

# 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 33 次審查會議紀錄

壹、時間：111 年 5 月 2 日(星期一)下午 4 時 10 分

貳、地點：市府第四會議室(四維行政中心 6 樓)

參、主席：林委員欽榮代

紀錄：薛政洋

肆、出席委員：

陳主任委員其邁(請假)、鄭委員秀絨、鄭委員明安、盧委員友義、孔委員憲法、游委員繁結、黃委員清和、唐委員琦、李委員子璋、林委員佐鼎、吳委員文彥、蔡委員長展(黃柏棻代)、陳委員冠福(吳宗明代)、廖委員泰翔(高鎮遠代)、張委員清榮(梁銘憲代)、張委員瑞琿(許錦春代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、陸委員曉筠(請假)

伍、列席單位：

內政部營建署	(請假)
教育部	(請假)
高雄市政府水利局	許文銓、曾莉鈞
高雄市政府環境保護局	(請假)
高雄市政府交通局	(請假)
高雄市政府工務局(建管處)	余俊民、潘思穎
高雄市政府地政局	湯福源、王桂春、 洪斐倫、楊偉智
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府地政局鳳山地政事務所	林文棋、許素鳳
高雄市燕巢區公所	許雅霜
第 1 案申請單位：	
樹德科技大學	宋鴻麒、張文航、

許翔景

第 1 案設計單位：

城都國際開發規劃管理顧問有限公司 傅裕豪、洪家晶

第 2 案提案單位：

高雄市政府地政局

湯福源、王桂春、  
洪斐倫、楊偉智

高雄市政府都市發展局

薛淵仁、曾思凱、  
薛政洋、解智潔、  
陳映融

陸、審議案件：

### 第一案：樹德科技大學南校區校園基地開發計畫(第一次變更)案

一、業務單位報告：

- (一)樹德科技大學因早期77年原核准開發計畫書件佚失，致後續無法依其開發計畫內容據以管制使用，爰依營建署函示，以86年環說書內容並輔以已領得之雜照、使照及教育部核准文件等佐證資料，作為開發計畫復舊之主要內容；另為使開發計畫內容符合基地開發現況，須調整計畫範圍及土地使用計畫，以及因應系所未來發展需要擬增建3棟教學大樓，爰依「非都市土地使用管制規則」第22條第1項規定辦理本次變更開發計畫。
- (二)本案已於110年4月8日及110年11月8日召開2次專案小組會議在案，分別由楊委員欽富(前都發局長)及都發局王副局長屯電擔任召集人。依據第2次專案小組會議結論，本案建議修正通過，並請申請人依與會委員及各單位所提審查意見及建議，於會議紀錄文到次日起6個月內檢送修正後開發計畫書，提大會審議。

(三)今申請人於111年3月11日檢送修正後開發計畫書，經檢視尚符專案小組建議事項，爰提本次大會審議。

二、申請單位簡報：(略)

三、與會委員及單位發言摘要：(詳附錄一)

■ 決議：

- (一)本案開發計畫前經高雄縣政府於77年依「山坡地開發建築管理辦法」核准開發許可，並於86年後陸續通過環評審查並領得建築使用執照，爰申請人樹德科技大學所提本案辦理開發計畫佚失復舊，以及本次變更涉及計畫範圍調整、基地配置調整及增建教學大樓等相關規劃內容，業經召開2次專案小組會議討論在案，故除本次委員所提基地開發衍生之逕流、學校師生停車空間以及操場改作綠地應確保其透水性等詳予補充說明外，餘照專案小組建議意見修正通過。
- (二)本案變更後新增之基地衍生區外尖峰小時交通量(PHV值)為53PCU/hr，業經交通局110年10月5日函復表示尚屬合理，同意確認。
- (三)請申請人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並修正開發計畫，經依程序確認修正完竣，並俟環評變更通過後，再核准本案開發計畫變更許可。

## 第二案：高雄市非都市土地山坡地保育區使用分區檢討變更案

### 一、業務單位報告：

本次山坡地保育區使用分區檢討變更係因早期山坡地範圍劃定，囿於人力、技術及設備不足等因素，造成部分未符合山坡地劃設條件之土地，卻公告為山坡地範圍，並劃設為山坡地保育區，隨著測量技術精進，近年市府水利局及地政局逐步檢討，將不屬山坡地範圍之土地，由山坡地保育區調整為其他適當使用分區，將山坡地保育區調整為其他適當使用分區，本次檢討範圍為大樹區，合計378筆土地，面積為52.986194公頃，調整為一般農業區及鄉村區。

### 二、提案單位簡報：(略)

### 三、與會委員及單位發言摘要：(詳附錄二)

### ■ 決議：

本次變更係地政局配合水利局108年6月3日公告劃出山坡地範圍，並依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」各種使用分區檢討原則，將非屬山坡地範圍卻編定為山坡地保育區之土地檢討變更為一般農業區及鄉村區，尚屬合理，故除異議案件依地政局初審意見通過外(如附表)，餘照公展草案通過。

柒、散會：下午 5 時 45 分

## 附錄一、審議案件第一案與會委員及單位發言摘要：

### (一)鄭委員秀絨

學校總人數由 6,100 人增至 11,000 人，機車停車位 2,300 個是否符合需求？另汽車停車位僅由 505 個增至 533 個，雖然符合法規，建議可評估優於法規增加設置停車位數量。

### (二)孔委員憲法

- 1、原開發計畫遺失辦理復舊為較罕見案例，依據變更開發計畫書及簡報，申請單位說明係依據 86 年環說書及可辨識之現況重構復舊內容，其方法及結果似可接受，但仍請市府權責單位依所能掌握資訊詳予核實檢視。
- 2、近年高等教育共同面臨學生減少趨勢之衝擊，校方對於未來招生之預估為何？雖然此次新增教學大樓與特色領域教學需求有關，但若整體學生人數減少至某程度時，是否有可能藉由轉用其他既有教學空間而減少新建大樓，請說明。
- 3、面對 2050 淨零減碳之全球共同目標，大面積基地開發與大型建築能否在利用風力、太陽光電等綠電設施方面有所貢獻？請說明並納入建築計畫考量。

### (三)盧委員友義

學校總人數由 6,100 人增加至 11,000 人，但停車位卻未增加太多，建議新建教學大樓的地下室應可增設停車場，滿足師生整體停車需求。

### (四)游委員繁結

- 1、零星夾雜之興龍段 539 地號係屬山坡地保育區礦業用地，該土地未來開發倘有與學校不相容之建築行為

時，如何因應？

- 2、本案水土保持規劃書於 110 年 9 月 7 日審定，請釐清是否係屬變更水土保持規劃書？
- 3、本案以 86 年環說書作為復舊版本，惟 86 年至今，環評內容是否有所變更？宜將歷次變更涉及土地使用部分加以說明。
- 4、操場倘改作為綠地之開放性設施，則不宜作為有鋪面之球場或跑道等運動設施，宜具體承諾，以確保綠化面積與透水率。
- 5、開發單位應說明本次變更開發計畫內容與已核准之環評內容有無差異，若有，則應於本次變更開發計畫核准通過後，儘速向環保局就差異部分辦理完整的環評變更，而非校方所提俟某棟教學大樓興建前，再單獨就該棟大樓辦理環評變更。

#### (五)鄭委員明安

簡報 P.20，申請人說明操場未能完整納入基地範圍，係因與土地所有權人協商交換土地之進度延宕，請問所謂欲取得之協商同意文件為何？係指土地所有權人以維持原產權方式提供校方使用權同意書，或是由校方取得其土地所有權？兩種方式原則都可行，否則學校操場產權之完整性不足，改作綠地使用也非長久之計。

#### (六)唐委員琦

- 1、新增演藝教學大樓緊臨台 22 線側留設 10 公尺緩衝綠帶，是否有考量省道日後拓寬用地需求？另零星夾雜之興龍段 539 地號係屬礦業用地，由於使用權尚未取得，並設有柵欄與校方使用範圍作區隔，日後興建演藝教學大樓時是否會造成土地使用上的瓶頸，請說明。

- 2、計畫書 P.4-29 綠覆地檢討部分，本案變更後有新增 3 棟教學大樓，但綠覆面積不減反增，故請確認綠覆地是否具有透水功能，以呼應 P.4-32 所提透水面積檢討。
- 3、計畫書 P.5-1，申請人承諾控制基地整體出流量小於開發前 5 年重現期距，以改善下游淹水狀況，但對應水土保持規劃書係以區內 25 年重現期距之逕流量估算結果，相關水理演算請再檢討確認，並應避免造成台 22 線積淹水情形。
- 4、第五章整地排水工程涉及變更部分，請依變更前、變更後予以區別說明，以利檢視。

(七)林委員佐鼎

- 1、停車需求部分，若以學校總人數 11,000 人估算，機車停車位設置 2,300 個可能供不應求；另汽車停車位部分，考量夜間部及在職專班學生有一定比例是開車上學，但僅設置 533 個汽車停車位，可能導致部分車輛被迫外部化停放於校外或台 22 線路邊，請校方一定要將停車需求確實內部化，不能影響到周邊交通，請再檢討釐清。
- 2、另政策上，目前很多私校係採收費停車制度，導致部分學生不願付費而將車輛停放於校外，樹德科大是否也有此類情形，請校方一併考量，避免學生將車輛停放於校外或台 22 線路旁。

(八)李委員子璋

- 1、若取消南校區操場後，學生移至北校區運動須頻繁穿越台 22 線，恐衍生交通安全問題，校方是否有因應策略？
- 2、考量台 22 線為主要道路且來往車輛車速較快，且周邊

除本次變更之南校區外，尚有北校區及西南側陽明中學，學生人數眾多，建議可於校區靠台 22 線側規劃增設人行道設施，增加安全性及公益性。

(九)黃委員清和

- 1、開發範圍內夾雜 2 筆非屬校方之 539 地號(私有土地)及 534 地號(國有土地)，開發單位取得同意文件是否真有困難？其中 539 地號雖有保留通道可供通行，但並非理想處理方式，建議開發單位仍應積極取得土地所有權人之同意文件，請說明。
- 2、演藝教學大樓範圍近旗楠公路側應設置 10 公尺緩衝綠帶，開發單位以等寬度之隔離設施替代，因旗楠公路(台 22 線)不屬於開發範圍，應不能作為隔離設施，請問該隔離設施為何？僅是空地？
- 3、變更前師生人數自 6,100 人增至 11,000 人，估計師生增加約 1.8 倍，惟提供之現今水費單據為 667.94CMD，變更後理論上亦應增至 1.8 倍，估計約 1,202CMD，已超過原核定之用水量 915CMD，故開發單位所稱目前用水足夠之說明，理由似不充足，另用電部分也有相同情形，應再說明清楚，請開發單位一併檢討確認。

(十)吳委員文彥

- 1、本案屬早期 77 年開發計畫遺失辦理復舊案件，併同本次新建 3 棟教學大樓等變更內容倘經大會審議通過後，有助後續依核准開發計畫內容管制使用及開發建築。
- 2、另本案涉及出流管制、停車空間、動線規劃以及綠地透水率等部分，開發單位應再加強說明。

(十一)陳委員冠福(吳宗明代)



簡報 P.19 變更前後之基地配置差異相當大，變更後之基地配置宜再確認，以利後續依核定開發計畫內容據以管制。

(十二)廖委員泰翔(高鎮遠代)

第二教學大樓預計興建位置，現況似乎是第一機車停車場，未來停車問題如何解決？請說明。

(十三)張委員清榮(梁銘憲代)

本案基地坐落於燕巢，燕巢是高雄相當重要的農業生產區，開發過程中應避免影響周邊農業生產及灌溉排水，基地原有設置的隔離綠帶或設施也務必確實施作，並做好鄰近農業環境保護。

(十四)蔡委員長展(黃柏棻代)

- 1、本案基地位屬山坡地範圍，其水土保持規劃書業經水利局 110 年 9 月 7 日核定，未來學校開發時，再擬具水土保持計畫書送審即可，故本案未涉及水利法出流管制相關規定。
- 2、另依據水土保持規劃書核定內容，學校規劃設置之滯洪池，未來將排入台 22 線側溝，目前水利局刻正辦理台 22 線側溝拓寬工程計畫，預計於今年 5 月底完工，屆時請學校配合滯洪池操作及台 22 線側溝出流管控，將可有效改善台 22 線長期積淹水情形。

(十五)張委員瑞琿(許錦春代)

樹德科大案屬環保局環評列管案件，歷經 3 次環差分析及 4 次變更內容對照表，最後一次環差分析於 108 年 8 月 8 日通過，經對照本次變更開發計畫內容，包含土地面積、土地使用強度及新增 3 棟教學大樓等配置已與前次環差內容不一致，依環保署規定，俟都

發局針對開發許可部分完成審查後，再請開發單位樹德科大檢視最終審查結果是否與前次環差內容有所不同，若有所不同應由開發單位依環評法規定辦理變更。

(十六)張委員淑娟(陳榮輝代)

- 1、本案新增之基地衍生區外尖峰小時交通量 PHV 值及停車空間規劃部分，經檢視尚屬合理。
- 2、有關停車需求內部化部分，本次設計學院北側之平面停車場及橫山創意基地之東側平面停車場，都規劃改作第一及第二教學大樓建築使用，故未來開發單位辦理交通影響評估時，如停車場依規定須再增設，交通局會就其停車空間及動線規劃、出入安全等部分予以審查。
- 3、本案開發後汽機車使用率約占 8 成，比例偏高，但公共運輸工具部分僅占 6 成 6，基於台 22 線行車安全等考量，建議校方再加大大眾運輸佔比，並爭取公車進校園計畫，提升師生搭乘大眾運輸意願。

(十七)高雄市政府工務局(書面意見)

- 1、經複查本案最後一張使照為(105)高市工建築使字第 00153 號之建築基地為，燕巢區興隆段 194、517、517-1、518、519、520、521、522、523、529、530、531、532、533、535、536、537、538、540、541、542、543、544、545、546、547、549、550 共 28 筆地號，惟本次變更開發計畫未包括 523 地號，仍請釐清。
- 2、本案經查領有 95 高縣建使字第 02636 號等使用執照在案，仍須符合非都市土地劃定使用分區及編定使用類別，依其容許使用之細目使用。
- 3、案內提及計畫範圍調整、基地配置調整、增建教學大

樓一節，領有使用執照之建築物依建築法第 73 條第 2 項(略)與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照或另依建築法等規定辦理建築許可(拆除執照、建造執照、使用執照)。

(十八)內政部營建署(書面意見)

- 1、針對申請人本次補充雜照、使照等作為原許可開發計畫遺失復舊之佐證資料，建議適度以本案土地使用配置名稱進行標示，以利明確。有關本案以 86 年原核定影響說明書內容及補充佐證資料作為復舊原開發計畫之合理性，仍請貴府專責審議小組審酌之。
- 2、有關土地使用部分：
  - (1)針對本署前次所提書面意見(二)，請申請人以復舊內容為基礎，就變更部分進行檢討說明 1 事，查計畫書(第 4-25 頁至第 4-26 頁)有關土地使用配置示意圖僅說明現況及變更後情形，請申請人參依簡報第 19 頁，將復舊內容納入「變更前」基地配置圖說。又申請人回應處理情形說明：「本案校區實際開發現況與 86 年核定『樹德新校區校園基地開發環境影響說明書定稿本』配置差異頗多」，上開「現況」應僅供輔助說明 86 年後之實際建築開發狀況，且應視為本次變更之內容，故針對變更前、後之調整情形，申請人應再納入計畫書補充說明，並就變更部分依現行審議作業規範規定檢討(含配置調整，如橫山創意基地是否增加土地使用強度及衍生交通量等)。
  - (2)查計畫書第 4-28 頁，本案變更後土地使用強度對照表，污水處理廠使用項目有所重複，請配合修正，另表列所提「其他公用設施」所指為何，請補充說明。

## 附錄二、審議案件第二案與會委員及單位發言摘要：

### (一)盧委員友義

本次變更主要係由山坡地保育區檢討變更為一般農業區，惟請說明為何範圍內仍有部分細長土地維持山坡地保育區，未一併檢討變更其使用分區？

### (二)游委員繁結

大樹區大樹保安段1010地號土地，面積只有0.032742公頃，何以變更為鄉村區？且使用地維持林業用地是否妥適？

### (三)內政部營建署(書面意見)

- 1、本案本次僅就大樹區大樹保安段、大樹新吉段山坡地保育區內部分範圍進行檢討變更，且有部分土地變更後，將形成夾雜於山坡地保育區及都市計畫區間之零星一般農業區，為使用分區劃設完整性，建議再檢核本次變更範圍以外土地是否仍屬山坡地範圍，以併同檢討變更為適當土地使用分區。
- 2、另有關大樹區大樹保安段1016地號土地本次擬由山坡地保育區檢討變更為鄉村區部分，因該土地現況係編定為林業用地，建議再補充檢討變更為鄉村區之理由及法令依據。
- 3、本案若經本次會議審查通過，後續仍請依作業須知規定，檢送相關資料至本部核備。

### (四)高雄市政府地政局

- 1、有關本次變更範圍部分細長土地維持山坡地保育區，主要係因該等土地為整筆未經分割之山坡地保育區水利用地(公有土地)，若一併檢討變更，反而使其夾雜

於山坡地保育區。

- 2、有關大樹區保安段 1010 地號土地（公有土地），本次變更主要係參考毗鄰使用分區變更為鄉村區；另依製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知編定原則表，鄉村區得編定林業用地。

附表：第二案「高雄市非都市土地山坡地保育區使用分區檢討變更案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	異議內容	地政局初審意見	決議
1	大樹區大樹新吉段 787、784、782、783-1 及 786 地號土地，使用分區為山坡地保育區，請變更為一般農業區？	經水利局函復旨案土地位屬劃定公告之山坡地範圍，且毗鄰山坡地保育區，依據作業須知規定仍應維持山坡地保育區。	依地政局初審意見通過。
2	大樹區大樹新吉段 736 地號土地希望能劃出山坡地範圍。	非本案檢討範圍，函請市府水利局逕依權責辦理。	依地政局初審意見通過。
3	大樹區土角厝段 290、291 及 294 地號土地屬都市計畫內建築用地，地形平坦，但仍位於山坡地範圍內，希望能從新檢討。	位屬都市計畫內，非本案檢討範圍，已函請市府都市發展局及水利局逕依權責辦理。	依地政局初審意見通過。