

變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細  
部計畫(兒童遊樂場用地(兒8)為機  
關用地)案

計畫書

變更機關：高雄市政府  
中華民國 111 年 8 月



## 高雄市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫（兒童遊樂場用地 （兒8）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	高雄市政府	
自擬細部計畫或 申請變更都市計 畫之機關或土地 關 係 人 姓 名	高雄市政府警察局	
公 開 座 談 會	1. 民國 111 年 3 月 17 日上午 8 時 30 分，於援中港代天府地下室舉 行。 2. 民國 111 年 4 月 8 日上午 11 時整，於援中港代天府地下室舉 行。	
本 案 公 開 展 覽		
起 迄 日 期		
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		

# 目 錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、變更位置與範圍 .....	3
肆、歷次及現行都市計畫概要 .....	4
一、歷次都市計畫檢討變更概要.....	4
二、細部計畫與主要計畫之關係.....	6
三、現行都市計畫之概要.....	7
四、上位及相關重大建設計畫.....	9
伍、發展現況分析 .....	12
一、自然環境.....	12
二、人口.....	12
三、變更範圍及周邊土地使用發展現況.....	13
四、土地權屬.....	14
五、交通系統.....	14
六、楠梓區警政服務概況.....	15
陸、規劃構想 .....	18
柒、變更理由 .....	19
捌、變更內容 .....	20
玖、變更後實質計畫 .....	22
一、土地使用分區計畫.....	22
拾、事業及財務計畫 .....	24
附件一、個案變更同意函	
附件二、計畫範圍內土地登記謄本	
附件三、個案變更公開展覽前座談會會議記錄	

## 圖目錄

圖 1	變更位置示意圖 .....	3
圖 2	現行高雄市都市計畫及本計畫區位示意圖 .....	6
圖 3	現行都市計畫及本案變更位置示意圖 .....	8
圖 4	高雄市空間發展架構示意圖 .....	10
圖 5	計畫區現況及周邊土地使用照片圖 .....	13
圖 6	變更範圍內土地權屬示意圖 .....	14
圖 7	楠梓區派出所轄區分布示意圖 .....	17
圖 8	楠梓區派出所服務範圍示意圖 .....	17
圖 9	變更內容示意圖 .....	21
圖 10	變更後都市計畫示意圖 .....	23

## 表目錄

表 1	變更範圍土地清冊表 .....	3
表 2	國立高雄大學鄰近地區歷次都市計畫檢討、變更綜理表 .....	4
表 3	本計畫區土地使用分區面積綜理表 .....	7
表 4	近十年(民國 101 年至 110 年)高雄市及楠梓區人口數比較表 .....	12
表 5	高雄市政府警察局各分局基本資料(民國 109 年底) .....	15
表 6	楠梓區派出所轄區里別 .....	16
表 7	多功能社區中心規劃設計 .....	18
表 8	變更內容明細表 .....	20
表 9	實質變更內容綜理表 .....	22
表 10	財務計畫表 .....	24

## 壹、計畫緣起

高雄市楠梓區為高雄科技產業重鎮，時至今日產業需求及發展持續增加，為營造南部半導體 S 廊帶，進一步具體落實加速產業轉型、增加就業等發展機會，高雄市政府已於 111 年 4 月 30 日核定通過「楠梓產業園區」設置計畫，可望 5 年內成形，從上游 IC 設計研發，至中、下游製造、封測等高階人才需求，整體招商將創造 4.5 萬個以上優質工作機會，吸引人才落地，提升整體薪資水平。

隨產業發展興起，楠梓區將帶來大量就業機會，使人口大量遷入楠梓生活圈，迅速提升人口密度，為提早因應居住需求，將提升楠梓區高雄大學鄰地周邊與援中港一帶之生活機能與福祉等公共設施。

高雄市政府警察局楠梓分局目前共有 5 處派出所，所有員警人數 35 人，負責轄區範圍約 5.38 平方公里。最新統計至 110 年 7 月為止，戶數計 19,224 戶，人口數計 47,566 人，劃分 29 個警勤區，含正、副所長共計 30 人。

人口提升，首要考量為警備資源充足與否，援中港地區(中興里、中和里、藍田里)近幾年人口數不斷增加，估計未來十年該地區發展性有很大成長空間，為因應治安需求及社會福利設施需求日益增多，警力擴編勢在必行，故擬新設第 6 處「援中派出所」，得減輕基層員警辛勞，使整體轄區服務品質提升，另外各層設置之日照中心、托嬰中心(含臨托)、社區活動中心及戶政事務所，亦能提供該地區多功能及全方位的服務設施，進而落實便民服務及提供治安維護。

本計畫擬將「援中派出所暨多功能社區中心」設置至楠梓區援中段一小段 249 地號，位於藍田路與大學二十九路，屬兒童遊樂場用地，可避免徵收私有土地，且該筆土地格局方正適宜，周邊道路規劃完善便利。

「援中派出所暨多功能社區中心」擬新建之位址土地，屬高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫區之兒童遊樂場用地，遂須依都市計畫相關法令之規定，辦理變更為機關用地，以符合都市土地使用分區管制的精神。為因應地方重大建設之急迫性，期能早日完成興建工程，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，並經 111 年 6 月 6 日簽奉市府核准。

## 貳、法令依據

本計畫係配合援中派出所興建而辦理變更都市計畫，屬配合市政府政策興建之設施。遂依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫變更(個案變更核准函詳附件一)：

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

### 參、變更位置與範圍

本計畫區位於高雄市楠梓區，計畫範圍目前為兒童遊樂場用地，土地為楠梓區援中段一小段 249 共 1 筆地號，面積為 0.14 公頃，全區為市有地，管理機關前於 111 年 4 月 29 日已辦竣登記變更為高雄市政府警察局。



圖 1 變更位置示意圖

表 1 變更範圍土地清冊表

編號	縣市	行政區	地段	地號	使用分區	面積 (公頃)	土地所有權人 /管理機關
1	高雄市	楠梓區	援中段 一小段	249	兒童遊樂 場用地	0.14	高雄市 /高雄市政府警察局
總計						0.14	-



## 肆、歷次及現行都市計畫概要

### 一、歷次都市計畫檢討變更概要

本計畫位於「高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫」範圍內，其係由高雄市楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）細部計畫及高雄市都市計畫（援中港、下鹽田地區）細部計畫 2 處細部計畫整併，本計畫位於其中之「高雄市楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）細部計畫」，本次彙整本基地相關之歷次都市計畫如下說明。

高雄市楠梓區（國立高雄大學鄰近地區）細部計畫自民國 61 年「楠梓主要計畫」公告實施至今，共經歷 16 次相關計畫之擬定及變更，而高雄市都市計畫（援中港、下鹽田地區）細部計畫，自民國 61 年「楠梓主要計畫」公告實施至今，共經歷 14 次相關計畫之擬定及變更，而為配合高雄市政府對於全市細部計畫區整併之執行現況與方向，並依據主要計畫於北高雄「文化休閒體育生活城」之空間定位指導及都市計畫通盤檢討作業與現況發展需要，將 2 處細部計畫整併，並於民國 107 年 3 月 7 日高市都發規字第 10730693501 號發布實施變更高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫通盤檢討案，由機關用地變更為兒童遊樂場用地，其後至今尚未有辦理變更或擬定都市計畫。

表 2 本基地歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	時序	公告字號	事項
1	086	61.04.10	高市府建都字第 036862 號	楠梓主要計畫
2	119	65.11.27	高市府工都字第 109890 號	本市楠梓區主要計畫通盤檢討案
3	144	69.07.07	高市府工都字第 016198 號	楠梓區細部計畫案
4	184	71.12.30	高市府工都字第 034424 號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫（通盤檢討）案

表 2 本基地歷次都市計畫檢討、變更綜理表(續)

項次	編號	時序	公告字號	事項
5	347	84.10.02	高市府工都字第33782號	變更高雄市楠梓區(高雄大學鄰近地區)主要計畫案
6	357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案
7	374	87.01.12	高市府工都字第01163號	修正「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案
8	387	88.04.21	高市府工都字第9916號	擬定高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫並配合變更主要計畫
9	514	96.10.26	高市府都二字第0960055781號	變更高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫通盤檢討案
10	555	99.01.14	高市府都二字第0990002052號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份(容積獎勵規定)通盤檢討案
11	560	99.05.06	高市府都二字第0990025858號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份(小基地設置昇降機)通盤檢討案
12	619	101.05.24	高市府都二字第10132152501號	變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)土地使用分區管制部分(屋頂設置太陽光電設施)通盤檢討案
13	847	107.03.07	高市都發規字第10730693501號	變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案

## 二、細部計畫與主要計畫之關係

本次變更細部計畫區位於高雄市都市計畫北側之楠梓區主要計畫，其主要計畫內容為住宅區，詳圖 2 所示。

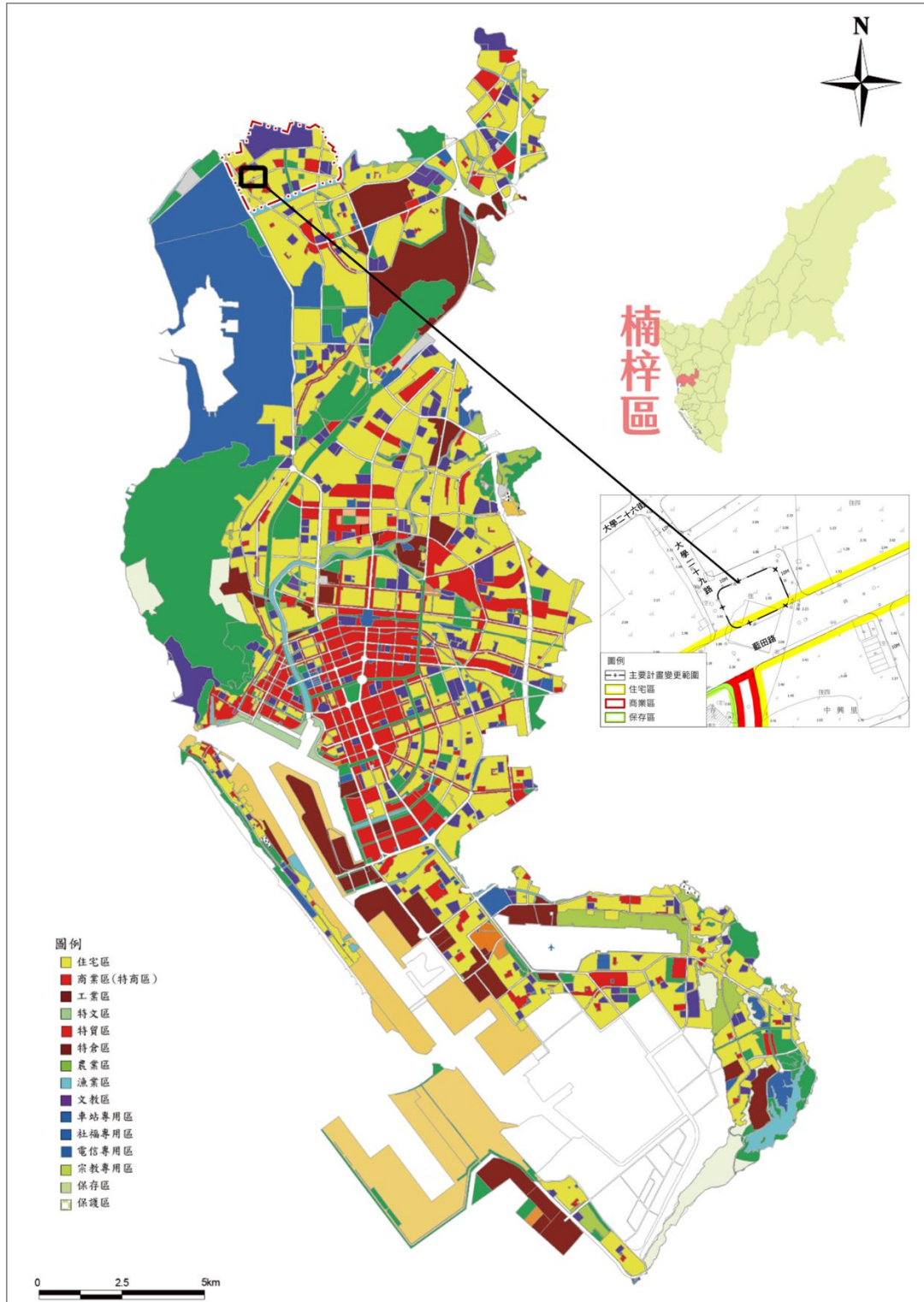


圖 2 現行高雄市都市計畫及本計畫區位示意圖

### 三、現行都市計畫之概要

現行之都市計畫細部計畫內容為變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案，係於民國 107 年 3 月 7 日高市都發規字第 10730693501 號公告發布實施，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

(一)計畫年期：民國 115 年。

(二)計畫面積：330.71 公頃。

(三)計畫人口：47,000 人。

(四)土地使用計畫

1.住宅區：計畫面積為 137.35 公頃。

2.商業區：計畫面積為 19.55 公頃。

3.保存區：計畫面積為 0.48 公頃。

4.公共設施用地：公共設施用地為 173.33 公頃。

表 3 本計畫區土地使用分區面積綜理表

使用分區		面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	18.91	5.72
		第三種住宅區	70.84	21.42
		第四種住宅區	47.60	14.39
		小計	137.35	41.53
	商業區	第三種商業區	19.55	5.91
	保存區		0.48	0.15
	小計		157.38	47.59
公共 設施 用地	大專用地		82.74	25.02
	學校用地		20.56	6.22
	公園用地		6.63	2.00
	市場用地		0.17	0.05
	停車場用地		1.07	0.32
	機關用地		0.06	0.02
	綠地用地		0.82	0.25
	兒童遊樂場用地		1.89	0.57
	河道用地		0.47	0.14
	園道用地		5.89	1.78

表 3 本計畫區土地使用分區面積綜理表(續)

使用分區		面積(公頃)	百分比(%)
廣場用地		0.21	0.06
社會福利用地		0.04	0.01
道路用地		52.78	15.96
小計		173.33	52.41
總計		330.71	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

資料來源：變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案(107.03.07)。

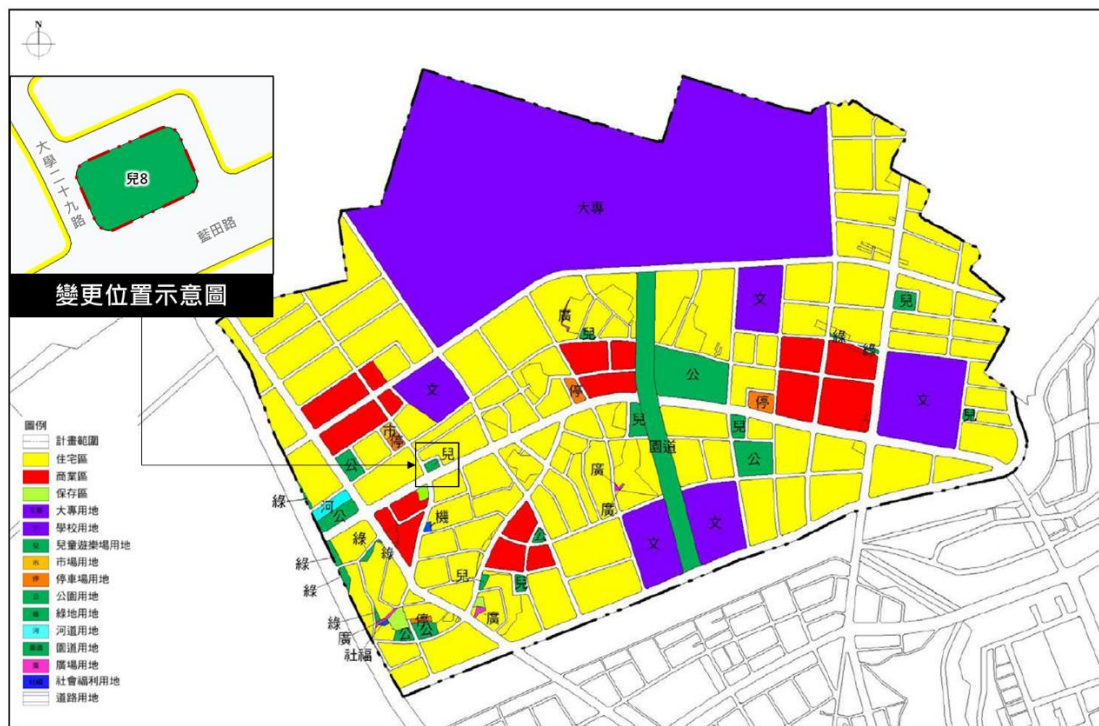


圖 3 現行都市計畫及本案變更位置示意圖

#### (五)土地使用分區管制要點

現行之土地使用分區管制要點係依民國 107 年 3 月 7 日發布實施之變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案，自該案發布實施以來尚未有辦理變更案件。

#### (六)都市設計基準

現行之都市設計基準係依民國 107 年 3 月 7 日發布實施之變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫通盤檢討案，自該案發布實施以來尚未有辦理變更案件。

#### 四、上位及相關重大建設計畫

本節針對計畫區鄰近地區之上位及相關重大建設計畫，期以透過全面性的了解與檢討，完整性發展後續整體定位與構想，並檢視其對本計畫指導，以完善本計畫之執行：

##### (一) 高雄市國土計畫

高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。提出「大高雄 PLUS」作為整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。

計畫內容載明現況發展與預測、空間發展及成長管理計畫、氣候變遷調適計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區劃設及土地使用管制及國土復育促進地區建議事項等。其空間發展策略規劃如圖 4 所示。



圖 4 高雄市空間發展架構示意圖

## (二)擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）

高雄市主要計畫歷經民國 71 年底公告實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫通盤檢討」迄今，陸續又有多處都市計畫發布實施，而自民國 78 年 11 月起即積極辦理全市性之主要計畫通盤檢討，於民國 85 年 11 月 2 日公告實施。

高雄市於 98 年開始辦理原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討），然因通盤檢討作業案情複雜，考量市政建設推動及維護民眾權益，以分階段審議及核定辦理，第一、二、三、四、五階段分別於民國 106 年 9 月 22 日、108 年 6 月 20 日、109 年 1 月 31 日、109 年 9 月 7 日、111 年 5 月 12 日發布實施。

在高雄市整體發展願景下，將企圖利用區域整合、全球接軌邁向國際城市，發展科技、經貿、物流產業建構南台灣中心城市，與市民共同參與營造生態永續城市，打造幸福之都。高雄市的空間發展藍圖，因應後高鐵後捷運時代產生的時間距離改變以及全球化時代造成的產業限制等因素，高雄市的空間發展將依區位分為北產學、中經貿、南物流的空間結構佈局與城市空間再造策略。

## (三)對本計畫指導

本計畫位處高雄市都市計畫北側之楠梓區，區域之定位原則係以產學空間結構佈局與再造，並積極向北與臺南串聯城市發展，而本計畫之主要計畫土地使用分區為住宅區，周邊主要亦為住宅區使用，為兼顧未來空間結構佈局與衍生之活動、居住人口成長，形成以發展文化、休閒、體育以及新優質生活的區域，成為南部區域文化新都心。



## 伍、發展現況分析

### 一、自然環境

本計畫位於高雄市楠梓區，位於高雄市西北方，於壽山—半屏山西北麓，後勁溪蜿蜒其間，東接大社、仁武兩區，南與左營區相鄰，以高雄煉油廠為區界，北與燕巢、橋頭區連接，西毗鄰梓官區，面臨台灣海峽，轄域遼闊，村落星散。

本區臨近高速公路、縱貫公路、濱海公路由北援中港進入高雄市，分別接楠仔坑、後勁、右昌三大聚落區，而從整個大高雄的地理位置來看，楠梓也是往來鳳山、岡山、旗山三地的主要集點，交通特殊而且重要。

本計畫基地座落地域地形地勢平坦，非屬公告山坡地範圍。

### 二、人口

依據高雄市政府民政局統計，近十年間(民國 101 年至 110 年)高雄市人口總數由 2,778,659 人下降為 2,744,691 人，變動幅度為-1.22%，相比於高雄市整體人口下降趨勢，基地所在位置之楠梓區，近十年間之人口總數則係呈現逐年成長趨勢，自民國 101 年至 110 年間，人口數自 175,798 人成長至 190,149 人，成長率為 8.16%。

表 4 近十年(民國 101 年至 110 年)高雄市及楠梓區人口數比較表

民國(年)	高雄市	楠梓區
101	2,778,659	175,798
102	2,779,877	177,579
103	2,778,992	178,532
104	2,778,918	179,931
105	2,779,371	181,845
106	2,776,912	183,751
107	2,773,533	185,687
108	2,773,198	187,999
109	2,765,932	189,426
110	2,744,691	190,149
近十年變動率	-1.22%	8.16%

資料來源：高雄市政府民政局。

### 三、變更範圍及周邊土地使用發展現況

本計畫基地範圍西側臨大學二十九路(3-2 號道路，計畫寬度 17 公尺)，南側臨藍田路(1-3 號道路，計畫寬度 30 公尺)，基地內土地使用現況為綠地使用。詳圖 5 計畫區現況及周邊土地使用照片圖。

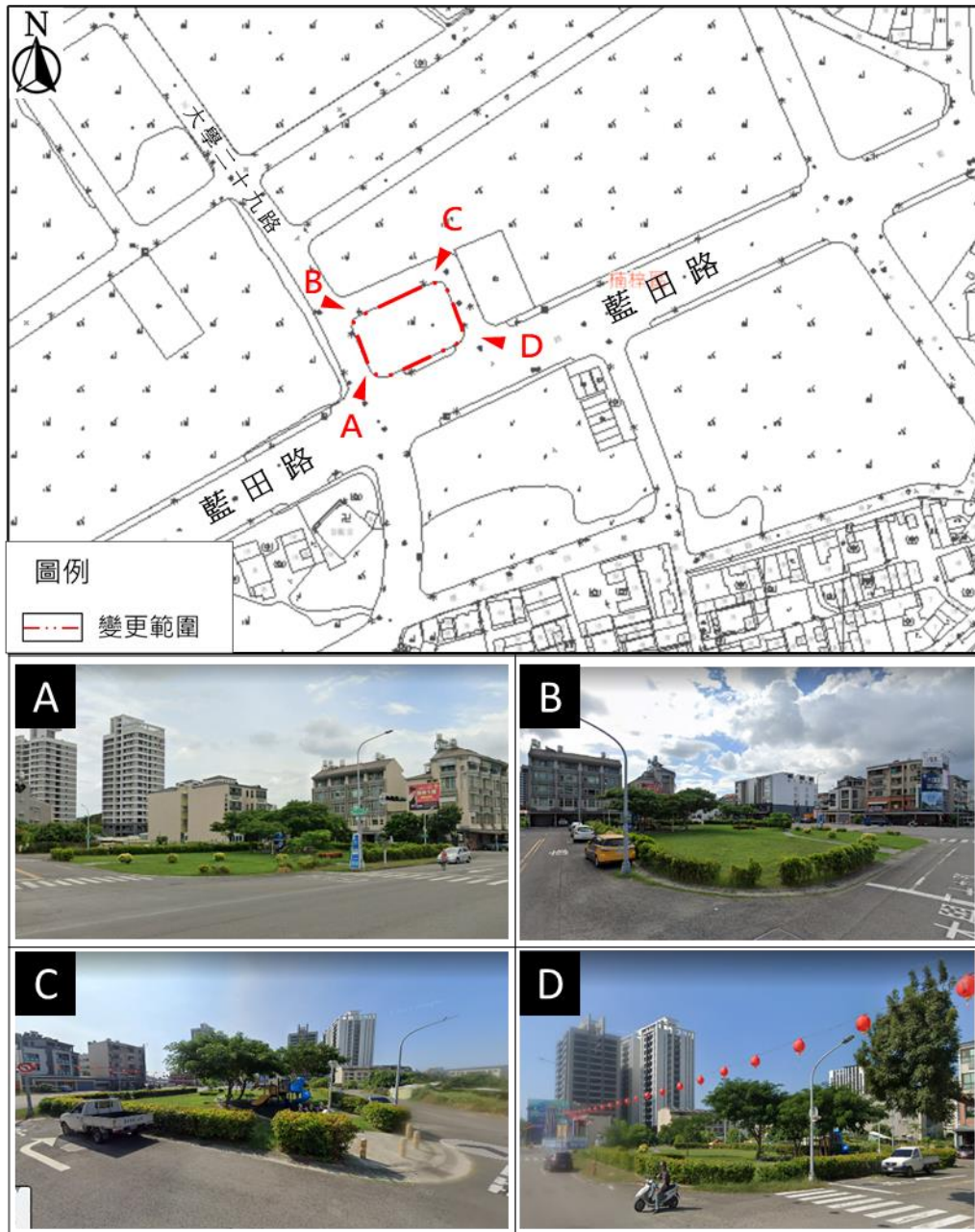


圖 5 計畫區現況及周邊土地使用照片圖

#### 四、土地權屬

本計畫土地計有 1 筆，其權屬為高雄市所有，管理機關為高雄市政府警察局，詳圖 6 變更範圍內土地權屬示意圖。

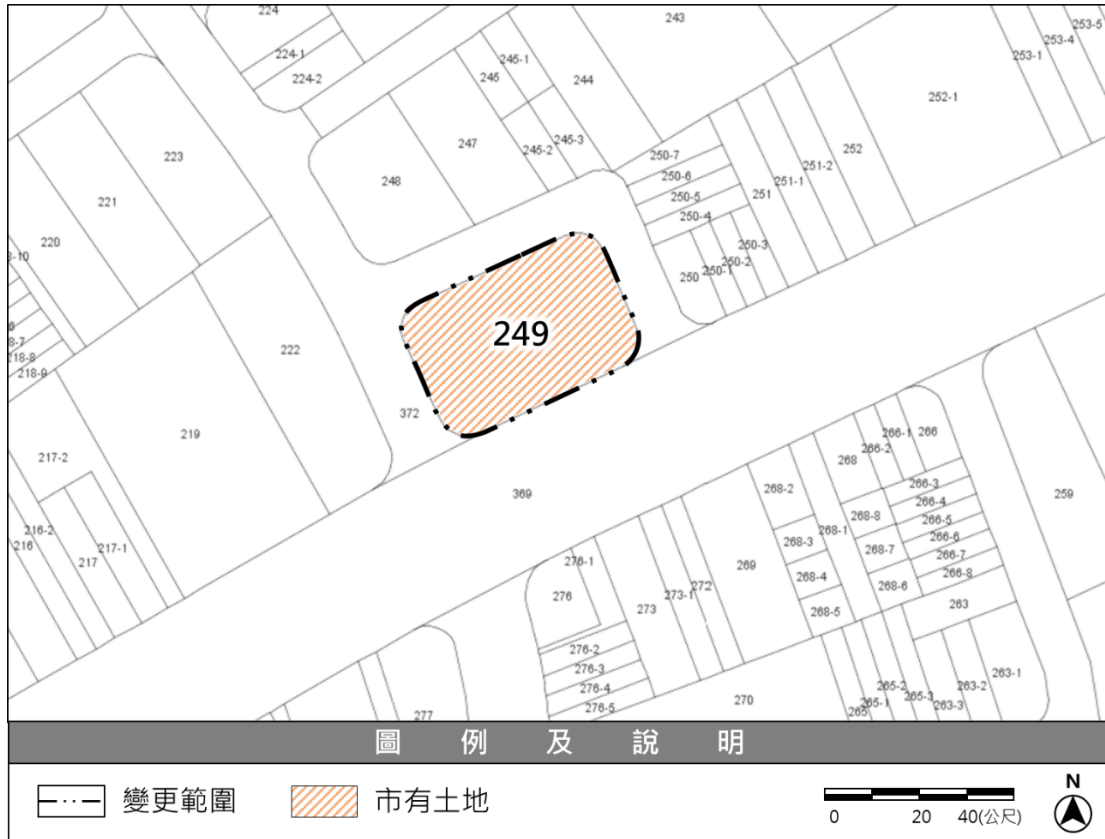


圖 6 變更範圍內土地權屬示意圖

#### 五、交通系統

高雄都會區大眾運輸系統長期路網運輸規劃包含屏東及岡山、路竹等延伸線及都會核心區之輕軌路線，其係架構在現有紅橘兩線下，考量都會區整體社經發展，配合高雄多功能經貿園區、南科高雄科學園區及屏東第二代加工出口區等重大經建計畫之推動所規劃之路線。

高雄都會區大眾捷運目前已完成紅橘線系統，並規劃有公車捷運（BRT）高雄學園線行經本計畫區，其起站為本計畫區大學南路與台 17 線交會處，行經高雄大學南側並接往高雄都會公園、高雄新市鎮，迄站為高師大燕巢校區。

## 六、楠梓區警政服務概況

### (一)警政資源統計

高雄市自民國 99 年 12 月 25 日縣市合併改制，區內共計包含 38 個行政區，並由 17 個警察分局分轄服務居民，基地所在之楠梓區係由楠梓分局服務。

依民國 109 年高雄市警政統計年報顯示，高雄市共計有 22 間分駐所及 113 派出所，現有員警數共計 5,127 人，而楠梓分局共計 5 間派出所，現有員警數為 255 人。如以各分局所服務之人口數及現有員警數計算警民比，高雄市整體每員警服務人數介於 111.73 至 755.57 人，平均每員警需服務 539.48 人，而楠梓分局平均每員警係需服務 742.85 人，僅次於三民二分局之 755.57 人，且依地方警察機關員額設置參考基準，則係建議應每 350 人設置員額 1 人，顯見楠梓分局警政人員之不足。

表 5 高雄市政府警察局各分局基本資料(民國 109 年底)

分局別	所轄行政區	人口數(人)	分駐所 (所)	派出所 (所)	現有員警數 (人)	警民比
	高雄市	2,765,932	22	113	5,127	539.48
三民二分局	三民區	260,673	-	5	345	755.57
<b>楠梓分局</b>	<b>楠梓區</b>	<b>189,426</b>	<b>-</b>	<b>5</b>	<b>255</b>	<b>742.85</b>
鳳山分局	鳳山區	359,576	-	9	513	700.93
仁武分局	大樹區、大社區、仁武區、烏松區	212,919	3	6	306	695.81
岡山分局	岡山區、橋頭區、燕巢區、永安區、彌陀區、梓官區	233,383	5	8	359	650.09
林園分局	林園區、大寮區	181,743	1	6	282	644.48
左營分局	左營區	197,306	-	7	326	605.23
小港分局	小港區	157,356	-	5	265	593.80
前鎮分局	前鎮區	185,828	-	5	326	570.02
湖內分局	田寮區、阿蓮區、路竹區、湖內區、茄萣區	146,818	4	8	263	558.24

分局別	所轄行政區	人口數(人)	分駐所(所)	派出所(所)	現有員警數(人)	警民比
鼓山分局	鼓山區、旗津區	169,273	1	5	306	553.18
苓雅分局	苓雅區	167,280	-	5	372	449.68
旗山分局	旗山區、美濃區、甲仙區、杉林區、內門區	105,769	4	14	251	421.39
三民一分局	三民區	76,195	-	4	270	282.20
新興分局	新興區、前金區	77,158	1	4	346	223.00
鹽埕分局	鹽埕區	23,553	-	3	148	159.14
六龜分局	六龜區、茂林區、桃源區、那瑪夏區	21,676	3	14	194	111.73

資料來源：中華民國 109 年高雄市警政統計年報。

## (二)楠梓區派出所分佈概況

楠梓區共計 5 間派出所，包含加昌派出所、右昌派出所、後勁派出所、楠梓派出所及翠屏派出所，各派出所之轄區範圍如表 6、圖 7 所示。

表 6 楠梓區派出所轄區里別

派出所	轄區里別
加昌派出所	福昌里、宏昌里、慶昌里、秀昌里、國昌里、加昌里、仁昌里、藍田里、中興里、中和里。
右昌派出所	廣昌里、久昌里、大昌里、盛昌里、泰昌里、興昌里、建昌里、和昌里、隆昌里、裕昌里。
後勁派出所	錦屏里、玉屏里、金田里、稔田里、瑞屏里、宏南里、宏毅里、宏榮里。
楠梓派出所	清豐里、東寧里、五常里、享平里、中陽里、惠楠里。
翠屏派出所	惠民里、惠豐里、翠屏里。



圖 7 楠梓區派出所轄區分布示意圖

而就楠梓區內 5 間派出所之區位，倘以 1 公里之服務半徑檢視其服務範圍，可知本案基地位置所在地，尚未於各派出所涵蓋之服務範圍內，且本案基地位置所在之細部計畫，亦幾乎無範圍位於各派出所之服務半徑內，顯見楠梓區內警政服務之失衡，基地所在之區位缺乏警政設施之服務。

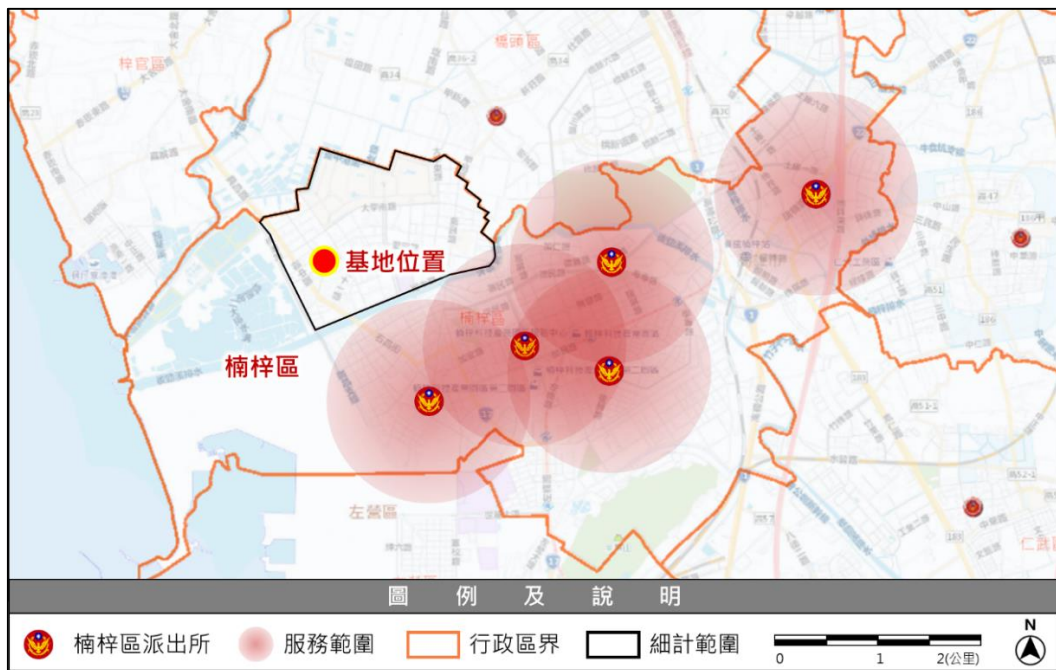


圖 8 楠梓區派出所服務範圍示意圖

## 陸、規劃構想

本案基地權屬單純，面積約為 0.14 公頃，隨地方發展，估計該區未來十年發展性具有很大的成長空間，因應周邊皆為住宅區，居住人口提升、社會資源需求增多，建置完善的公共設施勢在必行，除派出所之設置外，尚包含社會局、衛生局、楠梓戶政事務所及楠梓區公所等單位使用需求，是以興建「多功能社區中心」有其必要性，將提供居民多樣且便利的公共設施與社會資源，亦能有助於該地區生活品質與日常機能的提升，相關之規劃構想如表 7 所示。

表 7 多功能社區中心規劃設計

樓層	單位	設置內容
一樓	楠梓分局	新增設高雄市政府警察局楠梓分局「援中派出所」
二樓		
三樓	社會局	社會福利設施，提供 60 人公共托育中心及定點臨時托育。
四樓	衛生局	社會福利設施，提供 60 人日間照顧中心。
五樓	楠梓戶政事務所	目前第二三辦公處借用後勁及右昌派出所空間，空間不足，使用不便，急需一處辦公及服務空間。
六樓	楠梓區公所	作為三里(中興、中和、藍田)聯合辦公室，以及提供社區大型活動集會空間。

註：相關設置內容依據實際需求為準。

## 柒、變更理由

近十年間（民國 101 年至 110 年）楠梓區人口成長率為 8.16%，相比高雄市整體人口呈現成長趨勢，而楠梓區目前共設置五處派出所，皆坐落於楠梓區東側，故楠梓區內轄區分布不均、警力有限，降低巡邏效率，使高雄大學周邊地區治安維護較顯不足。

因應公共設施用地之使用需求越趨近彈性，為促進已取得公共設施用地效益最大化，經詢包含社會局、衛生局、楠梓戶政事務所及楠梓區公所等單位亦具有設施使用需求，爰檢討變更為機關用地，以臻土地使用之彈性。

本案基地土地格局方正，周邊道路規劃完善便利，鄰近住宅區及校園，對於治安維護及市民洽公甚為方便，進而落實多功能且全方位的便民服務，透過整體土地利用之多元使用，亦可提高公共設施服務功能。



## 捌、變更內容

本計畫變更兒童遊樂場用地為機關用地，變更後兒童遊樂場用地面積減少 0.14 公頃，機關用地面積增加 0.14 公頃，詳細變更內容參照表 8 及所示。

表 8 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	變更後計畫		
高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫西側，距離台 17 線約 210 公尺。	兒童遊樂場用地 (0.14 公頃)	機關用地 (0.14 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.近十年間(民國 101 年至 110 年)楠梓區人口成長率為 8.16%，相比高雄市整體人口呈現成長趨勢，而楠梓區目前共設置五處派出所，皆坐落於楠梓區東側，故楠梓區內轄區分布不均、警力有限，降低巡邏效率，使高雄大學周邊地區治安維護較顯不足。</li> <li>2.因應公共設施用地之使用需求越趨近彈性，為促進已取得公共設施用地效益最大化，經詢包含社會局、衛生局、楠梓戶政事務所及楠梓區公所等單位亦具有設施使用需求，爰檢討變更為機關用地，以臻土地使用之彈性。</li> <li>3.本案基地土地格局方正，周邊道路規劃完善便利，鄰近住宅區及校園，對於治安維護及市民洽公甚為方便，進而落實多功能且全方位的便民服務，透過整體土地利用之多元使用，亦可提高公共設施服務功能。</li> </ol>	本次變更範圍為楠梓區援中段一小段 249 地號，謄本面積為 0.14 公頃。

註：1.凡本次變更未指明變更部分，均應以現行計畫為準。

2.表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

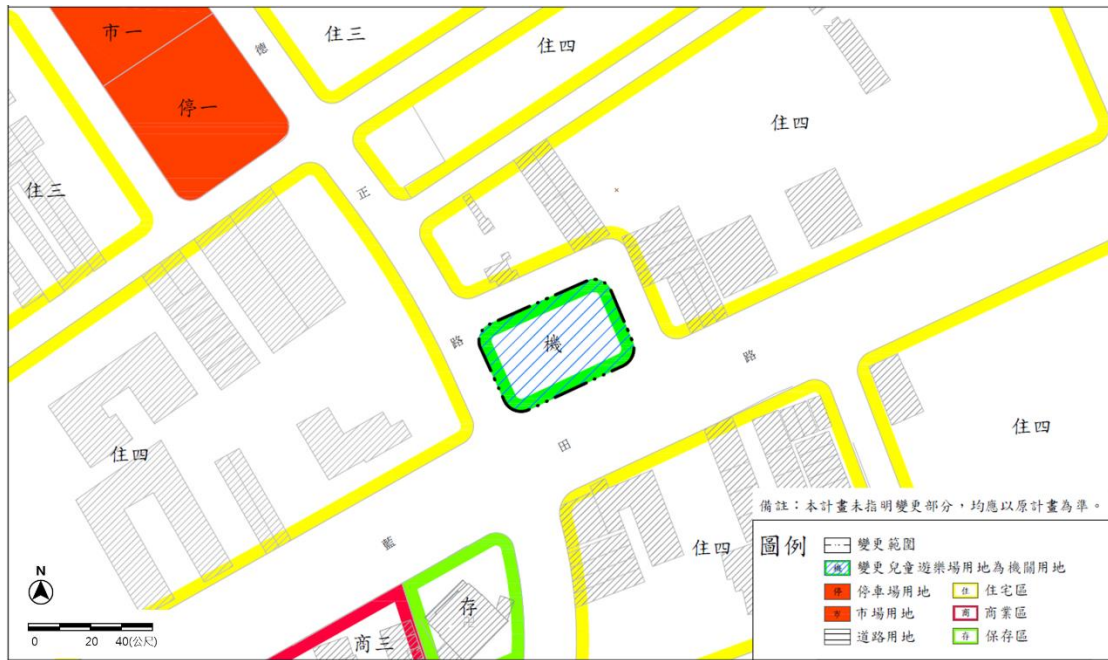


圖 9 變更內容示意圖

## 玖、變更後實質計畫

本次變更針對機關用地部分內容調整如下，餘悉依 107 年 3 月公告之「變更高雄市都市計畫（高雄大學地區）細部計畫通盤檢討案」計畫書規定辦理。

### 一、土地使用分區計畫

變更前後之都市計畫面積綜理情形如表 9 所示，變更後計畫圖如圖 10 所示。

表 9 實質變更內容綜理表

使用分區		原計畫		本次增減面積(公頃)	變更後計畫		
		面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	18.91	5.72	-	18.91	5.72
		第三種住宅區	70.84	21.42	-	70.84	21.42
		第四種住宅區	47.60	14.39	-	47.60	14.39
		小計	137.35	41.53	-	137.35	41.53
	商業區	第三種商業區	19.55	5.91	-	19.55	5.91
	保存區	0.48	0.15	-	0.48	0.15	
	小計	157.38	47.59	-	157.38	47.59	
公共 設施 用地	大專用地	82.74	25.02	-	82.74	25.02	
	學校用地	20.56	6.22	-	20.56	6.22	
	公園用地	6.63	2.00	-	6.63	2.00	
	市場用地	0.17	0.05	-	0.17	0.05	
	停車場用地	1.07	0.32	-	1.07	0.32	
	機關用地	0.06	0.02	+0.14	0.20	0.06	
	綠地用地	0.82	0.25	-	0.82	0.25	
	兒童遊樂場用地	1.89	0.57	-0.14	1.75	0.53	
	河道用地	0.47	0.14	-	0.47	0.14	
	園道用地	5.89	1.78	-	5.89	1.78	
	廣場用地	0.21	0.06	-	0.21	0.06	

表 9 變更前後土地使用計畫面積對照表(續)

使用分區	原計畫		本次增減面積(公頃)	變更後計畫	
	面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)
社會福利用地	0.04	0.01	-	0.04	0.01
道路用地	52.78	15.96	-	52.78	15.96
小計	173.33	52.41	-	173.33	52.41
總計	330.71	100.00	0.00	330.71	100.00

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

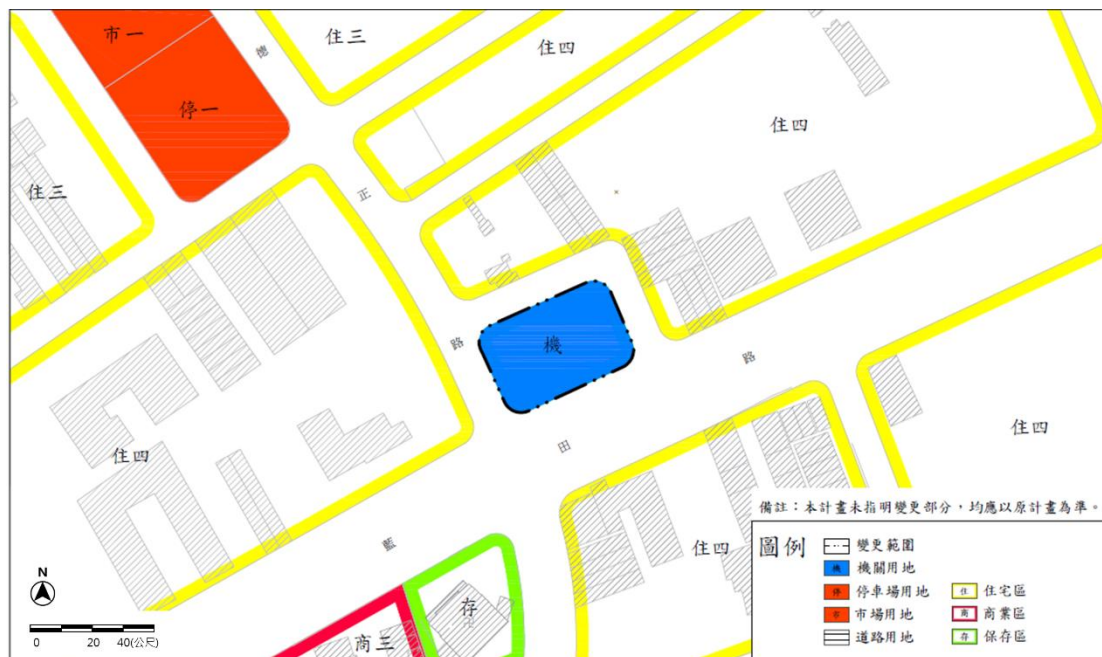


圖 10 變更後都市計畫示意圖

## 拾、事業及財務計畫

本辦變更範圍皆為市有用地，無涉土地徵收、取得，未來將由高雄市政府警察局楠梓分局負責執行—預計 114 年底完成，建設經費預估 31,887.674 萬元。上開機關用地開闢期程與經費，仍應視實際工程進度及預算編列情形而定。本計畫財務計畫表如表 10 所示。

表 10 財務計畫表

使用分區	計畫面積(公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完成期限(會計年度)	經費來源
		徵購	市地重劃	獎勵投資	公地撥用	土地徵購費及地上物補償費	工程費	其他	合計			
機關用地	0.14	/	/	/	/	-	3,1887.7	-	3,1887.7	高雄市政府警察局	114 年	公務預算工程編列
合計	0.14	/	/	/	/	-	3,1887.7	-	3,1887.7			

註：1. 開發經費及預定完成期限視本案變更時程及主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

## 附件一、個案變更同意函

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府警察局楠梓分局 函

地址：811710高雄市楠梓區外環西路119號

承辦單位：行政組

承辦人：警員鄭棋鴻

電話：07-3651448分機110

電子信箱：wubai@kcg.gov.tw

81151

高雄市楠梓區外環西路119號

受文者：本分局行政組

發文日期：中華民國111年6月17日

發文字號：高市警楠分行字第11171874400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨及說明三

主旨：檢送「變更高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫(原兒童遊樂場用地變更為機關用地)案」計畫書1份，請察照。

說明：

- 一、依據「都市計畫法」第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、本計畫位於高雄市楠梓區援中段一小段249等1筆地號市有土地，使用分區由兒童遊樂場用地變更為機關用地，為因應援中港地區因台積電及橋頭科學園區即將進駐、新台17線開通，該區對於警政、衛政、社政、區政、戶政等單位服務需求迫切，是以新建綜合多功能辦公廳舍有其必要性，遂辦理「楠梓區援中派出所暨多功能社區中心」興建計畫，爰申請援中段一小段249等1筆地號市有土地變更為機關用地。
- 三、本案業於111年6月6日經市政府核准在案，檢附市政府核准簽文影本1份，併予陳明。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府警察局、本分局行政組

分局長 尤啓南

附件二、計畫範圍內土地登記謄本



土地登記第二類謄本（地號全部）  
楠梓區援中段一小段 0249-0000地號



列印時間：民國111年07月18日15時59分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由呂理端自行列印  
謄本種類碼：P74V\*RMV，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
楠梓地政事務所 主任 王名玲  
楠梓電謄字第141876號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國093年01月05日 登記原因：區段徵收  
面積：\*\*\*\*1,375.99平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國111年01月 公告土地現值：\*\*\*31,000元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：（一般註記事項）高雄大學鄰近地區區段徵收區

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003 登記原因：接管  
登記日期：民國100年02月18日  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：高雄市  
統一編號：0006400000  
住址：（空白）  
管理者：高雄市政府警察局  
統一編號：76011203  
住址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*\*5,900.0元／平方公尺  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

### 附件三、個案變更公開展覽前座談會會議記錄

高雄大學地區兒8用地設置日照中心、公托、綜合活動中心、  
派出所需求空間地方說明會會議紀錄

---

- 地點：援中港代天府地下室
- 時間：111年3月17日8時30分至9時20分
- 主席：吳區長淑惠 紀錄：陳緯妮
- 出席人員：如簽到單
- 慧宇建築師事務所簡報：略
- 與會人員意見交換：
  - 一、李市議員雅芬意見：

未來附近將有新校區興建國小，希望兒8案可興建第六層樓，讓學生有更多閱讀空間，所有需求建設一次到位。
  - 二、陳市議員善慧意見：

藍田人口成長，加昌派出所負荷量大，為交通治安的重要性，需在援中增設派出所、同時在此也有公托、長照及藍田等3里建設活動中心需求。
  - 三、陳市議員麗珍意見：
    - (一)援中港人口成長，且未來區域高齡化，能將土地容積率、建蔽率蓋滿。
    - (二)希望長照、活動中心可增加面積，因應未來若有日托、共餐等學習課程之空間使用。
  - 四、李市議員柏毅意見：

援中港人口成長，需要照顧老人、小孩等建設設施，社區活動中心及安全設施。
  - 五、劉世芳立法委員服務處  
黃執行長偵琳：

加昌派出所管理區域太大，人口數增多，需在援中增設派出所來支配警力。人口增加同時，需有里民活動中心讓居民有更多活動空間，照顧老人、小孩等建設設施，如長照公托等。
  - 六、黃文志議員服務處助理：

未來人口增加，建議在兒8設立行政中心第二辦公處。

七、中和里李里長東宇：

里民至行政中心距離遠且停車不易，建議在兒8設立第二辦公處，並增加停車位。

八、中興里黃里長朝吉：

建議在兒8設立戶政事務所辦公處。

九、陳議員善慧助理意見：

增加戶政事務所駐點，五樓綜合活動中心是否可設據點，整合里內駐點服務。另規劃設計時融入在地特色，讓此成為觀光景點。

■ 主席裁示事項：

一、非常感謝各位議員、里長及里民踴躍參加及提供寶貴意見，整合各方面意見，供市府相關單位及建築師做整體考量及評估，尋求最佳之方案。

二、本所將擇期召開第二次地方說明會。

■ 散會：上午9時20分

高雄大學地區兒8用地設置日照中心、公托、綜合活動中心、  
派出所等需求空間第二次地方說明會會議紀錄

---

- 地點：援中港代天府地下室
- 時間：111年4月8日10時00分至11時00分
- 主席：吳區長淑惠 紀錄：陳緯妮
- 出席人員：如簽到單
- 慧宇建築師事務所簡報：略
- 與會人員意見交換：
  - 一、劉世芳立法委員服務處  
黃執行長偵琳：  
本案經費共需2億7,620萬7,575元，公所部份提送民政局  
向內政部申請經費，日照、公托部分則提送衛福部申請  
經費，未來將會協助向中央爭取經費。
  - 二、中和里李里長東宇：  
希望能保留現兒8用地上原設置遊樂器材，移至中和里公  
1樂活公園(位於德中路與大學26街口)。
  - 三、中興里黃里長朝吉：  
未來人口倍增，建議在「援中派出所暨多功能社區中心  
新建工程案」能設立戶政事務所辦公處。
  - 四、楠梓區戶政事務所李主任坤守意見：
    - (一)目前第二、三辦公處係借用後勁及右昌派出所樓上辦  
公迄今，由於建物並未設置電梯，辦公空間小，對於  
楠梓地區人口增加而言明顯不足，地方民意代表一直  
以來質詢希望能夠改善。
    - (二)辦公空間有限，部分戶籍資料存放其他辦公處所，同  
仁查找不易，相對增加洽公民眾的等待時間。
    - (三)辦公廳舍及組織整併，將有利於人員管理及資源控管  
，加上戶所業務已邁入精減及異地受理的現代化趨勢  
，經調查人口數超過 10 萬人的戶政所亦幾乎只有 2  
個辦公處所，目前戶政已可電腦連線，並可異地受理  
。所以考量行政量能，精簡辦公廳舍，才得以提升辦  
公環境及為民服務品質。

五、陳市議員麗珍意見：

請將戶政事務所規劃納入本案，另建議增設電梯，因應未來會有不同需求民眾至各樓層。

六、衛生局代表何股長月霞：

預計向衛福部申請前瞻計畫4,185萬4,000元，市府自籌738萬6,000元，由衛生福利部審查計畫。

七、社會局長照李專員曉慧：

公共托嬰中心共40位學童，預計向衛福部申請前瞻計畫補助2,225萬9,110元，另地方配合款2,698萬1,517元由本局編列預算支應。

八、楠梓區公所吳區長淑惠：

本所已向內政部申請前瞻計畫經費，申請補助款800萬元、自籌5,013萬2,168元，由本所編列預算支應。

九、李市議員雅慧意見：

(一)希望能增設電梯。

(二)3樓公托中心需要安靜的教學環境品質，應加強隔音設備。

(三)增設停車位臨停區，解決未來日照、公托等接送問題。另興建第六層樓供教育局作為空間使用或是青年創業所需的共享空間。

十、陳市議員善慧意見：

(一)議員在議會全力支持爭取經費。

(二)增加戶政事務所駐點。

十一、陳市議員玫娟意見：

(一)增加機車停車格及加強隔音設備。

(二)建議各樓層加裝氣密窗。

(三)可先興建「援中派出所暨多功能社區中心新建工程案」第六層樓，空間再規劃。

十二、黃市議員文志意見：

所有需求建設一次到位，增設機車停車格及戶政事務所辦公處。

十三、李市議員雅芬意見：

(一)所有需求建設一次到位，增建至6樓，並能增加戶政事

務所辦公處。

(二)另有關建築部分能加入綠能及環保，並解決隔音及機車停車位問題。

(三)希望「援中派出所暨多功能社區中心新建工程案」可興建第六層樓，未來附近將有新校區興建國小，讓學生有更多閱讀空間，未來能與高雄大學學生合作。

十四、藍田里謝里長坤易意見：

辦公人員及民眾多，增加機車停車格及電梯。

■ 主席裁示事項：

1、有關增加電梯、隔音設備及停車格部分請建築師納入規劃。

2、綠建築、環保建築部分請建築師納入簡報中。

3、請規劃5樓(方案一)及6樓(方案二)，提市府召開第二次會議討論。

■ 散會：上午11時00分

業務承辦人員	
業務單位主管	