

高雄市都市計畫委員會 101 年 4 月 13 日第 15 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 4 月 13 日（星期五）下午 2 時

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：

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（請假）、施委員邦興（請假）、賴委員文泰、陳委員啟中、賴委員碧瑩、吳委員彩珠、陸委員曉筠（請假）、黃委員文玲（請假）、許委員玲齡、黃委員清山

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、林彥廷、黃嘉怡、薛政洋、黃孟申、陳惠美

六、列席單位：

（一）列席單位

經濟部加工出口區管理處

梁又文、黃彥傑

市府經濟發展局

蔡旭星、郭盈助

市府環境保護局

王美樺

市府交通局

李國正

市府水利局

市府地政局

薛信男、劉文玲

市府文化局

郭添貴、簡美玲、王慧琳

市府法制局

陳裕凱

市府工務局（建築管理處）

黃志明、劉中昂

市府工務局新建工程處

黃東海

日月光半導體製造股份有限公司

郭宏池、蘇炳碩、黃智勇

立法委員管碧玲服務處

主任周嵩祿、孫少秋

台灣糖業公司高雄區處

莊文德、吳德泉、蔡銷峯

黃學藤先生
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)

黃學藤
張來發代
陳添益代
顏清典代
陳秋雄

張文欽、林暉晟、陳昌盛、
郭進宗

(二) 高雄市議會：【列席議員】

韓議員賜村、陳議員明澤

七、審議案件：

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）部分細部計畫乙種工業區【工八】容積率及土地使用分區管制相關規定案」審議案。

決 議：除依下列意見修正外，餘照案通過。

- (一) 計畫書中污水系統之內容敘述易誤解為均由楠梓污水廠處理本園區之污水，請修正。
- (二) 修正「容積回饋負擔項目及計算方式」之 $\Delta F = \text{建築基地申請時程之容積增加量} \div \text{原乙種工業區容積率}(300\%)$ 。
- (三) 為免產生執行疑義，請於參數定義內載明 $R = \text{申請容積增量當期楠梓加工出口區第二園區土地租金}$ 。
- (四) 考量目的事業主管機關加工出口區管理處對於園區投資申請及請領建照等相關審查作業程序所需必要時程，放寬為二年內得申請最高容積增量(120%)，並刪除其他時程獎勵條件。
- (五) 請加工出口區管理處要求入駐廠商依下列規定辦理，以善盡社會責任，提升企業形象：
 - 1. 自行設置污水處理廠，以處理製程所排放之污水量。

2.本案至少應通過綠建築標章7項指標並應有取得鑽石級綠建築案件。

3.地下室開挖率不得超過70%。

4.應檢具減少碳排放之相關造林計畫，另請針對建廠可能產生的外部影響，加強環境綠化之規定。

(六)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)

第二案：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(台糖港埠商業區土地使用分區管制要點)案」審議案。

決議：除依下列意見修正外，餘照提會補充說明通過。

(一)為保存本地區五金文化之特色，請設置五金博物館。

(二)商務旅館修正為旅館。

(三)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。(詳如附表二)

第三案：「變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)土地使用分區管制部分(屋頂設置太陽光電設施)通盤檢討案」審議案。

決議：除原高雄市主要計畫適用範圍授權提案單位修正外，餘照案通過。

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：為避免爭議，請一宗基地相關土地所有權人於一個月內協商後，提大會續審。

第五案：「本市容積移轉審查許可條件」審議案。

決議：請提案單位補充下列相關資料並研擬具體方案，送請專案小組討論後，再行提會審議：

- 1.全市容積發展總量管制數據、容積移入交通場站各級距範圍之容積增量及其對高雄市產生之衝擊。
- 2.容積移轉與各項容積獎勵適用之優先順序。

3. 正面表列及負面表列之優劣點分析。

4. 中央政策趨勢分析，如容積移轉應檢討之方向。

5. 參考其他縣市執行容積移轉之案例，並加以分析說明。

八、研議案件：

第一案：「本市前鎮、苓雅細部計畫26期重劃區增設之8公尺道路變更為都市計畫道路」研議案。

決 議：除依下列意見修正外，餘照案通過。

（一）請檢附「本府地政處90年4月30日本案增設道路請納入都市計畫通盤檢討變更案劃設都市計畫道路函」。

（二）本案非屬通案性質，僅適用個案檢討，後續應循都市計畫程序於辦理通盤檢討時納為計畫道路。

九、散會：下午 6 時 45 分。

附表一：「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）部分細部計畫乙種工業區【工八】容積率及土地使用分區管制相關規定案」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	市都委會決議
1	日月光半導體製造股份有限公司	<p>1.建議本案「表 11-1 容積回饋負擔項目及計算方式」內容中ΔF與R計算方式依循94年「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（第二次通盤檢討）案」之架構訂定。</p> <p>2.建議本案拾壹之二、申請容積增量條件除時程規定外，再增列承租基地規模、投資金額等其他條件。</p>	<p>1.94年「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（第二次通盤檢討）案」計畫書中「容積回饋負擔項目及計算方式」之$\Delta F = \frac{(\text{申請建築容積率} - \text{原乙種工業區容積率}(300\%))}{\text{原乙種工業區容積率}(300\%)}$，其提高容積收取之回饋代金係以容積增量相對於變更前法定容積之比例為基礎；而本案所設$\Delta F = \text{建築基地申請時程之容積增加率}$，則以容積增量之絕對值直接乘以土地租金率，隱含將容積提升之價值全數繳納代金，對申請人而言似無容積提昇效益，建議ΔF比照94年之架構訂定，俾利原則統一，並兼顧申請人權益。</p> <p>2.上述94年通盤檢討案「容積回饋負擔項目及計算方式」之R = 申請容積增量當期楠梓加工出口區土地租金係以申請園區當期租金為計算基準，另本園區所設訂之R = 申請容積增量當期楠梓加工出口區土地租金仍以楠梓園區為主體，未確實反應第二園區土地租金水準，建議修訂為R = 申請容積增量當期楠梓加工出口區第二園區土地租金。</p> <p>3.本案申請容積增量需符合綠建築規定，而建築物得允許增加容積率ΔF僅依申請時程給予不同之增量，若欲取得最高520%之上限，需於都市計畫發布實施日起一年內申請建築，若遇市場較不景氣時期，無其他條件可供選擇的情況下，則無法達到進駐廠商投資建廠需求，較缺乏彈性。目前第二園區尚有約1.15公頃土地未出租，若僅以申請時程作為容積增量之條件，則無形中限制後期進駐廠商之開發規模。</p>	<p>一、申請變更都市計畫機關（經濟部加工出口區管理處，以下簡稱管理處）意見如下：</p> <p>1.本案「容積回饋負擔項目及計算方式」中ΔF計算方式建議考量申請人之權益，同時兼顧公平原則，宜比照94年(楠梓園區)之架構訂定，即建議依楠梓園區規定修正ΔF計算方式 = 建築基地申請時程之容積增加量 ÷ <u>原乙種工業區容積率(300%)</u>。</p> <p>2.本案「容積回饋負擔項目及計算方式」中R(租金)之計算係以所在土地之公告地價為基礎，為免產生執行疑義，建議於參數定義內載明R = 申請容積增量當期楠梓加工出口區<u>第二園區土地租金</u>，以茲明確。</p> <p>3.為加速楠梓第二園區土地開發，落實提高法定容積之目的，<u>建議仍以申請時程作為個案申請容積增量之條件</u>，惟考量目的事業主管機關加工出口區管理處對於園區投資申請及請領建照等相關審查作業程序所需必要時程，如公民營投資興建計畫審查、建築暨景觀預審等制度，若以都市計畫公告發布實施一年內為限，時程上恐過於緊迫，加上本案公告發布實施後，加工處須擬訂容積總量管制作業要點，故<u>建議放寬為二年內得申請最高容積增量(120%)，並刪除其他時程獎勵條件</u>，即若於都市計畫公告實施兩年內申請開發，則個案申請容積增量最高可達120%，其餘則以變更後法定容積400%為上限，以確實掌握第二園區開發時效。</p> <p>二、本府意見如下：</p> <p>1.有關陳情內容1，建議採管理處意見1、2辦理。</p> <p>2.另陳情內容2，請陳情人及管理處說明並提請討論。</p>	<p>1.修正「容積回饋負擔項目及計算方式」之$\Delta F = \text{建築基地申請時程之容積增加量} \div \text{原乙種工業區容積率}(300\%)$。</p> <p>2.為免產生執行疑義，請於參數定義內載明R = 申請容積增量當期楠梓加工出口區第二園區土地租金。</p> <p>3.考量目的事業主管機關加工出口區管理處對於園區投資申請及請領建照等相關審查作業程序所需必要時程，放寬為二年內得申請最高容積增量(120%)，並刪除其他時程獎勵條件。</p>

附表二：「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（台糖港埠商業區土地使用分區管制要點）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	市都委會決議
1	立法委員 管碧玲服務處	1.建請將開發項目增列歷史產業、文化保存。 2.請台糖公司延緩一年終止租賃契約，並請市府妥為研擬後續安置計畫，以兼顧地方產業發展。	1.二戰末期高雄港遭受盟軍猛烈攻擊，沉船遍佈航道，戰後為恢復港口功能，便拆解船隻、打撈廢五金，使得五金產業沿著公園路兩旁應運而生。隨著台灣經濟起飛，公園路兩旁五金業分工更為細緻，逐漸形成極具文化特色的五金業街廓，此種獨特產業聚鏈不僅在台灣唯一，其他國家亦罕見。而鹽埕區因鄰近高雄港區，涵養高雄諸多歷史文化資產，是以辦理本次細部計畫應改善舊港區碼頭環境，並與鄰近水岸空間結合外，更應兼顧文化保存意涵，彰顯在地產業特色，重構高雄人的歷史記憶。 2.台糖港埠商業區承租戶及臨住戶陳情指相關單位未能廣為徵詢意見，以致權益遭受損害。100.7.14 台糖大義倉庫承租戶陳情延長租期陳情案協調會，會中決議爭取開發內容增列歷史產業、文化保存等項目，並請台糖公司延緩一年終止租賃契約，及市府妥為研擬後續安置計畫，以兼顧地方產業發展。	1.據台糖公司表示，大義倉庫原為台糖公司之砂糖倉庫，民國80年代停用後，陸續以一年一簽方式出租予民間使用，進行舊五金堆置整理及貨物倉儲使用。 2.台糖公司為加速港埠商業區開發，改善周邊地區景觀，且因部分倉庫本體位於南側20米計畫道路範圍內，有必要配合進行整建工作，本案大義倉庫遂列為本案第一期發展區。又為強化舊港區文創及藝文展演機能，台糖公司已積極與本府洽談合作，將重新整建後之大義倉庫，提供為駁二藝文特區之擴大展區。 3.依現行港埠商業區之土地使用分區管制規定，允許使用組別中包含「文化設施及康樂服務業」，雖已初具文化設施使用機能，惟為更能促成舊倉庫活化利用、地區文化保存及引入文化創意產業，建議原條文第五組允許使用區修訂為：「文化設施及康樂服務設施、大眾傳播業及醫療保健服務業、 <u>文化創意產業發展法所稱文化創意產業</u> 」。 <u>行政院南部聯合服務中心（100.8.25）</u> 檢送「台糖大義倉庫承租戶陳情案協調會後續事宜討論會」會議紀錄，結論略以：本案原協調結論為續租1年，經台糖公司表示因業務需要，同意於100.8.26前辦理續租6個月，並在不影響開發進度下，台糖公司同意依個案評估再續租6個月之可能。	照規劃單位研析意見通過。