

變更高雄市梓官都市計畫
(郵政事業土地專案通盤檢討) 案
計 畫 書

變更機關：高雄市政府
中華民國一〇六年十一月

高雄市 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄市梓官都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討) 案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 26 條。 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	中華郵政股份有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	96.10.15~96.11.13 公告 30 天 刊登於 96.10.18~20 民眾日報
	公 開 展 覽	106.06.21~106.07.24 公開展覽 30 日，並刊登於 106.06.22~106.06.24 中華日報及自由時報
	公 開 說 明 會	106.07.07 於梓官區公所 3 樓會議室
公 民 團 體 陳 情 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	106.10.06 高雄市都市計畫委員會 第 64 次會議審議
	部 級	

目 錄

第一章	計畫緣起	1
一、	前言	1
二、	辦理依據	1
第二章	現行計畫概要	2
一、	計畫沿革	2
二、	現行計畫概要	3
第三章	變更位置及發展現況分析	6
一、	變更位置及土地權屬	6
二、	土地使用現況	6
第四章	檢討分析及變更原則	10
一、	檢討分析	10
二、	變更原則	10
第五章	變更內容	14
第六章	檢討後計畫	17
一、	土地使用計畫	17
二、	土地使用分區管制要點	17
附件一	交通部 96 年 1 月 22 日交總字第 0960016774 號函	附 1-1
附件二	內政部 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函 ...	附 2-1
附件三	本次專案通盤檢討變更有關土地登記謄本	附 3-1
附件四	原始取得土地登記證明	附 4-1
附件五	內政部都委會第 808 次會議決議之通案性處理原則	附 5-1
附件六	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	附 6-1
附件七	「梓官郵局土地恢復原使用分區須提供之鄰里社區公益性或 設或社會服務」會議紀錄	附 7-1
附件八	高雄市都市計畫委員會 106 年 10 月 6 日第 64 次會議紀錄	附 8-1

表 目 錄

表一	梓官都市計畫歷年都市計畫變更綜理表	2
表二	現行梓官都市計畫土地使用計畫面積分配表	5
表三	本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表	6
表四	現行計畫公共設施用地面積檢討分析表	12
表五	本次專案通盤檢討變更內容明細表	15
表六	本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表	18

圖 目 錄

圖一	現行梓官都市計畫示意圖	4
圖二	本次專案通盤檢討變更位置示意圖	7
圖三	本次專案通盤檢討變更土地權屬示意圖	8
圖四	本次專案通盤檢討變更土地使用現況照片圖	9
圖五	本次專案通盤檢討變更示意圖	16
圖六	本次專案通盤檢討變更後土地使用分區示意圖	19

第一章 計畫緣起

一、前言

中華郵政股份有限公司(以下簡稱中華郵政公司)原為前交通部郵政總局，於 92 年 1 月 1 日改制成立由交通部持有 100%股權之國營「中華郵政股份有限公司」。

行政院經濟建設委員會於 92 年 12 月 9 日亦召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」

嗣後交通部於 96 年 1 月 22 日函(轉中華郵政股份有限公司 96 年 1 月 10 日函)請內政部協助辦理(詳附件一)，內政部即以 96 年 1 月 29 日內授營都字第 0960800643 號函示「同意中華郵政股份有限公司依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定，辦理專案通盤檢討」(詳附件二)。

綜上，為促進中華郵政公司管有土地有效使用，使其資產能靈活應用，以符合未來郵政事業發展需求，爰辦理本次專案通盤檢討。

二、辦理依據

(一)都市計畫法第 26 條。

(二)都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

(100 年 1 月 6 日內政部修正，原條次為第 13 條第 4 款。)

第二章 現行計畫概要

一、計畫沿革

梓官都市計畫於民國 64 年 9 月 19 日發布實施，並於民國 72 年 5 月 3 日發布第一次通盤檢討、民國 80 年 1 月 19 日發布第二次通盤檢討、民國 105 年 5 月 2 日發布第三次通盤檢討(第一階段)，歷次都市計畫變更異動彙整如下表(參見表一)。

表一 梓官都市計畫歷年都市計畫變更綜理表

編號	變更案名	發布日期文號
1	梓官都市計畫	64.09.19 府建都字第 75150 號
2	變更梓官都市計畫(第一次通盤檢討)案	72.05.03 府建都字第 34740 號
3	變更梓官都市計畫(部分農業區及工業區為變電所用地)案	74.07.04 府建都字第 67996 號
4	變更梓官都市計畫(第二次通盤檢討)案	80.01.19 府建都字第 2294 號
5	變更梓官都市計畫(部分農業區為河道用地)案	89.01.24 府建都字第 11500 號
6	變更梓官都市計畫(部分農業區、抽水站用地為河道用地，部分河道用地為農業區及部分農業區為抽水站用地)案	91.10.30 府建四字第 190661 號
7	變更梓官都市計畫(部分農業區為變電所用地)案	92.11.27 府建都字第 216106 號
8	變更梓官都市計畫(部分農業區為河道用地)案	93.04.07 府建都字第 0930063508 號
9	變更梓官都市計畫(部分農業區為河川區)案	95.02.27 府建都字第 0950033048 號
10	變更梓官都市計畫(部分農業區為河川區)(長潤橋至大遼排水渠段)	95.05.05 府建都字第 0950107054 號
11	變更梓官都市計畫(部分農業區為道路用地)案	98.11.05 府建都字第 0980269955A 號
12	變更梓官都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	101.08.27 高市府都發規字第 10133426401 號
13	變更梓官都市計畫(部分農業區為河川區及部分道路用地為道路用地兼供河川使用)(配合典寶溪排水系統-石螺潭排水改善工程)案	103.07.03 高市府都發規字第 10333231301 號
14	變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	105.05.02 高市府都發規字第 10531551801 號
15	擬定高雄市梓官都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案	105.05.02 高市府都發規字第 10531575102 號

資料來源：本計畫整理。

二、現行計畫概要

(一)計畫範圍

本計畫範圍位於梓官區東北方，本計畫行政轄區包含梓平里、梓和里、梓信里、梓義里、中崙里與同安里，計畫區東至橋頭區界(典寶溪)，南以台糖鐵路為界，西至台十七線省道以西約 350 公尺處，北至岡山區界，面積為 302.25 公頃(參見圖一)。

(二)計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

(三)計畫人口及密度

計畫人口為 11,000 人，居住密度每公頃約 180 人。

(四)土地使用分區計畫

劃設有住宅區、商業區、工業區、電信專用區、宗教專用區、保存區與河川區，外圍則劃設為農業區(參見表二)。

(五)公共設施用地計畫

共劃設機關用地、學校用地、公園用地、兒童遊樂場用地、市場用地、加油站用地、變電所用地、抽水站用地、河道用地、水溝用地、道路用地及道路用地兼供河川使用等公共設施用地。

(六)交通系統計畫

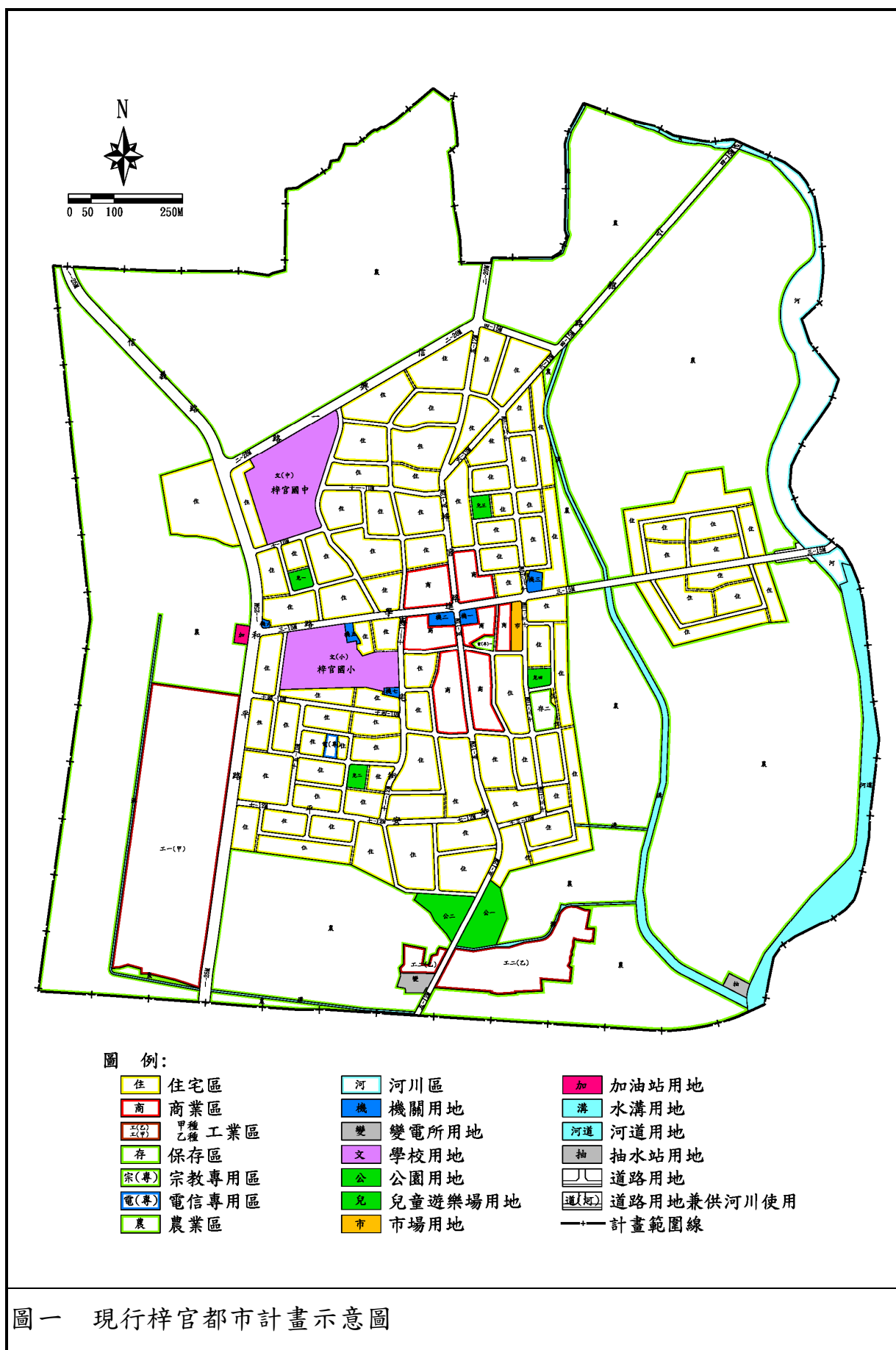
本計畫區交通系統聯外道路五條分別通往高雄、彌陀、橋頭及岡山等；並配設區內主、次要道路、出入道路及人行步道等。

(七)土地使用分區管制要點

詳見「擬定高雄市梓官都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案」計畫書。

(八)都市防災計畫

包含防(救)災據點、防(救)災路線及整治排水計畫，詳見「變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」計畫書。



表二 現行梓官都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目			計 畫 面 積 (公頃)	占 都 市 發 展 用地面積(%)	占 計 畫 面 積 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區		60.33	50.96	19.96
	商 業 區		5.05	4.27	1.67
	工 業 區		16.01	13.52	5.30
	電 信 專 用 區		0.15	0.13	0.05
	宗 教 專 用 區		0.13	0.11	0.04
	保 存 區		0.44	0.37	0.15
	農 業 區		178.86	—	59.18
	河 川 區		5.01	—	1.65
	小 計		265.98	69.36	88.00
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地		0.62	0.52	0.21
	學 校 用 地		6.20	5.24	2.05
	公 園 用 地		1.59	1.34	0.53
	兒 童 遊 樂 場 用 地		0.79	0.67	0.26
	市 場 用 地		0.27	0.23	0.09
	加 油 站 用 地		0.12	0.10	0.04
	變 電 所 用 地		0.26	0.22	0.09
	抽 水 站 用 地		0.16	0.14	0.05
	水 溝 用 地		2.91	2.46	0.96
	道 路 用 地		21.18	17.89	7.00
	河 道 用 地		2.15	1.81	0.71
	道路用地兼供河川使用		0.02	0.02	0.01
	小 計		36.27	30.64	12.00
都 市 發 展 用 地 面 積			118.38	100.00	—
計 畫 總 面 積			302.25	—	100.00

註：1. 都市發展用地面積係指都市計畫總面積扣除農業區、河川區之面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

3. 資料來源：變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案計畫書。

第三章 變更位置及發展現況分析

一、變更位置及土地權屬

(一)變更位置

本次專案通盤檢討僅有一處變更案，土地為機關用地(機三)，位於三號道路及市場用地北側，本機關用地係於第一次通盤檢討時由住宅區變更為機關用地(參閱圖二)。

(二)土地權屬

現行計畫機關用地(機三)面積 0.17 公頃，座落於梓官區梓信段 870、870-2、872、872-5、869-2、869-3 等 6 筆地號(地籍面積 0.1388 公頃)。本次變更範圍共含 6 筆土地，其中梓信段 870、870-2 等 2 筆地號(地籍面積 0.1246 公頃)，產權為中華郵政公司所有；而梓信段 872、872-5、869-2 以及 869-3 等 4 筆地號(地籍面積 0.0142 公頃)產權為私有(參閱表三、圖三、附件三)。

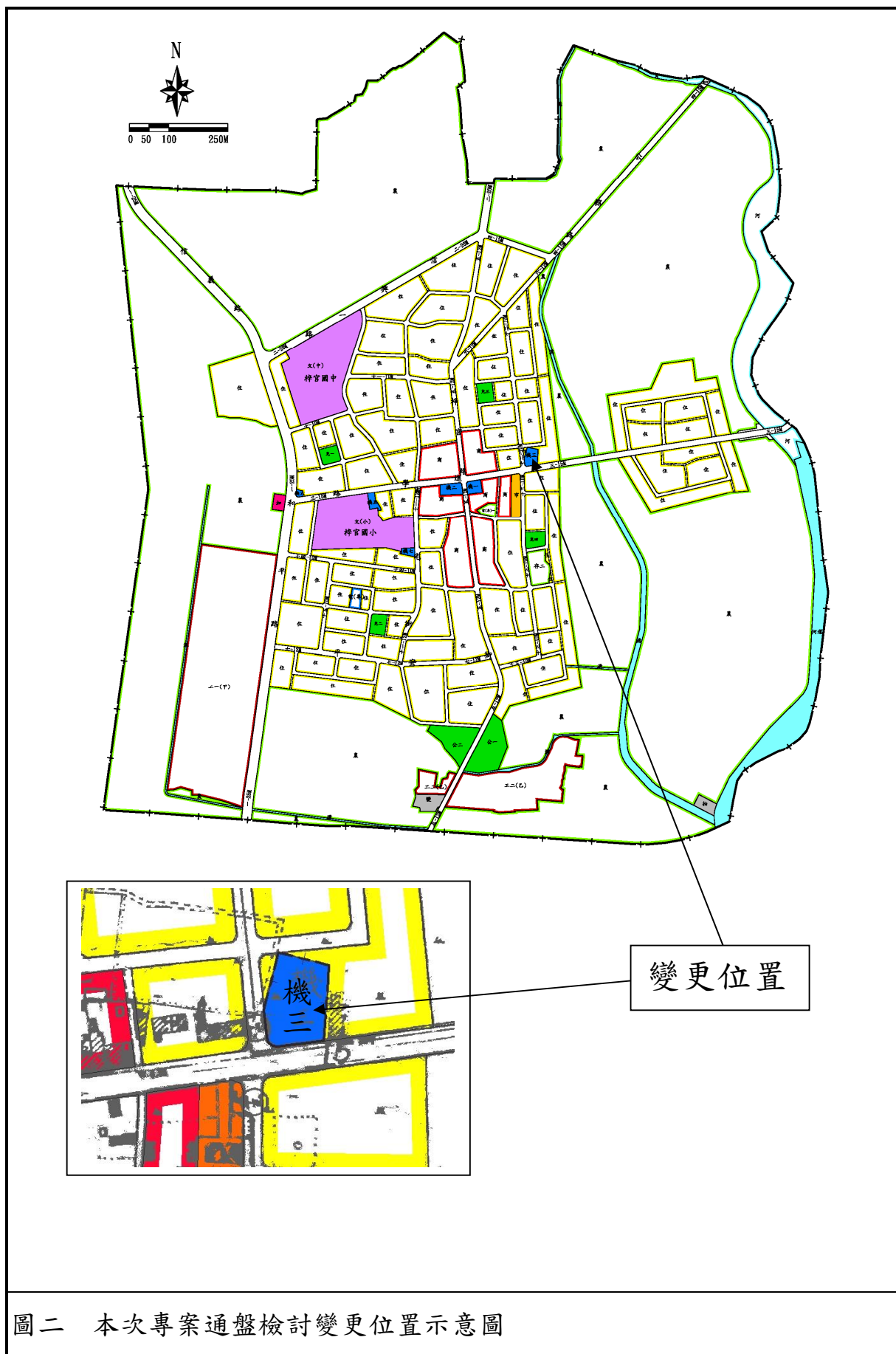
二、土地使用現況

本變更案計有 6 筆土地，位於三號道路北側，緊鄰住宅區。其中 2 筆屬中華郵政公司土地現為梓官郵局使用，該郵局為 2 層樓建物，建築面積約 0.04 公頃，現況建蔽率、容積率各約 30%、60%；其餘 4 筆私有地現有私人建物(鐵皮屋)，為攤販及停車等使用(參閱圖四)。

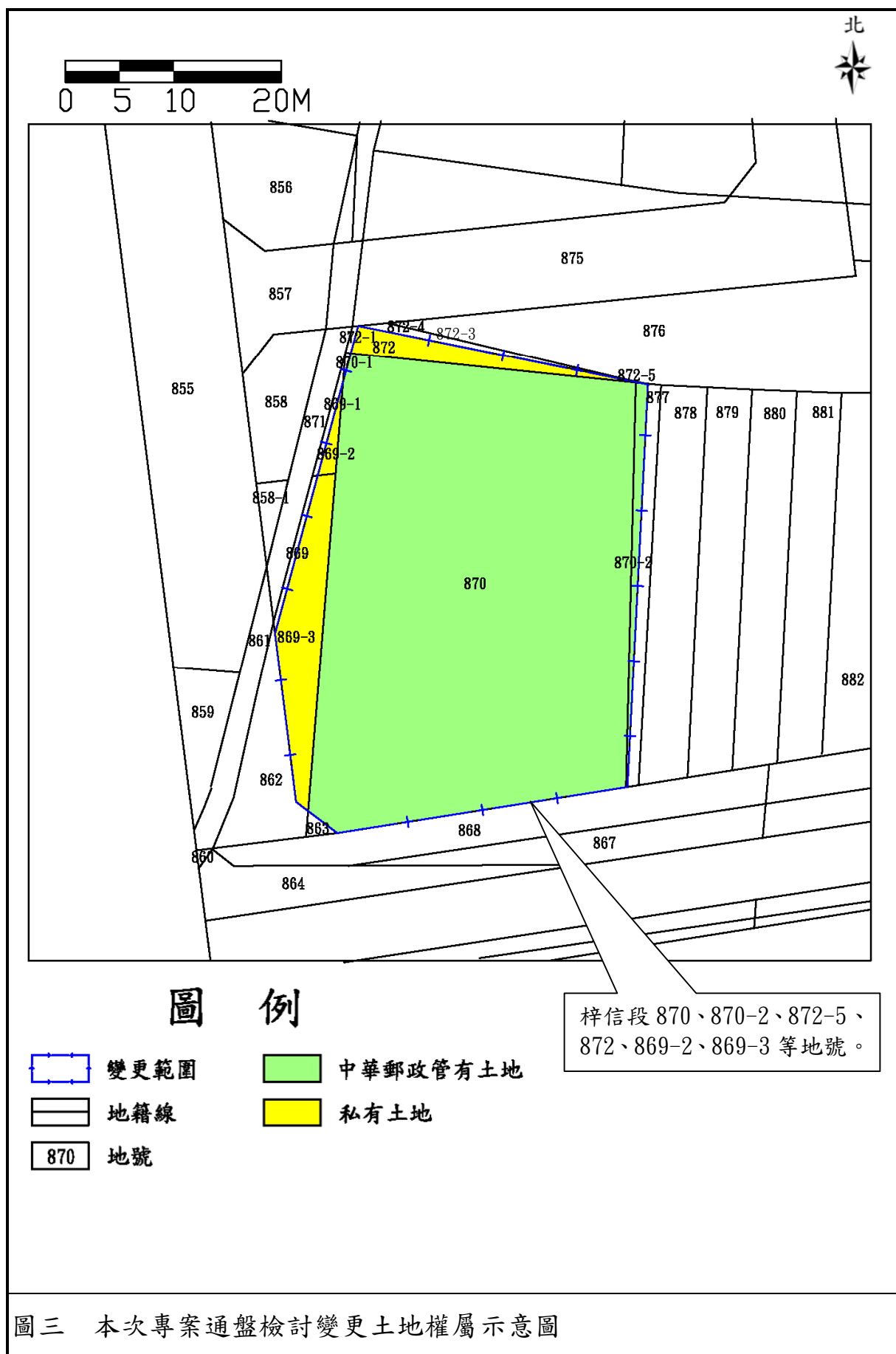
表三 本次專案通盤檢討變更土地權屬資料表

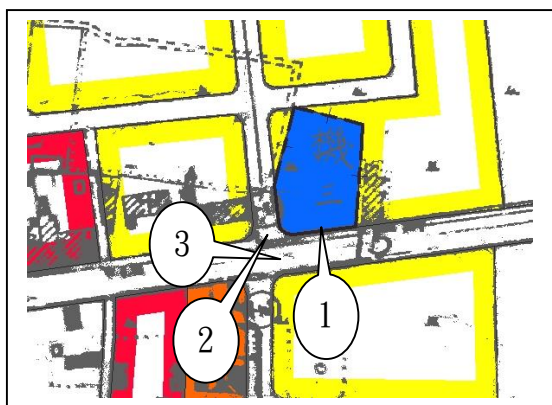
地 號	土 地 權 屬	使 用 現 況	地籍 面積 (公頃)	占 機 三 計 畫 面 積 (百分比%)
梓信段 870、 870-2 地號	中華郵政公司	梓官郵局	0.1246	0.15 (89.77%)
梓信段 872、 872-5、869-2、 869-3 地號	私有 (地主共 4 人)	空地、鐵 皮屋(攤販 及停車使 用)	0.0142	0.02 (10.23%)

註：地籍權屬與原計畫面積差異部分仍以地籍為準。



圖二 本次專案通盤檢討變更位置示意圖





註：「○」表示照片拍攝地點方向。



圖四 本次專案通盤檢討變更土地使用現況照片圖

第四章 檢討分析及變更原則

一、檢討分析

- (一)郵政事業自建國以來同時兼具有國家民生政策性質，現雖已公司化經營管理但仍屬國營事業體系之一，長且久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，因此本次專案檢討為使其管有之土地能有效利用暨確定為分區，而辦理本次檢討。
- (二)本處梓官郵局係中華郵政公司於民國 61 年 4 月以價購方式取得(詳附件四)，原計畫 64 年 9 月發布實施時為住宅區，後於 72 年 5 月第一次通盤檢討時由住宅區變更為機關用地(機三)。經郵政公司檢討爰將其恢復原取得分區，與毗鄰土地使用分區之住宅區相容使用。恢復原始取得分區(住宅區)後仍繼續作郵局使用，依 102 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」，屬第五類型「經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區」(詳附件五)。
- (三)另查 72 年 5 月第一次通盤檢討將此住宅區變更為機關用地(機三)之變更原意「係依現有郵局實際使用土地予以變更」，惟卻將部分私有住宅區亦變更為機三用地。爰將此私有地變更恢復為原分區住宅區，並參考原市通案性負擔規定免予回饋(參閱附件六)。
- (四)都市計畫公共設施用地計畫檢討分析
依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地劃設標準之規定，本計畫區除停車場用地不足 1.26 公頃外，其餘尚符合通盤檢討標準(參閱表四)。

二、變更原則

- (一)恢復原分區
參考原都市計畫規劃歷程，本次檢討變更私有地部分恢復原使用分區住宅區，與毗鄰土地使用分區相符。
- (二)訂定公平合理之義務負擔原則
本次專案通盤檢討有關中華郵政公司土地之機關用地變更為住宅區部分，屬 102 年 7 月 30 日內政部都市計畫委員會第 808 次會議決議之第五類型「經檢覈評估後有郵政服務需求者，恢復原使用分區」，惟仍應提供一定樓地板面積續供郵政服務使用，並須提供下列至少一項目之鄰里社區公益性或社會服務。本次檢討變更內

容經都市計畫委員會審決後，再由地方政府與中華郵政股份有限公司簽訂協議書，納入計畫書內載明。

1. 規劃停車位供鄰里使用。
2. 提供場地供公益活動使用。
3. 規劃機踏車旅遊休憩站。
4. 規劃鄰里集會及活動場所。
5. 學生 K 書中心、民眾閱報中心。
6. 鄰里公共設施用地綠美化或維護認養等公益服務工作。
7. 其他符合地方需求之公益性設施或社會服務等回饋措施。

本案有關鄰里社區公益性或社會服務已由中華郵政公司與高雄市梓官區公所召開協商會議，確認回饋項目。(詳附件七)

表四 現行計畫公共設施用地面積檢討分析表

名稱	檢討	基準	現行計畫 劃設面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
公園用地	每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。	依都市計畫法第 45 條之規定，計算如下： $302.25 \times 10\% = 30.225$ (公頃)	2.38	-27.85
公園兼兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。			
停車場用地	不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。 $13,000(\text{人}) / 2.94(\text{輛} / \text{戶}) \times 30(\text{m}^2 / \text{輛}) \times 20\% = 26,531(\text{m}^2) = 5.65(\text{公頃})$ 超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。 $5.05(\text{公頃}) \times 10\% = 0.505(\text{公頃})$		0.30	-2.35
文小	(一)應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 (二)檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2. 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。	1. 100年梓官都市計畫區 7-12 歲人數所佔比例初估為文小之學齡人口，其比例為 4.3%。 2. 本計畫區內計畫人口 13,000 人，因此學齡人數初估為： $13,000 \times 4.3\% = 559$ 人。 3. 依據教育部編印之「國民中小學設備基準」第陸章「校園建築空間及其附屬設備」標準，採較高標準，推估校地面積需求如下： (1)學生班級數： $559 / 35 \div 16$ (班) (2)校地面積： A. 標準：每校不小於 2.0 公頃，13 班以上，每增加一班，增加 420 m^2 。 B. 面積需求如下： $2.5 + (3 \times 0.042) = 2.626(\text{ha})$	2.74	+0.11

表四 公共設施用地面積檢討分析表(續)

名稱	檢討	基準	現行計畫 劃設面積 (公頃)	超過 或 不足面積 (公頃)
文 中	3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。	1. 100 年梓官都市計畫區 13-15 歲人數所佔比例初估為文中之學齡人口，其比例為 2.77%。 2. 本計畫區內計畫人口 13000 人，因此學齡人數初估為：$13,000 \times 2.77\% \div 360$ 人。 3. 依據教育部編印之「國民中小學設備基準」第陸章「校園建築空間及其附屬設備」標準，採較高標準，推估校地面積需求如下： (1) 學生班級數：$360/35 \div 10$(班) (2) 校地面積： A. 標準：每校不小於 2.5 公頃，13 班以上，每增加一班，增加 500 m²。 B. 因文中未超過 13 班，則以文中最小面積 2.5 公頃計。	3.17	+1.17

資料來源：變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案計畫書。

第五章 變更內容

變更「機三」機關用地（0.17 公頃）為住宅區（0.17 公頃），其變更內容、變更理由（參閱表五、圖五），地籍權屬與原計畫面積差異部分仍以地籍為準。

表五 本次專案通盤檢討變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
一	「機三」 機關用地	機關用地 (0.17)	住宅區 (0.15) (變更地號：梓信段 870、870-2 地號，中華郵政公司所有)	1. 郵政事業同時兼具國家民生政策性質，長久以來有其服務之一貫性與穩定性需求，為促進中華郵政股份有限公司所管有之土地能有效利用暨確定為分區，需辦理都市計畫變更，以促進土地利用及地方發展。 2. 參考原都市計畫歷程，本處基地於民國61年4月以價購方式取得，原計畫64年9月發布實施時為住宅區，於72年第一次通盤檢討變更為機關用地(機三)，故本次專案檢討恢復原取得分區，變更為住宅區後與毗鄰土地使用分區相符。	1. 中華郵政公司土地之原始取得土地登記證明，詳附件四。 2. 本處郵局依部都委會第808次會議決議變更原則第五類型辦理(詳附件五)，恢復為梓官都市計畫發布實施時之住宅區，惟仍應提供至少30坪樓地板面積續供郵政服務使用，並須提供至少一項目之鄰里社區公益性或社會服務，且將各地方政府與中華郵政股份有限公司簽訂之協議書，納入計畫書。(鄰里社區公益性或社會服務會議紀錄詳附件七)
			住宅區 (0.02) (變更地號：梓信段 872、872-5、869-2、869-3 地號，私人所有)	查72年第一次通盤檢討之變更原意，係將現有郵局實際使用土地由住宅區變更為機關用地(機三)，惟卻將部分私有住宅區亦變更為機三用地。爰將私有地恢復為原使用分區住宅區。	參考原市通案性負擔規定免予回饋(參閱附件六)。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

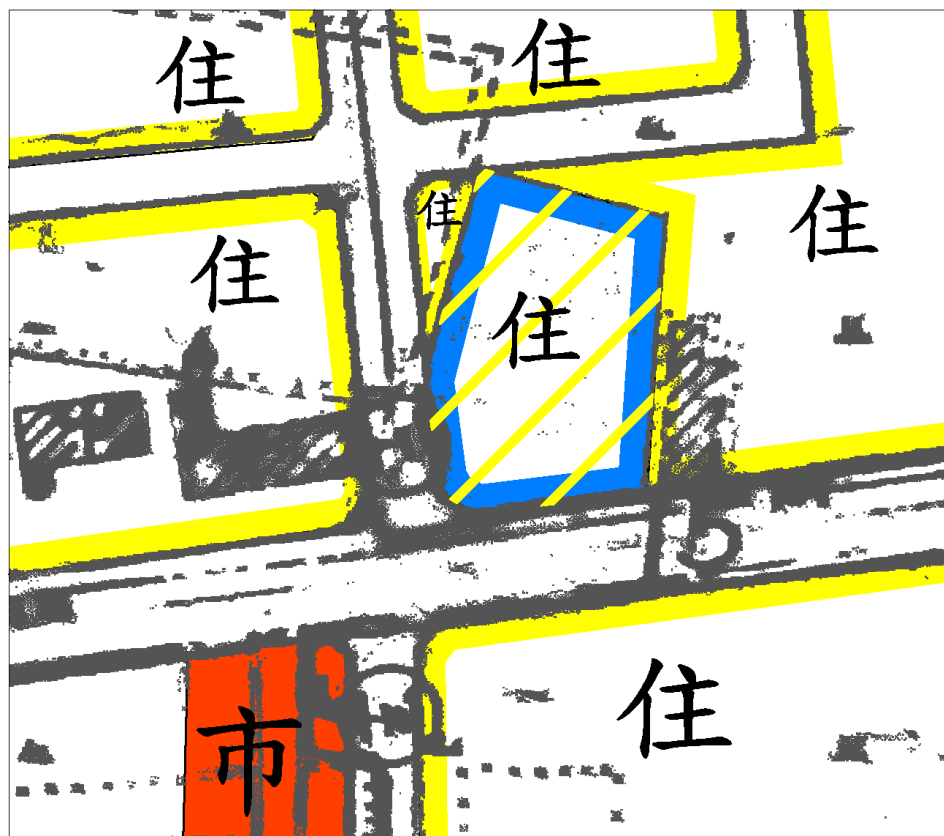
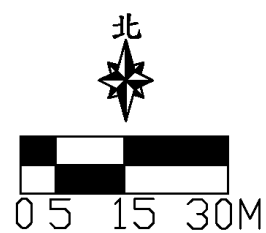


圖 例

- 住 住宅區
- 市 市場用地
- 道路用地

變更圖例

- 變更機關用地
為住宅區

註：凡未指明變更之部分仍依原計畫為準

圖五 本次專案通盤檢討變更示意圖

第六章 檢討後計畫

一、土地使用計畫

本次專案通盤檢討係將機關用地(機三)恢復為梓官都市計畫發布實施時之住宅區，檢討後土地使用計畫參閱表六、圖六。

二、土地使用分區管制要點

本次專案通盤檢討後住宅區，將依高雄市梓官都市計畫住宅區之使用規定辦理。

表六 本次專案通盤檢討變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目		本 次 檢 討 前 計 畫 面 積 (公 頃)	本 次 檢 討 增 減 面 積 (公 頃)	本 次 檢 討 後		
				計 畫 面 積 (公 頃)	占 都 市 發 展 用 地 面 積 (%)	占 計 畫 面 積 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	60.33	+0.17	60.50	51.10	20.01
	商 業 區	5.05	—	5.05	4.27	1.67
	工 業 區	16.01	—	16.01	13.52	5.3
	電 信 專 用 區	0.15	—	0.15	0.13	0.05
	宗 教 專 用 區	0.13	—	0.13	0.11	0.04
	保 存 區	0.44	—	0.44	0.37	0.15
	農 業 區	178.86	—	178.86	—	59.18
	河 川 區	5.01	—	5.01	—	1.66
	小 計	265.98	+0.17	266.15	69.50	88.06
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.62	-0.17	0.45	0.38	0.15
	學 校 用 地	6.20	—	6.20	5.24	2.05
	公 園 用 地	1.59	—	1.59	1.34	0.53
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.79	—	0.79	0.67	0.26
	市 場 用 地	0.27	—	0.27	0.23	0.09
	加 油 站 用 地	0.12	—	0.12	0.10	0.04
	變 電 所 用 地	0.26	—	0.26	0.22	0.09
	抽 水 站 用 地	0.16	—	0.16	0.14	0.05
	水 溝 用 地	2.91	—	2.91	2.46	0.96
	道 路 用 地	21.18	—	21.18	17.89	7
	河 道 用 地	2.15	—	2.15	1.81	0.71
	道 路 用 地 兼 供 河 道 使 用	0.02	—	0.02	0.02	0.01
	小 計	36.27	-0.17	36.10	30.50	11.94
都 市 發 展 面 積 合 計		118.38	—	118.38	100.00	—
計 畫 總 面 積		302.25	—	302.25	—	100.00

註：1. 都市發展用地面積係指都市計畫總面積扣除農業區、河川區之面積。
2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

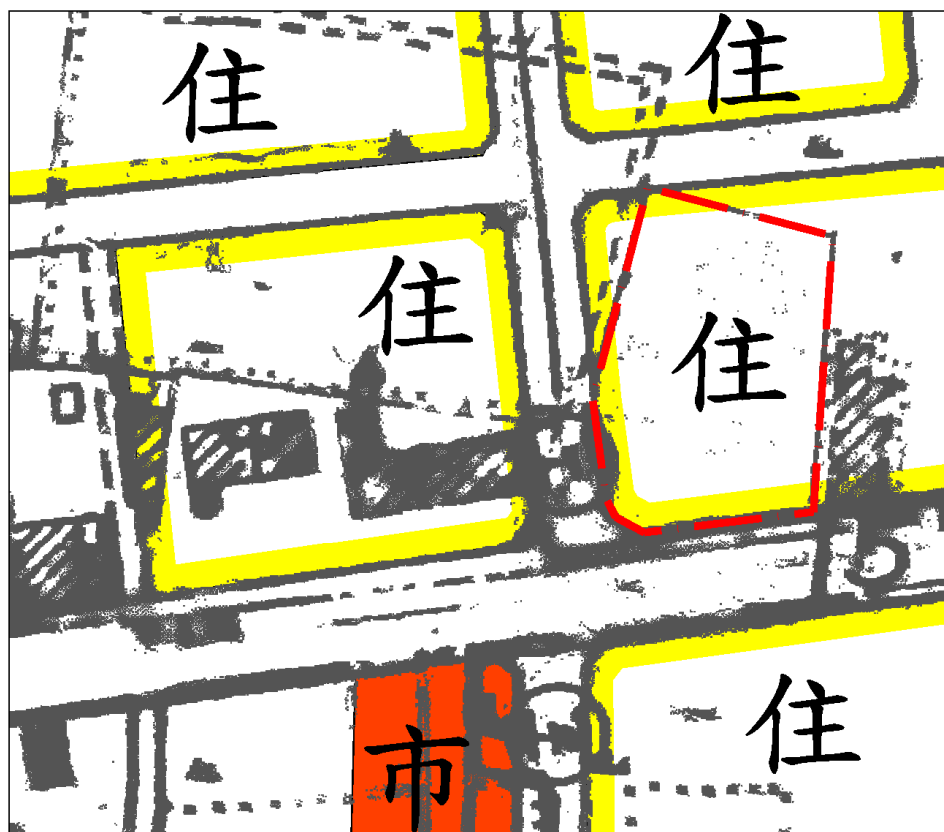
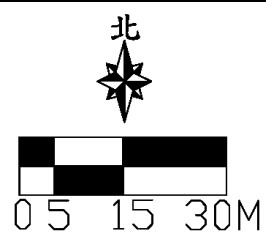
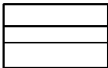


圖 例

 住	住宅區		道路用地
 市	市場用地		變更範圍

註：凡未指明變更之部分仍依原計畫為準

圖六 本次專案通盤檢討變更後土地使用分區示意圖