

檔 號：
保存年限：

抄
本

屏東縣政府 函

地址：900屏東縣屏東市自由路527號
承辦人：吳怡瑩
電話：08-7320415#3331
傳真：08-7325692
電子信箱：a001931@oa.pthg.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年3月17日
發文字號：屏府城都字第11110126200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本縣都市計畫委員會111年2月24日第231次會議紀錄
1份，請查照。

說明：依據本府111年2月18日屏府城都字第11105593200號開會
通知單續辦。

正本：潘主任委員孟安、邱黃肇崇副主任委員、李委員怡德、楊委員慶哲、程委員俊
、許委員美雪、陳委員錦屏、江委員國豐、顏委員幸苑、黃委員國維、洪委員
曙輝、黃委員名義、蔡委員錫謙、陳委員彥仲、賴委員碧瑩、王委員世賢、白
委員金安、蔡委員厚男、郭委員瑞坤、林委員佐鼎、屏東縣屏東市公所(審議
第1案)、交通部臺灣鐵路管理局(審議第1案)、城都國際開發規劃管理顧問有
限公司(審議第2案)

副本：本府城鄉發展處都市計畫科(2份)

裝

訂

線

屏東縣都市計畫委員會第 231 次會議紀錄

壹、開會時間：111 年 2 月 24 日（星期四）下午 02 時 30 分

貳、開會地點：本府北棟 304 會議室

參、主持人：邱黃肇崇副主任委員代

彙整：吳怡瑩

肆、出席單位與人員：詳如會議簽到單

（審議第二案王委員世賢依「各級都市計畫委員會組織規程」第 11 條規定自行迴避）

伍、審議案件：

第一案、「擬定屏東火車站周邊土地更新地區都市更新計畫案案」

決議：本案修正後通過，除下列各點修正意見以外，依本次交通部臺灣鐵路管理局所提送都市更新計畫書通過。

一、有關都市設計準則部分修正意見：

- （一）考量為維護本都市更新地區附近公共設施服務水準品質，增訂本區域建築物開發量體規定，商(特)區於法定容積以外增加建築容積後，不得超過建築基地一點四倍之法定容積。
- （二）建築基地臨 12 米以上道路，除應自道路境界線退縮 5 米設置人行步道與植栽外，倘欲配置停車場出入口，應另額外留設適當之汽車引道空間，避免汽車因等候進入而衍伸道路之通行問題，且引道空間不得設置於 5 米退縮地帶範圍內。
- （三）考量屏東地區機車為主要使用運具，增訂未來應依本縣建築物交通影響評估審議小組審查結果設置適當機車停車場格位數。

二、都市更新計畫書修正意見：

- （一）補充現況、未來與高鐵延伸之配合發展與規劃，並更新計畫書中所有相關數據與圖文資料至最新。
- （二）更新現況停車空間資訊(第 12 頁)並補充分析是否符合當地開發規模。
- （三）計畫書第 23 頁有關夜間照明設備規劃，請依屏東地方性需求調整規劃。

三、後續應辦事項：

為利後續招商順利，請交通部臺灣鐵路管理局後續儘速準備相關案例與資料，與縣府研商都市更新擬提供公益性設施項目與面積。

第二案、修訂「屏東縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點及第五點

決議：本案除下列修正各點意見外，其餘依業務單位提案條文通過。

- 一、建議條文第三條各款條文為求語意明確通順，條文可修改為先說明基地面積限制，再說明面臨路寬與鄰接道路長度條件。以第三條第一項第一款第一目為例，建議修正為：「基地面積達五百平方公尺以上，臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，且臨接道路長度達二十五公尺以上或大於基地周長之六分之一。」
- 二、建議於修正說明欄位補充說明是參考哪些縣市的規定，以利查考。

陸、散會：下午 04 時 00 分

屏東縣都市計畫委員會 111 年 2 月 24 日第 231 次會議紀錄

編號	審議第一案	所屬鄉、鎮、市	屏東市
案名	擬定屏東火車站周邊土地更新地區都市更新計畫案		
說明	<p>一、計畫緣起：</p> <p>過去市區鐵路沿線多屬都市發展條件不佳的窳陋地區，站區周邊地區的再發展扮演修補前後站城市隙縫、連結地區文化與觀光機能的重要介質，本更新計畫將以公有地為觸媒，並整合私有地引導站區環境的活化再造，在中央、地方與公有土地管理機關之間，達成實質的活化並發揮市中心區城市新風貌的意象，作為站區再發展的主要規劃方向。</p> <p>(一)配合捷運化 TOD 發展，落實都會區通勤服務之連結 (二)配合屏東火車站新建，更新周邊老舊建築 (三)站區公私有地結合，達成市中心區活化的效用</p> <p>二、更新計畫法令依據：</p> <p>依前次會議委員意見修正，補充說明「臺鐵高雄—屏東潮州捷運化建設計畫(屏北鐵路高架化)」完工後，因車站周邊兩側土地仍處低度使用及閒置狀態，故本案依據「都市更新條例」相關規定辦理，並依條例第六條第一項第三款、第四款劃定為更新地區。</p> <p>三、申請單位：</p> <p>交通部臺灣鐵路管理局</p> <p>四、更新地區範圍：</p> <p>本都市更新地範圍以屏東火車站東西兩側鐵路高架化後騰空土地為主，東側範圍北起光復路，東抵復興路，西、南以屏東車站站體為界；西側範圍北起光復路，東至重慶路，西抵柳州街，南以屏東車站站體為界，土地包含屏東市新街段三小段 3、4-6、4-7、4-8、4-9、4-10、4-11、6-7、6-8、6-9、6-10、6-11、6-12、7-1、7-2、7-3、7-5、8-3、9、10、44-4、44-10、44-12、45-5、45-9、45-12、200、200-16 地號等 28 筆土地，面積總計約為 22,102 平方公尺。並依前次會議委員意見修正本案更新地區範圍示意圖，詳附圖一。</p> <p>五、辦理經過：</p> <p>(一)公開展覽日期：110 年 11 月 10 日起 30 日。 (二)公開說明會日期：110 年 11 月 24 日上午 10 時 30 分。 (三)第一次屏東縣都委會審議：111 年 1 月 17 日上午 10 時 30 分。依會議決議修正後，由委員會專案小組先行聽取簡報及研提具體建議意見後，再行提會討論。</p>		
說明			

六、實質再發展概要：

(一)再發展定位—雙鐵綠意與住商複合區

(二)更新機能發展構想：1.主題商購 2.休憩商旅 3.景觀居住 4.通勤轉乘

(三)都市設計規範：1.一般通則性設計原則 2.永續生態設計原則 3.健康生活環境。

依前次委員會議建議修正及回應，說明如下：

- A. 有關都市設計與未來及現況公共設施融合或連結方式之議題，本案退縮空間依設計原則應設置人行步道與植栽帶等帶狀式公共空間，以形塑綠意步行空間並與提供必要之公共設施及結合方向引導連接之效果，整合串連整體活動系統。
- B. 退縮規範部分，於建築物退縮規劃中除規範面臨 12 米以上道路，應自道路境界線退縮 5 米以上建築；另為降低列車通行對建築居住品質之影響，增加建築基地與鐵路廊道間，應自高架橋外緣退縮 10 米以上建築，且建築物 5 樓以上間之鄰棟間距應留設至少 10 米，以維持基地內建築物通風、採光、逃生救難等居住品質。
- C. 有關停車空間設置之規定議題，本案土地使用分區管制要點中已要求商業區（特）（附）應依「建築技術規則」設置停車空間規定之 1.5 倍附設停車空間。考量本案開發後產生交通衝擊議題，於更新計畫之都市設計規範—停車及車行動線規劃中，增加配合「屏東縣建築物交通影響評估審查規定」辦理之規範。

七、更新單元劃定基準：

鑒於屏東火車站周邊私有地參與更新意願及保留開發範圍的彈性，於都市更新計畫內暫不進行更新單元劃定，為利後續都市更新招商及開發之彈性，依據「屏東縣都市更新單元劃定基準」第 3 條規定作為本計畫更新單元劃定基準。

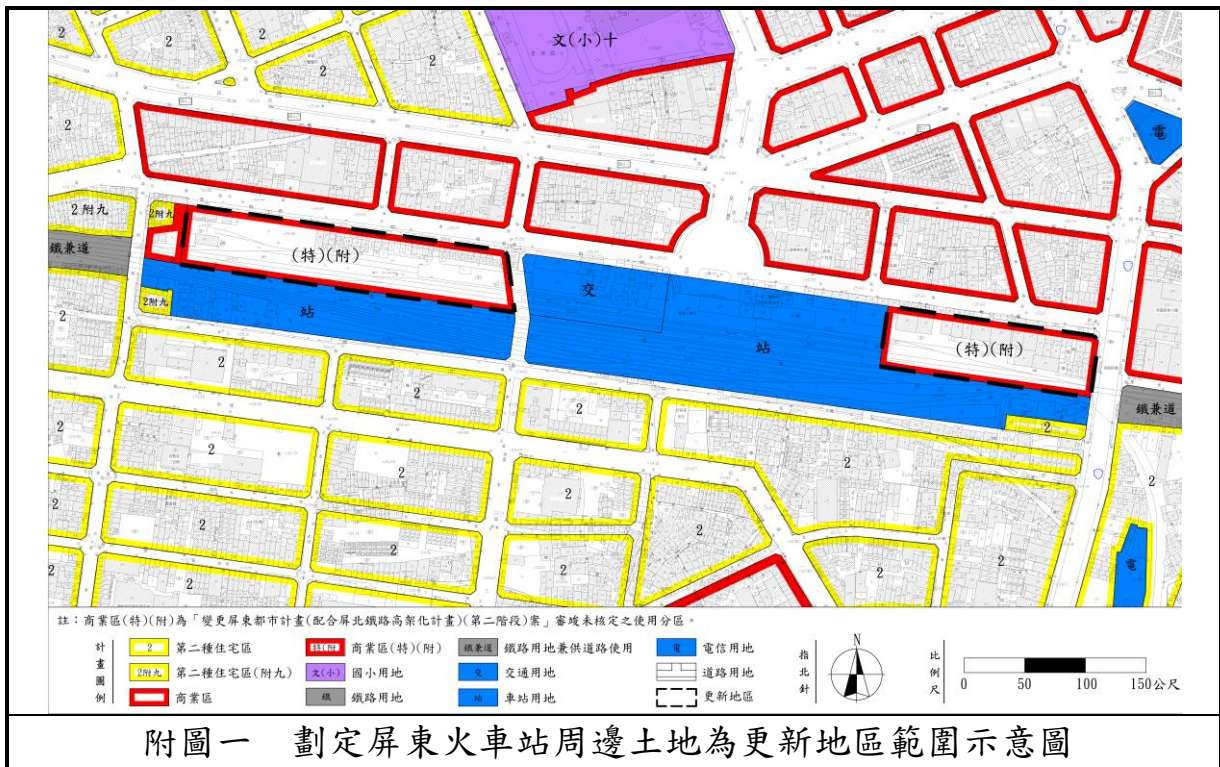
八、公民或團體陳情意見：無。

九、補充說明：

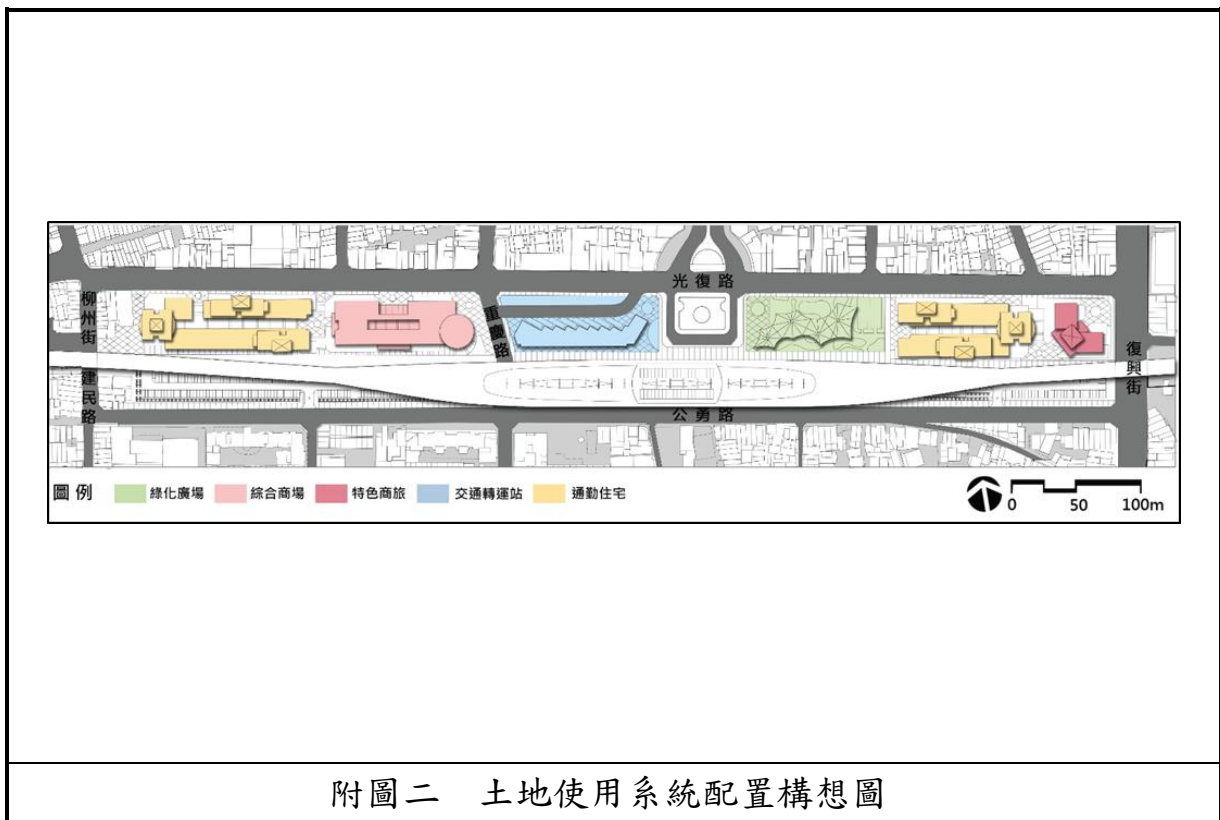
(一)容積移轉議題：前次會議委員建議評估本案是否適用容積移轉，本案就都市更新容積獎勵加以容積移轉量體模擬試算，試算增加容移 30%，西側約增加容積 0.5 萬坪，約增加 3 至 4 層樓高；東側約增加容移 30%約增加容積 0.35 萬坪，約增加 3 至 4 層樓高。經評估加入容積移轉量體將拉伸建築高度並增加營建負擔及共同負擔比率，故增加容移未必利於更新招商，後續將於招商評選文件中納入限制不得容積移轉之相關規範。

(二)土地權屬清冊：本案依 111 年 2 月查詢內容，更新範圍內土地所

	<p>有權人及土地公告現值資訊，詳本案計畫書附錄一。</p> <p>十、檢附</p> <p>附圖一 劃定屏東火車站周邊土地為更新地區範圍示意圖</p> <p>附圖二 土地使用系統配置構想圖</p> <p>十一、以上提請委員會審議。</p>
<p>決 議</p>	<p>本案修正後通過，除下列各點修正意見以外，依本次交通部臺灣鐵路管理局所提送都市更新計畫書通過。</p> <p>一、有關都市設計準則部分修正意見：</p> <p>(一) 考量為維護本都市更新地區附近公共設施服務水準品質，增訂本區域建築物開發量體規定，商(特)區於法定容積以外增加建築容積後，不得超過建築基地一點四倍之法定容積。</p> <p>(二) 建築基地臨12米以上道路，除應自道路境界線退縮5米設置人行步道與植栽外，倘欲配置停車場出入口，應另額外留設適當之汽車引道空間，避免汽車因等候進入而衍伸道路之通行問題，且引道空間不得設置於5米退縮地帶範圍內。</p> <p>(三) 考量屏東地區機車為主要使用運具，增訂未來應依本縣建築物交通影響評估審議小組審查結果設置適當機車停車場格位數。</p> <p>二、都市更新計畫書修正意見：</p> <p>(一) 補充現況、未來與高鐵延伸之配合發展與規劃，並更新計畫書中所有相關數據與圖文資料至最新。</p> <p>(二) 更新現況停車空間資訊(第12頁)並補充分析是否符合當地開發規模。</p> <p>(三) 計畫書第23頁有關夜間照明設備規劃，請依屏東地方性需求調整規劃。</p> <p>三、後續應辦事項：</p> <p>為利後續招商順利，請交通部台灣鐵路管理局後續儘速準備相關案例與資料，與縣府研商都市更新擬提供公益性設施項目與面積。</p>



附圖一 劃定屏東火車站周邊土地為更新地區範圍示意圖



附圖二 土地使用系統配置構想圖

屏東縣都市計畫委員會 111 年 2 月 24 日第 231 次會議紀錄

編號	審議第二案	所屬鄉、鎮、市	屏東縣
案名	修訂「屏東縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」第三點及第五點		
說明	<p>壹、修訂緣起：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「屏東縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點」（附件 1）係於 109.05.14 屏府城都字第 10917681700 號函發布生效，其中第三點有關容積移轉接受基地之規定如下：「三、接受基地應以下列使用分區為限：（一）位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一：1.基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達五百平方公尺以上。2.基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。（二）位於商業區之土地，基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。：...（後略，詳附件 1）。」。 2. 承上，本處自該審查要點修正公告後，接獲不動產同業開發公會與建築師公會提出修改建議，建議刪除臨接長度大於基地周長之六分之一，並建議商業區由基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路修改為八公尺。 3. 本處考量原「屏東縣政府都市計畫容積移轉審查許可要點」第三點接受基地臨接計畫道路之臨接長度僅有需大於基地周長之六分之一，與建築技術規則建築技術規則建築設計施工篇」第 282 條，留設開放空間得增加樓地板面積之建築基地條件為：「...(略)其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上」，為使申請獎勵之基地條件一致，增加連續臨接長度在二十五公尺以上之規定。 4. 考量本縣之商業區建築基地以臨接寬度達八公尺以上為大宗，故增加商業區基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，臨接長度大於應達二十五公尺以上或基地周長之六分之一且面積達一千平方公尺以上者為接受基地，可移入容積以基準容積之百分之二十為限。 5. 配合第三點修正，併同修正第五點。 <p>貳、法令依據：</p> <ol style="list-style-type: none"> （一）都市計畫法第 83 條之 1 （二）都市計畫容積移轉實施辦法第 4 條第 1 項：「直轄市、縣（市）主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件， 		

<p>說 明</p>	<p>提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。」</p> <p>參、修訂內容： 詳附件一 屏東縣政府都市計畫容積移轉審查許可要點第三點及第五點草案對照表</p> <p>以上提請大會審議</p>
<p>決 議</p>	<p>本案除下列修正各點意見外，其餘依業務單位提案條文通過：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、建議條文第三條各款條文為求語意明確通順，條文可修改為先說明基地面積限制，再說明面臨路寬與鄰接道路長度條件。以第三條第一項第一款第一目為例，建議修正為：「基地面積達五百平方公尺以上，臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，且臨接道路長度達二十五公尺以上或大於基地周長之六分之一。」 二、建議於修正說明欄位補充說明是參考哪些縣市的規定，以利查考。

附件一 屏東縣政府都市計畫容積移轉審查許可要點第三點草案對照表

修正規定(草案)	現行規定	修正說明
<p>三、接受基地應以下列使用分區為限：</p> <p>(一) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，臨接長度應達二十五公尺以上或大於基地周長之六分之一，且面積達五百平方公尺以上。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路，臨接長度應達二十五公尺以上或大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>(二) 位於商業區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，臨接長度應達二十五公尺以上或大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路，臨接長度應達二十五公尺以上或大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>(三) 經都市計畫指定之地區，並符合該都市計畫之容積移轉相關規定。</p> <p>前項接受基地不得有下列各款情形之一：</p> <p>(一) 已領有使用執照之土地辦理增建。</p> <p>(二) 位於山坡地範圍內土地。</p> <p>(三) 依本縣各都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</p> <p>(四) 經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(五) 文化資產定著土地所在街廓，或因文化資產因素而須辦理都市設計審議之地區(如附件一所示)。</p> <p>(六) 依其他相關法令規定禁止容積移轉之土地。</p> <p>接受基地應以一宗建築基地為限，且接受基地範圍應與都市設計審議範圍及申請建造執照範圍一致。</p>	<p>三、接受基地應以下列使用分區為限：</p> <p>(一) 位於住宅區之土地，且符合下列各款情形之一：</p> <p>1. 基地臨接寬度達八公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達五百平方公尺以上。</p> <p>2. 基地臨接寬度達十二公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>(二) 位於商業區之土地，基地臨接寬度達十公尺以上之計畫道路，臨接長度大於基地周長之六分之一，且面積達一千平方公尺以上。</p> <p>(三) 經都市計畫指定之地區，並符合該都市計畫之容積移轉相關規定。</p> <p>前項接受基地不得有下列各款情形之一：</p> <p>(一) 已領有使用執照之土地辦理增建。</p> <p>(二) 位於山坡地範圍內土地。</p> <p>(三) 依本縣各都市計畫規定或原擬定機關公告禁止容積移轉、獎勵地區之土地。</p> <p>(四) 經本縣都市計畫委員會決議，並由本府公告禁止容積移轉地區之土地。</p> <p>(五) 文化資產定著土地所在街廓，或因文化資產因素而須辦理都市設計審議之地區(如附件一所示)。</p> <p>(六) 依其他相關法令規定禁止容積移轉之土地。</p> <p>接受基地應以一宗建築基地為限，且接受基地範圍應與都市設計審議範圍及申請建造執照範圍一致。</p>	<p>1. 考量建築技術規則建築設計施工篇」第 282 條，適用之建築基地其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長六分之一以上，為避免申請基地條件不相同，故增列第三點第一款第一目、第二款第一目、第二目之計畫道路臨接長度規定。</p> <p>2. 因應本縣商業區臨接計畫道路之寬度以八公尺為大宗，故增加接受基地條件，惟其基地面積仍以原規劃原意訂定，以達一千平方公尺以上者為限。</p>
<p>五、第三點第一項第一款第一目、第三點第一項第二款第一目接受基地可移入容積，以基準容積之百分之二十為限；第三點第一項第</p>	<p>五、第三點第一項第一款第一目接受基地可移入容積，以基準容積之百分之二十為限；第三點第一項第一款第二目、第二款接受基地</p>	<p>配合第三點修正，修正第五點。</p>

修正規定 (草案)	現行規定	修正說明
<p>一款第二目、第二款第二目接受基地之可移入容積，以基準容積之百分之三十為限。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經屏東縣都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加，但最高不得超過基準容積之百分之四十。</p> <p>接受基地依本要點移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。</p> <p>前項容積總和不含都市更新獎勵容積。</p>	<p>之可移入容積，以基準容積之百分之三十為限。</p> <p>位於整體開發地區、實施都市更新地區或其他都市計畫指定地區範圍內接受基地之可移入容積，經屏東縣都市設計審議委員會審議通過者，得酌予增加，但最高不得超過基準容積之百分之四十。</p> <p>接受基地依本要點移入之容積加計其他依法規規定予以獎勵之容積總和，不得超過各該建築基地法定容積之百分之五十。</p> <p>前項容積總和不含都市更新獎勵容積。</p>	