

高雄市都市計畫委員會 102 年 2 月 22 日第 26 次會議紀錄

一、時間：民國 102 年 2 月 22 日（星期五）下午 2 時 30 分

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：

吳副主任委員濟華(請假)、賴委員文泰(請假)、詹委員達穎、施委員邦興、賴委員碧瑩、劉委員曜華、吳委員彩珠、張委員珩(請假)、楊委員欽富、許委員玲齡、陳委員世雷、盧委員維屏、楊委員明州(鐘萬順代)、謝委員福來、陳委員勁甫(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(張展榮代)、李委員吉弘、吳委員欣修(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科）

薛淵仁、林彥廷、黃嘉怡、陳惠美、黃孟申、蒲茗慧

六、列席單位：

（一）列席單位

內政部營建署城鄉發展分署 吳憶如、劉玉瑚

中華郵政股份有限公司 陳德清、孫川雅

中華郵政股份有限公司鳳山郵局 林鈺傑

高雄市政府法制局 郭培榮、陳裕凱

高雄市政府工務局 林建良

高雄市政府工務局（建築管理處） 余俊民

高雄市政府財政局 曾純倩

高雄市政府教育局 郭金池、楊見成

高雄市政府經濟發展局	宋瑞盈
高雄市政府交通局	蘇傳翔
高雄市政府民政局	蔡翹鴻
高雄市政府農業局	王子彥、林蘭欣
高雄市政府都市發展局	王啟川、李怡德、張文欽、 郁道玲、張蓓瑜、蔡宙蓉、 李薇、曹秋河

(二) 高雄市議會：【列席議員】

林議員瑩蓉

李議員喬如

洪議員平朗

陳議員明澤

林議員宛蓉

林芳如議員服務處 謝淳仲助理

蔡金晏議員服務處 李建賦特助

(三) 新聞媒體：

自由時報

葛祐豪

七、報告案件：

第一案：高雄市都委會業務及都市計畫案件報告。

決議：洽悉。

八、審議案件：

第一案：「變更仁武都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」

決議：除依內政部都市計畫委員會第752次會議決議之通案性處理原則修正本案為「第一類型郵政專用區」外，餘照公開展覽內容通過。

第二案：「變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」

決議：除依內政部都市計畫委員會第752次會議決議之通案性處理原則修正本案為「第一類型郵政專用區」外，餘照公開展覽內容通過。

第三案：「本市容積移轉審查許可條件案」

決議：本案修正通過，修正條文原則詳如附表一本次市都委會決議內容欄。

另有關與會議員發言要點如下：

(一)陳議員明澤：

1. 本案去年8月通過後，各方仍有不同意見，針對都發局本次所提修正方案，整體修正方向予以認同，並尊重都委會看法。
2. 有關「都市計畫容積移轉實施辦法」第八條規定面臨永久性空地之接受基地，可移入容積得酌予增加，最高上限可至40%，經市議會1月15日第4次定期大會洪議員平朗提案獲議會同意，並請都發局研議，對於都發局建議接受基地面臨永久性空地適用30%之方案亦可接受，另所提之其他修正意見也樂觀其成。

(二)李議員喬如：

1. 目前高雄建築開發公會所提「折繳代金計算方式」、「容積移轉與容積獎勵優先適用順序」建議方案與都發局修正方案仍有所出入，市府於修正法令時應以整個高雄市民為最大受益對象。建築開發公會所提以1/4以上或全額繳代金方式予以市府，這樣可增加市庫收入，也可做為徵收需用公共設施用地之經費來源。而如以都發局修正方案僅限制一半容積以代金方式繳納，從台北、新北市的實際執行結果，反而促成公共設施保留地價金飆漲情形，造成建築業界取得公共設施保留地困難、建築成本提高，進而反映在買賣價格，影響高雄市未來發展，故本席仍較贊成建築開發公會所提「折繳代金計算方式」。
2. 「容積移轉與容積獎勵優先適用順序」、「容積移

轉上限」、「地下室開挖率」本席比較支持高雄建築開發公會之建議方案，仍請都委會支持。

(三)林議員瑩蓉：

1. 認同李喬如議員意見。
2. 建築開發公會之建議有其實務上之需要與考量，且為未來城市建築、市民生活空間之長遠性，容積移轉處理應更加謹慎，因此在「折繳代金計算方式」定案後，建議應每兩年針對市場需求，重新檢討與調整。
3. 地下室開挖率涉及建築結構安全，建築物使用一定年限後地下室會有保水及滲水問題，地下室開挖率如為80%或更高比率，在強化結構上應提出配套建議。

九、研議案件：

第一案：「本市公共設施保留地檢討變更原則研議案」

決議：

(一)本案改為報告案，各項公共設施保留地檢討變更原則供專案小組審議參考。

(二)相關原則除依下列意見修正外，餘照提案單位建議原則。

1. 通案性檢討變更原則：為保留因地制宜彈性，刪除「變更為住宅區或商業區，應以低密度發展為原則」乙段文字。

2. 學校用地：為保留供其他公共使用彈性，刪除「已徵收、未開闢校地，繼續保留，避免再次籌措財源辦理徵收」乙項原則。

3. 停車場用地：

(1)建議增加「已取得」停車場用地但現況為其他使用之變更原則。

(2)建議用地變更為其他分區時，應納入促進民間參與機制，增加引入附屬事業活化使用之可能性。

4. 機關用地：建議用地變更為其他分區時，應納入促進民間參與機制，增加引入附屬事業活化使用之可能性。
5. 道路用地：增列有破壞文化資產之虞者，得檢討變更。

第二案：「高雄市宗教專用區檢討變更處理原則研議案」

決議：除下列意見修正外，餘照提案單位所提研議內容通過。

- (一)案名修正為「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區審議處理原則」
- (二)考量建設推動及整體發展，位於本市重大建設或整體開發地區者，應排除於適用對象。
- (三)「適用對象」依民政局下列意見修正文字以資明確。
 1. 符合下列條件「之一者」。
 2. 「未領有寺廟登記證，但於民國91年9月30日(內政部最後一次補辦寺廟登記截止日)…」。
- (四)同意變更者應於計畫發布實施一年內完成回饋附帶條件規定，未能於時限完成者，於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區，土地權利關係人不得再提異議。

十、散會：下午7時10分。

附表一 本市容積移轉審查許可條件修正條文原則

	市都委會 101.8.16 第 20 次會議決議內容	本次市都委會決議內容
1. 折繳代金比例及計算公式	<p>接受基地可移入容積之五成應以折繳代金方式移入容積。</p> <p><u>折繳代金金額=增加之樓地板面積×三家以上專業估價者查估後評定金額×風險及利潤折算比例=(基地面積×增額容積率)×(出售金額-興建成本)×風險及利潤折算比例</u></p> <p><u>風險及利潤折算比例：0.5。</u></p>	<p>接受基地可移入容積之五成以折繳代金方式移入容積。</p> <p><u>折繳代金金額=1/2×接受基地面積×接受基地之公告現值×(可移入之容積量/接受基地基準容積)</u></p>
2. 容移與容獎優先適用順序	<p>建築基地<u>不可</u>單獨使用容積獎勵。</p> <p><u>應優先適用容積移轉達 100%始得申請容積獎勵。</u></p> <p><u>容積獎勵上限 20%，其中開放空間容積獎勵上限 10%。</u></p>	<p>建築基地<u>可</u>單獨使用容積獎勵。</p> <p><u>同時申請容移及容獎基地，應優先適用容積移轉達 80%始得申請容積獎勵。</u></p> <p><u>容積獎勵上限 20%。</u></p>
3. 接受基地臨接道路及面積限制	<p>接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路且面積達一千平方公尺以上。</p>	<p>接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路(含接受基地臨綠地(帶)與八公尺以上都市計畫道路相臨接)且面積達一千平方公尺以上。</p>
4. 地下室開挖率及退縮建築規定	<p>建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。</p> <p>基地形狀不規則或特殊者，得提出具體對策，並經都設會審議通過者，<u>地下室開挖率得酌予提高至百分之八十五。</u></p> <p>建築物退縮建築設計規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上。距離其他境界線淨距離應在四十五公分以上。 2. ... 3. 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在<u>三公尺以上</u>。 4. ... 5. 經都設會審議通過不受上開之限制： <ul style="list-style-type: none"> (1) <u>因基地形狀不規則或特殊，但其淨距離不得小於一點五公尺。</u> (2) <u>建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，但其淨距離不得小於二公尺。</u> 	<p>建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。</p> <p>基地形狀不規則或特殊者，得提出具體對策，並經都設會審議通過者，<u>地下室開挖率得酌予提高。</u></p> <p>建築物退縮建築設計規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上。距離其他地界線淨距離應在四十五公分以上。<u>但基地無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。</u> 2. ... 3. 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在<u>二點五公尺以上</u>。 4. ... 5. 建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，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後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於二公尺。
5. 增列面臨已開闢公園容積得增加之上限		<p><u>面臨十公頃以上已開闢公園用地且經市府公告者，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基</u></p>

		準容積 30%。
6. 送出基地中綠地定義之釐清	送出基地：依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地或兒童遊樂場用地之私有公共設施保留地。	送出基地：依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地(帶)或兒童遊樂場用地之私有公共設施保留地。
7. 法令緩衝期之訂定		<u>接受基地容積移轉應優先適用達上限之百分之八十、折繳代金方式移入容積之條款，自 102 年 7 月 1 日起施行，其餘條文自發布日施行。</u>