

高雄市都市計畫委員會 101 年 3 月 19 日第 14 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 3 月 19 日（星期三）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：陳惠美

四、出席委員：

何副主任委員東波、吳委員濟華、盧委員維屏、楊委員明州（鐘萬順代）、謝委員福來、王委員國材（林弘慎代）、藍委員健菖（黃益雄代）、李委員賢義（廖哲民代）、蕭委員丁訓（陳榮信代）、黃委員肇崇（請假）、吳委員欣修、施委員邦興（請假）、賴委員文泰（請假）、陳委員啟中、賴委員碧瑩、吳委員彩珠（請假）、陸委員曉筠、黃委員文玲（請假）、許委員玲齡、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、林彥廷、黃孟申、蒲茗慧、薛政洋

六、列席單位：

（一）列席單位

行政院農業委員會漁業署

陳文深

市府海洋局

陳立民

市府經濟發展局

魏建雄、賴心儀

市府地政局

林世松、洪文彥

市府交通局

李國正

市府環境保護局

市府水利局

蔡政泰、許文銓

市府工務局

市府工務局（建築管理處）

張又仁、吳佩玲

市府法制局

郭培榮、黃彥誠

建台水泥股份有限公司

鄭吉田、陳慶進、王鐵豪

李文德先生

李文德

吳燕妮小姐

黃學藤先生

黃學藤

張李錦霞女士

陳張美媛女士

顏林妙如女士

陳秋雄先生

市府都市發展局

(都市規劃科)

張文欽、郁道玲、郭進宗、唐一凡、邵月鳳、陳淑媛、王智聖

(都市設計科)

(二) 高雄市議會：【列席議員】

陳議員慧文服務處

主任黃太春代

蔡議員金晏服務處

助理蔡育紘代

七、報告案件：

第一案：本市都市發展業務簡報。

決 議：洽悉。

第二案：本會業務報告。

決 議：洽悉。

八、審議案件：

第一案：「變更興達港漁業特定區計畫（修訂【工（乙）十一】
乙種工業區用途）案」審議案。

決 議：請經濟發展局及海洋局依下列意見修正後，提下次會續
審。

(一) 請修正計畫書第 5 頁變更法令依據；另第 7 頁及第 17
頁所標示之面積應一致，以免混淆。

(二) 為利產業群聚，請就本案與南星遊艇產業專區做整體規
劃考量，評估引導廠商至南星遊艇產業專區設廠之可行
性。

(三) 因應大型遊艇製造廠於本地區設廠可能產生的環境外部影響，請配合檢討周邊道路系統、將污染防治管制內容納入土地使用分區管制要點規範及其開發行為應依相關法令規定辦理。

(四) 請補充本案原限定「供遊艇展售使用」之規劃歷程、意旨及新計畫具體開發投資計畫。

第二案：「變更高雄市旗山都市計畫(原河濱專用區及廣場用地)開發案」審議案。

決 議：除依下列意見修正外，餘照案通過。

一、請依「都市計畫整體開發地區處理方案」補充修正計畫內容。

二、公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如綜理表市都委會決議欄。(詳如附表一)

第三案：「澄清湖特定區計畫(原文小二東側綠帶變更為住宅區)細部計畫(配合主要計畫修正-細部計畫)」再審議案。

決 議：經提案單位分析，南側「住三」街廓留設人行步道不影響土地整體開發利用，同意依內政部核定之主要計畫對細部計畫指導內容，維持南北側街廓均留設人行步道，並配合縮減綠地面積使公共設施用地比例維持35%，依提案資料修正通過。

第四案：「變更原高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫-一宗基地案」審議案。

決 議：本案基於整體考量，請提案單位補充土地分割前後之所有權人等相關資訊，並再邀請相關土地所有權人列席表達意見，提下次會續審。

第五案：「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案」審議案。

決 議：

(一)照專案小組初步建議意見通過(如附錄)。

(二)建請將開發區內增加的逕流量滯留於開發區內2小時後再排放，或增加開發區內地表水滲入量，使開發後增加的逕流量對開發區外的影響最小。

附錄：專案小組初步建議意見如下：

- (一)請於計畫書中補附分期分區計畫示意圖，並補充說明分期分區計畫與市地重劃之關聯性，又考量計畫書之分期分區計畫中有關「（但行政作業時間不在此限）」之規定後續執行不易，故請刪除之；另「點交後3年內提出建照申請」部分，請加註「（但申請之基地規模不得少於6000平方公尺）」之規定。
- (二)請檢核並修正計畫書中容納人口、戶數及每小客車停車格位面積…等之數據資料，另因小客車停車格位含車道面積以20平方公尺計算之數據過低，請補充停車格位劃設之配置圖，並請於停車場用地細部規劃時研擬減少部分小客車或機車停車格位，改為大客車停車格位之可行性。
- (三)為考量防、救災及景觀通視之需求，請檢討於住宅區內劃設二條細部計畫道路，住宅區和商業區之間亦請留設道路用地以分隔住商不同分區使用；又為考量救災之需求，於劃設3條道路用地街角之一側留設9公尺x9公尺之廣場用地（兼供道路使用）供消防車輛救災使用，並於都市設計基準內規範該空間不作任何設施；另因本案已作防、救災配套規劃，故刪除「單幢建築物最外緣投影平面之最大尺寸不得超過100公尺。」之規定。
- (四)請將主要計畫內容如交通影響評估、市地重劃評估、防、救災計畫、水土保持計畫及環境影響評估報告…等之相關資料納入細部計畫書中，以利查考。
- (五)請以扣除市地重劃抵充地及保安林土地面積修正計算負擔回饋比例數據。
- (六)土地使用分區管制要點修正意見：
 - 1. 各種土地使用分區容許使用項目請依經濟部所訂標準

營業項目代碼編寫。

2. 請刪除第 3 條第 7 款「其他經高雄市政府產業主管機關經濟發展局專案核准許可者」，以避免產生認定疑義。
3. 請修改第 4 條第 1 款之「住宅」為「住宅」、「集合住宅」；另為落實科技、生態、銀髮等住宅區之規劃，請補充其定義及管制條件。

(七)都市設計基準修正意見：

1. 地下室開挖率不得超過 60%。
2. 基地退縮規定請修正為「6 公尺及 8 公尺建築至少設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道，及基地退縮 10 公尺建築至少設置 6 公尺以上人行及自行車混合使用車道」；另北側綠地用地請退縮留設人行步道，以利人行及自行車系統串連。
3. 有關退縮地鋪面色調部分請配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果。
4. 本計畫區 12 公尺及 8 公尺道路用地邊界不得設置圍牆；並建議台鐵局亦配合於本計畫區東側相鄰之現有道路邊界不設置圍牆，俾利道路完整規劃使用。

(八)協議書請納入計畫書並載明「後續如將土地產權（全部或部分）處分或移轉予不特定之第三人時，建台公司有告知本案協議書之內容及其應受拘束事項之義務，並由建台公司與該第三人對於雙方權利義務關係達成協議。」。

(九)本案主要計畫函請內政部核定前應依環境影響評估相關法令規定通過「環境影響差異分析報告」審查。

(十)公開展覽期間公民或團體陳情意見審決如後附綜理表市都委會專案小組初步建議意見欄。（詳如附表二）

九、研議案件：

第一案：「公告重劃區增設之道路適用『高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點』接受基地應臨接8公尺以上『都市計畫道路』案」研議案。

決 議：本案應兼顧公、私部門之可行性，請就涉及其他視為都市計畫道路之規定，及對重劃區環境品質影響等之相關議題補充分析資料後，續行提會研議。

十、臨時動議案件：

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」、「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」再審議案。

(提案委員:謝委員福來、附議委員:全體出席委員)

決 議：為利本案進行都市計畫變更及後續市地重劃開發作業，確保公共利益，照地政局提案，如未出具同意書之之私有土地，剔除市地重劃區外，改以一般徵收方式取得。

十一、散會：下午 8 時 10 分。

附表一：「變更高雄市旗山都市計畫(原河濱專用區及廣場用地)開發案」公開展覽期間公民或團體陳情案綜理表

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	李文德、吳燕妮君	建議計畫書第9頁事業及財務計畫修正為 1.「本案整體開發區以市地重劃方式辦理」； 2.主辦單位:高雄市政府或土地所有人自行開發； 3.經費來源:由主辦單位籌措資金支應，重劃完成後再以土地所有權人繳納差額地價及抵費地出售所得價款轉正或回收。	<p>1.原高雄縣政府97年3月18日府建都字第0970049599號公告發布實施並公告之「變更旗山都市計畫(行水區專案通盤檢討)書」第33頁表5-1備註欄，即已規定「應於都市計畫發布實施後兩年內，以市地重劃或其他整體開發方式辦理開發及完成廣場用地之捐地，否則另依法定程序變更恢復為原計畫」。惟3年多期間政府迄未依規定辦理，致開發延宕，損害所有權人之權益;今不應限由公辦市地重劃開發，應讓土地所有權人可以自行開發。</p> <p>2.市地重劃可行性評估報告內平均費用負擔比例高達24.04%過高，重劃後平均地價僅16000元/m² 約相當於目前本擬辦重劃區重劃前土地之市場行情價格，令人無法信服。</p> <p>3.過去政府延宕，市民求助無門;如今，仍以僅相當於重劃前土地市場價格之重劃後平均地價計算超高之費用平均負擔比例，欲以公辦市地重劃開發，此對土地所有權人相當不公平，事關所有權人權益，在不影響開發期程之原則，應讓土地所有權人有權選擇以自辦市地重劃之方式辦理。</p>	本案已由本府列入101年施政計畫由本府計畫辦理市地重劃在案，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第21條第1項第3款規定，擬自辦重劃區屬經政府擬定開發計畫或有重大建設者應不予核准。故主辦單位不宜增列「土地所有人自行開發，經費來源部分則由主辦單位籌措資金」併予敘明。	維持公展草案

附表二：「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）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 專案小組 初步建議 意見	市都委會 決議
1	柯里長 錦德	<p>1.請考量本案聯外交通系統規劃之完整（如北邊連通民族路、東邊連通重忠路）。</p> <p>2.請一併將臺鐵新站前原住戶之土地使用分區變更爲商業區。</p> <p>3.爲確保本案進度能落實，請採公辦重劃方式辦理。</p> <p>4.本案回饋予高雄市政府之停車場面積應加大，以符需求。</p>	<p>1.本案應規劃北邊連通民族路、東邊連通重忠路之14米以上道路，但目前只規劃12米街，且未連通民族路及重忠路（原都市計畫規劃可連通），若聯外道路未一併整體規劃開闢，本開發案將形成一囊袋型社區，高鐵站前後不通無法帶動高鐵西側地區之繁榮，且讓地方長久期待的二條聯外道路將永遠無法實現，唯一出入途徑只靠明潭路，則明潭路和翠華路之交通勢必打結。</p> <p>2.市政府都發局應整體性且全方位的規劃，將臺鐵左營新站前四周原有住戶之區域納入使用分區規劃，如原部分住宅區提昇變更爲商業區、輔導都市更新…等，以利地方永續發展，而非獨厚長年造成地方環境污染之水泥廠。</p> <p>3.本案應採公辦重劃方式辦理方符人民及社會期待，因市政府視野較廣泛，且全面性整體規劃會以市民爲考量，聯外交通系統規劃方能四通八達，並能帶給地方實際經濟效益及繁榮，又百姓對市政府執行力較具信心，在資金、品質、進度上較無虞。</p>	<p>1.陳情人前於本計畫主要計畫公展時提出相同異議，並經二級都委會審竣。爰依主要計畫指導原則擬定本細部計畫。</p> <p>2.臺鐵左營新站前住宅區（原海光二村）變更爲商業區之意見，非屬本計畫範圍。</p> <p>3.本計畫範圍東側已劃12M道路，預留北向連通民族路之可能性，並可疏解進出臺高鐵車站之交通量。臨接12M道路之土地建築開發時需退縮8M，退縮帶尙需留設2.5M以上供自行車與人行步道混合使用之通道，且計畫範圍內增設之3條6M道路與該12M道路銜接處均留設9M×9M之廣場用地（兼供道路使用），可因應消防救災迴車需求。另緊鄰12M道路東側尙有台鐵留設之現有道路。基上，本計畫各項通行機能應足敷需求。</p> <p>4.本案業依主要計畫指導原則，壓低法定容積率，減少開發量。本計畫除開發基地後續建築時需依建築法令檢討並自行吸納內部停車需求外，並已劃設0.3公頃停車場用地供公共使用。</p> <p>5.本案主要計畫審議時，地政局已表示，平均地權條例第56及58條已明定，重劃辦理主體分爲政府公辦及土地所有權人自辦。如土地所有權人依相關法令規定申請自辦市地重劃，除法有明定不得自辦重劃之原因，即應依法受理及審核自辦重劃事宜。另依內政部訂頒「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發。</p>	照規劃單位研析意見，維持原公展草案。	照專案小組初步建議意見通過。

