

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫
(部分第六種住宅區為水溝用地) 書

內 政 部

中華民國九十四年十二月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(部分第六種住宅區為水溝用地)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	內政部	
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部營建署	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	自民國94年8月8日起至民國94年9月6日止，分別於高雄縣政府及橋頭鄉公所公開展覽，計30天。 民國94年8月12、13、16日刊登於自由時報。
	公 開 說明會	時間：民國94年8月15日(星期一)上午10時30分。 地點：高雄縣橋頭鄉公所。
人民或團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政 部級	內政部都市計畫委員會 94年11月1日第620次會審查通過。

目 錄

壹、緣起	1
貳、變更計畫法令依據	3
參、變更計畫位置與範圍	4
肆、變更計畫理由	7
伍、變更計畫內容	8
陸、事業及財務計畫	11

附件一 內政部營建署94年6月9日營署鎮字第0942909951函

附件二 變更範圍地籍資料

圖 目 錄

圖一	變更位置示意圖	5
圖二	變更範圍地籍示意圖	6
圖三	變更計畫示意圖	9
圖四	工程計畫-排水計畫示意圖	12
圖五	工程計畫-排水設施示意圖	13

表 目 錄

表一	變更範圍土地屬性資料表	4
表二	變更內容明細表	8
表三	變更前後土地使用計畫面積對照表	10
表四	事業及財務計畫表	11

壹、緣起

為紓解高雄都會區中心都市人口成長壓力，配合土地儲備制度，解決都會區住宅不足及房價飆漲問題，並調整高雄都會區空間結構，引導高雄都會區向北發展，樹立都市發展典範，本部營建署於民國八十一年奉行政院指示執行高雄新市鎮之開發；並於民國八十三年二月公告實施「高雄新市鎮特定區主要計畫」，並依都市計畫法第十七條規定，於同年六月公告實施「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，作為高雄新市鎮開發建設之藍圖。惟自民國八十四年下半年起，陸續遭逢房地產景氣低靡、人口成長趨緩、住宅供給過剩等問題，爰透過開發時序調整及財務改善計畫因應，於民國九十一年辦理新市鎮定位及開發策略全面檢討調整，將高雄新市鎮重新定位為「都會休閒城市」，即具備都會休閒風格與生活魅力的綠色永續城市，結合區域產業與文化特性，以開發台糖橋仔頭糖業文化產業園區及輕軌捷運系統為旗艦計畫，發展以休閒型、知識型及居住型產業為核心的複合型城市，成為南台灣休閒、學習、研發、生態與能源等資訊轉換與實踐的人文與科技新核心。

鑑於以往大坪頂、林口新市鎮之開發經驗，第一期開發計畫之成敗，嚴重影響高雄新市鎮後續之整體推動，具關鍵角色，其中公共建設計畫更是扮演促進民間投資意願的催化劑，本部亦已將其列入中程施政計畫（九十一至九十四年度）中（屬「推動人文與藝術的公共建設」子項下之「新市鎮重大公共建設計畫」小項）。

高雄新市鎮特定區第一期發展區（即綜合示範社區）面積計約338.23公頃，其中辦理區段徵收面積270.64公頃，分回抵價地面積計71.65公頃、無償公共設施用地計75.57公頃、剩餘可標讓售土地面積計74.78公頃（不含高雄都會公園面積48.64公頃），目前已標讓售土地面積計7.82公頃，已回收金額計新台幣11.62億元；公共建設方面，分為A、B、C、D1及D2區公共工程，自民國八十三年開發迄今，各項公共設施、基礎建設（包括整地、道路、共同

管道、下水道系統、社區公園等)都已陸續完工，並已完成A、B、C及D 1區公共工程，僅餘之D 2區公共工程亦於本(九十四)年度一月十二日開工(工程名稱：高雄新市鎮綜合示範社區D 2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理)，預計於民國九十六年四月完工，發展前景可期。

前開D 2區公共工程涵蓋第一期發展區西側新增擴大區公共工程，計畫內容為配合全區排水計畫需要，沿計畫區邊界施作二公尺等寬之排水設施及步道用地，所需用地均屬本部營建署管理之國有土地，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫劃設為第六種住宅區，該部分工程預計於民國九十四年底完成，為符都市計畫土地使用分區管制精神，並爭取計畫之時效性以利工程計畫之進行，爰依規定辦理個案變更都市計畫。

貳、變更計畫法令依據

本案係為配合高雄新市鎮重大公共建設計畫之執行(已列入本部中程施政計畫【九十一至九十四年度】)，業經本部營建署報部奉核准依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，視為「為配合中央興建之重大設施時」，辦理個案變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(詳附件一)。

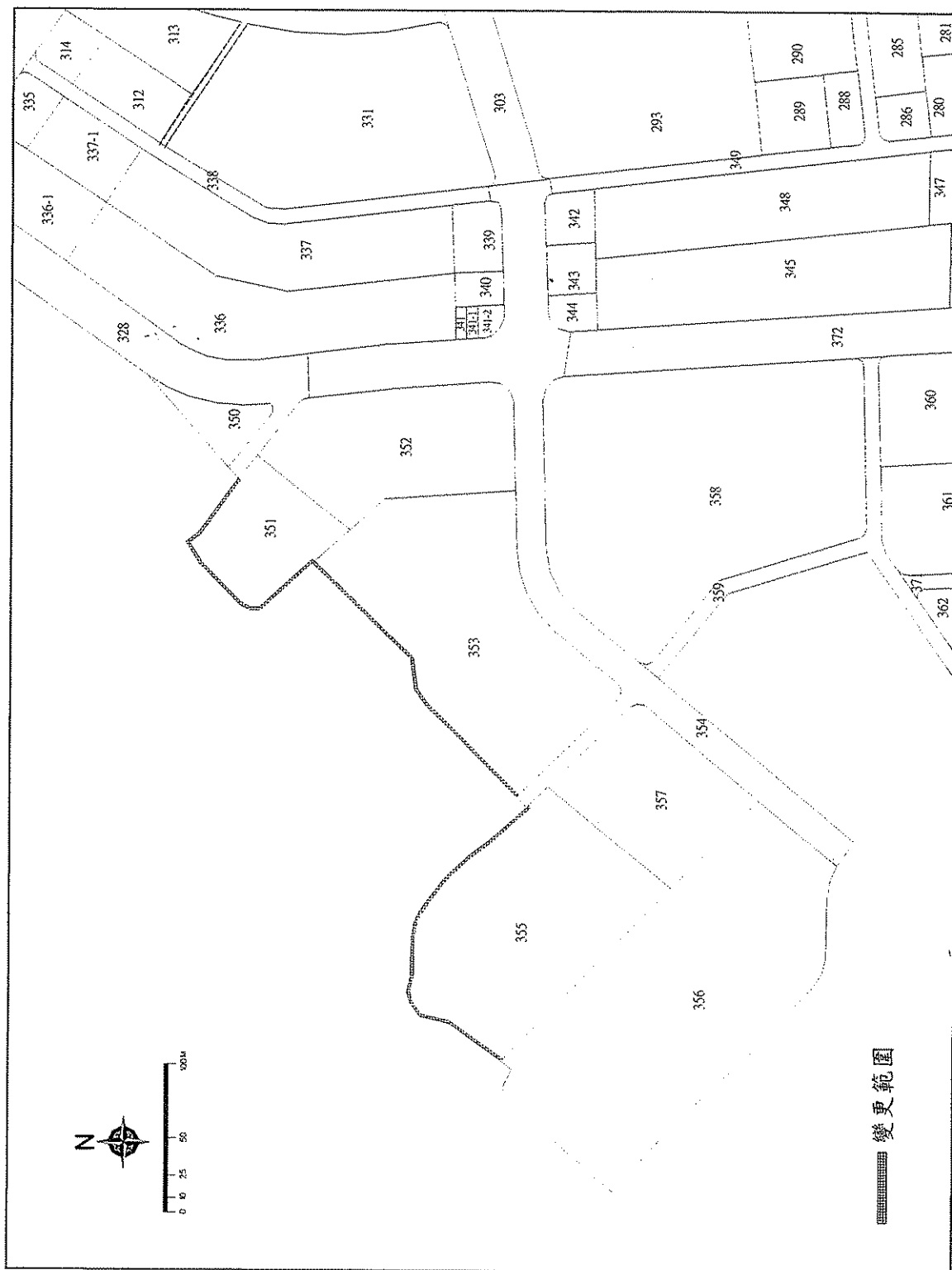
參、變更計畫位置與範圍

本變更案位高雄新市鎮特定區第一期發展區西側新增擴大區界，即11-44-10M計畫道路以西、4-3-20M計畫道路以北之計畫範圍線，變更範圍係沿計畫範圍線內縮二公尺等寬範圍，面積約1254.1006平方公尺（圖一、二）。變更範圍土地標示包括橋頭鄉後壁田段351、353、355地號等三筆土地（均為部分），均屬本部營建署管理之國有土地，其土地屬性資料詳表一及附件二。

表一 變更範圍土地屬性資料表

鄉鎮 市別	地段 別	地號別	面積 (㎡)	土地所有權人 (管理者)	變更使用 面積(㎡)	土地使用分區		備註
						原計畫	新計畫	
橋 頭 鄉	後 壁 田 段	351	5934.06	中華民國 (內政部營建署)	348.3893	住宅區	水溝用地	
		353	20900.47	中華民國 (內政部營建署)	426.6827	住宅區	水溝用地	
		355	17791.49	中華民國 (內政部營建署)	479.0286	住宅區	水溝用地	
合 計			44626.02	--	1254.1006	--	--	

註：表列變更使用面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖二 變更範圍地籍示意圖

肆、變更計畫理由

- 一、高雄新市鎮重大公共建設計畫已列入本部中程施政計畫（九十一至九十四年度），為使高雄新市鎮綜合示範社區盡早呈現完整的新市鎮風貌並促進民間投資意願，僅餘之D2區公共工程扮演關鍵性角色，準此配合「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」計畫之推動，將新增擴大區邊界二公尺等寬範圍內所需之排水設施及步道用地依都市計畫土地使用分區管制精神變更為水溝用地實屬必要，該部分工程預計於民國九十四年底完成，若併入本次都市計畫通盤檢討案辦理，恐緩不濟急，為爭取計畫執行的時效性，滿足實際發展需要，辦理都市計畫個案變更確有其必要性及迫切性。
- 二、變更範圍土地，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫劃設為第六種住宅區，供作排水設施及步道使用後，將減少住宅區可標售土地面積，為符實際，辦理都市計畫個案變更確有必要。
- 三、變更範圍所需用地面積約1254.1006平方公尺，均屬本部營建署管理之國有土地（詳附件），未來執行上不會產生糾紛；開發經費併「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」工程計畫辦理（新台幣參億參仟伍佰萬），已編入本部營建署九十三年度預算執行，事業及財務計畫具可行性。

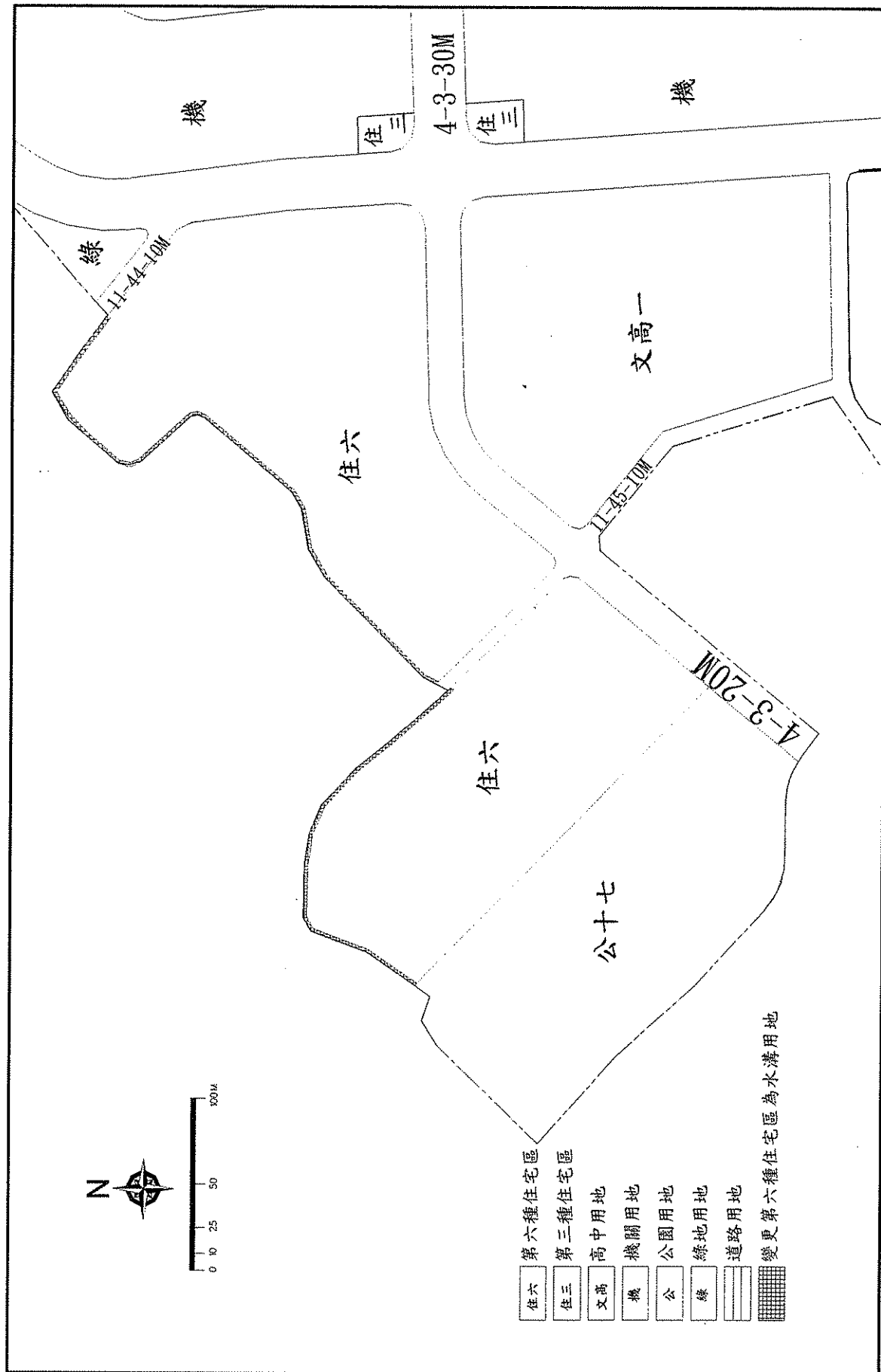
伍、變更計畫內容

本變更案係為配合高雄新市鎮特定區綜合示範社區排水工程之實際需要，將部分第六種住宅區(面積約1254.1006平方公尺)變更為水溝用地，供施作排水設施及步道用地使用(表二、圖三)。

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫因此個案變更導致之土地使用類別面積分配變動情形詳表三。

表二 變更內容明細表

變更位置 及 範圍	變更計畫內容		變更計畫理由	備 註
	原計畫	新計畫		
高雄新市鎮特定區第一期發展區西側新增擴大區界，即11-44-10M計畫道路以西、4-3-20M計畫道路以北之計畫範圍線。變更範圍係沿計畫範圍線內縮二公尺等寬範圍。	第六種住宅區(面積約1254.1006平方公尺)	水溝用地(面積約1254.1006平方公尺)	一、高雄新市鎮重大公共建設計畫已列入本部中程施政計畫(九十一至九十四年度)，為使高雄新市鎮綜合示範社區盡早呈現完整的新市鎮風貌並促進民間投資意願，僅餘之D2區公共工程扮演關鍵性角色，準此配合「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」計畫之推動，將新增擴大區邊界二公尺等寬範圍內所需之排水設施及步道用地依都市計畫土地使用分區管制精神變更為水溝用地實屬必要，該部分工程預計於民國九十四年底前完成，若併入本次都市計畫通盤檢討案辦理，恐緩不濟急，為爭取計畫執行的時效性，滿足實際發展需要，辦理都市計畫個案變更確有其必要性及迫切性。 二、變更範圍土地，高雄新市鎮特定區第一期細部計畫劃設為第六種住宅區，供作排水設施及步道使用後，將減少住宅區可標售土地面積，為符實際，辦理都市計畫個案變更確有必要。 三、變更範圍所需用地面積約1254.1006平方公尺，均屬本部營建署管理之國有土地(詳附件)，未來執行上不會產生糾紛；開發經費併「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」工程計畫辦理(新台幣參億參仟伍佰萬)，已編入本部營建署九十三年度預算執行，事業及財務計畫具可行性。	1. 變更範圍土地標示包括橋頭鄉後壁田段351、353、355地號等三筆土地(均為部分)。 2. 變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖三 變更計畫示意圖

表三 變更前後土地使用計畫面積對照表

土地使用類別		變 更 前			變更增減面積 (公頃)	變 更 後		
		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積百分比(%)	佔都市發展用地面積百分比(%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.68	0.20	0.21		0.68	0.20	0.21
	第二種住宅區	5.44	1.61	1.68		5.44	1.61	1.68
	第三種住宅區	37.24	11.01	11.52		37.24	11.01	11.52
	第四種住宅區	9.74	2.88	3.01		9.74	2.88	3.01
	第五種住宅區	17.24	5.10	5.33		17.24	5.10	5.33
	第六種住宅區	16.71	4.94	5.17	-0.1254	16.5846	4.90	5.13
	住商混合區	8.07	2.39	2.50		8.07	2.39	2.50
	社區商業區	12.57	3.72	3.89		12.57	3.72	3.89
	行政區	1.41	0.42	0.44		1.41	0.42	0.44
	環保設施專用區	7.14	2.11	2.21		7.14	2.11	2.21
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.18	0.19		0.62	0.18	0.19
	車站專用區	0.99	0.29	0.31		0.99	0.29	0.31
	河川區	14.90	4.41	--		14.90	4.41	--
	土地使用分區小計	132.75	39.25	36.45	-0.1254	132.6246	39.21	36.41
公共 設施 用地	機關用地	12.14	3.59	3.75		12.14	3.59	3.75
	廣場兼停車場用地	2.72	0.80	0.84		2.72	0.80	0.84
	公園用地	7.55	2.23	2.34		7.55	2.23	2.34
	文小用地	5.30	1.57	1.64		5.30	1.57	1.64
	文中用地	5.23	1.55	1.62		5.23	1.55	1.62
	文中小用地	3.15	0.93	0.97		3.15	0.93	0.97
	文高用地	3.32	0.98	1.03		3.32	0.98	1.03
	綠地用地	1.29	0.38	0.40		1.29	0.38	0.40
	污水處理場用地	5.14	1.52	1.59		5.14	1.52	1.59
	人行步道用地	1.01	0.30	0.31		1.01	0.30	0.31
	道路用地	57.33	16.95	17.73		57.33	16.95	17.73
	墓地用地	2.73	0.81	0.84		2.73	0.81	0.84
	批發市場用地	1.86	0.55	0.58		1.86	0.55	0.58
	公園(都會公園)用地	91.59	27.08	28.33		91.59	27.08	28.33
	公園兼自來水設施用地	1.17	0.35	0.36		1.17	0.35	0.36
	園道用地	2.18	0.64	0.67		2.18	0.64	0.67
	電信用地	1.23	0.36	0.38		1.23	0.36	0.38
	變電所用地	0.54	0.16	0.17		0.54	0.16	0.17
	水溝用地	--	--	--	+0.1254	0.1254	0.04	0.04
	公共設施用地小計	205.48	60.75	63.55	+0.1254	205.6054	60.79	63.59
都市發展用地		323.33	--	100.00		323.33	--	100.00
計畫總面積		338.23	100.00	--	--	338.23	100.00	--

資料來源：1. 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫書。

2. 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫書案發布實施迄今之歷次都市計畫個案變更計畫書。

註：1. 都市發展用地面積不包括河川區。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

陸、事業及財務計畫

配合「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」工程計畫，本案事業計畫及財務計畫如后：

一、事業計畫

(一)「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」工程計畫自九十四年一月至九十六年四月止；其中新增擴大區之排水設施及步道工程預計於九十四年底前施作完成。

(二)開發主體：內政部營建署。

(三)用地取得方式：變更範圍內土地均屬本部營建署管理之國有土地。

(四)新增擴大區排水設施及步道工程計畫：詳圖四、五。

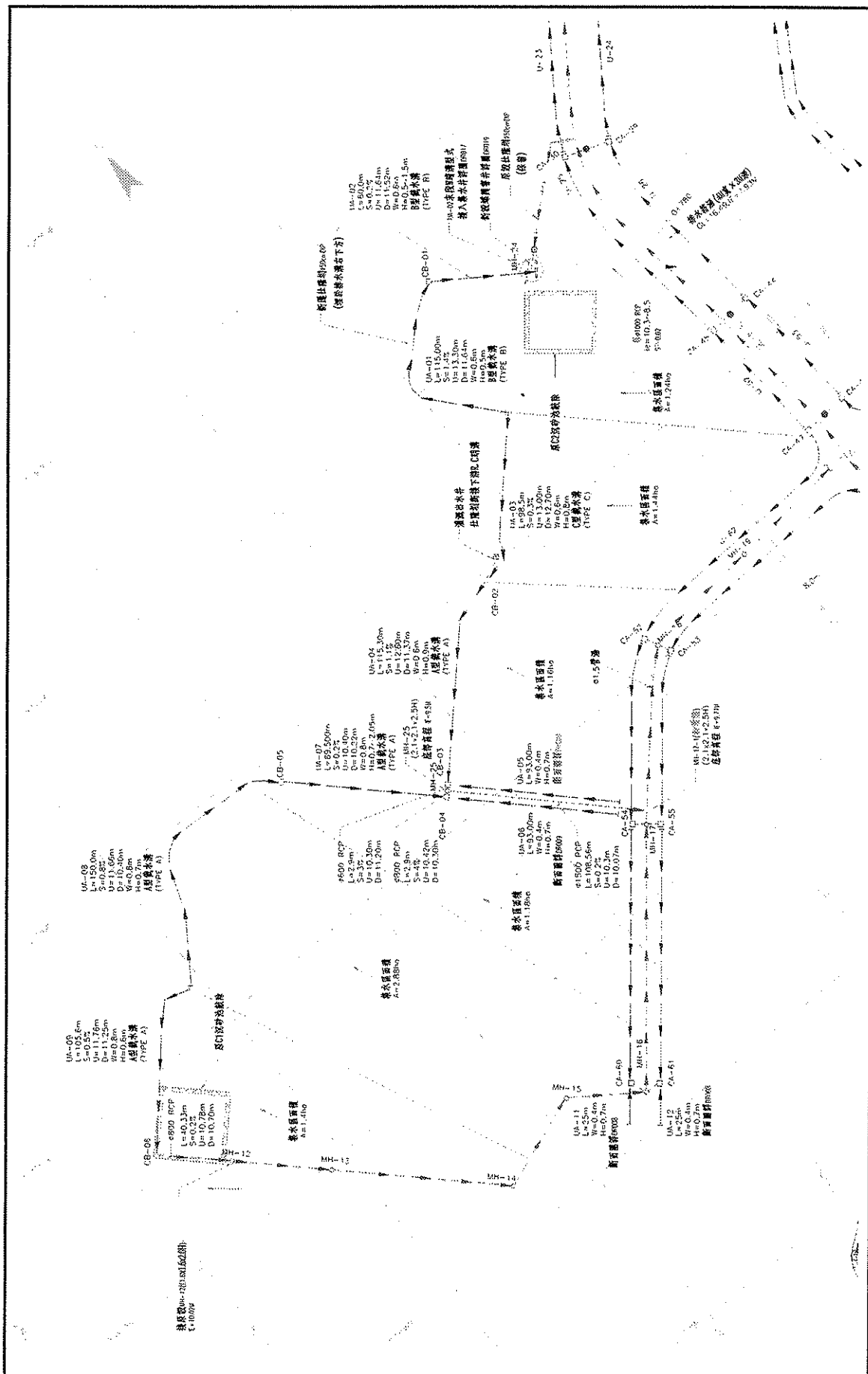
二、財務計畫

新增擴大區排水設施及步道工程計畫係屬「高雄新市鎮綜合示範社區D2區公共工程、全區植栽及鋪面工程、第二期號誌及照明工程暨維護管理」工程計畫之子項，總開發經費計新台幣參億參仟伍佰萬元整，已編入本部營建署九十三年度預算執行。

表四 事業及財務計畫分析表

公共設施 用地類別	面積(m ²)	用地取得方式	開發經費	主辦 單位	預定完 成期限	經費 來源
水溝用地	1,254.1006	屬本部營建署管 理之國有土地	屬「高雄新市鎮綜合示 範社區D2區公共工 程、全區植栽及鋪面工 程、第二期號誌及照明 工程暨維護管理」工程 計畫之子項，總開發經 費計新台幣參億參仟 伍佰萬	內 政 部 營 建 署	94年 7月 至 94年 12月	已編入本 部營建署 九十三年 度預算執 行

註：本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。



圖四 工程計畫-排水計畫示意圖

附件一 內政部營建署94年6月9日營署鎮字第
0942909951函

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556 台北市八德路2段342號

聯絡人：陳昭宏

聯絡電話：(02) 87712715

傳真電話：(02) 87712739

電子信箱：chauhung@cpami.gov.tw

受文者：本署新市鎮建設

發文日期：中華民國94年6月9日

發文字號：營署鎮字第0942909951號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：為有效解決高雄新市鎮第一期發展區西側區域排水問題，
擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更高雄新
市鎮特定區計畫部分住宅區為水溝用地乙案，業陳部奉
核同意辦理，請即研提變更都市計畫書圖（都市計畫書
各35份、都市計畫圖各8份）報署，請查照辦理。

說明：復貴公司94年5月9日94（仁）橋新字第94SB0031號函。

正本：仁泉營造股份有限公司（台中縣太平鄉中山路1段297巷5號）

副本：亞新工程顧問股份有限公司（台北市敦化南路1段3號11樓）、本署
新市鎮建設、高雄新市鎮工務所（楠梓郵政第31號信箱）

署長 陳光雄

本案依分層負責規定
授權組室主管判發

附件二 變更範圍地籍資料

▲ 地籍圖謄本

▲ 土地登記謄本

地籍圖謄本

岡山電謄字第006125號

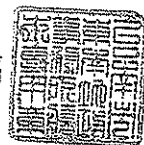
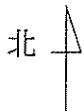
土地坐落：高雄縣橋頭鄉後壁田段351，352，353，355，356，357地號共6筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所

本謄本核發機關：東南地政事務所 主任：陳再福

中華民國九十四年三月十四日



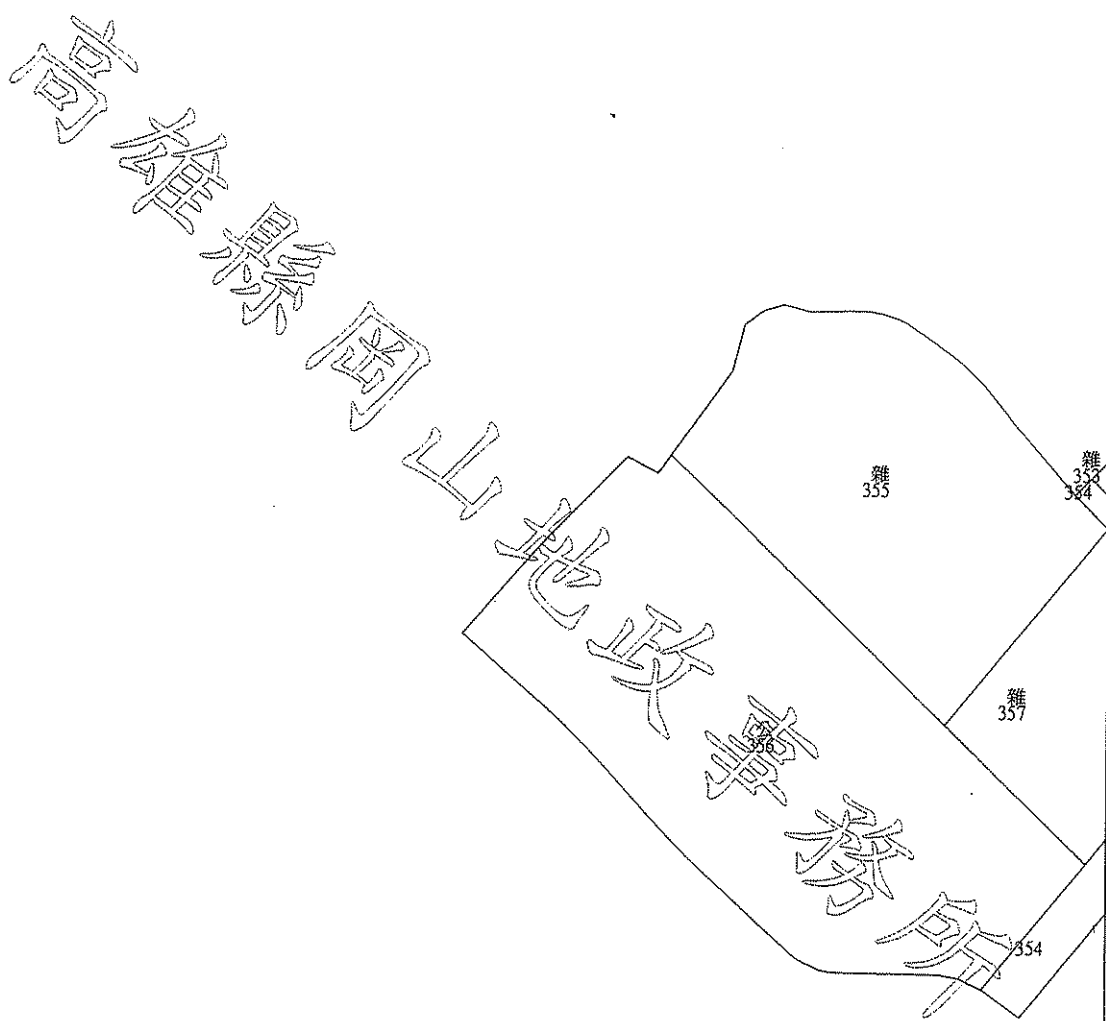
本案依分層負責規定授權承辦人員李蘭堯核發

地籍圖謄本如附件共2頁，接續圖如下：



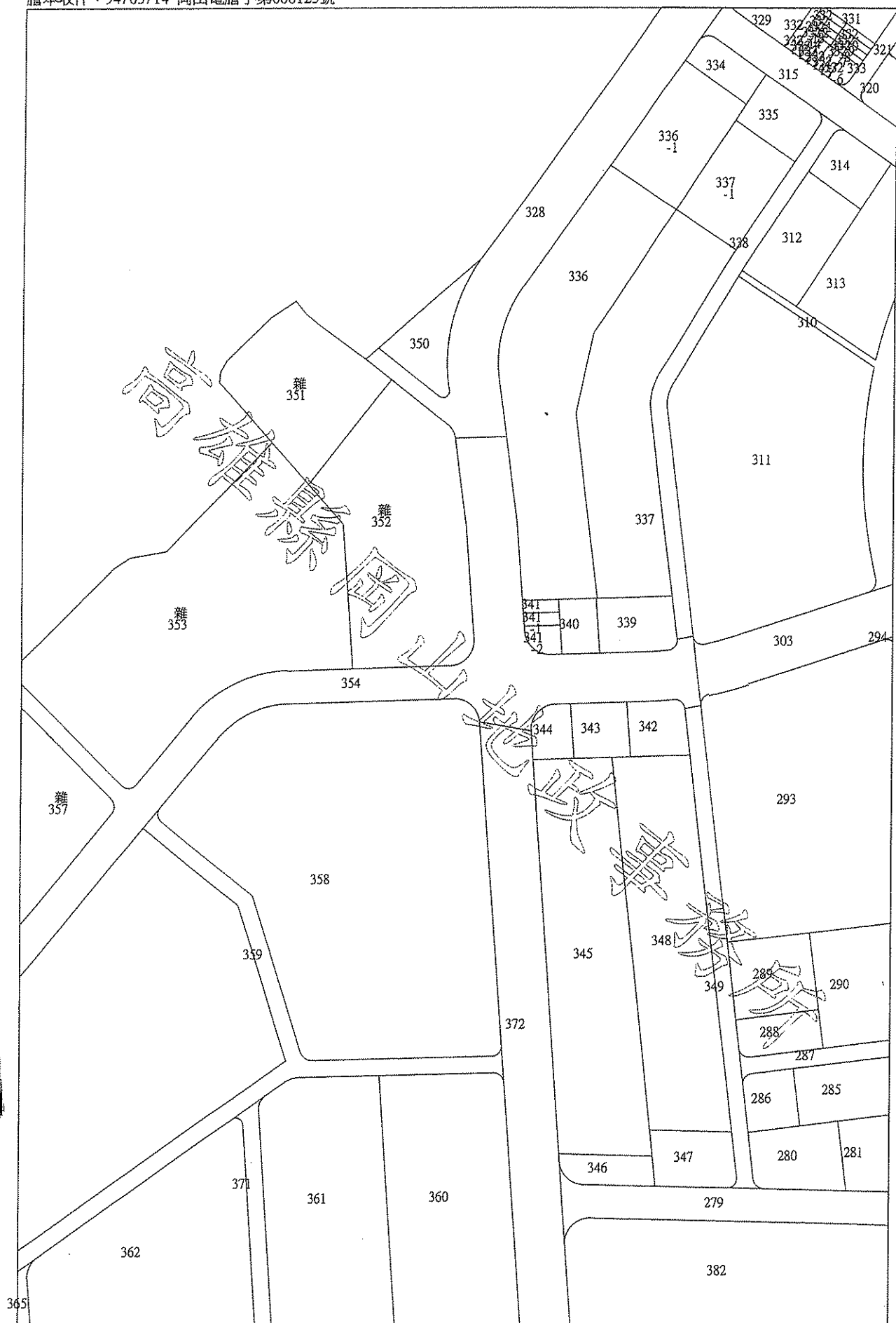
臺南市東南地政事務所

92.A No 544401



比例尺：1/ 3000

原比例尺：1/ 500



比例尺：1/ 3000

原比例尺：1/ 500

土地登記第二類謄本（地號全部）

橋頭鄉後壁田段 0351-0000地號

列印時間：民國094年03月14日12時09分

頁次：1

東南地政事務所 主任 陳再福
岡山電謄字第006123號
資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人真核發
列印人員：李蘭元
謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國091年02月01日 登記原因：區段徵收
地目：雜 等則：-- 面積：****5,934.06平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國094年01月 公告土地現值：***11,000元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國091年02月01日 登記原因：區段徵收
原因發生日期：民國090年10月22日
所有權人：中華民國
住址：（空白）
管理 者：內政部營建署
住址：台北市松山區八德路二段342號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第---號
當期申報地價：093年01月****1,600.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
090年10月 ***22,400.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

臺南市東南地政事務所

93.A N2 012924

土地登記第二類謄本（地號全部）

橋頭鄉後壁田段 0353-0000地號

列印時間：民國94年03月14日12時09分

頁次：1

東南地政事務所 主任 陳再福
岡山電謄字第006123號
資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：李蘭堯
謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

土地標示部

登記日期：民國91年02月01日

登記原因：區段徵收

地目：雜

等則：--

面積：***20,900.47平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國94年01月

公告土地現值：***11,000元/平方公尺

其他登記事項：（空白）

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國91年02月01日

登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國90年10月22日

所有權人：中華民國

住址：（空白）

管理者：內政部營建署

住址：台北市松山區八德路二段342號

權利範圍：全部 *****分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：93年01月****1,600.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

90年10月 ****24,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

臺南市東南地政事務所

93.A No 012926

土地登記第二類謄本（地號全部）

橋頭鄉後壁田段 0355-0000地號

列印時間：民國94年03月14日12時09分

頁次：1

東南地政事務所 主 任 陳再福
岡山電謄字第006123號
資料管轄機關：高雄縣岡山地政事務所

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：李蘭芳
謄本核發機關：臺南市東南地政事務所

土地標示部

登記日期：民國91年02月01日

地 目：雜

等則：--

登記原因：區段徵收

面 積：***17,791.49平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國94年01月

公告土地現值：***11,000元/平方公尺

其他登記事項：（空白）

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國91年02月01日

· 登記原因：區段徵收

原因發生日期：民國90年10月22日

所有權人：中華民國

住 址：（空白）

管 理 者：內政部營建署

住 址：台北市松山區八德路二段342號

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第---號

當期申報地價：93年01月***1,600.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

090年10月 ***22,400.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：（空白）

（ 本謄本列印完畢 ）

臺南市東南地政事務所

93.A NO 012927