

# 高雄縣都市計畫委員會第 128 次會議紀錄

壹、時間：99 年 6 月 7 日（星期一）下午 2 時 30 分。

貳、地點：本府縣府大樓 3 樓簡報室。

參、主持人：楊主任委員秋興（宣布開會時主任委員不克出席，由陳副主任委員存永為代理主席主持會議）。

紀錄彙整：楊智能

肆、出席委員：（詳會議簽到簿）。

伍、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

陸、宣讀確認本會第 127 次會議紀錄：（略）

柒、審議案：

第1案：「擬定高速公路楠梓交流道特定區計畫（仁武部分）（原甲種工業區及農業區為工商綜合區及綠地）細部計畫案」再提會討論案。

第2案：變更鳳山細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案。

第3案：變更鳳山市主要計畫（部分農業區為水溝用地）（配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程）案。

捌、臨時動議：無。

玖、散會：同日下午 4 時 30 分。

## 審議案

第1案：「擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（原甲種工業區及農業區為工商綜合區及綠地）細部計畫案」再提會討論案。

說明：

一、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

二、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

三、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

四、公民或團體陳情意見：無。

五、審議歷程：

（一）縣都委會審議歷程

196 年 11 月 19 日縣都委會第 1 次專案小組會議

297 年 04 月 03 日縣都委會第 2 次專案小組會議

397 年 10 月 22 日縣都委會第 113 次會議審竣

（二）內政部都委會審議歷程

197 年 12 月 30 日部都委會第 1 次專案小組會議

298 年 08 月 28 日部都委會第 2 次專案小組會議

398 年 12 月 21 日部都委會第 3 次專案小組會議

499 年 03 月 16 日部都委會第 726 次會議審竣

決議：請申請單位依下列事項辦理完成後，修正通過。

一、本案生態綠地以代金繳交及捐獻金部分，應於本案發布實施日起 1 年內全部繳交完成，並同意得採分期方式繳納，請按「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 7 點規定納入計畫書規定，另請將協議書內容納入計畫書，以資查考。

- 二、有關配合主要計畫修正細部計畫內容部分（詳附錄），同意通過。
- 三、「都市計畫工商綜合專用區審議規範」之相關內容，前已經本縣縣都委會 2 次專案小組會議及縣都委會第 113 次會議審竣，均於前歷次專案小組及縣都委會第 113 次會議檢討審竣，爰同意依開發單位說明辦理（詳附表一）。
- 四、土地使用管制要點請增列：本案基地需送都市設計審議後始得發照建築。
- 五、修正後之細部計畫書有關第六章事業及財務計畫中「第一節分期分區計畫」與「第二節開發經費預估」，除內政部都委會審竣，需配合主要計畫修正之部分外，請申請單位按原縣都委會第 113 次會議審竣內容撰寫。

附 錄：

- 一、細部計畫案名配合主要計畫修正為「擬定高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（原甲種工業區及農業區變更為工商綜合專用區及生態綠地）細部計畫案」。
- 二、土地使用分區管制要點增列第 9 條：「本計畫量體總量以工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過 360%，且不再適用任何容積獎勵」。
- 三、細部計畫內容及相關統計資料，更新及修正部分應與主要計畫內容一致。

附表一（續）

規範條文	開發單位說明	內政部都委會 決議	縣都委會 決議
參、交通運輸			
十八、申請變更為工商綜合專用區之土地應臨接或設置十二公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。	1. 本計畫變更基地土地係臨接省道台1線，並以其為本計畫之聯外道路，其道路寬度為40公尺。 2. 本計畫依據變更計畫書第七章「交通影響分析及改善措施」進行交通衝擊分析及推估預測結果，基地開發後，鄰近道路服務水準多維持在可接受的D級水準以上。 3 本計畫配合環境影響說明書審查意見納入修正後，本計畫之交通系統將施予高楠公路號誌時制之調整、並將鼎金系統交流道連接國1匝道之興建計畫納入考量後，部分交通量會轉移至高架道路，故其交通量預期將減少。	請縣府於細部計畫檢討之。	同意依開發單位說明辦理。
十九、運輸方式應就人員運輸及貨物運輸加以分析。其中人員運輸方式依運具選擇不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通旅次，並應視基地交通環境合理推估之。	本計畫之運輸方式係依土地開發業種推估其衍生人旅次總數，並透過運具分配率與乘載率轉換為成車旅次，並區分為小客車、計程車、機車、公車、捷運及其他方式推估衍生車流，並製成平假日各小時衍生車流統計表（表7-1-5）。	請縣府於細部計畫檢討之。	同意依開發單位說明辦理。
二十、交通需求之預測，應考量開發後員工、消費者、其他洽公、參觀之人員之使用需求；及貨物運輸、廢棄物清運等車輛之負荷。並依據事業計畫及潛在之消費能力，預估最適之消費人數規模；貨物運輸車輛則應依維持正常營運所須貨物之供需量推估之。前項交通需求應於每日作業時間前、後一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量平日尖峰時段內人車集中之狀況。購物中心分區另須針對假日不同交通狀況進行評估。	本計畫之運輸方式係依土地開發業種推估其衍生人旅次總數，並透過運具分配率與乘載率轉換為成車旅次，並區分為小客車、計程車、機車、公車、捷運及其他方式推估衍生車流，並製成平假日各小時衍生車流統計表（表7-1-5）。	請縣府於細部計畫檢討之。	同意依開發單位說明辦理。

附表一（續 1）

規範條文	開發單位說明	內政部都委會決議	縣都委會決議
<p>二十一、區內應依據興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之需求供給比低於一。</p>	<p>本計畫經檢討評估停車需求，已於基地內規劃設置足夠之停車位，開發後除假日時機車停車之需求供給比為1.17，其值大於1，其餘均介於0.34~0.70，針對假日機車停車需供比略高之因應方案，則考量假日小客車停車需供比為0.56，仍有調整空間，將透過彈性調配小客車停車位供機車停放使用，以滿足假日時機車之停車需求。</p>	<p>請縣府於細部計畫檢討之。</p>	<p>同意依開發單位說明辦理。</p>
<p>二十二、區內公共停車場之停車位最低留設基準如下：</p> <p>（一）大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。</p> <p>（二）小客車停車位數：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定，但申請變更案件位於離島地區、大眾運輸系統便捷地區、設有專車接駁或其他特殊情形者，得經各級都市計畫委員會之同意後，酌減留設之：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綜合工業使用：每滿一百平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。</li> <li>2. 工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿七十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。</li> <li>3. 批發量販使用及購物中心使用：每滿四十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。</li> <li>4. 總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。</li> </ol> <p>（三）機車停車位數：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。</p> <p>（四）貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之。但物流專業分區應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫規劃設置之公共停車場停車位，已依據「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第二十二條之規範標準劃設，並進一步檢核停車需求如下：平日尖峰小時之小客車停車需求為1,234席、機車為2,267席；假日尖峰小時之小客車停車需求為2,200席、機車為4,042席</li> <li>2. 經檢討本基地提供之小客車4,393席、機車3,836席，機車停車位略低於假日尖峰停車需求，小客車則高於假日停車位需求，將透過彈性調配小客車停車位供機車停放使用，以滿足假日時機車之停車需求。</li> </ol>	<p>請縣府於細部計畫檢討之。</p>	<p>同意依開發單位說明辦理。</p>

附表一（續 2）

規範條文	開發單位說明	內政部都委會 決議	縣都委會 決議
肆、土地使用配置			
二十五、基地周邊除已劃設深度二十公尺以上之生態綠地，或面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共生態綠地、空地者外，均應退縮十公尺以上建築，以維環境品質。	本計畫基地內建築配置已退縮10公尺以上建築，並於土地使用分區管制要點納入相關規定。	請縣府於細部計畫檢討之。	同意依開發單位說明辦理。
三十二、工商綜合專用區之建蔽率，除單獨作倉儲物流使用者，不得超過百分之八十外，其餘均不得超過百分之六十。	本計畫規劃工商綜合專用區（綜1）、工商綜合專用區（綜2）、工商綜合專用區[綜3-1(停車場使用)]之建蔽率分別為43%、26%、42%，皆未超過規定建蔽率60%之上限。	請縣府於細部計畫檢討之。	同意依開發單位說明辦理。
陸、附則			
三十四、區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。	本案於進行公用設備管線工程設計與施工階段，定依規範規定將區內公用設備管線予以地下化，並將此一規定納入都市設計原則加以規範。	請縣府於細部計畫檢討之。	同意依開發單位說明辦理。
三十七、申請變更案件如經審議通過，開發人對於依審議決議所作之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證。前項具結保證事項應納入都市計畫書規定，以利執行。	本案將俟內政部都市計畫委員會審議通過後，將依審議決議所作之自願承諾，依內政部都市計畫委員會及高雄縣都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證，並增列於都市計畫書規定。	本案請土地所有權人與高雄府簽訂協議書，納入主要計畫敘明。	同意依開發單位說明辦理。

## 審議案

第2案：變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)(縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論)案。

說 明：

一、法令依據：依都市計畫法第 26 條。

二、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

三、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

四、公民或團體所提意見：無。

決 議：照專案小組意見修正後通過。

本案除以下各點外，餘照專案小組意見通過。

一、本計畫區應依內政部訂頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定退縮建築與停車空間規定，並納入計畫書敘明。

二、依內政部都委會針對以市地重劃整體開發計畫之通案型決議，為確保都市計畫具體可行，應於本會審定細部計畫後，依平均地權條例第 56 條規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具計畫書圖由本府逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，請鳳山市公所於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原機關用地使用，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

逾期人民及機關團體陳情意見表

編號	陳情人 及陳情 位置	陳情理由	建議 事項	縣都委會決議
逾 1	呂資容 鳳山市 南榮街 163 號	<p>1. 本案座落高雄市第 19 期重劃區內，其中原編定為機 29、機 30、公兒 64 用地，此三街廓被劃定為公共設施 30 多年，後續應由政府辦理徵收，但因目前政府財源較為拮据，以徵收方式可能較不可行，故由本區塊之地主多人屬意以變更為可供建築之商業區，並以重劃方式取得為之。</p> <p>2. 機 29、機 30、公兒 64 此三街廓劃為公設用地 30 多年，其周邊之土地業已重劃完成，2、30 年其與相鄰之土地所產生之經濟效益有如天壤之別，另同一區域原相同屬性規劃為公設之廣停 17、廣停 18 用地，亦於民國 82 年、83 年相繼開發完成，現況分別為 13、12 層建築，惟本陳情案之標的物尚未開發，對本區域之地主而言，確實非常不公平，目前土地所有權人皆同意回饋公共設施用地，以利變更為商業區，但 30 多年前 19 期重劃區之用地負擔加上費用負擔後分配給地主之比例高達 63.89%，因已經過 30 幾年，以目前辦理一個重劃區所需要之開發成本，例如工程造價、拆遷補償金之發放等，已非當年之費用負擔可以比擬，加上 30 幾年未開發所造成之利益損失。本案之地主不求能如當年所分配之比例，在費用負擔只可能增加不可能調降的情況下，為維護本身權益降低多年來造成之損失，故陳情建議是否可略為降低公共設施比例，以求較為公平之原則。並懇求盡速協助完成重劃之工作，以利地方建設及早促進地方之發展。</p>	略為降低公共設施比例。	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案專案小組係考量 71 年當時高雄市辦理 19 期重劃之公共設施比例為 31.32%，為維護地區整體公平原則，將公共設施比例比照該重劃區劃設為 31.32%。</p> <p>2. 有關陳情人建議降低公共設施比例 1 節，經查鳳山市其他公共設施變更為住宅區、商業區案例，如 86 年公九、機十三變更為住宅區案，公共設施比例為 43.82%；95 年機 47 變更為住宅區案，劃設公共設施比例 50% 等。都明顯高於本案機關用地變更為商業區公共設施比例。</p> <p>3. 本縣一般公共設施變更為可建築用地案例，公設比也多在 40% 左右，本案 31.32% 公共設施應已充分考量原地主權益，並兼顧社會公平正義原則。因此，本案專案小組建議比照原重劃區劃設 31.32% 公共設施已是最優惠方案，請地主体諒本區公設比已是最低標準，故本案未便採納。</p>



附錄：專案小組建議意見（99 年 3 月 24 日）

- 1.本機關用地原計畫指定使用機關部分，請公所協助徵詢相關單位使用意願，並將相關書面文件納入計畫書敘明。
- 2.計畫書內容編排上應於土地使用現況分析後，先行說明市地重劃可行性分析結果，再據以推論出本計畫可行之公共設施比例及實質計畫內容，這樣比較能瞭解規劃的邏輯與推論過程。
- 3.依「都市計畫細部計畫審議原則」應檢討停車場用地部分，請於計畫書再補充說明並檢討本基地鄰近停車供給情形，考量五甲地區人口密集缺乏公園綠地，嚴重影響居住品質，且本計畫區鄰近已有廣兼停九、廣兼停十七、廣兼停十八等多處停車場用地，故本案應優先劃設公兒用地，以提升整體都市環境品質。這部分公共設施劃設原則與調整位置考量請納入計畫書敘明。
- 4.本案公共設施劃設比例應比照原 19 期重劃區整體公共設施比例，不得低於 31.32%以符合公平正義原則，請據以修正原計畫規劃內容，新增之公共設施用地則劃設為公兒用地。
- 5.本案應依「都市計畫法台灣省施行細則」第 10 條規定，於報請本縣都委會審議前，檢附市地重劃主管機關認可之可行性評估相關文件，納入計畫書敘明。並於提請本縣都委會審議前，辦理公開展覽周知。
- 6.其餘事項請依照業務單位初核意見補充相關內容納入計畫書敘明，以資明確。至於都市設計準則 1 節建議以鳳山市其他細部計畫區都市設計準則為基礎，並參酌地區發展特性，酌予修正後，逕提大會討論確定。

## 審議案

第3案：變更鳳山市主要計畫（部分農業區為水溝用地）（配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程）案。

說明：

- 一、法令依據：依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款暨第 2 項。
- 二、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。
- 三、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 四、公民或團體所提意見：無。

決議：修正後通過。

修正內容及理由：本案係為配合行政院核定之「易淹水地區水患治理計畫第 2 階段實施計畫」之重大設施工程之推動，核屬需要，請申請單位依下列事項辦理完成後，逕送內政部依法定程序辦理，免再提本會審議。

- 一、為利充分瞭解整個排水計畫之必要性與完整性，應將整體鳳山溪排水系統坐埤支線計畫內容、相關水理計算資料及經費來源證明文件納入計畫書敘明，至於經費需求與中央補助經費不符問題，請於計畫書敘明日後經費來源，以資明確。
- 二、本案原公展範圍與南側住宅區夾雜之畸零農業區，寬度不足 1 公尺，為利土地有效利用，應一併變更為水溝用地，並妥與植栽綠化。
- 三、鑑於修正後之變更內容增加部分農業區為水溝用地，本案應辦理補公開展覽以資妥適，惟為避免影響本案治理計畫期程，同意補辦公開展覽時，得同步依法定程序提報內政部辦理後續審議，以爭時效。