

高雄市都市計畫委員會 103 年 10 月 31 日第 42 次會議紀錄

一、時間：民國103年10月31日（星期五）上午9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：蒲茗慧

四、出席委員：

劉主任委員世芳、詹副主任委員達穎、賴委員碧瑩、劉委員曜華、楊委員欽富(請假)、徐委員中強、張委員學聖(請假)、李委員彥頤(請假)、陳委員信雄、劉委員怡君(請假)、李委員佩芬(請假)、陳委員世雷、張委員美娟、張委員志清（孫暉炫代）、李委員吉弘(請假)、盧委員維屏、鐘委員萬順（蘇志勳代）、謝委員福來、陳委員勁甫(張淑娟代)、陳委員鴻益（廖哲民代）、曾委員文生(請假)

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、黃嘉怡、
陳惠美、蒲茗慧

六、列席單位：

(一) 列席單位

財政部國有財產署南區分署

高雄市政府捷運工程局

林仁生、鈕元鼎、邱雄裕、
陳宇新

高雄市政府教育局

盧名瑩

高雄市政府交通局

李國正

高雄市政府地政局

劉文玲、陳柏任、黃鐘乾、
陳志宏、吳佳原、高華聰

高雄市政府工務局養護工程處

林建良

高雄市政府水利局

龔清志

高雄市政府農業局

鄭清福

高雄市政府經濟發展局

孫嘉良、戴志中

高雄市政府都市發展局

張文欽、郁道玲

黃主賜、陳淑媛、詹雯宜、

王智聖、蔡宙蓉

中華郵政股份有限公司

莊瑞喜、黃耀徽、林致均、

蘇勝芳

七、審議案件:

第一案：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更高雄市大樹都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案
決 議：

一、照第40次市都委會審議決議通過。

二、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見編號5、7審決如後附綜理表市都委會決議欄（附表一）。

第二案：變更高雄市主要計畫（前鎮區）學校用地（文小 61）為商業區（配合環狀輕軌捷運建設）案、擬定高雄市前鎮及苓雅部分地區（原文小 61 用地）細部計畫案

決 議：本案變更為商業區之理由仍請捷運局再加強論述，另為利政策說明，下次會議請指派主任秘書以上層級長官列席，並就下列意見再行評估後續提會審議。

一、為提高本案公益性，改善周邊國宅社區環境，請再衡酌提高公共設施劃設比例及劃設類別。

二、為保留未來招商開發彈性，本案第三種商業區使用性質回歸「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

第三案：變更高雄市主要計畫（小港區中安路北側）農業區為商業區案、擬定高雄市高速公路五甲交流道附近特定區（中安路北側農業區）細部計畫案

決 議：

一、本案退請專案小組再議。

二、考量本案基地緊鄰鳳山溪，且現況違章工廠林立、環境

髒亂，為能改善整體水岸環境、減少下游河川污染情形，請水利局先提供鳳山溪整治計畫、整治時程、水質及污排水系統規劃等公益性、必要性論述資料，再請都發局邀集水利、地政、環保、經發局等相關單位整體檢討本案變更內容後，再由專案小組討論後提會審議。

第四案：變更鳳山市主要計畫(配合鳳青市地重劃工程)案、變更鳳山市細部計畫(配合鳳青市地重劃工程)案

決 議：除請都發局協助地政局就細部計畫案名及相關變更內容配合主要計畫變更內容修正外，餘照公展草案通過。

第五案：變更大寮都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案

決 議：請依下列意見修正及補充資料後續提會審議。


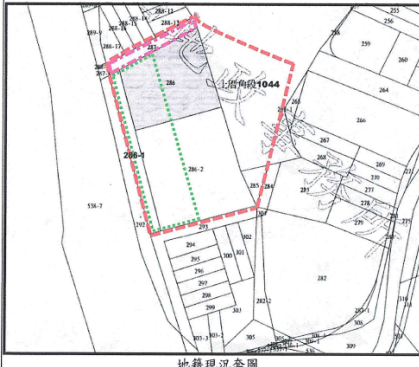

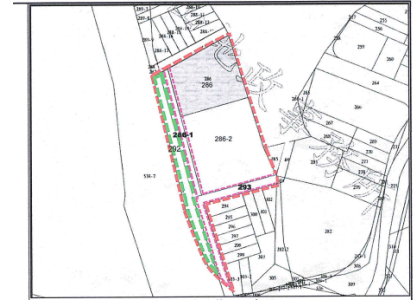
一、本案確切變更範圍請中華郵政公司釐清並修正計畫書內相關文字內容及示意圖。

二、本案恢復原使用分區依規定須提供至少一項之鄰里社區公益性或社會服務內容，請中華郵政公司再與市府社會、民政、都發、交通局及大寮區公所等相關單位協商，就其需求之建議處理情形提都委會審議，俟審議通過後再與市府簽訂協議書，並納入計畫書內載明。

八、散會：上午11時20分。

附表一

「變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)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	市府研析意見	市都委會決議																																	
5	謝正韋	<p>為確實有效推動本次通盤檢討案內容，以彰顯政府施政效能，有關編號三：位置綠(五)宜適度調整市地重劃區(二)區域以符當地需求提升周遭生活機能並促進住宅圈內的環境開闢。</p> <div><p>原第三案變更內容示意圖</p><p>地籍現況套圖</p><table><caption>修正後市地重劃區(二)面積統計表</caption><thead><tr><th>項目</th><th>計畫面積(㎡)</th><th>佔計畫總面積比例(%)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅區</td><td>1913.88</td><td>65.00</td></tr><tr><td>小計</td><td>1913.88</td><td>65.00</td></tr><tr><td>綠地用地</td><td>492.01</td><td>16.71</td></tr><tr><td>公共設施用地</td><td>538.54</td><td>18.29</td></tr><tr><td>小計</td><td>1030.55</td><td>35.00</td></tr><tr><td>合計</td><td>2944.43</td><td>100.00</td></tr></tbody></table><p>修正後第三案變更內容示意圖</p><p>修正後地籍現況套圖</p><table><caption>修正變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案變更內容明細表</caption><thead><tr><th>編號</th><th>位置</th><th>原計畫(公頃)</th><th>變更後計畫(公頃)</th><th>變更理由</th><th>備註或附帶條件</th></tr></thead><tbody><tr><td>三</td><td>綠五</td><td>住宅區(附) (0.227) 綠地用地 (0.0304) 人行步徑 (0.0453)</td><td>住宅區(附) (0.1914) 住宅區(附) (附)(0.0492) 道路用地(附) (0.0539)</td><td>兒童自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後式整體開發。 依周邊分區規劃為住宅區。</td><td></td></tr></tbody></table></div>	項目	計畫面積(㎡)	佔計畫總面積比例(%)	住宅區	1913.88	65.00	小計	1913.88	65.00	綠地用地	492.01	16.71	公共設施用地	538.54	18.29	小計	1030.55	35.00	合計	2944.43	100.00	編號	位置	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	變更理由	備註或附帶條件	三	綠五	住宅區(附) (0.227) 綠地用地 (0.0304) 人行步徑 (0.0453)	住宅區(附) (0.1914) 住宅區(附) (附)(0.0492) 道路用地(附) (0.0539)	兒童自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後式整體開發。 依周邊分區規劃為住宅區。		<p>如地籍套圖所示土厝角段1044、大樹保安段 287 等地號土地現況為荒廢雜樹林，產權紛亂、十數人持有或歿，有礙地方建設已達數十年，不利於市地重劃開發，宜修正市地重劃區(二)區域如下列圖所示，方能有效促進整體區域均衡發展，並有利於未來市政重劃之爭取與執行。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 修正後區域範圍已有現成步道通行，且土地現況完畢可立即開闢，產權單純，大大減輕日後市地重劃財源負擔。2. 已取得區域範圍內土地所有權人全數同意(大樹保安段 286、286-1、286-2、292、293 地號)，可隨即附帶同意書向市府提出市地重劃之執行，大大彰顯政府施政效能，促進地方的發展。	<p>議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 本案變更涉及回饋部分原應劃設基地面積35%之公共設施用地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降負擔比例。2. 考量本案公共設施比例調降後，如依陳情人建議劃設中央綠地，面積將過於狹小，不具實質效益，故建議修改其道路規劃，以建全本整體開發區之交通系統。3. 另有關於土厝角段1044、大樹保安段287地號土地產權複雜(分別為12、5人共同持分)恐影響市地重劃之推動，建議排除市地重劃範圍部分，考量市地重劃之意旨為土地整體開發利用，並由參與土地所有權人共同負擔公共設施用地，使各宗土地均直接臨路且立即可供建	<p>照第 40 次市都委會審議決議通過。</p>
項目	計畫面積(㎡)	佔計畫總面積比例(%)																																				
住宅區	1913.88	65.00																																				
小計	1913.88	65.00																																				
綠地用地	492.01	16.71																																				
公共設施用地	538.54	18.29																																				
小計	1030.55	35.00																																				
合計	2944.43	100.00																																				
編號	位置	原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)	變更理由	備註或附帶條件																																	
三	綠五	住宅區(附) (0.227) 綠地用地 (0.0304) 人行步徑 (0.0453)	住宅區(附) (0.1914) 住宅區(附) (附)(0.0492) 道路用地(附) (0.0539)	兒童自原計畫開闢以來，受限於開闢經費長期無法開闢，故本次檢討後式整體開發。 依周邊分區規劃為住宅區。																																		

<p>陳情人 103 年 10 月 20 日第 2 次公展 期間補 充意見</p>	<p>1. 建請將大樹保安段 293 地號(公共設施道路用地)整筆土地範圍列入市地重劃範圍考量，以健全本整體開發區之交通系統。</p> <p>2. 為避免違背市地重劃之土地整體開發利用之意旨，建議本市地重劃區範圍排除大樹保安段 287、287-1、土角厝段 1044 地號等土地，予另案規劃。</p>	<p>1. 考量本案之開闢整體性，業已同意納入南側 4 米道路為整體開發範圍在案(高雄市都市計畫委員會 103 年 8 月 21 日第 40 次會議第七案附表六編號 12)，且大樹保安段 293 地號整筆土地區域範圍已為現成道路通行，直接通臨大路，需整筆大樹保安段 293 地號納入市地重劃範圍實為合宜，大大減輕日後市地重劃財源負擔，健全區域交通系統。</p> <p>2. 查大樹保安段 287、287-1 地號土地係因 98 年北側住宅區建築物建造時始開闢為現況道路用地，非屬原大樹都市計畫(第二次通盤檢討)之(兒二)公共設施用地範圍，且產權複雜，合先敘明，如納入將影響剝奪本市地重劃範圍(原兒二)內所有權人之權益，並阻礙市地重劃可行性(有違高雄市都市計畫委員會 103 年 8 月 21 日第 40 次會議第七案附表六編號 5、編號 12 意旨)，宜請審慎評估；另查土厝角段 1044 地號係屬另一土厝角段別土地，不宜規劃為同一公共設施用地，且地形崎嶇未直接臨路，無法供建築使用，產權紛亂、十數人持有或歿，有礙地方建設已達數十年，不利於市地重劃開發，有違市地重劃之意旨(土地整體開發利用)，實無法維護區域性(綠五)土地所有權人共同之權益，建請土厝角段 1044 地號另案規劃。</p> <p>3. 為市地重劃整體開發，已取得區域範圍內土地所有權人(大樹保安段 286、286-1、286-2、292、293 地號)協議，參與土地所有</p>	<p>築使用，且該土地均屬同一公共設施用地，為維護綠五土地所有權人權益，建議仍將上開 2 筆土地納入市地重劃範圍內。</p>
---	--	--	--

			權人共同分擔公共設施用地，上述各宗土地均直接臨路立即可供建築使用，將隨即附帶同意書向市府提出自辦或公辦市地重劃之執行，大大彰顯政府施政效能，加速地方的發展。		
7	陳武雄等 18 人	建請更改大樹都市計畫變更內容，編號八號(原計畫機二北側商業區附帶條件)於申請建築或變更使用執照時應免以捐贈基地面積 35%土地是為妥適。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本商業區範圍土地利用飽合，建築老舊，商業行為式微，不因變更附帶條件而價值提升，相對使該地所有權人等因應捐贈 35%基地面積而深感惶恐，今後此區地價將大幅滑落，且若將建築或變更使用執照申請，則因未達最小建築面積而不准。 2. 又本區域原計畫係作市場開發使用，當然早有規劃公共設施的機制，那能就比照毗鄰商業中心而修定捐贈比率顯不合時宜。 3. 提供以上兩則異議，供參酌再審議以感德便。 4. 略圖請參閱附件，並後頁有所有權人等連署異議簽證。 	<p>建議部分採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係民國 80 年「變更大樹都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案」變更案第一案，由市場用地變更為住宅區，附帶條件規定「應另行擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序後始得發照建築」。 	照第 40 次市都委會審議決議通過。
	陳情人 103 年 10 月 23 日第 2 次公展期間補充意見	建請變更大樹都市計畫細部計畫內容(編號八)更改為免捐贈基地面積 35%之公設地，以減輕住戶負擔，積極推動都市開發或改以都更方式辦理。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更大樹都市計畫第三次通盤檢討說明會僅以電子公文公告，官方自行會商變更內容後之公開展覽亦以官方網站公告周知，如此作法視百姓為何？逕自裁奪，有失公道與民意，令民難以信服。 2. 住戶們早於前公開展覽期間，提出確切詳盡的說明與建議，今貴局完全不採納，仍以原先變更內容為主換湯不換藥方式通過檢討公告，再言，重劃附設條件劃設公設地，貴局根據其他鄰里中心商業已考量訂出住民提供 35%公設地負擔，卻不知本區(大樹)位處偏僻丘陵地形、交通不便、人口外流、工商 	<ol style="list-style-type: none"> 2. 本案原計畫規定應擬定細部計畫（含配置適當之公共設施用地），本次通盤檢討考量本案已為建成區，建築物密集，不易擬定細部計畫及配置公共設施，依都市計畫法第 27 條之 1 及本市通案性原則市場用地變更為商業區因使用強 	

			<p>不振，萬萬不能與市內(塩埕、三民、前金)等區相提並論。故民再次提出異議建請本案之變更內容，以免捐贈基地面積 35%之公設地為要，或以政府近來積極推展都市更新方式辦理。若政府一意孤行，全然不體恤民間疾苦，住戶惟有作進一步據理力爭的手法。</p>	<p>度提升（建蔽率/容積率由 60/240→80/260），使用項目放寬，且由市場用地變更為商業區，未來將可個別申請建照，免一宗基地整體開發，故原應無償捐贈基地面積 35%之土地，參酌現況公告地價偏低，因本地區之特殊性，故建議酌予調降回饋比例，故附帶條件內容修改如下：</p> <p>於申請建築或變更使用執照時，應無償捐贈回饋之土地，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。</p>	
--	--	--	--	--	--