

變更高雄市梓官都市計畫  
(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 111 年 09 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（都市計畫圖重製專案通盤檢討）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 46、47 條。 都市計畫圖重製作業要點第 3、10 點。			
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府			
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 110 年 8 月 14 日起至 110 年 9 月 13 日止 （民國 110 年 8 月 14 日起至 110 年 8 月 16 日刊登於臺灣時報）		
	公 告 徵 求 意 見 座 談 會	日 期	民國 110 年 9 月 6 日上午 10 時 00 分	
		地 點	梓官區公所 3 樓會議室	
	公 開 展 覽	民國 110 年 10 月 28 日起至 110 年 11 月 26 日止 （民國 110 年 10 月 29 日起至 110 年 10 月 31 日刊登於聯合報）		
	公 開 展 覽 說 明 會	日 期	民國 110 年 11 月 23 日上午 09 時 30 分	
		地 點	梓官區公所 3 樓會議室	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無			
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	高雄市都市計畫委員會 111 年 01 月 26 日 第 98 次會議審查通過		
	內 政 部 級	內政部都市計畫委員會 111 年 08 月 02 日 第 1016 次會議審查通過		

# 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 計畫區位與範圍.....	1
第三節 法令依據.....	4
<b>第二章 現行都市計畫概述</b> .....	<b>5</b>
第一節 歷次都市計畫辦理情形.....	5
第二節 計畫範圍.....	6
第三節 計畫年期.....	6
第四節 計畫人口及密度.....	6
第五節 土地使用分區計畫.....	6
第六節 公共設施用地計畫.....	9
第七節 交通系統計畫.....	11
<b>第三章 發展現況分析</b> .....	<b>12</b>
第一節 土地使用現況.....	12
第二節 公共設施現況.....	13
<b>第四章 都市計畫圖重製作業</b> .....	<b>15</b>
第一節 重製展繪依據.....	15
第二節 重製作業流程.....	18
第三節 重製疑義處理方式.....	20
第四節 重製成果說明.....	25
<b>第五章 重製檢討及計畫變更</b> .....	<b>29</b>
第一節 重製檢討.....	29
第二節 變更內容.....	29
<b>第六章 檢討後實質計畫</b> .....	<b>34</b>
第一節 計畫範圍.....	34
第二節 計畫年期.....	34
第三節 計畫人口及密度.....	34
第四節 土地使用分區計畫.....	34
第五節 公共設施用地計畫.....	37
<b>附件一 內政部都市計畫委員會 111 年 08 月 02 日第 1016 次會議紀錄</b>	
<b>附件二 高雄市都市計畫委員會 111 年 01 月 26 日第 98 次會議紀錄</b>	
<b>附件三 變更案編號第 4 案都市計畫歷程及訂正內容說明</b>	

## 圖目錄

圖 1-1 計畫區位示意圖 .....	2
圖 1-2 計畫範圍示意圖 (含里界標示) .....	3
圖 2-1 現行都市計畫示意圖 .....	8
圖 3-1 土地使用現況示意圖 .....	12
圖 3-2 公共設施用地開闢情形示意圖 .....	14
圖 4-1 都市計畫圖重製疑義決議納入通盤檢討研議變更案件位置示意圖 .....	24
圖 4-2 重製後都市計畫示意圖 .....	28
圖 5-1 變更計畫位置示意圖 .....	31
圖 5-2 編號第 3 案變更計畫內容示意圖 .....	32
圖 5-3 編號第 4 案計畫圖訂正前後示意圖 .....	33
圖 6-1 檢討後土地使用計畫示意圖 .....	36

## 表目錄

表 2-1 都市計畫發布實施歷程綜理表 .....	5
表 2-2 現行都市計畫土地使用計畫面積綜理表 .....	7
表 2-3 現行都市計畫公共設施用地面積綜理表 .....	10
表 2-4 現行計畫道路編號綜理表 .....	11
表 3-1 土地使用現況面積統計表 .....	12
表 3-2 公共設施用地開闢情形綜理表 .....	13
表 4-1 歷次梓官都市計畫書圖資料綜理表 .....	15
表 4-2 梓官都市計畫一千分之一地形圖資料綜理表 .....	16
表 4-3 梓官都市計畫樁位成果資料綜理表 .....	16
表 4-4 梓官都市計畫地段地籍資料綜理表 .....	17
表 4-5 梓官都市計畫重製作業疑義認定原則容許誤差綜理表 .....	20
表 4-6 都市計畫圖重製疑義分類及處理方式綜理表 .....	21
表 4-7 都市計畫圖重製疑義決議納入通盤檢討研議變更案件綜理表 .....	23
表 4-8 重製前後土地使用計畫面積對照表 .....	26
表 4-9 重製前後公共設施用地面積對照表 .....	27
表 5-1 變更計畫內容綜理表 .....	29
表 6-1 檢討後土地使用計畫面積綜理表 .....	35

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

都市計畫圖為政府執行各項都市建設之重要依據，如都市計畫樁位測定、地籍分割與管理、建築線指定、土地使用分區證明核發、公共設施開闢及各種管線施作等作業，皆需依賴正確的都市計畫圖示內容，故都市計畫圖之精準度將會影響土地管理及公私部門所有權人權益。

梓官都市計畫於民國 64 年 9 月發布實施，並於民國 72 年 5 月發布實施第一次通盤檢討、80 年 1 月發布實施第二次通盤檢討、105 年 5 月發布實施第三次通盤檢討（第一階段）、107 年 5 月發布實施第三次通盤檢討（第二階段）。自梓官都市計畫公告以來，迄今實施 3 次通盤檢討、2 次專案通盤檢討、辦理 9 次個案變更，及 1 次擬定細部計畫土地使用分區管制要點。

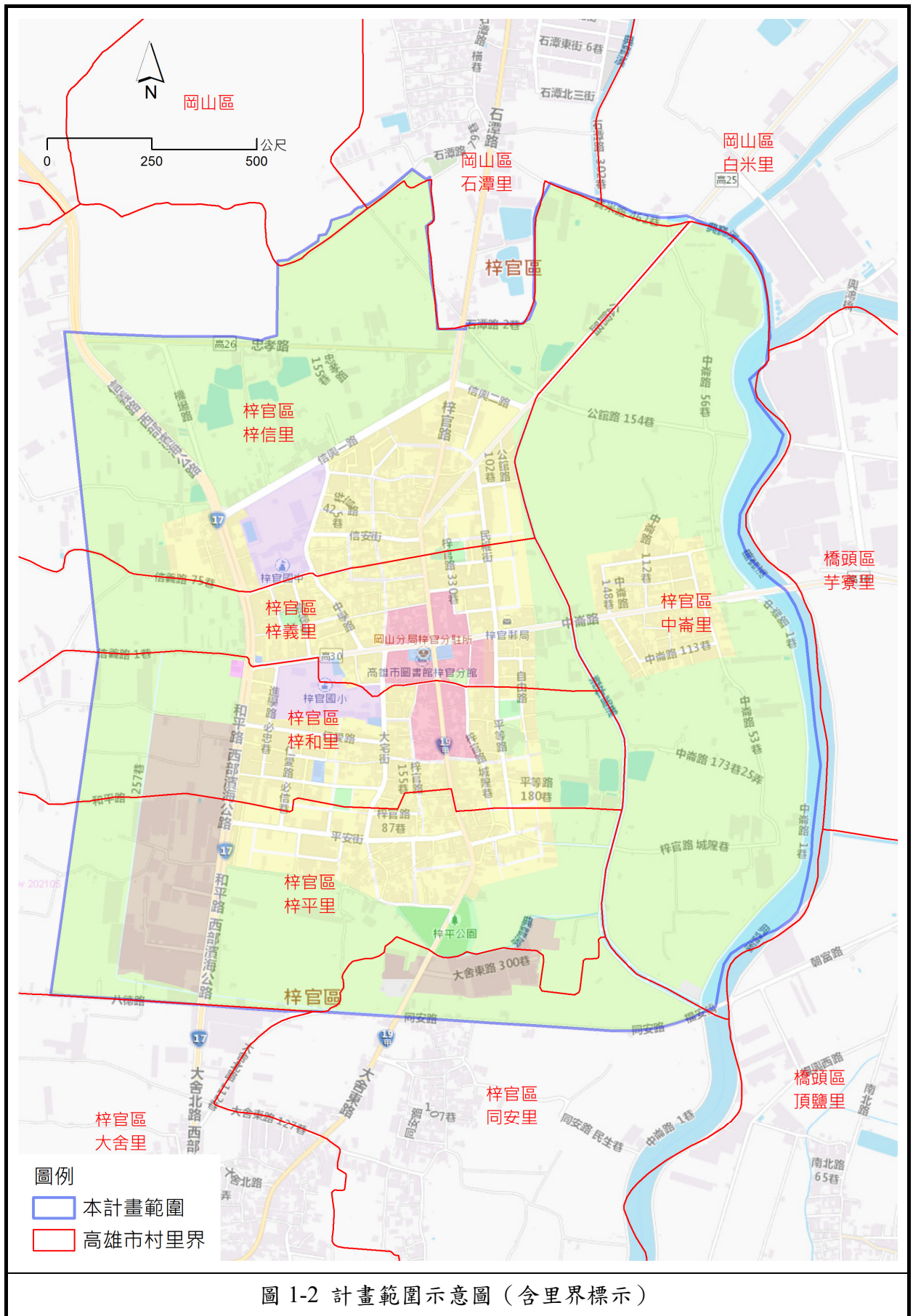
現今使用之 1/3,000 都市計畫地形圖為民國 64 年公告，歷年來未辦理重製檢討作業，造成都市計畫圖、樁位圖、地籍圖及現地地形互不相符，實際執行與發展現況產生偏差，極易造成紛爭與民眾誤解；鑑此，為解決計畫圖精度低及執行與實質現況之偏差等情形，進行全面性地形修補測及計畫圖重製作業。

## 第二節 計畫區位與範圍

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。



圖 1-1 計畫區位示意圖





### 第三節 法令依據

依「都市計畫法」第 26 條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46、47 條及「都市計畫圖重製作業要點」第 3、10 點規定辦理。

#### 一、「都市計畫法」第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

#### 二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46、47 條

第 46 條：都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- (一) 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
- (二) 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- (三) 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第 47 條：都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

#### 三、「都市計畫圖重製作業要點」第 3、10 點

第 3 點：都市計畫圖之重新製作，有下列情況之一者，擬定機關應即辦理都市計畫圖重製作業：

- (一) 有都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十六條及第四十七條規定之適用情形。
- (二) 已完成一百分之一數值地形圖測製。
- (三) 因重大災害致地形變更、樁位遺失。

前項都市計畫圖重製作業，本部或直轄市、縣（市）政府得要求各該都市計畫擬定機關辦理之。

第 10 點：重製計畫圖應依都市計畫法第 26 條規定程序辦理檢討變更。必要時得辦理專案通盤檢討。

## 第二章 現行都市計畫概述

### 第一節 歷次都市計畫辦理情形

梓官都市計畫於民國 64 年 9 月發布實施，並於民國 72 年 5 月發布實施第一次通盤檢討、80 年 1 月發布實施第二次通盤檢討、105 年 5 月發布實施第三次通盤檢討（第一階段）、107 年 5 月發布實施第三次通盤檢討（第二階段）。自梓官都市計畫公告以來，迄今實施 3 次通盤檢討、2 次專案通盤檢討、辦理 9 次個案變更，及 1 次擬定細部計畫土地使用分區管制要點。

表 2-1 都市計畫發布實施歷程綜理表

編號	計畫名稱	公告函文	實施日期
1	梓官都市計畫	府建都字第 75150 號	64.09.19
2	梓官都市計畫（第一次通盤檢討）案	府建都字第 34740 號	72.05.03
3	變更梓官都市計畫（部份農業區及工業區為變電所用地）案	府建都字第 67996 號	74.07.04
4	梓官都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字第 2294 號	80.01.19
5	變更梓官都市計畫（部份農業區為河道用地）案	府建都字 11500 號	89.01.24
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	府建四字第 0910190661 號	91.10.30
7	變更梓官都市計畫（部分農業區為變電所用地）案	府建都字第 0920216106 號	92.11.27
8	變更梓官都市計畫（部分農業區為河道用地）案	府建都字第 0930063508 號	93.04.07
9	變更梓官都市計畫（農業區為河川區）（長潤橋至大遼排水渠段）案	府建都字第 0950107054 號	95.02.27
10	變更梓官都市計畫（部分農業區為河川區）案	府建都字第 0950033048 號	95.05.05
11	變更梓官都市計畫（部分農業區為道路用地）案	府建都字 0980269955A 號	98.11.05
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	高市府都發規字第 10133426401 號	101.08.27
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	高市府都發規字第 10333231301 號	103.07.03
14	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	高市府都發規字第 10531575102 號	105.05.02
15	變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	高市府都發規字第 10531551801 號	105.05.02
16	變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	高市都發規字第 10731458201 號	107.05.01
17	變更高雄市梓官都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	高市府都發規字第 10733198401 號	107.08.31

資料來源：高雄市政府都市發展局。

## 第二節 計畫範圍

計畫範圍東至橋頭區界(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。

## 第三節 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

## 第四節 計畫人口及密度

計畫人口為 11,000 人，居住密度為每公頃 180 人。

## 第五節 土地使用分區計畫

### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為住宅鄰里單元，住宅區面積計 60.50 公頃。

### 二、商業區

共劃設商業區面積計 5.05 公頃。

### 三、工業區

劃設工業區二處，其中「工一」為甲種工業區，「工二」為乙種工業區，面積計 16.01 公頃。

### 四、保存區

劃設保存區「存二」一處，面積計 0.44 公頃。

### 五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計 178.86 公頃。

### 六、河川區

劃設河川區，面積計 5.0041 公頃。

### 七、電信專用區

劃設電信專用區一處，面積計 0.15 公頃。

### 八、宗教專用區

劃設宗教專用區「宗(專)一」一處，面積計 0.13 公頃。

表 2-2 現行都市計畫土地使用計畫面積綜理表

項目	第三次通盤 檢討(第二階 段)案計畫面 積(公頃)	郵政事業土 地專案通盤 檢討案增減 面積(公頃)	現行計畫				
			計畫面積 (公頃)	占計畫總 面積百分 比(%)	占都市發 展用地面 積百分比 (%)		
土地 使用 分 區	住宅區	60.33	+0.17	60.50	20.02	51.10	
	商業區	5.05		5.05	1.67	4.27	
	工業區	16.01		16.01	5.30	13.52	
	保存區	0.44		0.44	0.15	0.37	
	農業區	178.86		178.86	59.18	-	
	河川區	5.0041		5.0041	1.66	-	
	電信專用區	0.15		0.15	0.05	0.13	
	宗教專用區	0.13		0.13	0.04	0.11	
	小計	<b>265.9741</b>	<b>+0.17</b>	<b>266.1441</b>	<b>88.05</b>	<b>69.50</b>	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.6224	-0.17	0.4524	0.15	0.38	
	學校 用地	國小	3.03		3.03	1.00	2.56
		國中	3.17		3.17	1.05	2.68
		小計	6.20		6.20	2.05	5.24
	公園用地	1.59		1.59	0.53	1.34	
	兒童遊樂場用地	0.79		0.79	0.26	0.67	
	市場用地	0.27		0.27	0.09	0.23	
	加油站用地	0.12		0.12	0.04	0.10	
	河道用地	2.1474		2.1474	0.71	1.81	
	水溝用地	2.91		2.91	0.96	2.46	
	抽水站用地	0.16		0.16	0.05	0.14	
	變電所用地	0.2635		0.2635	0.09	0.22	
	道路用地兼供河川 使用	0.0216		0.0216	0.01	0.02	
道路用地 (含人行步道)	21.1810		21.1810	7.01	17.89		
小計	<b>36.2759</b>	<b>-0.17</b>	<b>36.1059</b>	<b>11.95</b>	<b>30.50</b>		
計畫總面積	<b>302.25</b>		<b>302.25</b>	<b>100.00</b>	-		
都市發展用地	<b>118.3859</b>		<b>118.3859</b>	-	<b>100.00</b>		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

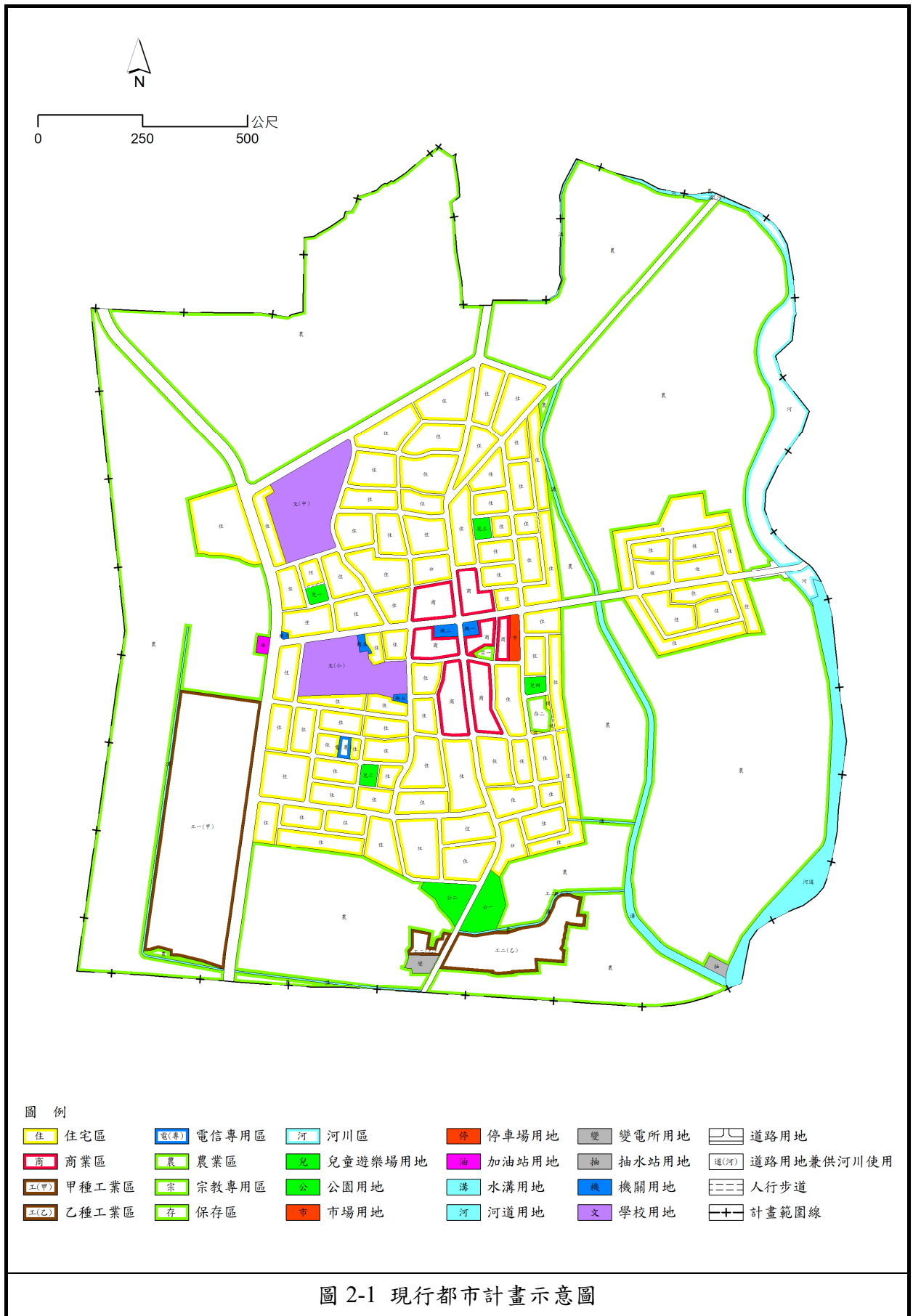


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第六節 公共設施用地計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地五處，其中機一為現有區公所，機二為現有警察分駐及戶政事務所，機五為現有梓義社區活動中心，機六供消防局使用，機七則為現有梓和社區活動中心，面積計 0.4524 公頃。

### 二、學校用地

#### (一) 國小用地

劃設國小用地一處，為現有之梓官國小使用，面積計 3.03 公頃。

#### (二) 國中用地

劃設國中用地一處，為現有梓官國中使用，面積計 3.17 公頃。

### 三、公園用地

劃設公園用地二處，面積合計 1.59 公頃。

### 四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地四處，面積合計 0.79 公頃。

### 五、市場用地

劃設零售市場用地一處，面積計 0.27 公頃。

### 六、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積計 0.12 公頃。

### 七、河道用地

計畫區內之典寶溪劃設為河道用地，面積計 2.1474 公頃。

### 八、水溝用地

為配合雨水下水道系統計畫需要，其水溝用地範圍劃設為水溝用地，面積計 2.91 公頃。

### 九、抽水站用地

劃設抽水站用地一處，面積計 0.16 公頃。

### 十、變電所用地

劃設變電所用地一處，面積計 0.2635 公頃。

### 十一、道路用地兼供河川使用

配合排水改善工程，劃設道路用地兼供河川使用，面積計 0.0216 公頃。

## 十二、道路用地

配合計畫道路系統之聯外道路、主要道路、次要道路、出入道路劃設道路用地（含人行步道），面積計 21.1810 公頃。

表 2-3 現行都市計畫公共設施用地面積綜理表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機一	0.10	梓官第一公有市場西側	區公所
	機二	0.16	機一西側	警察分駐及戶政事務所
	機五	0.09	梓官國小東北側	梓義社區活動中心
	機六	0.0324	梓官國小西側	消防局
	機七	0.07	梓官國小東南側	梓和社區活動中心
	小計	0.4524		
學校用地	文(小)	3.03	兒一南側	梓官國小
	文(中)	3.17	兒一北側	梓官國中
	小計	6.20		
公園用地	公一	0.84	工二北側	梓平公園
	公二	0.75	工二北側	
	小計	1.59		
兒童遊樂場 用地	兒一	0.19	文中南側	
	兒二	0.20	機四東南側	
	兒三	0.20	機三西北側	
	兒四	0.20	梓官第一公有市場東南側	梓官區老人兒童活動中心
	小計	0.79		
市場用地	市	0.27	機一東側	梓官第一公有市場
加油站用地	油	0.12	工一北側	
河道用地	河	2.1474	計畫區東側	
水溝用地	-	2.91	計畫區內	
抽水站用地	抽	0.16	計畫區東南側	
變電所用地	變	0.2635	工二南側	變電所
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0216	計畫區東北側	
道路用地 (含人行步道)	-	21.1810	計畫區內道路系統	
合計		<b>36.1059</b>		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 第七節 交通系統計畫

茲將本計畫區之道路系統依其功能層級予以區分為：

### 一、聯外道路

本計畫區南北向主要聯外道路，包括台十七號省道、台十九甲線、東西向之中崙路、公館路，計畫寬度為二十五公尺、二十公尺、十五公尺與十二公尺。

### 二、主要道路

包括平安街與大宅街，計畫路寬為十二公尺。

### 三、次要道路

包括中學路、信義路六十八巷、信安街、民權街、平等路、仁愛路與必信路，計畫路寬皆為十公尺。

表 2-4 現行計畫道路編號綜理表

編號	起訖點	寬度 (M)	長度 (M)	備註
一	自計畫區南端至西北端	20	1760	聯外道路 (西北通彌陀、南往高雄)
二	自一號道路至計畫區北端	20	780	聯外道路 (北往岡山)
三	自一號道路至計畫區東端	15	1287	聯外道路 (東往橋頭)
四	自二號道路至計畫區東北端	15	780	聯外道路 (東北往岡山)
五	自二號道路至計畫區南端	12	1565	聯外道路 (南往高雄)
六	自五號道路至四號道路	12	360	主要道路
七	自一號道路至五號道路	12	548	主要道路
八	自三號道路至七號道路	12	445	主要道路
九	自二號道路至三號道路	10	485	次要道路
十	自一號道路至九號道路	10	158	次要道路
十一	自九號道路至五號道路	10	255	次要道路
十二	自六號道路至三號道路	10	398	次要道路
十三	自三號道路至五號道路	10	580	次要道路
十四	自一號道路至八號道路	10	330	次要道路
十五	自十四號道路至七號道路	10	225	次要道路
未編號	8公尺以下道路	8	7628	出入道路、人行步道

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。



### 第三章 發展現況分析

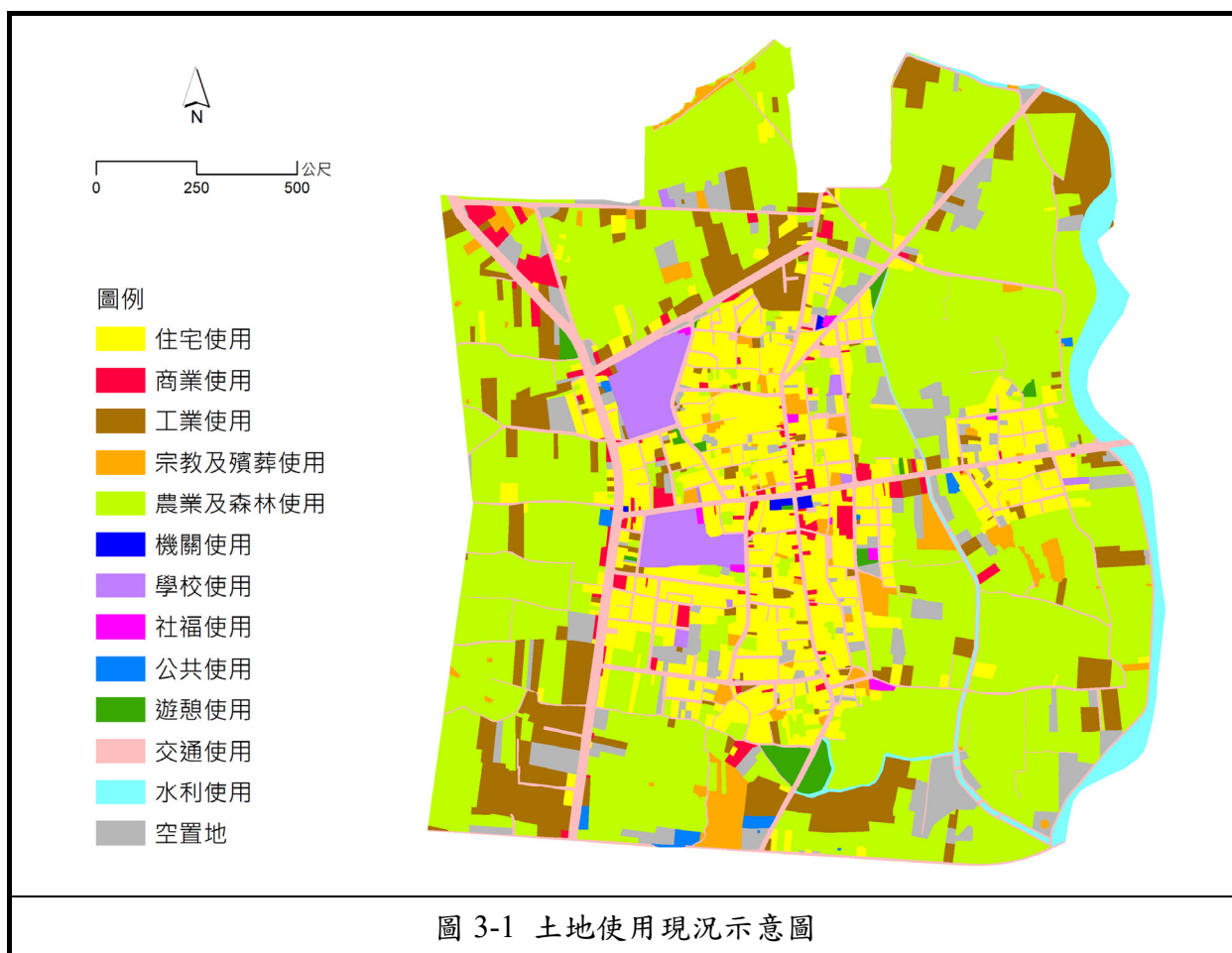
#### 第一節 土地使用現況

土地使用現況以農業及森林使用所占面積比例最高，其次為住宅使用、工業使用及交通使用。商業使用主要於省道臺 19 甲（梓官路）與區道高 30 線（進學路、中崙路）沿街分布；住宅使用則以梓官區公所為中心之現有集居地區為基礎，由主要道路系統向外延伸發展；工業使用及農業使用則分布於居住腹地之外圍。

表 3-1 土地使用現況面積統計表

項目	面積（公頃）	百分比（%）	項目	面積（公頃）	百分比（%）
住宅使用	44.97	14.88	社福使用	0.55	0.18
商業使用	4.91	1.62	公共使用	1.02	0.34
工業使用	29.88	9.89	遊憩使用	2.18	0.72
宗教及殯葬使用	7.89	2.61	交通使用	29.61	9.80
農業及森林使用	146.77	48.56	水利使用	9.09	3.00
機關使用	0.33	0.11	空地	18.28	6.05
學校使用	6.77	2.24	合計	302.25	100.00

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

## 第二節 公共設施現況

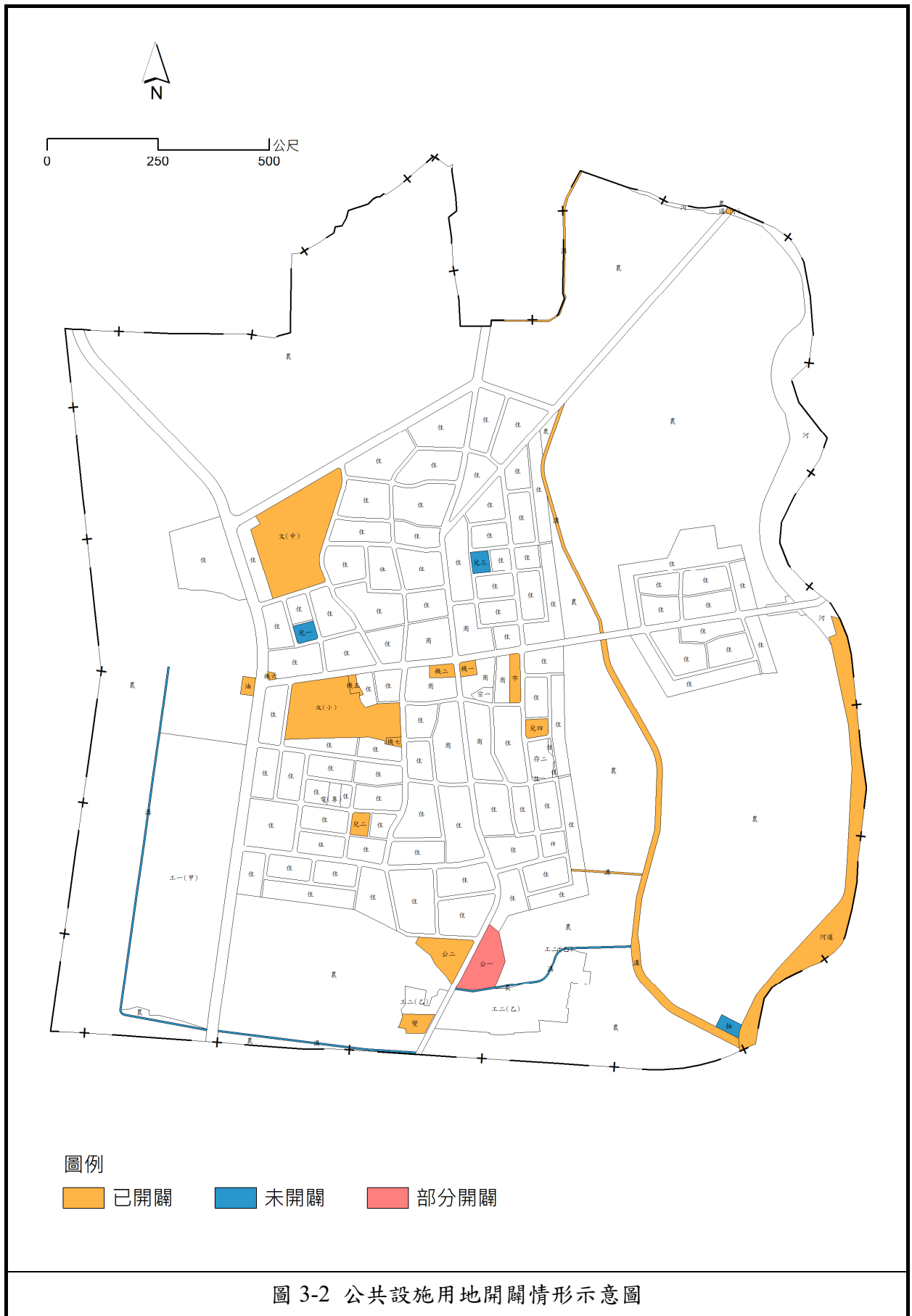
本計畫區機關、學校、市場、加油站、河道、變電所等公共設施用地開闢率達100%；公園（公一）、水溝等用地則為部分開闢；另兒童遊樂場未開闢計2處，抽水站未開闢計1處。整體而言，計畫道路以外之公共設施用地開闢率已達90.88%。

未開闢兒童遊樂場用地（兒一、兒三）現況多為空置地，少部分作為農業、倉儲及住宅等使用；而抽水站用地現況為農業使用，土地尚未取得。

表 3-2 公共設施用地開闢情形綜理表

項目	編號	面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	土地權屬	備註
機關用地	機一	0.10	0.10	100.00	梓官區公所	區公所
	機二	0.16	0.16	100.00	高雄市政府警察局	警察分駐及戶政事務所
	機五	0.09	0.09	100.00	梓官國小、私人	梓義社區活動中心
	機六	0.03	0.03	100.00	高雄市政府消防局	消防局
	機七	0.07	0.07	100.00	梓官國小	梓和社區活動中心
	小計	0.45	0.45	100.00		
學校用地	文(小)	3.03	3.03	100.00	梓官國小	梓官國小
	文(中)	3.17	3.17	100.00	梓官國中	梓官國中
	小計	6.20	6.20	100.00		
公園用地	公一	0.84	0.70	83.33	高雄市政府工務局、私人	梓平公園
	公二	0.75	0.75	100.00	高雄市政府工務局	
	小計	1.59	1.45	91.19		
兒童遊樂場用地	兒一	0.19	0.00	0.00	私人	
	兒二	0.20	0.20	100.00	高雄市政府工務局	
	兒三	0.20	0.00	0.00	私人	
	兒四	0.20	0.20	100.00	高雄市政府工務局	梓官區老人兒童活動中心
	小計	0.79	0.40	50.63		
市場用地	市	0.27	0.27	100.00	高雄市政府經濟發展局、財政部國有財產署、私人	梓官區第一公有零售市場
加油站用地	油	0.12	0.12	100.00	台灣中油公司	
河道用地	河	2.15	2.15	100.00	經濟部水利署	
水溝用地	-	2.91	2.24	76.98	高雄市政府水利局、財政部國有財產署、私人	
抽水站用地	抽	0.16	0.00	0.00	私人	
變電所用地	變	0.26	0.26	100.00	台灣電力公司	變電所
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.02	0.02	100.00	未登錄土地	八寶橋

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

## 第四章 都市計畫圖重製作業

### 第一節 重製展繪依據

梓官都市計畫圖重製展繪依據包含現行都市計畫書圖（含歷次通盤檢討、個案變更）、一千分之一 TWD97@2010 坐標系統地形圖、都市計畫樁位圖及成果資料、地籍圖等，詳細說明如後。

#### 一、都市計畫書圖

都市計畫書圖係依據梓官都市計畫歷次已發布實施之都市計畫書、圖，包含主要、細部計畫圖與說明書，進行清查及彙整歷次通盤檢討及個案變更之計畫書圖資料。

表 4-1 歷次梓官都市計畫書圖資料綜理表

編號	計畫名稱	公告函文	實施日期	比例尺
1	梓官都市計畫	府建都字第 75150 號	64.09.19	1/3,000
2	梓官都市計畫（第一次通盤檢討）案	府建都字第 34740 號	72.05.03	1/3,000
3	變更梓官都市計畫（部份農業區及工業區為變電所用地）案	府建都字第 67996 號	74.07.04	1/3,000
4	梓官都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字第 2294 號	80.01.19	1/3,000
5	變更梓官都市計畫（部份農業區為河道用地）案	府建都字 11500 號	89.01.24	1/3,000
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	府建四字第 0910190661 號	91.10.30	1/3,000
7	變更梓官都市計畫（部分農業區為變電所用地）案	府建都字第 0920216106 號	92.11.27	1/3,000
8	變更梓官都市計畫（部分農業區為河道用地）案	府建都字第 0930063508 號	93.04.07	1/3,000
9	變更梓官都市計畫（農業區為河川區）（長潤橋至大遠排水渠段）案	府建都字第 0950107054 號	95.02.27	1/3,000
10	變更梓官都市計畫（部分農業區為河川區）案	府建都字第 0950033048 號	95.05.05	1/3,000
11	變更梓官都市計畫（部分農業區為道路用地）案	府建都字 0980269955A 號	98.11.05	1/3,000
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	高市府都發規字第 10133426401 號	101.08.27	1/3,000
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	高市府都發規字第 10333231301 號	103.07.03	1/3,000
14	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	高市府都發規字第 10531575102 號	105.05.02	--

編號	計畫名稱	公告函文	實施日期	比例尺
15	變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第10531551801號	105.05.02	1/3,000
16	變更高雄市梓官都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	高市都發規字第10731458201號	107.05.01	1/3,000
17	變更高雄市梓官都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第10733198401號	107.08.31	1/3,000

資料來源：本計畫整理。

## 二、地形圖

採用民國 101 年繪製之「101 年度高雄市一千分之一地形圖測製暨系統建置案都市計畫地形圖」成果為底圖，並於 109 年進行地形修補測，共計 12 幅。

表 4-2 梓官都市計畫一千分之一地形圖資料綜理表

圖資名稱	地形圖測繪時間	地形圖修補測時間	測製方式(地面、航空)	測量坐標	比例尺
101 年度高雄市一千分之一地形圖測製暨系統建置案都市計畫地形圖	101 年	109 年	航空	TWD97〔2010〕坐標系統	1/1,000

資料來源：本計畫整理。

## 三、樁位圖

依據梓官都市計畫區內現有樁位成果資料，含歷次都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標表等樁位資料成果彙整。

表 4-3 梓官都市計畫樁位成果資料綜理表

編號	計畫名稱	實施日期	比例尺	坐標系統
1	高雄縣梓官都市計畫樁位成果表	-	-	地籍
2	梓官都市計畫樁位(第一次通盤檢討)樁位測定工程	73.06.14	1/3,000	地籍
3	梓官都市計畫部份工業區、部份農業區為變電所用地	-	1/3,000	地籍
4	變更梓官都市計畫(第二次通盤檢討)案範圍釘樁	81.04.09	1/3,000	地籍
5	八十一年度梓官都市計畫重測區都市計畫樁新舊座標對照表	82.08.25	1/3,000	TWD67
5-1	高雄縣梓官鄉都市計畫樁修正前後樁位圖及坐標比較表	-	1/3,000	TWD67
6	梓官鄉都市計畫 S5 等 74 支樁位補建工程及計劃區北側、公二北側、文中西側等 16 支樁位新訂工程	88.09.06	-	TWD67
7	變更梓官都市計畫(部分農業區為河道用地)樁位成果	91.02.22	-	TWD67
8	變更梓官都市計畫(部份農業區、抽水站用地為河道用地、部份河道用地為農業區及部份農業區為抽水站用地)案	92.01.15	1/1,000	TWD67

編號	計畫名稱	實施日期	比例尺	坐標系統
9	變更梓官都市計畫（部份農業區為河川區）（長潤橋至大遠排水渠段）案	95.07.12	1/3,000	TWD67
10	變更梓官都市計畫（部分農業區為河川區）案	95.08.11	1/1,000	TWD67
11	變更梓官都市計畫（部分農業區為道路用地）案	99.01.27	1/1,000	TWD67
12	梓官都市計畫 C271、C291-1 等 7 支樁位更正釘樁	-	1/1,000	地籍
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	103.10.21	1/1,000	TWD67
14	105 年度高雄市梓官區地籍圖重測區都市計畫樁測量成果案	105.05.10	1/1,000	TWD97 〔2010〕
15	變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	105.09.21	1/1,000	TWD67
16	變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	108.01.08	1/1,000	TWD67
17	梓官都市計畫工一（甲）南側水溝用地 TWD97 坐標系統樁位補建案	109.09.30	1/1,000	TWD97

資料來源：本計畫整理。

#### 四、地籍圖

依據梓官都市計畫所涉相關地段，彙整地籍圖及其相關屬性資料。

表 4-4 梓官都市計畫地段地籍資料綜理表

編號	行政區	地段名	測量原因	製圖方法	坐標系統	比例尺
1	梓官區	梓義段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
2	梓官區	梓和段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
3	梓官區	梓中段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
4	梓官區	公館段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
5	梓官區	梓平段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
6	梓官區	中崙段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
7	梓官區	梓信段	82 年重測	數值法	TWD67 二度	1/500
8	梓官區	新興段	92 年重測	數值法	TWD97 二度	1/500
9	梓官區	大舍段	105 年重測	數值法	TWD97 〔2010〕	1/500
10	梓官區	同安段	105 年重測	數值法	TWD97 〔2010〕	1/500

資料來源：本計畫整理。

## 第二節 重製作業流程

### 一、地形圖修補測

本計畫數值地形圖修補測係依據「內政部營建署城鄉發展分署都市計畫數值地形測量作業規範」施測，並參照「建置都會區一千分之一數值航測地形圖作業工作手冊」辦理，坐標系統為 TWD97@2010 坐標系統，比例尺為 1/1000。

### 二、展繪都市計畫線作業

#### (一) 樁位展點

將都市計畫樁位成果資料（含歷次個案變更），展繪於修補測後 1/1000 比例尺地形圖，進行初步套繪作業，完成地形樁位套合圖。

#### (二) 套疊及展繪都市計畫線作業

1. 掃描歷次都市計畫變更且發布實施核定圖為影像檔，並依規劃原意核對計畫內容。
2. 將轉換後都市計畫樁位圖輸出於描圖紙，以紙圖套合方式分別套合於變更高雄市梓官都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案及歷次個案核定後都市計畫原圖。
3. 分區逐段比對都市計畫樁位圖及都市計畫原圖，並參酌地形、地物或街廓形狀、大小、已開闢公共設施用地分區界線等，參酌「都市計畫圖重製作業要點」，將差異大於 150 公分處，依都市計畫影像檔繪製都市計畫圖展繪線。
4. 其餘都市計畫樁位圖與都市計畫紙圖之差異未大於 150 公分處，則依都市計畫樁位圖，繪製都市計畫圖展繪線。
5. 依據「都市計畫圖重製作業要點」規範，將整合後之都市計畫展繪線以藍色線段呈現。

### 三、四圖套疊及校核

兩兩套疊都市計畫圖展繪線、樁位圖、地籍圖及地形圖，因原計畫圖精度較差、過去執行偏差及不同測量坐標系統所產生必然誤差之情況下，本計畫針對計畫圖、樁位圖、地籍圖及地形圖套疊之檢核作業方式提出以下原則：

#### (一) 都市計畫圖套繪樁位圖

係以已開闢主要交通幹道為基準點，檢視一區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果，參酌地形、地物或街廓形狀、大小、已開闢公共設施用地分區界線等。

## （二）地籍圖套繪

本計畫區地籍圖主要為數值區，坐標系統包含 TWD97〔2010〕、TWD97 及 TWD67 等。不同坐標系統之地段應與其相對應坐標系統之樁位圖及都市計畫圖展繪線套疊比對，以供研商討論之用。

## （三）地形圖套繪及現場勘查

若展繪套合時發現與地形圖上所測繪之現況（建物、道路等）不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提疑義案。

## 四、重製疑義處理

依照都市計畫圖、地籍圖、樁位圖及地形圖套繪結果，研擬都市計畫圖重製疑義圖說及表格等成果，供研商會議討論。

## 五、召開都市計畫圖重製疑義協調會

重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，召開重製疑義研商會議研議。

本計畫經高雄市政府都市發展局邀集相關單位（高雄市政府地政局岡山地政事務所、本局都市規劃科、本局都市開發處）於民國 110 年 5 月 19 日（星期三）召開「梓官及興達港漁業特定區都市計畫書圖重製暨整合應用計畫案」梓官都市計畫圖重製疑義研商會議，彙整研提 55 處重製疑義案件。

## 六、重製成果

依據都市計畫圖重製疑義協調會決議內容進行必要之圖面調整修正，據以製成重製後都市計畫圖及重製成果之各項圖冊。



### 第三節 重製疑義處理方式

#### 一、重製疑義認定原則

根據「都市計畫圖重製作業要點」第七條第五項：「展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖兩兩比對相對位置，並以相對容許誤差較大者為比對標準，超出容許誤差者，應列為重製疑義，並以規定顏色分別表示之」。

表 4-5 梓官都市計畫重製作業疑義認定原則容許誤差綜理表

項目	類型	比例尺	容許誤差	備註
都計+樁位	都計圖	1/3,000	150 cm	-
	樁位圖	1/1,000		
地籍+樁位	數值區	地籍圖	6 cm	梓官區： 梓義段、梓和段、梓中段、公館段、 梓平段、中崙段、梓信段、新興段、 大舍段、同安段
		樁位圖		
地形+樁位	地形圖	1/1,000	25 cm	-
	樁位圖	1/1,000		

資料來源：本計畫整理。

#### 二、重製疑義處理原則

依據「都市計畫圖定期通盤檢討實施辦法」第四十七條，重製疑義處理應參酌現行都市計畫之規劃原意，並依據「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點規定，綜整本計畫重製疑義處理原則如下：

- (一) 為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
- (二) 曾於樁位測定、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
- (三) 都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。
- (四) 重製疑義經研判係屬樁位測定作業、地籍分割、公共工程施作等行政作業所致者，應通知各該權責單位進行必要之處理。

### 三、重製疑義研商歷程

本計畫經高雄市政府都市發展局邀集相關單位（高雄市政府地政局岡山地政事務所、本局都市規劃科、本局都市開發處）於民國 110 年 5 月 19 日（星期三）召開「梓官及興達港漁業特定區都市計畫書圖重製暨整合應用計畫案」梓官都市計畫圖重製疑義研商會議，彙整研提 55 處重製疑義案件。

表 4-6 都市計畫圖重製疑義分類及處理方式綜理表

類別	分類	說明	處理對策	件數
<b>A 類</b>	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線			1
A1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。	不列為疑義。	0
A2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌現況提列變更。	1
<b>B 類</b>	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線			28
B1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。	26
B2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線＝現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，但地籍展繪線與現況相符。	1.地籍線未違規劃原意，則依地籍線展繪為計畫線。 2.地籍線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。	0
B3 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線或現況提列變更。	2
<b>C 類</b>	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線			1
C1 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝現況≠樁位展繪線（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，重新釘樁。	0
C2 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	1.樁位線未違規劃原意，則依樁位線展繪為計畫線。 2.樁位線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。	0

類別	分類	說明	處理對策	件數
C3 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線≠現況且現行計畫展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及現行計畫展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線或現況提列變更。	1
D 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線			0
D1 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。	1.樁位線未達規劃原意，則依樁位線展繪為計畫線。 2.樁位線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。	0
D2 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	0
E 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線			1
E1 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	1.樁位線未達規劃原意，則依樁位線展繪為計畫線。 2.樁位線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。	0
E2 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，現行計畫展繪線＝現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但現行計畫展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	0
E3 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，樁位展繪線≠現況且現行計畫展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，現行計畫展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及現況建物。	1.若樁位及地籍重合線未達規劃原意，依樁位線展繪。 2.若樁位及地籍重合線與規劃原意不符，依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。	1
F 類	其他情形	依個案不同狀況判斷。	-	24
F1 類	地籍未分割	現行計畫展繪線、樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議地政單位依權責卓處。	20
F2 類	計畫書圖不符	計畫書登載地段地號範圍與都市計畫圖展繪範圍不符。	依個案不同狀況研擬對策，並視情形提列變更案訂正。	1
F3 類	計畫圖誤繕	現行都市計畫圖與原都市計畫圖展繪不符。	依原都市計畫圖規劃原意展繪。	3

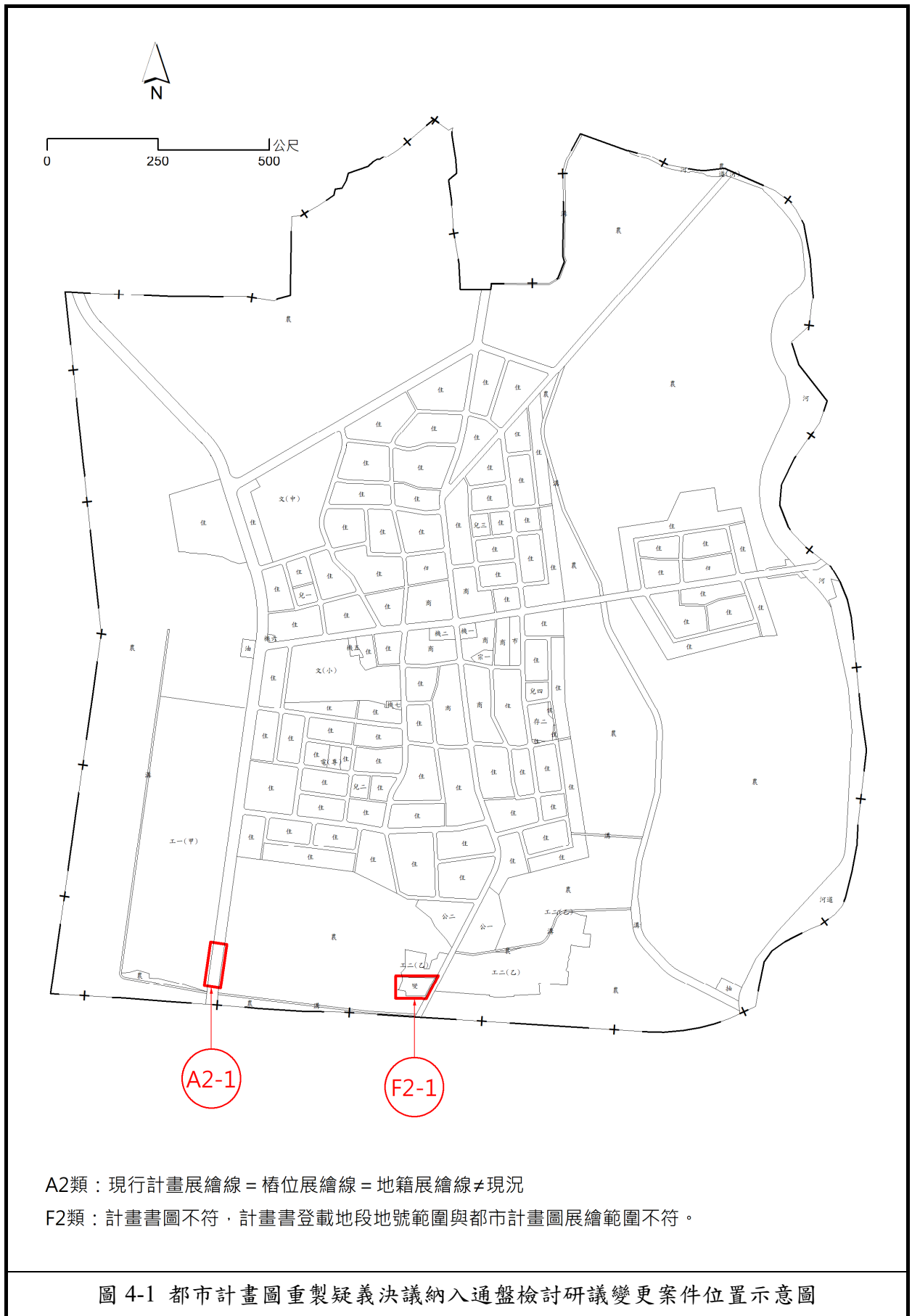
#### 四、納入通盤檢討研議變更案件

針對重製疑義研商會議決議應納入通盤檢討研議變更之疑義共計 2 案，內容綜整如表 4-7、分佈如圖 4-1 所示。

表 4-7 都市計畫圖重製疑義決議納入通盤檢討研議變更案件綜理表

編號	疑義位置及情形	重製疑義會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	處理情形
A2-1	1.工一(甲)區東南側之一-25M 計畫道路(樁位 C8-1~C8-2)。 2.現行計畫展繪線=樁位展繪線=地籍展繪線≠現況。	1.依據都市計畫圖重製作業要點第九點規定，都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。 2.查疑義範圍西側 714-2、717-1、718-1、719-1、720-1、721-1、722-1、723-1、724-1、725-1、726-1、727(部分)、728(部分)等 13 筆地號為道路用地，與毗鄰甲種工業區為相同土地所有權人，故參酌現況道路及用地徵收範圍變更為甲種工業區，保障合法建物權益，並減少損及建物情形；而東側 703-1 地號農業區屬道路徵收開闢範圍，故參酌現況道路及用地徵收範圍變更為道路用地。 3.綜上，依都市計畫圖展繪線展繪，並建議參酌現況，依已徵收開闢道路範圍提列變更。	甲種工業區、農業區、道路用地	1.依決議處理方案辦理。 2.提列變更案編號第 3 案。
F2-1	1.計畫區南側變電所用地(樁位變 2)。 2.計畫書圖不符，計畫書登載地段地號範圍與都市計畫圖展繪範圍不符。	1.依據 74.07.04 及 92.11.27 等歷次個案變更都市計畫書登載內容，變電所用地範圍為地籍重測前大舍甲段 25-17、25-20、31-2 等 3 筆地號。 2.經高雄市政府地政局岡山地政事務所 110.03.25 高市地岡測字第 11070293300 號提供地籍原圖及分割複丈成果圖等資料比對，大舍甲段 25-17、25-20、31-2 等 3 筆地號歷經民國 75~102 年合併分割後，新增大舍甲段 25-25、25-26、25-38、25-39、25-40 等 5 筆地號，並經 105 年地籍圖重測為同安段 221、222、223、224、227、228、229、230 等 8 筆地號。 3.綜上，參酌規劃原意及考量台灣電力公司土地利用完整性，建議依其權屬地號展繪，並於重製後計畫書更新變電所用地指定地號為同安段 221、222、223、224、227、228、229、230 等 8 筆地號。	變電所用地	1.依建議處理方案辦理。 2.涉及都市計畫書圖不符之情形，請提列變更案說明訂正內容。 3.提列變更案編號第 4 案。

註：表內所載地段地號以 109 年 11 月地籍資料為準。



## 第四節 重製成果說明

本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

### 一、計畫圖比例尺及坐標系統

都市計畫圖比例尺為 1/3000，坐標系統為 TWD97@2010 坐標系統。

### 二、計畫面積重新丈量

依據重製疑義研商決議重新展繪都市計畫圖，將土地使用分區及公共設施用地原計畫面積，依數值圖檔重新量測後，彙整都市計畫圖重製前後計畫面積差異情形詳表 4-8、表 4-9，重製後都市計畫圖詳圖 4-2。

經檢核與原計畫面積之對照情形，計畫總面積減少約 2.7936 公頃，差異較顯著者為農業區（減少 3.6808 公頃）、住宅區（減少 2.0893 公頃）、河道用地（增加 1.3923 公頃）及道路用地（增加 1.2790 公頃）。

探究重製前後計畫面積差異之原因，除梓官都市計畫範圍北側邊界重製疑義參酌都市計畫規劃原意，依據梓官區地籍段界（公館段）調整，導致重製前後農業區面積有明顯差異之外，並因梓官都市計畫圖為民國 64 年發布實施之 1/3000 比例尺藍晒圖，年代久遠，精度有限，且原圖經多次重覆繪製而有伸縮變形之虞，進而導致重製前後計畫面積之差異情形。

考量以往測量方法精度不足以及圖紙伸縮等因素，本計畫依據「都市計畫圖重製作業要點」重製疑義處理原則，參考都市計畫樁位、現況地形、地籍與都市計畫執行情形，據以重新展繪製作都市計畫圖，以提升都市計畫圖精度，減少執行爭議與保障民眾權益。

表 4-8 重製前後土地使用計畫面積對照表

項目		重製前 計畫面積 (公頃)	重製後 計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	
土地 使用 分區	住宅區	60.50	58.4107	-2.0893	
	商業區	5.05	5.1310	+0.0810	
	工業區	甲種工業區	-	12.4558	-
		乙種工業區	-	3.6934	-
		小計	16.01	16.1492	+0.1392
	保存區	0.44	0.4182	-0.0218	
	農業區	178.86	175.1792	-3.6808	
	河川區	5.0041	4.9524	-0.0517	
	電信專用區	0.15	0.1465	-0.0035	
	宗教專用區	0.13	0.1223	-0.0077	
小計	<b>266.1441</b>	<b>260.5095</b>	<b>-5.6346</b>		
公共 設施 用地	機關用地	0.4524	0.4639	+0.0115	
	學校用地	國小	3.03	2.7822	-0.2478
		國中	3.17	3.4612	+0.2912
		小計	6.20	6.2434	+0.0434
	公園用地	1.59	1.6193	+0.0293	
	兒童遊樂場用地	0.79	0.7997	+0.0097	
	市場用地	0.27	0.2669	-0.0031	
	加油站用地	0.12	0.1195	-0.0005	
	河道用地	2.1474	3.5397	+1.3923	
	水溝用地	2.91	2.9851	+0.0751	
	抽水站用地	0.16	0.1617	+0.0017	
	變電所用地	0.2635	0.2661	+0.0026	
	道路用地兼供河川使用	0.0216	0.0216	+0.0000	
	道路用地	道路用地	-	22.3963	-
人行步道用地		-	0.0637	-	
小計		21.1810	22.4600	+1.2790	
小計	<b>36.1059</b>	<b>38.9469</b>	<b>+2.8410</b>		
計畫總面積		<b>302.25</b>	<b>299.4564</b>	<b>-2.7936</b>	
都市發展用地		<b>118.3859</b>	<b>119.3248</b>	<b>+0.9389</b>	

註：1.都市發展用地面積不包括農業區、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。

表 4-9 重製前後公共設施用地面積對照表

項目	編號/類別	重製前面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	備註
機關用地	機一	0.10	0.1220	+0.0220	區公所
	機二	0.16	0.1621	+0.0021	警察分駐及戶政事務所
	機五	0.09	0.0884	-0.0016	梓義社區活動中心
	機六	0.0324	0.0288	-0.0036	消防局
	機七	0.07	0.0626	-0.0074	梓和社區活動中心
	小計	0.4524	0.4639	+0.0115	
學校用地	文(小)	3.03	2.7822	-0.2478	梓官國小
	文(中)	3.17	3.4612	+0.2912	梓官國中
	小計	6.20	6.2434	+0.0434	
公園用地	公一	0.84	0.9136	+0.0736	梓平公園
	公二	0.75	0.7057	-0.0443	
	小計	1.59	1.6193	+0.0293	
兒童遊樂場用地	兒一	0.19	0.1947	+0.0047	
	兒二	0.20	0.2051	+0.0051	
	兒三	0.20	0.1991	-0.0009	
	兒四	0.20	0.2008	+0.0008	梓官區老人兒童活動中心
	小計	0.79	0.7997	+0.0097	
市場用地	市	0.27	0.2669	-0.0031	梓官區第一公有零售市場
加油站用地	油	0.12	0.1195	-0.0005	
河道用地	河	2.1474	3.5397	+1.3923	
水溝用地	-	2.91	2.9851	+0.0751	
抽水站用地	抽	0.16	0.1617	+0.0017	
變電所用地	變	0.2635	0.2661	+0.0026	變電所
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0216	0.0216	+0.0000	八寶橋
道路用地	道路用地	-	22.3963	-	
	人行步道用地	-	0.0637	-	
	小計	21.1810	22.4600	+1.2790	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



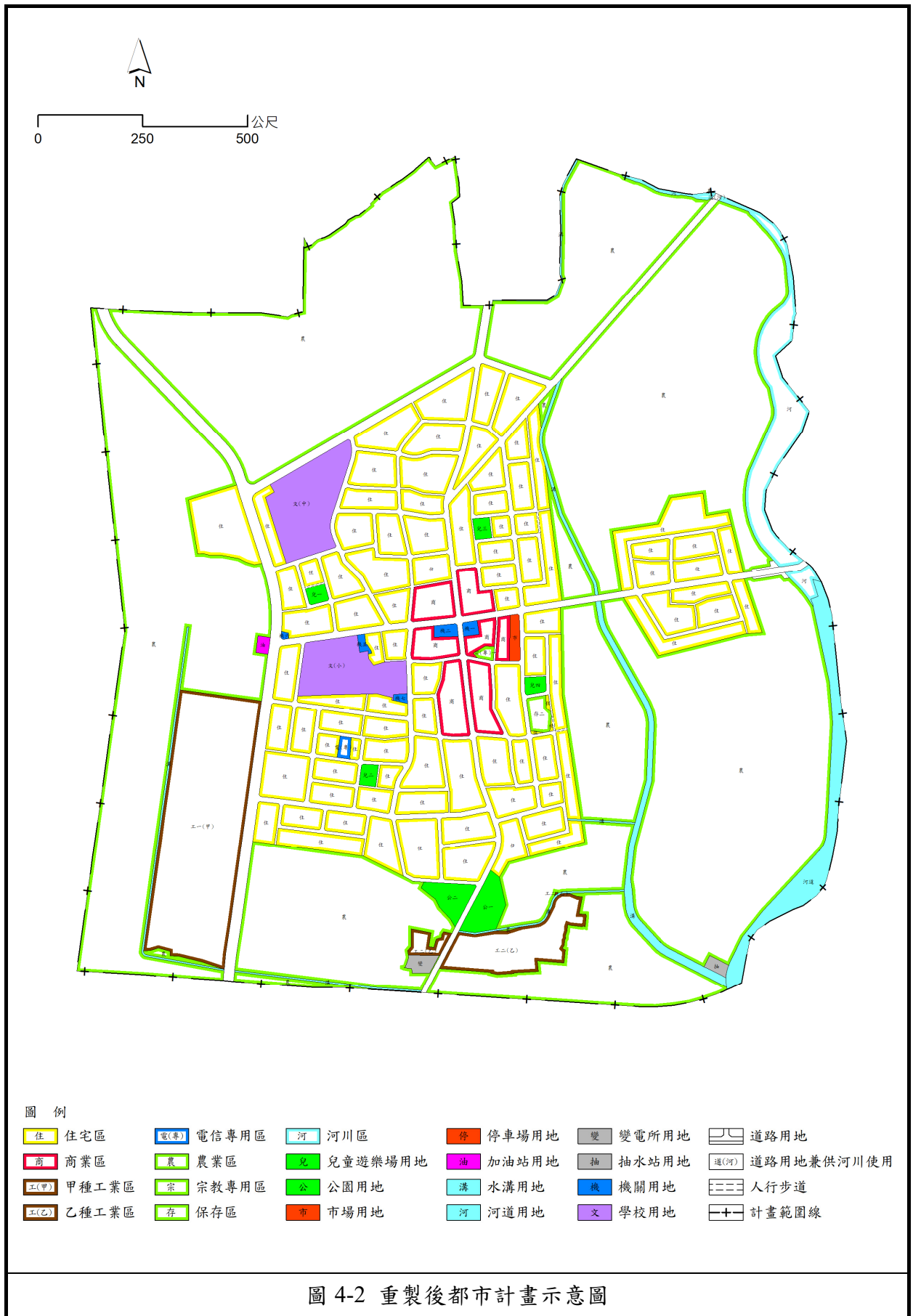


圖 4-2 重製後都市計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第五章 重製檢討及計畫變更

### 第一節 重製檢討

本次通盤檢討係為都市計畫圖重製，依「梓官及興達港漁業特定區都市計畫書圖重製暨整合應用計畫案」梓官都市計畫圖重製疑義研商會議決議及重製作業展繪套合成果，擬定變更原則如后：

- 一、配合都市計畫圖重製成果，重新丈量土地使用分區及公共設施用地面積，調整計畫面積。
- 二、梓官都市計畫圖重製疑義研商會議決議納入通盤檢討研議變更案件，為都市計畫圖重製事項者，配合現況發展、地籍分割情形及樁位成果予以調整變更。
- 三、本計畫檢討過程中非屬重製疑義部分，納入後續定期通盤檢討案內處理。

### 第二節 變更內容

本計畫都市計畫圖重製專案通盤檢討共提出變更案 4 案，變更內容明細詳表 5-1 所示。

表 5-1 變更計畫內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	都市計畫圖	圖解都市計畫圖 比例尺 1/3000	數值都市計畫圖 比例尺 1/3000	1.配合都市計畫圖重製作業，更新計畫圖地形以及提升圖資精度，俾利執行管理。 2.原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	
2	計畫面積	計畫總面積 (302.2500)	計畫總面積 (299.4564)	配合都市計畫圖重製，各土地使用分區重新丈量面積。	
		土地使用分區面積 (266.1441)	土地使用分區面積 (260.5095)		
		公共設施用地面積 (36.1059)	公共設施用地面積 (38.9469)		

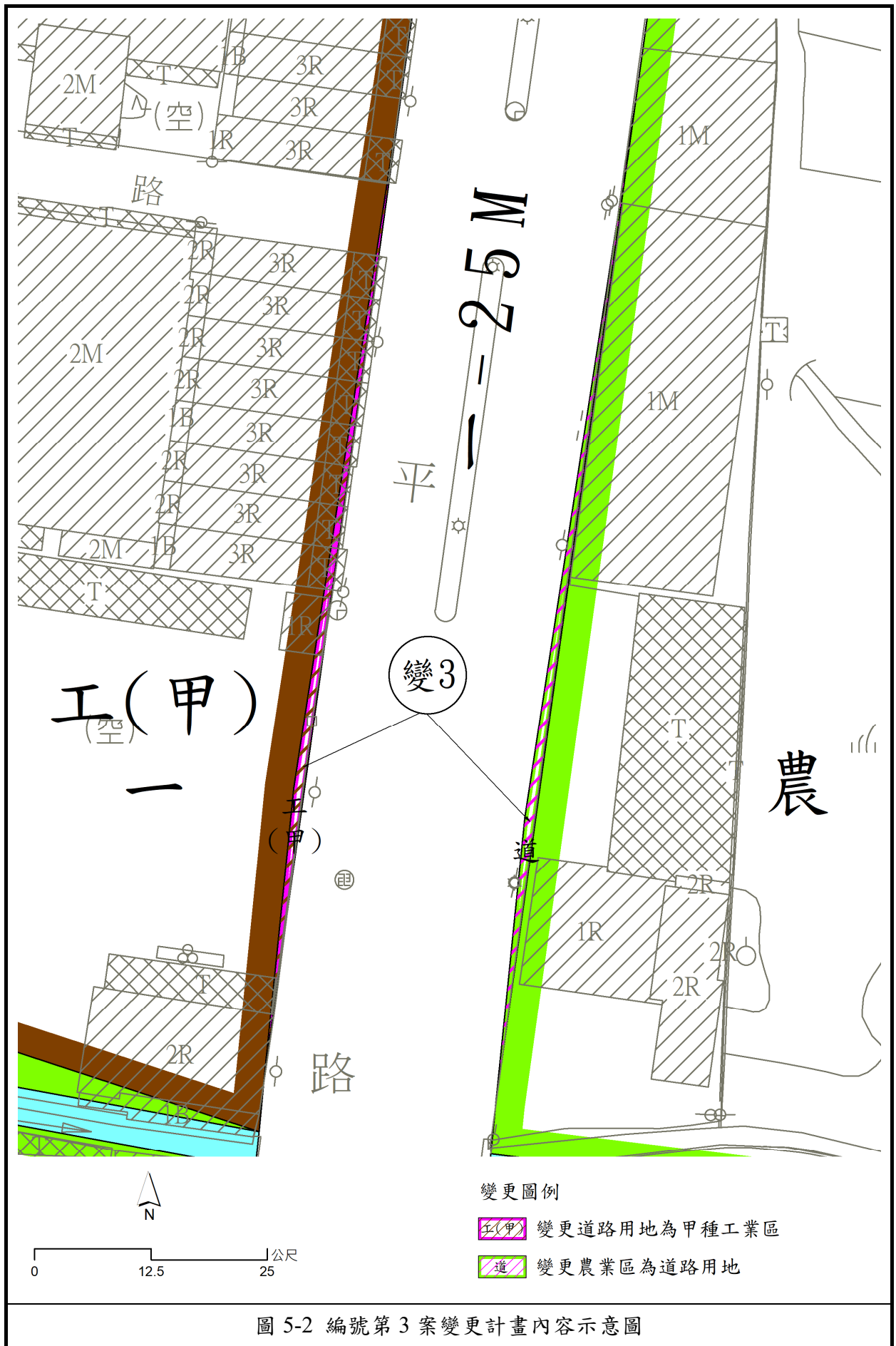
編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
3	工 一 (甲)東 側 一 - 25M 計 畫道路	道路用地 (0.0064)	甲種 工業區 (0.0064)	<p>1.變更範圍現況為省道臺 17 線，於民國 77 年以徵收方式取得用地，現況已開闢完成，且現況開闢範圍同用地徵收範圍，惟與一-25M 計畫道路用地範圍東西兩側等距離偏差約 0.44M~1.06M，故為符合實際現況，依已徵收開闢道路範圍提列變更。</p> <p>2.查變更範圍梓和段 714-2、717-1、718-1、719-1、720-1、721-1、722-1、723-1、724-1、725-1、726-1、727(部分)、728(部分)等 13 筆地號為道路用地，與毗鄰甲種工業區為相同土地所有權人，故參酌現況道路及用地徵收範圍變更為甲種工業區，保障合法建物權益，並減少損及建物情形；而梓和段 703-1 地號農業區屬道路徵收開闢範圍，故參酌現況道路及用地徵收範圍變更為道路用地。</p> <p>3.本案係配合都市計畫圖重製作業，因涉及都市計畫圖與現況、地籍不符而辦理變更，故考量民眾權益，免予回饋。</p>	
		農業區 (0.0063)	道路用地 (0.0063)		
4	計畫區 南側變 電所用 地	變電所用地範圍指定地號為重測前大舍甲段 25-17、25-20、31-2 等 3 筆地號。	變電所用地範圍指定地號為重測後同安段 221、222、223、224、227、228、229、230 等 8 筆地號。	<p>1.變電所用地於民國 74 年及 92 年個案變更劃設，並於計畫書指定地號為地籍重測前大舍甲段 25-17、25-20、31-2 等 3 筆地號。</p> <p>2.查前開指定地號範圍同台灣電力公司土地範圍，現況已開闢完成，惟與歷次都市計畫圖展繪範圍不符。考量規劃原意，並經重製疑義決議，依計畫書指定地號訂正計畫圖變電所用地範圍，並依地籍合併分割歷程及重測成果，更新地段地號。</p>	<p>1.都市計畫歷程及訂正內容說明詳附件三。</p> <p>2.變電所用地與道路用地所夾雜之農業區，將納入下次通盤檢討評估變更為適當用地。</p>

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

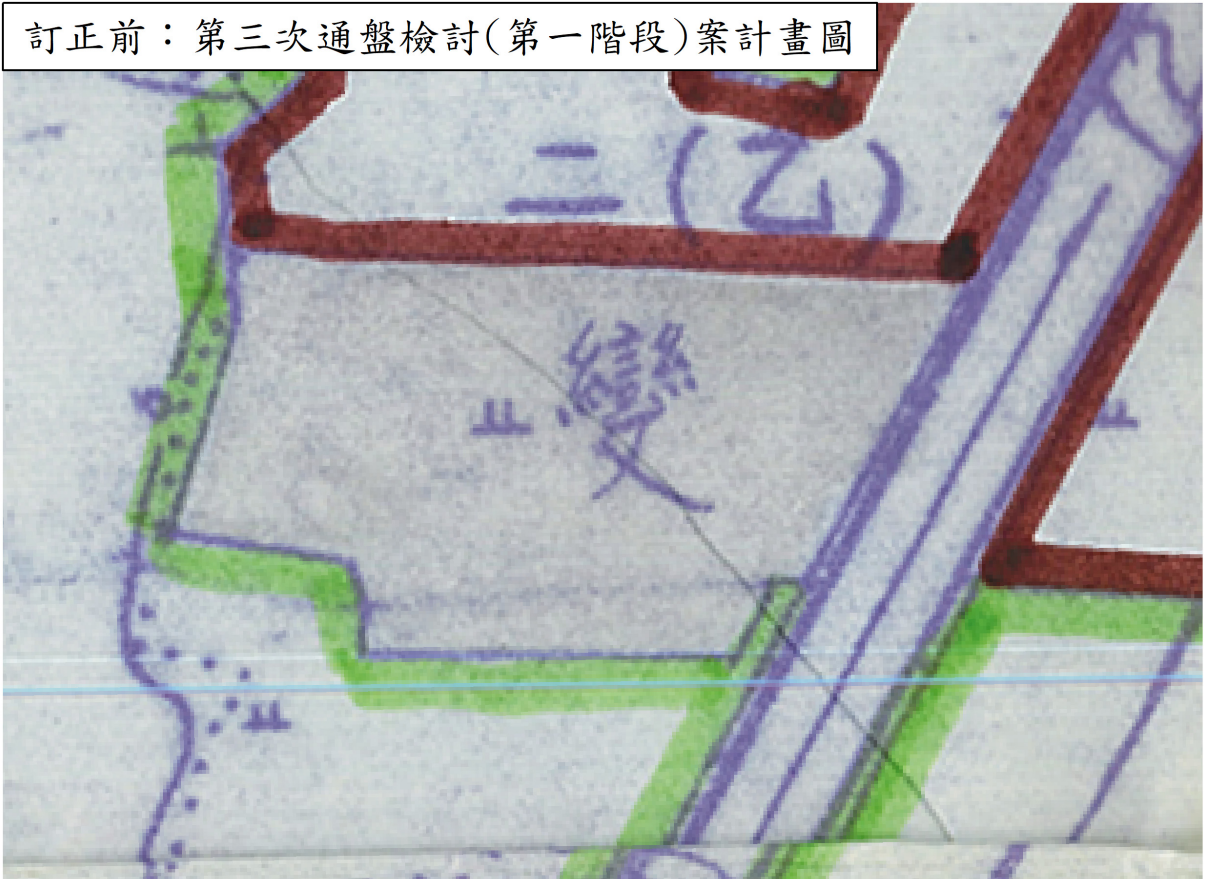
2.表內所載地段地號以 109 年 11 月地籍資料為準。



圖 5-1 變更計畫位置示意圖



訂正前：第三次通盤檢討(第一階段)案計畫圖



訂正後：本計畫檢討訂正後計畫圖

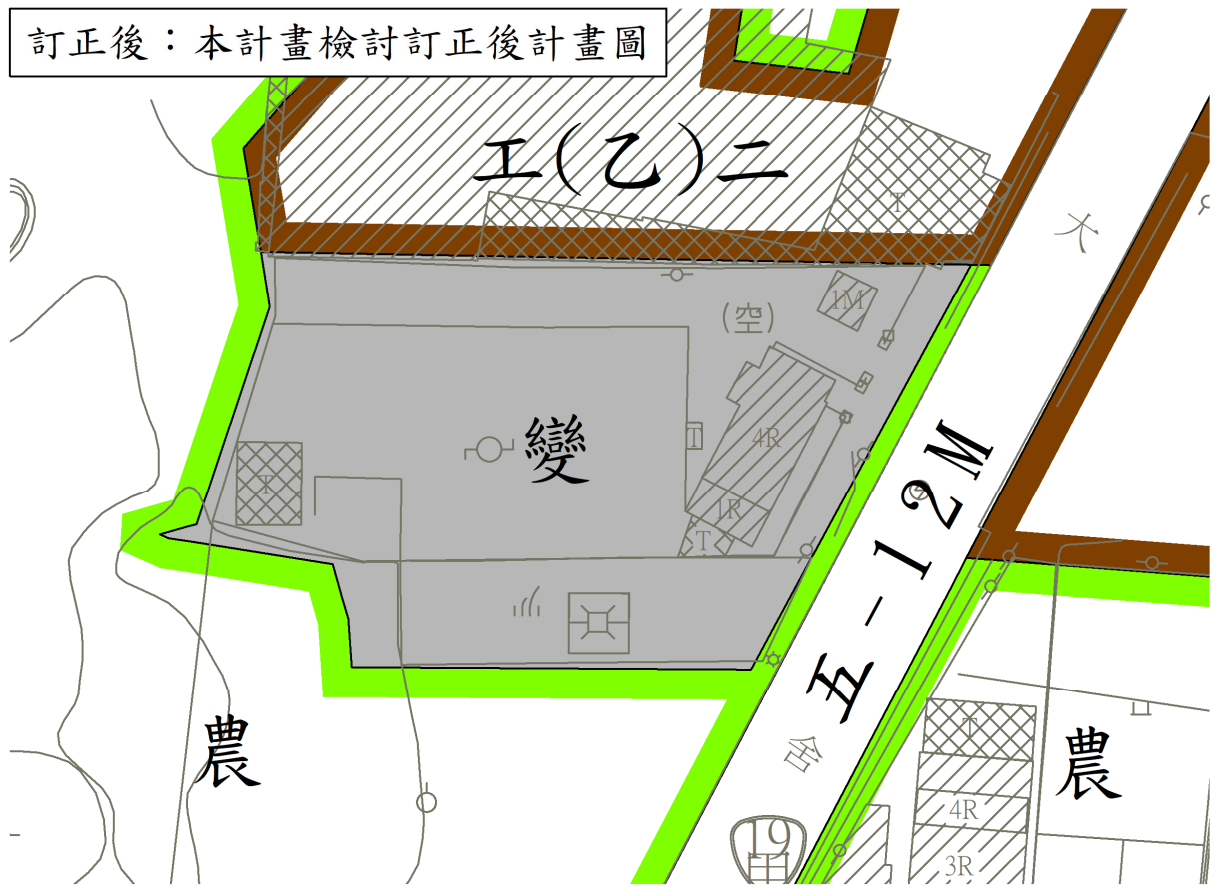


圖 5-3 編號第 4 案計畫圖訂正前後示意圖

## 第六章 檢討後實質計畫

### 第一節 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 299.4564 公頃。

### 第二節 計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 11,000 人，居住密度為每公頃 180 人。

### 第四節 土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為住宅鄰里單元，住宅區面積計 58.4107 公頃。

#### 二、商業區

共劃設商業區面積計 5.1310 公頃。

#### 三、甲種工業區

劃設甲種工業區一處，編號為「工（甲）一」，面積計 12.4558 公頃。

#### 四、乙種工業區

劃設乙種工業區一處，編號為「工（乙）二」，面積計 3.6934 公頃。

#### 五、保存區

劃設保存區「存二」一處，面積計 0.4182 公頃。

#### 六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積計 175.1792 公頃。

#### 七、河川區

劃設河川區，面積計 4.9524 公頃。

#### 八、電信專用區

劃設電信專用區一處，面積計 0.1465 公頃。

#### 九、宗教專用區

劃設宗教專用區「宗（專）一」一處，面積計 0.1223 公頃。

表 6-1 檢討後土地使用計畫面積綜理表

項目	重製後現行計畫面積 (公頃)	本次通盤檢討增減面積 (公頃)	本次通盤檢討後				
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積百分比 (%)	占都市發展用地面積百分比 (%)		
土地使用分區	住宅區	58.4107		58.4107	19.51	48.95	
	商業區	5.1310		5.131	1.71	4.30	
	甲種工業區	12.4558	+0.0064	12.4622	4.16	10.44	
	乙種工業區	3.6934		3.6934	1.23	3.10	
	保存區	0.4182		0.4182	0.14	0.35	
	農業區	175.1792	-0.0063	175.1729	58.50		
	河川區	4.9524		4.9524	1.65		
	電信專用區	0.1465		0.1465	0.05	0.12	
	宗教專用區	0.1223		0.1223	0.04	0.10	
	小計	<b>260.5095</b>	<b>+0.0001</b>	<b>260.5096</b>	<b>86.99</b>	<b>67.36</b>	
公共設施用地	機關用地	0.4639		0.4639	0.15	0.39	
	學校用地	國小	2.7822		2.7822	0.93	2.33
		國中	3.4612		3.4612	1.16	2.90
		小計	6.2434		6.2434	2.08	5.23
	公園用地	1.6193		1.6193	0.54	1.36	
	兒童遊樂場用地	0.7997		0.7997	0.27	0.67	
	市場用地	0.2669		0.2669	0.09	0.22	
	加油站用地	0.1195		0.1195	0.04	0.10	
	河道用地	3.5397		3.5397	1.18	2.97	
	水溝用地	2.9851		2.9851	1.00	2.50	
	抽水站用地	0.1617		0.1617	0.05	0.14	
	變電所用地	0.2661		0.2661	0.09	0.22	
	道路用地兼供河川使用	0.0216		0.0216	0.01	0.02	
	道路用地	22.3963	-0.0001	22.3962	7.48	18.77	
	人行步道用地	0.0637		0.0637	0.02	0.05	
小計	<b>38.9469</b>	<b>-0.0001</b>	<b>38.9468</b>	<b>13.01</b>	<b>32.64</b>		
計畫總面積	<b>299.4564</b>		<b>299.4564</b>	<b>100.00</b>	-		
都市發展用地	<b>119.3248</b>	<b>+0.0063</b>	<b>119.3311</b>	-	<b>100.00</b>		

註：1.都市發展用地面積不包括農業區、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。



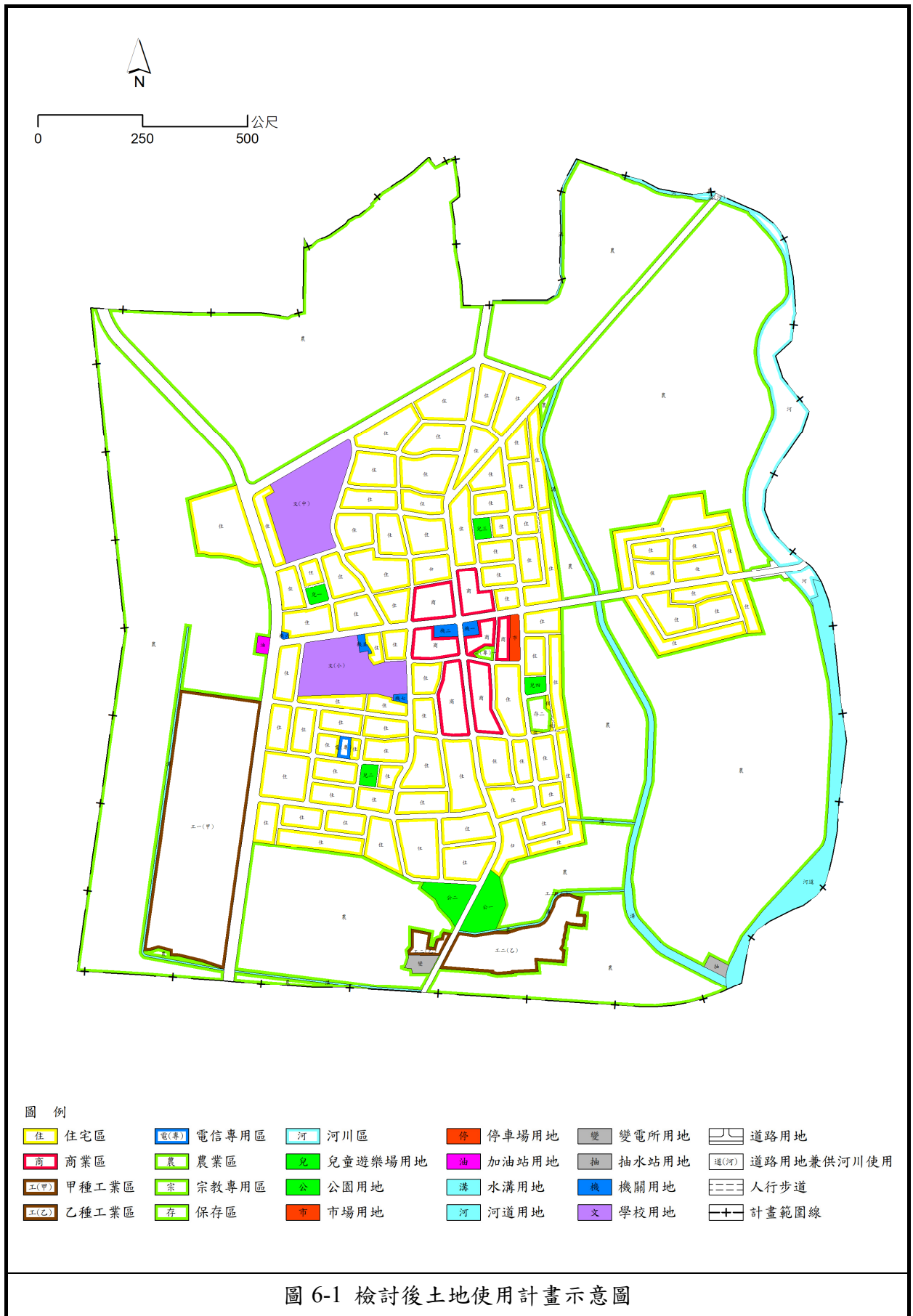


圖 6-1 檢討後土地使用計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第五節 公共設施用地計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地五處，其中機一為現有區公所，機二為現有警察分駐及戶政事務所，機五為現有梓義社區活動中心，機六供消防局使用，機七則為現有梓和社區活動中心，面積計 0.4639 公頃。

### 二、學校用地

#### (一) 國小用地

劃設國小用地一處，為現有之梓官國小使用，面積計 2.7822 公頃。

#### (二) 國中用地

劃設國中用地一處，為現有梓官國中使用，面積計 3.4612 公頃。

### 三、公園用地

劃設公園用地二處，面積合計 1.6193 公頃。

### 四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地四處，面積合計 0.7997 公頃。

### 五、市場用地

劃設零售市場用地一處，面積計 0.2669 公頃。

### 六、加油站用地

劃設加油站用地一處，面積計 0.1195 公頃。

### 七、河道用地

計畫區內之典寶溪劃設為河道用地，面積計 3.5397 公頃。

### 八、水溝用地

為配合雨水下水道系統計畫需要，其水溝用地範圍劃設為水溝用地，面積計 2.9851 公頃。

### 九、抽水站用地

劃設抽水站用地一處，面積計 0.1617 公頃。

### 十、變電所用地

劃設變電所用地一處，面積計 0.2661 公頃。

### 十一、道路用地兼供河川使用

配合排水改善工程，劃設道路用地兼供河川使用，面積計 0.0216 公頃。

### 十二、道路用地

配合計畫道路系統劃設道路用地面積計 22.3962 公頃。

### 十三、人行步道用地

劃設人行步道用地面積計 0.0637 公頃。

表 6-2 檢討後公共設施用地面積綜理表

項目	編號	面積 (公頃)	位置或說明	備註
機關用地	機一	0.1220	梓官第一公有市場西側	區公所
	機二	0.1621	機一西側	警察分駐及戶政事務所
	機五	0.0884	梓官國小東北側	梓義社區活動中心
	機六	0.0288	梓官國小西側	消防局
	機七	0.0626	梓官國小東南側	梓和社區活動中心
	小計	0.4639		
學校用地	文(小)	2.7822	兒一南側	梓官國小
	文(中)	3.4612	兒一北側	梓官國中
	小計	6.2434		
公園用地	公一	0.9136	工二北側	梓平公園
	公二	0.7057	工二北側	
	小計	1.6193		
兒童遊樂場用地	兒一	0.1947	文中南側	
	兒二	0.2051	機四東南側	
	兒三	0.1991	機三西北側	
	兒四	0.2008	梓官第一公有市場東南側	梓官區老人兒童活動中心
	小計	0.7997		
市場用地	市	0.2669	機一東側	梓官第一公有市場
加油站用地	油	0.1195	工一北側	
河道用地	河	3.5397	計畫區東側	
水溝用地	-	2.9851	計畫區內	
抽水站用地	抽	0.1617	計畫區東南側	
變電所用地	變	0.2661	工二南側	變電所
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.0216	計畫區東北側	
道路用地		22.3962	計畫區內道路系統	
人行步道用地		0.0637	計畫區內道路系統	
合計		<b>38.9468</b>		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更高雄市梓官都市計畫  
(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案  
計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

高雄市政府  
中華民國 111 年 09 月