

變更高雄新市鎮特定區主要計畫
(部分產業專用區為水溝用地) 案

計畫書

內政部

中華民國 105 年 3 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（部分產業專用區為水溝用地） 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	
本 案 舉 辦 說 明 會 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.....	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.....	08
捌、實施進度與經費.....	09

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.....	07
圖 7 變更後都市計畫示意圖.....	09
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.....	08

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。

於辦理本特定區主要計畫第二次通盤檢討期間，因遷葬墓地用地（高雄市橋頭區第4公墓用地），且高雄市政府環保局表示無增設焚化廠之需求，亦無價購計畫，致墓地用地相鄰之環保設施專用區、天然氣儲氣專用區等土地閒置。為加速高雄新市鎮開發、新市鎮財務平衡及產業引進需要，建議獎勵生活機能產業進駐，故於103年3月10日公告發布實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）」將環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地變更為產業專用區。惟原道路用地已埋設排水涵管，為配合調整排水涵管，故需增設水溝用地。

基於調整排水涵管需要，需增設水溝用地埋設排水涵管，爰辦理本次都市計畫個案變更，配合調整排水涵管路線，變更產業專用區西側邊界排水涵管預定埋設土地（橋頭區後壁田段部分374及部分392地號土地）為水溝用地，以利與第一期細部計畫區之排水涵管銜接，確保排水無虞。

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西南側，為高雄市橋頭區後壁田段部分374及部分392地號土地之產業專用區，計畫面積約為0.0198公頃，詳如圖1所示。

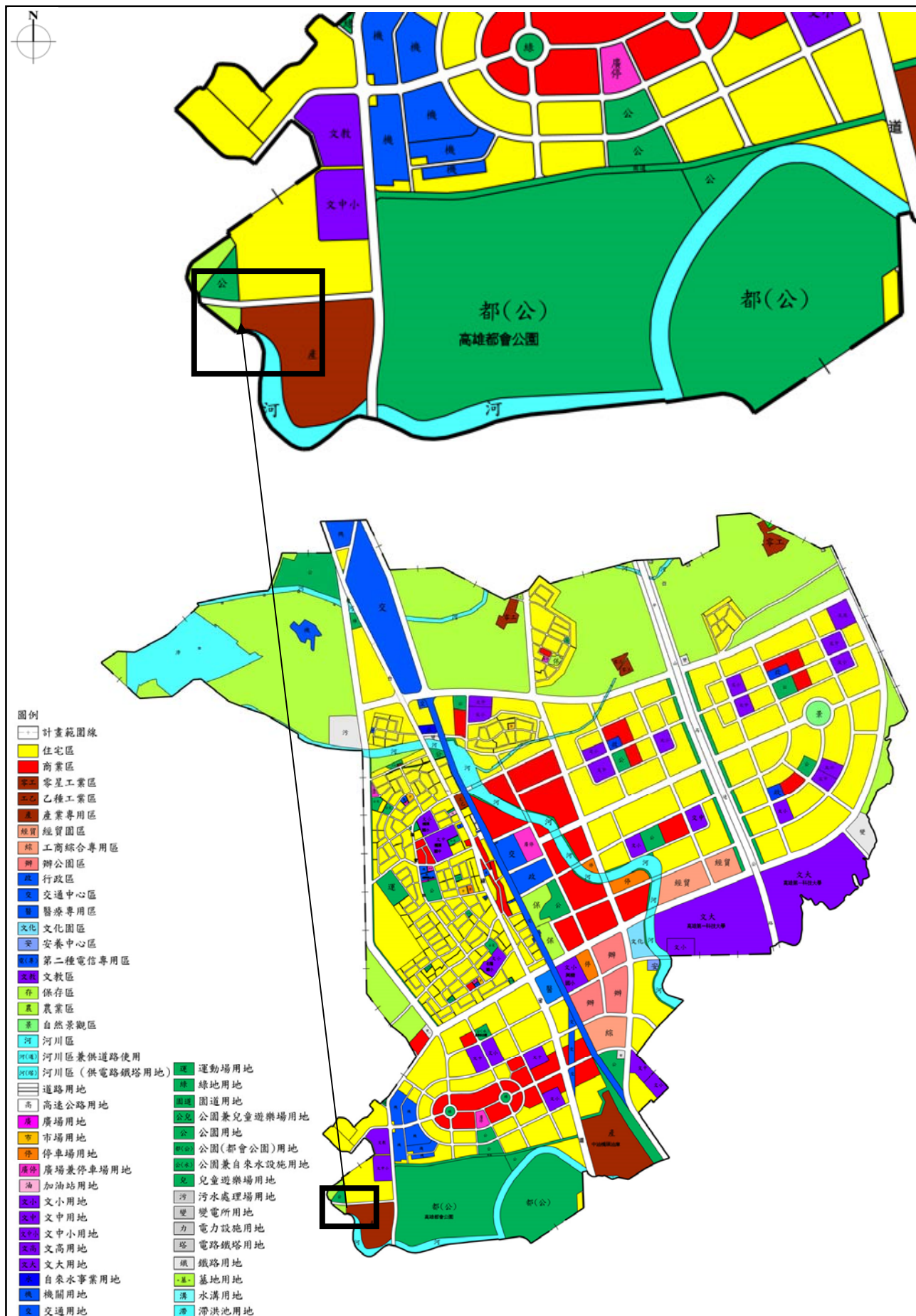


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

肆、現行都市計畫

計畫範圍自「高雄新市鎮特定區主要計畫」規劃為環保設施專用區、天然氣儲氣專用區及墓地用地，經過3次個案變更及通盤檢討，現為產業專用區，鄰近土地使用分區為農業區、住宅區及河川區，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	83.02.04	高雄新市鎮特定區主要計畫	規劃為環保設施專用區、天然氣儲氣專用區及墓地用地。
2	86.07.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）	1.變更環保設施專用區為天然氣儲氣專用區、道路用地、墓地用地及道路用地。 2.變更天然氣儲氣專用區為環保設施專用區、墓地用地及道路用地。 3.變更墓地用地為環保設施專用區及道路。 4.變更道路用地為環保設施專用區。
3	103.03.10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）	為加速高雄新市鎮開發、新市鎮財務平衡及產業引進需要，建議獎勵生活機能產業進駐，增加住宅區開發率。變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墓地用地、道路用地為產業專用區。

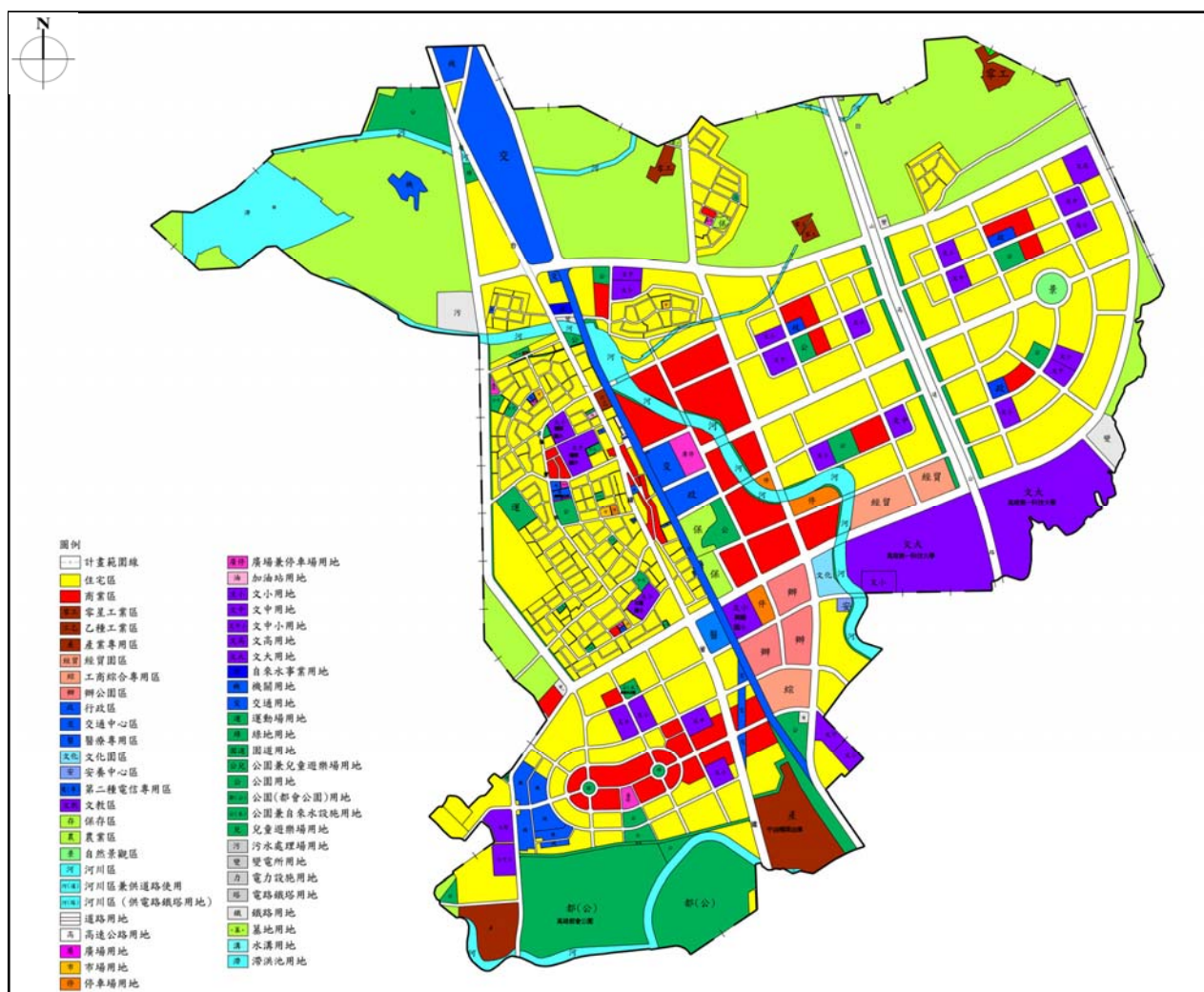


圖 2 現行都市計畫示意圖

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374及部分392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0.0198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 橋頭區	後壁田段	374	0.0198	中華民國	內政部營建署	產業專用區
2			392				



圖 3 計畫範圍地籍示意圖

二、周邊都市計畫分區概況

本案計畫範圍為產業專用區，周邊為橋頭區甲圍地區以及高雄新市鎮之農業區、住宅區、河川區、道路用地等，詳如圖4所示。

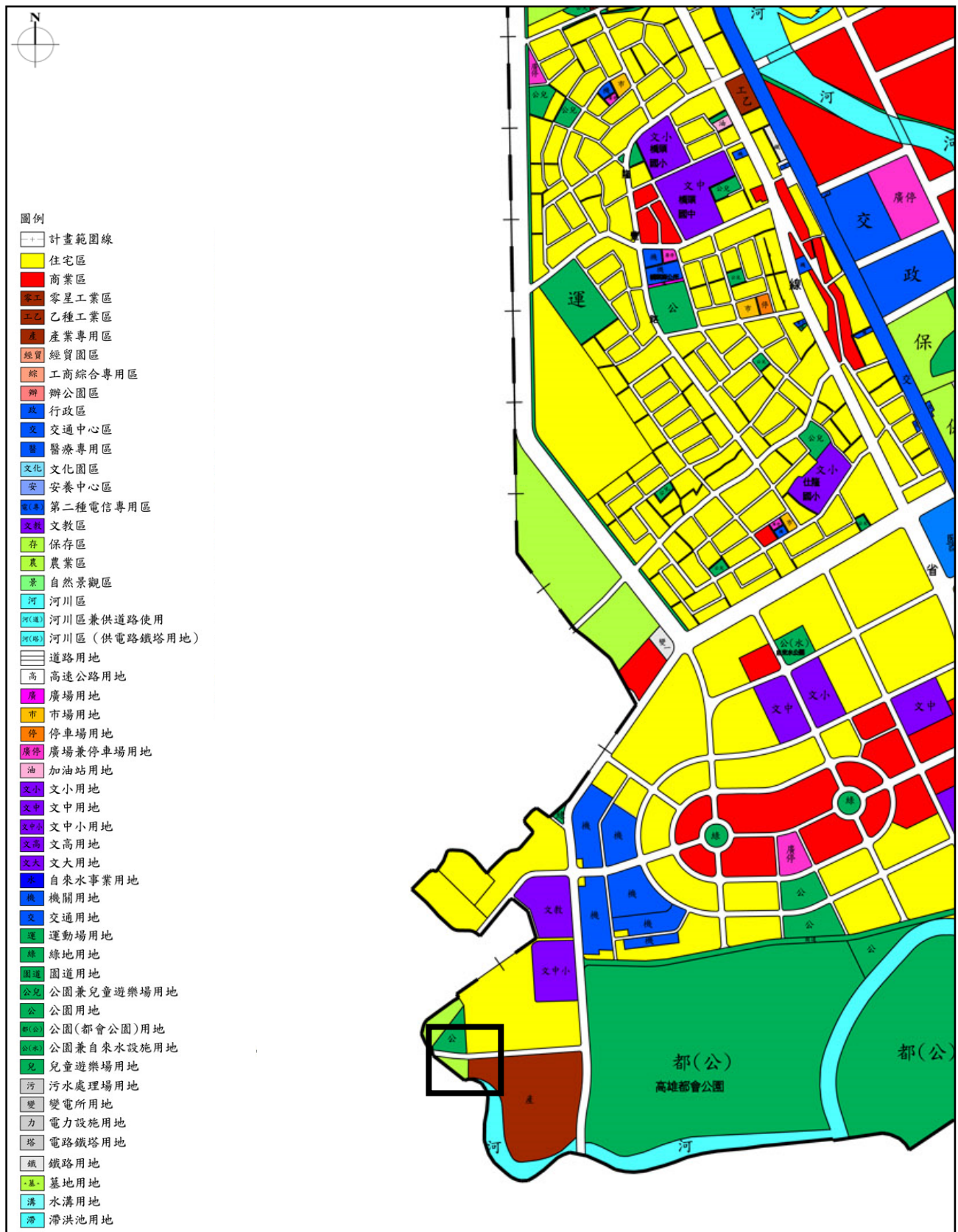


圖 4 計畫範圍周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

三、土地使用現況

本計畫範圍後壁田段部分374及部分392地號之產業專用區，現為空地，周邊道路主要有橋都路、橋新六路等，未來擬將排水涵管調整至變更範圍內，以利計畫區排水，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374及部分392地號產業專用區變更為水溝用地（3公尺寬），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	產業專用區 (高雄市橋頭區後壁田段部分374及部分392地號土地)	產業專用區	0.0198	水溝用地	0.0198	為配合排水涵管工程施作需求，增設水溝用地，以利與第一期細部計畫區之排水涵管銜接，確保排水無虞，配合變更主要計畫。

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。

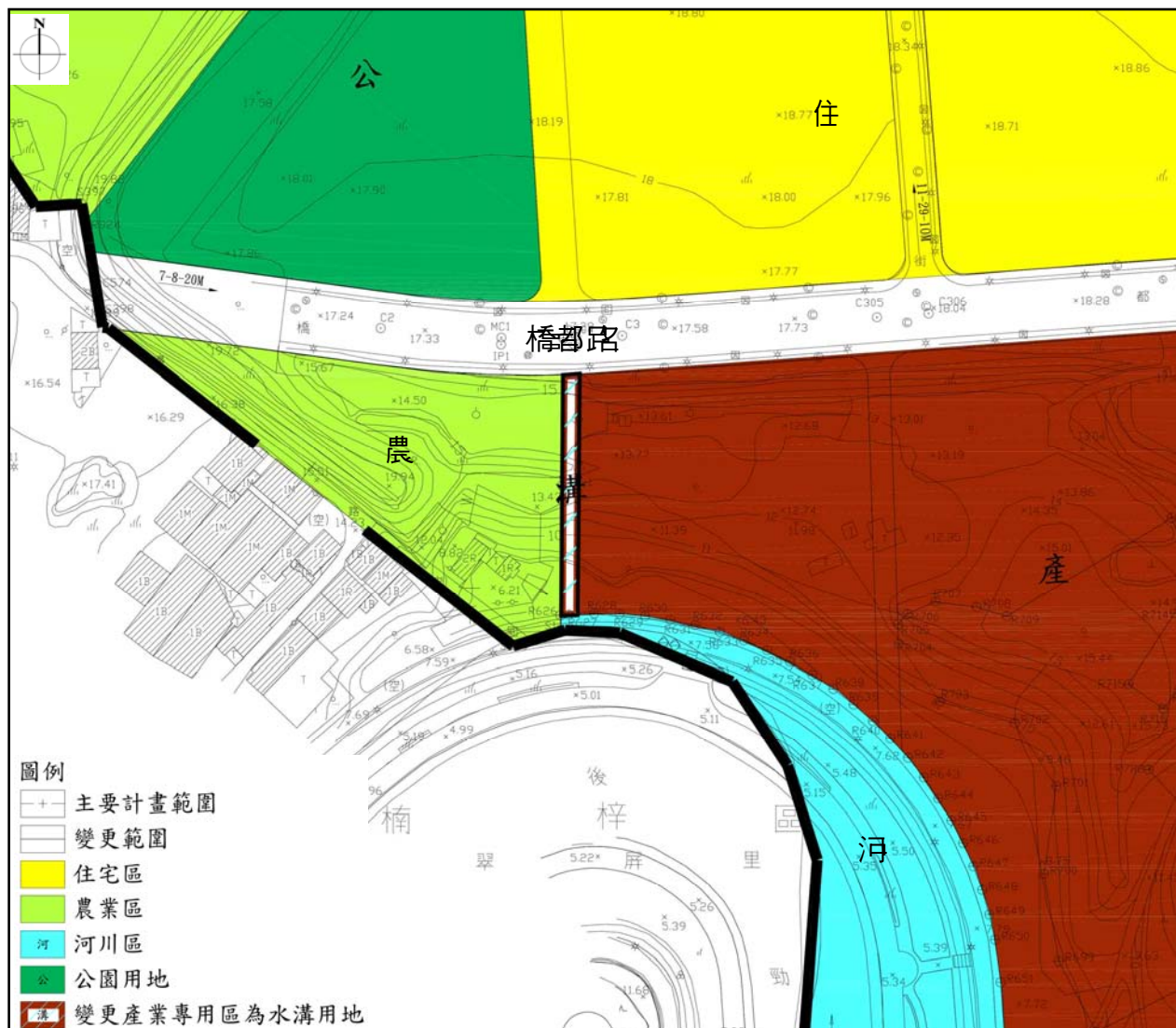


圖 6 實質變更內容示意圖

柒、變更後實質計畫

本次變更後實質計畫為產業專用區計畫面積減少為34.76公頃，水溝用地計畫面積增加為0.22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	住宅區	600.64	--	600.64
	商業區	112.76	--	112.76
	產業專用區	34.78	-0.0198	34.76
	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	1,317.63	-0.0198	1,317.61
公共設施 用地	機關用地	21.37	--	21.37
	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 4 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	+0.0198	0.22
	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	+0.0198	856.86
總計		2,174.47	0.0000	2,174.47

註：計畫面積以實際地籍分割測量為準。

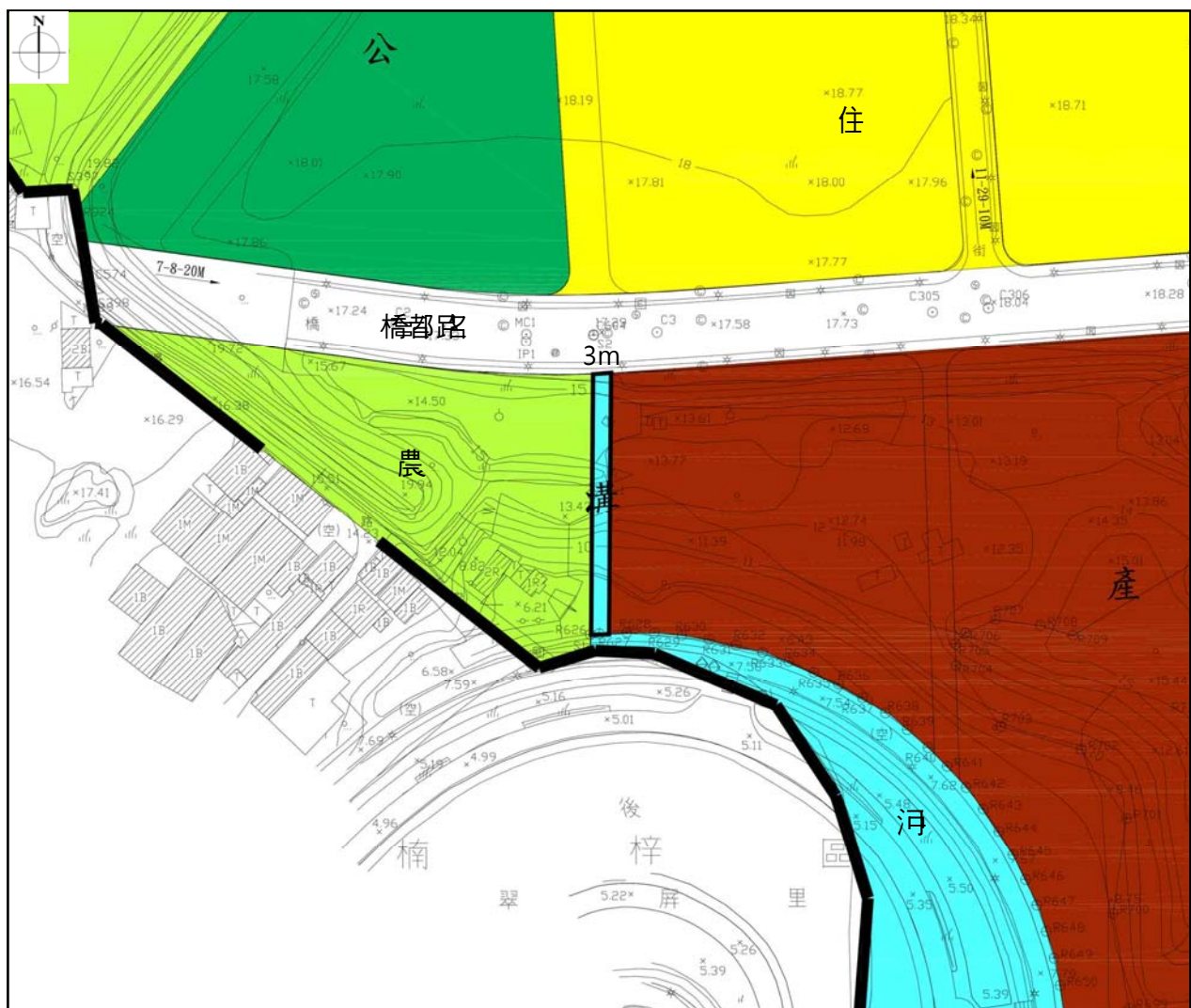


圖 7 變更後都市計畫示意圖

捌、實施進度與經費

本案係為配合調整調整排水涵管路線而配合辦理主要計畫之變更案，變更後公共設施用地為內政部營建署管理之國有土地，不涉及土地取得問題。