變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫部分住宅區土地使用分區管制要點(配合社會住宅興建計畫)案計畫書

申請機關：內政部

辦理機關：高雄市政府

中華民國一一〇年四月

高雄市　變更都市計畫審核摘要表

項　　目	說　　明	
都市計畫名稱	變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫部分住宅區土地使用分區管制要點(配合社會住宅興建計畫)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	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部	
座談會	民國110年1月28日(星期四)下午2時整，本市楠梓區公所7樓大禮堂	
本案公開展覽之起迄日期	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	

目　　錄

壹、計畫緣起.....1
貳、變更計畫法令依據.....2
參、現行細部計畫概要.....2
肆、變更位置及使用現況.....6
伍、變更理由與內容.....10
陸、變更後實質計畫.....13
柒、事業及財務計畫.....13

附件一　都市計畫個案變更認定函.....15
附件二　土地登記謄本.....16
附件三　高雄市第二階段(110-113 年)社會住宅用地興辦可行性評估暨先期規劃第四次工作會議紀錄.....18
附件四　都市計畫個案變更座談會會議紀錄.....21

表　目　錄

表一　高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫土地使用面積分配表.....4
表二　變更位置土地權屬資料表.....6
表三　變更內容明細表.....11
表四　土地使用分區管制要點變更前後對照表.....12
表五　檢討後之土地使用分區管制要點.....13
表六　事業及財務計畫表.....13

圖　目　錄

圖一　高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)都市計畫示意圖.....5
圖二　土管第 8 條規定應辦理整體規劃開發街廓位置示意圖.....7
圖三　變更位置土地使用分區及地籍示意圖.....8
圖四　土地使用現況照片圖.....9
圖五　計畫區內需送都市設計審議地區示意圖.....14

壹、計畫緣起

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，計畫目標預計民國 113 年達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅，並以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。

經評估高雄市社會住宅目標戶數需求約 6 千戶，楠梓區配給戶數 551 戶，因尚未有計畫興辦戶數，故楠梓區目標戶數需求為 551 戶。

為配合中央住宅政策之落實，考量楠梓地區所能運用公有地嚴重不足，計畫透過台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)土地之有效利用，預計於民國 113 年興建示範性之社會住宅，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，另透過社會住宅內設置社區服務或社會福利設施等空間，提供地區所需之生活服務機能及滿足社會福利需求，以營造優質居住環境、提升生活品質。

經清查楠梓區台糖公司所有之土地，本計畫選定楠梓區清豐段 162 地號土地為興建社會住宅預定地，作為社會住宅興辦使用，以滿足楠梓區住宅需求。惟該地號土地依「變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫通盤檢討案」計畫書土地使用管制要點第 8 條規定，楠梓區清豐段 162 地號土地係屬變更編號 1 之街廓範圍，應辦理整體規劃開發。

因當地市場開發條件尚未具足，為保障居住權利，且社宅政策有其公益性、必要性及急迫性，本案擬修訂上開土地使用管制要點規定內容，解除整體規劃及開發之規定。

另配合未來橋頭科學園區開發後提供後續科學園區周邊住宅需求或做為社會住宅儲備基地，本案擬將同屬編號 1 之街廓範圍內之清豐段 162-1 地號土地一併納入解除整體開發範圍。

本計畫係因應楠梓區社會住宅用地需求，屬配合興建社會住宅之重大設施，有迅行變更之必要，爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理本次都市計畫變更作業。

貳、變更計畫法令依據

依都市計畫法第27條規定（略以）：「都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。2.為避免重大災害之發生時。3.為適應國防或經濟發展之需要時。4.為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。…」

本計畫依都市計畫法第27條第1項第4款，為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時，辦理變更都市計畫作業（內政部營建署109年8月25日內授營宅字第1090814495號函，詳附件一）。

參、現行細部計畫概要

一、計畫沿革

變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫通盤檢討案於民國102年10月24日發布實施,發布實施迄今計畫區內無辦理都市計畫變更案。

二、計畫內容

(一)計畫範圍及面積

楠梓舊部落鄰近地區細部計畫位於高雄市楠梓區，為高雄至台南必經之地，同時地處高雄都會區往北發展之軸線上，楠梓區之行政中心即位於計畫區內，向東可達大社區，往北可通橋頭區，南側有高雄煉油廠，西側為楠梓加工出口區，整體交通非常便捷。其計畫範圍之北及部分西側至高雄新市鎮特定區界,南至高楠公路東側乙種工業區之南界，計畫面積約 508.74 公頃。

(二)計畫年期及人口

計畫目標年民國 110 年，計畫人口 84,000 人。

(三)土地使用分區計畫

劃設住宅區、商業區、特定商業專用區、工業區、農業區、保存區、觀光旅館區等土地使用分區(詳表一及圖一)。

(四)公共設施用地計畫

劃設機關用地、電信用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、

鐵路用地、道路用地、道路用地(立體交叉道)、河道用地、下水道用地等公共設施用地。

(五)交通系統計畫

楠梓舊部落鄰近地區道路系統原則上採棋盤式規劃,整體而言道路系統之規劃尚稱完善。楠梓舊部落鄰近地區道路系統依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態,將道路系統分為聯外幹道、主要道路、次要道路等三類。

(六)土地使用及都市設計管制要點

原計畫已訂定土地使用及都市設計管制要點,以促進都市土地合理利用及維護生活品質。

本案基地之土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 50%、容積率 240%，且位於變更編號 1 之街廓範圍內。

其中與本次個案變更有關者為土地使用分區管制要點第 8 條之規定:依民國 81 年 11 月 5 日公告實施之「變更高雄市楠梓區(高速公路以東及土庫一帶）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」變更編號 1、3、7、15（圖 10-4-1 斜線區域內街廓）為有效控制大街廓整體開發，避免零星建設影響計畫區整體景觀，以創造良好居住環境需辦理整街廓整體規劃及開發,於送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核後，始可申請建築。

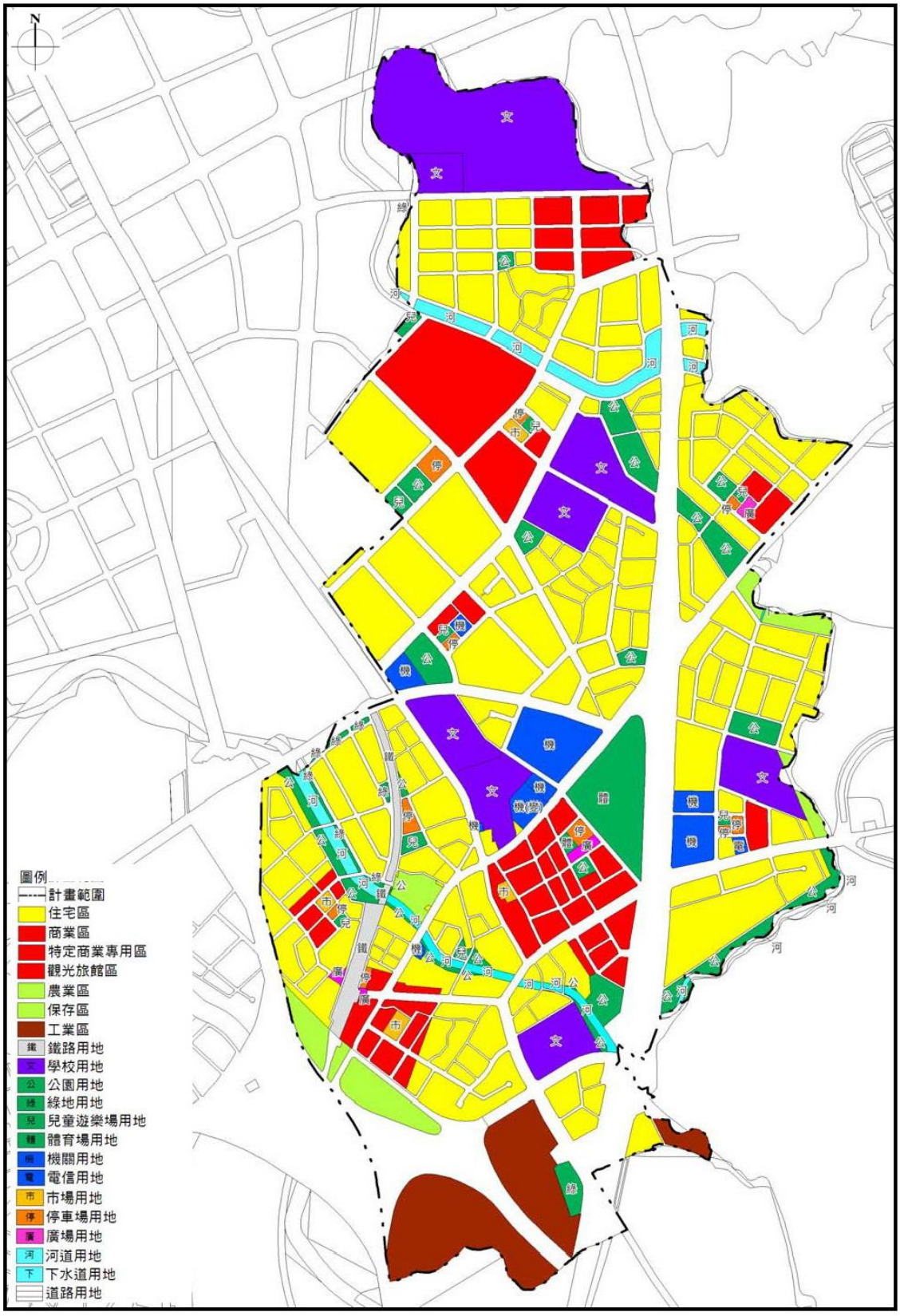
(七)其他

另訂有都市防災系統規劃、事業及財務計畫等。

表一　高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫土地使用面積分配表

使用分區			計畫面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	住宅區(特)	26.3	5.11
		住2	1.12	0.22
		住3	121.29	23.54
		住4	16.61	3.22
		住5	15.61	3.03
		小計	180.97	35.12
	商業區	商業區(特)	7.00	1.36
		商3	8.48	1.65
		商4	6.28	1.22
		商5	4.49	0.87
		小計	26.25	5.10
	特定商業專用區	特商2	9.85	1.91
	工業區		22.29	4.33
	農業區		8.70	1.68
	保存區		1.76	0.34
	觀光旅館區		14.02	2.72
	小計		263.84	51.20
公共設施用地	機關用地		11.50	2.23
	電信用地		0.25	0.05
	學校用地		54.33	10.54
	公園用地		18.06	3.50
	體育場用地		8.51	1.65
	綠地用地		1.99	0.39
	廣場用地		0.91	0.18
	市場用地		1.42	0.27
	停車場用地		2.81	0.55
	兒童遊樂場用地		2.14	0.42
	鐵路用地		4.12	0.80
	道路用地		121.91	23.64
	道路用地(立體交叉道)		14.10	2.74
	河道用地		9.38	1.82
	下水道用地		0.03	0.01
	小計		251.46	48.80
總計			515.30	100.00

註：本表資料彙整自變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫通盤檢討案計畫書。



圖一　高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)都市計畫示意圖

肆、變更位置及使用現況

一、變更位置及土地權屬

(一)變更位置

本案變更位置高雄市楠梓區清豐段 162、162-1 地號土地係屬土管第 8 條規定應辦理整體開發之變更編號 1 街廓，位於土庫路、清豐五路、清豐六路交接處，周圍鄰近觀光旅館區、兒童遊樂場用地、公園用地及停車場用地。(詳圖三)

(二)土地權屬

清豐段 162、162-1 地號土地所有權人皆為台灣糖業股份有限公司（詳表二及圖三），其土地登記謄本詳附件二。

台糖公司於 109 年 7 月 30 日營建署召開之「高雄市第二階段(110-113 年)社會住宅用地興辦可行性評估暨先期規劃第四次工作會議」中表示同意配合需地機關研擬都市計畫陳情意見或整體開發方案(詳附件三)。

表二　變更位置土地權屬資料表

地　段	地　號	地籍面積 (M^2)	土地所有權人	使用現況
楠梓區 清豐段	162	23,073.60	台灣糖業 股份有限公司	出租農用
楠梓區 清豐段	162-1	47,605.27	台灣糖業 股份有限公司	出租農用

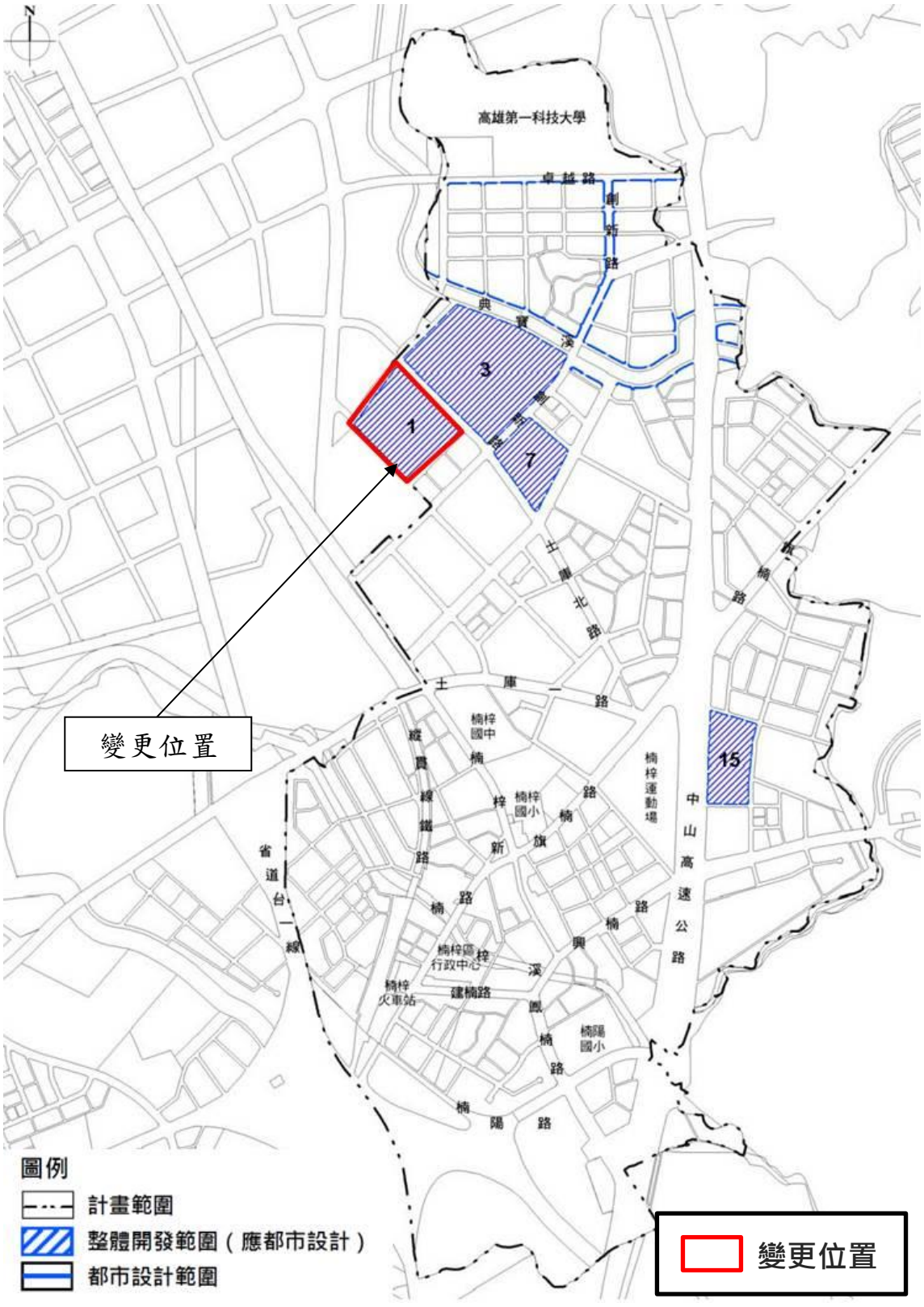
註：地籍面積為土地謄本所登載之面積，資料查詢時間為 109 年 2 月 11 日。。

二、土地使用現況

現況目前為出租供農作使用(詳圖四)。

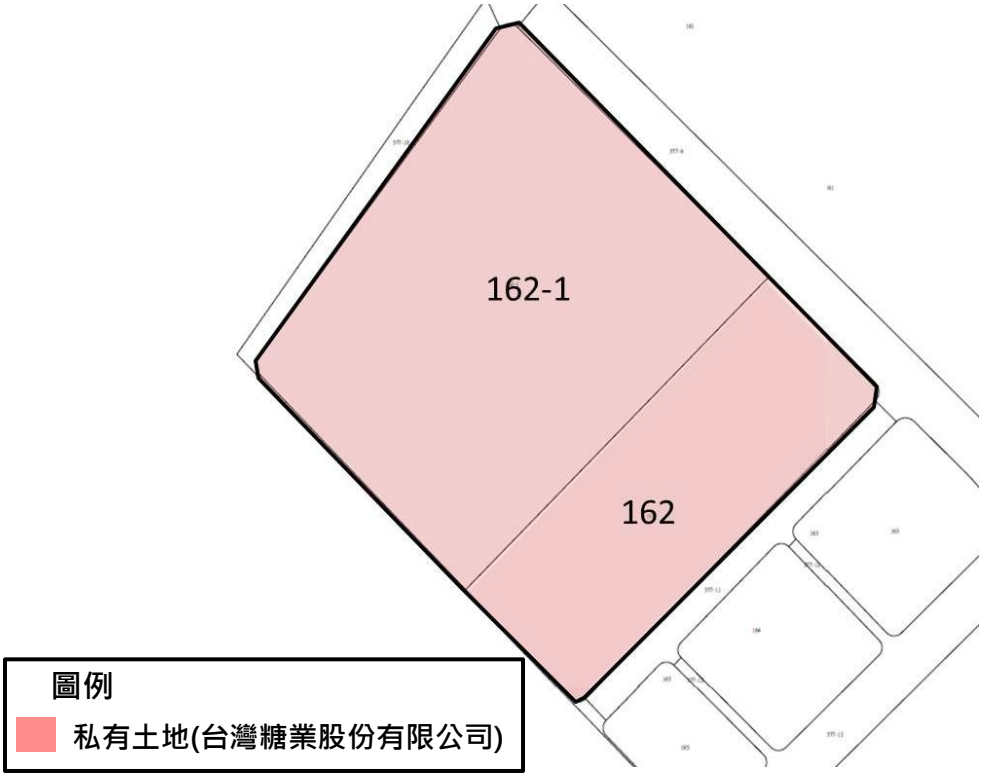
三、土地使用分區

基地屬第三種住宅區，建蔽率 50%、容積率 240%，另依原計畫土地使用分區管制要點第 8 條之規定，本基地需辦理整街廓整體規劃及開發，於送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核後，始可申請建築。

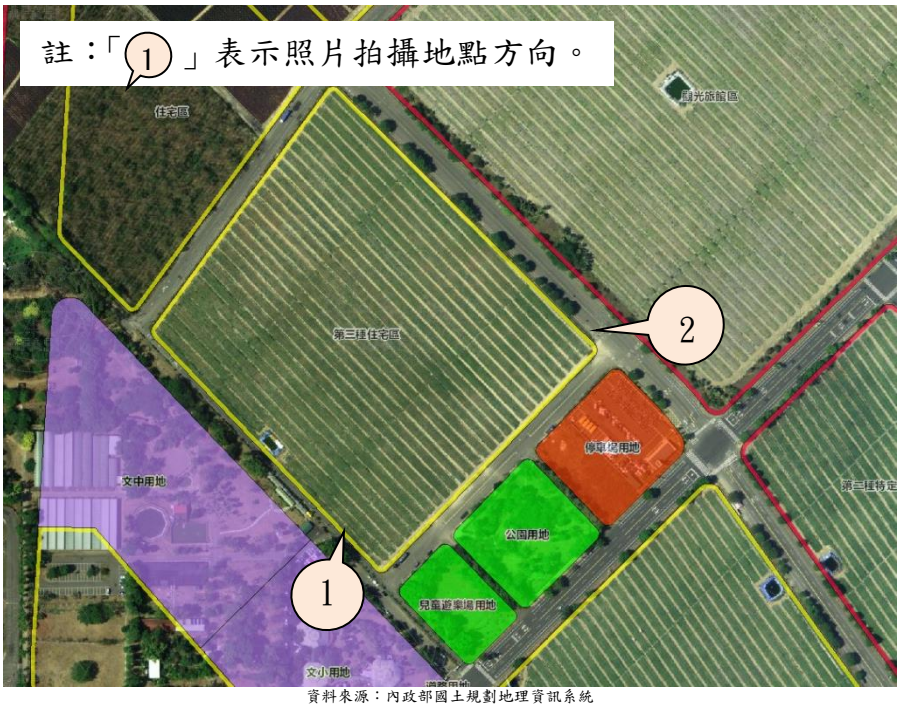


圖二　土管第 8 條規定應辦理整體規劃開發街廓位置示意圖

資料來源：變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫通盤檢討案計畫書



圖三　變更位置土地使用分區及地籍示意圖



資料來源：內政部國土規劃地理資訊系統

拍攝時間：109/2/26

拍攝時間：109/2/26

圖四　土地使用現況照片圖

伍、變更理由與內容

一、變更理由

(一)由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，初步估算楠梓地區社會住宅目標戶數需求已達551戶，考量楠梓地區所能運用公有地嚴重不足，經評估楠梓區清豐段162地號土地區位及規模符合興建社會住宅之需求，為配合中央住宅政策預計於113年之興辦期程，擬於該基地選取部分合適之範圍，興建示範性之社會住宅。且為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。

(二)惟依高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫土地使用分區管制要點第8條規定，上開社宅基地所屬之街廓(變更編號1)應辦理整體規劃及開發，無法分期建築開發使用。

(三)上開街廓位屬高雄市公辦第33期重劃區範圍，並已於民國87年完成重劃，惟因市場環境變動及當地市場開發條件尚未具足，難依現行土管規定辦理整體開發；故擬修訂土管內容，解除需辦理整體規劃及開發之規定。

(四)另為配合未來橋頭科學園區開發後提供後續科學園區周邊住宅需求或做為社會住宅儲備基地，本案將同屬編號1之街廓範圍內之清豐段162-1地號土地納入解除需辦理整體規劃及開發範圍。

(五)考量社宅政策推動有其急迫性，且提供地區內特定族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，有其公益性及必要性；故本案擬修訂土地使用管制要點第8點規定，解除變更編號1街廓需辦理整體規劃及開發之規定，並期藉由社會住宅進駐，引入居住人口，活絡地方產業，帶動地區發展。

二、變更內容

變更內容詳表三、土地使用分區管制要點修訂前後對照詳表四。

表三　變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
土地使用管制要點第 8 條修訂	已訂定	修訂	1. 由於近年房價飆漲，青年及弱勢團體難覓居身之所，初步估算楠梓地區社會住宅目標戶數需求已達 551 戶，考量楠梓地區所能運用公有地嚴重不足，經評估楠梓區清豐段 162 地號土地區位及規模符合興建社會住宅之需求，為配合中央住宅政策預計於 113 年之興辦期程，擬於該基地選取部分合適之範圍，興建示範性之社會住宅。且為增進未來社會住宅所在地區公共服務品質，將保留一定空間容許社福服務、長照服務、青年創業、文康休閒及商業餐飲服務等設施使用，以多元性服務項目來滿足民眾需求。 2. 依土地使用分區管制要點第 8 條規定，上開設宅基地所屬之街廓(變更編號 1)應辦理整體規劃及開發，無法分期建築開發。 3. 基地街廓位屬高雄市公辦第 33 期重劃區範圍，並已於民國 87 年完成重劃，惟因市場環境變動及當地市場開發條件尚未具足，難依現行土管規定辦理整體開發。 4. 另為配合未來橋頭科學園區開發後提供後續科學園區周邊住宅需求或做為社會住宅儲備基地，本案將同屬編號 1 之街廓範圍內之清豐段 162-1 地號土地一併納入解除整體開發範圍。 5. 考量社宅政策推動有其急迫性，且提供地區內特定族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，有其公益性及必要性；故本案擬修訂土地使用管制要點第 8 點規定，解除變更編號 1 街廓需辦理整體規劃及開發之限制，並期藉由社會住宅進駐，引入居住人口，活絡地方產業，帶動地區發展。	土地使用分區管制要點第 8 條規定之變更編號 1 街廓範圍係包含楠梓區清豐段 162 及 162-1 地號等共 2 筆地號土地。

表四　土地使用分區管制要點變更前後對照表

項目	現行條文	變更後條文	修正理由
土地使用分區管制要點	第 8 條 依民國 81 年 11 月 5 日公告實施之「變更高雄市楠梓區（高速公路以東及土庫一帶）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」變更編號 1、3、7、15(圖 10-4-1 斜線區域內街廓）為有效控制大街廓整體開發，避免零星建設影響計畫區整體景觀，以創造良好居住環境需辦理整街廓整體規劃及開發，於送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核後，始可申請建築。	第 8 條 依民國 81 年 11 月 5 日公告實施之「變更高雄市楠梓區（高速公路以東及土庫一帶）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」變更編號 3、7、15（圖 10-4-1 斜線區域內街廓）為有效控制大街廓整體開發，避免零星建設影響計畫區整體景觀，以創造良好居住環境需辦理整街廓整體規劃及開發，於送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核後，始可申請建築。	因興建社會住宅有其急迫性、必要性與公益性，故修訂條文內容，解除社宅基地所屬街廓(變更編號 1 街廓)需辦理整體規劃及開發之土管規定，使其得分期申請建築開發，並期藉由社會住宅進駐，引入居住人口，活絡地方產業，帶動地區發展。

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準

陸、變更後實質計畫

本細部計畫土地使用分區管制要點除於第 8 條規定內容予以修訂(詳見表五所示)、原計畫書圖 10-4-1(計畫區內需送都市設計審議地區示意圖)修訂為圖五，其餘仍依現行計畫管制內容辦理。

表五　檢討後之土地使用分區管制要點

內容
第 8 條 依民國 81 年 11 月 5 日公告實施之「變更高雄市楠梓區（高速公路以東及土庫一帶）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」變更編號 3、7、15（圖 10-4-1 斜線區域內街廓）為有效控制大街廓整體開發，避免零星建設影響計畫區整體景觀，以創造良好居住環境需辦理整街廓整體規劃及開發，於送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核後，始可申請建築。

註：1. 表內未註明者，仍以現行計畫為準。

2. 原計畫書圖 10-4-1 修訂後示意圖詳如圖五。

柒、事業及財務計畫

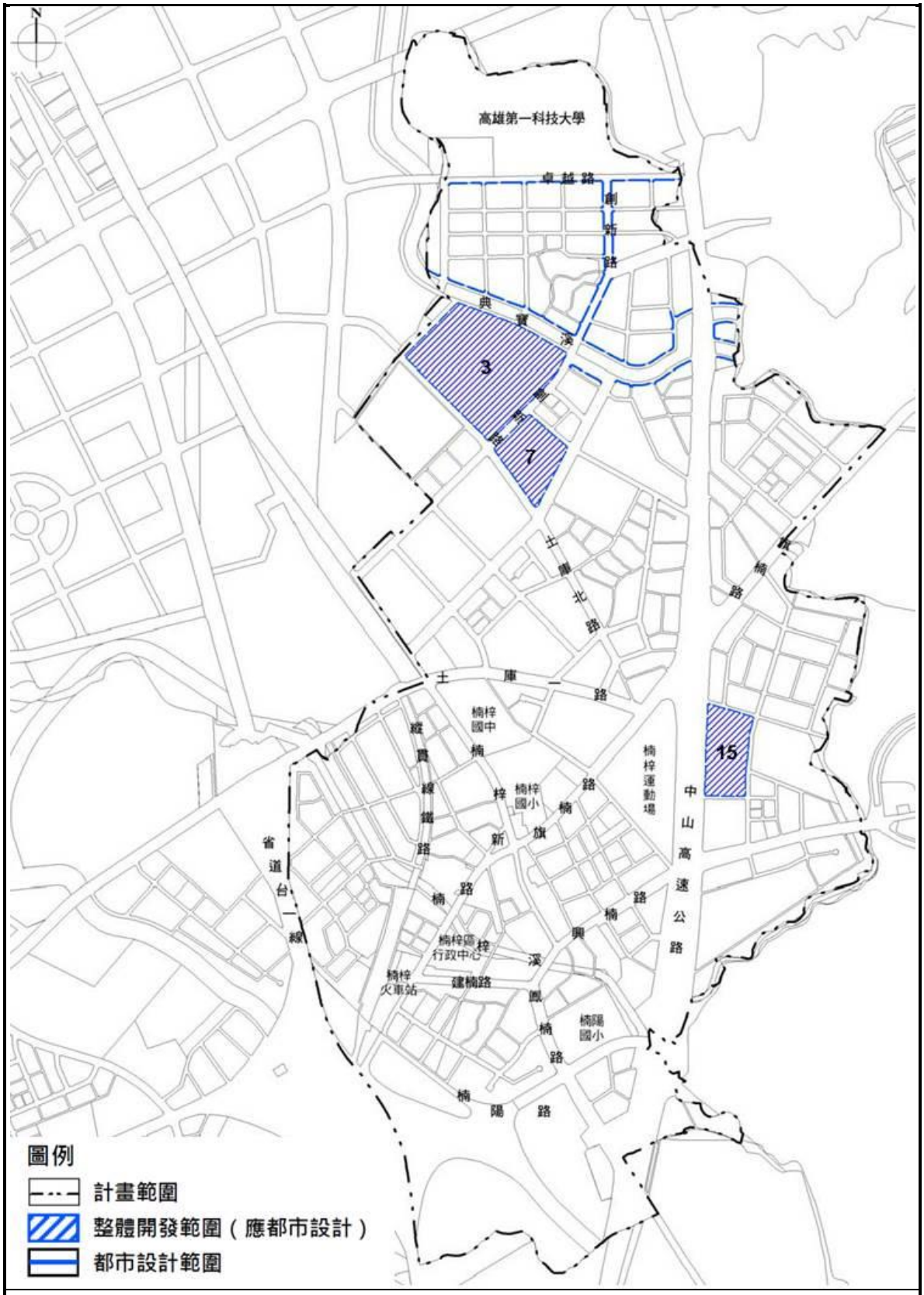
本案社會住宅基地範圍之土地(清豐段 162 地號)屬私有土地，土地所有權人為台灣糖業股份有限公司，後續興辦社會住宅時，將由國家住宅及都市更新中心辦理土地取得及開發。

表六　事業及財務計畫表

項目	面積（公頃）	土地取得方式				開闢費用(萬元)		主辦單位	預定完成期限
		撥用	價購	徵收	租用	土地徵購及地上物補償費	工程費		
社宅基地(清豐段 162 地號)	2.31				V	--	199,376	國家住宅及都市更新中心	113 年

註 1、表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

2、本表開闢經費及預定完成期限僅供參考，實際仍依未來進行建築設計後核准建築執照使用為準。



圖五　計畫區內需送都市設計審議地區示意圖