

高雄市都市計畫委員會 106 年 11 月 24 日第 65 次會議紀錄

一、時間：民國106年11月24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：賴委員文泰代

記錄：陳秀凌

四、出席委員：

史主任委員哲(請假)、陳副主任委員啟仁(請假)、白委員金安、趙委員子元(請假)、詹委員達穎、陳委員世雷、賴委員文泰、鄭委員永祥(請假)、丁委員澈士(請假)、黃委員士賓、麥委員仁華、劉委員富美、謝委員榮祥、郭委員添貴(鄭智文代)、張委員桂鳳(吳怡瑩代)、李委員怡德(王啟川代)、趙委員建喬(邰爾敏代)、黃委員進雄(李文聖代)、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(黃柏棻代)、曾委員文生(王宏榮代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科) 薛淵仁、陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一) 列席單位

經濟部加工出口區管理處	蔡春風、李昭興
經濟部水利署第七河川局	(未出席)
高雄市政府工務局新建工程處	陳聖杰、劉秋華
高雄市政府捷運工程局	鍾禮榮、邱雄裕、陳宇新
高雄市政府工務局(建管處)	顧維谷
高雄市政府地政局	吳玉蓮、林川田、吳佳原 、陳志宏、張正憲
高雄市政府工務局	王順聰
高雄市政府經濟發展局	莊大慶、林煥祈
高雄市政府教育局	劉全貴

高雄市政府工務局養護工程處 黃淑梅
高雄市政府都市發展局 張文欽、唐一凡、張哲男
、王智聖、方偉凱、李薇
、鄭志敏
陸焯廷君 郭英琪代

(二) 高雄市議會：【列席議員】

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定案

決議：本案除公展計畫書誤繕內容授權提案單位釐整更正外，餘照公展草案內容通過。

第二案：變更高雄市都市計畫（灣子內等 12 處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案、變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案

決議：本案照專案小組建議意見（詳附錄一）通過。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案內容通過。

(一) 計畫書 P.6-4 載明「訂定實施年期為 10 年」，經提案單位表示本案未訂定實施年期，為避免造成誤解，請修正相關文字。

(二) 公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表一專案小組建議意見欄。

第三案：變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案

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、考量民族一路1巷北側建築基地及自由、復興路兩側基地納入整體開發範圍，將造成土地畸零有影響開發建築之虞，同意其得免依「高雄市建築管理自治條例」規定留設騎樓。
- 二、原則同意地政局所提拆遷安置方案，並請地政局就拆遷安置事宜後續妥與陳情民眾協調溝通。

【附錄二】專案小組建議意見：

- (一) 本案原有商業區內合法建築物，因鐵路地下化工程及都市整體道路系統規劃需要而劃設為公共設施用地，至其必須拆除，惟其係納入市地重劃開發範圍，而非以徵收方式辦理用地取得，其是否符合因公益而為特別犧牲之要件，得給予特別之補償及救濟，後續請地政局研議後並依行政程序辦理。
- (二) 公展計畫書誤繕內容授權規劃單位釐整更正。
- (三) 公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表二專案小組建議意見欄。

第四案：擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案(第三階段)、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)案

決議：除細部計畫陳情案編號第 50 案之補充意見（「公用二」公用事業用地），同意依提案單位所提與「市三十三」、「市三十六」市場用地以跨區市地重劃方式辦理並修正變更方案（詳附圖三）外，餘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：

- (一) 為因應本計畫區第二次通盤檢討期間因製圖導致計畫道路轉彎處路寬不一之情形，同意所提新增道路用地變更

認定原則。

- (二) 經地政局表示市 29 係紅毛港遷村辦理區段徵收時取得之土地，並已讓售給私有地主，不宜再度辦理市地重劃，爰同意維持市場用地。
- (三) 「市三十一」市場用地經地政局評估跨區重劃及個別重劃可行性不高，爰依本案市場用地變更原則及參酌鄰近土地使用分區同意變更為第二之五種商業區，並依分區變更負擔比例原則應於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈代金或公共設施保留地。
- (四) 有關細部計畫變更內容超出原公開展覽範圍部分，建議依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間若有陳情意見者，則再提會審議。
- (五) 細部計畫案實質變更內容、新增提案內容、公開展覽期間公民或團體陳情意見、修正土地使用分區管制規則及道路系統編號明細表之建議詳如附表三～七專案小組建議意見欄。

第五案：變更美濃都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案
決議：本案照專案小組建議意見（詳附錄四）通過。

【附錄四】專案小組建議意見：

實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表八～九專案小組建議意見欄。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 4 時 0 分

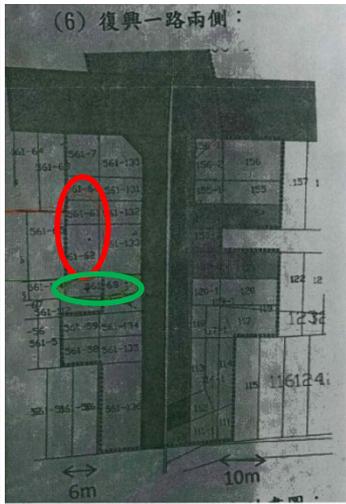
附表一、「變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
1	高雄市不動產開發商業同業公會	「高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積」土地使用分區管制案，實影響人民權益至大，詳如理由。	<p>1. 市府已制定「高雄市審查容積移轉申請許可要點」，於大眾捷運場站周邊地區實施容積移轉規定，現因環狀輕軌捷運，又制定「高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積」（以下簡稱增額容積），雖針對地區發展特性擬定策略有其必要性，但兩者適用區域重疊時，宜考量法令合理的支配運用，不應任意折損地主之權益。</p> <p>2. 輕軌場站（增額容積）與大眾捷運場站（容積移轉）重疊時，增額容積須優先適用，所造成業者成本之損失，臚列如次：</p> <p>(1) 原容積移轉可達 30%，雖此次公展修正增額容積移轉也達 30%，但已不可用公設地轉換，致增加代金負擔 40%。</p> <p>(2) 容積移轉可用 1/2，未徵收之公共設施保留地抵繳價金，業者亦在推案之前已購公共設施用地規劃建案，而適用增額容積後不再適用容積移轉（受限於高雄市容積移轉辦法第六條規定「接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外」，因容積換算方式不同……致使成本大增 40%）。同時，已購公設地地主均無法處分土地，影響人民權益</p> <p>(3) 原容積移轉 800 公尺以外尚有 10%之容積可選擇，但增額容積卻完全取消容積移轉之規定，而改代價較高之代金繳納，成本增加，業者損失不小。</p> <p>建議：</p> <p>(1) 綜上所述，此次增額容積補公告後，造成業界成本大增，且前已購公設地之地主難處分土地，實非政府制定此政策之美意，建請修正增額容積價金計算方式，以維人民權益。</p> <p>(2) 增額容積價金計算方式，除考量市場機制，亦應考量勿因增加成本轉嫁社會大眾的市場性，維持現金與公設地繳交並存，亦可加速政府取得公設地的政策目標，建請 80%以公告現值之現金計價，20%以公設保留地計算，一舉數得。</p>	未便採納，本案實施增額容積係為挹注輕軌之建設經費，仍應以繳納代金方式辦理。	照專案小組建議意見通過。

附表二、「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

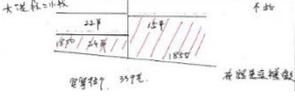
編號	公民或團體	建議內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
1	陳○雨	惡法強制徵收人民土地、房屋，高雄市政府與土匪有何差別？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 從頭到尾無解說，要徵收多少比例？ 2. 安置計劃在哪裡，我們何去何從，未來住哪裡？ 3. 忍受幾十年鐵路噪音及工程期間大卡車跑來跑去空污，最後落入玩弄法律民進黨政府坑殺及配合財團需要，逼死百姓！ 4. 幾張公文，一次公聽會就要拆百姓一生打拼的土地房子，補償費連要在市區買一間廁所都不夠，多少人三、四代同堂，未來何去何從？ 5. 總之，我們不願被搓和搬遷。 	<p>1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由：</p> <p>(1) 本府 99 年 3 月 1 日公告發布「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，將自由路與復興路連通，劃設 20 公尺寬之計畫道路，係因高雄車站周邊地區交通負荷量大，站東地區增設南、北向連通道路，可疏解高雄車站周邊地區南北向道路之交通負擔。高雄車站周邊可南北貫通之道路有限，其中唯有北高雄的自由路可跨越愛河往北到達大中路、華夏路，以及南高雄的復興路往南可至多功能經貿園區之成功二路。兩道路如能連通便可增加一條全市性的南北向通道，分散民族路及博愛一中山路的車流量。故經交通運輸及道路系統分析，所作之道路系統規劃。</p> <p>(2) 依交通局 106 年 5 月 5 日高市交運規字第 10633832300 號函復：</p> <p>A. 本市因縱貫鐵路東西向阻隔，以致南北都市發展不均，未來高雄鐵路地下化後可將都市地理縫合，均衡都市發展，並提昇都市土地利用價值及經</p>	照專案小組建議意見通過。
	陳 ○ 宏、陳 ○ 晃	惡法強制人民土地房屋，高雄市政府與土匪有何差別？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 從頭到尾無解說，要徵收多少比例？ 2. 安置計劃在哪裡，我們何去何從，未來住哪裡？ 3. 忍受 50 年鐵路的噪音及工程期間大卡車日夜來回的空氣污染、噪音的困擾，最後落入玩弄法律民進黨政府的坑殺及配合財團的需要，逼死百姓！ 4. 幾張公文，一次公聽會就要拆百姓一生打拼的土地房子，補償費連要在市區買一間廁所都不夠，多少人三、四代同堂，未來何去何從？ 5. 總之，我們不願被搓和搬遷，除非得到合理的賠償，否則為何只犧牲我們，那是一點點我們畢生的血汗努力錢，我們不願被化為烏有。 		

				<p>濟活動，故周邊之交通動線亦需配合都市發展作整體性檢討。</p> <p>B. 查高雄火車站周邊現有中博高架橋、民族陸橋等南北向主要幹道，其道路服務水準為D至F級，交通尖峰時間交通負荷已呈飽和；中博高架橋及民族陸橋間距離約1.2公里，於尖峰平均旅行時間至少5分鐘。為疏解南北向之車流，未來配合「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」已於高雄火車站特定區內新闢平面道路雙向各二車道連通中山路及博愛路；並規劃高雄車站西側拆除自立陸橋，及於東側打通自由路、復興路供民眾通行使用，提供南北向穿越之用，以達都市發展縫合及減輕中山路、博愛路及民族路交通負荷之目的。</p> <p>2. 有關涉及土地分配與拆遷補償非屬都市計畫審議範疇，依地政局106年2月7日高市地政發字第10630257200號函回復如下，請參酌：</p> <p>(1)重劃前原商業區土地重劃後調配到特定商業專用區，土地分配率以不低於90%為原則，在歷次說明會中本局皆已向土地所有權人詳細說明在案，所陳「從頭到尾無解說，要徵收多少比例」乙節，似不符事實。另本區土地分配需待本次都市計畫完</p>
--	--	--	--	---

			<p>成法定變更程序後始得作業，預計106年底前公告土地分配成果，屆時將通知全體土地所有權人。</p> <p>(2)重劃區內地上改良物之拆遷依法係發給補償費、救濟金、租金補貼及人口遷移費，並無代拆代建或提供安置之規定，依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」單棟建物補償金額外加「配合拆除獎勵金」或「自行拆除獎勵金」尚符市場行情，並無補償費偏低之情形。</p>
<p>陳○雨等3人</p>	<p>萬般無奈配合高雄市第71期市地重劃計畫，故提出兩項要求，也希望高雄市政府土地開發處企劃科能配合同意。</p>	<p>1. 地號(561-61)及(561-62)並非復興一路拓寬後道路用地，待71期計畫完工後，承諾可將兩筆土地“優先回售”給我們，或“優先回租”給我們，因該地左側(地號561-65及561-114)為我們的土地及公寓建物，目前本家族住在復興一路207~209號超過50年，四代同堂，人口眾多共有5台車，未來可當停車使用。</p> <p>2. 地號561-68(復興一路205巷道路用地)請全部徵收(否則不同意配合計畫)</p> <p>(6)復興一路兩側：</p> 	<p>1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由： 大港段六小段561-68地號屬計畫範圍外之道路用地，且未符合本府99年3月1日公告發布「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，開發方式規定站區及站東商業區土地整體開發原則：「...計畫道路範圍外兩側剩餘之私有商業區土地，達畸零地標準或依法無法建築者，一併納入整體開發區並以市地重劃方式辦理」，爰不納入範圍。</p> <p>2. 有關涉及土地優先配回或購買非屬都市計畫審議範疇，依地政局106年2月15日高市地政發字第10630367300號函回復如下，請參酌： 經查大港段六小段</p>

				561-61、561-62 地號土地重劃後需配合都市計畫調配至特定商業區，原來位置將留設為抵費地，按市地重劃實施辦法第54條規定，抵費地應訂定底價公開標售。	
2	黃○○雲	拆遷時間無安置處。	應先蓋好可遷移的房子，再做拆遷，避免無容身之地，地主年事已高（70歲），亦無恆產可再覓其他容身之處，請市府體諒家境淒涼（兩子皆為殘障人士），務必先代覓可居住之地（以蓋代租，避免之後被拒租）。	本案陳情無涉及都市計畫範疇，另有關於拆遷安置事宜請地政局於後續辦理市地重劃時妥予處理。	照專案小組建議意見通過。
3	洪○平	我是大港段 6 小段 479、479-8、479-10、地號地主，我主張位置選配要私有地主優先選擇。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 我地沒了，為了成就這一次重劃案，但也不要給位置太爛，希望位置能從優處理。 2. 我本來有地，但沒了，跑去哪了，請問我們位置將來在哪裡？ 3. 還有位置的分配原則？ 4. 我本來就面對園道，市地重劃把我面對園道給硬生一塊地，讓我損失極大，我主張我分配地要面對在園道。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人所有土地原應屬面臨鐵路用地，非所陳面臨園道用地。 2. 有關土地分配非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 2 月 6 日高市地政發字第 10630257300 號函回復如下，請參酌： 市地重劃土地分配位置依市地重劃實施辦法第 31 條相關規定辦理，其中涉及無法按原位次分配之土地調配原則，將參酌重劃前土地位置及條件提交市府市地重劃及區段徵收會審議。 	照專案小組建議意見通過。
4	駱○琳、翁○英	我們土地是三民區長明段 63 地號，原臨二條馬路之三角窗，雖為同一區塊土地，但其價值較單面路或裡地之價值是不一樣的，所以爾後換地時請務必尊重三角窗土地價值是比較高的，故換地後我們堅持換到三角窗的土地。	如左。	有關土地分配非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 2 月 6 日高市地政發字第 10630256900 號函回復如下，請參酌： 市地重劃土地分配位置依市地重劃實施辦法第 31 條相關規定辦理，其中涉及無法按原位次分配之土地調配原則，將參酌重劃前土地位置及條件提交市府市地重劃及區段徵收會審議。	照專案小組建議意見通過。
5	沈○雄	大港段 479-11、479-4 旁有空地，卻被劃為 C10 道路，且被併	本人強烈反對，請將 479-11、479-4 排除於 71 期重劃範圍。本人已抗議多次，貴單位未以人民權益	考慮交通路網完整性，有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採	照專案小組建議意見通過。

	為 71 期市地重劃實屬誤植（圖文不符）。	為念，官僚心態嚴重。難以令人心服。	納，理由：	
106 年 4 月 17 日補充意見。	請貴府依本函附件 2、附件 3 建議之方式，變更高雄市第 71 期市地重劃區細部計畫。	<p>1. 本人因就「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」有所不服，前已於 106 年 1 月 26 日提出意見書，請求貴府將三民區大港段六小段 479-4、479-11 地號土地排除於「第 71 期市地重劃」範圍之外。</p> <p>2. 按依貴府所提出之上開細部計畫，不當延長林森路一段 358 巷（六米巷），強行穿越本人所有之三民區大港段六小段 479-4、479-11 地號土地及門牌號碼高雄市三民區林森一路 340 巷 21 號房屋（附件 1），已造成本人財產之損害。</p> <p>3. 又貴府本可選擇穿越鐵路局機務段空地，以降低對本人財產權之侵害，惟貴府「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」竟捨此不為，仍堅持延長林森一路 358 巷（六米巷），強行穿越本人所有之三民區大港段六小段 479-4、479-11 地號土地及門牌號碼高雄市三民區林森一路 340 巷 21 號房屋，此一作法顯然與憲法第 23 條及行政程序法第 7 條所揭櫫之「比例原則」有所違背，應有加以變更之必要。</p> <p>4. 為此，函請貴府依本函附件 2、附件 3 建議之方式，變更高雄市地 71 期市地重劃區細部計畫。</p>	<p>1. 本府 99 年 3 月 2 日公告發布「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」，將原林森一路 340 巷 11 弄往北連通至林森一路 358 巷（編號 C10），擬定 6 公尺寬之計畫道路，係因考量交通系統計畫，所作之地區道路系統規劃。</p> <p>2. 依地政局 106 年 2 月 14 日高市地政發字第 10670161800 號函：若調整重劃範圍則需停止執行重劃作業，俟完成都市計畫變更程序及重劃計畫書修正程序後始得重新啟動，屆時重劃工程將無法於 107 年底如期完工。</p> <p>3. 「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」原訂 106 年底通車目標，經交通部 106 年 2 月 23 日報行政院鑒核通車期程調整至 107 年 8 月。</p>	
		 <p>附件 2</p>		

			 <p style="text-align: center;">附件 3</p>		
6	鄭○輝	<p>1. 反對 71 期市地重劃範圍</p> <p>2. 要求徵收賠償優於市價及精神賠償</p> <p>3. 要求重劃範圍不納入私有合法地主及屋主</p>	<p>1. 對於安寧街 339 巷 15 號重劃徵收圖竟然呈 T 型的路線  與實際道路不符，對於規劃人員</p> <p>只 有 紙</p>  <p>上作業沒有實際現場看及行人動線考量，完全反對徵收大小跟前後方建築物拆除不一，黑箱作業反對到底。</p>	<p>1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由：</p> <p>(1) 本主要計畫劃設園道用地（兼供鐵路使用），規劃構想係騰空鐵路廊帶以林蔭園道方式規劃，提供綠化開放空間為主，道路機能為輔之綠帶通廊，以創造都市綠意景觀，並縫合織補都市紋理，提升周邊土地發展價值，騰空鐵道規劃為園道用地（兼供鐵路使用），其地面下供鐵路及其相關設施使用，地面上則規劃以行人、自行車道為主的、車行為輔之綠帶通廊。</p> <p>(2) 依本府 99 年 3 月 2 日公告發布「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：有關擴大納入恆豐街附近部分商業區土地，俾順接站區及站東園道，係為維持站東地區園道用地平順銜接與通行機能，恆豐街部分商業區土地仍應擴大納入計畫範圍，並變更為園道用地，並採對私有土地所有權人權益損害最小的方式處理，故開發方式規定</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>商業區土地整體開發原則「包含…抵觸園道用地平順銜接路段（恆豐街）之私有商業區土地，…，一併納入整體開發區」，係為避免陳情人剩餘土地為畸零地，造成權益受損情形，採用對私有土地所有權人權益損害最小的方式處理，爰將陳情人土地整筆納入。</p> <p>(3)關於園道用地開闢，依地政局 106 年 3 月 3 日高市地政發字第 10631249700 號函，係受本府地政局委託代辦 71 期重劃區園道開闢工程，後續將依屆時公告實施之都市計畫使用分區及地政局點交素地範圍辦理園道規劃設計及施工。</p> <p>2. 有關拆遷補償非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 2 月 14 日高市地政發字第 10670162000 號函回復如下，請參酌：</p> <p>查市地重劃地上物拆遷應依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定查估補償，上開自治條例單棟建物補償金額外加「配合拆除獎勵金」或「自行拆除獎勵金」尚符市場行情，惟尚無精神補償項目。</p>	
7	卓○花	不同意都市計畫	<p>1. 關於都市計畫 561-113 分兩段，沒有全部納入都市計畫，真的很不同意。</p> <p>2. 都市計畫已經太久了，現在房屋要租出去，又沒人要租</p> <p>3. 房屋、土地都都市計畫，到現在還不清楚要怎要徵收。</p>	<p>1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由：</p> <p>經查大港段六小段 561-113 屬計畫範圍外之道路用地，且未符合本府 99 年 3 月 1 日公告發布「變更高雄市都市</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，開發方式規定站區及站東商業區土地整體開發原則：「…計畫道路範圍外兩側剩餘之私有商業區土地，達畸零地標準或依法無法建築者，一併納入整體開發區並以市地重劃方式辦理」，爰不納入範圍。</p> <p>2. 有關拆遷補償非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 2 月 15 日高市地政發字第 10630367200 號函回復如下，請參酌：</p> <p>查陳情人所有坐落計畫內地上物應依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定查估補償拆遷，另重劃後土地全部調配到特定商業區分配。</p>	
8	楊○美	不願意都市計畫。	<p>1. 賠償問題是否會滿意未知？</p> <p>2. 只拆道路用地，剩下要保留。</p> <p>3. 損失太多的利益。</p> <p>4. 要求界址，明確的告知，道路用地在房子裏面、外面的位置，剩下要保留的也要有明確的位置。</p>	<p>1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由：</p> <p>查陳情人所有坐落位於長明段 117、119 地號之商業區土地，位於復興路計畫道路旁，因符合本案商業區土地整體開發原則「計畫範圍內原商業區土地，包含抵觸自由路、復興路南北向連通計畫道路之商業區土地及其兩側剩餘之畸零地或無法申請建築之土地……一併納入整體開發區，以市地重劃方式開發」，為避免陳情人剩餘土地為畸零地，造成權益受損情形，採用對私有土地所</p>	照專案小組建議意見通過。
	106 年 4 月 21 日補充第 4 點意見				

				<p>有權人權益損害最小的方式處理，爰納入整體開發範圍。</p> <p>2. 有關拆遷補償非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 2 月 21 日高市地政發字第 10630361100 號函回復如下，請參酌：</p> <p>(1) 查本市市地重劃區地上物補償救濟係依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定發放補償費、救濟金、租金補貼及人口遷移費，另依上開自治條例單棟建物補償金額外加「配合拆除獎勵金」或「自行拆除獎勵金」尚符市場行情。</p> <p>(2) 囿於都市計畫原則、土地使用管制及建築管理有關規定，楊君所有之土地於重劃後將全部調配至特定商業區，原土地之地上物依市地重劃實施辦法第 38 條規定「…應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。…」辦理拆遷補償。</p>	
9	李○振等 5 人	<p>李文振等五人茲為本人所有土地原高雄市三民區大港段二小段 1507 地號，因參與係屬第 71 期市地重劃土地，目前逕為分割成大港段二小段 1507、1507-2 地號等二筆。本人針對高雄市政府 106 年 1 月 9 日高市府都發規字號第 10630046103 號函及 105 年 3 月 28 日高市</p>	如左。	<p>1. 有關提高容積率與原本一致涉及都市計畫部分，建議酌予採納，理由：</p> <p>(1) 陳情人所有土地原屬第五種商業區(容積率 840%)，重劃後將調配到特定商業專用區(容積率 630%)。</p> <p>(2) 為保障土地所有權人權益，擬於土地使用分區管制要點增列「註：計畫範圍內原屬</p>	照專案小組建議意見通過。

	<p>府地發字第10670344400會議記錄內容一一陳述並陳情如下：</p> <p>1. 上開105年3月28日會議記錄所載『原商業區土地參與本次市地重劃受益度相對較低且位置需調動，房屋須拆除，故分配率以不低於90%為原則』。然查：依據民國95年10月25日高市都委字第0950002369號會議紀錄(市都委會之決議#2)明確記載：『計畫範圍內原有商業區之私有土地：全數納入整體開發區以市地重劃方式辦理，惟不計算重劃負擔，辦理重劃時，以等值、等面積...方式辦理』，上開會議紀錄卻一再更改分配內容，實有違背誠信公平公正原則，悖離人民對政府之信賴，期盼局處審慎並按原決議行使。</p> <p>2. 木人之土地原本為一筆完整可興建商務大樓之基地，容積率為840，因參與市地重劃被迫強行分割逕為二筆，除了面積損失成為無法興建獎勵容積之基地，分配後容積率更降低為630(可建面積損失了25%之譜)，實為損失至重，令人難以接受。</p>		<p>私有第五種商業區土地，於土地分配成果公告後其所分配之土地容積率為840%」。</p> <p>2. 有關土地分配率非屬都市計畫審議範疇，依地政局106年2月15日高市地政發字第10670166700號函回復如下，請參酌：</p> <p>陳情人持有土地之1507-2地號於99年變更為道路用地，故重劃後無法原地分配將調配到特定商業專用區，其土地分配率以不低於90%為原則。</p>
--	--	--	---

	<p>3. 此土地位於九如路上、自由路底的精華商業區，是經第6期重劃購得。是方方正正之大樓用地，而非歪斜須經重劃才能供建築使用。參加71期重劃係配合大眾之需要，既非所願亦無需要，然大眾之需要卻要特定少數人承擔上述重大損失及二次重劃負擔，硬生加計之損失無法言喻，心痛無法言出，作為百姓之無奈。懇請回歸都委會之決議『以等值、等面積、不計算重劃負擔之原則』辦理，循前例比照鳳山案辦理100%分配土地。</p> <p>4. 本人希望將來整筆分配於九如路上三角窗規劃之商五土地，切勿分配於商業特定區以解決容積率不一致之問題。</p> <p>5. 本人建議回歸原決議內容參與分配，倘貴處窒礙難行，本人建議所謂等值即容積率相同、面積相同，請提高容積率與原本一致，若因都市計畫無法相同，請依原容積率按比例換算成分配應得之土地面積，以示公平。</p> <p>綜上所述提列陳情內容，懇請貴府悉聽民意，審慎公平，勿枉顧他人財產損失，逕為變更決議內容，信</p>		
--	---	--	--

		守最初本衷實乃德政之作為，實感德便。			
10	高雄市第71期市地重劃自救會（代表人：蔡○樟、柯○佳）	<p>憲法有保障人民生命財產的義務，市地重劃土地是人民賴以為生的財產，今蒙受不法的政府官員，用人不懂不程序及法令條文，人民生活土地財產沒有保障，請詳載在辦理的重劃計畫書上給人民土地財產應有保障的依據，人民今覺知居住土地財產沒有保障，請當政為官能體恤人民之苦。僅懇請內政部廢去高雄市辦理「高雄市第71期市地重劃區重劃案」（高雄市政府在99年3月1日公告主要計畫，99年3月2日公告細部計畫，106年1月9日公告都市計畫）及在106年1月6日公告第71期市地重劃及土地禁止限制事項的公告無效，並請即通知高雄市政府停止相關沒有誠信原則，違背法令，違反正義，損害人民權益錯誤的作業事項。為避免造成像苗栗大埔案的發生及引發不合正義都市計畫的重大抗爭，造成政府社會人民的不安，敬請負責的單位能有作為，不要再轉文靜候信息，到最後都不了了知，沒有結論，無疾而終，增加人民的痛恨抗爭。</p>	<p>1. 高雄市政府未依內政部第702次都委會決議作主要計畫及細部計畫，內政部地政司沒有做審核就發核准公文，後高雄市政府在99年3月1日公告主要計畫，及99年3月2日公告細部計畫，在106年1月9日公告都市計畫，已過法定3年需完成都市計畫的時效，在重劃前未經人民的同意沒有做可行性評估，每次說明會都與計畫書不相同，被納入人民的土地要分配在哪裡要如何分配？建築物拆除如何補償重劃期間生活如何安置？在計畫書內都沒有詳細記載，今查計畫書計算的負擔與人民試算比例不合，為要迴避人民的意見及抗爭使用平均地權第56條不需人民的同意，用錯誤的法令人民不知不懂的法令條文開說明會，答應人民的問題又不解決，在程序上已違反法令，主要計畫及細部計畫又不依法辦理重劃計畫書，計畫書內沒有詳載，在人民全然不知下又得不到保障，已嚴重影響人民現今的居住生活使用的正義，對土地財產沒有法律效力書面的保障，這市地重劃已沒有誠信正義可言，請政府苦民所苦體恤人民要如何過日生活，才不會抗爭或招纏訟之苦。</p> <p>2. (1). 內政部第702次委員會議決議，是人民經陳情內政部，並經該部都市計畫委員會組成專案小組召開3次會議，高雄市政府出席之一群代表人員，根本提不出為什麼要取得系爭土地的理由及使用說明。故內政部都委會基於車站專用區不是純供公共使用之公共設施用地，而是具有獲利可建築使用的土地，為維護人民的權益，在702次委員會決議：「有關涉及細部計畫整體開發街廓劃設區位及範圍乙節，同意照高雄市政府所研提之方案一（於</p>	<p>1. 涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由： (1) 有關劃設車專六疑義：98年12月8日內政部都市計畫委員會第720次會議審議決議，建請高雄市政府考量劃設「車專六」。本府爰於98年12月28日提本市第339次市都委會，決議：知悉。陳情人柯錫佳不服前開都市計畫案件，向內政部提起訴願，經內政部訴願委員會於100年4月29日判定訴願駁回。 (2) 有關刪除車站專用區負擔比例依其原負擔比例折減50%計算，將陳情地號剔除於範圍外：依99年3月1日公告發布實施「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」，車站專用區變更負擔比例及其範圍係經內政部都市計畫委員會審竣。 (3) 提高車站專用區容積率：依鐵工局檢送高雄車站都設審議報告，現行車站專用區容積率已足數使用，且車站專用區容積率已為全市最高。 (4) 訴求恢復原計畫商業區土地辦理重劃免計公共設施用地負擔：因內政部(地政司)認原都市計畫規定「商業區土地辦理重劃免計公共設施用地負擔規定」有將減輕原住商用地重劃負擔</p>	照專案小組建議意見通過。

	<p>細部計畫草案車專一範圍之西北側，增列劃設「車專六」)修正通過，並請於細部計畫中訂定該「車專六」之最小開發規模為1,500平方公尺，俾利車站專用區內原有私有土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。(可查內政部都委會第702次的決議文)」「車專六」及「最小開發規模為1,500平方公尺」，係高雄市政府於專案小組協調下提出之方案，已在99年3月1日及99年3月2日公告主要計畫及細部計畫，但高雄市政府認為細部計畫係屬其權責，玩弄文詞再提都委會，事後根本否決內政部都委會為維護土地正義的決議，在民國98年12月8日內政部都市計畫委員會第720次會議紀錄：內政部核准的主要計畫書是不變，細部計畫原本是高雄市政府的權責，應是由高雄市政府做細部計畫再送審核，但高雄市政府未遵照內政部都委會各委員決議做土地重劃的主要計畫細部計畫及做市地重劃計畫書給內政部審核，而是要強行奪取人民區位良好系爭土地。就算細部計畫是高雄市政府的權責，但怎麼可以自行否決所提出經內政部決議的方案呢?況且主要計畫、細部計畫由高雄市政府做好都要經由內政部審核後再公告實施，而高雄市政府未完成法定程序違背法令違反程序就公告要實施，盡失市地重劃的意義目的及精神也違背政府應給人民應有可信賴的誠信原則，未經人民同意，人民不知不懂的法令條文強要納入重劃，人民重劃應取得的土地面積、位置、拆遷補償生活費是否足給人民過生活，都沒有列入在計畫書做為可保障的書面文字做依據，這種置政府誠信於不顧！罔顧人民的權益，不讓人民過日生活，必造成重大的爭執及人民的抗爭。</p> <p>(2).高雄市政府在99年3月1日</p>	<p>部分轉嫁增加至原非住商用地土地所有權人之疑慮，且依現行市地重劃法令已有機制將原本商業區土地分配比率提高(預估原本商業區土地分配率將高於90%)，為避免爭議爰都市計畫納入檢討修正，刪除「商業區土地辦理重劃免計公共設施用地負擔」之記載，實際上無違反都市計畫保障原商業區土地所有權人權權益之意旨，亦無影響原商業區土地所有權人之權益。</p> <p>2.有關涉及三年內完成市地重劃、於市地重劃書記載原都市計畫免負擔規定、已辦過重劃、拆遷補償、平均地權第56條疑義、先辦理土地分配及補償再拆遷等非屬都市計畫審議範疇。</p>
--	---	--

			<p>高市府都一字第 0990010000 號公告發布實施「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」）都市計畫書及 99 年 3 月 2 日高市府都一字第 0990011497 號高雄市政府公告發布實施高雄市都市計畫「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」又已過法定需在 3 年內完成的期限，故已失效。今市地重劃計畫書內沒有詳載土地分區可使用的分配，取得面積分配位置納入重劃一坪換一坪，不負擔公共設施及重劃費用等，在土地使用不正義尚未平反，應廢去再依法再重新辦理都市計畫的主要計畫及細部計畫，高雄市政府地政局在 106 年 1 月 6 日高市府地發字第 10670004902 號函及高雄市政府都發局在 106 年 1 月 9 日高市府都發規字第 10630046101 號函又再公告高雄市第 71 期站區及站東市地重劃，及區內土地禁止限制事項，敬請中央機關內政部廢去該公告的市地重劃案。</p> <p>3. (1). 內政部都委會在 98 年 3 月 10 日第 702 次會議通過決議，又在 98 年 12 月 8 日再提內政部都委會第 720 次會議提議細部計畫是高雄市政府的權責，再提原本細部計畫是高雄市政府的權責問題，搬弄修改文詞，規避法令責任，合法嗎？待平反重新辦理都市計畫「車專六」劃設及訂定「最小開發規模為 1,500 平方公尺」，俾利車站專用區內原私用土地能依市地重劃相關法令規定分配於該區位。</p> <p>(2). 不納入私有人民的土地剔除在外，不列入市地重劃範圍，由鐵路局自有已過大的土地面積自己辦理市地重劃，敬請查照。</p> <p>4. (1). 本區並非一般之市地重劃區，故主要計畫及細部計畫都有</p>	
--	--	--	--	--

			<p>「計畫範圍內原屬商業區土地，辦理重畫劃時，免計公共設施用地負擔，重劃區內原屬已合法建築之商業區土地僅按受益比例負擔費用負擔，惟得減輕其一部或全部之費用負擔，減輕比例授權重劃主管機關依市地重劃相關法令規定辦理，…」之中央政策指導。另有大面積之原公共設施用地變更為可建築之車站專用區及特定商業區，有其特殊之重劃負擔規定，但這些在重劃計畫書中完全沒有納入詳載作依據。將嚴重造成被強迫納入市地重劃人民土地權益嚴重的受損失違反重劃精神及法令，並違背正義。人民沒有因重劃而獲益，反而僅有造成損害人民原有的權益，應廢去本案。</p> <p>(2). 高雄市政府擬定之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫)」案(第二階段：站區及站東)」，將人民原屬於商業區之系爭土地變更為車站專用區，再透過市地重劃開發方式欲將本人驅離，將土地轉為公有。重點是車站專用區不是純供公共使用之公共設施用地，而是具獲利性的可建築土地。違反土地使用的正義公平，造成損害人民原有土地的權益，圖利他人的作為。</p> <p>(3). 是政府各機關為興辦各項公共工程依法徵收私有土地。土地改良物有執照或增設的依法都要用重建價格給予補償。在 106 年 1 月 6 日公告第 71 期市地重劃及土地禁止限制事項的公告無效，應廢去重辦。</p> <p>5.(1). 該重劃計畫書沒有依據主要計畫及細部計畫之政策指導；原屬商業區土地，於辦理重劃時，免計公共設施用地負擔，以致重劃計畫書中之公共設施用地平均負擔比例係以重劃區總面積計算，根本沒有先將商業區面積扣除再計算，業已違反政策規定。</p>	
--	--	--	--	--

			<p>如果扣除原商業區免計公共設施用地負擔，則其他土地在重劃計畫中負擔比例計算後，勢必將超過 45%，那就不能引用平均地權條例第 56 條當法令依據(不必用人民同意就可強迫納入重劃)，負擔已超過 45%故本案必須用第 57 條作為法令依據。今試算已超過，明顯違反法令造成人民土地權益嚴重受損害，沒有告知人民要辦市地重劃，沒做可行性評估又用人民不知不懂的法令條文做計算重劃負擔比例，這種蓄意欺騙不知的人民，是很不公平正義的做法。應廢去用第 57 條法令保障人民權益。</p> <p>(2). 已過法定期限高雄市政府又在 105 年 3 月 11 日高雄市政府召開「高雄市第 71 期市地重劃區土地所有權人說明會」會議上及會後陳情，對於要負擔重劃經費均持反對意見，因為這些人的土地原本就可建築及已建築已在做商業使用發展，被迫參與重劃又要負擔。在說明會告知，變更都市計畫時所有權人就被告知原商業區土地將一坪換一坪，不負擔公共設施用地與重劃經費，但重劃報告書及簡報時又聲明要負擔，造成無法預知的負擔，土地的分配比例、位置都未列入在公告計畫書內，土地權益損失不保，不能明確透明有保障，將全部納入重劃計畫內，今造成所有納入的人員均反對該重劃案。</p> <p>6. (1). 高雄市都發局在提內政部都委會 702 次決議的主要計畫，高雄市都發局並沒有遵照決議做主要計畫及細部計畫，再給內政部審核，內政部是否依照法令依據決議做審核高雄市都發局的主要計畫及細部計畫，通過再發文給高雄市政府公告實施的作業程序，現今公告與決議不符，是高雄市政府公告錯誤，還是內政部沒有審核通過該計畫書就發文給高雄市政府公告，這確已違背法令及未依照決議做計畫書的違反</p>	
--	--	--	--	--

		<p>程序，是沒有公平正義損害人民權益的作為必然造成人民嚴重的抗爭，屆時 107 人的抗爭比苗栗大埔案 1 人的抗爭更大更嚴重，若因造成出人命，造成訴訟，讓社會的不安，政府與人民嚴重的對立會好嗎？敬請相關單位的長官能體恤，憲法給予人民應有生命財產的保障，將這問題給予妥善處理，還人民應有土地居住生活的權益及可生存的空間，和藹的社會。</p> <p>(2). 高雄市政府地政局在 106 年 1 月 6 日高市府地發字第 10670004902 號函開說明會自救會人員的意見陳情書(一份共 30 張)，應在釐清「高雄市第 71 期市地重劃區重劃計畫書」是否有效及未取得土地所有權人同意重劃共識之前，訴請撤銷廢去該市地重劃有關作業，不要再不理會，人民不安又沒有可信賴保障的方式來處理，將造成人民為土地居住身家財產，為生活過日而抗爭不斷的事件，讓國家社會人民處在不安恐懼中。</p>	
<p>106 年 4 月 21 日 補充意見</p>	<p>這次開會攸關各位地主原有的權益，在憲法有保障人民生命財產的義務下，請各位地主原有的權益有因在重劃而被侵害損失的事項盡量提出。重劃的目的與精神是增加土地的利用促進社會的繁榮共享利益，主辦重劃者要讓人民能信賴在公平正義互惠的原則下共享利益，這才是市地重劃的精神意義與目的，這次是因政府興辦公共工程鐵路地下化及站區規劃再做的市地重劃，由高雄市政府主辦應是要讓人民可信賴，能公平正義的來做，不要因人民不</p>	<p>1. 土地部分：都能一坪換一坪。 (1)原商業區土地已在主要及細部計畫已說明是一坪換一坪，重劃不再負擔土地，請在重劃計畫書上登載公告書圖。 (2)道路、機關、公設…等私有土地很少步道 0.5%也能一坪換一坪。</p> <p>2. 重劃費用：分擔部分改為全免負擔重劃費用。 前次重劃已有分擔過費用，將原有人民負擔部分，或免負擔重劃費用的部分，不要模糊明確載明不負擔重劃費用，減少人民的損失，免造成重劃後的紛爭。</p> <p>3. (1)政府興辦公共工程鐵路地下化及站區規劃再一次做市地重劃，合法土地改良物是因為政府公共工程，依法應准用徵收補償法【第三十一條建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重新</p>	

<p>知重劃的各種法令事項，不知結果如何，有馬上面臨生活居住的問題，人民今已有感覺到是被強迫、受騙、沒有保障，已造成強烈的反對，每個人民已在心中嚴重的積恨，請都委會各委員們及各長官們能依法令顧及人民的權益下辦理，也請各位長官委員們能將心比心用慈悲關懷的心來做重劃，在法、理、情兼顧下讓人民能接受市地重劃，生活有保障，重劃順利完成才有未來的美景，懇請各位長官委員們能妥善處理。</p> <p>這次高雄第71期的市地重劃是將以前已經重劃過了因政府興辦公共工程鐵路地下化及站區規劃再一次做市地重劃，因在以前已重劃過就已有土地，費用的負擔和要新辦重劃的一般農地、工地、雜地做重劃是不相同，就不應再要各地主再負擔重劃土地及重劃費用，而且這次又是因政府興辦公共工程鐵路地下化及站區規劃再做市地重劃再土地的分配及土地改良物的補償費，和土地徵用的補償費，生活的補償費，政府應興辦公共工程相關的法令來辦理，商業區土地已有在說明會上說明商業區土地一坪換一坪。到路、機關、公設…等，其他土地各地主</p>	<p>價格估定之】。</p> <p>(2)非法土地改良物也是因【政府各機關為興辦各項公共工程依法徵收私有土地，用地範圍內之違章建築不可併同合法建築公告徵收】應依內政部八十八年八月十八日台(八八)內地字第八八〇九〇〇一號函釋給予計算補償費。</p> <p>(3)在重劃範圍內現有商業區土地、住宅區土地因辦理重劃需到110年才能完成交清，在重劃區內土地因不能使用，現今又沒有土地可交付使用，在重劃期未完成時應用徵收補償法【第五十八條國家興辦臨時性之公共建設工程，得徵用私有土地或土地改良物。徵用期間逾三年者，土地或土地改良物所有權人得請求需用土地人徵收所有權，需用土地人不得拒絕。】第4項【徵用土地或土地改良物，應發給所有權人或地上權、典權、地役權、永佃權、耕作權者使用補償費；其每年補償費，土地依公告土地現值百分之十計算，土地改良物依徵收補償百分之十計算。】(土地補償費應計算到交清土地為止)，土地改良物以用重建價格補償不再計算，僅算土地部分。</p> <p>(4)生活補償費應算到110年重劃完成交清土地在加申請建造房屋2年止的時間其補償費，每戶每人多少費用，依法計算給予補償費。</p> <p>4. 這次因政府興辦公共工程鐵路地下化及站區規劃再辦一次重劃，以前市地重劃已負擔土地及費用的辦理不相同，再納入重劃如果只有鐵路局及公家機關獲益，不能用政府興辦公共工程的法定條文做計算給補償費，而主辦單位無法與各地主達成協議，認為各地主的主張商業區、住宅區機關</p>	
---	---	--

	<p>要能一坪換一坪，今就相關法令規定合法土地改良物及非合法土地改良物，徵用期間土地的補償費，和生活的補償費…等有關法令等相關事項敘明如右。</p>	<p>用地、道路用地…等土地不能一坪換一坪，不負擔重劃費用。土地補償費及土地改良物的補償費計算不能用重建價格計算給補償費，生活補助計算的依據意見不合，不能互異的情況下可將人民不到3%的土地不要納入市地重劃，可剔除在外，土地都在邊緣不影響原鐵路及站區的重劃，由鐵路局自行辦理市地重劃就好。</p> <p>5. 市地重劃是公開光明正大的事，土地分配在那位置、面積多少、補償費如何計算，都有法可據可行，除非有隱情，不依程序，沒有公平正義，不法分配，圖利他人，不然增進社會繁榮，給人民更好的福利，都能事先做計畫、溝通、協調，讓人了解，來完成這市地重劃。故請市政府能先與各地主協調分配的面積位置，應給付的補償費簽訂協議書後登載在計畫書上並公告對人民才有書面保障，政府推行重劃才沒有阻礙能順利進行完成市地重劃，不要用人民不知的法令程序，強迫參加市地重劃，而造成人民財產不保，生活不安到頭來抗爭、訴訟：鬧出人命等社會不興的事件。</p>	
	<p>1. 「計畫範圍內原屬商業區土地，辦理重劃時，免計公共設施用地負擔，重劃區內原屬已合法建築之商業區土地僅按受益比利負擔費用地負擔，惟得減輕其一部或全部之費用負擔，減輕比例授權重劃主管機關依市地重劃相關法令規定辦理，…」是中央指導政策納入主要計畫及細部計畫中，多次公開場合官方也說明商業區土地一坪換一坪，不負</p>	<p>如左。</p>	

	<p>擔重劃。結果現在基於「為保障原商業區土地所有權人重劃後土地分配權益，於重劃可行前提下」之理由下，要將原商業區土地不負擔文辭刪除，好像現在商業區地主不負擔市地重劃就不可行。這完全不符合政策邏輯，因有政策指導做基礎才有這個變更都市計畫及市地重劃執行方案，現在執行方案有困難，要去推翻政策指導，難道要推翻整個計畫案嗎？要刪除這些文辭就主張配合恢復原商業區。</p> <p>2. 變更上述土地開發方式條文內容，乃地政單位基於第 71 期市地重劃違反平均地權條例第 60 條所以提出。試問本案都市計畫從民國 96 年開始至今已經開過多少次會議？難道地政單位都置身事外嗎？還是地政單位要隱瞞第 71 期市地重劃誤用法令之過錯呢？</p> <p>3. 第 71 期市地重劃區公有地(23.98公頃)佔 97%，私有地(0.76公頃)僅 3%，因為將大面積原屬公共設施用地之公有地變更為可建築之土地使用分區(車站專用區與特定商業區)，具有相當程度的「公部門自利計畫」；特別是鐵</p>		
--	---	--	--

	<p>路局。這是屬於國家列管的重大建設，所以是國家級及全市級的設施建設，而不是一般鄰里層級之市地重劃，商業區土地原本就是可建築之土地，在本計畫中已經是特別犧牲了，開發費用怎麼可以由這些私有地主負擔呢？理應由公部門編列經費支應。都市計畫變更時，中央就已經考量過這些商業區地主是被迫參與計畫，為使計畫能夠順利推動，避免遭到抗爭，這也就免計公共設施用地及「減輕一部或全部之費用負擔」的中央政策指導意思。就所有權人而言，當然會認定是免除部費用負擔。</p> <p>4. 細部計畫報告書中，「依土地使用分區管制要點，車站專用區做為商業使用之建築總樓地板面積，不得超過車站及其附屬設施與開發建築總樓地板面積之二分之一，故有關車站專用區之用地負擔比例，依其原負擔比例折減50%計算。」表面看起來似乎很有道哩，但就高雄市之權益立場卻是重大損失，因為變更為車站專用區(9.8603公頃)土地大都屬於鐵路局，</p>		
--	--	--	--

	<p>建蔽率 50%；容積率 840%，如果提高容積率為 1200% 以上，就可刪除「在市地重劃開發中原公共設施用地變更為車站專用區土地負擔折減 50%」，如此估計土地開發單位高雄市政府約可以取得 3 公頃以上土地，市庫可以增加約 100 億元以上，足以回饋到本第 71 期市地重劃各項工程費及優惠補償。</p> <p>5. 車站專用區土地多屬鐵路局管理的公有地，容積率提高可以有效促進車站專用區土地利用，有助於高雄車站地區的再發展，高雄市多久沒有蓋超高大樓了，還有什麼地方適合呢？當然在車站專用區是最適當了。這也完全符合高雄市都市整體發展政策，以比台北 101 還高的大樓做為意象，帶動觀光課轉移，促進高雄經濟發展。未來這些土地交還鐵路局去找團隊投資，高雄市政府只要坐著等接收成果就好。</p> <p>6. 現在市地重劃要求私有土地（約 8000m²）負擔一成 800m²，然後遭遇所有權人抗爭，為何不思考車站專用區（9.86 公頃）扣除原本商業區多負擔不到 0.5% 就有土地可</p>		
--	---	--	--

	<p>分配。這些僅要變更細部計畫，提高車站專用區容積，刪除其回饋減半就可達成，高雄市政府及高雄市都委會就可以自行處理了！鐵路局沒有損失、高雄市政府得利、所有權人贊成，更優渥補償特別犧牲拆遷補償費、提升城市發展格局、活絡都市經濟發展……諸多效益。</p>		
<p>106年4月28日 補充意見</p>	<p>呈送「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」106年4月21日第1次專案小組聽取簡報會議後之補充陳情書(三)。敬請各位委員確實查明本案，因隨意變更市地計畫增加地主負擔損害私人權益之決議，或因隨意變更主要計畫及細部計畫造成本案違反相關法令，需再重新辦理或無效，徒增政府與老百姓之間的衝突與抗爭。此外，提高車站專用區容積率，刪除「在市地重劃開發中原公共設施用地變更為車站專用區土地負擔折減50%」，估計市庫可以增加約100億元以上，足以回饋到本第71期市地重劃各項工程費及優惠補償，否則難道高雄市政府願意將此鉅額財源白白送鐵路局嗎？敬請查照。</p>	<p>1. 內政部核定，高雄市政府99年3月1日公告實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，暨高雄市政府核定，民國99年3月2日公告實施之「擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，兩者計畫書均有基於整體規劃開發需要、兼顧原商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性之考量，以市地重劃方式辦理(即高雄市第71期市地重劃區)，計畫範圍內原屬商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地負擔…等規定。這是政策指導納入主要計畫及細部計畫中，在主要計畫書第62頁及細部計畫書第33頁內都載入計畫範圍內，原屬商業區土地辦理重劃時免計公共設施用地負擔，多次公開場合官方也說明商業區土地一坪換一坪，不負擔重劃經費。結過現在基於「內政部認都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第60條」及「為保障原商業區土地所有權人重劃後土地分配權益，於重劃可行前提下」等理由下，要將原商業區土地不負擔文辭刪</p>	

			<p>除，好像現在商業區地主不負擔市地重劃就不可行。這完全不符合政策邏輯，因有政策指導做基礎才有這個變更都市計畫及市地重劃執行方案，現在執行方案有困難，要去推翻政策指導，難道要推翻整個計畫案嗎？要刪除這些文辭就主張配合恢復原商業區。</p> <p>2. 變更上述土地開發方式條文內容，乃地政單位基於第71期市地重劃違反平均地權條例第60條所以提出。試問本案都市計畫從民國96年開始至今，內政部及市都委會有多少委員參與及開過多少次會議？難道是一群呼攏老百姓的委員兒戲審議嗎？同時審議過程中，地政單位人員均置身事外嗎？還是地政單位根本沒有遵照都市計畫將「重劃區內商業區免計公共設施用地負擔…等」之規定，納入第71期市地重劃計畫書做為計算基準，以致該重劃應該引用平均地權條例第57條而不是第56條，誤用法律依據問題之事後掩蓋行徑呢？（此部分另有訴願案中）都市計畫是都市空間發展之藍圖與依據，而市地重劃係都市計畫土地開發方式之一。敬請各位委員確實查明本案，切勿隨意變更都市計畫增加地主負擔損害私人權益之決議，以免徒增政府與老百姓之間的衝突與抗爭。</p> <p>3. 第71期市地重劃區公有地(23.9842公頃)佔97%，私有地(0.7596公頃)僅3%，因為將大面積原屬公共設施用地之公有地變更為可建築之土地使用分區(車站專用區與特定商業區)，具有相當程度的「公部門自利計畫」；特別是鐵路局。這是屬於國家列管的重大建設，所以是國家級及全市級的設施建設，而不是一般鄰里層級之市地重劃，商業區土地本身就是可建築之土地，在本計畫中已經是特別犧牲了，開發費用怎麼可以由這些私</p>	
--	--	--	---	--

		<p>有地主負擔呢？理應由公部門編列經費支應。都市計畫變更時，中央就已經考量過這些商業區地主是被迫參與計畫，為使計畫能夠順利推動，避免遭到抗爭，這也就免計公共設施用地及「減輕一部或全部支費用負擔」的中央政策指導意思。就所有權人而言，當然會認定是免除全部費用負擔。</p> <p>4. 細部計畫報告書中，「依土地使用分區管制要點，車站專用區做為商業使用之建築總樓地板面積，不得超過車站及其附屬設施與開發建築總樓地板面積之二分之一，故有關車站專用區之用地負擔比例，依其原負擔比例折減50%計算。」，表面看起來似乎很有道哩，但就高雄市之權益立場卻是重大損失，因為變更為車站專用區(9.8603公頃)土地大都屬於鐵路局，建蔽率50%；容積率840%，如果提高容積率為1200%以上，就可刪除「在市地重劃開發中原公共設施用地變更為車站專用區土地負擔折減50%」，如此估計土地開發單位高雄市政府約可以取得3公頃以上土地，市庫可以增加約100億元以上，足以回饋到本第71期市地重劃各項工程費及優惠補償。否則難道高雄市政府願意將此鉅額財源白白送鐵路局嗎？</p> <p>5. 車站專用區土地多屬鐵路局管理的公有地，容積率提高可以有效促進車站專用區土地利用，有助於高雄車站地區的再發展，高雄市多久沒有蓋起高大樓了，還有什麼地方適合呢？當然在車站專用區最適當了。這也完全符合高雄市都市整體發展政策，以比台北101還高的大樓作為意象，帶動觀光客轉移，促進高雄經濟發展。未來這些土地交還鐵路局去找團隊投資，高雄市政府只要坐著接收成果就好。</p> <p>6. 現在市地重劃要求私有土地(約8000m²)負擔一成800m²，然後遭</p>	
--	--	--	--

		<p>遇所有權人抗爭，為何不思考車站專用區(9.86 公頃)多負擔 1%呢？就有 986m² 土地了。這些僅要變更細部計畫，提高車站專用區容積，刪除其回饋減半就可達成，高雄市政府及高雄市都委會就可以自行處理了！鐵路局沒有損失、高雄市政府得利、所有權人贊成，更優渥補償特別犧牲拆遷補償費、提升城市發展格局、活絡都市經濟發展……諸多效益。</p>	
<p>106 年 5 月 5 日 補充意見</p>	<p>在內政部自行決策相互矛盾下，敬請澄清解釋「內政部核定之都市計畫規定商業區土地於辦理重劃時免計公共設施用地負擔具有法定執行效力」或「內政部認為都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例」，哪一個才是正確呢？而不依都市計畫之市地重劃計畫書是否違反規定？又免計公共設施用地負擔…等，內政部在主要計畫已核定商業區免計重劃土地負擔及細部計畫也有核定原商業區土地不要負擔重劃土地，在不要負擔之情況下，高雄市政府是否可以在主要計畫未變更之前就變更細部計畫做為執行依據？高雄市政府擅自隨意變更都市計畫增加各地主負擔重劃的土地，不知道在市地重劃後還可在不經審核及人民同意，再做擅自隨意變更奪取人民的土地或增加重劃費用計算的負擔，造成人民重大損害權益的修改決議，</p>	<p>1. 內政部核定，高雄市政府 99 年 3 月 1 日公告實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，暨高雄市政府核定，民國 99 年 3 月 2 日公告實施之「擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，兩者計畫書均有基於整體規劃開發需要、兼顧原商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性之考量，以市地重劃方式辦理(即高雄市第 71 期市地重劃區)，計畫範圍內原屬商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地負擔…等規定。</p> <p>2. 高雄市政府於辦理「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案」，原第二階段審議期間，因市府地政局刻正辦理第 71 期市地重劃作業，於民國 105 年 3 月 1 日至 3 月 31 日公告該重劃計畫書後，接獲土地所有權人異議案件表示都市計畫規定有空礙難行之處，故由本府地政局提案涉有都市計畫部分納入通盤檢討辦理，經 105 年 8 月 22 日本市都市計畫委員會第 56 次會議決議修正本計畫區開發方式等計畫內容，並補辦公開展覽作業程序(民國 106 年 1 月 6 日高市府都發規字第 10630046104 號)。其中，</p>	

	<p>這僅會徒增政府與人民百姓之間的衝突與抗爭。</p>	<p>變更計畫內容之一係依據該市地政局建議意見：「內政部認定都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條有關重劃區內公共設施用地應由區內土地所有權人共同負擔之規定。」同時為保障原商業區土地所有權人重劃後土地分配權益，於重劃可行前提下，該部分分配比例以不低於 9 成為原則，各地主原不要負擔重劃土地造成要負擔一成，刪除主要計畫第二項文字：「另基於整體規劃開發需要、兼顧原商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫之考量，整體開發區內商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地負擔，重劃區內原屬以合法建築之商業區土地僅按受益比例負擔費用負擔，惟得減輕其一部或全部之費用負擔，減輕比例授權重劃主管機關依市地重劃相關法令規定辦理。」事實上，多次公開場合官方也說明商業區土地一坪換一坪，不負擔重劃經費。結果現在基於「內政部認定都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條」及「為保障原商業區土地所有權人重劃後土地分配權益，於重劃可行前提下，該部分分配比例以不低於 9 成為原則，」等理由下，要將原商業區土地不負擔文辭刪除，原不負擔重劃土地變成負擔一成，何來保障權益呢？邏輯完全不通。高雄市政府擅自隨意錯誤的變更造成人民權益重大的損失。</p> <p>3. 在內政部自行決策相互矛盾下，敬請澄清：</p> <p>(1) 「內政部核定(營建署辦理)之都市計畫規定商業區土地於辦理重劃時免計公共設施用地負擔具有法定執行效力」，還是「內政部(地政司辦理)認為都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條」，哪一個才是正確呢？是</p>	
--	------------------------------	---	--

			<p>一群內政部及高雄市都市計畫委員會的兒戲審議、呼嚨老百姓呢？還是高雄市政府地政單位根本沒有遵照都市計畫將「重劃區內商業區免計公共設施用地負擔…等」之規定，納入高雄市第 71 期市地重劃計畫書或內政部地政司(105 年 2 月 4 日內授中辦地字第 1051301265 號函核定)做為計算基準有問題，應扣除商業區土地該重劃負擔已超過 45%應該引用平均地權條例第 57 條而不是第 56 條，誤用法律依據問題之事後掩蓋行徑呢？還是有什麼其他原因呢？請詳查回覆。</p> <p>(2) 都市計畫是都市空間發展之藍圖與依據，而市地重劃係都市計畫土地開發方式之一，請澄清解釋不一都市計畫內容之市地重劃計畫書是否違反規定？</p> <p>(3) 另外請澄清解釋，計畫範圍內原屬商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地負擔…等在主要及細部計畫均有規定之情況下。高雄市政府是否可以在主要計畫未變更之前就變更細部計畫做為執行依據？高雄市政府可以擅自隨意變更都市計畫增加各地主負擔土地及費用，造成損害人民權益。是因高雄市政府擅自隨意做修改，違反內政部的決議又未依法定程序重新送內政部都委會核定主要計畫及細部計畫，這已違背法令違反程序造成損害人民的權益，也違反高雄市政府在 99 年 3 月 1 日及 99 年 3 月 2 日已公告完成都市計畫的主要計畫及細部計畫的法定效力，也違反市地重劃是在增加土地的利用及人民利益的精神，如果不能增進人民的利益就不要將人民的土地強迫納入市地重劃，造成政府與人民百姓之間的衝突與抗爭。人民深怕高雄市政府再玩法隨意修改權益不保。</p>	
--	--	--	---	--

106年8月3日 補充意見	<p>高雄市第71期市地重劃計畫未依照相關都市計畫的規定內容執行，貴委員會暨委員在被愚弄下還幫忙為錯誤漂白背書，敬請查明導正。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 高雄市政府99年03月01日高市府都一字第0990010000號公告發布實施之【「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」暨99年03月02日高市府都一字第0990011497號公告發布實施之【「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」】，兩者計畫書均書明有基於整體規劃開發需要、兼顧原商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫之考量，整體開發區內商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地負擔。而此規定係貴委員會97年05月08日第325次會議所作決議（附件壹）。 2. 依據都市計畫法，都市計畫是都市發展的藍圖（第3條）；屬於上位計畫，市地重劃則是都市土地開發方式之一（第48、58條）；屬於下位計畫。又依據行政程序法第110條第3項規定行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。故上述公告實施之主要計畫及細部計畫因未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，故其效力至今繼續存在。然而105年02月04日內授中辦地字第1051301265號函核定之下位高雄市第71期市地重劃計畫案，雖然寫明以上述主要計畫及細部計畫案作為法令依據，但實際上卻未將這區內原商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地之等都市計畫規定內容納入。已明顯違反法令規定，並嚴重危害土地所有權人之權益。 3. 地方居民對於105年核定的高雄市第71期市地重劃計畫書未遵循99年核定公告之上位主要計畫及細部計畫書內容，另外相關細部計畫土地使用分區管制及都市設 	
------------------	---	--	--

		<p>計規定將影響小地主重劃分配及建築之權益等等諸多不滿與抗議。高雄市政府遂於 105 年 4 月 20 日召開「高雄市第 71 期市地重劃區土地所有權人陳情座談會議」，陳金德副市長在會中作出九點結論，市府後來以「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」之方式變更相關內容【將 99 年實施之原「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）併入」，並先提請高雄市都市計畫委員會 105 年 8 月 22 日第 56 次會議審議通過，但因係委員會審議在前，故後續補辦公開展覽（106/01/10～106/02/15），並於 106 年 01 月 23 日下午舉辦說明會，此時才發現原被老百姓非議的第 71 期市地重劃未遵循上位主要計畫及細部計畫書原商業區土地於重劃時免計公共設施用地負擔等的規定，市政府竟也偷偷摸摸將事業及財務計畫挾帶納入細部計畫變更；欲將錯誤的高雄市第 71 期市地重劃藉由委員之新決議漂白，故居民在說明會中群起激憤，認為高雄市政府的行為是在玩弄及欺騙老百姓。其變更理由是依高雄市政府地政局意見「內政部認都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條……之規定」辦理（附件貳），後經民等要求提供究竟是內政部那一個單位的認定函文，結果回覆這僅是內部單位之擬稿，應限制公開或不予提供之理由呼囂老百姓。再經民等不斷陳情希望提供是內政部那一個單位的認定意見，高雄市政府地政局遂於 106 年 6 月 14 日高市地政發字第 10670738500 號函稱都市計畫記載免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條，係高雄市第 71 期市地重劃計畫書審</p>	
--	--	---	--

			<p>查會議結論（附件參）。然而兩者相比對，已明顯看出地政單位函文及都市計畫變更理由存有差異，並有偽造文書的嫌疑。</p> <p>4. 依據都市計畫法第 7 條等；都市計畫分為主要計畫及細部計畫兩個層級，主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，故不論新訂或變更都市計畫都必須先進行主要計畫再有細部計畫，法已明文規定。但高雄市政府辦理「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」卻在沒有變更主要計畫之情況下，僅變更細部計畫，同時先行提請高雄市都市計畫委員會 105 年 8 月 22 日第 56 次會議審議通過，好在因係委員會審議在前，都市計畫程序不完備，故後續補辦公間展覽步驟（106/01/10~106/02/15），並於 106 年 01 月 23 日下午舉辦說明會，才讓此違反都市計畫法所規定的都市計畫層級架構的都市計畫變更案曝光。</p> <p>5. 第 71 期市地重劃計畫書未遵循上位主要計畫及細部計畫書之規定，高雄市政府不正視問題去修改下位的市地重劃計畫書，結果卻以偽造文書及假藉「內政部認……」為理由偷偷摸摸手段變更上位細部計畫，導致下列違反法令與法定程序之惡行：</p> <p>(1) 依行政程序法第 110 條第 3 項規定，行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。可知；早先 99 年之上位都市計畫規定效力仍繼續存在，但受其約制之後續 105 年下位市地重劃卻明目張膽不予遵行，已明顯違反行政程序法。經老百姓指出錯誤，還意圖以造假及偽造理由，透過變更都市計畫的手段去掩飾市地重劃計畫的錯誤，已屬故意違法行為。</p> <p>(2) 在上位階主要計畫未變更之情況下，就逕行變更下位階細部</p>	
--	--	--	--	--

			<p>計畫，亂搞都市計畫，勢將瓦解都市計畫上下位階的關係與體制，造成主、細計畫間的矛盾與衝突，違反都市計畫法層級位階關係，除了想愚弄及欺騙老百姓掩飾錯誤外，實在無法瞭解其目的為何？</p> <p>(3) 錯誤的市地重劃計畫書，地政單位不思就市地重劃層面解決問題，可以詢問當時審議委員有瞭解該市地重劃沒有遵循都市計畫規定內容辦理嗎？否則陷該市地重劃審議委員會委員及核定的內政部相關單位於錯誤的不義中。或許連承辦單位都不知道錯誤，然事後被指出錯誤，反而開始大動作敷衍、推託、不依程序變更都市計畫，將問題越搞越大！</p> <p>(4) 欲於事後以都市計畫變更手段解決事前被指出市地重劃錯誤的問題，貴委員會委員不明究理地被牽扯於其中，在審議過程中委員有全盤瞭解本案的真正緣由嗎？承辦單位有告知委員是在沒有辦理主要計畫變更之情況下進行的嗎？否則也將陷都委會各委員於不當背書的不義中，委員是否也被愚弄呢？</p> <p>(5) 依都市計畫法，都市計畫是都市發展的藍圖；屬於上位計畫，市地重劃則是都市土地開發方式之一；屬於下位計畫。高雄市政府將下位市地重劃委員會的審議結論當作寶物，而將上位的都市計畫委員會審議決議視為糞土，真的都市計畫委員會的決議不如市地重劃審查委員會的決議嗎？</p> <p>(6) 若如高雄市政府地政局意見「內政部認都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條……之規定」為理由變更都市計畫，那貴會 97 年 05 月 08 日第 325 次會議的決議不是在玩弄及欺騙老百姓嗎？</p>	
--	--	--	--	--

		<p>(7) 漠視老百姓多次陳情已明確指出第 71 期市地重劃計畫書的錯誤；應該用平均地權條例 57 條而不是 56 條作為執行法令依據，但主辦地政單位卻不斷以虛應、敷衍了事的態度回應，知法犯法，視法令於無物，故意違法的意圖甚明。</p> <p>6. 都市計畫與市地重劃位階法令已非常明確。高雄市第 71 期市地重劃計畫未確實依照都市計畫的相關規定內容執行，錯誤在先。貴委員會暨各委員卻在市府相關單位愚弄下，事後為錯誤在前的市地重劃作了都市計畫變更漂白決議，另本案都市計畫變更也違反主、細計畫層級的規定程序，敬請查明導正。</p>	
柯○佳	<p>1. 重劃的精神與目的 是在增進地方的進步與繁榮，給予參加重劃能有獲益，在憲法有保障人民生命財產的義務下，不能用人民不知道未經人民同意強用都計法第 56 條來強迫人民參與重劃，而僅有鐵路局原有公共設施用地變成高價值商業區及特高區獲得最大利益，而人民的商業區、住宅區、道路用地都要用不合法令的重劃負擔，在原本都市計畫及屢次會議原本商業區土地不負擔公共設施，及重劃費用一坪換一坪給予容積獎勵，都沒有在計畫書內載明等同沒有獲益又沒有保障，人民為維護其財產不惜用生命抗爭請勿輕視，如同苗栗大埔案的重</p>	如左。	

	<p>演。</p> <p>2. 本市地重劃是政府相關為興辦鐵路地下化工程的計畫，依徵收法第三十一條做土地改良物的補償及內政部 88.8.18 日台 88 內地字地 8809001 號函。</p> <p>(1) 合法土地改良物應用重建價格補償。</p> <p>(2) 違章建築土地改良物因政府興辦公共工程，依內政部 88 年 8 月 18 日函及同法第 241 條規定（土地改良物被徵收，其應受之補償費由該管市地政府相關會同有關相關估定），不是用【高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救助自治條例】，合法的補償用重建價格給予補償（第三十一條），不合法的給予補償應用（上述第 241 條）。</p> <p>3. 被納入市地重劃原有的土地被分配在那裡，可分配多少，房子拆除補償費是否足夠給付重建費，及有關市地重劃的人民應有保障的項目列入在計畫書明載清楚，不知為不做而告訴人民一堆問題，人民難了解要如何辦理都說不清楚。</p> <p>4. 本案在民國 96 年開始至今已 10 年，10 年前都發局，沒做可行性評估，10 年後也不再做評估這</p>		
--	--	--	--

	<p>有法理嗎?人民因被迫納入市地重劃而生活不能過，沒有獲得重劃的利益反而受害，人民有意見不接納一再開說明會，沒有實際負責的官員來承接受理，這樣的市地重劃人民一定會抗爭的，因抗爭造成社會的不安，也讓陳市長這十餘年來為民熱心優良的政治形象被抹滅。</p> <p>5. 提供意見，如果站區提高容積率給鐵改局，在市地重劃提出0.6%-0.8%來給予人民參加市地重劃，土地不減少，給予人民重建價格應有的補償費，市政府因重劃可獲數千億的公積金讓鐵路局也受益、人民受益，三方都獲益的三贏，不是很好嗎?</p>		
<p>106年4月21日 補充意見</p>	<p>1. 本人商業區是在站區內市地重劃依法是要原位置分配，因車站須要做變動，可以協議重劃後土地分配在那位置，多少面積，要明確在登載在計畫書上公告。</p> <p>2. 合法土地改良物的補償費是應依徵收補償法【第三十一條建築改良物之補償費，按徵收當時該建築改良物之重新價格估定之】。</p> <p>3. 本人在站區原本是商業區，這次市地重劃完成要到 110</p>	<p>如左。</p>	

	<p>年交清土地，因重劃期間土地不能使用，土地補償費因國家興辦臨時性公共工程需要，應依徵收法第五十八條第 4 項計算給付補償費。</p> <p>4. 在土地分配、補償費未能達成協議，請暫停重劃及拆除土地改良物，免再造成抗爭訴訟。(有錢辦理徵用先被強行拆除沒有再給付補償費，至今已 7 年多還不給付補償費，還在訴訟爭辯，推卸責任說沒有徵用。))</p> <p>5. 本人土地在站區邊角，內政部都委會決議依照貴府提出的建議，在公告市地重劃書上沒有車專六可原位置分配，而本人土地的位置，在邊角不影響重劃，不要納入市地重劃，可剔除在外，免再次的爭執，訴訟之累為上策。</p>		
<p>106 年 8 月 15 日 補充意見</p>	<p>陳情依據原內政部都委會決議劃設「車專六」，並訂定該「車專六」之最小開發規模為 1,500 平方公尺。或是修改土地使用分區管制要點第 16 條規定車站專用區每宗基地面積需 1500 平方公尺以上，以利公私土地建築發展，敬請查照。</p>	<p>1. 依據高雄市政府民國 106 年 1 月 6 日都發規字第 10630046104 號函補辦公開展覽「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」提出陳情。</p> <p>2. 本人土地原為區位非常優越之商業區（約 1919m²）及車站用地（約 99m²）；已建築開發，但被計畫為車站專用區。內政部都委會 98 年 3 月 10 日第 702 次會議及 98 年 12 月 08 日第 720 次會議曾決議於細部計畫中劃設「車專六」，並訂定該『車專六』之最小開發規模為 1,500 平方公尺，</p>	

		<p>俾利車站專用區內原有私有土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。</p> <p>3. 依據草案土地使用分區管制要點第16條規定車站專用區每宗基地面積需5000平方公尺以上。但所計畫之車專四(1963.65m²)與車專五(3578.37m²)根本不符合規定，後續將無法開發建築。</p> <p>4. 陳情依據早先內政部都委會決議劃設「車專六」，並訂定該『車專六』之最小開發規模為1,500平方公尺。或是修改土地使用分區管制要點第16條規定車站專用區每宗基地面積需1500平方公尺以上，以利公私有土地開發建築發展。</p>		
<p>106年8月17日補充意見</p>	<p>本人土地原為區位優越的商業區土地，從都市計畫變更起就一直被強迫參與政府自己的圖利計畫而不斷陳情抗議。將在憲法有保障私有財產的義務下，依據下列主張之優先順序方案取得人民應有的權益，敬請查照。</p>	<p>1. 內政部都市計畫委員會98年3月10日第702次會議，審議「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」尊重及接受本人陳情意見決議：關於本會專案小組初步建議意見(一)之3，有關涉及細部計畫整體開發街廓劃設區位及範圍乙節，同意照高雄市政府所研提之方案一(於細部計畫草案車專一範圍之西北側，增列劃設「車專六」)修正通過，並請於細部計畫中訂定該「車專六」之最小開發規模為1,500平方公尺，俾利車站專用區內原有私有土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。很明確的決議。人民分配區位的權益，依法取得分配。</p> <p>2. 高雄市政府違反內政部都委會「車專六」劃設屬於細部計畫範疇，依法係屬高雄市政府權責，逐強迫內政部都委會98年12月08日第720次會議修改決議：爰建請高雄市政府考量在現行法令之規定下，審慎研酌在公共建設之推動、車站專用區之整體規劃與建設、以及私有土地所有權人權益之維護等方面達成均衡之目標，並建議高雄市政府將該府依</p>		

		<p>本會專案小組意見所研提之方案一內容（於細部計畫草案車專一範圍之西北側，增列劃設「車專六」）於細部計畫中劃設，並訂定該『車專六』之最小開發規模為 1,500 平方公尺，俾利車站專用區內原有私有土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。」然而高雄市政府在其後之「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」中並未遵照內政部都委會維護私有土地所有權人權益之建議劃設『車專六』。同時在土地使用分區管制要點中第十條中限定 A、B、C、D 街廓作為計畫區內原私有商業區土地重劃後土地分配區位，此規定已超越及違反都市計畫法的權限了。高雄市政府為了剝奪老百姓權益真的是不擇手段，無法無天、目無法紀，經老百姓抗議，在其後所舉行的座談會中已答應會在變更計畫中予以刪除 A、B、C、D 街廓的限制。無助於問題的解決。</p> <p>3. 本案範圍即為高雄市第 71 期市地重劃區，然高雄市政府 105 年 2 月 23 日公告之「高雄市第 71 期市地重劃計畫書」被民等發現根本沒有遵照主要計畫及細部計畫內容，納入基於整體規劃開發需要、兼顧原商業區土地所有權人權益以及提高計畫可行性都市計畫之考量，整體開發區內商業區土地辦理重劃時，免計公共設施用地負擔等規定，以致有違反及誤用法律的情況，也違反內政部的決議，違背法令程序。</p> <p>4. 地方居民對於 105 年核定的高雄市第 71 期市地重劃計畫書未遵循 99 年核定公告之上位主要計畫及細部計畫內容，另外相關細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計規定將影響小地主重劃分配及建築之權益等等諸多不滿與抗議。高雄市政府遂於 105 年 4</p>	
--	--	---	--

		<p>月 20 日召開「高雄市第 71 期市地重劃區土地所有權人陳情座談會議」，陳金德副市長在會中作出九點結論，市府後來以「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」之方式變更相關內容【將 99 年實施之原「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站束）併入」，並先提請高雄市都市計畫委員會 105 年 8 月 22 日第 56 次會議審議通過，但因係委員會審議在前，故補辦公開展覽（106/01/10～106/02/15），並於 106 年 01 月 23 日下午舉辦說明會，此時才發現原被老百姓非議的第 71 期市地重劃未遵循上位主要計畫及細部計畫書原商業區土地於重劃時免計公共設施用地負擔等的規定，市政府竟也偷偷摸摸將事業及財務計畫挾帶納入細部計畫變更；欲將錯誤的高雄市第 71 期市地重劃計畫書藉由委員之新決議做變更，故居民在說明會中群起激憤，認為高雄市政府的行為是在玩弄及欺騙老百姓。其變更理由是依高雄市政府地政局意見「內政部認都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條……之規定」辦理，後經民等要求提供究竟是內政部那一個單位的認定函文，結果回覆這僅是內部單位之擬稿，應限制公開或不予提供之理由欺騙老百姓。再經民等不斷陳情希望提供是內政部那一個單位的認定意見，高雄市政府地政局遂於 106 年 6 月 14 日高市地政發字第 10670738500 號函稱都市計畫記載免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條，係高雄市第 71 期市地重劃計畫書審查會議結論。然而兩者相比對，已明顯看出地政單位函文及都市計畫變更理由存有差異，並有偽</p>	
--	--	---	--

			<p>造文書的嫌疑。老百姓指出市地重劃計畫錯誤，市政府不就市地重劃層面解決，反而藉變更都市計畫處理，知法玩法犯法，將老百姓當白痴，使得問題越搞越大。否則若市政府早知道都市計畫記載原商業區重劃免計公共設施用地負擔有違平均地權條例，為何在都市計畫中要有此規定呢？又為何不遵造內政部核定該市地重劃辦理計畫呢？不依法辦理又隱瞞變更，這不是欺騙老百姓，違反程序偽造文書違背法令嗎？</p> <p>5. 高雄市政府辦理「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」亦是在沒有變更主要計畫之情況下，僅變更細部計畫又經市都委會審議通過，已明顯違反都市計畫法規定的都市計畫擬定與變更程序，又是一大知法犯法，又再故意欺騙老百姓犯意甚明的違法行為。</p> <p>6. 民眾對於其最為關心的拆遷補償費用、市地重劃負擔及土地分配區位等等意見均未能獲得市政府的正面回應，已在數次說明會中引起地主的不滿及嚴重抗議。但市政府在變更細部計畫未確定及多項違反規定未解決之情況下，仍然蠻橫繼續進行市地重劃作業，106年6月6日發函給重劃區內土地應分配面積未達最小分配面積標準 1/2 的地主也可以分配土地，然地主得自行徵得區內其他地主同意後申請之。此種強迫人民簽回化整為零的處理方式已造成許多地主的不滿，為何其他不一起處理呢？才能早日瞭解重劃後人民的權益，有關人民權益的問題而使人民安心，給人民原有的權益的保障，才不會再抗爭。</p> <p>7. 第 71 期市地重劃區面積約 25 公頃，公有地 24 公頃（占 97%）；其中又多數為原屬於都市計畫公共設施用地，而由鐵路局管理之</p>	
--	--	--	---	--

			<p>國有土地。私有土地面積僅占少數但人數眾多且多屬被迫參與重劃之原住商可建築土地，明顯是政府自行圖利的計畫。本人土地原為區位非常優越之商業區（約1919m²+車站用地約99m²）；已建築開發，在不被劃為可單獨開發建築之『車專六』（1500m²）之情況下。市政府又利用違反都市計畫法權限的土地使用分區管制要點，限制老百姓土地重劃後只能分配在前述區位較差地四處街廓土地。車站專用區非屬公共設施用地，而是可以建築使用的分區土地。依據土地使用分區管制要點第九條規定車站專用區每宗基地面積需5000平方公尺以上【事實上，車專四(1963.65m²)與車專五(3578.37m²)根本不符合規定，未來將無法建築使用，真的是不公不義只准官方放火，不准百姓點燈的官僚作風】的事實事項。</p> <p>8. 本人土地原為區位優越的商業區土地，從都市計畫變更起就一直被強迫參與政府自己的圖利計畫而不斷陳情抗議。將在憲法應保障私有財產權的義務下，依據下列主張之優先順序方案爭取人民應有的權益：</p> <p>(1) 修改都市計畫，將本人土地恢復為原商業區，剔除不納入重劃範圍。</p> <p>(2) 依內政部都委會決議於細部計畫車專一範圍之西北側，增列劃設「車專六」，並訂定該『車專六』之最小開發規模為1,500平方公尺，俾利車站專用區內原有私有土地能依市地重劃相關法令規定分配於該地區。</p> <p>(3) 基於車專四與車專五面積都未達每宗基地面積需5000平方公尺以上，未來將無法開發建築使用。市政府修改土地使用分區管制要點，調降車站專用區每宗基地面積需1500平方公尺以上，本人土地可以原位址分</p>	
--	--	--	--	--

		<p>配及自行開發建築使用。</p> <p>(4)若無法縮減車站專用區每宗基地面積為 1500 平方公尺。基於車站專用區非屬公共設施用地，而是可以建築使用土地。主張依據市地重劃實施辦法以原位次分配與鐵路局土地分配為共有，再共同開發建築。</p> <p>(5)範圍公有地原多為公共設施用地，新計畫變更為車站專用區及特商區等可建築土地，而本人土地原即為區位優越的商業區，若土地被迫參與重劃而移位，政府本應提供保障本人重劃後區位分配之優先選擇權才能符合公平正義。市政府應事先協調重劃後可分配位置、面積及免負擔重劃費用等保障人民的權益做協調並簽訂協議書，以公平、合法、誠信原則共創多贏，促進地方社會繁榮的目的才是首要。</p>	
106 年 10 月 6 日補充意見	有關補辦公開展覽「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」，有新資料補充說明，同時請求再審議時明察高雄市政府函報內政部作為第 71 期市地重劃計畫核定依據的審查委員會意見回覆表等相關資料，敬請查照。	<p>1. 依據高雄市政府民國 106 年 1 月 6 日都發規字第 10630046104 號函補辦公開展覽「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。同時根據都市發展局網站中都市計畫審議進度，本案尚在專案小組會議審議中。因有新資料故再陳情說明。</p> <p>2. 該案中有依據高雄市政府地政局意見「內政部認都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條……之規定」為依據及理由，變更「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）之事業及財務計畫，並經高雄市都市計畫委員會 105 年 8 月 22 日第 56 次會議修正通過。因需再公开展覽，老百姓才發現一直被非議的第 71 期市地重劃未遵循上位主要計畫及細部計畫書原商業區土地於重劃時免計公共設施用地負擔等的規定，市政府竟也偷偷摸摸將事業及財務</p>	

			<p>計畫挾帶納入細部計畫變更，後經民等要求提供究竟是內政部那一個單位的認定函文，結果回覆這僅是內部單位之擬稿，應限制公開或不予提供之理由呼囂老百姓。再經民等不斷陳情希望提供是內政部那一個單位的認定意見，高雄市政府地政局遂於 106 年 6 月 14 日高市地政發字第 10670738500 號函稱都市計畫記載免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條，係高雄市第 71 期市地重劃計畫書審查會議結論（以上在本人之前陳情書中業已說明）。而向高雄市政府申請提供該審查會議紀錄也被拒絕，目前尚在訴願審理中。</p> <p>3. 經本人不斷努力另循管道申請，終於獲得內政部提供其審查高雄市第 71 期市地重劃計畫書審查會議紀錄。資料顯示，內政部計有兩次審查，分別為 104 年 5 月 18 日（第一次）及 104 年 10 月 8 日（第二次）（請參見附件壹及附件貳），兩次均要求依據會議結論及審查意見補充說明，第一次是審查會認為第 71 期市地重劃有將減輕原住商用地重劃負擔部分轉嫁增加至原非住商用地土地所有權人之疑慮，是否符合平均地權條例及市地重劃實施辦法相關規定，請高雄市政府詳予釐清。第二次高雄市政府出席人員於會中，已明確表示原都市計畫商業區用地並無需負擔回饋公共設施用地，應無重劃負擔部分轉嫁增加至原非住商用地土地所有權人之情事。……但審查會對於原商業區擬減輕重劃負擔部分，因都市計畫之規定與現行重劃法令似有競合，仍請市府審慎詳予釐清。不知事後高雄市政府如何釐清與補充說明，仍然將高雄市第 71 期市地重劃案送請內政部核定公告實施！結果造成內政部核定的市地重劃計畫與內政部核定的都市計畫主要計畫及細部計畫（高雄市政府核定）內容有不一</p>	
--	--	--	--	--

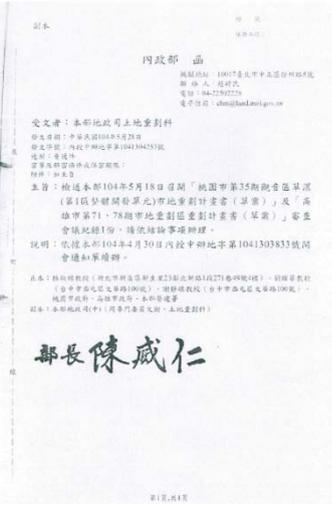
致情況。此外，這也僅是需要釐清的委員意見，高雄市政府地政局竟然將它誤導操作變成模稜兩可的內政部政策。將審查委員會要求釐清之處，反而「雞毛當令箭」「問題當答案」以「內政部認為都市計畫稱免計公共設施用地負擔似有違平均地權條例第 60 條」；尚需釐清的問題，拿來當作變更細部計畫的依據及理由，地政局真的是瞞上欺下不擇手段到極致。不但高雄市政府本身及相關委員會，也將內政部相關單位及委員會都拖下來陪葬，全部陷入違法及失職的泥沼中。

4. 誠如高雄市政府出席人員在內政部第二次審查會中，已明確表示原都市計畫商業區並無需負擔回饋公共設施用地。至於質疑都市計畫之規定與現行重劃法令似有競合問題係委員提出的意見，要高雄市政府審慎詳予釐清。因為不知事後高雄市政府如何釐清與補充說明，但研判高雄市政府應該在審查意見回覆中已經釐清，而內政部也認同本案都市計畫之規定與現行重劃法令並沒有競合問題，所以內政部才核定公告第 71 期市地重劃計畫案，既然如此高雄市政府又為何要變更細部計畫的事業及財務計畫呢？至於高雄市第 71 期市地重劃計畫書因誤算以致其重劃總平均負擔比例將超過 45%而需要以平均地權條例第 57 條作為法律依據，而不是第 56 條的問題，應該是重新修正市地重劃計畫書來解決。

5. 基於高雄市第 71 期市地重劃計畫案已核定公告多時，這些資料也應該予以揭示，所以在政府資訊公開法依據下，經數次向高雄市政府申請提供函報內政部作為第 71 期市地重劃計畫核定依據的審查委員會意見回覆表等相關資料，至今卻一直隱埋不願意提供，俗諺說的好「此地無銀三百兩」，越是隱埋越是有問題而已！期望都市發展局及都市計畫

委員會及委員再審查時能夠明察吧！

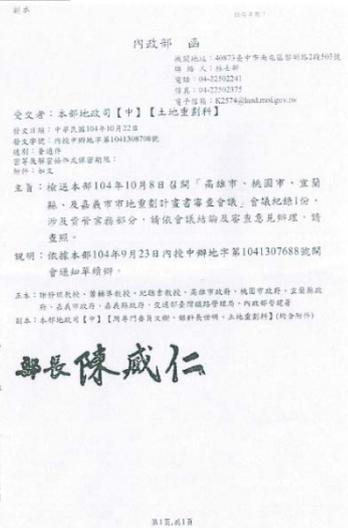
附件壹：



(三) 高雄第71期市地重劃區，下列事項請補充說明：
1. 重劃計畫書修正後，重劃費用負擔減少之理由。
2. 本區和高雄第85期市地重劃區(鳳山車站)均有
減輕原住商用土地重劃負擔部分轉嫁增加至原非住
商用土地所有權人之疑慮，是否符合平均地權條例
及市地重劃實施辦法相關規定，請高雄市政府詳予釐
清，或與原住商土地所有權人協商取得同意。

六、散會：12時30分。

附件貳：



		<p>高雄市、桃園市、宜蘭縣及嘉義縣市地重劃計畫審議會會議紀錄 查、時間：104年10月8日上午09時30分 查、地點：本府中研辦公室展明樓四樓第一會議室 查、主持人：許玉保副市長 查、出席單位人員：(詳審劃簿) 查、與會代表致詞：(略) 查、各縣市政府簡報及討論情形：(略) 查、會議結論： 一、高雄市第71期市地重劃計畫審案： 本案係配合高雄市區鐵路地下化計畫，且經高雄市政府表示並無審劃員將轉移之情事，原則同意辦理，並請依下列審查意見，以表列方式補充相關資料或說明後，再行報部核定： (一) 本案雖經高雄市政府說明本區都市計畫變更應回饋公共設施用地總面積扣除原都市計畫廣場、機關用地及鐵道用地等用地總面積計算所得之結果，原都市計畫商業區用地並無需負擔回饋公共設施用地，應無審劃員持部分轉移增加原非住商用地土地所有權人之情事，但查市地重劃係由土地所有權人按其受益比例共同負擔各項公共設施用地及建設費用，有關審劃員持之計且均應依平均地權條例及市地重劃實施辦法等相關規定辦理，倘有特殊情形擬減輕其審劃負擔者，亦應審慎評估其公平性及不得因此而增加其他所有權人之負擔，有關原商業區用地擬減輕審劃員持部分，因都市計畫之規定與現行重劃法令似有競合，仍請市府審慎詳予釐清。 (二) 重劃區工程所載字樣配合工程，如有包含共同管</p>	
<p>吳○○ 蘭</p>	<p>我們已是 70 歲上下的兩個人，前次陳情時我先生正住院，沒有時間及心情陳情，我們已老了無力搬家，乾脆全部現金補償，讓我們另外去購買，不用再重建，況且還要內縮 6 尺剩不到 10 坪，如何去建一間房子，體力及精神無法負擔，不然就不要拆遷。我們的住址是龍江街 39 號，為了自由路要通復興路就要犧牲我們小市民的權益嗎？我們堅決反對。</p>	<p>如左。</p>	<p>照下列意見通過，另有關於現金補償意見部分，請地政局後續就其作業程序，妥予向陳情民眾說明。</p> <p>1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未便採納，理由： (1) 有關自由-復興路開通說明：本案於 99 年公告實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」案劃設開通自由及復興路系因考量交通系統計畫所作之道路系統，以串聯南北向道路。 (2) 依交通局 106 年 5 月 5 日高市交運規字第 10633832300 號函復： A. 本市因縱貫鐵路東西向阻隔，以致南北都市發展不均，未來高雄鐵路地下化後可將都市地理縫合，均衡都市發展，並提昇都市土地利用價值及經濟活動，故周邊之交通動線亦需配合都市發展作整體性檢討。 B. 查高雄火車站周邊現</p>

				<p>有中博高架橋、民族陸橋等南北向主要幹道，其道路服務水準為D至F級，交通尖峰時間交通負荷已呈飽和；中博高架橋及民族陸橋間距離約1.2公里，於尖峰平均旅行時間至少5分鐘。為疏解南北向之車流，未來配合「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」已於高雄火車站特定區內新闢平面道路雙向各二車道連通中山路及博愛路；並規劃高雄車站西側拆除自立陸橋，及於東側打通自由路、復興路供民眾通行使用，提供南北向穿越之用，以達都市發展縫合及減輕中山路、博愛路及民族路交通負荷之目的。</p> <p>(3)關於園道用地，依工務局106年3月3日高市地政發字第10631249700號函，係受本府地政局委託代辦71期重劃區園道開闢工程，後續將依屆時公告實施之都市計畫使用分區及地政局點交素地範圍辦理園道規劃設計及施工。</p> <p>2.有關拆遷補償非屬都市計畫審議範疇，依106年2月21日高市地政發字第10630361100號函回復如下，請參酌：</p> <p>(1)查本市市地重劃區地上物補償救濟係依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定發放補償費、救濟金、租金補貼及人口遷移費，另依上開自</p>
--	--	--	--	--

				<p>治條例單棟建物補償金額外加「配合拆除獎勵金」或「自行拆除獎勵金」尚符市場行情。</p> <p>(2) 囿於都市計畫原則、土地使用管制及建築管理有關規定，陳情人之土地於重劃後將全部調配至特定商業區，原土地之地上物依市地重劃實施辦法第 38 條規定「…應行拆遷之土地改良物或墳墓，以有妨礙重劃土地分配或重劃工程施工所必須拆遷者為限。…」辦理拆遷補償。</p>														
蕭○文	<p>評析一：重劃案為脫法徵收，高雄市政府為取得重劃區公用道路用地，為免徵收抗爭及擲節公帑，以重劃名義遂行徵收行為，有損害人民財產權，請依法徵收或重劃，俾符依法行政。</p>	<p>理由一：政府為取得公用土地得選擇採行徵收或重劃，高雄市政府自得裁量，但因兩種方式為相斥不能併用的行政行為，高雄市政府誤把自由選擇行政行為方式，房屋用徵收、土地採重劃割裂適用，稱重劃人民法無明文有公法上安置作為請求權；卻在法文明文排除土地與定著物併入計值，而不列入重劃分配回土地，嚴重侵害人民財產權。</p> <p style="text-align: center;">徵收或重劃之法律比較分析表</p> <table border="1" data-bbox="582 1272 938 1411"> <thead> <tr> <th>行政行為</th> <th>行為方式</th> <th>行為主體</th> <th>行為態樣</th> <th>法律效果</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>徵收</td> <td>強制行為</td> <td>政府</td> <td>單方行為</td> <td>本於特別犧牲理論給予補償被徵收人公法上財產請求權、安置作為請求權</td> </tr> <tr> <td>重劃</td> <td>合意行為</td> <td>政府 私人</td> <td>公同行為</td> <td>法定共同互易並依計值分配移轉重劃區土地</td> </tr> </tbody> </table> <p>理由二：依徵收或重劃之法律比較分析圖示，本案在未經重劃價購房屋合意，卻以徵收方式拆除，即令房屋與土地不同，但同為人民個別不動產之財產權，以重劃之名徵收房屋即為脫法。</p> <p>理由三：本案列入重劃計值未依行政程序法第 6 條規定，重劃行政行為，非有正當理由，不得對重劃區內之不動產計值分配或取得為差別待遇。</p> <p>理由四：依高雄市政府 105.5.6 高市第發字第 10570532200 號函，請都發局查處回覆，有關於都市計畫指定道路開發方式採重劃捨徵收，致民眾喪失市價補償及安置權利一</p>	行政行為	行為方式	行為主體	行為態樣	法律效果	徵收	強制行為	政府	單方行為	本於特別犧牲理論給予補償被徵收人公法上財產請求權、安置作為請求權	重劃	合意行為	政府 私人	公同行為	法定共同互易並依計值分配移轉重劃區土地	<p>本案陳情無涉及都市計畫範疇，另有關於拆遷安置事宜請地政局於後續辦理市地重劃時妥予處理。</p> <p>照專案小組建議意見通過。</p>
行政行為	行為方式	行為主體	行為態樣	法律效果														
徵收	強制行為	政府	單方行為	本於特別犧牲理論給予補償被徵收人公法上財產請求權、安置作為請求權														
重劃	合意行為	政府 私人	公同行為	法定共同互易並依計值分配移轉重劃區土地														

		<p>節，經年未見回復提出人，如適法更應揭示明文割裂用法之所據。(檢具公文影本)</p>	
	<p>評析二：71 市地重劃案土地採重劃，拆屋用徵收的法律矛盾與不公平。</p>	<p>理由一：無論公、私辦重劃均須獲所有權人同意，徵收是政府為公用目的，原則上以公權力單方面取得人民財產，雖可協議徵收，抗爭多因補償不足，本案如高雄市政府對土地建物是以徵收方式補償，實質上已構成徵收，補償金多少所有人不能置喙，全由市府片面決定，且拆除後用於開闢都市計畫指定道路，藉此規避徵收，又將補償金及開路費用列入重劃費用，市政府雙重獲利來源來自拆遷戶，單純徵收沒有土地上有所有權之房屋，就已經構成安置請求權要件，呼嚨拆遷戶說補償，屆時說是經協議徵收，隱匿法律行為要素，空言重劃無安置請求權，為圖人民財產，政府誠信盡喪於此案。</p> <p>理由二：本案偏惠素地，因素地免受拆遷損害，且讓補償不足的拆遷戶與素地地主平均分攤重劃費用，公平與否不言自明。重劃區內開發都市計畫指定道路工程經費，本應涵括在高雄鐵路地下化工程之內，本應編列政府預算支應，蒙 陳前副市長親允免負重劃費用，懇請市府貫徹承諾。</p> <p>理由三：民法對土地與建物均視為不動產，房地本不應區分，素地能夠計值以地易地，合一的房屋卻不能合併計值換回土地，拆屋用徵收市府再收重劃費，素地地主完全坐收重劃易地利益，拆遷戶不忍罵出口『政府勾結財團剝削小蝦米市民』的話，只能永遠埋恨在心中。</p> <p>理由四：71 市地重劃案對拆遷戶房屋用現金補償，土地換地也不符合重劃意旨，重劃既然要得到我們同意，市政府利用重劃分配權包裹徵收房屋，片面決定拆屋補償金額，徵收都可以協議徵收價格，重劃拆遷戶只能接受市府決定的金額，重劃是財產互相交易，拆遷戶連金額及互易標的多不能決定，只能接受政府強買價格，就請政府脫掉假重</p>	

		<p>劃外衣，公開徵收的真面目，讓我們以土地正義、居住正義及反迫遷名義，結合民運團體上街頭，死心喊出『土匪政府』，宣洩心中的怨懟與無奈吧！</p>	
	<p>評析三：本案公辦市地重劃，建請對因重劃而拆遷重建戶，政府應本『為人民服務』精神，擬定誠信妥善方案，爭取拆遷戶認同，協同完成重劃案。</p>	<p>理由一：71 市地重劃案法律本質上為合同行為，應使重劃行政行為遵循公正、公開與民主之程序，確保依法行政之原則，以保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政之信賴。</p> <p>理由二：71 市地重劃案各次會議中市政府陳前副市長揭示，行政前例也可列入完成合同重劃方案，主辦重劃應擴大彈性，本諸對加速完成重劃案利益、法律授權內及彈性選擇行政行為等公平、公正及公開方式，在合法情形下完成重劃行政行為。</p> <p>理由三：從市府選擇重劃原則，殘民自肥非市政府之初心，更不符合行政程序法所揭規定。以公權力對被拆遷戶提供合法、公平及適當行政服務，以保障人民權益，提高行政效能，增進人民對行政之信賴。</p>	
	<p>意見一：請對假重劃真徵收之拆遷戶，依法給予公法上安置請求權。</p>	<p>理由一：按現行重劃方案對於拆屋用徵收方式，就該本諸完備徵收構成要件，給予因特別犧牲與予補償予安置，如果非法剝奪人民安置請求權，拆遷戶被拆除安身立命的住屋，補償不足的金額加上一小塊不能蓋屋的土地，只能出售給市政府，真實上以重劃名義，公權力取代人民意思表示的同意，人民在市政府重劃糖衣錠地徵收行為，人民卻不能行使自由意願，明確是不公正行政行為。</p> <p>理由二：連大陸共產黨極權政府，在土地國有規定下，徵用拆遷民房都給予安置，高雄市號稱反共民主的人權首都，安置徵用民房拆遷戶，也該列為施政的重心吧！</p> <p>理由三：就選擇行政行為具有多種時，保障人民權益，更是行政程序法明文事項，本案在拆屋只能收到強制徵收補償款，甚於土地又在不能蓋屋下，非自願下變現，又在符合徵收要件下，又被非法剝奪公法</p>	

		<p>上安置請求權，在違法侵害人民權益之行政下，只有違法政府與素地地主得利，人民流落無處，誰說這樣不能說是『官逼民反』，群起抗爭。</p> <p>理由四：公用徵收本有強制徵收與協議徵收，市府簽辦人員將強制徵收民房補償擬定為重劃補償，又包裹在同意重劃中，更當作主辦重劃人的恩賜，當政府把人民嫌惡抗爭的徵收當作對拆遷戶的恩賜，藉以違法殘害人民權利，說成節省公帑，如若作為承辦人宦海登龍之途，民權何恃？如無前述情事，本案更應依法給予安置，方安民心。</p>	
	<p>意見二：為落實按市價補償，請依法改變現有補償方式。</p>	<p>由一：如果市政府堅持稱拆屋為重劃，拆遷戶也可以退讓以重劃辦理，但市府卻以公用強制徵收金額作為補償，如果徵收補償只能依強制徵收辦理，公法上高雄市民喪失協議徵收請求權，我以高雄市民呼籲，高雄從此不要再以人權首都自居，因為高雄市的拆遷戶是台灣的次等國民。次等國民合法抗爭，市政府再以我們交稅來宣傳刁民滋擾，誰說美麗島的歷史不會一演再演呢？</p> <p>理由二：如果採重劃本應按市價鑑值，市府現有之徵收補償金額與市價本有差距，要不然市府也不用借重劃的殼，作徵收的事，重劃區內權益本諸損益均需原則，如以現有低價補償拆遷戶，是損不足、補有餘的行徑，依法可比照法院不拘泥徵收金額規定，委外請土地鑑價師為鑑價，作為先行程序，如鑑價低於查估徵收價，則以查估徵收價合法補償，拆遷戶感恩戴德，抗爭不滋。</p> <p>理由三：就適法性而言：協議徵收本屬合法，卻要捨正道取邪徑，即令以合理市價補償拆遷戶，本符重劃損益兼歸法則，完全合法補償不作，脫法而獨損拆遷戶，試問民牧，夜半安心否？</p>	
	<p>意見三：台南能、高雄也能，先建後拆，拆遷戶安置比照南鐵</p>	<p>理由一：本案拆遷戶所在『高雄之心』地段，比南鐵東移區更精華，感戴 陳前副市長有裁示，行政前</p>	

東移案，以豪宅區(如三民區農16)旁，公地興建安置宅，地價按四折計加上建築成本，以輔建低利社宅安置。

例可作為處理本案重劃法則，希望市府依『禁反言原則』能信守承諾。

理由二：安置南鐵東移拆遷戶為行政前例，至今無人質疑有圖利拆遷戶，依行政程序法第6條規定，安置行政行為，非有正當理由，不得因不同都市，對相同情況之拆遷戶為差別待遇。法律也為『台南能、高雄也能』作背書並提供依據，高雄市政應該不會比台南保守吧？

意見四：請對重劃拆遷戶，提供代建安置服務。

理由一：重劃拆遷戶如願依現有屋、地分開處理者，本是完全配合市政推行者，房屋依市價補償，並在分回土地後，高雄市政府在市容整體規劃下，讓拆遷戶離地不離村，市府提供代建安置服務，市政府既為主辦，應本誠信作重劃分配，拆遷戶重劃後所能分回土地坪數不大，在徵詢拆遷戶意願，就近集中成為可建屋單元，以拆遷戶土地及其費用，代建安置，作法以代建都更方式，市政府取得拆遷戶委託代建及將補償款信託，對不足代建費用辦理低利貸款，成為台灣的市政典範，超越台北。

理由二：重劃拆遷戶只能新建安置與代建安置擇一，市政府可以藉由提供代建安置的服務，雖擲節公帑也能吸引離地不離村的拆遷戶青睞，成為雙贏局面。臚列新建安置與代建安置比較，讓資訊充分，供市府及拆遷戶參考採擷：

新建安置與代建安置分析表

方式	重劃拆遷戶利益	重劃拆遷戶負擔	市政府利益	市政府負擔
新建安置	1.低價取得安置社宅 2.先建後拆免租屋	負擔土地及新建費用	完成安置義務	1.發包新建並補貼地價 2.需先建後拆
代建安置	1.就近重建離地不離村 2.自地重建 3.重建期可租設宅	負擔重建費用	1.免補貼地價 2.免負擔重建費用 3.可免先建後拆	1.分配促成重建單元 2.代為發包新建並連 3.重建期安置租社宅

理由三：如果市政府不願代建安置，也可提供拆遷戶直接將屋地合併計值。依值分回重劃土地，讓拆遷戶有較大面積土地，即令自建或出售較能保障人民權益。

意見五：請主管機關先行調查拆遷戶意向，俾利統整分歧，

理由：處理重劃行政在資訊充分，在合法前提下，對不同需求的重劃拆遷戶逐一處理，對不合法令或窒

	<p>妥善處理，消彌抗爭，以利盡速完成重劃行政行為。</p>	<p>礙難行應告知理由，在遵行行政程序法規定下，社會自然不支持重劃拆遷戶的抗爭，社會自然和諧，行政自然順暢。</p> <p>高雄市 71 市地重劃案重劃拆遷戶意向順序調查表</p> <table border="1" data-bbox="587 407 930 891"> <thead> <tr> <th>高雄市政府對重劃提供之意向選項</th> <th>選擇順序</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>依市府所提房屋現金補償，土地參加重劃</td> <td></td> <td rowspan="6">可單選或填寫偏好數字，更可對該選項順序欄直接打×表達堅決反對。</td> </tr> <tr> <td>依市價直接補償土地及房屋，不參加重劃</td> <td></td> </tr> <tr> <td>比照台南鐵路東移先建後拆</td> <td></td> </tr> <tr> <td>以公平市價合併房地計值，參與重劃分回土地</td> <td></td> </tr> <tr> <td>以公平市價補償拆屋，市政府代建安置</td> <td></td> </tr> <tr> <td>自填</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>重劃拆遷戶姓名： 重劃拆遷戶地址：高雄市三民區 重劃拆遷戶電話： *(意向順序調查表僅供主管機關審酌合法性、可行性參考用，非拆遷戶之最終決定)</p> <p>建議人結論：人高雄市政府的公僕辛勞與努力，應該全部合法加值市民的幸福上，不是用來製造對立與抗爭，贏得市民充分的信賴，年改時讓市民大喊『不能砍我們高雄市所有公務員的年金，他們貼心、合法讓每個市民都幸福滿滿』。市民的市政能在合法前提下，昇華到幸福的市政，就從妥善處理本案開始吧！</p>	高雄市政府對重劃提供之意向選項	選擇順序		依市府所提房屋現金補償，土地參加重劃		可單選或填寫偏好數字，更可對該選項順序欄直接打×表達堅決反對。	依市價直接補償土地及房屋，不參加重劃		比照台南鐵路東移先建後拆		以公平市價合併房地計值，參與重劃分回土地		以公平市價補償拆屋，市政府代建安置		自填			
高雄市政府對重劃提供之意向選項	選擇順序																			
依市府所提房屋現金補償，土地參加重劃		可單選或填寫偏好數字，更可對該選項順序欄直接打×表達堅決反對。																		
依市價直接補償土地及房屋，不參加重劃																				
比照台南鐵路東移先建後拆																				
以公平市價合併房地計值，參與重劃分回土地																				
以公平市價補償拆屋，市政府代建安置																				
自填																				
11	<p>蔡○樟等 22 人（聯絡人：蔡○雲）</p> <p>請都發局儘速變更 71 期市地重劃細部計畫，將民族一路一巷 21 戶房屋後方私有土地及長明街 38 巷朝元宮原址保留案。</p>	<p>1. 高雄市政府為因應鐵路地下化規劃之 71 期市地重劃案，都發局未審慎通盤考量廊道規劃(綠廊)彈性及兼顧民族一路一巷 20 餘戶地主權益，已嚴重影響住戶致無法住居之困境，請都發局儘速變更細部設計遷地於民，給民族一路一巷 20 餘戶無力換屋或搬遷的地主得以安居之生機。</p> <p>2. 係爭土地原為私有土地、突被變更為道路用地，再因鐵路地下化規劃以地換地方式徵收、作為 50</p>	<p>照下列意見通過：</p> <p>1. 有關涉及都市計畫部分，計畫範圍調整與變更園道用地意見，建議未便採納；取消退縮及騎樓規定意見，酌予採納，理由：</p> <p>(1) 都市計畫歷程及建物說明：經查三民區長明段 460~481 地號等 21 筆土地及朝元宮所使用台鐵局管有之土地，於民</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>																

		<p>公尺寬之廊道，此不公不義之設計、將造成原本只有 21~22 坪之土地，扣掉門前的巷道用地約 3 坪及現在要徵收的 6~7 坪、就只剩下約 12 坪實地的狹窄空間可供居住，已嚴重縮小到住家的生活起居基本面積，亦將造成大部份住戶面臨沒有廁所可上、沒有浴室可盥洗、沒有廚房可炊煮之苦，尤有幾戶有老人家的住家即刻面臨無孝親房可奉養的空間，難道要這些行動不便的老人、每天還要拖著老命上樓睡覺嗎？</p> <p>3. 以台鐵土地空間已足供綠廊使用，基於情、理、法請都發局體恤民情之苦，請減半徵收、還完整的土地於民，勿需徵收私有土地、再以換地之名造成地主生命財產之損失或至少保留 1/2 土地(每戶約 3.3 坪)供為地主得以生活住居及出入空間。</p> <p>4. 請將減半徵收剩餘之土地(被變更為道路用地部份)，儘速恢復為建築用地之地目，以便廊道沿線建築物得以修整並與廊道相襯。</p> <p>5. 長明街 38 巷末端朝元宮媽祖廟在地已逾 40 年，為社區活動與宗教中心，為建置綠廊道而拆除朝元宮、可能導致社區民眾頓失精神信仰及活動處所，請都發局務必協助變更細部設計保留原址。</p>	<p>國 51 年首次發布都市計畫細部計畫即為道路用地，其上查無合法建築物，至 99 年本府將道路用地變更為園道用地，並規定以市地重劃方式整體開發，併同解決公共設施保留地無法徵收問題。</p> <p>(2)99 年本府公告發布變更站區及站東都市計畫，係基於市區鐵路地下化工程用地範圍及未來發展需要，提供兼具綠美化景觀與運輸機能之綠帶通廊，爰劃設 50 米寬之園道。</p> <p>(3)有關建築物，屬合法建築物部分，寬度約 3.5~4 公尺，深度約 13~14 公尺，可以現有巷道(民族路 1 巷、路寬 4 米)指定建築線，非屬畸零地，仍可建築使用。</p> <p>而抵觸園道用地部分之建物，可以市地重劃合併分配或領取現金補償方式補償地主，並請工務局於園道設計時，多方聽取民眾意見，考慮民眾出入安全。</p>
<p>蔡○樟等 20 人 106 年 7 月 26 日 補充意見(聯絡人：蔡○雲)</p>	<p>貴府為辦理鐵路地下化園道工程開闢，將拆除民等民族一路一巷建物後側設施，導致剩餘基地面積過小不易使用，因目前貴府正辦理該地區都市計畫通盤檢討，請於都市計畫書內規定，該建築基地日後重建時無須留設騎樓及退縮建築，實感德便。</p>	<p>如左。</p>	<p>(4)依工務局 106 年 3 月 3 日高市工務工字第 10631249700 號函：有關 71 期重劃區園道開闢工程，後續將依屆時公告實施之都市計畫使用分區及地政局點交素地範圍辦理園道規劃設計及施工。</p> <p>(5)建議園道向北挪移乙節，依工務局 106 年 5 月 8 日高市工新處字第 10633004300 號函：考量園道整體配置，高雄車站至民族路間園道應路幅一致且線形平順為</p>
<p>黃○○秀</p>	<p>民族一路一巷 21 住戶全部房屋後面被切割約 7 坪，浴室、廚房、餐廳全沒有了，</p>	<p>如左。</p>	

	<p>人民基本的生活條件已無，今後如何在原屋生活，請慈悲，關心人民，建議向北挪移。</p>		<p>宜，惟後續園道施工仍依屆時公告實施之都市計畫所劃設使用分區開闢園道。</p> <p>(6)有關陳情取消留設騎樓及退縮規定，陳情位置使用分區為特商三，本次通檢第2階段草案公展計畫書已將園道用地兩側之非屬整體開發地區，取消退縮規定，回歸「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。依據建築技術規則建築設計施工編第28條商業區之法定騎樓所占面積不計入基地面積及建築面積。本基地因園道開發，依「高雄市建築管理自治條例」第15條規定臨接寬度8公尺以上計畫道路之建築基地須留設騎樓，倘未於土地使用分區管制要點規範排除留設騎樓規定，將造成土地畸零影響開發建築之虞。擬再於土地使用分區管制條文增列本陳情位置得免依「高雄市建築管理自治條例」留設騎樓。</p> <p>2. 有關保留朝元宮非屬都市計畫審議範疇，依民政局106年2月22日高市民政宗字第10630353400號函回復如下，請參酌：</p> <p>(1)查「朝元宮媽祖廟」係本市未登記之寺廟，亦尚未取得建物使用執照及土地所有權，因本案劃為園道用地，查宗教相關法令，無不得續存之規定。</p> <p>(2)參照「辦理寺廟登記須知」第4點及第5點，後續該廟仍須取得建物使用執照及土地所</p>
--	---	--	--

				有權，始符上開寺廟登記法令要件。	
12	交通部臺灣鐵路管理局	有關本都市計畫變更案，部分內容影響本局權益，請惠予修正。	<p>1. 土管要點第2條表10-3-1載明園道用地(兼供鐵路使用)使用分區之容許使用填目</p> <p>2. (1)交通機能:「道路、鐵路、捷運化車站及其相關設施之使用。」，考量鐵路地下化後地面上已無鐵道使用需求，故建議該點調整為:「道路、鐵路附屬事業、捷運化車站及其相關設施之使用。」，以符實際。</p> <p>2. 土管要點第7條規定車專四、五應退縮6公尺以上建築，考量該2區面積分別為1,963.56及3,578.37m²，四周皆退縮6公尺恐限縮開發彈性，建議配合特商區一併調整為退縮4公尺以上建築。</p> <p>3. 土管要點第16條規定「車站專用區應全區整體規劃，但得分期分區開發，其每宗基地最小面積需5,000平方公尺以上。」，經查車專四、五及車專一北側第二期開發用地面積皆小於5,000m²，為免損及本局後續開發權益，請貴府酌予考量。</p> <p>4. 查車專一至三留設15、10、12公尺寬通道作為通行車道，車專二、三亦作為中長程客運及市區公車後車站等公共設施使用，損及本局權益，建請貴府檢討回饋比例。</p> <p>5. 另查車專區一至五面積約98,142.49m²，建蔽率為50%，允建建築面積為49,071.25m²，另容積率為840%，允建容積為824,397m²，為高雄車站使用容積僅265,520m²，建築面積已達39,707.03m²（天棚計入建築面積），剩餘容積558,877m²將無法完整使用，建請貴府研議補償方案以維護本局權益。</p>	<p>照下列意見通過。</p> <p>1. 有關建議土管要點第2條之容許項目「鐵路」修改為「鐵路附屬事業」部分，經查「國營鐵路機構辦理附屬事業規則」第2條規定附屬事業項目包含餐飲、旅館、觀光旅遊、鐵道文化創意、零售、百貨、不動產開發及管理業務，考量園道用地應維持開放空間使用且若確有需要現行可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」提出申請，爰不予採納。</p> <p>2. 有關建議土管要點第7條退縮規定，建議修正車專四、五退縮規定為「其建物應配合整體設計構想維持一定退縮距離，其寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意」。</p> <p>3. 計畫規定車站專用區應以整體規劃(但得分期分區)開發原則，係為避免零星建築使用，以兼顧車站地區整體環境品質與門戶意象提昇公共利益之確保。有關建請本府考量車專四、五及車專一北側第二期開發用地面積皆小於5,000平方公尺乙節，依目前鐵工局檢送之高雄車站都市設計審議報告，係將車專一~五(不含私有地部分)及鄰近廣場、園道併同整體開發，整體開發並無困難。</p> <p>另依地政局106年3月20日高市地政發字第10630665300號函：考量車站地區整體環境品</p>	照專案小組建議意見通過。

			<p>質與門戶意象提升等公共利益之確保，本局建議維持現行規定。</p> <p>4. 有關車專區留設車道乙節，查車站專用區建蔽率為 50%，依法應留設法定空地，規定留設通行車道部分，得計入法定空地，應不損及權益。</p> <p>5. 有關容積率未用完補償方案乙節，依陳情使用面積換算其使用容積率約為 300%，原車專區容積率為 840%。惟全市容積率皆為上限規定，申請者可自行選擇於符合容積率上限之原則下申請建築。有關「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」，本府原則同意朝雙方互惠、整體協商方向辦理。</p>	
<p>為配合貴府第 71 期市地重劃範圍內廣場用地二、三及園道用地(兼供鐵路使用)未來土地分配情形，及鐵路地下化完工後之使用情形，請於市地重劃之前揭分區內增列「本分區土地下方無償提供交通部臺灣鐵路管理局使用」1 語。</p>	<p>1. 有關貴府刻辦理之高雄市第 71 期市地重劃，查依該市地重劃計畫書，將廣場用地二、三及園道用地(兼供鐵路使用)，納入共同負擔，並規劃依平均地權條例第 60 條反市地重劃實施包辦法第 50 條規定，將旨揭土地分配登記予貴府所有。</p> <p>2. 為未來高雄鐵路地下化工程完工後，旨揭土地下方就有本局鐵路設施，前經本局 105 年 12 月 7 日鐵企地字第 1050040108 號函報請內政部釋疑，本局得否以持分方式分配旨揭土地(副本諒達)，經內政部 105 年 12 月 22 日內授中辦地字第 1051310237 號函釋示，表示上開土地涉及本局管理使用事宜，事涉貴府權責，請本局與貴府協商(副本諒達)。</p>	<p>考量土地使用有償無償方式，市府與臺鐵局刻正協商中且雙方須另案簽訂協議，無涉都市計畫範疇，爰不予採納。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>	

			<p>3. 爰考量未來土地分配情形及鐵路地下化完工後之使用情形，請貴府於市地重劃之前揭分區內增列「本分區土地下方完全無償提供交通部臺灣鐵路管理局使用」1語（土地位置如附圖）。</p> <p>高雄市第 71 期市地重劃區範圍暨都市計畫地籍套繪圖</p> 		
13	李○金	<p>1. 中華民國 106 年 2 月 22 日收到掛號公文 2 中</p> <p>2. 發文日期及發文字號：106 年 2 月 15 日，字號：高市都發規字第 10630526500 號。</p> <p>3. 反對拆高雄市三民區林森一路 340 巷 19 號房屋及徵收土地。（因是私有土地、房子）（非鐵路用地、水利地、公有土地）</p>	<p>1. 高雄市三民區林森一路 340 巷 19 號及土地，都是民之自用住宅及用地。</p> <p>2. 購買時正值高屋價，又貸款利率 9.6% 年利率，整修、添購家具櫥具…等，所有積蓄已耗光，現又向銀行貸款為生活用。</p> <p>3. 我是單親老母，有 2 個兒子，是身心殘障，生活更是困難。</p> <p>4. 請不要逼我及家人自殺，走上絕路。</p> <p>5. 高雄市台鐵機務段土地龐大（從高市林森一路 340 巷~民族路中），原台鐵機務段（近高市林森一路 340 巷）是台鐵機務段員工之機車停放用地（也是原之道路用地）及辦公所在地及房屋。</p> <p>6. 高雄市三民區林森一路 340 巷 11 弄 24 號、26 號是法拍屋（中標便宜），加上房子破漏、無人居住，要賣，對他們有利。</p> <p>7. 高雄市三民區林森一路 340 巷 21 號，屋主是父母給的，也沒居住，租人，是有錢人，要賣，也對他們有利。</p> <p>8. 我反對被拆屋及徵收土地，不是要拆就拆（也不是鐵路用地，也不是水利地，更不是公共地）。反對高雄市三民區林森一路 340 巷 19 號被拆及徵收土地。</p> <p>9. 105 年已反應過（已向有關單位、承辦單位）、106 年 2 月 22 日再重覆申明反應、反對拆我的房子及徵收土地。</p>	併陳情編號第 5 案辦理。	照專案小組建議意見通過。

14	林○華	<p>建請高雄市市政府順應民意、參考物價波動趨勢，儘速修訂『高雄市舉辦公共工程拆遷補助及救濟自治條例』送交市議會優先審議，俾符合時宜降低被畫入重劃區居民生命財產之傷害及損失。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建築物重建費單價應採用建築界目前建造價格作為補償之依據和標準。 2. 租金補貼以月為單位，每戶補助為期二年。 3. 人口遷移費及傢俱遷移費(含因搬遷損害)每戶 20 萬元。 4. 主體構造自行拆除獎勵金補償比率提高至 50%。 5. 以一坪換一坪之土地補償。 	<p>71 期重劃區住戶賴以棲身的住宅及土地因都市計劃被迫拆除，在補償地重新建構前勢必租屋；租金加上重建費用雙重負擔，必須背負沉重的負債。年青者收入微薄自顧不暇，老年長者啃蝕老本，面對未來龐大之房貸如何是好？被迫拆遷的我們鄭重提出自己的心聲及意見，希望陳菊市長及參與重劃會各局、處官員們將心比心以同理心作好應有的補償和妥善之安置，以杜民怨。</p>	<p>有關涉及重建單價金額提高及拆遷補償非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 3 月 13 日高市地政發字第 10630604000 號函回復如下，請參酌：</p> <p>有關建議重建單價金額提高等意見，本局將於「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」辦理檢討時納入考量。另本市 71 期市地重劃區重劃前原商業區土地，於重劃後分配率以不低於 90% 為原則。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
15	林○丁	<p>如右。</p>	<p>一個大型的都更案，考慮的方向不應該只有都市景觀的改變及設施的增加，而且應該擴大改變周邊的便利性，本案是一個大型的住、商、辦、飯店混合開發案，而本區長期以來因為道路狹窄車輛眾多，停車及噪音問題長期困擾本區，這次又直接影響長明街 321 巷及林森一路 317 巷，前者影響問題在於大樓機車車道由此進出大幅增加機車流量及噪音，後者未考慮 6 米巷居民採光問題，未來 317 巷可能受日光的照射不大，長明街因街道狹窄，長期劃設為單行道，又因附近缺乏大型停車場，所以外來車輛常有違停，試想未來一旦完工啟用，大量的上班車輛如何安置。</p>	<p>陳情範圍非屬計畫範圍內，建請交通局酌處。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
16	許○元	<ol style="list-style-type: none"> 1. 中山一博愛路主要道路不開通用作園道用地，反而開通自由一復興段，對整體交通有否幫助？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前中山一博愛路經由高架橋每逢上下班尖峰時間交通已經十分不便，到時如不開通，僅加開通自由一復興交通勢必更加不便，更何況自由一復興開通規劃十分不便民，一下左拐、一下右彎， 	<p>自由、復興路開闢連接涉及鐵路地下化後交通路網完整性，故依下列意見辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關計畫範圍調整涉及都市計畫部分，建議未 	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>2. 行政院有否權利強制徵收或重劃人民私有財產？</p> <p>3. 高雄市政府查估作業粗糙、造假枉顧人民權利。</p> <p>4. 我方基於上述各點，仍然拒絕參與此次重劃。</p>	<p>整條路段通行不便，勢必易生事故，責任歸屬誰願承擔？</p> <p>2. 中華民國是民主法治的國家，誰有權利可以不經人民同意，強制徵收或重劃私人財產？行政院帶頭違法、違憲，以都市更新條例就要強制重劃人民的私有財產，還不需經由所有人同意這合法嗎？中華民國憲法保障人民居住和遷徙的自由，這沒有違憲嗎？</p> <p>3. 我是大港段二小段 1506-17、1506-24 地號的所有權人，由於不願參與重劃配合查估，政府人員竟以隔壁房屋的建坪、地坪草草查估了事，到時如果政府查估資料與實際不符，是否可狀告高雄市政府偽造文書？</p> <p>補充事項： 中華民國是民主國家，可以不經所有人同意，就賤購私人財產嗎？那不是土匪嗎？鄰近日本國家的都市更新做的很成功，國民都高度配合，是因為他們尊重人民、傾聽人民的聲音，我們政府卻以沒錢為由，要犧牲百姓的權益，用一個違法、違憲的都更條例，來強行欺壓百姓，一意孤行的話，鬧出人命的話，誰要負責？</p>	<p>便採納，理由：</p> <p>(1)關於自由—復興路連通設計，本府99年3月1日公告發布「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第二階段：站區及站東)」，將自由路與復興路連通，劃設20公尺寬之計畫道路，係因高雄車站周邊地區交通負荷量大，站東地區增設南、北向連通道路，可疏解高雄車站周邊地區南北向道路之交通負擔。高雄車站周邊可南北貫通之道路有限，其中唯有北高雄的自由路可跨越愛河往北到達大中路、華夏路，以及南高雄的復興路往南可至多功能經貿園區之成功二路。兩道路如能連通便可增加一條全市性的南北向通道，分散民族路及博愛—中山路的車流量。故經交通運輸及道路系統分析，所作之道路系統規劃。</p> <p>(2)依交通局106年4月5日高市交運規字第10632397700號函：</p> <p>A. 本市因縱貫鐵路東西向阻隔，以致南北都市發展不均，未來高雄鐵路地下化後可將都市地理縫合，均衡都市發展，並提昇都市土地利用價值及經濟活動，故周邊之交通動線亦需配合都市發展作整體性檢討。</p> <p>B. 查高雄火車站周邊現有中博高架橋、民族陸橋等南北向主要幹道，其道路服務水準為D至E級，交通尖峰時間交通</p>	
--	---	---	--

				<p>負荷已呈飽和，中博高架橋及民族陸橋間距離約 1.2 公里，於尖峰平均旅行時間至少 5 分鐘，為疏解南北向之車流，未來配合「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化」已於高雄火車站特定區內新闢平面道路雙向各二車道連通中山路及博愛路，並規劃高雄車站西側拆除自立陸橋，及於東側打通自由路、復興路供民眾通行使用，提供南北向穿越之用，以達都市發展縫合及減輕本市中山路、博愛路及民族路交通負荷之目的。</p> <p>(3) 鑑於前開自由－復興路連通之必要性，有關陳情不納入計畫範圍，未便採納。</p> <p>2. 有關涉及土地查估草率之事非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 3 月 13 日高市地政發字第 10630604100 號函回復如下，請參酌：</p> <p> 本局前以 105 年 5 月 9 日高市地政發字第 10570567900 號函通知許君 105 年 6 月 1 日會同查估，惟許君未至現場配合辦理，本局將再另行擇期發文通知許君會同查估，本案尚未完成查估作業，故無渠所稱「以隔壁房屋建坪、地坪草草查估」等情事。</p>	
17	<p>歐○○ 巴（代理人：歐○男）</p>	<p>有關 71 期市地重劃異議如下： 1. 為遵守嚴格正當行政程序(大法官釋字 709 號在案湯德宗法官)主張應保障社會結構上弱勢群體之</p>	如左。	<p>1. 有關特商區建蔽率容積率調整，建議未便採納，有關通知程序部分酌予採納，理由： (1) 查陳情人所有土地原為第 1 種商業區。而特定商業區土地原計</p>	照專案小組建議意見通過。

	<p>地位與權利，並提高獲取充分資訊與決策之正確性及決策之可接受度，調和利益衝突，蓋屢次說明會反映意見(2/15、2/24)均混亂無序亦無進度，未見主管機關剝奪人民財產釋放可見"誠意"。</p> <p>2. 行政程序法 54 條以下聽證程序及 102 條陳述意見程序未見落實，且前陳副市長在 105 年會議之承諾均未見落實。</p> <p>3. 學理上應使公聽會並使民眾參與舉行有行政拘束力之狹義強制聽證，係因此 71 期涉及多數人民基本權及利益侵害，依據行政程序法§164</p> <p>4. 有違憲之虞(憲法 15 條人民財產權保障及正當行政程序原則)，人民有明確受告知權(大法官釋字 731 號解釋在案)及聽證權</p> <p>5. 湯德宗大法官、黃茂榮大法官、羅昌發大法官均主張應有選擇權，原土地所有權人必須受通知 (Being Informed)，應符合當時客觀上可最充分提供之資訊，受通知後應有合理之決定期限(2/24 說明會，2/20 才收到通知太急迫)。</p> <p>6. 以下對 71 期程序進行有疑並建議</p>		<p>畫為機關用地、鐵路用地，且鄰近周邊使用分區分別為第 1 種商業區(建蔽率 40%，容積率 240%)、第 2 種商業區及第 2 種特定商業區(建蔽率 50%，容積率 300%)，本府於 99 年 3 月 2 日公告發布「擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第二階段：站區及站東)」訂定特定商業區建蔽率 50%，容積率 630%，容積率已較周邊商 1、商 2 高；且本次檢討考量小建築基地不利建築使用，將原建蔽率 50%提高至 60%。為符合公平原則，建議維持為特定商業區辦理。</p> <p>(2)有關辦理公開展覽說明會事宜，本府均依法通知變更範圍土地所有權人，106 年 1 月 23 日辦理第一場公展說明會係於 106 年 1 月 10 日寄發開會通知單；為加強與地方居民之溝通，於 106 年 2 月 24 日辦理第二場公展說明會並於 106 年 2 月 15 日寄發開會通知單。本府 106 年 4 月 21 日召開第一次專案小組已邀請台端參加。</p> <p>2. 有關涉及土地分配非屬都市計畫審議範疇，依地政局 106 年 3 月 20 日高市地政發字第 10630684400 號函回復如下，請參酌：</p> <p>(1)本重劃區重劃前公共</p>
--	---	--	---

		<p>(1)特定商業區應比照第5種商業區，建蔽率70%，容積率840%，或更高價值，以表示出補償善意。</p> <p>(2)私有地分配方式不明，需避免黑箱作業引發爭端，必須有明確的依據。</p> <p>(3)原商業區土地應至少以1:1分配回來</p> <p>(4)前次會議(2/15)所示公式均未明載於會議或計畫書中</p> <p>7.71期重劃區未遵守行政程序法理之最小侵害原則，全程皆非自願，無法構成「自願不構成侵害」法諺反觀，呈請惠予通知敝人參與106年3月預定委員會之明確時間、地點(書面通知)，以期深化民主，符合正當行政程序。</p> <p>(土地房屋所有權位置：807高雄市三民區龍江街41號)</p>		<p>設施保留地，重劃後將調配到特定商業專用區，其分配位置本局將參酌重劃前土地位置、條件及依據都市計畫與市地重劃相關規定研訂調配原則，提交「高雄市政府市地重劃及區段徵收會」審定，土地分配作業過程公平公開透明。</p> <p>(2)原商業區調配到特定商業專用區重劃後土地分配率90%偏低乙節，本府辦理土地分配作業時再予以考量。</p> <p>(3)關於重劃計畫書記載事項係依市地重劃實施辦法第14條規定辦理。</p>	
18	交通局	<p>因應未來鐵路地下化完成後臺鐵捷運化藍線與捷運黃線共站轉乘需求，並做為民族站停車轉乘，建議區內公1用地(約5,740m²)變更為停車場用地，以利後續開闢停車場使用。</p>	如左。	<p>請交通局整體檢討評估後，再另循都市計畫程序辦理。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

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)變更內容明細表

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)					
配合主要計畫變更案納入細部計畫內容	-1	鄰近本計畫區周圍	範圍外(高雄市主要計畫)文中用地(0.0608)	「文(中)十一」文中用地(0.0608)	1. 現行都市計畫範圍係以鳳山區地籍線為界，為配合主要計畫都市計畫範圍界，故細部計畫範圍界予以配合調整，並俟鄰近土地使用分區予以設定分區。 2. 因應範圍界調整，變更零星屬國有地之住宅區為機關用地，以利原高雄市主要計畫「機六」之使用機關(截流站)整體之使用。 3. 因應範圍界調整，配合變更計畫區內部分河道用地為道路用地，以順接兩處都市計畫區之計畫內容。 4. 部分土地因位屬兩處都市計畫交界處，故產生零星未設定分區之土地，本次配合都市計畫範圍界調整，併鄰近土地使用分區內容設定分區。	1. 變更為範圍內：本計畫發布實施後，納入本計畫範圍之土地立即依本計畫之內容實施管制。 2. 變更為範圍外：現行計畫屬本計畫範圍之土地，於本次通盤檢討變更為範圍外者，併入毗鄰都市計畫(高雄市主要計畫)以利管制，然如該毗鄰都市計畫(高雄市主要計畫)未能及時納入其範圍予以管制者，則仍暫依本現行計畫內容予以管制，待毗鄰都市計畫(高雄市主要計畫)變更範圍將其納入並發布實施後，再予以依其計畫內容管制。 3. 附帶條件：於申請建築或變更使用執照時，應完成繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該捐贈之比例及代金繳納方式依本案檢討變更原則第四點規定辦理。	本案公共設施用地變更為住宅區捐贈比例為35%、農業區變更為住宅區捐贈比例為40% 本案涉及計畫範圍外(未設定區)變更為第三之一種住宅區未規範變更回饋事項部分參照都市計畫審議規範及同質性案件回饋規定辦理，同意修正備註文字為「...農業區與範圍外(未設定區)變更為住宅區捐贈比例為40%」。	照專案小組建議意見通過。	
			範圍外(高雄市主要計畫)住宅區(0.0609)	第三之一種住宅區(0.065)					
			範圍外(高雄市主要計畫)農業區(0.0051)						
			範圍外(未設定區)(1.8032)	河道用地(4.9793)					
			範圍外(高雄市主要計畫)河道用地(3.1761)						
			住宅區(0.0018)	道路用地(0.6506)					
			範圍外(高雄市主要計畫)綠地用地(0.0246)						
			範圍外(高雄市主要計畫)道路用地(0.2852)						
			範圍外(未設定區)(0.3390)						
			範圍外(高雄市主要計畫)農業區(0.0153)	綠地(帶)(0.1886)					
			範圍外(未設定區)(0.1733)						
			範圍外(高雄市主要計畫)綠地用地(0.1291)	綠地兼供道路使用(0.1291)					
			範圍外(高雄	綠地(帶)					

		市主要計畫) 綠地用地 (0.0064)	(0.0064)				
		範圍外(高雄 市主要計畫) 鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地 (0.0053)	第三之一種 住宅區(附) (0.0018) 「廣四」廣 場用地 (0.0003) 道路用地 (0.0032)				
		公園用地 (0.0257)	範圍外(高雄 市主要計畫) 公園用地 (0.0257)				
		住宅區 (0.3993)	範圍外(高雄 市主要計畫) 住宅區 (0.3993)				
		商業區 (0.2106)	範圍外(高雄 市主要計畫) 公園用地 (4.6615)				
		運河用地 (2.8636)	範圍外(高雄 市主要計畫) 河道用地 (2.8636)				
		道路用地 (0.6692)	範圍外(高雄 市主要計畫) 道路用地 (0.6692)				
		綠地(帶) (0.3181)	範圍外(高雄 市主要計畫) 綠地用地 (0.3181)				
		鐵路用地 (0.1750)	範圍外(高雄 市主要計畫) 鐵路用地 (0.1750)				
		住宅區 (0.0170)	「機四十 七」機關用 地(0.1604)				
		範圍外(高雄 市主要計畫) 機關用地 (0.1434)					
一 -4	建國路 一段大 智橋至	綠地(帶) (0.5615) 河川用地	道路用地 (0.5850)	1. 主要計畫因都市計 畫圖之道路範圍與 徵收之地籍不符，			本案配合人民陳 情案件第 47 案 審定內容，於 照專案小 組建議意 見通過。

	鳳山大寮交界處	(0.0235)		故配合調整變更為實際徵收道路範圍為道路用地。			建國路南側留設道路用地一處以茲銜接，同意照所提調整方案通過。	
		道路用地(0.6272)	第三之一種住宅區(0.6097)	2. 配合主要計畫變更道路用地為住宅區，其細部計畫併鄰近分區變更為「第三之一種住宅區」。				
			河道用地(0.0175)					
土地 使用	五 市三十 二	「市三十二」市場用地(0.1428)	第二之四種商業區(附)(0.1428)	1. 調整適宜土地使用分區，促進土地有效使用：為符合其土地使用之屬性，配合鄰近分區調整該都市計畫使用分區以及南側四米巷道變更為「商業區」並擬定為第二之四種商業區，停車場用地政府長期尚未徵收為推動其開闢變更部分停車場用地為「住宅區」並擬定為第三之一種住宅區。 2. 加速用地取得及公共建設推動時程：變更範圍多為私有土地，為促進北側道路、東側道路及中間道路之開闢，解決目前東西向以及南北向道路連通故予以劃定整體開發區。	配合人民團體陳情意見第 75 案 附帶條件： 應以市地重劃方式整體開發，並於完成整體開發後，始准核發建築執照。		本次會議提案修正內容經地政局評估市地重劃尚屬可行，爰照修正方案（詳附圖一）通過，並以市地重劃方式辦理開發。	照專案小組建議意見通過。
		「停一」停車場用地(0.1624)	第三之一種住宅區(附)(0.1087)					
			「停一」停車場用地(附)(0.0537)					
		道路用地(0.1145)	道路用地(附)(0.0999)					
			第二之四種商業區(附)(0.0146)					
六 市三十 五及廣 兼停四		道路用地(0.0225)	第二之四種商業區(0.0142)	1. 為改善現況道路之連貫性，調整道路寬度至 6 米，週邊公共設施配合調整配置。 2. 擬定為第二之四種商業區及劃設廣場用地兼停車場用地及道路用地。			依本次會議提案修正方案（詳附圖二）通過，有關公共設施用地變更為第三之一種住宅區部分，應依分區變更負擔比例原則於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈代金或公共設施保留地。	照專案小組建議意見通過。
			「廣兼停四」廣場兼停車場用地(0.0083)					
		「停三」停車場用地(0.0438)	第二之四種商業區(0.0029)					
			「廣兼停四」廣場兼停車場用地					

			(0.0016)					
			道路用地 (0.0393)					
七	市八	「市八」市場用地 (0.1246)	第二之四種商業區(附) (0.9586)	考量零售市場用地使用需求式微，市場政策已不興建公有市場，為維護土地所有權人權益，解決公共設施保留地課題，予以檢討變更為商業區，並對齊「都市計畫法高雄市施行細則」容積管制擬定為第二之四種商業區，並依規定負擔公共設施。	配合人民團體陳情意見第 30 案 附帶條件： 依本案檢討變更原則第四點規定辦理。		1. 依第 3 次專案小組會議所提市場用地變更原則，同意「市三十三」市場用地回復為第一次都市計畫發布之土地分區變更為第二之五種商業區，並免回饋。 2. 「市三十三」及「市三十六」市場用地，經地政局評估辦理跨區重劃尚屬可行，爰同意提案內容(詳附圖三)通過，並以市地重劃方式辦理開發。 3. 考量「市三十四」及「市三十七」市場用地基地內部及周邊無法劃設整體開發區，爰參酌鄰近土地使用分區同意分別變更為第二之五種商業區及第三之一種住宅區，並依分區變更負擔比例原則應於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈代金或公共設施保留	本案除同意「市三十三」及「市三十六」市場用地配合細部計畫陳情案編號第 50 案之補充意見(「公二」公區)以跨區市地重劃方式辦理並修正變更方案(詳附圖三)外，餘照專案小組建議意見通過。
	市三十三	「市三十三」市場用地(0.1567)						
	市三十四	「市三十四」市場用地(0.1890)						
	市三十五	「市三十五」市場用地(0.1024)						
	市三十六	「市三十六」市場用地(0.2666)						
	市三十七	「市三十七」市場用地(0.1193)						

							地。 4. 「市三十五」市場用地經地政局評估跨區重劃及個別重劃可行性不高，爰依本案市場用地變更原則及參酌鄰近土地使用分區同意變更為第三之一種住宅區，並依分區變更負擔比例原則應於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈代金或公共設施保留地。	
公共設施	八	市十八	「市十八」市場用地 (0.4281)	「停三十三」停車場 (0.4281)	本市場用地半徑500公尺內有已開闢市場(鳳山農會批發市場)，並配合未來五甲路東側商業區發展，故變更為停車場以符合將來發展。		本案經發局表示已無開闢需求，且交通局亦表示該地區無開闢停車需求，考量市十八屬公有土地，建議仍維持市場用地，俟未來有具體使用方案時，另循都市計畫程序辦理變更。	照專案小組建議意見通過。
	十一	市十九	「市十九」市場用地 (0.4592)	「公兒一〇一」公園兼兒童遊樂場用地 (0.4592)	該市場用地經主管機關表示已無使用需求，考量該土地為公有地，本次通檢將配合調整為公共設施供民眾使用。	配合人民團體陳情意見第83案	會中經發局表示本市場用地仍有使用需求，爰同意維持市場用地。	照專案小組建議意見通過。
新增		文小三學校用地東側與北賢街西側	第二之二種住宅區 (0.0125)	第二之二種住宅區(附) (0.0125)	1. 本案原屬「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」變更案第廿九案，為改善出入交通及都市防災功能，故規定留設2條4公尺及1條8公尺聯外道路，免予劃設都市	住宅區(附)應供公眾使用且不得圍籬，得計入法定空地。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

			第二之二種住宅區(附)(0.0125)	第二之二種住宅區(0.0125)	計畫道路，但應供公眾通行且不得設置圍籬，並得計入法定空地。 2. 經重劃完成後配地成果與都市計畫圖不符，且現況已開闢完成，故依現況及地籍成果變更都市計畫內容。				
	新增	二十三停車場用地東側	綠帶(0.0058)	第二之一種商業區(0.0031) 第二之二種住宅區(0.0027)	案地於 84 年變更為綠帶時銜接處有折角非順接，85 年公告樁位圖資與法定圖一致，89 年辦竣區段徵收後分回土地與綠帶分界也與原公告樁位一致，二通辦理期間計畫圖製作有誤予以訂正。			照案通過。	照專案小組建議意見通過。
	新增	機十一機關用地	第三之一種住宅區(0.0062)	「機十一」機關用地(0.0062)	機十一機關用地西側範圍界二通辦理期間計畫圖製作有誤予以訂正。			照案通過。	照專案小組建議意見通過。
	新增	六-16計畫道路	第三之一種住宅區(0.0192)	道路用地(0.0192)	1. 六-16 計畫道路北側部分路段於一通變更為 13M，二通辦理期間計畫書、圖誤將剩餘路段一併繪製為 13M。 2. 考量本計畫道路一通未變更路段現況已依 15M 開闢並完成用地取得，且計畫道路兩側也均以 15M 指定建築，為避免影響建成區土地所有權人權益，將二通計畫書圖誤植部分予以訂正。			照案通過。	照專案小組建議意見通過。
	新增	市十一市場用地	「市十一」市場用地(0.1875)	第二之五種商業區(0.1875)	1. 市場用地主管機關已無使用計畫。 2. 依本案市場用變更檢討原則，回復第一次都市計畫發布之土地使用分區與			除市二十因經濟發展局表示該市場現況為民有光榮市場使用中，仍有使用需求維持市場用地外，餘照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		市十二市場用地	「十二」市場用地(0.5485)	第三之一種住宅區(0.5485)	考量鄰近土地使用分區予以調整，並				
		市十六市場用地	「市十六」市場用地	第三之一種住宅區					

		(0.3852)	(0.3852)	免回饋。				
	市二十	「市二十」市場用地(0.7899)	第三之一種住宅區(0.7899)					
	市二十一	「市二十一」市場用地(0.3479)	第三之一種住宅區(0.3479)					
	市二十二	「市二十二」市場用地(0.3725)	第三之一種住宅區(0.3725)					
新增	市三	「市三」市場用地(0.4899)	停車場用地(0.4899)	為因應現今發展趨勢，公有市場政策朝向減額之方向，故經主管機關表示無開闢計畫及使用需求後，予以檢討未開闢使用之公有市場用地，屬公有市場用地基於公地公用原則，優先調整周邊缺乏之公共設施，故變更為停車場用地。			本案已無開闢需求，且交通局亦表示該地區無開闢停車需求，考量市三多屬公有土地，建議仍維持市場用地，俟未來有具體使用方案時，另循都市計畫程序辦理變更。	照專案小組建議意見通過。
新增	市一	「市一」市場用地(0.1827)	第三之一種住宅區(附)(0.1827)	1. 市場用地主管機關已無使用計畫。 2. 依本案市場用變更檢討原則，考量現況建築物密集及鄰近土地使用分區予以變更，並依分區變更負擔比例原則應於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈代金或公共設施保留地。	附帶條件： 應於申請建築執照或變更使用執照前完成捐贈代金或公共設施保留地。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。	
	市二	「市二」市場用地(1.0750)	第三之一種住宅區(附)(1.0750)					
	市六	「市六」市場用地(0.2459)	第二之五種商業區(附)(0.2459)					
	市七	「市七」市場用地(0.8)	第三之一種住宅區(附)(0.8)					
	市九北側	「市九」市場用地(0.2662)	第二之五種商業區(附)(0.2662)					
	市十七	「市十七」市場用地(0.1427)	第二之五種商業區(附)(0.1427)					
	市二十六	「市二十六」市場用地(0.2657)	第二之五種商業區(附)(0.2657)					
	市三十	「市三十」市場用地(0.88)	第三之一種住宅區(附)(0.88)					

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。

附表四、「擴大與變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
27	侯○芬	<p>我的家原本坐落於鳳山火車站中正路平交道附近、現在被歸為「高雄市第85期市地重劃區」，等待鐵路地下化完成後重劃中…。</p> <p>一塊地3個機關介入，讓我們小地主一團混亂了好幾年，一直搞不清楚，到今天總算知道，先讓大地主鐵路局、都發局以國家建設與發展為由，補貼拆除了我們的家園，再由市府土開處接手重劃，莫名其妙的住了5、60年的家沒了，父親過世前在醫院時更常因害怕不知將來媽媽會安頓落腳何處而惶恐流淚。</p> <p>幾個都市計畫委員會的委員大筆一揮，就決定了我們視為生命的家的命運。因為鳳山的鐵路地下化，打通前後站將為我們帶來交通的順暢，鳳山此區的翻轉是我所樂見與期待的。</p> <p>但本人陳情之訴求更有右列9點，請納入討論，希望能得到良善的回應。</p>	<p>1. 每一個重劃區都有每個城市的區域性、風俗與人文特質與百年大計，非土開處、都發局用粗糙之手法複製貼上的區域規劃交差了事，期待諸位委員們，聽聽我們住在這裡50~60幾年，熟悉這裡需要是甚麼的小市民的心聲，翻轉鳳山，讓鳳山更好。</p> <p>2. 小小鳳山市有需要與大城市台北及高雄車站二大直轄市一樣設置車站專區(容積率250%、建蔽率50%)嗎?而危及我們原本的商業區(容積率420%、建蔽率70%)，住宅區(容積率240%、建蔽率60%)。如此隨意地將台鐵車站專區規定竟然擴大到我們原本【商業區】、【住宅區】的居民身上，這說不過去。其實都可以歸責於行政或民意機關不作為，才造成民間的權益損失，民眾都照著政府所制訂的遊戲規則，民間又無法控制政府機關作為，如今因為政府的疏失、瑕疵，要民間承擔損失，並不公平。一定要設置車站專區有強制規定嗎?法源依據為何?如此大的差距，對我們來說權益受損，有計畫如何補償嗎?為何不取消設置車站專區的限制呢?</p> <p>3. 原本有一個小小的家可以遮風避雨，希望將本人與母親的2塊土地仍如重劃前一樣維持緊鄰分配在一起，不會被拆散，分割清楚各自擁有土地權狀與土地?房子被拆了，那鐵路局少少的補償，將來家蓋的回來嗎?可以還鐵路局錢，請鐵路局把房子蓋回來還我?</p> <p>4. 將來配回土地時，聽說商業區的地會集中分配，會在哪裡?看起來最適當的地是車專一，但開會時說車專一只能給台鐵，是這樣嗎?誰決定的?為何原地主只能分配在其他區不能分配於車專一</p>	<p>有關車專區內原屬商業區土地之建蔽率、容積率調升部分，建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 旨案所陳原商業區於62年鳳山都市計畫原劃設為商業區，並於102年為配合鐵路地下化站區周邊整體發展主計變更商業區為車站專用區。</p> <p>2. 有關所陳第二點原商業區變更為車站專用區致使建蔽率/容積率由70%/420%變更為50%/250%，參酌本府地政局106年5月9日高市地政發字第10631048100號函考量維護原有商業區土地所有權人權益，建議將該土地集中分配於車專一東側(如下圖)，並維持其重劃前之建蔽率、容積率為70%、420%，面積至少留設約2001平方公尺，爰變更部分車站專用區一為車站專用區七，其建蔽率/容積率調整為70%/420%，供屬原商業區之地主為原則，其土地使用管制規定依車站專用區一內容辦理。</p> <p>3. 有關所陳第六、七、八點有關交通系統之建議，該道路系統規劃係於該車站專用區細部計畫中，為考量周邊土地使用發展現況、道路現況及臨現有道路周邊地區民眾權益、都市發展定位及台鐵之車站規劃等因素綜合規劃。</p> <p>4. 另有關所陳第三、四、</p>	照專案小組建議意見通過。

		<p>區?令我百思不得其解，相當匪夷所思。</p> <p>5. 高鐵左營站附近，並沒有因為高鐵站或旁邊百貨公司林立而繁榮，時代在變，建築與規劃設計頭腦應該跟上時代才是，鳳山唯獨不缺的是百貨公司，購物中心與許多的蚊子大樓，而我所看到的高雄市第 85 期市地重劃區重劃計畫書公告的都市計畫圖，有三大街廓，那麼大，要我們如何蓋回可以安居的家?是預計讓小老百姓將來與建商及財團抗爭，電視上的掠奪抗爭接著在鳳山上演嗎?</p> <p>6. 請參考鄰近的鳳山青年路及文衡路的文山特區，整個私辦重劃區將土地的居住及商業價值價值發揮到淋漓盡致，連外道路四通八達，每個基地都是可建築之住宅及商業用地，繁榮的景象有目共睹。重劃後圖說裡顯示博愛路將與協和路平行，中間只隔一條河及公園這樣有何意義?屆時恐將出現全台灣最短的道路—協和路，都經過重劃還能規劃成這樣很誇張，會貽笑大方，怎會有這樣天才畫出這樣的都市計畫圖，請他回學校去重修或多去國外走走吧!真是井底之蛙。</p> <p>7. 重劃後圖中可以預見整個~~廣場區、車專四、五、協和路、中正路與博愛路口更呈現錯綜複雜的交通亂象如何在還來的及時改善?好不容易少了一個平交道卻來個更亂的交通路口(好多個)，可能你們不住這裡所以無所謂，但還請拜託站在我們的立場想，不要製造危險路口才是。 建議:若無法改善，請將你們市府土地或鐵路局土地留在這路口，去享受這樣的傑作。</p> <p>8. 車站專區變成被公園圍起來無法道路暢通，博愛路到底是公園且 90 度的大轉彎，很危險，難道擺明是不讓車輛進入此區段由鐵路局車專二專用嗎?</p> <p>9. 原本住在繁榮的中正路邊，試</p>	<p>五、九點有關土地分配建議事項，非屬都市計畫審議事項，本府地政局將依市地重劃相關規定辦理。</p>	
--	--	--	---	--

			<p>問:誰要分配在車專三那雜亂無章的汽車旅館及鐵皮倉庫對面?</p> <p>建議:可以留給市府或台鐵來活化此區,建議蓋個像荷蘭一樣先進的養生村吧!</p>		
28	魏○○英	請協助鳳山區牛潮埔段1247地號公園用地檢討變更乙事,惠予協助。	<p>陳情人於民國77年以自耕農身分購買鳳山區牛潮埔段1247地號農地,豈料今年稅捐稽徵處來函根本人補徵地價稅,在公文中才驚覺此筆土地被納入都市計畫的公園預定地,為此懇請委員會協助協助陳情人依據發展狀況,並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地,應變更其使用。</p>	<p>建議未便採納。理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 案地陳情範圍於62年鳳山都市計畫原劃設為農業區,後於93年變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案變更為公園用地做為親水綠帶。 2. 考量公共設施之延續性,「公二」公園用地係為沿鳳山溪佈設之親水綠帶,建議維持整體公共設施完整性,故建議維持現行計畫內容。 	照專案小組建議意見通過。
29	張○福等15人	<p>陳情人等目前之不堪係高雄市政府所屬地政單位之行政怠惰所造成,尚祈苦民所苦,惠予協助解決。今陳情人等親自簽名連署,懇請貴會協助請求高雄市政府權責單位盡速勘驗現場並為如下處理:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 確認鳳山區八德路135號房屋門口圍起來的部分性質上屬既成道路,並盡快派人拆除圍籬。 2. 認定此畸零地自始即為計畫道路(既成道路)的一部分,並回復當初核准建築時之狀態,將計畫道路邊界線回復原狀,調回與陳情人等之基地邊界線重疊並將使用分區更正為道路用地(否則銀行亦不肯融資貸款)。 	<p>為連署陳情人張啟福等人所坐落高雄鳳山區八德路135號等房屋,係民國63年9月20日所合法建築完成,並領有高雄市政府工務局(63)高縣建局建管字第9045號等使用執照及鳳山地政事務所核發之建物所有權狀在案,且民國62年7月31日高雄縣政府建設局所准之「店舖及住宅新建工程設計圖」之平面圖及配置圖上皆明確標明計畫道路位置及新建房屋所指定之建築線無誤。</p> <p>陳情人等基於對政府之信賴,於建築完成後或其後分別購買這些政府所核准建築之合法店舖房屋,購買時現況及使用執照所載一樓用途係為店舖且門口即是政府規劃的20公尺寬的大馬路,因房屋是「店舖」,故購買之價格均比一般房屋高出很多,且在此營生多年皆相安無事,並無任何有關土地權利糾紛問題產生,40多年來,大家都一致認定門口就是道路且供不特定的公眾及店舖客人通行並無阻礙,甚至到現在,政府在門口的公共設施也都做得很完善,像鋪設柏油、做排水溝,連中華電信公司都在八德路127號門口設有設備,可見一般。</p>	<p>建議未便採納。理由:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查鳳山區赤山段318-23地號等土地係62年9月1日鳳山都市計畫劃設之住宅區,迄今未曾變更,惟現況係作道路使用。 2. 依工務局106年5月22日高市工務建字第10633649100號函送建築使照之地盤圖資料所示,旨揭建物於62年7月31日核發建築執照(62建局都字第34455號),申請基地當時為未設定區,該建築執照之工程配置圖標示八德路為「將來都市計畫路」,後於63年9月20日建築完成並辦理地籍分割。後於77年計畫道路依據都市計畫樁位逕為分割後,產生住宅區內原申請建築基地與道路用地夾雜他筆土地,致使產生陳情所述之情事。 3. 有關所陳係因先劃定有計畫道路,建商再依計 	照專案小組建議意見通過。

		<p>詎料，最近有來一位朱先生，自稱為陳情人等房屋門口之畸零地地主，稱陳情人等門口有他們的土地，是101年4月6日依高雄地方法院100司夏86355一號之拍賣案件以一坪5.6萬標買取得，並把陳情人張啟福所有八德路135號房屋店門口用鐵網圍住，致張啟福之房屋至今無人敢買，對方並表示這些畸零地要陳情人等用一坪100萬的價格買回去，否則要全部圍起來。陳情人等向高雄市政府工務局詢問，工務局說當初民國63年核發使用執照時並無錯誤，當初申請建築基地的邊界線與政府所劃定的計畫道路的邊界線重疊，故可指定建築線申請新建店舖及房屋使用，可能是後來的地政事務所測量錯誤造成計畫道路的邊界線位移；又經向所管轄鳳山地政事務所測量課詢問，得到答覆是：哪個時候測量的也不可考，無法處理。</p> <p>事實上，此店舖住宅於民國62年申請建照時是因為政府先有劃定計畫道路，建商再依計畫道路申請指定建築線才建築此店舖，縱使後來地政機關測量錯誤致建築線位移而產生此畸零地未徵收，40多年來，地主也都做為道路並公不特定的公眾通行至今，未曾有反對之意思表示，故在公法上亦應認定有公用地役關係存在，其所有權之行使亦應受限制，更何況買受人以背離市價甚多的超低價拍得坐落土地時，已明知此現狀仍予以買受，即應受其限制而繼續作為道路使用。更何況民國62年以前是政府先劃定計畫道路的位置，百姓始據以申請建築線而為建築，嗣後的地政機關測量道路時亦應受其拘束不得任意移動建築線的位子，亦才符合信賴保護原則及憲法保障人民財產權的規範。</p> <p>公家單位都說畸零地地主不可來圍起來，但都沒人要來拆135號的圍籬，任由陳情人等求助無門。原陳情人等基於信賴保護原則及相信政府威信下所核准之店舖建築有保障</p>	<p>畫道路申請指定建築線，旨案建築係於都市計畫發布前申請建築執照，惟都市計畫自原計畫迄今未曾變更，故都市計畫無劃設錯置之情事，故無涉所陳政府信賴保護原則。</p> <p>4. 考量道路路型之延續性與安全性、現有道路大於計畫道路無影響指定建築線與通行，且部分地主已購買上開道路部分土地，倘變更該住宅區為道路用地，將影響其他住宅區私有土地所有權人權益。</p> <p>5. 至有關糾紛事項，無涉都市計畫變更，經本府工務局106年5月9日高市工務建字第10633201200號函送會勘紀錄所示，旨案道路為符合「高雄市建築管理自治條例」所稱之「現有巷道」在案，依規定應維持公眾通行。</p>	
--	--	---	--	--

		<p>而購買該店鋪，如今落得出入困難、無法營業、無法出售出租，現在銀行也說因房屋未臨馬路而拒絕融資貸款，我們有如政府製造的法令孤兒，沒政府機關處理，以後誰敢相信政府？政府法令改來改去、機關錯來厝去、責任推來推去，可憐的是我們小老百姓啊！</p>		
<p>106年7月12日補充意見。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依民國 106 年 7 月 6 日貴局所召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）」案，編號 29 號案第一次專案小組聽取簡報會議後所為之補充說明。 2. 感謝高雄市政府都市發展局及有關局處長官、都市計畫委員會諸委員及台灣消費者權益發展協會鈞等戮力協助，使得陳情人等有此機緣得錄案進入通盤檢討，並懇請核准將該案所爭執之畸零地分區使用回復為 63 年核准建築時之狀態，即分區使用編定為「道路用地」而非只是目前分區使用為「建地」之「現有巷道」。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人等之房屋（以下簡稱本建物）係為民國 62 年依法申請且指定基地境界線為建築線之建築物，為當時政府機關核准方始興建並出售，觀建築法第 42 條、48 條及本建物之使用執照、竣工圖及 78 年以前之地籍圖，皆明確顯示本建物基地境界線本來就與道路境界線重疊，意即在 78 年重測前，本建物基地相鄰之土地原本依法即為「道路用地」，無庸置疑。 2. 依律，政府之作為或更正作為應以誠信原則及維護促進百姓之利益始得為之，非各機關之便宜行事。而地政機關嗣後於民國 78 年所為之逕為分割而劃出本建物門口之畸零地且未與道路一併徵收進而法拍被他人取得，即是對公益及信賴保護原則的極大損害，對此，陳情人等絕不接受。 3. 開會時主席表示願函文給銀行使本建物可順利貸款，對此，本人謹代表全體陳情人向主席、委員及各長官致感謝之意。惟，不動產之經濟價值及利益須為普世週知之公示公告的資料為準據，除非將貴高雄市政府都發局掌管公示之分區使用回復編定為道路用地，否則，縱使銀行同意放款，其所估定的價值也會大打折扣，本建物之經濟價值還是會受到嚴重減損的。畢竟透天房屋的門前是道路用地或是不鄰接馬路且是別人的建地，這對台灣民情的普世價值而言，是天差地別的！ 4. 另外，會議中有長官提到其中有一戶已買賣移轉，故須兼顧到這雙方的利益，對此，陳情人等不懂其意： 		

		<p>①此已買賣的房屋是八德路 139 號，因為卡在門前畸零地的問題，屋主賣了一、二年都賣不掉，直到今年與畸零地同時處理才將房屋賣出。其前面 2 坪多的畸零地成交 190 萬，而 20 多坪的店鋪房屋才賣 700 萬，共成交 890 萬，這對現在買方來講是撿到便宜，如果不是門口畸零地的問題造成房子賣太久、無法變現、無法貸款卻急用錢，屋主怎肯只賤賣 700 萬？</p> <p>②畸零地地主 2 坪多的土地原來只以 12 萬左右取得，才不過 4、5 年的光景，翻了快 16 倍變成 190 萬，這還要再保護其利益嗎？</p> <p>③139 號店鋪房屋（基地 20.87 坪）以現在的市場行情絕不低於對面大樓一十二樓的店面即 1300 萬，現在卻只因政府在民國 78 年重測劃出了一塊畸零地，造成本建物被壓榨變成 700 萬，價格比一間鳳山區五甲國宅 22 坪的一樓公寓還不如，誰來同情？誰來保護？試問，139 號受到這樣的壓榨迫害，是誰造成的？現在陳情人等 15 戶也要接受這樣的命運嗎？不需要被保護嗎？面對現在的狀況，陳情人等真是始料未及，欲哭無淚！</p> <p>5. 綜上所述，陳情人等目前之不堪係政府單位所造成，尚祈貴局及諸委員能夠苦民所苦，秉持正義鼎力支持將陳情人等門口之畸零地分區使用回復編定為「道路用地」才能徹底解決問題，俾利保護人民權利及法制安定，如蒙核准，實感至高無上恩德。</p>	
<p>台灣消費者權益發展協會</p>	<p>請儘速賜準更正回復陳情人等房屋基地前面之土地分區使用為「道路用地」，懇請陳市長拿出行政勇氣魄力處理，切勿任由機關做不利於百姓之作為或怠情不為更正錯誤的作為，陳請如右。</p>	<p>1. 貴都發局於 106 年 7 月 6 日召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）」案，編號 29 號案第一次專案小組聽取簡報會議完成後除陳情人於 7 月 12 日補充說明已錄案外，自今仍未有所進展。</p> <p>2. 又據聞所屬有關單位內部意見，認為鳳山區八德路 139 號房屋門前畸零地已經被房屋所有權人購</p>	

		<p>買，而將以此為藉口，欲拒絕陳情人等回復原有權利之請求，今陳情人等再次陳情並說明如下，懇請陳市長聆聽並核准所請：</p> <p>(1)原 139 號屋主於民國 105 年欲出售房屋時才發現多了此筆畸零地，因畸零地問題讓銀行拒絕買方貸款致使房屋無法順利賣出，屋主明知此位置的土地自民國 62 年起至今都做為道路用地供公眾通行，在無奈之下還是購買高達 190 萬的 2 坪畸零地。故屋主於 106 年購買時與所爭執之畸零地地主於民國 101 年向法院標買（一坪 5.6 萬）時情況相同，即明知此畸零地即為現有巷道，雖分區為建地，亦應受限縮使用〔大法官釋字第 400 號文〕。</p> <p>(2)雖分區為建地，也是以前政府機關一連串的作為所造成的結果：</p> <p>因於民國 62 年建築之初工務局核准建築時，是因基地邊界線與道路邊界線重疊才核准指定建築線而建築，亦即當時此畸零地的位置依當時政府的核准案中即是「道路用地」，無庸置疑。但 62 年工務局核准建築後，鳳山地政事務所再於 77 年道路重測時畫出此畸零地後且未予及時處理將該地併同劃為道路用地或徵收，也才致使原地主因供公眾通行且政府未予徵收而地主無法使用土地進而拒繳地價稅欠稅才被稅捐處拍賣，此嚴重傷害使用人（即房屋所有權人）之權利，現在懇請我們敬愛的大家長陳市長將以前錯誤的作為重行更正，避免讓百姓認為現任政府想掩飾以前機關各自為政所造成之過失，百姓情何以堪，陳情人等絕不接受。</p> <p>(3)如貴府各單位鈞長諸公欲以信賴保護原則來保護 139 號，即 139 號屋主已承買畸零地土地，那是否更應以此原則來保</p>		
--	--	---	--	--

護我們陳情人等，因這些房屋自 62 年到現在，保存於工務局的竣工圖上皆明確指定建築線並標明門口即為 20 米大馬路的，不是嗎？且累積至今的錯誤，亦是政府機關未統合行政程序所造成。

(4)如能蒙大家長陳市長及所屬權責單位諸公展現行政魄力以行政承擔作為並主持正義維護百姓權利，回復畸零地應有之分區編定為「道路用地」，實為三贏：

第一贏：現在政府有行政勇氣更正過往之失，承擔政策延續之責任，必將贏得百姓更為尊重與愛戴，並得以增上高雄市政府之威信及大家長陳市長之威德。

第二贏：更正畸零地分區編定為道路用地後，地主即可免繳納地價稅，又可待以後政府編定預算時有機會徵收，或可出售建商換取容積獎勵，地主利潤亦不失豐厚。

第三贏：在陳市長功德愛護下相信所屬權責單位諸公亦會依法、依理、依情承擔並更正行政作為連結不當後之錯誤，陳情人等亦得以保護原有權利不受剝削損害，亦不必再勞民傷財訴諸法院或引起更激烈之陳情而得安養生息，相信這也是大家長陳市長所樂見。

3. 綜上所述，陳情人等目前之不堪係政府單位所造成，尚祈大家長陳市長及所屬權責單位諸公能夠苦民所苦，秉持正義鼎力協助將陳情人等門口之畸零地分區使用回復編定為「道路用地」才能徹

		<p>底解決問題、化解民怨，俾利保護人民權利及法制安定，如蒙核准，實感至高無上恩德。</p>		
張○福	<p>請儘速賜準將「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)」案，編號 29 號案」更正回復陳情人房屋基地前面之土地使用分區為「道路用地」。</p>	<p>一、本人張啟福於民國 67 年 5 月買受高雄市鳳山區八德路 135 號透天店面一棟(詳見後附謄本所載前次移轉為 67 年 5 月)，買受時賣方曾提供政府公示、公告週知的地籍圖、建物平面圖、使用執照、竣工圖給本人參考，確認此房屋基地邊界線確實與面前 20 米的八德路邊界線是同一條線，房屋基地與道路中間並無夾雜任何其他建地或畸零地，為此，本人才同意購買此店鋪住宅。</p> <p>二、本人與家人在此營生已近 40 年，40 年來，門口皆是供不特定的公眾通行的道路，從未改變，也從來沒有人跑出來說門前有私人的土地，而今竟然有人主張門口是他的建地，甚至可惡到把我家的門口圍起來害我不能做生意、房子也賣不出去，天理何在？</p> <p>三、民國 67 年我們相信政府公示、公告週知的資料而購買此屋，現只因地政機關在 10 多年後的道路重測就逕以推翻了原有檔案的有效性，也推翻了法律最高指導原則的「信賴保護」，我們如今落得悽慘落魄、缺錢房子卻賣不出去，整個不動產的經濟價值性完全毀滅……。</p> <p>四、期望各位掌握我們生殺大權的長官伸張正義，除了防止投機者再來製造困擾圍堵門口外，更重的是趕快讓通盤檢討通過，將使用分區更正回復為原來應該有的屬性即「道路用地」，才能徹底解決問題，俾利保護人民權利及法制安定，如蒙核准，實感至高無上恩德。</p>		
蔡○峯	<p>於民國陸拾肆年遷入鳳山區八德路 115 號，當時買房子時，門前就有人</p>	<p>如左</p>		

	<p>車來去的大馬路使用也沒什麼改變，民國 77 年時道路重測，發生錯誤，把我們門前多了一坪多建地，成為我們現在的痛苦。</p> <p>希望有關單位能為我們展現行政魄力，以行政承擔作為並持正義維護人民權利，回復畸零地應有之分區編定為道路用地。</p>		
左○蘭	<p>本人左○蘭於民國 67 年 10 月買受鳳山區八德路 111 號，透天店面，買受時建商提供政府公示，公告週知的地籍圖、建物平面圖、使用執照、竣工圖等，確認建房基地邊界線確實與面前 20 米的八德路邊界線是同一條。本人家住在此近 40 年，門口提供不特定的公眾通行的道路從未改變，如今有人告知前門口是他的建地，並要我們以一坪近 200 萬去購買，否則就把出入通道圍堵起來，害我不能做生意，每天過著恐怖的日子，懇請政府在「信賴保護」原則下，能趕快讓通盤檢討通過將使用分區更正回復為原來應有的屬性即「道路用地」才能徹底解決問題並為三贏：1. 地主不需繳稅並可望徵收獲得利益 2. 住戶可自由安全通行 3. 政府解決因法拍造成的錯誤，維護百姓生活權益。</p>	如左	
施○秀	<p>本人施○秀，上述地號購置於民國 66 年 6 月 1 日，至今已逾 40 年，於今年 3-4 月間有位朱先生聲稱擁有 111 號-141 號各戶門前約 1-2 坪大的畸</p>	<p>1. 本人於 66 年購入時，當時為一完整之地號，市府人員於 77 年土地重測後，111 號-141 號各戶卻於門前多出約 1-2 坪畸零地，將近 30 年也都無人知曉門前有此畸零地。土地重測原是美意，重測後</p>	

	<p>零地，欲販賣給鄰接的各戶一坪200萬的價格，並將135號門前以鐵柵欄圍住妨礙出入通行。爾後經居民抗議幾次協調後，市府人員認定並發函該畸零地為「既成道路」，不可在其上設立妨礙居民通行之建物，事件看似落幕，但目前畸零地持有人卻不斷騷擾，意欲使各戶以高價向其購買，令各戶居民恐懼寢食難安。</p>	<p>所產生的畸零地所有權歸建商所有，卻於法拍時不是由「鄰地所有權人」來優先承購，反而是在各戶完全不知道此畸零地之存在下而改由他人取得，相當令人難以理解。是否此一法拍行為在程序上有重大瑕疵，致使住戶權益受損，因此主張該買賣應為違法或無效之買賣。該畸零地應當以相鄰土地當期公告土地現值讓售予鄰地所有權人方屬合理(建築法第45條第3項、土地法第104條)</p> <p>2. 市府地政人員於77年土地重測之後造成之畸零地爭議，對於今日造成各戶可能遭受的損害(例如135號住戶因畸零地爭議無法取得銀行之貸款，而私下以190萬元與朱先生交易取得門前畸零地之所有權)，將擬於日後向市府提出損害賠償。</p>		
宋○雄	<p>本人宋○雄，上述住址遷入住宿於64年，至今已逾40年，當時購買八德路119號時，門前就是眾人通行的計畫道路，當時售屋時說前面就是20米計畫道路，就這樣我們在此生活40年，我們也不知道77年道路重測發生錯誤，把我們門前建地法拍給現有地主，法拍時政府也沒派人來實地勘察，現在地主要我們以一坪近200萬去購買，否則就來圍路，造成我們住了40年的家人生命產權的危險跟痛苦，懇請政府承擔維護正義，照顧百姓的義務，回復畸零地應有分區編定為道路用地。</p>	如左		
何○○玉	<p>本人何○○玉於民國陸拾捌年叁月買鳳山區八德路121號當年購買房子時，門前就是人眾來去的道路，使用也沒有什麼改變而我們什麼都不知道，77年時候道路重測發生錯</p>	如左		

	<p>誤，把我們門前多一坪建地，但成為我們現在的痛苦，希望有關單位能為我們展現行政魄力以行政承擔作為並持正義維護百姓權利回復畸零地應有之分區編定為道路用地。</p>			
<p>姚○○ 桂</p>	<p>陳情人姚○○桂於民國六十二年購買鳳山區八德路一二五號房屋迄今已逾四十年，購買時門前已有既成巷道供住戶通行(有空拍照片為證)，此時建築基地邊界線與道路界線重疊，並無今日爭議之畸零地存在。</p> <p>不料鳳山地政事務所於民國七十七年道路重測時畫出此畸零地後未及時將該地併同劃為道路用地或徵收，使得原地主因土地供公眾通行無法使用而拒繳地價稅導致被稅捐處申請拍賣，而公拍處又未實地查證將此畸零地賣給現有地主(資產管理公司)。現有地主據此要求住戶以每坪超過百萬元的天價買回(購買成本僅5.6萬)，並不惜在門口設置圍牆(籬)妨礙進出以迫使住戶就範。如今圍牆(籬)雖已拆除，但仍讓人餘悸猶存，寢食難安，且將來房屋如要買賣勢必因此問題導致銀行拒絕貸款而使房屋無法順利賣出。</p> <p>阿桂是一個善良守分的基層百姓，四十多年來每年房屋稅及地價稅總是規規矩矩按時繳交，不曾拖欠。想不到因為公家機關的測量誤差和種種舉措失當，使得省吃儉用，艱苦打拼才買下的房子面臨資產管理公司的威脅敲詐。懇請政府所屬權責單位能夠主持正義，依法、依</p>	<p>如左</p>		

	<p>理、依情勇於承擔並更正過去行政不當所造成之結果，保障陳情人原有權利免受剝削損害，協助將陳情人門口之畸零地，依民國六十二年工務局核准建築時之狀態，回復為「道路用地」以徹底解決問題，同時亦藉此消弭不肖資產管理公司利用畸零地敲詐勒索的歪風。</p>			
<p>洪○吉</p>	<p>我叫洪○吉在民國陸陸年壹貳月購買鳳山區八德127 號房屋(店面)及土地，各有所有權狀為證(內附件)在這長久肆拾年間我們店面門口都是所有民眾市民出入購物道路使用這個道路也沒有改變，也沒有聽說過店面門口有(畸零地存在)。</p> <p>在民國 77 年的時候政府道路重測發生有錯誤，在我們八德路這一段跑出一塊約有一坪多左右的畸零地來，這一坪多的畸零地要賣給我們貳佰萬元。政府一時錯誤使我們老百姓受苦嗎，還有天理嗎？</p> <p>常聽人家說過，有時路走不下去時，不是盡頭，而是提醒您該轉彎了。</p> <p>綜上所述，陳情人目前之不堪，係政府單位所造成，尚祈政府所屬權責單位諸公能夠苦民所苦，秉持正義鼎力協助將陳情人的門口之畸零地分區使用回復編定為「道路用地」。實感至高無上恩德，謝謝各位長官。</p>	<p>如左</p>		
<p>施○文</p>	<p>我父親於民國 64 年間即購買鳳山區八德路 129 號之土地與建物。當時房屋前面就有一條小道路供大家通行。最近有資產管理公司人員來告知自家住宅前面土地為私人地，且要</p>	<p>如左</p>		

	<p>以每坪百萬元的天價出售，經查後得知乃 77 年間道路重測時，路線偏移才產出此塊畸零地。</p> <p>當初購屋乃循正當程序購得，且當時屋前並無畸零地。畸零地產生乃道路重測時偏差所致。故政府機關的錯誤後果，實不應由我等小市民來承擔。懇請市府有關單位能有擔當，改正久遠之前的疏失，將此畸零地回復為原來的”道路用地”，讓我們小市民有一個安心的住家環境。特此致謝</p>			
<p>黃○○ 兒</p>	<p>本人黃○○兒於民國 69 年 12 月購買鳳山區八德路 131 號，購買房屋時，門前就是道路，然而經過數十年後，突然接獲我們門前的土地不是道路，而是他人土地。經查詢，發現政府相關單位在民國 77 年時於道路重測時發生疏失及錯誤。由於當時政府各單位未積極橫向聯繫，導致現狀，造成我們的困擾與痛苦，希望有關單位能展現行政魄力，以行政承擔作為並持正義維護百姓權利，將門前的畸零地，編定為道路用地。</p>	<p>如左</p>		
<p>洪○涼</p>	<p>我是洪○涼，在於民國陸捌年壹月，購買鳳山區八德路 133 號建物及土地，有叁捌年之久。在民國 103 年 01 月 03 日，將建物登記給兒子(洪明倫)。我們建物(房屋)門前自從頭至現在都是道路使用，也有不定民眾在走出入這個情形道路也沒有改變。我們都不知道為什麼政府在 77 年時候道路重測發生錯誤，把我們房屋門口生出多一坪地左右來，使成我們現在的痛苦，這塊</p>	<p>如左</p>		

	<p>地要賣 200 萬。 懇請 市府有關單位長官們拿出行政勇氣魄力處理更正回復陳情人房屋基地前面之土地分區使用「道路用地」。感恩，謝謝。</p>			
黃○雙	<p>本人黃○雙於民國 92 年 3 月購買鳳山區八德路 137 號，購買房屋時，門前就是道路，供人們行走用，然而今日卻告訴我門前的道路早在民國 77 年時在道路重測時不是道路用地而是私人土地，接著當門前的土地被政府拍賣時，政府相關單位仍然未告知我們，致使我們日後可能面臨有家無路可回的窘境。由於當時政府各單位未橫向聯繫，導致現狀，造成我們的困擾與痛苦，希望有關單位能為我們展現行政魄力，以行政承擔作為並持正義維護百姓權利，將門前的畸零地，編定為道路用地。</p>	如左		

附表五、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
5	財團法人台灣私立高雄仁愛之家	請變更鳳山區北門市場用地(坐落鳳山區北門段)。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市場用地地主為高雄市政府與私立高雄仁愛之家所有。 2. 市場用地含本家所有鳳山區北門段 743 地號等 53 筆土地，面積總計 570 平方公尺，其餘為市府所有。 3. 市場攤位總計 96 個(市府 38 個、本家 58 個)。 4. 該市場不符合當地消費習性，攤商無意願經營，目前僅少數攤位仍在營業，大多數攤位已廢棄不用，造成該區環境髒亂。 5. 市場建於 40 年代，結構體已老舊，水泥剝落鋼筋爆裂，嚴重影響公共安全。 6. 無停車場，無防空避難設施。 7. 市場四周巷道狹小出入不方便。 8. 市場用地屬低窪地，排水不良，衛生環境差，每逢雨季必淹水。 9. 市場四周為住家，影響住戶安全與環境衛生。 10. 鳳山區建國路與鳳松路交差路口處已有二處市場。 	<p>建議採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情案地(市二)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定為市場用地，迄今未予變更。 2. 依本府經濟發展局 105 年 8 月 16 日高市經發市字第 10534183300 號函，陳情案地已無維持市場用地需求，爰依本案市場用地檢討變更原則第 3 點：「經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施…」及公共設施用地檢討變更原則第 11 點規定予以檢討。 	照專案小組建議意見通過。
105.12.28 補充意見	陳請變更鳳山區北門市場用地(座落鳳山區北門段，民興路與明昌街之間)	變更理由如下述： <ol style="list-style-type: none"> 1. 市場用地為高雄市政府與私立高雄仁愛之家所有，本家所有部分為北門段 743 地號等 53 筆土地，面積總計 570 平方公尺，其餘土地為高雄市政府所有，土地面積大約與本家相當。 2. 市場攤位總計 96 個(市府 38 個，本家 58 個) 3. 北門市場已沒落超過 20 年，目前大多數攤位廢棄不用，造成市場及周邊環境髒亂，且市場建於 40 年代，結構體已老舊，水泥剝落鋼筋爆裂，嚴重影響公共安全。 4. 市場四周為住家，影響住戶安全與環境衛生。 5. 鳳山區建國路與鳳松路交叉口處已有一處市場，與北門市場相距約 500 公尺，20 多年來，當地居民多於此市場消費，北門市場已無存在價值。 	<ol style="list-style-type: none"> 3. 考量案地現況合法建築物密集，無法劃設公共設施用地，爰依上開規定建議免予辦理整體開發，併鄰近分區檢討變更為第三之一種住宅區，其變更回饋之負擔標準依本案分區變更負擔比例為 30%(以捐贈代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理)。 4. 變更範圍內所有土地所有權人應於本案審竣 1 年內與本府簽訂協議書，納入計畫書以利執行，如未能簽訂協議書者，則維持現行計畫；另因案地建物密集且土地產權複 		

				雜，建請本案應於申請建築或變更使用執照前，完成變更回饋事項。	
18	高雄市鳳山區公所	<p>本區轄內多處市場用地閒置荒廢，擬准予變更住宅區，以利重新活化該土地。</p> <p>市 1：建國市場(文英段 944 地號)、市 7：通益市場(新庄子段 198-49、125-40 等地號)、市 11：瑞豐市場(竹子腳段 161-45 等地號)、市 16：榮祿市場(新甲段 1181-74 等地號)、市 21：今日市場(七老爺段一甲小段 1490-120 等地號)、</p> <p>市 22：永富市場(七老爺段一甲小段 1225-118 等地號)、市 26：大興市場(五甲段 1088 地號)、市 30：東門市場(竹子腳段 211-70 等地號)</p>	<p>旨述市場為均閒置逾 20 年，其中部分市場攤位毀壞失修，易成髒亂及治安死角，尤其登革熱流行期間，因閒置遭附近民眾堆放雜物致孳生病媒蚊，屢次成為防疫重點。目前以上市場已無攤販營業。</p>	<p>建議酌予採納。理由：</p> <p>1. 陳情案地(市一、市七、市廿六、市卅)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定為市場用地，迄今未予變更；陳情案地(市十一)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定為商業區，陳情案地(市十六、市廿一、市廿二)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定為住宅區。</p> <p>2. 依本府經濟發展局 105 年 8 月 16 日高市經發市字第 10534183300 號函，前述陳情案地皆已無維持市場用地需求，爰依本案市場用地檢討變更原則第 3 點：「經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施…」及公共設施用地檢討變更原則第 11 點規定予以檢討，檢討變更如下：</p> <p>(1) 市場用地(市一、市七、市卅及市廿六)考量案地現況合法建築物密集，無法劃設公共設施用地，爰依上開規定建議免予辦理整體開發，並依主要計畫分區、鄰近分區檢討變更為第三</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
		104 年 3 月 25 日來高市鳳區經字第 10430841500 號補充意見	<p>1. 依據「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書分區變更負擔比例規定辦理。</p> <p>2. 有關「公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表編號 18 案」，本所原建議變更市十一(瑞豐市場)市場用地為住宅區，惟經重新調查發現該市場於 62 年鳳山擴大都市計畫時土地使用分區劃定為商業區，至 80 年發布實施「變更鳳山都市計畫第一次通盤檢討(含第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」時，土地使用分區變更為市場用地，至今未曾變更。基於維護市十一市場用地土地所有權人權益，擬更改提案，將市十一市場用地變更為商業區。</p>		
		104 年 7 月 20 日、104 年 7 月 24 日、104 年 8 月 25 日及 104 年 9 月 16 日來函補充調查市場用地土地所有權人變更意願調查統計結果。	<p>1. 市 1：建國市場(文英段 944 地號)市場用地變更為住宅區土地所有權人共 84 人，同意人數為 18 人，面積為 287.7 平方公尺，未超過提案門檻。</p> <p>2. 市 7：通益市場(新庄子段 198-49、125-40 等地號)市場用地變</p>		

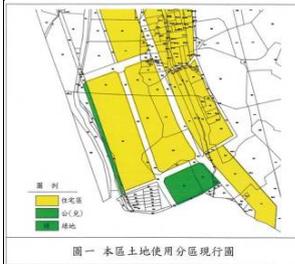
			<p>更為住宅區土地所有權人同意人數為 14 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 66 人。</p> <p>3. 市 22：永富市場(七老爺段一甲小段 1225-118 等地號)市場用地變更為住宅區土地所有權人共 113 人，同意人數為 22 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 91 人。</p> <p>4. 市 26：大興市場(五甲段 1088 地號)市場用地變更為住宅區土地所有權人共 68 人，同意人數為 16 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 52 人。</p> <p>5. 市 30：東門市場(竹子腳段 211-70 等地號)市場用地變更為住宅區土地所有權人共 160 人，同意人數為 24 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 136 人。</p> <p>6. 市 21：今日市場(七老爺段一甲小段 1490-120 等地號)市場用地變更為住宅區土地所有權人共 149 人，同意人數為 58 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 91 人。</p> <p>7. 市 11：瑞豐市場(竹子腳段 161-45 等地號)市場用地變更為商業區土地所有權人同意人數為 43 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 21 人。</p> <p>8. 市 16：榮祿市場(新甲段 1181-74 等地號)市場用地變更為住宅區土地所有權人共 135 人，同意人數為 57 人，未同意及未繳回意願調查表人數總計為 78 人。</p>	<p>之一種住宅區及第二之五種商業區，其變更回饋之負擔標準依本次通檢分區變更負擔比例規定分別為 30%、35%(以捐贈代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理)。變更範圍內所有土地所有權人應於本案審竣 1 年內與本府簽訂協議書，納入計畫書以利執行，如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。另因陳情案地建物密集且土地產權複雜，建請本案應於申請建築或變更使用執照時，完成變更回饋事項。</p> <p>(2)市場用地(市十一)回復為商業區，並變更為第二之五種商業區，依檢討變更原則恢復原分區則免負擔。</p> <p>(3)市場用地(市十六、市廿一、市廿二)回復為住宅區，並變更為第三之一種住宅區，依檢討變更原則恢復原分區則免負擔。</p>	
25	吳○德	懇請將鳳山區埤頂段 1316-36 地號及同段 1323-8 地號等二筆土地併入工協新村都市計畫內，變更為住宅區。	<p>目前重新規劃工協新村，扣除南側已安置眷戶的鳳山新城外，全區規劃成中低密度的住宅區，惟本人所有鄰近工協新村之鳳山區埤頂段 1316-36 地號及同段 1323-8 地號等二筆土地，分別為機關用地及市場用地，但一直未徵收，市場用地已經荒廢多年，為了繁榮地方，改造居住環境，懇請將該二筆土地劃入工協新村都市計畫，均變更為住宅區，實感德便。</p>	<p>建議酌予採納。理由：</p> <p>1. 陳情案地非屬原工協新村周圍地區細部計畫範圍，已納入本次鳳山都市計畫通盤檢討。</p> <p>2. 陳情案地市場用地(市六)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定，迄今未予變更。另旨案陳情之</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>機關用地為 62 年「鳳山都市計畫」劃定，後於 80 年「鳳山(第一次通檢暨公共設施)案」變更為停車場用地(停五)，迄今無變更計畫。</p> <p>3. 依本府經濟發展局 105 年 8 月 16 日高市經發市字第 10534183300 號函，市場用地(市六)已無維持市場用地需求，爰依本案市場用地檢討變更原則第 3 點：「經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施…」及公共設施用地檢討變更原則第 11 點規定予以檢討。</p> <p>4. 有關停車場用地(原機關用地)依本案停車場用地處理原則第一點「未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。」及第四點「經主管機關就計畫區之停車供給及需求情形(包括公營及民營停車場、路邊停車格及其使用率)調查及分析後，符合以下情形者，得依地方停車空間實際需求檢討變更，並以市地重劃方式取得…」，</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>經主管機關交通局高市交停工字第10431497100號函表示：「... 勘查目前當地停車供需狀況之停車需公比為0.53，停車空間尚稱餘裕，故本局無開闢需求。若將土地變更其他分區使用，本局無意見」。</p> <p>5. 故綜上主管機關之意見，依本案變更檢討原則將市場用地與停車場用地變更為第二之五商業區。</p> <p>6. 考量市六現況合法建築物密集，無法劃設公共設施用地，依上開規定建議免予辦理整體開發，另停五面積狹小(約0.13公頃)，爰依主要計畫分區、鄰近分區檢討變更為第二之五種商業區其變更回饋之負擔標準依本案分區變更負擔比例為35%、40% (以捐贈代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理)。</p> <p>7. 變更範圍內所有土地所有權人應於本案審竣1年內與本府簽訂協議書，納入計畫書以利執行，如未能簽訂協議書者，則維持現行計畫；另因案地建物密集且土地產權複雜，建請本案應於申請建築或變更使用執照前，完成變</p>
--	--	--	---

27	<p>黃貞、楊芳、楊珍、吳雯、曾鴻</p> <p>○就鳳山區公所擬提市七(通益市場)市場用地變更 ○為住宅區，納入「擬定及 ○變更高雄市鳳山細部計畫 (第三次通盤檢討)案」， ○茲提出其他意見。</p>	<p>1. 上開土地內之攤位未營業且已荒廢逾 30 年之久，其傳統市場型態早已不復存，更成為蚊蟲孳生之溫床，況且其地上建物構造均為加強磚造並自建造完成迄今也已逾 40 年之久，建物早已超過規定使用年限，顯已嚴重影響本市環境、整體市容及市民居住安全，合先敘明。</p> <p>2. 鳳山區為本市人口最多最密集之地區，然鳳山區為清朝時期與日據時期之舊埕，能開發之土地少之又少且又缺乏商業區土地，上開土地與鐵路地下化後之鳳山火車站非常接近幾乎緊鄰，以利顧及本市整體市容及本市將來整體發展與規劃，具書人建請除就上開範圍內之土地外，並請至少應連同就上開土地北側延伸至曹公圳已逾 40 年之加強磚造建物土地、空地(含公共設施保留地)一併以都市更新方式開發辦理變更為商業區，並同時規劃道路等公共設施。倘若能再擴大將「東至五權路、南至光復路、西至文聖街、北至曹公圳」範圍內之所有空地(含公共設施保留地)及已逾 40 年之加強磚造建物土地同時以都市更新方式開發辦理變更為商業區，並同時規劃道路等公共設施。具書人淺見認為此舉對於本市整體發展與規劃將最為有利，更大大提升本市整體市容與環境整合等，並可提升本市市民生活品質與素質以及本市知名度。祈請能有前瞻性之作法，以為本市環境、整體市容及市民之居住安全與本市之未來著想，以作為全國之典範，至感德便。</p>	<p>更回饋事項。</p> <p>建建議酌予採納。理由： 1. 陳情案地(市七)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定為市場用地，迄今未予變更。 2. 依本府經濟發展局 105 年 8 月 16 日高市經發市字第 10534183300 號函，市場用地(市七)已無維持市場用地需求，爰依本案市場用地檢討變更原則第 3 點：「經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施…」及公共設施用地檢討變更原則第 11 點規定予以檢討。 3. 考量案地現況合法建築物密集，無法劃設公共設施用地，爰依上開規定建議免予辦理整體開發，並依主要計畫分區、鄰近分區檢討變更為第三之一種住宅區其變更回饋之負擔標準依本案分區變更負擔比例為 30%(以捐贈代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理)。 2. 變更範圍內所有土地所有權人應於本案審竣 1 年內與本府簽訂協議書，納入計畫書以利執行，如未能簽訂協議書者，維持現行計畫。另因陳情案地建物密集且土地產權複雜，建請本案</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
----	---	---	--	---------------------

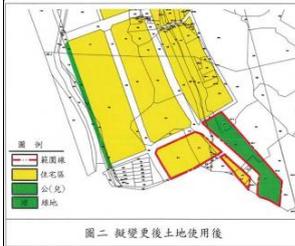
				<p>應於申請建築或變更使用執照前，完成變更回饋事項。</p> <p>3. 有關陳情建議以都市更新方式開發，查陳情案地未位於都市更新地區範圍內，倘土地及合法建築物所有權人欲以都市更新改善居住環境，並取得都市更新條例第 22 條規定同意門檻，可依同條例第 8 條、第 10 條及第 19 條規定逕行擬具都市更新事業計畫報市府審查。</p>	
36	戴○宜	將本次通檢範圍內之過埤段土地現況使用與都市計畫不符區域納入檢討、變更，以保障土地所有權人權益。	<p>1. 本自辦市地重劃區位於「鳳山市細部計畫」及「高速公路五甲交流道附近特定區計畫」兩處都市計畫區範圍內；本區域有一當地人民信仰中心-福德宮，其位於本自辦重劃區東南隅都市計畫道路上方，由於本宮廟為當地民眾信仰、里民活動頗具代表性及重要性之處所，且持有合法寺廟登記及建照之廟宇、座落於本區域也達十年餘之久，現今面臨當地既成之發展與都市計畫中規劃不同，如需配合都市計畫道路之開闢，其廟宇必定面臨到拆遷之問題，故希望貴府協助配合及幫助，期能夠透過檢討、調整都市計畫道路及既有廟宇建物之狀況，結合當地居民之建議及需求，實施符合當地需求之都市計畫。</p> <p>2. 本區民眾代表及廟方代表討論，建議本區域擬將坐落於廟方上之土地，現行為道路用地變更為住宅區，並將計畫十米道路調整往東北方向平移，並將原臨十米道路之東側住宅區與原十米道路之西側公園兼兒童遊樂場用地兩處土地使用分區等面積的土地使用分區交換(如圖所示)，期以達到圓滿之都市土地使用配置。</p>	<p>基於土地所有權人權益及整合時程的考量，故納入本案第三階段辦理，並請陳情單位於本案第三階段提市都委會審議前取得全部土地所有權人同意，否則維持原計畫。</p>	<p>因陳情單位未於本次市都委會審議前取得全部土地所有權人同意，故維持原計畫。</p>



圖一 本區土地使用分區現行圖

表一 現行土地使用分區面積表

使用項目	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	3.4144	73.84
公園兼兒童遊樂場用地	0.2139	4.63
綠地(帶)	0.0763	1.65
道路用地	0.9100	19.88
公共設施小計	1.2002	26.16
合計	4.6236	100



圖二 擬變更後土地使用後

表二 擬變更後土地使用分區面積表

使用項目	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	3.3786	73.09
公園兼兒童遊樂場用地	0.2487	5.38
綠地(帶)	0.0763	1.65
道路用地	0.9100	19.88
公共設施小計	1.244	26.91
合計	4.6236	100

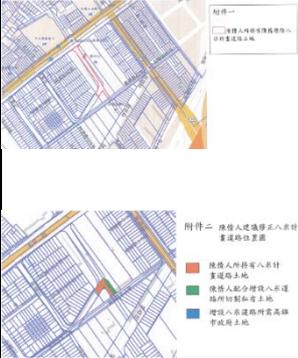
簡○雄
等 11 人

1. 為鳳山區過埤里福德宮旁之10米計畫道路與廟體牴觸，恐因計畫道路開闢拆除福德宮，希望本次通盤檢討可以將計畫道路偏移避開廟體。
2. 偏移之計畫道路如開闢後使得原福德宮東北方山坡地之住宅區深度減少造成使用困難，建議將其與下方之公兒預定地交換。

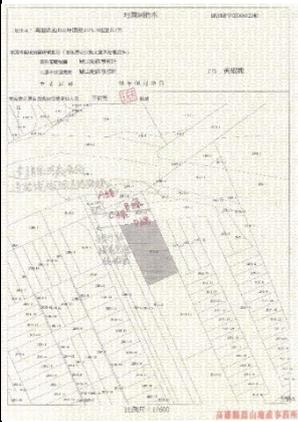
1. 依據高雄市政府 102 年 5 月 8 日高市府地發字第 10270606100 號函會議記錄中八、審查意見:(七)地政局土地開發處企劃科:基於保存福德宮、道路順暢及重劃區開發負擔公平性與增進重劃效益之考量，建請將過埤段 842、842-1、842-2、842-3 地號及福德宮東北方住宅區土地納入範圍並透過鳳山區都市計畫道路變更方式避開福德宮位置。
2. 位於山坡地之住宅區用地因坡度較陡容易土石鬆動，如遇暴雨恐危害生命財產安全。如將住宅區與下方公兒預定地交換，偏移計畫道路後之東北方住宅區面積大於下方公兒預定地面積，但因下方公兒預定地較為平坦，且山坡地做公園使用、部分較平整之地方可設立兒童遊戲空間，如此可謂互利。

105 年 5 月 30 日陳情人來函補充建議:請求撤銷高市府都發審字第 10531778300 號編號 36 案第二項。

本人簡輝雄掛名為提案代表人(代表計 11 人)。在 36 案。建議內容第二項(建議原福德宮東北方山坡地之住宅區與上方之公兒預定地交換部分)，事涉土地交換

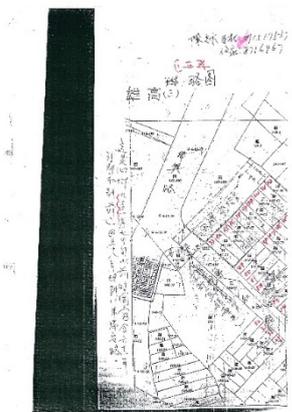
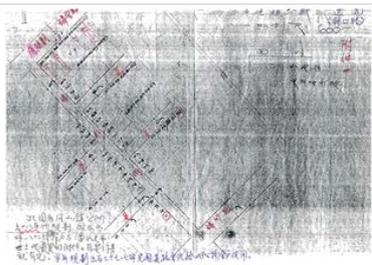
			畫道路變更方式避開福德宮位置。		
39	楊○智	陳情人楊清智等建議修正八米計畫道路位置。	<p>陳情人等為使現場計畫道路廢除後不失其原有設計功能，建議增設八米道路，增設道路內除就原陳情人持有計畫道路土地捐出外，另切割八米土地捐出以通往高雄市鳳山區鳳南路 82 巷道，詳如附件一、附件二。</p> 	<p>建議未便採納。理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 查案地陳情範圍建議廢除北側之八公尺計畫道路（變更道路用地為住宅區）權屬為陳情人所有；另南側建議拓寬4公尺計畫道路為8公尺部分（變更部分住宅區、公兒用地為道路用地）屬住宅區變更為道路用地亦為陳情人所持有土地。 2. 有關所陳第二、三、六點就道路系統整體性而言，該北側8公尺道路之廢除恐影響交通系統完整性，及所陳第一點建議調整變更南側4公尺計畫道路為8公尺道路道路部分以及配合既有道路變更公兒用地、住宅區為道路用地部分，本府交通局於106年2月20日高市交運規字第10631012400號函表示該變更路段將產生2處多岔路口，另未便採納對廢除道路路段之陳訴，爰依據交通局意見，且考量爰道路兩側之土地非屬畸零地，爰有關上述陳情內容，建議維持原都市計畫。 3. 另所陳第四、五點建議部分1221地號由住宅區變更為道路用地與現行計畫4公尺計畫道路合併變更為8公尺計畫道路部分，考量其變 	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
楊○智等3人（106年2月6日補充）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 申請變更鳳山區七老爺段一甲小段 1217-58、1217-59、1236-9 地號土地由第三之一種住宅區用地變更為道路用地。（如附件一） 2. 申請變更鳳山區七老爺段一甲小段 1217-62、1217-63、1236-11 地號土地由公園用地變更為道路用地。（如附件一） 3. 申請變更鳳山區七老爺段一甲小段 1221-1 及 1221-5 地號土地部分土地由道路用地變更為住宅區用地。（如附件一） 4. 如蒙同意上揭之變更，願申請同意變更鳳山區七老爺段一甲小段 1221 地號土地部分由第三之一種住宅區用地變更為道路用地。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鳳南路 82 巷已是市府用來指定建築線之既成道路，所以建議將該道路之土地由公園用地及第三之一種住宅區用地變更為道路用地以符事實，且該用地皆為高雄農田水利或高雄市政府所有。 2. 該陳情計畫道路路段土地貫穿同地段（七老爺段一甲小段）1221-2、1221-6、1221、1220 土地，與該計畫道路所有權人同屬一家人，原本一塊完整土地被分成東西兩塊，尤其西邊那塊細長、下方部分又窄小、開發不易，會造成諸多浪費，及都市景觀（如附件一）。 3. 八米以下道路政府可能考量效益及經費問題，極少在徵收，該計畫道路只貫穿一戶人家，南邊住戶早已習慣以鳳南路 82 巷通行（民國 54 年通行至今）（如附件二），另本申請廢止計畫道路相鄰左右兩側道路距離只有 152 米，亦無增設道路之需求，如該陳情計畫道路路段僅保留下方，公園周圍道路暢通即可，如此該陳情路段已無存在之必要，又可達到政府節省經費及可嘉惠百姓的德政。 			

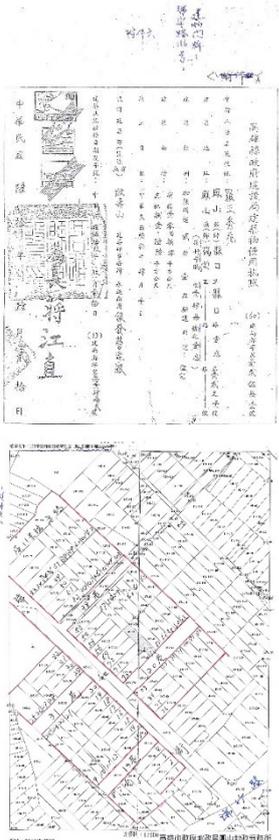
			<p>4. 因公園右方尚未開闢之道路土地也是陳情人所有，如該陳情案如蒙都委會同意，陳情人願意捐出該土地做為回饋，政府又可省一筆徵收經費，公園邊道路也可完整開闢，市容也美麗。</p> <p>5. 申請人願意將所有之七老爺段一甲小段 1221 地號土地，部分由第三之一種住宅區用地變更為道路用地讓公園右上方與鳳南路 82 巷相連之部分由四米變為八米寬。</p> <p>6. 綜合以上之陳情建議當使此區塊之道路四通八達，也不至於像現在之規劃，將百姓土地劃成狹窄不易開發之土地，8 米路政府又不徵收，放著變成傷民且無意義之規劃，又公園邊土地也沒能完全徵收開發，造成公園旁之雜亂，如蒙委員同意陳情，公園旁尚未徵收之部分，也是陳情人之土地可用來作變更之補償，如此一舉數得，望請委員成全。</p> 	<p>更後 4 公尺道路用地全線將呈現不等寬之情形，故建議維持現行計畫 4 公尺道路用地之劃設。</p>	
42	吳○娟	<p>為保障土地所有權人權益，請就本人所有鳳山區新庄子段 7-87、14-62、14-133 地號土地，按擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案公展草案之分區變更負擔比例規定，免負擔恢復變更為商業區。</p>	<p>1. 按旨開都市計畫公展草案第七章第二節第三條第二項第三點前規定：「前述(一)、(二)，經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區……」，及第七章第二節第三條第二項規定：「(三)下列情形之一者免負擔：1. 若原都市計畫(第一次)發布實施之住宅區或商業區……再恢復變更為第一次發布都市計畫之土地使用分區者，則免負擔」，合先敘明。</p> <p>2. 經查本人所有鳳山區新庄子段 7-87、14-62、14-133 地號土地，於鳳山都市計畫(第一次)民國 62 年公佈實施時，係劃設為商業</p>	<p>建議採納。理由： 1. 陳情案地(市八)於 62 年「鳳山都市計畫」劃定為商業區。 2. 依本府經濟發展局 105 年 8 月 16 日高市經發市字第 10534183300 號函，陳情案地已無維持市場用地需求，爰依本案市場用地檢討變更原則第 3 點：「經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>區，俟後於民國 64 年府建都字 102723 號經鳳山市公所提案始由商業區變更為市場用地。</p> <p>3. 今旨開都市計畫公展草案(變七)指定本人所有土地為第二之四種商業區(附)，附帶條件規定「依檢討變更原則第四點規定辦理。」</p> <p>4. 按憲法第十五條規定保障人民財產權意旨，杜絕日後申請建築執照時衍生是否計扣負擔爭議，惠請貴府於辦理旨開都市計畫變更時，恢復本人所有土地為商業區並免計扣負擔，不勝感荷。</p>	<p>分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施…」及公共設施用地檢討變更原則第 11 點規定予以檢討。</p> <p>3. 依本案變更檢討原則，市場用地(市八)回復為商業區，並變更為第二之五種商業區，其變更回饋之負擔標準依本案分區變更負擔比例規定，恢復原分區免于負擔。</p>	
44	許○寶	請求將鳳山埤頂段 2073-12 道路用地，全部或部分還原規劃為住宅區。	<p>1. 民所有位於高雄市鳳山區埤頂段 2073-12 號土地，於民國 94 年 3 月 9 日由政府逕為分割後，土地由住宅區變為道路用地，但此規劃後之道路往東南延伸約 600 公尺即中斷，也因此該段道路現在極少人車使用。</p> <p>2. 與 2073-12 土地相鄰之 2073-9 號住宅區之土地(現為民所有)，現因土地退縮，致嚴重減低從來利用之效能。</p> <p>3. 故請求依附件地籍圖中，將 B 線至 D 線之間的 2073-12 號土地，還原規劃成住宅區土地。</p> <p>4. 或請求依附件地籍圖中舊有的 A 線路線，自 2073-7 號土地左下角往右畫一條 C 線，將 C 線與 D 線間之 2073-12 號土地，部分還原規劃為住宅用地。</p> <p>5. 附件：鳳山埤頂段 2073-12 號土地地籍圖(影印本)</p> 	<p>建議未便採納。理由：</p> <p>1. 旨案所陳範圍原屬 62 年劃設之住宅區，後於 97 年「變更鳳山市細部計畫(部分住宅區為道路用地、部分捷運系統用地為捷運系統兼供道路使用)」為健全整體道路系統，配合捷運用地留設 7.5 公尺道路用地(現已開闢)予以變更本陳情範圍住宅區為道路用地。</p> <p>2. 依本府交通局 105 年 12 月 5 日高市交運規字第 10539279400 號函表示，該道路作為中山東路西轉南鳳捷路右轉車道之起點，現況該右轉車道已依都市計畫道路開闢；…，未來倘變更作為住宅區使用，恐影響右轉車道通行之功能及路側社區型透天住宅進出之權益。</p> <p>3. 故有關所陳第一至五點，基於維護本道路系統之完整性及參酌本府交通局</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

				意見，爰建議維持現行計畫內容。	
45	王○堂等4人	建請檢討鳳山區埤頂段1243-219地號都市計畫道路規劃及讓售土地乙事。	<p>1. 有關民等所有鳳山區建國路一段251號至257號(座落土地為鳳山區埤頂段1267-18、1267-17、1267-13、1286-15地號)屋後之都市計畫道路(埤頂段1243-219地號，為國防部政治作戰局管理國有土地，已納入高雄市第93期重劃區)，疑因規劃之初，遷就地籍地形而導致民等建物後方路型規劃崎嶇不整，不利土地規劃利用。</p> <p>2. 為使土地盡其利發揮最有效利用，並利道路平順及兩側排水規劃，建請國防部轉請高雄市政府都發局將民等屋後，國防部政治作戰局管理之埤頂段1243-219地號國有土地都市計畫道路部分予以拉直(如附件)，道路拉直後剩餘畸零地變更為住宅區，建請售子民等合併利用，以使土地方整，達到土地最有效之利用。</p>	<p>考量下列意見，建議不予採納。</p> <p>1. 本案位於本市第93期市地重劃範圍，經地政局表示市地重劃計畫書業於105年8月24日公告完竣，倘調整重劃區範圍將影響重劃開發期程。</p> <p>2. 倘本案變更為住宅區，係屬本市建管自治條例所稱之畸零地，經國防部政治作戰局表示本案應盡速依重劃規定程序辦理，建議維持道路用地。</p>	照專案小組建議意見通過。
46	林○標	申請鳳山區瑞和街56及58號前巷道(住宅區)變更為計畫道路案，請准予變更。	<p>1. 依106年3月15日高市都發規字第10630922600號辦理。</p> <p>2. 鳳山區瑞和街56及58號前之巷道，其地號是：竹仔腳段147-159號。它是鳳山鎮公所民國五十八年為安置縣口路拆除戶(八十二戶)所規劃完整道路系統中(533.7坪)的一部分「路地」每坪450元，既然是計畫道路的一部分，當然依「理」可申請變更為計畫道路。</p> <p>3. 請看附件一到七，可發現瑞安路(11米)在62年9月1日(鳳山擴大修訂都市計畫)既劃設為住宅區，是政府施政引起，因此，是否可用「信賴保護原則」申請補救，恢復為計畫道路。</p> <p>(1)大家看完2月8日向鳳山區公所的申請書和本次向都市發展局都規科的意見書和附件一至七，應可了解本件事的概況。五十八年鳳山鎮公所徵得潘氏兄弟同意所做的安置縣口路，八十二拆除戶的善事義舉，結</p>	<p>建議未便採納。理由：</p> <p>1. 旨案陳情範圍於62年原計畫「鳳山都市計畫」即劃設為住宅區，至今未曾變更，且該原計畫圖亦未見有關所陳道路用地之配設，係屬既有囊底道路，無所陳第3點恢復為計畫道路情事。</p> <p>2. 另查103高市工建築使字第01731號使用執照所附地盤圖，所陳道路係屬私設通路，並於81年7月29日八一高分院民字第11621號民事判決確定書”確認通行權存在”。</p> <p>3. 住宅區變更為道路用地涉及該地土地所有權人權益，且尚未取得該地主同</p>	照專案小組建議意見通過。

			<p>果卻有小插曲，因此小插曲的教訓，才希望政府能把 147-159 地號之路地更改為計畫道路，和其他七十二拆除戶一樣其他路地是計畫道路，(不是住宅區)請看附件七。</p> <p>(2)五十八年八十二拆除戶是每戶以同等的錢合起來向潘氏兄弟購買鎮公所規劃的建地與路地(請看附件一)建地每坪 1,100 元。路地每坪 450 元。鎮公所和潘氏兄弟沒向八十二拆除戶強調，11 米瑞安路是有問題的，購買者不知其內容，卻在六十二年九月一日「鳳山擴大修訂都市計畫」出了問題，11 米瑞安路其土地是住宅區，其他(537.7 坪裡的)瑞和街和 4 條巷道是計畫道路。有了以上的教訓，敬請政府變更 147-159 地號為計畫道路(不再是住宅區)，和其他七十二拆除戶的路地一樣是計畫道路。六十二年九月一日以前，潘氏兄弟出具土地無償使用同意書，讓八十二拆除戶需要者申請建照等，其土地當然就可分割了。</p> <p>(3)附件(一)至(七)。</p>	<p>意變更，建議維持原計畫。</p>	
--	--	--	---	---------------------	--



					
47	余○聖	<p>請研議將現有規劃 15 米計畫道路修正為 9 米，且將拓寬使用土地朝撥用國有地為原則。</p> <p>106 年 5 月 23 日補充意見。</p> <p>為貴局「鳳山區建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬」，為系爭拓寬工程申請土地徵收，以一般徵收一案，謹依法提出陳情意見事：</p> <p>1. 鑒讀貴局優先使用公有土地之原則下，公有地直接作為交通事業所必須土地。「優先使用公有土地或國營事業土地」，此為法律比例原則之體現，即比例原則中「有多方法能達到目的時，應選擇對人民『損害最小者』」，以使考量公共利益並以人民權益損失最少，不利</p>	<p>1. 因該計畫道路銜接建國路口離高架橋出口過近，如設計 15 米道路恐有過多車流匯入高架橋，將造成道路使用危害。</p> <p>2. 目前規劃徵收之土地，存有都市計畫及徵收通知瑕疵，對於市民財產之保障有極大危害。據此，請在通盤檢討會議時研議修正。</p> <p>1. 按土地徵收條例之立法目的，既在「促進土地利用，增進公共利益，保障私人財產」（第一條第一項）；亦即，土地徵收之發動，固為謀求增進公共利益，但同時亦應兼顧受憲法保障之私有財產權人之權益。且從土地徵收條例第十一條之立法理由以觀，其亦彰顯具強制力之土地徵收，應為用地取得之最後、不得已手段。是以，需用土地人於取得所需用地之過程中，自應優先考量採行其他較溫和、侵害較小之手段，如此，始能謂符合比例原則之意旨，及財產權保障之要求。「有多方法能達到目的時，應選擇對人民『損害最小者』」。因此，建請貴局為應「優先」使用</p>	<p>本案以優先使用公有土地為原則調整道路路型，並在影響私有地主權益最小且兼顧交通通行需求之情形下，依專案小組第 2 次會議所提簡報內容，建議採方案一將道路寬度由 15 公尺調整為 10 公尺道路。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

益最小而為之，與徵收之公共利益相權衡不失合理之比例關係，合乎比例原則。

系爭土地(高雄市鳳山區埤頂段 1286-17 地號)之另一側「毗鄰」有多筆國有土地(財政部國產署)，地號 1286-2、1286-20、1286-18、1286-19、1286-21、1286-23、1286-24、1286-25 等地號，系爭土地另一側「毗鄰」之土地權利關係人長期違法霸占使用。需用土地人於取得所需用地之過程中，為應「優先」使用上揭公有地直接作為交通事業所必須土地，亦得有效降低對於私有土地所有權人所受侵害；與徵收之公共利益相權衡不失合理之比例關係，合乎比例原則；工程規劃上為有合理預算控制及降低風險；以及，助於土地適當且合理之利用之平衡考量。

2. 除著眼增進公共利益之徵收目的外，亦應同時兼顧其亦蘊含保障人民財產權之內涵，亦即應考量公益與私益之衡平，使與憲法規定意旨相符。為確保本案土地活化運用及以減少其陳情人之親友經營汽車保養廠房被拆遷後剩餘之面積，嚴重以致造成汽車保養廠房無法營業而影響其生計，親友一家勢將頓失所依，恐將造成社會問題。懇求貴局「研議調整系爭道路寬修變更計畫」之審議決議。

系爭土地之另一側「毗鄰」國有土地(財政部國產署)地號 1286-2、1286-20、1286-18、1286-19、1286-21、1286-23、1286-24、1286-25 等地號，在優先使用公有土地之原則下，以使減少私人土地取得及地上物拆遷面積損失，考量公共利益並以人民權益損失最少，不利益最小而為之，與徵收之公共利益相權衡不失合理之比例關係，合乎比例原則；以及，助於土地適當且合理之利用之平衡考量。

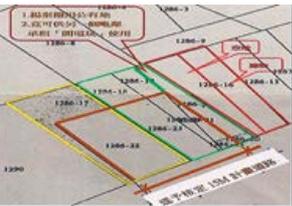
2. 然，未優先使用公有地，選擇陳情人私有土地(「原使用分區為『住宅區』建地」，非道路用地)，徵收系爭土地達「最大限度範圍(徵收率達 85%)! 系爭土地原持有土地面積為 214m²，徵收面積 182m²，徵收後殘餘土地面積 32m²(畸零地)，徵收後可使用面積為 0m²!

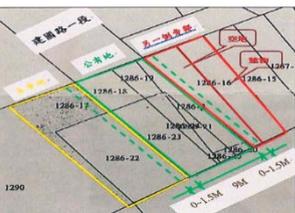
於陳情人汽車保養廠房拆除後剩餘之面積，無法可維持其原來之營業，嚴重以致造成汽車保養廠房無法營業而影響其生計! 與徵收之公共利益相權衡有失合理之比例關係，不合乎比例原則(請鑒參下圖表，以俾保權益)。

徵收前土地面積	徵收前土地面積(㎡)	徵收前土地面積(㎡)
原持有土地面積(㎡)	214	117
徵收前土地面積(㎡)	182(214×85%)	0
徵收後土地面積(㎡)	32(畸零地)	117
徵收率(%)	85.00%	0%
徵收前土地面積(㎡)	214	0
徵收後土地面積(㎡)	100%	0%
徵收率(%)	0	100%
徵收前土地面積(㎡)	0%	100%

陳情人之親友經營汽車保養廠房被徵收後剩餘之面積，嚴重以致造成汽車保養廠房無法營業而影響其生計，一家勢將頓失所依，恐將造成社會問題，將情何以堪……本件系爭地汽車保養廠房條乃為年高齡六十多歲夫妻經營，且背負債務，家庭負擔甚重，本已衰竭之身，且資質魯鈍，言不及事，門衰祚薄，亦難另行營業。懇請貴局諒察陳情人以上種種苦情，除著眼增進公共利益之徵收目的外，亦應同時兼顧其亦蘊含保障人民財產權之內

	<p>考量減少私人土地取得及地上物拆遷面積損失前提下，懇求貴局研議調整系爭道路寬修變更計畫，道路幅寬由 15 公尺調整為 12 公尺以下，以減少陳情人其汽車保養廠房被拆遷面積，以使考量公共利益並以人民權益損失最少，不利益最小而為之，就公共利益與人民權益損害最少之均衡維護，依比例原則予以衡酌。</p> <p>3. 本案系爭土地所有權人的權利保護嚴重受到阻延、損害。行政機關原定出系爭工程拓寬徵收規劃方案，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，並修正最後定出系爭拓寬工程徵收路線型：「揚棄公有地直接作為交通事業所必須土地，「只」選擇劃設陳情人之私有土地為系爭拓寬工程申請土地徵收(原使用分區為『住宅區』建地，非道路用地)。徵收系爭土地達『最大』限度範圍(徵收率高達 85%)!系爭土地原持有土地面積為 214m²，徵收後殘餘土地面積 32m²(畸零地)。」因此陳情人系爭土地，就在權貴合謀的利益下犧牲。亦即，《鳳山區建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬》，為都市計畫</p>	<p>涵，亦即應考量公益與私益之衡平，使與憲法規定意旨相符。</p> <p>為此，懇求貴局考量減少私人土地取得及地上物拆遷面積前提下，降低陳情人拆遷損失，建請路寬進行調整，道路寬度修正為：「『建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬』之道路寬度則由原 15 公尺寬修改為 12 公尺以下」，減少陳情人汽車保養廠房拆遷面積，以使考量公共利益並以人民權益損失最少，不利益最小而為之，就公共利益與人民權益損害最少之均衡維護，依比例原則予以衡酌。</p> <p>3. 行政機關擬訂行政計畫時，理應權衡可能受到計畫影響的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。為此，建請貴局具體權衡本案土地徵收之平等原則，考量減少私人土地取得及地上物拆遷面積，降低陳情人拆遷損失前提下，懇求貴局「研議調整系爭道路寬修變更計畫」路寬進行調整，道路寬度修正為：「『建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬』之寬度則由原 15 公尺寬調整為 12 公尺以下」，減少陳情人汽車保養廠房拆遷面積損失，以使考量公共利益並以人民權益損失最少，不利益最小而為之。懇求貴局調整系爭道路寬修，予以衡量對於人民權益侵害最少，建請「研議調整系爭道路寬修變更計畫」：</p> <p>(1)維持原公有地撥用為道路 9 公尺寬</p> <p>為此，懇求貴局考量減少私人土地取得及地上物拆遷面積損失前提下，建請優先使用公有土地，以公有地直接作為交通事業所必須土地。就法規面及整體土地效益而言，方能創造該筆土地之最大綜效，亦得有效降低對於周遭私有土地所有權人所受侵害；工程規劃上為有合理預算控制及降低風險，</p>		
--	---	---	--	--

	<p>15 公尺寬道路，拓寬徵收路線型「只往」系爭土地「單側」拓寬為 7.5 公尺寬，於陳情人之親友經營汽車保養廠房拆除後剩餘之面積，無法可維持其原來之營業，嚴重以致造成汽車保養廠房無法營業而影響其生計！與徵收之公共利益相權衡有失合理之比例關係，不合乎比例原則。</p> <p>又與系爭土地處於也劃定為高市第 93 期市地重劃工程《鳳山區勝利路北側、南側》計畫道路拓寬工程，基地客觀上分屬於相同街廓，為原道路寬度不足，故道路寬度原 15 公尺，拓寬為 20 公尺，需用土地人道路拓寬規劃方案係以：「1. 優先使用公有土地之原則；2. 爾，現況道路中心線往『兩側』『各拓寬』為 2.5 公尺。」故其之徵收比例合理適宜；為符合公平原則；則亦有效降低對於周遭私有土地所有權人所受侵害。</p> <p>已如前述，系爭地《建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬工程》與上揭〈勝利路北側、南側計畫道路拓寬工程〉，故兩者客觀情形相同，需用土地人基此客觀情事相同卻而為不同處理，實屬不合理之差別處遇，顯有失合理之比例關係，不合乎比例原則、平等原則。而對陳情者、面臨《勝利路北側、南側》基地左右兩側土地之所有權人；以及，系爭土地之「另一</p>	<p>應更適於達成系爭主要計畫案之目的。</p> <p>(2)道路寬度 15 公尺寬調整為 12 公尺以下</p> <p>①道路寬調整為 12 公尺</p> <p>以公有地撥用後，往兩側各拓寬 1.5 公尺，其進行之徵收比例不失合理之比例關係，則亦有效降低對於私有土地所受侵害；就法規面及整體土地效益而言，有助於土地過當且合理之利用。已如前述，公有地撥用後，往兩側各拓寬 1.5 公尺，為屬合理之差別處遇，如其與經驗及論理法則，即符合比例原則、平等原則。</p> <p>②道路寬調整為 10.5 公尺</p> <p>在優先使用公有土地之原則下，公有地撥用後，然系爭土地之「另一側」土地權利關係人曾強烈反對私有土地劃入系爭拓寬道路計畫案，既以該土地劃出系爭主要計畫，建請進行調整為「系爭地單側拓寬 1.5 公尺」。不僅客觀上對系爭土地之「另一側」毗鄰之土地所有權人有利；則亦降低陳情人拆遷損失所受侵害，有具體權衡包括交通設施之興建、陳情人及與系爭土地毗鄰之土地所有權人在內之各種私益和公益，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！（請鑒參下圖表，以俾保權益）。</p>  <p>揚棄撥用公有地(埤頂段 1286-2、1286-20 地號)，讓系徵土地另一側「毗鄰」之土地權利關係人，竟可向財政部國產屬承租該 2 筆公有土</p>	
--	---	---	--

	<p>側」土地權利關係人為差別待遇，有違行政程序法第 6 條之規定。</p> <p>(1) 《勝利路北側》、《勝利路南側（勝利路與博愛路口）》道路寬度原 15 公尺，拓寬為 20 公尺，需用土地人道路拓寬規劃方案係以：「優先使用公有土地之原則下；爾，現況道路中心線往『兩側』『各拓寬』2.5 公尺。」故上揭其之徵收比例合理適宜；為符合公平原則；則亦有效降低對於周遭私有土地所有權人所受侵害。</p> <p>(2) 位「博愛路與中山東路間」為原道路寬度約 17 公尺，原與《勝利路南側（勝利路與博愛路口）》都市計畫 20 公尺寬道路工程，原需用土地人為使兩道路寬度連接一貫性，為計畫拓寬為 20 公尺。</p> <p>然，博愛路與中山東路間多為私有土地，遭受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，需用土地人考量土地所有權人反對為由，既將博愛路與中山東路間私人土地劃出系爭主要計畫案。需用土地人未考量勝利路為本計畫區交通主要出入動線，且基地「南側」約 5 百公尺處，有高雄捷運橘線鳳山國中站；配合眷村改建計畫，加上數千住宅單元興建，容易衍生較大交通</p>	<p>地開電動玩具店。</p>  <p>懇請研議調整系爭道路「建國路一段 259 號西側計畫道路拓寬」寬修變更計畫。</p>	
--	--	---	--

	<p>量。</p> <p>(3) 觀諸本案，為都市計畫 15 公尺寬道路，徵收路線型「只往」系爭土地「單側」拓寬為 7.5 公尺寬，與上揭《勝利路北側、南側計畫道路工程》，故兩者客觀情形相同，需用土地人基此客觀情事相同卻而為不同處理，實屬不合理之差別處遇。如其與經驗及論理法則違背，顯有不合理比例原則、平等原則甚明。顯徵需用土地人實未遵守一般有效之價值判斷原則！</p> <p>本案，原定出系爭工程拓寬徵收道路規劃方案，遭受系爭土地之「另一側」土地權利關係人曾強烈反對，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，並修正系爭拓寬工程徵收道路線型。然，卻未權衡而於計畫中使各種利益處於協調的狀態，未考量減少陳情者私人土地取得及地上物拆遷面積損失前提下，因此陳情人系爭土地，就在權貴合謀的利益下犧牲。</p> <p>最後定出系爭拓寬工程徵收路線型：呈現離譜「子彈會轉彎」亂象（請鑒參下圖表，以俾保權益）。揚棄公有地直接作為交通事業所必須土地，未優先使用公有土地之原則下，恣意</p>		
--	---	--	--

	<p>將系爭土地徵收達『最大』限度範圍（徵收率達 85%）！系爭土地原持有土地面積為 214m²，徵收面積 182m²，徵收後殘餘土地面積 32m²（畸零地）。亦即，為都市計畫 15 公尺寬道路，道路拓寬徵收路線型「只往」系爭土地「單側」拓寬 7.5 公尺寬（請鑒參下圖表，以俾保權益）。於陳情人之親友經營汽車保養廠房拆除後剩餘之面積，無法可維持其原來之營業，嚴重以致造成汽車保養廠房無法營業而影響其生計，與徵收之公共利益相權衡有失合理之比例關係，無考量公共利益並以人民權益損失最少，不利益最小而為之。然系爭主要計畫案所劃定之拓寬工程均反其道而行，違反比例原則、平等原則甚明。需用土地人又如何稱業已考量陳情者權益且客觀上對陳情者有利？顯徵需用土地人實未遵守一般有效之價值判斷原則。（請鑒參下圖表，以俾保權益）</p> 			
<p>106 年 6 月 29 日補充意見。</p>	<p>為貴局「鳳山區建國路一段 259 號畫道路拓寬」，為系爭拓寬工程申請土地徵收，以一般徵收乙案，陳情人既為該筆土地之所有權人，其法律上利益自</p>	<p>1. 需用土地人(都發局)回復：「依《102 年 7 月 29 日內授營都字第 1020807705 號函》規定辦理，自認無違失……」等語。貴局上開解釋，其係為舊解釋函，自不可採為本案辦理之依</p>		

	<p>受有損害，是陳情人為原處分之利害關係人，謹依法提出補充陳情意見事：</p> <p>1. 需用土地人（都發局）沒有完成法定送達程序，具有重大明顯之瑕疵。致其依土地登記簿記載之住址通知遭退回後，為完成法定送達程序，尚須洽戶政機關查對新址：</p> <p>本件系爭地涉及有關因都市計畫「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人規定之意旨，致影響土地所有權人之「原有權益」（系爭地：原使用分區為「住宅區」→變更後，為「道路用地」）。</p> <p>都發局「始終以」十幾年前土地登記簿所載之住所為系爭徵收案之通知。以致，上揭通知書被郵務機關註明「查無此人」退回原寄機關都發局（見證物一）。</p> <p>質言之，土地登記簿登載之住所與土地所有權人實際居住地址未符，導致通知書無法送達之情形，行政機關應該努力查證，至少要查明戶籍所在地。然，需用土地人（都發局）「怠職之心」、「疏予查察」，卻連這麼根本的錯誤都不查證。</p> <p>即率爾以故進行形式地、虛應之程序，「接續還是」以郵務機關上揭已告知註明「查無此人」字樣地址（高雄市鳳山區光遠路 93 號）繼續為系爭徵收案之書面通知！未利用戶籍系統資料函查土地所有權</p>	<p>據。</p> <p>查，內政部《103 年 7 月 22 日內授營都字第 1030808153 號函》函示有關辦理都市計畫通盤檢討時應通知涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人規定之意旨，係為加強保障因都市計畫變更致影響一定範圍內土地所有權人之原有權益，使其能於都市計畫草案公開展覽時能有參與表達意見之機會。惟上，係為新解釋函。</p> <p>次查，函示有關辦理都市計畫通盤檢討時應通知涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人規定之意旨，係為加強保障因都市計畫變更致影響一定範圍內土地所有權人之原有權益，土地登記簿登載之住所與土地所有權人實際居住地址未符，導致通知書無法送達之情形，為完成法定送達程序，行政機關應該努力查證，至少要查明戶籍所在地。質言之，利用戶籍系統資料函查由土地所有權人最新戶籍地址，完成法定送達程序。</p> <p>再查，所謂公示送達程序，是指行政機關無法把行政文書送交給文書收受人，乃依一定的公示方式，經過一定的期間，在法律上即視為與實際上交付文書收受人同樣的效力。行政文書要為公示送達，最主要的要件必須應為送達的處所不明。在那種情形下，才能指為不明？行政機關應該努力查證，至少要查明戶籍所在地仍然無法送達，才能算是不明。</p> <p>再則，從民國 99 年至 106 年，迄今陳情人（即系爭地所有權人）身分之戶籍設籍仍於「系爭土地所在地」從未遷址！（鑒請調閱戶籍系統資料，以迅明事實，俾保權益）。</p> <p>揆諸上開情形，需用土地人「怠職之心」、「疏予查察」，卻連這麼根本的錯誤都不查證。即率爾以故進行形式地、虛應之程</p>		
--	--	--	--	--

	<p>人最新戶籍地址。 需用土地人(都發局)沒有完成法定送達程序！行政機關應該努力查證，至少要查明戶籍所在地，對此，行政法院判決認為流於形式，不符合正當法律程序之協議程序為違法。 致生，陳情人完全不知悉系爭因都市計畫涉及「變更土地使用分區」致影響土地所有權人之原有權益。嚴重損害陳情人(即系爭地所有權人)期間有法律上之原因阻礙渠等行使請求權。損害陳情人使其不能於都市計畫公開展覽時喪失能有參與表達意見之機會！足生，系爭地所有權人的相關權利保護嚴重受到阻延、損害。</p>	<p>序，「接續還是」以郵務機關上揭已告知註明「查無此人」字樣地址(高雄市鳳山區光遠路 93 號)繼續為系爭徵收案之書面通知！未利用戶籍系統資料函查土地所有權人最新戶籍地址，沒有完成法定送達程序。 致生，陳情人完全不知悉系爭因都市計畫涉及「變更土地使用分區」致影響土地所有權人之「原有權益」(系爭地：原使用分區為「住宅區」→變更後，為「道路用地」)。損害陳情人使其不能於都市計畫公開展覽時喪失能有參與表達意見之機會！足生，系爭地所有權人的相關權利保護嚴重受到阻延。需用土地人此部分違失委無可辭！顯具有重大明顯之瑕疵。</p>  <p>證物一：通知書(有關辦理都市計畫應通知涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」之土地所有權人)被郵務機關註明「查無此人」退回原寄機關。</p>	
<p>106 年 8 月 23 日補充意見。</p>	<p>1. 需用土地人沒有完成法定送達程序 (1) 土地登記簿登載住所與土地所有權人實際居住地址未符，導致通知書無法送達之情形，為完成法定送達程序，尚須洽戶政機關查對新址。 (2) 內政部內授營都字第 1030808153 號函 (3) 加強保障因都市計畫變更範圍內土地所有權人原有權益。 (4) 都市計畫涉及「變更土地使用分區」及</p>	<p>如左。</p>	

「變更為公共設施用地」，致影響土地所有權人之「原有權益」。

從民國 99 年迄今戶籍設籍仍於「系爭地」從未遷址！



2. 不惜錯亂都市計畫！揚棄系爭地「旁」公有地埤頂段 1286-2、1286-20 地號 41M²



觀諸本件之違法性及錯誤程度顯見，系爭地並無劃入徵收之必要性。

3. (1) 《系爭地西北側》揚棄公有地→「只往」單側拓寬 7.5 公尺寬。
- (2) 《勝利路北側》道路拓寬方式：「往兩側」各拓寬 2.5 公尺寬。
- (3) 《勝利路南側》道路拓寬方式：優先使用公有土地。



綜上，3 個基地客觀情事相同，分屬為原道路拓寬，而為不同處理，實屬不合理之差別處遇。

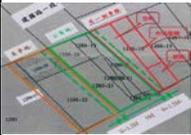
4. 土地徵收率高達 85%→100%

使用分區住宅區建地，土地徵收率 85%→100%。

高屏地區都市計畫(第一階段) 第一類住宅區(第一類) 第一類住宅區(第一類) 第一類住宅區(第一類)

項目	徵收率	備註
第一類住宅區(第一類)	85%	
第一類住宅區(第一類)	100%	

5. (1)懇請具體權衡使各種利益處於協調狀態、平

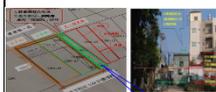
	<p>等原則。</p> <p>(2)減少私人土地取得及地上物拆遷面積損失。</p> <p>(3)適於達成系爭主要計畫案之目的，復且更能有助於土地適當且合理之利用建請 3 方案權衡，擇一如下：</p> <p>A. 公有地撥用為道路 9.4 公尺寬</p> <p>B. 道路寬調整為 12 公尺（公有地撥用→【兩側】各拓寬 1.5 公尺寬。）</p> <p>C. 道路寬調整為 10 公尺（公有地撥用→【系爭地】單側拓寬 1 公尺寬。）</p> 		
<p>106 年 9 月 15 日補充意見。</p>	<p>1. 需用土地人，沒有完成法定送達程序，陳情人權益蕩然無存乎。</p> <p>(1)土地登記簿登載住所與土地所有權人實際居住地址未符，導致通知書無法送達之情形，為完成法定送達程序，尚須洽戶政機關查對新址。</p> <p>(2)內政部內授營都字第 1030808153 號函</p> <p>(3)加強保障因都市計畫涉及「變更土地使用分區」及「變更為公共設施用地」，致影響土地所有權人之「原有權益」。</p> <p>(4)應利用「戶籍系統資料」或以「公示送達」等方式，通知土地所有權人。</p> <p>致生，系爭地所有權人於 106 年 3 月前，完全不知系爭土地劃設都市計畫變</p>	<p>如左。</p>	

更，原使用分區為『住宅區』，變更為『道路用地』。

嚴重侵害陳情人權益至深且鉅……

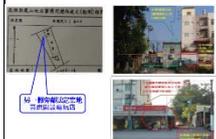


2. 不惜錯亂都市計畫法第42條、完全悖離土地徵收條例3-1條法令——揚棄系爭地「旁」公有地(埤頂段 1286-2, 1286-20 地號 41M²)



地號	面積	用途	備註
1286-2	41M ²	住宅區	系爭地
1286-20	41M ²	住宅區	系爭地
1286-21	41M ²	住宅區	系爭地
1286-22	41M ²	住宅區	系爭地
1286-23	41M ²	住宅區	系爭地
1286-24	41M ²	住宅區	系爭地
1286-25	41M ²	住宅區	系爭地
1286-26	41M ²	住宅區	系爭地
1286-27	41M ²	住宅區	系爭地
1286-28	41M ²	住宅區	系爭地
1286-29	41M ²	住宅區	系爭地
1286-30	41M ²	住宅區	系爭地

3. 另一側旁鄰法定空地，為非法定空地使用。應劃設系爭工程用地範圍徵收！



4. (1) 《系爭地西北側》揚棄公有地→「只往」單側拓寬 7.5 公尺寬。

(2) 《勝利路北側》道路拓寬方式：「往兩側」各拓寬 2.5 公尺寬。

(3) 《勝利路南側》道路拓寬方式：優先使用公有土地。

觀諸本案徵收路線型「只往」系爭土地「單側」拓寬，有違比例原則、平等原則



5. 土地徵收率高達 85%→100%

			山主要計畫(第三次通盤檢討)案」及「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案」檢討。		
49	鄭○聰	懇請市府將都市發展局納入「85期市地重劃區」鳳山都市計畫(車站專用區)第三次通盤檢討。	<p>1. 高雄市第 85 期市地重劃之計劃區內土地所有權人鄭運聰。地號為文英段 447、448、448-1、449、450、470、470-1。於高雄市政府民國 102 年 10 月的鳳山市都市計畫(車站專用區)細部計畫中，在本計畫區都市設計基準章節裡，驚覺發現車專一及車專三之街廓臨道路除退縮 5 公尺建築規定之外，尚需留設 3.9 公尺騎樓空間，實在不合理。</p> <p>2. 退縮建築規定，若依細部計畫使用分區及用地退縮建築之相關規定中，住宅及商業區，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用，而這 5 公尺就包含公共綠帶及人行步道使用，既然已供人行步道使用，就不該再設退縮後的騎樓。放眼看台灣各主要城市，其都市計畫中之建築管制規定，均以自道路境界線退縮 5 公尺建築為常，少有退縮後再設騎樓。實在不合理，也有損計畫區內土地所有權人之權益。</p> <p>3. 在 106 年 1 月的高雄市府變更原高雄市都市計畫區(三民區部分)之細部計畫(第三次通盤檢討)計畫書中，在土地使用分區管制要點中，其建築退縮規定為 4 公尺之間退縮建築，且建蔽率為 50%，容積率為 630%。同樣為高雄市政府主辦之火車站都市計畫案，希望鳳山火車站之 85 期重劃，能比照辦理。</p> <p>4. 通盤檢討重點在於檢討都市計畫，提高投資意願及加速土地開花，應調降負擔回饋比例，放寬住宅使用，放寬建築管制。該等街廓退縮建築及退縮後再設騎樓之規定，確實不利受配土地所有權人重劃後之土地使用，更不利小地主分配後的需求。因此提出建議，懇請市府將都市發展局納</p>	<p>建議採納。理由：</p> <p>1. 所陳土地座落之車站專用區三土地，依使用分區管制要點規定，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，以及依都市設計基準尚需留設 3.9 公尺騎樓空間。</p> <p>2. 有關陳情第一至四點退縮及留設騎樓空間恐不利建築一案，依本府地政局土地開發處 106 年 7 月 7 日高市地發配字第 10670852400 號函表示：「…重劃後分配土地面積多僅約 65~80 平方公尺，土地深度約 16.2~20 公尺之間。有關民眾陳情車專一及車專三土地建築退縮後尚須留設騎樓等規定乙節，確實不利小面積土地所有權人重劃後之土地使用。為保障小面積土地所有權人之居住權益及解決前述課題，建議退縮規定參照高雄車站都市設計退縮規定改為退縮 4 公尺建築，並取消留設騎樓規定」，爰此，建議同意刪除其都設基準內尚須留設 3.9 公尺騎樓空間之規定，並修改車專一、三、四、五退縮 5 公尺建築部分為退縮 4 公尺建築。</p>	照專案小組建議意見通過。

			入「鳳山市主要計畫」(車站專用區)第三次通盤檢討。		
50	陸○廷	請高雄市政府考量公益與私益間之平衡點情況下，及保障土地所有權人之權利，陳請陳情人所有之華鳳段 104 地號土地變更為住宅區，特此提出陳情，請鑒核。	<p>1. 公用事業用地非屬市地重劃共同負擔用地，重劃後由陳情人價購取得，市府雖考量街廓規劃之完整性，但建議仍應重視私有地主權益。</p> <p>(1) 陳情人所陳華鳳段 104 地號土地，係依 89 年「擬定鳳山都市計畫(『工一』工業區北側原農業區變更為住宅區細部計畫案)劃設為公用事業用地(公用二，如附圖 1)，其非屬市地重劃十項共同負擔之用地，重劃前地主不願重劃後依原位置分配該用地，而改以抵費地指配，為利重劃作業順利完成，97 年重劃完成後洽陳情人價購取得本用地。</p> <p>(2) 本案市都委會以考量規劃完整性為由，決議將本用地配合鄰近分區變更為公兒用地(第 57 次會議紀錄)，嚴重牴觸憲法保障人民之財產權。本用地雖屬重劃取得之抵費地，但建議仍應重視私有地主權益，應避免強行通過變更為「公兒用地」，以維護人民財產。</p> <p>2. 函詢各公用事業機關均回覆無價購使用計畫，為促進土地使用效率，具變更分區之正當性，避免土地資源浪費。</p> <p>(1) 陳情人價購取得本用地，公用事業用地僅供公用事業使用，該用地使用開發方式已遭受限制，致原土地使用分區無法依原都市計畫目的使用，故造成陳情人雖為土地所有權人，但卻非公用事業機構，產生都市計畫分區劃設與實際需求不符。</p> <p>(2) 另，陳情人已函詢各相關公用事業機關(如附件一)均無價購使用之計畫，自民國 97 年取得該用地以來尚無法開發利用。此外，依擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)計畫書，當中有關公共設施用地檢討變更原則，未取得之</p>	建議未便採納，依本市都委會第 57 次會議決議，考量街廓規劃之完整性，將公用事業用地配合鄰近分區變更為公兒用地。	同意依提案單位所提「公用二」公用事業用地與「市三十三」、「市三十六」市場用地以跨區市地重劃方式辦理並修正變更方案(詳附圖三)。

		<p>公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。</p> <p>(3)因此，本用地（公用二）於民國103年11月陳情變更為商業區，但依高雄市都市計畫委員會105年11月4日第57次會議紀錄，考量街廓規劃之完整性，決議將本公用事業用地配合鄰近分區變更為公兒用地；公用三則依主要計畫分區變更為住宅區以及配合周邊分區擬為「第三之一種住宅區」（如附圖2），納入擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第二階段）變更內容併主要計畫實質變更內容辦理。</p> <p>(4)故考量本用地相關公用事業機構均無價購使用之計畫，為避免土地資源浪費，具變更土地使用分區之正當性，以維護土地所有權人權益，並增進土地使用效率。</p> <p>3. 本案劃設為公兒用地無其必要性及急迫性，建議優先取得及開闢公十八用地，以樽節政府預算。</p> <p>(1)目前高雄市政府現有財政支出壓力大，而高雄市經劃定後歷經數十年尚未徵收取得之公共設施保留地又何其多，本案用地非屬急迫性之公共設施用地，倘等待高雄市政府籌措財務預算來徵收使用，豈不遙遙無期，高雄市政府此舉實嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權。</p> <p>(2)此外，本用地周邊已劃設六處公園及公兒用地（面積總計約3.32公頃，如附圖1），除公十八用地外，其餘皆已開闢使用。本案若變更為公兒用地，市府除需編列徵收預算外，尚需編列工程及後續維護管理費用，而目前公十八用地土地尚未取得也尚未開闢使用（資料來源：高雄市政府（民國105年4月），擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）計畫書）。</p> <p>(3)故考量市府財政壓力及周邊已劃</p>	
--	--	--	--

			<p>設六處公園及公兒用地，本案用地劃設為公兒用地無其必要性及急迫性，建議應優先取得及開闢公十八用地，以樽節政府預算，並提供社區居民更多綠化空間。</p> <p>4. 建議參酌內政部都委會專案小組意見及比照公用三辦理，陳情人願意負擔合理之變更回饋措施，陳情該用地變更為住宅區。</p> <p>(1) 本用地自民國 97 年取得以來，縱使陳情人欲開發使用，但受限土地使用管制規定及公用事業機構無使用需求，導致該用地目前仍未開發，但實屬非可歸責於陳情人之事由。</p> <p>(2) 本案於民國 103 年 11 月陳情變更為商業區，市府原考量相關公用事業機構經函詢後均無價購使用之計畫，予以檢討變更以維土地所有權人權益，配合鄰近分區變更主要計畫為住宅區，細部計畫變更為「第二之二種住宅區」。</p> <p>(3) 本案並已於民國 106 年 6 月 28 日召開內政部都委會專案小組，會中意見主要計畫決議本案變更為住宅區；細部計畫請市府參酌陳情人意見及公設保留地取得問題，再研議是否變更為公兒用地或納入公共設施通盤檢討案。</p> <p>(4) 爰此，為促進有限土地合理及有效率的利用，並顧及土地所有權人權益，建議參酌專案小組意見及比照公用三辦理，本用地從周邊住宅區之使用，陳請變更公用事業用地為住宅區（第二之二種住宅區），並依分區變更比例規定負擔回饋，請貴府考量所陳內容以確保陳情人之私有產權權益。</p>		
106 年 11 月 17 日	陳情人所有之華鳳段 104 地號土地為公用事業用地，屬於都市計畫所劃設之公共設施用地，為解決公共設施用地經劃設保留而久未取得之問題，陳情依內政部 102.11.29 台內營字第 102034089291 號	補充意見。	<p>1. 本案公用事業用地，經函詢各公用事業機關回覆無價購使用計畫，為促進土地使用效率，具變更分區之正當性，避免土地資源浪費。</p> <p>2. 本案如變更為公兒用地，目前高雄市政府現有財政經費有限，如無具體的徵收期程，本案公用事</p>		

		<p>函「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，將本處公用事業用地檢討變更，並考量以跨區整體開發方式辦理。</p>	<p>業用地的解編，反而沒有達到公設保留地檢討解編的效益，更何況目前中央及地方都在處理公設保留地問題，所以應該在解決公設保留地思維之下，依據內政部102.11.29 台內營字第10203489291 號函「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，將本處公用事業用地檢討變更，並考量以跨區整體開發方式辦理或變更公用事業用地為住宅區並依規定負擔回饋，請貴府考量所陳內容以確保陳情人之私有產權權益。</p>		
51	<p>高雄市為本市第 77 期市地重劃區內增設 3 條 8 公尺巷道 政府地 政局</p>	<p>辦理細部計畫變更。</p>	<p>1. 依據市地重劃實施辦法第 28 條規定辦理。 2. 本市第 77 期重劃區土地分配結果業經高雄市政府 103 年 12 月 22 日高市地發字第 10371801801 號公告期滿確定，請依法將區內增設 3 條 8 公尺巷道(如附圖所示)錄案納入都市計畫細部計畫辦理變更。</p>  <p>3. 檢送 3 條 8 公尺增設巷道(保成段 196、203 及 204 地號等 3 筆土地)之重劃前後土地分配清冊影本及土地分配示意圖 1 份，供參辦。</p>  <p>高雄市第77期市地重劃區重劃後土地分配示意圖</p> <p>附註: 1. 重劃後現況: 保成段 2. 實際計畫由標出地籍圖重劃後現況</p>	<p>建議採納。 理由: 1. 案地屬本市第 77 期市地重劃區範圍內住宅區，該案經本府地政局表示重畫區土地分配結果業經高雄市政府 103 年 12 月 22 日高市地發字第 10371801801 號公告期滿確定。 2. 依本案公共設施用地檢討變更原則第 8 點規定，同意變更為道路用地。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

52	王○志	<p>有關公告公開展覽變更案件第七案「變更市場用地市八為商二-四(附)」乙案，建議在兼顧創造優良居住環境、考量防救災出入必要，以及遵照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條之規定，依本案檢討變更原則第四點規定(公展計畫書第7-8頁)，適度配合於本案市八市場用地東西兩側(現況通東側為合作街34巷、西側為合作街38巷)規劃南北向廣場用地。</p>	<p>1. 鳳山地區地狹人稠，公共設施用地服務水準嚴重不足。若依公開展覽計畫書第6-5頁內容，鳳山都市計畫綠美化空間欠缺達90.9公頃。</p> <p>2. 本案市場用地原為「市二十八」、80年公保地與第一次通盤檢討改編號為「市二」，最後於94年二通再改編號為「市八」。早年的4樓建物拆除後，近年來作為平面停車使用，雖然不是鄰里休憩活動空間，但是少了建築物的阻擋與壓迫，對於合作街、合作街34巷、合作街38巷、合作街34巷1弄居民的通風採光都是極為正面的效益。</p> <p>3. 現況合作街34巷寬度僅約5米，合作街38巷僅有約6米寬，加上都開放停車，巷弄兩側居民又只能以此巷道出入，萬一發生火災，消防車輛恐怕難以進入救人救災。若能配合現況劃設為8米寬之廣場，不僅可明確地以公共設施用地留設出必要之防救災與出入動線確保路權，同時可以遵照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第28條之規定解決現有巷道之問題。</p> <p>4. 依公告公開展覽變更案件第七案附帶條件內容，本案劃設之廣場用地由市場用地解編後地主負擔並開闢，可以節省市政府用地徵收費。</p>	<p>建議未便採納。理由： 1. 陳情案地(市八)於62年「鳳山都市計畫」劃定為商業區。 2. 依本府經濟發展局105年8月16日高市經發市字第10534183300號函，陳情案地已無維持市場用地需求，爰依本案市場用地檢討變更原則第3點：「經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施…」及公共設施用地檢討變更原則第11點規定予以檢討。 3. 依本案變更檢討原則，市場用地(市八)回復為商業區，並變更為第二之五種商業區，其變更回饋之負擔標準依本案分區變更負擔比例規定，恢復原分區免予負擔。 4. 綜上說明，有關所陳配合兩側現況巷道劃設8米廣場部分，涉及該市場用地土地所有權人權益，另就整體商業區之完整性而言，所陳建議不具合理性，爰建議未便採納。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
53	高雄市大高雄不動產開發商業公會	<p>大局105年5月7日修正施行鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)第十章第三節土地使用分區管制要點第八條居住單元使用土地面寬限制</p>	<p>1. 大局105年5月7日修正施行鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)其中第十章第三節土地使用分區管制要點第八條規定：「每一居住單元使用土地面寬不得小於下列規定：住宅區</p>	<p>建議不予採納。理由： 1. 105年5月7日發布實施之高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)、(第二階段)土</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>規定，影響建築設計及房屋市場甚鉅，建請取消居住單元土地最小面寬限制，以回歸人民自主居住需求，並請卓裁惠復。</p>	<p>種類最小寬度（公尺）：獨立住宅 8.5 公尺、雙併住宅 8 公尺、連棟住宅 7.5 公尺。」，合先敘明。</p> <p>2. 依前開居住單元土地面寬規定，或其他都市計畫類似規定，首先，影響建築設計，導致透天住宅設計只有大面寬，且因都市計畫街廓深，也導致各居住單元土地面積過大；再者，高雄市畸零地使用自治條例已有建築基地最小寬深度限制，請勿再疊床架屋，導致人民開發居住單元受限。</p> <p>3. 房屋市場自有其機制，強限定居住單元土地面寬，不一定適合各區的居住型態，例如想塑造大面寬豪宅，卻導致乏人問津。</p> <p>4. 有關鳳山區涉居住單元使用土地面寬限制規定之土地地段經統計有：華鳳段、埤頂段、鳳翔段、鳳西段、福誠段、大貝湖段、主福段、青年段、華英段、文英段…等；然，前項各地段均已集合住宅大樓之興建，其臨路之店鋪亦無七米半面寬之限制。</p> <p>5. 另遠在民國 103 年 10 月 28 日變更澄清湖特定區細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計基準）通盤檢討案時，即已修正澄清湖特定區之面寬規定，將原每一居住單元面寬規定，修改為基地最小面寬規定。</p> <p>6. 綜上所述，居住單元使用土地面寬限制規定，導致 10 公尺面寬的土地僅能設計 1 戶，且基地面積需達 $10 \times 20 = 200\text{m}^2$ (60.5 坪)，遠超過房地產市場需求（大約 30 坪），影響建築設計及房屋市場甚鉅，建請取消居住單元土地最小面寬限制，以回歸人民自主居住需求，並請卓裁惠復。</p>	<p>地使用分區管制要點第八條有關每一居住單元基地面寬之規定，僅係彙整原屬已發布實施之六處擬定細部計畫整體開發區案之土管規定，且管制範圍亦非鳳山都市計畫全區，並經本都市計畫委員會 50 次、57 次會議審議通過在案。</p> <p>2. 查每一居住單元基地面寬規定之整體開發區包括鳳山區之文山、牛潮埔、青年、文英、埤南、鳳西等自辦重劃區及鳳山 205 兵工廠區段徵收區，業分別於 90~98 年公告土地分配結果在案。另查其規劃意旨係考慮居住社區之整體性、塑造良好的居住、景觀空間及空間視野，爰以大街廓住宅區規劃及規定每一居住單元基地面積。</p> <p>3. 查上開規定係針對獨立、雙併及連棟住宅，至於住宅大樓地面層之店鋪則非屬規範範圍，經初步調查上開整體開發區已有至少 15%~90% 開闢率之建設案已依前開每一居住單元基地面寬之規定開發完成在案（包含住宅大樓）。</p> <p>4. 查「高雄市畸零地使用自治條例」規範之建築基地最小寬深度限制，係避免土地產生畸零無法建築予以規定；而上開整體開發地</p>	<p>要點第八條有關每一居住單元基地面寬之規定，僅係彙整原屬已發布實施之六處擬定細部計畫整體開發區案之土管規定，且管制範圍亦非鳳山都市計畫全區，並經本都市計畫委員會 50 次、57 次會議審議通過在案。</p> <p>2. 查每一居住單元基地面寬規定之整體開發區包括鳳山區之文山、牛潮埔、青年、文英、埤南、鳳西等自辦重劃區及鳳山 205 兵工廠區段徵收區，業分別於 90~98 年公告土地分配結果在案。另查其規劃意旨係考慮居住社區之整體性、塑造良好的居住、景觀空間及空間視野，爰以大街廓住宅區規劃及規定每一居住單元基地面積。</p> <p>3. 查上開規定係針對獨立、雙併及連棟住宅，至於住宅大樓地面層之店鋪則非屬規範範圍，經初步調查上開整體開發區已有至少 15%~90% 開闢率之建設案已依前開每一居住單元基地面寬之規定開發完成在案（包含住宅大樓）。</p> <p>4. 查「高雄市畸零地使用自治條例」規範之建築基地最小寬深度限制，係避免土地產生畸零無法建築予以規定；而上開整體開發地</p>
--	---	--	---

				<p>區為維護都市景觀風貌、提升居住品質，爰列有最小居住單元基地面寬規定，均已完成整體開發，不適用畸零地自治條例之規定，且現況區內未開闢土地（土地分配）最小面寬皆大於上開最小居住單元建築基地面寬限制。</p> <p>5. 綜上，考量最小居住單元建築基地面寬限制之規劃意旨、現已依規定完成建設開發之案例與執行之一致性，爰所陳意見建議不予採納。</p>	
--	--	--	--	--	--

附表六、土地使用分區管制規則修正對照表

現行計畫			修正後計畫			專案小組建議意見	市都委會決議												
<p>第三條 以下整體開發區內之車站專用區、住宅區及商業區退縮管制如下表及整體開發區退縮管制分布示意圖所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>細部計畫名稱</th> <th>退縮距離(M)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵)</td> <td>2</td> <td> 1. 退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 2. 前開退縮地應予應植栽綠化(含喬木或灌木)，退縮地以透水性鋪面處理。 </td> </tr> </tbody> </table>			細部計畫名稱	退縮距離(M)	備註			變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵)	2	1. 退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 2. 前開退縮地應予應植栽綠化(含喬木或灌木)，退縮地以透水性鋪面處理。	<p>第三條 以下整體開發區內之車站專用區、住宅區及商業區退縮管制如下表及整體開發區退縮管制分布示意圖所示：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>細部計畫名稱</th> <th>退縮距離(M)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵)</td> <td>2</td> <td> 1. 供紅毛港遷村使用之住宅區退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 2. 前開退縮地應予應植栽綠化(含喬木或灌木)，退縮地以透水性鋪面處理。 </td> </tr> </tbody> </table>			細部計畫名稱	退縮距離(M)	備註	變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵)	2	1. 供紅毛港遷村使用之住宅區退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 2. 前開退縮地應予應植栽綠化(含喬木或灌木)，退縮地以透水性鋪面處理。
細部計畫名稱	退縮距離(M)	備註																	
變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵)	2	1. 退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 2. 前開退縮地應予應植栽綠化(含喬木或灌木)，退縮地以透水性鋪面處理。																	
細部計畫名稱	退縮距離(M)	備註																	
變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵)	2	1. 供紅毛港遷村使用之住宅區退縮地不得設置圍牆等阻隔性設施，陽台、雨遮、屋簷等構造物不得突出於2公尺退縮建築線，前開退縮地並得計入法定空地。 2. 前開退縮地應予應植栽綠化(含喬木或灌木)，退縮地以透水性鋪面處理。																	
<p>圖 7-4：整體開發區退縮管制分布示意圖</p>			<p>圖 7-4：整體開發區退縮管制分布示意圖</p>																

附表七、道路系統編號明細修正對照表

現行計畫					修正後計畫					專案小組 建議意見	市都委會 決議
新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明	新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明	照 案 通 過。	照 專 案 小 組 建 議 意 見 通 過。
二- 22- 18M	五-17- 18	18	650		二- 22- 18M	五 - 17-18	18	650	<u>原一通計 畫書變更 內容備註 說明 20M 部分係屬 誤植予以 訂正</u>		
	四-六- 20	20	460								

附表八、變更美濃都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
1	計畫圖比例尺	比例尺 1/3000 計畫圖	比例尺 1/1000 計畫圖	配合都市計畫圖重製作業，更新計畫圖地形地貌及提升精度，以利地方建設之執行與管理。	原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	計畫面積	328.12	339.8623	配合都市計畫圖重製，各土地使用分區重新丈量面積。		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
3	(3-6)-12M 計畫道路(自強街二段)南側 6M 計畫道路	住宅區 (0.0316)	道路用地 (0.0316)	1. 96.01.02 美濃都市計畫(配合美濃溪治理計畫)案為解決美濃溪氾濫問題，並配合經濟部於 95 年公告美濃溪治理基本計畫及其水道治理計畫用地範圍圖，辦理都市計畫變更。 2. 查經濟部水利署第七河川局河川用地範圍線與地籍邊界相符，因現行都市計畫河川區與七河局河川用地範圍不同，故依地籍調整部分計畫範圍。	1. 配合重製疑義第 D3 案提列變更。 2. 變更範圍內圖資及土地清冊詳計畫書附件二。	照人陳案第 2 案市府研析意見修正，東門段 979、980 地號仍維持原都市計畫分區，其餘土地則仍依河川區用地範圍線變更為河川區、河川區兼供道路使用。	照專案小組建議意見通過。
		道路用地 (0.0210)	河川區 (0.0210)				
		住宅區 (0.0037)	河川區 (0.0037)				
		住宅區 (0.00001)	河川區兼供道路使用 (0.00001)				
		河川區兼供道路使用 (0.0128)	河川區 (0.0128)				
	道路用地 (0.0039)	河川區兼供道路使用 (0.0039)					
4	美濃國中北側	道路用地 (0.0580)	學校用地 (0.0580)	變更範圍現況為美濃國中使用，且實際使用範圍與都市計畫樁位線一致，而地籍除部分土地尚未分割外，其餘土地皆已依樁位分割，惟都市計畫樁位線、地籍、現況大致相符，而都市計畫圖原圖與三者不相符，為符合現況需求及解決後續管理問題，爰配合美濃國中現況實際	1. 配合重製疑義第 D4 案提列變更。 2. 變更範圍內土地清冊詳計畫書附件三。	1. 照案通過。 2. 另本案變更範圍屬私有土地部分，後續土地使用請教育局協調美濃國中與私有土地所有權人(福德祠)依行政程序辦	照專案小組建議意見通過。

				管理土地範圍調整 學校用地範圍。		理。	
--	--	--	--	---------------------	--	----	--

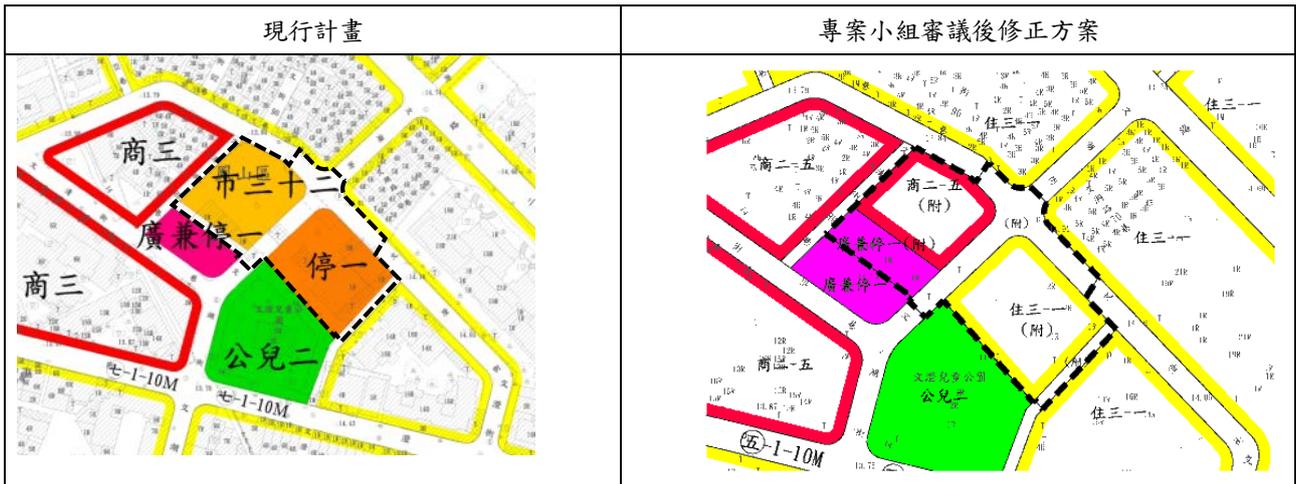
註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

附表九、「變更美濃都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

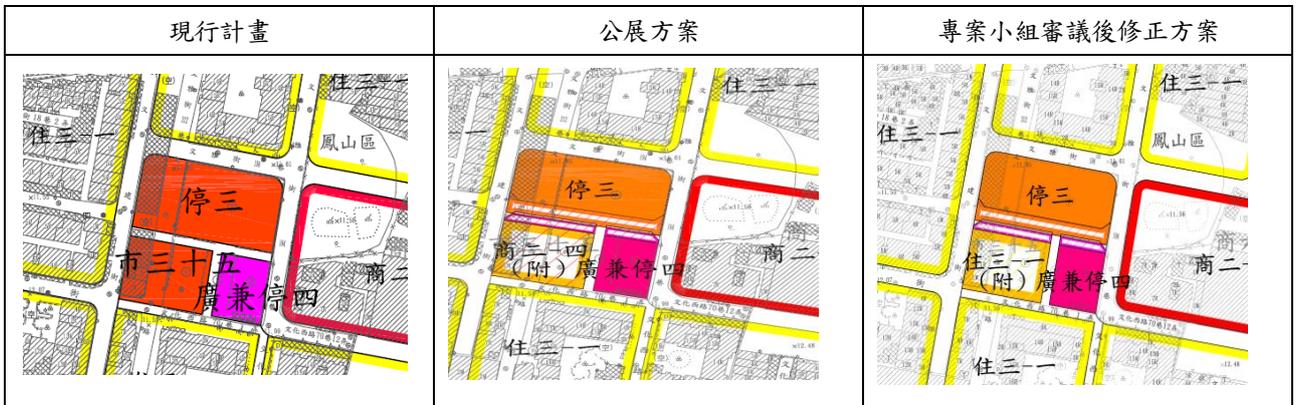
編號	公民或團體	建議內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
1	吳○勤等 16 人	美中段 182、183-1、184-1、199-3、201-1、205-1、208-1、209-1、211-1、212-1、214-1、215-1、216-1、218-3、218-4、218-5、220-1、231-1、232-1、233-1、236-1 等 21 筆地號，因美濃地政事務所依據都市計畫樁位逕為分割為住宅區與綠地，致部分原領有合法使用執照之住宅被分割為綠地用地，影響人民權益甚鉅，請重新檢討都市計畫，將綠地用地改為住宅區。	<p>1. 人民於民國 70 至 80 年間領有合法之使用執照，如今土地被分割劃設為公共設施保留地，政府應有相應的補救方案，以維護人民的權益。</p> <p>2. 現今防汛道路位於北側已開闢完成，南側綠地用地應改為住宅區，還地於民。</p> <p>3. 美濃區美中段 211 土地，還有美濃區合和里成功路 26 號建物，建號為 0006-0000 所有權人吳○勤女士陳情書內容： (1)本筆土地與原地上建物は民國 74 年購買，75 年登記，當年為建地買賣，民國 81 年道路拓寬被拆得只剩廚房，已無法居住使用，繼而申請建照蓋房，房屋於 82 年完工。 (2)民國 98-99 年又來函要徵收屋後 182-0(原)號後面土地做防汛道路使用，先生雖不願，但基於公眾利益，也只能消極手段，不去領補償至今，這三筆民國 101 年過戶本人名下。誰知 105 年來函要我們去地政領逕行分割為原來 211-0 土地為兩筆的權狀。我一家居住於此，竟然要從樓梯劃成兩段，建物即從合法馬上變非法，影響甚鉅，我家土地建物一切循正規管道，守法處理，政府一張來函就要否定我們，說民國 57 年就已經劃定，那民國 57 年至 105 年管理經手的所有單位跟人員，我一併要求賠償，本人建物有不可分割性，如果強行要分割，土地興建物全賠。 (3)公務員怠惰 48 年無作為，自己得過失，怎麼可以這樣傷害百姓的權益。</p>	<p>部分採納。</p> <p>理由： 美中段 199-3、201-1、208-1、209-1、211-1、218-3、218-4、232-1、233-1、236-1 等 10 筆土地已取得合法使用執照者，基於信賴保護原則並為避免損及土地所有權人權益，比照 103 年 1 月 13 日公告發布實施之「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更編號第 21 案，變更綠地用地為住宅區並免變更負擔回饋，其餘未有使用執照者，維持原計畫。</p>	照專案小組建議意見通過。
2	鍾○發	計畫書附圖二-3、二-4 變更範圍套疊地籍示意圖中河川用地範圍線套疊定義不清楚。	河川用地範圍線並無套疊到 979、980 等地號範圍，為何需變更更為河道及道路用地？	<p>建議予以採納。</p> <p>理由： 1. 本案屬公開展覽計畫書變更內容第三案，東門段地號 979、980 等地係依樁位及重測</p>	照專案小組建議意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
				<p>後地籍展繪線變更，由住宅區變更為道路用地。</p> <p>2. 依鐘君陳情內容，考量樁位及重測後地籍與都市計畫線不符，且變更後損及民眾權益，另考量陳情位置未影響七河局所需河川用地範圍，爰建議東門段地號 979、980 等地仍依原都市計畫圖展繪後，分區為部分道路用地、部分住宅區(依實地釘樁測量結果為準)，其餘土地則仍依河川用地範圍線變更為河川區、河川區兼供道路使用</p>	

【附圖一】「市三十二」市場用地變更方案



【附圖二】細部計畫實質變更內容第六案



【附圖三】「市三十三」、「市三十六」市場用地及「公用二」公用事業用地變更方案

