

高雄市都市計畫委員會第二〇二次會議紀錄

一、時間：民國八十五年十月二十九日（星期二）下午二時正

二、地點：高雄市都市計畫委員會會議室

（高雄市苓雅區四維三路二號市府合署辦公大樓六樓）

三、主席：林主任委員中森

紀錄：陳應芬

四、出席委員：（詳如簽到附冊）

五、會議承辦單位：（詳如簽到附冊）

六、列席單位：（詳如簽到附冊）

七、宣讀上次會議紀錄：

決 定：本會八十五年十月十五日第二〇一次會議紀錄：審議案第三、五、七案修正如左，餘照原紀錄確認。

一、審議案第三案—本市「擴大（高雄市臨海工業區第二、三期解編部份工業用地）及變更高雄市都市計畫臨海特定區通盤檢討案」異議案第二、三案再審議案：

議決：依提案套繪區位就原土地所有權人同意依本市通案規定負擔之範圍連同其法定空地變更爲住宅區，並以申請人原所有土地面積爲限。

二、審議案第五案—變更高雄市主要計畫（部份）（前鎮工業區工四十六（甲））、運河、綠地、道路用地爲商業區、道路用地及擬定高雄市硫酸銨廠及鄰近地區細部計畫審議案：

議決：環境影響說明書、遷廠計畫書均已獲相關單位附條件審核通過，商業區容積率依公開展覽計畫書內規劃之商四建蔽率六〇%、容積率六三〇%通過；並綜合與會委員發言內容，請硫酸銨公司依下列事項修正計畫書、圖後送請工務局（都市計畫科）詳核無訛後報部核定，修正圖說時，如對原公開展覽草案涉有較大幅度調整時，仍應先提會再行報部：

（一）公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例應先扣除可優先抵充公共設施用地面積後再據以核算，且應依內政部核定本市主要計畫（通盤檢討）案有關土地分區使用變更之負擔通案規定辦理，本案變更爲商業區，故分使用性質變更（分區變更）與使用強度變更（容積率提昇）二階段計課負擔（俟審議案第七案議決事項完成都市計畫法定程序後續辦）。

（二）本案主要計畫、細部計畫變更作業程序應依全市主要計畫（通盤檢討）案之「整體開發計畫案作業程序流程圖」所訂程序辦理。

（三）停車場用地完全提供公共停車使用，規劃停車場用地面積僅一・五四公頃，而計畫說明書依相關規定核算全區應設置之汽車停車位爲四、六八二位，機車停車位爲九、三六四位，上開停車場面積是否能滿足該項需求？請切實核算。計畫說明書應載明：街廓須自行吸納停車需求並禁絕路邊停車，申請建築時並應依停車場法第二十條規定辦理。

（四）依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」總說明規定，公共設施用地應由開發者自行興建管理、維護，且前揭公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定申請作多目標使用。

（五）本案土地使用計畫應加強與亞太營運中心之配合，並請補充開發計畫之可行性評估，都市設計方面爲配合整體亞太營運中心之發展構想，應擬定全區性都市設計基本原則，並保留適當彈性，以加強主要建築

街廓彼此之聯繫及捷運系統與大型商業活動地下層之結合。將來建築發展時，建築量體配置應考量公共安全及都市防災，量體集中之街廓規定其沿街面退縮及騎樓管制，並應儘量貼近停車場用地，以利有效疏散交通動線。其建築設計應先提都市設計審議委員會審議通過。

- (六) 本案細部計畫公告實施後，其開發及捐贈市府土地之期限，應依本市主要計畫通盤檢討有關鼓勵發展型商業區之通案規定辦理，否則，下次通盤檢討時考量恢復為原土地使用分區，且不得再要求變更為商業區。

三、審議案第七案—高雄市「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」規定審議案：

議決：為期計算基準一致，本市負擔比例依下列通案辦理：

(一) 變更後負擔比例：

1. 住宅區變更為商業區未提昇容積率者，其負擔比例為該住宅區土地面積之一〇%。
2. 商業區容積率提昇者，應就其增加之容積率乘以二·五%計算其土地面積回饋比例，於申請建築前提供負擔。
3. 農業區、保護區、工業區、公共設施用地變更為住宅區者，其負擔比例分別為該農業區、保護區土地之五〇%；工業區土地之三二%；公共設施用地之四二%，變更後住宅區容積率依據各該細部計畫區通案標準認定。其變更為商業區者，與變更為住宅區之情形比較，其容積率未提昇者，除依上述負擔比例辦理外，另依扣除負擔後剩餘住宅區面積比照第1項規定計算增加該剩餘住宅區面積之一〇%負擔。
4. 住宅區、農業區、保護區、工業區、公共設施用地等變更為商業區與其變更為住宅區之情形比較後，其容積率增加者，除依第1、3項計算其負擔比例外，比照第2項按其扣除負擔後之剩餘商業區面積再就其提昇之容積率乘以二·五%計算增加其負擔比例。其變更為商業區以繳納代金方式回饋者，其容積率提昇計算負擔比例之面積，應以其實際提昇容積率面積為準。

(二) 左列情形之一者，其負擔比例得以代金方式繳納：

1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。
2. 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。

(三) 左列情形之一者免負擔：

1. 若原都市計畫（第一次）公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況之私有土地變更者，則免負擔。
2. 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。

(四) 前開代金之繳納標準，其以市地重劃方式辦理者，依市地重劃有關法令規定辦理；其非辦理市地重劃者，得依內政部頒訂「都市計畫工業區檢討審議規範七三之自願捐獻規定」辦理。

(五) 遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。

(六) 各都市計畫土地使用分區或公共設施用地變更為商業區者，依前列各項計算其負擔比例結果，不得低於本市原通案規定負擔比例（如附件一），否則，仍依附件一原通案規定計算其負擔比例。

(七) 負擔比例計算標準表如附件二。

(八) 本案俟完成都市計畫法定程序後據以辦理，以資週延。

八、審議案：

□第一案：「為高雄大學鄰近地區區段徵收範圍內住戶陳情不納入區段徵收範圍一案，提請審議案。【提案單位：市府地政處；列席單位：市府工務局】

議決：本案先送請專案小組研商具體可行方案再行提會。

九、研議案：

□第一案：本市左營Ⅱ—三號道路都市計畫研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府工務局新建工程處、洪淑姿女士】

議決：請提案單位補充交通量分析、蓮池潭風景區觀光遊憩動線、環湖道路對交通量之疏導、面臨計畫道路建築基地地主權益、如開闢則造成五叉路口其交通改善措施等資料提專案小組現勘研議後再行提會。

□第二案：為促進捷運聯合開發並增加誘因鼓勵地主積極參與，特研擬高雄捷運聯合開發容積放寬原則（草案）提請研議案。【提案單位：市府捷運工程局】

議決：請提案單位綜合委員意見補充下列資料送經專案小組討論後再行提會：

一、評分因素應增列聯合開發基地內捷運設施規模乙項，並對所有評分標準再詳加檢討及補充說明其理由。

二、引入人口衝擊不應只考量靜態居住人口，應考量商業活動人口。

三、市、縣捷運場站聯合開發獎勵標準之一致性。

四、為有效鼓勵民間投資，請研析就提高容積外其他替代（或補足）方案。

□第三案：變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討—高雄市部份）並擬定細部計畫案研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府地政處、工務局下水道工程處、紫陽工程顧問公司、康城工程顧問公司】

議決：提請下次會研議。

□第四案：擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府建設局、教育局、捷運工程局、地政處】

議決：提請下次會研議。

□第五案：擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府地政處、工務局下水道工程處】

議決：照專案小組結論通過，依法定程序辦理。

十、審定案：

□第一案：高雄市都市計畫甲、乙種工業區可否設置貨櫃儲放場審定案。【提案單位：市府工務局；列席單位：高雄港務局、市府建設局（第二科、第五科）】

議決：

一、考量土地使用之相容性並因應亞太營運中心之發展，本市都市計畫甲種工業區、乙種工業區、倉儲區、交通用地准予放置貨櫃，其場地須符合下列區位條件，並即據以辦理：

（一）面臨二十公尺以上道路。

（二）臨街寬度至少二十五公尺以上。

（三）面積一公頃以上。

二、都市計畫法高雄市施行細則等相關法規修正時，另配合修正納入，以資明確。

十一、散會：下午六時四十五分。