

高雄市都市計畫委員會第二〇一次會議紀錄

一、時間：民國八十五年十月十五日（星期二）下午二時正

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：林主任委員中森

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、宣讀上次會議紀錄：

決 定：

一、確認本會八十五年八月二十三日第一九九次會議紀錄修正結果。

二、本會八十五年九月十日第二〇〇次會議紀錄：照原紀錄確認。

八、審議案：

- 第一案：「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫通盤檢討案」內五號機關用地使用單位再提審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：陳議員萬達、中華電信公司南區分公司】

議 決：照提案建議修改指定用途為「一般機關用地」。

- 第二案：本市「變更高雄市都市計畫（二苓地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」異議案第十七案再審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府地政處、工務局下水道工程處】

議 決：本案變更區位緊臨大坪頂特定區一號道路毗鄰地區都市計畫並擬定細部計畫案（一）本次會議議程審議案第六案）之變更位置，故兩案一併討論：

一、請規劃單位考量雨水截流溝之坡度逕流順暢，修正過於曲折之河道用地，並配合調整街廓形狀，修正後殘餘不適於建築使用之土地則變更作為綠地或小型公園，以增加居民活動空間，提昇環境品質。

二、餘照案通過。

三、報部核定時應辦理公告周知，若土地所有權人有異議，請逕向內政部提出。

- 第三案：本市「擴大（高雄市臨海工業區第二、三期解編部份工業用地）及變更高雄市都市計畫臨海特定區通盤檢討案」異議案第二、三案再審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府工務局養護工程處、曾永、吳趙有、黃文柱、陳水龍、朱德在先生、蘇林秀花小姐等土地所有權人】

議 決：依提案套繪區位就原土地所有權人同意依本市通案規定回饋負擔之範圍連同其法定空地變更為住宅區，並以申請人原所有土地面積為限。

- 第四案：擬定高雄市楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）細部計畫並配合變更主要計畫案文高（中）二及部份道路異議案再審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府教育局、地政處】

議 決：

一、人民及團體異議案第二、六案依提案說明維持原計畫。

二、人民及團體異議案第九案特定區與舊部落銜接處增設道路，請工務局就該增設八公尺計畫道路草案轉折點及道路交角過銳之處平順修整，並配合將道路臨舊部落之一側劃設綠地，以避免產生畸零地。

三、文高二學校用地區位請協調教育部留設或取得教育部承諾後於都市計畫說明書內載明將來由高雄大學於校區範圍內配合辦理一所高中或完全中學，以加速高雄大學之開闢。

四、另案建議高雄縣緊臨高雄大學地區應配合留設地形方整之大學用地，並規劃寬敞之校園周邊外環道路，以利高雄大學未來發展需要。

□第五案：變更原高雄市主要計畫（部份）（前鎮工業區工四十六(甲)）、運河、綠地、道路用地為商業區、道路用地及擬定高雄市硫酸銨廠及鄰近地區細部計畫審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：台電公司高雄營業處、台糖公司高雄管理處、聯勤二〇三廠、聯勤第二營管所、高雄硫酸銨公司、省政府建設廳、市府建設局、環保局、工務局（建管科）】

議決：環境影響說明書、遷廠計畫書均已獲相關單位附條件審核通過，商業區容積率依公開展覽計畫書內規劃之商四建蔽率六〇%、容積率六三〇%通過；並綜合與會委員發言內容，請硫酸銨公司依下列事項修正計畫書、圖後送請工務局（都市計畫科）詳核無訛後報部核定，修正圖說時，如對原公開展覽草案涉有較大幅度調整時，仍應先提會再行報部：

一、公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例應先扣除可優先抵充公共設施用地面積後再據以核算，且應依內政部核定本市主要計畫（通盤檢討）案有關土地分區使用變更之負擔通案規定辦理，本案變更為商業區，故分使用性質變更（分區變更）與使用強度變更（容積率提昇）二階段計課負擔（俟審議案第七案議決事項完成都市計畫法定程序後續辦）。

二、本案主要計畫、細部計畫變更作業程序應依全市主要計畫（通盤檢討）案之「整體開發計畫案作業程序流程圖」所訂程序辦理。

三、停車場用地完全提供公共停車使用，規劃停車場用地面積僅一・五四公頃，而計畫說明書依相關規定核算全區應設置之汽車停車位為四、六八二位，機車停車位為九、三六四位，上開停車場面積是否能滿足該項需求？請切實核算。計畫說明書應載明：街廓須自行吸納停車需求並禁絕路邊停車，申請建築時並應依停車場法第二十條規定辦理。

四、依內政部訂頒之「都市計畫工業區檢討變更審議規範」總說明規定，公共設施用地應由開發者自行興建管理、維護，且前揭公共設施用地不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定申請作多目標使用。

五、本案土地使用計畫應加強與亞太營運中心之配合，並請補充開發計畫之可行性評估，都市設計方面為配合整體亞太營運中心之發展構想，應擬定全區性都市設計基本原則，並保留適當彈性，以加強主要建築街廓彼此之聯繫及捷運系統與大型商業活動地下層之結合。將來建築發展時，建築量體配置應考量公共安全及都市防災，量體集中之街廓規定其沿街面退縮及騎樓管制，並應儘量貼近停車場用地，以利有效疏散交通動線。其建築設計應先提都市設計審議委員會審議通過。

六、本案細部計畫公告實施後，其開發及捐贈市府土地之期限，應依本市主要計畫通盤檢討有關鼓勵發展型商業區之通案規定辦理，否則，下次通盤檢討時考量恢復為原土地使用分區，且不得再要求變更為商業區。

□第六案：「變更高雄市大坪頂特定區一號道路毗鄰地區都市計畫並擬定細部計畫案」審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府地政處、工務局下水道工程處、新建工程處、紫陽工程顧問公司、康城工程顧問公司】

議決：同審議案第二案議決。

□第七案：高雄市「都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例」規定審議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府財政局、地政處、工務局（建管科）】

議決：為期計算基準一致，本市負擔比例依下列通案辦理：

一、變更後負擔比例：

- (一) 住宅區變更爲商業區未提昇容積率者，其負擔比例爲該住宅區土地面積之一〇％。
- (二) 商業區容積率提昇者，應就其增加之容積率乘以二・五％計算其土地面積回饋比例，於申請建築前提供負擔。
- (三) 農業區、保護區、工業區、公共設施用地變更爲住宅區者，其負擔比例分別爲該農業區、保護區土地之五〇％；工業區土地之三二％；公共設施用地之四二％，變更後住宅區容積率依據各該細部計畫區通案標準認定。其變更爲商業區者，與變更爲住宅區之情形比較，其容積率未提昇者，除依上述負擔比例辦理外，另依扣除負擔後剩餘住宅區面積比照第1.項規定計算增加該剩餘住宅區面積之一〇％負擔。
- (四) 住宅區、農業區、保護區、工業區、公共設施用地等變更爲商業區與其變更爲住宅區之情形比較後，其容積率增加者，除依第1.、3.項計算其負擔比例外，比照第2.項按其扣除負擔後之剩餘商業區面積再就其提昇之容積率乘以二・五％計算增加其負擔比例。其變更爲商業區以繳納代金方式回饋者，其容積提昇計算負擔比例之面積，應以其實際提昇容積面積爲準。

二、左列情形之一者，其負擔比例得以代金方式繳納：

- (一) 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於該變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。
- (二) 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
- (三) 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。

三、左列情形之一者免負擔：

- (一) 若原都市計畫（第一次）公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更爲公共設施用地或其他分區，今再恢復變更爲原住宅區或商業區，若屬上述狀況之私有土地變更者，則免負擔。
- (二) 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。

四、前開代金之繳納標準，其以市地重劃方式辦理者，依市地重劃有關法令規定辦理；其非辦理市地重劃者，得依內政部頒訂「都市計畫工業區檢討審議規範七三之自願捐獻規定」辦理。

五、遇有可優先抵充重劃公共設施用地面積之公有土地，應先予扣除後，再據以核算其負擔比例。

六、各都市計畫土地使用分區或公共設施用地變更爲商業區者，依前列各項計算其負擔比例結果，不得低於本市原通案規定負擔比例（如附件一），否則，仍依附件一原通案規定計算其負擔比例。

七、負擔比例計算標準表如附件二。

八、本案俟完成都市計畫法定程序後據以辦理，以資週延。

九、研議案：

- ☐ 第一案：本市左營Ⅱ一三號道路都市計畫研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府工務局新建工程處、洪淑姿女士】

議 決：提請下次會研議。

- ☐ 第二案：爲促進捷運聯合開發並增加誘因鼓勵地主積極參與，特研擬高雄捷運聯合開發容積放寬原則（草案）提請研議案。【提案單位：市府捷運工程局】

議 決：提請下次會研議。

- ☐ 第三案：變更大坪頂特定區計畫（第二次通盤檢討—高雄市部份）並擬定細部計畫案研

議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府地政處、工務局下水道工程處、紫陽工程顧問公司、康城工程顧問公司】

議決：提請下次會研議。

□第四案：擬定高雄市凹子底地區原農十六細部計畫並配合變更主要計畫研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府建設局、教育局、捷運工程局、地政處】

議決：提請下次會研議。

□第五案：擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案研議案。【提案單位：市府工務局；列席單位：市府地政處、工務局下水道工程處】

議決：提請下次會研議。

十、審定案：

□第一案：高雄市都市計畫甲、乙種工業區可否設置貨櫃儲放場審定案。【提案單位：市府工務局；列席單位：高雄港務局、市府建設局（第二科、第五科）】

議決：提請下次會研議。

十一、附帶議決：餘未及討論案件於十月二十九日加開委員會續行研議討論。

十二、散會：下午七時三十分。

<附件一>

土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例表

公共設施用地 及 其他發展用地 負擔比例 變更後 使用分區	原使用 分區	農 業 區	保 護 區	工 業 區	住 宅 區	公 共 設 施 用 地
工 業 區		4 0 %		——	——	3 2 %
住 宅 區		5 0 %		3 2 %	——	4 2 %
商 業 區		6 0 %		4 2 %	——	5 2 %
行 政 區		——		——	——	——
文 教 區		——		——	——	——
風 景 區		2 0 %		——	——	2 0 %

註： 本表規定之負擔比例，係指產權無償提供為高雄市所有，其為下限之基準，但重大或特殊之個案可提都委會決定之。

“——”表依實際發展需求提供必要之公共設施用地。

由私人自行開發者，依上表之規定辦理。

由政府公辦整體開發者，另行扣抵依開發成本折算之抵費地面積比例。

重大經建計畫之開發，則另案辦理。

<附件二>

負擔比例計畫標準表

原使用分區	變更為住宅區負擔比例 (I)	剩餘住宅區變更為商業區負擔比例 (C)	剩餘商業區容積增加負擔比例 (F)	負擔比例總計 $D = I + C + F$
農業區、保護區	50%	5.0%	$1.125\% \times \Delta F$	$55\% + 1.125\% \times \Delta F$
工業區	32%	6.8%	$1.530\% \times \Delta F$	$38.8\% + 1.530\% \times \Delta F$
公共設施	42%	5.8%	$1.305\% \times \Delta F$	$47.8\% + 1.305\% \times \Delta F$
住宅區	$I + C = 10\%$		$2.250\% \times \Delta F$	$10\% + 2.250\% \times \Delta F$
商業區	$I + C = 0$		$2.500\% \times \Delta F$	$2.5\% \times \Delta F$

註：(C + D) 不得低於 10%；低於 10% 者，以 10% 計算。

$$D = I + C + F$$

$$C = (100\% - I) \times 10\%$$

$$F = [100\% - (I + C)] \times 2.5\% \times \Delta F$$

$$C + F \geq 10\%$$

D：土地負擔比例 (%)

I：若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則 $I = 0$ ，(I + C) 為 10%， $F = 2.25\% \times \Delta F$ ，商業區則 (I + C) 為 0， $F = 2.5\% \times \Delta F$ 。

工業區則 I 等於 32%。

公共設施用地則 I 等於 42%。

農業區、保護區則 I 等於 50%。

ΔF ：住宅區、商業區→

變更前後容積增量 (變更後計畫容積率) 減 (變更前容積率)。

農業區、保護區、工業區、公共設施用地→

(變更後計畫容積率) 減 (以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。