

# 高雄市都市計畫委員會 103 年 8 月 21 日第 40 次會議紀錄

一、時間：民國103年8月21日（星期四）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：蒲茗慧

四、出席委員：

劉主任委員世芳、詹副主任委員達穎(請假)、賴委員碧瑩(請假)、劉委員曜華、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖、李委員彥頤、陳委員信雄、劉委員怡君(請假)、李委員佩芬、陳委員世雷、張委員美娟、蕭委員丁訓（張展榮代）、李委員吉弘(請假)、盧委員維屏、楊委員明州(蘇志勳代)、謝委員福來(黃進雄代)、陳委員勁甫(張淑娟代)、李委員賢義（梁錦淵代）、曾委員文生(游淑惠代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、林彥廷、  
陳惠美、黃嘉怡

六、列席單位：

(一) 列席單位

財政部國有財產署南區分署

經濟部水利署南區水資源局

高雄市政府地政局

高雄市政府社會局

高雄市政府工務局新建工程處

高雄市政府捷運工程局

高雄市政府教育局

高雄市政府交通局

羅守枝、劉和良

黃進雄、劉文玲、

薛信男、陳志宏

詹琇惠

李賢能

李宗益、邱維裕、

陳宇新

李國正、蘇傳翔

高雄市政府工務局養護工程處

高雄市政府工務局(建築管理處)

余俊民

高雄市政府民政局

李堂賓、黃秀容

高雄市政府水利局

梁錦淵、龔清志

高雄市政府農業局

庾宇戎

高雄市梓官區公所

蔡宗和

高雄市大樹區公所

高雄市政府都市發展局

郁道玲、邵月鳳、陳淑媛、  
黃俊翰、蔡宙蓉、王智聖、  
李季持

高雄市不動產開發商業同業公會

雷浩忠、林佩樺

## (二) 高雄市議會

市議員陳明澤服務處

陳力瑋

市議員蔡金晏服務處

助理洪義翔

## 七、審議案件:

第一案：撤銷變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫及細部計畫案（第二階段）（新增開發方式）

決 議：經提案機關地政局表示因區內土地所有權人唐榮公司已出具市地重劃同意書，同意市府續辦理重劃；是以都市計畫變更已無續辦理需要，爰同意撤案。

第二案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(部分農業區為道路用地)案

決 議：本案變更範圍位於農業區，請提案機關社會局補附農業主管機關同意文件並納入計畫書，餘照公展草案通過。

第三案：變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小 61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案、擬定高雄市前鎮及苓雅部分地區（原文小 61 用地）細部計畫案

決 議：請提案機關捷運工程局補充下列資料後續提會審議。

- 一、請加強本案由學校用地變更為商業區之合理性論述，並檢討是否有劃設為其他公共設施之需求；全區公共設施用地比例劃設為30%，是否符合全市公共設施用地變更負擔比例規定。另請評估細部計畫公共設施用地是否可一併納由開發商開闢。
- 二、本案變更為商業區，請說明未來開發構想及預計使用內容，並評估將土地使用分區管制改為正面表列之可行性，及增列不得做住宅使用之規定。
- 三、請說明輕軌營運後成功路道路服務水準反而更差之原因，在進行道路服務水準評估時，應將輕軌分擔之交通量一併納入考量。另本案開發後成功路道路服務水準由D級降至E級，應提出具體交通改善措施（如何導引成功路車流至中華五路、出入口避免設置於成功路等）及該措施能被確實執行，並分析改善前後之交通量差異。
- 四、公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會決議欄（附表一）。

第四案：變更高雄市都市計畫(旗津地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案

決 議：照本次提案內容通過。

第五案：變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第二次通盤檢討)案

決 議：

- 一、除第五章第五之(五)點修正為「建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺」外，餘照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會決議欄（附表二）。

第六案：變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)案、擬定高雄

市梓官都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案  
決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過(詳附錄一)。

一、公開展覽期間公民或團體陳情案：

(一) 編號4：住宅區容積率提升至180%乙案，為促進整體居住環境品質改善、節能減碳及達成都市防災之效，建築物新建、增建須符合下列規定之一者，容積率可提升至180%，否則仍維持150%。

- 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。
- 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。
- 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」之設置規定辦理。

(二) 編號5：碧瑞禪寺擴建乙案

- 1、基於保存區街廓完整性，中崙段679、721-1、722-1、874-2等4筆地號先變更為宗教專用區。
- 2、至於其他範圍涉及道路系統調整部分，請目的事業主管機關民政局參考本次簡報所提道路系統調整方案（應與西側橫向道路順暢銜接）與碧瑞禪寺協調，另有關設置滯洪池與太陽光電設施部分並請寺方納入考量。
- 3、俟陳情人所提寺廟擴建興辦事業計畫，經本府民政局審查通過後，有關其他陳情變更範圍之土地，涉及道路用地、農業區變更為宗教專用區部分，再提會討論並依相關變更負擔規定辦理。

二、土地使用分區管制要點住宅區容積率配合前述陳情案編號4併同修正。

【附錄一】專案小組初步建議意見如下：

- 1、請規劃單位就計畫書內容補充災害潛勢分析、計畫區內住宅區、商業區開發率、區域排水整治計畫及過去淹水資料。
- 2、請水利局提供本計畫區周邊典寶溪滯洪池及區域排水設施完工後淹水改善情形等相關說明及資料予都發局納入計畫書。
- 3、請將計畫區內住宅區及商業區開發率等資料納入計畫書供查考。
- 4、實質變更案及公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會專案小組初步建議意見欄(附表三、四)。

第七案：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更高雄市大樹都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案

決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過(詳附錄二)。

- 一、實質變更案編號二，及公展期間人民陳情案(編號10、11)：依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖一)通過。
- 二、實質變更案編號三，及公展期間人民陳情案(編號4、5、12)：依依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖二)通過。
- 三、公開展覽期間公民或團體陳情意見編號14決議：考量陳情人未提出具體完整使用計畫，維持原計畫農業區。
- 四、土地使用分區管制要點部分文字修正如下：
  - (一)第二點：有關加油站專用區容許使用項目依加油站設置管理規則規定之加油站及其加油站附屬設施

使用。

(二) 第三點：本計畫規定之整體開發地區之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊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。

(三) 第五點：計畫區臨四公尺計畫道路兩側建築基地應予以各退縮一公尺。

【附錄二】專案小組初步建議意見如下：

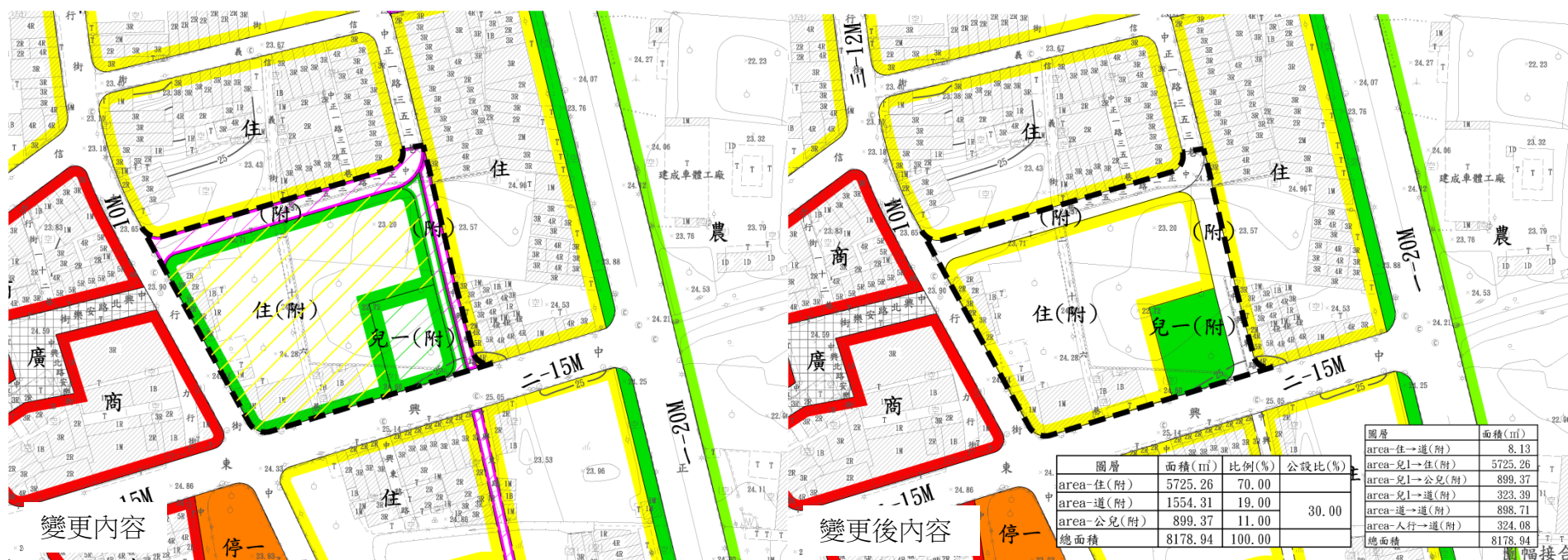
- 1、因本地區長期土地公告現值調整幅度不大及偏低之特殊性，導致市地重劃負擔比例過高，考量市地重劃開發之財務可行性，本計畫區都市計畫變更公共設施負擔比例一律依現行規定調降 5%，並請地政局提供本地區前次通盤檢討(民國 88 年)迄今歷次土地公告現值調整資料納入計畫書。
- 2、實質變更案、公開展覽期間公民或團體陳情意見及土地使用分區管制要點審決如後附綜理表市都委會決議欄(附表五、六、七)。

八、散會：下午 6 時。

附圖一

變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案變更案二案(公展期間公民或團體意見編號第 10.11 案) 修正後內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或 附帶條件
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
二	原計畫兒 一用地	住宅區(略計約 8 m <sup>2</sup> )	道路用地(附)(略計約 8 m <sup>2</sup> )	兒一自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後劃設為一整體開發區並負擔 30%的公共設施比例。	應以市地重劃方式整體開發。
		「兒一」兒童遊樂場(0.69)	住宅區(附)(0.57)		
			「兒一」兒童遊樂場(附)(0.09)		
		道路用地(0.09)	道路用地(附)(0.03)		
		4M 人行步道(0.03)	道路用地(附)(0.09)		
			道路用地(附)(0.03)		





附圖二

變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案變更案三案(公展期間公民或團體意見編號第 4.5.12 案) 修正後內容

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或 附帶條件
		原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
三	綠五	「兒二」兒童遊樂場(0.29)	住宅區(附)(0.27)	兒二自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後併同週邊未徵收之公共設施用地，劃設為一整體開發區並負擔 29.95%的公共設施比例。	應以市地重劃方式整體開發。
		綠地用地(0.04)	道路用地(附)(0.02)		
		4M 人行步道(0.05)	綠地用地(附)(0.04)		
			道路用地(附)(0.05)		





附表一

「變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小 61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案」及「擬定高雄市前鎮及苓雅部分地區（原文小 61 用地）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
1	高雄市政府交通局	1. 停車需供比以 96 年為基期，與現況差異大。 2. P. 6-4 衍生交通量建議將吸引端之交通量指派納入評估。 3. P. 6-5 將週邊道路(含正勤路及中華五路)交通量一併納入調查(含現況及未來評估)，較符合開發前後週邊道路系統服務水準檢視改善之目的。 4. P. 6-6 開發後未來成功二路(凱旋-正勤段)服務水準達 E 級，爰除道路交通標線標誌號誌等設施之設置外，應以更具體方式顯示本案未來開發如何鼓勵使用大眾運輸及抑制私人運具之使用(如:闢駛大眾運輸場站接駁車、增設公共自行車租賃站、提供使用公共運輸遊客之相關優惠、停車採差別費率並將機車納入收費等)。 5. 基地聯外出入口應避免設置於主要幹道上(如成功二路)，以減少對主要幹道車流之影響。 6. 建議未來本開發案通勤之人員應以使用大眾運輸為原則，並給予大眾運輸上交通費之補助，以降低停車需求。	同左。	酌予採納，理由如下： 1. 有關計畫區周邊之交通量、周邊停車需求之調查及將來都市計畫變更及土地開發後，如何鼓勵使用大眾運輸、抑制私人運具使用等，請捷運局調查後納入計畫書敘明。 2. 另有關基地聯外出入口設置，建議於都市設計基準增訂規定。	照市府研析意見通過。

附表二

「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第二次通盤檢討）案」公開展覽期間公民或團體陳情案綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會決議
1	高雄市○○○產開發商業同業公會	1. 據本會會員反映：原高雄市轄區都市計畫土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第二次通盤檢討）案計畫書公展內容，考量原通盤檢討案有效期限將屆，即時予以承續審辦，誠為便民、利民之良政，惟本次適用期限僅三年，或與法令施行之穩定性相悖，謹建請比照前期年限，仍以五年為施行期限。	同左。	1. 依據都市計畫法第 26 條規定，…擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次。另考量中央容積政策及容積移轉法令持續檢討，為避免未來相關容積機制競合，本計畫施行期限訂為 3 年，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。 2. 請陳情人與會說明理由後，供委員會討論。	照市府研析意見通過。
		2. 本計畫第五章第五之(五)點規定「建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，經本市都市設計委員會審議通過者，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制…」若採容移者及採 10%容移不須經都市設計委員會審議者，是否仍須提送都設會方可突破？建議免適用。	同左。	建議同意採納，理由： 1. 本計畫公展草案第五章第五之(五)點規定係參考本府審查容積移轉申請案件許可要點訂定，其規劃意旨係針對陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，得不受前項各點之不同建物高度退縮建築規定限制，但不得小於二公尺。 2. 考量各類型建築申請案(位都市設計地區、採容積移轉 10%者及一般地區無需經都設審議者)，自有其相關法令及審核機制，故本點規定建議修正如下： <u>建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。</u>	照市府研析意見通過。

附表三

變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫	變更後計畫			
一	計畫年期	民國90年為計畫目標年	民國110年為計畫目標年	本計畫區原計畫年期為民國90年，現已超過計畫年期，配合上位計畫「南部區域計畫」內容及計畫實施進度，調整本計畫年期為民國110年。	計畫年期請配合全國區域計畫調整為115年並修正相關資料。	照專案小組初步建議意見通過。
二-1	梓官國小西側	「停一」停車場用地(0.22)	「文小」學校用地(0.22)	土地現況為學校附屬設施使用，且土地權屬為梓官國小，故配合現況變更為學校用地。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
二-2	梓官國小東側	「停二」停車場用地(0.08)	「文小」學校用地(0.08)		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
三-1	機一南側	「存一」保存區(0.13)	「宗一」宗教專用區(0.13)	為符合都市計畫管制精神，並統一土地使用分區名稱，將現況為梓官城隍廟之保存區變更為宗教專用區。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
三-2	公兒四南側	「存二」保存區(0.44)	「宗二」宗教專用區(0.44)	為符合都市計畫管制精神，並統一土地使用分區名稱，將碧瑞禪寺所屬之保存區變更為宗教專用區。	本案將同一街廓周邊土地一併納入考量，除中崙段678地號土地非屬碧瑞禪寺所有，恢復為住宅區並依本市通案負擔規定免負擔回饋外，其餘屬碧瑞禪寺所有之土地變更為宗教專用區。	照專案小組初步建議意見通過。
四-1	梓官國中南側	「遊一」兒童遊樂場用地(0.19)	「兒一」兒童遊樂場用地(0.19)	為符合都市計畫管制精神與本市通案性之名稱規定，以統一土地使用分區名稱，將原「遊」兒童遊樂場用地變更為「兒」兒童遊樂場用地。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
四-2	梓官國小南側	「遊二」兒童遊樂場(0.20)	「兒二」兒童遊樂場用地		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
四-3	梓官路東側	「遊三」兒童遊樂場用地(0.20)	「兒三」兒童遊樂場用地(0.20)		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
四-4	梓官區公有市場東南側	「遊四」兒童遊樂場用地(0.20)	「兒四」兒童遊樂場用地(0.20)		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
五	「文小」學校用地	「文小」學校用地(0.01)	「機七」機關用地(0.01)	土地現況為梓和社區活動中心使用，土地又為公有地，為求管用合一，將原作為學校使用之學校用地變更為機關用地。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

六	「一-25M」與「三-15M」計畫道路交叉口	道路用地(略計24m <sup>2</sup> )	「機六」機關用地(略計24m <sup>2</sup> )	機六現況為梓官消防隊使用中，於道路截角處產生建築物位於道路用地之情形，經查該處為特殊截角，故改依標準截角，以避免拆除消防廳舍。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
七	「二-20M」計畫道路西側	農業區(0.19)	廣場用地(0.19)	為塑造梓官入口意象以增加自明性與民眾活動休閒之空間，故將該等公有農業區變更為廣場用地。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
八	都市防災計畫	未訂定	增訂詳第八章第六節	依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定增訂。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
九	實施進度與經費	未訂定	修訂詳第九章	配合實質計畫內容修訂實施進度及經費。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附表四

「變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）案」及「擬定高雄市梓官都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	楊○○	民為對本市變更梓官都市計畫第三次通盤檢討及細部計畫乙案，謹提起意見聲明異議，請鑒核。	<p>1. 依都市計畫法第三條都市土地之定義及本市梓官區都市計畫公開展覽說明會公民意見書申請辦理。</p> <p>2. 次依本區都市計畫第三次通盤檢討變更案編號第三案中崙段678地號變更保存區為宗教專用區民不服：</p> <p>(1) 按本筆土地變更保存區為宗教專用區，其計畫用意、原因與宗教、寺廟並無牽連亦非公共設施，本區自民64年間實施都市計畫至今已達38年該地至目前仍然廢墟嚴重影響居民生活環境及城市發展。</p> <p>(2) 本次變更都市計畫分區使用678地號土地，為宗教專區，其毗連678-1地號及679號編定之住宅區則形成個人之特別犧牲，權利人對其權利之行使致生損害，又住宅區為保護居住環境而劃定其土地之使用明確有碍建築物之使用。</p> <p>(3) 惟維護都市計畫立法目的，得將678地號土地由編定保存區細部檢討變更為住宅區，以維護都市計畫公共利益，則為妥適。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>現行計畫之保存區係為「變更梓官都市計畫（第二次通盤檢討）案」變更案第8案之變更內容，原規劃意旨係依碧瑞禪寺之使用範圍提列變更住宅區為保存區，依經查本案崙段678地號屬陳情人之土地，非屬碧瑞禪寺，故原則建議配合周邊分區恢復為住宅區。依本市通案負擔規定，恢復原分區免負擔回饋。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
2	何○○	高雄市梓官區梓中段1023地號，經貴府查復係屬都市計畫商業區，但因該地號現屬私人共同持有地，歷經各持有人不斷繼承變遷，有些人已離鄉赴它地發展，有些人卻世代長住，致無法取得共識予以整建開發，閒置迄今，無法繁榮發展，且該地段緊鄰梓官區主要道路-梓官路，實應繁榮的，然高雄市現已升格為台灣五都，而當地卻為零亂的一角，建請納入梓官都市計畫內檢討辦理。	<p>高雄市梓官區梓中段1023地號，經貴府查復係屬都市計畫商業區，但因該地號現屬私人共同持有地，歷經各持有人不斷繼承變遷，有些人已離鄉赴它地發展，有些人卻世代長住，致無法取得共識予以整建開發，閒置迄今，無法繁榮發展，且該地段緊鄰梓官區主要道路-梓官路，實應繁榮的，然高雄市現已升格為台灣五都，而當地卻為零亂的一角，建請納入梓官都市計畫內檢討辦理，以繁榮鄉里，造福百姓。</p>	<p>建議維持公展草案內容。</p> <p>理由如下：</p> <p>商業區依現行規定即可供作商業、住宅、辦公等建築使用，一來可避免土地閒置，一來可促進土地有效利用及開發效益，陳情事項屬地籍之分割整理部分無涉都市計畫變更。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
3	王○○	本人所有土地位於梓官都市計畫之公共設施公園用地範圍內，擬依鄰	梓官區內公園用地已有足夠，請別再浪費不必財源開發。（位於梓官國中及梓官國小斜對面之公園用地。）	<p>建議維持公展草案內容。</p> <p>理由如下：</p> <p>1. 現行計畫之兒童遊樂場之規劃係依本計畫4處鄰</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		近土地分區變更為同區以利興建房屋居住。		里單元分別配置一處兒童遊樂場。 2. 經查計畫區內現行計畫公共設施公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地佔計畫區之比例為0.78%，經本次通盤檢討後比例增加至0.85%，仍未達都市計畫法第45條：「...其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」之規定，且現況都市計畫區缺乏公有地可供劃設為公共設施。故依本案規劃原則建議維持公展草案內容。		
4	何○○等	高雄市梓官都市計畫檢討各段住宅區容積率150%太低，高高低低無美觀整齊不合理原則，懇請貴局准予納入提高容積率百分之180%。 103.8.18 補充意見：希望建蔽率60%維持現狀。		建議維持公展草案內容。 理由如下： 1. 本計畫之容積率訂定係依現況人口發展密度以及參考鄰近都市計畫區之土地使用分區管制要點規定所制定，故說明如下： (1)梓官現行計畫人口居住密度為200(人/公頃)，現況鄰里性公共設施用地比例為7.48%，基於未來發展方向系屬小規模之集居地，且現況公共設施比例偏低，不宜	本計畫區容積率是否提升至180%，尚需就相當之鄉街計畫、公共設施服務水準、防災改善等及相同容積率之其他計畫區執行一致性等整體考量，如經檢討評估確有提升之必要者，請就設置太陽光電及建築物生態、節能、減廢、健康的論述或配套措施，提請	為促進整體居住環境品質改善、節能減碳及達成都市防災之效，建築物新建、增建須符合下列規定之一者，容積率可提升至180%，否則仍維持150%。 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



				<p>導入過於密集之人口。</p> <p>(2)梓官都市計畫區鄰近都市計畫區(彌陀都市計畫區、路竹都市計畫區住宅區容積率皆為150%)。</p> <p>2. 故基於以上考量，本案住宅區容積率建議維持公開展覽草案之150%。</p>	<p>大會討論，否則維持原計畫。</p>	<p>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瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</p>
5	<p>碧瑞禪寺朱○○(法名：釋圓淳)</p>	<p>1. 敬請將本寺所有鄰地一併納入變更為宗教專用區，以惠我寺賡續與地方共存共榮。</p> <p>2. 本寺鄰地座落梓官區中崙段679、722-1、723、723-1、730、871、872地號及梓平段1號等。</p>	<p>承貴局已將本寺主體建築物之地段(號)由「保存區」納入變更為「宗教專用區」，本寺為求整體一致性，請同意將上述之土地一併納入變更為宗教專用區。</p> <p>102.12.13高梓碧總字第102009號補充：前案誤植723-1地號，因此筆土地非本寺所有，請惠允查明剔除。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>1. 經查陳情地號皆屬碧瑞禪寺，惟其土地分布不連貫，且被計畫道路隔開。基於消防救災、交通及建築線指定需求，維持現行道路系統不予變更。</p> <p>2. 寺廟主體所座落之街廓，屬碧瑞禪寺所有土地部分(中崙段679、721-1、722-1、874-2地號)調整為宗教專用區，餘屬其他私人部分(中崙段678地</p>	<p>1. 基於保存區街廓完整性中崙段679、721-1、722-1、874-2等四筆地號先變更為宗教專用區。</p> <p>2. 涉及道路、交通、消防救災等事宜，俟碧瑞禪寺向民政局提出興辦事業計畫後依變更宗</p>	<p>1. 基於保存區街廓完整性，中崙段679、721-1、722-1、874-2等4筆地號先變更為宗教專用區。</p> <p>2. 至於其他範圍涉及道路系統調整部分，請目的事業主管機關民政局參考本次簡報所提道路</p>

		<p>103.3.17 高梓碧總字第103006號函補充：</p> <p>1. 敬請將本寺所有鄰地及計畫巷弄廢除，一併納入變更為宗教專用區，以惠我寺賡續與地方共存共榮，為社區進而為社會奉獻寺院教化功能。</p> <p>2. 本寺所有鄰地座落梓官區中崙段866、867、868、869、870、873、873-1、873-2、720部份、梓平段18號等10筆土地。</p>	<p>1. 承貴局已將本寺主體之地段(號)由「保存區」、「住宅區」納入變更為「宗教專用區」，感動萬分。</p> <p>2. 碧瑞禪寺民國10年創立至今，均以弘揚佛法、社區文化、結合推動工作，慈善救濟及公益事業等宗教、社會事業，導正社會風氣，淨化人心，皆為一生之目標與志業。對有助於社會福利之各項工作，皆盡力推行，本寺基於教育、弘揚佛法、福利社會之作，而不斷擴展本寺各項建築規模。</p> <p>3. 落實並協助政府建構及整合社區化資源，免費提供場地近便性之優質活動空間並發揮在地社區照顧功能，成為心靈信仰中心，符合社會公益，運用寺院教化功能及社區化雙向服務，促供心靈與物質上之協助。</p> <p>4. 本寺為求整體一致性，實際需求性，請同意再將上述之土地，(四筆住宅區，六筆計畫巷弄)廢除，一併納入變更為宗教專用區，如蒙所請，感恩戴德。</p>	<p>號)，恢復為住宅區。</p> <p>3. 惟宗教專用區之範圍認定仍應依民政局寺廟登記證為準，建請民政局協助確認碧瑞禪寺之實際範圍納供審議參考。</p>	<p>教專用區處理原則辦理，如興辦事業計畫於大會前提出則併同審查。</p>	<p>系統調整方案(應與西側橫向道路順暢銜接)與碧瑞禪寺協調，另有關設置滯洪池與太陽光電設施部分並請寺方納入考量。</p> <p>3. 俟陳情人所提寺廟擴建興辦事業計畫，經本府民政局審查通過後，有關其他陳情變更範圍之土地，涉及道路用地、農業區變更為宗教專用區部分，再提會討論並依相關變更負擔規定辦理。</p>
6	<p>高雄市○○○不動產開發商業同業公會</p>	<p>為貴局近期辦理彌陀、仁武、大樹社、大樹(九曲堂地區)、梓官、大寮(捷運機場西側農業區)等細部計畫公開展</p>	<p>1. 案據貴局102年11月至103年1月間公告展覽彌陀等8處細部計畫土地使用分區管制要點草案辦理。</p> <p>2. 大高雄地區居民習慣居住透天住宅，又為居住安全必須設置圍牆，但土地使用分區管制要點規定必須至少退縮2~4公尺(大部分為3公尺)始得設置，立意雖良好，但實際上將使居民在申請建築時不設置圍牆，俟完工後再二次施工，且臨接道路境界線設置，所以都市規劃退縮地作為無遮簷</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由如下： 查「擬定高雄市梓官都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」公開展覽草案內容土地使用分區管制要點，僅針對公共設施用地、變電所用地及電信專用區予</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

		覽有關土地使用分區管制要點，規定建築基地應退縮 5 公尺建築且分別於 2 公尺至 4 公尺（大部分為 3 公尺）範圍內不得設置圍牆及側牆，此項規定恐與一般居民生活習性有所扞隔，建請各個細部計畫退縮規定範圍減縮為 1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆。	人行步道及綠化之理念完全無法落實。如修改為退縮 1.5 公尺設置圍牆，將大大提高居民依規定設置之意願，又依營建署頒下「市區道路設計規範」道路邊供人行通行之步道設置 1.5 公尺寬即可行，綜上所述，本會強烈建議建築基地退縮 1.5 公尺即可設置圍牆，以符實際。	以規定退縮管制，並未針對區內整體建築基地予以管制，故建議未便採納。		
7	王○○	反對市府規劃「梓官區梓中段 109 地號」土地作為「103 年梓官區兒 3 開闢工程」用地。	<p>1. 依「人口密度」而言：梓官區現有人口僅 4 萬多人，應無迫切需要開闢如此多處兒童公園預定地，否則將造成都市計畫公共設施用地配置比例過高情形。</p> <p>2. 依「系統布置」而言：市府原規劃各里均有 1 處兒童公園預定地，目前梓義里已有規劃兒 1 公園預定用地，梓和里亦有規劃兒 2 及兒 4 公園預定用地，本案兒 3 公園預定用地應納入梓信里規劃。</p> <p>3. 依「劃定區域」而言：既然是梓信里規劃兒 3 公園預定用地，就應劃入屬梓信里土地，屬梓義里 109 地號土地雖位於梓義、梓信里交界處亦不該將其劃入，就如貴府辦理取得公共設施用地，絕不會將高雄市與屏東縣交界之屬屏東土地劃入，即使強制執行，必遭屏東縣強力反對。</p> <p>4. 依「執行效率」而言：梓信里規劃兒 3 公園預定用地劃入屬梓信里土地，屆時開闢完成由梓信里民直接受惠，相信屬梓信里地主會給予支持，如錯將屬梓義里 109 地號土地強行劃入，</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由如下：</p> <p>1. 現行計畫之兒童遊樂場之規劃係依本計畫 4 處鄰里單元分別配置一處兒童遊樂場。</p> <p>2. 經查計畫區內現行計畫公共設施公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地佔計畫區之比例為 0.78%，經本次通盤檢討後比例增加至 0.85% 仍未達都市計畫法第 45 條：「... 其佔用地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」之規定，且現況都</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

			<p>本人絕採強力反對立場，進而影響執行進度及效率。</p> <p>綜合上述，「里」為中華民國之第四級行政區劃名稱，亦是最基層之地方自治單位，「103 年梓官區兒 3 開闢工程」用地取得應確依里權屬土地劃分，祈能將原劃入 109 地號土地撤銷，重新規劃劃入屬梓信里土地。</p>	<p>市計畫區缺乏公有地可供劃設為公共設施，故依本案規劃原則建議維持公展草案內容。</p>		
8	<p>高雄市○○○市都市計畫開發商業同業公會</p>	<p>建議有關本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討，法定空地綠化，建請刪除「不分規模」，回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。</p>	<p>1. 市府近期公告公開展覽本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案，原法定空地須二分之一綠化之規定，修正為建築基地「不分規模」，依建築基地綠化設計技術規範予以綠化，是否排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定，幾為通案性之管制(原屬高雄縣區域)且超越建築技術規則之標準，對於小基地之執行誠為可議。</p> <p>2. 建議刪除「不分規模」，回歸依建築技術規則施工編第 304 條第二項，所頒布之「建築基地綠化設計規範」辦理。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由如下： 本府都發局於 103 年 3 月 10 日邀集本府工務局建管處及高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會，召開會議共同研商檢討土地使用分區管制要點建築基地綠化規定，其會議結論，現行條文修訂為「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」，如朝立體綠化方式辦理，執行上無困難，無需排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定，故建議維持公展草案。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>

附表五

變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
		原計畫(公頃)	變更後計(公頃)				
一	計畫年期與人口	94 年	110 年	原計畫之計畫年期已屆，配合目前南部區域計畫(第二次通盤檢討)草案調整計畫年期。		計畫年期請配合全國區域計畫調整為 115 年並修正相關資料。	照專案小組初步建議意見通過。
		9,000 人	7,500 人	考量計畫人口呈現緩慢成長之型態並配合本計畫之模式預估，予以調整計畫人口。			
二	原計畫兒一用地	住宅區(略計約 8 m <sup>2</sup> )	道路用地(略計約 8 m <sup>2</sup> )	兒一自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後依周邊分區規劃為住宅區。	應以市地重劃方式整體開發。	請依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔： 1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例依現行規定調降 5%。 2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，請將北側道路用地一併納入整體開發範圍。	依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖一)通過。
		「兒一」兒童遊樂場(0.69)	住宅區(附)(0.47)				
			「兒一」兒童遊樂場(附)(0.19)				
			道路用地(附)(0.03)				
三	綠五	4M 人行步道(0.03)	道路用地(附)(0.03)	兒二自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後依周邊分區規劃為住宅區。	應以市地重劃方式整體開發。	請就本次簡報內容依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔： 1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例依現行規定調降 5%。 2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，	依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖二)通過。
		「兒二」兒童遊樂場(0.29)	住宅區(附)(0.20)				
			「綠五」綠地用地(附)(0.09)				
		4M 人行步道(0.01)	道路用地(附)(0.01)				

						請將保安段 292 及 287-1 地號土地（道路用地）一併納入整體開發範圍；另為周邊道路系統通行順暢，請就縮減廣場用地面積以加寬周邊道路寬度及西側劃設道路用地方案評估。	
四	大樹國小南側住宅區	住宅區 (0.30)	「兒四」兒童遊樂場 (0.15) 「兒五」兒童遊樂場 (0.15)	基於公共設施優先劃設公有地之原則，本案之基地方整且屬公有地，故優先規劃為兒同遊樂場以彌補計畫區內公共設施之不足。		維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
五	原計畫停二及下方綠地	農業區 (1.69) 綠地用地 (0.40) 住宅區 (0.06) 「兒三」兒童遊樂場 (0.01) 道路用地 (0.05) 「停二」停車場用地 (0.07) 「停二」停車場用地 (0.04) 綠地用地 (0.06)	河川區 (2.16) 「綠三」綠地用地 (0.12) 住宅區 (0.10)	基於維護及串聯地方藍綠帶資源，及提升都市防災機能，維護人民生命財產之安全，故依據水利局於 102 年 2 月 1 日高市水利字第 10230556700 號檢附提供之大樹排水之堤防預定線範圍予以變更，將非屬該範圍之公共設施配合周邊分區予以變更，並依規定負擔回饋。	公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積 35% 之公共設施用地，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	屬大樹排水堤防預定線範圍變更為河川區部分，因水利局表示俟有具體財務計畫及期程後再循個案變更方式辦理，故本案維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
六	計畫區西側農業區	農業區 (1.95)	公園用地 (1.95)	基於維護及串聯地方藍綠帶資源，以及提供地區休閒遊憩系統及提高本計畫區滯洪防災之效，延伸綠地之終端優先今公有地範圍劃設公園用地。	變更地號：大樹段 402-5、402-9；樣子腳段 484-1、484-5 地號。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。



七	五-12M 西側住(附一)及附帶條件	住宅區(0.23)	住宅區(附)(0.16)	由於基地產權單純，故原則上仍須維持法定公共設施比例，並且增訂開發年限加速本案公共設施之開闢。	應於發布日起二年內予以開闢本案之公共設施並完成土地捐贈市府後，始得發照建築。	本案公共設施負擔比例依現行規定調降5%，不另劃設廣場用地，有關備註或附帶條件中之開發年限及負擔方式，修正為「應於申請建築前」捐贈25%土地，或以繳納代金方式辦理後，始得發照建築。	照專案小組初步建議意見通過。
			廣場用地(附)(0.07)				
八	原計畫機二西北側商業區附帶條件	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施始得發照建築。	於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地後，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	基地現況建物密集，確實難依附帶條件劃設公共設施用地並處理重劃，考量其他鄰里中心商業區均依規定提供35%以上之負擔，依「都市計畫整體開發方案」規定予以檢討。	於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地後，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	除公共設施負擔比例依現行規定調降5%外，餘照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
九	原七號道路	道路用地(0.77)	住宅區(0.59)	本道路由於聯通性不佳且坡度陡峭，故長期難以開闢，目前建築皆未面臨此道路建築，條整本道路系統，配合周邊分區予以變更。	公共設施變更為住宅區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。	1. 公共設施負擔比例依現行規定調降5%。 2. 經規劃單位與交通局就兩旁住宅出入需求、地形與周邊道路系統之連結性檢討評估後，依規劃單位第二次專案小組會議簡報所提修正方案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
		道路用地(0.70)	「綠四」綠地用地(0.18)				
		四米人行步道(0.12)	農業區(0.82)				

十	大庄段 521-1 地號	農業區(略計約 1 m <sup>2</sup> )	加油站專用區(略計約 1 m <sup>2</sup> )	該地號長期為加油站專用區使用，且產權也為陳情人所有，故配合變更農業區為加油站專用區。	配合公開展覽期間人民或機關團體陳情意見第二案變更。	照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
十一	機四聯外道路	農業區(0.07)	道路用地(0.07)	鄰近原計畫道路周邊已有既有道路，考量道路系統整體規劃並減少開闢財源，固配合既有道路變更計畫道路之規劃。		為維護地主權益，避免產生畸零地，維持原計畫。	照專案小組初步建議意見通過。
		4M 人行步道(0.06)	農業區(0.06)				
		4M 人行步道(0.01)	道路用地(0.01)				
十二	計畫區內 4M 人行步道	4M 人行步道用地(0.95)	道路用地(0.95)	四公尺人行步道影響土地申請建築，故予以調整為道路用地：		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
十三	鄰台 21 線沿線綠地	綠地	綠一	計畫區內有多處綠地，故為區別以及訂定土地使用管制計畫，予以編號。		照案通過。	照專案小組初步建議意見通過。
	南側工乙工業區隔離綠帶	綠地	綠二				
十四	土地使用管制計畫	已訂定	修訂	大樹都市計畫係屬主細計合併擬定之都市計畫，依據「變更大社都市計畫(第四次通盤檢討)案」102 年 8 月 27 日內政部都委會第 810 次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及 102 年 6 月 6 日專案小組聽取該案第 4 次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」爰比照上開內政部都委會決議事項辦理。	詳本案細部計畫書。	納入細部計畫案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。

附表六

變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	市都委會專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	蘇○○ 代理人： 蘇○○律師 張泓鈞  侯○○、 侯○○	為變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)第十一案變更內容，侵害土地所有人之權益，敬請惠予重為審議，修正變更內容，以符行政程序法相關規定。	<p>1. 查機四聯外道路原為地主侯信義、侯福仁於民國六十八年六月十三日出具土地使用同意書，將其所有座落高雄縣大樹鄉樣子腳段 278-3 地號 0.0204 公頃、278-2 地號 0.01905 公頃、280-1 地號 0.0186 公頃、280-6 地號 0.1437 公頃四筆(重測後改為高雄市大樹區興山段 388~391、402、403、406~409 等地號)農地內如後附黃色部分所示位置圖，無償提供予高雄縣大樹鄉公所作為消防車庫建築用車道。惟該鄉公所實際開設之道路如後附紅色部分所示位置圖(下稱系爭土地)，與地主提供之位置不符。該鄉公所嗣後通盤大樹都市細部計畫，奉高雄縣政府 71.8.11 府地籍字第七八二四號函核定，由高雄縣鳳山地政事務所依職將該實際開設之道路辦理分割，但均與實際開設之道路有所出入，造成實際開設道路兩旁之地主遭受重大損害。</p> <p>2. 為減少既成道路兩旁地主之損害，敬請貴局採取下列補救措施：</p> <p>(1)編列預算先開闢都市計畫道路後再廢止現有既成道路。</p> <p>(2)由地政機關將既成道路用地部分依職權辦理分割，廢止原錯誤分割之計畫道路之分割；並配合既有道路變更為計畫道路。</p> <p>補充事項：本次通盤檢討既將為無權占用系爭土地，所錯誤開闢之既有道路就地合法、又將地政機關錯誤分割之計畫道路予以保留，成為重複性質之兩條道路併存，而造成兩條道路中間為不可耕作的農用畸零地，使得將土地提供給政府機關開闢聯外道路使用之地主一再的遭受傷害，嚴重侵害地主之權益，莫此為甚！</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本計畫道路係 69 年公告實施變更大樹都市計畫(第一次通盤檢討)案，配合機四「機關用地」增設之 6 公尺計畫道路，惟現況道路未依都市計畫道路開闢。</p> <p>2. 參酌土地地籍權屬及現況，本計畫草案將計畫道路往北調整恐造成興山段 389、390 地號等土地產生畸零地及興山段 406、408 地號等土地成為裏地之虞，影響民眾權益。</p> <p>3. 基於維護民眾權益及所陳土地原屬計畫道路用地，爰建議本案草案(編號第 11 案)不予變更，維持原計畫道路路線。</p> <p>4. 另有關陳情地籍分割錯誤辦理廢止部份，無涉都市計畫。另經本府地政局說明地號樣子腳段 278-3、278-2、280-、280-6 地號(重測後改為大樹區興山段 388~391、402、403、406~409 等地號)等 4 筆，其分割係按都市計畫法第 23 條、都市計畫樁位測定及管理辦法第 38 條規定，依據改制前高雄縣政府 71.8.11 地籍字第 7824 號函及原都市計畫樁位成果辦理逕為分割，自非陳情理由所述之錯誤分割，故無法據以辦理廢止作業。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

2	吳○○	五-12M 西側住(附一)及附帶條件	<p>1. 該地為兩人共有，由於該住宅地是完整的住宅用地，前面部分面臨大馬路，不適合變為廣場用地，這樣會影響附近住戶的安寧，況且居民都早出晚歸，何來時間使用。</p> <p>2. 此外，該地四周都有道路，並不影響居民進出，不需要特意開發道路用地，成為住宅後也會有道路用地。</p> <p>3. 在未來成為住宅時，該地目前種植農作物，家人賴以維生的所需的收入來源，並不是空地。</p> <p>4. 市府強迫地主需捐贈土地給市府，這是違憲。不捐地不發建照這是恐嚇。</p> <p>5. 該地地主繳交之稅金為住宅用地的稅金，何來無償捐贈給市府，難道市府財政困難無力徵收變相壓榨百姓。</p> <p>6. 所有地主都不知道如何寫異議書連找代書也不知道要如何書寫，請問都發局是何居心？詐騙百姓，欺壓百姓。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係為民國 80 年「變更大樹都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」變更案第二案，原計畫由批發市場用地變更為住宅區，並附帶條件規定「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」。</p> <p>2. 本案原計畫規定應擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地），本次通盤檢討考量該土地產權單純（2 人共有），並依據都市計畫法第 27 條之 1 及本市公共設施變更負擔捐贈之通案性規定，劃設 30%之廣場用地。</p> <p>3. 查本次通檢公園、綠地等五項公共設施有增加，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定，並參酌陳情人對本案逕為劃設之公共設施用地有異議且劃設之公設面積狹小(0.07 公頃)，公益性效益不大，爰基於符合本市變更捐贈通案性原則及維護土地所有權人權益，建議本案均變更為住宅區，並考量本地區公告現值偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降回饋比例，故本案之附帶條件：</p> <p>於申請建築前應無償捐贈回饋之土地，（包括基地內劃設方整之可建築用地或捐贈計畫區內</p>	<p>本案公共設施負擔比例依現行規定調降 5%，不另劃設廣場用地，有關備註或附帶條件中之開發年限及負擔方式，修正為「應於申請建築前」捐贈 25%土地，或以繳納代金方式辦理後，始得發照建築。</p>	照專案小組初步建議意見通過。
	<p>陳情人吳○○、吳○○於 102 年 11 月 30 日補充意見</p> <p>吳○○</p> <p>吳○○</p>	有關本人所有大樹新吉段 416 地號土地由住宅區變更為住宅區及廣場用地案。	<p>1. 本人所有大樹新吉段 416 地號土地是自先父手上就有的土地，最先都市計畫將它劃為批發市場，讓我們無法利用該土地，政府又不徵收，已嚴重侵犯了人民的財產權。政府遲至民 80 年才發現原規劃的市場用地面積超出規定面積，而將它劃為住宅區，還地於民是遲來的正義。但是現在又要將土地 1/3 捐給政府變成廣場，再次剝奪人民的權利，多次與民爭地，政府最初規劃的錯誤竟要辛苦的農民來承擔，這豈是土地正義，照顧人民生活的表現？</p> <p>2. 依都市計畫法第 27-1 條規定「…主管機關得要求土地關係人提供或捐贈…」，依法意應該是可以要求土地關係人提供或捐贈，立法本意並無強制且無償之規定意涵，強制要求捐贈之適法性可議。另因都市計畫造成增值利益而有本法條訂定，規劃時土地何來增值，為受其利及需 35%歸國庫，且變更住宅用地後每年需繳</p>	<p>3. 查本次通檢公園、綠地等五項公共設施有增加，符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定，並參酌陳情人對本案逕為劃設之公共設施用地有異議且劃設之公設面積狹小(0.07 公頃)，公益性效益不大，爰基於符合本市變更捐贈通案性原則及維護土地所有權人權益，建議本案均變更為住宅區，並考量本地區公告現值偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降回饋比例，故本案之附帶條件：</p> <p>於申請建築前應無償捐贈回饋之土地，（包括基地內劃設方整之可建築用地或捐贈計畫區內</p>		

			<p>地價稅，已多重先蒙其害，有何利益可得？而沒買賣何來增值，爾後即使蓋房屋自用又有何利益可言？層層剝削造成弱勢族群走上絕路，都市計畫宗旨應以造福人民為依歸，做法上應力求圓融，改採要求土地關係人提供而予徵收補償，如此並無違法又可弭平民怨。</p> <p>3. 內政部長李鴻源也有表示，因時空的變遷，許多公共設施用地都要重新檢討。且「大樹都市計畫」中『第二節人口資料分析』說明計畫區的人口在 101 年也同樣呈負成長，大樹區不需要這一塊用途不大的廣場用地。</p> <p>4. 附近多為單純之住宅區，周邊已有保安宮廣場，居民多以保安宮為活動範圍，且附近高屏溪河川旁的空地也已經開發為河濱休閒用地，足夠區民使用，不需多設廣場閒置，浪費土地資源。</p> <p>5. 由「看見台灣」紀錄片反應出目前台灣土地濫墾濫伐的程度相當嚴重，媒體多次討論「台灣農地很珍貴，未來糧食不足」，目前本筆土地正從事農業耕種，栽種發揚大樹區名產的鳳梨，也常配合辦理鳳梨節、提升大樹區的觀光與經濟繁榮，本人希望能持續栽種這類農作物，除作為民生必需的收入外，也為大樹區觀光盡一份心力，希望都市計畫的更改以不影響人民生計權益、維持目前農地栽種大樹農特產品作為主要考量，以免影響所有權人生計。</p> <p>6. 目前本地做為農業使用，並未變更為住宅用地，為何需限期 2 年捐地？若捐地並非徵收，應是所有權人主張捐出的區域，為何直接畫出捐地區域？</p> <p>7. 倘若依據 80 年的原都市計畫，已規定必須捐贈部分土地，為何於 90 年左右辦理繼承時，相關單位卻未告知，整筆土地均需繳納遺產稅，重複剝奪申請人之權益，一頭牛剝兩層皮，人民的權益和</p>	<p>之公共設施保留地)，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。</p>	
--	--	--	--	---	--

		<p>損失要如何補償？</p> <p>8. 由於基地產權單純就可強迫嗎？若是今天本人的土地所有權複雜是否就不會面臨這樣的剝削，或者我們要以大埔第二作為心理準備，人民的土地權是否可以如此罔顧？</p> <p>9. 都市計畫說明會均無透明化，「公開徵求意見期間人民或機關團體陳情意見」的相關訊息公告僅張貼在區公所，區公所並非人民常會出入之地，讓土地所有權人得知土地被迫接受政府變更時措手不及。</p> <p>10. 都市計畫相關單位是否重新省思，都市計畫原希望促進大樹區發展，大樹本是以務農為主的鄉鎮，怎樣的發展才是真正對大樹區有意義、幫助的。</p> <p>懇請站在當事人的立場，想想此事發生在您身上時您會有何感受，希望不要把這塊土地部分變成公共設施用地，維持整筆土地為住宅區。</p>			
陳情人吳○○、吳○○於103年4月14日補充意見	高雄市大樹新吉段416地號土地由住宅區變更為住宅區及廣場用地案。	<p>1. 因先父務農當年體諒大樹地區需要農產品集散地，都市計畫前即已出借本筆土地給予臺灣省青果運銷合作社集散地使用。102年11月家兄參加第三次說明會時，官員告知有此附帶條件一發建照時需捐出1/3土地。爾後我們才由【高雄市都市發展局全球資訊網】內查詢得知本筆土地，於民國69年都市變更逕行劃為批發市場，當年並無徵收，至民國80年因香蕉外銷減少，臺灣省青果運銷合作社不需要該處批發市場，才將土地歸還，都市計畫劃入住宅區。陳情理由如下：</p> <p>1. 出借本筆土地給予臺灣省青果運銷合作社做為農產品集散地使用，並非捐地作為批發市場，當時都市計畫人員並未詳查事實自行規劃成批發市場，且未通知。</p> <p>2. 民國80年附加條件之訊息，所有都市計畫及變更過程均非透明化，家族均不知情，因此90年辦理繼承時仍以全部土地繳納遺產稅，政府官員程序上的瑕疵要</p>			



			<p>我們接受雙重的付出。</p> <p>3. 強制捐地做廣場，威脅若不捐不發建照。【變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案計畫書】內容提到，由於基地產權單純，加速開發年限，兩年內開闢完成。目前我們沒有申請建照，仍然維持旱地耕作，不該強制兩年內開闢完成。</p> <p>4. 依都市計畫法第 27-1 條規定 「…擬定計畫機關依第二十六條或二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地關係人提供或捐贈…」，依法意應該是可以要求土地關係人提供或捐贈，並無強制意涵。怎麼可以威脅若不捐不發建照？這種強制作為本人不同意。</p> <p>5. 劉委員兼召集人曜華建議「變更為農業區」，因會議時間倉促，思考欠周詳，當時同意此項建議，經考慮後不接受「變更為農業區」。</p>			
3	廖○○ 廖○○ 廖○○	陳情人繼承位於大樹區大庄段 957 地號土地，早在縣府時期規劃為道路用地，但事隔近 20 年到了現在的市府時期也未見徵收，因此，目前此土地無法買賣，甚至無法作為貸款之用。由於本陳情人生活困頓，經濟壓力甚大，急需此土地作為經濟紓困之用，懇請相關單位協助陳情人解決土地徵收問題或將土地解編歸還地主，以維權益。	同左。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 以規劃層面來看，大庄段 957 地號土地位於計畫道路上，連接既有道路（中興北路）及主要聯外道路台 21 線（中正一路），經交通局表示，該計畫道路仍以保留為宜，以利道路系統串連；另查該計畫道路週邊並無替代既成道路可供通行，若廢除該計畫道路將造成街廓過深不利使用，不符本案道路變更原則「(6)不影響相關土地將來之開發」。</p> <p>2. 另道路廢除涉及兩側土地所有權人建築及指定建築線之權益，須經道路兩側土地所有權人同意。</p> <p>3. 基於以上之考量，本案建議維持原計畫。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

4	謝○○	第三案變更案：綠(五)區域宜適度調整以符當地需求提升周遭生活機能並促進住宅圈內的環境開闢。圖(1)	以現況如(圖 1)所示，宜以五方住宅包圍(荒廢雜樹林)處為「綠五」綠地用地，創造五方住宅生活機能綠美化，在地方建設感觀度上可顯事半功倍，促進了整體區域均衡發展，更有利於未來市政重劃之爭取與執行。符合政府推動城鄉新風貌，並為政府保障私有土地財產及貫徹都市計畫五十年懸案之決心。	建議未便採納。 理由： 1. 本案變更涉及回饋部分原應劃設基地面積 35% 之公共設施用地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降整體公共設施比例。 2. 考量本案公共設施比例調降後，如依陳情人建議劃設中央綠地，面積將過於狹小，不具實質效益，故建議修改其道路規劃，以建全本整體開發區之交通系統。	請就本次簡報內容依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔： 1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例依現行規定調降 5%。 2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，請將保安段 292 及 287-1 地號土地(道路用地)一併納入整體開發範圍；另為周邊道路系統通行順暢，請就縮減廣場用地面積以加寬周邊道路寬度及西側劃設道路用地方案評估。	依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖二)通過。
5	謝○○	為確實有效推動本次通盤檢討案內容，以彰顯政府施政效能，有關編號三：位置綠(五)宜適度調整市地重劃區(二)區域以符當地需求提升周遭生活機能並促進住宅圈內的環境開闢。	如地籍套圖所示土厝角段 1044、大樹保安段 287 等地號土地現況為荒廢雜樹林，產權紛亂、十數人持有或歿，有礙地方建設已達數十年，不利於市地重劃開發，宜修正市地重劃區(二)區域如下列圖所示，方能有效促進整體區域均衡發展，並有利於未來市政重劃之爭取與執行。 理由： 1. 修正後區域範圍已有現成步道通行，且土地現況完畢可立即開闢，產權單純，大大減輕日後市地重劃財源負擔。 2. 已取得區域範圍內土地所有權人全數同意(大樹保安段 286、286-1、286-2、292、293 地號)，可隨即附帶同意書向市府提出市地	建議部分採納。 理由： 1. 本案變更涉及回饋部分原應劃設基地面積 35% 之公共設施用地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降負擔比例。 2. 考量本案公共設施比例調降後，如依陳情人建議劃設中央綠地，面積將過於狹小，不具實質效益，故建議修改其道路規劃，以建全本整體開發區之交通系統。 3. 另有關土厝角段 1044、大樹保安段 287 地號土地產權複雜(分別為	請就本次簡報內容依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔： 1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例依現行規定調降 5%。 2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，請將保安段 292 及 287-1 地號土地(道路用地)一併納入整體開發範	依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖二)通過。

			重劃之執行，大大彰顯政府施政效能，促進地方的發展。	12、5 人共同持分）恐影響市地重劃之推動，建議排除市地重劃範圍部分，考量市地重劃之意旨為土地整體開發利用，並由參與土地所有權人共同負擔公共設施用地，使各宗土地均直接臨路且立即可供建築使用，且該土地均屬同一公共設施用地，為維護綠五土地所有權人權權益，建議仍將上開 2 筆土地納入市地重劃範圍內。	圍；另為周邊道路系統通行順暢，請就縮減廣場用地面積以加寬周邊道路寬度及西側劃設道路用地方案評估。	
6	謝○○	1. 陳情一： 保安段 265 地號，納入都市計畫，規劃為道路用地。 2. 陳情二： 土角厝段 1031 地號，納入都市計畫，規劃為住宅區。		無涉都市計畫變更，說明如下： 1. 陳情意見一：經查保安段 265 地號現行計畫即為 4 米人行步道用地，本次通檢則變更為道路用地（詳變更案第 12 案），符合陳情人之訴求。 2. 陳情意見二：經查土角厝段 1031 現行計畫即為住宅區，符合陳情人之訴求。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
7	陳○○等 18 人	建請更改大樹都市計畫變更內容，編號八號(原計畫機二北側商業區附帶條件)於申請建築或變更使用執照時應免以捐贈基地面積 35%土地是為妥適。	1. 本商業區範圍土地利用飽合，建築老舊，商業行為式微，不因變更附帶條件而價值提升，相對使該地所有權人等因應捐贈 35%基地面積而深感惶恐，今後此區地價將大幅滑落，且若將建築或變更使用執照申請，則因未達最小建築面積而不准。 2. 又本區域原計畫係作市場開發使用，當然早有規劃公共設施的機制，那能就比照毗鄰商業中心而修定捐贈比率顯不合時宜。 3. 提供以上兩則異議，供參酌再審議以感德便。 4. 略圖請參閱附件，並後頁有所有權人等連署異議簽證。	建議部分採納。 理由： 1. 本案係民國 80 年「變更大樹都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」變更案第一案，由市場用地變更為住宅區，附帶條件規定「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」。 2. 本案原計畫規定應擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地），本次通盤檢討考量本案已為建成區，建築物密	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

				<p>集，不易擬定細部計畫及配置公共設施，依都市計畫法第 27 條之 1 及本市通案性原則市場用地變更為商業區因使用強度提升（建蔽率/容積率由 60/240→80/260），使用項目放寬，且由市場用地變更為商業區，未來將可個別申請建照，免一宗基地整體開發，故原應無償捐贈基地面積 35%之土地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降回饋比例，故附帶條件內容修改如下：</p> <p>於申請建築或變更使用執照時，應無償捐贈回饋之土地，得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。</p>		
8	台灣○○股份有限公司高雄區處	依大樹都市計畫之變更內容編號九變更理由：本道路（原七號道路）由於聯通性不佳且坡度陡峭，故長期未開闢，目前建築未面臨此道路建築，故調整本道路系統，配合周邊分區予以變更，所載本公司所有大樹區土角厝段 860、863、864 號等 3 筆土地，係屬私有土地，請納入徵收方式辦理，以利本公司土地開發利用。	<p>1. 依據土地法第 4 條及土地稅法第 7 條規定，本公司土地非屬「公有土地」，屬私有土地。</p> <p>2. 大樹區土角厝段 860、863、864 號等 3 筆土地屬本公司管有，惟查該細部計畫「土地使用分區管制」通盤檢討計畫書財務計畫（P20 頁），其中開發方式綠地（綠四）以公地撥用方式辦理一節與規定不符，開發方式應以「徵購」方式辦理。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>理由： 私有地部分之公共設施保留地應以徵購方式辦理，本案配合修正計畫書內容。</p>	照陳情人意見及市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
9	教育部	變更事項編號四涉及本部經管大樹區保安段 432 及 435 地號學產土地，意	1. 本部前以 102 年 8 月 13 日臺教秘(五)字第 1020117146 號函，向貴府都市發展局表達請再與本部協調或研提替代方案，今仍按	<p>建議同意採納。</p> <p>理由： 考量主管機關仍有使用需求及公益基金收益，故本</p>	照陳情人意見及市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通

	見請納入都市計畫審議。	<p>原方案辦理公開展覽，已損及本部學產基金權益。</p> <p>2. 本部經管學產土地以其出租收益專作照顧弱勢學子及獎助興學，有其特殊性及公益性，不宜視為一般公有土地；又依都市計畫法第 42 條第 2 項，都市計畫地區範圍內設置公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，前述學產土地為先民先賢獻田助學興學之用，非屬適當得優先抵充公共設施之公有土地。</p> <p>3. 查旨案原公共設施用地/兒一、兒二用地調整理由為「原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢…」而予部分解編，所缺少公共設施用地比例，僅依都市計畫法第 42 條規定，以學產土地抵充，未盡合理。</p> <p>4. 另變更之學產土地訂有適用耕地三七五減租條例耕地租約，如因都市計畫變更致公有出租耕地依法撥用時，依行政院頒「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項第 1 款但書規定，學產土地除撥供公立學校、道路或古蹟外，應有償撥用(本次擬變更後之公共設施用地非屬無償撥用)，相關給付耕地承租人補償費用須由本部給付，對於學產基金實有折損，亦不利助學基金永續經營。</p> <p>5. 本次都市計畫擬變更住宅區學產土地為兒四及兒五等公共設施兒童遊樂場用地部分，因緊鄰交通幹道，將危及學童遊戲安全，請再審酌合理性。</p> <p>6. 另查本部學產基金於 101 年度總計收入新台幣 9 億 1,809 萬 8 千元，補助高雄市政府各項學生獎(補)助金額達 9,512 萬 9,515 元，受惠人次 88,647 名(包括「學生急難慰問金」3,311 萬 5,000 元，人數 1,692 名、「低收入戶學生助學金」5,150 萬 8,000 元，人數 26,260 名、「國民中小學無力繳交代收代辦費」1,050 萬 6,515 元，人數 60,355</p>	案建議維持現行計畫住宅區。	過。
--	-------------	---	---------------	----

			名)，相關支出均來自於學產基金土地出租收入，旨揭變更將折損學產基金收益，與學產基金以其收益專作弱勢學生扶助之施政目標有違，更因此阻卻社會各界再持續捐贈予學產基金之意願。			
10	王○○	<p>1. 不同意用市地重劃分配，直接變更為住宅區或徵收。</p> <p>2. 8 米都市計畫道路依法應納入此次市地重劃分配。</p> <p>3. 以現有建築物基地分配，現為持分，改為整塊地相鄰各人所有權。</p>	<p>1. 本區原為兒童樂園預定地，地主已損失數十年權益，如重劃時再損失 35% 土地，造成地主第二次損失，主張直接變更為住宅區或徵收。</p> <p>2. 依市地重劃實施辦法第 7 條第 3 項，埔尾段 443、444 係 8 米計畫道路應納入分配，否則未徵收前屬私人地，分配面臨此地者將無路可通行。</p> <p>3. (1) 埔尾段 672 地號上現有 4 棟建物，以不拆遷按原基地分配。</p> <p>(2) 埔尾段 657、656、668、443、444 為整塊地，重劃時分配亦以整塊地相鄰分配。</p> <p>(3) 上述 2 塊地以整塊基地分配，將持分改為個別所有權。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係為民國 62 年「大樹都市計畫」劃設之兒童遊樂場用地，本次通盤檢討考量公共設施保留地之土地所有權人權益，爰針對該公共設施保留地予以檢討，變更涉及回饋部分原應無償捐贈基地面積 35% 之土地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降回饋比例。</p> <p>2. 考量本案之開闢整體性及提高重劃後建築使用，故同意納入北側 8 米道路為整體開發區範圍，除達成陳情人之訴求外，更增進整體道路之開闢率。</p> <p>3. 有關重劃後土地分配情形及共有土地分配為單獨所有部分，則按市地重劃實施辦法規定辦理，無涉及都市計畫範疇。</p>	<p>請依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔：</p> <p>1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例依現行規定調降 5%。</p> <p>2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，請將北側道路用地一併納入整體開發範圍。</p>	<p>依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容（如圖一）通過。</p>
11	林○○ 林○○	<p>1. 有關這次都市計畫提到公共設施變更為住宅區要捐贈基地面積 35% 之公共用地，實不合理。40 年前要徵收我們的土地為兒童樂園也未經過我們的同意。</p> <p>2. 我們的土地地段為埔尾段 680、688 號，有消息得知大樹區現在</p>	<p>同左。</p>	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案係為民國 62 年「大樹都市計畫」劃設之兒童遊樂場用地，本次通盤檢討考量公共設施保留地之土地所有權人權益，爰針對該公共設施保留地予以檢討，變更涉及回饋部分原應無償捐贈基地面積 35% 之土地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調</p>	<p>請依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔：</p> <p>1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例依現行規定調降 5%。</p> <p>2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，請將北側道路用地一併</p>	<p>依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容（如圖一）通過。</p>



		找消防大樓用地，是否考慮徵收我們的土地蓋綜合行政大樓（含公所、衛生所、消防隊）。謝謝		降回饋比例。 2. 經衛生局表示大樹區衛生所已於 93.12 新建完工並啟用，無徵收土地之需求；另消防局大樹分隊之遷建會以國（市）有土地且符合消防分隊需求為優先考量。	納入整體開發範圍。	
陳情人 103 年 4 月 21 日 補充意見	1. 我們的土地地段為埔尾段 680、688 號，因埔尾段 688 號被借為道路已很久，故如果要公共設施變更為住宅區要捐贈基地面積之公共用地，埔尾段 688 號可否抵扣捐贈公共用地之部分。 2. 有關公共設施變更為住宅區要捐贈基地面積 35% 之公共用地，實不合理。可否捐贈基地面積為 10% 就好。謝謝！	同左。				
12 謝○○ 謝○○	公共設施變更為住宅區於申請建築或變更使用時，應捐 35% 公設用地不合理。	1. 「兒二」案歷經 40 餘年凍結，政府未能補償徵收，又未還地於民，造成無法適當使用，損失無窮，既然無能徵收開發，理應全數解除歸返所有權人。何況住宅區建築時，本就會有公共設施與綠地用地%之規定，不應強制 35% 捐贈在先，造成人民財產重覆捐贈公設損失。 2. 若 35% 捐贈必行，則應優先考慮「兒二」案原所有權人於周邊依原有道路用地計劃規定，已開發完成之道路設施(293 地號)與綠地(292 地號)等，以公告價加 4 成徵收，或是以基地面積抵捐，一方面既成道路綠地收歸公有使用，一方面減少所有權人損失。	建議部分採納。 理由： 1. 本案係為民國 62 年「大樹都市計畫」劃設之兒童遊樂場用地，本次通盤檢討考量公共設施保留地之土地所有權人權益，爰針對該公共設施保留地予以檢討，變更涉及回饋部分原應無償捐贈基地面積 35% 之土地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降回饋比例。 2. 考量本案之開闢整體性，故同意納入南側 4 米道路為整體開發區範圍，除達成陳情人之訴求外，更增進整體道路之開闢率。	請就本次簡報內容依下列意見修正方案後，送請地政局核算市地重劃負擔： 1. 備註或附帶條件請增列公共設施負擔比例，依現行規定調降 5%。 2. 為周邊道路併同開闢，提高市地重劃可行性，請將保安段 292 及 287-1 地號土地(道路用地)一併納入整體開發範圍；另為周邊道路系統通行順暢，請就縮	依專案小組初步建議意見及本次簡報修正方案內容(如附圖二)通過。	

					減廣場用地面積以加寬周邊道路寬度及西側劃設道路用地方案評估。	
13	財政部國有財產署南區分署	主計變更編號5、9子案內倘有本署經管國有公共設施用地變更為「住宅區」者，建請將本計畫內各子案變更後之國有公共設施用地，優先規劃作為前開2子案負擔回饋應捐贈之公設用地。另變更後之國有公設用地，請儘速依國有財產法第38條及各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則等相關規定辦理撥用。	同左。	建議未便採納。 理由： 因主計變更編號5、9案經審議後維持現行計畫內容，故已無涉陳情人所陳事項。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
14	經濟部水利署南區水資源局	陳請高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案將高屏溪攔河堰管理中心之土地使用分區變更為機關用地。	1. 經濟部水利署南區水資源局(以下稱南水局)高屏溪攔河堰管理中心於民國89年5月成立管理中心執行營運業務。並於民國92年完成大樹監控中心及目前辦公廳舍建築工程，已為機關辦公廳舍使用中。南水局經營南部地區重要之水資源，其中高屏堰為供應大高雄地區近七成之自來水水源，水源地位極為重要，目前已做機關辦公使用，為符實際即陳請貴府列入大樹都市計畫通盤檢討案內，由原都市計畫農業區之分區使用變更為南水局機關用地，俾利進行必要政策推動時，得以於符合法令條件下，進行設施擴充，以利未來水資源及能源發展與永續經營之使用。近年來公民意識逐漸漸增，為讓民眾意見得以獲得政府的採納，持續進行在地公民參與，在地社區培力，希望透過工作坊及環境教育場域之平台，開放廣納民意外，更希望透過實體環境教育的溝通，使人們更重視環境永續經營的普世價	建議同意採納。 理由： 1. 查大樹保安段1-3地號農業區現況已作南水局辦公廳舍等設施使用，其土地為國有地，由南水局管理。 2. 考量南水局已有具體使用計畫與編列預算，惟為避免產生畸零地影響土地利用發展，故本案建議配合該機關實際需用範圍核實變更，以符實際使用及未來整體利用計畫。 3. 建議南水局依預定計畫確實設置水資源環境教育展示館及公民活動場所，提供民眾環境教育與活動之場所。		考量陳情人未提出具體完整使用計畫，維持原計畫農業區。

			<p>值，進而提出各項環境保育與永續發展之良好政策及建議供南水局施政參據，擬擴建相關設施，以符合政策推動需求。並考量節能減碳之普世價值兼具教育示範功能等資源永續經營及教育之需求，擬設置太陽光電發電系統節能工程，借由乾淨無噪音之綠色電能產出，達到新能源利用及減碳之環境資源永續發展政策推動目標。陳請 貴府將南水局高屏溪攔河堰管理中心目前辦公廳舍之土地使用分區變更為機關用地，提高建蔽率，以敷實際及未來機關經營發展之需要。</p> <p>2. 土地現況說明：本局高屏溪攔河堰管理中心目前辦公廳舍座落(使用)之土地為大樹區大樹保安段 1—3 地號，面積為 12670.76 m<sup>2</sup>，土地權屬為中華民國所有，管理機關為經濟部水利署南區水資源局，其使用分區為農業區。</p> <p>3. 目前使用情況：目前為本局高屏溪攔河堰管理中心目前辦公廳舍使用，上有鋼筋混凝土結構物地下一層、地上二層、二棟，建築面積達 1242.5 m<sup>2</sup>，建蔽率為 9.96%，法定空地為 11232.85 m<sup>2</sup>，樓地板面積為 3003.58 m<sup>2</sup>，雜項工作物為水池及圍牆各一式。</p> <p>4. 未來使用計畫：</p> <p>(1) 設置公民參與之活動場所，並增設停車場，已編列經費約 1 仟 1 佰萬元。擬做未來公用車輛遮陽，減少曝曬損壞外，並可做為未來社區民眾或水資源教育活動場地之用。</p> <p>(2) 預定設置太陽光電發電系統工程，103 年度已編列經費約 2 仟萬元。完成後可提供無污染乾淨電能，並能遮陰隔熱，減少室內空調費用，另做為環境教育的示範。</p> <p>(3) 預定設置環境教育場址之相關模組展示館。俾能推動及宣導民眾如何珍惜水資源、節約用水及節約能源，使教育紮根一步步邁向</p>		
--	--	--	---	--	--

			節水節能之永續發展的普世價值。			
--	--	--	-----------------	--	--	--

附表六

變更高雄市大樹都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案公開展覽期間公民或團體陳情案綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見
1	高雄市○○開發商業同業公會	建議有關本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討,法定空地綠化,建請刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	1. 市府近期公告公開展覽本市都市計畫各區細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案,原法定空地須二分之一綠化之規定,修正為建築基地「不分規模」,依建築基地綠化設計技術規範予以綠化,是否排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,幾為通案性之管制(原屬高雄縣區域)且超越建築技術規則之標準,對於小基地之執行誠為可議。 2. 建議刪除「不分規模」,回歸依建築技術規則施工編第304條第二項,所頒布之「建築基地綠化設計規範」辦理。	建議未便採納。 理由如下: 本府都發局於103年3月10日邀集本府工務局建管處及高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產開發商業同業公會,召開會議共同研商土地使用分區管制要點建築基地綠化規定,依其會議結論,現行條文統一修訂為「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」。前開綠化計算方式,如朝立體綠化方式辦理,執行上並無困難,無需排除該設計規範基地面積三百平方公尺以下免適用的規定,故建議維持公展草案。	照市府研析意見通過。
2	高雄市○○開發商業同業公會	建議有關區段徵收或市地重劃地區,建築物退縮規定,常以臨路退縮建築,限制基地可建面積,對於中、小型基地規劃運用影響頗大,建議制定訂合宜退縮規定。	1. 新開發地區對於重劃或區段徵收基地,常有建築物臨路退縮規定;若係面臨兩面以上道路之中小型基地,規劃設計條件受限影響甚大,採取擇臨較寬通路退縮,可符合顧及都市景觀及公益性之基本需求。 2. 具兩處以上角地之建築基地,且面臨道路寬度不一時,若係依「角地退縮,以面臨較寬道路側退縮,寬度相同時,擇一為之」執行,會有檢討其他角地時,產生不同側退縮的不連貫情形,為一般面臨兩條以上道路之基地擇一退縮建築之普遍情形。 3. 依地區發展需要,一般退縮建築地區,不論幾面臨接道路,皆以臨接最寬道路側退縮,寬度相同時,可自由選擇。 若為特色發展區域,必需考量整體建築開發風貌,宜於土地使用分區管制規則或都市設計準則中,明訂各必需退縮建築之道路,及其退縮深度,以避免留設疑義。	建議酌予採納。 理由如下: 1. 經查本市整體開發區內住宅區、商業區之角地退縮建築規定為兩種態樣:(1)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。(2)兩面均退縮。 2. 據查現行透天厝住宅型態,於取得建照後有二次施工情形,為考量能確實落實原土管訂定退縮建築意旨,留設開放空間以維都市環境品質,建議角地建築退縮視建築型態給予不同規定,如屬集合住宅形式,角地採以兩面退縮,如為5層樓(含)以下建築,則依內政部訂定「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」,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。 3. 另為確保街廓人行空間之連續性,角地除以上開規定之建築退縮,其自建築線起均應留設淨寬1.5公尺人行步道,以維持整體通行順暢。 4. 綜上,修正條文如下: (1)面臨計畫道路境界線之建築基地,應退縮5公尺建築,如屬角地,應依下列規定辦理: a. 五層樓以上(不含):如屬角地兩	照市府研析意見通過。

				<p>面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：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>(2) 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</p>	
--	--	--	--	---	--

附表七

土地使用分區管制要點變更前後對照表

公展草案條文					市都委會專案小組初步建議意見					市都委會決議														
依據都市計畫法第二十二條訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。					依據都市計畫法第二十二條訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。					依據都市計畫法第二十二條訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。														
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 條規定訂定之。														
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、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、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：														
		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註			建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註			建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註										
土地 使用 分區	住宅區	60	180		土 地 使 用 分 區	住宅區	60	180	整體開發地區應依下列規定辦理： 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：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。 2. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道	土 地 使 用 分 區	住宅區	60	180	整體開發地區應依下列規定辦理： 3. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）：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。 4. 面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道										
	商業區	80	260																					
	乙種工業區	70	210																					
	加油站專用區	40	120	容許使用項目依加油站設置管理規則第 26 條、27 條規定辦理。																				
公共 設施 用地	機關用地	50	250	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。																				
	國小用地	40	150																					
	市場用地	60	240																					
	郵政事業用地	50	250																					
	污水處理廠用地	40	120																					

						得計入法定空地。
			商業區	80	260	
			乙種工業區	70	210	
			加油站專用區	40	120	容許使用項目依加油站設置管理規則第 26 條、27 條規定辦理。
		公 共 設 施 用 地	機關用地	50	250	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。
			國小用地	40	150	
			市場用地	60	240	
			郵政事業用地	50	250	
			污水處理廠用地	40	120	
						得計入法定空地。
			乙種工業區	70	210	
			加油站專用區	40	120	容許使用項目依加油站設置管理規則規定之加油站及其加油站附屬設施使用。
		公 共 設 施 用 地	機關用地	50	250	公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。
			國小用地	40	150	
			市場用地	60	240	
			郵政事業用地	50	250	
			污水處理廠用地	40	120	



土地使用分區管制要點變更前後對照表

公展草案條文			市都委會專案小組初步建議意見					
三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊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。			三、本計畫規定之整體開發地區、本次通盤檢討公告實施後實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區(包括由土地所有權人自行勘選申請自辦市地重劃地區)之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊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。			三、本計畫規定之整體開發地區之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。但基地情形特殊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。		
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數
住宅區	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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	住宅區	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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	住宅區	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，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。
商業區			商業區			商業區		
前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。			前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。			前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。		
四、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。			四、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。			四、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。		
五、面臨台 21 線之農業區申請建築應自道路境界線退縮 10 米，退縮地應以綠化為主，並與整體景觀配合。			(刪除)			(刪除)		
六、計畫區臨四米道路兩側建築基地應予以各退縮一公尺。			五、計畫區臨四米道路兩側建築基地應予以各退縮一公尺。			五、計畫區臨四公尺計畫道路兩側建築基地應予以各退縮一公尺。		
七、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。			六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。			六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。		