

變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫
(部分公園(都會公園)用地為都會公園
兼機關用地)案

計畫書

內政部

中華民國 107 年 1 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第一期細部計畫（部分公園（都會公園） 用地為都會公園兼機關用地）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 年 月 日起至民國 年 月 日止於高雄市政 府、楠梓區公所辦理公開展覽（刊登 年 月 日、 日、 日 報、 報）
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	民國 年 月 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	

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、土地使用分區管制.....	10
玖、事業與財務計畫.....	10

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 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.....	09

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。

海洋國家公園管理處（以下簡稱海管處）負責統籌東沙環礁及澎湖南方四島等2個海洋型國家公園之經營管理工作，現階段辦公處所係借用高雄都會公園之附屬設施空間，位於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區內。海管處雖為統籌管理我國海洋型國家公園之機關，惟自民國96年10月4日成立迄今，尚無常設固定辦公廳舍。

基於海洋國家公園事業永續經營需要，海管處亟需專屬空間設置常設固定辦公廳舍。經綜合考量行政管理適切性、交通條件便利性、職員就業穩定性、興建成本最小化等因素，以及因應行政院中央辦公廳舍應以現有閒置廳舍整建為優先考量之政策，在長久無法覓得適宜的既有廳舍可供調配進駐之情況下，海管處爰擬將既有臨時辦公廳舍轉設為常設固定辦公廳舍。

為符合土地使用需求及落實管用合一政策，須配合將建築物坐落土地之部分範圍變更為都會公園兼機關用地，故辦理本次都市計畫個案變更，以利後續辦理不動產撥用事宜。

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

本案計畫位置位於第一期細部計畫區之高雄都會公園內，為高雄市楠梓區楠園段部分11地號土地，變更面積約為0.30公頃，詳如圖1所示。

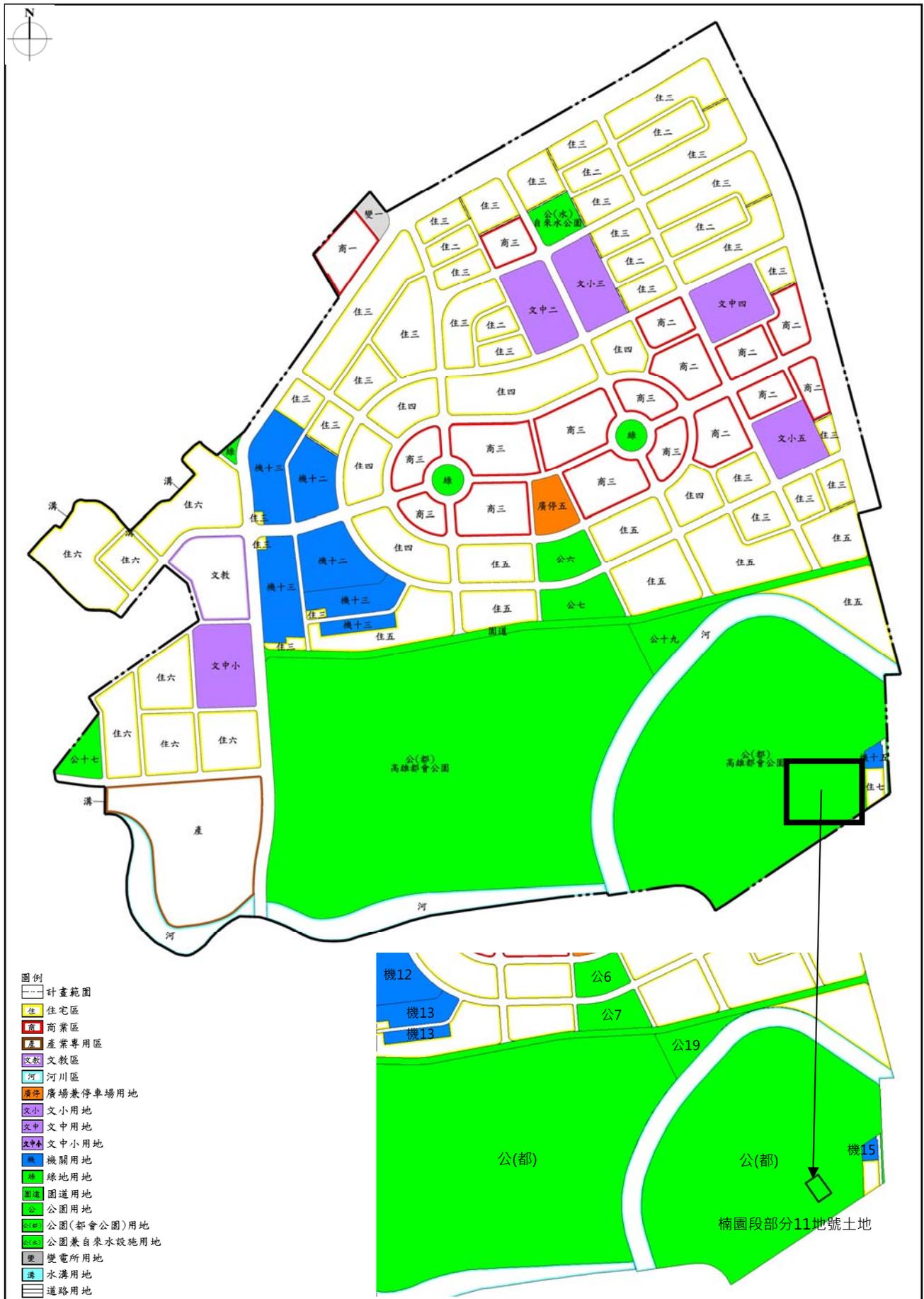


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

肆、現行都市計畫

計畫範圍於83年6月22日公告發布實施「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」規劃為公園（都會公園）用地，現行都市計畫為公園（都會公園）用地，鄰近土地使用分區為河川區及公園（都會公園）用地，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	83.06.22	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	規劃為公園（都會公園）用地
2	86.07.02	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）	維持為公園（都會公園）用地
3	102.01.26	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第二次通盤檢討）案（第一階段）	維持為公園（都會公園）用地

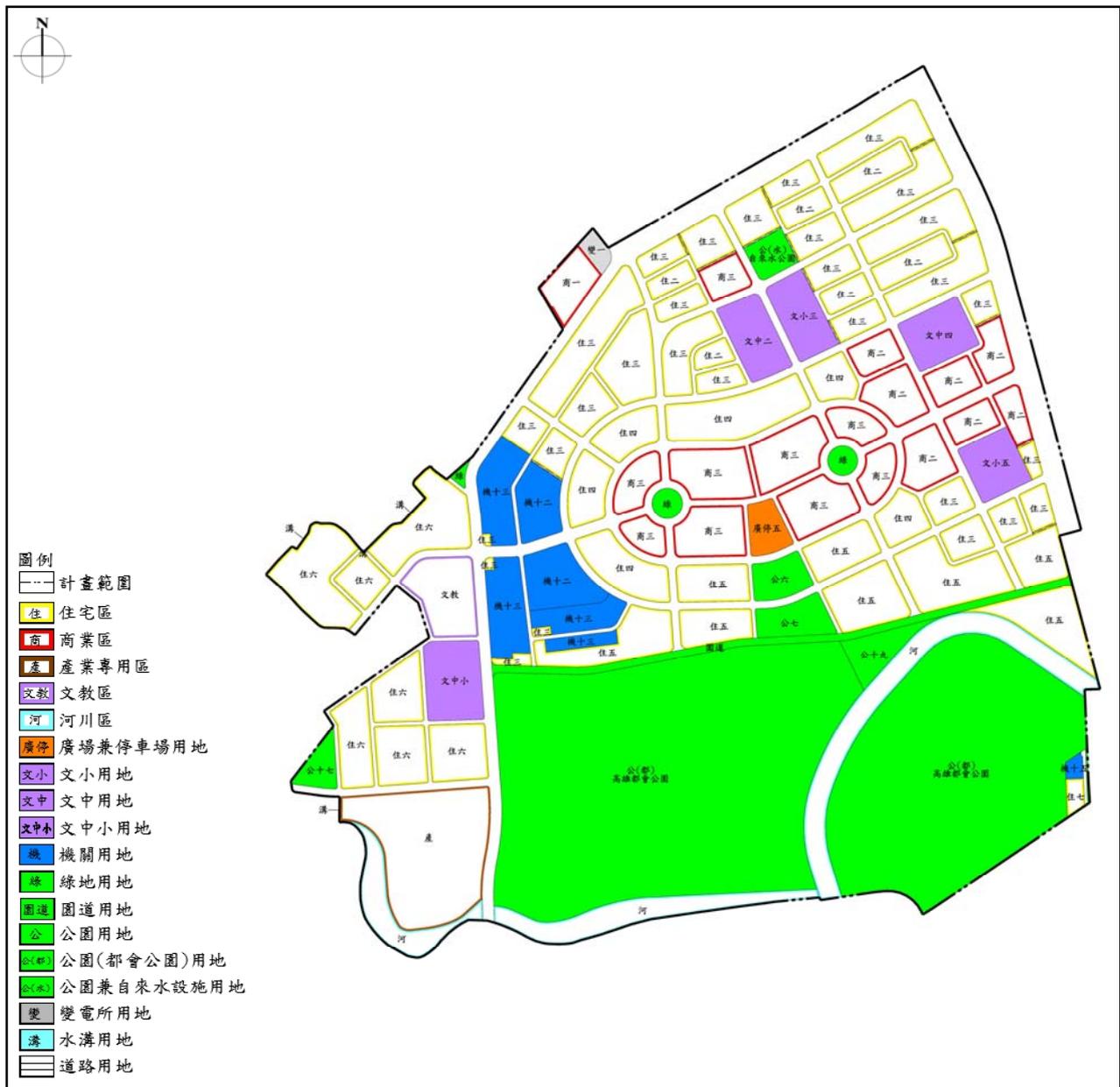


圖 2 現行都市計畫示意圖

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部分11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0.30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 楠梓區	楠園段	11	0.30	中華民國	內政部營建署	公園(都會公 園)用地

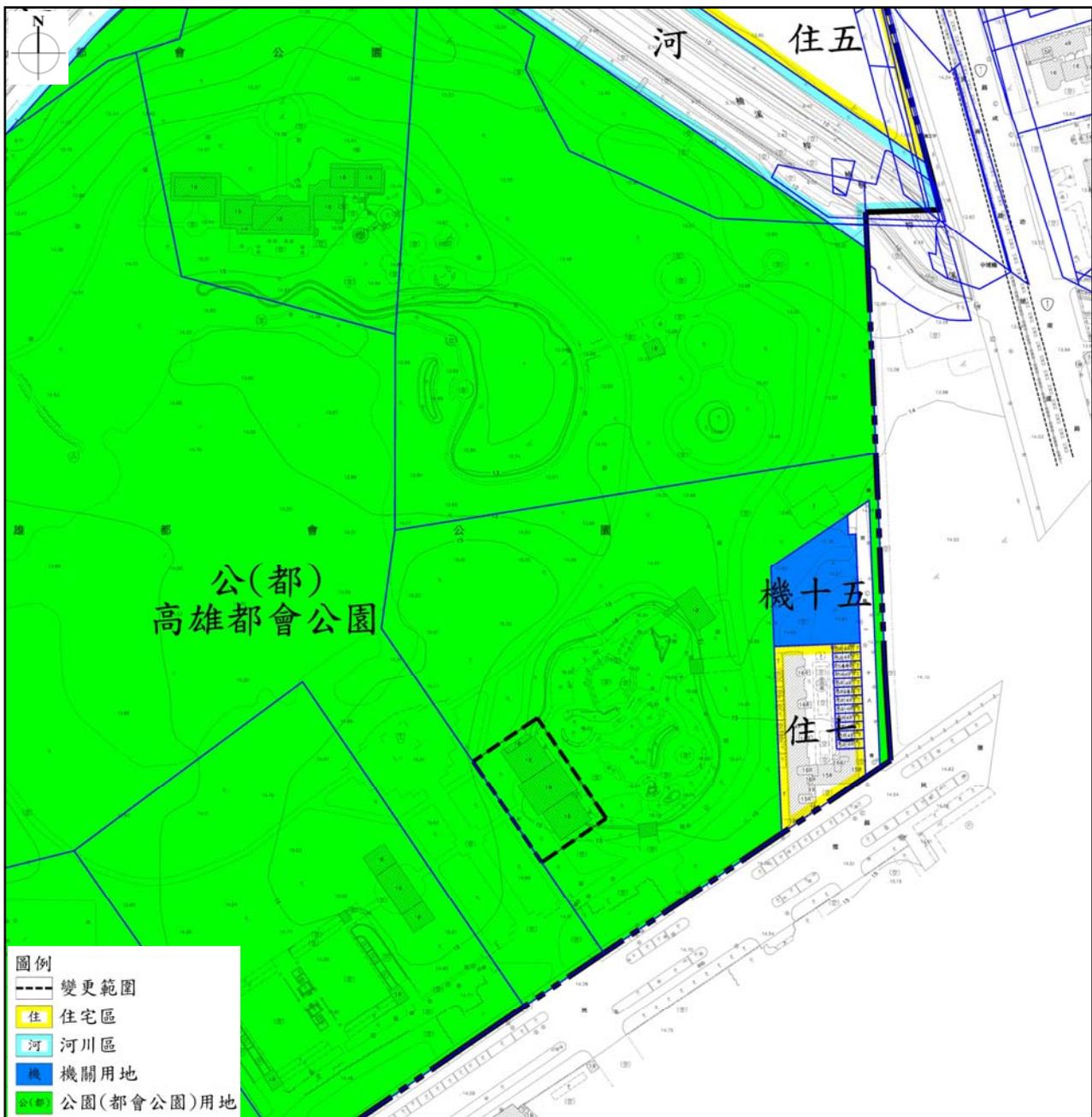


圖 3 計畫範圍地籍示意圖

二、周邊都市計畫分區概況

本案現行都市計畫為公園（都會公園）用地，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。

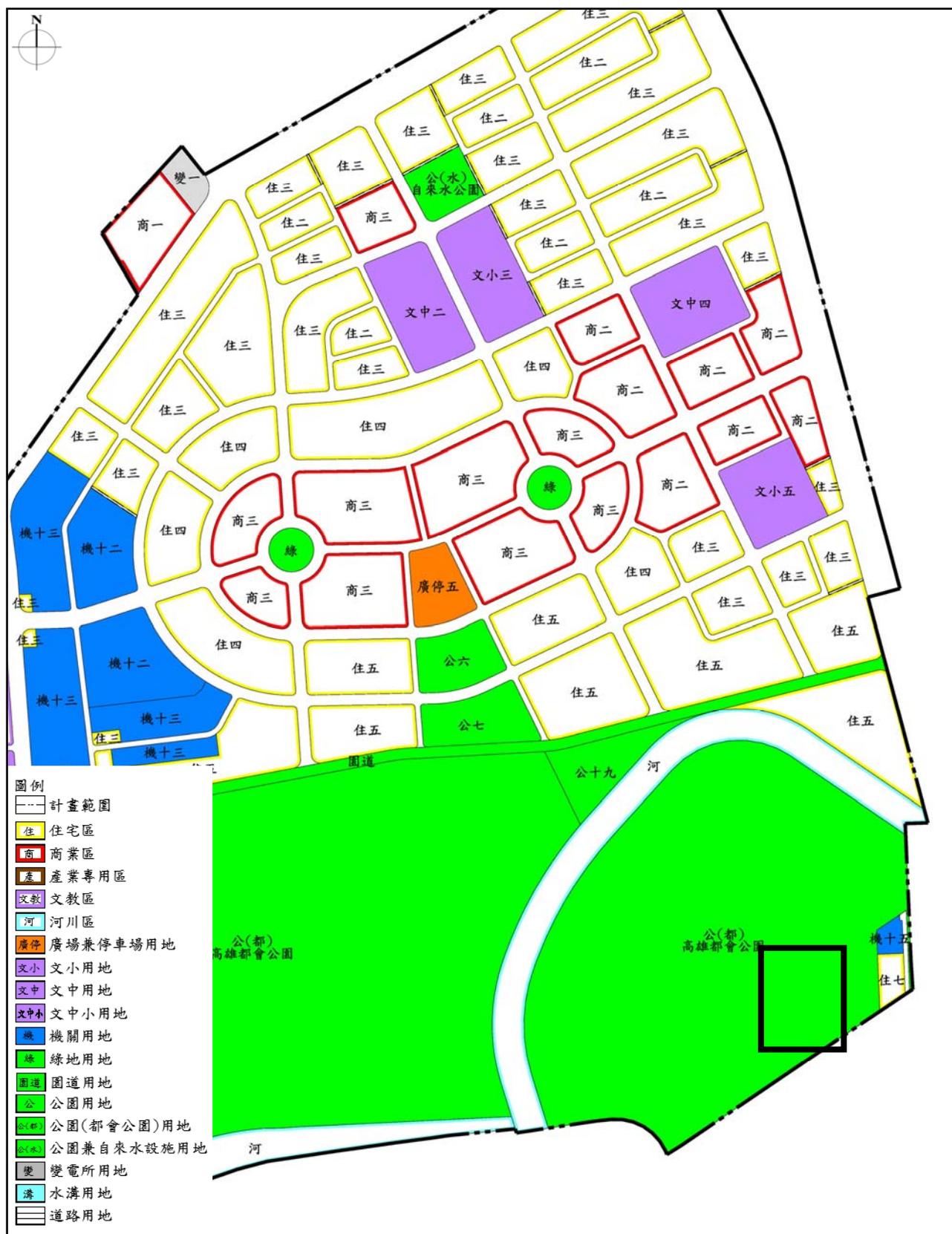


圖 4 計畫範圍周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

三、土地使用現況

計畫範圍為高雄市楠梓區楠園段部分11地號之公園（都會公園）用地，現為本處既有臨時辦公廳舍，周邊道路主要有德民路、台1號道路（成功南路）等，未來擬海管處常設固定辦公廳舍之場址，詳如圖5所示。

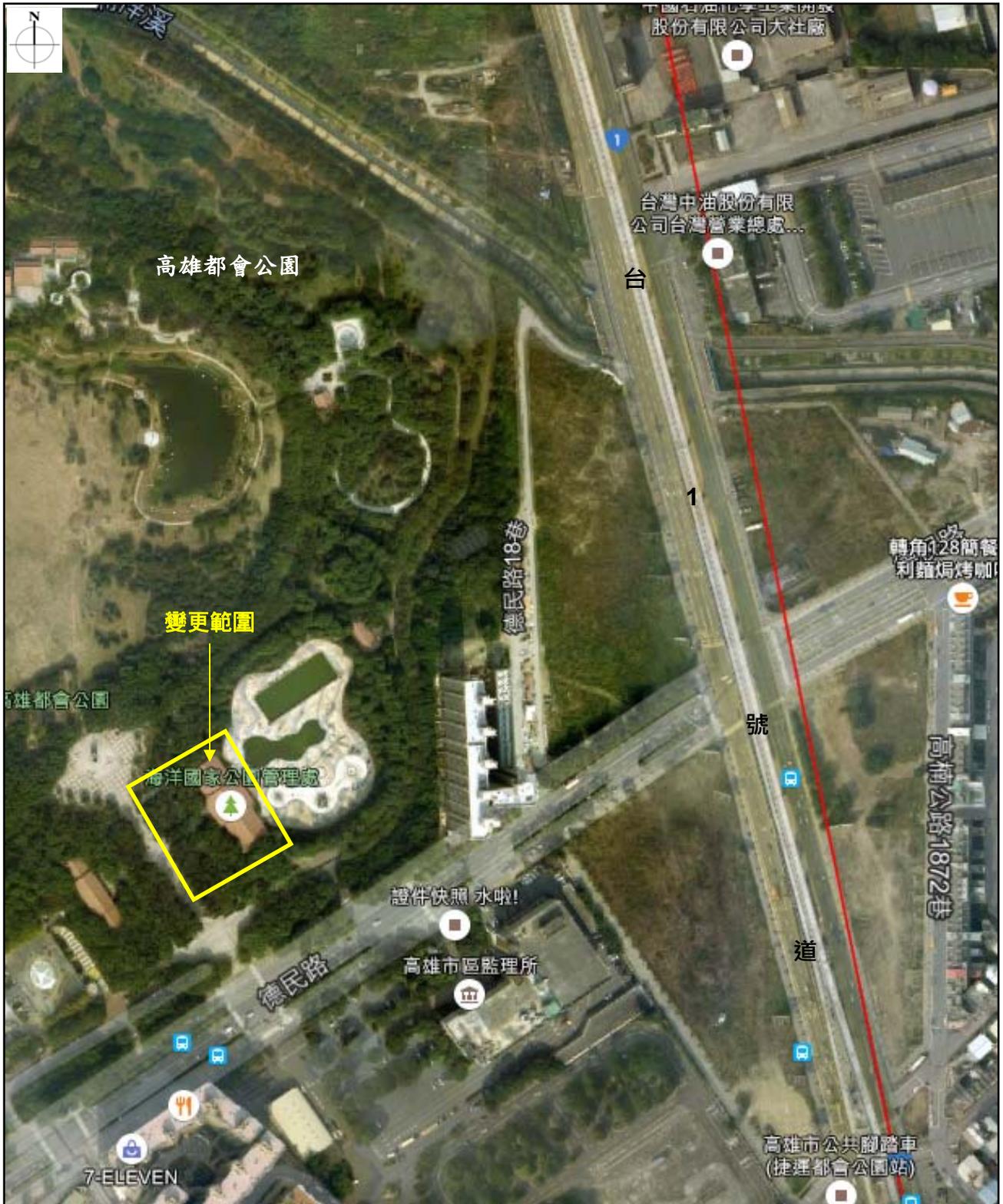


圖 5 土地使用現況示意圖

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11地號部分公園（都會公園）用地變更為都會公園兼機關用地，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	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公園（都會公園）用地 （高雄市楠梓區楠園段部分11地號土地）	公園（都會公園）用地	0.30	都會公園兼機關用地	0.30	<ol style="list-style-type: none"> 海管處自96年10月4日成立以來，暫借高雄都會公園既有附屬設施空間做為臨時辦公處所，迄今未覓得合適之既有閒置空間可供調配進駐。 配合海管處遊客中心等特殊需求設施將興建於鄰近的楠園段2地號土地，原臨時辦公處所現有空間若全部轉作行政需求設施使用，可解決現有辦公空間不足及環境品質不良之問題。 為解決海管處長期無常設辦公處所之困境，本案土地變更都市計畫為機關用地，轉設為海管處常設固定辦公廳舍使用，符合行政院善用既有廳舍空間與節省興建成本之政策。 海管處具有推廣海洋環境教育之任務，與都會公園發展環境教育場域之目的相符，對於高雄新市鎮特定區未來整體發展亦有助益。 本案基地於變更後，長期將在維持建築物現有使用規模下進行整建，並不影響高雄都會公園整體空間之使用配置及未來發展，未來如有須申請建照之行為，將依「高雄市建築管理自治條例」第8條第1項第1款規定暨內政部94年1月20日內授營建管字第0940002216號函釋辦理。 考量基地上既有建築物已供海管處使用10年之久，為從現況之使用及符合管用合一，擬辦理都市計畫變更，以利後續辦理不動產撥用事宜。 	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公園（都會公園）用地計畫面積減少為90.72公頃，都會公園兼機關用地計畫面積增加為0.30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	第二種住宅區	6.09	--	6.09
	第三種住宅區	35.87	--	35.87
	第四種住宅區	12.85	--	12.85
	第五種住宅區	20.24	--	20.24
	第六種住宅區	17.53	--	17.53
	第七種住宅區	0.41	--	0.41
	第一種商業區	1.81	--	1.81
	第二種商業區	9.59	--	9.59
	第三種商業區	16.18	--	16.18
	產業專用區	10.50	--	10.50
	河川區	14.69	--	14.69
	文教區	3.27	--	3.27
	小計	149.03	--	149.03
	公共設施 用地	機關用地	12.41	--
廣場兼停車場用地		1.32	--	1.32
公園用地		6.10	--	6.10
文小用地		4.82	--	4.82
文中用地		5.16	--	5.16
文中小用地		3.15	--	3.15
綠地用地		1.18	--	1.18
人行步道用地		0.40	--	0.40
道路用地		52.30	--	52.30
公園(都會公園)用地		91.02	-0.30	90.72
都會公園兼機關用地		--	+0.30	0.30
公園兼自來水設施用地		1.14	--	1.14
園道用地		3.14	--	3.14
變電所用地		0.56	--	0.56
水溝用地		0.15	-	0.15
小計		182.85	0.00	182.85
總計	331.88	0.00	331.88	

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、土地使用分區管制

本案計畫位置位於細部計畫區內，變更為都會公園兼機關用地後，除需增訂都會公園兼機關用地之建蔽率、容積率規定外，餘依104.08.04公告實施「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合容積獎勵規定修訂建築物及土地使用分區管制要點）案」之「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」規定辦理，說明如下。

第四十四條之一 都會公園兼機關用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過250%。

都會公園兼機關用地之管制，除都會公園兼機關用地得供內政部營建署海洋國家公園管理處及都會公園使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。

玖、事業與財務計畫

本案係將內政部海洋國家公園管理處既有臨時辦公室轉設為常設固定辦公廳舍而配合辦理之變更案，變更後都會公園兼機關用地及既有建築物擬依國有財產法第38條規定，辦理無償撥用供內政部海洋國家公園管理處管理，並由內政部海洋國家公園管理處編列既有建築物整修經費。