

高雄市都市計畫委員會 114 年 3 月 5 日第 128 次會議紀錄

一、時間：114年3月5日（星期三）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)、王委員啓川、陳委員彥仲、陳委員勁甫、鄭委員泰昇、賴委員碧瑩、白委員金安、蔡委員厚男、林委員漢良、羅委員必達、吳委員文彥(王屯電代)、楊委員欽富、陳委員冠福(吳宗明代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、張委員淑貞(請假)、戴委員佐敏(請假)、張委員秀慈(請假)、簡委員仔貞(請假)、許委員阿雪(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國家住宅及都市更新中心

洪雙臨、高偉傑、
邱創彥、呂岳桐、
林念吾、洪惠娟

財政部國有財產署南區分署

(請假)

農業部農田水利署高雄管理處

柯尚琪

高雄市政府捷運工程局

王正一、黃俊翰、
林琬純、王靜雅

高雄市政府交通局

黃祖揚

高雄市政府工務局新建工程處

王品皓

高雄市政府經濟發展局

林永慶、陳巧馨、
歐迪穎、林家縉

高雄市政府工務局（建築管理處）

余俊民

高雄市政府都市發展局

薛淵仁、鄭明書、

施旭原、陳昌盛、
薛政洋、王智聖、
陳秀凌、李季持、
林志鴻、陳惠美、
蔡宗霈
陳建翰、吳昱霖

台灣中油股份有限公司

(二)高雄市議會：

李雅芬議員服務處

王鈞、吳凱楹

(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：劃定高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1235 地號等 34
筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

本案原為國防部軍備局管有之覆鼎金北營區土地，為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，併同周邊私有建築已達更新年期之土地劃定為都市更新地區並訂定都市更新計畫，以挹注社會住宅經費及設置地區所需之社會福利設施。經查本案更新單元劃定基準尚符本市都市更新自治條例第 3 條規定，本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

(一)考量基地東、西、南側三面臨 4~6 公尺計畫道路，為避免開發後影響周邊建築視覺景觀，未來建築時除天祥一路自道路境界線留設法定騎樓地外；其餘三面應退縮 4 公尺以上建築，供人行或開放空間使用。

(二)計畫書內捌、其他應表明事項第三點，為避免影響土地所有權人權益，本點規定予以刪除。

第二案：劃定高雄市楠梓區油廠段 255-1 地號等 6 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

(一)本案基地 (A5、A6 街廓) 位於經濟部「循環技術暨材料創新研發專區」範圍，鄰近捷運紅線世運站，原為中油公司高雄煉油廠行政區建築群之一，為配合行政院「循環經濟推動方案」與落實「大南方新矽谷推動方案」串連南部半導體產業 S 廊帶，具拆除重建需求，同意依據都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款規定劃定都市更新地區並訂定都市更新計畫。

(二)其餘部分除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- 1、本案劃定範圍圖含油廠段 261-4 地號土地，惟計畫書案名及土地權屬等漏植該筆土地，爰同意依本次會議修正案名為「劃定高雄市楠梓區油廠段 255-1 地號等 7 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」，並授權由提案單位捷運局再就計畫書內容詳予檢核更正。
- 2、公開展覽期間公民或團體建議意見，依研析意見通過(詳後附表)。

附帶建議：

(一)為提高本案基地至捷運紅線 R17 世運站之可及性，並鼓勵開發後基地活動人口使用大眾運輸工具，本基地後續開發階段應規劃設置立體連通系統，其結構落柱得利用園區南路兩側綠化及設施帶空間，並須注意避免影響行人通行動線，以維護地面層人行順暢。

(二)另市府已與國產署及中油公司協調預計今年完成捐贈基地周邊停 1、停 2 用地，請市府應配合本案都市更新開發期

程優先開闢。

第三案：變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案再提會討論案

決 議：

（一）本案變更編號新 12-1 案，前經 113 年 9 月 25 日市都委會第 125 次會議決議，將新庄段四小段 601-11 地號道路用地併同變更為第三種住宅區，且變更負擔得以代金、捐贈公共設施用地或可建築土地等方式辦理。惟於簽訂變更協議書時，前開地號土地所有權人因故更改為不同意變更，爰同意本次提案將其土地剔除變更範圍，維持為道路用地；其餘依市都委會第 125 次會議決議變更為第三種住宅區、道路用地。

（二）另配合此次範圍調整，變更後之第三種住宅區，參考本市建築管理自治條例第 15 條規定，應於建築時自道路境界線退縮 3.9 公尺以上，指定留設為無遮簷人行道。

第四案：本市鹽埕區鹽埕示範市場地下一樓作停車場臨時使用
審議案

決 議：

鹽埕示範市場地下一樓攤商因長期經營不易，已於 113 年完成退場，現為閒置狀態。考量鹽埕市場周邊有多處超商與市場，鹽埕市場地上 1 層已足敷市場使用，為活化及轉型該地下一樓閒置空間，並紓解周邊停車需求，同意依公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定作為停車場臨時使用。

附帶建議：

本棟建築物自 76 年興建迄今已近 40 年，有關管委會所提建築防水、載重等安全疑義，請經發局工程施作時洽詢相關專業公會有關「建築物之結構安全性能評估」事宜。

七、散會(下午4時20分)

「劃定高雄市楠梓區油廠段 255-1 地號等 6 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」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	研析意見	市都委會決議
1	台灣中油股份有限公司	<p>為配合原高雄煉油廠土地逐步轉型成為半導體材料與循環經濟產業研發核心重鎮，建請高雄市政府一併將本公司所有高雄市楠梓區油廠段 227 地號等 18 筆土地(街廓編號 A2，面積約 3.18 公頃)、油廠段 270-2 地號等 7 筆土地(街廓編號 A3，面積約 2.04 公頃)，油廠段 275-2 地號等 5 筆土地(街廓編號 A4，面積約 2.43 公頃)劃定為都市更新地區，以活絡地方產業，帶動區域發展動能。</p> 	<p>考量本基地鄰近高鐵左營站、捷運世運站(R17)及油廠國小站(R18)，為配合未來南部科學園區(楠梓園區)、循環經濟研發專區與中油公司南部企業大樓等重大建設開發後衍生之就業人口服務需求，以及文資保存區舊有歷史建築活化提供文創產業發展所引入之觀光遊憩人口所需整合型商業服務空間，依據都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款，建請高雄市政府一併將旨述土地所屬街廓劃定為都市更新地區，始得依同條例第 12 條第 1 項方式辦理開發，並配合市府 TOD(大眾運輸導向)之都市發展策略，結合零售、商務、會展、觀光休閒等多元服務機能，提升捷運場站周邊土地使用型態，增進北高雄地區產業競爭力與吸引力，為都市永續發展奠定堅實基礎。</p>	<p>建議不予採納。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 陳情人所提陳情位置非本次公展計畫範圍，建議另案處理。 2. 本案(A5、A6 街廓)係因應近年楠梓地區高科技產業發展，陸續衍生廠辦、商辦、就業人口之住宿及地區消費等活動需求，爰依據都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款配合重大產業建設推動，並考量政策推動之急迫性，擬劃定更新地區及單元，據以辦理公辦都市更新開發，招商引進支援地區產業發展所需之活動機能，並經市府核定全案開發期程。 3. 陳情地點 A2 街廓刻由陳情人自行規劃設計，預計 119 年可完成及啟用南部企業總部大樓，另 A3 等街廓前經陳情人提案變都市計畫，並於 111 年公告 	照研析意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	研析意見	市都委會決議
				<p>實施在案，得於完成都計負擔回饋後自行建築利用或委由市府一併辦理捷運土地開發。</p> <p>4. 陳情意見擬擴大本案劃定更新地區範圍，倘陳情人確有具體開發構想、計畫推動期程等，則本府原則支持陳情意見劃定更新地區，賦予多元開發方式，與本府共同促進地區產業發展。</p> <p>5. 綜上，為兼顧本案推動期程急迫性及具體支援地區產業發展，建議陳情意見得另循法定程序提案劃定更新地區。</p>	