

高雄市都市計畫委員會 113 年 11 月 5 日 第 126 次會議紀錄

一、時間：113年11月5日（星期二）下午2時30分

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：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、陳委員彥仲、陳委員璋玲、戴委員佐敏、張委員秀慈、胡委員學彥、詹委員達穎、蔡委員厚男、許委員阿雪、張委員貴財、許委員乃丹、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、王委員啓川(請假)、陳委員啓仁(請假)、賴委員碧瑩(請假)、鄭委員安廷(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局	葉羿宏
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府交通局	黃祖揚
高雄市政府工務局（建築管理處）	潘思穎
高雄市政府捷運工程局	黃俊翰、李桂榛
高雄市政府環境保護局	萬國榮、陳奕岑
高雄市政府財政局	陸奇峯
高雄市政府衛生局	蔡雅璿、林思妤
高雄市政府工務局新建工程處	黃麟達、陳柏存、 王品皓、柳嘉惠、 邱淑華
高雄市政府工務局公園處	羅藥元

善統工業股份有限公司

台灣自來水股份有限公司第七區管理處

高雄市政府都市發展局

謝堃坪、馮德麟

陳玉芬、陳姿婷

薛淵仁、施旭原、

陳昌盛、鄭明書、

黃嘉怡、陳智帆、

陳秀凌、解智潔、

李宜庭、涂恩菱、

陳惠美

(二) 高雄市議會：

市議員陳麗娜服務處

尚廉恒

(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：變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合善統工業公司擴廠計畫)案、擬定高雄市湖內(大湖地區)都市計畫(配合善統工業公司擴廠計畫)細部計畫案

決 議：

(一) 善統公司為擴充廠房，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，申請將其北側大湖段 2121 及 2121-4 地號等 2 筆農業區土地，變更為零星工業區及廣(停)、綠地用地。經大會討論，考量本案周邊道路僅約 5 公尺，規劃內容未能提出適當交通因應方案，且未將依工廠管理輔導法取得特定工廠登記證之土地納入變更範圍或優先辦理位於原廠西側與原廠區毗鄰且交通條件相同之土地，爰不予同意本案變更。

(二) 如申請人仍有變更需求，請依下列意見及專案小組建議意

見(詳附錄一)另案循都市計畫程序辦理變更。

- 1、大湖段 2121、2121-3、2121-4、2153、2153-1 地號等 5 筆土地，業依工廠管理輔導法取得特定工廠登記證在案，依規定得作原來之使用，或依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理都市計畫變更。
- 2、另原廠區西側毗鄰之大湖段 2153、2153-1 地號等 2 筆農業區，現況已作廠房使用，且與原廠基地臨 8 公尺計畫道路，可先依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」申請農業區變更作業。
- 3、本案與會委員發言摘要(詳附錄二)供後續辦理參考。

第二案：劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決議：

本案因既有建築物老舊屋齡已超過 50 年，且基地鄰近捷運輕軌 C34 站，為活化公有土地利用，及朝大眾運輸導向發展，透過都市更新開發提升都市機能，故依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定劃定為都市更新地區暨訂定都市更新計畫，強化輕軌場站與周邊地區串聯。本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- (一)基地深度約 30 公尺，為避免開發後影響周邊景觀及交通，本案不得申請增額容積。
- (二)考量基地周邊三多路、和平路為苓雅區主要對外聯絡道路，為減少基地開發後影響周邊交通系統及人本規劃，請將下列建築設計原則納入計畫書其他應表明事項章節，以利後續都市更新作業規範。
 - 1、為避免影響三多二路交通，車輛出入口應設置於基地北側，且出入口位置應距路口 15 公尺以上。基地北側臨和平路 2 巷應至少退縮 2 公尺提供作車道使用，且臨路側應退縮 2

公尺作人行空間。

2、基地東、西兩側臨道路應至少退縮 4 公尺作人行空間，且於三多二路側設置街角廣場。

3、基地臨三多二路採設置騎樓或退縮 2 公尺建築。

前述退縮空間並得計入法定空地計算。

(三)配合市府衛生局 113 年 8 月 8 日函表示有社區式長照服務機構(日間照顧中心)使用需求，同意納入計畫書修正公益設施規劃內容。另為增加本案開發公益性，請評估於本案增加公益性設施面積或項目。

(四)公展計畫書內容誤繕部分，如計畫書表 3-1 歷年都市計畫一覽表等，授權提案單位捷運局檢核更正，並請都發局詳予檢核。

(五)本案與會委員發言摘要(詳附錄三)請納入會議紀錄，並授權由提案單位捷運局參酌納入計畫書修正相關內容或補充說明。

第三案：變更大坪頂特定區主要計畫（六號道路實施進度及經費）（配合高 71 線道路拓寬工程）案

決 議：

(一)依內政部 75 年 8 月 18 日台（75）內營字第 429443 號函行政院、經建會之指示及省政府擬訂報院核備之孔宅舊聚落南側地區（約 10.7 公頃）分期分區開發原則，南區開發原則載明中油油庫（工二）、鳳山水庫淨水場（機五）及鳳山水庫水域、周圍公園用地、停車場用地及道路用地等，分別由中油公司及自來水公司收購開發，合先敘明。

(二)高 71 線(天池路)為小港及大寮區重要的聯絡道路，惟現況道路狹窄蜿蜒，為改善交通安全，並考量財務狀況及開闢時程，配合計畫道路截彎取直，優先開闢拓寬臨水庫側 10 公尺，本案同意將該計畫道路實施進度及經費表之主辦單

位由「自來水公司」變更為「自來水公司或高雄市政府」，以利後續由市府向內政部爭取「生活圈道路交通系統建設計畫」補助經費開闢道路。

(三)本案除依上述意見修正外，餘同意照公展草案通過，另公開展覽期間公民或團體建議意見，依研析意見通過(詳附表一)。

(四)本案與會委員及列席單位發言摘要(詳附錄四)請納入會議紀錄。

七、報告案件：

第一案：擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)報告案

決 議：

(一)洽悉。

(二)本案前經市都委會113年8月28日第124次會議審議修正通過，惟有關公開展覽期間陳情編號2、3案，陳情人建議將鼓中段四小段104地號土地道路用地比照鄰地綠地用地變更為第四種商業區乙節，前經專案小組討論後，考量整體交通系統完整性及連通性，建議仍維持道路用地，故同意依專案小組建議意見辦理，並函覆陳情人說明。

八、散會(下午4時40分)

附錄一、審議案第一案專案小組建議意見：

- (一)有關善統公司分廠及擴廠基地周邊尚有已取得特定工廠登記之大湖段 2121-3、2153、2153-1 等 3 筆地號土地，請評估納入本次變更範圍一併辦理之可行性或敘明未納入緣由及後續如何處理。
- (二)原分廠區與擴廠基地間隔 5 公尺農路(大湖段 2132-1 地號土地)，請依相關規定檢討原廠區與擴廠基地建蔽率與容積率，檢討後應符合土地使用分區管制強度規定，並納入計畫書補充說明。
- (三)擴廠基地北側毗鄰農田水利署灌溉渠道，東西兩側為農業區且為農業使用，應依法設置隔離綠帶或設施，請於計畫書內載明標示其留設項目及寬度，並避免影響鄰近農業生產環境且不得妨礙農田灌排水系統。
- (四)基地面臨 5 公尺農路，涉及交通部分請依下列意見補充相關資料。
 - 1、說明運輸車輛聯外進出動線圖，並說明運輸車輛車種、噸數、出入頻率及該巷道會車方式，交通改善配套措施以及敘明交通動線進出經過住宅區時，如何維護居民安全。
 - 2、有關公共設施劃設廣停用地，因該廣停用地不具外部使用效益，且本案開發後衍生之停車需求應予內部化，請補充說明本案開發後衍生之停車需求，如何處理。
 - 3、新舊廠區採堆高機穿越現有農路運輸原物料，如何維持確保交通安全。
 - 4、模擬並拍攝車輛進出動線(含廠區迴轉)影片。
- (五)報經濟部同意之擴廠計畫書內基地配置綠地與擬定細部計畫劃設為廣(停)用地不符，有關公共設施劃設項目請再與都發局討論後，補充說明劃設緣由及配置合理性。
- (六)目前政府推動 2050 淨零排放運輸運具電動化，未來電動車佔比提升，對公司目前營運項目將產生衝擊，請補充該部分說明。

- (七)請再次檢視計畫書圖，其變更範圍及現況資料應標示清楚，另面積誤繕部分請釐清並更正。
- (八)本次申請毗鄰擴大基地（大湖段 2121、2121-4 地號）周邊屬農地重劃後農業區且僅鄰 5 公尺農路，請善統公司從與周邊都市計畫分區空間規劃整體性、擴大範圍選定之適宜性、廠區車輛進出方式及安全規劃、未來對周邊農業生產、環境生態、交通衝擊等影響再予以補充說明，以因應本次申請擴廠緣由係為擴大廠區生產效能及促進對地方經濟發展貢獻。
- (九)原廠區周邊依工廠管理輔導法規定取得特定工廠登記證範圍，包含大湖段 2121、2121-3、2121-4、2153、2153-1 地號土地，考量廠區使用之完整性及實際使用現況，請重新評估納入原廠區擴大範圍，並建議另循「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」，重新申請將上述地號一併變更分區為特定工廠專用區。

附錄二、審議案第一案委員及單位發言摘要：

(一)陳委員彥仲

- 1、專案小組從扶植在地產業發展及土地變更的適法性角度考量，一是地方重要的發展基礎，以「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」及「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」提出變更申請，均合於規定。
- 2、原廠周邊計有 5 筆土地取得特定工廠登記，但廠方僅就北側基地其中 2 筆，依都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則申請變更，惟都市計畫變更審議除適法性外仍需就區位、變更回饋及交通衝擊等進行詳細的討論。
- 3、專案小組除進行詳細的審查，考量整個廠區已取得特定工廠登記，故建議依特定工廠登記土地變更處理原則，將取得特定工廠登記土地全數納入變更範圍，一併辦理都市計畫變更，對於規劃單位選擇以工業區毗鄰土地擴大分階段方式申請變更，亦尊重其意願。
- 4、本案專案小組同意以工業區毗鄰土地擴大變更雖非理想方式，但合於法令規定，本案後續辦理法源依據，尊重大會決議。

(二)市府經濟發展局

查詢經發局特定工廠登記系統，原廠北側大湖段 2121、2121-3、2121-4 等 3 筆土地取得特定工廠登記在案，其中大湖段 2121-3 地號並未納入本次變更範圍。

(三)戴委員佐敏

本案循特定工廠登記土地變更處理原則辦理變更為較佳方案，但需能解決基地應面臨 8 公尺道路之規定，另專案小組就交通規劃部分已請申請單位補充交通分析資料，貨車進出有會車、停等等交通潛在問題。

(四)張委員秀慈

本申請案對於周邊地區產生交通衝擊的疑慮如下，故考量交通衝擊的外部性，建議不予以通過。

- 1、計畫範圍貨車出入動線將以南側的產業道路(中山路一段 848 巷 18 弄)出入，對於主要幹道(台 1/高 4)十字路口將產生潛在衝擊(參考簡報 P17)。
- 2、在計畫範圍內，申請單位在基地貨車最小轉向軌跡模擬可看見未來迴車空間須使用南側產業道路，對於產業道路使用者將產生安全的疑慮。

(五)詹委員達穎

- 1、同意專案小組第 2 次會議建議意見，另循「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」，重新申請將上述地號土地一併變更分區為特定工廠專用區。
- 2、如善統公司堅持採毗鄰工業區土地變更，則建議以西側土地為優先，再加北側部分土地辦理，惟仍需重新申請。

(六)許委員阿雪

- 1、本案原工廠西側土地擬納入第三階段變更，應敘明未來何時變更，以免長期現況違規使用。
- 2、贊同詹委員意見，考量法規限制，建議以原工廠西側土地優先變更，再加上北側部分土地範圍。

(七)張委員貴財

- 1、本案若依特定工廠變更原則變更，則因面前道路僅 5 公尺，未達該原則臨 8 公尺以上道路規定，則只能繼續保留其特登工廠的現況，無法合法化。
- 2、因變更範圍臨接 5 公尺道路，其大貨車的出入及會車確實有困難。
- 3、本案是否適用工業區毗鄰農地變更原則審議，尊重大會多數決議。

(八)許委員乃丹

- 1、藍色封面公展計畫書 P11 「…約可增加零星工業區土地面積 0.2929 公頃(2.929m²)」部分，0.2929 公頃應為 2929m²，數字誤植，相關面積仍應再確認數字正確性。
- 2、目前申請變更之大湖段 2121、2121-4 等 2 筆地號土地，面臨道路僅 5 公尺，不足 8 公尺，未來大貨車、大卡車出入是否會增加農業區該段道路危險性？影響周遭居民使用道路之負擔？而增加民怨及交通事故？應審慎評估為妥。
- 3、建議先變更西側鄰 8 公尺道路之特登部分，至於大湖段 2121、2121-4 等 2 筆地號土地部分宜再研議。

(九)陳委員奎宏

採用工業區毗鄰土地變更處理原則為不得不的作法，依建築技術規則第五章特定建築物及其限制，面前道路寬度不合規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築，惟此項作為對本案交通並無幫助。

(十)陳委員璋玲

本案應該更強化公益論述，如基地擴大後增加綠地對減碳有正面影響，另北側基地現況臨 5 公尺道路，倘基地前方廣停設計成為迴車空間則更具公益性質，另西側基地已是既有違規不優先辦理的考量，申請單位對該基地無進一步的想法或預計於下一階的處理方式。

(十二)蔡委員厚男

- 1、本案就交通的外部性，應以廠區西側土地優先辦理變更較為合理且社會爭議較少，而本次所提方案北側基地大型車由 5 公尺農路進出不妥，未來將會對路面結構造成破壞。
- 2、北側基地變更時於臨路側劃設廣停，貨車進出時可提供臨停，避免貨車於路面停等造成農路堵塞。

3、農業區變更為工業區之隔離綠帶，因與廠區毗鄰如由廠商維護、管理容易淪為廠方私有使用，建議工務局應有通案性規範，可以落實農業區隔離綠帶發揮環保效能。

(十三)胡委員學彥

支持廠商 2 處基地合法化，建議循特定工廠登記變更處理原則 1 次性辦理變更，如廠商偏好依毗鄰工業區土地擴大變更方式個別辦理變更作業，則以廠區西側優先變更較為合理。

(十四)吳委員文彥

產業使用土地跟交通基礎設施的條件需符合它未來的使用，而本案目前基地交通條件不足，未來如使用住宅社區道路進出，可能帶來他住宅社區的抗爭及交通衝擊，故本案宜以廠區西側優先辦理變更，廠區北側土地則暫緩辦理。

(十五)楊委員欽富

同意吳局長看法，以寬度 5 公尺道路進出，交通條件嚴重不足。

(十六)張委員淑娟

本案以 5 公尺道路為聯外道路，對廠房營運和周邊交通均是很大的負擔及衝擊，另基地 20 呎、40 呎貨櫃進出困難，行進有視覺死角對交通安全有疑慮，本案計畫案應多做考慮。

(十七)陳委員冠福(張文欽代)

同吳局長意見，優先考慮變更廠區西側基地。

(十八)市府工務局 (書面意見)

1、本案原廠區位於湖內區大湖段 2154、2154-1、2154-4、1124-5 等 4 筆土地，申請擴大毗鄰大湖段 2121、2121-4 地號等 2 筆土地使分區變更(農業區變更為零星工業區)，經查本局建築管理資訊暨建築物地籍套繪管理系統，大湖段 2121、2121-4

地號土地領有(97)高縣建使字第 912 號使用執照，係作為農舍使用，後續應併同辦理拆除執照或變更使用申請作業。

- 2、次查本案未檢附建築線指示圖說，建請釐清本次擴大毗鄰建築基地鄰接道路情形及補充檢討臨接道路長、寬是否符合建築技術規則建築設計施工編第 5 章特定建築物及其限制相關規定；再查建築物使用強度一節，未見於申請人簡報資料檢討，建請釐清；另本案應委託建築師設計，俟後續申請建築時，本局除就規定項目審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書外，其餘項目由建築師或建築師及專業工程技師依建築法規定簽證負責。

附錄三、審議案第二案委員及單位發言摘要：

(一) 市府捷運工程局

- 1、本案為捷運局第一個都市更新案件，配合市府政策辦理公有土地活化；再者考量基地鄰近捷運輕軌站，可以透過 TOD 發展政策帶動周邊地區再發展，也期待將三多商圈的商業活動延續至本案基地；最後透過提供社福設施做本案公益性設施，並與衛生局取得共識，設置日照中心。
- 2、以往捷運局以捷運聯合辦理開發，考量本案鄰近輕軌車站，透過劃定都市更新地區，以公辦都市更新方式達成本案前開政策所需發展目標。
- 3、有關本案公益設施規劃部分，依市府日照政策為一國中一日照中心，本案推估英明國中學區日照中心需求人數約 138 人，如以日照中心服務 120 人推估，所需面積約 250~360 坪；如市府相關局處有相關公益性設施使用需求，也樂意加入多元公益性設施。
- 4、如市府經費充足時，本案基地可透過自地自建方式開發，惟因捷運建設基金經費不足，故本案以都市更新方式開發，挹注其建設經費。另未來周邊私有土地有都市更新需求，如有符合都市更新相關規範，亦可辦理劃定都市更新及單元，讓地方共好。

(二) 林主任委員欽榮

- 1、本案為第四種商業區，建蔽率、容積率為 60%、630%，本案原規定需退縮 6 公尺建築，另行退縮 2 公尺，共退縮 8 公尺道路，可計入法定空地，及需取得銀級建築標章等建築規範，供後續都市更新爭議審議委員會審議。
- 2、公益性設施部分已符合衛生局使用需求，提供約 120 坪日照中心。

(三) 張委員淑娟

本案停車場出入口未設置於三多路、和平路上，且已退縮建築供作道路使用，已可減少對周邊交通衝擊影響。

(四)楊委員欽富

支持本案劃定更新地區。

(五)吳委員文彥

支持本案劃定都市更新地區及單元。

(六)戴委員佐敏

支持本次提會所提開發建築規範。

(七)胡委員學彥

本案劃定都市更新地區無意見。

(八)蔡委員厚男

1、本案劃定都市更新地區無意見。

2、建議本案增加多元公益性設施，如提供共享辦公空間等。

(九)陳委員璋玲

本案劃定都市更新地區無意見。

(十)陳委員彥仲

本案劃定都市更新地區無意見。

(十一)詹委員達穎

1、計畫書 P3-2，表 3-1 請補充完整。

2、今日簡報資料增加甚多合理性及公益性內容，請一併納入計畫書修正或補充。

(十二)張委員貴財

1、本案皆為公有土地，如未劃定更新地區，也可申請危老及增額容積等增量容積，尚符合開發效益；本案變更理由說明之一是基地位於藝文三角地帶，是故基地南側是否也可依此說明來劃定都市更新，請說明本案必須劃定都市更新地區及開發的理由為何？另請釐清本案未來開發能挹注捷運建設基金的關聯性。

2、本案都市更新後能設置的公益性設施應更多且更廣，以符合公益性原則。

(十三)許委員阿雪

本案土地均為公有，贊同劃定都更地區，惟所提 100 餘坪日照中心，似嫌太少，建請增加公益設施面積或項目。

(十四)許委員乃丹

- 1、就本案為何選擇都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款，宜敘明理由及變更目的，避免疑慮。
- 2、系爭土地未來部分，將供日照設施使用，立意良好，惟毗鄰四維路上已有長青中心，關於日照等公益設施未來規劃時，可更多元化。

附錄四、審議案第三案委員及單位發言摘要：

(一)台灣自來水公司第七區管理處

本案變更計畫書，以下部分請酌修：

- 1、第 1 頁計畫緣起第 5 段第 5 行載明：「生活圈道路建設計畫未能補足之經費仍由自來水公司支應」請修改為「由生活圈道路建設計畫補助 79%，台灣自來水公司 21%支應。」
- 2、另第 16 頁表 5 變更理由「2. 必要性：…；自來水公司持有之土地維持”無償”提供使用。」，請予以修改為「其中涉自來水公司土地，依原計畫辦理道路開闢使用」。

(二)張委員貴財

無修正意見。

(三)許委員乃丹

本案無意見。

附表一 變更大坪頂特定區主要計畫（六號道路實施進度及經費）（配合高 71 線道路拓寬工程）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	研析意見	市都委會決議
1	台灣自來水股份有限公司第七區管理處	<p>1. 涉及公司土地「無償」提供之文字表達，及本案計畫經費倘不足則由公司支應等內容，請予以刪除。</p> <p>2. 請協助於變更大坪頂特定區主要計畫第四次通盤檢討時提案，於都市計畫通盤檢討中將天池路計畫道路寬度自 25 米縮減為 10 米。</p>	<p>1. 第 1 頁計畫緣起第五段載明「.....將由高雄市政府向內政部爭取「生活圈道路交通系統建設計畫」補助經費.....；生活圈道路建設計畫未能補足之經費仍由台灣自來水公司（下稱自來水公司）支應」。</p> <p>2. 另第 16 頁表 5 變更理由「2. 必要性：本次預計優先開闢之路段尚有私有土地未取得，須先辦理道路用地價購徵收作業；自來水公司持有之土地維持無償提供使用。」</p> <p>3. 以上所涉公司土地「無償」提供之文字表達，及本案計畫經費倘不足則由公司支應等內容，與雙方之前協議及 112 年 10 月 6 日林岱樺立法委員召開「大寮區高 71 線開闢」協商會議結論均有不符，請予以刪除，避免爭議。</p> <p>4. 另 112 年 10 月 6 日林岱樺立法委員召開「大寮區高 71 線開闢」協商會議中，貴局曾提議於都市計畫通盤檢討中將天池路計畫道路寬度自 25 米縮減為 10 米，請貴局協助於變更大坪頂特定區主要計畫第四次通盤檢討時提案，俾利弭平爭議。</p>	<p>陳情意見建議未便採納，理由如下：</p> <p>1. 鳳山水庫、中油油庫周邊之公共設施用地開闢權責已於大坪頂特定區計畫第三次通盤檢討時再次確認並無疑義（詳內政部都市計畫委員會第 926 次會議紀錄—逕向內政部陳情案件第 4 案及第 5 案）。</p> <p>2. 依行政院核示之開發方式，鳳山水庫周邊環湖道路應由自來水公司籌措經費辦理土地取得及開闢，若屬自來水公司持有之土地，自當提供作為道路使用，權屬仍歸自來水公司所有。</p> <p>3. 另查 112 年 10 月 6 日林岱樺立法委員召開「大寮區高 71 線開闢」會議結論（公開展覽計畫書附件 1），並無自來水公司所述之縮減寬度內容；且該次會議結論第二點已明確說明「...僅就目前之所需開發寬度約 10 公尺、長約 700 公尺，自來水公司負擔所有高雄市政府開闢所需經費前提下，高雄市政府僅就該路段亦為開闢權責機關。」本案變更內容明細表第 2 點敘明「生活圈道路建設計畫未能補足之經費仍由台灣自來水公司（下稱自來水公司）支應」等文字，並未超出當時協商結論。</p> <p>4. 另有關於下次通盤檢討時縮減計畫道路寬度為 10 公尺一節，請自來水公司另案敘明建議內容，送本府都市發展局納入規劃參考。</p>	照研析意見通過。