

變更澄清湖特定區計畫（部分公園用
地（公廿三）為道路用地及醫療用
地、部分道路用地為醫療用地）案

計畫書

高雄市政府

中 華 民 國 1 1 0 年 1 0 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（部分公園用地（公廿三）為道路用地及醫療用地、部分道路用地為醫療用地）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	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	高雄榮民總醫院						
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽前 座談會</td> <td>本案變更位置皆屬公有，無涉及取得私有土地，故依內政部「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點第 1 項規定，得免舉行座談會。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公開說明會</td> <td></td> </tr> </table>	公開展覽前 座談會	本案變更位置皆屬公有，無涉及取得私有土地，故依內政部「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點第 1 項規定，得免舉行座談會。	公開展覽		公開說明會	
公開展覽前 座談會	本案變更位置皆屬公有，無涉及取得私有土地，故依內政部「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點第 1 項規定，得免舉行座談會。						
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	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">市級</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">部級</td> <td></td> </tr> </table>	市級		部級			
市級							
部級							

目 錄

壹、計畫緣起-----	1
貳、辦理依據-----	1
參、變更位置及範圍-----	2
肆、現行計畫概要-----	3
伍、變更範圍現況分析-----	6
陸、變更理由及內容-----	9
柒、實施進度及經費-----	14
附件一：高雄市政府函送 110 年 7 月 7 日林副市長室召開「榮總 都市計畫變更」會議備忘錄 -----	附件 1
附件二：內政部同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理文件	附件 3

圖 目 錄

圖 1 變更位置及範圍示意圖	2
圖 2 現行澄清湖特定區計畫示意圖	5
圖 3 變更範圍土地使用現況示意圖	7
圖 4 變更範圍土地權屬示意圖	8
圖 5 變更內容示意圖	10
圖 6 變更後計畫示意圖	13

表 目 錄

表 1 涉及本案範圍之都市計畫歷程綜理表	3
表 2 現行澄清湖特定區土地使用計畫綜整表	2
表 3 土地權屬說明表	6
表 4 變更內容明細表	10
表 5 變更後土地使用面積表	11
表 6 實施進度及經費表	14

壹、計畫緣起

高雄市「澄清湖特定區計畫」範圍內之部分公園用地（公廿三）範圍緊臨高雄榮民總醫院北側圍牆，現況土地為人行步道及綠地使用，由於該範圍面積狹小，難以發揮公園用地應有效益，常造成機車違停、環境髒亂等問題，易形成治安死角，已嚴重影響高雄榮民總醫院之醫療環境及地方居住環境。有鑑於此，當地里長及里民陳請高雄榮民總醫院將該公園用地變更為醫療用地，併入院區以協助維護管理，提升周遭環境品質。

另外考量霞海南一街係高雄榮民總醫院通往榮總路之出入道路，若藉由本次作業一併將部份公園用地變更為道路用地，串聯原先平行之霞海南一街與霞海南二街，對於整體防災及緊急醫療救護動線均有莫大效益。而本案範圍鄰近九番埤排水設施，以維持排水使用為原則進行都市計畫變更作業。

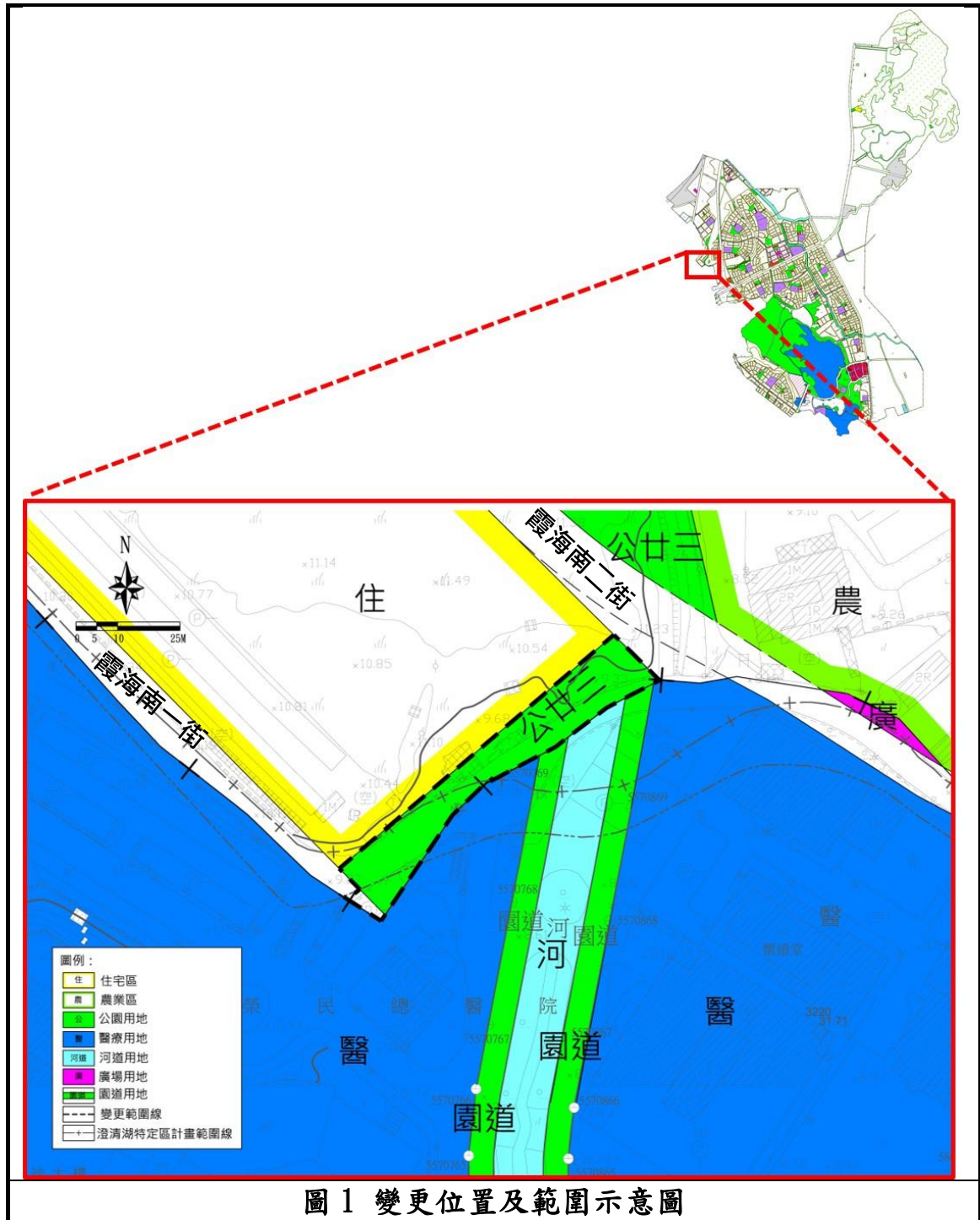
因本案變更實具必要性與急迫性，俟地區通盤檢討辦理恐緩不濟急，故本案於110年7月7日取得市府公園用地及道路用地主管機關同意本案變更內容之相關文件後（詳附件一）；續由高雄榮民總醫院報請國軍退除役官兵輔導委員會函轉內政部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更都市計畫，內政部業依110年8月16日內授營字第1100813466號函（詳附件二）同意辦理在案。

貳、辦理依據

依據都市計畫法第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」規定辦理。

參、變更位置及範圍

本案計畫範圍位處「澄清湖特定區計畫」內西側，與高雄市都市計畫相鄰，為高雄市仁武區之霞海南一街與霞海南二街所夾之部分公園用地（公廿三），及部分道路用地（霞海南一街末端），變更範圍計約 0.0986 公頃，變更位置及範圍詳如圖 1。



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，其間分別於 77 年 7 月、87 年 7 月辦理第一次及第二次通盤檢討作業，而 103 年起辦理第三次通盤檢討及都市計畫圖重製作業。

澄清湖特定區計畫於民國 103 年 10 月公告實施第三次通盤檢討(第一階段)案，於民國 104 年 4 月公告實施第三次通盤檢討(第二階段)案，於民國 105 年 11 月公告實施第三次通盤檢討(第三階段)案，於民國 106 年 9 月公告實施第三次通盤檢討(第四階段)案，於民國 109 年 2 月公告實施第三次通盤檢討(第五階段)案，而於民國 109 年 4 月公告實施第三次通盤檢討(第六階段)案。

經查有關本案計畫範圍之公廿三公園用地原為高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)中之公一公園用地，後續因該計畫納入澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)中，將公園用地及道路用地重新整合編號，故變更為公廿三公園用地，涉及本案範圍之都市計畫歷程可參考表 1。

表 1 涉及本案範圍之都市計畫歷程綜理表

案號	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容摘要
S0430	67.05.01	府建都字 34505 號	高速公路楠梓交流道(仁武部份)計畫	本計畫範圍位處計畫高速公路楠梓交流道(仁武部份)計畫範圍中。
S1510	76.12.05	府建都字 142205 號	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部份)第一次通盤檢討案	本計畫範圍位處高楠社區南側市地重劃開發區，為使重劃區得以順利開發，因此重新修正市地重劃開發區內之配置，並調整整體開發區規模及限制。

表 1 涉及本案範圍之都市計畫歷程綜理表 (續 1)

案號	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容摘要
S2650	86.04.01	府建都字 050334 號	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)案(仁武部分)	本計畫範圍位處高楠社區南側市地重劃開發區，為使重劃區得以順利開發，因此重新修正市地重劃開發區內之配置，並調整整體開發區規模及限制。
S5270	97.02.14	府建都字 0970032428A 號	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部分)(第三次通盤檢討)案	本計畫範圍位處高楠社區南側市地重劃開發區，為使重劃區得以順利開發，因此重新修正市地重劃開發區內之配置，並調整整體開發區規模及限制。
7190	103.10.28	高市府都發規字第 10305752302 號	擴大及變更澄清湖特定區計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	因應高速公路楠梓交流道(仁武部分)計畫納入澄清湖特定區三通，將範圍內所有公共設施整合，並重新編號。

資料來源：高雄市政府都市發展局

二、現行計畫範圍及面積

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 3,248.7386 公頃。

三、現行計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

四、現行計畫人口及密度

計畫人口為 174,600 人，居住密度每公頃約 260 人。

五、現行土地使用及公共設施計畫

澄清湖特定區都市發展主要以烏松區及部分仁武區、大社區等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，詳如表 2。

表 2 現行澄清湖特定區土地使用計畫綜整表

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	581.9154	17.91	29.73
	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	47.5989	1.47	2.43
	乙種工業區	5.7319	0.18	0.29
	風景區	210.5326	6.48	10.76
	旅館區	19.4133	0.60	0.99
	文教區	8.8715	0.27	0.45

表 2 現行澄清湖特定區土地使用計畫綜整表 (續 1)

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 (%)	
土地 使用 分區	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	959.0614	29.52	--	
	保護區	298.8049	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	8.0240	0.25	0.41	
	電信專用區	8.7452	0.27	0.45	
	加油站專用區	0.1165	0.00	0.01	
	特定觀光發展專用區	8.1615	0.25	0.42	
	小計	2,266.1481	69.75	50.72	
	公 共 設 施 用 地	學校用地	文小	31.4026	0.97
文中			21.8893	0.67	1.12
文中小			2.4167	0.07	0.12
公園用地		267.4763	8.23	13.66	
鄰里公園兼兒童遊樂場		1.9485	0.06	0.10	
綠地		30.2423	0.93	1.55	
綠地用地兼供河道使用		0.0577	0.00	0.00	
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		316.3496	9.74	16.16	
水溝用地		0.5838	0.02	10.03	
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	
自來水事業用地	129.2353	3.98	6.60		
變電所用地	20.8487	0.64	1.07		

表 2 現行澄清湖特定區土地使用計畫綜整表 (續 2)

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	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	2.2594	0.07	0.12
	河道用地	18.0712	0.56	--
	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	0.00	0.01
	道路用地兼供河道使用	2.3940	0.07	0.12
	滯洪池用地	3.6705	0.11	0.19
	公園用地 (兼供滯洪池使用)	3.7764	0.12	0.19
	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	982.6025	30.25	49.28
	都市發展用地		1,959.4269	--
計畫總面積		3,248.7686	100.00	--

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

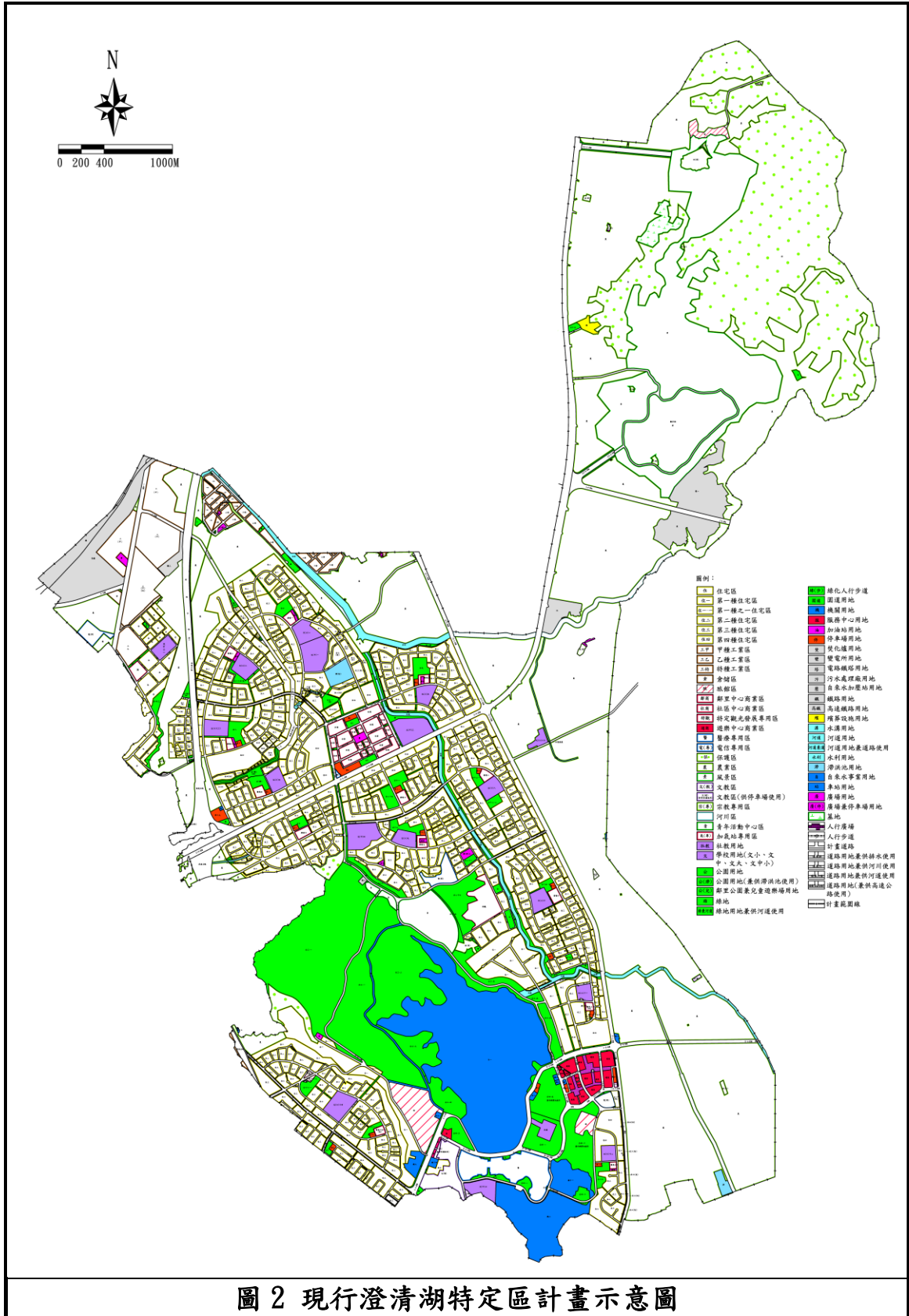


圖 2 現行澄清湖特定區計畫示意圖

伍、變更範圍現況分析

一、土地使用現況

本案計畫變更範圍為部分公園用地(公廿三)及部分道路用地，目前變更範圍內僅鋪設步道磚及植草皮，因該位置緊鄰高雄榮民總醫院員工機車第二停車場及五號門，故常遭機車穿越與違規停放機車而失去公園機能，且環境缺乏維護有垃圾棄置等衛生問題。詳細土地使用現況請詳圖 3。

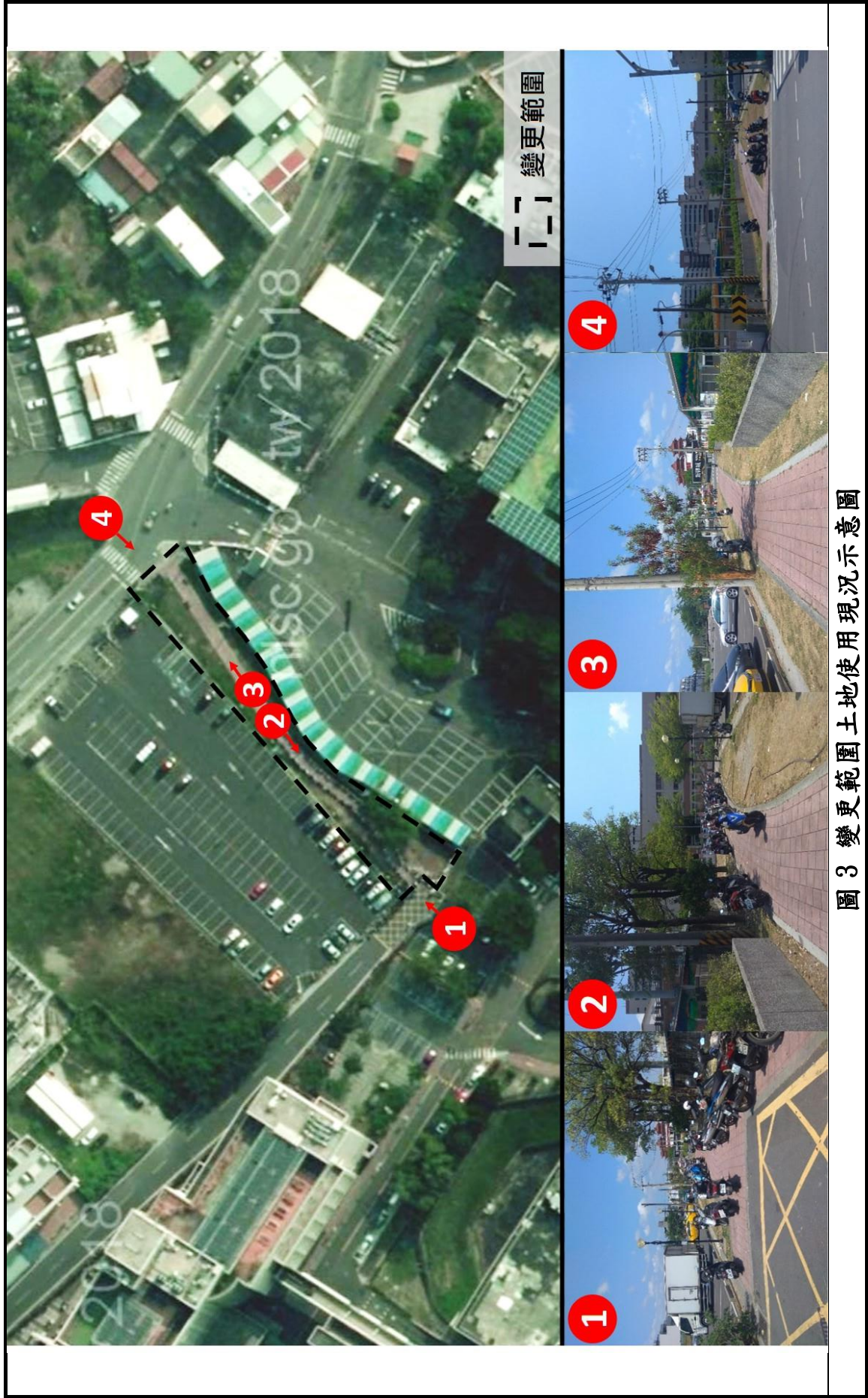
二、土地權屬

本案計畫範圍為部分公園用地(公廿三)及道路用地，經查共 2 筆土地包含高雄市仁武區新後港西段 164 及 165 地號，土地所有權人皆為高雄市，管理者皆為高雄市政府工務局，登記原因皆為市地重劃，詳細土地權屬資料如表 3 及圖 4 所示。

表 3 土地權屬說明表

行政區	地段	地號	都市計畫分區	所有權人	管理者	地籍面積 (平方公尺)	變更面積 (平方公尺)	登記原因	其他登記事項
高雄市 仁武區	新後 港西 段	164	公園用地	高雄 市	高雄 市 政 府 工 務 局	961.11	961.11	市 地 重 劃	霞海自辦市 地重劃區公 園用地
		165	道路用地			1,474.68	25.00		霞海自辦市 地重劃區道 路用地

註：表列變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



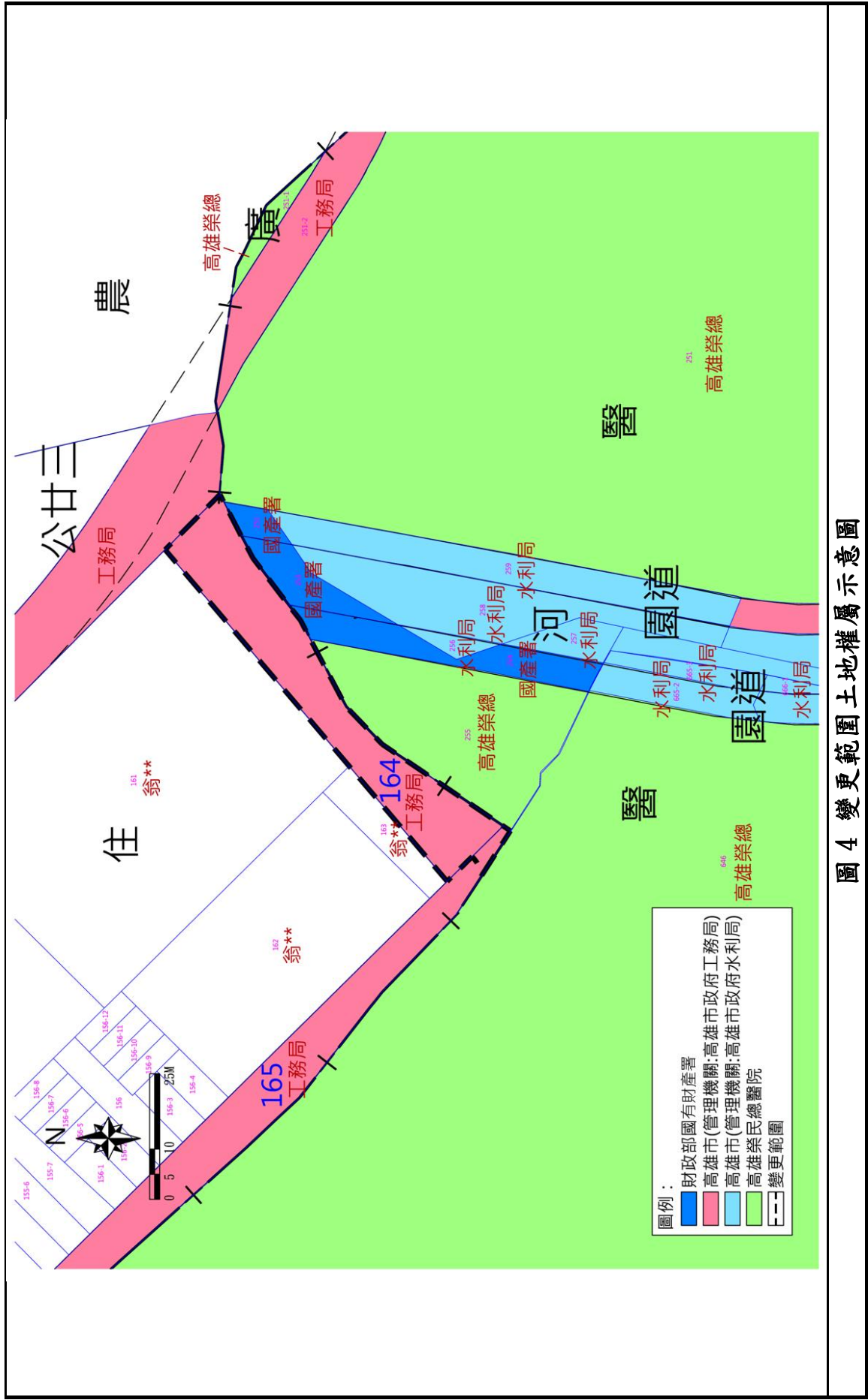


圖 4 變更範圍圍土地權屬示意圖

陸、變更理由及內容

一、變更理由

- (一) 計畫範圍雖開闢作為人行道及簡易綠美化，惟該位置常有機車違停、環境髒亂情形，增加管理維護成本且易形成治安死角，影響高雄榮民總醫院周邊環境。
- (二) 霞海南一街係高雄榮民總醫院通往榮總路之出入道路，藉本次一併將部份公園用地變更為道路用地，打通霞海南一街與霞海南二街，建構完整交通路網，對於整體防災及醫療救護動線均有莫大效益。
- (三) 當地里長及里民陳請高雄榮民總醫院，將部分公廿三公園用地變更為醫療用地，以併入醫院院區協助管理維護，提升周遭環境品質。
- (四) 計畫範圍部分土地鄰近九番埤排水設施，變更後仍應維持其排水使用為原則。

二、變更內容

本計畫變更內容涉及部分「公廿三」公園用地及部分道路用地共 2 處，其中部分「公廿三」公園用地（面積 0.0961 公頃）變更為醫療用地及道路用地，而部分道路用地（面積 0.0025 公頃）變更為醫療用地，總變更面積計約 0.0986 公頃，變更內容明細及變更前後使用分區詳如表 4 及圖 5 所示。

表 4 變更內容明細表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
霞海南二街南側之部分公廿三公園用地及部分道路用地	「公廿三」 公園用地 (0.0961)	醫療用地 (0.0551)	1. 公園用地(公廿三)緊臨高雄榮民總醫院北側圍牆，雖開闢作為人行道及簡易綠美化，惟該位置常有機車違停、環境髒亂情形，增加管理維護成本且易形成治安死角，影響高雄榮民總醫院周遭環境。 2. 霞海南一街係醫院通往榮總路之出入道路，藉本次一併將部份公園用地變更為道路用地，打通霞海南一街與霞海南二街，對整體社區防災及醫療救護動線均具有莫大效益。 3. 本案部分變更為醫療用地後，由高雄榮民總醫院妥善管理並改善空間品質。
		道路用地 (0.0410)	
	道路用地 (0.0025)	醫療用地 (0.0025)	

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。

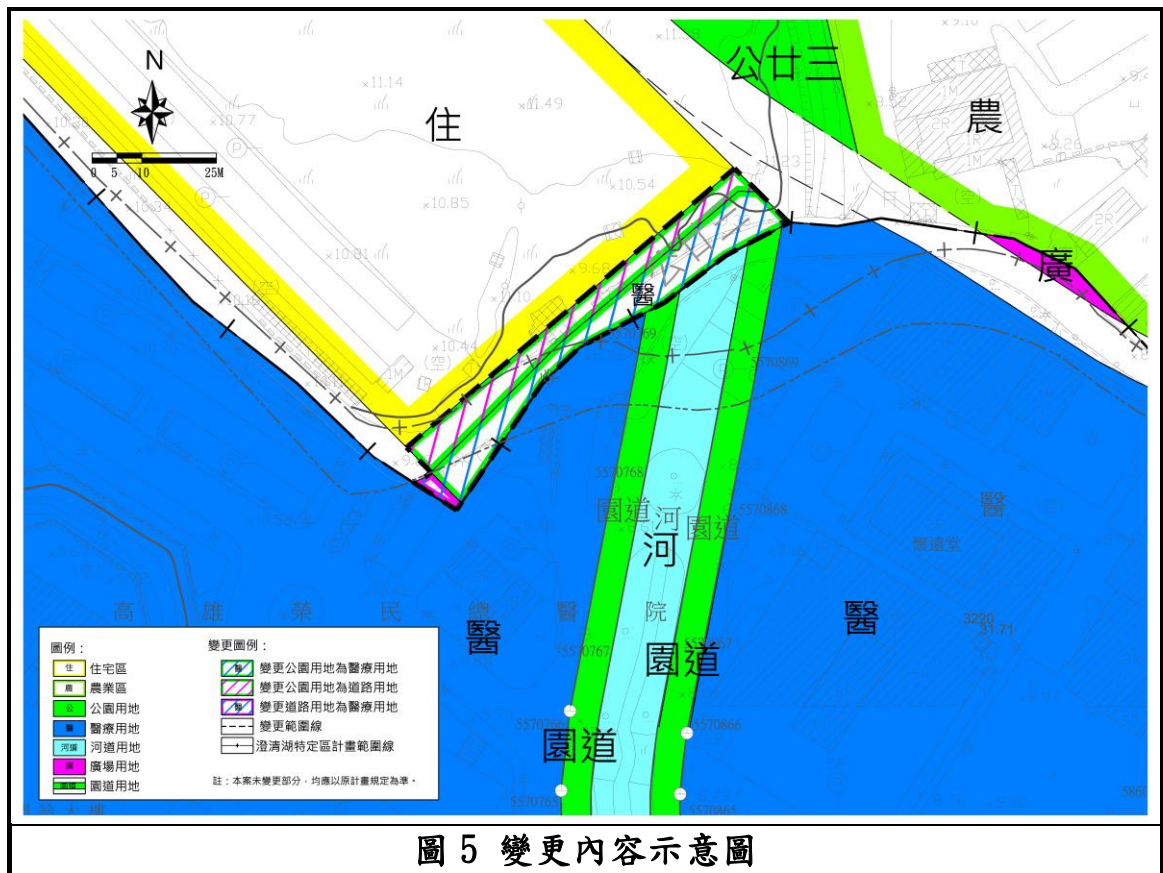


圖 5 變更內容示意圖

三、變更後計畫

本案變更後為醫療用地與道路用地，其中道路用地劃設為寬四米至七米之道路，以通霞海南一街與霞海南二街，道路除滿足民生需求外，亦考量消防需求依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則，在不使用私有土地的原則下，配置道路空間與截角，增加道路使用的安全性與便利性，詳細變更後土地使用面積與位置詳表 5 及圖 6。

表 5 變更後土地使用面積表

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 (%)	
住宅區	581.9154	0.0000	581.9154	17.91	29.73	
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	47.5989	0.0000	34.3836	1.06	2.43	
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	+0.0576	18.6756	0.57	0.95	
農業區	959.0614	0.0000	959.0612	29.52	--	
保護區	298.8049	0.0000	298.8049	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	0.79	
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	8.0240	0.0000	8.0240	0.25	0.41	
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	
特定觀光發展專用區	8.1615	0.0000	8.1615	0.25	0.42	
小計	2,266.1481	+0.0576	2266.2057	69.61	50.73	
公共設施用地	文小	31.4026	0.0000	31.4026	0.97	1.60
	文中	21.8893	0.0000	21.8893	0.67	1.12
	文中小	2.4167	0.0000	2.4167	0.07	0.12
公園用地	267.4763	-0.0961	267.3802	8.23	13.66	
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.9485	0.0000	1.9485	0.06	0.10	
綠地	30.2423	0.0000	30.2423	0.93	1.55	

表 5 變更後土地使用面積表 (續 1)

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 (%)
綠地用地兼供河道使用	0.0577	0.0000	0.0577	0.00	0.00
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
計畫道路	316.3496	+0.0385	316.3881	9.74	16.16
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	129.2353	0.0000	129.2353	3.98	6.60
變電所用地	20.8487	0.0000	20.8487	0.64	1.07
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	2.2594	0.0000	2.2594	0.07	0.12
河道用地	18.0712	0.0000	18.0712	0.56	--
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
道路用地兼供河道使用	2.3940	0.0000	2.3940	0.07	0.12
滯洪池用地	3.6705	0.0000	3.6705	0.11	0.19
公園用地(兼供滯洪池使用)	3.7764	0.0000	3.7764	0.12	0.19
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	982.6205	-0.0576	982.5629	30.24	49.27
都市發展用地	1,957.4266	0.0000	1,957.4266	--	100.00
計畫總面積	3,248.7686	0.0000	3,248.7686	100.00	--

註：1. 表內面積應以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。

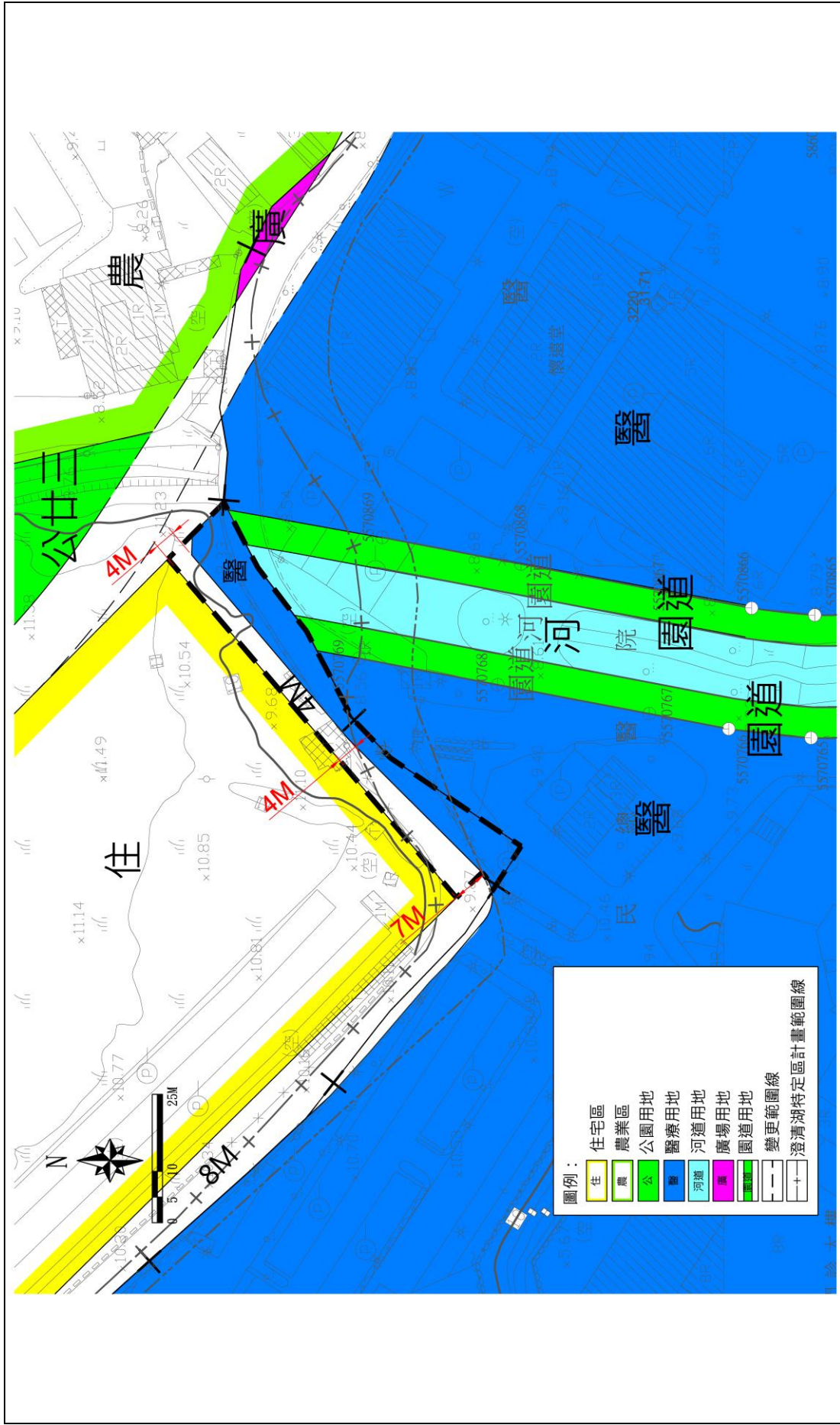


圖 6 變更後計畫示意圖

柒、實施進度及經費

本案變更後道路用地面積為 0.0410 公頃、醫療用地面積為 0.0576 公頃，醫療用地土地取得以有償撥用方式由高雄榮民總醫院納管；開闢經費合計為 2,116 萬元，預計民國 112 年完成，詳細本案實施進度及經費如表 6。

表 6 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	經費來源	實施 進度
		徵收	撥用	市地 重劃	用地費	工程 費用	合計			
道路 用地	0.0410	-	-	-	-	320	320	高雄市政 府工務局	逐年編列 預算	民國 112 年
醫療 用地	0.0576	-	√	-	1,711	85	1,796	高雄榮民 總醫院	逐年編列 預算	民國 112 年

註：1. 本表開發費用及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2. 本表開闢經費為概算之結果，實際之整地費及工程費仍需以實際施工費用、利率及物價指數核實計算為準。