

變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫
(第二次通盤檢討)案(第三階段)計畫書

高雄市政府
中華民國 111 年 4 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	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 101 年 7 月 23 日起至 101 年 8 月 22 日共計 30 天，並刊登於 101 年 7 月 21 日之青年日報、臺灣時報。
	公 開 展 覽	1. 自民國 102 年 11 月 9 日起至 102 年 12 月 9 日止、民國 103 年 9 月 24 日起至 103 年 10 月 24 日止，並刊登於 103 年 9 月 25、26、27 日之聯合報、台灣新生報。 2. 自 105 年 7 月 28 日起至 105 年 8 月 26 日止，並刊登於 105 年 7 月 28、29、30 日之聯合報、臺灣導報。 3. 自民國 106 年 6 月 23 日起至 106 年 7 月 24 日止，並刊登於 106 年 6 月 23、24、25 日之聯合報、台灣新生報。
	說 明 會	1. 民國 102 年 11 月 26 日、民國 103 年 10 月 15 日於大樹區公所二樓會議室召開說明會。 2. 民國 105 年 8 月 11 日於大樹區公所二樓會議室召開說明會。 3. 民國 106 年 7 月 10 日於大樹區公所二樓會議室召開說明會。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳公民或團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	104 年 2 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 43 次會議審議通過。
	內 政 部	1. 105 年 5 月 31 日內政部都市計畫委員會第 875 次會議審議通過。 2. 106 年 3 月 21 日內政部都市計畫委員會第 896 次會議審議通過。 3. 108 年 8 月 27 日內政部都市計畫委員會第 952 次會議審議通過。
備 註		

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫區位及範圍	3
第二章 現行都市計畫概述	4
第一節 辦理歷程	4
第二節 現行都市計畫內容概述	5
第三章 發展現況分析	14
第一節 土地使用現況分析	14
第二節 權屬分析	14
第三節 交通系統現況	15
第四節 公共設施現況	15
第四章 變更內容	16
第五章 實質計畫	19
第一節 計畫年期、人口	19
第二節 土地使用分區計畫	19
第三節 公共設施用地計畫	22
第四節 交通系統計畫	26
第五節 實施進度及經費	29
附件一、高雄市都市計畫委員會第 43 次會議記錄	
附件二、內政部都市計畫委員會第 875 次會議紀錄	
附件三、內政部都市計畫委員會第 896 次會議紀錄	
附件四、內政部都市計畫委員會第 952 次會議紀錄	
附件五、高雄市政府原則同意實施市地重劃函文	

圖目錄

圖 1：計畫區位及範圍示意圖	3
圖 2：現行計畫內容示意圖	9
圖 3：道路系統編號示意圖	13
圖 4：土地使用現況圖	14
圖 5：權屬分布示意圖	15
圖 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容示意圖	16
圖 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後內容示意圖	20
圖 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後計畫道路系統示意圖	28

表目錄

表 1：大樹(九曲堂地區)都市計畫歷次變更案件一覽表	4
表 2：大樹(九曲堂地區)都市計畫現行土地使用分區面積一覽表	8
表 3：大樹(九曲堂地區)都市計畫公共設施用地明細表	10
表 4：大樹(九曲堂地區)都市計畫道路編號表	12
表 5：計畫區內人數及面積統計表	14
表 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容明細表	17
表 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後增減面積統計表	18
表 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後土地使用分區面積一覽表	21
表 9：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後公共設施用地明細表	24
表 10：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後道路編號表	27
表 11：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)實施進度及經費表	29

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

大樹(九曲堂地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 16 日發布實施，歷經民國 87 年 11 月第一次通盤檢討。迄今因計畫區內現況發展多年來已有所變遷，與計畫已多有不符，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理第二次通盤檢討作業。

第二次通盤檢討案於民國 104 年 2 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 43 次會議審議通過，民國 105 年 5 月 31 日及 106 年 3 月 21 日內政部都市計畫委員會第 875 次及第 896 次會議審議通過，並於民國 107 年 2 月 21 日公告發布實施變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)計畫書圖。該案後續應辦理事項，另含變更編號第十三案與第十四案，應先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖由內政部逕予核定後實施。

據查變更編號第十三案，業於 109 年 5 月 21 日發布實施「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」。

而本次計畫內容為第一階段後續辦理案件變更案第十四案：變更文小二用地及周邊道路系統為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，以市地重劃方式整體開發，前經內政部都市計畫委員會 105 年 5 月 31 日第 875 次會議決議「附帶條件：應以市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」，因配合重劃作業辦理期程，本案於 108 年 8 月 27 日經內政

部都市計畫委員會第 952 次會議審議通過開發期程展延三年。今市地重劃主辦單位擬具之市地重劃計畫書辦理事項業已於 111 年 4 月 13 日經高雄市政府地政局以高市地政發字第 11170466500 號函審核通過並准予辦理重劃在案，故辦理本次第三階段核定作業。

第二節 法令依據

- 一、 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，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」
- 二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

第三節 計畫區位及範圍

本次變更土地位於「大樹(九曲堂地區)都市計畫」區西南側(詳圖1所示)，計畫面積約為2.3799公頃。

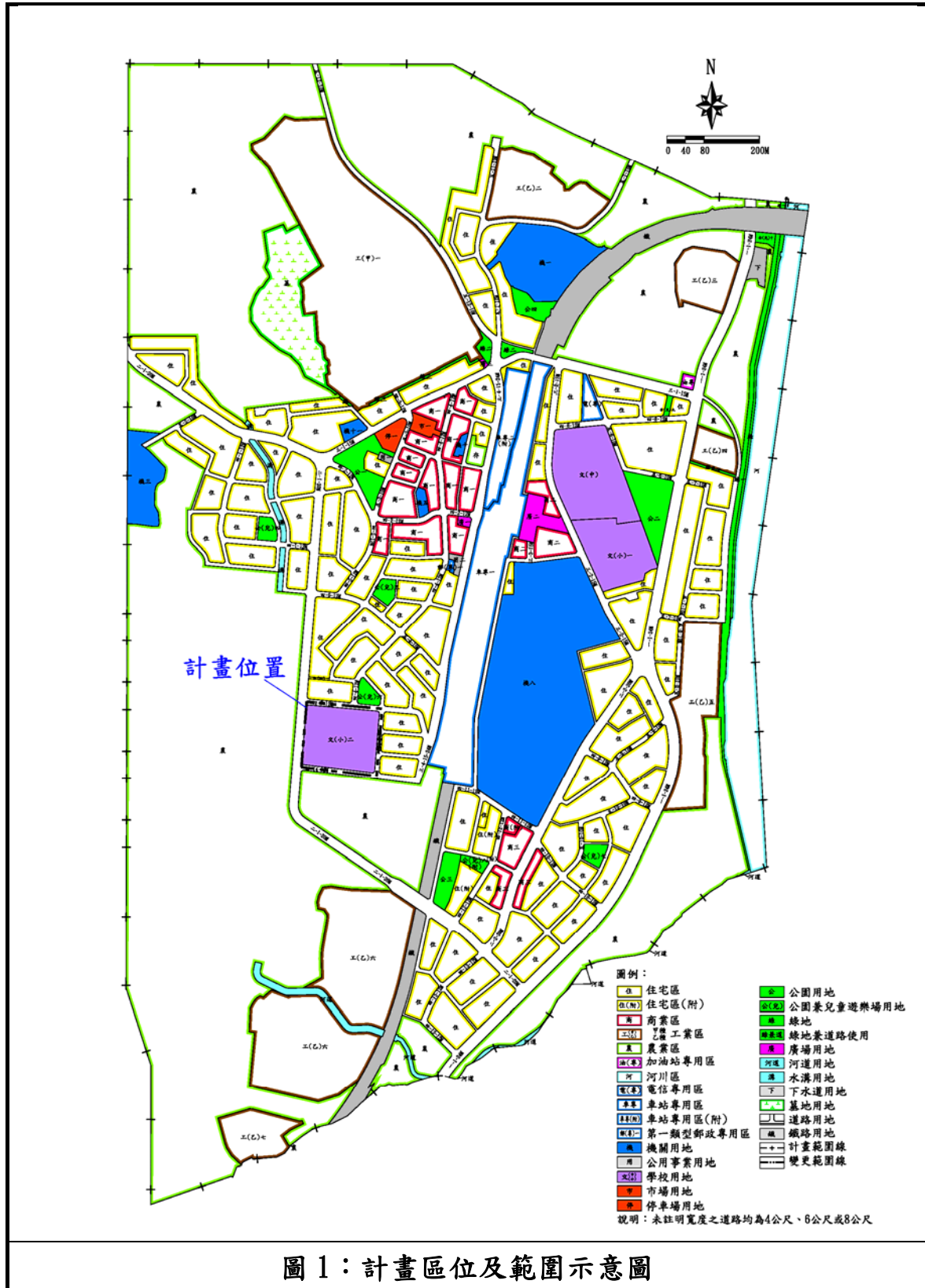


圖 1：計畫區位及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

第一節 辦理歷程

大樹(九曲堂地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 16 日發布實施，迄今實施 2 次主要計畫通盤檢討、4 次專案通盤檢討及辦理 5 次個案變更，歷次變更異動彙整如表 1。

表 1：大樹(九曲堂地區)都市計畫歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期	發文字號
1	大樹(九曲堂地區)都市計畫	71/11/16	府建都字第 109563 號
2	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(部份農業區為鐵路用地)案	75/02/18	府建都字第 8684 號
3	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(農業區、道路用地為道路用地、農業區)案	79/07/31	府建都字第 84785 號
4	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	87/11/10	府建都字第 211693 號
5	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(機十一機關增加用途)案	90/03/20	府建都字第 45034 號
6	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(部分農業區為下水道用地)案	90/10/26	府建都字第 183604 號
7	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(部分農業區、部分乙種工業區、部分下水道用地及部分綠帶為河道用地)案	93/06/03	府 建 都 字 第 0930095805A 號
8	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	100/10/14	高市府四維都發規字第 1000113770 號
9	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	103/01/23	高市府都發規字第 10300175601 號
10	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	107/02/21	高市府都發規字第 10730528501 號
11	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案	107/02/27	高市府都發規字第 10730620102 號
12	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	108/11/01	高市府都發開字第 10834213601 號
13	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	109/05/21	高市府都發規字第 10932367602 號

資料來源：本計畫整理

第二節 現行都市計畫內容概述

一、計畫年期、人口

(一) 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(二) 計畫人口及密度

計畫人口為 11,500 人，居住密度一般住宅區每公頃約 255 人。

二、土地使用分區計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 46.4602 公頃。

(二) 商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區一處，另鐵路後車站廣場兩側劃設小型商業區一處，合計面積 6.0078 公頃。

(三) 工業區

劃設工業區七處，面積共計 34.9121 公頃。其中除工一指定為甲種工業區(面積 15.3022 公頃)外，另六處(工二-工七)指定為乙種工業區，面積 19.6099 公頃。

(四) 車站專用區

為配合地方發展，與使台鐵土地之使用更活潑化，劃設車站專用區二處，面積 7.3626 公頃。

(五) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.0849 公頃。

(六) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 111.8295 公頃。

(七) 河川區

計畫範圍內之高屏溪流範圍，劃設為河川區，面積 7.7440 公頃。

(八) 電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.2893 公頃。

(九) 保存區

劃設一處保存區供文化資產鳳梨罐詰工廠使用，面積 0.1933 公頃。

(十) 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區供郵政使用，面積 0.0384 公頃。

三、 公共設施用地計畫

(一) 機關

共劃設機關用地六處，其中機三、機八為國防機關用地，機十供活動中心使用，機十一供警察分駐所、消防隊使用，面積合計 15.6457 公頃。

(二) 公用事業用地

劃設公用事業用地二處，其中用一供作自來水事業使用，用二供作電信、電力事業使用，面積合計 0.1293 公頃。

(三) 學校用地

1. 國小用地

共劃設國小用地二處，其中國小一為現有之九曲國小，國小二為新設之國小用地，面積合計 4.0626 公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地一處，係為現有之大樹國中，面積 2.9560 公頃。

(四) 公園及鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設公園四處(公一、公二、公三、公四)，面積 2.6574 公頃，鄰里公園兼兒童遊樂場共劃設七處，面積 1.0959 公頃。

(五) 市場用地

共劃設零售市場一處，面積合計 0.2112 公頃。

(六) 綠地、綠帶

高屏溪沿岸劃設綠一為河岸綠帶，綠二、綠三及綠五為工業區隔離綠帶，綠地面積合計 2.1736 公頃。

(七) 綠地兼供道路使用

配合產業發展需求，劃設一處綠地兼供道路使用，面積計 0.0528 公頃。

(八) 墓地用地

劃設墓地一處，面積 3.2630 公頃。

(九) 停車場用地

共劃設停車場一處，面積合計 0.2943 公頃。

(十) 廣場

共劃設廣場三處，面積合計 0.6197 公頃。

(十一) 水溝用地

將流經都市發展區部分之湖底溝劃設為水溝用地，面積 0.4110 公頃。

(十二) 下水道用地

劃設一處汙水截流系統以供九曲堂揚水站使用，面積 0.2504 公頃。

(十三) 河道用地

配合水利工程施作劃設一處河道用地，面積 0.7630 公頃。

(十四) 其他

本計畫區內之公共設施用地得作多目標使用。

表 2：大樹(九曲堂地區)都市計畫現行土地使用分區面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	46.4602	16.19	28.37
	商業區	6.0078	2.09	3.67
	甲種工業區	15.3022	5.33	9.35
	乙種工業區	19.6099	6.83	11.98
	農業區	111.8295	38.97	—
	車站專用區	7.3626	2.57	4.50
	電信專用區	0.2893	0.10	0.18
	加油站專用區	0.0849	0.03	0.05
	河川區	7.7440	2.70	—
	第一類型郵政專用區	0.0384	0.01	0.02
	保存區	0.1933	0.07	0.12
	小計	214.9221	74.89	58.23
公共 設施 用地	機關用地	15.6457	5.45	9.56
	國中用地	2.9560	1.03	1.81
	國小用地	4.0626	1.42	2.48
	市場用地	0.2112	0.07	0.13
	停車場用地	0.2943	0.10	0.18
	公園用地	2.6574	0.93	1.62
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.0959	0.38	0.67
	綠地、綠帶	2.1736	0.76	1.33
	綠地兼道路使用	0.0528	0.02	0.03
	水溝用地	0.4110	0.14	—
	墓地用地	3.2630	1.14	—
	廣場用地	0.6197	0.22	0.38
	公用事業用地	0.1293	0.05	0.08
	鐵路用地	5.4301	1.89	3.32
	道路用地	32.0522	11.17	19.57
	下水道用地	0.2504	0.09	0.15
	河道用地	0.7630	0.27	0.47
	小計	72.0682	25.11	41.77
合計(都市發展用地)		163.7428	—	100.00
合計(計畫總面積)		286.9903	100.00	—

註：1. 都市發展用地面積不包括河川區、農業區、墓地、水溝用地之面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

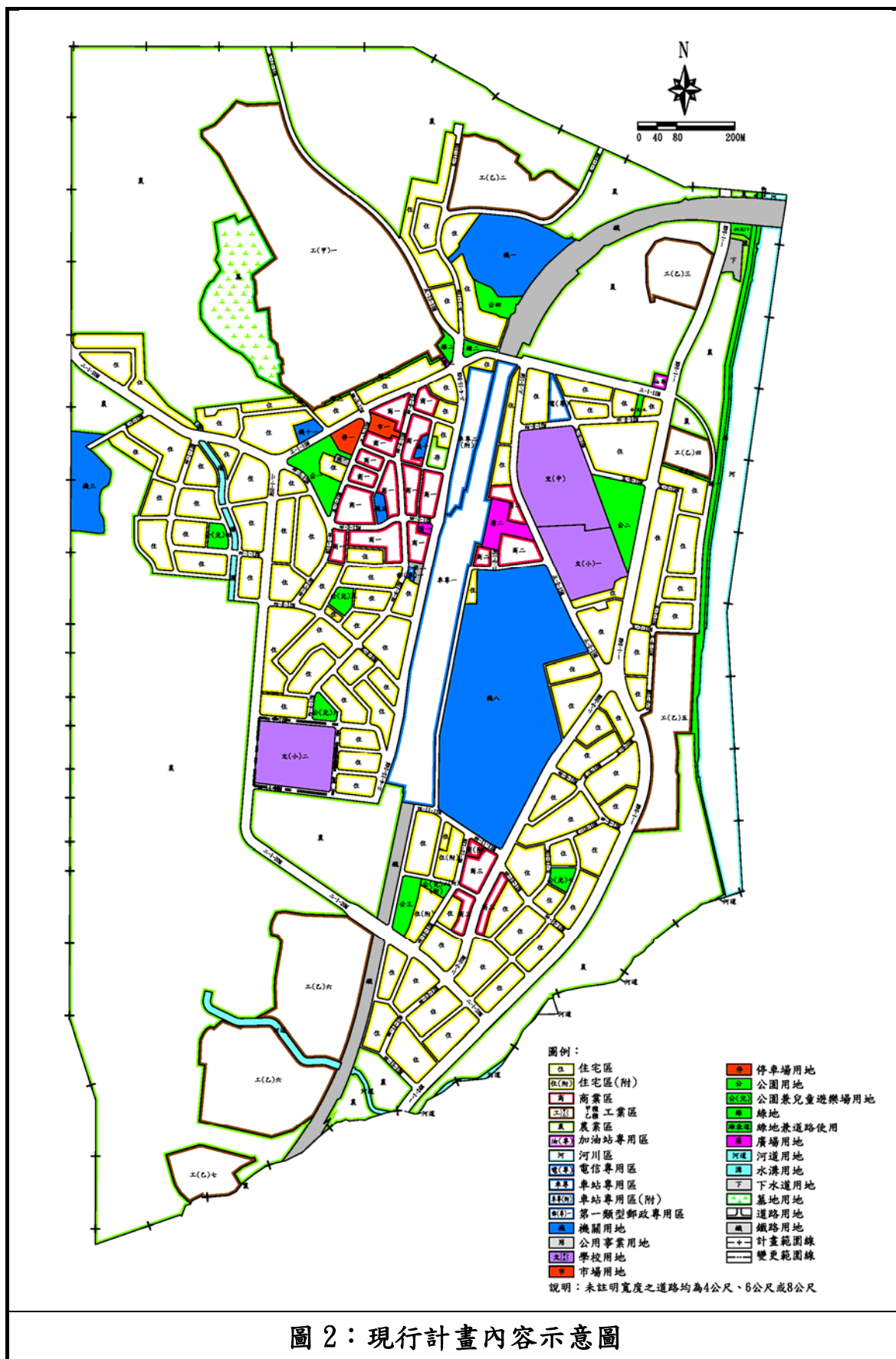


表 3：大樹(九曲堂地區)都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置(或說明)	備註
機關用地	機一	2.5814	國防使用，位於工(乙)二南側。	
	機三	1.2993	國防使用，位於計畫區西側。	
	機五	0.1304	現為派出所，位於建村街商業區內側。	
	機八	11.3734	現為國防使用，大樹國中南側。	
	機十	0.0849	供活動中心使用，位於市一東側。	
	機十一	0.1763	供警察分駐所、消防隊使用，位於停一西側。	
	小計	15.6457		
學校用地	文(小)一	1.9504	九曲國小，位於大樹國中南側。	
	文(小)二	2.1122	預定地，位於公兒六南側。	
	小計	4.0626		
	文(中)	2.9560	大樹國中，位於九曲路東側。	
	小計	2.9560		
	合計	7.0186		
公園用地	公一	0.7571	位於建村街東側新社街西側	
	公二	1.0733	位於大樹國中、大樹國小東側。	
	公三	0.4350	位於計畫區南側市二南側。	
	公四	0.3920	位於工(乙)二南側。	
	合計	2.6574		
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒)四	0.1997	位於計畫區西側，湖底溝西側。	
	公(兒)五	0.2044	位於商業區南側。	
	公(兒)六	0.2033	位於公兒十北側。	
	公(兒)七	0.2005	位於工五西南側。	
	公(兒)八	0.1308	位於公三東北角	
	公(兒)九	0.0559	位於加油站專用區西南側。	
	公(兒)十	0.1015	原機二，位於計畫區東北角，工(乙)三右方。	
	合計	1.0959		
綠地、綠帶	綠	2.1736		
綠地兼供道路使用	綠兼道	0.0528		
市場用地	市一	0.2112	位於新社街東側，停一東側。	
廣場用地	廣一	0.0587	位於車站西側。	
	廣二	0.5401	位於車站東側。	
	廣三	0.0201	位於三-4 號道路北端。	
	合計	0.6197		
水溝用地		0.4110	現有湖底溝。	
墓地用地		3.2630	公墓、工一西側。	
公用事業 用地	用一	0.0480	供作自來水事業使用。	
	用二	0.0813	供作電信、電力事業使用。	

項目	編號	面積(公頃)	位置(或說明)	備註
	合計	0.1293		
停車場用地	停一	0.2943		
下水道用地		0.2504	供九曲堂揚水站使用。	
河道用地		0.7630		
鐵路用地		5.4301	縱貫鐵路屏東線。	
道路用地		32.0522		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

四、交通系統計畫

(一) 道路用地

1. 聯外道路

- (1) 一-1 號道路(台 29 號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄、屏東，北通大樹、旗山，計畫寬度 24 公尺。
- (2) 二-1 號道路為起自本計畫區一-1 號聯外道路，向西通往仁美、鳳山之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (3) 五-12 號道路為起自本計畫區五-1 號道路南端向北通往龍目村之聯外道路，計畫寬度為 10 公尺。

2. 區內道路

區內主要、次要道路乃由聯外道路分歧而劃設之道路系統，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺及 10 公尺，並劃設 8 公尺、6 公尺及 4 公尺寬之出入道路。

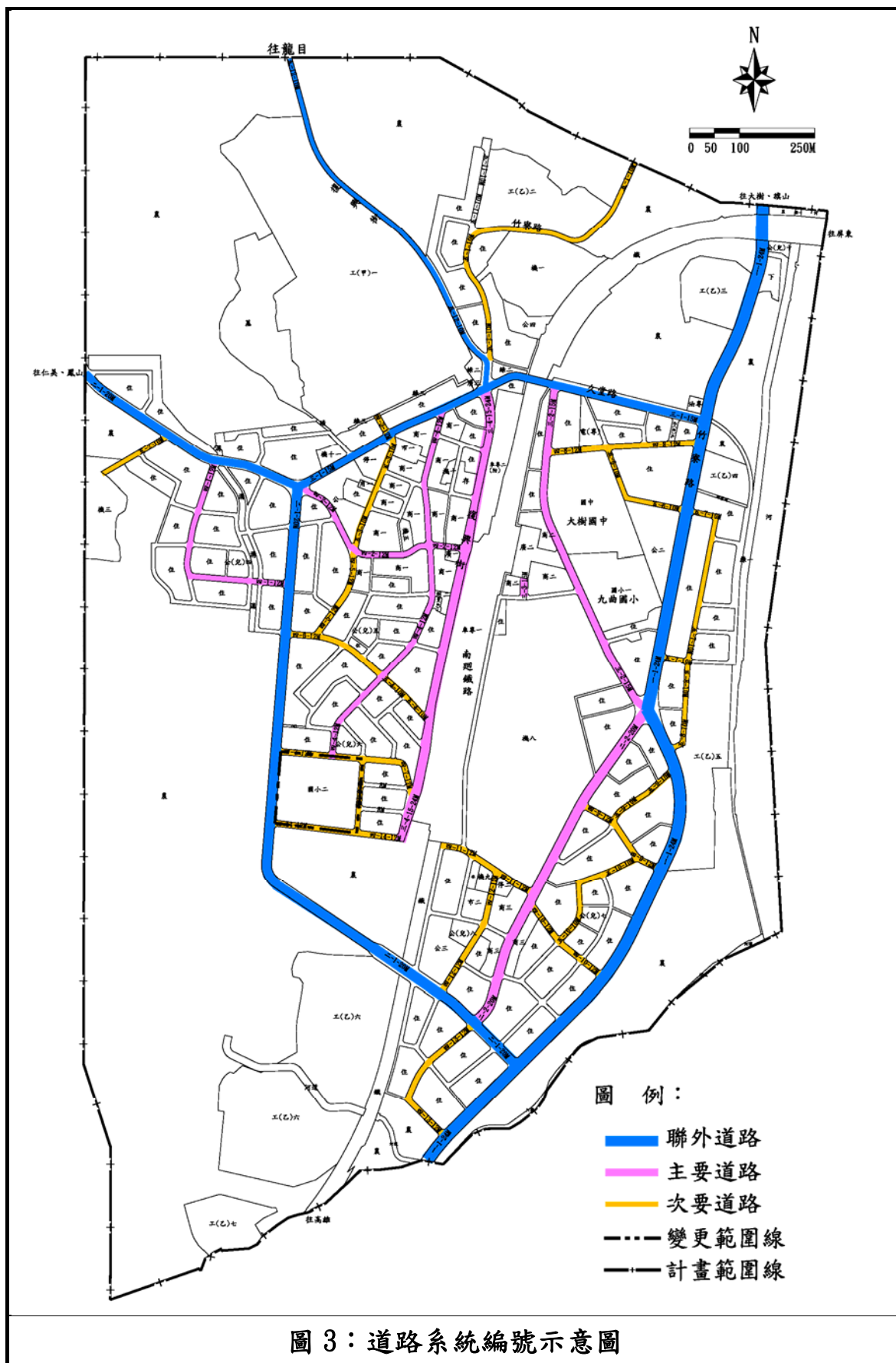
(二) 鐵路用地

縱貫鐵路屏東線貫穿本計畫區，並設九曲堂車站。其路線於計畫區北端向東轉，越高屏溪通往屏東，面積合計 5.4301 公頃。

表 4：大樹(九曲堂地區)都市計畫道路編號表

編號	寬度(m)	長度(m)	起迄點	備註
一-1	24	2050	東北自鐵路用地，南至計畫範圍線	主要聯外道路(台29 號省道)
二-1	20	1860	自東北面計畫範圍線，南接一-1 號道路	聯外道路
二-2	20	690	北自一-1 號道路，南接二-1 號道路	區內主要道路
三-1	15	855	西自二-1 號道路，東至一-1 號道路	聯外道路
三-2	15	670	北自三-1 號道路，南至一-1 號道路	區內主要道路
三-3	15	40	北自站專(三)，南至機八	區內主要道路
三-4	15~24	920	北自三-1 號道路，南至四-14 號道路	區內主要道路
四-1	12	420	自二-1 號道路，接三-1 號道路	區內次要道路
四-2	12	350	西自二-1 號道路，東至廣一	區內次要道路
四-3	12	40	北自工一，南接三-1 號道路	區內次要道路
四-4	12	750	北自三-1 號道路，南至四-7 號道路	區內主要道路
四-5	12	180	北自四-2 號道路，南至四-6 號道路	區內次要道路
四-6	12	200	西自二-1 號道路，東至四-4 號道路	區內次要道路
四-7	12	290	西自二-1 號道路，東至三-4 號道路	區內次要道路原環狀系統變更
四-8	12	240	西自三-2 號道路，東至公(兒)九南側	區內次要道路
四-9	12	185	西自二-2 號道路，東至一-1 號道路	區內次要道路
四-10	12	190	西自二-2 號道路，東至一-1 號道路	區內次要道路
四-11	12	200	東自二-2 號道路，西至鐵路	區內次要道路
四-12	12	250	北自四-11 號道路，南至二-1 號道路	區內次要道路
四-13	12	280	北自二-1 號道路，南接一-1 號道路	區內次要道路
四-14	12	250	西自一-1 號道路，東至三-4 號道路南端	部分為原四-7 號道路
五-1	10	605	自北面計畫範圍線，南至五-12 號道路南端	區內次要道路
五-2	10	140	自二-1 號道路，至機三	區內次要道路
五-3	10	235	北自三-4 號道路，南至四-2 號道路	區內次要道路
五-4	10	120	北自四-4 號道路，南至三-4 號道路	區內次要道路
五-5	10	135	北自四-7 號道路，南接四-14 號道路	區內次要道路
五-6	10	215	北自四-8 號道路，東至一-1 號道路	區內次要道路
五-7	10	395	北自一-1 號道路，南仍接一-1 號道路	區內次要道路
五-8	10	180	北自五-7 號道路，南至一-1 號道路	區內次要道路
五-9	10	145	北自一-1 號道路，南至四-9 號道路	區內道路
五-10	10	245	北自四-9 號道路，南至四-10 號道路	區內道路
五-11	10	165	南自五-1 號道路，北至計畫區北端	區內道路
五-12	10	740	南自五-1 號道路南端，北至計畫區北端	聯外道路
未編號道路	20、10、8、7	—		
	6	55		
	4	2970		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況分析

本案計畫區位於大樹(九曲堂地區)都市計畫區西南側，基地周邊使用分區除東北側未開闢公(兒)六外，北側及東側均為住宅區，而南側則為農業區。區內土地使用現況主要以農業使用為主，如下圖 4。

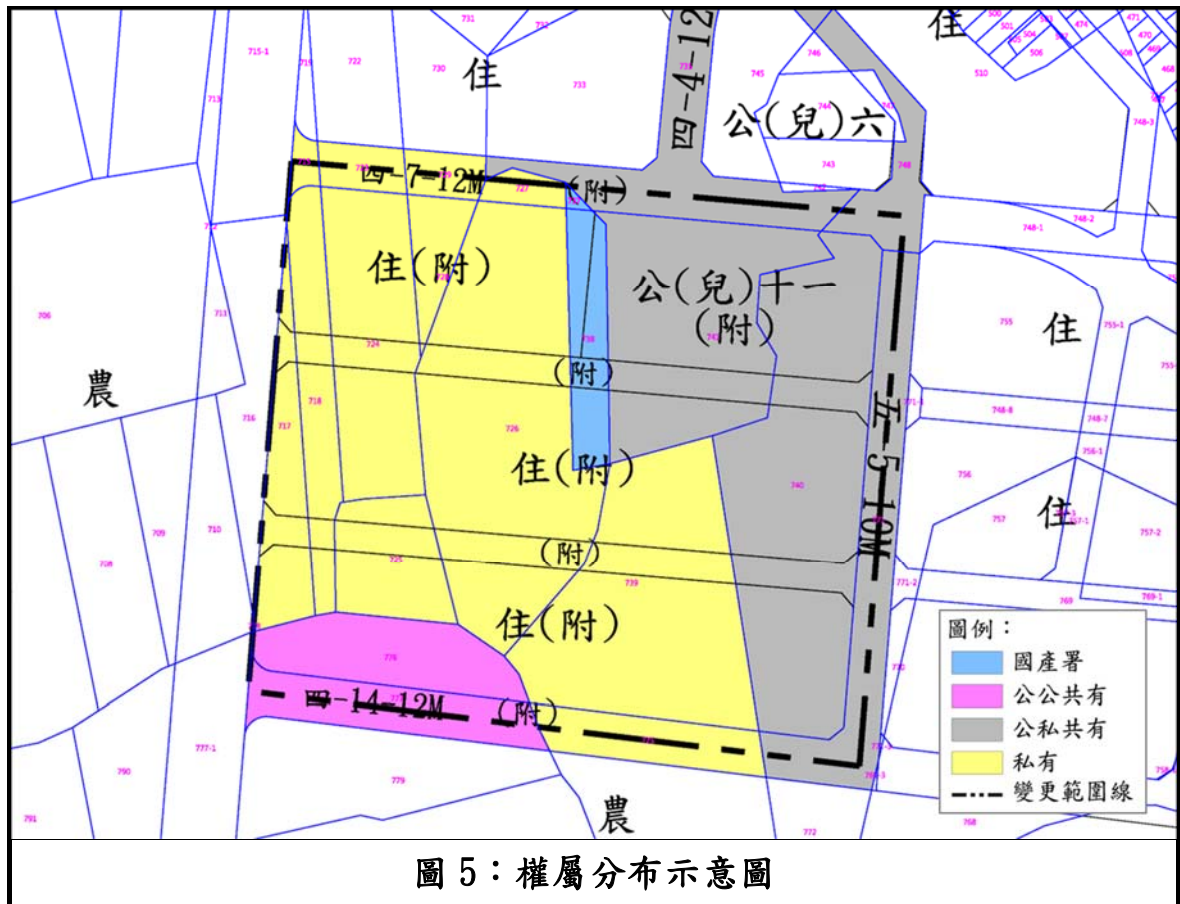


第二節 權屬分析

土地權屬以私有土地為主(面積 20,461.71 m^2 ，佔計畫區 85.98%)，其餘為公有土地(面積 3,337.30 m^2 ，佔計畫區 14.02%)。

表 5：計畫區內人數及面積統計表

項目	人數(人)	人數比例(%)	面積(m^2)	比例(%)
公有	2	1.55	3,337.30	14.02
私有	127	98.45	20,461.71	85.98
總計	129	100.00	23,799.01	100.00



第三節 交通系統現況

本計畫區西側臨二-1-20M 已開闢之新鎮路，往北至九曲堂車站，往南至九曲路及九大路，九曲路與九大路往北銜接台 29 線旗甲公路可達大樹市區、燕巢、旗山等地，往南則可接至台 1 線通往高雄市區及屏東市區。

第四節 公共設施現況

本階段發布實施之部分，係屬市地重劃整體開發區，區內公共設施用地均未開發。

第四章 變更內容

本計畫區之通盤檢討作業係依據計畫區實際發展需求、現況使用情形並配合人民或機關團體陳情意見等相關內容酌予納入本次變更內容。本次變更作業屬變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案一後續辦理案件變更案第十四案，變更內容詳圖 6 及表 6 所示，變更後增減面積詳表 7 所示。

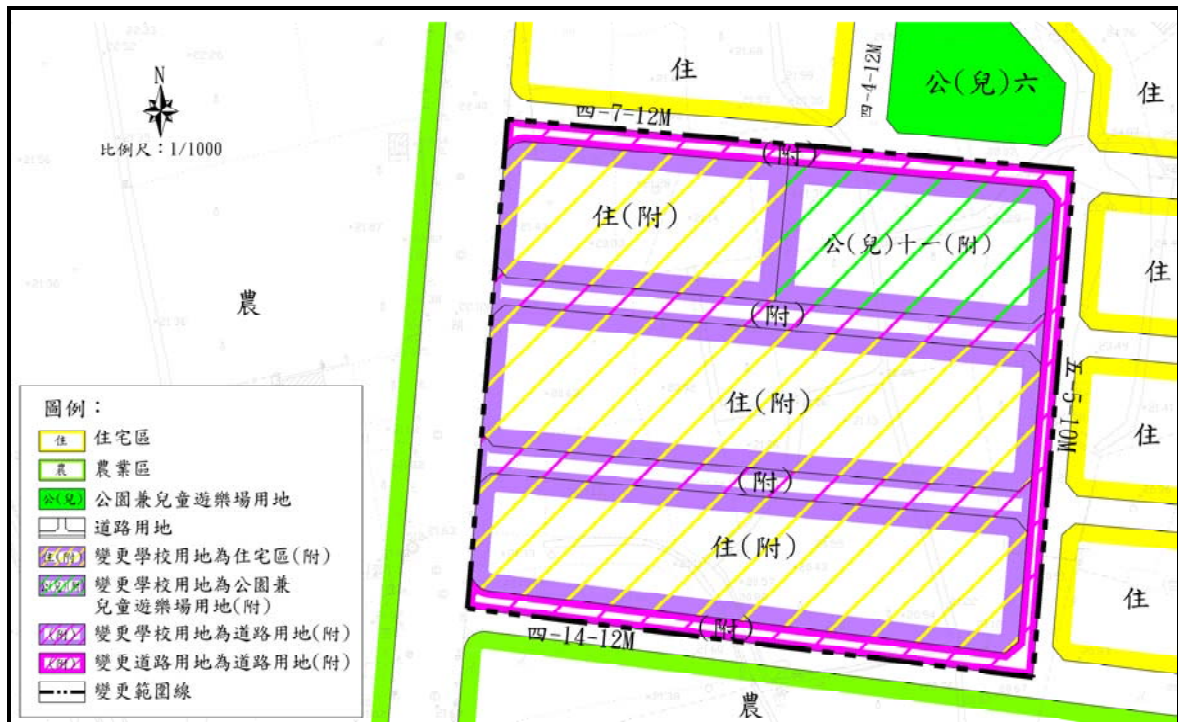


圖 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容示意圖

表 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容明細表

核定 編號	編 號	公展 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)		
十四	-	六	文小二用地及周邊道路系統	文小二用地 (2.1122)	住宅區(附) (1.5469)	因本計畫區人口成長趨緩，至計畫年期屆滿，已開闢之文小用地仍可滿足學齡人口使用需求，故為維護土地所有權人之權益，予以檢討未徵收開闢使用之國小用地，並劃設道路系統及公共設施用地以活化利用土地及提升地方環境品質之效。	請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於本會105年5月31日第875次會議通過紀錄文到6年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
					「公(兒)十一」公兒用地(附) (0.3056)		
					道路用地(附) (0.2597)		
				道路用地 (0.2677)	道路用地(附) (0.2677)		

註：1. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。

2. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

表 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後增減面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	增減合計 (公頃)	變更後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	46.4602	+1.5469	48.0071
	商業區	6.0078		6.0078
	甲種工業區	15.3022		15.3022
	乙種工業區	19.6099		19.6099
	農業區	111.8295		111.8295
	車站專用區	7.3626		7.3626
	電信專用區	0.2893		0.2893
	加油站專用區	0.0849		0.0849
	河川區	7.7440		7.7440
	第一類型郵政專用區	0.0384		0.0384
	保存區	0.1933		0.1933
	小計	214.9221	+1.5469	216.4690
公共 設施 用地	機關用地	15.6457		15.6457
	國中用地	2.9560		2.9560
	國小用地	4.0626	-2.1122	1.9504
	市場用地	0.2112		0.2112
	停車場用地	0.2943		0.2943
	公園用地	2.6574		2.6574
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.0959	+0.3056	1.4015
	綠地、綠帶	2.1736		2.1736
	綠地兼道路使用	0.0528		0.0528
	水溝用地	0.4110		0.4110
	墓地用地	3.2630		3.2630
	廣場用地	0.6197		0.6197
	公用事業用地	0.1293		0.1293
	鐵路用地	5.4301		5.4301
	道路用地(含人行步道用地)	32.0522	+0.2597	32.3119
	下水道用地	0.2504		0.2504
	河道用地	0.7630		0.7630
	小計	72.0682	-1.5469	70.5213
合計(都市發展用地)		163.7428	0.0000	163.7428
合計(計畫總面積)		286.9903	0.0000	286.9903

註：1. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。

2. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

第五章 實質計畫

第一節 計畫年期、人口

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 11,500 人，居住密度一般住宅區每公頃約 255 人。

第二節 土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 48.0071 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區一處，另鐵路後車站廣場兩側劃設小型商業區一處，合計面積 6.0078 公頃。

三、工業區

劃設工業區七處，面積共計 34.9121 公頃。其中除工一指定為甲種工業區(面積 15.3022 公頃)外，另六處(工二-工七)指定為乙種工業區，面積 19.6099 公頃。

四、車站專用區

為配合地方發展，與使台鐵土地之使用更活潑化，劃設車站專用區二處，面積 7.3626 公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.0849 公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 111.8295 公頃。

七、河川區

計畫範圍內之高屏溪流範圍，劃設為河川區，面積 7.7440 公頃。

八、 電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.2893 公頃。

九、 保存區

劃設一處保存區供文化資產鳳梨罐詰工廠使用，面積 0.1933 公頃。

十、 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區供郵政使用，面積 0.0384 公頃。

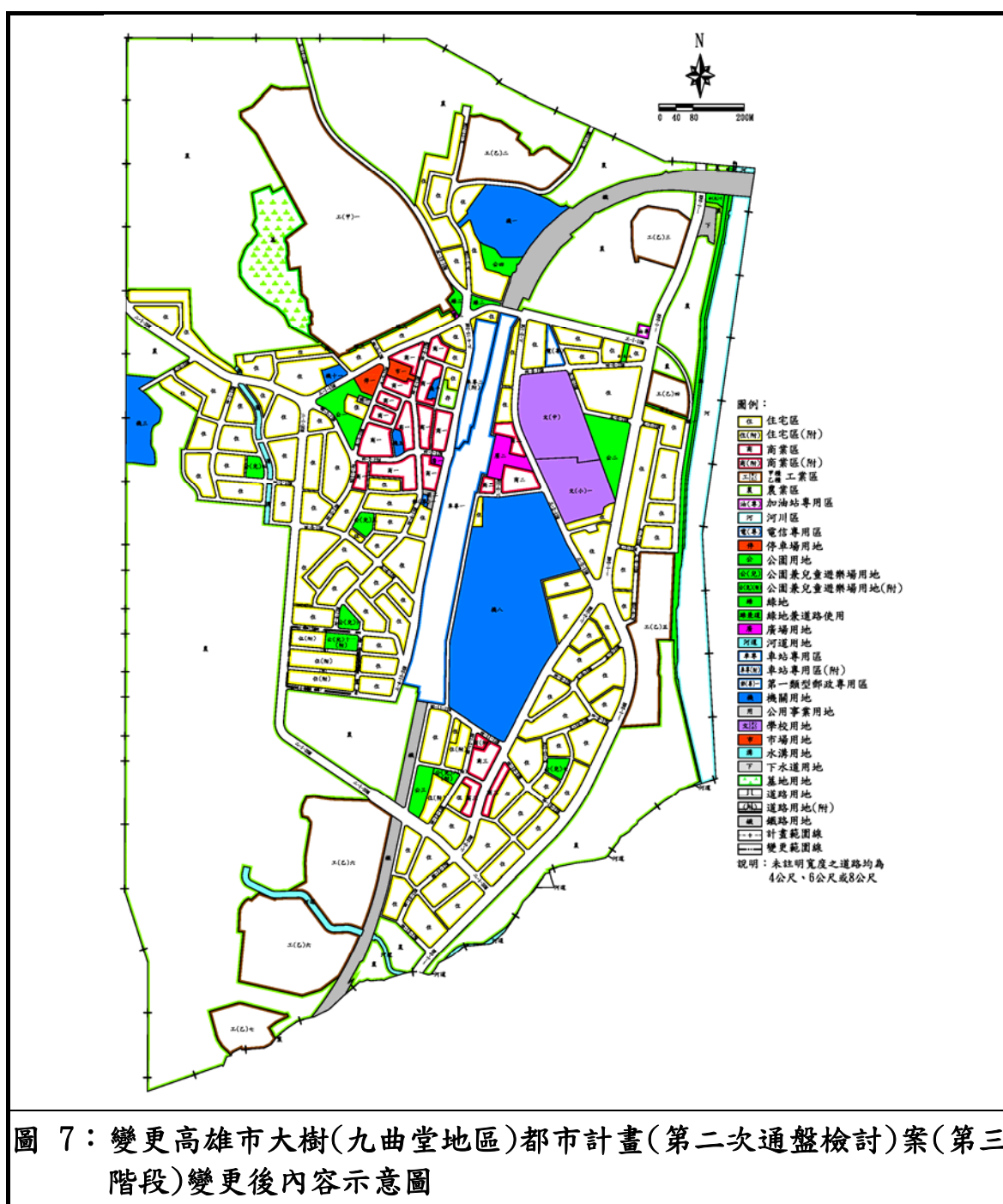


表 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後土地使用分區面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
				變更後面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	46.4602	+1.5469	48.0071	16.73	29.32
	商業區	6.0078		6.0078	2.09	3.67
	甲種工業區	15.3022		15.3022	5.33	9.35
	乙種工業區	19.6099		19.6099	6.83	11.98
	農業區	111.8295		111.8295	38.97	—
	車站專用區	7.3626		7.3626	2.57	4.50
	電信專用區	0.2893		0.2893	0.10	0.18
	加油站專用區	0.0849		0.0849	0.03	0.05
	河川區	7.7440		7.7440	2.70	—
	第一類型郵政專用區	0.0384		0.0384	0.01	0.02
	保存區	0.1933		0.1933	0.07	0.12
	小計	214.9221	+1.5469	216.4690	75.43	59.18
公共 設施 用地	機關用地	15.6457		15.6457	5.45	9.56
	國中用地	2.9560		2.9560	1.03	1.81
	國小用地	4.0626	-2.1122	1.9504	0.68	1.19
	市場用地	0.2112		0.2112	0.07	0.13
	停車場用地	0.2943		0.2943	0.10	0.18
	公園用地	2.6574		2.6574	0.93	1.62
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地	1.0959	+0.3056	1.4015	0.49	0.86
	綠地、綠帶	2.1736		2.1736	0.76	1.33
	綠地兼道路使用	0.0528		0.0528	0.02	0.03
	水溝用地	0.4110		0.4110	0.14	—
	墓地用地	3.2630		3.2630	1.14	—
	廣場用地	0.6197		0.6197	0.22	0.38
	公用事業用地	0.1293		0.1293	0.05	0.08
	鐵路用地	5.4301		5.4301	1.89	3.32
	道路用地	32.0522	+0.2597	32.3119	11.26	19.73
	下水道用地	0.2504		0.2504	0.09	0.15
	河道用地	0.7630		0.7630	0.27	0.47
	小計	72.0682	-1.5469	70.5213	24.57	40.82
合計(都市發展用地)		163.7428	0.0000	163.7428	—	100.00
合計(計畫總面積)		286.9903	0.0000	286.9903	100.00	—

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、農業區、墓地、水溝用地之面積。

第三節 公共設施用地計畫

一、機關

共劃設機關用地六處，其中機三、機八為國防機關用地，機十供活動中心使用，機十一供警察分駐所、消防隊使用，面積合計 15.6457 公頃。

二、公用事業用地

劃設公用事業用地二處，其中用一供作自來水事業使用，用二供作電信、電力事業使用，面積合計 0.1293 公頃。

三、學校

(一) 國小

劃設國小用地一處，國小一為現有之九曲國小，面積 1.9504 公頃。

(二) 國中

劃設國中用地一處，係為現有之大樹國中，面積 2.9560 公頃。

四、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設公園四處(公一、公二、公三、公四)，面積 2.6574 公頃。鄰里公園兼兒童遊樂場共劃設八處，面積 1.4015 公頃。

五、市場

共劃設零售市場一處，面積合計 0.2112 公頃。

六、綠地、綠帶

高屏溪沿岸劃設綠一為河岸綠帶，綠二、綠三及綠五為工業區隔離綠帶，綠地面積合計 2.1736 公頃。

七、綠地兼供道路使用

配合產業發展需求，劃設一處綠地兼供道路使用，面積計 0.0528 公頃。

八、墓地

劃設墓地一處，面積 3.2630 公頃。

九、停車場

共劃設停車場一處，面積合計 0.2943 公頃。

十、 廣場

共劃設廣場三處，面積合計 0.6197 公頃。

十一、 水溝用地

將流經都市發展區部分之湖底溝劃設為水溝用地，面積 0.4110 公頃。

十二、 下水道用地

劃設一處汙水截流系統以供九曲堂揚水站使用，面積 0.2504 公頃。

十三、 河道用地

配合水利工程施作劃設一處河道用地，面積 0.7630 公頃。

十四、 其他

本計畫區內之公共設施用地得作多目標使用。

表 9：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後公共設施用地明細表

項目	編號	變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	位置(或說明)	備註
機關用地	機一	2.5814	0.0000	2.5814	國防使用，位於工(乙)二南側。	
	機三	1.2993	0.0000	1.2993	國防使用，位於計畫區西側。	
	機五	0.1304	0.0000	0.1304	現為派出所，位於建村街商業區內側。	
	機八	11.3734	0.0000	11.3734	現為國防使用，大樹國中南側。	
	機十	0.0849	0.0000	0.0849	供活動中心使用，位於市一東側。	
	機十一	0.1763	0.0000	0.1763	供警察分駐所、消防隊使用，位於停一西側。	
	合計	15.6457	0.0000	15.6457		
學校用地	文小一	1.9504	0.0000	1.9504	九曲國小，位於大樹國中南側。	
	文小二	2.1122	-2.1122	0.0000	預定地，位於公兒六南側。	變十四
	小計	4.0626	-2.1122	1.9504		
	文中	2.9560	0.0000	2.9560	大樹國中，位於九曲路東側。	
	小計	2.9560	0.0000	2.9560		
	合計	7.0186	-2.1122	4.9064		
公園用地	公一	0.7571	0.0000	0.7571	位於建村街東側新社街西側	
	公二	1.0733	0.0000	1.0733	位於大樹國中、大樹國小東側。	
	公三	0.4350	0.0000	0.4350	位於計畫區南側市二南側。	
	公四	0.3920	0.0000	0.3920	位於工(乙)二南側。	
	合計	2.6574	0.0000	2.6574		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)四	0.1997	0.0000	0.1997	位於計畫區西側，湖底溝西側。	
	公(兒)五	0.2044	0.0000	0.2044	位於商業區南側。	
	公(兒)六	0.2033	0.0000	0.2033	位於公兒十北側。	
	公(兒)七	0.2005	0.0000	0.2005	位於工五西南側。	
	公(兒)八	0.1308	0.0000	0.1308	位於公三東北角。	
	公(兒)九	0.0559	0.0000	0.0559	位於加油站專用區西南側。	
	公(兒)十	0.1015	0.0000	0.1015	原機二，位於計畫區東北角，工(乙)三右方。	
	公(兒)十一	0.0000	+0.3056	0.3056		變十四
	合計	1.0959	+0.3056	1.4015		

項目	編號	變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	位置(或說明)	備註
綠地、綠帶	綠	2.1736	0.0000	2.1736		
綠地兼供道路使用	綠兼道	0.0528	0.0000	0.0528		
市場用地	市一	0.2112	0.0000	0.2112	位於新社街東側，停一東側。	
廣場用地	廣一	0.0587	0.0000	0.0587	位於車站西側。	
	廣二	0.5401	0.0000	0.5401	位於車站東側。	
	廣三	0.0201	0.0000	0.0201	位於三-4 號道路北端。	
	合計	0.6197	0.0000	0.6197		
水溝用地		0.4110	0.0000	0.4110	現有湖底溝。	
墓地用地		3.2630	0.0000	3.2630	公墓、工一西側。	
公用事業用地	用一	0.0480	0.0000	0.0480	供作自來水事業使用。	
	用二	0.0813	0.0000	0.0813	供作電信、電力事業使用。	
	合計	0.1293	0.0000	0.1293		
停車場用地	停一	0.2943	0.0000	0.2943		
下水道用地		0.2504	0.0000	0.2504	供九曲堂揚水站使用。	
河道用地		0.7630	0.0000	0.7630		
鐵路用地		5.4301	0.0000	5.4301	縱貫鐵路屏東線。	
道路用地		32.0522	+0.2597	32.3119		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

一、道路用地

(一) 聯外道路

1. 一-1 號道路(台 29 號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄、屏東，北通大樹、旗山，計畫寬度 24 公尺。
2. 二-1 號道路為起自本計畫區一-1 號聯外道路，向西通往仁美、鳳山之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
3. 五-12 號道路為起自本計畫區五-1 號道路南端向北通往龍目村之聯外道路，計畫寬度為 10 公尺。

(二) 區內道路

區內主要、次要道路乃由聯外道路分岐而劃設之道路系統，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺及 10 公尺，並劃設 8 公尺、6 公尺及 4 公尺寬之出入道路。

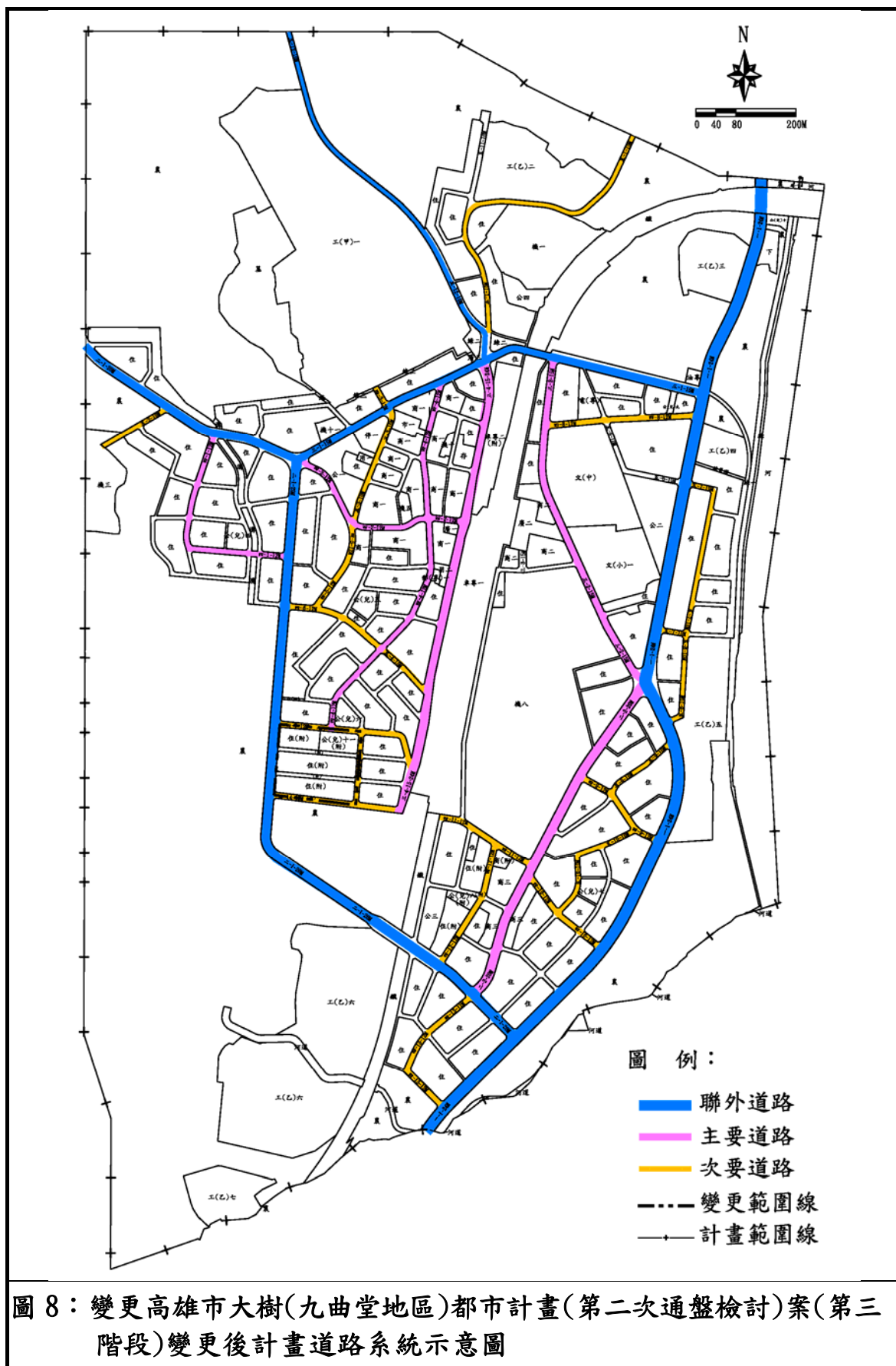
二、鐵路用地

縱貫鐵路屏東線貫穿本計畫區，並設九曲堂車站。其路線於計畫區北端向東轉，越高屏溪通往屏東，面積合計 5.4301 公頃。

表 10：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
一-1	24	2050	東北自鐵路用地，南至計畫範圍線	主要聯外道路(台29號省道)
二-1	20	1860	自東北面計畫範圍線，南接一-1號道路	聯外道路
二-2	20	690	北自一-1號道路，南接二-1號道路	區內主要道路
三-1	15	855	西自二-1號道路，東至一-1號道路	聯外道路
三-2	15	670	北自三-1號道路，南至一-1號道路	區內主要道路
三-3	15	40	北自站專(三)，南至機八	區內主要道路
三-4	15~24	920	北自三-1號道路，南至四-14號道路	區內主要道路
四-1	12	420	自二-1號道路，接三-1號道路	區內次要道路
四-2	12	350	西自二-1號道路，東至廣一	區內次要道路
四-3	12	40	北自工一，南接三-1號道路	區內次要道路
四-4	12	750	北自三-1號道路，南至四-7號道路	區內主要道路
四-5	12	180	北自四-2號道路，南至四-6號道路	區內次要道路
四-6	12	200	西自二-1號道路，東至四-4號道路	區內次要道路
四-7	12	290	西自二-1號道路，東至三-4號道路	區內次要道路原環狀系統變更
四-8	12	240	西自三-2號道路，東至公(兒)九南側	區內次要道路
四-9	12	185	西自二-2號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
四-10	12	190	西自二-2號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
四-11	12	200	東自二-2號道路，西至鐵路	區內次要道路
四-12	12	250	北自四-11號道路，南至二-1號道路	區內次要道路
四-13	12	280	北自二-1號道路，南接一-1號道路	區內次要道路
四-14	12	250	西自一-1號道路，東至三-4號道路南端	部分為原四-7號道路
五-1	10	605	自北面計畫範圍線，南至五-12號道路南端	區內次要道路
五-2	10	140	自二-1號道路，至機三	區內次要道路
五-3	10	235	北自三-4號道路，南接四-2號道路	區內次要道路
五-4	10	120	北自四-4號道路，南至三-4號道路	區內次要道路
五-5	10	135	北自四-7號道路，南接四-14號道路	區內次要道路
五-6	10	215	北自四-8號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
五-7	10	395	北自一-1號道路，南仍接一-1號道路	區內次要道路
五-8	10	180	北自五-7號道路，南至一-1號道路	區內次要道路
五-9	10	145	北自一-1號道路，南至四-9號道路	區內道路
五-10	10	245	北自四-9號道路，南至四-10號道路	區內道路
五-11	10	165	南自五-1號道路，北至計畫區北端	區內道路
五-12	10	740	南自五-1號道路南端，北至計畫區北端	聯外道路
未編號道路	20、10、8、7	—		
	6	55		
	4	2970		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



第五節 實施進度及經費

本階段發布實施作業公共設施用地採市地重劃方式整體開發，有關實施進度及經費彙整如下表 11。

表 11：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)實施進度及經費表

公共設施 種類		面積 (公頃)	土地取得 方式				開發經費 (萬元)	主辦 單位	完成 期限	經費 來源
			徵 購	市地 重劃	公地 撥用	其 他	工程費 (含整地費)			
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	公兒 十一	0.31		✓			1,178	自辦市地 重劃會	113	由土地所 有權人自 行籌措支 應
道路用地		0.53		✓			776			
合計		0.84	—	—	—	—	1,954			

註：1. 本表之經費概估僅供參考，實際之開闢經費及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第 43 次會議記錄

高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議紀錄

一、時間：民國104年2月26日（星期四）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：陳惠美

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、徐委員中強、賴委員文泰(請假)、白委員金安、陳委員啟仁、楊委員欽富、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、陳委員世雷、劉委員富美(請假)、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(林弘慎代)、蔡委員長展(廖哲民代)、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、黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

國防部政治作戰局

毛文良

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處

林家緯、黃泰瑞、簡銘志、韓長澄、范軒芸、林宏辰

交通部臺灣鐵路管理局

梁怡萍、方子瑋、劉義民

高雄市政府地政局

謝瑛民、陳志宏、王玲娟、

蘇洵韻

高雄市政府經濟發展局

鄒敦緯、李俊雄

高雄市政府水利局

謝宗霖

高雄市政府交通局

李國正、蘇傳翔

高雄市政府消防局	邵志和、蔡致模、胡育銘、 李品宏、陳顯鑫
高雄市政府工務局新建工程處	龔國禎
高雄市政府工務局養護工程處	林建良
高雄市政府文化局	黃有祿
高雄市政府教育局	余季珍
高雄市政府工務局（建管處）	
高雄市政府社會局	劉華園
高雄市岡山區公所	朱宋政
高雄市小港區公所	宋旺隆
高雄市大樹區公所	林文松、楊豐茂
臺灣糖業股份有限公司	莊文德、蔡銷峰、洪柏歆、 楊曉宜

張黃菊英君	張國明代
-------	------

陳石原君

陳天瑞君

高雄市政府都市發展局	王啟川、高鎮遠、張文欽、 郝道玲、陳昌盛、邵月鳳、林肇志、王智聖、吳哲瑋、許瀨文
------------	---

（二）高雄市議會

高閔琳議員	高閔琳
陳麗娜議員服務處	林蜀台
林芳如議員服務處	黃國雄
曾麗燕議員服務處	黃馨慧

七、報告案件：

第一案：高雄市都委會業務及都市計畫案件報告。

決 議：洽悉。

八、審議案件：

第一案：變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案

訂停車場用地土地使用管制規定」。

二、其餘土地使用管制文字修正部分依本次簡報內容修正(詳如附表五)。

第六案：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點及暨都市設計)通盤檢討案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見通過。

一、實質變更案第7案(併入陳第11案)：

基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

二、實質變更案第9案：

「車站專用區(二)」考量周邊舊鐵橋溼地暨天空步道、鳳梨罐詰工場再利用等本府已投入諸多建設，為利後續開發彈性並兼顧負擔合理性，酌予調整容積率為60%應捐贈9%之公共設施用地，並由交通部臺鐵局與高雄市政府合作開發，藉以帶動整體觀光發展，並以車站周邊未開闢道路為優先負擔捐贈標的。

三、土地使用分區管制要點第4點文字修正為：四公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮1公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照6公尺計畫道路處理。


四、實質變更案、公開展覽期間公民或團體建議意見及土地使用分區管制要點修正市都委會決議欄如後附表六~九。

九、散會：下午6時20分。

附表六、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)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	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	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。		配合全國區域計畫調整為 115 年，計畫人口修正為 14500 人。	照專案小組初步建議意見通過。
二	原計畫機一用地	「機一」機關用地(2.96)	住宅區(附)(0.08)	1.原機一用地指定為國防使用，因國防機關已遷移，現況為閒置土地。 2.將原機一用地公有地部分，變更為公用地，以彌補地方公共設施不足之情況；部分私有地則配合周邊分區變為住宅區，並須依規定回饋公共設施。	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.考量國防部軍備局仍有用地需求，故依其權屬範圍維持機關用地，惟若其未依所提 5 年興建計畫執行，則於下次通盤檢討時變更為公園用地。 2.範圍內私有地經徵詢土地所有權人變更為住宅區並依規定負擔之意願，惟未能取得全數土地所有權人同意，考量地方發展及需求，北側私有地配合周邊現況變更為農業區；南側私有地併同財政部國有財產署管有土地及無使用需求之鐵路用地(新興段 705-1 地號)變更為公園用地，以彌補地方公共設施不足之情況。	照專案小組初步建議意見通過。
			農業區(0.01)				
			「公四」公園用地(2.87)				
三	原計畫公(兒)九用地	「公(兒)九」公園兼兒童遊樂場用地(0.06)	住宅區(附)(0.06)	原計畫由道路用地變更為公兒用地彌補公兒用地不足，經檢討後該區塊範圍過於狹小且為私有地，作為公共設施用地無太大實質效益，故配合周邊用地予以變更為住宅區。	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	照案通過。 變更理由請加註：本案面積未符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，故依都市計畫	照專案小組初步建議意見通過。

					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。	公共設施保留地檢討變更作業原則：未徵收之兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。	
四	機 十 東 側 住 宅 區	住 宅 區 (0.21)	保 存 區 (0.21)	該用地現況為九區鳳梨罐詰工廠，且該用地已登錄為歷史文化資產並為公有地，故為保存歷史建物並增進計畫區遊憩使用，將公有地範圍變更為保存區。		修正通過。 依第2次專案小組會議建議內容通過，請規劃單位配合修正相關資料。	照專案小組初步建議意見通過。
五	原 計 畫 公 (兒) 五 用 地	公兒用地 (0.20)	住宅區(附) (0.156) 「公(兒) 五」公兒用 地(附) (0.044) 「公(兒) 五」公兒用 地(附) (0.02) 道路用地 (0.02)	由於該公共設施用地長期未能開闢且受限於徵收經費籌措，故優先解編該公兒用地，並另尋公有地彌補計畫區公共設施之不足。	應以市地重劃方式整體開發。	維持原計畫。 1. 因以市地重劃方式開發負擔比例約 67.04%超過法定負擔比例 45%之規定，且重劃區周邊道路尚未徵收開闢，若以市地重劃方式辦理開發，不利重劃土地分配及重劃後建築使用。 2. 請另案納入公共設施保留地通檢專案辦理。	照專案小組初步建議意見通過。
六	公 (兒) 六、 國 小 二 用 地 及 住 宅 區(附 二)及 周 邊 道 路 系 統	文小二用 地(2.13)	住宅區(附) (1.27) 「公(兒) 十」公兒用 地 (0.70) 道路用地 (附) (0.02) 「公(兒) 六」公兒 用地 (0.20)	由於現今生育率逐年降低，經本計畫檢討評估已無國小用地之需求，故將該用地納入周邊整體開發區中，配合周邊使用分區調整為住宅區以及區內不足之公共設施用地優先將已徵收之道路系統規劃為道路用地，並將整體住宅區以及道路系	1. 應以市地重劃方式整體開發。 2. 重劃範圍內國有地採撥用方式，不納入重劃共同負擔。	本案原公展草案係為解決公共設施保留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且全案經地政局評估公辦市地重劃財務不可行，故恢復為原擬定(71.11.16 公告實施)都市計畫內容。(如下圖)	照專案小組初步建議意見通過。

		住宅區 (0.05)	道路用地 (附) (0.05)	統重新配置，並修改該附帶條件。			
		住宅區 (略計 49 m ²)	住宅區(附) (0.88)				
		住宅區 (附) (0.88)					
		住宅區 (附) (0.15)	道路用地 (附) (1.17)				
		人行步道 (0.02)					
		道路用地 (1.00)					
		道路用地 (0.10)	住宅區(附) (0.10)				
七	原計畫機關用地	「機五」 機關用地 (0.13)	商業區(附) (0.13)	原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該用地產權為私有地未徵收，考量私有地主權益，將該用地變更為商業區並依規定回饋公共設施用地或以代金繳納。	公共設施變更為商業區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積 40%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. 本案公展草案變更為商業區，審議期間基於下列理由檢討變更為停車場用地： (1) 涉及變更負擔，土地所有權人未能整合達成共識。 (2) 原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該機關用地及其他機關亦無使用需求。 (3) 本計畫區停車場用地面積尚未符合通檢辦法規定。 2. 綜合上述理由故優先檢討變更為停車場用地，交通局及土地所有權人如有意見，則請於 103.11.20 前一併提出供大會審議參考。	基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

八	公 二 北 側、 東 側 住 宅 區(供 作 國 宅 使 用)	住 宅 區 (供作國 宅使用) (1.31)	住 宅 區 (2.18)	由於現況已無國宅 等相關使用需求， 且部分土地已有建 物座落，故回歸都 市計畫法住宅區一 般規定。		照案通過。	照專案小組 初步建議意 見通過。
		住 宅 區 (供作國 宅使用) (0.87)					
九	車 站 專 用 區	車站專用 區(附) (7.50)	車站專用區 一(附) (6.28)	1. 為促進車站專用 區之開闢，提升 站區及周邊地區 整體發展，以及 保留具歷史意義 以及綠色遊憩開 放空間；故修正 原附帶條件之內 容。 2. 將歷史建物群及 遊憩空間範圍劃 為站專(二)，以 供未來多元發展 機能使用，涉及 土地使用強度調 整部分，則依規 定負擔公共設 施，並優先以捐 贈站區西側未開 闢之道路為捐贈 標的。 3. 站專(一)維持現 行鐵路用地之使 用，不涉及使用 項目及強度之調 整，故無須回饋 負擔。 4. 現行都市計畫圖 上註記之「站 (專)」與高雄市 一般性通用簡稱 「車(專)」不 符，故予以修正 都市計畫圖之圖 例。	站專(二)應捐 贈基地面積 35%之公共設 施用地，並優先 以三-四-15~ 25M 未開闢之 道路為負擔範 圍。	照案通過。 1. 本案依下列建議 意見修正通過： (1)因臺灣鐵路管理 局 103.9.5 來函 表示九曲堂站區 短期內暫無其他 開發計畫，建議 維持原計畫，惟 考量九曲堂站區 為九曲堂地區重 要公共空間，為 提升站區及周邊 地區整體發展， 劃設為車站專用 區二(附)，以供 未來多元發展使 用。 (2)土地使用管制要 點修正為：建蔽 率 30%、容積率 30%，其容許使 用項目除依公展 草案內容外並增 列不得作酒家 (吧)業、特種 咖啡茶室業、一 般浴室業、三溫 暖業、舞廳 (場)業、歌廳 業、視聽歌唱 業、錄影節目帶 播映業、資訊休 閒業、飲酒店業 等項目。 (3)本案需依變更負 擔規定捐贈公共	「車站專用 區(二)」考 量周邊舊鐵 橋溼地暨天 空步道、鳳 梨罐詰工場 再利用等本 府已投入諸 多建設，為 利後續開發 彈性並兼顧 負擔合理性， 酌予調 整容積率為 60%應捐贈 9%之公共設 施用地，並 由交通部臺 鐵局與高雄 市政府合作 開發，藉以 帶動整體觀 光發展，並 以車站周邊 未開闢道路 為優先負擔 捐贈標的。

						設施用地，故以本計畫區內機二用地(變更後為公(兒)十一用地)為捐贈標的，無償捐贈予市府。 (4)變更理由及土地使用管制要點請配合修正。	
十	計畫區東南側農業區	下水道用地(0.10)	農業區(0.10)	該地區原於 92 年設置污水截流系統而變更為農業區為下水道用地，後因於 95 年辦理大樹鄉污水下水道系統實施計畫檢討，配合中央政策加速辦理用戶接管工程並取消污水截流系統，目前已無使用該土地之必要，故回復為原土地使用分區。	1. 配合公開展覽期間人民或機關團體陳情意見第三案變更。 2. 維新段 1343 地號	照案通過。 變更理由請增列水利局書面意見。	照專案小組初步建議意見通過。
	計畫區西側農業區	下水道用地(0.11)	農業區(0.11)		湖底段 703 地號		
十一	二-1-20M 北側三公八市二機九、停二用地	「停二」停車場用地(0.10)	商業區(附)(0.10)	市場用地、機關用地及停車場用地經主管機關評估後無使用需求，故配合周邊分區變更為住宅區及商業區並納入未開闢之公共設施及周邊道路系統，劃設為一整體開發區，以增進本區公共建設開闢率。	應以市地重劃方式整體開發。	修正通過。 1. 建議僅劃設整體開發範圍及提供參考示意圖，不規定應以市地重劃方式整體開發，俾土地所有權人可另循都市計畫法第 24 條、第 27 條之 1 規定辦理。 2. 請規劃單位修正附帶條件之開發方式，增加開發可行性。	照專案小組初步建議意見通過。
		「機九」機關用地(0.13)	住宅區(附)(0.72)				
		「市二」市場用地(0.25)					
		「公三」公園用地(0.34)					
		「公三」公園用地(0.01)	「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.01)				
		「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(0.20)	「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.11)				
		住宅區(附)(0.09)					

		道路用地 (0.36)	道路用地 (附) (0.36)				
十二	機二	「機二」 機關用地 (0.11)	「公(兒)十 一」公園兼 兒童遊樂場 用地(0.11)	原機二之指定用途 為供國防使用，現 況為舊鐵橋濕地公 園，土地所有權人 現已供土地做簡易 綠化，故配合現況 實際使用變更分 區。		原則照案通過。 惟如工務局養工處 回復意見有再行討 論必要者，則再提 小組討論。	照專案小組 初步建議意 見通過。
十三	新興 段 816 地號	鐵路用地 (略計 17.53 m ²)	農業區(略 計 17.53 m ²)	經鐵路用地主管機 關表示未徵收之鐵 路用地無使用需求 及徵收計畫，並於 102 年 3 月 20 日鐵 企 地 字 第 1020007827 號函建 議變更適當用地， 考量土地所有權人 之權益，本案配合 鄰近分區為農業 區。		依本第 4 專案小組 次會議簡報資料修 正通過(鐵路用地： 維新段 1400-2、 1401、1434、 1407、1419、 1420、1400 及新興 段 466-1、484-1、 485、491、492-1、 499-1、500-1、 501-1、501-2、 502-1、503-1、 504-1、805、808、 812、814、816、 818、851、879、 885、896、897、 898、899、901 等地 號；車站專用區： 九曲段 63、66、 67、68、69、70 等 地號，予以配合周 邊分區變更為農業 區、河道用地、工 業區及住宅區，變 更為工業區及住宅 區者依規定負擔公 共設施回饋)。另新 興段 816 地號經臺 灣鐵路管理局 103.9.11 來函表示 目前無使用需求， 故依毗鄰使用分區 變更為農業區。	照專案小組 初步建議意 見通過。
十四	計畫區 內 4M 人行步 道用地	4M 人行步 道用地 (1.22)	道路用地 (1.22)	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。		計畫區內四公尺人 行步道依本次會議 分類資料辦理，惟 變更為住宅區及車 站專用區部分，請 規劃單位徵詢所有 權人對變更分區及 依原高雄縣都市計	照專案小組 初步建議意 見通過。

						畫變負擔更回饋通案規定之意願，於計畫核定前取得全數所有權人同意，若無法於核定前取得全數土地所權人同意，則變更為道路用地。	
十五	土地 使用 管制 要點	已訂定	修訂	大樹(九曲堂地區)都市計畫係屬主細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。	配合變更內容編號九修正，並刪除都市設計基準，同時修正細部計畫案名。	詳附表九、土地使用分區管制要點修正前後對照表。

附表七、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)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	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府文化局	<p>1. 變更案第四案機十東側住宅區，歷史建築「九曲堂泰芳商會罐詰鳳梨工場」登錄範圍為大樹區中興段144地號，面積1962.8平方公尺。</p> <p>2. 大樹區中興段144-6、161號2筆土地，現況為道路使用；大樹區中興段121、121-1、121-2、121-3、144-1、144-2、144-3、144-4、144-7、144-8號等10筆土地，現況為住宅使用，請依現況使用調整適當分區。</p> <p>3. 本市於大樹區內公告之文化資產包含「國定古蹟下淡水溪鐵橋(含飯田豐二碑)」、「市定古蹟竹寮取水站」、「歷史建築九曲堂泰芳商會鳳梨罐詰工場」、「歷史建築三和瓦窯」等處。</p> <p>4. 「歷史建築曹公圳舊圳頭」位於大寮區內。</p> <p>5. P45~47 二、人文與遊憩景點中，「(一)古蹟與歷史性建物」內容建議區分為「古蹟」、「歷史建築」、「傳統建物」三類。「姑婆寮莊家古厝」以及「大坪頂黃家古厝」非本市公告之古蹟或歷史建築，建議歸類於「傳統建物」。</p> <p>6. 圖4-9，「九曲堂泰芳商會罐詰工場」、</p>	同左	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 所陳事項第2點中興段144-6及161地號為現行計畫之住宅區，現況供停車使用，考量變更後將產生畸零住宅區(徑深僅3米)不利使用，故建議併同中興段144地號土地變更為保存區，增加歷史建築之開放空間以利進行整體規劃利用；餘地號土地(中興段121、121-1、121-2、121-3、144-1、144-2、144-3、144-4、144-7、144-8)，因周邊鄰接住宅區，且部分土地上有建築物，故建議同意併鄰近分區維持原計畫住宅區。</p> <p>2. 另所陳事項第3-8點內容，配合修正計畫書內容。</p>	<p>歷史建築「九曲堂泰芳商會罐詰鳳梨工場」登錄範圍為中興段144地號，變更為保存區；中興段144-6及161地號現行計畫為住宅區，避免產生畸零住宅區(深度約3米)不利使用，一併變更為保存區以利整體規劃增加歷史建築之開放空間，惟其容積可移轉至本計畫區內財政部國有財產署經管之土地；其餘地號土地因鄰接住宅區，且部分土地上有建築物，仍維持為住宅區。</p>	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>「竹寮取水站」等位置標示錯誤。並建議增列「下淡水溪鐵橋」。</p> <p>7. P78、82，本案計畫區內之文化資產為「歷史建築九曲堂泰芳商會鳳梨罐詰工場」及「國定古蹟下淡水溪鐵橋(含飯田豐二碑)」。</p> <p>8. P106，「國家二級古蹟-舊鐵橋」請改為「國定古蹟下淡水溪鐵橋高雄端」。</p>				
2	王修慶	<p>車站保留地變更回農地湖底段地目 762。</p>	<p>1. 762 地前面已經建為鐵路電務材料庫房。</p> <p>2. 鐵路局經問過不再使用。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>理由： 該車站專用區係於辦理「變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」中變更案第五案，為促進台鐵土地活化將鐵路用地變更為車站專用區，陳情地號原屬未徵收之鐵路用地，經徵詢主管機關台灣鐵路管理局表示無使用需求，另考量範圍完整性，爰建議湖底段 762 地號併同湖底段 760-1、761-1 地號車站專用區土地等私有地一併變更為農業區。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
3	陳仁豪 陳仁穎 陳玲瑜 張復明等 4 人	<p>1. 細部計畫書圖 P22 內面積與比例欄位數字，可能誤繕左右相反；另註 2 列並無第四案，是否應為第一案；圖內為公兒十，表為公兒十一應為誤繕。</p> <p>2. 第一案公共設施共同負擔比例較高超過 45%，是否會影響市地重劃開發，是否可略為減少公兒十面積。</p> <p>3. 市府都發局用心，市</p>	同左。	<p>建議部分採納。</p> <p>理由： 1. 計畫書誤繕部分，配合修正計畫書內容。 2. 本案係依教育局 101 年 9 月 25 日函復該區學生數逐年下降，評估文小二無開關需求之意見，爰將文小二學校用地檢討變更，併同周邊公(兒)六、道路納入其西側之市地重劃範圍內，本案公共設施負擔約 50%，其中包</p>	<p>本案原公展草案係為解決公共設施保留地問題，擬以市地重劃方式辦理整體開發，惟因文小二教育局表示尚有用地需求，且全案經地政局評估公辦市地重劃財務不可行，</p>	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>民感同身受，惟在市府財源困難情形下，在地市民願積極配合市地重劃，惟第一案建議列管期程於105年前辦理，俾利市民與市府雙贏局面。</p> <p>4. 住宅區及商業區容積率唯200及240太低不符合實際狀況，恐又造成違建情形，請市府提高至300以上，以嘉惠市民。</p> <p>5. 土地使用分區管制要點備註欄說明，整體開發區需自道路境界線至少退縮5公尺建築，是否可以取消或減少退縮地。</p>		<p>括一通所劃設之重劃範圍（公設比約28%）。</p> <p>3. 教育局續於103年2月5日來函表示，該計畫區在計畫年期屆滿後將增加國小學生數約424人，在九曲國小目前教室空間數量無法另增加15班（以每班29人計），及文小二與九曲國小被鐵路相隔，為利鄰近文小二區域學齡學生能就近入學及上下學安全，仍建請保留文該學校用地。參酌本府教育局評估建議及確保學童就學權益，本案建議文小二學校用地維持原計畫。</p> <p>4. 惟為加速文小二西側市地重劃區開發、保障土地所有權人負擔合理公共設施比例及本市通案性規定，建議將公（兒）六及周邊部分道路併同納入原市地重劃區，並調整該範圍內土地配置。</p> <p>5. 考量九曲堂現況住宅發展率僅達67.33%，故人口成長密度未臻成熟階段，同時考量增加容積率將造成公共設施之負擔，影響當地居民之生活品質，建議維持現況管制內容。</p> <p>6. 退縮建築部份，係依內政部頒「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」規定辦理；考量全市實際使用情況，</p>	故恢復為原擬定（71.11.16公告實施）都市計畫內容。	
--	--	--	--	--	------------------------------	--

				擬朝退縮建築部分應留設 1.5 公尺無遮簷人行步道供公眾通行，但得計入法定空地予以調整。		
4	黃慶隆	懇請貴府高抬貴手暫勿將陳情人房屋座落土地劃入保存區(第 4 案大樹區中興段 121、121-1、121-2、144-2、144-3 地號)，以上土地日本時代原為陳情人阿公(黃盛)所有土地並建有現今存在其上的房屋，國民政府來台不知為何變成國有地，本人欲向國有財產局申購買回，懇求貴府高抬貴手，陳情人感恩不盡。 附件 1：略圖位置。 附件 2：日本時代登記土地登記簿。 附件 3：日本時代戶籍登記。	同左。	同編號第 1 案。	考量陳情人土地為住宅區且部分土地上有建築，維持原計畫住宅區。	照專案小組初步建議意見通過。
5	林茂盛	本人，林茂盛，所有曹公段 7、17 及 18 地號土地(謄本如附)，雖為都市計畫土地，惟現況係為袋地，耕作 60 年餘，僅能藉由鄰地出入，無奈近年鄰地舊有通路遭阻，導致無法使用，耕地荒廢，影響生計。 因逢貴局辦理本區域都市計畫，盼請貴局予以協助，進行耕地重劃，以利農耕，有關通路建議方向，如附件地籍圖所示，請予協助劃定通路至 2-1 號道路或往北至舊有農路。	同左。	建議未便採納。 理由： 1. 考量周邊道路系統之整體性，且陳情範圍周邊計畫道路大部分均尚未開闢，於陳情範圍劃設道路用地之使用效率不高，爰有關農地進出通路部分，建議與鄰近土地所有權人協調。 2. 有關農地重劃部分，非屬都市計畫業務，經地政局表示依農委會函示，農業區不宜列入農地重劃計畫實施對象。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
6	陳振芳	茲久堂里民陳振芳(附件編號 1)，於 11 月 26 日參與大樹都市計畫說明會後，大失所望，竟然多年來所陳情建議事項未被採納。現今提出	同左。	建議未便採納。 理由： 1. 依本府工務局 102 年 12 月 20 日函覆：「旨揭用地(公 1)公園用地，業由前公	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>反駁理由，祈望貴局重新審核，改變初衷決定：</p> <p>1. 按都市計畫示意圖中（編號 1），參雜著一大片住宅用地及自來水廠機關用地，若以作為公園用地面積明顯不足，本身才是「公園畸零地」。</p> <p>2. 本身是「公園畸零地」，卻不徵收也不開發，但你們大筆一揮，便把我們這些私人土地綁死 30 幾年動彈不得。</p> <p>3. 陳情的 8 筆土地貴局勘察結果即是畸零地（不足 80 坪），不致於影響公園整體規劃，故更應該納入都市計畫中。</p> <p>4. 現今舊有兵工廠用地，已規劃為公園用地，其面積夠大足以取代政府規定「綠地比例原則」。（示意圖 B）</p>		<p>所完成部分開闢，未開闢部分目前本處尚無開闢計畫，依都市計畫法第 45 條規定，本計畫區內遊憩面積占其都市計畫總面積尚不足 10%，有關都市計畫變更乙節，本處不同意」。</p> <p>2. 查公一公園用地已部分開闢，本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占其都市計畫總面積約 2.18%。所陳土地係 71 年劃設為公園用地（已超過 30 年），土地範圍畸零（徑深約 2m~10m），迄今尚未徵收開闢，而其地上建物無合法之建照執照。</p> <p>3. 就空間區位上，查本公園（0.76 公頃）為於市中心西側，周邊半徑 400 公尺範圍內雖有 2 處公（兒）（各 0.2 公頃），惟均尚未徵收開闢，爰本公園係九曲堂火車站西側唯一處部分開闢之公園，具提供市中心民眾活動之功能。</p> <p>4. 參酌本府工務局意見、陳情範圍畸零不整、區位上功能及範圍完整性，本案建議未便採納。</p>		
7	楊豐茂 許英新 邱照達 蕭本融 王仁樂 吳銀郎等 6 人	<p>高雄市大樹區湖底段及曹公段等部分農地，分區使用編定檢討；祈請擴及鄰近類似相同條件，不能耕作之農地。請納入本市都市計畫「變更高雄市大樹(九曲堂地</p>	<p>1. 依據本次土地分區使用編定檢討，僅限於大樹區湖底段 777、775、771 地號，等預定新闢道路以東學校預定用地，及以南的台鐵地目變更。</p> <p>2. 本次檢討區域以西及台</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查陳情範圍約 4.8 公頃，考量其現況周邊大多為農業使用，且北側臨接之住宅區仍未開闢，為維護農業生產用地、預留都</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		區)都市計畫(第二次通盤檢討)案,及變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案」。	<p>鐵以北,曹公段 51 號起至湖底段 779 地號,延伸至曹公段 5 地號均不包含在內,陳情土地分區使用編定範圍如附件一,所劃紫色線部分。請納入檢討以促進整體都市設計美感城市開發區開闢,以利大樹區發展。</p> <p>3. 本次不檢討分區使用之農地:實質是以本次要檢討土地分區使用編定,同樣位於十多年前興建完成九曲堂四線道外環公路內側;當時興建該四線外環道路時,公路加高,所有排水溝均被截斷,公路又高出農地很多,每逢大雨不僅無法排水、積水成池,荒廢至今,政府又無任何救濟於受害地主。</p> <p>4. 本區農地早在三十多年前計畫興建本九曲堂外環四線快速路前(余陳月瑛縣長、黃寶源鄉長時代),就有過農地分區使用檢討,並在現九曲堂活動中心公布本區為住宅區。</p> <p>5. 大樹區本年度又被政府主辦單位評選為全國四大宜居城市之一,將於本月底赴廈門參加全世界宜居城市比賽。</p> <p>6. 懇請貴市政府體恤民意,將本區納入本次檢討範圍。</p>	<p>市發展用地,並避免住宅區劃設過多卻低度利用,故本案建議未便採納。</p> <p>2. 關於因道路規劃導致農地排水不佳之問題,建請本府水利局、農業局協助處理。</p>		
8	謝文秋 謝明穆 謝秉凱	九曲堂計畫區中興段 812 地號規劃為公園預定地,已經過十餘年之久未見開發使用,而毗鄰現已蓋有老人活動中心、衛生所,兩旁蓋有派出所、大樹農會及圖	同左。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 依工務局 102 年 12 月 16 日函覆:「旨揭用地(公 1)公園用地,業由前公所完成部分開建,未開闢</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		書館、商店、超商等無法作為公園使用。 該地四周為交通要道，車輛出入甚多，做為公園無法使用，請於計畫通盤檢討時變更為住宅區。		<p>部分目前本處尚無開闢計畫，有關都市計畫變更乙節，請貴局依都市計畫法第 45 條規定評估之」。</p> <p>2. 查公一公園用地已部分開闢，本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占其都市計畫總面積約 2.18%。所陳土地係 71 年劃設為公園用地（已超過 30 年），迄今尚未徵收開闢。</p> <p>3. 就空間區位上，查本公園（0.76 公頃）為於市中心西側，周邊半徑 400 公尺範圍內雖有 2 處公（兒）（各 0.2 公頃），惟均尚未徵收開闢，爰本公園係九曲堂火車站西側唯一處部分開闢之公園，具提供市中心民眾活動之功能。</p> <p>4. 參酌本府工務局意見、區位上功能及範圍完整性，本案建議未便採納。</p>		
9	謝文榮 謝文秋	東隆段 629 地號規劃為道路用地與實際不符，因現在九曲堂湖底水溝邊已有道路使用，不需要再開闢，破壞整體規劃，實際不符，為此懇請通盤檢討時准予變更住宅區使用。	同左。	建議未便採納。 理由： 考量整體道路系統完整性、現況部分已有道路可供通行、南側既有建築已臨路指定建築線，且道路之廢除恐損及道路兩側土地所有權人權益，另經本府工務局、交通局表示現況作道路使用部分宜保留為道路用地，故本案建議維持現行計畫內容。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。
10	謝明穆 謝秉凱	東隆段 620 地號為計畫道路，至今已超過十餘載之久未能興闢，該地又處於育才幼稚園內，	同左。	建議未便採納。 理由： 考量整體道路系統完整性，並避免道路廢除損	考量整體道路系統完整性，並避免道路廢除損	照專案小組初步建議意見通

		破壞整體完美，又道路蓋有房舍，因此懇請調整為住宅區使用。 該地旁為湖底水溝旁已有通路使用，不需要為有道路使用，為此懇請檢討時准予變更住宅區。		及道路兩側土地所有權人權益，故本案建議維持現行計畫內容。	及道路兩側土地所有權人權益，且因徵詢土地所有權人，未獲全數同意，故本案維持原計畫。	過。
11	羅珮甄 吳美芬 羅世奇	1. 捐地 40%即 153 坪，羅家願以 708、709、770、690 等四筆地號即 134 坪做為公共設施用地，其不足之 19 坪，以政府無償佔用羅家 75 年，羅家請求國家賠償之費用繳納代金。 2. 道路 4 米路由 707 地號中間開路(附件)即左邊 9 米，中間路 4 米，右邊為 13 米延伸接 689 地號。	1. 大樹區中興段 707、708、709、770、690 等五筆土地約 520 坪，自古即為羅氏家族所有，從阿公時代於日治昭和 11 年間即被佔用為九曲堂警察局所用，光復後繼續佔用，家父在世時，即為此事奔波幾十年，請求政府“還地於民”，雖然民國 80 年九曲派出所遷離原地，但其原建築物辦公廳舍、員警宿舍依舊存在，歷經 20 年之久於 100 年始如願還返，其間上述土地被政府無償佔用長達 75 年之久。 2. 而今土地四鄰均已商業林立，雖然政府還返土地給地主，由機關用地變更商業用地，但條款必須捐地 40%公共設施或繳納代金，如以 707 地號 382.6 坪計算要捐 153 坪，吾等家族覺得非常不公平，因為土地被政府佔用長達 75 年之久，未付分文給地主，現在還地卻要地主捐地 40%或繳納代金於情於理不合道理，如果政府不佔用那麼久，及以機關用地還地於民，造成地主之損失，地主早就可以使用該筆土地了，如此這般請問都發局，誰是得利者，誰又是受害者呢？況且吾等家族現	鑒於本案全部土地所有權人仍尚未整合變更意願，在考量維護地主權益與土地活化利用原則下，建議本案如於本市都委會審議前提送全部土地所有權人變更同意書及建議負擔公設用地方案至本府，則續提大會審議，否則維持原計畫。	不予採納。 1. 本案公展草案變更商業區，審議期間基於下列理由檢討變更停車場用地： (1)涉及變更負擔，土地所有權人未能整合達成共識。 (2)原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該機關用地其他機關亦無使用需求。 (3)本計畫區停車場用地面積尚未符合通檢辦法規定。 2. 綜合上述理由故優先檢討變更為停車場用地，交通局及土地所有權人如有意見，則請於 103.11.20	基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

		在好幾戶(四戶)乃是租屋者啊！	前一併提出供大會審議參考。
羅珮甄 吳美芬 羅世奇等 9 人	103.7.21 陳情補充意見 堅決反對高雄市大樹(九曲堂地區)大樹區中興段 707、708 地號變更為商業區。	1. 707、708 地號等 2 筆土地於日據時代，即供予九曲堂警察派出所使用至民國 80 年，經前高雄縣政府歸還土地共佔用羅家 75 年之久，未付分文給地主且此 2 筆土地要變更商業區，地主要捐 40% 土地或等值之金額給政府，造成羅家極大之損失。	
	103.9.10 親送羅世奇、羅琇丹、羅秀鳳等 3 人不同意機關用地變更為商業區意見書。	2. 現在羅景川、林淑敏 2 位夫妻為了本身之貪得無厭的利益，在法院控告我們弟妹及弟媳婦們在法院言詞辯論還聲聲句句說九曲堂派出所會歸還羅家是他 2 位夫妻之功勞，在我們聽來簡直是天大的笑話，在我們父親羅安心先生七十幾歲時我就載他去找邱連輝、余陳月英 2 位省議員，就是為了 707、708 二筆土地不被徵收而奔走，另二哥羅雄傑、五哥羅國瑞警察局都有派人至 2 位兄長家中詢問要徵收土地之意見，2 位哥哥都反對土地被徵收，他們都有出力的並非羅景川所說的只他一人就可把派出所要回不被徵收的一派謊言。	
		總結： 羅家現在還有四戶的家庭沒有自己的房子，在外租屋過日子，生活都有問題那有餘錢再繳交 40% 等值之金額變更 707、708 等 2 筆地號為商業區，且看到羅景川夫妻 2 人無情無義的對待我們其他人，我們十餘人決定此 707、708 地	

			號永遠不要變更為商業區，在 4 月 17 日我們去參加高雄市政府的開會通知，我記得羅世奇先生、羅景川先生發表意見完畢說他會整合羅家一致的意見，主辦單位的主管有肯定的說了一句，如果你們十幾位共有人有一人反對此變更案此變更案就不會通過，懇請高雄市政府要遵守對人民的承諾吧，我們九位堅決反對 707、708 變更為商業區。			
	羅景川	請回覆大樹區中興段 707 號依回饋方式，由機關用地改為商業用地，以及 708 號道路用地改換至 707 號地內是否可行？	大樹區中興段 707、708 地號羅景川等地主共有人等，於年初應市府都發局所舉辦之協調會，會中地主等曾提議： 1. 原本計畫道路用地 708 地號改遷至 707 地號內，原 708 地號變更為商業用地。 2. 原 707 地號使用分區為機關用地，變更為商業區。如一定要以回饋為條件，則以 770 及 708 移至 707 地號內之計畫道路用地做為回饋。 茲因協調會後久無音訊，故而敬請儘速回音是所祈盼。			
12	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	大樹區湖底段 99-1 地號等 7 筆既成道路土地，請惠予將使用分區「機關用地」變更為「道路用地」。	1. 旨述使用分區變更案為貴府公告「變更高雄市大樹區(九曲堂)地區都市計畫細部計畫通盤檢討案」計畫書內(附件一編號 17 案)。 2. 國防部軍備局管有大樹區 99-1 地號等 7 筆國有土地，面積 383.64 平方公尺，使用分區現為「機關用地」，原為營區使用，於 97 年配合地方政府道路開闢工程，經原大樹鄉公所協調，軍方為配合地方建設，	建議未便採納。 理由： 查陳情所屬之範圍時零，現況雖為巷道使用，俟未來視地區發展狀況做完整道路系統規劃，故本案建議維持原計畫。	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

		<p>同意將原有營區圍牆退縮，土地分割後由地方政府依程序撥用。</p> <p>3. 現上述 7 筆土地已為道路供眾人使用，且經軍方檢討無後續運用計畫，今因於使用分區為「機關用地」，至今日貴府道路主管機關仍未辦撥，且經國產署 99 年 9 月 30 日函示不同意現況接管，致管用不一權責無法釐清。</p> <p>4. 大樹區公所前建議將本案 7 筆土地使用分區配合九曲堂第二次通盤檢討一併辦理變更，故懇請貴府同意將該 7 筆土地劃設為道路用地，俾利貴府依程序辦理撥用，以符管用合一。</p>			
103.4.29 補充意見： 「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表編號第二案，請同意維持原使用分區「機關用地」。	<p>1. 土地坐落：大樹區新興段 509 地號等 46 筆土地，面積 2,604516 公頃。</p> <p>2. 土地使用分區：機關用地。</p> <p>3. 營區名稱：九曲堂北營區。</p> <p>4. 使用單位：陸軍第四地區支援指揮部高雄甲型聯合保修廠(以下簡稱高雄甲型聯合保修廠)</p> <p>5. 陳情事由：貴府辦理「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」，擬將陸軍轄管「九曲堂北營區」坐落大樹區新興段 509 地號等 46 筆使用分區為「機關用地(機一)」用地，變更為「公園用地(公四)」，以彌補地方公共設施不足情況，現經單位檢討營區仍有使用需求，請同意使用分區維持「機關用地」。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查國防部所管轄有之大樹區新興段 509 地號等土地，其中新興段 509、511 地號土地為農業區，餘為機關用地。考量國防部軍備局管有之新興段 624(部分)、509、511 地號農業區上有私有建築物，且非屬原機關用地範圍，爰建議仍維持農業區。</p> <p>2. 查「機一」機關用地指定為國防使用，因國防機關已遷移，現況為閒置土地，且當地居民陳情有髒亂情形，要求改善。另本案依據都市計畫法第 45 條規定(公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場面</p>	<p>1. 考量國防部軍備局仍有用地需求，故依其權屬範圍維持機關用地，惟若其未依所提 5 年興建計畫執行，則於下次通盤檢討時變更為公園用地。</p> <p>2. 範圍內私有地經徵詢土地所有權人變更為住宅區並依規定負擔之意願，惟未能取得全數土地所有權人</p>	照專案小組初步建議意見通過。	

		<p>說明事項：</p> <p>1. 平時—高雄甲型聯合保修廠為負責高、屏地區國軍車輛及後勤裝備保養、維護等任務；現有營區（機八）已不敷使用。</p> <p>2. 戰時—高雄甲型聯合保修廠負責大樹、北高、南高、旗山、萬金等地區開設保修收集站，以結合民間保養廠，採地區支援對支援區內部隊行裝備保修及零附件補給作業，協助部隊戰損裝備，得迅速恢復裝備妥善，以利作戰任務之遂行。</p> <p>3. 另國軍除一般戰訓整備任務外，亦負有協助地區支援災害救援任務及高雄地區油料、糧秣、個人裝備等補給作業、醫療站、保修收集站及沐浴站開設事宜。</p> <p>4. 基於上述考量，請貴府同意「高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」一變更內容編號第二案，使用分區維持「機關用地」，以維國軍戰備保修前支任務遂行。</p>	<p>積不得少於全部計畫面積 10%（本計畫區 2.18%），並為彌補地方公共設施用地不足情形，基於公地公用原則，仍建議維持供展草案。另考量私有地主權益及指定建築線，建議新興段 706-1、707、687（部分）地號土地變更為 4 米道路用地。</p> <p>3. 國防部軍備局並未提出確切具體使用計畫、期程（含私有土地取得計畫）。</p> <p>4. 另國防部軍備局於本府 103 年 4 月 21 日召開之「國防部軍備局經營土地合作開發第三次定期研商會議」表示，國防部所管新興段 509 地號等 49 筆土地非營改基金土地，93 年間提供中鋼公司作爐石鋪設使用，疑有潛在汙染，目前檢測中。有關爐石汙染檢測清除部分，仍請國防部依規定辦理。</p>	<p>同意，考量入地方發展及需求，北側私有地配合週邊現況變更為農業區；南側私有地併同財政部國有財產署管有土地及無使用需求之鐵路用地（新興段 705-1 地號）變更為公園用地，以彌補地方公共設施不足之情況。</p>	
<p>103.6.25 補充意見：變更內容明細表編號第二案，請同意大樹區九曲段 302-1、324-1 地號等 2 筆土地使用分區由「道路用地」變更為「機關用地」。</p> <p>103.9.17 備南工營字第 1030004555 號補充意見：陸軍「九曲堂營區」坐落大樹區九曲段 357、302-1、324-1、</p>	<p>1. 土地座落：高雄市大樹區九曲段 302-1、324-1 地號等 2 筆土地，面積：0.009894 公頃。</p> <p>2. 土地使用分區：道路用地。</p> <p>3. 營區名稱：九曲堂營區。</p> <p>4. 使用單位：陸軍第四地區支援指揮部。</p> <p>5. 陳情事由：大樹區九曲段 302-1、324-1 地號等 2 筆土地，於都</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 九曲段 302-1、324-1 土地位於 8 米計畫道路上，該計畫道路為環狀道路，具提供九曲堂車站後站土地通行功能。</p> <p>2. 考量整體道路系統完整性，並避免道路廢除損及道路兩側土地所有權人權益，及本道路廢除</p>	<p>為避免影響通行功能，所陳地段，維持原計畫。</p>	<p>照專案小組初步建議意見通過。</p>	

		324、343、743、751、768、772 等 9 筆土地，面積 0.119981 公頃，位於營區範圍內，現況為營區阻絕設施及房舍使用，因土地使用分區為「道路用地」及「住宅區」，不符合國防設施使用，故請貴府同意將使用分區變更「機關用地」。	市計畫發布前即為營區使用，為符合土地使用現況，請貴府同意將土地使用分區由「道路用地」變更為「機關用地」。 說明： 1. 「九曲堂營區」於民國(以下同)41 年即為國軍營區使用迄今，本案陳情 2 筆土地均位於營區圍牆內。 2. 其中大樹區九曲段 302-1 地號土地。原為國產署列管國有地，為符管用合一，財政部於 103 年 1 月 6 日台財產公字第 10235029280 號函同意辦理管理機關變更在案。 3. 本案所建議變更九曲段 302-1 地號等 2 筆土地，所在位置非屬地方主要幹道，且不影響道路通行，現均為國防設施使用，故陳情市府同意將上述 2 筆土地使用分區由「道路用地」變更為「機關用地」，俾與現況相同。	不符本案道路變更原則「(5)不影響現有住戶進出通行之權利、(6)不影響相關土地將來之開發」等，本案建議維持原計畫。		
13	張耀時 梁文仁 蔡華芸	九曲堂通盤檢討請一併檢討新興段 569-74 及新興段 603-16 地號，現況為道路使用，請依現況編定。	新興段 569-74 號 2 筆地號，現況為道路使用，且民國 82 年迄今皆供大眾通行使用，為利該地區整體發展，陳請大局惠予依實際辦理通檢，變更為道路用地。	建議未便採納。 理由： 2. 查大樹區新興段 569-74、603-16 地號土地為乙種工業區內之現況道路，依本府交通局意見，上開道路線連接竹寮路，為囊底路性質，未具連繫地區主要通行功能，僅提供道路兩旁住戶通行功能。 2. 考量道路系統之調整應具系統性與公	照市府研析意見通過。另本案係屬工業區內之私設道路，涉及私設道路通行之相關規定，請工務局(建築管理處)函復陳情人說明。	照專案小組初步建議意見通過。

				益性，爰有關陳情變更上開土地為道路用地部分，建議未便採納。		
14	財政部國有財產署南區分署	<p>1. 本署經營國有土地為大樹區中興段 144、144-6、161 地號等 3 筆土地，土地使用強度由高變低之情形，請提供相對補償措施。</p> <p>2. 變更編號第 6 案未開闢公共設施用地部分，請依市地重劃實施辦法第 21 條規定，納入共同負擔之項目，以維國產權益。</p>	<p>1. 變更編號第 4 案本署經營國有土地為大樹區中興段 144、144-6、161 地號等 3 筆土地，由「住宅區」變更為「保存區」之土地，尚有土地使用強度由高變低之情形，請貴府提供相對補償措施（如將變更公共設施用地降低之容積調派至同計畫區內住宅區、商業區等）；又變更後之國有保存區及公共設施土地，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。</p> <p>2. 變更編號第 6 案 貴府計畫以市地重劃方式整體開發，重劃範圍內國有土地，就已開闢公共設施用地部分，採撥用方式，不納入重劃共同負擔；惟未開闢公共設施用地部分，仍應依市地重劃實施辦法第 21 條規定，納入共同負擔之項目，辦理相關過程並請符合相關規定及公平原則，以維國產權益。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關住宅區變更為保存區之公有土地，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。</p> <p>2. 有關變更編號第 6 案重劃範圍內公有土地採撥用方式不納入重劃共同負擔部分，併同變更案編號第 6 案討論。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附表八、變變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案公開展覽期間公民或團體建議建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市大高雄不動產開發商業同業公會	為貴局近期辦理彌陀、仁武、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格,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。	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。 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。	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: 本案整體開發地區之住宅區及商業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):兩面均應退縮。b. 五層樓以下(含):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	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

				人行步道得計入法定空地。		
2	高雄市 不動產 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,建議刪除「不分規模」,回歸「建築基地綠化設計技術規範」辦理。	<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。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組初步建議意見通過。

附表九、土地使用分區管制要點修正前後對照表

公展草案條文					市都委會決議				
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：				
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
土地 使用 分區	住宅區	60	200	—	住宅區	60	200	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理	整體開發地區應依下列規定辦理： 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）；兩面均應退縮。b. 五層樓以下（含）；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。 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。
	商業區	80	240	—	商業區	80	240		
	甲種工業區	70	210	—	甲種工業區	70	210		
	乙種工業區	70	210	—	乙種工業區	70	210		
	車站專用區（一）	20	40	—	車站專用區（一）	20	40	以供鐵路之車站及其附屬設施為主。	應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之地應植栽綠化，但得計入法定空地。
	車站專用區（二）	50	250	以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築地應植栽綠化，但不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。	車站專用區（二）	30	60	以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築地應植栽綠化，但不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，並增列不得作酒家（吧）業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳（場）業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等項目。餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制	

					規定辦理。		

公展草案條文					市都委會專案小組初步建議意見				
項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
電信專用區	50	250	1.經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2.電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 3.與電信運用發展有關之設施 (1)網路加值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務業。 4.與電信業務經營有關設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)通信工程業。 (4)金融業派駐機構。	電信專用區之建築基地申請建築時，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，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	電信專用區	50	250	1.經營電信事業所需設施包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2.電信必要附屬設施 (1)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2)教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 (3)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4)其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。 3.與電信運用發展有關之設施 (1)網路加值服務業。 (2)有線、無線及電腦資訊業。 (3)資料處理服務業。 4.與電信業務經營有關設施 (1)電子資訊供應服務業。 (2)電信器材零售業。 (3)通信工程業。 (4)金融業派駐機構。	電信專用區之建築基地申請建築時，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，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

附件二、內政部都市計畫委員會第 875 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 875 次會議紀錄

一、時間：中華民國 105 年 5 月 31 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：吳珮嫻

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 874 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（停車場兼機關用地為公園用地、公園兼博物館用地『公博二』為停車場兼機關用地及綠地用地）案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更深坑都市計畫（部分乙種工業區及部分行水區為住宅區、公園用地及綠化步道用地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更縱貫公路桃園內壢間都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」。

第 4 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（部分農業區為滯洪池兼公園用地）（配合中壢區 14A 滯洪池工程）案」。

第 5 案：苗栗縣政府函為「變更擴大卓蘭都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

- 第 6 案：雲林縣政府函為「變更虎尾都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 7 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫(第四次通盤檢討)案」。
- 第 8 案：臺南市政府函為「變更南鯤鯓特定區計畫(部分廣(停)用地為機關用地)案」。
- 第 9 案：臺東縣政府函為「變更台東市都市計畫(部分河道用地為河道用地兼作道路使用)(配合縣管河川太平溪系(馬蘭橋~太平橋左岸河段)專案治理計畫之路段共構)案」。
- 第 10 案：臺東縣政府函為「變更臺東鐵路新站附近地區主要計畫(部分農業區為道路用地，部分河川區為河川區兼供道路使用)(配合縣管河川太平溪系(馬蘭橋~太平橋左岸河段)專案治理計畫之路段共構)案」。
- 第 11 案：內政部為「變更東北角海岸(含大溪海岸及頭城濱海)風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案」。
- 第 12 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案」。
- 第 13 案：連江縣政府函為「變更連江縣(北竿地區)風景特定區計畫(部分保護區為機關用地)案」。

第 12 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議審議通過，並准高雄市政府 104 年 5 月 14 日高市府都發規字第 10431873000 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由林委員秋綿、何前委員東波、宋委員立堦、邱委員裕鈞、李委員素馨等 5 人組成專案小組，並由林委員秋綿擔任召集人，於 104 年 6 月 23 日及 104 年 12 月 7 日召開 2 次會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 105 年 3 月 22 日高市府都發規字第 10531051800 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表到部，特提會討論。

決議：

一、本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 105 年 3 月 22 日高市府都發規字第 10531051800 號函送依本會專案小組初步建議意見修正後之計畫書、圖內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

(一) 變更內容明細表

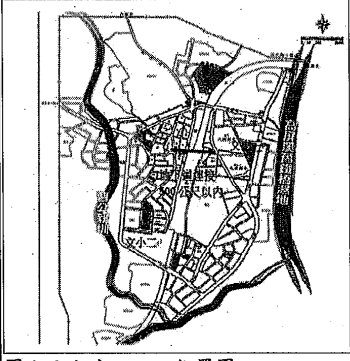
編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
六	原機五用地	「機五」關用地(0.13)	商業區(附)(0.11) 道路用地(附)(0.02)	原機關用地(九曲派出所)已搬遷且該用地為私有地，該地主有地權，將該用地變更為商業區並依規定回饋金繳納；並代配合地整區容，調整4公尺東移。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 同意採納所提修正方案(詳附四)： (1)「變更機關用地為商業區(附)(0.11公頃)、道路用地(附)(0.02)」，修正為「變更機關用地「機五」為商業區(附)(面積0.13公頃)」。 (2)「變更人行步用地(0.03)為商業區(附)(0.03)、道路用地(附)(略計3㎡)」，修正為「變更人行步用地(0.03)為道路用地，並增列4公尺計畫道路2側建築基地應各退縮1公尺供道路使用，得計入法定空地」，同變更內容明細表編號13-3(3)辦理。 2. 請將左列附帶條件：「公共設施變更商業區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積40%之公共設施用地，並優先負擔變更範圍內道路用地，不足者，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。」，請修正為「公共設施變更商業區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積40%之公共設施用地，並應負擔變更範圍內道路用地，其剩餘者，得以繳納代金，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算，專款專用於取得開闢變更內容明細表編號2公園用地。」 3. 請於報請本部核定前簽訂協議書，納入計畫書，否則維持原計畫「機五」機關用地及人行步用地。 4. 同變更內容明細表編號2。	修正內容詳計畫書第92頁變更編號第六案、第9-5。	1. 請依專案小組初步建議意見辦理。 2. 變更人行步用地為道路，內容明細表編號13。
十三	計畫區內四公尺人行步道	四公尺人行步道(0.97)	道路用地(0.97)	1. 因面臨四公尺之人行步部分建築基地留設停車空間，但依內政部函釋，人行步不得供車輛通行，致影響土地權益。 2. 為解決上述問題，予以調整為道路用地。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 同意採納本案依市都委會通過之「人行步用地變更通案處理原則」重新檢討內容(詳附件六)，並納入計畫書敘明。 2. 原則二併鄰近分區變更部分，請依下列各點辦理。 (1)人行步編號5、10、16、21、37部分，建議變更人行步用地(4M)為住宅區。 (2)請依市府通案性回饋規定辦理，並請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則維持原計畫人行	專案小組初步建議意見：請依市府通案性回饋規定辦理，並請簽訂協議書，納入計畫書，再報由本部核定，如無法簽訂協議書，則維持原計畫人行步用地(4M)」，提案修正為：「請依市府通案性回饋規定辦理，並	本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。 1. 同意採納高雄市政府表示，「本計畫區4公尺計畫道路2側建築基地應各退縮1公尺供道路使用，得

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會決議
		原計畫	新計畫				
十	二-1-20M北側公三、公兒八、市二、機九、停二用地	「停二」停車場用地(0.10)	「停二」停車場用地(附)(0.10)	市場用地、機關用地、及用地主管估用無誤，為提升土地活化利用與土地所有權人權益，爰配合住宅業區，將上開公共設施用地及道路系統，整體劃分為土地所有權人得依規定辦理開發。	建議本案除下列各點外，其餘同意採納本次補充簡報資料公展草案(詳附件五)通過。 1. 請依本部目前推動之公共設施用地專案通盤檢討案之共同負擔(公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率)不低於50%為原則辦理。 2. 建議本案於提委員會審議前，補充下列各點資料，供審議之參考。 (1)土地所有權人參與市地重劃開發意願調查結果資料。 (2)檢附市地重劃主管機關認可市地重劃可行性評估報告書。 3. 本案如經提請本會審議通過時，後續應依本會審議第836次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」下列各點辦理。 (1)請於高雄市政府核定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2)委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，恢復原計畫，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	1. 修正內計第94頁變號，專組建議見2點，資料補充如下： (1)經徵詢有變更市地重劃土地所有權人參與市地重劃開發意願，共24人(占總數41.7%)；未回復人數為14人(占總數58.3%)，而回復10人中有9人同意變更市地重劃；1人不同意。 (2)本府地政局就本案可報件性詳附二。	准照高雄市政府案初見書過。
「機九」機關用地(0.13)	「機九」機關用地(附)(0.13)						
「市二」市場用地(0.25)	「市二」市場用地(附)(0.25)						
「公三」公園用地(0.35)	「公三」公園用地(附)(0.35)						
「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(0.20)	「公(兒)八」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.20)						
道路用地(0.36)	道路用地(附)(0.36)						
		土地所有權人得循都市計畫法第24條、第27條之1規定辦理。					

(二) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
市逕2	葉琪琳先生	<p>1. 原有文小一用地已可容納 都發局公開展覽計畫書中主張現有之文小一，已可容納都市計畫區學生人數(如圖三)，報貴部核定之計畫書中更降低校地之需要面積(如圖四)，顯示九曲堂都市計畫區國小用地絕無不足。</p> <p>二、本計畫區未來學生人數推估 (一) 國小學生數 計畫區內九曲國小現況學生數約 827 人，假設未來計畫區居住人口達到計畫人口 1,600 人，現況約 1,057 人，根據大樹區民國 101 年底國小學生數佔計畫區人口比例 7.82%，預計國小學生數在計畫年屆滿後將增加國小學生數 424 人，合計增加至 1,251 人。 依「高雄市政府國民中小學實施學生人數總量管制作業要點」第二點國小學生使用校地面積 10.07 平方公尺為計算標準，按計畫人口數計算校地之需求推估成果計算如下： $1,251(110 \text{ 年國小學生數}) \times 10.07 \text{ m}^2$ (每人使用校地面積) = 12,598.77 m² = 1.26 公頃 現況九曲國小(文小一)面積為 1.05 公頃，故本計畫區計畫年期，九曲國小仍可以增建方式容納需求。</p> <p>圖三：公開展覽計畫書分析可透過增班容納</p> <p>二、本計畫區未來學生人數推估 (一) 國小學生數 計畫區內九曲國小現況學生數約 827 人，假設未來計畫區居住人口達到計畫人口 1,600 人，現況約 1,057 人，根據大樹區民國 101 年底國小學生數佔計畫區人口比例 7.82%，預計國小學生數在計畫年屆滿後將增加國小學生數 307 人，合計增加至 1,134 人。 依「高雄市政府國民中小學實施學生人數總量管制作業要點」第二點國小學生使用校地面積 10.07 平方公尺為計算標準，按計畫人口數計算校地之需求推估成果計算如下： $1,134(115 \text{ 年國小學生數}) \times 10.07 \text{ m}^2$ (每人使用校地面積) = 11,409.78 m² = 1.20 公頃 現況文小一(九曲國小)及文小二面積共計 1.09 公頃，故本計畫區計畫年期，計畫區內學校用地均可以容納需求。</p> <p>圖四：高雄市政府報貴部核定計畫書</p> <p>2. 教育局認需增班 15 班，保留學校定地之數據有待商榷 104 年 2 月 26 日都市計畫委員會會議中(如圖五)，市府研析意見引用教育局來函表示，計畫區在計畫年期滿後會增加 424 人，教室空間數量無法增加 15 班(每班 29 人)之數據有待商榷，分析如下：</p>	<p>高雄市政府發於(下稱發)於本通盤檢討時，確高雄市教育局(下稱教)已無小用地需求，故定開闢計畫予解編，並採地劃式整開發(圖一)。</p> <p>育之卻張小用應以繼續保留，惟用數據有商榷及損</p>	<p>建議同意採納理由： 1. 本通盤檢討校用地變更原則：「1. 未徵收、未開闢校地，經主管機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，檢討學童人數，確無未來使用需求者，得調整變更為其他分區，採優先補足當地不足公共設施，以市地重劃方式辦理」，依上開原則，建議同意採納本案。 2. 本案前經本市都委會決議(略以)：「恢復為原定(71.11.16 公告實施)都市計畫內容(即維持文小二用地)」，惟再函詢本府教育局，該局於 104 年 7 月 21 日函覆，為積極檢討本市公共設施學校用地，建議檢討變更該預定地，爰本案建議變更為其他分區，並依貴會專案小組建議意見，參照本市公共設施保留地專案通盤檢討案通案性變更原則，併同變更內容明</p>	<p>本案除下列各點外，其餘同意採納高雄市政府研析處理意見。 1. 同意採納該府本次所提修正變更內容(附件七) 2. 請依本部目前推動之公共設施用地專案通盤檢討案之共同負擔(公共設施用地平均負擔比率+費用平均負擔比率)不低於 50% 為原則辦理。 3. 建議本案於提委員會議審議前，補充下列各點資料，供審議之參考。 (1) 土地所有權人參與市地重劃開發意願調查結果資料。 (2) 檢附市地重劃主管機關認可市地重劃可行性評估報告書。 4. 本案如經提請本會審議通過時，後續應依本會第 836 次會議有關「都市計畫規定以市地重劃方式開</p>	<p>1. 修正內計第 95 頁變更編號第十三案。 2. 有關專案小組建議第 3 點，資料補充如下： (1) 經徵詢土地所有權人變更與參與市地重劃意願，土地所有權人共 94 人，問卷寄達人數為 64 人；未寄達人數為 30 人。問卷寄達人數 64 人中，有 30 人回復(占寄達人數 46.9%)；34 人未回復(占寄達人數 53.1%)，而回復者全數同意變更與市地重劃。 (2) 本府地政局</p>	<p>高政專組建議計、通過。 准照高政專組建議計、通過。 准照高政專組建議計、通過。</p>

[illegible]

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		<p>九曲堂主要住宅區距離九曲國小平均僅約 500 公尺(如圖六)，且有地下道通往兩地，未來九曲堂火車站前後站皆可出入，學童可行走火車站內部開放空間，其路線反而不需穿越車流較大且複雜的路口，且國小幼童上下學大部分靜、由家人接送或透過學校老師導護上下學機制，何來上下學安全顧慮。</p>  <p>圖六：文小一、二位置圖</p> <p>4. 教育局長期無法徵收及闢關學校用地，影響人民權益甚鉅</p> <p>高雄市政府長久以來對於眾多公共設施保留地無力徵收及漠視，送達監察院審計部高雄市審計機關列為重要審核意見(如圖七)。少子化是全國問題，各地方政府均面臨家長及氏代反對併校及廢校難題，又高雄市財政惡化問題嚴重，絕無法負擔文小二學校用地土地徵收及建築物工程費。自民國 71 年來即長期列為學校預定地，無力徵收使用，實阻礙地區發展及人民對土地的利用。</p> <p>5. 通盤檢討結果，未參考人民建議和必要的變更，行政程序瑕疵高雄市政府違反都市計畫法第 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，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」除未於規定時間內進行通盤檢討外，亦未依據發展情況及參考人民建議作必要之變更(如國五公民建議內容)。尤其是文小二依據上開分析，應屬非必要之公共設施用地，應變更其使用，並予以發展，降低高雄市都市發展不均問題。另本案於徵求意見、公開展覽、說明會期間，均計畫文小二預定地將予解編，地主均表認同及相關機關並未公告反對意見，熟料市府研析人員、都市計畫委員會以高雄市政府地政局、教育局之機關單方意見竟逕予恢復 71 年原核定，人民均無從表達反對意見及陳情機會，剝奪人民應有權利，實不符行政程序，相關人員應負失職責任。</p>			<p>市計畫法定程序辦理檢討變更。</p> <p>4. 請補充教育主管單位同意證明文件。</p>		

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
逕 3	羅景川	<p>1. 中興段 707 號地，自日治至民國 80 年止皆被政府無償佔用，並於民國 70 年被編定成機關用地。於民國 80 年余陳縣長裁定遷地於民，但至今依舊未取消「機關用地」之限，致地主為得善用該地。經地主多次請求機關用地之限制，但市都發局之答覆請「地主必須回饋 40%。故今懇求鈞長為民徵求不情之弊，得免繳交回饋，無償回歸與土地四鄰相同之商業用地。」</p> <p>2. 附致高雄市政府都發局陳情書影本及都發局覆文影印。</p>	為高雄市大樹區中興段 707 號地，由機關用地變更為非機關用地，請求不必回饋 40% 由。	建議部分採納。 理由： 1. 本案業經本會決議：「基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區用地(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫，故建議變更機關用地為商業區(附)，惟有關調整道路位置，考量陳情人意見及道路系統規劃之合理性，建議同意採納陳情人意見，就現行人行道用地變更為道路用地(附)，不予調整道路用地位置。	同變更內容明細表編號 6。	修正內容詳計畫書第 92 頁變更編號第六案。	同變更內容明細表編號 6。
	羅景川、林淑敏/機六	<p>104.8.11 補充意見</p> <p>1. 中興段 707 號地，於日治時期被佔用為九曲堂警政派出所公務用地使用。光復後暨續被國民政府九曲派出所使用。至民國 80 年派出所遷出，民國 100 年 8 月 30 日高雄市政府拆除建物遷地於民為止，共歷時無償佔用達 76 年之久(日治 10 年、國民政府 66 年)</p> <p>2. 民國 70 年間，707 號地被訂為「機關用地」，至民國 100 年拆屋遷地，但並未將「機關用地」之限制解除，以致土地表面已經歸還地主，但是實際上地主依然不得使用，形同尚未遷地一般。故敬請主管機關解除「機關用地」之限制，使與鄰地之「商業用地」相同。</p> <p>3. 目前本人羅景川與妻林淑敏和其餘共有人羅世奇等 12 進行土地分割。即 707 號地分割為 707、707-1、707-2、707-3 等四筆。本人等二人所持有之地就是 707-1、707-3 等二筆。因羅世奇等 12 人，先前在市都發局之協調會中已公開聲明「願意以機關用地使用，拒絕政府作變更」。故本人與林淑敏乃提出分割土地訴求。今特懇請將羅景川、林淑敏共有之 707-1、707-3 等二筆土地解除機關用地之限制。</p> <p>4. 因土地已分割完畢，故 708 地號之遷移計畫敬請准予撤銷，造成鈞長困擾 敬請原諒！</p> <p>5. 土地讓政府使用多年，歷代地主從未向使用者請求半分錢。故而 敬請應本二人所求，「無條件」不作「回饋」之下解除 707-1、707-3「機關」用地之限，真正達到遷地於民之事實。</p> <p>6. 至於分割後之 707、707-2 二筆，則因非本二人權利範圍，所以不作請求。且羅世奇等人已在之前曾作「不願改變」之聲明(都發局也有會議紀錄)，所以彼等之地，不在我等請求之內，特此聲明。</p>	<p>1. 敬請無條件解除高雄大樹區中興段 707-1、707-3 分區使用「機關用地」之限制。</p> <p>2. 解除原共有人申請 708 號地道路用地遷移至 707 號中之計畫。</p>	<p>整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫，故建議變更機關用地為商業區(附)，惟有關調整道路位置，考量陳情人意見及道路系統規劃之合理性，建議同意採納陳情人意見，就現行人行道用地變更為道路用地(附)，不予調整道路用地位置。</p> <p>2. 本案變更負擔回饋部分，係依都市計畫法第 27 條之 1 規定及本市通案性規定，由機關用地變更為商業區應無償捐贈都市計畫變更範圍內基地面積 40% 土地，得以繳納代金或捐贈本計畫區內等值公共設施保留地之方式辦理。</p> <p>3. 另請求不必回饋 40% 部分，依上開規定，建議未便採納。</p>			

(三) 專案小組會議後逕向本部陳情意見

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會決議
逕 7	鍾國順 (邱莉 奮代 理) / 維新 段 243 地號	就高雄市大樹區維新段 243 地號於民國 71.11.16 依都市計畫劃定為綠帶(應徵收而未徵收之公共設施保留地),因共有土地所有權人之間協議辦理分割之考量,若無此徵收計畫,請貴單位解除公共設施保留地之限制,回復農業使用。	請貴單位解除公共設施保留地之限制,回復農業使用	建議未便採納。 理由： 1. 查維新段 243 地號於 71 年公告實施之「大樹(九曲堂)都市計畫」即劃設為綠地用地,其規劃意旨為高屏溪沿岸劃設十公尺寬綠帶,至今未予變更,亦尚未徵收開闢。 2. 本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占都市計畫總面積約 2.33%,未符合都市計畫法第 45 條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場,應依計畫人口密度及自然環境,作有系統之布置,除具有特殊情形外,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。 3. 又考量該綠地用地具隔離河川區及都市發展用地之都市防災意涵,做為防堵溢堤之緩衝區,故為維護都市安全,降低災害發生,建議維持現行計畫。	同意採納高雄市政府研析意見,本案未便採納。
逕 8	鄭正宗 (王慧 媛代 理) / 維新 段 719 地 號	本人名下座落於高雄市大樹區維新段 719 地號土地乙筆,分區為公園兼兒童遊樂場用地,多年來政府未加以開闢或徵收,若無其必要性請 貴局依都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則之要點請求予以解編。	同左。	建議未便採納。 理由： 1. 查案地於 71 年公告實施之「大樹(九曲堂)都市計畫」即劃設為公園兼兒童遊樂場用地(編號為公兒七、面積約 0.2 公頃),至今未予變更,亦尚未徵收開闢。 2. 依本府工務局養工處 105 年 2 月 3 日高市工養處園字第 10570610800 號函示,目前本處公兒用地尚無開闢計畫,有關陳情解編乙節,建議依都市計畫法第 45 條規定評估辦理(本計畫區公園、綠地等五項公共設施用地面積占土地總面積僅約 2.33%)。 3. 另就空間區位而言,本處公兒用地位於計畫區東南側,周邊皆為住宅區,且半徑 200 公尺範圍內無劃設相關鄰里遊憩開放空間,故建議維持現行計畫。	同意採納高雄市政府研析意見,本案未便採納。

編號	陳情人及位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會決議
逕9	Jeff／文小二用地	<p>本人於105年1月25日(一)收到公文書，有以下2點陳情：</p> <p>公文書</p> <p>一、無回覆即「視為」不同意，將損及同意者權利上開公文說明三說載，都市計畫變更及開發意願調查表需於105年2月5日前填覆後送交、寄回或傳真承辦單位；惟規定「無回覆者視為不同意」。倘地主對是否開發沒意見、漠不關心家鄉發展、根本不看懂公文內容及未及覆…等等因素未回覆，實非不同意，僅需進一步去電說明，若再無回覆可列為「無意見」。而以無回覆者視為不同意的方式，實突顯高市府承辦單位行政怠惰，更損及同意者之權利。</p> <p>二、未慎選送交期間，降低地主填表意願公文發文日期為105年1月21日(四)，送達時已經是1月25日(一)，且1月30日(六)為補上班日。許多地主有可能在外地工作，送達時在星期一，地主已經收不到，又補上班日僅一日休假，因此極可能會到2月6日或除夕當日才會回家鄉過年。承辦單位規定問卷需於105年2月5日(五)前送交，而非過完年後一週再繳交，令人費解。按「都市計畫法」立法意旨，係為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫的均衡發展。爰都市計畫之執行，有助於平衡城鄉發展，實現居住正義。希望高市府能積極處理本都市計畫案，並以適合的行政作為，確實提升居民生活環境品質，且本案規劃開闢公園以創造優質住宅環境立意良好。但問卷調查內容及方式，疑似要引導維持現狀，讓九曲堂地區持續沒落。果是，即係公務機關多一事不如少一事之心態，實非多數市民之福！</p>		建議事項無涉都計變更，係屬行政措施之建議，本府未來將納入參辦。	同意採納高雄市政府研析意見，本案係屬行政措施建議，該府未來將納入參辦。

二、高雄市政府105年3月22日高市府都發規字第10531051800號函對104年12月7日本部都委會專案小組會議初步建議意見之回復意見對照表（業依照專案小組初步建議意見辦理部分）。

(一) 綜合意見

第1次專案小組意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>三、同意採納本計畫區第二次通盤檢討案之發展定位在「兼具生態、觀光、轉運三環機能的多元生活網」之前提下，並以下列3項發展構想辦理。</p> <p>(一)轉運機能：建構轉運結點，帶動地方觀光機能。</p> <p>(二)生活機能：創造遊憩空間，營造優質生活圈。</p> <p>(三)觀光機能：強化生活圈之商業服務機能，提升站前商業品質。</p>	詳計畫書第78頁第七章第一節。	准照高政雄府本會初議所計畫、圖

第 1 次專案小組意見	高雄市政府 處理情形	本會決議
		通過。
四、同意採納本次回復人口分析資料，本計畫區自 99 年起自然成長率呈現負成長，社會成長每年人口平均約以-0.8%的速率外移，造成整體大樹區人口有下滑的趨勢，建議計畫人口 16,000 人調降為 11,500 人；另計畫書內相關人口資料，請更新至最新年度。	詳計畫書第 36 頁第四章第二節。	高政據專組建見計圖 照市依會小步意送書、 准雄府本案初議所畫圖 通過。
五、同意採納第 1 次專案小組所提修正變更原則內容(詳附件一)部分，惟請依下列各點辦理。 (一) 本次檢討案內公共設施用地變更處理原則，請依高雄市公共設施用地專案通盤檢討案通性變更原則修正(包含：公共設施負擔比例等)。 (二) 請配合後續審決相關變更內容修正。	詳計畫書第 83 頁第七章第二節。	高政據專組建見計、通 照市依會小步意送書、 准雄府本案初議所畫圖 通過。
六、經高雄市政府查復本計畫區之河川區域範圍與經濟部公告河川區域範圍線不一致部分，同意採納本次依經濟部公告河川區域範圍線所提變更內容(詳附件二)，請將經濟部水利署公告公文納入計畫書內，並依本會第 766 次會議決議，請該署及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與經濟部水利署公告之河川區域線一致證明文件，納入計畫書敘明。	已函請經濟部水利署第七河川局依內政部都委會第 862 次會議紀錄，依據水利法公告河川區域範圍線、水道治理計畫線或堤防預定線圖資，先行預為分割地籍界線後，本府再據以辦理都市計畫變更程序。	請依照 專案小組 初步建議 意見辦理。

第 1 次專案小組意見	高雄市政府 處理情形	本會決議
七、本次檢討案變更計畫內容，如有超出公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。	本案有超出公開展覽變更內容範圍，將遵照辦理公開展覽及說明會。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
八、本檢討案如經本會審定後，有關計畫內容高雄市政府得視實際需要分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
九、基於本次回復查填資料似有誤填於不符合欄位，請重新檢視本次檢討案是否符合依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定，並重新查填第 2 次專案小組會議紀錄所附檢核表內容。	修正內容詳附件一。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。

(二) 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
一	計畫人口	94 年	115 年	原計畫之計畫年期已屆，配合目前全國區域計畫調整計畫年期。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第 89 頁變更編號第一案。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
		計畫人口	16,000 人	依計畫區可容納之人口及參酌人口成長趨勢，酌以調整計畫人口。	同初步建議意見二辦理。	修正內計書第 89 頁變更編號一第案。	准照高雄市政府依據本會專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。
二	原計畫「機一」機關用地 (0.39)	農業區 (0.01) 備註：新興段 504 地號。 「公四」公園用地 (0.38) 備註：新興段 684、	農業區 (0.01) 備註：新興段 504 地號。 「公四」公園用地 (0.38) 備註：新興段 684、	機一用地配合主管單位實際權屬範圍調整機關用地範圍。2. 非屬該管機關權屬範圍者，北側配合週邊用地調整為農業區，南側併鄰近主管機關無使用需求之鐵路用地變更為公園用地，以彌補地方公共設施不足之情況。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 基於變更內容明細表編號 2、編號 12 同屬鐵路沿線變更案，請將變更內容明細表編號 2、編號 12 合併為同一變更案。 2. 變更內容明細表編號	修正內計書第 89 頁變更編號第二案、頁第 9-5。	請依照專案小組初步建議意見辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			685、687、688、703、704、705、706-1、707地號 鐵路用地(0.01) 「公四」公園用地(0.01) 備註：新興段 705-1地號		3 及編號 6 繳納代金部分，請專款專用於取得開闢本基地內公園用地，如編號 3 及編號 6 無法簽訂協議書者，請依都市計畫法第 15 條規定，由高雄市政府編列預算取得及開闢公園用地，並補正實施進度及經費。		
三	原計畫 公(兒)九 九用地	「公(兒)九」公園兼兒童遊樂場用地(0.06)	住宅區(附)(0.06) 備註：公共設施變更未符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條兒童遊樂場：按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，故依都市計畫作業原則：未徵收之兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討為住宅區。	原計畫由道路用地變更為公共用地，經檢討後該區塊範圍過於狹小且為私有地，且本案面積未符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條兒童遊樂場：按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則，故依都市計畫作業原則：未徵收之兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討為住宅區。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 請將左列附帶條件：「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。」，請修正為「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，得以繳納代金辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算，專款專用於取得開闢變更內容明細表編號 2 公園用地。 2. 請於報請本部核定前簽訂協議書，納入計畫書，否則維持原計畫公園兼兒童遊樂場用地「公(兒)九」。 3. 同變更內容明細表編號 2。	修正內容詳計畫書第 91 頁變更編號第三案、第 118 頁表 9-5。	請依照專案小組初步建議辦理。
四	機十東側住宅區	住宅區(0.19)	保存區(0.19) 備註：中興段 144、144-6、161 區遊憩使用，將公有地部分地號	該用地現況為九曲鳳梨罐詰工廠，且該用地已登錄為歷史文化資產並為公有地，故為保存歷史建物並增進計畫區遊憩使用，將公有地部分範圍變更為保存區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第 91 頁變更編號四案。	准照高雄市政府依專案小組初步建議送計畫書、圖通過。
五	住宅區(附二)及周邊道路系	住宅區(附)(1.09)	住宅區(0.89) 道路用地(0.20)	1. 本案為 87 年「變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案」因道路系統調整故劃設為	建議本案除因左列原計畫欄位變更內容誤繕部分，同意採納本次提案修正變更內容(詳附件三)	修正內容詳計畫書第 91 頁	准照高雄市政府依專案小組初步建議辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
統	道路用地 (附)(0.45)	住宅區 (0.11)	道路用地 (0.34)	整體開發區，並規定應以市地重劃方式辦理開發。該案至今已逾16年，長期未開闢，故依「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討，予以回復原分區。	外，其餘准照市府核議意見通過。	更編號第五案。	建議意見所送計畫書、圖通過。
七	公二北側、東側住宅區(供作國宅使用)	住宅區(供作國宅使用)(1.31)	住宅區(2.18)	由於現況已無國宅等相使用需求，且部分土地已有建物座落，故回歸都市計畫住宅區一般規定。	建議本案除請將本部營建署(土地組)書面意見，納入變更理由欄內敘明外，其餘准照市府核議意見通過。 備註：營建署(土地組)書面意見。 1. 臺灣省地區原適於興建國宅用地列管程序為各縣(市)政府先行初勘，繪圖列冊報前臺灣省政府複勘後，再報經中央國宅主管機關(內政部)轉請行政院核定列管；直轄市地區部分則由直轄市政府依規定程序逕行函報中央國宅主管機關(內政部)轉請行政院核定列管。經列管之土地配合國宅興建計畫辦理價購作業。 2. 查國民住宅條例業於104年1月7日公布廢止，爰本案土地已無法源依據續行列管或辦理開發。	修正內容詳計畫書第92頁變更編號第七案。	准照高雄市政府依專初意見所送計畫書、圖通過。
八	車站專用區	車站專用區一(附)(7.44)	車站專用區二(附)(1.22)	1. 為促進車站專用區之開闢，提升站區及周邊地區整體發展，以及保留具歷史意義以及綠色遊憩開放空間，故修正原附帶條件之內容。 2. 將歷史建物群及遊憩空間範圍劃為站專(二)，以供未來多元發展機能使用，涉及土地使用強度調整部分，則依規定負擔公共設施，並優先以捐贈站區西側未開闢之道路為捐贈標的。 3. 站專(一)維持現行鐵路用地之使用，不涉及使用項目及強度之調整，故無須回饋負擔。 4. 現行都市計畫圖上註記之「站(專)」與高雄市一般性通用簡稱「車專」不符，故予以修正都市計畫圖之圖例。	據交通部臺灣鐵路管理局表示，該管理局已函文同意本變更案，建議本案除請將該管理局同意變更證明文件納入計畫書外，其餘准照市府核議意見通過。	計畫書第92頁變更編號第八案、計畫書附件四。	請依照專小組初意見辦理。

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
		原計畫(公頃)	新計畫(公頃)				
九	計畫區東南側農業區	下水道用地(0.10)	農業區(0.10) 備註：配合公開徵求意見期間人民或機關團體陳情意見第三案變更範圍：維新段1343地號。	經原高雄縣政府府水道字第0960256462號函表示：「...1343地號92年由國有財產局撥用為汙下水道系統截流站用地，本府於95年辦理大樹鄉汙下水道系統實施計畫檢討，配合中央政策加速辦理用戶接管工程並取消汙水截流系統，目前已無使用該土地之必要...」，另依高雄市政府都市發展局102年4月23日召開「高雄市(原高雄縣地區)細部計畫通盤檢討規劃案」都市計畫書(圖)草案初稿審查會議記錄水利局增列湖底段703地號下水道用地已無使用需求，故本案配合回復為原土地使用分區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第93頁變更編號第九案。	准照高雄市政府依專初意見所送計畫書、圖通過。
	計畫區西側農業區	下水道用地(0.11)	農業區(0.11) 備註：湖底段703地號。	原機二之指定用途為供國防使用，現況為舊鐵橋溼地公園，土地所有權人現已供土地做簡易綠化，故配合現況實際使用變更分區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第94頁變更編號第十一案。	准照高雄市政府依專初意見所送計畫書、圖通過。
十一	機二	「機二」機關用地(0.11)	「公(兒)十」公園兼兒童遊樂場用地(0.11)	原機二之指定用途為供國防使用，現況為舊鐵橋溼地公園，土地所有權人現已供土地做簡易綠化，故配合現況實際使用變更分區。	建議本案准照市府核議意見通過。	詳計畫書第94頁變更編號第十一案。	准照高雄市政府依專初意見所送計畫書、圖通過。
十二	鐵路用地及車站專用區	鐵路用地(0.29)	工業區(附)(0.02) 備註：附帶條件：變更公共設施用地為工業區者，應於申請建築執照時，將應捐贈基地面積30%之公共設施用地，以繳納代金或繳納本計畫區內保留地之方式辦理，該代金當期公告現值加四成計算。	原鐵路用地及車站專用區因部分土地長期未徵收，經函詢主管機關後，交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段103年6月30日高工產字第030004373號函覆表示：「.....其餘表列土地尚無相關使用需求。」故為維護土地所有權人權益，予以配合周邊分區變更為農業區、河道用地及工業區，變更為工業區者依規定負擔公共設施回饋。	建議本案除下列各點外，其餘准照市政府核議意見通過。 1. 基於變更內容明細表編號2、編號12同屬鐵路沿線變更案，請將變更內容明細表編號2、編號12合併為同一變更案。 2. 請依都市計畫法第27條之1略以：「擬定計畫機關依第26條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市」規定辦理。 3. 請於報請本部核定前簽訂協議書，納入計畫書，否則維持原計畫鐵路用地及車站專用區。	修正內容詳計畫書第90頁變更編號第二案。	請依照專案小組初步建議意見辦理。
		車站專用區(0.05)	農業區(0.05)	車站專用區非屬臺灣鐵路管理局之部分土地，配合週邊分區調整為住宅區，以維護土地所			
		車站專用區(0.01)	住宅區(附)(0.01) 備註：九曲	車站專用區非屬臺灣鐵路管理局之部分土地，配合週邊分區調整為住宅區，以維護土地所			

編號	位置	變更內容		變更理由	本會專案小組 初步建議意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)				
			段 63、66、67、68、69、70 地號。 公共設施變更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。	有權人權益，並依規定負擔公共設施回饋。			
十四	土地使管制要點	已訂定	刪除	大樹(九曲堂地區)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。	建議本案准照市府核議意見通過。	修正內容詳計畫書第95頁變更編號第十六案。	准照高雄市政府依本會專初意見送計畫書、圖通過。

(三) 逕向本部陳情意見

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
逕1	郭素娟等4人	1. 依貴府「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫通盤檢討案」，變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制暨都市設計)通盤檢討案，本區仍規劃為農業區。 2. 本區周邊東邊全為住宅區，西邊全為工業區，南邊是高樓住宅區。 3. 本農業區早在三十多年前余陳月瑛縣長、黃寶源鄉長時代就有做過都市計畫通盤檢討，並在現九曲堂活動中心公佈本區為住宅區與市場地。 4. 本區於約十年前興建4線道外環公路，將本區與唯一北邊之農業區分隔為二。但因當時興建該四線到外環道	本陳情區域現為農業區，因周邊城市發展，已無法作為農業使用，請將本農業區變更為適當地。	建議未便採納理由： 1. 由於大樹九曲堂地區都市計畫之住宅區開闢率僅67.33%，且參酌人口成長趨勢，預估未來人口成長為趨緩狀態，故本計畫區並無劃設可建築用地之急迫性。 2. 本案業經本市都委會審議，考量其現況周邊大多為農業使用，且北側臨接之住宅區仍尚未開闢，為避免住宅區劃設	1. 同意採納市府研析意見，本案未採納，維持原計畫農業區。 2. 另陳	逕照辦理。	1. 同採納市府研析意見，本案未採納，維持計畫農業區。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市政府 處理情形	本會議
		<p>路時道路加高，公路高出農地許多，所有排水灌溉水溝均被截斷。每逢大雨無法排水，積水成池，淹沒農地。</p> <p>5. 本區四線道路區內與對面(北邊)四線道外線已工廠林立，廢水就地排放，早已不適合農業更作，數十年荒棄至今，看不到農業景象或有任何農產品收成。</p> <p>6. 本農業區東邊住宅區，本農業區被住宅區、工業區包圍，生產的農產品是被汙染有毒的農作物，有誰敢吃。</p> <p>7. 本農業區四線道外環道北邊農業區早已看不到農作物。</p> <p>8. 本次都市計畫通盤檢討若成為農業區使用，因為沒有農業耕作只會越辦亂，汙染越嚴重。不僅浪費土地資源，更影響周邊城市生活品質及都市發展。</p> <p>9. 懇請貴市政府體恤民意，將本區納入本次通盤檢討範圍，並適當調整為適當用地。</p>		過多卻低度利用及維護農業生產用地，故建議維持現行計畫。	人情業農路排等問題，請政協陳人解決。	2. 另情列陳農業區水灌問題，市府助情解決。	
逕 4	翁火輪/新興段 88、89、103 地號	<p>本人所有座落於高雄市大樹區新興段 88、89、103 號土地，都市計畫前是九曲段 442-28、442-29 兩地，是合法工廠，並以 442-29 號地接連外面道路，都市計畫後劃為乙種工業區，將 442-29 號分為三塊地，即是新興段 89、103、126 號(住宅區)，並將 103 號劃為綠帶，以至 88、89 二地成為無路之廠房，都市計畫為了工業區及住宅區中間必須有綠帶隔離，因而劃一條 4 米綠帶隔離兩區，而在工業區內不做任何道路規劃，之後雖將東邊 86 地號之鐵路用地變更為一般道路，但中間隔有 87 號他人土地，還是不臨接計畫道路，況且那 87 號土地及計畫道路是在 8、9 公尺深之高屏溪(已過 30 年不開路)，只是畫餅充飢。以 4 米綠帶隔離緊鄰幾十戶之民房，不會有糾紛嗎?初期紛爭不斷，為了息事寧人只好停業，要改做他行，但因不鄰接道路不能辦工廠登記，而荒廢了近 30 年，廠房已幾乎成為廢墟。</p> <p>本工業區面積總共只有 7 千多平方公尺，不到一公頃，是超級迷你工業區，南邊緊鄰 50、60 戶之民房及 12 層大樓(住宅區)，西邊也是住宅區及學校，東邊緊鄰高屏溪及自車道，工業區可能面積太小不能規範道路，以致成為無道路之工業區，無法辦工廠登記，不但對生活之經濟、交通無助益，反而將土地規劃為「死地」，徒增與住宅區之紛擾，嚴重違反「對土地使用作合理之規劃」。</p> <p>都市計畫之目的「為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、</p>	<p>1. 在工業區內規劃道路。</p> <p>2. 將 103 號綠帶改為道路。上兩項都不可行，願捐地變更，為住宅用地，讓土地能活用，而不是永遠荒廢。</p>	併逕 5 案。	同逕向本部陳情意見 5 辦理。	一 同逕向本部陳情意見 5 辦理。	

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市政府 處理情形	本會 決議
		國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」但都市計畫單位，為了應付規定而不顧後果及效益，隨意劃一4米綠帶隔離工業區及住宅區，嚴重違背都市計畫制定目的及都市計畫之意義。					
逕5	蔡飛越等11人/大樹區新興段	大樹區新興段78、79、80、84、87、88、89、90、91、92、93、97、101、102、103等筆地，共7千多平方公尺，不到一公頃，是超級迷你工業區，南邊緊鄰50、60戶之民房及12層大樓(98地號住宅區)，西邊也是住宅區及學校，東邊緊鄰高屏溪，工業區可能面積太小未規範道路，以致成為無道路之工業區。工業區東邊雖將鐵道變更為道路用地，但該計畫道路只連接84、87兩塊畸零地，而該道路用地及84、87兩塊畸零地還在7、8公尺深的高屏溪河床，根本是畫餅充飢，區內雖有一條3至4米的既成道路，但3、4米道路，不適用於工業區(大卡車及貨櫃車很難進出)，是名符其實的無道路工業區。又工業區及住宅區中間只劃一條4米綠帶隔離，4米綠帶不可能隔離工業區及住宅區之互相干擾，如蓋工廠必定紛爭不斷。	本工業區都市計畫公告已經快30年，區內政府未規劃通路以致未能正常使用，也證實本區不是合做工業使用。本工業區本次通盤檢討如依然不變更用途，照樣做工業使用，78、92兩地只好圍牆蓋倉庫，屆時全區將面臨無道路通行，區內唯一一家礦泉水廠，也將面臨進出貨的困難，也無水源可抽。本工業區經全體所有權人之同意及鄰接住宅區之民房之聯署建議變更，為住宅區，故敬請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十二條，第二項工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區，第三項計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區	建議部分採納。 理由： 1. 查案地(約0.83公頃)係於71年原計畫配合既有工廠劃設之「工四」工業區，並於工業區南側配置五公尺隔離綠帶，東側配合台糖鐵路劃設為鐵路用地，後於87年第一次通盤檢討將「工四」工業區編訂為「工(乙)四」乙種工業區，東側鐵路用地則考量台糖鐵路已廢棄，故變更為道路用地，該道路用地及綠地用地迄今尚未開闢。 2. 有關本案道路之問題，查案地除西側為九大路、東側為未開闢道路外，現況另有既成巷道九大路河濱一巷供通行使用，惟逕4案土地所有權人所有之新興段88、89地號為裡地，考量其土地通行與建築之權益，建議變更案地南側綠地為綠地用地兼供道路使用。 3. 有關建議變更工業區部分，建議維持現行計畫乙種工業區： (1)現況大樹九曲堂地區都計區之住宅區開闢率僅67.33%，且依據現況人口及未來發展之推估，並無大量住宅之需求，應避免住宅區劃設過多卻低度利用。 (2)依本府經濟發展局104年10月19日高市經發工字第10435676500號函表示：「大樹地區位於非工業用地生產中之工廠，已辦理臨時工廠登記及列管中未登記共約30多家(臨時工廠登記之廠商總計廠地面積約5公頃)」，爰	同意採納市府下列各點意見。 1. 建議乙種工業區側地分更，綠地為綠地兼供道路使用。 2. 建議維持乙種工業區。	修正內容詳見第95頁變編第四案。	同意採納市府下列各點意見。 1. 乙種工業區側地分更，綠地為綠地兼供道路使用。 2. 維持乙種工業區。

編號	陳情人	陳情理由	建議事項	高雄市政府 研析意見	專案小組 初步建議 意見	高雄市政府 處理情形	本會議
			者，不得違反前條之規定，將本工業區變更為住宅區。	考量大樹地區尚有工業區土地之需求，建議本案維持現行計畫。			
選6	吳明世	前次通盤檢討至今已10餘年，本次辦理至今亦已經超過3年，仍僅止於paperwork，造成該地區發展嚴重落後，大樹選區兩位女性議員，均曾於議會表達希望市府相關局處投入心力關注九曲堂都市計畫及在不影響市政財源下，給予市地重劃，以提高當地人民生活水準	該案現已於行政院內政部審議中，希望行政院主辦機關能秉持好好督促、追蹤高雄市政府盡速完成本案之規劃。	本案已於104年2月26日經市都委會審議通過，並於104年5月14日報內政部都委會審議。本府會盡速完成都市計畫法定程序。	本案陳情未及都市計畫變更，請高雄市政府妥處。	遵照辦理。	本案陳情未及都市計畫變更，請高雄市政府妥處。

附件三、內政部都市計畫委員會第 896 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 896 次會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 3 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：葉兼主任委員俊榮 花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 895 次會議會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市八斗子漁港特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案」。

第 2 案：內政部為「變更林口特定區計畫（乙種工業區及部分綠地用地、保護區為第三種產業專用區）案」及「擬定林口特定區計畫（第三種產業專用區）細部計畫案」再提會討論案。

第 3 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫（第三次通盤檢討）案」。

第 4 案：新北市政府函為「變更土城都市計畫【部分乙種工業區為住宅區、住宅區（供老人住宅使用）、公園用地及道路用地】（大安段742地號等4筆土地）主要計畫案」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市

計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分農業區為交通用地）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第一階段））案」。

第 8 案：宜蘭縣政府函為「變更大湖風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。

八、散會：12 時 30 分。

第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會 105 年 5 月 31 日第 875 次會議決議略以：「本次檢討案變更計畫內容，如超出公開展覽變更內容範圍部分，請依都市計畫法第 19 條規定，再行辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。

二、案經高雄政府依本會上開會議決議，涉及超出公開展覽變更內容範圍部分，於 105 年 7 月 28 日至 105 年 8 月 26 日起 30 天公告第二次公開展覽，因公開期間有 2 件公民或團體提出陳情意見，以及高雄市政府依本會第 875 次會議決議，增列變更河川區為綠地（0.47 公頃），綠地（0.26 公頃）、河道用地（0.02 公頃）為河川區，並准高雄市政府 105 年 11 月 7 日高市府都發規字第 10534257200 號函送公民或團體提出陳情意見之該府研析意見等再提會審議資料到部，特再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘退請高雄市政府併同本會 105 年 5 月 31 日第 875 次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本會第 875 次會議決議增列變更內容明細表

第 1 次專案小組意見	高雄市政府 處理情形	本會第 875 次會議決議	高雄市政府 處理情形	本會決議
-------------	---------------	------------------	---------------	------

第 1 次專案小組意見	高雄市政府處理情形	本會第 875 次會議決議	高雄市政府處理情形	本會決議
一、經高雄市政府查復本計畫區之河川區域範圍與經濟部公告河川區域範圍線不一致部分，同意採納本次依經濟部公告河川區域範圍線所提變更內容(詳附件二)，請將經濟部水利署公告公文納入計畫書內，並依本會第 766 次會議決議，請該署及都市計畫單位出具本案所提都市計畫變更範圍與經濟部水利署公告之河川區域線一致證明文件，納入計畫書敘明。	已函請經濟部水利署第七河川局依內政部都委會第 862 次會議紀錄，依據水利法公告河川區域範圍線、水道治理計畫線或堤防預定線圖資，先行預為分割地籍界線後，本府再據以辦理都市計畫變更程序。	請依照專案小組初步建議意見辦理。	本案經提 875 次會議同意採納所提變更內容(詳附件一)，後依水利署第七河川局意見修正河川區域範圍後(詳附件二)，經經濟部水利署第七河川局水七產字第 10550133140 號函：「...經核與經濟部公告之河川區域線尚符」(詳附件三)。	准照市府處理情形通過。

二、第 2 次公開展覽之公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	高雄市政府研析意見	本會決議
再 1	喬志亞生技股份有限公司新興段 501-2、501-3、502-1、502-2、503、503-1、504、504-1	1. 按都市計畫法制定之目的，為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡。且其都市計畫的意義，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保案、國防、文教、康樂等重要設施，做有計畫之發展，並對土地使用作合理之規定而言，此皆法有明文。 2. 今高雄市政府「變更高雄市大樹(九曲堂)都市計畫(第二次通盤檢討)案」變更內容明細表示：1. 新興段 504(部分)地號原計畫「機一」機關用地(0.39)變更後計畫為農業區(0.01)。2. 新興段 501-	為通盤考量「變更高雄市大樹(九曲堂)都市計畫案」，請求准將高雄市大樹區新興段 501-2、501-3、502-1、502-2、503、	1. 案地於 71 年原計畫劃設為農業區及鐵路用地，後於 87 年第一次通盤檢討，配合臺鐵局鐵路工程完成，將未使用之土地併入鄰近土地使用分區，變更部分鐵路用地為農業區；部分鐵路用地為機關用地，爰案地之現行計畫為農業區(新興段 501-3、502-2、503、504 部分、505、510、517、518、519-1 地號，約 4263 平方公尺)、鐵路用地(新興段 501-2、502-304 平方公尺)、機關用地(新興段 504 地號之	同意採納高雄市政府研析意見，本案維持本會第 875 次會議決議，變更鐵路用地為農業區(新興段 501-2、501-3、502-1、503-1、504-1，約 304 平方公尺)，機關用地為農業區

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	建議 事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
	505、 510、 517、 518、 519-1 地號等 13筆土 地	<p>2、502-1、503-1、504-1、503-1、 地號等 4 筆土地原計畫鐵 路用地(0.29)變更後計畫 為農業區(0.27)。按都市 計畫法規定，該變更計畫 鮮有為查該些地號現有發 展及土地使用現狀，恐無 益於改善當地居民生活環 境，及對土地使用作合理 之規畫。</p> <p>3. 查前述地號之土地所有權 人：喬治亞生技股份有限 公司業已於民國(下略)80 年 04 月 25 日在該些地號 土地上成立公司；80 年 06 月 27 日設置工廠，迄 今逾二十五載(附件一、 附件二、附件三)。其員 工多數為當地居民，對於 地方之經濟之發展有顯著 貢獻。倘按本次都市計畫 變更計畫，將該些土地變 更為農業區使用，非但 無法達到土地之真正使用 目的，亦浪費土地之利用 價值，實不力於土地之整 體開發，且徒增稅務及使 用管理之不便。</p> <p>4. 另就本次都市變更計畫未 提及之新興段 501-3、 502-2、503、505、510、 517、518、519-1 號等 8 筆土地(附件四)，經高雄 市政府經濟發展局高市經 發工字第 10565491900 號 函(附件五)，核准為臨時 工廠登記之座落基地。惟 依工廠管理輔導法第 34 條規定(附件六)，給予補 辦過臨時工廠登記的廠商 5 年輔導期，讓廠商有機 會藉由政府的輔導辦理合</p>	503-1、 504、 504-1、 505、 510、 517、 518、 519-1 地號等 13筆土 地變更 為工業 區。	<p>部分，約 94 平方公 尺)，陳情範圍面積共 計 4,661 平方公尺。</p> <p>2. 本案涉內政部都市計畫 委員會第 875 次會議完 竣之變更案編號第二案 及第十二案，其中第二 案就前開機關用地(機 一)配合國防部(主管機 關)實際權屬範圍調整變 更，非屬主管機關權屬 範圍者併鄰近分區變更 機關用地為農業區，另 第十二案係經臺鐵局就 前開鐵路用地表示無使 用需求，建議檢討變更， 故變更鐵路用地為 農業區，故陳情範圍經 檢討後皆屬農業區，並 經內政部都市計畫委員 會第 875 次會議審議完 成在案，因部分內容超 出原公開展覽範圍，故 爰於本次辦理第二次公 開展覽作業。</p> <p>3. 旨案陳情變更為工業區 乙節，本府經發局 105 年 10 月 13 日高市經發 工字第 10535292100 號 函略以：「…喬治亞生 技股份有限公司(二廠) 業於 105 年 7 月 28 日經 該局核准臨時工廠登記 在案，故建議依據行政 院 102 年 1 月 29 日核定 『輔導未登記工廠合法 經營方案』政策目標， 輔導循既有土地使用分 區變更方式辦理土地合 法使用」。</p> <p>4. 查本案非屬經濟部公告 之未登記工廠特定地</p>	(新興段 504 地號， 94 平方公 尺)，其 餘陳情地 號維持原 計畫農業 區。

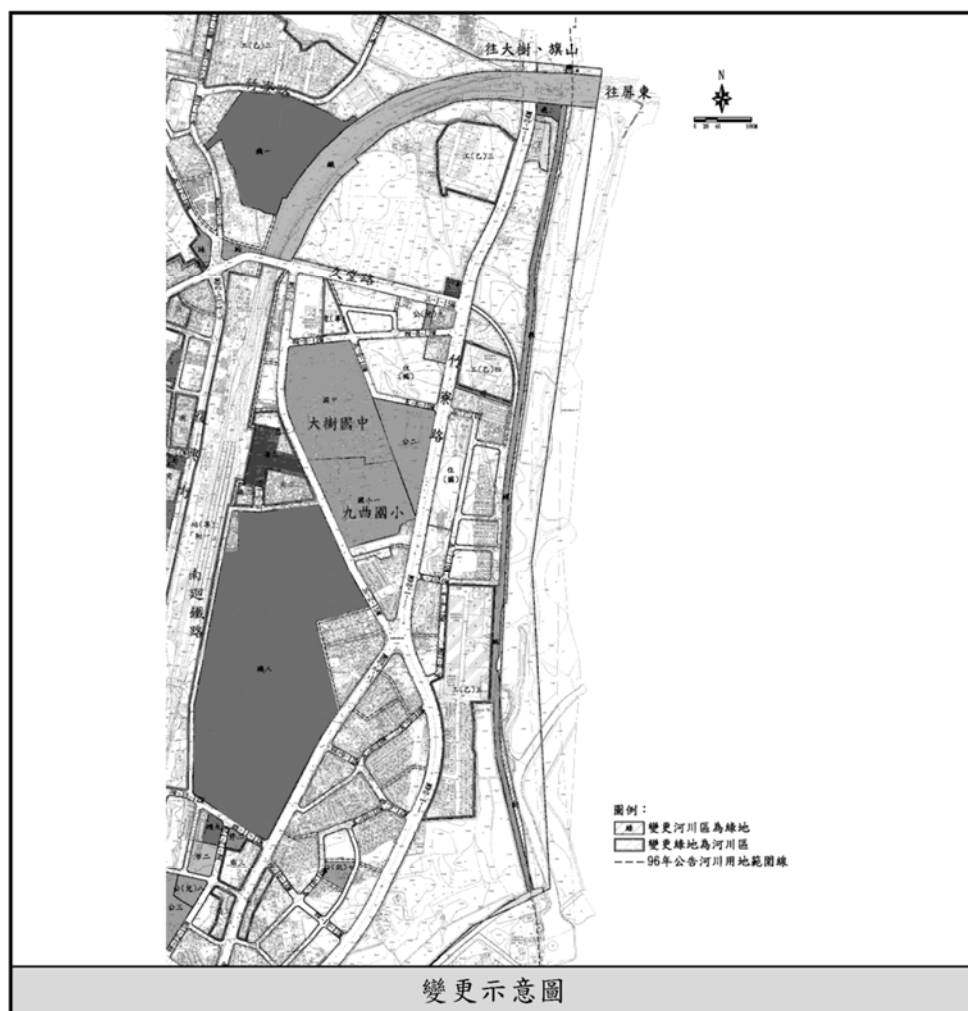
編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	建議 事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
		<p>法的工廠登記，期間內可免除區域計畫法、都市計畫法及建築法相關處罰的規定。倘本次都市計畫漏未將該 8 筆土地一併變更為工業區者，未來恐生有合法工廠登記申請疑慮，勢必造成都市計畫法及工廠管理輔導法兩法規之衝突，未免掛一漏萬，呈請考量該 8 筆土地一併列入本次都市變更計畫案，變更為工業區。</p> <p>5. 為通盤進行本次都市計畫案，致使地盡其利，謀求當地居民最大利益，故盼准予所請將本件所提 13 筆土地變更為工業區，以符合土地使用之效能。</p>		<p>區，又本案陳情面積僅 0.47 公頃，不符「都市計畫農業區變更使用審議規範」，故建議本案維持第 875 次會議審議決議，變更機關用地及鐵路用地為農業區之變更內容。並請陳情公司另案循前開規範辦理。</p>	
再 2	臺灣鐵路管理局九曲段 67、68 地號	<p>車站專用區變更為住宅區 1 節，經查九曲段 67、68 地號為本局經管國有土地，爰建議維持車站專用區。</p>	<p>同左。</p>	<p>建議予以採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 查案地於 87 年第一次通盤檢討劃入整體開發區，並變更鐵路用地為車站專用區(附)，附帶之土地(九條件為應於發布實施後兩年內另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體之事業及財務計畫暨訂定土地管事項等)，並俟細部計畫發布實施後始得發照建築。</p> <p>2. 由於該整體開發區長期未擬定細部計畫，影響車站專用區部分私有土地所有權人權益，爰內政部都市計畫委員會第 875 次會議完竣之變更案編號第十二案針對非屬臺灣鐵路管理局管理之土地(九曲段 63、66、</p>	<p>同意採納市府研析意見，臺灣鐵路管理局管理之土地(九曲段 67、68 地號)及國有財產署管理之土地(九曲段 69、70 地號)變更為車站專用區專(一)，並併入變更案。至於其餘私有土地(九曲段 63、66、875 次會議</p>

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	建議 事項	高雄市政府 研析意見	本會決議
				<p>69、70 地號) 及夾雜其中臺灣鐵路管理局管理之零碎土地(九曲段 67、68 地號)，解除整體開發(附)，並之附帶條件，並併鄰近分區劃設為住宅區(附)，並於報請內政部核定前簽訂協議書否則維持原計畫車站專用區。</p> <p>3. 考量需地機關(臺灣鐵路管理局)陳情將其經管之國有地維持車站專用區，另為維持土地規劃之完整性，爰建議變更臺灣鐵路管理局管理之土地(九曲段 67、68 地號)及國有財產署管理之土地(九曲段 69、70 地號)為車專(一)，並併入變八案。至於其餘私有土地(九曲段 63、66 地號)建議依第 875 次會議審議決議變更為住宅區(附)，以兼顧私有土地所有權人權益，並提案修正該附帶條件應於報請內政部核定前簽訂協議書否則併變更案第八案變更為車站專用區一(詳附件一)。</p>	<p>審議決議變更為住宅區(附)，並修正附帶條件應於報請內政部核定前簽訂協議書否則併變更案第八案變更為車站專用區一(詳附件一)。</p>

【附錄一】

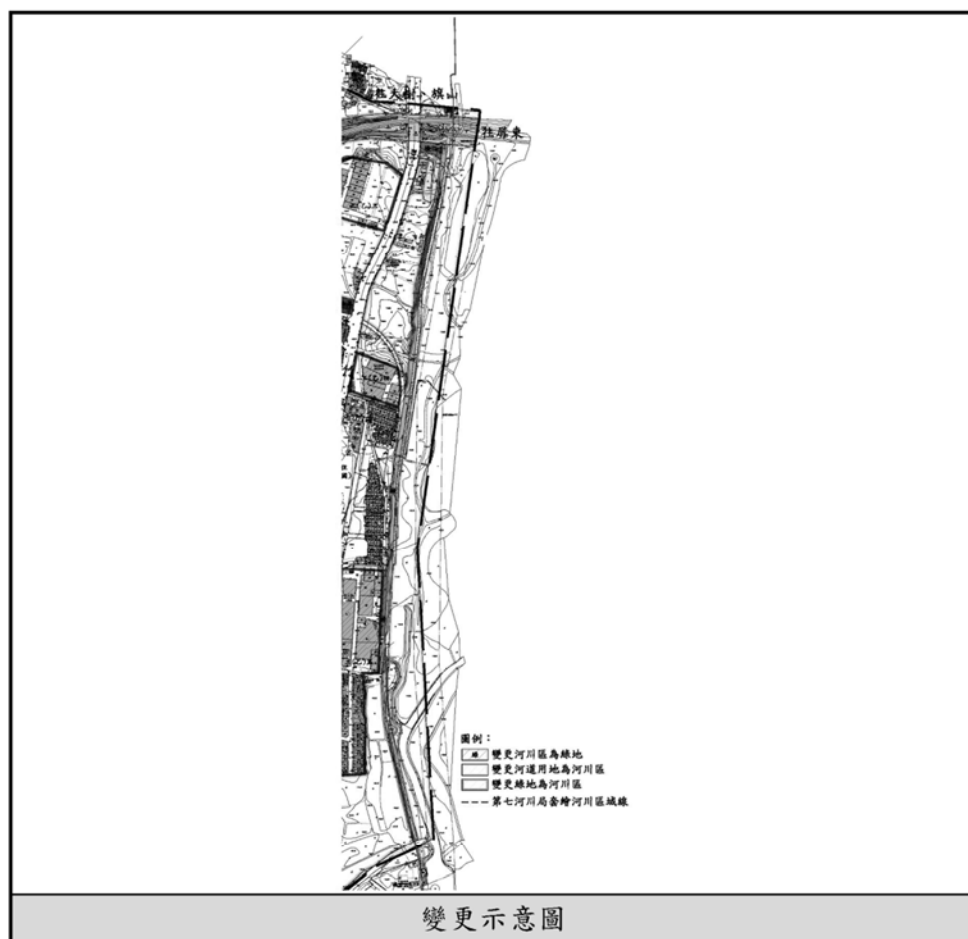
附件一 河川區第 875 次會議審議變更內容

位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)	
河川區	河川區 (0.60)	綠地(0.60)	依經濟部水利署第七河川局國 104 年 7 月 27 日水七產字第 10450108280 號函檢送河川區域範圍線及用地範圍線相關圖資變更河川區範圍，係屬 96 年公告河川用地範圍線內土地變更綠地為河川區，非屬該河川用地範圍線內土地變更河川區為綠地。
	綠地(0.08)	河川區(0.08)	



附件二 河川區提案變更內容

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	
河川區	河川區(0.47)	綠地(0.47)	1. 依經濟部 103 年公告之河川區域線調整河川區範圍，屬河川區域線內土地變更綠地、河道用地為河川區；非屬河川區域線內土地變更河川區為綠地。 2. 本案並經水利署第七河川局 105 年 9 月 22 日水七產字第 10550133140 號函檢核確認。
	綠地(0.26)	河川區(0.26)	
	河道用地(0.02)	河川區(0.02)	



附件三 水利署第七河川局水七產字第 10550133140 號函

檔 號：

保存年限：

經濟部水利署第七河川局 函

地址：90093屏東縣屏東市建國路291號

聯絡人：陳添榮

聯絡電話：08-7519594 #569

電子信箱：wra07106@wra07.gov.tw

傳 真： 08-7532341

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國105年9月22日

發文字號：水七產字第10550133140號

達別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：經濟部公告.pdf(1051801780_1_221019252821.pdf)

主旨：有關貴府辦理「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫
（第二次通盤檢討）案」河川區涉圖資套繪疑義及預為分
割地籍界線一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴府105年9月9日高市府都發規字第10533487500號函。
- 二、有關貴府提供之本案修正都市計畫河川區範圍及都市計畫
變更內容，經核與經濟部公告之河川區域線尚符。
- 三、隨文檢附上開公告函電子檔，請參閱。

正本：高雄市政府

副本：經濟部水利署



高雄市政府 1050922

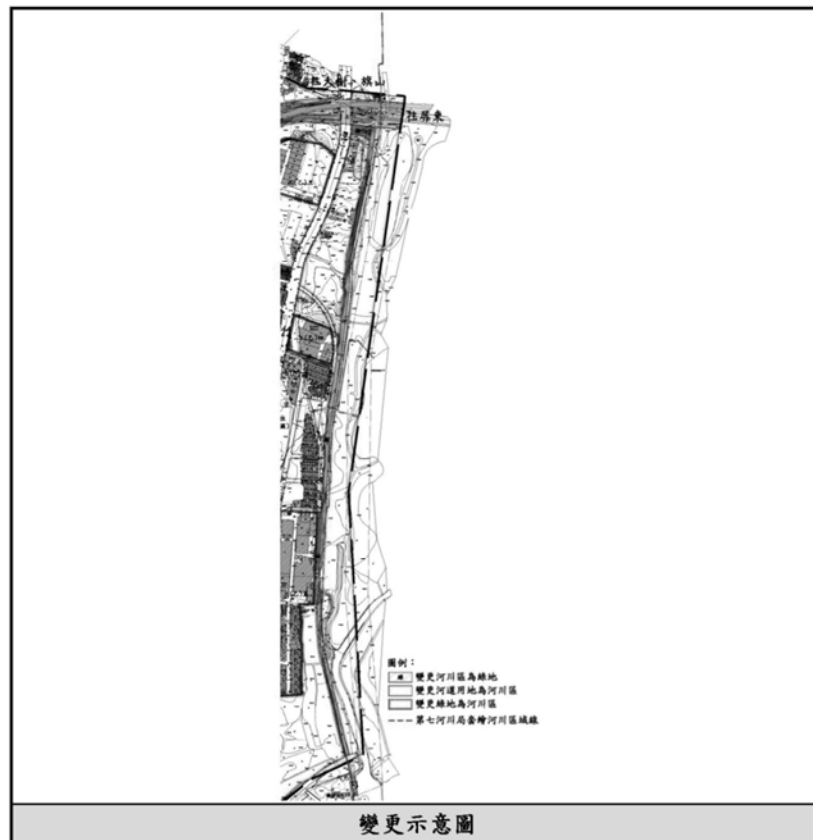


10505122900

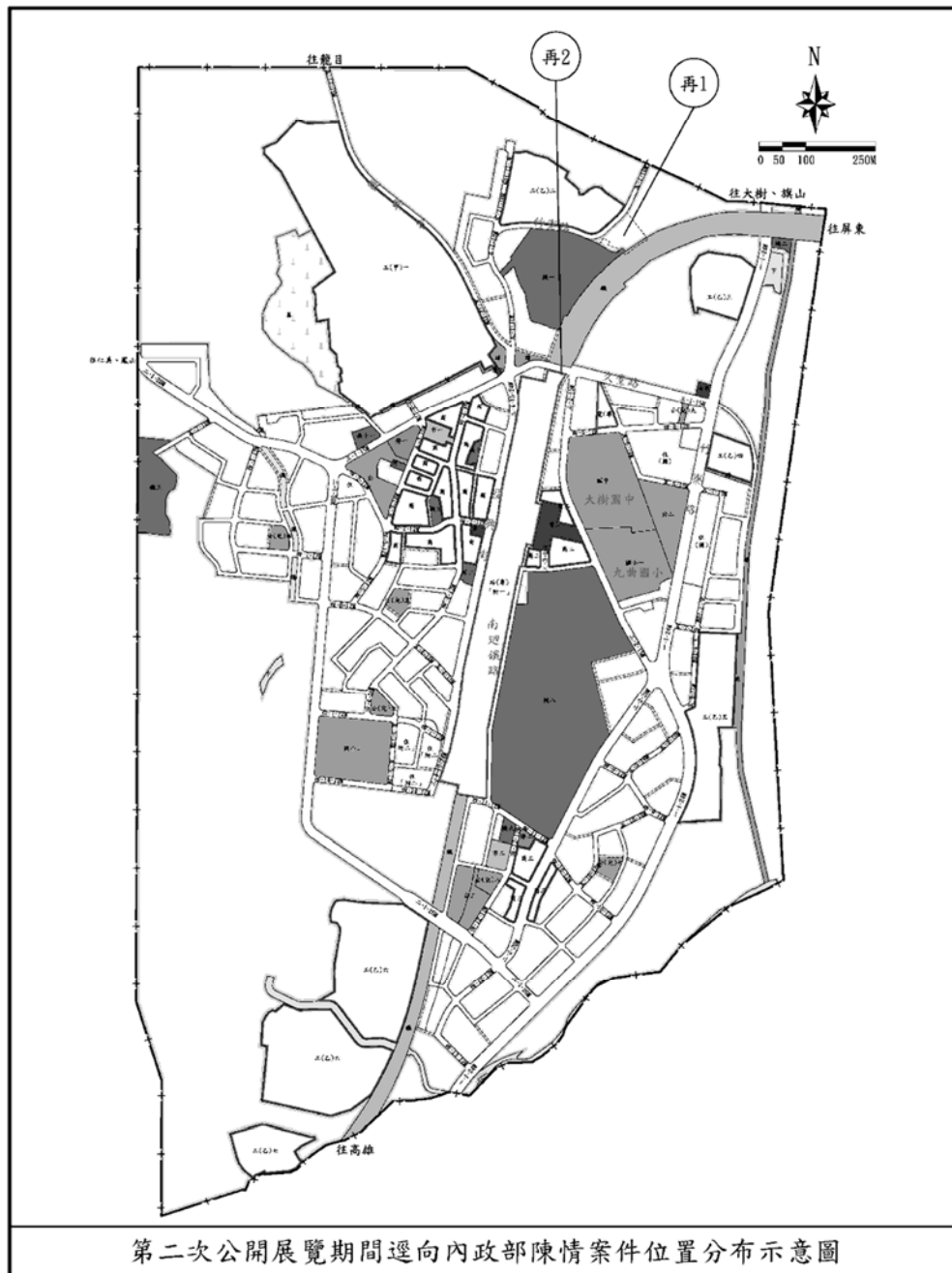
第1頁，共1頁

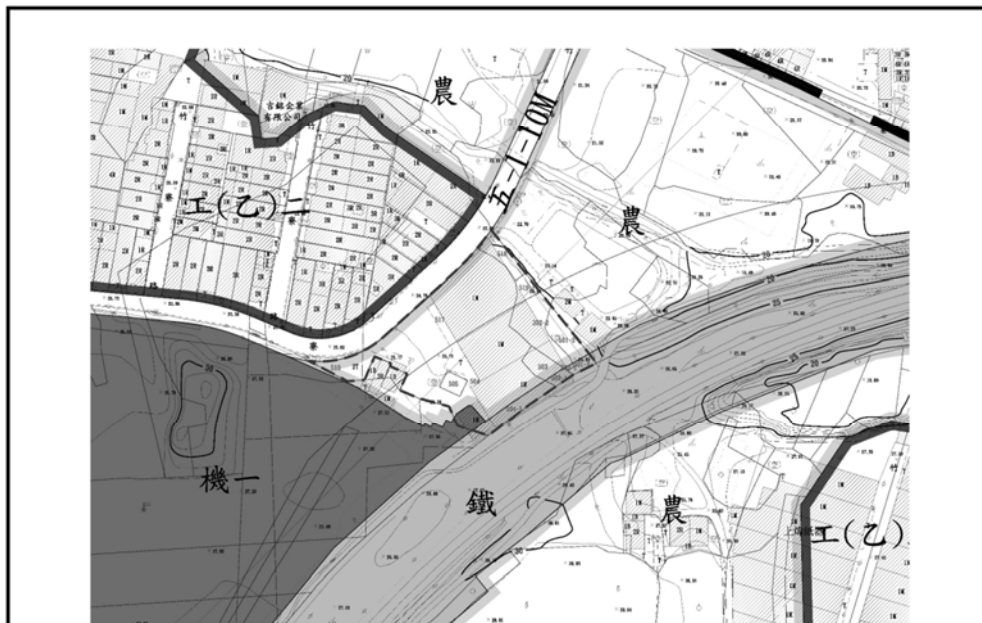
河川區變更內容

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	
河川區	河川區(0.47)	綠地(0.47)	1. 依經濟部103年公告之河川區域線調整河川區範圍，屬河川區域線內土地變更綠地、河道用地為河川區；非屬河川區域線內土地變更河川區為綠地。 2. 本案並經水利署第七河川局105年9月22日水七產字第10550133140號函檢核確認。
	綠地(0.26)	河川區(0.26)	
	河道用地(0.02)	河川區(0.02)	

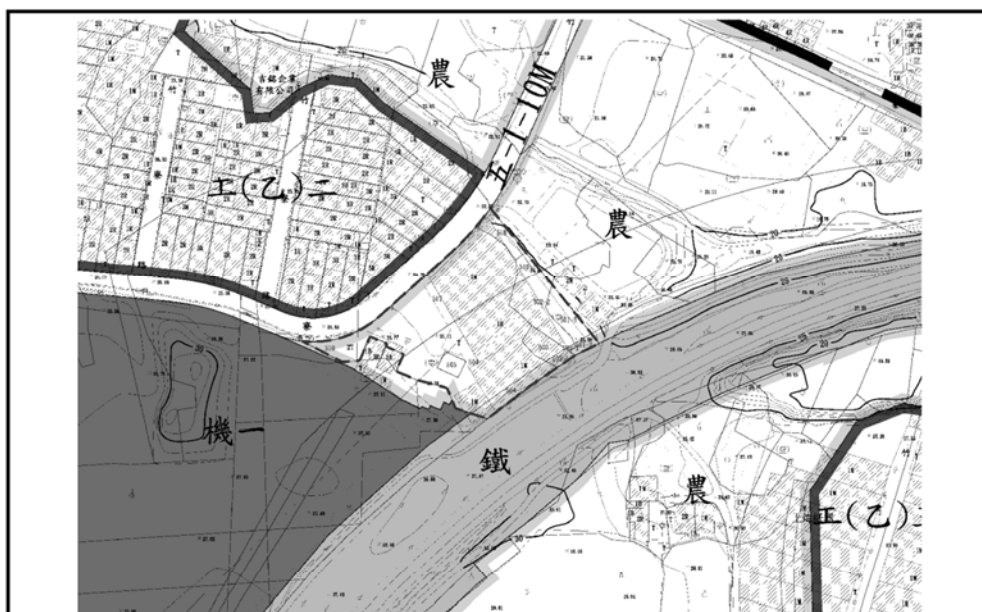


【附錄二】

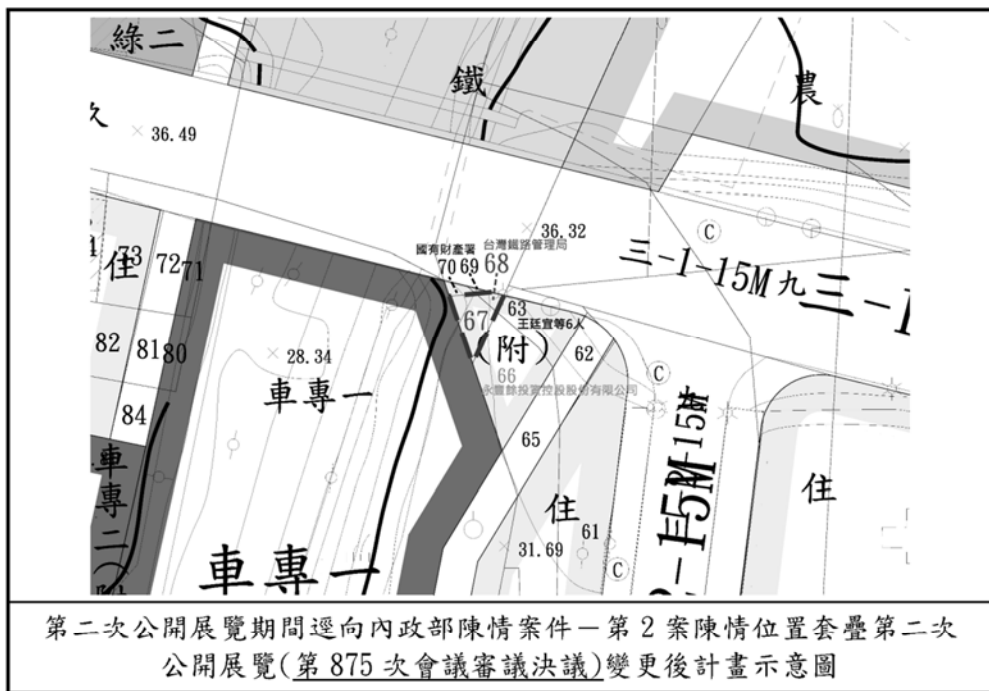
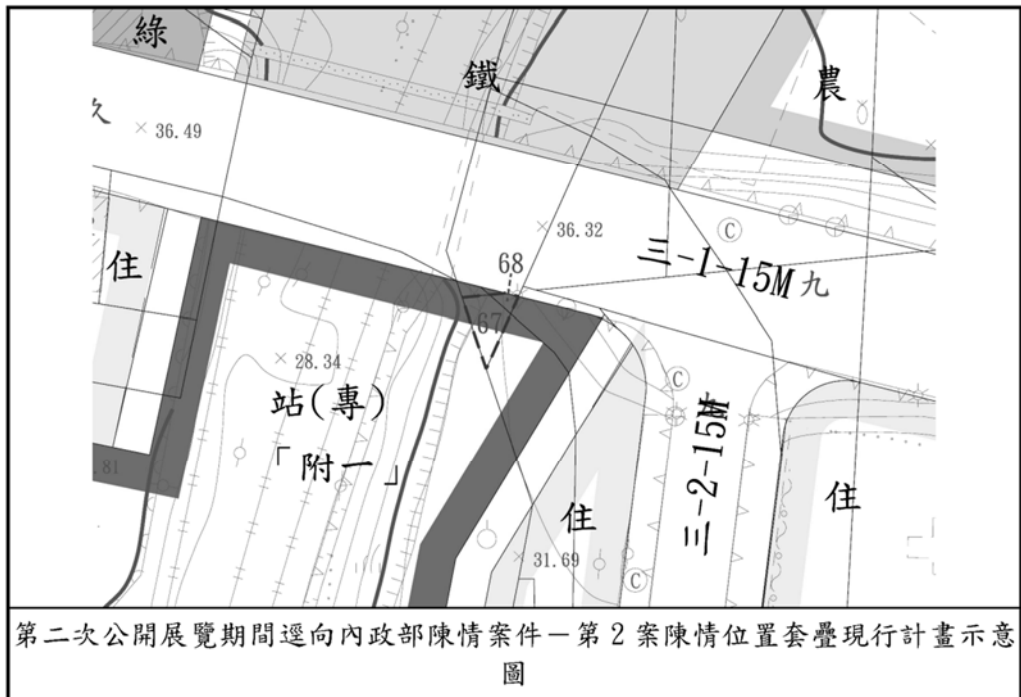




第二次公開展覽期間逕向內政部陳情案件－第1案陳情位置套疊現行計畫示意圖



第二次公開展覽期間逕向內政部陳情案件－第1案陳情位置套疊第二次公開展覽(第875次會議審議決議)變更後計畫示意圖



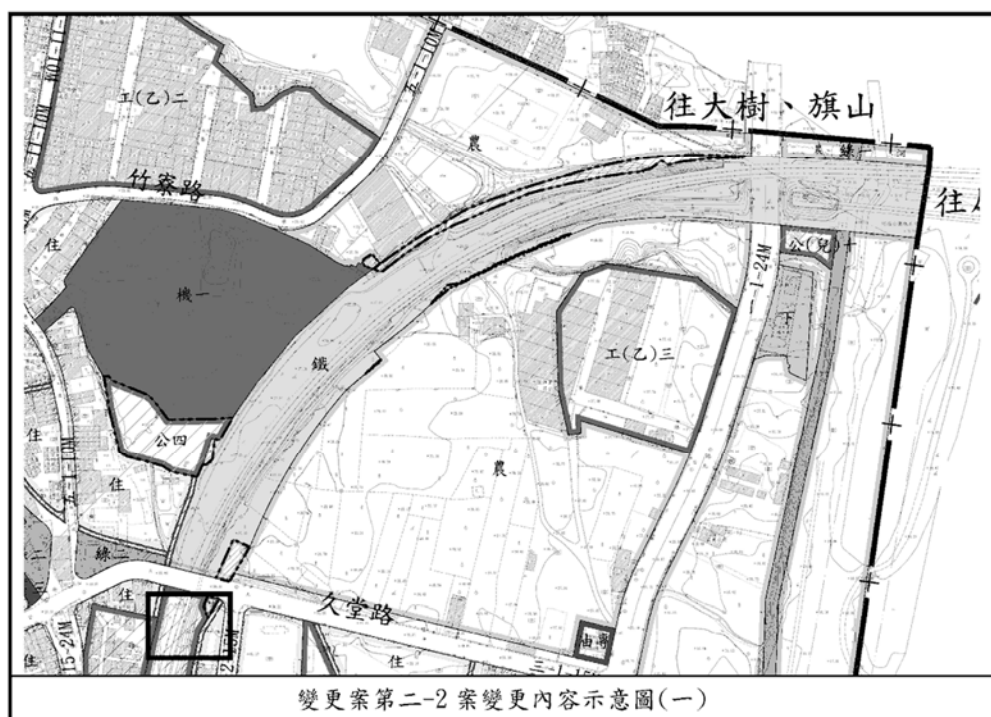
附件一 變更案第二案及第八案提案變更內容

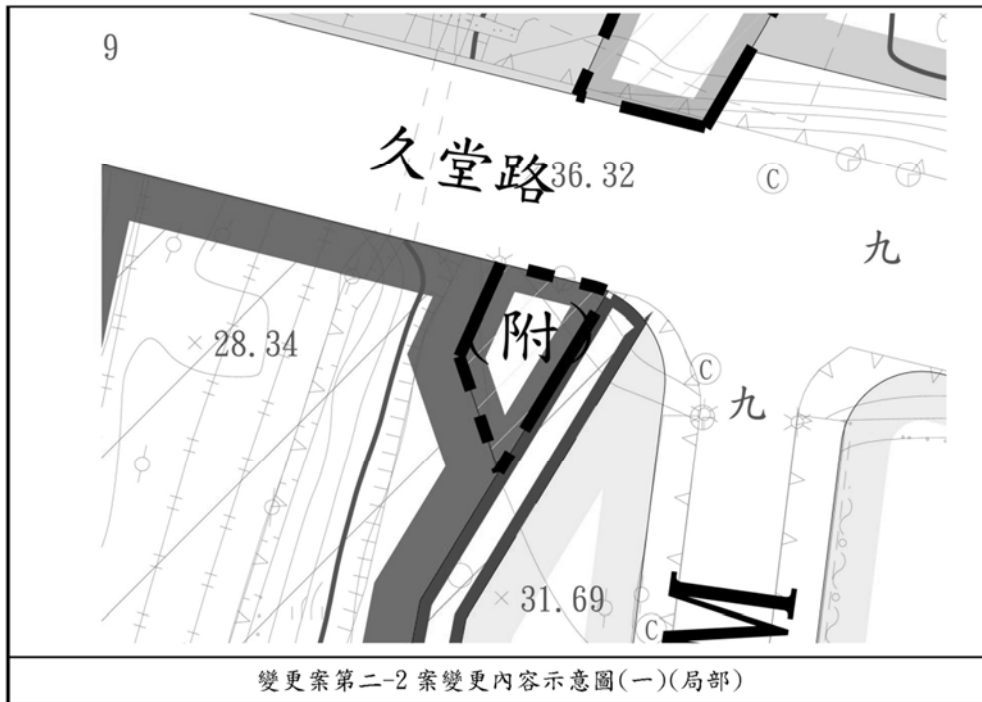
變更案第二案提案變更內容

核定 編號	編號	公展 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	2	十二	十三	鐵路用地 (0.29)	工業區(附) (0.02)	原鐵路用地及車站專用區因部分土地長期未徵收，經函詢主管機關後，交通部臺灣鐵路管理局高雄工務段103年6月30日高工產字第030004373號函覆表示：「……其餘表列土地尚無相關使用需求。」故為維護土地所有權人權益，予以配合周邊分區變更，變更為農業區、河道用地及工業區，變更更為工業區者，依規定負擔公共設施回饋。	變更範圍：維新段 1400-2、1401、1434 地號。 附帶條件： 1. 公共設施變更為工業區者於申請建築或變更使用執照時，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並應負擔變更範圍內公園用地；倘工業區土地所有權人持有之公園用地土地不足捐贈或無法捐贈時，得以繳納代金，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算，專款專用於取得開闢變更範圍內公園用地。
					農業區 (0.27)		2. 應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則維持原計畫鐵路用地。
					河道用地 (略 45 m ²)		變更範圍：新興段 466-1、476-1(臺鐵局)、484-1、485、491、492-1、499-1、500-1、500-11、501-2、502-1、503-1、504-1、805、808、812、814、816、818、851、879、885、896、897、898、899、901(部分)、維新段 1407、1419、1420 地號。
				車站專用區(附) (0.05)	農業區 (0.05)		變更範圍：維新段 1400、1401-1 地號。
				車站專用區(附) (0.01)	住宅區(附) (0.01)		變更範圍：湖底段 760-1、761-1、762 地號。
						車站專用區非屬臺灣鐵路管理局之部分土地，配合週邊分區調整為住宅區，以維護土地所有權人權益，並依規	變更範圍：九曲段 63、66 地號。 附帶條件： 1. 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，並應負擔變更範圍

核定 編號	編號	公展 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)		
						定負擔公共設施回饋。	內公園用地；倘住宅區土地所有權人持有之公園用地土地不足捐贈或無法捐贈時，得以繳納代金，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算，專款專用於取得開闢變更範圍內公園用地。
							2. 應於主要計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書，否則併變更案編號第八案變更為車站專用區一。

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。



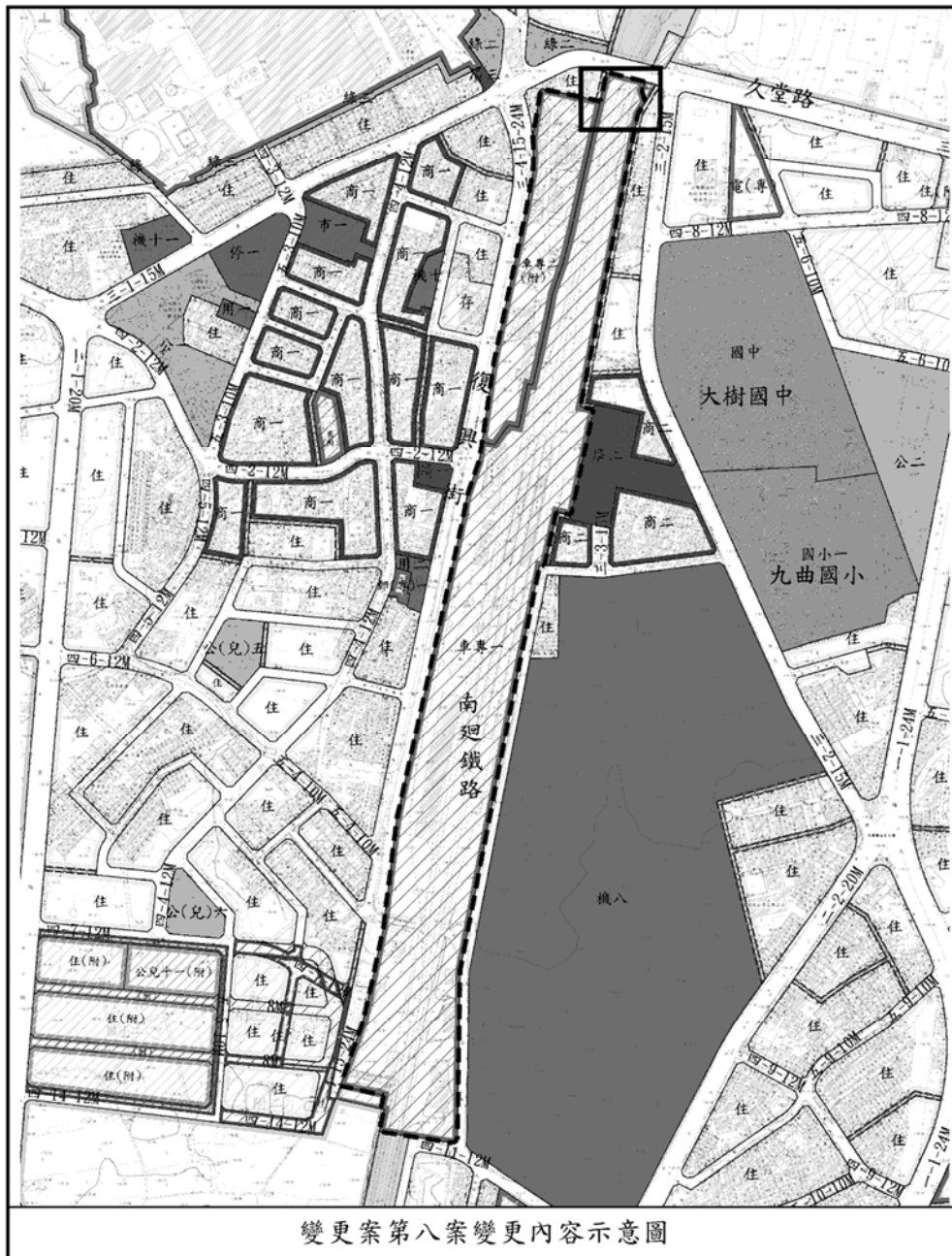


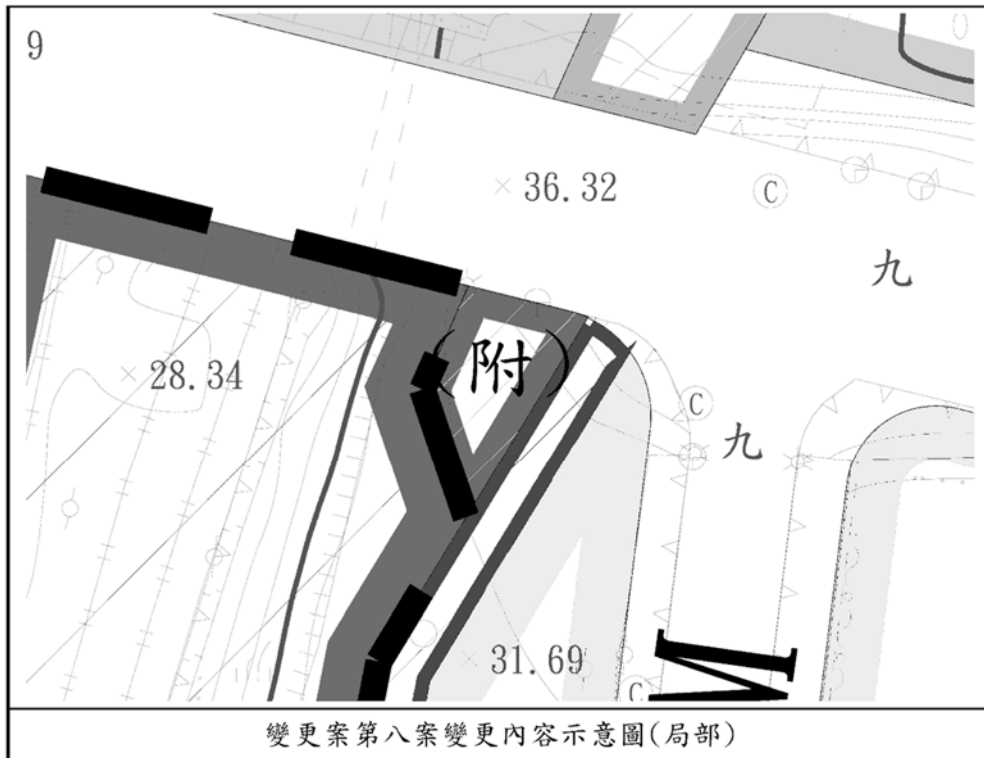
變更案第八案變更內容明細表

核定 編號	編號	公展 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)		
八	八	九	車站 專用 區	車站專用區 (附)(7.44)	車站專用區一 (6.22)	1. 為促進車站專用區之開闢，提升站區及周邊地區整體發展，以保留具歷史意義及綠色遊憩開放空間，故修正原附帶條件之內容。 2. 將歷史建物群及遊憩空間範圍劃為站專(二)，以供未來多元發展機能使用，涉及土地使用強度調整部分，則依規定負擔公	附帶條件： 車專(二)由交通部臺鐵局與高雄市政府合作開發，並應捐贈 9%之公共設施用地，並以車站周邊未開闢道路為優先負擔捐贈標的。(同意文

核定 編號	編號	公展 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)		
					車站專用區二 (附)(1.22)	共設施，並優先以捐贈站區西側未開闢之道路為捐贈標的。 3. 站專(一)維持現行鐵路用地之使用，不涉及使用項目及強度之調整，故無須回饋負擔。 4. 現行都市計畫圖上註記之「站(專)」與高雄市一般性通用簡稱「車專」不符，故予以修正都市計畫圖之圖例。	件詳附件四)

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。





附件四、內政部都市計畫委員會第 952 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 952 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 8 月 27 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

邱委員昌嶽代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；至第 7 案時，因副主任委員另有要公離席，由委員互推邱委員昌嶽代理主持。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 951 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：新竹市政府函為「擴大及變更新竹市都市計畫(新竹(西南地區)細部計畫)(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」再提會討論案。

第 2 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)案」。

第 3 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」後續辦理案件變更內容明細表第十三案延長開發期程案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」後續辦理案件變更內容明細表第十四案延長開發期程案。

第 5 案：內政部為「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(土地使用分區管制要點)(第二次專案通盤檢討)案」。

- 第 6 案：彰化縣政府函為「變更員林都市計畫主要計畫（部分乙種工業區〔原臺豐食品罐頭工廠股份有限公司使用〕為商業區）案」。
- 第 7 案：澎湖縣政府函為「變更馬公都市計畫（配合啟明市場及周邊地區都市更新）案」。
- 第 8 案：內政部為「變更臺中市都市計畫主要計畫（配合國道1號增設銜接台74線系統交流道工程）案」。
- 第 9 案：內政部為「變更高速公路豐原交流道附近特定區計畫（配合國道1號增設銜接台74線系統交流道工程）案」。
- 第 10 案：內政部為「變更大雅主要計畫（配合國道1號增設銜接台74線系統交流道工程）案」。

八、散會：中午 12 時 0 分

第 4 案：高雄市政府函為「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案」後續辦理案件變更內容明細表第十四案延長開發期程案。

說 明：

一、查本案前提本會105年5月31日第875次會議略以：「請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請高雄市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」有案。

二、案准高雄市政府108年5月28日高市府都發規字第10831876300號函敘明未能於本會審議通過紀錄文到3年內完成之理由，並檢附申請展延開發期限書面資料到部，擬申請延長開發期限3年，俾續完成市地重劃相關審議作業，因涉及本會第875次會議決議事項，爰再提會討論。

決 議：為利本案整體開發作業之進行，有關高雄市政府擬延長市地重劃開發期程3年1節，原則同意依照辦理；惟為兼顧本會審議相關案件之一致性原則，有關本會第875次會議決議以市地重劃方式開發部分，修正為「請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於本會105年5月31日第875

次會議通過紀錄文到6年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」。

附件五、高雄市政府原則同意實施市地重劃
函文

正 本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府地政局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7

樓

承辦單位：土地開發處(分配科)

承辦人：王玲娟

電話：(07)3368333轉2621

傳真：(07)3314862

84041

高雄市大樹區久堂路城隍巷15-8號之2

受文者：高雄市第84期大樹區湖底自辦市地重劃會

發文日期：中華民國111年4月13日

發文字號：高市地政發字第11170466500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於貴重劃會申請核准實施本市第84期大樹區湖底自辦市地重劃一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴重劃會109年12月11日湖底自劃字第109121102號函、110年12月8日湖底自劃字第110120800號函及111年3月8日湖底自劃字第111030800號函。
- 二、旨揭貴重劃會申請案業經本府市地重劃及區段徵收會第26次會議決議原則同意，後續請貴重劃會於都市計畫變更案公告發布實施後，將公告日期及文號載入重劃計畫書，送本府正式核准實施市地重劃；倘都市計畫發布實施後，土地所有權人人數及面積或其他資料有所變動，請一併修正重劃計畫書等資料。

正本：高雄市第84期大樹區湖底自辦市地重劃會

副本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府水利局、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府工務局（道路挖掘中心）、高雄市政府地政局（地價科）、本局土地開發處（工程科、測量科、土地處分科、分配科）

局長 陳冠福