

變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）
細部計畫（第三次通盤檢討）
（第二階段）案
計畫書

高雄市政府

中華民國 104 年 10 月

變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案計畫書

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關	高雄市政府
申請變更都市計畫機關	高雄市政府
本案公開展覽起訖日期	公開徵求意見 第一次： 民國 101 年 8 月 8 日起至 101 年 9 月 7 日共計 30 天，公告於本府都市發展局都市計畫公告欄及本市三民區公所公告欄
	公開展覽 第一次： 民國 103 年 6 月 3 日起至 103 年 7 月 3 日共計 30 天，公告於本府都市發展局都市計畫公告欄及本市三民區公所公告欄
	公開說明會 第一次： 民國 103 年 6 月 17 日（星期二）下午 2 時 30 分，本市三民區公所 5 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議決議：「修正通過」。

目 錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	01
參、三民區部分地區現行計畫概述.....	02
肆、計畫內容.....	05

附件一、高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議紀錄

圖目錄

圖 3-1	現行都市計畫示意圖	04
圖 4-1	變更範圍示意圖	05
圖 4-2	變更範圍現況使用情形示意圖	06
圖 4-3	變更範圍土地權屬分布示意圖	07
圖 4-4	變更範圍與周邊停車場分布示意圖	08
圖 4-5	實質變更內容示意圖	09

表目錄

表 3-1	現行都市計畫土地使用分區面積表	03
表 4-1	變更範圍土地權屬綜理表	07
表 4-2	實質變更內容綜理表	09
表 4-3	變更前後土地使用分區面積表	10
表 4-4	實施進度與經費表	11

壹、計畫緣起

近年來高雄市發展迅速，各項重大建設計畫亦陸續推動及完成，如高雄都會區大眾捷運系統紅橘線、高鐵、高雄環狀輕軌捷運建設及高雄市區鐵路地下化計畫等，而三民區部分細部計畫區係屬原高雄市中心商業發展重點地區，為原高雄市交通中樞，高雄都會區內多項重大交通及建設計畫均行經本計畫區或與本計畫區相鄰，且因應高雄縣市合併，實有必要配合整體空間結構之改變，適當調整原計畫內容以符都市發展之實際需要。

「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）案」計畫內容經民國103年6月3日起至103年7月3日辦理公開展覽作業，並經104年5月1日第45次會議審議通過；本計畫於審議期間，接獲公民陳情意見，表示本計畫區位屬高雄市發展精華地區之一，惟計畫區內並未劃設停車場用地，故建議變更位於三鳳中街商圈周邊之第二種特定商業專用區為停車場用地；本案經前述會議審議後，決議：「考量本地區有劃設停車場用地之需求，又基地99.43%均屬公有土地，依據都市計畫法第42條公共設施用地應儘先利用適當公有土地之原則，依陳情人建議意見，變更第二種特定商業專用區為停車場用地。」

因本案變更內容超出原公開展覽內容，爰將本計畫分階段報請市府核定辦理，故本次依據104年5月1日高雄市都市計畫委員會第45次會議決議辦理「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

貳、法令依據

- （一）都市計畫法第 26 條。
- （二）依據都市計畫法第 19 條及 104 年 5 月 1 日高雄市都市計畫委員會第 45 次會議決議辦理。

參、三民區部分地區現行計畫概述

三民區部分地區現行之都市計畫係以民國91年8月26日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫（三民區部份）細部計畫（第二次通盤檢討）案」（第428案）為主體，後續經歷26次個案變更之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫目標年：民國 100 年

二、計畫人口與居住密度：140,000 人，居住密度為 600 人/公頃

三、計畫面積：606.68 公頃

四、土地使用計畫

本計畫範圍因位於原高雄市中心，且有高雄火車站之大型交通節點，故為高雄市都市發展程度較密集地區，並以住宅區所佔比例較高。商業區主要集中於高雄火車站，再往九如路、十全路、博愛路等延伸規劃，有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表3-1、圖3-1所示。

五、公共設施

本計畫範圍劃設有機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、市場、廣場、交通、變電所、鐵路景觀、園道、園道用地（兼供鐵路使用）、河道、河道用地（兼供鐵路使用）、道路、道路用地（兼供鐵路使用）等公共設施用地，均為歷年所劃設。

六、道路系統

本計畫範圍之聯外道路以中華二路、中華三路、民族一路、中山一路、博愛路、九如一路、九如二路、九如三路、十全一路、十全二路、建國一路、建國二路、同盟一路、同盟二路、力行路為主；區內主要道路有市中一路、自強一路、自立一路、林森一路、復興一路、自由一路、河北路及中華橫路；區內次要道路有興安街、嫩江街、哈爾濱街、大連街、吉林街、瀋陽街、合江街、山東街、北平街、察哈爾街及熱河街等。

表 3-1 現行都市計畫土地使用分區面積表

		土地使用類別	計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地使 用分區	住宅區	第 3 種住宅區	27.18	4.48
		第 4 種住宅區	107.18	17.67
		第 5 種住宅區	19.81	3.27
		小計	154.17	25.41
	商業區	第 1 種商業區	0.68	0.11
		第 2 種商業區	14.48	2.39
		第 3 種商業區	5.36	0.88
		第 4 種商業區	27.67	4.56
		第 5 種商業區	27.35	4.51
		小計	75.54	12.45
	特 定 商 業 區	特定商業專用區 (站區及站東)	5.21	0.86
		特定商業專用區 (中都整體開發區)	6.85	1.13
		第 2 種特定商業專用區	9.62	1.59
		第 3 種特定商業專用區	9.28	1.53
	小計	30.96	5.10	
	工業區		25.42	4.19
	車站專 用區	車站專用區 1	7.64	1.26
		車站專用區 2	1.04	0.17
		車站專用區 3	0.62	0.10
		車站專用區 4	0.20	0.04
車站專用區 5		0.36	0.06	
小計		9.86	1.63	
第 1 種電信專用區		0.33	0.05	
保存區		2.18	0.36	
小計		298.46	49.19	
公共設 施用地	機關用地		1.41	0.24
	學校用地		41.06	6.77
	公園用地		62.73	10.34
	綠地用地		0.24	0.04
	兒童遊樂場用地		0.74	0.12
	市場用地		7.63	1.26
	廣場用地		0.36	0.06
	交通用地		0.11	0.02
	變電所用地		3.43	0.57
	鐵路景觀用地		0.74	0.12
	園道用地		11.12	1.83
	園道用地 (兼供鐵路使用)		10.69	1.76
	河道用地		23.16	3.82
	河道用地 (兼供鐵路使用)		0.14	0.02
	道路用地		144.56	23.82
	道路用地 (兼供鐵路使用)		0.10	0.02
小計		308.22	50.81	
總計		606.68	100.00	

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

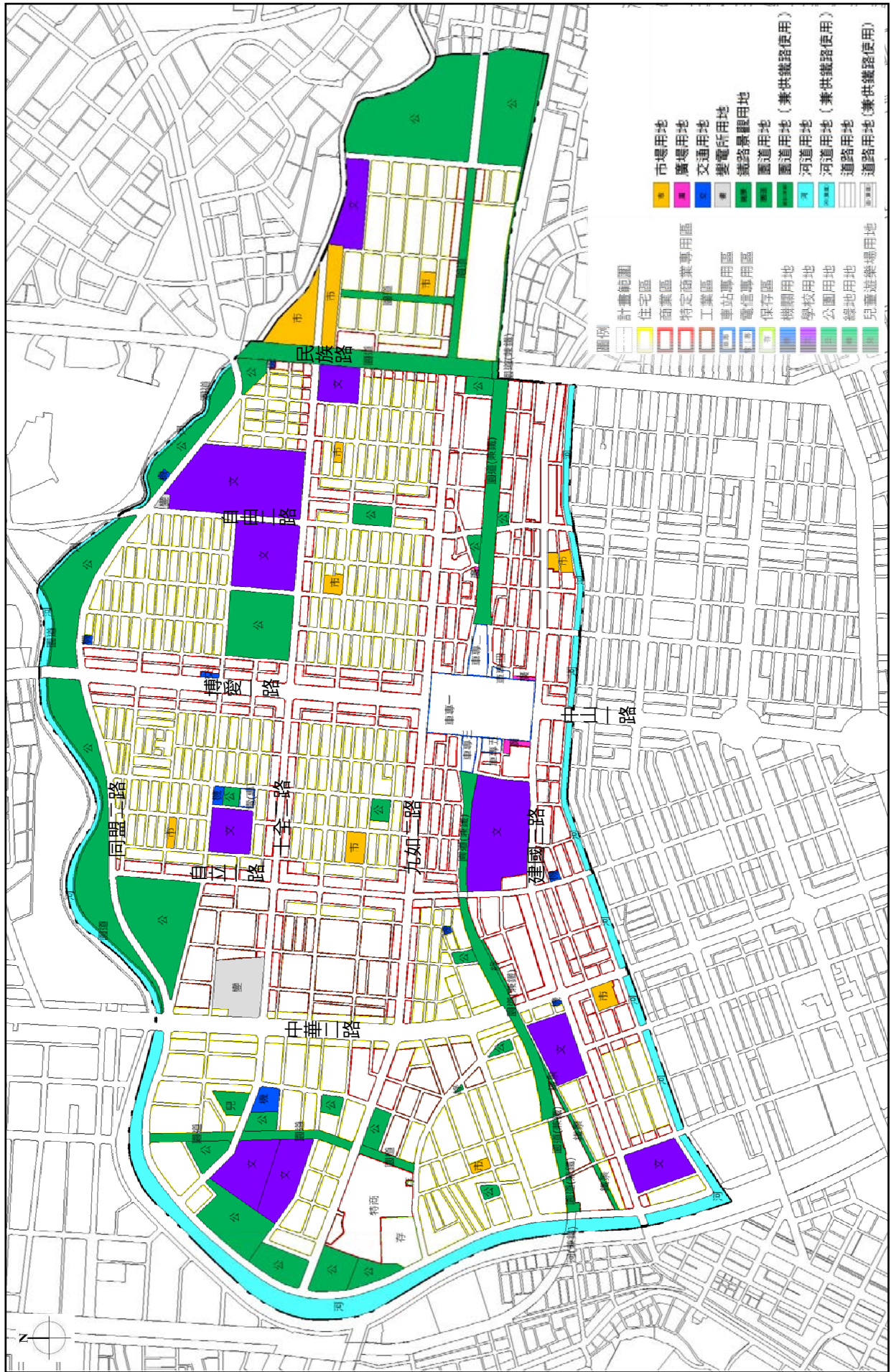


圖 3-1 現行都市計畫示意圖

肆、計畫內容

一、變更範圍現行計畫

變更範圍為位於自立一路西側，為三德西街與三德西街44巷東北側之第二種特定商業區專用區，其建蔽率為50%、容積率為300%，計畫面積為0.80公頃；周邊為8公尺、11公尺及20公尺寬之計畫道路，其變更位置詳如圖4-1所示。

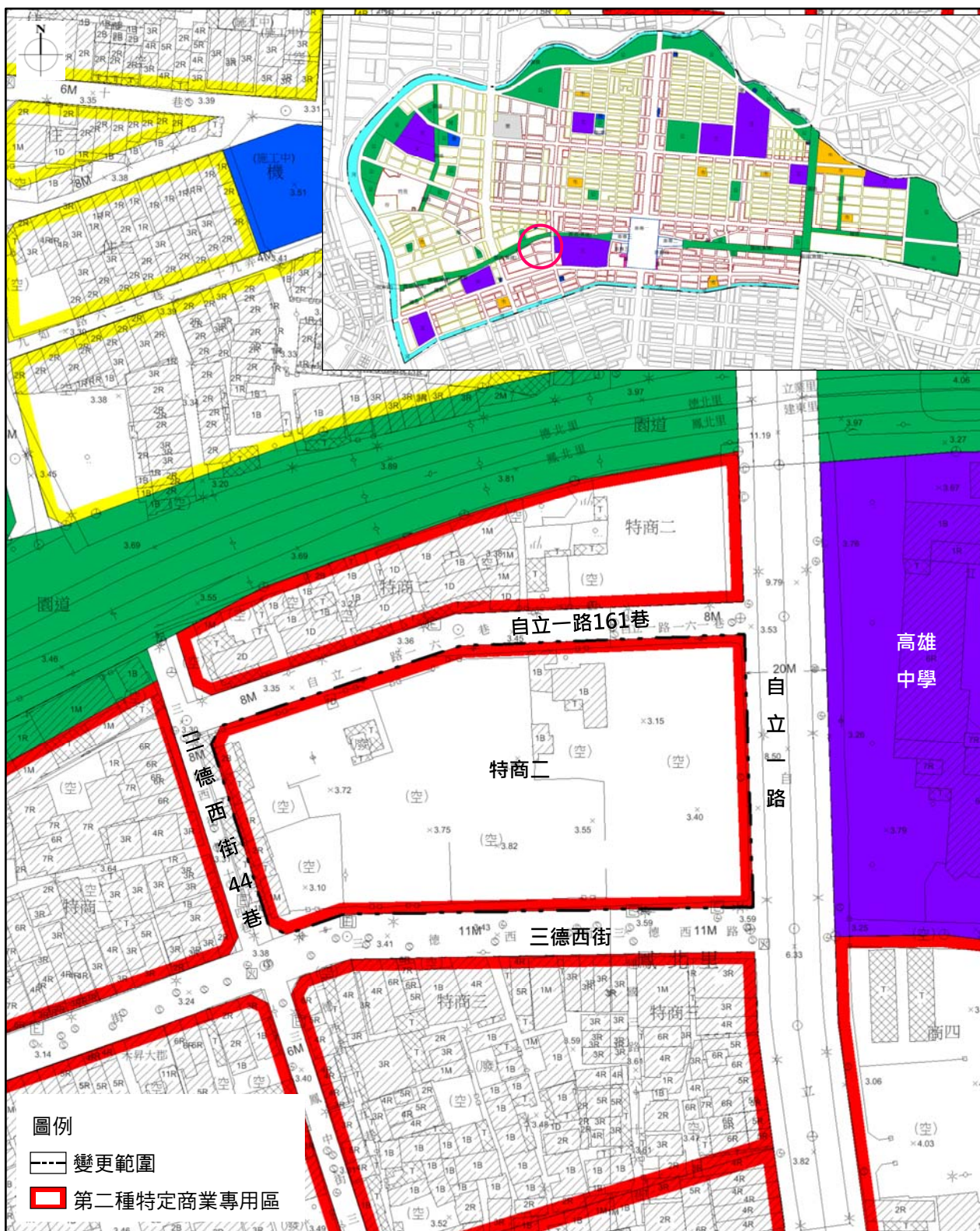


圖 4-1 變更範圍示意圖

二、變更範圍實質發展現況

(一) 使用現況

如圖4-2所示，變更範圍原為閒置空地，為當地里民停車及堆放廢棄物場所，後變更範圍南側現況已取得停車場登記證並開闢作為收費停車場，西北側則為交通部鐵路改建工程局之辦公室，東北側為鐵路地下化工程之工地使用。



圖 4-2 變更範圍現況使用情形示意圖

(二) 土地權屬

如表4-1及圖4-3所示，本變更範圍涉及三民區中華段二小段693、694、695、702、703、704、705、706、713、714、1131等11筆土地，其中1131係屬部分納入本變更範圍。

檢視其土地權屬，多屬交通部台灣鐵路管理局經營之國有地，其中1131為財政部國有財產署經營之國有地，703與704地號則為私有土地，私有土地面積合計為46平方公尺。

表 4-1 變更範圍土地權屬綜理表

地段	地號	地籍面積 (平方公尺)	涉及變更面積 (平方公尺)	所有權人	管理機關	土地使用分區
三民區中華段二小段	693	1,234	1,234	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	第二種特定商業專用區
	694	254	254			
	695	934	934			
	702	1,119	1,119			
	705	1,349	1,349			
	706	93	93			
	713	2,946	2,946			
	714	32	32			
	1131	539	25.32			
	小計	8,500	7,986	—	—	—
	703	38	38	私人	—	第二種特定商業專用區
704	8	8				
小計	46	46	—			
合計	8,546	8,032	—	—	—	

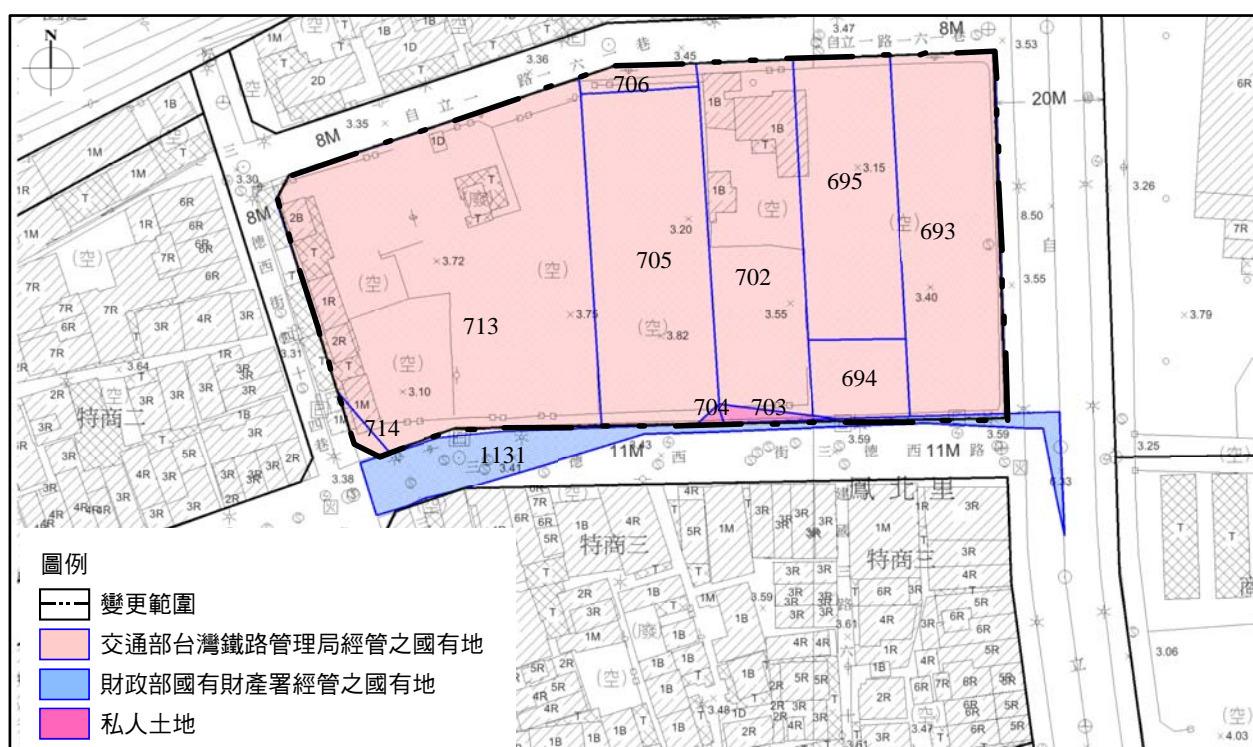


圖 4-3 變更範圍土地權屬分布示意圖

三、停車需求分析

本基地緊鄰三鳳中街，附近現有可供停車空間為三鳳中街停車場、河北路公有停車場二處及周邊之路邊停車格，綜合本府交通局針對周邊調查資料，再根據依97年停車供需比調查報告顯示，本區停車需供比經常大於1，尤以三鳳中街附近為停車困難地區，顯示本基地周邊有迫切停車之需求，應劃設停車場以解決停車需求，說明如下：

(一) 三鳳中街停車場

位於三鳳中街商圈之三鳳中街停車場，可容納31輛小客車停放，使用率約在50~60%，平日最高峰使用率可達80~90%，假日最高峰使用率介於85~95%，平日之平均停車延時約4小時，假日之平均停車延時以8小時以上居多，週轉率不高。

(二) 河北路公有停車場

河北路公有停車場可容納38輛小客車停放，使用率約在50~70%間，平均停車延時以8小時以上居多，週轉率不高。

(三) 周邊路邊停車格

周邊之路邊停車格基地周邊的河北二路與河南二路有劃設計次收費之停車格，但停車巡查員巡查頻率不高，如同免費停車，故造成停車延時長且週轉率不高。

故本府交通局表示：「基於該地點位居鄰近火車站及三鳳中街商圈，倘整體開闢可規劃容納約260輛小型車，對於增加上開二商圈之停車供給將有助益，且目前土地管理機關亦委託民間經營停車場，刻正向本局申辦停車場登記證作業中，故該用地建議變更為停車場用地，本局無意見。」。



圖 4-4 變更範圍與周邊停車場分布示意圖

四、實質變更內容

本次變更內容如表4-2及圖4-5所示。

表 4-2 實質變更內容綜理表

位置	變更前		變更後		變更理由
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
高雄中學西側、三德西街與三德西街44巷交叉口之第二種特定商業專用區	第二種特定商業專用區	0.80	停車場用地	0.80	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查位於高雄中學西側之第二種特定商業專用區，其土地多屬交通部台灣鐵路管理局經營之國有土地，私有土地僅46平方公尺，佔該基地面積之0.57%。 2. 考量本計畫區內並未劃設停車場用地，且該基地鄰近三鳳中街商圈、高雄火車站，位處於本計畫區內商業經濟發展重點地區之一，實有增設停車場用地之需求，故考量公有土地應僅先劃設為公共設施用地之原則，變更該第二種特定商業專用區為停車場用地，以強化周邊商業發展、交通運輸機能。 3. 本府交通局表示：「基於該地點位居鄰近火車站及三鳳中街商圈，倘整體開闢可規劃容納約260輛小型車，對於增加上開二商圈之停車供給將有助益，且目前土地管理機關亦委託民間經營停車場，刻正向本局申辦停車場登記證作業中，故該用地建議變更為停車場用地，本局無意見。」。

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2. 表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖 4-5 實質變更內容示意圖

五、變更後計畫

變更前後土地使用分區面積如表4-3所示。

表 4-3 變更前後土地使用分區面積表

土地使用類別			現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	通盤檢討後	
					面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	住宅 區	第3種住宅區	27.18	—	27.18	4.48
		第4種住宅區	107.18	—	107.18	17.67
		第5種住宅區	19.81	—	19.81	3.27
		小計	154.17	—	154.17	25.41
	商業 區	第1種商業區	0.68	—	0.68	0.11
		第2種商業區	14.48	—	14.48	2.39
		第3種商業區	5.36	—	5.36	0.88
		第4種商業區	27.67	—	27.67	4.56
		第5種商業區	27.35	—	27.35	4.51
		小計	75.54	—	75.54	12.45
	特定 商業 專用 區	特定商業專用區 (站區及站東)	5.21	—	5.21	0.86
		特定商業專用區 (中都整體開發區)	6.85	—	6.85	1.13
		第2種特定商業專用區	9.62	-0.80	8.82	1.45
		第3種特定商業專用區	9.28	—	9.28	1.53
		小計	30.96	-0.80	30.16	4.97
	工業區		25.42	—	25.42	4.19
	車站 專用 區	車站專用區1	7.64	—	7.64	1.26
		車站專用區2	1.04	—	1.04	0.17
		車站專用區3	0.62	—	0.62	0.10
		車站專用區4	0.20	—	0.20	0.04
		車站專用區5	0.36	—	0.36	0.06
		小計	9.86	—	9.86	1.63
	第1種電信專用區		0.33	—	0.33	0.05
	保存區		2.18	—	2.18	0.36
	小計		298.46	-0.80	297.66	49.06
	公共 設施 用地	機關用地		1.41	—	1.41
學校用地		41.06	—	41.06	6.77	
公園用地		62.73	—	62.73	10.34	
綠地用地		0.24	—	0.24	0.04	
兒童遊樂場用地		0.74	—	0.74	0.12	
停車場用地		0.00	+0.80	0.80	0.13	
市場用地		7.63	—	7.63	1.26	
廣場用地		0.36	—	0.36	0.06	
交通用地		0.11	—	0.11	0.02	
變電所用地		3.43	—	3.43	0.57	
鐵路景觀用地		0.74	—	0.74	0.12	
園道用地		11.12	—	11.12	1.83	
園道用地(兼供鐵路使用)		10.69	—	10.69	1.76	
河道用地		23.16	—	23.16	3.82	
河道用地(兼供鐵路使用)		0.14	—	0.14	0.02	
道路用地		144.56	—	144.56	23.82	
道路用地(兼供鐵路使用)		0.10	—	0.10	0.02	
小計		308.22	+0.08	309.02	50.94	
總計			606.68	+0.00	606.68	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

六、實施進度與經費

本計畫須辦理私有土地取得及國有土地撥用，本計畫之實施進度與經費詳如表4-4所示。

(一) 私有土地

其土地取得依都市計畫法及土地徵收條例等相關規定辦理，其費用由高雄市政府逐年編列預算。

(二) 國有土地

依據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，因交通部台灣鐵路管理局係屬獨立計算盈虧之非公司組織之公營事業機構，故應辦理有償撥用，其撥用費用以核准撥用日當期公告土地現值為準，地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準。

表 4-4 實施進度與經費表

計畫面積 (公頃)	土地權屬 (公頃)		土地取得方式			開闢經費 (萬元)				主辦單位	預定完成年度	經費來源
	公有	私有	撥用	徵收	其他	徵收	撥用	工程	總計			
0.80	0.7986	0.0046	v	v	—	322	42,218	963	43,503	高雄市政府	115年	由高雄市政府逐年編列預算

- 註：1.徵收費用以最近一期（103年）鄰近土地交易價格約70,000元/平方公尺為單價估算；
 2.撥用費用以104年公告現值估算，其地上建築改良物之取償，以稅捐稽徵機關評定現值為準；
 3.停車場用地工程費用以每平方公尺1,200元估算；
 4.估算表內經費僅供參考，實際開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

**附件一、高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45
次會議紀錄**

高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日 第 45 次會議紀錄

一、時間：民國104年5月1日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳秀凌

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華(請假)、詹委員達穎(請假)、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強(請假)、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、楊委員明州(蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(張世傑代)、曾委員文生(林英斌代)

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、胡怡鶯、
蒲茗慧、陳惠美、
黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

高雄市政府經濟發展局	王志仁
高雄市政府法制局	莊烈權
高雄市政府交通局	黃信穎、蘇傳翔
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興、宋佳霖、 曹秋河
高雄市政府衛生局	林柏勳、張甫年、楊佳霖
高雄市政府地政局	唐瑤茹、謝瑛民
高雄市政府觀光局	陳奕棠
高雄市政府農業局	楊孝治

高雄市政府工務局新建工程處	李賢能、馮悻慈
高雄市政府工務局養護工程處	
高雄市政府工務局(建管處)	王亮文
高雄市體育處	詹天維
交通部臺灣鐵路管理局	
交通部鐵路改建工程局南區工程處	李懷谷、林國榮
華榮電線電纜股份有限公司	劉秀美
臺灣時報社股份有限公司	
高雄醫學大學	洪純正、鄭尊仁
高雄市政府都市發展局	王啟川、唐一凡、陳淑媛、 李薇、劉建良、陳智帆、 王璽權

七、審議案件：

第一案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區細部計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案

決 議：

一、本案考量華榮電線電纜股份有限公司繳納捐獻金及代金之龐大負擔壓力及尊重專案小組與前次大會決議，除照下列意見修正外，餘照第二次公展草案通過。

（一）分期分區計畫修正為：

1. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起2年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程；若依法令規定需申請雜項執照者，應於都市計畫發布實施之日起2年內申請雜項執照。

2. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起3年內申請工商綜合專用區（綜2）之旅館建造執照。

（二）繳納捐獻金及代金時機修正為應於都市計畫發布實施

之日起2年內完成繳納。

二、華榮電線電纜股份有限公司若未依前述期限辦理，則依都市計畫程序回復為原使用分區。

三、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表一。

第二案：變更高雄市主要計畫（前金區）部分機關用地及交通用地為商業區（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案、擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案

決議：本案照公展草案通過，惟為加強大眾運輸導向發展理念，未來開發前於都市設計審議階段應將綠色運輸功能融入規劃內容。

第三案：變更鳳山市細部計畫機關用地（機十七）部分土地(配合鳳山醫院擴建)使用分區管制案

決議：本案照公展草案通過。

第四案：變更高雄市主要計畫(原高雄市地區)體育場用地(通盤檢討)案、擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫案(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)案

決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 變更案編號1凹體二東側體育場用地，基於解決公共設施保留地問題，將毗鄰計畫區東側道路截角之三民區灣內段582-1地號等8筆土地納入計畫範圍，一併辦理市地重劃開發；變更案編號2凹體二西側體育場用地考量周邊居民休憩需求、降低對學校的衝擊，於臨新上國小乙側留設8公尺綠地空間，並參酌交通局建議縮減道路寬度為8公尺。
2. 變更案編號3左營區世運主場館東北側體育場用地變更後土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積，符合本市通案規定其變更負擔得以代金方

式繳納，其代金繳納之數額依本市都市計畫變更負擔回饋比例及代金繳交通案規定辦理，計畫書涉及變更負擔部分請依現行規定修正。

3. 公開展覽期間公民或團體建議案、土地使用分區管制要點審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表二~四)。

第五案：變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案、變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案

決 議：

- 一、本案除公開展覽期間公民或團體建議案未審決部分照下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過，後續涉及補辦公展部分請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。

(一) 編號2：考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。

(二) 編號6：考量本地區有劃設停車場用地之需求，又基地99.43%均屬公有土地，依據都市計畫法第42條公共設施用地應儘先利用適當公有土地之原則，依陳情人建議意見，變更第二種特定商業專用區為停車場用地。

(三) 編號7：高雄醫學大學容積率先依教育部核定285.52%修正，至於其所提建議增加容積率至385.92%部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。

- 二、本案涉及主要計畫變更部分先行報內政部核定，另細部計畫經審定部分，有關計畫內容請規劃單位視實際發展需要，分階段報請市府核定後，依法公告發布實施。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 請於計畫書中檢討變更原則，增列恢復原使用分區免變更負擔之規定，以符合公平正義原則。
2. 計畫書內文字授權規劃單位釐正。
3. 主要計畫及細部計畫案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議案審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表五~八)。

第六案：變更月世界特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案

決議：本案除計畫書內容誤繕部分，授權規劃單位釐正外，餘照公展草案通過。

八、散會：下午 5 時 10 分

附表五 變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	市都委會專案小組建議意見	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	自立一路與南台路195巷交叉口東側機關用地(機12用地)	機關	0.12	商業區	0.12	<p>1. 位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地,供高雄市政府使用。</p> <p>2. 經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有,現況為停車場使用。</p> <p>3. 依本府於102年9月4日召開之機關協調會,三民區公所表示案地已無使用計畫,故恢復為原商業區。</p>	照案通過,並請於變更理由敘明本案恢復原使用分區免變更負擔所依據之檢討變更原則。	照專案小組建議意見通過。
2	平等路、九如一路(平等路至計畫範圍東側)及民族國小東南側截角)	公園	2.36	住宅區	1.16	<p>1. 修正書圖不符部分</p> <p>(1) 經查民國65年6月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」(第177案)變更南北向平等路西側部分公園用地為住宅區,其餘地區仍保留做為公園用地,故南北向平等路及東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2) 後至本計畫區第一次通盤檢討,將前述道路位置標示為道路用地,惟期間均未進行都市計畫變更,故係屬誤繕,修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2. 實質變更內容部分</p> <p>(1) 因應南北向平等路及民族國小東南側截角為本府工務局經營之市有地,並已作為道路使用,故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由為公園用地變更為住宅區,再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2) 東西向九如一路(平等路至計畫範圍東側路段)部分,則考量該路段西側現行計畫為園道用地,基於規劃之一致性原則,變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>	本案經規劃單位查明都市計畫變更歷程,照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

3	公2 用地東側部份公園用地、工31 (乙) 地區	工業區	1.39	住宅區 (附)	2.11	<p>1. 本次變更之工31 (乙) 土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。</p> <p>2. 另工31 (乙) 北側之公2 用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。</p> <p>3. 為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下：</p> <p>(1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。</p> <p>(2) 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p> <p>2. 有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。</p>	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	0.72					

附表六 變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案實質變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	市都委會專案小組 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	計畫年期調整	計畫年期為民國100年		計畫年期為民國115年		配合高雄市主要計畫通盤檢討(草案)之計畫目標年修正。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
2	土地使用分區管制要點、都市設計基準	詳第10章土地使用分區管制要點與都市設計基準				為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，塑造計畫區都市意象、提昇環境品質，強化土地使用分區管制要點與都市設計基準可行性，並充實其管制內容，將歷次變更案土地使用分區管制要點與都市設計基準納入檢討，並新增園道用地(兼供鐵路使用)周邊管制規定。	1. 照案通過。 2. 為易於理解，請於簡報內容標示各地區土管、都設規定之案名、案號並說明其特殊規定。	照專案小組建議意見通過。
3	修正歷次變更產生截角不符情形(1974、2073、2174、2175、2274、2374、2375)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正截角。				1. 經比對本計畫區歷次都市計畫變更書圖後，共計8處地區產生截角不符情形。 2. 經修正8處地區截角不符後，均未涉及面積調整，其位置及修正情形如附錄六所示。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
4	忠孝一路、建國二路交叉口東南側之市19用地(2274)	修正書圖不符及誤繕(於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕)，修正道路用地為市場用地。				1. 經查民國70年6月5日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫區市場用地(通盤檢討)案」(第164案)，變更部分道路用地為市場用地。 2. 次查本計畫區第一次、第二次通盤檢討案，均未配合第164案修正道路用地為市場用地，且期間均未辦理都市計畫變更。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正市場用地範圍；並修正市19用地面積由0.52公頃為0.56公頃，道路用地減少0.04公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
5	文高6北側(2174)	修正第506案計畫實質變更內容(第一階段：園道用地)變更內容明細表與計畫圖不符部分。				1. 經查民國96年5月10日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部『臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第一階段：園道用地)」(第506案)，其計畫書之變更範圍及計畫實質變更內容(第一階段：園道用地)變更內容明細表已將文高6用地北側之機關用地變更為園道用地(兼供鐵路使用)。 2. 惟該案之計畫圖未將文高6北側之機關用地列入變更範圍內，	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

			計畫圖仍標示為機關用地。 3. 綜合上述，經對照該計畫書變更範圍與計畫目標，該機關用地係屬書圖不符，故於本次通盤檢討修正計畫圖。		
6	堯山街 (2375)	修正書圖不符及誤繕（於第二次細部計畫通盤檢討案誤繕），修正園道用地為道路用地。	1. 經查堯山街係於民國70年1月29日公告發布實施之「第十批細部計畫並配合變更主要計畫」（第154案）劃設為道路用地，期間均未辦理都市計畫變更。 2. 惟民國91年8月26日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫（三民區部份）細部計畫（第二次通盤檢討）案」（第428案）之計畫圖將堯山街標示為園道用地。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正該園道用地為道路用地，並未涉及計畫面積變更。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
7	三鳳中街38巷 (2074)	修正書圖不符及誤繕（於第一次、第二次細部計畫通盤檢討案誤繕），修正第五種商業區為道路用地。	1. 經查三鳳中街38巷於民國61年8月9日公告發布實施之「設定本市三民區三塊厝舊部落計劃道路及二三五號巷路」（第89案）中，為使該區段內能適應開發建築之用，故設定三民區第二三五號6公尺寬計劃巷路一條延長95公尺（至三鳳中街既成巷路），面積570平方公尺。 2. 惟本計畫區之歷次通盤檢討，未依第89案之規劃原意劃設該計畫道路（三鳳中街38巷），且期間均未辦理都市計畫變更。 3. 綜合上述，係屬書圖不符，於本次通盤檢討修正道路用地、第五種商業區範圍；修正後道路用地面積增加0.01公頃，第五種商業區面積減少0.01公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
8	自由一路、察哈爾一街交叉口西側之文中3、文小3用地 (2275、2276)	修正書圖不符及誤繕（於第二次細部計畫通盤檢討案誤繕），修正使用分區名稱。	1. 經查文小3用地係為55年6月22日公告發布實施之「擴大『文三』市立九中變更都市計畫」（第46案）中，為擴建文3用地而變更之。 2. 惟現行計畫書將文3用地分為文中3及文小3兩處公共設施用	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						地，計畫圖則未繪製兩處學校之分區界線，故屬書圖不符。 3. 依據中小學用地檢討變更原則C，應修正為文3用地，以符合學校用地使用需求。		
9	廣2用地 (2174、 2274)	修正書圖不符及誤繕（於第556案、557案誤繕），修正部分廣2用地為第四種商業區。				1. 經查廣2用地原都市計畫係為廣場用地，後於民國79年5月2日公告發布實施之「高雄市都市計畫公共設施用地（民國六十二年九月六日以前公告部分）通盤檢討案」（第276案），變更部分原廣2用地為商業區，該廣場用地深度維持100公尺，廣場東西兩側以地籍線認定為商業區。 2. 其餘廣場用地再經民國99年3月1日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第556案）變更為車站專用區、民國99年3月1日公告發布實施之「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」（第557案）擬定部分車站專用區為廣2用地，計畫面積0.10公頃。 3. 綜合上述，該廣2用地東側與第276案變更廣場用地為商業區之分區界線，應以地籍線為認定依據；然因現行計畫之廣2用地已部份誤植於第四種商業區上，故於本次通盤檢討修正該廣2用地東側應依地籍線為界線，計畫面積減少0.02公頃，第四種商業區計畫面積則增加0.02公頃。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
10	平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側段）及民族	公園用地	2.36	道路用地	1.16	1. 修正書圖不符部分 (1) 經查民國65年5月10日公告發布實施之「本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」（第117案）變更南	本案經規劃單位查明都市計畫變更歷程，照公展草案通過。	照專案小組建議意見通過。

	國小東南側截角 (2474、2475)			園道用地	1.20	<p>北向平等路西側部分公園用地為住宅區，其餘地區仍保留做為公園用地，故南北向平等路、九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）及民族國小東南側截角應屬公園用地。</p> <p>(2)至本計畫第一次通盤檢討，將前述公園用地標示為道路用地；至第二路通盤檢討時，則將民族國小東南側截角標示為學校用地，惟期間均未進行都市計畫變更，查係屬計畫書圖誤繕，故於本次通盤檢討修正前述道路用地為2.36公頃公園用地。</p> <p>2.實質變更內容部分</p> <p>(1)因應南北向平等路及民族國小東南側截角為本府工務局、民族國小經管之市有地，並已作為道路使用，故於主要計畫層級將南北向平等路及民族國小東南側截角由公園用地變更為住宅區，再於細部計畫變更為1.16公頃道路用地。</p> <p>(2)九如一路（平等路至計畫範圍東側路段）部分，則考量該路段西側現行計畫為園道用地，且現況之路型相同，基於規劃之一致性原則，變更公園用地為1.20公頃園道用地。</p>		
11	民族一路、自忠街交叉口西側之01-2-機-03用地 (2375)	機關用地	0.04	綠地用地	0.04	<p>1.位於民族一路與自忠街交叉口之01-2-機03用地為民國78年4月12日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫一號公園用地鄰近都市計畫案」（第263案）中變更0.04公頃公園用地為機關用地，以供興建集會所及老人活動中心。</p> <p>2.經查該土地為本市三民區公所管有之0.03公頃市有地及0.01公頃私有土地，現況為綠地使用。</p> <p>3.惟該用地經三民區公所表示目前無使用計畫，且面積狹小不易利用，建議辦理變更。</p> <p>4.綜合上述，考量需地機關已無使用計畫，且土地已大抵取得，故變更為綠地用地。</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
12	高雄醫學院北側之01-2-機-01用地（建生段52-1、55-1、56-1、60	機關用地	0.10	公園用地	0.10	<p>1.位於高雄醫學院北側之01-2-機01用地為民國77年2月3日公告發布實施之「變更高雄市原都市計畫部分公園用地（公（一））為機關用地案」（第</p>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

	地號土地) (2276)					<p>244案)變更0.10公頃公園用地為機關用地，並限制用途為電纜連結站使用。</p> <p>2. 經查該土地0.02公頃為本府工務局經管之市有地、0.08公頃為臺灣土地銀行股份有限公司所有之土地，故臺灣電力公司尚未取得土地。</p> <p>3. 該用地現況為公園使用，且經臺灣電力公司表示「(略以)已無設置電纜連接站之必要。」。</p> <p>4. 綜合上述，考量需地單位已無使用計畫，故恢復為原公園用地。</p>		
13	自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地 (2174)	機關用地	0.12	第四種商業區	0.12	<p>1. 位於自立一路、南台路195巷交叉口東側之機32用地為民國81年4月29日公告發布實施之「變更原高雄市都市計畫三民區部份商業區(原區公所)為機關用地案」(第307案)變更0.12公頃商業區為機關用地，供高雄市政府使用。</p> <p>2. 經查該土地均為臺灣土地銀行股份有限公司所有，現況為停車場使用。</p> <p>3. 考量需地機關已無使用計畫，故檢討恢復為商業區，依本市變更負擔之通案性規定，係屬回復為原使用分區，故免變更負擔。</p>	照案通過，並請於變更理由敘明本案恢復原使用分區免變更負擔所依據之檢討變更原則。	照專案小組建議意見通過。
14	公2用地東側部份公園用地、工31(乙)地區(2075、2076、2175、2176)	工業區	1.34	第四種住宅區(附)	1.29	<p>1. 考量工31(乙)土地目前多非屬工業使用，故配合本市工業區檢討政策，納入通盤檢討辦理。</p> <p>2. 另工31(乙)北側之公2用地東側尚有0.72公頃公園用地之土地尚未取得與開闢，為公共設施保留地。</p> <p>3. 為促進都市整體發展，並解決公共設施保留地取得問題，本案變更範圍內附帶條件規定應以市地重劃方式整體開發。</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下： (1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 (2) 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p>	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	0.72	公園用地(附)	0.72			
		道路用地	0.05	道路用地(附)	0.05			

								2. 有關工業區及6公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

附表七 「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	董素真等2人	陳情人董素貞、鄭沁香所有土地位於高雄市三民區中都段3小段94地號，毗鄰唐榮公司廢墟磚窯煙囪旁，本筆土地民國35年7月25日即為私有土地，73年12月19日經市府重測地目為建築用地(如登記簿謄本、土地所有權狀影本等附件)，奈經高雄市政府文化局劃定為古蹟保留區，本筆土地使用只能限於政府單位所稱之「容積移轉獎勵實施辦法」中之優渥條件補償，實則不然，依市場上之容積移轉只能拿到的只有四成之多，更直接影響私有土地所有權人所擁有面積權益甚鉅(土地面積減少六成)，顯與政府獎勵政策差距甚大，土地所有人無法充分使用土地，未能達到平均地權宗旨「地盡其用」，人民之財產權完全喪失無遺，冀望高雄市政府相關單位能將此保留區予以廢止，並以辦理土地開發方式，以提高當地土地充分利用價值，創造地方經濟繁榮，還給市民生活品質空間，並保障土地所有權人之財產權。	如左。	1. 陳情土地坐落於94年3月11日台內民字第0940002943號公告之國定古蹟「台灣煉瓦會社打狗工場(中都唐榮磚窯廠)」範圍內，該古蹟範圍土地於97年2月29日公告發布實施之「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(第一階段)」案內變更工業區為保存區。 2. 依據高雄市政府文化局103年6月16日高市文資字第10330837100號函示，該土地並非無法買賣、無法使用，惟需依《文化資產保存法》相關規定辦理；另依據《文化資產保存法》第35條及《古蹟土地容積移轉辦法》相關規定，因古蹟之指定而劃定保存區，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用。除此之外，並可依據《文化資產保存法》第91條、	1. 依文化部出席代表說明陳情土地位於國定古蹟保存區中央，劃出保存區範圍有其困難。本案經討論後，考量保存區範圍之完整性，維持原計畫。 2. 惟為維護土地所有權人權益，除可適用古蹟土地容積移轉實施辦法外，請文化部及市府文化局協助唐榮公司及本案土地所有權人研提土地活化利用計畫，促進土地利用。	照專案小組建議意見通過。

				<p>第 92 條及第 93 條之規定，享有相關房屋稅、地價稅、遺產稅等減免優惠。</p> <p>3. 案地可依文化資產保存法及相關法令規定辦理再利用，建議請文化局協助地主提送再利用計畫。</p>		
2	富侖企業有限公司蘇麗玲等 11 人	<p>貴府開闢「三民區遼寧二街 330-1 號前 6 米巷道工程」，須徵收座落本市三民區中華段一小段 838、839、848、852、856、857、867、870、871、873 地號等 10 筆土地及拆除富侖企業等九棟領有合法申請之工廠，並造成工廠關閉後，勞工失業等情形，敬請通盤檢討此 6 米都市計畫巷道是否有廢止之必要。</p>	<p>1. 貴府都市計畫劃定之 6 米巷道，係屬乙種工業區，該 6 米巷道東側邊 20 公尺處即有 10 米通化街(已通行)，西側 50 公尺處即為 60 米寬的中華路，該通化街平時含尖峰時間車流量極少，不知為何貴府規劃該巷道，又急需開闢該巷道，即使開闢後，根本無經濟及公眾效益。又既屬乙種工業區，如欲強行開闢時，勢必又造成富侖企業等九棟工廠從中間切割工廠一分為二，造成機器遷移、冷凍庫破壞，甚至工廠遷移亦或關廠，關廠後勢必又造成勞工的失業情況及地主極大的損失，可謂茲事體大。</p> <p>2. 我們絕不反對政府開闢道路，我們反對政府黑箱作業(工務局規劃開闢該巷道前，先期作業有無慎重的調查，該地區經濟性、效益性、交通流量、開闢須拆除多少建物？是否有不肖人士關說及介入？就把我們犧牲了)，卻執意不顧我們群集反對，強行土地徵收及地上物拆除，請政府不要浪費公帑，重新檢討在這煙鮮少經過的地方，此巷道是否急迫開闢，何況東臨 20 公尺處又有通化街，西臨 50 公尺處有中華路，我們真的不知道開闢該巷道的用意為何？請政府把這五十幾年前「乙種工業區」劃定的都市計畫 6 米巷道存在意義，已無太大作用，故想申請提都市計畫委員會重新審議是否</p>	<p>1. 陳情位置為 6 公尺計畫道路，面積為 810 平方公尺，其中 169 平方公尺為本府工務局所管有之市有土地外，餘為私有土地。</p> <p>2. 相關單位意見： (1) 本府工務局新建工程處 103 年 6 月 26 日高市工新土設字第 10371892700 號函表示，有關本案陳情意見「三民區遼寧二街 330-1 號前 6 米巷道工程」都市計畫道路是否有廢止之必要，本處目前正報府研議開闢該巷道。 (2) 本府交通局 103 年 7 月 15 日高市交運規字第 10334303700 號函表示，旨揭道路為 6 公尺南北向計畫道路，屬地區服務型道路，臨該計畫道路東側已有 10 公尺通化街，西側已有 60 公尺中華二路，週邊遼寧二街、熱河二街現況交</p>	<p>本案 6 公尺計畫道路就地區發展、工業區土地利用及整體道路系統功能而言，尚無開闢之需求，且市府交通局表示該計畫道路目前暫無開闢以疏解交通之急迫性，故可考量予以廢止，惟因該道路廢止取得全部相關土地所有權人意書，且規劃單位徵詢土地所有權人意願部分未回復，請規劃單位再洽工務局新工處瞭解土地所有權人對道路廢止之意見，併同本案提請大會討論。</p>	<p>考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。</p>

			符合現代都市建設發展亦或廢止該巷道。 3. 檢附該地區都市計畫及地籍圖影本各乙份及土地所有權人同意書，茲同意本案道路用地變更為工業區及同意依都市計畫法第 27 條之 1 及本市通案負擔規定，公共設施用地變更為工業區應負擔 32% 之公共設施用地或都市發展用地捐贈予高雄市政府。	通量低，爰該計畫道路目前暫無開闢以疏解交通之迫切性。 3. 為避免取消該道路將影響地主爾後申請指定建築線之權益，建議由陳情人取得該道路用地及相鄰土地之全部土地所有權人同意變更文件後，提專案小組討論。		
3	吳素珠 黃光博 黃陳招	三民二號公園南側工業區及公園用地變更案。	1. 徵收年限已過很久(20 幾年了)，請速處理。 2. 請按市價徵收。 3. 原地保留為住宅區或商業區。	陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案，併陳情意見第 5 案討論。	1. 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 2. 若土地所有權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。	照專案小組建議意見通過。
4	萬利來 股份有限公司	本公司所有位於高雄市三民區中華段一小段 218-1 號公共設施保留地(6m 巷道)，不同意參與本次本市三民區都市計畫主要計畫及細部計畫變更案。	本公司所有中華段一小段 218-1 號土地，請市府依法辦理土地徵收開闢，不同意「市地重劃方式整體開發」至土地縮水，倘辦理市地重劃方式整體開發後將土地分配至不適宜人民永久居住之「高幅射電磁波污染區」權益受損！所以不同意市府之變更案，並請市府相官單位依法辦理 6m 巷道土地徵收、開闢，以維權益。	1. 陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案。陳情位置座落於三民區中華段一小段 218-1 地號土地，面積為 319 平方公尺，現行計畫為 6 公尺計畫道路，現況尚未開闢使用。 2. 相關單位意見： (1) 經本府地政局 103 年 7 月 14 高市地政發字	依陳情人意見，本案 6 公尺計畫道路維持原計畫。	照專案小組建議意見通過。

				<p>第 10370982300 號函表示，有關萬利來股份有限公司陳情公共設施保留地（6 米巷道）不同意參與本都市計畫變更內容（公 2 用地東側部分公園用地及工 31（乙）地區）指定為整體開發區附帶規定應以市地重劃方式乙節，考量土地建築及道路通行需要，及增進市地重劃開發效益，建議仍應納入整體開發範圍，惟該巷道如另有興闢計畫擬剔除於範圍外，改採一般徵收方式開闢。</p> <p>(2) 本府工務局新建工程處 103 年 7 月 14 日高市工新土設字第 10372143800 號函表示目前暫無開闢徵收計畫。</p> <p>3. 因涉及整體開發範圍，併陳情意見第 5 案討論。</p>		
5	<p>旺博股份有限公司 金旺元股份有限公司 南和興產股份有限公司</p>	<p>本公司所有位於高雄市三民區中華段一小段 213、214、218、218-2、124、125、150、151、157、215、216、228、231、310、230、230-1、230-2、232 地號等乙種工業區土地及公共設施保留地（6m 巷道、公園用地），不同意參與本次本都市三民區都市計畫主要計畫及細部計畫變更案，即土地使用分區從現乙種工業區用地變更為第四種住宅區案。</p>	<p>1. 適當保有三民區都市計畫區內低污染之乙種工業區是有其必要性，因依都市計畫法第十四條之規定，乙種工業區內以「供公害輕微之工廠」使用為主，故於本地區依法所設置之工廠均符合政府規定為較低污染及公害輕微之工廠，無礙區域性生活居住環境，況工廠亦有其存在之必要。</p> <p>2. 本區域之土地不適宜變更為供人民永久居住之住宅用</p>	<p>1. 陳情位置涉及主要計畫變更第 3 案、細部計畫變更第 14 案。</p> <p>2. 相關單位意見： (1) 本府地政局 103 年 7 月 14 日高市地政發字第 10370984900 號函表示，按旺博股份有限公司等陳情，係周圍環境似有</p>	<p>1. 有關公園用地變更為住宅區部分，決議如下： (1) 本案原朝變更為住宅區方向辦理，惟經地政局表示辦理市地重劃不可行，故維持原計畫。 (2) 若土地所有</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

<p>陳田植 等 7 人</p>		<p>地，因位於本變更範圍之西南側緊臨台灣電力公司之一次變電所僅約一街之隔(50~60 公尺左右)，該變電所係永久性之公共設施，周圍為「台電高幅射電磁波污染區」，多年來因「高幅射電磁波」問題影響本地區居民身體健康甚鉅，故爆發數次的安邦里與十全里等里里民群起向台電公司嚴重抗議，足見本地區根本較不適宜人民長期居住，故仍應保留為乙種工業區為宜。</p> <p>3. 另本工(31)乙種工業區範圍東南側鄰十全二路與自立一路三角窗之工業區土地(現為假日玉市)應較適合納入本次都市計畫主要計畫變更第十四案之範圍內辦理整體開發，將土地由乙種工業區變更為第四種商業區及第四種住宅區用地，因本街廓面鄰 25 公尺寬之十全二路與 20 公尺寬之自立一路，此帶原本即商店林立，更符合被變更為商、住混合用地之條件，又本街廓離台灣電力公司一次變電所約有 170 公尺左右之遠，「較無高幅射電磁波之污染疑慮」，亦較符合供人民長期居住之要件。</p> <p>4. 中華段一小段 213、214 地號 2 筆土地近期正規劃與鄰地共同合作開闢為「大型汽車修復廠房之工業城」以符乙種工業區土地之使用效益；218 地號土地近期正計畫擬與鄰地合作，共同開闢大型廠房以符乙種工業區土地之使用效益；215、216、310 地號等 3 筆土地，本公司近期正規劃擬與鄰地合作，共同開闢成一「大型汽車修復廠房之工業城」；</p> <p>5. 中華段一小段 218-2、124、125、150、151、157，市府早應依法辦理土地徵收開闢，未料竟利用本次之通檢擬變更主要計畫與細部計畫方式將其列入變更</p>	<p>『台電高幅射電磁波污染區』疑慮，而不同意變更為住宅區，此一部分涉及專業事項，建請考量，若需調整整體開發區範圍，併請貴局研酌。</p> <p>(2) 本府工務局新建工程處 103 年 7 月 16 日高市工新土設字第 10372151900 號函表示，旨案提出意見內之三民區中華段一小段 218-2、230-2 地號等 2 筆土地及 228 地號土地位於本市都市計畫道路，寬度各為 6 公尺及 10 公尺，本處目前暫無開闢徵收計畫。本陳情案涉及交通系統調整、交通動線之整體評估，請貴局洽交通局考量。</p> <p>(3) 本府經濟發展局 103 年 7 月 14 日高市經發工字第 10333224000 號函表示，本案基地已有工業使用之用地需求，可與鄰近之乙種工業區產生群聚效益，以發揮土地之使用效率，故是否將本基地由乙種工業區變更為住宅區，請</p>	<p>權人能於本案下次通盤檢討前，提出可行具體變更及財務計畫，視為本通盤檢討案之延續案件，納入下階段續行審議及核定發布。</p> <p>2. 有關工業區及 6 公尺計畫道路部分，考量陳情人說明工業區土地尚有使用需求，維持原計畫。</p>
----------------------	--	---	---	--

			<p>範圍區內，並附帶必須以「市地重劃方式整體開發」造成土地所有權人土地嚴重縮水，倘辦理市地重劃整體開發後又將土地分配至不適宜人民永久居住之「高幅射電磁波污染區」內，造成土地所有權人權益受損！故不同意市府之變更案，並請市府相關單位儘速依法辦理徵收、開闢，以維權益；綜上提出陳情抗議說明，敬請依主文異議內容，撤銷本變更案是祈！</p>	<p>貴局考量產業用地需求及整體都市規劃卓處。</p> <p>(4) 本府工務局養護工程處 103 年 7 月 16 日高市工養處園字第 10373247400 號函表示，本案陳情有關公園用地部分，依本次通盤檢討計畫內容，擬併周邊工業區整體開發，囿於市府財政拮据，為加速公園用地開闢，本處同意以市地重劃方式辦理。</p> <p>3. 基於本案變更範圍之 95.63% 土地所有權人提出異議，並表示工業區仍有使用計畫、公展草案規劃之第四種住宅區鄰近變電所用地較不適宜住宅使用等，建議本公展草案屬工業區及道路用地部分剔除變更範圍及整體開發範圍外，維持現行計畫，為解決公園用地取得問題，則以減額使用方式變更為住宅區以市地重劃方式辦理開發，並請地政局協助評估辦理市地重劃之可行性，提專案小組討論。</p>		
--	--	--	--	--	--	--

附表八「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案」公開展覽期間
公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	安吉里辦公處里長莊源榮	本市都市計畫「變更高雄市原都市計畫區」(三民區部分)細部計畫,編號6堯山街(2375)通盤檢討案。	有關堯山街民國91年8月26日已公告發布實施(第428案)堯山街標示為園道用地。經里辦公室查訪堯山街兩側住戶,絕大多數住民意見表示,等果菜批發公司遷離並開闢新道路(十全路銜接覺民路)後,再做通盤檢討永年街、堯山街、慶雲街北上延伸至新道路(十全路銜接覺民路),為配合鐵路地下化及區域性整體發展考量,敬請採用本建議案。	有關建議變更市場用地為道路用地,以利永年街、堯山街及慶雲街往北銜接至20公尺計畫道路乙節,因涉及三民果菜市場搬遷計畫,建議俟該市場完成搬遷後,納入該地區土地使用、交通運輸及道路系統整體規劃檢討。	本案維持原計畫,俟果菜市場搬遷政策確定後再配合檢討。	照專案小組建議意見通過。
2	張子路	1. 台灣鐵路經過本市三民區路段地下化工程現正施工中,民國106年台鐵地下化通車,地面上修建為50公尺寬之園林大道,則該地區交通動線及當地生活機能完成改變,都市計畫自應配合檢討修正,現在鐵路旁早年違建廚房或車庫如不改建繼續面臨園林大道實在有礙觀瞻,建議趁此三民區細部計畫第三次通盤檢討良機予以檢討,將鐵路旁之第一排街廊之住2、住3、住4一律提升為住5,藉以引導民眾合法申請改建或增建,美化園林大道之市容景觀,彰顯市政建設之亮麗成果。 2. 三民區九如一路婦幼館之廣大土地,自平等路至九如一路611巷之間全長450公尺現屬公園用地及少許重劃抵費地,如將臨接園林大道25公尺寬變更為帶狀商業區,在商業區與公園或住宅區之間規劃6公尺巷道,則該商業區面積約為11,250平方公尺,為一塊非常理想之	同左。	1. 有關鐵路地下化後之園道用地旁住宅區容積率部份: (1) 現行住宅區係依面臨之道路寬度規劃為住3、住4及住5。 (2) 本地區於開發時除可申請開放空間獎勵外,位於台鐵捷運化車站及捷運車站周邊之土地,可依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」申請容積移入外,另依「都市計畫法高雄市施行細則」修正草案,住宅區及商業區合法老舊建築物辦理原有建築物之重建時,得申請容積獎勵。 (3) 依上述規定可增加住宅區之樓地板面積,如變更提升住宅區容積率,依本市通案	考量本市已訂定容積移轉及容積獎勵之規定,可視個案基地發展需要提升容積率,故本案維持原計畫。 本府工務局養工處103年7月25日來文表示本案建議地點平等路至九如一路611巷間之公園用地,目前除為社會局婦幼館使用,亦提供市民一處優質的休憩空間,故本案維	照專案小組建議意見通過。 照專案小組建議意見通過。

		<p>建地，以目前市價可售得 30 億元以上，如此規劃雖減少公園面積，但打通覺民路恢復寶珠溝滯洪池原貌，則該地段增加公園面積更大，藉此修訂都市計畫檢討可增加市庫進帳 30 億以上，建請權責單位積極推動。</p>		<p>規定應負擔變更回饋，將涉及土地所有權人變更意願，建議維持現行計畫。</p> <p>2. 有關檢討變更三民區九如一路婦幼館土地部分：</p> <p>(1) 經查陳情土地為公園用地，係本府工務局經管之市有土地，現已開闢使用中。</p> <p>(2) 經本府工務局養工處 103 年 7 月 25 日高市工養處園 字 第 10373538100 號函表示，本案建議地點平等路至九如一路 611 巷間之公園用地，目前除為社會局婦幼館使用，亦提供市民一處優質的休憩空間，同時，依都市計畫法第 45 條規定，本區都市計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場用地尚不足計畫總面積之百分之十，爰此，有關變更為「商業區」乙節，本處不同意。</p> <p>(3) 考量該公園用地已開闢使用及開放空間之完整性，建議維持現行計畫。</p>	持原計畫。	
3	三民區公所	<p>為提昇市有土地使用效益，建請貴會審議取消本所經管大港段一小段 80-534 號、同段同小段 80-527 號及建生段 73-4 號等 3 筆土地之機關用地及綠地編訂。</p>	<p>1. 查旨揭機關用地座落本區大港段一小段 80-527 號（面積：56 平方公尺；經管機關：三民區公所）、同段同小段 80-534 號（面積：150 平方公尺；經管機關：三民區公所）、建生段 73-4 號（面積：138 平方公尺；經管機關：三民區公所）、同段 76-4 號（面積：71 平方公</p>	<p>1. 本案涉及公展草案實質變更第 11 案，陳情土地為 0.04 公頃之機關用地，其中 0.03 公頃為三民區公所經管之市有地為，0.01 公頃為私有土地。</p> <p>2. 本案前經 102 年 9 月 4 日召開之「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫（第</p>	<p>考量陳情基地現況已做綠地使用，維持公展草案。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			<p>尺；經管機關：高農田水利會），計有 4 筆土地，面積合計 415 平方公尺（約 125 坪）；次查旨揭用地前經市府工務局於 78 年 4 月 12 日以高市府工都字 9338 號函公告實施，將本用地由原公園用地變更為機關用地，指定用途為里集會所及老人活動中心用地，合先敘明。</p> <p>2. 按市府民政局前於 89 年 12 月 5 日召開「高雄市三民區安生里轄內臨同盟一路與民族一路交叉口處機關用地使用規劃事宜會議」決議：「活動中心建築面積狹隘，將限制其使用功能且徵收私有地興建活動中心亦不符經濟效益，為此，該機關用地建請取消作為里集會所及老人活動中心之指定用途，並請工務局變更都市計畫或另改其他機關使用」在案；次按，本機關用地經評估結果，因旨揭用地建築面積狹隘，在地安生里辦公處並無興建里集會所之意願；又旨揭用地臨佔地面積達二十二公頃之三民一號公園，僅數百公尺之距，似應無作為綠地之必要。</p> <p>3. 綜上，考量目前市府財源拮据狀況下，旨揭用地已無編訂機關用地或綠地之必要，為避免市有土地閒置，惠請貴委員會審議取消旨揭機關用地或綠地之編定，以提高市有土地使用效能。</p>	<p>三次通盤檢討）案（草案）機關協調會」研商，經與會單位表示無保留機關用地之需求，爰於公展草案變更機關用地為綠地用地。</p> <p>3. 建議維持原公展草案。</p>		
--	--	--	---	---	--	--

4	交通部鐵路改建工程局南部工程處	<p>1. 本處刻正辦理「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」高雄車站地面建築概念設計，配合車站概念設計造型及站區交通配置調整，規劃取消高雄車站車專一北側 15 公尺寬車行道路，以維持車站基地開發完整性，並提升站區活動空間品質，合先敘明。</p> <p>2. 查貴府 99 年 3 月 2 日公告實施「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」之土地使用分區管制要點第十一條及都市設計基準(三)、9.規定，車專一北側需留設 15 公尺寬之車行道路，爰請貴局協助辦理都市計畫相關變更程序，並取消上開 15 公尺寬之指定留設車行道路規定，俾以預留設計之彈性，以利後續車站規劃設計工作持續推動。</p>	同左。	<p>1. 依本府交通局 103 年 11 月 6 日高市交運規字第 10338102100 號表示：</p> <p>(1) 依據本府 103 年 10 月 21 日高市府都發審字第 10334878800 號函副本辦理。</p> <p>(2) 有關「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」高雄車站段中博南北穿越平面化方式，業由交通部 102 年 7 月 3 日「高雄市區鐵路地下化建設計畫都市發展專案小組第 7 次會議」決議，採「站區運輸優化方案」辦理，先以敘明。</p> <p>(3) 依據「站區運輸優化方案」之高雄車站道路系統規劃，設置站北路係綜合考量右側下車之臨停接送需求、避免中博平面穿越車流對站區轉乘車輛之干擾，及集中臺鐵、捷運、公車、計程車、汽機車等轉乘區域，並同時提供車輛進出站區之東西向繞行動線，爰規劃保留原都市計畫之站北路，並由原 15 公尺道路拓寬為 22 公尺，以提供良好之站區轉乘環境。</p> <p>(4) 基上，考量站北路提供站區轉乘及東西向連通等重要功能，取消站北路轉乘車輛進出須繞行車專一，將嚴重衝擊中山/建國、博愛/九如兩處瓶頸路口之運作，爰</p>	<p>1. 照交通部鐵路改建工程局南部工程處建議內容通過，並請其補充論述取消站北路之理由。</p> <p>2. 土地使用管制及都市設計基準規定修正如附表、圖。</p>	照專案小組建議意見通過。
---	-----------------	--	-----	--	---	--------------

				<p>本案以維持「站區運輸優化方案」之道路系統規劃，保留站北路為宜，以確保高雄車站整體站區交通環境暨轉乘設施之運作順暢。</p> <p>2. 為利高雄車站整體站區規劃設計之彈性，建議該項土地使用管制及都市設計基準規定修正如下表：</p>		
5	高雄市政府地政局	為確保合法建物土地所有權人權益，建請調整林森一路358巷都市計畫道路樁位，使都市計畫道路用地範圍與土地重劃取得之道路範圍一致。	<p>1. 旨揭道路係位於本市43年公告辦理之第二地區土地區劃整理區內（相當於目前之市地重劃），由土地所有權人共同負擔提供，當時依土地法第41條規定免予編號登記，後由本局進行土地複丈，並於99年4月23日登記權屬予本市所有，管理機關為本府工務局，合先敘明。</p> <p>2. 其後，貴局以99年8月6日高市都發開字第0990019656號函檢送「台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化(第二階段：站區及站東)案，檢、補設都市計畫樁位點交紀錄」予本局，本局據以於99年11月18日完成旨開都市計畫道路大港段6小段680等地號逕為分割，分割後發現都市計畫道路範圍與說明二重劃取得之道路權屬範圍不一致，使現存商業區合法建物由臨路變為不臨路。</p> <p>3. 為保障土地所有權人權益，落實土地重劃之精神，建請調整旨開都市計畫道路樁位，使道路範圍與工</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 本府地政局於辦理大港段六小段680494-30、494-32等地號逕為分割後，造成該道路南側之第二種商業區之土地未直接臨路，影響民眾指認建築線之權益。</p> <p>2. 大港段六小段680地號土地為本府工務局經管市有地，現行計畫為第二種商業區，係屬本市43年公告辦理之第二地區土地區劃整理區內（相當於目前之市地重劃），由土地所有權人共同負擔提供土地；大港段494-30、494-32等地號為交通部台灣鐵路管理局經管之道路用地。</p> <p>3. 為保障土地所有權人指定建築線權益及土地區劃成果，建議依地籍線調整道路用地範圍；調整大港段六小段680地號土地之第二種商業區為道路用地，另調整大港段六小段494-30、494-32土地之道路</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

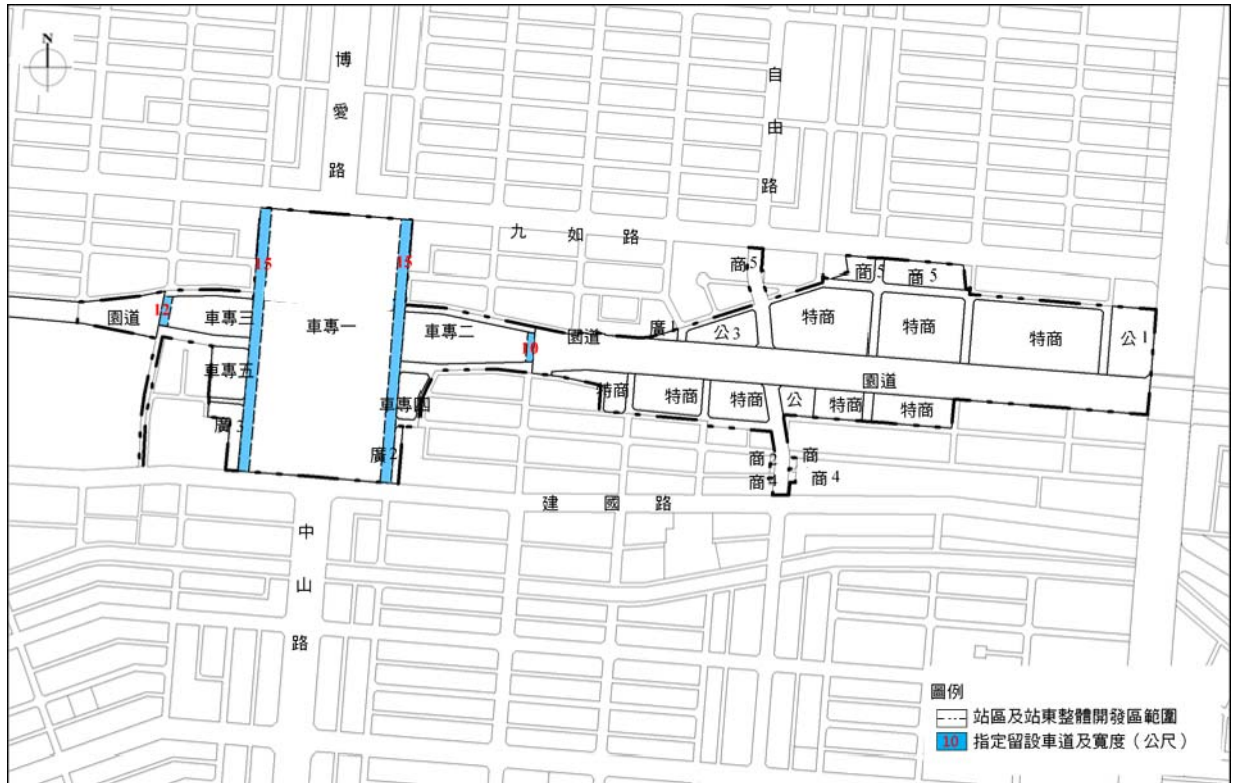
			務局管有現況作道路使用之市有地範圍一致，以避免日後爭議，檢附調整示意圖供參。	用地為特定商業專用區，併入原站區及站東整體開發市地重劃範圍（第71期市地重劃）。		
6	鳳北里里長鄭健村等2人	有關高雄市三民區中華段二小段 693、694、695、702、705、713 等地號應重新規劃為公共停車用地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所陳地號原為台鐵舊宿舍，土地使用分區現為商業用地，因鐵路地下化工程周遭土地皆因工程所需租用相關業者。 2. 現址所處位置為火車站相鄰高雄中學、且為南北往來交通要道，高雄知名三鳳中街商圈更因年節慶典時常造成周遭交通打與往來旅客停車需求極大。 3. 本里自立路橋下與德西街間(原鐵路宿舍舊址)之空地，長期因民眾隨意停置自用小客車，無人管理以致於到處丟置垃圾，嚴重影響本里環境清潔。 4. 建請貴局考量是否變更土地使用分區為停車場用地，並由交通單位規劃為公用停車空間，俾便居民生活環境改善。 	<p>建議提請審議。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情土地現行計畫為第二種特定商業專用區，面積合計為 7,871 平方公尺，其土地均為交通部台灣鐵路管理局經管之國有土地；惟該街廓內尚有 46 平方公尺私有土地。 2. 相關單位建議意見： <ol style="list-style-type: none"> (1) 本府交通局表示：「... (略)，基於該地點位居鄰近火車站及三鳳中街商圈，倘整體開關可規劃容納約 260 輛小型車，對於增加上開二商圈之停車供給將有助益，且目前土地管理機關亦委託民間經營停車場，刻正向本局申辦停車場登記證作業中，故該用地建議變更為停車場用地，本局無意見。」。 (2) 交通部臺灣鐵路管理局表示：「... (略)，查該 6 筆土地俟鐵路地下化工程完竣後，本局尚有相關開發使用計畫，爰建請維持原使用分區，請查照。」。 3. 現況使用說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 陳情土地之南側（約佔整體街廓 50%）已開闢作為收費停車場使用，且東南側亦有設置一處小規模公園綠 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 交通局會中表 示依 97 年停車 供需比調查報 告顯示，本區 停車需供比經 常大於 1，尤 以三鳳中街附 近為停車困難 地區。 2. 考量地區停車 需求及兼顧交 通部台鐵局權 益，在容積總 量不變之原則 下，將陳情基 地部分檢討變 更為第三種特 定商業專用區 ，並劃設部 分停車場用 地，台鐵局若 有異議，請於 大會審議前 提出。 	<p>考量本地區 有劃設停車 場用地之需 求，又基地 99.43%均屬 公有土地， 依據都市計 畫法第 42 條 公共設施用 地應儘先利 用適當公有 土地之原 則，依陳情 人建議意 見，變更第 二種特定商 業專用區為 停車場用 地。</p>

				<p>地，開放空間維護尚屬整潔。</p> <p>(2)陳情土地西北側為鐵改局辦公處所使用中，東北側則為管制中之工地。</p> <p>3. 綜合前述，本案涉及停車需求及土地所有權人權益，為均衡考量，建議提請審議。</p>		
7	高雄醫學大學	<p>本校在學術與醫療服務上總計需要 35000 坪樓地板面積方能在此基地上繼續肩負醫學高等教育與守護南臺灣及高雄市民健康的使命，請於三民區都市計畫通盤檢討期間，能審酌將本校現址建築之容積放寬至 400%。</p>	<p>1. 本校地處高雄市區核心位置，僅距高雄火車站 2 公里，周邊土地均屬精華區段，且附設醫院建置於校區以供學子實習、研究之用，本校院環境與國內其他私立醫學院校相較係屬難得。</p> <p>2. 本校在發展上依據國內人口結構之轉變與趨勢，擬定未來朝向老人醫療照護為發展主軸，故亟需下列空間：</p> <p>(1)增加老人醫學與長照所需之教學與研究空間。</p> <p>(2)為強化與貴局重點發展生技、醫技領域產業之合作，需增加產學實習、實驗、展示之場所及推廣育成中心。</p> <p>(3)附設醫院為能服務更多老年人口，需增設老人友善整合門診、復健中心、癌症中心及因應未來增加之老年人口住院所需之特殊病床。</p> <p>(4)為因應老人亞急性醫療需求，擬增設安養機構實習場所。</p> <p>3. 本校為因應未來醫療趨勢發展高端科技醫療大樓、配合亞太新灣區發展國際觀光醫療、招收國際學生以及運動醫學系結合左訓中心發展運動人因</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>1. 陳情位置為高雄醫學大學，其現行計畫為學校用地。</p> <p>2. 依據 103 年 10 月 23 日發布之都市計畫法高雄市施行細則規定，學校用地之容積率原為不予規定，經都市計畫法高雄市施行細則修正後，將大專以上之學校用地之容積率訂定為 250%。</p> <p>3. 原都市計畫法高雄市施行細則容積率不予規定者，係由各目的事業主管機關就事實核認，故高雄醫學大學原核定容積率 285.52%（實際使用容積率為 282.37%），其餘高雄市大專院校均現行規定之 250% 容積率。</p> <p>4. 基於高雄醫學大學係屬市中心之小規模校地，為同時滿足學校用地有效利用，且考慮校園整體規劃時需經教育部同意，故建議於土地使用分區管制要點增列高雄醫學大學之容積率為 250%，惟經目的事業主管機關（教育部）同意者，不在此限。</p>	<p>1. 基於信賴保護原則，本案依教育部核定高雄醫學大學之容積率 285.52% 修正，並於土地使用分區管制要點增列上述規定。</p> <p>2. 有關高雄醫學大學建議提高容積率乙節，若該校能提出明確使用需求及具體計畫則併提大會討論。</p>	<p>高雄醫學大學容積率先依教育部核定 285.52% 修正，至於其所提建議增加容積率部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。</p>

			<p>工學需建置體育館等皆有新設空間之必要。</p> <p>4. 依據貴局於 103 年 10 月 23 日所發布之都市計畫施行細則規定，將大學用地容積由不予規定修訂為 250%，實限縮了本校在醫學教育與臨床醫療未來之發展與精進的空間，故請求此次通盤檢討能惠予提高容積之機會。</p>			
8	蔡宗賢等 5 人	有關北大開發公司申辦高雄市三民區 68 期中都段四小段自辦市地重劃，區內地主反對乙案。	<p>三民區中都段四小段地號 85、85-1、85-2、87 等四筆地號為家族間親人共有資產，土地所有權為持分登記，北大開發公司突來告知籌備自辦市地重劃，著實造成困擾，反對理由如下。</p> <p>1. 如前言之家族資產土地所有權為持分登記且 85、85-1、85-2 等地號親人間尚有財產分配之疑慮及糾紛，故倘若開發公司再介入則增生極大困擾。</p> <p>2. 籌辦重畫區內將原 85 地號無端分割劃分計畫畫道路迫使地主們蒙受極大損失。</p> <p>3. 85、85-1、87 等 4 筆地號之土地使用分區是為住三，其鄰地土地使用分區皆為住四或住五，為何獨留一小部分土地編定為住三，土地開發價值大為降低迫使本地主們深感不平導致民怨，亦請市府都市發展局及相關局處官員代為發聲能秉持公平原則，將本住三分區土地編定為與鄰地相同，以疏民困。</p>	<p>建議維持現行計畫。</p> <p>1. 經查中都段四小段地號 85 為第四種住宅區、85-1 及 87 為第三種住宅區、85-2 則為道路用地。</p> <p>2. 陳情位置係屬原興亞鋼鐵公司場地位置，係由工業區變更為住宅區，並規定以整體開發方式辦理；另有關劃設為第三種住宅區乙節，係依據本市容積劃設標劃設之。</p> <p>3. 綜合前述，陳情範圍係屬應整體開發辦理之住宅區，且其容積率規定符合本市容積率訂定之通案性規定，故建議維持現行計畫辦理。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

附表 修正條文對照表
 土地使用管制

公开展覽條文	修正後條文
第 18 條： 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 10 公尺、12 公尺、15 公尺寬通道作為通行車道，依圖 10-3-10 所示。	第 18 條： 為強化車站專用區交通轉運機能並配合運輸動線需求，車站專用區一、二、三指定留設 15 公尺、10 公尺、12 公尺寬通道作為通行車道，原則依圖 10-3-10 所示。



都市設計基準

公开展覽條文	修正後條文
陸、站區及站東整體開發地區 十六、車站專用區設計準則： (九) 車專一北側應指定留設東西向 15 公尺寬之車行道路，並於該道路南側留設適當規模、舒適安全之公車停靠空間。	陸、站區及站東整體開發地區 十六、車站專用區設計準則： (九) 車專一北側應指定留設東西向 15 公尺寬之車行道路，並於該道路南側留設適當規模、舒適安全之公車停靠空間。