

擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配
合設置產業用地）案

擬定單位：內政部
107年11月

擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案

內政部

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	擬訂新市鎮特定區第二期發展區細部計畫(配合設置產業用地)案
變更都市計畫 法令依據	一、都市計畫法第 14 項第 1 款 二、都市計畫法第 22 條
變更都市計畫 機關	內政部
申請變更都市 計畫機關	
本案公開展覽 起訖日期	
本案舉辦 說明會日期	
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	

目 錄

第一章 緒論

壹、計畫背景與變更理由.....	1-01
貳、法令依據.....	1-01
參、計畫位置與範圍.....	1-02

第二章 主要計畫摘要

壹、計畫年期.....	2-01
貳、計畫人口.....	2-01
參、土地使用分區計畫.....	2-01
肆、公共設施計畫.....	2-03
伍、交通系統計畫.....	2-04
陸、密度管制計畫.....	2-06
柒、分期分區發展計畫.....	2-07

第三章 發展現況分析

壹、自然環境.....	3-01
貳、社會環境.....	3-07
參、土地使用現況.....	3-15
肆、道路系統現況.....	3-19
伍、土地權屬分布.....	3-22
陸、災害特性及潛勢情形.....	3-23

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與人口.....	4-01
貳、土地使用及公共設施計畫.....	4-02
參、道路系統計畫.....	4-05
肆、都市防災計畫.....	4-07
伍、土地使用分區管制要點.....	4-14

第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式.....	5-01
貳、土地取得方式.....	5-03
參、實施進度及經費.....	5-04

附錄一、107年9月14日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」座談會紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-3-1	土地使用分區計畫配置示意圖	2-02
圖 2-4-1	變更後公共設施配置示意圖	2-03
圖 2-5-1	道路系統示意圖	2-05
圖 2-6-1	密度管制計畫示意圖	2-06
圖 2-7-1	變更後高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖	2-09
圖 3-1-1	本計畫區地形示意圖	3-01
圖 3-1-2	計畫區坡度圖	3-02
圖 3-1-3	計畫區區域地質圖	3-03
圖 3-1-4	計畫區區域土壤圖	3-03
圖 3-1-5	計畫區環境水系示意圖	3-05
圖 3-1-6	計畫區排水系統示意圖	3-06
圖 3-2-1	人口成長趨勢圖	3-07
圖 3-2-2	家戶成長趨勢圖	3-08
圖 3-2-3	周邊聚落示意圖	3-09
圖 3-2-4	本計畫與產業園區相對位置示意圖	3-14
圖 3-3-1	土地使用現況示意圖	3-15
圖 3-3-2	計畫範圍周邊土地使用現況分佈示意圖	3-16
圖 3-3-3	公共設施用地分布示意圖	3-18
圖 3-4-1	周邊道路系統示意圖	3-19
圖 3-4-2	周邊大眾運輸系統示意圖	3-21
圖 3-5-1	計畫區土地權屬分布示意圖	3-22
圖 3-6-1	計畫區淹水潛勢示意圖	3-23
圖 3-6-2	本計畫周邊地質敏感地區示意圖	3-25
圖 4-2-1	土地使用及公共設施計畫示意圖	4-04
圖 4-3-1	道路系統示意圖	4-06
圖 4-4-1	鄰里避難圈域分布區位示意圖	4-08
圖 4-4-2	地區避難圈域分布區位示意圖	4-08
圖 4-4-3	避難據點分布區位示意圖	4-09
圖 4-4-4	醫療據點分布區位示意圖	4-10
圖 4-4-5	主要避難路徑系統示意圖	4-12
圖 4-4-6	主要救災及防救災替代路徑系統示意圖	4-12
圖 4-4-7	火災延燒防止地帶示意圖	4-13
圖 4-5-1	退縮截角示意圖	4-17
圖 5-1-1	分期分區發展計畫示意圖	5-01

圖 5-1-2	整體開發範圍規劃配置示意圖	5-02
圖 5-2-1	各區開發方式示意圖	5-03

表目錄

表 2-3-1	土地使用分區面積表	2-01
表 2-4-1	公共設施用地面積表	2-03
表 2-5-1	計畫道路編號明細表	2-05
表 2-7-1	變更後高雄新市鎮特定區分期分區計畫面積統計表	2-07
表 3-2-1	計畫區鄰近行政區歷年人口成長分析比較表	3-07
表 3-2-2	民國 106 年底計畫區鄰近行政區人口年齡組成分析表	3-08
表 3-2-3	105 年各區工商服務業從業人口統計表	3-10
表 3-2-4	104 年各區農牧業及漁業家戶人口統計表	3-11
表 3-2-5	高雄市境內尚可利用之產業用地統整表	3-11
表 3-3-1	土地使用現況面積統計表	3-15
表 3-3-2	公共設施用地開闢概況表	3-17
表 3-4-1	計畫區主要聯外道路平常日交通量分析表	3-20
表 3-5-1	計畫區土地權屬統計表	3-22
表 4-1-1	住宅區與商業區可容納人口數推估表	4-01
表 4-2-1	土地使用及公共設施面積表	4-03
表 4-3-1	計畫道路編號明細表	4-05
表 4-4-1	避難據點一覽表	4-09
表 4-4-2	防救災路線系統一覽表	4-11
表 5-1-2	整體開發範圍規劃配置綜理表	5-02
表 5-3-1	計畫區開發進度表	5-04
表 5-3-2	事業及財務計畫表	5-04

第一章 緒論

壹、計畫背景與變更理由

呼應南部發展科學園區政策及南科產業走廊空間布局，南部科學園區發展腹地出租率已達97.6%，且刻正辦理擴大46公頃產業用地，顯示產業用地需求已大於供給。因應高雄半導體產業聚落逐漸成形，在晶圓製造、封裝測試，以及相關生產製程檢測設備、材料、零組件、化學品等，仍有擴張需求，故積極尋找可發展土地。

高雄新市鎮特定區為民國77年因應行政院「興建中低收入住宅方案」規劃，僅住宅區、商業區等，無產業機能，僅第一期發展區開發338公頃，後期發展區尚餘1,002公頃。內政部「修訂高雄新市鎮開發執行計畫」報請行政院核定，藉由引進產業帶動整體發展。

本基地位於高雄國土計畫「一核、雙心、三軸」-產業升級軸，且位於高雄市國土計畫之「科技生活新鎮」。近年來高雄市積極推動城市轉型，由過去重工業為主之形象，逐步推動創新科技產業、資訊產業及永續綠能產業等，期透過產業升級改善環境污染及就業結構之議題。產業升級策略包括「傳統產業升級」及「創新產業引入」兩大主軸，由興達港為起點，依序建構海洋科技產業創新專區－南部科學園區高雄園區－楠梓加工區－仁大工業區－和發工業區－新材料循環經濟產業研發專區－林園工業區之產業廊帶。

爰此，為配合加速高雄新市鎮轉型為科學園區，呼應行政院南部發展科學園區政策，提供腹地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，依新市鎮開發條例先行變更高雄新市鎮後期發展區作為高雄第二科學園區腹地，爰於民國107年10月16日1071297652號簽請內政部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理第二期發展區都市計畫個案變更，本計畫即依循主要計畫指導，擬定細部計畫內容。

貳、法令依據

依都市計畫法第14條第1項及同法第22條辦理之。

參、計畫位置與範圍

本計畫位於高雄市燕巢區與橋頭區，屬高雄新市鎮特定區計畫區範圍，以高速公路兩側、國立高雄科技大學（第一校區）以北、1-2號計畫道路以南、高鐵以東為範圍，計畫面積約360.21公頃，計畫範圍詳如圖1-3-1所示。

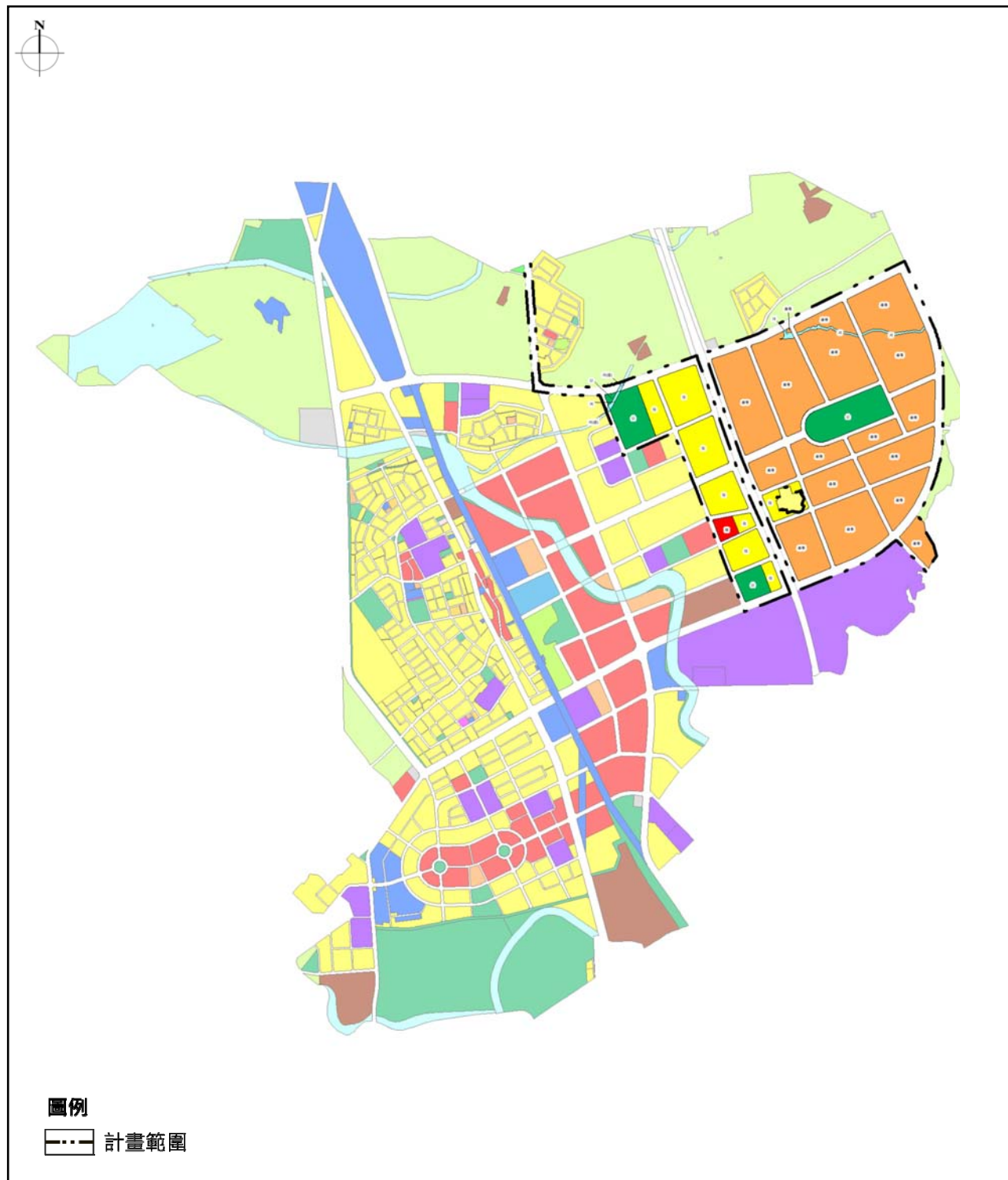


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

第二章 主要計畫摘要

壹、計畫年期

配合全國國土計畫之計畫年期，本計畫之計畫年期為民國125年。

貳、計畫人口

依據本計畫範圍現居人口為1,286人，再以高雄新市鎮產業園區就業人口約16,427人，推算衍生居住人口約14,456人，共計15,742人，檢視未來住宅區與商業區可容納人口數約18,030人，尚符合需求，故將計畫人口訂為20,000人。

參、土地使用分區計畫

主要計畫之土地使用分區面積如表2-3-1所示，其位置如圖2-3-1所示。

一、住宅區

住宅區計畫面積為47.89公頃，占計畫總面積之13.30%。

二、商業區

商業區計畫面積為2.24公頃，占計畫總面積之0.62%。

三、產業專用區

產業專用區計畫面積為186.18公頃，占計畫總面積之51.69%。

四、河川區

變更後河川區計畫面積為2.16公頃，占計畫總面積之0.60%。

五、河川區兼供道路使用

變更後河川區兼供道路使用之計畫面積為0.27公頃，占計畫總面積之0.07%。

表 2-3-1 土地使用分區面積表

	項目	面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	47.89	13.30
	商業區	2.24	0.62
	產業專用區	186.18	51.69
	河川區	2.16	0.60
	河川區兼供道路使用	0.27	0.07
	小計	238.74	66.28
公共設施用地	公園用地	27.71	7.69
	道路用地	93.76	26.03
	小計	121.47	33.72
	總計	360.21	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



圖 2-3-1 土地使用分區計畫配置示意圖

肆、公共設施計畫

主要計畫之公共設施用地面積如表2-4-1所示，其位置如圖2-4-1所示。

一、公園用地

變更後共劃設三處公園用地，計畫面積為28.37公頃，占計畫總面積之7.88%。

二、道路用地

變更後道路用地計畫面積為97.16公頃，占計畫總面積之26.97%。

表 2-4-1 公共設施用地面積表

項目	面積（公頃）	位置
公園用地	28.37	泥火山公園及其溢流範圍、計畫區西北及西南側街廓
道路用地	97.16	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準

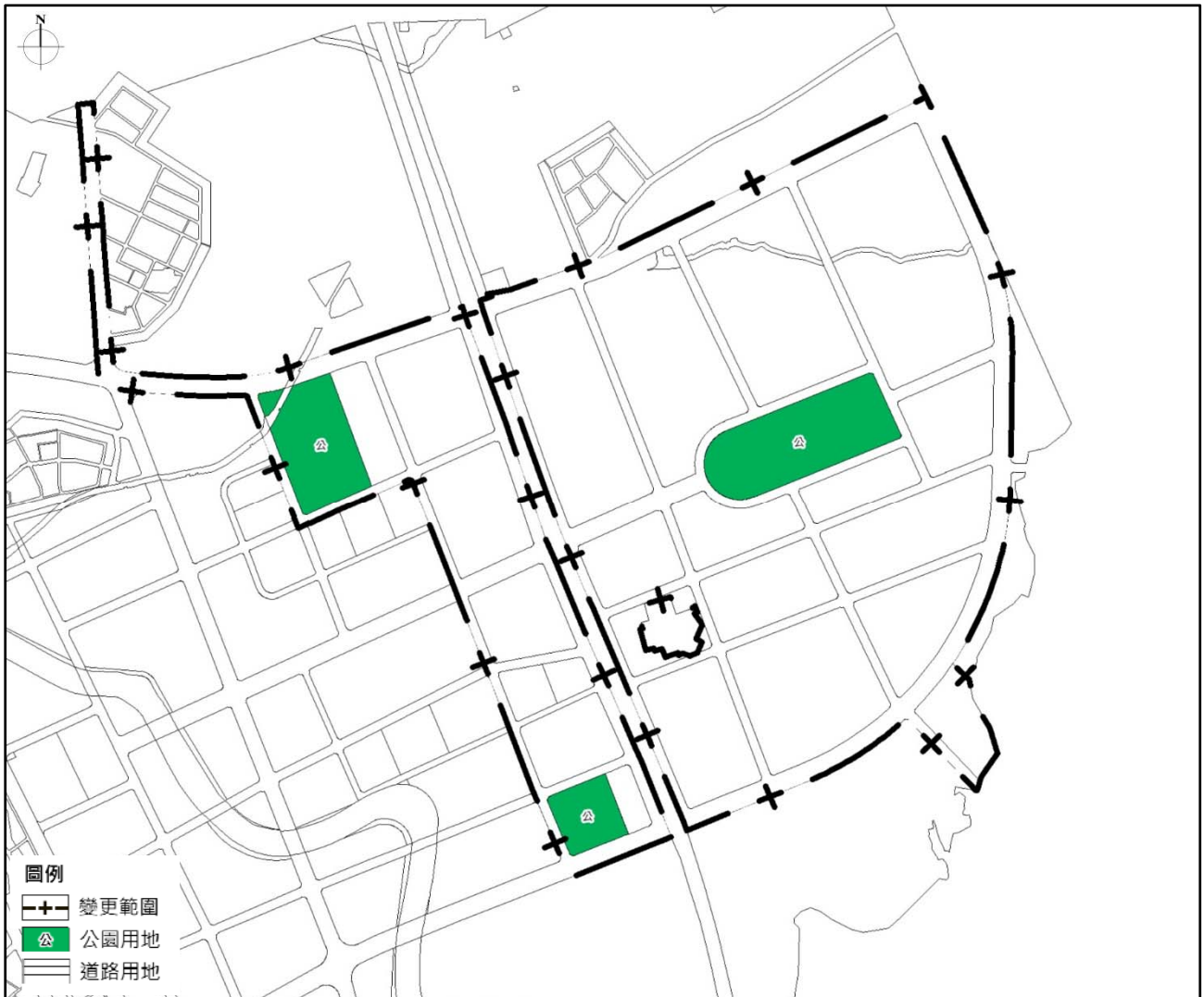


圖 2-4-1 變更後公共設施配置示意圖

伍、交通系統計畫

本計畫之交通系統計畫擬分為聯外道路、區內道路系統及園林道路，分述如下，詳如表2-5-1、圖2-5-1所示。

一、聯外道路

(一) 往岡山方向

本計畫區內往岡山方向之聯外道路為3-2、4-1號道路，往北接台1號省道或縣186號道路至岡山交流道對外聯絡。

(二) 往高雄方向

計畫區內往高雄方向之聯外道路為1-1、1-2號道路。

(三) 往燕巢方向

計畫區內往燕巢方向之對外聯絡道路為4-24號道路。

二、區內道路系統

(一) 主要道路

計畫區主要東西向道路系統包括1-3、3-3號道路；南北向道路系統包括4-16、4-23號道路；環狀道路系統為4-22號道路。

(二) 次要道路

計畫區次要道路系統包括4-9、4-12、4-13、4-15、4-18、4-19、4-20、4-21號道路。

(三) 社區集散道路

為各區域間提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路，計畫寬度20公尺，包括4-25、7-12號道路。

(四) 社區出入道路

為提供住宅區及既有聚落出入通行需要劃設之社區出入道路，計畫寬度10公尺，包括7-15號道路。

三、園林道路

計畫區園林道路包括1-3、3-3、4-22號道路，於細部計畫中訂定園道使用相關土地使用分區管制規定。

表 2-5-1 計畫道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度 (M)	道路層級
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 號道路	60	聯外道路
1-2	自 1-1 號道路至 7-14 號道路	60	聯外道路
1-3	自交通中心區至泥火山	60	主要道路
3-2	自計畫區北界至 1-1 號道路 (高速公路西側)	40	聯外道路
3-3	自 1-1 號道路至泥火山	40	主要道路
4-1	自計畫區北界至 1-1 號道路 (高速公路東側)	30	聯外道路
4-9	自 4-14 號道路至 2-3 號道路	30	次要道路
4-12	自交 3 用地至 3-2 號道路	30	次要道路
4-13	自交 3 用地至 3-2 號道路	30	次要道路
4-15	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	30	次要道路
4-16	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路
4-17	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	20	社區集散道路
4-18	自 4-1 號道路至 1-2 號道路	30	次要道路
4-19	自 4-1 號道路至 4-25 號道路	30	次要道路
4-20	自 4-1 號道路至 1-2 號道路	30	次要道路
4-21	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路
4-22	自 1-2 號道路至 1-1 號道路 (圓環)	30	主要道路
4-23	自 1-2 號道路至 4-22 號道路 自 4-22 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路
4-24	自 1-1 號道路至計畫區界	30	聯外道路
7-12	自 1-3 號道路至 4-12 號道路	20	社區集散道路
7-15	自 4-13 號道路至 1-1 號道路	10	社區出入道路

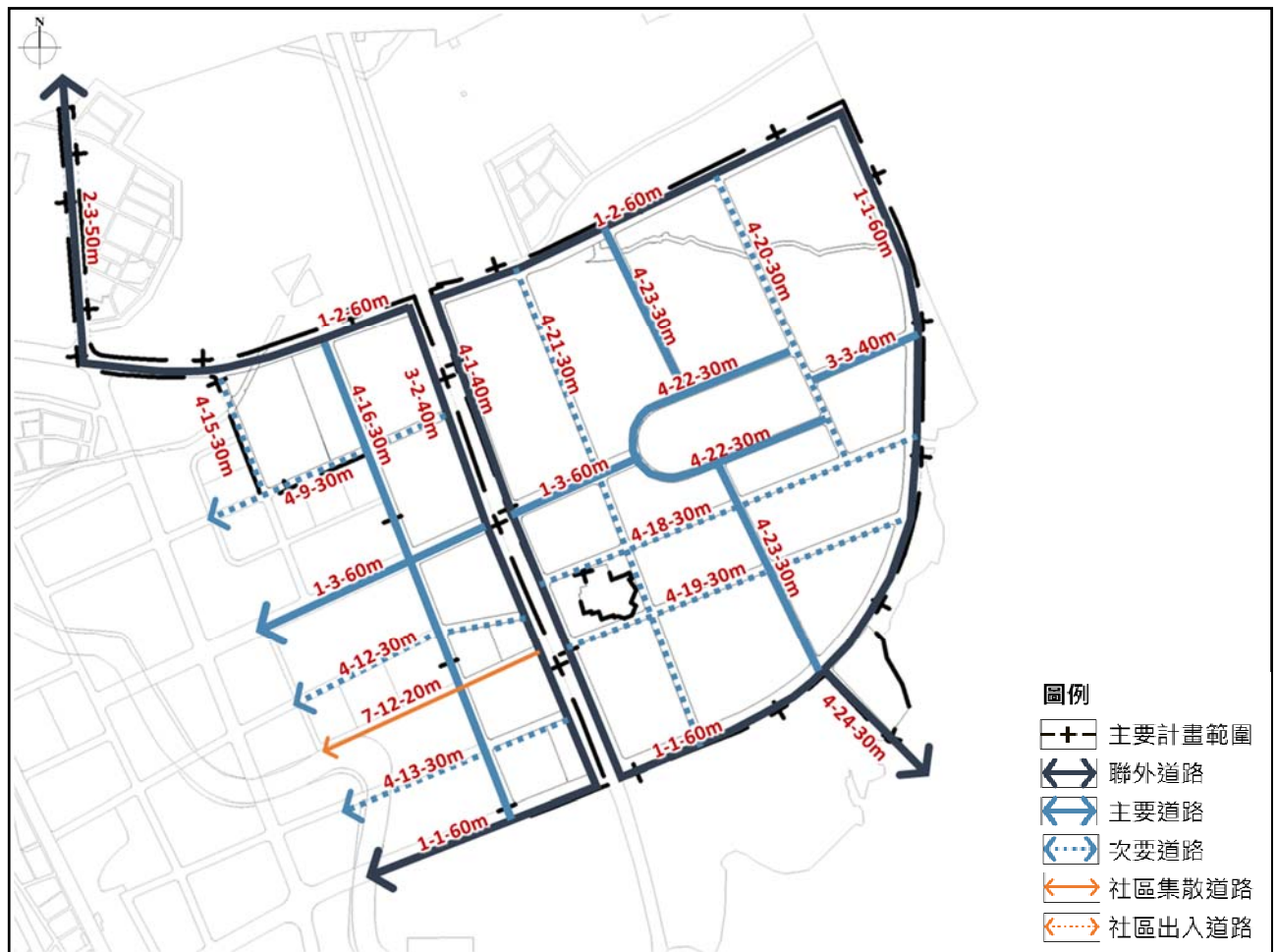


圖 2-5-1 道路系統示意圖

陸、密度管制計畫

依第二次通盤檢討之密度管制原則，以下就計畫區內高密度住宅區及產業專用區容納人口計算方式作說明，密度管制計畫如圖2-6-1所示。

一、住宅區與商業區

住宅區與商業區主要位於高速公路西側，平均容積率為320%，以每人居住樓地板面積70平方公尺計算。

二、產業專用區

產業專用區主要位於高速公路東側，平均容積率為240%，以每人居住樓地板面積70平方公尺計算。



圖 2-6-1 密度管制計畫示意圖

柒、分期分區發展計畫

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧開發能力與財務負擔，原則上仍採分期分區方式進行開發。除高雄新市鎮特定區計畫發布前已實施之都市計畫都市發展用地及既成聚落等地區列為既成發展區外，原訂第一期細部計畫區訂為第一期發展區，其餘都市發展用地併列為後期開發區。

本次計畫將部分後期發展區變更為第二期發展區，後續亦擬定高雄新市鎮特定區第二期細部計畫，範圍位於新市鎮特定區東北側，計畫範圍北以大遼路、滾水社區為界、東接高速鐵路、南臨國立高雄科技大學（第一校區）、西為中崎社區，詳如圖2-7-1及表2-7-1所示。

表 2-7-1 變更後高雄新市鎮特定區分期分區計畫面積統計表

使用分區		既成發展區計畫面積(公頃)	第一期細部計畫區計畫面積(公頃)	後期發展區計畫面積(公頃)	第二期發展區計畫面積(公頃)	計畫面積(公頃)
土地 使用 分區	住宅區	188.48	93.21	134.33	47.89	463.91
	商業區	6.63	27.54	67.05	2.24	103.46
	產業專用區	24.30	10.48	--	186.18	220.96
	工業區	0.87	--	--	--	0.87
	零星工業區	8.11	--	--	--	8.11
	交通中心區	--	--	4.85	--	4.85
	行政區	--	--	6.03	--	6.03
	安養中心區	--	--	0.32	--	0.32
	醫療專用區	--	--	3.52	--	3.52
	文化園區	--	--	3.97	--	3.97
	辦公園區	--	--	19.46	--	19.46
	保存區	0.69	--	8.31	--	9.00
	經貿園區	--	--	8.28	--	8.28
	自然景觀區	--	--	0.04	--	0.04
	工商綜合專用區	--	--	7.93	--	7.93
	河川區	0.12	14.93	45.51	2.16	62.72
	河川區(供電路鐵塔用地)	--	--	0.04	--	0.04
	河川區兼供道路使用	--	--	4.04	0.27	4.31
	文教區	0.00	3.27	0.00	--	3.27
	第二種電信專用區	0.10	0.00	0.00	--	0.10
小計	229.30	149.43	313.68	238.74	931.15	
公共 設施 用地	機關用地	5.96	12.14	3.27	--	21.37
	廣場兼停車場用地	0.77	1.32	3.68	--	5.77
	廣場用地	0.13	--	--	--	0.13
	交通用地	--	--	56.29	--	56.29
	公園用地	3.06	6.08	28.50	27.71	65.35
	公園(都會公園)用地	--	94.31	--	--	94.31
	公園兼自來水設施用地	--	1.14	--	--	1.14

表 2-7-1 變更後高雄新市鎮特定區分期分區計畫面積統計表（續）

使用分區		既成發展區計畫面積（公頃）	第一期細部計畫區計畫面積（公頃）	後期發展區計畫面積（公頃）	第二期發展區計畫面積（公頃）	計畫面積（公頃）
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	--	--	--	4.22
	兒童遊樂場用地	0.20	--	--	--	0.20
	鐵路用地	0.16	--	--	--	0.16
	文小用地	5.28	4.82	15.27	--	25.37
	文中用地	4.80	5.15	7.89	--	17.84
	文中小用地	--	3.15	--	--	3.15
	文高用地	--	--	--	--	--
	文大用地	68.41	--	14.87	--	83.28
	市場用地	1.29	--	--	--	1.29
	停車場用地	0.35	--	6.24	--	6.59
	綠地用地	0.42	1.18	12.51	--	14.11
	加油站用地	0.25	--	--	--	0.25
	運動場用地	4.23	--	--	--	4.23
	污水處理場用地	--	--	7.29	--	7.29
	道路用地	69.39	57.46	128.82	93.76	349.43
	高速公路用地	18.53	--	--	--	18.53
	園道用地	--	2.03	--	--	2.03
	墓地用地	0.42	--	--	--	0.42
	自來水事業用地	--	--	1.21	--	1.21
	水溝用地	0.05	0.15	--	--	0.20
	滯洪池用地	--	--	40.57	--	40.57
	變電所用地	--	0.56	1.09	--	1.65
	電力設施用地	--	--	0.27	--	0.27
	電路鐵塔用地	--	--	0.13	--	0.13
	小計	187.92	189.49	327.90	121.47	826.78
	總計	417.22	338.92	641.58	360.21	1,757.93

註：分期分區總面積不含農業區計畫面積。

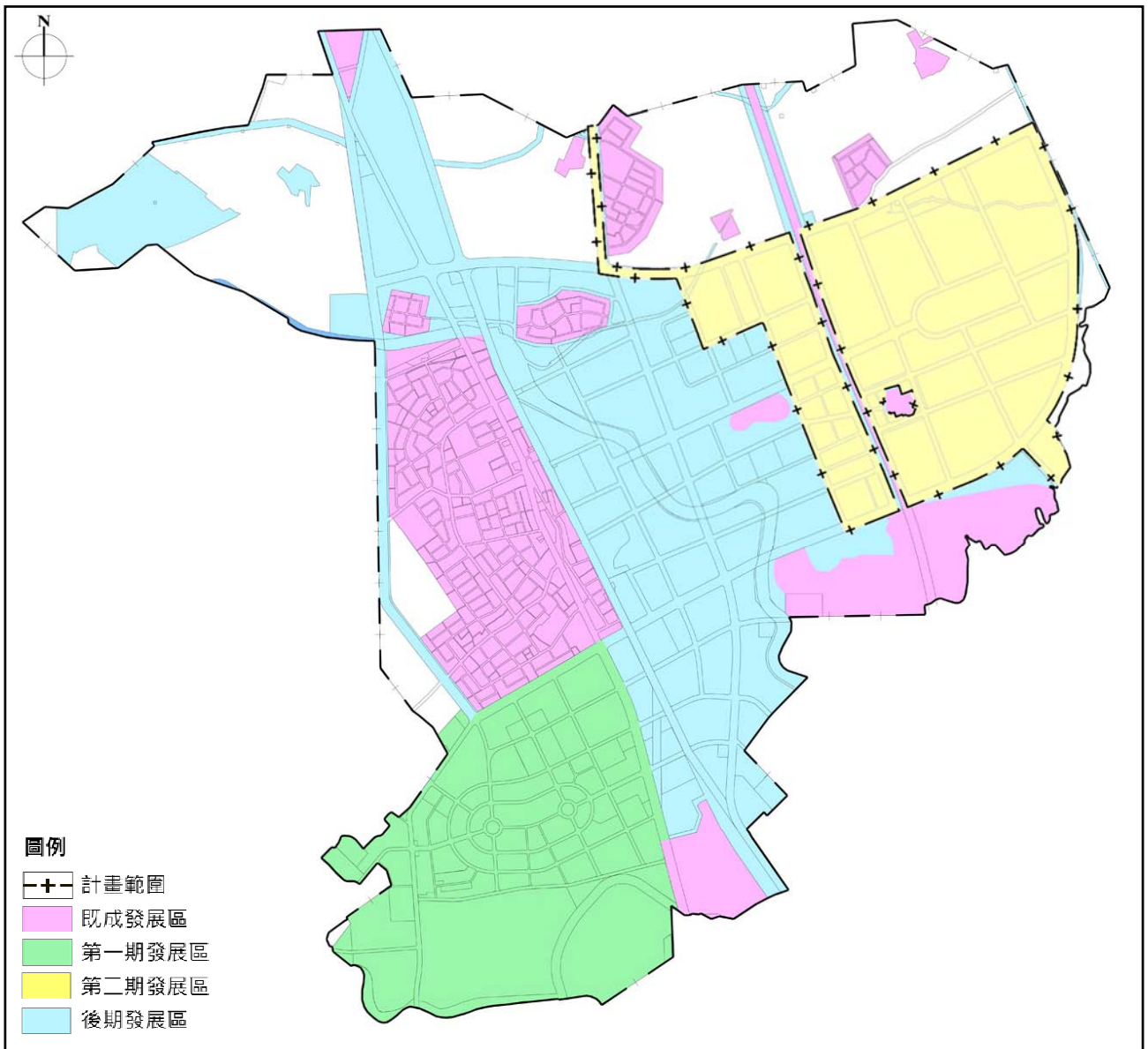


圖 2-7-1 變更後高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖

第三章 發展現況分析

本計畫檢視計畫區內之自然環境、社會環境、土地使用現況、道路系統現況、土地權屬及災害潛勢情形等，分析計畫區當前發展現況，以備後續實質規劃。

壹、自然環境

一、地形

本計畫區地形屬高雄平原，全區無較高之山丘，多屬低於100公尺之坡度和緩區域。在地形及氣候上屬嘉南平原及屏東平原之過渡區，海拔高度介於4~33公尺之間，地勢大致呈西北—東南走向，由東南略向西北傾斜，區內坡度均小於5%。

本計畫區內之泥火山地形位於計畫中心偏東北側，係為火山作用遺留之地形，以泥漿形式堆積成為圓錐形泥尖頂，計畫區內以泥火山地勢最高，高差約為8~33公尺，局部高差大，整體地勢平緩，詳如圖3-1-1、圖3-1-2所示。

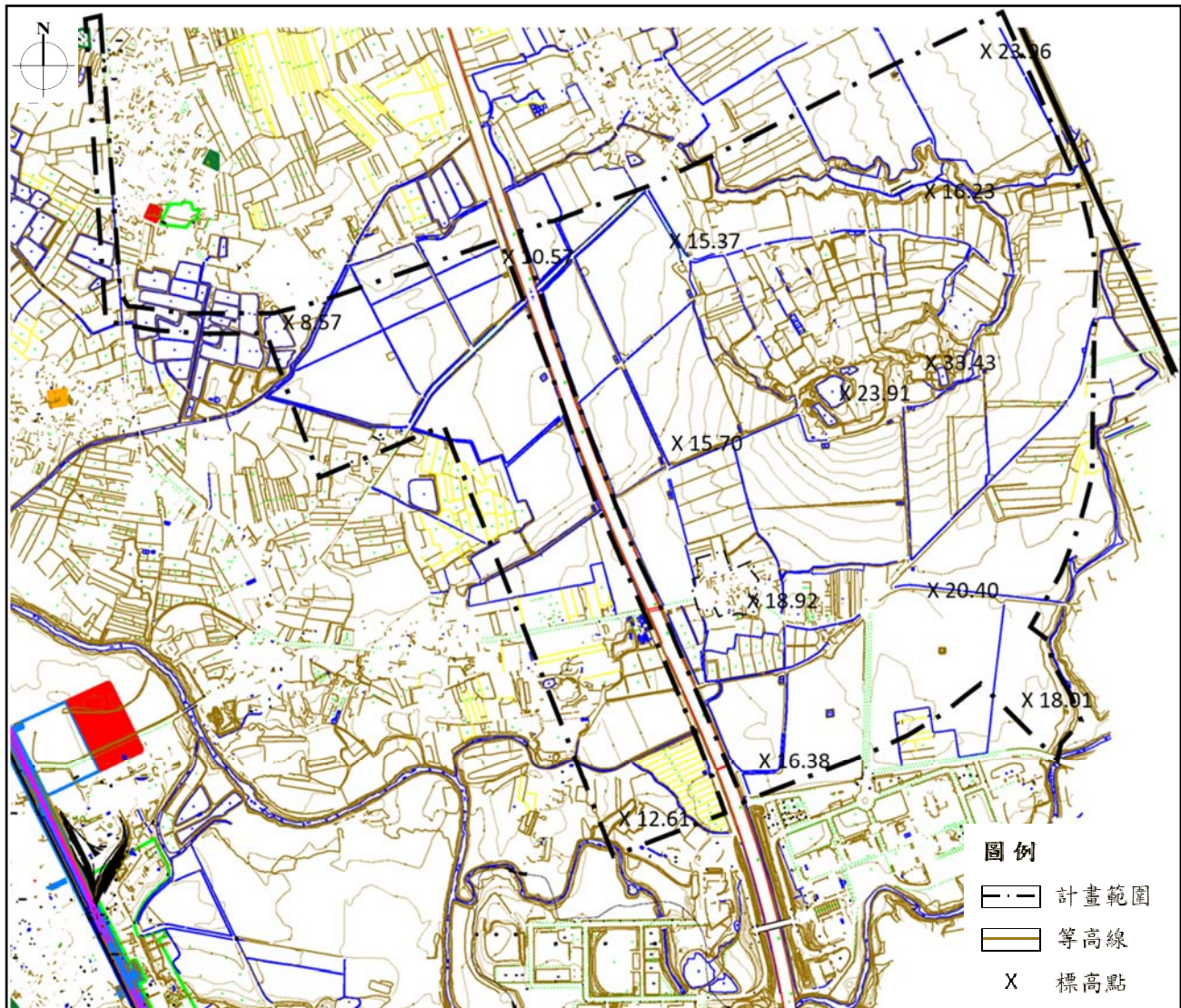


圖 3-1-1 本計畫區地形示意圖

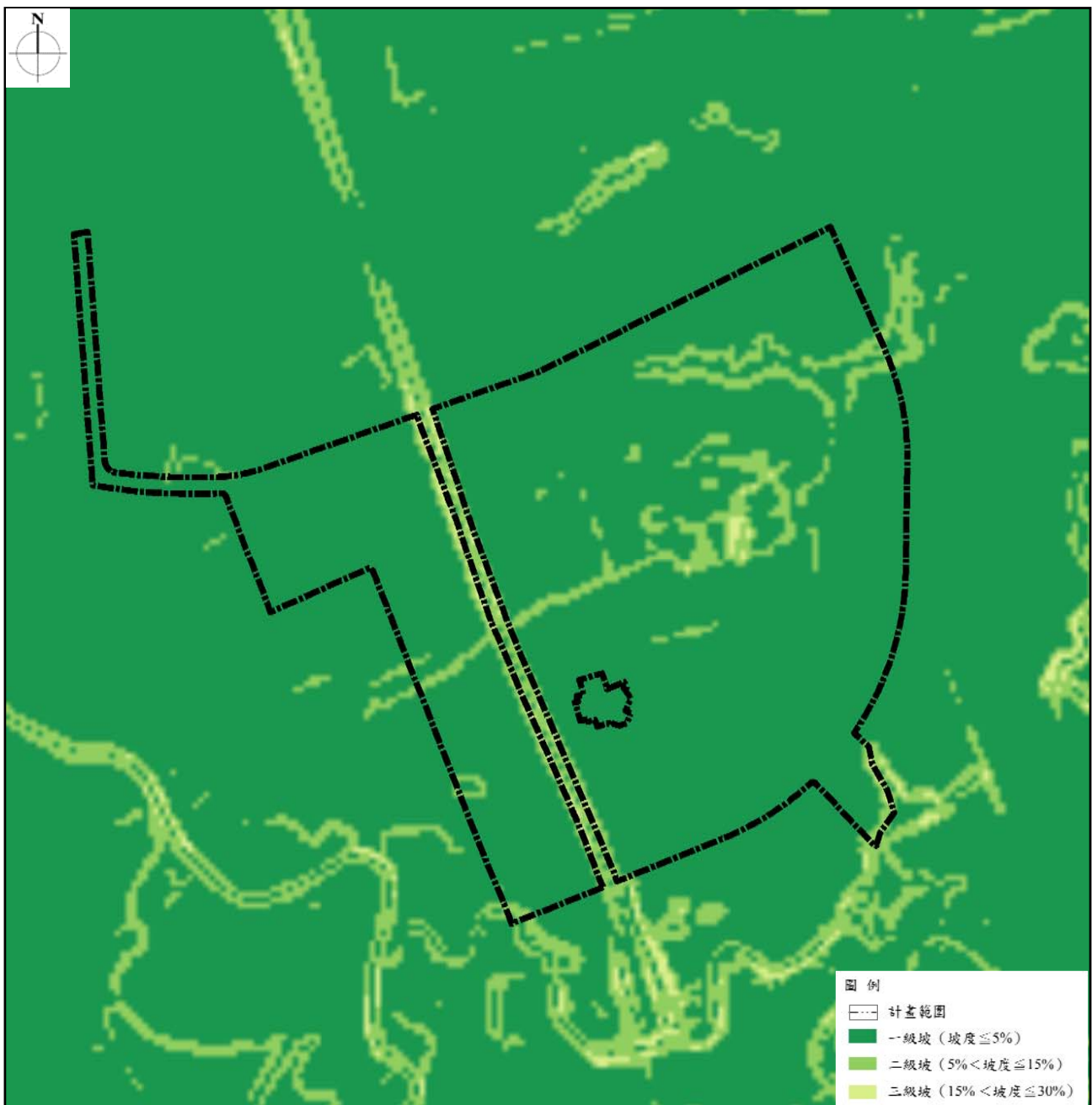


圖 3-1-2 計畫區坡度圖

二、地質

本計畫區位屬高雄都會區，其地質年代大部份屬於第四紀，大部分屬全新世，小部份屬於上新世或更新世層，地質年代較新主要由石灰岩、泥岩、石灰岩礁、台地堆積層及沖積層所構成，如圖3-1-3所示。

本計畫區內尚有泥火山地形所形成之特殊地質景觀，泥火山之形成係因深部地層之高壓流體，沿著地層裂隙向上移棲，經過泥岩地層，並和地下水混合成泥漿，沿地層裂隙往上流竄，到達地表後冒出，其噴發物往往夾帶著水或其他沉積物，長期積累將發展為泥岩地區。

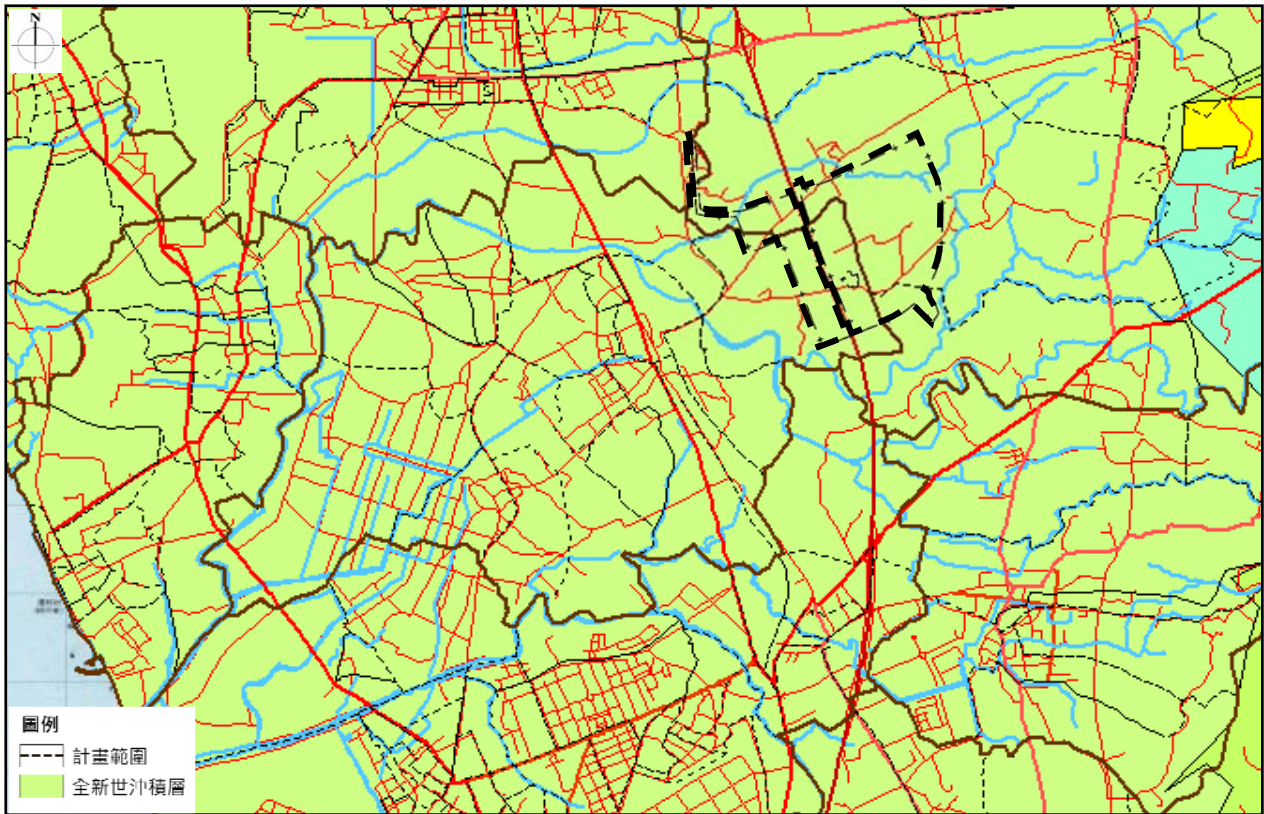


圖 3-1-3 計畫區區域地質圖

三、土壤

本計畫區之土壤種類複雜，平原低地多由沖積土、鹽土、砂性土及擬盤層土等組成，詳如圖3-1-4所示。主要土壤母質為沖積土，土質含有土性鹼及鹼土金屬之鹽類較多，此種土壤甚為黏重，雨季泥濘，旱季則堅硬而易龜裂。

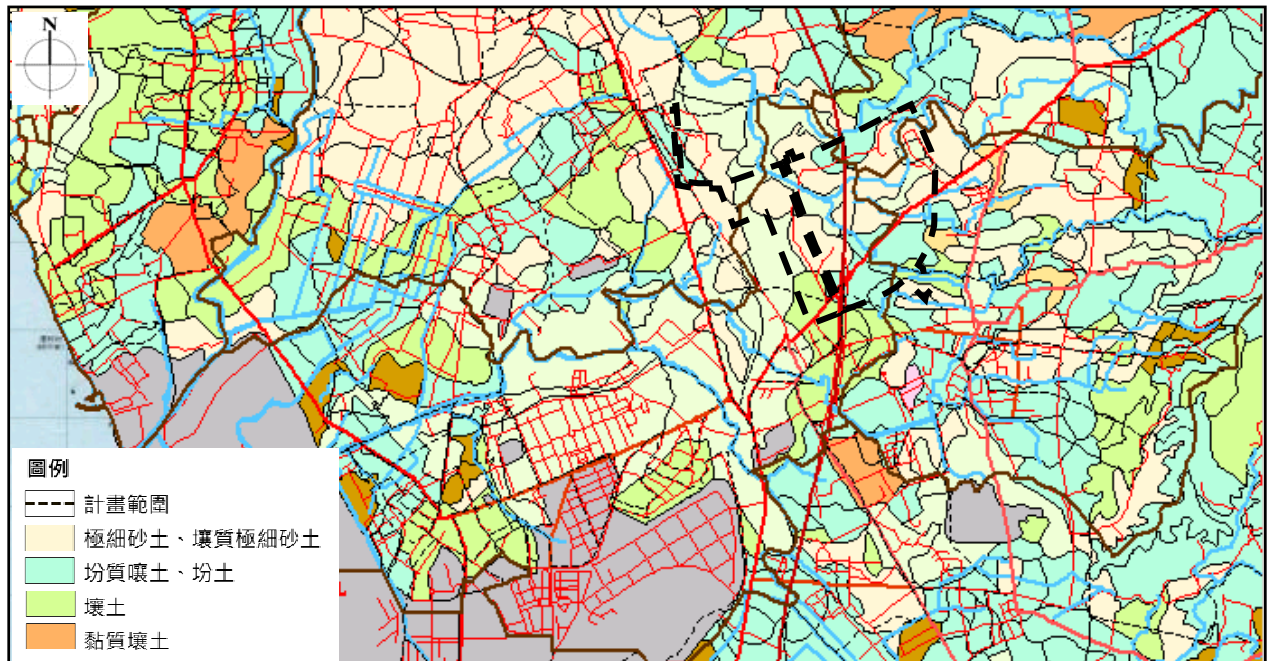


圖 3-1-4 計畫區區域土壤圖

四、水文

(一) 計畫區內排水系統現況

本計畫區位於典寶河流域範圍內，其中有筆秀排水及番仔溝排水流經（如圖3-1-5所示），典寶河流域發源於食頭山，流經高雄地區，流域面積107.10平方公里，典寶溪排水系統及其集水區橫跨燕巢區、岡山區、橋頭區及梓官區等，幹流長度25公里。

典寶溪排水系統幹線奉經濟部於民國94年11月14日經授水字第09420219360號函公告為中央管區域排水。為因應典寶溪排水系統整治及環境營造需要，且依據水利法及排水管理辦法規定，由主管機關公告排水集水區域範圍及堤防預定線圖之需要，編製典寶溪排水治理計畫，提供主管機關依法規公告及作為典寶溪排水系統治理及管理之依據。

典寶溪排水治理計畫係為解決上游集水區陸續開發引起之土砂治理問題、幹線及支線排水路治理、低窪易淹水區及橋樑配合改建等課題，排水治理計畫內擬定排水幹線改善方案，且於民國106年底，典寶溪規劃報告規劃第一期治水工程約已完成九成，刻正辦理第二期治水工程。

(二) 筆秀排水系統

筆秀排水系統位於本計畫區北側，屬典寶溪排水系統範圍，筆秀排水全長約4.65公里，集水面積約5.51平方公里，集水區範圍跨高雄市橋頭區與燕巢區，排水源於燕巢區四林路，往西匯入典寶溪，屬於高雄市管區域排水，詳如圖3-1-6所示。

過去典寶溪排水系統各地區水患問題嚴重，故中央於民國95年推動「易淹水地區水患治理計畫」及民國103年推動「流域綜合治理計畫」皆將典寶溪主幹線及筆秀排水等約16條支流納入治理範圍，並由經濟部水利署水利規劃試驗所統籌辦理典寶溪排水計統檢討，於民國97年完成「高雄地區典寶排水系統整治及環境營造規劃報告」。

典寶溪寶溪排水系統整治，係由下游往上游整治原則，分期逐步推動典寶溪排水系統各支流治水工程；於民國106年底，典寶溪規劃報告規劃第一期治水工程約已完成九成，僅剩石螺潭排水整治尚在推動中，筆秀排水整治計畫屬第二期治水工程範圍，將採分期分標辦理工程發包，逐段完成渠道整治。



圖 3-1-5 計畫區環境水系示意圖

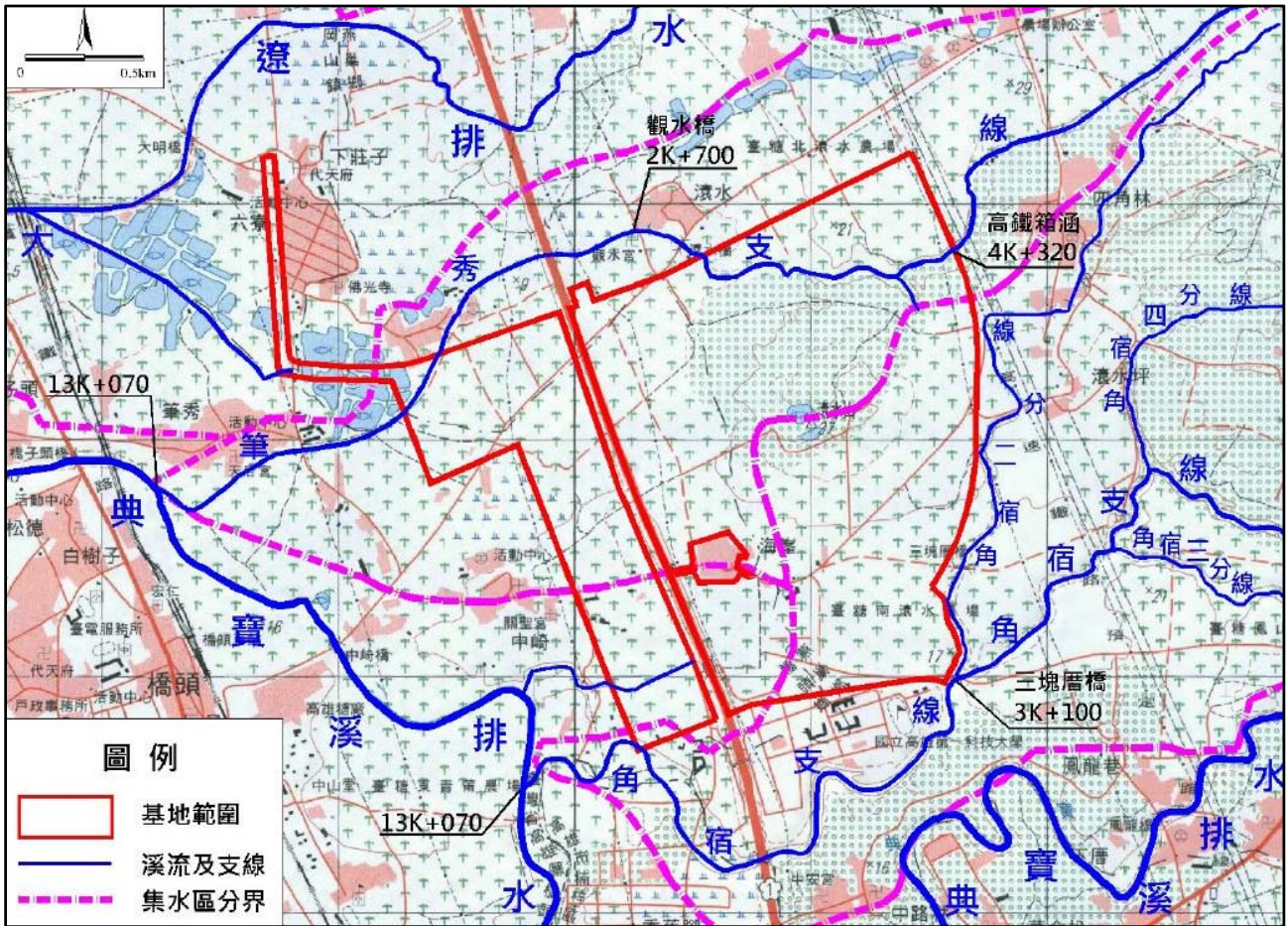


圖 3-1-6 計畫區排水系統示意圖

貳、社會環境

一、人口

本計畫之計畫範圍橫跨橋頭區中崎里、燕巢區角宿里及鳳雄里，以計畫範圍涉及之里別面積推估，根據高雄市門牌點位系統推估，本計畫範圍內106年底約有1,286人；本計畫以前述三里之人口資料，依據高雄市橋頭區、燕巢區戶政事務所之人口資料分人口成長、戶數及戶規模、人口年齡組合等分析，瞭解本計畫區人口成長之趨勢。

(一) 人口成長

由民國101年到106年底之人口成長趨勢顯示，本計畫區人口整體呈現下降趨勢，人口由6,648人減少至6,550人，平均年成長率為-0.36%，詳如圖3-2-1、表3-2-1所示。

(二) 戶數及戶規模

以近年之戶數及戶量變遷情況分析，戶數整體而言屬增加之狀態，由2,267戶增加至2,367戶。而戶量由民國101至106年之戶量均介於2.77~2.93人／戶之間，整體而言呈現減少趨勢，顯示逐漸趨於小家庭之生活形式，詳如表3-2-1、圖3-2-1及圖3-2-2所示。

表 3-2-1 計畫區鄰近行政區歷年人口成長分析比較表

年別	本計畫區							橋頭區	燕巢區
	人口數	成長率	戶數	戶量	男	女	性別比	人口數	人口數
106	6,550	-0.26%	2,367	2.77	3,447	3,103	6,550	37,579	29,922
105	6,567	-0.17%	2,343	2.80	3,480	3,087	6,567	37,448	29,960
104	6,578	-0.33%	2,331	2.82	3,468	3,110	6,578	37,317	30,124
103	6,600	-0.36%	2,326	2.84	3,491	3,109	6,600	37,198	30,397
102	6,624	-0.36%	2,285	2.90	3,510	3,114	6,624	37,010	30,542
101	6,648	-0.70%	2,267	2.93	3,531	3,117	6,648	36,962	30,758

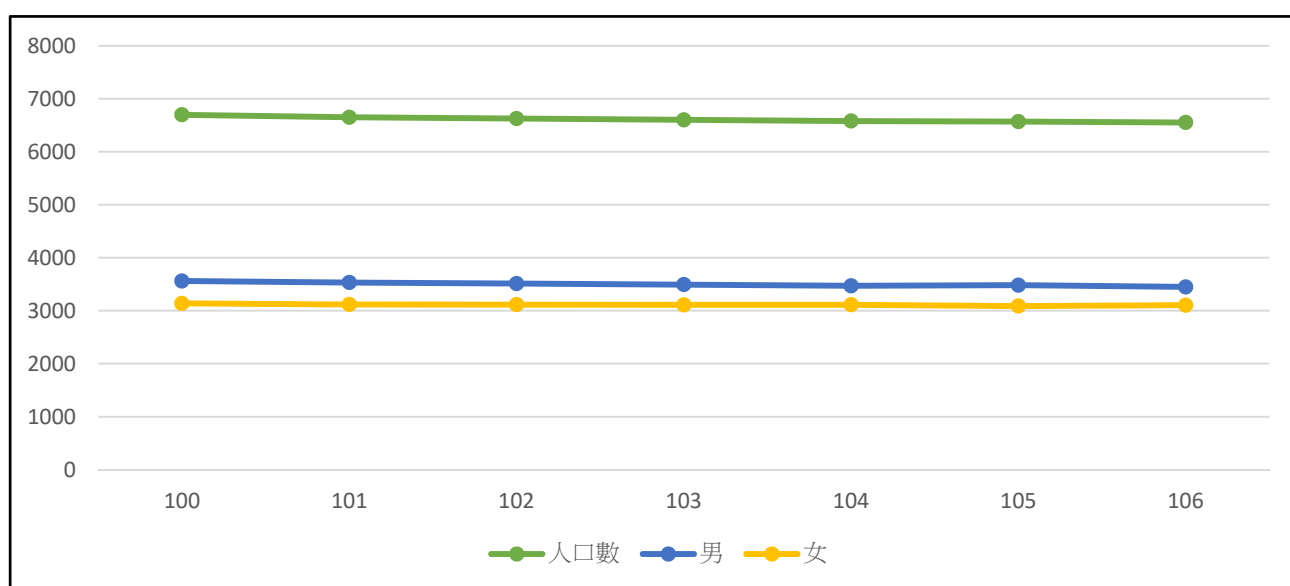


圖 3-2-1 人口成長趨勢圖

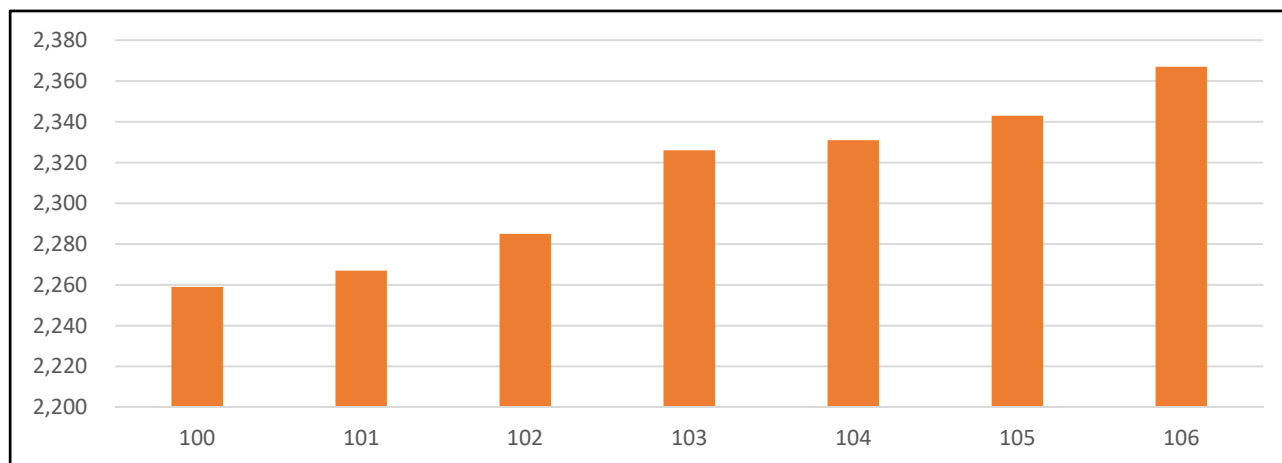


圖 3-2-2 家戶成長趨勢圖

(三) 人口年齡組合

本計畫區涉及行政區之人口結構如表3-2-2所示，顯示計畫區多為15-64歲之青壯年人口，佔人口結構之76.47%，扶養比30.76%，老化指數177.66%。

表 3-2-2 民國 106 年底計畫區鄰近行政區人口年齡組成分析表

區別	橋頭區中崎里	燕巢區角宿里	燕巢區鳳雄里	總計
總計	759	3,052	2,739	6,550
0-14 歲 (人)	60	283	212	555
0-14 歲比率	7.91%	9.27%	7.74%	8.47%
15-64 歲 (人)	561	2,387	2,061	5,009
15-64 歲比率	73.91%	78.21%	75.25%	76.47%
65 歲以上 (人)	138	382	466	986
65 歲以上比率	18.18%	12.52%	17.01%	15.05%
扶老比	24.60%	16.00%	22.61%	19.68%
扶幼比	10.70%	11.86%	10.29%	11.08%
扶養比	35.29%	27.86%	32.90%	30.76%
老化指數	230.00%	134.98%	219.81%	177.66%

(四) 人口集居現況

1. 集居情形

計畫區周邊之既成發展區內之聚落多集居於滾水社區、海峰社區、中崎社區、海城社區及大遼社區等，如圖3-2-3所示。

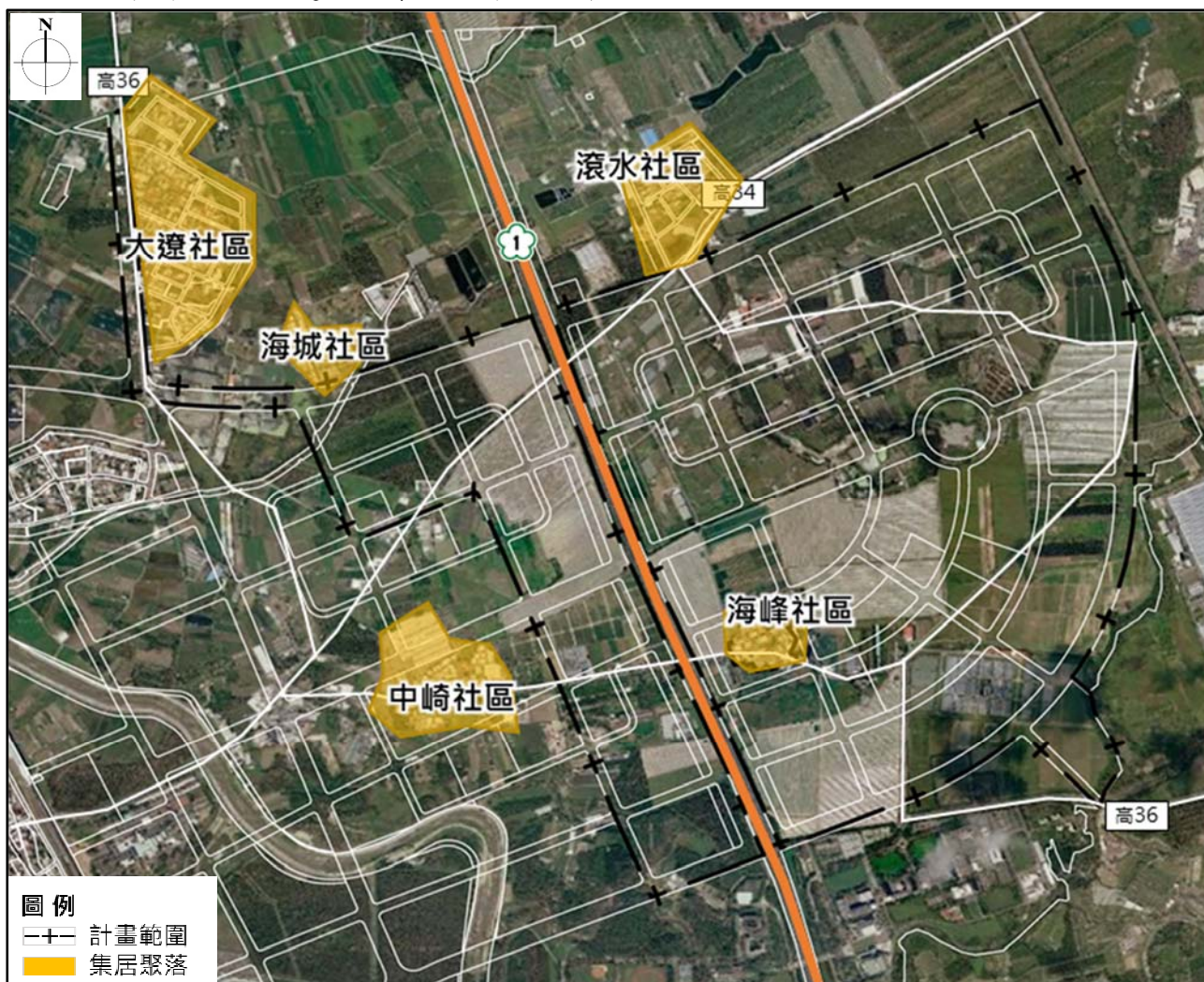


圖 3-2-3 周邊聚落示意圖

2. 海峰社區

計畫區周邊聚落惟海峰社區位於計畫區內（如圖3-2-3所示），本計畫後續之整體規劃應考量都市計畫變更內容對社區環境造成之影響。

二、產業

(一) 區內產業概況

根據104年之農林漁牧業普查及105年之工商服務業普查資料得知，新市鎮所在地區（橋頭區、燕巢區）之農牧業家戶人口為16,911人、漁業人口為85人，其佔高雄市農牧業及漁業比例為8.13%及0.66%；二、三級產業人口數總計為29,051人，佔高雄市之二、三級產業人口數3.01%；其中，二級產業人口（16,564人，佔高雄市二級產業人口數4.30%）高於三級產業人口（12,487人，佔高雄市三級產業人口數2.16%），顯示計畫區內三級產業仍有發展空間。

二級產業人口以製造業之產業人口最高，其次為營建工程業之產業人口；而三級產業人口中則以批發及零售業產業人口最高，其次為醫療保健及社會工作服務業之產業人口。若以各產業別分析，新市鎮所在地區以二級產業之製造業之產業人口數最高約為14,218人，橋頭區、燕巢區各為5,572人、8,646人；其次為批發及零售業之產業人口數約為4,095人，橋頭區、燕巢區各為2,074人、2,021人，詳如表3-2-3及3-2-4所示。

表 3-2-3 105 年各區工商服務業從業人口統計表

產業別		計畫區 (A+B)	橋頭區 (A)	燕巢區 (B)	高雄市
二級產業	礦產及土石採取業	-	-	(D)	138
	製造業	14,218	5,572	8,646	298,579
	電力及燃氣供應業	-	(D)	(D)	4,236
	用水供應及污染整治業	130	(D)	130	6,432
	營建工程業	2,216	822	1,394	75,982
	小計	16,564	6,394	10,170	385,367
三級產業	批發及零售業	4,095	2,074	2,021	215,989
	運輸及倉儲業	755	244	511	52,846
	住宿及餐飲業	1,057	634	423	70,554
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	82	31	51	14,720
	金融及保險業、強制性社會安全	195	142	53	34,732
	不動產業	305	281	24	10,802
	專業、科學及技術服務業	269	110	159	26,218
	支援服務業	712	364	348	42,574
	教育業	355	262	93	17,369
	醫療保健及社會工作服務業	4,040	246	3,794	54,817
	藝術、娛樂及休閒服務業	132	119	13	8,497
	其他服務業	490	316	174	29,439
小計	12,487	4,823	7,664	578,557	
總計		29,051	11,217	17,834	963,924

資料來源：105年工業及服務業普查成果。

表 3-2-4 104 年各區農牧業及漁業家戶人口統計表

產業別	計畫區 (A+B)	橋頭區 (A)	燕巢區 (B)	高雄市
農牧業	16,911	8,043	8,868	207,957
漁業	85	76	9	12,840
總計	16,996	8,119	8,877	220,797

資料來源：104年農林漁牧業普查成果。

(二) 周邊產業園區發展與串連情形

1. 高雄市產業園區

目前高雄市境內尚可利用之已開發產業用地，本計畫依據相關主管機關資料統計如表3-2-5所示，顯示高雄市轄區內之編定工業區、科學園區及加工出口區皆少有可能釋出之產業用地，僅和發產業園區之可釋出產業用地尚算充足。

表 3-2-5 高雄市境內尚可利用之產業用地統整表

產業用地類別	名稱	行政區	引進行業	可釋出產業用地 (公頃)	可提供時間
編定工業區(含編定未開發工業用地)	和發產業園區	大寮區	機械設備製造修配業、金屬製品製造業、電子零組件製造業等	46.201	可立即使用
	高雄臨海工業區	小港區	基本金屬製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業等	0	-
	仁大(大社)工業區	大社區	塑膠製品製造業、金屬製品製造業、電腦、機械設備製造業、基本金屬製造業等	0	-
	鳳山工業區	鳳山區	基本金屬製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業等	0	-
	岡山本洲工業區	岡山區	基本金屬製造業、金屬製品製造業、化學材料製造業	1.63	可立即使用
	仁大(仁武)工業區	仁武區	化學材料製造業、化學製品製造業、機械設備製造業等	0	-
	大發工業區	大寮區	基本金屬製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業等	0	-
	永安工業區	永安區	金屬製品製造業、基本金屬製造業、機械設備製造業	0	-
	林園工業區	林園區	化學製品製造業、化學材料製造業、木竹製品製造業等	0	-
	永新工業區(民間)	岡山區	動物飼料配製業、基本金屬製造業、電力及燃氣供應業	0	-
	大德工業區(民間)	岡山區	金屬製品製造業	0	-
芳生螺絲工業區(民間)	岡山區	金屬製品製造業	0	-	

表 3-2-5 高雄市境內尚可利用之產業用地統整表 (續)

產業用地類別	名稱	行政區	引進行業	可釋出產業用地(公頃)	可提供時間
編定工業區 (含編定未開發工業用地)	燕巢角宿工業區(民間)	燕巢區	綜合工業區	0	-
	路竹智慧型工業園區(民間)	路竹區	金屬製品製造業、機械設備製造業、運輸工具及其零件製造業	0	-
	油機工業區(民間)	路竹區	通用機械設備製造業	0	-
	中鋼構燕巢工業區(民間)	燕巢區	鋼構產品製造	0	-
	橋頭工業區(民間)	橋頭區	綜合工業區	0	-
	臺上段工業區(民間)	永安區	綜合工業區	0	-
	前鋒子段(民間)	岡山區	鋼鐵工業	0	-
	路竹後鄉工業區(民間)	路竹區	綜合工業區	0	-
	天聲工業產業園區	路竹區	金屬製品製造業	0	-
	慈陽科技工業產業園區	路竹區	基本化學材料	0	-
	英鈿工業產業園區	路竹區	金屬製品製造業	0	-
	誠毅紙器產業園區	永安區	紙製品製造業	0	-
	南六企業產業園區	燕巢區	紡織業	0	-
	正隆紙器產業園區	燕巢區	紙器加工製品製造業	0	-
宇揚航太科技產業園區	路竹區	扣件製造業、金屬加工製造業、零件製造業	0	-	
科學園區	南部科學工業園區(高雄園區)	路竹區	電子零組件製造業、藥品及醫用化學製品製造業、其它製造業	4.66	-
加工出口區	高雄軟體科技園區	前鎮區	倉儲業、汽車貨運業、資料處理及資訊供應服務業等	0	-
	楠梓加工出口區	楠梓區	電子零組件製造業	0	-
	楠梓加工出口區第二園區	楠梓區	電子零組件、電腦電子產品及光學製品製造業	0	-

表 3-2-5 高雄市境內尚可利用之產業用地統整表（續）

產業用地類別	名稱	行政區	引進行業	可釋出產業用地（公頃）	可提供時間
加工出口區	高雄加工出口區	前鎮區	電子零組件製造業	0	-
	臨廣加工出口區	前鎮區	電子零組件製造業	0	--
	高雄成功物流園區	前鎮區	倉儲業	1.98	第1期 4.2公頃，第2期 1.98公頃（未開發）

註：尚可釋出產業用地面積為未開發、未租售及地主有意願租售之面積。

資料來源：1. 台灣工業用地供給與服務資訊網；2. 各工業區服務中心；3. 經濟部加工出口區管理處。

2. 南部科學工業園區

南部科學工業園區範圍包括台南園區、高雄園區，台南園區位於台南市新市、善化及安定三區之間，面積1,043公頃；高雄產業園區位於高雄市路竹、岡山及永安三區之間，面積約360公頃（如圖3-2-4所示）。行政院於80年1月1日「國家建設六年計畫」中確立新設科學工業園區之構想，並於82年7月1日第2,388次院會通過之「振興經濟方案」中，提出增設南部科學工業園區。國科會於84年2月奉行政院決議設置「南部科學工業園區」計畫範圍即目前南科台南園區一期基地），並於84年5月核定籌設計畫，正式展開南台灣邁向高科技產業發展的發軔，行政院於89年5月同意高雄市路竹地區開發南科路竹園區（路竹園區於93年7月更名為高雄園區），並於90年4月正式核定。

高雄園區位於高雄市路竹、岡山及永安三區之間，主要產業為光電、醫材及航太等。106年起為持續強化醫材創新研發能量，提高醫材高附加價值及高值化，推動「南部智慧生醫產業聚落推動計畫」，導入ICT技術，發展智慧健康照護服務產業，並持續吸引新創公司及現有醫材及資訊軟體公司進駐。

高雄園區藉由推動「南科航太關鍵系統技術升級推動計畫」，整合產官學研資源，協助航太產業技術升級（Tier N-1）及取得航太認證，使原航太廠商加入上中下游供應鏈，並讓廠商有機會取得國際大廠訂單。自106年開始執行「南科智慧製造產業聚落推動計畫」，透過成立輔導平台及獎補助方式，鼓勵產學研醫合作創新技術，提升園區廠商智慧化製程能量，其中場域型計畫協助工研院在南科高雄園區打造首座3D列印醫材製造場域，將協助醫材廠商從設計、試製到商品化代工一氣呵成，開發符合國際認證之金屬3D列印醫材，搶攻3D列印醫材之國際市場。

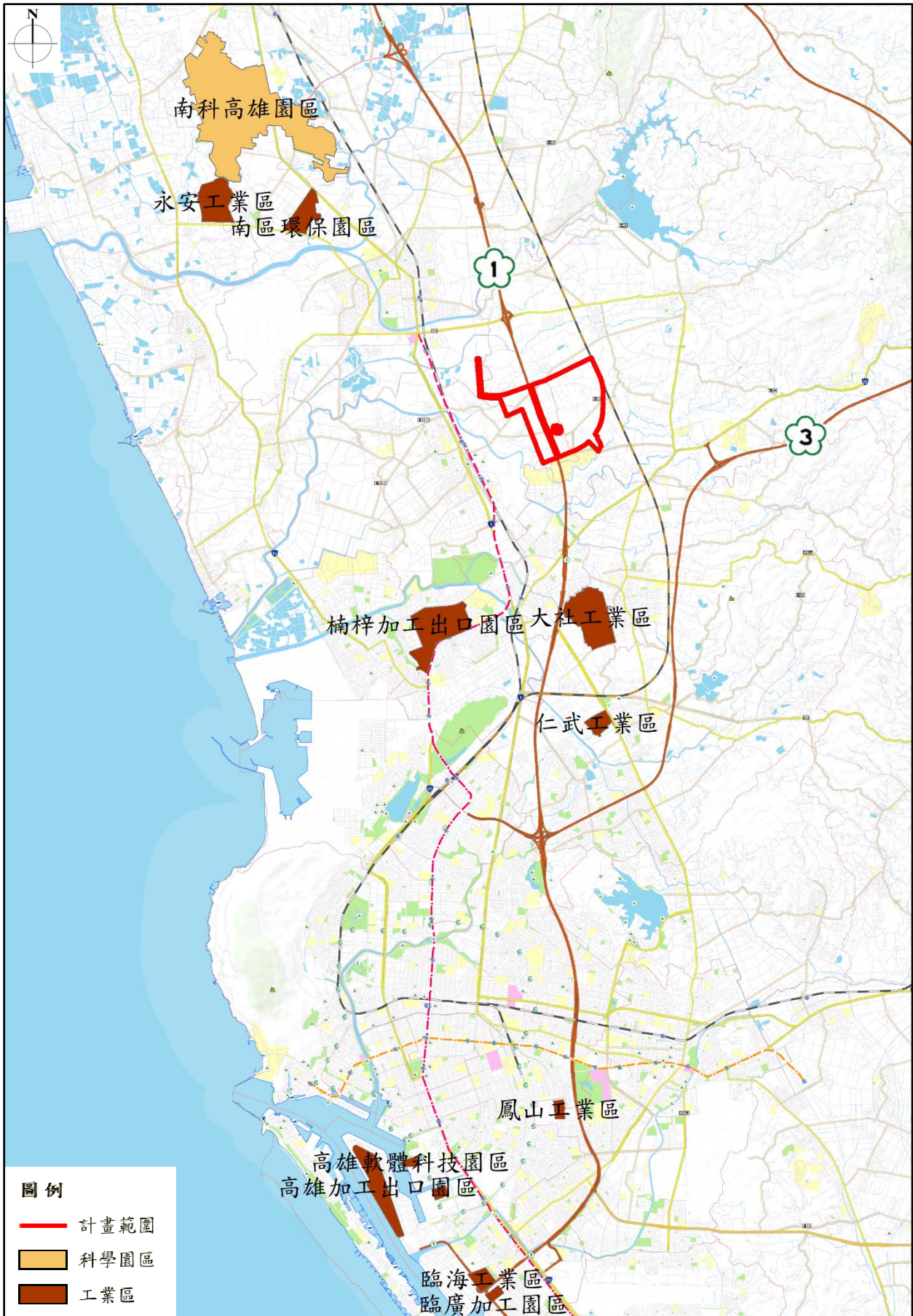


圖 3-2-4 本計畫與產業園區相對位置示意圖

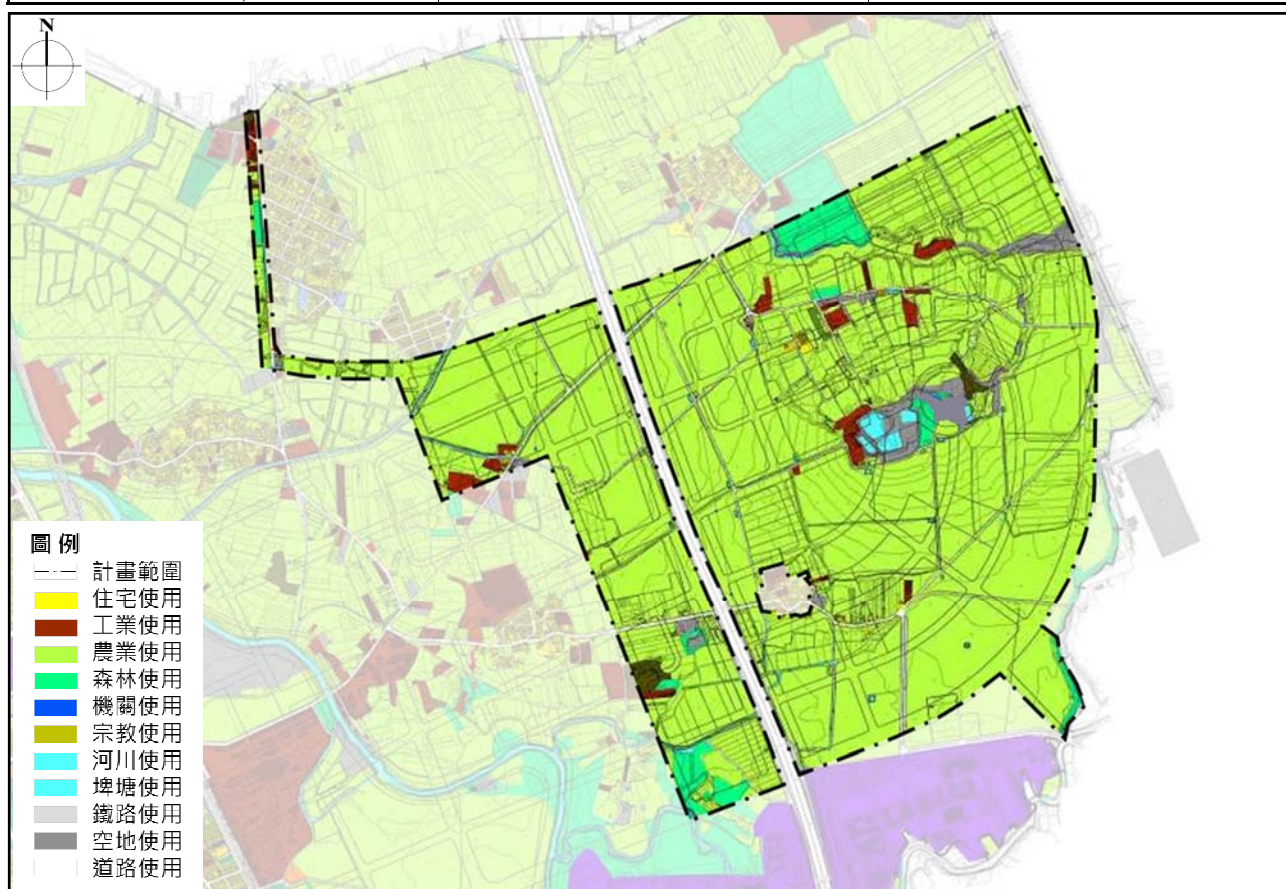
參、土地使用現況

一、土地使用

計畫區內目前多以農業使用為主，計畫區中心北側部分為有機觀光農場及育苗圃；零星工廠使用則有精密機械、汽機車械零件及廚具製造等，茲將其土地使用現況調查結果分析說明如後，詳如表3-3-1、圖3-3-1、圖3-3-2所示。

表 3-3-1 土地使用現況面積統計表

使用類別	面積 (公頃)	百分比 (%)
農業使用	324.88	90.19
空地使用	8.90	2.47
工業使用	6.29	1.75
森林使用	5.80	1.61
交通使用	5.43	1.51
河川使用	2.33	0.65
埤塘使用	1.99	0.55
殯葬使用	1.93	0.54
綠地使用	1.01	0.28
殯葬設施	0.88	0.24
住宅使用	0.58	0.16
宗教使用	0.19	0.05
總計	360.21	100.00



註：調查時間為民國107年11月。

圖 3-3-1 土地使用現況示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-3-2 計畫範圍周邊土地使用現況分佈示意圖

二、公共設施

本計畫公共設施開闢現況說明如後，詳表3-3-2、圖3-3-3所示。

(一) 公園用地

計畫區內規劃公園用地2處，計畫面積共3.70公頃，均未開闢使用。

(二) 學校用地

共劃設文小用地5處，計畫面積11.44公頃；計畫區內共劃設文中用地4處，計畫面積9.54公頃；計畫區內共劃設文高用地1處，計畫面積4.01公頃，均未開闢使用。

(三) 綠地用地

計畫區於高速公路兩側留設綠帶，計畫面積合計9.60公頃，均未開闢使用。

(四) 道路用地

道路均勻分佈於計畫區內，計畫面積為108.24公頃，均未開闢使用。

(五) 變電所用地

計畫區內規劃變電所1處，計畫面積共5.21公頃，均未開闢使用。

表 3-3-2 公共設施用地開闢概況表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
		完全	未完全	尚未		
公園 用地	公14用地			✓	2.29	0.00
	公15用地			✓	1.41	0.00
	小計				3.70	0.00
文小 用地	文小11用地			✓	2.06	0.00
	文小13用地			✓	2.17	0.00
	文小14用地			✓	2.45	0.00
	文小15用地			✓	2.45	0.00
	文小16用地			✓	2.31	0.00
	小計				11.44	0.00
文中 用地	文中8用地			✓	2.22	0.00
	文中9用地			✓	2.25	0.00
	文中10用地			✓	2.57	0.00
	文中11用地			✓	2.56	0.00
	小計				9.60	0.00
文高 用地	文高2用地			✓	4.01	0.00
綠地用地				✓	9.33	0.00
道路用地				✓	108.24	0.00
變電所 用地	變3用地			✓	5.21	0.00
總計					151.53	0.00

註：調查時間為民國107年11月。

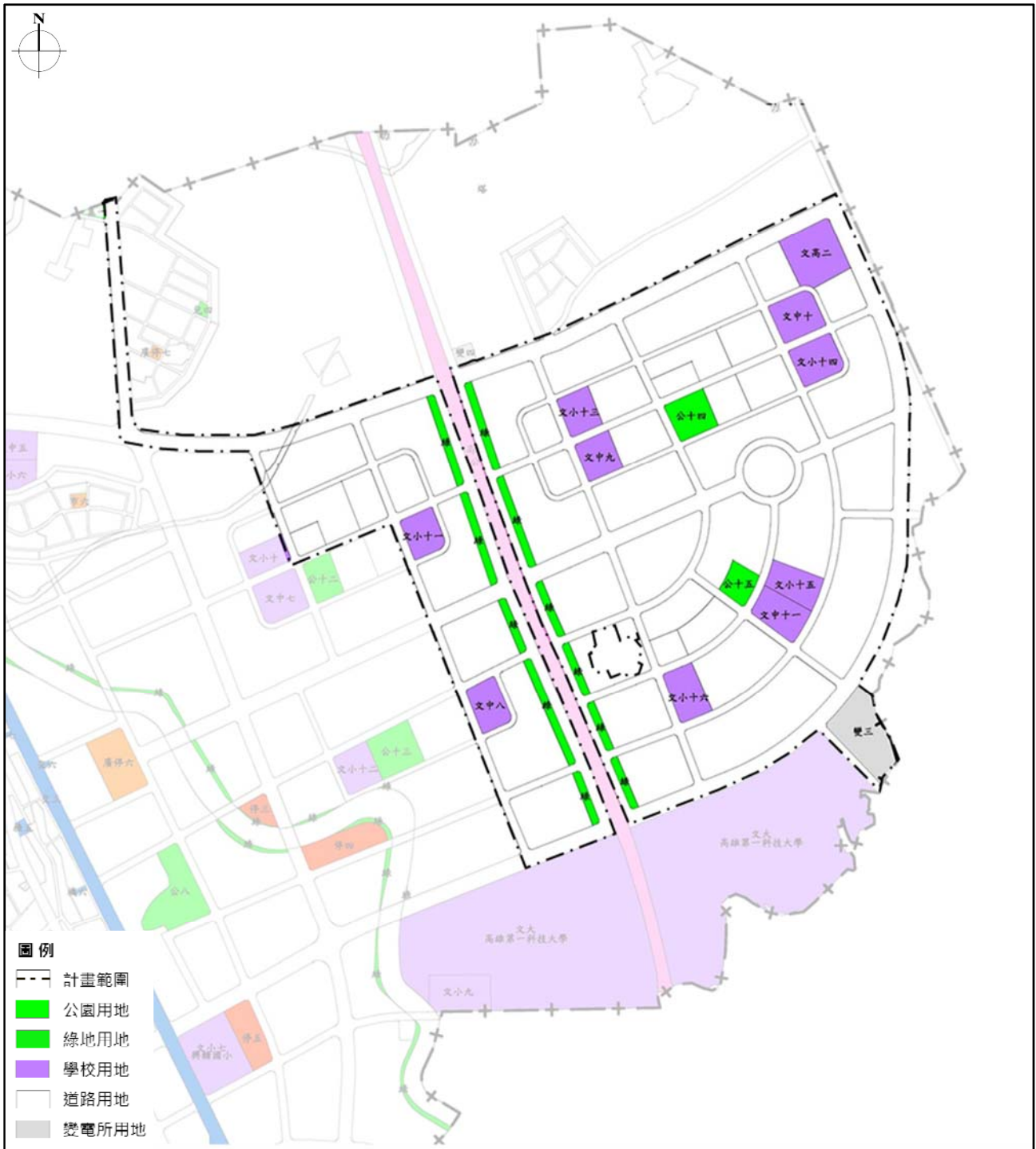


圖 3-3-3 公共設施用地分布示意圖

肆、道路系統現況

一、交通系統現況

計畫區內之計畫道路均尚未開闢，惟有既成道路如滾水路、海峰路、總廠路、橋燕路及大遼路串接區內聚落及區外聯絡，道路寬度約6至10公尺，如圖3-4-1所示。

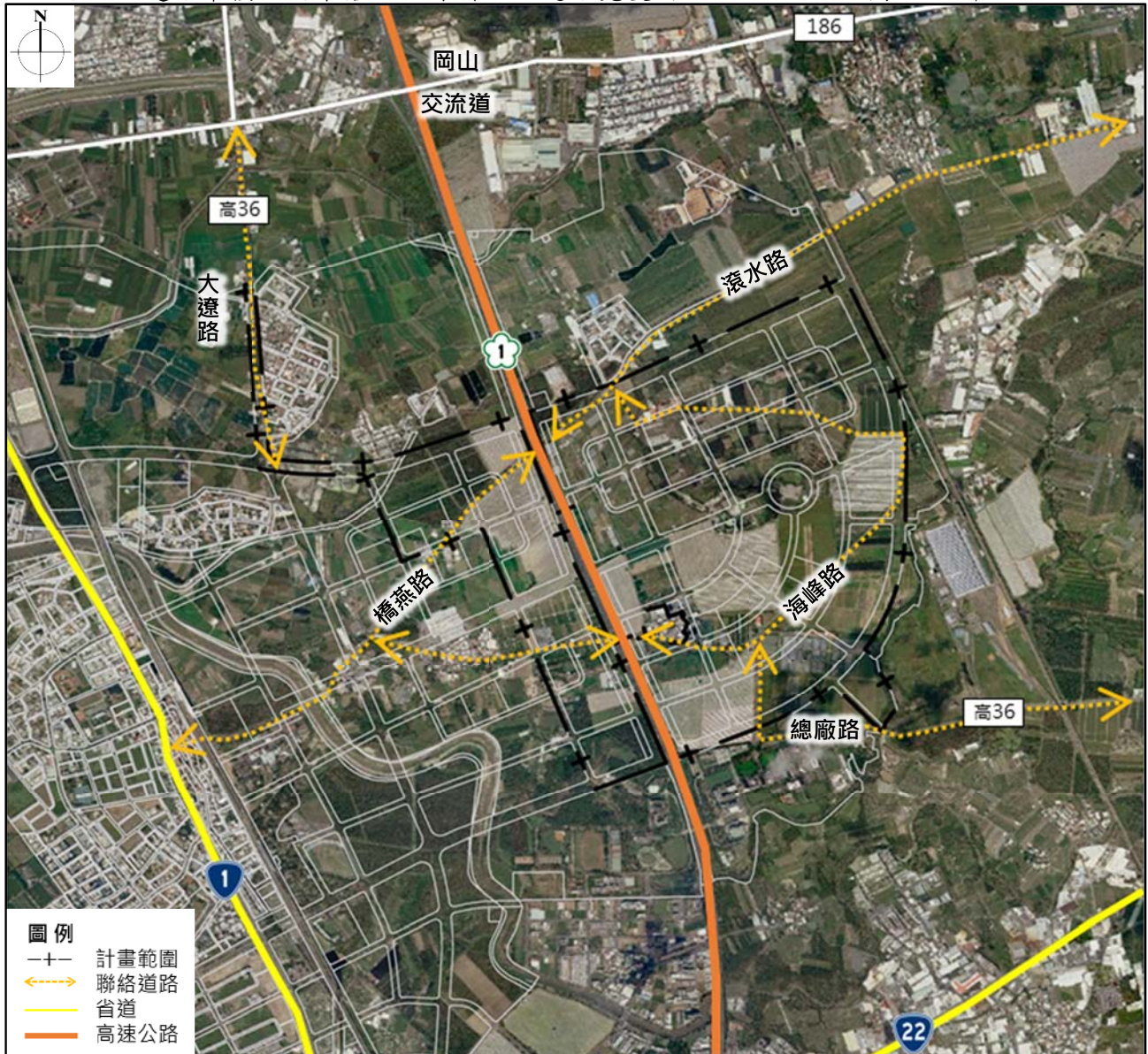


圖 3-4-1 周邊道路系統示意圖

二、道路交通量

本計畫周邊主要聯外道路計有台1線及台22線，台1線為南北向道路，往來岡山至仁武；台22線為東西向道路，連接本計畫區至楠梓及鳳山。各車種之平常日交通量如表3-4-1所示，車輛數最多之車種為機車，次多為小型車，全路段皆少有全聯結車。

台1線北向及台22線東向之尖峰時段為晨峰07時至08時；台1線南向及台22線西向之間逢時段為昏峰17時至18時。

表 3-4-1 計畫區主要聯外道路平常日交通量分析表

路線編號	地點	起迄地名	路面寬度(m)	方向	各車種車輛數(輛/日)						尖峰小時交通量(PCU)	總計流量(PCU)	時段	
					小型車	大客車	大貨車	全聯結車	半聯結車	機車				合計
台1線	青埔橋	岡山~仁武	34.8	北	11,631	94	296	13	200	13,079	25313	3034	22010	07-08
				南	11,294	120	284	17	377	14,559	26651	2678	23273	17-18
台22線	土庫	楠梓~鳳山	25.8	東	10,143	154	632	7	275	9,305	20516	2261	17751	07-08
				西	9,959	113	608	9	248	10,130	21067	2201	17890	17-18

資料來源：公路總局。

三、大眾運輸系統現況

(一) 台鐵

縱貫鐵路南北貫穿高雄新市鎮之西側，沿線大致與省道台1線平行。高雄新市鎮內橋頭舊市區設有橋頭站，往南可通往高雄、屏東，往北則可達台南以北地區。

(二) 高速鐵路

高速鐵路位於高雄新市鎮之東側，目前已全線通車。由於高速鐵路並未直接行經計畫區，故欲搭乘高鐵至高雄以北之民眾可利用台鐵或捷運轉乘至高鐵左營站搭乘。

(三) 捷運

高雄捷運紅線以高架方式南北貫穿高雄新市鎮之西側，沿線大致與省道台1線及縱貫鐵路平行，目前紅線已通車，計畫區西側鄰近R22、R22A、R23與R24等捷運場站，往南可達高雄都會區，往北則可銜接岡山路竹延伸線，繼續通往岡山工業區、高雄園區與高苑科技大學等地。

(四) 公路客運

目前於高雄新市鎮提供公路客運服務的業者，僅高雄汽車客運公司，服務路線共有7條。因橋頭舊市區為人口較密集之地區，故高雄客運之行駛路線皆以行經橋頭舊市區為主，另高雄學園公車於第一期細部計畫區內規劃2個路線。

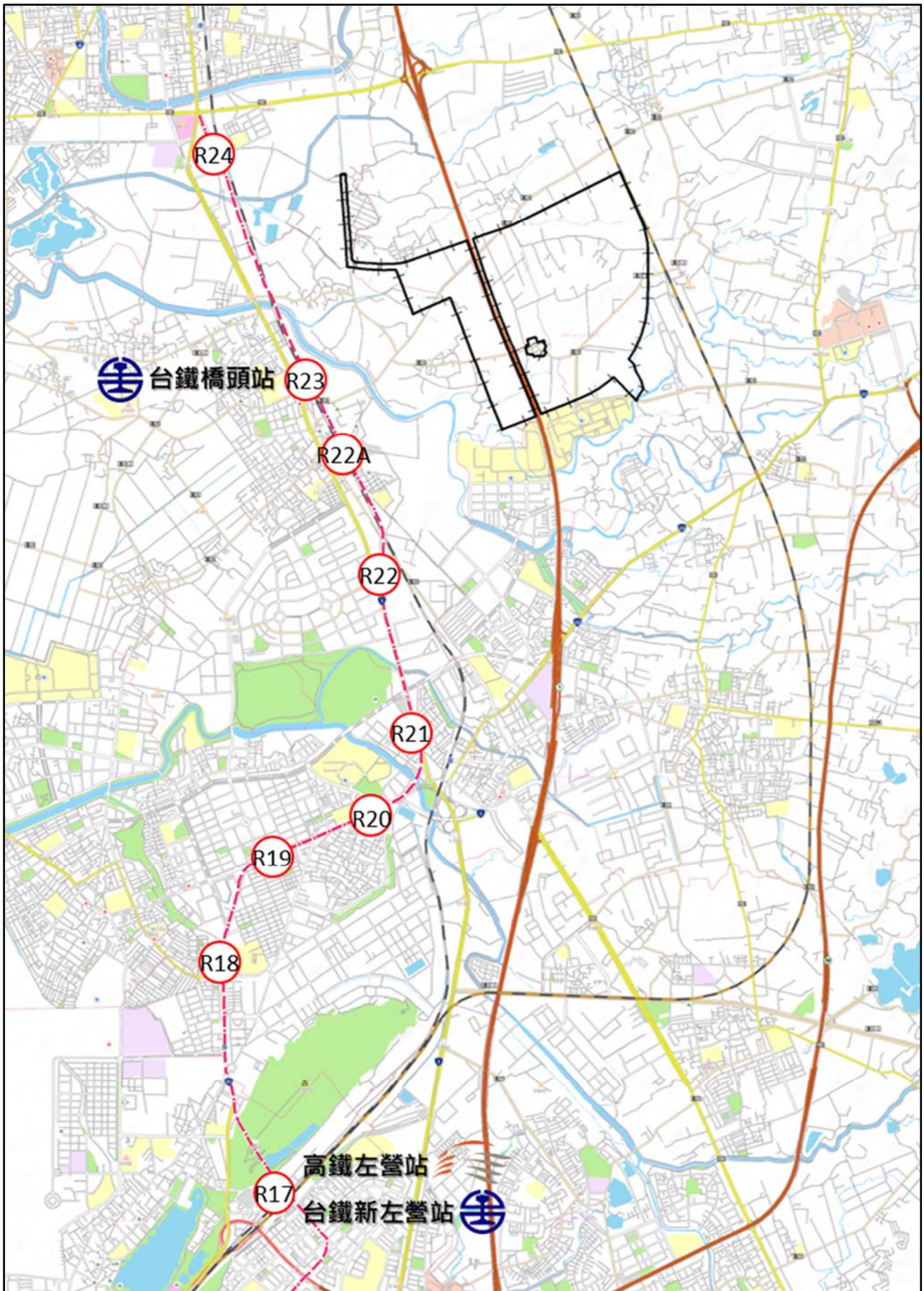


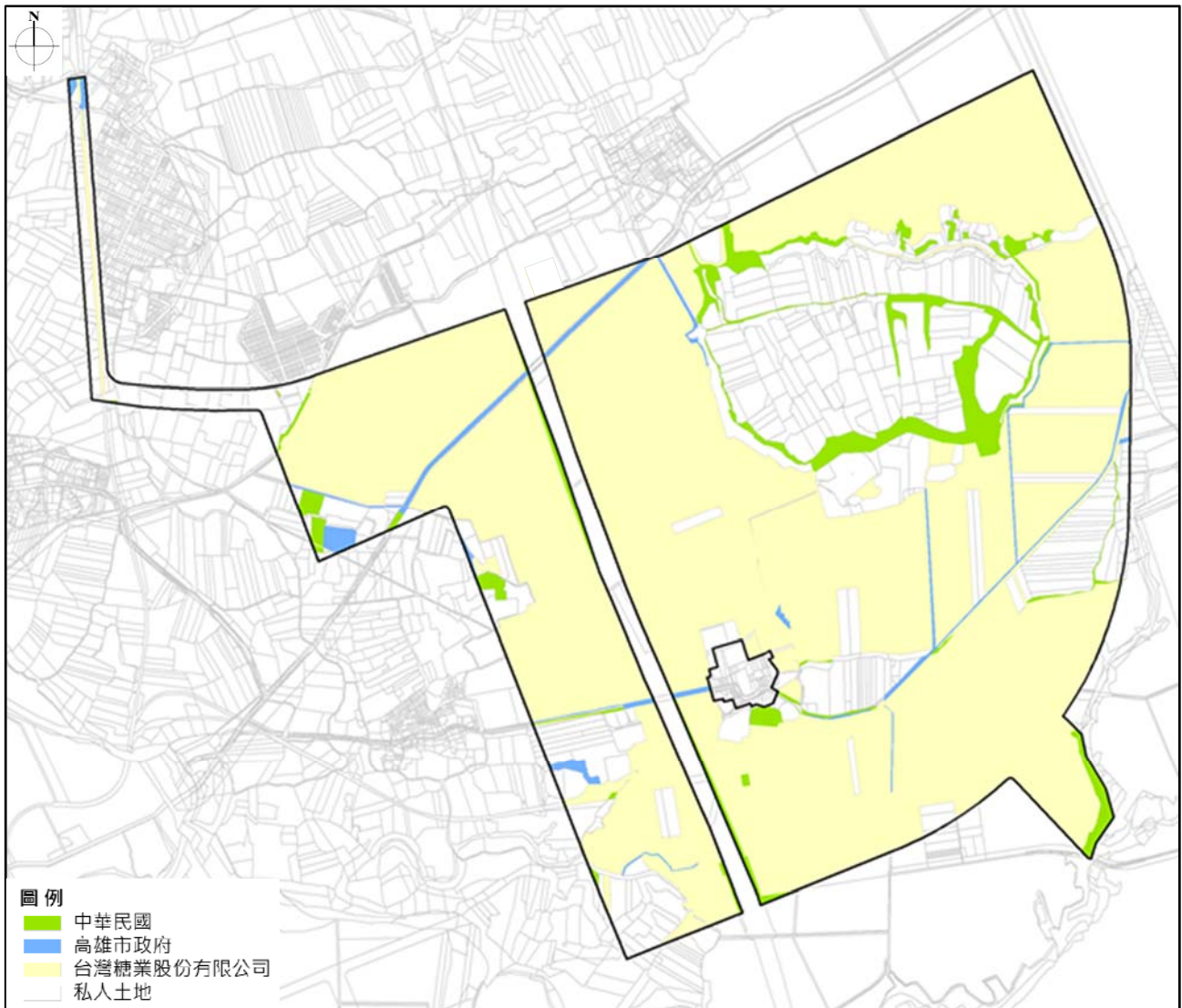
圖 3-4-2 周邊大眾運輸系統示意圖

伍、土地權屬分布

檢視本計畫區之土地權屬分布，顯示國有及市有土地約有20.21公頃，佔5.61%；台灣糖業股份有限公司所有土地約佔244.01公頃，佔67.74%，其餘土地為私人所有及未登錄土地，約佔26.16%及0.49%，如表3-5-1及圖3-5-1所示。

表 3-5-1 計畫區土地權屬統計表

土地權屬	土地面積（公頃）	比例（%）
中華民國	15.15	4.21
高雄市	5.06	1.40
台灣糖業股份有限公司	244.01	67.74
私人土地	94.22	26.16
未登錄土地	1.77	0.49
總計	360.21	100.00



註：實際面積以計畫公告實施後測量面積為主。

圖 3-5-1 計畫區土地權屬分布示意圖

陸、災害特性及潛勢情形

一、淹水潛勢影響分析

除危險據點將影響避難據點之規劃，淹水潛勢亦會影響避難據點之規劃，因此本計畫將淹水潛勢分析結果納入防災計畫中，本計畫引用水利署之區域排水整合系統內高雄市24小時降雨量650mm淹水區位資料作為淹水潛勢分析之用，如圖3-6-1所示。其目的在避免水災發生時，淹水覆蓋面積廣之避難據點無法發揮避難功能，反而危害民眾之生命財產安全。本計畫後續將依據淹水潛勢區位資料，於典寶溪、鳳山溪、土庫及後勁溪排水系統等規劃優先施作之滯洪池。

適逢因應全球氣候變遷，高雄新市鎮後期發展區應於未來擬定細部計畫時，將淹水潛勢區納入評估，並依各土地使用分區及用地申請開發及建築時，循細部計畫依個案設計詳細規範。

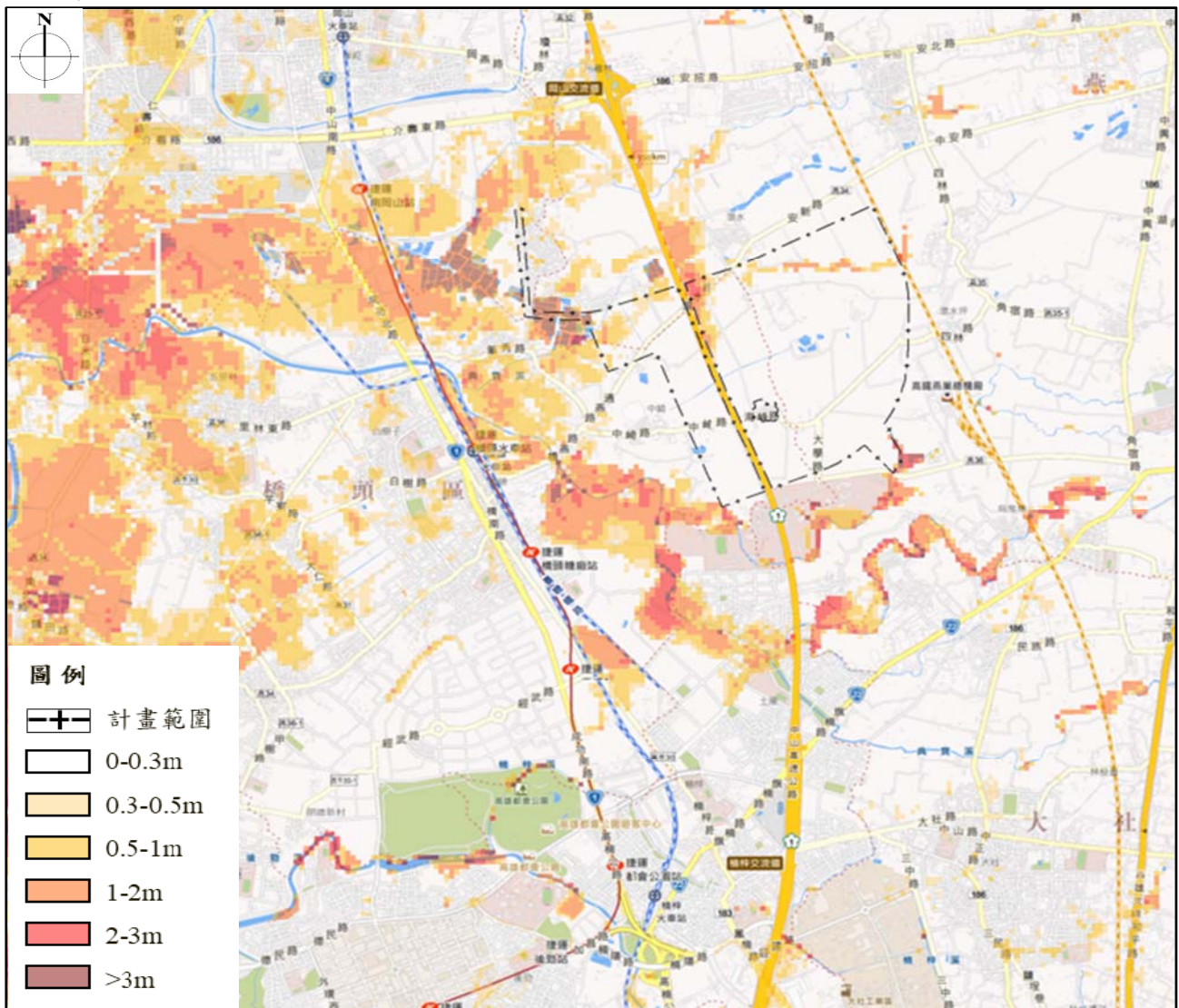


圖 3-6-1 計畫區淹水潛勢示意圖

二、地質敏感地區影響分析

台灣位處於環太平洋地震帶、颱風路徑及具有山陡水急等自然環境特性，因此造就美麗自然景觀及豐沛地下水源，也產生許多活動斷層及山崩與地滑地區，故未經蒐集詳細環境資訊之土地開發，即可能破壞珍貴環境資源，甚或影響生命財產安全，本計畫區周邊之地質敏感地區如圖3-6-2所示。

(一) 活動斷層

活動斷層指過去十萬年內有活動證據之斷層。活動斷層受其兩側易受活動斷層錯動或地表破裂影響範圍，並經中央主管機關劃定者為活動斷層地質敏感區，位於活動斷層地質敏感區內之土地並非完全禁止使用，但必須經基地地質調查與地質安全評估以確保土地開發行為之適當性，遠離災害風險較高區域或因應風險大小以調整土地利用之強度與密度，提升土地利用之合理性與安全性，避免斷層活動時造成重大災害與損失。

本計畫周邊計有兩處活動斷層，為北側小崗山斷層及東南側旗山斷層，本計畫區與前述兩斷層距離皆有三公里以上，若發生地質變動時其災害風險較低，惟後續規劃仍應於都市防災計畫內考量斷層區位，避免斷層活動時造成災損。

(二) 山崩與地滑

曾經發生土石崩塌或有山崩或地滑發生條件之地區，及其周圍受山崩或地滑影響範圍，並經中央主管機關劃定者為山崩與地滑地質敏感區。山崩與地滑地質敏感區劃定之目的，係為提醒未來此地區之新興開發事業須依地質法特別加強調查，注意可能發生之山崩與地滑災害，評估因山崩或地滑現象對土地開發行為基地之影響或開發行為對坡地穩定性之影響，規劃適當防治措施，降低災害風險。

本計畫區南側半屏山及北側阿公店水庫周邊曾有土石崩塌或有山崩或地滑發生之情形，但距離本計畫區皆為三公里以上，距離較遠故未造成實質影響。



圖 3-6-2 本計畫周邊地質敏感地區示意圖

第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與人口

一、計畫年期

計畫年期依主要計畫之指導，以民國125年為計畫年期。

二、計畫人口

(一) 就業人口

以科技部南部科學工業園區管理局提供之平均就業人口密度每公頃100人為準，計畫區內預計劃設164.27公頃第二種產業專用區及第三種產業專用區，預計可引進就業人口約16,427人。另依竹科人口推估案例，每就業人口扶養2.2人，假設計畫區內40%之就業人口居住於本計畫住宅區，預計未來衍生居住人口約14,456人。

(二) 可容納人口

由計畫區內住宅區、商業區劃設面積及平均容積率推算可提供之樓地板面積，並以每人居住樓地板面積70平方公尺推算住宅區未來可容納人口數約18,030人（如表4-1-1）。

表 4-1-1 住宅區與商業區可容納人口數推估表

分區	面積（公頃）	平均容積率（%）	人均樓地板面積	可供居住比例（%）	推估可容納人口
第一種住宅區	6.33	240	70m ² /人	100	2,170
第二種住宅區	33.69	320			15,401
商業區	2.01	320		50	459
總計					18,030

(三) 計畫人口推估

依據本計畫範圍現居人口為1,286人，再以高雄新市鎮產業園區就業人口約16,427人，推算衍生居住人口約14,456人，共計15,742人，檢視未來住宅區與商業區可容納人口數約18,030人，尚符合需求，故將計畫人口訂為20,000人。

貳、土地使用及公共設施計畫

依「科學園區設置管理條例」第14條第2項規定：「投資開發園區之公民營事業或財團法人，應規劃開發總面積至少30%公共設施土地，其中綠地應占開發總面積10%以上，並負責管理維護。」計畫區內公共設施占總面積36.36%，符合前述規定。其中，公園用地、綠地用地占總面積8.71%，雖未符合前述規定，然土地使用分區管制要點已訂定1-1、1-2-、1-3、3-3號道路為園林道路，可增加綠地面積，土地使用及公共設施計畫詳表4-2-1、圖4-2-1所示。

一、住宅區

(一) 第一種住宅區

第一種住宅區計畫面積為6.33公頃，占計畫總面積之1.76%。

(二) 第二種住宅區

第二種住宅區計畫面積為33.79公頃，占計畫總面積之9.38%。

二、商業區

劃設2.10公頃商業區，占計畫總面積之0.58%。

三、產業專用區

(一) 第一種產業專用區

第一種產業專用區計畫面積為20.68公頃，占計畫總面積之5.74%。

(二) 第二種產業專用區

第二種產業專用區計畫面積為21.29公頃，占計畫總面積之5.91%。

(三) 第三種產業專用區

第三種產業專用區計畫面積為142.98公頃，占計畫總面積之39.69%。

四、河川區

計畫區內自然形成之河川依公告之河川治理線劃設為河川區，計畫面積為2.16公頃，占計畫總面積之0.60%。

五、河川區兼供道路使用

計畫區內自然形成之河川與計畫道路交會之土地劃設為河川區兼供道路使用，計畫面積為0.27公頃，占計畫總面積之0.08%。

六、公共設施用地

(一) 公園用地

考量特殊地景及開發逕流量防洪需求，於泥火山及其溢流範圍劃設一處公園用地，並於計畫範圍西北、西南側各劃設一處公園用地，面積27.714公頃，占總面積7.69%。

(二) 綠地用地

考量北側鄰近筆秀排水之土地細碎而劃設綠地用地，面積3.25公頃，占總面積0.90。

(三) 道路用地

除依據現行道路佈設紋理留設道路用地外，亦依區域交通及各分區長期發展需要，預先規劃交通路網，劃設面積為99.65公頃，占計畫總面積27.67%。

表 4-2-1 土地使用及公共設施面積表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	第一種住宅區	6.33	1.76
	第二種住宅區	33.79	9.38
	商業區	2.1	0.58
	第一種產業專用區	20.68	5.74
	第二種產業專用區	21.29	5.91
	第三種產業專用區	142.98	39.69
	河川區	2.16	0.6
	河川區兼供道路使用	0.27	0.08
	小計	229.60	63.74
公共設施用地	公園用地	27.71	7.69
	綠地用地	3.25	0.9
	道路用地	99.65	27.67
	小計	130.61	36.26
總計		360.21	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

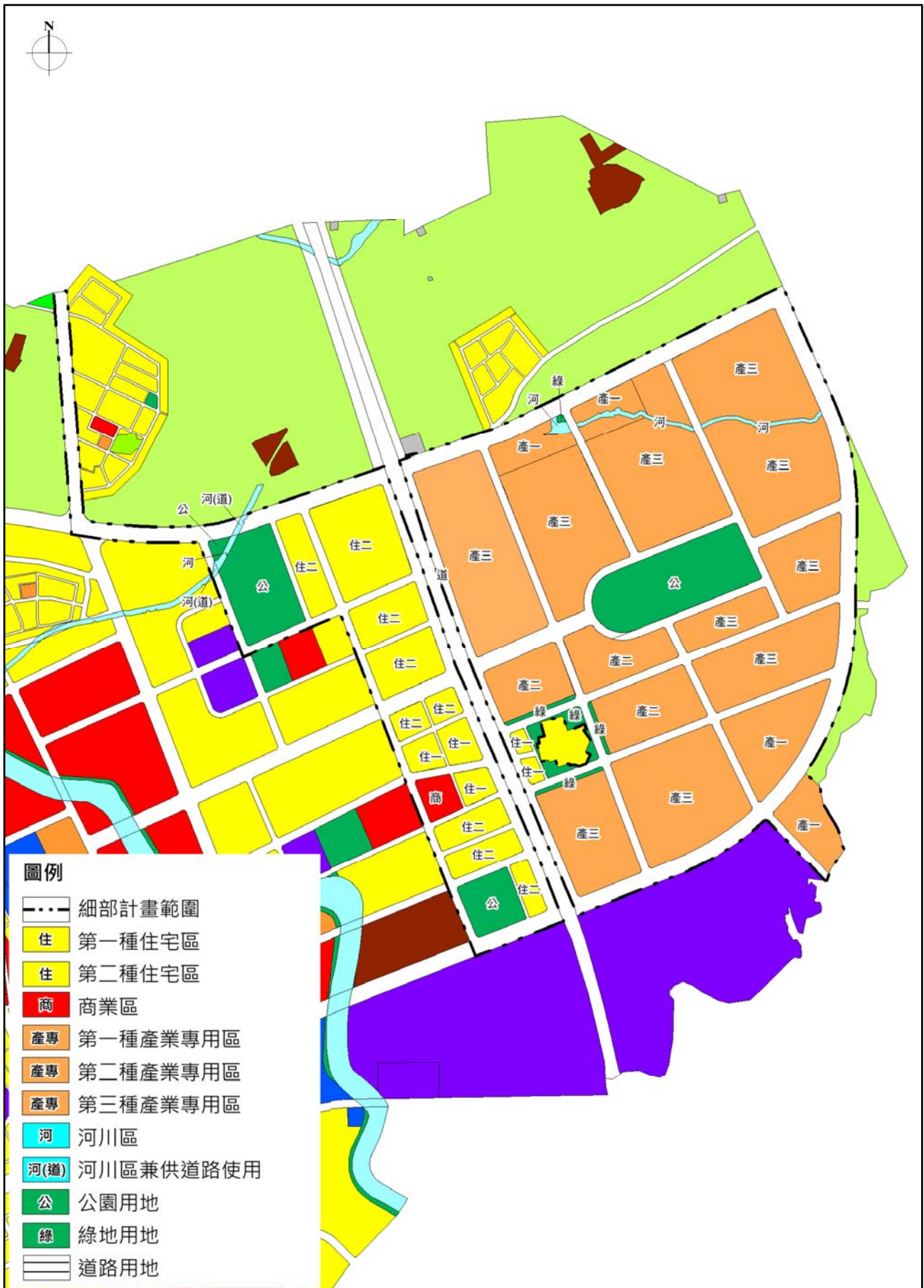


圖 4-2-1 土地使用及公共設施計畫示意圖

參、道路系統計畫

細部計畫之道路系統包括聯外道路、區內道路系統及園林道路，分別說明如下，如表4-3-1、圖4-3-1所示。

一、聯外道路

主要提供產業專用區貨物聯外運輸利用之道路系統，包括1-1、1-2、3-2、4-1、4-24號道路。

二、區內道路系統

(一) 主要道路

為產業專用區內貨物運輸利用及住宅區內之主要幹道，包括1-3、3-3、4-1、4-16、4-23號道路。

(二) 次要道路

為各區域間得聯絡主要道路與社區集散道路之次要幹線道路，包括4-9、4-12、4-13、4-15、4-18、4-19、4-20、4-21號道路。

(三) 社區集散道路

為各區域間提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路，計畫寬度20公尺，包括4-17、7-11、7-12、7-13、7-14、7-16號道路。

(四) 社區出入道路

為提供住宅區及既有聚落出入通行需要劃設之社區出入道路，計畫寬度10公尺，包括4-25、4-26、7-15號道路。

三、園林道路

計畫區園林道路包括1-3、3-3、4-22號道路，於細部計畫中訂定園道使用相關土地使用分區管制規定。

表 4-3-1 計畫道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度 (M)	道路層級
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 號道路	60	聯外道路
1-2	自 1-1 號道路至 7-14 號道路	60	聯外道路
1-3	自交通中心區至泥火山	60	主要道路
3-2	自計畫區北界至 1-1 號道路 (高速公路西側)	40	聯外道路
3-3	自 1-1 號道路至泥火山	40	主要道路
4-1	自計畫區北界至 1-1 號道路 (高速公路東側)	30	聯外道路
4-9	自 4-14 號道路至 2-3 號道路	30	次要道路
4-12	自交 3 用地至 3-2 號道路	30	次要道路
4-13	自交 3 用地至 3-2 號道路	30	次要道路

表 4-3-1 計畫道路編號明細表 (續)

道路編號	起迄點	寬度 (M)	道路層級
4-15	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	30	次要道路
4-16	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路
4-17	自 1-2 號道路至 4-9 號道路	20	社區集散道路
4-18	自 4-1 號道路至 1-2 號道路	30	次要道路
4-19	自 4-1 號道路至 4-25 號道路	30	次要道路
4-20	自 4-1 號道路至 1-2 號道路	30	次要道路
4-21	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路
4-22	自 1-2 號道路至 1-1 號道路 (圓環)	30	主要道路
4-23	自 1-2 號道路至 4-22 號道路 自 4-22 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路
4-24	自 1-1 號道路至計畫區界	30	聯外道路
4-25	自 1-3 號道路至 7-12 號道路	10	社區集散道路
4-26	自 4-18 號道路至 4-19 號道路	10	社區集散道路
7-11	自 4-15 號道路至 4-16 號道路 自 4-16 號道路至 3-2 號道路	20	社區出入道路
7-12	自 1-3 號道路至 4-12 號道路	20	社區集散道路
7-13	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	20	社區集散道路
7-14	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	20	社區集散道路
7-15	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	10	社區出入道路
7-16	自 4-1 號道路至 4-26 號道路	20	社區集散道路

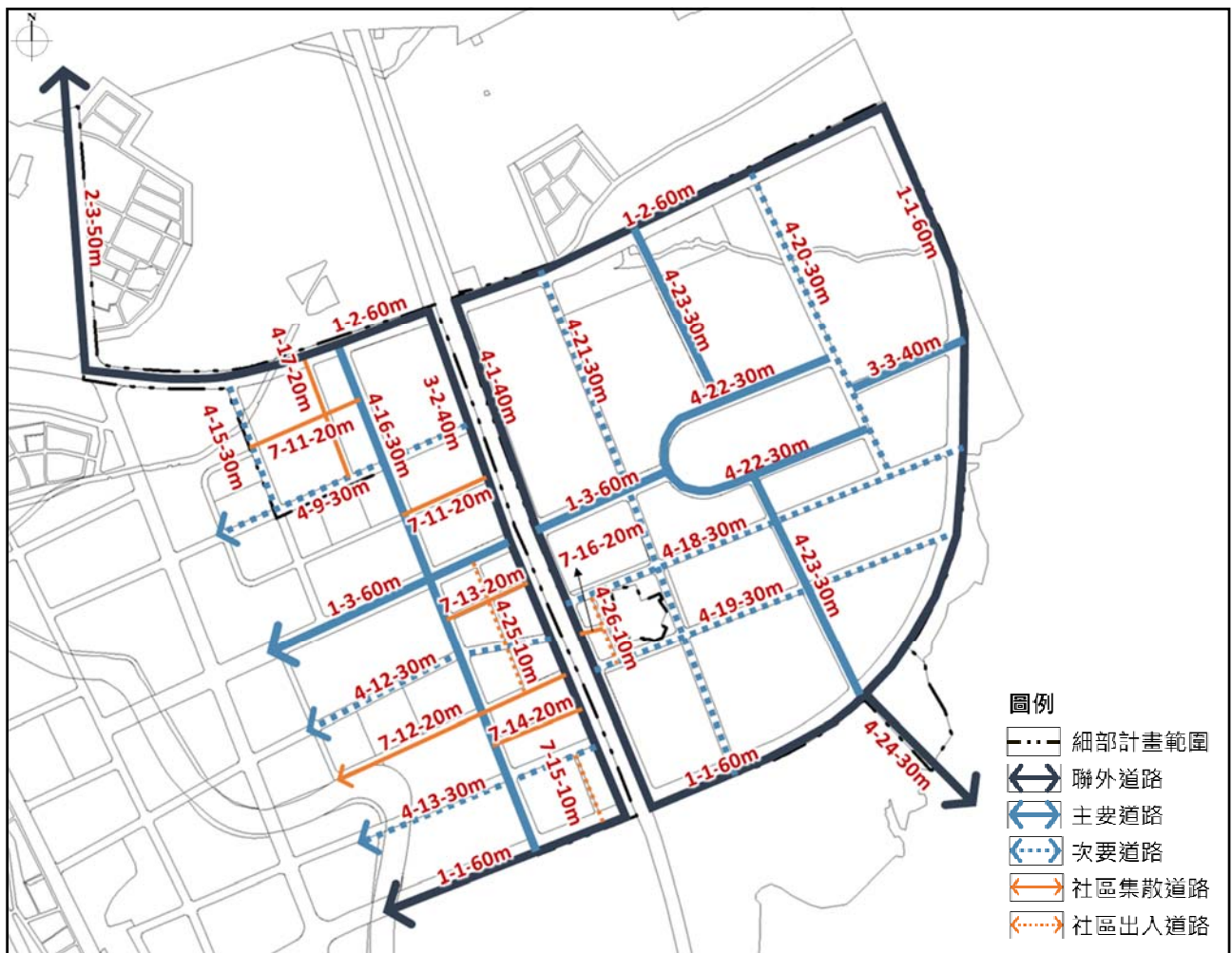


圖 4-3-1 道路系統示意圖

肆、都市防災計畫

都市防災主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，本計畫依循現行主要計畫之防災計畫架構進行計畫區之細部都市防災計畫，說明如下：

一、避難圈域系統之規劃

避難圈域之規劃主要在於使消防救災活動順利進行，建立圈域內之防災據點，並加強圈域內之安全性，以確保居民生命財產安全。以下分別說明本計畫鄰里避難圈域及地區避難圈域之設置標準。

(一) 鄰里避難圈域之設置標準

1. 指定原則

以社區居民為基本構成，以國小學校設施為中心，並就其服務半徑600公尺為鄰里避難範圍。

2. 指定結果

本計畫周邊指定3處文小用地為緊急避難場所，面積共計6.22公頃。另考量行政區界、消防分區、人口密度、道路系統及自然環境等因素，故本計畫鄰里避難圈域如圖4-4-1所示。

(二) 地區避難圈域之設置標準

1. 指定原則

以社區居民為基本構成，以國中學校設施為中心，並就其服務半徑1,500公尺為鄰里避難範圍。

2. 指定結果

本計畫周邊指定2處文中用地為緊急避難場所，面積共計4.86公頃。另套疊前述鄰里避難圈域分布圖並考量地區避難圈域之完整性，本計畫地區避難圈域如圖4-4-2所示。

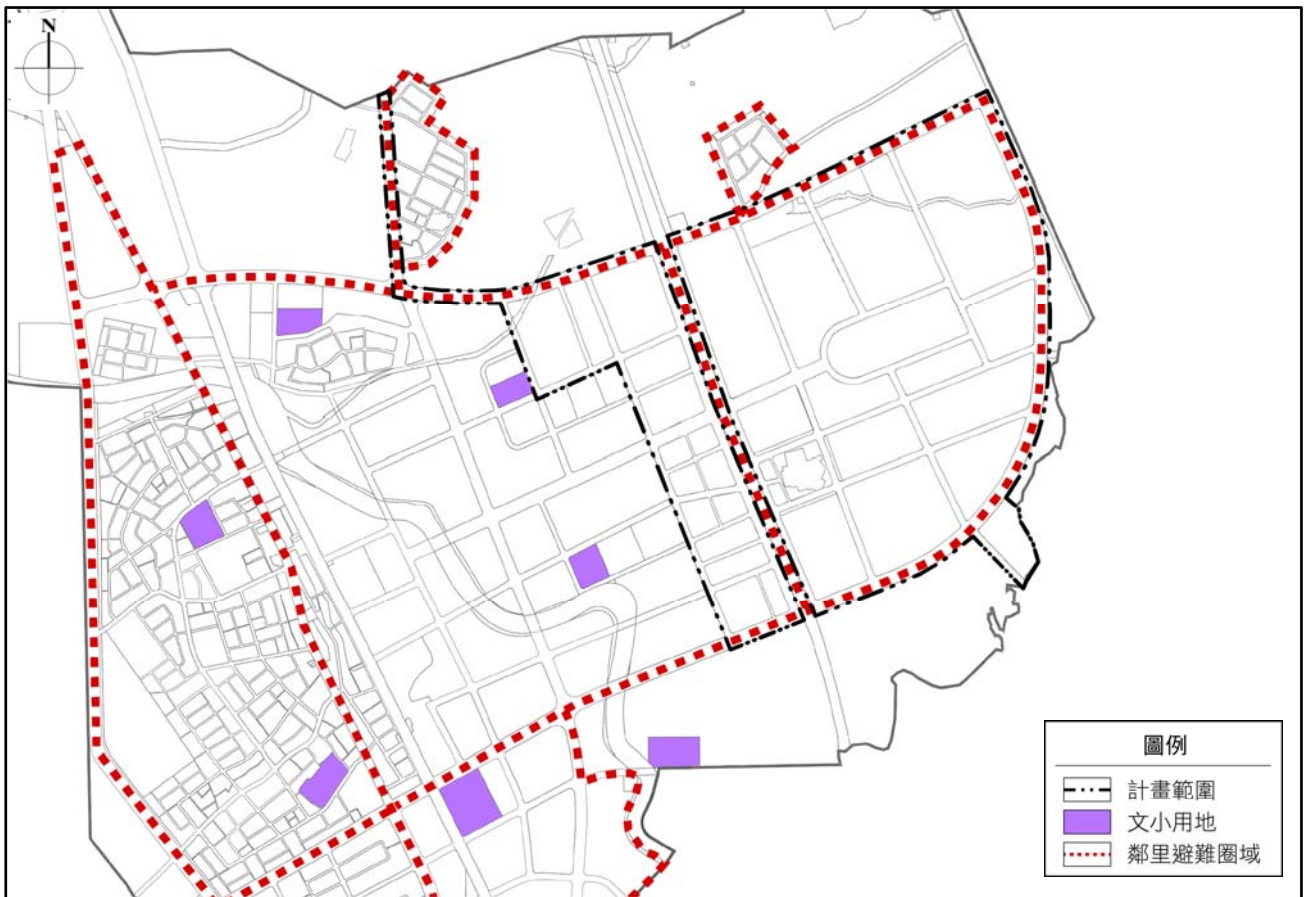


圖 4-4-1 鄰里避難圈域分布區位示意圖

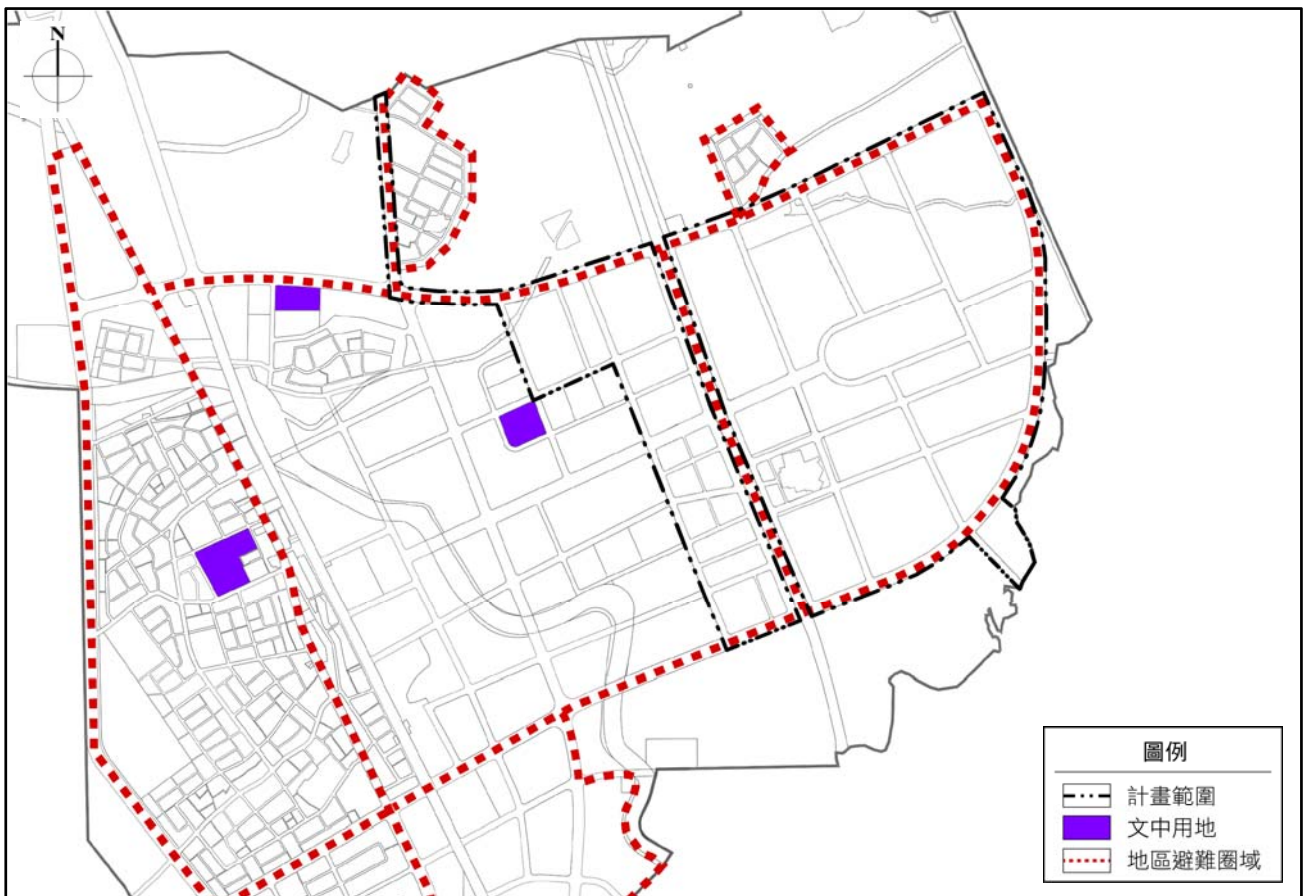


圖 4-4-2 地區避難圈域分布區位示意圖

二、避難據點之規劃

避難據點系統主要在於災害發生時提供地區居民臨時避難或臨時收容場所，依據避難據點設置標準，本計畫規劃設置之避難據點及醫療據點詳如表4-4-1、圖4-4-3、圖4-4-4所示。

表 4-4-1 避難據點一覽表

範圍	防救災設施項目	規劃設置標準	地區防災避難圈	
台糖文創園區及周邊土地	鄉鎮及縣轄市防救指揮總中心	每鄉鎮或縣轄市至少一處，以鄉鎮市公所為優先	橋頭區公所 產專區行政中心	
	一級防救中心	以各消防分隊及警察分局為主	橋頭分駐所	
	避難地點	第一階段避難地（災害發生~災後半日內）	自發性避難地點	綠地
		大型臨時避難場所	避難密度需滿足3m ² /人	文小用地、文中用地、公園用地
	醫療救護中心	距受災地點半小時內應可到達之醫療救護中心	宏仁綜合醫院、義大醫院、楠梓健仁醫院	
	大型外援據點	每鄉鎮市至少一處，面積在2公頃以上，並接近救難指揮中心	運動場用地、高雄都會公園、泥火山公園	
	臨時住宅用地	由大型避難據點在避難後其轉做臨時住宅用地	運動場用地、高雄都會公園	

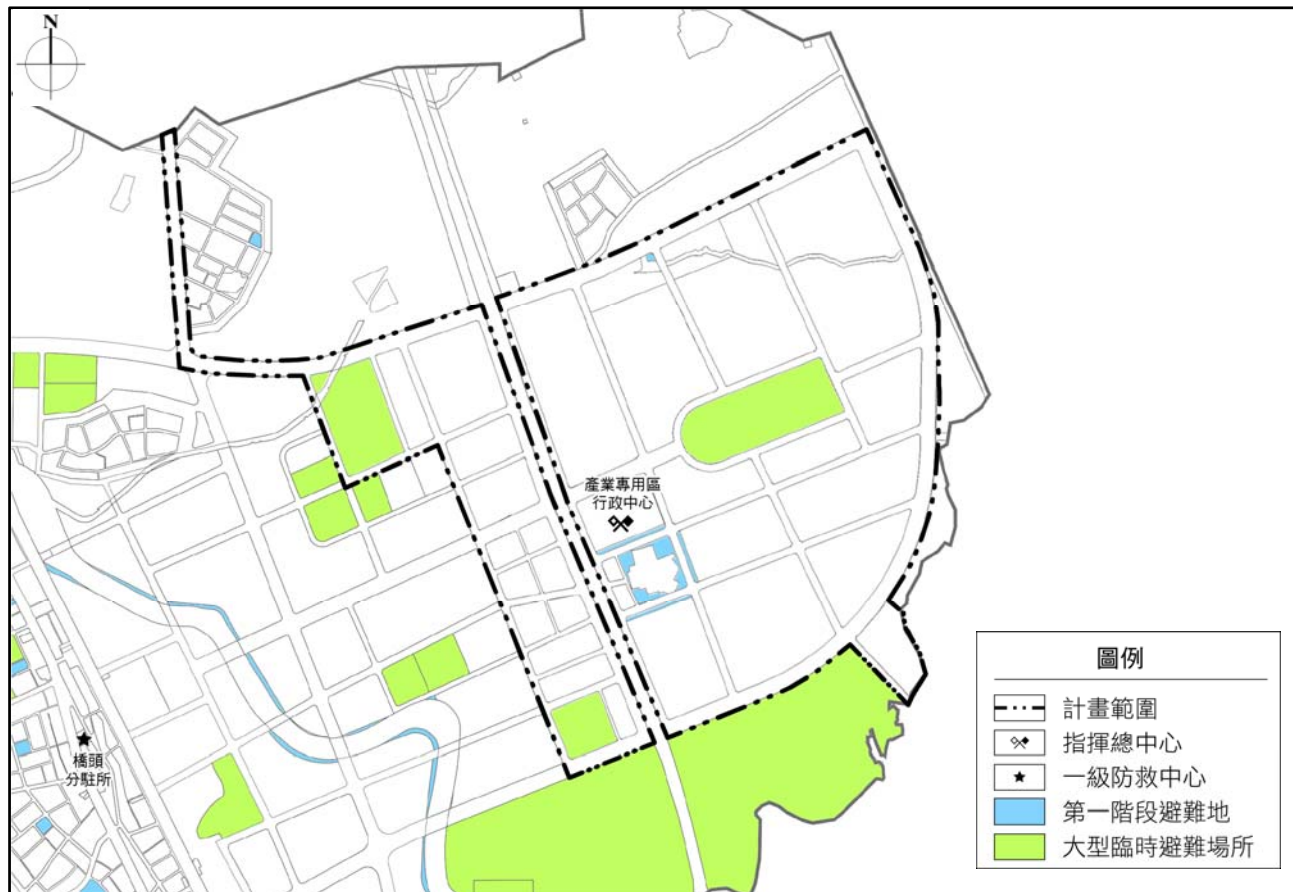


圖 4-4-3 避難據點分布區位示意圖

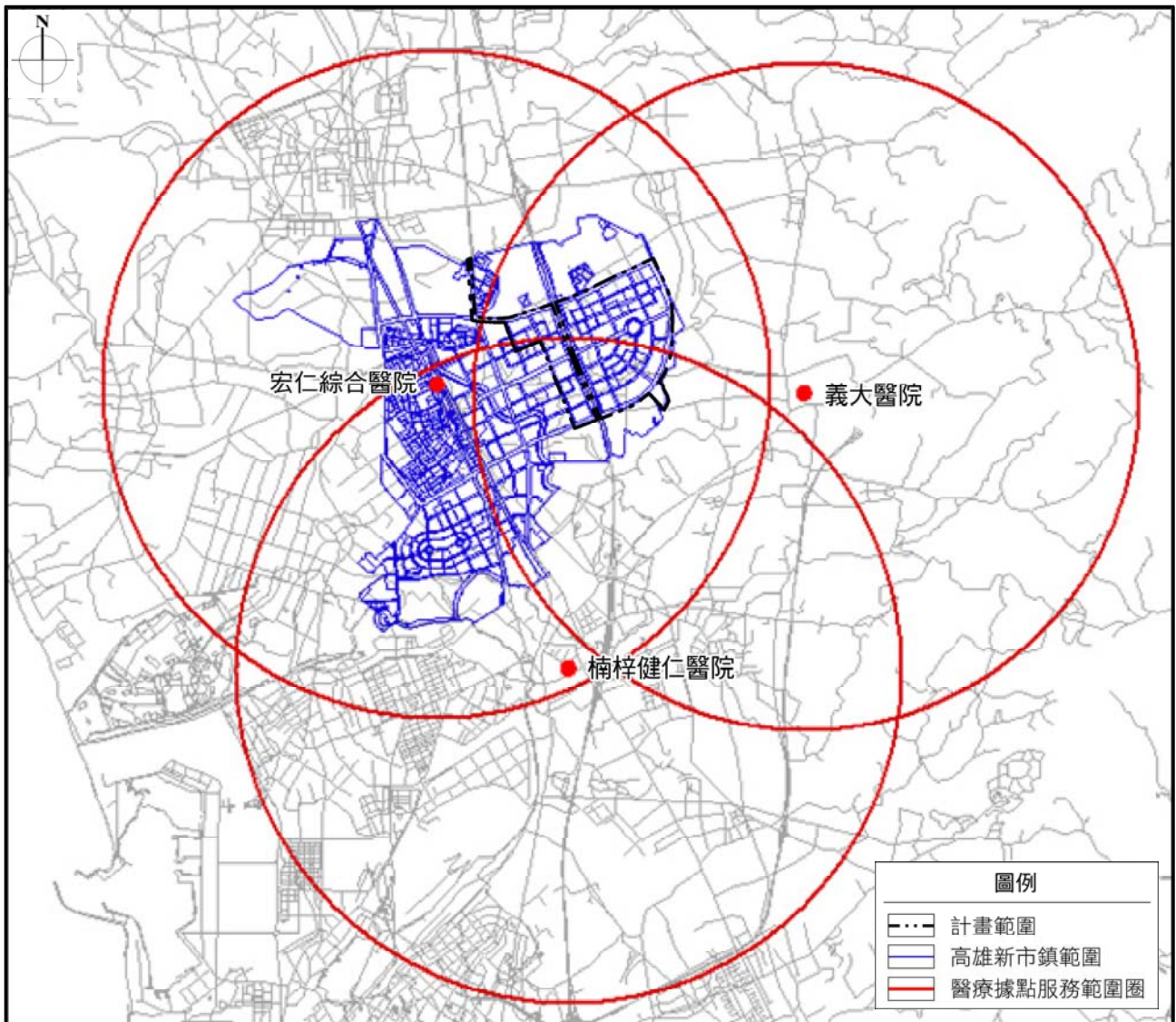


圖 4-4-4 醫療據點分布區位示意圖

三、防救災路線系統之規劃

本計畫防救災路線系統劃設原則，係依據都市防災作業手冊，利用11公尺以上道路為使用對象，避難道路以都市中心向外郊區為主，救災道路以消防據點至各避難圈域主要路徑為原則，其主要避難路徑、救災路徑、主要防救災替代路徑、防救災及避難與替代路線系統詳細說明如後。

(一) 主要避難路徑

本計畫依循主要計畫之劃設原則，主要避難路徑以特定區中心向周邊區域劃設，內部避難道路則以連結各避難據點為重心。因此，本計畫以最短路徑為選擇最佳模式，盡量迴避危險據點位置，並篩選能夠使居民疏散至郊外地區之道路為主。而與救災路線重疊之路徑則選擇20公尺以上之道路並配合整體道路系統劃設。本計畫主要避難路徑詳如表4-4-2、圖4-4-5所示。

(二) 主要救災路徑

本計畫之主要救災道路以消防據點至各生活圈主要路徑為劃設原則，以最短路徑為選擇最佳模式，本計畫主要救災路徑詳如表4-4-2、圖4-4-6所示。

(三) 主要防救災替代路徑

本計畫主要防救災替代道路，主要以避難道路與救災道路未劃入之道路，並依照都市危險據點位置，提供災害發生時危險據點產生二次災害時，提供避難道路與救災道路代替性之道路。本計畫主要防救災替代道路詳如表4-4-2、圖4-4-6所示。

(四) 防救災及避難與替代路線系統

防救災及避難與替代路線系統主要以避難路徑、救災路徑、防救災替代路徑三者結合之道路系統，而平時道路管制與防火行道樹之栽種是保持路徑通暢之可行方針。

表 4-4-2 防救災路線系統一覽表

主要避難路徑		主要救災路徑	主要防救災替代路徑
1-1 號計畫道路	4-13 號計畫道路	1-1 號計畫道路	4-15 號計畫道路
1-2 號計畫道路	4-15 號計畫道路	1-2 號計畫道路	4-19 號計畫道路
1-3 號計畫道路	4-16 號計畫道路	1-3 號計畫道路	7-12 號計畫道路
2-3 號計畫道路	4-18 號計畫道路	2-3 號計畫道路	4-18 號計畫道路
3-2 號計畫道路	4-19 號計畫道路	3-2 號計畫道路	
3-3 號計畫道路	4-20 號計畫道路	3-3 號計畫道路	
4-1 號計畫道路	4-21 號計畫道路	4-1 號計畫道路	
4-9 號計畫道路	4-24 號計畫道路	4-16 號計畫道路	
4-12 號計畫道路			

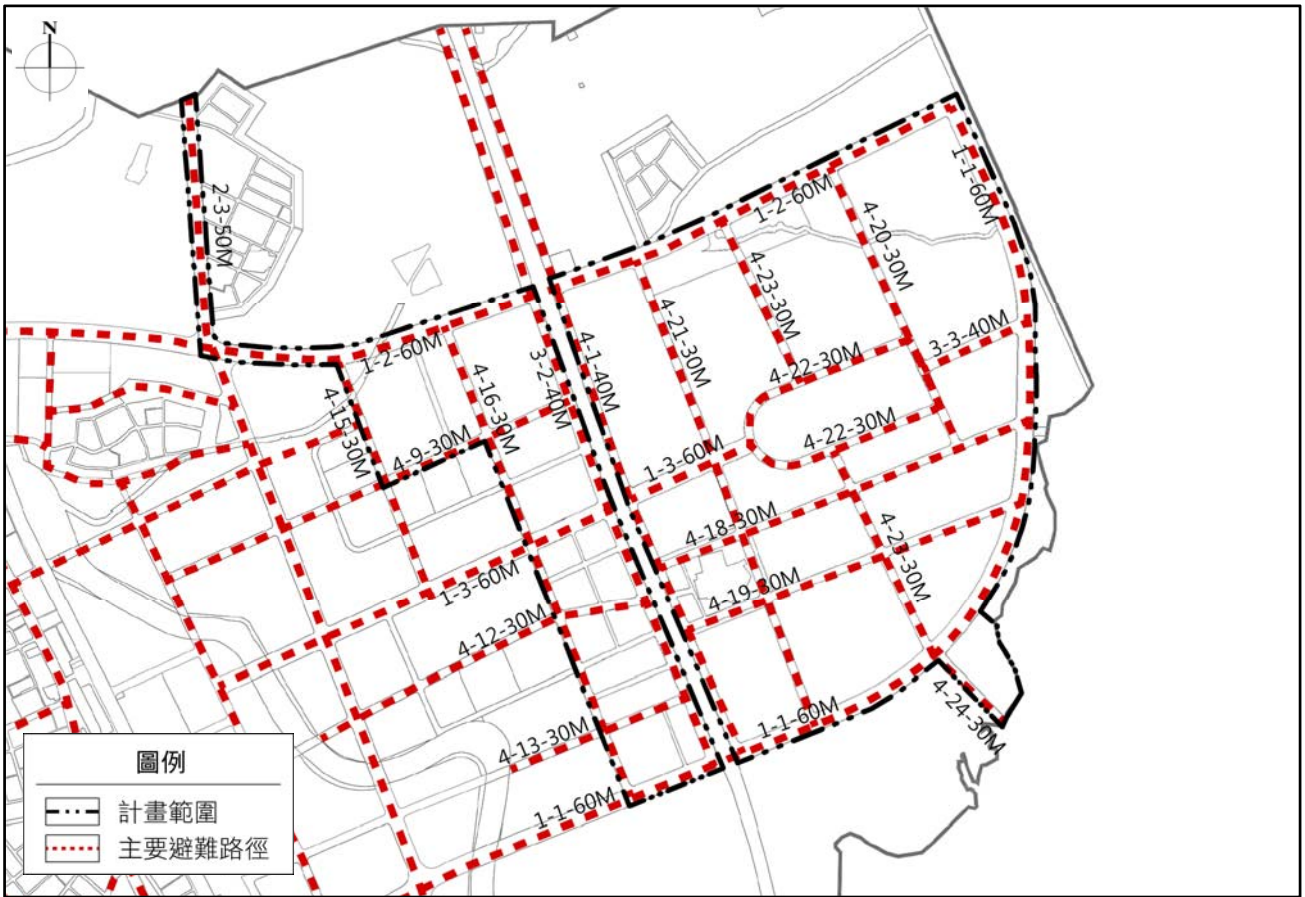


圖 4-4-5 主要避難路徑系統示意圖

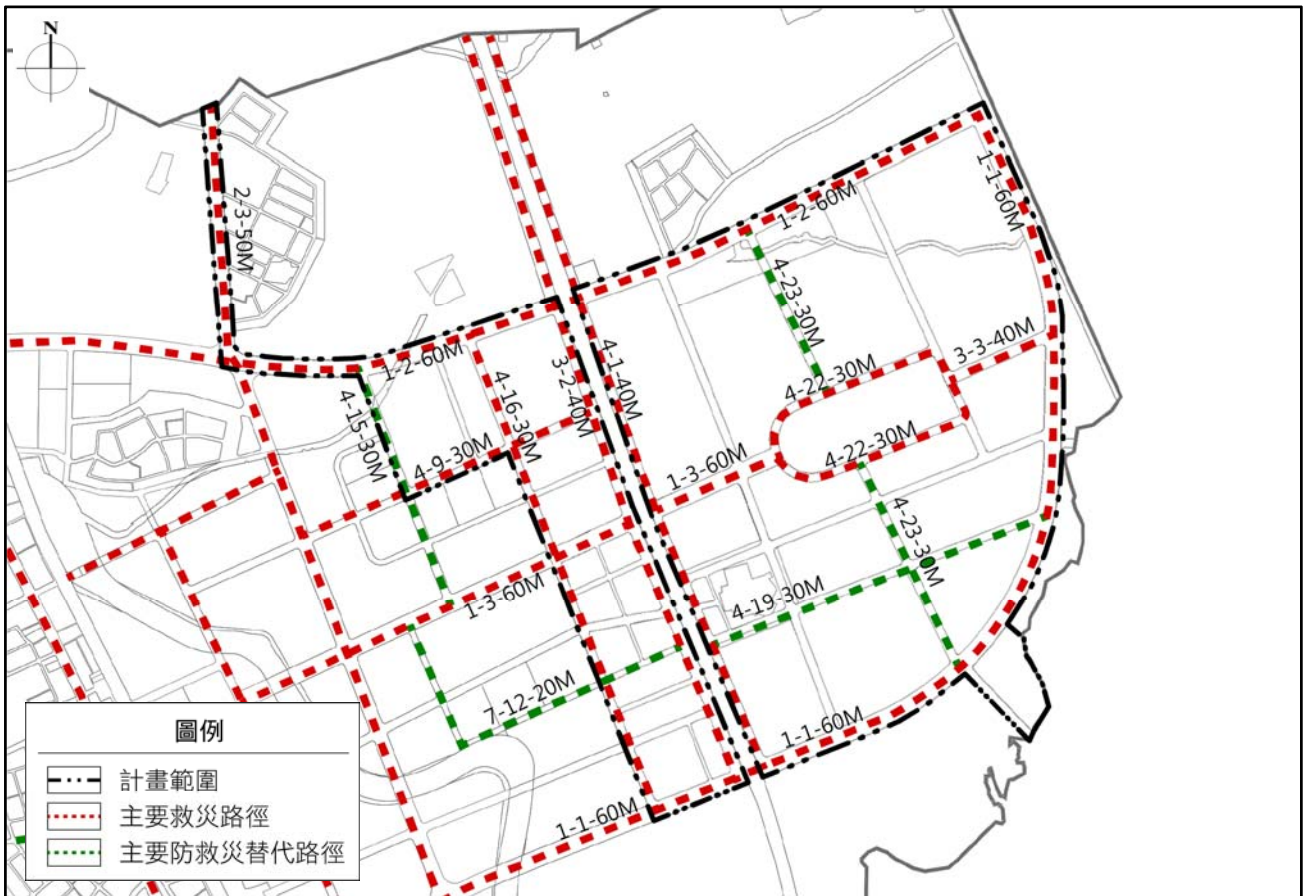


圖 4-4-6 主要救災及防救災替代路徑系統示意圖

四、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此，可藉由道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

(一) 指定原則

以寬度15公尺以上之道路規劃作為防火綠軸，並以及河川、鐵路及公園等公共設施作為火災延燒防止區域。

(二) 指定結果

依據上述原則，本計畫火災延燒防止地帶包含東側典寶溪形成之火災延燒防止區域及周邊路寬15公尺以上道路形成之防火綠軸，其分布如圖4-4-7所示。



圖 4-4-7 火災延燒防止地帶示意圖

伍、土地使用分區管制要點

一、管制目標與原則

- (一) 為促使本計畫區土地進行合理有效之利用，達到兼顧公共安全、環境衛生與寧適之土地使用發展目標，茲訂定土地使用分區管制相關規定。
- (二) 為促使本計畫區於整體發展之前提下，塑造產業專用區之建築景觀風格及空間秩序，土地使用分區、建築管理及都市設計管制規定必要時由目的事業主管機關另訂之。
- (三) 本章管制內容未規定者，依新市鎮開發條例及其他相關法令辦理。

二、管制內容

- (一) 本要點係依都市計畫法第二十二條規定訂定之。
- (二) 產業專用區

產業專用區係供依目的事業主管機關核准入產業專用區之事業使用，其開發強度及容許使用項目如下說明。

1. 第一種產業專用區以供作其他公用設備及公共服務設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%，若做公園、滯洪池、綠地等使用性質者，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。
2. 第二種產業專用區除供生產使用外，得作工商及日常生活服務設施、管理及服務設施、其他公用設備及公共服務設施，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
 - (1) 工商及日常生活服務設施：作為日常用品零售、餐飲、一般服務、日常服務、住宿（含商務旅館）、會議服務等設施使用。
 - (2) 管理及服務設施：
 - A. 行政機關。
 - B. 金融、保險分支機構。
 - C. 幼兒園、學術研究機構、管理研究中心。
 - D. 集會堂、會議設施。
 - E. 職業訓練教育設施。
 - F. 創業輔導設施。
 - G. 安全衛生、福利設施。

- H. 通訊設施與機構。
 - I. 公用事業設施與營業處所。
 - J. 招待所、員工活動中心。
 - K. 轉運設施、停車場。
 - L. 餐飲及零售服務業。
 - M. 其他經目的事業主管機關同意設置之服務設施。
- (3) 其他公用設備及公共服務設施：因應未來產業環境改變需求，經目的事業主管機關審核同意，允許設置為產業專用區所需之必要性公用設備及公共服務設施，以增加土地利用彈性。
3. 第三種產業專用其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%，容許使用組別如下：
- (1) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：
 - A. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
 - B. 附屬倉庫。
 - C. 附屬生產實驗或訓練房舍。
 - D. 環境保護設施。
 - E. 附屬員工單身宿舍：宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
 - F. 附屬員工餐廳。
 - G. 附屬露天設施或堆置場所。
 - H. 附屬停車場。
 - I. 附屬公害防治設備。
 - J. 其他經目的事業主管機關審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
 - (2) 試驗研究設施：目的事業主管機關、廠商或學術研究單位得視實際需要設置與研究生產相關之試驗研究設施。
 - (3) 通關服務設施
 - A. 海關、報關服務設施。
 - B. 儲藏及運輸設施。
 - C. 金融設施。
 - D. 停車場設施。
 - (4) 若達到特殊性工業區設置規模，應依據「特殊性工業區緩衝地帶及空氣品質

監測設施設置標準」，於區界內之四周規劃設置緩衝地帶及適當地區設置空氣品質監測設施。

4. 停車空間檢討

產業專用區內建築基地之附設停車空間應依下列辦理，且不得移作他途使用，若須變更區位及用途仍應依本要點所訂標準重新檢討修正配置，並須經目的事業主管機關之核准。

- (1) 申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。
- (2) 申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過112.5 m^2 或其零數應增設一停車位。
- (3) 申請作為行政管理或商業活動設施使用之建築基地，樓地板面積每超過75 m^2 或其零數應增設一停車位。因實際特殊需求或原因經專案向目的事業主管機關申請同意，得依個案予以彈性調整，惟應依樓地板面積每超過112.5 m^2 增設一停車位為最高上限。
- (4) 供環保及公共服務使用者，每處至少設置10個停車位。
- (5) 計算說明：

- A.樓地板面積之計算，不包括建築技術規則第59條所列之類似用途部分；以及經目的事業主管機關審核認定因高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者。惟前開建築物應附設之停車空間扣除前述高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間部分核算後，仍不得低於建築技術規則有關停車空間設置標準之規定。
- B.停車場設計除少數供身障專用、訪客及裝卸停車為地面停車外，原則以地下停車或立體停車場為主。但因實際特殊需求仍需設置於地面層者，應述明原因並提出替代方案，經專案向目的事業主管機關申請同意，始得依個案予以調整。
- C.地面停車位（裝卸車位除外）應與基地主出入口一併考量，並於建築預審時就實際需要規劃，惟地面停車位面積以不超過租地面積3%為限。
- D.身障汽、機車停車位應不少於2%停車數量（至少需提供一停車位）。
- E.同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表A~D規定計算附設之。
- F.停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之建築基地或同一建築基地建築物分期請領建照者，且其留設之停車空間合計數量可達本要點規定之標準者，得經起造人及目的事業主管機關之同意，將停車空間集中留設。

- G. 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間汽車出入口坡道應退至退縮地以內，其出口兩側並應留設寬度2公尺以上之無礙視線綠地。
- H. 建築基地連外出入口設置、數量不得影響交通及破壞道路軸線景觀，並應經目的事業主管機關審查核准後始得設置。
- I. 未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過112.5 m²設一停車位。
- J. 機踏車停車數量以樓地板面積每100 m²提供一停車位為原則，惟仍應以滿足員工機踏車停車需求為主。
- L. 供低碳車輛使用停車位應不少於2%停車數量（至少需提供一停車位）。

5. 建築物退縮管制

產業專用區內各建築基地之建築退縮規定如下表及建築基地退縮示意圖、退縮線截角示意圖所示。

使用分區	基地面臨道路之建築退縮深度					基地非面臨道路之建築退縮深度	備註
	道路寬度10公尺以上	道路寬度11至20公尺以上	道路寬度21至30公尺以上	道路寬度31公尺以上	道路寬度10公尺以上		
第一種產業專用區	6公尺	6公尺	8公尺	10公尺	4公尺以上	6公尺	退縮部分得計入法定空地
第二種產業專用區	6公尺	6公尺	8公尺	10公尺	4公尺以上	6公尺	
第三種產業專用區	6公尺	6公尺	8公尺	10公尺	4公尺以上	6公尺	

- 註：1. 面臨道路寬度60公尺（含）以上之建築基地，除依上表規定退縮外，非經管理局同意，該道路沿線不得設置車輛出入口。
2. 退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線，如退縮截角示意圖。

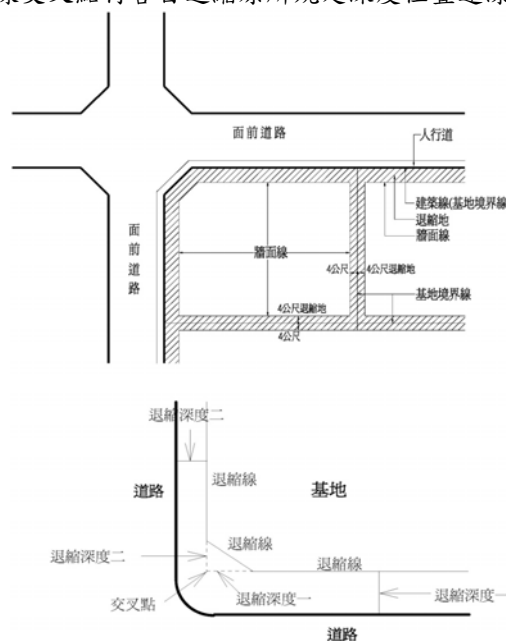


圖 4-5-1 退縮截角示意圖

6. 緩衝地帶設置方式

- (1) 產業專用區臨1-1-60m、1-2-60m及住宅區街廓者，應退縮留設綠化空間，其退縮綠化空間與面臨園林道路、道路、綠地、隔離水道、行政管理設施或其他非屬生產製程設施之合計最小寬度不得低於60公尺。

前開綠化空間與面臨園道、道路及綠地用地合計綠覆面積不得少於緩衝地帶70%

- (2) 園林道路綠覆面積最高以40%計算，其他道路用地綠覆面積最高以20%計算。

7. 為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得不列入容積計算。

- (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。
- (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經目的事業主管機關核准者。
- (3) 上開公益性設施不得超過法定容積20%。

8. 於臨接計畫道路寬度40公尺（不含）以下之產業專用區，基於產業發展有設置架空走廊之必要者，其穿越道路之廊身與路面之垂直距離不得小於4.6公尺，合計設置寬度不得超過6公尺（架空走廊得視該產業專用區實際需要分開設置）。該架空走廊不得妨礙公共安全、交通及景觀。架空走廊確需穿越40公尺以上道路或其他公共設施用地，申請人需提送交通及景觀影響評估報告，經目的事業主管機關專案審查核准後始得設置。倘因產業特殊設計需求，架空走廊合計設置寬度得依實際需求向目的事業主管機關申請專案審核，惟其寬度應以10公尺為上限。

9. 建築基地因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，以不影響區內雨水下水道功能為原則，經目的事業主管機關專案審查核准同意後，得予免依「建築技術規則」建築設計施工篇第4條之3規定設置雨水貯集滯洪設施。

10. 為形塑產業專用區發展，產業專用區基地開最小規模應達2.5公頃以上。

(三) 住宅區與商業區

1. 本計畫區劃設第一種住宅區、第二種住宅區與商業區，其退縮空間設置、容積獎勵及低衝擊設施等相關設置規定應比照高雄新市鎮第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制規定辦理。

2. 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：

- (1) 第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。

- A. 獨戶住宅。
 - B. 雙拼住宅。
 - C. 雙疊住宅。
- (2) 第二組：多戶住宅。
- A. 合住宅。
 - B. 連棟住宅。
- (3) 第三組：電業、通訊業設施。
- A. 電力公司營業處、服務中心。
 - B. 郵政支局、代辦所。
 - C. 電信分支局、辦事處。
- (4) 第四組：社區安全設施。
- A. 消防站（隊）。
 - B. 警察（分）局、派出（分駐）所。
 - C. 憲兵隊。
- (5) 第五組：醫療保健設施。
- A. 衛生所（站）。
 - B. 醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括傳染病院、精神病院。
 - C. 醫事檢驗所。
 - D. 產後護理機構。
 - E. 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之醫療保健設施。
- (6) 第六組：福利設施及老人住宅。
- A. 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家等。
 - B. 老人住宅：符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
 - C. 其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之福利設施及老人住宅。
- (7) 第七組：社區遊憩設施。
- A. 戶內遊憩中心。
 - B. 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
 - C. 綠地、廣場。

- D. 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
- (8) 第八組：社區教育設施。
- A. 幼兒園。
 - B. 兒童課後照顧服務中心。
- (9) 第九組：文教設施及展演設施。
- A. 圖書館。
 - B. 博物館。
 - C. 藝術館。
 - D. 科學館。
 - E. 社會教育館。
 - F. 文物館、陳列館。
 - G. 水族館。
 - H. 音樂廳。
 - I. 集會堂。
 - J. 文康活動中心。
 - K. 社區活動中心。
 - L. 文化中心。
 - M. 紀念性建築物。
 - N. 會議中心。
 - O. 國際會議中心。
 - P. 研究機構。
 - Q. 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准之文教設施及展演設施。
- (10) 第十組：公用設施。
- A. 交通設施
 - a. 大眾運輸車站。
 - b. 大眾運輸系統設施。
 - B. 電力設施。
 - C. 無線電或電視塔設施。
 - D. 電信機房、設施。
 - E. 自來水處理廠或配水設備。

- F. 雨水或污水下水道與線路維修中心。
 - G. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 - H. 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。
 - I. 其他經主管機關核准之公用設施。
- (11) 第十一組：旅館及招待所。
- A. 招待所。
 - B. 青年活動中心。
 - C. 一般旅館業。
 - D. 觀光旅館業：
 - a. 一般觀光旅館。
 - b. 國際觀光旅館。
- (12) 第十二組：日用品零售或服務業。
- A. 飲食業。
 - B. 食品什貨、飲料零售業。
 - C. 農產品零售業、花卉零售業。
 - D. 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過 300 平方公尺者。
 - E. 中藥零售業、西藥零售業零售業。
 - F. 美容美髮服務業。
 - G. 洗衣業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者。
 - H. 五金零售業、日常用品零售業。
 - I. 便利商店業。
 - J. 裁縫服務業。
 - K. 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之日用品零售或服務業。
- (13) 第十三組：一般零售或服務業。
- A. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
 - B. 鐘錶、眼鏡零售業。
 - C. 首飾及貴金屬零售業。
 - D. 攝影業、攝影器材零售業。
 - E. 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
 - F. 電器零售業。

- G. 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過 300 平方公尺者。
 - H. 文教、樂器、育樂用品零售業。
 - I. 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。
 - J. 祭祀用品零售業。
 - K. 清潔用品零售業、化妝品零售業。
 - L. 園藝服務業。
 - M. 寵物服務業、寵物用品零售業。
 - N. 度量衡器零售業。
 - O. 建材零售業。
 - P. 公益彩券經銷業。
 - Q. 當舖業。
 - R. 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。
 - S. 影印業、打字業。
 - T. 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。
 - U. 環保服務服務業。
 - V. 電器及電子產品修理業。
 - W. 超級市場業。
 - X. 建物裝修及裝潢業。
 - Y. 獸醫院。
- (14) 第十四組：旅遊及運輸服務業。
- A. 計程車客運服務業。
 - B. 汽車貨運業。
 - C. 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
 - D. 報關業。
 - E. 旅行業。
 - F. 市區汽車客運業。
 - G. 停車場經營業。

- H. 倉儲業。
 - I. 郵政及快遞業。
- (15) 第十五組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- A. 宗祠（祠堂、家廟）。
 - B. 教堂。
 - C. 寺廟、庵堂。
 - D. 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。
- (16) 第十六組：事務所及工商服務業。
- A. 不動產業。
 - B. 國際貿易業。
 - C. 律師事務所、會計師事務所、地政士。
 - D. 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
 - E. 營造業。
 - F. 出版事業，限報紙業得設置印刷廠。
 - G. 翻譯業。
 - H. 廣告業。
 - I. 廣播電視業。
 - J. 宗教、職業及類似組織辦事處。
 - K. 資訊服務業。
 - L. 立案補習班。
 - M. 就業服務業。
 - N. 電腦系統設計服務業。
 - O. 研究發展服務業。
 - P. 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業、保全業。
 - Q. 會議及展覽服務業。
 - R. 工商徵信服務業。
 - S. 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之事務所及工商服務業。
- (17) 第十七組：金融、保險機構。
- A. 銀行業。

- B. 證券業。
 - C. 保險業。
- (18) 第18組：娛樂及健身服務業。
- A. 休閒服務業。
 - B. 運動服務業。
 - C. 電影片映演業。
 - D. 藝文服務業。
 - E. 其他休閒服務業。
 - F. 其他經主管機關會商目的事業主關機關核准設置之娛樂及健身服務業。
- (19) 第十九組：一般批發業。
- A. 食品什貨批發業。
 - B. 蔬果批發業。
 - C. 五金及日常用品批發業。
 - D. 家具及裝設品批發業。
 - E. 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
 - F. 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。
 - G. 鐘錶、眼鏡批發業。
 - H. 文教、樂器、育樂用品批發業。
 - I. 電器批發業、電子材料批發業。
 - J. 精密儀器批發業。
 - K. 建材批發業。
3. 第一種住宅區內得為下列規定之使用：
- (1) 主要使用
- A. 第一組：獨戶住宅、雙拼、雙疊住宅。
 - B. 第二組：多戶住宅。
- (2) 附屬使用
- A. 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
 - B. 第九組：文教設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。

- C. 第十二組：日用品零售或服務業，限第（九）目，限設於地面層及地下一層。
 - D. 第十三組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，限設於地面層及地下一層。
 - E. 第十四組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
 - F. 其他經主管機關核准之公益設施。
4. 第二種住宅區內得為下列規定之使用：
- (1) 主要使用
 - A. 第二組：多戶住宅。
 - (2) 附屬使用
 - A. 第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
 - B. 第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
 - C. 第五組：醫療保健設施，限設於地面二層以下。
 - D. 第六組：福利設施及老人住宅，每一街廓限設一處，且應單獨設置。
 - E. 第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
 - F. 第八組：社區教育設施，限設於地面二層以下。
 - G. 第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，限設於地面三層以下及地下層。
 - H. 第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第（一）目並限中途轉運站。
 - I. 第十一組：旅館及招待所，限第（一）、（二）及（三）目及第（四）目之1使用；第（一）、（二）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。
 - J. 第十二組：日用品零售或服務業，限設於地面層。
 - K. 第十四組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
 - L. 其他經主管機關核准之公益設施。
5. 商業區內三樓以下之建築物得為下列規定之使用：
- (1) 第二組：多戶住宅，限設於第三層。
 - (2) 第三組：電業、通訊業設施。
 - (3) 第四組：社區安全設施。
 - (4) 第五組：醫療保健設施。
 - (5) 第六組：福利設施及老人住宅。

- (6) 第七組：社區遊憩設施。
- (7) 第八組：社區教育設施。
- (8) 第九組：文教設施及展演設施。
- (9) 第十組：公用設施。
- (10) 第十一組：旅館及招待所。
- (11) 第十二組：日用品零售或服務業。
- (12) 第十三組：一般零售或服務業。
- (13) 第十四組：旅遊及運輸服務業。
- (14) 第十五組：宗祠及宗教設施。
- (15) 第十六組：事務所及工商服務業。
- (16) 第十七組：金融、保險機構。
- (17) 第十八組：娛樂及健身服務業。
- (18) 第十九組：一般批發業。

6. 商業區內四樓以上之建築物得為下列規定之使用：

(1) 主要使用

- A. 第二組：多戶住宅。

(2) 附屬使用

- A. 第三組：電業、通訊業設施，限設於第四層。
- B. 第四組：社區安全設施，限設於地面六層以下。
- C. 第五組：衛生設施，限設於地面五層以下。
- D. 第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
- E. 第八組：社區教育設施，限設於地面五層以下。
- F. 第九組：文教設施，限第 I、J、K、Q 目，限設於地面六層以下。
- G. 第十一組：旅館及招待所，限第 A 目，且限設於地面六層以下。
- H. 第十二組：日用品零售或服務業，限設於第四層。
- I. 第十六組：事務所及工商服務業，但第 F、I、L、M 目除外，且限設於地面五層以下。
- J. 第十七組：金融、保險機構，限設於地面七層以下；其設置應以無臨櫃臺服務設施、或自動化無人金融服務設施之使用為限。

K. 其他經主管機關核准之公益設施。

7. 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定

(1) 第一種住宅區之建蔽率不得超40%，容積率不得超過240%。

(2) 第二種住宅區之建蔽率不得超40%，容積率不得超過320%。

8. 商業區內建築物之建蔽率不得超60%，容積率不得超過320%

9. 商業區一、二樓設置公益設施且符合下列規定者，得不計入容積，惟面積不得超過該樓層面積之20%。

(1) 白天營業時間內應全面開放。

(2) 供作展覽、集會、文化、運動、圖書、閱覽等公共活動使用。除經主管機關核准者得酌收門票外，不得有其他商業行為。

(3) 樓地板面積之寬度不小於8公尺，深度不小於15公尺者。。

10. 建築物退縮管制

(1) 住宅區、商業區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下表。

退縮條件	退縮規定
臨 60 公尺計畫道路	至少退縮 10 公尺
臨其餘計畫道路	至少退縮 6 公尺

(2) 側後院退縮及鄰幢間隔規定。

A. 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最小側院寬度以 3 公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度使得小於 3 公尺，其最低仍不得小於 1 公尺。

B. 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為 3 公尺。

C. 鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。同幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之 0.25 倍，並不得小於 3 公尺。

鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數退縮規定	建築物前後之鄰幢間隔 (M)	建築物二端之鄰幢間隔 (M)
計算方式	0.3	3	2

(四) 公共設施用地

1. 公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請多目標使用。

2. 道路編號之1-1-60M、1-2-60M、1-3-60M、3-3-40M及位於公園用地四周之道路編號4-23-30M應做為園林道路使用，其1/2面積應綠化。
3. 公園用地經目的事業主管機關同意後得兼做滯洪池使用。

(五) 永續水環境指標

1. 永續水環境指標為低衝擊開發設施雨水貯集量應大於等於永續水環境需求貯留雨水深度乘以開發區域建築基地面積；其他透水保水相關用詞定義依建築基地保水設計技術規範辦理。
2. 基地規模大於5,000平方公尺以上者，應設置至少200平方公尺之景觀滯洪設施。
3. 應設置低衝擊開發設施且應符合前款永續水環境生態指標之規定。
4. 基地各使用分區內基地之低衝擊開發設施雨水貯集量不得小於下表永續水環境需求貯留雨水深度乘以開發區域建築基地面積之規定，各分區永續水環境需求貯留雨水深度如下表之規定所示；因基地形狀、面積等情形特殊有放寬之需求者，得敘明理由，經本都設小組審查同意後得予調整。

土地使用分區	永續水環境需求貯留雨水深度 (mm)
第一種住宅區	48
第二種住宅區	48
商業區	40
產業專用區	40

(六) 其他

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧不同發展現況，本計畫第二期發展區內申請建築之都市設計規定，應依「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫都市設計規範」管制。導入低衝擊開發(LID)之規劃理念，並透過都市設計規範，訂定開挖率、退縮、LID設施、基地保水量等相關規定，以具體提升入滲與保水功能。另本土管要點與都設規範應一併檢討，避免重複規定，建議土管要點應包含建蔽率、容積率、最小建築規模、臨道路退縮、鄰幢間隔等；都設規範則包含開挖率、最小透水率、綠化面積率及基地保水量等，以保留開發彈性。

第五章 實施進度及經費

壹、開發方式

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧開發能力與財務負擔，原則上仍採分期分區方式進行開發。除高雄新市鎮特定區計畫發布前已實施之都市計畫都市發展用地及既成聚落等地區列為既成發展區外，原訂第一期細部計畫區訂為第一期發展區，其餘都市發展用地併列為後期開發區。

本次都市計畫變更內容為第二期發展區，後續亦擬定高雄新市鎮特定區第二期細部計畫，範圍位於新市鎮特定區東北側，計畫範圍北以大遼路、滾水社區為界、東接高速鐵路、南臨國立高雄科技大學（第一校區）、西為中崎社區，詳如圖5-1-1、圖5-1-2及表5-1-1所示。

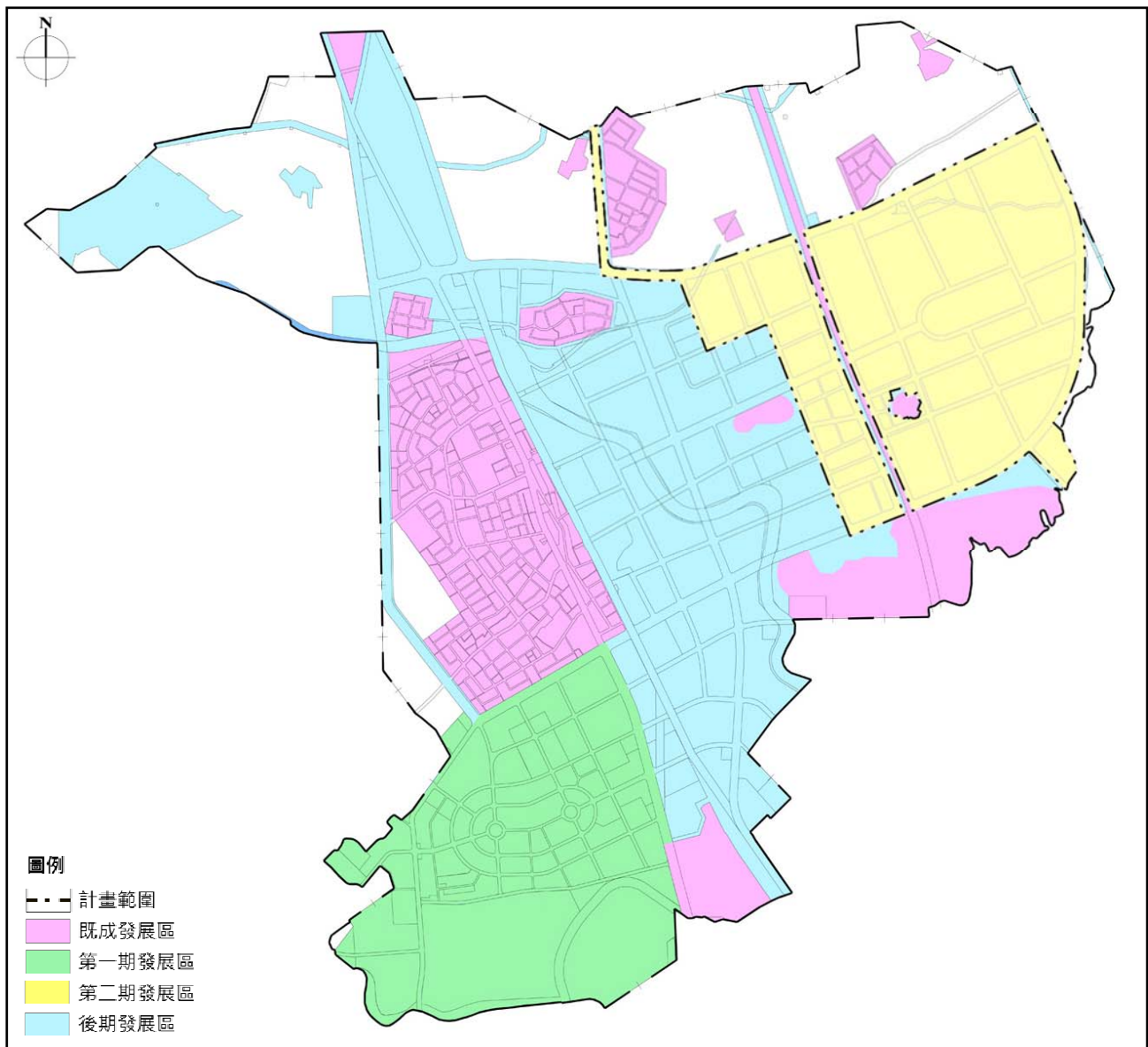


圖 5-1-1 分期分區發展計畫示意圖

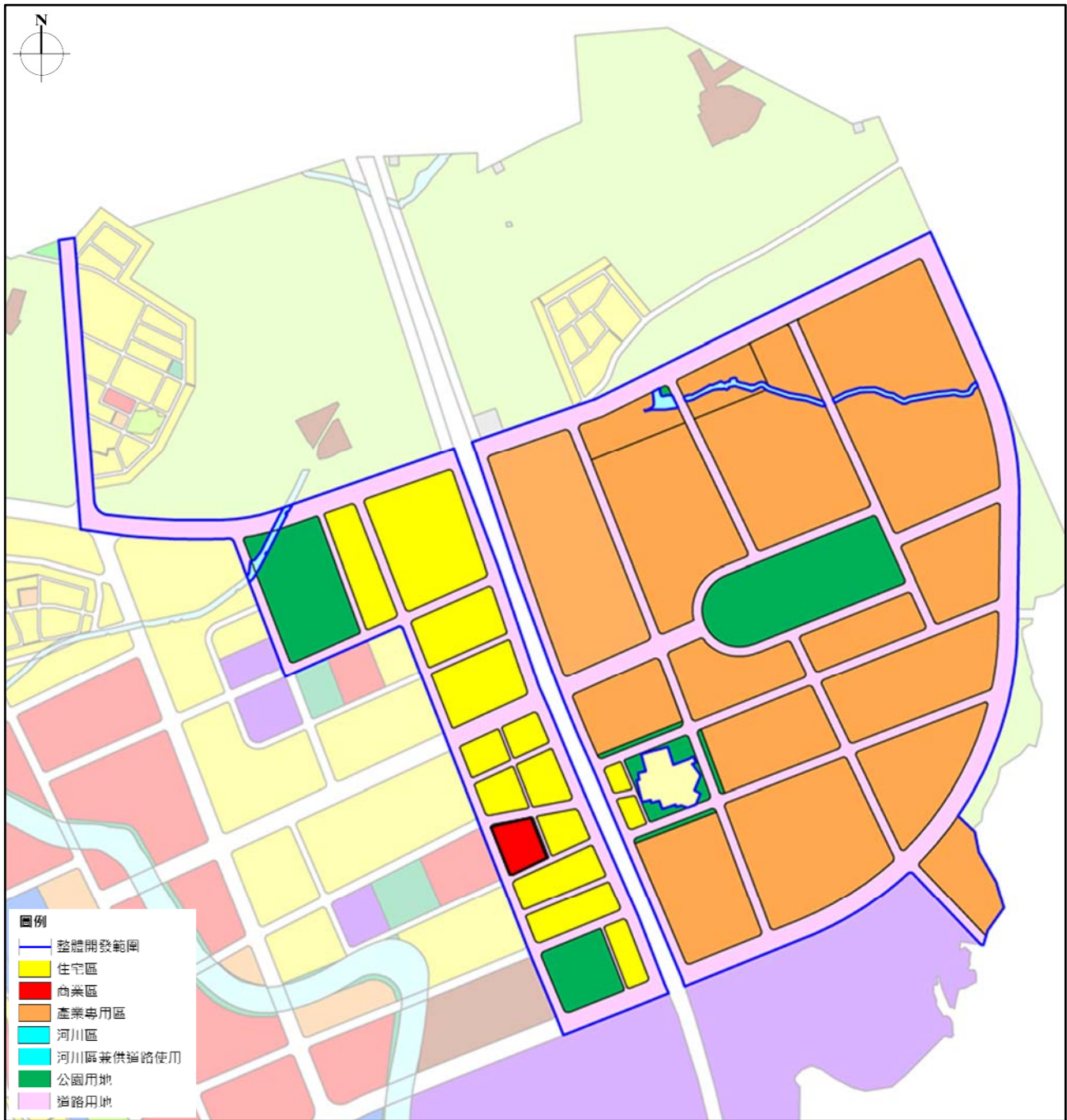


圖 5-1-2 整體開發範圍規劃配置示意圖

表 5-1-2 整體開發範圍規劃配置綜理表

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
分區	住宅區	47.89	13.39
	商業區	2.24	0.63
	產業專用區	186.18	52.04
	小計	236.31	66.05
用地	公園用地	27.71	7.74
	道路用地	93.76	26.21
	小計	121.47	33.95
總計		357.78	100.00

貳、土地取得方式

本次都市計畫變更之地區原屬後期發展區，按第二次通盤檢討（第二階段）規定應實施區段徵收（如圖5-2-1所示），且依新市鎮開發條例規定於辦理開發時先與所有權人協議價購土地。但經新市鎮主管機關同意，不受分期分區發展及開發時程限制之地區，得不參與區段徵收開發。

- 一、第二期細部計畫區按第二次通盤檢討（第二階段）原則，依區段徵收辦理。
- 二、為因應高雄新市鎮產業整體規劃發展及未來實際招商利基，第二期發展區產業專用區之劃設，應有明確之開發事業及財務計畫等配合措施，未來並配合地方實際發展需求，研擬妥適完整之開發計畫及具體變更回饋內容後，另案循法定程序辦理變更。
- 三、河川區土地依水利法規定辦理一般徵收。

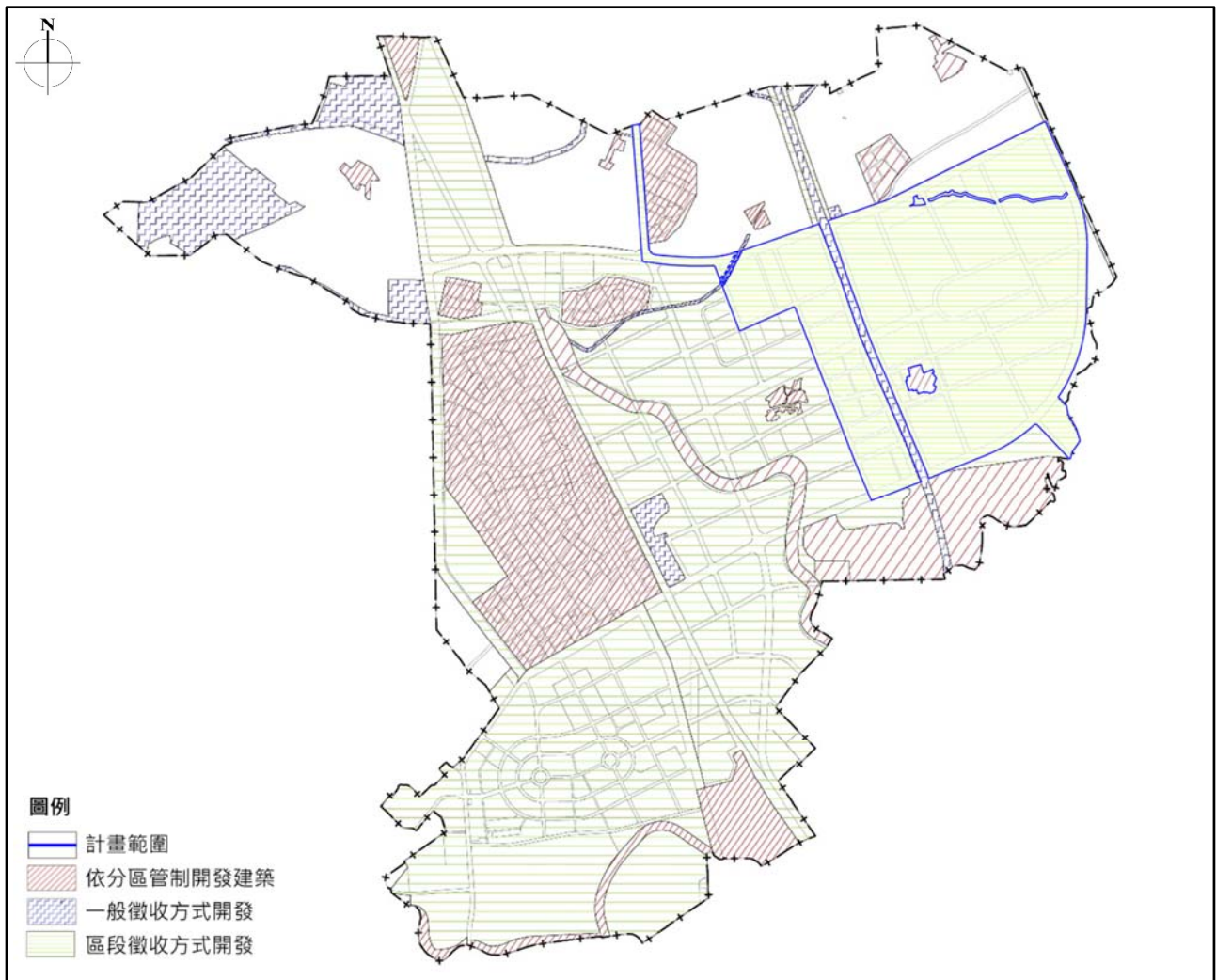


圖 5-2-1 各區開發方式示意圖

參、實施進度及經費

一、實施進度

本次都市計畫變更作業係為配合加速高雄新市鎮轉型為科學園區，呼應行政院南部發展科學園區政策，提供腹地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，故本案循程序積極推動，以回應南部科學園區之產業用地需求，目標於10個月內增設產業專用區，以盡速提供廠商進駐，計畫開發進度詳如表5-3-1所示。

表 5-3-1 計畫區開發進度表

開發進度	時程	107				108						
		9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
用地規劃與取得作業												
區段徵收作業協調會議												
都市計畫公開展覽												
工程設計作業												
開發工程施工												
土地租賃作業												
產業進駐建廠												

二、經費概估

(一) 開發主體

本計畫涉及高雄市橋頭區、岡山區、燕巢區及楠梓區之高雄新市鎮後期發展區，其開發主體為內政部營建署，並委由高雄市政府代辦區段徵收公益性與必要性作業。

(二) 開發經費概估

參酌高雄市以往辦理案例，以下列標準估算區段徵收開發總費用，開發總費用估算標準綜整如表5-3-2所示。

表 5-3-2 事業及財務計畫表

項目	金額 (萬元)	備註
1. 補償費	5,204,591	
2. 業務費	54,032	
3. 人口遷移費	1,170	以一戶三人估算
4. 工作費	898	地上物補償費 0.5%
5. 工程費	821,880	
6. 貸款利息	808,582	以 6 年去化估算
總計	6,891,153	

附錄一 107年9月14日召開「變更高雄新市鎮特定
區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」
座談會紀錄

「變更高雄變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」座談會紀錄

一、開會時間：107年09月14日（星期五）下午06時30分

二、開會地點：橋頭區公所3F會議室

三、會議主席：內政部營建署新市鎮建設組蘇組長崇哲

四、出席單位：（詳簽到簿）

記錄：方玉蘭

五、議程

時間	議程	內容
18:30-18:50	領取意見單	
18:50-18:55	主席致詞	
18:55-19:10	規劃單位簡報	一、辦理目的說明 二、草案辦理方向
19:10-20:30	意見交流	
20:30-	會議結束	

六、會議發言要點

（一）民眾意見

1. 燕巢區為觀光地區，農特產品繁多，亦包含五所大學，促成新市鎮的關鍵為交通，應加強交通、觀光、產業行銷。
2. 建議納入周邊燕巢10號計畫道路及橋燕路之道路開闢。橋燕路橋梁拓寬工程已完竣，部分路段應加速拓寬。
3. 私人土地如何徵收？地上物應以高於市價補償。
4. 臨時工廠登記證民國109年即將到期，建議既有工廠可以遷廠補償或就地保留。
5. 樂見新市鎮科學園區之設立，惟應加強規劃排水系統，使上游分流至後勁溪、阿公店溪，避免河水均匯流至典寶溪造成淹水。
6. 建議開設橋頭交流道，利用交通促進新市鎮產業園區開發，引進投資。
7. 民眾配合政策執行，若要以區段徵收方式整體開發，建議比照市地重劃的補償標準辦理，並提高建蔽率，以滿足住宅需求。工廠應配置於鄰近高速公路地區，並隔離客、貨車動線系統。

8. 現行計畫為住宅區、商業區，規劃為產業園區後使生活品質下降，故建議提高地主領回土地比例為 45% 以上。
9. 建議考量產業園區設置可能帶來水、空氣、土壤等汙染問題。
10. 滾水坪泥火山現況垃圾堆積，希望管理單位積極管理維護，且周邊現況多墳墓使用，期望規劃單位一併考量。
11. 滾水坪泥火山周邊尚有一蓄水池，其管理單位應為農田水利會，希望機關協調時應邀請農田水利會討論排水問題。
12. 部分地主涉及後期發展地區所規劃之道路用地，希望區段徵收時能共同參與分配，而非僅補償地上物價值與拆遷補償。
13. 產業園區對居住品質的影響很大，建議產業用地劃設於高速公路兩側，或將產業用地劃設於北側農業區。
14. 聽說台中科學園區配地比例 50%、兵工廠配地比例 45%，為何本地區等待 20 餘年後，區段徵收之分配比例只有 40%？故於此要求配地比例不得低於 50%。
15. 建議未來規劃產業園區時，空氣、水等監測點能設置周全，降低環境衝擊。
16. 建請設置高速公路交流道，降低園區車輛交通往來影響居民。
17. 周邊高雄大學之分配比例為 43%，本地區僅 40% 實不合理，望貴署再行討論。並希望全區皆作區段徵收，以符合公平原則。

(二) 內政部營建署

1. 新市鎮第一期發展區多為住宅區及商業區，不易引進人口，經行政院明確指示，為促進新市鎮發展，需引進產業，故劃設產業用地，希望民眾能夠在地就業、在地生活。
2. 高雄新市鎮計畫範圍內之計畫道路均會透過整體開發開闢，計畫範圍外之道路則由高雄市政府依相關計畫及規定辦理。
3. 將優先開闢 1-2-60M 道路（至大遠路）、友情路，透過岡山交流道先將產業園區產品送出，後續於都市計畫變更過程中評估是否需要加設交流道。
4. 高雄新市鎮後期發展區規定以區段徵收方式辦理整體開發，若無政策指示變更，原則上仍以區段徵收方式辦理。以區段

徵收辦理整體開發才能把產業園區土地集中，若以市地重劃方式辦理，因需原地分配，無法將產業園區集中設置。

5. 將劃設足夠的可建築用地供地主配回抵價地使用，惟尚須兼顧公平性；目前已情商台糖公司配回產業專用區，不參與住宅區、商業區之分配，使私有地主可分配較多住宅區、商業區。
6. 有關地主領回土地比例將納入財務計畫評估，以居民利益為優先考量，再行討論。
7. 規劃方案集中配置產業專用區及住宅區，避免互相干擾。未來計畫區將研訂都市設計規範，若依照第一期發展區都市設計規範規定，產業專用區及住宅區之間會以30M以上道路作區隔，而且產業專用區尚需退縮6~10M始可建築。
8. 開發過程中將重視排水問題，內政部營建署「水環境低衝擊開發設施操作手冊編製與案例評估計畫」已建議開發基地須自行吸收多餘水分，後續納入都市計畫及都市設計相關規範，此外，辦理都市計畫變更期間會舉行機關協調會，將邀請水利單位討論排水問題。
9. 設置交流道需經過標準程序，將於機關協調會邀請交通部高速公路局討論。
10. 滾水坪泥火山於現行計畫即為自然景觀區，惟尚未整體開發，故現況尚未開闢；未來規劃之公園用地，將考量泥火山地質特性調整區位及規模，周邊現況墳墓亦會於整體開發時辦理遷葬及補償。
11. 本開發區周邊現況蓄水池使用相關課題，後續規劃時將予以釐清。
12. 規劃內容尚於討論階段，後續將辦理機關協調會，納入本次民眾意見，並邀集國有財產署、農田水利會等參與。
13. 本次開發範圍內之土地，除既成發展區外，原則採區段徵收方式辦理。
14. 北側農業區為農委會劃定之優良農地，若欲解編將曠日費時，故排除於開發範圍外。

(三) 高雄市政府地政局

1. 地上物補償依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」辦理，將進行市地查估、丈量，按重建價格訂定，若有疑義可作陳述、複估；土地以市價補償，依相關辦法查估。
2. 市地重劃非皆為 55%之分配比例，考量公共設施、財務可行性與居民意願，亦有四成多之分配比例；前述討論之區段徵收分配比例為平均比例，實際選配時可能因土地特性而有不同之分配比例。

(四) 高雄市政府經濟發展局

若工廠位於計畫範圍內，盡可能與科技部研議是否能就地保留，否則建議遷至其他產業園區，目前和發產業園區招商中，仁武產業園區報編中。

(五) 高雄市政府農業局

對於產業園區之開發樂觀其成，後續將繼續推動燕巢的棗子、芭樂等農產。

(六) 科技部南部科學工業園區管理局

有關科學園區之設置，本局仍在前期作業當中。

七、散會：下午 20 時 30 分