

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：陳映融

電話：07-3368333分機3264

傳真：07-3363937

電子信箱：piao2022@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11月6日

發文字號：高市府都發審字第11335218200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10月23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42次審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府113年9月26日高市府都發審字第11334527100號開  
會通知單及113年10月7日高市府都發審字第11334806800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、張委員瑞琿、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、吳委員明淏、葉委員桂君、姚委員希聖、張  
委員秀敏、黃委員清和、內政部國土管理署、交通部鐵道局、高雄市政府經濟發  
展局、高雄市政府環境保護局、高雄市政府交通局、高雄市政府農業局、高雄  
市政府水利局、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、高雄市政府地政局、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、高雄市燕巢區公所、台灣糖業股份有限公司高雄  
區處、偉文螺絲有限公司、鼎信開發工程顧問有限公司、高雄市政府都市發展局  
（都規科）

副本：高雄市政府都市發展局（王副局長室、區審科）（含附件）

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 42 次審查會議紀錄

壹、時間：113 年 10 月 23 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：陳映融

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、吳委員明溟、葉委員桂君、姚委員希聖、張委員秀敏、黃委員清和、吳委員文彥、蔡委員長展(黃振佑代)、陳委員冠福(張文欽代)、廖委員泰翔(王宏榮代)、張委員清榮(陳瑩蓮代)、張委員瑞琿(許錦春代)、張委員淑娟(蔡耀吉代)、胡委員太山(請假)

伍、列席單位：

內政部國土管理署	(請假，提供書面意見)
交通部鐵道局	(請假，提供書面意見)
高雄市政府經濟發展局	朱賢達
高雄市政府環境保護局	(請假)
高雄市政府交通局	吳儼庭
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府水利局	黃振佑、許文銓
高雄市政府工務局(建管處)	謝志昌
高雄市政府工務局新建工程處	柳嘉惠
高雄市政府消防局	林原興、蘇純民
高雄市政府地政局	洪斐倫、楊偉智
高雄市政府地政局旗山地政事務所	王惠玲、歐偉如
高雄市政府地政局美濃地政事	陳清富、傅中興

務所

高雄市燕巢區公所

許雅霜

台灣糖業股份有限公司高雄區處

楊昌益

高雄市政府都市發展局

王屯電、薛淵仁、  
陳昌盛、鄭明書、  
薛政洋、黃嘉怡、  
鄭志敏、陳映融、  
黃科融

第 1 案申請單位：

偉文螺絲有限公司

洪偉文、李瑋軒、  
謝國發

第 1 案規劃單位：

鼎信開發工程顧問有限公司

黃羽舟、曾雅玲、  
蘇育賢、蕭鈞升、  
蔡雨叡

第 2 案提案單位：

高雄市政府地政局

洪斐倫、楊偉智

陸、審議案件：

### 第一案：隆安扣件產業園區開發計畫案

一、業務單位報告：

(一)本案係偉文螺絲有限公司申請設置隆安扣件產業園區，基地位於本市燕巢區觀水段 138-3 地號等 6 筆土地，西側有高鐵經過、北側臨安新路，基地範圍包括約 0.99 公頃都市計畫土地、約 9.66 公頃非都市土地（特定專用區農牧用地），非都市土地開發許可部分，前於 111 年 11 月 7 日及 112 年 3 月 25 日召開 2 次專案小組會議，都市計畫農業區個案變更部分則經 113 年 6 月 24 日本市都市

計畫委員會第 122 次會議審議通過，於 113 年 9 月報內政部核定，內政部國土管理署預計於 113 年 10 月 25 日召開內政部都委會專案小組第 1 次會議。

- (二) 本案於第 2 次專案小組會議，申請人承諾於本案基地東側向內留設 2 公尺寬交通用地以符緊急通路路寬規定，其餘意見包括建議基地北側原規劃 2 處出入口，調整為北側及東南側各設置 1 處出入口、主要出入口位置考量北側燁輝公司出入口進行規劃、提出基地東側緊急通路維護管理機制，以及補充說明基地喬木移植計畫、本案取土地點及運送路線等，今申請人檢送修正後開發計畫書，本案提大會審議。

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、本案係申請人偉文螺絲有限公司為營運需求新建廠房，依產業創新條例規定申請設置隆安扣件產業園區，本案前已召開 2 次專案小組討論在案，本次大會經專責審議小組委員討論後，決議事項如下，原則同意修正通過：

(一) 區位適宜性：

本案區位適宜性部分，經申請人補充說明後，考量本案基地位於本市國土計畫規劃之產業創新廊帶及 6-20 年未來發展地區範圍內，且周邊鄰近南六產業園區、橋頭科學園區、正隆紙器產業園區、角宿工業區等重要產業聚落，屬適宜發展工業使用之區位，尚符本市國土計畫部門空間發展計畫之指導，同意確認。

(二) 交通運輸規劃：

- 1、本案以基地東側約 5 公尺寬無名農路與基地內承諾退縮留設之 2 公尺寬交通用地作為本案第 2 條聯絡道路（緊急通路）部分，經申請人承諾負責維護管理緊急通路並取得另一土地承租人南六公司同意文件，尚符非都市土地開發審議作業規範專編第 8 編工業區開發計畫第 8 點緊急通路路寬不得小於 7 公尺規定，請將與南六公司簽訂之協議書納入計畫書內載明。另前開 7 公尺寬緊急通路應於第一期整地及公共設施施工階段一併完成開闢。
  - 2、申請人所提於基地北側及東南側各留設 1 處出入口部分，基地臨安新路側 30 公尺寬主要出入口位於都市土地範圍，其寬度、位置及與北側燁輝公司間路口規劃業經 113 年 6 月 24 日本市第 122 次都委會審議通過，以及基地東南側次要出入口之位置、開口朝向及寬度經調整後，有利消防救災車輛進出，原則同意。
  - 3、有關申請人承諾於基地主要出入口捐贈號誌設備部分，請依開發計畫書所載內容確實辦理。
- (三)有關基地主要出入口西側綠地配合本市第 122 次都委會決議建議，為兼顧交通安全，規劃以草皮、灌木方式綠化，請納入計畫書載明。另就今日會議說明本案基地內既有植栽分布情形、既有植栽處理作法（含保留或移除、原位置保留及基地內移植之樹種、數量及區位、施工期間暫植區規劃）等內容，亦請申請人納入開發計畫載明修正。
- 二、本案基地範圍同時涉及都市土地及非都市土地，參考過往審議案例，應俟都市計畫變更部分經兩級都委會審議通過並公告發布實施後，始得依規定核准非都市土地開發許可，惟考量國土計畫法第 45 條規定自國土功能分區

圖公告之日起（預計114年4月30日），區域計畫法不再適用，爰同意先行核准本案開發許可。另涉及都市計畫變更程序部分，請依下列事項辦理：

- (一) 本案應俟都市計畫變更部分經兩級都委會審議通過並發布實施後，非都市土地部分始得依「非都市土地使用管制規則」第23條規定辦理使用分區及使用地之變更編定異動登記。
  - (二) 前開都市計畫變更審定結果如與非都市土地開發計畫核定本內容不一致，應循區域計畫法或國土計畫法相關規定另案辦理變更。
  - (三) 考量本案產業園區係以全區範圍（含都市土地及非都市土地）據以整體規劃開發，倘本案都市計畫變更未獲兩級都委會審議通過，則非都市土地開發許可處分即失其效力。
- 三、請申請人於會議紀錄文到次日起1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，經依程序確認修正完竣，並俟函送內政部國土管理署協助審閱無意見後，再核准本案開發許可。
- 四、附帶決議：本案涉及高鐵限建範圍，請申請單位於基地開發前確實依相關規定（詳附錄一交通部鐵道局及高鐵公司意見）辦理。

## **第二案：高雄市杉林、旗山、內門、美濃及六龜區非都市土地使用分區檢討變更案**

### **一、業務單位報告：**

本次使用分區檢討變更係地政局依據水利局公告劃

出山坡地範圍資料辦理，將公告劃出山坡地範圍之杉林、旗山、內門、美濃及六龜區土地，由山坡地保育區及森林區調整為其他適當使用分區。本次檢討變更土地總計2,699筆土地，面積為329.515015公頃。

二、提案單位簡報：(略)

三、與會委員、單位發言意見摘要：(詳附錄二)

■ 決議：

- 一、本次變更係地政局配合水利局112年9月20日公告劃出山坡地範圍，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」非都市土地使用分區之檢討原則，將非屬山坡地範圍之山坡地保育區及森林區土地檢討變更為特定農業區及一般農業區，尚屬合理，同意依公展草案通過。
- 二、有關內政部國土管理署意見(詳附錄二)，請地政局及農業局將意見回應內容納入本案載明，後續一併報請內政部核備。
- 三、本案若獲中央通過後，請地政局補送配合修正之國土功能分區圖冊予國土管理署，供國土功能分區圖審議參考。

柒、臨時動議：無

捌、散會(下午3時55分)

## 附錄一、第一案與會委員及單位意見摘要：

### 一、丁委員澈士

- (一)出流管制計畫之執行，請將近期之凱米及山陀兒颱風作滾動式檢討。
- (二)植栽規劃及未來執行計畫，請針對樹木生長及健康狀況作盤查再植入，以保長久健康並配合樹木診療及疏剪，請專業為之，避免天然災害而致民眾生命財產安全之慮。

### 二、盧委員友義

現有植栽請儘可能避免砍伐並保留，廠房設計儘量避開現有喬木。

### 三、林委員佐鼎

- (一)請確定本案申請單位未來使用之最大型車輛為 12 公尺。
- (二)運土路線及工程車輛行駛路線，建議申請單位嚴格控管，避免砂石車、工程車輛走捷徑影響社區安全。

### 四、孔委員憲法

- (一)112 年 3 月 25 日專案小組會議本人意見已分項回覆並修正原計畫，簡要說明於頁「審-14」。
- (二)關於溫室氣體排放量、減量措施及效益說明（頁 3-191 至頁 3-198）建議增加估算現有植栽之碳吸附量、因本案開發建設伐除植栽所減少之碳吸附量，並說明本案降低因開發損失之碳吸附量的具體作法。

### 五、吳委員明溟

請開發單位補充說明廠區內部排水出基地後匯入哪條排水，另是否與橋頭科學園區逕流排水使用同一渠道，可能導致排水能量競合問題？

### 六、葉委員桂君

本案目前為台糖用地，農用土地目前已貢獻相關的碳吸收。未來開發，大部分面積已非綠地，雖然有保留部分面積作為植栽及綠地，但以現況為二氧化碳吸收基準點，開發後，二氧化碳吸收量是減少的。建議：

- (一)在開發階段（特別是建廠設置規劃），減碳目標及計算基準納入彌補現況二氧化碳吸收（減碳）差值。
- (二)建立節能減碳目標值、落實期程及自我查核及外部查核機制。

### 七、姚委員希聖

基地東側無名農路依簡報說明屬台糖公司土地，是否已有既成道路認定文件？本案以設定地上權方式辦理，請補充說明若地上權存續期間屆滿，基地內退縮留設之 2 公尺寬交通用地如何處理。

### 八、張委員秀敏

本案基地鄰近車瓜林斷層，未來建築設計時建議多加考慮，加強未來整體結構安全。

### 九、黃委員清和

- (一)基地東側 5 公尺無名農路之產權為何？請補充說明是否也是台糖土地。退縮 2 公尺拓寬為 7 公尺道路，請問拓寬 7 公尺道路之範圍為何？長度查 3-53 頁、3-54 頁之拓寬 7 公尺道路之範圍（長度）與 3-109 頁之範圍長度不同，請開發單位補充說明或修正。
- (二)查附件四與台糖公司之設定地上權協議書內容：「…使用土地，惟不得作為…及污水處理設施…等」。另查圖 3-1，本案開發確有設置污水處理廠 571.94 平方公尺，與協議書是否有違背，請與台糖公司再確認可行否，並提可行同意文件。

#### 十、廖委員泰翔(王宏榮代)

本案可行性規劃報告經召開 2 次審查會議，業依審查委員意見修正，本局於 112 年 7 月 20 日針對可行性規劃報告完成委員書面覆審確認審認。

#### 十一、蔡委員長展(黃振佑代)

隆安扣件案開發計畫書件資料第五章整地排水工程，經比對與本局 110 年 12 月 17 日所核定之出流管制規劃書內容尚符。本案倘奉准開發，後續仍請依「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」之規定於開工前取得出流管制計畫書之核定。

#### 十二、張委員淑娟(蔡耀吉代)

- (一)本案係以 12 公尺大貨車進行車行軌跡模擬，後續請提案單位依據「道路交通安全規則」規定確認營運車輛尺寸。
- (二)有關本案申請單位承諾於基地北側出入口捐贈號誌部分，考量涉及周邊道路標線調整，建議本案倘經審議通過，後續請開發單位設計完後先提送交通及道路主管機關審認再施工。

#### 十三、張委員瑞琿(許錦春代)

查計畫書 P. 3-1 表 3-1 土地使用編定及使用現況表內使用面積、P. 3-8 表 3-3 規劃構想及土地使用項目說明表內土地使用項目及土地面積、P. 3-9 表 3-4 土地使用強度表內容及 P. 3-102 停車供需檢討彙整表內停車位數量等內容與現有環評書件不同，本案已於 111 年 12 月 14 日公告環評審查結論，開發許可經審查後，請開發單位檢視審定內容是否與環評書件內容不同，若不同請依環境影響評估法規定辦理變更。

#### 十四、台灣糖業股份有限公司高雄區處

依設定地上權協議書，使用本公司土地不得單獨作為污水處理設施，本案規劃設置之污水處理設施係配合產業園區所需，同意設置。

#### 十五、高雄市政府都市發展局

- (一)請申請人補充說明基地內既有植栽分布情形、既有植栽處理作法（含保留或移除、原位置保留及基地內移植之樹種、數量及區位、施工期間暫植區規劃），並納入開發計畫載明修正。
- (二)P. 3-9 表 3-4 土地使用強度表中，編定為丁種建築用地之隔離設施（停車場及區內道路）項目，請申請人釐清「停車場」係指基地內之道路路邊停車格或路外停車場，適當調整文字，如有面積數據調整需求一併修正。
- (三)請申請人配合本次會議決議內容，更新且詳實填列非都市土地開發審議作業規範總編及專編條文規定查核表內辦理情形，並應於計畫書內文呈現相關內容。
- (四)都市計畫變更審定結果如與非都市土地開發計畫核定本內容不一致，應循區域計畫法或國土計畫法相關規定另案辦理變更。

#### 十六、內政部國土管理署（書面意見）

查本案前經本署（改制前）提供意見在案，有關申請人回復辦理情形，請貴府本權責查核確認。另有關本案因涉及都市計畫變更程序，擬俟都市計畫變更部分公告實施後再核准本案開發許可 1 事，依國土計畫法第 45 條規定，國土功能分區圖公告之日起，區域計畫法不再適用（預計 114 年 4 月 30 日），屆時未依區域

計畫法作成許可處分之案件，將無法續行辦理，爰本案如經貴市專責審議小組審議通過，後續行政作業仍請貴府考量都市計畫變更時程能否與前揭時限配合予以妥處。

## 十七、交通部鐵道局及高鐵公司（書面意見）

- (一) 經查本案土地使用計畫圖(公共設施或必要性服務設施用地)位於高鐵限建範圍內，攸關施工項目包含整地工程、挖填方、道路工程、滯洪池工程、綠美化等，請依「鐵路法」及「鐵路兩側禁建限建辦法」規定檢送相關資料文件，由各該管主管機關函轉交通部鐵道局審核，審核同意後始得為之。
- (二) 相關資料文件應包含工程平面圖、立面圖、開挖剖面圖，圖上應標明與高鐵之相關位置及距離(如有開挖作業，需標示開挖深度、寬度、長度)。
- (三) 本案攸關施工項目部分，建議檢送相關資料文件前先行辦理現場會勘，以瞭解各施工項目對高鐵結構及營運安全是否有影響。
- (四) 請起造人行文至交通部鐵道局索取高鐵竣工圖說，以利後續設計作業。
- (五) 本案隆安扣件產業園區之產業用地部分，雖距離高鐵結構物外緣約 80 公尺，但需考量施工車輛進出高鐵高架橋下方之注意事項。
- (六) 本案攸關施工項目之施工方式建議採用低震動工法，以確保高鐵營運安全。
- (七) 為確保高速鐵路營運安全，本案開發行為請依「鐵路兩側禁建限建辦法」辦理，並檢具相關申請資料後由該管主管機關會同交通部(鐵道局)審查許可後始得為

之。

#### 十八、高雄市政府農業局（書面意見）

本市燕巢區隆安扣件產業園區開發計畫，本局已以 110 年 11 月 3 日高市農務字第 11032659100 號函及 113 年 7 月 29 日高市農務字第 11331964700 號函分別回復本府經濟發展局同意變更非農業使用在案。

#### 十九、開發單位承諾事項：

- (一)未來本案基地東側 7 公尺道路（無名農路及基地內 2 公尺寬交通用地）由偉文公司開闢及維護管理，並承諾於本案第一期整地及公共設施施工階段開闢完成。
- (二)未來若有使用大型聯結車，本案後續提送交通影響評估時會提送主管機關審議。
- (三)有關本案基地北側出入口號誌，設計圖說將送市府交通局、工務局確認規劃內容後再行施作，並經前開單位驗收合格後再行捐贈。

## 附錄二、第二案與會委員及單位發言意見摘要：

### 一、丁委員澈士

無意見。

### 二、盧委員友義

美濃區龍肚段二小段檢討變更後，將造成部分山坡地保育區夾雜於 2 筆特定農業區土地間情形，為何不一併變更？

### 三、葉委員桂君

無意見。

### 四、姚委員希聖

高雄市國土功能分區圖及使用地土地清冊已報請內政部核定，中央後續將辦理到府訪視。本案將原山坡地保育區檢討變更為特定農業區或一般農業區，涉及原國土保安性質分區調整為農業發展地區，建議可於中央到府訪視時一併提出說明。

### 五、張委員秀敏

113 年 6 月在六龜、美濃及內門區等 3 個行政區辦理說明會，請補充說明旗山及杉林兩區居民是否知道本案訊息。

### 六、內政部國土管理署（書面意見）

（一）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第 7 點（四）規定：為加強資源保育辦理使用分區檢討變更，配合目的事業主管機關檢討變更其事業計畫範圍而劃出使用分區，或第一次劃定使用分區者，依下列原則辦理：

1、符合使用分區劃定或檢討變更原則者，應優先劃為河川

區、森林區或特定農業區。

2、未符合前目規定情形者，得恢復為原使用分區或檢討變更為毗鄰之使用分區。其中原使用分區為設施型使用分區者，得比照資源型使用分區變更相關規定辦理。

(二)請貴府補充說明旗山區新光段、杉林區八張犁段、火山段、集來段、大坑段、杉林段、內門區大埔段、萊子坑段、永吉段、虎頭山段、六龜區水冬瓜段、荖濃段、新發段及漢山段等地段之土地檢討變更為一般農業區之依據及理由。

## 七、國土署意見本府初步回應內容：

(一)高雄市政府地政局：

1、旗山區新光段、杉林區八張犁段、火山段、大坑段、杉林段、內門區大埔段、萊子坑段、永吉段、虎頭山段、六龜區新發段、羅漢山段，依上列變更原則（有無投資重大農業改良設施、面積完整達 25 公頃，農業使用達 80%、毗鄰特定農業區、是否位於農業經營專區或農產業專區）檢視，不符變更為特定農業區之原則。

2、杉林區集來段、六龜區水冬瓜段、荖濃段雖面積完整達 25 公頃農業用地比例達 80%，但毗鄰荖濃溪且屬原山坡地劃出地形起伏較大，另為銜接國土計畫此區亦未符合農業經營專區或農產業專區等農業發展地區第一類之劃設條件。

3、維持劃定為一般農業區。

(二)高雄市政府農業局（書面意見）：

本市旗山區、杉林區、內門區、六龜區等 4 區土地因公告劃出山坡地範圍，變更使用分區後為「一般農業區」，

經查上開土地現況尚未具備符合具優良農業生產環境，或曾投資建設重大建設改良設施之地區，且滿足面積規模大於 25 公頃以上與農業生產使用達 80%以上等變更為「特定農業區」之多項要件，並未符合「非都市土地使用分區之檢討原則」劃定為「特定農業區」之規定，且土地現況尚無符合國土計畫法農業發展地區第一類土地（優良農地）之要件，建請宜檢討變更為「一般農業區」較屬符合土地使用現況。