

變更舊址新町 鎮特定區第一 期經劃計畫 (部
分第一種住居區為公營用地、道路用地及部
分公營用地為第一種住居區、道路用地、水
溝用地) 畫

水 改 劃

大 正 十 六 年 十 月 十 日

目 錄

一、計畫緣起.....	01
二、法令依據.....	02
三、現行都市計畫.....	02
四、變更位置及範圍.....	07
五、變更理由.....	09
六、實質變更內容.....	11
七、變更後實質計畫.....	12
八、土地使用分區管制.....	15
九、事業及財務計畫.....	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 現行細部計畫示意圖.....	07
圖 2 變更位置示意圖.....	08
圖 3 變更地籍示意圖.....	09
圖 4 變更內容示意圖.....	12
圖 5 變更後細部計畫示意圖.....	14
表 1 歷次都市計畫變更綜理表.....	03
表 2 現行細部計畫土地使用面積分配表.....	06
表 3 土地清冊一覽表.....	08
表 4 變更內容綜理表.....	11
表 5 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	13

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地號第六種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）置換變更為第六種住宅區（如后圖3變更地籍示意圖所示）。

高雄縣橋頭鄉後壁田段355地號第六種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，將影響上述地號第六種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地號第六種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）置換變更為第六種住宅區。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第六種住宅區後，與毗鄰住宅區（後壁田段部分357地號）成為大街廓，且原第六種住宅區（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。

另本特定區於辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」時將計畫範圍西側界線（公十七用地鄰近地區）修訂至既有道路處（即目前地籍界線），惟高雄新市鎮特定區細部計

畫之計畫範圍未配合修訂，故本次應配合地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍，以符實際。

二、法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款（詳如附件1）。

三、現行都市計畫

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國82年1月完成計畫草案後，經專案小組10次審查後於內政部都委會第363次會議審議通過，後配合都市設計期中報告重新修正主要計畫，經內政部都委會第368次會議決議通過，並於民國83年2月公告實施。同年6月發布實施之「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，期間配合86.7.2公告實施之「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）」、86.12.1公告實施之「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）」、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）」、90.5.8公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）」、92.12.25公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）案」、94.2.24公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）案」、95.2.11公告實施之「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」、95.8.10公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）案」及96.10.8公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）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	83.06.26	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	1.本細部計畫之平均容積率為240%，計畫人口為49,000人。 2.本細部計畫規劃住宅區、商業區、安養中心區、環保設施專用區、變電所專用區、天然氣儲氣專用區、行政區及河川區等八種分區。其中住宅區再細分為五種住宅區。
2	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）	因應都市設計整體規劃及公共工程細部規劃設計需要變更部分住宅區、住商混合區、道路、人行步道等用地。
3	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。
4	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	本次主要計畫通盤檢討涉及第一期細部計畫範圍之變更內容如下： 1.將原橋頭都市計畫之農業區納入，並變更為0.39公頃之污水場理場用地及0.16公頃之河川區。 2.變更0.18公頃文高用地為道路用地。 3.變更0.21公頃及0.06公頃之住宅區為綠地用地及道路用地；變更0.51公頃及0.01公頃之農業區為住宅區及道路用地。 4.變更2.53公頃及3.42公頃之機關用地為公園用地及住宅區。 5.將範圍外的土地納入，並變更為0.58公頃之住宅區、0.03公頃之道路用地及0.39公頃之公園用地。 6.變更1.17公頃之公園用地為公園兼自來水設施用地。
5	90.05.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）	1.變更0.12公頃之第六種住宅區為道路用地。 2.變更0.11公頃之第六種住宅區為道路用地。 3.修正土地使用分區管制要點。

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
6	92.12.25	「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）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公頃之第六種住宅區為文中小用地。 3.變更2.01公頃之文小用地為第六種住宅區。
7	94.02.24	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）	1.變更6.74公頃之第三種住宅區為機關用地。 2.變更0.67公頃之第五種住宅區為機關用地。
8	95.02.11	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	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公頃之第六種住宅區為水溝用地。
9	95.08.10	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）案	變更1.19公頃之電信一用地為住商混合區。
10	96.10.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）案	1.依「公司行號營業項目代碼表8.0版」全面檢討並調整本條文各組使用組別及容許使用業別名稱。 2.配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，於各使用分區新增容許使用業別；新增容許使用業別若屬稅捐減免獎勵旗艦產業，依新市鎮開發條例規定，由行政院另行公告之。 3.新增側後院退縮、鄰幢間隔、獨戶及連棟住宅各戶樓地板最小開發面積等規定。 4.提高第二至第六種住宅區建蔽率5%~10%，並增訂住宅區合併建築容積獎勵規定、刪除社區商業區及住商混合區採全街廓開發之規定；惟社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廓內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。 5.增加部分規定之示意圖（如臨道路退縮示意圖等）輔助說明，以利執行。

(一) 計畫人口

依據83.6.26公告實施之「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」案之計畫人口為49,000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。

本細部計畫依主要計畫之構想，本細部計畫規劃有第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第六種住宅區、住商混合區、社區商業區、行政區、環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、車站專用區及河川區等。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

本細部計畫之公共設施劃設機關、廣場兼停車場、公園、文小、文中、文高、綠地、污水處理場、人行步道、道路、墓地、批發市場、都會公園、園道、電信及變電所用地等，其中以公園（都會公園）用地佔公共設施用地比例最高，詳如表2、圖1所示。

表 2 現行細部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 (%)	備註
土地 使用 分區	第一種住宅區	0.68	0.20	主要計畫於 第一期發展 區內劃設 93.38 公頃 之住宅區、 13.80 公頃 之商業區及 9.58 公頃之 住商混合區
	第二種住宅區	6.09	1.80	
	第三種住宅區	35.85	10.62	
	第四種住宅區	12.84	3.80	
	第五種住宅區	17.04	5.05	
	第六種住宅區	16.24	4.81	
	住商混合區	9.58	2.84	
	社區商業區	13.80	4.09	
	行政區	1.40	0.42	
	環保設施專用區	6.25	1.85	
	天然氣儲氣專用區	0.49	0.14	
	車站專用區	0.97	0.29	
	河川區	14.90	4.41	
	小計	136.13	40.32	
公共 設施 用地	機關用地	12.14	3.59	
	廣場兼停車場用地	1.32	0.39	
	公園用地	6.13	1.81	
	文小用地	4.82	1.43	
	文中用地	5.15	1.52	
	文中小用地	3.15	0.93	
	文高用地	3.27	0.97	
	綠地用地	1.18	0.35	
	污水處理場用地	4.90	1.45	
	人行步道用地	1.01	0.30	
	道路用地	54.94	16.27	
	墓地用地	3.55	1.05	
	批發市場用地	1.84	0.54	
	公園 (都會公園) 用地	94.31	27.93	
	公園兼自來水設施用地	1.14	0.34	
	園道用地	2.03	0.60	
	變電所用地	0.56	0.17	
	水溝用地	0.13	0.04	
	小計	204.42	59.68	
	總計		337.70	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。

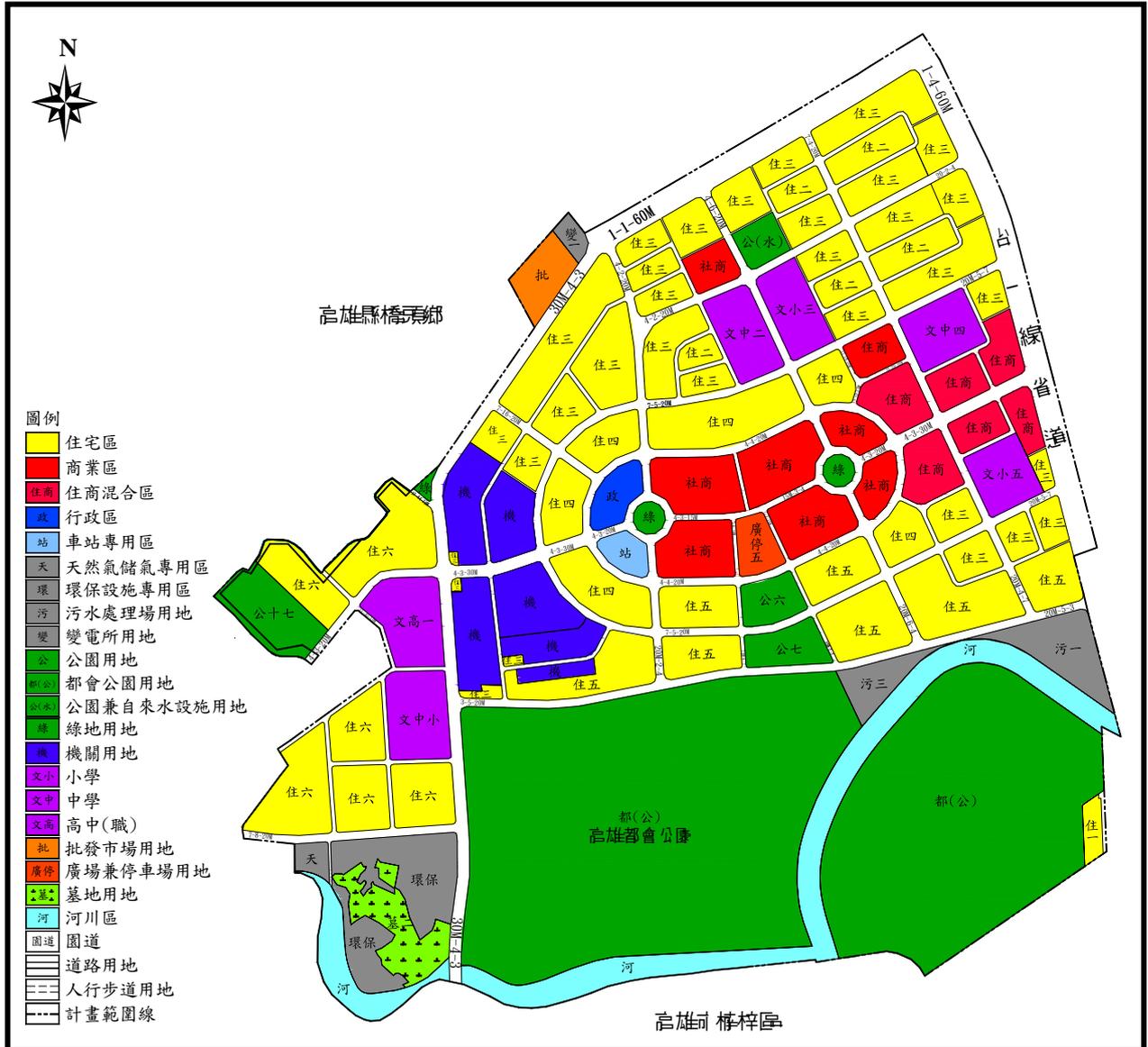


圖 1 現行細部計畫示意圖

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、相鄰部分第六種住宅區及南側之部分第六種住宅區等，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。除配合地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍外，本次變更範圍屬細部計畫範圍有三處，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等土地，土地權屬為本部營建署所有，面積約為5.89公頃，地籍概況詳如圖3及表3所示。

表 3 土地清冊－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	第六種住宅區、水溝用地
2			356	2.84	2.84		公園用地
3			357	0.89	0.02		第六種住宅區
4			363	1.90	0.43		第六種住宅區
5			364	1.57	0.87		第六種住宅區
小計			8.98	5.89			

註：變更面積以核定圖分割實際測量面積為準。

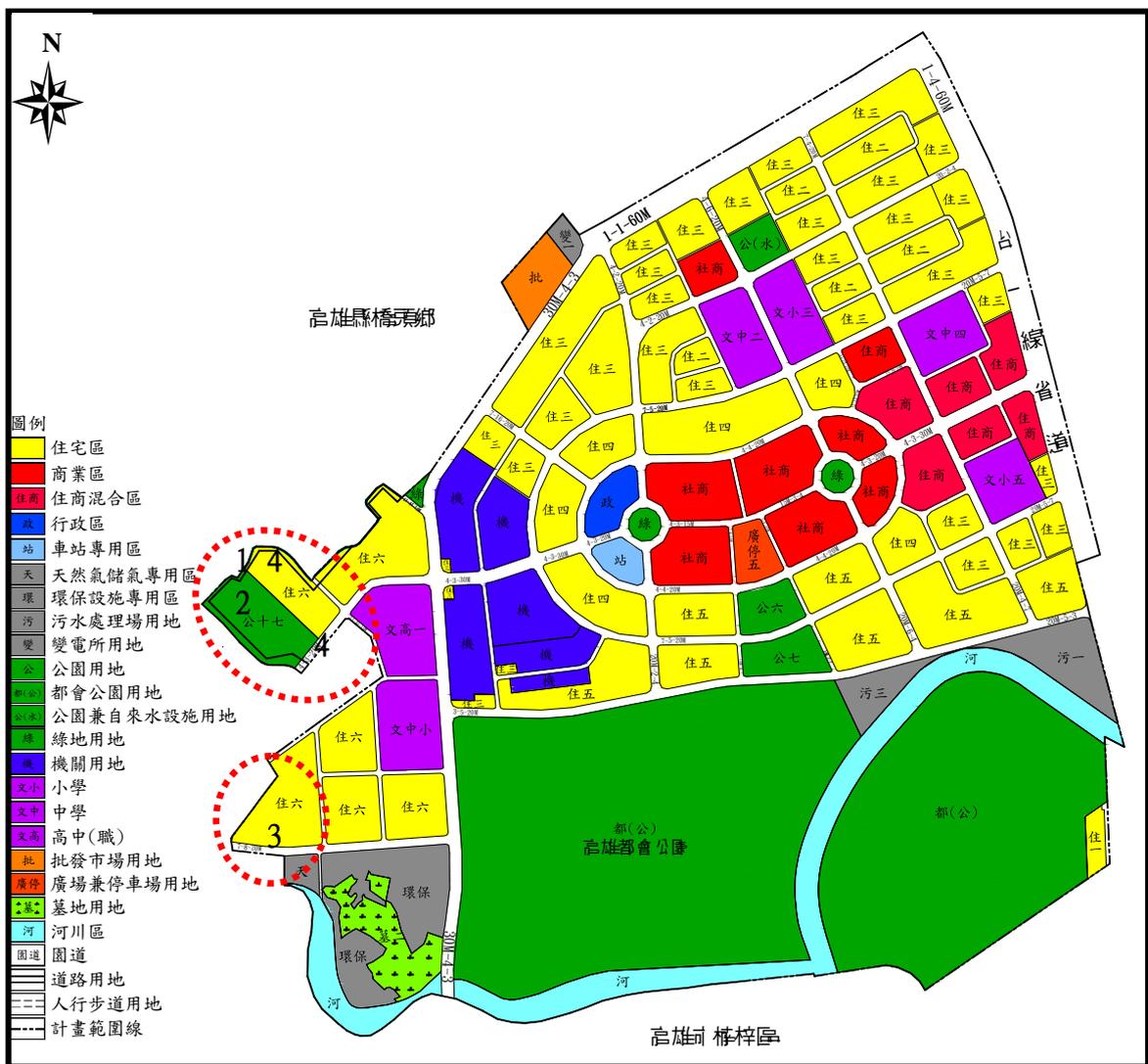


圖 2 變更位置示意圖

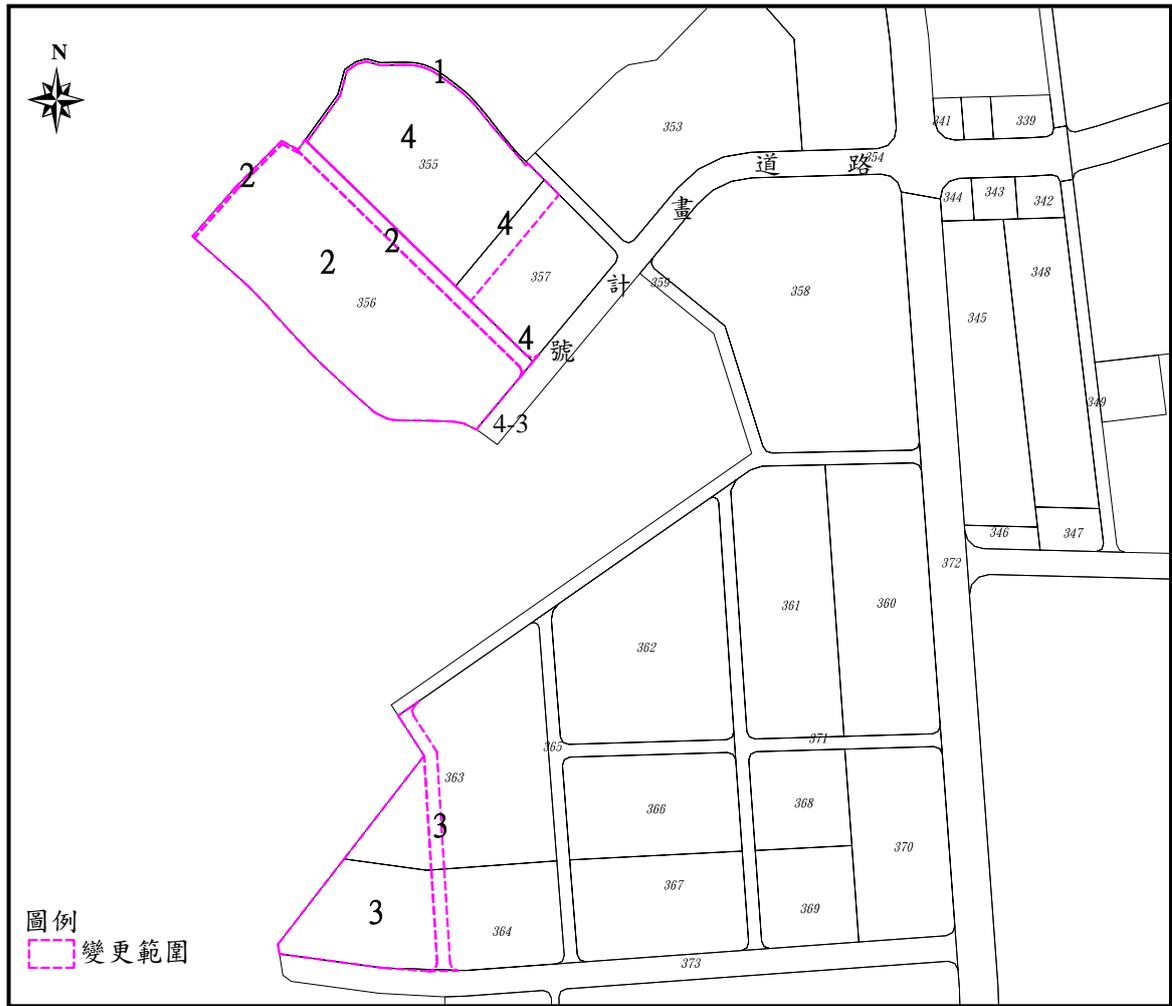


圖 3 變更地籍示意圖

二、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，減輕相關處理費用，辦理

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。

(四) 增闢細部計畫道路以利進出

原公十七用地部分土地變更為第六種住宅區後，與毗鄰住宅區（後壁田段部分357地號）成為大街廓，且原第六種住宅區（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。

(五) 為避免高雄新市鎮特定區主要計畫與細部計畫之計畫範圍界線不一致產生爭議，應調整計畫範圍以符實際

本特定區於辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」時將計畫範圍西側界線（公十七用地鄰近地區）修訂至既有道路處（即目前地籍界線），惟高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍未配合修訂。為利於地方執行管制以及避免高雄新市鎮特定區主要計畫與細部計畫之計畫範圍界線不一致而產生爭議，故本次應配合地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍，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1用地西側之公十七用地（後壁田段356地號土地）變更為第六種住宅區、水溝用地及道路用地，文高一用地南側之第六種住宅區（後壁田段部分363、部分364地號等土地）變更為公園用地、道路用地，以及將部分第六種住宅區（後壁田段部分355、部分357地號土地）變更為公園用地、道路用地，並應配合地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍，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	高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍	配合高雄新市鎮特定區主要計畫之計畫範圍界線，依地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍。		為避免高雄新市鎮特定區主要計畫與細部計畫之計畫範圍界線不一致而產生爭議，應調整計畫範圍以符實際。
2	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）	第六種住宅區 （2.5695公頃）	1.若不辦理垃圾清除，將影響該街廓土地標售，且後續亦將引發爭議，確有必要辦理清理作業。 2.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辦理本案。 3.作為排水設施部分將減少原公十七用地變更為住宅區後可標售土地面積，應變更為水溝用地以符實際。 4.原公十七用地變更為住宅區後，與毗鄰住宅區成為大街廓，且原住宅區變更為公園用地後無計畫道路出入，應增闢細部計畫道路以利進出。
			水溝用地 （0.0231公頃）	
			道路用地 （0.2474公頃）	
3	第六種住宅區 （高雄縣橋頭鄉後壁田段部分363、364地號等土地）	第六種住宅區 （1.3002公頃）	公園用地 （1.0887公頃）	
			道路用地 （0.2115公頃）	
4	第六種住宅區 （高雄縣橋頭鄉後壁田段部分355、部分357地號等土地）	第六種住宅區 （1.7522公頃）	公園用地 （1.7513公頃）	
			道路用地 （0.0009公頃）	

註：變更面積應以實地分割測量面積為準。

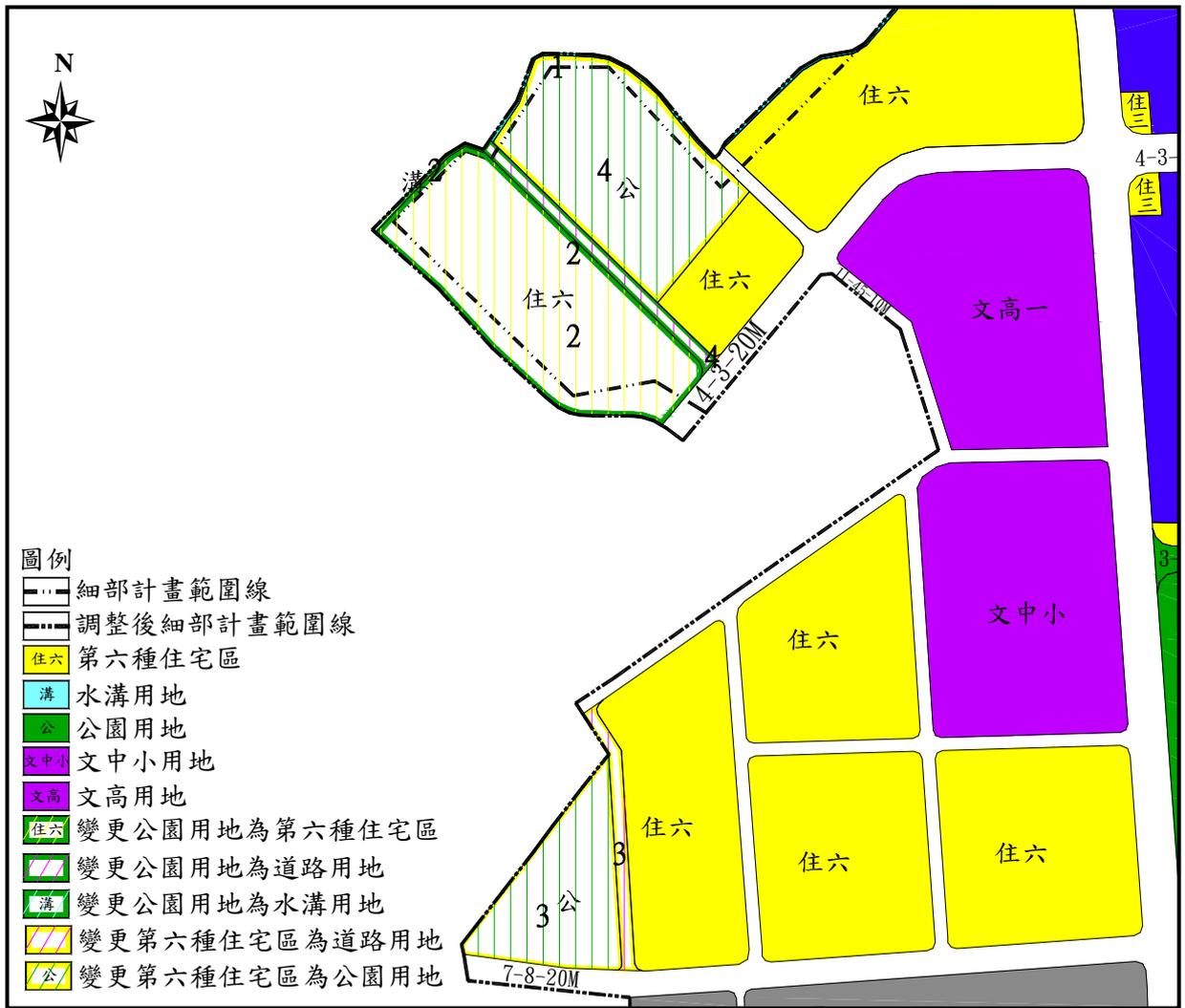


圖 4 變更示意圖

六、變更後實質計畫

本次變更後第六種住宅區計畫面積減少為15.76公頃，道路用地計畫面積增加為55.40公頃，公園用地計畫面積不變，水溝用地計畫面積增加為0.15公頃，變更前後土地使用計畫面積對照表詳如表5所示、變更後細部計畫圖詳如圖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	第一種住宅區	0.68	--	0.68
	第二種住宅區	6.09	--	6.09
	第三種住宅區	35.85	--	35.85
	第四種住宅區	12.84	--	12.84
	第五種住宅區	17.04	--	17.04
	第六種住宅區	16.24	-0.4829	15.76
	住商混合區	9.58	--	9.58
	社區商業區	13.80	--	13.80
	行政區	1.40	--	1.40
	環保設施專用區	6.25	--	6.25
	天然氣儲氣專用區	0.49	--	0.49
	車站專用區	0.97	--	0.97
	河川區	14.90	--	14.90
	小計	136.13	-0.4829	135.65
公共 設施 用地	機關用地	12.14	--	12.14
	廣場兼停車場用地	1.32	--	1.32
	公園用地	6.13	0.00	6.13
	文小用地	4.82	--	4.82
	文中用地	5.15	--	5.15
	文中小用地	3.15	--	3.15
	文高用地	3.27	--	3.27
	綠地用地	1.18	--	1.18
	污水處理場用地	4.90	--	4.90
	人行步道用地	1.01	--	1.01
	道路用地	54.94	+0.4598	55.40
	墓地用地	3.55	--	3.55
	批發市場用地	1.84	--	1.84
	公園(都會公園)用地	94.31	--	94.31
	公園兼自來水設施用地	1.14	--	1.14
	園道用地	2.03	--	2.03
	變電所用地	0.56	--	0.56
	水溝用地	0.13	+0.0231	0.15
	小計	204.42	+0.4829	204.90
總計	337.70	0.00	337.70	

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。

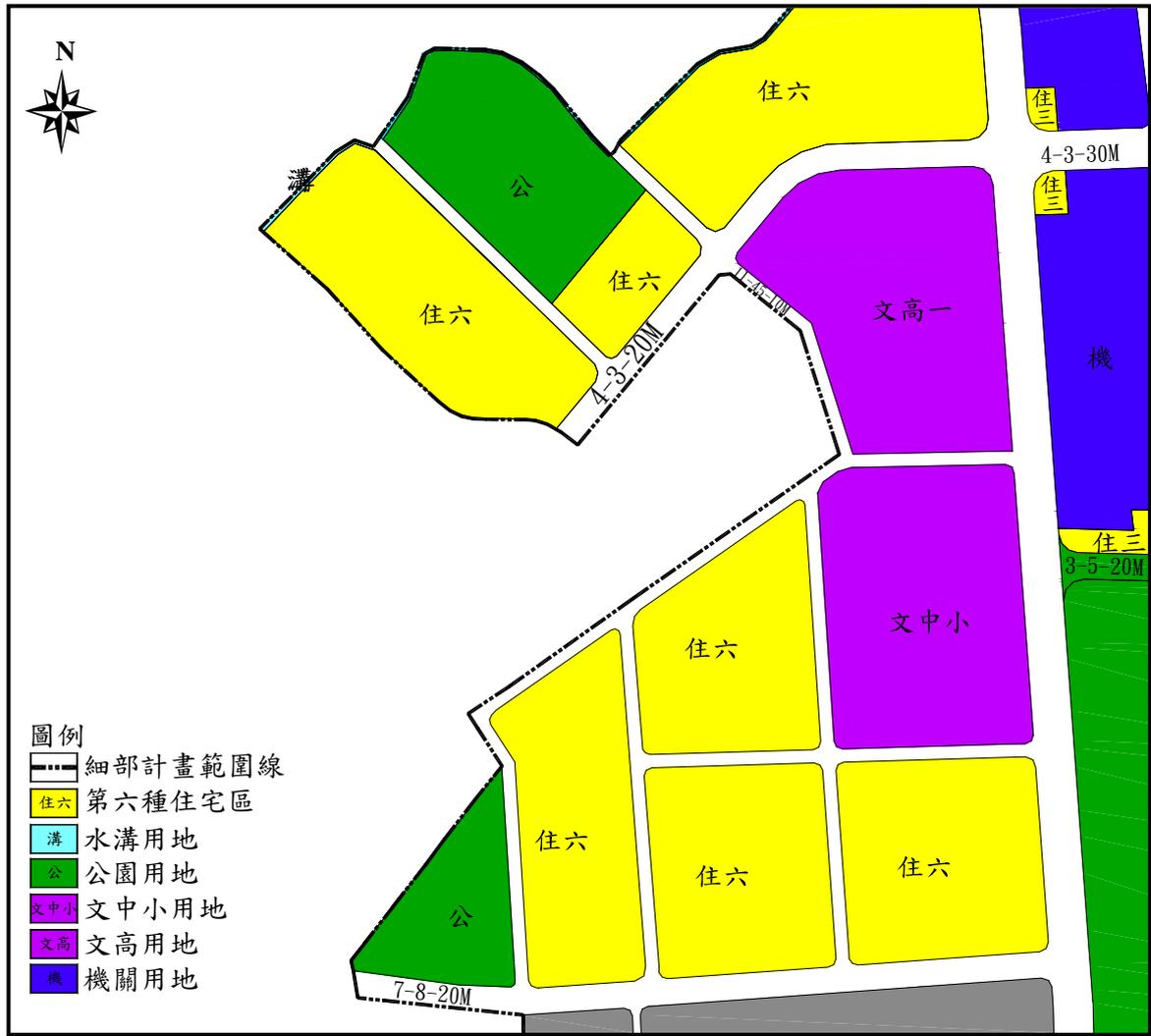


圖 5 變更後細部計畫示意圖

八、土地使用分區管制

本案變更位置位於細部計畫區內，第六種住宅區之土地使用分區管制應依96.10.8公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）書」之「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定辦理，且上開規定若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。主要相關規定說明如后：

（一）~~允許~~使用類別

1、主要使用：第二組：多戶住宅。

2、附屬使用

- (1) 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- (2) 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
- (3) 第五組：衛生設施，限設於地面二層以下。
- (4) 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
- (5) 第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。
- (6) 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
- (7) 第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
- (8) 第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第（一）目並限中途轉運站。
- (9) 第十二組：旅館及招待所，限第（一）、（二）及（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（二）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。
- (10) 第十四組：日用品零售或服務業，限設於地面層。
- (11) 第十八組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- (12) 其他經主管機關核准之公益設施。

（二）~~建築~~率及~~容積~~率

第六種住宅區內建築物之建蔽率不得超過40%，容積率不

得超過320%。

1、事業業對巧言書

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。