

# 高雄市都市計畫委員會 111 年 2 月 23 日第 99 次會議紀錄

一、時間：111年2月23日（星期三）下午1時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、胡委員太山、趙委員子元、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、陳委員啓仁、史委員茂樟、詹委員達穎、鄭委員泰昇、鄭委員純茂、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福、張委員淑娟(陳榮輝代)、丁委員澈士(請假)、張委員淑貞(請假)、黃委員偉茹(請假)、張委員貴財(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、  
薛政洋、陳惠美、  
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署

(請假)

交通部臺灣鐵路管理局

柳燦煌、葉韋廷、  
張家芬、陳詠升

高雄市政府經濟發展局

陳邦裕

高雄市政府農業局

(未出席)

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、林淼基、  
吳思賢

高雄市政府交通局

劉力銘

高雄市政府地政局	吳玉蓮、陳啓城、 陳證元
高雄市政府水利局	廖杰睿、劉鑛塗、 鈕希婷
高雄市政府教育局	劉靜文、郭娉如
高雄市政府工務局(建管處)	宋盈萱
高雄市政府工務局養護工程處	林意翔
高雄市政府觀光局	江俊昌、曾瑋悅、 葉昭甫
高雄市政府財政局	陸奇峯
高雄市政府法制局	白瑞龍
鉸隆企業股份有限公司	黃建傑
高雄市政府都市發展局	王屯電、唐一凡、 李季持、翁薇謹、 陳佳琦、李宜庭

(二)高雄市議會：

張勝富議員服務處	張勝富
許慧玉議員服務處	陳書慧

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

七、審議案件：

第一案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)案、擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(鳳山厝部分)(配合鉸隆企業股份有限公司擴廠計畫)細部計畫案

決議：

- (一) 本案業經經濟部 108 年 3 月 29 日經授工字第 1082040764 0 號函，認定符合「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」第 2 點第 1 款「附加產值高之投資事業」認定標準，並函示申請面積超過原有廠地 1.5 倍部分，原則同意。其變更負擔劃設 30% 綠地用地，因該綠地用地較不具外部使用性質，同意改以捐贈代金方式辦理。
- (二) 案經專案小組會議討論作成建議意見，除變更位置西側與零星工業區間夾雜之農業區(保甲段 796-12 部分土地)，因無法取得土地所有權人共識一併納入變更為零星工業區，故同意照其所請外，餘照專案小組建議意見通過(詳附錄一)，並依本次回應說明修正計畫書。

附帶決議：

為保護變更範圍東側農地之生產環境，請申請人於都市計畫核定後，依工廠管理輔導法擬定管理維護及防災計畫，向市府經發局備案。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

- (一) 變更範圍應劃設總面積 30% 之綠地用地，無償捐贈予高雄市政府，因該綠地用地較不具外部使用性質，同意改以捐贈代金方式辦理。捐贈代金之數額及相關費用依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定辦理，於申請建築執照前繳交，惟該公共設施仍應由申請人興闢、管理及維護。
- (二) 本案保甲段 796-8 等四筆地號農業區變更為零星工業區，惟變更後西側與既有零星工業區間尚夾有帶狀農業區(現況為道路使用)，考量都市計畫完整性，請鉸隆公司就變更位置毗鄰西側農業區保甲段 796-12 部分土地徵詢相關土地所權

人後，評估一併納入變更為零星工業區之可行性，並函復都發局，俾利本案續提都委會大會討論。

- (三)請參酌過往案例，就細部計畫發布實施之日起幾年內應取得建築使用執照及公共設施用地應於地籍分割完成之日起幾年內完成興闢，修訂主要計畫「實施進度及經費」與細部計畫「事業及財務計畫」內之完成期限。
- (四)變更範圍涵蓋基地東側農業區道路，為避免變更後影響後續通行，本案除依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第九點規定毗鄰農業區之範圍邊界，應至少劃設1.5公尺隔離綠帶(綠地)或設施(空地、水路及道路)外，請鉸隆公司確實套繪現況與建物關係，於土地使分區管制規定內規範基地東側退縮距離，以利於日後新設構造物時維持該現有巷道之通行功能。
- (五)本案鉸隆公司應維持東側農路通行且不得妨礙鄰近農田灌排水系統，作好保護鄰近農業生產環境之工作，廠房基地排水與側溝銜接應設置妥當，公共排水應維持既有之功能，另建造物搭排水作業，請依規定提出申請。

第二案：變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案

決 議：

- (一)藉由大眾捷運土地開發執行機制，考量公共建設財務規劃，透過聯合開發效益挹注捷運建設基金，RK1兩側基地提升土地使用強度進行聯合開發，並獲臺鐵局支持。本案提高大眾運輸場站周邊土地開發效益及公共建設開闢自償率，降低政府財政負擔，符合市政建設方向，原則

同意。

(二)RK1 為捷運岡山路竹延伸線之首站，具有指標性意義，為利後續捷運聯合開發招商，並強化捷運公眾運輸服務效益及運量，以落實 TOD 精神。本案除下列意見修正外，餘同意照公展草案通過。

1. 查岡山都市計畫內容，本案東側基地變更前係為廣場用地，故本案案名及相關說明「道路廣場用地」應修正為「廣場用地」。
2. 東側基地廣場用地變更範圍同意修正，並劃設至少 10% 細部計畫公共設施用地(寬度 8 公尺之綠地兼供道路使用)，以符合都市計畫細部計畫審議原則及過去中央審議變更案例通案性之規定。
3. 廣場用地變更為捷運開發區之負擔回饋計算，同意比照岡山都市計畫公共設施用地變更為商業區之負擔比例 40%，並另應適當考量本案容積率提升後須合理負擔之回饋比例，故針對由商業區容積率 350% 提升至捷運開發區容積率 630% 之增量部分，同意參考原高雄市容積率提升之變更負擔原則，本案變更負擔回饋比例修正為 45.88%。
4. 除廣場用地變更為捷運開發區臨台一線側應退縮 5 公尺以利通行外；其餘計畫書內土地使用分區管制要點(包括退縮規定、高度限制等)、實施進度與經費(變更回饋方式)及交通相關規劃，授權捷運局釐清更正計畫書圖，並由都發局協助檢視。

(三)有關交通部台鐵局所提陳情意見，交通部已於 111 年 1 月 11 日以交路字 1105014585 號函釋，台鐵局具行政機關及事業單位性質，得比照私有土地採聯合開發之協議

價購方式參與開發，故無適法性疑義；其餘陳情部分併同前述決議辦理(詳附表一)。

附帶決議：

有關都市計畫變更回饋，應回歸高雄市城鄉發展及都市更新基金；另捷運局依大眾捷運法進行土地開發，其效益則應挹注捷運建設基金。故有關變更回饋部分如何分配，後續再由市府邀都發局、捷運局等單位討論協議。

第三案：變更高雄市大社都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案、變更高雄市大社都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)(配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討)案

決議：

- (一)民國 87 年公告之「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案，因尚有 4 處附帶條件整體開發地區尚未完成開發，故辦理本次專案通盤檢討。
- (二)前開附五區段徵收地區(面積達 96 公頃)，因受旗山斷層地質敏感區影響，經市府地政局辦理地質調查與地質安全性評估，確認斷層的實際範圍後，分析原方案已不具財務可行性，故就土地使用規劃(包括道路系統、排水滯洪、活動斷層、土地分配、務農意願等)、財務可行性及公民團體陳情意見等考量後，重新調整都市計畫內容。
- (三)本案業經召開 5 次專案小組會議討論，作成建議意見，同意照專案小組建議意見通過(詳附錄二)；另計畫書實施進度及經費之公共設施開發費用等估算基準，請配合現行相關資料調整。
- (四)請地政局併行辦理附五區段徵收區公益性、必要性評估

報告，送內政部土地徵收小組審議，並配合都市計畫變更進度適時提供相關評估資料予都發局，供部都委會審議參考。

**【附錄二】專案小組建議意見：**

(一)附五區段徵收整體開發區檢討變更原則，修正如下：

1. 通案性檢討變更原則：檢討後公共設施用地比例以不低於現行計畫公共設施用地比例（40.47%）為原則。
2. 土地使用分區檢討變更原則：
  - (1)原合法建物在不抵觸系統性公共設施用地(道路用地)、防災功能及不致產生不可建築土地前提下，以保留為住宅區為原則。
  - (2)街廓規劃應考量配地可行性留設不同規模街廓大小，以提高整體開發後土地分配可行性。
3. 公共設施用地檢討變更原則：
  - (1)旗山斷層錯動帶範圍以劃設公共設施用地為原則。
  - (2)考量地區防滯洪需求，區內排水渠道範圍以劃設為水利、公園用地或於道路用地留設地下箱涵為原則。
4. 道路系統檢討變更原則：
  - (1)外環道路系統應避免直接臨接農業區，以減少農地轉用或違規使用。
  - (2)於外環道路外側增設寬 20 公尺道路，以分流大社工業區之大型車輛。
  - (3)臨主要道路之街廓應以儘量減少路口之規劃為原則。
  - (4)考量道路通行安全，路口之規劃以減少多岔及斜交路口為原則。
5. 範圍邊界變更原則（道路銜接處）：為兼顧道路系統性通行功能及區段徵收財務可行性，範圍邊界依下列內容調整。

- (1)銜接區外道路尚未開闢：原則以劃出區段徵收整體開發範圍，另採徵收方式辦理。
  - (2)短距離多岔路口：除已銜接區外既成道路系統或經建築線指定在案者外，原則取消道路之留設，劃出區段徵收範圍並變更或恢復為住宅區。
  - (3)銜接區外道路已開闢：原則維持納入區段徵收整體開發範圍。
- (二)通往楠梓區的現有巷道常盛街，考量道路系統之完整，並提供當地民眾通行，劃設為計畫道路。
- (三)區段徵收區範圍銜接周邊既有發展區之都市計畫道路共 18 處劃分為 4 種態樣，各態樣分類說明及檢討變更原則如下：
- 態樣1：銜接區段徵收區外之計畫道路尚未開闢，開發後不影響串連既成發展區通行功能者，原則劃出區段徵收整體開發範圍，另採徵收方式辦理，計6處。
- 態樣2：屬短距離多岔路口，未具開闢必要性，且開發後不影響串連既成發展區通行功能者，原則取消道路之留設，劃出區段徵收範圍並變更為住宅區，計1處。
- 態樣3：銜接區段徵收區外之計畫道路已開闢，但非屬系統性、連續性之道路，原則劃出區段徵收整體開發範圍，恢復原分區免負擔回饋，計1處。
- 態樣4：銜接區段徵收區外之計畫道路已開闢，且屬系統性、連續性之道路，原則維持納入區段徵收整體開發範圍，計10處。
- (四)計畫書圖誤繕部分授權規劃單位更正。
- (五)本案實質變更內容審議建議如附表二、三。
- (六)土地使用分區管制要點、都市設計基準，審議建議詳如附表四、五。
- (七)公開展覽期間公民或團體建議意見審議建議詳如附表六。



第四案：變更高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫(土地使用分區管制)案

決 議：

本案原為旗津醫院及旗津區公所，市府為推動旗津國際觀光大島發展目標，於 103 年將其變更為特定觀光發展專用區，並辦理 4 次招商作業皆無廠商投標；為增加投資誘因及加速土地開發利用，修正土地使用分區管制要點，增加土地使用彈性，本案同意照公展草案通過。

八、散會：下午4時

附表一、變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RK1 站土地開發）案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	交通部臺灣鐵路管理局	<p>1. 本案回饋比例過高，造成土地所有權人權益受損，另按現行大眾捷運法及相關法令規定，以及國有財產法之規定，本局無法以自有土地參與土地開發，前開適法性之疑慮應請貴府儘速釐清。</p> <p>2. 倘經交通部函示同意，本局得依大眾捷運法相關規定參與土地開發，另就土地所有權人立場，針對本案計畫書提出相關修正建議。</p> <p>3. 為促進岡山地區都市發展，仍請貴府依本局 110 年 11 月 9 日研</p>	<p>1. 查本案變更範圍擬以大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等方式開發利用，由貴府擔任開發主體，並要求變更範圍內土地所有權人除高雄市政府外，應負擔變更回饋比例高達 49.8%，惟按現行岡山都市計畫書，並無相關回饋 49.8% 之規定，貴府擬參酌擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）規定，以商業區變更率為第四種商業區（容積率 630%）之負擔比例計算，考量兩處都市計畫區商業機能不同且本案未來開發效益尚未明朗，故援用原高雄市都市計畫回饋比例似有不妥，且本案回饋比例過高業已造成土地所有權人權益受損，本局剩餘可開發面積有限，且按現行大眾捷運法及相關法令之規定，本局無法以自有土地參與土地開發，前開適法性之疑慮應請貴府儘速釐清。</p> <p>2. 就土地所有權人立場，針對本案計畫書提出相關修正建議：                      (1) 計畫書 P.1-2 提及道路廣場用地之範圍僅以捷運設施需用土地為主，其餘道路廣場用地應具有服務車站旅客及通行需求，故未納入本變更範圍部分，查未納入變更之道路廣場用地係提供岡山車站前計程車排班及通行使用，考量本案捷運開發區未來辦理開發時，應就基地周邊人</p>	<p>1. 本府捷運工程局 111 年 2 月 10 日高市捷開字第 11130213700 號函意見如下：                      (1) 為推動本府捷運土地開發（聯合開發）政策，市府已擇定捷運場站周邊具開發潛力基地 40 餘處，並以公有土地為優先推動對象。另為配合行政院推動半導體南部 S 廊帶計畫構想，市府積極辦理捷運岡山路竹延伸線建設計畫，以期儘快構築北高雄科技廊帶之運輸骨幹，並建立沿線都市計畫區朝大眾運輸導向模式發展，透過土地開發支援企業安家之住宅需求，也以開發培養大眾運輸運量，並帶動地區整體發展，爰以捷運岡山路竹延伸線 RK1 站為優先推動基地，涵蓋岡山火車站前之國市共有土地，爰本案具政策推動之正當性及迫切性。                      (2) 有關台鐵土地得否依大眾捷運法第 7 條所定土地開發（聯合開發方）方式參與，經本府捷運局 110.10.27 函詢法令主管機關交通部，於 111.1.11 獲復（交路字第 1105014585 號函）確認，臺鐵局具行政機關及事業單位性質，除採公有土地撥用</p>	<p>1. 依交通部 111.1.11 交路字第 1105014585 號函釋，臺鐵局具行政機關及事業單位性質，除採公有土地撥用外，得比照私有土地採聯開之協議價購方式參與開發，故無適法性疑義。</p> <p>2. 東側基地廣場用地變更範圍同意修正，並劃設至少 10% 細部計畫公共設施用地（寬度 8 公尺之綠地兼供道路使用），以符合都市計畫細部計畫審議原則及過去中央審議變更案例通案性之規定。</p> <p>3. 廣場用地變更為捷運開發區之負擔回饋計算，同意比照岡山都市計畫公共設施用地變更為商業區之負擔</p>

	<p>商會議所表示之意見辦理。</p> <p>4. 另查計畫書土地權屬資料有誤，請貴府重新調查並修正。</p>	<p>行、車行動線一併重新調整，另本案基地施工過程恐會造成周邊人行及車行動線之影響，以致民怨，故建議市政府將剩餘道路廣場用地一併納入變更，以維市民之權益。</p> <p>(2) 計畫書 P. 3-7 及圖 3-4-2 提及捷運紅線 RK1 站出入口將透過高架連通方式設置於本變更範圍上，查本局業將岡山區後紅段 321-100、321-101、321-107、321-108 地號等 4 筆土地，撥用予貴府捷運局作捷運設施之使用，本變更案將本局鄰近土地納入變更之必要性及需求為何，建請貴府說明。</p> <p>(3) 按計畫書 P. 3-12 提及本變更範圍周邊住宅推案樓層多設定為地上 15 層樓，本案容積率在未加計容積獎勵及增額容積，法定容積率已高達 630%，雖然國防部業已公告岡山軍事機場限建高度放寬，北高雄地區建築高度可由原 70.2 公尺放寬為 94.44 公尺，按計畫書內不動產市場調查分析，本局未來辦理開發作業時，是否能順利完成招商及興建營運仍有待商榷，故建議本案捷運開發區應調整為第一種或第二種商業區，以利本局後續辦理招商作業，亦可達成貴府刻正推動之 TOD 理念。</p> <p>3. 請貴府依本局 110 年 11 月 9 日研商會議所表示之意見辦理，即在現行法令允許之下，特別提出新方案，希冀貴府將本局管有之土地從道路廣場用地變更為商業區，並按岡山都市計畫（第二次通盤檢討）之規定，回饋 40% 土地提供貴府劃設為捷運設施用地或其他公設用地，另剩餘</p>	<p>外，得比照私有土地採聯開之協議價購方式參與開發，故無法性疑義。</p> <p>(3) 有關本案回饋比例計算說明如下，建議修正公展內容之負擔回饋比例為 48.19%。</p> <p>(A) 陳情案址位於岡山都市計畫區，依岡山都市計畫第二次通盤檢討之變更原則，公共設施用地變更為商業區（容積率 350%），變更負擔回饋比例 40%。</p> <p>(B) 本案係變更道路廣場用地為捷運開發區，變更後容積率 630%，考量岡山都計區尚無捷運開發區之先例，無相應之變更負擔回饋比例可參照，爰依捷開區開發後使用性質類同商業區，部分參採變更商業區之負擔比例 40%；另捷開區（630%）與岡山都計商業區（350%）之容積差額部分，建議參酌本府 106.9.23 公告實施「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」之變更負擔回饋規定，一併考量使用分區調整及變更後容積增加之負擔比例，爰依上開主計規定計算本案之變更後容積增量之負擔比例如下式，合計本案負擔變更比例 48.19%：</p> $F=(100\%-40\%)\times 3.5\%\times \Delta F,$ $\Delta F=630\%-240\%=390\%(\text{公設}$	<p>比例 40%，並另應適當考量本案容積率提升後須合理負擔之回饋比例，故針對由商業區容積率 350% 提升至捷運開發區容積率 630% 之增量部分，同意參考原高雄市容積率提升之變更負擔原則，本案變更負擔回饋比例修正為 45.88%。</p> <p>4. 修正 328-1 地號管理機關「高雄市捷運工程局」為「高雄市政府捷運工程局」並依土地謄本修正相關內容。</p>
--	---	---	--	---



		<p>60%商業區土地，請於都市計畫書中載明，以設定地上權或都市更新方式開發，並由本局擔任招商主辦機關。</p> <p>4. 計畫書 P.3-5 土地權屬分析及表 3-3-1 計畫範圍土地清冊綜理表有關岡山區後紅段 321-107、328-1 地號等 2 筆土地權屬資料有誤，請貴府重新調查並修正。</p>	<p>用地變更者：採變更後容積率減第三種住宅區容積率 240%)</p> <p>即 <math>F=8.19\%</math></p> <p>(4)有關本案變更範圍，均已考量捷運 RK1 車站相關設施及捷運開發區整體規劃，並依市府道安會報決議內容妥為保留未來站前廣場服務車站旅客停車及通行需求 (109 年 3 月 26 日高雄市政府道路交通安全督導會報第 10900000043 號函)。另考量規劃整體性，本案變更範圍納入毗鄰岡山區大公段 1006 地號等共 11 筆土地。</p>	
	<p>111.01.19 鐵產開字第 1110002304 號函補充意見： 建議本案回饋比例總計應為 45.88%，較為妥適。</p>	<p>查計畫書第 6-1 頁提及道路廣場用地變更為捷運開發區回饋比例為 49.8%，本局認為差額容積回饋部分應參酌貴府 106 年 9 月發布實施「擴大及變更原高雄市主要計畫 (第三次通盤檢討) (第一階段) 案」計畫書第 326 頁公共設施 (不含市場) 用地變更為商業區之規定修正，旨案回饋比例說明如下：</p> <p>1. 公共設施用地變更為商業區 (容積 350%)，依「變更岡山都市計畫 (第二次通盤檢討) 案」計畫書規定，回饋比例為 40%。</p> <p>2. 公共設施用地變更為商業區 (容積 350%)，再調高容積為捷運開發區 (容積 630%)，依「擴大及變更原高雄市主要計畫 (第三次通盤檢討) (第一階段) 案」計畫書第 326 頁表 10-5「原高雄市都市計畫變更負擔比例計算表」公共設施 (不含市場) 用地變更為商業區之規定，剩餘商業區容積增加負擔比例 (F) 應為 <math>(100\% - 40\%) \times 3.5\% \times (630\% - 350\%) = 5.88\%</math>。</p> <p>3. 爰建議本案回饋比例總計應為 45.88%，較為妥適。</p>	<p>2. 有關變更負擔回饋比例一節，請提案單位分別依原高雄市主要計畫、捷運黃線捷運開發區變更草案及環狀輕軌增額容積負擔等計算方式提出分析，供都市計畫委員會審議參考。</p>	

附表二、變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		變更前	變更後			
一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。	除修正為配合高雄市國土計畫 110 年 4 月 30 日公告實施外，餘照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
二 - 1	機一東側（附二）	商業區（附二） （0.0865 公頃）	商業區（附） （0.0547 公頃） 廣場用地（兼供道路使用）（附） （0.0318 公頃）	1. 原計畫附帶條件規定應配置 40% 之公共設施、以市地重劃方式辦理，惟迄今因開發困難仍未施行。 2. 本基地於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫。 3. 本案參照內政部第 810 次都委會審議決議，以劃設不低於 40% 公設用地為原則、調整公設用地配置與形狀，並將變更開發方式為土地所有權人應完成本案公共設施用地開發並無償捐贈予市政府，提升開發可行性。 4. 考量鄰近之大社戶政事務所、大社區公所道路順接需求，以及商業區需指定建築線，故變更廣場兼停車場用地為廣場用地（兼供道路使用）。	本案基於依下列考量，維持現行計畫，以市地重劃方式辦理開發。 1. 大安段 1268 地號土地若剔除於附二市地重劃整體開發區，依工務局建管處表示該地號土地將成為畸零地，日後僅得整建、修建無法申請重建。 2. 陳情人現場表示其土地及建物已與鄰地土地開發公司達成初步「買賣合約」。 3. 整體開發範圍內其他土地所有權人表示已整合過半數以上土地面積及所有權人同意，可依現行計畫附帶條件內容辦理市地重劃作業，並建議維持現行計畫內容。	照專案小組建議意見通過。
		廣場兼停車場用地（附二） （0.0494 公頃）	商業區（附） （0.0269 公頃） 廣場用地（兼供道路使用）（附） （0.0225 公頃）			
		附帶條件： 1. 第三次通盤檢討由機關用地變更為商業區部分應另行擬定細部計畫（含配置 40% 之公共設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 應以市地重劃方式辦理。	附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應完成本案公共設施用地之開發與捐贈。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。			
二 - 2	機一北側	機關用地 （0.0139 公頃）	道路用地 （0.0139 公頃）	本案參照內政部第 810 次都委會審議決議，因本案廣（停）用地區位調整後無面臨計畫道路，故本案廣	配合變更編號二-1 方案內容，本案維持現行計畫機關用地。	照專案小組建議意見通過。

				(停)用地西側毗鄰機關用地「機一」北側劃設 6M 計畫道路，供公眾通行。		
三	大新路及神農路口機五用地(附四)	住宅區(附四) (0.1659公頃) 機關用地(附四) (0.1073公頃) 附帶條件： 1. 保留為機關用地之土地由本案之所有地主無償提供，並俟產權登記給地方政府後，住宅區始得發照建築。 2. 第四次通盤檢討發布實施後5年內，保留之機關用地如未完成無償提供並將產權登記給地方政府，應於下次通盤檢討將住宅區變更回復為機關用地。	住宅區(附) (0.1659公頃) 機關用地(附) (0.1073公頃) 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應完成本案公共設施用地之捐贈。 2. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。	1. 原計畫機關屬第一期公共設施保留地，惟依規定並未列入徵收項目，且地方亦乏經費辦理徵收。 2. 第三次通盤檢討劃定附帶條件地區時，建議興建活動中心或其他公共建築，惟未明確指定使用機關；第四次通盤檢討亦考量周邊快速發展，建議維持原計畫。 3. 自第四次通盤檢討發布實施迄今尚未完成附帶條件，為尊重並了解土地所有權人意願，大社區公所特召開研商會議，依據108年2月27日高市社區經字第10830203500號函會議紀錄，本基地仍有興建里活動中心、托嬰中心及長照中心需求，故建議維持原機關用地使用，僅配合調整附帶條件時限。	本案未依103年發布實施之大社都市計畫第四次通盤檢討案附帶條件規定，於5年內完成保留之機關用地無償捐贈，故依規定恢復為機關用地，另考量土地所有權人權益，後續報請內政部同意併同納入刻於內政部都委會審議中之大社都市計畫公共設施用地專案通盤檢討案討論。	照專案小組建議意見通過。
四-1	現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地(附五)	道路用地(附五) (0.2060公頃)	道路用地 (0.2060公頃)	考量區段徵收範圍內銜接周邊既有發展區之未開闢道路，其不影響現況通行功能，故劃出區段徵收整體開發範圍，另採徵收方式辦理。	區段徵收區銜接周邊既有發展區之都市計畫道路計有18處，依檢討原則檢視符合態樣1共計6處，故將其劃出區段徵收範圍，改採徵收方式辦理，另本案除配合新增變四-3案、變四-4案修正變更面積外，餘照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
四-2	現有都市發展區外圍部分相	住宅區(附五) (0.0115公頃) 附帶條件：應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵	住宅區(附) (0.0115公頃) 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或	1. 區段徵收範圍內銜接周邊既有發展區之未開闢道路，其不影響現況通行功能，故劃出區段徵收整體開發範圍，另採徵收方式辦理；部分住宅區亦劃出	本案原都市計畫係道路用地，變更為住宅區(附五)，依規定變更負擔比例為30%；誤繕為農業區變更為住宅區	照專案小組建議意見通過。

<p>鄰分區土地 (附五)</p>	<p>收完成後始得發照建築。</p>	<p>變更使用執照前，應捐贈基地面積 40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。</p> <p>2. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準 (估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。</p> <p>3. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則恢復為道路用地。</p> <p>4. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。</p>	<p>區段徵收整體開發範圍。</p> <p>2. 因本案於第三次通盤檢討時係由道路用地變更為住宅區，故本次變更附帶條件改採負擔回饋方式辦理，回饋比例參照原區段徵收範圍之公設比 (40%)。</p>	<p>負擔比例 40%，予以更正為 30%外，餘照案通過。</p>	
<p>四-3 現有都市發展區外圍部分鄰分區土地 (附五)</p>	<p>道路用地(附五) (0.0124 公頃)</p> <p>附帶條件： 應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。</p>	<p>住宅區 (附) (0.0124 公頃)</p> <p>附帶條件： 1. 本案變更為住宅區，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。 2. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府</p>	<p>依檢討原則檢視符合態樣 2，屬短距離多岔路口，未具開闢必要性，且開發後不影響串連既成發展區通行功能者，故劃出區段徵收整體開發範圍並變更為住宅區。</p>	<p>同意依提案資料變更道路用地為住宅區，如下附圖，並依公共設施用地檢討原則通案負擔規定辦理(變更負擔比例為 30%)。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>(區段徵收整體開發範圍調整)</p>		<p>政府委託一家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔);捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。</p> <p>3. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書,否則維持原計畫。</p> <p>4. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者,應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。</p>			
<p>四-4 現有都市發展區外圍部分相鄰土地(附五)(區段徵收整體開發範圍調整)</p>	<p>道路用地(附五)(0.0329 公頃)</p>	<p>住宅區(0.0329 公頃)</p>	<p>1. 依檢討原則檢視符合態樣 3,銜接區段徵收區範圍外之計畫道路已開闢,因區段徵收完成後道路寬度不一且路寬漸變,為非屬系統性、連續性之道路。</p> <p>2. 原都市計畫為住宅區,且有 1 照 26 戶之合法建物,為維護民眾權益,依原則劃出區段徵收整體開發範圍並恢復為住宅區,免負擔回饋。</p>	<p>考量該道路寬度由 15 公尺漸減為 6 公尺,非屬系統性道路,地上建物為 1 照 26 戶之合法建築,且於大社都市計畫 62 年發布實施時即為住宅區,原劃設道路時未考量同時已有合法建物申請建築,為維護民眾權益,同意劃出區段徵收整體開發範圍並恢復為住宅區,如下附圖,免負擔回饋。</p> 	<p>照專案小組建議意見通過。</p>



五	原公 (兒) 七 西側	道路用地(附五) (0.0891 公頃)	工業區 (0.0693 公頃) 綠帶(地)用地 (0.0198 公頃)	考量整體道路系統規劃，將已無需求之道路用地劃出區段徵收範圍，並變更為工業區及綠帶(地)用地。	配合附五區段徵收區街廓及道路系統調整，已無道路劃設需求，修正公展草案如下： 1. 依照原 78 年公告發布實施「變更大社都市計畫(部分農業區、住宅區為工業區)案」編定為工業區規劃作為隔離綠帶使用，工業區部分僅限作綠化設施，爰請配合修正計畫書附帶條件規定。 2. 事業及財務計畫加註：變更位置土地之取得比照「變更大社都市計畫(部分農業區、住宅區為工業區)案」，由經濟部依法辦理徵收，所需費用由大社工業區內廠商共同負擔全部費用及開發工程費。	照專案小組建議意見通過。
六	現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地(附五)	第一種住宅區(附五) (57.1470 公頃) 文小用地(附五) (2.3875 公頃) 文中用地(附五) (1.3200 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附五) (1.2909 公頃) 停車場用地(附五) (1.3444 公頃) 體育場用地(附五)	住宅區(附) (55.4798 公頃) 文中用地(附) (0.9953 公頃) 公園用地(附) (14.1653 公頃) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(附) (0.6555 公頃) 綠帶(地)用地(附) (0.4626 公頃) 綠帶(地)用地兼供道路使用(附) (2.9658 公頃) 道路用地(附) (21.6477 公頃)	1. 區段徵收範圍內部分住宅區街廓深度過大或過小，不利於抵價地或可建築土地標售作業。 2. 本區段徵收區部分可建築用地位於民國 103 年 12 月 25 日經濟部地質調查所公告之旗山斷層，將影響土地所有權人配地意願，不利於抵價地或可建築土地標售作業，造成財務不可行。 3. 故本次專案通盤檢討係依據民國 106 年地質調查及地質安全評估報告，將位於斷層帶錯動層之土地，	基於下列考量及依變更檢討原則，重新調整修正區段徵收區規劃配置，修正後規劃方案如後附圖。 1. 旗山斷層錯動帶：基於建築安全與防災考量劃設為公園及道路用地。 2. 交通系統合理性：避免多叉路口、道路斜交，並兼顧道路系統性通行功能，以	照專案小組建議意見通過。

	<p>(3.6750 公頃) 綠帶(地)用地 (附五) (6.2376 公頃) 道路用地(附五) (22.7489 公頃) 水溝用地(附五) (0.0373 公頃) 工業區 (0.0965 公頃) 農業區 (0.0878 公頃) 鐵路用地 (0.0364 公頃)</p>	<p>水溝用地(附) (0.0373 公頃)</p>	<p>規劃為防災型公共設施使用，並重新調整區段徵收區土地使用配置，以確保居住安全及財務可行。</p> <p>4. 基於本計畫檢討原則，且因土地所有權人業於整體開發階段負擔，若再限制低強度開發，將造成土地所有權人重複負擔，使其權益受損；原第一種住宅區之容積率未符合內政部營建署民國 78 年 10 月 21 日台內營字第 745506 號函之本市住宅區最小容積率，故建議應比照現行計畫住宅區之土地使用管制規定，變更第一種住宅區為住宅區。</p> <p>5. 為配合道路系統規劃及土地使用配置合理性，以及配合未來高鐵橋下道路規劃與地區整體道路系統規劃，順接既有道路系統，故於計畫區東南側新增部分道路用地、工業區及鐵路用地及農業區為區段徵收區。</p> <p>6. 考量整體道路連通性與安全性，變更計畫範圍南側部分道路用地以將道路截彎取直，保障居民安全。</p> <p>7. 納入部分工業區及綠帶(地)用地於區段徵收範圍，並變更為道路用地，以利土地完整利用。</p> <p>8. 考量整體道路系統規劃，納入計畫範圍西側部分工業區及綠帶(地)用地於區段徵收範圍，並變更為道路用地，以利土地完整利用。</p> <p>附帶條件：應以區段徵收方式辦理，並俟區段徵收完成後始得發照建築。</p>	<p>及區段徵收區銜接周邊既有發展區之各種態樣，調整道路系統。</p> <p>3. 排水與防滯洪需求：配合地政局出流管制規劃草案及外埔排水、大社排水、三奶壇排水、中里排水與區段徵收範圍銜接等，調整公園位置及面積、劃設水利用地。</p> <p>4. 區段徵收財務可行性：為利土地分配及考量公共設施用地比例等因素，重新規劃調整街廓規模大小、公共設施用地面積。</p> <p>5. 務農意願調查：參考區段徵收區問卷調查及民眾陳情意見，仍有務農需求，爰於鄰近灌、排水渠道處新增農業專用區。</p>	
--	---	--------------------------------	---	--	--

七	現有都市發展區外圍部分相鄰分區土地 (附五)	(無道路編號)	道路編號十一	為便於道路管理，增設東南側道路編號十一。	照公展草案通過。	
八	大社工業區北側、二號及三號道路交叉處 (附七)	乙種工業區(附七) (0.2433公頃)	乙種工業區(附) (0.1399公頃)	1. 原計畫因規定以區段徵收方式開發，惟因規模過小不具開發效益，致使開發困難，依據內政部民國88年3月8日台(88)內營字第8803091號函示，本變更範圍符合面積0.5公頃以下，難以區段徵收方式辦理，故准予授權由原都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示。 2. 經查土地權屬為同一宗族所有，其意願整合可行性較高，故本計畫參酌都市計畫農業區變更使用審議規範之回饋方式，以劃設不低於30%公共設施用地為原則，並將變更開發方式為土地使用變更回饋負擔，提升開發可行性，並依據鄰近分區及用地劃設為綠地用地及乙種工業區。	考量公展草案係依內政部「都市計畫整體開發地區處理方案」將區段徵收方式改以負擔回饋範圍內公設土地辦理，惟公展期間土地所有權人陳情反對，本案爰依上述方案，恢復為原分區農業區。	照專案小組建議意見通過。
綠帶(地)用地 (附七) (0.1610公頃)	綠帶(地)用地 (0.1034公頃)	綠帶(地)用地 (0.1610公頃)				
附帶條件：應另行擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並俟區段徵收辦理完成後始得發照建築。	附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。 2. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託1家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。 3. 土地所有權人應於內政部都委會審竣後一年內與					

			<p>高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>4. 土地所有權人如未完成協議書或依協議書內容履行義務者，應於下次通盤檢討變更為適當分區及用地。</p>			
九 新 增	實施進度與經費	已訂定	修訂	配合本案修正後計畫內容，修訂實施進度與經費。	照專案小組建議意見通過。	

附表三、變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		變更前	變更後			
一	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂（詳修正前後對照表）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量住宅區臨路條件改善，住宅區臨計畫道路寬度為12公尺至20公尺，並參酌本市建築與居住需求，將其調整與大社都市計畫區共同一致之標準容積率及建蔽率（60% / 200%），以維持本計畫區內土地使用分區管制一致，故刪除第一種及第二種住宅區之分類，依大社都市計畫並修正相關規範內容。</li> <li>2. 為保障多數民眾能配得土地與建築，面臨計畫道路境界線之建築基地退縮寬度調整為4公尺；如屬角地，應擇路寬較寬面退縮。</li> <li>3. 考量居住單元面寬規定之住宅形式，缺乏明確之法令定義，執行時易產生爭議，且為增加土地分配及建築面積設計之彈性，爰刪除居住單元面寬規定。</li> <li>4. 配合主要計畫檢討變更，修正相關圖說。</li> </ol>	除第二、第三條依專案小組建議意見修正外，餘照公展草案通過，如附表三。	照專案小組建議意見通過。
二	都市設計基準	已訂定	修訂（詳修正前後對照表）	配合主要計畫檢討變更，已無體育場用地，故刪除其相關規定。	除第六條依專案小組建議意見修正外，餘照公展草案通過，如附表四。	照專案小組建議意見通過。
三	事業及財務計畫	已訂定	修訂	配合主要計畫檢討變更，公共設施用地，修正原事業及財務計畫。	配合主要計畫檢討變更內容修正。	照專案小組建議意見通過。

附表四、變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案土地使用分區管制要點修正前後對照表

條文別	原條文(現行計畫)	修正後條文(公展草案)	專案小組建議意見	市都委會決議																																																																																										
第一條	本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。																																																																																										
第二條	<p>本計畫區各使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率，不得大於下表之規定，其餘未規定者及土地使用項目，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區 (配合徵收地) 住一 住二</td> <td>50%</td> <td>120%</td> <td rowspan="6">依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td>1. 加油站、加氣站。 2. 「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。 3. 依「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。</td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>以供銷產品及農產場使用為限。</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td>以興建寺廟及其附屬建築為限。</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">機關用地 國中小用地 市場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td rowspan="3">依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地項目	建蔽率	容積率	容許使用項目	住宅區 (配合徵收地) 住一 住二	50%	120%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	60%	200%	商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	特種工業區	70%	210%	行政區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	1. 加油站、加氣站。 2. 「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。 3. 依「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。	農會專用區	50%	250%	以供銷產品及農產場使用為限。	宗教專用區	60%	160%	以興建寺廟及其附屬建築為限。	機關用地 國中小用地 市場用地	50%	250%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	40%	150%	50%	240%	<p>本計畫區各使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率，不得大於下表之規定，其餘未規定者及土地使用項目，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60%</td> <td>200%</td> <td rowspan="6">依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80%</td> <td>320%</td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>70%</td> <td>210%</td> </tr> <tr> <td>行政區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40%</td> <td>120%</td> <td>1. 加油站、加氣站。 2. 「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。 3. 依「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。</td> </tr> <tr> <td>農會專用區</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td>以供銷產品及農產場使用為限。</td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>60%</td> <td>160%</td> <td>以興建寺廟及其附屬建築為限。</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">機關用地 國中小用地 市場用地</td> <td>50%</td> <td>250%</td> <td rowspan="3">依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</td> </tr> <tr> <td>40%</td> <td>150%</td> </tr> <tr> <td>50%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地項目	建蔽率	容積率	容許使用項目	住宅區	60%	200%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	商業區	80%	320%	乙種工業區	70%	210%	特種工業區	70%	210%	行政區	50%	250%	加油站專用區	40%	120%	1. 加油站、加氣站。 2. 「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。 3. 依「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。	農會專用區	50%	250%	以供銷產品及農產場使用為限。	宗教專用區	60%	160%	以興建寺廟及其附屬建築為限。	機關用地 國中小用地 市場用地	50%	250%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	40%	150%	50%	240%	<p>除下列意見修正外，其餘照公展草案通過。</p> <p>配合農業專用區劃設，增列該分區項目及容許使用項目之規定，如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>分區及用地項目</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農業專用區</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>僅限農作使用</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地項目	建蔽率	容積率	容許使用項目	農業專用區	-	-	僅限農作使用	<p>除農業專用區容許使用項目修正為「農業生產」，其餘照專案小組建議意見通過。</p>
分區及用地項目	建蔽率	容積率	容許使用項目																																																																																											
住宅區 (配合徵收地) 住一 住二	50%	120%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。																																																																																											
	60%	200%																																																																																												
商業區	80%	320%																																																																																												
乙種工業區	70%	210%																																																																																												
特種工業區	70%	210%																																																																																												
行政區	50%	250%																																																																																												
加油站專用區	40%	120%	1. 加油站、加氣站。 2. 「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。 3. 依「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。																																																																																											
農會專用區	50%	250%	以供銷產品及農產場使用為限。																																																																																											
宗教專用區	60%	160%	以興建寺廟及其附屬建築為限。																																																																																											
機關用地 國中小用地 市場用地	50%	250%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。																																																																																											
	40%	150%																																																																																												
	50%	240%																																																																																												
分區及用地項目	建蔽率	容積率	容許使用項目																																																																																											
住宅區	60%	200%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。																																																																																											
商業區	80%	320%																																																																																												
乙種工業區	70%	210%																																																																																												
特種工業區	70%	210%																																																																																												
行政區	50%	250%																																																																																												
加油站專用區	40%	120%		1. 加油站、加氣站。 2. 「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。 3. 依「都市計畫法多目標使用」之站區使用依油量規管。																																																																																										
農會專用區	50%	250%	以供銷產品及農產場使用為限。																																																																																											
宗教專用區	60%	160%	以興建寺廟及其附屬建築為限。																																																																																											
機關用地 國中小用地 市場用地	50%	250%	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。																																																																																											
	40%	150%																																																																																												
	50%	240%																																																																																												
分區及用地項目	建蔽率	容積率	容許使用項目																																																																																											
農業專用區	-	-	僅限農作使用																																																																																											

第三條

實施區段徵收地區（適用範圍詳圖 4-1），應依下列規定辦理。

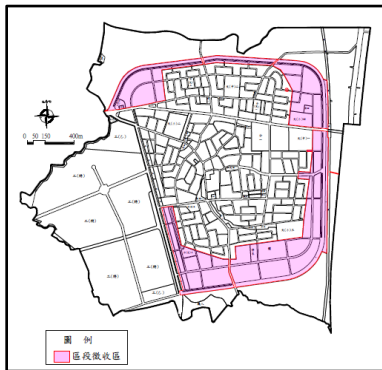
(一)住一住宅區每居住單元面寬不得小於下列規定：

住宅形式	最小面寬（公尺）
獨立住宅	8.5
雙併住宅	8
連棟住宅	7.5

(二)退縮建築應依下表規定辦理

分區及用地別	退縮建築規定
住一	1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，兩面均應退縮。但住宅區建築基地如附圖 4-2 所示之角地則擇一退縮。該退縮建築空地得計入法定空地。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設寬淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。
公設用地及公用業地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但計入法定空地。

(三)停車空間之設置，住一建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。



附註：區段徵收範圍應配合變更大社都市計畫（配合區段徵收計畫）案實際計畫範圍  
圖 4-1 本計畫區段徵收範圍示意圖

實施區段徵收地區，應依下列規定辦理。

(一)退縮建築應依下表規定辦理

分區及用地別	退縮建築規定
住宅區	1. 面臨計畫道路境界線之建築基地（如附圖部分），應退縮 4 公尺建築，如屬角地，應擇路寬較寬面退縮。該退縮建築空地得計入法定空地。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設寬淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。
公設用地及公用業地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路及公用事業用境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但計入法定空地。

(二)停車空間之設置，住宅區建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

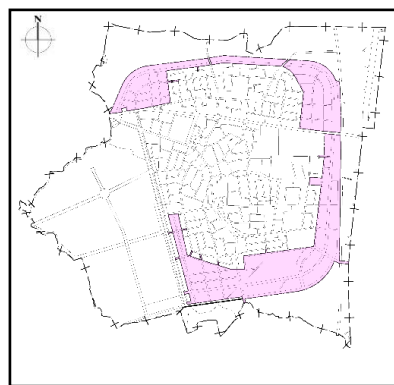


圖 4-1-1 本計畫區段徵收範圍示意圖

除下列意見修正外，其餘照公展草案通過。


(一)住宅區/退縮建築規定

1. 面臨計畫道路境界線之建築基地（如附圖部分），應退縮 4 公尺建築，如屬角地，應擇路寬較寬面退縮。該退縮建築空地得計入法定空地。
2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起 1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，僅供作出入通道及綠美化使用，但得計入法定空地。

(二)有關停車空間之設置，應依建築技術規則相關規定辦理，故予以刪除。

(三)圖 4-1-1 本計畫區段徵收範圍示意圖，需配合審議通過之區段徵收範圍予以修正。

照專案小組建議通過。

<p>第三條</p>	 <p>圖 4-2 建築角地擇一退縮位置說明圖</p>	<p>刪除</p>	<p>照公展草案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第四條</p>	<p>建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p>	<p>同原條文。</p>	<p>照公展草案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第五條</p>	<p>本要點未規定之事項，適用其他法令規定。</p>	<p>同原條文。</p>	<p>照公展草案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>



附表五、變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）案都市設計基準修正前後對照表

條文別	原條文(現行計畫)	修正後條文(公展草案)	專案小組建議意見	市都委會決議
第一條	本基準係依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第9條及第11條之規定訂定之。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
第二條	為使本計畫整體開發區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人的都市環境，因此除土地使用分區管制要點之規定外，特制定本基準，使在本區內進行建築及土地使用之設計者能確切掌握整體開發區之規劃精神，並據以執行都市設計管制作業。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
第三條	本計畫整體開發區（圖4-1）範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
第四條	本計畫整體開發區範圍內建築開發申請除建築基地有下列情形之一者須送高雄市政府都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議，或依本基準第八條規定者須送都設會審議外；其餘申請案件依本基準檢討後逕依建管程序辦理。 1. 體育場用地。 2. 引用容積移轉規定之申請案件。 3. 住宅區基地面積達2,000平方公尺以上，且樓層數6層以上者。	本計畫整體開發區範圍內建築開發申請除建築基地有下列情形之一者須送高雄市政府都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議，或依本基準第八條規定者須送都設會審議外；其餘申請案件依本基準檢討後逕依建管程序辦理。 1. 引用容積移轉規定之申請案件。 2. 住宅區基地面積達2,000平方公尺以上，且樓層數6層以上者。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

第五條	依本基準第四條規定須送都設會審議者，有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項時，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
第六條	退縮人行步道應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。	同原條文。	考量建築安全，修訂如下： 本計畫區內建築基地與斷層錯動帶範圍留設之公園、綠地街廓相鄰者，其法定空地除臨道路退縮外，宜集中留設於臨公園、綠地乙側，以提升建築安全。	照專案小組建議意見通過。
第七條	建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
第八條	建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。
第九條	為地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。	同原條文。	照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

附表六、變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案、變更高雄市大社都市計畫細部計畫（土地使用分區管制暨都市設計）（配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討）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	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	林○村	<p>1. 本次專案通盤檢討計畫第五案區段徵收地區，既然經過地質調查與安全性評估後，原區段徵收方案不具財務可行性，爰進行都市計畫調整，應比照其他子計畫之辦理方式進行，不宜再採區段徵收方式辦理。</p> <p>2. 惟若仍堅持循區段徵收方式辦理，請重新檢討抵價地百分比。依據土地法土地徵收條例第 39 條，區段徵收時，抵價地總面積百分之五十為原則，但不得少於百分之四十，前此高雄縣政擬訂地主百分之四十與百分之五十為原</p>	<p>1. 原區段徵收方案，始擬於前高雄縣長楊秋興主政時期，歷經縣市合併後陳菊市長主政漫長歲月，始終未見公告實施；今忽傳出評估後不具財務可行性，需重新檢討，令人至感詫異，期盼新人新政，朝精準方向，儘速解決。</p> <p>2. 本案若仍需循區段徵收方式辦理，依前高雄縣政府辦理時，區段徵收範圍內所需之公共設施預定地面積佔區段徵收總面積百分之四十，唯主辦單位研擬方案，地主僅能領回百分之四十，政府徵收百分之六十，不僅有違法令，且欠公平原則。依據土地徵收條例規定，抵價地總面積百分之五十為原則，但不得少於百分之四十。前此不久，鄰近仁武區辦理土地區段收徵收說明會，竟出現地主可領回百分之五十五情況。一市兩制，令人難以誠服。</p>	<p>1. 陳情內容有關抵價地比例非屬都市計畫審議範疇。依本府地政局 109 年 1 月 15 日高市地政發字第 10970055400 號函回覆，以抵價地比例 50% 為原則，據以規劃財務可行性評估草案在案；另查鄰近仁武區近期並無辦理區段徵收說明會情事。</p> <p>2. 另依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，區段徵收查屬財務自償開發方式，故本案將配合都市計畫期程辦理可行性評估；另需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。抵價地總面積應先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過，再報上級主管機關核准。</p> <p>3. 承前說明，區段徵收地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，並該抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，日後辦理區段徵收作業時，將依規定訂頒抵價地分配作業要點公告周知。</p>	<p>未便採納 依市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

		則，差距很大，侵犯地主財產權至鉅。		4. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。		
		108.1.3 新增補充意見如下： 1. 本案陳情建議位置為本案通盤檢討計畫附帶條件區段徵收地區。 2. 本案應比照其他子計畫之辦理方式進行，不宜再採區段式徵收辦理，俾避免範圍分佈在區域四周，土地價值過大，產生領回分配不公現象。				
2-1	吳同峯	變更案號第六案「區段徵收區」案：抵價地希望能超過五成。	1. 「區段徵收法」：區段徵收之抵價地應以「50%為原則」。被徵收者若能獲得平均50%以上之抵價地，相對“被剝奪感”會少一點。以仁武中正路旁「市地重劃」案為例，「市地重劃」抵價地以55%為原則，幾年前市府在仁武區公所開會，就直接提高至66%，地主尚難接受，後來…。 2. 市府正於舊部落實施「還地於民」解編，相對在大社區減少很多公共建設，這些公共建設用地(如綠地、公園…)不應轉嫁到這	1. 公共設施解編部分，本市刻正辦理「變更大社都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)」係藉以解決私有公共設施保留地之問題，而本計畫係為針對「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國103年12月25日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行	未便採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

		<p>次區段徵收範圍的地主身上，這是另一種社會不公平。(政府在舊部落公設解編已可取得拍賣地做經費)</p> <p>3. 這次區段徵收範圍內，有些已是既成公設(如中仁路、鹽埕巷…、水利大排)其現地應直接轉公設，不應再和人民地主搶建地。且相對原計畫已取消體育館、小學…等公設，所需開發經費應已相對下降，無需太多住宅地拍賣籌建設經費。</p> <p>4. 此次區段徵收範圍 97.1622 公頃，編列住宅區 55.4798 公頃，絕對夠發放抵價地 50% 以上。(50%=48.58 公頃)(且有些地主無法領得抵價地)</p>	<p>性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>2. 有關抵價地比例非屬都市計畫審議範疇，惟依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。</p>		
	<p>109.12.23 說明會補充意見：</p> <p>1. 主張抵價地至少要超過五成。</p> <p>2. 若政府想把大社舊部落減少的公設移轉到此次區徵土地，那麼政府在舊部落公設解編過程額外取得可供拍賣的建地，也應用做這些移轉公設的建設經費。</p> <p>3. 屬政府產權的土地應百分之百轉成公設地，才符合真正的轉型正義。</p> <p>4. 有關整體「平均抵價地」的計算基準，希望</p>	<p>各位委員大家好，我是大社在地人，也是此次大社區段徵收內農地的地主阿峰。一般人民不太懂區段徵收，我們地主雖然有意願配合政府政策共榮地方，但總要維護基本合理的權益。本人和多數地主自 102 年開會即主張抵價地至少要超過五成，這是普查絕大多數地主的心聲。老農民地主不會寫意見書不代表同意政府野蠻提議的四成，希望政府尊重地主的聲音，也不要再像「大社工業區降乙編」一案，不依法行政却「變相懲罰」一再找我們奔波開會。政府每次都以需有足夠的建地拍賣籌建設經費當藉口，以下是我們主張抵價地需五成以上的理由和說明：</p> <p>1. 「區段徵收法第 39 條」：區段徵收之抵價地「應以 50% 為“原地”(三遍)。雖然後面有笨蛋立法補述至</p>	<p>曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。抵價地總面積應先經當地直轄市或縣(市)區段徵收委員會審議通過，再報上級主管機關核准。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		

	<p>政府一併公告於日後的計畫書和網站上，資訊公開透明。</p> <p>5. 無法取回較高比例抵價地，地主權益相對受到嚴重損害。</p>	<p>少給 40%，但這就是不合時宜官欺負民的惡法補述。因為配合政策的被徵收者廣義上屬被剝奪者，可算受害者，若無法取回平均 50%以上之抵價地，「相對被剝奪感」會非常嚴重。而既然法條規定以 50%為原則，理論上是「被剝奪者」若覺不合理，可經協調後合理增加至 55%或更高，怎麼反降說 40%也可以，所以不得不罵當初立法者是笨蛋惡霸。以仁武區「仁新段市地重畫」案為例，「市地重畫」抵價地以 55%為原則，104.7.16 在仁武區公所開會就直接提高至 66%，而地主都還很難接受，後來協調也許更高而成案就不可知。</p> <p>2. 市府正於大社舊部落實施「還地於民」解編，相對在大社減少很多綠地公園等公設，若政府想把減少的公設移轉到此次區徵土地上，那麼政府在舊部落公設解編過程額外取得可供拍賣的建地，也應用做這些移轉公設的建設經費。</p> <p>3. 這次區徵範圍內土地，有些其實已算「既有的公設」，如中仁路、塩埕巷、中華路等及原日據時代已存在的多條產業道路和水利大排，屬政府產權的土地應百分之百轉成公設地，不該隱藏起來想和人民地主搶建地，才符合真正的轉型正義。</p> <p>4. 相對原計畫，新計畫已取消體育館、小學、外環道下三條大排等大公設，僅改以</p>			
--	--	--	--	--	--

			<p>防災綠地滯洪池公園取代，所需開發經費相對下降非常多，無需太多建地拍賣籌建設經費。此外，大社第七公墓遷葬多年了，却只荒廢長滿雜草，原計畫的滯洪池是不是已打算移來此次區徵計畫？那些公墓地未來又是大財庫。</p> <p>5. 地主取得抵價地後，無論買賣或蓋房子，政府都會再課徵更多稅收可做建設經費使用。</p> <p>6. 此次區徵計畫編列住宅地 55.4798 公頃，絕對夠發放給地主至少 50%以上抵價地，也就是約 <math>48.2(96.4093 \div 2)</math> 公頃。更何況很多地主無法領抵價地，僅能領每坪 3.8 萬元的補償金，所以沒有建地不夠發放的問題。</p> <p>另外有關整體「平均抵價地」的計算基準，希望政府一併公告於日後的計畫書和網站上，資訊公開透明。因為只要牽涉到「比例換算，能動手腳調整的方法太簡單了，應公佈讓地主可以檢驗政府有無落實最後定案的平均抵價地比例。</p> <p>會後補充，下次開會補述：</p> <p>7. 本區徵案自 87 年發佈拖延到現在，地主土地被分區管制權益受損(如銀行信貸等)，而區徵外農地也搭議題被炒作到高價，甚至比目前區徵內土地還貴，若無法取回較高比例抵價地，地主權益相對受到嚴重損害。</p>			
--	--	--	---	--	--	--

2-2	吳○雄、吳○鑾、郭○琇、吳○和、高○芝等3人	大社都計變更案號第六案「區段徵收」一案：區段徵收之地主至少要可拿回平均50%之抵價地。	「區段徵收法」：區段徵收之抵價地應以50%為原則，被徵收土地之地主屬被動、被強迫配合政策，至少應拿回平均50%以上之抵價地，心裡才較平衡，不會有嚴重被剝奪感，若政府財政可以，應考量地主所陳之情，再商討提高比例，與人民共利共榮。		未便採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2-3	蔡○治	大社都市計畫變更案號第六案「區段徵收」：區段徵收之地主應至少取回平均50%之抵價地。	1. 區段徵收法：區段徵收之抵價地應以50%為原則。被徵收之地應取回平均10%以上之土地或更多，心中被剝奪感才會少一點。 2. 此次區段徵收範圍97.1622公頃，編列住宅區55.4798公頃，絕對夠發放抵價地50%以上。(50%=48.58公頃)(且有些地主無法領得抵價地)		未便採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
3	林○明、林○福、林○鳳、張○龍、張○農	都市計畫區段徵收地方惡法，強徵民地，傷害政府與人民間的信任。(反對區段徵收惡法)	1. 都市計畫區段徵收讓政府官員、政客、財團、學者四合一，有上下其手的空間。 2. 對地主的訴求置之不理，蠻橫鴨霸，缺乏與地主面對面溝通。 3. 公共設施是使用者付費，不是由地主承擔。 4. 比例不符原則，政府重大建設面對百姓的土地徵收都有補償計畫，唯獨區段徵收沒有補償，不是惡法是什麼。 5. 蛋白區與蛋黃區混抽不公平，應由原地主原地持有權、優先權保留。 6. 政府：地主=5：5是可以接受的比例。 7. 同等價值的應劃為小區，抽籤換地較無爭議。	1. 本計畫係為針對「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國103年12月25日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國91年7月16日台內營字第0910085117號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。 2. 有關陳情內容第2點，本都市計畫草案業已於民國108年12月16日起至109年1月22日止辦理公展，並於109年1月13日於本市大社區中山堂辦理公展說明會；本府後續將辦理區段徵收意願調查，並	未便採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。



				<p>辦理區段徵收意願調查說明會，力求了解民意，並有效溝通。</p> <p>3. 陳情內容第 1 點、第 3 點至第 7 點，屬區段徵收辦理方式，非屬都市計畫審議範疇，惟依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，區段徵收查屬財務自償之開發方式；另區段徵收案內土地所有權人可以選擇領取現金補償，或申請發給抵價地，另亦可選擇一部分領取現金及一部分領取抵價地，並若有地上物妨礙都市計畫或區段徵收計畫應行拆遷者，應依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例辦理補償。抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，日後辦理區段徵收作業時，將依規定訂頒抵價地分配作業要點公告周知。</p> <p>4. 承前說明，需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。抵價地總面積應先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過，再報上級主管機關核准。</p> <p>5. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
4-1	林○發	申請農舍原地	1. 農舍地址：高雄市大	陳情有關農舍原地保留	部分採納	照專案小

		保留。	<p>社區大社路 200 巷 20 號(大社區保安段 45-2、45-3)</p> <p>2. 農舍位於區段徵收地段，希望能原地保留。</p>	<p>非屬都市計畫審議範疇，理由：</p> <p>1. 查陳情範圍未具使用執照或保存登記，未符本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議有關使用分區調整原則，以公共設施用地涉及合法建物調整為主要討論對象，且建物範圍已屬公展草案之住宅區，依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回復，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配。</p> <p>2. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>	<p>依變更編號六修正方案，所陳位置為住宅區(附五)，後續得依土地徵收條例第 47 條規定向本府地政局申請按原位置保留分配。</p>	<p>組建議意見通過。</p>
4-2	朱○莉	<p>我覺得政府辦理都市計畫是好事，但要考量民眾需要性與便利性，政府要徵收我們的土地與民宅，我難認同，請維持原地原屋。</p>	<p>本人朱瓊莉在 107 年 10 月剛購得此屋，目前又在整修當中，前屋主也未告知有都更計畫，故本人不能接受徵收一事，請維持原地原屋。</p>	<p>建議維持原公展草案，理由：</p> <p>經查陳情位置位於旗山斷層錯動帶，依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議，為確保居住安全，並避免未來斷層活動時造成重大災害與損失，旗山斷層錯動帶範圍仍維持公展草案內容，以劃設防災型開放空間為原則；爰陳情位置依據前述原則劃設為公園用地及道路用地。</p>	<p>未便採納 依變更編號六修正方案，所陳位置位於旗山斷層錯動帶，依變更檢討原則為確保居住安全，並避免未來斷層活動時造成重大災害與損失，旗山斷層錯動帶範圍，以劃設防災型開放空間為原則，故維持公園用地及道路用地。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
4-3	阮○○莊	<p>大社區都市計畫案區段徵收不合理、不同意、反對。</p>	<p>1. 保有現有的房子，不同意政府徵收。 2. 政府徵收不合理比率太高，沒有考量人民辛苦所建立的房子。 3. 希望政府能幫人民的苦衷，把我們的房子保留住，不同意政府的徵收。</p>	<p>陳情內容有關土地分配、抵價地比例及房屋保留非屬都市計畫審議範疇，理由：</p> <p>1. 查陳情範圍建物具保存登記，考量於不抵觸系統性公共設施用地、防災功能及不致產生不可建築土地前提下，劃設</p>	<p>部分採納 依市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

				<p>為住宅區。後續建議依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回復，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配。</p> <p>2. 有關陳情內容第 2 點，依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積以徵收總面積 50%為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
4-4	盧○守	不同意變更公園及道路。	我要保留林子邊段 290-1 地號的房子，我不同意變更公園及道路。	<p>建議仍維持公展草案，理由：</p> <p>經查陳情位置位於旗山斷層錯動帶，依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議，為確保居住安全，並避免未來斷層活動時造成重大災害與損失，旗山斷層錯動帶範圍，以劃設防災型開放空間為原則；爰陳情位置依據前述原則劃設為公園用地及道路用地。</p>	<p>未便採納</p> <p>依變更編號六修正方案，所陳位置位於旗山斷層錯動帶，依變更檢討原則為確保居住安全，並避免未來斷層活動時造成重大災害與損失，旗山斷層錯動帶範圍，以劃設防災型開放空間為原則，故維持公園用地及道路用地。</p>	照專案小組建議意見通過。
5	謝○東等 7 人	重劃後分配抽籤土地以目前 20 米道路為軸線，東西二側土地各再分為 3 至 5 單位，該單位所有權人抽取該單位地區土地，讓原地主土地與其現有耕地不會南轅北轍。	<p>1. 依民主程序，逕行重劃。</p> <p>2. 以原地抽籤為標準，為公平起見，才合情合理。</p> <p>3. 為促進大社區發展，望請儘速辦理。</p>	<p>1. 陳情內容第 1 點及第 3 點涉及都市計畫開發方式及期程，本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土</p>	<p>部分採納</p> <p>1. 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。</p> <p>2. 依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>2. 陳情內容第 2 點屬區段徵收辦理方式，非屬都市計畫審議範疇，惟依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，日後辦理區段徵收作業時，將依規定訂頒抵價地分配作業要點公告周知。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>	<p>處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>	
6-1	陳宇、楊琴、陳薇	<p>本案既是面臨大社路邊，面寬又達百餘公尺，且又有合法建物。盼鈞局實施公告區段徵收領回抵價地時，能依市價計算補償，按原建有合法之位置發還抵價地(原屋原地保留)，以保障陳情人等之權益。</p>	<p>1. 大社區大社段 919-1 地號所有權人陳建宇及大社段 920-1 地號所有權人楊陳秀琴，地上建有合法農舍，大社區大社路 1-21 及 1-20 號。</p> <p>2. 大社段 919-1 地號(大社路 1-21 號)基地面積：3015 平方公尺(912 坪)、建築物面積 324 平方公尺(98 坪)。建築物(2 層樓高)：第 1 層樓 162 平方公尺、第 2 層樓 162 平方公尺。</p> <p>3. 大社段 920-1 地號(大社路 1-20 號)基地面積：1390 平方公尺(420 坪)、建築物面積 286 平方公尺(87 坪)。建築物(2 層樓高)：第 1 層樓 143 平方公尺、第 2 層樓 143 平方公尺。</p> <p>4. 區段徵收範圍內之房屋，土地法規定未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收，可由房屋所有人向直轄市政</p>	<p>陳情有關於土地分配及房屋保留非屬都市計畫審議範疇，理由：</p> <p>1. 依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回復，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配。</p> <p>2. 經查陳情範圍具有使用執照及保存登記，位於本案公展草案住宅區、道路用地。依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議，除斷層錯動帶涉及安全疑慮不可變動外，將以道路系統不曲折、避免多岔路口及斜交道路之設計、街廓大小有利配地為原則進行調整，查本案具使用執照，經上開會議內容評</p>	<p>部分採納</p> <p>1. 依變更編號六修正方案，所陳位置為住宅區(附五)，建物具有使用執照及保存登記部分，後續得依土地徵收條例第 47 條規定向本府地政局申請按原位置保留分配。</p> <p>2. 考量住宅區臨路條件改善，參酌本市建築與居住需求，本次通檢已將區段徵收區之住宅區建蔽率、容積率提高，維持本計畫區內土地使用分區管制標準一致。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			府申請原位保留分配。	估可配合調整周邊道路路型，該合法建物範圍調整為住宅區。 3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。	3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關規定辦理。	
		109.1.20 補充意見： 本案既是新都市計畫理應比舊社區容積率高，建議住宅區容積率應調升為 300%對整個都市發展才是正向的。	在大社都市計畫本案住宅區編定土地建蔽率 60%；容積率 200%應予調升，不應因舊社區 200%容積率而被侷限。 (第 1 次專案小組會後補充附件：大社段 919-1 地號(八六)高縣建局建管字第 10133 號使用執照及 099 仁狀字第 001637 號建物所有權狀(農舍)；大社段 920-1 地號 103 仁狀字第 000602 號土地所有權狀及(八六)高縣建局建管字第 10131 號使用執照)	建議維持公展草案，理由： 考量住宅區臨路條件改善，住宅區臨計畫道路寬度為 12 公尺至 20 公尺，並參酌本市建築與居住需求，將其調整與大社都市計畫區共同一致之標準容積率及建蔽率（60% / 200%），以維持本計畫區內土地使用分區管制一致，故土地使用分區管制要點刪除第一種及第二種住宅區之分類，依大社都市計畫並修正相關規範內容。		
6-2	陳輝、陳蓉	本案既是面臨大社路邊，面寬又達百餘公尺，且又有合法建物。盼鈞局實施公告區段徵收領回抵價地時，能依市價計算補償，按原建有合法之位置發還抵價地(原屋原地保留)，以保障陳情人等之權益。	1. 大社區大社段 920-1 地號土地，地上建有合法農舍，大社區大社路 1-20 號所有權人陳慶輝、陳姿蓉。 2. 基地面積 1390 平方公尺(420 坪)、建築物面積 286 平方公尺(87 坪)、建築物(2 層樓高)：第 1 層樓 143 平方公尺、第 2 層樓 143 平方公尺。 3. 區段徵收範圍內之房屋，土地法規定未妨礙都市計畫，也未影響區段徵收，可由房屋所有人向直轄市政府申請原位保留分配。 (第 1 次專案小組會後補充附件：大社段 920-1 地號 103 仁狀字第 000602 號土地所有權狀及(八六)高縣建局建管字第 10131 號使用執照)	陳情內容有關土地分配非屬都市計畫審議範疇，理由： 1. 依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回復，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配。 2. 經查陳情範圍具有使用執照及保存登記，位於本案公展草案住宅區、道路用地。依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議，除斷層錯動帶涉及安全疑慮不可變動外，將以道路系統不曲折、避免多岔路口及斜交道路之設計、街廓大小有利配	部分採納 同人陳編號 6-1。	照專案小組建議意見通過。

				<p>地為原則進行調整，查本案具使用執照，經上開會議內容評估可配合調整周邊道路路型，該合法建物範圍調整為住宅區。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
7-1	黃○玉	本人所有中里段 876-1、876-2 地號，可以排除區段徵收範圍。	同左。	<p>建議維持公展草案，理由：</p> <p>經查陳情位置位於都市計畫公展草案之道路用地內，依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議內容評估，因案地位屬之計畫道路與大社都市計畫區內既有道路順接，為維持通行功能，建議仍規劃為道路用地並保留於本次區段徵收範圍。</p>	<p>未便採納 依變更編號六修正方案，所陳位置為道路用地，經檢視符合道路檢討原則態樣 4，開發後可銜接區段徵收區與既有發展區，為維持通行功能，維持道路用地。</p>	照專案小組建議意見通過。
7-2	白○蘭	請停止開闢大吉路 710 巷，大安段 62-1 地號道路用地	<p>本戶自民國 65 年居住至今，現得知須拆屋開闢道路，完整房屋需一拆為二，就為開闢道路，就車流量而言，經本戶屋前之車輛近乎為零，實無開闢之必要，再者住屋居住已久，近日告知不符情理，亦有為計畫而計畫之嫌。建請停止開闢無用之道路，節省公帑，停止擾民。</p>	<p>建議維持公展草案，理由：</p> <p>經查陳情位置位於公展草案之道路用地內，依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議內容評估，因案地位屬之計畫道路與大社都市計畫區內既有道路順接，為維持通行功能，建議仍規劃為道路用地並於本案區段徵收作業開闢。</p>	<p>未便採納 依變更編號六修正方案，所陳位置為道路用地，經檢視符合道路檢討原則態樣 4，開發後可銜接區段徵收區與既有發展區，為維持通行功能，維持道路用地。</p>	照專案小組建議意見通過。
8-1	林○凱	空有都市計畫而不開發，請高雄市政府速謀開發新區，以解中山路交通壓力。	<p>大社區中山路每逢交通高峰期，人車爭道，危險萬分，追根究底是人口壓力，周邊都市計畫無限期零開發造成，請市政府儘速開闢道路，以平民怨。</p>	<p>1. 本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不</p>	<p>同意採納 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>2. 本案發布實施後，本府將以區段徵收方式開闢道路等公共設施用地。</p>		
8-2	黃○街	請開發大社區翠屏段 14、16-1 地號道路用地。	<p>我是大社區翠屏段 13、14、15、16、16-1、16-2 地號的地主，我的土地都是相連的，但所有的土地都被包在裡面，唯一可以出入的 2 個地方，現況也都被住家及其他的土地擋住，也無法出入，煩請加速開發區段徵收，亦或可以先行開一條路讓我通行。</p>	<p>1. 本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>2. 陳情內容涉及都市計畫土地使用配置，經查陳情位置翠屏段 16、16-1、16-2 等地號位於旗山斷層錯動帶，而為確保居住安全，並避免未來斷層活動時造成重大災害與損失，旗山斷層錯動帶範圍以劃設防災型開放空間為原則；陳情位置依據前述原則劃設為公園用地及道路用地以區徵方式開發。</p> <p>3. 另有關翠屏段 14 地號屬道路用地，依本府工務局新建工程處 109 年 1 月 22 日高市工新土設字第 10970164500 號函回覆，大社區翠屏段 14 地號之道路用地，目前無開闢計畫。</p> <p>4. 經查陳情位置翠屏段 13、14、15 等地號屬住宅區部分非屬本次專</p>	<p>未便採納</p> <p>1. 查翠屏段 13、14、15 等 3 筆地號位於區段徵收範圍外，故非屬本次檢討範疇。</p> <p>2. 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。</p>	照專案小組建議意見通過。

				案通盤檢討之檢討範圍。		
8-3	蔡○億	1. 大社區段徵收範圍內請規劃社區中心商業區 2. 請儘速開發大社區段徵收。	1. 大社地區人口集中，群聚人口數高達 3 萬多人，都市計畫大部分規劃住宅區並無規劃社區中心商業區，請在這次大社區段徵收「範圍內規劃社區中心商業區。 2. 民國 87 年已發布大社區段徵收計畫，已歷經 2 屆縣長、2 屆市長，遲遲未開發，造成區內土地權利被限制逾 20 幾年，懇請韓市長儘速開發大社區段徵收。	1. 本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。 2. 本次專案通盤檢討係為引導都市土地符合都市發展所需、加速開發期程、維護土地所有權人權益，故以紓解大社區及周邊地區人口成長，規劃住宅區及必要之公共設施為原則，商業區仍以大社都市計畫既有規劃之商業中心為主，且住宅區依都市計畫法高雄市施行細則，可作商場等使用。	部分採納 1. 依都市計畫法高雄市施行細則，住宅區可部分作商業使用。 2. 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。	照專案小組建議意見通過。
8-4	何○	請儘速辦理大社區段徵收不要再找理由推延。	已經拖了二十幾年，不知道要拖到何時，我們老家觀音國小附近房屋蓋了五十幾年，左鄰右舍整排房屋都沒有龜裂，現在又說有旗山斷層經過，斷層報告書內容讓人質疑，請不要再找理由推延，儘速辦理大社區段徵收。	本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。	部分採納 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。	照專案小組建議意見通過。
9	劉○榮	請求馬上徵收	道路方面大吉路 306 巷	陳情內容有關道路用地開	未便採納	照專案小



		大社區保安段 417-1 等 11 筆地號道路用地。	如大社區保安段 417-1、412、413-1、372、373、410、411、412-1、412-2、366、374-1 等…等地號。如喉嚨被掐住一樣，裡面一片無法去開發，死守好幾十年，懇請政府先徵收道路。	關，非屬本次專案通檢範圍。依本府工務局新建工程處 109 年 2 月 3 日高市工新土設字第 10970209400 號函回覆，大社區保安段 372、373、410、411、412-1、412-2、366 地號屬道路用地，仍請新工處循編列預算開關。	依市府研析意見通過。	組建議意見通過。
10	陳○筠	有關本市都市計畫「變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案」內之第二之 1 案（機一東側附二），請排除於本次通盤檢討範圍外，無須辦理變更。	<ol style="list-style-type: none"> <li>有關機一東側原附二範圍內土地業已徵得逾 90% 之土地面積同意，將向市府依現行都市計畫規定提出辦理市地重劃。</li> <li>土地所有權人願以市地重劃方式無償提供關建完成之公共設施及用地，故無需以與高雄市政府另訂協議書方式辦理開發，故仍依原都市計畫規定辦理開發可縮短開發期程，實現都市計畫規劃，故請排除於本次通盤檢討範圍。</li> <li>檢附陳情人持有之大社區大安段 1264 與 1264-1~1264-4 等 5 筆地號土地登記謄本及地籍圖謄本影本。</li> </ol>	建議未便採納，理由： <ol style="list-style-type: none"> <li>查變更編號第二-1 案範圍於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫，合先敘明。</li> <li>本案參照內政部第 810 次都委會審議決議，以劃設不低於 40% 公設用地為原則，調整公設用地配置與形狀，並將變更開發方式為土地所有權人應完成本案公共設施用地開發並無償捐贈予市政府，提升開發可行性。</li> <li>考量鄰近之大社戶政事務所、大社區公所道路順接需求，以及商業區需指定建築線，故變更廣場兼停車場用地為廣場用地（兼供道路使用）。</li> <li>另依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，截止 109 年 3 月 19 日為止，地政局尚無接獲案內土地擬辦理重劃之申請。</li> </ol>	部分採納 同實質變更編號二-1	照專案小組建議意見通過。
		109.4.20 補充意見： 建請將大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）內第二之 1 案（機一東側附二）剔除於細部計畫檢討範圍外，無須辦理檢討變更都市計畫。	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案機一附二範圍內土地，業已徵得逾 90% 土地面積同意，願依照現行都市計畫內容辦理整體開發。</li> <li>現行都市計畫內容規定以市地重劃方式辦理其效果亦具有完成公共設施用地關建並連同用地無償移轉予主管機關之公益性。</li> <li>建請能將本案維持原都市計畫，並剔除於本次通盤檢討範圍，俾利土地所有權人向市府提出開發計畫（自辦重劃），以縮短開發期程，加速地方繁榮。</li> </ol>			
11	交通部高速公路局南	為維護高速公路相關設施及產權完整，高	1. 有關「變更高雄市大社都市計畫案」預定需用土地（大社區林邊	建議維持公展草案，理由：	未便採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

	區養護工程分局	速公路局管有土地(大社區林邊段 44 地號等 7 筆土地)，建請不劃入本次都市計畫變更範圍及辦理區段徵收。	<p>段 44、46、46-1、47、47-1、49、49-1 等地號土地)目前現況有高速公路設施，建請不劃入本次都市計畫變更範圍。</p> <p>2. 倘若確實有需要納入通盤檢討，上開土地均有列入國道基金財產，需以有償撥用方式辦理。</p>	<p>1. 陳情內容第 1 點範圍係屬公展草案為配合道路系統規劃及土地使用配置合理性，以及配合未來高鐵橋下道路規劃與地區整體道路系統規劃，順接既有道路系統，於計畫區東南側新增部分道路用地為區段徵收區之範圍；另為便於道路管理，增設東南側道路編號十一，爰建議應維持原公开展覽草案規劃。</p> <p>2. 陳情內容第 2 點屬區段徵收辦理方式，非屬都市計畫審議範疇，惟依土地徵收條例第 43 條：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條第 1 項第 2 款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。」</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
12	莊○○花等 2 人	將大社區中里段 831、830、830-1、830-2、830-3、830-4、830-5 地號，剔除在區段徵收外及改為市地重劃。	<p>1. 本人及合夥人名下大社區中里段 831、830、830-1~830-5 已臨計畫道路，且已開發完成，可視為自由勘選區，是否將此些地號剔除區段徵收範圍，改為繳交代金，變更為住宅區，且名下土地中里段 831 在區段徵收外，目前為畸零地，造成土地所有權人權益損失，且每年須繳交地價稅，無法建築利用。</p> <p>2. 本區段徵收延宕已久，是否可以改為市地重劃，加快時程，</p>	<p>建議維持公展草案，理由：</p> <p>1. 陳情內容第 1 點屬區段徵收辦理方式，非屬都市計畫審議範疇，惟依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配。另區外畸零地所有權人得於徵收公告之日起一年內向本府申請一併徵</p>	<p>部分採納</p> <p>1. 查中里段 831 地號位於區段徵收範圍外，故非屬本次檢討範疇。</p> <p>2. 中里段 830、830-1~5 等地號，依變更編號六修正方案，涉及道路用地部分，考量未來道路通行需求及整體交通系統完</p>	照專案小組建議意見通過。

			避免土地所有權人權益受損。	收，逾期不予受理。 2. 經查陳情範圍除大社區中里段 831 地號位於區徵範圍外，餘位於都市計畫公展草案之住宅區及道路用地，依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議，除斷層錯動帶涉及安全疑慮不可變動外，將以道路系統不曲折、避免多岔路口及斜交道路之設計、街廓大小有利配地為原則進行調整，並以公共設施用地涉及合法建物調整為主要討論對象，案地部分地號係依前開會議決議原則辦理。	整性，維持道路用地；另位於住宅區(附五)部分，後續得依土地徵收條例第 47 條規定向本府地政局申請按原位置保留分配。	
13	林○進	1. 速開發大社都市計畫周邊所謂「區段徵收」以紓解大社地區的建地荒、人口壓力、交通亂象。 2. 或變更「區段徵收區」為「市地重劃區」引導民間資金開發。 3. 如都不開發，那就把該區解編，回歸原編定，不要「占著茅坑又不拉屎」。	1. 大社交通便利，工商業發達，看到大社周邊的仁武、烏松、橋頭的建設，大社是次殖民地，大社人像媳婦子，20 幾年來沒有開闢半條路，大社子弟空有住宅區土地卻不能建築房屋自住。原因政府怠惰、瀆職，已發布 20 幾年的大社區段徵收區(87 年通盤檢討)都沒開發，還藉故政府財政規劃，那每年幾百億經費，難道大社人民連一條路都不能分到嗎？ 2. 最可惡的是市政府還以大社是「旗山地震帶」推諉大社建設，如大社是地震帶，那台北盆地是大屯火山地震帶，還不是大建設，周邊仁武、烏松、橋頭的開發就沒有地震嗎？那要把全部鄉民遷村到安全的地帶。	1. 陳情內容部分涉及開發方式及都市計畫期程，本計畫係為針對「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。 2. 另依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，本案區段徵收作業當配合都市計畫期程積極辦理。	部分採納 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。	照專案小組建議意見通過。
14	康○寶	不同意大社區興農段 146-1、146-2 地號	希望原位置繼續耕作務農。	1. 本計畫係為針對「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案之尚未	部分採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

		土地辦理區段徵收。		<p>完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>2. 陳情內容有關務農意願依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區，供原土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請折算配售土地，作為農業耕作使用。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
15	吳○寅	建議廢除大社區中里段 1076-2 地號道路用地。	<p>1. 之前開闢民生路被徵收中里段 1076-2 地號道路用地，因此次變更檢討案有多了一條計畫道路用地(中里段 1092-1 等筆地號)，道路已趨完整，是否可以塗銷 1076-2 道路用地。</p> <p>2. 大社區中里段 1076-2 地號道路用地造成整個住宅區不完整，區分成二塊，中里段 1092 地號土地區塊面積小又呈現三角形，不容易蓋房，新變更計畫後道路完整，中里段 1076-2 地號道路用地實屬不需要之道路，建議廢除塗銷，讓整個住宅區更加完整。</p> <p>備註：如取消此塊道路</p>	<p>建議酌予採納，理由：</p> <p>1. 所陳中里段 1076-2 地號，經查於「變更大社都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」其範圍內為空地與臨時建物，樁位未測定、地籍已分割，土地權屬為部分公有，損及建物部分為 M 類臨時性建物，於民國 87 年 11 月 7 日實施之「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)案」第 11 案變更住宅區為道路用地(附五)，故中里段 1076-2 地號係屬區段徵收範圍內道路用地，合先敘明。</p> <p>2. 經查所陳位置係為區段徵收範圍內銜接周邊既有發展區之未開闢道路，考量其不影響現況</p>	<p>部分採納</p> <p>1. 同新增變更編號四-3，所陳位置為區段徵收範圍內，屬短距離多岔路口，未具開闢必要性，開發後不影響串連既成發展區通行功能。</p> <p>2. 依檢討原則劃出區段徵收整體開發範圍，變更道路用地為住宅區(附)，並依通案負擔規定辦理。</p>	照專案小組建議意見通過。

			用地，是否由原地主買回？	通行功能及住宅區劃設之完整性，故劃出區段徵收整體開發範圍，變更為原分區之住宅區。		
16	交通部 鐵道局	1. 建議大社區林邊段 50 地號土地由鐵路用地變更為鐵路兼供道路使用，並且不納入本次區段徵收範圍內。 2. 本案計畫書、圖將上開土地誤繕為電路鐵塔用地，請一併檢討修正。	1. 有關市計畫變更案，其中高雄市大社區林邊段 50 地號土地為本局管有之土地，土地使用分區為鐵路用地，高鐵橋下現況為道路使用(高鐵橋下道路)，且已提供高雄市大社區公所做第三人公益使用在案。 2. 為符合原徵收使用目的及使用現況，建議將前述土地之土地使用分區從原有鐵路用地變更為鐵路兼供道路使用，並且不納入區段徵收範圍內。另查旨揭公開展覽之計畫書、圖資料內容，亦將該筆土地之原土地使用分區誤繕電路鐵塔用地，請一併檢討修正。	1. 為配合道路系統規劃及土地使用配置合理性，以及配合未來高鐵橋下道路規劃與地區整體道路系統規劃，順接既有道路系統，故於計畫區東南側新增部分道路用地、工業區及鐵路用地及農業區為區段徵收區，考量現況實際使用，建議維持道路用地。 2. 依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，所陳土地都市計畫草案係規劃 20 米計畫道路，為利道路工程施工及日後管用合一，建議維持道路用地。 3. 另有關於誤繕鐵路用地兼供道路使用為電路鐵塔用地，已修正於都市計畫草案書圖。	部分採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
17	許○凌 等 5 人	不同意市府變更本案編號八方案內容。	1. 原大社鄉大社段 984 地號，逕為分割大社段 984-3 地號重測後大安段 1012 地號為道路用地，大社段 984-1 地號重測後大安段 1013 地號為農業用地。 2. 重測後大安段 1013 地號逕為分割增加大安段 1013-1、1013-2 共 3 筆地號。 3. 大安段 1012 地號為道路用地，重新參與分配計畫在內。原因所有權人貴府通知到場。 4. 92 年 7 月 18 日區段細部計畫送內政部後公告實施，大安段 1013、1013-1 地號為綠地，1013-2 地號為 1604 平方公尺乙種工業區。 5. 惟因過小，不具開發效益，致使開發困	1. 本案範圍於 87 年公告發布實施「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更農業區為乙種工業區，附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並俟區段徵收辦理完成後始得發照建築。」 2. 92 年公告發布實施之「擬定大社都市計畫(部分農業區為乙種工業區)細部計畫案」已依前述規定劃設乙種工業區及綠帶。 3. 原計畫因規定以區段徵收方式開發，惟因規模過小不具開發效益，致使開發困難，依據內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函示，本變更範圍符合面積 1 公頃以下，難以區段徵收方式辦理，故准予授權由原都市計畫	部分採納 同變更編號八，恢復為農業區。	照專案小組建議意見通過。

			<p>難，92年7月18日前應恢復原狀，不因99年7月14日通知換發逕為分割大安段1013、1013-1、1013-2等3筆地號土地。</p>	<p>核定或備案機關都市計畫委員會，依法定程序審定其適當之開發方式，免再個案層層請示。</p> <p>4. 本計畫依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第34條之回饋方式，於私有地範圍以劃設不低於30%公共設施用地為原則，並將變更開發方式為土地使用變更回饋負擔，提升開發可行性，並依據鄰近分區及用地劃設為綠地用地及乙種工業區。</p>		
18	<p>洪○雲、百○業有限公司(黃○花)、吳○志、吳○臻</p>	<p>要求面臨大社區中山路興農段67、70、70-1、70-2、70-3、71、71-1、71-2、71-3等地號土地房屋原配。</p>	<p>伸張公平正義，人民權益不該受損害，政府有權讓都市變得更美好，但不能損及現有土地擁有者重大權益。現有面臨中山路土地之市價，遠遠高於裡地，況且其利用性，也非裡地所能比擬，更不能因政府政策而讓人民吃虧。</p>	<p>有關陳情土地房屋原配非屬都市計畫審議範疇，並建議維持公展草案內容，理由：</p> <p>1. 經查陳情位置位於都市計畫公展草案之住宅區及道路用地內，僅大社區興農段67地號範圍建物具使用執照及保存登記(已位屬公展草案住宅區)，依本府相關單位110年7月21日召開之研商會議決議，除斷層錯動帶涉及安全疑慮不可變動外，將以道路系統不曲折、避免多岔路口及斜交道路之設計、街廓大小有利配地為原則進行調整，並以公共設施用地涉及合法建物調整為主要討論對象，陳情位置係依前開會議決議原則辦理。</p> <p>2. 依本府地政局109年3月20日高市地政發字第10970358500號函回復，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第47條規定向本府申請按原位置保留分配。</p>	<p>部分採納 依變更編號六修正方案，涉及道路用地部分，考量未來道路通行需求及整體交通系統完整性，維持道路用地；另位於住宅區(附五)部分，後續得依土地徵收條例第47條規定向本府地政局申請按原位置保留分配。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
19	<p>陳○生</p>	<p>為原建物之完整使用，請解除原都市計畫中，本筆土地附帶條件(2.</p>	<p>1. 本人所有大安段1268、1268-1地號為本次大社都市計畫變更案內合法土地及建物，係父母於大社都</p>	<p>建議酌予採納，理由：</p> <p>1. 建議地點1268地號涉及變更編號第二-1案(1268-1地號係道路用地非位於整開範圍，若</p>	<p>未便採納 同變更編號二-1。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

	<p>應以市地重劃方式辦理)之限制，變更負擔改以繳納代金方式辦理。</p>	<p>市計畫前已合法取得(土地向國產局分期購得)建有合法建物，並經營國內各大報社大社總辦事處，迄今數十年(是本項變更區內唯一合法建物)父母白手起家、點滴努力、筆路藍縷，為父母所留重要唯一紀念物，兄弟姊妹決意保留，保存屋況佳、不裂、不漏，近日已集資將做整新，該建物對大社地區亦有文物標記功能。</p> <p>2. 今有大社都市計畫變更檢討，為保全父母所留重要紀念之合法建物且臨路得單獨使用，目前賴以維生，為不影響區內其他土地開發使用，請准予解除原計畫本筆土地附帶條件(2)之限制，為原建物之完整使用，准予變更負擔以代金方式繳納。</p>	<p>有相關徵收問題宜請新工處辦理回應)，查案地於「大社都市計畫」(民國 62 年)劃設為機關用地(既有警察分駐所)；另於第三次通盤檢討(民國 87 年)，考量分駐所已有搬遷計畫，未有機關用地使用需求，故變更為商業區，附帶條件敘明應另行擬定細部計畫，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築(「擬訂大社都市計畫(部分機關用地變更為商業區)細部計畫案」(民國 92 年)依據主要計畫規定劃設不低於 40%之公共設施用地於基地西側，並規定應以市地重劃方式開發)。</p> <p>2. 變更編號第二-1 案範圍於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫。</p> <p>3. 本案係參照內政部第 810 次都委會審議決議，以劃設不低於 40% 公設用地為原則、調整公設用地配置與形狀，並變更開發方式為土地所有權人應完成本案公共設施用地開發並無償捐贈予市政府，提升開發可行性。</p> <p>4. 查本案大安段 1268 地號以外之土地已整合土地所有權人意願，刻正研擬辦理自辦市地重劃作業中，考量本案陳情人大安段 1268 地號上建物為 62 年大社都市計畫發布實施前即已為保存登記之房屋，且陳情人明確陳情之意見係為保留原有建物，有關陳情所述私契約乙節非屬都市計畫審議範疇，</p>	
	<p>109.04.29 補充意見： 本次變更高雄大社都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案二主要變更內容概要，編號二之 1「機一東側(附二)」之附帶條件部份(2. 應以市地重劃方式辦理)，請予解除。</p>	<p>1. 本區(主旨標的)“全區”自日據時代起，即由警局大社分駐所公務機關分務使用，而本人所有之合法取得土地(係父母向國產局分期購得)及建有合法房屋並不包括在其範圍內；但首次大社都市計畫即未經周全考量竟將本人私有土地、房屋併劃入內，先規劃為“機關用地”，後再逕自變更為“商業區”，並設定負擔及條件，圈地設定。而今，原規劃為“公務”使用“機關用地”，今已變更為供私人土地開發謀取暴利之“商業區”，自此應請排除原未周全考量之規劃(以市地重劃方式開發)之設定，依憲法保障人民私有合法財產</p>	<p>4. 查本案大安段 1268 地號以外之土地已整合土地所有權人意願，刻正研擬辦理自辦市地重劃作業中，考量本案陳情人大安段 1268 地號上建物為 62 年大社都市計畫發布實施前即已為保存登記之房屋，且陳情人明確陳情之意見係為保留原有建物，有關陳情所述私契約乙節非屬都市計畫審議範疇，</p>	

			<p>之大義。今有惡質土地開發商，已利用公部門規劃疏漏，將據此圈地低買、強買、強拆、人民合法擁有之土地、民宅，以謀取鉅額暴利、私利。如此有違社會公義，且將激起人民激烈抗爭，如今眾目睽睽，若此，也將大大淪失人民對政府官箴之信賴。</p> <p>2. 本人所有合法房屋文件，依實施都市計畫建築管理辦法 60 年 10 月 28 日前已建築完成合法房屋規定，已取得合法房屋證明，並於(87 年 5 月 26 日)，依前合法房屋為要件，於本市仁武地政事務所辦理完成，本建物”保存登記”在案，並發予建築改良物所有權狀乙紙為憑。</p> <p>附件：</p> <p>1. 新版建物所有權狀影本。</p> <p>2. 建築改良物所有權狀影本。</p>	<p>爰為維護該合法建物之權益，建議酌予採納陳情人意見將 1268 地號土地剔除整體開發範圍，以捐贈公共設施用地或代金方式變更為商業區(其負擔比例及免回饋方式採本區公設專通之通案性規定辦理)，並應簽訂協議書納入計畫書規定，其餘範圍以市地重劃方式辦理開發。</p>		
	<p>109.08.21 補充意見：</p> <p>請將本人合法之建物及土地，解除附帶條件(需以市地重劃，共同開發之設定)，並准予變更負擔以代金方式繳納。</p>		<p>1. 今有「高雄市政府都發局」108 年 12 月 16 日公告變更高雄市大社都市細部計畫(附帶條件整體開發地區專案通盤檢討)案，本人所有之合法建物(大社區三民路 328 號)及土地(大安段 1268、1268-1)被之前原都市計畫，未經「周全考量及評估調查」含括圈入，其緣由如上述陳情內容；今有通盤檢討案，陳請將本人合法之建物及土地，解除附帶條件(需以市地重劃，共同開發之設定)，並准予(變更負擔以代金方式繳納)。</p> <p>2. 另本人所陳之標地，</p>			



		<p>於本區”大社鄉”有一定”文物標記”意義，經營：</p> <p>(1)本鄉第一家「郵政代辦所」40、50年代，鄉內子弟外出、服兵役、派駐外島金馬，因鄉民早期大多不識字，鄉民與子女思念訊息皆由本人父母經營「郵政代辦所」免費服務，代讀代寫所在之處。</p> <p>(2)本鄉第一家「巴士站」早期交通不方便，客運公車為鄉民唯一對外交通樞紐站之地點。</p> <p>(3)本鄉第一家「國內各大報社總合辦事處」，早期廣播、電視皆不普及，據此為全鄉人民引入外界最新訊息及知識。</p> <p>3. 本案建物狀況頗佳不裂、不漏，兄弟姊妹已合意、合資加以整理保存，時程足夠時，將亦考慮申請(文物保存)，為父母親及大社區留下特別有紀念意義之建物。</p> <p>4. 況現今”都市更新”之思維，早已絕非「蓋上千篇一律」高樓大廈建物，而是妥善保存各鄉區各有特色紀念之建物，方能更彰顯最新世代”都市更新”之人文思維。</p> <p>5. 本人所有之合法建物及土地臨路且得以單獨使用，目前營業中且賴以維生。</p>			
	<p>110.11.29 補充意見：</p> <p>1. 土地標示：大安段 1268、1268-1 地號</p> <p>2. 門牌號：高雄市大社區</p>	<p>1. 本人與鄰地相關土地開發公司相關人「張美霞代書」於民國 110 年 11 月 26 日就本人所有如左示標的之地上物及土地達成「初步」「買賣合約」協議簽約。但該合約尚</p>			

	<p>三民路 328 號</p>	<p>待後續時間全程執行且「結案完成」後，其相關兩造簽約人之權利義務方才獲法定效力及保障，而該合約也才有完整代表效力。(因合約執行中途，若一方惡意毀約或拖延違約，該合約合意效力即自始失效)，故本人主張該合約完整執行結案前，本人權益尚在，本人前所陳情主張事由尚在，懇請高雄市都委會諸公慎為考量，保護弱勢人民，維護社會公義及人民居住正義，勿陷弱勢人民於專業人士欺弄於股掌之間。本人特再陳情，於上述合約(本人與張美霞代書所簽之初步買賣合約)未完整執行結案前，本人對本案之陳情主張及其原由並未撤回及更改，特依此再再陳情如上。</p> <p>2. 特別聲明，請勿將前述之買賣初步合約視同本人同意參與鄰地相關開發計畫之同意憑證，該合約未完整執行結案前，本人前所陳情及權益並未撤銷。</p>			
	<p>110.12.23 補充意見：(申請撤案)</p> <p>1. 土地標示： 大 安 段 1268       、 1268-1 地號</p> <p>2. 門牌號：高 雄市大社區 三民路 328</p>	<p>1. 本人前所陳情相關如左標的，和張美霞代書之「買賣合約」今已於 110 年 12 月 21 日，全程執行並「結案完成」雙方權利義務已完成並獲法定效力，特此說明通報。</p> <p>2. 本人相關如上標示之所有陳情及建議，自</p>			

		號	此撤回。 3. 為護家中老小，事出無奈，感恩在此之前支持弱勢民眾及公義所有都委會委員諸公，銘心感恩。			
20	林○珍	不同意都市計畫翠屏段 47-33 地號之道路規劃。	翠屏段 47-14 地號為林麗珍所有，於民國 80 年合法購買土地使用權，且登記為住宅使用，民國 97 年由都市計畫分割出 47-33 地號，做為開闢 8 米道路規劃，若執行將直接切割到本人住宅，造成地基不穩，樓梯無法使用，嚴重影響居住權及生命安全，因此本人反對此都市計畫中 47-33 地號所規劃開闢的 8 米路，請重新評估可行性。	1. 有關翠屏段 47-33 地號道路用地廢除，依本府交通局 109 年 2 月 6 日高市交運規字第 10931029800 號函回復，翠屏段 47-33 地號僅為整路段都市計畫道路之一部分，倘僅針對該點位置變更，恐影響整體路廊規劃。 2. 另依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議內容評估，考量未來道路系統連續性與通行功能，原則建議維持道路用地規劃，惟案地計畫道路考量開闢急迫性，已於公展草案剔除於本次區段徵收範圍。	同意採納 同新增變更編號四-4。	照專案小組建議意見通過。
21	程○明	109.3.13 來信更改原陳情內容如下： 區段徵收比率不合理造成人民權益財產受損，希望用高的比率給人民如 <u>100%</u> 及安排房子給人民住，希望能保留現有的透天厝，不要現金，不要讓我沒有房子住。	1. 區段徵收是強迫性徵收造成人民財產權益受損。 2. 區段徵收比率不合理造成人民權益財產受損，如我的地坪只有 16.9 坪，區段徵收政府拿走 50%，我的地坪變成只有 8.49 坪這麼小的坪數如何住人？希望政府要考慮到人民辛苦買來的房子，區段徵收造成人民財產受損，希望保留原位的房子(透天厝)，不要讓人民沒有房子居住。 3. 我的房子是透天厝，位於中里段 844 地號，未來都市計畫也是住宅區，我希望能保留原來的透天厝，不要現金，不要讓我沒有房子住， <u>政府不應該徵收人民居住好好的房子，這房子都居住很久了，要人民</u>	1. 陳情內容部分涉及都市計畫期程，本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。 2. 有關抵價地比例非屬都市計畫審議範疇。依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回	部分採納 1. 依變更編號六修正方案，所陳位置為住宅區(附五)，後續得依土地徵收條例第 47 條規定向本府地政局申請按原位置保留分配。 2. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關規定辦理。	照專案小組建議意見通過。

		<p><u>有安居樂業，而不是把人民房子徵收，讓人民沒有房子可以居住。</u></p> <p>4. 還有區段徵收，政府要考慮到人民的居住，因為房子已經被徵收了，沒有地方可以住，還有家人的安全問題，政府有責任要安排房子給人民住，因為房子已經被徵收了。</p> <p>5. 我再一次說明，希望保留原來的房子透天厝，如果無保留政府要還給我同樣透天厝，不要現金，<u>希望保留原來的房子，請刪除，不參加都市計畫，因為本人沒有能力，連三餐都有問題，希望政府會為人民所苦，而不是為徵收人民的房子而強迫人民財產受損，還有全家人生命受害。</u></p> <p>6. 希望政府要了解人民一輩子辛苦買來的房子而不是用強迫區段徵收來傷害人民的財產使權益受損，最後我的要求政府要聽到也能實現人民的要求。</p>	<p>覆，需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。抵價地總面積應先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過，再報上級主管機關核准。</p> <p>3. 承前說明，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配。</p> <p>4. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
	<p>109.2.15 補充意見： 建議保留原有透天厝及原有土地面積，不參加都市計畫並剔除區段徵收範圍。</p>	<p>1. 希望政府要都市計畫徵收人民的房子要好全盤考慮一下，而不是只為了都市計畫，根本對人民都沒有全盤考慮。</p> <p>2. 本人居住於中里段 844 地號，那邊有 7 間被徵收，4 間沒有徵收。</p> <p>3. 政府徵收人民的房子也沒有考慮人民房子被徵收之後要居住在哪裡？人民的安全是否有考慮在內？政府要負責安排人民的居住，而不是都不管！！</p> <p>4. 徵收人民的房子用抽籤抽地段，問題是本人的房子坪數本來就</p>			<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>不大，很小坪數，被徵收後坪數變小，如果要原來坪數，變成要加錢換回原來坪數，再來人民還要自己出錢蓋房子，政府這樣對人民是叫照顧人民嗎？不是政府口口聲聲要照顧人民的「安居樂業」嗎？人民連居住都有問題，何來安居樂業？政府不要為了”利益”炒地皮而損害人民財產居住的權益受損。</p> <p>5. 本人與家人沒有能力再付出錢蓋房子，還有坪數受損(變小)。</p> <p>6. 本人建議政府不要徵收人民的房子(透天厝)，要徵收也只能徵收地，而不是本來人民居住好好的房子，除非政府要有能力換回人民原來的透天厝而不是抽地段再付錢給政府，還要人民自己出錢蓋房子，人民沒有能力再出錢蓋房子，連三餐都有問題，政府都不知道為人民所苦，照顧人民不是說說而已。</p> <p>7. 本人建議保留原位的透天厝”請刪除，不參加”都市計畫。本人與家人沒有能力出錢蓋房子，也沒有能力為原來坪數再付錢給政府，希望政府要為民所苦，不要為都市計畫的利益而損害人民居住的權益。</p> <p>8. 本人建議政府都市計畫徵收，只要徵收地就好，而不是人民居住好好的房子也要被區段徵收!!!除非政府有能力換回”透天厝”給人民，而不是用抽籤抽地段，還要人民自己出錢蓋房子，這裡是鄉下，本人與家人是沒有能力</p>			
--	--	--	---	--	--	--

			再出錢蓋房子，還徵收後地坪數變小，如何可以安居住??請政府要為民所苦多多老慮。			
22	高雄市政府工務局	變更內容明細表編號二-1：本案開發方式建議仍維持原計畫應以市地重劃方式辦理，餘無意見。	同左	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查變更編號第二-1 案範圍於第四次通盤檢討時，地主曾陳情建議調整配置，將商業區調整至臨路位置，並經內政部第 810 次都委會審議通過，惟未取得所有地主同意而維持原計畫，合先敘明。</li> <li>2. 本案參照內政部第 810 次都委會審議決議，以劃設不低於 40%公設用地為原則、調整公設用地配置與形狀，並將變更開發方式為土地所有權人應完成本案公共設施用地開發並無償捐贈予市政府，提升開發可行性。</li> <li>3. 考量鄰近之大社戶政事務所、大社區公所道路順接需求，以及商業區需指定建築線，故變更廣場兼停車場用地為廣場用地（兼供道路使用）。</li> <li>4. 依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，本區都市計畫草案公設比例已逾四成，經考量區段徵收財務可行前提，建議維持仍以優先納入開闢連結既成道路之聯絡道路為原則。</li> <li>5. 另依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，截止 109 年 3 月 19 日為止，地政局尚無接獲案內土地擬辦理重劃之申請。</li> </ol>	同意採納同實質變更編號二-1。	照專案小組建議意見通過。
		變更內容明細表編號四-1：建議於區段徵收開發經費許可條件下，本案道路維持原區段徵收整體	變更內容明細表編號四-1： 1. 本案道路用地開闢工程費概估 1,130 餘萬，依計畫書所載用地費約 4,429 萬，開闢總經費龐大；另採	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本府地政局 109 年 3 月 20 日高市地政發字第 10970358500 號函回覆，本區都市計畫草案公設比例已逾四成，經考量區段徵收財務可行前提，建議維持仍以優</li> </ol>	未便採納同實質變更編號四-1。	照專案小組建議意見通過。

		開發範圍。	<p>一般徵收方式開闢尚需與本市其他道路依消防救災安全、交通需要、必要性等條件綜合比較，且尚需考量市政財源狀況，開闢時程難以預期。</p> <p>2. 建議於區段徵收開發經費許可條件下，本案道路維持原區段徵收整體開發範圍。</p>	<p>先納入開闢連結既成道路之聯絡道路為原則。</p> <p>2. 考量區段徵收範圍內銜接周邊既有發展區之未開闢道路，其不影響現況通行功能，另依據檢討變更原則、財務可行性及道路開闢急迫性，建議維持都市計畫公開展覽草案內容採徵收方式辦理。</p>		
23	高雄市政府教育局	建請北側道路開闢先與校方協商，校區範圍內並協助恢復，南側土地涉牴觸道路用地部分，保留現有建物並將使用分區變更為「學校用地」。	<p>本次變更涉本市大社國中校園土地，本局意見說明如下：</p> <p>1. 大社國中北側土地：倘未來道路開闢將影響該校既有圍牆及車棚等設施，開闢單位應先與校方協商，並於校區範圍內協助恢復。</p> <p>2. 大社國中南側土地：南側土地涉牴觸道路用地部分屬大社國中目前尚在使用之活動中心、廚房及專科教室等建物。為維護學生學習權益，維持學校教學活動之進行及午餐供餐作業，建請保留現有建物並將使用分區變更為「學校用地」。</p>	<p>1. 陳情內容部分涉及都市計畫期程，本計畫係為針對「變更大社都市計畫（第三次通盤檢討）」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，並經本府辦理地質調查與安全性評估後，原土地使用配置方案不具財務可行性，爰本案依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂頒之都市計畫整體開發地區處理方案進行都市計畫調整。</p> <p>2. 經查陳情位置（大社國中南側土地）位於都市計畫公開展覽草案之道路用地內，依本案第二次審查會議紀錄決議（民國 108 年 5 月 8 日高市都發規字第 10831689700 號函），考量整體道路系統規劃及大社國中南側住宅群道路通行權利，建議維持大社國中南側 6 米道路，俟校方提供佐證資料（如校舍相關建築證明）後，再行研議，惟迄今尚未提供合法建物之證明。考量整體都市計畫道路連通性及安全性，本計畫建議大社國中南側保持原計畫之道路用地。另依本府工務</p>	<p>同意採納</p> <p>1. 大社國中北側圍牆部分，為工程施工界面協商，無涉都市計畫變更內容。</p> <p>2. 考量學童受教權益，同意以不影響學校正常使用為原則，調整都市計畫變更內容，就建物興建範圍邊界劃設 4 公尺計畫道路，採弧形順接並劃設截角，以維道路使用安全。</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>局 109 年 2 月 7 日高市工務建字第 10930850100 號函回覆，大社國中領有(75)高縣建局建管字第 03991 號、(90)高縣建局建管字第 DA23078 號、(93)高縣建使字第 00395 號建築物使用執照，前開文件亦未有 大社國中南側土地相關建築證明，併予敘明。</p> <p>3. 依本府工務局新建工程處 109 年 2 月 7 日高市工新土設字第 10970253000 號函回覆，大社國中北側道路用地(中山路)，現已近全寬供通行，無拓寬計畫；大社國中南側道路用地暨變更案第六案應以區段徵收方式辦理，非屬其權管業務。</p> <p>4. 依本府交通局 109 年 2 月 6 日高市交運規字第 10931190200 號函回覆，有關大社國中北側土地部分，無反映變更道路用地，僅屬施工協調事宜，其無意見；大社國中南側土地之「都市計畫道路」用地僅為整路段都市計畫道路之一部分，倘僅針對該點位置變更，恐影響整體路廊規劃，後續應考量相關權利關係人意見並取得共識後，再行評估變更事宜。</p>		
24	劉○霞	懇請快速通過本次變更高雄大社都市計畫案。	<p>1. 本開發案延宕已久，大社區因建地不足，居住條件不好，社區擁擠，道路不整齊，缺少公園綠地，以供休閒，外來人口入住不易，以致社區無法開發。</p> <p>2. 計畫變更的區段，多為農地，已規劃數十年，地主因等待變更，不捨變賣，多傳承子孫，拖越久，紛爭越多，不易執行。</p> <p>3. 大社區至今，仍呈現</p>	<p>本計畫係為針對「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案之尚未完成都市計畫程序之附帶條件地區變更案，其於第四次通盤檢討迄今仍未開發係受民國 103 年 12 月 25 日經濟部中央地質調查所公告之旗山斷層地質敏感地區影響，且原土地使用配置方案不具財務可行性。本府經辦理地質調查與安全性評估後，爰依循內政部民國 91 年 7 月 16 日台內營字第 0910085117 號函訂</p>	<p>同意採納 本案區段徵收方案重新調整後，後續將依都市計畫期程加速辦理。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>



			鄉村樣貌，與鄰近仁武區、楠梓區，實不能相比，在此懇請高雄市政府，快速通過此案，以解民困，符合民意，感謝至極。	頒之「都市計畫整體開發地區處理方案」進行本案都市計畫調整。		
25	鄒○芯 (代理人 高菁霞)	申請解除 47-15 地號之土地使用分區為道路用地之編定，回復為原土地使用分區為住宅區，惠請協助解除道路用地之編定。	陳情人所有本市大社區翠屏段 47-15 地號等計 4 筆土地及其地上建物(門牌：大社區自由路 56 巷 23 弄 17 號，建築完成日為 80 年 10 月 30 日)，因貴局於 87 年將房屋坐落之基地 47-1 地號編定為道路用地，至今 22 年未徵收補償，申請人因該 47-15 地號土地分區為道路用地之故，亦無法出售本建物，已嚴重影響申請人經濟所需，今向貴局申請解除 47-15 地號之土地使用分區為道路用地之編定，回復為原土地使用分區為住宅區，惠請貴局協助解除道路用地之編定，實感德便。 檢附文件：地籍圖謄本、土地使用分區證明、建物登記第一類謄本、高雄市政府工務局使用執照各一份。	建議維持公展草案內容，理由： 1. 經查本計畫變更編號第四-1 案區段徵收地區之都市計畫公展草案內容，翠屏段 47-15 地號道路用地已剔除區段徵收範圍，未於本次專案通盤檢討整體規劃。 2. 另陳情位置為大社區翠屏段 47-14 至 47-27 地號建物係民國 80 年發照，屬「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)」案(民國 87 年)公告發布實施前之合法建物。 3. 陳情內容涉及都市計畫土地使用配置，依本府交通局 109 年 4 月 22 日高市交運規字第 10935389500 號函回復，僅為整路段都市計畫道路之一部分，倘僅針對該點位置變更，恐影響整體路廊規劃。 4. 依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議內容評估，考量未來道路系統連續性與通行功能，建議維持道路用地。	同意採納 同新增變更編號四-4。	照專案小組建議意見通過。
26	財政部國 有財產署	變更編號第八案，應維持原整體開發方式或改以市地重劃等方式辦理。	查旨揭計畫變更編號第八案，由乙種工業區(附七)、綠帶(地)用地(附七)變更為乙種工業區(附)、綠帶(地)用地，涉本署經管高雄市大社區保社段 604-2、640-1	1. 本案範圍於 87 年公告發布實施「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)案」變更農業區為乙種工業區，附帶條件規定：「應另行擬定細部計畫劃設必要之公共	部分採納 同變更編號八，恢復為農業區。	照專案小組建議意見通過。

			地號及大安段 1272 地號 國有土地，面積 0.202681 公頃，現況作 工廠使用，現使用人尚 未取得合法使用權，且 僅就私有土地變更為工 業區(附)，本署經管國 有土地仍維持綠地並剔 除於開發範圍外，不符 公平、合理原則，不同 意變更，應維持原整體 開發方式或改以市地重 劃等方式辦理。	設施用地，並俟區段徵 收辦理完成後始得發照 建築。」 2. 92 年公告發布實施之 「擬定大社都市計畫 (部分農業區為乙種工 業區)細部計畫案」已 依前述規定劃設乙種工 業區及綠帶。 3. 原計畫因規定以區段徵 收方式開發，惟因規模 過小不具開發效益，致 使開發困難，依據內政 部 92 年 1 月 14 日台內 營字第 0920084077 號 函示，本變更範圍符合 面積 1 公頃以下，難以 區段徵收方式辦理，故 准予授權由原都市計畫 核定或備案機關都市計 畫委員會，依法定程序 審定其適當之開發方 式，免再個案層層請 示。 4. 本計畫依「都市計畫農 業區變更使用審議規 範」第 34 條之回饋方 式，於私有地範圍以劃 設不低於 30%公共設 施用地為原則，並將變 更開發方式為土地使用 變更回饋負擔，提升開 發可行性，並依據鄰近 分區及用地劃設為綠 地及乙種工業區。 5. 另公有地部分依都市 計畫法公地公用原則 劃設為綠地，並另行 辦理撥用。		
27	行政院農 業委員會 農田水利 署高雄管 理處 (原臺灣 高雄農田 水利會)	建議徵收範圍 內： 1. 將本會渠道下 游大坵埤小 給一及大坵 埤小給二之 灌溉餘水銜 接至中里排 水。 2. 本會枯枰埤主 給 1 之灌溉 渠道流末之 林子邊段 238-1、238- 8、238-10、	1. 徵收範圍內之大坵埤 小給一及大坵埤小給 二為本會渠道下游， 其所流經之土地為私 有地，為利灌溉餘水 之排放，請貴局在規 劃時考量將該渠道之 灌溉餘水銜接至中里 排水。 2. 另查本會於該區段徵 收範圍內之林子邊段 238-1、238-8、238- 10、238-13 地號等 4 筆土地為本會枯枰埤 主給 1 之灌溉渠道流	6. 依本府水利局 109 年 8 月 17 日高市水利字第 10937216200 號函表 示：「有關該會建議區 段徵收範圍內，將渠 道下游大坵埤小給一 及大坵埤小給二之灌 溉餘水銜接至中里排 水部分，後續開發行 為倘涉及『水利法』 及『出流管制計畫書 與規劃書審核監督及 免辦認定辦法』，請 該會屆時依相關規定 辦理。」 7. 依本府地政局 109 年 8	部分採納 本案無涉都市 計畫變更內容 調整，請本府 地政局、水利 局及行政院農 委會農田水利 署高雄管理處 於後續區段徵 收階段，依相 關規定辦理工 程施工及廢圳 作業。	照專案小組建議意見通過。

		238-13 地號等 4 筆土地，爾後則不需維持原有之灌溉功能。	末，爾後若該區段徵收案成立，不需維持原有之灌溉功能，本會原則配合該區段徵收案。另除前述外之本會徵收範圍內之土地現為本會灌溉區域外之土地，本會配合該區段徵收案之辦理。	月 20 日高市地政發字第 10971256600 號函表示：「查 108 年 9 月 17 日『變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）案』之整體開發區等 4 案公開展覽計畫書圖（草案）工作會議中，市府水利局針對中里排水與外環道路銜接部分，建議於南區道路下方預留分洪箱涵空間，爰有關行政院農業委員會農田水利署高雄管理處所陳大坌埤小給一及大坌埤小給二之灌溉餘水建議銜接至中里排水，尚請市府水利局本於權管卓處。」。			
28	黃○○○ 裡	建議凡舊有大路邊如三民路及新開闢中仁路雙面路邊之持有人，應優先編定就近原地點，不要再抽籤以示公平，減少民怨。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次因都市計畫區分本人原有四筆土地，如下表，其中三筆(第 2-7 項)已於 108 年 1 月 14 日贈與給我的兩個兒子黃弘毅、黃弘展。請將第 1 項 379 平方公尺併入第 2-7 項共 2205.5 平方公尺共同合併分配。</li> <li>2. 另大社區中里段 0936-0001 號(重測前地號為林子邊段 291-1 號)於 100 年仁登字第 037890 號被徵收買賣登記為高雄縣大社鄉接管，其面積 214 平方公尺(三民路拓寬用路地)，原總面積為 <math>911.75 \times 2 + 214 = 2037.5</math> 平方公尺，比例為</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情內容有關土地分配及合併分配等部分，屬區段徵收辦理方式，非屬都市計畫審議範疇，合先敘明。</li> <li>2. 依本府地政局 109 年 8 月 18 日高市地政發字第 10971256700 號函表示：「查旨案陳情人所陳土地位屬都市計畫草案規劃公共設施用地上，依區段徵收相關規定，尚無法按原位置保留分配，倘土地所有權人欲分配土地，得依規定於期限內申請領回抵價地，至於抵價地分配方式以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，其詳細作業內容，日後將依訂</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. 綜上所述，考量所陳渠道下游大坌埤小給一及大坌埤小給二之灌溉餘水管道銜接至中里排水部分，已可依上開說明辦理，無需調整都市計畫內容，建議維持變更方案。至後續區段徵收工程施工作業建請本府地政局、水利局及行政院農業委員會農田水利署高雄管理處依相關規定辦理。</li> </ol>	<p>不便採納</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依變更編號六修正方案，所陳位置位於旗山斷層錯動帶，依變更檢討原則，為確保居住安全，並避免未來斷層活動時造成重大災害與損失，旗山斷層錯動帶範圍，以劃設防災型開放空間為原則，故維持公園用地及道路用地。</li> </ol>	照專案小組建議意見通過。

			<p>214/2037.5=10.5%。</p> <p>3. 為求公平合理原則，本人建議凡舊有大路邊如三民路及新開關中仁路雙面路邊之持有人，應優先編定就近原地點，不要再抽籤以示公平，減少民怨。</p> <p>4. 檢附下表 7 項土地所有權狀影印本並檢附問卷調查內容。</p>	<p>頒之抵價地分配作業要點辦理。」。</p> <p>3. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>	<p>2. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>																																													
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>持 有 人</th> <th>坐 落 地 段</th> <th>地 號</th> <th>面 積</th> <th>持 有 比 例</th> <th>持 有 面 積</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>黃姚玉裡</td> <td>林子邊</td> <td>211-5</td> <td>379</td> <td>全</td> <td>379</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">黃弘毅</td> <td rowspan="3">中里段</td> <td>936-1</td> <td>2671</td> <td>1/4</td> <td>667.75</td> <td rowspan="3">911</td> </tr> <tr> <td>936-2</td> <td>701</td> <td>1/4</td> <td>175.25</td> </tr> <tr> <td>936-3</td> <td>275</td> <td>1/4</td> <td>68.75</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">黃弘展</td> <td rowspan="3">中里段</td> <td>936-1</td> <td>2671</td> <td>1/4</td> <td>667.75</td> <td rowspan="3">911</td> </tr> <tr> <td>936-2</td> <td>701</td> <td>1/4</td> <td>175.25</td> </tr> <tr> <td>936-3</td> <td>275</td> <td>1/4</td> <td>68.75</td> </tr> </tbody> </table>	持 有 人	坐 落 地 段	地 號	面 積	持 有 比 例	持 有 面 積		黃姚玉裡	林子邊	211-5	379	全	379	3	黃弘毅	中里段	936-1	2671	1/4	667.75	911	936-2	701	1/4	175.25	936-3	275	1/4	68.75	黃弘展	中里段	936-1	2671	1/4	667.75	911	936-2	701	1/4	175.25	936-3	275	1/4	68.75			
持 有 人	坐 落 地 段	地 號	面 積	持 有 比 例	持 有 面 積																																													
黃姚玉裡	林子邊	211-5	379	全	379	3																																												
黃弘毅	中里段	936-1	2671	1/4	667.75	911																																												
		936-2	701	1/4	175.25																																													
		936-3	275	1/4	68.75																																													
黃弘展	中里段	936-1	2671	1/4	667.75	911																																												
		936-2	701	1/4	175.25																																													
		936-3	275	1/4	68.75																																													
29	江○益	<p>建請貴局考量修正計畫，避開合法建物遭拆除之可能，另區段徵收領回之土地，請分配在原合法建物之位置，勿需參予抽籤分配，以保障本人權益。</p>	<p>本人所有下列建物及土地，原為農業區興建合法農舍在案，民國 87 年 11 月 7 日納入大社都市計畫區內，由農業區變更為住宅區(住一)，應以區段徵收整體開發方式辦理。惟近日貴局召開開發說明會，卻將本人合法之建物(農舍)一部分劃入道路用地內，致有遭到拆除之可能，因為人民財產應受保障，建請貴局考量修正，避開被拆屋，並有意見陳述如下：</p> <p>1. 不動產標示： 高雄市大社區保安段 85 地號土地，面積 346 平方公尺，所有權全部，同土地上建物(建號 1154 號)門牌：大社區大社路 256 號三層樓房一棟，總面</p>	<p>有關陳情修正計畫道路部分酌予採納，另陳情原合法建物避免拆除部分非屬都市計畫審議範疇，理由：</p> <p>1. 查所陳大社區保安段 85 地號部分位於本案公展草案住宅區、道路用地，並領有使用執照在案。</p> <p>2. 依本府地政局 110 年 1 月 12 日高市地政發字第 11030050600 號函、交通局 110 年 4 月 6 日高市交運規字第 11034274100 號函回復，及依本府相關單位 110 年 7 月 21 日召開之研商會議決議內容評估，因該計畫道路線型將於大社路口形成多岔路口，不利未來開闢後交通安全，考量建構完整道</p>	<p>同意採納</p> <p>1. 經檢視公展草案該計畫道路系統，未來開闢後將於大社路形成多岔路口不利交通安全。</p> <p>2. 為建構完整道路系統，取消陳情範圍道路路段，調整道路規劃與未來大社外環道路垂直正交，調整後陳情範圍皆位於住宅區(附五)，後續得依土地徵收條例第 47 條規定向</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>																																												

			<p>積 371.76 平方公尺，所有權全部。</p> <p>2. 以上合法建物(農舍)經原高雄縣政府建設局核發使用執照(84)高縣建局建管字第 12248 號在案。</p> <p>3. 憲法上規定人民財產應受保障，既然是合法建物即在保障範圍內，請貴局在規劃道路赴現場實際丈量，避開合法建物遭拆除之可能。</p> <p>4. 地上既有合法建物(農舍)區段徵收領回抵價地之土地，請分配在原合法建物(農舍)之位置，勿需參予抽籤分配，以保障本人權益。</p> <p>5. 檢附下列文件影本供參考：  (1)土地、建物所有權狀  (2)建物使用執照(84 高縣建局建管字第 12248 號)  (3)建物設計配置圖  (4)建物測量成果圖  (5)土地使用分區證明</p>	<p>路系統與周邊既有道路順接，建議取消陳情範圍道路路段，改規劃與未來大社外環道路垂直正交，爰陳情範圍調整規劃內容後皆位於住宅區。</p> <p>3. 另依前開地政局函復，倘地上建築物不妨礙都市計畫及區段徵收計畫者，得依土地徵收條例第 47 條規定向本府申請按原位置保留分配，毋須參與抽籤配地。</p>	<p>本府地政局申請按原位置保留分配。</p>	
30	蔡○○○ 梅	<p>1. 大社區土地徵收事件，市政府需要重用這片土地，地主願意退讓給市政府使用，轉換別的地方使用，我現在使用的土地為住宅區面向中仁路位置，希望也能分配像目前中仁路出入方便的住宅區位置，但是我想要保留全部所有的面積坪數，市政府要向我徵收的面積坪數，希望</p>		<p>1. 查陳情人所有土地包含中里段 1114-2、1114-3、1114-4、1114-5、1114-6、1114-7、1114-9 地號及林邊段 428 地號等 8 筆土地位於本計畫變六案之區段徵收區範圍內。</p> <p>2. 陳情內容有關土地分配等部分，屬區段徵收辦理方式，非屬都市計畫審議範疇，合先敘明。</p> <p>3. 依本府地政局 109 年 8 月 18 日高市地政發字第 10971256700 號函表示：「查旨案陳情人所陳土地位屬都市計畫草案規劃公共設施用地上，依區段徵收相關規定，尚無法按原位置保留分配，倘土地所有權人</p>	<p>依市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

		<p>能用合理價位讓我地主價購買回，希望局長能同意允許地主訴求。</p> <p>2. 附近周圍都在蓋房子，政府照護財團，能一點點照護地主，地主希望保留面積60%，政府徵收40%。</p>		<p>欲分配土地，得依規定於期限內申請領回抵價地，至於抵價地分配方式以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，其詳細作業內容，日後將依訂頒之抵價地分配作業要點辦理。」。</p> <p>4. 依本府地政局 110 年 2 月 24 日高市地政發字第 11030647900 號函表示：「區段徵收作業中被徵收土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，該地價補償方式分別為原土地所有權人可申請全部領取現金或全部領回抵價地，亦或部分領取現金及部分領回抵價地等 3 種，又抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則，但不得少於 40%，陳情人所陳以合理價位買回原土地面積及希望領回 60% 土地等訴求不符前開規定。另本案前於 99 年原高雄縣政府業報經內政部核定抵價地比例 40%，本局將配合都市計畫檢討變更情形，綜合考量財務負擔及地主意願，儘量提高抵價地比例，並加速推動區徵作業。」</p> <p>5. 有關區段徵收作業由本府地政局依相關法令規定辦理。</p>		
31	洪○傑	<p>檢送本市大社區大安段 1264-2、1264-3 等地號申請自辦市地重劃區籌備會申請書影本供參。</p>	<p>1. 大安段 1264-2、1264-3 等地號係位於 103 年 12 月 3 日發佈實施之「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）」案內，規定應以市地重劃方式整體開發範圍地區內，先予敘明。</p> <p>2. 相關地號土地所有權人林順昇等人已依相</p>	<p>1. 本案於「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」附帶條件規定應以市地重劃方式辦理整體開發。</p> <p>2. 依地政局土地開發處 110 年 3 月 11 日高市地發企字第 11070291800 號函表示，案地刻申請成立高雄市大社區大安段</p>	<p>同意採納同實質變更編號二-1。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>關規定向市府申請籌備辦理自辦市地重劃，特此函報並陳請貴局能予錄案，以供後續辦理都市計畫通盤檢討之考量。</p> <p>附件：申請成立大社區大安段自辦市地重劃區籌備會申請書1份。</p>	<p>自辦市地重劃區籌備會，另依本府地政局110年3月18日高市地政發字第11070328100號函回覆，案地重劃範圍刻於本市都委會審議中，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第8條第3項第4款規定，申請擬辦重劃範圍位於都市計畫檢討變更地區，且涉及擬辦重劃範圍都市計畫變更者應不予核准，合先敘明。</p> <p>3. 另本案範圍內總人數9人，申請人7人；範圍內總面積約0.14公頃，申請人所有面積約0.12公頃，已逾發起成立籌備會門檻。</p> <p>4. 考量陳情人已依現行附帶條件規定辦理市地重劃作業，整體開發具可行性，是否維持現行計畫，提請市都委會審議。</p>		
32	張○盛	不希望翠屏段47-1、47-2、47-26、47-28、47-36等5筆土地變成道路用地	強烈請求坐落於大社區翠屏段47-1、47-2、47-26、47-28、47-36等5筆土地及土地上之建物不予徵收。	<p>建議維持公展草案內容，理由：</p> <p>1. 查陳情人所陳翠屏段47-1、47-2、47-26、47-28及47-36地號等5筆土地中僅47-26地號土地位於現行都市計畫之區段徵收區範圍內，係於民國87年11月7日實施之「變更大社都市計畫(第三次通盤檢討)案」第11案變更住宅區為道路用地(附五)，其餘4筆土地未涉及本計畫變更。</p> <p>2. 陳情內容涉及都市計畫土地使用配置，依本府交通局109年4月22日高市交運規字第10935389500號函回復，僅為整路段都市計畫道路之一部分，倘僅針對該點位置變更，恐影響整體</p>	<p>部分採納</p> <p>1. 查翠屏段47-1、-2、47-28、47-36等4筆地號位於區段徵收範圍外，故非屬本次檢討範疇。</p> <p>2. 翠屏段47-26同新增變更編號四-4。</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>路廊規劃。</p> <p>3. 另依本府相關單位110年7月21日召開之研商會議決議內容評估，考量道路系統連續性與通行功能，建議維持道路用地，惟案地計畫道路考量開闢急迫性，已於公展草案剔除於本次區段徵收範圍。</p>		
33	高雄市政府交通局	建請現階段調整大社區徵使用分區，將台39線(高鐵橋下道路)納入考量。	<p>公路總局刻正辦理「台39線(高鐵橋下道路)延伸至仁武可行性評估」，因路線涉大社區徵範圍。</p> <p>1. 本計畫路廊配合高鐵相關間距規定規劃，於大社都市計畫區路段之路權範圍約需向外側新增12-16公尺。</p> <p>2. 本階段為可行性評估作業，後續路線方案須配合綜規設計階段調整。</p>	<p>建議維持公展草案內容，理由： 經查所陳台39線(高鐵橋下道路)延伸線位於本計畫區東側，部分涉及本案附五地區(區段徵收區)，其涉及範圍於公展草案已預留為綠(帶)地用地(兼供道路使用)，原已可供道路使用；另涉及本次專案通盤檢討範圍外之土地，建議交通局另案辦理。</p>	部分採納 依市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
34	高雄市政府地政局	檢送大社區段徵收區出流管制評估案涉及都市計畫變更之議題彙整表，提供都市計畫變更規劃參考。	<p>為確保大社區段徵收區土地開發利用預留足夠出流管制設施空間，本局土地開發處委請鴻森技師事務所辦理「變更高雄市大社都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案」、「變更高雄市大社都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)(配合主要計畫附帶條件地區專案通盤檢討)案」(草案)之出流管制可行性規劃評估作業，協助檢視該都市計畫草案土地使用分區或公共設施配置位置、寬度、面積之合理及適當性，爰依評估結果提送彙整表，請納入都市計畫變更規劃參考，以利後續開發作業之進行。</p>	<p>1. 本計畫區段徵收區相關變更內容，均已與本府地政局、水利局、交通局及教育局等相關單位召開機關協調會，經各相關單位審閱確認後再行公告公開展覽，另本案係屬「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」第31條第1項第2款免辦出流管制規劃書之案件，先予敘明。</p> <p>2. 另有關中里排水貫穿住宅區之情形，依本府水利局109年9月17日『變更高雄市大社都市計畫(附帶條件地區專案通盤檢討)案』之整體開發區等4案公開展覽計畫書圖(草案)工作會議中表示：「有關中里排水與外環道路銜接部分，建議於道路下方預留分洪箱涵空間。」考量中里排</p>	部分採納 本案業經本府都發局、水利局、地政局及交通局等相關單位，就規劃合理性重新調整修正都市計畫配置。	照專案小組建議意見通過。



				<p>水以南區道路下方預留分洪箱涵空間方式改道，尚無需調整都市計畫內容，爰建議維持原方案，並請本府地政局於後續區段徵收工程施工作業配合辦理。</p> <p>3. 請地政局說明具體修正建議，並請水利局、交通局及工務局提供意見後，併提市都委會討論。</p>	
--	--	--	--	--	--

附圖 變更高雄市大社都市計畫（附帶條件地區專案通盤檢討）區段徵收區（修正方案）

