

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（第二次通盤檢討）書

注意：本份掃描計畫書檔，係民國 102 年 7 月由內政部營建署城鄉發展分署資訊管理課圖書室之藏書掃描而成，歡迎研究參考，惟正確之計畫內容仍應以主管機關核定發布實施之計畫書為準。

台 灣 省 政 府
中 華 民 國 八 十 五 年 十 二 月

高雄縣變更都市計畫		項目	說明
都市計畫名稱	變更都市計畫法令依據	變更都市計畫機關	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）案
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	變更都市計畫機關	臺灣省政府	都市計畫法第廿六條
本案公開展覽起訖日期	無	公告：自民國八十一年八月十日起至民國八十一年九月八日止，刊登於台灣新聞報	公開展覽：自民國八十二年三月一日起至八十二年三月三十日止，刊登於
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	公展說明會日期：八十二年三月六日於高雄縣政府	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	省級：台灣省都委會八十五年五月二十九日第五〇七次會議審議通過 內政部級：內政部都市計畫委員會八十五年九月廿六日第四〇四次會議審議通過。		

目 錄

壹、原有計畫概要 一

一、實施經過

二、計畫範圍及計畫目標年

三、計畫人口及密度

四、土地使用分區計畫

五、公共設施用地計畫

六、交通系統計畫

貳、發展現況及分析 六

一、相關計畫

二、人民及團體意見

三、計畫範圍及計畫目標年

四、人口及密度

五、土地使用

六、公共設施

七、交通系統

- 八、分期分區發展計畫
- 九、土地使用管制要點
- 十、原有計畫之變更

參、檢討後之計畫 二四

- 一、計畫範圍及面積
- 二、計畫目標年
- 三、計畫人口及密度
- 四、土地使用分區計畫
- 五、公共設施用地計畫
- 六、交通系統計畫
- 七、分期分區發展計畫
- 八、土地使用管制要點
- 九、其他

附錄 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）土地使用管制要點 三六

圖 目 錄

圖一	原有高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）示意圖	五
圖二	高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）土地使用現況示意圖	一
圖三	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）變更部份示意圖	二〇
圖四	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）示意圖	三三
圖五	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖	三五

表 目 錄

表一	高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）歷次個案變更一覽表	二
表二	原有高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）土地使用面積分配表	四
表三	仁武鄉及高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）人口成長統計表	八
表四	高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）土地使用現況面積表	一三
表五	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）	（第二次通盤檢
	討）公共設施用地面積檢討分析表	一七
表六	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）	（第二次通盤檢
	討）變更內容明細表	二一
表七	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）	（第二次通盤檢
	討）市地重劃區調整前後面積對照表	二三
表八	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）	（第二次通盤檢
	討）公共設施用地明細表	二七
表九	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）	（第二次通盤檢
	討）道路編號表	二九
表十	變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）	（第二次通盤檢

表十一

討) 經省都委會審議通過變更土地使用面積統計表	三〇	
變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部份)	第二次通盤檢討	三二
前後土地使用面積對照表		三二

壹、原有計畫概要

一、實施經過

原計畫於民國六十六年七月二十九日發佈實施，迄今已屆滿十五年，其間曾於七十六年十二月三日辦理第一次通盤檢討，並曾辦理三次個案變更，本次係辦理第二次通盤檢討。

表一 高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）歷次個案變更一覽表

二、計畫範圍及計畫目標年

計畫範圍東以仁武都市計畫區及澄清湖特定區為界，西北以高雄市楠梓都市計畫區為界；南以高雄市灣子內、凹子底都市計畫區為界，面積一九九·九六公頃。

計畫目標年至民國八十五年。

三、計畫人口及密度

計畫人口九、六〇〇人，居住密度每公頃約四四〇人。

四、土地使用計畫

以既有集居地區為基礎，劃設為一個住宅鄰里單元，構成一個社區，並劃設

表一 高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）歷次個案變更一覽表

填製日期：八十一年十月

編號	變更內容	內政部核定日期文號	省府核准日期文號	發布日期文號
一	變更農業區為工業區	七十一台內營字第一三〇七二號函	七十二一年一月四日（七二）府建四字第一一八六三五號函	七十二一年一月十七日（七二）府建都字第〇〇〇九五四號
二	變更農業區為特種工業區及行水區	七十六年七月三日台內營字第五一七九九一號函	七十六年七月十一日（七六）府建四字第五五二二六號函	七十六年七月二十五日（七六）府建都字第八三二七七號
三	配合高速鐵路用地變更工業區、道路、鐵路用地為高速鐵路用地	八十四年十二月五日台（八四）內營字第八四〇八三九號函	八十四年十二月十三日（八四）府建四字第一一四三二二號函	八十五年一月八日（八四）府建都字第二四二五七一號

註：都市計畫曾辦理通盤檢討者，本表以前次檢討核定發布實施之資料為彙整基準，惟在本次通盤檢討中曾辦理個案變更經核定發布實施者，應一併納入本表。

商業區、工業區、農業區、倉儲區等土地使用分區。

五 公共設施計畫

劃設國小一所，鄰里公園兼兒童遊樂場三處，市場二處，機關二處，公園二處，廣場一處，廣場兼停車場二處，變電所及水利用地等。

六 交通系統計畫

(一) 道路系統

聯外道路四條分別通往高雄及楠梓、台南、仁武，另配設區內主、次要道路及出入道路、人行步道等。

(二) 鐵路

劃設鐵路用地，為縱貫鐵路及南區鐵路轉運中心用地。

(三) 高速鐵路

劃設高速鐵路用地，供高速鐵路使用。

表二 原有高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）土地使用面積分配表

圖一 原有高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）示意圖

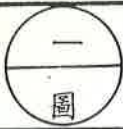
表二 原有高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）土地使用面積分配表

項 目	面 積 (公頃)	百分比% (2)	百分比% (1)	備 註
住 宅 區	21.33	10.67	14.03	(20.436)
商 業 區	0.86	0.43	0.56	
工 業 區	65.29	32.65	43.00	
倉 儲 區	4.05	2.03	2.66	
農 業 區	47.23	23.62	—	(47.846)
高速鐵路用地	6.72	3.36	4.42	
行 水 區	0.75	0.37	—	
機 關	3.26	1.63	2.14	
學 校	2.22	1.11	1.46	國小
市 場	0.36	0.18	0.24	
鐵 路 用 地	17.68	8.84	11.63	
道 路	22.22	11.11	14.62	(含高速公路7.68公頃)
公 園	2.30	1.15	1.51	(2.58)
廣 場 兼 停 車 場	0.44	0.22	0.29	
變 電 所	2.86	1.43	1.88	
水 利 用 地	0.75	0.38	0.49	
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.04	0.52	0.68	
廣 場	0.60	0.30	0.39	
合 計 (1)	151.98	—	100.00	都市發展用地面積(不含農業區、行水區)
合 計 (2)	199.96	100.00	—	計畫總面積

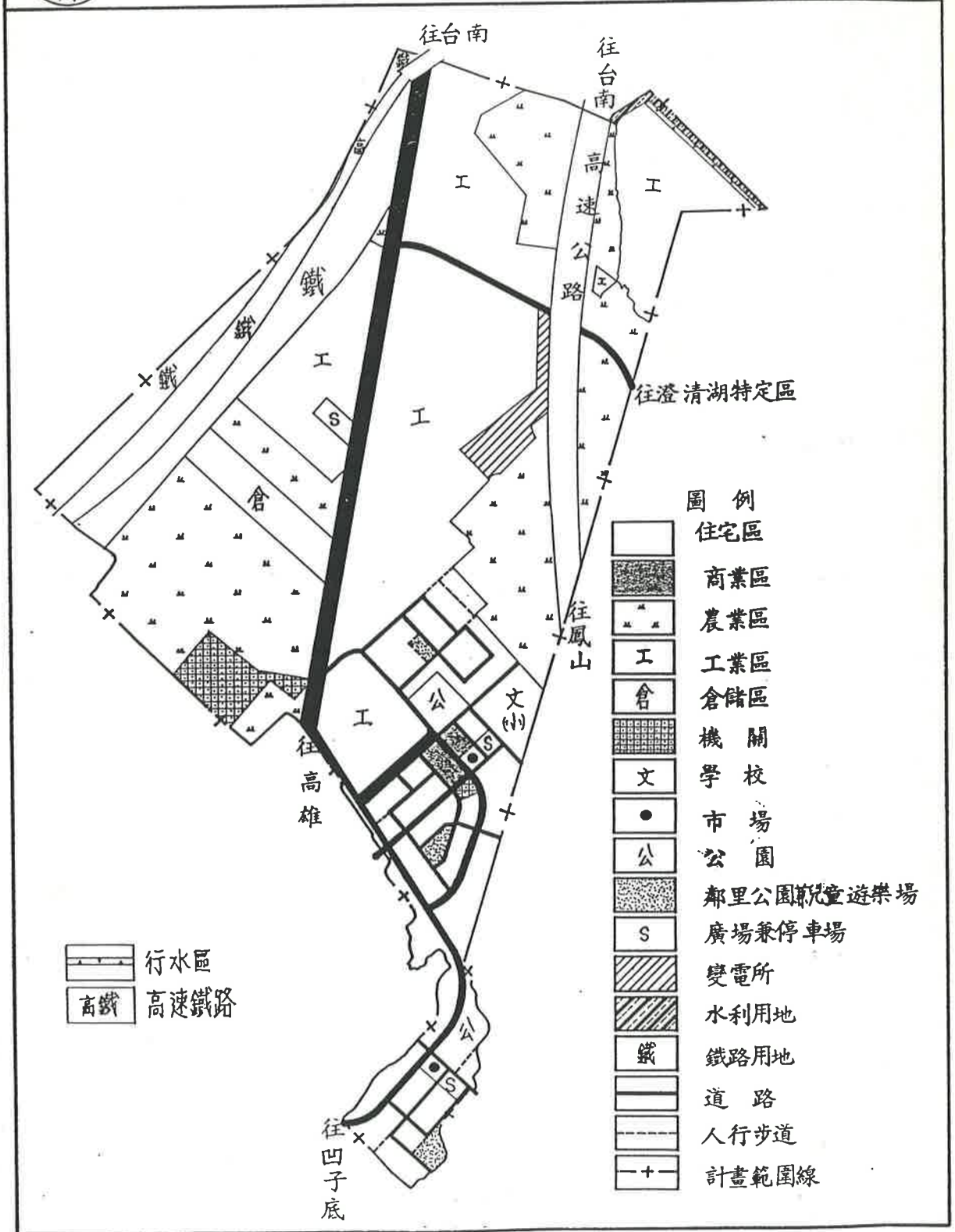
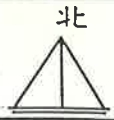
四

資料來源：變更高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）計畫書（第一次通盤檢討），及配合高速鐵路用地案計畫書。
















註：原計畫面積經複校後公園、住宅區與農業區面積略有出入，故依重新計量之面積予以更正，備註欄內括號數字為原計畫書面積。





原有高速公路楠梓交流道附近特定區計劃示意圖
(仁武部份)



圖例

-  住宅區
-  商業區
-  農業區
-  工業區
-  倉儲區
-  機關
-  學校
-  市場
-  公園
-  鄰里公園
-  兒童遊樂場
-  廣場兼停車場
-  變電所
-  水利用地
-  鐵路用地
- 道路
- 人行步道
- 計畫範圍線

-  行水區
-  高速鐵路

貳、發展現況及檢討分析

一、相關計畫

依台灣南部區域計畫，指定至民國九十年，本鄉都市化人口爲一九、〇〇〇人，而本鄉都市化地區包括仁武都市計畫區、澄清湖風景特定區及高速公路楠梓交流道附近特定區等三處。

二、人民及團體意見

本次通盤檢討人民團體共提出意見三件其中有關於土地使用分區者二件，交通系統者一件，均經整理分析後作爲檢討之參考。

三、計畫範圍及計畫目標年

原計畫範圍東以仁武都市計畫區及澄清湖特定區爲界，西北以高雄市楠梓都市計畫區爲界，南以高雄市灣子內、凹子底都市計畫區爲界面積一九九·九六公頃，經檢討因周圍均已實施都市計畫，故宜維持原計畫。

原計畫目標年至民國八十五年，因即將屆滿，故宜配合南部區域計畫目標年調整延長至民國九十年。

四、人口及密度

仁武鄉於民國六十八年之人口數爲二五、八九二人，至八十一年人口數爲三七、〇九六人，十三年間共增加一一、二〇四人，年平均增加率爲二八·二三%

成長頗為快速，同一時期本計畫區人口數，自一、九六三人增至二、三九九人，計增加四三六人，年平均增加率一六·五七%，成長較為緩慢，尤其自民國七十四年後人口更呈外流現象，因其成長較原計畫推估者為低，同時現有居住人口密度為一一〇人，亦比原計畫為低，故均宜維持原計畫。

表三

仁武鄉及高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）人口成長統計表

五 土地使用

（一）住宅區

原計畫面積二一·三三公頃，除高楠新村舊聚落地區大部份已開闢使用外，其餘因在第一次通盤檢討時規定應以市地重劃方式開發而尚未開闢使用，其實際發展面積為五·三四公頃，使用率僅二五·〇四%。依檢討辦法規定，住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質與使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算，經檢討本計畫區住宅區使用率尚低，且住宅區計畫面積尚足敷未來發展需求，故本次檢討宜維持原計畫不予增加住宅區，但另經檢討後因原規定應以市地重劃方式開發之部份，其公共設施用地之負擔比率高達四二·六五%（見表七），高雄縣政府經評估後亦認為確有窒礙難行之處，故宜依台

表三 仁武鄉及高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）人口成長統計表

年別	全 鄉			本 計 畫 區			備 註
	人 口 總 數	增 加 人口數	增 加 率 (%)	人 口 總 數	增 加 人口數	增 加 率 (%)	
6 8	25,892			1,963			
6 9	28,042	2,150	83.04	2,216	253	128.88	
7 0	29,382	1,340	47.79	2,431	215	97.02	
7 1	30,531	1,149	39.11	2,543	112	46.07	
7 2	31,344	813	26.63	2,588	45	17.70	
7 3	31,948	604	19.27	2,630	42	16.23	
7 4	32,301	353	11.05	2,503	-127	-48.29	
7 5	32,505	204	6.32	2,482	-21	-8.39	
7 6	33,100	595	18.30	2,443	-39	-15.71	
7 7	34,109	1,009	30.48	2,439	-4	-1.64	
7 8	34,939	830	24.33	2,407	-32	-13.12	
7 9	35,989	1,050	30.05	2,413	+6	2.49	
8 0	36,803	814	22.62	2,403	-10	-4.14	
8 1	37,096	293	7.96	2,399	-4	-1.66	
6 8 8 1		11,204	平均每年 28.23		436	平均每年 16.57	

資料來源：仁武戶政事務所
以 下 空 白

灣省政府建設廳八一府建四字第一七七九三〇號函：「凡主要計畫或細部計畫書中規定以市地重劃方式開發，如有窒礙難行者，請迅行檢討作適當之修正」之函示予以重新調整，並適度降低公共設施用地之負擔比率，以利開發。

(二) 商業區

原計畫面積〇·八六公頃，皆劃設於重劃區內，因尚未重劃完成，故本計畫區之商業區尚未開闢使用，依檢討辦法規定，本計畫之商業區面積不得超出四·三二公頃，原計畫未達此標準，因原劃設之商業區仍未開闢使用，因此本次檢討除宜配合重劃區內公共設施之調整而作部份調整變更外，其餘仍宜維持原計畫。

(三) 工業區

原計畫面積六五·二九公頃，目前實際發展面積四〇·一一公頃，其使用率六一·四二%。依檢討辦法規定，工業區應依實際需要檢討，而本工業區區位良好，交通便捷，為方便設廠並提供就業機會，故無需變更，但為維護環境品質，本次檢討除已指定為特種工業區以外之其餘未指定部份宜依實際需要分別指定工業區類別，以維護住宅區之環境品質。另為配合二號道路之拓寬計畫，宜將兩側之部份工業區變更為道路，其餘均仍宜維持原計畫。

(四) 農業區

原計畫面積四七·二三公頃，現多作農業使用，依檢討辦法規定，農業區

應視農業發展及生產環境實際需要檢討，故除本次檢討需配合實際需要變更者外，仍宜維持原計畫。

(五) 倉儲區

原計畫面積四·〇五公頃，目前尚未開闢使用，依檢討辦法規定，倉儲區應依實際需要檢討。因原計畫倉儲區係交通銀行擬興建內陸倉庫之用，故仍宜維持原計畫。

(六) 行水區

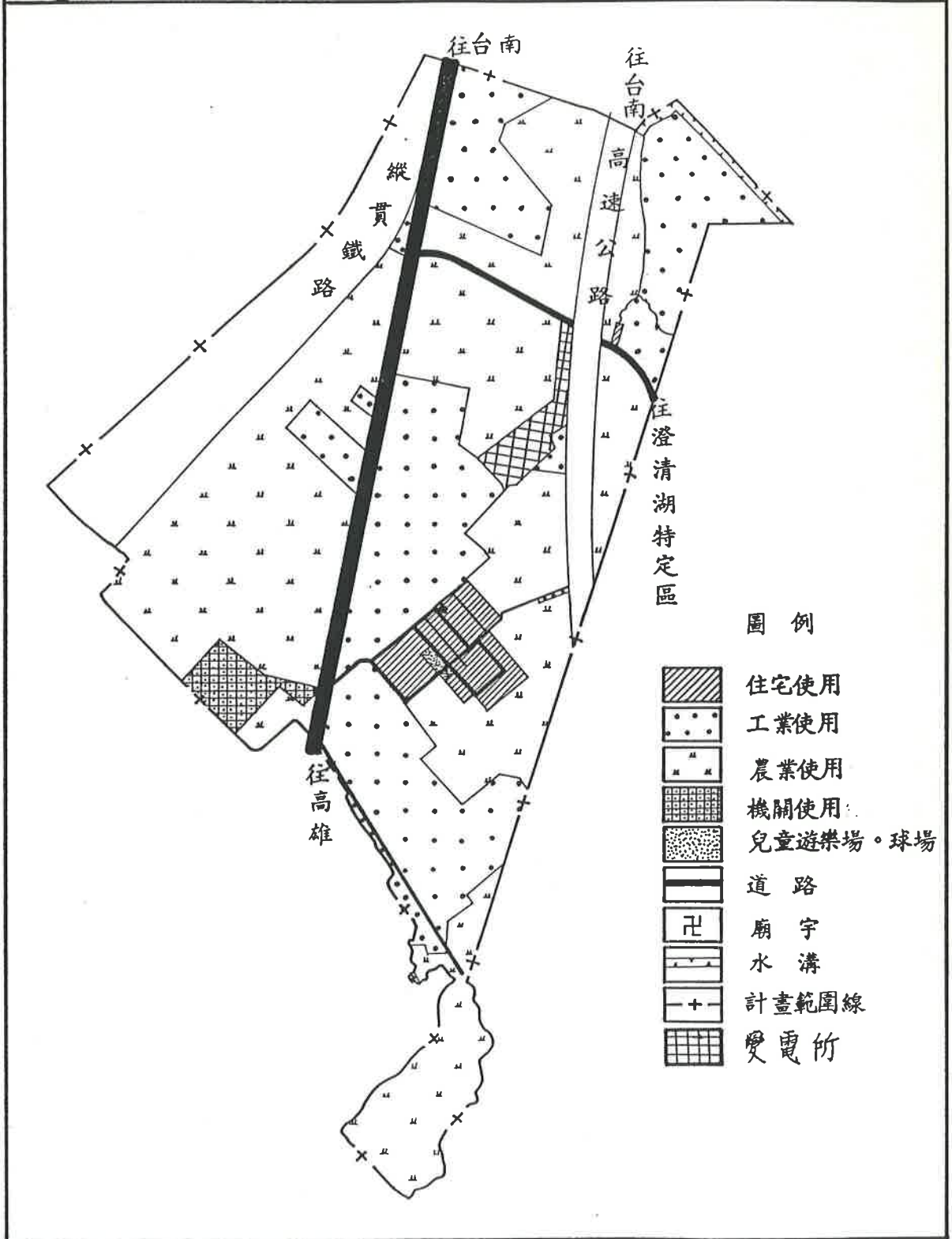
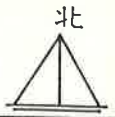
原計畫面積〇·七五公頃，依檢討辦法規定，行水區應依實際需要檢討，原計畫行水區係配合草潭埤排水系統而劃設，故本次檢討宜依照內政部七十九年三月二十八日台（七九）內營字第七七〇七九號函規定將行水區名稱統一變更爲河川區。

(七) 宗教專用區








原計畫未劃設宗教專用區，依檢討辦法規定，宗教專用區應依實際需要檢討，故本次檢討宜將位於農業區合法登記有案之高楠基督長老教會現址變更爲宗教專用區。

圖二 高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）土地使用現況示意圖

高速公路楠梓交流道附近特定區計畫土地使用現況示意圖
(仁武部份)



圖例

-  住宅使用
-  工業使用
-  農業使用
-  機關使用
-  兒童遊樂場。球場
-  道路
-  廟宇
-  水溝
-  計畫範圍線
-  變電所

表四 高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）土地使用現況面積表

六公共設施

(一) 機關

原計畫機關用地二處，面積三·二六公頃，其中機關一用地已完全開闢供南區電信管理局使用，機關二尚未闢建，依檢討辦法規定，機關應按實際需要檢討，經檢討機關二位於計畫區南側之市地重劃區內，尚無使用計畫，且為配合市地重劃區公共設施用地調整方案，降低公共設施負擔比率，故宜將其撤銷，另機關一部份宜配合高雄市凹子底都市計畫區九—一號道路之開闢而作局部之調整變更。

(二) 學校

1. 國小

原計畫國小用地一處，面積二·二二公頃尚未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區需國小面積一·九二公頃，原計畫面積超出○·三〇公頃，因該國小用地為本計畫區唯一之國小用地，故仍宜保留，但為配合重劃區內公共設施用地面積之調整而除宜將其區位稍為調整外，並宜與國中用地合併劃設為文中小用地。

2. 國中

表四 高速公路楠梓交流道附近特定區（仁武部份）土地使用現況面積表

調查日期：八十一年八月

項	目	原 計 畫 面 積 (公頃)	使用面積 (公頃)	使用率(占 計畫面積%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	21.33	5.34	25.04	
	商 業 區	0.86	0	0	
	工 業 區	65.29	40.11	61.43	
	倉 儲 區	4.05	0	0	
	農 業 區	47.23	—	—	
	行 水 區	0.75	0.75	100	
	小 計	139.51	—	—	
公 共 設 施 用 地	機 關	3.26	3.10	94.98	
	學 校	2.22	0	0	
	市 場	0.36	0	0	
	公 兒	1.04	0.15	14.42	
	公 園	2.30	0	0	
	廣 停	1.04	0	0	含廣場
	變 電 所	2.86	2.86	100	
	道 路	22.22	14.22	64.00	
	鐵路用地	17.68	24.12	100	
	水利用地	0.75	0.75	100	
	高速鐵路 用地	6.72	0	0	
	小 計	60.45			
合 計	199.96	82.76	41.39		

註：1.土地使用之使用面積含不符合該土地使用分區面積計算（不包含非都市發展用地面積）。

2.公共設施用地之使用面積僅計算符合該計畫使用者。

原計畫未劃設國中用地，依檢討辦法規定，本計畫區需國中用地面積一·五四公頃，因本計畫區所需國中用地面積與通盤檢討辦法規定之最小面積規模二·五公頃，尚差〇·九五公頃，考慮用地取得因素，計畫區內無適當土地可單獨劃設國中用地，故宜與國小用地合併劃設一文中小用地，供計畫區內學子就讀。

(三) 公園

原計畫公園用地二處，面積合計二·三〇公頃，均尚未闢建，依檢討辦法規定，本計畫區需公園用地面積一·四四公頃，原計畫面積超出〇·八六公頃，因此本次檢討除配合市地重劃區公共設施用地負擔之減輕，而宜將部份公園用地變更爲住宅區及道路，以利重劃區之開發外，其餘仍宜維持原計畫。

(四) 鄰里公園兼兒童遊樂場

原計畫鄰里公園兼兒童遊樂場三處，面積一·〇四公頃，大部分均未闢建，其使用率爲一四·四二%。依檢討辦法規定，本計畫區需兒童遊樂場面積〇·七七公頃，原計畫面積超出〇·二七公頃，故本次檢討除配合市地重劃區公共設施用地負擔之減輕及文中小之劃設，而宜將部份鄰里公園兼兒童遊樂場予以變更爲住宅區、學校及道路外，其餘仍宜維持原計畫。

(五) 市場

原計畫零售市場二處，面積〇·三六公頃，尚未闢建。依檢討辦法規定，

零售市場以每一閭鄰里單位設置一處為原則，但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。故本次檢討為配合市地重劃區公共設施用地負擔之減輕，宜將市場用地撤銷變更為商業區及住宅區。

(六) 廣場

原計畫劃設廣場一處，面積〇·六〇公頃，依檢討辦法規定，廣場用地應依實際需要檢討。因該廣場用地係第一次通盤檢討時劃設者，其周圍均為工業區，又依原計畫書註明可兼供停車使用，故宜維持原計畫。

(七) 廣場兼停車場

原計畫廣場兼停車場用地二處面積合計〇·四四公頃，皆未開闢使用依檢討辦法規定，本計畫區需停車場面積〇·〇九公頃，原計畫面積超出〇·三五公頃，因二處廣停用地均位於市地重劃區內，故本次檢討宜配合市地重劃區公共設施用地負擔之減輕與調整而酌予變更，並將名稱改為停車場。

(八) 綠地

原計畫未劃設綠地，依通盤檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之，因市地重劃區北側緊鄰工業區，故為隔離工業區與住宅區，以提昇住宅區之生活環境品質，故本次檢討宜配合市地重劃區公共設施用地調整方案，將四號道路寬度縮減，且縮減部分變更劃設為隔離綠地。另五號道路北端西側原計畫之畸零住宅區因配合市地重劃作業分配不易，故亦宜變更劃設為

綠地。

(九) 變電所

原計畫變電所一處，面積二·八六公頃，已全部開闢使用，依檢討辦法規定，變電所用地應依實際需要檢討，因本計畫區之變電所係計畫區周圍以工業區為主之主要用電來源，故本次檢討除配合二號道路拓寬計畫而作局部變更外，其餘仍宜維持原計畫。

(十) 水利用地

原計畫水利用地面積○·七五公頃，依檢討辦法規定水利用地應依實際需要檢討，原計畫水利用地係配合草潭埤排水系統而劃設，故本次檢討仍宜維持原計畫。

表五

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
公共設施用地面積檢討分析表

七、交通系統

(一) 道路

原計畫聯外道路四條除五號道路外，其餘均已闢建，惟一號道路未達計畫寬度。區內道路、主要道路三條，次要道路七條，計畫面積二二·二二公頃，

表五 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：9,600人

項 目	通 盤 檢 討 計 畫 面 積				檢 討 標 準	需 要 面 積 (公頃)	不 或 (+) 足 超 面 (公頃)	(-) 過 積	備 註
	編 號	面 積 (公頃)	已 開 闢 面 積	開 闢 率 (%)					
機 關	機 一	3.10	3.10	100	按實際需要檢討				南區電信管理局
	機 二	0.16	0	0					
	小 計	3.26	3.10	94.98					
國 小		2.22	0	0	1.0.2公頃/千人。 2.每校不得小於2公頃。	1.92	(+)0.3		
公 園	公 一	1.05	0	0	1.0.15公頃/千人。 2.每處不得小於0.5公頃。	1.44	+0.86		
	公 二	1.25	0	0					
	小 計	2.30	0	0					
公 兒	兒 一	0.15	0.15	100	1.0.08公頃/千人。 2.每處最小0.1公頃。	0.77	+0.27		
	兒 二	0.38	0	0					
	兒 三	0.51	0	0					
	小 計	1.04	0.15	14.42					
零售市場	市 一	0.17	0	0	以每一閭鄰單位設置一處為原則，但都市計畫內述明無須設置者，得免設置。				
	市 二	0.19	0	0					
	小 計	0.36	0	0					
廣 場	廣	0.60	0	0	按實際需要檢討				
廣場兼停車場	廣停一	0.20	0	0	以商業區面積之10%為準	0.09	+0.35		
	廣停二	0.24	0	0					
	小 計	0.44	0	0					
變 電 所		2.86	2.86	100	按實際需要檢討				
鐵路用地		17.68	17.68	100	按實際需要檢討				
道 路		22.22	14.22	64.00	按實際需要檢討				
水利用地		0.75	0.75	100	按實際需要檢討				
國 中		0	0	0	1.0.16公頃/千人。2.每校不得小於2.5公頃	1.54	-1.54		未劃設
高速鐵路用地		6.72	0	0	按實際需要檢討				
合 計		61.16							

現已使用面積一四·二二公頃，其使用率為六四·〇〇%。依檢討辦法規定，道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。原計畫之交通系統除㉔號道路為配合相鄰澄清湖特定區之計畫道路寬度而宜配合拓寬為二十五公尺及為配合市地重劃區之調整而宜將區內部份道路做局部修正外，其餘部份尚屬合理，仍宜維持原計畫。

(二) 鐵路

原計畫劃設鐵路用地一七·六八公頃，依檢討辦法規定，鐵路用地應按實際需要檢討。因本計畫區之鐵路用地為縱貫鐵路及南區轉運中心用地，故仍宜維持原計畫。

(三) 高速鐵路

原計畫劃設高速鐵路用地六·七二公頃，係配合高速鐵路通過本計畫區之部分路段劃設，故仍宜維持原計畫。

八、分期分區發展計畫

原計畫未訂定期分期分區發展計畫，為使本計畫區能循序發展故應予以增訂。

九、土地使用管制要點

原計畫未訂定土地使用管制要點，為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，故應予以增訂。

十、原有計畫之變更

原有計畫依上述發展現況及分析，其所需變更之項目、內容與變更之理由，詳見圖三及表六，凡未指明變更部份，均應以原有計畫為準。

圖三 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
變更部份示意圖

表六 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
變更內容明細表

表七 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
市地重劃區調整前後面積對照表

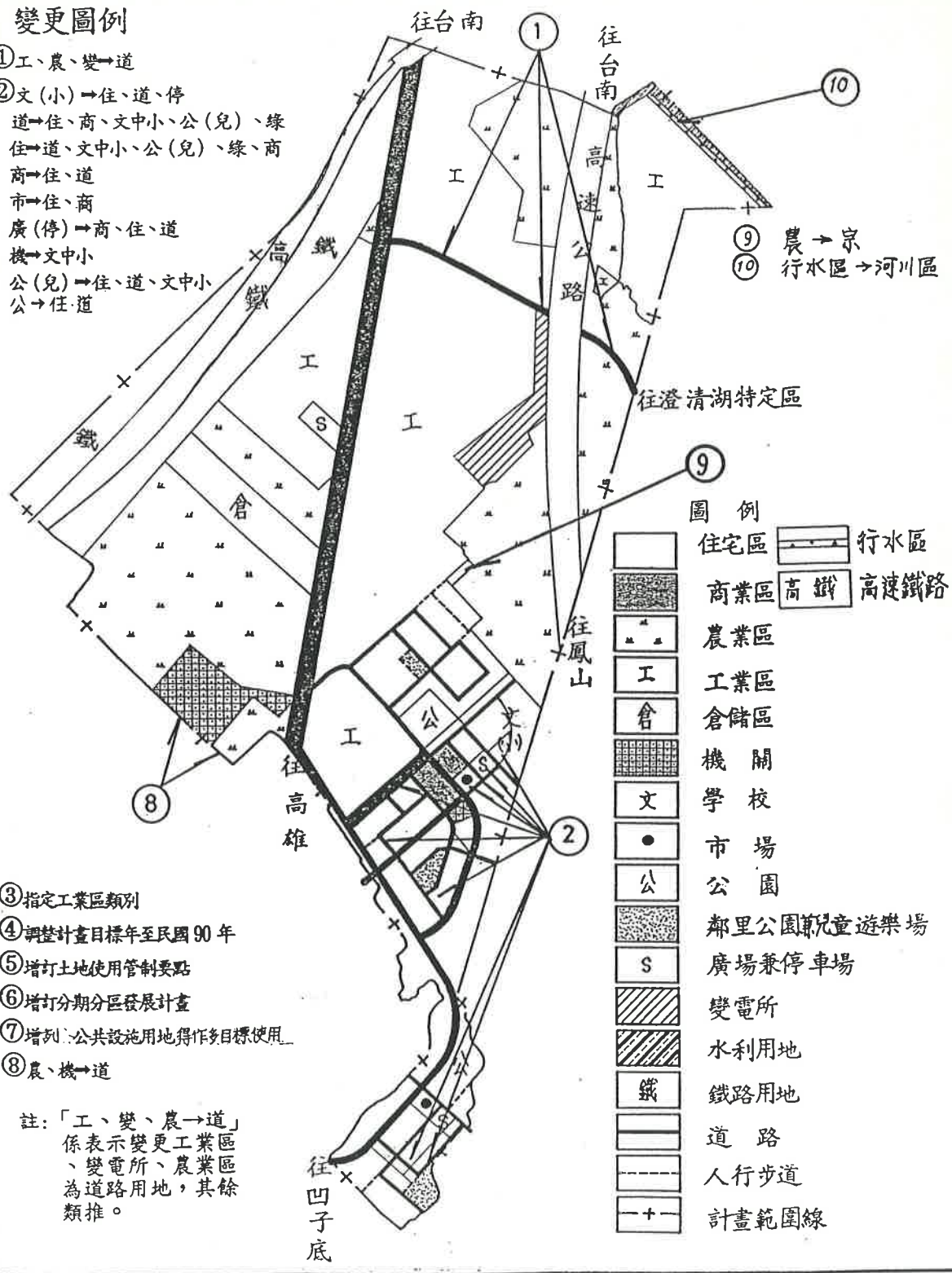


變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(第二次通盤檢討)(仁武部分)
變更部分示意圖



變更圖例

- ① 工、農、變→道
- ② 文(小)→住、道、停
道→住、商、文中小、公(兒)、綠
住→道、文中小、公(兒)、綠、商
商→住、道
市→住、商
廣(停)→商、住、道
機→文中小
公(兒)→住、道、文中小
公→住、道



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 農業區
- 工業區
- 倉儲區
- 機關學校
- 市場
- 公園
- 鄰里公園兒童遊樂場
- 廣場兼停車場
- 變電所
- 水利用地
- 鐵路用地
- 道路
- 人行步道
- 計畫範圍線
- 行水區
- 高鐵
- 高速鐵路

- ③ 指定工業區類別
- ④ 調整計畫目標年至民國 90 年
- ⑤ 增訂土地使用管制要點
- ⑥ 增訂分期分區發展計畫
- ⑦ 增列：公共設施用地得作多目標使用
- ⑧ 農、機→道

註：「工、變、農→道」
係表示變更工業區、
變電所、農業區
為道路用地，其餘
類推。

續表六 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫(仁武部份) (第二次通盤檢討) 變更內容明細表

編 號	位 置	變 更 內 容	
		原 計 畫	新 計 畫
六	分期分區發展計畫	未訂定	增訂分期分區發展計畫
七	公共設施用地多目標使用計畫	未訂定	增列計畫區內符合多目標使用方案之公共設施項目得作多目標使用。
八	機一南端	農業區	道路
九	高楠基督長老教會	農業區	宗教專用區
十	計畫區東北側行水區	行水區	河川區
		0.75	0.75
		0.12	0.12
		0.06 0.04	0.10
			變更理由：為解決高雄市四子底都市計畫區九一號道路，辦理市地重劃時因縣市界重疊，導致該計畫道路跨越本計畫區之農業區及部分機一用地，而予以配合調整變更。
			變更理由：高楠基督長老教會已於民國六十三年即向高雄縣政府民政局登記有案，係屬合法教會，故配合使用現況變更爲宗教專用區。
			變更理由：依照內政部七十九年三月二十七日台(七九)內營字第七七一〇號函規定，將行水區統一名稱變更爲河川區。
			變更地號：仁武鄉五塊厝二二四—八三號
			註

註：一、本計畫凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原有計畫爲準。
二、面積單位：公頃。

表七 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
市地重劃區調整前後面積對照表

項 目	原 計 畫		調 整 後		備 註
	面 積	百分比 (%)	面 積	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	15.71		16.90	
	商 業 區	0.86		1.15	
	小 計	16.57	57.35	18.05	62.48
公 共 設 施 用 地	機 關	0.16		0	
	公 (兒)	0.89		0.35	
	公 園	2.30		1.71	
	學 校	2.22		3.60	
	廣場兼停車場	0.44		0	
	市 場	0.36		0	
	停 車 場	0		0.11	
	綠 地	0		0.37	
	道 路	5.95		4.70	
	小 計	12.32	42.65	10.84	37.52
總 計	28.89	100%	28.89	100%	
以 下 空 白					

參、檢討後之計畫

一、計畫範圍及面積

本計畫區位於仁武鄉緊鄰高雄市東北側，其範圍東以仁武都市計畫區及澄清湖風景特定區為界，西北以高雄市楠梓都市計畫區為界，南以高雄市灣子內、凹子底都市計畫區為界，包括高楠、八卦等二村，計畫面積一九九·九六公頃。

二、計畫年期

以民國九十年為計畫目標年。

三、計畫人口及密度

計畫人口為九、六〇〇人，居住密度每公頃約四〇五人。

四、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，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為二二·五二公頃。

(二) 商業區

劃設鄰里中心商業區一處，面積一·一五公頃。

(三) 工業區

劃設工業區四處，其中特種工業區一處，甲種工業區二處，乙種工業區一

處，面積共計六四·八九公頃。

(四) 倉儲區

劃設倉儲區一處，面積四·〇五公頃。係供交通銀行興建內陸倉庫之用。

(五) 宗教專用區

劃設宗教專用區一處，面積〇·一二公頃。係高楠基督長老教會現址。

(六) 河川區

劃設河川區一處，面積〇·七五公頃。係供草潭埤排水系統使用。

(七) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積四六·八八公頃。

五 公共設施用地計畫

(一) 機關

劃設機關用地一處，為現有南區電信管理局，面積三·〇四公頃。

(二) 學校

劃設文中小用地一處，面積三·六〇公頃。

(三) 公園

共劃設鄰里公園二處，面積合計一·七一公頃。

(四) 鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場二處，面積合計〇·五〇公頃。

(五) 綠地

劃設綠地三處，面積合計0.37公頃。

(六) 停車場

劃設停車場一處，面積0.11公頃。

(七) 廣場

劃設廣場一處，面積0.60公頃，兼供停車使用。

(八) 變電所

劃設變電所一處，面積2.84公頃。

(九) 水利用地

劃設水利用地一處，面積0.75公頃。

表八

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
公共設施用地明細表

六 交通系統計畫

(一) 道路

1. 聯外道路

(1) 一號道路（台一號省道）為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄，北通台

表八 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
公共設施用地明細表

項 目	編 號	面 積 (公頃)	說 明	備 註
機 關	機 一	3.04	㊸號道路西側農業區間	南區電信 管理局
學 校	文 中 小	3.60	㊸號道路北側㊸號道路南側	
公 園	公 一	1.04	㊸號道路與㊸號道路叉口東北角	
	公 二	0.67	㊸號道路東側	
	小 計	1.71		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場	公(兒)一	0.15	㊸-1號道路北側高楠新村內	
	公(兒)二	0.35	㊸號道路北側；㊸號道路東側	
	小 計	0.50		
停 車 場	停 一	0.11	㊸號道路與㊸號道路叉路口東北側	
綠 地		0.37		
變 電 所		2.84	㊸號道路與高速公路叉路口西南側	
廣 場		0.60	㊸號道路西側工業區內	
水利用地		0.75	計畫區東北側草潭埤	
鐵路用地		17.68	縱貫鐵路	
道 路		22.22		
高速鐵路		6.72	位於縱貫鐵路內，為高速鐵路預定地	
註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。 以 下 空 白				

南，計畫寬度四十公尺。

(2) 二號道路為本計畫區東西間之幹道為西接一號道路，向東通往澄清湖特定區及仁武之聯外道路，計畫寬度二十五公尺。

(3) 五號道路為本計畫區向南通往高雄市凹子底之聯外道路，計畫寬十七公尺。

(4) 高速公路——係自本計畫區東北方向南之台灣地區中山高速公路。

2. 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為十五公尺、十二公尺、十公尺、八公尺，另為方便行人，酌設四公尺寬之人行步道。

(二) 鐵路

劃設鐵路用地面積一七·六八公頃，為縱貫鐵路及南區鐵路轉運中心。

(三) 高速鐵路

劃設高速鐵路用地面積六·七二公頃，供高速鐵路使用。

表九

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
道路編號表

表十

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）

表九 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
㊶	北起計畫區北端南至計畫區界	40	1700	台一號省道
㊷	西起㊶號道路東至計畫區東界	25	690	聯外道路
㊸-1	自㊶號道路至公(兒)一	10	350	次要道路
㊹	西起㊺號道路東至住宅區邊緣	15	510	主要道路
㊺	北起㊶號道路南至計畫區南端	17	1024	聯外道路
㊻	西起㊺號道路東北至㊼號道路	15	390	主要道路
㊼	北起㊻號道路南至㊽號道路	12	400	主要道路
㊽	西起㊺號道路東至計畫區界	10	200	次要道路
㊾	西起㊻號道路東至計畫區界	10	170	次要道路
㊿	北起㊺號道路南至㊽號道路	10	270	次要道路
⊕	北起㊸-1號道路南至㊹號道路	10	130	次要道路
高速公路	自本計畫區東北方至東南方計畫界			
未編號		8M		出入道路
		4M		人行步道
註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。 以下空白				

表十 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（第二次通盤檢討）經內政部都委會審議通過變更土地使用面積統計表

單位：公頃

調整編號 編 號 項 目	一	二	三	四	五	六	七	八	九	十	合 計					
	變 一	變 二	變 三	變 四	變 五	變 六	變 七	人 三	決 二	決 三						
住 宅 區		+1.19	指 定 工 業 區 類 別	調 整 計 畫 目 標 年 至 民 國 九 十 年	增 訂 土 地 使 用 管 制 要 點	增 訂 分 期 分 區 發 展 計 畫	增 列 公 共 設 施 多 目 標 使 用 方 案				+1.19					
商 業 區		+0.29													+0.29	
工 業 區	-0.40															-0.40
倉 儲 區																
行 水 區															-0.75	-0.75
河 川 區															+0.75	+0.75
宗 教 專 用 區														+0.12		+0.12
農 業 區	-0.19												-0.04	-0.12		-0.35
機 關		-0.16											-0.06			-0.22
學 校		+1.38														+1.38
市 場		-0.36														-0.36
公 園		-0.59														-0.59
鄰里公園兼兒童遊樂場		-0.54														-0.54
廣 場																
廣場兼停車場		-0.44														-0.44
停 車 場		+0.11														+0.11
綠 地		+0.37														+0.37
變 電 所	-0.02															-0.02
鐵 路 用 地																
水 利 用 地																
高 速 公 路																
道 路	+0.61	-1.25						+0.10			-0.54					
高 速 鐵 路																

註：(1)「變一」代表變更內容綜理表第一案。
 (2)「人三」代表人民陳情意見綜理表第三案。
 (3)「決二」代表內政部都委會決議第二案。
 (4)「+」為增加面積，「-」為減少面積（公頃）。

省都委會八十五年五月廿九日第五〇七次會

經省都委會審議通過變更土地使用面積統計表

表十一 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）第二次通盤檢討前後
土地使用面積對照表

圖四 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）
示意圖

七、分期分區發展計畫

本計畫係屬特定區計畫，為使計畫區能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫如下：

（一）實施發展分區之範圍：包括住宅區、商業區、工業區、倉儲區及公共設施用地等都市發展用地。

（二）劃分種類與原則：

1. 第一期（已發展地區）：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達百分之八十以上之地區劃定之。

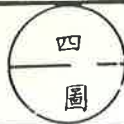
2. 第二期（優先發展區）：依據人口分佈計畫，未來十年之人口成長推計及計

表十一 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）第二次通盤檢討
前後土地使用面積對照表

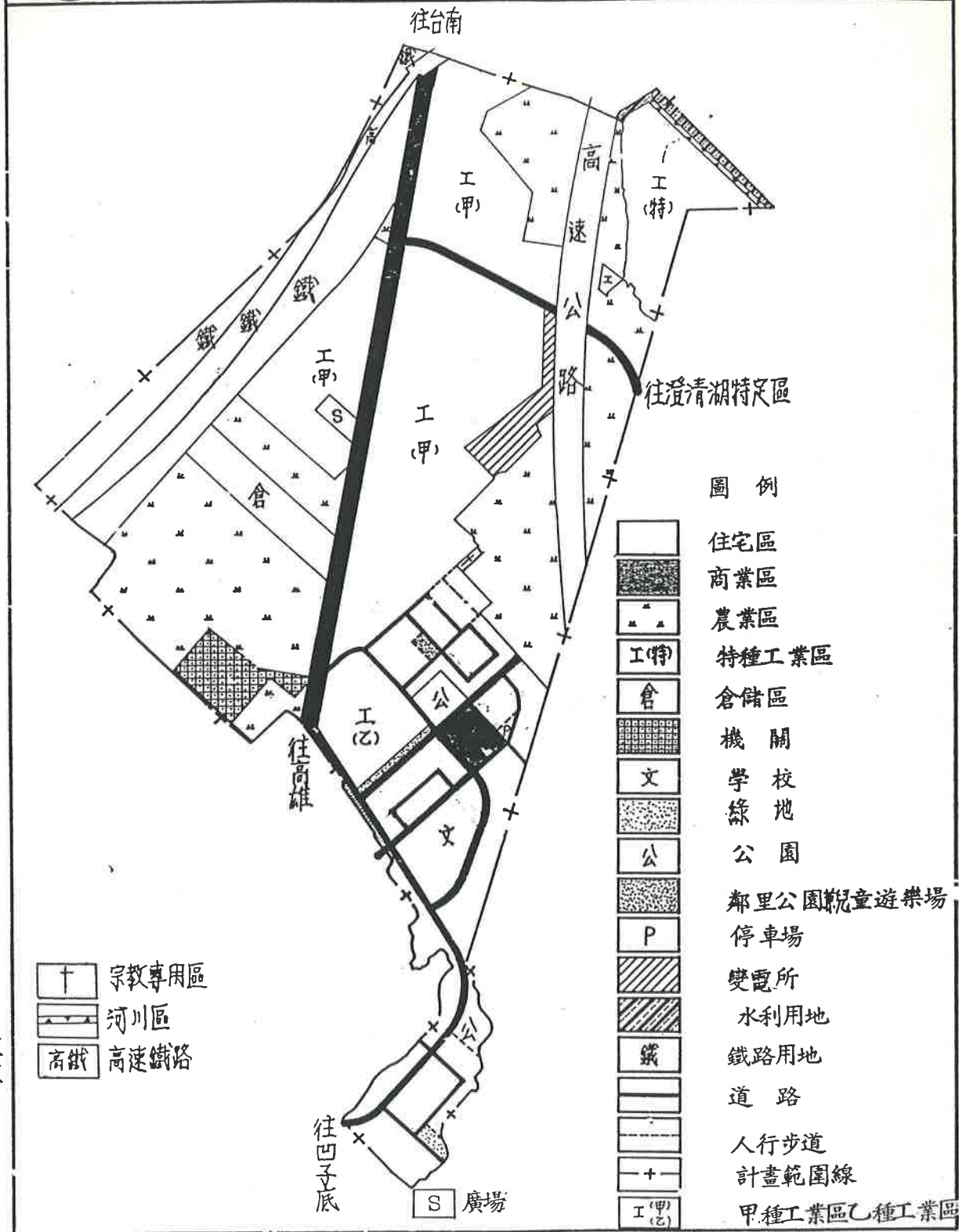
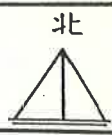
（面積單位：公頃）

項 目	通盤檢討 前計畫面 積	通盤檢討 增減面積	通 盤 檢 討 後		
			面 積	估計畫總 面積百分 比%	佔都市發展 用地面積百 分比%
住 宅 區	21.33	+1.19	22.52	11.26	14.78
商 業 區	0.86	+0.29	1.15	0.57	0.76
工 業 區	65.29	-0.40	64.89	32.45	42.60
倉 儲 區	4.05	—	4.05	2.02	2.66
農 業 區	47.23	-0	46.88	23.44	—
河 川 區	0	+0.75	0.75	0.38	—
行 水 區	0.75	-0.75	0	0	0
宗 教 專 用 區	0	+0.12	0.12	0.06	0.08
機 關	3.26	-0.22	3.04	1.53	2.00
學 校（文中小）	2.22	+1.38	3.60	1.80	2.36
市 場	0.36	-0.36	0	0	0
鄰里公園兼兒童遊樂場	1.04	-0.54	0.50	0.25	0.33
公 園	2.30	-0.59	1.71	0.85	1.12
廣 場	1.04	-0.44	0.6	0.30	0.39
變 電 所	2.86	-0.02	2.84	1.42	1.87
道 路	22.22	-0.54	21.68	10.84	14.23
鐵 路 用 地	17.68	—	17.68	8.84	11.61
水 利 用 地	0.75	—	0.75	0.38	0.49
停 車 場	0	+0.11	0.11	0.06	0.07
綠 地	0	+0.37	0.37	0.19	0.24
高 速 鐵 路	6.72	—	6.72	3.36	4.41
合 計	199.96	—	199.96	100	—
都 市 發 展 用 地	151.98	+0.35	152	—	100

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫 (第二次通盤檢討) 示意圖
(仁武部份)



圖例

- 住宅區
- 商業區
- 農業區
- 特種工業區
- 倉儲區
- 機關
- 學校
- 綠地
- 公園
- 鄰里公園兒童遊樂場
- 停車場
- 變電所
- 水利用地
- 鐵路用地
- 道路
- 人行步道
- 計畫範圍線
- 甲種工業區
- 乙種工業區

- 宗教專用區
- 河川區
- 高速鐵路

畫人口密度計算所需發展面積。選擇發展潛力較高地區或要實施市地重劃地區劃設之。

圖五

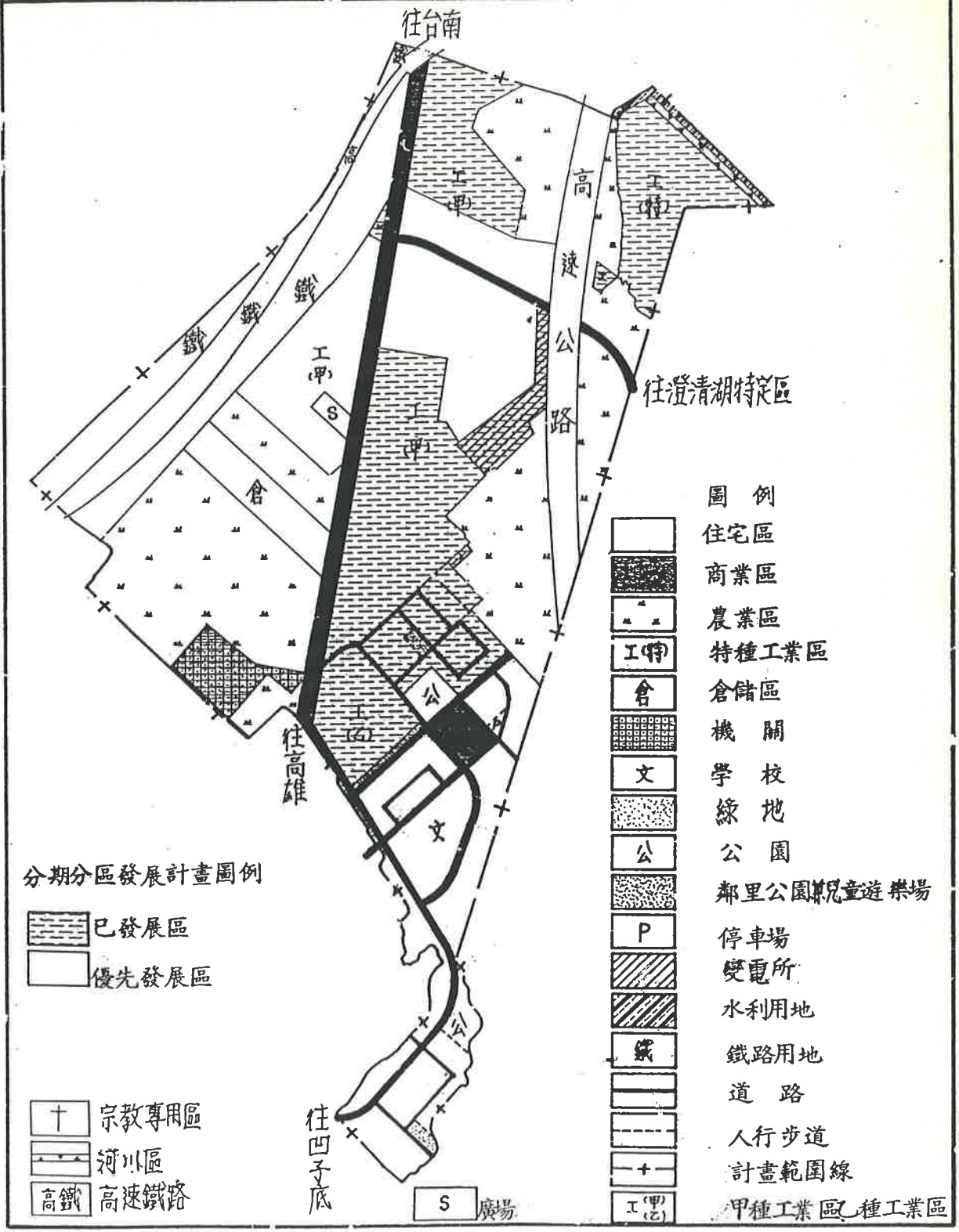
變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）分期分區發展計畫示意圖

八土地使用管制要點

依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條之規定，訂定土地使用管制要點，以促進土地之合理使用，其要點如附錄。

九其他

- (一) 本次檢討變更內容第二案係依原計畫規定以市地重劃方式辦理之地區，其範圍詳見計畫圖。本重劃區應整體開發，並俟市地重劃辦理完成後始得發照建築。惟為避免未來衍生依法官會議第四〇六號解釋文及都市計畫法第十七條第二項但書規定適用疑義，致本變更案將面臨准否核發建照之兩難問題，應請台灣省政府督導高雄縣政府，切實於本計畫檢討案發布後兩年內，依法完成開發。
- (二) 本計畫區內所有公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」者，均適用該方案辦理。



附錄 變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部份）（第二次通盤檢討）土

地使用管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十一條規定訂定之。
 - 二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二〇〇。
 - 三、商業區之建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二八〇。
 - 四、工業區之建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一〇。
 - 五、倉儲區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一二〇。
 - 六、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。
 - 七、變電所用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五〇。
 - 八、機關用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二五〇。
 - 九、學校（文中小）用地之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一五〇。
 - 十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得於計畫書訂定下列獎勵措施：
- （一）凡建築基地為完整之街廓或符合下列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第十一點規定增加興建樓地板面積。
1. 基地有一面臨接寬度在八公尺以上之道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達

周界總長度五分之一以上者。

2. 共地面積在商業區爲一、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區、機關用地爲一、五〇〇平方公尺以上者。

(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十爲限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

士依第十點規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按下式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta FA = S \cdot I$$

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依下列規定計算：

1. 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A - 1.0}$

2. 住宅區、機關用地： $I = 2.04 \sqrt{S/A - 1.0}$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依未實施容積管制地區綜合設計鼓

勵辦法之規定。

三、依第十點第一款規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為一千五百平方公尺以上，在住宅區及機關用地為二千平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）得依第十一點規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。
四、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（仁武部分）（第二次通盤檢討）書

00017

擬定機關：台 灣 省 政 府
規劃單位：台灣省政府住宅及都市發展局
編訂時間：中華民國八十二年一月編訂
修訂時間：中華民國八十五年八月修訂
中華民國八十五年十二月修訂