

高雄市都市計畫委員會 96 年 10 月 23 日第 321 次會議紀錄

一、時間：民國 96 年 10 月 23 日（星期二）下午 2 時

二、地點：高雄市都委會簡報室

三、主席：邱兼主任委員太三

記錄：謝國同

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、審議案件：

第一案：「變更高雄市主要計畫部分社教用地、乙種工業區為交通用地（高雄捷運系統 R5、R19 車站）」審議案。

決 議：（一）本案捷運 R19 車站（變更主要計畫乙種工業區為交通用地）：照公展草案通過；並為配合捷運場站周邊環境之景觀改善，請市府捷運工程局加強景觀綠美化之規劃施設。

（二）另本案捷運 R5 車站（變更主要計畫部分社教用地為交通用地）：考量該站區整體周邊土地發展（如未來配合辦理土地聯合開發、捷運轉乘設施等），本案暫予保留；俟市府都發局就委員意見，儘速補充站區毗鄰週邊之社教用地未來整體規劃、利用之詳細資料後，納入下次會議併案續行討論。

（三）有關類此捷運 R5 車站原規劃站址實際未使用之交通用地，請市府捷運工程局檢討後，如無保留之必要，會請都發局納入該地區通盤檢討時予以檢討變更。

（四）公開展覽期間公民或團體異議案綜理情形：照研析意見通過。（詳如公展期間公民或團體異議案件綜理表）

第二案：變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公5用地）審議案。

決 議：（一）本案除文字誤植、事業及財務計畫表應予配合修正計畫書內容外，餘照公展草案通過。（事業及財務計畫表修正如後附）

（二）公開展覽期間公民或團體異議案綜理情形：異議案編號第一、第二案，照市府都發局研析意見通過，不予受理。（詳如公展期間公民或團體異議案件綜理表市都委會決議欄）

第三案：「變更高雄市都市計畫主要計畫左營區部分公園用地、部分保存區蓮潭路西側為住宅區、公園用地」審議案。

決 議：本案請規劃單位市府都發局依下列意見修正公展計畫書、圖外，餘照公展草案通過；並循法定程序辦理。另於本主要計畫變更案報請內政部核定前，公告民眾周知並儘速完成本案細部計畫草案之擬定：

（一）考量地區發展歷程之特性、居民開發意願及意見、參酌本市整體開發案例、本市負擔通案規定並無規範保存區變更為都市發展用地之負擔規定，惟基於負擔規定公平性之原則，本案採調降容積免負擔方式，參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率 240% 予以調降一級為第二種住宅區容積率 150%，變更部分保存區為住宅區，以降低基地開發之外部性衝擊。

（二）未來基地開發時得依『都市更新條例』相關規定辦理，開發單元如採都市更新方式申請建築時，得酌予容積獎勵，以導引土地開發時改善環境誘因；並納入計畫書敘明，作為擬定細部計畫之準則。

（三）公開展覽期間公民或團體異議案綜理情形（詳如公展期間公民或團體異議案件綜理表市都委會決議欄）：

1. 異議編號 1：同意陳情人意見，將左南段 1763 地號剔除於保存區之範圍

，並調整為住宅區。

2. 異議編號 2、3、5：有關本案變更負擔規定，依本案決議一、二項辦理，餘照研析意見通過。

3. 異議編號 4：(1)有關本案變更負擔規定，依本案決議一、二項辦理，餘照公展草案維持原計畫。

(2) 依都發局會中補充說明，有關建議「規劃一套與寺廟或蓮池潭景觀相融合搭配之門面外觀圖」，非屬本案都市計畫主要計畫變更內容之範疇。

第四案：「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫（第三次通盤檢討）案」審議案。

決 議：除公開展覽期間公民或團體異議案決議如綜理表市都委會決議欄外，餘照公開展覽草案通過。

八、散會時間：下午 4 時 45 分。

審議案第一案：「變更高雄市主要計畫部分社教用地、乙種工業區為交通用地（高雄捷運系統 R5、R19 車站）案」公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
1.	經濟部加工出口區管理處	<p>1. 本變更案涉及 R19 車站出入口 A 部分，原為乙種工業區（楠梓加工出口區）土地變更為交通用地，惟依現況 R19 車站與出入口 A 之間，其上空部分由 R.C 樓板銜接（如變更附圖），面積約為 26 m²，其地面上部分共約為 90 m²，銜接加昌路人行道，以供捷運行人使用，此部分約為 2M 寬×45M 長土地並未徵收。</p> <p>2. 經查該 2M 寬土地既夾於出入口 A 與 38M 加昌路之間，且屬於出入口 A 毗連使用，因此，該 2M 寬土地請併同出入口 A 部分納入變更為交通用地及有償撥用。</p>		<p>經查上述土地係屬都市計畫「道路用地」，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第九條規定，得作為捷運系統設施使用，故該土地比照站體免再辦理都市計畫變更為交通用地；至於有償撥用方面，當由道路用地主管機關工務局新建工程處辦理為宜，並請工務局新建工程處於本案審議時列席說明。</p>	照研析意見通過。

審議案第二案：「變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公5用地）案」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表

編號	異議人	異議內容	異 議 理 由	研 析 意 見	市都委會決議
1	康月花小姐	建議提高徵收補償價格	本案土地原有其他買主願以一坪 7 萬元購買本人土地，今因本案變更致買主取消意願且本案徵收以公告現值（7,000 元 / m ² ）加 3.5 成計算等，與市場行情差了 3 - 4 倍，建議提高徵收補償價格。	一、依本府工務局養護工程處96年10月5日高市工養處五字第0960017264號函：「本案公園用地之私有地徵收經費係以96年1月1日公告現值加3.5成計算」。 二、關於建議提高本案徵收補償價格乙節，並無涉本案都市計畫變更。	照研析意見通過，不予受理。
2	楊獻欽先生	不反對徵收本案土地為公園用地，惟建請徵收價格能酌予提高。	1. 本案毗鄰土地公告現值皆高，本案土地價值明顯偏低，建議調整。 2. 本案土地公告現值多年皆未調整，建議應參酌實際及鄰近地區發展情形調整本案土地公告現值。	同異議案編號1。	照研析意見通過，不予受理。

審議案第二案修正之事業財務計畫表

變更高雄市大坪頂特定區計畫開發方式（公5用地）案事業及財務計畫表													
設施項目 種類		面積 （m ² ）	土地取得方式					開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完 成期限 （會計 年度）
計畫 名稱	分 區		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用	其 他	土地 徵購 費	工 程 費	地上 物補 償費	小計		
公5 用地 興 建 工 程	公 園 用 地	12,383	✓			✓	✓	2470	1300	2600	6370	高 雄 市 政 府 工 務 局 （ 養 護 工 程 處 ）	96 至 98
經費 來源	「高雄市平均地權基金」支付本案地上物墳墓遷葬費用，開闢工程及土地徵（購）費用由本府工務局（養工處）編列相關經費辦理												

審議案第三案：「變更高雄市都市計畫主要計畫（左營區）部分公園用地、部分保存區（蓮潭路西側）為住宅區、公園用地審議案」公開展覽期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
1.	李中憲先生	左南段 1763 地號土地係本人所有，非屬慈濟宮所有，請變更為住宅區。		本次計畫慈濟宮部分之保存區之調整，係考量保存區範圍方整，按地籍線調整，惟查左南段 1763 地號土地李中憲君所有，非屬慈濟宮所有之土地，建議剔除慈濟宮保存區之範圍，變更為住宅區，並依公展計畫草案規定負擔回饋。	同意陳情人意見，將左南段 1763 地號剔除於保存區之範圍，並調整為住宅區。
2.	謝蔡素卿小姐等 21 人 余清榮等 20 人	<ol style="list-style-type: none"> 應遵照內政部之規定，一併擬定細部計畫並公告之。 取消負擔比例 20% 之規定。 應於主要計畫書註明劃設公共設施用地之區位，應以公有土地為優先的原則。 取消以都市更新方式開發之規定。 	<p>壹、計畫歷程說明</p> <p>一、本地區係本市最早開發地區之一，早於明末就有聚落形成，因此民國 58 年發布都市計畫前，本地業已民宅密集。</p> <p>二、日據時代並未於左營地區公告市區計畫，民國 58 年擬定左營都市計畫時，沒有任何都市計畫公開展覽或說明會之程序（當時都市計畫法並未規定須公開展覽），民眾一早醒來建地變成公共設施用地，更令左營舊部落居民忿恨的是公園綠地總面積竟佔了計畫總面積 40.62%，而公共設施用地總面積佔了計畫總面積的 62.47%（計畫範圍不包括左營軍區及半屏山等），對照 44 年公告的高雄市原都市計畫區公園綠地僅佔計畫總面積之 4.69% 及 66 年發布的灣子內凹子底地區細部計畫區公園綠地僅佔計畫總面積之 2.98%、公共設施用地僅佔計畫總面積之 35.79%（該地區擬定計畫時土地使用現況農業使用佔總計畫面積的 83%），一個有數百年歷史的舊部落竟劃設如此高比例的公園綠地及公共設施，而聚落稀疏的農業地區擬定都市計畫竟劃設如此低比例之公園綠地及公共設施，可見當年擬定都市計畫實施不合理之處。</p> <p>三、經過多年的陳情，本地區終於 79 年變更為保存區，惟限制僅能興建寺廟使用，導致變相禁建至今近 40 年，而土地所有權人每年仍需繳納地價稅。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 依高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，應負擔一定比例之公共設施用地。且本市透過整體開發方式辦理變更負擔之主要案例，例如高雄大學鄰近地區(面積約為 310 公頃)、「工十、農廿」變更案(面積約為 15 公頃)、中都工業區變更案(面積約 55 公頃)、「農 27、28」變更案(面積約 22 公頃)、內惟埤文化園區特定區變更案(面積約 170 公頃)，共計約 572 公頃。本案如取消變更負擔比例，勢必衝擊本市變更負擔回饋之政策及規定，市民質疑政策之沿續及政府執法之公平性與一致性。 參照本案保存區大部分土地近 3 年(94、95、96 年)公告現值約為 18,500(元/平方公尺)，鄰近第三種住宅區近 3 年公告現值區段價平均為 22,000 元，保存區與住宅區公告現值經換算約相查 20%。按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更為住宅區之負擔比例，故考量本案土地之變更歷程(原為公園用地，後變更為保存區)、基地係為本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，本案變更由保存區(基地屬性為風景區)變更為住宅區，故其負擔比例參照前該規定公共設施用地變更為住宅區 	有關本案變更負擔規定，依本案決議一、二項辦理，餘照研析意見通過。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
			<p>貳、應一併公告細部計畫</p> <p>應先行將細部計畫之公共設施劃設出來，例如將劃設的蓮潭路道路寬度為幾公尺，才能依據民國 81 年 5 月 12 日內政部都委會第 351 次會議決議，得知變更為第幾種住宅區，再來推估其負擔比例之合理性。</p> <p>參、變更回饋說明</p> <p>一、由於市府認為本地區從保存區恢復為原住宅使用，所有權人將獲得暴利，故要求回饋土地，惟居民歷代世居於此，未來能居於此，何來獲利？近 40 年來土地遭變相禁建，還需繳納地價稅，損失向誰追討？</p> <p>二、本地區係於民國 79 年即為保存區，非屬公共設施保留地，市府自不應援引 91.12.11 修正之都市計畫法第 27 條之 1 規定，要求本地區土地所有權人繳付變更公共設施用地為其他分區之回饋金才得以建築。（本地區已不是公共設施保留地）</p> <p>三、依據 79 年的「高雄市都市計畫公共設施用地（民國 62 年 9 月 6 日以前公告部份）通盤檢討」案中與本地保存區同樣是都市計畫前已民宅密集，檢討後列為變更案之楠梓 9 號國小（由國小用地變更為住宅區、左營國小西側（由國小用地變更為住宅區）、新莊國小西側地區（由國小用地變更為住宅區）、高雄女中西側（由高中用地變更為住宅區）、崗山仔 4 號 10 公尺綠地變更為住宅區、高雄火車站前廣場變更為商業區、左公 5 兒童遊戲場變更為住宅區、道路用地變更為住宅區...等，其變更理由為該地區都市計畫前皆已建築完成，故變更為住宅區，並未要求回饋。</p> <p>四、若市府認為應比照 58 年為公共設施負擔回饋，那上開變更為住宅區的地區是否亦需追繳回饋金或回饋土地？</p> <p>五、市府於民國 87 年訂定之「都市計畫土地使用分區變更後公共設施用</p>	<p>(42%)與風景區(20%)之相對容積差額研訂，故本案負擔比例建議訂為 20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。</p> <p>3. 有關建議一併辦理細部計畫乙節，因考量本案主要計畫變更負擔回饋比例尚未確定，如先行依照公展草案負擔比例擬定細部計畫及劃設公共設施並進入法定程序，如負擔回饋比例經各級都市計畫委員會審議後調整，細部計畫草案須重新規劃，恐造成後續行政程序重複等時間浪費。</p> <p>4. 陳情建議所述 79 年 5 月 2 日的「高雄市都市計畫公共設施用地（民國 62 年 9 月 6 日以前公告部份）通盤檢討」案免負擔案件，查明該案計畫書內容如下，與本次計畫性質不同：</p> <p>(1)「楠梓 9 號國小（由國小用地變更為住宅區）」：規定以市地重劃方式辦理開發。目前辦理市地重劃中。</p> <p>(2)「新莊國小西側地區（由國小用地變更為住宅區）」：面積甚小(僅 0.0663 公頃)，故市都委會同意剔除國小用地範圍。</p> <p>(3) 高雄女中西側（由高中用地變更為住宅區）：規定以整體開發方式辦理開發。後考量當地建物密集、土地產權分散、地籍過於細分且面積狹小畸零、區內地主整體開發意願低落，於 91 年 8 月 6 日公告發布實施「變更高雄市整體開發地區（高雄女中西南側、原機七機十一、原左公四、洲仔村、大林蒲等地區）通盤檢討案」，將原應劃設為第五種住宅區調降為第三種住宅區，並解除整體開發之限制。</p> <p>(4)「崗山仔 4 號 10 公尺綠地變更為住宅區」：面積僅為 0.4420 公頃。</p> <p>(5)「高雄火車站前廣場變更為商業區」：係因書圖不符，故將廣場用地範圍依照原先予以修訂。</p> <p>(6)「左公 5 兒童遊戲場變更為住宅區」：該案 58 年 4 月 30 日劃定為公園用地，71 年主要計畫通盤檢討變更為住宅區，76 年擬定為兒童遊</p>	

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
			<p>地及其他都市發展用地負擔比例規定」，未訂有保存區變更爲住宅區之負擔比例，且該規定亦存有許多不合理之處，例如都市計畫前已合法建築的建地與農地或未開發使用之土地從公共設施用地變更爲住宅區，其回饋負擔之比例怎會一樣呢？因未劃設都市計畫前其土地持有成本有極大差距（建地地價一定比農地貴），造成不公平及不合理之情形。</p> <p>六、計畫書提及比照風景區變更爲住宅區之容積差額，訂定本地區應負擔 20%之規定，實屬荒謬，因風景區容積率僅 60%，與目前保存區容積率（160%）差了 100%的容積，豈能如此比照？</p> <p>七、另內政部都市計畫委員會於民國 94 年審議台中市大坑地區都市計畫內保存區變更爲住宅區案時，因原擬定計畫前該地區民宅皆已建築完成，故變更爲住宅區，並未要求土地所有權人回饋土地及代金。</p> <p>八、回復本地區原「住宅使用」性質，僅回復本地區土地所有權人之原被剝奪權利，並未有「開發利得」與「變更利得」之情形。</p> <p>九、本地區應變更爲特定第三種住宅區，並規定若於開發建築時願意提供回饋土地或代金者，得比照鄰近分區爲「第三種住宅區」（容積率爲 240%，三樓半）；若基地狹小或不需大量容積者，則調降容積爲「第二種住宅區」（容積率爲 150%，三樓）。</p> <p>十、目前保存區之容積率爲 160%，本案基地內土地所有權人若想改建老舊房屋，若無回饋時，以第二種住宅區來興建，其容積還低於目前保存區的 10%，並不會導致都發局有「圖利」地主之情形，而所有權人能得以改建或維護建物，將能改善地區觀光環境品質，並達到公平及合理之目標。</p> <p>肆、劃設公共設施用地之區位應以公有土地爲優先</p>	<p>樂場用地，79 年變更回住宅區。</p> <p>5. 有關陳情人所述「內政部都市計畫委員會於民國 94 年審議台中市大坑地區都市計畫內保存區變更爲住宅區案時，並未要求土地所有權人回饋土地及代金」乙節，本府 96 年 9 月 6 日高市府都二字第 0960046491 號函請內政部營建署及台中市政府提供相關資料，經內政部營建署 96 年 9 月 12 日營署都字第 0960049991 號函交下台中市政府以 96 年 9 月 13 日府都計字第 0960203119 號函及 96 年 9 月 19 日府都計字第 0960208269 號函復本府表示，該市並無保存區變更爲住宅區或其他使用分區免負擔回饋案例，另內政部 94 年審議該市保存區變更案件，係依寺廟實際使用範圍調整保存區區界，故無涉回饋相關事宜。</p>	

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
			<p>一、本區公有土地（含水利會）面積約佔計畫區總面積之 50%，若細部計畫需劃設公共設施用地，應以公有土地為考量，不宜再藉機假借名目將私有土地劃設為公共設施用地，造成不公平不正義的情形。</p> <p>二、於主要計畫書應明訂擬定細部計畫劃設公共設施時，其區位應以公有土地及水利會用地為原則，以符合都市計畫法第 42 條第 2 項「...公共設施用地應儘先利用適當之公有土地」及「台灣省農田水利會財產有效處理要點」第 3 點「水利會有非事業用不動產，以不處理為原則，但合於下列情形之一者，得有效處理...（二）政府因公需要之土地...」之規定。</p> <p>三、擬定細部計畫時應依據「都市計畫細部計畫審議原則」第 11 點之規定，公共設施用地之劃設與配置應利用公有土地劃設。</p> <p>伍、取消以都市更新方式開發之規定</p> <p>一、依照都市更新條例之規定，本地區地籍及環境不算雜亂，且大都有面臨建築線，無須以都市更新方式開發，且本案並未進行都市更新可行性評估，亦未進行土地所有權人及使用人之意願調查，如何認定本地區應以都市更新方式開發？</p> <p>二、本市從未有成功的「都市更新」成功之案例，因為本市地價評效、居民習性及建築態樣與台北市差距非常大，因此不應再於計畫書規定此不可行的開發方式，再一次變相限制建築與破壞地區環境的改善與發展機會。</p>		
3.	陳雷霆等 4 人	對於本案公開展覽之計畫書內容第陸條第三項第（一）款「負擔比例」說明之內容部分『...故本案負擔比例建議為 20%，以降低地主之	<p>一、本案本人私有土地於 58.04.30「高市府建土字第 038348 號」都市計畫公告前，即已為住宅之事實。本案計畫線範圍內於 58.04.30 前亦已形成部落群居之事實。</p> <p>二、本案計畫線範圍之土地依公告劃定為保存區起（58.04.30），迄今仍未經政府依計畫開發使用已逾三十年之事實，亦即計畫範圍內之私有土地及建物因政府之限制</p>	1. 依高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，應負擔一定比例之公共設施用地。且本市透過整體開發方式辦理變更負擔之主要案例，例如高雄大學鄰近地區(面積約為 310 公頃)、「工十、農廿」變更案(面積約為 15 公頃)、中都工業區變更案(面積約 55 公頃)、「農 27、28」	同編號第 2 案決議。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
		重建成本，提高土地開發意願...』乙項，難以接受。應取消負擔 20% 之規定，儘速還地予民。	<p>而無法充分利用及修建之事實。</p> <p>三、於上述受限期間，本人及本計畫範圍內之居民數次向政府陳情，請求「若無法依計畫儘速開發，應解除該範圍土地使用區分之限制，還地予民」，均未獲政府回應有效解決該延宕多年之問題。</p> <p>（酌附相關文件影本如：附件甲「高雄市政府都市發展局函（高市都發二字第 0940004720 號）乙份、附件乙「左公一寺廟保存區內土地變更陳情書及附件一～九」各乙份。）</p> <p>四、上述期間本人私有土地因受政府限制，無法充分使用長達三十年，今依本計畫之建議，於變更土地使用區分後，須負擔 20%，造成本人財產權益受損之事實。</p> <p>五、政府限制居民對於私有土地之使用權利，卻未依計畫開發，已構成擾民之實；於民國 58 年公告都市計畫之前，該計畫範圍已形成聚落（住宅區），長達三十年限制使用期間，居民權益蒙受損失，今計畫將民有地變更恢復為住宅用地，卻要求居民負擔 20% 比例（捐地），對於居民而言乃「未蒙其利，已受其害」，政府恐有強奪民地之虞。</p> <p>六、本計畫範圍內之公有土地面積佔比高達 46.34%，公共設施之開發應以優先使用公有土地為原則，實無再徵收民地之理由。</p> <p>七、綜合上開各項，本人無法接受本計畫「負擔 20% 比例」之建議，基於憲法保障人民財產權之精神（中華民國憲法第十五條），建請取消本計畫建議之負擔比例，將私有土地全數歸還所有權人使用。</p>	<p>變更案(面積約 22 公頃)、內惟埤文化園區特定區變更案(面積約 170 公頃)，共計約 572 公頃。本案如取消變更負擔比例，勢必衝擊本市變更負擔回饋之政策及規定，市民質疑政策之沿續及政府執法之公平性與一致性。</p> <p>2. 參照本案保存區大部分土地近 3 年(94、95、96 年)公告現值約為 18,500(元/平方公尺)，鄰近第三種住宅區近 3 年公告現值區段價平均為 22,000 元，保存區與住宅區公告現值經換算約相查 20%。按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更為住宅區之負擔比例，故考量本案土地之變更歷程(原為公園用地，後變更為保存區)、基地係為本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，本案變更由保存區(基地屬性為風景區)變更為住宅區，故其負擔比例參照前該規定公共設施用地變更為住宅區(42%)與風景區(20%)之相對容積差額研訂，故本案負擔比例建議訂為 20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。</p>	
4.	曾榮達等 13 人	1. 反對變更本寺廟保存區為住宅區計畫，請維持原來之	異議人等均於民國 58 年前後即於本基地上建屋居住或營商至今，如本計畫將以回饋比例作為變更之要件或將來進行都市更新整體開發等工程，異議人將頓失維生與居住之所。	1. 本保存區其範圍內除啟明堂、慈濟宮二處寺廟較符合原劃設保存區之精神外，其餘保存區範圍內之土地現況大部份為住宅使用，且部分係原都市計畫發布實施以前已有之住戶，惟受限於都市計畫法高雄市施行細則第 23 條	一、依本案決議一、二項辦理，餘照公展草案維持原計

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會決議
		<p>保存區用地。</p> <p>2. 建請貴局規劃一套與寺廟或蓮池潭景觀相融合搭配之門面外觀圖提供各住戶統一整建房屋之依規，再創蓮潭觀光之商機。</p>		<p>「保存區內以供保存、維護古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物及自然文化景觀之使用為限」及同法第 27 條「原有住宅使用之建築物除得為原來或改為妨礙分區使用外，不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用」之規定，不利改建，現部分土地仍屬於舊有聚落，土地使用型態複雜，建物座落位置與形式不一，大多已經老舊不堪，致使其窳陋的都市景觀與蓮池潭風光難以和諧一致，影響 2009 世界運動會滑水場地周邊整體景觀及土地所有權人的發展權益，故本案保存區實為迫需檢討其土地使用，以配合本府進行 2009 世界運動會場地周邊整體景觀之改善及建設工作。</p> <p>2. 有關建議「規劃一套與寺廟或蓮池潭景觀相融合搭配之門面外觀圖」，本府將納入後續本案細部計畫擬定草案規劃參考。</p>	<p>畫。</p> <p>二、依都發局會中補充說明，有關建議「規劃一套與寺廟或蓮池潭景觀相融合搭配之門面外觀圖」，非屬本案都市計畫主要計畫變更內容之範疇。</p>
5.	陳清德等 8 人	<p>1. 反對以任何回饋比例負擔，變更本寺廟保存區為住宅區計畫。</p> <p>2. 本市都委會決議呈報本案至內政部之前，應先召開說明會，讓本案全部土地所有權人知悉日後本案之細部計畫之大概方案與目標，以消民慮。</p>	據查全國有多處進行土地變更使用區分，均無回饋比例負擔之先例。	<p>1. 依高雄市土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表規定及精神，由低度使用變更為較高強度使用，為確保環境品質，應負擔一定比例之公共設施用地。且本市透過整體開發方式辦理變更負擔之主要案例，例如高雄大學鄰近地區(面積約為 310 公頃)、「工十、農廿」變更案(面積約為 15 公頃)、中都工業區變更案(面積約 55 公頃)、「農 27、28」變更案(面積約 22 公頃)、內惟埤文化園區特定區變更案(面積約 170 公頃)，共計約 572 公頃。本案如取消變更負擔比例，勢必衝擊本市變更負擔回饋之政策及規定，市民質疑政策之沿續及政府執法之公平性與一致性。</p> <p>2. 參照本案保存區大部分土地近 3 年(94、95、96 年)公告現值約為 18,500(元/平方公尺)，鄰近第三種住宅區近 3 年公告現值區段價平均為 22,000 元，保存區與住宅區公告現值經換算約相查 20%。按本市「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用</p>	同編號第 2 案決議。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	市都委會 決議
				<p>地負擔比例規定」計畫書表中未匡列保存區變更爲住宅區之負擔比例，故考量本案土地之變更歷程(原爲公園用地，後變更爲保存區)、基地係爲本市蓮池潭風景區之特性、原都市計畫發布實施以前已有之部分住戶及可利用區內公有土地提供公共設施等特性，本案變更由保存區(基地屬性爲風景區)變更爲住宅區，故其負擔比例參照前該規定公共設施用地變更爲住宅區(42%)與風景區(20%)之相對容積差額研訂，故本案負擔比例建議訂爲20%，以降低地主重建成本、提高地主開發意願，亦達成蓮池潭周邊環境改善之目的。</p> <p>3. 因考量本案主要計畫變更負擔回饋比例尚未確定，故陳情建議「主要計畫市都委會通過、送內政部審議前，先行擬定細部計畫草案」乙節，如負擔回饋比例經各級都市計畫委員會審議後調整，細部計畫草案須重新規劃，恐造成後續行政程序重複等時間浪費。本案主要計畫公告實施後、擬定細部計畫草案前，本府將擇期舉辦討論會，請當地民眾及地主提供規劃意見。</p>	

審議案第四案：「變更高雄市都計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表

編號	異議人	異議內容	異議理由	規劃單位研析意見	市都委會決議欄
1	慈愛里辦公處(鹽埕區公所)	建議本市鹽埕區慈愛里北端街 29 巷延伸貫穿至北端街 7 巷。	<p>1. 北端街 7 巷，因巷口狹小消防車無法進入，附近居民 200 餘戶，生命、財產倍受威脅。</p> <p>2. 建議採最簡易且易取得共識方法，自北端街 29 巷延伸貫穿至北端街 7 巷，以確保附近居民生命、財產安全。</p>	<p>都發局函復</p> <p>1.經查鹽埕區慈愛里北端街七巷係屬都市計畫 6 公尺計畫道路，依據內政部營建署 92 年 12 月 12 日台內營字第 0920090666 號函公布之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定：「供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。」，本案計畫道路之寬度尚符合上述之規定。另有關本案涉及消防車防災、救災問題乙節，經本府消防局 95 年 8 月 22 日高市消防救字第 0950011488 號函表示：「慈愛里北端街七巷一帶部分寬度僅 5 公尺並有遮雨棚阻礙，另禁停標線顯似遭新鋪設路面覆蓋，確有影響消防車進出之虞，本局已函請相關機關卓處。為確保當地居民生命財產安全，建請都發局參採鹽埕區公所之建議，納入細部計畫通盤檢討。」。</p> <p>2.本案建議北端街 29 巷打通貫穿至北端街 7 巷乙節，因該建議變更之地點之土地係屬國有地，管理者為台鐵，該基地現況已有建築物。故宜請台鐵表示意見，俾供委員會審議參考。</p> <p>交通部台灣鐵路管理局函復</p> <p>1.鹽埕區慈愛里北端街 29 巷對面本局宿舍區，95 年底擬辦理標售，為免破壞地形完整，本局不同意「北端街 29 巷延伸貫穿至北端街 7 巷」之變更建議。如貴會執意通過，市府應先依法辦理有償撥用及地上物拆遷補償，再開闢巷道，以利本局辦理土地出售。</p> <p>2.有關北端街 7 巷消防車進出問題，建請自北斗街口拆除鐵路局圍牆外之違建戶，即可解決。或由北端街 3 號房屋旁巷口進入亦可。</p> <p>交通部台灣鐵路管理局 96.6.14.專案小組現勘說明</p> <p>配合地方發展需求，同意增設計畫道路。</p> <p>都發局 321 次委員會議現場說明</p> <p>為避免畸零地產生及落實道路開闢，依地籍修正變更範圍，請交通部台灣鐵路管理局提供切結書同意由高雄市政府工務局開闢，並指定鹽北段地號 369 土地為變更範圍之容積移入地區。</p>	依照都發局會場說明通過；依地籍界線增設 10 公尺計畫道路，延續興華街至北端街七巷(詳附圖)；另基於加速計畫道路之開闢，除徵收方式外，得採指定容積移轉方式辦理。並請道路開闢機關，盡可能原地保存變更範圍內之老樹。
2	李瑞和先生	建議變更「大智公有市場」為商業區。	1.愛河整治成功，成為全台灣重要的觀光景點，每日人潮不斷；大智公有市場位於中	<p>都發局函復</p> <p>本陳情案係建議將大智公有市場變更為商業區，非屬本次細部計畫檢討變更範疇。</p>	維持原計畫(綠地)。

