

變更高雄新市鎮特定區主要計畫
(部分住宅區為機關用地)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主要計畫（部分住宅區為機關用地）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 12 月 7 日起至民國 105 年 1 月 6 日止於高雄市政府、楠梓區公所辦理公開展覽（刊登 104 年 12 月 7 日、8 日、9 日台灣導報、聯合報）
本案舉辦說明會日期	民國 104 年 12 月 22 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

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、實施進度與經費.....	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 計畫範圍土地權屬一覽表.....	04
表 2 實質變更內容綜理表.....	07
表 3 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	09
表 4 實施進度與經費表.....	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

本案計畫位置位於特定區東南側，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。

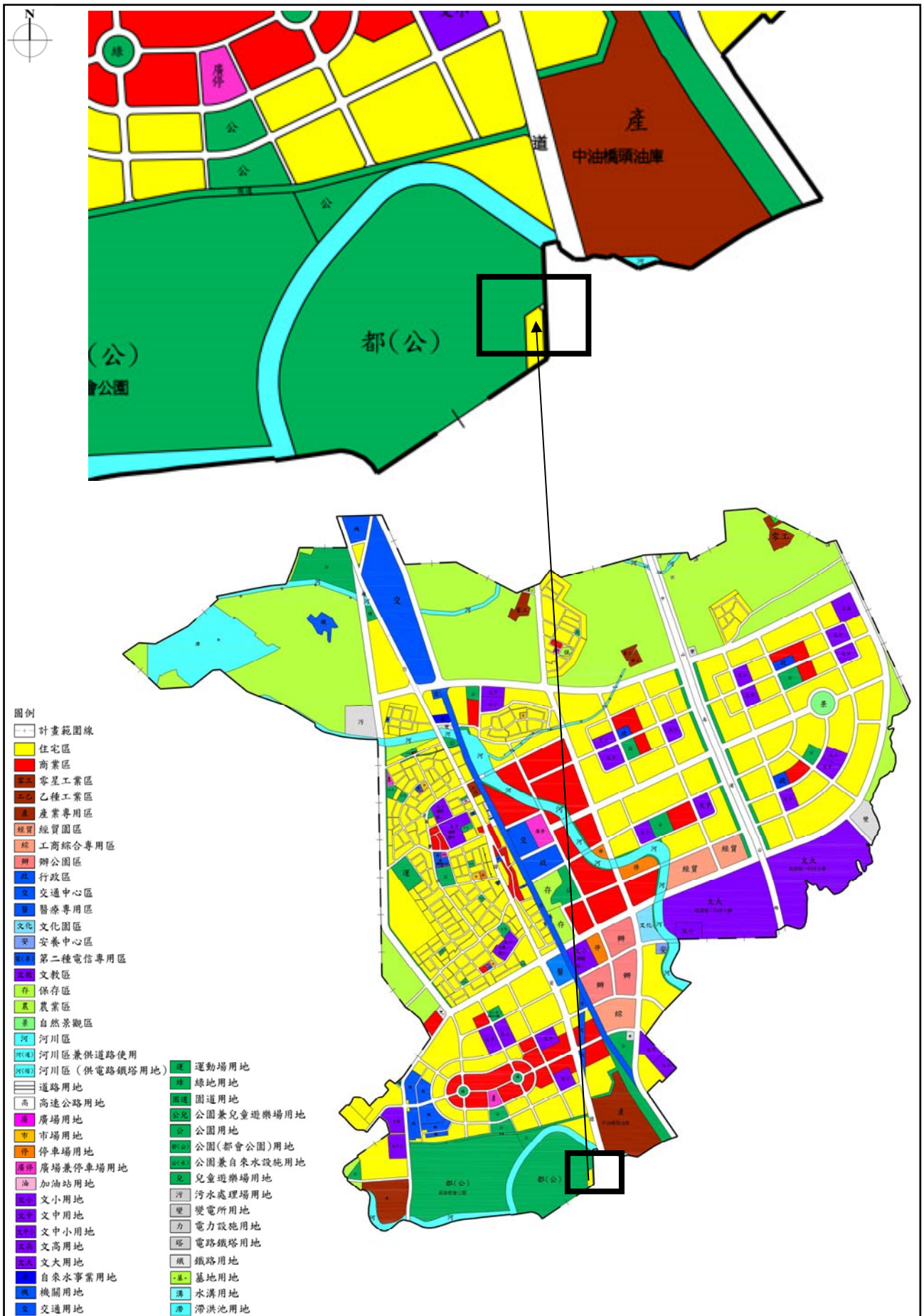


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

肆、現行都市計畫

計畫範圍於83年2月4日公告發布實施之「高雄新市鎮特定區主要計畫」規劃為住宅區，現行都市計畫為住宅區，鄰近土地使用分區為河川區及公園（都會公園）用地，其歷次都市計畫變更內容詳如圖2所示。

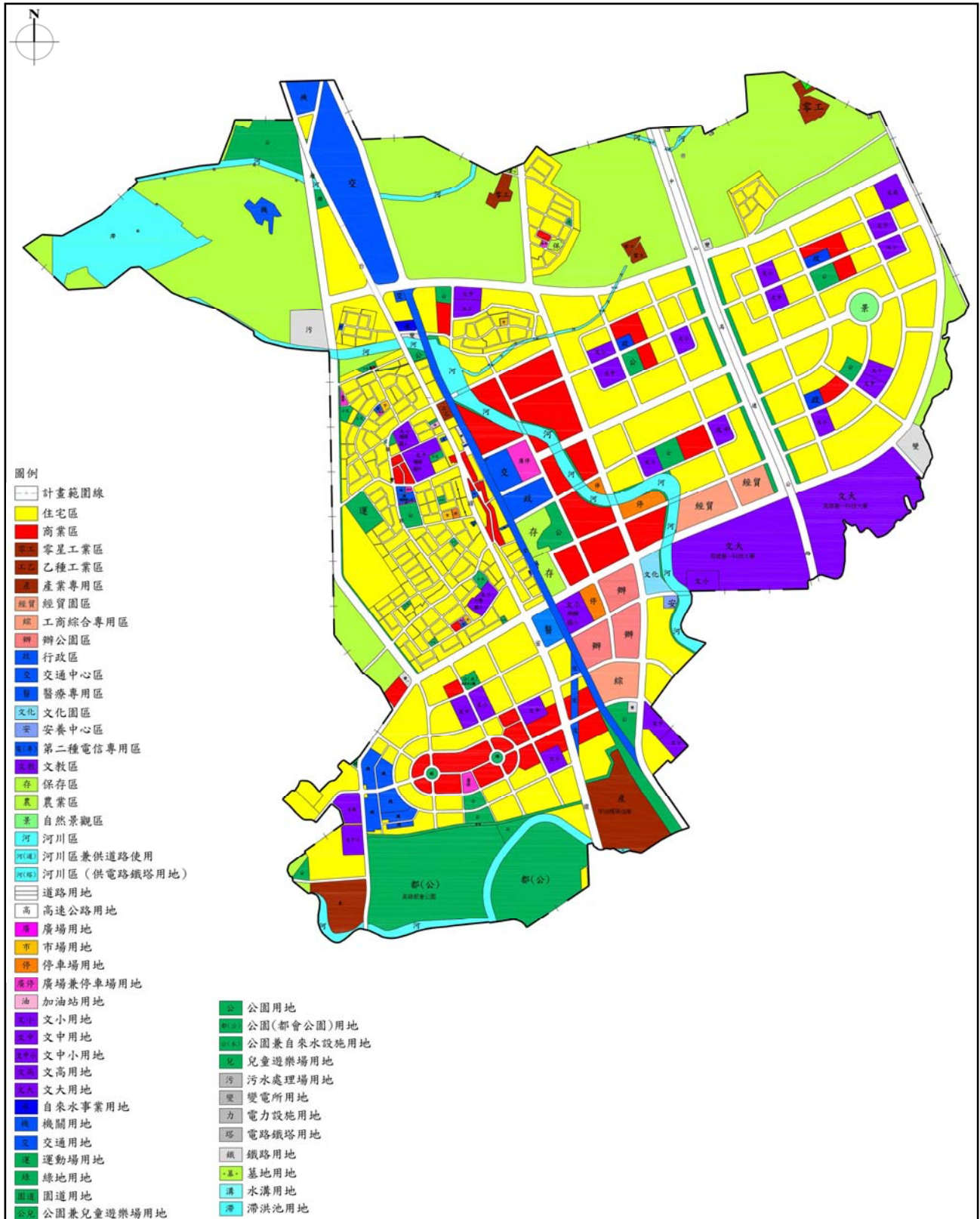


圖 2 現行都市計畫示意圖

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1及圖3所示。

表 1 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	住宅區

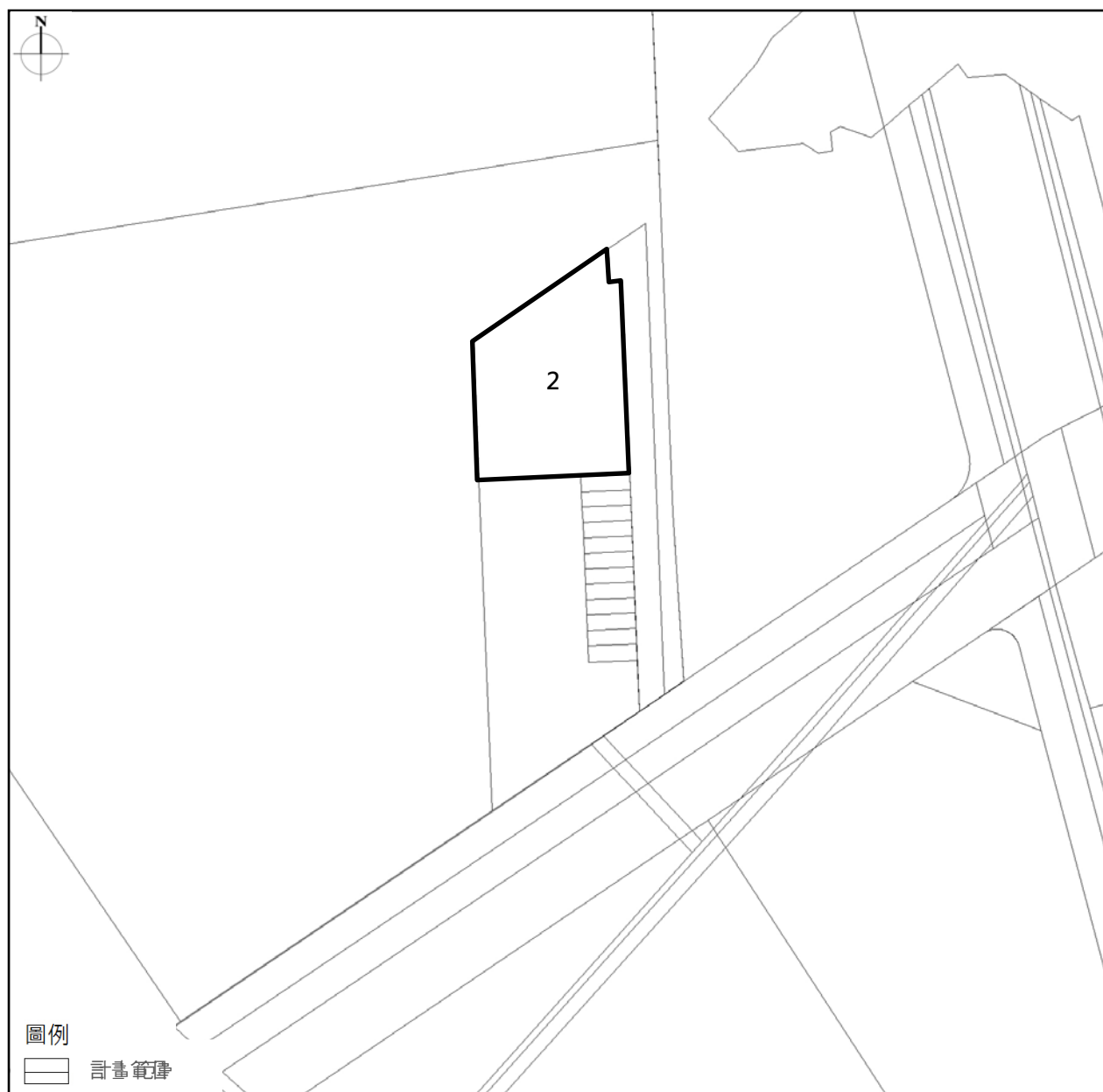


圖 3 計畫範圍地籍示意圖

二、周邊都市計畫分區概況

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

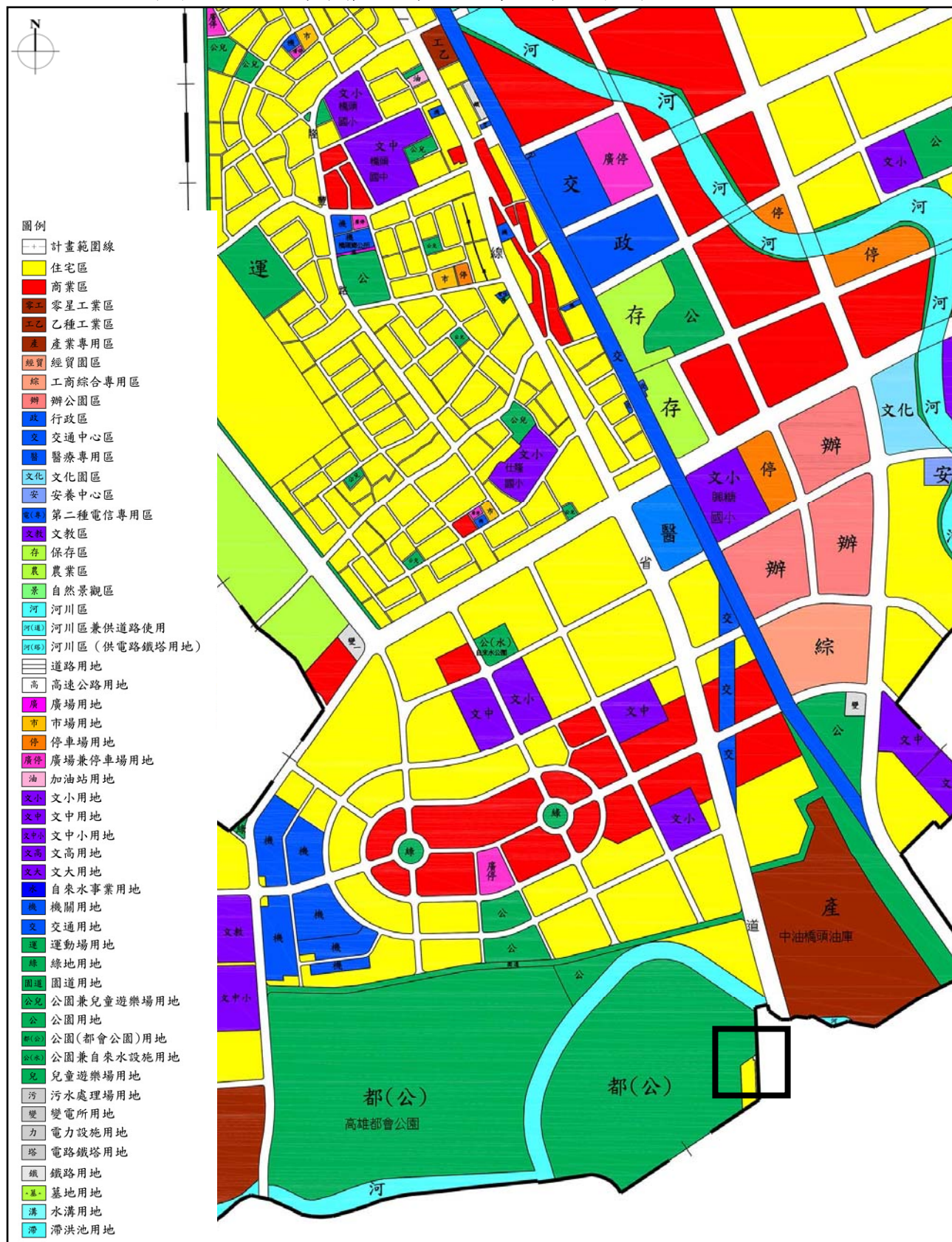


圖 4 計畫範圍周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

三、土地使用現況

計畫範圍為高雄市楠梓區楠園段2地號之住宅區，現為空地，周邊道路主要有德民路、台1號道路（成功南路）等，未來擬興建海管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。

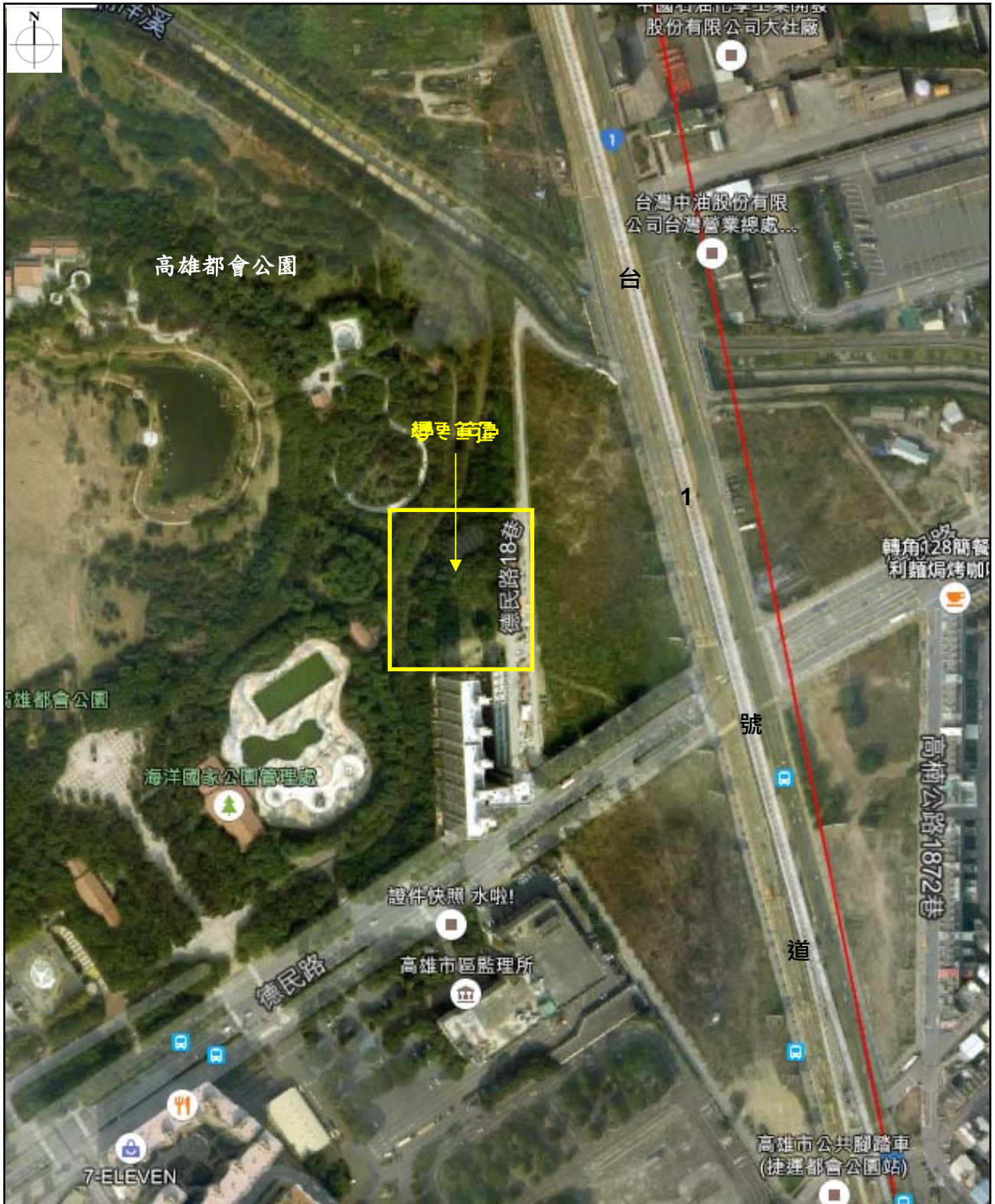


圖 5 土地使用現況示意圖

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地號部分住宅區變更為機關用地，其變更內容詳如表2及圖6所示。

表 2 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住宅區 (高雄市楠梓區楠園段2地號土地)	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 實質變更內容示意圖

柒、變更後實質計畫

本次變更後實質計畫為住宅區計畫面積減少為600.38公頃，機關用地計畫面積增加為21.63公頃，變更前後土地使用計畫面積對照表詳如表3所示、變更後土地使用計畫詳如圖7所示。

表3 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	住宅區	600.64	-0.26	600.38
	商業區	112.76	--	112.76
	產業專用區	34.78	--	34.78
	工業區	0.87	--	0.87
	零星工業區	8.11	--	8.11
	交通中心區	4.85	--	4.85
	行政區	9.62	--	9.62
	安養中心區	0.32	--	0.32
	醫療專用區	3.52	--	3.52
	文化園區	3.97	--	3.97
	辦公園區	19.46	--	19.46
	保存區	9.00	--	9.00
	經貿園區	13.68	--	13.68
	自然景觀區	3.00	--	3.00
	工商綜合專用區	7.93	--	7.93
	河川區	60.86	--	60.86
	河川區(供電路鐵塔用地)	0.04	--	0.04
	河川區兼供道路使用	4.31	--	4.31
	農業區	416.54	--	416.54
	文教區	3.27	--	3.27
第二種電信專用區	0.10	--	0.10	
小計	1317.63	-0.26	1317.37	
公共設施 用地	機關用地	21.37	+0.26	21.63
	廣場兼停車場用地	5.77	--	5.77
	廣場用地	0.13	--	0.13
	交通用地	56.29	--	56.29
	公園用地	41.34	--	41.34
	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
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	--	4.22
	兒童遊樂場用地	0.20	--	0.20
	鐵路用地	0.16	--	0.16
	文小用地	36.81	--	36.81
	文中用地	27.44	--	27.44
	文中小用地	3.15	--	3.15
	文高用地	4.01	--	4.01
	文大用地	83.28	--	83.28
	市場用地	1.29	--	1.29
	停車場用地	6.59	--	6.59
綠地用地	23.44	--	23.44	
加油站用地	0.25	--	0.25	
運動場用地	4.23	--	4.23	

表 3 變更前後土地使用計畫面積對照表 (續)

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)
公共設施 用地	污水處理場用地	7.29	--	7.29
	道路用地	363.91	--	363.91
	高速公路用地	18.53	--	18.53
	園道用地	2.03	--	2.03
	墓地用地	0.42	--	0.42
	自來水事業用地	1.21	--	1.21
	水溝用地	0.20	--	0.20
	滯洪池用地	40.57	--	40.57
	變電所用地	6.86	--	6.86
	電力設施用地	0.27	--	0.27
	電路鐵塔用地	0.13	--	0.13
小計		856.84	+0.26	857.10
總計		2,174.47	0.00	2,174.47

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、實施進度與經費

本案係為利海管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，辦理無償撥用供海管處管理，後續由海管處編列經費建設，詳如表4所示。

表 4 實施進度與經費表

土地使用分區	計畫面積(公頃)	土地取得方式	開發經費			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。