

高雄市都市計畫委員會九十一年十二月三日第280次大會會議決議

一、時間：民國九十一年十二月三日（星期二）下午二時三十分正

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：侯主任委員 和雄

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、審議案件：

☐第一案：變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（特貿五）為道路用地，變電所用地為電力事業專用區暨土地使用分區管制要點及開發作業流程審議案。

決 議：

（一）本特定區係主、細計合併訂定，案名為「高雄多功能經貿園區特定區計畫」，依91.05.15修正公告之都市計畫法第二十三條第一項規定，仍應報部核定。並請市府函送內政部時應再公告周知，公民或團體如有意見，可逕向內政部提出，以維其權益。未來應擇期辦理「高雄多功能經貿園區特定區計畫」全區之通盤檢討。

（二）有關第四開發區，預留開發區之開發負擔範圍乙節，應於開發許可審議時由「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」協商之；第四開發區之必要性服務設施（如停

車空間)，則請工務局與中欣公司續行協商補足。

- (三) 變更四號綠地為特定經貿核心專用區(特貿四A)，以配合數位藝術博物館等文化產業之發展；該基地位於現有中鋁軋鋁廠南側四號綠地之現有空地應作永久性綠化空間使用。
- (四) 計畫說明書第二頁變更源起及理由四，請更正「都市計畫法高雄市施行細則」最近之修法公告日期(91.08.08)。
- (五) 本計畫說明書圖二圖名修正為高雄多功能經貿園區特定區開發許可作業流程圖，並增列遷廠計畫及從業員工安置計畫之審查及簽訂協議書程序，每一程序之辦理機關亦應一併敘明。
- (六) 為提高行政效率原開發許可審議採平行審查，必要時得由市府都市發展局召開聯席審查會議審議之。
- (七) 為落實簡化流程，開發許可案件經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過之細部性公共設施，其使用性質、管理及分區使用證明，依都市計畫法高雄市施行細則辦理，並納入計畫說明書。
- (八) 土地使用分區管制要點修正如下：
 - 1、第一條：「……建築強度規定如下……」修正為「……建蔽率及容積率不得超過下列規定……」。
 - 2、第二條，維持原條文。
 - 3、第三條六、：「……(G1)……」依經濟部商業司分類標準修正為「……(G1-G5)……」。

- 4、第五條二、「本要點之新增、修訂、及爭議。」修正為「本要點之新增、修訂、及管制爭議。」
- 5、第六條一、1、2、3、維持原條文。
- 6、第六條二、修正為「本計畫區之公共設施用地，除變4變電所用地外，得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理」。
- 7、第六條五、維持原條文。
- 8、第六條六、1．（1）「∴為其中扣除退縮建築後∴」修正為「∴惟其中扣除退縮建築後∴」。
- 9、第六條六、4．「∴並應以地下化方式穿越，以維公園用地之完整。並應以地下化方式穿越，以維公園用地之完整。」字樣刪除，以保留開發彈性。
- 10、第六條八、修正為「∴都市計畫公共設施用地多目標使用方案∴」。並請依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定有關變電所說明欄3、「准許條件6所列舉之各類商場使用性質，其允許使用之行業類別，由直轄市、縣（市）政府定之。」請工務局另案訂定各類商場使用性質，其允許使用之行業類別，以利開發。

（九）其餘照公开展覽草案通過。

（十）公民及團體異議案件三件之決議，審決如後附異議案綜理表市都委會決議欄：

「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區（特貿五）為道路用地，變電所用地為電力事業專用區暨土地使用分區管制要點及開發作業流程審議案」公民或團體異議案綜理表				
編號	異議人	異議內容	異議理由	市都委會決議

2	<p>臺灣電力股份有限公司輸變電工程處南區施工處（TEL:07-357-2198）（</p>	<p>修正土地使用分區管制要點第六條其他規定事項八：電力事業專用區之建築蔽率為四〇%容積率四〇〇%，主要係供作電業有關之辦公處所及變電設施使用，並得比照</p>	<p>1</p> <p>中欣開發股份有限公司（TEL:07-336-2500轉320蔡經理）（91.10.21.1762）</p>	<p>本案公展之計畫圖說，與雙方已達成協議且經預審通過之配置差異甚巨，嚴重影響本公司權益及招商作業，本公司無法接受，且原鋁軋片工場廠房是否無償捐贈，尚待中鋼集團同意。</p>	<p>1 本公司為配合高雄市政府積極推動多功能經貿園區計畫，帶動園區之商業發展，提前於九十年一月提出整體開發案送請審議。</p> <p>2 開整體開發計畫前經本公司年餘招商，後為盡力配合貴府工務局設置「數位藝術博物館」之構想，重新進行規劃並與貴局進行協議。</p> <p>3 案經「多功能經貿園區特定區開發計畫及都市設計預審小組」二次會議充分討論後，已依雙方協議達成初步決議。</p>	<p>1 本公司為配合高雄市政府積極推動多功能經貿園區計畫，帶動園區之商業發展，提前於九十年一月提出整體開發案送請審議。</p> <p>2 開整體開發計畫前經本公司年餘招商，後為盡力配合貴府工務局設置「數位藝術博物館」之構想，重新進行規劃並與貴局進行協議。</p> <p>3 案經「多功能經貿園區特定區開發計畫及都市設計預審小組」二次會議充分討論後，已依雙方協議達成初步決議。</p>	<p>1 地下變電所亦屬於屋內式變電我。本公司於規劃設計多目標使用變電所時，考量及評估其整體運用及經濟效益，並視實際需求採屋內式或地下變電所興建。</p> <p>2 比照內政部定頒「都市計畫公共設施用地多目</p>	<p>一、有關第四開發區，預留開發區之開發負擔範圍乙節，宜於開發許可審議時由「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」協商之；第四開發區之必要性服務設施（如停車空間），則請工務局與中欣公司續行協商補足。</p> <p>二、變更四號綠地為特定經貿核心專用區（特貿四A），以配合數位藝術博物館等文化產業之發展；該基地位於現有中鋁軌鋁廠南側四號綠地之現有空地應作永久性綠化空間使用。</p>	<p>變電設施維持地下變電所設計，另有相關變電所設於地下層時得免計算建築容積、最大開挖率不得超過八〇%則照陳情意見通過。</p>
---	--	--	---	---	--	--	---	--	--

3	高雄多功 能經貿園 區發展促 進會	<p>土地使用分區管制 要點【第六條】：</p> <p>一、連通設施</p> <p>（一）建請保留 （1、3） 原條文。</p> <p>（二）加入（5） 「建物採 立體連通部 份，俟整體</p>	<p>（一）原條文之敘述符合 未來都市設計規劃 潮流，可提供未來 產業經營規劃之設 計空間，刪除連通 設施、商業使用之 文字，將消滅未來</p>	<p>（一）有關建請保留（1、3）原條 文乙節：照陳情意見通過，維 持原條文。</p> <p>（二）增列（5）：維持原條文，不 予增列。</p>
	91.10.31 ·1816)	<p>「都市計畫公共設 施用地多目標使用 方案」變電所用地 立體多目標使用之 准許使用項目規定 做使用。其變電設 施應採屋內式或地 下變電所設計，變 電所設於地下層時 得免計算建築容積 ，變電所之開挖率 不得大於八〇%。</p>	<p>標使用方案」第十一條 有關變電所准許條件4 增訂條文「變電所設於 地下層時得免計算建築 容積」。</p> <p>3因地下變電所基地需較 大之開挖面積，以供變 電設備地下運搬通道之 使用及通風設備空間需 求，且開挖面積放寬則 地下建築物之深度不致 於過深（按適當地地下變 電所建物深度已達地下 卅公尺以上），可降低 施工時對週遭環境之影 響及減少施工困難。</p>	

<p>五、容積獎勵規定</p> <p>(一) 建議維持原條文</p>	<p>開發案實際申請建築時如其他法律另有規定時，應請依當時法令規定辦理。——項。</p> <p>(二) 原案與現行市區道路管理條例及其他法令之限制不符部份，已經由89.12.12都委會決議新增說明解釋，經此附註後當已不具抵觸問題，可將決議內容新增於條文內，並無修正原條文之必要性。</p> <p>(三) 修正本案條文具違背上述都委會決議之虞，不符都委會決議精神。</p> <p>※有關五之1及2</p> <p>(一) 由五之(2)之修訂，現將原有依符合分期開發獎勵之精神取消，容積獎勵以經貿園區特定</p>	<p>都市設計可行且正當之可能性，為自我設限。</p> <p>(三) 五、容積獎勵規定：維持原條文。</p>

		<p>區公告發佈之日（88.12）起五年內為基準，至目前，本期限已時過大半，獎勵之意義薄弱。</p> <p>（二）由五之（1）修訂之理由，提早開發之容積獎勵於上述之修正將使開發獎勵受限，加以本項取消「建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「增設車空間實施要點」，將使開發者兩頭落空，如同變相處分。</p> <p>（三）「建築基地綜合設計鼓勵辦法」，實際獎勵很低，對容積獎勵輕微；「增設車空間實施要點」實際為增加公共設施而非使用空間，具正面意義，且門檻極高，與提供</p>	

		<p>後將造成容積浮濫之認定有所差距。</p> <p>(四) 條文內已規定獎勵百分之一一五之總量管制，已能有效掌握開發案之整體樓地板面積。</p> <p>※有關五之5</p> <p>(五) 現階段未能及時開發因素受整體景氣及政策之影響大，大環境之壓力，加諸懲罰於民，請予考量。</p> <p>(六) 容積降低處分，將使業主須重新進行建築設計，重新審查，影響甚鉅，絕非僅是減少百分比那麼簡單。</p> <p>(七) 建築設計更動，將肇致開發者招商與投資者意願之困擾與糾紛。</p> <p>(八) 法定容積之訂定來</p>	

八、散會時間：下午六時。

<p>六、特別管制</p> <p>1 加工出口區範圍建議增列</p> <p>(一) 之一前項</p> <p>公園或法定空地，得視需要依相關法規規定，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意後，設置水岸活動相關設施。</p>	<p>自於捐地面積相對比例（如附表 8-1）變向取地之虞，有違合約精神，且是否可要求將捐地比例減少或退還，不無疑義。</p> <p>※有關六之一建議退縮八十五米公園用地部份，得劃設部份範圍作為配合推展水岸文化、水岸景觀之遊憩設施使用，提昇海洋首都之景觀與文化。</p>	<p>(四) 六、1、(1)：維持公展草案。</p>