

高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日 第 108 次會議紀錄

一、時間：111年11月2日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、趙委員子元、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、陳委員啓仁、史委員茂樟、張委員淑貞、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、王委員啓川(請假)、胡委員太山(請假)、鄭委員泰昇(請假)、黃委員偉茹(請假)、詹委員達穎(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署

(請假)

高雄市政府經濟發展局

王宏榮、林永慶、
方羿筑、陳亮志、
陳建廷

高雄市政府警察局

陳治慶、鍾逸文

高雄市政府消防局

林原興、邱楚淵

高雄市政府交通局

王文靜、鄭雅楓

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府法制局

白瑞龍、余吉祥

高雄市政府地政局

胡年響

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、黃俊翰、
陳宇新

高雄市政府文化局	郭瑞麟
高雄市政府工務局(建管處)	(請假)
高雄市政府岡山區公所	林濰良、林義盛、 邱持敬
左腳右腳休閒有限公司	張德明、林淑親
高雄市不動產估價師公會	蘇文清
台灣中油股份有限公司	陳玉鶯、鄭光亨、 陳俊彥、曾建穎、 蔡宗成
高雄市政府都市發展局	王屯電、郭進宗、 唐一凡、施旭原、 鍾坤利、薛淵仁、 李 薇、林相伯、 林瑞美、翁薇謹、 李偉誠、張玠瑜、 柯昱姝、陳惠美、 陳秀凌

(二)高雄市政府議會：

賴文德議員服務處	張傳興
----------	-----

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（和發產業園區）細部計畫（土地使用分區管制）案

決 議：

配合國家2050淨零碳排能源轉型政策，建構綠能產業供應

鏈，考量本案為支援電動車輛關鍵零組件產品開發與生產，調整容許使用項目放寬電池製造業之鋰電池製造進駐園區，有助於電力設備製造產業整體發展及兼顧環境永續利用，且環評變更業經行政院環保署審查通過，本案同意照公展草案通過。

第二案：擬定岡山都市計畫商業區細部計畫(配合行政中心遷移)案

決 議：

(一)岡山為北高雄產業重鎮及生活服務機能中心，配合捷運岡山路竹延伸線建設契機，將岡山行政中心機關用地變更為商業區，帶動岡山市區發展，主要計畫變更業經111年8月30日內政部都委會第1018次會議審議通過，並依中央指示補辦公展。本案依循主要計畫指導，考量岡山醫院急診、就醫及停車需求擬定細部計畫，補充地區性之廣場停車場、綠地、道路等公共設施，減輕開發後之交通影響。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

- 1、修正土地使用分區管制要點三、本要點其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。
- 2、都市設計準則名稱修正為都市設計基準並補附都市設計審議範圍。

第三案：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(部分停車場用地(停4)、道路用地為市場用地、部分市場用地(市4)為道路用地)案

決 議：

(一)本案鄰近高鐵左營站，現況皆作平面停車場使用，為提升土地使用效益，提高民間參與公共建設投資誘因，同意將停4用地變更為市場用地，並與市4用地合併為一宗

基地，規劃興建複合式市場，導入日間照顧中心、托嬰中心、里民活動中心等多元服務設施，滿足當地居民生活需求。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

1、為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。

2、本案應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及高雄市政府建築物交通影響評估審議會審議通過後，始得申請建築開發。

第四案：「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 23）為第四種住宅區案」再提會審議

決 議：

本案係申請人自擬細部計畫辦理變更，變更過程中就負擔回饋方式由捐地變更為繳交回饋代金，並已於都委會審議通過後與市府簽訂協議書在案。本次會議所提訴求，其中涉及都市計畫事項，前經111年8月18日召開專案小組會議討論，並作成建議意見，除下列意見外，其餘同意照專案小組建議意見(詳附錄一)、110年11月26日第96次大會決議通過。

(一)有關以主要計畫住宅區作為變更負擔計算依據部分，依都市計畫法第七條規定，主要計畫為擬定細部計畫之準則，細部計畫為實施都市計畫之依據，因此都市計畫之執行及管制應依細部計畫辦理。本案細部計畫 66 年發布實施即為停車場用地非為住宅區，且迄今並未變更，故仍應依公共設施用地變更為住宅區之負擔回饋比例規定 42%辦理。

(二)有關將建物拆除成本納入估價部分，因繳納代金係以應

捐贈土地估價，且捐贈土地應完成拆除地上物後產權移轉予市府，以利後續開發利用，故以素地捐贈素地估價，就變更範圍土地合併估價，符合法令及通案性規定。

(三)鑑於近年來營建工程受疫情及市場缺工缺料影響，本案獅頭段 2047-1 地號土地建物使用執照變更期限，修正為應於都市計畫發布實施後 2 年 6 個月內完成。

(四)考量本案估價作業及相關行政程序時間，變更負擔代金繳納期限同意申請人所請展延 6 個月，由 111 年 11 月 28 日延長至 112 年 5 月 28 日。

附帶決議：

(一)倘若申請人未能依限完成變更負擔，則本案審議通過之都市計畫失其效力。

(二)為避免爾後變更負擔代金繳納衍生執行爭議，有關估價及代金繳納原則，請都發局作必要之檢討並交付專案小組討論後，提大會審定。

(三)本案與會單位及委員發言要點，請納入會議紀錄（詳如附錄二）。

【附錄一】專案小組建議意見：

(一)申請人於會中表示仍有變更為第四種住宅區之意願，且變更負擔回饋同意採繳納代金方式辦理。

(二)本案都市計畫變更業經 110 年 11 月 26 日本市第 96 次都委會審議修正通過，惟申請人就部分決議事項及估價條件等內容提出異議。本專案小組會議僅就涉及都市計畫事項予以討論；至於估價條件等則非屬都委會審議範疇，不予討論。

1、有關都市計畫變更負擔代金繳納依高雄市通案性規定辦理部分(即採素地估價、變更範圍土地合併估價、委託本市不動產估價師公會 1 家估價等)，因業已執行多年，有其一致性及公平性，本案仍應依前述規定辦理。

- 2、本案變更範圍為獅頭段一小段2047、2047-1地號等2筆土地，為土地使用能有最大效益，未來重建時整併為一宗基地建築開發，並依不動產估價技術規則第83、84條合併估價，符合法令規定及通案性原則。
 - 3、至於申請人應於本案都市計畫發布實施生效日2年內完成獅頭段一小段2047-1地號土地建物使用執照變更，建議延長至4年部分，考量本案未涉及建物興建，且參照過去變更案例，都市計畫發布實施生效日2年內完成變更使用執照，尚屬合宜。
- (三)依規定請申請人應依市都委會第96次會議紀錄發文之日(110年11月29日)起1年內(至111年11月28日)，與市府簽訂協議書，並完成變更負擔。請申請人注意時效，以免本案失其效力。
- (四)請都發局補充市都委會第96次會議審議後，本案協議書簽訂、估價辦理過程等相關期程，供委員參考。

第五案：擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

決 議：

- (一)本案前經110年10月6日第95次市都委會決議，細部計畫(包含土地使用分區管制、都市設計基準等)涉及使用內容與建築開發，授權由都發局邀集都委會委員、中油公司及相關單位召開會議討論確認，並於細部計畫發布實施前，提都委會報告後再予以備查。案經都發局召開6次研商會議後，修正土地使用分區管制及都市設計基準等內容。
- (二)另依111年10月4日內政部都委會第1020次會議審議決議，涉及修正細部計畫(含土地使用計畫、變更回饋負擔比例、分期分區發展計畫、事業及財務計畫等)。

(三)考量本次報告內容涉及修正細部計畫土地使用計畫等前述相關內容，故改列為審議案，除為維護古蹟及歷史建築環境景觀，依文化資產保存法第 34 條，不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道規定，修正都市設計基準第四條規定外，其餘同意照本次會議所提修正內容通過，並納入計畫書修正。

七、散會：下午4時30分

附錄二、審議案第四案與會單位及委員發言要點：

(一) 左腳右腳公司

本案請市都委會能再考量本公司以下訴求重新討論

- 1、主要計畫第一次發布為住宅區，變更負擔原使用分區應為住宅區，非為停車場用地。
- 2、建議免負擔或比照住宅區變更為商業區之變更負擔比例為10%。
- 3、反對估價條件以素地合併估價，應將既有合法建物成本費用納入估價考量。
- 4、考量疫情關係及市場缺工缺料，建議變更附帶條件之執照變更期限展延為4年。
- 5、估價報告書內容，營建總費用計算與市場脫節。
- 6、自市都委第96次會議紀錄發文日起至估價師公會完成估價報告已延誤6個月，故建議協議內容條件時間延長6個月。

(二) 都市發展局

本案申請人已於110年12月22日與市府簽訂協議書，其中有關變更負擔比例、繳交代金之計算標準、依高雄市通案性規定、依不動產估價技術規則第83、84條合併估價及市價由市府委託1家不動產估價者查估、現有建物於都市計畫公告實施2年內完成使用執照變更等內容，於協議書第四條皆有載明。有關申請人本次所提訴求，回應說明如下：

- 1、依都市計畫法第七條規定，主要計畫為擬定細部計畫之準則，細部計畫為實施都市計畫之依據，故有關都市計畫之執行及管制應依細部計畫辦理。本案細部計畫第一次發布實施即為停車場用地，且市府都發局已於111年10月31日函覆說明在案，迄今細部計畫並未變更，故仍應依公共設施用地變更為住宅區之規定辦理變更負擔回饋。
- 2、依原高雄市主要計畫書變更負擔回饋規定，公共設施用地變更

為住宅區之負擔回饋比例為42%，業已執行多年，且變更負擔比例有其全市適用之一致性、公平性，本案仍應依全市性規定辦理。

- 3、本案變更範圍計有獅頭段2047，2047-1兩筆土地，有關變更負擔依規定應優先回饋捐贈土地；情形特殊，經本市都委會審議通過者，始得改採繳納代金方式辦理。繳納代金係以應捐贈土地估價，且捐贈土地應完成拆除地上物後產權移轉予市府，以利市府後續開發利用，故以素地捐贈素地估價，就變更範圍土地合併估價，符合法令及通案性規定。且本案公展計畫書有關代金估算部分，原係採委由3家估價者查估，擇最高價格為其代金金額，市都委會為減輕土地所有權人市價查估之作業成本，改以通案性規定委託1家專業估價者辦理土地市價查估作業。
- 4、考量獅頭段2047-1地號建物使用執照變更未涉及建物興建，參照過去變更案例，本案規定都市計畫發布實施2年內完成尚屬合宜，且該部分經110年11月26日第96次大會及111年8月18日專案小組會議討論在案，建議予以維持。
- 5、有關估價報告書內容，係由市府委託高雄市不動產估價師公會辦理，由其依不動產估價技術規則相關法令辦理估價，應尊重其專業，該部分可再由公會補充說明。
- 6、考量申請人完成繳交估價費用至公會完成估價報告約3個月，有關變更負擔代金繳納期限建議可再延長3個月，該部分是否同意延長提請大會討論。

(三)賴委員碧瑩

- 1、本案變更負擔及代金估價報告等，皆依都市計畫法及不動產估價技術規則等相關規定辦理，於法有據。
- 2、111年8月18日專案小組會議，再三與申請人確認，其表示仍有變更為第四種住宅區之意願，且變更負擔回饋同意採繳納代金

方式辦理。

- 3、變更負擔回饋部分，考量市府通案性原則及維持市府行政穩定，建議仍維持變更負擔比例為42%。
- 4、有關變更負擔代金爭議部分，非屬都委會審議範疇，建議依循行政救濟管道辦理。
- 5、變更負擔代金估價1家估價師及以素地合併估價部分，參考市有財產估價相關作業，為減少土地所有權人負擔及爭訟問題，改以1家辦理，且土地及建物合併買賣時，皆由賣方清理地上物，並以素地合併估價金額。
- 6、高雄市不動產估價師公會已於前開專案小組會議說明，公會5位委員組成審議委員會，就本案估價報告進行審查會議，依相關法規就報告書內容審查完備在案。

(四)高雄市不動產估價師公會蘇文清副理事長

- 1、本會接受市府委託，估價條件係以素地估價，並依不動產估價技術規則第83、84條合併估價，公會接受委託後，以資深會員輪值承接案件，並交由本會審議委員會5位委員審議，就估價目的、原則、合理性及公平性，請估價師就審議意見修改後完成估價報告。
- 2、有關申請人一再就估價報告土地開發分析法工程造價提出質疑部分，本會含今日已參與6次相關會議一再向申請人說明，該估價報告除依中華民國不動產估價師聯合公會全國聯合會所發布之第四公報計算外，並得準用行政院主計總處物價統計月報中營造工程物價指數之建築工程類指數表調整修正造價，尚符市場價格。

(五)法制局

- 1、申請人說明本案變更負擔係以捐贈土地與繳納代金擇一辦理，惟經本次會議釐清，本案變更負擔係因無法捐贈土地，改以土

地價值估算，其土地價值折繳負擔代金辦理，與土地上有建築物無關聯。

- 2、本案變更負擔回饋比例，仍應依原高雄市都市計畫變更負擔比例標準表規定，停車場用地變更為住宅區之變更負擔比例為42%辦理。
- 3、依據申請人與市府簽訂之協議書，由申請人負擔估價費用，市府委託公會進行估價，公會就不動產估價技術規則等規定提出估價報告，其變更負擔代金金額非僅供參考，亦不宜逕予調整，應依協議書規定辦理。
- 4、另有關變更使用執照及變更負擔代金繳交期限延長事宜，依程序則可再由市都委會審議討論，再依決議辦理。

(六)陳委員奎宏

- 1、本案依建築技術規則建築構造編，建物結構由承重較重之停車使用調降作住宅或辦公使用，其結構尚無疑義；至於施工部分涉及拆除停車場車道等工程，參酌相關案例，於都市計畫發布實施後2年完成變更使用執照尚屬合宜，惟亦可參考市場缺工缺料情形，由市都委會酌予考量展延期限。
- 2、如仍對素地估價有疑義，亦可依變更負擔回饋規定捐贈42%土地，捐地前倘剩餘土地無法符合建蔽率、容積率相關規定，可由申請人選擇拆除部分建築物後，再行辦理捐地事宜。

(七)楊委員欽富

承陳委員奎宏之意見，本案辦理變更建物使用執照，尚無需辦理補強作業，該變更作業可先行檢討，變更期程2年尚可執行，倘參考目前市場缺工缺料情形，可建議延長期限。

(八)趙委員子元

- 1、本次申請人所提變更負擔原使用分區應依主要計畫之住宅區認定事宜，申請人並未在專案小組會議中陳述。依都市計畫法規

定，以細部計畫停車場用地認定變更依據，於法有據。

2、本案變更尚不具特殊性，仍應依通案性規定辦理。

(九)張委員淑貞

支持專案小組意見，依相關法令規定辦理。

(十)盧委員圓華

1、本案變更負擔比例，應依本市變更負擔原則及通案性規定辦理。

2、申請人對於本案變更意願，已於專案小組會議表達在案，另就變更負擔代金估價結果，則建議依循爭議管道辦理。

(十一)史委員茂樟

1、請市府依各法令規定相關規定，向申請人說明釐清。

2、如基於行政作業考量，可以考慮申請人所請延長變更負擔代金繳納期限6個月。

(十二)陳委員啓仁

1、本案變更負擔計算及代金估價報告等，皆應以協議書及依相關法令規定檢討辦理。

2、有關變更使用執照期限延長事宜，建議由市府與申請人雙方協議即可。

(十三)鄭委員安廷

1、申請人於專案小組會議並無提出變更負擔原使用分區依主要計畫之住宅區為執行依據，依都市計畫法規定，細部計畫為實施都市計畫之依據，以停車場用地變更為住宅區之變更負擔42%，尚符合法令規定。

2、專案小組已就估價條件向申請人說明，且本案變更負擔尚不具特殊性，另有關延長變更使用執照及繳納代金期限事宜，是否交由都委會決議，尚待討論。

3、市都委會係就都市發展，針對土地使用分區調整審議，倘申請

人認為變更過程損害其權益，市都委會得據以撤銷變更處分。

(十四)吳委員文彥

- 1、本案由申請人自擬細部計畫變更，原變更負擔願以捐贈土地辦理，惟因評估捐地後其建物之法定空地不足，故改以變更負擔代金方式辦理。
- 2、申請人與市府簽訂協議書後，由公會就不動產估價技術規則等相關規定評估代金估價報告，惟申請人一再就估價報告內容改變其訴求，建議仍依相關法令規定辦理；倘申請人仍對估價代金有所疑義，建議依循行政救濟管道辦理，本局為當事人不宜影響代金估價結果。
- 3、有關申請人變更土地使用分區之權利義務關係，建議仍應依協議書規定辦理。

(十五)陳委員冠福(張文欽代)

依據專案小組意見，倘如不同意依協議書辦理，則維持原計畫。

(十六)張委員淑娟(黃榮輝代)

有關申請人所提延長變更負擔代金繳納，參酌行政程序辦理期間，建議得酌予納入考慮。