

# 高雄市都市計畫委員會 115 年 5 月 28 日 第 141 次 會議紀錄

一、時間：115年5月28日（星期四）下午2時

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：蔡宗霈

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、陳委員勁甫、賴委員碧瑩、白委員金安、曾委員憲嫻、蔡委員厚男、劉委員曜華、林委員漢良、詹委員達穎、羅委員必達、吳委員文彥、楊委員欽富(黃榮慶代)、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、鄭委員安廷(請假)、趙委員子元(請假)、朱委員南玉(請假)、張委員慈佳(請假)、李委員佩芬(請假)

五、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	黃清和
農業部林業及自然保育署屏東分署	(請假)
交通部鐵道局	(請假)
內政部國家公園署國家自然公園管理處	(請假)
國家科學及技術委員會南部科學園區管理局	(請假)
國防部軍備局	鄭玉蘭、杜金蘭
高雄市政府經濟發展局	葉羿宏
高雄市政府交通局	李啓源
高雄市政府地政局	陳啓城、張簡光展 、鄭季秦
高雄市政府水利局	蔡季陸
高雄市政府工務局新建工程處	柳嘉惠

高雄市政府工務局公園處	羅榮元
高雄市政府農業局	陳瑩蓮、廣宇戎
高雄市政府捷運工程局	吳思賢、陳春志
高雄市政府工務局（建管處）	黃鈺純
高雄市政府都市發展局	王屯電、施旭原、 陳昌盛、鄭明書、 王智聖、林志鴻、 謝瑞婷、王亮文、 陳秀凌、涂哲豪、 李宜庭、陳惠美、 宋彥廷、陳書蓉、 胡文慧、黃泰維、 呂曉婷、蔡宗霈
高雄市政府鳳山區公所	（請假）
東南水泥股份有限公司	吳炎輝、梁景清、 雷雲漢
國營臺灣鐵路股份有限公司	吳俐瑩、許耀祖、 汪成袁
台灣中油股份有限公司	曾建穎、吳聲增、 周孟萱

（二）高雄市議會：

高雄市政府議員李雅靜服務處	鄒廣諺
高雄市政府議員林志鴻服務處	江昱欣

（三）公民或團體列席人員：無

（四）旁聽登記發言人員：無

## 六、審議案件：

第一案：擬定及變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案(第二次公開展覽)

### 決 議：

- (一) 本次通盤檢討配合楠梓園區及「國家重點領域校際研教園區」等重大建設計畫與大眾運輸導向發展(TOD)理念，新增體2用地(劃1)及「國家重點領域校際研教園區」C基地(劃2)等2處都市更新地區；考量未來公辦都市更新整合開發之彈性與實務需求，同意依提案單位所提修正內容，調整都市更新單元劃定規定。
- (二) 本案第二次公開展覽期間無公民或團體陳情意見，後續細部計畫未涉及主要計畫變更部分，先分階段辦理發布實施作業；另涉及主要計畫變更部分，將依程序報請內政部核定。

第二案：變更原高雄市主要計畫(左營區、楠梓區)部分工業區、綠地用地、鐵路用地為特定商業專用區、鐵路用地兼供道路使用及綠地用地(東南水泥原廠區)案暨擬定細部計畫案、變更澄清湖特定區計畫(部分鐵路用地、高速鐵路用地為鐵路用地兼供道路使用及高速鐵路用地兼供道路使用)(配合屏山巷拓寬工程)案

### 決 議：

- (一) 東南水泥原廠區位於半屏山南側工業區，鄰近南部科學園區擴建高雄第三(楠梓)園區、左營三鐵共構車站，配合行政院半導體S廊帶，透過工業區土地轉型，滿足產業發展需求及強化區域路網佈設，並因應楠梓園區聯絡

道即將於117年完工，需建構交通系統留設計畫道路連接至左營車站，本案具有急迫性與必要性，爰依都市計畫法第27條第1項第3款、第4款及「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，辦理都市計畫個案變更。

(二) 經本會召開3次專案小組會議，除下列意見外，其餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

- 1、提案單位已補充東南水泥原廠區範圍及相關事業體間之實質關係，並將基地東側22公尺寬南北向道路調整納入主要計畫道路(詳附圖一、二)，同時於變更理由補充本案個案變更核准函之審認依據與理由，爰同意照提會修正內容通過，並將相關資料納入計畫書。
- 2、土地使用管制要點第6點，原於特定商業專用區西側指定建築退縮地留設3處至少100平方公尺街角廣場之規定係為作為迴車空間，考量街角廣場一詞具人流匯集、公共開放空間、提供行人通行等性質，與本案需作為車輛迴轉之空間性質有所差別，為確保特定商業專用區西側道路車輛行駛及迴車功能，爰同意將原指定街角廣場之規定調整為迴車空間，並依建築技術規則設置汽車迴車道。
- 3、有關提案單位提會將特定商業專用區住宅容積使用比率由原公展草案30%之上限提升至50%，參照專案小組建議意見，原則維持公開展覽草案之30%上限；惟為提升基地後續開發利用之彈性，經大會委員充分討論，本案得以協議機制向市府申請調整住宅容積使用比率上限至50%，請市府後續研擬具體協議機制，並邀集專案小組召集人、相關委員及有關機關研商確認後

，納入計畫書附件，以供後續執行依循。前開協議基本要件如下：

- (1)申請提高住宅容積使用比率之開發基地，應以一宗建築基地為申請單元，並於申請建築執照前與市府完成協議程序後，始得以繳納代金方式申請提高住宅容積使用比率。
- (2)提高住宅容積使用比率所應繳納之代金，住宅代金=申請住宅容積樓地板面積×差額單價(住宅收益-商辦收益)，前開差額之計算適用「高雄市都市計畫變更採代金回饋案件市價查估原則」辦理，依繳納當年度估價。
- (3)代金繳納至本市住宅基金或城鄉發展及都市更新基金。
- (4)申請開發基地應配合提供公益性空間，以每宗基地提供至少350平方公尺樓地板面積為原則，並優先供公共托嬰中心、公共化幼兒園、健身中心或其他公益設施使用；其公益性空間之樓地板面積得不計入容積計算，且應將該建物及土地所有權無償捐贈予市府。

4、本案基地位於高鐵左營站周邊，屬高雄市重要門戶區位，且鄰接半屏山自然景觀；為兼顧景觀公共利益與土地所有權人使用權益，特定商業專用區最小建築面積不得小於3,000平方公尺，建築量體配置應維持視覺通透性並降低對山際線之視覺衝擊，爰同意照本次提會建築高度、鄰幢間隔及建築物對角線等都市設計管制內容(詳附表一)通過。

- (三) 本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理變更，請提案單位依該規範第8條第2項規定，檢視本案變更範圍是否有得列入抵充之項目，並於檢核表詳予補充檢核結果；其修正內容授權由都發局及地政局檢核確認。
- (四) 本案與會委員及單位發言摘要(詳附錄二)，請納入會議紀錄並請提案單位參酌納入計畫書修正相關內容或補充說明，另請都發局協助檢核。
- (五) 本案主要計畫請依本次會議決議修正後，逕報內政部都委會續行審議。嗣經內政部都委會審竣後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依照都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情案與變更案無直接關係者，則免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

第三案：「變更高雄市岡山主要計畫(第三次通盤檢討)暨擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討」再審議案

決 議：

- (一) 本案係依 111 年 10 月 12 日本市都委會第 107 次會議及 114 年 12 月 9 日內政部都委會第 1092 次會議決議，就主要計畫審議通過之變更內容配合調整細部計畫、土地使用分區管制要點、都市設計基準條文及陳情案等事項進行討論。
- (二) 經本會召開4次專案小組會議充分討論，除依下列意見修正外，其餘照專案小組建議意見(詳附錄三)通過。

- 1、前峰國中舊校區變更案，因市府已取得計畫範圍內私有土地所有權人同意採市地重劃方式辦理開發，爰配合刪除事業及財務計畫有關土地取得方式之「徵購」規定，並將相關同意文件納入計畫書附件，以供查考。
  - 2、空軍八一四醫院舊址變更案，考量停11及公（兒）11用地範圍內部分私有土地，由國防部軍備局負擔土地取得經費並委託市府辦理取得作業，原附帶條件已具執行基礎，爰同意維持第一次通盤檢討核定內容及附帶條件辦理。另配合都市計畫法第27條之1規定及縣市合併改制後權責分工，附帶條件修正為「將部分文中3、停11及公（兒）11用地範圍內之土地所有權捐贈予高雄市政府後，住宅區始得發照建築」。
  - 3、事業及財務計畫之土地取得方式，參考內政部核定都市計畫通案性規定，由「一般徵收」修改為「徵購」。
  - 4、土地使用分區管制要點第18點有關產業專用區進駐產業項目第4款，參酌路竹都市計畫第四次通盤檢討案本會第8次專案小組建議意見，將「淨零碳排」修正為「促進淨零碳排相關產業」。
- (三) 本案修正後部分變更內容超出原公開展覽範圍，經審決後應依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，主要計畫則逕予報內政部核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

(四)另為兼顧計畫推動時效及審議行政效率，同意本案得依實際發展需求及辦理進度，採分階段方式報請內政部核定，並依法公告發布實施。

附帶決議：

請市府工務局公園處協助國防部軍備局於115年底前完成公(兒)11用地範圍內私有土地取得作業，俾利依本案變更附帶條件規定，辦理後續變更負擔及捐贈回饋事宜。

第四案：擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案

決議：

- (一)本案第一階段前經114年12月29日經市都委會第138次會議審議，並就急迫性、未涉及陳情及民眾權益，或於審議過程中已形成共識之案件審決通過。第二階段則針對具政策執行急迫性並經專案小組討論獲具共識者，續提本次大會審議，其餘案件則納入第三階段續行審議。
- (二)經本會召開2次專案小組會議，除下列意見外，其餘照專案小組建議意見(詳附錄四)通過。

1、中崙農業區整體開發案：

- (1)依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第24條第3項規定，通盤檢討變更土地使用分區達5公頃以上之整體開發區，應劃設不得低於整體開發面積5%之社會福利設施用地；但因整體開發財務負擔、配合政策及地區需求等特殊情形，經社會福利設施主管

機關檢討需求得予以調整劃設面積。本案經洽各社會福利設施主管機關函復均無用地需求，且周邊地區社會住宅供給量(計 13 處，約 10,600 戶)尚屬充足，故原則同意依上開但書規定，劃設整體開發區面積約 1.16%之社會福利設施用地(1.02 公頃)。

(2)考量部分中崙一路使用住宅區土地且屬國有既成道路，為維持土地利用完整性及整體路網連續性，爰同意納入主要計畫變更第24-1案及細部計畫擬定第1案之整體開發範圍，並配合調整西側道路寬度為25公尺；另主要計畫變更第24-2案及細部計畫變更第33案，亦配合調整道路路型，同意依本次提會修正方案(詳附圖三、四)通過。

(3)整體開發區內5處既有合法加油站，原則同意變更為加油站專用區，並應維持其使用強度及項目；倘未來供商業使用，應依相關規定辦理變更負擔，並以捐贈土地或折繳代金方式辦理回饋。

(4)另考量變更後土地利用完整性，油管路北側加油站專用區東側與25公尺道路用地間土地，調整劃設為廣場用地。

## 2、建軍段6地號等非都市土地擴大案：

(1)考量道路寬度應具一致性，爰同意將南側計畫道路修正為8公尺等寬道路(詳附圖五)。

(2)有關公有土地變更負擔方式，參考財政部國有財產署會中說明，並考量停車場優先開闢需求，故修正變更負擔優先以公有之停車場用地為回饋標的。

## 3、土地使用分區管制要點：

(1)產業專用區之產業進駐類目第4款，參考前案聖森路以西產業專用區之進駐產業項目，將「淨零碳排」修正為「促進淨零碳排相關產業」。

(2)另有關原中崙農業區建地目土地變更為第二之二種住宅區部分，考量現況已不具農業區使用機能，爰參考都市計畫法高雄市施行細則第18條附表1之11款農業區第14目，其容許使用項目為供住宅使用，並允許建築物第一層作小型商店及飲食店使用。

4、為利條文明確性及前後一致性，都市設計基準部分條文同意照提會內容修正通過。

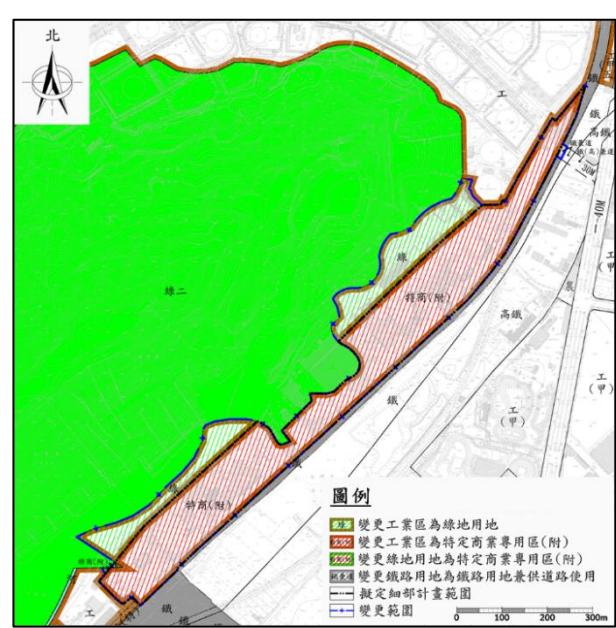
(三)另有關劃定都市更新地區，考量鳳山地區尚無具體更新範圍及開發共識，爰同意照專案小組建議意見，本次通盤檢討暫不劃定都市更新地區；俟未來市場發展趨勢明確、周邊重大建設逐步成形，並具明確開發範圍，再依都市更新條例相關規定，另案辦理都市更新計畫訂定及都市更新地區劃定。

(四)本案主要計畫請依本次會議決議修正後，逕報內政部都委會續行審議。嗣經內政部都委會審竣後，變更內容超出原公開展覽範圍者，應依照都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情案與變更案無直接關係者，則免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

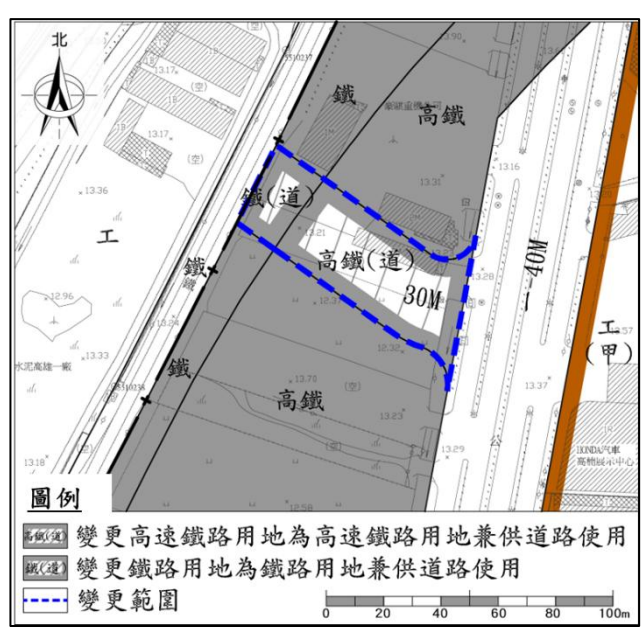
(五)公展計畫書內容誤繕或需補充修正部分，授權由規劃單位檢核更正。

七、散會（下午6時10分）

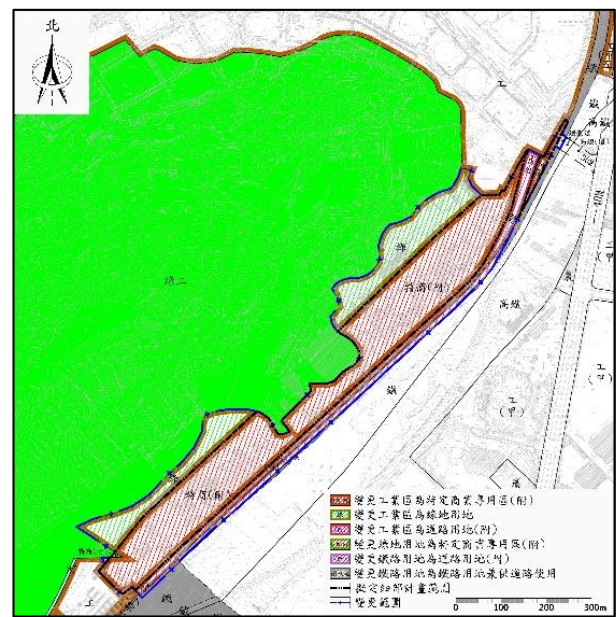
附圖一、審議案第二案主要計畫變更內容示意圖



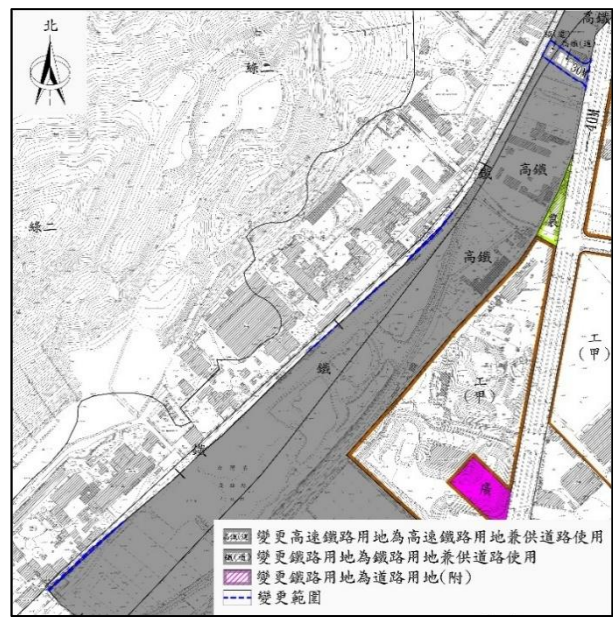
公展草案示意圖  
(原高雄市主要計畫部分)



公展草案示意圖  
(澄清湖特定區計畫部分)

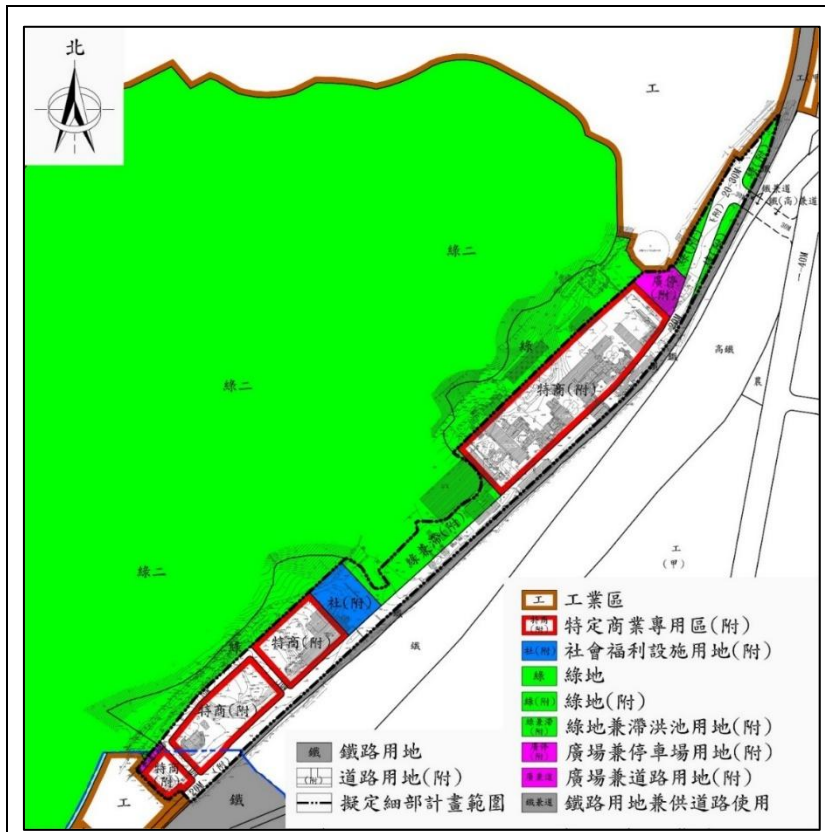


提會修正方案示意圖  
(原高雄市主要計畫部分)

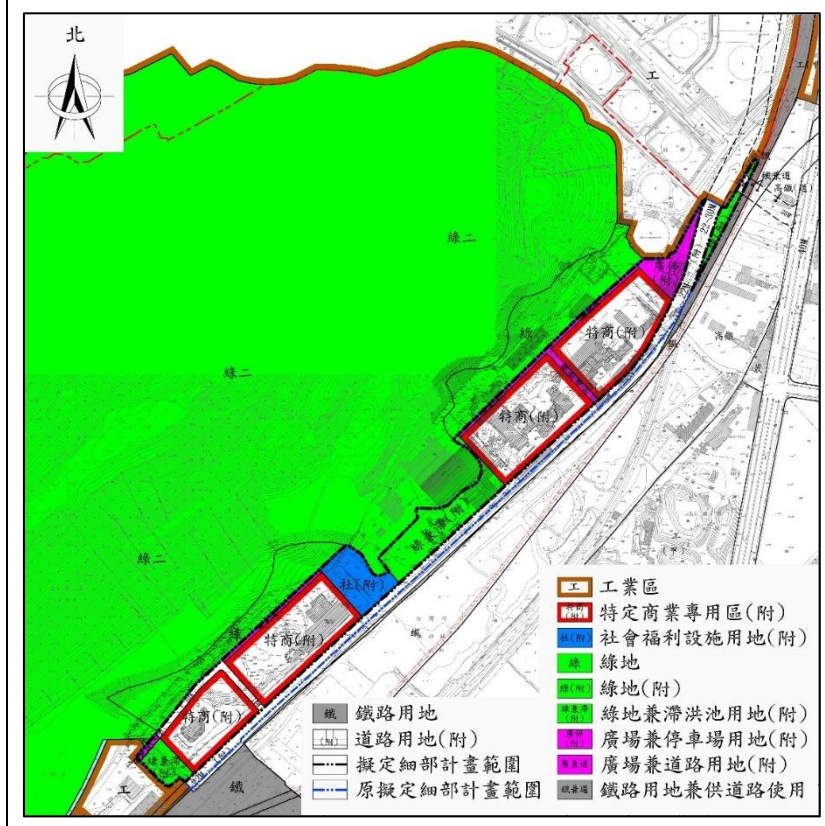


提會修正方案示意圖  
(澄清湖特定區計畫部分)

附圖二、審議案第二案細部計畫擬定內容示意圖

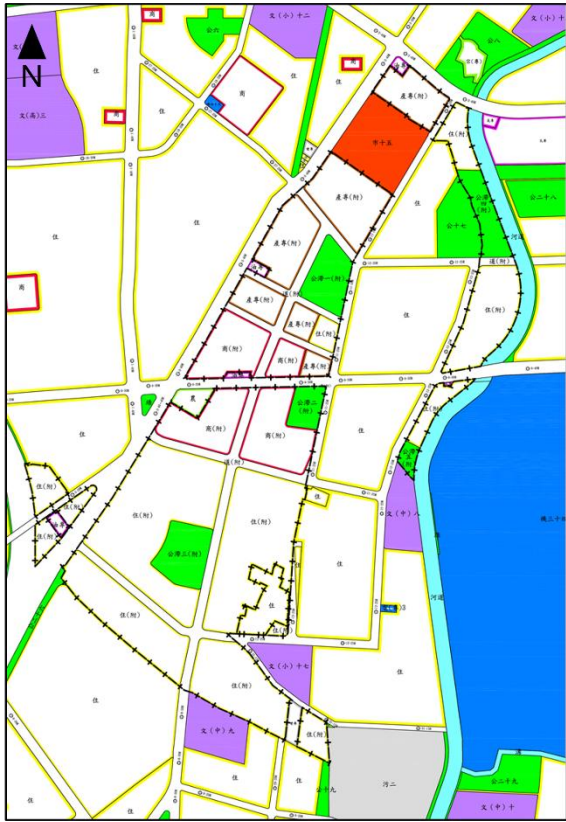


公展草案示意圖

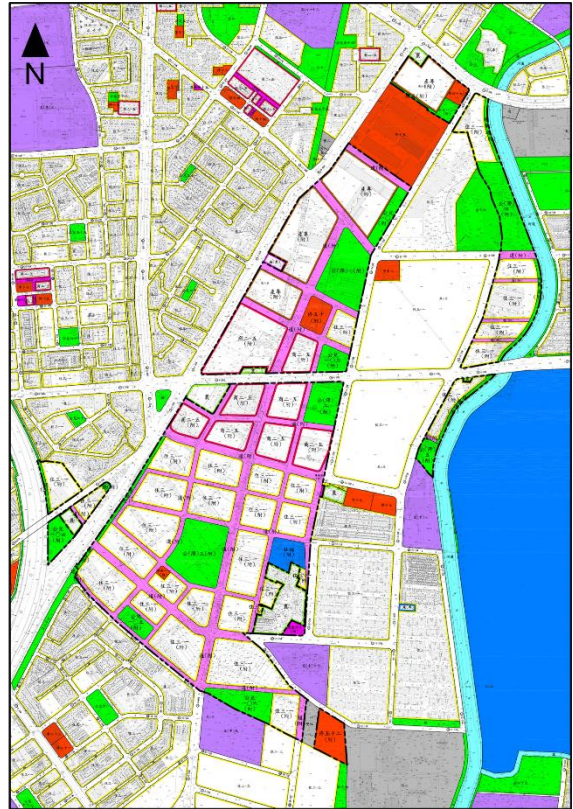


提會修正方案示意圖

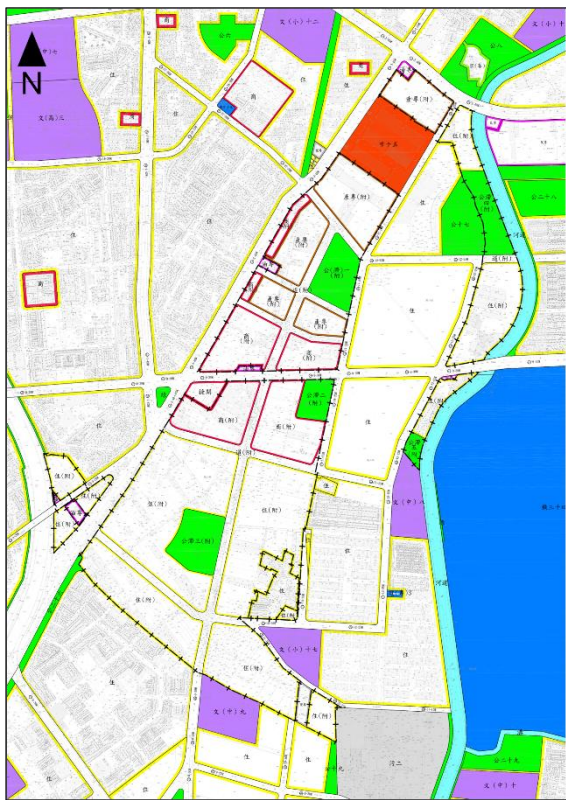
附圖三、審議案第四案主要計畫變更第24-1案、細部計畫擬定第1案  
示意圖



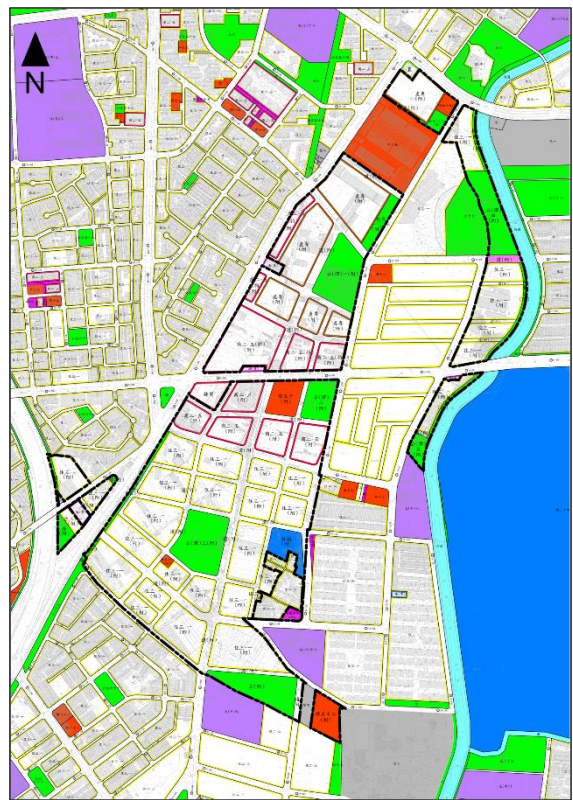
主要計畫公展草案示意圖



細部計畫公展草案示意圖

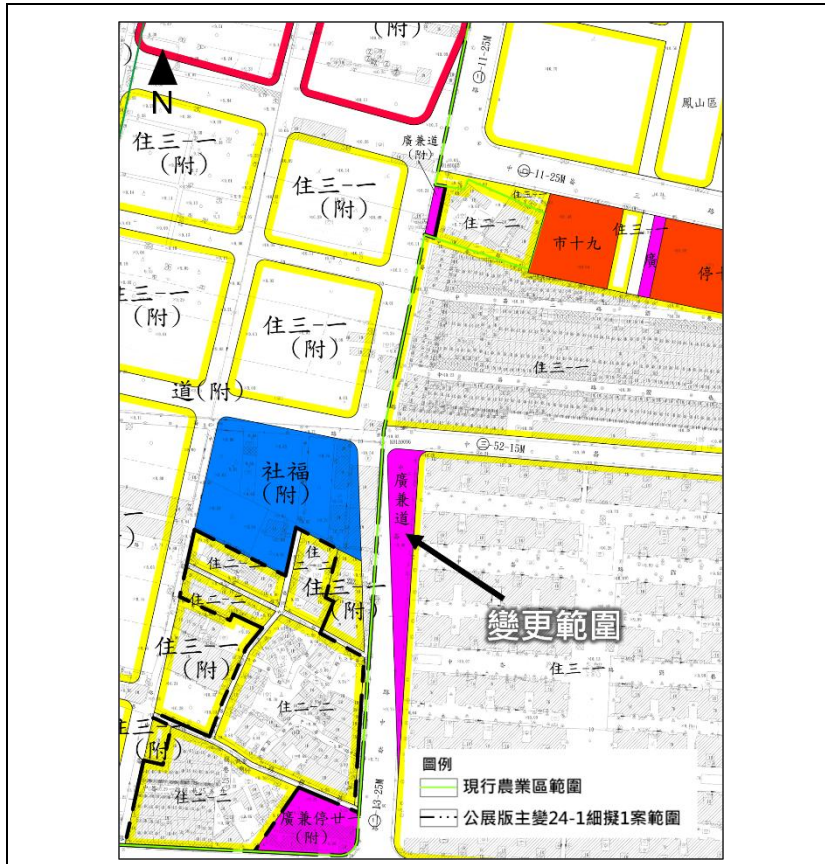


主要計畫提會修正方案示意圖

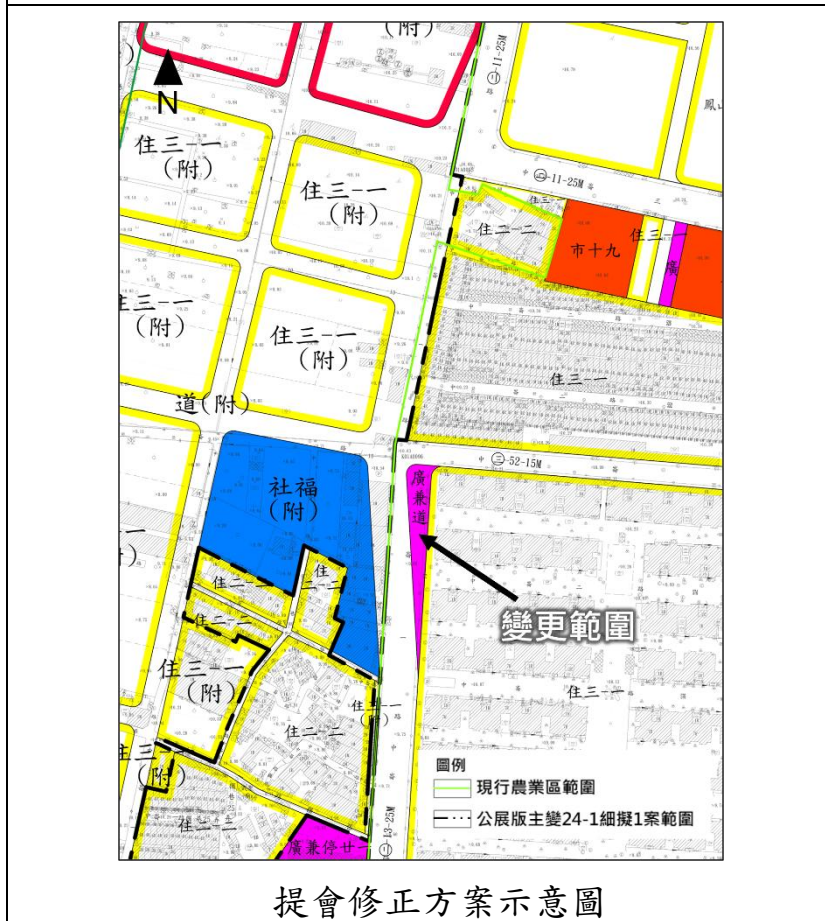


細部計畫提會修正方案示意圖

附圖四、審議案第四案細部計畫變更第33案示意圖

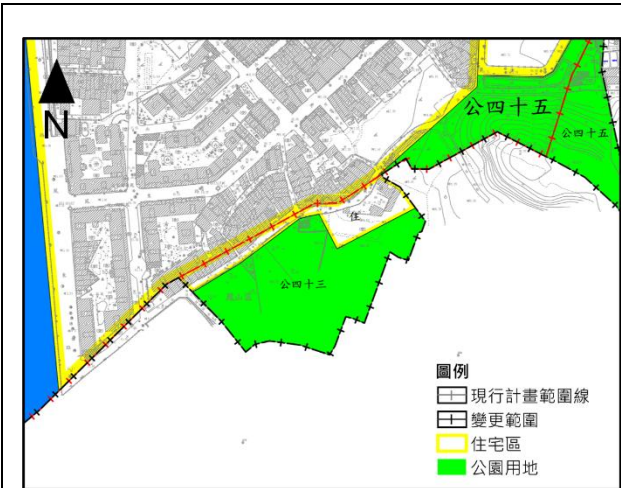


公展草案示意圖

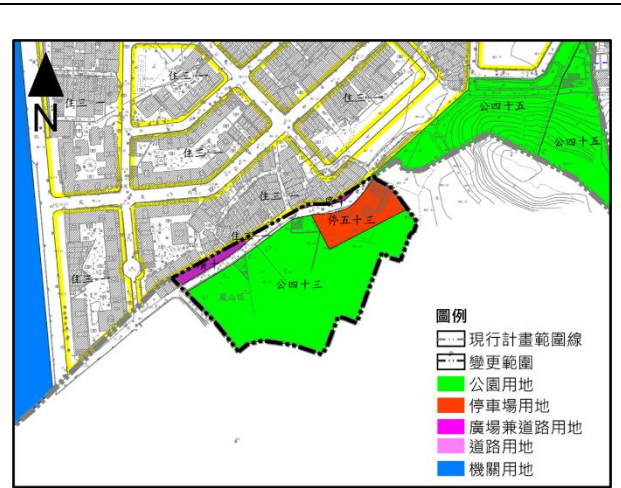


提會修正方案示意圖

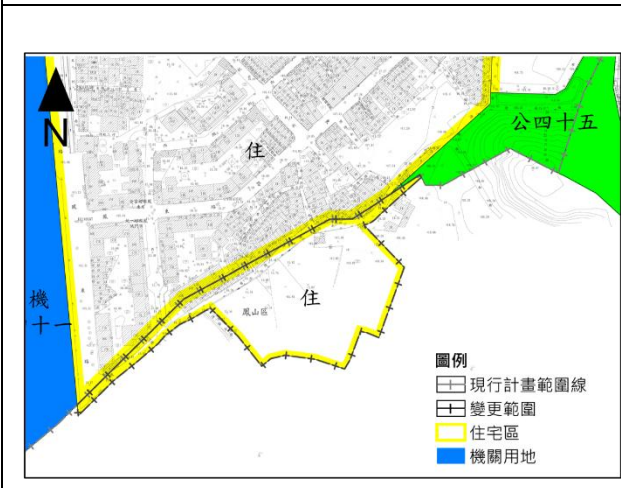
附圖五、審議案第四案主要計畫擴大第2案、細部計畫擬定第3案示意圖



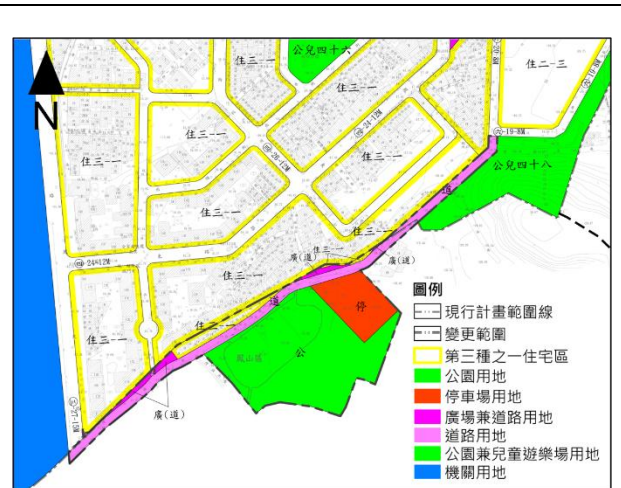
主要計畫公展草案示意圖



細部計畫公展草案示意圖

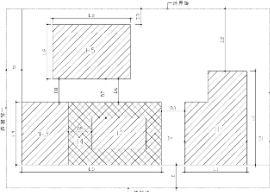


主要計畫提會修正方案示意圖



細部計畫提會修正方案示意圖

附表一、審議案第二案都市設計基準建築物高度管制事項修正情形

公開展覽草案	提案單位本次提會修正條文	市都委會決議
<p>(七)為維護半屏山協調景緻，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為使新建建築物與半屏山形塑協調景致，建築屋頂層附屬設備如冷卻水塔、機械設備之設置，應予以視覺整體美觀遮蔽處理。</li> <li>2. 鼓勵建築屋頂設置綠化或再生能源設施。</li> <li>3. 面臨或相鄰半屏山之第一排建築，應集中留設開放空間臨半屏山側，並應設置半屏山之解說牌。</li> </ol>	<p>(六)為維護半屏山協調景緻，有關建築物高度與量體配置管制事項，依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為使新建建築物與半屏山形塑協調景致，建築屋頂層附屬設備如冷卻水塔、機械設備之設置，應予以視覺整體美觀遮蔽處理。</li> <li>2. 鼓勵建築屋頂設置綠化或再生能源設施。</li> <li>3. 以半屏山為背景，<u>建築高度原則西側往東側逐漸降低，並與地區山勢相呼應。</u></li> <li>4. <u>本地區建築外牆之顏色，應與地區山景及鄰近建築物協調配合，以中、高明度及中、低彩度之色彩為原則。</u></li> <li>5. <u>特定商業專用區內之建築物高度以不超過 50 公尺為原則，如有超過部分須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過，以通視半屏山景觀為原則。</u></li> <li>6. <u>為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：</u>  <math display="block">D=3+\sqrt{h}/2(h=\text{建築物高度})</math> <u>單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。</u> </li> </ol>  <p>1. 為本市地界線內各區管轄範圍之建築線。                  2. 1-1、2-2、3-3、4-4、5-5 為建築線之建築高度。                  3. 1-1、2-2、3-3、4-4、5-5 為建築線與地界線之距離。                  4. 1-1、2-2、3-3、4-4、5-5 為建築線與地界線之距離。                  5. 建築線與地界線之距離，以最大高度為準。                  ① <math>3+\sqrt{3}/2</math> (約 3.87 公尺)                  ② <math>3+\sqrt{4}/2</math> (約 4.5 公尺)                  ③ <math>3+\sqrt{5}/2</math> (約 5.12 公尺)                  ④ <math>3+\sqrt{6}/2</math> (約 5.72 公尺)                  ⑤ <math>3+\sqrt{7}/2</math> (約 6.3 公尺)                  ⑥ <math>3+\sqrt{8}/2</math> (約 6.87 公尺)                  ⑦ <math>3+\sqrt{9}/2</math> (約 7.5 公尺)</p> <li>7. <u>建築物塔樓部分之水平投影面積，其最大對角線長度以不超過 60 公尺為原則；超過部分得經都設會視實際情形同意調整，並應採量體轉折、透空等設計手法，以減輕量體感。</u></li> <li>8. <u>建築物設置如裙樓者，其高度以不超過 20 公尺為原則。</u></li>	<p>本案基地位於高鐵左營站周邊，屬高雄市重要門戶區位，且鄰接半屏山自然景觀；為兼顧景觀公共利益與土地所有權人使用權益，特定商業專用區最小建築面積不得小於 3,000 平方公尺，建築量體配置應維持視覺通透性並降低對山際線之視覺衝擊，爰同意照本次提會建築高度、鄰幢間隔及建築物對角線等都市設計管制內容通過。</p>

## 附錄一、審議案第二案專案小組建議意見

### (一)計畫範圍及案名：

- 1、依南科管理局 114 年 7 月 30 日書面意見，同意將本案北側與南部科學園區擴建高雄第三園區(楠梓園區)範圍重疊部分剔除於計畫範圍。
- 2、有關台鐵公司陳情建議東側毗鄰帶狀鐵路用地納入計畫範圍，經台鐵公司清查確認未涉及撤銷徵收、鐵路周邊禁限建範圍，並排除鐵路營運實際需用土地；提案單位亦考量東側南北向計畫道路平整性，爰同意前開部分土地納入本計畫範圍。
- 3、配合原高雄市主要計畫區法定計畫書名稱，主要計畫案名刪除行政區文字。

### (二)變更及擬定內容：

- 1、配合計畫範圍調整，提案單位於第 2 次專案小組就細部計畫提出調整方案及替選方案，考量未來建築開發臨路需求及交通動線規劃，採替選方案。
  - (1)該方案東側南北向計畫道路由 20 公尺拓寬為 22 公尺，順接北側園區東路雙向四線道之車道配置，並於西側集中配置人行及自行車道；惟依交通局會中意見，為確保人行及自行車空間規劃連續性，應維持計畫道路兩側人行及自行車道之配置，請配合修正車道配置斷面圖。
  - (2)以不提高重劃負擔比例為原則，將北側特定商業專用區東西向廣場兼道路用地由 6 公尺拓寬為 10 公尺；另西側囊底路所需迴車空間，經土地所有權人中油公司代表於會中允諾，未來建築開發時將留設迴車空間。
- 2、基地東側南北向道路 22 公尺道路用地，除為本計畫重要內部通道，也是連通楠梓園區及高鐵左營站之重要聯結道路，依原

高雄市主要計畫公共設施用地劃設原則，屬跨行政區道路系統，爰將該細部計畫道路用地調整為主要計畫公共設施用地，並維持屬市地重劃共同負擔項目，另請配合修正擬定細部計畫範圍。

- 3、為強化本案變更公益性、必要性及急迫性，變更理由請依本案個案變更核准函內容，補充配合楠梓園區所需服務機能、區域路網佈設等相關論述。
- 4、為釐清變更範圍主體及提升計畫合理性，請補充東南水泥原廠區範圍(含工廠登記面積、歷史航照圖等)、提案單位及其相關事業體之實質關係等資料，並納入計畫書，以利查考。

### (三)整體規劃構想及定位：

- 1、本案預期成為北高雄區域交通路網重要路段，除基地開發後衍生之車流外，亦須將區域南北向之過境分流納入考量，請提案單位補充交通影響分析，應針對楠梓園區之交通分流必要性、開發後衍生之交通量，以及現有道路負荷能力進行數據分析與說明。另為確保人行空間之連續性，請補充人行動線之整體規劃。
- 2、周邊「中油循環技術暨材料研發專區」及「左營高鐵科技之心」等開發案已因應楠梓園區提供相關產業支援服務，本案應明確發展定位。請補充其衍生之商業及居住需求分析，並具體說明本案預計提供之服務設施。

### (四)土地使用管制要點：

- 1、有關經發局於第 1 次專案小組會中提出，土地使用管制要點第二點第 1 項已規定預計引進之產業類別，與同點同項第 10 款引用「高雄市促進產業發展自治條例」所定之策略性產業有所重複，建議刪除。另台混資源開發公司陳情建議納入「旅館業

」使用項目，請經發局檢視該條文，並提出修正建議。

- 2、建議參酌前開都市計畫建台水泥原廠區之土管退縮規定，基地退縮部分退縮規範明確，臨半屏山側之計畫道路至建築線退縮 10 公尺，基地間自建築線退縮 6 公尺，臨鐵道側自建築線側退縮 8 公尺。
- 3、台混資源開發公司陳情建議土地容許使用項目增加旅館業，考量本案發展定位為楠梓園區之產業、生活支援服務基地，且周邊地區旅館供給量能有限，為增加未來開發使用彈性，爰同意特定商業專用區及社會福利設施用地之容許使用項目新增旅館業。
- 4、特定商業專用區使用項目，提會增訂第 11 點「其他經主管機關同意設置之服務設施」，惟其容許使用內容及主管機關權責範圍尚欠明確，易衍生後續執行疑義，爰同意依提案單位會中說明刪除。
- 5、為確保未來基地開發整體性及使用效益，同意提案單位本次提會增列特定商業專用區最小建築基地面積不得小於 3,000 平方公尺之規定。
- 6、請提案單位配合修正後細部計畫調整建築退縮規範，並依下列意見修正：
  - (1)臨接西側廣場兼道路用地之建築基地，至少應退縮 10 公尺建築。
  - (2)為保留消防救災車輛迴轉空間，特定商業專用區西側 3 處囊底路應留設街角廣場。另街角廣場之開闢期程，請提案單位與重劃後土地管理單位擬具協議書，並於重劃工程施工期間併同完成開闢。
- 7、有關特定商業專用區住宅使用比率上限由 30%提高至 50%部分

，考量本案發展定位係提供楠梓園區衍生商業服務及高鐵後站生活支援機能，尚不宜逕比照多功能經貿園區特定區計畫辦理，爰原則維持公開展覽草案所訂住宅使用比率 30%之上限。倘提案單位仍有提高至 50%之需求，請再行補充修正預計引進之產業類型與相應之居住人口需求預估，並就公益性空間規劃方案提出具體執行方式，與業務單位研商相關配套及管制機制後，再提大會確認。

(五)都市設計基準：

- 1、另本案所訂之都市設計準則(六)之內容，於「高雄市政府都市設計審查規範」已有明訂，免再特別規範。
- 2、另考量基地保水，建議本區建築基地地下室開挖率不得大於 80%。基地地下未開挖部份以留設於臨接最寬道路側為原則，地下室外牆至少應距建築線淨尺寸 3 公尺以上(永久性擋土設施亦不得位於 3 公尺淨寬範圍內)。
- 3、本案基地位於高鐵左營站周邊，為高雄市重要門戶區位，且北側與國家自然公園相鄰，考量建築量體及高度對半屏山自然地景與都市景觀影響顯著，為兼顧維護本地區特殊自然景觀之公共利益及市地重劃後土地使用公平性，請提案單位與業務單位研議建築高度、鄰幢間隔、建築量體配置與對角線及退縮規定等管制事項，並以建築高度不超過 50 公尺為原則，搭配量體模擬及景觀分析圖說，續提大會確認。

(六)實施進度與經費、事業及財務計畫，除配合細部計畫方案修正外，其餘照提會修正通過。

(七)公開展覽計畫書內容誤繕及補充修正部分，請提案單位更正，並授權都發局檢核確認。

(八)公民或團體陳情案，詳附表二專案小組建議意見欄。

附表二、審議案第二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	東南公司 研析意見	市府研析 意見	專案小組 建議意見	市都委會 決議
1	國營臺灣鐵路股份有限公司	<p>1. 重劃分配請優先將本公回權中於側業區集中分配。</p> <p>2. 鄰近本規劃案公司土地(共計20筆土地，面積合計24,443.66平方公尺)一併納入規劃。</p> <p>3. 本案都市計畫如經完竣後，請府地規文本報董議。</p>	<p>1. 因本變更案範圍涉及本公司西南向北特種工業地，後續分配先將本公回權中於特種商業區進行分配，以利活化利用。</p> <p>2. 另為求其利，請府研議公司12月23日鐵函所附之本公司地清冊(共計20筆地，面積合計24,443.66平方公尺)一併納入規劃。</p> <p>3. 依國營臺灣鐵路股份有限公司條例第6條及第8條，土地所為，皆</p>	<p>1. 有關重劃土地須依照主管機關地重劃地並相關會等陳述所都請管權處。</p> <p>2. 本案係「都市計畫變更範圍」更業進行檢更，除統巷整布外統需其設地案</p>	<p>有關計畫範圍外鐵地一案建議地與文件非屬審議，說明如下：</p> <p>1. 本案係水泥依市業變更規範請主工圍續更，合區街後其毗用實使及割明資涉</p>	<p>有關台陳東側帶狀用地，經公認撤、邊範排營需；位東向路，前土本範</p> <p>有關建議毗鐵納範圍，清查未銷鐵禁圍，除運提亦側計平爰開部地計圍。</p> <p>如東公都工討議申，對區後變配園道及園能鐵，情路因權範圍有線且帶</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>

	<p>地發臺提鐵需編資議入般討 用體請司狀地解等建納一檢 路整，公帶用與地，案續盤 鐵之展鐵供路求土料另後通 研議。重計中提重相 2. 有土地配市規劃文市地重 分供劃關事宜市實劃法相 定辦。</p>	<p>情路實使及割明資涉鐵之發 陳鐵之權圍分有線且狀地體 所鄰地路範圍未定，帶用地體 其毗用際用地皆確料及路整 展，建後通 3. 依計區更範圍於畫須更全 所土變書開文續市更涉重 階提文公董議。</p>	<p>審部本方用方因行案變議布 會通查發採劃，分本畫審發 董交，開計重劃，爰本計經並 議及定之預地辦處，如更完 核案式市式辦理，涉為都更 實貴地重劃相，供報本公 司司董議。</p>	
--	---	--	--	--

2	資源開發有限公司 混合式發展管 配及半工廠轉 合於邊轉體議 公市屏工業利 司府山區用、 遷對週之整建 文如：	1. 本案係採市 地重劃之開 發方式，透 過公共設施 用地及費用 相關費重劃 用與重劃權 地所負擔之 共同負擔， 制度所享有 地所便利、 公通環境及 境品質提升 及效益，故 成果重劃順 理無法抵費 以負擔將造 成財問題， 另營公單位 及土地所有 權人配回之 地將辦理商 業開發，特 定專用區及 多項符合市 場發地利益 及贏參照特 展如近之開 發	1. 有關「特 定商區」使 用容許項目 發局所引入 別類業外， 來第三園 之(楠梓區) 發展，向複 朝且開，整 及服能。合 第三園(楠 梓區)入口 之需求，由 本部串營 作為服務 活求。	有商區增設 目及住宅提 住率，司補 充東及南說 周計、需旅 供提衝提性 等。	情陳使旅館 用設增提使 旅館提東使 充南說及周 計、需旅 供提衝提性 等。	1. 台混資除有 源開發定商關 情司陳用區宅 土建議容積使 許地議容比公 項地用容比公 加目使30%之 業旅館額外 量本考至50% 發展案照專 位為定組建 梓園見維持 之展覽原 業活限30% 服地性提 周區會後 區供分本 能限協 增來使 性同 定專 及福 施之 使目 旅業 增 館 商 用 第 1 其 主 關 設 意
---	---	--	--	--	---	---

<p>11 次修正類 之別，例如 G 大類批發售 與零售、I 業、住宿及 飲業等類 說明，並明 附列其主管 他機關之服 務設置說明 等字。</p> <p>2. 大型商 並非目前區 高雄地投資 都市投資亦 手段，吸收 難以投資廠 單一開發建 開商；故照 議功能經貿 功園區特 「三住宅 使用率由 之30%提 至50%，並 滿足基本 供住人口 並支應業 梓產所需 區商業活 商左營區 及後地動 業活商基 本運作。</p>	<p>細部計畫 區，除作 產業支援 腹地以外 盤整周邊 型商業設 及住宅之 活服務區 主要補充 機能，以 科學園區 邊交通及 影響居住 實際所需 活計畫區 之煉油廠 政區細部 畫案已劃 產業專區 應可滿足 導體產業 下游所需 業支援助 地，而本 畫區可透 園區東路 效串聯高 第三園區 (楠梓園區) 所需之生 服務機能 交通可及 亦屬最佳 3. 為鼓勵 畫區內先 製程相關 業發展， 援，朝北 屏山麓發 技產屏山 與麓生活 的整門發 方廊於 型帶產 開發同 應業人</p>		<p>服 設 之 置 務 施 惟 許 內 主 關 管 權 圍 ， 生 執 義 同 提 位 說 明 。特 業 區 使 率 由 高 部 考 案 定 提 梓 行 業 及 後 活 機 尚 逕 多 經 區 區 辦 爰 維 開</p> <p>3. 有關商業區 專用住宅比 率由30%提 高至50%考 案定提梓行 業及後活機 尚逕多經區 區辦爰維開</p>
--	--	--	---

			口在地居住生活之需求，規劃商業服務及生活居住腹地，以引入產住商合宜機制，提升土地利用效益。			展覽所住宅使用率30%之限制。案仍提高50%之需求，再充預進業與之人口求估就性規案具行式業位相套制後提討認。	
3	財政部 國有財產署	建議將高雄市楠梓區高楠段546-6、546-10(部分)、546-11(部分)地號3筆國有土地一併納入範圍，並於細部計畫依土	1. 旨案原為東南水泥公司廠區，依都市計畫區檢討變更(下稱區審議)申請變更，惟將工業區範圍	1. 有關高雄市楠梓區高楠段546-10地號係屬安林園，依農業部及保育署	建議未便採納。 理由： 1. 有關本市楠梓區高楠段546-10地號係屬第2304號砂捍安林	考量所涉土地保山崩滑感地境區，並陳及林敏山等感地宜劃並照專案小組建議通過。	

<p>地個案條件 劃設合適分 區或用地。</p>	<p>區分2個子 案變更為特 定商業專用 區(附)及 綠地用地。2. 變更為特 定商業專用 區帶 部分,附帶 條件規定應 另行擬定細 部計畫,以 市地重劃方 式開發,並 依工業區審 議規範規定 劃設公共設 施用用地;變 更為綠地用 地部分,則 以徵購或撥 用方式取得 原工業區變 更之處理方 式未具一致 性,且將權 屬為公有之 工業區劃設 為綠地用地 (涉本署經 管高雄市楠 梓區高楠段 546-6、 546-10(部 分)、546- 11(部分)地 號3筆國有 土地),僅 因土地權屬 多屬公有地 而有不同處 理方式,亦 不具公平國 產權益。 2. 考量變更 範圍處理方 式一 致性、公</p>	<p>議應維持 現況並配 合調整為 綠地。2. 有 關高楠 段546-6、 546-11地 號等2筆土 地雖已公 告解除保 安林地,範 圍仍涉及 山崩地滑 及山坡地 等相關環 境敏感地 區因素,且 高楠段 546-6地 號夾雜於 保安林(高 楠段546- 10地號) 與綠地之 間,故本案 以油廠段 93地號北 界為界,將 高楠段 546-11地 號部分土 地現況地 形較為平 緩且整 劃設範圍 納入重 劃市地 範圍,其 餘高楠 段546-6、 546-11 (部分) 地號則 剔除發 議別除 整體開 發範圍 而變 更為 綠地</p>	<p>圍,查森 林法第24 條規定,應 保安林依 其特性合 理經營、 撫育、更 新,並依 擇伐為 主,另依 保安林經 營準則第8 條規定,除 有下 列情形之 一,不得 採伐。 本案 依上開 規定及 農林業 及自然 保育分 署屏東 表示 應維持 現況並 配合 調整 地之 議,該 地號 保安 林建 議維 持工 業用 地,且 不 納 入 市 地 重 劃 區。 2. 另 有 關 高 楠 段 546- 6、 546- 11 地 號 等 2 筆 土 地 雖 非 保 安 林 部 分 仍 崩 山 及 滑</p>	<p>應保留一 定緩衝 間,府 研 見 通 過。</p>
----------------------------------	--	---	--	--

			<p>平性及維護國產權益，建議將前述3筆國有土地一併納入重劃範圍，並於細部計畫依土地個案劃設合適區或用地。</p>	<p>採徵購或撥用方式取得。</p>	<p>坡地等環 境敏感 地，且高 楠段546-6 地號夾雜 於保安林 （高楠段 546-10地 號）與綠 地之間， 故考量減 災、都市 計畫法第 42條規定 公共設施 用地應優 先利用適 當公有土 地之原案 則，本議 仍建議依 公案，以 廠段93地 號北界為 界線，將 高楠段地 546-11地 號部分土 地現況也 形較為平 緩平整範 圍納入重 劃範圍， 其餘高楠 段546-6 、546-11 (部分)地 號則除開 於整體變 更為綠 地，並採 徵購或 撥用方 式得。</p>		
--	--	--	---	--------------------	--	--	--

## 附錄二、審議案第二案委員及單位發言要點

### (一)賴委員碧瑩

- 1、本案土地所有權人以國有財產署及中油公司占比較高，公展草案將住宅容積使用比率上限訂為 30%係考量土地所有權人整體需求，提案單位提升住宅容積使用比率上限至 50%的訴求於專案小組審議階段係持保留態度，除了要有相對應的代價外，應有充足的理由及分析數據驗證提升住宅容積使用比率的必要，本次會議所提內容仍未有具體核算內容，故難以支持提案單位之訴求。
- 2、針對建築高度管制部分，第 3 次專案小組討論係放寬建築高度上限以 50 公尺為原則，已充分提供土地所有權人建築設計彈性。
- 3、另本案變更之公益性與急迫性，係來自於 22 公尺南北向聯外道路的興闢，得以解決大幅改善左營地區的交通現況。

### (二)白委員金安

本案西北側鄰半屏山，且東側與市區有鐵路隔離，在此處劃設特定商業區之功能性與服務目的不明；另本案有占比過半的國公有土地參與開發，應就本案基地做為高雄入口意象之公益性做出更積極的行動，而非僅有財務上的考量。

### (三)曾委員憲嫻

- 1、本案劃設為特定商業專用區應係考量具備服務周邊區位之機能，較不宜另外主張住宅容積使用比率提升而無相應之公益回饋機制，且本案容許使用項目新增旅館業亦屬個人收益之考量，提案單位之訴求未彰顯足夠之公共性。
- 2、本案基地西側係僅依山坡地範圍據以劃設界線？如可多納入國有財產署土地應有助於本案基地之整體景觀規劃與配置。另有

關建築設計，裙樓應以提供複合服務機能為主，並盡可能降低高度，塔樓部分則可放寬高度，以盡可能保留半屏山際線景觀，並做視覺模擬來研擬都市設計基準管制內容。

#### (四)蔡委員厚男

- 1、本案係為配合半導體 S 廊帶之政策，並因應串聯楠梓園區與左營車站之需要，確實有必要透過都市計畫變更程序來引導土地的再發展，但是對於提案單位提升住宅容積使用比率之訴求則持不贊成的態度，住宅容積使用比率的提升將會使變更為特定商業專用區，提供楠梓園區服務機能的理由失焦。
- 2、高雄為平原型城市，而本案區位條件特殊，北側有半屏山景，景觀應具更細緻的規劃以營造獨特入口意象。

#### (五)林委員漢良

- 1、本案係由土地占比僅約 3 成的土地所有權人主導，須具備充足的公益性，其中主要理由係以 22 公尺南北向聯外道路與配合 TOD 政策，但是本案距左營車站相隔建台水泥基地，且討論過程與半屏山的連結關係薄弱，僅以市地重劃配地的角度進行討論，在整體論述及道路系統的紋理應再加強與半屏山及楠梓園區之連結。
- 2、都市設計基準已經歷多次修改，原則無意見，但是仍未見清楚的模擬圖可供參考。
- 3、可接受提案單位本次所提公益性空間項目及其樓地板面積不計入容積率之機制，惟其權利關係(所有權及負擔方式等)應再敘明清楚。

#### (六)詹委員達穎

- 1、過往半屏山山際線及工業地景之主要視點應為楠梓陸橋，在禁採水泥後對於本案基地曾有諸多想像。有關提請大會確認事項，

本案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理變更，選擇以特定商業專用區取得較高的容積率，且已保留 30%之住宅容積使用比率上限，其彈性應足以因應市場變化並提供在地基礎消費，且提案單位本次提會說明未見具體執行方式，故贊同專案小組建議意見，住宅容積使用比率以 30%為上限。

2、建築高度管制部分，贊同專案小組建議意見，以不超過 50 公尺為原則。

#### (七)羅委員必達

1、本案距左營車站相隔建台水泥基地，變更之公益性主要應來自區域交通路網之改善及提供楠梓園區之服務機能，住宅容積使用比率上限提升至 50%須具備非常足夠的公益性，並請補充說明本案代金計算公式的依據。

2、有關本案建築高度，較傾向得以高樓層方式充分運用其容積率，且具較佳透空性，故於專案小組階段放寬高度限制至 50 公尺，惟本次未見提案單位提供透視模擬圖供參考。

#### (八)陳委員勁甫

1、肯定本案提供 22 公尺南北向計畫道路有易於疏導周邊交通車流，至於住宅容積使用比率議題則無意見。

2、對於搭乘鐵道運輸進入高雄之視覺景觀，在原水泥製儲設備拆除後逐漸具有半屏山意象顯現之感受，希望後續得盡可能保留此山景意象。另本次提會量體設計原則，鐵路視角之模擬圖請再確認其視角位置及相對關係之正確性。

#### (九)劉委員曜華

1、有關住宅容積使用比率得否調整，原則期望本案完成都市計畫變更後，基地具有市場性，故提供其調整機制並課以回饋之限

制，提供其具有應對市場波動之彈性，並非鼓勵性質，且於第 3 次專案小組希望提升回饋係數以挹注市府財政。

- 2、本案公展草案訂定特定商業專用區之住宅容積使用比率以 30% 為上限，於專案小組審議階段係考量本案之發展定位應有別於本市一般商業區無相關使用比率之限制，爰予尊重公展草案所訂使用管制內容；提會討論之調整機制，應由土地所有權人於評估市場需求後所自行發動，與市府簽訂協議，並需負擔稍顯嚴苛之回饋。上開機制係以放寬土地所有權人使用彈性為原則，以促進本案基地之完善利用，非屬額外獎勵事項。
- 3、有關提案單位於會中所提希望加入期程獎勵一事，考量全國另有其他細部計畫區亦訂有相似期程獎勵，以鼓勵土地所有權人於重劃完成後得儘速開發，加速完成計畫目標並完善都市機能，建議市府可再評估考量。
- 4、建築高度管制部分，鑒於第 3 次專案小組以原建議之 36 公尺高度進行管制之量體模擬實有不妥，故放寬高度管制交由後續都市設計審議機制控管，提供足夠的設計彈性以盡可能保留半屏山景緻，故建議大會支持本次提案單位有關都市設計基準之修正條文。

(十)張委員淑娟(黃榮輝代)

- 1、本案提供之 22 公尺計畫道路得連接左營車站以及楠梓產業園區，甚至於後勁、右昌地區，對於區域路網串聯改善顯著。
- 2、有關住宅容積使用比率提升，於交通層面將增加晨昏峰時段之通勤車潮，可能對於楠梓園區既有交通流量產生額外壓力，後續應視本案基地進駐業種以及其產生之交通衝擊綜合評估考量，並須有減緩衝擊之平衡措施與驗證程序。

(十一)楊委員欽富(黃榮慶代)

- 1、對於本案連通左營車站與楠梓園區之交通表示支持，對於住宅容積使用比率議題則無意見。
- 2、另提案單位本次模擬鐵路高架及半屏山體之相對關係，原則可接受。

(十二)陳委員冠福(張文欽代)

- 1、為滿足楠梓園區之服務機能需求，原則支持本案。
- 2、有關提案單位本次提會住宅容積使用比率提升之回饋機制並無意見，惟其變更後可能成為本市其他都市計畫參照標的，進而形成本市通案性之調整機制。
- 3、有關國有財產署陳情增加其權管土地納入市地重劃範圍之意見，原則支持專案小組建議意見，其係因半屏山東南側為順向坡，雖經多年植栽已減緩山崩及地滑風險，惟仍應配置綠地以保有一定緩衝空間。

(十三)王委員啓川

- 1、本案位處高雄出入之門戶，每天進出人流日益增加，且隨工業型態之轉變，確有轉型之需要。
- 2、有關住宅容積使用比率調整，以法制觀點而言，本案特定商業專用區所訂 30%之上限仍屬草案性質，如經認定有調升住宅容積使用比率之公益性及必要性，基於本會權責自可調整使用比率；本案與多功能經貿園區特定經貿核心專用區不同，其住宅容積使用比率以 30%為上限已具備經發布實施之法定地位，故有額外提升使用比率需負擔回饋一事。本案所討論提升至 50%所需負擔之相關機制，建議宜與土地所有權人以協議方式進行。
- 3、有關建築高度，原則支持專案小組給予更多建築設計彈性之考量，且本案國公有土地占比高，亦有利於後續招商作業之進行。
- 4、未納入重劃範圍之公共設施用地，請於計畫書敘明取得方式。

5、另本案係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理變更，如有屬第8條第2項之抵充項目，應先予扣除後，方納入計算母數，請都發局及地政局再行檢核，亦請於計畫書敘明。

#### (十四)都發局

本次提案單位有關住宅容積使用比率提升之回饋機制及都市設計基準相關條文，係與提案單位研商溝通結果，確保內容具足夠之公益性。另有關商業及住宅使用之配置，本案設有基地最小開發面積不得小於3,000平方公尺之限制，後續原則由土地所有權人自行決定以分棟或以高低層樓形式進行分配。

#### (十五)東南水泥股份有限公司

本公司為積極配合市府北城計畫及楠梓園區建設期程，中斷原生產程序並迅速拆除廠房及完成整地作業；原則支持本會所討論之協議機制要件，惟於代金計算部分，希望能加入期程獎勵機制，於本案發布實施2至3年內得享有一定比例之折減，逾期未申請則回歸原計算公式。

### 附錄三、審議案第三案專案小組建議意見

(一)同意依 114 年 12 月 9 日內政部都委會第 1092 次「變更高雄市岡山主要計畫(第三次通盤檢討)案」審竣內容，提會報告及配合修正細部計畫變更內容如下：

1、聖森路以西原有附帶條件農業區檢討區段徵收開發區(主要計畫變更編號 3-1)：本案內政部已同意區段徵收公益性及必要性評估報告，並已取得農業用地變更使用說明書、出流管制規劃書等核定文件，本次提會擬定細部計畫內容(詳附圖六)，亦經 114 年 4 月 9 日內政部土地徵收審議小組第 303 次會議確認，修正內容提會報告。

2、程香工業區東側 8.5 公頃農業區(主要計畫變更編號 3-2)：

(1)配合特定工廠輔導，檢討作為附帶條件申請區，並於主要計畫書第九章增訂申請開發原則；另配合擬定細部計畫、修訂土地使用分區管制要點第三條建築退縮規定(詳附表三)及增訂「申請變更為乙種工業區或特定工廠專用區作業要點」(詳附件一)等，納入計畫書供後續申請依循。

(2)為強化產業運輸路網及消防救災需求，依前開申請開發原則，將現有岡燕路 485 巷以全寬為原則納入工業區細部計畫，擬定為 8 公尺計畫道路(詳附圖七)，作為農業區附帶條件申請地區範圍。

3、新增車站專用區、廣二及細計公兒十二跨區整體開發(主要計畫變更編號 4)：本案跨區重劃變更方案業經內政部都委會審竣，本次提會之細部計畫內容(詳附圖八)亦經地政局評估重劃可行。

(二)新增部分機關用地(機一-四)變更為住宅區(附)(主要計畫變更編號 7)：配合經濟部水利署第六河川分署東側遭佔用土地處理，

經評估變更後尚不影響公共設施完整性及合理性，故比照本市都市計畫公共設施用地檢討變更原則態樣 6，變更為毗鄰分區住宅區，細部計畫併同變更為住宅區(詳附圖九)。

(三)經查本計畫區東南側與高速公路岡山交流道附近特定區計畫範圍有交錯、分離或重疊管制情形，為利計畫範圍完整及後續公共設施維護管理，原則同意依本次提會變更方案(詳附圖十)辦理。

(四)本次岡山第三次通盤檢討公展草案，所提捷運沿線二側街廓有償提升基準容積機制，基於下列因素，同意刪除「容積率申請變更審議規範」之內容。主要計畫於內政部都委會第 2 次專案小組聽取簡報會議，未獲支持，建議意見如下：

- 1、依目前容積管制規定推估開發後樓地板面積可容納人口已達 17 萬餘人，且本次檢討擬再辦理區段徵收及捷開區等新開發區，訂定基準容積率檢討變更原則之合理性尚有不足。
- 2、有關基準容積檢討變更原則部分，依都市計畫法第 22 條規定係屬細部計畫應表明事項，建議市府本於權責自行核處並於主要計畫刪除相關內容。

(五)土地使用分區管制要點條文架構及各要點依下列意見修正，以利查閱。

- 1、另行擬定細部計畫區另有規定者除外，其餘各類土地使用分區及公共設施用地其使用強度、容許使用項目、退縮建築等規定，請分別整併於同一要點，故要點七、八工業區、電信、郵政專用區及公設退縮建築等規定予以刪除，不再另訂。
- 2、增列「陸、其他」用以規定特殊管制事項，另特殊管制事項應將其緣由及管制規定，於條文內一併載明並視需要附圖說明。
- 3、因應大眾運輸、都市更新等開發需求，須設立人行立體連通系統者得不計入建蔽率及容積率計算，請另列要點載明。

4、住宅區及商業區退縮建築規定，依下列意見修正：

(1)要點項次請依邏輯架構重新調整順序。

(2)依各該地區退縮建築規定，增列聖森路產業園區。

(3)項次(三)前項以外地區修改為上述基地以外地區；刪除項次(三)第 2 款其他地區之退縮建築應依「高雄市建築管理自治條例」等相關法令辦理。

(4)刪除項次(四)「(如損及建蔽率權益者)」及加上基地規模 1,000 平方公尺及臨接人行步道開放空間等文字。

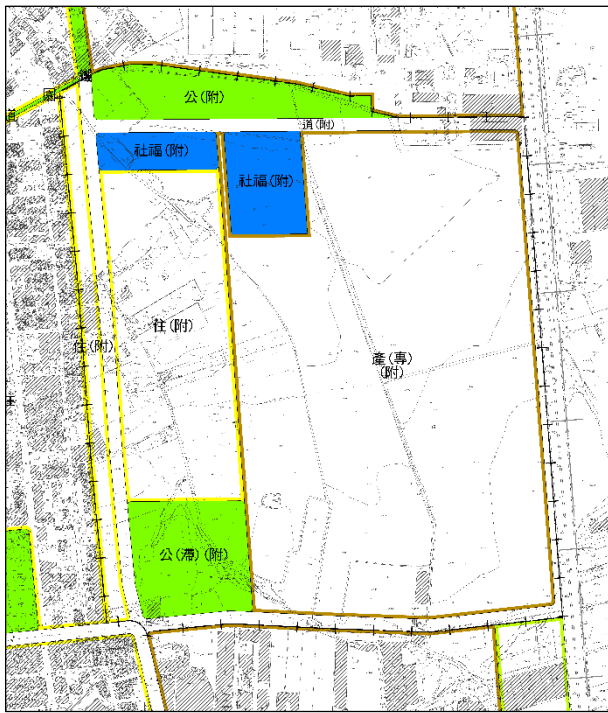
5、住宅區及商業區停車空間設置規定：本要點修正理由請重新繕寫；條文(二)、(三)項調整至要點「陸、其他」，其檢附圖示須能清楚辨識內容。

(六)「高雄市都市設計審議原則」已修訂為「高雄市政府都市設計審查規範」及相關圖號、項次等，請全面檢視並配合修正。

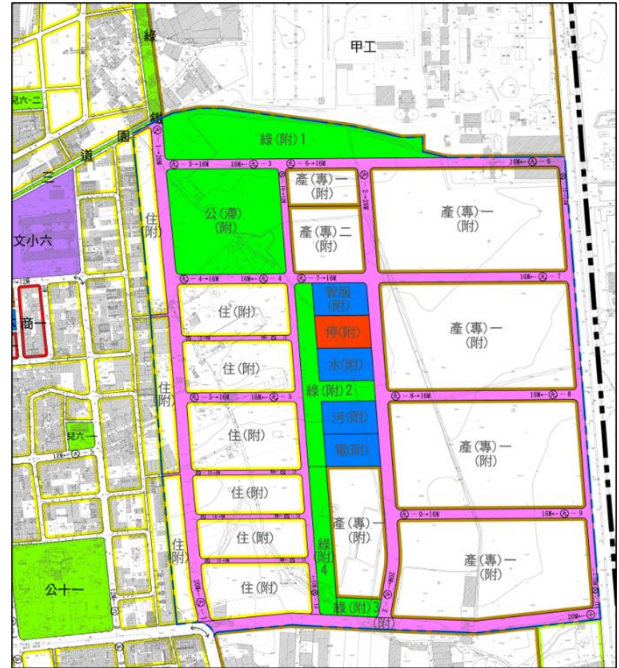
(七)細部計畫土地使用分區管制要點、都市設計基準及公民或團體陳情案審議情形，詳如後附表三、四、五專案小組建議意見欄。

(八)修正後條文內容文字請提案單位都發局再行檢視，避免漏字及錯別字。

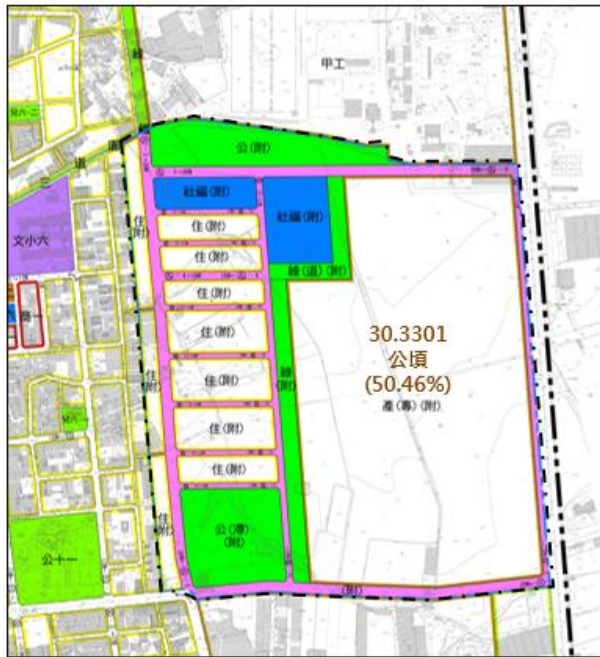
附圖六、審議案第三案變3-1案聖森路以西(農業區檢討區段徵收區)



內政部審議通過主要計畫變更內容示意圖



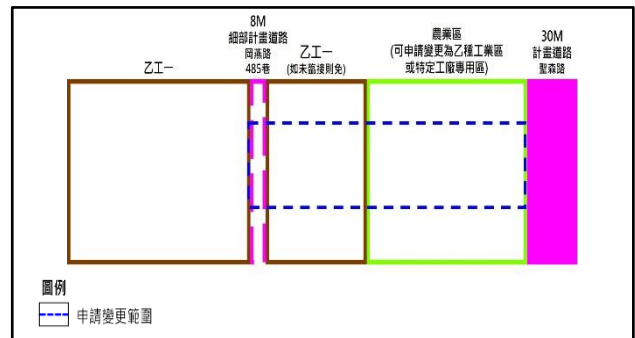
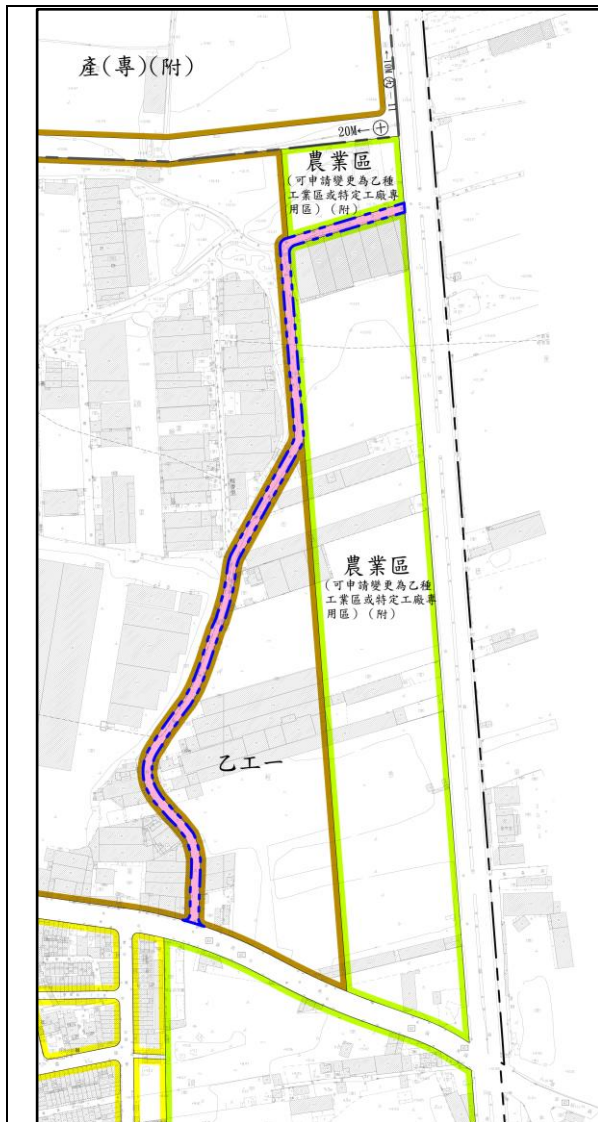
擬定細部計畫內容示意圖  
(111.10.12 市都委會第 107 次通過)



擬定細部計畫內容修正方案示意圖  
(經 114.4.9 內政部土地徵收審議小組第 303 次會議確認)

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區(附)	10.4390	17.37
	產業專用區(附)	30.3301	50.46
	小計	40.7691	67.83
公共 設施 用地	社福用地(附)	3.0054	5.00
	綠地用地(附)	1.6809	2.80
	公園用地(附)	2.8562	4.75
	綠地用地兼供道路 使用(附)	0.9274	1.54
	公園兼滯洪池用地 (附)	3.1870	5.30
	道路用地(附)	7.6810	12.78
	小計	19.3379	32.17
總計	60.1070	100.00	

附圖七、審議案第三案變 3-2 案農業區(可申請變更為乙種工業區或特定工廠專用區)(附)



涉及變 3-2 案範圍之案件變更申請變更範圍勘選示意圖

擬定岡燕路 485 巷細部計畫內容示意圖

細部計畫土地使用分區表

主要計畫分區	面積(公頃)	細部計畫分區或用地	面積(公頃)	百分比(%)
農業區(可申請變更為乙種工業區或特定工廠專用區)(附)	0.0884	公共設施用地 道路用地	0.0884	14.18
工業區	0.5350	公共設施用地 道路用地	0.5350	85.82
總計	0.6234	總計	0.6234	100.00

附圖八、審議案第三案變 4 案車站專用區及周邊公共設施保留地(車專區、廣 2、兒 12)採跨區市地重劃方式解編



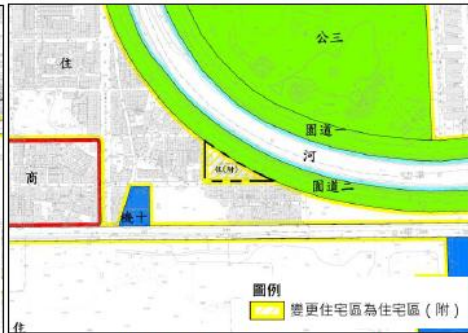
主要計畫變更內容示意圖 (車專區北側)



跨區整體開發位置示意圖



主要計畫變更內容示意圖  
(車專區南側、廣 2 用地)



主要計畫變更內容示意圖  
(細部計畫兒 12 用地)

新增擬定細部計畫



擬定細部計畫內容示意圖  
(車專區北側)



擬定細部計畫內容示意圖  
(廣 2、車專區南側)



擬定細部計畫內容示意圖  
(兒 12 用地)

細部計畫土地使用分區表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	第一種商業區	0.2508	18.01
	住宅區	0.6202	44.52
	小計	0.8710	62.53
公共 設施 用地	綠地(帶)	0.2709	19.45
	綠地(帶)兼道 路用地	0.0417	2.99
	道路用地	0.2093	15.03
	小計	0.5219	37.47
總計		1.3929	100.00

附圖九、審議案第三案配合經濟部水利署第六河川分署(機一-四)東側遭佔用土地之處理



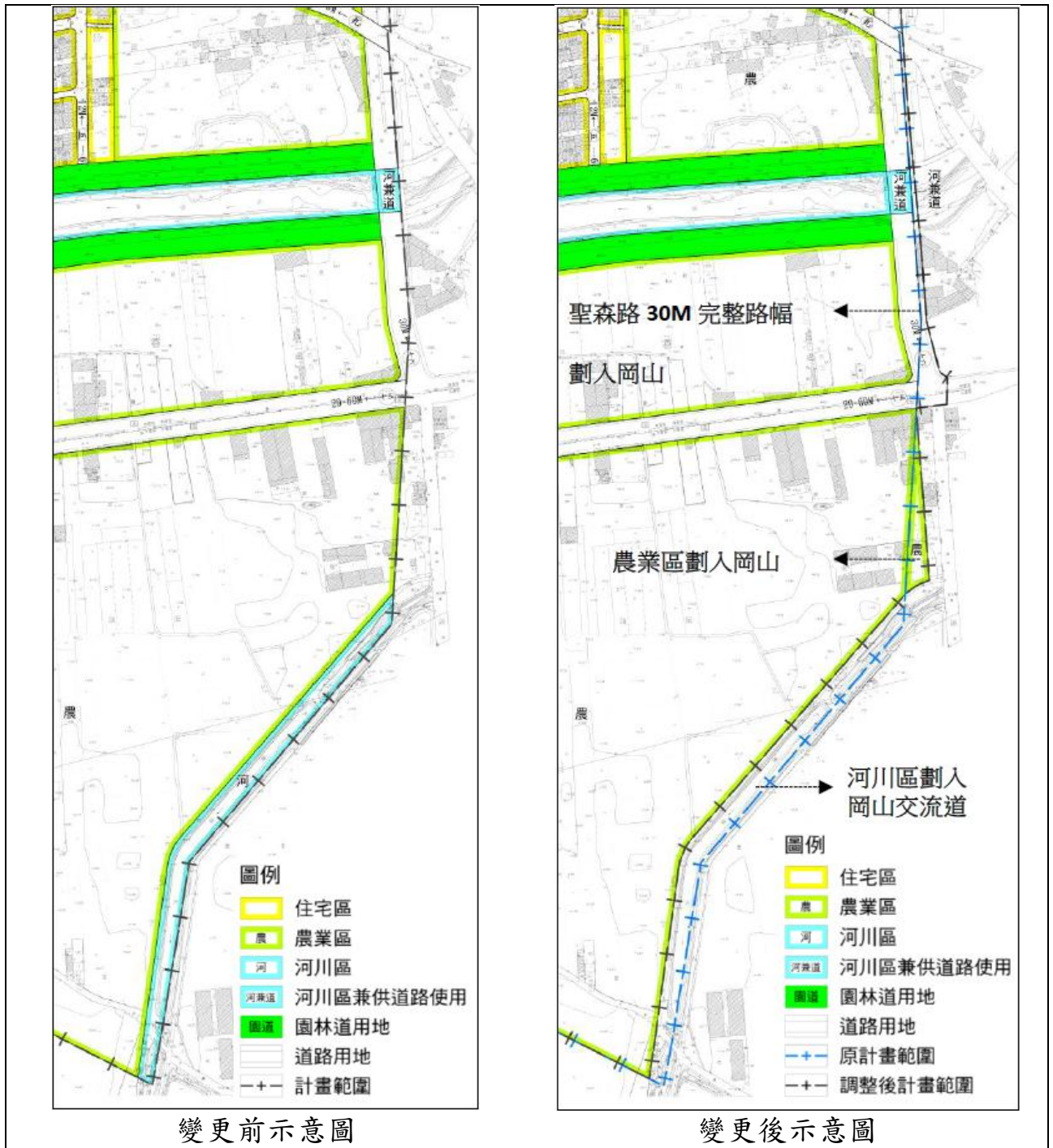
主要計畫變更前後示意圖



新增擬定細部計畫示意圖

細部計畫內容	
變更後	面積 (公頃)
住宅區 (附)	0.0091

附圖十、審議案第三案新增岡山都市計畫區與高速公路岡山交流道附近特定區計畫範圍界線調整



## 附件一、申請變更為乙種工業區或特定工廠專用區作業要點

本要點係依內政部都委會決議，訂頒之相關規定外，請於細部計畫視實際執行需要補充更詳盡之申請開發作業要點或審查程序之規定，以落實相關指導。茲訂定作業要點如下，提請市都委會審議，屆時納入細部計畫書核定，作為主要計畫書「第九章 其他事項」之補充，俾利申請人依循：

一、申請變更範圍及變更內容（包含使用強度、公共設施、事業及財務計畫及相關協議事項）應符合「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案」第九章各點及本要點規定。

二、申請程序：

（一）申請人依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請變更時，應依該原則第5點規定辦理。除僅增設污染防治設備者，應徵得本府同意外，應先提具擴建計畫（含鄰近工業區土地使用狀況）經經濟部審查核准。經徵得同意或審查核准後，內政部同意依都市計畫法第二十七條第一項第三款規定辦理都市計畫變更。申請人應檢具變更都市計畫書圖及土地使用同意變更證明文件，送由本府都市計畫主管機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。

（二）申請人依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」申請變更時，應檢具下列文件，送請本府目的事業主管機關查核相關書圖文件無誤後，轉送都市計畫主管機關，視為「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案」延續案件，辦理都市計畫變更作業程序。前述相關書圖文件包括：

1. 工業主管機關審查核准之特定工廠登記證明文件。
2. 變更都市計畫書圖。
3. 全部土地所有權人土地使用分區變更同意書。

三、協議書應載明下列事項：

（一）依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」、「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」捐贈之公共設施用地坐落與面積，或代金金額（得包含開關費用）。

（二）依「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案」第九章第（五）點捐建之公用設備項目及位置，及一定年限的管理維護費用金額。

（三）以上二點事項之執行時機。

（四）違反協議書約定時之效力。

附表三、審議案第三案土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

管制項目	提會修正草案變更後條文	107次市都委會審議通過草案變更後條文	現行條文	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議																																																																																																		
壹、岡山細部計畫土地使用分區管制要點	本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：	本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：	—	增列總說明。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																																																																																		
	一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合102年都市計畫法高雄市施行細則修正條文，回歸都市計畫法第22條辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																																																																																		
	二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目如下；位於大鵬九村地區、東側產業專用區及RK1捷運開發區等另行擬定細部計畫地區之建築基地如有特殊規定，依各該地區規定辦理；未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	二、住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於200%。	三、商業區(第一種商業區及第二種商業區)建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得為不得大於350%。	1. 依第6次專案小組建議意見，除另有特殊規定之另行擬定細部計畫地區外，將建蔽率、容積率及容許使用項目規定整併為同一條次，以利查閱。 2. 原建蔽率及容積率規定與都市計畫法高雄市施行細則相同者予以刪除，不再贅述。 3. 彙整岡山二通發布實施後，另擬細部計畫地區以外新增之專用區，其建蔽、容積及使用項目規定。 4. 加油站專用區為本次通檢新增之使用分區，因未予回	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																																																																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率%</th> <th>容積率%</th> <th>備註</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> <td rowspan="2">擇一適用</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區(第一種商業區、第二種商業區)</td> <td>70</td> <td>350</td> <td rowspan="2">擇一適用</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率%	容積率%	備註	容許使用項目	住宅區	50	200	擇一適用		60	180	商業區(第一種商業區、第二種商業區)	70	350	擇一適用		80	320	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> <td rowspan="2">擇一適用</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區(第一種商業區、第二種商業區)</td> <td>70</td> <td>350</td> <td rowspan="2">擇一適用</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>80</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	50	200	擇一適用	60	180	商業區(第一種商業區、第二種商業區)	70	350	擇一適用	80	320	甲種工業區	60	210		乙種工業區	60	210		零星工業區	60	210		文教區	50	200		加油站專用區	40	80		電信專用區	50	250		<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>50</td> <td>200</td> <td rowspan="2">擇一適用</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業區(第一種商業區、第二種商業區)</td> <td>70</td> <td>350</td> <td rowspan="2">擇一適用</td> </tr> <tr> <td>80</td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>60</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>50</td> <td>200</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>80</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	住宅區	50	200	擇一適用	60	180	商業區(第一種商業區、第二種商業區)	70	350	擇一適用	80	320	甲種工業區	60	210		乙種工業區	60	210		零星工業區	60	210		文教區	50	200		加油站專用區	40	80		電信專用區	50	250		七、宗教專用區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於百分之160%。	八、文教區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於200%。	九、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：
項目	建蔽率%	容積率%	備註	容許使用項目																																																																																																				
住宅區	50	200	擇一適用																																																																																																					
	60	180																																																																																																						
商業區(第一種商業區、第二種商業區)	70	350	擇一適用																																																																																																					
	80	320																																																																																																						
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																					
住宅區	50	200	擇一適用																																																																																																					
	60	180																																																																																																						
商業區(第一種商業區、第二種商業區)	70	350	擇一適用																																																																																																					
	80	320																																																																																																						
甲種工業區	60	210																																																																																																						
乙種工業區	60	210																																																																																																						
零星工業區	60	210																																																																																																						
文教區	50	200																																																																																																						
加油站專用區	40	80																																																																																																						
電信專用區	50	250																																																																																																						
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																																																																																																					
住宅區	50	200	擇一適用																																																																																																					
	60	180																																																																																																						
商業區(第一種商業區、第二種商業區)	70	350	擇一適用																																																																																																					
	80	320																																																																																																						
甲種工業區	60	210																																																																																																						
乙種工業區	60	210																																																																																																						
零星工業區	60	210																																																																																																						
文教區	50	200																																																																																																						
加油站專用區	40	80																																																																																																						
電信專用區	50	250																																																																																																						

業區) 甲種工業區 乙種工業區 零星工業區 文教區 加油站專用區 第一種電信專用區 第二種電信專用區	60	210				(第一種電信專用區、第二種電信專用區) 第三類型郵政專用區 社教用地 醫院用地 機關用地 學校用地 高中(職)用地 國中用地 國小用地 市場用地 停車場用地 停車場用地(立體使用) 自來水事業用地 抽水站用地	公共設施 學校用地 高中(職)用地 國中用地 國小用地 市場用地 停車場用地 停車場用地(立體使用) 自來水事業用地 抽水站用地	公共設施項目 社教用地 醫院用地 機關用地 學校用地 高中(職)用地 國中用地 國小用地 市場用地 公園用地(五公頃以下) 公園用地(面積超過五公頃部份) 停車場用地(立體停車場) 加油站用地 郵政事業用地 自來水事業用地 抽水站用地	容積率(%) 250 300 250 200 150 150 210 45 36 480 80 250 250 80	建蔽率(%) 50 60 50 50 50 50 50 15 12 80 40 50 50 40	饋，故規定不得兼營使用。 5. 因應主要計畫新編號第4案(東側農業區段徵收)，新訂社會福利設施用地管制內容。建蔽、容積比照岡山市計畫區社教用地及機關用地訂定。另公共設施用地應依指定目的使用，社會福利設施之定義依「社會福利基本法」第2條所列，包含社會保險、社會救助、社會津貼、福利服務、醫療保健、國民就業及社會住宅之福利事項；各該目的事業主管機關得依其主管法令核認附屬設施之使用項目。 6. 考量岡山區醫療服務量能，並配合本府辦理之「高雄市立岡山醫院整(擴)建營運移轉(ROT)案」後續永續營運需求，參採本府衛生局建議意見，將「機1-1」機關用地之法建蔽率由50%						
	40	80															
	50	250															
	50	250															
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	容許使用項目		三、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。											
第三類型郵政專用區	50	250		1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印		分區及用地別	容許使用項目										

				<p>中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2. 郵政必要附屬設施：</p> <p>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3) 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4) 社員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5) 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經高雄市政府審查核</p>	<p>第一種商業區(註2)</p> <p>第一種電信專用區</p> <p>第二種電信專用區</p> <p>第三類型郵政專用區</p>	<p>應維持既有通行功能，不得建築使用，並得計入法定空地。</p> <p>依都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一第一種電信專用區項次(一)至(四)規定項目使用。</p> <p>依都市計畫法高雄市施行細則第18條附表一第二種電信專用區項次(一)至(五)規定項目使用。</p> <p>1. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>2. 郵政必要附屬設施：</p> <p>(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>(3) 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>(4) 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>(5) 其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。</p>		<p>調整至 60%，以兼顧既有建物合法性及公共衛生資源配置之整體利益。</p>		
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--



	國中用地	50	150								
	國小用地	50	150								
	市場用地	70	210								
	停車場用地(立體使用)	80	480								
	自來水事業用地	50	250								
	抽水站用地	40	80								
	人行步道用地	-	-			為落實建築基地應留設停車空間規定，4公尺人行步道用地得兼供作車道出入使用。					
	綠地(帶)	-	-			綠地(帶)得兼供道路使用。					
	機關用地(機一--)	60	250								
三、	本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地退縮規定如下，位於和平里地區、正氣新村及致遠村地區、大鵬九村地區、東側產業專用區及RK1捷運開發區等另行擬定細部計畫之建築基地，如有特殊規定，依各該地區規定辦理；如基地情形特殊者，					四、	住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)都市計畫書指定之整體開發地區(「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案發布實施前已完成整體開發者除外」)，於申請建築時，應自道路境界線				
						四、	住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及1,000平方公尺以上由低使用強度變更為				
						1.	依第6次專案小組建議意見，除另有特殊規定之另擬細部計畫地區外，整併相關退縮規定至同一條次。工業區、專用區及公共設施用地之建蔽率及容積率於變更後第二點規範。				
						本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地退縮規定，除項次(二)工	照專案小組建議意見通過。				

<p>得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，不受上列退縮之規定。</p> <p>(一)住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)</p> <p>1.住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業區(第一種商業區及第二種商業區)申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>2.於實施整體開發地區(「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」發布實施前已完成整體開發者除外)(適用範圍包含但不限於如圖7-6-1所示)，於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。</p>	<p>至少退縮5公尺建築(如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，則一退縮)；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。</p> <p>(二)位於和平里地區、正氣新村地區、致遠村地區及大鵬九村地區之建築基地依各該地區退縮建築規定辦理。</p> <p>(三)如基地情形特殊者(如損及建蔽率權益者)，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上列退縮之規定。</p> <p>六、工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物前、</p>	<p>高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。</p> <p>(二)前項以外地區，其退縮建築規定如下：</p> <p>1.住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業區(第一種商業區及第二種商業區)申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築(如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>2.其他地區之退縮建築應依「高雄市建築管理自治條例」等相關法令辦理。</p> <p>六、工業區之管制內容如下：</p>	<p>2.住宅區與商業區：(1)經查現行規定旨在使實施新市區建設地區得藉由較為寬敞的退縮建築空間，以形塑較為良好的公共開放環境。土地點並未訂有排除特定開發方式(如自辦重劃)適用之條款，故無論任何方式的開發方式，均應遵守二通土管第4條第1項規定，爰配合修訂文字。(2)依實際執行狀況，將「本計畫發布實施前」定義為「變更岡山市計畫(第二次通盤檢討)案」發布實施前。(3)依專案小組建議意見新增示意圖說明實施整體開發地區適用範圍(包含但不限於)，本計畫(三通)公告後才新增之整體開發地區應比照辦理，並於嗣後通</p>	<p>業區刪並優先栽植於「側院及後院」之外，其餘內容修正通過。</p>
---	---	---	---	-------------------------------------



註：

1. 實施市地重劃或區段徵收以公告土地分配日認定。
2. 變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案規定採市地重劃整體開發之案件業經內政部都市計畫委員會審決，惟實際適用範圍仍應依公告發布實施之計畫內容為準。

圖 7-6-1 實施整體開發地區適用範圍示意圖

(二)工業區、特定工廠專用區  
工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為6公尺，後院深度至少為4公尺，側院深度二側至少各為1.5公尺），退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地綠覆率至少50%，並得優先將植栽設置於側院

後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為6公尺，後院深度至少為4公尺，側院深度二側至少各為1.5公尺），退縮部分得計入法定空地。

(一) 建蔽及容積率不得大於下表之規定：

分區項目	容積率 (%)	建蔽率 (%)
甲種工業區	210	60
乙種工業區	210	60
零星工業區	210	60

(二) 工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為6公尺，後院深度至少為4公尺，側院深度二側至少各為1.5公尺），退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少50%需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

七、第一種電信專用區、第二種電信專用區、第三類郵政專用區、社教用地、醫院用地、機關用地、學校用地、市場用地及公用事業用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍，得計入法定空地。

十、社教用地、醫院用地、機關用地、學校用地、市場用地及公用事業用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍，得計入法定空地。

盤檢討更新適用範圍。

3. 工業區：
  - (1) 現行條文計畫原意為因計畫區內之工業區缺乏公共設施且無管理事業機構，實務上亦難以藉由整體開發增加公共設施，故須維持較嚴格的退縮規定（退縮深度及綠化規定）以達到類似隔離綠帶的效果。
  - (2) 目前土地使用分區管制要點「綠化」之執行係以建築技術規則中之綠化面積計算，亦未必能反映於實際植栽數量，故將「綠化」調整為「綠覆率」，以符合計畫原意。
  - (3) 另查目前實際審查建照之狀況多以退縮之前院空間作為車輛進出及裝卸貨之場域，故增加優先將植栽設置於側院及後院之規定，符合計畫原意且不易造成工廠生產的困擾。
4. 配合本次通盤檢討

<p>及後院，以為安全隔離及提升環境品質。</p> <p>(三)專用區          電信專用區及郵政專用區於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。</p> <p>(四)公共設施用地          社教用地、醫院用地、機關用地、學校用地、市場用地及公用事業用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。</p> <p>(五)其他地區之退縮建築應依「高雄市建築管理自治條例」等相關法令辦理。</p>			<p>新增「特定工廠專用區」，基於土地使用性質與工業區相近，爰比照其建築退縮空間與綠覆率規定，以維持管制一致性並兼顧環境安全隔離。</p> <p>5. 本次通檢新增基地情形特殊之處置機制，適用於全計畫區，並依第1次專案小組意見刪除「損及建蔽率」等說明。</p>		
<p>四、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地停車空間設置規定如下；位於和平里地區、正氣新村及致遠村地區、大鵬九村地區、東側產業專用區及RK1 捷運開發區等另行擬定細部計畫地區之建築基地，如有特殊規定，依各該地區規定辦理；基地情形特殊者，得由本市都市</p>	<p>五、住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)之建築基地，其停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)都市計畫書指定之整體開發地區(「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案發布實施前已完成整體開發者除外」)，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空</p>	<p>五、住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)之建築基地，其停車空間設置規定如下：</p> <p>(一)於實施區段徵收或市地重劃地區(本計畫發布實施前已完成配地者除外)，及1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強</p>	<p>1. 依第6次專案小組建議意見，除另擬細部計畫地區外，整併相關停車規定至同一條次，並將第一種住宅區(註1)、住宅區(註)之特殊停車規定調整至「其他特殊規定」章節規範。</p> <p>2. 住宅區及商業區之</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，不受下列停車空間設置之規定：

- (一)住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)
  - 1.住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業區(第一種商業區及第二種商業區)申請建築基地面積達1,000平方公尺者，或於實施整體開發地區(「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」發布實施前已完成整體開發者除外)(適用範圍包含但不限於圖7-6-1所示)，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。
  - 2.依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」完成回饋之第二種商業區建築基地，應加倍附設停車空間。
- (二)其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理

間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。

- (二)第一種商業區(註1)之建築基地，應加1.5倍附設停車空間供公眾使用。
- (三)住宅區(註)應提供周邊空地增設汽車停車格(詳如圖7-6-1所示)，開放公眾使用，且不得設置圍籬或其他障礙物，並應豎立開放供公眾停車使用之標示。後續申請重建、改建時，仍須提供等面積及等量停車空間開放公眾使用。
- (四)經完成回饋之第二種商業區建築基地，應加倍附設停車空間。
- (五)基地情形特殊經提本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。

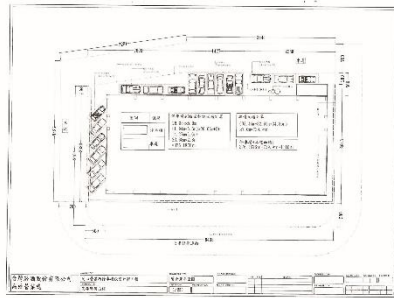


圖 7-6-1 住(註2)附帶條件變更回饋停車空間示意圖

度之整體開發地區，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。

- (二)前項以外地區，其停車空間規定如下：
  - 1.住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業(第一種商業區及第二種商業區)申請建築基地面積達1,000平方公尺者，其建築樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。
  - 2.其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

停車規定修正理由同第三點。

- 3.依現行變更住宅區為第二種商業區回饋辦法規定，增列完成回饋之第二種商業區建築基地，應加倍附設停車空間之規範。

(刪除)	(刪除)	十一、為鼓勵整體更新，住宅區、商業區(第一種商業區及第二種商業區)得依都市計畫法第66條辦理舊市區更新；並得視實際需要、發展情形及現況發展容積率酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區(第一種商業區及第二種商業區)所訂容積率之平均值以不超過第2、3點規定值之150%為限。	回歸都市計畫法、都市更新條例及高雄市都市更新建築容積獎勵辦法相關規定辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。
(刪除)	九、捷運岡山路竹延伸線兩側許可範圍內之住宅區、商業區街廓，得依本計畫「容積率申請變更審議規範」相關規定，申請容積率變更。	—	因政策調整，本措施不再續推，爰刪除本條規定。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。
五、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。	八、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。	十二、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理： (一)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。 (二)公園之綠化不得低於70%；兒童遊樂場之綠化率不得低於50%。 (三)公二用地規劃設計需經高雄市都市設計及土地開發許可審議委	1. 回歸建築技術規則、高雄市公園管理自治條例相關規定辦理。 2. 公二用地配合岡山公共設施專案通盤檢討變更，刪除相關條文。 3. 序號調整。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。

			員會審核後始得開發施工。			
	(刪除)	(刪除)	十三、為促進都市整體開發，屬另行擬定細部計畫地區，應整體規劃設計，並辦理都市設計，制訂都市設計準則，納入細部計畫書規定。	已訂定都市設計基準章節，故本條予以刪除。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	十五、本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。	於變更後總說明一併規範。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
貳、和平里地區管制要點	(刪除)	(刪除)	本計畫之土地使用分區管制，悉依民國94年12月5日公告實施之「變更岡山都市計畫(第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討)」相關規定辦理。	配合本次岡山都市計畫主要計畫及細部計畫分離，原未訂定土地使用分區管制要點之細部計畫區，回歸岡山細部計畫土地使用分區管制要點規定辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	六、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)最小建築基地面積不得小於100平方公尺。 (二)申請建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺建築，臨道路境界線需留設2公尺供人行步道使用，其餘供前院使用。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路度相同者，擇一退縮，但皆需臨道路境界線留設2公尺供人行	十、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)最小建築基地面積不得小於100平方公尺。 (二)申請建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺建築，臨道路境界線需留設2公尺供人行步道使用，其餘供前院使用。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路度相同者，擇一退縮，但皆需臨道路境界線留設2公尺供人行步	—		因應計畫執行需要，將和平里地區，涉及基地規模及退縮建築之都市設計基準內容調整至土地使用分區管制要點規範。	照提會內容修正通過。

	步道使用。退縮建築部分得計入法定空地。	用。退縮建築部分得計入法定空地。				
參、正氣新村及致遠村地區管制要點	(刪除)	(刪除)	一、本要點依都市計畫法第 22 條規定及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	於變更後第一點一併規範。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 200%；住宅區(註)之建蔽率為 50%、容積率 150%。	查現行條文住宅區(註)係指大鵬九村地區，因應 104 年 05 月 11 公告發布實施「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」刪除大鵬九村相關規範後，已無特殊規定，爰予刪除，併土管第 2 條規定辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	三、住宅區(註)其他 30% 之容積(未達 180%部分)得移轉至本案臨介壽西路、國軒路之住宅街廓，惟接受基地之可移入容積，以不超過基準容積之 30% 為原則。	因應 104 年 05 月 11 公告發布實施「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」刪除大鵬九村舊有規定。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	七、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)正氣新村 1. 為塑造台一號省道通往正氣新村之自明性，臨正氣路之住宅區應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4	十一、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)正氣新村 1. 為塑造台一號省道通往正氣新村之自明性，臨正氣路之住宅區應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4	四、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下： (一)正氣新村 1. 為塑造台一號省道通往文中(二)之自明性，臨正氣路之住宅區應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通	1. 序號調整。 2. 因本次通檢將文中二用地變更為住宅區，故修正相關說明。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。  
 2. 其餘未指定街廓皆自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空地

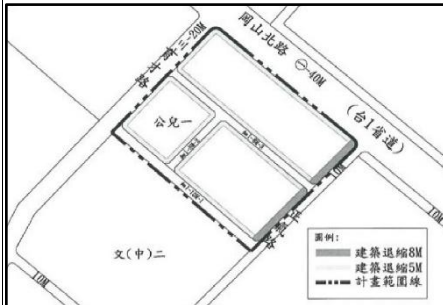


圖 7-6-2 正氣新村指定退縮示意圖

公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。  
 2. 其餘未指定街廓皆自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空地。

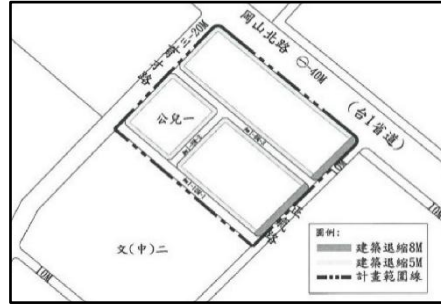


圖 7-6-2 正氣新村指定退縮示意圖

行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。

2. 其餘未指定街廓皆自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空地。

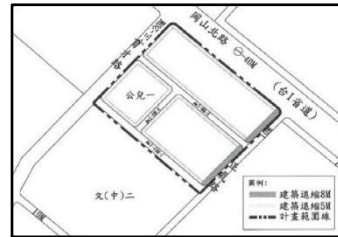


圖 2-2-8 正氣新村指定退縮示意圖

(二)致遠村地區  
 建築基地應自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空地。

(二)致遠村地區  
 建築基地應自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空地。

(二)致遠村地區  
 建築基地應自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空地。

3. 因應104年05月11公告發布實施「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」刪除大鵬九村舊有規定。

照提會內容修正通過。

照專案小組建議意見通過。



圖 7-6-3 致遠村地區指定退縮示意圖




圖 7-6-3 致遠村地區指定退縮示意圖



圖 2-2-9 致遠村地區指定退縮示意圖

### (三)大鵬九村地區

1. 為塑造地區主要道路旁良好住宅區外部環境，住宅區臨六-20M 計畫道路(國軒路)應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
2. 其餘未指定住宅區街廓悉自道路境界線退縮 5 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾通行；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，但得計入法定空

			<p>地。</p>  <p>圖 2-2-10 大鵬九村地區指定退縮示意圖</p>			
<p>八、正氣新村及致遠村地區內公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>十二、正氣新村及致遠村地區內公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>五、本細部計畫區內公共設施用地之退縮規定如下：          (一)臨六-20M(國軒路)之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 4 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。          (二)其他公共設施用地：於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>1. 序號調整。          2. 因應 104 年 05 月 11 公告發布實施「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」刪除大鵬九村舊有規定。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>(刪除)</p>	<p>六、住宅區之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，</p>	<p>經檢討，因與計畫區內其它整體開發地區之停車空間規定相同，爰併變更後第 4</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	點一併規範。														
(刪除)	(刪除)		七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定： <table border="1" data-bbox="1120 502 1489 837"> <thead> <tr> <th>公共設施項目</th> <th>容積率 (%)</th> <th>建蔽率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>45</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>210</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>45</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施項目	容積率 (%)	建蔽率 (%)	公園用地	45	15	市場用地	210	70	公園兼兒童遊樂場用地	45	15	經檢討，範圍內公共設施用地無特殊規定，爰予刪除，併變更後第 2 點一併規範。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
公共設施項目	容積率 (%)	建蔽率 (%)																
公園用地	45	15																
市場用地	210	70																
公園兼兒童遊樂場用地	45	15																
(刪除)	(刪除)		八、各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。	回歸總說明規定，未規定事項，適用其他法令規定	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。												
(刪除)	(刪除)		九、公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興辦者，其容積率得酌予提高，最高不得超過第七點所訂容積率之 130%。	回歸都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規定辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。												
九、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該	十三、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面		十、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不	1. 序號調整。 2. 經查本條所稱樓地板面積增加屬獎勵性質，原下修獎勵	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。												

<p>基地容積率之20%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等公眾用；其中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等公眾用；其中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等公眾用；其中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>額度，以符合都市計畫法高雄市施行細則第24條規定之20%獎勵上限規定。</p>		
<p>十、正氣新村及致遠村地區內建築基地1,500平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積300平方公尺以上者，應依岡山細部計畫都市設計準則規定，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得申請建築。</p> <p>前項以外申請案件，授權設計建築師依岡山細部計畫都市設計基準規定簽證。</p>	<p>十四、正氣新村及致遠村地區內，建築基地1,500平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積300平方公尺以上者，應依岡山細部計畫都市設計準則規定，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得申請建築。</p> <p>前項以外申請案件，授權設計建築師依岡山細部計畫都市設計基準規定簽證。</p>	<p>十一、本計畫區內以下建築基地應依本計畫區都市設計準則規定，經高雄縣都市設計審查委員會核可後始得申請建築。</p> <p>(一)公十二公園用地。</p> <p>(二)其他建築基地1,500平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積300平方公尺以上者。</p> <p>前項以外申請案件，授權設計建築師依本計畫區都市設計準則規定簽證。</p>	<p>1. 序號調整。</p> <p>2. 因應104年05月11公告發布實施「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」刪除大鵬九村舊有規定。</p> <p>3. 因應縣市合併，將原高雄縣都市設計審議委員會修正為高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>(刪除)</p>	<p>十二、本要點未規事項，悉依其他有關法令辦</p>	<p>於變更後第一點規範，不再贅述。</p>	<p>照提會內容修</p>	<p>照專案小組建</p>

			理。		正通過。	議意見通過。																																				
肆、大鵬九村地區管制要點	(刪除)	(刪除)	一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。	於變更後第一點規範，不再贅述。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																				
	十一、大鵬九村地區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表，未規定者依本要點第二點之規定辦理	十五、大鵬九村地區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表：	二、本計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表：	1. 序號調整。 2. 配合本次岡山都市計畫主要計畫及細部計畫分離，修正條文內容文字說明。 3. 其他土地使用分區或公共設施用地之使用強度，回歸第二點規定辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>第三-1種住宅區</td> <td>60</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>第三-2種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	第三種住宅區	60	240	第三-1種住宅區	60	280	第三-2種住宅區	60	240	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>第三-1種住宅區</td> <td>60</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>第三-2種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	第三種住宅區	60	240	第三-1種住宅區	60	280	第三-2種住宅區	60	240	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>第三-1種住宅區</td> <td>60</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>第三-2種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	第三種住宅區	60	240	第三-1種住宅區	60	280	第三-2種住宅區	60	240			
	土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																							
第三種住宅區	60	240																																								
第三-1種住宅區	60	280																																								
第三-2種住宅區	60	240																																								
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																								
第三種住宅區	60	240																																								
第三-1種住宅區	60	280																																								
第三-2種住宅區	60	240																																								
土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)																																								
第三種住宅區	60	240																																								
第三-1種住宅區	60	280																																								
第三-2種住宅區	60	240																																								
十二、大鵬九村地區之住宅區(第三種住宅區、第三-1種住宅區及第三-2種住宅區)如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之15%為限。	十六、大鵬九村地區之住宅區(第三種住宅區、第三-1種住宅區及第三-2種住宅區)如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之15%為限。	三、本計畫區之住宅區(第三種住宅區、第三-1種住宅區及第三-2種住宅區)如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之15%為限。	1. 序號調整。 2. 配合本次岡山都市計畫主要計畫及細部計畫分離，修正條文內容文字說明。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																					
十三、大鵬九村地區指定建築基地留設公共開放空間之規定如下： (一)區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放	十七、大鵬九村地區指定建築基地留設公共開放空間之規定如下： (一)區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放	四、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下： (一)區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包	1. 序號調整。 2. 配合本次岡山都市計畫主要計畫及細部計畫分離，修正條文內容文字說明。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。																																					

空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 7-6-4 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。



圖 7-6-4 指定留設公共開放空間位置示意圖

項目	最小寬度(m)/ 最小面積(m <sup>2</sup> )	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。 2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。
	臨 20 公尺(含主要計畫及細部計畫)	
指定留設帶狀開放空間	街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。

空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 7-6-4 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。



圖 7-6-4 指定留設公共開放空間位置示意圖

項目	最小寬度(m)/ 最小面積(m <sup>2</sup> )	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。 2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。
	臨 20 公尺(含主要計畫及細部計畫)	
指定留設帶狀開放空間	街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。

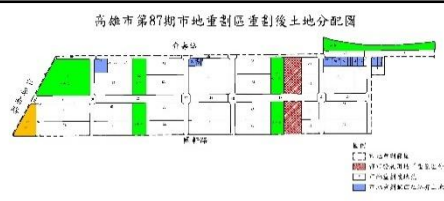
括沿街式開放空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 2-2-11 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。



圖 2-2-11 指定留設公共開放空間位置示意圖

項目	最小寬度(m)/ 最小面積(m <sup>2</sup> )	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。 2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。
	臨 20 公尺(含主要計畫及細部計畫)	
指定留	街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓	退縮建築部分應植栽

3. 回應第 87 市地重劃配地未充分考慮 A7 街廓的退縮規定，並考量 A7 街廓臨機關用地側之退縮空間非為系統性、連續性之帶狀型開放空間，故檢討刪除相關規定。
4. 依第 6 次專案小組建議，將「高雄市第 87 期市地重劃區重劃後土地分配圖」調整至附件呈現，用以描述「重劃配回之私有土地」，以利未來執行。

<p>上公共開放空間。</p>	<p>上公共開放空間。</p>	<p>設帶狀開放空間</p>	<p>A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度8公尺以上公共開放空間。</p>	<p>綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。</p>	
<p>註：大鵬九村地區透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 7-6-4 所示。</p>	<p>街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮寬度 4 公尺以上公共開放空間。</p>	<p>街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮寬度 4 公尺以上公共開放空間。</p>			
<p>(二)市地重劃配回之私有土地(不含國防部配回後再標售之土地及標售後之市地重劃抵費地，詳附件所示)，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p>	<p>註：大鵬九村地區透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 7-6-6 所示。</p>				
<p>(三)指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。</p>	<p>(二)市地重劃配回之私有土地(不含國防部配回後再標售之土地及標售後之市地重劃抵費地，詳圖 7-6-5 所示)及標售後之市地重劃抵費地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p>	<p>註：本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 2-2-12 所示。</p>			
	<p>圖 7-6-5 高雄市第 87 期市地重劃區重劃後土地分配圖</p> 	<p>(二)市地重劃配合之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p>			
		<p>(三)指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。</p>			
<p>十四、大鵬九村地區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如</p>	<p>十八、大鵬九村地區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如</p>	<p>五、本細部計畫區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮</p>	<p>1. 序號調整。 2. 配合本次岡山都市計畫主要計畫及細</p>	<p>照提會 內容修 正通</p>	<p>照專案 小組建 議意見</p>

<p>下：</p> <p>(一)臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>(二)其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>下：</p> <p>(一)臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>(二)其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>規定如下：</p> <p>(一)臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>(二)其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>部計畫分離，修正條文內容文字說明。</p>	<p>過。</p>	<p>通過。</p>
<p>十五、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14(詳圖 7-6-5 所示)最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地(不含國防部配回後再標售之土地及標售後之市地重劃抵費地，詳附件所示)不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土</p>	<p>十九、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14(詳圖 7-6-6 所示)最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地(不含國防部配回後再標售之土地及標售後之市地重劃抵費地，詳圖 7-6-6 所示)不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土</p>	<p>六、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14(詳圖 2-2-12 所示)最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地(不含國防部配回後再標售之土地)不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土地使</p>	<p>1. 序號調整。 2. 依第 6 次專案小組建議，將「高雄市第 87 期市地重劃區重劃後土地分配圖」調整至附件呈現，用描述「重劃配回之私有土地」，以利未來執行。 3. 原最小開發單元示意圖誤繕，修訂條文與附圖敘述不相符處。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>

地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。

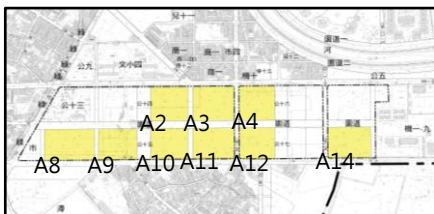


圖 7-6-6 最小開發單元示意圖

地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。

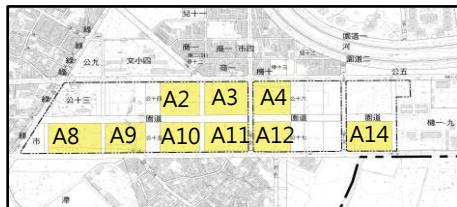


圖 7-6-6 最小開發單元示意圖

開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。



圖 2-2-12 最小開發單元示意圖

十六、停車空間：  
 (一)依建築技術規則規定設置。  
 (二)機車停車位應依本府工務局建造執照預審審議原則所訂之機車位設置標準設置。

(刪除)

七、停車空間：  
 (一)依建築技術規則規定設置。  
 (二)機車停車位之設置比照高雄市建照執照預審小組決議之機車停車位設置標準。

經檢討，建築技術規則未對機車停車位有所規定，而本府建照預審另有針對機車位設置數量訂有原則，刪除本項規定與計畫原意不符，故維持現行條文規定，並酌修文字。

照提會內容修正通過。

照專案小組建議意見通過。

十七、公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。

二十、公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。

八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)
公園用地(不含公十三)	15	45
公園用地	15	45

註：公園用地(公十

1. 序號調整。  
 2. 經檢討，範圍內公共設施用地無特殊規定，爰予刪除，併變更後第 2 點一併規範。

照提會內容修正通過。

照專案小組建議意見通過。

			(公十三) 三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。			
			市場用地	70	210	
(刪除)	(刪除)	(刪除)	九、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。	併變更後第八點條文說明。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	(刪除)	十、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。	於變更後第一點規範，不再贅述。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
伍、東側產業專用區管制要	十八、產業專用區得進駐之產業項目如下： (一)光電產業。 (二)半導體、電子零組件產業。 (三)IC設計、諮詢及相關服務業。 (四)淨零碳排。 (五)智慧醫療(精準健康或精準醫療)。 (六)數位科技(含人工智慧、物聯網、雲端運算等)。	二十一、第一種產業專用區係供工業生產直接或相關之行業使用： (一)製造業，其容許使用之產業類別細分為： 1. 金屬製品製造業(不含金屬表面處理業)。 2. 機械設備製造業。 3. 電力設備及配備製造業(不含放射性工業與專門表面處理之行業)。 4. 汽車零件製造業。	—	1. 配合東側產業專用區，增訂土地使用分區管制要點。 2. 產業專用區之建蔽率、容積率比照本計畫區「乙種工業區」之規定。 3. 產業專用區之容許使用項目，由本府經濟發展局依實際需要訂定。	照提會內容修正通過。	參酌路竹都市計畫第四次通盤檢討會第8次專案小組建議意見，將「淨零碳



<p>助新創事業發展之行業。</p> <p>(二十六)其他經主管機關認定為高附加價值之行業。</p> <p>前項各款所列行業，得以企業為主體敘明合理性及必要性，經目的事業主管機關審查後，併供下列附屬設施使用：</p> <p>(一)員工訓練房舍。</p> <p>(二)員工停車場。</p> <p>(三)附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)。</p> <p>(四)環境保護設施。</p> <p>(五)單身員工宿舍。</p> <p>(六)員工餐廳。</p> <p>(七)從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。</p> <p>(八)其他經目的事業主關機關核准之產業附屬設施。</p>	<p>4. 環境保護設施。</p> <p>5. 附屬員工單身宿舍：租地面積5公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。</p> <p>6. 附屬員工餐廳。</p> <p>7. 附屬露天設施或堆置場所。</p> <p>8. 附屬停車場。</p> <p>9. 附屬公害防治設備。</p> <p>10. 其他依科學園區所需之必要附屬設施及生產所需設備。</p> <p>(四)試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。</p>				
	<p>二十二、第一種產業專用區得併供下列附屬設施使用：</p> <p>(一)辦公室。</p> <p>(二)倉庫。</p> <p>(三)生廠實驗及訓練房舍。</p> <p>(四)環境保護設施。</p> <p>(五)單身員工宿舍。</p> <p>(六)員工餐廳。</p> <p>(七)從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。</p>	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。
<p>十九、產業專用區得提供下列支援事業使用，惟不得超過產業專用區全部面積百分之三十：</p> <p>(一)工商及日常生活服務設</p>	<p>二十三、第二種產業專用區係配合產業發展政策及整體營運需要，提供支援南部科學園區橋頭園區之園區事業及</p>	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。

<p>施：作為零售、餐飲、住宿(含商務旅館)、會議服務等設施使用。</p> <p>(二)金融及保險業。</p> <p>(三)機電、管道及其他建築設備安裝業。</p> <p>(四)汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。</p> <p>(五)其他教育服務業。</p> <p>(六)醫療保健服務業(含診所、健康服務中心、醫事技術業)。</p> <p>(七)連鎖便利商店。</p> <p>(八)法律及會計服務業。</p> <p>(九)航空、航海等運輸辦事處。</p> <p>(十)其他經主管機關核准之支援事業。</p>	<p>與工業生產直接或相關之行業使用：</p> <p>(一)工商及日常生活服務設施：作為日常用品零售、餐飲、一般服務、日常服務、住宿(含商務旅館)、會議服務等設施使用。</p> <p>(二)管理及服務設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 行政機關。</li> <li>2. 金融、保險分支機構。</li> <li>3. 文化教育設施、學術研究機構、管理研究中心。</li> <li>4. 集會堂、會議設施。</li> <li>5. 職業訓練教育設施。</li> <li>6. 創業輔導設施。</li> <li>7. 環保安全衛生、福利設施。</li> <li>8. 通訊設施與機構。</li> <li>9. 公用事業設施與營業處所。</li> <li>10. 招待所、員工活動中心。</li> <li>11. 轉運設施、停車場。</li> <li>12. 餐飲及零售服務業。</li> <li>13. 其他服務設施。</li> </ol> <p>(三)廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 附屬研發、推廣及服務辦公室(場所)。</li> <li>2. 附屬倉庫。</li> <li>3. 附屬生產實驗或訓練房舍。</li> <li>4. 環境保護設施。</li> <li>5. 附屬員工單身宿舍：租地面積5公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其</li> </ol>				
---	---	--	--	--	--

		<p>宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。</p> <p>6. 附屬員工餐廳。</p> <p>7. 附屬露天設施或堆置場所。</p> <p>8. 附屬停車場。</p> <p>9. 附屬公害防治設備。</p> <p>10. 其他必要附屬設施及生產所需設備。</p> <p>(四) 試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。</p> <p>(五) 通關服務設施：</p> <p>1. 海關、報關服務設施。</p> <p>2. 儲藏及運輸設施。</p> <p>3. 金融設施。</p> <p>4. 停車場設施。</p> <p>(六) 機電、管道及其他建築設備安裝業。</p> <p>(七) 汽車客、貨運業、運輸補助業、郵政及快遞業。</p> <p>(八) 電信業。</p> <p>(九) 第一種產業專用區容許使用項目第一項以外之專業、科學及技術服務業(不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業)。</p> <p>(十) 其他教育服務業。</p> <p>(十一) 醫療保健服務業。</p> <p>(十二) 創作及藝術表演業。</p>			
--	--	--	--	--	--

	<p>(十三)連鎖便利商店。</p> <p>(十四)其他經中央主管機關核准之行業。</p> <p>第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與第一種產業專用區容許使用項目第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。</p>				
(刪除)	<p>二十四、管理服務用地係供專用區管理機構行政、金融、商務、會議、展示、研討、餐飲、購物、防救災等多功能使用為主，其容許使用項目：</p> <p>(一)行政機關。</p> <p>(二)金融、保險分支機構。</p> <p>(三)產品展示陳列設施。</p> <p>(四)會議設施、集會堂。</p> <p>(五)職業訓練教育設施。</p> <p>(六)創業輔導設施。</p> <p>(七)安全、衛生、福利、醫療設施。</p> <p>(八)通訊設施與機構。</p> <p>(九)公用事業設施。</p> <p>(十)招待所、員工活動中心。</p> <p>(十一)轉運設施、停車場。</p> <p>(十二)餐飲業。</p> <p>(十三)警察消防機構。</p> <p>(十四)其他經中央主管機關核准之服務設施。</p>	—		照提會 內容修 正通 過。	照專案 小組建 議意 見通 過。
二十、產業專用區提供下列公共服務設施及公用事業	<p>二十五、其他公共設施用地之容許使用項目如下：</p>	—		除修正 「產業	照專案 小組建

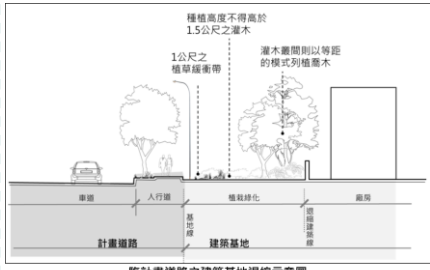
<p>設施使用：</p> <p>(一)行政機關、警察及消防機關。</p> <p>(二)文化教育設施、學術研究機構。</p> <p>(三)通訊設施。</p> <p>(四)活動中心或運動場館。</p> <p>(五)社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰、托兒中心、早期療育機構)、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(六)轉運設施、停車場。</p> <p>(七)電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(八)客貨運站。</p> <p>(九)其他經主管機關核准之必要公共服務設施及公用事業。</p>	<p>(一)公園兼滯洪池用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用。</p> <p>(二)綠地(帶)：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶及其他不妨害綠地功能設置之設施使用。</p> <p>(三)自來水事業用地：供自來水事業設施及其附屬設施使用。</p> <p>(四)電力設施用地：供電力事業、輸配電鐵塔及其附屬設施使用。</p> <p>(五)汗水處理廠用地：供污水處理設施、廢棄物收集設施與環境監測及其附屬設施使用。</p> <p>(六)停車場用地：供興建平面、立體停車場、相關交通服務設施及其附屬設施使用。</p> <p>(七)道路用地：供道路、管制哨及相關道路附屬設施使用。</p>			<p>專用區得供下列公共服務設施及公用事業設施使用」其餘照提會內容修正通過。</p>	<p>議意見通過。</p>
<p>二十一、本區各用地土地使用管制、建蔽率、容積率，說明如下：</p> <p>(一)產業專用區土地使用管制依第一點至第四點辦理，建蔽率為 60%、容積率為 210%。</p> <p>(二)產業專用區得依「高雄市工業區更新立體化方案」爭取容積獎勵，惟增加後</p>	<p>二十七、本區內建築基地不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>	<p>—</p>		<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>基地總容積率不得逾300%。</p> <p>(三)公園兼滯洪池用地：供綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育設施等使用；並得供輸配電設備使用。</p> <p>(四)綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、供輸配電設備使用。</p> <p>(五)非屬前開用地之土地使用管制、建蔽率、容積率悉依都市計畫法高雄市施行細則辦理。</p>					
<p>二十二、產業專用區建築基地之附設停車空間應依下列規定辦理：</p> <p>(一)汽車停車位：樓地板面積每250平方公尺設置一輛，經算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。停車空間得以機械停車方式為之。</p> <p>(二)機車停車位：樓地板面積每300平方公尺設置一輛。</p> <p>(三)樓地板面積之計算，不包括室內停車空間、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部份。所謂「類似用途」空間係指「為建築物之必要附屬設備空間或</p>	<p>二十八、本園區內停車場用地之規劃與設計原則：</p> <p>(一)停車場週邊(含退縮地)應設置寬度2公尺以上之綠地，並以遮蔭大型喬木及1.5公尺以上綠籬適當分隔停車空間。</p> <p>(二)每處停車場之聯外出入口不得超過兩個。</p> <p>(三)每三個停車位至少種植一株遮蔭喬木，每十個併排汽車停車位間須設置栽植槽。</p>	<p>—</p>		<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>因廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者為限」。</p> <p>(四)建築物附設之停車空間數量中，應提供不少於百分之二停車數量為行動不便停車位(數量未達整數時，其零數應設置一輛)。</p> <p>(五)其他均依建築技術規則之規定辦理。</p> <p>(六)建築基地之自行車停車位應依「高雄市都市設計審議地區建築基地附設自行車停車位規定」辦理。</p>											
<p>(刪除)</p>	<p>二十九、本園區貨物裝卸位設置數量應按下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="651 817 1099 1248"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>應附設裝卸位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種產業專用區</td> <td>每一基地至少需附設一裝卸位。</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。</td> </tr> </tbody> </table> <p>註 1：每一裝卸位寬度不得小於 4 公尺、長度不得少於 13 公尺，有頂蓋者其高度不得小於 4.2 公尺，但若須使用貨櫃車裝卸</p>	使用分區	應附設裝卸位數	第一種產業專用區	每一基地至少需附設一裝卸位。	第二種產業專用區	樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。	<p>—</p>		<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案建議意見通過。</p>
使用分區	應附設裝卸位數										
第一種產業專用區	每一基地至少需附設一裝卸位。										
第二種產業專用區	樓地板面積在 500 平方公尺(含)以上至 3,000 平方公尺(含)者，應附設一裝卸位，總樓地板面積 3,000 平方公尺以上者，每超過 3,000 平方公尺或其零數應增設一裝卸位。										

	<p>者，應依實際所需規模設置。</p> <p>註 2：裝卸位應設置在同一建築基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設。</p> <p>註 3：貨物裝卸位及堆積場應避免直接曝露於道路及永久性開放空間之公共視野內，且須以建築物或適當設施或植栽作有效遮擋。</p> <p>註 4：基地裝卸位及堆積場不得佔用退縮地。</p>				
<p>二十三、產業專用區建築退縮原則：</p> <p>(一)建築基地臨接 20 公尺以上道路一側，應自道路境界線退縮至少 6 公尺建築；臨街 20 公尺以下道路一側，應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築；未臨接道路一側，應自基地境界線退縮至少 3 公尺建築。建築基地如屬角地，其退縮線應自兩側道路境界線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線，如下圖所示。</p>  <p>建築基地退縮示意圖 (1)</p>	<p>三十、產業專用區建築退縮原則：</p> <p>(一)臨 20 公尺(含)以上道路之建築線退縮深度為 8 公尺；面臨 20 公尺以下之道路，應自道路境界線退縮 6 公尺。基地位於道路交角處其退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮最短邊規定深度位置連線為其退縮線；非臨道路側，應自基地境界線退縮 3 公尺。建築基地之退縮部分，除另有規定外，應設置淨寬至少 1.5 公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。</p> <p>(二)退縮地應植栽綠化，不得設置圍籬，並與人行道合</p>	<p>—</p> <p>—</p>		<p>照提會 內容修 正通 過。</p>	<p>照專案 小組建 議意 通過。</p>

(二)退縮空間應自道路境界線留設至少1公尺之植草緩衝帶，其餘種植高度低於1.5公尺之灌木，並等距列植喬木(如下圖)，植



臨計畫道路之建築基地退縮示意圖



建築基地退縮示意圖(2)

對外開放，不得設置圍牆隔離，並須與人行道合併設計。

(三)退縮空間得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮空間之完整性；若必需設置於地面上之設備(如電力、電信箱)，應予遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合

併或與園區整體景觀綠地系統配合；退縮地除經產業園區管理機構核准可為出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准的雜項工作物。

(三)退縮地得埋設公共管線，且以地下化為原則，並應避免破壞退縮地之完整性；若必需設置於地面上之設備，應予以遮蔽並加以綠化植栽處理，且須符合各公共設備事業單位之規定。

各公共設備事業單位之規定。 (四)退縮空間除經本府產業主管機關核准可為出入口外，不得作為車道、停車場或放置未經核准的雜項工作物。 (五)退縮空間得計入法定空地。					
二十四、建築物應留設之法定空地以集中留設為原則，綠覆率應達百分之五十以上。有關綠覆率、綠覆面積之計算基準悉依「高雄市都市設計審議原則」辦理。	—	—		除「高雄市都市設計審議原則」配合修訂為「高雄市政府都市設計審查規範」外，其餘照提會內容修正通過。	照專案小組意見通過。
二十五、產業專用區之建築基地不分規模應予綠化，檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理；其建築物均應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理。	三十一、本園區之建築基地不分規模應予綠化，檢討計算依建築基地綠化設計技術規範辦理。其建築物均應依高雄市綠建築自治條例之規定辦理。	—		照提會內容修正通過。	照專案小組意見通過。
二十六、建築物臨街立面之附	—	—		照提會	照專案

<p>屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。</p>	—	—		內容修正通過。	小組建議通過。
<p>二十七、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。</p>	—	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。
<p>二十八、產業專用區內建築物應依建築技術規則建築設計施工篇第三百二十一條至第三百二十三條(綠建材)之規定辦理，且立面材料不得使用石綿瓦、塑膠浪板、未經處理之金屬浪板、其他具公害或易燃性材料。</p>	—	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。
<p>二十九、產業專用區指標設施之設置應依下列原則辦理：</p> <p>(一)基地出入口標示物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 應設置於廠址使用之道路側，並擇主要出入口旁退縮地範圍，距建築線至少1.5公尺。</li> <li>2. 標示物只限於標示地址、聯絡方式、建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。</li> <li>3. 標示物之立面面積不得超過8平方公尺，垂直高度不得超過2.5公尺。</li> </ol> <p>(二)建築物壁面標示物</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 僅限標示建築物名稱、公司機構名稱及企業標誌。</li> </ol>	—	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。

<p>2. 每棟建築物之單一臨街立面得設置一處牆面標示物；每一基地內之牆面標示物最多設二處，且不得在屋頂突出物上出現；但建築物之單一鄰街立面長度超過 200 公尺以上，每 200 公尺可增設牆面標示物一處，標示物數量不受前述規定限制。</p> <p>3. 牆面標示物面積以不得超過 4.5 平方公尺，字高不得超過 1.2 公尺。</p> <p>4. 惟視基地開發需求，前開事項經高雄市政府經濟發展局同意者，不在此限。</p>					
<p>三十、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。</p>	<p>三十二、本園區建築如設置圍牆者，應符合下列規定：</p> <p>(一)沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。</p> <p>(二)供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。</p>	<p>—</p>		<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>三十一、前點以外之建築如需設置圍牆者，應符合下列規定：</p>	<p>三十二、本園區建築如設置圍牆者，應符合下列規定：</p>	<p>—</p>		<p>照提會內容修正通</p>	<p>照專案小組建議意見</p>

	<p>(一)沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於180公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得高於250公分。</p> <p>(二)供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過4公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。</p> <p>(三)惟視基地開發需求，經高雄市政府經濟發展局同意者，不在此限。</p>	<p>(一)沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於180公分，且牆面視覺可穿透比率需達百分之五十以上；其他圍牆高度不得高於250公分。</p> <p>(二)供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過4公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。惟視基地開發需求，經本園區管理機構同意者，不在此限。</p>			過。	通過。
	(刪除)	三十三、本園區內公共設施及公用設備用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	三十二、植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽，且植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。	—	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	三十三、沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。	—	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
陸	(刪除)	—	本計畫區土地使用管制應	於變更後總說明一併	照提會	照專案

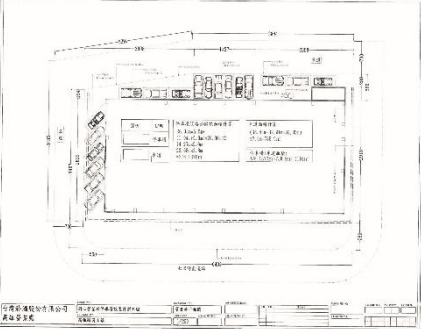
、 RK 1 捷 運 開 發 區 管 制 要 點			依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：	規範。	內容修正通過。	小組建議意見通過。						
	三十四、捷運開發區得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之空地比規定。	—	第一條 捷運開發區之使用依都市計畫法高雄市施行細則之商業區規定辦理，其餘未規定事項，適用都市計畫法高雄市施行細則，並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之空地比規定。	刪除與總則重複之文字。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。						
	三十五、捷運開發區供捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關設施使用)、開放性廣場空間及供公眾通行部分得不計入建築面積及容積(但開放性廣場空間中做大眾運輸系統所需旅運服務設施(含車站商業空間及其附屬設備)應計入容積總樓地板面積)。廣場用地配合捷運車站規劃，作為出入口、頂蓋式人行通廊等公共服務設施部分，不計入建蔽率、容積率，並得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其使用強度依	—	第二條 本計畫捷運開發區供捷運設施(捷運車站、車站出入口及相關設施使用)、開放性廣場空間及供公眾通行部分得不計入建築面積及容積。廣場用地配合捷運車站規劃，作為出入口、頂蓋式人行通廊等公共服務設施部分，不計入建蔽率、容積率。本計畫得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其使用強度依表 5-5-1 規定辦理。 表 5-5-1 使用強度綜理表	依第 127 次市都委會會議紀錄(審定第 2 案)，將審定內容第 1 點納入計畫書說明：大眾運輸系統所需旅運服務設施(含車站商業空間及其附屬設備等)應計入容積總樓地板面積且不得大於該建築物地面層樓地板面積之百分之五十，其餘應作為開放性廣場空間。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。						
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>捷運開發區</td> <td>70</td> <td>630</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	捷運開發區	70	630			
項目	建蔽率(%)	容積率(%)										
捷運開發區	70	630										

下表規定辦理。							
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)					
捷運開發區	70	630					
三十六、一號道路東側捷運開發區申請建築時，停車空間應依建築技術規則及本要點第四條檢討之外，並再留設不少於現況席位數之公眾停車空間(46席小汽車停車格、96席機車停車格)，惟倘基於基地開挖對周邊大眾運輸軌道系統之公共安全考量，得經高雄市政府設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，酌予減設。	—		第三條	一號道路東側捷運開發區申請建築時，停車空間應依建築技術規則及本要點第四條檢討之外，並再留設不少於現況席位數之公眾停車空間(46席小汽車停車格、96席機車停車格)，惟倘基於基地開挖對周邊大眾運輸軌道系統之公共安全考量，得經高雄市政府設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，酌予減設。		照提會 內容修 正通 過。	照專案 小組建 議意見 通過。
三十七、考量計畫範圍位於大眾運輸場站，捷運開發區之法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。	—		第四條	考量計畫範圍位於大眾運輸場站，捷運開發區之法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。		照提會 內容修 正通 過。	照專案 小組建 議意見 通過。
三十八、一號道路東側之捷運開發區臨一號道路	—		第五條	一號道路東側之捷運開發區臨一號		照提會 內容修	照專案 小組建

<p>側，應自道路境界線退縮五公尺建築，且退縮部分應提供車行使用，另基地東側應退縮三公尺建築，退縮部分得提供車行使用，前開退縮並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地儘量集中留設。</p>		<p>道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築，且退縮部分應提供車行使用，另基地東側應退縮三公尺建築，退縮部分得提供車行使用，前開退縮並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。</p>		<p>正通過。</p>	<p>意見通過。</p>
<p>三十九、本計畫一號道路東側之捷運開發區應以挑高地面層方式留設開放性廣場空間。開放性廣場空間得設置大眾運輸系統所需旅運服務設施(含車站商業空間及附屬設備等)，但面積不得大於該建築物地面層樓地板面積之百分之五十。</p>	<p>—</p>	<p>第六條 本計畫一號道路東側之捷運開發區以挑高地面層方式留設開放性廣場空間。</p>	<p>依第127次市都委會會議紀錄(審定第2案)，將審定內容第1點納入計畫書說明：大眾運輸系統所需旅運服務設施(含車站商業空間及其附屬設備等)應計入容積總樓地板面積，且不得大於該建築物地面層樓地板面積之百分之五十，其餘應作為開放性廣場空間。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>四十、一號道路西側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築；退縮地應供人行使用，並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地</p>	<p>—</p>	<p>第七條 一號道路西側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築；退縮地應供人行使用，並得計入法定空地，且不得</p>		<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

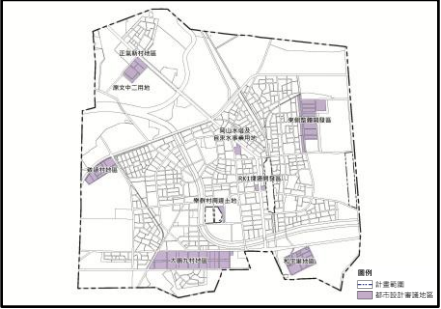
<p>應儘量集中留設。</p>		<p>於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。</p>		
<p>四十一、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p>	<p>—</p>	<p>第八條 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>
<p>四十二、依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</p>		<p>第九條 依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>
<p>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運岡山路竹延伸線之建設經費。 (二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予</p>	<p>—</p>	<p>(一)除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運岡山路竹延伸線之建設經費。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議通過。</p>

	增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。		(二)除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。			
	四十三、本計畫除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵及岡山路竹延伸線捷運實施增額容積外，容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新、危老獎勵及其他容積獎勵均不適用	—	第十條 本計畫除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵及岡山路竹延伸線捷運實施增額容積外，容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新、危老獎勵及其他容積獎勵均不適用。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議通過。
柒、其他特殊事項規定	四十四、第一種商業區(註1)之建築基地，應加1.5倍附設停車空間供公眾使用。	—	—	配合變更內容增列。	除依陳情編號9專案小組建議意見，於供作住宅使用得免加設停車空間修正外，其餘照提會內容修正	照專案小組建議通過。

<p>四十五、住宅區(註)應提供周邊空地增設汽車停車格(詳如圖 7-6-1 所示),開放公眾使用,且不得設置圍籬或其他障礙物,並應豎立開放供公眾停車使用之標示。後續申請重建、改建時,仍須提供等面積及等量停車空間開放公眾使用。</p>	—	—	<p>原為附帶條件規定,調整為土管規範。</p>	<p>過。 照提會 內容修 正通 過。</p>	<p>照專案 小組建 議意見 通過。</p>
					
<p>圖 7-6-1 住(註 2)附帶條件變更回饋停車空間示意圖</p>					
<p>四十六、經核准設置之人行立體連通系統,得不計入建蔽率及容積率計算。</p>	—	—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本次細計通檢變更內容第 1 案(停 6、停 7、停 15 變更為商業區),新增人行立體連通系統使用強度規範。</li> <li>2. 為鼓勵設置人行立體連通系統,其屬提供公眾通行之連</li> </ol>	<p>照提會 內容修 正通 過。</p>	<p>照專案 小組建 議意見 通過。</p>

				通廊道及相關構件，得不計入建蔽率及容積率計算。		
	四十七、歷史建築岡山水塔及聚落建築群樂群村都市設計審議範圍申請容積移轉時，應提都設會審議。				照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

附表四、審議案第三案都市設計基準檢討修正情形綜理表

管制項目	提會修正草案變更後條文	107次市都委會審議通過草案變更後條文	現行條文	修正理由	專案小組建議意見	市都委會決議
壹、總則	<p>一、本計畫區都設審議地區範圍詳圖7-8-1所示，範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過後，始得申請建築。</p>  <p>圖 7-8-1 都設審議地區範圍示意圖</p>	<p>一、本計畫範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過後，始得申請建築。</p>	—	<p>1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第9條意旨，併整合現行土地使用分區管制要點第13點規定，岡山都市計畫範圍內各另行擬定細部計畫地區，除東側產業專用區因有工廠設置其工業生產需求，都市設計審議成效有限，經討論後不辦理都市設計審議外，均為都市設計審議地區。</p>	<p>除將各審議地區範圍名稱及文化資產地區載明外，其餘照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
	<p>二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	<p>二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	—	<p>2. 增加都市設計審議範圍示意圖，以利查照。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
	<p>三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。</p>	<p>三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。</p>	—	<p>3. 準用「高雄市都市設計</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

	四、本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。	四、本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。	—	審議原則」規定，併於後續條文刪除重複性之規定，以利申請人查閱。 4. 新增程序性之規定，增進全市性都市設計審議品質。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	五、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。	五、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。	—		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
貳、和平里地區都市設計管制項目	(刪除)	六、和平里地區應辦理都市設計範圍，詳圖 7-8-1 所示。  圖 7-8-1 和平里地區應辦理都市設計範圍示意圖	—	已於總則補充說明都市設計範圍，故刪除和平里地區應辦理都市設計範圍，不重複標示。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	一、本細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。本細部計畫之開發建築，應於申請建造執照前依本準則第九條之規定，經本市「都市設計審議委員會」審議通過後為	程序性規定已於總則規範，故予刪除。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

(刪除)	(刪除)	之。 二、本縣「都市設計審議委員會」應依本都市設計準則對於建築開發進行審議，必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項，以為審議時之依據。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	三、建築基地規模 (一)每戶最小建築基地面積不得小於 100 平方公尺。 (二)申請建築基地應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築，臨道路境界線需留設 2 公尺供人行步道使用，其餘供前院使用。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路度相同者，擇一退縮，但皆需臨道路境界線留設 2 公尺供人行步道使用。退縮建築部分得計入法定空地。	因應計畫執行需要，將和平里地區，涉及基地規模及退縮建築之都市設計基準內容調整至土地使用分區管制要點規範。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
六、開放空間系統 本細部計畫區之開放空間系統除應符合土地使用分區管制要點規定，並應依下列規定辦理： (一)道路兩側應留設至少 1.5 公尺供人行步道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋	七、本地區人行步道得設置植栽穴、座椅、燈具、雕塑、廣告物等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。	四、開放空間系統 本細部計畫區之開放空間系統除應符合土地使用分區管制要點規定，並應依下列規定辦理： (一)道路兩側應留設至少 1.5 公尺供人行步道	1. 刪除與「高雄市都市設計審議原則」重複之規定，僅保留部分特殊型都市設計基準管制。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

<p>理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。</p> <p>(二)各項構造物不得突出牆面線。</p> <p>(三)建築基地內之法定空地留設1/2以上綠化植栽，應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p> <p>(四)前述基地內1/2綠化植栽之法定空地面積得扣除提供人行步道使用之面積予以核算。</p>		<p>使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。</p> <p>(二)人行步道得設置植栽穴(植栽穴距約6公尺9公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於15公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。</p> <p>(三)建築基地得設置圍籬者，其地面層得設計高度2.5公尺以下之圍籬，但高度超過1.2公尺至2.5公尺部分，應有1/2以上透空面積，且圍籬不得影響人行步道之使用。</p> <p>(四)各項構造物不得突出牆面線</p> <p>(五)建築基地內之法定空地留設1/2以上綠化植栽，應盡量使用原生樹種，以塑造地區特色。</p> <p>(六)前述基地內1/2綠化植栽之法定空地面積得扣除提供人行步道使用之面積予以核算。</p>	<p>2. 因應高雄市都市設計審議原則草案調整，加回現行條文第(五)(六)項規定之內容。</p>		
<p>七、建築物若為斜屋頂設計，其斜面坡度不得小於三分</p>	<p>(刪除)</p>	<p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風</p>	<p>1. 刪除與「高雄市都市設</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意</p>

	<p>水(註：高度與水平之比值不得小於 0.3)。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。</p>		<p>格之事項：</p> <p>(一)建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本細部計畫區成為高品質之居住環境為原則。</p> <p>(二)建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，且避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。</p> <p>(三)冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考慮整體景觀設計。</p> <p>(四)建築物之設計形式應結合本細部計畫區(和平里地區細部計畫)所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。</p> <p>(五)建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。</p> <p>(六)原則上，建築物不得設置鐵窗(防盜窗)。如需設置，其顏色風格需與同一街廓建築物各戶使用鐵窗相得一致，並與建築物表</p>	<p>計審議原則」重複之規定，僅保留部分特殊型都市設計基準管制。</p> <p>2. 因審議實務需要，調整斜屋頂斜坡度之敘述方式。</p>		<p>見通過。</p>
--	--	--	--	---	--	-------------

			面材料色彩互相協調。 (七)建築物若為斜屋頂設計，屋頂水平夾角需在25~40度之間。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。			
(刪除)	(刪除)		六、景觀計畫原則 (一)建築基地面臨計畫道路路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (二)公園、兒童遊樂場應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 (三)街道傢俱 1. 原則上，本細部計畫區的街道傢俱形式宜統一，以加強地方性的景觀意象。 2. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，具不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3. 除為維護公共安全之公用設備(如交通號誌、消防栓等)外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。 4. 設於地面層之管線設施應配合環境予以綠	配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

			<p>化、美化。</p> <p>(四)廣告招牌 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。</p>			
(刪除)	(刪除)		<p>七、環境保護原則</p> <p>(一)建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。</p> <p>(二)因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。</p>	配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	<p>八、兒童遊樂場用地(細兒一)因位於介壽東路進入本計畫區之路口處，故工程階段應避免將兒童遊樂空間設計於臨接介壽東路路口附近，並代以分流車道設施及複層植栽方式形塑入口意象；兒童遊樂空間得設計於臨接住宅區部分，並加強指標告示，提醒社區居民注意安全。</p>	<p>八、其他事項</p> <p>(一)市場用地(細市)應妥善研定經營管理，並加強護持環境景觀。</p> <p>(二)兒童遊樂場用地(細兒一)因位於介壽東路進入本計畫區之路口處，故工程階段應避免將兒童遊樂空間設計於臨接介壽東路路口附近，並代以分流車道設施及複層植栽方式形塑入口意象；兒童遊樂空間得設計於臨接住宅區部分，並加強指標告示，提醒社區居民注意安</p>	配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。	

			全。 (三)防災計畫部分，因大型消防車之迴轉作業空間約 11M，小型消防車之迴轉作業空間約 8M，故道路工程設計及人行步道、植栽穴配置時，應留設適當之消防車迴轉作業空間。			
(刪除)	(刪除)	九、都市設計審議委員會審議範圍規定： (一)一宗基地面積達 1500 平方公尺以上，且容積在 3000 平方公尺以上。 (二)申請案件高度在 20 公尺(含)以上或樓層在六層(含)以上建築物及新建之公有建築物，如學校、公園，應整體規劃一併送審。 (三)申請案件依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」設計案件。 (四)前三點以外之申請案件由設計建築師簽證負責。	回歸全市性授權，故刪除條文內容。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。	

參、正氣新村及致遠村地區都市設計管制項目	(刪除)	<p>九、正氣新村及致遠村地區應辦理都市設計範圍，詳圖 7-8-2 及 7-8-3 所示。</p>  <p>圖 7-8-1 正氣新村地區應辦理都市設計範圍示意圖</p>  <p>圖 7-8-2 致遠村地區應辦理都市設計範圍示意圖</p>	—	補充說明都市設計範圍。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	一、細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。	配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄縣都市設計審查委員會審查同意者，得不受本準則之限制。			

(刪除)	(刪除)	三、建築物臨街立面之附屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	四、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	五、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	六、前條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定： (一)沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達 50% 以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。 (二)供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。 前項圍牆有特殊需求者，得依第二條規定辦理。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

			道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。			見通過。
(刪除)	(刪除)		八、植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)		九、植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)		十、沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。	配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)		十一、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)		十二、建設景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理： (一)公共開放空間及建築		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

			<p>法定空地(包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間)應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%。</p> <p>(二)公園及公園兼兒童遊樂場之綠化面積不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園及公園兼兒童遊樂場應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。</p>			
<p>八、其他事項</p> <p>(一)大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築(原日本海軍航空隊宿舍群)為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。</li> <li>2. 公十二應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。</li> </ol> <p>(二)計畫區內住(註)之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。</p>	(刪除)	<p>十三、其他事項</p> <p>(一)防災計畫部分，應留設適當之防災車輛迴轉作業空間。</p> <p>(二)大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公十二之都市設計審查應會同文化主管機關共同審議。</li> <li>2. 公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築(原日本海軍航空隊宿舍群)為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。</li> <li>3. 公十二臨路口處應留</li> </ol>	<p>配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正，僅保留區域特殊性條文</p>	<p>因大鵬九村都市設計管制項目已另訂，本點規定予以刪除。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>	

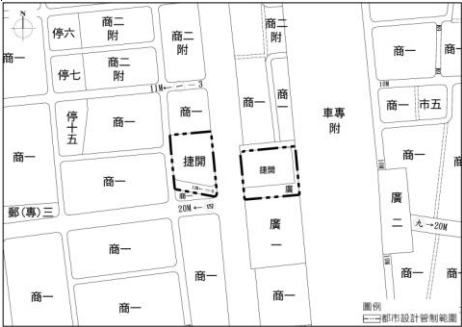
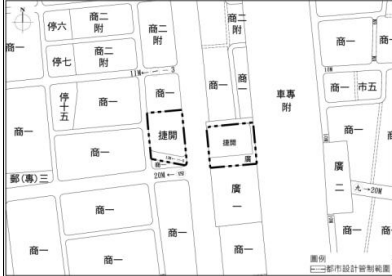
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築高度：住(註)之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。</li> <li>2. 圍牆：住(註)之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。</li> <li>3. 屋頂：住(註)之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。</li> </ol>		<p>設街角廣場，以提高公十二自明性。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. 公十二應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。</li> <li>5. 營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。</li> </ol> <p>(三)計畫區內住(註)之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築高度：住(註)之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。</li> <li>2. 圍牆：住(註)之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。</li> <li>3. 植栽：住(註)內之建築基地每 100 平方公尺應栽種喬木至少 1 顆為原則。</li> <li>4. 屋頂：住(註)之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。</li> </ol>			
--	---	--	---	--	--	--

		<p>十、大鵬九村地區應辦理都市設計範圍，詳圖 7-8-4 所示。</p>  <p>圖 7-8-4 大鵬九村地區應辦理都市設計範圍示意圖</p>	—	補充說明都市設計範圍。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
肆、大鵬九村地區都市設計管制項目	(刪除)	(刪除)	一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 3 條規定訂定之。	配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(以下簡稱都設會)審查同意者，得不受本基準之限制。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	三、本計畫區住宅區、公園用地申請開發時，需經都設會核可。其審議作業程序得依高雄市都市設計審議授權範圍規定。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	(刪除)	(刪除)	四、建築物臨街立面之附屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

		設計或遮蔽。		
(刪除)	(刪除)	五、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	六、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二點規定辦理。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	八、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
(刪除)	(刪除)	九、為維護景觀並加強綠化，公共設施用地及其他公共開放空間生態設計原則如下： (一)應儘量提高綠覆率，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周圍地區微氣候。 (二)應儘量減少不透水面積。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

			(三) 植栽設計優先考慮生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。			
九、大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項： (一)「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築(原日本海軍航空隊宿舍群)為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。 (二)「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。 (三)營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。	十一、大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項： (一)「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築(原日本海軍航空隊宿舍群)為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。 (二)「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。	十、其他事項 大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項： (一)「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築(原日本海軍航空隊宿舍群)為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。 (二)「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。 (三)營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。	序號調整。	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。	
十、基地綠化及保水 (一)基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上，有	(刪除)	十一、基地綠化及保水 (一)基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園	配合高雄市都市設計統一審議原則，保留各計畫區綠化及保水相關規	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。	

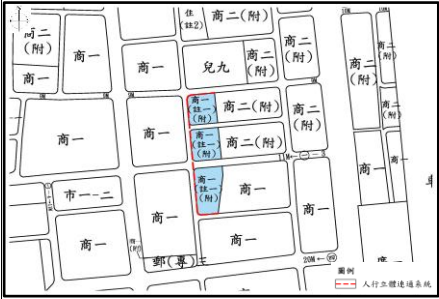
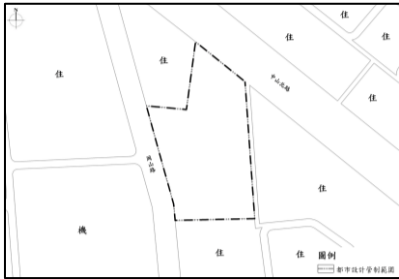
	<p>關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。</p> <p>(二)基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%。</p>		<p>綠地應達 80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。</p> <p>(二)基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%。</p>	<p>定。</p>		
<p>(刪除)</p>	<p>(刪除)</p>	<p>(刪除)</p>	<p>十二、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。</p>	<p>配合高雄市都市設計統一審議原則及條文說明進行修正。</p>	<p>照提會內容修正通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

伍、RK1捷運開發區管制要點	<p>十一、本計畫區都市設計管制範圍(如圖7-8-2所示)內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過後，始得申請建築。</p>  <p>圖 7-8-2 都市設計管制範圍示意圖</p>	—	<p>一、本計畫區都市設計管制範圍(如圖5-6-1所示)內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議通過後，始得申請建築。</p>  <p>圖 5-6-1 都市設計管制範圍示意圖</p>	<p>1. 整併 112 年 8 月 30 日 高市府都發規字第 1123375050 2 號函公告發布實施之「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫(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」都市設計基準條文。</p> <p>2. 依第 127 次市都委會會議紀錄(審定第 2 案)，將審定內容第 2 點納入計畫書說明：建築物地面層挑高騎牆面穿透性須達 70% 以上，以維持視覺通透性。</p>	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	<p>十二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	—	<p>二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>		配合條文整合予以刪除	照專案小組建議意見通過。
	<p>十三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。</p>	—	<p>三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。</p>		配合條文整合予以刪除	照專案小組建議意見通過。
	<p>十四、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請</p>	—	<p>四、因基地條件限制或實際需求而無法執行者</p>		配合條文整合予以刪除	照專案小組建議意見通過。

	案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。		或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。			見通過。
	十五、本計畫建築物地面層除作為公共服務設施(安全梯、昇降機、管理室、車道、通道、管線等建築構造物)及配合大眾運輸系統所需旅運服務設施使用外，其餘應作為開放性廣場空間；且挑高建築物地面層牆面，牆面穿透性須達70%以上，以維持視覺通透性。	—	五、本計畫建築物地面層除作為公共服務設施(安全梯、昇降機、管理室、車道、通道、管線等建築構造物)及配合大眾運輸系統所需旅運服務設施使用外，其餘應作為開放性廣場空間。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	十六、為避免影響周邊道路交通，本計畫出入口原則不得設置於一號道路，但如經高雄市政府建築物交通影響評估審議會或都設會審議同意者不在此限。	—	六、為避免影響周邊道路交通，本計畫出入口原則不得設置於一號道路，但如經高雄市政府建築物交通影響評估審議會或都設會審議同意者不在此限。		照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	十七、為計畫區之有效管理，本基準內容得經都設會決議修正或補充之。	—	七、為計畫區之有效管理，本基準內容得經都設會決議修正或補充之。		配合條文整合作予以刪除	照專案小組建議意見通過。
陸、人行立體連	十八、第一種商業區(註1)三處街廓開發基地內建築，應留設人行立體連通系統(含垂直動線結構體：樓梯或電梯)，留設位置如圖7-8-3，其造型、量體與位置應經本市都設會審議通過，	—	—	配合本計畫變1案變更後商業區基地開發規劃，增列人行立體連通系統規定，以相互連接三處街	照提會內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。

<p>通系統都市設計管制項目</p>	<p>並由開發者負責興建與維護，留設位置得經都會同意調整之，相關規定說明如下：</p> <p>(一)為提供舒適人行環境，人行立體連通系統應有頂蓋之規劃，無償開放供公眾使用，且應符合內政部頒建築物無障礙設施設計規範。</p> <p>(二)人行立體連通系統之人行空間尺度應依下列規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 人行立體連通系統之人行通行淨寬及當層淨高應達4公尺以上，其橋底淨高度至少4.6公尺以上，並留設垂直動線。</li> <li>2. 人行立體連通系統未與申請開發基地之建築物銜接整合或受開發基地條件限制者，其人行通行淨寬應達3公尺以上。</li> <li>3. 人行立體連通系統穿越建築內部時，通行淨寬應達6公尺、淨高度應達5.5公尺以上或兩層樓並設有垂直動線，以提供舒適且方向性清晰之步行環境。</li> <li>4. 人行立體連通系統之地面應保持順平，遇高程差應以斜坡處理，坡度不超過1/12，且地坪鋪面應有防滑處理，以維持人行安全。</li> </ol> <p>(三)建物2層樓臨人行立體連通</p>			<p>廓。</p>		
--------------------	--	--	--	-----------	--	--

<p>系統側應設置店舖或可供市民休憩活動之公益性設施為原則，且前開店舖或公益性設施主要開口應向連通道，避免以實體牆面阻隔人與活動聯繫，使連通設施兼具人行與商業活動延續及都市防救災功能。</p> <p>(四)人行立體連通系統透空率應達立面 70%以上，自當層樓地板面至結構下緣為高度計算範圍。</p> <p>(五)立體連通系統跨越道路時，須依道路設計規範等相關規定辦理。</p> <p>(六)人行立體連通系統之量體設計以簡潔、輕巧、通透性為規劃原則，鼓勵與建築物整合設計，並與周邊環境相調和。</p> <p>(七)人行立體連通系統應考量夜間活動之延續，兼顧都市美學、節能等原則，對人行空間規劃適當之照明設計，創造良好夜間步行環境，尤以接近公共設施如捷運站等周邊應加強公共安全照明。</p> <p>(八)為提升都市景觀與都市活動，於維持人行順暢原則下則下，得適度放寬人行空間寬度規劃休憩平台與座椅，提供人行休憩、停留使用。</p> <p>(九)垂直連通設施空間應具公</p>					
---	--	--	--	--	--

	<p>開與明亮之特性，且於各層出入口處，預留寬度及深度均大於6公尺之緩衝空間；地面層出入口處應與地面層開放空間整合以供人潮集散，並與周邊公共人行動線銜接。</p>  <p>圖 7-8-3 人行立體連通系統留設位置示意圖</p>					
<p>柒、法定文化資產周邊土地</p>	<p>十九、岡山水塔歷史建築定著範圍及自來水事業用地(範圍如圖 7-8-4)都市設計準則如下：</p>  <p>圖 7-8-4 岡山水塔都市設計管制範圍示意圖</p>	<p>—</p>	<p>—</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依內政部都委會第2次專案案小組聽取本府簡報岡山三通主要計畫之建議意見辦理。</li> <li>2. 將依文化資產保存法公告之相關文化資產周邊區位，依都</li> </ol>	<p>除「柒、法定文化資產周邊土地」增列文化資產名稱，以利辨識外，其餘照提會通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

(一)建物高度管制：臨岡山水塔側之建築物高度不得大於岡山水塔貯水池底部為原則。前述岡山水塔貯水池底部高度以地面為基準標高 25.9 公尺，如圖 7-8-5。

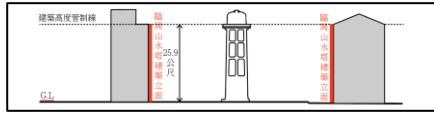


圖 7-8-5 岡山水塔周邊建築高度管制示意圖。

(二)建物造型、色彩及風格：公私營建工程或其他開發行為之申請，各目的事業主管機關於都市設計之審議時，應會同主管機關就公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等影響歷建風貌保存之事項進行審查。

(三)建築物附屬設施：

1. 建築物之頂部梯間、水塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。
2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時依本準則規定納入整體設計，並以不影響臨接歷史建築立面為原則。
3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向歷史建築。

市計畫定期通盤檢討實施辦法第 9 條第 1 項第 4 款規定，於細部計畫研提相關都市設計內容，以維護岡山地區重要人文景觀資源。

3. 實施都市設計審議範圍依本府都市發展局與文化局 112 年 11 月 7 日召開會議研商，確立原則如下：

- (1)法定文化資產「周邊」實務上以定著土地所在的街廓為原則。
- (2)定著土地範圍內之開發行為，由文化資產審議會依文化資產保

二十、樂群村都市設計準則建議

(一)緩衝綠帶：指定聚落建築群自定著土地東側界線向東推延「聚落建築群保存建物屋脊最高處之垂直高度距離」(約6公尺寬)為綠帶東側邊界，指定綠帶土地範圍內不得建築，以植樹帶等組成火災延燒防止帶，阻絕災害發生時火勢蔓延。

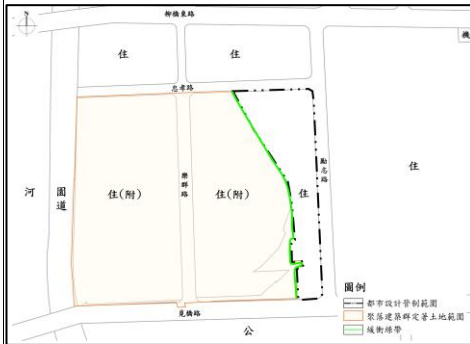


圖 7-8-6 樂群村都市設計管制範圍示意圖

(二)建物高度、造型、色彩及風格：公私營建工程或其他開發行為之申請，各目的事業主管機關於都市設計之審議時，應會同主管機關就公共開放空間系統配置與其綠化、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格等影響聚落風貌保存之事項進行審查。

(三)建築物附屬設施：

1. 建築物之頂部梯間、水

存法相關規定及法定計畫審議，無須再辦理都市設計。  
4. 依本府文化局建議之內容訂定都市設計基準。

照提會內容修正通過。

照專案小組建議意見通過。

	<p>塔、機械附屬設施等，應配合各幢建築物造型予以美化設計，不得外露。</p> <p>2. 建築物之必要附屬設備(如冷氣機、水塔、廢氣排出口等)，應於建築物設計時依本準則規定納入整體設計，並以不影響臨街聚落建築群立面為原則。</p> <p>3. 建築物的排放廢氣或排煙設備之排放，應不得直接朝向聚落建築群。</p>					
--	---	--	--	--	--	--

附表五、審議案第三案細部計畫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	研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	郭○揚	為市貌一致性及所有權人之權益，請將岡山區信義段11號土地所涉土地使用分區管制進行變更，比照信義段8號土地擇一側退縮(介壽路上)5米即可。	<p>1. 起緣：本人109年標購岡山區信義段11號土地(4520萬)最近因要蓋屋請建築師詢問居然變成雙面退縮5米，讓我和建築師都感到震驚不已。</p> <p>2. 整體市貌樣態：6~22號皆原私地主，8號角地也只擇一側退縮，所以11號角地擇一側而退縮並不影響整體市貌一致性及方便，反而更一致，況且87期已預留人行道2.5米及花園1.5米共4米，並不損及行人權利，但雙面退縮卻損及11號地主的權利。</p> <p>3. 權利：此地建蔽率60%，若退縮雙面5米，可蓋只剩40%左右，實在損失很大。60%是87期重劃區規定保障之合法建蔽率，但現在卻整個87期只有11號這塊地因雙面退縮導致只剩40%實已損及市民應有權利及公平。</p> <p>4. 法規：依市府回應此區重劃只有”配回之私有土地”可擇一側退縮，照配回之私有土地之意，目前本地也已屬私有土地，為何不能擇一側退縮，法規並沒清楚寫”原參配之私地主的土地”，為何卻狹隘解釋讓市民損及權益。</p> <p>5. 應為：政府在幫人民解決問題，不是在替人民製造問題，那麼大的重劃區，大土地都是建設公司或財團標購，小土地才由一般自然人標購；那是</p>	<p><b>建議酌予採納。</b></p> <p>理由：</p> <p>1. 大鵬九村地區為本市第87期市地重劃區，係都市計畫依法公告發布實施後，再由地政主管機關辦理土地重劃。查104年5月11日公告發布實施之「變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案」土地使用分區管制要點條文已明確規定僅「市地重劃配回之私有土地」得擇一退縮，迄今未曾變更。</p> <p>2. 土地使用分區管制要點作為建築基地條件之一，不應因所有權轉換而有調整。亦即，重劃區內其他公有土地(如國有土地)倘經標讓售成為私有土地，如屬角地仍需遵守雙邊退縮之規定，尚無狹隘、限縮解釋之情事。</p> <p>3. 經檢討，如將角地全面改為可擇一面退縮，將影響整體開發地區人行動線系統順暢，故建議維持現行計畫；另本次通盤檢討已全面考量基地特殊致使建築利用困難情形，於土地使用分區管制要點增加得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受退縮規定之條款。本次通檢發布實施後，陳情人申請建築時，得敘明無法依照土管要點足寬退縮5公尺之原因，並研提</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

	<p>個人一輩子的積蓄，相對弱勢，市府應比照岡山區信義段8號土地擇一側退縮之規定同等辦理信義段11號土地，回復11號地應有之60%建蔽率同等權利。陳其邁市長再次連任，相信市政府對於市民的財產損失應該會全力來回復。</p>	<p>替代方案，向都市設計審議委員會爭取減少退縮距離。</p> <p>4. 建請地政局日後辦理整體開發時，務必詳加確認退縮規定，以免得標者權益受損。</p>	
<p>高雄市政府地政局 112年1月10日高市地政發字第11270036600號函轉郭○揚君陳情書。</p>	<p>1. 起緣：本人109年標購岡山區信義段11號土地(4520萬)投標前後皆有詢問市府建管及都發土管，甚至111年11月才剛問過岡山土管皆還都回答擇一退縮即可。上星期因要蓋屋請建築師詢問居然變成雙面退縮5米，讓我和建築師都感到震驚不已。</p> <p>2. 權利：此地建蔽率60%，若退縮面5米，可蓋只剩40%左右，實在損失很大。60%是87期重劃區規定保障之合法建蔽率，但現在卻整個87期只有11號這塊地因雙面退縮導致只剩40%實已損及市民應有權利及公平。</p> <p>3. 標數：會去標市府重劃地的人都不是白癡，此案18標這樣的盛況，你能說這些人都沒去問過？可想而知應該全部都像我一樣都是問過擇一而退的答案才去全力競標的，市府能這麼挖坑讓人跳嗎？若雙面退縮，只能蓋40%，有人會去標嗎？難道土開處都不覺得奇怪嗎？</p> <p>4. 行情：87期土地在109年時一片荒蕪雜草叢生，當時岡山重劃區土地行情一坪約20多萬元(可查實價登錄)，此地底標31.7萬</p>		

/坪，請問市政府有把此地當特殊(40%)土地標購嗎?甚還不斷誇說要打造岡山為北高副都心，要大家多去參標，不矛盾嗎?

5. 規劃：當初市府既知規定如此，何以開發如此小之面積拍賣?(若要60%雙面退，面積至少應200坪以上)，又或為何當初不和12號私地主交換，變為拍標12號地而讓11號變為私地主不用退縮雙面5米而雙贏。
6. 法規：依市府回應此區重劃只有”配回之私有土地”可擇一退縮，照配回之私有土地之意，目前本地也已屬私有土地，為何不能擇一退縮，法規並沒清楚寫”原參配之私地主的土地”，為何卻狹隘解釋讓市民損及權益。
7. 整體市貌樣態：6~22號皆原私地主，8號角地也只擇一退縮，所以11號擇一而退縮並不影響整體市貌一致性及方便，況且87期已預留人行道2.5米。及花圃1.5米共4米，並不損及行人權利，但雙面退卻損及11號地主的權利。
8. 應為：政府在幫人民解決問題，不是在替人民製造問題，那麼大的重劃區，市府分配6~7000坪土地回去，應將土地分配清楚位置並將法規退縮於標單標示清楚，而讓標購人單純安心競標就好，這樣才是重劃區標售的真義，而不是只在意市政府標高價收錢爽，而把問題丟給人民，實在讓

			<p>人難以接受。大土地都是建設公司或財團標購，小土地才由一般自然人標購；那是個人一輩子的積蓄，相對弱勢，市府不可因自己不為而致市民損失不顧，親民的陳其邁市長再次連任，相信市政府對於市民的財產損失應該會全力來回復。</p>			
2	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	<p>1. 「變更高雄市岡山主要計畫(第三次通盤檢討)案」，高雄都市計畫委員會111年10月12日第107次會議紀錄附表六「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討變更</p>	<p>1. 本案土地前奉行政院86年12月2日台八十六防字第47354號函核納第1批「國軍營舍及設施改建基金來源清冊」，且經岡山都市計畫第一次通盤檢討變更為住宅區，並於92年1月10日公告發布實施，依規定須無償提供變更總面積35%土地作為停車場用地、兒童遊樂場用地及學校用地等，且附帶條件停車場、兒童遊樂場及文中用地等無償撥交鎮公所後，住宅區始得發照建築，現土地管理機關為國有財產署，惟土地未處分前由國防部軍備局負責管理維護。</p> <p>2. 其中「停車場用地」、「兒童遊樂場用地」因涉及私有土地獲得(陽明段1017、1016、1015、565-1、1012-1及1012-2地號等6筆土地)致尚未完成附帶條件規定。</p> <p>3. 有關前開私有土地獲得，「停車場用地」部分，國防部軍備局已於111年7月11日同意撥付新臺幣353萬550元整予交通局代辦土地獲得；「兒童遊樂場用地部分」前經</p>	<p>建議未便採納。 理由： 1. 經查空軍814醫院舊址附帶條件地區(岡山都市計畫第一次通盤檢討變16案)之附帶條件規定為應將範圍內停車場、兒童遊樂場及文中用地等公共設施用地無償撥交鎮公所。惟公共設施用地內(停車場用地及公園用地)包含部分私有土地，為解決原計畫規定致土地所有權人無法捐地之問題，爰於本次通盤檢討細部計畫第6案提列變更附帶條件規定，改採市地重劃方式辦理，先予敘明。 2. 案經本市都市計畫委員會111年10月12日第107次會議決議：按重劃規定及都市計畫整體開發之意旨，公共設施土地應捐贈予市府，爰國防部軍備局應將私有地取得及停十一及兒十一開關費用撥付目的事業主管機關交通局及工務局養工處，以利其取得私有地及辦理公共設施開闢，前述意見若獲協商同意則維持原計畫；否則依專案小組建議意見辦理。(專案小組建議意見：本案變更負</p>	<p>考量下列因素，故本案維持原計畫。 1. 岡山都市計畫第一次通盤檢討案變編號16案，其附帶條件國防部軍備局應將範圍內停11、兒11及文中3用地等無償撥交岡鎮公所後，始得發照建築，並未有國防部軍備局需撥付前開公共設施用地開闢費用之規定。 2. 經查本案停11範圍內私有地已由國防部軍備局編列預算撥付交通局協助取得；另兒11範</p>	<p>考量停11及公(兒)11用地範圍內部分私有土地，由國防部軍備局負擔土地取得經費並委託市府辦理取得附帶條件已具執行基礎，爰同意維持第一次通盤檢討核定內容及附帶條件辦理。另配合都市計畫法第27條之1規定及縣市合併改制後權責分工，附帶條件修正為「將部分文中3、停11及公(兒)11用地範圍內之土地所有權捐贈予高雄市政府後，</p>

	<p>內容明細表」編號第6案「空軍八一四分院舊址」，請同意維持變更前附帶條件規定。</p> <p>2. 陳情範圍：高雄市岡山區陽明段1022地號等20筆土地，土地使用分區為住宅區。</p>	<p>軍方111年10月12日予高雄市政府工務局完成協商，工務局同代辦私有土地獲得作業。</p> <p>4. 惟高雄市都市計畫委員會111年10月12日第107次會議紀錄附表第六「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案變更內容明細表」編號第6案「空軍八一四分院舊址」決議略以：「國防部軍備局應將私有土地取得及公共設施開闢費用撥付交通局及工務局，以利其取得私有土地及後續土地開闢，前述意見若獲協商同意，則同意維持原計畫。」</p> <p>5. 前開審查意見另要求軍方將土地開闢費用撥付目的事業主管機關辦理公共設施開闢；有關「停車場用地」及「兒童遊樂場用地」土地後續開闢關係屬高雄市政府交通局及工務局需辦理事項，非屬軍方應辦事項。</p> <p>6. 因軍方已與高雄市政府交通局及工務局達成私有土地代辦獲得之共識，本案建請同意維持變更前附帶條件規定，免採重劃方式辦理，以維軍方權益。</p>	<p>擔捐贈回饋部分，如國防部軍備局能與市府相關單位於本市都會區大會審議前協商取得共識，原則同意維持原計畫；如未能達成協議，則本案同意增列應以市地重劃或其他法定開發方式辦理。）</p> <p>3. 綜上，軍方雖主張公共設施後續開闢非其應辦事項，並陳請維持原附帶條件規定，惟依本市都市計畫委員會111年10月12日第107次會議決議，國防部軍備局仍應就私有土地取得及公共設施開闢費用與本府交通局、工務局完成協商並取得共識，始得維持原計畫。查軍方與市府迄今尚未完成協商，軍方亦尚未完成第一次通盤檢討迄今的附帶條件規定，爰建議維持107次市都委會決議，增列以市地重劃或其他法定整體開發方式辦理之規定，以增加公共設施依計畫取得及開闢之可行性。</p>	<p>圍內私有地部分，請國防部軍備局儘速協助工務局取得，完成本案附帶條件規定。</p>	<p>住宅區始得發照建築」。</p>
3	<p>黃○芬、黃○妃、黃○娟、蘇○江、李○宗、白○○娥、李○燕、</p>	<p>建議解編岡山區巨輪路南側四米人行步道。</p> <p>1. 本區住戶屋前有6公尺自由巷，屋後也有40公尺巨輪路。且巨輪路側已開闢8公尺人行景觀步道，實在沒有必要再增闢4公尺人行步道。</p> <p>2. 依目前地政事務所通知，4公尺人行步道會干涉既存地上建物。導致本區住戶房屋毀</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查岡山巨輪路南側之4公尺人行步道用地，自中華民國政府遷台後首次實施都市計畫（56年11月10日）時即已劃設，迄今均未變更；巨輪路南側、人行步道用地北側之綠地用地係於</p>	<p>照研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

	蔡○國 等 8 人		<p>損，侵犯住戶居住財產權。</p> <p>3. 本區住戶已在這裡居住超過五、六十年，都希望高雄市都發局能解編 4 公尺人行步道，並讓本區住戶能優先購買地。</p>	<p>91 年 1 月 10 日公告發布實施之「變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案」將停用之軍用鐵道變更為綠地用地。</p> <p>2. 次查該人行步道用地尚未開闢，所有權除其中 100 公尺為私有土地外，均為公有（管理機關為本府工務局、財政部國有財產署），且已有先行使用之情形。再查所陳北方之人行步道用地範圍內（本市岡山區大勇段 352、354、361 地號土地）無合法建築物。</p> <p>3. 另就交通安全與環境品質考量，巨輪路為 30 公尺寬之主要幹道，其車流量與交通噪音具顯著影響，現行計畫配置「綠地」與「人行步道」之複合設計，可作為住宅區與主幹道間之物理緩衝空間，有效落實隔離噪音及防護之機能。倘變更為住宅區，將導致住戶出入動線逕穿綠地，除破壞綠帶原有配置意旨，亦將對巨輪路整體交通安全造成衝擊。</p> <p>4. 本計畫基於人行步道用地具備兼顧地區交通安全與環境品質之功能，現況多屬公有土地且無合法建物，為維護與保障地區交通與居住安全，爰建議維持現行計畫。</p>		
4	昌富開發建設有限公司	建議現行土地使用管制要點第 4 點第 1 項重劃區	<p>1. 陳情位置：岡山區長榮段 13、13-1、13-2、13-3、13-4、13-5、13-6 地號土地。</p> <p>2. 本處早期都市計畫道路及住宅區均已劃設（屬於早期既有發展</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查岡山二通土管要點第 4、5 點第 1 項規定旨在使實施新市區建設地區得藉由較為寬敞的退縮建築空</p>	照研析見通過。	照專案小組建議意見通過。

		<p>的退縮規定，排除早期既有發展地區辦理之重劃區。</p>	<p>地區)，為利地籍整理及協助政府開闢道路，所以透過自行勘選來辦理自辦重劃，不應該比照都市計畫指定的新開發區，要求臨路退縮5公尺，產生無法建築的不合理情況（前後都要退5公尺，剩餘的空間無法建築）。</p>	<p>間，以形塑較為良好的公共開放環境。經檢視土地使用分區管制要點條文並未訂有自辦重劃可排除適用之條款，無論市地重劃為公辦或自辦，皆屬依平均地權條例實施之市地重劃地區。</p> <p>2. 次查本市岡山區第51期自辦市地重劃區於103年5月20日公告土地分配結果，晚於本計畫發布實施前（變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案發布實施日103年3月24日），自適用土地使用分區管制要點第4點第1項規定（退縮5公尺）。</p> <p>3. 本府都市發展局已於113年9月5日高市都發規字第11334228100號函更正105年12月6日高市都發規字第10534598700號函及10534598600號函說明三對本市岡山區第51期自辦重劃區之解釋在案。</p> <p>4. 本次通盤檢討已全面考量基地特殊致使建築利用困難情形，於土地使用分區管制要點增加得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受退縮規定之條款。本次通檢發布實施後，陳情人申請建築時，得敘明無法依照土管要點足寬退縮5公尺之原因，並研提替代方案，向都市設計審議委員會爭取減少退縮距離。</p>		
5	劉○成	建議51期自辦重劃區	<p>1. 陳情位置：岡山區長榮段30地號土地。</p> <p>2. 為51期自辦重劃區，</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經檢視陳情人所提建</p>	除研析意見理由1之「起造人」	照專案小組建議意見通過。

		<p>退縮規定，應該要予以刪除，回歸建管的規定即可。</p> <p>3. 高雄市政府都發局 105 年 12 月 6 日高市都發規字第 10534598700 號函有明確告知，本處重劃區土地退縮是依高雄市建築管理自治條例辦理，所以本人在不用退縮 5 公尺考量下來取得土地。</p> <p>4. 本處重劃區的退縮規定，恐造成建築規劃上的困難，應該要予以刪除，回歸建管的規定即可。</p>	<p>建築配置規劃，並無損及起造人所有權人完整利用基地建蔽率權益等情事。</p> <p>2. 經查岡山二通土管要點第 4、5 點第 1 項規定旨在使實施新市區建設地區得藉由較為寬敞的退縮建築空間，以形塑較為良好的公共開放環境。經檢視土地使用分區管制要點條文並未訂有自辦重劃可排除適用之條款，無論市地重劃為公辦或自辦，皆屬依平均地權條例實施之市地重劃地區。本府都市發展局已於 113 年 9 月 5 日高市都發規字第 11334228100 號函更正 105 年 12 月 6 日高市都發規字第 10534598700 號函及 10534598600 號函說明三對本市岡山區第 51 期自辦重劃區之解釋在案。</p>	<p>修正為「所有權人」外，其餘依研析內容通過。</p>		
6 (逕 1)	國營臺灣鐵路股份有限公司(停 7、停 15 用地)	<p>停七用地原土地使用分區為住宅區，應以住宅區變更商業區之變更回饋規定重新計畫回饋比例；停十五用地原土地使用分區為商業區，配合本次變更為</p>	<p>1. 本案貴府擬變更本局經管停七(0.2 公頃)、停十五(0.26 公頃)停車場用地變更為商業區，並於本次變更岡山細部計畫通盤檢討案載明公共設施變更需要負擔 40% 之變更回饋，後續開發方式需配合貴府共同辦理公辦都市更新。</p> <p>2. 惟查前開停七用地原土地使用分區為住宅區，於民國 91 年間變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討案)變更為停車場用地；停十五用地原土地使用分區為商業區，於民國 103 年間變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討案)變更為停車場用地，前開兩案都市計</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>理由： 1. 經查停 7 停車場用地係於岡山都市計畫第一次通盤檢討時自住宅區變更為停車場用地(第 5 案)；停 15 停車場用地係於岡山都市計畫第二次通盤檢討時自第一種商業區變更為停車場用地(第 12 案)。均係考量市中心地區停車空間不足，優先利用公有土地劃設停車場用地、增加停車供給。</p> <p>2. 依本計畫公共設施變更回饋原則：「公共設施用地於原核定都市計畫劃設為可建築之使用分區，經本計畫檢討變更為原使用分區者，經各級都市計</p>	<p>除依下列提會意見修正外，其餘照研析意見通過。</p> <p>1. 變更附帶條件增列停車空間之設置規定如下： (1)應以公辦都市更新方式辦理開發，另需捐贈不少於原有平面停車位席次，並交予市府交通局管理營運，開放供公眾</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>商業區應免予回饋。</p>	<p>畫變更貴府皆未向本 局辦理有償撥用開關 公共設施，如依照本 次都市計畫變更需再 負擔40%之公共設施 更回饋予貴府，明顯 損及本局土地權益。</p> <p>3. 本局建議前開兩案 車場用地變更商業區 應以回復原分區之變 更回饋：「停七用地 原土地使用分區為住 宅區，應以住宅區變 更商業區之變更回饋 規定重新計畫回饋比 例；停十五用地原土 地使用分區為商業區 ，配合本次變更為商 業區應免予回饋」。</p>	<p>畫委員會審議通過後 得免回饋。」考量所 陳兩處公共設施均為 可建築之土地使用分 區，爰建議停15用地 免變更回饋，而停7 用地因原土地使用分 區為住宅區，本次變 更為商業區之變更回 饋建議參照本計畫 「變更住宅區為第二 種商業區回饋辦法」 辦理，並依該辦法加 倍附設停車空間。</p>	<p>使用。該停車空間都 得納入更新共負擔。</p> <p>(2) 變更前「停六」 及「停七」停車場用 地係通過第一盤檢討 時，由住宅區變更為 停車場用地，故自「 停六」及「停七」停 車場用地變更部分， 視為住宅區變更，負 擔比例參照本計畫 「變更住宅區為第二 種商業區回饋辦法」 訂為10%，並依該辦 法加倍附設停車空間。</p> <p>(3) 變更前「停十 五」停車場用地係通 過第二盤檢討時，由 第一種商業區變更為 停車場用地。依本計 畫公共設施用地變 更原則，可視為恢復</p>
------------------	--	---	---

					<p>原分區（住宅區或商業區）後再變更。故本案自「停十五」停車場用地變更部分免予回饋，並須依建築技術規則標準之1.5倍留設停車空間。</p> <p>2. 為鼓勵設置供公眾通行之立體連通系統，土地使用分區管制要點第46條文字修正為「經核准設置之立體連通系統，得不計入建蔽率及容積率計算」。</p>	
7 (逕 8)	呂○德	建議變更高雄市岡山區協榮段879地號之使用分區編定為住宅區。	高雄市岡山區協榮段879地號之使用分區編定為人行步道迄今已逾45年，至今仍未作人行步道使用，因鄰近土地皆為住宅區，懇請貴單位變更其使用分區編定為住宅區。	<p><b>建議未便採納。</b></p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳岡山區協榮段879地號為細部計畫4公尺人行步道用地，係於63年3月6日公告發布實施之「岡山擴大都市計畫」劃設，長約100公尺，現況約56公尺近全寬供通行(久龍街19巷)，餘44公尺尚未取得開闢，現況為住宅使用，惟查無合法建築物。</p> <p>2. 依工務局函示，查建築物套繪管制系統，</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

				<p>所陳地號旁土地無申請建築線之紀錄，惟查同一人行步道用地之岡山區協榮段800、823、861、862地號業經指定建築線在案並領有88高縣建局建管字第02990號及76高縣建局建管字第01431號使用執照在案。</p> <p>3. 另依交通局函示，旨揭人行步道用地係依都市計畫所規劃提供介壽西路與久龍街之南北向行人通行功能，該區域倘變更為住宅區未來將使該人行道形成無尾巷，無法滿足南北向行人通行功能。</p> <p>4. 綜前所述，考量所陳人行步道用地已供兩側住宅區指定建築線，且經本府交通局評估倘變更為住宅區，將無法滿足地區南北向通行功能，故建議維持原計畫人行步道用地。</p>		
8 (逕 17)	郭○美 等14人	岡山區協榮段住宅區內都市計畫道路	<p>1. 協榮段計畫道路中華民國56年10月11日規劃完成，62年建商完成各戶住宅陸續遷入，因地勢底凹每年逢雨必淹，甚至有四尺之深，苦不堪言，現屋舍老舊，兒女長成不敷居住，有幾戶影響觀瞻已拆除，因有都市計畫道路未能修繕。</p> <p>2. 岡山區協榮段計畫道路56年10月11日完成計畫，至今已延宕57年之久未開發，又在密集住宅區內，前後左右100公尺內均有既成道路通行，無開發經濟價值，廢除此協榮段計畫道路以利住戶安居或增建不敷</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查陳情變更的7公尺計畫道路未見於56年11月10日「岡山區都市計畫圖」，首次劃設於63年3月6日公告發布實施之「岡山區擴大都市計畫」。</p> <p>2. 次查該處附近位於道路地上之住宅係於民國60年領有使用執照之合法建築物。然該建築物迄今60餘年，已陸續有增改建情況，並依計畫道路指定建築線。如本市岡山區協榮段70、79地號建築基地業已依該計畫道路指定建築線並領得使用執照在案（查詢文號：本</p>	<p>基於下列理由由本案建議維持現行計畫：</p> <p>1. 考量陳情位置已有申定之情形，且請建築情形，且取消該段計畫道路影響側土地權益甚鉅。</p> <p>2. 基於居住安全、公益</p>	照專案小組建議意見通過。

			住部分。	<p>工務局 113 年 7 月 15 日高市工務建字第 11336888700 號函)。</p> <p>3. 考量陳情解編的道路用地範圍存在諸多領有使用執照之合法房屋，且現況已存既有道路可通行，爰參考既有道路的位置及地區交通路網結構，提案調整計畫道路，送請委員會審議。</p>	<p>及土地等，俟陳先周地權體共，都畫申變後再市程請更。</p>	
9	國家住宅及都市更新中心	岡山區陽明段 414-2 地號土地設置停車位之規定，建請改以建築技術規則規定辦理。	<p>1. 依內政部國土管理署函送 113 年 8 月 29 日召開「113 年擴大盤點高雄市仁武區、岡山區及楠梓區 3 處社會住宅用地可行性暨先期規劃評估工作會議」紀錄，討論案二、「E-岡山-3」（岡山區陽明段 414-2 地號土地）會議結論辦理。</p> <p>2. 考量未來岡山區都市發展，有關設置停車位之規定，建請市府一併納入都市計畫變更以「依建築技術規則」規定辦理。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查該基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間，屬 103 年 3 月 24 日公告發布實施之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」核定編號 20 案，將機關用地、文小用地等公共設施用地變更為商業區的附帶條件規定，變更理由亦敘明「於附帶條件增訂商業區內停車空間留設相關規定，將未來商業區停車需求內部化，以提升周邊生活環境品質」，經內政部都委會審議通過並依法發布實施。</p> <p>2. 社會住宅雖具社會福利設施性質，但仍應將都市活動產生的外部成本內部化。且社會住宅性質為集合住宅，住戶仍有停放車輛之需求，故建議維持原計畫，以達提升周邊生活環境品質目標。</p>	<p>1. 現行條係內車求免外然住都新目前未確住宅建畫建持計畫。另基於社會興會係益為都評都畫雄行修</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

					增加通規增建地社使經築規設空估滿得述留車 增案範列築供宅用依技則停間可足依規設空 間。	
10	高雄市 議員方 信淵服 務處	建議擴大岡山都市計畫範圍及提高岡山都市計畫之容積率，以為儲備足夠之興建住宅使用，以滿足地區內自然新生人口及移入就業人口之居住需求。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 岡山區位於高雄市北部，鄰近台南市，是連接高雄都會區與台南市都會區的重要門戶，在縣市合併前，岡山就已經是原高雄縣的第二大商業服務中心，同時也是台灣螺絲產業、航太產業及高科技S廊帶的中心地帶，也是北高雄的重要交通樞紐。</li> <li>2. 然，經查岡山區近五年來人口數卻急遽下降，從 109 年的 97,150 人急速下降為現在 114 年之 94,957 人（目前岡山人口數已經被大寮區及仁武區超越許多），經查係因為區內自然成長之人口，外移到住宅腹地較大之其他地區如橋頭新市鎮區…等，且產業帶來之就業人口也無法居住在岡山，導致人口嚴重流失。</li> <li>3. 綜此，建議貴府儘速擴大岡山都市計畫範圍及提高岡山都市計畫之容積率，以為儲備足夠之興建住宅使</li> </ol>	建議未便採納。 理由： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫於公展草案中已提出捷運沿線二側街廓提升基準容積機制惟未獲內政部都委會認同故於細部計畫刪除相關內容。</li> <li>2. 第二次通盤檢討後包含公共設施用地專案檢討、捷運開發區個案變更及本次通盤檢討將東側農業區與前峰國中舊校區檢討變更等案件預估可再提供 23.6 公頃可供興建興建商業或住宅之土地滿足產業發展及人口居住需求。查目前計畫人口達成率約為 75 尚未達到擴大都市計畫的條件。</li> <li>3. 因基準容積的設定應與公共設施用地服務水準相互搭配方能達到製訂都市計畫「改善居民生活環境」的目標。查岡山都市計畫公園、兒童遊樂場、體育場用地、廣場用地及綠地等 5 項開放空間性質的公共設施用地僅約 3%遠低</li> </ol>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			用，以滿足地區內自然新生人口及移入就業人口之居住需求。	於都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定的10%對都市活動的承载力有限。建議基準容積維持原計畫並持續透過 TOD、整體開發、都市更新等方式在改善公共設施數量與品質時同步訂定差額容積達到計畫引導發展的目標。		
11	林○章	懇請協助，岡山區協榮里岡榮路已編列五十年，該巷道與岡榮路5巷、7巷既有道路平行實無存在價值，請予以解編。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 岡山協榮路以北，久和路以東之街廓內建物，均為民國 60 年營建、61 年取得合法使建照，惟 63 年高縣區始有都市計畫。建物之合法取得，早於都市計畫，合先敘明。</li> <li>2. 依 63 年圖示之都市計畫，岡榮路 12 巷 U 型路段，將橫穿切割里民之合法建物，導致住戶之居住及財產侵害。</li> <li>3. 公共設施之增闢，需考量必要性，現里民已有岡榮路 5 巷及 7 巷既有道路可供通行，為最合適之替代方案，亦為里民所認可，實無在二巷之間再增闢之必要性。</li> <li>4. 本街廓之里民均充份了解岡榮路口巷之增闢，將與現況不符，懇請貴局針對協榮里內之街廓道路，予以重新規劃，無限感激。</li> </ol>	併編號 8 (逕 17 案) 研析意見處理。	同人陳 8。	照專案小組建議意見通過。
12	楊士賢 (下竹圍段 20 地號)	—	住宅區區內道路規劃太小，街廓深度深，中間小地主不好規劃利用	<p><b>建議同意採納。</b></p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 細部計畫擬定第 2 案的土地使用計畫內容已配合保留合法農舍，將住宅區街廓間計畫道路自 8 公尺寬調整為 10 公尺寬，並調整住宅區街廓深度。</li> <li>2. 街廓深度及尺寸均經地政局評估符合配地</li> </ol>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

				需求；抽籤配地時，地政局將協助依照可分配的權利價值，並避免所有權人選擇無法建築之街廓。		
13 (逕 22)	財團法人真耶穌教會臺灣總會一鄭○賢等人	岡山區柳橋西路一段30巷北端尚未開闢之計畫道路建議取消或改道，在不損及公共安全及公共通行之前提下，可保障民眾財產權並未開闢道路之成本與難度	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 柳橋西路一段30巷為7米寬之計畫道路，目前僅開闢南段，北段尚未開闢，除中間有一段為空地外，餘現況均已建有建物，且建物及地籍單純，且各有出入通道，並無無法通行或公共安全之虞，實無開闢之實益。</li> <li>2. 該段計畫道路長度約54公尺，另有一4米計畫巷道從東北角銜接柳橋西路一段2巷，長度僅約32公尺，亦無開闢之實益。</li> <li>3. 若為考慮該計畫道路穿過裏地有指定建築線及出入之需求，建議可保留前開4米巷道，交接處予以順平處理即可，餘變更為住宅區，以利鄰近土地之開發利用，保障既有地主財產權益。</li> <li>4. 前開變更範圍包括：岡山區大智段210、295、299、305及部分309地號(約1/2)土地，以公告現值推估(未加成)，土地現值約960萬元，若以市價協議價購或徵收，所需費用更高；故取消道路用地，可節省市府開闢道路之成本，互蒙其利。</li> </ol>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本計畫對未開闢之計畫道路之檢討變更原則，須考量以既成道路替代之可行性、其與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素。</li> <li>2. 依本府交通局114年1月14日高市交運規字第11430291900號函說明，所陳道路(柳橋西路一段30巷)依其道路功能分類應屬服務道路，作為社區人車出入或至次要道路之聯絡道路。北側開闢後可與東側之通校路及西側之柳橋一路一段2巷連通，有助於提升社區交通出入功能；倘該未開闢路段變更為住宅區，則需一併考量其所形成之囊底路交通處理方式。</li> <li>3. 另查陳情解編之範圍查無合法建築物。</li> <li>4. 經檢視陳情人建議以4公尺人行步道用地做為替代道路一節，查該4公尺人行步道用地亦連結至4公尺人行步道用地，做為服務道路之替代性似有不足；另依本府工務局(建築管理處)114年1月21日高市工務建字第11430263600號函說明，本市岡山區柳橋西路一段30巷北段(代表地號：大智段210、295、299、305及309-1等地號土地)業經指定建築線</li> </ol>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

				在案，倘廢道更將影響該基地進出之權益，爰建議維持現行計畫道路。		
14 (逕 24)	陳○元	1. 申請廢除計畫道路 2. 變更為住宅區還地於民	1. 路地雙邊都有道路，路地長度約 20 公尺，雙邊道路到前方紅綠燈不足 4-5 公尺，在此轉彎易發生危險，雙邊道路車流量多，車速快。 2. 岡山區公所要搬遷，原計畫已改變。 3. 土地對面即中山公園，無法向西拓展。 4. 土地雙邊道路於往北 100 公尺，已有道路可互通（捐血中心） 5. 若增闢此土地為道路，不符成本，以上，使用本地，無法做為道路使用卻妨礙地地之開發。	<b>建議未便採納。</b> 理由： 1. 依本計畫對未開闢之計畫道路之檢討變更原則，須考量以既成道路替代之可行性、其與鄰近交通系統銜接及指定建築線等因素。因道路屬系統性公共設施，應以路段做為檢討之對象。 2. 此段 7 公尺寬未開闢計畫道路長度約 92 公尺，依本府工務局（建築管理處）114 年 1 月 21 高市工務建字第 11430534300 號函說明業經指定建築線在案，倘廢道將影響該基地進出之權益，故難以廢止整段道路。倘僅廢止陳情之路段，因其距離已開闢之主要計畫道路（壽華路）僅約 16 公尺長，改以囊底路方式處理，不僅將喪失道路的聯通性，對所有權人財產權而言未必較佳。 3. 另陳情範圍（本市岡山區岡山段 57-2 地號土地）查無合法建築物。 4. 綜上，本案建議維持現行計畫道路。	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
15	高雄市政府地政局岡山地政事務所	有關本市岡山區忠誠段 23 地號道路用地地籍圖與都市計畫圖不合地籍疑義案。	1. 依據市府地政局 114 年 11 月 26 日高市地政發字第 11471346800 號函送會議紀錄辦理。 2. 旨案依 114 年 11 月 19 日召開「研商本市岡山區忠誠段 23 地號道路用地地籍圖與都市計畫圖不合地籍疑義案」會議結論，檢送更正示意圖說及更正結果清冊，請貴局納	<b>建議同意採納。</b> 理由： 1. 經查陳情範圍係「高雄縣台上自辦市地重劃區」範圍（於 91 年 11 月公告配地），經岡山地政事務所表示，重劃當時漏未連接 B131 樁位，致地籍及道路與都市計畫圖及樁位不符。 2. 依內政部營建署城鄉	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			入都市計畫通盤檢討辦理變更修正 B131 樁位。	發展分署 107 年出版之「都市計畫圖重製作業手冊」，本案屬於 B2 類「(都市計畫圖展繪線=樁位展繪線) ≠ (地籍展繪線=現況)」，且樁位展繪線損及建物」，該手冊建議依都市計畫圖展繪線為依據，並考量是否需參酌地籍展繪線提列變更案。 3. 考量該重劃區已完逾 25 年，且幾乎已申請開發建築，爰依都市計畫圖重製作業手冊之建議，依地籍線提列變更案。		
16	社團法人高雄市建築師公會	有關土地使用管制、都市設計等相關疑義，影響未來整體都市景觀發展及建築設計執行甚鉅，為求未來建築設計執行順遂，降低爭議，建議貴局邀集本會研商討論，以臻完備。	對於修正內容謹舉例羅列以下幾點供參： 1. 依旨揭修正草案中提及之高雄市都市設計審議原則，業於 114 年 1 月 23 日修正為「高雄市都市設計審查規範」，且內容有關建物退縮設計規定及開挖率等規定已修改。如要本細部計畫內各都市設計管制區，均應符合前開審查規範，似有困難。如和平里地區，因該區非整體開發區，土地地籍凌亂，區內有諸多建成區之舊部落，需一併考量，而非全要求最小建築基地面積，以及退縮規定。 2. 另 RK1 捷運開發區應細分東側與西側基地之管制，以避免適用之疑義。 3. 有關東側產業園區，為本次新擬定之細部計畫區，且為區段徵收之整體開發區，關於該區之土地使用管制及都市設計基準，建請比照近期修正發布之大鵬九村之細部	建議部份酌予採納。 理由：所提 4 項陳情意見，採納情形說明如下： 1. 經檢視和平里細部計畫雖未辦理重劃或區段徵收，但除西北隅 9 個街廓已於早期完成改建外，其開發態均採整街廓開發。經檢視早期完成改建區域，土地目前已細分為每筆約 86 平方公尺，略小於現行規定 100 平方公尺。為維持計畫引導土地整合申請建築，兼顧保障各別所有權人重建、改建之權益，將配合於土地使用分區管制要點增訂基地情形特殊者，得經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審決確定，得不受最小基地面積及退縮建築規定之條款。另現行規定「每戶最小建築基地 100 平方公尺」不易認定及執行，將「每戶」刪除，改以基地規模認定。 2. 114 年 5 月 2 日市都委會專案小組會議	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			<p>計畫(87期重劃區)之土地使用管制及都市設計基準,已為延續及完善規劃管制。</p> <p>4.再者,關於本計畫區之工業區,因全為建成區,均未有整體開發,但對於工業區之建築退縮規定,卻強制應留設前院6公尺、後院至少4公尺及側院至少1.5公尺。此規定卻比產業園區之退縮規定更為嚴格,顯不符比例原則,且此限制規定將致使既成開發區工廠之改建或更新受阻。建請衡酌發展現況,予以放寬。</p>	<p>議之文字,經本府捷運工程局114年8月21日高市捷開字第11432572000號函表示無進一步修正意見,建議尊重提案機關,無須再修訂。</p> <p>3.東側農業區變更後之產業專用區,考量廠房設置以工業生產機能需求為主,都市設計審議成效有限,業經市都委會專案小組充分討論後,初步建議不辦理都市設計審議;住宅區部分,則依市計畫定期通盤檢討實施辦法第9條意旨,列為都市設計審議地區。另考量「高雄市都市設計審查作業規範」已有諸多規定,故不再另訂地區特殊性的管制條文。</p> <p>4.岡山都市計畫區內之工業區,不僅無管理事業機構,實務上亦難藉由整體開發增加公共設施,故需維持較嚴格的退縮規定(退縮深度及綠化規定),以達到類似隔離綠帶的效果。此計畫原意已於前次都委會專案小組充分討論確認。在有具體可執行的替代方案提出之前,不宜貿然取消,爰建議維持現行規定。</p>		
17	高雄市政府衛生局	建請將岡山都市計畫「機1-1」機關用地建蔽率由50%調整為60%,俾確保醫院永	<p>1.查市府114年12月5日公告發布實施「變更岡山都市計畫(部分第二種商業區及機關用地為商業區)(配合行政中心遷移)案計畫書」,因原「機1-1」用地內現況設置區公所、戶政事務所、地政事務所、警察局及高雄市立岡山醫院等單位,</p>	<p><u>建議酌予採納。</u></p> <p>理由:</p> <p>1.原「機1-1」機關用地面積為1.47公頃,由區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局及市立岡山醫院使用。今因配合行政中心遷移案,未來僅市立岡山醫院將留用於「機1-1」機關用地範圍內。該機關</p>	照研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

	<p>續發展。</p>	<p>設置單位密度過高、區公所及戶政事務所之辦公空間侷促，且周圍無適當土地設置停車及休憩空間，導致民眾洽公不便，服務品質無法提升之窘境，爰辦理都市計畫變更，考量市立岡山醫院急診及就醫需求、商業區沿街步行空間舒適性及周邊住宅區、商業區及機關用地介面融合，擬定具公眾通行、綠化休憩及停車等性質之公共設施用地，合先敘明。</p> <p>2. 次查原「機 1-1」機關用地面積約為 1.47 公頃，部份土地使用分區業於 114 年變更為第三種商業區、廣場兼停車場、綠地及道路用地並分，以致市府辦理之「高雄市立岡山醫院整（擴）建營運移轉（ROT）案」計畫用地面積縮減，現況建蔽率已難符合機關用地法定 50% 之上限規定。</p> <p>3. 承上，基於維持岡山區醫療服務量能及公共衛生資源配置之整體利益，建請將岡山都市計畫「機 1-1」機關用地建蔽率由 50% 調整為 60%，俾確保醫院永續發展。</p>	<p>地於「變更岡山都市計畫（部分第二種商業區及機關用地為商業區）（配合行政中心遷移）案」公告發布實施後，面積縮減為 0.5371 公頃。</p> <p>2. 查市立岡山醫院使用之主要建築物自 63 年、69 年間領有使用執照迄今已近 50 年，建築物使用年限將至，未來將陸續有改建或重建之需要。</p> <p>3. 考量「機 1-1」機關用地因行政中心遷移案而縮小，醫院建築物未來增改建或重建時，配置的彈性較為受限，爰建議同意將建蔽率比照本計畫區「醫院用地」調整為 60%。</p>		
--	-------------	--	--	--	--

#### 附錄四、審議案第四案專案小組建議意見

- (一)新增陳情案(編號細計 42)經釐清陳情內容未涉主要計畫擴大第 2 案、細部計畫擬定第 3 案之提會修正方案，納入本案後續階段辦理。
- (二)本案主要計畫及細部計畫擴大案、擬定案、變更案及陳情案專案小組建議意見詳如後附表六~十五。

附表六、審議案第四案擴大主要計畫內容明細表

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
		變更前 (公頃)	變更後 (公頃)				
2	計畫區東側(建軍段及週邊非都市土地)	非都市土地 (2.03)	住宅區 (0.50)  公園用地 (1.53)	<p>1. 變更範圍原為位於鳳山都市計畫、大寮都市計畫間之非都市土地。</p> <p>2. 依本計畫之計畫範圍檢討變更原則-依「全國國土計畫」及「高雄市國土計畫」之空間發展計畫指導，或配合國家重大建設及地方發展需求，納入都市計畫區間夾雜或週邊之非都市土地；另依「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，非都市土地納入計畫範圍調整之面積應以 10 公頃為限，如有特殊情形應考量計畫性質者，另以個案變更方式辦理。</p> <p>3. 依上述原則，本計畫配合配合地方發展需求納入計畫範圍內，擬定為公園用地及住宅區，並於細部計畫擬定為停車場用地、公園用地、廣場用地及道路用地，另針對既有非都市土地使用地類別為甲種建築用地之土地，於細部計畫擬定為第三之一種住宅區，維護既有土地所有權人權益。</p>	細部計畫擬定第 3 案辦理。	<p>1. 為確保程序完備，請規劃單位及地政局釐清本案是否適用內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函示之免辦區段徵收特殊案例辦理原則之「二、開發面積於一公頃者，經直轄市、縣(市)政府都市計畫單位會同地政單位評估確定難以區段徵收方式辦理者」；如經認定適用，應補充其符合條件之具體說明，並納入計畫書載明。</p> <p>2. 規劃方案部分，原則同意參考細部計畫陳情編號30意見，將特定目的事業用地納入鳳山都市計畫後劃設為第三之一種住宅區；另依市府都發局115年2月9日召開「本市鳳山都市計畫第四次通盤檢討建軍段6地號等土地擴大案協調會議」結論，考量灣頭南巷北側既有建物密集，且已向國產署承租在案，為維護民眾既有權益，就既有建物部分擬定為第三之一種住宅區，爰同意依提會修正內容(如附圖一)通過。</p> <p>3. 另請規劃單位與財政部國有財產署再行確認其管有土地出租情形，如釐清後涉及土地出租情形影響變更範圍或分區配置者，請研提修正方案並檢附差異對照圖說，續提大會審議確認。</p> <p>4. 未納入整體開發區之住宅區土地，考量原屬國產署管有之特定專用區特定目的事業用地，具機關使用性質，爰參酌鳳山都市計畫變更負擔規定，機關用地變更為住宅區者，應捐贈35%土地作為公共設施用地或可建築土地辦理回饋，並以區內有償撥用</p>	<p>除依下列意見修正外，其餘照專案小組建議意見通過。</p> <p>1. 考量道路寬度應具一致性，爰同意將南側計畫道路修正為8公尺等寬道路(詳附圖五)。</p> <p>2. 有關公有土地負擔方式，參考財政部國有財產署會中說明，並考量停車場優先開闢需求，故修正變更負擔優先以公有之停車場用地為回饋標的。</p>

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
		變更前 (公頃)	變更後 (公頃)				
						<p>公共設施保留地為優先回饋標的，又依內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函示，由土地管理機關負擔回饋責任；至私有土地部分，除原甲種建築用地免予負擔外，原則以公共設施用地優先負擔，其餘依規定採代金回饋方式辦理，並據以增訂變更附帶條件。</p> <p>5. 另事業及財務計畫部分，請依計畫書通案撰寫格式修正經費來源欄位內容。</p>	

附表七、審議案第四案主要計畫變更內容明細表

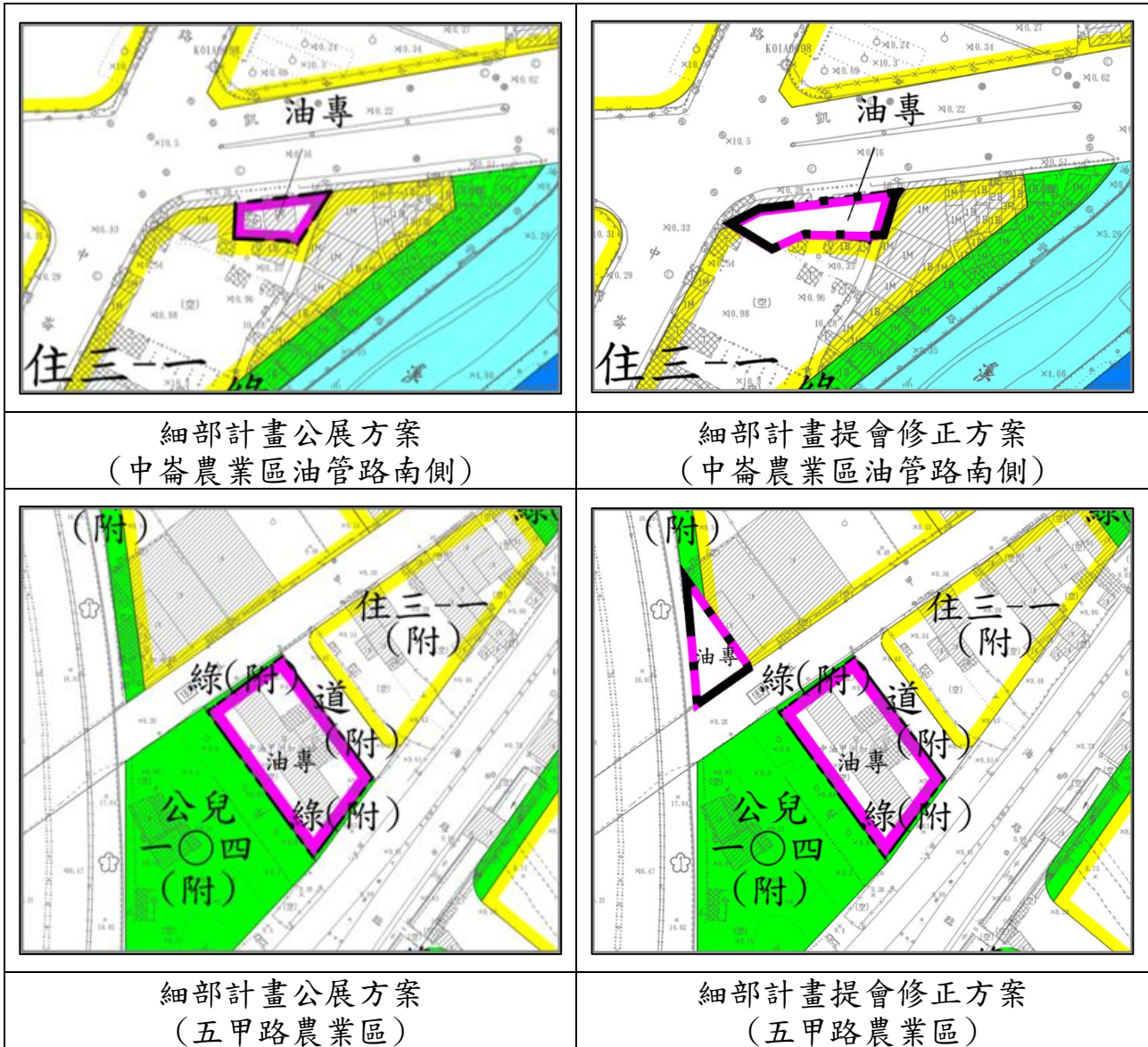
項目	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
			變更前 (公頃)	變更後 (公頃)					
道路系統	24-1	中崙農業區	農業區 (89.69)	住宅區 (附) (44.64)	<p>1. 依本計畫農業區檢討原則，提高土地經濟率，檢討更區、零碎分區或低益區為適地。</p> <p>2. 依本府發展局112年9月18日農發作產業計劃，崙作為生活串聯5GAIoT及臨海發展型、健康產業為成產衛發展網絡，鳳援導量、</p>	<p>附帶條件：採開發式。</p> <p>附帶條件：整體開發。</p>	<p>1. 配合前次通盤檢討今民陳意第23、34至37案。</p> <p>2. 細部計畫擬第1案。</p>	<p>依第2案通過。</p> <p>1. 依據「都市計畫盤辦法」第3項，變更土地分區以上開發應低於發社財配地特經設關得劃本社會施函復地周會量(計13處，約10,600戶)尚故依規整面積之</p>	<p>修專意見</p> <p>1. 依據「都市通實施第24項規定，使用分區以上開發，得開之設福利；開發、及等，利機調整。各設關用且社供給(計13處，約10,600戶)尚故依規整面積之</p>
				商業區 (附) (12.06)					
				產業專用區 (附) (13.19)					
				公園用地兼滯洪池用地 (附) (8.74)					
				道路用地 (附) (11.06)					

				<p>發整合物 流，支援鳳 農市場智 農產物流。 3. 因應 2050 淨捷規 零排放、黃線產 運黃線中崙規 劃、中崙發 業發展規 及智慧轉 型，檢討變 更中崙農 區為住宅 (附)、商 業(附)、 業專用區 (附)、公 園用地 (附)及道 路用地 (附)，以 配合城市 發展、捷 運TOD整 體規劃、 加速土 地開發、 補足地 區公共 需求及 都市開 放空 間。</p>		<p>2. 另有關道路 寬度調整， 配合其餘 一路開闢 已道路調 整度，以 體路網之 連續性。</p>	<p>設施用地 (1.02公頃) 。2. 考 量部分中 崙一區土 且屬國有 成道地， 維持土地 用完整 性，爰同 意納入 計畫變 更第24- 1案及 細部計 畫擬定 開發之 範圍， 並配合 調整西 側道路 寬度為 25公尺 ；另主 要計畫 變更第 24-2 案及細 部計畫 變更第 33案， 亦配合 調整道 路路型 ，同意 依修 正方案 (詳附 圖三、 四)通 過。 3. 另考 量變更 後土地 完整性 ，油 管北側 加區 油站專 用區 東側 與25 公尺 道路 間土 地， 調 整 劃 設 為 廣 場 用 地。</p>
24-2	中崙西側	部分道 路用地 (0.25 )	住宅區 (0.25 )	<p>現況為中崙一 路，土地權屬 為市有，為 升整體開 務負擔之 性，本變 圍不納 整體開 惟為利</p>	細部計 畫變更 第33案 辦理。	<p>1. 同意依 配合 主要計畫 變更第24- 1案之 所調整 路路型 之修正 通過。 2. 另為 通安維 全並 避</p>	照專案 小組 意見 通過。

				路系統規劃，變更部分道路用地為住宅區，細部計畫擬定為廣場兼供道路使用。			免變更後產 生土地占 用情形，請 市府工務局 於辦理開闢 後綠化，並 配合現況留 設必要之空 間。	
25	中崙 農業區 地目	農業區 (2.33)	住宅區 (2.33)	1. 依本計畫農業區檢討變更原則3，配合都市發展需求，保有合法權益，檢變更零星農業區為分區。 2. 為保障農業地目土地所有權人既有權益，檢變更老爺段1119地號等81筆農業區為住宅區，並予負擔回饋。	細部計畫擬定案第2案辦理。	除變更理由第1點修正內容為：「依本計畫農業區檢討變更原則3，配合都市發展需求，將鄰近建成區之農業區檢討變更為適宜分區，並考量本計畫係建地目，故參酌高雄市都市計畫法施行細則規定，為確保農業區合法使用權益，檢變更零星農業區為 <del>合適分區</del> 住宅區，並另訂土地使用管制要點。」外，其餘照發展草案通過。	照專案小組建議意見通過。	
26	中崙 農業區 鳳市北側	農業區 (0.19)	加油站 專用區 (0.19)	1. 依本計畫農業區檢討變更原則3，配合都市發展需求，保有合法權益，檢變更零星農業區為分區。 2. 本計畫農業區應維持其使用強度及	1. 維持原強度及項目，應提供後發義務捐贈土地或折繳代金。 2. 負擔捐贈土地之比例	細部計畫變更案第50案辦理。 經規劃單位說明下列事項既有權益，照提方案(如附圖一)通過。 1. 查農業用地使用要點已	整體開發區內5處既有加油站，原為專用區，並維持其使用項目，專案小組通過後，應依規定辦理，並捐贈土地或	
	中崙 農業區 油路側	農業區 (0.14)	加油站 專用區 (0.14)					
	中崙 農業區 油路側	農業區 (0.03)	加油站 專用區 (0.03)					

管 路 南 側		)	<p>使用項目，若未來供商業使用，應提供變更後開發負擔捐贈土地或折繳代金方式辦理。</p> <p>3. 為保障農業區合法加油站土地所有權人既有合法使用權益，檢討變更道爺廊段下菜園小段1005-35號、七老爺段1184號、七老爺段12-8號、七老爺段一甲小段1016、1016-1、1017、1017-0等四筆地號土地為加油站專用區。</p>	<p>( 50% ) 乘以供商業使用樓地板面積佔該加油站專用區總樓地板面積之比例。</p> <p>3. 計算公式：土地面積 * ( 加油站專用區商業使用樓地板面積 / 加油站專用區總樓地板面積 ) * 50%。</p> <p>4. 代金計算依「高雄市都市計畫變更採代金回饋市估原則」辦理。</p>	<p>求設置至少1.5公尺隔離綠帶，且本區管制點定用區分應留公間。</p> <p>2. 經已可透地配置隔離需求於前發即油視使用設有公尺之另劃綠帶。</p> <p>3. 另設置管理規項第8條第2款，小係之總面積方，本站地合。</p>	<p>折繳代金方式辦理回饋。</p> <p>1. 5公尺隔離綠帶，且本區管制點定用區分應留公間。</p> <p>2. 經已可透地配置隔離需求於前發即油視使用設有公尺之另劃綠帶。</p> <p>3. 另設置管理規項第8條第2款，小係之總面積方，本站地合。</p>
五甲 路農 業區	農業區 (0.28)	加油站 專用區 (0.28)				

附圖十一、主要計畫變更第 26 案、細部計畫變更第 50 案提會修正方案(中崙農業區油管路南側、五甲路農業區部分)



附表八、審議案第四案中崙農業區細部計畫擬定內容明細表

細部計畫內容			專案小組 建議意見	市都委會 決議
項目	面積 (公頃)	百分比 (%)		
第三之一種住宅區(附)	32.10	35.79	同主要計畫變更第24-1案。	同主要計畫變更第24-1案。
第二之五種商業區(附)	9.68	10.79		
產業專用區(附)	9.91	11.05		
公園用地(兼供滯洪池使用)(附)	8.74	9.74		
公園兼兒童遊樂場用地(附)	3.96	4.42		
綠地(帶)用地(附)	0.76	0.85		
綠地兼供道路使用(附)	0.83	0.93		
停車場用地(附)	2.21	2.46		
廣場兼停車場用地(附)	0.21	0.23		
社福設施及機關用地(附)	0.86	0.96		
廣場用地兼供道路使用(附)	0.02	0.03		
道路用地(附)	20.41	22.75		

附表九、審議案第四案中崙三路南側與中崙國中西側農業區細部計畫擬定內容明細表

細部計畫內容			專案小組建議意見	市都委會決議
項目	面積 (公頃)	百分比 (%)		
第二之二種住宅區	2.18	93.69	同主要計畫變更第25案。	照專案小組建議意見通過。
道路用地	0.15	6.31		

附表十、審議案第四案建軍段6地號細部計畫擬定內容明細表

細部計畫內容			專案小組建議意見	市都委會決議
項目	面積 (公頃)	百分比 (%)		
第三之一種住宅區 (附)	0.00 (38平方公尺)	0.00	同主要計畫擴大第2案。	同主要計畫擴大第2案。
停車場用地	0.25	12.32		
廣場用地	0.07	3.45		
道路用地	0.17	8.37		
公園用地	1.54	75.86		

附表十一、審議案第四案細部計畫變更內容明細表

項目	編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
			變更前 (公頃)	變更後 (公頃)					
公共設施	33	崙農區東側	道路用地 (0.25)	廣場兼供 地 道路用 (0.25)	<p>1. 配合主要計畫變更編號(中業整發區)為開發之財務負擔，圍納中業區。配合中業區開發方案，變更住宅區於計畫用地使用符合路型規劃。</p> <p>2. 配合中業區開發方案，變更住宅區於計畫用地使用符合路型規劃。</p>		<p>1. 本案變更係擬定計畫第1案(中業整發區)開發。如中業變更要與細部計畫未經市都委會通過，應予以刪除。</p>	同主要計畫變更第24-2案。	照專案小組建議意見通過。
土地使用分區	50	中崙農區農市場北側	農業區 (0.19)	加油站 專用區 (0.19)	<p>1. 為配合都市發展需求，確保現有權益，零為適分區。為保障合法土地權人使用權益，檢討菜園下</p> <p>2. 配合都市發展需求，確保現有權益，零為適分區。為保障合法土地權人使用權益，檢討菜園下</p>		配合主要計畫變更第26案。	同主要計畫變更第26案。	照專案小組建議意見通過。
		中崙農區油路管北側	農業區 (0.14)	加油站 專用區 (0.14)					
		中崙農區油路管南側	農業區 (0.03)	加油站 專用區 (0.03)					
		五甲	農業區	加油站					

		路農 業區	(0.28 )	專用區 (0.28 )	號、七老爺地 段 1184 地 號、七老爺地 段 12-8 地 號、七老爺地 段一甲小段 1016、1016- 1、1017、 1017-1 等四 筆地號土地 為加油站專 用區。				
-	57	修訂 土地 使用 分區 管制 要點	已訂定	修訂	配合新增分區 與用地併同調 整管制要點。			詳後附土地使 用分區管制要 點對照表。	照專案小組建 議意見通過。
-	58	修訂 都市 設計 基準	已訂定	修訂	配合檢討後計 畫修訂都市設 計管制事項。			詳後附都市設 計基準變更內 容對照表。	照專案小組建 議意見通過。
-	60	都市 更新 優先 辦理 地區 劃設	未訂定	新增都 市更新 優先辦 理地區 之劃設	本計畫依都市 更新條例第6 條第2款規定， 對計畫範圍內 久有傾斜或彎 曲狹窄道路， 公共交通安全 之公共區，先 進行都市更新 之地區。			1. 都發局依第9 階段第9次專 案小組建議意 見，彙整鳳山 區近5年房產 交易資料，顯 示捷運場站周 邊都市更新開 發可行性，並 由東、南、東 興、南等4處 市場及2處公 有市場開發潛 力。惟基於本 都市更新成熟 土地整合情形 ，缺乏劃定更 新地區之具體 原則，原本次 盤檢	有關劃定都市 更新地區，考 量鳳山地區尚 無具體開發共 識，爰同意照 案小組建議， 暫不劃定更新 地區；俟未來 發展趨勢明確 ，周邊重大建 設並具明確開 發範圍，再依 規定辦理都市 更新地區劃 定。

								暫不劃定 都市更新地 區；俟未 來更趨明 朗、大型 建設逐步 成明圍都 區邊計型 畫，具有 範圍依都 例，再更 新規定， 都案辦理 都畫市劃 定。	
-	61	修訂 事業 及財 務計 畫	已訂定	修訂	配合檢討後計 畫修訂事業及 財務計畫。			第二階段案 件照專案小 組建議意見 通過。	除配合細部 計畫第3案 修正外，其 餘照案通過。

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。

附表十二、審議案第四案土地使用分區管制要點對照表

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議																									
第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：					第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：					1. 考量本次通盤變更區屬建地範圍，參酌原使用強度，變更為第二種住宅區，惟其使用原建地事增訂二種住宅區相關規範。二種商業(特)土地之舊地籍，為空間明確為「鳳山區泰段...」以	1. 第二之五種商業區(特)備註事項，同意修正內容如下： (1) 第1點：「除必要之公共設施(如門廳、管理室、車道)外，不得於第一層、第二層為住宅區使用。」 (2) 第2點：「地面第一層	除依下列意見修正外，其餘照專案小組建議意見通過。 1. 產業專用區之產業進駐類目第4款，參考前案聖森路以西產業進駐項目，將「淨零碳排」修正為「促進淨零碳排相關產業」。 2. 另有關原農業區建地目土地變更為第二種住宅區部分，																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">土地 使用分區 住宅區</td> <td>第一種</td> <td>60</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>1. 「擬定鳳山都市計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」內住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，如不大於50%，則容積率得予以提高至210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一</td> </tr> </tbody> </table>					項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註				土地 使用分區 住宅區	第一種	60	150		第二種	60	180	1. 「擬定鳳山都市計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」內住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，如不大於50%，則容積率得予以提高至210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">土地 使用分區 住宅區</td> <td>第一種</td> <td>60</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>1. 「擬定鳳山都市計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」內住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，如不大於50%，則容積率得予以提高至210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一</td> </tr> </tbody> </table>					項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	土地 使用分區 住宅區	第一種	60	150		第二種
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																																	
土地 使用分區 住宅區	第一種	60	150																																		
	第二種	60	180	1. 「擬定鳳山都市計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」內住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，如不大於50%，則容積率得予以提高至210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一																																	
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																																	
土地 使用分區 住宅區	第一種	60	150																																		
	第二種	60	180	1. 「擬定鳳山都市計畫(「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區)細部計畫」內住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，如不大於50%，則容積率得予以提高至210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一																																	

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
				<p>頭地區)」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一過埤子地區)」容積率不得超過160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至180%：</p> <p>(1)設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</p> <p>(2)設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</p> <p>(3)設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上，並依「高雄市綠建築自治條例」</p>				<p>頭地區)」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合台灣省實施區段徵收五年計畫一過埤子地區)」容積率不得超過160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至180%：</p> <p>(1)設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</p> <p>(2)設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</p> <p>(3)設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上，並依「高雄市綠建築自治條例」</p>	<p>3. 因應本市發展及產業結構變遷，為促進工業淨零轉型，並考量區內工業鄰住區，從事工業生產使用恐影響周邊居住環境品質，故訂定工業使用項目。配合細部計畫第52條第二種商業(特)土地強度。經查屬原高雄主要工業區</p> <p>4. 配合細部計畫第52條第二種商業(特)土地強度。經查屬原高雄主要工業區</p> <p>5. 查屬原高雄主要工業區</p>	<p>作商業使用之樓地板面積須達第一層樓地板面積之80%以上。」</p> <p>(3)第3點： 「<del>商業區</del>作為住宅使用之容積率不得超過整體發宅區基準積定。」</p> <p>(4)第4點： 「臨計路五甲之第五</p>	<p>考量現況已不具農用機能，爰參考都市計畫法高雄市施行細則第18條附表1之11款農業區第14目，其容許使用項目為住宅使用，並允許建築第一層商店及飲食店使用。</p>	

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
				之設置規定辦理。 3. 中崙農業區建地 目土地範圍詳附 件三，其容許使 用項目依都市計 畫法高雄市施行 細則第 18 條附表 1 之 11 款農業區 第 14 目內容。					之設置規定辦 理。	6. 所列地號 之福東段 33-1 地 號，非屬 工業區範 圍，故予 以刪除。 依據內政 部營建署 107 年 1 月 5 日內 政部台內 營字第 10608204 78 號令之 都市計畫 國營事業 土地檢討 變更處理 原則，檢 討變更該 等國營事 業使用之 公共設施 當分區， 故配合變 更後計畫 修訂土地 使用名稱 及其容許 使用。 7. 配合檢	種 (特)， 其車輛 出入口 應設置 於寬 8 公 尺計畫境 道路界線 側，不置 得於五甲 一路一 側。」 2. 另涉及 後階段變 更案先行 維持原計 畫，其餘 屬整合歷 次個案變 更相關規 定，同意 授權都發 局檢視修 正。	
	第 二 種	60	200			第 二 種	60	200				
	第 三 種	50	240			第 三 種	50	240				
	第 三 一 種	60	240			第 三 一 種	60	240				
	第 三 二 種	60	270			第 三 二 種	60	270				
	第 四 一 種	60	300			第 四 一 種	60	300				
	第 五 種	60	420			第 五 種	60	420				
商 業 區	第 二 種	50	300	第二種商業區(原屬 「擬定鳳山都市計 畫(原工業區、綠地 變更為商業區、機 關用地)細部計畫 案」之商一街廓)範 圍內，依市地重劃 配地登記完竣時，	商 業 區	第 二 種	50	300	第二種商業區(原屬 「擬定鳳山都市計 畫(原工業區、綠地 變更為商業區、機 關用地)細部計畫 案」之商一街廓)範 圍內，依市地重劃 配地登記完竣時，			

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議	
				其土地權屬為台灣糖業股份有限公司之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。					其土地權屬為台灣糖業股份有限公司之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。	8.	後計畫，增訂產業專用區、自來水事業專用區與社福設施及機關用地之管制要點。考量鐵路用地（兼供園道）非屬高雄市政府審查容積移轉申請案要件許可要點列舉之送出基地，故參酌高雄市主要計畫分區名稱變更為園道用地（兼供鐵路使用），並配合變更後計畫修訂土地使用分區名稱。		
第 二 種 ( 特 )	70	300	<ol style="list-style-type: none"> <li>鳳山區華泰段 11、14、15、17 地號土地，建蔽率 70%、容積率 300%。</li> <li>應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。</li> <li>提送都市設計審議時，應就下列事項加強審查： <ol style="list-style-type: none"> <li>停車空間需求內部化。</li> <li>出入口設計應將車輛停等空間內部化，以減少對周邊道路（自由路、國泰路、議會路）之影響。</li> <li>強化基地保水。</li> <li>結合捷運大眾運輸導向發展。</li> <li>沿街建築退縮規劃。</li> </ol> </li> </ol>	第 二 種 ( 特 )	70	300	<ol style="list-style-type: none"> <li>原鳳山區華泰段 11、14、15、17 地號土地，建蔽率 70%、容積率 300%。</li> <li>應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。</li> <li>提送都市設計審議時，應就下列事項加強審查： <ol style="list-style-type: none"> <li>停車空間需求內部化。</li> <li>出入口設計應將車輛停等空間內部化，以減少對周邊道路（自由路、國泰路、議會路）之影響。</li> <li>強化基地保水。</li> <li>結合捷運大眾運輸導向發展。</li> <li>沿街建築退縮規劃。</li> </ol> </li> </ol>						
第 二	80	330			第 二	80	330			9.	經本府交		

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
之種一					之種一					估區人口，需吃增空以未來發展停車需求，訂定使用率規定，以市法施行細則「停車場立體化使用強度一致。10. 考量部份地（帶）實際管理需求，針對		
第之二	70	350			第之二	70	350					
種之三	80	350			種之三	80	350					
第之四	70	480			第之四	70	480					
第之五	70	420			第之五	70	420					
種之五	70	353			(新							
(特					增)							
)					第之六	50	450					
第之六	50	450			種之三	60	540					
種之一	60	540			第之三	60	600					
第之二	60	600			種之二	60	600					
種					特商							
特商	60	490	依市則區制，	計都市高雄細業管不	定業	60	490	依市則區制，	都市高雄細業管不			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議	
			住宅、酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶業、播映業、資訊休閒業、飲酒店業等使用。				住宅、酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶業、播映業、資訊休閒業、飲酒店業等使用。	<p>兩側綠地帶用地增加訂得供路使用規定。</p> <p>11. 專一及專三係於前次通盤檢討更為專用區，基地規模仍為透天建物，在適居空間設計需求下有重建、改建之困難，故為維持基本居住空間需求，避免因面積規定衍生之問題，並兼顧整體建築環境，故增訂專一及專三得放</p>			
工業區	-	70	210	乙種工業區	-	70	210				乙種工業區
	原高雄主要計畫工業區範圍	60	300	乙種工業區(範圍詳詳附件三)	原高雄主要計畫工業區範圍	60	300				乙種工業區(高雄市苓雅區福東段 3014、3014-1~3014-5、3015、33-1、3016、3017、3018、3020地號)
文教區		50	250		文教區	50	250				
保存區		60	160	保存區內原有建物已超過者不在此限。	保存區	60	160				保存區內原有建物已超過者不在此限。
捷運開發區		70	630	1. 依「都市計畫高雄施行細則」商業	捷運開發區	70	630	1. 依「都市計畫高雄施行細則」商業			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			區規定辦理。 2. 捷運使部分運地越、出、出通等設不容計入積算。				區規定辦理。 2. 捷運使部分運地越、出、出通等設不容計入積算。	率條件。		
宗教專用區	60	160	僅供宗教建築使用。	宗教專用區	60	160	僅供宗教建築使用。			
農會專用區	50	250	依農會法規定內容辦理。	農會專用區	50	250	依農會法規定內容辦理。			
電信專用區	50	250	依都市計畫法高雄細則第18條之1及電信區第四	電信專用區	50	250	依都市計畫法高雄細則第18條之1及電信區第四			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
社會福利專用區	50	300	<p>容。</p> <p>1. 社會福利區社會事業劃得列用：</p> <p>(1) 社區志培、救工等志訓關用。</p> <p>(2) 幼兒園及園區。</p> <p>(3) 社區圖書館、文藝及關用。</p> <p>(4) 老人期關</p> <p>福用供福關而，下使志培急助培相使園教使區圖、教文覽相使長護、</p> <p>案「環境及實施者環境影響評估標準」實施。</p> <p>符合評估認定依規評</p>	社會福利專用區	50	300	<p>容。</p> <p>1. 社會福利區社會事業劃得列用：</p> <p>(1) 社區志培、救工等志訓關用。</p> <p>(2) 幼兒園及園區。</p> <p>(3) 社區圖書館、文藝及關用。</p> <p>(4) 老人期關</p> <p>福用供福關而，下使志培急助培相使園教使區圖、教文覽相使長護、</p> <p>案「環境及實施者環境影響評估標準」實施。</p> <p>符合評估認定依規評</p>			

修正後條文			現行條文			變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		<p>幼 兒 福 利 推 動、 婦 女 權 益 關 懷 暨 推 動。 (5) 救 災 物 資 儲 存 所。 (6) 資 源 回 收 示 範 暫 存 區。 (7) 其 他 有 關 社 會 福 利 相 關 設 施。 2. 變 更 社 會 福 利 用 其 及 物 土 建 之 使 之 應 營 以 社 利 相 關 設 施 為 未 限 來 興 辦 業 應</p>			<p>幼 兒 福 利 推 動、 婦 女 權 益 關 懷 暨 推 動。 (5) 救 災 物 資 儲 存 所。 (6) 資 源 回 收 示 範 暫 存 區。 (7) 其 他 有 關 社 會 福 利 相 關 設 施。 2. 變 更 社 會 福 利 用 其 及 物 土 建 之 使 之 應 營 以 社 利 相 關 設 施 為 未 限 來 興 辦 業 應</p>			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議	
車站專用區	專、 車一、二、三	50	250	<p>相關法令規定辦理。</p> <p>路及設施為建土使不工源存汽理葬公磅源之，都法施「商土管辦</p> <p>以車站附屬開發為建土使不工源存汽理葬公磅源之，都法施「商土管辦</p> <p>供車站附屬開發為建土使不工源存汽理葬公磅源之，都法施「商土管辦</p> <p>以之其施與使用，其與地用，除為資貯、收場所車、殯地資業外「畫市則細有區使用規定。</p> <p>為間車以下放寬以50%為限。</p> <p>維持基本居住空</p> <p>需求，興建五層樓</p> <p>三住宅，建蔽率</p> <p>專三住宅，建蔽率</p> <p>維需求，興建五層樓</p> <p>持基本居住空</p> <p>求，興建五層樓</p> <p>三住宅，建蔽率</p> <p>專三住宅，建蔽率</p>	車站專用區	專、 車一、二、三	50	250			
		70	420	<p>相關法令規定辦理。</p> <p>路及設施為建土使不工源存汽理葬公磅源之，都法施「商土管辦</p> <p>以車站附屬開發為建土使不工源存汽理葬公磅源之，都法施「商土管辦</p> <p>供車站附屬開發為建土使不工源存汽理葬公磅源之，都法施「商土管辦</p> <p>以之其施與使用，其與地用，除為資貯、收場所車、殯地資業外「畫市則細有區使用規定。</p> <p>為間車以下放寬以50%為限。</p> <p>維持基本居住空</p> <p>需求，興建五層樓</p> <p>三住宅，建蔽率</p> <p>專三住宅，建蔽率</p>							

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			主為原 則，土 地制 使用管 規定依 站專用 區內容 辦理。				主為原 則，土 地制 使用管 規定依 站專用 區內容 辦理。			
車專、 四、五	60	240	依「都 市高 雄施 行中 細則 」住 宅地 區之 土地 使用 管制 規定 辦理。	車專、 四、五	60	240	依「都 市高 雄施 行中 細則 」住 宅地 區之 土地 使用 管制 規定 辦理。			
產業專用區	60	300	1. 產業專 用區之產 業進駐之 產業類目 如下： (1)光電產 業。 (2)半導體 產業。 (3)IC 設 計、諮 詢及相 關服務 業。 (4)淨零碳 排。 (5)智慧醫 療（精	(新增)						

修正後條文		現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	<p>準健康或精準醫療)。</p> <p>(6) 數位科技 (含人工智慧、物聯網、雲端運算等)。</p> <p>(7) 通訊、軟體、電腦及周邊設備業。</p> <p>(8) 生物、生化技術業(含醫療器材)。</p> <p>(9) 批發業 (不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業)。</p> <p>(10) 倉儲</p>				

修正後條文		現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	業（含儲配運輸、智慧物流）。				
	(11) 通訊機構（含電信業）。				
	(12) 電腦程式設計、諮詢及相關服務業。				
	(13) 自然及工程科學研究發展服務業。				
	(14) 企業總管理機構及管理顧問業。				
	(15) 專門設計服務業。				
	(16) 工程或精密設備相				

修正後條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>關之服務、技術顧問業。</p> <p>(17) 技術檢測及分析服務業。</p> <p>(18) 新創基地。</p> <p>(19) 孵化器、加速器等協助新創事業發展之行業。</p> <p>(20) 其他經主管機關認定為高附加價值之行業。</p> <p>前項各款所列行業，得以企業為主體敘明合理性及必要性，經目的事業主管機關審查後，</p>				

修正後條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>併供下列 附屬設施 使用：</p> <p>(1)員工訓練 房舍。</p> <p>(2)環境保 護設施。</p> <p>(3)單身員 工宿舍。</p> <p>(4)員工餐 廳。</p> <p>(5)其他經 目的事 業主關 機關核 准之產 業附屬 設施。</p> <p>2. 產業專 用區提 供支援 事業使 用：</p> <p>(1)工商及 日常生 活服務 設施： 作為零 售、餐 飲、住 宿（含</p>				

修正後條文			現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		商務旅館)、 會議服務等設施使用。 (2) 金融及保險業。 (3) 機電、管道及其他建築設備安裝業。 (4) 汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。 (5) 其他教育服務業。 (6) 醫療保健服務業(含健康服務中心、醫事技術業)。				

修正後條文		現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	<p>(7) 創作及藝術表演業。</p> <p>(8) 連鎖便利店。</p> <p>(9) 法律及會計服務業。</p> <p>(10) 航空、航海等運輸辦事處。</p> <p>(11) 其他經主管機關核准之支援事業。</p> <p>3. 產業專用區提供下列公共服務設施及公用事業設施使用：</p> <p>(1) 行政機關、警察及消防機關。</p> <p>(2) 文化教育設施</p>				

修正後條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>施、學術研究機構。</p> <p>(3) 通訊設施。</p> <p>(4) 員工活動中心。</p> <p>(5) 社會福利設施：兒童及少年福利機構（托嬰、托兒中心、早期療育機構）、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(6) 轉運設施、停車場。</p> <p>(7) 電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>(8) 客貨運</p>				

修正後條文				現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			站。 (9)其他經 主管機 關核准 之必要 公共服 務設施 及公用 事業。 4. 同一建 物內作第 二點支援 事業使用 者，於符 合建築、 消防及其 他安全法 規規範要 件下，得 與第一點 所列行業 於同一建 築物內混 合使用， 惟第二點 所列項目 所占樓地 板面積， 不得超過 該建築物 總樓地板 面積 30%。				
變電	-	40 250	供變電所				

修正後條文				現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
所專用區			及電力相關設施使用				
變專五	50	200	以供興建室內型變電所使用為限				
加油站專用區	40	80	<p>1. 依加油站、加氣站設置管理規則規定之加油站或加氣站主體及其附屬設施。</p> <p>2. 道爺廊段下菜園小段 1005-35 地號、七老爺段 1184 地號、七老爺段 12-8 地號、七老爺段一甲小段 1016、1016-1、1017、1017-1 等四筆地號土地其</p>				

修正後條文			現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
		使用依加 油站設置 管理規則 規定辦 理，不得 供該事業 及其附屬 以外之商 業使用。				
電力事業專 用區	50 250	頂庄段 694-4地號 除作冷卻 設施或設 備及相關 附屬設施 使用外， 應適當回 饋設置圖 書室、集 會所、民 眾活動中 心、停車 空間、休 閒運動設 施、社會 福利設施 等室內空 間及設施 提供當地 居民使 用，並設 置專用出 入口、樓 梯及通				

修正後條文			現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
瓦斯事業專用區	20	40	<p>道。</p> <p>僅得供瓦斯槽及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。</p>			
液化天然氣專用區	20	40	<p>僅得供液化天然氣專用區及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，</p>			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			增建時亦同。							
自來水事業專用區		50	250	僅得供自來水企業興辦自來水事業及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。						
公共設施用地	高職中	40	200		高職中	40	200			
	國(含中)以下用文(小)二十、	40	150		國(含中)以下用文(小)二十、	40	150			
	國(含中)以下用文(小)二十、	50	150		國(含中)以下用文(小)二十、	50	150			

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
文 (小) 二十一、 文 (小) 二十三、 文 (小) 二十四、 文 (小) 二十七、 文 (中) 九、 文 (中) 十、 (中) 十一、 文 (中) 十三、 文 (中) 小 一、 文 (中) 小					文 (小) 二十一、 文 (小) 二十三、 文 (小) 二十四、 文 (小) 二十七、 文 (中) 九、 文 (中) 十、 (中) 十一、 文 (中) 十三、 文 (中) 小 一、 文 (中) 小							

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
	三、 文(中 小)四											
公園 用地、 公園 兼 兒童 遊樂 場 用地	五公 頃以 下者	15	45		公園 用地、 公園 兼 兒童 遊樂 場 用地	五公 頃以 下者	15	45				
	超過 五公 頃者	12	36			超過 五公 頃者	12	36				
市場 用地		60	240		市場 用地		60	240				
停車場 用地	平面	10	20		停車場 用地	平面	10	20				
	立體	80	960			立體	60	320				
	停 八、 九 停 (作 立 體 使 用)	80	380			停 八、 九 停 (作 立 體 使 用)	80	380				
	停 十 (附 如 立 體 使 用)	60	240			停 十 (附 如 立 體 使 用)	60	240				
機 關	一	50	250	除供指定	機 關	一	50	250	除供指定			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
用地	機十 七(竹 子腳 段1- 6、1- 7、 12、 33- 1、1- 54、 10- 1、 10-2 地號 等 筆)	60	400	使用外， 得供其他 公務機關 使用。						
(刪除)				公用事業用 地	50	250				
(刪除)				變電 所用 地	40	250	以供興建 室內型變 電所使用 為限			
(刪除)				加油站用 地、加油站 專用區	40	80	依加油站 、加氣 站設置管 理規則規 定之加油 站或加氣 站主體及 其附屬設 施。			
運動場用地	40	120		運動場用地	40	120				

修正後條文	現行條文			變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
(刪除)	電力事業用地	50	除作冷卻設施或設備及相關附屬設施使用外，應適當回饋設置圖書室、集會所、民眾活動中心、停車空間、休閒運動設施、社會福利設施等室內空間及設施提供當地居民使用，並設置專用出入口、樓梯及通道。			
(刪除)	「瓦一」瓦斯設施用地	20	僅得供瓦斯槽及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開闢站時，連同建站計畫一併			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
(刪除)				提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。						
				液化天然氣開關站用地	20	40	僅得供液化天然氣開關站用地及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。			
綠地(帶)用地	-	-	綠地(帶)用地得供道路及人行道使用	綠地帶用地	-	-	綠地用地得供人行道使用			
社教機構用地	50	250		社教機構用地	50	250				
廣兼停九	-	-	不得作多	廣兼停九	-	-	不得作多			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			目標使用。				目標使用。			
			配合大東區建設計畫，以供下列使用為主： 1. 藝術博覽館、博物館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 2. 學校。 3. 體育場所、集會所。 4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。				配合大東區建設計畫，以供下列使用為主： 1. 藝術博覽館、博物館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 2. 學校。 3. 體育場所、集會所。 4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。			
社教機構用地兼供學校使用	50	250		社教機構用地兼供學校使用	50	250				
捷運系統、捷用地	40	180	1. 主要為設置捷運體、出入口、	捷運系統、捷用地	40	180	1. 主要為設置捷運體、出入口、			

修正後條文			現行條文			變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
12-2、捷14、捷15		<p>風冷塔運使用。</p> <p>2. 為捷地所人益該剩份合土可效情下地權依眾系地辦向工管申理開其</p> <p>井卻等設。及用地權權在地部結鄰後有用況土有可大運土發」運主關辦合，蔽</p>	12-2、捷14、捷15		<p>風冷塔運使用。</p> <p>2. 為捷地所人益該剩份合土可效情下地權依眾系地辦向工管申理開其</p> <p>井卻等設。及用地權權在地部結鄰後有用況土有可大運土發」運主關辦合，蔽</p>			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>容及項依前用規辦並開規寬總板與限後運用接地築以接系地線定並請執，運</p> <p>、率用仍更使區，前法放物地積度。更捷統鄰土建得鄰運用界，申築時捷</p> <p>率積使目變之分定理依辦定建樓面高制。變與系地之之線其捷統境指之於建照會</p> <p>3.</p>				<p>容及項依前用規辦並開規寬總板與限後運用接地築以接系地線定並請執，運</p> <p>、率用仍更使區，前法放物地積度。更捷統鄰土建得鄰運用界，申築時捷</p> <p>率積使目變之分定理依辦定建樓面高制。變與系地之之線其捷統境指之於建照會</p> <p>3.</p>			

修正後條文					現行條文					變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
				工程主管機關審查。					工程主管機關審查。			
				捷運系統以供車站、出入口、通風、轉乘、停車場等設施為主；獎勵與民間交通條例促進民間參與建設，得零售百貨、餐服、金融、保險、健身、運					捷運系統以供車站、出入口、通風、轉乘、停車場等設施為主；獎勵與民間交通條例促進民間參與建設，得零售百貨、餐服、金融、保險、健身、運			
		捷 16	60	320					捷 16	60	320	

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			業、旅、館等之使用。				業、旅、館等之使用。			
園道用地 (兼供鐵路使用)	10	30	1. 園道為景觀道路，作比例之公園用地，行車路、中央島帶、行道等。區道內用(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)其地下鐵道其設施，	鐵路用地 (兼供園道使用)	10	30	1. 園道為景觀道路，作比例之公園用地，行車路、中央島帶、行道等。區道內用(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)其地下鐵道其設施，			
公園用地 (兼供鐵路使用)	10	30	2. 區道內用(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)其地下鐵道其設施，	公園用地 (兼供鐵路使用)	10	30	2. 區道內用(兼供鐵路使用)、公園用地(兼供鐵路使用)其地下鐵道其設施，			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			<p>面應以用人、自行車、綠地、功能、為主、路、行、輔、容、用、包、括、：</p> <p>(1) 道路、捷運、車站、帶、關、附、設、施、之、使、用、。</p> <p>(2) 一般、遊、憩、外、樂、動、化、觀、土、持、洪、洪、態、育、</p>				<p>應以人、自、行、車、綠、地、功、能、主、路、行、輔、容、用、包、括、：</p> <p>(1) 道路、捷運、車站、帶、關、附、設、施、之、使、用、。</p> <p>(2) 一般、遊、憩、外、樂、動、化、觀、土、持、洪、洪、態、育、車、轉、乘、</p>			

修正後條文				現行條文				變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議	
			車轉乘 等設施 之使用。				等設施 之使用。				
(刪除)				交通用地				除供捷 運、公車 轉運、行 政、公共 服務及其 他相關必 要設施使 用外，僅 得作為下 列項目使 用：			
								(1)批發業 (F1)；(2) 零售業 (F2)；(3) 綜合零售 業(F3)； (4)餐飲業 (F5)；(5) 文化、運 動、休閒 及其他服 務業(J)； (6)金融、 保險及不 動產業 (H)；(7) 廣告業 (I4)；(8) 設計業			

修正後條文			現行條文			變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
				(15)。				
社福設施及機關用地	60	400	<p>1. 供兒童及少年、婦女、老人、身心障礙者等全齡及各類社會福利對象之公眾休憩、遊戲、運動、服務等設施及其附屬設施之使用。</p> <p>2. 供社會救助機構、社會福利機構、托育機構、社會住宅及其附屬設施之使用，並得依住宅法第 33 條規定之項目使用。</p> <p>3. 經主管機關認定之社會福</p>	(新增)				

修正後條文				現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
			利設施使用。				

附表十三、審議案第四案都市設計基準變更內容對照表

提會修正條文	公開展覽修正條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>貳-16 編號 25 中崙整體開發區</p>  <p>圖 10-3-39 編號 26 都市設計審議範圍示意圖</p> <p>一、區內公有建築及建築面積達 1,000 平方公尺以上之私有建築，其屋頂、露台及平台綠化設施面積應達新建建築面積 60% 以上。</p> <p>二、為調和本計畫區之產業專用區與周邊環境之和諧性，產業專用區之設計原則如下：</p> <p>(一) 產業專用區之規劃應利用緩衝區（如植栽、圍牆或景觀造景）為適當遮蔽。</p> <p>(二) 產業專用區內之附屬建築物或服務設施（如垃圾場、停車場等）應以景觀植栽遮蔽，使用柵欄者，應以蔓生植物遮蔽。</p> <p>(三) 產業專用區內建築基地之退縮地所留設之無遮簷人行道，以鋪設透水性鋪面為原則，應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯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。</p> <p>(四) 產業專用區內建築立面以不設置外掛設備（含空調室外機）為原則，如配合基地條件需求，需提出遮蔽及美化等規劃設計方案。</p> <p>(五) 產業專用區開放空間系統：</p>	<p>貳-16 編號 25 中崙整體開發區</p>  <p>圖 10-3-39 編號 26 都市設計審議範圍示意圖</p> <p>一、區內公有建築及建築面積達 1,000 平方公尺以上之私有建築，建築之屋頂、露台及平台面積應設置 60% 以上作為屋頂綠化或綠能設施，屋頂之設備空間亦應考量遮蔽及綠美化；設置綠能設施者得以等價發電效能之再生能源（如風力發電等）設置，惟其屋頂或建築物立面綠化不得低於 30%。</p> <p>二、為調和本計畫區之產業專用區與周邊環境之和諧性，產業專用區之設計原則如下：</p> <p>(一) 產業專用區之規劃設計應減低對周圍土地使用分區產生負面衝擊。</p> <p>(二) 建築物量體及色彩之配置，應考量整體園區景觀及基地周遭環境之協調性，確保園區公共空間品質。</p> <p>(三) 產業專用區之規劃應利用緩衝區（如植栽、圍牆或景觀造景）為適當遮蔽。</p> <p>(四) 產業專用區內之附屬建築物或服務設施（如垃圾場、停車場等）應以景觀植栽遮蔽，使用柵欄者，應以蔓生植物遮蔽。</p> <p>(五) 建築物之規劃設計應考量設施及設備之安全</p>	<p>(新增)</p>	<p>配合本次通盤檢討，新增中崙整體開發區都市設計審議規範。</p>	<p>除保留公展修正條文第二(六)條外，其餘依提內通過。</p>	<p>除為利條文及前致性，都基條文同意修正外，其餘照專案小組建議見通過。</p>

提會修正條文	公開展覽修正條文	現行條文	變更理由	專案小組建議意見	市都委會決議
<p>1. 建築基地應留設街角廣場，其街角廣場面積得併臨接建築退縮地計算後不得小於 50 平方公尺（其任一邊寬度至少 5 公尺），開放空間得計入法定空地，其位置詳圖所示。</p> <p>2. 人行道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。</p> <p>(六) 產業專用區退縮地設計：</p> <p>1. 退縮建築 8 公尺側，應自道路境界線起留設淨寬至少 3 公尺以上之無遮簷人行道及至少各 1.5 公尺以上之綠美化空間使用，且綠美化空間應以雙排喬木錯落配置。</p> <p>2. 退縮建築 6 公尺側，應自道路境界線起留設至少 1.5 公尺以上之無遮簷人行道及 1.5 公尺以上之綠美化空間使用。</p>	<p>性，並設置災害防範及應變設備。</p> <p>(六) 所有設施管線以地下化為原則，以避免破壞道路及退縮地之完整性。如必須設置於地面上者（如：電力、電信箱等），應以遮蔽設施及綠化植栽遮蔽，隔離於公共道路及公園綠地之視野外。</p> <p>(七) 法定車位 30%應作充電停車位，且合理集中設置。</p> <p>三、透水率規定如下：</p> <p>(一) 建築基地之透水率不得低於法定空地面積之 50%。</p> <p>(二) 公園用地、公園兼兒童遊樂場用地與綠地用地之透水率不得低於法定空地面積之 95%</p> <p>(三) 停車場用地與廣兼停用地之透水率不得低於法定空地面積之 90%。</p> <p>如因特殊情形致無法達成上開規定者，得敘明理由，經都設會同意後酌予調整，惟調整後透水率不得小於原規定之 90%。</p>				

提會修正條文	公開展覽修正條文	現行 條文	變更 理由	專案小組 建議意見	市都委會 決議
<p>(七) 所有設施管線以地下化為原則，以避免破壞道路及退縮地之完整性。如必須設置於地面上者（如：電力、電信箱等），應以遮蔽設施及綠化植栽遮蔽，隔離於公共道路及公園綠地之視野外。</p>					

附表十四、審議案第四案主要計畫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
6	黃○	<p>規劃時應精簡不必要的設施，降低重劃費用，彌補給地主，以維護正義公平原則。</p>	<p>同左。</p>	<p><b>建議未便採納。</b>  <b>理由：</b>                      1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案，因應 2050 淨零排放、捷運黃線建設，並配合產業經濟發展策略，由農業區變更為住宅區、商業區、產業專用區等可建築用地，另依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示：農業區變更為建築用地者，除屬 8 種特殊案例外，以採行區段徵收整體開發為原則。本案未符上開函示 8 種案例條件，爰本次變更編號第 24-1 案以區段徵收整體開發方式辦理，非屬市地重劃開發。                      2. 有關公共設施用地劃設類型、面積比例等須符合農業區變更使用審議規範、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫、水利法相關法規等規定辦理，並考量未來發展需求、公共服務空間及交通車流運輸與停車</p>	<p>涉及中崙農業區整體開發案之陳情意見，除有關調整規劃配置部分，原則同意規劃單位回應向，並授權規畫單位就區段徵收辦理相關意見會同地政局逐案妥予說明。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

				等需求，規劃主、次要道路、停車場用地、公園用地兼滯洪池用地或社福設施及機關用地等公共設施，將外部成本內部化，以確保開發後之環境品質，以因應開發後產業發展及人口移入，並提升土地價值。		
7	林○虎	希望改由市地重劃，不要區段徵收。	同左。	<b>建議未便採納。</b> <b>理由：</b> 1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案，因應 2050 淨零排放、捷運黃線建設，並配合產業經濟發展策略，由農業區變更為住宅區、商業區、產業專用區等可建築土地，另依行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函示：農業區變更為建築用地者，除屬 8 種特殊案例外，以採行區段徵收整體開發為原則。本案未符上開函示 8 種案件，爰本案變更編號第 24-1 案須以區段徵收整體開發方式辦理，不應以市地重劃開發。 2. 另依都市計畫農業區變更使用審議規範，由	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
	林○龍、林○虎	(114.09.25 補充意見) 茲就「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區部分，依法提出陳情，表示不同意以區段徵收方式辦理，而應以公辦市地重劃方式辦理。	緣依高市府都發審字 11435022800 號開會通知，就有關「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區，第四次專案小組聽取簡報與會議，提出意見與說明如下： 1. 本次開會通知發文日是中華民國 114 年 9 月 23 日，受通知人(即陳情人)則是於中華民國 114 年 9 月 25 日收到普通郵件，惟開會時間是中華民國 114 年 9 月 30 日。析言之，受通知人收到開會通知與開會日期僅有 3 個工作日，如此倉促時間又何以能使受通知人可以預留時間參與會議。此即，受通知人不克親自出席參與會議之主因。就此以觀，本開會通知即涉有「程序瑕疵」之違誤，核先敘明。 2. 有關「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中			

		<p>崙農業區部分（下稱：本案），受通知人（即陳情人）等皆不同意高雄市政府以區段徵收方式辦理，建議應以公辦市地重劃方式辦理，理由臚列如下： 按臺北高等行政法院 110 年度訴字第 859、860 號訴訟，110 年度訴字第 379 號訴訟等 3 件關於區段徵收的判決，臺北高等行政法院判決意旨皆明確認為：行政機關「恣意」將不同意者土地納入區段徵收係屬「違法」，未來區段徵收案件除了促進土地利用之外，必須有其他重要「公益目的」，並需考量不同意徵收者的「財產權」及「居住自由」所受限制。</p> <p>3. 綜上所述，受通知人（即陳情人）等對期切望高雄市都市發展局對於本案，應就參酌上開高等行政法院判決意旨，審慎考量區段徵收辦理的「適法性」，以杜絕「圖利」財團爭議，以及避免日後訟累。據此，如蒙所陳，實感德便。</p>	<p>土地規模 3 公頃以上、檢具全部土地、使用人同意書及都市計畫變更書(含建築計畫及環境調查分析報告，並依規定劃設公共設施用地)後提出申請者，得採自辦市地重劃方式辦理，與本案係因應本府政策發展引入為產業專用區為目標，由本府透過通盤檢討方式辦理不同，依行政院函釋規定應以區段徵收辦理。</p> <p>3. 所提訴字 859、860、379(查無本案)等案例，係台北高等行政法院對於內政部土徵小組審查桃園航空城區段徵收之公、必性認有未核實審議之情，判決內政部應重為核實審議，故區段徵收的原處分於法有違。准此，上開案例並非判決區段徵收方式違法，陳情人對該判決意旨容有誤解。</p> <p>4. 有關本案都市計畫法定程序，本案於 114 年 3 月 25 日高市府都發規字第 11431151400 公告公開展覽，公開展覽時間自民國</p>	
	<p>(114.10.01 補充意見) 茲就「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區，第四次專案小組聽取簡報會議中，高雄市政府都市發展局人員提示，本案係依照內政部函示辦理。緣此，就本案應「以辦理區段徵收為原則」乙事，提出意見與說明如下：</p>	<p>緣依高市府都發審字 11435022800 號開會通知，就有關「擴大大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區，第四次專案小組聽取簡報會議中，高雄市政府都市發展局人員提示，本案係依照內政部函示辦理。緣此，就本案應「以辦理區段徵收為原則」乙事，提出意見與說明如下：</p> <p>1. 按法治國原則之下，行政機關行政行為必須符合「法律優位」與「法律保留」，違反者即有悖於憲法。「法律優位」係指，舉凡法規命令或行政規則，牴觸</p>	<p>4. 有關本案都市計畫法定程序，本案於 114 年 3 月 25 日高市府都發規字第 11431151400 公告公開展覽，公開展覽時間自民國</p>	

	劃方式辦理。	<p>法或法律規定者，應為無效或予以撤銷。（憲法第171條、憲法第172條、中央法規標準法第11條參照）。「法律保留」係指，舉凡關於人民之權利、義務者，抑或其他重要事項，應以法律定之。（中央法規標準法第5條參照）。</p> <p>2. 就徵收土地要件而言，依土地徵收條例第3條之1第1項、第2項、第3條之2以觀，憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，亦為憲法第143條第1項所明定。又人民居住自由亦屬憲法第10條保障之範圍。國家徵收人民土地，不但限制人民財產權，如受徵收之土地上有合法居住者，亦嚴重影響其居住自由。徵收人民土地除應對土地所有權人依法給予合理及迅速之補償外，自應符合公用或其他公益目的之必要，始無違於憲法第23條之規定（司法院釋字第400號、第709號、第732號解釋參照）。準此，土地徵收乃國家對人民受憲法保障之財產存續、居住自由所為具目的性之強制干涉，除應遵守相關法律規定之徵收要件及程序，並應於相當期間內給予相當市價之補償外，亦應具備：1. 公益性：因興辦公益事業而徵收私有土地，須直接有助於該事業公益目的之達成；2. 必要性：上開事業所欲達成之公益目的，其事業用地之取得，除應先以</p>	<p>114年4月1日起至114年6月2日止，並於公展期間結束後納本市都市計畫委員會審議，於114年114年9月23日通知陳情人出席114年9月30日之第4次專案小組現場表示意見，尚無程序違誤之處。</p>		
--	--------	--	---	--	--

		<p>議價購或聯合開發、設定地上權、捐贈等與所有權人協議方式為之，協議不成，始得予以強制收買。國家為實現所欲興辦事業之公益目的而不得已之最後、唯一措施；3. 符合比例原則：為興辦公益事業徵收私有土地，所欲達成之公益目的，與徵收強制取得人民土地造成人民財產權損害之私益及未徵收所維持之公益中利益，相互權衡輕重後，確認因興辦公益事業所造成之損害與欲達成目的之利益並無顯失均衡之情形，始符合憲法第 23 條及行政程序法第 7 條規定之比例原則，而得強制徵收私有土地。被告就需用土地人所勘選辦理徵收之興辦公益事業用地及範圍，應核實審查以該事業所必須者為限，且應依社會、經濟、文化及生態、永續發展及其他依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項等因素，評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析。（臺北高等行政法院高等庭 110 年度訴字第 859 號判決、臺北高等行政法院 110 年度訴字第 860 號判決參照）</p> <p>3. 就區段徵收制度而言，基於憲法保障人民財產權及居住自由之本旨，該土地開發事業之興辦，除具促進土地利用之公益目的外，尚須有為其他重要公共利益以開發目的，主管機關應核實審查該土地開發事業辦理區段徵收具有公益性、必要性及合於比例原則，尤須重視不同而強制參與該土地開發事業者之財產權及居住自由所受限制。所稱公益性、必要性及合於比例原則，不能只</p>		
--	--	--	--	--

		<p>合評估分析結果符合土地徵收條例第3條之2所定各款情形即為已足，亦不得以不同意與區管亦開發之土地不合該地之管制而為利用，或為解決徵收後於不同意參與之土地問題，或為使抵價地總面積合於土地徵收條例第39條第2項所定最低比例要求，以滿足全部土地所有權人百分之百領回抵價地之需求，而擴張徵收不同意參與者之土地等為由，即認區段徵收不同意參與發之土地具備公益性、必要性及合於比例原則，而應併予考量如該土地開發事業未包括不同意參與之土地，整體開發工作是否合理、未適當之進行，或不能達到土地整體規劃、完整利用之目的，並應個別、具體、審慎檢視核不同意者之土地部分，對該土地開發事業之實施是否不可或缺及必要。又被告在審核土地區段徵收申請案件時，應由審議小組開會審議該申請案之公益性、必要性、是否符合比例原則及法定程序，並作成紀錄，送交被告作成准駁之決定，而審議小組固係由具有土地徵收行政及學術等專業人士所組成之具有專業性、獨立性及多元性之合議組織，提供被告作成決定之專業意見，惟其仍應就各徵收申請案件之個案具體情形，核實審議上述之公益性、必要性及合於比例原則，倘未落實具體審查上開所舉各項，其審議程序，即難謂適法，被告自不得核准該徵收案之申請。（臺北高等行政法院高等庭110年度訴字第859號判決、臺北</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>高等行政法院110年度訴字第860號判決參照)</p> <p>4. 就公益性、必要性及比例原則之審查而言，土地徵收條例施行細則第36條第1項規定，區段徵收計畫書應記載徵收土地原因、範圍及面積、辦理區段徵收之法令依據、興辦事業計畫之必要性說明、公益性及必要性評估報告、興辦事業計畫概略及其計畫進度、徵收範圍內土地之使用配置、抵價地比例等23款事項，並檢附相關證明文件；核准徵收機關審核時，則應逐項審查是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理、需用土地人是否具有執行該事業之能力、申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫、該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用、其財務評估及安置計畫是否合理可行及其他依法應為或得為審查之事項，核上開各事項固涉及公益性、必要性等不確定法律概念，惟尚不涉及高度屬人性、不可替代性、風險的預測或危險的評估，且相關法規並無給予徵收核准機關專屬判斷之授權，不生判斷餘地之問題（最高行政法院109年度上字第898號判決意旨可參）。被告主張土地徵收審議涉及多領域專業性、未來發展評價，且經由產官學界人員以合議制審議，審議小組依土地徵收條例第48條準用同法第13條第2項等規定審議判斷，被告據以作成原處分，容有判斷餘地乙節，並無可採。（臺北高等行政法院高等庭110年度訴字第859號判決、臺北高等行政法院110年度訴字第860號判</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>決參照)</p> <p>5. 其次，都委會係依據都市計畫法第74條及其授權訂定之各級都市計畫委員會組織規程而設置，職掌關於都市計畫擬定變更、新市區建設計畫等審議事項，與審議小組係依土地徵收條例第15條規定而設置，專司關於申請區段徵收土地或土地改良物、土地或土地改良物區段徵收失效或撤銷區段徵收等案件（內政部土地徵收審議小組設置要點第2點參照）之審議不同。又新訂都市計畫案之規劃將執行包括開發新市鎮、產業專區之開發為，雖該開發案業經被告之區域計畫委員會審查通過，然於申請開發非都市土地時，該區域計畫委員會對土地利用所為利益之衡量，與於徵收階段，被告之土地徵收審議委員會處衡量徵收之公益性、必要性及符合比例原則等，目的並不相同，因此，尚難以於申請開發時所已為之衡量選作為徵收階段之擔保（最高行政法院102年度判字第371號判決意旨參照）。是可知，違反區域計畫或都市計畫之分區管制而使用土地，其法律效果為行政罰、刑罰，並非此即剝奪人民之土地所有權，且都市計畫土地使用分區檢討定有變更使用之回饋制度，主管機關尚得以契約之行政手段，確保回饋措施之執行（最高行政法院108年度上字第1060號判決參照），以落實使用者負擔、受益者付費之公平原則（都市計畫法第27條之1立法理由參照），則被告對於原告所有如附表所示之地既有改採其他損害較為輕微之替代方案可</p>		
--	--	--	--	--

		<p>能，徵收或區段徵收並非達成地用行政管制所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式。（臺北高等行政法院高等庭110年度訴字第859號判決、臺北高等行政法院110年度訴字第860號判決參照）</p> <p>6. 再則，審議小組如係以原告所有上開土地不合經劃定使用地類別之容許使用項目及許可使用細目而為使用，且一般農業區農牧用地不得申請變更為原使用分區建築用地，為達土地使用分區管制之目的而予徵收，則地用管制之公共利益，難認有徵收之公益性。又參諸上述土地徵收之意義可知，土地徵收並非調整人民居住環境唯一且必要之方法，開發對人民於土地生活環境所肇生之外部性效應，尚有主管機關於得依法對負外部性生產者課予一定負擔或對受該外部性影響者給予相當補貼等利害調整措施，以調和其間之利益與損害。國家如以解決環境外部性為由強予徵收，藉此徵收作為改善居住生活環境之手段，欠缺正當性、必要性。再觀，審議小組就原告所有上開土地劃入或劃出系爭徵收範圍，討論如何實質影響系爭徵收案之進行，並就系爭徵收案欲達成之公共利益與原告因此被強制喪失土地所有權而領受補償金或領抵價地之損害，予以利益衡量之檢視及綜合評價。審議小組應具說明強制劃入原告所有上開土地，究有何系爭之徵收案所欲維護之公益？原告欲關聯性及必要性？原告土地既坐落於邊界，對於</p>		
--	--	--	--	--



已手段之法理」，以及「違反比例原則」。  
(監察院 109 內正 0001 號糾正案理由參照)。

8. 上開行政院內政部函示，雖經監察院 113 年 9 月 5 日第 6 屆第 51 次聯席會議決議糾正案結案存查後，惟內政部另於 114.2.13 發布內授國營字第 1140801637 號函示。然經查，該函示謂：「(一)有關擬以區段徵收方式開發之都市計畫案件，已經本部都委會審決應俟符合土地徵收條例第 20 條規定後，始能核定都市計畫者，後續於區段徵收主管機關審核時，如需用土地人評估擬不依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定辦理者，請各該都市計畫擬定或變更機關敘明理由及檢具相關資料，依程序重新提請本部都委會審議，修正相關決議。(二)至於擬以區段徵收方式開發之都市計畫案件，尚未經本部都委會審決者，請各級都委會就各該都市計畫案件之實際情形，審酌是否依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定及下列各點意見辦理，以確保都市計畫具體可行、避免衍生都市計畫法第 17 條第 2 項核發建築執照疑義，以及不再增加無法辦理整體開發之都市計畫案件。是則，由上開 1140801637 號函示以觀，不僅未依照監察院 109 內正 0001 號糾正案理由，改正其實質行政不法，同時也有悖於前開臺北高等行政法院 110 年度訴字第 859、860 號判決，揭櫫憲法基於「法治國原則」下，相關人民財產權保障之意旨。

9. 承上，本案高雄市政府都發局作為依據的各項函示，無論是 79 年 8 月

		<p>10 日台內字第 23088 號函、81 年 7 月 28 日台 81 內字第 26274 號函、88 年 2 月 8 日台 88 內 05883 號函、91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函修，抑或是 114.2.13 內授國營字第 1140801637 號函示，其實質內容除皆已明確違反憲法「法治國原則」相關「法律優位」與「法律保留」原則之外（憲法第 171 條、憲法第 172 條、中央法規標準法第 5 條、中央法規標準法第 11 條參照），同時也違反「行政程序法原則」。例如，行政行為應受法律及一般法律原則之拘束（行政程序法第 4 條）、行政行為比例原則（行政程序法第 7 條）、行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的（行政程序法第 10 條）。</p> <p>10. 複查，本案「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」係劃入於「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」。是以，就臺北高等行政法院高等庭 110 年度訴字第 859 號判決、臺北高等行政法院 110 年度訴字第 860 號判決理由意旨以觀，本案高雄市政府都發局涉有下列違誤：</p> <p>(1) 區段徵收與市地重劃其本質上雖同為促進土地利用之重要手段，但其無論是公共設施項目之負擔、取得（領回）土地之本質及分配位次在實際執行時都有著相當程度的差異，而其適用時機亦須因土地利用之型態不同而有所區分，亦即，大規模的市地開發或大型公共設施用地之取得，其較適合以區段徵收之方式為之，而</p>		
--	--	---	--	--

小規模的市地改良或鄰里性公共設施用地之取得，則較適合以市地重劃之方式辦理。（臺北高等行政法院高等庭111年度訴字第379號判決）。此外，新訂都市計畫案之規劃將執行包括開發新市鎮、產業專區之開發行為，雖該開發案業經被告之區域計畫委員會審查通過，然於申請開發非都市土地時，該區域計畫委員會對土地利用所為利益之衡量，與於徵收階段，被告之土地徵收審議委員會應衡量徵收之公益性、必要性及符合比例原則等，目的並不相同。準此，無論都市計畫案，或是土地徵收案，該計畫委員會與土地徵收審議委員會，除衡量徵收之公益性、必要性及符合比例原則等之外，由於目的並不相同，因此徵收或區段徵收並非達成地用行政管制所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式。本案，陳情人所有土地（擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案）相較於擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案，係屬非常小規模的市地改良。因此，依前開台北高等行政法院判決理由以觀，高雄市政府都市發展局應以侵害較小的「市地重劃」方式為之，斷非以侵害較大的「區段徵收」方式為之。

(2) 依前開台北高等行政法院判決理由以觀，高雄市政府區段徵收審議小組應就陳情人所有土地（「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」）劃入系爭徵收案之徵收範圍（「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次

通盤檢討)案」),除應討論如何實質影響系爭徵收案之進行,並應就系爭徵收案欲達成之公共利益與陳情人因此被強制喪失土地所有權而領受補償金或配領抵價地之損害,予以利益衡量之檢視及綜合評價。區段徵收審議小組應具體說明強制劃入陳情人所有上開土地,究有何系爭徵收案所欲維護公益的關聯性及必要性?陳情人土地既坐落在系爭徵收案之邊緣線界,對於系爭徵收案究有如何程度的不可或缺,缺之即足以破壞特定區計畫之完整性、可行性?劃入結果,是否以破壞陳情人土地所有權之手段,來增進他人私益或利於國家建設經費之取得而已?舉凡此等事項被陳情機關理當審慎審查並說理之公益性、必要性及比例原則面向,區段徵收審議小組應予敘明。否則,即屬係未經實質審查之恣意判斷,不符憲法保障人民財產權、居住自由之當然違誤。惟本案,高雄市政府都發局對於法院所揭示各項說明義務(包含1.應就系爭徵收案欲達成之公共利益與陳情人因此被強制喪失土地所有權而領受補償金或配領抵價地之損害,予以利益衡量之檢視及綜合評價、2.系爭徵收案所欲維護公益的關聯性及必要性、3.系爭徵收案之邊緣線界,對於系爭徵收案究有如何程度的不可或缺、4.劃入結果是否以破壞陳情人土地所有權之手段,來增進他人私益或利於國家建設經費之取得而已。5.其他被陳情機關理當審慎審查並說理之公益性、必要性及比例原則面向),迄今

			<p>皆付之闕如。</p> <p>11. 綜上，本於前開高等行政法院判決意旨、監察院 109 內正 0001 號糾正案理由，以及為杜絕「圖利財團」之爭議，陳情人不同意高雄市政府都市發展局以區段徵收方式辦理。同時，陳情人建議應以公辦市地重劃方式辦理。如蒙所求，實感德便。</p>			
8	鄭○銘	<p>1. 建議原地重劃。</p> <p>2. 為何原地重劃要 100% 同意才可自辦？</p> <p>3. 產業園區是否內移，不要放去五甲路上。</p> <p>4. 抽籤不是為了地主，是為了財團。</p>	<p>土地價值不是 45%、40% 可以評估出來，加上財團建設公司大量買地，地主對於抽籤真的很沒保障，感覺整個是為了財團設計的遊戲。</p>	<p>有關建議內容第 4 點涉及抽籤作業規定與非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；另建議內容第 1 點、第 2 點未便採納，第 3 點建議酌予採納。</p> <p>理由及說明：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</p> <p>2. 有關本次變更編號第 24-1 案原則採區段徵收方式辦理，而非市地重劃辦理之說明同陳情編號 7 第 1、2 點處理。</p> <p>3. 所陳第 3 點，產業專用區規劃區位，依據本府經濟發展局 114 年 5 月 12 日高市經發工字第 11432517100 號函說明略以：依本市國土計畫，於民國 125 年之產業用地尚不足約 1,354 公頃，故本變更案仍宜適當劃</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。

				<p>設區業進經大給展業劃科康為於案分中容業業排療技等業產效性商劃以較利商路五通可速產潮成故鳳側升率誘動區展。</p> <p>4. 承他區路經見</p> <p>用產，域供發產規能健流，草用定為產產碳醫科材產揮經濟相關如集中項</p> <p>業專區、會發產規能健流，草用定為產產碳醫科材產揮經濟相關如集中項</p> <p>滿需求、發展機會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>投資帶動經濟發展。另對發展以精準、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>產業發展、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>區、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>業、發展、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>進、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>經、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>大、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>給、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>展、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>業、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>劃、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>科、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>康、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>為、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>於、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>案、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>分、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>中、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>容、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>業、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>業、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>排、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>療、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>技、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>等、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>業、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>產、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>效、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>性、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>商、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>劃、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>以、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>較、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>利、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>於、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>商、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>路、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>五、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>通、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>可、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>速、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>產、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>潮、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>成、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>故、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>鳳、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>側、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>升、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>率、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>誘、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>動、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>區、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>展、會、綠能、智慧、醫療器材等 20 項產業，且為聚集相關如集中項</p> <p>其業甲業意產</p> <p>量商五商之配</p> <p>考將於利聚並</p> <p>上情設以群並</p> <p>承陳劃旁營見</p>		
--	--	--	--	---	--	--

				<p>業專用區於開 發後行生之商 業需求(包含 零售商店、餐 廳、零售店、 餐館等),建 議酌予調整 本案公覽草 案,原於五 甲一路原區 劃為產專區 之2個街廓, 規畫深度約 25-30公尺 沿街型商業 區,以提 升中發 展地產 業發 展環 境。</p> <p>5. 所陳第4點, 參照本府地政 局114年5月8 日高市地政發 字 11431686200 號函表示,區 段徵收分配原 則乙節,依相 關法規規定無 論土地所有權 人區段徵收前 持有土地面積 之大小或土地 之筆數,其申 請發給抵價地 後均係以人為 單位參與公 抽籤,並由土 地所有權人自 行選擇分配街 廓為原則,係 公正公平公 開之作業方 式。另本案尚 未實徵收作 業程序,完 成法定變更 程序後,本 府地政局啟 動區段徵收 作業時將 依規定邀集 區內地主 召開相關 區段徵收 公聽會, 說明相 關區段 徵收細 節內容。</p>		
9	薛○鍾	要徵收有農	區段徵收,好地段抽到壞	有關建議抵價地	同主要計畫陳	照專案小組

		地重劃過，應該要有50%才合理。	地段風險大，應該原地、原地點，用市地重劃方式進行，紛爭才可平息。	<p>比例屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；至建議採市地重劃辦理乙事建議未便採納。</p> <p>理由及說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案。</li> <li>2. 有關本次變更編號第24-1案原則採區段徵收方式辦理，而非市地重劃辦理之說明同陳情編號7第1、2點處理。</li> <li>3. 依據土地徵收條例第39條，曾經農地重劃之土地，抵價地不得低於45%。另參照本府地政局114年5月15日高市地政發字第11431847900號函說明，本案抵價地比例之研訂，涉及都市計畫劃定之公共設施比例；後續於都市計畫審議作業程序時，需地機關將依規於辦理相關公益性及必要性報告時研訂抵價地比例，後續並報請中央主管機關核訂據以辦理區段徵收。</li> </ol>	情編號6。	建議意見通過。
10	鄭○德	1. 產專區為什麼不能分配到鳳山溪邊？	同左。	有關建議內容第3點、第4點涉及抽籤作業及建物賠償定義屬區段	同主要計畫陳情編號6。	照專案小組建議意見通過。

	<p>2. 商業區為何在兩區該地主圖利走祖輩血汗。</p> <p>3. 我原工地是在大馬路，重劃後要能分大馬路邊，還要抽籤根本欺凌百姓。</p> <p>4. 建物賠償合法定義？ (陳情土地：七老爺段1028地號土地、七老爺段一甲小段1045地號土地)</p>		<p>徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範圍，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；另建議內容第1點建議未便採納，第2點建議部分採納。</p> <p>理由及說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案。</li> <li>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號8第3點處理。另有關於商業區的配置，本變更案公開展覽草案規劃係基於捷運黃線Y20站設於南京路上，周邊具捷運開發基地及轉乘節點潛力，依「運輸導向發展(TOD)」理念，將商業機能集中於捷運站及油管路周邊，以聚合人流、提升土地利用效益，形成捷運導向之商業核心。</li> <li>3. 惟考量地方發展脈絡及民眾對於五甲路沿線帶狀商業發展的實際需求，建請參酌陳情意見，於五甲路2處商業區北側之產業園區街廓劃設深度約25-30公尺之沿街型商業區，以延續街道商業活力，並與產</li> </ol>	
--	---	--	---	--

				<p>業專用區，形成互補關係，提供產業從業人員所需的餐飲、零售與生活機能，提升產業區整體吸力與發展條件。</p> <p>4. 有關區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廓原則之說明同陳情編號8第5點處理。</p> <p>5. 有關建物賠償，其屬區段徵收作業，依本府地政局114年5月8日高市地政發字第11431686200號函，待都市計畫完成法定變更程序後，地政局啟動區段徵收作業時將依規定邀集區內地主召開相關區段徵收公聽會，說明相關區段徵收細節內容。</p>		
11	蔡○容(蔡○樂)、楊○芳	請分配抵價地至少以住宅區之百分之五十以上，商業區至少百分之四十五以上，由原土地所有權人領回。	<p>1. 上開區域，絕大部分前已農地重劃，地主已損失約20%土地給農田水利署高雄管理處，作為供水之用，並登記為水利署高雄管理處名義。</p> <p>2. 綜合上述，請貴府就已重劃過之農地，依如左所請，主感德便。</p>	<p>有關建議內容涉及抵價地比例，屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明。</p> <p>說明：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案。</p> <p>2. 有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號9第3點處理。</p>	同主要計畫陳情編號6。	照專案小組建議意見通過。

12	蔡○達	<p>擴大及變更高雄鳳山主要計畫，土地分配率比。</p>	<p>1. 地段不抽籤。  2. 有農地重劃過，應該分得 50% 以上。  3. 沒農地重劃過，應分得 45% 以上。  3. 地上物補償 55%。  4. 這土地是我們百姓的命根子，不應該讓我們喪失權利。</p>	<p>有關建議內容涉及抽籤作業及建物賠償、抵價地比例，屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明。</p> <p>說明：  1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。  2. 有關區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廓原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。  3. 有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。  4. 有關區段徵收建築改良物補償費用之說明，同陳情編號 10 第 5 點處理。</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
13	翁○燦	<p>我有幾個問題有關第二次的自行配街廓。</p> <p>1. 如果我在第 2 單元有兩塊地，價值假設為 1 千萬與 2 千萬，到時自行配街廓時，我可將兩塊地的價值加在一起為 3 千萬，最後選擇一塊同等價值</p>	<p>1. 目前很多建築公司與財團正在採購許多小塊並且價值低的土地，這樣子的目的是自行配街廓時，建築公司可以依規定將小塊的地目價值相加在一起，最後建築公司就可以選一個很大的土地。</p> <p>2. 如此一來，對於一般的老百姓是不公平的，因為建築公司與財團有遠超過一般老百姓的財力，他們可以採購許多零星的土地，最後將價值相加，選擇蛋黃區的一塊大地目。如此一來，地點好的地目都會被許多建築公司給先選走，一般的老百姓是選</p>	<p>有關建議內容第 1 點、第 2 點涉及街廓選配及抽籤作業屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；另建議內容第 3 點建議未便採納、第 4 點部分採納。</p> <p>理由及說明：  1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。

	<p>為 3 千萬的地嗎？</p> <p>2. 我的地目是”道爺廊段下菜園小段 1004 地號”是分在單元 2，請問自行配街廊，是隨機抽在單元 2 的地目？還是單元 4 的地目？</p> <p>3. 是否可以原地變更？不要再抽籤換地目？</p> <p>4. 委員會要開會請我，歡迎訪員親訪。</p>	<p>不到好的地目的。</p> <p>3. 我覺得風險很高，是不是可以不參加區段徵收？</p> <p>4. 另外地政局要先說明區段徵收的原則與細節？</p>	<p>案。</p> <p>2. 有關建議內容第 1 點，區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廊原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</p> <p>3. 有關陳情內容第 3 點，同陳情編號 7 第 1、2 點處理情形。</p> <p>4. 有關建議內容第 4 點，本府已於 114 年 9 月 30 日召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」第 4 次專案小組聽取簡報會議，於前開會議邀請涉及中</p>	<p>案。</p> <p>2. 有關建議內容第 1 點，區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廊原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</p> <p>3. 有關陳情內容第 3 點，同陳情編號 7 第 1、2 點處理情形。</p> <p>4. 有關建議內容第 4 點，本府已於 114 年 9 月 30 日召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」第 4 次專案小組聽取簡報會議，於前開會議邀請涉及中</p>	
<p>翁○路、 翁○燦</p>	<p>(114.09.30 補充意見)</p> <p>我在此建議市府：</p> <p>1. 就地目變更的方式，直接就地改地目，不要有抽籤選地，這樣子對大家最公平。</p> <p>2. 原本的 1 號單元，因為靠在水邊，可當科學園區的用地。可以讓科學園區的用地佔用 2、3 號單元的地</p>	<p>1. 我是在道爺廊段下菜園小段 1004 地號的地主之一，我的名字是翁○燦。我在 2023 年的 9 月 19 日的說明會中得知，區段徵收中的土地分配作業方式為：第一次公開抽籤順序，第二次公開抽籤自行配街廊。</p> <p>2. 我在 2025 年 3 月 21 日公開展覽中確認，如果有兩個以上的地目，土地的價值是可以合併計算的。例如：如果我在第 2 單元有兩塊地，價值假設為 1 億與 2 億，到時自行配街廊時，我可將兩塊地的價值加在一起為 3 億，最後可以選擇一塊同等價值為 3 億的地。另外，全部的地目共在四個單元，我的地目是在第二單元，但在第二次公開抽籤自行配街廊，隨機抽在所有 4 個單元</p>	<p>案。</p> <p>2. 有關建議內容第 1 點，區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廊原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</p> <p>3. 有關陳情內容第 3 點，同陳情編號 7 第 1、2 點處理情形。</p> <p>4. 有關建議內容第 4 點，本府已於 114 年 9 月 30 日召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」第 4 次專案小組聽取簡報會議，於前開會議邀請涉及中</p>	<p>案。</p> <p>2. 有關建議內容第 1 點，區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廊原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</p> <p>3. 有關陳情內容第 3 點，同陳情編號 7 第 1、2 點處理情形。</p> <p>4. 有關建議內容第 4 點，本府已於 114 年 9 月 30 日召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」第 4 次專案小組聽取簡報會議，於前開會議邀請涉及中</p>	<p>案。</p> <p>2. 有關建議內容第 1 點，區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廊原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</p> <p>3. 有關陳情內容第 3 點，同陳情編號 7 第 1、2 點處理情形。</p> <p>4. 有關建議內容第 4 點，本府已於 114 年 9 月 30 日召開「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」第 4 次專案小組聽取簡報會議，於前開會議邀請涉及中</p>

		<p>目，2、3號單元的地目可以用來當商業區或住宅區。</p> <p>3. 民眾對區段徵收的原則與細節都不希望市府公告。</p>	<p>內的地目。</p> <p>3. 因為土地的價值可以加總計算，我認為這個方式對老百姓不公平。因為很多建築公司都在採購許多小塊並且價值低的土地，這樣子的目的是自行配街時，建築公司可以將小塊的地目併成一起，最後建築公司就可以選一個很大塊的土地。如此一來對於一般的老百姓是不公平的，因為地點好地目都會被許多建築公司給先選走，一般的老百姓是選不到好的地目的。</p> <p>4. 另外，我的地日本來是在第2單元的轉角精華處，現在卻要在抽籤後，我的地目可能會落在四個地目中，也就是有可能會抽到河邊、或是高速公路邊，這樣子對我的風險實在是太高了，當初買地時就是因為該地目在轉角處並且鄰近大馬路，所以那時花了很多的錢買地的。現在很有可能在抽籤後，我的地目會落在很差的位置，這樣子對於當初高價買地的我風險真的太大了，還不如不變更要參加這一次的地目。</p>			
14	呂○峰	<p>建議將中崙區細部及產業變更為商業區，或以提升經濟效益。</p>	<p>1. 在鳳農市場以南或凱旋路以南到油管路以北規劃之商業區的中間面積不大的產業區，且在交通繁瑣的183道主要道路(五甲一路)旁，要提升地區發展是有限且影響環境的舒適與景觀，實是未盡理想之規劃，效益也不大，建議另覓適合地點為要，往青年市場內移。</p> <p>2. 在五甲一路與油管路，在南京路、瑞隆東路交叉處附近已有捷運站在開發，且連接瑞隆路到一心路，未來附近來往人口勢必更密集，故建議將產業區變更為商業區，使</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案。</p> <p>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號8第3點處理，商業區規劃區位之說明同陳情編號10第2點、第3點處理。</p> <p>3. 鳳山中崙計畫因應區域發展需求，整合鳳</p>	<p>同主要計畫陳情編號6。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			到油管路兩側之商業區連貫一致，並配合鳳農捷運站、南京路、五甲路，再接瑞隆路到一心路，成為一個完整的商業區域廊道，進而提昇經濟效益，才是促進地區發展的最佳規劃。	山區內多項重大建設資源，帶動產業發展，進而衍生居住及公共設施空間需求，為使都市功能更趨完善，故於鳳山溪畔、中崙路兩側配置住宅區，藉由多元機能的引入，形塑完整生活圈，打造成中崙地區為兼具就業、居住與休閒之宜居社區。		
15	財團法人臺灣省私立高雄仁愛之家	<p>主要計畫變更 24-1 案</p> <p>1. 希望採市地重劃方式辦理開發，原位於次分配。</p> <p>2. 產業開發專區應考量設於溪邊沿岸，或較內圍之土地區域。 (陳情位置：七老爺段 1188 地號等 50 筆土地)</p>	<p>1. 五甲一路為鳳山連結國道一號及市區主要道路，連接五甲商圈及市區重要發展區域，產業開發專區規劃於整體土地中央，車流量大以及未來商圈發展會有中間阻隔感覺。</p> <p>2. 其本家皆為長久持有，希望採市地重劃方式辦理能原位於次分配。</p> <p>3. 採市地重劃方式辦理開發。</p> <p>4. 產業開發專區不應集中於整體土地中央及五甲一路重要幹道旁，應考量設於溪邊沿岸，或較內圍之土地區域。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</p> <p>2. 有關本次變更編號第 24-1 案原則採區段徵收方式辦理，而非市地重劃辦理之說明同陳情編號 7 第 1、2 點處理有關。</p> <p>3. 產業專用區規劃區位之說明同陳情編號 8 第 3 點、第 4 點處理。</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
17	鄭○謙	<p>1. 產業專區移至溪邊。</p> <p>2. 五甲路產業專用區能給地主。</p> <p>3. 地主能分回 50%。</p>	如左。	<p>有關建議內容第 2 點、第 3 點涉及抵價地分配區位與比例屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局妥為向陳情人說明；另建議內容第 1 點建議未便採納理由及說明：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。

				<p>更編號第 24-1 案。</p> <p>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理。</p> <p>3. 有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。</p> <p>4. 有關區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廓原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</p>		
19	潘○城	<p>1. 希望將五甲路產業專區換至中崙二路住宅區。</p> <p>2. 區段徵收地主發還比例增高。</p>	如左。	<p>有關建議內容第 2 點涉及抵價地比例，屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；另建議內容第 1 點建議未便採納。</p> <p>理由及說明：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</p> <p>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理，商業區規劃區位之說明同陳情編號 10 第 2 點、第 3 點處理。</p> <p>3. 所陳第 2 點，有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
20	潘○山	<p>交通規劃建議 2 項：</p> <p>1. 中崙一</p>	<p>1. 中崙二路 526、552 巷已有既有建物，中崙一路要閃建物，在南側中崙</p>	<p>建議內容第 1 點請主管機關（工務局）表示意見</p>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。

		<p>路、中崙三路路口型順接問題。</p> <p>2. 五甲路兩側民眾要求(議員想要)放商用。</p>	<p>路、中崙一路有用「道兼廣」調整順接，建議北段一併順接調整(減少一點道路，修成「道兼廣」)</p> <p>2. 注意五甲路道路層級，大路旁直接放商業區將造成道路阻塞的後果請記得加入考量。</p>	<p>後供委員討論，建議內容第 2 點建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</li> <li>2. 所陳第 1 點，中崙路北側現行第三之一種住宅區為既成社區，內含中崙二路 526 巷、552 巷等通行道路，非屬本變更案區段徵收範圍，先予敘明。</li> <li>3. 依據本府交通局 114 年 5 月 23 日高市交運規字第 11438832000 號函說明，中崙一路(中崙三路以北)道路比照中崙一路(中崙路以南)以廣兼道修飾路型，該建議有利交通安全，尚無意見。惟考量該處修飾路型之範圍較小，建議透過道路工程規劃維持道路順接。案涉道路工程規劃設計及廣場用地之開闢建請本府工務局(變更前後目事業主管機關)表示意見。</li> <li>4. 另有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理，商業區規劃區位之說明同陳情編號 10</li> </ol>		
--	--	---	---	---	--	--

				<p>第2點、第3點處理。本變更案於中崙農業區內規劃28公尺之南北向道路，該道路北端銜接東西向計畫道路（寬度25公尺）串聯凱旋路，南端串聯至保華二路（寬度30公尺），後續依都市計畫委員會審竣為主。此外，本變更案西側鄰接捷運黃線Y20站，具備完善的大眾運輸條件。透過道路系統與軌道運輸之整合，不僅能有效紓解區域交通壓力，亦有助於改善通勤效率，提升整體交通承載能力與都市機能。</p>		
21	鄭○福	<p>1. 大財團建設公司，在此收購很多土地，故土地分配方式應防大財團取巧取得較佳地段位置。</p> <p>2. 產專區應設在內地，五甲路旁土地應留給地主，否則有與市民之嫌。</p> <p>3. 早期農路重劃10%土地，應歸地主。</p>	如左。	<p>有關建議內容第1點、第3點涉及抽籤分配與農地重劃土地歸還部分，屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；另建議內容第2點建議部分採納。</p> <p>理由及說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案。</li> <li>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號8第3點處理，商業區規</li> </ol>	同主要計畫陳情編號6。	照專案小組建議意見通過。

				劃區位之說明同陳情編號 10 第 2 點、第 3 點處理。 3. 有關區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廓原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。		
22	許○煌	遷移產業專區。	1. 產業專區移至鳳山溪畔不影響產業力。 2. 整體規劃較美觀。 3. 配地領回 50%。	有關建議內容(理由第 3 點)涉及抵價地比例，屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明；遷移產業專區乙節建議未便採納。 理由： 1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。 2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理，商業區規劃區位之說明同陳情編號 10 第 2 點、第 3 點處理。 3. 有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
23	許○紅	1. 產業專區移至溪邊。 2. 五甲路產業專區能給地主抽籤。 3. 希望土地能分回 50%。	如左。	有關建議內容第 2 點、第 3 點涉及抵價地分配區位與比例屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局妥為向陳情人說明；另建議內容第 1 點建議未便採納。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。

				<p><b>理由及說明：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</li> <li>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理。</li> <li>3. 有關區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廓原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</li> <li>4. 有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。</li> </ol>		
24	許○芝	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 提升區段徵收抵價地比例至規定上限 50%，促進開發意願，保護弱勢地主權益。</li> <li>2. 產業園區應移至鳳山溪旁，五甲一路一帶應多配置抵價地，供地主選配保護地主財產。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 台中烏日前竹、烏日九德區段徵收，已提高抵價地比例至上限 50%，不只保護地主權益，加速開發進度、土地合理利用，中崙農地過去歷經 20 幾年徵收計畫，已有部份農地重劃過，也有部份因道路拓寬而徵收過，地主權益已受損，望市政府此次徵收可充份保護各地主生存財產權，作為全國徵收案例標竿。</li> <li>2. 已有高雄城中城徵收抵價地比例 50% 先例，中崙農地案已經過道路徵收、部份農地重劃先例，更應該依據土地徵收條例第 39 條第 2 項規定抵價地總面積以徵收總面積的 50% 為原則，保護地主權益、土地合理開發運用、促進開發進度、提升認同度、降低地主受損權益、體現民主法治的人權保障。</li> </ol>	<p><b>有關建議內容第 1 點涉及抵價地比例屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局妥為向陳情人說明；另建議內容第 2 點建議未便採納。</b></p> <p><b>理由及說明：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</li> <li>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理，商業區規劃區位之說明同陳情編號 10 第 2 點處理。</li> <li>3. 所陳第 1 點，有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。</li> </ol>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。

25	廖○○ 珍	產業專區應分配優美的鳳山溪邊，所佔面積太大了。	1. 土地原屬地主的，(產業專區)參與分配卻佔據優等位置，叫地主抽籤旁落地，情何以堪。 2. 分配比例地主應該分得50%。	同陳情編號 24。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
26	許○城	1. 產業區要設置的位置，不要在五甲路。 2. 原地主現在土地是在人口中心點，應分配地是50%。	如左。	同陳情編號 24。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
27	許○山	遷移產業專區。	1. 五甲路地點較佳。 2. 產業專區移至靠鳳山溪畔，不影響產業力。 3. 整體規劃較美觀。	<b>建議未便採納。</b> <b>理由：</b> 1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。 2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
28	許○堂	1. 區段徵收抵價地比例提升至50%。 2. 產業專區移至鳳山溪旁。	1. 提升區段徵收抵價地比例規定上限 50%，促進開發意願保護弱勢地主財產權益。 2. 產業專區應移至鳳山溪旁，五甲路一帶應多配置抵價地供地主選配保護地主財產權。 3. 中崙農地歷經好幾十年徵收計畫，已有部份農地重劃過，如：溪邊截彎取直徵收、道路拓寬徵收、農業重劃徵收，地主權益已受損過，希望市府此次能充分保護地主權益。	同陳情編號 24。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
33	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	坐落高雄市鳳山區建軍段 32-10、32-15、32-17、32-25、32-26、32-27、32-28、32-29、32-30	1. 本案涉及陸軍軍官學校列管「黃埔營區」坐落高雄市鳳山區建軍段 32-10、32-15、32-17、32-25、32-26、32-27、32-28、32-29、32-30 地號等 9 筆土地，面積合計：0.023748 公頃，現況為灣頭南巷道路及地下溝渠使用，使用分區編定	(涉及主要計畫擴大第 2 案、細部計畫擬定第 3 案陳情內容) <b>建議酌予採納</b> <b>理由：</b> 1. 經查所陳土地為國有土地，非屬本計畫區，係屬陸軍	1. (涉及主要計畫擴大第 2 案、細部計畫擬定第 3 案陳情內容) 同主要計畫擴大第 2 案。 2. (其餘案涉後續階段案件) 有關鳳山區	1. 涉及主要計畫擴大第 2 案、細部計畫擬定第 3 案陳情內容，同主要計畫擴大第 2 案。

<p>地號等 9 筆(灣頭南巷)「特定專用區-特定目的事業用地」納入都市計畫範圍變更為「道路用地」。</p>	<p>為「特定專用區-特定目的事業用地」。</p> <p>2. 上述 9 筆土地經使用單位陸軍軍官學校檢討無運需求，現況為灣頭南巷道路及地下溝渠使用，請貴府考量拓寬該既成道路並納入鳳山都市計畫範圍內，變更為「道路用地」。</p> <p>3. 本案係依高雄市政府工務局道路養護工程處 113 年 4 月 3 日及高雄市政府工務局新建工程處 113 年 4 月 8 日函復上述土地非屬都市土地道路範圍，惟現況為既成道路且毗鄰公四十三公園用地，建議將本案 9 筆土地變更為「道路用地」，俾利土地變更非公用財產移交國產署接管或道路主管機關撥用。</p> <p>綜上，本案高雄市鳳山區建軍段 32-10、32-15、32-17、32-25、32-26、32-27、32-28、32-29、32-30 地號等 9 筆土地，現況為灣頭南巷道路及地下溝渠使用，土地使用分區編定為「特定事專用區-特定目的事業用地」，建議納入都市計畫範圍並變更為「道路用地」，俾利土地變更非公用財產移交國產署接管或道路主管機關撥用。</p>	<p>軍官學校列管「黃埔營區」範圍內之非都市土地，使用分區為特定專用區，使用地類別為特定目的事業用地，現況作為道路使用(鳳東南路、灣頭南巷)，為約 6 公尺寬之既成道路。</p> <p>2. 考量該區已逐步形成都市發展型態，且具銜接既有都市計畫區之空間條件，爰於本次通盤檢討中，將陳情範圍納入擴大都市計畫範圍予以整體檢討規劃。</p> <p>3. 依據本府工務局新建工程處 114 年 5 月 22 日高市工新土設字第 11471494100 號函說明，自黃埔四村 2 巷至灣頭南巷 229 弄長約 140 公尺，現況寬約 6 公尺供通行，該路段非屬道路或交通用地，目前無相關開闢計畫。</p> <p>4. 經本府都市發展局於 115 年 2 月 9 日召開「本市鳳山都市計畫第四次通盤檢討建軍段 6 地號等土地擴大案協調會議」討論，考量整體道路系統服務需求、公共設施配置合理性及</p>	<p>建軍段 602-3 地號土地建議由河道用地變更為機關用地，俾利管用合一之意見，因水利局 114 年 6 月 25 日高市水行字第 11435239300 號函復說明該地號土地應為鳳山溪區域排水用範圍線內，仍請維持原有分區，惟於會中表示該地依陳情人建議意見辦理，請水利局再行確認該筆土地。</p>	<p>2. 其餘陳情內容納入後續階段審議。</p>
<p>坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-64 地號等 11 筆「保存區(兼供公園使用)」擬變更為「住宅區」及「道路用地」。</p>	<p>1. 高雄市鳳山區埤頂段 1243-117、1243-118、1243-119、1243-120、1243-206、1243-210、1243-211、1243-121、1243-137(部分)地號等 9 筆土地，面積合計 0.4617 公頃，現況為道路(勝利路)，使用分區為「保存區(兼供公園使用)」建議變更為「道路用地」。</p> <p>2. 同段 1243-64、1243-207 地號等 2 筆土地面積合計 0.0116 公頃，現況為空地且緊鄰民宅之空地，使用分區為「保存區(兼供公園使用)」，建議變更為「住宅區」，以符現況使用，</p>	<p>4. 經本府都市發展局於 115 年 2 月 9 日召開「本市鳳山都市計畫第四次通盤檢討建軍段 6 地號等土地擴大案協調會議」討論，考量整體道路系統服務需求、公共設施配置合理性及</p>		

		<p>俾利土地活化及促進地方發展。</p> <p>3. 其中埤頂段 1243-117、124-118、1243-119、1243-120、1243-121、1243-137、1243-210 及 1243-211 地號等 8 筆土地，經高雄市政府工務局 112 年 3 月 23 日函復應變更為「道路用地」，再行辦理撥用，另 1243-206 現況為埤頂街 212 巷道路使用，上述 9 筆土地使用分區為「保存區(兼供公園使用)」建議變更為「道路用地」，以符實際使用。</p> <p>綜上，本案高雄市鳳山區埤頂段 1243-64 地號等 11 筆土地為「保存區(兼供公園使用)」，建議依現況使用情形，建議同意變更為「住宅區」及「道路用地」，以利後續土地處理。</p>	<p>土地使用現況，所陳範圍(鳳山區建軍段 32-2、32-10、32-15、32-17、32-25、32-26、32-27、32-28、32-29、32-30 地號等 10 筆)依實際使用情形與整體發展需求，部分劃設為道路用地以維持必要交通機能，其餘土地則依區位條件與現況，規劃為住宅區及其他適當使用分區，以兼顧交通需求、都市發展彈性及土地所有權人權益。</p>	
	<p>114.6.5 意見： 高雄市鳳山區七老爺段 1001-13、1001-14、1001-15 地號等 3 筆綠地用地及建軍段 602-3 地號河道用地，均為營區圍牆邊之退縮地，建議變更為機關用地。</p>	<p>1. 本案涉及中正國防幹部預備學校列管「中興營區」坐落高雄市鳳山區七老爺段 1001-13、1001-14、1001-15 地號等 3 筆土地，使用分區為「綠地」，面積合計 0.0699 公頃。</p> <p>2. 另「中興營區」坐落高雄市鳳山區建軍段 602-3 地號乙筆土地，使用分區為「河道用地」，面積合計 0.000788 公頃。</p> <p>3. 上述 4 筆土地均位於營區圍牆邊之退縮地，因使用分區不符，為維護軍方權益，建議變更為「機關用地」，俾利管用合一。</p> <p>綜上，高雄市鳳山區七老爺段 1001-13、1001-14、1001-15 地號等 3 筆土地，使用分區為「綠地」，建議變更為「機關用地」，另高雄市鳳山區建軍段 602-3 地號乙筆土地，使用分區為「河道用地」，建議變更為「機關用地」，均為營區圍牆邊之退縮地，因使用分區不符，建議變更為「機關用地」，</p>	<p>5. 綜上，本案就部分所陳土地納入都市計畫範圍，劃設為道路用地，故酌予採納。 (其餘案涉後續階段案件，建議於後續階段簽辦研析意見)</p>	

		<p>俾利管用合一。</p> <p>115.2.10 意見： 本案高雄市鳳山區建軍段 32-2、32-10、32-15、32-17、32-25、32-26、32-27、32-28、32-29、32-30 地號等 10 筆土地，面積合計 242.36 平方公尺，現況為灣頭南巷道路及地下溝渠使用，土地使用分區編定為「特定專用區-特定目的事業用地」，建議納入都市計畫範圍並變更為「道路用地」，請工務局依程序辦理土地撥用或請鳳山區公所維護管理，俾利土地變更非公用財產移交國產署接管或道路主管機關撥用。</p>	<p>1. 本案原申請陸軍軍官學校列管「黃埔營區」坐落高雄市鳳山區建軍段 32-10、32-15、32-17、32-25、32-26、32-27、32-28、32-29、32-30 地號等 9 筆土地，面積合計 237.48 平方公尺，現況為灣頭南巷道路及地下溝渠使用，使用分區編定為「特定專用區-特定目的事業用地」變更為「道路用地」。</p> <p>2. 建議增加建軍段 32-2 地號，面積 4.88 平方公尺，現況為灣頭南巷道路及地下溝渠使用，使用分區編定為「特定專用區-特定目的事業用地」變更為「道路用地」。</p> <p>3. 綜上共計 10 筆土地，請貴府考量拓寬該既成道路並納入鳳山都市計畫範圍內，變更為「道路用地」，並請工務局依程序辦理土地撥用或請鳳山區公所維護管理，俾利土地變更非公用財產移交國產署接管或道路主管機關撥用。</p>		
34	白 ○ 同、白 ○國	<p>中崙農業區內內容之規劃設計產業園區，應遠離住宅區及商業區，因產業園區車輛進出繁雜，及產業園區易產生其他(例：空污、噪音)等因素，影響市民生活品質，建議能規劃遠離。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</p> <p>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理。</p> <p>3. 有關住宅區規</p>	<p>同主要計畫陳情編號 6。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

				劃內容之說明 同陳情編號 14 第 3 點處理。		
35	宗源加油站股份有限公司	建請更正坐落鳳山區七老爺段 12、12-8 地號土地為加油站專用區，本公司不參加區段徵收及重劃。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 宗源加油站股份有限公司所有坐落於鳳山區七老爺段 12 地號土地，於民國 103 年 5 月 23 日經高雄市政府工務局建築管理處審查核准變更使用新增為七老爺段 12-8 地號土地之建築物建築基地同為中崙加油站(高雄市鳳山區油管路 38 號)用地，規劃未來提供多元的服務。</li> <li>2. 然依土污法規定加油站業變更經營者前須完成土壤檢測，故於民國 105 年 6 月 16 日進行土壤採樣、分析後，土壤污染評估調查及檢測資料，報請高雄市政府環境保護局審查同意。</li> </ol>	<p><b>建議同意採納。</b></p> <p><b>理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查所陳土地涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案及第 26 案，現行計畫為農業區，現為加油站使用，為私有土地。</li> <li>2. 依據本府經濟發展局 114 年 6 月 10 日高市經發公字第 11432873700 號函說明，該加油站係於 99 年 8 月 11 日函准筹建，並於 102 年 6 月 4 日核發加油站經營許可執照，後於 103 年 3 月 18 日核准變更土地資料及基地面積(原核准鳳山區七老爺段 12-8 地號，基地面積 341 平方公尺，變更為鳳山區七老爺段 12-8、12 地號，基地面積 596 平方公尺)，再於 105 年 12 月 9 日核准變更營業主體。</li> <li>3. 陳情土地之鳳山區七老爺段 12-8 地號為本案公開展覽變更編號第 26 案，變更農業區為加油站專用區，依本府經發局上開函文，七老爺段 12 地號亦為該加油站合法使用範圍，故同意剔除整體開</li> </ol>	照市府研析意見通過。	整體開發區內 5 處既有合法加油站，原則同意變更為加油站專用區，並應維持其使用強度及項目，爰照市府研析意見通過；倘未來供商業使用，應依相關規定辦理變更負擔，並以捐贈土地或折繳代金方式辦理回饋。

				發區（變 24-1 案），併同七老爺段 12-8 地號變更農業區為加油站專用區（變 26 案）。		
36	吳○炯	<p>1. 產業專用區應另規劃內部較適當地段，不是目前鄰近五甲路地段。否則地主對區段徵收動機存疑，政府與民爭利形同剝削，不願參與。</p> <p>2. 鄰近五甲路精華地段，應規劃商業區、住宅區為主。</p> <p>3. 抽籤方式如原地段較佳，抽籤順序較後，被迫只剩地段的住宅區，相當不公平。</p> <p>4. 希望領回抵價地不低於 55%，因此地段近繁榮地區。</p> <p>（陳情位置：七老爺段 1051、1051-1 地號土地）</p>	中崙農業區地段佳，具開發潛力。內政部都市計畫委員會已通過高雄捷運黃線 Y20 站聯開案。將串聯衛武營商圈，成為東高雄門戶商業核心新聚落。	<p>有關建議內容第 3 點、第 4 點涉及抽籤作業與抵價地比例，屬區段徵收作業規定及事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局妥為向陳情人說明；另建議內容第 1 點建議未便採納，第 2 點建議部分採納。</p> <p>理由及說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案。</li> <li>2. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理。</li> <li>3. 有關商業區規劃區位之說明同陳情編號 10 第 2 點、第 3 點處理。</li> <li>4. 有關住宅區規劃區位之說明同陳情編號 14 第 3 點處理。</li> <li>5. 所陳第 3 點，有關區段徵收抵價地係以公開抽籤並自由選配街廓原則之說明同陳情編號 8 第 5 點處理。</li> <li>6. 所陳第 4 點，有關區段徵收抵價地比例訂定原則說明同陳情編號 9 第 3 點處理。</li> </ol>	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組建議意見通過。
37	吳 ○	鳳山區七老	希望此區段徵收能改為公	同陳情編號 7。	同主要計畫陳	照專案小組

樺、吳 ○龍	<p>爺段 1129-2 地號土地，希望改由市地重劃，不要區段徵收。</p>	<p>辦市地重劃(公平性)，此處很多農地已由財團(建商取得農地)建商的大面積，我們認為抽籤不管是否先後都已失去公平性。</p>	<p>情編號 6。</p>	<p>建議意見通過。</p>
<p>(114.9.30 補充意見) 茲就「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區部分，依法提出陳情，表示不同意以區段徵收方式辦理，而應以公辦市地重劃方式辦理。</p>	<p>緣依高市府都發審字 11435022800 號開會通知，就有關「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區，第四次專案小組聽取簡報會議，提出意見與說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」，有關中崙農業區部分(下稱：本案)，受通知人(即陳情人)不同意高雄市政府以區段徵收方式辦理，建議應以公辦市地重劃方式辦理，理由臚列如下： 按臺北高等行政法院 110 年度訴字第 859、860 號訴訟，110 年度訴字第 379 號訴訟等 3 件關於區段徵收的判決，臺北高等行政法院判決意旨皆明確認為：行政機關「恣意」將不同意者土地納入區段徵收係屬「違法」，未來區段徵收案件除了促進土地利用之外，必須有其他重要「公益目的」，並需考量不同意徵收者的「財產權」及「居住自由」所受限制。</li> <li>2. 綜上所述，受通知人(即陳情人)剴切期望高雄市都市發展局對於本案，應就參酌上開高等行政法院判決意旨，審慎考量區段徵收辦理的「適法性」，以杜絕「圖利」財團爭議，以及避免日後訟累。據此，如蒙所陳，實感德便。</li> </ol>			
<p>(114.10.01 補充意見)</p>	<p>緣依高市府都發審字 11435022800 號開會通知，</p>			

<p>茲就「擴大及變高山主要通盤檢討案」及「擬定高雄山細部計畫（第四次通盤檢討）案」，有關中崙農業區部分乙案，依法提出同意徵收方式辦理，而應以公辦市地重劃方式辦理。</p>	<p>就鳳山主要通盤檢討案、第四次專會議中，高雄市政府發展局人員提示，本案係依照內政部函示辦理。此段徵收為原則，就本案應「以辦理區段徵收為原則」乙事，提出意見與說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 按法治國原則之下，行政機關行政行為必須符合「法律優位」與「法律保留」，違反者即有悖於憲法。「法律優位」係指，舉凡法規命令或行政規則，牴觸憲法或法律規定者，應為無效或予以撤銷。（憲法第171條、憲法第172條、中央法規標準法第11條參照）。「法律保留」係指，舉凡關於人民之權利、義務者，抑或其他重要事項，應以法律定之。（中央法規標準法第5條參照）。</li> <li>2. 就徵收土地要件而言，依土地徵收條例第3條之1第1項、第2項、第3條之2以觀，憲法第15條規定人民財產權應予保障，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制，亦為憲法第143條第1項所明定。又人民居住自由亦屬憲法第10條保障之範圍。國家徵收人民土地，不但限制人民財產權，如受徵收之土地上有合法居住者，亦嚴重影響其居住自由。徵收人民土地除應對土地所有權人依法給予合理及迅速之補償外，自應符合公用或</li> </ol>			
--	---	--	--	--

		<p>他公益目的之必要，始無違於憲法第 23 條之規定（司法院釋字第 400 號、第 709 號、第 732 號解釋參照）。準此，土地徵收乃國家對人民受憲法保障之財產存續、居住自由所為具目的性之強制干涉，除應遵守相關法律規定之徵收要件及程序，並應於相當期間內給予相當市價之補償外，亦應具備：1. 公益性：因興辦公益事業而徵收私有土地，須直接有助於該事業公益目的之達成；2. 必要性：上開事業所欲達成之公益目的，其事業用地之取得，除應先以協議價購或聯合開發、設定地上權、捐贈等與所有權人協議方式為之，協議不成，始得予以強制取得外，徵收仍應係國家為實現所欲興辦事業之公益目的而不得已之最後、唯一措施；3. 符合比例原則：為興辦公益事業徵收私有土地所欲達成之公益目的，與徵收強制取得人民土地造成人民財產權損害之私益及未徵收所維持之公益中利益，相互權衡輕重後，確認因興辦公益事業所造成之損害與欲達成目的之利益並無顯失均衡之情形，始符合憲法第 23 條及行政程序法第 7 條規定之比例原則，而得強制徵收私有土地。被告就需用土地人所勘選辦理徵收之興辦公益事業用地及範圍，應核實審查以該事業所必須者為限，且應依社會、經濟、文化及生態、永續發展及其他依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項等因素，評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析。（臺北高等行政法院高等庭 110 年度訴</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>第 859 號判決、臺北高等行政法院 110 年度訴字第 860 號判決參照)</p> <p>3. 就區段徵收制度而言，基於憲法保障人民財產權及居住自由之本旨，該土地開發事業之興辦，除具促進土地利用之公益目的外，尚須有為其他重要公共利益以開發目的，主管機關應核實審查該土地開發事業辦理區段徵收具有公益性、必要性及合於比例原則，尤須重視不同開發事業之財產權及居住自由所受限制。所稱公益性、必要性及合於比例原則，不能只因綜合評估分析結果符合土地徵收條例第 3 條之 2 所定各款情形即為已足，亦不得以不同意參與開發之土地不合該地區管轄或都市計畫之管制而為利用，或為解決徵收後於不同意參與之土地上所衍生環境外部性問題，或為使抵價地總面積合於土地徵收條例第 39 條第 2 項所定最低比例要求，以滿足全部土地所有權人百分之百領回抵價地之需求，而擴張徵收不同意參與者之土地等為由，即認區段徵收不同意參與開發之土地具備公益性、必要性及合於比例原則，而應併予考量如該土地開發事業未包括不同意參與之土地，整體開發工作是否合理、未適當之進行，或不能達到土地整體規劃、完整利用之目的，並應個別、具體、審慎檢查核對不同意者之土地部分，對該土地開發事業之實施是否不可或缺及必要。又被告在審核土地區段徵收申請案件時，應由審議小組開會審議該申請案之公益性、必要性、是否</p>		
--	--	---	--	--

比例原則及法定程序，並作成紀錄，送交被告作成准駁之決定，而審議小組固係由具有土地徵收行政及學術等專業人士所組成之具有專業性、獨立性及多元性之合議組織，提供被告作成決定之專業意見，惟其仍應就各徵收申請案件之個案具體情形，核實審議上述之公益性、必要性及合於比例原則，倘未落實具體審查上開所舉各項，其審議程序，即難謂適法，被告自不得核准該徵收案件之申請。（臺北高等行政法院高等庭110年度訴字第859號判決、臺北高等行政法院110年度訴字第860號判決參照）

4. 就公益性、必要性及比例原則之審查而言，土地徵收條例施行細則第36條第1項規定，區段徵收計畫書應記載徵收土地原因、範圍及面積、辦理區段徵收之法令依據、興辦事業計畫之必要性說明、公益性及必要性評估報告、興辦事業計畫概略及其計畫進度、徵收範圍內土地之使用配置、抵價地比例等23款事項，並檢附相關證明文件；核准徵收機關審核時，則應逐項審查是否符合徵收之公益性、必要性及是否適當與合理、需用土地人是否具有執行該事業之能力、申請徵收之土地是否符合現行都市計畫、區域計畫或國土計畫、該事業計畫是否有助於土地適當且合理之利用、其財務評估及安置計畫是否合理可行及其他依法應為或得為審查之事項，核上開各事項固涉及公益性、必要性等不確定法律概念，惟尚不涉及高度屬人性、不可替代性、風險的預測或危險的評

		<p>估，且相關法規並無給予徵收核准機關專屬判斷之授權，不生判斷餘地之問題（最高行政法院 109 年度上字第 898 號判決意旨可參）。被告主張土地徵收審議涉及多領域專業性、未來發展評價，且經由產官學界人員以合議制審議，審議小組依土地徵收條例第 48 條準用同法第 13 條第 2 項等規定審議判斷，被告據以作成原處分，容有判斷餘地乙節，並無可採。（臺北高等行政法院高等庭 110 年度訴字第 859 號判決、臺北高等行政法院 110 年度訴字第 860 號判決參照）</p> <p>5. 其次，都委會係依據都市計畫法第 74 條及其授權訂定之各級都市計畫委員會組織規程而設置，職掌關於都市計畫擬定變更、新市區建設計畫等審議事項，與審議小組係依土地徵收條例第 15 條規定而設置，專司關於申請區段徵收土地或土地改良物、土地或土地改良物區段徵收失效或撤銷區段徵收等案件（內政部土地徵收審議小組設置要點第 2 點參照）之審議不同。又新訂都市計畫案之規劃將執行包括開發新市鎮、產業專區之開發行為，雖該開發案業經被告之區域計畫委員會審查通過，然於申請開發非都市土地時，該區域計畫委員會對土地利用所為利益之衡量，與於徵收階段，被告之土地徵收審議委員會處衡量徵收之公益性、必要性及符合比例原則等，目的並不相同，因此，尚難以於申請開發時所為之衡量逕作為徵收階段之擔保（最高行政法院 102 年度判字第 371 號判決意旨參照）。是</p>		
--	--	--	--	--

可知，違反區域計畫或都市計畫之分區管制而使用土地，其法律效果為行政罰、刑罰，並非此即剝奪人民之土地所有權，且都市計畫土地使用分區檢討定有變更使用之回饋制度，主管機關尚得以契約之行政手段，確保回饋措施之執行（最高行政法院 108 年度上字第 1060 號判決參照），以落實使用者負擔、受益者付費之公平原則（都市計畫法第 27 條之 1 立法理由參照），則被告對於原告所有如附表所示之土地既有改採其他損害較為輕微之替代方案可能，徵收或區段徵收並非達成地用行政管制所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式。（臺北高等行政法院高等庭 110 年度訴字第 859 號判決、臺北高等行政法院 110 年度訴字第 860 號判決參照）

6. 再則，審議小組如係以原告所有上開土地不合經劃定使用分區，並編定使用地類別之容許使用項目及許可使用細目而為使用，且一般農業區農牧用地不得申請變更編定為原使用分區建築用地，為達土地使用分區管制之目的而予徵收，則地用管制之公共利益，難認有徵收之公益性。又參諸上述土地徵收之意義可知，土地徵收並非調整人民居住環境唯一且必要之方法，開發對人民於土地生活環境所肇生之外部性效應，尚有主管機關得依法對負外部性生產者課予一定負擔或對受該外部性影響者給予相當補貼等利害調整措施，以調和其間之利益與損害。國家如以解決環境外部性為由強予徵收，藉此徵收作為

		<p>居住生活環境改善之手段，欠缺正當性、必要性。再觀，審議小組應就原告所出系爭徵收範圍，討論如何徵收，並就系爭徵收案之實進欲達成之公共利益與原告所領受補償金或予以領抵價地之損害，予綜合利益衡量之檢視及具體說明。審議小組應具具體說明強制劃入原告所有爭上開土地，究有何系爭之徵收案所欲維護公益之關聯性及必要性？原告土地既坐落在系爭徵收案之邊緣線界，對於系爭徵收案之徵收，究有何程度之不可或缺，缺之即足以破壞特定區計畫之完整性、可行性？劃入原告土地所有權之手段，來增進他人私益或利於國家建設經費之取得而已？舉凡此等事項被告理當審慎審查並說理之。必要性及比例原則面向，審議小組應予敘實質審查之恣意判斷，不於憲法保障人民財產權、居住自由之本旨，於法當然有誤。（臺北高等行政法院高等庭110年度訴字第859號判決、臺北高等行政法院110年度訴字第860號判決參照）</p> <p>7. 經查，本案業經高市府都發人員告知表示，本案係依照前開行政院政務部函示，作為其法律依據。惟經查，監察院109內正0001號糾正案，明確揭示：「行政院針對「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地」者，先以79年8月10日台內字第23088號函及81年7月28日台81內字第26274號函核示「應</p>		
--	--	---	--	--

辦理區段徵收」，嗣經88年2月8日台88內05883號函、91年12月6日院臺內字第0910061625號函修正放寬，改稱「以辦理區段徵收為原則」。然上述函示內容與相關法律條文既不相同，又無法律明確授權，不僅違反法律保留原則，亦背離土地徵收條例第11條徵收應為政府取得建設用地最後不得已手段之法理，而有違反比例原則之虞。」準此，上開高市府都發人員提示行政院內政部有關各項函示，洵屬違反「法律保留原則」、「最後不得已手段之法理」，以及「違反比例原則」。（監察院109內正0001號糾正案理由參照）。

8. 上開行政院內政部函示，雖經監察院113年9月5日第6屆第51次聯席會議決議糾正案結案存查後，惟內政部另於114.2.13發布內授國營字第1140801637號函示。然經查，該函示謂：「（一）有關擬以區段徵收方式開發之都市計畫案件，已經本部都委會審決應係符合土地徵收條例第20條規定後，始能核定都市計畫者，後續於區段徵收主管機關審核時，如需用土地人評估擬不依土地徵收條例第4條第2項規定辦理者，請各該都市計畫擬定或變更機關敘明理由及檢具相關資料，依程序重新提請本部都委會審議，修正相關決議。（二）至於擬以區段徵收方式開發之都市計畫案件，尚未經本部都委會審決者，請各級都委會就各該都市計畫案件之實際情形，審酌是否依土地徵收條例第4條第2項規定及下列各點意見辦理，以確

保都市計畫具體可行、避免衍生都市計畫法第17條第2項核發建築執照疑義，以及不再增加無法辦理整體開發之都市計畫案件。是則，由上開1140801637號函示以觀，不僅未依照監察院109內正0001號糾正案理由，改正其實質行政不法，同時也有悖於前開臺北高等行政法院110年度訴字第859、860號判決，揭櫫憲法基於「法治國原則」下，相關人民財產權保障之意旨。

9. 承上，本案高雄市政府都發局作為依據的各項函示，無論是79年8月10日台內字第23088號函、81年7月28日台81內字第26274號函、88年2月8日台88內05883號函、91年12月6日院臺內字第0910061625號函修，抑或是114.2.13內授國營字第1140801637號函示，其實質內容除皆已明確違反憲法「法治國原則」相關「法律優位」與「法律保留」原則之外（憲法第171條、憲法第172條、中央法規標準法第5條、中央法規標準法第11條參照），同時也違反「行政程序法原則」。例如，行政行為應受法律及一般法律原則之拘束（行政程序法第4條）、行政行為比例原則（行政程序法第7條）、行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的（行政程序法第10條）。

10. 複查，本案「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」係劃入於「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」。是以，就臺北高等行政法院高等庭110

年度訴字第859號判決、臺北高等行政法院110年度訴字第860號判決理由意旨以觀，本案高雄市政府都發局涉有下列違誤：

- (1) 區段徵收與市地重劃其本質上雖同為促進土地利用之重要手段，但其無論是公共設施項目之負擔、取得（領回）土地之本質及分配位次在實際執行時都有著相當程度的差異，而其適用時機亦須因土地利用之型態不同而有所區分，亦即，大規模的市地開發或大型公共設施用地之取得，其較適合以區段徵收之方式為之，而小規模的市地改良或鄰里性公共設施用地之取得，則較適合以市地重劃之方式辦理。（臺北高等行政法院高等庭111年度訴字第379號判決）。此外，新訂都市計畫案之規劃將執行包括開發新市鎮、產業專區之開發行為，雖該開發案業經被告之區域計畫委員會審查通過，然於申請開發非都市土地時，該區域計畫委員會對土地利用所為利益之衡量，與於徵收階段，被告之土地徵收審議委員會應衡量徵收之公益性、必要性及符合比例原則等，目的並不相同。準此，無論都市計畫案，或是土地徵收案，該計畫委員會與土地徵收審議委員會，除衡量徵收之公益性、必要性及符合比例原則等之外，由於目的並不相同，因此徵收或區段徵收並非達成地用行政管制所不得不採之必要手段，且非侵害最小之方式。本案，陳情人所有土地（擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案）相較於擴大及變更高雄市鳳

山主要計畫（第四次通盤檢討）案，係屬非常小規模的市地改良。因此，依前開台北高等行政法院判決理由以觀，高雄市政府都市發展局應以侵害較小的「市地重劃」方式為之，斷非以侵害較大的「區段徵收」方式為之。

(2)依前開台北高等行政法院判決理由以觀，高雄市政府區段徵收審議小組應就陳情人所有土地（「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」）劃入系爭徵收案之徵收範圍（「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」），除應討論如何實質影響系爭徵收案之進行，並應就系爭徵收案欲達成之公共利益與陳情人因此被強制喪失土地所有權而領受補償金或配領抵價地之損害，予以利益衡量之檢視及綜合評價。區段徵收審議小組應具體說明強制劃入陳情人所有上開土地，究有何系爭徵收案所欲維護公益的關聯性及必要性？陳情人土地既坐落線在系爭徵收案之邊緣線界，對於系爭徵收案究有如何程度的不可或缺，缺之即足以破壞特定區計畫之完整性、可行性？劃入結果，是否以破壞陳情人土地所有權之手段，來增進他人私益或利於國家建設經費之取得而已？舉凡此等事項被陳情機關理當審慎審查並說理之公益性、必要性及比例原則面向，區段徵收審議小組應予敘明。否則，即屬係未經實質審查之恣意判斷，不符憲法保障人民財產權、居住自由之當然違誤。惟本案，高雄市政府都發局對於法院所揭示各項說明義

			<p>務(包含 1. 應就系爭徵收案欲達成之公共利益與陳情人因此被強制喪失土地所有權而領受補償金或配領抵價地之損害, 予以利益衡量之檢視及綜合評價、2. 系爭徵收案所欲維護公益的關聯性及必要性、3. 系爭徵收案之邊緣線界, 對於系爭徵收案究有如何程度的不可或缺、4. 劃入結果是否以破壞陳情人土地所有權之手段, 來增進他人私益或利於國家建設經費之取得而已。5. 其他被陳情機關理當審慎審查並說理之公益性、必要性及比例原則面向), 迄今皆付之闕如。</p> <p>11. 綜上, 本於前開高等行政法院判決意旨、監察院 109 內正 0001 號糾正案理由, 以及為杜絕「圖利財團」之爭議, 陳情人不同意高雄市政府都市發展局以區段徵收方式辦理。同時, 陳情人建議應以公辦市地重劃方式辦理。如蒙所求, 實感德便。</p>			
38	鄭○斌	<p>本人持有坐落鳳山區七老爺段一甲小段 43-6、43-1、1343 等 3 筆地號土地的合法土地所有權人, 總面積 541 平方公尺, 原地重劃(原址為加油站)。</p>	<p>1. 侵害本人財產權 這三筆土地於祖父及父輩時被政府徵收部分土地作為中山高速公路用地以及五甲路拓寬使用後所剩下來的, 目前地號 43-6 因五甲路拓寬, 現今處在五甲路上無償使用已侵害本人的財產權, 今土地要都市計畫將使個人土地使用面積進一步縮減, 所持有的土地也會越來越少。</p> <p>2. 已設立合法加油站, 有利地區經濟發展 鳳山區七老爺段一小段三筆土地中其中兩筆土地, 地號 43-1 及 1343 已於民國 85 年由鯨世界加油站在此承租設立合法加油站(現今改名台亞石油)營運至今。加油站的成立多年來對周邊地區的交通和經濟有重要的</p>	<p><b>建議部分採納。</b> <b>理由:</b></p> <p>1. 經查所陳土地涉及本案公開展覽變更編號第 24-1 案, 鳳山區七老爺段一甲小段 43-1、1343 現行計畫為農業區, 現作為加油站使用; 七老爺段一甲小段 43-6 為道路用地, 現況已開闢做道路使用, 皆為私有土地。</p> <p>2. 依據本府經濟發展局 114 年 6 月 10 日高市經發公字第 11433069000 號函說明, 鳳</p>	照市府研析意見通過。	<p>整體開發區內 5 處既有合法加油站, 原則同意變更為加油站專用區, 並應維持其使用強度及項目, 爰照市府研析意見通過; 倘未來供商業使用, 應依相關規定辦理變更負擔, 並以捐贈土地或折繳代金方式辦理回饋。</p>

			<p>貢獻，而且加油站有意在五甲地區長期的投資，繼續成為周邊地區經濟發展的一份子。</p> <p>3. 原地重劃永續經營 希望市府單位能夠諒解本人目前所持有的土地是從祖父輩時期已為地方的經濟發展後所留的少許土地，以及目前加油站的土地用地為五甲路上，一邊高速公路一邊鄰居土地並不妨礙都市計畫的工程施工及配地作業，所以向市府提出申請現今加油站的用地能原位置保留。</p>		
		<p>(114.11.25 補充意見) 1. 本人持有之鳳山區七老爺段一甲小段 1343、43-1 地號等 2 筆土地維持加油站用地，如需變更回饋則以 43-6 地號優先抵充。 2. 43-6 地號如無法抵充則請儘快徵收或納入區段徵收。</p>	<p>如左。</p>	<p>山區七老爺段一甲小段 43-1 及 1343 地號現為「台亞石油股份有限公司」所屬「台亞五甲加油站」之基地範圍。經查該站由原臺灣省政府於 86 年 11 月 17 日以八六府建五字第 173909 號函，核准「立國加油站股份有限公司」於鳳山區七老爺段一甲小段 1343、43-1 地號（高速公路五甲交流道附近特定區計畫農業區）筹建「立國加油站」，核准基地面積 438 平方公尺。於 86 年 12 月 17 日以八六府建五字第 176044 號函核發加油站經營許可執照，並於 88 年 1 月 11 日以八八府建五字第 143391 號函核准變更營業主體為「鯨世界國際股份有限公司」，站名變更為「鯨世界五甲加油站」。</p> <p>3. 依上開函文，陳情土地之鳳山區七老爺段一甲小段 1343、43-1 地號為該加油站合法使用範圍，故同意剔除整體開發區，變更農業區為加油站專用區，納入本</p>	

				案主要計畫變更案第26案辦理。 4. 有關鳳山區七老爺段一甲小段43-6之道路用地，因現況已開闢使用，建議維持原計畫為道路用地，請本府工務局新工處辦理土地取得相關作業。		
39	郭○良	建議市府將中崙農業區、商業區、興建老人公寓、平價勞工住宅、安養中心、醫療休閒遊憩與現代化農產加工、倉儲、批發、販售、展示中心等政府與市民雙贏之局。	有關鈞府都市計畫「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)乙案」，本人建議意見詳如理由。 1. 復鈞府都發規字第11431151405號函。 2. 有關該案中崙農業區細部計畫變更第24-1案示意圖之區位配置，將緊鄰五甲路旁之區段劃設為產業專用區，此規畫未考量周邊未來都市發展趨勢，也未考量該路段(五甲路)另一邊已是人口稠密之住宅區；因此，若將五甲路旁土地劃設為產業專用區，將阻礙未來都市發展，並有形成治安死角之疑慮，規劃實屬不當。 3. 另外，將水岸邊的土地劃設為住宅區，亦有不當之處。在考量地理環境、地震因素、市民休閒需求等條件下，應將此區域劃設為水岸休閒遊憩專區，以提供更完善之休閒空間。 4. 關於未來將中崙農業區將規劃作為智慧綠能生活圈，串聯亞灣5GAIoT能量及結合高雄臨海綠能科技轉型，發展淨零轉型、精準健康等，以建構低碳產業鏈，亦作為亞灣「生成式AI醫療聚落」衛星聚落等。此等規劃，是否委由學者專家做過市場調查、可行性評估或	有關建議規劃為住宅區、商業區、興建相關設施乙節，規劃內容已採納，俟都市計畫及區段徵收完成後即可供所陳各項使用之開發者評估進駐；另有關於產業專用區之區位建議，建議未便採納。 理由： 1. 所陳位置係鳳山中崙地區農業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案，為整體開發地區，現行計畫為農業區。 2. 有關鳳山中崙地區農業區變更案，於本計畫草案中，現已規劃住宅區、商業區及產業專用區及公園兼滯洪池用地及道路用地等，並於細部計畫規劃停車場用地、社福設施及機關用地等細部計畫用地。 3. 有關住宅區規劃內容之說明	同主要計畫陳情編號6。	照專案小組建議意見通過。

			<p>管理評估等，還是只是市府人員一廂情願，編造一些美麗詞彙的空中樓閣，沒有專案評估的口號而已，令人質疑。</p> <p>5. 請市府將上述產業發展規劃之研究報告、SWOT分析、產業發展條件與利基相關資料、數據等，公開給市民參考，以取信於民。</p> <p>6. 基於考量現有地理區位、未來人口發展趨勢、鄰近產業需求、工業都市發展特性、市民休閒需求與人口老化問題等因素；因此，建議市府將中崙農業區規劃為住宅區、商業區、興建老人公寓、平價勞工住宅、安養中心、醫療產業、水岸休閒遊憩中心與擴建現代化農產品物流加工、倉儲、批發、販售、展示中心等方向，以共創政府與市民雙贏之局面。</p>	<p>同陳情編號 14 第 3 點處理。</p> <p>4. 有關商業區規劃內容之說明同陳情編號 10 第 2 點、第 3 點處理。</p> <p>5. 有關產業專用區規劃內容之說明同陳情編號 8 第 3 點處理。</p> <p>6. 於本次中崙農業區變更案中，於細部計畫規劃 0.86 公頃社福設施及機關用地，可供社會福利設施、社會住宅及地方活動中心等多元使用，後續視主管機關評估辦理開發作業。</p>		
43	台灣糖業股份有限公司高雄區處	<p>主計變更編號 3-13：建議將本公司所有前鎮區台糖段 5-22 地號整筆納入鳳山都市計畫；另本公司所有台糖段 5 地號農業區土地現況為毗鄰明鳳公園之空地，建議一併納入鳳山都市計畫並變更為公園用地，並以徵購方式取得。</p>	如左。	<p>(案涉後續階段案件，建議於後續階段簽辦研析意見)</p>		納入後續階段審議。
		<p>主計變更編號 7：鳳山區新甲段 175-4 地號土地，查計畫書未載明土地取得方式，建議於計畫書載</p>		<p>(案涉後續階段案件，建議於後續階段簽辦研析意見)</p>		納入後續階段審議。

<p>以徵購方式取得本公司土地。</p> <p>主要計畫變更編號 11：本公司所有鳳山區建軍段 667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、680 地號等 14 筆土地出租自然人及貴府交通局作駕訓班及拖吊場，考量非屬現行公營事業機構使用土地，建議變更為公園用地並以徵購方式取得。</p>		<p>(案涉後續階段案件，建議於後續階段簽辦研析意見)</p>		<p>納入後續階段審議。</p>
<p>主要計畫變更編號 24-1：本公司所有鳳山區道爺廟段下菜園小段 1005 地號面積 400 m<sup>2</sup> 農業區土地，係本公司國泰加油站為多元營運增設洗車項目需要，刻正辦理土壤及地下水檢測評估作業，及委請建築師辦理申請加油站擴充相關文件擬等相關作業中，預定 114 年 10 月底前完成，建議將上開土地剔除整體開發範圍，並</p>		<p>建議請陳情人補充主管機關同意設置加油站之相關文件後，供都委會討論。</p> <p>說明： 1. 經查所陳土地(鳳山區道爺廟段下菜園小段 1005 地號)涉及本案公開展覽變更編號 24-1 案，為台灣糖業股份有限公司所有之私有土地，現行計畫為農業區，現況作為綠地使用。該土地係於民國 68 年 6 月 30 日「高速公路五甲交流道附近特定區計畫案」劃設農業區，迄今未變。</p> <p>2. 另有關鳳山區</p>	<p>本案涉及主計及主案，待陳情人補充加油站擴充申請及相關資料，並請經發局、農業局表示意見後，再提會討論。</p>	<p>整體開發區內 5 處既有合法加油站，原則同意變更為加油站專用區，並應維持其使用強度及項目；倘未來商業使用，應依相關規定辦理變更負擔，並以捐贈土地或折繳代金方式辦理回饋。</p>

		<p>更為加油站專用區。</p> <p>主計變更編號 26 (細計變更編號 50)：本公司所有鳳山區道爺廊段下菜園小段 1005 地號面積 400 m<sup>2</sup> 農業區土地，係本公司國泰加油站為多元營運增設洗車項目需要，刻正辦理土壤及地下水檢測評估作業，及委請建築師辦理申請加油站基地擴充相關文件撰擬等相關作業中，預定 114 年 10 月底前完成，建議併同本公司道爺廊段下菜園小段 1005-35 地號，變更為加油站專用區。</p> <p>本公司所有鳳山區道爺廊段下菜園小段 73 地號為宗教專用區，其土管規定僅供宗教建築使用，建議變更為公園用地，並以徵購或跨區方式取得。</p>	<p>道爺廊段下菜園小段 1005-35 地號土地涉及本案公開展覽變更編號主要計畫第 26 案，現行計畫為農業區，現況作為加油站使用。本次配合都市發展需求，確保農業區現有合法使用權益，檢討變更為加油站專用區。</p> <p>3. 有關所陳鳳山區道爺廊段下菜園小段 1005 地號土地，因陳情人現尚在申請取得合法申設加油站之相關文件程序中，請陳情人補充說明加油站基地擴充之必要性及相關作業辦理進度，俾供納入委員會後續審議參考。</p>			
			<p>(案涉後續階段案件，建議於後續階段簽辦研析意見)</p>		<p>納入後續階段審議。</p>	
46	鍾議員 易仲	<p>中崙農業區第四次通盤檢討後，原 86 公頃農業區扣掉 43.67 公頃</p>	<p>1. 中崙地區涵蓋 5 里，目前是農業區綠地，總面積 86 公頃，目前正在進行第四次通盤檢討。從計畫書裡面可以看到，本來市府說扣除大林蒲用</p>	<p>有關建議內容(理由)第 4 點涉及本市兒童樂園設置規劃，請本府工務局納入評估；另其餘建議未便</p>	<p>同主要計畫陳情編號 6。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>農業保留區、13.19公頃產業專用區，還剩下29.14公頃，請規劃10公頃土地興建市立兒童樂園。</p>	<p>地，有30公頃要當產業專用區，但現在產業專用區面積只有13.19公頃，規模已經大幅縮水。與此同時，我們還看到中崙農業區似乎還保留43.67公頃範圍，大約還保留一半。亦即，86公頃農業區在通盤檢討之後，扣掉43.67公頃農業保留區、13.19公頃產業專用區，還剩下29.14公頃，請問這些土地都當作大林蒲遷村預定地嗎？是否仍有剩餘可開發土地？</p> <p>2. 市長施政報告時候，陳其邁市長同意興建高雄市立兒童樂園，並開始思考地點要設在哪裡，他特別強調最好在市區、附近有捷運。其實在合中區找來找去，最合適兒童樂園的地方就是中崙農業區。這裡是市區，捷運黃線已經在這裡設Y20站，進行場站聯合開發，通盤檢討也部分變更為捷運開發區及廣場兼停車場用地。這個聯開案如果再加上兒童樂園，以及未來產業園區，成為結合就業、消費、親子遊樂的地區，可以促進地方繁榮，也會替黃線提高流量。</p> <p>3. 中崙農業區正在通盤檢討中，還有修正機會，從裡面找出10公頃兒童樂園用地，應該不困難。</p> <p>4. 除了中崙農業區，請評估還有哪些地方適合興建兒童樂園，實現市長的承諾。</p>	<p>採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳位置係鳳山中崙地區農產業區，涉及本案公開展覽變更編號第24-1案，為整體開發地區，現行計畫為農業區。</p> <p>2. 中崙農業區係依本府經濟發展局112年9月18日中崙農業區未來發展規劃工作坊之發展規劃，作為智慧綠能生活圈，串聯亞灣5GAIoT 能量及結合高雄臨海綠能科技轉型、精準健康、智慧物產等，建構低碳產業鏈，亦作為亞灣「生成式AI醫療產業聚落」發展健康照護核心網絡，另結合鳳農市場支援服務新創能量、智慧研發整合物流，故檢討變更住宅區、商業區、產業專用區及公園用地、道路用地等公共設施，其中規劃5處公園用地（兼供滯洪池使用），每處面積約0.56至2.66公頃，合計約9.74公頃，後續亦可供設置親子休憩遊戲設施使用。如規劃大型公園用地，</p>		
---	--	---	--	--

				<p>其他公共設施，徵性地價，另公影出。已會運公共親子遊樂。</p> <p>3. 依據行政院「全國循環專材區試點暨新產業園區申請設置計畫」所訂之計畫，大遷村聚落遷移安置預定地位於本案編號第24-1案之東側、南側，非屬本區中崙農業區範圍。</p> <p>4. 依據本府工務局公園處114年6月27日高字第11471938100號函說明，目前正代辦「台鐵高雄機廠-親子遊樂園區開闢工程」，都市計畫變更案業經內政部都市計畫委員會114年2月11日第1072次會議通過，將由工業區變更為社會福利設施用地，面積約為2.65公頃，原貨車工廠將轉型為具公益</p>		
--	--	--	--	---	--	--



		機車立體 停車塔之 彈性。				
--	--	---------------------	--	--	--	--

附表十五、審議案第四案細部計畫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
2	姜○卿、姜○允、葉○育	中崙農業區擬定道路用地與原有民宅形成路沖。	<p>1. 依高雄市都發局114年3月25日公开展覽都市計畫「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第四次通盤檢討)案」及「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第四次通盤檢討)案」都市計畫書、圖，其中有關中崙農業區變更乙案，依細部計畫圖第56頁，擬定道路用地對原有2戶民宅(中崙一路569號及571號)形成嚴重路沖，民宅正向面對道路勢必增加不必要的居住安全風險，而此風險不應由原有民宅住戶承擔。</p> <p>2. 希望市政府能尊重民眾生命安全，避免因都市計畫變更對原既有個別民宅居民生活造成生命攸關影響，請市政府重視並處理此事，並在都市計畫變更此一設計，移除上述2戶住家路沖，保障市民的基本權益。</p>	<p><b>建議酌予採納。</b> <b>說明：</b></p> <p>1. 經查所陳土地涉及本案公开展覽變更編號細擬1案，為私有土地，屬鳳山細部計畫之第三之一種住宅區，現況為4樓透天集合住宅，其位於中崙農業區外圍，依據都市計畫公开展覽草案檢視，該住宅區將臨接西側6公尺寬計畫道路。</p> <p>2. 依本府交通局115年1月20日高市交運規字第11530817600號函說明：「有關民眾陳情希望道路規劃避免增加居住安全風險，建議調整中崙農業區住宅區配置及取消C10、C14間東西向計畫道路乙節，旨揭陳情之東西向12米計畫道路未銜接五甲一路，其功能係供社區出入使用，建請考量計畫道路可銜接已開發區既有巷道，避免形成路衝或雙T路口」。</p> <p>3. 綜上，考量交通局意見及現地交通條件，有關該東西向12公尺計畫道路之銜接方式，以道路中心線對接既有巷道，以兼顧交通安全與地區通行需求。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
14	呂○峰	建議將中崙農業區細部計畫擬定及規劃之編號公兒105(附)用地往右移至編號公兒106(附)用地，合併使用。	<p>1. 編號公兒105(附)與106(附)相隔近，不需有2處，浪費土地資源，如將公兒105(附)移至公兒106(附)合併使用，勢必較符合土地使用性，配合附近已完成鳳甲重劃區緊鄰，使其附近環境使用完整性與居住品質。</p> <p>2. 公兒105(附)用地面積也不大，且在道路旁，不盡理想規劃。</p>	<p><b>建議未便採納。</b> <b>說明：</b></p> <p>1. 經查所陳中崙農業區涉及本案公开展覽變更編號細擬1案，現行計畫為農業區，經本計畫變更後公兒105(附)面積為0.52公頃、公兒106(附)面積為1.19公頃。</p> <p>2. 有關本變更案住宅區內公兒用地採分散配置，主要依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，並基於服務可及性、使用公平性與生活機能均衡等原則考量，讓各住宅區居民皆能在步行可達範圍內擁有開放空間，提升日常</p>	同主要計畫陳情編號6。	照專案小組建議意見通過。

				休憩、親子活動及社交交流的便利性，形塑「生活圈內就有公園」的健康居住環境。同時，分散式綠地可作為都市生態網絡的重要節點，協助雨水滯洪、降低熱島效應，並串聯行人與自行車動線，強化整體社區環境品質。		
20	余○哲、余○法、余○慶	中崙農業區變更案，建議同一戶人家分回土地可以集中成一塊，以利後續開發利用。 (陳情位置：鳳山區七老爺段 1137-2、1138 地號土地、七老爺段一甲子小段 1082 地號土地)	如左。	有關建議內容涉及街廓選配及抽籤作業屬區段徵收作業，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明。 說明： 1. 經查所陳中崙農業區涉及本案公開展覽變更編號細擬 1 案。 2. 本陳情案件屬區段徵收開發申領抵價地事宜，本府地政局 114 年 5 月 8 日高市地政發字第 11431686200 號函表示，區段徵收分配原則乙節，依相關法規規定無論土地所有權人區段徵收前持有土地面積之大小或土地之筆數，其申請發給抵價地後均係以人為單位參與公開抽籤，並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則，係公正公平公開之作業方式。另本案尚未實質進入區段徵收作業程序，待都市計畫完成法定變更程序後，本府地政局啟動區段徵收作業時將依規定邀集區內地主召開相關區段徵收公聽會，說明相關區段徵收細節內容。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組意見通過。
23	鄭○祐	希望地主能分 50%。	如左。	有關建議內容涉及抵價地比例，屬區段徵收作業規定與事宜，非屬都市計畫處理範疇，請本府地政局於區段徵收作業時妥為向陳情人說明。 說明： 參照本府地政局 114 年 5 月 15 日高市地政發字第 11431847900 號函說明，本案抵價地比例之研訂，涉及都市計畫劃定之公共設施比例；後續於都市計畫審議作業程序時，需地機關將依規於辦理相關公益性及必要性報告時研訂抵價地比例，後續並報請中央主管機關核訂據以辦理區段徵收。	同主要計畫陳情編號 6。	照專案小組意見通過。
24	鄭○榮	徵收 % 數太	如左。	同本案細部計畫陳情編號第	同主要	照專案

		高，希望還我們 50%以上的土地。		23 案	計畫陳情編號 6。	小組意見通過。	建議
25	國防部軍備局工程營區工程營產處	坐落高雄市鳳山區竹子腳段 283-12 地號等 2 筆「道路用地」擬變更為「住宅區」。	<p>1. 本案涉及陸軍軍官學校列管「黃埔營區」坐落高雄市鳳山區竹子腳段 283-12 及 283-15 地號等 2 筆土地，原為該校地形地物訓練場，使用分區為「道路用地」，面積合計 0.1106 公頃。</p> <p>2. 上述 2 筆土地經使用單位陸軍軍官學校檢討無運用需求，為未開闢 8 公尺計畫道路，惠請將原使用分區「道路用地」變更為「住宅區」，並依都市計畫第 27 條之 1 規定負擔回饋公共設施用地，俾併同毗鄰坐落同段 283-11、283-13、283-14、283-16 及 283-348 地號等 5 筆「住宅區」土地活化，以促進地方發展及城市繁榮。</p> <p>綜上，高雄市鳳山區竹子腳段 283-12 及 283-15 地號等 2 筆土地原使用分區為「道路用地」，自 62 年 9 月 1 日都市計畫發布事迄今並無完成道路開闢，建議將 2 筆道路用地廢道或改道，並變更為「住宅區」，俾利區域土地活化運用。</p>	<p><b>建議酌予採納</b></p> <p><b>說明：</b></p> <p>1. 經查所陳土地為國防部軍備局經管之國有土地，現行計畫為道路用地（鳳山區鳳東路 439 巷，現行 8 公尺寬計畫道路），目前尚未開闢，作為空地及部分道路使用（鳳山區鳳東路 439 巷）。</p> <p>2. 依據本府工務局新建工程處 114 年 5 月 22 日高市工新土設字第 11471494100 號函說明，該路段寬 8 公尺寬計畫道路、長約 240 公尺，尚無開闢計畫。</p> <p>3. 依本府都市發展局於 115 年 2 月 9 日召開「本市鳳山都市計畫第四次通盤檢討建軍段 6 地號等土地擴大案協調會議」結論，考量本案涉及國防部軍備局土地整體開發規劃，為提升土地利用效益及基地完整性，並兼顧都市發展需求，經整體檢討後，部分路段具交通替代性與實際服務功能，故酌予調整路型，變更部分道路用地為住宅區，型塑完整街廓以利整體規劃運用，並依法負擔</p> <p>4. 惟另部分道路段仍涉及鳳東路、鳳東路 439 巷、杭州街等路網銜接功能，並關聯周邊住宅區及公園兼兒童遊樂場用地之通行與防災需求，具有維持交通網絡完整性及公共必要性之功能，爰仍維持原計畫道路用地之劃設。</p> <p>5. 綜上，本案基於國防部軍備土地整體開發效益及都市交通系統完整性之綜合考量，部分道路調整為住宅區，其餘道路維持現行計畫，以兼顧土地活化利用與既有交通串連，故酌予採納。</p>	同計畫擴大案。	主要計畫擴大案。	照專案小組意見通過。
30	財政部國有財產署南區分署	主要計畫變更編號擴 2 案（細部計畫擬 3 案），涉及本署經管鳳山區建軍段 6-1 地號等 25 筆國有土地，細部計畫劃設為	如左。	<p><b>建議酌予採納</b></p> <p><b>說明：</b></p> <p>1. 經查，所陳土地位於鳳山都市計畫與大寮都市計畫間之非都市土地，於本次都市計畫擴大範圍內，係依「全國國土計畫」及「高雄市國土計畫」之空間發展指導原則，配合地方發展及公共設</p>	同計畫擴大案。	主要計畫擴大案。	照專案小組意見通過。

		<p>停車場用地、廣場用地、道路用地、公園用地等。因該等土地現況有基地出租作建物使用，且原為都市計畫外特定專用區特定目的事業用地，為可建築用地。本分署考量土地現況使用情形及既有非都市土地使用地類別，建議貴府將本案都市計畫(細部計畫)依毗鄰土地使用分區，劃設為第三之一種住宅區。</p>		<p>施需求，納入都市計畫範圍，並規劃為公園、廣場、道路及停車場等公共設施用地，以健全區域整體發展結構。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 考量陳情範圍內部分土地現況屬可建築使用之甲種建築用地，且已形成既有建築使用型態，爰於細部計畫中，就符合現況使用及都市發展條件之範圍，規劃為第三之一住宅區，以維護既有土地使用權益。</li> <li>3. 有關陳情建議特定目的事業用地納入鳳山都市計畫後劃設為第三之一種住宅區一案，依本府都市發展局於115年2月9日召開「本市鳳山都市計畫第四次通盤檢討建軍段6地號等土地擴大案協調會議」結論，考量灣頭南巷北側既有建物密集，且已向國產署承租在案，為維護民眾既有權益，就既有建物部分擬定為第三之一種住宅區，並依內政部92年1月14日台內營字第0920084077號函釋由土地管理機關回饋。</li> <li>4. 本案公展草案擬定公園用地及停車場用地範圍(灣頭南巷南側)，考量國產署陳情部分土地已有既有建物，並已向國產署承租在案，為維護既有建物權益，剔除於本次擴大都市計畫範圍，維持原非都市土地使用編定。</li> <li>5. 有關本案公共設施用地規劃，考量地方公共設施需求，倘全數調整為住宅區，恐影響公共設施服務水準及都市發展完整性，就公園用地及停車場用地部分，於不影響既有建物情況下，調整公園用地及停車場用地範圍，同時考量地方交通動線，配合劃設8公尺寬道路用地，以利地方交通串聯。</li> <li>6. 本案僅就部分地區採納陳情意見擬訂為住宅區，部分地區剔除於擴大範圍，其餘部分仍劃設為公共設施用地。</li> </ol>		
--	--	--	--	--	--	--