

高雄市都市計畫委員會 93 年 5 月 13 日第 289 次會議紀錄

一、時間：民國九十三年五月十三日（星期四）下午二時○分

二、地點：高雄市都委會會議室

三、主席：林主任委員永堅

紀錄：謝國同

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、報告案件：

第一案：為試行都市計畫辯護制修正「高雄市都市計畫委員會議事規範」報告案。

【報告單位：高雄市都市計畫委員會；列席單位：市府都發局、市府法制局】

結論：提下次會報告。

八、審議案件：

第一案：「變更高雄市原都市計畫區（三民區部份）中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫」審議案。

【提案單位：市府都發局；列席單位：市府建設局、市府環保局、市府文化局、市府工務局（新工處、水工處）、市府地政處、陳情人許協同先生】

決議：

一、有關工務局建議配合本市未來交通改善計畫，擬拓寬九如三路為四十公尺規劃作平面快速道路路權使用之部分，考量平面快速道路系統對中華路交通負荷之衝擊與兼顧民眾權益，維持九如路路段三十公尺不予拓寬；請工務局就現有寬度及委員建議意見參研處。

二、本案主要計畫請規劃單位都發局除逕依下列委員意見予以配合修正計畫書圖外，餘照公展草案通過：

（一）靠近中華路臨九如三路兩側之二處住宅區街廓（如

圖示)劃設為第二種商業區(建蔽率五〇%、容積率三〇〇%)，其負擔計算依本市通案規定辦理。

(二)依第二八一次市都委會決議，本計畫區容積率劃設過高，為提昇居住品質及考量市場機能應予酌減，住四(含住四)以上容積管制各降一級(含四十二期重劃區)。

(三)文字誤繕與計算錯誤部分授權規劃單位予以訂正或釐正。

三、公展期間(含逾期案件)公民或團體異議意見議決如下(詳如公民或團體異議案件綜理表)：

(一)編號第 1. 案：維持原公展草案；有關本案開發方式載明以市地重劃方式辦理開發者，未來係以公辦或自辦重劃則由開發單位依平均地權條例相關法令規定辦理。

(二)編號第 2.、3.、6.、8.、9. 案：照規劃單位研析意見，維持原公展草案。

(三)編號第 4. 案：修正臨九如三路兩側二處住宅區街廓(如圖示)為第二種商業區。

(四)編號第 5 案：(1)遷廠補助非屬主要計畫範疇，不予討論。(2)變更負擔規定基於公平考量，依全市通案性負擔規定辦理。

(五)編號第 7. 案：容積管制係屬細部計畫範疇不予討論外，餘維持原公展草案。

四、本案請都發局俟完成修正計畫書圖後，循法定程序報請內政部核定同時辦理公告周知，若民眾對本案主要計畫有任何異議意見可逕向內政部提出。

五、附帶決議：考量本市環保車輛停車需求，另案請市府都發局協調市府環保局於適當地點配合規劃設置。

第二案：為「擬定高雄市三民區原農業區(農二十七、農二十八)

及道路用地細部計畫案」配合主要計畫修正審議案。

【提案單位：市府都發局；列席單位：高雄縣政府、市府地政處】

決議：

一、本案除依下列意見修正原細部計畫書圖外，餘照所提補充意見通過；並請都發局配合內政部核定主要計畫修正細部計畫書圖後，循法定程序辦理核定作業後發布實施：

(一) 本案案名修正為「擬定高雄市三民區原農業區（農二十七、二十八）及道路用地細部計畫案」。

(二) 本案除以區段徵收方式辦理開發外，依行政院九十二年十一月二十五日函示得採市地重劃方式整體開發。因本案曾辦理農地重劃，如採區段徵收方式辦理整體開發，其抵價地總面積規定則依「土地徵收條例」第三十九條規定辦理。

(三) 停車場用地區位不變，並修正為廣（停）用地。

(四) 土地分區使用管制建築退縮規定「…臨澄清路之基地於申請建築時，應自建築線退縮五公尺以上建築。…」文字修正為「…臨澄清路之基地於申請建築時，應自建築線退縮五公尺以上建築。基地為街廓角地，應於臨接計畫道路二側辦理退縮建築。…」。

(五) 本案應由市府都發局配合地區發展情形，另研擬都市設計準則，提市府都市設計審議委員會審定，未來建築時應依據該都市設計準則經都市設計審議委員會審查通過後始可申請建築。

二、考量市縣未來整體都市發展，建請市府民政局與都發局就市、縣界線與變電所設計之區位另案協調高縣政府予以調整。

九、主席宣布散會：下午六時十分。

附件：「變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）中都地區工業區及第四十二期重劃區主要計畫案」公開展覽期間公民或團體異議案件綜理表

編號	異議人	異議內容摘要	異議理由	規劃單位研析意見(都發局)	市都委會決議
1	市政府地政處		計畫範圍內公有地及國營唐榮公司土地，合計占總面積百分之 59.9%，遵照第 1083 次市政會議市長對地政業務之政策指示，公有土地面積較大者，以公辦重劃方式辦理，敬請於本案都市計畫說明書敘明以公辦重劃辦理開發。	一、依本案主要計畫說明書草案第三十八頁載明之開發方式，係依本案提經市都委會專案小組及第二八一次大會審議決議，基於保留開發許可範圍之完整性及開發彈性，有關第一、二、三計畫區內之國有土地，依公地公用原則，劃為公共設施用地，並以撥用方式辦理；為促進地區儘速朝向文化園區發展，唐榮公司土地則儘量完整劃設為開發許可地區，以開發許可方式辦理，其餘私有土地則以市地重劃方式整體開發。 二、有關地政處所提，於都市計畫說明書敘明本案以公辦重劃方式辦理開發乙節，與前開市都委會大會審議決議之開發方式不合。	有關本案開發方式載明以市地重劃方式辦理開發者，未來係以公辦或自辦重劃則由開發單位依平均地權條例相關法令規定辦理。
2	洪永忠先生	反對重劃將工業區變更地目及圖利財團而犧牲小企業及一般百姓的權益。	中都工業區目前均為輕工業區，服務業或物流業，對於芳鄰住宅並未造成不便，並多少創造一些就業機會，且工廠設備均有長期投資之設備，本人反對近期內重劃或變更地目。 當初該區廠商會設點在中都工業區，最主要考量是離市區最近，物流機動性很方便。	一、本計畫區內工業區之檢討變更，前係配合都市發展趨勢，歷經多次市都委會研(審)議確定後，爰循程序辦理變更事宜。 二、另依市都委會第 281 次會議審議決議：「…為利本計畫區之整體發展，公展草案剔除於開發範圍外之工業區仍應劃設為住宅區」。 三、依上述，建議仍維持現公展草案。	照規劃單位研析意見，維持原公展草案。
3	李水池先生	一、反對高雄市都委會本次公展案，朝令夕改，將中都案主要計畫已定案第一次公展 86 年 5 月 2 日、第二次公展 90 年 8 月 6 日等，劃設特定經貿專用區（中都磚廠）含私人土地 94 地號 1 筆，改劃設為文化保存區、開發許可	一、目前中都磚廠範圍地主只有唐榮公司，及中都三小段 94 地號（三人共同所有）；細查此塊街廓土地有唐榮公司、高都汽車等土地劃設為開發許可地區，查 94 地號空地無市定古蹟建物，公展案劃設為文化保存區，大小地主不公平處理方式，特此異議，希能將 94 地號與大地主唐榮公司土地合併為開發許可地區，辦理共同開發。	一、依市都委會第 281 次會議審議決議，唐榮開發許可範圍內間夾雜之私有土地剔除於開發許可範圍外，並納入市地重劃範圍內，以保留開發許可範圍之完整性。故陳情人之私有地，未來將以跨區重劃方式辦理開發，應不致造成權益嚴重損失。 二、至於公園綠地建議平均劃設乙節，該部分市都委會第 281 次會議已決議公共設施應集中配置於愛河沿岸帶狀河濱公園旁，以構築計畫區	照規劃單位研析意見，維持原公展草案。

編號	異議人	異議內容摘要	異議理由	規劃單位研析意見(都發局)	市都委會決議
		地區；查市政府所公告市定古蹟中都磚廠之窯體煙囪等項目不在中都三小段 94 地號土地上，造成本人權益嚴重損失。 二、同盟路愛河沿岸公園既為溼地公園，計畫區內同盟路東側集中劃設公園綠地含溼地公園，是否須要，無法提升居民生活品質。	二、公園綠地劃設，在計畫區內土地應做合理調整考慮在九如三路以南東側平均劃設，避免造成居民生活不便，俾利提升生活品質。	特色、強化開放空間及兼顧居住環境品質，建議維持原計畫。	
4	徐滋安、徐必先等 21 人 蔡吉生 11 人	反對九如三路兩旁未全部規劃為商業區。	九如路兩旁自民族路起向西至中華路兩旁皆規劃為商業區，日前本路段亦規劃為商業區，而本次公開展覽卻變更規劃為住宅區，僅規劃一商業區專用區，為整齊一致、均衡發展及地主之權益，請重新規劃九如三路兩旁為商業區。	一、依市都委會第 281 次會議審議決議：「(十)本案九如路南側、園道西側地區劃設為特定商業專用區…其餘地區土地使用配置不予劃設商業區」。 二、依上開決議，建議維持公展計畫草案。	修正臨九如三路兩側二處住宅區街廓(如圖示)為第二種商業區。
5	呂素矯、呂衍二人	一、遷廠計畫補助遷廠費用，比照前吳敦義市長變更美術館及成都路工業區補助費用等。 二、十幾年前已徵收路地，近要開闢為道路復變更為住宅區。工業區變更為住宅區又要徵收 42% 的變更住宅費用於情不合。		一、遷廠費用補助，非屬本主要計畫範疇。 二、本案變更負擔規定，依市都委會審議通過之 90.8 公展異議案件，已有類同異議案(如分類編號 12)，其決議基於一致性及公平性考量，仍應依全市通案性之負擔規定辦理。	1. 遷廠補助非屬主要計畫範疇，不予討論。 2. 變更負擔規定基於公平考量，依全市通案性負擔規定辦理。
6	唐榮鐵工廠股份有限公司	本公司反對本案內容所劃設開發許可區(特定商業區)、市地重劃區(住宅區)、市定古蹟(文化保	1. 紅磚事務所根本是普遍一般建物，無特殊之歷史文化意義；且零落一處，荒廢年久，其樓地板水泥脫落、鋼筋裸露，腐化危險，請取消紅磚事務所劃	一、唐榮公司土地儘量完整劃設為開發許可地區，餘納入重劃範圍整體開發，係依市都委會多次專案小組及第 281 次審決，為將土地產權單純化，以利唐榮公司土地加速	照規劃單位研析意見，維持原公展草案。

編號	異議人	異議內容摘要	異議理由	規劃單位研析意見(都發局)	市都委會決議
		存區)等,未明確保障地主應有權益: 1. 取消紅磚事務所劃入文化保存區。 2. 中都磚廠文化保存區 2.2782 公頃,依古蹟建物土地面積 0.1515 公頃劃設;並請市政府配合本案提出配套措施方案列入主要計畫案中。 3. 特定商業專用區 6.6219 公頃,請與同盟路有 100 公尺之面寬相連接,以利出入、開發利用。	入文化保存區。 2. 中都磚廠文化保存區 2.2782 公頃之劃設,依市政府公告古蹟涵蓋範圍八卦窯一座、煙囪二座、隧道窯一座、倒焰窯三座、實驗窯一座及紅磚事務所,經本公司依「文化資產保存法」向稅捐處申請減免地價稅,由文化局、稅捐處初勘面積僅為 0.1515 公頃,面積差異離譜(既為古蹟,日後亦不可能增加),嚴重損害本公司權益;請以古蹟建物面積來劃設(即 0.1515 公頃)。 3. 劃定為文化保存區土地利用損失之補償(如除容積率之移轉外、地價損失增加容積率補償)、古蹟維護經費、管理權責劃分等,政府應先有配套措施方案於計畫中清楚檢討,否則權利義務不明確,受害者將為本公司。 4. 特定商業專用區須有道路面臨方具價值,建議特定商業專用區 6.6219 公頃,調整範圍與同盟路有 100 公尺之面寬相連接,以利出入、開發利用。 5. 本案屬人民申請變更之都市計畫案,今市政府強加之變更內容應取得地主之同意,否則將持反對意見。	開發,爰以多元開發方式予以規定。 二、本案保存區係配合本府文化局公告市定古蹟,予以劃設保存區範圍,並經市都委會審議通過。唐榮所提保存區補償配套措施乙節,「文化資產保存法」已有相關規定,即未來該地區如公告實施為保存區,得依該法有關規定,減免稅捐或透過容積移轉,補償其損失。 三、至於建議特定商業專用區調整範圍與同盟路相連接,以利出入乙節,該基地除已三邊臨路外,為強化開放空間及兼顧環境品質,市都委會第 281 次已決議,公共設施應集中配置於臨愛河(同盟路)乙側,故建議仍維持公展計畫草案。	
7	洪意平 等 15 人	建請將中華橫與中道街西北側「住二」區域更改為「住四」,以維公平原則。	一、本區塊原中都工業區整體開發案土地使用配置為「住五」。 二、本區域面臨五叉路口,在交通地理環境考量,建請比照西側區塊提昇為「住四」,以示公允。	一、住宅區之容積率劃設係屬細部計畫範疇。 二、陳情地區係屬第四計畫區範圍,依市都委會第 281 次決議,第四計畫區比照本市整體開發地區通盤檢討案通案原則,不負擔土地及繳納代金之發展限制,以調降該區容積率方式辦理。	容積管制係屬細部計畫範疇不予討論外,餘維持原公展草案。
8	楠樺精機工業	1. 在沒周詳的規劃下本人不同意重劃。	1. 當一個重劃案不能兼顧大多數人的利益時,這樣的案子貴委員會卻一再幫	一、區內合法工廠遷廠問題,業依市都委會第 281 次決議,於主要計畫說明書內訂定	照規劃單位研析意見,維持原公展

編號	異議人	異議內容摘要	異議理由	規劃單位研析意見(都發局)	市都委會決議
	有限公司 李麥月琴女士 錦河工廠負責人 龔錦河先生	2. 應在適當地點劃出容納本區原有的工廠以便繼續營運。 3. 若以上兩點貴委員會能接納，那重劃才有意義。 4. 若要重劃最好由公辦才具公信力，才會得到大家認同。 5. 分配比率不公。 6. 希望比照美術館工業地，可給我們有生存空間。	其鼓吹，真是有失貴會的職責。 2. 那有一個政府為了一個民間重劃案而幫其摧殘其區內的工業，雖然區內都是小型工廠，但在十多年的經濟衰退下而能繼續存在，可具潛在的生存價值，不像有的產業已奄奄一息了，政府還在幫其融資降息。 3. 公辦才有公信力，否則將來出差錯，爛攤子誰來善後。 4. 分配比率不公，我們周圍都是既成道路與設施，那一套算法已是過去式了。	應於細部計畫公告後，重劃開發前，完成遷廠計畫核定後，再申請辦理重劃之處理原則，以保障工業興辦人權益。 二、有關建議公辦重劃乙節，市都委會大會已有多元開發方式之決議。 三、至於分配比率不公乙節，計畫區之公共設施配置或變更負擔規定，業提經市都委會審議通過，建議仍維持公展計畫草案。	草案。
9	許協同先生	1. 反對本案都市計畫說明書敘明以公辦重劃辦理開發。	1. 本案提出申請都計變更及整體開發計畫案係依81年2月21日高市府工都字第4680號公告辦理。文中規定任何公民或團體依據計畫說明書(第326頁至第331頁)規定之申請變更要件，向市府工務局提出整體開發計畫書。 2. 本案申請人向市府工務局提出「申請都計變更及整體開發計畫」至今已十二年，其間歷經數十次的小組會議及大會研議、審議，一再的重新變更書圖，地主並未支付規劃單位十二年來的人事費、規劃設計費及書圖製作相關費用、全部相關費用(含樁位測定費)於土地辦理「市地重劃」開發時，全部含蓋在開發工程費用內。 3. 如市府主張「公辦市地重劃辦理開發都市土地」，既不應該公示人民提案「申請都計變更及整體開發計畫」送審，市府未自行辦理「中都地區工業區都市計畫變更案」，本	本案之開發方式，市都委會第二八一次大會業已決議，建議仍依該決議之開發方式辦理。	照規劃單位研析意見，維持原公展草案。

編號	異議人	異議內容摘要	異議理由	規劃單位研析意見(都發局)	市都委會決議
		2. 請依 92 年 3 月 13 日第 281 次市都委會決議審理本案以利本案儘速完成法定程序。	<p>市地政處於人民努力十二年之後始提案由公辦市地重劃開發業務，等於是撿現成的成果，嚴重失信於民並造成民間之紛爭與興訟及地主代表申請人及規劃單位與政府之間的訴訟。</p> <p>4. 請維持本案都市計畫說明書內容，辦理「市地重劃」方式開發。</p> <p>1. 本市三民區中都地區工業區「申請都計變更及整體開發計畫」迄今已歷經十二年，其間經過數十次的小組會議及大會研、審議，一再重新變更書圖，重新辦理公告公展仍然不能完成法定程序，其最大的原因在於每一次辦理「公告公展」完成法定程序之後，除了人民提出異議案件之外，都正好遇到委員會重新改組，每一屆委員都有更新、更好的構想，於是重新審理、重新變更計畫，法定程序又重新來過。</p> <p>2. 請依 92 年 3 月 13 日都委會決議審理本案，以利本案儘速完成法定程序；節錄會議紀錄 3、4 如下，以供參考：</p> <p>(3) 公民或團體異議案決議照本會專案小組會議決議通過。</p> <p>(4) 有關專案小組決議「為利本計畫區之整體發展，公展草案剔除於開發範圍外之工業區仍應劃設為住宅區」，因涉及都市計畫範圍變更，應重新辦理公告公開展覽，若公展期間有公民或團體異議案，須先送本會審議；若無異議則逕送內政部核定，以符法定程序。</p>		