

變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細  
部計畫部分第五種住宅區為道路用地、部分道  
路用地為第四種住宅區及機關用地（第48期重  
劃區）案計畫說明書

高雄市政府

中華民國 96 年 5 月

# 高雄市都市計畫說明書

案名：變更高雄市原都市計畫區（三民區部分）細部計畫部分第五種住宅區為道路用地、部分道路用地為第四種住宅區及機關用地（第48期重劃區）案

申請單位：高雄市政府

變更單位：高雄市政府

計畫範圍：如計畫圖

變更類別：個案變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

## 壹、計畫緣起及變更理由

- 一、高雄市政府警察局三民派出所自日據時期即在原址辦公，其土地管理機關為高雄市政府警察局。民國 44 年 5 月 19 日發布實施「實施本市都市計畫分區計畫」案，將三民派出所及三民國小東側至中華路一帶劃設為學校用地。
- 二、鑑於三民派出所於原都市計畫發布前即作機關使用，故民國 77 年 4 月 18 日發布實施之「變更高雄市原都市計畫部分學校用地（文小 5）（三民國小）為機關用地」案內，將中都段 521 地號土地，由學校用地變更為機關用地。
- 三、文小 5（三民國小）計畫用地面積為 3.341 公頃，開闢面積為 2.642 公頃，未開闢部分房屋密集，居民要求檢討變更為住宅區，故民國 79 年 5 月 2 日發布實施之「高市都市計畫公共設施用地（民國 62 年 9 月 6 日以前公告部分）通盤檢討」案，將部分學校用地變更為住宅區，並決議「未徵收部分一半變更為住宅區，一半維持學校用地，並於擬

定細部計畫後以重劃方式辦理」。

- 四、民國 81 年三民派出所拆除重建，並取得使用執照，該建物興建在市有地及部分國有財產局管理之土地上。
- 五、民國 82 年 2 月 18 日發布實施之「擬定及變更高雄市原都市計畫（三民區部分）細部計畫通盤檢討」案，依據主要計畫之規定，於通盤檢討案中擬定該地區之細部計畫，其計畫內容為依原現有道路三德西街、三鳳中街劃設各為 10 公尺與 8 公尺寬之計畫道路，並沿三民國小學校用地旁劃設 8 公尺計畫道路銜接建國路。
- 六、民國 95 年本府地政處依據主要計畫之規定辦理本地區之市地重劃作業（第 48 期重劃區），本重劃區面積約 1.36 公頃，其中 0.88 公頃作為區內道路及三民國小學校校舍用地，其餘可建築用地 0.48 公頃已於 95 年 7 月公告土地分配結果確定，將土地分配給地主及抵費地。惟因施工整地階段，發現三民派出所四層樓含地下室結構建築物北側抵觸本工程 R4（8M）道路，若拆除三民派出所之抵觸計畫道路部份建物結構，將造成派出所結構之損害，需另行編列預算補強；若依現況保留建物，將造成路幅縮減，恐影響交通安全，故為節省公帑及考量第 48 期重劃區之交通安全性，擬保留三民派出所建物，將三民派出所北側都市計畫道路往北移，以避免拆除合法建物，並依都市計畫法第 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」規定，辦理個案變更，變更部分住宅區為道路用地、部分道路用地為住宅區、部分道路用地為機關用地。
- 七、本案係為開闢三民國小並配合辦理減額使用之重劃工程，其預算經費約為七仟八百五十六萬九千元（含拆遷補償），符合內政部民國 93 年 1 月 29 日台內營字第 0930081735 號函「已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地

方重大建設」之認定原則，並於民國96年3月26日簽奉市長核准屬「本市重大且急迫性之建設」在案。

## 貳、計畫位置與範圍

計畫位置位於三民國小以東，中華路以西，台鐵鐵路以南，建國路以北。變更位置位於三民派出所北側八公尺計畫道路（附圖1）。

## 參、現況說明

### 一、都市計畫及現況

民國82年2月18日發布實施「擬定及變更高雄市原都市計畫（三民區部分）細部計畫通盤檢討」案，依主要計畫之規定，對本地區擬定細部計畫，原現有道路三德西街、三鳳中街劃設各為10公尺與8公尺寬之計畫道路，另沿三民國小學校用地旁劃設8公尺道路。（詳見附圖2）。

### 二、土地使用及權屬

- （一）土地使用現況：本案計畫範圍為住宅用地、學校用地及道路用地，目前正進行重劃工程。
- （二）土地權屬：第48期重劃區面積為1.3613公頃，重劃前公有土地面積0.759929公頃，私有土地面積0.601371公頃。（附圖3）重劃後可建築用地計0.48328公頃，公共設施用地負擔總面積為0.87802公頃（道路用地0.246658公頃，學校用地0.631362公頃）。（附圖4）

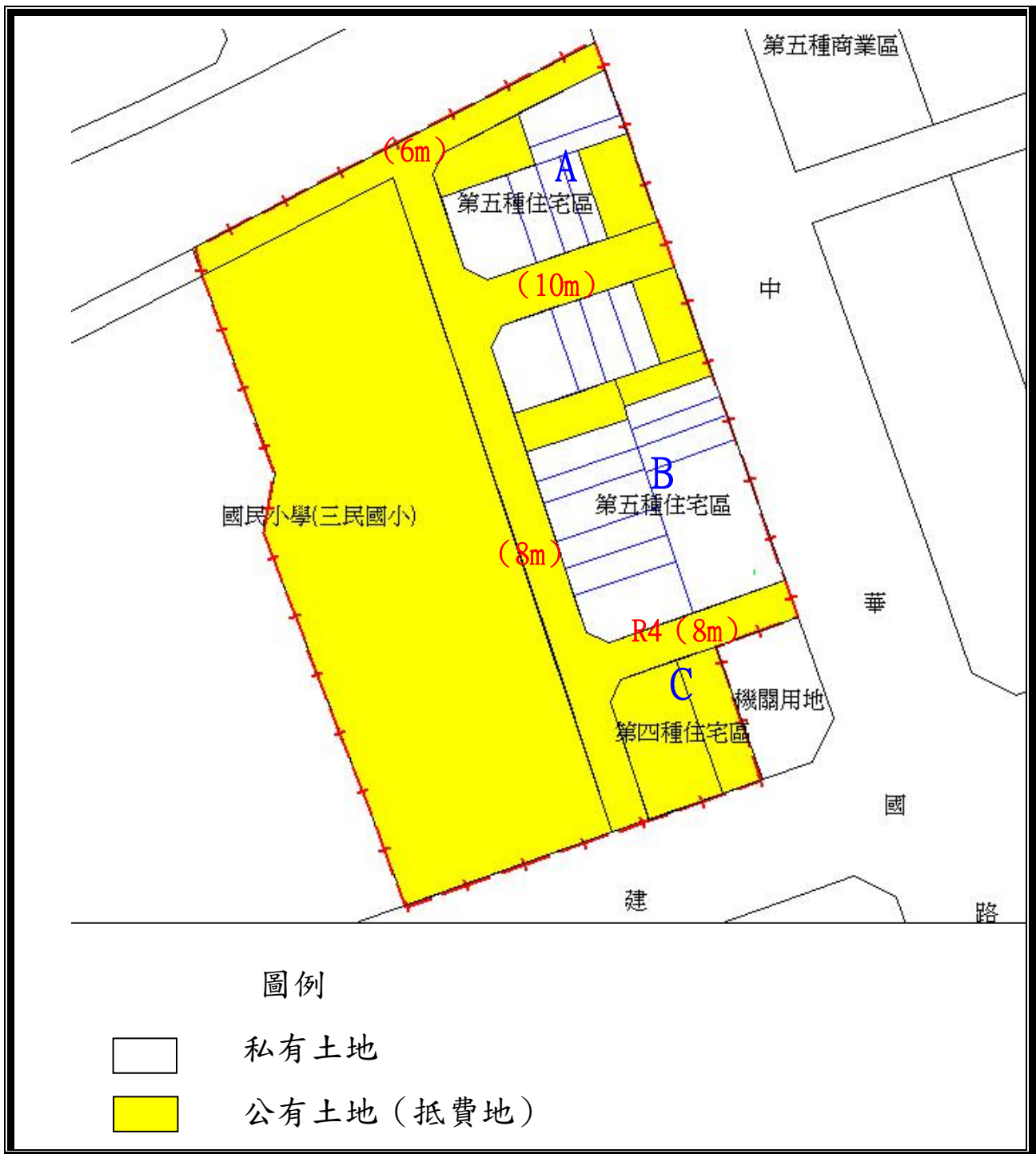


圖4 第48期重劃區重劃後土地權屬示意圖

#### 肆、變更原則

本案涉及三民國小校舍用地取得及參與重劃之私有土地後續分配事宜，需儘速辦理變更都市計畫，將計畫道路北移，以

避免拆除三民派出所。故以不拆除現有三民派出所之建物為原則，將計畫道路往北移，旨揭用地由道路用地變更為機關用地。

本案計畫道路往北調整，將使原計畫B街廓之面積減少，C街廓面積增加，為避免B街廓南側預定配給私人之土地面積減少，故調整減少B街廓內北側本府抵費地面積，因此不影響原土地所有權人之土地分配比例。

另機關用地非屬市地重劃實施辦法第21條規定之應共同負擔之項目，故一併調整原細部計畫規定之市地重劃範圍，將機關用地排除於應辦理市地重劃之範圍內。

## 伍、變更內容

以不拆除現有三民派出所建物為原則，將計畫道路往北調整，變更內容詳見表1及附圖5所示：

表 1 變更內容明細表

位 置	變 更 內 容			理 由	備 註
	變 更 前	面 積 (m <sup>2</sup> )	變 更 後		
使 用 分 區	使 用 分 區	使 用 分 區	使 用 分 區		
三 民 派 出 所 側 路 地	道 路 用 地	29.70	第 四 種 住 宅 區	為加速三民國小校地取得、第48期重劃區之開發及避免拆除三民派出所，故以不拆除現有三民派出所之合法建物為原則，將計畫道路往北調整，並變更都市計畫。	
	第 五 種 住 宅 區	51.25	道 路 用 地		
	道 路 用 地	22.00	機 關 用 地		

備註：表列面積僅供參考，實際面積應以測量分割者為準。

## 陸、事業及財務計畫

本案變更後之第四種住宅區、第五種住宅區及道路用地，因位於市地重劃範圍內，由本府地政處依相關法令規定辦理。另變更後之機關用地，由需地機關依法辦理撥用事宜。

設施項目種類		面積 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式				主辦 單位	預定完 成期限 (會計 年度)	經費來源
變更前	變更後		徵 收	市 地 重 劃	區 段 徵 收	撥 用			
道 路 用 地	第 四 種 住 宅 區	29.70		√			高 雄 市 政 府 地 政 處	由平均地權基金支應。	
第 五 種 住 宅 區	道 路 用 地	51.25		√					
道 路 用 地	機 關 用 地	22.00				√	高 雄 市 政 府 警 察 局	由需地機關編列預算依法辦理公地撥用。	