

高雄市都市計畫委員會 115 年 7 月 29 日第 143 次會議紀錄

一、時間：115年7月29日（星期三）上午10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：

王副主任委員啓川(請假)、陳委員彥仲、陳委員勁甫、賴委員碧瑩、蔡委員厚男、朱委員南玉、林委員漢良、張委員慈佳、李委員佩芬、詹委員達穎、吳委員文彥(王屯電代)、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)、王委員宏榮(請假)、白委員金安(請假)、曾委員憲嫻(請假)、鄭委員安廷(請假)、趙委員子元(請假)、羅委員必達(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部政治作戰局

莊清懋

財政部國有財產署南區分署

(請假)

高雄市政府環境保護局

曹毅豪、陳皇嘉、

洪偉竣、鄭嵐、

黃丰翔、林延陽、

郭仲明、何坤居、

蔡秀美、董柏喬

高雄市政府經濟發展局

顏紹宇

高雄市政府交通局

黎美君

高雄市政府民政局

吳淑惠、黃昀穗、

高雄市政府工務局(建管處)

高雄市政府文化局

高雄市政府工務局公園處

高雄市政府捷運工程局

高雄市政府消防局

高雄市政府工務局道路養護工程處

高雄市政府法制局

高雄市政府地政局

高雄市政府工務局新建工程處

高雄市政府財政局

高雄市政府水利局

高雄市政府都市發展局

高雄市住宅及都市更新中心

(二)公民或團體陳情人：

嘉和工程有限公司

高嫦伶

余俊民

張怡君

(未出席)

王正一、林琬純、

張伯瑋、陳春志

陳俊宏

陳柏鈞

徐武德

蔡學賜、李芸華

林宥丞

曾純倩、楊甫聖、

吳欣芸

蔡嘉殷

陳昌盛、胡怡鶯、

鄭明書、王智聖、

林志鴻、陳秀凌、

解智潔、陳佳琦、

吳文慧、黃泰維、

卓吟樺、張珈瑜、

卓弘鈞、莊清華、

陳惠美、呂曉婷、

蔡宗霈

呂岳桐、黃薪純

(請假)

張凱琳君、蘇琬婷君、蘇明涓君
蔡英敏君
長興材料工業股份有限公司

魏福興代
(請假)
朱瑞欣、周彥利、
張志銘

(三)高雄市議會：無

(四)公民或團體列席人員：無

(五)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫市場用地（市55）為機關用地（配合鼓山區清潔隊環保設施重置計畫）案

決 議：

(一) 本案係因鼓山區清潔中隊原使用之市55市場用地於113年發生火災，致暫遷至台泥公司土地。考量原市場用地已無市場使用需求，且原址區位適當、無適當替代用地，為重建永久性清潔隊辦公及作業空間，維持勤務運作及作業安全，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更

(二) 本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

1、為降低基地開發對周邊環境影響並提升公共空間品質，請提案單位檢討於基地周邊臨住宅區側建築退縮留設人行及綠化空間；且於建築基地及建築屋頂層，應加強綠化措施，以融入既有相鄰環境。

2、依據環保局辦公空間設置，應依循當地意見，容納里民

活動中心該項設施，以提供在地居民公共使用。

3、公民或團體陳情案，照市府研析意見通過(詳附表一)。

4、本案計畫書內容有誤繕部分，授權提案單位環保局檢核更正，並請都發局詳予檢核。

5、與會委員發言摘要(詳附錄一)，請提案單位參酌納入計畫書修正或補充說明。

第二案：劃定高雄市新興區新興段一小段918地號等65筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

(一) 本案原由民間申請自行提案劃定都市更新地區，經本會第 134 次會議決議，原則支持以公有土地帶動私有土地方式推動都市更新，並釐清相關議題後，由高雄市住宅及都市更新中心依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定劃定都市更新地區。

(二) 除依下列意見及提會內容修正外，其餘照公展草案通過。

1、配合公園用地實際範圍，同意於都市計畫情形增列新興區新興段一小段918-7、918-9地號等2筆土地。

2、更新單元劃定基準，依高雄市都市更新自治條例第3條規定修正。

3、有關國有土地原有合法及占用戶後續處理情形，同意參採財政部國有財產署南區分署部份書面意見(詳附錄二)，於計畫書補充載明實施者於推動都市更新時，應依都市更新條例第52條、57、62條等相關規定辦理。

4、刪除公園用地開闢停車場之指定形式，以保留後續建築配置及公辦都市更新開發彈性。

5、公民或團體陳情意見，照市府研析意見通過(詳附表二)。

第三案：「變更澄清湖特定區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫）（第三階段）（Y6站）案、變更澄清湖特定區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫）（第三階段）（Y6站）案、變更原高雄市主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫）（第三階段）（Y8、Y18站）案、擬定及變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫）（第三階段）（Y8、Y18站）案」再審議

決 議：

(一) 本案係配合 114 年 12 月 23 日內政部都市計畫委員會第 1 次專案小組初步建議意見及土地所有權人參與聯合開發意願，調整 Y6、Y8 站變更範圍及相關內容，提請本會討論。

(二) 除依下列意見修正外，其餘照提會修正內容通過（詳附圖一及附表三~八）。

1、Y6站：參考逕向內政部都市計畫委員會陳情意見，除將鳥松區大埤段20、21地號剔除本案變更範圍，並配合調整變更範圍，將鳥松區大埤段15、17地號一併變更為捷運系統用地外，其餘照市府研析意見通過(詳附表九)。

2、Y8站：

(1) 建工路以南配合高雄科技大學參與聯合開發，將部分學校用地納入捷運開發區範圍，並於細部計畫劃設

至少變更範圍10%之廣場兼停車場用地；另請將同意文件納入計畫書附件載明，以供查考。

(2) 建工路以北陳情取消捷運系統用地北側之計畫道路部分，參酌市府交通局及消防局函復意見，考量該計畫道路屬建工路及大順路後線服務性道路，仍具人行、周邊捷運及輕軌場站串聯功能，並涉及區域交通聯通性、指定建築線及消防救災等公共利益，經與會委員充分討論後，照市府研析意見不予採納(詳附表十)。至道路系統調整，則納入該細部計畫區通盤檢討時整體評估辦理。

3、與會委員發言摘要(詳附錄三)，請提案單位參酌納入計畫書修正或補充說明。

第四案：「變更路竹都市計畫(部分零星工業區為捷運開發區)細部計畫(配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK6站土地開發)案」再審議

決 議：

本案主要計畫前經 114 年 11 月 25 日內政部都市計畫委員會第 1091 次會議審議修正通過，爰依前開會議決議修正細部計畫內容，檢討道路用地劃設之必要性、保留既有與農業區隔離之綠地用地、劃設不低於 30%之公共設施用地，並配合調整土地使用分區管制要點、都市設計基準及事業與財務計畫，提請本會討論。經與會委員討論，尚符前開決議原則，故同意依提會修正內容通過(詳附圖二及附表十一~十三)。

第五案：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第五次通盤檢討)案(第二次公開展覽)

決 議：

- (一) 本案係依本會第 131 次會議決議，就超出原公開展覽範圍之變更內容辦理第二次公開展覽，並就第二次公開展覽期間公民或團體陳情意見涉及之變更內容及提會新增與修正內容，提請本會審議。
- (二) 經本會召開 2 次專案小組會議充分討論，除下列意見外，其餘照專案小組建議意見(詳附錄四)通過。
 - 1、變更第2案，依本會第131次會議決議修正附帶條件(1)；另有關第二次公開展覽附帶條件內容誤繕，參考會中法制局意見(詳附錄五)，亦經與會委員充分討論，原決議並已函知陳情人在案，未影響陳情人與利害關係人權益，然考量「公開展覽」為都市計畫所應踐行之法定程序，具備對外公示性，爰參酌行政程序法第101條規定意旨，以公告「更正」第二次公展內容之方式辦理，明列原誤繕與正確內容之對照，以達成補正第二次公展瑕疵之效果，並將更正公告送達陳情人，完備本案之正當法律程序，爰同意本案完成上開更正程序後，逕行公告發布實施。
 - 2、有關變更第3案，考量機11用地已納入原高雄市公共設施用地專案通盤檢討案辦理，並經111年8月16日內政部都市計畫委員會第1017次會議審議通過主要計畫變更為住宅區，爰參酌本案陳情編號1、2及4意見，同意將機11及油1用地細部計畫依本次提會修正方案(詳附圖三)

，於補辦公展後納入原高雄市公共設施用地專案通盤檢討案辦理。

- (三) 本案經審決後，得視實際發展需要，就細部計畫未涉及主要計畫變更部分，先依法分階段公告發布實施；另涉主要計畫案件則續報內政部審議核定。

第六案：變更原高雄市主要計畫部分機關用地為住宅區及園道用地（配合機11公辦都市更新土地開發）案、變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合機11公辦都市更新土地開發）案、劃定高雄市苓雅區正憲段529、532地號等16筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

- (一) 本案係配合本市推動都市更新政策，以公辦都市更新方式活化閒置公共設施用地並引入民間開發能量，市府分回之土地及建物優先作為都市更新換屋配套、中繼住宅及政策性住宅等使用，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫變更，並依都市更新條例第6條第1項第3款規定劃定都市更新地區。
- (二) 經本會召開2次專案小組會議充分討論，同意照專案小組建議意見(詳附錄六)通過。

七、散會（中午12時20分）

附表一、審議案第一案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	嘉和工程有限公司	反對政府規劃該場址作為環保局等單位垃圾車停放使用。	1. 九如橋的新建帶給鼓山區新的希望，周邊發展已延宕多年且緊鄰住宅區，不應再有避鄰設施設置。 2. 建議：市政府另覓他處安排垃圾車停放或找台泥重劃區市府可分配土地。	建議未便採納，理由如下： 1. 本案基地(鼓山區內惟段九小段 55 地號)自民國 92 起，即作為鼓山區清潔中隊使用，惟不幸於 113 年 11 月發生火災導致原有建物毀損不堪使用，本案係屬原址重建並提升公共環境品質，並非新設避鄰設施。 2. 有關台泥鼓山廠提案都市計畫變更，前經內政部都市計畫委員會 105 年 4 月 12 日第 872 次會議審議通過，惟因未完成環境影響評估審查作業、擬定細部計畫及市地重劃預審作業等，已於 111 年 4 月 27 日逾開發期限，現況維持原計畫工業區，尚無合適土地可供使用。	照市府研析意見通過。
2	張○琳 蘇○婷	建請高雄市政府重新評估「鼓山區清潔隊環保設施重置計畫」設置地點，優先考量遷移至台泥重劃區市府配回土地，以兼顧都市發展、公共安全及土地使用效益。	1. 九如陸橋拆除後，鼓山地區迎來重要發展契機。本基地位處生活圈核心，建議優先規劃新鼓山區公所、停車空間、里民活動中心及商業服務設施，以提升公共服務品質並帶動地方發展，同時解決現有區公所停車不足及活動空間缺乏等問題。	建議酌予採納，理由如下： 1. 依據本府民政局 115 年 7 月 17 日高市市政區字第 11531521300 號函表示，經鼓山區公所評估後仍續留原址。另建議設置里活動中心一事，本府環保局已納入考量。	照市府研析意見通過。
	蘇○涓	建請高雄市政府重新評估「變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫市場用地(市 55)為機關	2. 本基地鄰近兩處公園，其中包含兒童遊戲場，周邊多為住宅社區及生活道路。垃圾車及資源回收車頻繁進出，時段與居民通勤、學童上下學及	2. 為降低交通安全疑慮，本案清潔車輛主要出入口配置於基地北側，朝向尚未開闢之停車場用地，減少車輛動線影響周邊住宅區及兒童遊樂場用地；另車輛出勤避開上下午尖峰時段，並	

	用地（配合鼓山區清潔隊環保設施重置計畫）案」之設置地點，優先考量遷移至台泥重劃區市府配回土地，以兼顧都市發展、公共安全、土地使用效益及居民生活品質。	休憩活動重疊，恐增加交通安全風險，影響兒童及行人安全。 3. 本基地位於成熟市區，屬珍貴公共土地。若作為垃圾車停放及資源回收基地，未能充分發揮土地效益；且大型車輛進出、清晨出勤及回收作業產生之噪音，亦可能影響周邊居民生活品質。 4. 台泥重劃區總面積約31.4公頃，市府可分回約17公頃土地，擁有較完整道路系統及充足腹地，更適合作為清潔隊及環保設施用地，並可結合綠能及循環經濟理念，打造環保示範園區。本案並非反對環保設施重置，而是建議設置於更適宜區位。懇請市府審慎評估替代方案及整體效益，選擇更符合都市發展願景與居民期待之規劃。	規劃配置現場指揮人員，提升交通安全性。 3. 本案基地(鼓山區內惟段九小段55地號)自民國92起，即作為鼓山區清潔中隊使用，惟不幸於113年11月發生火災導致原有建物毀損不堪使用，本案係屬原址重建並提升公共環境品質，並非新設避鄰設施。有關清潔車輛在服務區完成作業後，將於焚化廠清洗完畢才返回本案基地，且進出基地規定關閉警示音，另資源回收區採密閉空間規劃設計，減輕對周遭環境影響，以維護環境安寧性。 4. 有關台泥鼓山廠提案都市計畫變更，前經內政部都市計畫委員會105年4月12日第872次會議審議通過，惟因未完成環境影響評估審查作業、擬定細部計畫及市地重劃預審作業等，已於111年4月27日逾開發期限，現況維持原計畫工業區，尚無合適土地可供使用。	
--	---	---	--	--

附錄一、審議案第一案委員及單位發言要點

(一)李委員佩芬

- 1、計畫書與簡報所示計畫興建建築配置內容尚有不一致情形，請提案單位釐清並補充說明。
- 2、請補充說明及回應陳情人對回收作業產生噪音、影響生活品質之疑慮。

(二)林委員漢良

- 1、本案變更理由雖載明基地區位適中，惟基地周邊以住宅、公園及水岸等生活環境為主，請補充說明選址於此並變更為機關用地之必要性及合理性，並就本案與周邊土地使用機能、都市空間結構及地區發展定位之相容性加強分析。
- 2、請補充說明清潔工作車輛之進出動線、作業模式及時段、資源回收物暫置方式與營運管理機制，並具體提出降低對周邊住宅生活品質、交通安全及環境品質影響之配套措施。
- 3、整體建築規劃請強化公共建築意象，並檢討建築量體、立面設計、建築語彙及基地單一出入口配置之妥適性。另建議結合公園化及景觀綠化設計，透過喬木植栽、綠色廊道等手法，提升與周邊住宅、公園及水岸空間之融合性，並適度遮蔽工作車輛，降低視覺衝擊。
- 4、為提升基地公共性及整體空間使用效益，除設置里民活動中心外，建議評估導入環境教育、社區交流或其他公共服務機能，以強化基地與周邊社區之互動及公共服務功能。

(三)朱委員南玉

- 1、參酌陳情意見，建議建築及開放空間規劃兼顧鄰里友善與多元使用需求，並透過景觀綠化及綠色空間串聯等設計手法，降低清潔設施對鄰近住宅環境之影響。

2、請補充說明工作車輛數量、每日進出頻率、作業時段及相關營運情形，以利瞭解基地實際使用狀況及其對周邊交通與居住環境之影響。

3、同意前述委員意見，建議透過建築配置及景觀設計，強化基地與周邊開放空間之綠色串聯，形塑具連續性之綠色廊帶，以降低視覺衝擊及周邊居民之負面感受。

(四)陳委員勁甫

考量基地周邊尚有公園、停車場等公有土地，未來具整體發展潛力，請就市場用地原規劃採 BOT 方式辦理之不可行原因補充說明，並基於本案專案審查，評估基地與鄰近停車場用地整體規劃開發之可行性，以提升公有土地利用效益及公共服務機能。

(五)蔡委員厚男

垃圾車為都市運作及市民日常生活所需之必要公共設施之一，建議提案單位補充說明基地規劃設計、營運模式及作業方式，並透過景觀綠化及設計手法降低鄰避疑慮，營造良好周邊環境；本案變更為機關用地作清潔中隊使用，對周邊住宅環境未必造成負面影響。

(六)張委員淑娟(黃榮輝代)

1、本案基地開發規模未達依法應辦理交通影響評估審議之送審標準。

2、有關基地出入動線及出入口配置，後續將與提案單位持續檢討研議；建議以北側鄰接停車場用地處設置出入口，銜接九如四路，以降低對周邊居民生活及南側住宅區交通之影響。

(七)陳委員彥仲

1、同意本案變更為機關用地，惟請補強下列論述：

(1)本區位為供環保車輛停車、公務辦公室及里民活動中心使用，請加強說明大型環保車輛（18 噸）進出動線及流量頻率（車次/日）。

(2)請審酌臨住宅區之路側(厚德路)退縮，並加強雙層植栽綠(美)化，以降低對居民之外部干擾。

2、建議於細部計畫土地使用分區管制規定增訂鄰避設施設計規範及臨住宅區道路側退縮空間及植栽綠化。

(八)經濟發展局

市場用地原係供零售市場使用，考量現行市場經營型態已改變，目前尚無推動傳統零售市場開發計畫；若本案與周邊公有土地整體規劃完善，本局表示尊重並配合。

(九)環境保護局

1、本案係既有清潔中隊辦公廳舍重置，非新增鄰避設施，基地區位係依鼓山區清運服務需求及作業範圍綜合評估選定，區位配置尚屬適宜；未來將朝綠建築、智慧建築及環境教育示範場域方向規劃，並透過綠廊串聯、屋頂綠化及車棚遮蔽等設計手法，提升整體景觀品質。

2、基地出入口已考量道路轉彎視距並設置警示設施，工作車輛進出時間將避開交通尖峰時段，以降低對周邊交通之影響。

3、工作車輛均於完成垃圾清運作業後，至相關處理設施完成垃圾處理及車體清洗，再返回基地停放；基地僅於室內空間暫置部分資源回收物，並於進出基地時關閉警示音，以降低噪音及環境影響，不致影響周邊生活品質。

附錄二、審議案第二案財政部國有財產署南區分署書面意見

(一)本次會議涉本分署案件為審議案件第二案「劃定高雄市新興區新興段一小段 918 地號等 65 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」。本分署前以 115 年 7 月 1 日台財產南改字第 11525011480 號函復高雄市住宅及都市更新中心：

- 1、原則以權利變換方式參與公辦都市更新，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。
- 2、本署經管國有非公用土地參與都市更新案，倘更新單元範圍內之國有非公用土地更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺者，應優先評估作中央機關辦公廳舍；倘未達 2,000 平方公尺或經評估不做中央機關辦公廳舍者，再函中央及地方住宅主管機關評估作社會住宅，倘該主管機關有社會住宅需求，應由需求機關於事業計畫核定前辦竣撥用，後續再由需求機關依規定參與都市更新(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。

(二)有關審議案案情說明(八)第 5 點，更新範圍內國有土地原有合法租賃契約及占用情形之後續處理方式，建議更正為依都市更新條例第 52、57、62 條等規定，納入都市更新權利變換計畫內一併處理。

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	市府研析意見	市都委會決議
1	蔡○敏	請依計畫書附圖 [] 部分規劃，才能完整的利用建設，對市民及市政建設才有完整一體的規劃。	有完整一體的土地，才能有完整的規劃，也才能美化市容，公辦都更，才能對市民有安全保障。	未便採納，理由： 1. 本案依據高雄市都市計畫委員會 114 年 8 月 28 日第 134 次會議決議，支持以公有土地帶動私有土地方式持續推動都市更新，爰劃定本案之都市更新地區範圍。 2. 本次劃定都市更新地區暨訂定都市更新計畫，內容包含土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災等規劃構想並指定更新單元一處，實施者依前開規劃構想進行開發，並得依更新單元劃設基準，視實務開發需求與地主意願，檢討並彈性調整更新單元範圍。 3. 為促進民間加速推動都市更新事業，本府亦委託本市住宅及都市更新中心及專業輔導團協助輔導，倘土地所有權人有都市更新意願，得依「都市更新條例」成立更新會辦理都市更新，並依本市都市發展局輔導民間自主都市更新 588 專案作業規定申請相關輔導計畫。 4. 考量本次更新地區之劃定包含完整之規劃構想，實施者可視需求與地主意願彈性調整更新單元範圍外，本市亦有相關輔導辦法，兼具開發彈性與實務推動之可行，符合公有土地帶動私有土地之更新，並達成更新規劃之完整性。	照市府研析意見通過。

附圖一、審議案第三案提會修正方案



Y6 站主要計畫市都委會第 131 次會議審議通過方案



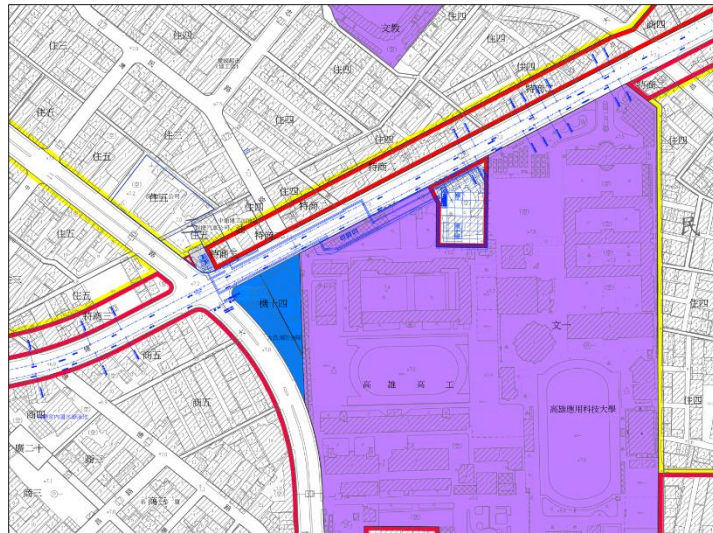
Y6 站主要計畫提會修正方案



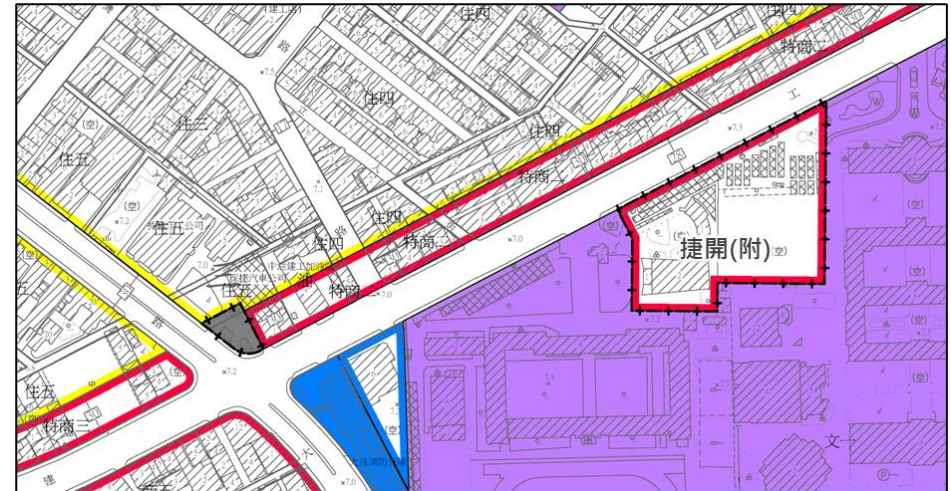
Y6 站細部計畫市都委會第 131 次會議審議通過方案



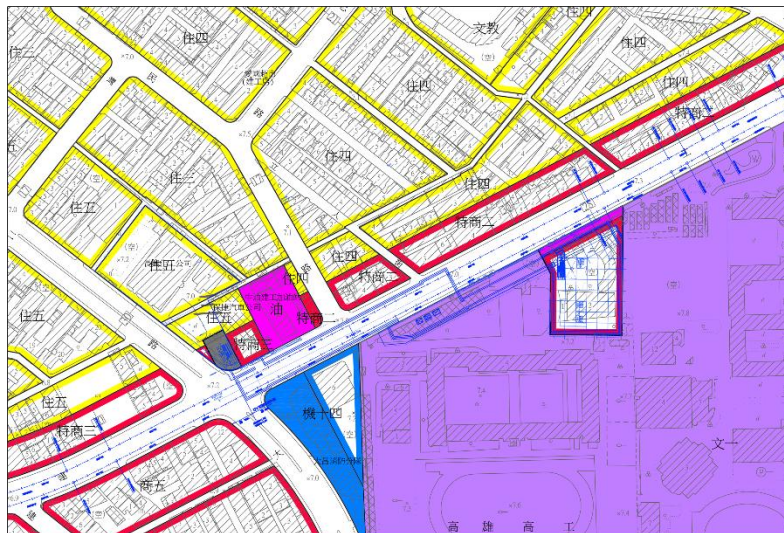
Y6 站細部計畫提會修正方案



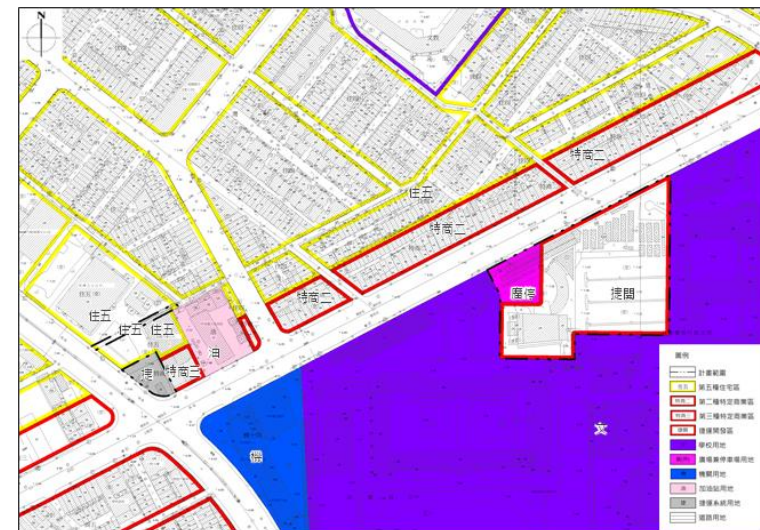
Y8 站主要計畫市都委會第 131 次會議審議通過方案



Y8 站主要計畫提會修正方案



Y8 站細部計畫市都委會第 131 次會議審議通過方案



Y8 站細部計畫提會修正方案

附表三、審議案第三案 Y6 站土地使用分區管制要點第五條修正對照表

市都委會第 131 次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
第五條 捷運開發區應於申請建築時，自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。  <u>退縮建築示意圖</u>	第五條 捷運開發區應於申請建築時，自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。  <u>退縮建築示意圖</u>	照案通過。

附表四、審議案第三案 Y6 站都市設計基準第一點及第六點修正
對照表

市都委會第 131 次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
一、本計畫都市設計審議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使用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（如圖 5-2-1 所示）。	一、本計畫都市設計審議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使用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（如圖 5-2-1 所示）。	照案通過。
六、捷運開發區（捷開 1(附)）所留設之法定空地應以集中配置為原則，以利與北側廣場用地串聯供公眾通行使用，建議區位詳如圖 5-2-1 所示。	(刪除)	照案通過。
 圖 5-2-1 都市設計實施範圍示意圖	 圖 5-2-1 都市設計實施範圍示意圖	照案通過。

附表五、審議案第三案 Y6 站提會修正實施進度與經費表及事業及財務計畫表

實施進度及經費表

土地 使用	面積 （公頃）		土地取得方式		開闢經費（百萬元）				主辦單 位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵購	撥用	土地徵 購費	地上 物補 償費	工程費	合計			
捷運 開發 區	國有	0.3116		✓	42.09	－	1,810.66	1,852.75	高雄市政府捷 運工程 局	117 年 中完 成	專案 編列
捷運 系統 用地	私有	<u>0.1217</u>	✓								
廣場 兼道 路用 地	國有	0.0070		✓	－	－	316	316	高雄市政府工 務局新 工處		逐年 編列
	市有	0.0088	－	－							

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

註 2：後續土地取得優先以協議價購或其他方式辦理。

註 3：工程費係以 Y6 站完整站體預估工程費；廣場兼道路用地之工程費以每公頃 200 萬元概估。

事業及財務計畫表

土地使用	面積 (公頃)		土地取得方式			開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費	工程費	合計			
捷運開發區	國有	0.2904		✓		42.09	-	1,810.66	1,852.75	高雄市政府捷運工程局	117 年中完成	專案編列
捷運系統用地	私有	0.1217	✓									
廣場兼道路用地	國有	0.0212			✓							
廣場兼道路用地	國有	0.0070		✓		-	-	316	316	高雄市政府工務局新工處		逐年編列
	市有	0.0088	-	-								

註 1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

註 2：後續土地取得優先以協議價購或其他方式辦理。

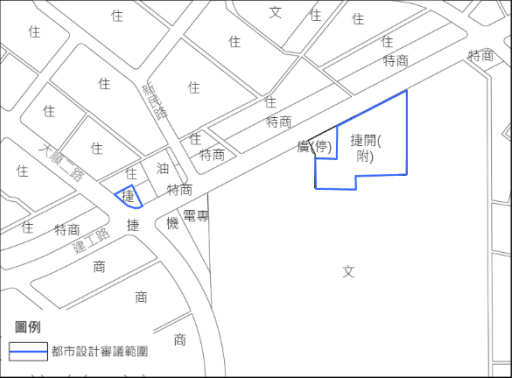
註 3：工程費係以 Y6 站完整站體預估工程費；廣場兼道路用地之工程費以每公頃 200 萬元概估。

註 4：土地取得方式為其他者，為變更負擔取得方式辦理。

附表六、審議案第三案 Y8 站土地使用分區管制要點第五條修正對照表

市都委會第 131 次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
第五條 捷運開發區應於申請建築時，<u>自廣場用地（兼供道路使用）境界線至少退縮 5 公尺建築。</u>  <u>退縮建築示意圖</u>	第五條 捷運開發區應於申請建築時，<u>自道路境界線至少退縮 5 公尺建築。</u>  <u>退縮建築示意圖</u>	照案通過。

附表七、審議案第三案 Y8 站都市設計基準第一點修正對照表

市都委會第 131 次會議審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
一、本計畫都市設計審議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使用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（如圖 5-2-1 所示）。  圖 5-2-1 都市設計實施範圍示意圖	一、本計畫都市設計審議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使用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（如圖 5-2-1 所示）。  圖 5-2-1 都市設計實施範圍示意圖	照案通過。

附表八、審議案第三案 Y8 站提會修正實施進度與經費表及事業及財務計畫表

實施進度及經費表

土地使用	面積 (公頃)		土地取得方式			開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費	工程費	合計			
捷運開發區	市有	1.3806	-	-	-	-	16.00	1,810.66	1,826.66	高雄市政府捷運工程局	117 年完成	專案編列
捷運系統用地	私有	0.0779	✓	-	✓							

註1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

註2：後續土地取得優先以協議價購或其他方式辦理。

註3：土地取得方式為其他者，為變更負擔取得方式辦理。

事業及財務計畫表

土地使用	面積 (公頃)		土地取得方式			開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費	工程費	合計			
捷運開發區	市有	1.2425	-	-	-	-	16.00	1,810.66	1,826.66	高雄市政府捷運工程局	117 年完成	專案編列
廣(停)用地	市有	0.1381	-	-	-							
捷運系統用地	私有	0.0779	✓	-	✓							

註1：本表所列開闢經費及預定完成期限得視主辦單位實際辦理狀況酌予調整。

註2：後續土地取得優先以協議價購或其他方式辦理。

註3：土地取得方式為其他者，為變更負擔取得方式辦理。

附表九、審議案第三案 Y6 站逕向部都委會陳情綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	京城建設股份有限公司	本公司位於高雄市鳥松區大埤段 20 及 21 地號土地納入捷運黃線 Y6 車站之開發用地一事提出陳述意見，請查照惠復。	1. 依高雄市政府 114 年 6 月 30 日高市府都發審字第 11433316900 號函，若本公司對決議仍有意見，由本公司逕向內政部提出書面意見。 2. 依「變更澄清湖特定區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫）（Y2、Y3、Y4、15、16 站）案」書：『Y6 站依「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」捷運開發區容積率為 600%。』 3. 惟依高雄市政府捷運工程局 114 年 6 月 23 日高市捷開字第 11431908600 號函：『大會已逕行決議確認 Y6 站捷開區建蔽率 70%、容積率 300%並提交內政部都市計畫委員會審議。』 4. 本案決議內容嚴重減損本公司資產運用之價值，企業經營須對投資人及股東負責，故本公司礙難配合，決定放棄將鳥松區大埤段 20 及 21 地號土地納入捷運黃線 Y6 車站之開發用地，敬請諒察。	建議採納。 理由： 1. 有關陳情土地原為澄清湖特定區基地地方整且銜接計畫道路之第三種住宅區，後經第 131 次高雄市都市計畫委員會配合捷運黃線 Y6 站聯合開發草案通過，將住宅區變更為捷運開發區。 2. 經查陳情範圍土地非屬 Y6 站捷運出入口、通風井等必要設施，並不妨礙捷運場站未來出入動線空間使用，且維持住宅區亦不影響未來捷運 Y6 站聯開基地與周邊可建築用地開發權益，建議維持原使用分區。	照市府研析意見通過。

附表十、審議案第三案 Y8 站逕向部都委會陳情綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
11	長興材料工業股份有限公司	為本公司所有高雄市三民區灣勝段 12-1 地號土地涉及高雄都會區大眾捷運系統黃線 Y8 站體開發，爰補提陳情內容，基於財產權保障及徵收損害最小原則，懇請本市都市計畫委員會審議，實感德便。	1. 依據高雄市都市計畫委員會 114 年 5 月 28 日第 131 次會議紀錄辦理。 2. 查高雄市政府推動捷運黃線站體所執行都市計畫變更捷運開發區，因本公司所在位置規劃 Y8 站出入口，可與輕軌 C28 站轉乘，且位於建工路與大順路交叉口，同時便利高雄高工、高雄科技大學師生通勤，此為市政百年大計，造福市民之舉，本公司鼎力支持及配合市政建設，先予敘明。 3. 惟依高雄市都市計畫委員會 114 年 5 月 28 日第 131 次會議紀錄內容所示，捷運黃線 Y8 站新增設大順路與建工路交叉口為出入口（詳附圖），為銜接輕軌 C28 站之轉乘旅客，該址為本公司所有土地，為本公司辦公廠區範圍內，座落土地為灣勝段 12、12-1 地號；基於支持市政設計畫與平衡財產權保障及損害最小原則，建議高雄市都市計畫委員會應優先考量捷運黃線 Y8 站體規劃及土地取得、本公司整體辦公廠區使用現況，補提出下列陳情及理由： (1) 本公司現行辦公廠區座落土地為三民區灣勝段 12、12-1、21-2、585、586、587、588、589、590 地號等 9 筆土地，均為本公司所有，其中包含灣勝段 591 地號部分土地為市有地、灣勝段 22 地號部分國有非公用土地為農業部農田水利署管理。 (2) 本公司辦公廠區範圍之灣勝段 12、12-1、21-2、586、587、590 地號等 6 筆土地，建議納入本次檢討範圍，由第五種住宅區變更為第四種特定商業專用區（附），得以附帶條件方式開發，再進一步由本公司土	建議未便採納，理由如下： 1. 經查所陳土地三民區灣勝段 12、21-2、586、587、590 地號等 5 筆土地現行為第五種住宅區、灣勝段 12-1 地號為第三種特定商業專用區、灣勝段 22、585、588、589 地號等 4 筆為尚未開闢之道路用地，因本案陳情人無聯合開發意願，爰以捷運站必要設施需用最小面積辦理都市計畫變更土地使用分區。 2. 陳情灣勝段 12、12-1 地號土地涉及捷運系統設施需用及不需用之範圍，經本市都委會第 131 次會議審議同意提案機關所提 12、12-1 地號土地需用範圍變更為捷運系統用地，其餘不需用範圍則不予變更，至有關所陳變更為特商四部分，未便採納。 3. 陳情灣勝段 21-2、586、587、590 地號等 4 筆住宅變更為特商四：非屬本案變更範疇，且應有具體開發計畫再檢討變更，故未	照市府研析意見通過。

			地回一定比例以上之土地，作為捷運黃線 Y8 站出入口使用。此雙贏，亦即政府可避免強制徵收土地及節省經費，而商業區也符合因應市政建設發展及時代變遷，本公司現況土地作為辦公室使用之分區。 (3)有關本公司現行辦公廠區範圍夾雜道路用地，為灣勝段 585、588、589 地號等 3 筆土地，有關單位長年未徵收也未開闢，且現況有替代道路大順路及建工路可供通行，倘經高雄市政府交通局及工務局確認已無開闢需求，為使本公司整體廠區完整性，並配合本次捷運場站整體規劃，建議逕予廢除計畫道路，由道路用地變更為第四種特定商業專用區（附），以附帶條件方式開發，併由本公司土地回饋一定比例以上之土地，作為捷運黃線 Y8 站出入口使用。 (4)因本公司辦公廠區內夾雜部分土地非屬本公司所有，包含灣勝段 591 地號土地為高雄所有，灣勝段 22 地號國有非公用土地為農業部農田水利署管理，土地使用分區為道路用地，倘經高雄市政府交通局及工務局確認已無開闢需求，懇請協助本公司取得土地所有權，或採取交換整合方式取得完整土地利用，俾利整體廠區完整性。 (5)按高雄市都市計畫委員會 114 年 5 月 28 日第 131 次會議紀錄所提方案，捷運黃線 Y8 站出入口，現況係本公司廠區大門出入口及警衛室（詳附件四），且有安全圍牆，故需地機關應先行與本公司再充分協調。倘若未來站體動工時，需更改大門及警衛室位置，應如何配合本公司評估更改大門位置及重新申請警衛室建築執照，圍牆又需如何保留或損害最小，避免造成特別犧牲。目	便採納。 4.陳情灣勝段22(部分)、585、588、589、591(部分)地號等5筆道路用地變更為第四種特定商業專用區：非屬本案變更範疇，且依據本府交通局115年7月27日高市交運規字第11543190100號函表示該道路雖僅為4M道路，惟其原始都市計畫功能應屬人行步道，考量未來周邊捷運、輕軌場站，仍有提供社區行人及自行車動線串聯效益。且若予廢巷，必須加以考量該巷鄰地土地所有權人袋地通行權及未來指定建築線等權益。及本府消防局115年7月27日高市消防救字第11534020500號函表示都市計畫道路具有交通與消防的必要性，區域內若缺乏具有橫穿性道路，會影響整體基地的交通循環與聯通性，對於建築物的安全維護較為不利，考量本案基地北方毗鄰老舊型社區，對於消防單位進行搶救及避難引導具有相當程度的困難性，應強化該地區防	
--	--	--	---	---	--

		前本公司自行評估，日後圍牆基於現況及安全性，且因本次調整大門出入口及更動警衛室位置係為配合市政建設，懇請後續本公司更動出入口及申請警衛室新建工程時，圍牆應得免再重新請照建築及退縮，儘量維持現況土地使用配置。 (6)本公司自創立至今，登記地址為「建工路 578 號」，涵蓋公司所有登記資料、對外行銷、國際貿易等設立地址皆為此門牌，已逾 60 年之久，倘配合捷運黃線 Y8 站體開關，廠區將未臨建工路，惟考量本公司對外貿易及設立登記資料更替不易，建請勿更動本公司地址，維持現狀「建工路 578 號」之設址。 以上，本公司全力支持市政建設，且所提陳情事項具有合理性及必要性，敬請研商採納。	災動線通行、避難機能。考量該計畫道路整體道路系統規劃及消防救災功能，且變更後可能影響兩側土地指定建築線，未符道路檢討變更原則，故未便採納。 5. 有關大門、警衛室及圍牆部分，未來站體動工時，本府捷運局會持續與長興材料工業股份有限公司充分協調，對於大門、警衛室及圍牆損害降至最小；另有關門牌號碼變動（門牌整編），無涉都市計畫變更及審議，將轉陳相關主管機關依其規定辦理。	
	(115.7.29 會中提供) 本公司基於支持市政，才陳情一併廢除已徵收、無開闢需要之計畫道路，變更為其他使用分區，再由本公司取得時，交換提供一定比例以上之土地作為捷運黃線 Y8 站出入口使用。	1. 本公司長期以來支持市政建設。但本次市府推動捷運黃線 Y8 站體出入口興建工程所需本公司所有土地灣勝段 12、12-1 地號部分土地，主要是本公司的建工路進出大門，未來捷運出口開闢後，造成整體廠區土地利用受限，建築規劃設計亦缺乏完整性。本案都市計畫變更及捷運局日後徵收，將使現在公司辦公及廠區更加畸零無法有效利用，也侵害憲法保障之財產權且造成特別犧牲。 2. 惟為配合市政建設，爰本公司主張現有廠區內夾雜「灣勝段 22、585、588、589、591 地號」等 5 筆土地，其土地使用分區為道路用地，且經實地勘查發現，鄰近本次陳情廢除人行步道西北側方向，約 70 公尺已有開闢替代通行道路，且本		1. 有關建議內容涉及捷運局 114 年 12 月 22 日高市捷開字第 11434180100 號函檢送協調會議紀錄結論，取得該公司同意修正文字為：「有關灣勝段 22 地號等 5 筆道路用地存廢，涉及交通動線衝擊

		案陳情道路原規劃為貫穿大順路之人行步道，惟現今輕軌已通車，已無實質開闢需要。 3. 另查，上開灣勝段 22 地號等 5 筆土地，其周圍土地均已興建建築物，且領有使用執照，現有巷道可供指定建築線，無影響周圍地主權益。再者，本公司本次陳情廢除人行步道，位於「灣勝段 591 地號」土地登記之所有權人雖為高雄市，管理機關為工務局，經調閱土地登記舊簿，本筆土地係高雄市政府強制徵收取得，且徵收前土地所有權人即為長興公司，貴府捷運局 114 年 12 月 22 日高市捷開字第 11434180100 號函檢送協調會議紀錄，經工務局及交通局同步確認已沒有開闢需求，請依土地徵收條例廢止徵收後，由本公司繳回原徵收價款後，由本公司收回。 4. 綜上，本公司陳情於辦理捷運黃線 Y8 站出入口用地取得及個案變更時，一併廢除計畫道路並變更為其他使用分區。捷運站體用地取得應符合比例原則，也考量對土地所有權人損害最小原則。爰此，本公司基於支持市政，才陳情一併廢除已徵收、無開闢需要之計畫道路，變更為其他使用分區，再由本公司取得時，交換提供一定比例以上之土地作為捷運黃線 Y8 站出入口使用。此一作法，可避免強制徵收侵害財產權，而我司亦能維持辦公廠區之完整性，達成雙贏。	評估、評估開闢需求、災防動線等事宜，本局尊重陳情人意見仍持續陳情廢止廠區內 4 公尺道路用地」。 2. 照上開市府研析意見通過。
--	--	---	--

附錄三、審議案第三案與會委員及單位發言摘要

(一)陳委員勁甫

有關Y6站變更方案，前經專案小組就整體交通動線及出入口配置進行討論。本次提會方案將烏松區大埤段20、21地號剔除於捷運開發區範圍外，請補充說明捷運出入口配置是否配合調整，以及對原規劃方案之影響。

(二)張委員慈佳

長興材料公司所提資料與本次簡報內容似有不一致之處，尤其土地權屬部分，部分土地是否業經徵收並登記為國有或市有，以及公、私有土地範圍及比例，請再予確認。倘土地徵收及權屬尚有爭議，恐影響後續提送內政部土地徵收審議小組審議，爰請釐清並於計畫書及簡報中妥予說明。

(三)捷運局

1、Y6站出入口之細部設計業已確定，其中一處出入口規劃位於烏松區大埤段15、17地號，並已取得土地所有權人同意；後續所需用地將優先採協議價購方式取得。剔除同段20、21地號後，尚不影響該出入口之配置。

2、Y8站

(1)有關Y8站建工路以北4公尺計畫道路存廢事宜，請依正式協調會議紀錄具體載明相關文字，包括該道路存廢涉及交通動線影響評估、道路開闢需求及防救災動線等事項，並釐清土地所有權人仍主張廢除該計畫道路之意見，避免以「尊重土地所有權人異議」等語造成誤解。

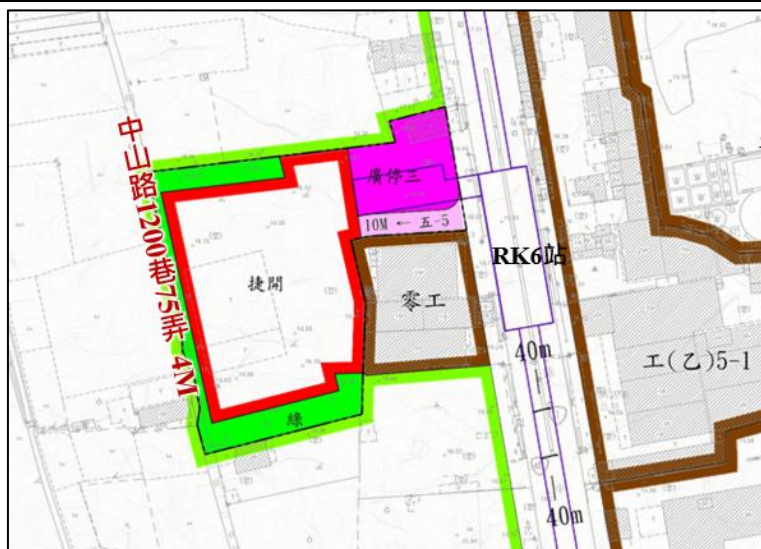
(2)另陳情範圍內三民區灣勝段591地號土地，初查已於70年由市府工務局完成徵收，目前產權屬市有。

附圖二、審議案第四案提會修正方案



項目	面積(公頃)	百分比(%)
捷運開發區	0.8443	64.90
廣停用地	0.1361	10.46
綠地用地	0.1324	10.18
道路用地	0.1881	14.46
合計	1.3009	100.00

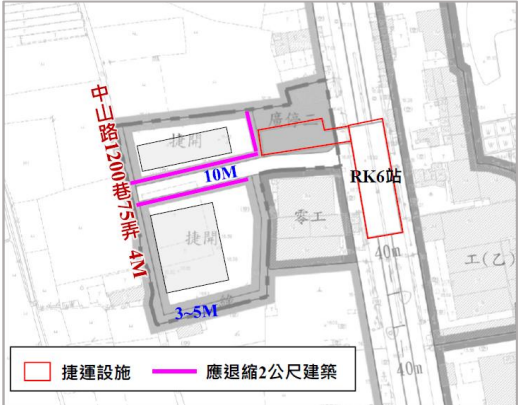
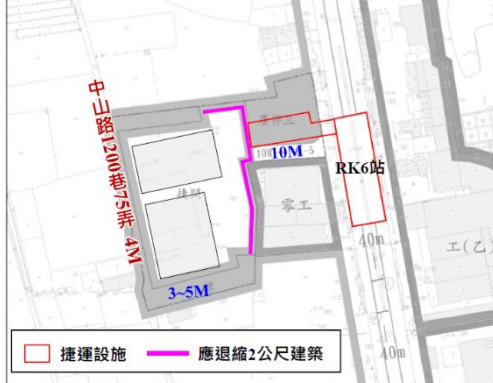
市都委會第 120 次審議通過細部計畫方案



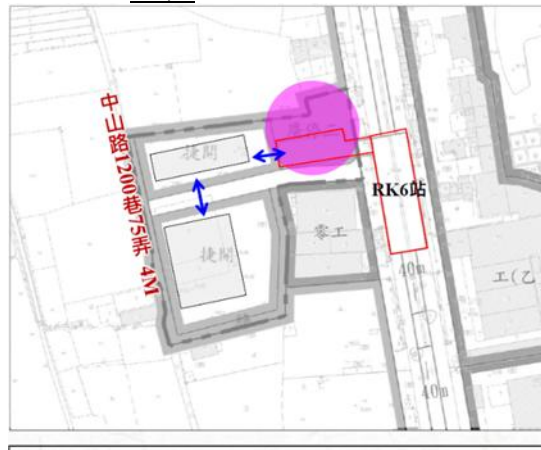
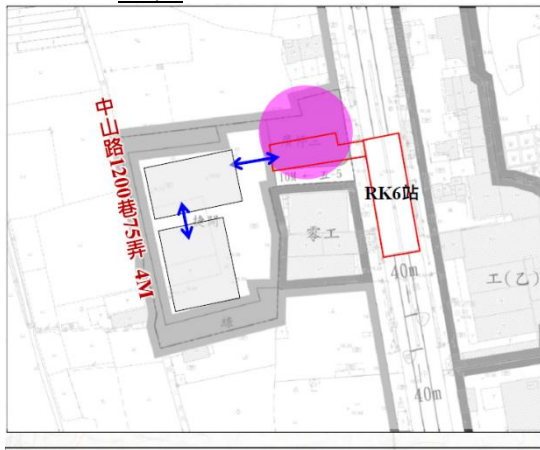
項目	面積(公頃)	百分比(%)
捷運開發區	0.8529	65.56
廣停用地	0.1826	14.04
綠地用地	0.2154	16.56
道路用地	0.0500	3.84
合計	1.3009	100.00

本次細部計畫提會修正方案

附表十一、審議案第四案土地使用管制要點第五條修正對照表

市都委會第 120 次審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
第五條 捷運開發區於申請建築時，應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆，沿街退縮寬度規定詳下圖。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。 1. 臨寬度 10 公尺道路側應自基地境界線退縮 2 公尺建築。 2. 臨廣停用地側應自基地境界線退縮 2 公尺建築。 	第五條 捷運開發區於申請建築時，應依下列規定退縮建築，退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆，沿街退縮寬度規定詳下圖。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。 1. 臨零星工業區側應自基地境界線退縮 2 公尺建築。 2. 臨農業區側應自基地境界線退縮 2 公尺建築。 3. 臨廣停用地側應自基地境界線退縮 2 公尺建築。 	照案通過。

附表十二、審議案第四案都市設計基準第一條及第九條修正對照表

市都委會第 120 次審議通過內容	本次提會修正內容	市都委會決議
第一條 本計畫區都市設計審議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使用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（如下圖所示）。 	第一條 本計畫區都市設計審議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使用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（如下圖所示）。 	照案通過。
第九條 為延續都市活動與街道魅力，捷運設施與相鄰捷運開發區或各毗鄰捷運開發區間應設置人行立體連通系統（含垂直動線結構體）互相銜接（如附圖 12）。  圖 12 RK6 站基地人行立體連通系統建議位置示意圖	第九條 為延續都市活動與街道魅力，捷運設施與相鄰捷運開發區或各毗鄰捷運開發區間應設置人行立體連通系統（含垂直動線結構體）互相銜接。（如附圖 12）  圖 12 RK6 站基地人行立體連通系統建議位置示意圖	照案通過。

附表十三、審議案第四案事業及財務計畫提會修正內容

設施項目	面積 (公頃)	取得方式				開闢費用(萬元)					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		徵購	市地重劃	區段徵收	捷運土地開發或其他開發方式	土地取得費	地上物補償費	整地費及工程費	其他(如代管費)	合計			
綠地用地	<u>0.2154</u>				✓	—	--	215	646	862	高雄市政府	116年	編列預算
廣場停用地	<u>0.1826</u>				✓	—	--	457	548	1,004			
道路用地	<u>0.0500</u>				✓	—	--	160	150	310			

註：1. 綠地用地整地費及工程費以 1,000 元/平方公尺計之；廣場兼停車場用地整地費及工程費以 2,500 元/平方公尺計之；道路用地整地費及工程費以 3,200 元/平方公尺計之。相關開闢費用應以實際工程費用為準。

2. 預定完成期限得視實際作業時程調整。

3. 捷運開發區辦理招商主管機關（高雄市政府捷運工程局）視實際需求得委託投資人代為興闢。

附圖三、審議案第五案變更編號3 提會修正方案



加油站(油1)用地檢討變更方案示意圖



機關(機11)用地檢討變更方案示意圖



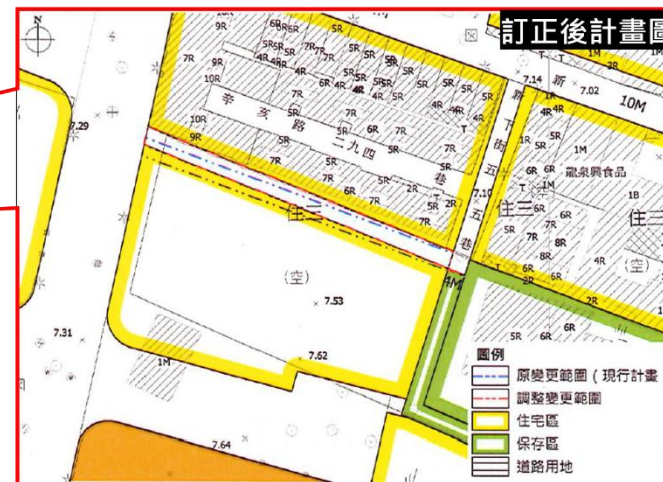
本次提會修正方案示意圖

附錄四、審議案第五案專案小組建議意見

- (一) 本案係依 114 年 5 月 28 日市都委會第 131 次會議決議，針對超出原公開展覽變更範圍部分辦理第二次公開展覽；公展期間公民或團體提出之陳情案，如與變更案具直接關係者，續提專案小組討論。
- (二) 有關規劃單位提會說明 114 年 1 月 7 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(第三階段)」位於本計畫區之變更編號 2-1 案，因計畫圖與道路樁位未符，致後續地籍分割產生住宅區畸零地(新庄段一小段 1254-9 地號，面積約 106 平方公尺)；為符都市計畫規劃原意，且經確認未影響第三人權益，同意依本次提會新增訂正內容(詳附圖四)通過。
- (三) 有關建台水泥公司土地陳情變更及農 21 變更案等 2 件延續案件，依內政部 114 年 12 月 24 日內授國都字第 1140817224 號函示原則，因涉主要計畫整體規劃意旨之調整，非屬本次細部計畫通盤檢討範疇，原則同意刪除計畫書相關內容，並請就本次通盤檢討其餘屬都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條第 2 款情形之案件，續報內政部都委會審議；原 2 件延續案件則請依相關法定程序另案賡續辦理。
- (四) 另有關本案提會新增及修正內容，超出原公開展覽範圍者，經大會審議通過後，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) 計畫書誤繕或疏漏部分，如土地使用現況調查應配合實際使用覈實更正、變更後都市設計基準條文漏列等，授權由規劃單位檢核更正。
- (六) 變更案及陳情案專案小組建議意見詳如後附表十四~十六。

附圖四、審議案第五案提會新增訂正案



訂正前後對照表

地段	地號	訂正前	面積 (平方公尺)	訂正後	面積 (平方公尺)	權屬
新庄段一小段	1254-9	第三種住宅區	106	道路用地	106	興隆淨寺
	1254-8(部分)	道路用地	103	第三種住宅區	103	興隆淨寺

附表十四、審議案第五案細部計畫變更內容綜理表

編號	公展 編號	位置 1/1000 圖幅	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		變更後					
			分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
1	6-3	鼓山區 中華路 沿線 (2076) (2077) (2078) (2079)	道路 用地	0.01	第五 種住 宅區	0.01	1. 依據現行 土地使用 分區管制 要點第7條 第4項：「 4. 本細部 計畫第三 次通盤檢 討公告實 施生效日 前(94年12 月8日)， 已完成市 地重劃或 區段徵收 之道路截 角，以該 市地重劃 或區段徵 收之土地 分配圖截 角為準。 」。 2. 檢視本計 畫區內市 地重劃或 區段徵收 範圍，第 17期公辦 市地重劃 範圍已完 成土地分 配，惟現 行計畫截 角與土地 分配結果 不符，故 考量管用 合一，依 據現行土 地使用分 區管制要	1. 公開展覽 期間陳情 編號7~13 、18。 2. 由道路用 地變更為 第五種住 宅區者： (1)鼓山區龍 華段五小 段1123-1 、1128-2 、1135-3 、1135-4 、1147-1 。 (2)鼓山區龍 華段六小 段2184-1 、2185-2 、2173(部分)、 2174(部 分)。 3. 由第五種 住宅區變 更為道路 用地者： (1)鼓山區龍 華段六小 段2187(部分)、 2186-1 、2186-2 。 (2)鼓山區龍 華段七小 段1114(部分)、 1114-1(部分)、 1115(部	除變更理 由同意依 會修正內 容修正為：「 本案位於高 雄市第17期 市地重劃範 圍內，該重 劃區於68年 公告重劃計 畫，並於69 年7月17日 公告土地分 配結果，本 案道路交叉 口截角係配 合當時重劃 土地分配辦 理，而凹子 底地區細部 計畫於94年 12月8日第 三次通盤檢 討公告實施 時，於土地 使用分區管 制要點第7 條第4項明 定，已完成 市地重劃或 區段徵收之 道路截角， 以土地分配 圖截角為準 。經檢視， 本案現行都 市計畫書圖 所示道路截 角與第17期 市地重劃土 地分配結果 尚有不符，	照專案小組 建議意見通 過。
	第五 種住 宅區	0.02	道路 用地	0.02						

							點第7條第4項規定，變更部分道路用地為第五種住宅區，部分第五種住宅區為道路用地。	分)。 4. 變更內容與地籍套繪詳計畫書附錄四。	爰依前開土地使用分區管制規定，辦理本次部分道路用地與第五種住宅區之變更調整，以符實際土地分配結果及管用合一原則。」外，其餘照公展草案通過。	
2	8	左營區新福段11小段1地號(2379)	第二種住宅區 第二種住宅區	0.02 0.25	道路用地(附) 第三種住宅區(附)	0.02 0.25	1. 經查左營區新福段十一小段1、2-1地號為私人所有，土地使用分區為第二種住宅區。 2. 經所有權人陳情表示該土地臨接愛河綠軸且周邊計畫道路多為8至10公尺寬，考量住宅社區消防救災作業及利於社區與東側河堤公園開放空間串聯，故建議提升愛河軸帶道路服務水準，增加計畫道路寬度並一併檢討容積率。	1. 公開徵求意見陳情意見編號11、12、公開展覽期間陳情編號20。 2. 附帶條件： (1)住宅區容積率提升(由150%提升至240%)之負擔回饋，依「高雄市都市計畫變更採代金回饋案件市價查估原則」規定，由三家估價師辦理估價，將變更前後土地之市價差額以繳納代金方式回饋。優先回饋變更範圍內道路用地	經規劃單位說明本案第二次公開展覽所附帶條件第(1)點因於書件製作過程不慎疏漏，為與114年5月28日市都委會第131次會議決議一致，故同意依審決內容修正附帶條件(1)為：「前開容積率提升(由150%提升至240%)之負擔回饋，依「高雄市都市計畫變更採代金回饋案件市價查估原則」規定，由三家估價師辦理估價，將變更前後土地之市價差額以繳納代金方式回饋。」，並請依	請依本會第131次會議決議修正附帶條件(1)；另有關第二次公開展覽附帶條件內容誤繕，參考會中法制局意見(詳附錄五)，亦經與會委員充分討論，原決議並已函知陳情人在案，未影響陳情人與利害關係人權益，然考量「公开展覽」為都市計畫所應踐行之法定程序，具備對外公示性，爰參酌行政程序法第101條規定意旨，以公告「更正」第二次公展內容之方式辦理，明列原誤繕與

							3. 考量道路拓寬改善基地周邊消防救災道路系統，本次變更將天祥二路61巷由原寬6公尺變更為8公尺，天祥二路111巷(自天祥二路61巷至新中街段)由6公尺變更為10公尺；另為維持道路通行順暢並確保人車視線之通透性，於土地使用分區管制要點增訂基地西側建築退縮至少4公尺，並作為開放空間使用。 4. 原第二種住宅區依據86年8月12日「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案」住宅區街廓面臨計畫道路8公尺(含)以	及開闢費用，不足者以代金繳納。 (2) 另為維持道路通行順暢並確保人車視線之通透性，基地西側建築退縮至少4公尺，並作為開放空間使用。 (3) 土地所有權人應於都市計畫核定前與市府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫；土地所有權人應於都市計畫發布實施後兩年內，完成代金繳納、道路用地捐贈及相關開闢費用等負擔回饋繳交作業，否則維持原計畫，且應完成前開回饋負擔後，始得申請建築執照。 3. 變更內容與地籍套	程序補辦公開展覽作業。	正確內容之達正第二之效果，並將更正公告人，完備本案法律程序，爰同意本案更正程序後，逕行公告發布實施。
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--------------------	---

							上未達20 公尺為第 三種住宅 標準，第 變更為第 三種住宅 區，惟考 量容積提 升將衍生 交通故市 相需求，第 應依都市 計畫法第 27-1條規 定辦理回 饋，詳附 帶條件內 容。	繪詳計畫 書附錄四 。		
3	-	民族一 路與華 夏路路 口 (2483)	加油 站用 地	0.45	第五 種住 宅區 (附)	0.29	1. 經查左營區菜公段1小段50地號等6筆土地為加油站用地，並編號為油1用地，現況為鐵皮之商業使用建築。 2. 依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部高雄營業處114年2月11日高處行政發字第11410107080號函：「經評估因鄰近主要線道3公里內已有8座加油站，方圓3公里內亦有	1. 公開展覽期間陳情編號19。 2. 附帶條件：應以市地重劃方式開發。 3. 依據變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案於高雄市都市計畫委員會110年3月31日第89次會議審議內容：「(三)基於公共設施專案通盤檢討一致性，有關採市地重劃方式整體開發之案件，參照內政	1. 有關規劃單位參酌陳情編號2、4意見，依本案公共設施用地檢討變更原則態樣1所研提機11及油1用地解編之調整方案(詳附圖北側綠地(附)4意見，同意調整至南側，與公園用地(附)集中配置，並統一調整使用分區為公園用地(附)，經地政局再行評估可行性	考量機11用地已納入原高雄市公共設施用地專案通盤檢討，經111年8月16日內政部都市計畫委員會第1017次會議審議通過主要計畫變更為住宅區，爰參酌本案陳情編號1、2及4意見，同意將機11及油1用地細部計畫依本次提案，於補辦後納入原高雄市公共設施用地專案通盤檢討辦理。

							20 座加油站，用油市場趨於飽和，投資開發作為無實質效益，本公司已無使用需求」。 3. 考量油1用地私有土地所有權人占比約達 98.32%，且中油公司已無使用需求，故依據本市公共設施通盤檢討原則以整體開發、變更後土地使用分區配合計畫主要計畫或毗鄰分區劃設，並優先劃設兒童遊樂場、廣場、開放性公共設施用地。 4. 依據106年9月22日公告實施之「擴大高雄計畫(第三	部都市計畫委員會109年11月10日第980次「變更仁武都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」會議下列決議事項辦理。 (1)請檢附地政單位認可之市地重劃可行性評估證明文件，納入計畫書敘明。 (2)為確保都市計畫具體可行，請於市都議委會審議後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃書，送經市地重劃主管機關通過後，再檢具變更計畫圖報由逕後實施。」故本計畫亦依該理公	後，續提大會審議確認。 2. 另原高雄市公共設施通盤檢討案涉及機11用地重劃作業，建請地政局暫緩辦理。	
--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	--

							次通盤檢討)(第一段)案」都市計畫變更負擔回饋及本市公用設施專案通盤檢討原則：「公用設施用地(不含市場用地)變更為住宅區以變更負擔比例42%為原則，在整體開發財務不可行情況下得酌予調降，惟不得低於35%」，經本市都市計畫委員會114年5月28日第131次會議審議參酌本府地政局建議，同意公用設施用地比例酌予調降為35%，另為配合後續重劃配地建築，線需求，規劃為兒童遊樂場及廣場用地(兼供道	施作業。 4. 變更內容與地籍套繪詳計畫書附錄四。		
--	--	--	--	--	--	--	---	--------------------------------------	--	--

							路使用)。			
4	-	華泰路至東門路35巷間(2080)	第四種住宅區	0.01	道路用地	0.01	1. 經查左營區新庄段七小段1061、1061-1、1061-2等三筆土地，於民國66年6月15日公告發布實施之「本市灣子內與凹子底等地區細部計畫」擬定為道路用地，並與南側1060地號第四種住宅區為同一私人所有。經所有人陳情該計畫道路尚未徵收開闢，相臨住宅區面積狹小致長期無法利用土地情形。	1. 公開展覽期間陳情編號1。 2. 附帶條件： (1)土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應依據106年9月22日公告實施之「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」都市計畫變更負擔回饋規定，回饋比例為42%，並指定優先回饋本案劃設之廣場用地後，其餘不足以繳納代金或捐贈同一主要計畫區內公共設施保留地方式辦理。 (2)考量廢除計畫道路影響周邊土地所有權人權益，申請建	第二次公開展覽期間未接獲陳情案，故本案維持第二次公開展覽方案。	照專案小組建議意見通過。
			道路用地	0.01	第四種住宅區(附)	0.01				
			道路用地	0.002	廣場用地(附)	0.002	2. 依本府工務局新建工程處、交通局函示該三筆道路無開闢計畫，且有公路替代，符合本計畫之計畫			

							道路檢討原則，且已於專案審議交通指示僅需調整本範圍。 3. 考量左營區新庄段七小段1058(部分)、1059國有地已開闢為道路使用，變更部分第四種住宅區為道路用地。 4. 考量左營區新庄段七小段1061、1061-1計畫道路無開闢需求，且有替代道路，故變更部分道路用地為毗鄰第四種住宅區(附)，並依規定負擔回饋，優先以本案變更為公共設施用地回饋。 5. 考量原計畫道路側已建築物	應依據土地使用分區管制規定向地側退縮1公尺後始得建築。 (3)土地所有權人應於都市計畫核定前與市府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 變更內容與地籍套繪詳計畫書附錄四。		
--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--

							定建築線、通行，解編計畫道路將影響建築權益，故變更為部分道路用地(附)，維持建築權益與出入使用。 6. 考量原計畫道路東側既有建築物已開設有門窗，為維持鄰地建築適法性，故依據建築技術規則建築設計施工編第45條，於土地使用分區管制要點增訂住宅區(附)退縮建築規定。			
5	14	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	配合本次變更案編號2及4增訂土地使用分區管制要點第2、5、59、60條內容。	-	有關規劃單位於第1次專案小組會議中，曾提議考量變更第2案道路拓寬似影響北側鄰地既有建築權益，提會增訂特殊建築退縮規定一案，經規劃單位補充北側鄰地建築平面圖等資料並據以分析	照專案小組建議意見通過。		

							比較，確認 無減損其建 築權益之情 事，故本案 維持第二次 公開展覽方 案。	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

附表十五、審議案第五案土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

管制項目	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
壹、土地使用分區管制規定	第2條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如附表及圖9-1-1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2條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如附表及圖9-1-1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. 配合本次變更案件，新增第59條、第60條規定，並增列於圖9-1-1。 2. 其餘維持原條文。	維持第二次公開展覽方案。	照專案小組建議意見通過。
	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註			
	第2種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」(編號357案)之特定商業專用區回饋規定辦理。	第2種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時，其負擔回饋須依85.11.01公告「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」(編號357案)之特定商業專用區回饋規定辦理。			
	第3種特定商業專用區	60	490			第3種特定商業專用區	60	490					
	特定商業專用區(原工10農20地區)	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。		特定商業專用區(原工10農20地區)	60	630	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。				
	特定商業專用區(附)	60	504	使用項目依本案第壹拾捌點規定辦理。		特定商業專用區(附)	60	504	使用項目依本案第壹拾捌點規定辦理。				
	特定專用區	60	630	使用項目依本要點第10條規定辦理。		特定專用區	60	630	使用項目依本要點第10條規定辦理。				
	社會福利	50	400	使用項目依90.03.07公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業區		社會福利	50	400	使用項目依90.03.07公告「變更高市凹子底都市計畫部分工業				

	專用區			為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(編號 408 案)之各項管制規定辦理。		專用區			區為社會福利專用區(慈濟志業中心)案(編號 408 案)之各項管制規定辦理。				
	轉運專用區	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理： 1. 主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2. 配合服務大量轉運人潮之需求，得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目，該使用之總樓地板面積不得超過 3,300 平方公尺。 3. 地面至少須集中留設法定空地面積之 30%供人行廣場使用。		轉運專用區	40	240	轉運專用區之使用應依下列規定辦理： 1. 主要目的係供轉運之長、中程客運及公車站、道路、輕軌、停駐車場等多項運輸系統之相關設施使用。 2. 配合服務大量轉運人潮之需求，得提供商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公等使用項目，該使用之總樓地板面積不得超過 3,300 平方公尺。 3. 地面至少須集中留設法定空地面積之 30%供人行廣場使用。				
	車站專用區	60	120	1. 鐵路車站(供高鐵、台鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施)。 2. 轉乘設施、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 5. 得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業(不得經營特種服務)、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間		車站專用區	60	120	1. 鐵路車站(供高鐵、台鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施)。 2. 轉乘設施、公共停車場、人行廣場。 3. 污水處理及相關環保設施。 4. 供平面、高架及地下穿越道路使用。 5. 得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業(不得經營特種服務)、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間				

				參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過 16,530 平方公尺。 6. 得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業(不得經營特種行業)、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過 9,000 平方公尺。				參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過 16,530 平方公尺。 6. 得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業(不得經營特種行業)、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過 9,000 平方公尺。					
	事業發展專用區	60	570	1. 事業發展專區應配合本計畫地區之特色，以引進前商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、電影片映演業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目為限。 2. 至少須集中留設法定空地面積之 30%供人行廣場使用。 3. 事業發展專用區之建物興建附設停車空間規定應依「建築技術規則」之商業區相關規定辦理。			事業發展專用區	60	570	1. 事業發展專區應配合本計畫地區之特色，以引進前商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、電影片映演業、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目為限。 2. 至少須集中留設法定空地面積之 30%供人行廣場使用。 3. 事業發展專用區之建物興建附設停車空間規定應依「建築技術規則」之商業區相關規定辦理。			
	體育場用地 (體 1)	60	240	使用項目依本要點第 30 條規定辦理。			體育場用地 (體 1)	60	240	使用項目依本要點第 30 條規定辦理。			

	用地			整備站、調車場及相關設施使用。		用地			整備站、調車場及相關設施使用。				
	機關用地 (機八)	60	400	1. 為實現國家重點領域創新，強化本市研、教、產人力進駐，機關用地（機八）配合〈國家重點領域校際研教園區〉之計畫核定相關之使用，提供研究、公務、教育、產學合作使用需求，並提供相關支援服務附屬設施，如旅館及其附屬餐廳、運動休閒設施等，其中附屬設施使用面積應以不超過總樓地板面積 40%為限。 2. 經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。		機關用地 (機八)	60	400	1. 為實現國家重點領域創新，強化本市研、教、產人力進駐，機關用地（機八）配合〈國家重點領域校際研教園區〉之計畫核定相關之使用，提供研究、公務、教育、產學合作使用需求，並提供相關支援服務附屬設施，如旅館及其附屬餐廳、運動休閒設施等，其中附屬設施使用面積應以不超過總樓地板面積 40%為限。 2. 經依促參法規定，由主辦機關核准後，得委託民間機構經營。				
	市場用地 (市四)	70	840	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。		市場用地 (市四)	70	840	使用項目依本案第壹拾貳點規定辦理。				
	停車場 用地 (停 35)	平面使用： 10 附屬 設施 20 立體使用： 80 960	使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。		停車場 用地 (停 35)	平面使用： 10 附屬 設施 20 立體使用： 80 80	使用項目依本案第壹拾肆點規定辦理。						
	停車場 用地 (停 13)	平面使用： 10 附屬 設施 20 立體使用： 80 700	使用項目依本案第壹拾陸點規定辦理。		停車場 用地 (停 13)	平面使用： 10 附屬 設施 20 立體使用： 80 700	使用項目依本案第壹拾陸點規定辦理。						
	第一種 電信 專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾壹點規定辦理。		第一種 電信 專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾壹點規定辦理。				
	第二種 電信 專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾壹點規定辦理。		第二種 電信 專用區	40	400	使用項目依本案第壹拾壹點規定辦理。				

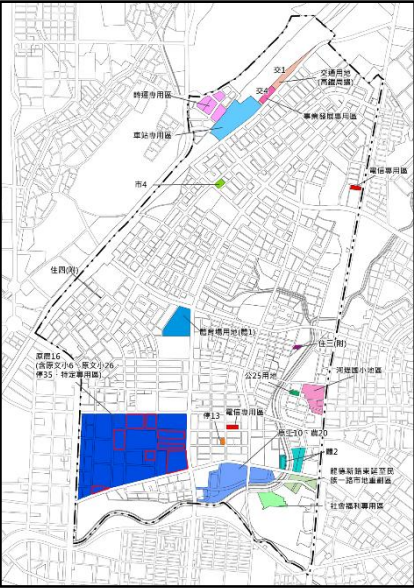
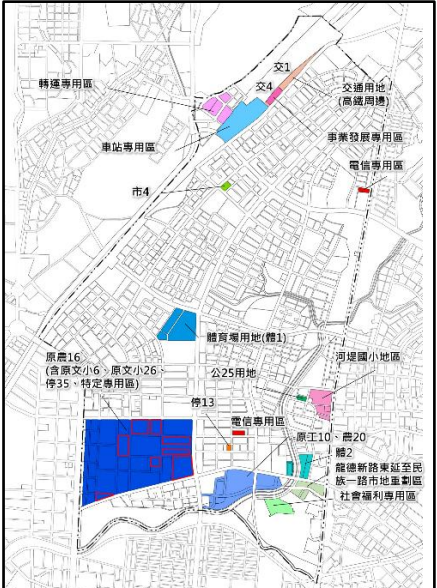
機關用地 (機十)	60	400	1. 機關用地(供公務機關使用)。 2. 供社會住宅及住宅法第 33 條規定之使用。	機關用地 (機十)	60	400	1. 機關用地(供公務機關使用)。 2. 供社會住宅及住宅法第 33 條規定之使用。			
註：上開都市計畫公告案若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。  圖9-1-1凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖				註：上開都市計畫公告案若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。  圖9-1-1凹子底地區特殊管制分區分布位置示意圖						
第 5 條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條、第 21 條、第 25 條、第 29 條、第 33 條、第 34 條、第 35 條、第 40 條、第 46 條、第 51 條、第 54 條及 58 條、<u>第 59 條及第 60 條</u>之規定外(詳如圖 9-1-2 所示)，計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫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。				第 5 條 計畫區內除本要點第 6 條、第 13 條、第 14 條、第 15 條、第 16 條、第 21 條、第 25 條、第 29 條、第 33 條、第 34 條、第 35 條、第 40 條、第 46 條、第 51 條、第 54 條及 58 條之規定外(詳如圖 9-1-2 所示)，計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫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。				配合本次變更案件，新增第 59 條、第 60 條規定，並增列於圖 9-1-2。	維持第二次公開展覽方案。	照專案小組建議意見通過。

	圖 9-1-2 特殊退縮規定之區位分佈示意圖	圖 9-1-2 特殊退縮規定之區位分佈示意圖	其餘維持原文。		
壹拾玖、第四種住宅區(附)	第 59 條 本細部計畫第五次通盤檢討變更住宅區之原華泰路東門路口道路用地，申請建築時應向東北側住宅區退縮 1 公尺後始得建築，如圖 9-2-11 所示。 圖 9-2-11 住四（附）東側退縮規定示意圖	—	本計畫原泰門道路為住宅考地，量已建所人，訂退縮規定。	維持第二展覽方案。	照小組意見通過。

貳拾、
第三種
住宅區
(附)

第 60 條
為維持道路通行順暢並確保人車視線之通透性，左營區新福段 11 小段 1 地號第三種住宅區（附），基地西側建築退縮至少 4 公尺，並作為開放空間使用。



圖 9-2-12 住三（附）西側退縮規定示意圖

—

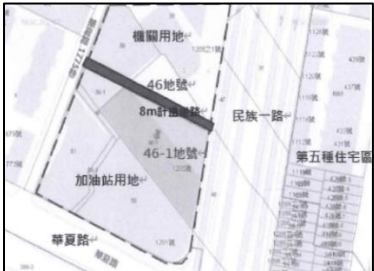
配合變更編號 2 內容增訂退縮規定。
維持第二次公開展覽方案。
照專案小組建議意見通過。

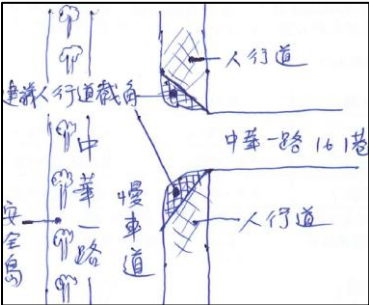
附表十六、審議案第五案第二次公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	黃○璋、黃○○、黃○發、黃○蓬、劉○盛、余○蓮	高雄市左營區菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地主張以態樣 6 解編，繳交路地作為公設負擔回饋，更能保留菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地之完整性，在此陳情都委會能參考原陳情解編態樣調整決議。	1. 針對變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第五次通盤檢討)案第一次公開展覽期間公民或團體建議意見編號 19 內容：請將位於高雄市左營區菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地(加油站用地)之公共設施保留地予以解編。建議同意採納，理由如下： (1)經查左營區菜公段一小段 50 地號等 3 筆土地為加油站用地，並編號為油 1 用地，現況為鐵皮搭建之商業使用建築。 (2)依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部高雄營業處 114 年 2 月 11 日高處行政發字第 11410107080 號函，考量台灣中油公司函復油 1 用地已無使用需求，故同意依公共設施用地檢討原則態樣 2 以整體開發方式辦理解編作業，變更為第五種住宅區及兒童遊樂場用地。 2. 以上決議公民陳述意見如下： 高雄市左營區菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地總坪數僅 803 坪，若負擔公設 35% 後，僅剩 521 坪，大幅影響社區規劃完整度，且解編後做為兒童遊樂場及廣場使用，參考以下附圖：周圍 200 公尺左右已有	建議同意採納第二次所陳訴求，理由如下： 1. 經查所陳土地為左營區菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地，現行計畫為加油站用地(油 1 用地)，土地權屬為私有，現況為鐵皮搭建之商業使用建築。 2. 所陳土地經本計畫第一次公開展覽公民或團體建議意見編號 19 案因考量現況已無使用需求同意解編，採市地重劃辦理整體開發。 3. 陳情人於 114 年 11 月 7 日陳情改採態樣 6 (繳交代金或捐贈變更範圍內公共設施用地回饋)，惟陳情人另於 114 年 11 月 24 日之補充意見表示撤回 114 年 11 月 10 日陳情，爰本案處理內容與市都委會決議及第二次公展草案一致。	同變更編號 3。	同變更編號 3。

		5~6 座公園及兒童遊樂場，密度已高且皆已開發，因此若該基地依公民（黃○璋、黃○○釵、黃○發、黃○篷、劉○盛、余○○蓮；代理人：侯○歡）原主張以態樣6解編，繳交路地作為公設負擔回饋，更能保留菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地之完整性，在此陳情都委會能參考原陳情解編態樣調整決議。 			
	(114.11.24 補充意見) 高雄市左營區菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地(加油站用地)之公共設施保留地經討論決議，撤銷 114.11.10 寄發之陳情函，維持都委會決議之態樣二解編。	1. 針對變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第五次通盤檢討）案第一次公開展覽期間公民或團體建議意見編號 19 內容： 請將位於高雄市左營區菜公段一小段 50、50-1、51 地號等 3 筆土地(加油站用地)之公共設施保留地予以解編。建議同意採納，理由如下： (1)經查左營區菜公段一小段 50 地號等 3 筆土地為加油站用地，並編號為油 1 用地，現況為鐵皮搭建之商業使用建築。 (2)依台灣中油股份有限公司油品行銷事業部高雄營業處 114 年 2 月 11 日高處行政發字第 11410107080 號函，考量台灣中油公司函復油 1 用地已無使用需求，			

			故同意依公共設施用地檢討原則態樣 2 以整體開發方式辦理解編作業，變更為第五種住宅區及兒童遊樂場用地。 以上決議公民陳述意見：撤銷114.11.10寄發之陳情函，維持都委會決議之態樣二解編。 2. 公民(黃○璋、黃○○釵、黃○發、黃○篷、劉○盛、余○○蓮；代理人：侯○歡)原主張以態樣6解編，繳交路地或代金作為公設負擔回饋，更能保留菜公段一小段 50、50-1、51 地號等3筆土地之完整性，但考量此番調整須經過加油站用地其他地主：和泰汽車、曾家三人 100%全數通過，且公設負擔比例也需增加到 42%，因此最後經討論決議，撤銷114.11.10寄發之陳情函，維持都委會決議之態樣二解編。			
2	和泰汽車股份有限公司	本公司持有之兩塊相鄰土地，因都市計畫案之推行，恐致土地遭分割為不相連基地，影響本公司既有營運。懇請協助於配地時妥為調整，敬請查照。	1. 本公司持有位於高雄市左營區民族一路約630坪之土地(左營區菜公段一小段46及46-1地號)。46地號土地業於2022年8月經內政部審議通過，納入「變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」範圍。依前開計畫案之規劃，將於46-1與46地號間新設一條8公尺計畫道路；此配置將造成本公司原相連之土地被切割為兩塊不相連基地，除可能中斷本公司於該土地上現有之事業與設施，亦對本公司就該兩塊土地之後續整體規劃致生重大不利影響。	非本次公展草案審議範疇，建議未便採納，理由如下： 1.經查所陳土地為左營區菜公段一小段 46及46-1地號等2筆土地，現行計畫為機關用地(機 11用地)及加油站用地(油 1用地)，土地權屬為私有，現況為商業使用；其中菜公段一小段 46地號土地非本次補充公展變	同變更編號3。	同變更編號3。

		2. 適目前擬推行之「變更凹子底地區都市計畫」，範圍涵蓋本公司持有之 46-1 地號土地。為維持基地完整性，確保本公司後續使用土地之可行性與連續性，敬請於配地及相關規劃程序中協助： (1) 配回土地維持為相連之完整基地，不因鋪設前開計畫道路而產生分割或畸零地。 (2) 配回土地位置面臨民族一路，且臨路面寬應不小於現況，使人、車流得正常出入，維護土地利用之最大效益。  (圖說：因「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，左營區菜公段一小段 46 及 46-1 地號間規劃鋪設一 8 公尺寬計畫道路)	更範圍，且依高雄市政府地政局 114 年 12 月 5 日高市地政發字第 11434599500 號函表示：「旨揭編號 2 案所述案外左營區菜公段一小段 46 地號土地為機關用地(機 11)，經市府納入『變更原高雄市主要計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案』，於 111 年 8 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1017 次會議審議通過，規定以市地重劃方式整體開發，本局將之編為第 117 期市地重劃區，於 113 年 8 月 6 日召開土地所有權人座談會，重劃計畫書已於 114 年 10 月 29 日函報內政部審議中，與同地段 46-1 地號所屬之加油站用地變更案係屬不同整體開發區，故建議人該 2 筆土地無法合併於其中 1 區分配。」 2. 有關涉及市地重劃配地及分配事宜之陳情	
--	--	---	---	--

				內容，非屬都市計畫變更事項，爰建議未便採納。		
3	林○民、燕宜企業股份有限公司(代表人：林○輝)	陳情人對於鼓山區中華一路 161 巷巷口截角表示反對。	1. 中華一路 161 巷寬度僅六米，車流不多，車速不快，與中華一路相接僅慢車道而已，並非主線道，辦理截角變更住宅區為道路用地並無必要性。 2. 建議中華一路人行道截角即可。 3. 況巷口已有建物完成，現在變更影響權益更大。 	所陳內容與本計畫變更內容相符，建議同意採納，理由如下： 1. 經查所陳土地為鼓山區中華一路 161 巷口截角涉及龍華段六小段 2173（部分）、2174 地號（部分）等 2 筆土地，現行計畫為第五種住宅區，土地權屬為私有，現況為商業使用，屬本計畫第二次公開展覽草案之變更編號第 1 案。 2. 所陳土地係依現行土地使用分區管制要點關於「已完成市地重劃之道路截角，以土地分配圖截角為準」之規定，將部分道路用地變更為住宅區。 3. 綜上，所陳意見與本計畫變更內容相符，未影響土地所有權人權益。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
4	曾○宏、曾○法、曾○芬	反映土地被長期限限制開發後，現依都市計畫變更納入重劃一事，請政府審酌補償	1. 本人名下土地自民國十六年起被劃定為管制區，長達近五十年期間禁止開發利用，導致土地權益受限、無法正常發揮使用價值，亦承受重大機會損失。	屬重劃作業事項，無涉及都市計畫變更，理由如下： 1. 經查所陳土地為左營區菜公段一小段 39-1 地號土地，現	同變更編號 3。	同變更編號 3。

		及分配方式之公平性。	2. 歷經多年等待，該土地方才解除管制，本人原土地位置良好，具備一定之使用價值與發展潛力，若現行由政府統一劃配抵價地位置，可能導致領回之土地價值與原地差距過大，並無法反映地主原本的土地條件，對已長期受限的地主而言更加不利。 3. 基於公平與合理性，應就原地主重劃後分配之抵價地相對位置提出優先選擇，以盡量維持與原土地價值、環境條件之相當性，以避免地主領回低價值或不利位置之土地，此為最主要之訴求。 4. 期盼政府徵收政策兼顧公益與私益，尊重地主長期忍受管制之辛勞，讓補償標準更符合實際與公平正義原則。	行都市計畫為加油站用地（油 1 用地），所陳內容為市地重劃辦理範疇，未涉及本計畫都市計畫變更。 2. 另依高雄市政府地政局 114 年 12 月 5 日高市地政發字第 11434637800 號函表示：「旨揭編號 4 案建議人所有菜公段一小段 39-1 地號土地，係臨 6 公尺寬的華夏路 1773 巷，本次變更案編號 3 規劃變更為「兒童遊樂場用地」及「廣場用地兼供道路使用」，依市地重劃實施辦法第 31 條第 1 項第 7 款規定，重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之，故重劃後土地分配位置將考量建議人土地面積及重劃前臨街條件等情形，依相關法令辦理。」		
--	--	------------	---	--	--	--

附錄五、審議案第五案會中法制局發言摘要

倘本案第二次公展所誤植的文字，經檢視後不影響地主與利害關係人權益，似得以「更正公告」方式處理，不再補辦第三次公展：

(一)顯然錯誤可逕行更正：都市計畫公開展覽程序並非行政處分，但本質仍為法定行政程序，得參酌行政程序法第 101 條規定之法理，針對不涉實質內容變更的容觀明顯錯誤（如錯字誤植），機關得本於職權隨時更正。

(二)無礙程序目的之達成：都市計畫公開展覽的立法目的，在於「資訊公開」與「保障民眾陳述意見權利」。假如該誤繕文字未誤導地主或相關利害關係人，亦未剝奪其程序參與權，原公展程序仍屬有效。

(三)符合行政經濟與比例原則：若僅因不影響人民權益的誤繕而重啟法定公展程序，將徒耗行政資源與時間。倘以「勘誤表」更正，是達成資訊正確且對社會成本侵害最小的衡平手段。

(四)實務作法建議

- 1、內部程序完備：由業務單位提都市計畫委員會報告，向委員說明勘誤情形，並載入會議紀錄，以確保全案卷證之正確性。
- 2、對外公示公告：考量公開展覽為「法定程序」且須具備公示性，建議得辦理公告，主旨敘明係為「更正」第二次公展內容，並明列原誤植與正確內容之對照，以達成補正第二次公展內容瑕疵之效果。避免遭質疑程序瑕疵未完善處理，亦保障地主權益。

附錄六、審議案第六案專案小組建議意見

- (一) 本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理個案變更，請提案單位補充原核准公文所載變更理由及相關政策依據，納入計畫書說明。
- (二) 有關都市更新單元劃設原則第 5 點，因都市更新條例第 7 條係指因重大事變遭受損壞、避免重大災害或配合重大建設而迅行劃定更新地區之情形，與本案更新地區劃定依據不符，爰同意予以刪除。
- (三) 請提案單位依下列意見補充及修正變更理由、陳情案件研析意見與計畫書相關內容：
- 1、請補充敘明本案開發目的，係在兼顧公地公有原則及保障公共利益之前提下，透過公辦都市更新機制引入民間資金與開發能量，活化低度利用或閒置公有土地，提高土地使用效益，並增加市有資產價值及挹注市政建設財源，以維護本市財政永續發展。
 - 2、請補充說明本案後續市府分回之土地及建築物應以配合本市推動都市更新政策為優先，除可作為周邊老舊社區（如民族社區）辦理都市更新之換屋配套外，亦得提供本市住宅及都市更新中心等相關機構作為推動都市更新整合期間之中繼住宅或政策性住宅調度空間使用，以強化本案公益性、公共效益及辦理正當性。
 - 3、請補充本案公共利益相關論述，包括促進閒置公共設施用地轉型再利用、完善周邊交通路網系統、改善都市景觀環境、提升鄰近社區至公園綠地之可及性與步行環境品質，以及帶動周邊地區整體發展等效益。
- (四) 實施進度及經費表、事業及財務計畫表之土地取得方式，請參照通案規定，將「協議價購」及「徵收」整併為「徵購」。

- (五) 計畫書誤繕及缺漏部分，如平等路路寬應為 20 公尺等，請提案單位更正，並授權都發局檢核確認。
- (六) 另會中警察局表示仍有留設辦公廳舍需求，考量涉及未來都市更新開發規劃，請提案單位彙整相關單位具體需求後納入整體規劃評估。
- (七) 公民或團體陳情案，專案小組建議意見詳如後附表十七。

附表十七、審議案第六案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

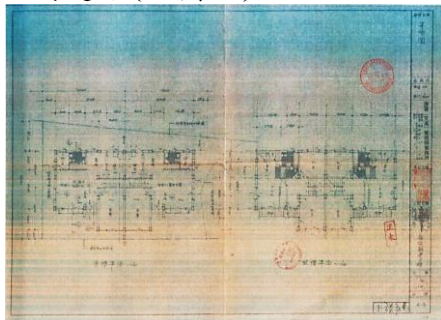
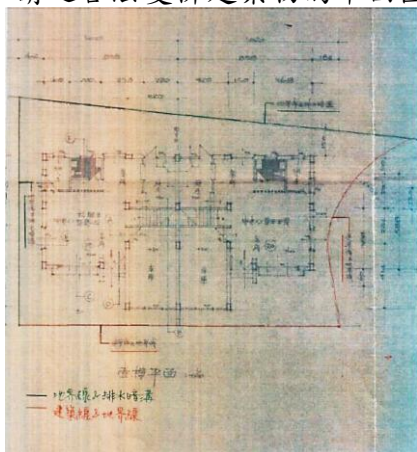
編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	宋○正	堅決反對「機11」精華公有地變更為高強度私有住宅，籲請高雄市政府展現城市高度，確立「公地不賣、全民共享」之開發原則，落實實質公益與社會福祉。	針對高雄市政府辦理「臺鐵民族、科工館站旁機11用地都市更新規劃案」，本人作為關心高雄發展之市民，除完全支持並呼應都委會各委員對於公益性不足之疑慮外，針對市府目前傾向將該精華地變更為「住五」用地並允許建商取得所有權之規劃方向，表達強烈抗議與深切憂慮。茲提出以下擴大闡述與具體建言： 1. 反對公地私有化：拒絕「賣地換錢」，杜絕圖利財團之嫌。 「機11」用地緊鄰台鐵民族站與科工館站，位於綠園道核心軸線，是高雄市區僅存極為稀缺的精華公有地。 (1) 國土不應賤賣：市府若將此地變更為高容積的「住五」用地，並讓建商透過都更權利變換取得土地所有權，無疑是將屬於全體市民的珍貴資產，一次性地轉移給少數私人企業。這不僅是「殺雞取卵」、短視近利的財政操作，更難逃「圖利建商」、「為特定利益團體開路」之社會觀感與質疑。 (2) 堅守公有地主導權：公有精華地應作為調節城市發展的籌碼，而非炒房的燃料。若市府執意開發，應唯一採取「設定地上權」或「只租不賣」之模式。土地所有權必須保留在政府手中，確保百年後的子孫仍擁有這塊土地的規劃權與收益權，而非讓其淪為私有豪宅的禁脔。 2. 落實實質公益：導入全齡共享設施，而非封閉式豪宅。目前的規劃缺乏對城市願景的想像，僅想便宜行事蓋住宅。我們要求依照各委員意見，大	部分採納，理由： 1. 本案為有效活化公有土地，促進鐵道南北二側都市空間縫合，解決現存大面積街廓阻礙周邊鄰里往來通行情形，故變更部分機關用地為住宅區，合先敘明。 2. 於公益面向上，依本府財政局115年1月6日高市財政產開字第11432450700號函： (1) 更新後市府分回之房地，將配合市府政策，保留一定數量戶數作為推動鄰近民族社區都市更新之置換宅，以帶動該區域之更新與發展。 (2) 規劃里民活動中心及相關公益空間，藉由多元公共空間的設置，以落實公益與社會福祉，並滿足當地民眾需求。 (3) 另劃設公園用地（兼供滯洪池使用）及綠地，以強化都市防災並創造都會景觀與生態。 3. 而依本府運動發展局115年1月7日高市運綜字第11530034300號函及文化局115	市府研析意見除請依第二次專案小組建議意見(二)補充修正外，另請援引都市更新條例第12條等相關法源依據，強化本案開發之合法性論述以回應陳情所提公地私有化之疑慮。	照專案小組建議意見通過。

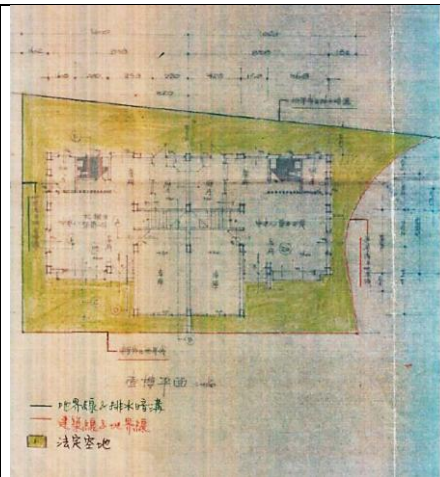
		幅提升公益設施比例，打造真正符合「偉大城市」格局的建設： (1)建置公營圖書館與文化場域：該區鄰近科工館，應延伸文化教育軸線，設置現代化公營圖書館或數位學習中心，提升區域文化底蘊，而非讓水泥叢林淹沒綠園道。 (2)推動「只租不賣」的全齡/銀髮友善住宅：高雄面臨高齡化社會挑戰，精華區不應只有富人買得起的豪宅。應規劃高品質、只租不賣的「公辦銀髮養生宅」或「全齡社會住宅」，讓長者能在交通便利、醫療資源豐富（近高醫）的市中心安享晚年，這才是政府應盡的照顧責任。 (3)增設體育與休閒空間：強烈要求保留並規劃足夠的開放式體育場所（如風雨籃球場、社區運動中心），提供市民與青少年健康的活動空間，而非將空地全部填滿建築物。 3. 嚴格評估交通衝擊：拒絕無限上綱的容積獎勵。 「住五」意味著極高強度的開發與人口移入。周邊道路（如鐵道一街、覺民路等）路幅有限，現有交通負荷已重。 (1)交通地獄的預警：若毫無節制地將容積率拉高蓋大樓，未來引進的大量私家車流將造成周邊交通癱瘓，嚴重影響原有居民的生活品質。 (2)環境承载力評估：必須重新進行嚴謹的交通影響評估（TIA）與環境影響評估，不應為了增加建商的銷售面積，而犧牲周邊的交通順暢與居住安寧。 4. 展現城市治理高度：摒棄選舉考量，規劃百年基業 高雄市政府應有作為「南台灣	年1月17日高市文發字第11530100000號函，本案公營圖書館、文化場域及體育與休閒空間尚屬充足： (1)公營圖書館、文化場域上，本案鄰近場域，設有高雄市立圖書館文化中心分館、新興分館、三民分館、寶珠分館、陽明分館等圖書館，並常態性辦理各式主題講座等活動；另透過大眾運輸，可連結至國立科學工藝博物館（亦附設科普圖書館）、高雄市文化中心、衛武營國家藝術文化中心等重量級藝文館舍，文化資源相對充裕。 (2)體育與休閒空間上，苓雅運動中心已設置於原中正技擊館，提供苓雅區市民室內運動空間，具備健身房、有氧教室、羽球、桌球、撞球及綜合球場等多元運動服務，另於苓雅運動園區內，目前已設置共計10面籃球全場之風雨籃球場，兩處運動據點皆距離本次都市更新用地僅約9分鐘車程，皆方便市民前往運動；	
--	--	---	--	--

			領頭羊」的治理高度，不應黔驢技窮，只剩下「重劃、賣地、蓋房子」的一千零一招。 (1)拒絕政治私相授受：我們嚴正呼籲市府相關局處，切勿為了短期財政美化或選舉年的利益交換，而犧牲長遠的公共利益。 (2)公民監督承諾：若市府一意孤行，執意推動讓建商取得土地所有權的住宅方案，本人將聯合在地民意代表、周邊社區發展協會及公民團體，發起持續性的追蹤與抗議行動，絕不讓屬於高雄市民的精華國土被私相授受。 結語：請高雄市政府懸崖勒馬，撤回原案。針對「機 11」用地，務必以「最大公益性」、「土地公有（地上權/住宅）」及「複合式公共設施」為三大核心原則重新規劃。請給高雄市民一個具備遠見、照顧弱勢、富含文化與活力的公共空間，而非另一個炒作房價的豪宅聚落。	另查興建中之三民運動中心，預計於 115 年 7 月對外營運，將提供健身房、多功能教室、游泳池及綜合球場(羽球及籃球)等多元運動服務，三民運動中心距離本次都市更新用地僅約 7 分鐘車程，初步評估相關室內運動空間及風雨籃球場之設置尚屬充足。 4. 依本府教育局 114 年 12 月 31 日高市教秘字第 11440485400 號函：「經本局就業務職掌評估相關需求，予以尊重且無意見。」 5. 依本府財政局 115 年 1 月 6 日高市財政產開字第 11432450700 號函：「旨案擬透過公辦都市更新方式活化閒置低度利用公有土地，並經由公開徵求實施者，引進民間資金，政府無需籌措龐大公務預算。而都更後公有土地管理機關免出資即可分回更新後房地，係將公有資產由「土地」轉換成「房地」型態，屬產權型態轉換，為「合建分屋」概念，並非出售公有土地。」		
--	--	--	--	--	--	--

				6. 於道路系統方面，本案劃設 20 米寬南北向道路，縫合鐵路地下化後南北兩側空間，於基地西側及東側劃設南北向 10 公尺寬道路，並將基地南側 6 米寬道路拓寬至 12 米寬合先敘明，依本府交通局 115 年 1 月 12 日高市交運規字第 11455932500 號函：「本次公展草案已整體規劃基地周邊道路拓寬及新闢作業(略)，交通動線配置尚屬完整。另基地西側道路規劃不與凱旋一路直接連通，以降低穿越性車流並兼顧交通安全，整體配置尚屬合理。…」，綜上透過本案以提升道路系統完整性。 7. 另考量本案劃設住宅區衍生之車流，規劃於計畫範圍內劃設計畫道路，並訂定停車出入口相關規定，以減輕交通衝擊。		
2	黃淵、郭汝、陳成、黃麟、	變更原高雄主要計畫(苓雅區)部分機關用地為住宅區及園道用地(配	1. 預計拆除的 5 戶為磚造民宅，其中正憲段 653-1、650 地號的房屋支撐梁柱將被拆除，房屋結構必定被破壞。 2. 此段徵收道路上之 5 戶民宅建築於道路用地規劃前，5 戶所有權人皆為合法取得建物之建築及使用執照起造。	非屬本計畫範圍，故未便採納，理由： 1. 陳情範圍非屬本案計畫範圍，其位於本案範圍外南側之未開闢計畫道路，合先敘	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

邱武	合機 11 公辦都市更新土地開發)案之細部計畫書中，將安康路 20 巷自憲政路 290 巷向西開闢約長 94 公尺之 6 公尺寬道路，預計拆除 5 戶(地號：正憲段 653-1、650、649、646、644)之部分房屋結構。請求變更計畫道路行經此 5 戶民宅，向北縮減為 9 公尺道路。	3. 鄭重懇求各位權責單位大德，體會並感同身受我們 5 戶居民守護家園的艱難，重新考量更改細部計畫，以求計畫之圓滿性。縮減此段道路為 9 公尺，一不影響原計畫的完整，亦不用犧牲五戶居民的居家安全及幸福。 4. 縮短此路段為 9 公尺或北移避開 5 戶居民住宅的建築支撐梁柱，可以幫助 5 個家庭也可以讓此都市計畫的公益性更有意義及更圓滿。	明。 2. 依本府工務局新建工程處 115 年 1 月 21 日高市工新土設字第 11570082200 號函：「苓雅區安康路 20 巷道路開闢工程」為本市都市計畫頒布之計畫道路，依據「市區道路條例」第 6 條規定市區道路之修築，其系統及寬度，應依都市計畫之規定辦理。另依據本府工務局違章建築處理大隊 115 年 1 月 14 日高市工務隊字第 11570047500 號函說明二：「經查本市苓雅區正憲段 653-1、650、649、646 及 644 地號都市計畫道路用地範圍內之建物未領有合法建物使用執照。」，故後續本處將依都市計畫道路範圍辦理用地取得及道路開闢」。		
黃瑜、黃淵、郭汝、陳成、黃麟、邱武	(115.3.12 補充意見)變更原高雄市主要計畫(苓雅區)部分機關用地為住宅區及園道用地(配合機 11 公辦都市更新土地開發)案之細部計畫	1. 變更原高雄市主要計畫(苓雅區)部分機關用地為住宅區及園道用地(配合機 11 公辦都市更新土地開發)案之細部計畫書中，將安康路 20 巷自憲政路 290 巷向西開闢約長 94 公尺之 6 公尺寬道路拓寬為 12 公尺道路，預計拆除 5 戶(地號：正憲段 653-1、650、649、646、644)之部分房屋結構。請求變更計畫道路行經此 5 戶民宅，向北縮移使用機關用地開發或縮減為 9 公尺道路以避免拆除合法民宅。 2. 已於民國 115 年 2 月 11 日依	3. 倘後續未徵收計畫範圍外南側之道路用地，提請交通局評估，本案計畫道路寬 6 公尺與周邊道路系統之安全性。 4. 考量陳情範圍屬計畫道路，應以整體交通系統考量，建議後續可納入通盤檢討研		

	畫書中，將安康路20巷自憲政路290巷向西開闢約長94公尺之6公尺寬道路，預計拆除5戶（地號：正憲段653-1、650、649、646、644）之部分房屋結構。請求變更計畫道路行經此5戶民宅，向北縮減為9公尺道路，或以機關用地開發道路使用以避免拆除現址上之合法建物，以保現居居民居家安全及幸福生活。	新工處申請鑑界會勘地號0645-0000(收件字號：新數鑑字第000200號)及其相關地號鑑定。完成正憲段653-1、650、649、646、644地號等5筆欲徵收土地之會勘。證實上述土地有合法建築物。 3. 於民國113年11月13日與高雄市政府建管處申請之憲政路290巷3弄2號及4號於民國64年7月7日申請之合法雙併建築物的平面圖中(如圖一)，可清楚看出建築線及地界線的標示。興建當時僅有憲政路290巷及安康路20巷(道路弧線)，並無北面西向的道路(如圖二)。	議。	
		 圖一：憲政路290巷3弄2號及4號於民國64年7月7日申請之合法雙併建築物的平面圖  圖二：憲政路290巷3弄2號及4號於民國64年7月7日申請之合法雙併建築物的平面圖之建築線及地界線標示放大圖		
		(1)依圖二放大圖標示之建築線的劃設，可以證明該建物申請建照時並無北面道路用地的規劃。同時此建案依法提供法定空地面積(如圖三)。		



圖三：憲政路 290 巷 3 弄 2 號及 4 號於民國 64 年 7 月 7 日申請之合法雙併建築物的法定空地示意圖

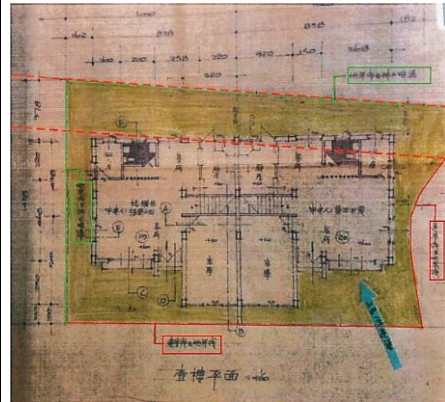
(2)亦可以由民國 64 年 7 月 7 日申請之建物地盤圖(圖四)中顯示建案申請核准時北側並無道路規劃。



圖四：憲政路 290 巷 3 弄 2 號及 4 號於民國 64 年 7 月 7 日申請之合法雙併建築物的地盤圖

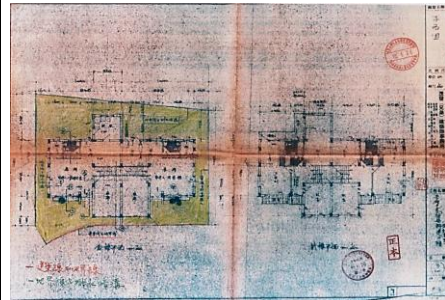
(3)若按照變更原高雄市主要計畫(苓雅區)部分機關用地為住宅區及園道用地(配合機 11 公辦都市更新土地開發)案之細部計畫書中徵收正憲段 653-1、650、649、646、644 地號土地為道路用地；如憲政路 290 巷 3 弄 2 號及 4 號將因徵收正憲段 653-1、650 地號土地，使合

法建築物喪失原法定空地並且破壞房屋主樑結構而成非法建築物(如圖五)，市政府此依徵收作業實為違法之行徑。

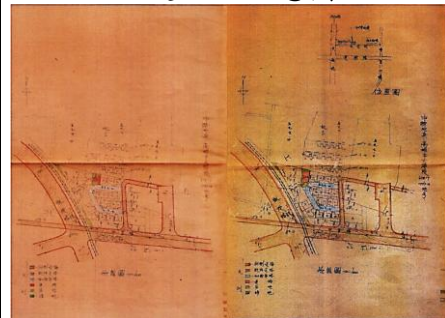


圖五:憲政路 290 巷 3 弄 2 號及 4 號房屋結構因徵收正憲段 653-1 及 650 地號土地而將被破壞及喪失法定空地示意圖(紅線虛線範圍為預徵收土地範圍)

(4) 因此，依此類推，憲政路 290 巷 3 弄 6 號、8 號及 10 號申請興建實亦無北面巷道之規劃，同時依法規提供合法空地面積可由(圖六)及住戶提供之建案地盤圖(圖七)視出。



圖六:憲政路 290 巷 3 弄 6 號及 8 號於民國 65 年 1 月 20 日申請之合法雙併建築物的建築線及法定空地示意圖



圖七:憲政路 290 巷 3 弄 8 號及 10 號於民國 64 年及 65 年申請

之合法建築物的地盤圖

4. 此 5 棟建築物皆於民國 64 年 7 月 7 日及 9 月 6 日申請建築並於 65 年完工。分別是 2 號房舍建於地號 652、653、653-1、653-2 土地上；4 號房舍建於地號 650 及 651 土地；6 號房舍建於地號 648 及 649 土地上；8 號房舍建於地號 646 及 647 土地上；10 號房舍建於地號 643 及 644 土地上。同時符合高雄市住 3 分區建蔽率之規範要求(如表 1)。

表 1：憲政路 290 巷 3 弄 2、4、6、8 及 10 號之原始建蔽率

地址	建物地號	建地面積 (m^2) (A)	建物面積 (m^2) (B)	建蔽率 (%) (B/A)
憲政路 290 巷 3 弄 2 號	652、653、653-1、653-2	128.35	67.99	52.97
4 號	650、651	131.47	69.68	53.00
6 號	648、649	143.04	66.34	46.38
8 號	646、647	159.76	82.04	51.35
10 號	643、644	229.9	124.98	54.36

(1) 若如新工處回函所言正憲段 653-1、650、649、646、644 地號土地為既定道路用地，則憲政路 290 巷 3 弄 2、4、6、8 及 10 號之核准建案扣除欲徵收之道路用地(正憲段 653-1、650、649、646、644 地號土地)建蔽率皆超過 60%。甚至 2 號達 80% 以上建蔽率(如表 2)，實不合理。

表 2：憲政路 290 巷 3 弄 2、4、6、8 及 10 號建物扣除道路用地後之建蔽率

地址	建物地號	建地面積 (m^2) (A)	建物面積 (m^2) (B)	建蔽率 (%) (B/A)
憲政路 290 巷 3 弄 2 號	652	84.73	67.99	80.24
4 號	651	101.51	69.68	68.64
6 號	648	112.71	66.34	58.86
8 號	647	129.96	82.04	63.13
10 號	643	189.18	124.98	62.75

(2) 因此，與新工處於公聽會會議回函及回覆本案陳情書中多次強調民國 66 年 6 月 15 日「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫，劃設為道路用地」之說明不符，特此辯明。

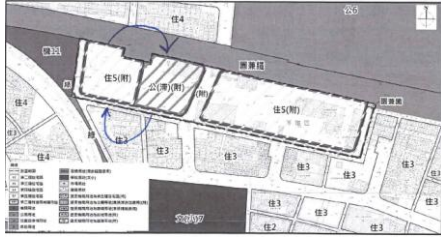
5. 根據土地徵收條例(101 年 1

			月 4 日修正)第三之一條：「需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。」，懇請市政府相關單位優先使用市政府機 11 公辦都市更新開發土地做為道路用地。懇請北移使用市府公有土地開發計畫中之 12 公尺寬道路，或縮減此段道路為 9 公尺寬道路開發。 6. 預計徵收土地上將拆除的 5 戶合法建築物為磚造民宅，其中地號正憲段 653-1、650 的房屋支撐梁柱將被拆除，房屋結構必定被破壞(如圖五)。 7. 此段徵收道路上之 5 戶民宅建築於道路用地規劃前，5 戶所有權人皆為合法取得之建築及使用執照起造。 8. 鄭重懇求各位權責單位大德，體會並感同身受我們 5 戶居民守護家園的艱難，重新考量更改細部計畫，以求計畫之圓滿性。建議縮減此段道路為 9 公尺寬，或使用公有土地開拓道路，避免拆除合法建物，並恢復私人用地(道路用地)為建物用地。此更改不僅可以減少政府機關之徵收費用，也可節省時間加速道路拓寬計畫之進行，一不影響原計畫之完整，亦不用犧牲 5 戶居民的居家安全及幸福，也可以讓此都市開發計畫的公益性更有意義及更圓滿。			
3	洪森	○安康路 20 巷徵收道路用地一案： 1. 重新檢討道路線位、	本案住戶並非反對公共建設，而是誠懇期盼在公共利益與人民基本生活權益之間取得合理且人性化之平衡，懇請貴機關本於比例原則與最低侵害原則，審慎重新評估本案規劃內容，避免造成不可回復之居住	非屬本計畫範圍，故未便採納，理由：研析意見同人陳 2。	同陳情編號 2。	照專案小組建議意見通過。

		路寬及工程設計，避免以退縮3公尺方式進行過度徵收。 2. 全面評估替代方案，包括調路中心線、縮減寬、局部退縮、保留既有或工程設計方式，以降低對住宅衝擊。 3. 取消退縮3公尺之設計規劃，使至少5戶家庭免於住宅拆除與重大生活變更損失。	損害與社會成本。			
4	林慶○	苓雅區正憲段633-3地號於民國65年取	如左。	非屬本計畫範圍，故未便採納，理由： 1. 陳情範圍非屬本案計畫範圍，亦	同陳情編號2。	照專案小組建議意見通過。

		得合法建照，但現行計畫道路開闢涉及拆除我家合法建築，建議廢除該計畫道路以維護合法居民權益。		非本計畫外南側計畫道路範圍，無涉旨案變更內容合先敘明。 2. 經查所塵土地苓雅區正憲段 633-3 地號土地，依本府工務局新建工程處 115 年 1 月 21 日高市工新土設字第 11570082200 號函：「目前無道路開闢計畫。」		
5	邱武	正憲段 670 及 670-1 地號徵收一事： 1. 此一徵收擴寬 6 公尺巷道到憲政路出口為交通繁忙之路口，擴寬後即無號誌燈號，將導致車禍發生。 2. 另 637 地號，目前使用權為 636 地號地主所有，本人自民國 77 年購買 636 地號時（原地為主	如左。	未便採納，理由： 1. 陳情範圍正憲段 670 及 670-1 地號非屬本案計畫範圍，亦非本計畫外南側計畫道路範圍，再者正憲段 636 及 637 地號土地使用分區為第三種住宅區，非道路用地，上述無涉旨案變更內容；另所陳滯洪池屬本案範圍內公園用地，併予敘明。 2. 經查所陳土地苓雅區正憲段 670 及 670-1 地號，依本府工務局新建工程處 115 年 1 月 21 日高市工新土設字第 11570082200 號函：「目前無道路開闢計畫。」 3. 本案土地使用及公共設施配置，係考量整體開發動線、用地完整性、交通衝擊、居住環境品質及財務可行性等因素整體規劃，其	1. 有關陳情位置涉及本案變範圍外南側未開闢計畫道路之建議事項，同陳情編號 2 辦理。 2. 另有滯洪池配置部分，經提案單位說明已於規劃階段綜合考量基地高程、排水條件及滯洪需求，並已取得市府水利局出流管制規劃書核定，	有關陳情滯洪池配置之意見，經水利局說明，本案基地內滯洪池設置位置，剛好位於基地中間，且緊鄰平箱涵，就該區域可達最有效率的排水入流及出流；另因鄰近科工館，與其綠地連接，就景觀上可增加基地開

	637 地主)，就於買賣合約書中註明 636 地號地主對 637 地號有使用權，如果是政府強制徵收，勢必影響本人之權益，煩請三思。 3. 670 及 670-1 地號皆為建地，並非計畫道路用地，徵收金額龐大，煩請三思。 4. 高雄市政府擁有旁邊鐵道之土地，為何自行擴大凱旋路，動機可疑。	中安康路為 20 公尺寬計畫道路，經交通動線檢討，如將住宅臨接交通量較大之道路，將提高交通衝突機率，並增加尖峰時段延滯風險。 4. 有關滯洪池配置，目前公園配置於基地相對中心位置，可確保居民前往公園之可及性及公平性，提升公共設施之使用效能；且可形塑南北向公園綠帶廊道系統，使開放空間具有連續性與整體性，有助提升都市景觀品質及環境舒適度。 5. 有關滯洪池配置，除考量現況地勢外，尚須配合整體高程設計、重力排水方向及下游承洪條件整體規劃，而非僅以局部積水情形決定，方能達到區域防洪之最大綜效。 6. 依本府水利局 114 年 8 月 20 日高市府水行字第 11436471700 號函，核定「臺鐵民族、科工館站旁機 11 用地都市計畫變更」出流管制規劃書，經專業模擬愛河於重現期 2、5、10、25、50 與 100 年洪水之淹	爰原則同意照展，爰同公開展覽內容通過。	性及空 闕性 綠地 間， 爰照 案專 通小 議組 意建 見 通 過。
	(115.2.1 0 補充意見) 懇請機 11 住宅基	1. 可避免徵收民房及道路用地。 2. 住宅基地靠近 20 公尺安康路，商業價值更大，同時交通更方便及消防疏散更便		

		與滯洪池左右互換（安康路靠近凱旋路此側）。	利。 3. 靠近凱旋路此側為易積水區域，滯洪池設置於此處，方能達到避免積水之功能。 	水範圍，顯示本基地於完成治理條件下，無明顯之淹水情形。另本案設計排水溝及滯洪池量採保守計算，其安全係數符合標準。 7. 開發後配置排水設施蒐集地表逕流至本基地滯洪池內統一排放，無涉及穿越既有水路，亦不會改變或加劇周邊地表逕流之情形，建構安全無虞之防災體系。	
--	--	------------------------------	---	--	--