

高雄市都市計畫委員會 105 年 12 月 2 日 第 58 次會議紀錄

一、時間：民國105年12月2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：史主任委員哲

記錄：陳惠美

四、出席委員：

史主任委員哲、徐副主任委員中強、賴委員文泰、白委員金安、陳委員啟仁、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、魏委員健宏(請假)、李委員佩芬、趙委員子元(請假)、黃委員士賓(請假)、劉委員富美、謝委員榮祥、吳委員盟分(孫暉炫代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、趙委員建喬(邰爾敏代)、黃委員進雄(陳冠福代)、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(張碧濤代)、曾委員文生(呂德育代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

唐一凡、曾思凱、
薛政洋、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

高雄市政府經濟發展局

白蕙綺代

高雄市政府交通局

賴祈延、蘇傳翔

高雄市政府工務局(建管處)

余俊民

高雄市政府財政局

曾美妙、陸奇峯、

簡淨珍、楊甫聖

高雄市政府工務局新建工程處

柯如倩

高雄市政府民政局

陳毓君

高雄市政府都市發展局

王啟川、張文欽、
賴郁晴、王智聖、
鄭凱仁、李 薇、
陳智帆、吳哲瑋、
蔡宙蓉、林志鴻、
郭進宗、黃智偉、
翁薇謹

大樂股份有限公司

張恆豪

台灣電力股份有限公司

吳珍妮、鍾清彥

高雄市前鎮區振興里里長

鍾明憲

(二) 高雄市議會：列席議員

陳麗娜議員

助理沈育正

曾麗燕議員

助理吳瑞珍

七、審議案件：

第一案：撤銷變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)部分住宅區為商業區案(配合大樂購物中心開發)、擬定原高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合大樂購物中心開發)案

決 議：經提案單位大樂股份有限公司表示考量市場景氣發展與公司營運策略及方向調整，欲終止大樂購物中心之開發計畫，故同意撤案。

第二案：擬定高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫案、高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區劃定案

決 議：本案照提案內容通過。

第三案：變更高雄市鳳山細部計畫(部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區)(配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫)案

決 議：除修正專案小組建議意見(二)「…未來開發應指定設

置開放空間(該範圍不得計入開放空間獎勵)、鄰中山東路 82 巷設置至少 8 米以上可供車行之通道…」外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

- (一) 有關原公展變更內容之道路規劃，考量與既有仁愛路 10 巷將產生雙 T 路口，不利本基地進出，且有影響行車安全之虞。另為不影響原北側基地毗鄰住宅區鄰中山東路 82 巷之通行使用，將使北側基地之街廓形狀狹小土地使用效益不佳，且參酌財政局意見為整合大眾運輸系統以落實大眾運輸導向發展(TOD)之規劃目標，整體規劃集中留設開放空間供使用，故建議變更部分道路用地為住宅區，部分維持原計畫(詳附圖一)。
- (二) 另為有效串連捷運站與開發基地，請於計畫書中敘明北側基地(詳附圖二)未來開發應指定設置公共開放空間(該範圍不得計入開放空間獎勵)、鄰中山東路 82 巷設置至少 8 米以上可供公眾車行之通道及未來建築開發應提送本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議。
- (三) 有關法令依據提列高雄市都市更新自治條例第 11 條部分，考量其係規範現有巷道之廢除由本市都市更新及爭議處理審議會審議，故建議刪除。
- (四) 本案係配合高雄捷運鳳山國中站周邊都市更新地區變更細部計畫，惟其都市更新計畫書尚未審議，經財政局及都市更新主管機關表示後續都市更新計畫書將併同本案提送大會審議。
- (五) 另計畫書、圖誤繕部分授權規劃單位釐整更正。
- (六) 後續涉及補辦公展部分經大會審決通過後請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。

(七) 本次討論之公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄(詳附表一)。

第四案：變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號 3 工區範圍、廣場停車場用地(八)為特定經貿核心專用區(三)案

決議：公民或團體陳情意見照市府研析意見(詳附表二)修正通過外，餘照公展草案通過。

第五案：變更茄荳都市計畫細部計畫通盤檢討案-人陳編號第 8 案民政局陳情變更機關用地為宗教專用區(賜福宮案)

決議：照專案小組建議意見(詳附錄二)通過；公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表(詳附表三)。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

本案基於下列因素，同意賜福宮所請以代金繳納變更負擔，其代金計算方式及回饋時機依「變更茄荳都市計畫(第四次通盤檢討)案分區變更負擔比例規定」辦理。

(一) 民政局表示本次申請變更茄荳區賜福段 729、788 地號土地，早期係賜福宮佔用之機關用地(目前收取使用補償金)，該局已無使用需求，為利賜福宮後續承租事宜，由該局協調廟方併同所有之賜福段 728 地號土地由「機關用地」變更為「住宅區」。

(二) 賜福宮所有茄荳區賜福段 728 地號土地，面積僅 50.65 m²應負擔回饋 30%之土地為 15.195 m²，扣除負擔後剩餘之住宅區面積為 35.455 m²，未達最小可建築面積。

(三) 土地所有權人之意願係以繳納代金方式回饋，其代金以市價估算。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 4 時 0 分

附表一、「變更高雄市鳳山細部計畫（部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區）（配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	伍正良	陳情人所有坐落高雄市鳳山區竹子腳 262-8 地號土地，無意參與「變更高雄市鳳山細部計畫（部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區）（配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫）」案，敦請勿將上開土地列入變更範圍，並自變更計畫案中予以剔除。	<p>1. 按變更計畫將原有巷道(中山東路 82 巷)向東北移至劃定變更範圍邊界，為與東南兩端聯外道路(仁愛路)成垂直銜接，而擬將變更後巷道「折直取彎」，將陳情人既有住宅區土地規劃成巷道出入口之道路用地。按變更計畫之巷道及劃定變更範圍外之兩側鄰近巷道(諸如中山東路 32、38、42、46、58、60、62、66、76、130、136、152、168、178、188 巷；仁愛路 40、60 巷等等)皆為同角度而連接仁愛路、中山東路或鳳林路，上開區域之住宅房屋達數百戶之眾，業已居住使用逾 40 年，並沒有因出入巷道口有些許銳角而達到不宜通行之處。故將該變更後之東南端巷道出入口採「折直取彎」規劃方式，確非有實質之必要。</p> <p>2. 目前劃定範圍之土地所有權人僅有高雄市政府與陳情人 2 人，按高雄市政府財政局承辦人員於歷次變更計畫說明會中陳述：本案如經都市計畫委員會審議通過，並辦竣變更作業後，計畫招商合建集合式住宅或將土地予以標售，此等變更目的之行政作為，形同「私經濟行為」，豈能損害於陳情人權益，而有「以公害私」之嫌。</p> <p>3. 變更案將陳情人住宅區土地變更道路用地，且僅獨厚於「高雄市政府」一人，而將陳情人既有面臨主要道路(仁愛路)，並具有高度經濟價值之住宅區土地，變更為幾無經濟價值，且屬公共設施用地中最低度使用之道路。此舉以損害特定之私有財產，且非屬有利於不特定多數人之行政作為，儼然不</p>	<p>1. 本案係配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫(以下簡稱更新計畫)辦理都市計畫變更程序，因現況計畫道路部分尚未徵收開闢，且寬度較窄(4 米)、會車不易，故辦理本次道路變更，以調整路型並拓寬計畫道路，以強化更新地區之完整性及整體動線之順暢度。</p> <p>2. 有關陳情人所提道路規劃建議，依本府交通局 105 年 8 月 30 日高市交運規字第 10536613000 號函示意見，本案規劃確有影響行車安全之處。</p> <p>3. 依本府財政局 105 年 8 月 31 日高市財政產開字第 10531713500 號函示意見，剔除陳情人土地於變更範圍外，取消原 8~10 米計畫道路之變更，重新檢討臨中山東路之進出口計畫道路路型。綜整考量道路安全、民眾意願與都市更新建築規劃，請財政局研提建議方案，俾供本市都委會審議參考。</p>	<p>同意採納。</p> <p>1. 有關原公展變更內容之道路規劃，考量既有仁愛路 10 巷將產生雙 T 路口，不利本基地進出，且有影響行車安全之虞，故建議維持原計畫。</p> <p>2. 另後續辦理都市更新作業時，再由實施者與土地所有權人協調。</p>	照專案小組建議意見通過。

		<p>符「公益」原則。</p> <p>4. 按計畫書、圖所示，變更後之權利變換，不類同於「以地易地」之徵收方式，也無市地重劃中有「原地原分配」之期待，陳情人顯然已無法分配取得與變更前相同性質之土地（即面臨主要道路、所有權全部之整筆土地）。是以，陳情人既有土地於事實上可任意處分之強度、客觀上高經濟價值之市場認同度，勢將喪失並永無回復可能，對陳情人所受損失之鉅大，莫可言喻。</p> <p>5. 綜上所述，陳情人對於上開變更計畫，原有巷道向東北移至劃定變更範圍邊界後之新巷道，於東南端聯外部分，建議仍採筆直方式逕予聯接計畫道路（仁愛路），堅決反對新巷道東南端聯外道路部分採「折直取彎」方式，將陳情人既有之住宅區土地變更為道路用地，並嚴正聲明陳情人所有上開土地，並無意參與本次變更計畫。爰此，恭請高雄市都市計畫委員會鑒察，准將陳情人上開土地自劃定變更範圍中予以摒除在外，祈蒙矜恤，不勝感激，謹述。</p>			
--	--	--	--	--	--

附表二、「變更高多功能經貿園區特定區細部計畫開發工區編號3工區範圍、廣場停車場用地（八）為特定經貿核心專用區（三）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

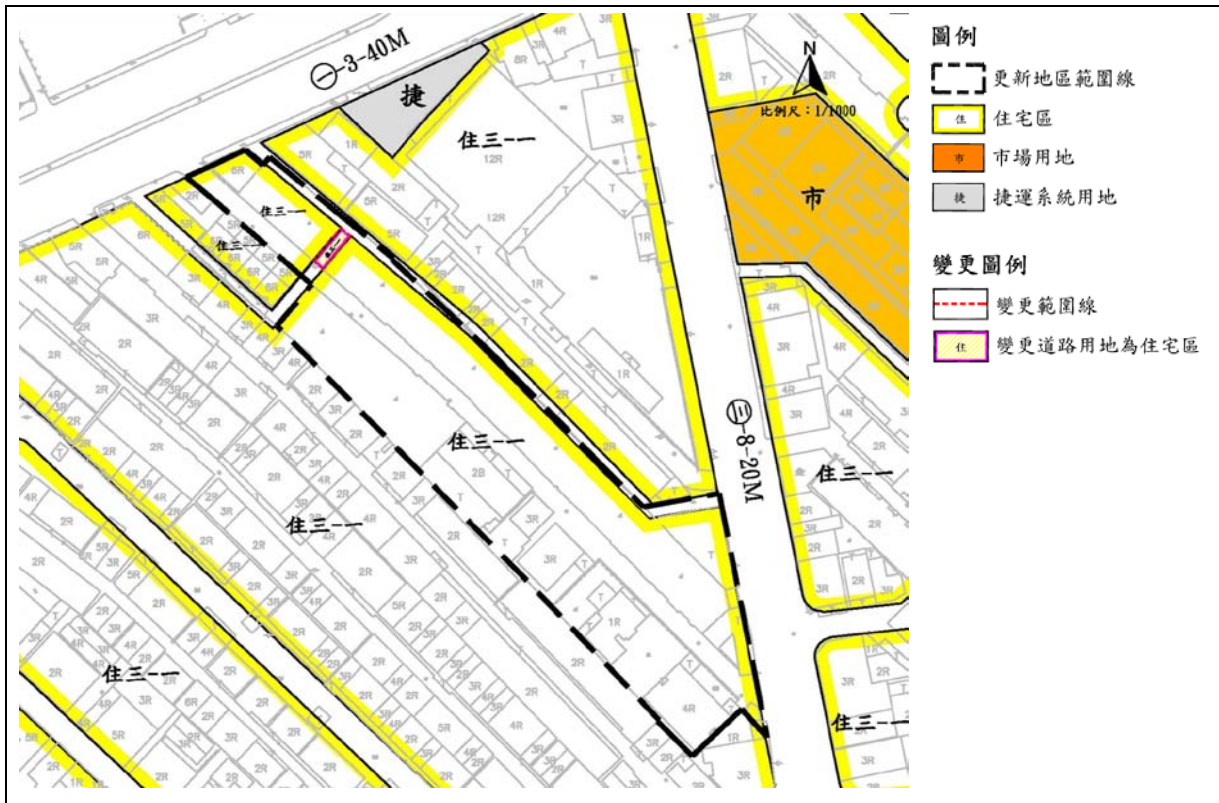
編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	台灣電力股份有限公司	<p>1. P17、表 8 變更內容綜理表、編號 3「事業及財務計畫」變更後內容建議修正為：「增訂以公辦更辦理開發，於 108 年 6 月 4 日前完成簽訂土地回饋捐贈協議書者，其變更負擔比例以 39.3%計算。」</p> <p>2. P17、表 8 變更內容綜理表、編號 4「土地使用分區管制及都市設計基準」變更後內容建議修正為：「增訂於 108 年 6 月 4 日前完成更新事業計畫並送市府審查者，得適用現行計畫獎勵容積增量規定。」</p>	<p>1. 原「完成土地回饋捐贈程序」未明確陳述捐贈程序內容，爰建議以完成「簽訂土地回饋捐贈協議書」作為認定。</p> <p>2. 貴府預定 106 年辦理都更招商，在考量本案規模龐大，目前不動產市場疲軟情況下，投資者意願可能不高；又貴府擬具之都更招商文件需經本公司董事會同意，而得標廠商又須在 108 年 6 月 4 日前擬定更新事業計畫並經審議通過才能取得獎勵容積，該時程壓力恐致投資意願更低。建議宜採吸引投資者進駐意願方案—保障得標廠商取得現行計畫獎勵容積增量之權益，將「核定」更新事業計畫修改為「送件」，一方面可保障得標廠商權益增加投資意願，另一方面，貴府亦能有足夠時間透過都更審議達到所希冀之都市設計品質。</p>	<p>1. 同意採納，為「都市更新」之捐贈程序明確化，建議比照開發許可程序，調整為「完成簽訂土地回饋捐贈協議書。」</p> <p>2. 建議酌予採納，考量本案尚有公開徵求實施者、環境影響評估、都市更新事業計畫審查等程序，時程較為冗長，為鼓勵實施者儘速開發，建議將原都市計畫時程獎勵由「108 年 6 月 4 日前核定更新事業計畫者」延長 2 年為「110 年 6 月 4 日前核定申請實施都市更新事業者」。</p>	照市府研析意見通過。
2	振興里里長鍾明憲	應將該地變為停車場用地，並加速開發。	附近新光停車場、展覽館停車場及文創會館開發，停車位均是暫時的，除節能運具應加速導入外，基本公有停車空間是必要的。	<p>1. 廣場停車場用地非屬停車場用地，參照大東藝術中心附近廣停用地實際停車面積比例約 58%，以每席平面車位 45m²（車位加車道等公設）估算，僅能設置 83 席停車位。</p> <p>2. 依現行土地使用分區管制停車空間留設標準為每 100 平方公尺設置 1 部停車空間，推算開發後車位供給達 3,345 席，已較建築技術規則規定每 150 平方公尺設置 1 部停車空間所設 2,230 席為多，尚可滿足本基地周邊停車需求。</p> <p>3. 建議於都市計畫說明書增訂「建築時須提供一定比例之停車位收費使用（不低於原廣停八停車供給數量，且須與專用停車位區隔），於申辦取得停車場登記證後開放公共使用，以改善當地停車問題。」</p>	照市府研析意見通過。

附表三、變更茄荳都市計畫(第四次通盤檢討)案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
8	高雄市政府民政局	<p>惠請將本市茄荳區賜福段729及788地號等2筆市有「機關用地」納入「變更茄荳區都市計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更為「宗教專用區」。</p>	<p>查旨揭土地係縣市合併後本局接管之市有地，其使用分區雖劃設為「機關用地」，惟由本市登記有案寺廟「賜福宮」於民國82年7月21日前即實際使用迄今；次查本局並無使用計畫，為符現況及俾利後續廟方承租或價購事宜，請將旨揭土地納入「變更茄荳區都市計畫(第四次通盤檢討)案」檢討變更為「宗教專用區」。</p>	<p>建議採納。 理由： 1. 經查陳情土地係位於66年4月28日公告發布實施「茄荳都市計畫」劃設機關用地，權屬大部分為市有土地。現況部分供中華民國老人福利協進會及茄荳區支會使用，另部分作為賜福宮附屬設施使用(賜福段729、788地號)。 2. 本府民政局105年1月27日函表示賜福宮領有寺廟登記，惟陳情土地上之宗教附屬設施物未符「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」認定之變更適用對象，為利賜福宮後續承租事宜，建議將729及788地號2筆機關用地併同賜福宮所有728地號土地(機關用地)一併變更為「住宅區」。 3. 本府民政局105年6月27日函及105年7月22日函表示，該局經協調廟方同意賜福宮所有728地號土地一併納入變更範圍，並依變更負擔規定採捐贈土地、公共設施用地或代金辦理。 4. 建議民政局再協調廟方確認捐贈土地位置並取得同意文件，若未於大會審議前取得同意文件則維持原計畫。</p>	<p>本案基於下列因素，同意賜福宮所請以代金繳納變更負擔，其代金計算方式及回饋時機依「變更茄荳都市計畫(第四次通盤檢討)案分區變更負擔比例規定」辦理。 1. 民政局表示本次申請變更茄荳區賜福段729、788地號土地，早期係賜福宮佔用之機關用地(目前收取使用補償金)，該局已無使用需求，為利賜福宮後續承租事宜，由該局協調廟方併同所有之賜福段728地號土地由「機關用地」變更為「住宅區」。 2. 賜福宮所有茄荳區賜福段728地號土地，面積僅50.65m²應負擔回饋30%之土地為15.195m²，扣除負擔後剩餘之住宅區面積為35.455m²，未達最小可建築面積。 3. 土地所有權人之意願係以繳納代金方式回饋，其代金以市價估算。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

變更高雄市鳳山細部計畫（部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區）
（配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫）案

附圖一



附圖二

