

變更市鎮新訂鎮特定區第一類經管計畫  
(第一種住宅區為機關用地) 案

計畫書

內政部

中華民國 104 年 11 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（第一種住宅區為機關用地）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 104 年 月 日起至民國 104 年 月 日止於高雄市政府、楠梓區公所辦理公開展覽（刊登 104 年 月 日、日、日 報、報）
本案舉辦說明會日期	民國 104 年 月 日（於高雄市楠梓區公所舉辦）
人民團體對本案之反映意見	
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 年 月 日第 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.....	11
玖、事業與財務計畫.....	11

## 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
表 5 事業與財務計畫表.....	11

---

## 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。

本部營建署海洋國家公園管理處（以下簡稱海管處）於民國96年10月4日成立迄今，辦公處所暫設於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區內，係利用高雄都會公園停用之游泳池更衣室與販賣部等空間改建而成。惟於103年6月8日澎湖南方四島國家公園公告成立後，海管處須負責東沙環礁及澎湖南方四島等2個國家公園之經營管理工作，因應業務量及人員持續增加之情形，現有辦公空間已不敷現況及未來發展使用。

基於海洋國家公園事業永續經營需要，海管處亟需專屬用地興建永久辦公廳舍以及環境教育研習、遊客參訪解說等必要性設施，經綜合考量其業務推動及園區管理便利性，爰擇地於高雄都會公園旁之楠梓區楠園段2地號土地設置。楠梓區楠園段2地號土地原規劃為第五種住宅區，於「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）」配合檢討修正住宅區土地使用管制強度而因應調整為第一種住宅區。為利於海管處規劃興建永久辦公廳舍及其相關設施空間之使用需要，爰擇本部管有之前開土地設置辦公廳舍，並辦理本次都市計畫個案變更調整土地使用分區為機關用地，以符實際。

## 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。

## 參、計畫範圍與面積

本案計畫位置位於第一期細部計畫區東南側，為高雄市楠梓區楠園段2地號土地，土地使用分區為第一種住宅區，變更面積約為0.26公頃，詳如圖1所示。

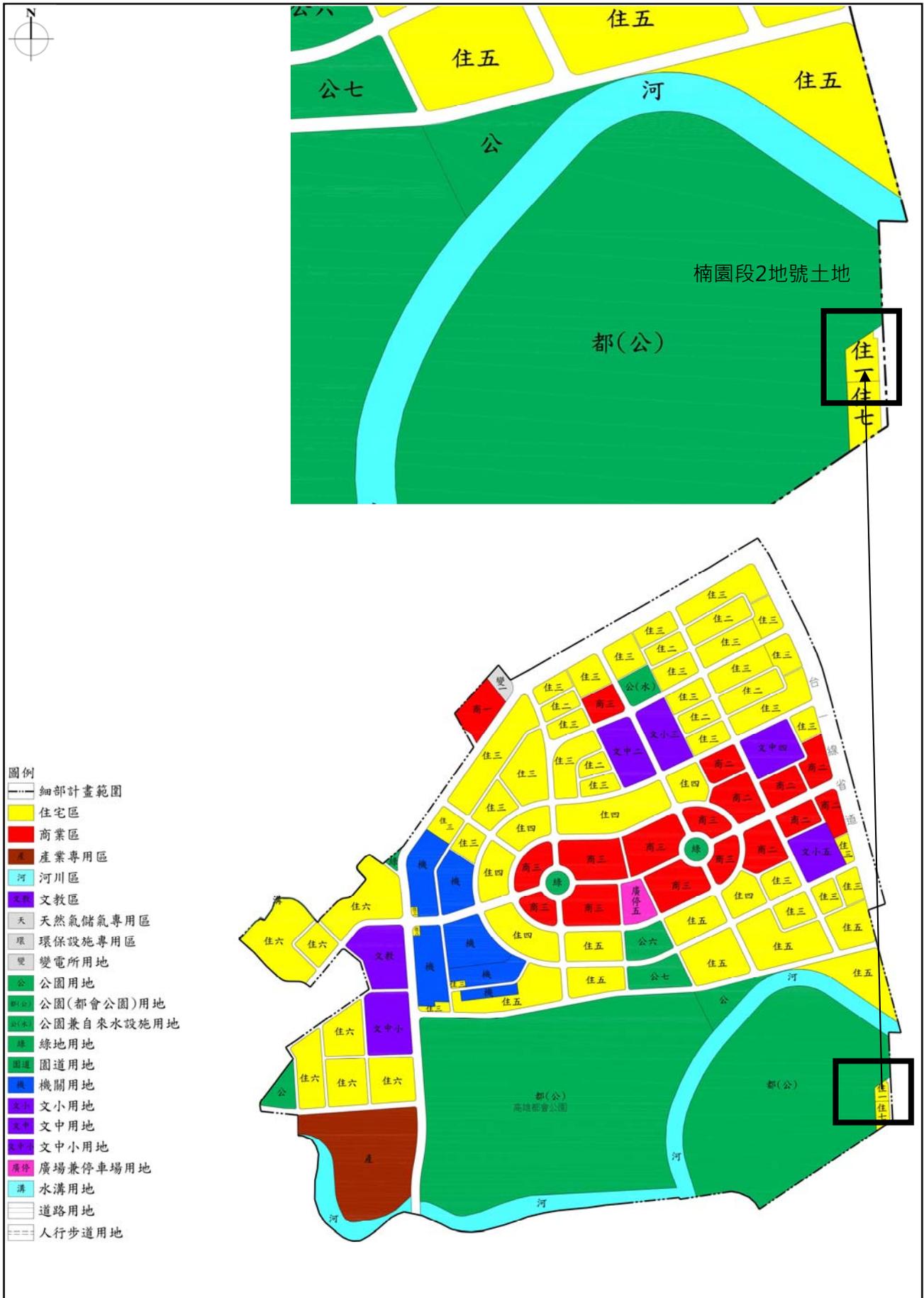


圖 1 地理位置及計畫範疇示意圖

## 肆、現行都市計畫

計畫範圍自「高雄新市鎮特定區主要計畫」規劃為第5種住宅區，經過2次個案變更及通盤檢討，現為第1種住宅區，鄰近土地使用分區為第7種住宅區、河川區及公園（都會公園）用地，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	83.06.22	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	規劃為第5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）	將第5種住宅區變更為第1種住宅區，建蔽率及容積率維持50%及150%。
3	102.01.26	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）	計畫範圍南側之第1種住宅區，因同時受本計畫及「高雄市都市計畫（楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫」兩計畫區管制，造成都市計畫執行產生爭議情事。於主要計畫辦理第二次通盤檢討時，變更第1種住宅區為第7種住宅區，並訂定第7種住宅區建蔽率60%及容積率420%等相關規定。

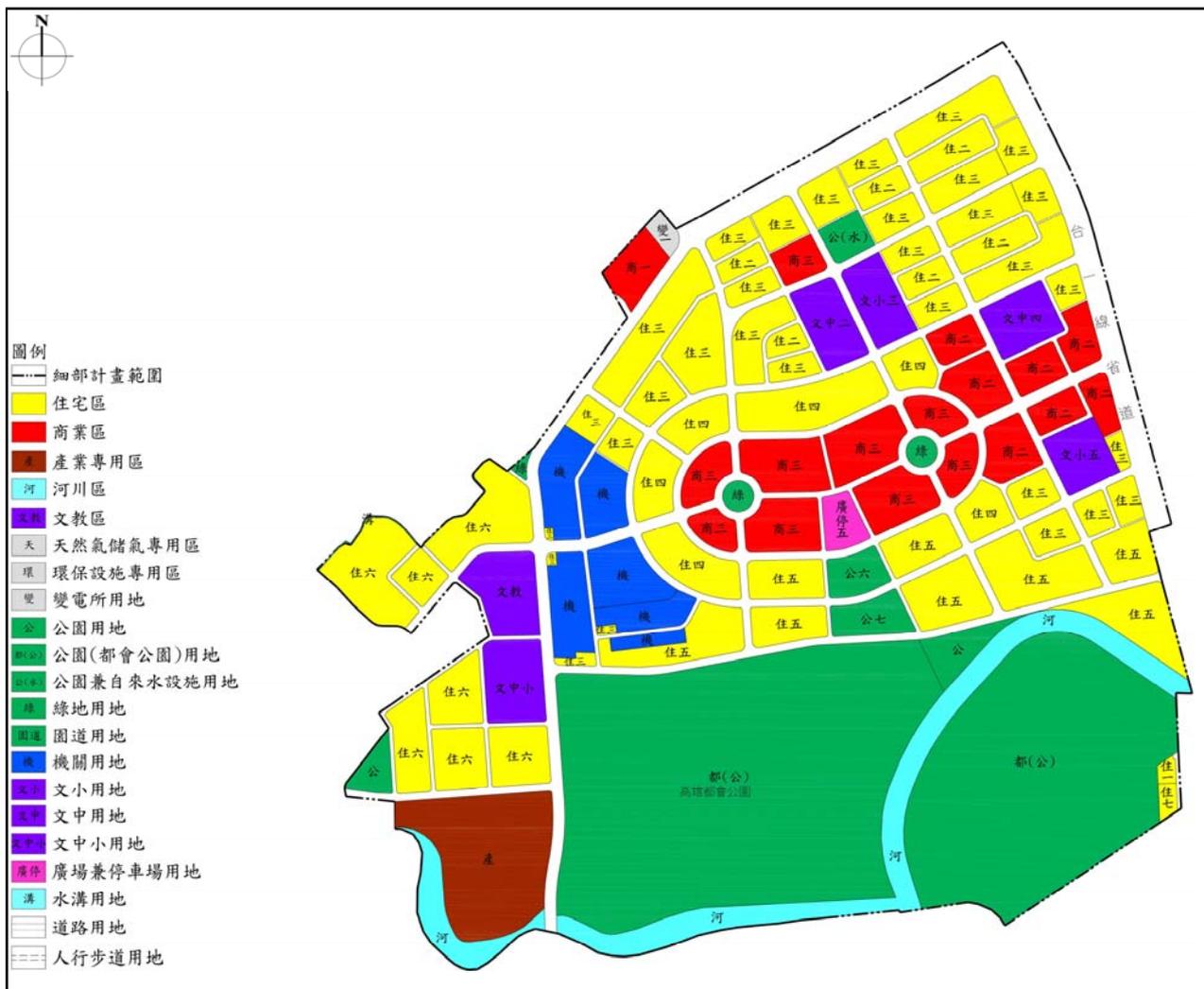


圖 2 現行都市計畫示意圖

## 伍、實質發展現況分析

### 一、地籍概況

計畫範圍為高雄市楠梓區楠園段2地號土地，土地權屬為內政部營建署管理之國有土地，面積約為0.26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	主要計畫 都市計畫分區
1	高雄市 楠梓區	楠園段	2	0.26	中華民國	內政部營建署	第1種住宅區

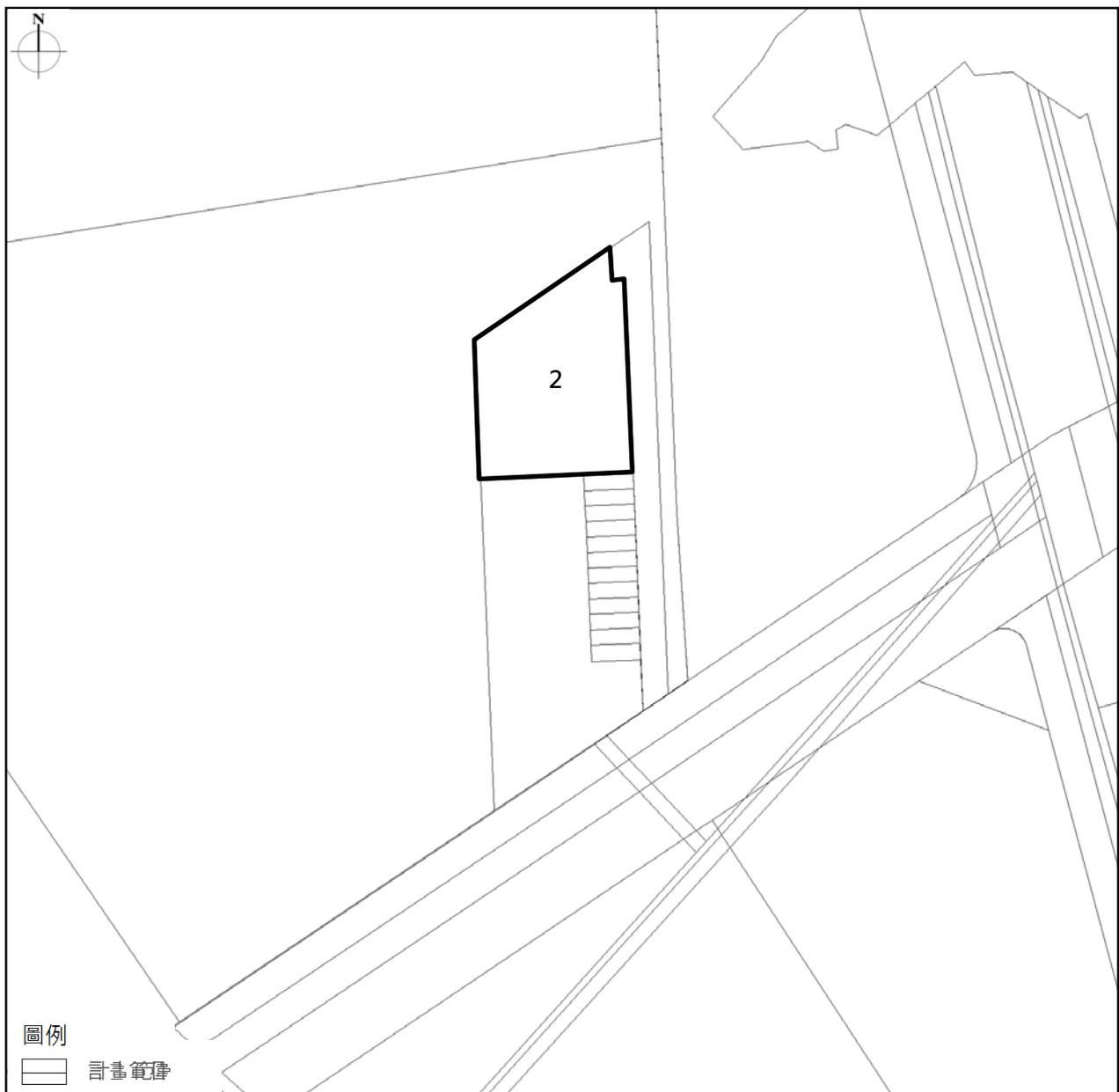


圖 3 計畫範圍地籍示意圖

## 二、鹿港都市計畫分區概況

本案現行都市計畫為第1種住宅區，周邊為高雄市楠梓地區及高雄新市鎮之第七種住宅區、河川區、公園（都會公園）用地等，詳如圖4所示。

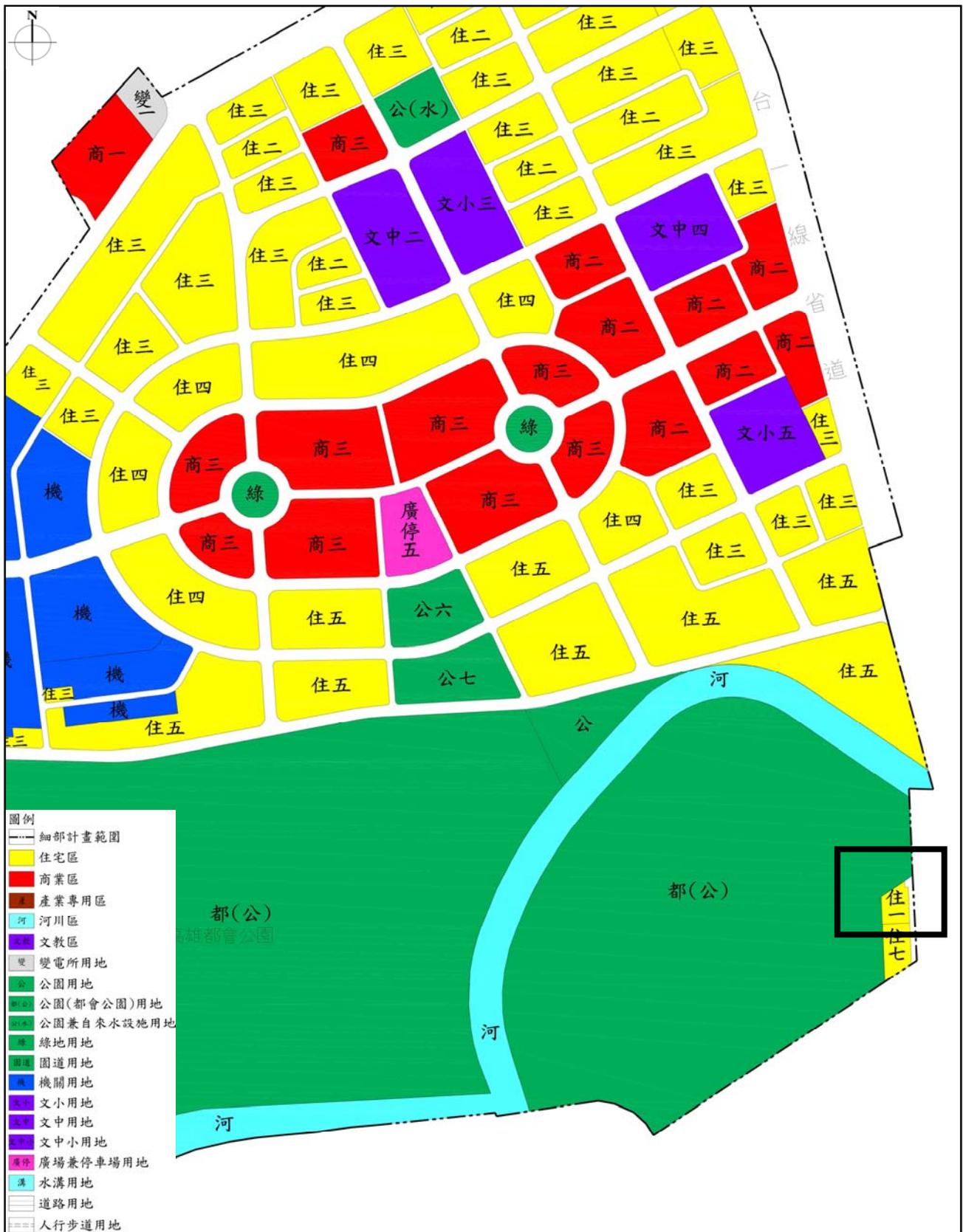


圖 4 計畫範圍鹿港地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

### 三、土地使用現況

本計畫範圍為高雄市楠梓區楠園段2地號之第1種住宅區，現為空地，周邊道路主要有德民路、台1號道路（成功南路）等，未來擬興建本部海洋國家公園管理處永久辦公廳舍以及環境教育研習、遊客參訪解說等必要性設施，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高雄市楠梓區楠園段2地號第1種住宅區變更為機關用地，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	附帶條件
		原計畫	面積 (公頃)	新計畫	面積 (公頃)		
1	第一期細部計畫區東南側第一種住宅區 (高雄市楠梓區楠園段2地號土地)	第1種住宅區	0.26	機關用地	0.26	<p>1.海管處自96年10月4日成立迄今，仍借用高雄都會公園既有房舍做為臨時辦公處所，現有空間已不敷使用，且無法滿足未來發展需求，致使海管處推動國家公園保育、研究、育樂等業務受到侷限。</p> <p>2.本案土地做為海管處興建永久辦公廳舍及相關設施使用，係為因應海管處將來人員進駐及業務持續增加所需之辦公空間，並配合規劃設置海洋教育研習、遊客參訪解說等相關設施，以利行政體系正常運作與有效推展海洋國家公園業務，對於高雄新市鎮特定區土地利用及未來發展亦有助益。</p> <p>3.變更為機關用地，編號為機關用地(機15)。</p>	供內政部營建署海洋國家公園管理處使用。

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 實質變更示圖

## 柒、變更後實質計畫

本次變更後實質計畫無第1種住宅區之規劃，機關用地計畫面積增加為12.40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	第一種住宅區	0.26	-0.26	0.00
	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	--	17.51
	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
	產業專用區	34.78	--	34.78
	車站專用區	14.93	--	14.93
	河川區	3.27	--	3.27
	文教區	10.48	--	10.48
	小計	149.43	+0.26	149.69
公共設施 用地	機關用地	12.14	+0.26	12.40
	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
	綠地用地	1.18	--	1.18
	人行步道用地	1.01	--	1.01
	道路用地	56.45	--	56.45
	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	-	0.15
小計	189.49	+0.26	189.75	
總計	338.92	0.00	338.92	

註：計畫面積以實際地籍分割測量為準。

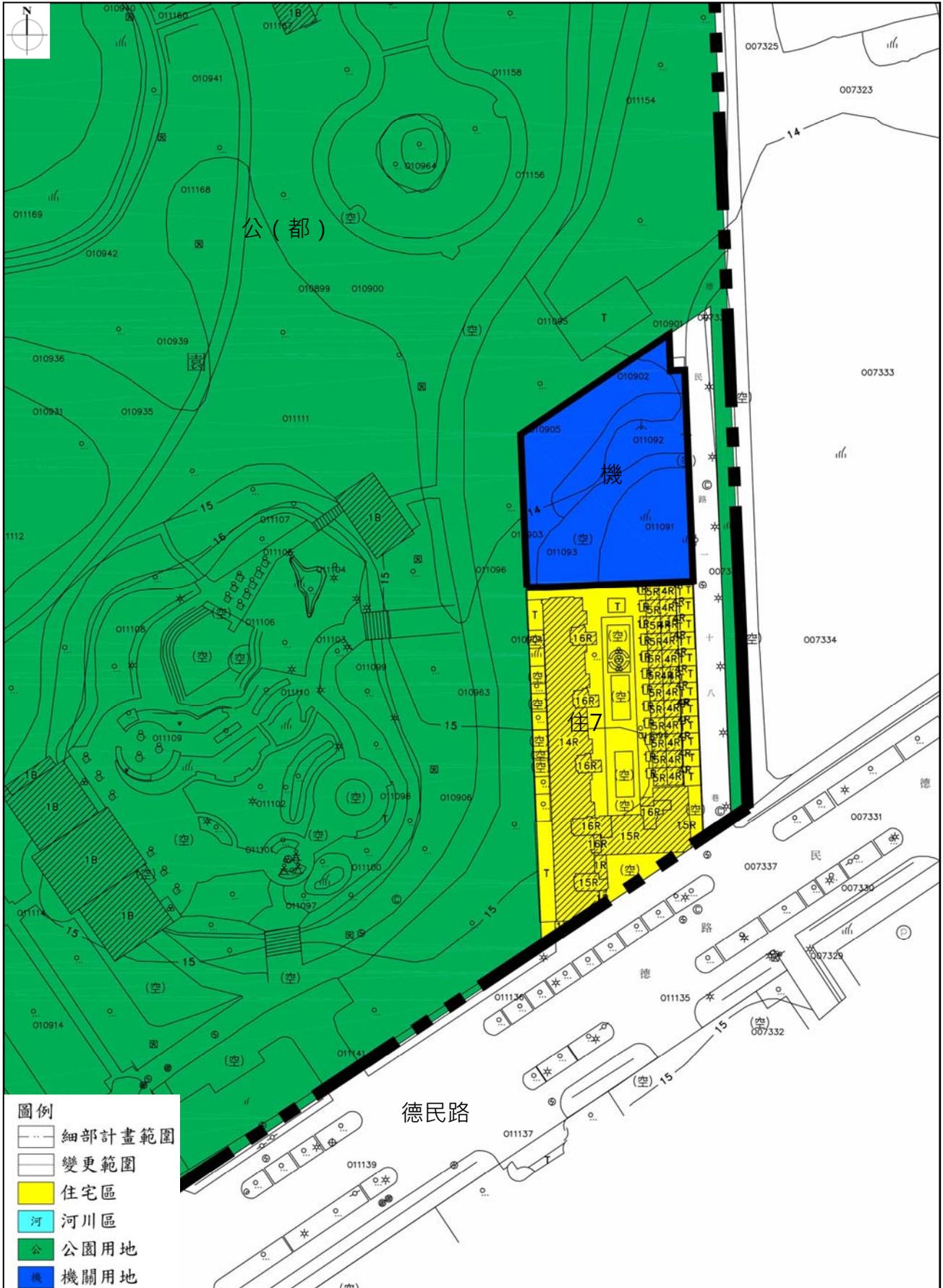


圖 7 變更後都市計畫示意圖

## 捌、土地使用分區管制

本案計畫位置位於細部計畫區內，變更為機關用地後之土地使用分區管制應依104.08.04公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」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，說明如下。

第四十六條機關用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過250%。

（臨道路退縮）機關用地內之建築物面臨計畫道路部分須退縮10公尺以上建築，面臨其他基地境界線部分須退縮5公尺以上建築。

## 玖、專業與財務計畫

本案係為利本部海洋國家公園管理處興建永久辦公廳舍而配合辦理之變更案，變更後機關用地擬依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第9點第1款第3項規定，辦理無償撥用供本部海洋國家公園管理處管理，後續由本部海洋國家公園管理處編列經費建設，詳如表5所示。

表 5 專業與財務計畫表

土地使用分區	計畫面積（公頃）	土地取得方式	開發經費（萬元）			主辦單位	經費來源
			土地租金	興建工程費用	小計		
機關用地（機15）	0.26	擬依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第9點第1款第3項規定，辦理無償撥用供海管處管理。	--	2億元	2億元	內政部營建署海洋國家公園管理處	逐年編列預算辦理

註：本計畫開發經費得由主辦單位視實際狀況酌予調整。