

高雄市都市計畫委員會 100 年 9 月 5 日第 9 次會議紀錄

一、時間：民國 100 年 9 月 5 日（星期一）下午 3 時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉兼主任委員世芳

記錄：蒲茗慧

四、出席委員：

何副主任委員東波、吳委員濟華(請假)、盧委員維屏、楊委員明州(陳存聰代)、謝委員福來(黃進雄代)、王委員國材(林弘慎代)、藍委員健菖(黃益雄代)、李委員賢義(蔡長展代)、蕭委員丁訓(陳榮信代)、黃委員肇崇、陳委員添進、陳委員麗紅(請假)、陳委員啟中、賴委員文泰、張委員曦勻、許委員玲齡、詹委員錢登(請假)、郭委員敏能(請假)、施委員邦興、黃委員清山(請假)

五、會議承辦單位：

市府都市發展局區域發展及審議科

陳應芬、薛淵仁、黃

孟申、陳惠美、鄧明照、薛政洋、蒲茗慧

六、列席單位：

(一) 列席單位

市府都市發展局都市規劃科

張文欽、邵月鳳、林暉晟

王智聖

市府地政局

洪文彥

市府工務局新建工程處

黃東海

市府工務局養護工程處

林建良

市府經濟發展局

吳大川、許素花、林易弘

市府交通局

李國正

市府教育局

王琳甄、黃昭誌、林逸豪

高雄市甲仙區公所

蔡季陸

高雄市體育處

張國英、吳盈萱、游承季

財政部國有財產局臺灣南區辦事處

台灣糖業股份有限公司高雄區處

楊榮敦

國防部軍備局工程營產中心南部地區營產處

蘇美絲

國防部總政治作戰局

經濟部加工出口區管理處

謝義雄先生

黃柏翔先生

李雅靜議員

弘壹育樂開發有限公司

梁又文、陳成祥、李昭興

謝義雄、李慶賢

黃柏翔

李雅靜

王淑禎、張超允

(二) 高雄市議會：【列席議員】

市議員張豐藤服務處

謝政憲

市議員曾麗燕辦公室

吳瑞珍

七、審議案件：

第一案：「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地（機三）為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」暨「擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫（配合五甲公園）案」審議案。

決 議：一、除依下列意見修正外，餘照案通過。

(一) 為形塑本區為優質住宅區，請再檢討充實土地使用分區管制及都市設計基準之內容，並增列下列規定：

1、住宅區留設停車空間之規定。

2、本計畫區不得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定指定為容積移入之接受基地。

3、臨接道路之建築基地最小面寬規定。

(二) 為解決本區之交通問題，請調整基地內南側 12 公尺細部計畫道路，預留將來平順銜接鎮海路之規劃。

(三) 請調整會造成銳角之道路劃設，以利交通規劃及住宅區土地使用。

(四) 本區基地西側毗連前鎮河，為應防洪需求，請補充相關規劃設計內容。

二、公開展覽期間公民或團體陳情意見，審決如附「公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表」市都委會

決議欄。

附帶決議：瑞南街與凱旋路口交通動線複雜，請交通局會銜工務局研擬具體之可行槽化方案

第二案：「變更高雄市都市計畫主要計畫（楠梓區）乙種工業區為特定產業專用區案」暨「擬定高雄市都市計畫細部計畫（楠梓區）乙種工業區為特定產業專用區案」審議案。

決 議：一、本案除請提案機關依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見通過。

（一）請考量購物中心卸貨及購物人潮停車需求，妥善規劃停車空間及動線。

（二）運動休閒中心之相關設施請參酌體委會國民運動中心設置相關規範辦理，並應開放供楠梓區居民使用。

二、專案小組初步建議意見：

（一）有關文字誤繕部分，授權提案機關釐正。

（二）本計畫區較缺乏零售業，請於計畫書行政區得供使用之項目增列零售業。

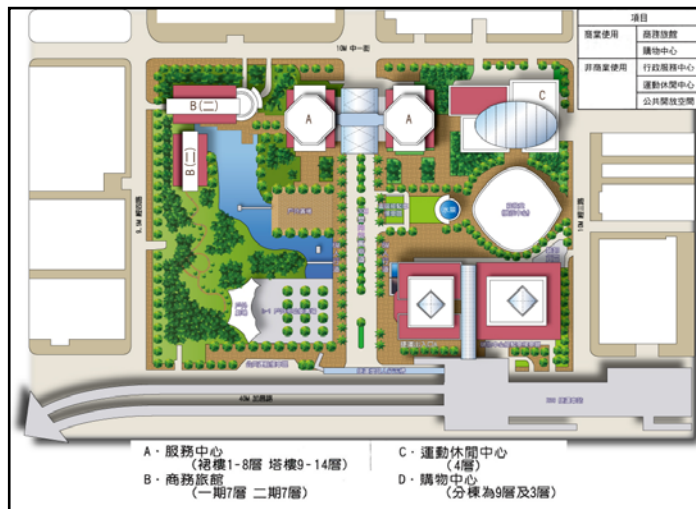
（三）請於土地使用分區管制修正及增列下列規定。

1、土地使用分區管制規定第4條第二項「前項代金應於本計畫公告發布實施後申請開發建築時繳納，以一次繳納為宜。」修正為「前項代金應於本計畫公告發布實施後申請開發建築時繳納，得以分期開發之每宗基地以一次繳納為限。」，以明確規定代金繳納之時機。

2、為因應本案開發之停車需求，請比照「高雄多功能經貿園區特定區」停車空間留設標準，於土地使用分區管制規定增列綜合零售業、零售業及餐飲業之停車空間留設標準為總樓地板面積每100平方公尺設置一輛停車空間，其餘則依建築技術規則規定留設停車空間。

(四) 請於都市設計基準增列下列規定。

- 1、地下室開挖率不得超過法定建蔽率。
- 2、為落實生態議題，行政區內建築物應取得「候選綠建築證書」及「綠建築標章」。
- 3、為尊重歷史建物，請將莊敬堂西南側 D 棟購物中心向南退後劃設，不得超出莊敬堂南側邊界，以達通視效果。(如附示意圖)



- 4、生態水池及綠地公園位置之地下部分，不得設置地下建築物，以落實綠建築之實質效益。

第三案：「變更甲仙都市計畫（第四次通盤檢討）案」審議案。

決 議：本案既經提案機關考量甲仙地區經歷八八風災地形地貌已有所改變，原通盤檢討草案規劃內容業與發展現況及使用需求不符，須重新辦理通盤檢討，故同意撤銷本審議案。

八、研議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫（灣子內地區市28、停28、兒28）細部計畫（部分道路用地、停車場用地及兒童遊戲場用地為市場用地, 部分道路用地、兒童遊戲場用地為停車場用地）研議案。

決 議：一、為提高市場改建計畫之可行性，本案應先深入了解攤商需求及消費行為後再做整體規劃。

二、為保留未來規劃設計方案之彈性，原則全區劃設為

市場用地，並請檢討消費者汽、機車及攤商裝、卸貨停車需求，規劃足夠之停車空間。

三、為提供良好購物環境品質，本案規劃時應考量通風、採光問題並提供兼具兒童遊戲場功能之小型開放空間。

九、散會：下午6時30分。

「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地(機三)為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」、「擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫（配合五甲公園）案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	規劃單位研析意見	市都委會決議
1	謝義雄君	建請將民等所有前鎮區臨北段590、600-4、612-2等地號土地道路用地編列預算辦理徵收，或納入刻正辦理之「變更高雄市主要計畫前鎮區部分機關用地(機三)為住宅區、公園用地（配合五甲公園）案」一併整體開發。	1.旨揭土地於59年間被編定為公共設施用地「道路用地」，歷時30餘年未被徵收，致民之土地無法利用損失慘重，懇請能編列預算辦理徵收。 2.有感貴府財政窘困，因刻正辦理旨揭計畫案，計畫書並規定以重劃方式辦理開發，民等土地毗鄰該基地，為減少財政支出，若短期無法辦理徵收，建請將民等土地納入該計畫案一併整體開發。	規劃單位意見： 建議內容未涉變更都市計畫範疇，建議維持原公展草案內容。 理由如下： 異議地點非屬本案計畫範圍內，且異議內容係涉用地徵收事宜，建請需地機關（本府工務局）依相關規定辦理。 新工處意見： 旨揭道路用地因囿於本府財源短絀，目前暫無徵收開闢計畫，本處將依周邊環境評估相關經費，並審視財源研議檢討。	依規劃單位研析意見維持公展草案，土地徵收部分依市府徵收計畫辦理；北側瑞南街與凱旋路口交通動線複雜，請交通局會銜工務局研擬具體之可行槽化方案。
2	黃柏翔君	1.請在基地內計畫道路應增加一條銜接中山路12米道路，以利該區汽機車可直接聯外。 2.應優先興建公有地下停車場或停車塔，以解該區汽機車位不足問題。 3.應變更為「特定專用區」標售地，才能提昇附近舊聚落生活品質。	1.細部計畫書（P5）提到本計畫住宅區之居住容納人口約4680人。主要計畫書（P6）提到至民國110年現況人口推估成長到80,831人。而機三基地西邊被前鎮河隔離，對外聯絡道路僅有瑞南街，應增加一條銜接中山路12米道路，讓未來該基地可直接聯外，避免車流竄進瑞南街、凱旋路口及瑞南街、五甲路，降低舊聚落不佳的生活品質。 2.主要計畫書（P9）提到該區停車已不足1.58公頃。市府應優先興建公用停車場解決停車位不足問題，興建住宅區讓更多人口進住只是將問題丟給當地居民來承擔。 3.主要計畫書（P7）提到本區人口長達10年負成長，及P9提到中小學人數負成長。可見未來人口只減不增。該區的問題在於缺乏如農十六「特定專用區」規定只能興建展演廳、博物館、國際會議中心、金融中心等特定用途標售地來提升該區生活品質、房價、生活機能，這些特質才能吸引人口成	建議維持原公展草案內容，理由如下： 1.本計畫區南側約400公尺處已有五甲路可與中山路連通，且中山路係屬本市南北主要幹道，車流量大且車行速率高，為維護本案住宅區之優質居住環境、安寧與安全，實不宜增設計畫道路直接連通至中山路。另依本案之財務計畫，土地所有權人應負擔之公共設施比例已達法定之42%，若再增設計畫道路勢將提高土地所有權人負擔，故建請維持原計畫。 2.有關建議增設停車場與興建展演廳、博物館、國際會議中心、金融中心等，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，本計畫區內之公園用地可做立體使用，以	1.為解決本區之交通問題，基地內南側12公尺細部計畫道路向南移，預留將來平順銜接鎮海路之規劃。 2.本區訂定住宅區留設停車空間之規定。 3.有關建議變更為「特定專用區」部分，依規劃單位研析意見維持公展草案。

			長回流，規畫優質住宅區對原來住民不會有任何助益。	供興建停車場及藝文展覽表演場所，另本計畫北側與多功能經貿園區相鄰，可提供商業及金融服務機能。	
3	國防部總政治作戰局	請依規定將本部聯合後勤司令部列管前鎮區瑞南段 35-2 地號等 3 筆土地辦理有償撥用。	<p>1.本部聯合後勤司令部列管之旨揭土地持分面積為 5510 平方公尺，係奉行政院核定納入「國軍老舊眷村改建總冊土地清冊」內，騰空土地於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，應依「國軍老舊眷村改建條例」辦理標售，處分得款挹注「國軍老舊眷村改建基金」，以支應眷村改建相關費用。</p> <p>2.請貴府依 100.7.14「本市前鎮區機關用地(機三)變更都市計畫及開發方式土地所有權人協調會議」中本局代表表達意見，檢討依「各級政府機關相互撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理有償撥用後，再行辦理都市計畫後續事宜。</p>	<p>建議維持原公展草案內容。理由如下：</p> <p>1.本案機關用地緣於民國 59 年配合當時現況係做為軍事使用而予以劃設，現軍方已遷移多年且無使用計畫，本案機關用地已無使用需求，故依法變更都市計畫並開發，無涉有償撥用之事項。</p> <p>2.另依總政治作戰局 100 年 8 月 10 日來函（國政眷服字第 1000011405 號）（略）：「…，請高雄市政府依『國有不動產撥用要點』等規定辦理有償撥用，…；或將土地變更為住宅、商業區等可處分用地，提升土地使用強度，俾利維護『國軍老舊眷村改建基金』權益。」。</p>	除配合道路調整修正相關土地使用配置外，餘維持公展草案。
4	台灣糖業公司高雄區處	<p>1.建請以重劃方式辦理，以利開發。</p> <p>2.建請減少公園、綠地用地面積，增加大街廓住宅區內道路，以利開發。</p>	本計畫區土地開發負擔，除依計畫書規定回饋負擔 42%外，地主需再負擔土地開發費用，且本計畫區規劃為 3 大街廓，街廓面積達 3 公頃左右，不利開發，故建請減少公園、綠地用地面積，增設大街廓內道路，縮小街廓面積。	<p>建議維持原公展草案內容。理由如下：</p> <p>1.本案係為充分利用閒置土地，改善都市景觀，提升生活環境品質，故配合相鄰之都市計畫地區調整變更，並整合畸零不整之學校與公園用地，結合前鎮河流域增設綠地用地以形成親水空間，期提供市民更多元化休閒活動空間，將本地區形塑為優質之住宅社區。</p> <p>2.為保留開發彈性，本計畫草案係規定得以市地重劃或區段徵收開發方式辦理。</p>	除配合道路調整修正相關土地使用配置外，餘維持公展草案。

				3.依本市通案規定辦理本案之負擔比例，公共設施用地暨負擔比例已佔 42%，倘再增設細部計畫道路勢將加重地主之開發負擔，且可分回之土地面積勢必再減少。	
5	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	建請本案住宅區採小街廓方式辦理，而因小街廓所增之道路用地，建議由公園用地及綠地用地調整規劃。（軍備局管理土地：瑞南段 1-1、6、7-1、8~13、23、33、35、49、50、52 地號等 15 筆土地）	1.本案住宅區採大街廓方式辦理，易造成土地狹長畸形，不利建築規劃亦不符土地開發（市地重劃）精神，且土地不利處理，勢必造成取得開發之窒礙，將造成環境髒亂，而無法達都市計畫「為改善居民生活環境…」之立法精神。 2.本案基地位於南高雄地區，區內有衛武營都會公園（距離約 4.3 KM）、緊鄰鳳山區運動公園、澄清湖風景區及壽山公園，且基地毗鄰鳳山 205 兵工廠區段徵收時規劃之公園用地（因開發、管理窒礙而環境髒亂）及 2 公頃學校用地，本案如再增加 2.89 公頃公園用地，相對減少交通用地，依都市計畫法第 3 條土地作合理之規劃而言，建議本案減少公園用地及綠地用地規劃，移作小街廓土地規劃之道路用地公設比。 3.又依都市計畫法第 45 條「公園…應依計畫人口密度及計畫人口作有系統之布置，…其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」，劃設 2.89 公頃公園用地將影響其他用地之規劃。	建議維持原公展草案內容。理由同上一、三。	除配合道路調整修正相關土地使用配置外，餘維持公展草案。
6	弘壹育樂開發有限公司	建請本公司承租台糖公司之坐落前鎮區鎮南段 22、22-6、22-7 等地號機關用地勿變更為住宅區及公園用地	1.台糖公司 100.8.11 函通知本公司所承租旨揭土地，市政府正辦理都市計畫變更，籲本公司勿再投資。 2.本公司耗資約 9 仟多萬元興建高爾夫球練習場於該承租土地上，原即著眼於其屬「機關用地」，故租金水準尚在可接受範圍，預計約十年後方可逐步回收投資資金，如驟然變更為住宅區及公園用地，不僅因該土地上有高爾夫球練習場，根本無法真正落實立即變更為住宅使用，且如變更後公告地價	建議維持原公展草案內容。理由如下： 1.本案機關用地緣於民國 59 年配合當時現況係做為軍事使用而予以劃設，現軍方已遷移多年，為充分利用閒置土地，改善都市景觀，提升生活環境品質，故配合相鄰之都市計畫地區調整變更，並整合畸零不整之學校與公園用地，結合前鎮河流域	依規劃單位研析意見維持公展草案。有關租金事宜，由台糖公司與陳情人自行協調。

			<p>暴漲，台糖公司要求之租金亦調漲數倍，則導致本公司成本劇增，亦將產生每月鉅額之虧損，影響權益甚鉅。</p> <p>3. 本案如驟然變更，本公司短期內無法再重新變更開發，難道要本公司拆除已投資興建之高爾夫球練習場，而轉將所承租土地作高密度使用之商業行為？否則依目前高爾夫球練習場之收入根本不足以支付高額租金，拆除之高爾夫球練習場誰要負賠償？</p> <p>4. 本案不僅欠缺變更之迫切性，且會造成本公司損害立即性，使本公司日後營運陷入絕境，實已嚴重影響本公司存續、股東權益及員工之工作權，且使市民喪失一良質休憩場所。</p>	<p>增設綠地用地以形成親水空間，期提供市民更多元化休閒活動空間，將本地區形塑為優質之住宅社區。</p> <p>2. 異議內容涉陳情人與台糖公司之租金事宜，仍宜洽台糖公司辦理。</p>	
--	--	--	---	--	--