

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11月6日

發文字號：高市府都發審字第11235143300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112年10月25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39次審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府112年9月23日高市府都發審字第11234347900號開  
會通知單暨112年10月4日高市府都發審字第11234773900號  
函續辦。

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、張委員瑞瑋、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、胡委員太山、黃委員清和、唐委員琦、丁委員澈士、陸委  
員曉筠、林委員佐鼎、內政部國土管理署、高雄市政府交通局、高雄市政府經濟  
發展局、高雄市政府水利局、高雄市政府環境保護局、高雄市政府工務局（建管  
處）、高雄市政府工務局道路養護工程處、高雄市政府地政局、高雄市政府農業  
局、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、統上開發建設股  
份有限公司、城都國際開發規劃管理顧問有限公司、長豐工程顧問股份有限公司  
、全聯實業股份有限公司

副本：高雄市政府都市發展局（王副局長室、區審科）

市長陳其邁



# 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 39 次審查會議紀錄

壹、時間：112 年 10 月 25 日(星期三)下午 2 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)、鄭委員明安、盧委員友義、孔委員憲法、黃委員清和、丁委員澈士、吳委員文彥、蔡委員長展(蔡嘉殷代)、陳委員冠福(張文欽代)、廖委員泰翔(陳怡良代)、張委員清榮(廖大慶代)、張瑞琿(陳偉德代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、鄭委員秀絨(請假)、胡委員太山(請假)、唐委員琦(請假)、陸委員曉筠(請假)、林委員佐鼎(請假)

伍、列席單位：

內政部國土管理署	(請假)
高雄市政府交通局	沈姿均
高雄市政府水利局	黃怡君
高雄市政府環境保護局	張俊仁
高雄市政府工務局(建管處)	趙慶昇
高雄市政府工務局道路養護工程處	王俊凱
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府地政局路竹地政事務所	賴益祥
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、蕭淑文
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	謝振勳
高雄市政府地政局美濃地政事務所	陳清富、傅中興

全聯實業股份有限公司

侯怡利、許士耘、  
薛勇鍊、黃紹達、  
朱雅芳

高雄市政府都市發展局

王屯電、薛淵仁、  
薛政洋、解智潔

第 1 案申請單位：

統上開發建設股份有限公司

林永祥、楊侑瑾

第 2 案申請單位：

高雄市政府經濟發展局

林宜蓁、王獻進、  
陳亮志、林雲暉

第 3、4 案申請單位：

高雄市政府地政局

洪斐倫、王桂春、  
楊偉智

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

第 2 案設計單位：

長豐工程顧問股份有限公司

王揚名、郭志新、  
張家瑄

陸、審議案件：

**第一案：「統上國際藝術村開發計畫」變更內容對照表-新增聯  
外道路影響費 PHV 值確認案**

一、業務單位報告：

(一)統上開發建設股份有限公司申請之「統上國際藝術村開發計畫」案位於本市路竹區三埤段 625 地號等 194 筆土地(鄰近路竹科學園區)，開發面積約 17.35 公頃，規劃興建 268 戶之住宅社區(獨棟式 232 戶、雙拼式 36 戶)，其開發計畫前經本府 102 年 11 月 22 日高市府都發審字

第 10235442600 號函准予許可開發在案，並於 109 年 7 月 14 日完成土地變更編定作業，目前區內公共設施(閭鄰公園、社區道路、污水處理廠)均已興闢完成並移轉登記為市有。

- (二)今申請人考量住宅產品規劃彈性並因應周邊路竹科學園區、岡山本洲產業園區等產業聚落衍生之企業員工居住需求，在不調整既有乙種建築用地之建蔽、容積率(50%、160%)及總樓地板面積(102,780 平方公尺)，並符合原規劃公共設施服務水準下，將住宅類型及戶數由原 268 戶獨棟式及雙拼式住宅，調整為 402 戶透天住宅，並配合修正基地地籍清冊等其他事項。前開變更事項經檢討尚無「非都市土地使用管制規則」第 22 條第 1 項各款應辦理變更開發計畫之情形，爰依同條第 2 項規定製作變更內容對照表報請備查。
- (三)惟查 102 年原核准聯外道路影響費之 PHV 值(基地衍生區外尖峰小時交通量)係以實際入住戶數作為計算依據，本次變更戶數由原 268 戶調整為 402 戶，因涉及新增 PHV 值，且該項數值依「非都市土地開發影響費徵收辦法」附表二規定需提請本市專責審議小組審議確定，並據以計算應再繳交之開發影響費。
- (四)今申請人於 112 年 5 月 26 日檢送變更內容對照表報請備查，其內容已補充新增 PHV 值之檢討結果，並經本府交通局 112 年 6 月 9 日函復表示該項數值尚屬合理在案，爰依規定提請大會審議確認。

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102年原開發計畫核准聯外道路影響費計算式之PHV值(基地衍生區外尖峰小時交通量)係以當時規劃入住人數作為計算依據，經計算後為233.55PCU/hr；本次變更因戶數由原268戶調整為402戶，涉及入住人數增加，PHV值配合修正為483.5PCU/hr，故新增之PHV值為249.95PCU/hr，該項數值業經本府交通局協助檢視尚屬合理，經委員討論後尚無不同意見，同意確認。
- 二、另委員所提變更內容對照表內容誤繕部分，請申請人配合釐清更正，並授權都市發展局檢核確認。
- 三、本次變更內容對照表後續請依「非都市土地使用管制規則」第22條第2項規定准予備查。另依「非都市土地開發影響費徵收辦法」第3條第1項規定，請申請人於同意備查函發文次日起6個月內完成新增之開發影響費繳交；倘未於規定期限內繳交，則該同意備查函失其效力。
- 四、附帶決議：原開發計畫已載明基地內應設置共65席公共停車位，申請人應確實完成開闢後，始得申請建築執照。

## **第二案：高雄市岡山本洲產業園區第三次變更細部計畫**

- 一、業務單位報告：
  - (一)岡山本洲產業園區開發計畫暨可行性規劃報告前經內政部85年1月24日同意編定為工業區，86年6月18日核定細部計畫，其後歷經2次變更細部計畫，最近一次係內政部99年2月11日同意本案第二次變更細部計畫，總面積約208.17公頃，園區管理機關為本府經濟發展局。
  - (二)查依「非都市土地使用管制規則」第9條第2項及「非都市土地開發審議作業規範」工業區細部計畫專編第19

點第 2 項規定，工業區規劃為非屬製造業使用之特定目的事業用地，容積率原則不得超過 180%，但申請人提出增加容積率之要求，經本市專責審議小組審議其生產事業性質、產業發展需要、區位環境條件等認定具合理性者，得酌增容積率至 240%。

(三)今本府經濟發展局為因應全聯實業股份有限公司進駐岡山區岡工段 91 地號等 13 筆工業區特定目的事業用地(屬管理及商業服務用地，面積約 3.3 公頃，土地權屬均為全聯公司)，配合其倉儲產業立體化發展需要，提高該特定目的事業用地之土地使用強度(容積率由原 160%調整為 240%)，並配合調整該用地之停車位數量(比照廠房地停車空間規定設置)修正土地使用分區管制要點規定。

(四)前開變更事項因涉及增加土地使用強度，爰依「非都市土地使用管制規則」第 22 條第 1 項規定申請變更開發計畫。

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、本案基地原係本府經濟發展局管理之市有土地，經公開標售後由全聯實業股份有限公司取得並規劃作智慧倉儲使用。本府經濟發展局為配合其倉儲產業立體化發展需要，依「非都市土地使用管制規則」第 9 點第 2 項及「非都市土地開發審議作業規範」工業區細部計畫專編第 19 點第 2 項規定，將岡山區岡工段 91 地號等 13 筆工業區特定目的事業用地(屬管理及商業服務用地)之容積率由原核定 160%變更為 240%，並配合調整土地使用管制要點之停車位數量設置規定。有關國土管理署書面意見部分

，經目的事業主管機關(本府經濟發展局)112年10月23日函復釐清說明(如附件)，本次變更標的土地依本洲產業園區土地使用分區管制計畫，可容許作為工業園區相關行業如運輸及倉儲等產業使用(本案承購人全聯公司表示係規劃作智慧倉儲使用)，其土地使用屬生產事業用地性質，爰請依國土管理署意見修正其用地名稱為「生產事業用地」。

- 二、另本次提出增加容積率之需求，申請人業就生產事業性質、產業發展需要及區位環境條件等事項充分說明，尚屬合理，且本次變更後並未影響園區整體管理及商業服務設施之需求，同意確認。
- 三、依內政部101年11月26日內授營綜字第1010811163號函釋意旨，本洲產業園區係依原促進產業升級條例(現為產業創新條例)規定由直轄市、縣(市)主管機關開發之產業園區，不需自行繳納回饋金至本身設立之產業園區開發管理基金，而係依產業創新條例第48條規定，向土地或建築物承購人收取承購價額百分之一費用，繳交至該園區開發管理基金，作為改善該園區或其周邊相關公共設施(含聯外道路)之興建、維護或改善之用，具有開發影響費類似性質，得免依區域計畫法第15條之3規定重複徵收開發影響費。
- 四、另查本府經濟發展局110年11月22日高市經發工字第11036291500號函，承購人已依產業創新條例第48條規定繳納1%產業園區開發管理基金，故按前述內政部函釋意旨，本案得免再重複徵收開發影響費。
- 五、綜上，考量本次變更有助於本洲產業園區之土地利用效率，並促進倉儲產業發展，經專責審議小組委員討論後



，原則同意本案開發計畫變更。

六、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後，核准本案開發計畫變更許可。

七、附帶建議：因應2050淨零碳排時代來臨，本案基地內法定空地應儘量植栽喬木綠化，並請經濟發展局管控。

### **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，故除異議案件依下列決議辦理外，餘照公展草案通過。

一、異議案件案號 2-9(燕巢區鳳雄段 470-1 地號)依地政局

初審意見修正使用地類別編定為交通用地。

- 二、異議案件案號 4-2(永安區新厝段 104、108 地號)公展草案使用地類別編定為乙種建築用地，前經岡山地政事務所表示該等土地部分涉及道路使用，建議編定為交通用地，爰地政局初審意見修正編定為交通用地，惟經委員討論後，考量現況已建築使用，故仍維持公展草案編定為乙種建築用地。

#### 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(下午 4 時)

## 附錄一、第一案與會委員及單位發言摘要：

### 一、張委員淑娟(陳榮輝代)

- (一)本案變更後戶數增加至 402 戶，其衍生旅次預計分配每家戶 1 汽車 2 機車，以及尖峰小時交通量也加計 20% 據以換算 PHV 值，經本局檢視後尚屬合理。
- (二)簡報 P. 9，考量本地區周邊聯絡道路狹小，較欠缺公共停車空間，未來本案住宅社區開發時，申請人應確實將所規劃之 3 處共 65 席公共停車位如數開闢完成，以提供訪客使用。

### 二、黃委員清和

- (一)計畫書 P. 13，有關廢棄物處理(二)變更後計畫所載「依據 110 年高雄市每人每日產生之垃圾量為 1,354kg」，數值恐錯誤；另「一般廢棄物回收率已提升達 63.03%，故本案每天產生垃圾量為約 805.6kg/日」，計算數據亦有錯誤，請釐清確認後配合修正內文。
- (二)計畫書 P. 5，依(四)建築計畫所載，本案開發取得使用執照後 6 個月內取得至少 6 項綠建築指標，惟綠建築標章共分 5 級，本案開發單位係申請銀級、銅級或合格級？請於內文補充說明。

### 三、內政部國土管理署(書面意見)

本署無意見。

## 附錄二、第二案與會委員及單位發言摘要：

### 一、廖委員泰翔(陳怡良代)

- (一)本案土地原係環保署補助設置之環境教育館場域，後因本市環境教育場域設置越趨多元且普及，而本場域卻因建物老舊，使用率低導致逐漸閒置，故環保署將本場域列管要求市府進行活化，經本府努力招商並提出活化計畫予環保署後，順利將本基地公開標售予全聯公司。
- (二)本基地係規劃作智慧倉儲使用，未來亦可作為民生及工業之相關支援產業使用，故本局基於產業主管機關立場，支持本案提高容積率，以增加土地利用效率。

### 二、盧委員友義

簡報 P.20，本案停車空間數量原規定樓地板面積每 75 平方公尺設置 1 個停車位，現提出每 250 平方公尺設置 1 個停車位，是否亦屬本次申請變更事項？請說明。另每 75 平方公尺要求設置 1 個停車位確實太高，本次修正調降停車位數量設置標準，應屬合理。

### 三、鄭委員明安

本案雖有取得全聯公司出具之土地使用權同意書，但有無取得建築物權利證明文件？請補充說明。

### 四、黃委員清和

- (一)計畫書 P. 壹 5-1，土地及建築物權利證明文件所附之「土地使用權同意書」何時同意使用？日期未標註，建議補正。
- (二)查計畫書 P. 貳 2-12 及 P. 貳 2-13，表 2-4 第二次變更細部計畫土地使用強度對照表及表 2-5 第二次變更細部計畫使用地變更前後土地面積分配表，請問本案是第三次

變更嗎？請確認。若是，表 2-4、表 2-5 所載第一次變更（變更前）或是第二次變更（變更後）是否正確？請開發單位確認說明變更次數名稱及內容是否正確。

#### 五、張委員淑娟(陳榮輝代)

本案土地係規劃作智慧倉儲使用，且只引進 65 個就業員工，目前停車位數規劃已遠大於需求，故本次變更調整為每超過 250 平方公尺設置 1 個停車位，應屬合理。

#### 六、林委員欽榮

請說明本案規劃設置多少個大貨車停車格位？

#### 七、內政部國土管理署(書面意見)

本案本次變更將「管理及商業服務用地」調整為該用地一、二，其中用地一之容積率擬由 160% 變更為 240%，又查土地使用分區管制計畫，該用地一仍維持容許批發、零售、餐飲、工商服務業……等使用，本案應請就下列事項釐清：

- (一)查非都市土地開發審議作業規範工業區細部計畫專編第 3 點第 2 項規定：「前項『生產事業用地』經目的事業主管機關及區域計畫委員會認定供非屬製造業及其附屬設施使用者，該用地以編定為特定目的事業用地為原則。」生產事業用地係供工業園區內「工業生產直接或相關行業及其附屬設施」使用，與前開審議作業規範工業區細部計畫專編第 17 點「管理及商業服務用地」（服務及管理中心使用）之使用性質有別。本案本次變更涉及得否適用工業區細部計畫專編第 19 點第 2 項規定，應請先予釐清變更部分是否屬前開規定所稱「生產事業用地」，另本案既依現行審議作業規範檢討變更，建議依工業區細部計畫專編第 17 點調整用地名稱，以茲明確。

(二)若本案變更經目的事業主管機關及貴府專責審議小組認定得適用上述生產事業用地相關規定，申請人應就工業區「生產事業性質」、「產業發展需要」、「區位環境條件」等事項檢討說明，經專責審議小組審議其合理性始得酌增容積率。又其變更調整後，園區所需管理及商業服務設施是否得以滿足，應併同檢討說明。

## 高雄市政府經濟發展局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號  
承辦單位：工業輔導科  
承辦人：王獻進  
電話：07-6241731  
電子信箱：huckwang@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國112年10月23日  
發文字號：高市經發工字第11235767900號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本局辦理「高雄市岡山本洲產業園區第三次變更細部計畫」案，依內政部國土管理署書面意見檢討回復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局112年10月16日高市都發審字第11234892900號函。
- 二、本次變更標的土地依本洲產業園區土地使用分區管制計畫，可容許作為工業園區內相關行業如運輸及倉儲等產業使用，其土地使用屬生產事業用地性質，應適用非都市土地開發審議作業規範專編第9編第19點第2項規定。另本案僅就個案土地容積率調整變更，未涉使用地類別及項目之異動，暫維持原核定之土地使用分區內容，所建議事項將俟未來園區用地規劃通盤檢討時納入調整。
- 三、另本案提出增加容積率之需求，茲就生產事業性質、產業發展需要及區位環境條件等事項分別說明如下：
  - (一)生產事業性質：本案為因應未來產業相關倉儲物流大型機具之特性以及自動化機械所需進出貨、堆貨之運作空



間，本案容積率提高後將採取立體化發展模式，以滿足設備設置空間之需求，同時提升出貨效率與產能。

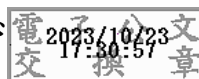
(二)產業發展需要：隨著物流產業成長，物流中心也面臨儲位不足之問題，因此為解決冷鏈製造、倉儲及配送等重要課題，考量配送範圍及區位運費結構，以鄰近南區物流中心周邊土地規劃，增建冷藏及冷凍倉儲，擴大服務範圍，提高企業產能，並滿足地方市場需求。

(三)區位環境條件：本洲產業園區目前土地銷售率高達97.3%，進駐率高，園區可供應之腹地已趨飽和，為因應智慧倉儲大型機具發展之空間以及園區腹地不足之問題，爰將提高用地容積率以立體化發展為主軸，增加土地使用坪效，以因應空間發展之需求。

四、經檢討，產業園區之服務中心已設置於園區服務中心用地，而本案基地尚無規劃服務中心或其他商業用途使用，本案變更並未影響園區整體管理及商業服務設施之需求。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局工業輔導科、岡山本洲產業園區服務中心



局長 廖泰翔