

變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口  
區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計  
畫通盤檢討並配合變更主要計畫案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 104 年 9 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 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	
本案公開徵求意見起訖日期	民國 99 年 9 月 9 日至 99 年 10 月 11 日, 共計 30 天於楠梓區公所、左營區公所辦理公開徵詢意見之公告	
本案公開展覽起訖日期	自民國 103 年 3 月 18 日至民國 103 年 4 月 17 日止 (刊登民國 103 年 3 月 19 日至民國 103 年 3 月 21 日臺灣導報、民國 103 年 3 月 19 日至民國 103 年 3 月 21 日臺灣時報)	
本案舉辦說明會日期	民國 103 年 4 月 10 日(本市楠梓區公所會議室) 民國 103 年 4 月 10 日(本市左營區公所會議室)	
人民團體對本案之反映意見	詳如「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫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異議案綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	本市都市計畫委員會 104 年 7 月 3 日第 47 次會議決議:「照專案小組建議意見通過」。
	部級	

# 目錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	01
參、變更範圍.....	01
肆、發展現況分析.....	02
伍、變更原則.....	04
陸、變更理由及內容.....	04
柒、實施進度與經費.....	05
捌、其他.....	05
附錄一 本市都市計畫委員會第 47 次會議紀錄	

## 圖目録

圖 1	變更位置示意圖.....	01
圖 2	現行都市計畫示意圖.....	03
圖 3	土地權屬分布示意圖.....	03
圖 4	變更內容示意圖.....	04
圖 5	變更後土地使用分區示意圖.....	05

## 表目録

表 1	歷次都市計畫概要彙整表.....	02
表 2	變更內容綜理表.....	04

## 壹、計畫緣起

本市楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區計畫範圍內之文高10用地，目前為國光中學及油廠國小使用，為符合管用合一及符合現況使用，變更部分學校用地（文高10）為學校用地（文小10），因學校用地變更涉及主要計畫辦理範疇，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定：「辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第15條或第22條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。」配合辦理變更主要計畫。惟本案主要計畫變更內容將影響本細部計畫通盤檢討之執行，故本細部計畫通盤檢討案待主要計畫報部核定後再依程序辦理。

## 貳、法令依據

本案係配合「楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫」辦理之變更案，故依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定辦理主要計畫變更。

## 參、變更範疇

本次變更位置位於左楠路與後昌街交叉口之部分文高10用地，其變更位置詳如圖1所示。

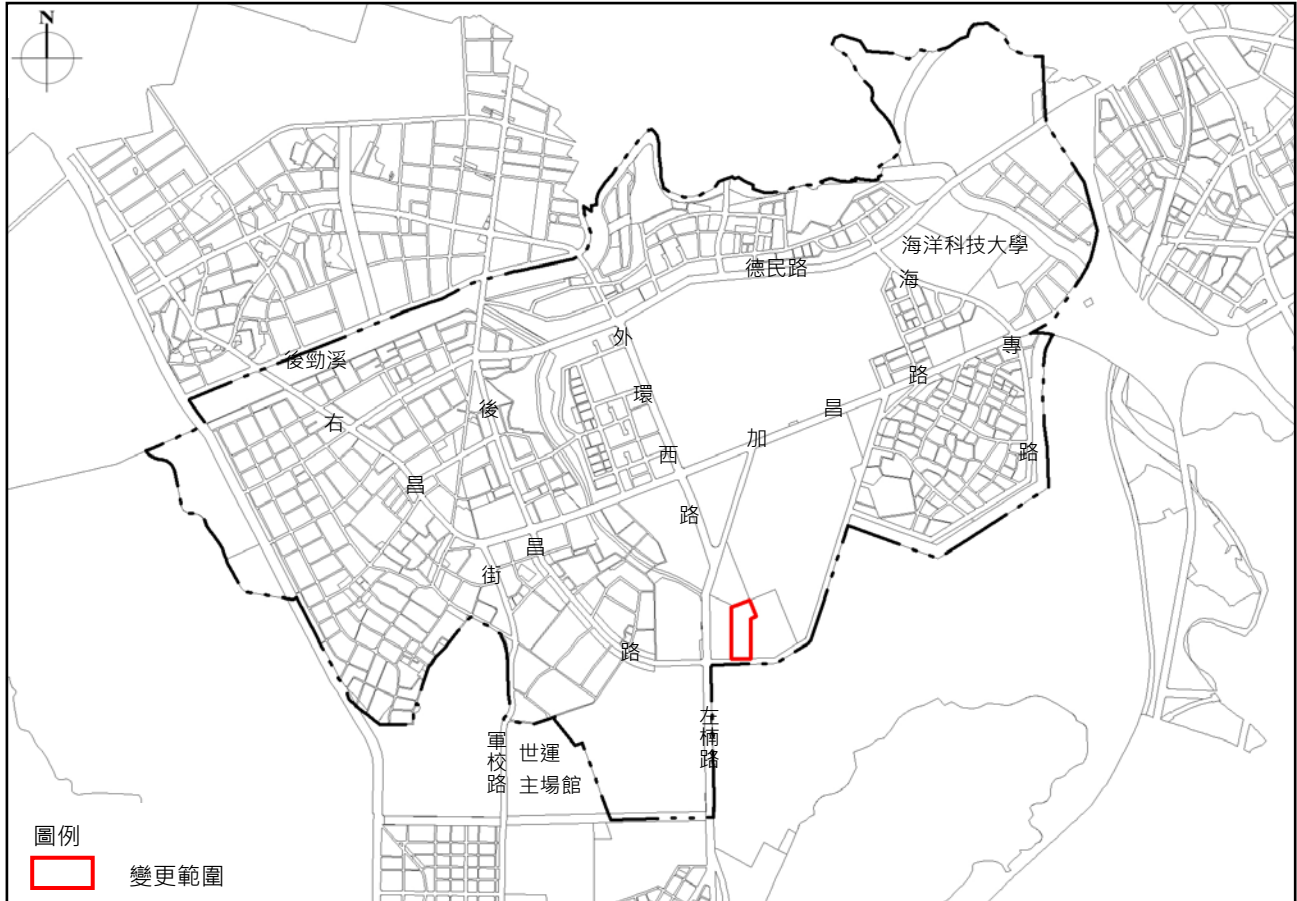


圖1 變更位置示意圖

## 肆、發展現況分析

### 一、都市計畫歷程

楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區於民國61年4月10日公告發布實施之「高雄市楠梓區主要計畫」（第86案）即實施主要計畫至今，以下說明相關都市計畫變更歷程，詳如表1所示。

表 1 歷次都市計畫概要彙整表

項次	編號	時序	公告字號	公告案名	相關內容摘要
1	086	61.04.10	高市府建都字第036862號	楠梓區主要計畫案	除現有集居地劃設為住宅區外，均保留為農業區。
2	119	65.11.27	高市府工都字第0109890號	本市楠梓區主要計畫通盤檢討案	辦理主要計畫通盤檢討，增設文（17）學校用地一處面積3.69公頃，及增設2-13號計畫道路一條，寬28公尺、長460公尺，納入海軍官校與右昌部落交界處區域為計畫範圍內。
3	184	71.12.30	高市府工都字第034424號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）案	1.高雄煉油廠外60公尺寬綠帶北段東移，變更工業區為綠地。 2.變更文11西面部分學校用地為住宅區。
4	309	81.06.02	高市府工都字第013564號	變更高雄市已實施容積率地區細部計畫（高中（職）、國中、小樓層限建高度）說明書通盤檢討案	規定學校用地之樓層限建高度。
5	357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案	1.第18鄰里市場旁，變更1.78公頃住宅區為特定商業專用區。 2.第17、18鄰里沿加昌路南側，變更住宅區為特定商業專用區。
6	374	87.01.12	高市府工都字第01163號	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案	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。

註：以上表格內容僅供參考，依公告內容為準。

## 二、現行都市計畫與使用現況

本次變更範圍位於左楠路與後昌街交叉口之部分文高10用地，現行計畫為學校用地（文高10），目前部分文高10用地為油廠國小使用，詳如圖2所示。

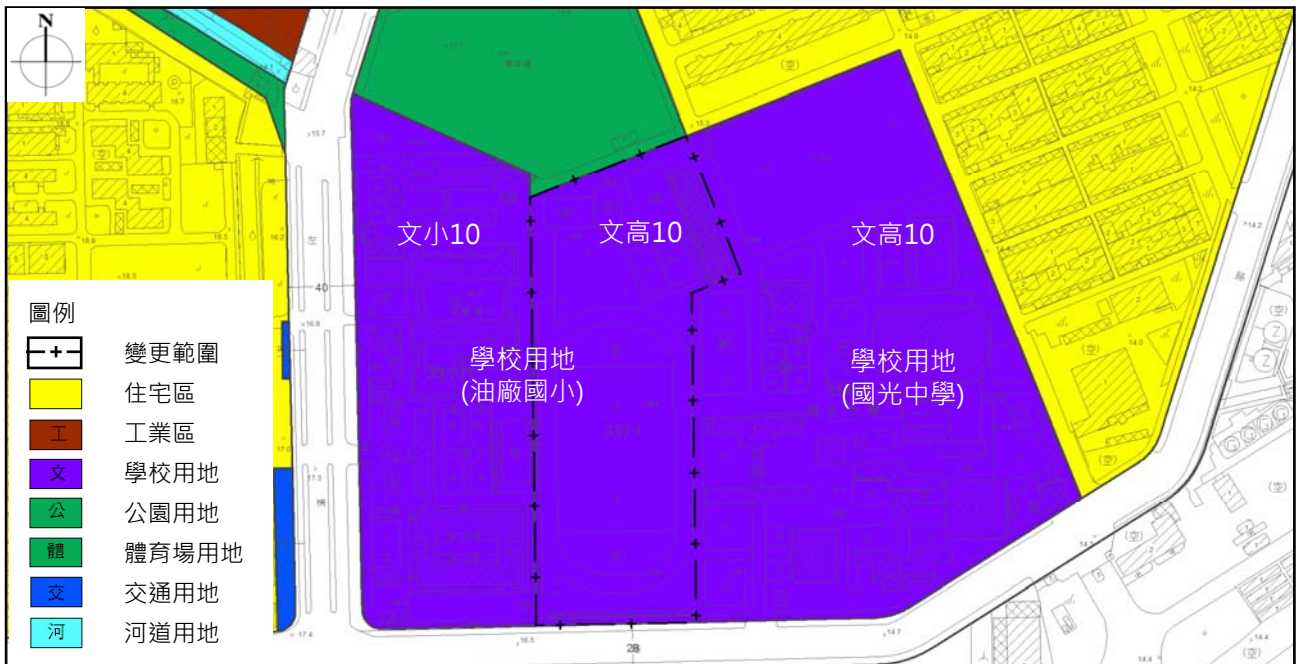


圖2 現行都市計畫示意圖

## 三、土地權屬概況

變更內容為楠梓區油舍段178地號部分土地，其土地權屬為高雄市楠梓區油廠國小管有之市有地，土地權屬單純，詳如圖3所示。

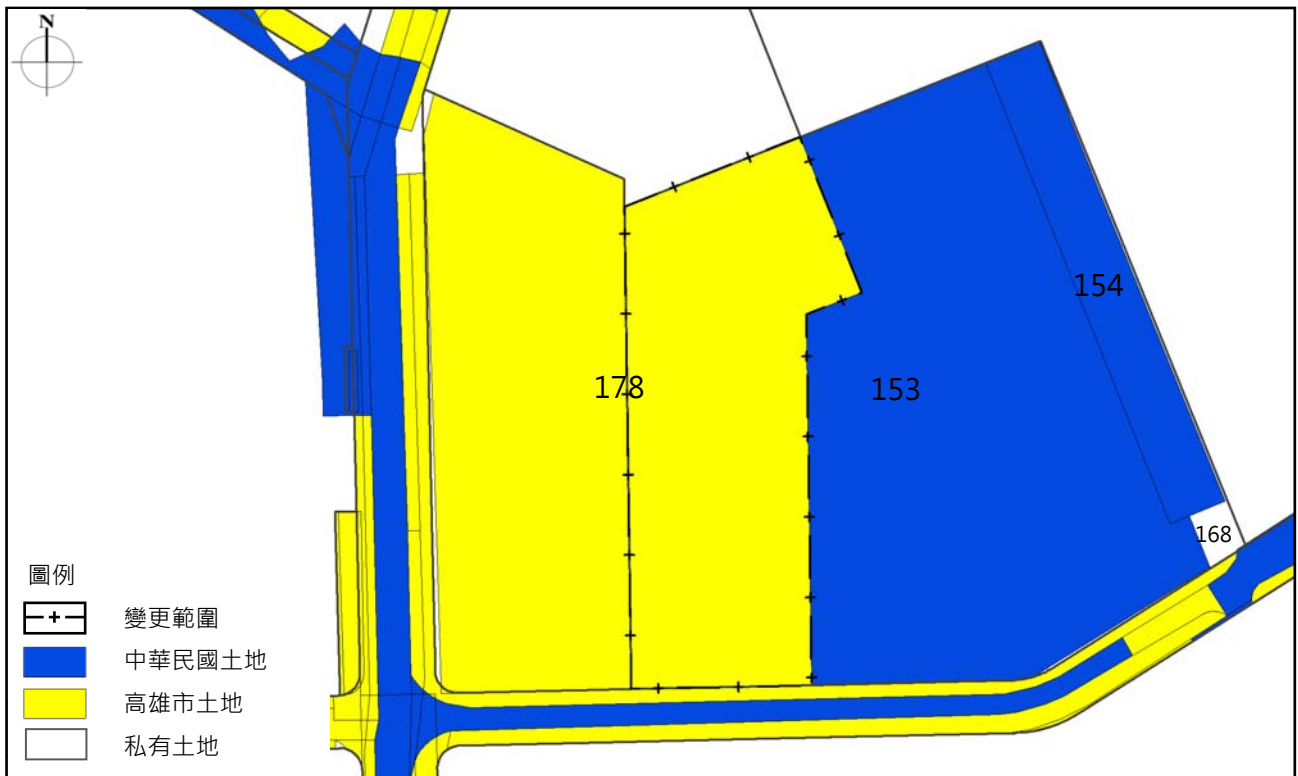


圖3 土地權屬分佈示意圖



## 伍、變更原則

考量實際使用需要、土地利用之完整性、土地權屬及現況使用分區之一致性予以變更，變更原則為基於落實管用合一原則，對於現況已作為文小使用之文高用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地。

## 陸、變更理由及內容

本次涉及主要計畫之變更內容為變更部分學校用地（文高10）為學校用地（文小10），詳如表2及圖4所示。

表 2 變更內容綜理表

編號	位置	變更前		變更後		變更理由	備註
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	文高10用地（部分油舍段178地號土地）（2287）	學校用地（文高10）	2.73	學校用地（文小10）	2.73	文高10用地係於第86案「楠梓區主要計畫案」劃設，目前為國光中學及油廠國小使用。為符合管用合一及符合現況使用，故變更部分學校用地（文高10）為學校用地（文小10）。	變更地號：楠梓區油舍段178部分地號土地。

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

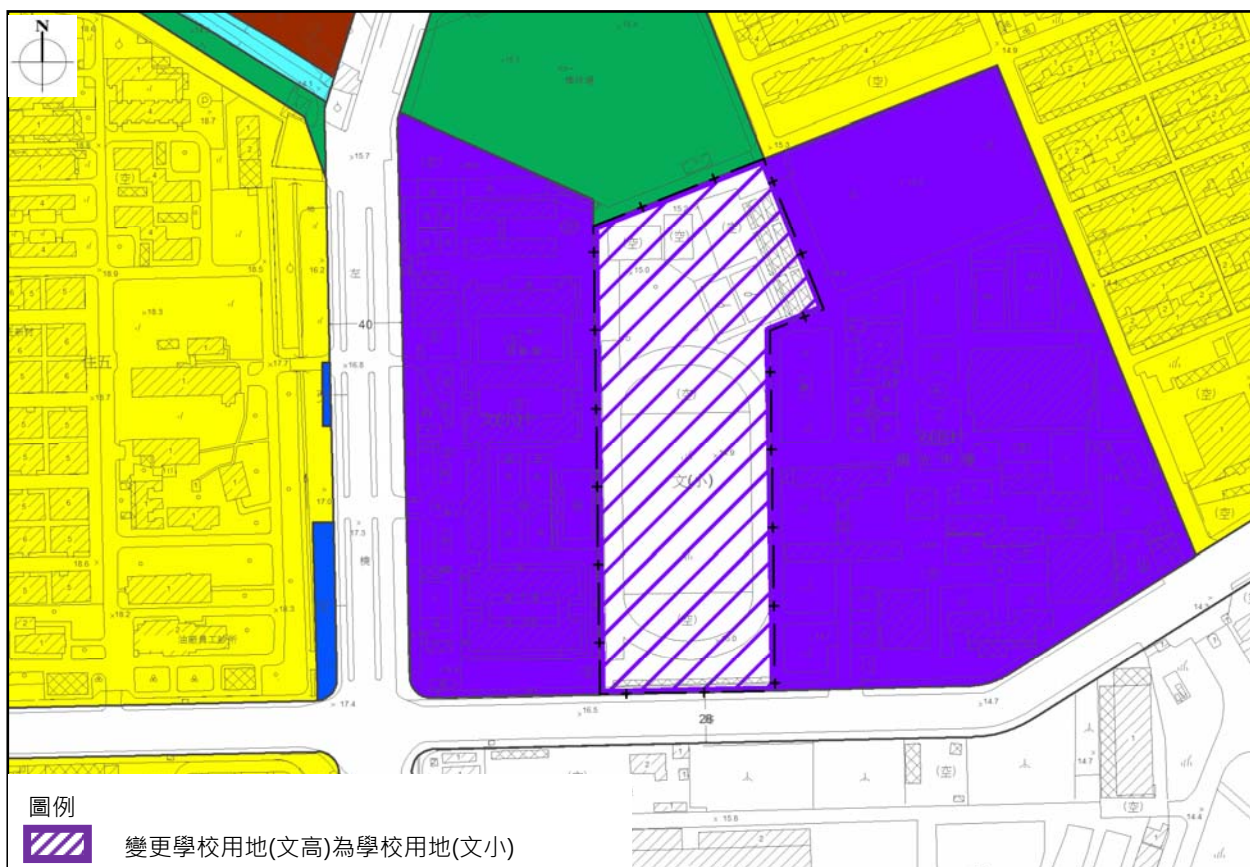


圖 4 變更內容示意圖



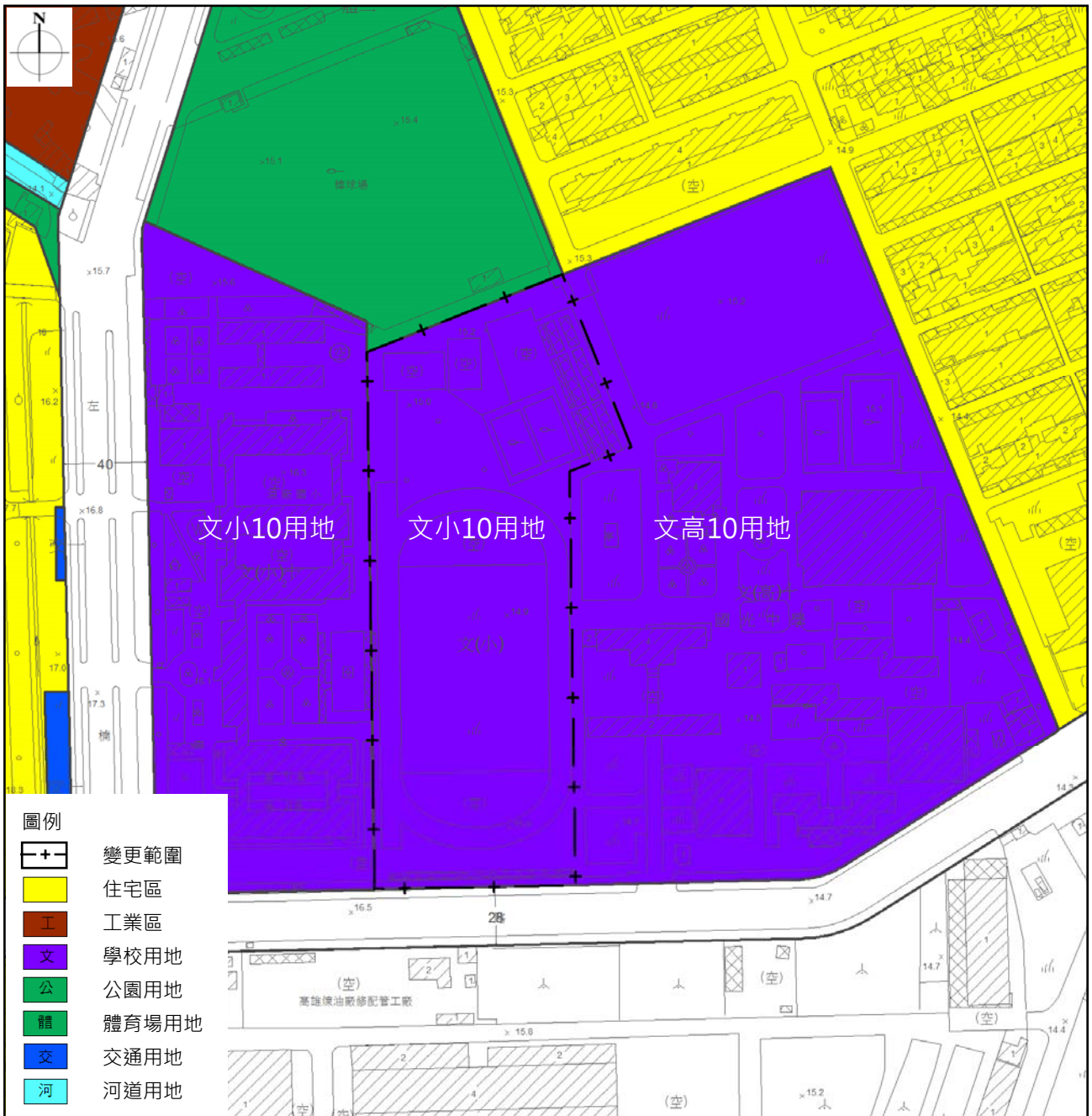


圖 5 變更後土地使用分區示意圖

## 柒、實施進度與經費

本次涉及主要計畫變更內容為部分學校用地（文高10），為楠梓區油舍段178地號部分土地，土地權屬為高雄市楠梓區油廠國小管有之市有地，現況已作為油廠國小使用，屬落實管用合一原則之變更內容，無後續開闢徵收等作業。

## 捌、其他

本計畫學校用地土地使用分區管制及都市設計應依「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」相關規定辦理。

附錄一 台中市圖書館委員會第47次會議紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 104 年 7 月 3 日 第 47 次會議紀錄

一、時間：民國104年7月3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、詹委員達穎、賴委員文泰、楊委員欽富(請假)、徐委員中強、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、丁委員澈士、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(張乃文代)、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(黃榮輝代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、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、胡怡騫、  
陳惠美、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

文化部文化資產局

高雄市政府文化局

黃有祿

高雄市政府地政局

劉文玲、林川田、張簡光展

高雄市政府交通局

蘇傳翔

高雄市政府經發局

莊大慶

高雄市政府工務局養護工程處

陳錦宏

高雄市政府工務局(建築管理處)

高雄市政府都市發展局

王啟川、唐一凡、李薇、

黃俊翰、詹雯宜

高雄醫學大學

鄭尊仁、陸文德

盧老富君

盧郭柳君

盧進丁君

## 七、審議案件：

第一案：「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」—高雄醫學大學容積率審議案

### 決 議：

- 一、本案參照專案小組建議意見(詳附錄一)，依本次簡報所提土地使用分區管制內容(詳附錄二)通過。
- 二、考量本案開發後將對周邊交通造成衝擊，故本案申請建築開發時，應提出交通衝擊改善方案(包括提供基地外停車位)，送請都市設計審議委員會及建築物交通影響評估審議會審查。

### 【附錄一】專案小組建議意見如下：

本案容積率依本府原核定值為285.52%，惟考量高雄醫學大學兼負本市醫學中心及教學醫院之重任，為學校未來發展需求並強化醫療照護教學訓練，校區改建提高容積率有其公益性及必要性，故依其所提未來校區發展興建計畫，107年前申請銀髮照護中心暨國際學生宿舍建造執照核予容積率295.86%、108年前申請附設醫院六期銀髮健康醫療大樓建造執照核予容積率356.15%及112年前申請第三教學大樓建造執照核予容積率385.92%，若未依上開期限申請建造執照，除依法申請都市計畫變更外，否則應依已核予之容積率辦理。

### 【附錄二】土地使用分區管制內容如下：

高雄醫學大學(大專用地)容積率為285.52%，若高雄醫學大學依未來校區發展興建計畫於107年底前申請建造執照則容積率為295.86%，108年底前申請建造執照則容積率為356.15%，112年底前申請建造執照則容積率為

385.92%，若未依各該期限申請建造執照，其容積率依已核定之前期容積率辦理。

第二案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合鳳鼻頭(中坑門)國定遺址保存及苦苓腳自辦市地重劃區計畫道路調整)案

決議：

- 一、本案照公展草案通過，另有關公展期間盧老富等3人陳情案照市府研析意見通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見如後附綜理表市都委會決議欄(附表一)。

第三案：變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區)細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案

決議：

- 一、本案照專案小組建議意見通過(詳附錄三)。
- 二、另有關主要計畫實質變更案編號1農業區變更為住宅區部分，考量回函的同意人數接近全區土地所有權人人數1/2，故將該案視為本次通盤檢討延續案件，如有需要再另案依農業區變更使用審議規範辦理。

【附錄三】專案小組建議意見如下：

1. 請就本計畫區之特性重新檢討修正本案之變更原則併納入計畫書。
2. 請再檢核並修正計畫區內各項使用分區及公共設施用地開闢率等相關數據資料。
3. 實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議案及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(附表二~五)。

八、臨時動議：無

九、散會：下午4時20分

附表二「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」配合變更主要計畫內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註或附帶條件	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	楠梓區和平段一小段農業區 (2290) (2291) (2391)	農業區	8.97	住宅區 (附) 公園用地 (附) 綠地用地 (附)	6.271 1.830 0.869	<p>1. 周邊為已整治之後勁溪河岸，為沿續後勁溪河岸開放空間，串連建構後勁溪藍帶生態廊道。</p> <p>2. 農業區鄰近都市建成區，楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶之發展率約為92.65%，和平段一小段農業區周邊區域發展率約為96.33%，且計畫區內人口呈現逐年微幅成長趨勢。為提高土地經濟利用效率及提供發展腹地，符合農業區檢討變更原則。</p> <p>3. 農業區規劃為住宅區，與南側住宅區形成一完整鄰里規劃單元以滿足當地發展需求，周邊為都會公園及後勁溪河岸，可提升當地環境品質，本府亦可無償取得公共設施用地，實現區段徵收理念。</p>	<p>1. 附帶條件為整體開發地區，以區段徵收方式辦理開發。</p> <p>2. 變更地號：楠梓區和平段一小段 207、351、352、353、355、355-1、356、358、359、360、361、361-1、362、362-1、365、366、367、368、369、370、371、372、373、375、375-1、376、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、390、391、392、393、394、395、396、396、397、398、399、400、401、402、403、404、405、406、407、408、408-1、409、410、411、412、413、415、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、447、448、449、483-2、483-3、483-4、485、485-1、487、487-1、487-2、488、488-1、488-3、490、491、492、493、494、495、496、504、843、844、845地號。</p>	<p>依區段徵收土地所有權人意願調查結果，同意人數及土地面積比例均未達全區1/2，另基於人口成長趨緩，中央以不更為原則之審議方式，必須要在地主具高度共識及公益性、必要性充足之前提下，方具檢討之可行，故本案建議維持原計畫。</p>	<p>考量回函的同意人數接近全區土地所有權人人數1/2，故將該案視為本次通盤檢討延續案件，如有需要再另案依農業區變更使用審議規範辦理。</p>
2	住宅區（楠梓區和平段一小段部分836地號土地） (2190)	住宅區	0.26	特定商業專用區 (附)	0.26	<p>1. 本案住宅區（楠梓區和平段一小段部分836地號土地）細部計畫為市場（市8）用地，係於第</p>	<p>1. 附帶條件為併細部計畫公設之停5、市8、停8、兒8、道路、停9、停22用地為整體開發地區，以市地重劃方式辦理開發。</p>	<p>考量市8用地已供合法營業使用，故刪除本變更案。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>



						<p>144案劃設，惟至今尚未開發，目前為商業使用。</p> <p>2. 依據市府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。為促進土地使用效益，考量規劃為整體開發區，以市地重劃方式開發，依現行負擔回饋規定，提供公共設施用地，故於主要計畫變更為特定商業專用區。</p>	<p>2. 變更地號：楠梓區和平段一小段836地號。</p>		
3	住宅區（楠梓區油舍段地號45土地） (2288)	住宅區	0.20	加油站專用區	0.20	<p>1. 經查變更土地係屬楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫之部分住宅區（住2），為楠梓區油舍段地號45土地，為台灣中油股份有限公司所有之土地。</p> <p>2. 變更土地目前為後勁加油站，已使用25年。考量周邊地區已無加油站設立及配合中油公司民營化政策，故依照現況使用變更為加油站專用區。</p>	<p>1. 陳情案第2案</p> <p>2. 變更地號：楠梓區油舍段45地號。</p>	<p>依文化局103年9月16日高市文資字第10331307200號函說明，業已將中油宏南宏毅宿舍群登錄為文化景觀區，另俟中油公司遷廠後之土地規劃方案確定後再配合檢討變更，本案維持原計畫住宅區。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
4	加油站用地 (2087)	加油站用地	0.20	加油站專用區	0.20	<p>配合中油公司民營化，故變更為加油站專用區。</p>	<p>變更地號：楠梓區建華段1、2、4-2地號。</p>	<p>經徵詢中油公司表示不同意右昌軍校路加油站用地變更為加油站專用區，故維持原計畫。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
5	文高10用地（部分油舍段178地號土地） (2287)	學校用地（文高10）	2.73	學校用地（文小10）	2.73	<p>文高10用地係於第86案「楠梓區主要計畫案」劃設，目前為國光中學及油廠國小使用。為符合管用合一及符合</p>	<p>變更地號：楠梓區油舍段178部分地號土地。</p>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

					現況使用，故變更部分學校用地（文高10）為學校用地（文小10）。			
--	--	--	--	--	----------------------------------	--	--	--

附表三「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」細部計畫實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 1/1000 圖幅	變更內容				變更理由	備註或 附帶條件	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	計畫範圍 修正 (1889) (1989) (1990) (2089) (2090)	計畫範圍面積 907.99公頃		將右昌地區北側後勁溪之18.12公頃河道用地及0.51公頃道路用地納入計畫範圍，以及配合左營地區細部計畫範圍調整而修正，將1.489公頃園道用地納入計畫範圍，並修正第三次通盤檢討計畫公告書誤繕機關用地（部分海軍軍區）之計畫面積部分（由0.03公頃調整為0.17公頃），修正後計畫範圍面積為928.25公頃		1. 為利於整體規劃考量，建議於本次通盤檢討納入右昌地區北側後勁溪之18.12公頃河道用地及0.51公頃道路用地，應配合考量調整楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區計畫範圍。 2. 「變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案中配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，將楠梓區宏南里部分園道用地剔除計畫區外。楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區計畫範圍應配合調整將1.489公頃園道用地納入，以符合實際。 3. 經查94年6月3日公告實施之468案「變更高雄市楠梓區右昌地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」，公告之計畫圖有機關用地（部分海軍軍區），惟	變更地號： 1. 左營區左北段1678、1679-1、1679-2地號。 2. 楠梓區援中段387、424、426、427、428、430、436、438、503、510、511、513、514、518、519、520、521、522、524、526-1、527-1、530、530-1、531地號。 3. 楠梓區藍田中段五小段2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70地號。 4. 楠梓區油舍段325、325-3、326、327-1、	考量都市計畫範圍應以天然界線劃分，請將本計畫區市運大道之園道用地剔除本計畫範圍，修正計畫範圍及變更理由。	照專案小組建議意見通過。

						公告之計畫書誤繕機關用地（部分海軍軍區）之計畫面積為0.03公頃，經查自第468案後上述位置並無相關變更內容，機關用地（部分海軍軍區）之計畫面積應為0.17公頃，應屬誤繕，故於本次通盤檢討予以修正。	328-1地號。 5. 楠梓區建華段4-1地號。		
2	第37期重劃區之德昌段22-1地號 (2089)	第5種住宅區	0.08	綠地用地	0.08	配合楠梓地區之第37期重劃地區成果，將通昌街之計畫道路與地籍線不一致，高昌段地號3土地、高昌段地號395土地、高昌段地號720-3土地道路截角與地籍線不一致，高昌段地號204-1土地計畫道路路型與地籍線不一致之處，於本次通盤檢討調整計畫道路路型、截角與地籍線一致，以符實際。	變更地號： 1. 楠梓區德昌段22-1地號。 2. 楠梓區高昌段3、203-11、203-17、204-1、204-4、324-4、324-5、324-6、709、709-1、709-2、709-3、地號。	依地政局提供之套繪地籍圖資料，及第4次專案小組簡報內容修正通過。	照專案小組建議意見通過。
	第37期重劃區之高昌段3地號土地 (2090)	道路用地	0.0050	第4種住宅區	0.0050				
	第37期重劃區之高昌段720-3地號右側土地 (1889)	第3種住宅區	0.0008	道路用地	0.0008				
	第37期重劃區之高昌段204-1地號土地 (2089)	第3種住宅區	0.0012	道路用地	0.0012				
		道路用地	0.0058	第3種住宅區	0.0058				
3	中油宿舍區西側之左北段土地 (2186) (2187)	第2種住宅區	2.76	第4種住宅區	2.76	1. 經查94年6月3日公告實施之469案「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，公告之計畫書圖之變更內容第6案—考量中油宿舍區未來	1. 書圖不符 2. 變更地號：左營區左北段1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25-1、26-1、27-1、27-4、33-1、34-1、35、36、37、	1. 修正通過。 2. 本案原使用分區為第5種住宅區，請依回復原使用分區原則修正理由第3點恢復94年6月3日公告實施之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計	照專案小組建議意見通過。

					<p>開發將發生公共設施不足及公共設施提供公平性，調整中油宿舍區第5種住宅區為第2種住宅區。惟誤將非屬中油宿舍區之部分左北段土地一併變更。</p> <p>2. 變更範圍係於73年辦理使用執照登記，為容積管制前建築完成之建物。</p> <p>3. 應於本次通盤檢討配合左北段土地地籍及中油宿舍區範圍，變更左北段土地原使用分區第四種住宅區。</p>	<p>38、39、40、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、55-1、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83-1、92-1、93、93-1、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、133、134、135、136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、149-1、150-1、167-2、168、168-3、169、169-1、171、172、173、174、175、176、177、178、</p>	<p>畫（第二次通盤檢討）案」第5種住宅區。</p>
--	--	--	--	--	--	---	----------------------------

						179	、	180	、		
						181	、	182	、		
						183	、	184	、		
						185	、	186	、		
						187	、	188	、		
						189	、	190	、		
						191	、	192	、		
						193	、	194	、		
						195	、	196	、		
						197	、	198	、		
						199	、	200	、		
						201	、	202	、		
						203	、	204	、		
						205	、	206	、		
						207	、	208	、		
						209	、	210	、		
						211	、	212	、		
						213	、	214	、		
						215	、	216	、		
						217	、	218	、		
						219	、	220	、		
						221	、	222	、		
						223	、	224	、		
						225	、	226	、		
						227	、	228	、		
						229	、	230	、		
						231	、	232	、		
						233	、	234	、		
						235	、	236	、		
						237	、	238	、		
						239	、	240	、		
						241	、	242	、		
						243	、	244	、		
						245	、	246	、		
						247	、	248	、		
						249	、	250	、		
						250-1	、	251	、		
						251-1	、	252	、		
						253	、	254	、		
						255	、	256	、		
						257-1	、	269	、		
						270	、	271	、		
						272	、	273	、		
						274	、	275	、		
						277	、	277-1	、		
						278	、	278-1	、		
						278-2	、	278-			
						3	、	279	、	280	、
						281	、	281-1	、		
						282	、	282-1	、		
						283	、	283-1	、		
						283-2	、	284	、		



							285、286、287-1、288、289、290、290-1、290-2、291、292、293、293-1、293-2、293-3、294-2、294-3、294-4、294-5、294-6、294-7、294-8、294-9、294-10、295、296、297、297-1、298、299、299-1、300、300-1、302、302-1、303、303-1、304-5、305、306、306-1、307-3、307-4、316-7地號。		
4	後勁舊部落之停車場用地(停車場11)、兒童遊樂場用地(兒童11)、道路用地(2389)	兒童遊樂場用地 停車場用地 道路用地	0.1600 0.0900 0.0380	第3種住宅區(附) 第3種住宅區(附) 停車場用地(附) 道路用地(附) 第3種住宅區(附) 停車場用地(附) 道路用地(附)	0.1600 0.0200 0.0615 0.0085 0.0204 0.0045 0.0131	1. 停車場(停車場11)、兒童遊樂場(兒童11)、市場(市12)、停車場(停車場12)、兒童遊樂場(兒童12)用地係於69年7月7日公告發布實施「楠梓區細部計畫案」(第144案)劃設,惟停車場11、兒童11、市12、停車場12、兒童12用地至今尚未開發。 2. 依據本府交通局102年9月4日高市交停工字第10235048500號函示,有關停車場11、停車場12用地其停車需求、開闢成本	1. 附帶條件為停車場11、兒童11、道路、市12、停車場12、兒童12、道路用地為整體開發地區,以市地重劃方式辦理開發。 2. 變更地號: (1)楠梓區後勁段一小段224-2、225、225-2、226、227、228、229、230、231、232、233、233-2、234、234-2、234-4、243-1、243-2、244-1、244-2、245-1地號。 (2)楠梓區後勁段三小段	原則依第4次專案小組會議簡報所提修正方案通過,開發方式以市地重劃方式辦理開發,無須再加註贅述含自辦市地重劃。	照專案小組建議意見通過。
	後勁舊部落之市場用地(市場12)、停車場用地(停車場)	兒童遊樂場用地	0.1800	第3種住宅區(附) 公園兼兒童遊樂場用地	0.0449 0.1201				

	12)、兒童遊樂場用地(兒12)、道路用地(2388)			(附)		及營運收益檢討,經評估不符效益,建議可朝檢討變更為其他分區使用。又依據本府經發局對於市場用地發展方向,目前未開闢市場並無興闢計畫。 3. 為促進土地使用效益,以內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變著作業原則」配套措施一辦理跨區整體開發方式辦理,考量將停11、兒11、道路、市12、停12、兒12、道路用地劃為整體開發地區,以市地重劃方式辦理,並依現行負擔回饋規定,提供公共設施用地,加速公共設施用地開闢,提升環境居住品質。 4. 基於重劃開闢需要,爰依市地重劃實施辦法第21條規定,建議調整兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地。	143-1、145、172、173、173-1、173-4、174、174-2、174-3、174-4、175、176-1、183-6、193-3、200-2、201、202、203、204、205、206、207、208、210-2、211-2、211-3地號。		
				道路用地(附)	0.0150				
		市場用地	0.2400	第3種住宅區(附)	0.2400				
		停車場用地	0.1200	停車場用地(附)	0.1200				
		道路用地	0.0083	第3種住宅區(附)	0.0083				
5	右昌地區之市場用地(市3)、停車場用地(停3)、兒童遊樂	市場用地	0.3200	第3種住宅區(附)	0.3200	1. 市場(市3)、停車場(停3)、兒童遊樂場(兒3)用地係於69年7月7日公告發布實施「楠梓區細	1. 附帶條件為市3、停3、兒3、道路用地為整體開發地區,以市地重劃方式辦理開發。 2. 變更地號:楠	開發方式以市地重劃方式辦理開發,無須再加註贅述含自辦市地重劃。	照專案小組建議意見通過。
	停車場用地	0.0900	公園兼兒童遊樂場用地(附)	0.0077					

場用地 (兒3)、 道路用地 (1987)			停車場用地 (附)	0.0600	部計畫案」 (第144案)劃 設為市場、停 車場、兒童遊 樂場，且需三 者合併開發。 於76年12月29 日公告發布實 施「變更高雄 市楠梓區(右 昌一帶)細部 計畫(通盤檢 討)案」(第 242案)廢除市 場、兒童遊樂 場、停車場一 併開發規定， 惟至今尚未開 發。	梓區右昌段五 小段 989、 992、993、 995、996、 997、998、 999、1000、 1006、1007、 1008、1012地 號。
			道路用地 (附)	0.0223		
	兒童 遊樂 場用 地	0.1300	公園兼兒 童遊樂場 用地 (附)	0.1269	2. 依據本府交通 局102年9月4日 高市交停工字 第10235048500 號函示，有關 停3用地其停車 需求、開闢成 本及營運收益 檢討，經評估 不符效益，建 議可朝檢討變 更為其他分區 使用。又依據 本府經發局對 於市場用地發 展方向，目前 未開闢市場並 無興闢計畫。 3. 為促進土地 使用效益，以 內政部「都市 計畫公共設施 保留地檢討變 更作業原則」 配套措施一辦 理跨區整體開 發方式辦理， 考量將市3、 停3、兒3、道 路用地劃為整 體開發地區， 以市地重劃方 式辦理，並依	
			道路用地 (附)	0.0031		
	道路 用地	0.0297	第3種住宅 區 (附)	0.0104		
			公園兼兒 童遊樂場 用地 (附)	0.0150		
			道路用地 (附)	0.0043		

						<p>行負擔回饋規定，提供公共設施用地，加速公共設施用地開闢，提升環境居住品質。</p> <p>4. 基於重劃開闢需要，爰依市地重劃實施辦法第21條規定，建議調整兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地。</p>			
6	楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶之市場用地（市6）、停車場用地（停6）、道路用地（2187）	市場用地 停車場用地 道路用地	0.1400 0.0800 0.0100	第4種住宅區（附） 停車場用地（附） 第4種住宅區（附） 第4種住宅區（附）	0.0434 0.0866 0.0100 0.0800 0.0100	<p>1. 市6、停6、兒6用地係於69年7月7日公告發布實施「楠梓區細部計畫案」（第144案）劃設為市場、停車場、兒童遊樂場用地，且需三者合併開發。於94年6月3日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫（第二次通盤檢討）案」（第469案）廢除市場、停車場及兒童遊樂場三者一併開發之規定，惟市6、停6用地至今尚未開發。</p> <p>2. 依據本府交通局102年9月4日高市交停工字第10235048500號函示，有關停6用地其停車需求、開闢成</p>	<p>1. 附帶條件為市6、停6、道路用地為整體開發地區，以市地重劃方式辦理開發。</p> <p>2. 變更地號： (1) 左營區左北段317、317-3、317-4、317-6、317-8、317-16地號。 (2) 楠梓區莒光段一小段892、893地號。</p>	<p>開發方式以市地重劃方式辦理開發，無須再加註贅述含自辦市地重劃。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

						<p>本及營運收益檢討，經評估不符效益，建議可朝檢討變更為其他分區使用。又依據本府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。</p> <p>3. 為促進土地使用效益，以內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」配套措施一辦理跨區整體開發方式辦理，考量將市6、停6、道路用地劃為整體開發地區，以市地重劃方式辦理，並依現行負擔回饋規定，提供公共設施用地。</p> <p>4. 基於重劃開闢需要，爰依市地重劃實施辦法第21條規定，建議調整兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地。</p>		
7	停車場用地(停5)(2088)	停車場用地	0.38	第4種住宅區(附)	0.30	<p>1. 停車場(停5)、(停9)及(停22)、市場(市8)、停車場(停8)、兒童遊樂場(兒8)係於69年7月7日公告發布實施「楠梓區細部計畫案」(第144案)劃設為市場、停車</p> <p>1. 附帶條件為停5、市8、停8、兒8、道路、停9、停22用地為整體開發地區，以市地重劃方式辦理開發。</p> <p>2. 變更地號： (1)楠梓區和平段一小段821、822、823、824、831</p>	<p>1. 考量市8用地已供合法營業使用，故維持原計畫。</p> <p>2. 考量兒8用地及停8用地為同一土地所有權人，同意依土地所有權人陳情意見將停8用地變更為第四種住宅區，並以兒8</p>	照專案小組建議意見通過。
			停車場用地(附)	0.08				
	楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶之市場用地(市8)、	市場用地	0.2700	第2種特定商業專用區(附)	0.2600			
		停車場	0.1000	道路用地(附)	0.0100			
				停車場用地	0.1000			

停車場用地 (停8)、兒童遊樂場用地 (兒8) (2190)	場用地		地 (附)		場、兒童遊樂場用地，且需三者合併開發。於94年6月3日公告發布實施「變更高雄市都市計畫 (楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶) 細部計畫 (第二次通盤檢討) 案」 (第469案) 廢除市場、停車場及兒童遊樂場三者一併開發之規定。 2. 停5、停9、停22、市場 (市8)、停車場 (停8)、兒童遊樂場 (兒8) 至今尚未開發，目前為商業、空地使用。 3. 依據本府交通局102年9月4日高市交停工字第10235048500號函示，有關停5、停8、停9及停22用地其停車需求、開闢成本及營運收益檢討，經評估不符效益，建議可朝檢討變更為其他分區使用。又依據本府經發局對於市場用地發展方向，目前未開闢市場並無興闢計畫。 4. 為促進土地使用效益，以內政部「都市計畫公共設施保留地檢討變更	、833、834、836地號。 (2)楠梓區和平段五小段88地號。 (3)楠梓區加昌段 1023、1024、1025、1026、1725、1729地號。	用地變更之停車場用地為負擔。 3. 停5用地、停9用地及停22用地依第4次專案小組簡報所提修正方案通過，另停22用地開發方式以市地重劃方式辦理開發，無須再加註贅述含自辦市地重劃
	兒童遊樂場用地	0.1200	公園兼兒童遊樂場用地 (附)	0.1200			
	道路用地	0.0600	停車場用地 (附)	0.0100			
			道路用地 (附)	0.0500			
停車場用地 (停9) (2290)	停車場用地	0.1100	第3種住宅區 (附)	0.11			
停車場用地 (停22) (2188)	停車場用地	0.4800	第4種住宅區 (附)	0.1797			
			公園兼兒童遊樂場用地 (附)	0.1383			
			停車場用地 (附)	0.1620			
			道路用地	1.7180			



						<p>作業原則」配套措施一辦理跨區整體開發方式辦理，考量將停5、市8、停8、兒8、道路、停9、停22用地劃為整體開發地區，以市地重劃方式辦理，並依現行負擔回饋規定，提供公共設施用地。</p> <p>5. 基於重劃開闢需要，爰依市地重劃實施辦法第21條規定，建議調整兒童遊樂場用地為公園兼兒童遊樂場用地。</p>			
8	楠梓區和平段一小段住宅區 (2290) (2291) (2391)	住宅區	6.2710	第3種住宅區	4.5530	<p>1. 本案係配合主要計畫變更農業區為住宅區，於本次通盤檢討擬定細部計畫。</p> <p>2. 考量住宅區周邊之使用強度南側及北側均為第3種住宅區，為使住宅區使用強度一致，配合周邊都市土地發展紋理，擬定為第3種住宅區，並配合周邊道路劃設細部計畫道路。</p>	變更地號：楠梓區和平段一小段351、352、353、355、356、358、359、360、361、361-1、362、362-1、365、366、369、370、371、373、381、382、383、384、385、386、388、389、391、396、402、403、404、405、406、407、408、409、410、411、412、413、419、420、421、422、423、424、425、426、427、428、429、430、431、432、447、843、844地號。	同配合變更主要計畫編號1。	併變更主要計畫編號1市都委會決議辦理。
9	土地使用分區管制要點	詳第10章第3節	土地使用分區管制要點			為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特都市意	—	土地使用分區管制要點是都委會專案小組建議意見詳如附表四。	照專案小組建議意見通過。

10	都市設計基準	詳第10章第4節都市設計基準	象、提昇居住環境品質，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。	—	<p>都市設計基準除下列意見外，餘授權由規劃單位與都市發展局都市設計科釐正確認。</p> <p>(1) 編號壹為配合刪除編號柒之規定，建議將工八範圍剔除於都市設計管制及審議範圍。</p> <p>(2) 編號貳為避免贅述，建議刪除「(內政部都委會86年3月31日第410次會議決議事項)」等文字。</p> <p>(3) 編號肆原文中五兩側農業區部分，刪除第二點及第四點(五)、(六)之規定。</p> <p>(4) 刪除編號柒工八之都市設計基準規範。</p> <p>(5) 另為避免誤刪都市設計基準相關規定，請規劃單位再予以檢視確認。</p>	照專案小組建議意見通過。
----	--------	----------------	---	---	---	--------------

附表四「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫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	國防部軍備局工程營產中心	建議高雄市楠梓區右昌段六小段 1369-1 及 1416-1 地號等 2 筆國有土地，辦理都市計畫變更為高價值用地。	<p>1. 旨揭土地都市計畫使用分區原為「住宅區」，奉行政院 89 年 7 月 9 日函核定納入「國軍營舍及設施改建基金」財源清冊，應採取適當活化方式，俾利處分收益挹注基金財源，嗣貴局 90 年間都市計畫變更為「綠地」，惟貴府迄未編列預算辦理有償撥用。為解決本案困境，經貴府財政局 102 年 11 月 5 日召開「國防部軍備局經管土地合作開發第二次定期研商會議」決議，請賡續協商變更為住宅用地之可行性。</p> <p>2. 旨揭土地既經貴局表示屬「變更高雄市楠梓區右昌地區細部計畫(第三次通盤檢討案)」範圍，刻正辦理通盤檢討作業中。請貴局惠予查告旨揭 2 筆「綠地」辦理通盤檢討作業期程，並允諾變更高價值用地，俾利後續由國產署南區分署規劃活化事宜。</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 陳情土地於 61 年 4 月 10 日公告發布實施之「楠梓區主要計畫案」劃設為住宅區，於 91 年 9 月 17 日之「變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案」變更為綠地用地。</p> <p>2. 現為財政部國有財產署管理之國有土地，現為閒置用地，目前作為停車使用。</p> <p>3. 依據本府工務局養護工程處 103 年 4 月 11 日高市工養處園字第 10371371500 號函，綠 A2、綠 A3 目前尚無開闢計畫，由於右昌地區細部計畫面積為 210.34 公頃，計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、體育場用地計 17.77 公頃，尚不符合都市計畫法第 45 條規定，爰此，不同意變更為原使用分區。</p> <p>4. 依都市計畫定期通盤實施辦法第 17 條規定，通檢後之公園等計畫面積不得低於通檢前劃設面積，</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	103.4.9 補充意見： 上述 2 筆土地，面積 0.2218 公頃，土地使用分區為綠地，請同意變更為住宅用地或變更為高價值用地，俾利後續由國產署南區分署規劃活化事宜。	<p>103.4.9 補充意見：</p> <p>1. 本案土地原為軍方管有「右昌營區」，坐落於楠梓區右昌段六小段 1369、1416 地號 2 筆土地，面積合計 3,107 平方公尺，原都市計畫使用分區為「住宅區」，奉行政院民國(以下同)89 年 7 月 9 日函核定納入第 3 批「國軍營舍及設施改建基金」財源清冊，本處於 95 年 2 月 9 日完成移交國產署接管；該 2 筆土地於 96 年 3 月 14 日逕為分割新增 1369-1、1416-1 地號 2 筆土地，面積合計 2,218 平方公尺。</p> <p>2. 高雄市政府都發局於 90 年間將前述土地劃設為「綠地用地」，全案由內政部都委會核定確立後於 91 年 9 月 15 日公告施行，因土地遭高雄市政府劃設公共設施用地之綠地，本次曾多次函請高雄市政府儘速完成有償撥用，惟高雄市政府以尚無預算、無開闢計畫函復。</p>			

				建議維持原計畫。		
2	經濟發展局	本局前於 103 年 2 月 26 日高市經發市字第 1033075660 號函知貴局，略以：楠梓區市 8 市場用地，本局於 102 年 10 月 31 日高市經發市字第 10234530600 號函，核准設立民有益群零售市場，並已啟用營業。	同左。	<p>同意採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地 69 年 7 月 7 日公告發布實施「楠梓區細部計畫案」劃設為市場用地，94 年 6 月 3 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫（第二次通盤檢討）案」廢除三者一併開發規定。</li> <li>2. 依據經發局 103 年 7 月 11 日高市經發市字第 10333414800 號函檢送「益群民有零售市場」使用執照影本 1 份供參。</li> <li>3. 建議市 8 用地維持原計畫。</li> </ol>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
3	李豪傑	本人所有部分土地位於本計畫案變更範圍內（楠梓區和平段一小段 362 地號），另鄰接變更範圍東南側土地亦為本人所有（楠梓區和平段一小段 363 地號）請檢討原位置保留分配。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 左列兩地號土地連接一起係本人所有，旨案都市計畫變更以區段徵收方式辦理，將導致本人土地分散並衍生三角形畸零地無法建築使用之權益受損，兩筆土地原位置保留分配符合土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條相關規定：不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫，得按原位置保留分配。</li> <li>2. 楠梓區和平段一小段 363 地號定期繳交高額地價稅，惟因產生三角形畸零地問題，難以依相關規定建築使用。</li> </ol>	<p>未便採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地於 61 年 4 月 10 日公告發布實施「楠梓區主要計畫案」劃設為農業區，鄰接之和平段一小段 363 地號於 69 年 7 月 7 日公告發布實施之 144 案「楠梓區細部計畫案」劃設為住宅區，非屬本次和平段一小段農業區變更範圍。</li> <li>2. 有關土地分配區位部分，依據本府地政局 103 年 4 月 21 日高市地政發字第 10370537000 號函依據「區段徵收實施辦法」第 47</li> </ol>	同配合變更主要計畫編號 1。	併變更主要計畫編號 1 市都委會決議辦理。
	李蔡麗蓮	和平段一小段 362 地號農業區有 5372 m <sup>2</sup> ，同段 363 地號住宅區有 515 m <sup>2</sup> 由李蔡麗蓮及親屬等 7 人分別持分所有，請重劃後能與 363 地	同左。			

		號土地合併使用，以免造成畸零地。		<p>條規定，區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。依據公展草案及目前土地使用現況，陳情人所有土地尚不符上開得按原位置保留分配之規定。</p> <p>3. 另依據本府地政局 103 年 7 月 3 日高市地政發字第 10370927600 號函，假若區外和平段一小段 363 地號與和平段一小段 362 地號合併採原位置分配，仍不符土地徵收條例第 47 條得按原位置保留分配之規定，仍應以公開抽籤自行選擇分配街廓之原則辦理抵價地分配。</p> <p>4. 經工務局建管處 103 年 7 月 28 日高市工務建字第 10334987500 號函，表示和平段一段 363 地號，非屬畸零地。</p>		
4	宏昌里里長劉秀桃	請在通盤檢討案內，儘速規劃將後勁段三	中油公司是屬生產營業之國營公司，應有之保留地是需由自公司土地規劃在內，才可成立工業場所，為何市府單位不要求公	1. 本府工務局養護工程處 103 年 5 月 1 日高市工養	考量中油高廠外環 60 米綠地在中油	照專案小組建議意見通過。

	小段、四小段百姓之土地財產歸還，還原應有之權益(中油高廠外環 60 米綠地請變更地目，還原為住宅用地)。	司保留安全地區，卻剝削百姓的財產來維護公司之營運，那我百姓可否成立公司，由市府留地給百姓呢？在此，誠懇拜託承辦單位體諒百姓的懇求，儘速歸還土地地目，綠地變更為住宅用地。	處 園 字 第 10371740300 號前，基於公共安全，尚有保留之必要性，且原有建物部分得繼續原來之使用，暫維持原計畫，俟中油遷廠再配合周邊廠區土地整體規劃檢討。 2. 另依據台灣中油股份有限公司 103 年 5 月 7 日油煉製發字第 10300797360 號函，本案後勁 60 米綠帶未徵收部分，本公司同意不再要求徵收作為安全隔離綠帶。 3. 本案陳情土地位於高雄煉油廠工業區旁，現況作柏油灌裝台修護工廠使用，目前高雄煉油廠 104 年遷廠在即，將轉型為高值化低污染產業發展，綜此，本案陳情內容建議納入高雄煉油廠土地使用轉型規劃一併檢討。		
5	1. 翁壽雍請惠予變更楠梓區建華段 5-1、5-2、5-4 地號等 3 筆土地為住宅區。	1. 左列 3 筆土地目前為軍方土地(國防部軍備局管理)。 2. 但該土地與軍區中間隔了右昌街 79 巷之都市計畫道路(已開闢)，該 3 筆土地呈長條狀，狹小、畸零、不規則，已不適合軍方使用。目前，軍方也無使用。 3. 為使區段街廓完整，建議與比鄰住宅區整合，懇請惠予變更為住宅區，以利整體利用。	同意採納，理由： 1. 陳情土地於 71 年 12 月 30 日公告發布實施「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫(通盤檢討)案」劃設為機關-軍事用地。於 86 年 7 月 22 日公告發布實施之 361 案「變更高雄市楠梓區右昌地區細部計	照陳情人建議內容及市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	2. 國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	建請將楠梓區建華段 5-1、5-2、5-4 地號等 3 筆土地使用分區由「機關用地」變更為「住宅區」	陳情土地現坐落海軍軍官學校列管「精忠營區」圍牆外 3 筆土地，面積 0.0104 公頃，土地周邊均為民眾住宅，為挹注國軍營改基金財源，建議將使用分區由「機關用地」變更為「住宅區」，俾利後續納入「國軍營舍及設施改建基金」來源清冊。		



		區」。		<p>畫第二次通盤檢討案」納入計畫範圍內，劃設為機關用地。</p> <p>2. 為國防部軍備局管理之國有土地，面積約為0.0103公頃。</p> <p>3. 為利於整體規劃利用，擬變更為住宅區，因面積狹小，建議以代金方式辦理，繳納時機為申請建照前，代金計算方式依87年1月12日公告發布實施之「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案」規定辦理。</p>		
6	鐘祖聲	<p>編號 1. 楠梓區和平段一小段農業區變更為住宅區案附帶條件以區段徵收方式辦理開發，請改以市地重劃方式辦理。</p>	<p>1. 自從苗栗大埔事件以後，區段徵收辦理土地開發遭致社會大眾質疑甚深。中央內政部已持審慎態度要求地方政府評估辦理之公義、公平及合理性。甚多地方政府如台中市已停辦多區區段徵收改採市地重劃。</p> <p>2. 市地重劃一樣能達成區段徵收功能，且較具公平合理，建議本區開發方式改採市地重劃辦理。</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 依據內政部 80 年 4 月 22 日台內營字第 914437 號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。</p> <p>2. 依據內政部 92 年 1 月 14 日台內營字第 0920084077 號函，為利爾後有關都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地之特殊案例處理，行政院 91 年 12 月 6 日院臺內字第 0910061625 號函同意准予修正放寬行政院 88 年 2 月 8 日台八十八</p>	<p>同配合變更主要計畫編號 1。</p>	<p>併變更主要計畫編號 1 市都委會決議辦理。</p>

				內 05883 號函示處理原則。經檢核和平段一小段農業區變更案未符合放寬特殊案例處理原則，仍需以區段徵收開發方式辦理。		
7	楊輝藏	本私設巷道(楠梓區藍昌段二小段488、489地號)申請變更為公共設施保留地或計畫道路。	本人繼承所持有之左列地號土地面積 212m <sup>2</sup> ，已為私設巷道近 38 年，致使本人父親之前因該筆土地喪失老人年金達 10 幾年，國稅局查知本人父親持有該筆建地價值超過新台幣伍佰萬元而喪失老人年金之資格，相對的這問題也會在我這些繼承人身上發生。	未便採納，理由： 1. 經查陳情土地係屬原右昌地區細部計畫第 3 種住宅區。 2. 經工務局 102 年 12 月 5 日高市工務建字第 10238899900 號函，表示楠梓區藍昌段二小段 488、489 地號為使用執照竣工圖標示之私設巷，非屬既成道路。 3. 經查陳情土地現況目前作為部分藍昌路 215 巷使用，涉及周邊土地所有權人權益、道路系統調整及土地取得徵收等問題，建議仍維持原計畫。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
8	黃金賢	編號 4 之後勁舊部落之市場用地(市 12)、停車場用地(市 12)等市地重劃回饋機制不合理？	1. 市場、停車場、兒童遊戲場、公園、道路用地雖同屬公共設施保留地，但因分區不同(已成事實近 30 年)其價值亦不同，市地重劃後回饋比例怎可相同？ 2. 市場用地(市 12)多目標使用辦法建蔽率可達 60%、容積率 360%，而住三建蔽率 50%、容積率 240%，由高容積變為低容積還要支付政府回饋金，這公理嗎？ 3. 幾年前開闢 12 米道路以公告地價徵收 174-5 地號土地，已被政府剝一層皮，現今剩餘土地政府還要在不合理之回饋比例市地重劃，叫百姓情何以堪？ 4. 回饋比例要依不同分區做合理之精算，不可一概而論！！ 5. 市場(市 11)為何沒納入一併檢討？	未便採納，理由： 1. 依據本府經發局 103 年 4 月 22 日高市經發市字第 10331733000 號函，本府財政拮据，目前無開闢市場計畫，並以不徵收、開闢公有市場為原則，旨述市場用地同意配合周邊使用予以變更。 2. 有關負擔回饋規定係依 87 年 1 月 12 日公告發布實施之「修正「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之都	同細部計畫實質變更案編號 4。	照專案小組建議意見通過。

				<p>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案」辦理，公共設施用地變更住宅區，應提供 42%公共設施用地。</p> <p>3. 市 11 另納入「變更高雄市都市計畫區（原高雄市地區）市場用地（通盤檢討）案」辦理。</p>		
9	呂國維等 3 人	有關將本市停 5、市 8、停 8、兒 8、停 9、停 22 用地辦理通盤檢討，欲指定以市地重劃方式辦理跨區開發案，應在憲法保障人民合法財產權之意旨並兼顧公平合理與開發可行性之前題下，辦理都市計畫之規劃使之適合做為實施市地重劃之依據。	<p>1. 民等長期以來持有土地座落於市 8 市場用地，業已開闢興建高雄市民有益群零售市場，並領有使用執照，且經市府經濟發展局於民國 102 年 10 月 31 日高市經發市字第 10234530600 號函，核符零售市場管理條例第 7、24、25 條規定，准予經營在案，且招商全部完成並營運中。今市府卻要便宜行事採「高雄市之都市計畫土地使用分區變更後及其他都市發展用地負擔比例規定」，主張把「公共設施市場用地」變更為特商二，變更又需負擔回饋 50%。此舉完完全全罔顧市場用地已開闢完成之事實，又漠視將市場用地容積 840%減為 300%，已大大損及民等權益之變更內容，另人傻眼，民等堅決反對。基於以上開發完成權益損失太大之理由，市場用地部分絕不可變更，否則人民絕對挺身捍衛合法權益。</p> <p>2. 另停 8 民等已著手規劃依都市計畫公共設施多目標使用辦法，進行設計申請興建立體停車場，而兒 8 民等亦自願開發認養，建請市府亦不要變更，因為若將停 8、兒 8 納入重劃，鑒於兩用地權屬單純，民等認為有失重劃地籍整理之意義。若無法採納上開停 8、兒 8 不要變更之建議，則建請將停 8 變更為住四，以維護舉辦跨區重劃時，本人可於原位次分配之權益；而兒 8 則變更為停車場，至於兒童遊樂場則可因附近已有大面積之河堤公園而廢除。</p>	<p>1. 有關市 8 部分同意採納，理由： (1)依據本府經發局 103 年 5 月 2 日高市經發市字第 10331771000 號函，查楠梓區市 8 用地業已由富益物業開發有限公司開闢興建為市民有益群零售市場，案經 102 年 10 月 31 日高市經發市字第 10234530600 號函核准營業並報請中央主管機關經濟部 103 年 3 月 18 日經授中字第 10330015480 號函同意備查在案，經發局 103 年 7 月 11 日高市經發市字第 10333414800 號函檢送「益群民有零售市場」使用執照影本 1 份供參。 (2)依據本府工務局 103 年 9 月 22 日高市工務建字第 10336859400 號函，查旨揭地號土地領有 (102) 高市工建築使字第 01439 號使用</p>	<p>1. 照市府研析意見修正通過。 2. 有關協議書簽訂及土地捐贈時機，請修正市府部分研析意見(6)土地所有權人同意捐贈兒 8 用地，該負擔回饋用地面積已超過市府通案性回饋比例 42%，符合規定。土地所有權人應於本案申請建造執照或變更使用執照前，或於都市計畫發布實施二年內捐贈完成兒 8 用地並予以清除地上物，否則停 8 用地回復原使</p>	照專案小組建議意見通過。
			<p>103.6.30 補充意見： 1. 基於市 8 已合法開發完成，經市政府相關主管單位核准經營並報經中央主管機關經濟部同意備查在案，且目前均在營運中，故市 8 無變更之理由及依據，民等已於審議小組強力表達，堅決反對變</p>			

		<p>更。</p> <p>2. 至於停 8、兒 8 則建請應顧及執行面及正視權屬單純化及地主權益，無需採重劃方式，直接將停 8 變更為住宅區，而兒 8 則可考量該區建設發展需求，仍維持兒童遊樂場或變更為停車場。</p> <p>3. 查停 8 面積為 979 m<sup>2</sup>，而兒 8 面積為 1165 m<sup>2</sup>中，總面積為 2144 m<sup>2</sup>。由於兒 8（或變更為停車場），政府可無償取得之公共設施用地 1165 m<sup>2</sup>，即回饋比例達 54.33 %（=1165/2144），較高雄市現行之都市計畫使用分區變更及其他都市發展用地負擔比例規定多出負擔比例 12.33 %，因此民等建請該停 8 變更後之土地使用強度能與對面惠民路已興建房屋之屬住五相同，較符合公平合理原則。</p> <p>4. 另基於兒 8 附近已有大面積之河堤公園，將其闢建對社區而言，使用效益不大且維護不易。若能變更為停車場，則可規劃出 44 格停車位，較原停 8 多出 22 格停車位，可謂地盡其利且可因應社區發展之需要。</p>	<p>執照在案。</p> <p>(3)建議市 8 用地維持原計畫。</p> <p>2. 停 8 及兒 8 部分酌予採納，理由：</p> <p>(1)本府工務局養護工程處 103 年 5 月 5 日高市工養處園字第 10371996400 號函表示，兒 8 目前無開闢計畫，有關陳情意見請依地方發展需求及都市計畫法第 45 條規定評估。</p> <p>(2)本府地政局 102 年 10 月 18 日高市地政發字第 10271461400 號函及 103 年 4 月 30 日高市地政發字第 10370601900 號函，市 8 停 8 兒 8 全區已有新建物且密集，不適宜市地重劃。</p> <p>(3)本府交通局 103 年 5 月 8 日高市交停工字第 10333021200 號函表示，停 8 用地（楠梓區和平段一小段 834 地號）面積 979 平方公尺，權屬為私人所有，徵收費用達 4866 萬餘元，勘查目前當地停車供需狀況之停車需供比為平均 0.7，尖峰 0.71，囿於本府財政拮据，尚無徵收開闢計畫，今該停車場保留土地所有權人擬依都市計畫公共設施多目標使用辦法興建立體停車場，本局樂觀</p>	<p>用分區。</p> <p>另本案應於審議完竣 1 年內與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書以利後續執行。</p>													
		<p>103.9.24 收文補充意見：</p> <p>1. 基於市 8 已合法開發完成，經市政府相關主管單位核准經營並報經中央主管機關經濟部同意備查在案，且目前均在營運中，故市府應無變更之理由及依據</p> <p>2. 由於停 8、兒 8 之權屬單純均屬於陳情人所有，且其四周之道路用地均為公有，並已開闢完成，因此陳情人建議不經重劃，願直接以回饋捐贈方式以達成市府辦理通檢無償取得公共設施用地之目標。</p> <p>3. 至於停 8 與兒 8 究竟以何者提供予市府，陳情人建議應顧及社區發展需求，公益性大小及交通因素，因此建議將兒 8 變更為停車場，其理由如下：</p> <p>(1)兒 8 附近已有大面積之河堤公園，將其闢建為兒童遊樂場對社區而言，使用效益不大。若能變更為停車場，則可規劃出 44 格停車位，較原停 8 狹長型多出 22 格停車位。</p> <p>(2)另原停 8 位於惠民路、益群路交叉口，又剛好位於兩條路下坡路段交會處車輛繁多，若作停車場有易生交通事故之虞。</p> <table border="1" data-bbox="469 1877 906 2033"> <thead> <tr> <th>基地</th> <th>面積</th> <th>比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>停 8</td> <td>979 m<sup>2</sup></td> <td>45.66%</td> </tr> <tr> <td>兒 8</td> <td>1165 m<sup>2</sup></td> <td>54.34%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2144 m<sup>2</sup></td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <p>4. 基於上開考量，陳情人願按下表所列捐</p>	基地	面積	比例	停 8	979 m <sup>2</sup>	45.66%	兒 8	1165 m <sup>2</sup>	54.34%	合計	2144 m <sup>2</sup>	100%			
基地	面積	比例															
停 8	979 m <sup>2</sup>	45.66%															
兒 8	1165 m <sup>2</sup>	54.34%															
合計	2144 m <sup>2</sup>	100%															

		<p>出該兒 8，計 1165 m<sup>2</sup>之土地，其回饋比例為 54.34%，較高雄市土地使用分區變更公共設施用地為住宅區應負擔比例 42%，高出 12.34%，多出面積 264.57 m<sup>2</sup>之土地予市府做為停車場，而原停車場則准予變更為住宅區。</p> <p>5. 至於變更住宅區之強度，陳情人則建議依如下換算數據變更為住四。</p> <p>(1) 依回饋規定，其使用強度可變更為住三，則可取得之樓地板面積為：<math>2144 \times (100\% - 42\%) \times \text{住三容積 } 240\% = 2984 \text{ m}^2</math>。</p> <p>(2) 陳情人今同意回饋予市府之比例達 54.34%，較規定多出 12.34%，僅剩原停 8 面積 979 m<sup>2</sup>變更為住四，則得到之樓地板面積為 <math>979 \text{ m}^2 \times 300\% = 2937 \text{ m}^2</math>，即變更為住四後之樓地板面積，陳情人仍少得 47 m<sup>2</sup>(即 <math>2984 \text{ m}^2 - 2937 \text{ m}^2</math>)。</p>	<p>其成。另查該停車場用地於 102 年 7 月 22 日取得和平段一小段 1260 建號合法建物。</p> <p>(4) 有關停 8、兒 8 臨時使用內容及營業許可之核發日期，依據本府工務局 103 年 7 月 28 日高市工務建字第 10334987500 號函停 8 臨時使用建造執照於 101 年 10 月 17 日發照，建照號碼為 (101) 高市工建臨築字第 00014 號，其臨時使用執照為 (102) 高市工建築使字第 01212 號，使用內容為 1 層自用住宅。兒 8 曾於 85 年申請臨時建築許可，於 101 年申請臨時建築，臨時使用建造執照於 101 年 10 月 22 日發照，建照號碼為 (101) 高市工建臨築字第 00015 號，其臨時使用執照為 (102) 高市工建築使字第 01213 號，使用內容為 1 層自用住宅。</p> <p>(5) 有關請交通局就停車場區位之效益及其所提供停車空間是否足夠部分，依據本府交通局 103 年 9 月 25 日高市交停工字第 10336700500 號函旨案停 8 變更為住五及兒 8 變更為停車場用地乙</p>	
--	--	--	--	--

節，經勘查目前當地停車需供比為平均 0.7、尖峰 0.71，停車供給足敷需求，且本局前業於 103 年 8 月 5 日以高市交停工字第 10334982400 號函表示，倘該用地就陳情人提及上述變更案，政府可無償取得之公共設施 1,165 平方公尺停車場用地者，其可規劃之停車供給較原停 8 用地為高，本局無意見。且倘鄰近道路用地一併檢討時，更可增加停車供給，本局樂觀其成。

(6)基於土地所有權人同意停 8 用地變更為第 4 種住宅區（50%、300%），並願意捐贈兒 8 用地作為變更回饋標的，依照本市負擔原則規定，公共設施用地變更為可建築用地應回饋 42%（924m<sup>2</sup>），本案同意捐贈面積（1,200m<sup>2</sup>）已大於法定面積，符合規定。

(7)綜上，修正變更內容第 7 案，並單獨列變更案，停 8 用地變更為第 4 種住宅區，兒 8 用地作為回饋標的，變更為停車場用地，與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書核定，據

	10 楊美嬌	細部計畫編號4：請將現有坐落於高雄市楠梓區高峰街114號(房屋建號：00134)之房屋及基地地號：楠梓區後勁段一小段233、233-2號，逕行恢復為原編訂之住宅區，排除於市地重劃方式辦理。	<p>1. 本人所有房屋地址、地號及房屋建號如左列(原地址：左楠路462巷55號)，原為住宅區，業經高雄市政府核准興建住宅，並於民國64年3月22日取得高雄市政府核發之使用執照在案。</p> <p>2. 高雄市政府卻於民國69年7月7日，未辦理公開展覽說明、未通知所有權人、未經所有權人同意且未顧及所有權人之權益，逕行公布實施「楠梓區細部計畫」將本人之房屋及土地規劃為兒童遊樂場預定地，至今已過34年尚未開發也未徵收，本人等曾於民國85年6月11日向高雄市政府提出陳情，請求縮小該兒童遊樂場用地面積，以保存本人之家園，並獲高雄市政府工務局回函答覆將列入通盤檢討；今經貴局評估，該細部計畫不符效益，擬以市地重劃方式變更高峰街之兒童遊樂場預定地為住宅區。</p> <p>3. 因本人現有之住宅及土地早在民國64年就已由高雄市政府核准興建完成，原土地使用分區編定就是住宅區，且已臨接12米計畫道路，高雄市政府於民國69年公布之「楠梓區細部計畫」將本人已建好之建物及土地納入兒童遊樂場預定地已侵害本人之權益，今經貴局通盤檢討後評估不符效益，擬變更為住宅區，理應以恢復現有之住宅及土地為住宅區之方式辦理，懇請貴局將上述本人合法興建之既存建物及土地恢復編定為原來之住宅區，排除以市地重劃方式辦理，以保存小市民之家園，維護小市民之居住權益。</p>	<p>以執行。</p> <p>部分予以採納，理由：</p> <p>1. 陳情土地於69年7月7日發布實施之「楠梓區細部計畫案」劃設為兒童遊樂場用地。現為私有地，其建物為64年取得使用執照之合法建物。</p> <p>2. 103年4月22日高市地政發字第10370547300號函表示，陳情人所有房地座落於未開闢之兒11，經評估因建物密集，不適宜市地重劃。</p> <p>3. 因兒11有一整排合法建築物，有合法建物之部分兒11變更為住宅區，以本市現行變更負擔通案性規定42%辦理，因變更範圍建物密集，建議以代金方式辦理，繳納時機為申請建照前，代金計算方式依87年1月12日公告發布實施之「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案」規定辦理。</p>	同細部計畫實質變更案編號4。	照專案小組建議意見通過。
	11 台灣中油股份有限公司油品行銷事業部高雄營業處	建請於本計畫土地使用分區管制明文加油站專用區容許使用項目應包含加油站設置管理規則第26	<p>1. 本公司所有本市楠梓區油舍段43、45地號土地及建華段1、2地號土地屬該計畫書草案「配合變更主要計畫內容綜理表」編號3及編號4，變更為加油站專用區。</p> <p>2. 依據加油站設置管理規則第26條第3項兼營項目應符合土地使用分區管制及其</p>	依據加油站土地使用分區變更之負擔比例通案原則草案，比照本市已變更為加油站專用區原則辦理，變更加油站用地為加油站	1. 有關陳情油舍段45地號土地部分，考量文化局103年9月16日高	照專案小組建議意見通過。

<p>條第 1 項及第 2 項之附屬設施、兼營項目及電動汽機車充電站及電池交換站之經營。</p>	<p>他法令規定，惟高雄市相關法規及本計畫書土地使用分區管制並未就「加油站專用區」明文規範使用項目，將使加油站專用區之使用於法無據。</p>	<p>3. 加油站用地變更為加油站專用區係名稱上之變更，未涉及土地使用強度之改變，應於無回饋之條件下得依加油站用地容許使用之項目使用。</p>	<p>專用區，其允許使用項目為加油站基本設施及其附屬設施，建蔽率及容積率依都市計畫法高雄市施行細則辦理，建蔽率 40%、容積率 120%；若允許使用項目擬增加兼營設施如便利商店等商業設施，建議比照「仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」之作法，需負擔變更範圍總面積之 30% 公設用地，依本市通案性原則辦理。</p>	<p>市文資字第 10331307200 號函業將中油宏南宏毅宿舍群登錄為文化景觀區，俟中油公司遷廠後之土地規劃方案確定後再配合檢討變更，故維持原計畫住宅區。</p>
<p>103 年 7 月 8 日高處行政發字第 10310342250 號函補充意見： 本公司於會議上另表達如無法明定加油站專用區之允許使用項目同現行加油站用地，則本公司不同意變更加油站用地為加油站專用區。</p>	<p>同左。</p>	<p>2. 有關陳情建華段 1、2 地號土地部分，經徵詢中油公司表示不同意右昌軍校路加油站用地變更為加油站專用區，故維持原計畫。</p>	<p>2. 有關陳情油舍段 45 地號土地（後勁加油站）意見： 1. 查油舍段 45 地號毗鄰土地，依本府文化局 103 年 9 月 16 日高市文資字第 10331307200 號函示，業已將中油宏南宏毅宿舍群登錄為文化景觀區，為利整體規劃考量，建議依第 3 次專案小組初步建議意見辦理，維持住宅區。 (二) 建華段 1、2 地號（軍校路加油站）意見如下： 1. 加油站用地變更為加油站專用區者，如維持各該公用事業既有使用用途，未涉及增設商業使用者，得免捐贈土</p>	<p>2. 有關陳情建華段 1、2 地號土地部分，經徵詢中油公司表示不同意右昌軍校路加油站用地變更為加油站專用區，故維持原計畫。</p>
<p>104 年 1 月 28 日高處行政發字第 10410054050 號函補充意見： 就本案第 3 次專案小組聽取簡報會議紀錄申請異議。</p>	<p>(一) 有關本處陳情案件（公民或團體意見綜理表第 11 案暨配合主要計畫內容綜理表第 3、4 案），相關意見如下： 1. 油舍段 45 地號（後勁加油站）陳情變更為加油站用地以符合現況使用： (1) 該站非文化局登錄之文化景觀區範疇，實無一起檢討之必要性。 (2) 該加油站合法經營使用已近 30 年之久，為提供周邊地區民眾加油之便利性，及考量站容、設備老舊，隨時有整建之必要性，請貴府考量當地居民用油需求、工安之重要性，予以變更為加油站用地，以符實際。 2. 建華段 1、2 地號（軍校路加油站）請維持為加油站用地，不同意變更為加油站專用區。 (二) 有關該會議紀錄公民或團體意見綜理表第 11 案之市府研析意見中，以尚未公告實施之「仁武都市計畫（第四次通盤檢討）案」為通案性之原則，並訂定與現行法令相互抵觸之要件，及不符土地變更之回饋精神，請貴府予以查明： 1. 依現行都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 3 條附表，加油站用地於符合准許條件下，得依加油站設置管理規則規定作為兼營使用項目（含停車場、洗車設施、便利商店等）。</p>	<p>(一) 有關陳情油舍段 45 地號土地（後勁加油站）意見： 1. 查油舍段 45 地號毗鄰土地，依本府文化局 103 年 9 月 16 日高市文資字第 10331307200 號函示，業已將中油宏南宏毅宿舍群登錄為文化景觀區，為利整體規劃考量，建議依第 3 次專案小組初步建議意見辦理，維持住宅區。 (二) 建華段 1、2 地號（軍校路加油站）意見如下： 1. 加油站用地變更為加油站專用區者，如維持各該公用事業既有使用用途，未涉及增設商業使用者，得免捐贈土</p>	<p>(一) 有關陳情油舍段 45 地號土地（後勁加油站）意見： 1. 查油舍段 45 地號毗鄰土地，依本府文化局 103 年 9 月 16 日高市文資字第 10331307200 號函示，業已將中油宏南宏毅宿舍群登錄為文化景觀區，為利整體規劃考量，建議依第 3 次專案小組初步建議意見辦理，維持住宅區。 (二) 建華段 1、2 地號（軍校路加油站）意見如下： 1. 加油站用地變更為加油站專用區者，如維持各該公用事業既有使用用途，未涉及增設商業使用者，得免捐贈土</p>	<p>(一) 有關陳情油舍段 45 地號土地（後勁加油站）意見： 1. 查油舍段 45 地號毗鄰土地，依本府文化局 103 年 9 月 16 日高市文資字第 10331307200 號函示，業已將中油宏南宏毅宿舍群登錄為文化景觀區，為利整體規劃考量，建議依第 3 次專案小組初步建議意見辦理，維持住宅區。 (二) 建華段 1、2 地號（軍校路加油站）意見如下： 1. 加油站用地變更為加油站專用區者，如維持各該公用事業既有使用用途，未涉及增設商業使用者，得免捐贈土</p>



			<p>2. 市府研析意見訂立加油站專用區於允許作為兼營設施如便利商店等，必須負擔變更範圍總面積之 30% 公設用地，實屬不當，理由如下：</p> <p>(1) 土地使用強度並未增加，要求土地所有人應負擔回饋，實有侵害土地所有人權益之實，並抵觸回饋之精神。</p> <p>(2) 回饋比例以變更範圍之總面積為計算之基礎並不洽當，在土地使用強度增加前提下，建議應以實際使用增加強度之經營項目面積計算回饋比例。</p> <p>3. 現行高雄市加油站用地變更為加油站專用區，因土地使用強度並未增加，乃配合國營事業民營化之政策趨勢，配合辦理土地使用分區名稱之變更，並無需回饋，市府研析意見表示，變更為加油站專用區，回饋比例 30% 為高雄市通案性原則辦理，實與現況不符。</p>	<p>地、代金或其附事項，惟若其擬增加商業使用之用途者應訂定負擔回饋比例。</p> <p>2. 綜上，本案建華段 1、2 地號土地，現行土地使用分區為加油站用地（軍校路加油站）且未增加其土地使用強度，故建議依中油公司意見，維持加油站用地。</p>		
12	黃信融等 3 人	<p>1. 將原規劃為住宅區變更為商業區。</p> <p>2. 是否可以改以繳交代金方式回饋，因“11 號兒”土地上現有很多建物。</p> <p>3. 或是變更停車場位置。</p>	<p>1. 因土地面臨 11 號市場用地，而且 11 號市場用地另外三面土地皆為商業區，故是否將本土地規劃為商業區較符合比例原則。</p> <p>2. 希望本案件 11 號停車場、11 號兒童遊樂場回饋的方式請一致，不可以有的回饋土地方式、有的回饋繳交代金方式。</p> <p>3. 本土地依當前規劃草案，勢必分配成長條形土地，故是否能變更停車場位置，能讓該土地達到最合理有效的使用。</p>	<p>1. 變更為商業區部分，因考量後勁舊聚落為以住宅社區為主，故仍建議變更為住宅區。</p> <p>2. 依都市計畫法第二十七條之一規定，辦理都市計畫變更，土地關係人應供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額，繳交代金時機依下列規定。</p> <p>3. 依 87 年 1 月 12 日公告發布實施之「修正「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」規定，因變更範圍無土地可提供負擔或負擔面積無法達到可建築之最小面積者，得以代金方式繳納。</p>	同細部計畫實質變更案編號 4。	照專案小組建議意見通過。
13	張國和	拒絕重劃，繼續農地使用。	<p>我本來擁有 0.13 公頃土地，經過了道路徵收及校地徵收只剩下 0.003 公頃，如今政府沒有站在照顧人民立場協助變更，反而又再一次剝奪人民的生存權，把人民從最基本生存權搶奪，這樣的政府對嗎？不是</p>	<p>同意採納，理由：</p> <p>1. 陳情土地於 61 年 6 月 10 日發布實施之「楠梓區主要計畫案」劃設</p>	同配合變更主要計畫編號 1。	併變更主要計畫編號 1 市都委會決議辦理。

			每套公式都適合每個人。 土地地號：楠梓區和平一段 352、353 地號。	為農業區，和平一段一小段 352、353 地號土地為鄰德民路之土地。 2. 依土地徵收條例第 43 條-1 規定，區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區。		
14	林中信	楠梓區和平四小段 1 號建地南隅為三角形，緊臨德孝街之深度不足，為典型畸零地，係 24 期重劃時產生之小缺陷。期待本次之通盤檢討予以改善之。	為改善左列地號土地避免造成畸零地，故建議： 1. 將該地號土地劃入本次檢討範圍，但原地原面積分配，不列為徵收。(該地號土地與本次通盤檢討範圍內之和平一小段 381 地號農地相鄰，且屬於同一地主)。 2. 規劃和平一小段 381 地號農地時，促使該三角形建地得合併使用之機會，提高該三角形準畸零地之使用強度。	1. 陳情土地於 61 年 6 月 10 日發布實施之「楠梓區主要計畫案」劃設為農業區，鄰接之和平四小段 1 號土地於 69 年 7 月 7 日發布實施之「楠梓區細部計畫案」劃設為住宅區，為公辦 24 期市地重劃區，非屬本次和平一段一小段農業區變更範圍。 2. 經工務局建管處 103 年 7 月 28 日高市工務建字第 10334987500 號函，表示和平四小段 1 號，非屬畸零地。	同配合變更主要計畫編號 1。	併變更主要計畫編號 1 市都委會決議辦理。
15	邱美麗	後勁舊部落兒(12)用地，基於為何先徵收道路用地再到都市計畫，造成土地面積減少提出異議。 補充意見： 本人土地座落高雄市楠梓區後勁段 3 小段 145、512-1 地號，因後勁段 3 小段 145 地號土地參與本次都市計畫變更，因前已徵收道路用地，之後現在要參與本次都市計	由於本土地從 67 年公告至今並沒有施用，又於先前徵收道路用地至今又要辦理都市計畫變更，讓百姓有一塊地被多次分割，到最後只有一點點，希望市府能體會民意。 同左。	未便採納，理由： 1. 本府教育局 103 年 6 月 7 日高市教中字第 10334010500 號函表示，經查後勁段三小段 512-1 地號土地位於本局經管楠梓區文中 11 用地範圍內，該處用地經檢討分析結論：「仍保留作為文中用地，未來視社區發展需要規劃設校。」 2. 後勁段 3 小段 512-1 文中用地，建議仍維持原計畫。	1. 兒 12 用地部分決議同細部計畫實質變更案編號 4。 2. 經教育局函復文中 11 用地仍有使用需求，故維持原計畫，並請將教育局提供之文中 11 土地利用計畫納入研析意見。	照專案小組建議意見通過。

		畫變更案造成所剩土地面積過小，建請專案審理或者建議本次計畫案能加入後勁段3小段512-1地號土地(文中用地)，因本土地之前徵收雖已做補償提領，但一直未完成徵收地上物，再因多次陳請多位市長及教育局也承諾還地於民，若能藉本次都市計畫通盤檢討時納入檢討也可減少民怨。				
邱美麗等4人	103.9.19 補充意見： 就兒12用地變更負擔接納專案小組建議，以捐地方式及代金繳納方式辦理，提供高雄市楠梓區後勁段三小段164地號，因多次分割繼承及徵收以致土地面積過小，建請專案審理是否能在邱美麗、邱詩宸部分保有75坪的土地面積，145及164地號變更負擔不足部分以代金繳納。	同左。				
16 台灣中油股份有限公司煉製事業部	1. 計畫書第十章第三節第柒目第17條第3項：宏南社區申請建築時應	1. 新增「宏南社區應退縮建築」規定將降低本公司土地未來對外之可及性：目前世運大道為45公尺之寬綠園道，已規劃人行道並具有景觀道路格局，今細部計畫變更僅要求宏南社區(臨世運大道部分)退縮10米建築，並不符合公平性，	部分予以採納，理由： 1. 建議刪減都市基準公展條文「區內應設置防洪之滯洪池……」，	1. 有關宏南社區退縮10公尺建築部分，為配合世運大道環	照專案小組建議意見通過。	

<p>自面臨計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，自面臨計畫道路境界線 5 公尺退縮建築空間應作為人行步道使用，塑造連續性開放空間，其餘 5 公尺退縮建築空地應植栽綠化，均得計入法定空地。</p> <p>2. 計畫書第十章第四節第捌目宏南社區、宏毅社區再開發都市設計管制相關規定：區內應設置防洪之滯洪池。</p>	<p>且依細部計畫所提之遠景規劃，世運捷運站周邊將發展成為高密度住、商混合使用型態之大眾運輸村，退縮建築將降低其可及性，實有再檢討之必要。</p> <p>2. 新增「宏毅社區再開發都市設計管制」之相關規定將影響本公司宿舍區未來開發之彈性：宏南、宏毅社區目前土地使用分區屬第二種住宅區，建蔽率僅 50%，容積率亦僅 150%，採低密度開發，目前社區內綠地面積廣大，透水性良好，且過去也未有淹水紀錄，再者依細部計畫之都市設計管制規定，已規範有「開放空間以透水性為主」、「開放空間應注意地表逕流之雨水再利用」及「空地範圍之綠覆率不得低於 70%」等，實已無再強制要求設置滯洪池之必要。</p>	<p>另增加「開發前後不得增加區外之排水負荷為基本原則」及「基地開挖應強調對基地保水、喬木生長或增加雨水回收設施且符合基地綠建築基準為原則」。</p> <p>2. 有關宏南社區退縮 10 公尺建築部分，為與世運主場館一致，建議修正為退縮 5 公尺。</p> <p>3. 本府水利局 103 年 5 月 2 日高市水市一字第 10332599500 號函表示，建議以開發前後不得增加區外之排水負荷為基本原則，另雨水回收或基地保水等措施建議納入計畫內容。</p>	<p>境景觀，爰建議維持公展草案。</p> <p>2. 基於生態及滯洪防災需要，仍有設置滯洪池之必要，故建議維持公展草案。</p>
<p>103.8.11 煉行字第 10301545700 號函補充意見。</p>	<p>103 年 8 月 11 日煉行字第 10301545700 號函補充意見：</p> <p>1. 計畫書 10-20 頁第 17 條第 3 項：「宏南社區申請建築時應自面臨計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，…」同頁圖 10-3-3 標示宏南宿舍區在世運大道退縮 10 公尺建築，建議計畫書文字要明確記載道路名稱。</p> <p>2. 圖 10-3-3 退縮區位在都會公園東側住宅區退縮 4 公尺建築、原文中五兩側農業區住宅區退縮 5 公尺，卻指定宏南宿舍區需退縮 10 公尺，並不符合公平性。</p> <p>3. 綜合以上理由退縮 10 公尺建築實有再檢討之必要。</p> <p>4. 宏南、宏毅社區透水性良好，即使最近的強降雨高雄地區已有部份地區淹水，而這兩個社區均無淹水情況，因此在地勢較高且不會淹水的地方，已無再強制要求設置滯洪池之必要。</p> <p>5. 高雄市文化局正在研議宏南、宏毅宿舍為文化景觀區，設置滯洪池將破壞整個聚落空間紋理。</p> <p>6. 中油公司針對高雄煉油廠 104 年遷廠後之土地規劃，已委託專業顧問公司作整體規劃，規劃報告獲上級機關核可後，</p>	<p>4. 本府文化局 103 年 9 月 16 日高市文資字第 10331307200 號函，本局業於 102 年 8 月 28 日召開本市 102 年度第 5 次古蹟歷史建築聚落文化景觀審議會，會中決議將「中油宏南宏毅宿舍群」登錄為文化景觀。有關登錄範圍，以及範圍內建物、設施、景觀、植栽、土地使用等相關保存及管理維護計畫，刻正委託辦理中，俟完成後將提供貴局參考。文化景觀內之宏毅一路 5 巷 2 號及 4 號雙併宿舍，亦業於</p>	

			<p>將向高雄市政府提出個案變更申請，宏南宿舍將配合爾後高雄煉油廠轉型之發展而進行開發。</p> <p>7. 綜合這些理由在都市發展尚未明確時，建議本次通盤檢討細部計畫不要再新增「宏南社區、宏毅社區再開發都市設計管制相關規定」。</p>	<p>103年7月29日公告指定為市定古蹟「日本第六海軍燃料廠丁種官舍(中油宏南舊丁種雙併宿舍)」，故本案討論事項如涉及前述建造物，建請依文化資產保存法規定辦理相關保存暨維護之規劃。</p>		
17	施志鴻	<p>有關本案變更內容綜理表第1案之和平段一小段496、496-3、496-4、504地號等4筆土地，請自變更範圍剔除，維持原農業區之土地使用分區。</p>	<p>1. 前貴府於102年12月23日函寄「參與區段徵收意願調查表」，因陳情人並無參與之意願，且對來文所述多有疑慮，特函請貴府釋明相關法令之疑慮，俾評估後再另行回覆在案。貴府尚未有回覆說明，即將本人土地納入變更案，顯與原文意願調查之目的牴觸，置本人權益於不顧。</p> <p>2. 左列四筆土地係陳情人於民國99年間購入，即準備依農業區容許使用項目中申請開發建築。496地號，陳情人依法令規定，業已申請籌設大誠運動場館在案，另496-3、496-4、504地號部分，陳情人亦另有使用之計畫，故請自變更範圍剔除，維持原農業區之土地使用分區，以確保土地所有權人之合法權益。</p> <p>3. 左列四筆土地自變更範圍剔除後，並不影響本案。</p>	<p>不予採納，理由：</p> <p>1. 陳情土地於61年6月10日發布實施之「楠梓區主要計畫案」劃設為農業區，為鄰德惠路之土地。</p> <p>2. 經查陳情4筆土地，目前刻正與體育處及經發局提出運動場館與大誠加油站籌備處申請設置，申請資料缺漏甚多，主管機關無法審理，已檢還於申請人，補正資料後再送審，日前申請單位尚未將修正後計畫書函送本府。</p> <p>3. 為使基地能整體規劃與開發並避免零星小面積開發影響整體發展，建議仍納入區段徵收區。</p>	<p>同配合變更主要計畫編號1。</p>	<p>併變更主要計畫編號1市都委會決議辦理。</p>
18	蔡宗勳	<p>1. 重劃方式、土地分配原則及完成土地改良之土地，應有較利於人民之分配及補償方式，非僅針對財團有利。</p> <p>2. 道路規劃方</p>	<p>1. 請述明編號1案僅採「區段徵收」之理由，其餘案為何可採「市地重劃」方式辦理，只於公聽會時聽聞分配比例(原地主)為40%，但公展書件內標示為30%，何者為真？其餘土地將全部變更為公設用地或市政府將可取得多少比例後逕為出售，請述明。</p> <p>2. 本次變更於概要表1. 綜理表編號1部分，變更後計有2.7公頃土地為公園及綠地，但其餘區位及鄰近舊社區內均未設置公園、綠地，如此，未來本區變更</p>	<p>1. 有關採「區段徵收」之理由依據內政部80年4月22日台內營字第914437號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。</p> <p>2. 有關抵價地比例</p>	<p>同配合變更主要計畫編號1。</p>	<p>併變更主要計畫編號1市都委會決議辦理。</p>

	<p>式應與臨近區域既有道路之系統一併考慮。</p>	<p>後，將負擔鄰近區域人口之綠地空間，但土地分配卻低於過往各變更案之分配比，有違公平原則，請說明並考量提高分配比例。</p> <p>3. 楠梓區和平段一小段 400、401 及 427 地號均為臨路之農業地，土地價值較高，且均已完成土地改良，使用地與道路等高，其餘臨楠梓溪土地則仍未經土地改良，惟地上物補償將由所有地主共同分配，針對前揭完成土地改良之土地應有較高之分配比例或其他補償方式，方符公平原則，請提出檢討。</p> <p>4. 本次變更建議之道路系統規劃，未一併考量臨近既有道路系統現況，且變更後道路規劃彎彎曲曲，大路小路任意規劃銜接，請重新檢討，並請設計時不要有彎曲過大之道路，並應與既有道路妥適配合。</p>	<p>及改良土地部分：</p> <p>(1) 陳情土地於 61 年 6 月 10 日發布實施之「楠梓區主要計畫案」劃設為農業區，為鄰德賢路 136 巷之土地。</p> <p>(2) 本府地政局 103 年 5 月 8 日高市地政發字第 10370602500 號函表示，另有關土地所有權人申領抵價地比例部分，應依據土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則，因情形特殊，經上級機關核准者，不在此限，但不得少於 40%，曾經農地重劃者不得少於 45% 規定辦理。至於區段徵收範圍內土地，其處理方式依土地徵收條例第 44 條規定，開發完成後，由政府直接支配使用公共設施用地，其餘可併建築土地，部分工作土地所有權人領回抵價地之用，剩餘土地則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用。再查已完成土地改良之土地是否有其他補償方式乙節，應依土地徵收條例第 32 條規定：「徵收土地公告前已領有</p>	
--	----------------------------	---	--	--

				<p>建築執照或於農地上為合法改良土地，依第 23 條第 1 項規定停止工作者，其已支付之土地改良費用，給予補償。」規定辦理。另上述改良物，乃依土地徵收條例施行細則第 32 條規定所為之土地改良，並依平均地權條例施行細則第 12 條規定申領土地改良費用證明書。</p>		
19	<p>地主自救會 陳漢中等 2 人 陳國興 陳國在 林瑞田 許世皇 劉見成 蔡瑞弘 黃介榮 陳順發 陳秀慧等 2 人 陳順德 林李錦雀 蔡加萬 蔡珀青 李蔡麗蓮 郭瑞美等 4 人 張秋櫻 張國和 鐘祖聲 陳國良 蔡宗勳</p>	<p>1. 請提供「一律採區段徵收方式開發」之依據函示。 2. 部分農地變更為住宅區後，其縱深為 65~70 公尺，但卻僅一面面臨計畫道路，而參與區段徵收之地主多數為小面積土地，該些地主能分回幾成土地？若分配於此縱深為 65~70 公尺之住宅區者，該如何建築？ 3. 和平段一小段 371、362、361、361-1、360、359、351 地號其正面係後勁溪與楠梓溪之匯流處，設立住宅區</p>	<p>1. 貴府所稱「凡都市計畫擴大…或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」之規定，請提供依據函示。貴府認本地區農業區具變更分區、開發之條件，惟摒除其他開發方式擬僅採「區段徵收」一途，則請依 101 年 1 月 4 日修訂「土地徵收條例」第 3-1 條第二項說明本案徵收之「公益性及必要性」。又區段徵收人民只能分回 30% 土地，而市地重劃人民可分回 55% 土地，依貴府所認「一律採區段徵收方式開發」之規定，請提供依據函示！ 2. 有部分農地變更為住宅區後，其縱深為 65~70 公尺，但卻僅一面面臨計畫道路（即一面面臨建築線），而所參與區段徵收之地主多數為小面積土地，其中地號面積不足 300 平方公尺即有 31 筆，試問，該些地主能分回幾成土地？若分回四成也只不過 120 平方公尺（約略 30 餘坪），而若分配於此縱深為 65~70 公尺之住宅區者，該如何建築？（詳圖 1 所示） 3. 本都市計畫於原本和平段一小段 371、362、361、361-1、360、359、351 地號由詮華工程顧問公司設計後，其正面係後勁溪與楠梓溪之匯流處（詳圖 2 所示），由於近幾年世界各地時刻大雨大水，於此處設立住宅區是否為當，又本處於前年大雨來襲，其雨量更是淹沒德民橋，住於附近之居民更是歷目無忘。又若設立此為住宅區若按民間風水之說即為水衝（詳圖 3 所示），而水衝比路衝更為兇險，列舉一例於過港隧道口前之一處大樓，裡面所住者非死即傷或流落街頭，該棟大樓即所謂面臨路衝，現今</p>	<p>1. 有關採區段徵收辦理部分依據內政部 80 年 4 月 22 日台內營字第 914437 號函示，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發。 2. 依土地徵收條例第 43 條-1 規定，區段徵收範圍內得規劃配設農業專用區。 3. 有關區段徵收抵價地比例部分，依據本府地政局 103 年 4 月 30 日高市地政發字第 10370588700 號函，依據土地徵收條例第 39 條規定，全區抵價地總面積，不得少於 40%，曾經農地重劃者不得少於 45%，本計畫辦理區段徵收抵價地發給作業時，自應依該規定辦理。 4. 考量與既有道路</p>	<p>同配合變更主要計畫編號 1。</p>	<p>併變更主要計畫編號 1 市都委會決議辦理。</p>

	<p>是否為當，為何不於此處規劃成親水公園，連接底下之自由車步道。</p> <p>4. 所規劃之銜接道路原本才六公尺，但銜接後擴增為 10 公尺，道路立即縮減會否影響用路人車行駛安全？</p> <p>5. 和平段 371、372、843、358 地號劃設公 17，其規劃寬度僅 5 公尺，且與車道並行，是否會造成危險。何不於三角地帶規劃為整塊公園。</p> <p>6. 和平段 366、369、370、371 地號劃設住宅區，該三角狀之住宅區長寬皆為 50 多公尺，但僅一面臨建築線寬度僅 15 公尺，若多人分配於此，該如何建築。</p> <p>7. 圖 7 所示位置欲變更為公園用地，有否如此之必要性？</p> <p>8. 和平段五小段 42 地號地目為住四</p>	<p>零零落落殘破不堪，設此，貴局為何不於此處規劃成親水公園，且連接底下之自由車步道，豈不是更繁榮此案嗎！</p> <p>4. 貴局所規劃之銜接道路原本才六公尺，但銜接後擴增為 10 公尺，道路立即縮減會否造成用路人車行駛安全與否？又本案所有出入之道路皆僅六公尺(詳圖 4 所示)，且皆無設立停車格，若遇路人臨時停車，又遭逢火警，試問？試問？豈可安良！</p> <p>5. 貴局規劃於和平段 371、372、843、358 地號劃設公 17，其規劃寬度僅 5 公尺，且與車道並行(詳圖 5 所示)，公園之作用乃親子同樂之所在，倘若玩耍疏忽之際，而造成小孩之危險，又該如何擔負。貴局為何不於三角地帶規劃為整塊公園，既可讓親子同樂，又可閃避水衝(七人傷財)之說！</p> <p>6. 貴局規劃於和平段 366、369、370、371 地號劃設住宅區，依規劃圖說該三角狀之住宅區長寬皆為 50 多公尺(詳圖 6 所示)，但僅一面臨建築線寬度僅 15 公尺，如果多人分配於此，試問？該如何建築。</p> <p>7. (詳圖 7 所示)，貴局欲變更為公園用地，但此地方僅隔數十公尺，即為百餘公頃之楠梓都會公園(詳圖 8 所示)，此地左方原為墓地，經高雄市政府公告應於 103 年 3 月 28 日均需遷移完畢，而此墓地亦變更為公園(詳圖 9 所示)，甚者本地前方約略數十公尺，更於去年兒童公園亦已完工(詳圖 10 所示)，另本地後方百餘公尺即翠屏里活動中心旁亦是公園(詳圖 11 所示)，本地前後左右數十公尺之內均為超大型之公園，而貴局又欲於此設立公園有否如此之必要性？必要性？請貴府不可便宜行事而罔顧地主權益，且毫無避嫌地圖立某財團，於此前後左右數十公尺之內均為超大型之公園，還於此處全數規劃為公園用地，使之順理成章成為大公園景觀第一排，此舉不知是有外力介入？或是有黑箱作業？</p> <p>8. 本農地南側和平段五小段 42 地號地目為住四用地(詳圖 12 所示)，其周遭除面臨本農地外均已建築完成，試問？貴局如將本農地變更為公園後，則該建地建築線在那裡？將來如何建築？如何出入？</p> <p>9. 在和平段四小段 61 地號係加工區之住三土地，其上有加工區之排水箱涵設施一座，貴局在排水箱涵設計為綠地，涉嫌圖利加工區，何不在排水箱涵上設計寬</p>	<p>現況銜接，劃設 4 米計畫道路，與既成道路變成 10 米計畫道路，另調整街廓寬度及深度，符合當地都市發展紋理。</p>		
--	--	---	--	--	--



	<p>用地，其周遭除面臨本農地外均已建築完成，如將本農地變更為公園後，則該建地建築線在那裡？</p> <p>9. 和平段四小段 61 地號係加工區之住三土地，其上有加工區之排水箱涵設施一座，何不在排水箱涵上設計寬 17 公尺道路，貫通整個住宅區，使整個住宅區交通通行順暢，且又可路邊設置停車位。</p> <p>10. 變更計畫後，原地主僅能分到 30% 土地，但是其他地區一樣農業區以市地重劃方式卻能拿回 55% 土地，豈符公平原則。</p>	<p>17 公尺道路(詳圖 13 所示)，貫通整個住宅區，使整個住宅區交通通行順暢，且又可路邊設置停車位，否則依目前之設計，若有車輛違停或臨停，萬一發生災難，則救災困難，造成遺憾事件，追悔莫及。</p> <p>10. 按變更計畫後，住宅區面積為 6.271 公頃(包含道路用地面積 1.73 公頃)若扣除路用面積 1.73 公頃，則實際住宅面積為 4.54 公頃，佔變更計畫約 50%，再扣除政府開發資金(約佔 20%住宅用地)後，原地主僅能分到 30%土地而已，如此對地主實在不公平，但是其他地區一樣農業區以市地重劃方式卻能拿回 55%土地，豈符公平原則。</p> 			
20	<p>涂明龍 陳素雀 曾丞晶 邱文智 嚴蔡阿痛 蔡宜璋等 2 人</p> <p>細部計畫編號 4：請將現有坐落於高雄市楠梓區高峰街 118 巷 16、14、12、8、4、2 號(房屋建號：00137、00150、00113、00310)之房屋及基地地號：</p>	<p>1. 本人所有房屋地址、地號及房屋建號如左列，原為住宅區，業經高雄市政府核准興建住宅，並於民國 64 年 3 月 22 日取得高雄市政府核發之使用執照在案。</p> <p>2. 高雄市政府卻於民國 69 年 7 月 7 日，未辦理公開展覽說明、未通知所有權人、未經所有權人同意且未顧及所有權人之權益，逕行公布實施「楠梓區細部計畫」，將本人之房屋及土地規劃為兒童遊樂場預定地，至今已過 34 年尚未開發也未徵收，本人等曾於民國 85 年 6 月 11 日向高雄市政府提出陳情，請求縮小該兒童遊樂場用地面積，以保存本人之家</p>	<p>部分同意採納，理由：</p> <p>1. 後勁段一小段 224、225-1 地號之陳情土地於 69 年 7 月 7 日公告發布實施之「楠梓區細部計畫案」劃設為住宅區，建議維持原計畫。</p> <p>2. 陳情土地於 69 年 7 月 7 日公告發布</p>	<p>同細部計畫實質變更案編號 4。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

	<p>楠梓區後勁段一小段 224；225、225-1、225-2；226、226-1；228、228-1；230；231-1 號，逕行恢復為原編訂之住宅區，排除於市地重劃方式外辦理。</p>	<p>園，並獲高雄市政府工務局回函答覆將列入通盤檢討；今經貴局評估，該細部計畫不符效益，擬以市地重劃方式變更高峰街之兒童遊樂場預定地為住宅區。</p> <p>3. 因本人現有之住宅及土地早在民國 64 年就已由高雄市政府核准興建完成，原土地使用分區編定就是住宅區，且已臨接 12 米計畫道路，高雄市政府於民國 69 年公布之「楠梓區細部計畫」將本人已建好之建物及土地納入兒童遊樂場預定地已侵害本人之權益，今經貴局通盤檢討後評估不符效益，擬變更為住宅區，理應以恢復現有之住宅及土地為住宅區之方式辦理，懇請貴局將上述本人合法興建之既存建物及土地恢復編定為原來之住宅區，排除以市地重劃方式辦理，以保存小市民之家園，維護小市民之居住權益。</p>	<p>實施之「楠梓區細部計畫案」劃設為兒童遊樂場用地（後勁段一小段 225、226、228、230 地號）、道路（後勁段一小段 225-2、226-1、228-1、231-1 地號）。現為私人土地，後勁段一小段 225、部分 225-2、226、228、230 地號上之建物為 64 年建築完成之合法建物。</p> <p>3. 本府地政局 103 年 5 月 13 日高市地政發字第 10370664600 號函表示，市地重劃開發方式不可行，建議改採其他方式辦理，查涂明龍等所有房地係座落於未開闢之兒 11 上，經評估建物密集，不適市地重劃開發。</p> <p>4. 經查兒 11 土地上有部分領使用執照之建築物，且經地政局評估建物密集，不適市地重劃開發，爰剔除整體開發地區變更為住宅區，以本市現行變更負擔通案性規定 42% 辦理，因變更範圍建物密集，建議以代金方式辦理，繳納時機為申請建照前，代金計算方式依 87 年 1 月 12 日公告發布實施之「修正「擴大及變更高雄</p>	
--	---	---	--	--

				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案」規定辦理。		
21	高雄市不動產開發商業同業公會	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。	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>若為特色發展區域，必須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，明訂各必須退縮建築之道路，及其退縮深度，以避免留設疑義。</p>	<p>同意採納，理由：</p> <p>1. 本計畫有關原和平段一小段農業區退縮規定，變更主要計畫「原和平段一小段農業區之住宅區內建築基地申請建築時，應自道路境界線退縮5公尺建築(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)，自建建築線設置1.5公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行」。</p> <p>2. 為使角地退縮產生不同側不連貫情形，建議新增條文如下： 屬角地應自建建築線設置1.5公尺寬無遮簷連續人行步道，供公眾通行。</p>	本計畫並無新開發地區，且配合區，變更主要計畫變更內容編號1審竣結果維持原計畫農業區，故建議不予採納。	照專案小組建議意見通過。
22	陳王世等25人	高雄市楠梓區後勁段三小段206、207、208、210-2、211-2、173-4、174等共7筆地號(市12)用地陳情。	<p>1. 依據民國101年7月20日公告「變更高雄市都市計畫區(原高雄市地區)市場用地(通盤檢討)並配合變更主要計畫案」之都市計畫書內容，本市場用地為楠梓區後勁段三小段206、207、208、210-2、211-2、173-4、174等共7筆土地，屬(市12)用地。依第八章實質檢討變更內容中，本(市12)用地並未列於該次市場用地通盤檢討案中之檢討案例。</p> <p>2. 依中油後勁遷廠計畫，預計104年完成遷廠作業，未來土地除進行汙染整治之外，日後將朝向低碳、低耗能、高產值，甚至結合休閒產業發展之規劃。因此，未來將會有大量居住與消費人口引入，零售量販或超級市場之需求量將增加。</p>	<p>1. 本府經發局103年6月20日高市經發市字第10332459900號函表示，本府財政拮据，目前無開闢市場計畫，並以不徵收、開闢公有市場為原則，私有土地尊重私人地主變更意願。</p> <p>2. 依據本府地政局103年5月13日高市地政發字第</p>	<p>1. 經發局會中表示市12用地申請多目標使用之BOT開發案業經退件，請該局提供前揭來文供參。</p> <p>2. 市12用地變更內容同細部計畫實質變</p>	照專案小組建議意見通過。

			<p>3. 楠梓後勁地區過去長期飽受中油煉油廠之嫌惡設施之迫害，人口流失，土地無法達到合理使用，土地價值長期處於低檔。目前，中油遷廠與轉型已逐漸露出曙光，加上近幾年高雄房地產交易有穩健上升的趨勢，因此本用地之開發價值可望上漲，故建議市府應站在所有權人立場，補償地主長期因受中油嫌惡設施之因素，造成土地3. 有關市 12 目前正洽談多目標使用之 BOT 開發案部分，請陳情人提供市 12 申請辦理多目標使用之 BOT 開發案申請資料及經發局證明文件。</p> <p>4. 本市場用地之所有權人，目前正與兩家開發商洽談市場用地多目標使用之 BOT 開發案。本基地周邊雖屬舊部落地區，但未來可以藉由本市場用地之開發，達到改善周邊居住品質、營造便利之消費、居住的生活環境，故本市場用地(市 12)之所有權人，建議市府將本用地維持市場用地之使用。</p>	10370664600 號函，市地重劃開發方式不可行，建議改採其他方式辦理，經評估建物密集，不適市地重劃開發。	更案編號 4。	
23	地政局	計畫區內二處都市計畫劃設與地籍線不符之處，請納入辦理變更。	<p>1. 查本市第 66 期市地重劃區翠屏段四小段 13 地號土地，土地分配結果業經本府 95 年 10 月 26 日高市府地四字第 0950055306 號公告期滿確定，登記為高雄市所有，係依市地重劃實施辦法第 28 條規定增設之 8 公尺巷道。</p> <p>2. 另查楠梓區和平段五小段 388、389、390 地號土地右側之地籍線，75 年重測之地籍調查表係註記計畫道路，現地測量之現狀與地籍圖相符，惟都市計畫圖與地籍圖不合。</p> <p>3. 上開二處都市計畫劃設與地籍線不符之處，請納入辦理變更。</p>	<p>有關本市第 66 期市地重劃區翠屏段四小段 13 地號土地部</p> <p>同意採納，理由：</p> <p>1. 經查陳情土地為本市第 66 期市地重劃區翠屏段四小段 13 地號土地，土地分配結果業經本府 95 年 10 月 26 日高市府地四字第 0950055306 號公告期滿確定，登記為高雄市所有，係依市地重劃實施辦法第 28 條規定增設之 8 公尺巷道。</p> <p>2. 現況已開闢為 8 公尺道路使用，建議依市地重劃實施辦法第 28 條規定變更為道路用地。</p> <p>有關楠梓區和平段五小段 388、389、390 地號土地地籍線與都計街廓不符部分</p> <p>1. 經查陳情土地楠梓區和平段五小段 388、389、390</p>	<p>1. 原則同意變更，並因屬地籍線調整，變更部分免負擔。</p> <p>2. 請地政局就建議意見 2 部分提供第 4 次專案小組簡報之套繪地籍圖資料及具體內容。</p>	照專案小組建議意見通過。

				<p>地號土地右側之地籍線，在 75 年重測之地籍調查表係註記計畫道路，和平段五小段 388、389、390 地號土地為市有土地，並已開闢為益群路使用。</p> <p>2. 與和平段五小段 388、389、390 地號土地鄰接之和平段五小段 373-22 及和平段五小段 373-21、373-22、373-20、373-19 地號等土地領有 (77) 高市工建築使字第 1909 號、(77) 高市工建築使字第 1908 號、(77) 高市工建築使字第 1913 號、(77) 高市工建築使字第 1910 號使用執照。</p> <p>3. 綜上，考量和平段五小段 387、388、389、390、393 地號屬未分割土地，且前開地號土地皆已開闢為益群路使用，權屬亦為市有土地，為利未來民眾指定建築線之需要，建議將和平段五小段 381、382、387、388、389、390、393 地號部分土地依地籍界線指定東側道路境界變更為道路用地。</p>	
--	--	--	--	---	--

附表五土地使用分區管制要點綜理表

公展草案條文					市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。					照案通過。	照專案小組建議意見通過。
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，如下表所示（各分區分布位置請參見圖 10-3-1），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。					照案通過。	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		
第 3 種住宅區（直昇機升降高度管制範圍）	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	因軍事管制限建高度為 12 公尺，故高雄市楠梓區右昌地區細部計畫第二次通盤檢討時（86.07.22 公告發布實施第 361 案），將限建範圍內住宅區建蔽率調整為 60%，以減少其損失。直昇機升降高度管制範圍應依主管機關國防部公告範圍規定辦理為準。		
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，須依本市公告之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」中有關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				
社福安養專用區	40	200	依 87.07.24 公告發布實施「變更高雄市楠梓區八號機關用地為社福安養中心案」規定辦理。			
交通用地	40	180	依「獎勵民間參與交通建設條例」第 9 條及該法施行細則第 10 條規定之項目。	1. 依 90.06.27 公告發布實施之「變更高雄捷運系統紅線 R17、R18 車站用地部分第五種住宅區、特種工業區為交通用地案」之規定辦理。 2. 依 97.12.10 公告發布實施之「擬定高雄市前鎮區、楠梓區交通用地（捷運系統 R5、R19 車站出入口）細部計畫案」規定納入。		
註：乙種工業區（工七）、乙種工業區（工八）建蔽率、容積率應依本管制要點之貳、參規定辦理。						
貳、乙種工業區（工七）管制要點 第 3 條 乙種工業區（工七）之建蔽率及容積率不得超過 60% 及 400%。惟區內個案建築基地容積率可提高至 490%，但各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計 690,000 平方公尺。有關全區容積率提昇至 400%，其增量容積之計算依據及公式依 94.06.27 公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口					照案通過。	照專案小組建議意見通過。

	區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫乙種工業區(工七)容積率及土地使用分區管制相關規定案」規定辦理。		
第 4 條	未來建築基地開發時，申請建築容積率超過 300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照；有關變更負擔代金之計算方式及程序請參見 94.06.27 公告之「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫乙種工業區(工七)容積率及土地使用分區管制相關規定案」規定辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
第 5 條	總容積增量應回饋負擔部分，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，除以第 4 條採繳納代金逐年攤還方式外，得以捐贈公共設施用地方式辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
第 6 條	本區容積率未超過 300%者之申請建築程序，仍依現行體制由加工出口區管理處依據「加工出口區設置管理條例」及其相關法令規定辦理。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
參、乙種工業區(工八)管制要點		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
第 7 條	乙種工業區(工八)之建蔽率及容積率不得超過 60%及 400%。但個別基地符合申請容積增量條件者，其建築基地容積率(含允許增加容積率總和)最高不得超過 520%。		
第 8 條	各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計 5 萬 3,593 平方公尺。	全區容積總增量上限值「5 萬 3,593 平方公尺」修正為「53,593 平方公尺」。	照專案小組建議意見通過。
第 9 條	容積率超過 300%部分，應依第 623 案「變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶)部分細部計畫乙種工業區(工八)容積率及土地使用分區管制相關規定案」計畫書變更負擔規定辦理。	「第 623 案」應修正為都市計畫公告發布日期。	照專案小組建議意見通過。
肆、原文中五兩側農業區管制要點		照案通過。	照專案小組建議意見通過。
第 10 條	原文中五兩側農業區之住宅區內建築基地申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築(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)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。		
第 11 條	原文中五兩側農業區之住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每一 500 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	參酌交通局建議比照建築技術規則更嚴謹方式辦理，爰「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，超過部分每一 500 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。」修正為「250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，251~500 平方公尺應增設 1 部，超過 500 平方公尺其停車空間依建築技術規則辦理」。	照專案小組建議意見通過。
第 12 條	未來如高速都會快速道路系統後勁溪穿越翠屏國中校地，致其校	1. 授權由規劃單	照專案小組建

<p>地面積減少，則基於該校發展需求，公園用地得視需要另案辦理都市計畫變更為學校用地。</p>	<p>位檢視本條保留於土地使用分區管制要點之必要性。</p> <p>2. 如欲保留本條文內容，建議調整至本計畫書適當章節內容載明。</p> <p>3. 考量學校用地之使用彈性，「公園用地得視需要另案辦理都市計畫變更為學校用地」修正為「得視需要應另案辦理變更」。</p>	<p>保 留 於 土 地 使 用 分 區 管 制 要 點 之 必 要 性。 保 留 本 條 文 內 容 ， 建 議 調 整 至 本 計 畫 書 適 當 章 節 內 容 載 明。 考 量 學 校 用 地 之 使 用 彈 性 ， 「 公 園 用 地 得 視 需 要 另 案 辦 理 都 市 計 畫 變 更 為 學 校 用 地 」 修 正 為 「 得 視 需 要 應 另 案 辦 理 變 更 」。</p> <p>議 意 見 通 過。</p>
<p>伍、楠文九整體開發區之管制要點</p> <p>第 13 條 楠文九整體開發區之住宅區內建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p>	<p>為明確規範及便利查詢，建議增加圖示補充說明。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 14 條 8M-2 道路右側建成區，未來更新時須配合重劃道路順暢銜接。6M-4 道路貫穿連接 8M 道路，其北側建成區未來辦理更新時，須至少留設 2M 以上道路用地，使 6M-4 道路全程為 8M，詳如圖 10-3-2 所示。</p>	<p>本條文調整至適當章節載明，另於更新時留設 2M 以上道路用地部分，於圖 10-3-2 標示清楚。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>陸、原和平段一小段農業區管制要點</p> <p>第 15 條 原和平段一小段農業區之住宅區內建築基地申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築（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），退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地，並自建築線設置 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。</p>	<p>主要計畫變更內容編號 1 維持原計畫，爰建議刪除。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 16 條 原和平段一小段農業區之住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每一 500 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</p>		
<p>柒、其他管制規定</p> <p>第 17 條 退縮建築規定（詳如圖 10-3-3 所示）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。如有特殊情形者，得提本市都市計畫委員會審定。</li> <li>2. 高雄都會公園東側住宅區，建築時應依「變更高雄市楠梓區都市計畫（都會公園）案」計畫書之規定，其基地臨接公園用地邊界應退縮 4 公尺以上建築，並自建築線設置 1.5 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。</li> <li>3. 宏南社區申請建築時應自面臨計畫道路境界線退縮 10 公尺建築，自面臨計畫道路境界線 5 公尺退縮建築空間應作為人行步道使用，塑造連續性開放空間，其餘 5 公尺退縮建築空地應植栽綠化，均得計入法定空地。</li> </ol>	<p>照案通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
<p>第 18 條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設</p>	<p>請規劃單位參考</p>	<p>照專案小組建</p>



置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。	建築技術規則建築設計施工編第 59-1 條規定修正文字內容。	建議意見通過。
<p>第 19 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。</li> <li>2. 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。</li> <li>3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。</li> <li>4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。</li> </ol>	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
<p>第 20 條 原右昌地區之建築基地位於「海總高雄市左營區重要軍事設施管制區」者，其建築高度應依「高雄市左營區重要軍事設施管制區限建範圍高度案」之規定辦理。管制範圍應依主管機關國防部公告範圍規定辦理為準。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為利查詢需要，建議調整至適當章節載明，並輔以示意圖說明。</li> <li>2. 請再查核確認「海總高雄市左營區重要軍事設施管制區」管制區名稱。</li> </ol>	照專案小組建議意見通過。
<p>第 21 條 計畫區內學校用地為因應行政院 102 年 3 月 1 日核定修正之「12 年國民基本教育實施計畫」，得配合「12 年國民基本教育實施計畫」兼供國小、國中及高中使用。</p>	建議修正為「計畫區內學校用地得配合『12 年國民基本教育實施計畫』兼供國小、國中及高中使用」。	照專案小組建議意見通過。