

高雄市都市計畫委員會 107 年 11 月 5 日 第 71 次會議紀錄

一、時間：民國107年11月5日（星期一）下午2時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：史主任委員哲

記錄：陳惠美

四、出席委員：

史主任委員哲、徐副主任委員中強(請假)、詹委員達穎、趙委員子元(請假)、黃委員名義、陳委員志宏、鄭委員永祥(請假)、石委員豐宇、黃委員士賓、麥委員仁華、謝委員榮祥、陳委員世雷、許委員玲齡(請假)、郭委員添貴(王錦榮代)、張委員桂鳳(請假)、王啓川、蔡委員長展(黃志明代)、黃委員進雄、黃委員萬發(陳志鶴代)、韓委員榮華(許峻源代)、李委員怡德(林玉霞代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、林志鴻、
陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

經濟部工業局

高雄市政府交通局

高雄市政府文化局

高雄市政府海洋局

高雄市政府地政局

高雄市政府捷運工程局

高雄市政府經濟發展局

洪嘉亨、孫瑞鴻

李毓敏、陳又淳

林 琳、梁雅薇

吳玉蓮、陳志宏

吳嘉昌、林焱基、

陳宇新

徐明華

高雄市政府環境保護局
高雄市政府工務局（建管處）
高雄市政府工務局新建工程處
高雄市政府都市發展局

高宗永、鄭嵐
柯如倩
張文欽、唐一凡、
陳昌盛、王智聖、
李 薇、李季持、
陳智帆、陳佳琦

高雄市仁武區公所
高雄區漁會
南亞塑膠工業股份有限公司

黃昭欽
郭獻仁、簡嘉宏、
陳俊嘉、許惠舜、
葉文周、劉家民

(二) 高雄市議會：【列席議員】

張勝富議員服務處
王耀裕議員服務處

張勝富
龍展毅

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫區（原高雄市地區）細部計畫市場
用地（通盤檢討）案（第二階段）

決 議：

（一）鼓山地區市（乙）用地：為利高雄區漁會辦理招商開發，本案維持市場用地；惟倘高雄區漁會未能於該地區下次辦理通盤檢討前，提出具體招商開發計畫並取得目的事業主管機關同意，則於通盤檢討時檢討為其他適當的使用分區或公共設施用地。

（二）前鎮、苓雅地區市 51 用地：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：

有關前鎮、苓雅地區市 51 用地，除修正土地使用分區管制要點及相關內容文字「…，本案未來申請建築時應提供至少 10%面積作為公共開放空間」為「…，本案未來申請建築時應提供至少 10%土地面積作為開放空間供公眾使用。」外，餘照案通過。

第二案：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案
（第四階段）

決議：本案除下列意見外，餘照專案小組建議意見（詳附錄二）通過。

（一）有關市場用地變更後涉及主要計畫修正者，續提內政部都委會審議。

（二）變更案第十九案同意修正備註欄如附表一。

【附錄二】專案小組建議意見：

（一）未涉及陳情之實質變更內容同意照原公展草案通過。

（二）土地使用分區管制要點修正及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議（詳如附表二~三）專案小組建議意見欄。

第三案：擬定高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第 4 案）

決議：除土地使用分區管制要點及都市設計基準照提案修正（詳如附表四~五）外，餘照公展草案內容通過。

第四案：變更高雄市仁武都市計畫（部份特種工業區為甲種工業區）案

決議：本案照公展草案內容通過。

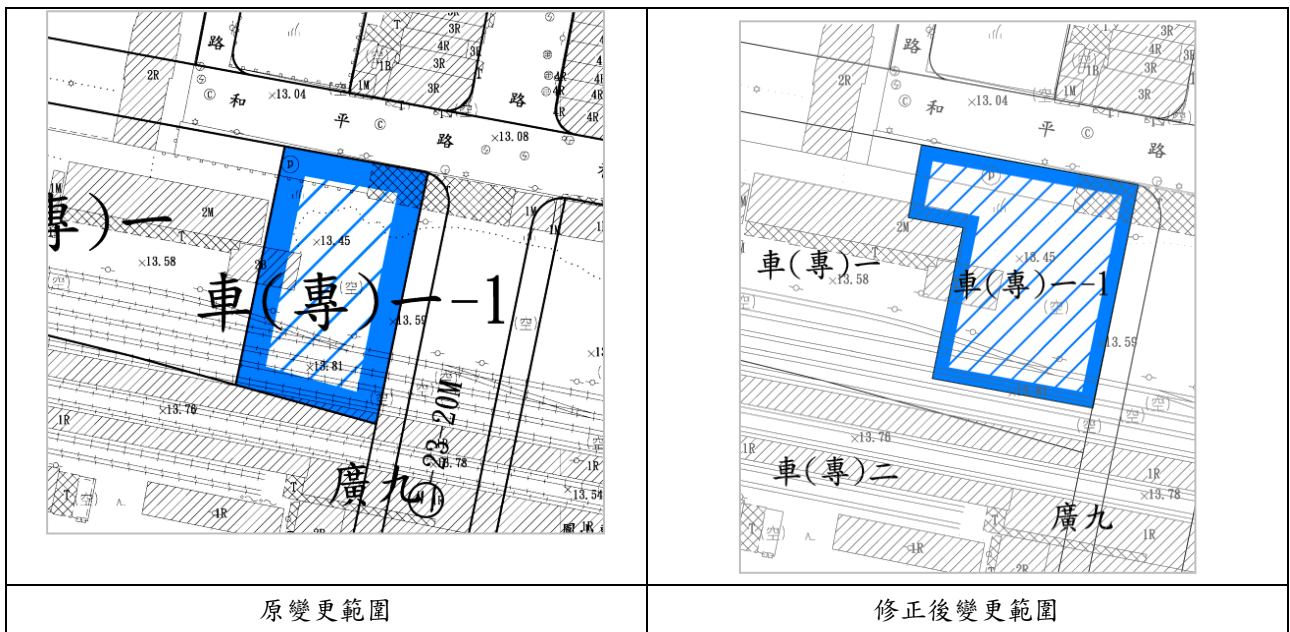
八、臨時動議：無

九、散會：下午3時。

附表一、修正「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)」變更內容明細表

項目	編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)			
土地使用調整	十九	-	車站專用區(一)	車站專用區(一)(0.2001)	車站專用區(一-1)(0.2001)	1. 本案部分屬原 62 年鳳山都市計畫劃設為商業區部分，該範圍於 102 年為配合鐵路地下化站區周邊整體發展變更商業區為車站專用區迄今。 2. 因車站專用區土地使用強度與原計畫商業區設定不一，影響土地所有權人權益，故變更部分車站專用區(一)為車站專用區(一-1)，其土地使用強度依第二-五種商業區調整。		1. 如基地情形特殊者(如損及建蔽率權益者)，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受土管退縮之規定。 2. 其實際位置及面積以重劃後土地分配圖冊所載為準。

註：1. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
 2. 本計畫未指明變更部分，應以現行計畫為準。



附表二、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)」修正土地使用分區管制要點內容表

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
土地 使用 分區	工業區	70	210		乙種工業區	照提案內容通過。	照專案小組建議意見通過。
	原高雄市主要計畫工業區範圍	60	300		維持原高雄市主要計畫工業區(乙種工業區)規定辦理 (高雄市苓雅區福東段 3014、 3014-1~3014-5、3015、33-1、 3016、3017、3018、3020 地號)		

附表三、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)」公開展覽期間
公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府捷運工程局	惠請依本市交通用地類案訂定本通檢案變更編號第六案交通用地土地使用管制內容。	<p>1. 旨案交通用地上現有本局捷運相關設施與交通局鳳山轉運中心等，依106年10月6日第64次市都委會決議，需配合北側商業區開發協調整體規劃利用方案，惟本次公展內容尚未訂定交通用地容許使用項目，將影響轉運機能與招商開發提高土地使用效益之目標。</p> <p>2. 建議比照105年發布實施凹子底地區交通用地(原文小26)、擬定高雄市細部計畫三通第一階段原公車處建軍站交通用地土地使用管制內容等類案，訂定本案使用管制如下： 交通用地建蔽率40%，容積率400%，除供捷運、公車轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用外，僅得作為下列項目使用： (1) 批發業(F1) (2) 零售業(F2) (3) 綜合零售業(F3) (4) 餐飲業(F5) (5) 文化、運動、休閒及其他服務業(J) (6) 金融、保險及不動產業(H) (7) 廣告業(I4) (8) 設計業(I5)</p>	<p>建議酌予採納。理由： 1. 經查本案於107年2月3日發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」時將住宅區變更為交通用地，於細部計畫提列變更案，將「廣兼停八」廣場兼停車場用地變更為交通用地。 2. 依交通局107年4月25日高市交運設字第10733768600號函示(略以)：「…捷運局所定交通用地容許使用項目，本局無意見。…」 3. 為俾未來實際使用之考量，建議同意比照105年發布實施凹子底地區交通用地(原文小26)案，增列捷運局所提本案交通用地之土地使用管制內容。 4. 另查都市計畫法本市施行細則業已規定交通用地之建蔽率及容積率分別為40%、400%，爰本案即可依該細則執行，無需再增訂與細則規定強度相同之交通用地使用強度。</p>	<p>建議採納。 另考量鳳山轉運站與其北側商業區整體規劃開發之合理性與開發後對都市景觀及交通衝擊之影響，請捷運局依下列意見補充資料，併同提會說明： 1. 未來合併建築開發之必要性及援引法令的規定。 2. 本案整體開發量體過大，建議未來應整合捷運等大眾運輸系統，並就商業使用、住宅使用及轉運站交通動線規劃，提出相關配套措施。 3. 為都市景觀考量，請就轉運站地下化及地面層留供開放空間使用之可行性予以評估。 4. 補充鳳山轉運站目前及未來規劃設置公車路線及班次內容。</p>	照專案小組建議意見予以採納。
2	陳○○惠	變十七案，埤頂二段小段1316-45我同意變更，請先核算應繳代金多少錢？	<p>1. 變更案要全數的人皆同意才可變更不合理，應以比例少數服從多數通過較合理。 2. 代金回饋比例35%太高，應以公告地價核算較合理。</p>	<p>有關變更同意比例及負擔比例建議未便採納。理由： 1. 案地(市6)於民國62年鳳山都市計畫即劃設為市場用地，現況外圍店鋪部分仍有使用，惟內部攤位部</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				<p>分已閒置，且經主管機關評估已無使用計畫，故於本次通盤檢討併鄰近分區變更市場用地為商業區。</p> <p>2. 依都計法第 27 條之 1 及本案市場用地變更檢討原則，變更為商業區需依分區變更負擔比例規定於申請建築或變更使用執照前，完成繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地。</p> <p>3. 依據內政部通案性檢討變更原則及本市執行案例，涉及負擔回饋事項者，為確保土地所有權人之權益，於案件核定前應取得全部土地所有權人之協議書。</p> <p>4. 本案如未能與變更範圍內全部土地所有權人簽訂協議書者，則維持現行計畫市場用地。土地所有權人後續得整合地主意見後，依都市計畫法本市施行細則規定第 10、11 條規定自行變更細部計畫。</p>		
3	張○英	變更高雄市鳳山細部計畫	本人土地興建物早已都市計畫完成，無需再行變更細部計畫，故本人不同意此案。	建議未便採納。理由： 1. 案地（市 12）於民國 62 年鳳山都市計畫劃設為住宅區，後於民國 68 年鳳山市都市計畫公共設施保留地檢討案變更為市場用地。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	楊○○足	關於高雄市鳳山區都市計畫，「第十六案，市 12→住 3-1 竹子腳段，地址：高雄市鳳山區仁愛路 60 巷 25 號」	<p>1. 住戶房屋修繕適才完成，故不同意都更。</p> <p>2. 市政府對此都更細節交代不明確，故不同意都更。</p> <p>3. 都更後對住戶而言，持有實際坪數變小，權益受損，故不同意變更。</p>	<p>2. 案地現況外圍店舖部分仍有使用，惟內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。</p>		

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
	洪○良、潘○琇、陳○助	變更高雄市鳳山區細部計畫	本人土地與建物早已都市計畫完成，無需再行變更細部計畫，故本人不同意此案。	3. 本案係依市場用地變更檢討原則回復為原分區住宅區；查住宅區依都市計畫法本市施行細則規定於地面一層及地下一層仍得作飲食店、零售等商店等使用，故無陳情人之疑慮事實，建議未便採納。 4. 查楊君所提住址部分為第三之一種住宅區（竹子腳段 267-18 地號）、部分為市場用地（竹子腳段 267-308 地號），其中本次通檢範圍未檢討變更該住宅區，並將該住宅區旁之市場用地變更恢復為第三之一種住宅區，不需負擔回饋，且不影響地主持有之土地面積及權益。 5. 至民眾所有之現有建物仍得繼續使用，本次係變更使用分區並無涉及重建、整建、維護等都市更新情事。		照專案小組建議意見通過。
4	郭○成、林○真、王○、李○○、蘭、黃○麗、蔡○○喜、黃○玉、李○琳、湯○夫、林○彬、林○緯	不同意變更名稱及都更	如左。	建議未便採納。理由： 1. 案地（市 16）於民國 62 年鳳山都市計畫劃設為住宅區，後於民國 68 年鳳山市都市計畫公共設施保留地檢討案變更為市場用地。 2. 案地現況外圍店鋪部分仍有使用，惟內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。 3. 本案係依據市場用地變更檢討原則回復原分區住宅區，且無須	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	李○賢	人民最大	不同意變更名稱及都更			
	吳○○琴、蘇○桂、王○○蓮	不同意變更名稱	如左。			
	陳○村	不同意變更	如左。			
	蔡○川	不同意	如左。			


編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
	謝○梅、謝○娟、謝○沖 曾○仁	如右。 不同意都更	居家屋況良好，外面房價太高了買不起，本人反對變更。 如左。	負擔回饋，至民眾所有之現有建物仍得繼續使用，本次係變更使用分區並無涉及重建、整建、維護等都市更新情事。		
5	黃○○芬	大明市場周邊本是商業區，市場本身應該是商業區，為何還要多收 35%代金，如果變更後本市場依舊是荒廢，結果是毫無意義。	如左。	建議未便採納。理由： 1. 案地（市 17）於民國 62 年鳳山都市計畫即劃設為市場用地迄今。 2. 案地現況外圍店舖部分仍有使用，惟內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。 3. 依都計法第 27 條之 1 及本案市場用地變更檢討原則考量鄰近分區變更為商業區，由公共設施變更為可建築用地提高土地使用效益，需依分區變更負擔比例規定予以回饋。 4. 本案變更為商業區後除得繼續作市場使用外，亦得依都市計畫法本市施行細則作其他商業或住宅使用。 5. 本案如未能與變更範圍內全部土地所有權人簽訂協議書者，則維持現行計畫市場用地。土地所有權人後續得整合地主意見後，依都市計畫法本市施行細則規定第 10、11 條規定自行變更細部計畫。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
6	鄭○等 2 人	有關土地變更地目使用乙案，請查照。	本人所持有土地從民國 60 幾年即是市場用地，作為零售等商業行為買賣之用途，且目前持續至今仍在該土地上經營零售商業行為，今該筆土地市府擬變	建議未便採納。理由： 1. 案地（市 21）於民國 62 年鳳山都市計畫劃設為住宅區，後於民國 68 年鳳山市都市計畫公共設施保留地檢	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			更為住宅區，與原市場用地使用目的，明顯不同，建請變更為商業區使用目的，與原市場用地商業用途相符，或維持原市場用地，以保障本人之土地商業使用價值及權益。	討案變更為市場用地。 2. 案地現況外圍店舖部分仍有使用，惟內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。		
	鄭○成	有關土地變更地目使用乙案	本人所持有土地原為市場用地，今市府擬變更為住宅區，與原市場用地使用目的明顯不同，建請變更為商業區使用目的。	3. 本案係考量原分區及鄰近分區，變更恢復市場用地為第三之一種住宅區，無須負擔回饋；且住宅區依都市計畫法本市施行細則規定於地面一層及地下一層仍得作飲食店、零售等商店等使用。		
7	蔡○珠	不同意變更名稱及都更	我們有在住	建議未便採納。理由： 1. 案地（市 22）於民國 62 年鳳山都市計畫劃設為住宅區，後於民國 68 年鳳山市都市計畫公共設施保留地檢討案變更為市場用地。 2. 案地現況外圍店舖部分仍有使用，為內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。 3. 本案係依據市場用地變更檢討原則回復原分區住宅區，無須負擔回饋，並不影響民眾現有之居住功能，且更符合使用分區。本次係變更使用分區並無涉及重建、整建、維護等都市更新情事。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
8	顏○發	原則上同意，但不同意 30% 的回饋金，建議降低。	如左。	建議未便採納。理由： 1. 案地（市 30）於民國 62 年鳳山都市計畫即劃設為市場用地迄今。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	胡○○治	不同意變更名稱及都更	如左。	2. 案地現況外圍店舖部		


編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
	吳○緯	不同意都更	如左。	分仍有使用，惟內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。 3. 依都計法第 27 條之 1 及本案市場用地變更檢討原則考量鄰近分區變更為住宅區，由公共設施變更為可建築用地提高土地使用效益，需依分區變更負擔比例規定予以回饋。 4. 本案如未能與變更範圍內全部土地所有權人簽訂協議書者，則維持現行計畫市場用地。土地所有權人後續得整合地主意見後，依都市計畫法本市施行細則規定第 10、11 條規定自行變更細部計畫。		
	陳○○金	變十七案市場用地變更住宅用地	本人同意變更為住宅用地，但繳納之費用 30% 過大非市民可負擔，盼政府再詳細試算為百姓謀福利。			
	黃○祥	不願意變更市場用地	因我家房屋所在的位置非常好，無法接受要繳交要變更土地面積 30% 代金。			
9	趙○○雲	對變更內容有疑義 (第十四案道→住，牛潮埔段 467-2 地號)	對分配比率及分配位置有疑義	建議未便採納。理由： 1. 案地「停二」停車場用地於民國 62 年鳳山都市計畫劃設為機關用地，後於民國 80 年變更鳳山都市計畫第一次通盤檢討(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)變更為停車場用地。 2. 本案係變更使用分區及確定開發方式採跨區市地重劃方式開發，至有關分配比率及分配位置非屬都市計畫審議範疇，續係依市地重劃實施辦法及相關規定辦理，並請地政局協助說明。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	趙○欽	何謂跨區市地重劃方式整體開發，其細部內容為何？ (第十四案「停二」停車場用地，牛潮埔段 473-15 地號。)	對分配比率及分配位置有疑慮			
	三○○造股份有限公司	為維護土地所有權人權益，加速土地有效利用及開發時程，建請	為減低未來進行重劃之阻力及增加土地所有權人分回比例，建議將旨揭跨區重劃方案酌予調整，俾利			

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>將編號十四案（公展編號第七案）中「公用二」公用事業用地、「市三十三」市場用地、「停二」停車場用地、「市三十六」市場用地與「停十八」停車場用地之跨區重劃方案予以調整。</p>	<p>加速土地有效利用及開發時程。</p> <p>1. 「市三十六」市場用地南側部分區塊係為一建成區（詳附圖黃色區塊），建議將該建成區剔除於本案跨區重劃範圍之外。</p> <p>2. 建議將「停十八」停車場用地與「市三十六」市場用地中間之「停七」停車場用地劃設為商業區並納入本案跨區重劃範圍內（詳附圖藍色區塊），可增加商業區土地分配比例，俾利重劃開發可行性。</p> 	<p>考量其現況為零星建物與鐵皮、閒置空地交雜，為維持市場用地完整變更性，建議未便採納。</p> <p>2. 有關將「停七」停車場用地納入本案跨區重劃範圍內部分，經查「停七」停車場用地土地屬市有地，由高雄市政府交通局管理，現況已開闢使用，且依交通局107年5月23日高市交停工字第10734725300號函示「…日後停7及回饋後之停18可一併進行整體停車規劃，增加當地停車供給…不宜將停7用地劃設為商業區及再納入跨區重劃範圍內。」，爰建議未便採納。</p>	<p>得所需之公共設施用地，本案依內政部對公共設施用地解編開發方式規定及本案檢討變更原則，如可採跨區整體開發者，應採跨區整體開發方式開發，如無法以跨區整體開發者，得續依個案予以單獨檢討解編。</p> <p>2. 本次補辦公展變更編號十四案跨區重劃財務試算部分經地政局評估尚屬可行，爰建議維持原公展變更內容。</p>	
		<p>107.5.31 補充意見。</p> <p>1. 將「市三十六」市場用地及「停十八」停車場用地取消跨區重劃方式改為單獨以重劃方式辦理整體開發</p>	<p>(1) 「市三十六」市場用地及「停十八」停車場用地距「市三十三」市場用地及「停二」停車場用地約1.5公里、距離「公二」公用事業用地約2公里，位置相距甚遠，其中更間隔鳳山溪及鐵路，應難視其為同一生活圈。</p> <p>(2) 「市三十三」市場用地及「停二」停車場地上物眾多且複雜，拆遷補償費預估需約八百萬元（詳附件一），開發費用亦因此增加，若由土地所有權人共同負擔跨區重劃範圍內之費用負擔，顯對土地所有權人有失公允。</p>	<p>有關取消跨區整體開發方式、將周邊已開闢之私有道路納入重劃範圍部分，建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 為加速公共設施用地解編，並取得所需之公共設施用地，本案依內政部對公共設施用地解編開發方式規定及本案檢討變更原則，如可採跨區整體開發者，應採跨區整體開發方式開發，如無法以跨區整體開發者，得續依個案予以單獨檢討解編。</p> <p>2. 本案已考量地價差異性，依上開原則採跨區市地重劃方式開</p>		

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議																																																																																																																						
			<p>附件一</p> <table border="1" data-bbox="504 286 791 479"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>用途</th> <th>每坪單價</th> <th>數量</th> <th>單位</th> <th>總價</th> <th>面積</th> <th>單價</th> <th>面積</th> <th>總價</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">住宅</td> <td>住宅(普通)</td> <td>157.17</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>24,398</td> <td>157.17</td> <td>117</td> <td>18,369</td> </tr> <tr> <td>住宅(高級)</td> <td>288.85</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>33,805</td> <td>288.85</td> <td>117</td> <td>33,805</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">商業</td> <td>商業(普通)</td> <td>5.51</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>645</td> <td>5.51</td> <td>117</td> <td>645</td> </tr> <tr> <td>商業(高級)</td> <td>238.85</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>27,945</td> <td>238.85</td> <td>117</td> <td>27,945</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td rowspan="2">公共設施</td> <td>公共設施(普通)</td> <td>27.97</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>3,274</td> <td>27.97</td> <td>117</td> <td>3,274</td> </tr> <tr> <td>公共設施(高級)</td> <td>117.17</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>13,709</td> <td>117.17</td> <td>117</td> <td>13,709</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">4</td> <td rowspan="2">學校</td> <td>學校(普通)</td> <td>138.42</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>16,205</td> <td>138.42</td> <td>117</td> <td>16,205</td> </tr> <tr> <td>學校(高級)</td> <td>2.25</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>263</td> <td>2.25</td> <td>117</td> <td>263</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">5</td> <td rowspan="2">公園</td> <td>公園(普通)</td> <td>151.55</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>17,731</td> <td>151.55</td> <td>117</td> <td>17,731</td> </tr> <tr> <td>公園(高級)</td> <td>442.1</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>51,726</td> <td>442.1</td> <td>117</td> <td>51,726</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">其他</td> <td>其他(普通)</td> <td>115.05</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>13,461</td> <td>115.05</td> <td>117</td> <td>13,461</td> </tr> <tr> <td>其他(高級)</td> <td>411.39</td> <td>117</td> <td>㎡</td> <td>48,133</td> <td>411.39</td> <td>117</td> <td>48,133</td> </tr> </tbody> </table> <p>合計 5,382,203</p> <p>鳳山區公所地籍課(04)2622029, 411 區辦：日南里：(2) 地號：日南里區公地(7) 923,303</p> <p>(3) 「市三十六」市場用地及「停十八」停車場用地鄰近鳳山區商業中心，周遭迎毗設施多，整體發展亦較為成熟，依據實價登錄資料並比較相同區位置地價，成交行情平均每坪約為 30 萬元(詳附件二)，而「市三十三」市場用地、「停二」停車場用地附近機能仍待發展，依據實價登錄資料，該區域成交行情平均每坪約為 23 萬元(詳附件三)，兩者地價相差甚多，如採跨區重劃方式，恐因此造成土地所有權人重劃意願不高，且於未來土地分配計算上亦有欠公平。</p> <p>3. 有關陳情人建議調整重劃部分：案地周邊道路土地多屬高雄市政府工務局所有，且所陳範圍及周邊道路已開闢使用，為達採市地重劃方式開發公共設施用地之目的及增加開發可行性且非屬本次通檢第四階段審議範疇，建議未便採納。有關已開闢之公保地宜由目的事業主管機關視預算編列予以徵收。</p>	編號	用途	每坪單價	數量	單位	總價	面積	單價	面積	總價	1	住宅	住宅(普通)	157.17	117	㎡	24,398	157.17	117	18,369	住宅(高級)	288.85	117	㎡	33,805	288.85	117	33,805	2	商業	商業(普通)	5.51	117	㎡	645	5.51	117	645	商業(高級)	238.85	117	㎡	27,945	238.85	117	27,945	3	公共設施	公共設施(普通)	27.97	117	㎡	3,274	27.97	117	3,274	公共設施(高級)	117.17	117	㎡	13,709	117.17	117	13,709	4	學校	學校(普通)	138.42	117	㎡	16,205	138.42	117	16,205	學校(高級)	2.25	117	㎡	263	2.25	117	263	5	公園	公園(普通)	151.55	117	㎡	17,731	151.55	117	17,731	公園(高級)	442.1	117	㎡	51,726	442.1	117	51,726	6	其他	其他(普通)	115.05	117	㎡	13,461	115.05	117	13,461	其他(高級)	411.39	117	㎡	48,133	411.39	117	48,133	發，並經本府地政局評估跨區重劃財務係屬可行。至陳情有關跨區距離甚遠難視為一生活圈、負擔跨區地上物費用等均造成土地所有權人重劃意願不高，且於未來土地分配計算上亦有欠公平等議題非屬都市計畫審議範疇，涉及市地重劃範疇議題，請地政局協助說明，供市都委會審議參考。		
編號	用途	每坪單價	數量	單位	總價	面積	單價	面積	總價																																																																																																																			
1	住宅	住宅(普通)	157.17	117	㎡	24,398	157.17	117	18,369																																																																																																																			
		住宅(高級)	288.85	117	㎡	33,805	288.85	117	33,805																																																																																																																			
2	商業	商業(普通)	5.51	117	㎡	645	5.51	117	645																																																																																																																			
		商業(高級)	238.85	117	㎡	27,945	238.85	117	27,945																																																																																																																			
3	公共設施	公共設施(普通)	27.97	117	㎡	3,274	27.97	117	3,274																																																																																																																			
		公共設施(高級)	117.17	117	㎡	13,709	117.17	117	13,709																																																																																																																			
4	學校	學校(普通)	138.42	117	㎡	16,205	138.42	117	16,205																																																																																																																			
		學校(高級)	2.25	117	㎡	263	2.25	117	263																																																																																																																			
5	公園	公園(普通)	151.55	117	㎡	17,731	151.55	117	17,731																																																																																																																			
		公園(高級)	442.1	117	㎡	51,726	442.1	117	51,726																																																																																																																			
6	其他	其他(普通)	115.05	117	㎡	13,461	115.05	117	13,461																																																																																																																			
		其他(高級)	411.39	117	㎡	48,133	411.39	117	48,133																																																																																																																			
		2. 調整「市三十六」市場用地、「停十八」停車場用地及周邊道路	(1) 「市三十六」市場用地、「停十八」停車場用地周邊道路尚有部分私有土地未納入本案範圍(如附圖一)，建議將																																																																																																																									



編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>用地重劃範圍及增加商業區面積</p>	<p>其一併納入，以節省徵收之經費。</p> <p>(2)將周邊私有道路用地納入範圍後總面積約為0.5093公頃，公共設施面積約為0.2428，占總面積約47.66%，建議將「停十八」停車場用地北側部分土地改為劃設商業區(如附圖一)，降低公共設施負擔比例為35%，以符合分區負擔比例規定。</p> 			
		<p>107.8.30 補充意見。</p>	<p>1. 所陳情針對長期無使用需求之公共設施，配合鄰近地區與都市整體發展，做妥適之使用分區及用地變更，為內政部因應監察院糾正之全國通案性檢討作業。依內政部公共設施檢討作業及高雄市辦理中之全市性公共設施專案通盤檢討作業，與本案相關之作業原則摘錄如下：</p> <p>(1)對於變更基地，若現況建築物密集，且建築物已占整體街廓百分之五十以上，或經地政單位評估地上物拆除作業財務或執行上不可行者，如建築物係屬違章建築，應以降低容積(與毗鄰分區容積作比較)方式進行都市計畫變更且不納入整體開發作業。</p> <p>準此，本案納入變更及整體開發之原「市三十三」市場用地及「停</p>			

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>二」停車場用地，現況建築物已佔整體變更街廓百分之九十以上，自當依高雄市公共設施專案通盤檢討之一致性原則應以”降低容積且不納入整體開發方式”予以個別變更。</p> <p>(2)待原「市三十三」市場用地及「停二」停車場用地依高雄市公共設施專案通盤檢討原則予以個別降低容積方式變更，且不納入整體開發後，原討論之跨區辦理重劃方案，須進一步考量原「市三十六」市場用地、「停十八」停車場用地與「公二」公用事業用地兩處辦理整體跨區重劃是否適當且合理公平。</p> <p>2. 按跨區辦理市地重劃之情形，應具備下列條件方可符合公平原則：</p> <p>(1)辦理跨區重劃兩處基地，重劃前後地價必須一致。依據經驗公式計算，若兩處地價差異達百分之三以上，則重劃後分配比例在相同條件下，差距將達到百分之八至百分之十，依據實價登錄資料，「市三十六」市場用地及「停十八」停車場用地周邊成交行情平均每坪約為 30 萬元，而「公二」公用事業用地周邊成交行情平均每坪約為 23 萬元，其地價差異甚大，未來土地分配必將造成顯著不合理與不公平之情形。</p> <p>(2)跨區重劃位置不應相距過遠，查「市三十六」</p>			

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>市場用地及「停十八」停車場用地距離「公二」公用事業用地約四公里，行車時間需十分鐘以上（附圖一），在兩處基地相距甚遠之情形下，考量土地所有權人對其所有土地之情感與區位觀點，土地所有權人勢必產生抗拒重劃後土地分配至距原所屬土地位置較遠之情形，進而增加重劃開發之阻力，失去還地於民之原意。</p> <p>3. 綜上所述，懇請將本案取消跨區重劃方式開發並酌予依以下方式調整，已維土地所有權人權益：</p> <p>(1) 將原「市三十三」市場用地及「停二」停車場用地以”降低容積且不納入整體開發方式”予以個別變更。</p> <p>(2) 將原「公二」公用事業以繳納代金或回饋土地方式變更。</p> <p>(3) 將原「市三十六」市場用地及「停十八」停車場用地單獨以重劃方式開發。</p> 			
10	吳○立	1. 五甲段 1088-8 自民國 60 年細部計畫到今 47 年政府未曾徵收，今細部計畫通盤檢討希望貴	如左。	建議未便採納。理由： 1. 案地「停二十」停車場用地於民國 62 年鳳山都市計畫劃設為機關用地，後於民國 80 年變更鳳山都市計畫第一次通盤檢討(第一	本次通盤檢討第四階段係依本市都委會決議將審竣之超出原公展範圍案件辦理補辦公開展覽程序，陳情人所提建議變更「停二	照專案小組建議意見通過。

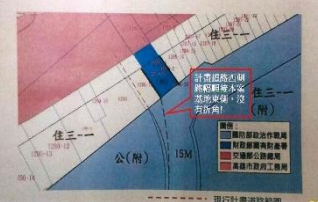

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		(局)變更為商業區以利地方發展。 2. 旁邊已有停車場(立體)		期公共設施保留地專案通盤檢討)變更為停車場用地。 2. 經查案地現況部分作幼兒園、部分作私人停車空間(以鐵皮圍欄圍起)，周邊多見路邊停車。 3. 本次通盤檢討亦依停車場用地檢討原則針對停車場用地予以檢討，通檢草案內容亦經本府機關協調會確認；另考量案地周邊500公尺並無劃設停車場用地、現況部分仍作停車使用、當地停車需求且非屬本次通檢第四階段審議範疇，爰建議未便採納。	十」停車場用地為商業區部分，非屬前開補辦公展範疇，建議納入本計畫區下次通盤檢討再行檢討評估考量。	
	吳○宗	希望五甲段1089-6停車場經過48年漫漫長路，希望英明政府解編為商業區促進地方經濟繁榮。 關於五甲段1089-6解編	如左。 五甲段1089-6位於五甲地區繁榮商業，但停車場空地已落後產生地方人員老化不利商業，懇請政府機關有關單位以解民漠，以解生利，請解編1089-6以促進地方繁榮。			
11	王○督	土地使用調整第十七案中市七位置(通益市場)	1. 都市計畫為都市發展重要之過程之一，亦是政府及市府努力之成果。而本案市場用地之開發亦依當時法令及配合政府政策而形成，今因時代變遷經主管機關評估閒置可廢除納入計畫討論。 2. 當初以市場用地開發市場內亦有規劃道路，而今還要土地所有人負擔30%回饋，似乎不符合公平正義原則。 3. 可否請以”免回饋”方式辦理，以利加速鳳山區域之發展。創造市府，市民雙贏模式。	建議未便採納。理由： 1. 案地(市7)於民國62年鳳山都市計畫即劃設為市場用地迄今。 2. 查所述市場內規劃之道路係屬市場內通路(或法定空地)。案地現況外圍店鋪部分仍有使用，為內部攤位部分已閒置，經主管機關評估已無使用計畫。 3. 依都計法第27條之1及本案市場用地變更檢討原則考量鄰近分區變更為住宅區，由公共設施變更為可建築用地提高土地使用效益，需依分區變更負擔比例規定予以回饋。 4. 本案如未能與變更範圍內全部土地所有權人簽訂協議書者，則	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				維持現行計畫市場用地。土地所有權人後續得整合地主意見後，依都市計畫法本市施行細則規定第10、11條規定自行變更細部計畫。		
12	財團法人台灣省私立高雄○○之家	此變更案僅將土地使用分區變更，政府並未協助開發市場用地，故地主於此變更案中並無實益。	本案土地為此變更內容編號地17案中「市二」市場用地變更為第三之一種住宅區，「市二」市場用地主要為鳳山區民興路與明昌街之間土地，包括北門市場攤位及其周圍房屋。由於本區土地多為本家與市府所有，房屋和攤位為承租人所有，所有權人眾多，難於整合，即使土地使用分區變更，沒落的市場用地仍然無法開發使用。	有關整合地主意願非屬都市計畫審議範疇。 1. 案地（市2）於民國62年鳳山都市計畫即劃設為市場用地迄今。 2. 依都計法第27條之1及本案市場用地變更檢討原則考量鄰近分區變更為住宅區，由公共設施變更為可建築用地提高土地使用效益，需依分區變更負擔比例規定予以回饋。 3. 查該市場用地屬市有地部分多為本府經發局管理，有關土地開發整合係涉及土地所有權人之意願，非屬都市計畫審議範疇。 4. 本案如未能與變更範圍內全部土地所有權人簽訂協議書者，則維持現行計畫市場用地。土地所有權人後續得整合地主意見後，依都市計畫法本市施行細則規定第10、11條規定自行變更細部計畫。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
13	余○聖	《變四案(部分)調整計畫道路》，本案調整基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，為維護地主權利，西側道路用地恢復	1. 緣由審議決議變四案(部分)調整計畫道路，本案調整基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，為維護地主權利，西側道路用地恢復為住宅區。 2. 變四案(部分)調整計畫	建議未便採納。理由： 1. 旨案所陳道路範圍於105年「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」為提高對外交通便利性、道路正交之安全性，及避免拆除原有	本次通盤檢討第四階段係依本市都委會決議將審竣之超出原公展範圍案件辦理補辦公開展覽程序，陳情人所提建議道路用地變更為公園用地部分，	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>為住宅區。爰此，建議貴局，予以訂正調整計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角，在兼顧該住宅區原有土地及房屋整體效能之完整性，為免除因計畫執行落差造成民眾權益損害，並以提升道路安全及通行，謹依法提出陳情意見事：</p>	<p>道路，爾，規劃設計單位完成道路規劃後，貴局道路地籍圖無依據決議內容意旨，予以訂正調整計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角。無調整修正，道路地籍圖與開闢現況計畫圖之差異屬產生有折角，造成產生之計畫道路西側路幅非順接。</p> <p>3. 本案，變四案(部分)調整計畫道路，觀貴局於計畫道路路幅所載意旨，道路地籍系有訂正調整計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角!既有住宅區土地沒有「路沖」情事(鑒參下圖)</p>  <p>4. 變四案(部分)調整計畫道路: 然，規劃設計單位完成道路規劃後，貴局道路地籍圖無進行必要之圖面西側調整修正，地籍圖與開闢現況計畫圖之差異屬產生有折角，造成產生之計畫道路西側路幅非順接。將本案基地既有住宅區原有土地及房子本無路沖，地籍圖卻導致本案基地變成「路沖」情事!影響該住宅區原有土地及房子整體之效能(鑒參下圖)。</p>  <p>5. 建議綜整考量在兼顧該</p>	<p>合法房屋，爰將該住宅區變更為15公尺道路用地，並以徵收方式開發。</p> <p>2. 案經市都委會考量基於公地公用原則、避免影響東側既有合法建築、交通安全及降低影響私有地主權益，以東側國有土地範圍為邊界向東側調整計畫道路，而西側道路用地減少之範圍調整恢復為住宅區。</p> <p>3. 有關所陳土地重劃圖與道路地籍圖調整並併鄰近分區變更為公園用地部分，因係屬本市93期市地重劃範圍，且該重劃區本府業已辦理重劃工程在案，爰該折角土地變更為公園用地部分建議未便採納。</p> <p>4. 有關調整後都市計畫道路實際車道系統將於交通安全前提下規劃設計，至陳情人提出疑慮之區域(折角部分)建議後續可透過道路槽化等道路工程方式予以規劃，避免產生路沖之情事且非屬本次通檢第四階段審議範疇，爰建議未便採納。</p>	<p>非屬前開補辦公展範疇，建議納入本計畫區下次通盤檢討再行檢討評估考量。</p>	

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>住宅區原有土地及房子整體效能之完整性，以維持地主權益，懇請貴局將本案基地，訂正調整維持前後調整計畫道路之地籍圖一致，予以訂正調整計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角，為免除因計畫執行落差造成民眾權益損害，並以提升道路安全及通行。</p> <p>祈蒙矜恤，不勝感激，謹述。</p> 			
		<p>107.6.7 補充意見。 為依據高市都市計畫委員會第65次會議審議通過變四案（部分）調整計畫道路，本案調整基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，致成本案基地之陳情人住宅用地將有「路沖」問題（鑒參圖2），增加路口車輛轉向衝突，謹依法提出陳情意見事。</p>	<p>1. 在安全為前提考量下，以減少路口車輛轉向衝突為原則</p> <p>緣由經高市都市計畫委員會第65次會議審議通過變四案（部分）調整計畫道路。然，土地重劃畫圖與道路地籍，惟無與延續原審議通過意旨相呼應，適度修正調整非必要的公共設施，計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角。</p> <p>致生，變更後將造成本案基地之陳情人住宅用地將有「路沖」問題（鑒參圖2），與民間建築習俗不符；又且恐將造成住宅用地不利本基地進出，增加路口車輛轉向衝突，嚴重危害居家安危。</p> <p>故為維護陳情人權益，延續原審議通過意旨，在安全為前提考量</p>			

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>下，以減少路口車輛轉向衝突為原則，爰此，懇求貴局「研議調整系爭計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角」之審議決議。</p> <p>2. 本案系爭土地所有權人的權益保護嚴重受到阻延、損害</p> <p>按，觀諸本案「鳳山區建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬」，遭受系爭土地之「另一側」土地權利關係人強烈反對私有土地劃入系爭拓寬道路計畫案，需用土地人既以土地所有權人曾反對為由，即將該土地劃出系爭主要計畫案！然而，陳情人為使系爭計畫案適於達成，詳言之，《鳳山區建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬》，只「『單側』徵收陳情人土地。」</p> <p>又按，變四案（部分）調整計畫道路，致生，造成本案基地之陳情人住宅用地將有「路沖」問題（鑒參圖 2），增加路口車輛轉向衝突，綜上析陳，本案系爭土地所有權人的權利保護嚴重受到阻延、損害。</p> <p>3. 為免除因計畫執行落差造成民眾權益損害（該住宅用地「原無路沖」）（鑒參圖 1）政府都市計畫，未蒙其利卻先受其害：</p> <p>除著眼增進公共利益之徵收目的外，建請貴局具體權衡使各種利益處於協調狀態，為免</p>			

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>除因計畫執行落差造成民眾權益損害。</p> <p>該住宅用地「原無路沖」（鑒參下圖1）</p>  <p>圖1</p> <p>4. 變四案（部分）調整計畫道路，交通規劃與道路設計，惟無調整作修正系爭計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角。致生，變更後將造成本案基地東側之陳情人住宅用地將有「路沖」問題，增加路口車輛轉向衝突，嚴重危害居家安危（鑒參下圖2）。</p>  <p>圖2</p> <p>5. 結論與建議</p> <p>(1) 懇請准予調整系爭計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角，避免產生住宅用地「路沖」情形，為免除因計畫執行落差造成民眾權益損害。</p> <p>調整西側路幅順接本案基地東側，沒有折</p>			

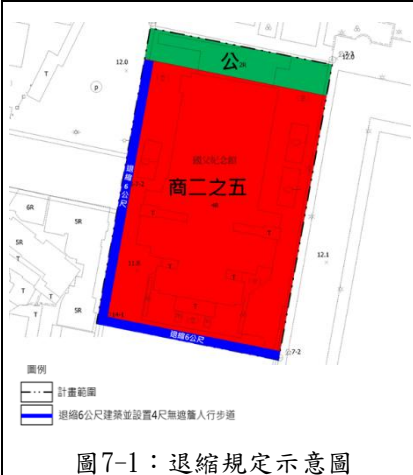
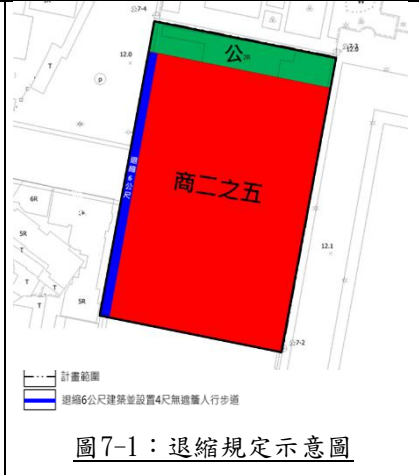
編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議											
			<p>角，不僅就行車安全考量、就運輸安全角度，係減少路口車輛轉向衝突；避免產生住宅用地「路沖」情形，將有利爾後土地效能使用，公私兩利，具體權衡使各種利益處於協調狀態！</p> <p>(2)延續高市都市計畫委員會第 65 次會議審議通過意旨，本案基地部分恢復住宅區外，另計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角，恢復計畫道路西側路幅之西側原公園用地。</p> <p>延續原審議通過意旨，適度修正調整非必要的公共設施，為此，懇求貴局「研議調整系爭計畫道路西側路幅順接本案基地東側，沒有折角，恢復計畫道路西側路幅之西側原公園用地調整計畫」之審議決議。為因應未來都市發展所必需的空間，保留都市之肺的公園綠地之完整性，以及提升居民的生活品質。</p> <p>祈蒙矜恤，不勝感激，謹述。</p>														
林○華	有關，變四案(部分)調整計畫道路，西側道路用地恢復為住宅區。擬請合併現今逕為分割後之各地號土地，即鳳山區埤頂段 1286-17(1286-22、1286-29 併入)，分別回復為原載地號、面積，以恢復該住	<p>1. 坐落於高雄市鳳山區埤頂段 1286-17 地號，面積 214 平方公尺，擬請更回現今被鳳山地政事務所逕行分割變更後之土地合併回復，更回原載地號、鳳山區埤頂段 1286-17 地號之土地由道路用地回復為原使用分區(住宅區)用地及面積(參表 1)。</p> <p>表 1:</p> <table border="1" data-bbox="496 2004 815 2038"> <thead> <tr> <th>原持有土地面積</th> <th>區別</th> <th>地段</th> <th>地號</th> <th>面積(㎡)</th> <th>原計畫</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>鳳山區</td> <td>埤頂段</td> <td>1286-17</td> <td>214</td> <td>住宅</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 原載地號埤頂段 1286-17</p>	原持有土地面積	區別	地段	地號	面積(㎡)	原計畫		鳳山區	埤頂段	1286-17	214	住宅	建議未便採納。理由：地籍分割事宜涉地政機關之權責，無涉都市計畫審議。至地籍分割合併疑義，請地政局續向地主說明。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
原持有土地面積	區別	地段	地號	面積(㎡)	原計畫												
	鳳山區	埤頂段	1286-17	214	住宅												

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議																		
		<p>宅區土地及產權原有取得之完整性及合法性，避免損及土地所有權人合法之權益，謹依法提出陳述意見事：</p>	<p>地號之合法住宅區用地，現今，分別於 106 年 3 月 15 日（參表 2）、同年 4 月 11 日（參表 3）被鳳山地政事務所逕行分割變更，茲彙整如下表所示，擬請更回原住宅區地號及面積：</p> <p>表 2：</p> <table border="1" data-bbox="496 638 805 683"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th>地號</th> <th>面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>106年3月15日</td> <td>1286-22</td> <td>128 道路用地</td> </tr> <tr> <td>106年4月11日</td> <td>1286-17</td> <td>85</td> </tr> </tbody> </table> <p>表 3：</p> <table border="1" data-bbox="496 728 805 772"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th>地號</th> <th>面積(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>106年4月11日</td> <td>1286-20</td> <td>53 道路用地</td> </tr> <tr> <td>106年4月11日</td> <td>1286-17</td> <td>32</td> </tr> </tbody> </table> <p>更回原載地號、鳳山區埤頂段 1286-17 地號之土地，由道路用地回復為原使用分區（住宅區）用地及面積。</p> <p>如蒙所請，銘任感禱！</p>	日期	地號	面積(m ²)	106年3月15日	1286-22	128 道路用地	106年4月11日	1286-17	85	日期	地號	面積(m ²)	106年4月11日	1286-20	53 道路用地	106年4月11日	1286-17	32			
日期	地號	面積(m ²)																						
106年3月15日	1286-22	128 道路用地																						
106年4月11日	1286-17	85																						
日期	地號	面積(m ²)																						
106年4月11日	1286-20	53 道路用地																						
106年4月11日	1286-17	32																						
余○瑞	<p>《變四案（部分）調整計畫道路》： 貴局調查基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，謹依法提出陳述意見事：</p>	<p>1. 貴局調整基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，「優先」使用公有地（埤頂段 1286-2、1286-20 地號，共約 41m²(27m²+14m²))，有符合比例原則、平等原則甚明！則亦有效降低對於私有土地所有權人所受侵害，貴局實遵守一般有效之價值判斷原則。</p> <p>2. 《變四案（部分）調整計畫道路》，貴局調整基於公地公用原則，有權衡各方不同公益和私益，而於計畫中使各種利益處於協調的狀態。有就公共利益與人民權益損害最少之均衡維護，有依比例原則予以衡酌！</p>	建議同意採納。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。	照專案小組建議意見通過。																		
郭○芬	<p>有關《變四案（部分）調整計畫道路》： 高雄市都市發展</p>	<p>1. 依法優先使用公有地開路，將國家對人民權益損害降到最低。是《憲法》第 23 條與《行政程</p>	建議同意採納。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。	照專案小組建議意見通過。																		

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
		局「英明睿智」！本案調查基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，僅依法提出陳述意見事：	<p>序法》第 7 條所規範的「比例原則」與「對人民損害最小原則」。</p> <p>2. 變四案（部分）調整計畫道路，貴局英明睿智！本案調整基於公地公用原則，向東側調整計畫道路，「優先」使用公有地（埤頂段 1286-2、1286-20 地號，共約 41m²(27m²+14m²)），以使減少私人土地取得及地上物拆遷面積損失，有考量公共利益並以人民權益損失最少，不利益最小而為之。</p> <p>3. 本案調整有具體權衡包括交通設施之興建，工程規劃上為有合理預算控制及降低風險；亦得有效降低對於私有土地所有權人所受侵害，就法規面及整體土地效益而言，有助於土地適當且合理之利用，與徵收之公共利益相權衡不失合理之比例關係。復且更能創造該區整體土地利用之最大綜效。</p> <p>高雄市都市發展局「英明睿智」！！</p>			
14	孔○城	不同意，還要付35%金額	我當初購買金額 160 萬元	建議未便採納。理由： 1. 案地「市二十六」市場用地於民國 62 年鳳山都市計畫即劃設為市場用地迄今。 2. 現況原市場使用機能低落，經主管機關評估已無使用計畫。案地現況外圍店鋪部分仍有使用，為內部攤位部分已閒置。 3. 本案係依市場用地變更檢討原則考量鄰近分區變更為商業區，由公共設施變更為可	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
				<p>建築用地提高土地使用效益，需依分區變更負擔比例規定予以回饋。</p> <p>4. 本案如未能與變更範圍內全部土地所有權人簽訂協議書者，則維持現行計畫市場用地。土地所有權人後續得整合地主意見後，依都市計畫法本市施行細則規定第10、11條規定自行變更細部計畫。</p>		

附表四、「擬定高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第4案)」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽內容	提案修正內容	說明	市都委會決議																		
<p>一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。</p>	<p>1. 增訂未來依大眾捷運法聯合開發之規定。</p>	<p>照案通過。</p>																		
<p>二、本範圍各類土地使用分區之建蔽率及容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：</p>	<p>二、本範圍各類土地使用分區之建蔽率及容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：</p>	<p>2. 為都市景觀考量，保留轉運站立體化規劃。</p>																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使 用分區</td> <td>70</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>第二之五 種商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	土地使 用分區	70	420	第二之五 種商業區			<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地使 用分區</td> <td>70</td> <td>420</td> </tr> <tr> <td>第二之五 種商業區</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	土地使 用分區	70	420	第二之五 種商業區			<p>3. 退縮原則考量基地與南側鳳山轉運站整體規劃利用，刪除南側退縮原則。</p>	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																			
土地使 用分區	70	420																			
第二之五 種商業區																					
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																			
土地使 用分區	70	420																			
第二之五 種商業區																					
<p>—</p>	<p><u>三、本計畫商業區與南側交通用地得整體規劃，並依大眾捷運法規定開發使用，合併開發時，轉運站得採立體化方式設置。</u></p>	<p>4. 為因應本計畫商業區與南側交通用地整體開發及都市景觀之連結，有關退縮規定建議參採「變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案」土地使用分區管制要點，增加退縮部分得計入法定空地並不得圍籬；另為考量都市景觀之連結及塑造完整綠地，本計畫商業區原則不得設置圍牆。</p>																			
<p>三、本計畫商業區臨西側及南側(臨經武路28巷及鳳山轉運站)側，應自基地境界線退縮6公尺建築，並設置4公尺寬以上之無遮簷人行步道，詳圖7-1所示。</p>	<p>四、本計畫商業區臨西側(臨經武路28巷)側，應自基地境界線退縮6公尺建築，並設置4公尺寬以上之無遮簷人行步道，詳圖7-1所示。<u>退縮部分得計入法定空地並不得圍籬；另為考量都市景觀之連結及塑造完整綠地，本計畫商業區原則不得設置圍牆。</u></p>																				
<p>—</p>	<p><u>五、開放空間以集中留設商業區北側為原則，以連接公園用地地形塑造完整綠地空間。</u></p>																				
 <p>圖7-1：退縮規定示意圖</p>	 <p>圖7-1：退縮規定示意圖</p>																				

附表五、「擬定高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第4案)」都市設計基準修正對照表

公開展覽內容	提案修正內容	說明	市都委會決議
<p>為落實本計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本區獨特之都市意象，提升商業服務機能，將本計畫區之第二之五種商業區納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準。</p>	<p>本計畫商業區應納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準。本計畫商業區朝與南側交通用地整體規劃開發，則整體開發範圍一併辦理都市設計審議</p>	<p>增訂南側交通用地如一併整體規劃開發，則整體開發範圍一併辦理都市設計審議，並依專案小組意見修正。</p>	<p>照案通過。</p>
<p>一、本計畫區範圍內建築基地之建築執照、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。</p>	<p>一、本計畫商業區建築基地(以下稱本基地)之新建、增建、改建、修建，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準規定。</p>		
<p>二、有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項時，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	<p>(刪除)</p>		
<p>三、建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。</p>	<p>(刪除)</p>		
<p>—</p>	<p>二、本基地退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，並應考慮無障礙環境之設計，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地之人行步道平順銜接。</p>		
<p>—</p>	<p>三、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；以喬木植栽時，應設置長寬150公分植栽穴，並應與人行步道鋪面平整。</p>		
<p>五、建築基地綠覆率應達75%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」相關規定與決議事項辦理，植樹位置原則應於公共開放空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。</p>	<p>四、本基地應予綠化，且其綠覆率原則不得小於75%，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。</p>		
<p>—</p>	<p>五、每一宗建築開發基地應集中收集處理垃圾，其垃圾儲存空間至少1處，且面積不小於10平方公尺，並應考量適當之服務動</p>		

	<u>線。</u>		
<u>四、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。</u>	<u>六、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。</u>		
<u>六、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。</u>	<u>(刪除)</u>		