

副本

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓  
承辦單位：都市發展局區審科  
承辦人：薛政洋  
電話：(07)3368333#3260  
傳真：(07)3363937  
電子信箱：k97d026@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局（區審科）

發文日期：中華民國112年1月6日

發文字號：高市府都發審字第11230028600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府111年12月28日召開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36次審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府111年12月21日高市府都發審字第11136024500號開  
會通知單續辦。

正本：陳主任委員其邁、林委員欽榮、吳委員文彥、蔡委員長展、陳委員冠福、廖委員  
泰翔、張委員清榮、張委員瑞璋、張委員淑娟、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、陸  
委員曉筠、林委員佐鼎、內政部營建署、財政部國有財產署南區分署、高雄市政府  
環境保護局、高雄市政府經濟發展局、高雄市政府地政局、高雄市政府農業局、  
高雄市政府水利局、高雄市政府交通局、高雄市政府工務局（建管處）、高雄  
市政府工務局新建工程處、高雄市政府消防局、高雄市府路竹區公所、高雄市政府  
地政局路竹地政事務所、高雄市政府地政局岡山地政事務所、高雄市政府地政局  
仁武地政事務所、高雄市政府地政局鳳山地政事務所、高雄市政府地政局旗山地  
政事務所、高雄市政府地政局美濃地政事務所、城都國際開發規劃管理顧問有  
限公司、順安土地開發股份有限公司、公鼎開發企業股份有限公司

副本：市長室、林副市長室、高雄市政府都市發展局（區審科）（均含附件）

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發



# 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 36 次審查會議紀錄

壹、時間：111 年 12 月 28 日(星期三)上午 9 時 30 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、孔委員憲法、游委員繁結、黃委員清和、吳委員文彥、張委員清榮、蔡委員長展(黃柏棻代)、陳委員冠福(吳宗明代)、廖委員泰翔(王宏榮代)、張瑞琿(林燦銘代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、盧委員友義(請假)、唐委員琦(請假)、李委員子璋(請假)、陸委員曉筠(請假)、林委員佐鼎(請假)

伍、列席單位：

內政部營建署 (請假)

財政部國有財產署南區分署 (請假)

高雄市政府環境保護局 (請假)

高雄市政府經濟發展局 葉羿宏

高雄市政府地政局 洪斐倫

高雄市政府農業局 柯佑穎

高雄市政府水利局 蔡耀德

高雄市政府交通局 吳世新

高雄市政府工務局(建管處) 黃鈺純

高雄市政府新建工程處 陳明軒、傅俊榮、  
劉秋華

高雄市政府消防局 陳明桐、蘇純民

高雄市路竹區公所 (請假)

高雄市政府地政局路竹地政事務所 林家全

高雄市政府地政局岡山地政事務所	陳彥宏、劉雨雯
高雄市政府地政局仁武地政事務所	林佳濃
高雄市政府地政局鳳山地政事務所	林文棋、許素鳳
高雄市政府地政局旗山地政事務所	王惠玲
高雄市政府地政局美濃地政事務所	陳清富、龔卉馨、 傅中興
台灣螺絲工業同業公會	蔡圖晉
高雄市政府都市發展局	薛淵仁、薛政洋、 解智潔
第 1 案申請單位：	
高雄市政府環境保護局	林燦銘、李惠森、 蔡家弘、周克強
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、陳怡琿
第 2 案申請單位：	
順安土地開發股份有限公司	李勝雄
第 2 案設計單位：	
公鼎開發企業股份有限公司	陳澤龍、陳儷文、 唐宏妮、周華柔
第 3、4 案提案單位：	
高雄市政府地政局	湯福源、王桂春、 楊偉智

陸、審議案件：

**第一案：高雄市路竹、阿蓮區域性垃圾衛生掩埋場開發計畫（使用地變更編定計畫）**

一、業務單位報告：

- （一）本案係因近年本市轄內營運中公有垃圾掩埋場容量日趨飽和，為改善本市垃圾掩埋空間即將不足之問題，本府環境保護局積極推動既有掩埋場活化工程，爰依「區域計畫法」相關規定申請本案開發許可。
- （二）依「非都市土地使用管制規則」第15條規定，本案廢棄物衛生掩埋場因屬鄰避性設施，應採二階段申請開發許可，第一階段「土地使用分區變更計畫」前於111年8月31日提請非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第35次審查會議審議通過，並經本府111年11月15日同意在案，本次係屬第二階段申請「使用地變更編定計畫」，提請本專責審議小組審議。

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、本案開發計畫原計算之基地衍生區外尖峰小時交通量（PHV值）為8PCU/hr，惟洽交通局檢視後表示其計算方式有誤（如未以營運期間廠址人員進出人數計算PHV值），經申請人補充相關資料說明及重新檢算後之PHV值為10.5 PCU/hr，交通局亦於會上表示尚屬合理，經委員討論後無不同意見，同意確認。
- 二、同意修正通過，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並修正開發計畫，經依程序確認修正完竣，核發本案第二階段使用地變更編定計畫開發許可。

## 第二案：順安產業園區開發計畫

### 一、業務單位報告：

- (一) 本案基地位於本市路竹區順安段181地號等32筆土地，開發面積約9.33公頃，係申請人順安土地開發股份有限公司以民營事業身分依「產業創新條例」第33條規定申請設置產業園區，並依「區域計畫法」第15條之1規定擬具開發計畫申請開發許可，變更作工業區使用，規劃專供屬低污染事業(無電鍍、酸洗製程)、製程無工業廢水排放之產業進駐設廠使用。
- (二) 本案前於111年10月13日及10月31日由吳委員文彥擔任召集人召開2次專案小組會議，已就案件待釐清事項先行討論並作成建議意見，爰續提大會審議。
- (三) 另申請人就前開專案小組建議意見涉及主要聯絡道路拓寬至15公尺執行方式、土地使用強度、滯洪池設置於基地邊界之綠化易地補償方案及增加產業類別部分，於本次開發計畫提出其他訴求及替代方案，併提大會討論。

### 二、申請單位簡報：(略)

### 三、與會委員及單位發言摘要：(詳附錄二)

### ■ 決議：

- 一、本案退請專案小組續行審議，並請申請人順安土地開發

公司依照出席代表人於本次大會中承諾之下列事項，以正式公函載明確認，並納入開發計畫內容修正；申請人倘另有其他適當替代方案，亦請以公函載明具體理由及承諾事項，俾提專案小組討論：

- (一) 考量本案進駐廠商主要為金屬扣件加工相關之產業類別，須倚靠大貨車、聯結車等大型車輛作為主要運輸工具，基於產業特性、消防救災、交通及公共安全等因素，主要聯絡道路新興路仍應拓寬至15公尺。申請人於會中所提願全額捐贈道路拓寬所需相關經費，希由市府代辦執行用地取得及拓寬工程1節，考量民營事業開發產業園區委由政府代為辦理，在用地取得作業上，如遇無法協議價購之情形，其採徵收取得之公益性、必要性尚有疑義，經會中徵詢申請人，獲承諾同意自行辦理新興路(基地往東至順安路段)用地取得及後續道路拓寬工程，俟完工後再捐贈予市府。
- (二) 申請人所提滯洪池設置於基地邊界之易地補償方案，其設置地點位於區外且未與基地相連接，依「非都市土地開發審議作業規範」工業區開發計畫專編第6點工業區形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於50公尺，經討論後，申請人承諾同意配合調整易地補償位置，確實與基地相連接並納入基地範圍，併同變更編定為國土保安用地。
- (三) 區內規劃10公尺環場道路部分，依「非都市土地開發審議作業規範」工業區細部計畫專編第12點規定免留設1.5公尺人行道。惟考量工業區人車分離有助於人行安全及營造友善的人行環境，經申請人承諾同意鄰10公尺環場道路側之丁種建築用地，退縮設置1.5公尺人

行道，並得計入法定空地，該部分請納入土地使用管制要點載明。

二、有關本案開發強度(建蔽率、容積率)請專案小組於後續審議時，參酌產業發展需求及土地使用效益，再核予適當開發強度。

三、其餘與會委員及各單位所提審查意見，請申請人回應說明及補充相關資料，並作成回應對照表後，於會議紀錄文到次日起3個月內檢送修正後開發計畫書，併提專案小組討論。

### **第三案：高雄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：**

本案係為落實「區域計畫法」第15條針對非都市土地於完成使用分區劃定及使用地類別編定後，應實施管制之規定，針對遺漏編定及新登錄土地，進行定期清查，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」規定辦理非都市土地使用分區第一次劃定及編定適當使用地作業。

#### **二、提案單位簡報：(略)**

#### **■ 決議：**

考量本案係因土地遺漏編定及地籍重測產生新登錄土地等情形，爰本府地政局依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知」第7點使用分區劃定原則及第9點各種使用地編定原則，辦理非都市土地第一次劃定作業，劃定內容尚屬合理，照公展草案通過。



## 第四案：高雄市非都市土地使用分區更正案

### 一、業務單位報告：

本案係因自65年6月1日高雄市公告編定實施土地使用管制以來，普遍存在大面積使用分區中夾雜其他零星使用分區，內政部為加速解決此類不合理土地編定問題，針對面積1公頃以下之零星土地及使用分區不符等情形，授權地方政府自行核定，爰本府依「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」規定辦理使用分區檢討更正作業。

### 二、提案單位簡報：(略)

### ■ 決議：

考量本案係將零星夾雜於大面積使用分區及使用分區不符之土地，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，更正內容尚屬合理，照公展草案通過。

柒、散會：上午 11 時 30 分

## 附錄一、高雄市路竹、阿蓮區域性垃圾衛生掩埋場開發計畫(使用地變更編定計畫)案與會委員及單位發言摘要：

### 一、張委員淑娟(陳榮輝代)

- (一)本案基地衍生區外尖峰小時交通量(PHV值)經申請人補充資料並重新計算後之PHV值為10.5PCU/hr，經檢視尚屬合理。
- (二)本案推估尖峰停車需求量為汽車1席及機車5席，基地規劃留設汽車2席及機車6席，已達停車需求內化不致外溢，提供率(D%)計算尚屬合理。

### 二、游委員繁結

簡報19頁，何以復育完成後之透水面積從44.89%增為83.51%，應考慮掩埋場有鋪設不透水布，無法滲透至下層土壤，不宜列入透水面積。

### 三、鄭委員明安

關於本案基地租用台糖土地進行開發使用，其開發影響費負擔歸屬為何？未來再利用開發之權利義務是否明訂，請一併敘明，以明權責。

### 四、內政部營建署(書面意見)

- (一)本案未來開發完成後，依非都市土地開發審議作業規範總編第18之1條規定，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按原開發前原始地形計算不可開發區及保育區，供作國土復育使用，編定為國土保安用地，其土地面積不得小於全區總面積50%，本案申請人已依前開規定提出復育後土地使用計畫圖(第3-48頁)，惟請參照表3-2-1補充復育後之土地使用規劃面積檢核表(含使用地)，以利後續管制。

(二)依審議作業規範總編第 32 點規定，開發基地內透水面積平地不得小於 30%，查計畫書第申-93 頁申請人說明透水面積規劃情形與第申-109 頁圖 2 透水鋪面分布圖及第 3-33 頁不透水布鋪設示意圖有所差異(如：滯洪池是否屬透水鋪面?)，請申請人釐清，並建議以列表補充說明基地透水面積規劃情形。

## 附錄二、順安產業園區開發計畫案與會委員及單位發言摘要：

### 一、吳委員文彥

有關引進產業部分，依簡報第 9 頁本園區開發後擬引進主要產業中類代碼，25 金屬製品製造業佔 45%、29 機械設備製造業佔 40%，合計佔 85%，對照簡報第 30 頁申請人所提本園區土地使用強度，希望由專案小組建議之容積率 150%，調整提高至 280% 部分，請申請人就前開主要產業類別之製程、產品必要貯存空間及實際使用需求等內容，再加強補充說明，俾供委員會討論核予適當容積率。

### 二、游委員繁結

- (一) 主要聯絡道路新興路不足 15 公尺，開發單位提出替代方案，願全額捐贈拓寬所需費用，立意雖好，但希望市府代辦執行用地徵收及拓寬工程部分，宜先釐清新興路是否屬市府的計畫道路，未來用何名義來提出徵收？因用地徵收恐涉及「土地徵收條例」公益性、必要性及合理性的要求，若僅為私人開發之產業園區所需而辦理徵收，其公益性恐不足，應先釐清徵收適法性問題。
- (二) 易地補償土地現況屬何種使用編定，是否已取得土地所有權人同意？未來是否變更編定為國土保安用地？如何確保該土地不作其他變更使用？另易地補償之土地面積是否納入本開發計畫之面積計算，又未來之管理權責為何？請說明。另依非都市土地開發審議作業規範規定，工業區形狀應完整連接且最小連接寬度不得少於 50 公尺，建議本案易地補償位置應與基地確實相連接並納入基地範圍，以確保補足綠化面積承諾。
- (三) 開發單位僅空洞回復產品貯存需求、避免日後再辦理變

更開發計畫，而要求提高容積率至 280% 之理由不充分，容積率仍請依實質開發需求規劃之。

### 三、黃委員清和

- (一) 緊急通路(長興路 80 巷)路面寬度是否足夠？水溝加蓋後是否可做為道路通行並計算路面寬度？現場長興路 80 巷尚未全線水溝加蓋，建議待長興路 80 巷全線水溝加蓋完成後，始符合緊急通路之標準要求。
- (二) 環場道路 10 公尺應不包含人行道 1.5 公尺之寬度，建議環場道路含人行道至少設計寬度為 11.5 公尺以上，始符合規定。

### 四、孔委員憲法

- (一) 新興路寬度不足部分，開發單位擬在基地往東至順安路段部分提出替代方案，改採捐贈道路用地及工程費用，惟是否可直接委由高雄市政府代辦徵收及相關工程，宜檢視法令適宜性。
- (二) 滯洪池易地補償方案是否符合相關法規？是否應計入開發計畫面積？
- (三) 產業園區引入產業需求與園區基地規模，非都市土地開發強度相關規定，應相互配合。參考現有鄰近科學園區及科技工業區開發強度，建蔽率與容積率宜調整降低。
- (四) 產業園區規劃整體開發，營運管理應前瞻協助個別投資者提升競爭力。面對氣候變遷及碳排放議題，園區建物，廠房及設施宜有適當管制規定，並將綠建築標章考量納入。
- (五) 本案開發計畫報告書與簡報間有部分內容不一致，應為誤植，例如專審 1-13 頁之 P. 3-18 應為 P. 3-15；第四章圖表中的「服務中心」、「管理中心」應一致。

## 五、鄭委員秀絨

- (一) 產業園區自基地邊界留設 10 公尺緩衝綠帶主要目的是為對區外環境具有緩衝隔離及降低視覺衝擊之影響，申請人所提方案將易地補償之土地設置於區外，是否仍有前述之效果，應釐清。
- (二) 有關主要聯絡道路拓寬至 15 公尺部分，倘若委由政府徵收開闢，將衍生其公益性及必要性之問題，建議是否以協議價購方式辦理。
- (三) 請釐清本案可行性規劃報告之程序，是否應在核發開發許可前完成核定。

## 六、鄭委員明安

本案國有地順安段 438、474 地號土地部分，宜確定其涉及後鄉排水溝之範圍是否採「委託經營方式」處理？並請於取得開發許可後，依法向國產署辦理。

## 七、廖委員泰翔(王宏榮代)

有關產業園區報編程序，依「產業創新條例」相關規定，可行性規劃報告、環境影響評估及非都開發許可（或都市計畫變更）程序是併行審查，依照往例，可行性規劃報告通常待環境影響評估及開發計畫通過後，會請申請人配合修正，再予核定可行性規劃報告。

## 八、張委員淑娟(陳榮輝代)

本案緊急通路（長興路 262 巷）不宜作為園區營運期間大型車輛通行使用，僅適合作為緊急防救災使用。

## 九、高雄市政府都市發展局

依「非都市土地開發審議作業規範」工業區細部計畫專編第 12 點規定，本園區規劃 10 公尺寬環場道路免留設

1.5 公尺人行道。惟考量人車分離有助人行安全及營造友善人行環境，建議鄰 10 公尺環場道路側之丁種建築用地，退縮設置 1.5 公尺人行道；另為使產業用地所占面積符合產業創新條例第 39 條不得少於全區總面積 60% 之規定，該退縮部分得計入法定空地。

#### 十、財政部國有財產署南區分署(書面意見)

- (一)產業園區範圍國有土地倘無涉不得讓售情形，於目的事業主管機關核定開發後，得依產業創新條例第 43 條第 3 項規定申請讓售，惟是否同意讓售，需待送件申請時依當時規定審辦。
- (二)產業園區範圍內國有土地涉區域排水部分，依土地法第 14 條規定無法辦理讓售，亦不同意劃設為公共設施用地。依開發單位會議簡報第 28 頁回復，「本案國有地現為 RC 構造之後鄉排水溝部分，維持原有排水功能，變更編定為工業區水利用地，仍作為後鄉排水使用，並未劃設為交通用地及國土保安用地等公共設施用地。」，請開發單位說明園區內區域排水範圍土地是否屬產業創新條例第 51 條規定，需無償移轉登記予各該管理機構或地方主管機關所有？
- (三)倘是，本分署無法提供使用；倘否，得於主管機關核定設置產業園區後，申請委託經營或專案設定地上權。

#### 十一、內政部營建署(書面意見)

- (一)本署前次所提意見(三)，應提貴府專責審議小組討論，涉及主要聯絡道路拓寬時點及區內道路留設寬度部分，本署前以 111 年 11 月 28 日營署綜字第 1110089055 號函(諒達)表示意見在案，請貴府納入審議參酌。
- (二)本署前次所提意見(一)有關高雄市國土計畫相關指導原

則，經申請人答覆情形已補充說明計畫書於第 1-36 頁及第 1-37 頁，惟表明、資料來源及相關內容多提及全國區域計畫，請申請人釐清修正。

- (三)本署前次所提意見(二)，本案基地涉及第 1 級環境敏感地區之區域排水範圍，經申請人考量整體規劃，並維持其原有排水功能，該等土地仍納入本案開發範圍，如經貴府專責審議小組同意，應依審議作業規範總編第 9-1 點相關規定，仍應維持原使用分區及原使用地類別，或變更為國土保安用地。如因考量其實際供區域排水使用，基於土地使用管制之明確性，得依審議作業規範總編第 46 點未盡事宜規定提專責審議小組同意變更調整為「一般農業區水利用地」。
- (四)本署前次所提意見(四)，本案填方大於挖方，依審議作業規範附件 3 及業區細部計畫專編第 16 點第 5 款規定，土石方供應來源應取得有關單位同意文件，且應敘明取土地點、運送路線，取土計畫。針對申請人回應內容，請貴府土方主管機關協助檢視，後續實際開發若有土石來源、路線等調整事宜，逕依貴府土石方有關規定辦理。
- (五)有關土地使用分區管制計畫，本案屬非都市土地，所提依據「都市計畫法」相關規定辦理等內容請刪除(計畫書第 4-24 頁)。