

# 高雄市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組

## 第 21 次審查會議紀錄

壹、時間：107 年 9 月 10 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：高雄市政府第四會議室

參、主席：許主任委員立明（請假），史委員哲代

記錄：解智潔

肆、出席委員：

許主任委員立明（請假）、史委員哲、王委員啓川、韓委員榮華（許峻源代）、黃委員進雄、李委員怡德（林玉霞代）、鄭委員清福（王正一代）、蔡委員孟裕（黃世宏代）、黃委員萬發（陳志鶴代）、姚委員希聖、白委員金安（請假）、張委員學聖、溫委員清光（請假）、許委員中立、丁委員澈士、葉委員桂君（請假）、謝委員福來、黃委員山琿（請假）、魏委員健宏（請假）

伍、列席單位：

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 內政部營建署     | （請假）            |
| 經濟部能源局     | （請假）            |
| 高雄市政府經濟發展局 | 張貴閔、朱賢達         |
| 高雄市政府工務局   | 盧浩業             |
| 高雄市政府環境保護局 | 林明峯             |
| 高雄市政府水利局   | 廖杰睿             |
| 高雄市政府交通局   | 洪嘉亨             |
| 高雄市政府農業局   | 柯佑穎             |
| 高雄市政府民政局   | 陳淑芳             |
| 高雄市殯葬管理處   | 謝汀嵩、楊國康、<br>鄭京哲 |

高雄市政府地政局

湯福源、賴益祥

高雄市大樹區公所

(請假)

第 1 案申請人：

震南鐵線股份有限公司

陳秀妍、黃致融

第 1 案設計單位：

鼎信開發工程顧問有限公司

黃羽舟、曾雅玲

第 2 案申請人：

大安金企業股份有限公司

葉舒豪、顧長城、

郭孟彥、周永煌

第 2 案設計單位：

興隴科技有限公司

吳雨龍

第 3 案申請人：

集順生活科技股份有限公司

劉堯凱、王俊彥

第 3 案設計單位：

林章超都市計畫技師事務所

林章超、楊燕明

第 3 案陳情人：

陳培蓉君

友富國際開發股份

有限公司蔡懷生代

薛淵仁、薛政洋、

解智潔

高雄市政府都市發展局

陸、審議案件：

**第一案：震南鐵線股份有限公司產業園區開發計畫（第一次變更）**

一、與會委員及單位發言要點：

（一）丁委員澈士：

1、鑒於極端氣候變遷，請申請人評估是否能提升基地透水面積以及鋪面透水率，以減少地表逕流及避免廠區產生積水問題。

2、請說明基地豐水期地下水位抬升後，是否會影響滯洪池之功能；以及滯洪池是否具有水資源設施利用之功能（如澆灌、沖廁用水等）？

（二）許委員中立：

請說明盤元區增加屋頂覆蓋範圍，是否仍計入基地透水面積計算？

（三）姚委員希聖：

請說明本案基地整體不透水面積是否增加？倘不透水層增加，地表逕流自然增加，則滯洪池原設計容量是否仍足夠？

（四）張委員學聖：

請說明本次變更開發計畫內容是否與高雄市政府 107 年 5 月 15 日審查通過之環境影響說明書內容一致。

（五）內政部營建署（書面意見）：

本案依變更開發計畫書所述，原開發計畫係貴府 104 年 3 月 20 日許可，並已完成用地變更編定，本次變更主要係就土地使用計畫內容予以調整，增加廠

區用地(編定為丁種建築用地)之土地使用強度，由原許可之建蔽率 32%、容積率 37.49%增加至 40.03%、55.24%，如經貴府專責審議小組討論尚屬合理，本署無意見。惟經申請人查詢結果顯示，本案新園段 2014 地號等 8 筆土地西側約 100 公尺處為疑似遺址新園遺址推估範圍，故本案基地屬遺址敏感區，建議申請人應套疊基地位屬該環境敏感區之區位，說明是否涉及本次增加使用強度之廠房用地，並建議申請人將相關承諾事項(計畫書申-47 頁)納入土地使用計畫補充敘明。

## 二、會議決議：

本案同意修正通過，請申請人依與會委員及單位審查意見及建議，詳細回應及補充說明，作成處理情形對照表並修正開發計畫書後，由業務單位依程序確認修正完竣後，核准變更許可。

## 第二案：觀音菩薩紀念公園擴充案（含骨灰骸存放設施）殯葬設施開發計畫（使用地變更編定計畫）

### 一、業務單位報告：

本案因屬鄰避性設施，依「非都市土地使用管制規則」第 15 條規定，採兩階段辦理許可審查，其第一階段土地使用分區變更計畫於 104 年 3 月 4 日經提本市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第 13 次審查會議原則審查通過，申請人遂於 105 年 1 月 26 日檢送第二階段使用地變更編定計畫，經查案附環境敏感地區查詢文件，非屬第 1 級環境敏感地區範圍內，並於 105 年 7 月 4 日提請本市非都市土地使用分區及使用地

變更專責審議小組第 14 次審查會議審議決議修正通過。

依「非都市土地開發審議作業規範」(下稱審議作業規範)規定，開發計畫書應檢附審議通過申請核發許可日往前起算最近 1 年內環境敏感地區查詢意見文件，惟內政部於 105 年 5 月 19 日修正審議作業規範總編第 9 點第 2 項規定，將列為第 1 級環境敏感地區水庫集水區(供家用或供公共給水)範圍，由內政部公告之水庫修正為經濟部查認之水庫，經申請人重新查詢後，位於前開法令修正後第 1 級環境敏感地區「高屏溪攔河堰水庫集水區」範圍內，致本案無法核准開發許可。

本案直至內政部 107 年 3 月 21 日修正審議作業規範總編第 9 點有關水庫集水區(供家用或供公共給水)非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區得有條件開發相關規定，故申請人依總編第 9 點及第 9 點之 2 規定檢討後再行提會審議。

有關申請人將山坡地坡度 30%以上範圍剔除，致基地面積由原 10.3271 公頃減少為 8.3119 公頃部分，業依非都市土地使用管制規則第 52 條之 1 但書規定，取得本府民政局 107 年 5 月 8 日函同意本案扣除坡度 30%以上之山坡地範圍後，少於 10 公頃開發在案。另涉及總編第 9 點之 2 附表八規定檢討非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區應辦理事項(如土砂災害、水質污染、保水、逕流相關影響分析及因應措施，應取得水利、環境保護主管機關同意等)，應取得水利主管機關同意者，得以水土保持規劃書審查同意文件取代，業經本府水利局 107 年 8 月 8 日函表示無意見；另取得環境保護主管機關同意之應辦事項，係指水污染防治法規定之適

用範疇，案經本府環境保護局 107 年 9 月 6 日函表示非屬「水污染防治法事業分類及定義」之業別在案。

## 二、與會委員及單位發言要點：

### （一）許委員中立：

請說明基地北側部分坡度 30% 以上土地未被剔除在基地範圍外之原因。

### （二）丁委員澈士：

請補充說明本案每逢年節、法會及特定節日產生車潮壅塞情形之相關交通疏運計畫及停車空間規劃如何因應。

### （三）張委員學聖：

- 1、請補充說明既有設施（麒麟寶塔及金龍寶塔）之使用情況、設置依據以及與後續擴充新建之關係為何？
- 2、請說明相關主管機關與事業機構之同意文件是否有時效性問題，如農業用地申請變更為非農業使用同意文件等。

### （四）鄭委員清福（王正一代）：

本案農業用地申請變更為非農業使用係於 97 年 11 月 17 日審查通過，考量本案基地範圍調整，係配合法令下修開發面積，故本府農業局業以 107 年 9 月 10 日函表示同意在案。

### （五）本市殯葬管理處：

本案於 102 年 7 月 25 日業經本市殯葬設施審議委員會核准擴充在案，惟後續因相關法令修正，致本案開發計畫尚未核定。至於開發面積由約 10 公頃下修為約 8 公頃辦理變更設置許可部分，經內政部確認

其修正內容仍符合殯葬相關規定在案。

(六) 史委員哲：

請說明本案調整開發面積後，建築面積及樓地板面積下降，為何擴充納骨塔位數仍維持不變？

(七) 姚委員希聖：

考量法令要求剔除部分與水資源保育有關範圍土地，主要係為避免土砂災害及水質污染影響水庫集水區，故請補充說明本案基地集水區流向以及開發後基地排水是否影響本次剔除範圍？倘有，相關因應措施為何？

(八) 王委員啓川：

有關園區內道路停車位配置，建議申請人重新評估檢討，應以不影響緊急通路之通行為原則。

(九) 內政部營建署（書面意見）：

依所附第 2 案議程資料（第 2 頁）所示，本案因位屬高屏溪攔河堰水庫集水區（供家用或供公共給水）範圍內，故依 107 年 3 月 21 日修正後之審議作業規範總編第 9 點及第 9 點之 2 規定，檢討將原基地涉及與水資源保育直接相關範圍（山坡地坡度 30% 以上）剔除，基地面積由原申請開發之 103,271.3 平方公尺（即 10.3271 公頃）調整為 83,119.54 平方公尺（即 8.3119 公頃），有關前揭屬水資源保育直接相關之環境敏感地區條件之一「山坡地（坡度 30% 以上）」之認定方式，前已經本署按經濟部水利署意見確認查詢及檢討方式並以 107 年 2 月 12 日營署綜字第 1071126344 號函送各直轄市、縣（市）政府在案，爰本案範圍檢討應確實依該函結論辦理。

### 三、會議決議：

- 1、請依內政部營建署意見以內政部地政司「數值地形模型成果加值應用服務」所介接提供之 20 公尺網格坡度分析圖，作為套疊確認是否位於坡度 30%以上應剔除範圍之參據。倘經套疊需調整範圍，應重新檢討審議作業規範相關規定（如保育區面積、基地透水面積等），必要時應縮減殯葬用地或降低開發強度以符合相關規定。
- 2、本案同意修正通過，請申請人依與會委員及單位審查意見及建議，詳細回應及補充說明，作成處理情形對照表並修正開發計畫書後，由業務單位依程序確認修正完竣後，核准開發許可。

### 第三案：華巍湖濱山城山坡地住宅社區開發計畫（第一次變更）

#### 一、與會委員及單位發言要點：

##### （一）陳情人陳培蓉君（蔡懷生代）：

- 1、依非都市土地使用管制規則第 14 條第 3 項規定，經區域計畫擬定機關核發開發許可案件，應以許可計畫內容辦理後續辦理土地使用管制依據，申請人不得逕依第 6 條附表一作為開發計畫以外之其他容許使用項目或許可使用細目使用。查原開發計畫案並未規劃太陽光電發電設施使用項目，為何現得增設該項目？
- 2、有關集順生活科技股份有限公司所提擬於本案丙種建築用地上增加太陽光電發電設施使用項目部分，查本案丙種建築用地係原申請人切結並提供保證金，才得以變更編定為丙種建築用地，目前本案丙種建築用地可以取得建築執照，但無法取得使用執照，不可認定



為完整的丙種建築用地，應該也不適用於丙種建築用地得容許再生能源相關設施使用。

- 3、本開發案延宕至今，亟需土地所有權人整合協商尋求後續解決具體可行方案，而非遭遇開發困難就以增加一個臨時使用項目的方式辦理，如此一來恐有違背計畫管制之原意。

(二) 內政部營建署（書面意見）：

本案係本部 86 年 10 月 30 日同意、嗣經原高雄縣政府許可之住宅社區開發案，採分期分區開發（共分三期），本次變更係因第 1 期已變更編定為丙種建築用地迄今未能申請建築開發，申請人配合政府推動綠能建設，擬於全區丙種建築用地增加太陽光電設施之使用項目（詳第 3 案議程資料第 1 頁至第 2 頁），依非都市土地使用管制規則第 22 條第 1 項第 5 款規定（增加使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異，影響開發範圍內其他使用之相容性或品質）申請變更開發計畫，本署意見如下：

- 1、按議程資料說明，本案係將「全區」丙種建築用地增加太陽光電設施之使用項目，惟查開發計畫所載土地使用計畫內容，則係將全區「已完成變更編定」之丙種建築用地增列太陽光電設施之使用項目，並敘明「其設置規模單一申請案件應於 2 公頃以下」，二者似有差異，請申請人應補充說明下列事項並建請貴府提請專責審議小組討論：

- (1) 按本案現況使用地編定情形，僅第 1 期範圍已完成變更編定為丙種建築用地，惟本案住宅社區開發係全區（共 3 期）應按開發計畫編定為丙種建築用地，請申請

人釐清本次變更擬增設太陽光電之範圍，無論係全區範圍抑或僅就第 1 期範圍設置該項目，應充分說明其合理性，以及如何不影響住宅品質與周邊環境景觀之具體措施。

(2) 本案自本部 86 年 10 月 30 日同意以來，迄今未建築開發作住宅社區使用，本次變更擬增設光電係以綠能社區之規劃為由，並強調「太陽光電設施為住宅之附屬設施」、「太陽光電設施屬可拆卸之裝置，非永久性固定設施，並為免申請雜項執照之臨時設施」，惟土地使用計畫內容未見相關太陽光電之設置條件，例如：年期、設置規模、高度、…等，應如何避免本案長期設置地面型太陽光電，而影響開發住宅社區之計畫目的，請妥予評估因應，並訂定適當之光電設置條件。另本署及貴府曾接獲區內不同意地主之陳情意見，表達設置太陽光電將使整個開發案再度無限期停擺，請貴府及專責審議小組應併同考量相關地主陳情意見審酌之。

(3) 查貴府都市發展局 106 年 12 月 28 日函略以：「……，故本案如增設面積 2 公頃以下地面型太陽光電發電設施，則尚無變更原核准興辦事業計畫之性質。……」，故本案將全區丙種建築用地增加太陽光電設施之使用，如何限制不超過 2 公頃以確保不變更原核准興辦事業計畫性質，請予以審酌。

(三) 姚委員希聖：

請說明原申請人（謝富藏君）是否仍為本案土地所有權人？若不是，本次變更「增列申請人」是否應改為「變更申請人」為宜。

(四) 張委員學聖：

有關設置太陽光電發電設施與台灣電力股份有限公司簽訂 20 年合約部分，請申請人補充說明該合約是否影響未來住宅社區開發？

(五) 王委員啓川：

- 1、請申請人說明後續是否會持續與其他土地所有權人調整合，以朝向住宅社區開發推動進行。
- 2、倘本案後續順利進行住宅社區開發，是否願意承諾將太陽光電發電設施作適當的移置或移除。

(六) 申請人：

- 1、基於目前國家能源政策方向正積極推動綠能建設開發，故本公司自取得本案土地後即配合國家政策規劃綠能社區開發，並考量太陽光電發電設施屬於可拆卸非永久性固定設施，且為低強度、低污染之土地利用，後續亦能移置建築物屋頂使用，並不影響原核定計畫之用途，故擬於本案全區已完成變更編定之丙種建築用地增列太陽光電發電設施之使用項目（單一申請案件應於 2 公頃以下），以期該社區開發符合政策發展方向。
- 2、倘本案後續順利進行住宅社區開發，本公司自當將已設置之太陽光電發電設施移置建築物屋頂使用，以符合綠能社區開發之初衷；另有關設置太陽發電設施與台灣電力股份有限公司簽訂 20 年合約部分，該合約僅係簽訂再生能源電能躉購費率，不影響相關設施移置作業。
- 3、本公司後續將持續利用各種方式與區內其他土地所有權人溝通協調，以期本案能朝住宅社區開發方向推

動。

(七) 業務單位：

- 1、有關本案住宅社區開發計畫案部分土地施作地面型太陽光電設施乙節，依營建署 106 年 11 月 7 日函釋，倘本案增設太陽光電發電設施未涉及調整原許可之主要公共設施配置，則尚無應取得全區土地所有權人同意之限制，惟申請人應就可能影響事項徵詢土地所有權人意見，並提出具體處理措施，併案提請專責審議小組討論。
- 2、有關本次增列申請人部分，因原申請人謝富藏君非本案計畫區內土地所有權人，且其因故無法繼續開發，惟此類變更開發計畫案件如何變更申請人乙節，於現行非都市土地變更相關法令尚無規定，爰本案參考行政院環保署就已通過環境影響評估之社區開發案，原申請人倘因破產或其他因素致無法繼續履行，其新取得原開發行為範圍內之土地所有權人得申請增列為該案申請人之方式辦理。
- 3、依「設置再生能源設施免請領雜項執照標準」規定，設置太陽光電發電設備於地面，其高度自地面起算 4.5 公尺以下，得免依建築法規定申請雜項執照。
- 4、本案太陽光電發電設施已限制單一申請案件設置規模不能超過 2 公頃，後續倘毗鄰累積至 2 公頃以上，因涉及原核准興辦事業計畫性質變更，應另依「非都市土地開發審議作業規範」總編及第 14 編「太陽光電設施」專編規定以新案方式重新申請開發許可。
- 5、考量設置太陽光電發電設施應向再生能源目的事業主管機關經濟部能源局申請再生能源發電設備之同意

備案，倘本案獲准變更許可後，將函請經濟部能源局依變更開發計畫內容管制。

## 二、會議決議：

- 1、考量政府刻正推動綠能政策，且增列太陽光電發電設施尚無影響原核定計畫之開發，本案同意修正通過，請申請人依與會委員及單位審查意見及建議，詳細回應及補充說明，作成處理情形對照表並修正開發計畫書後，由業務單位依程序確認修正完竣後，核准變更許可。
- 2、因本案變更未涉及主要公共設施配置變動，依營建署函釋尚無應取得全區土地所有權人同意之限制；惟全區後續如依原核定計畫作住宅社區開發，仍須由區內土地所有權人（包含本案增列申請人）協調整合取得共識及同意文件後進行開發。