

變遷 町界新町 築特定區に 要言書
(部分 在在區 爲 公團 土地 多 部分 公
團 土地 爲 在在區、水溝 土地) 書

水 政 部

大 正 十 七 年 三 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主要計畫(部分住宅區為公園用地及 部分公園用地為住宅區、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
擬定都市計畫機關	內政部
自擬細部計畫或申請變更 都市計畫之機關名稱或土 地權利關係人姓名	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽 自民國 96 年 10 月 26 日起至民國 96 年 11 月 24 日止 30 天於高雄縣政府、橋頭鄉公所辦理 公開展覽 (刊登於 96 年 10 月 30 日、31 日、11 月 1 日 之臺灣時報)
	公開 說明會 日期：民國 96 年 11 月 1 日 地點：橋頭鄉公所會議室
人民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	內政部都市計畫委員會 97 年 2 月 19 日第 676 次會審議通 過

目 錄

一、計畫緣起.....	01
二、法令依據.....	01
三、現行都市計畫.....	02
四、變更位置及範圍.....	08
五、變更理由.....	11
六、實質變更內容.....	12
七、變更後實質計畫.....	14
八、實施進度與經費.....	16
附件 1 內政部營建署 96.8.23 營署鎮字第 0962913927 號函	

圖表目錄

圖 1 現行主要計畫示意圖.....	08
圖 2 變更位置示意圖.....	09
圖 3 變更地籍示意圖.....	10
圖 4 變更內容示意圖.....	13
圖 5 變更後主要計畫示意圖.....	16
表 1 歷次都市計畫變更綜理表.....	03
表 2 現行主要計畫土地使用面積分配表.....	06
表 3 土地清冊一覽表.....	09
表 4 變更內容綜理表.....	12
表 4 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	14

一、計畫緣起

「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」於民國85年5月辦理環境影響評估期間，陸續發現既埋且尚未清除垃圾，散布範圍約9.7公頃，均為住宅區。若不辦理垃圾清除，將嚴重影響該等街廓之土地標售，即使土地標、讓售後亦將引發爭議，確有必要辦理清理作業。鑑於高雄地區衛生掩埋場容量有限，無法提供本地區垃圾分選處理後之掩埋類廢棄物的去處，故本部營建署會同相關單位研議處理方案，擬將高雄縣橋頭鄉後壁田段部分364地號住宅區之既埋垃圾不處理部分變更為公園用地及新增10公尺細部計畫道路，並與臨4-3號計畫道路之部分公十七用地（後壁田段部分356地號土地）置換變更為住宅區（如后圖3變更地籍示意圖所示）。

高雄縣橋頭鄉後壁田段355地號住宅區部分土地北側相鄰區域（為高雄新市鎮特定區範圍外區域）為墓地使用，將影響上述地號住宅區街廓之居住環境品質，進而影響土地標售作業。適逢本部營建署正辦理處理既埋垃圾區域之都市計畫變更案，故本部營建署擬將高雄縣橋頭鄉後壁田段部分355及部分357地號住宅區變更為公園用地，並與臨4-3號計畫道路剩餘之部分公十七用地（後壁田段部分356地號土地）置換變更為住宅區。另原公十七用地以西方向及以北方向之都市計畫邊界內埋設有排水涵管，應將原涵管位置變更為水溝用地（如后圖3變更地籍示意圖所示）。

而原公十七用地部分土地變更為住宅區後，與毗鄰住宅區（後壁田段部分357地號）成為大街廓，且原住宅區（後壁田段部分355及部分357地號）變更為公園用地後無計畫道路出入，應於該使用分區界面增闢10公尺細部計畫道路以利進出。爰此，應於本次個案變更一併辦理。

二、法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款（詳附件1所示）。

三、現行都市計畫

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年2月公告實施至今，於民國89年1月公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」為主體，配合90.10.24公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目）案」、91.3.30公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）」、92.12.25公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文中三、文中四用地為機關用地、部分住宅區變更為文中小用地及文小十七用地變更為住宅區）案」、93.6.24公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案」、94.2.21公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為機關用地、道路用地）案」、94.3.8公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區）案」、94.6.20公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分電路鐵塔用地書圖不符更正）案」、94.12.6公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（河道用地為河川區）案」、95.2.11公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為水溝用地）案」、95.8.10公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分電信用地為住商混合區）案」、95.9.29公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（污二用地（北區污水處理廠）開發方式為一般徵收）案」及96.8.10公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為道路用地）（供鄉道高34線使用）案」中將有關變更內容納入，即為本特定區現行之都市計畫。有關歷次都市計畫變更內容詳如表1、圖1所示。

表 1 歷次都市計畫變更綜理表

	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.02.04	高雄新市鎮特定區主要計畫	為紓解高雄都會中心成長壓力、提供優良都市生活環境、配合國民住宅殷切需求及配合政府各項重大建設，於83年2月公告本特定區計畫。本特定區計畫因面積廣闊，為其能健全有秩序之發展，除優先發展區外，其餘都市發展用地分四期開發。
2	86.07.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）	1.為因應都市設計整體規劃需要須變更部分住宅區、安養中心區、環保設施區、學校、道路等用地。 2.增設污水處理場用地。 3.變更部分住宅區為學校用地。 4.為塑造多功能都市意象，變更部分住宅區為住商混合區。 5.為強化道路功能，調整部分道路系統。
3	86.07.02	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	因部分變更內容涉及主要計畫之學校用地面積，故配合修正文小五、文中四及文高一之計畫面積。
4	86.12.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）	1.變更2.72公頃之廣場兼停車場用地為都會公園用地。 2.變更1.35公頃之公園用地為廣場兼停車場用地。
5	89.01.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	1.計畫人口由300,000人調整為260,000人。 2.配合整體計畫的發展及定位，土地使用計畫配合進行48處變更。 3.本次通檢對於交通系統計畫、密度管制計畫、防災計畫、分期分區發展計畫、開發時程、開發方式及其他相關規定予以修正。
6	90.10.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目）案	1.變更0.02公頃之道路用地為住宅區。 2.變更0.01公頃之道路用地為住宅區。 3.變更0.13公頃之道路用地為廣場用地。 4.增訂交8用地之容許使用項目。
7	91.03.30	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）	變更0.1085公頃之農業區為電路鐵塔用地，共有6處。
8	92.12.25	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（文中三、文中四用地為機關用地、部分住宅區變更為文中小用地及文小十七用地變更為住宅區）案	1.變更2.07公頃之文中用地、2.66公頃之文小用地為機關用地。 2.變更3.15公頃之住宅區為文中小用地。 3.變更2.01公頃之文小用地為住宅區。

表 1 歷次都市計畫變更綜理表（續）

	公告日期	計畫名稱	相關內容摘要
9	93.06.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案	變更0.0220公頃之農業區為電路鐵塔用地。
10	94.02.21	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為機關用地、道路用地）案	1.變更7.41公頃住宅區為機關用地 2.變更0.94公頃住宅區為道路用地。
11	94.03.08	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區）案	1.變更3.0681公頃之農業區為河川區。 2.變更0.7019公頃之公園用地為河川區。 3.變更0.1554公頃之綠地用地為河川區。
12	94.06.20	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分電路鐵塔用地書圖不符更正）案	係民國91年公告之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為電路鐵塔用地）案」中，已施設完成之部分電塔位置，因地籍套繪有誤須更正計畫圖第19號至第21號電塔之位置，以符實際。惟計畫書載明變更面積無誤。
13	94.12.06	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（河道用地為河川區）案	為配合都會公園青埔排水溝改道工程所需用地範圍，變更高雄新市鎮特定區主要計畫之0.21公頃河道用地為河川區。
14	95.02.11	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為水溝用地）案	配合高雄新市鎮特定區綜合示範社區排水工程之需要，變更0.1254公頃之住宅區為水溝用地。
15	95.08.10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分電信用地為住商混合區）案	變更1.19公頃之電信一用地為住商混合區。
16	95.09.29	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（污二用地（北區污水處理廠）開發方式為一般徵收）案	將高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案第九章—參、開發方式由「徵收方式：以區段徵收方式取得土地」變更為「徵收方式：本區土地係以區段徵收方式辦理用地之取得。惟北區污水處理廠用地為配合政府加速推動公共污水下水道系統興建之需要，得以一般徵收方式辦理取得。」
17	96.08.10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為道路用地）（供鄉道高34線使用）案	為配合高雄縣政府辦理之高34線全線道路拓寬計畫，變更高雄新市鎮特定區主要計畫2.49公頃農業區為道路用地。

(一) 計畫人口與計畫人口

依據89.1.5公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」之計畫年期自民國81年至106年止，共計25年，計畫人口為26萬人。

(二) 土地使用計畫

為調整高雄都會區之空間結構，引導高雄都會區向北發展，高雄新市鎮整體發展構想將以強調塑造都市整體發展意象、興建完善之都市服務設施、創設生活化之鄰里單元設計、提供高品質之住宅區等面向，而規劃土地使用計畫。

本特定區之土地使用分區有住宅區、商業區、住商混合區、產業專用區、工業區、零星工業區、交通中心區、行政區、安養中心區、醫療專用區、文化園區、辦公園區、保存區、經貿圈區、環保設施專用區、自然景觀區、天然氣儲氣專用區、車站專用區、工商綜合專用區、河川區、農業區等。有關本特定區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表2、圖1所示。

(三) 公共設施用地

本特定區之公共設施劃設機關、廣場兼停車場、廣場、交通、公園、公園（都會公園）、公園兼自來水設施、公園兼兒童遊樂場、鐵路、兒童遊樂場、學校、市場、批發市場、停車場、綠地、加油站、運動場、污水處理場、道路、高速公路、園道、墓地、自來水事業、電信、水溝、變電所、電力設施及電路鐵塔等用地，其中以道路用地佔公共設施用地比例最高，詳如表2、圖1所示。

表 2 現行主要計畫土地使用面積分配表

土地使用分區別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	604.25	27.78
	商業區	93.50	4.30
	住商混合區	15.21	0.70
	產業專用區	24.30	1.12
	工業區	0.87	0.04
	零星工業區	8.11	0.37
	交通中心區	4.90	0.23
	行政區	11.03	0.51
	安養中心區	0.39	0.02
	醫療專用區	3.52	0.16
	文化園區	3.97	0.18
	辦公園區	19.46	0.90
	保存區	8.97	0.41
	經貿園區	13.93	0.64
	環保設施專用區	6.25	0.29
	自然景觀區	3.00	0.14
	天然氣儲氣專用區	0.49	0.02
	車站專用區	0.97	0.05
	工商綜合專用區	7.93	0.36
	河川區	43.24	1.94
農業區	467.18	21.48	
小計	1,340.47	61.64	
公共 設施 用地	機關用地	18.10	0.83
	廣場兼停車場用地	5.77	0.27
	廣場用地	0.13	0.01
	交通用地	56.10	2.58
	公園用地	41.56	1.91
	公園(都會公園)用地	94.31	4.34
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.05
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	0.19
	鐵路用地	0.16	0.01
	兒童遊樂場用地	0.20	0.01
	文小用地	36.83	1.69
	文中用地	27.44	1.26
	文高用地	7.28	0.34
	文大用地	83.53	3.84
	文中小用地	3.15	0.15

表 2 現行主要計畫土地使用面積分配表（續）

土地使用分區別		計畫面積（公頃）	百分比（%）
公 共 設 施 用 地	市場用地	1.29	0.06
	批發市場用地	1.84	0.08
	停車場用地	6.64	0.31
	綠地用地	25.27	1.16
	加油站用地	0.25	0.01
	運動場用地	4.23	0.19
	污水處理場用地	12.19	0.56
	道路用地	369.36	16.98
	高速公路用地	18.53	0.85
	園道用地	2.03	0.09
	墓地用地	3.97	0.18
	自來水事業用地	1.21	0.06
	電信用地	0.10	0.00
	水溝用地	0.18	0.01
	變電所用地	6.99	0.32
	電力設施用地	0.27	0.01
	電路鐵塔用地	0.13	0.01
	小計	834.40	38.36
總計	2,174.87	100.00	

註：變更面積以核定圖分割測量面積為準，原則上表示至小數點後二位為準，惟部分面積因數值過小，以實際位數表示。

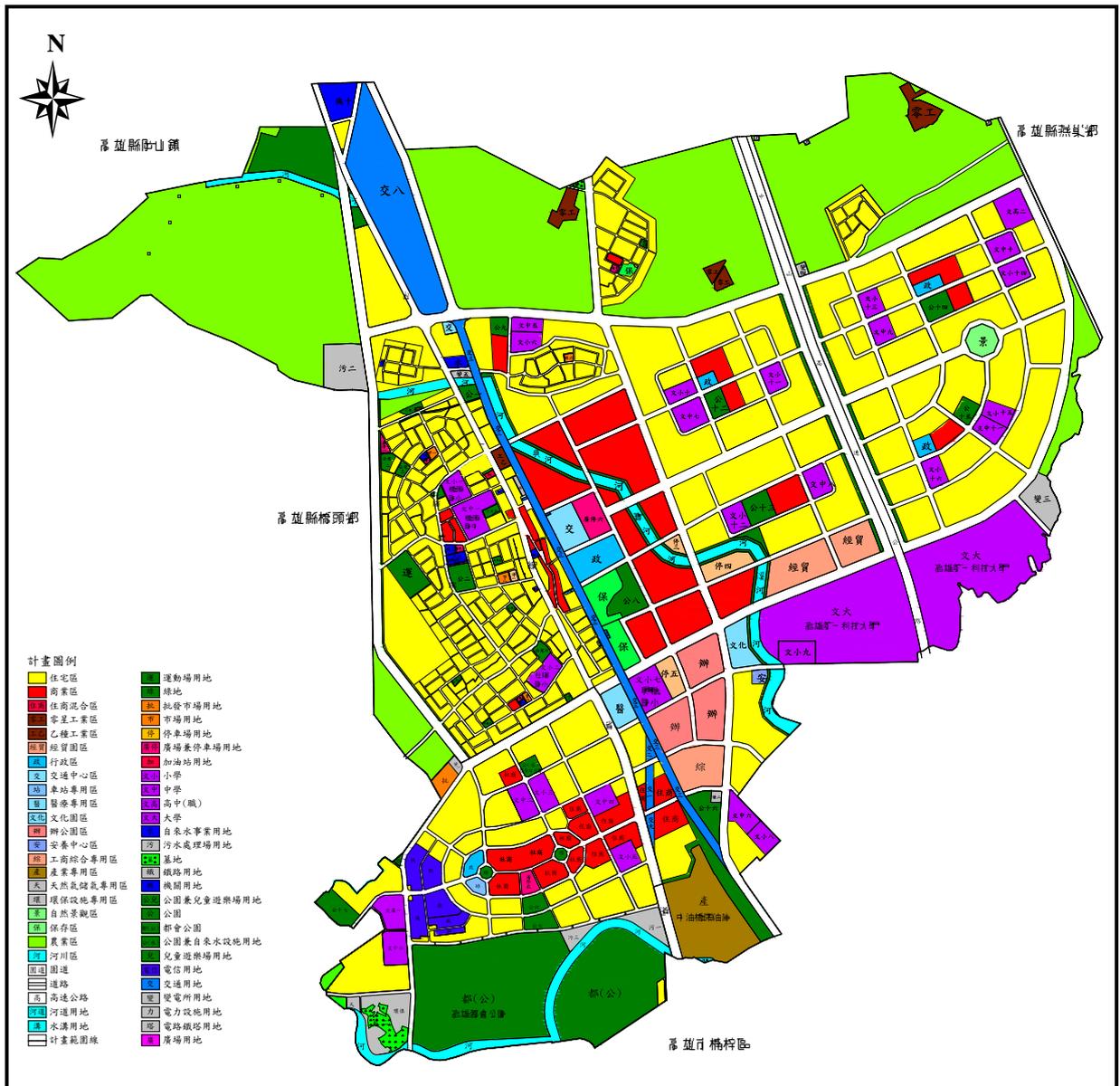


圖 1 現行主要計畫示意圖

二、變更位置之範圍

本案變更位置位於特定區西南側，為文高一用地西側之公十七用地、相鄰部分住宅區及南側部分住宅區，鄰近土地使用分區多為住宅區，部分為機關用地及學校用地，詳如圖2所示。本次變更範圍屬主要計畫範圍有三處，位於高雄縣橋頭鄉後壁田段部分355、356、部分357、部分363、部分364地號等土地，土地權屬為本部營建署所有，面積約為5.68公頃，地籍概況詳如圖3及表3所示。

表 3 土地清冊一覽表

	地區別	地段	地號	地籍面積 (公頃)	變更面積 (公頃)	土地所有權人	都市計畫分區
1	高雄縣 橋頭鄉	後壁 田段	355	1.78	1.73	內政部 營建署	住宅區、水溝用地
2			356	2.84	2.84		公園用地
3			357	0.89	0.02		住宅區
4			363	1.90	0.30		住宅區
5			364	1.57	0.79		住宅區
小計				8.98	5.68		

註：變更面積以核定圖分割實際測量面積為準。

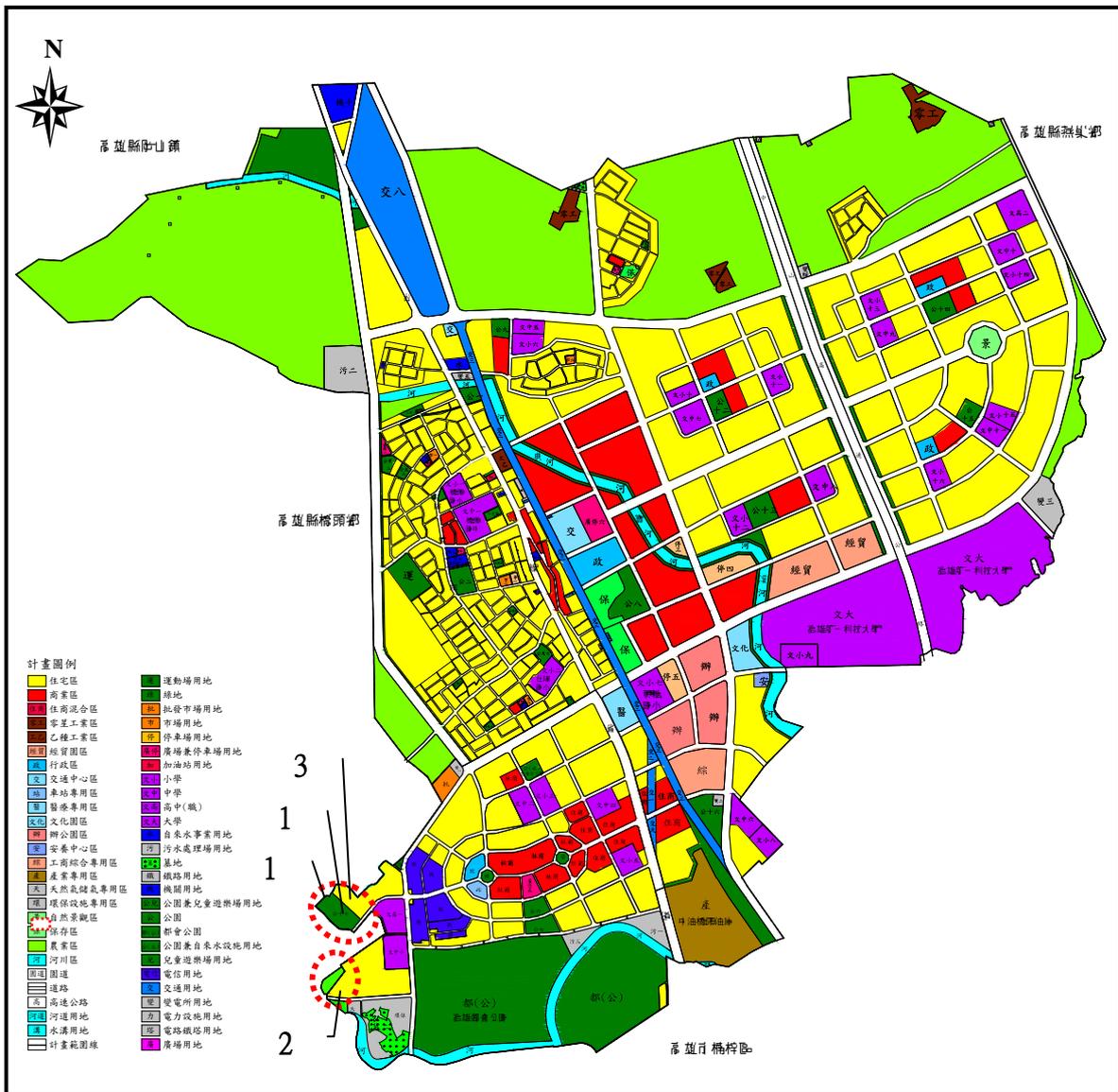


圖 2 變更位置示意圖

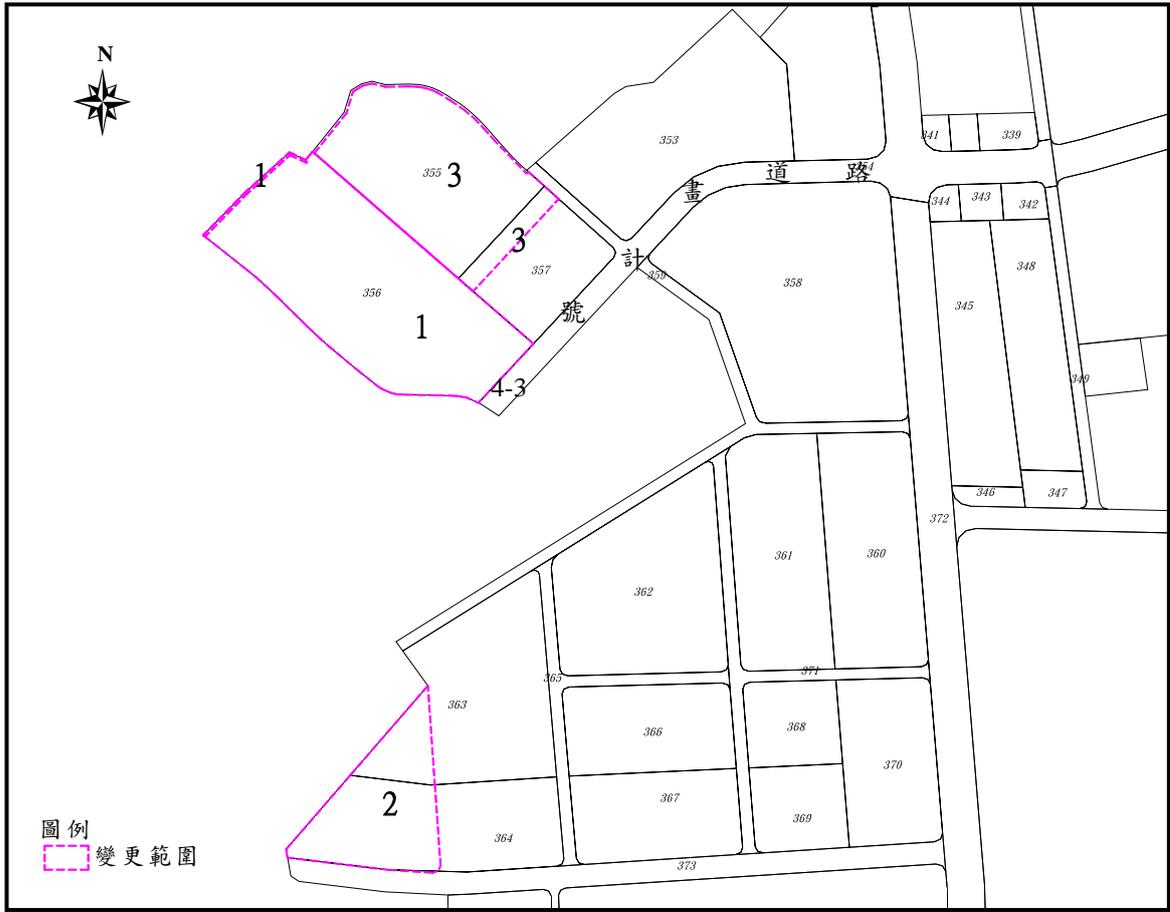


圖 3 變更地籍示意圖

五、變更理由

(一) 避免影響後續土地標售作業，確有辦理之必要性

「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」於民國85年5月辦理環境影響評估期間，陸續發現既埋且尚未清除垃圾，散布範圍約9.7公頃，均為住宅區。若不辦理垃圾清除，將嚴重影響該等街廓之土地標售，且即使土地標、讓售後亦將引發爭議，確有必要辦理清理作業。

(二) 為縮小垃圾處理範圍，減省相關處理費用，確有辦理之必要性

鑑於高雄地區衛生掩埋場容量有限，無法提供本案垃圾分選處理後之掩埋類廢棄物的去處，以及為縮小垃圾處理範圍與降低處理費用，本部營建署在考量工程及垃圾處理成本、環境影響及售地損失等因素而配合辦理本案。

(三) 為配合排水設施需要變更都市計畫分區以符實際

原公十七用地以西方向及以北方向之都市計畫邊界內埋設有排水涵管，原公十七用地變更為住宅區後，提供作為排水設施部分將減少住宅區可標售土地面積，故應將提供作為排水設施使用之部分變更為水溝用地以符實際。

六、實質變更內容

本次實質變更內容係將位於文高一用地西側之公十七用地（後壁田段356地號土地）變更為住宅區、水溝用地，以及將文高一用地南側之住宅區（後壁田段部分363、部分364地號等土地）、原公十七用地東側之住宅區（後壁田段部分355、部分357地號等土地）變更為公園用地，其變更內容詳如表4及圖4所示。

表 4 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
1	公十七用地 （高雄縣橋頭鄉後壁田段356地號土地）	公園用地 （2.8400公頃）	住宅區 （2.8169公頃）	1.本計畫區陸續發現既埋且尚未清除垃圾，均為住宅區。若不辦理垃圾清除，將嚴重影響該等街廓之土地標售，且即使土地標、讓售後亦將引發爭議，確有必要辦理清理作業。 2.鑑於高雄地區衛生掩埋場容量有限，無法提供本案垃圾分選處理後之掩埋類廢棄物的去處，以及為縮小垃圾處理範圍與降低處理費用，本部營建署在考量工程及垃圾處理成本、環境影響及售地損失等因素而配合辦理本案。
			水溝用地 （0.0231公頃）	
2	住宅區 （高雄縣橋頭鄉後壁田段部分363、部分364地號等土地）	住宅區 （1.0887公頃）	公園用地 （1.0887公頃）	
3	住宅區 （高雄縣橋頭鄉後壁田段部分355、部分357地號土地）	住宅區 （1.7513公頃）	公園用地 （1.7513公頃）	3.原公十七用地以西方向及以北方向之都市計畫邊界內埋設有排水涵管，原公十七用地變更為住宅區後，提供作為排水設施部分將減少住宅區可標售土地面積，故應將提供作為排水設施使用之部分變更為水溝用地以符實際。

註：本計畫凡本次變更案未指明變更部分，均應以原計畫為準。

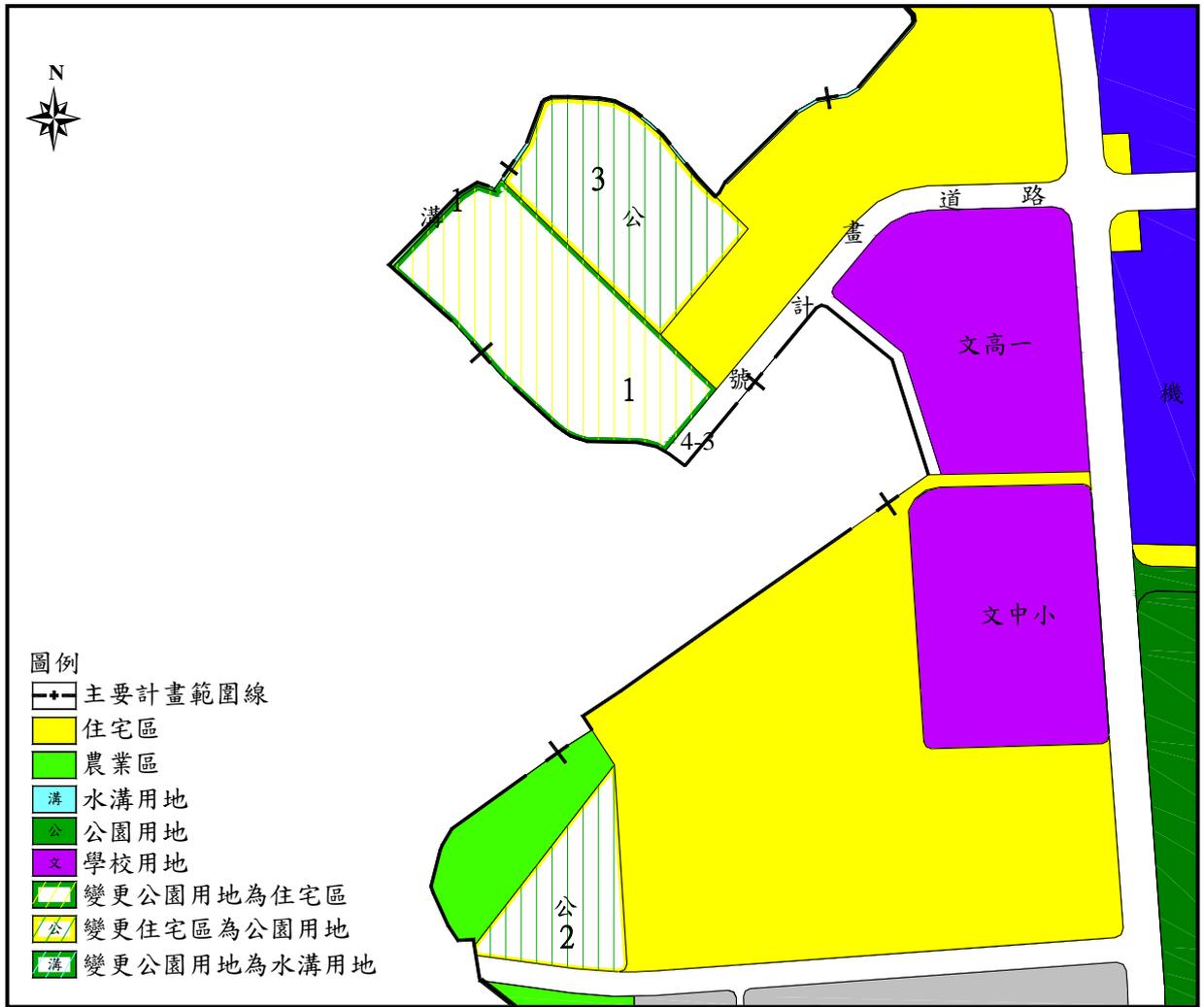


圖 5 變更內容示意圖

六、變更後實質計畫

本次變更後住宅區計畫面積減少為604.23公頃，公園用地計畫面積不變，為41.56公頃，水溝用地計畫面積增加為0.20公頃，變更前後土地使用計畫面積對照表詳如表5所示、變更後主要計畫圖詳如圖5所示。

表 5 變更前後土地使用計畫面積對照表

土地使用分區別		現行計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	604.25	-0.0231	604.23
	商業區	93.50	--	93.50
	住商混合區	15.21	--	15.21
	產業專用區	24.30	--	24.30
	工業區	0.87	--	0.87
	零星工業區	8.11	--	8.11
	交通中心區	4.90	--	4.90
	行政區	11.03	--	11.03
	安養中心區	0.39	--	0.39
	醫療專用區	3.52	--	3.52
	文化園區	3.97	--	3.97
	辦公園區	19.46	--	19.46
	保存區	8.97	--	8.97
	經貿園區	13.93	--	13.93
	環保設施專用區	6.25	--	6.25
	自然景觀區	3.00	--	3.00
	天然氣儲氣專用區	0.49	--	0.49
	車站專用區	0.97	--	0.97
	工商綜合專用區	7.93	--	7.93
	河川區	43.24	--	43.24
農業區	467.18	--	467.18	
小計	1,340.47	-0.0231	1,340.45	
公共 設施 用地	機關用地	18.10	--	18.10
	廣場兼停車場用地	5.77	--	5.77
	廣場用地	0.13	--	0.13
	交通用地	56.10	--	56.10
	公園用地	41.56	0.00	41.56
	公園(都會公園)用地	94.31	--	94.31

表 5 變更前後土地使用計畫面積對照表（續）

土地使用分區別		現行計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
公共設施用地	公園兼自來水設施用地	1.14	--	1.14
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	--	4.22
	鐵路用地	0.16	--	0.16
	兒童遊樂場用地	0.20	--	0.20
	文小用地	36.83	--	36.83
	文中用地	27.44	--	27.44
	文高用地	7.28	--	7.28
	文大用地	83.53	--	83.53
	文中小用地	3.15	--	3.15
	市場用地	1.29	--	1.29
	批發市場用地	1.84	--	1.84
	停車場用地	6.64	--	6.64
	綠地用地	25.27	--	25.27
	加油站用地	0.25	--	0.25
	運動場用地	4.23	--	4.23
	污水處理場用地	12.19	--	12.19
	道路用地	369.36	--	369.36
	高速公路用地	18.53	--	18.53
	園道用地	2.03	--	2.03
	墓地用地	3.97	--	3.97
	自來水事業用地	1.21	--	1.21
	電信用地	0.10	--	0.10
	水溝用地	0.18	+0.0231	0.20
	變電所用地	6.99	--	6.99
	電力設施用地	0.27	--	0.27
	電路鐵塔用地	0.13	--	0.13
	小計	834.40	+0.0231	834.42
	總計	2,174.87	0.00	2,174.87

註：變更面積以核定圖分割測量面積為準，原則上表示至小數點後二位為準，惟部分面積因數值過小，以實際位數表示。

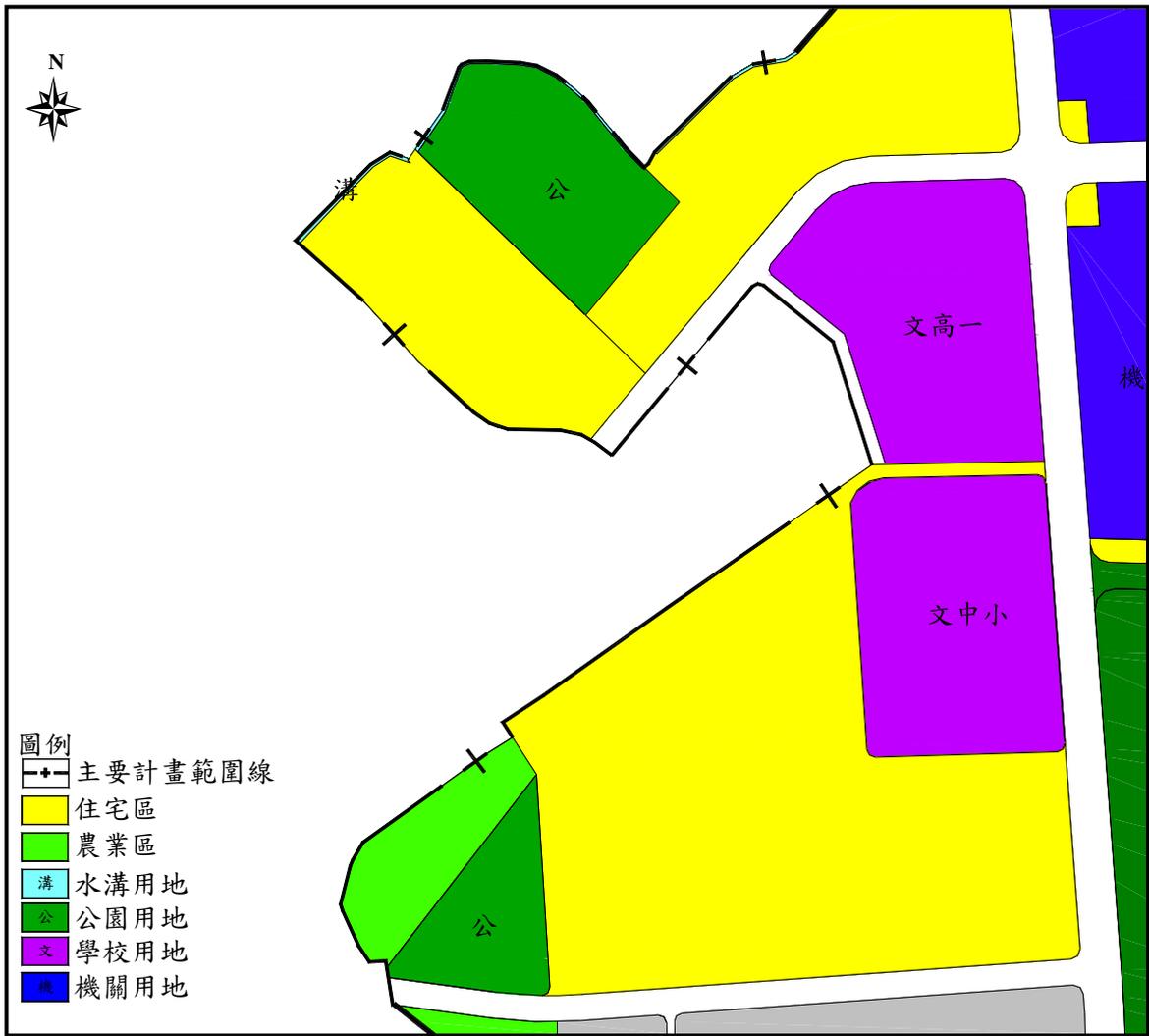


圖 6 變更後主要計畫示意圖

八、實施進度與經費

本案係為處理既埋且尚未清除垃圾而配合辦理之變更案，因土地均為本部營建署所有，不涉及土地取得問題。而處理垃圾等相關經費由本部營建署逐年編列。

附件 1 內政部營建署 96.8.23 營署鎮字第 0962913927 號函

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：廖佳展

聯絡電話：02-87712717

傳真：02-87712739

80247

高雄市新光路38號25樓之4

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國96年8月23日

發文字號：營署鎮字第0962913927號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：為處理高雄新市鎮第1期發展區既埋垃圾問題，惠請配合研擬相關變更都市計畫草案書圖，請查照。

說明：為解決高雄新市鎮既埋垃圾問題，業經簽奉本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理高雄新市鎮特定區主要計畫及第1期細部計畫個案變更部分住宅區為公園用地、道路用地及部分公園用地為住宅區、道路用地，惠請配合研擬本案變更草案計畫書各45份、計畫圖各12份，俾憑續辦公開展覽事宜。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：本署新市鎮建設組（1科、3科）

署長 林欽榮

本案依分層負責規定授權組室主管判發