

變更高雄新市鎮特定區主要計畫
(第二次通盤檢討)案(第二階段)
計畫書

內政部

中華民國 103 年 1 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第二階段）
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 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	自民國 97 年 9 月 26 日起至民國 97 年 10 月 25 日止於原高雄市政府、原高雄縣政府、楠梓區公所、橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所辦理公開展覽（刊登 97 年 9 月 20 日~22 日青年日報、聯合報） 自民國 101 年 5 月 14 日起至民國 101 年 6 月 12 日止於高雄市政府、楠梓區公所、橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所辦理第二次公開展覽（刊登 101 年 5 月 10 日~12 日聯合報）
本案舉辦說明會日期	民國 97 年 10 月 8 日~9 日（於橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所及楠梓區公所舉辦） 民國 101 年 5 月 31 日~6 月 1 日（於橋頭區公所、燕巢區公所、岡山區公所及楠梓區公所舉辦第二次說明會）
人民團體對本案之反映意見	詳如機關團體及人民異議案綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	內政部都市計畫委員會 101 年 02 月 07 日第 773 次會議及 101 年 08 月 21 日第 786 次會議決議：「修正通過」

目 錄

第一章 緒言

- 第一節 計畫緣起..... 1-01
- 第二節 法令依據..... 1-01
- 第三節 計畫位置、範圍與行政區界..... 1-01

第二章 計畫背景檢討及計畫概要

- 第一節 計畫年期與計畫人口..... 2-01
- 第二節 發展構想..... 2-01
- 第三節 土地使用與公共設施..... 2-03
- 第四節 實施計畫..... 2-08

第三章 計畫實施經過及相關重大建設計畫

- 第一節 都市計畫歷次檢討變更內容說明..... 3-01
- 第二節 現行都市計畫概要..... 3-06
- 第三節 上位指導計畫分析..... 3-09
- 第四節 相關及重大建設計畫分析..... 3-11

第四章 現況調查分析

- 第一節 自然環境分析..... 4-01
- 第二節 社會經濟分析..... 4-04
- 第三節 土地使用發展分析..... 4-07
- 第四節 公共設施現況分析..... 4-11
- 第五節 交通運輸現況分析..... 4-21

第五章 實質計畫檢討分析

- 第一節 公民團體陳情意見..... 5-01
- 第二節 實質計畫課題與對策..... 5-01

第六章 計畫變更構想與計畫原則

- 第一節 計畫發展定位..... 6-01
- 第二節 計畫目標與檢討原則..... 6-04

第七章 變更計畫內容

第八章 變更後之實質計畫

- 第一節 計畫範圍..... 8-01
- 第二節 計畫年期..... 8-01
- 第三節 計畫人口..... 8-01

第四節	土地使用分區計畫.....	8-02
第五節	公共設施用地計畫.....	8-07
第六節	交通系統計畫.....	8-19
第七節	密度管制計畫.....	8-24
第八節	都市防災計畫.....	8-28
第九節	都市設計規定.....	8-35

第九章 實施進度及經費

第一節	分期分區發展計畫.....	9-01
第二節	開發時程及開發方式.....	9-04
第三節	配合事項與建議.....	9-06

附錄一 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）
變更內容

附錄二 高雄新市鎮特定區（原橋頭都市計畫、大遼社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分）
土地使用分區管制要點

附錄三 高雄新市鎮產業發展構想與策略

圖目録

圖 1-3-1	計畫區區位暨行政區範圍示意圖	1-02
圖 2-3-1	前次通盤檢討都市計畫示意圖	2-07
圖 2-4-1	原計畫分期分區發展計畫示意圖	2-08
圖 2-4-2	原計畫開發方式示意圖	2-10
圖 2-4-3	原計畫密度管制計畫圖	2-12
圖 2-4-4	原計畫街廓編號示意圖	2-12
圖 3-2-1	高雄新市鎮特定區主要計畫現行都市計畫示意圖	3-08
圖 3-4-1	相關重大建設計畫與本新市鎮之區位關係圖	3-13
圖 4-1-1	地形示意圖	4-01
圖 4-1-2	地質示意圖	4-02
圖 4-1-3	土壤示意圖	4-02
圖 4-1-4	淹水潛勢示意圖	4-03
圖 4-2-1	人口成長趨勢圖	4-04
圖 4-2-2	家戶成長趨勢圖	4-05
圖 4-2-3	95 年各產業之產業人口概況圖	4-06
圖 4-3-1	土地使用現況示意圖	4-10
圖 4-4-1	公共設施用地示意圖	4-18
圖 4-5-1	人行步道區位示意圖	4-22
圖 4-5-2	自行車道路線示意圖	4-23
圖 4-5-3	道路系統示意圖	4-26
圖 4-5-4	道路路名示意圖	4-27
圖 6-1-1	大眾運輸系統服務網	6-02
圖 6-1-2	計畫道路系統服務網	6-02
圖 6-1-3	高雄新市鎮特定區整體發展構想示意圖	6-03
圖 6-2-1	高雄新市鎮生態景觀架構示意圖	6-08
圖 6-2-2	高雄新市鎮特色空間區位建議示意圖	6-11
圖 6-2-3	高雄新市鎮都市願景示意圖	6-12
圖 7-1-1	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）第二階段土地 使用分區變更位置示意圖	7-02
圖 8-4-1	通盤檢討後土地使用計畫配置示意圖	8-06
圖 8-5-1	通盤檢討後公共設施配置示意圖	8-15
圖 8-6-1	道路系統示意圖	8-22
圖 8-6-2	道路編號參考示意圖	8-23
圖 8-7-1	通盤檢討後街廓區位示意圖	8-25
圖 8-7-2	密度管制計畫示意圖	8-27
圖 8-8-1	鄰里避難圈域分佈區位示意圖	8-28
圖 8-8-2	地區避難圈域分佈區位示意圖	8-29

圖 8-8-3	避難據點分佈區位示意圖	8-31
圖 8-8-4	醫療據點分佈區位示意圖	8-31
圖 8-8-5	主要避難路徑系統示意圖	8-33
圖 8-8-6	主要救災及防救災替代路徑系統示意圖	8-33
圖 8-8-7	火災延燒防止地帶示意圖	8-34
圖 9-1-1	分期分區發展計畫示意圖	9-03
圖 9-2-1	各區開發方式示意圖	9-05

表目錄

表 2-2-1	計畫區前次通盤檢討都市計畫土地使用面積分配表.....	2-05
表 3-1-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表.....	3-01
表 3-2-1	主要計畫現行都市計畫土地使用面積分配表.....	3-06
表 3-3-1	上位計畫指導綜理表.....	3-09
表 3-4-1	重大建設及相關計畫一覽表.....	3-11
表 4-2-1	歷年人口數、戶數統計分析表.....	4-04
表 4-2-2	各年齡結構統計表.....	4-05
表 4-2-3	95 年各區產業人口統計表.....	4-06
表 4-3-1	土地使用現況面積統計表.....	4-09
表 4-4-1	公共設施用地開闢概況表.....	4-14
表 4-4-2	公共設施現況服務水準分析表.....	4-19
表 4-5-1	計畫道路編號明細表.....	4-24
表 7-1-1	實質計畫變更內容綜理表.....	7-01
表 8-4-1	第二階段通盤檢討前後土地使用分區面積表.....	8-04
表 8-5-1	第二階段通盤檢討前後公共設施用地配置表.....	8-10
表 8-5-2	公共設施用地需求面積檢討分析表.....	8-17
表 8-6-1	計畫道路編號參考表.....	8-20
表 8-7-1	本計畫區可容納人口數一覽表.....	8-26
表 8-8-1	高雄新市鎮特定區避難據點一覽表.....	8-30
表 8-8-2	防救災路線系統一覽表.....	8-32
表 9-1-1	分期分區計畫面積統計表.....	9-01

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年1月公告實施後，因應經濟局勢轉變及不動產市場需求之變動，為鼓勵市場投資、提高開發效益並促進土地資源有效利用，依據行政院86.11.17臺86內字440806號函示，於民國88年辦理「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」，綜合考量市場需求、資金調度、實際執行能力、地方民眾意願等因素，以調整新市鎮之開發時序。

內政部擬定之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」於民國89年1月公告發布實施，迄今已逾11年，而計畫實施迄今，淡海及高雄新市鎮已投入超過487億元以上開發成本，為調節新市鎮開發基金財務負擔，並加速新市鎮開發進程，引入有利高雄新市鎮發展產業進駐投資，新市鎮之開發轉型已列為當前工作重點。此外，奉96.2.13院臺建字第0960004549號函指示，未來新市鎮之開發，將採多元開發方式，以帶動區內土地開發。為因應上述發展需求，實有辦理高雄新市鎮特定區之都市計畫通盤檢討作業之必要。

爰此，本次計畫依據都市計畫法第26條規定辦理「高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）」作業。

全案經內政部都市計畫委員會第773次會議、第786次會議審決通過，惟有關變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地為產業專用區部分之變更內容係以區段徵收方式整體開發，依第786次會議決議，應依「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件處理原則」辦理，本變更內容以分階段報請核定及公告發布實施方式辦理。第一階段已於102年1月25日以高市府都發規字第10230107201號公告發布實施，有關環保設施專用區等變更內容業經高雄市政府102年11月4日高市府地發字第10205963500號公告辦理區段徵收事宜，爰辦理第二階段公告發布實施作業。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第26條之規定辦理。

第三節 計畫位置、範疇與行政區界

本特定區位於高雄市北側，介於中山高速公路岡山與楠梓交流道間，距高雄市中心約10公里、台南市約25公里。特定區範圍北起186號縣道，南至部分後勁溪流域及高雄都會公園，東至高速鐵路邊界，涵括高雄市楠梓區及橋頭區、燕巢區及岡山區等之部分行政轄區，其計畫區區位與行政區範圍詳見圖1-3-1所示。

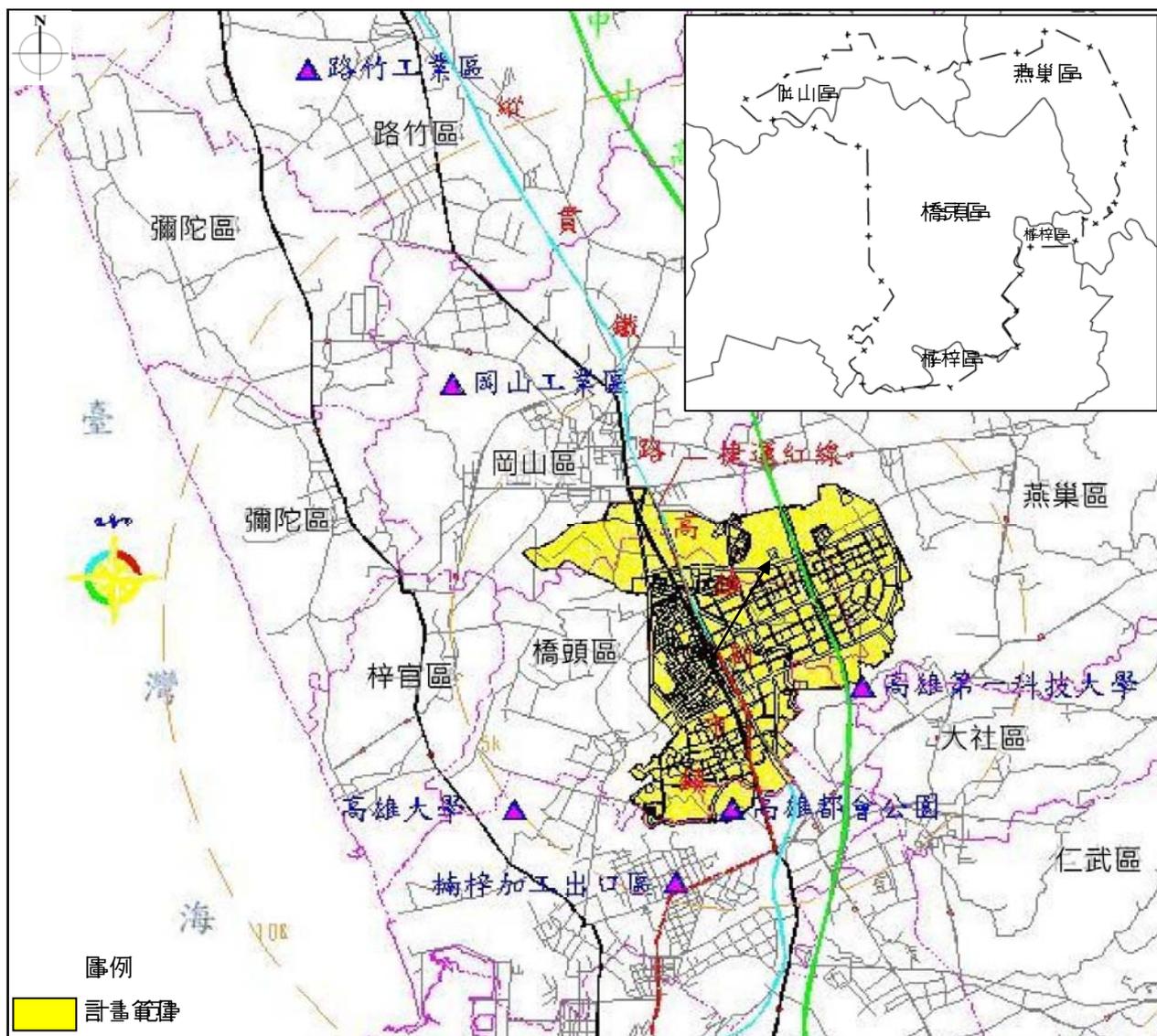


圖 1-3-1 計畫區區位暨行政區範疇示意圖

第二章 前次通盤檢討主要計畫概要

本計畫區前次通盤檢討為民國89年1月發布實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」（以下簡稱原計畫），其原計畫通盤檢討摘要說明如後。

第一節 計畫年期與計畫人口

計畫年期自民國81年至106年止，共計25年，計畫人口為26萬人。

第二節 發展構想

一、功能定位

依地區特性與發展需要，功能定位依短期與長期說明如下：

（一）短期的功能定位

1.提供部份之中低收入住宅

民國83年時房屋市場不管是預售或成屋市場之銷售情形都不甚理想，但是南部區域及原高雄縣之住宅短缺情形仍日益嚴重，受此影響最大者莫過於中低收入者，可藉此新市鎮開發，提供中低收入住宅。

2.配合區內高雄都會公園、高雄第一科技大學及區外高雄大學之建設，引導周圍地區有秩序發展

高雄都會公園及高雄第一科技大學乃配合地方整體需要正積極建設中之計畫，對於新市鎮開發更具有正面效益，本新市鎮在開發時程上應與該兩計畫配合，以引導周圍地區作有秩序發展。區外之高雄大學亦將闢建，將使示範社區及高雄第一科技大學附近地區具有極佳之發展遠景。

3.提供高居住品質之示範社區

配合解決南部區域及高雄縣住宅短缺問題，一方面由政府推動興建中低收入住宅，另一方面提供高居住品質之住宅土地，以提高南部地區居住水準，並透過市場機制，由私部門進行開發。

（二）長期的功能定位

1.發展半衛星型新市鎮

以本新市鎮之區位條件及計畫規模，發展定位宜調整為半衛星型新市鎮，部份供作高雄市之衛星都市，以順應高雄市人口往市郊遷移趨勢及減輕高雄市發展亞太海運中心後之人口壓力。另一方面，本新市鎮鄰近地區，諸如岡山工業區、南部科學園區高雄園區及農地釋出方案釋放產業用地之開發所提供之就業機會，其引申之居住需求亦可由本新市鎮提供，以減輕本新市鎮與高雄市間之交通衝擊。

2.發展二、三級產業並重發展模式

本市鎮除應配合鄰近地區的產業發展趨勢外，相對於高雄市之都市規模與階層，以及本新市鎮的發展條件，都適合發展以二、三級並重之產業發展模式。

爰此，本新市鎮於本次通盤檢討時，考量有利高雄新市鎮產業之產業發展內容，以及鄰近岡山工業區、南部科學園區高雄園區及農地釋出方案釋放產業用地之開發情形、周邊產業人才鏈之分佈情形及計畫區區位條件，進行產業專用區之劃設以促進有利高雄新市鎮產業之發展。

3.作為南部區域住宅市場之調節池

考量房地產市場之景氣循環周期對於房宅價格之影響，偶遇房地產市場景氣過熱時，可以本新市鎮之開發作為房宅政策調節之用。爰此，本新市鎮主要計畫及分期分區發展計畫之檢討，係考量景氣周期需要，以多元開發方式研擬後期發展區細部計畫並持續推動開發，以調節南部區域住宅市場供需，達成解決區域住宅問題之政策目標。

二、整體發展構想

因應前述短期及長期功能定位，高雄新市鎮之整體發展構想強調以下八大面向：

- (一) 塑造都市整體發展意象
- (二) 規劃人性化尺度之交通運輸系統
- (三) 興建完善之都市服務設施
- (四) 創設生活化之鄰里單元設計
- (五) 提供高品質之住宅社區
- (六) 擴展文化氣息之空間
- (七) 完善周延之休憩空間系統
- (八) 實踐城市鄉村化之理念

第三節 土地使用與公共設施

一、土地使用計畫

本特定區總面積為2,174.87公頃，原計畫土地使用計畫係參計畫發展背景及發展預測結果，依據計畫原則與計畫構想劃分如下：

(一) 住宅區

原計畫住宅區計畫面積共計613.84公頃，除就原橋頭都市計畫區、高速公路岡山交流道附近特定區及高雄市楠梓區都市計畫區之住宅區予以保留劃設外，於其餘地區配合都市設計整體考慮需要，以鄰里、社區單位為規劃單元予以劃設。

(二) 商業區

原計畫之商業區分為三種，計畫面積共計93.50公頃。

1. 中心商業區

劃設於鐵路東側，屬市鎮中心商業區，計畫面積為 60.01 公頃，其中係供主要商業、金融、辦公、娛樂、餐飲等服務業使用。

2. 建成商業區

就原都市計畫商業區加以保留，劃設為建成商業區，計畫面積共 6.63 公頃。

3. 社區商業區

劃設於各社區中心，計畫面積共 26.86 公頃。

(三) 住商混合區

將高雄第一科技大學附近地區劃設為住商混合區，計畫面積為14.02公頃。

(四) 產業專用區

將原橋頭油庫地區劃設為產業專用區，計畫面積為24.30公頃。

(五) 工業區

將橋頭舊市區內之原有工業區保留劃設為乙種工業區，面積為0.87公頃。

(六) 零星工業區

包括原橋頭舊市區內及原岡山交流道特定區內之零星工業區，面積共8.11公頃。

(七) 交通中心區

劃設於中心商業區北側及捷運線旁，供鐵路、捷運、公路設站轉運使用，面積共計4.90公頃。

(八) 行政區

於市鎮中心及各社區劃設行政區供政府機關、各事業單位及人民機關團體使用，面積為11.03公頃。

(九) 安養中心區

於文化園區南側劃設安養中心區一處，供興建老人安養設施使用，計畫面積共0.39公頃。

(十) 醫療專用區

於興糖國小西側劃設醫療專用區一處，供興建醫療設施使用，面積為3.52公頃。

(十一) 文化區

於高雄第一科技大學西側劃設文化園區一處，供興辦藝文中心相關設施，面積為3.97公頃。

(十二) 辦公區

於市鎮中心南側劃設三處，專供興建辦公處所使用，面積為19.46公頃。

(十三) 保存區

於大遼社區變更一處住宅區為保存區，供佛光寺使用，並配合橋頭糖廠公告為三級古蹟將辦公區及宿舍區劃設為保存區，計畫面積共計為8.97公頃。

(十四) 經貿區

於高雄第一科技大學北側劃設二處，供軟體工業設計兼展覽使用，面積13.93公頃。

(十五) 環保設施專用區

於都會公園西側劃設一處，供本新市鎮垃圾焚化及污水處理使用，面積為7.14公頃。

(十六) 自然景觀區

於泥火山周圍劃設一處自然景觀區，以保護泥火山之自然資源，計畫面積為3.00公頃。

(十七) 天然氣儲藏專用區

於都會公園西側劃設一處，供興建天然氣儲氣槽，計畫面積0.62公頃。

(十八) 車站專用區

於示範社區原行政區及道路縮減後之地區劃設，計畫面積0.99公頃。

(十七) 工商綜合專用區

配合臺灣整體產業型態轉變及都市設計需要，將辦公園區南側劃設一處，供大型購物中心、量販中心及相關附屬設施使用，計畫面積7.93公頃。

(二十) 河川區

配合典寶溪及青埔溝排水需要予以劃設河道，計畫面積為38.11公頃。都會公園內之青埔排水溝之界線以青埔溝整治工程之界樁為準。

(二十一) 農業區

都市發展用地外之農田，予以保留劃設為農業區，計畫面積為472.87公頃。

二、公共設施及公用設備計畫

原計畫之公共設施及公用設備用地係配合社區、鄰里單元酌情劃設，而公用事業用地係參考各公用事業單位需求予以劃設。

原計畫之土地使用計畫、公共設施及公用設備計畫各分區面積與區位詳表2-3-1、圖2-3-1所示。

表 2-2-1 計畫區前次通盤檢討都市計畫土地使用面積分配表

土地使用類別		計畫面積(公頃)	比例1(%)	比例2(%)
土地 使用 分區	住宅區	613.84	28.22	36.07
	商業區	93.50	4.30	5.49
	住商混合區	14.02	0.65	0.82
	產業專用區	24.30	1.12	1.43
	工業區	0.87	0.04	0.05
	零星工業區	8.11	0.37	0.48
	交通中心區	4.90	0.23	0.29
	行政區	11.03	0.51	0.65
	安養中心區	0.39	0.02	0.02
	醫療專用區	3.52	0.16	0.21
	文化園區	3.97	0.18	0.23
	辦公園區	19.46	0.89	1.14
	保存區	8.97	0.41	0.53
	經貿園區	13.93	0.64	0.82
	環保設施專用區	7.14	0.33	0.42
	自然景觀區	3.00	0.14	0.18
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.03	0.04
	車站專用區	0.99	0.05	0.06
	工商綜合專用區	7.93	0.36	0.47
	河川區	38.11	1.75	2.24
農業區	472.87	21.74	--	
小計	1,351.47	62.14	51.64	

表 2-2-1 計畫區前次通盤檢討都市計畫土地使用面積分配表（續）

土地使用類別		計畫面積（公頃）	比例1（%）	比例2（%）
公共 設施 用地	機關用地	5.96	0.27	0.35
	廣場兼停車場用地	5.80	0.27	0.34
	交通用地	56.10	2.58	3.30
	公園用地	42.33	1.95	2.49
	公園(都會公園)用地	94.31	4.34	5.54
	公園兼自來水設施用地	1.17	0.05	0.07
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	0.19	0.25
	鐵路用地	0.16	0.01	0.01
	兒童遊樂場用地	0.20	0.01	0.01
	文小用地	41.39	1.90	2.43
	文中用地	29.60	1.36	1.74
	文高用地	7.34	0.34	0.43
	文大用地	83.53	3.84	4.91
	市場用地	1.29	0.06	0.07
	批發市場用地	1.86	0.09	0.11
	停車場用地	6.64	0.31	0.39
	綠地用地	25.42	1.17	1.49
	加油站用地	0.25	0.01	0.01
	運動場用地	4.23	0.19	0.25
	污水處理場用地	12.43	0.57	0.73
	道路用地	365.53	16.81	21.47
	高速公路用地	18.53	0.85	1.09
	園道用地	2.03	0.09	0.12
	墓地用地	3.04	0.14	0.18
	自來水事業用地	1.21	0.06	0.07
	電信用地	1.33	0.06	0.08
	水溝用地	0.05	0.00	0.00
	河道用地	0.21	0.01	0.01
	變電所用地	6.97	0.32	0.41
	電力設施用地	0.27	0.01	0.01
小計	823.40	37.86	48.36	
合計1	1,702.00	--	100.00	
合計2	2,174.87	100.00	--	

註：1.表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

2.合計1：不計農業區之總面積，合計2：計畫區總面積；比例1：各使用分區佔總面積比例，比例2：各使用分區（不含農業區）佔合計1面積比例。

資料來源：「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」。

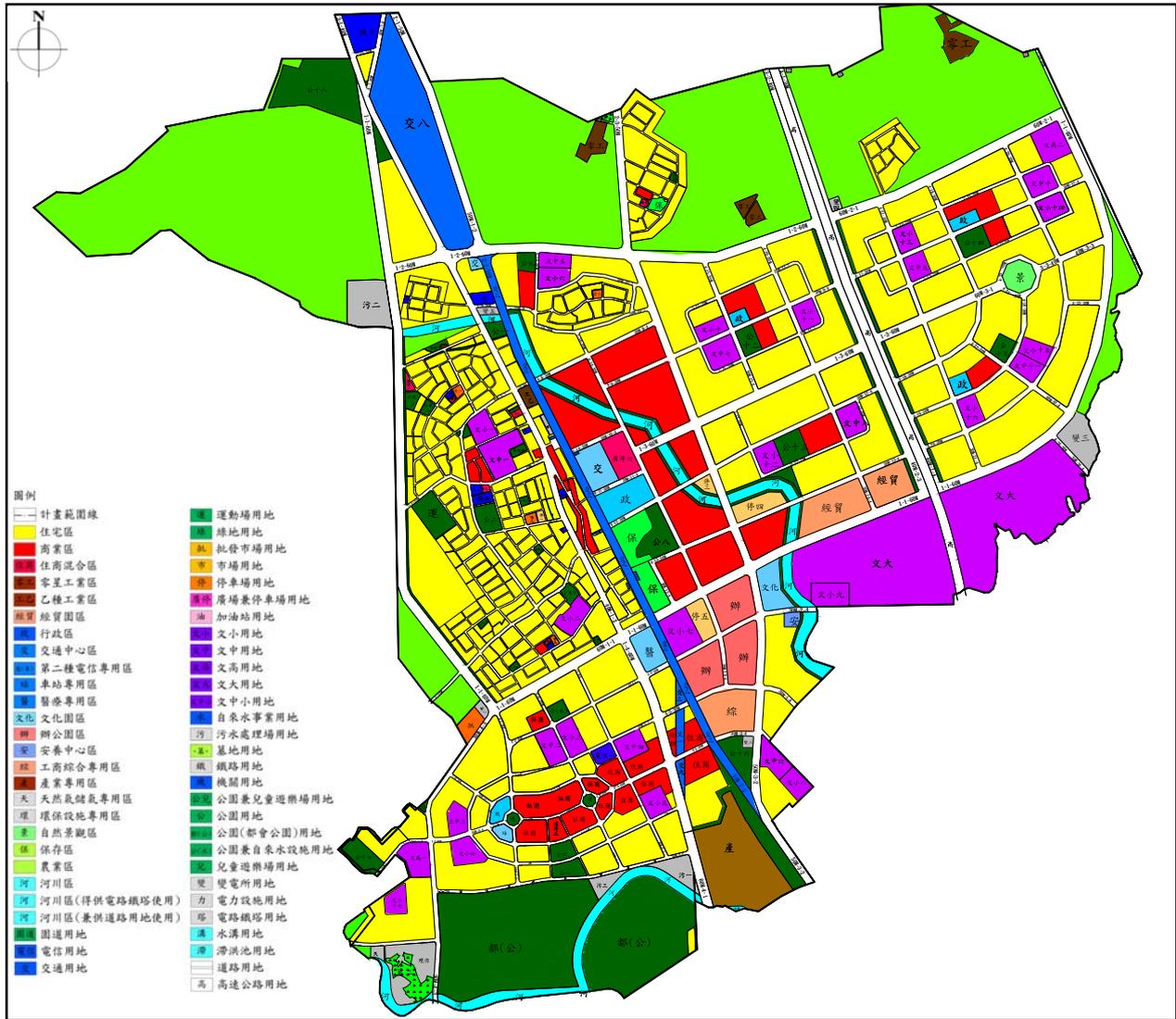


圖 2-3-1 前次通盤檢討都市計畫示意圖

第四節 實施計畫

一、分期分區發展計畫

原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，採分期分區進行開發如下：

(一) 既成發展區

既成發展區範圍包括：原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫、高速公路岡山交流道特定區計畫內之橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區及高雄第一科技大學已取得土地範圍外，既有聚落之海峰社區及中崎社區等原非都市土地編定為甲、乙種建築用地土地及高速公路路權等範圍亦屬於既成發展區，面積計417.83公頃。

(二) 第一期發展區

第一期發展區為綜合示範社區，面積計337.70公頃。

(三) 第二期發展區

高雄第一科技大學鄰近地區訂為第二期發展區，面積計188.52公頃。

(四) 後期發展區

其餘地區為後期發展區，面積計757.95公頃。

有關原主要計畫之分期分區發展計畫，詳圖2-4-1所示。

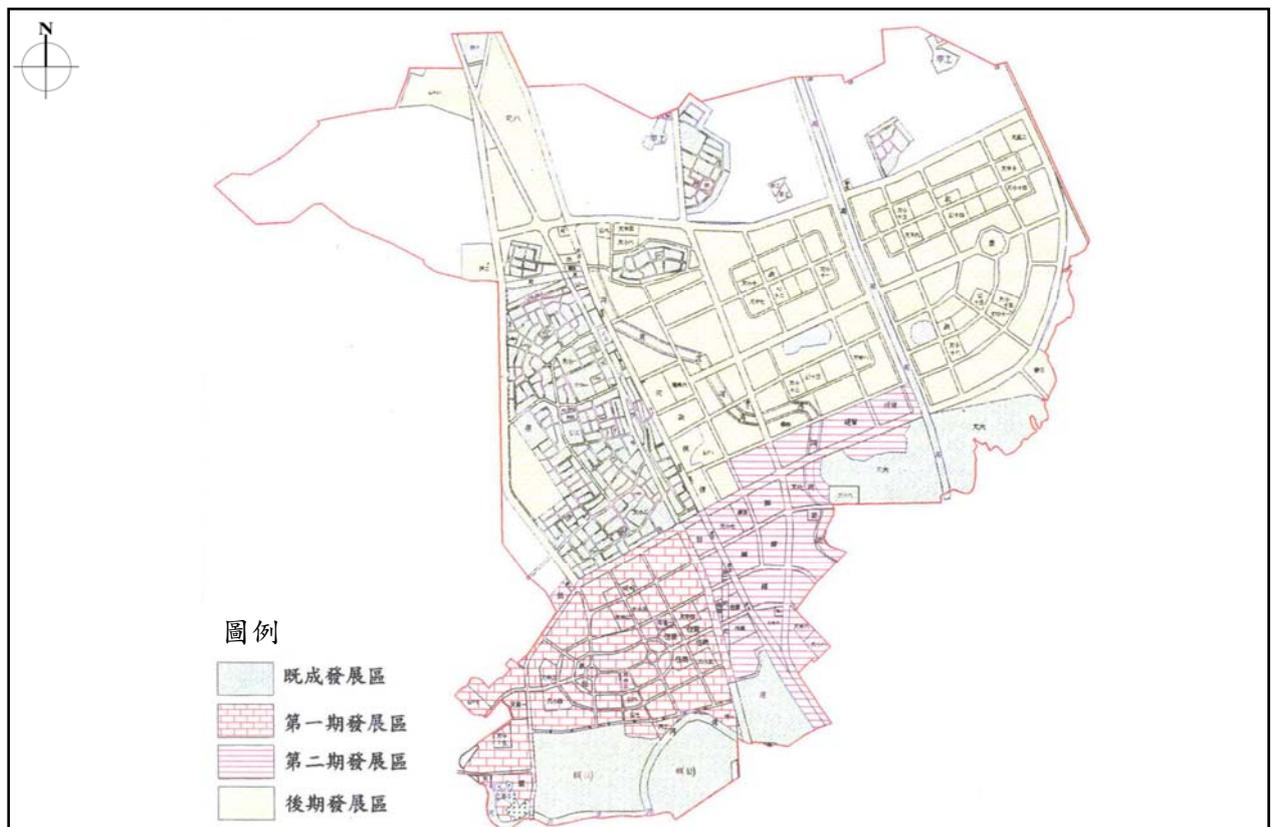


圖 2-4-1 原計畫分期分區發展計畫示意圖

二、開發時程

第二期發展區應俟第一期發展區標、讓售達成程度及高雄第一科技大學校地取得方式與教育部協調獲致共識後辦理，後期發展區俟第二期發展區土地標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府重大政策推動確有用地需求時，續辦理開發。

惟下列地區經新市鎮主管機關同意後，得不受本計畫分期分區發展及開發時程之限制：

- (一) 配合河川整治工程，河川區可視其整治需要，進行開發。
- (二) 配合高雄捷運系統建設，捷運維修機場、車站、路線使用本計畫之交通用地，依高雄捷運系統建設時程先行開發。
- (三) 公 18 用地之開發時程得配合捷運機場、車站使用之交通用地一併進行開發。

三、開發方式

原計畫除既成發展區、農業區、墓地、高雄第一科技大學與高雄都會公園已辦理徵收取得之土地及規劃為保存區之橋頭糖廠保存範圍外應實施區段徵收。自第二期發展區起，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，詳如圖 2-4-2 所示。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，另依下列方式辦理。

- (一) 河川區土地依水利法規定之方式辦理。
- (二) 高雄捷運系統紅線之維修機場、車站、路線所需用地，得按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例規定之開發方式辦理。
- (三) 新增之公 18 用地其開發方式由原高雄縣政府編列年度預算以徵收方式取得土地，其中原岡山都市計畫區公 4 用地相等面積之土地徵收費用及地上物建設等相關工程費用，由高雄市捷運局負擔。原岡山都市計畫區公 4 用地現有之地上設施，以不再新增設施為原則，並俟公 18 用地闢建相對之替代設施後，再拆除公 4 用地現有之地上設施為原則。

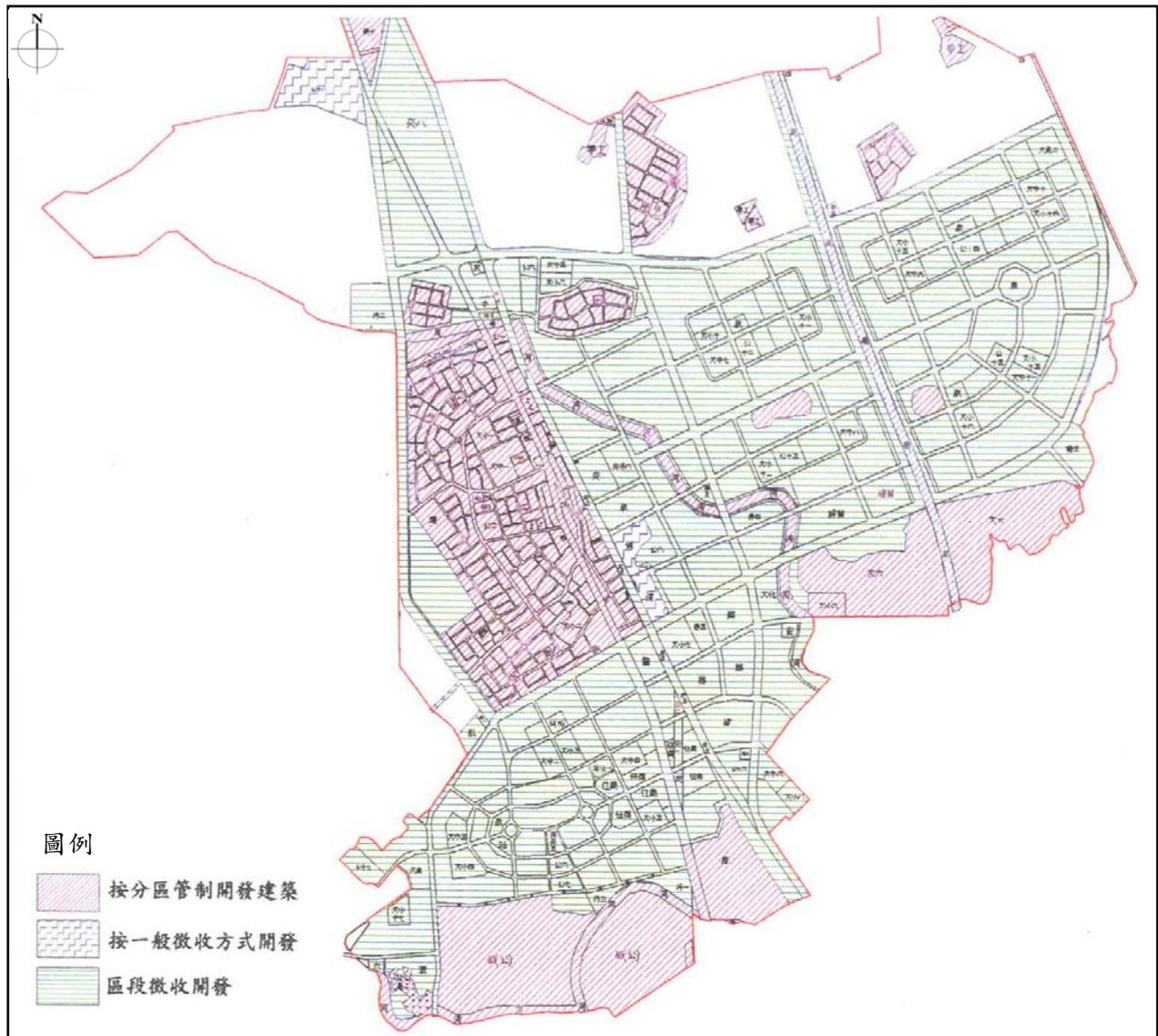


圖 2-4-2 原計畫開發方式示意圖

四、密度管制計畫

原計畫之密度管制計畫管制原則如下：

- (一) 本新市鎮住宅區概分為 150%、180%、200%、240% 等四種平均容積率。
- (二) 本新市鎮商業區分為中心商業區、社區商業區、建成商業區，其平均容積率為 500%、280%、280%，示範社區內之商業區平均容積率為 400%。
- (三) 橋頭舊市區、岡山都市計畫及岡山交流道附近特定區原劃設之住宅區，以平均容積 200% 管制。
- (四) 原非都市土地乙種建築用地，為維持原地主權益，該區以原容積 240% 管制。
- (五) 高速公路以東地區為低密度發展地區。
- (六) 中心商業區周邊住宅區為高密度發展地區。

(七) 供捷運機場使用之交通用地，建蔽率以 40%、容積率以 180%管制，並以總量管制為原則，且大眾運輸系統相關附屬設施不計入容積。

本新市鎮人口密度管制依上述原則區劃可分為高、中、低三種密度住宅區，並編定其街廓編號，以下就三種密度及商業區與住商混合區分別容納人口詳述如下：（詳見圖2-4-3、圖2-4-4）

(一) 高密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率240%管制，主要位於示範社區、高雄第一科技大學鄰近地區及鄰近中心商業區周邊之住宅區，面積約221公頃；其總樓地板面積約為530萬平方公尺，本計畫每人居住樓地板面積以50平方公尺計，本密度住宅區約可容納106,000人。

(二) 中密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率180%及200%管制，主要位於台一省道西側之住宅區，包括橋頭舊市區、既有聚落及綜合示範區，其中以容積率180%管制之住宅區，面積約80公頃；總樓地板面積約144萬平方公尺。本計畫每人居住樓地板面積以50平方公尺計，本密度住宅區約可容納28,900人；以容積率200%管制之住宅區，面積約170公頃，總樓地板面積約339萬平方公尺。本計畫每人居住樓地板面積以50平方公尺計，本密度住宅區約可容納67,900人。

(三) 低密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率150%管制，主要分布於高速公路以東地區之住宅區，其面積約為143公頃，總樓地板面積約214萬平方公尺。每人居住樓地板面積以50平方公尺，本密度住宅區約可容納42,900人。

(四) 商業區與住商混合區

原計畫擬於中心商業區容納32,000人。原計畫之住商混合區面積約14.02公頃，預計其容積率150%為供居住使用，約可容納2,100人；社區商業區面積約26.86公頃，預計其容積率120%為供居住使用，約可容納7,000人。

依上述計算結果，原計畫之計畫區內可容納人口數約為287,000人。惟該容納之人口數係以主要計畫之土地使用分區面積計算，考量擬定細部計畫後各使用分區將因劃設細部計畫公共設施而有所減少，計畫人口訂為26萬人。

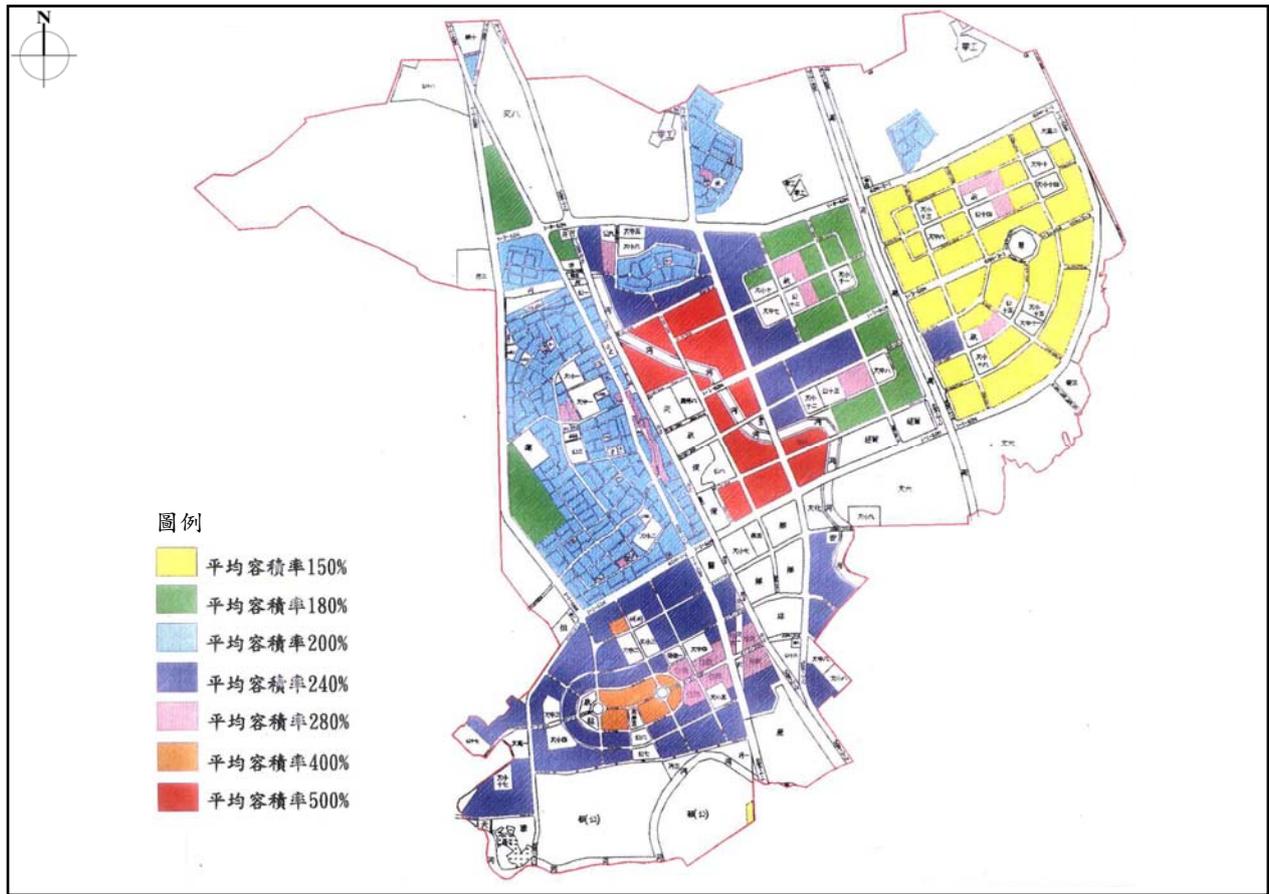


圖 2-4-3 原計畫密度管制計畫圖

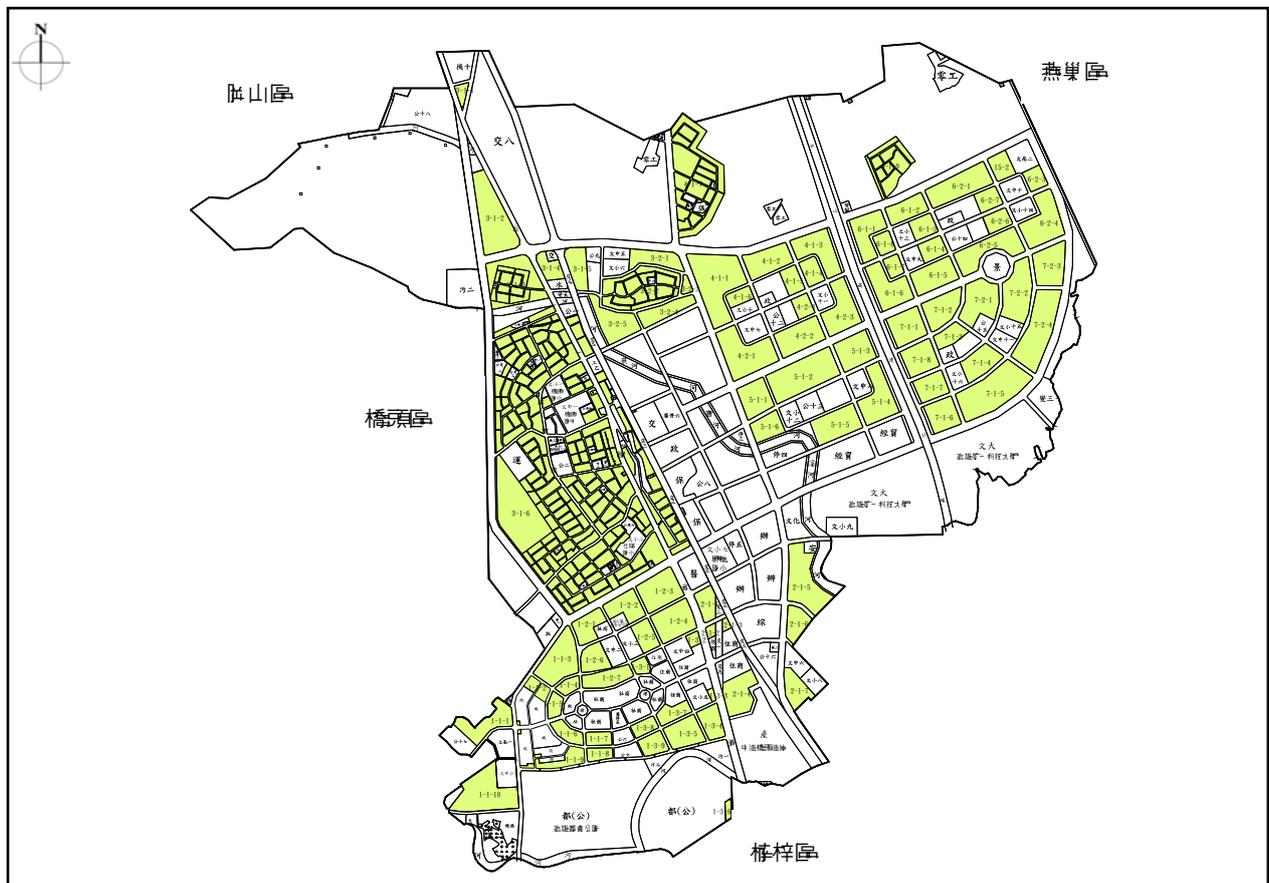


圖 2-4-4 原計畫街廓編號示意圖

第三章 原計畫實施經過及相關與重大建設計畫

第一節 都市計畫歷次檢討變更內容說明

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年2月公告實施至今，於民國89年1月公告實施「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」完成第一次通盤檢討，本次辦理第二次通盤檢討，第二次通盤檢討第一階段已於102年1月25日以高市府都發規字第10230107201號公告發布實施。本計畫區自民國83年2月公告實施至今，共經歷27次相關計畫之擬定及變更，其公告實施日期及名稱說明詳見下表3-1-1所示。

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.02.04	高雄新市鎮特定區主要計畫	為紓解高雄都會中心成長壓力、提供優良都市生活環境、配合國民住宅殷切需求及配合政府各項重大建設，於83年2月公告本特定區計畫。 本特定區計畫依據計畫原則與計畫構想，劃分為各種不同使用分區，加以不同之利用與管制。 本特定區計畫因面積廣闊，為其能健全有秩序之發展，除優先發展區外，其餘都市發展用地分四期開發。
2	86.07.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第一期發展區開發）	1.為因應都市設計整體規劃需要須變更部分住宅區、安養中心區、環保設施區、學校、道路等用地。 2.為配合污水處理標準，增設污水處理場用地。 3.為配合社區鄰里就學需求，變更部分住宅區為學校用地。 4.為塑造多功能都市意象，變更部分住宅區為住商混合區。 5.為強化道路功能，調整部分道路系統。
3	86.07.02 86.06.18	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	因部分變更內容涉及主要計畫之學校用地面積，故配合修正文小5、文中4及文高1之計畫面積。
4	86.12.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）	1.變更2.72公頃之廣場兼停車場用地為都會公園用地。 2.變更1.35公頃之公園用地為廣場兼停車場用地。
5	89.01.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	1.計畫人口由300,000人調整為260,000人。 2.配合整體計畫的發展及定位，土地使用計畫配合進行48處變更。 3.本次通檢對於交通系統計畫、密度管制計畫、防災計畫、分期分區發展計畫、開發時程、開發方式及其他相關規定予以修正。
6	90.10.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交入用地容許使用項目）案	1.變更0.02公頃之道路用地為住宅區。 2.變更0.01公頃之道路用地為住宅區。 3.變更0.13公頃之道路用地為廣場用地。 4.增訂交8用地之容許使用項目。

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
7	91.06.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)	變更0.1085公頃之農業區為電路鐵塔用地,共有6處。
8	92.12.25	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(文中三、文中四用地為機關用地、部分住宅區變更為文中小用地及文小十七用地變更為住宅區)案」	1.變更2.07公頃之文中用地、2.66公頃之文小用地為機關用地。 2.變更3.15公頃之住宅區為文中小用地。 3.變更2.01公頃之文小用地為住宅區。
9	93.06.24	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」	變更0.0220公頃之農業區為電路鐵塔用地。
10	94.02.21	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為機關用地、道路用地)案	1.變更7.41公頃住宅區為機關用地 2.變更0.94公頃住宅區為道路用地。
11	94.03.08	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、公園用地及綠地用地為河川區)案	1.變更3.0681公頃之農業區為河川區。 2.變更0.7019公頃之公園用地為河川區。 3.變更0.1554公頃之綠地用地為河川區。
12	94.06.20	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電路鐵塔用地書圖不符更正)案」	本案係民國91年公告之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為電路鐵塔用地)案」中,已施設完成之部分電塔位置,因地籍套繪有誤須更正計畫圖第19號至第21號電塔之位置,以符實際。惟計畫書載明變更面積無誤。
13	94.12.06	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(河道用地為河川區)案	為配合都會公園青埔排水溝改道工程所需用地範圍,變更高雄新市鎮特定區主要計畫之0.21公頃河道用地為河川區。
14	95.02.16	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為水溝用地)案	配合高雄新市鎮特定區綜合示範社區排水工程之需要,變更0.1254公頃之住宅區為水溝用地。
15	95.06.23	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為河川區)案	配合「大遼排水系統改善工程規劃設計」之規劃成果,並依據行水區土地分區劃定原則,將河川治理線範圍內土地統一變更為河川區(4.11公頃),以利後續用地取得及整治相關工程作業之進行。
16	95.08.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分電信用地為住商混合區)案	變更1.23公頃之電信一用地為住商混合區。
17	95.10.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(污二用地(北區污水處理廠)開發方式為一般徵收)案	變更範圍為4.99公頃,主要計畫(第一次通盤檢討)案第九章一參、開發方式由「徵收方式:以區段徵收方式取得土地」變更為「徵收方式:本區土地係以區段徵收方式辦理用地之取得。惟北區污水處理廠用地為配合政府加速推動公共污水下水道系統興建之需要,得以一般徵收方式辦理取得。」

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
18	96.08.10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為道路用地)(供鄉道高34線使用)案	為配合高雄市政府(原高雄縣政府)辦理之高34線全線道路拓寬計畫,變更高雄新市鎮特定區主要計畫2.49公頃農業區為道路用地。
19	97.03.26	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區、機關用地為道路用地(配合捷運R22A及R23車站聯外道路拓寬工程))案	1.捷運R22A車站往北延伸至R23車站交七用地之糖北路西側沿線拓寬為8米並變更住宅區(面積為0.4138公頃)與機關用地(面積為0.0130公頃)為道路用地(0.4268公頃)。 2.交四用地南側之原8米計畫道路拓寬為20米,並變更原住宅區(面積為0.0953公頃)為道路用地(面積為0.0953公頃)。
20	97.04.22	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分住宅區為公園用地及部分公園用地為住宅區、水溝用地)案	公17用地變更為住宅區、水溝用地,以及將文高1用地南側之住宅區、原公17用地東側之住宅區變更為公園用地。
21	98.04.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分污二用地開發方式為一般徵收)(配合北區污水處理廠)案	「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(污二用地(北區污水處理廠)開發方式為一般徵收)案」所遺漏之橋頭區芋林段28-1、206、207等土地之開發方式由區段徵收方式取得土地變更為以一般徵收方式辦理取得。
22	99.01.10	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案	變更0.06公頃之部分電信用地(電信2)為第二種電信專用區,並配合修訂土地使用分區管制要點。
23	100.04.26	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合典寶溪排水整治工程)案	配合「典寶溪排水整治工程」,變更部分農業區、污水處理場用地、住宅區、商業區、經貿園區、綠地用地、變電所用地、公園用地、道路用地、停車場用地、學校用地為河川區,變更道路用地為河川區兼供道路使用,並變更開發方式為一般徵收辦理取得。
24	100.08.24	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為滯洪池用地)案	配合經濟部核定之「高雄地區典寶排水系統整治及環境營造規劃報告」所規劃之典寶溪B區滯洪池用地範圍,變更高雄新市鎮特定區主要計畫之西北側部分農業區為滯洪池用地,變更面積計40.57公頃。
25	102.01.25	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	1.配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖 2.配合高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍,調整本特定區計畫範圍邊界線。 3.為利新市鎮整體發展腹地、開發財務平衡需要,變更污水處理場用地為住宅區,污3因地勢低窪需填土整地,可配合高雄都會公園整體利用,與公17調整變更為公園用地。 4.變更學校用地為文教區。 5.配合本計畫區與高雄市行政轄區、現況地形界線調整計畫範圍。 6.考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性,原住商混合區調整為商業區。

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
			<p>7. 考量原公營事業機關以回函表示無設置計畫，而以公共設施用地型態規劃將限制民營事業進駐機會，批發市場用地變更為第一種商業區，以利民營事業以標售方式取得土地進行開發，並配合修正變更理由及於土地使用分區管制要點中訂定相關管制規定。另配合考量既成道路（新莊村保隆巷）仍有通行需求，調整道路路線變更批發市場用地為道路用地供新莊村通行。</p> <p>8. 考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，調整道路路型並避免畸零地之產生，變更道路用地為住宅區及變更住宅區為道路用地。</p> <p>9. 配合「大眾捷運法」之規定，劃設捷運軌道用地沿線禁建範圍內酌予調整交通中心區、住宅區、商業區為交通用地，以利大眾捷運之興建與管制。</p> <p>10. 修正83年1月「高雄新市鎮特定區主要計畫書」決議變更案之書圖不符內容。</p> <p>11. 因第16號~19號電塔仍與河川區重疊，配合岡山~橋頭69KV編號16~17號及第19號電路鐵塔用地位置，調整變更為河川區(兼供電路鐵塔使用)。另第18號電路鐵塔有興建範圍與地籍不符之情形，本次通盤檢討亦配合調整。</p> <p>12. 經檢核第一期細部計畫區地籍圖測量成果，重新校核之都市計畫面積與原公告計畫面積不一致，故依校核成果修正原公告計畫面積數字。</p> <p>13. 經檢討本區無車站轉運及行政機關用地需求，變更行政區及車站專用區為商業區。</p> <p>14. 為利於土地整體利用，建議變更為第2種電信專用區，作為民眾洽公停車之用。</p> <p>15. 經內政部土地徵收審議委員會第193次會議決議應由都市計畫將申請撤銷徵收土地變更為保存區。</p> <p>16. 考量不動產管用合一原則，變更農業區為機關用地以利辦理撥用作業。</p> <p>17. 為避免高速公路對於毗鄰區域之干擾，將高速公路兩側綠地用地毗鄰之住宅區土地變更劃設各10m寬之綠地用地，以達到緩衝隔離之效果。(詳如附錄一所示)</p>
26	102.06.13	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用)(配合大遼排水上游段第一期改善工程)案	<p>1. 配合大遼排水上游段第一期改善工程，變更內容如下： (1) 變更0.67公頃農業區為河川區。 (2) 變更0.22公頃道路用地為河川區兼供道路使用。</p> <p>2. 開發方事變更為一般徵收，以縮短土地取得時程。</p>

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
27	102.08.28	變更高雄新市鎮特定區主要計畫(部分農業區、住宅區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用)(配合典寶溪排水筆秀支線改善工程)案	1.配合典寶溪排水筆秀支線改善工程，變更內容如下： <ol style="list-style-type: none"> (1)變更0.56公頃住宅區為河川區。 (2)變更0.04公頃道路用地為河川區兼供道路使用。 (3)變更0.27公頃住宅區為河川區。 (4)變更0.50公頃道路用地為河川區兼供道路使用。 (5)變更0.04公頃住宅區為河川區。 (6)變更0.12公頃住宅區為河川區。 (7)變更0.73公頃住宅區為河川區。 (8)變更0.10公頃道路用地為河川區兼供道路使用。 (9)變更0.29公頃住宅區為河川區。 (10)變更0.17公頃道路用地為河川區兼供道路使用。 (11)變更0.25公頃農業區為河川區。 2.開發方事變更為一般徵收，以縮短土地取得時程。

第二節 現行都市計畫概要

現行計畫係以102年1月25日以高市府都發規字第10230107201號函公告發布實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」為主體，同時經歷前述「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用）（配合大遼排水上游段第一期改善工程）案」及「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區、住宅區為河川區及部分道路用地為河川區兼供道路使用）（配合典寶溪排水筆秀支線改善工程）案」等之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫年期：民國 110 年。

二、計畫人口：24 萬人。

三、土地使用計畫

高雄新市鎮特定區之總面積為2,174.43公頃，土地使用分區有住宅區、商業區、產業專用區、工業區、零星工業區、交通中心區、行政區、安養中心區、醫療專用區、文化園區、辦公園區、保存區、經貿園區、環保設施專用區、自然景觀區、天然氣儲氣專用區、工商綜合專用區、河川區、河川區（供電路鐵塔用地）、河川區兼供道路使用、農業區、文教區、第二種電信專用區等。有關本特定區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表3-2-1、圖3-2-1所示。

四、公共設施用地

高雄新市鎮特定區之公共設施劃設機關、廣場兼停車場、廣場、交通、公園、公園（都會公園）、公園兼自來水設施、公園兼兒童遊樂場、鐵路、兒童遊樂場、學校、市場、停車場、綠地、加油站、運動場、污水處理場、道路、高速公路、園道、墓地、自來水事業、水溝、滯洪池、變電所、電力設施及電路鐵塔等用地，其中以道路用地佔公共設施用地比例最高，詳如表3-2-1、圖3-2-1所示。

表 3-2-1 主要計畫現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用分區別		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	住宅區	600.64	27.62
	商業區	112.76	5.19
	產業專用區	24.30	1.12
	工業區	0.87	0.04
	零星工業區	8.11	0.37
	交通中心區	4.85	0.22
	行政區	9.62	0.44
	安養中心區	0.32	0.02
	醫療專用區	3.52	0.16
	文化園區	3.97	0.18
	辦公園區	19.46	0.90
	保存區	9.00	0.41

表 3-2-1 主要計畫現行都市計畫土地使用面積分配表（續）

土地使用分區別		計畫面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	經貿園區	13.68	0.63
	環保設施專用區	7.14	0.33
	自然景觀區	3.00	0.14
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.03
	工商綜合專用區	7.93	0.36
	河川區	60.86	2.80
	河川區（供電路鐵塔用地）	0.04	0.00
	河川區兼供道路使用	4.31	0.20
	農業區	416.54	19.16
	文教區	3.27	0.15
	第二種電信專用區	0.10	0.01
	小計	1,314.91	60.48
	公共設施用地	機關用地	21.37
廣場兼停車場用地		5.77	0.27
廣場用地		0.13	0.01
交通用地		56.29	2.59
公園用地		41.34	1.90
公園（都會公園）用地		94.31	4.34
公園兼自來水設施用地		1.14	0.05
公園兼兒童遊樂場用地		4.22	0.19
兒童遊樂場用地		0.20	0.01
鐵路用地		0.16	0.01
文小用地		36.81	1.69
文中用地		27.44	1.26
文中小用地		3.15	0.14
文高用地		4.01	0.18
文大用地		83.28	3.83
市場用地		1.29	0.06
停車場用地		6.59	0.30
綠地用地		23.44	1.08
加油站用地		0.25	0.01
運動場用地		4.23	0.20
污水處理場用地		7.29	0.33
道路用地		363.97	16.74
高速公路用地		18.53	0.85
園道用地		2.03	0.09
墓地用地		3.04	0.14
自來水事業用地		1.21	0.06
水溝用地		0.20	0.01
滯洪池用地		40.57	1.87
變電所用地		6.86	0.31
電力設施用地		0.27	0.01
電力鐵塔用地		0.13	0.01
小計		859.52	39.52
合計	2,174.43	100.00	

註：計畫面積以實際分割測量面積為準。

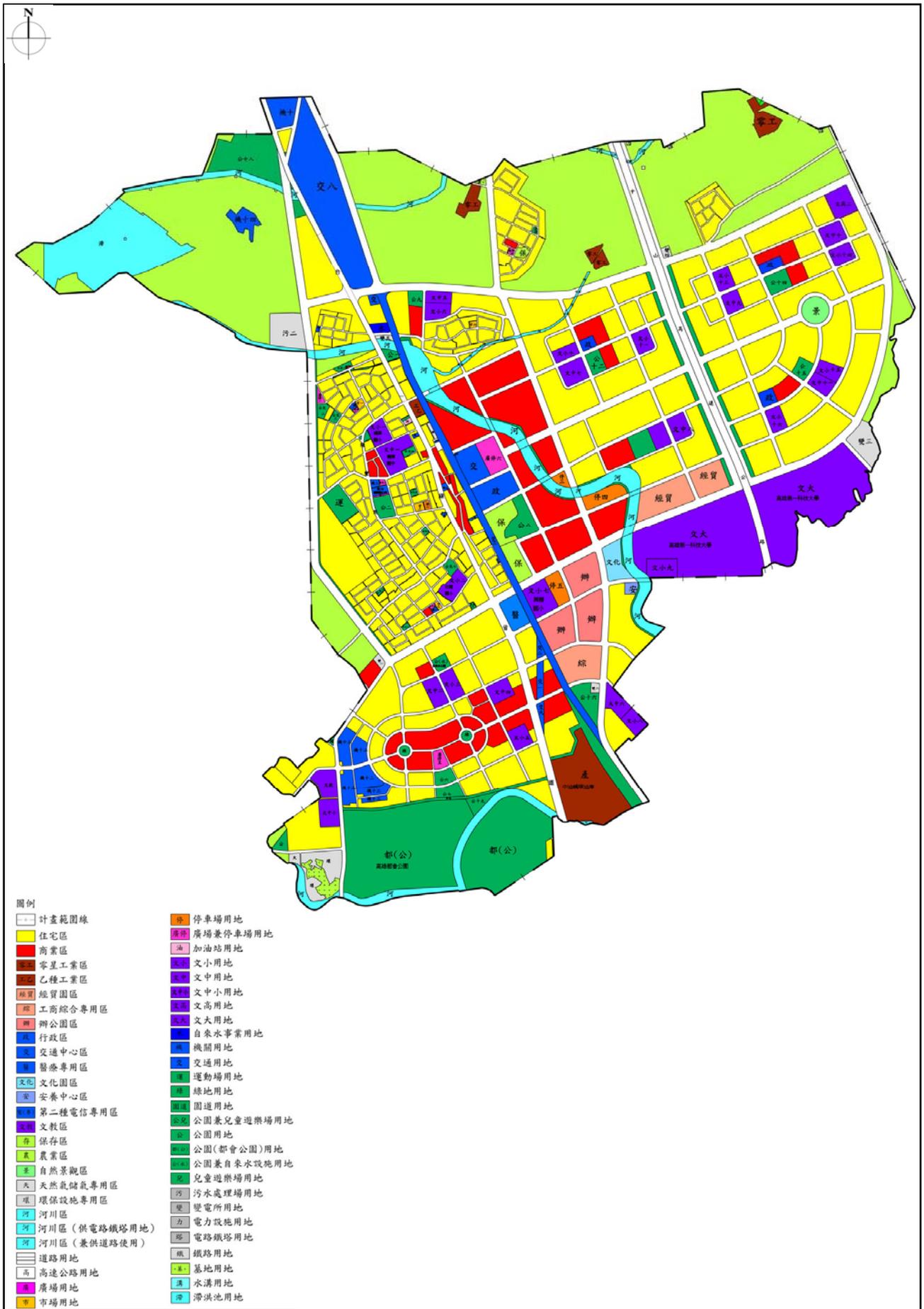


圖 3-2-1 高雄新可鎮特定區主要計畫現行都市計畫示意圖

第三節 上位指導計畫分析

高雄新市鎮之上位指導計畫包括國土綜合開發計畫、國土空間發展策略計畫、南部區域計畫、亞太營運中心計畫、高雄都會區實質發展計畫及修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）等，茲分述如下表3-3-1所示：

表 3-3-1 上位計畫指導綜理表

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
國土綜合開發計畫 (行政院經建會，85年)	高雄都會區發展成為港埠都會、海運轉運配送中心、航運貨運轉運中心、電信傳輸中心、發揮國際國內運輸通訊都市功能，以及在產業方面提出區位之調整，將產業結構加以整合規劃。	係本計畫之上位計畫，應依循其發展方向。
國土空間發展策略計畫	以「塑造創新環，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，揭槩「安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水」之四大國土發展願景，提出強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，以提升整體競爭力，邁向國土永續發展。南部城市區域發展構想，範圍為由嘉義至屏東區域，並將南部城市定位為「國際港都及文化與海洋雙核國際都會」，核心都市是以高雄與台南都會地區為主。	係本計畫之上位計畫，應依循其發展方向。
全國區域計畫（內政部，102年）	為因應全球氣候變遷趨勢、維護國內糧食安全需求、建立海域使用秩序及追求城鄉永續發展，實施「全國區域計畫」以作為國土保育及發展之上位指導原則。其空間發展基本原則如下： 1. 研擬氣候變遷之土地使用調適策略，配合公布災害潛勢地圖，要求都市計畫及非都市土地開發許可計畫後續均應將災害潛勢納入規劃考量。 2. 增加環境敏感地區項目，從41項擴大為51項，並建立分級管理機制，使土地使用管制細緻化。 3. 公告直轄市、縣（市）海域區管轄範圍，建立海域區容許使用審查機制，規範未來不得任意使用海域資源。 4. 將沿海自然保護區及一般保護區法制化，並修正土地使用管制規定，檢討限縮海岸保護區之使用項目。 5. 依據糧食安全需求，訂定農地需求總量，以為農地得否變更轉用之參考。 6. 正視新訂或擴大都市計畫問題，要求直轄市、縣（市）政府審慎整體規劃，不得零星個案提出申請。	係本計畫之上位計畫，應依循其發展方向。

表 3-3-1 上位計畫指導綜理表 (續)

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
	7.明確要求直轄市、縣(市)區域計畫應排除環境敏感地區及優良農地後，劃設得申請開發許可區位，以確保國土永續發展，並提高投資明確性。 8.尊重原住民族權益，研擬因地制宜之土地使用管制規定。 9.落實政府「輔導未登記工廠合法經營方案」及「自由經濟示範區」等政策，於環保優先前提下，務實研擬土地使用配套措施。 10.提出直轄市、縣(市)區域計畫應配合事項，要求直轄市、縣(市)區域計畫辦理政策環評，並應辦理公民參與。	
南部區域計畫(第一次通盤檢討)(內政部，第一次通盤檢討，85年)	本計畫區屬高雄生活圈之岡山次生活圈，以「生產」、「居住」為主要定位，並配合台南、高雄次生活圈之工業發展型態，以科技、技術密集型產業為主。	係本計畫之上位計畫，應依循其發展方向。
亞太營運中心計畫(行政院，84年)	以提供製造、轉運、工商服務功能為基礎，以全國性發展的角度建設包括製造、海運、空運、媒體、電信、金融等發展中心。	為紓解中心都市人口成長壓力，藉由本案開發，以提供便利的生活輔助設施及提高居住環境品質。
高雄都會區實質發展計畫(內政部營建署，82年)	綜合土地使用、交通運輸之空間結構之展望，未來都會區之發展將有朝北、朝東的趨勢。	本計畫屬於岡橋地區未來具發展為都會區次區域商業中心之趨勢，未來計畫區可吸引居住人口以紓解都會中心人口過度集中之壓力。
修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)(內政部，93年)	計畫年期修正為民國94年至118年，總計25年；並將居住人口修正為17萬人。	係本計畫之上位計畫，應依循其發展方向。

第四節 相關之重大建設計畫分析

政府之重大建設影響今後區域經濟發展及地方建設甚鉅，故於新市鎮規劃時，應了解重大建設計畫對新市鎮所帶來的影響。茲將高雄新市鎮特定區計畫相關建設計畫綜整如下表3-4-1所示。

表 3-4-1 重大建設之相關計畫－覽表

計畫名稱	計畫概述	對本計畫案之指導
西部走廊高速鐵路	<p>高速鐵路由台北車站經桃園（青埔）、新竹（六家）、台中（烏日）、嘉義（太保）、台南（沙崙）、高雄（左營）共計七站，全長約334公里。其計畫目的為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.縮短西部都會間之旅運時間。 2.促進人口、產業、都市空間合理分佈。 3.配合新市鎮及區域之均衡發展。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.高速鐵路路線穿越新市鎮東北緣，對新市鎮向東延續發展產生阻隔作用。 2.高鐵橋頭維修機廠緊鄰新市鎮，新市鎮雖可就近提供所需之住宅需求，但對鄰近居住環境亦將產生衝擊。 3.高雄終站設於新市鎮南方8公里處，未來路網規劃應考慮高鐵車站之串連，可增加新市鎮發展誘因，提昇新市鎮之發展潛力。
高雄都會區大眾捷運系統第一期發展計畫	<p>目前紅線與橘線已營運，其計畫目的為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.促進高雄都會區都市、經濟發展。 2.整合高雄都會區交通運輸系統。 3.提供高雄都會區便捷運輸。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.紅線之起站設於橋頭，將可紓解新市鎮與高雄市間之交通量。 2.捷運維修機場設於新市鎮範圍，對鄰近環境品質將產生衝擊。 3.捷運車站帶來之人潮有助於鄰近地區開發與商業中心之形成。 4.應考量捷運車站旅客接駁事宜。
高雄捷運紅線延伸路竹計畫	<p>本計畫將採BOT方式推動，總建設經費約134億元，工期預估九年。由高雄橋頭的捷運紅線R24車站起，由南往北共設岡山、岡山農工、岡山工業區、路竹科學園區、高苑技術學院、東豐站等六個車站。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.藉由捷運路竹延伸線計畫，將有助於高雄新市鎮與鄰近岡山工業區及路竹科學園區之連結。 2.新市鎮將成為集交通便捷樞紐、產業發展核心與新興住宅區之功能定位。
高雄第一科技大學計畫	<p>由高雄市提供約70公頃校地，採區段徵收方式取得土地開發，以達到教育機會均等理想、提升教育水準與教學環境品質，及培育高層技術人力，帶動地區工商發展與進步等目的。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.有助於新市鎮人口引進，促進新市鎮發展與建設。 2.校園開發建設可提供大量二級產業就業機會。開發完成後，亦可提供商業與服務業之就業機會。 3.經濟活動將隨著消費需求之不同朝向多元與精緻化。
國立高雄大學計畫	<p>設立目標在於提供一個培育高層人才，均衡教育發展與提高學術研究風氣，增進地區文化氣息之校園環境，以提昇南部地區高等教育品質與文化水準。</p>	<p>可導引大學社區發展，由於具備完善之公共設施、休閒及居住條件，又緊鄰新市鎮西側，將與新市鎮產生密切之活動關聯性。短期內與新市鎮發展有潛藏之競爭效應；中長期則可與高雄都會公園、高雄第一科技大學之開發，共創本鄰近地區整體發展。</p>

表 3-4-1 重大建設之相關計畫－覽表（續）

計畫名稱	計畫概述	對本計畫案之指導
高雄都會公園計畫	以「都市森林休閒公園」為目標，提供都會居民高品質、大面積活動之多樣化休憩場所保護環境資源，改善都市化地區之微氣候改善地區環境與都市景觀提供都市防災空間，面積約90公頃。	<ol style="list-style-type: none"> 1.本區原屬都市發展之邊緣，經都會化發展後，都市特性隨之改變。未來新市鎮發展應考量吸引遊客對該地區土地使用所造成之衝擊。 2.都會公園吸引之遊客交通量必相對帶來停車空間需求，除將造成公園本身停車場設置需求外，亦影響附近地區之停車空間配置，未來計畫之開發規劃，應及早因應。
燕巢大學城特定區計畫	發展構想以容納3萬人為原則，提供適當之都市發展用地，以創造燕巢大學城特定區舒適環境。	<ol style="list-style-type: none"> 1.應考量「燕巢大學城特定區計畫」對本案之影響，而檢討修正其土地使用計畫。 2.該計畫區內規劃之住宅與商業型態，恐與本案產生競爭效應。
岡山工業區開發計畫	<p>岡山工業區係屬綜合性工業區，其開發目標為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.引導民間投資，提高生產力。 2.提供就業機會，加速產業升級。 3.改善岡山產業結構。 4.提升土地利用效益。 5.解決現有需要遷廠及污染廠商需求。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.該工業區開發後短期將促進岡山地區之工業發展及人口聚集，其短期發展將與本計畫區產生競合現象。 2.就長期而言，由於本工業區之開發將促進岡山地區進一步發展，從而增進本地區之發展潛力及空間需求，從聚集經濟角度來看有利於本計畫區之發展。
高雄科學園區計畫	路竹智慧型工業園區屬於專業園區，其引進之產業包含：金屬製品業、機械設備業、運輸工具業及新興工業等四類。	<ol style="list-style-type: none"> 1.短期內將促進岡山、路竹地區之工業發展及人口聚集，其短期發展將與本計畫區之發展產生競合現象。 2.長期而言，將促進岡山、路竹地區發展，增進本地區之發展潛力及空間需求，從聚集經濟角度來看有利於本計畫區之發展。
臺灣高雄地方法院及地方法院檢察署都市計畫變更案	為解決目前辦公及民眾洽公飽和及擁擠問題，向內政部申請變更高雄新市鎮特定區第一期發展區之文中三、文小四用地及部分住宅區為機關用地，以滿足增設地方法及檢察署用地需求。	未來地方法院及檢察署興建完成啓用後，將引進相關週邊產業，有效帶動土地開發的市場景氣，對於高雄新市鎮之發展具指標性之意義，對於地方發展亦有極大助益。

第四章 現況調查與分析

第一節 自然環境分析

一、地形

本計畫區屬於高雄平原之一部份，全區無較高之山丘，多屬於低於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4~42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%，地勢平緩，詳如圖4-1-1所示。

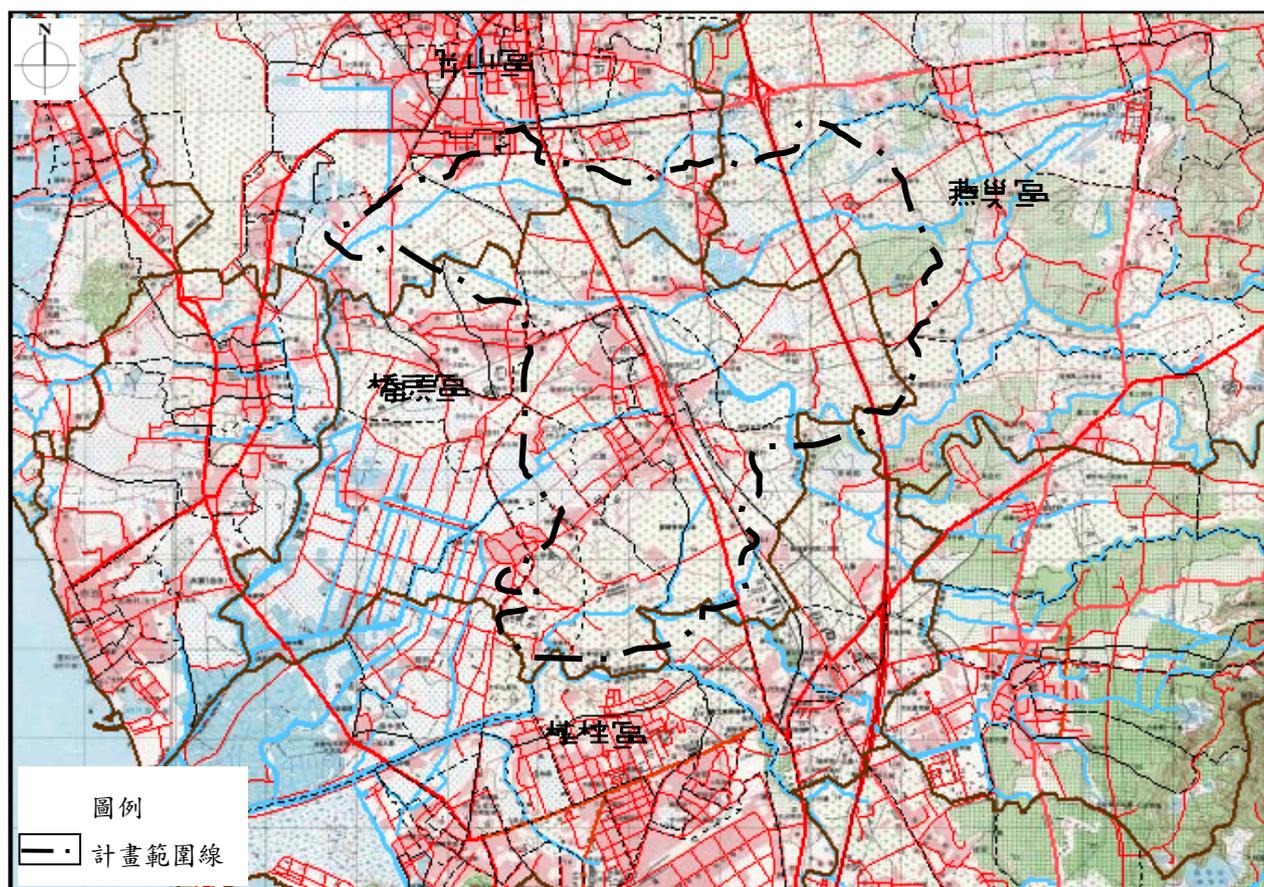


圖 4-1-1 地形示意圖

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，詳如圖4-1-2所示。

本計畫區之地層係由壽山、半屏山石灰岩、泥岩及覆蓋於平原之沖積層所構成，地質年代屬較新之第四紀。石灰岩因組織鬆軟，易受風化而遭剝蝕沖積層地區之含水及透水性皆甚大。

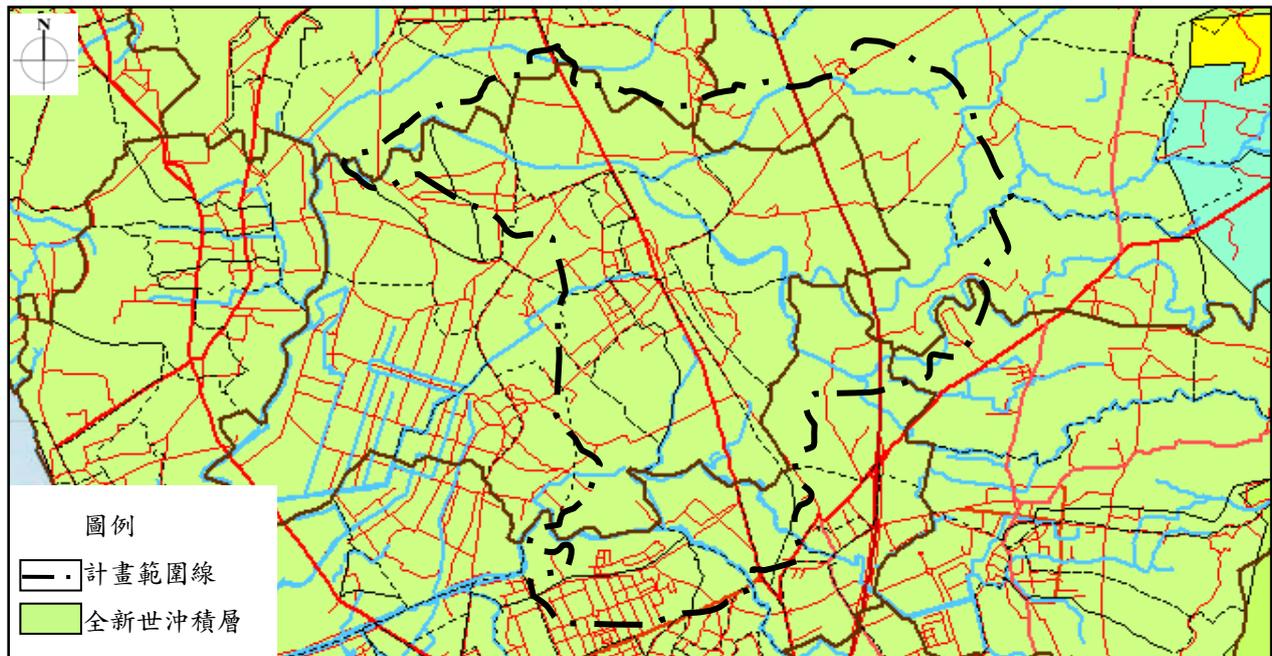


圖 4-1-2 地質示意圖

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4-1-3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。而另一主要組成土壤為擬盤層土，其特徵為膠黏度與密度以及微細土粒含量特高。

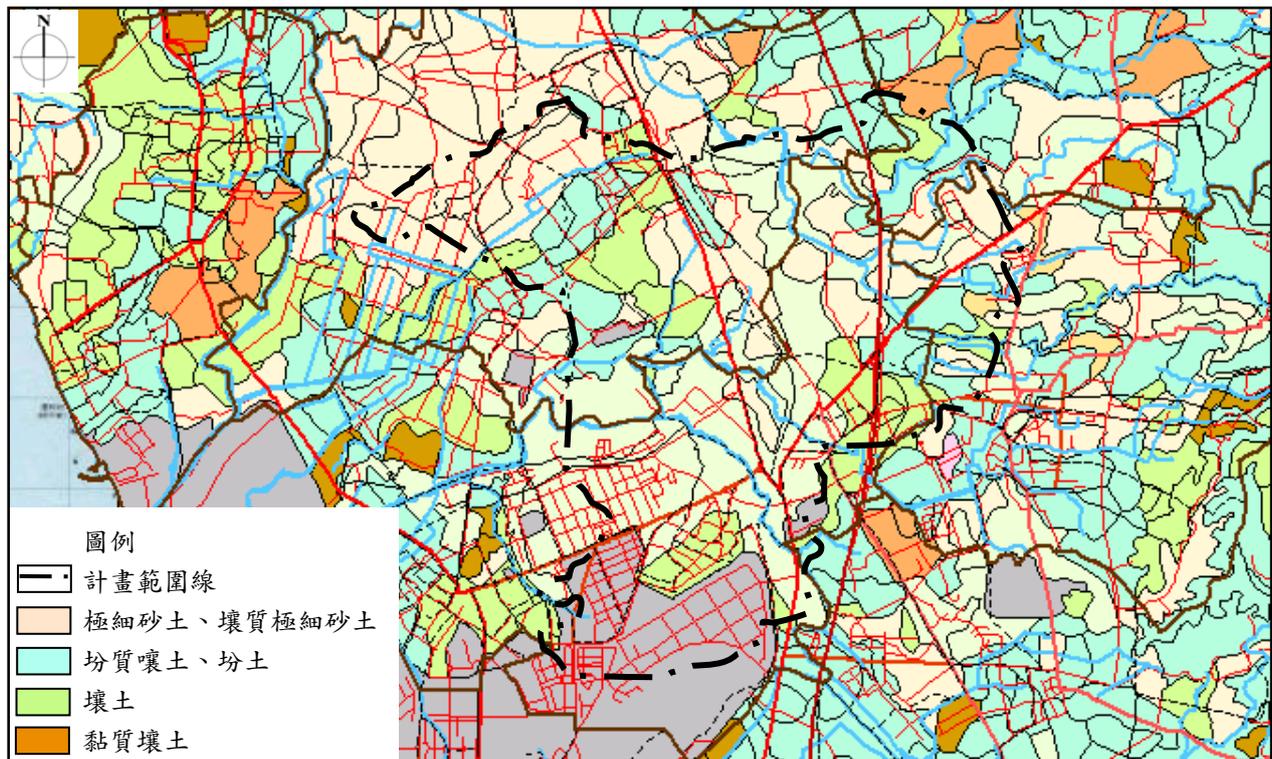


圖 4-1-3 土壤示意圖

四、水工水系

本計畫區位於典寶溪與後勁溪流域範圍內，典寶溪發源於食頭山，流經高雄地區，流域面積107.10平方公里，幹流長度25公里；後勁溪發源於觀音山，流域面積69.95平方公里，幹流長度26.50公里。典寶溪沿岸工廠少，除農業排水外，很少有污水注入。而後勁溪主要功能為上游可作為灌溉用水，中下游作排水之用。

本計畫區地下水位變化頗大，一般約在地下2~10.30公尺間。地下水位較深部分係因鄰近地區抽取地下水所致。

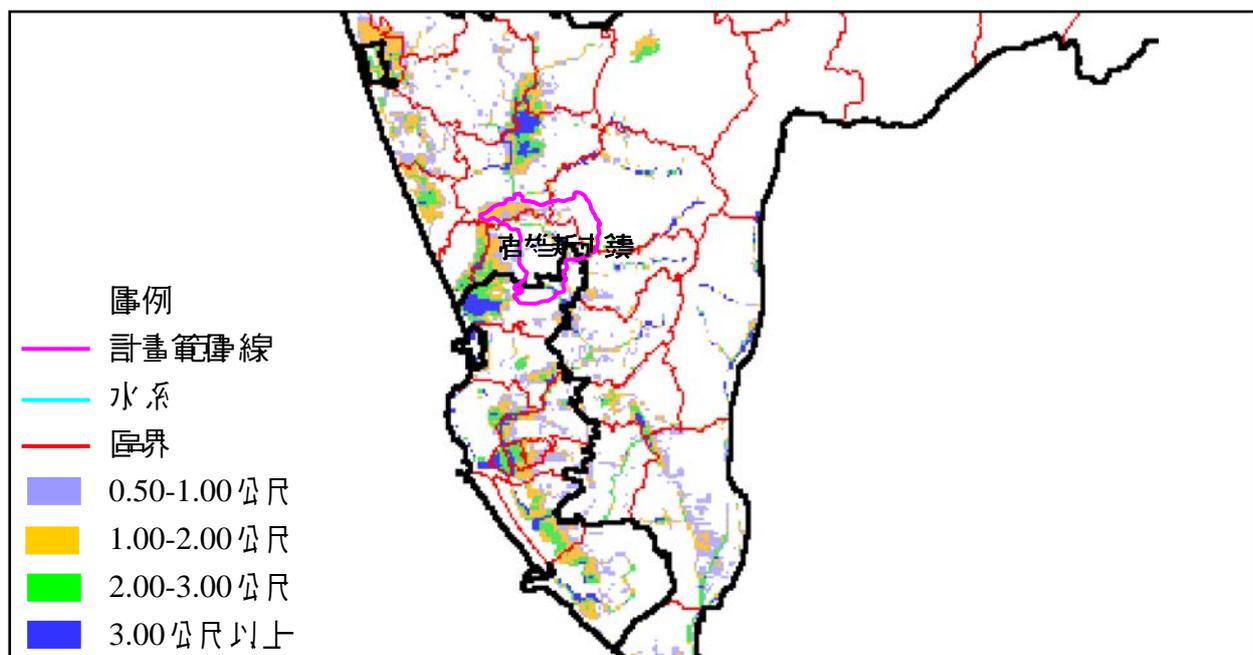
五、淹水潛勢影響分析

(一) 高雄前易淹水區域

依據高雄市政府水利局及消防局資料，易淹水區域多發生於三民區、新興區、鹽埕區、前鎮區、小港區、苓雅區、鼓山區、楠梓區、左營區、永安區、阿蓮區、茄萣區、彌陀區、田寮區及湖內區等，本計畫區無易淹水區域。

(二) 本計畫區周邊地區

除危險據點會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。本計畫特引用國家災害防救科技中心之高雄市單日降雨量600公厘淹水區位資料作為淹水潛勢分析之用，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。依據淹水區位資料，本計畫區對於淹水潛勢將不會產生影響，詳如圖4-1-4所示，本市已於典寶溪、鳳山溪、土庫及後勁溪排水系統等規劃10處優先施作之滯洪池。



資料來源：國家災害防救科技中心。

圖 4-1-4 淹水潛勢示意圖

第二節 社會經濟分析

一、人口

本節係分人口成長、戶數及戶規模、人口年齡組合等加以分析，以瞭解本計畫區（包括高雄市楠梓區清豐里、岡山區大寮里及劉厝里等、燕巢區之角宿里與鳳雄里等，以及橋頭區筆秀里、德松里、仕豐里、仕和里、仕隆里、橋頭里、興糖里、橋南里、白樹里、中崎里等）人口成長之趨勢。

（一）人口成長

由民國93年到100年的人口成長趨勢顯示，本計畫區人口整體呈現增加趨勢，人口由46,609人增加至51,067人，增加4,458人，平均年成長率為1.20%，詳如圖4-2-1、表4-2-1所示。

（二）戶數及戶規模

以近年之戶數及戶量變遷情況分析，戶數整體而言仍屬增加之狀態，由15,194戶增加至17,815戶。而戶量由民國93至100年之戶量均介於2.87~3.07人／戶之間，整體而言呈現減少趨勢，詳如圖4-2-2、表4-2-1所示。

表 4-2-1 歷年人口數、戶數統計分析表

年別	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(人/戶)	男(人)	女(人)	性比例
93	46,609	3.53	15,194	3.07	23,867	22,742	1.05
94	47,715	2.32	15,788	3.02	24,425	23,290	1.05
95	48,524	1.67	16,149	3.00	24,812	23,712	1.05
96	49,543	2.06	16,670	2.97	25,262	24,281	1.04
97	50,030	0.98	16,993	2.94	25,442	24,588	1.03
98	50,465	0.87	17,327	2.91	25,596	24,869	1.03
99	50,800	0.66	17,598	2.89	25,712	25,088	1.02
100	51,067	0.52	17,815	2.87	26,313	25,294	1.04

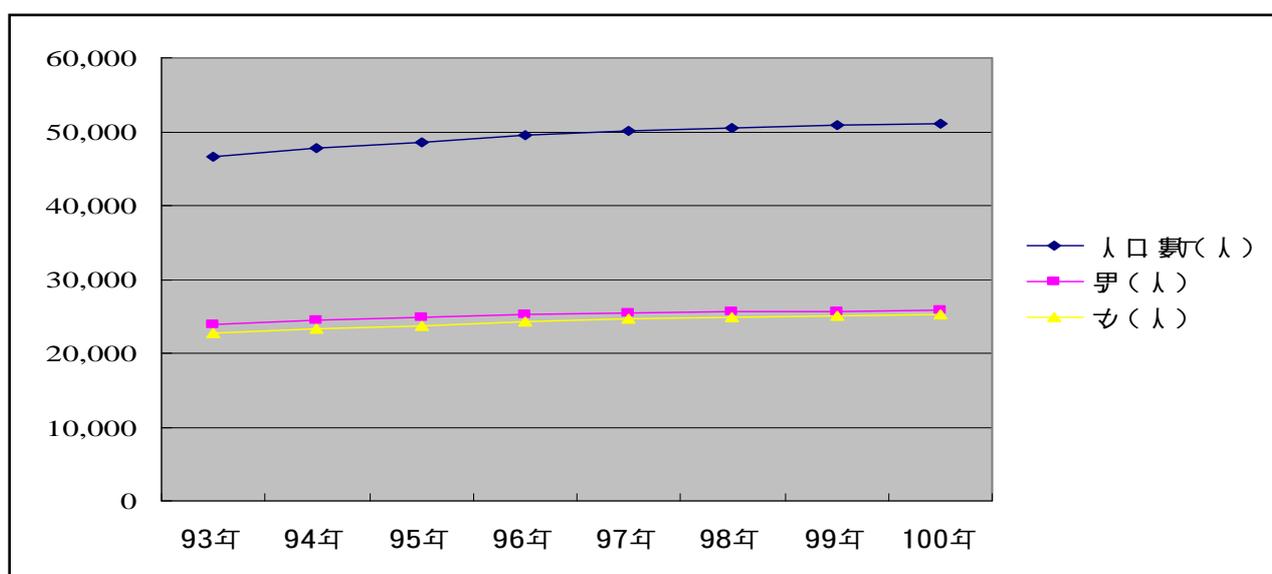


圖 4-2-1 人口成長趨勢圖

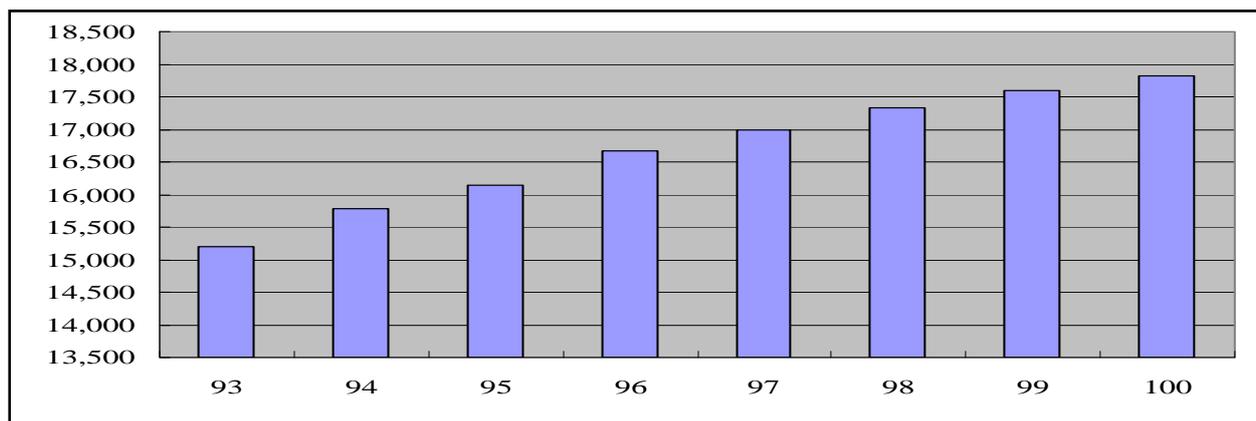


圖 4-2-2 家戶成長趨勢圖

(三) 人口年齡組合

本計畫區之人口年齡以20歲~65歲人口數所佔比例為73.57%最高，其次為10~11歲與65歲以上人口數，佔9.79%、6.39%，詳如表4-2-2所示。

表 4-2-2 各年齡結構統計表

年齡別	性別		合計(人)	比例(%)
	男(人)	女(人)		
0~4歲	373	359	732	1.42
5~6歲	939	903	1,842	3.57
10~11歲	2,576	2,476	5,052	9.79
12~17歲	1,384	1,330	2,714	5.26
20歲~65歲	19,359	18,609	37,900	73.57
65歲以上	1,682	1,617	3,299	6.39
合計	26,313	25,294	51,607	100

註：統計時間為民國100年。

二、產業

根據95年之農林普查及工商普查資料得知，新市鎮所在地區（楠梓區、岡山區（原岡山鎮）、橋頭區（原橋頭鄉）、燕巢區（原燕巢鄉））的二、三級產業人口數總計為125,673人，佔原高雄市及原高雄縣之二、三級產業人口數15%；二級產業人口（82,557人，佔原高雄市及原高雄縣二級產業人口數22.79%）高於三級產業人口（43,116人，佔原高雄市及原高雄縣三級產業人口數9.06%），顯示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，其次為營造業之產業人口；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72,905人，楠梓區、岡山區（原岡山鎮）、橋頭區（原橋頭鄉）、燕巢區（原燕巢鄉）各為38,930人、21,658人、4,387人、7,930人；其次為批發及零售業之產業人口數約為19,063人，楠梓區、岡山區（原岡山鎮）、橋頭區（原橋頭鄉）、燕巢區（原燕巢鄉）各為8,722人、7,204人、1,516人、1,621人，詳如表4-2-3及圖4-2-1所示。

表 4-2-3 95 年各區產業人口統計表

產業別	楠梓區	岡山區 原岡山鎮	橋頭區 原橋頭鄉	燕巢區 原燕巢鄉	原高雄市	原高雄縣
礦產及土石採取業	—	—	—	—	46	148
製造業	38,930	21,658	4,387	7,930	124,705	140,663
電力及燃氣供應業	494	—	—	—	2,319	1,753
用水供應及污染整 治業	57	358	--	21	1,740	2,540
營造業	3,516	2,625	1,317	1,264	55,453	32,790
二級產業小計	42,997	24,641	5,704	9,215	184,263	177,894
批發及零售業	8,722	7,204	1,516	1,621	132,926	68,272
運輸及倉儲業	1,202	721	114	100	39,521	10,277
住宿及餐飲業	2,170	959	187	244	29,304	9,736
資訊及通訊傳播業	164	182	23	4	8,340	1,877
金融及保險業	804	1,315	102	52	24,129	6,880
不動產業	271	136	6	--	8,209	1,449
專業、科學及技術 服務業	969	405	59	26	14,294	3,280
支援服務業	1,104	391	49	78	25,354	5,643
教育服務業	771	384	190	39	9,434	3,325
醫療保健及社會工 作服務業	1,568	1,554	280	2,571	26,431	16,935
藝術、娛樂及休閒 服務業	355	357	37	33	6,237	2,679
其他服務業	1,319	702	204	1,852	13,946	7,353
三級產業小計	19,419	14,310	2,767	6,620	338,125	137,706
二、三級產業總計	62,416	38,951	8,471	15,835	522,388	315,600

資料來源：95年台閩地區工商及服務業普查報告統計資料。

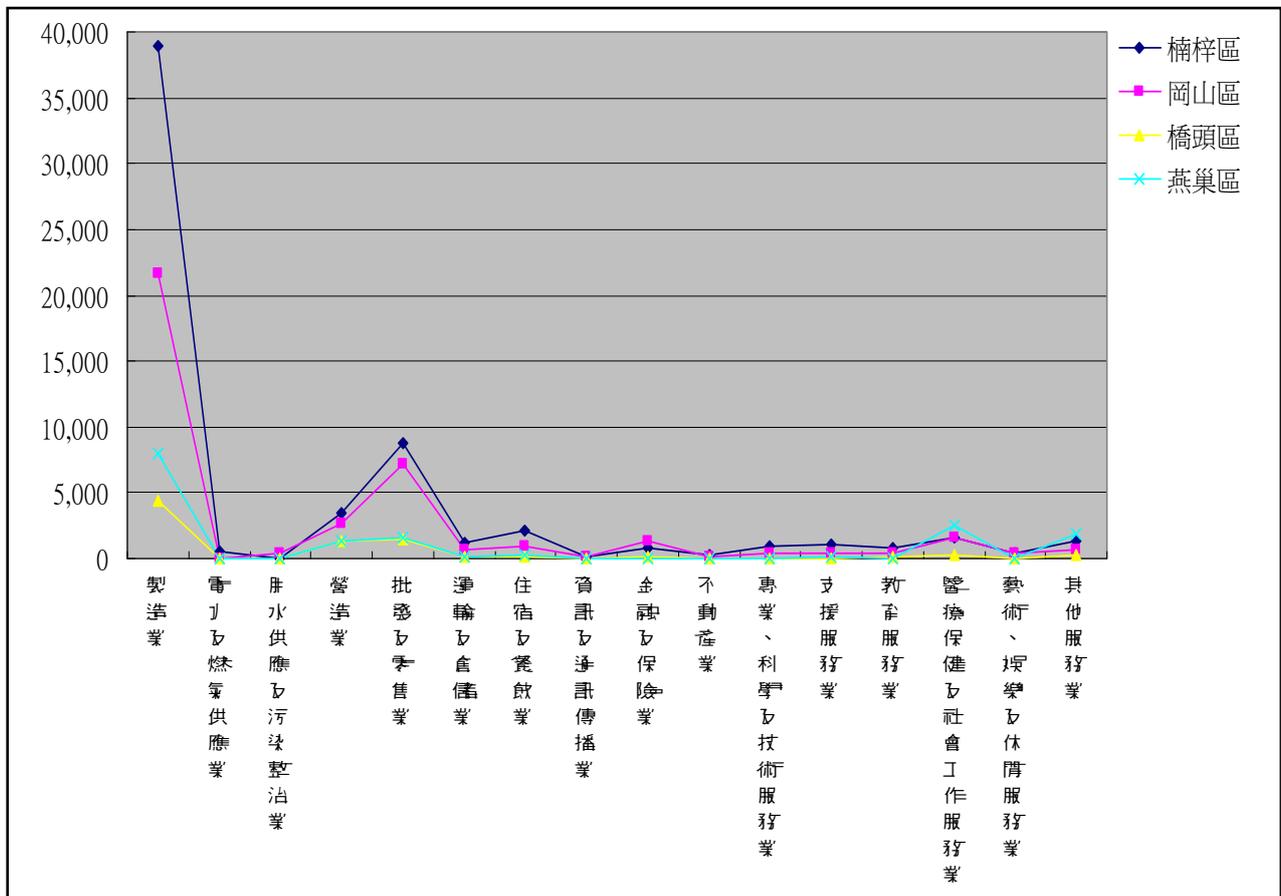


圖 4-2-3 95 年各產業之產業人口概況圖

第三節 土地使用發展分析

高雄新市鎮目前除橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區、海峰社區、海城社區及中崎社區等既成聚落之既成發展區（詳如圖4-3-1所示）以住宅使用為主，其他發展區以農業使用為主，茲將其土地使用現況調查結果分析說明如后，詳如表4-3-1、圖4-3-1所示。

一、農業使用

本計畫區以農業使用為最主要使用之一，使用面積為1,313.59公頃，佔60.40%，主要分佈於農業區、第二期發展區及後期發展區，以及橋頭舊市區西側運動場用地周圍之地區，其中以台糖農場如北滾水、東菁莆、菁莆農場等之使用範圍較廣。

二、住宅使用

本計畫區住宅使用面積為131.75公頃，佔6.06%，主要分佈於成功路西側以及舊聚落之住宅區，本計畫區之住宅使用可略分為兩類說明：

（一）舊聚落

舊聚落包括橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區、海峰社區、中崎社區等既成聚落，發展密集多為透天建物，街廓內並夾雜部份低矮平房，道路狹窄彎曲，部分計畫道路未開闢，公共設施尚未開闢。

橋頭舊市區之住宅使用分佈於建樹路、成功路、仕豐路兩側區域，多為透天建物，沿街零星散佈高層住宅，鐵道北路南側之住宅區多為新建住宅，道路多已開闢使用，部分公共設施已開闢使用。

（二）第一期細部計畫區

第一期細部計畫區範圍，目前公共設施包括計畫道路、路燈、交通號誌等相關設備多已開闢完成，目前住宅使用除橋新五路旁之4戶連棟透天建築及麗景新天地、布拉格、太子鎮、總裁VILLA及京都等已興建使用或興建中。

三、商業使用

本計畫區商業使用面積為6.37公頃，佔0.29%。本計畫區主要商業使用多分佈於商業區，沿成功路（台1省道）、橋頭路及隆豐路兩側發展，屬地區性商業。

四、工業使用

本計畫區工業使用面積為31.28公頃，佔1.44%。本計畫區主要工業使用多分佈於零星工業區、乙種工業區及產業專用區等，少數零星散佈於筆秀聚落及典寶溪東側之住宅區。

五、交通、道路使用

本計畫區作為交通使用面積為56.00公頃，佔2.58%。配合高雄捷運建設時程，興建高雄捷運建設所需之場站、路線、維修機廠等相關設施以及鐵路、橋頭火車站使用。道路均勻分佈於計畫區內，使用面積為178.56公頃，佔8.21%。目前除細部計畫範圍及橋頭舊市區內之計畫道路多已開闢使用，第二期及後期發展區尚未開發使用，故計畫道路多尚未開闢，並以高34線道、高36線道作為聯絡道路之用。

六、公園、綠地、兒童遊樂場及糖廠使用

本計畫區作為公園、綠地、兒童遊樂場使用面積為124.31公頃，佔5.72%，主要為都會公園、公園兼自來水設施用地、公園兼兒童遊樂場、綠地及花卉中心使用。另保存區現為橋頭糖廠使用，部分保存區亦作為公園、綠地使用。

七、河川、水溝使用

本計畫區作為河川、水溝使用面積為42.30公頃，佔1.94%，主要為典寶溪、楠梓溪及後勁溪、水溝使用。

八、寺廟使用

本計畫區作為寺廟使用面積為1.89公頃，佔0.09%，主要分佈於住宅區、商業區及農業區，包括筆秀社區之天后宮、中崎社區之關聖宮、海峰社區之海正宮、橋頭路旁之鳳橋宮、橋頭舊市區之代天府、觀音堂、德玄堂等。

九、空地使用

本計畫區作為空地使用面積為170.98公頃，佔7.86%，主要分佈於橋頭區公所周邊地區與第一期細部計畫區，說明如后。

(一) 第一期細部計畫區

第一期細部計畫區主要為細部計畫區範圍，目前公共設施包括計畫道路、路燈、交通號誌等相關設備多已開闢完成。而除橋新五路旁之4戶連棟透天建築及麗景新天地、布拉格、太子鎮、總裁VILLA及京都等已興建使用或興建中之住宅使用，以及南側都會公園部分及公（水）用地已開闢使用外，餘仍規劃興建中。

(二) 橋頭區公所周邊地區

成功路西側地區多已開闢使用，目前住宅區、商業區、公共設施用地多已發展使用，除橋頭區公所東側、新興路以南、南溝路以北地區之住宅區尚未引入口，現多為空地。此外運動場用地南側區域住宅區亦尚未開闢，現多為空地。

十、公共設施

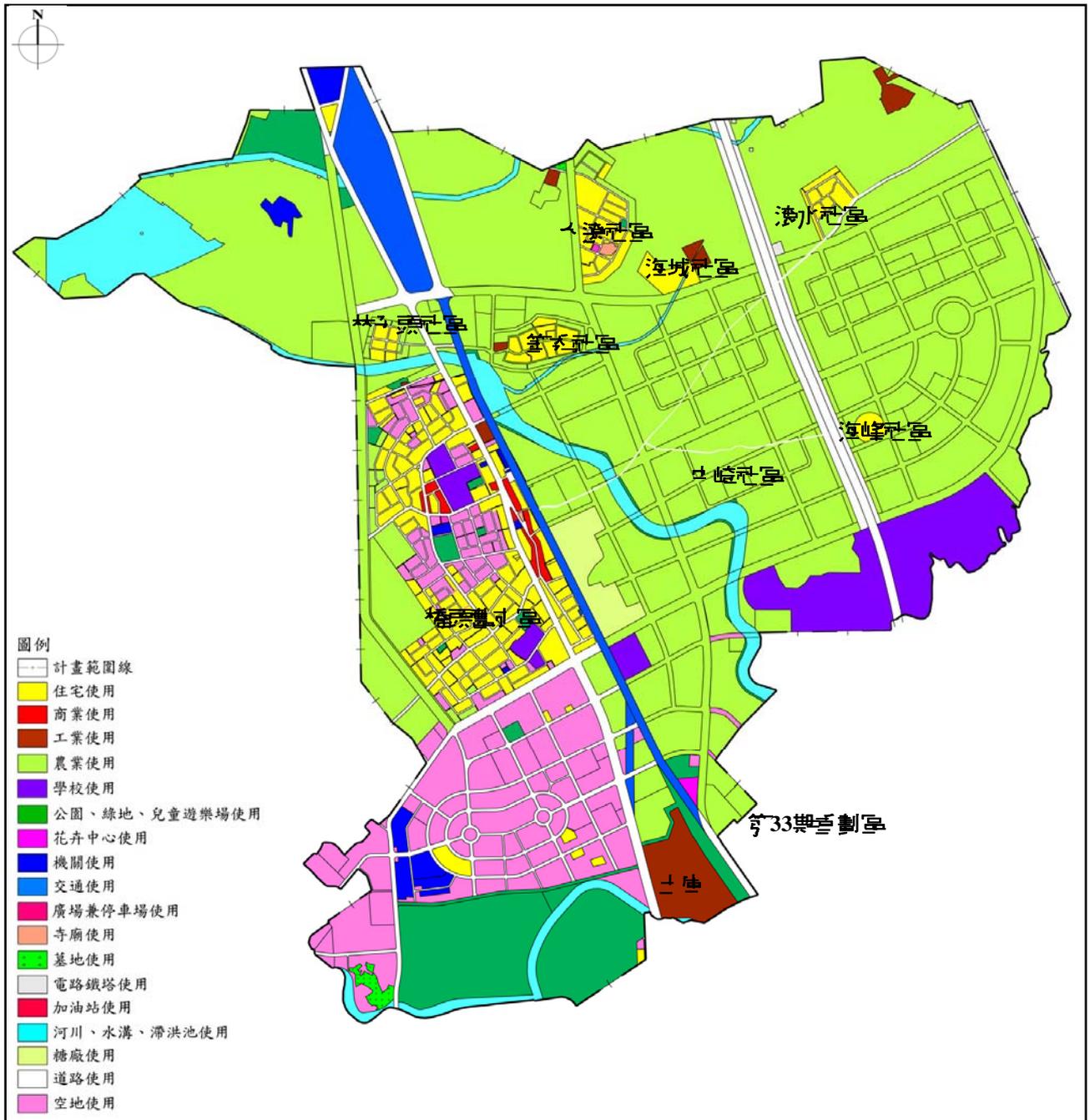
本計畫區內之公共設施用地—廣場、公園（都會公園）、公園兼自來水設施、鐵路、加油站、高速公路、園道、墓地、水溝、電力設施、電路鐵塔用地已全數開闢使用；機關、廣場兼停車場、交通、公園、公園兼兒童遊樂場、文小、文中、文大、綠地、道路、變電所用地等部份開闢；兒童遊樂場、文中小、文高、市場、批發市場、停車場、運動場、污水處理場、電信用地等均尚未開闢，其詳細開闢內容詳見第四節所述。

綜合上述，既成發展區包括林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區、海峰社區及中崎社區等以住宅使用為主；第一期細部計畫區除橋新五路旁建築及麗景新天地、布拉格太子鎮、總裁VILLA及京都等已興建使用或興建中之住宅使用外，餘仍規劃興建中；第二期及後期發展區除產業專用區仍為中油使用及交通使用外，其他地區尚未開發、多為農業使用。

表 4-3-1 土地使用現況面積統計表

土地使用現況	使用面積（公頃）	估計畫區之比例（%）
農業使用	1,313.59	60.40
住宅使用	131.75	6.06
商業使用	6.37	0.29
工業使用	31.28	1.44
交通使用	56.00	2.58
道路使用	178.56	8.21
公園、綠地、兒童遊樂場使用（包括花卉中心使用）	124.31	5.72
河川、水溝使用	42.30	1.94
寺廟使用	1.89	0.09
空地使用	170.98	7.86
機關使用	5.27	0.24
學校使用	79.40	3.65
廣場兼停車場使用	0.84	0.04
加油站使用	0.25	0.01
電路鐵塔使用	0.89	0.04
墓地使用	7.62	0.35
糖廠使用	23.57	1.08
總計	2,174.87	100.00

註：調查時間為民國100年3月。



註：調查時間為民國100年3月。

圖 4-3-1 土地使用現況示意圖

第四節 公共設施現況分析

一、公共設施用地開闢現況

本計畫公共設施開闢現況說明如后，詳表4-4-1、圖4-4-1所示。

(一) 機關用地

共劃設機關12處，供各機關團體及公用事業使用，計畫面積合計21.37公頃。目前除機1用地、機3用地、機11用地尚未開闢使用，其他機關用地如機2用地（台電公司服務所）、機4用地（橋頭區公所）、機5用地（橋頭派出所、橋頭里里民活動中心）、機6用地（橋南村活動中心）、機7用地（仕豐社區活動中心）、機10用地（岡山文化中心）、機13用地及機14用地已開闢作為機關使用。總開闢面積為15.96公頃，開闢率74.68%。

(二) 廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場7處，計畫面積合計5.77公頃。目前廣停3用地及廣停4用地已開闢使用，廣停1用地及廣停2用地部分已開闢使用，而廣停5用地、廣停6用地及廣停7用地尚未開闢使用。總開闢面積為0.77公頃，開闢率13.34%。

(三) 廣場用地

劃設廣場1處，計畫面積合計0.13公頃，目前已開闢使用，作為連接橋頭區公所與竹林公園之空間。

(四) 交通用地

配合高雄捷運建設時程及土地取得，將其建設所需之場站、路線、維修機廠用地劃設9處交通用地，計畫面積共計56.29公頃。目前除交4用地、交5用地、交6用地及交7用地尚未開闢使用，其他交通用地如交1用地、交2用地、交8用地已開闢使用，交3用地及交9用地部分開闢使用，目前進行興建高雄捷運建設所需之場站、路線及維修機廠等相關設施。總開闢面積為53.84公頃，開闢率95.65%。

(五) 公園用地及公園（都會公園）用地

1. 公園用地

計畫區內規劃公園用地14處，計畫面積共41.34公頃。目前除公2、公6、公7及公18用地已開闢使用，其他公園用地多尚未開闢使用，開闢面積為20.23公頃，開闢率48.94%。

2. 公園（都會公園）用地

計畫區內規劃都會公園1處，劃設於計畫區南側，計畫面積為94.31公頃，目前已開闢使用。

(六) 公園兼自來水設施用地

為配合地方用水需要劃設公園兼自來水設施用地1處，計畫面積合計1.14公頃，劃設於第一期細部計畫範圍內，目前已開闢使用。

(七) 公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內規劃10處公園兼兒童遊樂場用地，均劃設於原橋頭都市計畫區內，計畫面積合計4.22公頃。目前公兒1用地、公兒2用地、公兒5用地、公兒6用地及公兒7用地已開闢使用，開闢面積為2.85公頃，開闢率67.54%。

(八) 兒童遊樂場用地

計畫區內規劃兒童遊樂場用地1處，劃設於大遼社區內，計畫面積為0.20公頃，目前尚未開闢使用，現作為果園、菜園及鐵皮屋使用。

(九) 鐵路用地

計畫區內規劃鐵路用地1處，劃設於原橋頭都市計畫區內，計畫面積為0.16公頃，目前已開闢作為橋頭火車站使用。

(十) 學校用地

1. 文小用地

計畫區內共劃設文小用地 15 處，計畫面積共計 36.81 公頃。目前除文小 1 用地、文小 2 用地及文小 7 用地已開闢使用，其他文小用地多尚未開闢使用，開闢面積為 9.45 公頃，開闢率 25.67%。

2. 文中用地

以 2 處小學設置國中 1 處為原則，計畫區內共劃設文中用地 10 處，計畫面積共計 27.44 公頃。目前除文中 1 用地已開闢作為橋頭國中使用，其他文中用地多尚未開闢使用，開闢面積為 4.80 公頃，開闢率 17.49%。

3. 文中小用地

計畫區內劃設文中小用地 1 處，計畫面積合計 3.15 公頃，劃設於第 1 期細部計畫範圍內，目前尚未開闢使用。

4. 文高用地

計畫區內劃設文高用地 1 處，計畫面積計 4.01 公頃，目前均尚未開闢使用。

5. 文大用地

於高速公路兩側配合劃設文大用地 2 處，供高雄第一科技大學使用，計畫面積為 83.28 公頃，目前大部分開闢使用。

(十一) 市場用地

計畫區內規劃市場4處，劃設於橋頭舊市區及楠梓區內，計畫面積共1.29公頃，目前均尚未開闢使用。

(十二) 停車場用地

計畫區內規劃停車場4處，劃設於橋頭舊市區內、楠梓區內，計畫面積共6.59公頃，目前均尚未開闢使用。

(十三) 綠地用地

計畫區於典寶溪及高速公路兩側、60公尺1-1計畫道路留設綠帶，並於加油站用地及產業專用區旁劃設綠地，計畫面積合計23.44公頃。目前除公兒1用地南側之綠地已開闢使用，其他綠地用地多尚未開闢使用，開闢面積為0.07公頃，開闢率0.30%。

(十四) 加油站用地

計畫區內規劃加油站用地1處，劃設於橋頭舊市區內，計畫面積為0.25公頃，目前已開闢作為中油公司橋頭站使用。

(十五) 運動場用地

於計畫區內劃設運動場用地1處，劃設於橋頭舊市區內，計畫面積4.23公頃，目前尚未開闢使用。

(十六) 污水處理場用地

計畫區內規劃污水處理廠1處，劃設於計畫區西北角，計畫面積7.29公頃，目前尚未開闢使用。

(十七) 道路用地

道路均勻分佈於計畫區內，計畫面積為363.97公頃。目前除細部計畫範圍及橋頭舊市區內之計畫道路多已開闢使用，其他地區之計畫道路多尚未開闢。

(十八) 高速公路用地

配合現況路權劃設高速公路用地1處，計畫面積為18.53公頃，目前已開闢使用。

(十九) 園道用地

於計畫區內劃設園道1處，計畫面積2.03公頃，劃設於細部計畫範圍內，目前已開闢使用。

(二十) 墓地用地

計畫區內規劃墓地用地2處，劃設於計畫區西南側及原岡山交流道附近特定區計畫內，計畫面積共3.04公頃，目前已開闢使用。

(二十一) 自來水事業用地

於計畫區內劃設自來水事業用地1處，計畫面積1.21公頃，目前尚未開闢使用。

(二十二) 水溝用地

配合地方排水需要，原於計畫區內劃設水溝1處，於變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為水溝用地）案及變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分住宅區為公園用地及部分公園用地為住宅區、水溝用地）案增設水溝用地，計畫面積為0.20公頃，目前已開闢使用。

(二十三) 滯洪池用地

配合典寶溪滯洪池用地範圍，於「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部分農業區為滯洪池用地）案」增設滯洪池用地，計畫面積為40.57公頃。

(二十四) 變電所用地

計畫區內規劃變電所5處，計畫面積共6.86公頃，目前已開闢變1作為仕豐一次配電變電所使用。

(二十五) 電力設施用地

考慮高壓電線地下化需要，於計畫區東北端農業區劃設3處電力設施用地，作為高壓電線地下化之連接站使用，計畫面積0.27公頃，目前已開闢使用。

(二十六) 電路鐵塔用地

計畫區西北端農業區劃設電路鐵塔用地，計畫面積0.13公頃，目前已開闢使用。

表 4-4-1 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)	
公共設施編號	公共設施名稱	完全	未完全	尚未			
機關 用地	機1用地			✓	0.19	0.00	
	機2用地	台電公司服務所	✓		0.17	0.17	
	機3用地			✓	0.36	0.00	
	機4用地	橋頭區公所	✓		0.68	0.68	
	機5用地	橋頭里里民活動中心	✓		0.21	0.21	
	機6用地	橋南里活動中心	✓		0.08	0.08	
	機7用地	仕豐社區活動中心	✓		0.11	0.11	
	機10用地	岡山文化中心	✓		4.02	4.02	
	機11用地				✓	0.13	0.00
	機12用地	供臺灣鳳山地方方法院及臺灣鳳山地方法院檢察署使用			✓	4.73	0.00

表 4-4-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

公共設施用地			開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
公共設施編號	公共設施名稱	完全	未完 全	尚未			
機關 用地	機13用地	供臺灣鳳山地方 法院及檢察署之辦公 大樓、檔案贓證物 庫、法官及檢察官 職務宿舍等使用	✓			7.41	7.41
	機14用地	大寮營區	✓			3.28	3.28
	小計					21.37	15.96
廣場兼 停車場 用地	廣停1用地			✓		0.41	0.41
	廣停2用地			✓		0.10	0.10
	廣停3用地		✓			0.16	0.16
	廣停4用地		✓			0.10	0.10
	廣停5用地				✓	1.32	0.00
	廣停6用地				✓	3.49	0.00
	廣停7用地				✓	0.19	0.00
	小計					5.77	0.77
廣場用地		✓			0.13	0.13	
交通 用地	交1用地	供捷運路線使用	✓			1.37	1.37
	交2用地	供捷運路線使用	✓			0.47	0.47
	交3用地	供捷運路線、車站 及供道路及鐵路使 用		✓		19.12	16.90
	交4用地	供捷運車站出入口 使用			✓	0.06	0.00
	交5用地	供捷運車站出入口 使用			✓	0.07	0.00
	交6用地	供捷運車站出入口 使用			✓	0.05	0.00
	交7用地	供捷運車站出入口 使用			✓	0.05	0.00
	交8用地	供捷運維修機場及 車站使用	✓			34.15	34.15
	交9用地	供捷運路線使用		✓		0.95	0.95
	小計					56.29	53.84
公園 用地	公1用地				✓	0.79	0.00
	公2用地	竹林公園	✓			2.10	2.10
	公6用地		✓			1.52	1.52
	公7用地		✓			1.77	1.77
	公8用地				✓	4.21	0.00
	公9用地				✓	1.33	0.00
	公12用地				✓	1.81	0.00
	公13用地				✓	2.82	0.00
	公14用地				✓	2.29	0.00
	公15用地				✓	1.41	0.00
	公16用地				✓	3.66	0.00
	公17用地				✓	1.17	0.00
	公18用地	槌球場、棒壘球場	✓			14.84	14.84
	公19用地					1.70	0.00
小計					41.34	20.23	

表 4-4-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

公共設施用地			開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
公共設施編號	公共設施名稱	完全	未完 全	尚未			
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
公園兼 兒童遊 樂場用 地	公兒1用地		✓			0.44	0.44
	公兒2用地	橋頭區2號兒童公園	✓			1.10	1.10
	公兒3用地				✓	0.51	0.00
	公兒4用地				✓	0.33	0.00
	公兒5用地	快樂童年	✓			0.28	0.28
	公兒6用地	兒童樂園	✓			0.25	0.25
	公兒7用地	仕隆社區活動中心 網球協會	✓			0.78	0.78
	公兒8用地				✓	0.15	0.00
	公兒9用地				✓	0.17	0.00
	公兒10用地				✓	0.20	0.00
小計						4.22	2.85
兒童遊樂場用地		兒4用地			✓	0.20	0.00
鐵路用地			✓			0.16	0.16
文小 用地	文小1用地	橋頭國小	✓			2.43	2.43
	文小2用地	仕隆國小	✓			2.85	2.85
	文小3用地				✓	2.52	0.00
	文小5用地				✓	2.30	0.00
	文小6用地				✓	2.20	0.00
	文小7用地	興糖國小	✓			4.17	4.17
	文小8用地				✓	2.00	0.00
	文小9用地				✓	2.79	0.00
	文小10用地				✓	1.98	0.00
	文小11用地				✓	2.06	0.00
	文小12用地				✓	2.13	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						36.81
文中 用地	文中1用地	橋頭國中	✓			4.80	4.80
	文中2用地				✓	2.63	0.00
	文中4用地				✓	2.52	0.00
	文中5用地				✓	2.16	0.00
	文中6用地				✓	2.95	0.00
	文中7用地				✓	2.78	0.00
	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						27.44	4.80
文中小用地					✓	3.15	0.00
文高 用地	文高2用地				✓	4.01	0.00

表 4-4-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
公共設施編號	公共設施名稱	完全	未完 全	尚未		
文大用地		高雄第一科技大學		✓	83.28	65.15
市場 用地	市1用地			✓	0.37	0.00
	市2用地			✓	0.46	0.00
	市3用地			✓	0.16	0.00
	市6用地			✓	0.30	0.00
	小計				1.29	0.00
停車場 用地	停1用地			✓	0.25	0.00
	停3用地			✓	1.01	0.00
	停4用地			✓	2.94	0.00
	停5用地			✓	2.39	0.00
	小計				6.59	0.00
綠地用地			✓		23.44	0.07
加油站用地		中油公司橋頭站	✓		0.25	0.25
運動場用地				✓	4.23	0.00
污水處 理場用 地	污2用地		✓		7.29	0.00
道路用地				✓	363.97	153.85
高速公路用地			✓		18.53	18.53
園道用地			✓		2.03	2.03
墓地 用地	墓1用地	岡山第十六公墓	✓		0.42	0.42
	墓2用地	橋頭第四公墓	✓		2.62	2.62
	小計				3.04	3.04
自來水事業用地				✓	1.21	0.00
水溝用地			✓		0.20	0.20
滯洪池用地				✓	40.57	0.00
變電所 用地	變1用地	任豐一次配電變電 所	✓		0.56	0.56
	變2用地			✓	0.56	0.00
	變3用地			✓	4.73	0.00
	變4用地			✓	0.48	0.00
	變5用地			✓	0.53	0.00
	小計				6.86	0.56
電力設 施用地	電設1用地		✓		0.09	0.09
	電設2用地		✓		0.09	0.09
	電設3用地		✓		0.09	0.09
	小計				0.27	0.27
電路鐵塔用地			✓		0.13	0.13
總計					859.52	447.72

註：1.調查時間為民國100年3月；2.計畫面積應以地籍實際分割測量面積為準。

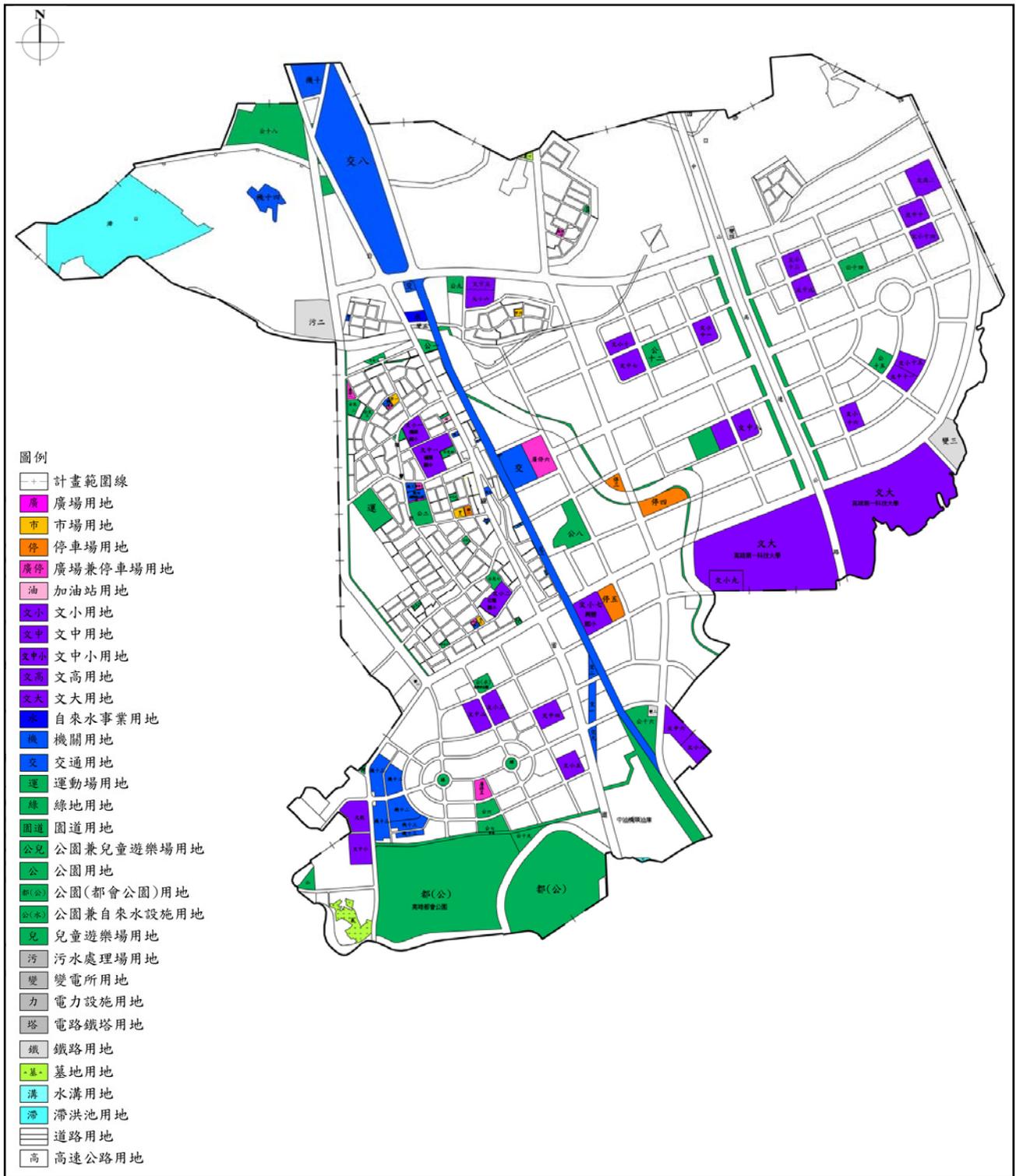


圖 4-4-1 公共設施用地示意圖

二、公共設施現況服務水準分析

本計畫區現行計畫人口數為240,000人，依照內政部100年1月6日發布之修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，分析本計畫區公共設施現況服務水準詳如表4-4-2所示。

表 4-4-2 公共設施現況服務水準分析表

公共設施用地	檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	檢討說明
公園用地 (公園) (都會公園) (兼自來水設施用地)	1.包括閭鄰公園及社區公園。 2.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。 3.社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在10萬人以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	136.79 (41.34) (94.31) (1.14)	經檢討後，每處劃設用地面積符合「每一處最小面積不得小於0.5公頃為原則」檢討標準。
兒童遊樂場 用地 含公兒用地	每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	4.42 (4.22)	經檢討後，每處劃設用地面積符合「每處最小面積不得小於0.1公頃為原則」檢討標準。
文小用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： (1)有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 (2)已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 (3)已設立學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。	36.81	依設備基準應劃設32.26公頃，檢討後超過4.55公頃。
文中用地	3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4.依教育部訂定「國民中小學設備基準」，都市計畫區內每位國小生使用校地面積12m ² ；都市計畫區內每位國中生使用校地面積14.3m ² 。	27.44	依設備基準應劃設19.22公頃，檢討後超過8.22公頃。
市場用地	應依據該地區之發展情形，予以檢討。既有已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	1.29	經檢討後，應無市場用地需變更。
運動場用地	應考量實際需要設置。	4.23	本計畫已劃設一處運動場用地。

表 4-4-2 公共設施現況服務水準分析表（續）

公共設施用地	檢討標準	現行計畫 面積 (公頃)	檢討說明
停車場用地	<p>停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：</p> <p>1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。</p> <p>2.商業區：超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p>	12.36	<p>1.依車輛預估數需求推估應劃設21.49公頃，檢討後不足9.13公頃。</p> <p>2.依商業區需求推估應劃設11.28公頃，檢討後超過1.08公頃。</p>
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地	<p>都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達1公頃以上之地區應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。通盤檢討後公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	169.01	<p>現行計畫若扣除農業區之都市發展用地面積為1,757.89公頃，都市發展用地面積10%為175.79公頃，現行計畫之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積為169.01公頃，不足6.78公頃。</p>

註：計畫面積應以實際分割測量面積為準。

註：表內國小、國中、停車場用地檢討係依現行計畫人口240,000人推估。

第五節 交通運輸現況分析

本節將針對高雄新市鎮之交通運輸現況進行分析，內容主要可分為道路系統與大眾運輸系統等兩個部分，詳細說明如后所述。

一、道路系統

本計畫之道路系統擬分為聯外道路、區內道路系統—主要道路系統、次要道路系統、園道等部分進行說明如下，詳如表4-5-1、圖4-5-1所示。

(一) 聯外道路

1. 往岡山方向

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

2. 往高雄方向

本計畫區內往高雄方向之聯外道路計有 1-4 號道路、2-3 號道路、3-4 號道路，其往南接台 1 號省道或高雄後勁快速道路或縣 188 號道路、縣 183 號道路至楠梓交流道可通往高雄、屏東。

3. 往燕巢方向

本計畫區內往燕巢方向之對外聯絡道路，主要為 1-2 號道路及 7-14 號道路，可接縣 186 號或現有橋頭通往燕巢之道路（計畫寬度 15 公尺），通往燕巢、旗山。

(二) 區內道路系統

1. 主要道路系統

(1) 東西向道路

本計畫區主要東西向道路系統包括：1-1 號道路、1-2 號道路、1-3 號道路、3-4 號道路等。

(2) 南北向道路

本計畫區主要南北向道路系統包括：1-1 號道路、1-4 號道路、2-1 號道路、2-3 號道路、3-1 號道路、3-2 號道路、4-1 號道路等。

(3) 環狀道路系統

本計畫區主要環狀道路系統為 1-1 號道路、1-2 號道路所圍成，具區內收集功能。

2.次要道路系統

(1) 東西向道路

東西向道路包括：4-2號道路、4-3號道路、4-8號道路、4-9號道路、4-10號道路、4-11號道路、4-12號道路、4-13號道路、4-17號道路等。

(2) 南北向道路

南北向道路包括：4-2號道路、4-6號道路、4-14號道路、4-15號道路、4-16號道路、4-18號道路、4-20號道路、4-21號道路等。

3.收集道路

收集道路包括：7-5 號道路、7-10 號道路、7-11 號道路、7-12 號道路、7-13 號道路等。

(三) 捷道：為 3-5 號道路。

(四) 人行步道、自行車道

本計畫區於第一期細部計畫區、舊聚落劃設4公尺人行步道，詳如圖4-5-1所示，而自行車道規劃於後勁溪兩側，串連高雄大學、高雄都會公園、援中港濕地等，其路線由楠梓區益群路底進入，向東可達德惠橋以高雄都會公園為起點，向西可至軍區大排，詳如圖4-5-2所示。

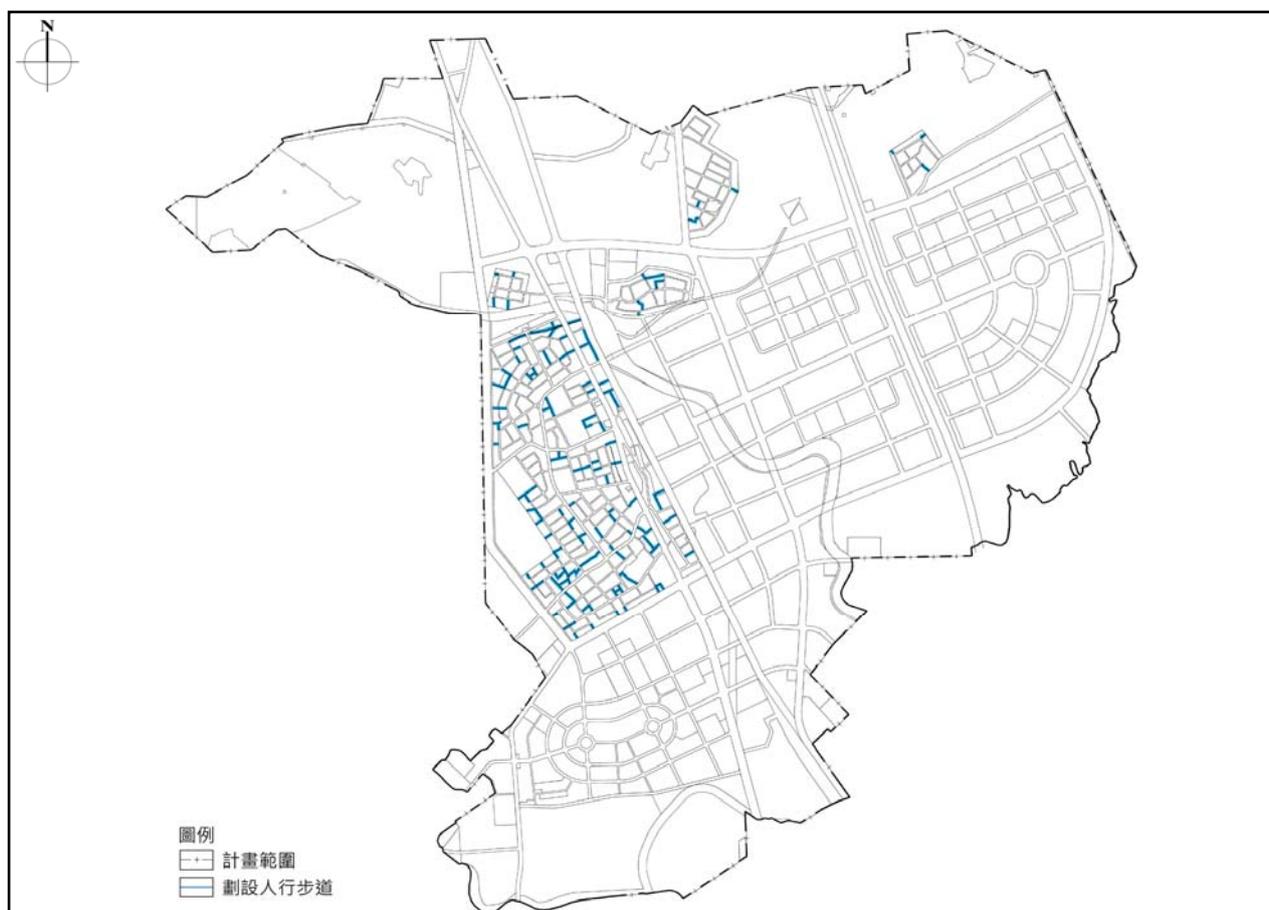


圖 4-5-1 人行步道區位示意圖



圖 4-5-2 自行車道路線示意圖

二、大眾運輸系統

(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高雄新市鎮，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，計畫區內設有R22、R22A、R23與R24（R24開闢中）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。

表 4-5-1 計畫道路編號詳細表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	備註
1-1	自3-1號道路至1-2號道路	60	12,610	橋新六路
1-2	自1-1號道路至7-14號道路	60	4,320	
1-3	自交通中心區至泥火山	60	2,400	
1-4	自1-1號道路至計畫區南界	60	1,330	成功南路
2-1	自計畫區北界至1-2號道路	50	1,500	
2-3	自計畫區南界至計畫區北界	50	4,910	
3-1	自計畫區北界至1-1號道路(台1號省道)	40	3,960	崗山南路、成功北路、成功路、成功南路
3-2	自計畫區北界至1-1號道路(高速公路西側)	40	2,610	
3-3	自1-1號道路至泥火山	40	400	
3-4	自1-1號道路至計畫區南界	30	1,890	橋新六路
3-5	自3-4號道路至1-4號道路(都會公園北側)(園道)	20	1,590	橋新一路
4-1	自計畫區北界至1-1號道路(高速公路東側)	30	2,590	
4-2	自高雄第一科技大學南側至3-5號道路	30 20	1,150 1,980	橋新五路、橋新九路
4-3	自2-3號道路至計畫區西南界	15 20 30	360 950 850	經武路
4-4	自4-3號道路至4-3號道路	20	1,910	橋新環路
4-5	自1-4號道路至5-1號道路	30	900	
4-6	自3-4號道路至3-5號道路	20	680	橋新八路
4-7	自計畫區北界至1-1號道路	30	440	中山南路
4-8	自交3用地至2-3號道路	30	780	
4-9	自4-14號道路至2-3號道路	30	1,450	
4-10	自交3用地至4-14號道路	30	330	
4-11	自交3用地至4-14號道路	30	330	
4-12	自交3用地至3-2號道路	30	1,194	
4-13	自交3用地至3-2號道路	30	677	
4-14	自4-8號道路至4-5號道路	30	2,060	
4-15	自1-2號道路至1-3號道路	30	800	
4-16	自1-2號道路至1-1號道路	30	1,650	
4-17	自4-1號道路至1-1號道路	30	1,530	
4-18	自4-1號道路至1-2號道路	30	1,410	
4-19	自4-1號道路至4-25號道路	30	1,110	
4-20	自4-1號道路至1-2號道路	30	2,190	
4-21	自1-2號道路至1-1號道路	30	1,570	
4-22	自4-18號道路至1-1號道路	30	510	
4-23	自4-20號道路至計畫區界	30	120	
4-24	自1-1號道路至計畫區界	30	330	
4-25	自1-3號道路至1-3號道路(泥火山周邊)	30	690	
7-1	自3-1號道路至計畫區界	20	930	新興路、白樹路
7-2	自3-1號道路至計畫區界	20	1,230	任隆路、任豐路

表 4-5-1 計畫道路編號明細表 (續)

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	備註
7-3	自交3用地至7-2號道路	20	1,590	樹德路、隆豐路
7-4	自1-1號道路至3-5號道路	20	940	橋新七路
7-5	自1-4號道路至1-4號道路	20	2,170	橋新二路、橋新三路
7-6	自4-4號道路至3-5號道路	20	430	
7-7	自4-4號道路至3-5號道路	10	430	
7-8	自3-4號道路至計畫區西南界	20	460	橋都路
7-9	自3-1號道路至7-10號道路	20	360	筆秀路
7-10	自1-2號道路至7-10號道路	20	1,680	
7-11	4-19號道路兩側環道	20	1,740	
7-12	自1-3號道路至4-12號道路	20	1,290	
7-13	自4-17號道路至4-17號道路	20	2,340	
7-14	自計畫區北界至計畫區南界(高速鐵路西側)	20	1,350	
7-15	自3-1號道路至4-7號道路	20	120	
7-16	自3-4號道路至4-4號道路	20	300	橋新十路
7-17	自交3用地至3-1號道路	20	80	
9-1	自1-1號道路至3-1號道路	15	510	鐵道北路、里林東路
9-2	自9-1號道路至7-3號道路	15	420	中正路
9-3	自3-1號道路至7-3號道路	15	480	公園路
9-4	自7-2號道路至3-1號道路	15	1,020	仕隆南路、仕豐南路、仕豐路
9-5	自3-1號道路至9-6號道路	15	470	橋南路
9-6	自3-1號道路至交3用地	15	150	
9-7	自7-12號道路至1-1號道路	15	460	
10-1	自9-2號道路至7-1號道路	12	690	美德街
10-2	自7-3號道路至7-1號道路	12	570	合興街
10-3	自7-3號道路至3-1號道路	12	420	民生街
10-4	自10-3號道路至7-1號道路	12	210	六合巷
10-5	自7-1號道路至7-2號道路	12	690	橋中街
10-6	自7-3號道路至10-5號道路	12	270	
10-7	自7-2號道路至3-1號道路	12	870	南溝路
10-8	自7-3號道路至9-4號道路	12	930	三民路、長記巷
10-9	自3-1號道路至9-5號道路	12	600	橋頭路、橋南路
10-10	自10-6號道路至9-3號道路	12	120	
10-11	自7-1號道路至9-3號道路	12	510	
10-12	自7-10號道路至2-3號道路	12	770	筆秀路
10-13	自7-3號道路至9-4號道路	12	260	仕豐北巷
11-1	自9-2號道路至7-3號道路	10	350	德松路
11-2	自7-3號道路至10-3號道路	10	180	
11-3	自7-1號道路至7-3號道路	10	450	通樹路
11-4	自7-3號道路至10-11號道路	10	150	
11-5	自10-13號道路至9-4號道路	10	490	
11-6	自10-8號道路至10-13號道路	10	150	信義巷
11-7	自8-3號道路至6-3號道路	10	80	
11-8	自3-1號道路至8公尺道路	10	340	林頭路
11-9	自2-3號道路至2-3號道路	10	950	
11-10	自2-3號道路至11-9號道路	10	350	大遼三路
11-11	自2-3號道路至11-9號道路	10	220	大遼六路
11-44	自3-4號道路至計畫區西界	10	70	
11-45	文高1西側	10	180	

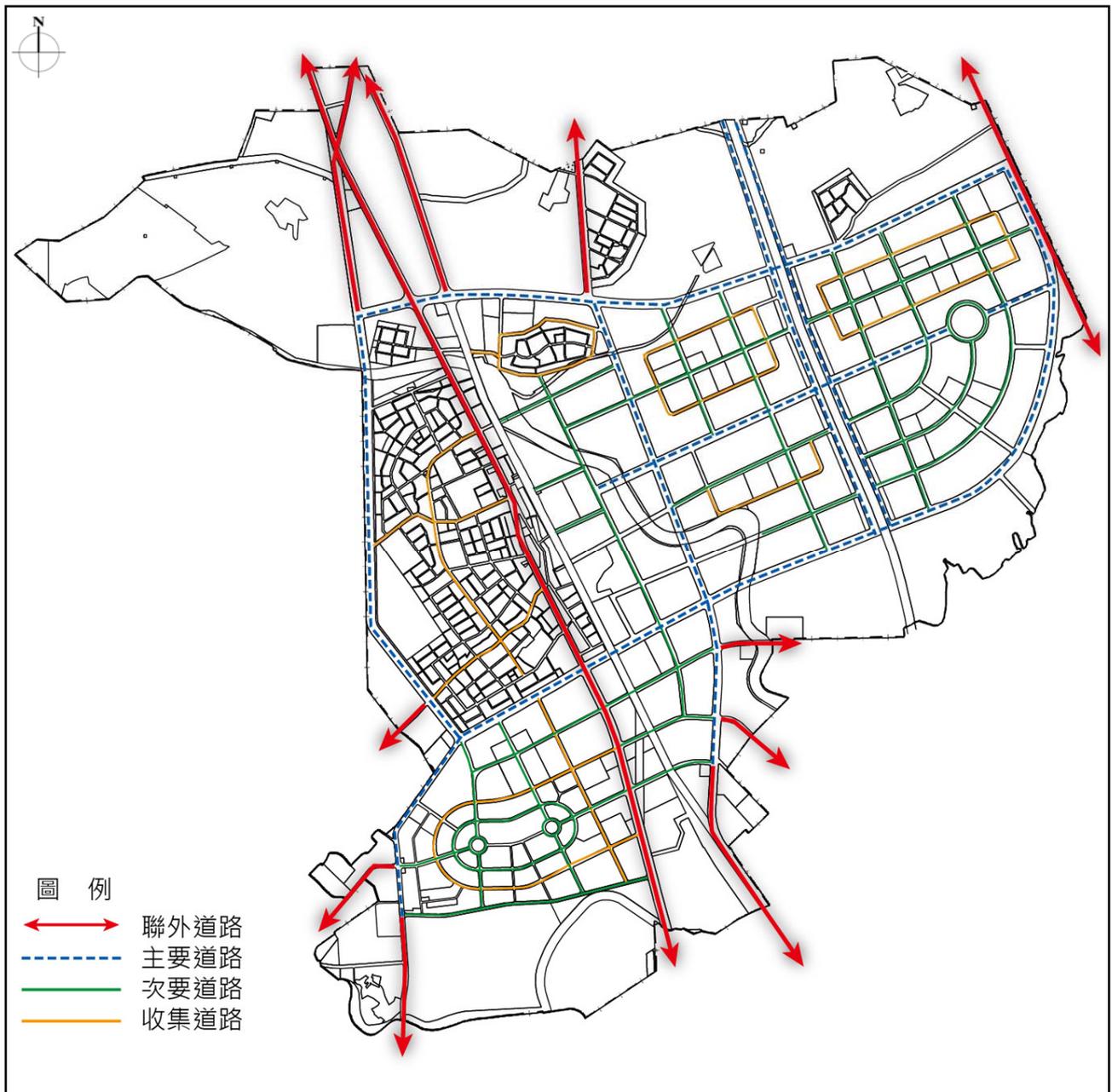


圖 4-5-3 道路系統示意圖

第五章 實質計畫檢討與分析

第一節 公民團體陳情意見

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第39條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天。爰以內政部94年3月16日內授營鎮字第09400819371號函公開徵求公民團體陳情意見，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。有關本次通盤檢討公開徵求意見期間（自民國94年3月30日至4月28日）公民團體陳情意見共計58件，於97年9月26日起至99年10月25日止辦理公開展覽30天，另於101年5月14日起至101年6月12日止辦理第二次公開展覽30天。

第二節 實質計畫課題與對策

本次通盤檢討第一階段公告實施書圖已進行之實質計畫檢討分析項目包括：計畫範圍、計畫年期、計畫人口、土地使用計畫、交通運輸計畫、公共設施計畫、開發方式、分期分區計畫及密度管制計畫等。

本次通盤檢討第二階段係以變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地為產業專用區部分為公告發佈實施內容，其課題與對策說明如下：

一、產業發展層面

課題：引進產業類型須結合計畫區發展優勢並考量市場供需狀況

說明：

由於新市鎮之發展定位為「都會休閒新都心」，故高雄新市鎮之產業引進應結合既有發展優勢並考量市場供需狀況，再評估引進產業之類型。

對策：

1. 第一期發展區宜朝向短期有效吸引人口的產業，例如引入具促進地方型就業機會的生產者服務業，以提升開發成效。
2. 參考國家重點發展產業類型，引進相關服務性產業進駐新市鎮地區，作為新市鎮產業發展之成長極。
3. 善用周邊資源，引進較能創造產值及就業人數的優勢產業。
4. 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，二期及後期發展區未來產業專用區之劃設，應有明確之開發及財務計畫等配合措施，研擬妥適完整之開發計畫及具體變更回饋內容，另案循法定程序辦理個案變更。

課題二：計畫範圍之周邊地區工作機會減少，將不利於未來新市鎮開發

說明：

燕巢區、岡山區、橋頭區、楠梓區四個行政區三級產業人口數佔高雄市三級產業人口數之9.06%，二級產業人口數佔高雄市二級產業人口數之22.80%，橋頭區產業人口為8,471人，低於燕巢區、岡山區、楠梓區產業人口為15,835人、38,951人、62,416人，橋頭區以住宅及一級產業發展為主，現階段缺乏旗艦產業帶動發展。

對策：

1. 規劃適當產業分區，引進旗艦型產業，提升就業機會，以帶動整體發展。
2. 善加利用周邊已發展之園區、及陸續完工之重大計畫，引進其關聯產業，形成聚集經濟效益。
3. 新市鎮周邊傳統產業及科技園區羅列，為避免引進工業園區造成競爭排擠效應，可引進一般消費性的服務業外，亦可考量引進「直接提供製造業生產過程服務」的生產性服務業。
4. 藉由規劃完善產業、生活、休閒分區及便捷之交通運輸網絡與充足之公共建設的環境優勢，吸引週遭園區之就業人口、及大學城所培育之高素質人力遷移進駐。

課題三：銀髮住宅之相關產業潛在市場龐大，市場供給不足

說明：

隨著台灣人口逐漸邁向高齡化的趨勢，高雄地區之老人住宅依統計總需求已經高達105,052人，但目前總供給量僅180人，供給明顯不足，潛在需求龐大。且以現況燕巢區、岡山區、橋頭區、楠梓區四個行政區65歲以上人口數佔總人口數的10%，已超過聯合國7%的標準，而其老化指數更已達0.54，高於全國平均之0.48，顯示本地區老年人口比例偏高，故新市鎮未來的整體規劃與產業引進類別，應考量老年設施、住宅、及相關的服務性產業。

對策：

1. 積極招商，配合劃設銀髮養生產業專用分區以鼓勵銀髮族養生住宅、大型老人福利設施之開發。
2. 強化醫療機能以促進銀髮住宅的可行性。
3. 為營造優質生活空間並因應老年化趨勢，可引進醫療、安養、個人服務等相關產業。

二、土地取得及開發程序

課題一：後期發展地區式擬增加開發許可方式，另案辦理

說明：

- 1.現行土地取得方式以區段徵收及協議價購方式辦理，缺乏彈性，且因開發不如預期，造成政府龐大財政負擔。
- 2.綜觀國內外土地開發趨勢，已由政府主導辦理之區段徵收改採由開發者自行提出申請之土地開發許可機制，基於開發負擔及利益回饋原則，由開發者自行負擔公共設施取得及興闢費用，既增加土地取得及開發彈性，亦減輕政府財政負擔。

對策：

關於本計畫後期發展地區土地之開發方式擬增加開發許可或其他多元之開發方式部分，建議後續配合地方實際發展需求研擬妥適完整之整體開發方式後，另案循法定程序辦理變更之依據與參考。

課題二：結合產業發展策略及配合市場需求，重新研定開發時程

說明：

- 1.依現行計畫對開發時程之規定，第二期發展區應俟第一期發展區標、讓售達成程度及高雄第一科技大學校地取得與教育部協調獲致共識後辦理；後期發展區俟第二期發展區土地標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府相關重大政策推動，確有用地需求時，賡續辦理開發。
- 2.上述開發時程缺乏積極性引導，未來開發方式建議朝整體開發許可等方式辦理開發，開發時序應結合產業發展策略，配合市場需求重新研定開發時程。

對策：

分期劃分原則應考量產業分期發展計畫、政府政策推動目標、公共設施開闢優先性與整體性、相關交通建設計畫及地區與都市發展之潛力及趨勢等因素，予以劃分分期時程。

第六章 整體變更構想與計畫原則

第一節 計畫發展定位

一、計畫發展定位——心、雙網、三帶、四區

依據「高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」所規劃之分區機能、計畫區現況及未來發展願景，高雄新市鎮係以「都會休閒新都心」為發展定位，整體都市發展機能構想係以「一心、雙網、三帶、四區」為主。

（一）一心：新興旗艦產業核心

以新市鎮計畫範圍內50m與60m道路沿線之商業區、經貿園區、辦公園區、工商綜合專用區及台糖文化園區為成長核心，形塑本區為新市鎮之新興旗艦產業核心。未來將透過下列面向整合本核心與周邊地區發展優勢：

- 1.以捷運站區位優勢及量販服務旗艦產業規劃推動第一期細部計畫區生活機能之健全化。
- 2.以周邊橋頭既成發展區培植批發零售業發展優勢。
- 3.以高等教育設施及各類產業專區吸引知識旗艦產業進駐。
- 4.以台糖產業文化園區帶動健康休閒文化旗艦產業發展。

（二）雙網：大眾運輸系統服務網與計畫道路系統服務網

1.大眾運輸系統服務網

高雄新市鎮內之大眾運輸系統目前共有台鐵、公路客運、捷運紅線以及已規劃之燕巢輕軌系統等四種系統，提供新市鎮良好的大眾運輸發展條件。

2.計畫道路系統服務網

為建立新市鎮完善之交通系統架構，本計畫透過省道、國道、縣道等聯外道路系統之佈設與改善，配合區內主次要道路系統之規劃，銜接聯外道路系統並紓解主要幹道之服務性車流，構成高雄新市鎮環狀與網格狀之計畫道路系統服務網。

（三）三帶：城際農業發展帶、都會水岸發展帶及休閒生態藍綠帶

1.城際農業發展帶

為保持地區農業生產力、維持都市生態多樣性並為新市鎮未來發展預留都市緩衝儲備用地，本計畫將新市鎮北側既有農業區保留其農業使用，目前廢耕閒置之農地則建議轉型為觀光果園、市民農園等都市休閒農業，以提供農業之多樣化發展，並作為地區居民休憩之場所。

2. 都會水岸發展帶

高雄新市鎮區內有典寶溪流經計畫區核心，為維持水岸防洪及生態機能，並形塑都市水岸景觀，增加都市親水功能，本計畫將典寶溪沿線結合周邊沿線土地使用如台糖文化園區之規劃，成為新市鎮之都會水岸發展帶。

3. 休閒生態藍綠帶

本軸帶範圍為高雄新市鎮南側之高雄都會公園與後勁溪支流一帶。未來結合高雄都會公園及後勁溪目前已完成河岸景觀整治工程藍綠水岸之規劃，可提升本軸帶之環境景觀品質並形塑成為休閒生態藍綠帶。

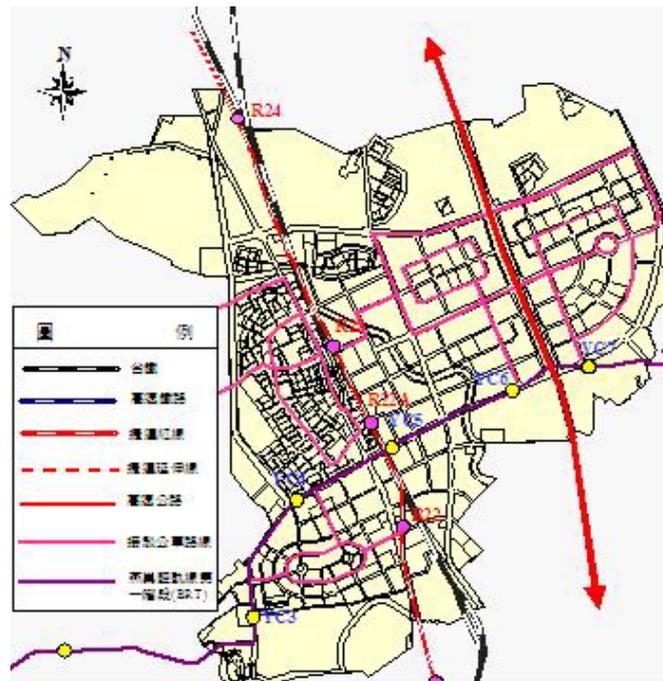


圖 6-1-1 大眾運輸系統服務網

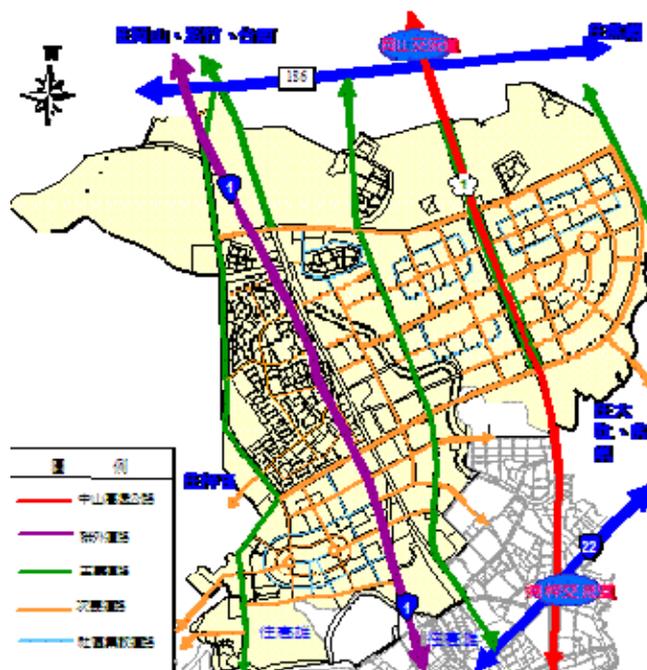


圖 6-1-2 計畫道路系統服務網

(四) 四區：多元機能生活區、綠色精緻生活區、教育文化生活區、休閒魅力發展區

1. 多元機能生活區

本區屬於橋頭舊市區範圍，未來將以隆豐路及台一省道周邊行政、商業及文教區為核心，積極提升公共服務與環境品質，並轉型為優質生活機能之居住環境。

2. 綠色精緻生活區

本區以新市鎮第一期細部計畫區為主，未來透過都市設計管制手段及結合公共設施，提升環境品質，並引進鄰里零售商業及服務業種，充實社區之生活服務機能。

3. 教育文化生活區

本區位於台糖產業文化園區以東及中山高速公路以西之區塊，結合相鄰之辦公園區之規劃，滿足未來引進文化教育、經貿產業人才而可能產生之住宅生活需求。

4. 休閒魅力發展區

本區位於中山高速公路以東，為高雄新市鎮之後期發展區。未來將透過開發許可之概念，建構以觀光休閒、知識文化及主題遊樂園為主之休閒文化產業發展區。

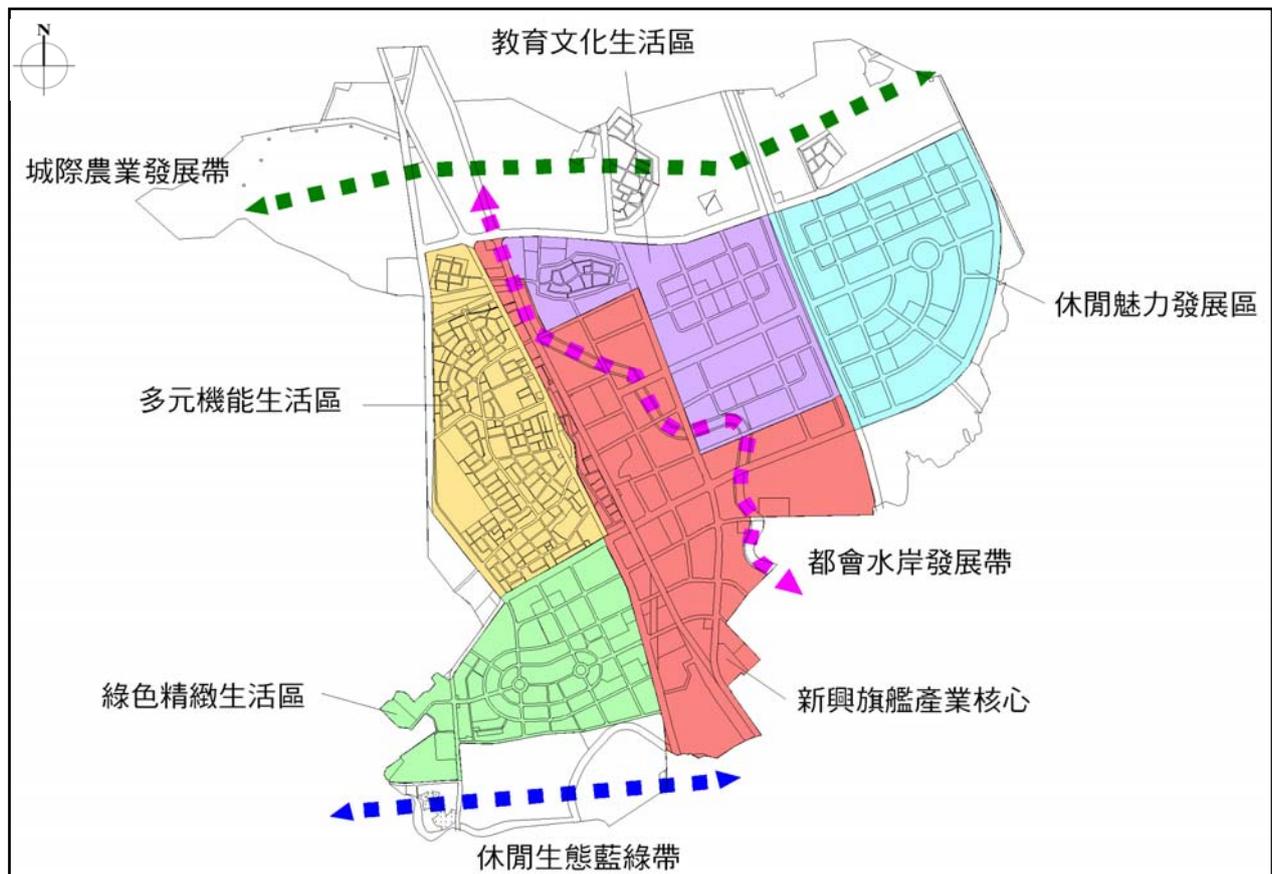


圖 6-1-3 高雄新市鎮特定區整體發展構想示意圖

第二節 計畫目標與檢討原則

一、土地使用

(一) 計畫目標

1. 提供完善之都市服務設施

為強化高雄新市鎮之都市發展機能，本計畫於新市鎮內規劃交通、醫療、學校、市場、停車場等用地及專用區，期望藉由公共設施之劃設，提供新市鎮完善之都市服務設施，並滿足地區之生活機能需求。

2. 形塑高品質之住宅社區

本計畫於新市鎮區內依據大高雄地區對於中低收入住宅之需求及未來引入金融經貿等產業後可能衍生之高科技與管理階層人才居住需求，共劃設四處住宅區，除兼顧既有之住宅社區發展外，並透過基礎設施之建設，以及鄰近周邊土地使用、公共設施之整體規劃，形塑高品質之住宅社區。

3. 建立完整之旗艦產業發展腹地

本計畫於新市鎮內規劃多功能工商綜合專用區、經貿園區、辦公園區等，設立工商展覽館、量販百貨旗艦店等設施，以滿足未來產業轉型，各項相關服務設施的需求，營造良好服務設施，使高雄新市鎮發展成為南部商業展覽、物流量販、知識產業交流之新鎮，帶動地方繁榮與產業轉型發展。

4. 規劃寧適之都市休憩空間

本計畫透過高雄都會公園、自來水公園及各社區鄰里公園、公兒用地之劃設，可提升新市鎮之生活環境品質，並提供新市鎮居民寧適之都市休憩空間。

(二) 檢討修正原則

1. 住宅區檢討變更原則

- (1) 本次通盤檢討除配合既成發展地區發展現況及合法住宅建物分佈情形，酌予檢討住宅區土地外，餘以維持新市鎮現有住宅區土地之劃設為原則，不予增加。
- (2) 考慮整體居住環境及市場供需，並配合重大建設方案，可適度調整已劃設住宅區變更為其他發展之用地；惟其變更後之土地使用計畫，應符合其他各土地使用分區之變更檢討原則，並另以專案辦理。

2. 商業區檢討變更原則

- (1) 本次通盤檢討以維持新市鎮既有商業區土地之劃設為原則，不予主動變更。
- (2) 為配合新市鎮之產業發展策略及獎勵產業引進措施，未來新市鎮之商業開發，應配合之規劃產業引入類別及劃設範圍進行調整。

- (3) 為配合TOD之發展模式，未來可配合後期發展區開發許可申請要點研擬獎勵容積辦法，以捷運場站周邊指定範圍之地區為容積移轉之接受區。
- (4) 前述捷運場站週邊地區限定為容積接受區及高密度商業開發之業種業態等相關規範，亦應另以專案辦理之。
- (5) 主要交通幹道二側之土地，考量其若提高發展強度將對原有交通造成衝擊，因此除非其符合大眾運輸TOD之發展原則、或為有利新市鎮發展之產業引進措施，否則不予變更為商業區。
- (6) 其他土地使用分區用地欲申請變更作商業服務業使用者，應依其實際需要於土地使用規範層面作適度調整，並另以專案辦理之，本次通盤檢討不予變更。

3.工業區檢討變更原則

- (1) 既有零星工業區及乙種工業區依現況工業發展而予以保留，維持原土地使用分區。
- (2) 其他土地使用分區申請變更為工業區者，應提出市場可行性評估計畫、環境影響評估計畫及經營管理計畫，並徵得相關目的事業主管機關之同意者為限。尚未取得同意或未提出相關計畫者，本次通盤檢討不予變更，維持原計畫。

4.農業區檢討變更原則

- (1) 具備隔離不相容土地使用、都市生態保育及維護地下水功能之農業區，以不變更為原則。
- (2) 為配合重大經建計畫之推動及都市整體發展需求，或因原規劃嚴重損及第三人權益，而需變更農業區之土地時，得變更之；除此之外均不予變更，維持原計畫。

5.其他用地或使用分區

- (1) 配合有利高雄新市鎮發展之產業規劃需求，應基於第一期及後期發展區之土地區位條件、交通優勢與周邊產業潛力，檢討變更適當分區為產業專用區。
- (2) 主要計畫應檢討之土地使用分區或公共設施依都市計畫及其相關法令規定，視實際需要檢討之。
- (3) 保存區、古蹟等分區之劃設，應經目的事業主管機關檢討認定後，予以調整變更。

二、交通運輸

(一) 計畫目標

- 1.以捷運紅線整合公車接駁系統提升新市鎮區內可及性。
- 2.以輕軌系統串連燕巢科技走廊。
- 3.以自行車道之規劃建構綠色運輸動線空間。
- 4.整合道路服務網與大眾運輸路權以提升整體交通服務水準。

(二) 檢討修正原則

1.一般性檢討變更原則

- (1) 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之。
- (2) 延續原計畫及前次通盤檢討規劃構想，原則上30公尺以上之主要道路，應予以保留。
- (3) 考量捷運路網及其場站設施建設，保留所需用地，同時配合場站進出旅次需求，妥善規劃建立周邊道路系統。
- (4) 道路系統之規劃應配合服務性公共設施配置區位，提高居民使用公共設施之便利性。
- (5) 配合防救災交通路網之建立，進行道路系統之規劃檢討。
- (6) 變更道路位置或廢除計畫道路時，需取得變更前後道路兩旁土地權利關係人之同意書。
- (7) 增設道路應配合建物之合理使用，避免產生畸零地，並儘量利用公有及公營事業土地，若利用私有土地，需取得土地權利關係人之同意書。
- (8) 變更為都市計畫道路時，應符合都市計畫道路系統規劃原則，且不影響第三者權益及整體路網效益。

2.既成道路檢討變更原則

- (1) 由市民提出陳情。
- (2) 取得土地權利關係人之同意書。
- (3) 納入都市計畫道路後不得產生畸零地。
- (4) 與現行都市計畫道路之銜接順暢。
- (5) 與相鄰路口保持一定距離。

- (6) 以曾指定建築線之現有巷道優先考量，對於申請建築時所留設之私設巷道則不予考慮。
- (7) 需配合計畫區內道路系統路網架構之需求，且變更為都市計畫道路後，其鄰近地區之法定空地需符合規定。
- (8) 符合大法官第400號解釋之既成道路。

3.大眾運輸系統變更檢討原則

- (1) 配合高雄捷運紅線系統之建設，提供便捷的轉乘接駁設施，以提昇民眾使用大眾運輸系統之意願，進一步促進高雄新市鎮之發展。
- (2) 配合高雄捷運紅線系統之建設，於捷運站週邊500公尺範圍內，提供可通達捷運車站的行道環境與腳踏車道。其中，腳踏車道總長度需達3公里以上，且必須與主、次要道路分離，以避開穿越性車流。
- (3) 未來可配合燕巢輕軌系統定案之規劃，將輕軌所需之路線與車站等用地，劃設為交通用地。
- (4) 於中心商業區內保留一處交通中心，成為鐵路、捷運、公路轉運之交通樞紐。

4.道路系統檢討變更原則

- (1) 配合區內現有道路系統，考慮規劃捷運紅線車站聯外道路系統。
- (2) 為使高速公路東西兩側之道路可銜接，宜劃設打通涵洞所需之用地。

三、都市設計

(一) 計畫目標

1.特色一：落實生態景觀發展架構

(1) 生態景觀發展架構

高雄新市鎮特定區計畫之都市設計，係依循內政部營建署辦理「落實生態城市理念於新市鎮建設與經營管理策略—以淡海、高雄兩新市鎮為例」之高雄新市鎮景觀生態發展架構指認構想（詳如圖6-2-1所示），據以提供作為土地開發及都市設計時，落實生態設計理念之參考，茲分述如下：

A.以生態廊道作為主要發展骨幹

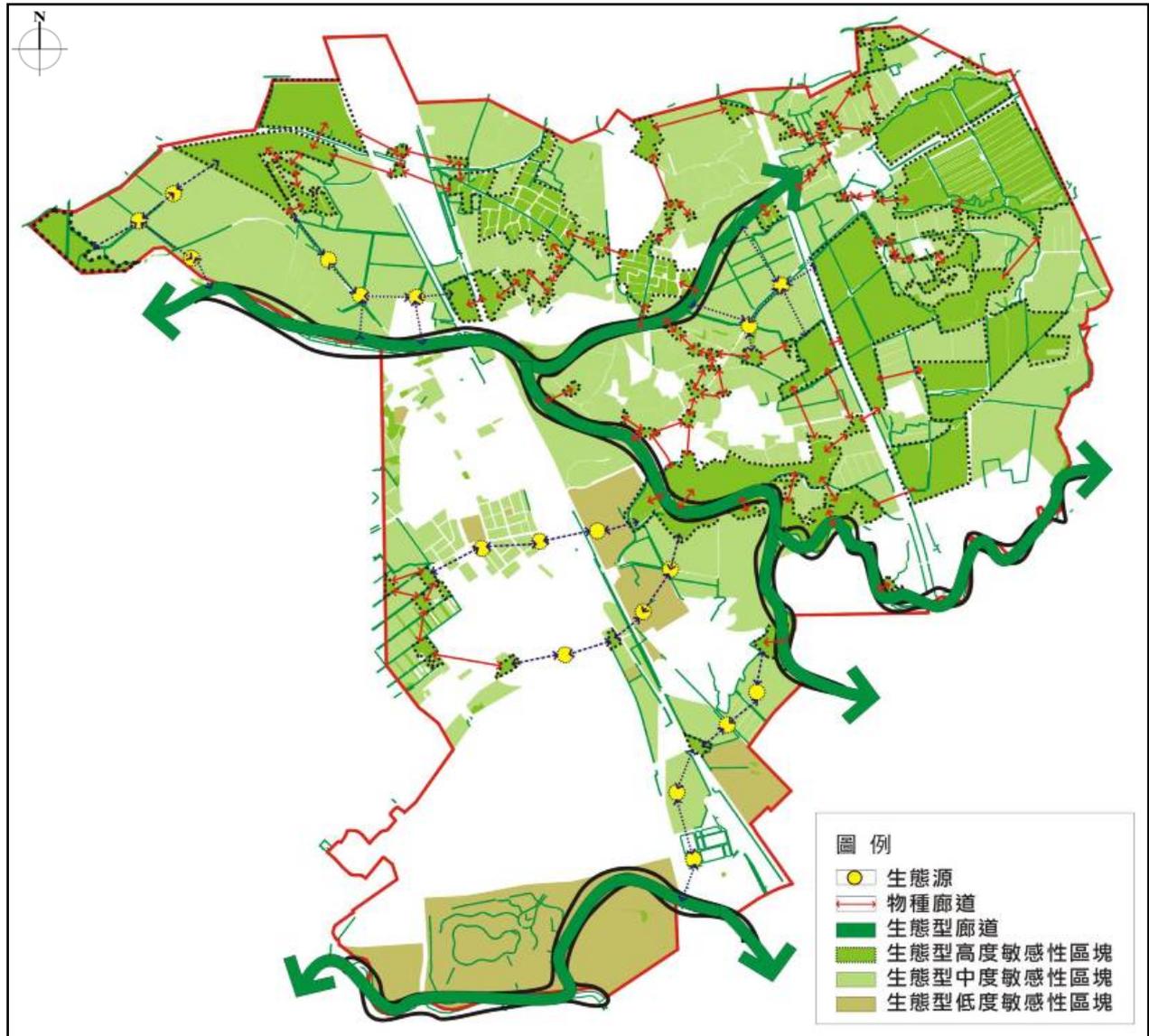
以既有河川如典寶溪及其支流、大寮大排等主要河川為生態廊道，作為生態景觀架構之主要發展骨幹。未來應優先配合原有地形地貌保存及生態系統保育之需求，並考量河川區滯防洪特性需求，進行周邊可建築用地、公共設施與開放空間景觀之都市設計。

B.以由生態廊道串連之高度生態敏感區為主要生物棲地

以生態廊道及周邊埤塘、密集林地等高度生態敏感區域作為主要物種棲息地。未來應考量高度生態敏感區域之優質生態條件，以生態多樣性及環境共生之理念進行環境都市設計。

C.以其餘生態敏感區作為生態跳島

以生態廊道間之其他生態敏感區塊作為策略生態發展區域，藉以形塑為生態跳島，建構區內之生態網絡。未來進行都市設計應考量納入生態跳島佈設之可能性，以形塑完整之生態都市網絡系統。



資料來源：落實生態城市理念於新市鎮建設與經營管理策略—以淡海、高雄兩新市鎮為例

圖 6-2-1 高雄新市鎮生態景觀結構示意圖

(2) 生態都市發展目標

高雄新市鎮為政府推動之示範性造鎮計畫，未來環境發展的目標，應以積極調整土地使用，提供新市鎮合理再發展契機為目標，使在有限可發展土地上，重新規劃及調整各種住宅區、商業區、產業發展專區及農業區等合理

土地使用，並建構永續經營土地利用政策，落實保護生態環境機制之都市設計規範，建立一個具備生態城市環境的都會休閒新都心。其生態都市發展目標為：

- A.提升生態環境多樣性，維護生態資源之永續發展
- B.導入環保節能設施，減少公害發生
- C.擬定區域內河川區、公園用地之生態設計規範，增加藍綠親水空間
- D.指認臨道路退縮及開放空間之留設，增加人行與綠帶空間
- E.導入開發許可觀念，控制都市活動與建設的環境衝擊

(3) 提供市場更富彈性之開發單元

保持市場需求彈性及民間參與開發的可能性，結合引進產業及機能定位，劃設不同規模的開發單元。

(4) 建立生態廊道提供優質之創新環境

建立生態廊道，形塑多樣性的共生棲地環境，提供優質之生活環境。

- A.舊市區利用既有公園及閒置土地，形成生態綠地。
- B.未發展地區建立生態綠網，與周邊形成共生環境。
- C.第一期細部計畫地區以現有產權分布為基礎，利用建築型態管制手法，管制留設或獎勵基地合併，提供可連繫的生態綠廊。

(5) 創造豐富多元的城市意象

- A.以現代化生活理念，架構完善的公共設施生活體系及便捷的運輸系統，建立具有高效率的「現代都市」。
- B.強化人與自然互動的空間，建設永續的「生態都市」。
- C.融合文化與地域特色，建立具有歷史涵構的「本土都市」。
- D.規劃合理的都市防災系統，建立「全方位安全都市」。

2.特色二：提升社區意識

高雄新市鎮由數個不同之鄰里單元所構成，期以社區發展的理念，規劃出健全的鄰里架構，並且提供每個鄰里自給自足的基礎生活設施，包括超市、商店、幼稚園、托兒所、各級學校、運動設施、鄰里活動中心等，讓居民擁有便利的居住、工作、就學、購物、休閒環境。

透過這樣的便利性，使得居民相互間之認識與交流機會大為增加，更能增進彼此的和諧關係，進而提高社區意識，增加社區的認同感和安全性。

3.特色三：留設開放空間

高雄新市鎮各社區應佈設社區公園，公園內應具有廣闊的自然綠地、都市廣場及多元化的運動設施。每個鄰里並留設有鄰里公園、兒童遊樂場，各住宅建築群體應設置至少一處中庭花園。使居民可隨時享受充足寬廣之休憩開放空間。

在景觀道路斷面的規劃上，應提供人車分離的綠帶步道系統，以串連新市鎮的每個重要地區，讓人們能夠自由自在的漫步於綠蔭花牆之間，避免人車爭道的危險景象，恢復居民行的安全與人性。

除此之外，高雄新市鎮之重要開放空間應依下列原則規劃：

- (1) 高雄都會公園：高雄新市鎮留設了90多公頃的都會公園，讓居民輕鬆享受自然的森林浴，在運動場中慢跑、運動，並提供辦理各類大型休憩娛樂活動之空間。
- (2) 中央公園：應配合規劃公共藝術展覽廣場、林蔭步道、景觀花園、水岸景觀或其他遊憩設施等休憩及戶外展演活動空間，以提供居民休憩之場所。
- (3) 典寶溪兩側綠地：典寶溪兩側綠地之開闢，應運用典寶溪自然純樸風光規劃河濱綠帶公園，使居民能享受親水之空間。
- (4) 門戶公園：於新市鎮東南端鐵路縱貫線二側留設具開闊性、識別性景觀之門戶公園，配合新市鎮入口意象之設計，提供居民休閒遊憩之開放空間。

4.特色四：尊重人文歷史

以尊重自然與人文歷史的理念，保持既有的資源並加以運用，規劃出供民眾使用的休閒遊憩設施。

- (1) 台灣舊糖廠將規劃為一個展示台灣糖業發展歷史及市鎮開發過程的史蹟園地。
- (2) 中央公園廣闊的大自然空間，不但能襯托出糖廠優雅的建築造型，更應塑造為是新市鎮歷史與生活的綠色舞台。
- (3) 典寶溪兩岸整治後之親水性活動空間，將成為新市鎮中心最具特色的水岸活動場所。
- (4) 泥火山的特殊景觀，配合泥火山觀光公園的規劃，將會發展成為一處不可多得的地理實體展示教材。

5.特色五：塑造多樣化空間

新市鎮的市鎮中心應能塑造出許多別具特色的都市空間，以形塑都市景觀意象（詳圖 6-2-2、圖 6-2-3），其中包括：

(1) 商業區

商業區應配合捷運車站之設置，以大眾運輸導向（TOD）之規劃概念進行都市設計，捷運站周邊之商業區及經貿園區應規劃具備辦公區、商場、百貨公司、戲院、都市廣場等市鎮活動中心之意象，滿足居民工作、購物、娛樂等需求，並塑造新市鎮都市特色。

商業區之設計規劃，應具備多樣化及吸引力之風貌，如河濱餐飲區、購物走廊、親水商業區、地下街、水上文化戲院等不同之商業區型態，讓居民可以享受多元創意，耳目一新的都市休閒生活。

(2) 經貿園區及產業專用區

經貿園區及產業專用區之規劃設計，則應以提供就業機會並活絡產業活動為目標，導入金融辦公中心、貿易活動中心、創意產業園區、綠色環保園區等產業開發機會，並形塑兼具節能、環保、生態之產業園區意象，並依產業開發之機能性不同，在都市設計上凸顯其都市特色。



圖 6-2-2 高雄新市鎮特色空間區位建議示意圖



圖 6-2-3 高雄新市鎮都市願景示意圖

(二) 都市設計規劃原則

高雄新市鎮各區塊之都市設計，應以下列項目為設計原則，以形塑完善之都市生活環境：

1. 開放空間系統

開放空間設置時，應依下列三種類型進行規劃設計：

(1) 面型開放空間

包括都會公園、中央公園、門戶公園、泥火山公園、各社區大型公園及鄰里公園等，提供不同功能之休憩空間。

(2) 線型開放空間

主要為串連面型開放空間的網路系統，可分為河濱公園、社區林蔭大道、次要林蔭大道、人行道（或人行空間）及臨道路退縮等五種。

(3) 點型開放空間

主要為集合住宅群之中庭及屋頂花園等，為居民生活作息的呼吸空間。

2. 交通動線系統

規劃交通動線系統時，應依以下原則進行設計：

- (1) 人車合道系統為計畫道路之人行道（或人行空間），車道與人行道（或人行空間）以行道樹隔離。
- (2) 人車分道系統可分為人行徒步區、河濱公園散步道以及開放空間人行步道網路三種，串連新市鎮每個區域。

3. 都市防災系統

高雄新市鎮各區塊進行都市設計時，應同時結合緊急避難空間消防設施、逃生及救災緊急路徑、自動警報及照明裝置、逃生指標等設施，建立完備的都市防災系統。

- (1) 公共空間人行系統網路可作為救災、逃生緊急網路。
- (2) 行政中心可作為災難時救災指揮中心。
- (3) 學校、公園等鄰里認知標的可作為災難時臨時救災中心。
- (4) 主要活動點設置自動消防、救災警報系統。
- (5) 社區建立明確的逃生指標系統，並設置消防、照明等逃生設施。
- (6) 建築物中庭應留設緊急逃生口。

4. 植栽配置計畫

新市鎮之開放空間，如道路、綠帶、臨道路退縮等之植栽配置依下列原則設置：

- (1) 以同類植栽品種來塑造特定地區的統一感與周遭環境的和諧感，並依樹木型態在特定地點挑選合適的樹種以杜絕落花、落葉及果實所有可能造成的混亂感。
- (2) 應以植木來提供舒適的掩蔽性空間
- (3) 植木枝幹大小應考量與行人活動模式的搭配
- (4) 所有的植木傢具皆應以配合人的使用而設
- (5) 應保留足夠植木生存空間並儘量增加植木之數量
- (6) 應儘量以原生種為植栽選擇項目，並選擇適合都市環境之品種
- (7) 植栽間保持適當的尺度距離
- (8) 選擇不易滋長害蟲、疾病的品種
- (9) 在較隱密地區，選擇高視覺穿透性之品種
- (10) 在避難空間周圍植以根深之植木

四、產業引入

(一) 計畫目標

- 1.以消費者服務旗艦產業建立高雄新市鎮之生活服務機能。
- 2.以生產者服務旗艦產業串連周邊工業園區之產業發展鏈。
- 3.以休閒及文化創意新興旗艦產業促進新市鎮產業之高值化。
- 4.以專業科學及技術知識產業厚植高雄新市鎮專業人才資本。

(二) 產業引入原則

- 1.以第一期細部計畫區及後期住宅社區為主，配合住宅社區之發展，引入消費者服務產業以滿足就業及居住人口之生活機能需求。
- 2.配合捷運車站及聯外主要道路之交通區位優勢，引入生產者服務產業以提供製造業生產過程相關之服務業需求。
- 3.利用高雄第一科技大學之教育文化資源及捷運紅線之交通優勢，推動專業科學及技術等知識產業發展。
- 4.結合糖業文化園區與台糖既有農業技術研發優勢，鼓勵糖業文化園區周邊發展農業服務及文化創意新興產業。
- 5.透過彈性之開發許可方式，於臨高速公路之後期發展區鼓勵休閒文化產業之進駐。

(三) 檢討修正原則

- 1.本計畫配合上述產業引入原則，於各期發展區內考量基地條件及區位優勢，變更適當分區為產業專用區並配合增加土地使用管制相關規定以利產業引入及申請開發。
- 2.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，未來產業專用區之劃設，應有明確之開發及財務計畫等配合措施，研擬妥適完整之開發計畫及具體變更回饋內容，另案循法定程序辦理個案變更。

第七章 變更計畫內容

本次通盤檢討案第二階段，除下列變更內容外，其餘悉依原計畫規定辦理。全案經內政部都市計畫委員會第773次會議、第786次會議審決通過，惟有關變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地為產業專用區部分之變更內容係以區段徵收方式整體開發，依第786次會議決議辦理，應依「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件處理原則」辦理，本變更內容以分階段報請核定及公告發布實施方式辦理。第一階段已於102年1月25日以高市府都發規字第10230107201號公告發布實施，有關環保設施專用區等變更內容業經高雄市政府102年11月4日高市府地發字第10205963500號公告辦理區段徵收，第二階段變更內容詳如圖7-1-1及表7-1-1所示。

表 7-1-1 實質計畫變更內容綜理表

案號	變更位置	變更前內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
1	環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墓地用地、道路用地	環保設施專用區 (7.14 公頃) 天然氣儲氣專用區 (0.62 公頃) 墓地用地 (2.62 公頃) 道路用地 (0.06 公頃)	產業專用區 (10.48公頃)	1. 高雄市橋頭區第4公墓用地，為嫌惡性設施且範圍畸零不整，高雄市政府及高雄市橋頭區公所同意協助辦理第4公墓遷移作業，100年12月已完成遷葬計畫。 2. 環保設施專用區、天然氣儲氣專用區，94年原高雄縣政府、100年12月1日高雄市政府環保局表示已無增設焚化廠之必要，目前亦無價購計畫，致該等土地閒置。 3. 第一期發展區缺乏產業活動，不利人口引進，為加速高雄新市鎮開發、新市鎮財務平衡及產業引進需要，建議獎勵生活機能產業進駐，增加住宅區開發率。 4. 配合地籍測量面積調整計畫面積。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。



圖 7-1-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）第二階段土地使用分區變更位置示意圖

第八章 變更後之實質計畫

第一節 計畫範疇

通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫範圍北起186縣道，南至原高雄縣市界，西以橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路邊界，行政區域跨越高雄市岡山區、橋頭區、燕巢區及楠梓區，計畫面積已修訂為2,174.43公頃。

第二節 計畫年期

通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫目標年已修訂為民國110年。

第三節 計畫人口

通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫人口已修訂為24萬人。

第四節 土地使用分區計畫

有關區內未來土地使用計畫說明如下，詳表8-4-1、圖8-4-1所示。

一、住宅區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之住宅區計畫面積為600.64公頃，故維持現行計畫之600.64公頃。

二、商業區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之商業區計畫面積為112.76公頃，故維持現行計畫之112.76公頃。

三、產業專用區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之產業專用區計畫面積為24.30公頃，因變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墓地用地及道路用地為產業專用區，並依地籍調整計畫面積，故檢討後產業專用區變更為34.78公頃。

四、工業區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之工業區計畫面積為0.87公頃，故維持現行計畫之0.87公頃。

五、零星工業區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之零星工業區計畫面積為8.11公頃，故維持現行計畫之8.11公頃。

六、交通中心區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之交通中心區計畫面積為4.85公頃，故維持現行計畫之4.85公頃。

七、行政區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之行政區計畫面積為9.62公頃，故維持現行計畫之9.62公頃。

八、安養中心區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之安養中心區計畫面積為0.32公頃，故維持現行計畫之0.32公頃。

九、醫療專用區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之醫療專用區計畫面積為3.52公頃，故維持現行計畫之3.52公頃。

十、文化園區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之文化園區計畫面積為3.97公頃，故維持現行計畫之3.97公頃。

十一、辦公園區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之辦公園區計畫面積為19.46公頃，故維持現行計畫之19.46公頃。

十二、保存區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之保存區計畫面積為9.00公頃，故維持現行計畫之9.00公頃。

十三、經貿園區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之經貿園區計畫面積為13.68公頃，故維持現行計畫之13.68公頃。

十四、環保設施專用區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之環保設施專用區計畫面積為7.14公頃，因變更環保設施專用區為產業專用區，並依地籍調整計畫面積，故檢討後無環保設施專用區之劃設。

十五、自然景觀區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之自然景觀區計畫面積為3.00公頃，故維持現行計畫之3.00公頃。

十六、天然氣儲氣專用區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之天然氣儲氣專用區計畫面積為0.62公頃，因變更天然氣儲氣專用區為產業專用區，並依地籍調整計畫面積，故檢討後無天然氣儲氣專用區之劃設。

十七、工商綜合專用區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之工商綜合專用區計畫面積為7.93公頃，故維持現行計畫之7.93公頃。

十八、河川區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之河川區計畫面積為60.86公頃，故維持現行計畫之60.86公頃。

十九、河川區（供電力鐵塔用地）

通盤檢討後第一階段公告發布實施之河川區（供電力鐵塔用地）計畫面積為0.04公頃，故維持現行計畫之0.04公頃。

二十、河川區兼供道路使用

通盤檢討後第一階段公告發布實施之河川區兼供道路使用計畫面積為4.31公頃，故維持現行計畫之4.31公頃。

二十一、農業區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之農業區計畫面積為416.54公頃，故維持現行計畫之416.54公頃。

二十二、文教區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之文教區計畫面積為3.27公頃，故維持現行計畫之3.27公頃。

二十三、第二種電信專用區

通盤檢討後第一階段公告發布實施之第二種電信專用區計畫面積為0.10公頃，故維持現行計畫之0.10公頃。

二十四、公共設施用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之公共設施用地計畫面積為859.52公頃，因變更墓地用地及道路用地為產業專用區，並依地籍調整計畫面積，故檢討後公共設施用地變更為856.84公頃。

經過以上檢討變更，本次通盤檢討後之土地使用分區面積詳如表8-4-1所示，其位置詳如圖8-4-1所示。

表 8-4-1 第二階段通盤檢討前後土地使用分區面積表

使用分區	第2次通盤 檢討前面 積(公頃)	第2次 通盤檢 討第一 階段變 更面積 (公頃)	個案變 更增減 面積 (公頃)	現行計畫 面積(公 頃)	第2次 通盤檢 討第二 階段增 減面積 (公頃)	第2次通盤檢討第二階段後			
						面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	600.72	+1.93	-2.01	600.64	--	600.64	34.17	27.62
	商業區	93.50	+19.26	--	112.76	--	112.76	6.41	5.19
	住商混合區	15.21	-15.21	--	0.00	--	0.00	0.00	0.00
	產業專用區	24.30	--	--	24.30	+10.48	34.78	1.98	1.60
	工業區	0.87	--	--	0.87	--	0.87	0.05	0.04
	零星工業區	8.11	--	--	8.11	--	8.11	0.46	0.37
	交通中心區	4.90	-0.05	--	4.85	--	4.85	0.28	0.22
	行政區	11.03	-1.41	--	9.62	--	9.62	0.55	0.44
	安養中心區	0.32	--	--	0.32	--	0.32	0.02	0.02
	醫療專用區	3.52	--	--	3.52	--	3.52	0.2	0.16
	文化園區	3.97	--	--	3.97	--	3.97	0.23	0.18
	辦公園區	19.46	--	--	19.46	--	19.46	1.11	0.90
	保存區	8.97	+0.03	--	9.00	--	9.00	0.51	0.41
	經貿園區	13.90	-0.22	--	13.68	--	13.68	0.78	0.63
	環保設施專 用區	7.14	--	--	7.14	-7.14	0.00	0	0.00
	自然景觀區	3.00	--	--	3.00	--	3.00	0.17	0.14
	天然氣儲氣 專用區	0.62	--	--	0.62	-0.62	0.00	0	0.00
	車站專用區	0.99	-0.99	--	0.00	--	0.00	0.00	0.00
	工商綜合專 用區	7.93	--	--	7.93	--	7.93	0.45	0.36
	河川區	57.86	+0.03	+2.97	60.86	--	60.86	3.46	2.80
河川區(供 電路鐵塔用 地)	0.04	--	--	0.04	--	0.04	0.00	0.00	
河川區兼供 道路使用	3.28	--	+1.03	4.31	--	4.31	0.25	0.20	
農業區	420.74	-3.28	-0.92	416.54	--	416.54	0	19.16	
文教區	0.00	+3.27	--	3.27	--	3.27	0.19	0.15	
第二種電信 專用區	0.06	+0.04	--	0.10	--	0.10	0.01	0.01	
小計	1,310.48	+3.40	+1.03	1314.91	+2.72	1317.63	51.28	60.60	
公共 設施 用地	機關用地	18.09	+3.28	--	21.37	--	21.37	1.22	0.98
	廣場兼停車 場用地	5.80	-0.03	--	5.77	--	5.77	0.33	0.27
	廣場用地	0.13	--	--	0.13	--	0.13	0.01	0.01
	交通用地	56.10	+0.19	--	56.29	--	56.29	3.2	2.59
	公園用地	41.46	-0.12	--	41.34	--	41.34	2.35	1.90
	公園(都會 公園)用地	94.31	0	--	94.31	--	94.31	5.37	4.34

表 8-4-1 第二階段通盤檢討前後土地使用分區面積表（續）

使用分區	第2次通盤 檢討前面 積(公頃)	第2次 通盤檢 討第一 階段變 更面積 (公頃)	個案變 更增減 面積 (公頃)	現行計畫 面積 (公頃)	第2次 通盤檢 討第二 階段增 減面積 (公頃)	第2次通盤檢討第二階段後			
						面積 (公頃)	百分比1 (%)	百分比2 (%)	
公共 設施 用地	公園兼自來 水設施用地	1.17	-0.03	--	1.14	--	1.14	0.06	0.05
	公園兼兒童 遊樂場用地	4.22	--	--	4.22	--	4.22	0.24	0.19
	兒童遊樂場 用地	0.20	--	--	0.20	--	0.20	0.01	0.01
	鐵路用地	0.16	--	--	0.16	--	0.16	0.01	0.01
	文小用地	36.70	+0.11	--	36.81	--	36.81	2.09	1.69
	文中用地	27.53	-0.09	--	27.44	--	27.44	1.56	1.26
	文中小用地	3.15	--	--	3.15	--	3.15	0.18	0.14
	文高用地	7.34	-3.33	--	4.01	--	4.01	0.23	0.18
	文大用地	83.28	--	--	83.28	--	83.28	4.74	3.83
	市場用地	1.29	--	--	1.29	--	1.29	0.07	0.06
	批發市場用 地	1.86	-1.86	--	0.00	--	0.00	0.00	0.00
	停車場用地	6.59	--	--	6.59	--	6.59	0.37	0.30
	綠地用地	20.32	+3.12	--	23.44	--	23.44	1.33	1.08
	加油站用地	0.25	--	--	0.25	--	0.25	0.01	0.01
	運動場用地	4.23	--	--	4.23	--	4.23	0.24	0.20
	污水處理場 用地	12.43	-5.14	--	7.29	--	7.29	0.41	0.33
	道路用地	364.92	+0.08	-0.01	363.97	-0.06	363.91	20.7	16.74
	高速公路用 地	18.53	--	--	18.53	--	18.53	1.05	0.85
	園道用地	2.03	--	--	2.03	--	2.03	0.12	0.09
	墓地用地	3.04	--	--	3.04	-2.62	0.42	0.02	0.02
	自來水事業 用地	1.21	--	--	1.21	--	1.21	0.07	0.06
	電信用地	0.04	-0.04	--	0.00	--	0.00	0.00	0.00
	水溝用地	0.20	--	--	0.20	--	0.20	0.01	0.01
	滯洪池用地	40.57	--	--	40.57	--	40.57	2.31	1.87
	變電所用地	6.84	+0.02	--	6.86	--	6.86	0.39	0.31
	電力設施用 地	0.27	--	--	0.27	--	0.27	0.01	0.01
	電力鐵塔用 地	0.13	-0.00	--	0.13	--	0.13	0.01	0.01
	小計	864.39	-3.84	-8.71	859.52	-2.68	856.84	48.72	39.40
合計1	1,754.13	+2.84	+0.92	1,757.89	+0.04	1,757.93	100.00	--	
合計2	2,174.87	-0.44	--	2,174.43	+0.04	2,174.47	--	100.00	

註：1.表內面積應以實際分割測量面積為準。

2.合計1：不計農業區之總面積，合計2：計畫區總面積。

3.比例1：各使用分區佔總面積比例，比例2：各使用分區（不含農業區）佔合計1面積比例。

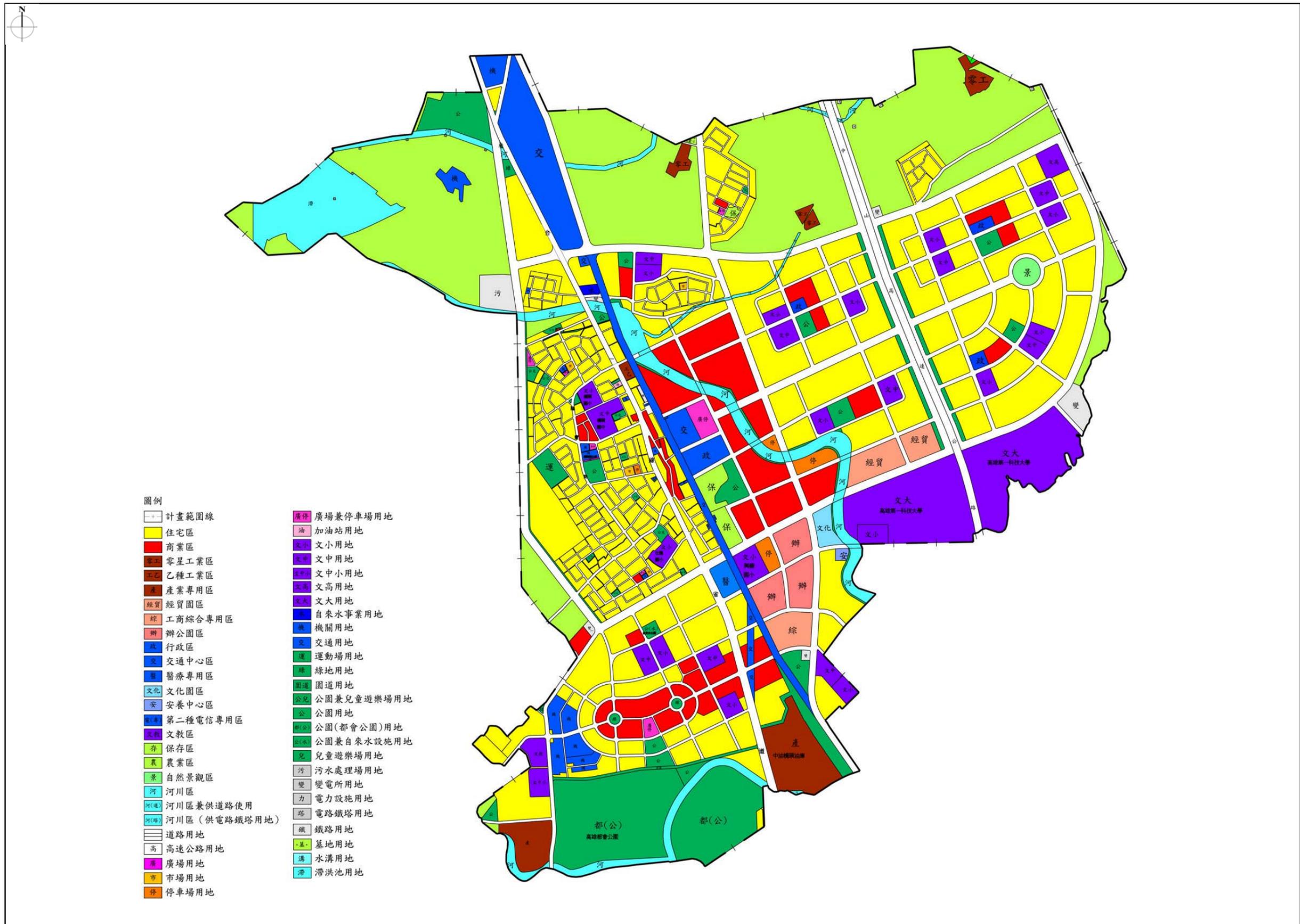


圖 8-4-1 通盤檢討後土地使用計畫配置示意圖

第五節 公共設施用地計畫

一、公共設施用地計畫（詳表 8-5-1、圖 8-5-1 所示）

本計畫區內各公共設施用地分述如下：

（一）機關用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之機關用地計畫面積為21.37公頃，故維持現行計畫之21.37公頃，共劃設機關12處，供各機關團體及公用事業使用。

（二）廣場兼停車場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之廣場兼停車場用地計畫面積為5.77公頃，故維持現行計畫之5.77公頃，共劃設廣場兼停車場用地7處。

（三）廣場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之廣場用地計畫面積為0.13公頃，故維持現行計畫之0.13公頃。

（四）交通用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之交通用地計畫面積為56.29公頃，故維持現行計畫之56.29公頃，共劃設交通用地9處。

（五）公園用地及公園（都會公園）用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之公園用地、公園（都會公園）用地計畫面積為41.34公頃、94.31公頃，故維持現行計畫之41.34公頃、94.31公頃，共劃設公園用地及公園（都會公園）用地共15處。

（六）公園兼自來水設施用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之公園兼自來水設施用地計畫面積為1.14公頃，故維持現行計畫之1.14公頃。

（七）公園兼兒童遊樂場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之公園兼兒童遊樂場用地計畫面積為4.22公頃，故維持現行計畫之4.22公頃。

（八）兒童遊樂場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之兒童遊樂場用地計畫面積為0.20公頃，故維持現行計畫之0.20公頃。

（九）鐵路用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之鐵路用地計畫面積為0.16公頃，故維持現行計畫之0.16公頃。

(十) 學校用地

- 1.文小用地：通盤檢討後第一階段公告發布實施之文小用地計畫面積為 36.81 公頃，故維持現行計畫之 36.81 公頃。
- 2.文中用地：通盤檢討後第一階段公告發布實施之文中用地計畫面積為 27.44 公頃，故維持現行計畫之 27.44 公頃。
- 3.文中小用地：通盤檢討後第一階段公告發布實施之文中小用地計畫面積為 3.15 公頃，故維持現行計畫之 3.15 公頃。
- 4.文高用地：通盤檢討後第一階段公告發布實施之文高用地計畫面積為 4.01 公頃，故維持現行計畫之 4.01 公頃。
- 5.文大用地：通盤檢討後第一階段公告發布實施之文大用地計畫面積為 83.28 公頃，故維持現行計畫之 83.28 公頃。

(十一) 市場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之市場用地計畫面積為1.29公頃，故維持現行計畫之1.29公頃。

(十二) 停車場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之停車場用地計畫面積為6.59公頃，故維持現行計畫之6.59公頃。配合停車需求，本計畫區內公共設施用地如符合「都市計畫公共設施多目標使用辦法」規定者，得於地下層作停車場使用。

(十三) 綠地用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之綠地用地計畫面積為23.44公頃，故維持現行計畫之23.44公頃。

(十四) 加油站用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之加油站用地計畫面積為0.25公頃，故維持現行計畫之0.25公頃。

(十五) 運動場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之運動場用地計畫面積為4.23公頃，故維持現行計畫之4.23公頃。

(十六) 污水處理場用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之污水處理場用地計畫面積為7.29公頃，故維持現行計畫之7.29公頃。

(十七) 道路用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施道路用地計畫面積為363.97公頃，因變更墓地用地及道路用地為產業專用區，故檢討後道路用地變更為363.91公頃。

(十八) 高速公路用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之高速公路用地計畫面積為18.53公頃，故維持現行計畫之18.53公頃。

(十九) 園道用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之園道用地計畫面積為2.03公頃，故維持現行計畫之2.03公頃。

(二十) 墓地用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施墓地用地計畫面積為3.04公頃，因變更墓地用地及道路用地為產業專用區，故檢討後墓地用地變更為0.42公頃。

(二十一) 自來水事業用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之自來水事業用地計畫面積為1.21公頃，故維持現行計畫之1.21公頃。

(二十二) 水溝用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之水溝用地計畫面積為0.20公頃，故維持現行計畫之0.20公頃。

(二十三) 變電所用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之變電所用地計畫面積為6.86公頃，故維持現行計畫之6.86公頃。

(二十四) 電力設施用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之電力設施用地計畫面積為0.27公頃，故維持現行計畫之0.27公頃。

(二十五) 電力鐵塔用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之電力鐵塔用地計畫面積為0.13公頃，故維持現行計畫之0.13公頃。

(二十六) 滯洪池用地

通盤檢討後第一階段公告發布實施之滯洪池用地計畫面積為40.57公頃，故維持現行計畫之40.57公頃。

綜合以上所述，本次通盤檢討後之公共設施用地情形詳如表8-5-1、圖8-5-1所示。

表 8-5-1 第二階段通盤檢討前後公共設施用地配置表

設施種類		第2次通盤檢討前面積(公頃)	第2次通盤檢討第一階段變更面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段增減面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段後計畫面積(公頃)	備註	
								指定用途	位置
機關用地	機1用地	0.19	--	--	0.19	--	0.19		橋頭舊聚落北側
	機2用地	0.17	--	--	0.17	--	0.17		橋頭舊聚落東側之電力公司
	機3用地	0.36	--	--	0.36	--	0.36	郵局、電信局	橋頭區公所北側
	機4用地	0.68	--	--	0.68	--	0.68		橋頭區公所
	機5用地	0.21	--	--	0.21	--	0.21	增列橋頭里里民活動中心	橋頭派出所
	機6用地	0.08	--	--	0.08	--	0.08	橋南里活動中心	橋頭舊聚落東側
	機7用地	0.11	--	--	0.11	--	0.11		橋頭舊聚落南側
	機10用地	4.02	--	--	4.02	--	4.02	岡山文化中心	計畫區北側
	機11用地	0.13	--	--	0.13	--	0.13	供社區活動中心使用	林子頭社區
	機12用地	4.73	--	--	4.73	--	4.73	供臺灣鳳山地方法院及臺灣鳳山地方法院檢察署使用	第一期細部計畫區西側
	機13用地	7.41	--	--	7.41	--	7.41	供臺灣鳳山地方法院及檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用	第一期細部計畫區西側
	機14用地	--	3.28	--	3.28	--	3.28	大寮營區	計畫區北側
	小計	18.09	+3.28	--	21.37	--	21.37		
	廣場兼停車場用地	廣停1用地	0.41	--	--	0.41	--	0.41	
廣停2用地		0.10	--	--	0.10	--	0.10		橋頭舊聚落北側
廣停3用地		0.16	--	--	0.16	--	0.16		橋頭區公所北側
廣停4用地		0.10	--	--	0.10	--	0.10		橋頭舊聚落南側
廣停5用地		1.35	-0.03	--	1.32	--	1.32		第一期細部計畫區中央地帶
廣停6用地		3.49	--	--	3.49	--	3.49		典寶溪西側
廣停7用地		0.19	--	--	0.19	--	0.19		大遼社區
小計		5.80	-0.03	--	5.77	--	5.77		
廣場用地	0.13	--	--	0.13	--	0.13		橋頭區公所南側	

表 8-5-1 第二階段通盤檢討前後公共設施用地配置表（續）

設施種類	第2次通盤檢討前面積(公頃)	第2次通盤檢討第一階段變更面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段增減面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段後計畫面積(公頃)	備註		
							指定用途	位置	
交通用地	交1用地	1.37	--	--	1.37	--	1.37	供捷運路線使用	第一期細部計畫區東側
	交2用地	0.47	--	--	0.47	--	0.47	供捷運路線使用	第一期細部計畫區東側
	交3用地	18.90	+0.22	--	19.12	--	19.12	供捷運路線、車站及供道路及鐵路使用	台一省道東側
	交4用地	0.06	--	--	0.06	--	0.06	供捷運車站出入口使用	台一省道及保存區西側
	交5用地	0.10	-0.03	--	0.07	--	0.07	供捷運車站出入口使用	台一省道東側、保存區西側
	交6用地	0.05	--	--	0.05	--	0.05	供捷運車站出入口使用	交通中心區西北側
	交7用地	0.05	--	--	0.05	--	0.05	供捷運車站出入口使用	橋頭火車站前
	交8用地	34.15	--	--	34.15	--	34.15	供捷運維修機場及車站使用	計畫區北邊，原捷運機場專用區
	交9用地	0.95	--	--	0.95	--	0.95	供捷運路線使用	第一期細部計畫區東側
	小計	56.10	+0.19	--	56.29	--	56.29		
公園用地	公1用地	0.79	--	--	0.79	--	0.79		橋頭舊聚落北側
	公2用地	2.10	--	--	2.10	--	2.10		竹林公園
	公6用地	1.53	-0.01	--	1.52	--	1.52		都會公園北側
	公7用地	1.75	+0.02	--	1.77	--	1.77		都會公園北側
	公8用地	4.21	--	--	4.21	--	4.21		橋頭糖廠
	公9用地	1.33	--	--	1.33	--	1.33		筆秀社區西北側
	公12用地	1.81	--	--	1.81	--	1.81		後期發展區中央
	公13用地	2.82	--	--	2.82	--	2.82		後期發展區中央
	公14用地	2.29	--	--	2.29	--	2.29		後期發展區東側
	公15用地	1.41	--	--	1.41	--	1.41		後期發展區東側
	公16用地	3.66	--	--	3.66	--	3.66		後期發展區南側
	公17用地	2.92	-1.75	--	1.17	--	1.17		第一期細部計畫區西側
	公18用地	14.84	--	--	14.84	--	14.84		槌球場 棒壘球場
公19用地	--	+1.70	--	1.70	--	1.70		都會公園北側	
小計	41.46	-0.12	--	41.34	--	41.34			

表 8-5-1 第二階段通盤檢討前後公共設施用地配置表（續）

設施種類	第2次通盤檢討前面積(公頃)	第2次通盤檢討第一階段變更面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段增減面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段後計畫面積(公頃)	備註		
							指定用途	位置	
公園（都會公園）用地	94.31	--	--	94.31	--	94.31		第一期細部計畫區南側	
公園兼自來水設施用地	1.17	-0.03	--	1.14	--	1.14		第一期細部計畫區北側	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒1用地	0.44	--	--	0.44	--	0.44		鐵道北路北側
	公兒2用地	1.10	--	--	1.10	--	1.10	橋頭區2號兒童公園	橋頭舊聚落西側
	公兒3用地	0.51	--	--	0.51	--	0.51		橋頭聚落西側
	公兒4用地	0.33	--	--	0.33	--	0.33		橋頭國中東側
	公兒5用地	0.28	--	--	0.28	--	0.28		區公所東南側
	公兒6用地	0.25	--	--	0.25	--	0.25		區公所南側
	公兒7用地	0.78	--	--	0.78	--	0.78		仕隆國小北側
	公兒8用地	0.15	--	--	0.15	--	0.15		仕豐路北側
	公兒9用地	0.18	--	--	0.18	--	0.17		仕隆國小南側
	公兒10用地	0.20	--	--	0.20	--	0.20		仕隆國小西側
小計	4.22	--	--	4.22	--	4.22			
兒童遊樂場用地（兒4用地）	0.20	--	--	0.20	--	0.20		大遼社區	
鐵路用地	0.16	--	--	0.16	--	0.16		橋頭火車站	
文小用地	文小1用地	2.43	--	--	2.43	--	2.43		橋頭國小
	文小2用地	2.85	--	--	2.85	--	2.85		仕隆國小
	文小3用地	2.56	-0.04	--	2.52	--	2.52		第一期細部計畫區北側
	文小5用地	2.15	+0.15	--	2.30	--	2.30		第一期細部計畫區東側
	文小6用地	2.20	--	--	2.20	--	2.20		筆秀社區北側
	文小7用地	4.17	--	--	4.17	--	4.17		興糖國小
	文小8用地	2.00	--	--	2.00	--	2.00		計畫區南側
	文小9用地	2.79	--	--	2.79	--	2.79		文大西南側
	文小10用地	1.98	--	--	1.98	--	1.98		後期發展區北側
	文小11用地	2.06	--	--	2.06	--	2.06		後期發展區北側
	文小12用地	2.13	--	--	2.13	--	2.13		中崎社區南側
	文小13用地	2.17	--	--	2.17	--	2.17		滾水社區南側
	文小14用地	2.45	--	--	2.45	--	2.45		後期發展區東側
	文小15用地	2.45	--	--	2.45	--	2.45		後期發展區南側
	文小16用地	2.31	--	--	2.31	--	2.31		後期發展區南側
	小計	36.70	+0.11	--	36.81	--	36.81		

表 8-5-1 第二階段通盤檢討前後公共設施用地配置表（續）

設施種類		第2次通盤檢討前面積(公頃)	第2次通盤檢討第一階段變更面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段增減面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段後計畫面積(公頃)	備註	
								指定用途	位置
文中用地	文中1用地	4.80	--	--	4.80	--	4.80		橋頭國中
	文中2用地	2.57	+0.06	--	2.63	--	2.63		第一期細部計畫區北側
	文中4用地	2.67	-0.15	--	2.52	--	2.52		第一期細部計畫區東側
	文中5用地	2.16	--	--	2.16	--	2.16		筆秀社區北側
	文中6用地	2.95	--	--	2.95	--	2.95		計畫區南側
	文中7用地	2.78	--	--	2.78	--	2.78		後期發展區北側
	文中8用地	2.22	--	--	2.22	--	2.22		中崎社區東南側
	文中9用地	2.25	--	--	2.25	--	2.25		後期發展區北側
	文中10用地	2.57	--	--	2.57	--	2.57		後期發展區東側
	文中11用地	2.56	--	--	2.56	--	2.56		後期發展區東南側
小計	27.53	-0.09	--	27.44	--	27.44			
文中小用地		3.15	--	--	3.15	--	3.15		
文高用地	文高1用地	3.33	-3.33	--	0.00	--	0.00		
	文高2用地	4.01	--	--	4.01	--	4.01		計畫區東北角
	小計	7.34	-3.33	--	4.01	--	4.01		
文大用地		83.28	--	--	83.28	--	83.28		高雄第一科技大學
市場用地	市1用地	0.37	--	--	0.37	--	0.37		橋頭舊聚落北側
	市2用地	0.46	--	--	0.46	--	0.46		橋頭鄉公所南側
	市3用地	0.16	--	--	0.16	--	0.16		橋頭舊聚落南側
	市6用地	0.30	--	--	0.30	--	0.30		筆秀社區內
	小計	1.29	--	--	1.29	--	1.29		
停車場用地	停1用地	0.25	--	--	0.25	--	0.25		橋頭區公所東側
	停3用地	1.01	--	--	1.01	--	1.01		後期發展區南側
	停4用地	2.94	--	--	2.94	--	2.94		後期發展區南側
	停5用地	2.39	--	--	2.39	--	2.39		興糖國小東側
	小計	6.59	--	--	6.59	--	6.59		
綠地用地		20.32	+3.12	--	23.44	--	23.44		
加油站用地		0.25	--	--	0.25	--	0.25		中油橋頭站
運動場用地		4.23	--	--	4.23	--	4.23		區公所西側

表 8-5-1 第二階段通盤檢討前後公共設施用地配置表（續）

設施種類		第2次通盤檢討前面積(公頃)	第2次通盤檢討第一階段變更面積(公頃)	個案變更增減面積(公頃)	現行計畫面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段增減面積(公頃)	第2次通盤檢討第二階段後計畫面積(公頃)	備註	
								指定用途	位置
污水處理場用地	污1用地	3.44	-3.44	--	0.00	--	0.00		
	污2用地	7.29	--	--	7.29	--	7.29		計畫區北側
	污3用地	1.70	-1.70	--	0.00	--	0.00		
	小計	12.43	-5.14	--	7.29	--	7.29		
道路用地		364.92	+0.08	-0.01	363.97	-0.06	363.91		
高速公路用地		18.53	--	--	18.53	--	18.53		
園道用地		2.03	--	--	2.03	--	2.03		都會公園北側
墓地用地	墓1用地	0.42	--	--	0.42	--	0.42		大遼社區西側
	墓2用地	2.62	--	--	2.62	-2.62	0.00		第一期細部計畫區南側
	小計	3.04	--	--	3.04	-2.62	0.42		
自來水事業用地		1.21	--	--	1.21	--	1.21		捷運機場南側
電信用地（電信2用地）		0.04	-0.04	--	0.00	--	0.00		
水溝用地		0.20	--	--	0.20	--	0.20		橋頭舊市區第一期細部計畫區
變電所用地	變1用地	0.54	+0.02	--	0.56	--	0.56		第一期細部計畫區西側
	變2用地	0.56	--	--	0.56	--	0.56		計畫區南側
	變3用地	4.73	--	--	4.73	--	4.73		計畫區東側
	變4用地	0.48	--	--	0.48	--	0.48		高速公路東側
	變5用地	0.53	--	--	0.53	--	0.53		橋頭舊聚落北側
	小計	6.84	+0.02	--	6.86	--	6.86		
電力設施用地	電設1用地	0.09	--	--	0.09	--	0.09		計畫區東北界
	電設2用地	0.09	--	--	0.09	--	0.09		計畫區東北界
	電設3用地	0.09	--	--	0.09	--	0.09		計畫區東北界
	小計	0.27	--	--	0.27	--	0.27		
電路鐵塔用地		0.13	-0.0016	--	0.13	--	0.13		計畫區西北界
滯洪池用地		40.57	--	--	40.57	--	40.57		計畫區西北側
總計		864.39	-3.84	-1.03	859.52	-2.68	856.84		

註：計畫面積應以實際分割測量面積為準。

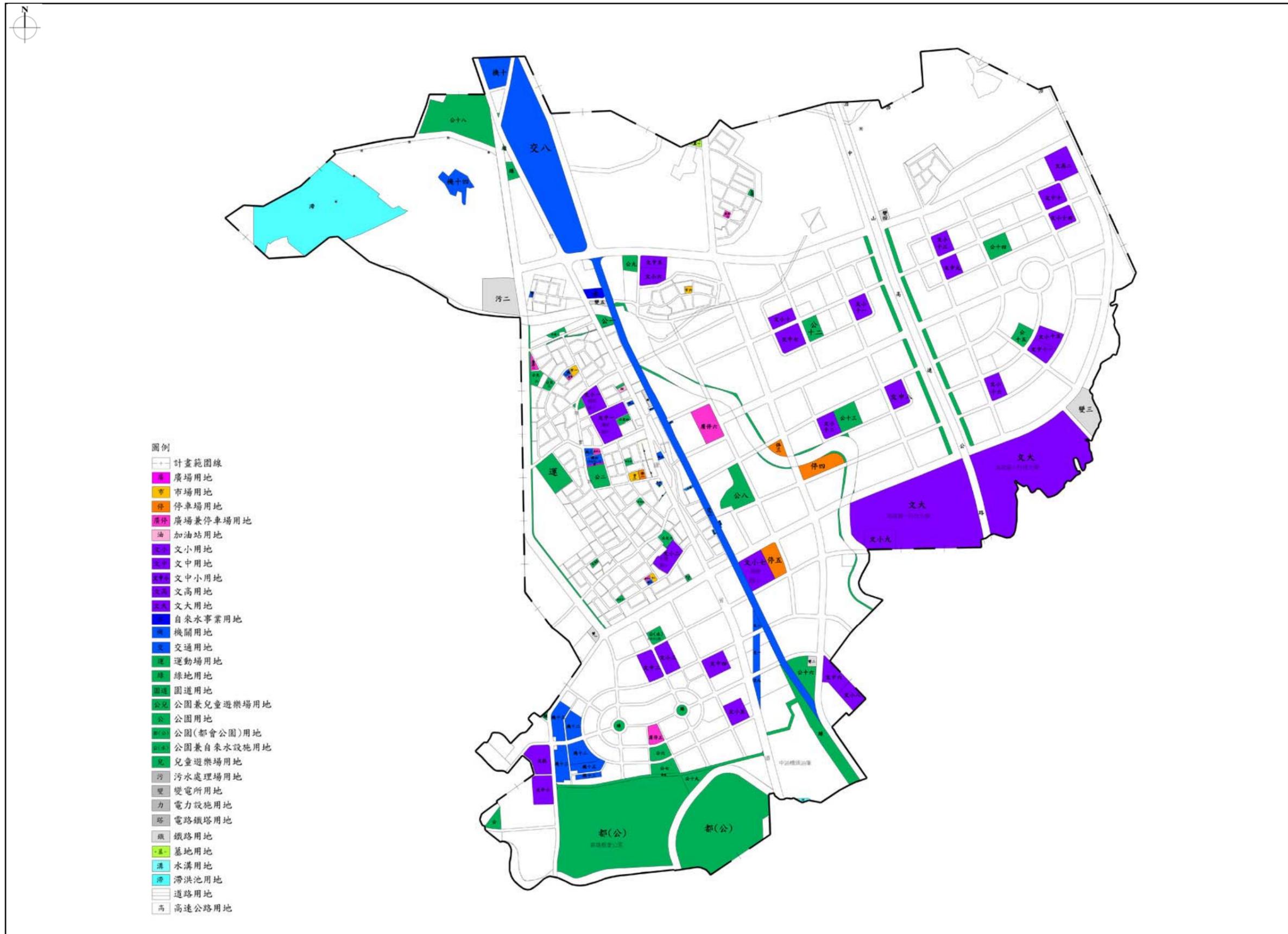


圖 8-5-1 通盤檢討後公共設施配置示意圖

二、公共設施用地需求面積檢討

本計畫區通盤檢討後之計畫人口數為240,000人，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，檢討計畫區各項公共設施用地之需求詳如表8-5-2所示。目前本計畫區之公共設施用地檢討內容說明如后。

(一) 公園用地

計畫區內共劃設公園用地、公園（都會公園）用地、公園兼自來水設施用地共15處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為136.79公頃。經通盤檢討第二階段後，每處劃設用地面積符合檢討標準。

(二) 兒童遊樂場用地（含公園兼兒童遊樂場用地）

計畫區內規劃兒童遊樂場用地及公園兼兒童遊樂場用地共11處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為4.42公頃。經通盤檢討第二階段後，每處劃設用地面積符合檢討標準。

(三) 學校用地

1. 文小用地

計畫區內劃設文小用地共 15 處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為 36.81 公頃。若依據教育部訂定之「國民中小學設備基準」規定，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫人口數為 240,000 人，依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）書」之文小學童估計畫總人口比例 11.2%之假設計算，本計畫區之文小學童預計將有 26,880 人，以教育部所訂定每位學生 12 平方公尺標準檢討，文小用地之需求面積為 32.26 公頃，本計畫已超過 4.55 公頃，符合檢討規定。

2. 文中用地

計畫區內劃設文中用地共 10 處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為 27.44 公頃。若依據教育部訂定之「國民中小學設備基準」規定，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫人口數為 240,000 人，依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）書」之文中學童估計畫總人口比例 5.6%之假設計算，本計畫區之文中學童預計將有 13,440 人，以教育部所訂定每位學生 14.30 平方公尺標準檢討，文中用地之需求面積為 19.22 公頃，本計畫已超過 8.22 公頃，符合檢討規定。

(四) 市場用地

計畫區內規劃市場用地4處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為1.29公頃。經通盤檢討第二階段後，應無市場用地需變更。

(五) 停車場用地 (含廣場兼停車場用地)

計畫區內規劃停車場、廣場兼停車場用地11處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為12.36公頃。依據法規之檢討標準，依車輛預估數需求推估應劃設21.49公頃，檢討後不足9.13公頃，依商業區需求推估應劃設11.28公頃，檢討後超過1.08公頃。

(六) 運動場用地

計畫區內規劃體育場處1處，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為4.23公頃。依據法規之檢討規定，應考量實際需要設置。

(七) 公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地

計畫區內規劃公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地等，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫面積為169.01公頃。依據法規之檢討標準，都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達1公頃以上之地區應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，且通盤檢討後公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，本次通盤檢討第二階段維持公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，通盤檢討後第二階段公告發布實施之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積仍為169.01，不低於通盤檢討第二階段前計畫面積為169.01公頃，符合規定。

表 8-5-2 公共設施用地需求面積檢討分析表

公共設施用地	檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	第2次通盤 檢討第二 階段後 計畫面積 (公頃)	檢討說明
公園用地 (公園) (都會公園) (兼自來水設 施用地)	1.包括閭鄰公園及社區公園。 2.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。 3.社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在10萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	136.79 (41.34) (94.31) (1.14)	136.79 (41.34) (94.31) (1.14)	經檢討後，每處劃設用地面積符合檢討標準。
兒童遊樂場 用地 含公兒用地	每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。	4.42 (4.22)	4.42 (4.22)	經檢討後，每處劃設用地面積符合檢討標準。
文小用地	1.應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	36.81	36.81	依設備基準應劃設32.26公頃，檢討後超過4.55公頃。

表 8-5-2 公共設施用地需求面積檢討分析表（續）

公共設施用地	檢討標準	現行計畫面積 (公頃)	第2次通盤 檢討第二 階段後 計畫面積 (公頃)	檢討說明
文中用地	<p>2.檢討原則：</p> <p>(1) 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。</p> <p>(2) 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。</p> <p>(3) 已設立學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。</p> <p>3.國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。</p> <p>4.依教育部訂定「國民中小學設備基準」，都市計畫區內每位國小生使用校地面積12m²；都市計畫區內每位國中生使用校地面積14.3m²。</p>	27.44	27.44	依設備基準應劃設19.22公頃，檢討後超過8.22公頃。
市場用地	應依據該地區之發展情形，予以檢討。既有已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	1.29	1.29	經檢討後，應無市場用地需變更。
停車場用地	<p>停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定：</p> <p>1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。</p> <p>2.商業區：超過10萬人口者，以不低於商業區面積之12%為準。</p> <p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。</p>	12.36	12.36	<p>1.依車輛預估數需求推估應劃設21.49公頃，檢討後不足9.13公頃。</p> <p>2.依商業區需求推估應劃設11.28公頃，檢討後不足1.08公頃。</p>
運動場用地	應考量實際需要設置。	4.23	4.23	本計畫已劃設一處運動場用地。
公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地	都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達1公頃以上之地區應劃設不低於該等地區總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。通盤檢討後公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	169.01	169.01	本次通盤檢討針對公園、綠地用地進行變更，通盤檢討後公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積為169.01，不得低於通盤檢討前計畫面積為169.01公頃，符合規定。

註：計畫面積應以實際分割測量面積為準。

第六節 交通系統計畫

一、交通系統計畫

本計畫之交通系統計畫擬分為主要道路系統、次要道路系統、收集道路系統等部分進行說明如下，詳如表8-6-1、圖8-6-1、8-6-2所示。

(一) 聯外道路

1. 往岡山方向

本計畫區內往岡山方向之聯外道路計有 1-1 號道路、2-1 號道路、3-1 號道路、2-3 號道路、3-2 號道路、4-1 號道路、4-7 號道路，其往北接台 1 號省道或縣 186 號道路至岡山交流道對外聯絡。

2. 往高雄方向

本計畫區內往高雄方向之聯外道路計有 1-4 號道路、2-3 號道路、3-4 號道路，其往南接台 1 號省道或高雄後勁快速道路或縣 188 號道路、縣 183 號道路至楠梓交流道可通往高雄、屏東。

3. 往燕巢方向

本計畫區內往燕巢方向之對外聯絡道路，主要為 7-14 號道路，可接縣 186 號或現有橋頭通往燕巢之道路（計畫寬度 15 公尺），通往燕巢、旗山。

(二) 區內道路系統

1. 主要道路系統

(1) 東西向道路

本計畫區主要東西向道路系統包括：1-1 號道路、1-2 號道路、1-3 號道路、3-4 號道路等。

(2) 南北向道路

本計畫區主要南北向道路系統包括：1-1 號道路、1-4 號道路、2-1 號道路、2-3 號道路、3-1 號道路、3-2 號道路、4-1 號道路等。

(3) 環狀道路系統

本計畫區環狀道路系統為 1-1 號道路、1-2 號道路所圍成，具區內收集功能。

2. 次要道路系統

(1) 東西向道路

東西向道路包括：4-2 號道路、4-3 號道路、4-4 號道路、4-5 號道路、4-8 號道路、4-9 號道路、4-10 號道路、4-11 號道路、4-12 號道路、4-13 號道路、4-17 號道路等。

(2) 南北向道路

南北向道路包括：4-2號道路、4-6號道路、4-14號道路、4-15號道路、4-16號道路、4-18號道路、4-20號道路、4-21號道路等。

(3) 收集道路

收集道路包括：7-5號道路、7-10號道路、7-11號道路、7-12號道路、7-13號道路等。

(三) 捷道、人行步道、自行車道：捷道為3-5號道路，另於第一期細部計畫區、舊聚落劃設4公尺人行步道，而自行車道規劃於後勁溪兩側。

表 8-6-1 計畫道路編號參考表

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	功能
1-1	自3-1號道路至1-2號道路	60	12,610	聯外道路 主要環狀道路
1-2	自1-1號道路至7-14號道路	60	4,320	聯外道路 主要環狀道路
1-3	自交通中心區至泥火山	60	2,400	主要道路
1-4	自1-1號道路至計畫區南界	60	1,330	聯外道路
2-1	自計畫區北界至1-2號道路	50	1,500	聯外道路
2-3	自計畫區南界至計畫區北界	50	4,910	聯外道路
3-1	自計畫區北界至1-1號道路(台1號省道)	40	3,960	聯外道路主要道路
3-2	自計畫區北界至1-1號道路(高速公路西側)	40	2,610	聯外道路主要道路
3-3	自1-1號道路至泥火山	40	400	主要道路
3-4	自1-1號道路至計畫區南界	30	1,890	聯外道路主要道路
3-5	自3-4號道路至1-4號道路(園道)	20	1,590	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	2,590	聯外道路主要道路
4-2	自高雄第一科技大學南側至3-5號道路	30 20	1,150 1,980	聯外道路次要道路
4-3	自2-3號道路至計畫區西南界	15 20 30	360 950 850	聯外道路收集道路
4-4	自4-3號道路至4-3號道路	20	1,910	次要道路
4-5	自1-4號道路至5-1號道路	30	900	次要道路
4-6	自3-4號道路至3-5號道路	20	680	次要道路
4-7	自計畫區北界至1-1號道路	30	440	聯外道路
4-8	自交3用地至2-3號道路	30	780	次要道路
4-9	自4-14號道路至2-3號道路	30	1,450	次要道路
4-10	自交3用地至4-14號道路	30	330	次要道路
4-11	自交3用地至4-14號道路	30	330	次要道路
4-12	自交3用地至3-2號道路	30	1,194	次要道路
4-13	自交3用地至3-2號道路	30	677	次要道路
4-14	自4-8號道路至4-5號道路	30	2,060	次要道路
4-15	自1-2號道路至1-3號道路	30	800	次要道路
4-16	自1-2號道路至1-1號道路	30	1,650	次要道路
4-17	自4-1號道路至1-1號道路	30	1,530	主要道路
4-18	自4-1號道路至1-2號道路	30	1,410	次要道路
4-19	自4-1號道路至4-25號道路	30	1,110	主要道路
4-20	自4-1號道路至1-2號道路	30	2,190	次要道路
4-21	自1-2號道路至1-1號道路	30	1,570	次要道路
4-22	自4-18號道路至1-1號道路	30	510	次要道路
4-23	自4-20號道路至計畫區界	30	120	次要道路
4-24	自1-1號道路至計畫區界	30	330	聯外道路

表 8-6-1 計畫道路編號參考表 (續)

編號	起迄點	寬度 (M)	長度 (M)	功能
4-25	自1-3號道路至1-3號道路(泥火山週邊)	30	690	次要道路
7-1	自3-1號道路至計畫區界	20	930	次要道路
7-2	自3-1號道路至計畫區界	20	1,230	收集道路
7-3	自交3用地至7-2號道路	20	1,590	收集道路
7-4	自1-1號道路至3-5號道路	20	940	收集道路
7-5	自1-4號道路至1-4號道路	20	2,170	收集道路
7-6	自4-4號道路至3-5號道路	20	430	次要道路
7-7	自4-4號道路至3-5號道路	10	430	次要道路
7-8	自3-4號道路至計畫區西南界	20	460	聯外道路
7-9	自3-1號道路至7-10號道路	20	360	次要道路
7-10	自1-2號道路至7-10號道路	20	1,680	收集道路
7-11	4-19號道路兩側環道	20	1,740	收集道路
7-12	自1-3號道路至4-12號道路	20	1,290	收集道路
7-13	自4-17號道路至4-17號道路	20	2,340	收集道路
7-14	自計畫區北界至南界(高速鐵路西側)	20	1,350	聯外道路
7-15	自3-1號道路至4-7號道路	20	120	次要道路
7-16	自3-4號道路至4-4號道路	20	300	次要道路
7-17	自交3用地至3-1號道路	20	80	收集道路
9-1	自1-1號道路至3-1號道路	15	510	次要道路
9-2	自9-1號道路至7-3號道路	15	420	次要道路
9-3	自3-1號道路至7-3號道路	15	480	次要道路
9-4	自7-2號道路至3-1號道路	15	1,020	次要道路
9-5	自3-1號道路至9-6號道路	15	470	次要道路
9-6	自3-1號道路至交3用地	15	150	次要道路
9-7	自7-12號道路至1-1號道路	15	460	次要道路
10-1	自9-2號道路至7-1號道路	12	690	社區出入道路
10-2	自7-3號道路至7-1號道路	12	570	社區出入道路
10-3	自7-3號道路至3-1號道路	12	420	社區出入道路
10-4	自10-3號道路至7-1號道路	12	210	社區出入道路
10-5	自7-1號道路至7-2號道路	12	690	社區出入道路
10-6	自7-3號道路至10-5號道路	12	270	社區出入道路
10-7	自7-2號道路至3-1號道路	12	870	社區出入道路
10-8	自7-3號道路至9-4號道路	12	930	社區出入道路
10-9	自3-1號道路至9-5號道路	12	600	社區出入道路
10-10	自10-6號道路至9-3號道路	12	120	社區出入道路
10-11	自7-1號道路至9-3號道路	12	510	社區出入道路
10-12	自7-10號道路至2-3號道路	12	770	社區出入道路
10-13	自7-3號道路至9-4號道路	12	260	社區出入道路
11-1	自9-2號道路至7-3號道路	10	350	社區出入道路
11-2	自7-3號道路至10-3號道路	10	180	社區出入道路
11-3	自7-1號道路至7-3號道路	10	450	社區出入道路
11-4	自7-3號道路至10-11號道路	10	150	社區出入道路
11-5	自10-13號道路至9-4號道路	10	490	社區出入道路
11-6	自10-8號道路至10-13號道路	10	150	社區出入道路
11-7	自8-3號道路至6-3號道路	10	80	社區出入道路
11-8	自3-1號道路至8公尺道路	10	340	社區出入道路
11-9	自2-3號道路至2-3號道路	10	950	社區出入道路
11-10	自2-3號道路至11-9號道路	10	350	社區出入道路
11-11	自2-3號道路至11-9號道路	10	220	社區出入道路
11-44	自3-4號道路至計畫區西界	10	70	社區出入道路
11-45	文高1西側	10	180	社區出入道路
11-47	保隆巷	4	67	社區出入道路

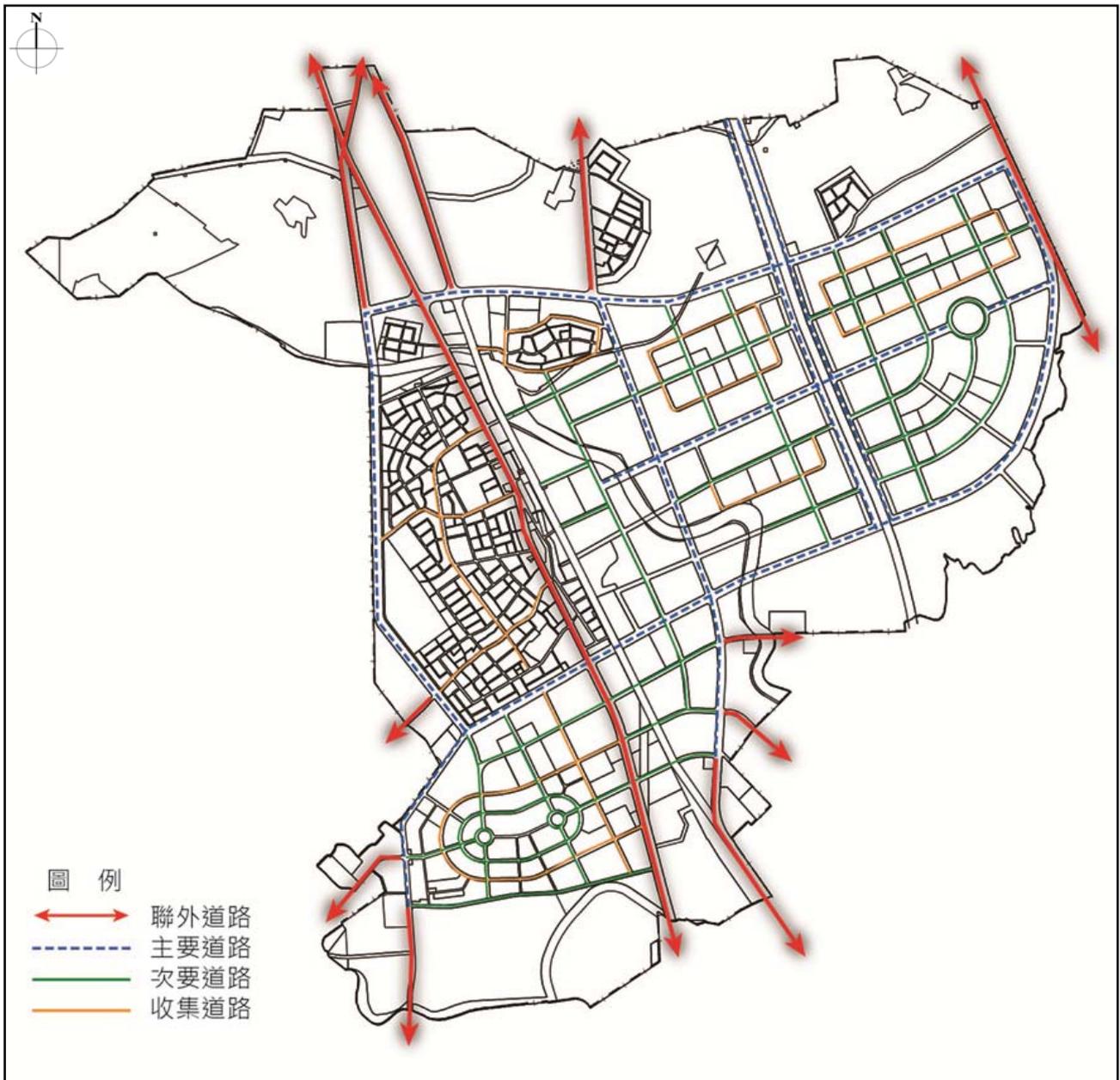


圖 8-6-1 道路系統示意圖

第九節 密度管制計畫

本計畫之密度管制計畫第二次通盤檢討第一階段以原計畫規劃之鄰里單元、街廓為基礎，依據密度管制原則劃分為高、中、低三種密度住宅區，配合不同的建蔽率、容積率研擬而成，說明如后。

一、鄰里單元構想

第二次通盤檢討第一階段之計畫區鄰里單元係以原計畫規劃之17個鄰里單元為基礎，因應變更內容、以及調降之計畫人口數，酌予調整鄰里單元內之街廓。

其中原橋頭都市計畫區之舊有社區劃設3個鄰里單元、臺鐵鐵路以東至中山高速公路間配設5個鄰里單元、中山高速公路以東劃設4個鄰里單元，仍按原有計畫配設。而細部計畫區於第一次通盤檢討時調整為4個鄰里單元、辦公園區附近規劃1個鄰里單元，且於各鄰里單元內規劃街廓編號，詳如圖8-7-1所示。

二、密度管制原則

原主要計畫擬定時，係依當時地區特性與發展需要，提供部份之中低收入國民住宅，並考量房地產市場之景氣循環周期對於房宅價格之影響，偶遇房地產市場景氣過熱時，可以本新市鎮提供高密度住宅用地開發作為房宅政策調節之用。惟經時空變遷，目前政府已不再興建國民住宅，而南部房地產市場供給仍充足，原高密度住宅用地之開發方向應予調整。爰此，本次通盤檢討第一階段已配合高雄捷運紅線通車契機及大眾運輸導向發展原則，其密度管制調整如下（詳圖8-7-1所示）：

- （一）已開發完成之第一期細部計畫區及既成發展區、後期發展區商業區依原密度管制計畫維持 240~400% 之平均容積率。
- （二）高雄捷運紅線（交三用地）東側至典寶溪西側土地配合高雄捷運紅線通車契機及大眾運輸導向發展原則，參考已開發並毗鄰捷運車站之第一期細部計畫區商業區（容積率為 400%）及高雄市捷運場站周邊商業區發展強度（R15 場站周邊第三種商業區，容積率為 490%），調降本特定區捷運周邊商業區平均容積率為 450%。
- （三）屬原橋頭都市計畫、大遠社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區、海城社區等舊聚落周邊後期發展區土地，考量與舊聚落景觀之調和與發展強度之一致性，平均容積率為 200%。
- （四）屬高速公路兩側後期發展區住宅區土地，考量未來應以配合產業引入之整體開發住宅區發展，並維持低密度之發展強度，降低都市開發對環境之衝擊，以保留寧適並兼顧生態永續之居住環境，調降平均容積率為 150%。
- （五）屬典寶溪沿線後期發展區住宅區土地，考量開發強度對於水岸環境之衝擊不宜過大，調降平均容積率為 180%。



圖 8-7-1 通盤檢討後街廓單位示意圖

三、密度管制計畫

本計畫第二次通盤檢討第一階段以上述管制原則將本計畫區劃分為高、中、低三種密度住宅區，以下就三種密度、商業區分別容納人口詳述如下，依其計算結果，本計畫區內之容納人口數247,104人，詳如表8-7-1、圖8-7-2所示。

(一) 高密度住宅區

高密度住宅區主要為第7種住宅區（容積率420%、計畫面積0.42公頃），以及位於細部計畫區、文大用地鄰近地區及中心商業區之周邊住宅區，以平均容積率240%管制，其總樓地板面積為2,366,640平方公尺，以每人居住樓地板面積50平方公尺計算，高密度住宅區約可容納47,333人。

(二) 中密度住宅區

中密度住宅區主要位於台1省道西側之住宅區，包括橋頭舊市區、既有聚落及細部計畫區，以平均容積率180%、200%管制，平均容積率180%管制之住宅區、平均容積率200%管制之住宅區，住宅區總樓地板面積為4,980,040平方公尺，以每人居住樓地板面積50平方公尺計算，中密度住宅區約可容納99,601人。

(三) 低密度住宅區

低密度住宅區主要位於高速公路以東地區之住宅區，以平均容積率150%管制，其總樓地板面積為3,705,450平方公尺，以每人居住樓地板面積50平方公尺計算，低密度住宅區約可容納74,109人。

(四) 商業區

商業區主要位於細部計畫區、橋頭舊市區及典寶溪河川區鄰近地區，平均容積率為450%、400%、280%、280%等，預計以容積率120%作為提供居住使用比率，其總樓地板面積為1,303,200平方公尺，以每人居住樓地板面積50平方公尺計算，約可容納26,064人。

表 8-7-1 本計畫區可容納人口數-覽表

	提供作為居住使用之 容積率(%)	樓地板面積(平方公尺)	容納人口數(人)
高密度住宅區	240、420	2,366,640	47,333
中密度住宅區	200、180	4,980,040	99,601
低密度住宅區	150	3,705,450	74,109
商業區	120	1,303,200	26,064
總計		12,355,330	247,104

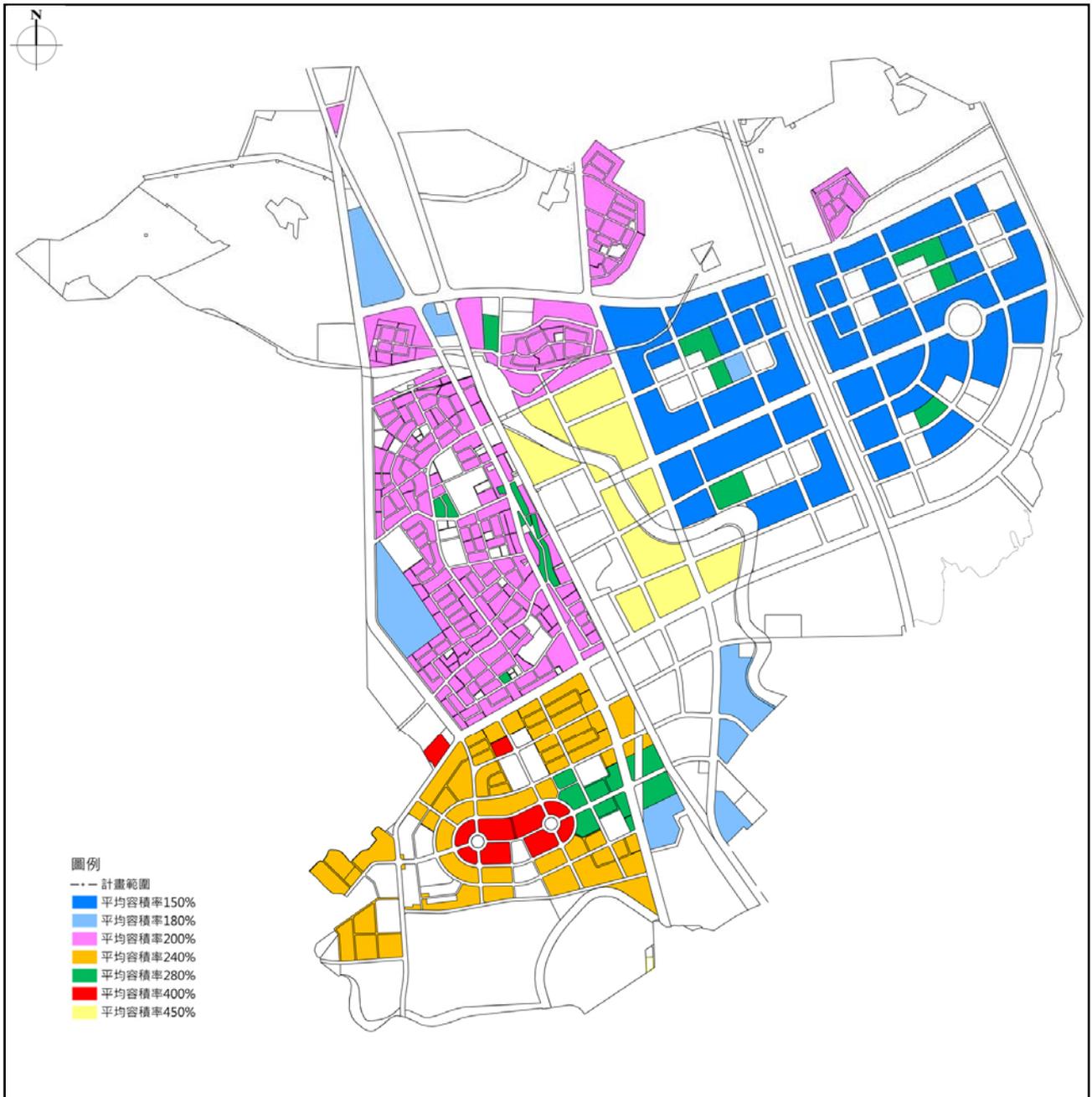


圖 8-7-2 密度管制計畫示意圖

第八節 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減災、整備、應變及復原的機能。依據修訂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」。本計畫於高雄新市鎮特定區辦理第一次通盤檢討時已擬定部分救災設施與避難空間、避難及救災路線等之防災計畫，本次通盤檢討第一階段在依循原計畫之防災計畫架構前題下，補充規劃本計畫之防災計畫說明如下：

一、避難區域系統之規劃

(一) 鄰里避難區域之設置標準

本計畫共劃設文小用地15處，計畫面積共計36.81公頃，以文小用地為鄰里避難圈域中心之600公尺服務半徑圈域，另考量國小分佈、行政區界、消防分區、人口密度及自然環境等因素，本計畫鄰里避難圈域分佈區位劃分如圖8-8-1所示。

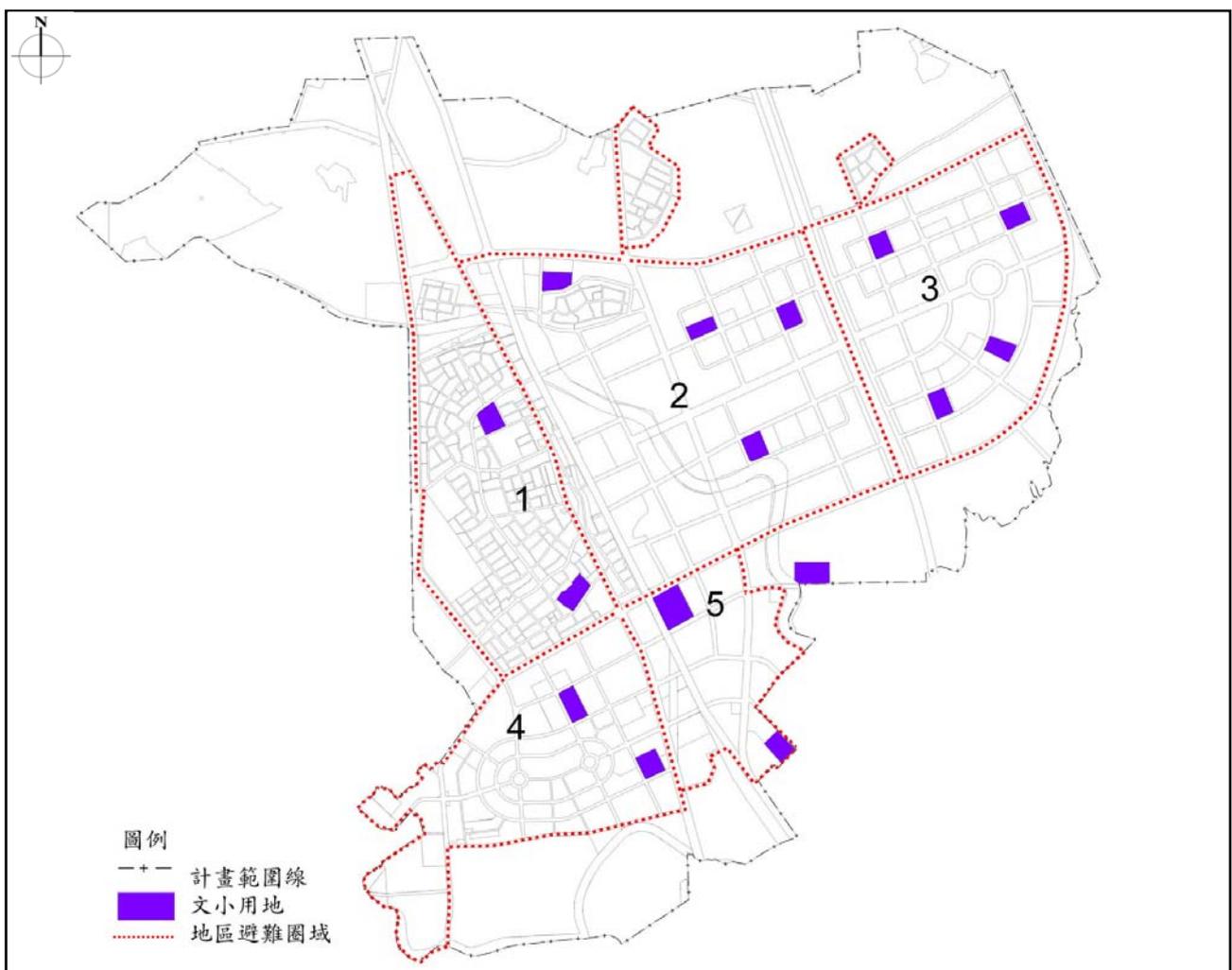


圖 8-8-1 鄰里避難區域分佈區位示意圖

(二) 地區避難圈域之設置標準

本計畫共劃設文中用地10處，計畫面積共計27.44公頃。以文中用地為地區避難圈域中心之1,500公尺圈域，另考量國中分佈、行政區界、消防分區、人口密度及自然環境等因素，本計畫地區避難圈域分佈區位則如圖8-8-2所示。

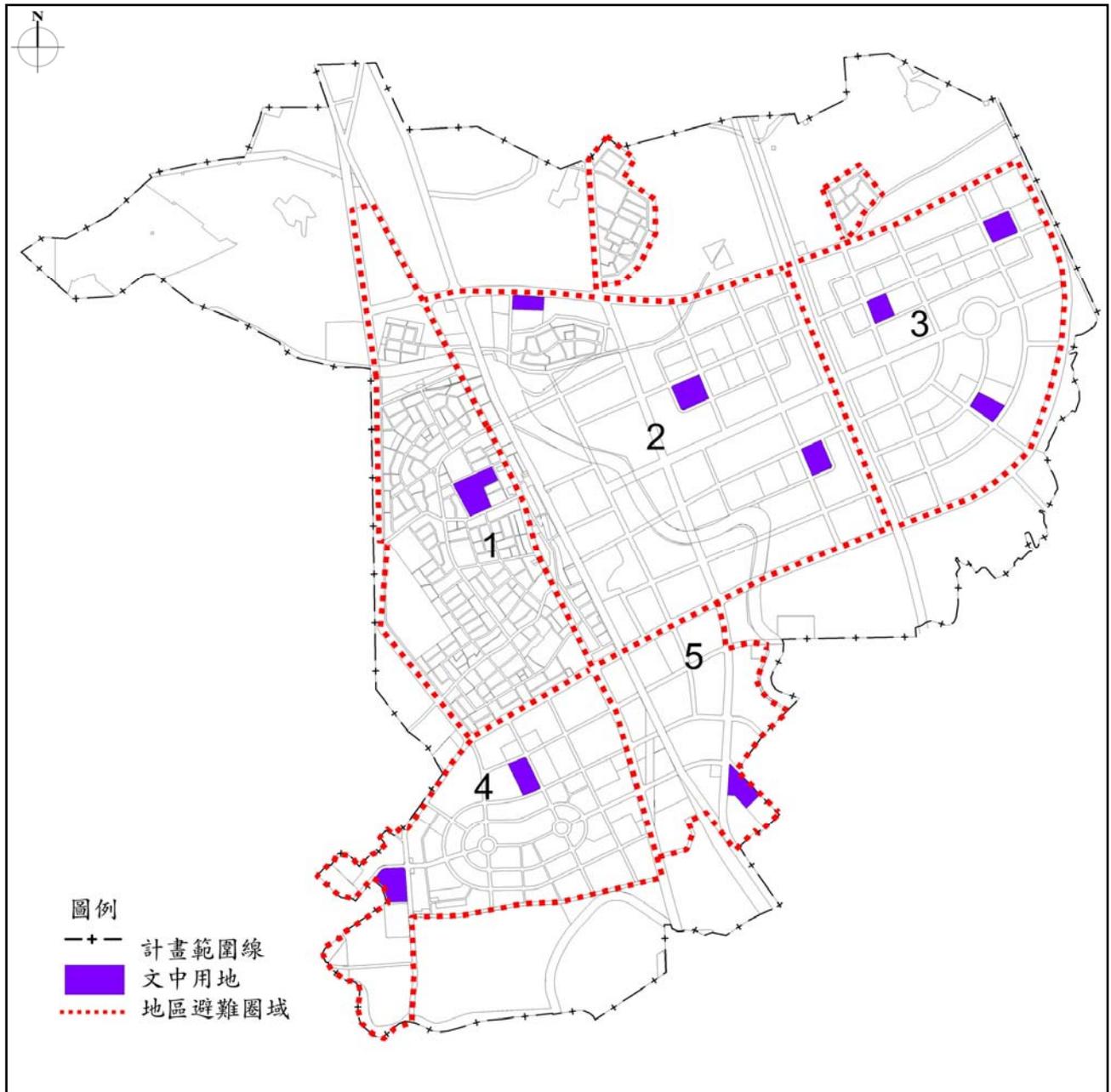


圖 8-8-2 地區避難圈域分佈區位示意圖

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進行臨時避難或臨時收容的場所，依據避難據點設置標準，本計畫將規劃區內5個地區防災避難圈之避難據點，有關高雄新市鎮特定區各防災避難圈之避難據點詳如表8-8-1、圖8-8-3、8-8-4所示。

表 8-8-1 高雄新市鎮特定區避難據點一覽表

範圍	防救災設施項目		規劃設置標準	地區防災避難圈				
				1	2	3	4	5
高雄新市鎮特定區	防救中心	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	橋頭鄉公所				
		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	公兒1用地至公兒10用地等綠地 德松活動中心 白樹活動中心 任隆活動中心 任豐社區活動中心	兒4用地綠地 中崎社區活動中心 大寮里活動中心	文小16用地及綠地	綠地	都(公)用地
		大型臨時避難場所	避難密度需滿足3m ² /人	文小1用地、文小2用地、文中1用地及公2用地	文小6用地、文小10用地、文小11用地、文小12用地、文中5用地、文中7用地、文中8用地、公1用地、公8用地、公9用地	文小13用地、文小14用地、文小15用地、文中9用地、文中10用地、文中11用地、公14用地、公15用地及自然景觀區	文小3用地、文小5用地、文中小用地、文中2用地、文中4用地、公6用地、公7用地、公17用地、及公(水)用地	文小7用地、文小8用地、文中6用地、公16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、楠梓健仁醫院等三處				
		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				
		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				

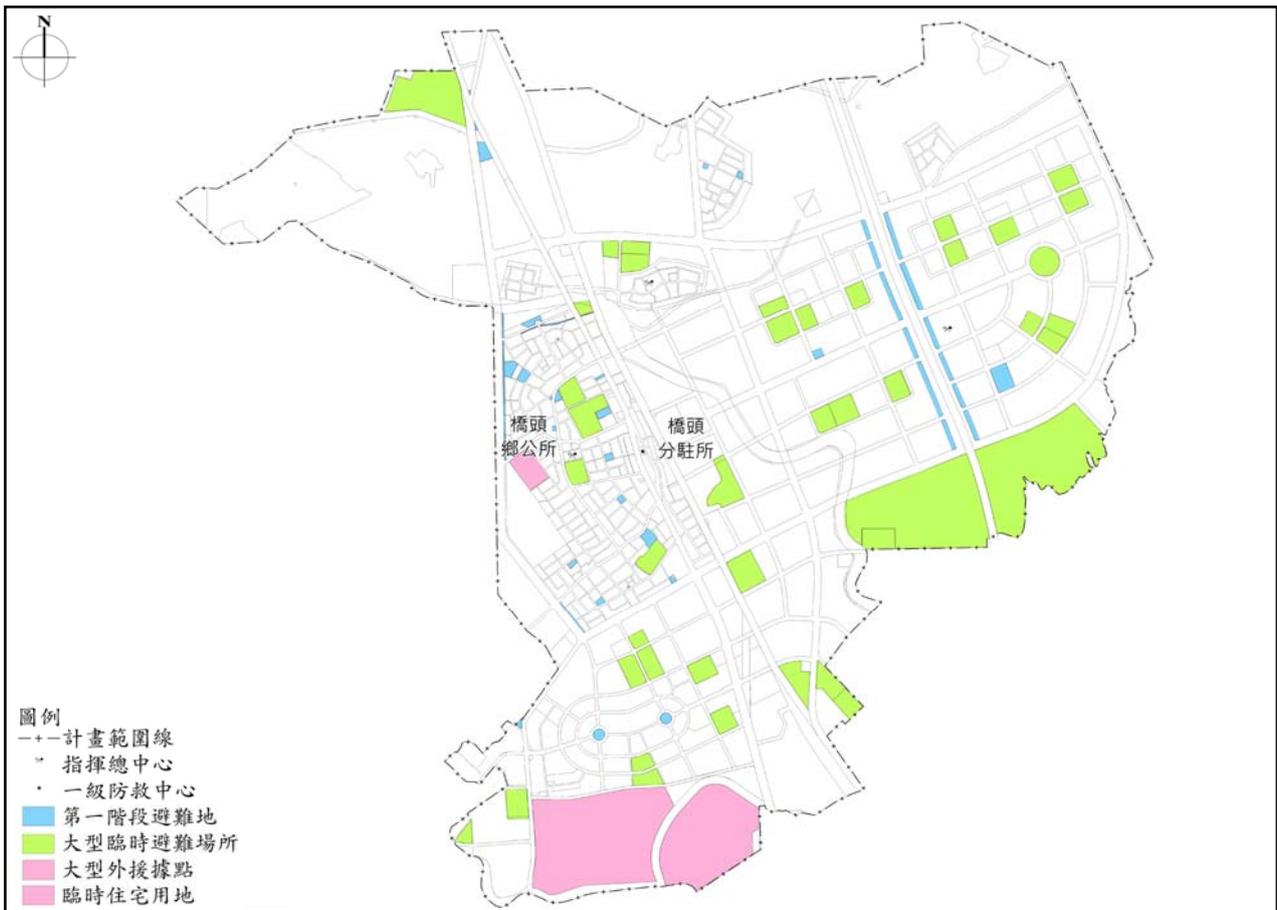


圖 8-8-3 避難據點分佈區位示意圖

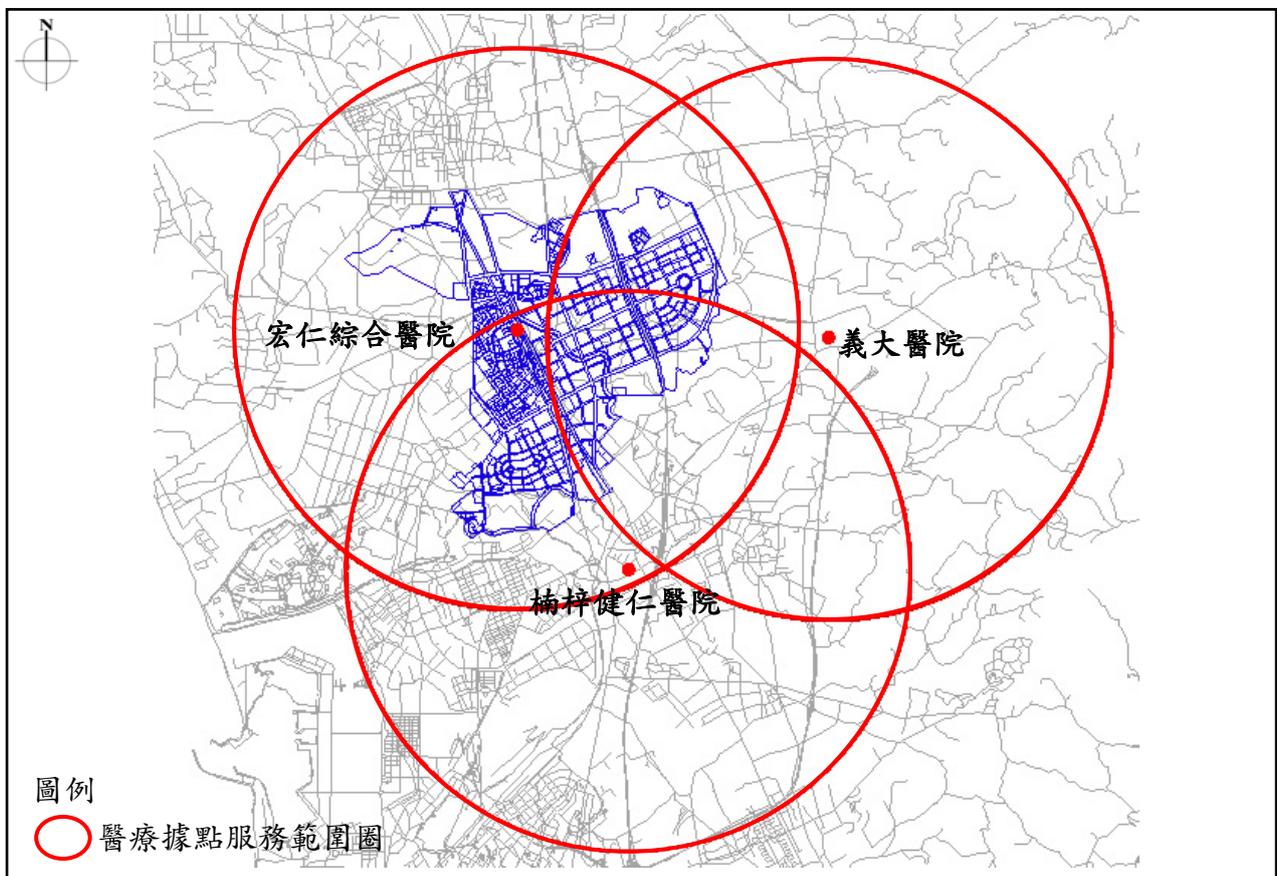


圖 8-8-4 醫療據點分佈區位示意圖

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，若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、防救災及避難與替代路線系統詳細說明如后。

(一) 主要避難路徑

本計畫主要避難道路規劃原則以特定區中心向周邊區域為主，呈放射狀疏散方式，內部避難道路以連結各避難據點為重心。即以最短路徑為選擇最佳模式，但需考量危險據點位置進行路徑迴避動作，部分與救災路線重疊部分以20公尺以上道路為主，並考量將居民疏散至郊外地區的道路。本計畫主要避難路徑詳如表8-8-2、圖8-8-5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規劃原則，以最短路徑為選擇最佳模式，配合本計畫主要南北向與東西向路徑作為救災之主要道路，詳如表8-8-2、圖8-8-6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8-8-2、圖8-8-6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而成之道路系統，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 8-8-2 防救災路線系統- 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號道路、1-2號道路、1-3號道路 1-4號道路、2-1號道路、2-3號道路 3-1號道路、3-2號道路、3-3號道路 3-4號道路、3-5號道路、4-1號道路 4-2號道路、4-3號道路、4-5號道路 4-6號道路、4-7號道路、4-8號道路 4-9號道路、4-12號道路、4-13號道路 4-14號道路、4-16號道路、4-17號道路 4-18號道路、4-20號道路、7-5號道路 7-8號道路、7-9號道路、7-10號道路 隆豐路、白樹路、新興路、仕隆路 仕豐路、新莊路	1-1號道路、1-2號道路 1-3號道路、1-4號道路 2-1號道路、2-3號道路 3-1號道路、3-2號道路 3-3號道路、3-4號道路 4-1號道路、4-2號道路 4-8號道路	鐵道北路、仕隆南路 4-3號道路、4-4號道路 4-14號道路、4-15號道路 4-19號道路、4-21號道路 7-4號道路、7-11號道路 7-12號道路、7-13號道路 7-16號道路、9-3號道路

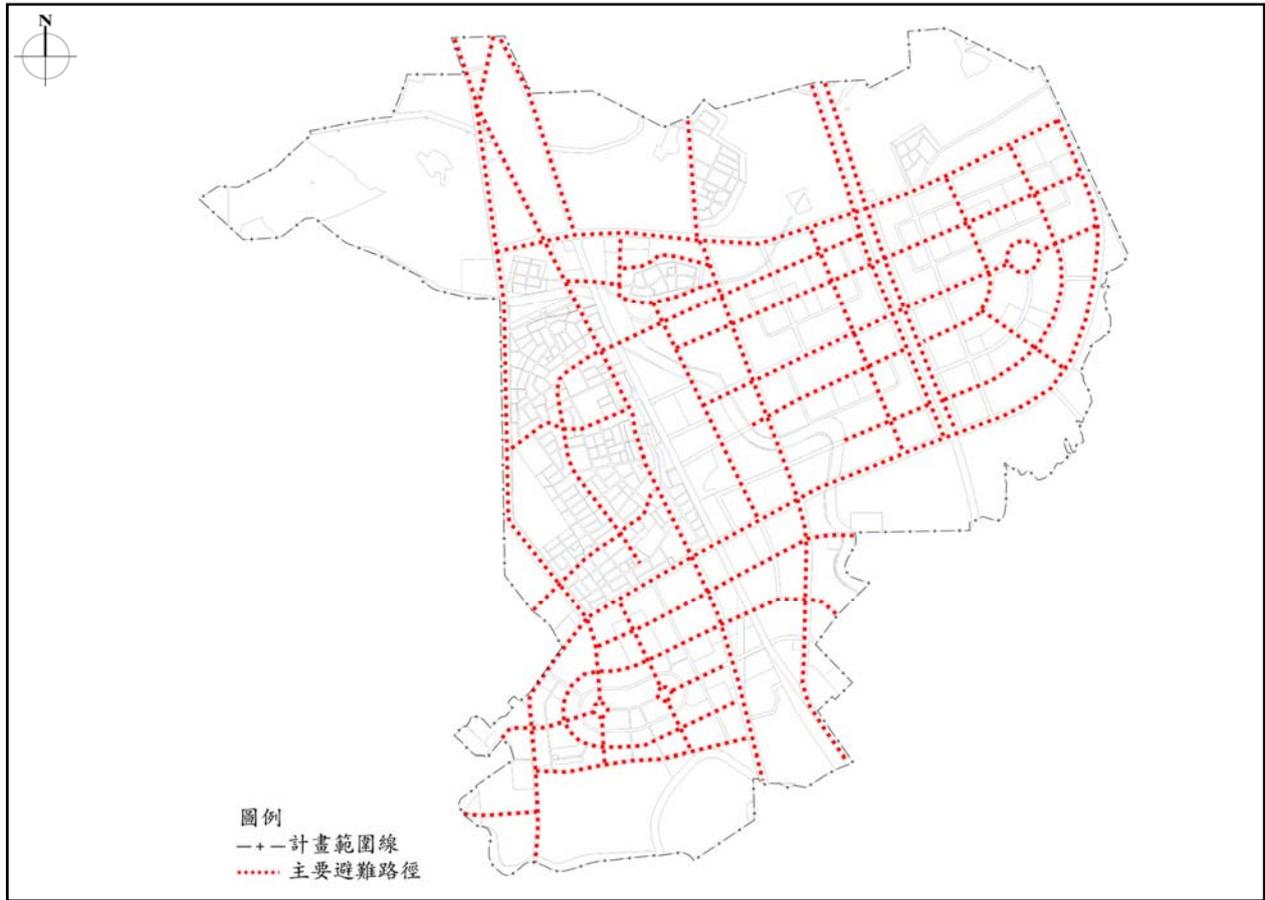


圖 8-8-5 主要避難路徑系統示意圖

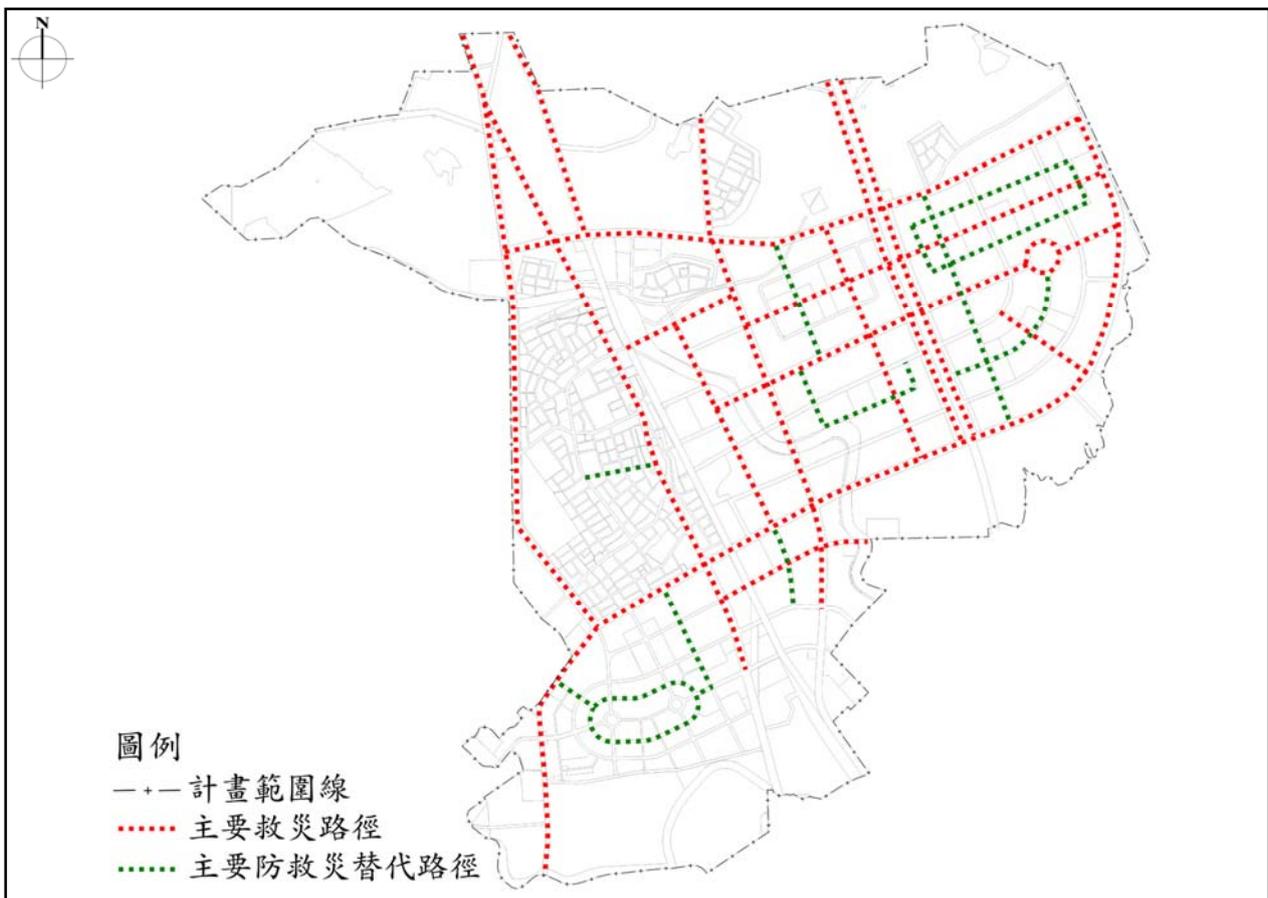


圖 8-8-6 主要救災及防救災替代路徑系統示意圖

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。

火災延燒防止地帶之規劃原則包括：以寬度15公尺以上之道路規劃為防火綠軸，以及河川、鐵路及公園等公共設施為火災延燒防止區域。依據上述原則，本計畫規劃之火災延燒防止地帶包括：1-1號道路、1-2號道路、1-3號道路、1-4號道路、2-1號道路、2-3號道路、3-1號道路、3-2號道路、3-3號道路、3-4號道路、4-1號道路、4-2號道路、4-8號道路、交3用地、河川區、公1用地、公2用地、公6用地、公7用地、公8用地、公9用地、公12用地、公13用地、公14用地、公15用地、公16用地、公17用地、公18用地等，詳如圖8-8-7所示。

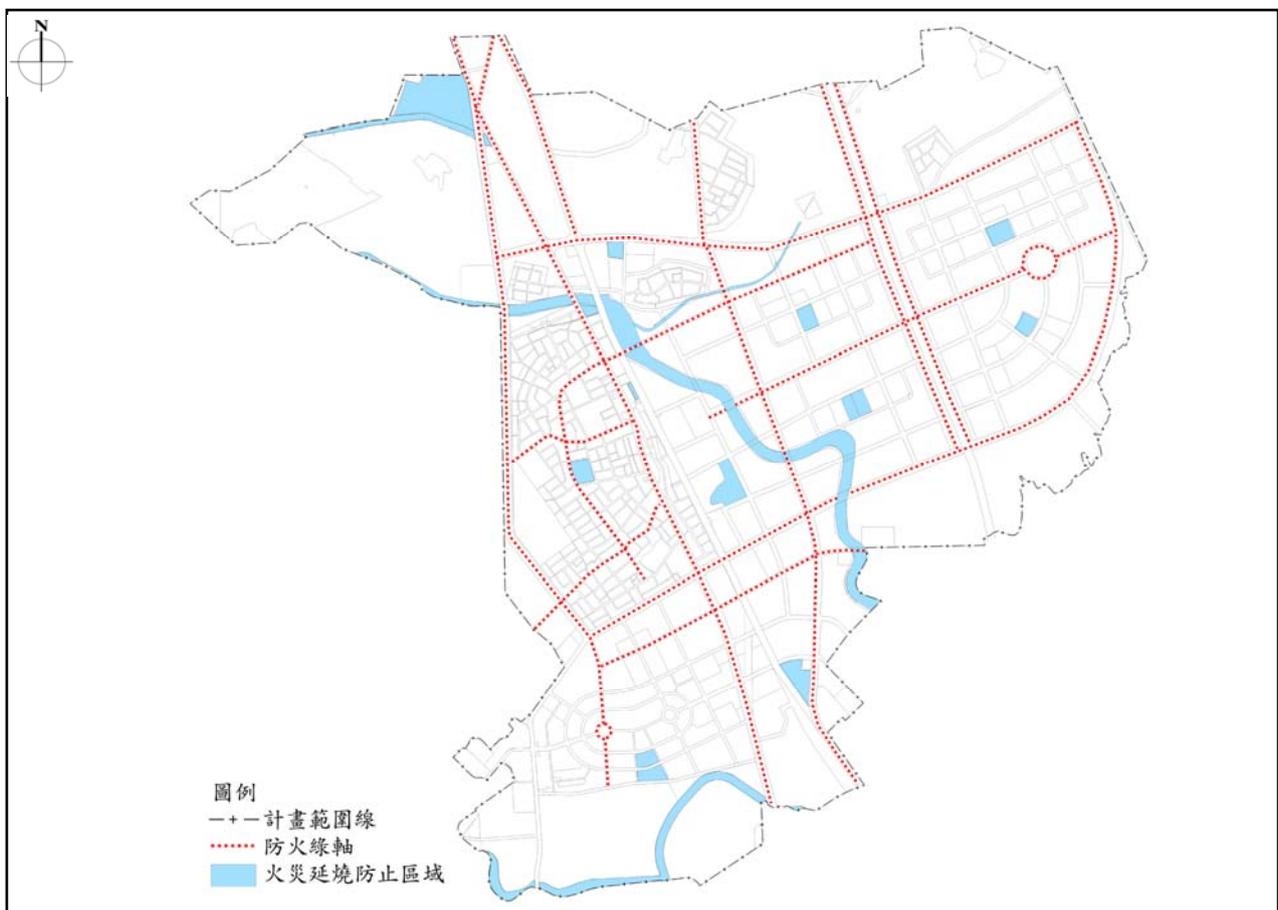


圖 8-8-7 火災延燒防止地帶示意圖

五、因應淹水潛勢影響之建議修正

依據淹水潛勢影響分析資料，除需強化防災設施外，本計畫建議在單日降雨量可能發生淹水災害時，將公兒1、公兒2、公兒3、公兒8、公兒10、公1、公8、公12、文中7用地等剔除於避難據點外，部分4-9號、部分4-12號、部分4-13號、部分4-14號、部分4-15號、部分7-11號、部分9-1號、部分9-4號計畫道路剔除於防救災及避難與替代路線系統外。

節 節 都市設計規定

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧不同發展現況，高雄新市鎮特定區內之都市設計管制應依不同發展區適用不同都市設計規定管制。除高雄新市鎮特定區計畫發布前已實施都市計畫之都市發展用地及既成聚落等地區列為既成發展區外，部分細部計畫區訂為第一期發展區，原為第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區及其餘都市發展用地列為後期發展區，並實施都市設計，其各分區適用之都市設計規定說明如下：

一、原橋頭都市計畫、大遼社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區之既成發展區

原橋頭都市計畫、大遼社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區之既成發展區內應實施都市設計地區為橋頭舊市區之橋中段原高雄縣第十二期市地重劃區，區內申請建築時，應由高雄縣政府成立之都市設計審查小組，依「高雄新市鎮橋頭舊市區都市設計」之內容為原則，進行審查通過後始得發照與建築。

二、第一期發展區

第一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一期細部計畫都市設計規範」管制。

三、後期發展區

後期發展區申請開發及建築時，應依據「高雄新市鎮特定區全區綱要性都市設計規範」規定辦理。

四、其他地區

高雄新市鎮特定區內非屬前述三類發展區之其他地區申請開發及建築時，應依「高雄新市鎮特定區全區綱要性都市設計規範」規定辦理。

第九章 實施進度及經費

第一節 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，第一期細部計畫區訂為第一期發展區，原訂為第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區與其餘都市發展用地併列為後期開發區，說明如下，詳如表9-1-1及圖9-1-1所示。

一、既成發展區

既成發展區範圍包括：原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫、高速公路岡山交流道特定區計畫內之橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區及高雄第一科技大學已取得土地範圍外，既有聚落之海峰社區及中崎社區等原非都市土地編定為甲、乙種建築用地土地及高速公路路權等範圍亦屬於既成發展區。

二、第一期發展區

第一期發展區為第一期細部計畫區，第一期發展區範圍位於高雄市新市鎮特定區西南側，北起橋頭舊市區南界，南至原高雄縣市界，東至台1線省道，西與甲圍社區為鄰。

三、後期發展區

後期發展區包括原第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區及其餘地區，高雄第一科技大學鄰近地區大略分佈於1-1號道路以南、1-4號道路以東地區，其餘地區大略分佈於交3用地以東地區。

表 9-1-1 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)	通盤檢討後 計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	188.48	93.21	318.95	600.64
	商業區	6.63	27.54	78.59	112.76
	產業專用區	24.30	10.48	--	34.78
	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	--	--	9.62	9.62
	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	

表 9-1-1 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)	通盤檢討後 計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	經貿園區	--	--	13.68	13.68
	自然景觀區	--	--	3.00	3.00
	工商綜合專用區	--	--	7.93	7.93
	河川區	0.12	14.93	45.81	60.86
	河川區(供電路鐵塔用地)	--	--	0.04	0.04
	河川區兼供道路使用	--	--	4.31	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	522.36	901.09
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	32.20	41.34
	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
	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	26.71	36.81
	文中用地	4.80	5.15	17.49	27.44
	文中小用地	--	3.15	--	3.15
	文高用地	--	--	4.01	4.01
	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	21.84	23.44
	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	237.06	363.91
	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	6.30	6.86
	電力設施用地	--	--	0.27	0.27
	電力鐵塔用地	--	--	0.13	0.13
	小計	187.92	189.49	479.43	856.84
總計	417.22	338.92	1,001.79	1,757.93	

註：分期分區總面積不含農業區計畫面積。

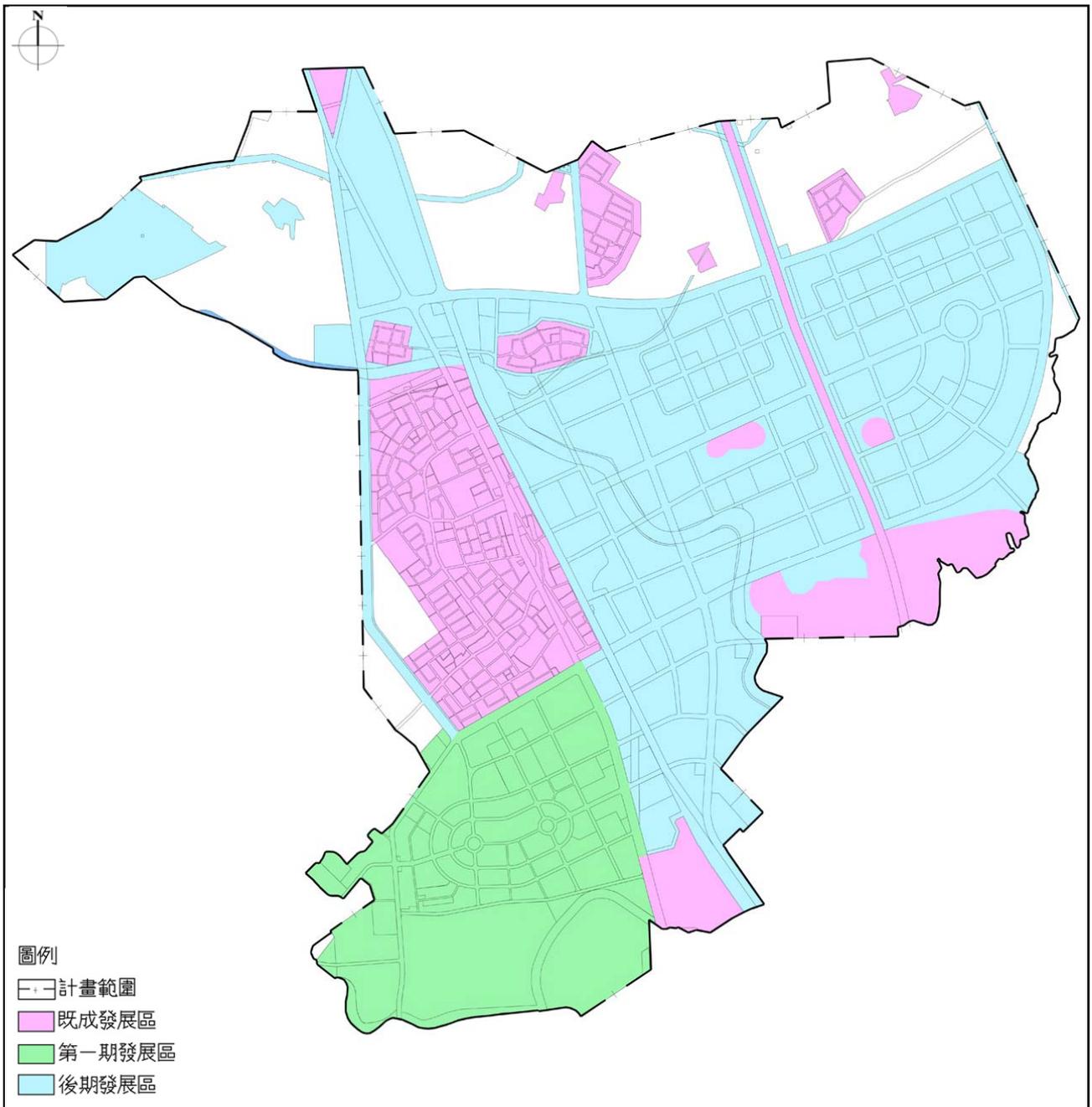


圖 9-1-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 開發時程及開發方式

一、開發時程

(一) 既成發展區及第一期發展區

本計畫之既成發展區依原計畫之高雄新市鎮特定區計畫（原橋頭都市計畫、大遠社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分）土地使用分區管制要點（詳如附錄二所示）開發建築，而第一期發展區已辦理區段徵收。

(二) 後期發展區

後期發展區應俟第一期發展區標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府重大政策推動確有用地需求時，續辦理開發。

惟下列地區經新市鎮主管機關同意後，得不受本計畫分期分區發展及開發時程之限制：

1. 配合河川整治工程，河川區可視其整治需要，進行開發。
2. 配合高雄捷運系統建設，捷運維修機場、車站、路線使用本計畫之交通用地，依高雄捷運系統建設時程先行開發。
3. 公 18 用地之開發時程得配合捷運機場、車站使用之交通用地一併進行開發。
4. 污 2 用地配合高雄市政府編列預算辦理開發。
5. 其他後期發展區之主要計畫公共設施用地。
6. 因應促進新市鎮成長及關鍵土地銷售需求者（如後期發展區之主要道路徵收建設等），應以內政部劃定區域辦理一般徵收、區段徵收，必要時得指定地方政府辦理開發。

二、開發方式

原計畫除既成發展區、農業區、墓1、高雄第一科技大學與高雄都會公園已辦理徵收取得之土地及規劃為保存區之橋頭糖廠保存範圍外應實施區段徵收說明如下，詳如圖9-2-1所示。

(一) 既成發展區及第一期發展區

本計畫之既成發展區依原計畫之高雄新市鎮特定區計畫（原橋頭都市計畫、大遠社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分）土地使用分區管制要點（詳如附錄二所示）開發建築，而第一期發展區已辦理區段徵收。

(二) 後期發展區

後期發展區應實施區段徵收，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，另依下列方式辦理。

1. 河川區土地依水利法規定之方式辦理。
2. 高雄捷運系統紅線之維修機場、車站、路線所需用地，得按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例規定之開發方式辦理。
3. 新增之公 18 用地其開發方式由原高雄縣政府編列年度預算以徵收方式取得土地，其中原岡山都市計畫區公 4 用地相等面積之土地徵收費用及地上物建設等相關工程費用，由高雄市捷運局負擔。原岡山都市計畫區公 4 用地現有之地上設施，以不再新增設施為原則，並俟公 18 用地闢建相對之替代設施後，再拆除公 4 用地現有之地上設施為原則。
4. 高雄新市鎮北側污 2 用地應以一般徵收方式開發；污 2 用地應由高雄市政府逐年編列預算辦理開發。
5. 其他後期發展區之主要計畫公共設施用地。
6. 因應促進新市鎮成長及關鍵土地銷售需求者（如後期發展區之主要道路徵收建設等），應以內政部劃定區域辦理一般徵收、區段徵收，必要時得指定地方政府辦理開發。

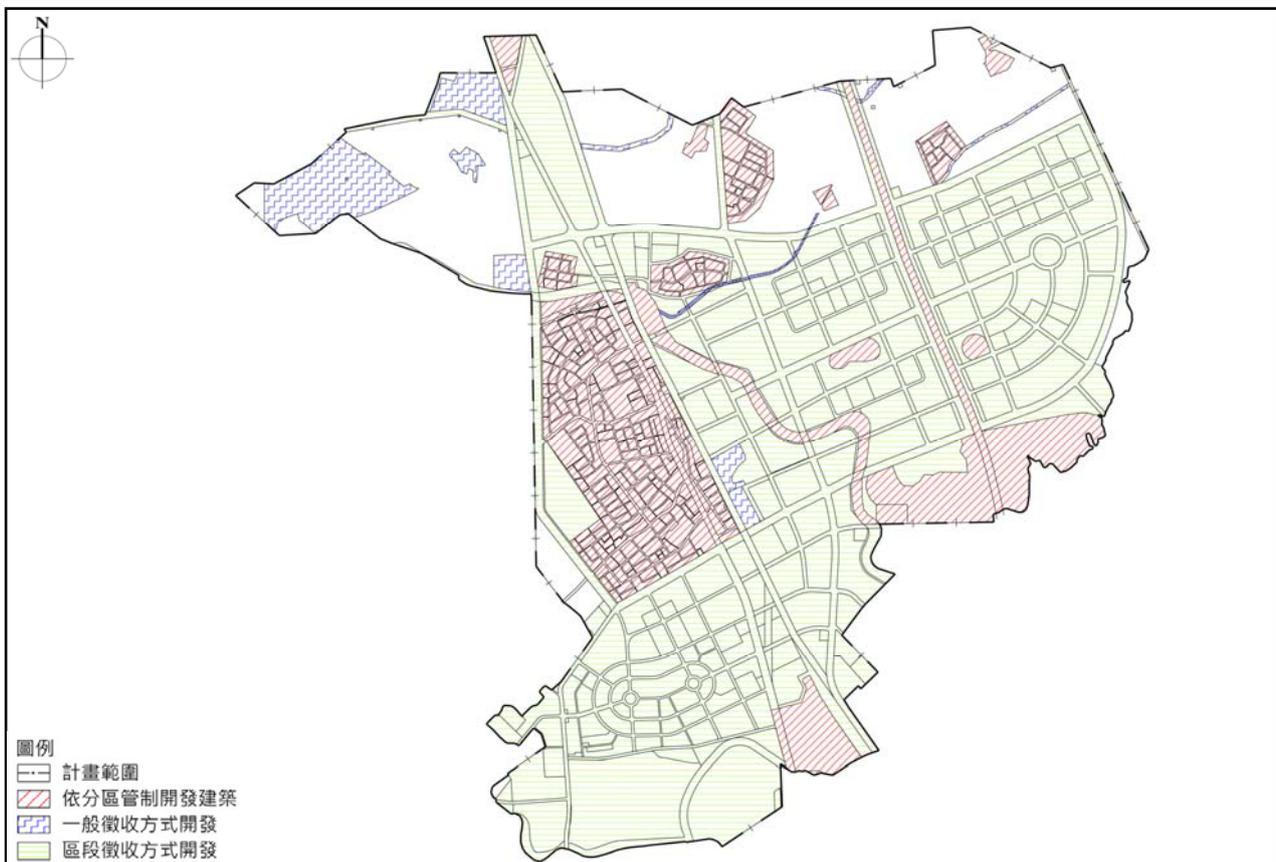


圖 9-2-1 各區開發方式示意圖

第三節 配合事項與建議

一、土地使用

本計畫區內原橋頭都市計畫、大遼社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分，該等範圍內之土地均維持原劃設使用為原則，新擬訂計畫及本次通盤檢討與其鄰近地區之土地使用分區及交通系統皆以配合其原使用加以規劃為原則。

前述範圍除本特定區計畫新擬訂計畫及本次通盤檢討另有變更之部分外，餘維持原有規劃內容，並規定涵括細部計畫內容，將來辦理區段徵收及開發許可時，上述社區均不列入實施範圍；該等地區之土地使用管制規定，應依「高雄新市鎮特定區（原橋頭都市計畫、大遼社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分）土地使用分區管制要點」（詳如附錄二所示）規定辦理。

（一）交八冊地容許使用項目

於90年10月24日公告實施發佈之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂交八用地容許使用項目）案」增訂交八用地容許使用項目，說明如下：

1. 交八用地專供捷運車站及維修機廠相關設施使用，配合大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例之執行，得依下列容許使用項目辦理開發。
 - （1）商業：包括餐飲業、旅館業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂及健身服務業、旅遊及遊憩業、醫療及保健服務業、會議及工商展覽中心、事務所及工商服務業、通訊服務業。
 - （2）運輸服務業、停車場業、交通工具維修業、加油站業
 - （3）其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目
2. 辦理開發時，使用項目如涉及上述列舉之任一款者，比照都市計畫公共設施多目標使用方案規定提出交通衝擊評估。

（二）機14冊地相關規定

機14用地應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等防災計畫，以及劃設隔離綠地或退縮建築，其距離須在10公尺以上。

二、樁位測定

為加速高雄新市鎮特定區之發展，應配合本次通盤檢討調整之都市計畫成果，儘速進行全區都市計畫樁位之測定與公告實施作業。

三、本計畫與相關都市計畫之效力

本計畫新訂都市計畫發布實施時，已同時公告廢止於本計畫範圍內原有之都市計畫，原有都市計畫則應配合本特定區計畫範圍，於其通盤檢討作業時將應屬本計畫範圍之土地調整剔除；因本次通盤檢討範圍調整剔除於本新市鎮計畫範圍外者，於本次通盤檢討發布實施時，亦同時恢復由原有都市計畫管制，以利都市計畫管轄權責之落實。

四、其他

- (一) 後期發展區捷運沿線地區開發計畫另案辦理都市計畫變更，未來得採個案變更方式辦理。
- (二) 後期發展地區土地之開發方式未來應配合地方實際發展需求研擬妥適完整之整體開發方式後，另案循法定程序辦理變更。
- (三) 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，後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。

附錄一 粵語音系新訂 鑄特走區三 粵音書 (第二次通盤檢
討) 案 (第一階段) 粵音水滸

附表 1-1 實質計畫變更內容綜理表

新案號	原案號	變更位置	變更前內容		變更理由
			原計畫	新計畫	
1	1	計畫區西界橋頭區後壁田段地號359、363、364及373等土地	原計畫圖未依第一期細部計畫之地籍分割圖調整	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖
2	3	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	都市計畫外土地 (0.0313公頃)	納入計畫範圍內	1.配合高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍，調整本特定區計畫範圍邊界線。 2.劃出計畫範圍外之河川區為非都市土地，轉請高雄市政府辦理後續之土地使用分區及用地編定程序。
			河川區 (0.0045公頃)	劃出計畫範圍外	
3	4	第一期細部計畫區東南側污水處理場用地（污1及污3）及部分公園用地（公17）	污水處理場用地（污1） (3.44公頃)	住宅區 (3.20公頃)	1.經查需地機關已無用地需求，且本計畫區北側污二用地已進行BOT興建污水處理廠計畫，可供大高雄地區污水處理使用。 2.因需地機關無購地意願，亦無法辦理標售，造成土地無法去化及土地資源閒置問題。 3.為利新市鎮整體發展腹地、開發財務平衡需要，變更污水處理場用地為住宅區，惟臨接後勁溪沿岸應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩。 4.原公17西側有甲園公園（已開闢），足敷當地居民休閒遊憩使用。污3因地勢低窪需填土整地，可配合高雄都會公園整體利用，故與公17調整變更為公園用地。 5.配合地籍測量面積調整計畫面積。
			污水處理場用地（污3） (1.70公頃)	公園用地 (1.70公頃)	
			公園用地（公17） (1.75公頃)	住宅區 (1.75公頃)	
4	5、逾2	第一期細部計畫區學校用地（文高1）	學校用地 (3.33公頃)	文教區 (3.27公頃)	1.教育部已函知高雄新市鎮範圍內無增設公立學校需求，學校用地屬公共設施性質，需採專案讓售，現需地機關無購地意願，則其讓售單價雖相對較低，仍無法標售予民間事業單位開發，形成土地去化困難及資源閒置。 2.依據外交部99.0618.外西二字第09914010010號函轉陳土耳其貿易辦事處意見，高雄私立優佳國中擬於文高一用地申請專案標租以擴充為實驗高中，刻正辦理高中申請設置程序，故配合變更為文教區。 3.配合地籍測量面積調整計畫面積。

附表 1-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

新案號	原案號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
			原計畫	新計畫	
5	6	橋頭油庫東側，2-3號計畫道路南側住宅區	住宅區 (0.06公頃)	劃出本特定區計畫區範圍	配合本計畫區與高雄市行政轄區、現況地形界線調整計畫範圍。
6	7	高雄新市鎮第一期細部計畫區住商混合區土地	住商混合區 (15.21公頃)	商業區 (15.21公頃)	1. 考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區。 2. 配合地籍測量面積調整計畫面積。
7	8	高雄新市鎮第一期細部計畫區批發市場用地	批發市場用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)	1. 配合考量既成道路(新莊村保隆巷)仍有通行需求，爰配合周邊區域道路銜接性以及道路寬度一致性，調整道路路線以劃設計畫道路供新莊村通行。 2. 經檢討現行批發市場用地之使用性質仍符合行政院公告有利高雄新市鎮發展產業內容，且第一期細部計畫區尚未有任何批發市場或量販商店進駐，惟考量原公營事業機關以回函表示無設置計畫，而以公共設施用地型態規劃將限制民營事業進駐機會，故批發市場用地擬變更為第一種商業區，以利民營事業以標售方式取得土地進行開發」並配合修正變更理由及於土地使用分區管制要點中訂定相關管制規定。 3. 配合地籍面積調整計畫面積。
	9		批發市場用地 (1.78公頃)	商業區 (1.76公頃)	
8	11	橋頭區仕和段地號1219部分土地	住宅區 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃)	考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，調整道路路型並避免畸零地之產生。
			道路用地 (0.01公頃)	住宅區 (0.01公頃)	
9	15	捷運交三用地沿線土地	交通中心區 (0.05公頃)	交通用地 (交三) (0.22公頃)	配合「大眾捷運法」之規定，劃設捷運軌道用地沿線禁建範圍內酌予調整土地分區使用為交通用地，以利大眾捷運之興建與管制。
			住宅區 (0.06公頃)		
			商業區 (0.11公頃)		
10	16	橋頭區橋北段25地號等7筆土地	計畫圖調整	計畫圖調整	本案已於民國83年1月「高雄新市鎮特定區主要計畫書」決議變更，本次通盤檢討僅修正計畫書圖不符內容。

附表 1-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

新案號	原案號	變更位置	變更前內容		變更後內容		變更理由
			原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
11	18 逾 1	計畫區西北側電 路鐵塔用地 岡山區街尾崙段 1016-22、1017- 6、1018-8(第16 號電路鐵塔)、 1017-7、1018- 10(第17號電路 鐵塔)、1022-9、 1022-13、1022- 15、1022-16、 1022-8、1022- 6(第18號電路鐵 塔)、1016-21、 1022-19(第19號 電路鐵塔)等地 號土地	電路鐵塔用地 (0.04公頃)	河川區(兼供 電路鐵塔用 地) (0.04公頃)	電路鐵塔用地 (0.0013公頃)	河川區 (0.0013公頃)	1.因第16號~19號電塔仍與河川區重 疊,配合岡山~橋頭69KV編號 16~17號及第19號電路鐵塔用地位 置,調整變更為河川區(兼供電路 鐵塔使用)。 2.另第18號電路鐵塔有興建範圍與 地籍不符之情形,本次通盤檢討 亦配合調整,以符實際。
			河川區 (0.0016公頃)	河川區(兼供 電路鐵塔用 地) (0.0016公頃)			
			電路鐵塔用地 (0.0016公頃)	農業區 (0.0016公頃)			
			農業區 (0.0013公頃)	電路鐵塔用地 (0.0013公頃)			
12	19	計畫面積	土地使用分區及公共設施計畫 面積修正(詳計畫書第九章第 四節、第五節)				經檢核第一期細部計畫區地籍圖測 量成果,重新校核之都市計畫面積 與原公告計畫面積不一致,故依校 核成果修正原公告計畫面積數字, 除本計畫另有實質變更者外,其餘 皆不涉及原計畫內容變更,且原分 區界線無變動。
13	20 逾 10	行政區 車站專用區	行政區 (1.41公頃)	商業區 (2.40公頃)	車站專用區 (0.99公頃)		1.自95年辦理標售作業,行政區及車 站專用區多次辦理標售作業已流標 多次,土地去化困難,造成資源閒 置。 2.經檢討本區無車站轉運及行政機關 用地需求。
14	21	電信用地(電信2) 橋北段地號822- 3、822-4土地	電信用地 (0.04公頃)	第2種電信專 用區 (0.04公頃)			1.依據「變更高雄新市鎮特定區主 要計畫(配合中華電信股份有限公 司專案通盤檢討)案」變更內容附 帶條件3,剩餘電信用地(電信2) 納入本通盤檢討案,檢討變更 為其他使用分區。 2.為利於土地整體利用,建議變更 為第2種電信專用區,作為民眾洽 公停車之用。
15	人 陳 8	橋頭區橋子頭段 地號1048-5、 1070-1、1071- 6、1072-6之交 通用地	交通用地 (0.03公頃)	保存區 (0.03公頃)			1.本案經內政部土地徵收審議委員 會第193次會議決議應由都市計畫 將申請撤銷徵收土地變更為保存 區。 2.考量捷運車站工程已完工,且捷 運公司並無設置轉乘設施之需地 需求。 3.且台糖理髮部已公告為古蹟,現 已配合台糖古蹟再利用進行整體 規劃。

附表 1-1 實質計畫變更內容綜理表（續）

新案號	原案號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
			原計畫	新計畫	
16	逾 15	高雄市橋頭區德松段部分 71、部分 72 及岡山鎮街尾崙段 30-3、31-1、34、35、36、部分 37-3、部分 339 等地號農業區土地	農業區 (3.28 公頃)	機關用地 (3.28 公頃)	1.經查陳情土地係屬大寮營區之一部分，為國有土地，考量不動產管用合一原則，建議土地使用分區應變更為機關用地以利辦理撥用作業。 2.因陳情土地位於農業區，建議依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等防災計畫，以及劃設隔離綠地或退縮建築，其距離須在10公尺以上。
17	--	高速公路兩側地區之住宅區與經貿園區	住宅區 2.90公頃 經貿園區 0.22公頃	綠地用地 3.12公頃	為避免高速公路對於毗鄰區域之干擾，將高速公路兩側綠地用地毗鄰之住宅區土地變更劃設各10m寬之綠地用地，以達到緩衝隔離之效果。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。



附圖 1-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區變更位置示意圖

附錄二 吾鄉新町 鎮特定區計畫（原橋頭都計計畫、八寮社
區、澆水社區、筆架社區、林仔寮社區、崙山都計
計畫住宅區、大崎社區、海峰社區部分）土地使
用區管制要點

附錄二 高雄新市鎮特定區計畫（原橋頭都市計畫、大港社區、港水社區、筆架社區、林口頭社區、鞍山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分）土地使能分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條規定訂定之。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於60%，除中崎、海峰社區之平均容積率不得大於240%，其餘住宅區平均容積率不得大於200%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於80%，平均容積率不得大於280%。
- 四、工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、第二種電信專用區應依下列規定辦理：
 - （一）第二種電信專用區得作「都市計畫法台灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用。
 - （二）第二種電信專用區之建蔽率不得大於50%，平均容積率不得大於250%。
 - （三）第二種電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
 - （四）第二種電信專用區之建築樓地板面積250平方公尺以下，應留設1部停車空間；超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地特殊情形經提高高雄縣都市設計審議委員會（或小組）審議同議者，從其規定。
- 六、機關用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 七、公用事業用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。
- 八、學校用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於150%。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 十、加油站用地之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於120%。
- 十一、凡建築基地為完整之街廓或符合上列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依十一、規定增加興建樓地板面積。
 - （一）基地有一面臨接寬度在8公尺以上之道路，其臨接長度在25公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
 - （二）基地面積在商業區為1,000平方公尺以上，在住宅區、機關用地、行政區為1,500平方公尺以上者。

十二、依十、規定所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）按下列核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之20%：

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

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：

(一) 商業區： $I = 2.89 \sqrt{S/A} - 1.0$

(二) 住宅區、機關用地、行政區： $I = 2.04 \sqrt{S/A} - 1.0$

前項所列開放空間有效總面積之定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。

十三、依十、規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為20公尺以上，且基地面積在商業區為1,500平方公尺以上，在住宅區、機關用地及行政區為2,000平方公尺以上者，其所增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依十二、規定核算之增加樓地板面積乘以125%。

十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以種植花草樹木，以美化環境。

十五、橋頭舊市區之橋中段高雄縣第十二期市地重劃區，應由高雄縣政府成立之都市設計審查小組，「依高雄新市鎮橋頭舊市區都市設計」之內容為原則，進行審查通過後始得發照與建築。

十六、本要點未規定事項適用其他有關法令規定。

附錄三 粵桂新可鎮產業發展構想策劃

壹、產業發展趨勢綜合分析

對於相關產業政策、現況課題及策略分析，本節綜整歸納高雄新市鎮之產業發展趨勢，可分為產業、住宅市場及商用不動產發展三方面：

一、產業發展趨勢

(一) 結合周邊大專院校人才資源及工業區生產服務需求，發展生產者服務業

高雄新市鎮周邊地區以二級產業人口為主，其產業發展以製造業、營造業分佈最為集中，並主要服務周邊高雄科學園區、本洲工業區等相關製造產業園區之上下游製造產業；未來高雄新市鎮周邊以高雄第一科技大學、義守大學、樹德科技大學等大專院校之人才資源為基礎，可針對周邊工業區之需求，發展專業技術及生產製程相關之生產者服務業，以提高新市鎮與工業園區之聚集經濟效益，並提供就業機會。

(二) 推動消費者服務業發展，以強化高雄新市鎮之都市服務機能

依據第三章之產業分析結果，高雄新市鎮及周邊地區之其他服務業如工商服務業、支援服務業、維修服務等相關業種呈正成長之趨勢；此外，高雄新市鎮之金融保險與不動產業年所得皆超過百萬，顯示應重視金融相關服務產業之發展。因此，未來結合於高雄新市鎮之開發，可鼓勵引進發展如工商服務、支援服務、個人服務及金融相關服務等業種之消費者服務業，以強化高雄新市鎮之都市服務機能，並提升高雄新市鎮之產業發展層級，增加產業競爭優勢。

(三) 結合糖業文化園區，推動休閒及文化創新產業之發展

因應未來農業休閒化及地方文化創新化之發展趨勢，建議配合糖業文化園區之劃設、並鼓勵農業單位與台糖共同合作推動農產品技術改良創新，提升農產品之品質並結合地方文化特色進行產品文化化、文化產品化之產品創新策略，推動產業升級轉型。

(四) 配合中央六大新興產業推動計畫，著重發展綠能、醫療材料等新興產業

行政院於2009推動六大新興產業推動計畫，針對能源、觀光、醫療、文化、農業及生技等六大產業訂定推動計畫，綜觀高雄近10年產業園區產業發展型態轉趨以光電、綠能及醫療材料為主，並已於南科高雄園區引進交通部「電信技術中心」、核研所「高聚光太陽光發電高科驗證與發展中心」及金屬工業研究發展中心，未來利用現有綠能產業優勢形塑產業群聚，提昇製造產業競爭力。

二、住宅市場發展趨勢

(一) 高雄新市鎮推動主力住宅產品類型應以中價位透天厝為主，以符合市場需求

依據住宅市場供給及潛在購屋消費者需求調查結果分析，高雄新市鎮目前住宅推案之每坪價格約為9萬元，以供購屋者自住、中價位之透天厝型態住宅

為主力產品發展類型，而以高雄新市鎮周邊地區之家戶平均所得而言，為中等之所得水準。因此，未來高雄新市鎮為因應住宅市場之需求，其主要提供住宅產品類型應以供給中等收入購屋者之中價位透天厝為主。

(二) 因應高雄地區老人住宅供不應求之情形，應積極推動老人住宅發展

依據民國94年度第1季台閩地區中，高雄縣市老人住宅及老人福利機構供需統計結果，高雄縣市老人住宅需求總數為105,052人，供給數則僅180人，顯示高雄縣市老人住宅市場明顯有供不應求之狀況。為因應人口結構老年化之趨勢、滿足老人住宅之需求，建議高雄新市鎮應積極推動老人住宅之發展。

(三) 降低土地標售單價，以提高開發商投資高雄新市鎮住宅市場之意願

高雄新市鎮目前每坪標售單價約為6.3至8.2萬間，與周邊地區約5.6至6萬間之土地價格相較，其價格明顯過高。以建商投資角度而言，在高雄新市鎮生活機能尚未健全、相關產業引進未臻成熟且重大建設未完工之狀況下，目前高雄新市鎮之土地標售價格較無競爭力；為提升開發商投資高雄新市鎮住宅市場之意願，建議應調降土地標售單價，以加速新市鎮之發展，並抒解新市鎮開發財務困難之狀況。

三、商辦不動產發展趨勢

(一) 配合產業引入發展及重大建設完工時程，引入辦公大樓產品

經過第三章分析可得知，目前高雄地區辦公市場整體呈現供給過剩之狀況，因此未來高雄新市鎮若需引進辦公大樓產品，應配合產業引入之需求及高雄捷運紅線完工時程，因應其辦公大樓需求市場之成熟時機，加以提供適當之數量規模，以避免造成辦公大樓閒置之狀況。

(二) 引進專業化之量販店，並集合發展成為 Power Center 以提高商場競爭優勢

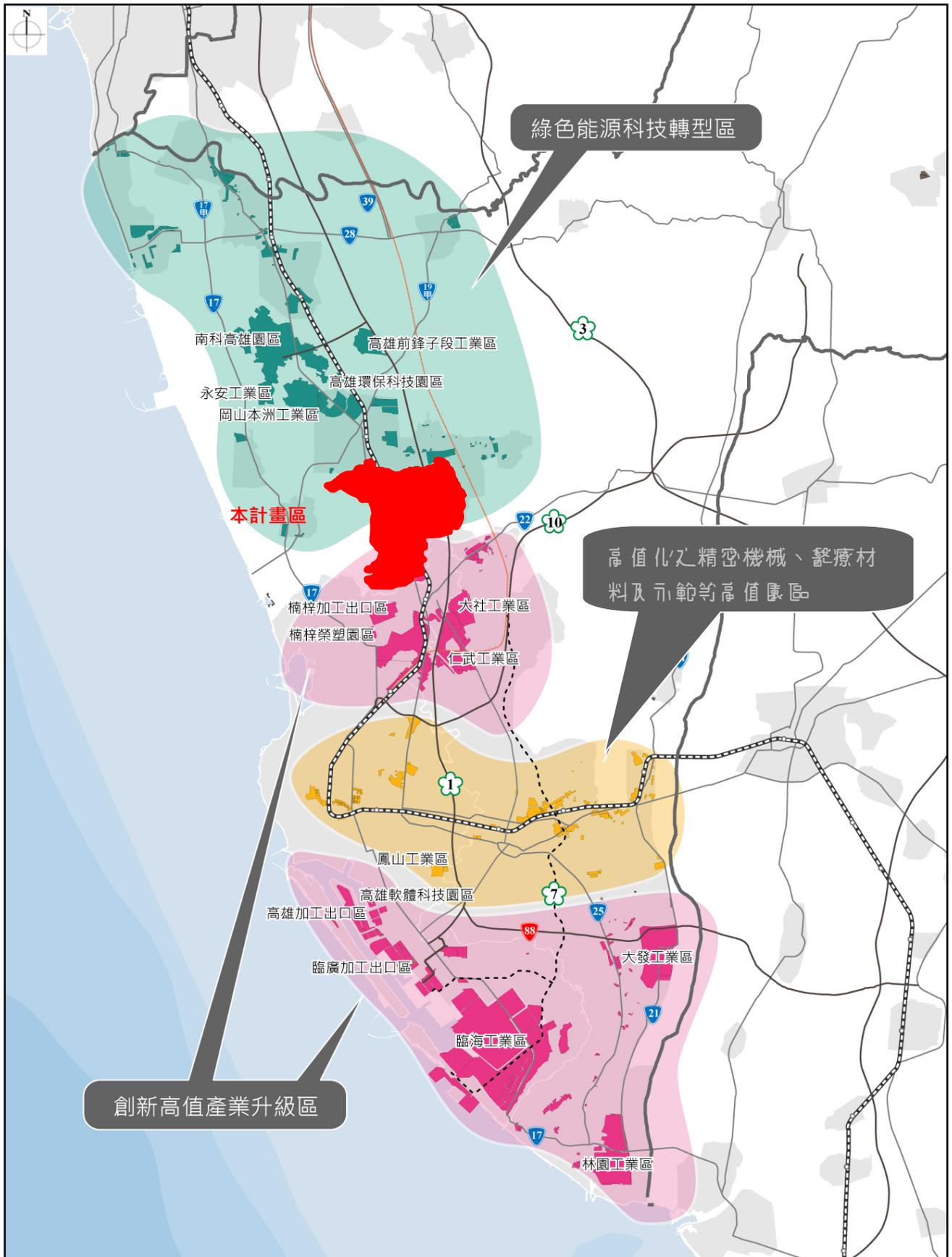
為帶動高雄新市鎮之產業發展，初期建議可引進專業化之量販店如特力和樂、家樂福、愛買吉安及燦坤等，並結合各專業量販店之產品特色，以單一類低價、提供多樣化產品之商店聚集方式 (Power Center)，吸引消費者前來購買，並帶動周邊發展，提升產業競爭優勢。

四、引進地方化產業，配合技術升級，發展其相關具附加價值之產品及科技產業之服務業，成為旗艦產業中心發展其附加價值服務產業

(一) 綠色能源科技轉型區：轉型南部產業走廊構成「黃金交叉點」，推動綠色能源科技產業區發展

(二) 創新高值產業升級區：以創新、高值化運籌園區推動傳統園區轉型，打造國際運籌都市體格

(三) 高值化之精密機械、醫療材料及示範等高值園區



附圖 3-1 高雄地區產業發展機能定位示意圖

貳、分期分區發展構想

依據前節新市鎮之產業發展趨勢綜合分析，本計畫配合高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）計畫年期及發展目標，以及「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」之開發期程，對新市鎮產業之引入提出分期分區發展構想如下：

一、短期計畫發展構想：以優質住宅社區、生產者服務業及消費者服務業形塑綠色精緻生活區

本計畫以規劃完成之高雄新市鎮第一期發展區為產業引入發展之短期計畫範圍，其各產業發展構想如下，詳如附圖3-2所示：

（一）優質住宅社區

本計畫針對大高雄都會區現況住宅市場消費客層種類，規劃不同需求取向之住宅產品如集合式住宅、養生住宅及透天別墅住宅等，於新市鎮第一期細部計畫區推動優質住宅社區之發展。

（二）生產者服務旗艦產業

本計畫於第一期細部計畫區規劃生產者服務業之旗艦產業專區，其引入產業類型包括與生產服務業、金融相關服務業、量販及流通分配服務業等與製造業生產過程相關之服務業種，未來可結合高雄捷運紅線R22車站鄰近第一期細部計畫區之交通優勢及周邊高雄科學園區等相關產業園區對生產者服務業之服務需求，建立第一期細部計畫區之生產者服務旗艦產業。

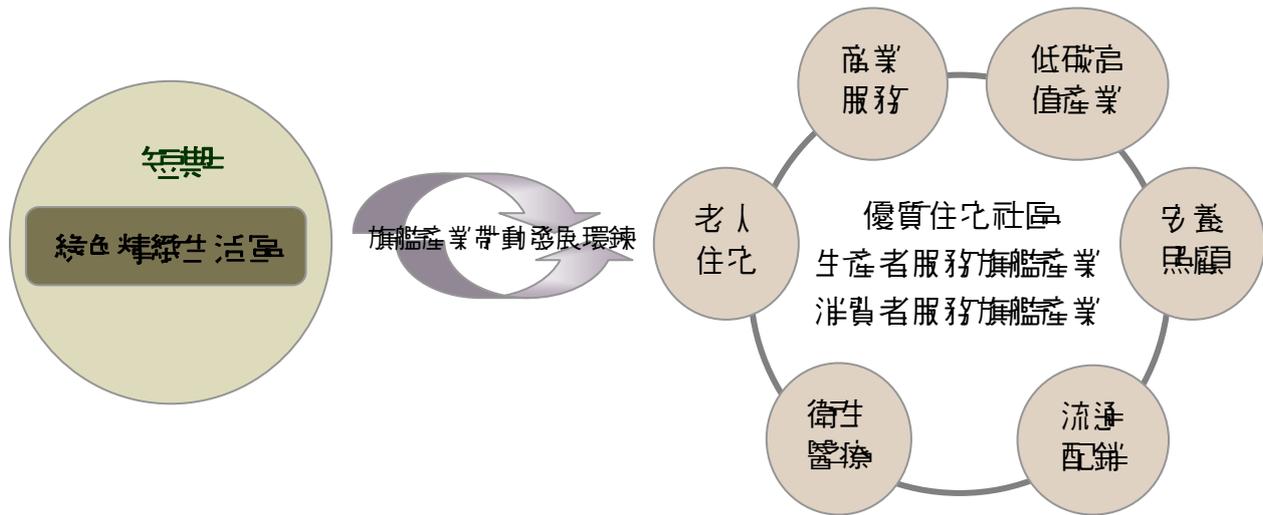
（三）消費者服務旗艦產業

為使第一期細部計畫區之生活機能更臻完備，以吸引居住人口，本計畫規劃引進以提供日常民生需求為主之消費者服務旗艦產業，包括交換零售及個人消費服務等相關服務業種，期望透過消費者服務旗艦產業之建立，形塑第一期細部計畫區為綠色精緻生活區。

（四）低碳高值產業

本區具有旗艦產業引進之區位設置要件：依都市地區房屋及土地銷售動力分析，鄰近學區、公園綠地、百貨公司、水岸景觀與量販店之產業發展用地者最可帶動周邊地區發展。

為帶動第一期細部計畫區發展，以吸引人口進駐，未來規劃策略應朝綠色製程、能源整合及高值化技術研發之發展方向，提供傳統產業園區創新轉型之契機，以達到都市環境共生共榮、永續高值園區經營之目標。



資料來源：本計畫整理。

附圖 3-2 短期旗艦產業發展構想示意圖

二、中期計畫發展構想：以知識產業專區、糖業文化園區、休閒文化產業、生產者服務業建構新興旗艦產業核心

本計畫以台一省道沿線之高雄新市鎮部分後期發展區為產業引入發展之中期計畫範圍，其各產業發展構想如下，詳如附圖3-3所示：

(一) 休閒文化旗艦產業

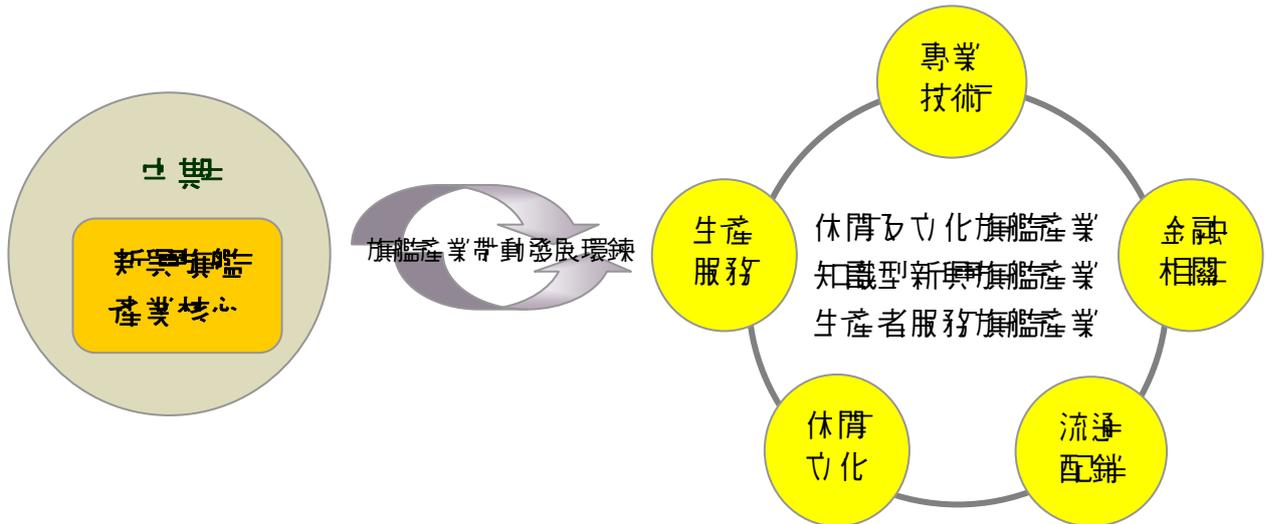
結合台糖規劃之糖業文化園區與農產品創新研發經驗，本計畫建議引入農產服務業以推動新市鎮成為農業技術之創新研發基地與精緻農產品展售中心，發展休閒農業新興旗艦產業；此外，本計畫建議於糖業文化園區中引入文化創意產業，藉由糖業文化商品化之概念，提升糖業文化園區之整體經營產值，並發展成為高雄新市鎮之文化創意新興旗艦產業。

(二) 知識型新興旗艦產業（專業、科學及技術服務業）

本計畫結合計畫區內高雄第一科技大學、鄰近之燕巢大學城、義守大學等大專院校專業人才資源，推動相關知識產業如專業科學及技術服務業之發展。未來本計畫區可引入教育研發機構、社會及人文科學研究發展服務業、綜合研究發展服務業、市場研究發展服務業等旗艦型專業科學及技術產業型態，並配合規劃相關知識產業專區，以使高雄新市鎮之旗艦產業更具專業性及創新性，建立新市鎮新興旗艦產業之競爭力。

(三) 生產者服務旗艦產業

本計畫規劃生產者服務業之旗艦產業專區，其引入產業類型包括與生產服務業、金融相關服務業、物流相關服務業等與製造業生產過程相關之服務業種，未來可結合區內高雄捷運紅線R22、R22A及R23車站、台鐵與台1省道系統之交通優勢及周邊高雄科學園區等相關產業園區對生產者服務業之服務需求，建立高雄新市鎮發展核心之生產者服務旗艦產業。



資料來源：本計畫整理。

附圖 3-3 中期旗艦產業發展構想示意圖

三、長期計畫：以休閒文化產業、專業科學及技術產業、消費者服務業推動教育文化生活區及休閒魅力發展區之發展

本計畫以中山高速公路東西側之高雄新市鎮後期發展區為產業引入發展之長期計畫範圍，其各產業發展構想如下，詳如附圖3-4所示：

(一) 休閒文化旗艦產業

針對高雄新市鎮之後期發展區，本計畫建議透過開發許可等具彈性之開發方式，引導鼓勵相關休閒文化旗艦產業如主題遊樂園區等產業之進駐，推動休閒魅力發展區之發展。

(二) 優質住宅社區

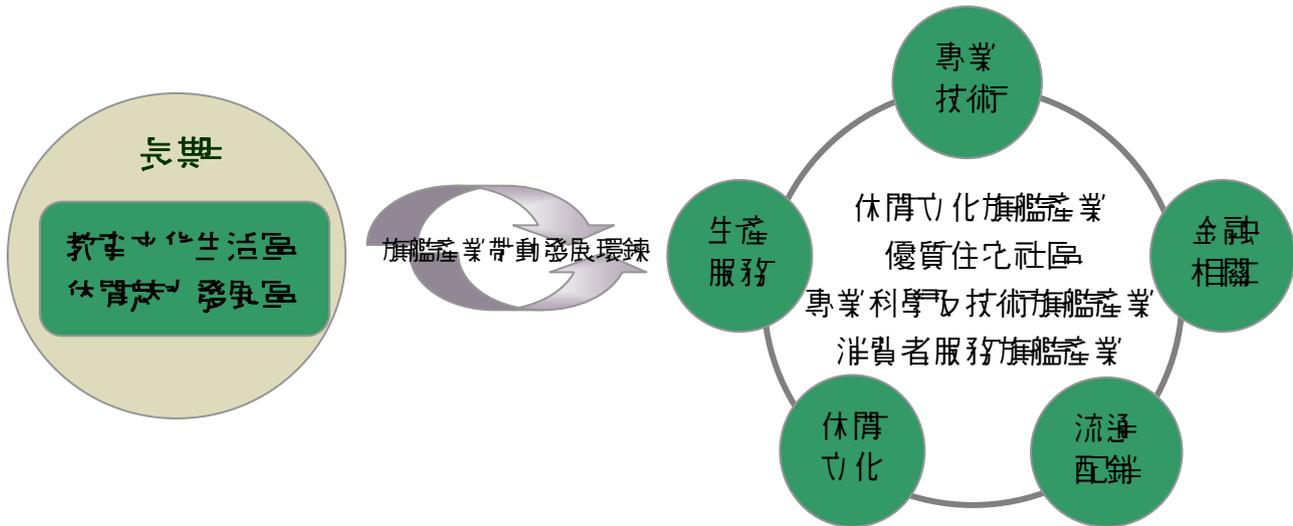
本計畫於與新興旗艦產業核心鄰近之後期發展區，針對教育文化及專業科學及技術產業可能連帶引入之居住人口，規劃不同需求取向之住宅產品如集合式住宅、透天別墅住宅等，於新市鎮後期發展區推動優質住宅社區發展。

(三) 專業科學及技術產業

針對與新興旗艦產業核心鄰近之後期發展區，本計畫延續新興旗艦產業核心之教育文化資源及專業科學及技術產業之發展，引進小規模之專業科學及技術產業如顧問服務業、建築及工程技術服務業等。

(四) 鄰里型消費者服務業

為建立後期發展區中住宅區之生活機能，以吸引居住人口，本計畫規劃引進以服務社區為主，提供日常民生需求為主之鄰里型消費者服務業，包括交換零售及個人消費服務等相關服務業種，期望透過消費者服務業之建立，形塑教育文化生活區及休閒魅力發展區之生活服務機能。



資料來源：本計畫整理。

附圖 3-4 長期旗艦產業發展構想示意圖

參、產業範疇類別

針對前節所擬訂之分期分區產業發展構想，本節將提出各區建議產業引入範圍及詳細產業類別細項，並研擬配套措施以利後續產業推動。

一、產業引入原則

依據前述章節之分析及高雄新市鎮產業引入發展構想，並考量週邊產業資源、都市發展與相關建設，本計畫擬訂新市鎮產業引入原則如下：

- (一) 配合捷運、高速公路、省道交通系統之節點區位條件，引入生產服務、物流分配、金融相關之生產者服務業
- (二) 因應新市鎮週邊工業園區之需求，引入製程相關周邊製造服務、金融相關之生產者服務業與專業、科學及技術服務業
- (三) 為提供地方就業與居住人口完善之居住環境及生活機能，引入消費者服務業、住宅社區
- (四) 結合糖業文化園區之發展及台糖農產研發技術之合作，形成休閒文化產業
- (五) 提供具彈性之土地開發方式，引進休閒、知識、主題遊樂園相關之其他具特定目的開發事業

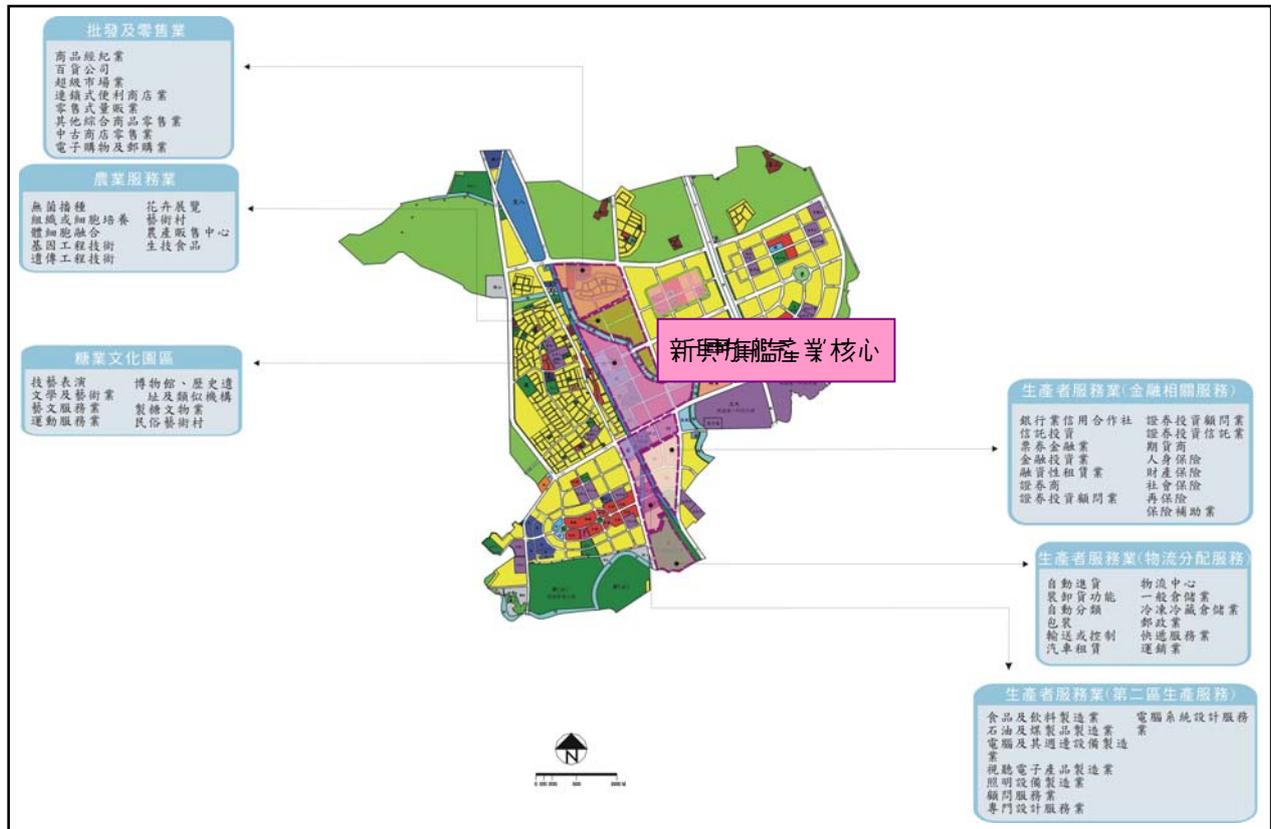
附表 3-1 高雄新市鎮短期計畫產業引入構想圖表

分區類別	發展構想	引入產業	業種業態	產業特性及引入需求
短期發展： 綠色精緻生活區	以優質住宅社區、生產者服務業及消費者服務業形塑綠色精緻生活區	優質住宅社區	老人住宅區(社區型住宅) 住宅區(大樓大廈社區) 住宅區(大樓別墅社區、附屬俱樂部住宅)	1.人口老化及老年住宅需過於供，安養、老人住宅及老人照顧服務等產業將成為未來新興產業。 2.配合捷運紅線通車，提昇通勤及商務洽公旅次之便利性。
		生產者服務產業	第一區生產服務 支援服務業、環境衛生及污染防治服務業、洗衣業、理髮及美容業、家事服務業、其他個人服務業、儲配運輸物流業、倉儲業、郵政及快遞業、電信業、建築工程業、建物裝修及裝潢業、機電、電信、電路及管道工程業、建築及工程技術服務業、維修服務業、金融及其輔助業	1.因應周邊產業對製程生產服務之需求，發展生產者服務業。 2.配合捷運紅線通車，提昇通勤及商務洽公之便利性。 3.透過台一省道與國道交通系統銜接，發展流通分配及量販產業。
		消費者服務產業	鄰里街商綜合示範區(便利商店、零售業) 超級市場業、連鎖式便利商店業、其他零售業、電子購物及郵購類、商品經紀業、飲料店業、餐館業、診所 鄰里街商綜合示範區(餐飲業、商品經紀業) 旅館業、其他住宿服務業、餐館業、飲料店業、其他餐飲業、食品什貨零售業、布疋、衣著、服飾品零售業、家庭電器、設備及用品零售業、藥品、化粧品及清潔用品零售業、文教、育樂用品零售業、鐘錶、眼鏡零售業、首飾及貴金屬零售業、建材零售業、商品經紀業、百貨公司業、零售式量販業	1.高雄地方法院及高雄地方法院檢察署已購地預定進駐，期藉由行政機關帶動進駐，以帶動週邊工商服務機能。 2.因應居住需求提供鄰里性商業中心。 3.配合捷運紅線通車，提昇通勤及商務洽公旅次之便利性。
		低碳高值產業	一、核心產業：(一)生技產業(二)綠建築產業(三)綠能產業(四)資訊產業(含資訊服務業)(五)自動化產業(六)精密機械產業(含電動車)(七)智慧型機器人產業、通訊產業(含通訊服務業)(八)研發產業(九)企業營運總部及其關係企業(十)文化創意產業(十一)其他經行政院核定科技或產業計畫之重點產業 二、次核心產業：(一)國際物流配銷產業(二)人才培訓產業(三)外國駐臺經貿科技商務中心(四)工商服務及展覽產業(五)媒體視訊傳播產業	1.綠色能源科技轉型區：轉型南部產業走廊構成「黃金交叉點」，推動綠色能源科技產業區發展。 2.創新高值產業升級區：以創新、高值傳動化運籌園區推動傳統國際運籌都市體格。

(二) 中期計畫：新興旗艦產業核心

1. 選定產業範圍

本期發展之產業範圍選定於台一省道沿線之高雄新市鎮部分後期發展區。本區目前已完成主部計畫之劃設，其土地使用分區以保存區、商業區、行政區、辦公園區、經貿園區、工商綜合區等具工商及行政機能之分區為主，並鄰近橋頭既成發展區。本區沿台一省道及高雄捷運紅線發展，擁有捷運紅線 R22、R22A、R23 等車站、台鐵橋頭車站及台一省道之交通優勢，區內目前已規劃橋仔頭糖廠廠區為糖業文化園區，並緊鄰高雄第一科技大學校區，惟公共設施尚未興闢完成、捷運仍在施工，因此須待高雄捷運系統完工及糖業文化園區規劃完成後，推動產業發展之利基才會逐漸顯現，詳如附圖 3-6 所示。



附圖 3-5 高雄新市鎮中期產業發展構想示意圖

2. 引入產業類別

憑藉交通路網、高等教育資源及糖業文化園區等重要建設之資源條件，本區定位為新興旗艦產業核心，未來配合高雄捷運系統完工及糖業文化園區規劃，將引進休閒及文化產業、知識型新興產業（專業、科學及技術服務業）、生產者服務產業，作為中期計畫引入之產業類別，有關引進產業類別之細項業種業態、產業特性及引入需求詳見附表 3-2。

附表 3-2 高雄新市鎮中期計畫產業引入構想圖表

發展分區	發展構想	引入產業	業種業態	產業特性及引入需求
中期發展 ：新興旗 艦產業核 心	以知識產業 專區、糖業 文化園區、 休閒及文化 產業、生產 者服務業建 構新興旗艦 產業核心	休閒及文化 產業	糖業文化園區 藝文服務業、運動服 務業、其他休閒服務 業	1.結合高雄都會公園朝運動休 閒、文化觀光發展。 2.利用豐富的糖業文化背景， 配合台糖開發橋仔頭糖業文 化園區。 3.藉由台糖農產品研發技術， 設置創意研發中心。
			農業服務業 藝文服務業、運動服 務業、其他休閒服務 業	
		知識型新興 產業（專 業、科學及 技術服務 業）	顧問服務業、市場研 究及民意調查類、環 境檢測服務業、藥品 製造業、其他專業科 學及技術服務業、積 體電路設計業	1.配合高雄第一科大及周邊大 專院校科技人才走廊，發展 專業科學及技術產業。 2.藉由台糖農產品研發技術之 合作交流，設置創意研發中 心。 3.配合捷運紅線通車，提昇通 勤及商務洽公旅次便利性。
		生產者 服務產業	生產服務 食品及飲料製造業、 石油及煤製品製 造業、電腦及其週 邊設備製造業、視 聽電子產品製 造業、照明設 備製造業、顧 問服務業、專 門設計服務 業、電腦系統 設計服務業 物流分配服務 汽車租賃業、儲 配運輸物流、 倉儲業、郵 政及快遞業 金融相關服務 信用合作社業、 信託投資業、 票卷金融業、 金融投資業、 融資性租賃業、 證卷商、證 卷投資顧問 業、證卷投資 信託業、期 貨商、保險業	1.鏈結各工業區、科學園區與 加工出口區之產業鍊，發展 物流轉運。 2.因應周邊產業對製程生產服 務之需求，發展生產者服務 業。 3.透過台一省道與國道交通系 統銜接，發展流通分配及量 販產業。
		批發及零售 業	超級市場業、電子購 物及郵購類、商 品經紀業、零 售式量販業、 百貨公司業、 其他綜合商品 零售業、中 古商品零售業	因應橋頭既成發展區之生活機 能需求，提供鄰里性商業中 心。

資料來源：本計畫整理。

(三) 長期計畫：教育文化生活區及休閒魅力發展區

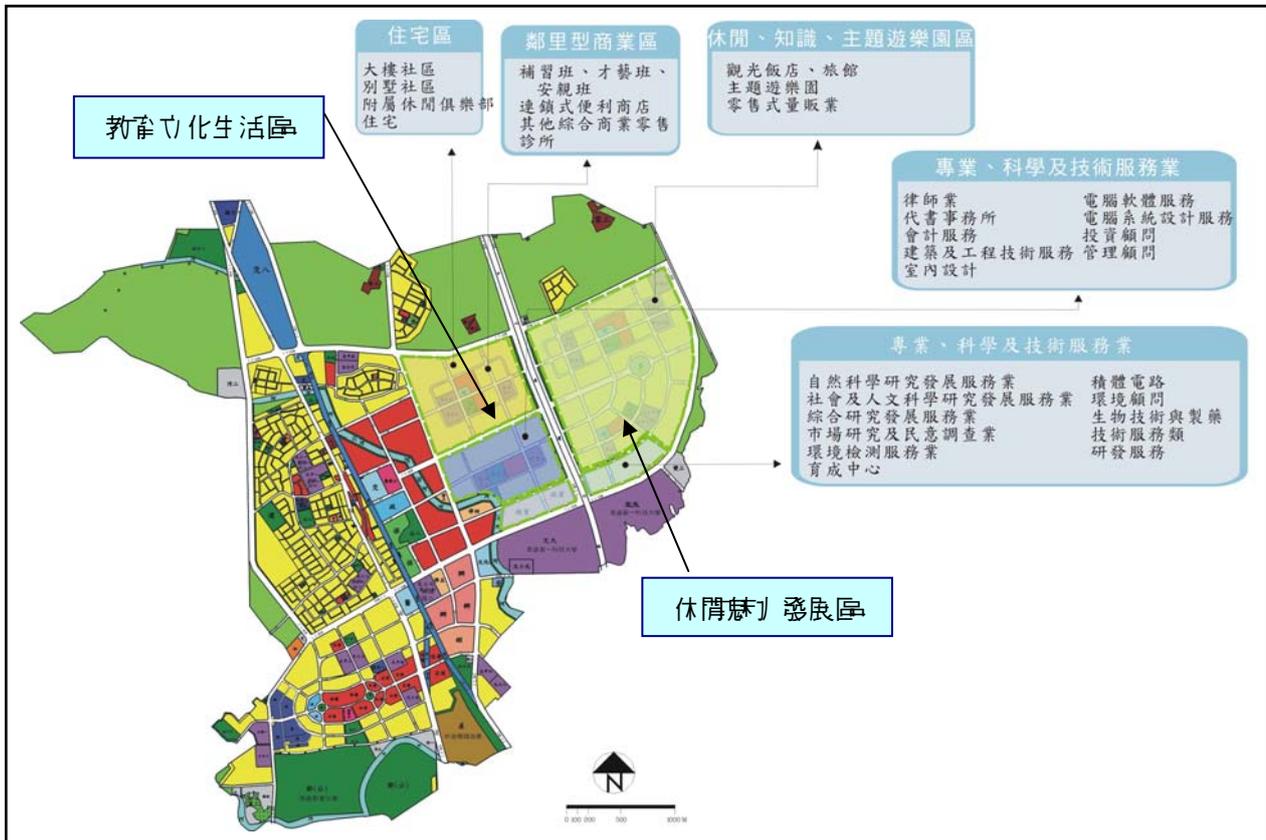
1. 選定產業範圍

本期發展之產業範圍選定於以中山高速公路東西側之高雄新市鎮後期發展區。本區目前已完成主部計畫之劃設，其土地使用分區以住宅區、商業區、行政區、公共設施用地為主。

本區目前尚未進行細部計畫規劃，未來可以開發許可之方式，放寬土地開發及變更都市計畫之彈性。有意投資之開發商對於專用區之開發可提出開發計畫並擬訂細部計畫提出申請，詳如附圖 2-7 所示。

2. 引入產業類別

本區定位為教育文化生活區及休閒魅力發展區，未來待短、中期計畫引入產業發展成熟，可吸引開發商進駐本區投資開發住宅社區、休閒文化產業、專業科學及技術產業、消費者服務業，以作為長期計畫引入之旗艦產業，有關引進產業類別之細項業種業態、產業特性及引入需求詳見附表 3-3。



資料來源：本計畫整理。

附圖 3-7 高雄新市鎮長期產業發展構想示意圖

三、分期分區產業引入策略

針對上述短、中、長期之產業引入構想，應於新市鎮之開發時程中，透過以下策略予以落實：

(一) 短期計畫產業引入策略

新市鎮第一期發展區憑藉捷運、鐵路與公路路網之交通優勢及以規劃完成之優質住宅環境利基，未來將針對上述欲進引入之產業類別提出以下發展策略：

1. 加速推動基盤設施之建設時程以利住宅社區人口之進駐

新市鎮第一期發展區之產業發展基礎在於以住宅基盤設施之完備吸引建商投資並帶動社區人口之進駐，由於第一期發展區公共設施如公園、道路等基礎設施多已完成，目前應加速電力、路燈、景觀植栽及相關管線之佈設，以加強生活機能之完備性，並促進人口進駐。

2. 結合捷運、都會公園與優質社區之潛在優勢，吸引量販產業進駐帶動第一期發展區之繁榮

高雄捷運紅線即將在民國 96 年全線通車，未來新市鎮在捷運完工後，除可以大眾運輸系統之交通優勢吸引產業投資，並可結合都會公園之優質生活環境與未來人口進駐後形成之潛在消費客源，吸引量販產業進駐，除可強化新市鎮之生活消費機能外，對於周邊房地產之繁榮發展，亦將有帶動提升之效果。

3. 公告劃定稅捐減免地區鼓勵旗艦產業進駐發展以完備新市鎮生活機能

第一期發展區未來需以生產者及消費者服務業之進駐發展，以加強新市鎮之生活機能，促進人口引入及成長。為能成功引入生產者與消費者服務業，高雄新市鎮經內政部營建署召開 2 次投資商座談會、行政院經建會與內政部召開 7 次研商會議後，整合潛在投資商、行政院秘書處、主計處、文化建設委員會、農業委員會、新聞局、內政部營建署、社會司、經濟部工業局、商業司、國貿局、能源局、財政部、財政部賦稅署、交通部觀光局、教育部、高雄市政府、高雄縣政府、台灣糖業公司等有關機關之產業發展方向建議，已於第一期發展區劃設稅捐減免地區，訂定有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別（詳附表 4-4），包括：（1）老人住宅業、（2）百貨公司業、（3）其他綜合零售業、（4）旅館業、（5）觀光遊樂業等類別，並奉行政院令 中華民國 98 年 12 月 22 日院臺建字第 0980075891 號公告實施。未來透過稅捐減免獎勵，可鼓勵特定旗艦產業業種之進駐，以完備新市鎮之生活機能，並帶動新市鎮產業之蓬勃發展，詳如附表 3-4 所示。

附表 3-4 新市鎮開發條例有利於高雄新市鎮發展之產業範疇一覽表

有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別 (行業代碼)	產業定義 ^{註1}	適用要件 ^{註2}
老人住宅業 (H703110)	依老人福利法、建築技術規則建築設計施工編及老人住宅綜合管理要點之規定，經營年滿六十歲、原住民為年滿五十五歲以上且生活可自理之老人住宅租賃業務，視老人實際需要，依相關法令規定，自行或結合相關服務業或資源提供下列服務項目之事業： 1.環境清潔之維護。 2.房舍及其設備之維護。 3.門禁安全與緊急呼叫之受信及聯繫。 4.居家照顧或社區照顧服務。 5.餐食服務。 6.交通服務。 7.文康休閒服務。 8.醫療保健服務。 9.必要之適當轉介服務。 10.其他必要之住宅管理及生活家事服務。	1.投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣5000萬元以上。 2.投資計畫之實際投資總額（指購置全新機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本、未適用其他投資抵減項目者）應達新臺幣5000萬元。 3.增僱員工人數全年以月平均數計算應達20人以上。 4.申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
百貨公司業 (F301010)	在同一場所從事多種商品分部門零售之百貨公司。	1.投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2.投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3.增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4.申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
其他綜合零售業 (F399990)	在同一場所從事多種商品零售之行業。包括雜貨店、零售式量販店。	1.投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2.投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3.增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4.申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。

附表 3-4 新市鎮開發條例有利於高雄新市鎮發展之產業範疇一覽表（續）

有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別 (行業代碼)	產業定義 ^{註1}	適用要件 ^{註2}
旅館業 (J901)	旅館業包含觀光旅館業 (J901011) 及一般旅館業 (J901020) 二種： 1. 觀光旅館業：依發展觀光條例之規定，指經營國際觀光旅館或一般觀光旅館，對旅客提供住宿及相關服務之營利事業。 2. 一般旅館業：指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。	1. 投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2. 投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3. 增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4. 申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
觀光遊樂業 (J904011)	依發展觀光條例之規定，指經主管機關核准經營觀光遊樂設施之營利事業。	1. 投資計畫實收資本額或增加實收資本額應達新臺幣2億元以上。 2. 投資計畫之實際投資總額（指購置全新供營業使用，且未適用投資抵減之機器、設備及建築物之總金額，且不包括土地取得成本）應達新臺幣2億元以上。 3. 增僱員工人數全年以月平均數計算達50人以上。 4. 申請本類產業稅捐減免獎勵者，其投資計畫之實收資本額或增加實收資本額及新增投資，不包括新市鎮發展之產業申設主體於新市鎮範圍內及新市鎮範圍外以關廠、結束營業或移轉機器設備等方式投入於新市鎮範圍者；其增加實收資本額，如係減資後增資，除該減資行為係全數為彌補虧損者外，其增資金額應大於減資金額。
其他產業 ^{註3、註4}	符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」之土地容許使用項目，並經開發主管機關同意設置之產業範圍	凡符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」土地容許使用項目之產業範圍，得由申請人提出該產業之稅式支出評估報告，經內政部會商財政部同意後，依「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定，報請行政院核定給予稅捐減免獎勵。

- 註：1. 各行業別定義及代碼係依據「經濟部公司行號營業項目代碼表8.0版」之內容規定。
2. 申請適用稅捐減免獎勵者，需同時符合申請產業定義及適用要件，並提具相關證明以利審核。其機器、設備及建築物已依其他法令規定適用投資抵減者，不得再申請適用新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法之投資抵減獎勵。
3. 「其他產業」係指為保留獎勵產業適用範圍之彈性，符合「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」中允許之產業類別，未來將得提出稅式支出評估經內政部會商財政部同意後，依「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定，報請行政院核定給予稅捐減免獎勵。
4. 其他法令較「新市鎮產業引進稅捐減免獎勵辦法」規定更有利者，得適用最有利之規定，惟不得重複適用。

(二) 中期計畫產業引入策略

中期計畫之產業引入發展，主要係基於捷運、鐵路與公路路網之交通優勢及商業區、產業專用區及糖業文化園區等專門產業之發展基礎上，未來將針對上述欲進引入之產業類別提出以下發展策略：

1. 調整捷運車站周邊路網以加強周邊地區與大眾運輸系統發展之關連性

為把握捷運通車後，未來可帶給車站周邊地區產業發展之潛在商機，建議應透過捷運車站周邊路網之調整，加強周邊地區與大眾運輸系統之發展連結，以發揮 TOD 導向之地區發展概念，促進土地利用之效益。

2. 劃設開發許可範圍，以開發許可方式促進捷運沿線土地及產業之開發

針對捷運沿線土地將與捷運系統帶動發展之特質，應依據 TOD 之發展概念，劃設開發許可範圍並規範其土地開發型態與內容，以充分發揮捷運系統之利基，並增加土地利用之彈性以開發產業引入之誘因。

3. 透過與台糖之研發合作與農業技術輔導機制，推動傳統服務業及農業轉型為休閒文化產業

為使糖業文化園區之開發效益成為新市鎮地區產業升級之動力，建議應推動與台糖之研發合作機制，並透過農業技術之輔導，使原有之傳統服務業與農業得以結合並轉形成為農業服務業，發展創意研發中心及休閒文化服務產業，以使地區產業精緻化、文化化及高值化。

4. 劃定稅捐減免地區鼓勵生產者服務業、知識型新興產業、休閒及文化產業發展以發展新市鎮旗艦產業核心

針對旗艦產業核心發展所需求之生產者服務業、知識型新興產業及休閒及文化產業之發展，未來仍應配合中期計畫地區之規劃整理後，劃設適當之稅捐減免地區，以鼓勵產業進駐，發展新市鎮之產業核心機能。

(三) 長期計畫產業引入策略

長期計畫之產業引入發展，主要係基於糖業文化園區等及周邊高等教育機構之發展基礎上，推動休閒文化產業、專業科學及技術產業等之發展，未來將針對上述欲進引入之產業類別提出以下發展策略：

1. 劃設開發許可範圍，以開發許可方式促進後期土地之開發

有鑑於後期發展區開發期程較晚，考量由政府開發財務較不可行之情況下，建議於長期計畫之分區劃設開發許可範圍並規範其土地開發型態與內容，以個案審理方式適性規劃後期發展之產業類別，以為後期土地之發展預留彈性空間並提高產業投資意願。

2. 劃定稅捐減免地區鼓勵生產者服務業、知識型新興產業、休閒及文化產業發展以發展新市鎮旗艦產業核心

針對新市鎮後期發展區以發展休閒文化及知識型新興產業等為主之產業發展構想，建議未來仍應配合長期計畫地區之規劃整理後，劃設適當之稅捐減免地區，以鼓勵產業進駐，發展新市鎮之休閒文化及知識產業機能。

肆、不動產政策之發展構想

為解決高雄新市鎮不動產開發之困境，本節彙整相關不動產政策進行分析及發展構想說明。

一、不動產政策導引方向

現行不動產政策之獎勵措施，主要可分為土地使用管制之放寬獎勵、稅賦減免優惠及融資優惠三類，分述如下：

(一) 放寬土地使用管制

本政策包括提高容積率與放寬建蔽率兩項措施，前者利用容積獎勵的精神，於配合提供留設開放空間或增設停車空間等獎勵要件完成後，在原訂法定容積率之外酌予增加合理的獎勵容積，以提高開發誘因。後者建議酌予放寬有關建蔽率之限制與建築退縮規定，以增加住宅建築配置的彈性，有利各類型住宅型態建築。為進一步說明茲將其可能狀況分述如下：

1. 僅提高容積率，建蔽率不變

若僅提高容積率，其單位面積之土地成本雖因均攤而降低，但因建蔽率並未改變，可降低之幅度有限，同時因為電梯大樓住宅的單位建造成本較高，使得降低的效果因此受到影響。

2. 僅放寬建蔽率，容積率不變

若採放寬建蔽率的方式，則整體的狀況將有很大的改善。此外、可興建之住宅形式也將因限制放寬而有所改變，如此將可興建較具銷售潛力的透天住宅，並且可有效均攤土地成本。

3. 同時提高容積率與放寬建蔽率

若採同時放寬容積率與建蔽率的作法，單位土地成本將大幅降低，對刺激不動產開發最具有效果。但同時提高容積率與放寬建蔽率作法可能產生的衝擊也最大，將直接影響公共設施的承载力。

(二) 稅賦減免

主要可供降低的稅賦包括土地增值稅、地價稅、房屋稅、契稅等。其中土地增值稅與契稅為買賣交易時課徵，地價稅與房屋稅為每年繳納。目前為活絡不動產市場，原土地增值稅徵收的累進稅率標準已進行調整。

(三) 優惠融資

政府利用專案提供低利貸款以補助購買住宅的消費者，提高其購買意願與購買能力，通常融資對象均有所限定以避免產生住宅商品的投機買賣。

(四) 小結

上述四個主要政策措施其效果不盡相同，其中優惠融資因無法限定所購買住宅之區位，因此不易評估該政策對於特定都市計畫地區是否具有鼓勵住宅消費的成效。至於稅賦減免的部分雖有幫助，但稅賦支出比例佔住宅成本比例並

不高，因此減免稅賦的作法實質效果相當有限。且涉及財政政策的調整涉及層面廣泛，就其政策可行性而言並不高。

綜上所述、採取單獨放寬建蔽率之作法較為可行，所帶來的效果也比僅提高容積率來得明顯，同時建築配置彈性較大，可興建較為適合銷售之住宅產品。若為了避免因全面放寬建蔽率產生過大衝擊，可僅調整部分地區之建蔽率規定，以帶動初期的開發為主要目的。或可配合酌予調降容積率以避免建築量體過大。另若可兼採降低標售土地之價格之作法，將更有助於不動產整體開發的可行性。

二、不動產發展構想

高雄新市鎮不動產主要分為三期開發，第一期以養生住宅為主要構想，第二期是作為辦公與物流空間不動產，第三期則為商務住宅。

(一) 老人住宅

高雄新市鎮第一期不動產的發展定位為「醫療保健及照顧服務業」，利用該區具有的交通與休閒優勢，強化醫療機能以創造優質的居住環境。由於老人住宅主要客戶為銀髮族，周邊相關帶動的產業包括以保健、養生活動、醫療器材、健康食品為特色的社區住宅，其住宅形式宜為透天厝形式為佳。住宅周圍機能尚具有生產者服務業，兼具餐飲綜合商品零售等功能，因此本區除了以養身住宅為主以外，尚有部分住宅可發展為電梯大樓形式。同時由於第一期為旗艦產業園區的所在位置，尚有部分俱樂部及別墅型的發展利基。

(二) 辦公與物流不動產

本區發展特色為商業區、辦公分區以及工商綜合區等，因此本區開發主要以商用不動產為發展構想，其中包括整體開發的辦公大樓以及提供產業活動的金融、保險、證券服務業等。再者與貨物有關的物流中心，倉儲業等均需要採取大面積的開發方式進行，因此本區開發宜吸引重量級企業進駐，促進街廓的整體利用與開發。同時該區為配合糖業文化園區的設置，將發展具有藝文與表演藝術的空間。

(三) 商務住宅

本區住宅區配合第三期以專業技術服務業與休閒知識主題園區的發展方向，並為因應未來高雄新市鎮產業發展所產生的員工居住與商務住宿的需求，第三期地區住宅著重以商務型住宅為主要發展構想。

為配合商務住宅的需求，此類需求的消費者多屬於中產階級的青壯年，較能接受電梯大樓的住宅形式，居住單元採取中價位的小坪數商品，但需要兼具有便利的購物環境、充足的資訊提供與上網等需求。此外該區也可配合企業需要興建員工宿舍，以及投資旅社與飯店提供往來會議與面談之住宿需求。本區中尚包括部分已發展地區，該地區以批發和零售商業為主。