

副本

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：802721 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：解智潔  
電話：(07)3368333轉3260  
傳真：(07)3363937  
電子信箱：dimdom@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113年3月29日

發文字號：高市府都發審字第11331366100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113年3月19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41次審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府113年2月27日高市府都發審字第11330689800號開  
會通知單及113年3月13日高市府都發審字第11331137000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、張委員瑞璋、張委員淑娟、盧委員友義、丁委員澈士、林委  
員佐鼎、孔委員憲法、胡委員太山、吳委員明溟、陸委員曉筠、姚委員希聖、張  
委員秀敏、黃委員清和、內政部國土管理署、農業部林業及自然保育署、高雄市  
政府觀光局、高雄市政府農業局、高雄市政府水利局、高雄市政府環境保護局、  
高雄市政府交通局、高雄市政府工務局（建管處）、高雄市政府地政局、高雄  
市政府消防局、高雄市政府經濟發展局、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  
田寮區公所、高雄市路竹區公所、台灣糖業股份有限公司、長元育樂股份有限公司、  
國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、台灣西堤工程顧問有限公司、龍  
邑工程顧問股份有限公司

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 41 次審查會議紀錄

壹、時間：113 年 3 月 19 日(星期二)下午 3 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：解智潔

肆、出席委員：

陳主任委員其邁(請假)、盧委員友義、丁委員澈士、林委員佐鼎、孔委員憲法、胡委員太山、吳委員明溟、陸委員曉筠、姚委員希聖、黃委員清和、吳委員文彥、蔡委員長展(張世傑代)、陳委員冠福(張文欽代)、廖委員泰翔(王宏榮代)、張委員清榮(廖大慶代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、張委員秀敏(請假)、張瑞琿(請假)

伍、列席單位：

內政部國土管理署	(請假)
農業部林業及自然保育署	詹靜怡
高雄市政府觀光局	孫春良、曾瑋悅
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府水利局	許文銓
高雄市政府環境保護局	張俊仁
高雄市政府交通局	吳育陞
高雄市政府工務局(建管處)	趙慶昇
高雄市政府消防局	邱榮振、李青根
高雄市政府經濟發展局	朱賢達
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
高雄市政府地政局仁武地政事務所	林佳濃、蕭淑文
高雄市田寮區公所	蔡青芬、陳貞仔

高雄市路竹區公所  
台灣糖業股份有限公司  
高雄市政府都市發展局

李進明  
莊文德、林威  
王屯電、薛淵仁、  
薛政洋、解智潔

第 1 案申請單位：

長元育樂股份有限公司

卓建宏、郭玉麟、  
何慶祥、郭賢立、  
劉家銘

第 1 案規劃單位：

台灣西堤工程顧問有限公司

李世彰、陳鈺傑

第 2 案申請單位：

國家科學及技術委員會南部科學園區  
管理局

賴秧鋳、康士龍、  
李頡儀

第 2 案規劃單位：

龍邑工程顧問股份有限公司

古昌杰、羅惠琴、  
翁聖智

第 3 案申請單位：

高雄市政府地政局

洪斐倫、林家全、  
陳春枝、楊偉智

陸、審議案件：

### 第一案：高雄田寮大崗山觀光旅館開發計畫

一、業務單位報告：

- (一)本案基地位於本市田寮區崇德段 57 地號等 9 筆土地，距國道 3 號田寮交流道東側約 2 至 3 公里，現況係屬非都市土地山坡地保育區農牧用地及林業用地，面積約 11.06 公頃，係申請人長元育樂股份有限公司依「區域計畫法」第 15 之 1 條規定擬具開發計畫申請開發許可，作為遊憩

設施使用（觀光旅館）。

- (二) 本案經 3 次專案小組討論，並於 112 年 3 月 15 日召開非都專責審議小組第 37 次大會審議，決議請本案目的事業主管機關觀光局邀集相關單位，就財務及事業經營管理計畫是否合理可行、在地回饋承諾事項、主要道路車行動線調整、緊急通路設置避車彎與監視器等執行細節討論，並提出相關建議意見，另請以農林航測所 77 年之像片基本圖作為原始地形計算標準，重新檢討不可開發區補足區位及面積後，再提會審議。
- (三) 本府觀光局業於 112 年 6 月 12 日及 8 月 10 日召開 2 次會議就前述執行細節討論，結論原則修正通過，並經申請人修正納入計畫書載明；另申請人以 77 年像片基本圖作為全區坡度分析基礎，重新檢討不可開發區劃設部分，內政部國土管理署於會前就申請人所提面積計算仍有疑義，因申請人不及提出相關修正方案及回應說明，爰就本議題提請大會討論。

二、申請單位簡報：(略)

三、與會委員及單位意見摘要：(詳附錄一)

■ 決議：

- 一、本案歷經多次會議審議，相關議題已大致聚焦收斂，惟依內政部國土管理署針對本案原始地形或地物有明顯擅自變更部分所提意見，檢視相關面積計算尚有謬誤，請依下列該署意見重新檢討，並配合修正土地使用規劃配置（如土地使用計畫、強度、透水面積）等有關內容。
- (一) 以 77 年像片基本圖作為全區坡度分析基礎，五級坡以上之地區依非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點規定

應劃設為「不可開發區」，惟查原始地形檢討不可開發區劃設示意圖（計畫書第 3-1-12 頁），多處五級坡以上土地劃設為保育區，應予修正。

- (二) 本案涉及於依原始地形檢討後於平均坡度 40% 以上之地區劃設為建築用地部分（餐飲住宿、公用設備區等）及滯洪池，應以四級坡以下（平均坡度 30%）相等面積補足，請申請人補充說明補足區位及面積。
- (三) 依非都市土地開發審議作業規範總編第 17 點規定，保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之 30%，又劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫，請依前開審議作業規範規定進行檢討說明。

二、請申請人於文到次日起 3 個月內，依與會委員及各單位所提審查意見及建議，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，並請本府都市發展局再邀集內政部國土管理署、本府水利局等相關機關就修正內容協助確認並確實符合法令規定後，再提會審議。

## 第二案：南部科學園區高雄園區開發計畫暨細部計畫（第七次變更）

一、業務單位報告：

- (一) 南科高雄園區開發計畫暨細部計畫前經內政部 90 年 6 月 22 日核准開發許可，開發面積約 566.98 公頃，前後共歷經 6 次細部計畫變更及 1 次土地使用分區管制要點修訂。本次為申請人南科管理局因應園區產業自動化發展、廠房用地不足及配合地區供電規劃，針對園區計畫就業人口、設廠用地供給、服務設施用地配置以及土地編定等，作全面性檢討變更，以符園區未來發展，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，變更後可增加廠房用地面積約 8.37 公頃。
- (二) 本案前經 112 年 6 月 28 日召開第 1 次專案小組現地會勘暨會議，召集人為胡委員太山，會議結論除本次修訂土地使用分區管制要點請申請人參酌委員意見評估修正外，其餘原則建議通過，另修正計畫書經都發局確認後，續提大會審議。
- (三) 今申請人檢送修正後計畫書，業經確認依專案小組意見配合修正，爰提大會審議。另申請人於本次會議提出新增土地使用分區管制要點第 9 條第 1 項第 9 款「配合廠區與園區道路銜接需要，綠地經執行機關（南科管理局）同意，得設置出入口」規定，併提大會討論確認。

二、申請單位簡報：(略)

三、與會委員、單位發言意見摘要：(詳附錄二)

#### ■ 決議：

- 一、本案係申請人南科管理局為因應園區產業自動化發展、廠房用地不足及配合地區供電規劃，爰就計畫就業人口、設廠用地供給(變更後可增加廠房用地約 8.37 公頃)、服務設施配置、土地編定及土地使用分區管制要點修訂等，作全面性檢討及變更，以符園區未來發展，並經 112 年 6 月 28 日召開專案小組會議討論後，原則建議修正通過。本案經提專責審議小組大會討論後，考量其變更內容係南科管理局依園區實際發展需求予以調整變更，且業依專案小組意見補充修正完竣，尚屬合理，爰除本次會議新增土地使用分區管制要點第 9 條第 1 項第 9 款「配合廠區與園區道路銜接需要，綠地經執行機關（南科管理局）同意，得設置出入口」規定同意予以通過外，其餘同

意依專案小組建議意見修正通過。

- 二、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書，經依程序確認修正完竣後，核發變更許可。

### **第三案：高雄市田寮、岡山、燕巢及大社區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，將公告劃出山坡地範圍之土地，由山坡地保育區調整為其他適當使用分區。本次檢討範圍為田寮、岡山、燕巢及大社區，合計1,093筆土地，面積為149.394983公頃。

#### **二、申請單位簡報：(略)**

#### **三、與會委員、單位發言意見摘要：(詳附錄三)**

#### **■ 決議：**

- 一、本次變更係地政局配合水利局110年10月18日公告劃出山坡地範圍(約357公頃)，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，尚屬合理，同意依公展草案通過。
- 二、考量本案後續仍須報請內政部核備，建議地政局應加強



補充使用分區劃定原則（如田寮區西德段、岡山區挖子段四小段、岡山區菜寮段等有不同分區交雜情形案），並將山坡地範圍劃出等相關證明文件，一併納入載明，以利後續報部有所依據。

柒、臨時動議：無

捌、散會(下午 5 時 15 分)

## 附錄一、第一案與會委員及單位意見摘要：

### 一、姚委員希聖

- (一) 農業局 106 年同意函之說明三，載明的是將山坡地保育區農牧用地變更編定為「山坡地保育區」特定目的事業用地……，而非「特定專用區」特定目的事業用地等，似誤導，建議釐清。
- (二) 建議在興辦事業計畫土地使用管制要點計畫中，增補圖資明示「不可開發區」之區位、規模，違規補償用地之區位、規模，並套匯 77 年航測地形圖，以利未來土地使用管制計畫執行有明確依據。

### 二、內政部國土管理署(書面意見)

- (一) 依本署前次所提審查意見，申請人本次補充以農林航測所 77 年像片基本圖作為原始地形計算依據，經檢視後請貴府及申請人就下列問題再予釐清修正：
  - 1、以 77 年像片基本圖作為全區坡度分析基礎，五級坡以上之地區依非都市土地開發審議作業規範總編第 16 點規定應劃設為「不可開發區」，惟查原始地形檢討不可開發區劃設示意圖(計畫書第 3-1-12 頁)，多處五級坡以上土地劃設為保育區，應予修正。
  - 2、本案涉及於依原始地形檢討後於平均坡度 40% 以上之地區劃設為建築用地部分(餐飲住宿、公用設備區等)及滯洪池，應以四級坡以下(平均坡度 30%) 相等面積補足，請貴府檢核是否已依規定完整補足，並請申請人補充說明補足區位及面積。
  - 3、依非都市土地開發審議作業規範總編第 17 點規定，保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積

之 30%，又劃為保育區內之土地，如屬曾先行違規整地者，應補充如何維持保育功能之內容或復育計畫，請依前開審議作業規範規定進行檢討說明。

- (二)本案土地使用規劃配置，請申請人依前開意見進行檢討後，配合修正土地使用計畫、強度、透水面積等有關內容。

### 三、農業部林業及自然保育署屏東分署(書面意見)

- (一)經查大崗山觀光旅館計畫範圍無涉本分署轄管國有林地及保安林地。
- (二)該計畫位置，本分署目前無施工或計畫中治理工程。
- (三)有關草鴉評估、監測及生態造林等環境生態說明確已補充於本次開發計畫書 P. 2-6-2~P. 2-6-3，惟補充文字中提及環評階段之生態調查於基地周邊 1 公里內並未發現草鴉，且評估發現草鴉機率較低，然目前田寮區為林業保育署推動草鴉生態服務給付方案之適用區域，屬草鴉繁殖、棲息與覓食的潛在棲地，故建議可規劃於後續營運管理階段，參照草鴉生態服務給付方案之農地友善獎勵機制，於本案全區範圍內不使用毒鼠藥、毒餌及除草劑，以提供草鴉及野生動物安全無害的棲息環境。
- (四)本案計畫範圍鄰近本分署旗山事業區 106 林班國有林地，主要樹種為荊竹及雜木林，因該區於過去幾年旱季期間因民眾引火不慎(廟會活動、清明掃墓)發生森林火災，建議旅館周圍種植防火闊葉樹種，如九芎、相思樹等，並加強建築物外部防火設備。

## 附錄二、第二案與會委員及單位發言意見摘要：

### 一、陸委員曉筠

本案將面積 4.21 公頃之綠 24 用地調整變更為廠房用地，並改以數筆面積較小的綠地補足原規劃之綠地面積，建議需補充說明由一筆較大綠地變更為數筆較小綠地之環境效益。

### 二、姚委員希聖

會議資料(第 4 頁)表 1-三中，③自來水設施用地變更前為 3.01 公頃，對照變更後的變電所(0.6 公頃)、停車場用地(0.55 公頃)及綠地(0.86 公頃)，合計 2.01 公頃，前後面積不符，請釐清確認是否有誤繕情形。

### 三、高雄市政府都市發展局

申請人針對土地使用分區管制要點第 9 條綠地之允許使用項目，於本次會議提出新增第 9 款「配合廠區與園區道路銜接需要，經執行機關同意，得設置出入口」條文內容，主要係為園區土地利用及考量各宗土地設置出入口之彈性，尚屬合理。惟請申請人於計畫書內載明，前開綠地未來倘有規劃作出入口使用情形者，園區內其他實際作綠地使用之面積，仍須符合「非都市土地開發審議作業規範」第 9 編工業區細部計畫專編第 17 點綠地不得少於全區面積百分之十規定。

### 四、內政部國土管理署(書面意見)

本署無意見。

### 附錄三、第三案與會委員及單位發言意見摘要：

#### 一、陸委員曉筠

因使用分區劃定或檢討變更原則中，規定應優先劃設為河川區或森林區，惟目前全部變更為一般農業區。考量本次變更範圍中除私有土地外，仍有一定比例之公有土地，建議應補充說明公有土地劃出山坡地範圍後，未能檢討變更為河川區或森林區之原因。

#### 二、內政部國土管理署(書面意見)

本署無意見。請市府於審議完竣後，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或規定檢送相關資料至本部核備或備查。