

# 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 23 次審查會議紀錄

壹、時間：108 年 4 月 22 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：韓市長國瑜，李副市長四川代

紀錄：解智潔

肆、出席委員：

李委員四川、白委員金安、孔委員憲法、王委員志輝、許委員中立、丁委員澈士、戴委員佐敏、李委員子璋、林委員裕益、李委員戎威（張世傑代）、黃委員進雄、伏委員和中（林玉霞代）、吳委員芳銘（梁銘憲代）、袁委員中新（郭景聖代）、鄭委員永祥（陳志鶴代）

伍、列席單位：

內政部營建署	（請假）
高雄市政府經濟發展局	朱賢達
高雄市政府水利局	（請假）
高雄市政府交通局	洪嘉亨
高雄市政府工務局（建管處）	（請假）
高雄市政府環境保護局	蔡承弘
高雄市政府地政局	湯福源
高雄市政府農業局	庠宇戎
高雄市政府海洋局	許向儀
高雄市政府地政局仁武地政事務所	林佳濃、蕭淑文
高雄市政府地政局旗山地政事務所	李建寬、柯光峻、 陳香港
高雄市政府地政局美濃地政事務所	陳清富、傅中興

高雄市政府地政局路竹地政事務所	林家全、趙惠珍
高雄市政府地政局岡山地政事務所	陳彥宏、沈涵希
高雄市政府地政局鳳山地政事務所	林文棋、許素鳳
高雄市政府地政局大寮地政事務所	蔡惠美、李俊毅
高雄市政府地政局鹽埕地政事務所	鐘瑞川、任天一
高雄市燕巢區公所	許雅霜
高雄市路竹區公所	侯建良
台灣糖業股份有限公司高雄區處	蔡龍全、楊昌益
第 1 案申請單位：	
南六企業股份有限公司	楊瑞華、莊春金、 黃任聰
第 1 案規劃單位：	
公鼎開發企業股份有限公司	陳澤龍、莊茹嫻
第 2 案申請單位：	
裕鐵企業股份有限公司	徐豐政、莊英隆、 洪鴻儒
第 2 案規劃單位：	
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	許伊文、傅裕豪、 許峻誠
第 3、4 案提案單位：	
高雄市政府地政局	湯福源、洪斐倫、 楊偉智、王雅芳、 梁僖涵、張雅惠
高雄市政府都市發展局	王屯電、張文欽、 薛淵仁、薛政洋、 解智潔

陸、審議案件：

## 第一案：南六企業股份有限公司產業園區開發計畫（第一次變更）

### 一、業務單位報告：

- (一) 本案基地坐落於高雄市燕巢區代天府段 8 地號等 10 筆土地，面積約 7.3114 公頃，開發計畫前經本府 102 年 8 月 2 日准予許可開發，並於 105 年 5 月 27 日同意備查其變更內容對照表在案。
- (二) 本次變更內容主要係為增建廠房及自動倉儲等空間供廠商未來實際生產營運使用，於原基地範圍內，增加丁種建築用地面積並提高其土地使用強度（建蔽率及容積率），爰依「非都市土地使用管制規則」第 22 條第 1 項規定辦理本次開發計畫變更。
- (三) 另因廠商安裝新添購之自動化生產設備時，始發現已領得使用執照之生產廠房 3 空間長度不足，需再往西側擴建並有佔用既有隔離設施範圍之情形，故於本次大會再提出擴大基地範圍（約增加 0.1941 公頃）並配合調整緩衝綠帶（國土保安用地）、隔離設施等變更內容（如附圖），請申請人簡報說明變更前、本次計畫變更修正前及修正後之內容及差異。

### 二、申請人簡報：(略)

### 三、與會委員及單位發言要點：

#### (一) 鄭委員永祥（陳志鶴代）：

基地北側原已設置 1 處 15 米寬之緊急出口，本次變更擬再增加 1 處 20 米寬之出入口通往中安路，距離東北側大門口過近，動線管制將變得複雜，若不新增此處出入口，是否仍可進行台電配電設備維護，或有其他替代

方式，請說明。

(二)許委員中立：

- 1、廠房 3 之擴建似阻斷既有區內道路系統，且停車空間由原本集中設置 2 處停車場，現改分散設置路邊停車格，是否影響車行動線及大型車輛轉彎？是否有更好的停車空間規劃方式？請說明。
- 2、計畫書內相關圖說請檢視是否包括本次新擴大基地範圍之台糖土地。
- 3、請釐清滯洪池（水利用地）為何可計入透水面積？

(三)孔委員憲法：

- 1、請確認會場發放之 108 年 4 月 22 日簡報是否為臨時所提之「第一次計畫變更（修正後）」內容？
- 2、基地現況使用情形如「參、開發計畫書提供民眾申請閱覽內容」之「(三)基地及其周遭現況照片說明」所示，對比「圖 5-9 變更前綠覆面積範圍圖」，似已實質變更原計畫之「綠化空地」，請說明。
- 3、因廠房擴建影響需增加租用西側台糖土地（約 1,941 m<sup>2</sup>），未來開發計畫書圖均應納入呈現。
- 4、應針對廠區現況綠化情形及未來開發計畫之綠化作法具體說明。

(四)丁委員澈士：

- 1、滯洪池底部為透水設計，對於汛期（或豐水期）地下水位抬升，規劃單位在歷次審查意見均回應無影響滯洪空間，有無數據研析支持無影響之論述。
- 2、依水利法修法後有關「逕流分攤、出流管制」之規定，本基地滯洪池如何因應執行？請說明。

(五)李委員子璋：

- 1、請說明為何需將部分國土保安用地變更為丁種建築用地？是否影響或降低變更前的環境品質（如綠覆面積及透水面積減少），建議開發單位研提其他對環境友善之適當配套措施補足。
- 2、基地北側共設 2 處出入口（含本次新增 1 處 20 米寬出入口），是否影響鄰地地主權益？請說明。

(六)李委員戎威（張世傑代）：

本局（水利局）已於 108 年 3 月 11 日函復都發局表示計畫書修正後內容無意見，其整地排水計畫亦依規定審查通過在案。

(七)戴委員佐敏：

- 1、此次增設 2 處出入口，其中北側增設之出入口係配合台電配電設備日常管理維護及圍牆修繕便利性之用，另外東側增設一出入口，寬 6 公尺，係為配合基地原有東側大門口人車分流，請說明此一出入口是否主要供原物料及產品運輸大型車之用？另此出口如係供大型車進出，請說明其對外之交通動線及安全性。
- 2、此次停車位增設數量頗多，請說明額外設置停車位之真正原因。
- 3、此次員工增加 30 人，衍生交通量輕微，然廠房樓地板面積大增，衍生之交通量應還有原物料及產品運送車次及訪客需求，建議納入考量並妥善規劃其交通動線及安全性。

(八)王委員志輝：

- 1、本案減少國土保安用地轉成丁種建築用地，勢必造成

綠化或環境品質下降，因此對於丁種建築用地之法定空地部分務必強化綠化或植栽。

2、毗鄰土地後續如何進行開發，應補強國土保安用地之規劃。

(九)本府都市發展局：

- 1、查本案基地設置之緩衝綠帶現況並未依審議作業規範總編第 40 點規定種植喬木，請申請人說明預計完成喬木種植之時間點。
- 2、申請人為因應生產廠房 3 西側往外擴建需求，於本次大會新增提出擴大基地範圍並配合調整緩衝綠帶（國土保安用地）、隔離設施等變更內容，雖尚屬合理，惟申請人仍應儘速取得擴大基地範圍之土地所有權人同意書、農業用地變更使用等相關同意文件並納入開發計畫書。
- 3、本次於基地北側新增 1 處 20 米寬出入口之理由主要係為提供台電配電設備日常維護所需，請說明台電公司為何無法從東北側大門口進出進行維護之理由，並請補充須新增該處出入口之台電相關規定或佐證資料供參。

(十)內政部營建署（書面意見）：

- 1、本案本次變更後之基地透水面積減少約 3,541 平方公尺，且透水率計算方式亦有改變（詳計畫書第 2-24 頁），申請人已說明納入水利用地（滯洪池）計算之理由，仍建議進一步補充說明「綠化空地」之透水率由 80%提高為 100%之具體作法，以及本案僅以部分之汽機車停車場面積計算透水率，是否考量改善停車場鋪面

以提高透水率或有其他提高透水率之作法，請申請人一併評估。另請補充綠覆面積減少約 2,643 平方公尺，惟綠覆率增加 26.37%之理由。

- 2、按計畫書(第 2-38 頁)所述，本次變更基地內產生之逕流量不變，係因開發基地總面積(即集水面積)不變，且未變更基地內排水設施、排水流向及滯洪池，惟本案本次變更減少透水率 4.84%，同時增加建築面積 6,932 平方公尺，請申請人補充說明逕流係數之計算無需配合調整之理由，倘需配合修正逕流係數，請一併檢討滯洪池容量是否足夠。

#### 四、會議決議：

請申請人於會議紀錄文到次日起 3 個月內，依與會委員及各機關審查意見及建議(如交通動線、停車空間、滯洪池及綠化植栽等規劃)，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，再提會審議。

### 第二案：裕鐵企業股份有限公司路竹產業園區開發計畫

#### 一、業務單位報告：

本案前經姚委員希聖擔任專案小組召集人，白委員金安擔任副召集人，並已辦理 1 次現地會勘及召開 2 次專案小組會議，經討論後作成建議意見如下：

- (一)考量本案產業園區對地方經濟發展及就業有所助益，惟開發營運仍有衍生交通、環境污染及排水等外部影響之虞，請申請人加強補充相關資料納入計畫書，並作成處理情形回應對照表後，逕提大會審議。
- (二)另本案主要聯絡道路僅 12 公尺寬，擬依非都市土地開發

審議作業規範但書規定提請專責審議小組同意酌減寬度部分，請申請人加強補充後，併提大會討論。

二、申請人簡報：(略)

三、與會委員及單位發言要點：

(一)李委員子璋：

請說明本案基地面前道路（高 11 線）現況寬度是否確為 12 公尺。

(二)戴委員佐敏：

本基地於面前道路（高 11 線）設置 2 處出入口，開口分別為 24 公尺及 16 公尺寬，為確保救災動線，請確認 2 處出入口消防車是否皆出入順暢。

(三)王委員志輝：

本案基地屬平地，整地排水不須依水土保持法相關規定辦理，請依營建署所訂整地排水相關規定辦理。

(四)丁委員澈士：

請將 108 年 4 月 12 日環評大會通過事項納入本案開發計畫書內載明。

(五)許委員中立：

1、P. 4-4 計算公式部分缺漏不全，請釐清修正。

2、P. 4-11「(六)滯洪設施……故滯洪池容量保守以『開』發後 100 年再現降雨……」缺字，請修正；逕流量依 P. 4-8 原即為 6,368cms，並非 2 倍，僅設計之滯洪設施容量有 2 倍。

(六)內政部營建署（書面意見）：



本案依申請人說明，基地係以高 11 線(東安路 36 巷、復興路 1133 巷)雙向作為 2 條聯絡道路，雖該聯絡道路本身即屬公路系統具有聯外功能，惟申請人係以基地緊鄰高 11 線側留設 2 出入口方式規劃，請申請人先釐清本案是否無法留設第 2 條獨立之緊急聯絡道路，倘確需以留設 2 出入口、雙向通行高 11 線方式辦理，應考量基地出入口及交通動線規劃能確保通行及安全，請申請人併同該聯絡道路寬度不足 15 公尺之議題予以檢討說明，提請專責審議小組討論。

#### 四、會議決議：

- (一)本案基地無法於審議作業規範總編第 3 之 1 點規定各款區位開發之理由，經申請人說明本市境內都市計畫區可利用之土地，尚無適合本計畫開發規模之用地，經討論後委員並無不同意見，原則同意。
- (二)本案擬依審議作業規範工業區開發計畫專編第 8 點但書規定，提請委員會同意酌減其主要聯絡道路為 12 公尺部分，考量所提交通動線規劃、安全措施及車隊自主管理計畫尚屬合理，經討論後委員並無不同意見，原則同意。
- (三)請申請人於會議紀錄文到次日起 3 個月內，依與會委員及各機關審查意見及建議，詳細回應及補充說明，作成處理情形對照表及修正開發計畫書，經業務單位依程序確認修正完竣後，並俟環境影響評估審查通過後再核發開發許可。

### 第三案：本市非都市土地使用分區更正案

#### 一、業務單位報告：

- (一)本案係本府地政局針對夾雜於大面積使用分區內之零星

土地，其使用分區屬明顯不合理情形者，依「非都市土地使用分區更正劃定或檢討變更案件委辦直轄市縣(市)政府核定作業要點」規定辦理更正作業。

(二)本次檢討更正案件共 7 案，共計 13 筆土地，請地政局簡要說明更正原則及內容。另公展期間異議案件共計 1 案，請地政局說明陳情內容及初審意見。

二、提案單位簡報：(略)

三、會議決議：

異議案件依地政局初審意見通過(如附表 1)，其餘照公展草案通過。

#### **第四案：本市非都市土地第一次劃定各種使用分區及編定各種使用地類別案**

一、業務單位報告：

(一)本案係本府地政局針對遺漏編定及新登錄土地，進行清查並依「製定非都市土地使用分區圖暨編定各種使用地作業須知」規定辦理第一次劃定使用分區及編定適當使用地作業。

(二)本次補辦第一次劃定案件共 137 案，共計 2,269 筆土地，請地政局分類型擇要說明。另公展期間異議案件共計 5 案，請地政局說明陳情內容及初審意見。

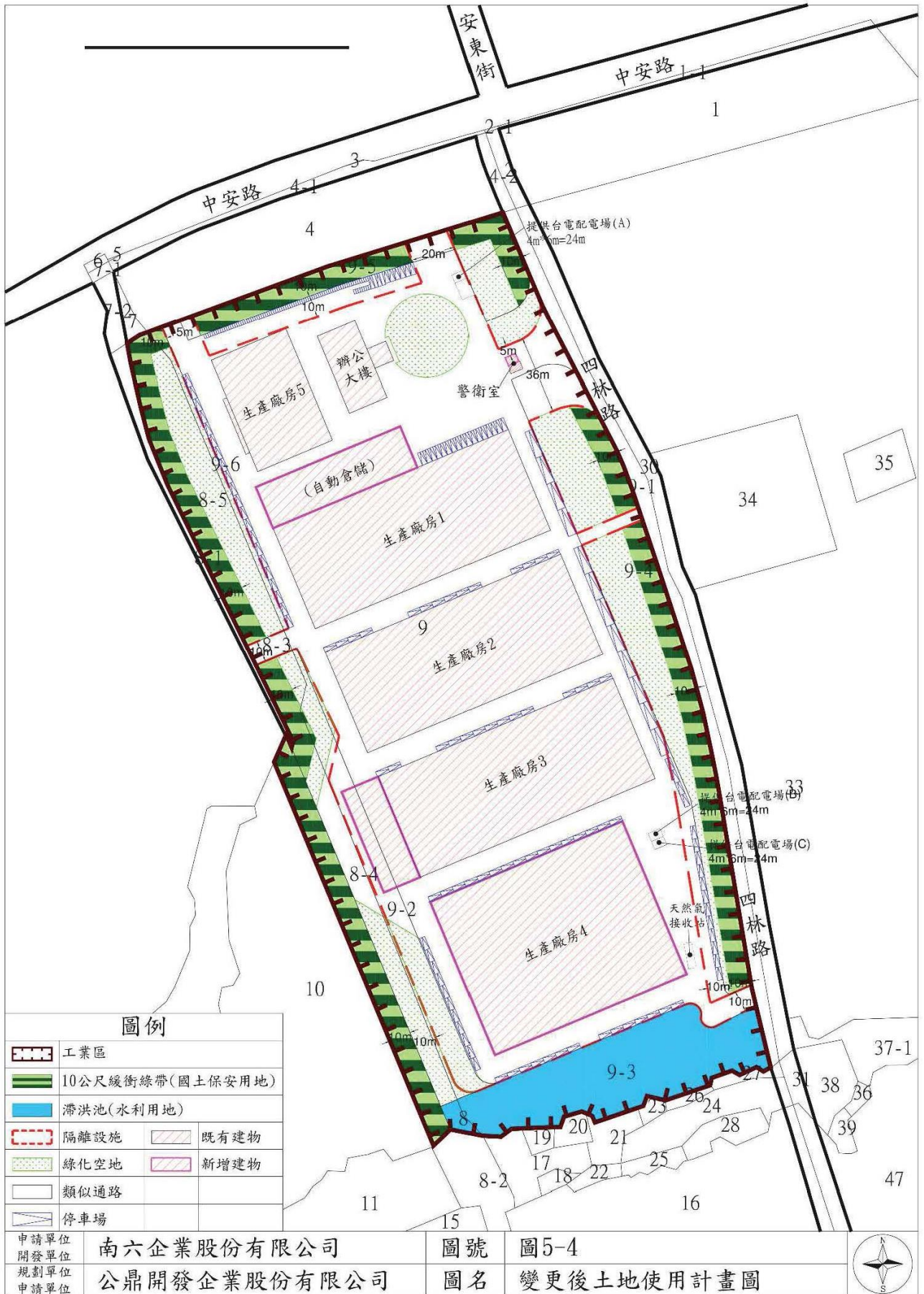
二、提案單位簡報：(略)

三、會議決議：

異議案件依地政局初審意見通過(如附表 2)，其餘照公展草案通過。

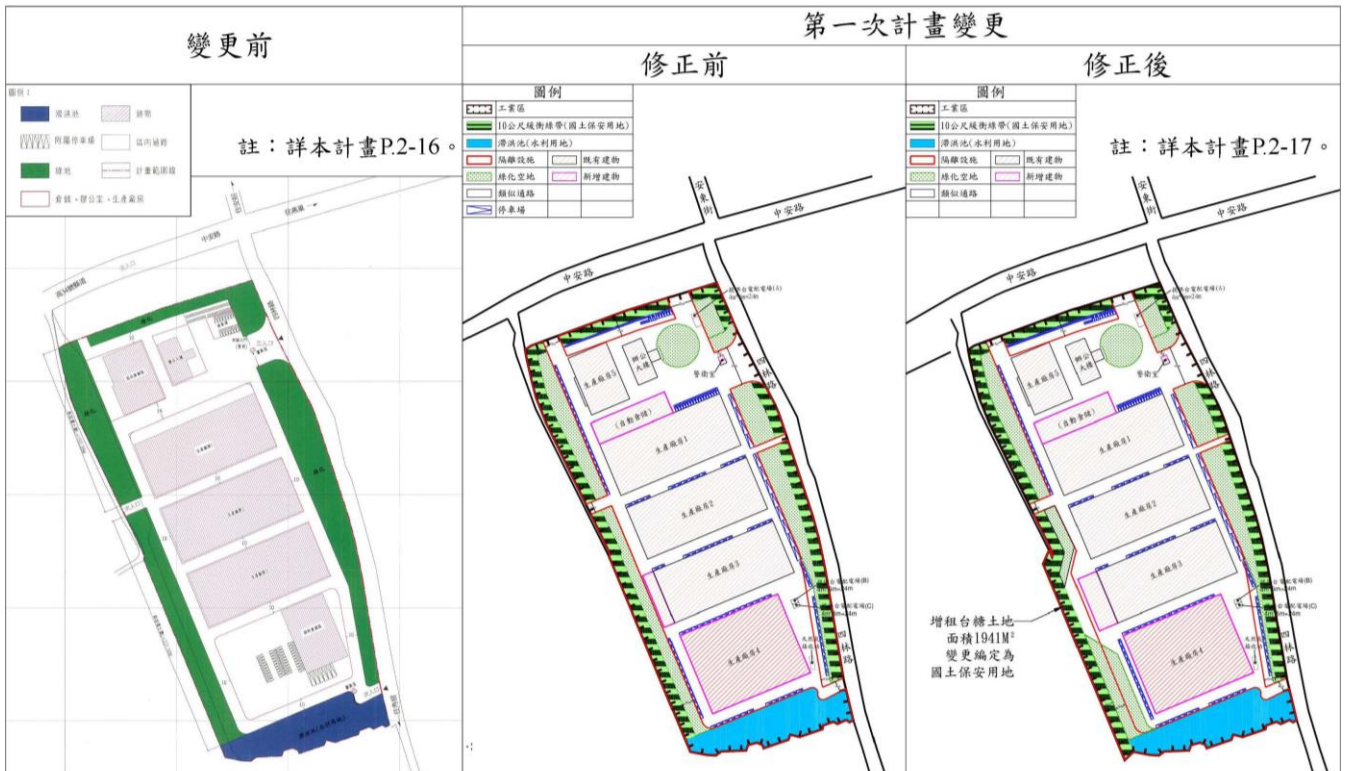
柒、散會：下午 4 時 50 分。

附圖：

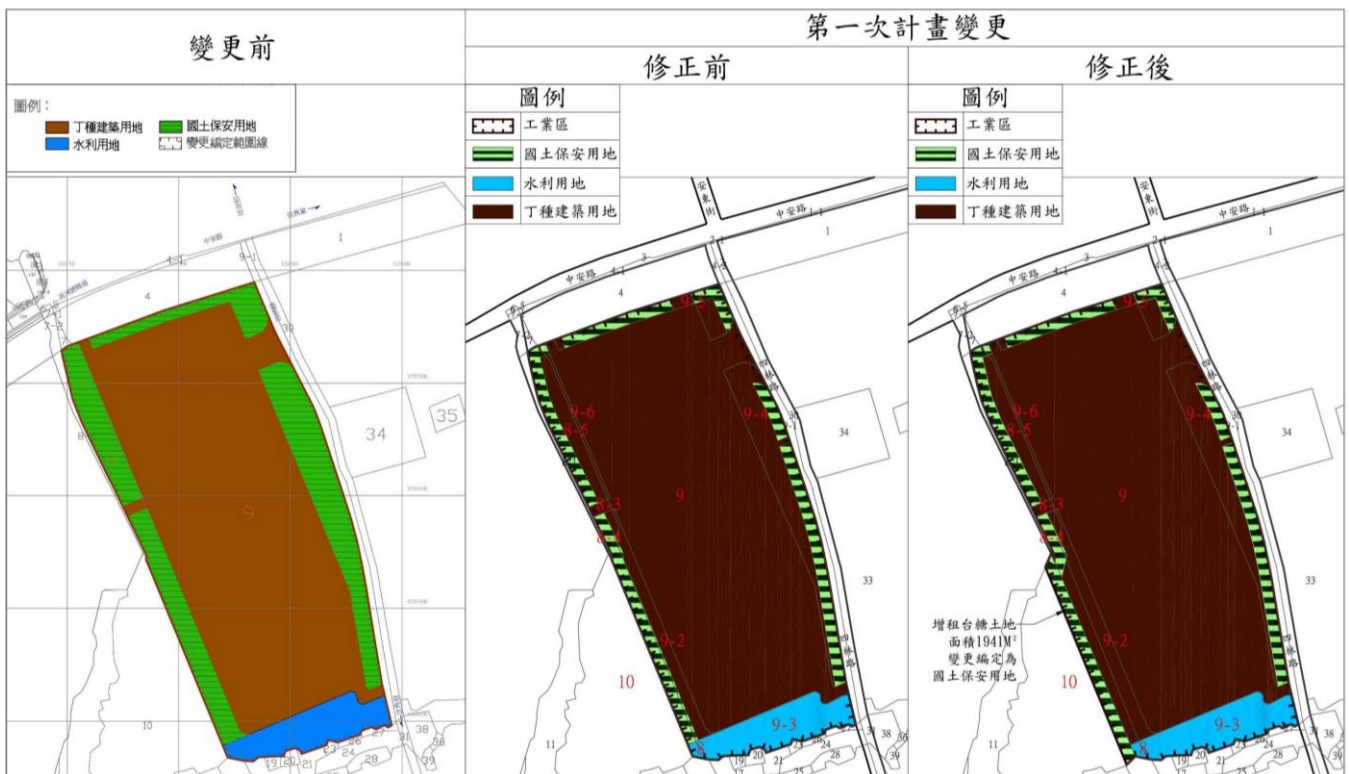




# 變更開發計畫前後差異



土地使用計畫圖



使用地變更編定計畫圖

表 1：第三案「本市非都市土地使用分區更正案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

項次	案號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	地政局初審意見	決議
1	更正 7	美濃地政事務所	美濃區美濃一小段 164-3 地號	登記錯誤改採登記錯誤途徑辦理更正。	本案純屬登記轉載錯誤，建議由地所自行辦理更正。	依地政局初審意見通過

表 2：第四案「本市非都市土地第一次劃定各種使用分區及編定各種使用地類別案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

項次	案號	陳情人或單位	陳情位置	陳情理由	地政局初審意見	決議
1	2-3	岡山地政事務所	重測前： 岡山區後紅段 1-4、3-8 地號  重測後： 岡山區嘉新段 482 地號（重測前地號為後紅段 1-4） 另後紅段 3-8 地號撤回	原補辦編定土地，經 107 年地籍圖重測原後紅段 1-4 地號（面積 0.019 公頃）更改為嘉新段 482 地號（面積 0.018962 公頃），後紅段 3-8 地號因地籍重疊辦理該地號撤銷登記。	本案經岡山地政事務所查明，岡山區後紅段 1-4 地號土地經重測後更改為嘉新段 482 地號土地。另同區後紅段 3-8 地號因地籍重疊該地號已辦理撤銷登記，本筆予以撤回。	依地政局初審意見通過
2	2-16	李劉快妙等 20 人。	仁武區綠園段 731、732、733、736、737、	建物所有權狀完工日期為公告編定前應該編定為建地。	1. 本案經仁武地政事務所查明所有權人檢附之建物所有權狀完工日期皆為公告編定前完工，且	依地政局初審意見通過

			738、739、 742、747、 748、749、 750、751、 752、753、 755、757、 758、759、 760、761 等 21 筆地號		實地確存有建物，另依據水利局函復皆非屬山坡地範圍。除 742 及 757 地號等 2 筆土地扣除合法更正編定範圍剩餘面積大於 50 平方公尺，無法整筆更正仍維持原編定，嗣後循更正編定程序辦理外，異議地號(731 地號等 17 筆)土地將依據「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」九(二)說明 3 將編定為一般農業區甲種建築用地。 2. 另查 758 及 759 地號等 2 筆土地其建物完工日期亦為公告編定前，雖無提出異議，仍依據前述須知規定更正為同區甲種建築用地。	
3	3-11	高雄市政府環境保護局	大寮區內湖段 1217 地號	環保局 107 年 11 月 12 日高市環局廢管字第 10744520500 號函：用地現況為垃圾掩埋場已逾 20 年，爰請將用地編為特定目的事業用地。	1. 依據本局大寮地政事務所 107 年 11 月 15 日高市地寮用字第 10770945100 號函略以：「環保局所提出之證明文件僅係當時興建垃圾掩埋場之預算編列及驗收成果等鑑定資料，非屬經目的事業主管機關核准興辦之計畫書、圖，且前經該局 106 年 7 月 27 日以高市環局秘字第 10636943100 號函稱查無垃圾場用地原使用計畫書、圖之相關檔案資料」，是以本地號仍擬維持用地別為「暫未編定」。 2. 另查內湖段 1217 地號土地相鄰之 1216、1220 地號土地經水利局函復為	依地政局初審意見通過

					非屬查定範圍，爰建請依其山坡地保區主要用地別編定為林業用地。	
4	8-1	路竹地政事務所	田寮區古亭坑一小段 765-1 地號	本案係分割自古亭坑一小段 765 地號(106 年 12 月 4 日分割)，該地號係屬 106 年報市府核定補辦編定案件(補辦為森林區林業用地)。	本案經路竹地政事務所查明業已編定為森林區林業用地，爰撤回本案。另請路竹地政事務所依行政院農委會林務局屏東林區管理處來函所請查明本案是否符合更正編定規定逕依權責辦理後續事宜。	依地政局初審意見通過
5	1-37	國有財產署南區分署	美濃區竹頭角一小段 10-31 地號	本案經高雄市政府水利局查定為不屬查定範圍，請辦理補辦編定。	本案土地為山坡地範圍內不屬查定之土地，經美濃地政事務所 108 年 1 月 22 日會同相關機關現勘確認現況係市區道路高 109 用地範圍，爰異議地號土地將依據「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」九(二)說明 8 將編定為特定農業區交通用地。	依地政局初審意見通過