

變更澄清湖特定區計畫
（滯洪池用地為農業區）案
計畫書

高雄市政府

中華民國 1 0 8 年 7 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 澄 清 湖 特 定 區 計 畫 (滯 洪 池 用 地 為 農 業 區) 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	
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	高 雄 市 政 府 水 利 局	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
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	市 級	
	部 級	
備 註		

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、辦理依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、現行計畫概要	4
伍、發展現況概述	10
陸、變更理由與內容	13
柒、實施進度及經費	19
附件一、105年9月12日召開之埕埔支線滯洪池工程用地徵收及工程 經費協調會議紀錄	20
附件二、辦理都市計畫個案變更核准文件	23
附件三、都市計畫變更說明會議紀錄	25

圖 目 錄

圖1	變更位置及範圍示意圖-----	3
圖2	澄清湖特定區現行計畫示意圖-----	6
圖3	變更範圍現行計畫示意圖-----	9
圖4	變更範圍暨周邊土地使用現況示意圖 -----	11
圖5	變更範圍土地權屬示意圖-----	12
圖6	變更內容示意圖 -----	15
圖7	變更後計畫示意圖 -----	18

表 目 錄

表1	澄清湖特定區計畫涉及鳳山溪排水系統相關變更歷程綜理表---	4
表2	現行澄清湖特定區計畫土地使用分區及公共設施用地面積分配表	7
表3	變更範圍土地權屬面積統計表 -----	10
表4	變更內容明細表 -----	14
表5	本計畫變更前後土地使用面積對照表 -----	16

壹、計畫緣起

近年來由於全球暖化造成氣候異常，水文極端現象明顯，受災範圍與程度均遠較過去為烈，鑒於淹水災害日益嚴重，經濟部水利署為有效改善淹水問題，提出以系統性治理縣（市）管河川、區域排水及事業海堤之構想，規劃配合水患治理特別條例之訂定，針對淹水情形嚴重且治理進度落後之縣（市）管河川、區域排水及事業海堤等，分年編列特別預算以加速治理速度。

前高雄縣政府為改善鳳山地區周邊淹水問題，於民國98年5月完成「易淹水地區水患治理計畫-高雄縣管區域排水鳳山溪排水系統治理規劃報告」。並據以進行鳳山溪排水系統整治改善計畫，包含渠道拓寬整治、設置滯洪池、鳳山溪深槽挖深拓寬、堤岸加高及橋樑改建等工程。其中為提升鳳山溪主流全線至50年重現期保護標準，規劃於埜埔支線東西兩側設置各一座滯洪池，且配合滯洪池用地辦理變更鳥松（仁美地區）都市計畫及澄清湖特定區計畫，並分別於民國99年11月19日及100年1月24日發布實施在案。惟後續用地取得及工程經費補助（詳附件一）經濟部水利署明確表示目前全國區域排水整治標準均係以能宣洩重現期距10年洪峰流量且25年洪水不溢堤為原則，而本市埜埔支線滯洪池工程係考量為提升鳳山溪主流全線至50年重現期洪水位不溢堤之保護標準而規劃設置，故中央區域排水整治標準尚未整體提升時，無法同意補助經費。

目前高雄市政府水利局業已完成山仔頂滯洪池、鳳山圳滯洪池及部分相關配套排水改善工程，作為其他功能性政策替代方案，鳳山地區區域排水系統已達25年重現期不溢堤之保護標準，埜埔支線滯洪池用地經檢討後確認已無保留需求。故基於全市排水系統全盤考量並維護土地所有權人權益之情形下，爰配合辦理本案都市計畫變更，將滯洪池用地檢討變更回復為原使用分區。

貳、辦理依據

都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理（詳附件二）。

參、計畫位置與範圍

本案計畫位置位於澄清湖特定區東南側滯洪池用地，位處澄清湖特定區、鳳山都市計畫區及烏松（仁美地區）都市計畫區等3個都市計畫區交界處附近之鳳山溪排水系統坐埔支線西側。變更範圍包括高雄市烏松區崎子腳段1469地號等10筆土地，變更面積計約18,134平方公尺。有關變更位置及範圍詳如下圖1所示。

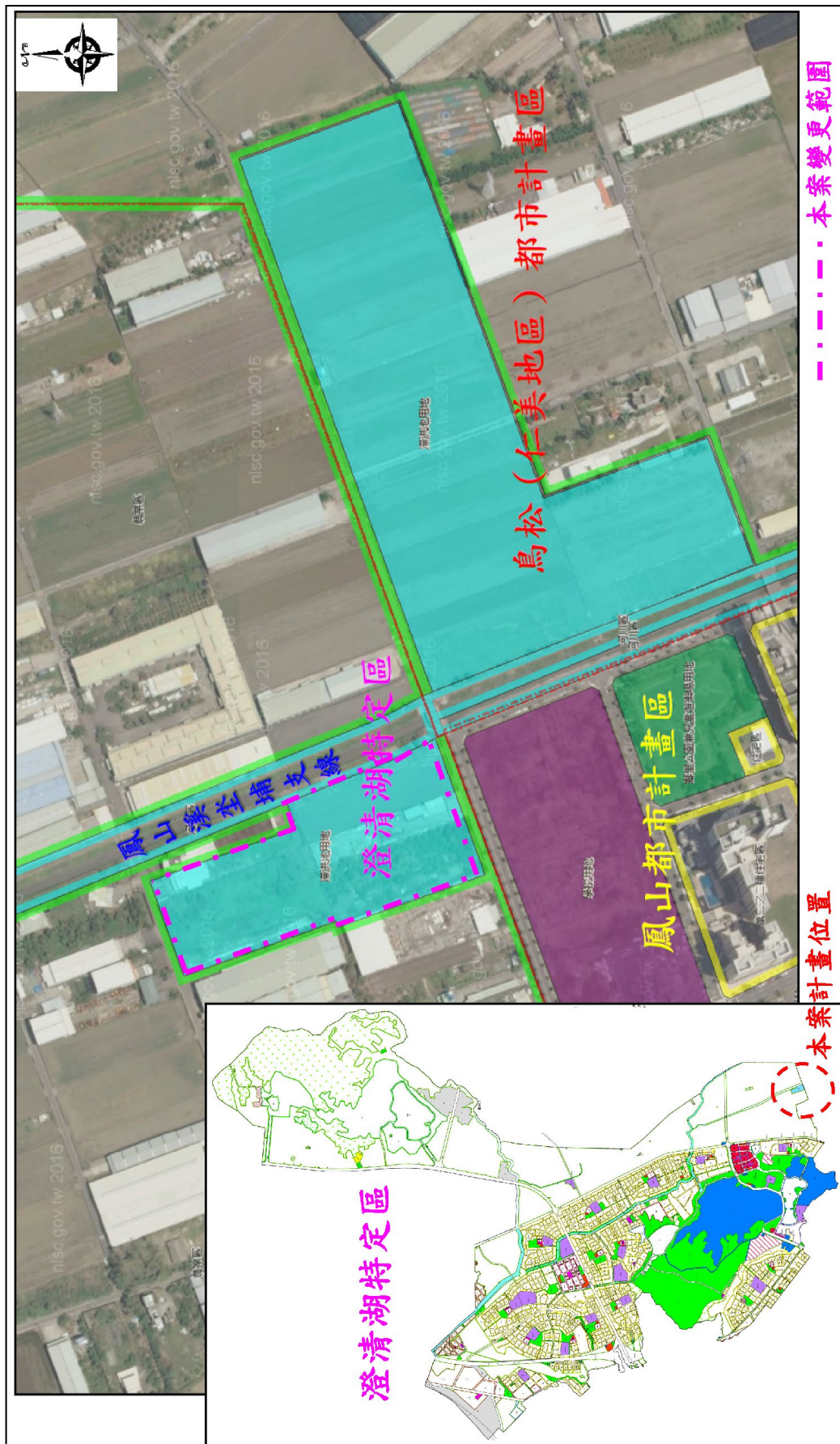


圖1 變更位置及範圍示意圖

肆、現行計畫概要

一、都市計畫辦理歷程

澄清湖特定區計畫於民國58年11月15日公告實施，民國103年10月29日公告實施第三次通盤檢討（第一階段）案，民國104年4月28日公告實施第三次通盤檢討（第二階段）案，民國105年11月25日公告實施第三次通盤檢討（第三階段）案，民國106年9月26日公告實施第三次通盤檢討（第四階段）案。經查本計畫前於民國96、97、99、100、101年計辦理過7次個案變更係為配合鳳山溪排水系統相關整治工程所需之用地變更作業（詳如表1）。

表 1 澄清湖特定區計畫涉及鳳山溪排水系統相關變更歷程綜理表

編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
S5130	96. 4. 26	府建都字 0960072902 號	變更澄清湖特定區計畫(變更農業區為河川區,部分道路用地為道路用地兼供排水使用)案	配合鳳山溪排水系統支線坐埔排水改善工程用地需要檢討變更。
S5190	96. 10. 24	府建都字 0960227519 號	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為河道用地)案	配合鳳山溪排水系統支線考潭排水改善工程用地需要檢討變更。
S5330	97. 3. 24	府建都字字 0970060548 號	訂正變更澄清湖特定區都市計畫(部分河川區為農業區,部分農業區為河川區)案	訂正鳳山溪排水系統支線坐埔排水計畫與原都市計畫書圖不符部分之變更
S5690	99. 3. 11	府建都字 0990058814 號	變更澄清湖特定區計畫〈部分農業區為河道用地、部分道路用地為道路用地兼供排水使用〉〈配合曹公新圳第二、三期改善工程〉案	配合鳳山溪排水系統支線曹公新圳改善工程用地需要檢討變更。
S5750	99. 4. 16	府建都字 0990088353 號	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為河道用地及部分河道用地為農業區)(配合考潭排水截流工程)案	配合鳳山溪排水系統支線考潭排水截流工程用地需要檢討變更。
S5910	100. 1. 24	高市府四維都發 規字第 1000002035 號	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為滯洪池用地)(配合鳳山溪排水系統坐埔支線滯洪池工程)案	配合鳳山溪排水系統坐埔支線滯洪池工程用地需要檢討變更。
06240	101. 7. 10	高市府都發規字 第 10132797801 號	變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為河道用地、部分河道用地為農業區)(配合曹公新圳改善工程)案	配合鳳山溪排水系統支線曹公新圳改善工程用地需要檢討變更。

資料來源：整理自歷次各案變更都市計畫書。

二、計畫範圍及面積

澄清湖特定區位於高雄市東側近郊，其範圍東沿縣道183東側丘陵地向北延伸至仁武區觀音湖，再往北至大社區觀音山風景區，南與鳳山都市計畫區為界，西與原高雄市行政轄區範圍為鄰，北與仁武都市計畫區為鄰，行政區域包括仁武、烏松、大社等三區，計畫面積計3,248.7385公頃。

三、計畫年期

以民國110年為計畫目標年。

四、計畫人口及密度

計畫人口為174,600人，居住密度每公頃約260人。

五、土地使用及公共設施計畫

澄清湖特定區之都市發展主要以烏松區及部分仁武區、大社區等為現有集居地區為基礎。土地使用計畫以劃設住宅區、商業區、工業區、風景區、農業區、保護區等為主，並配合劃設各種公共設施用地(如圖2及表2)。本案變更範圍周邊之相關土地使用分區包含有河川區、農業區及滯洪池用地等，詳如下圖3所示。

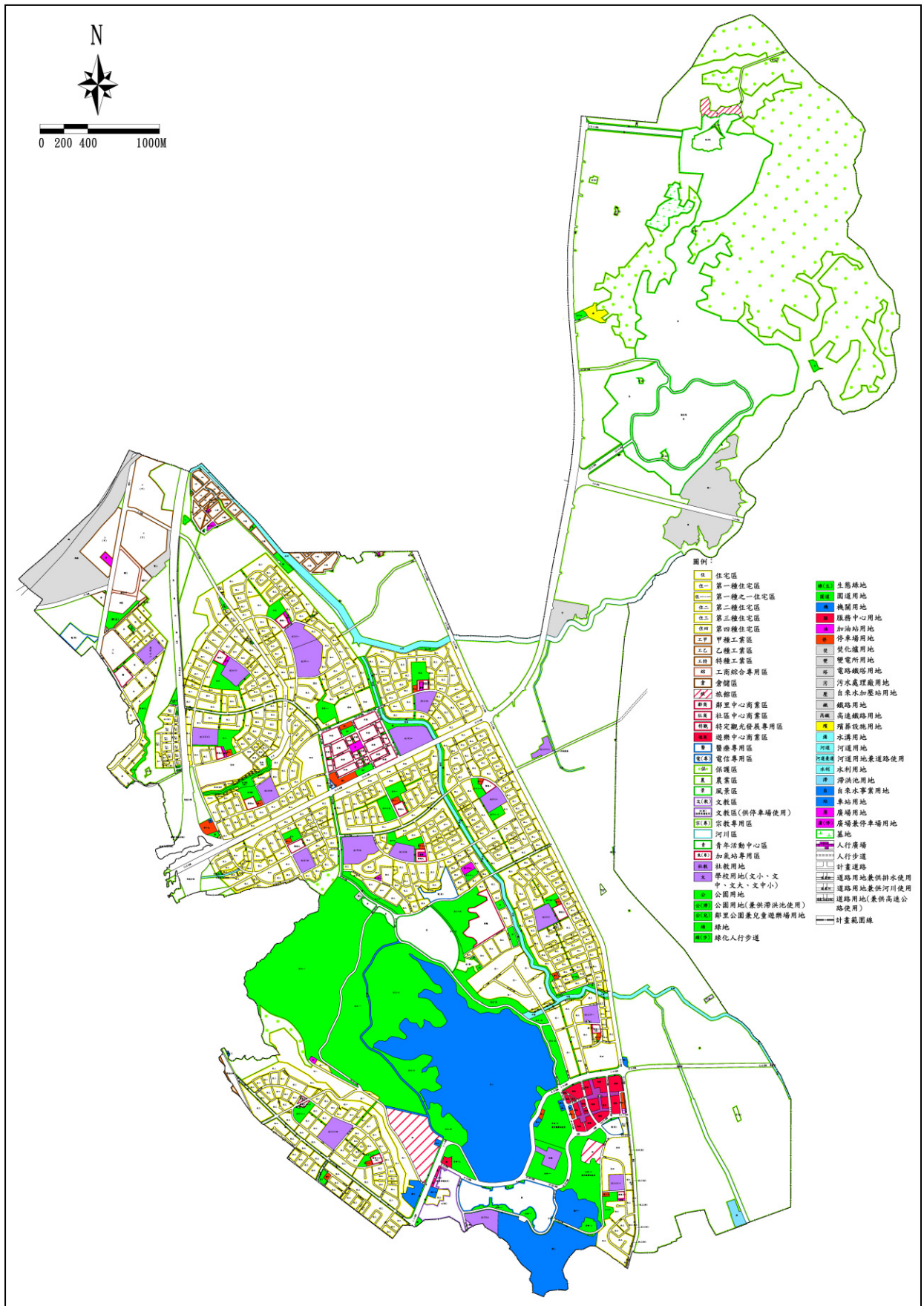


圖2 澄清湖特定區現行計畫示意圖

表 2 現行澄清湖特定區計畫土地使用分區及公共設施用地面積分配表

項目		面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	581.7300	17.91	29.72	
	商業區	1.5283	0.05	0.08	
	鄰里中心商業區	10.5910	0.33	0.54	
	社區中心商業區	15.9397	0.49	0.81	
	遊樂中心商業區	10.7215	0.33	0.55	
	特種工業區	16.4763	0.51	0.84	
	甲種工業區	34.3836	1.06	1.76	
	乙種工業區	5.7319	0.18	0.29	
	風景區	210.5326	6.48	10.75	
	旅館區	19.4133	0.60	0.99	
	文教區	8.8715	0.27	0.45	
	文教區(供停車場使用)	0.4619	0.01	0.02	
	醫療專用區	18.6180	0.57	0.95	
	農業區	957.9396	29.49	--	
	保護區	298.8360	9.20	--	
	青年活動中心區	18.4634	0.57	0.94	
	河川區	15.4045	0.47	--	
	加氣站專用區	0.0602	0.00	0.00	
	倉儲區	0.9062	0.03	0.05	
	宗教專用區	7.5592	0.23	0.39	
	電信專用區	8.7452	0.27	0.45	
	加油站專用區	0.1165	0.00	0.01	
	工商綜合專用區(綜1)	5.5631	0.17	0.28	
工商綜合專用區(綜2)	2.9086	0.09	0.15		
特定觀光發展專用區	8.1615	0.25	0.42		
小計	2,259.6636	69.56	--		
公共 設施 用地	學校 用地	文小	33.6711	1.04	1.72
		文中	21.9630	0.68	1.12
		文中小	2.4167	0.07	0.12
	公園用地	270.4835	8.33	13.82	
	鄰里公園兼兒童遊樂場	1.9485	0.06	0.10	
	綠地	29.5824	0.91	1.51	
	停車場用地	6.8880	0.21	0.35	
	廣場兼停車場用地	2.2557	0.07	0.12	
	機關用地	38.7101	1.19	1.98	
	加油站用地	0.0213	0.00	0.00	
	車站用地	0.5797	0.02	0.03	
	人行廣場	2.7183	0.08	0.14	
	計畫道路	318.3102	9.80	16.26	
	水溝用地	0.5838	0.02	0.03	
	水利用地	12.4075	0.38	0.63	
	服務中心用地	0.5724	0.02	0.03	
焚化爐用地	12.0928	0.37	0.62		

續表 2 現行澄清湖特定區計畫土地使用分區及公共設施用地面積分配表

項目	面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	
公共設施用地	自來水事業用地	129.2482	3.98	6.60
	變電所用地	20.7734	0.64	1.06
	墓地	6.4605	0.20	0.33
	殯葬設施用地	1.6370	0.05	0.08
	綠化人行步道	0.2281	0.01	0.01
	自來水加壓站用地	0.0578	0.00	0.00
	電路鐵塔用地	0.0607	0.00	0.00
	污水處理廠用地	5.8042	0.18	0.30
	社教用地	2.2786	0.07	0.12
	廣場用地	2.0612	0.06	0.11
	河道用地	17.7011	0.54	--
	工商綜合專用區(綜3-1) (停車場使用)	1.4843	0.05	0.08
	工商綜合專用區(綜3-2) (道路使用)	1.4345	0.04	0.07
	道路用地(兼供高速公路 使用)	0.7926	0.02	0.04
	道路用地兼供排水使用	0.1335	--	0.01
	滯洪池用地	1.8134	0.06	0.09
	公園用地(兼供滯洪池使 用)	3.7764	0.12	0.19
	生態綠地	1.8250	0.06	0.09
	河道用地兼供道路使用	0.0136	0.00	0.00
	園道用地	1.6164	0.05	0.08
	鐵路用地	8.4946	0.26	0.43
	高速鐵路用地	26.1748	0.81	1.34
	小計	989.0749	30.44	--
都市發展用地	1957.6321	-	100.00	
計畫總面積	3248.7385	100.00	-	

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 彙整自「擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案」及「變更澄清湖特定區計畫(部分農業區為自來水事業用地)案」計畫書。



圖3 變更範圍現行計畫示意圖

伍、發展現況概述

一、變更範圍土地使用現況

本案變更範圍係屬澄清湖特定區之滯洪池用地，南側鄰鳳山市牛潮埔重劃區，東側鄰埕埔排水溝渠。變更範圍內土地使用現況以農業使用及閒置土地為主，鄰近地區周圍土地則以工廠及農業使用等。有關變更範圍暨周邊土地使用現況詳圖4。

二、變更範圍土地權屬

變更範圍內土地包括高雄市烏松區崎子腳段1469地號等10筆土地，變更面積計約18,134平方公尺；土地權屬方面除1筆為台灣農田水利會有土地外，其餘9筆為私有土地，有關變更範圍土地權屬概況詳表3及圖5。

表3 變更範圍土地權屬面積統計表

地籍 公私有	高雄市烏松區崎子腳段			土地權屬 (管理機關)	筆數	變更面積合計 (m ²)	百分比
	地號	土地面積 (m ²)	變更面積(m ²)				
公有地	-	-	-	-	0	0	0.00%
私有地	1469	1,358	1,358	私有	10	18,134	100.00%
	1470	1,413	1,413	私有			
	1471	3,206	3,206	私有			
	1472	1,630	1,630	私有			
	1473-3 (部分)	805	240	台灣高雄 農田水利會			
	1474	895	895	私有			
	1475	2,823	2,823	私有			
	1476	2,063	2,063	私有			
	1477	2,172	2,172	私有			
1478	2,334	2,334	私有				
合 計							100%

註：表列變更面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖4 變更範圍暨周邊土地使用現況示意圖

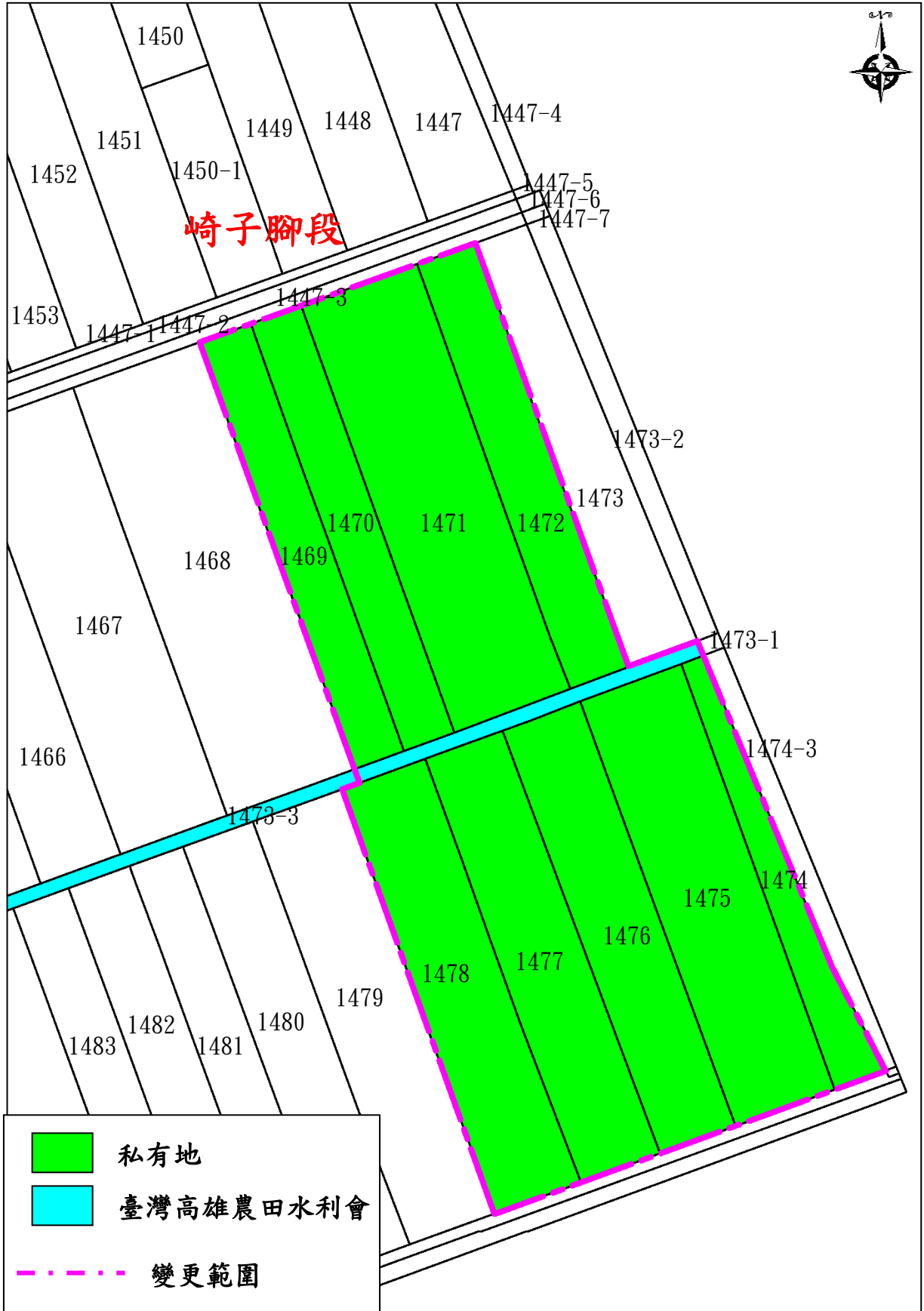


圖5 變更範圍土地權屬示意圖

陸、變更理由與內容

一、變更原則

本案經檢討評估原計畫滯洪池用地已無使用需求，並已停止用地取得作業，原使用目的不續存在，爰依都市計畫法定程序配合辦理都市計畫變更回復原使用分區。

二、變更理由

高雄市政府水利局業已完成山仔頂滯洪池、鳳山圳滯洪池及部分相關配套排水改善工程，作為其他功能性政策替代方案，鳳山地區區域排水系統已達25年重現期不溢堤之保護標準，埜埔支線滯洪池用地經檢討後確認已無保留需求。故基於全市排水系統全盤考量並維護土地所有權人權益之情形下，爰配合辦理本案都市計畫變更，將滯洪池用地檢討變更回復為原使用分區。

三、變更內容

本案變更係由滯洪池用地變更回復為農業區，涉及變更者計有1處，總變更面積計約1.8134公頃。變更內容及變更前後使用分區詳如表4、圖6及圖7。

表4 變更內容明細表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更計畫理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
1	澄清湖特定區東南側滯洪池用地	滯洪池用地 (1.8134公頃)	農業區 (1.8134公頃)	高雄市政府水利局業已完成山仔頂滯洪池、鳳山圳滯洪池及部分相關配套排水改善工程，作為其他功能性政策替代方案，鳳山地區區域排水系統已達25年重現期不溢堤之保護標準，埜埔支線滯洪池用地經檢討後確認已無保留需求。故基於全市排水系統全盤考量並維護土地所有權人權益之情形下，爰配合辦理本案都市計畫變更，將滯洪池用地檢討變更回復為原使用分區。	變更範圍包含烏松區崎子腳段1469、1470、1471、1472、1473-3（部分）、1474、1475、1476、1477、1478地號等共10筆土地。

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

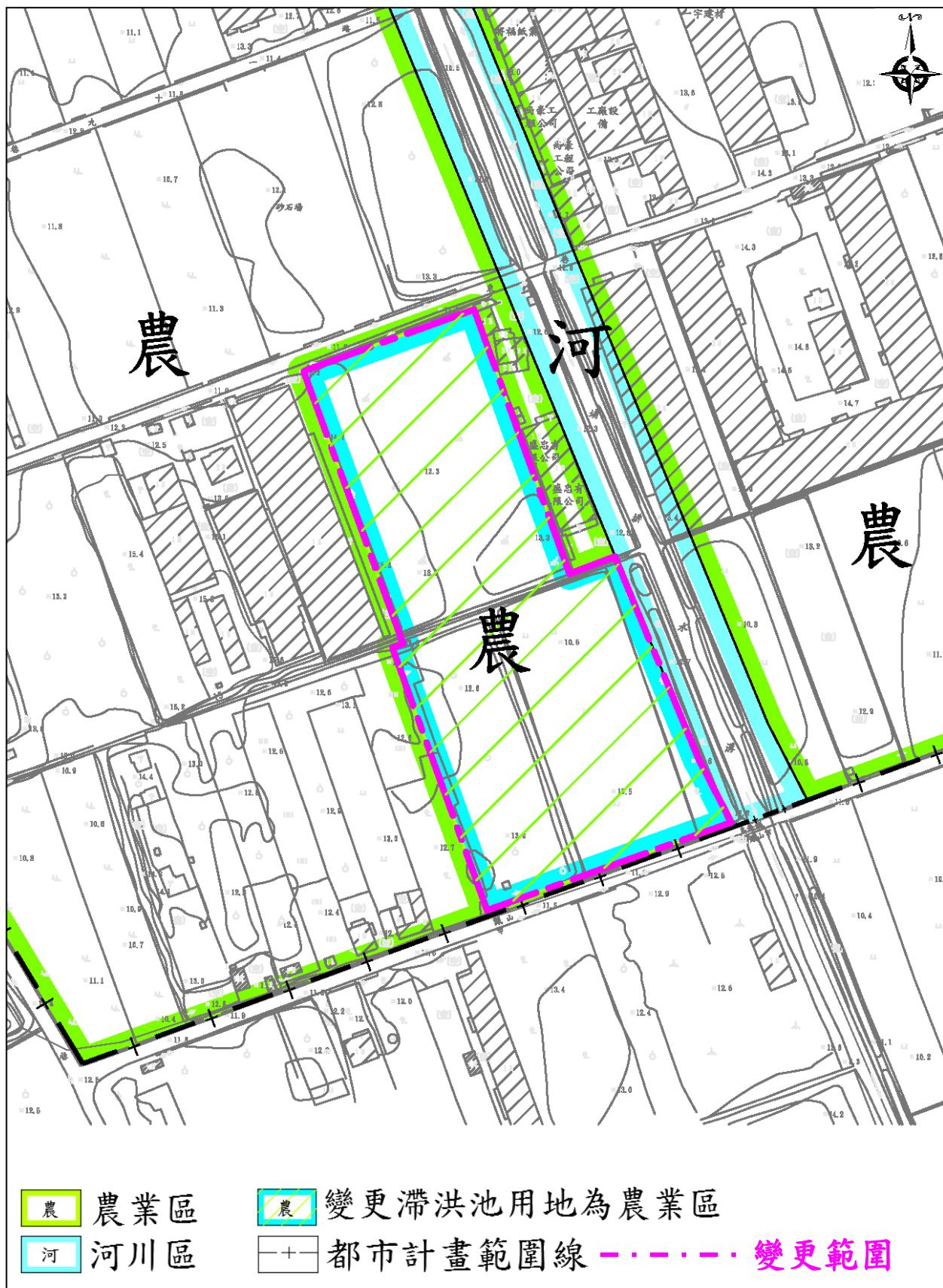


圖6 變更內容示意圖

表5 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫				
			面積 (公頃)	估計畫面積 百分比 (%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)		
土地 使用 分區	住宅區	581.7300	0.0000	581.7300	17.91	29.74	
	商業區	1.5283	0.0000	1.5283	0.05	0.08	
	鄰里中心商業區	10.5910	0.0000	10.5910	0.33	0.54	
	社區中心商業區	15.9397	0.0000	15.9397	0.49	0.81	
	遊樂中心商業區	10.7215	0.0000	10.7215	0.33	0.55	
	特種工業區	16.4763	0.0000	16.4763	0.51	0.84	
	甲種工業區	34.3836	0.0000	34.3836	1.06	1.76	
	乙種工業區	5.7319	0.0000	5.7319	0.18	0.29	
	風景區	210.5326	0.0000	210.5326	6.48	10.76	
	旅館區	19.4133	0.0000	19.4133	0.60	0.99	
	文教區	8.8715	0.0000	8.8715	0.27	0.45	
	文教區(供停車場使用)	0.4619	0.0000	0.4619	0.01	0.02	
	醫療專用區	18.6180	0.0000	18.6180	0.57	0.95	
	農業區	957.9396	+1.8134	959.7530	29.55	--	
	保護區	298.8360	0.0000	298.8360	9.20	--	
	青年活動中心區	18.4634	0.0000	18.4634	0.57	0.94	
	河川區	15.4045	0.0000	15.4045	0.47	--	
	加氣站專用區	0.0602	0.0000	0.0602	0.00	0.00	
	倉儲區	0.9062	0.0000	0.9062	0.03	0.05	
	宗教專用區	7.5592	0.0000	7.5592	0.23	0.39	
	電信專用區	8.7452	0.0000	8.7452	0.27	0.45	
	加油站專用區	0.1165	0.0000	0.1165	0.00	0.01	
	工商綜合專用區 (綜1)	5.5631	0.0000	5.5631	0.17	0.28	
	工商綜合專用區 (綜2)	2.9086	0.0000	2.9086	0.09	0.15	
特定觀光發展專 用區	8.1615	0.0000	8.1615	0.25	0.42		
小計	2,259.6636	+1.8134	2,261.4770	69.62	--		
公共 設施 用地	學校 用地	文小	33.6711	0.0000	33.6711	1.04	1.72
		文中	21.9630	0.0000	21.9630	0.68	1.12
		文中小	2.4167	0.0000	2.4167	0.07	0.12
	公園用地	270.4835	0.0000	270.4835	8.33	13.83	
	鄰里公園兼兒童 遊樂場	1.9485	0.0000	1.9485	0.06	0.10	
	綠地	29.5824	0.0000	29.5824	0.91	1.51	
	停車場用地	6.8880	0.0000	6.8880	0.21	0.35	
	廣場兼停車場用 地	2.2557	0.0000	2.2557	0.07	0.12	
	機關用地	38.7101	0.0000	38.7101	1.19	1.98	
	加油站用地	0.0213	0.0000	0.0213	0.00	0.00	
	車站用地	0.5797	0.0000	0.5797	0.02	0.03	
人行廣場	2.7183	0.0000	2.7183	0.08	0.14		

續表5 本計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	現行計畫 面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫			
			面積 (公頃)	佔計畫面積 百分比 (%)	佔都市發 展用地面 積百分比 (%)	
公共設施用地	計畫道路	318.3102	0.0000	318.3102	9.80	16.28
	水溝用地	0.5838	0.0000	0.5838	0.02	0.03
	水利用地	12.4075	0.0000	12.4075	0.38	0.63
	服務中心用地	0.5724	0.0000	0.5724	0.02	0.03
	焚化爐用地	12.0928	0.0000	12.0928	0.37	0.62
	自來水事業用地	129.2482	0.0000	129.2482	3.98	6.61
	變電所用地	20.7734	0.0000	20.7734	0.64	1.06
	墓地	6.4605	0.0000	6.4605	0.20	0.33
	殯葬設施用地	1.6370	0.0000	1.6370	0.05	0.08
	綠化人行步道	0.2281	0.0000	0.2281	0.01	0.01
	自來水加壓站用地	0.0578	0.0000	0.0578	0.00	0.00
	電路鐵塔用地	0.0607	0.0000	0.0607	0.00	0.00
	污水處理廠用地	5.8042	0.0000	5.8042	0.18	0.30
	社教用地	2.2786	0.0000	2.2786	0.07	0.12
	廣場用地	2.0612	0.0000	2.0612	0.06	0.11
	河道用地	17.7011	0.0000	17.7011	0.54	--
	工商綜合專用區 (綜3-1)(停車場使用)	1.4843	0.0000	1.4843	0.05	0.08
	工商綜合專用區 (綜3-2)(道路使用)	1.4345	0.0000	1.4345	0.04	0.07
	道路用地(兼供 高速公路使用)	0.7926	0.0000	0.7926	0.02	0.04
	道路用地兼供排 水使用	0.1335	0.0000	0.1335	0.00	0.01
	滯洪池用地	1.8134	-1.8134	0.0000	0.00	0.00
	公園用地(兼供 滯洪池使用)	3.7764	0.0000	3.7764	0.12	0.19
	生態綠地	1.8250	0.0000	1.8250	0.06	0.09
	河道用地兼供道 路使用	0.0136	0.0000	0.0136	0.00	0.00
	園道用地	1.6164	0.0000	1.6164	0.05	0.08
	鐵路用地	8.4946	0.0000	8.4946	0.26	0.43
	高速鐵路用地	26.1748	0.0000	26.1748	0.81	1.34
	小計	989.0749	-1.8134	987.2615	30.38	--
	都市發展用地	1,957.6231	-1.8134	1,955.8187	--	100.00
	計畫總面積	3,248.7385	0.0000	3,248.7385	100.00	--

註：1. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、河川區及河道用地等非都市發展用地之面積。

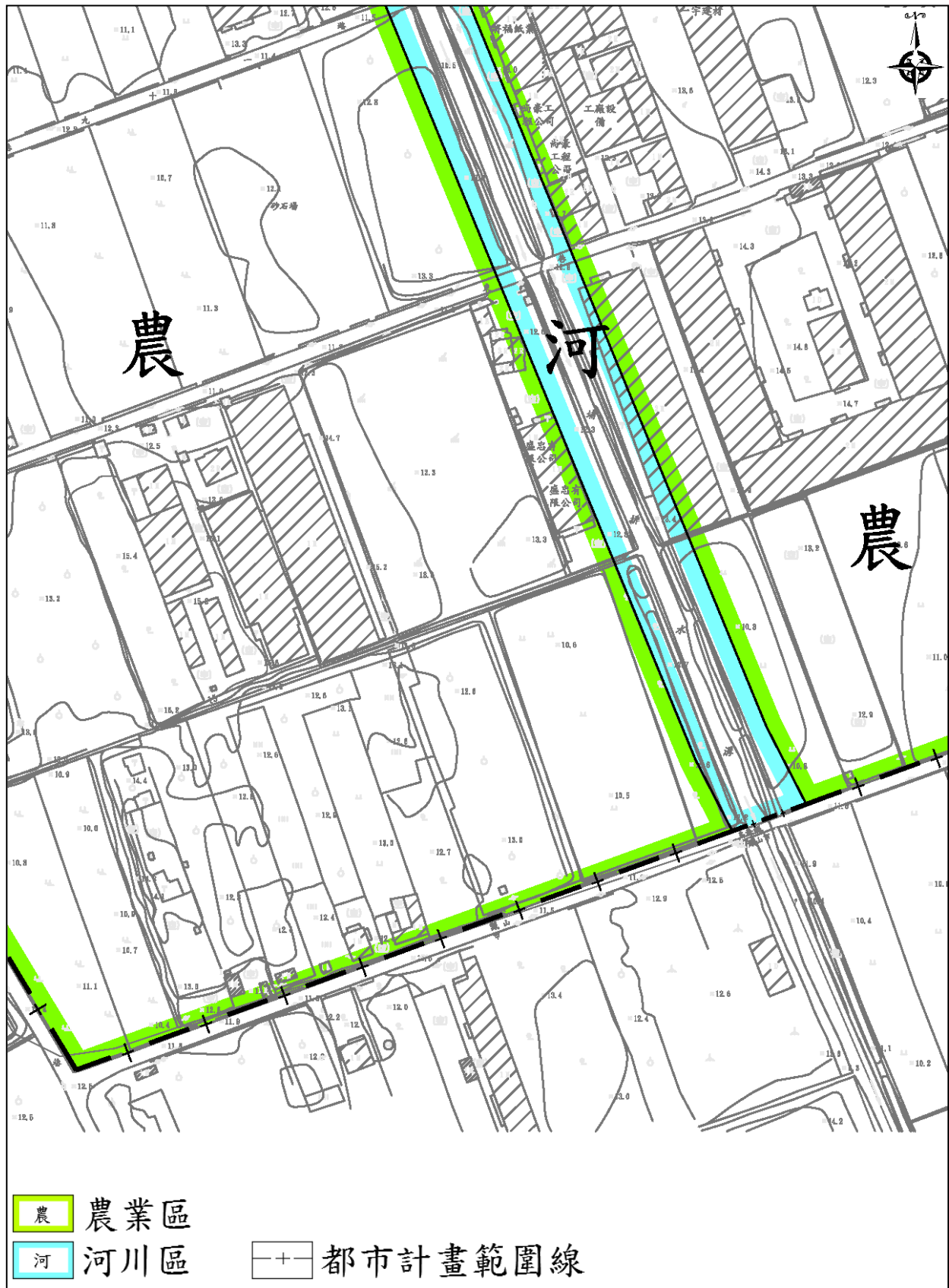


圖7 變更後計畫示意圖

柒、實施進度及經費

本計畫變更係回復原使用分區(農業區)，無涉及實施進度及經費編列。