

高雄市都市計畫委員會 107 年 6 月 29 日第 69 次會議紀錄

一、時間：民國107年6月29日（星期五）下午2時0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(請假)、詹委員達穎(請假)、趙委員子元、黃委員名義、陳委員志宏、鄭委員永祥(請假)、石委員豐宇、黃委員士賓、麥委員仁華(請假)、謝委員榮祥、陳委員世雷、許委員玲齡、郭委員添貴(王錦榮代)、張委員桂鳳(請假)、王啓川、蔡委員長展(邱哲明代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(陳志鶴代)、韓委員榮華(張世傑代)、李委員怡德(林玉霞代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
陳惠美、陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一) 列席單位

高雄市政府捷運工程局

王然興、邱雄裕

高雄市政府財政局

吳秀員

高雄市政府工務局

盧浩業

高雄市政府地政局

劉文玲、吳宜庭

高雄市政府交通局

陳韋任

高雄市政府工務局新建工程處

陳聖杰

高雄市政府工務局養護工程處

曹慈津、陳雅滢

高雄市第 81 期觀音湖段自辦市地重
劃會

吳鉛煌、鍾國寧

高雄市政府都市發展局

鄭明輝、唐一凡、
李薇、劉建良、
李柏緯

(二) 高雄市議會：【列席議員】

(無)

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）土地使用分區管制案、變更鳳山市主要計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」—增額容積）案、變更鳳山市細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」—增額容積）土地使用分區管制案

決議：本案照專案小組建議意見通過（詳附錄）。

【附錄：】

- (一)經地政局表示增額容積係屬債權性質，土地登記可比照容積移轉操作模式，申請登載土地參考資訊檔方式辦理。
- (二)有關變更鳳山主要計畫住宅區及商業區發展強度部分，考量「平均容積率」易造成誤解且與現行鳳山主要計畫內容不符，文字敘述建議修正。
- (三)本案價金計算方式係參考「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」以公告現值計算，惟現行都市計畫變更負擔皆調整以市價計算，為避免本案變更後該要點改以市價計算造成執行問題，請補充說明以公告現值計算之考量，以及評估是否需於計畫書內增加調整價金計算方式之彈性規定。
- (四)本案係本府為配合行政院99年核定之「高雄市鐵路地下化延伸鳳山計畫」，藉由增額容積收益作為鐵路地下化工程自償性經費來源，行政院並於106年12月核定本府自償經費比例由55.2%調降為29.6%，增額容積收益由71.54億元調降為

7.56億元。另本案參考本府107年3月15日發布實施之「變更高雄市都市計畫(灣子內等12處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)土地使用分區管制案」、「變更高雄市鳳山細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)土地使用分區管制案」，同步調整增額容積適用範圍、基地面積條件、價金計算基準等內容，基於一致性請規劃單位參照上開計畫書修正條文內容及增列說明欄。

- (五)考量與原公展草案已有大幅的變動，為讓大會委員更易理解，請強化增額容積適用範圍、強度、總量及以公告現值做為核算基準之論述，並補充相關辦理歷程。
- (六)考量土地使用分區管制要點內容大多準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，建議將該要點納入計畫書附件。
- (七)本次討論修正變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表一~四市都委會決議欄。
- (八)本案與原公展草案已有大幅的變動，後續涉及補辦公展部分，如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。

第二案：變更路竹都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案

決議：本案除住宅區容積率部分依提案意見(如附表五)修正外，餘照公展草案內容通過。

八、研議案件：

第一案：高雄市第81期仁武區觀音湖段自辦市地重劃增加劃設公共設施用地案

決議：本案新增公共設施用地劃設，同意依所提方案內容通過

(如附圖一)，後續請依相關程序辦理。

九、臨時動議：無

十、散會：下午 3 時 0 分

附表一、修正後「變更鳳山市主要計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)案)土地使用分區管制案」實質變更內容修正對照表

編號	變更位置	公開展覽草案	提會修正內容	理由	專案小組建議意見	市都委會決議
1	主要計畫指導性原則之住宅區發展強度	(一)住宅區： 各細部計畫住宅區之平均容積率應不得高於240%。惟配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」，適用增額容積範圍內之住宅區平均容積率不得大於312%。	刪除	配合107年2月2日公告發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」已刪除主要計畫指導性原則之住宅區發展強度	同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。
2	主要計畫指導性原則之商業區發展強度	(一)商業區： 各細部計畫商業區之平均容積率應不得高於420%。惟配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」，適用增額容積範圍內之商業區平均容積率不得大於546%。	刪除	配合107年2月2日公告發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」已刪除主要計畫指導性原則之商業區發展強度	同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。

附表二、修正後「變更鳳山市細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)土地使用分區管制案」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽草案	提會修正內容	專案小組建議意見	市都委會決議															
<p>第22條 本計畫實施增額容積地區詳如圖5-1，建築容積使用規定如下：</p> <p>1. 增額容積名詞定義</p> <p>(1) 基準容積為土地所有權人所有</p> <p>(2) 增額容積出售及申請等相關執行作業方式由高雄市政府另訂之。</p>	<p>第22條 本計畫實施增額容積地區詳如圖5-1，建築容積使用規定如下：</p> <p>1. 增額容積名詞定義</p> <p>(1) 基準容積為土地所有權人所有</p> <p>(2) 增額容積出售及申請等相關執行作業方式由高雄市政府另訂之。</p>	<p>除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															
<p>2. 本計畫實施增額容積地區各土地使用分區容積率規定如下表：</p> <table border="1" data-bbox="156 824 628 1249"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>基準容積</th> <th>增額容積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>240%</td> <td>72%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>420%</td> <td>126%</td> </tr> <tr> <td>車專1、車專2、車專3</td> <td>250%</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>車專4、車專5、車專6</td> <td>240%</td> <td>72%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	基準容積	增額容積	住宅區	240%	72%	商業區	420%	126%	車專1、車專2、車專3	250%	75%	車專4、車專5、車專6	240%	72%	<p>2. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。</p> <p>實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。</p>	<p>除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>
使用分區	基準容積	增額容積																
住宅區	240%	72%																
商業區	420%	126%																
車專1、車專2、車專3	250%	75%																
車專4、車專5、車專6	240%	72%																
<p>3. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉。<u>建築基地應優先使用增額容積，增額容積全數使用後，得適用其他容積獎勵規定，但增額容積及容積獎勵合計總量不得超過原基準容積50%。</u></p>	<p>3. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，<u>建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市政府其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</u></p>	<p>除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															
<p>4. 申請建築者於提供或捐贈增額容積價金後，得於增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用</p>	<p>4. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。</p>	<p>除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															
<p>—</p>	<p>5. <u>申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉</u></p>	<p>除依專案小組建議意見</p>	<p>本案照專案小組建議</p>															

	<u>申請案件許可要點」第八點之規定辦理。</u>	(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。	議意見通過。
—	6. <u>增額容積價金之計算方式如下</u> ： <u>申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)</u>	除下列意見外，餘同意照提會修正內容通過。 1. 依建議意見(附錄(四))修正。 2. 將「申請基地公告現值」修正為「申請基地當期公告現值」。	本案照專案小組建議意見通過。
—	7. <u>申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。</u>	除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。
—	8. <u>有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。</u>	除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。

附表三、修正後「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫－增額容積」）土地使用分區管制案」土地使用分區管制要點修正對照表

公開展覽草案	提會修正內容	專案小組建議意見	市都委會決議															
<p>第11條 本計畫實施增額容積地區詳如圖5-1，建築容積使用規定如下：</p> <p>1. 增額容積名詞定義</p> <p>(1) 基準容積為土地所有權人所有。</p> <p>(2) 增額容積出售及申請等相關執行作業方式由高雄市政府另訂之。</p>	<p>第11條 本計畫實施增額容積地區詳如圖5-1，建築容積使用規定如下：</p> <p>1. 增額容積名詞定義</p> <p>(1) 基準容積為土地所有權人所有。</p> <p>(2) 增額容積出售及申請等相關執行作業方式由高雄市政府另訂之。</p>	<p>除依專案小組建議意見（附錄(四)）修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															
<p>2. 本計畫實施增額容積地區各土地使用分區容積率規定如下表：</p> <table border="1" data-bbox="145 864 651 1182"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>住2</th> <th>住3</th> <th>住4</th> <th>住5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基準容積(%)</td> <td>150</td> <td>240</td> <td>300</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>增額容積(%)</td> <td>45</td> <td>74</td> <td>90</td> <td>90</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	住2	住3	住4	住5	基準容積(%)	150	240	300	300	增額容積(%)	45	74	90	90	<p>2. 本計畫實施增額容積地區，係以<u>鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。</u></p> <p><u>實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。</u></p>	<p>除依專案小組建議意見（附錄(四)）修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>
使用分區	住2	住3	住4	住5														
基準容積(%)	150	240	300	300														
增額容積(%)	45	74	90	90														
<p>3. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉。<u>建築基地應優先使用增額容積，增額容積全數使用後，得適用其他容積獎勵規定，但增額容積及容積獎勵合計總量不得超過原基準容積50%。</u></p>	<p>3. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，<u>建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</u></p>	<p>除依專案小組建議意見（附錄(四)）修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															
<p>4. 申請建築者於<u>提供或捐贈增額容積價金</u>後，得於增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用</p>	<p>4. 申請建築者於<u>支付或捐贈增額容積價金</u>後，得於增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。</p>	<p>除依專案小組建議意見（附錄(四)）修正外，餘同意照提會修正內容通過。</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															
<p>—</p>	<p>5. <u>申請環狀輕軌增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。</u></p>	<p>除依專案小組建議意見（附錄(四)）修正外，餘</p>	<p>本案照專案小組建議意見通過。</p>															

		同意照提會修正內容通過。	
—	<p><u>6.增額容積價金之計算方式如下：</u> <u>申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)。</u></p>	<p>除下列意見外，餘同意照提會修正內容通過。</p> <p>1. 依建議意見(附錄(四))修正。</p> <p>2. 將「申請基地公告現值」修正為「申請基地當期公告現值」。</p>	本案照專案小組建議意見通過。
—	<p><u>7.申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。</u></p>	除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。
—	<p><u>8.申請增額容積基地其基準容積達630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</u></p>	除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。
—	<p><u>9.有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。</u></p>	除依專案小組建議意見(附錄(四))修正外，餘同意照提會修正內容通過。	本案照專案小組建議意見通過。

附表四、「變更鳳山市細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)土地使用分區管制案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	建議理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	翁○忠	原容積率240%增加為310%。	配合鐵路地下化延伸鳳山計畫-增額容積。	未便採納。理由： 本案即配合鐵路地下化站區周邊發展及財務需求規定增額容積，住宅區基準容積為240%，增額容積為70%，合計容積最高可達310%，惟增額容積部分須依相關規定價購取得，至於陳情直接調升容積至310%，涉及鳳山都市計畫容積整體性及一致性，故未便採納。	本案涉及鳳山都市計畫區容積率整體性及一致性，建議維持原計畫，陳情事項納入下次鳳山都市計畫通盤檢討時參酌。	本案照專案小組建議意見通過。

附表五、變更路竹都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)通盤檢討案

公展草案				提會修正草案				變更理由	市都委會決議																						
<p>二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="156 645 501 972"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>150</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> </tr> </tbody> </table>				使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	<p>二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="517 501 1165 1509"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅區</td> <td>60</td> <td>150</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>180</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> <td>建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</td> </tr> </tbody> </table>				使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。		60	180	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。	<p>為促進整體居住環境品質改善、節能減碳及達成都市防災之效，增列建築物新建、增建若符合設置雨水貯集設施、屋頂綠化設施、太陽光電發電設施等其中之一，住宅區容積率可提升至180%之規定。</p>	<p>依提案意見修正通過。</p>
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																												
住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。																												
使用別	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																											
住宅區	60	150	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。																												
	60	180	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率列為180%： 1. 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 2. 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 3. 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。																											

附圖一、高雄市第 81 期仁武區觀音湖段自辦市地重劃增加劃設公共設施用地示意圖

