

變更市鎮新訂鎮特定區第一期經部計畫（部分
等六種住宅區、水溝用地為道路用地及部分道
路用地為等六種住宅區、水溝用地）案

計畫書

內政部

中華民國 103 年 4 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、水溝用地為道路用地及部分道路用地為第六種住宅區、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
變更都市計畫機關	內政部
申請變更都市計畫機關	
本案公開展覽起訖日期	自民國 102 年 11 月 28 日起至民國 102 年 12 月 27 日止於高雄市政府、橋頭區公所辦理公開展覽（刊登 102 年 12 月 23 日、24 日、25 日台灣導報、聯合報）
本案舉辦說明會日期	民國 102 年 12 月 18 日（於高雄市橋頭區公所舉辦）
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 103 年 3 月 4 日第 822 次會議決議修正通過

目錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	01
參、計畫範圍與面積.....	01
肆、現行都市計畫.....	03
伍、實質發展現況分析.....	04
陸、實質變更內容.....	07
柒、變更後實質計畫.....	09
捌、土地使用分區管制.....	10
玖、事業與財務計畫.....	10

圖表目錄

圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖.....	02
圖 2 現行都市計畫示意圖.....	03
圖 3 計畫範圍地籍示意圖.....	04
圖 4 計畫範圍周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖.....	05
圖 5 土地使用現況示意圖.....	06
圖 6 實質變更內容示意圖.....	08
圖 7 變更後都市計畫示意圖.....	10
表 1 歷次都市計畫變更綜理表.....	03
表 2 計畫範圍土地權屬一覽表.....	04
表 3 實質變更內容綜理表.....	07
表 4 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	09

壹、計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年1月公告實施後，為促使新市鎮特定區計畫順利開發並創造新市鎮之優良環境，乃於民國83年依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則，配合都市設計構想，訂定「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，並於民國83年6月公告實施。

橋頭區後壁田段355地號土地因配合第一期細部計畫區內整地工程之土方挖填需求，於民國97年4月18日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為公園用地及部分公園用地為住宅區、水溝用地）案」變更為公17公園用地，並為利於進出而新增細部計畫道路。

另於辦理本特定區主要計畫第二次通盤檢（第一階段）期間，為因應第一期細部計畫區南側污水處理場用地（污3用地）變更為公園用地（公19用地），而將公17用地（後壁田段355地號土地）變更為第6種住宅區，並於民國102年1月25日公告實施在案。

惟經前案變更調整後之第6種住宅區（後壁田段355地號土地）因其區位毗鄰之現行計畫道路（11-46-10M細部計畫道路）未與區外既成道路系統配合銜接，形成死巷，造成開車民眾誤闖，回轉不易倒車返回，影響交通安全之狀況，為使前開土地未來開發時可與計畫區外道路系統串連，爰辦理本次都市計畫個案變更，調整細部計畫道路路線，以與第一期細部計畫區外之甲樹路1186巷銜接，確保行車用路安全，並配合將原涵管位置變更為水溝用地。

貳、法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理（102年9月24日台內營字第1020809863號簽奉內政部同意）。

參、計畫範圍與面積

本案計畫位置位於特定區西南側，為高雄市橋頭區後壁田段部分355等土地之第6種住宅區、水溝用地、道路用地等，計畫面積約為0.2330公頃，詳如圖1所示。

肆、現行都市計畫

計畫範圍自「訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」規劃為機關用地，經過5次個案變更及通盤檢討，現為第6種住宅區、水溝用地、道路用地等，鄰近土地使用分區多為住宅區，部分為機關用地及文教區，其歷次都市計畫變更內容詳如表1及圖2所示。

表 1 歷次都市計畫變更綜理表

公告實施日期	案名	說明
1 83.06.26 83.06.22	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	規劃為機關用地
2 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	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。
3 95.02.16	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。
4 97.04.22	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公園用地、道路用地及部分公園用地為第六種住宅區、道路用地、水溝用地）案	公17用地變更為第六種住宅區、水溝用地及道路用地，文高1用地南側之第六種住宅區變更為公園用地、道路用地，以及將部分第六種住宅區變更為公園用地、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。
5 102.01.25	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）	變更公園用地為第六種住宅區

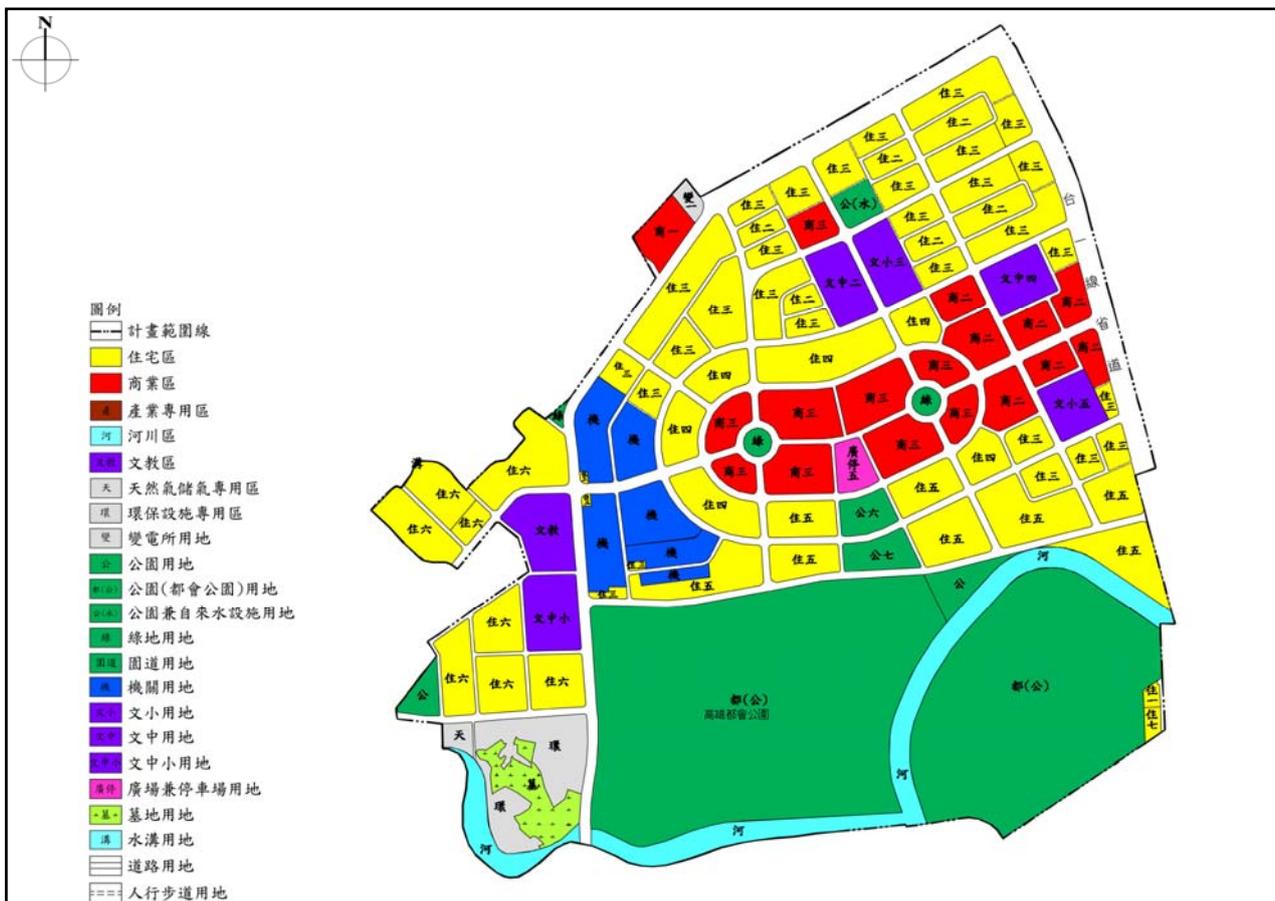


圖 2 現行都市計畫示意圖

伍、實質發展現況分析

一、地籍概況

計畫範圍為高雄市橋頭區後壁田段部分355、部分355-1、部分356-2、356-3等土地，土地權屬為內政部營建署及高雄市政府工務局管理之國有土地、市有土地，面積約為0.2330公頃，地籍概況詳如表2及圖3所示。

表 2 計畫範圍土地權屬一覽表

	地區別	地段	地號	計畫面積 (公頃)	土地 所有權人	管理機關	都市計畫分區
1	高雄市 橋頭區	後壁田段	355	0.1117	中華民國	內政部營建署	第6種住宅區
2			355-1	0.0023	高雄市	高雄市政府 工務局	水溝用地
3			356-2	0.1160	中華民國	內政部營建署	道路用地
4			356-3	0.0030	中華民國	內政部營建署	道路用地
總計				0.2330			

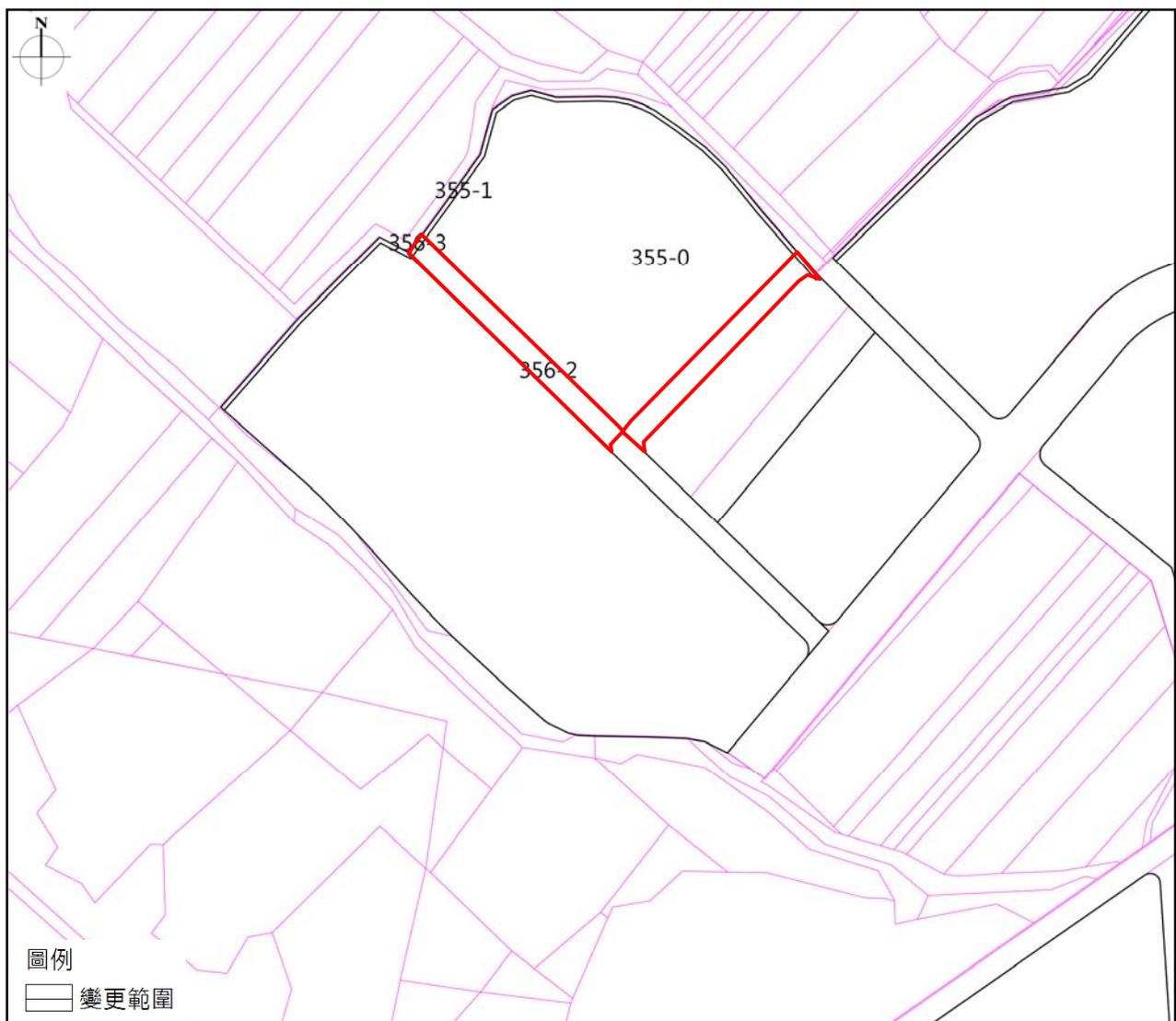


圖 3 計畫範圍地籍示意圖

二、周邊都市計畫分區概況

本案計畫範圍為第六種住宅區、水溝用地及道路用地，周邊為橋頭區甲圍地區以及高雄新市鎮之住宅區、文教區、道路用地等，詳如圖4所示。

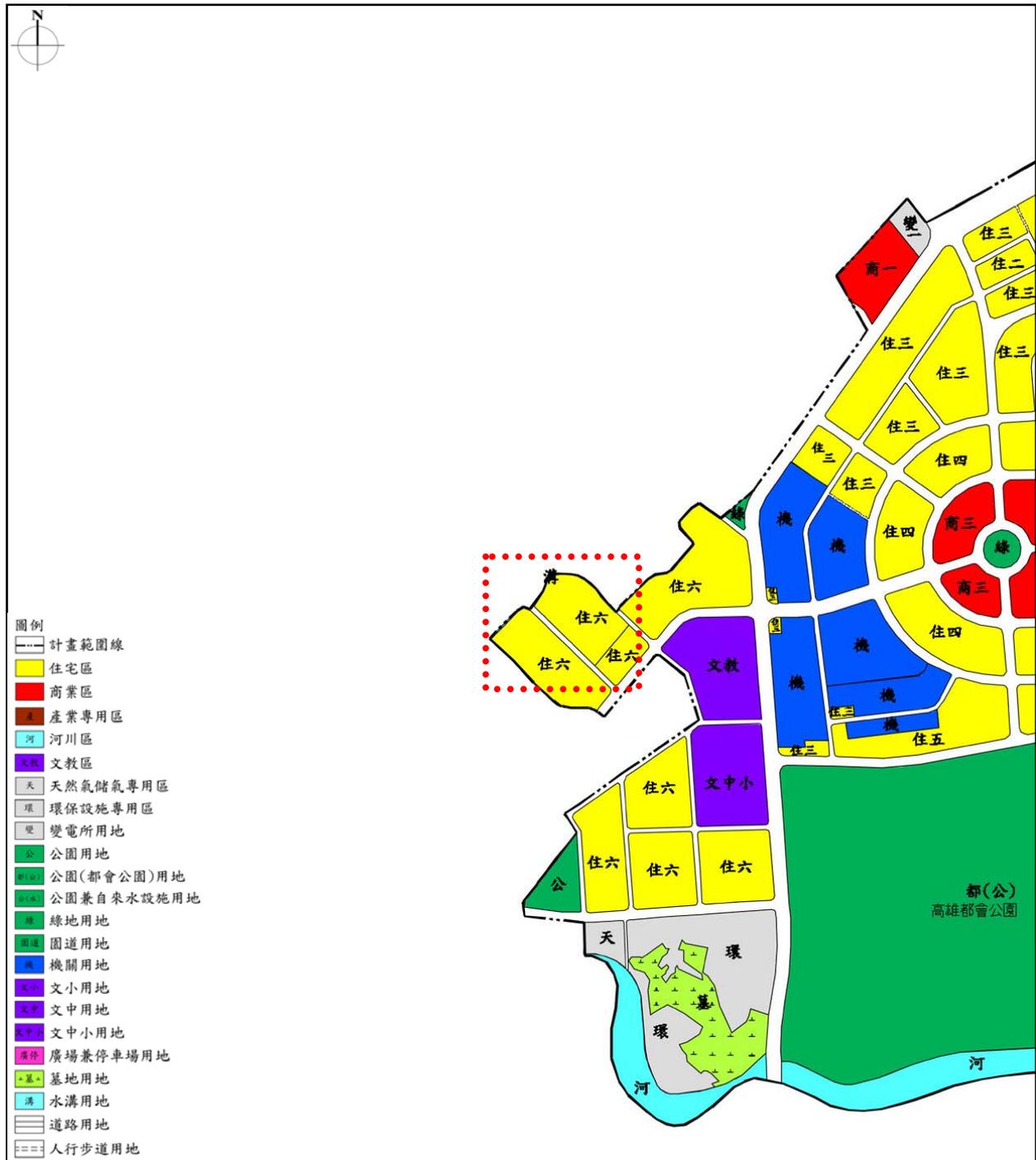


圖 4 計畫範圍周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

三、土地使用現況

本計畫範圍後壁田段部分355地號第六種住宅區及後壁田段部分356-2地號道路用地現為閒置空地，後壁田段部分355-1地號水溝用地及後壁田段356-3地號道路用地已配設涵管，周邊道路主要有精武路、甲樹路1186巷、龍泉巷等，調整10公尺細部計畫道路路線後，可與甲樹路1186巷銜接，詳如圖5所示。



圖5 土地使用現況示意圖

陸、實質變更內容

本次實質變更內容係將位於後壁田段部分355地號第六種住宅區及後壁田段部分355-1地號水溝用地變更為道路用地，後壁田段部分356-2地號道路用地變更為第6種住宅區，以及將後壁田段356-3地號道路用地變更為水溝用地，其變更內容詳如表3及圖6所示。

表 3 實質變更內容綜理表

編號	變更區位	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)	
1	第6種住宅區 (高雄市橋頭區後壁田段部分355地號土地)	第6種住宅區	0.1117	道路用地	0.1117	考量原計畫道路路線無法與區外既成道路系統連接，為利於與計畫區外道路系統銜接，應調整細部計畫道路路線與甲樹路1186巷銜接。
2	水溝用地 (高雄市橋頭區後壁田段部分355-1地號土地)	水溝用地	0.0023	道路用地	0.0023	
3	道路用地 (高雄市橋頭區後壁田段部分356-2地號土地)	道路用地	0.1160	第6種住宅區	0.1160	
4	水溝用地 (高雄市橋頭區後壁田段356-3地號土地)	道路用地	0.0030	水溝用地	0.0030	

註：1.計畫面積以實際地籍分割測量為準。

2.凡本次都市計畫變更未指明變更部分，應以原有計畫為準。

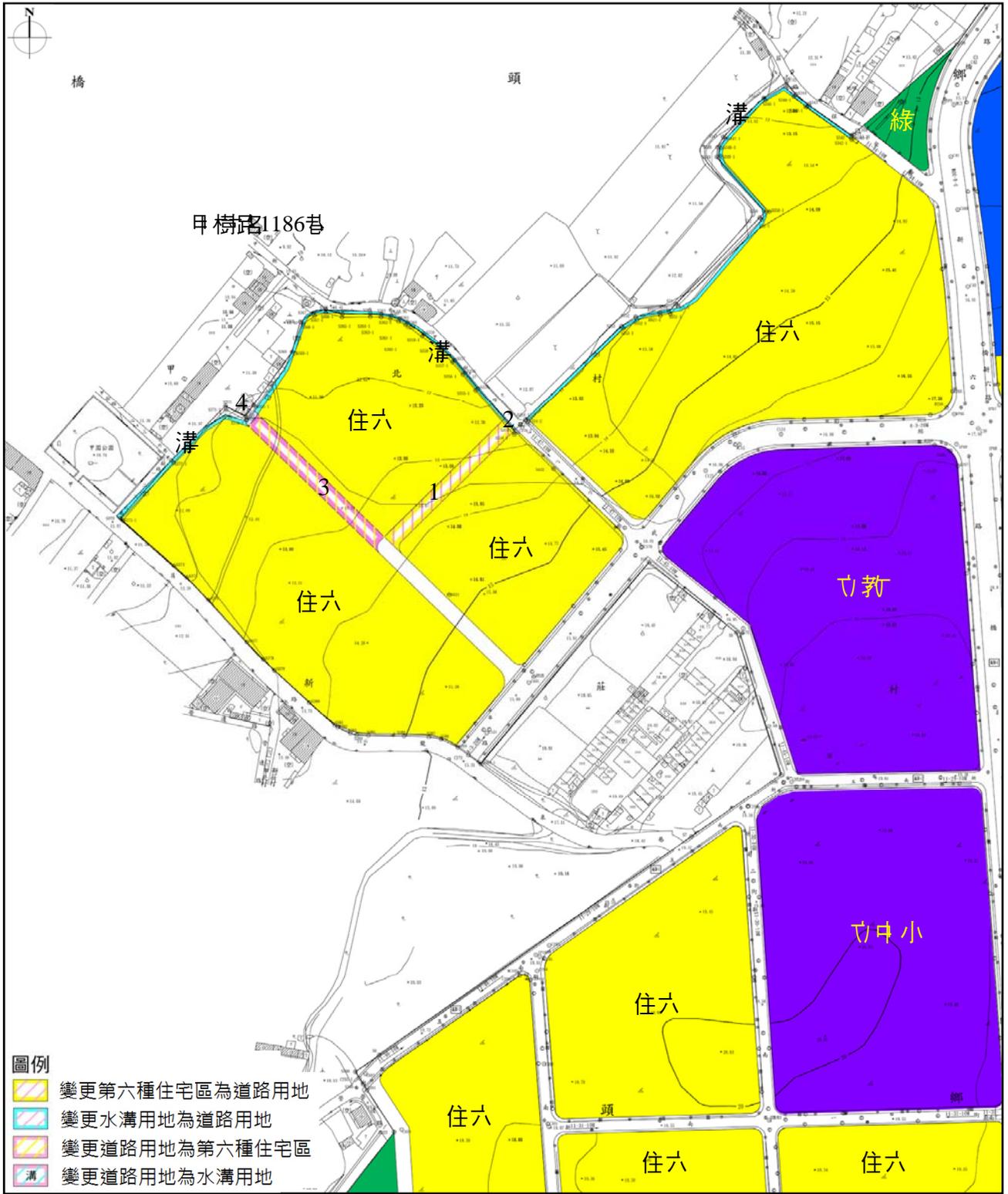


圖 6 實質變更內容示意圖

柒、變更後實質計畫

本次變更後實質計畫為第六種住宅區計畫面積增加為17.5143公頃，道路用地計畫面積減少為56.5050公頃，水溝用地計畫面積增加為0.1507公頃，變更前後土地使用計畫面積對照表詳如表4所示、變更後土地使用計畫詳如圖7所示。

表 4 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)	變更前後增減面 積(公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地使用 分區	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	20.24	--	20.24
	第六種住宅區	17.51	+0.0043	17.5143
	第七種住宅區	0.42	--	0.42
	第一種商業區	1.76	--	1.76
	第二種商業區	9.58	--	9.58
	第三種商業區	16.20	--	16.20
	住商混合區	0.00	--	0.00
	社區商業區	0.00	--	0.00
	行政區	0.00	--	0.00
	環保設施專用區	7.14	--	7.14
	天然氣儲氣專用區	0.62	--	0.62
	車站專用區	0.00	--	0.00
	河川區	14.93	--	14.93
	文教區	3.27	--	3.27
	小計	146.71	+0.0043	146.7143
	公共設施 用地	機關用地	12.14	--
廣場兼停車場用地		1.32	--	1.32
公園用地		6.08	--	6.08
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		0.00	--	0.00
綠地用地		1.18	--	1.18
污水處理場用地		0.00	--	0.00
人行步道用地		1.01	--	1.01
道路用地		56.51	-0.0050	56.5050
墓地用地		2.62	--	2.62
批發市場用地		0.00	--	0.00
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	0.15	+0.0007	0.1507	
小計	192.17	-0.0043	192.1657	
總計	338.88	0.0000	338.88	

註：計畫面積以實際地籍分割測量為準。

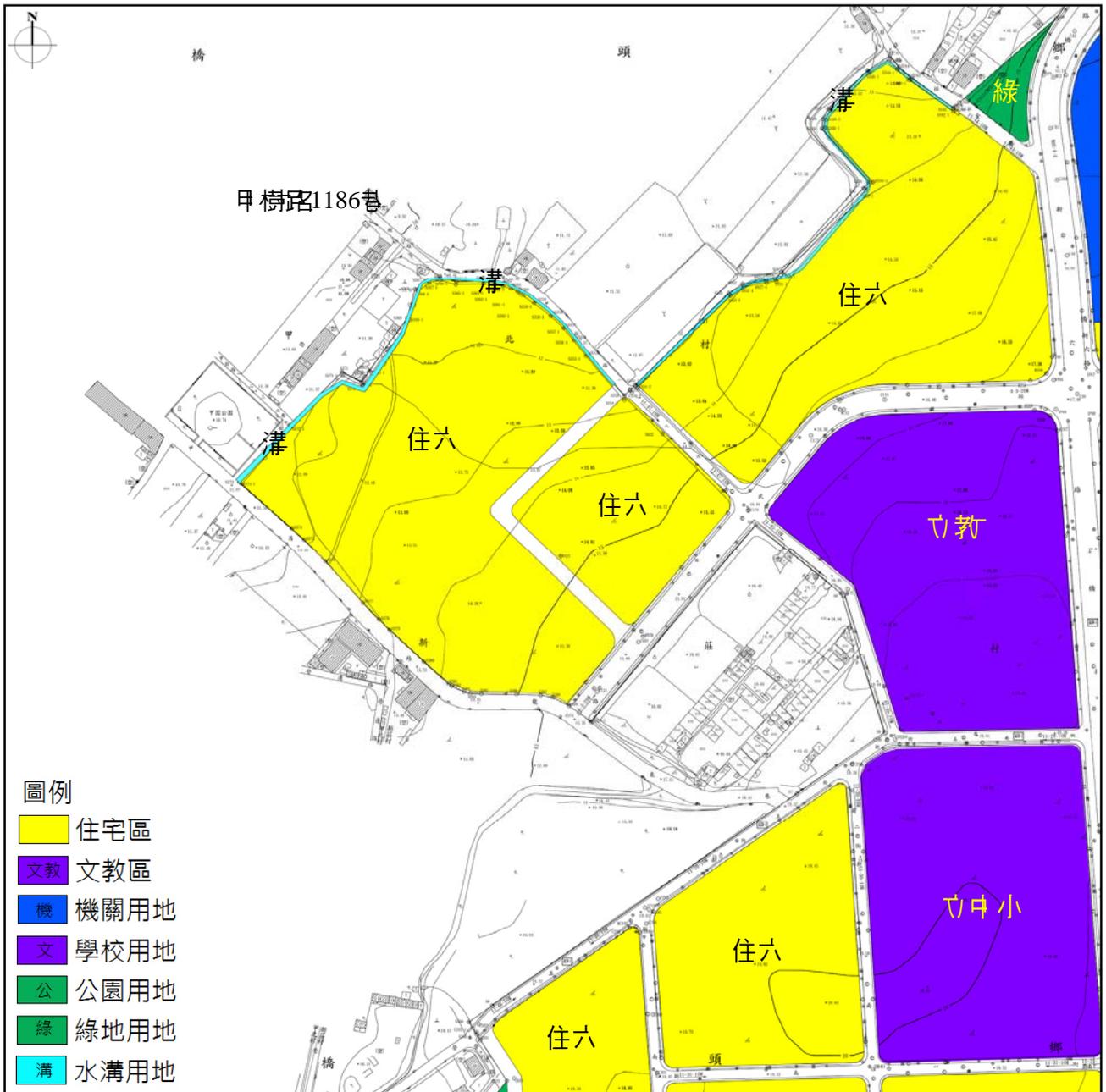


圖 7 變更後都市計畫示意圖

捌、土地使用分區管制

本案計畫位置位於細部計畫區內，第六種住宅區、水溝用地及道路用地之土地使用分區管制應依102.01.25公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）計畫書」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。

玖、專業與財務計畫

本案係為調整細部計畫道路而配合辦理之變更案，變更後公共設施用地均為內政部營建署及高雄市政府工務局管理之國有土地、市有土地，不涉及土地取得問題。