

中華民國九十年九月

變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地爲住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目）書

（核定）

內政部

中華民國九十年九月

變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地爲住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目）書

內政部

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)
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款
變更都市計畫機關	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	無
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽：自民國九十年四月六日起至民國九十年五月七日止；並於民國九十年四月十一、十二、十三日刊登於台灣日報。 公開說明會：民國九十年四月二十三日假橋頭鄉公所及民國九十年四月二十四日假岡山鎮公所舉辦說明會。 詳公民與團體陳情意見綜理表
人民團體對本案反映意見 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 民國九十年七月三十一日第五一四次會議審決通過。

章節目錄

壹、計畫緣起	.....	
貳、變更法令依據	.....	
參、變更位置	.....	
肆、變更內容與理由	.....	三
伍、變更後計畫	.....	七
一、土地使用計畫	.....	七
二、交八用地之容許使用項目	.....	七

圖目錄

圖一 本次辦理個案變更之變更位置及交八用地區位示意圖	.....	二
圖二 建樹段加油站用地北側道路用地之變更示意圖	.....	四
圖三 機四(橋頭鄉公所)南側道路用地之變更示意圖	.....	五
圖四 建樹段加油站用地北側道路用地變更後之土地使用計畫示意圖	.....	九
圖五 機四(橋頭鄉公所)南側道路用地變更後之土地使用計畫示意圖	.....	十

表目錄

表一 高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用分區變更綜理表	.....	三
表二 高雄新市鎮特定區主要計畫增訂交八用地容許使用項目內容綜理表	.....	六
表三 本次變更後高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用分區面積統計表	.....	十一

附件：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)案公開展覽期間人民團體陳情意見綜理表

壹、計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫(第一次通盤檢討)於民國八十九年一月公告實施，本次變更係配合高雄捷運系統紅線北機廠之開發、橋頭鄉建樹段加油站用地北側道路用地產生執行上之問題及機四(橋頭鄉公所)南側道路用地配合行政院訂頒「擴大國內需求方案」之子計畫「創造城鄉新風貌計畫」之需要等，遂辦理本次變更。

有關高雄捷運系統紅線北機廠之開發，依主要計畫規定：「高雄捷運系統紅線之維修機場、車站、路線所需用地，按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例規定之開發方式辦理。」，配合該規定及民國八十九年十二月十六日高市府捷路字第46184號函示之「研商高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線基本路網第一期發展計畫，紅線北機廠、南機廠及橘線大寮機廠等交通用地(捷運系統用地)，辦理開發時其允許使用項目內容案」會議記錄，增訂其允許使用項目。

貳、變更法令依據

依據都市計畫法第二十七條第一項第四款之規定辦理。

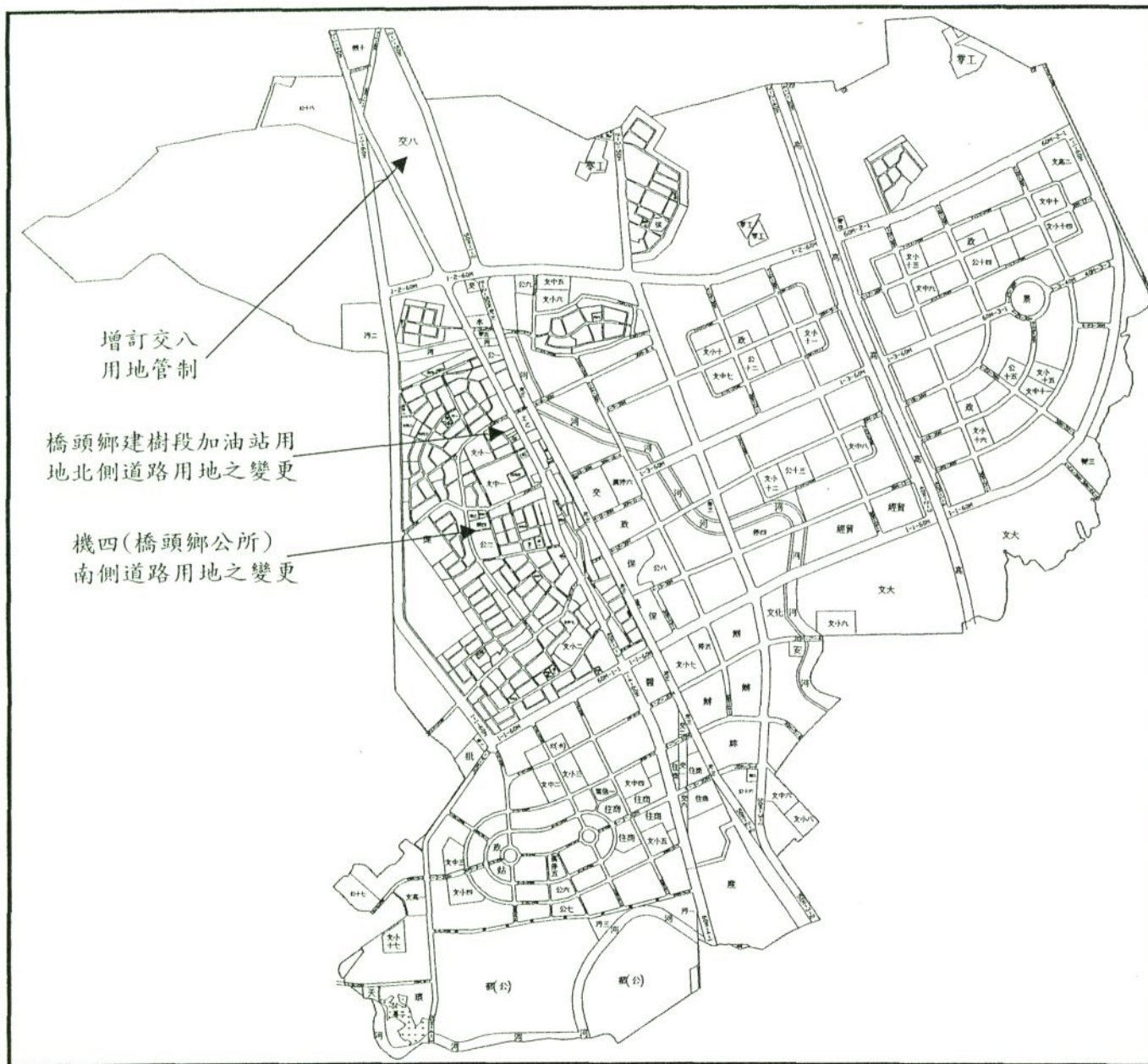
參、變更位置

本次涉及實質變更之位置如圖一所示，包括：

- 一、橋頭鄉建樹段加油站用地北側道路用地
- 二、機四(橋頭鄉公所)南側道路用地。

另配合高雄捷運系統紅線北機廠之開發，增訂交八用地(即高雄捷運系統紅線北機廠之用地)之容許使用項目。

圖一 本次辦理個案變更之變更位置及交八用地區位示意圖



圖號：一

圖名：本次辦理個案變更之
變更位置及交八用地
區位示意圖

變更高雄新市鎮特定區 主要計畫

委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

肆、變更內容與理由

本次變更內容包括橋頭鄉建樹段加油站用地北側與機四(橋頭鄉公所)南側之道路用地變更及增訂交通八用地容許使用項目。土地使用分區之變更內容如表一之變更綜理表，建樹段加油站用地北側道路用地之變更詳圖二所示、機四(橋頭鄉公所)南側道路用地之變更詳圖三所示。增訂交八用地之容許使用項目內容如表二。

表一 高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用分區變更綜理表

圖二 建樹段加油站用地北側道路用地之變更示意圖

圖三 機四(橋頭鄉公所)南側道路用地之變更示意圖

表二 高雄新市鎮特定區主要計畫增訂交八用地容許使用項目內容綜理表

表一 高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用分區變更綜理表

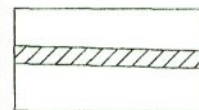
編號	位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)		
壹	建樹段加油站用地北側道路用地	道路用地	住宅區	0.02	本路段於民國83年新訂本特定區計畫時配合整體道路之調整已錄案變更為住宅區，嗣於辦理第一次通盤檢討時，尚無變更內容，惟計畫圖未標示為住宅區，是屬書圖不符，爰依主要計畫書規定：「本計畫除於本次通盤檢討時指明變更之部分，仍以原新訂計畫為準」，回復為住宅區。	註2
貳	建樹段加油站用地北側道路用地	道路用地	住宅區	0.01	本路段於辦理第一次通盤檢討時，配合加油站、綠地、住宅區及道路用地之調整，變更為道路用地，惟配合變更第壹案之回復，本路段已無變更為道路用地之必要，爰併同變更更為住宅區。	
參	機四(橋頭鄉公所)南側道路用地	道路用地	廣場用地	0.13	配合行政院訂頒「擴大國內需求方案」之子計畫「創造城鄉新風貌計畫」之需要。	

註：1. 表內面積應以依據核定書圖實地分割測量面積為準。

2. 本案係屬回復為住宅區，表列變更面積無涉實質土地使用分區面積之變更。



圖號：三
圖名：機四(橋頭鄉公所)
南側道路用地之變
更示意圖



土地使用分區
變更第參案範圍

變更高雄新市鎮特定區
主要計畫

委託單位：內政部營建署
受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

無出圖

表二 高雄新市鎮特定區主要計畫增訂交八用地容許使用項目內容綜理表

編號	原計畫	新計畫	增訂理由
一 第十章 配合事項與發展建議	第十章 配合事項與發展建議 二、土地使用 ：： （一）在原計畫與新擬定計畫土地使用分區劃定問題方面 ：： （二）在顧及原都市已發展區之居民權益方面 ：： （三）原屬非都市土地之中崎、海峰二社區之居民權益方面 ：：	第十章 配合事項與發展建議 二、土地使用 ：： （四）交八用地容許使用項目規定 交八用地專供捷運車站及維修機廠相關設施使用，配合大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例之執行，得依下列容許使用項目辦理開發： 1. 商業：包括餐飲業、旅館業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂及健身服務業、旅遊及遊憩業、醫療及保健服務業、會議及工商展覽中心、事務所及工商服務業、通訊服務業 2. 運輸服務業 3. 停車場業 4. 交通工具維修業 5. 加油站業 6. 其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目。 辦理開發時，使用項目如涉及前項列舉之任一款者，比照都市計畫公共設施多目標使用方案規定提出交通衝擊評估。	依高雄新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討為配合高雄捷運系統建設，已訂定之相關規定略以如下： 一、交通用地：配合高雄捷運建設時程及土地取得，將其建設所需之場站、路線、維修機廠用地，變更為交通用地。其中交八專供捷運車站及維修機廠相關設施使用。 二、密度管制：供捷運機場使用之交通用地，建蔽率以四〇％、容積率以一八〇％管制，並以總量管制為原則，且大眾運輸系統相關附屬設施不計入容積。 三、開發時程：配合高雄捷運系統建設，捷運維修機場、車站、路線使用本計畫之交通用地，依高雄捷運系統建設時程先行開發。 四、開發方式：高雄捷運系統紅線之維修機場、車站、路線所需用地，按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例規定之開發方式辦理。 五、都市設計：有關供捷運使用之交通用地，為配合捷運建設時程得依其建設時程先行開發，惟為利於新市鎮整體景觀控制，捷運設施之興建（含路線、機場、場站）應經本計畫都市設計審查小組審查通過後始得申請建照與施工。捷運路線沿線落柱並應避開計畫道路交叉口，以避免影響後期發展區建設。 按此，為配合前項對於開發方式按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例之規定，特依民國八十九年十二月十六日高市府捷路字第46184號函示之研商結論，增訂交八用地之容許使用項目，以裨執行。 另外，依據原計畫對交通用地之開發時程及開發方式之規定，其開發與本特定區計畫之既成發展區類同，皆非屬採區段徵收之整體開發區，故比照既成發展區之管制方式，於本計畫增訂容許使用項目。

伍、變更後計畫

一、土地使用計畫

本次變更後之土地使用計畫，住宅區面積增加為六一三·八五公頃；道路用地減少為三六五·三九公頃並新增一處廣場用地，面積〇·一三公頃。至於建樹段加油站用地北側道路用地變更後之土地使用計畫如圖四所示，機四(橋頭鄉公所)南側道路用地變更後之土地使用計畫如圖五所示，變更後高雄新市鎮特定區主要計畫之土地使用分區面積統計如表三所示。

圖四 建樹段加油站用地北側道路用地變更後之土地使用計畫示意圖

圖五 機四(橋頭鄉公所)南側道路用地變更後之土地使用計畫示意圖

表三 本次變更後高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用面積統計表

二、交八用地之容許使用項目

增訂之交八用地容許使用項目，增列於高雄新市鎮特定區主要計畫第一次通盤檢討第十章配合事項與發展建議之二、土地使用之第四款，內容如下：

(四) 交八用地容許使用項目規定

交八用地專供捷運車站及維修機廠相關設施使用，配合大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例之執行，得依下列容許使用項目辦理開發：

1. 商業：包括餐飲業、旅館業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂及健身服務業、旅遊及遊憩業、醫療及保健服務業、會議及工商展覽中心、事務所及工商服務業、通訊服務業

2.運輸服務業

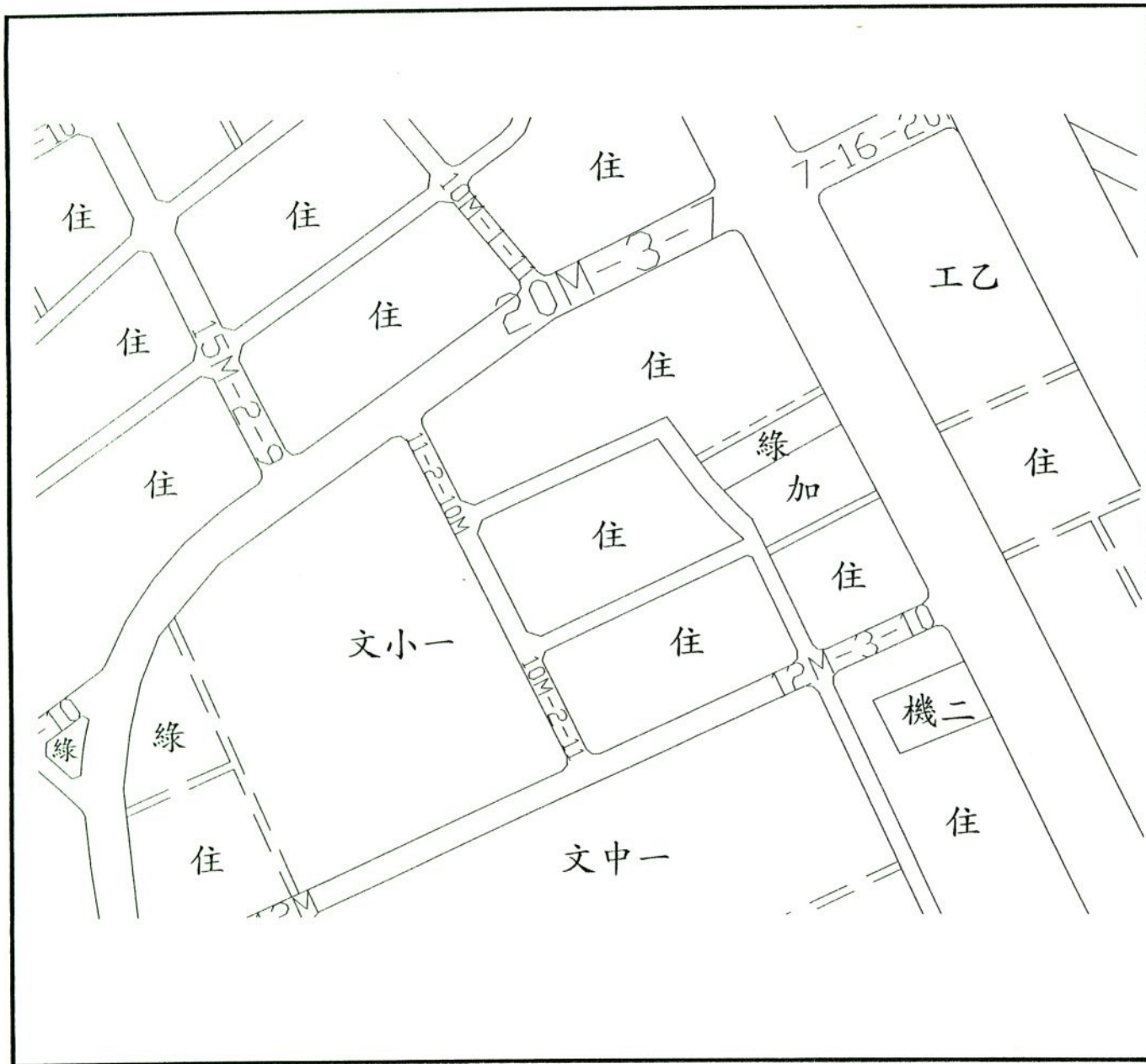
3.停車場業

4.交通工具維修業

5.加油站業

6.其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目。

辦理開發時，使用項目如涉及前項列舉之任一款者，比照都市計畫公共設施多目標使用方案規定提出交通衝擊評估。」

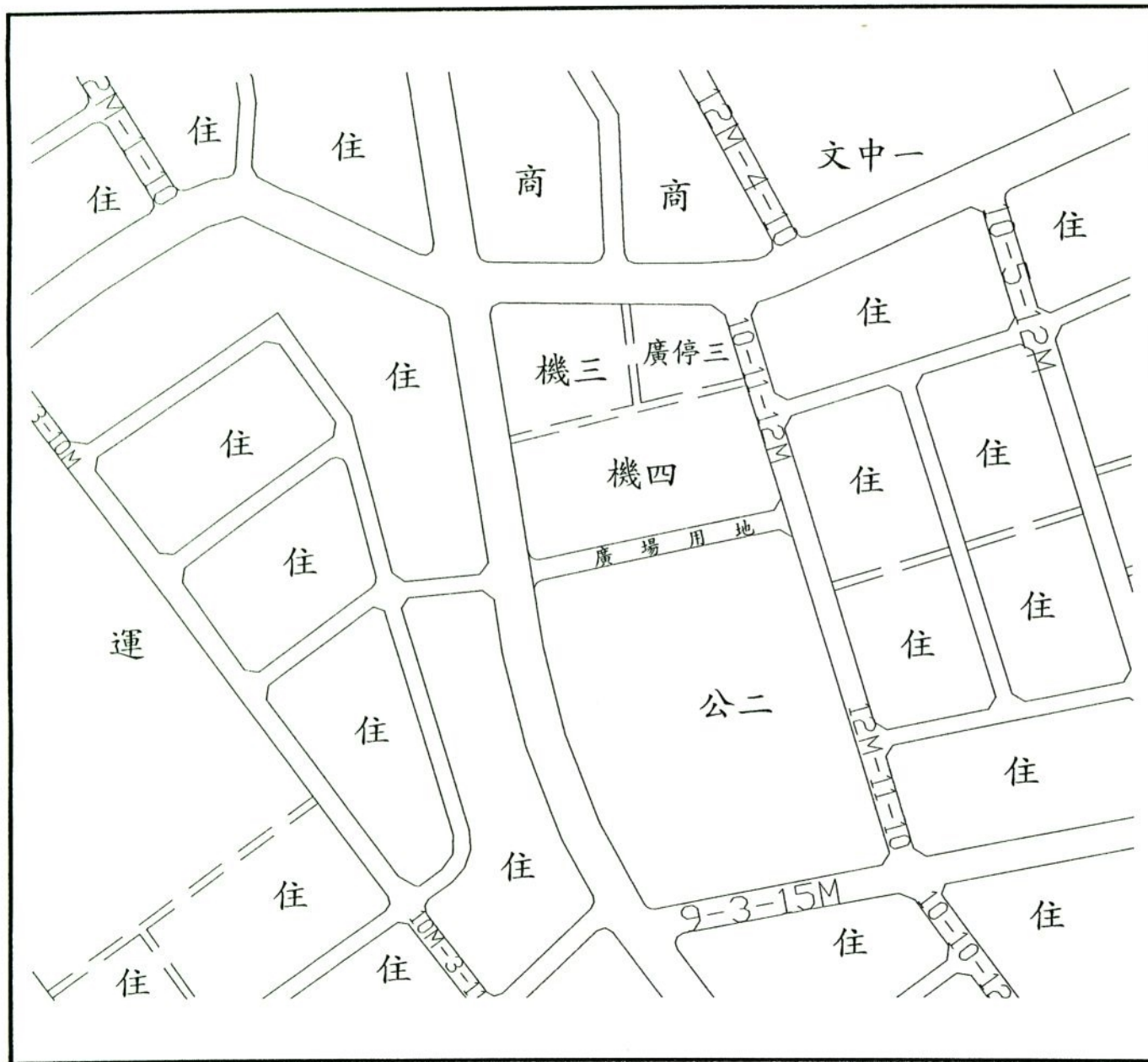


圖號：四
 圖名：建樹段加油站用地
 北側道路用地變更
 後之土地使用計畫
 示意圖

變更高雄新市鎮特定區
 主要計畫

委託單位：內政部營建署
 受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

內政部營建署
 Construction and Planning Agency
 Ministry of the Interior



圖號：五

圖名：機四(橋頭鄉公所)南
側道路用地變更後之
土地使用計畫示意圖

變更高雄新市鎮特定區
主要計畫

委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

表三 本次變更後高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用分區面積統計表

使用別		本次變更前	本次變更	本次變更後			
		面積(公頃)	面積(公頃)	面積(公頃)	百分比一	百分比二	
土地	住宅區	613.84	0.01	613.85	28.22%	36.07%	
	商業區	93.50		93.50	4.30%	5.49%	
	住商混合區	14.02		14.02	0.64%	0.82%	
	產業專用區	24.30		24.30	1.12%	1.43%	
	工業區	0.87		0.87	0.04%	0.05%	
	零星工業區	8.11		8.11	0.37%	0.48%	
	交通中心區	4.90		4.90	0.23%	0.29%	
	行政區	11.03		11.03	0.51%	0.65%	
	安養中心區	0.39		0.39	0.02%	0.02%	
	醫療專用區	3.52		3.52	0.16%	0.21%	
	文化園區	3.97		3.97	0.18%	0.23%	
	辦公園區	19.46		19.46	0.89%	1.14%	
	保存區	8.97		8.97	0.41%	0.53%	
	經貿園區	13.93		13.93	0.64%	0.82%	
	觀光旅館區	0.00		0.00	0.00%	0.00%	
	捷運機場專用區	0.00		0.00	0.00%	0.00%	
	變電所專用區	0.00		0.00	0.00%	0.00%	
	環保設施專用區	7.14		7.14	0.33%	0.42%	
	自然景觀區	3.00		3.00	0.14%	0.18%	
	天然氣儲氣專用區	0.62		0.62	0.03%	0.04%	
分區	車站專用區	0.99		0.99	0.05%	0.06%	
	運動園區	0.00		0.00	0.00%	0.00%	
	工商綜合專用區	7.93		7.93	0.36%	0.47%	
	河川區	38.11		38.11	1.75%	2.24%	
	農業區	472.87		472.87	21.74%	27.78%	
	小計	1351.47	0.01	1,351.48	62.14%	79.41%	
	公共設施用地	機關用地	5.96		5.96	0.27%	0.35%
		廣場兼停車場用地	5.80		5.80	0.27%	0.34%
		交通用地	56.10		56.10	2.58%	3.30%
		公園用地	42.33		42.33	1.95%	2.49%
公園(都會公園)用地		94.31		94.31	4.34%	5.54%	
公園兼自來水設施用地		1.17		1.17	0.05%	0.07%	
公園兼兒童遊樂場用地		4.22		4.22	0.19%	0.25%	
鐵路用地		0.16		0.16	0.01%	0.01%	
兒童遊樂場用地		0.20		0.20	0.01%	0.01%	
小學用地		41.39		41.39	1.90%	2.43%	
中學用地		29.60		29.60	1.36%	1.74%	
高中(職)用地		7.34		7.34	0.34%	0.43%	
大學用地		83.53		83.53	3.84%	4.91%	
市場用地		1.29		1.29	0.06%	0.08%	
批發市場用地		1.86		1.86	0.09%	0.11%	
停車場用地		6.64		6.64	0.31%	0.39%	
綠地用地		25.42		25.42	1.17%	1.49%	
加油站用地		0.25		0.25	0.01%	0.01%	
運動場用地		4.23		4.23	0.19%	0.25%	
污水處理場用地		12.43		12.43	0.57%	0.73%	
用地	道路用地	365.53	-0.14	365.39	16.80%	21.47%	
	高速公路用地	18.53		18.53	0.85%	1.09%	
	園道用地	2.03		2.03	0.09%	0.12%	
	墓地用地	3.04		3.04	0.14%	0.18%	
	自來水事業用地	1.21		1.21	0.06%	0.07%	
	電信用地	1.33		1.33	0.06%	0.08%	
	水溝用地	0.05		0.05	0.00%	0.00%	
	河道用地	0.21		0.21	0.01%	0.01%	
	變電所用地	6.97		6.97	0.32%	0.41%	
	電力設施用地	0.27		0.27	0.01%	0.02%	
地	廣場用地	0.00	0.13	0.13	0.01%	0.01%	
	小計	823.40	-0.01	823.39	37.86%	48.38%	
	合計(一)	1702.00	0.00	1,702.00	----	100.00%	
	合計(二)	2174.87	0.00	2,174.87	100.00%		

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

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)案公开展覽期間人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	變更內容		陳情理由	建議事項	規劃單位研析意見	內政部都市計畫委員會決議
		原計畫	變更計畫				
一	林清源君等 (交八用地)	交八用地 (三四·一五公頃)	交八用地 (三四·一五公頃)；按獎勵民間參與交通建設條例第十四條規定增訂交八用地容許使用項目。	交八用地增有商業及加油站業部分，由原土地所有權人經營。	建議除照地方政府意見(如附件)外，補充說明如下： 主要計畫對於開發方式已規定：「高雄捷運系統紅線之維修機場、車站、路線所需用地，按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例規定之開發方式辦理。」，今高雄捷運系統紅線已確定按獎勵民間參與交通建設條例規定辦理開發，故按該法第十四條規定協調辦理本案變更。	考量高雄捷運系統開發建設之時效，本案原則仍照規劃單位研析意見辦理，惟陳情人所提意見請高雄市政府剋速積極與相關土地所有權人妥予溝通。	
二	何聰明君等 (建樹段 553-4、553-5 地號)	道路用地 (0·0三公頃)	住宅區 (0·0三公頃)	住戶須有巷道。 將建樹段 553-4、553-5 地號土地恢復為道路使用。	本案是屬書圖不符回復為住宅區及配合回復將道路用地併同變更為住宅區。建議照公开展覽及高雄縣政府九十年五月二十三日九十府建都字第八〇一五九號函意見。	併決議文一。	