

中華民國八十三年五月

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫書

(核定)

內政部



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

中華民國八十三年五月

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫書

內政部



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

都市計畫		畫審核摘要表	
項	目	說	明
都市計畫名稱	都市計畫法令依據	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	都市計畫法第十四條第一項、第十七條第一項。
訂定都市計畫機關	自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	內政部	無
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：	自民國83年2月5日起 至民國83年3月6日止	刊登高雄晚報
人民團體對本案反映意見	公開說明會：	83年2月17日假楠梓區公所、橋頭鄉公所舉行。	詳見人民陳情意見綜理表
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	八十三年五月廿五日第三七四次會議審決照案通過	

目錄

第一章	緒論	1-1
一、緣起	1-1	1-1
二、計畫位置與範圍	1-1	1-1
三、計畫目標	1-2	1-2
四、規劃構想	1-4	1-4
第二章	主要計畫概述	2-1
一、主要計畫概要	2-1	2-1
二、細部計畫與主要計畫關係說明	2-19	2-19
第三章	發展現況分析	3-1
一、自然環境現況	3-1	3-1

二、土地使用現況	3-8
三、道路系統現況	3-8
四、公共設施現況	3-8

第四章 都市設計原則與構想	4-1
---------------	-----

一、示範社區整體構想	4-1
二、住宅區發展構想	4-2
三、社區商業區之發展構想	4-3
四、公共開放空間發展構想	4-5

第五章 實質計畫	5-1
----------	-----

一、計畫範圍及面積	5-1
二、計畫年期	5-1
三、計畫人口及居住密度	5-1
四、土地使用計畫	5-2
五、公共設施計畫	5-4

六、道路系統計畫	5-9
七、土地使用分區管制計畫	5-12

第六章 事業及財務計畫	6-1
-------------	-----

一、財務計畫之目標與方法	6-1
二、各項經費支出概估	6-2
三、土地取得與處分	6-4
四、興建中低收入住宅	6-5
五、各項收入概估	6-6
六、現金流量分析與財源籌措	6-6
七、土地讓售價格與中低收入住宅價格之調整	6-7

第七章 配合事項	7-1
----------	-----

附錄一 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	附 I-1
-----------------------------------	-------

附錄二 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫人民團體陳情意見綜理表	附 II-1
--------------------------------	--------

圖 目 錄

圖 1—1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫範圍示意圖	1-3
圖 2—1	高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫示意圖	2-6
圖 2—2	高雄新市鎮特定區主要計畫道路系統編號示意圖	2-11
圖 2—3	高雄新市鎮特定區主要計畫分期分區發展示意圖	2-13
圖 2—4	高雄新市鎮特定區主要計畫密度管制計畫圖	2-17
圖 3—1	土地使用現況圖	3-10
圖 4—1	社區商業區邊緣特性示意圖	4-6
圖 4—2	社區商業區行人徒步購物街構想圖	4-7
圖 4—3	社區商業區地標意象分佈示意圖	4-8
圖 4—4	社區商業區開放空間系統構想圖	4-9
圖 4—5	示範社區綠化步道系統構想示意圖	4-6
圖 5—1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用計畫示意圖	5-3
圖 5—2	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫道路系統編號示意圖	5-10

表 目 錄

表 2—1	高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表	2-7
表 2—2	高雄新市鎮特定區主要計畫各期容積、人口分配表	2-18
表 2—3	主要計畫與第一期細部計畫範圍內土地使用面積分配表	2-22
表 3—1	高雄地區歷年氣候概況表	3-4
表 3—2	民國八十一年高雄地區氣候概況表	3-5
表 3—3	土地使用現況面積表	3-9
表 5—1	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用面積分配表	5-6
表 5—2	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施計畫用地明細表	5-8
表 5—3	高雄新市鎮特定區第一期細部計畫道路編號明細表	5-11
表 6—1	高雄新市鎮第一期各項行政作業費分年需求概算表	6-8
表 6—2	高雄新市鎮第一期各項補償費分年需求概算表	6-8
表 6—3	高雄新市鎮第一期各項公共工程經費概算表	6-9

表 6—4	高雄新市鎮第一期各項公共工程經費分年需求概算表	6-10
表 6—5	高雄新市鎮第一期各項補助經費需求表	6-11
表 6—6	高雄新市鎮第一期各項經費支出（未加計物價膨脹）表	6-12
表 6—7	政府取得土地面積	6-13
表 6—8	政府取得土地成本	6-14
表 6—9	政府取得土地之處分情形	6-15
表 6—10	高雄新市鎮第一期中低收入住宅興建工程經費概算表	6-16
表 6—11	高雄新市鎮第一期中低收入住宅興建工程經費分年需求表	6-17
表 6—12	高雄新市鎮第一期各項收入（未加計物價膨脹）表	6-18
表 6—13	高雄新市鎮第一期各項現金流量（加計物價膨脹）表	6-19
表 6—14	政府取得土地成本（調整後）	6-20
表 6—15	高雄新市鎮第一期各項現金流量（加計物價膨脹）表（調整後）	6-21
表 6—16	高雄新市鎮第一期中低收入住宅興建工程經費概算表（調整後）	6-22
表 6—17	高雄新市鎮第一期各項收入（未加計物價膨脹）表（調整後）	6-23

第一章 緒論

一、緣起

近年來台灣地區之經濟突飛猛進及產業結構急遽轉變，對都市發展衝擊甚大；由於大量人口不斷湧入都市定居，造成房價高漲、公共設施嚴重不足和居住環境大為低落等現象。

有鑑於此，政府經過謹慎的評估、勘選，決議開發高雄新市鎮，以正確引導都市的發展方向，提供優良的居住環境，解決部分中低收入住宅難求問題，並平衡新舊都市之發展，避免舊有都市過度集中所引發的不良影響。此外，亦可將民間的建設力量適度導入公共工程建設，創造就業機會。

本特定區主要計畫，經內政部都委會第三六八次會議審議通過。為促使本特定區計畫能夠順利開發並創造新市鎮之優良環境，乃依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則，並配合都市設計構想，訂定第一期細部計畫。

二、計畫位置與範圍

本特定區位於高雄市北側，介於中山高速公路岡山交流道與楠梓交流道之間，東西寬約七公里，南北長約六公里，以橋頭舊市區為中心點，五公里半徑內包括岡山、梓官、楠梓等地區，十公里半徑

內包括大社、仁武、燕巢等地區。本特定區南距高雄市中心約十公里，北距台南市約二十五公里，現有中山高速公路、縱貫鐵路、台一號省道等南北向幹道通過本計畫區，將來另有高速鐵路及高雄都會區捷運系統之興建，其與高雄都會中心都市之區位關係而言，位置極為適中。

本細部計畫地區位於特定區西南側，北起橋頭舊市區南界，南以後勁溪及高雄市德民路為界，東至台一號省道，西與甲圍社區為鄰，計畫面積為三三五·七四公頃。計畫範圍內包括高雄都會公園。

(參見圖二一)

三、計畫目標

本計畫係為新市鎮之開發而規劃，依據都市計畫法第十二條、第十四條第一項之規定，本計畫之性質屬內政部訂定之特定區計畫。本計畫之計畫目標如下：

- (一) 有計畫引導岡橋地區發展，紓解高雄都會中心成長壓力，容納新增都市人口。
- (二) 配合國民住宅殷切需求，提供興建中低收入住宅所需土地，以執行「興建中低收入住宅方案」。
- (三) 配合高雄都會公園開發，規劃各具特色之住宅區，提供良好的居住環境。
- (四) 配合都市設計構想，提供優良都市生活環境，以為新市鎮後期開發之典範。



圖 1-1

高雄新市鎮特定區第一期
細部計畫範圍示意圖

第一期細部計畫範圍



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

四、規劃構想

(一)發展特色

1. 以整體都市設計理念溶入都市計畫據以實施，以指導其整體發展，塑造綜合示範社區發展景象。
2. 明確區隔各層級道路功能，依其功能特性分別設計。
3. 以簇群住宅規劃方式建設高品質住宅，並適度規劃居住空間，各建築依需要興建不同之樓層數，彼此間以騎樓、人行道或空中穿廊等加以聯接，形成整體住宅社區。
4. 串聯各街廓之開放空間、社區公園，並配合道路、綠帶及河川之線形開放空間，以及高雄都會公園等建立整體休憩空間系統，提供寧適之休憩生活環境，創造花園都市景象。
5. 運用開放空間系統，作為人行流通動線，使行人獲得舒適與便利之流通動線。
6. 設置老人安養中心，提供老人福利、康樂、醫療、保健、文教等設施由政府興建、獎勵民間經營管理，使人生之生、老、病於新市鎮內皆有所務。

(二)整體發展構想

1. 將全區規劃為一集居規模為五萬人口之綜合示範社區，提供適當之都市發展用地及公共設施，建立合理之道路系統，匡導作有秩序發展。
2. 本區將規劃為具有居住、購物、遊憩、教育、文化活動等多功能型態之綜合示範社區。

(三) 土地使用

1. 社區中心必須提供新市鎮居民所需之商業、服務、行政、文教及休閒等之活動空間。
2. 住宅依循主要計畫之密度管制，配置不同之居住密度，以提供多樣化的選擇機會。
3. 街廓之安排應考慮整體設計與土地分配之彈性，土地權屬為台糖土地以大街廓規劃，土地分配時，以台糖公司、政府分回土地優先分配；私有地則為小街廓規劃，土地分配時，以私有地主分回之土地為優先分配。

(四) 道路系統

1. 遵循主要計畫道路系統層級，劃設必要之出入道路。
2. 本區之細部計畫所增設之計畫道路乃為街廓內之出入道路，其道路寬度以10米為主。
3. 配合都市設計需要，劃設街廓間的聯絡道路。
4. 本區劃設之人行步道，限制車輛進入，且作為各街廓與學校之空間串聯。
5. 區內現有之軍事設施，配合鄰近土地使用遷移至機關用地，以求計畫之完整。

(五) 公共設施

1. 本區必要之公共設施皆於主要計畫劃設。
2. 本區之鄰里公園皆利用開放空間。
3. 都會公園與北側園道、社區公園，利用都市設計，使其景觀得以串聯。
4. 兒童遊樂場之興闢，擬鼓勵建築物大規模整體開發自行留設原則。
5. 零售市場擬以超級市場或小型購物中心形態設於商業區內。
6. 停車場留設擬於住宅區建築物申請開發時，加以規定留設。

第二章 主要計畫概述

一、主要計畫概要

(一)計畫範圍

本計畫範圍大致北起一八六號縣道，南至高雄縣市界，西以橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路邊界，面積約為二、一六一．三七公頃。計畫範圍內包括高雄市楠梓區及高雄縣之橋頭、燕巢、岡山等三鄉鎮之部分行政轄區。

(二)計畫年期

計畫年期自民國八十一年至一〇六年止，共二十五年。

(三)計畫人口

預計至本新市鎮開發完成可容納三十萬人。

(四) 土地使用計畫

本土地使用計畫，為達成計畫目標，經參照發展背景及發展預測結果，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。

本計畫土地使用分區分述如下：（參見圖2-1）

1. 住宅區

本計畫住宅區，計畫面積共計六五九・八七公頃，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內之住宅區予以保留劃設外，並於其餘地區配合都市設計整體考慮需要，採用鄰里、社區單位為規劃單元，予以劃設住宅區。

2. 商業區

本計畫之商業區分為中心商業區、建成商業區、社區商業區三種，計畫面積共計九五・四二公頃。

3. 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，面積為〇・八七公頃。

4. 零星工業區

於原橋頭舊市區內保留劃設一處及原岡山交流道特定區內保留劃設二處，面積共六・七一公頃。

5. 行政區

於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，使之成為各社區之行政中心，面積為十三・六九公頃。

6. 辦公園區

於市鎮中心南側劃設三處，專供興建辦公處所使用，面積為一九・四六公頃。

7. 經貿園區

於高雄技術學院北側劃設二處，供軟體工業設計兼展覽使用，面積一三・九三公頃。其面臨道路部分須退縮二十公尺建築，退縮部分並予以綠化。

8. 交通中心區

於中心商業區北側劃設一處交通中心區及捷運路旁劃設二處，供鐵路、捷運、公路設站轉運使用，面積共計五・九〇公頃。

9. 捷運機場專用區

於計畫區北側劃設捷運機場專用區一處，供捷運維修機場相關設施使用，面積共三四・一五公頃。

10. 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，面積為三・五二公頃。

11. 安養中心區

於都會公園北側劃設安養中心區二處，供興建老人安養設施使用，計畫面積共三·八九公頃。

12. 觀光旅館區

於計畫區東南側，就原有計畫觀光旅館區予以保留劃設一處，供興建觀光旅館使用，計畫面積一四·一五公頃。

13. 文化園區

於高雄技術學院西側劃設文化園區一處，供興築藝文中心相關設施，面積為四·一六公頃。

14. 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，面積為六·六四公頃。

15. 天然氣儲氣專用區

於都會公園西側劃設一處，供興建天然氣儲氣槽，計畫面積〇·九二公頃。

16. 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，計畫面積為〇·六九公頃。

17. 變電所專用區

於計畫區內劃設五處，供台電興建變電所使用，計畫面積為七·二四公頃。

18. 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，計畫面積為三・〇〇公頃。

19. 運動園區

於三十三期重劃區西側劃設一處，供興建運動設施及相關附屬設施使用，計畫面積為一二・八九公頃。

20. 河川區

配合典寶溪及菁埔溝排水需要予以劃設河道，計畫面積為三〇・六四公頃。都會公園內之菁埔排水溝之界線以菁埔溝排水整治工程之界樁為準。

21. 農業區

都市發展用地外之農田，予以保留劃設為農業區，計畫面積為四九二・五二公頃。

表2-1 高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用面積表

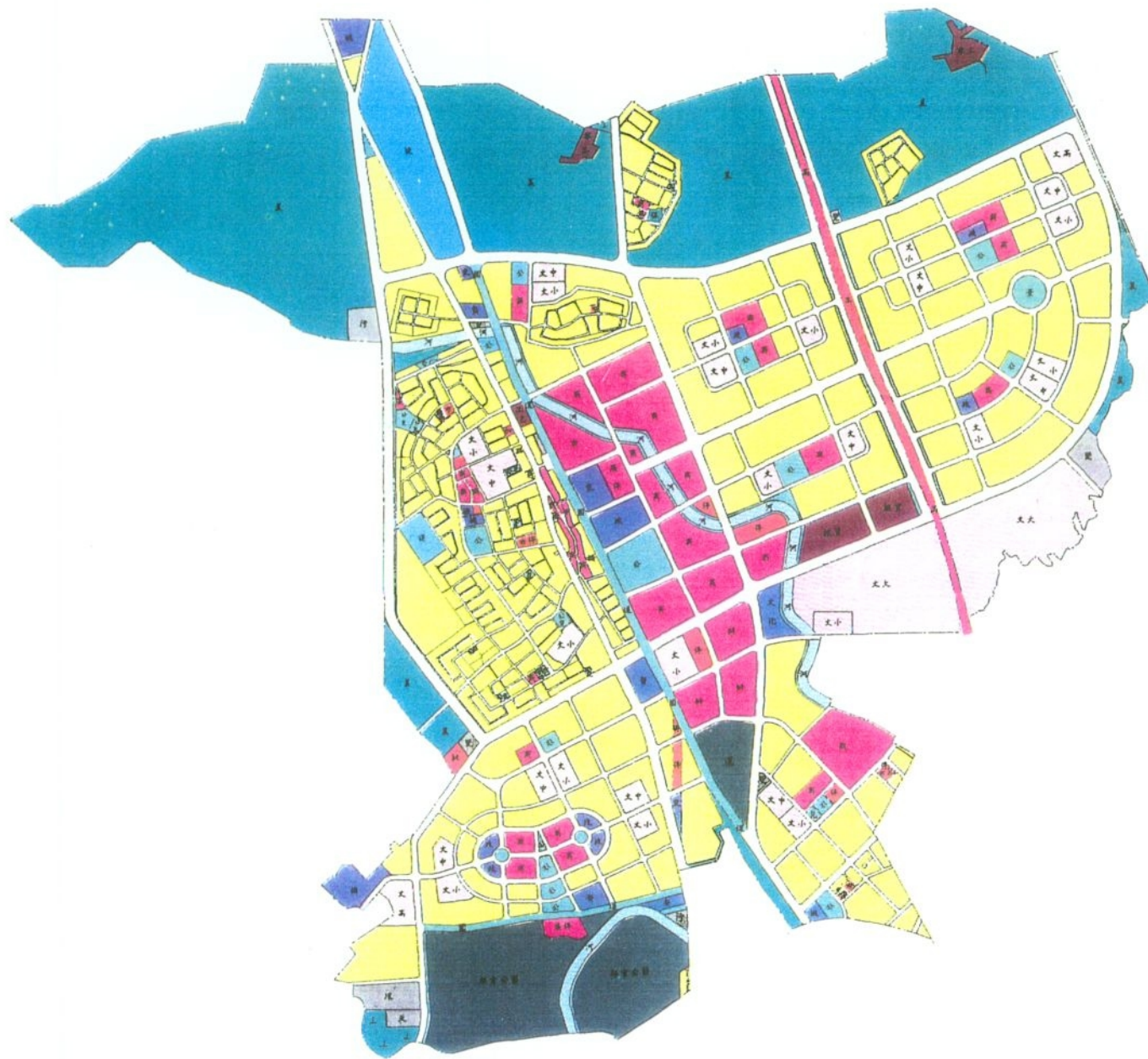


圖2-1

高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用計畫示意圖

- | | |
|------------|-------------|
| 住宅區 | 公兒 公園兼兒童遊樂場 |
| 商業區 | 兒 兒童遊樂場 |
| 工業區 | 運 運動場 |
| 零工 零星工業區 | 綠地 |
| 經貿 經貿園區 | 批 批發市場 |
| 政 行政區 | 市 市場 |
| 交 交通中心區 | 停 停車場 |
| 捷 捷運機場專用區 | 廣 廣場兼停車場 |
| 安 安善中心區 | 加 加油站 |
| 醫 醫療專用區 | 文小 小學 |
| 文化 文化園區 | 文中 中學 |
| 辦 辦公園區 | 文高 高中(職) |
| 運 運動園區 | 文大 大學 |
| 觀 觀光旅館區 | 自 自來水事業用地 |
| 變 變電所專用區 | 污 污水處理場 |
| 天 天然氣儲氣專用區 | 墓 墓地 |
| 環 環保設施專用區 | 鐵 鐵路用地 |
| 景 自然景觀區 | 機 機關 |
| 保 保存區 | 園 園道 |
| 農 農業區 | 道 道路 |
| 河 河川區 | 高 高速公路 |
| 都 都會公園 | 計 計畫範圍 |
| 公 公園 | |



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

表2-1 高雄新市鎮特定區主要計畫土地使用面積分配表

使 用 別		面 積	百 分 比 1	百 分 比 2
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	659.87	30.53	44.90
	商 業 區	95.42	4.41	6.49
	工 業 區	0.87	0.04	0.06
	零 星 工 業 區	6.71	0.31	0.46
	交 通 中 心 區	5.90	0.27	0.40
	行 政 區	13.69	0.63	0.93
	安 養 中 心 區	3.89	0.18	0.26
	醫 療 專 用 區	3.52	0.16	0.24
	文 化 園 區	4.16	0.19	0.28
	辦 公 園 區	19.46	0.90	1.32
	保 存 區	0.69	0.03	0.05
	經 貿 園 區	13.93	0.64	0.95
	觀 光 旅 館 區	14.15	0.65	0.96
	捷 運 機 場 專 用 區	34.15	1.58	2.32
	變 電 所 專 用 區	7.24	0.33	0.49
	環 保 設 施 專 用 區	6.64	0.31	0.45
	自 然 景 觀 區	3.00	0.14	0.20
	天 然 氣 儲 氣 專 用 區	0.92	0.04	0.06
	運 動 園 區	12.89	0.60	0.88
	河 川 區	30.64	1.42	2.08
	農 業 區	492.52	22.79	—
小 計		1,430.26	66.17	63.80
公 共 設 施 用 地	機 關	12.56	0.58	0.85
	廣 場 兼 停 車 場	7.19	0.33	0.49
	公 園	29.31	1.36	1.99
	公 園 兼 兒 童 遊 樂 場	4.22	0.20	0.29
	鐵 路	0.34	0.02	0.02
	兒 童 遊 樂 場	1.02	0.05	0.07
	文 小	39.04	1.81	2.66
	文 中	28.72	1.33	1.95
	文 高	8.45	0.39	0.57
	市 場	1.94	0.09	0.13
	停 車 場	9.72	0.45	0.66
	綠 地	24.05	1.11	1.64
	加 油 站	0.33	0.02	0.02
	運 動 場	4.23	0.20	0.29
	污 水 處 理 場	4.68	0.22	0.32
	道 路	324.04	14.99	22.05
	墓 地	6.35	0.29	0.43
	批 發 市 場	1.49	0.07	0.10
	自 來 水 事 業 用 地	1.21	0.06	0.08
	高 速 公 路	18.53	0.86	—
	大 學	83.53	3.86	—
	公 園 (都 會 公 園)	97.09	4.49	—
	國 道	23.07	1.07	1.57
小 計		731.11	33.83	36.20
合 計		2,161.37	100.00	100.00

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準

(五)公共設施及公用設備計畫

本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，本計畫區內各公共及公用設施分述如下：

1. 機關

共劃設機關十處，計畫面積合計十二·五六公頃供各機關團體及公用事業使用。

2. 學校

(1) 文小：以每一鄰里劃設一處為原則，共劃設文小用地十六處，面積共計三九·〇四公頃。

(2) 文中：以二處小學設置國中一處為原則，共劃設文中用地十一處，面積共計二八·七二公頃。

(3) 文高：共劃設二處，面積為八·四五公頃。

(4) 文大：於高速公路兩側，配合劃設文大用地二處，供高雄技術學院使用，計畫面積為八三·五三公頃。高速公路東側文大用地邊界以變更高速公路楠梓交流道附近（鳳山厝部份）特定區計畫邊界為界。

3. 公園

共劃設公園十六處，計畫面積合計一二六·四〇公頃。其中公都係於計畫區南側，依原計畫都會公園土地範圍劃設，作都會公園使用，面積為九七·〇九公頃；其餘公園依社區鄰里單元劃設，面積共二九·三一公頃。

4. 綠地

就原有橋頭都市計畫綠地予以保留及典寶溪兩側予以留設綠帶，另按地形及實際需要予以劃設綠地，面積合計二四・〇五公頃。

5. 兒童遊樂場

於大遼社區及楠梓區就原有兒童遊樂場用地予以保留劃設共四處，面積合計一・〇二公頃。

6. 廣場兼停車場

共劃設廣場兼停車場七處，計畫面積合計七・一九公頃。

7. 污水處理場

於計畫區西北角劃設污水處理場一處及都會公園東側劃設一處，面積共四・六八公頃。

8. 運動場

於橋頭舊市區原有運動場用地予以保留劃設一處，面積共四・二三公頃。

9. 市場

於橋頭舊市區及楠梓區內就原有市場用地予以保留劃設六處，面積共一・九四公頃。

10. 停車場

於橋頭舊市區內及楠梓區內就原有停車場用地予以保留劃設及新增加劃設共五處，並於中心商業區週邊劃設五處，面積共九・七二公頃。其中停(六)、停(七)為捷運地下化之路權。

11. 加油站

於橋頭舊市區內就原有加油站用地及週邊新變更劃設，面積○．三三公頃。

12. 批發市場

於計畫區內劃設批發市場一處，面積一．四九公頃。

13. 墓地

於計畫區內西南側劃設墓地一處及原岡山交流道附近特定區計畫劃設一處，面積六．三五公頃。

14. 自來水事業用地

於計畫區內劃設一處，面積一．二一公頃。

(六) 交通系統計畫

本新市鎮未來規劃之道路系統，其功能包含聯外道路、主要道路、次要道路及區內收集道路系統，其道路層級為60米、50米、40米、30米、20米等，計畫道路系統詳見圖2-2。

(七) 分期分區發展計畫

本新市鎮計畫面積廣達二一六一．三七公頃，未來都市建設艱巨且經費龐大，為期能健全本新市鎮有秩序之發展，除原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫及高速公路岡山交流道特定區計畫內

圖2-2
高雄新市鎮特定區
主要計畫道路系統編號
示意圖



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

住宅區、高雄市楠梓區三十三期重劃區及高雄技術學院均列為優先發展區，依本主要計畫土地使用分區管制要點予以管制外，其餘都市發展用地共分為五期開發應次第訂定細部計畫，並以區段徵收方式辦理，在未完成細部計畫法定程序及辦理完成區段徵收前不得核發建築執照。（參見圖2-3）

1. 第一期發展區

本區即所謂之綜合示範社區，開發年期約為五年，土地面積為三三五·七四公頃，住宅區佔一〇二·四七公頃、商業區八·五三公頃、公共設施佔二〇一·五〇公頃，其中包含都會公園。

2. 後期發展區

本新市鎮除優先發展區及第一期發展區外，其餘地區劃為後期發展區，發展區之期別劃分，將視第一期發展區開發情形而定，並以個案變更方式或通盤檢討方式辦理變更。

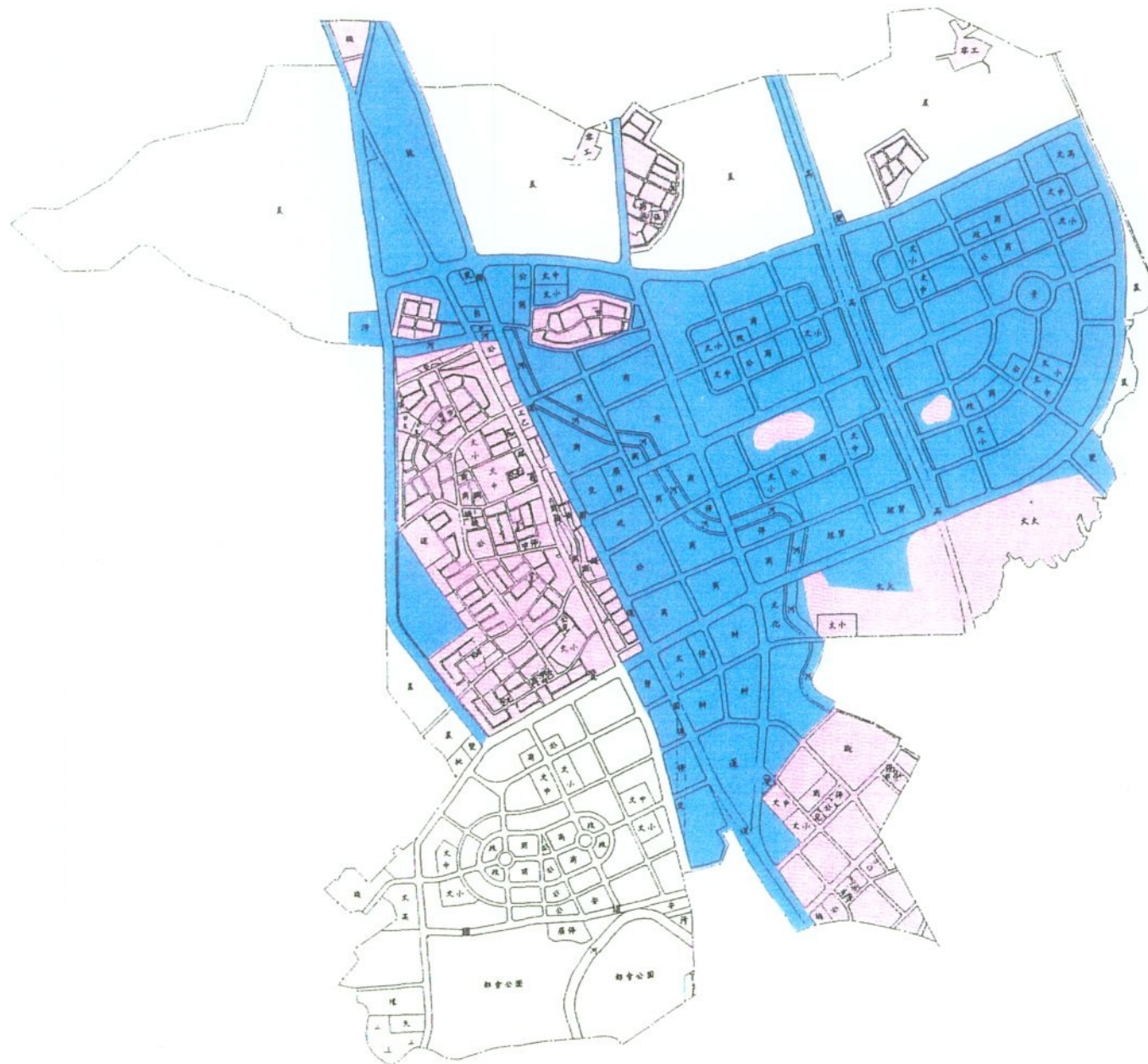
(八) 密度管制計畫

本新市鎮人口規模三十萬人，為確實而有效達到人口發展目標，本新市鎮將依下列原則劃分各不同密度管制區予以管制。

1. 本新市鎮住宅區概分為一五〇%、一八〇%、二〇〇%、二四〇%四種平均容積率。

圖2-3

高雄新市鎮特定區主要
計畫分期分區發展示意圖



- 優先發展區
- 第一期發展區
- 後期發展區



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

2. 本新市鎮商業區分爲中心商業區及社區商業區、建成商業區，其平均容積率爲五〇〇%、二八〇%。
3. 橋頭舊市區及岡山交流道附近特定區原劃設之住宅區以平均容積二〇〇%制。
4. 計畫範圍內三十三期重劃區及乙種建築用地，爲維持原地主權益，該區以原容積率二四〇%予以管制。

5. 高速公路以東爲低密度發展地區。

6. 中心商業區周邊住宅區爲較高密度發展地區。

本新市鎮人口密度管制以上述六原則區劃，可分爲高、中、低三種密度住宅區，以下就三種密度分區詳述之：（詳見圖2-4、表2-2）

1. 高密度住宅區

本密度住宅區將以平均容積率二四〇%管制，其主要位置位於中心商業區周邊及三十三期重劃區及乙種建築用地之住宅區，面積約二四九公頃；其總樓地板面積約爲五九八萬 m^2 ，本計畫每人居住樓地板面積以五〇 m^2 計，本密度住宅區約可容納一一九、五六〇人。

2. 中密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率一八〇%及二〇〇%管制，其主要位置位於台一省道西側之住宅

區，包括橋頭舊市區及綜合示範區，其中原都市計畫劃設之住宅社區，為維持原地主權益，係以平均容積率二〇〇％實行管制，而橋頭舊市區以原計畫人口三萬人管制。其餘地區以平均容積率一八〇％管制；總樓地板面積約一五五萬 m^2 ，本計畫每人居住樓地板面積以五〇 m^2 計，本密度住宅區約可容納一〇五、九四〇人。

3. 低密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率一五〇％管制，其位置主要分佈於高速公路以東地區之住宅區，其面積約為一四二公頃，總樓地板面積約二一三萬 m^2 ，每人居住樓地板面積以五〇 m^2 ，本密度住宅區約可容納四二、五四〇人。

4. 商業區

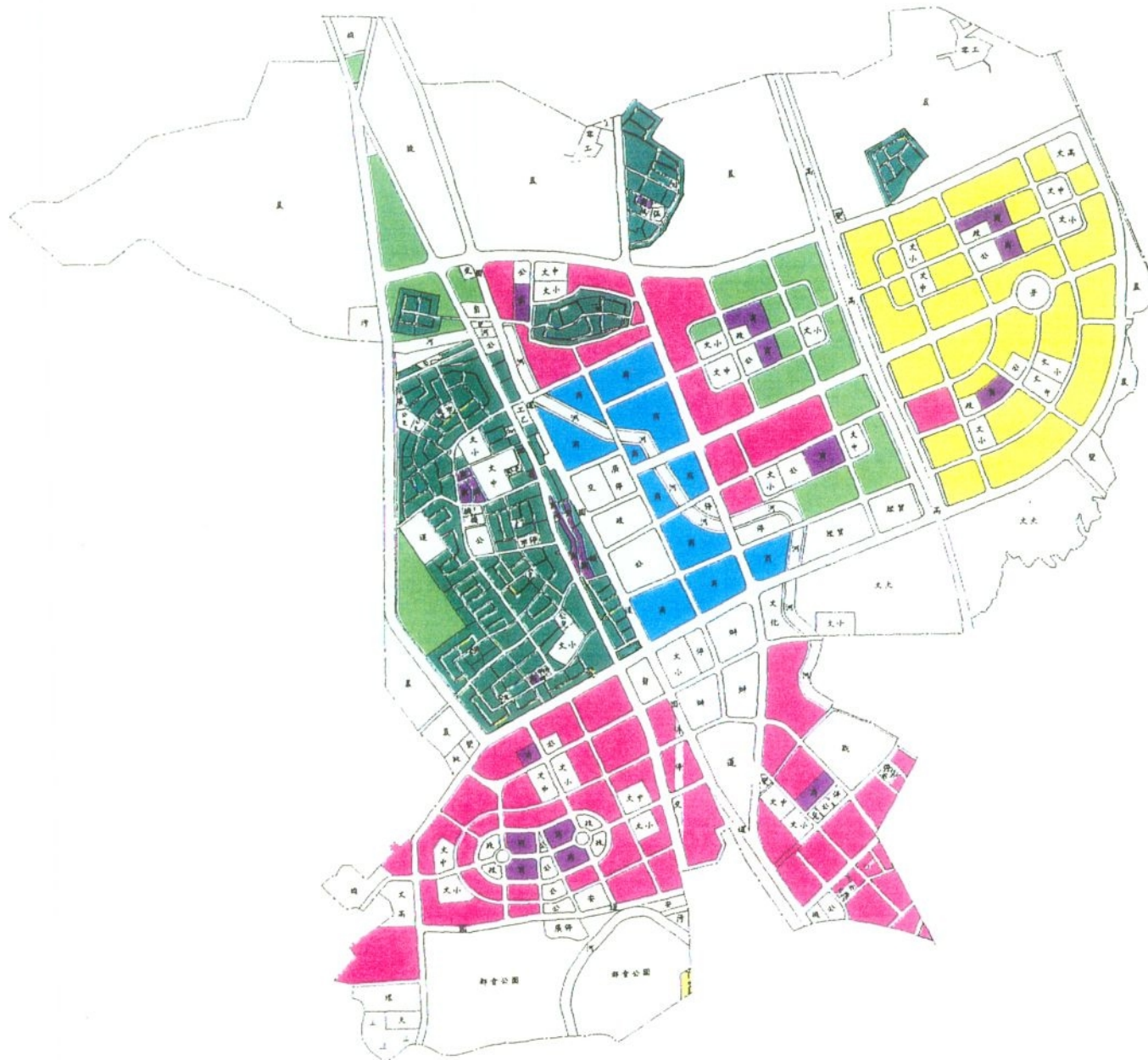
本計畫之中心商業區以平均容積率五〇〇％管制，其面積約六四公頃，總樓地板面積共三二〇萬 m^2 ，本計畫設定中心商業區樓地板面積之五〇％，可供居住，本中心商業區預估可容納三二、〇〇〇人；本計畫之社區商業區面積約二五公頃以平均容積率二八〇％管制，並以上述原則計算，將可容納七、〇〇〇人，共容納三九、〇〇〇人。

依上述計算結果，本計畫區內各社區人口依平均容積予以分派，容納人口參見表2-11，約可容納人口數為三〇七、〇四〇人。

本計畫管制係以總樓地板面積管制，而於細部計畫再配合都市設計需要調整各街廓之實際容積予以管制，但其總容積不得超過主要計畫之總容積。

圖2-4

高雄新市鎮特定區主要
計畫密度管制計畫圖



- 平均容積率 150% 之住宅區
- 平均容積率 180% 之住宅區
- 平均容積率 200% 之住宅區
- 平均容積率 240% 之住宅區
- 平均容積率 280% 之商業區
- 平均容積率 500% 之商業區



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

表2-2 高雄新市鎮特定區主要計畫各期容積、人口分配表

		平 容 積 均 率 150 %	平 容 積 均 率 180 %	平 容 積 均 率 200 %	平 容 積 均 率 240 %	合 計
第區 一期 發展	住宅區面積	0.68	—	—	101.99	102.47
	總樓地板面積	1.02	—	—	244.78	245.32
	容納人口數	200.00	—	—	48,910	49,110
後期 發展 區	住宅區面積	141.14	86.53	—	91.14	318.81
	總樓地板面積	211.71	155.75	—	218.75	568.21
	容納人口數	42,340	56,070	—	43,750	142,160
優先 發展 區	住宅區面積	—	—	183.01	56.06	239.07
	總樓地板面積	—	—	366.02	134.54	500.56
	容納人口數	—	—	49,870	26,900	76,770
總 計	住宅區面積	141.82	86.53	183.01	249.19	660.35
	容納人口數	42,540	56,070	49,870	119,560	268,040

註：1.每人樓地板面積以50m²計，並估計商業區樓地板面積之50%可供居住。

2.橋頭舊市區以原計畫人口30,000人管制。

3.中心商業區面積約64公頃，可容納32,000人。

4.社區商業區面積約25公頃，可容納7,000人。

5.總容納人口數約為307,040人。

二、細部計畫與主要計畫關係說明

第一期細部計畫區位於主要計畫西南側，即都會公園北側之地區，面積為335.74公頃，其與主要計畫之關係說明如下：

(一) 土地使用分區

1. 住宅區

主要計畫住宅區面積659.87公頃，其中劃設於第一期細部計畫區部分為102.47公頃。

2. 商業區

主要計畫商業區面積為95.42公頃，劃設於第一部分為8.53公頃，係屬社區商業區。

3. 行政區

主要計畫行政區面積為13.69公頃，劃設於第一期部分為3.93公頃。

4. 安養中心區

主要計畫劃設安養中心區面積為3.89公頃，全部位於第一期細部計畫區。

5. 變電所專用區

主要計畫劃設變電所專用區0.91公頃，全部位於第一期細部計畫區。

6. 環保設施專用區

本新市鎮之環保設施專用區皆劃設於第一期細部計畫區範圍內，面積為6.64公頃。

7. 天然氣儲氣專用區

主要計畫劃設0.92公頃，皆位於第一期細部計畫區範圍內。

8. 河川區

分佈於本細部計畫區之部分，為楠梓溪面積共7.43公頃。

(二) 公共設施

1. 機關

主要計畫於本細部計畫區劃設機關一處，面積5.73公頃，供經武營區遷建使用。

2. 廣場兼停車場

主要計畫於本細部計畫區劃設廣場兼停車場一處，面積2.72公頃，位於都會公園北側。

3. 公園

主要計畫於本細部計畫區劃設五處公園，面積為5.22公頃。

4. 文小

主要計畫於本細部計畫區劃設三處文小用地，面積為7.10公頃。

5. 文中

主要計畫劃設三處文中用地於本細部計畫區內，面積為「二公頃。

6. 文高

主要計畫於本細部計畫區劃設文高用地一處，面積為「二公頃，位於都會公園西北側。

7. 綠地

主要計畫依實際需要，於本細部計畫區劃設三處綠地，面積為「四公頃。

8. 污水處理場

主要計畫於本細部計畫區劃設一處污水處理場，供處理楠梓溪河水之用，面積為「一公頃。

9. 墓地

主要計畫於本細部計畫區劃設墓地一處，位於都會公園西側，面積為「五公頃。

10. 批發市場

主要計畫於本細部計畫區北側，劃設批發市場一處，面積為「一公頃。

表2-3 主要計畫與第一期細部計畫範圍內土地使用面積分配表

土地 使用 分 區		主要計畫	占總面積百分比	第一期細部計畫	占總面積百分比
土地 使用 分 區	住宅區	659.87	30.53	102.47	4.74
	商業區	95.42	4.41	8.53	0.39
	工業區	0.87	0.04		
	零星工業區	6.71	0.31		
	交通中心區	5.90	0.27		
	行政區	13.69	0.63	3.93	0.18
	安養中心區	3.89	0.18	3.89	0.18
	醫療專用區	3.52	0.16		
	文化園區	4.16	0.19		
	辦公區	19.46	0.90		
	保存區	0.69	0.03		
	經貿園區	13.93	0.64		
	觀光旅館區	14.15	0.65		
	捷運機場專用區	34.15	1.58		
	變電所專用區	7.24	0.33	0.91	0.04
	環保設施專用區	6.64	0.31	6.64	0.31
	自然景觀區	3.00	0.14		
	天然氣儲氣專用區	0.92	0.04	0.92	0.04
	運動園區	12.89	0.60		
	河川區	30.64	1.42	7.43	0.34
	農業區	492.52	22.79		
	小 計	1430.26	66.17	134.24	6.21
公共 設施 用 地	機關	12.56	0.58	5.73	0.27
	廣場（停車場）	7.19	0.33	2.72	0.13
	公園	29.31	1.36	5.22	0.24
	公（兒）	4.22	0.20		
	鐵路	0.34	0.02		
	兒童遊樂場	1.02	0.05		
	文小	39.04	1.81	7.10	0.33
	文中	28.72	1.33	7.11	0.33
	文高	8.45	0.39	4.44	0.21
	市場	1.94	0.09		
	停車場	9.72	0.45		
	綠地	24.05	1.11	1.48	0.07
	加油站	0.33	0.02		
	運動場	4.23	0.20		
	污水處理場	4.68	0.22	1.00	0.05
	道路	324.04	14.99	57.87	2.68
	墓地	6.35	0.29	5.93	0.27
	批發市場	1.49	0.07	1.49	0.07
	自來水事業用地	1.21	0.06		
	高速公路	18.53	0.86		
	大學	83.53	3.86		
	公園（都會公園）	97.09	4.49	97.09	4.49
	國道	23.07	1.07	4.32	0.20
	小 計	731.11	33.83	201.50	9.32
合 計		2161.37	100.00	335.74	15.53

(三) 交通系統

依主要計畫之規劃，本細部計畫之道路層級為60米、40米、30米、20米等四級，且於都會公園北側劃設一40米園道。

第三章 發展現況分析

一、自然環境現況

(一) 地形

高雄地區，自典寶溪至高屏溪之間，隸屬於高雄平原。在高雄平原內，除了壽山、半屏山、鳳山等標高超過三百公尺外，其餘皆低於一百公尺，坡度和緩。本規劃區屬於高雄平原之一部份，全區並無較高之山丘，在地形及氣候上為嘉南平原及屏東平原之過渡區，海拔高度介於四、四十公尺之間，地勢大致呈西北—東南走向由東南略向西北傾斜，區內坡度均小於百分之五，地勢平緩。

(二) 地質

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。

(三) 土壤

本計畫區主要為擬盤層土，其特徵為膠黏度與密度以及微細土粒含量特高。土壤母質為沖積

黏土層，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。主要栽作為水稻、甘蔗、雜作等，一般農民習稱「看天田」，其物理性質甚劣。

(四) 水文水系

本計畫區位於後勁溪流域範圍內，後勁溪發源於觀音山，流域面積六九·九五平方公里，幹流長度二六·五〇公里。

後勁溪為高雄都會區內污染最嚴重的河川，污染源主要為高雄縣仁武、大社石化工業區、高雄市油高雄煉油廠及楠梓加工出口區等之工業廢水及家庭污水，水質污濁髒亂不堪，除了上游尚可作為灌溉用水，中下游供排水外，無其他應用價值，且由於水質惡劣，影響高雄都會區內環境品質甚鉅。而楠梓溪其水質與水量亦不理想，對於未來新市鎮開發應儘速進行整治，以期提供未來新市鎮之自然遊憩資源。

本地區地下水位變化頗大，一般約在地下二〇·三公尺間。地下水位較深部分係因鄰近地區抽取地下水所致。

本計畫區之自來水水源初期可由南化水庫供應，長期考慮則配合自來水公司供水計畫，由預定興闢之美濃水庫提供之。

(五) 氣象

1. 溫度

本計畫區之氣候屬於熱帶型，夏季長而春季短，幾乎無所謂之冬季，八十一年年平均溫度約 24.9°C ，七月份最熱約 29.2°C ，一月份最低平均溫度 18.4°C ，（參見表3-1、3-2）。

2. 雨量

本計畫區降雨主要受季風及地形二因素支配，冬季為乾季，夏季西南季風盛行，風力溫和，因高溫而對流作用旺盛，易生對流性雷雨，帶來大量降雨。並且由於本計畫區地勢平坦，故降雨量主要受季風所支配。八十一年年降雨量為 $1,974$ 公厘，每年十月下旬至翌年三月，雨量變化小，屬乾旱季，五月至九月下旬，雨量較多，而八、九月間颱風盛行常有較大之雨量。一般而言夏季（六、七、八月）雨量約佔全年雨量 70% 以上。

表3-1 高雄地區歷年氣候概況表

項目 年別	平均氣溫 ℃	平均相對 濕度(%)	日照時數 (hr)	降雨數 (mm)	降雨日數 (日)	平均風速 (m/s)
60	23.8	83	1743.2	885.7	80	2.1
61	24.0	83	1661.1	2108.3	104	2.5
62	24.5	82	2025.1	1928.9	82	3.0
63	24.1	83	1977.3	2681.0	106	3.5
64	24.3	79	2160.7	2199.5	120	3.2
65	24.0	79	2313.1	1126.4	65	3.2
66	24.4	79	2158.3	2793.9	103	3.2
67	24.4	79	1936.2	1145.6	109	2.9
68	24.7	80	1882.8	1481.2	87	3.0
69	25.2	77	2167.2	572.8	69	3.2
70	25.0	76	2113.0	2276.9	97	—
71	24.8	77	2017.9	1695.2	79	—
72	24.7	77	2104.2	2260.5	114	—
73	24.3	77	2323.2	1628.5	90	—
74	24.2	77	2428.8	1995.6	99	—
75	24.3	77	2275.0	1622.1	97	—
76	25.1	78	2235.8	1554.4	79	2.3
77	24.6	77	2077.5	1932.9	89	2.4
78	24.9	75	2132.6	1382.6	88	2.5
79	25.1	76	1870.1	1834.3	90	2.5
80	25.3	73	2124.2	1810.3	88	2.3
81	24.9	74	1939.4	1973.7	98	2.0

資料來源：中央氣象局氣象報告彙編(60-69)，氣象資料年報(76-81)。

註：“—”表無資料

表3-2 民國八十一年高雄地區氣候概況表

項目 月別	平均氣溫 ℃	平均相對 濕度(%)	日照時數 (hr)	降雨量 (mm)	降雨日數 > 10.0mm	平均風速 (m/s)
1 月	18.4	68	148.7	33.0	7	2.2
2 月	19.0	67	145.9	59.9	8	2.2
3 月	23.9	73	190.9	127.8	6	1.9
4 月	24.8	76	138.9	262.2	14	1.7
5 月	27.0	72	169.2	146.7	11	2.0
6 月	28.9	79	193.6	95.4	9	1.9
7 月	29.2	77	207.8	454.4	14	2.4
8 月	29.0	79	193.1	231.6	14	2.2
9 月	28.1	80	138.1	561.5	13	2.3
10 月	25.7	73	143.1	1.2	2	1.8
11 月	22.6	73	149.3	0	0	2.1
12 月	21.8	70	120.8	0	0	1.8
全 年	24.9	74	1939.4	1973.7	98	2.0

資料來源：中央氣象局氣象資料年報

3. 風向與風速

空氣和水具有同樣自高的地方流向低的地方之性質，而自壓力高的地方移向低的地方，其壓力差愈大則其風速愈大。按各地之季節不同，常有一定之風向，通常稱為盛行風向，或季節風。本計畫區盛行風向為西北風，十一月份為西北季風盛行季節，十二月份至一月份為西北風與北風，二月至四月以西北風為主，五月至八月風向平均分佈，九月以後又以西北風為主。颱風季節多發生於七月至九月間，經統計過去80年侵入之颱風路徑，南部地區佔45%，足見其影響之鉅。年平均風速約為每秒2.0公尺，最大風速出現在颱風季節。

4. 濕度

本計畫區相對濕度變化小，平均濕度78%，夏季相對濕度較高（約82%~85%），冬季較低（79%~81%）。

5. 日照

本計畫區地勢平坦，日照充足，日照率約45%，月平均日照數以七月最多（約208小時），十二月最小（約121小時）。

(六) 植被

高雄地區內植群依地形變化分為海濱植物群落、平原植物群落以及山地植物群落三大類。本

計畫區內屬平原植物群落，分為農耕及經濟作物栽培和行道樹兩類。前者為台糖公司所有之甘蔗種植區，後者有菩提樹、白千層、樟樹等。

(七)景觀

本計畫區屬高雄平原之一部份，地勢平坦，視域遼闊，遠眺可見南側之半屏山及北側的大小崗山，視野所見常為郁郁菁菁之甘蔗田。

(八)環境品質

1. 空氣污染

依行政院環保署所訂的空氣污染判定指標分析本新鎮鄰近地區之空氣污染情形，其中落塵量平均為7.25公噸／平方公里／日，屬於輕度污染；懸浮微粒平均為111微克／立方公尺，屬於輕度污染，煤塵濃度平均為0.325（煙霧係數／千呎）屬於無污染，綜合言之本計畫區目前之空氣品質尚稱良好。

2. 水質污染

本計畫區附近河流如後勁溪、楠梓溪，受工廠排放廢水與家庭污水影響且無污水處理廠潔淨水源，故水質污濁，影響生態環境，未來新鎮建設宜對河川整治儘速處理，以確保新鎮居住之環境品質。

二、土地使用現況

本計畫區原為橋頭都市計畫劃設之工業區及部分住宅區與非都市土地，現今之發展率極低，僅部分工廠零星分布及部分農舍，其餘大部分為甘蔗田使用。有關各種使用現況詳見圖3-1，表3-3。

三、道路系統現況

本計畫區現有之道路為經武路，道路寬度為8米，東西向貫穿本計畫區，主要計畫將經武路拓寬為30米，為本區東西向之主要道路。

四、公共設施現況

本計畫區現有之公共設施為高雄都會公園及經武營區，高雄都會公園第一期工程正進行開闢，開闢完成，將成為本區之休閒去處；經武營區位於本區之心臟地帶，為使本區完整發展，營區應遷往他處，是故主要計畫劃設一處機關用地供經武營區遷建之用，另於都會公園西側有部分土地現為墓地使用。

表3-3 土地使用現況面積表

	面積(公頃)	百分比(%)
住宅使用	1.50	0.45
工業使用	9.32	2.78
機關	7.16	2.13
墓地	3.47	1.03
道路	3.86	1.15
溝渠	7.96	2.37
都會公園	97.07	28.91
農業使用	205.40	61.18
合計	335.74	100.00



圖3-1
土地使用現況圖

-  住宅使用
-  工業使用
-  農業使用
-  機關使用
-  墓地
-  溝渠
-  道路
-  都會公園
-  計畫範圍線



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

第四章 都市設計原則與構想

一、示範社區整體構想

為提供高雄新市鎮高品質居住環境，以及強化新市鎮的都市意象，示範社區的整體構想發

展如下：

(一) 建立明晰的邊緣特性

釐清示範社區的外部邊緣及內部邊緣，以輔助建立其內部組織系統，並能界定社區本身的角色及強化各分區的定位。

(二) 創造一個多元化的社區商業中心

建立一個多用途的社區商業區並結合此區的多樣化公共開放空間，提供了居民購物、休閒、文化、公共活動相融合的生活方式。

(三) 創造一個獨特的混合使用的生活新社區

配置比例適切的住宅、商業、行政等使用設施，並利用優美的開放空間系統串連，提供居民一個怡悅及便利的混合使用休閒生活場所。

(四)保留原有地區的傳統風貌及特色

保留南部地區的傳統風貌，並利用騎樓、內庭等傳統建築元素，以強化示範社區的建築特色及意象。

(五)建立多彩多姿的建築型式

建立多混合使用的住宅型式及多功能使用結構的商業建築型式。

二、住宅區發展構想

(一)利用不同高度、密度住宅的搭配使用，建立具多種選擇性的住宅空間、豐富社區景觀，並吸引不同所得水準的新市鎮居民進入示範社區居住。

(二)適度的住商混合。在住宅區中配置一定規範下的小型商業區或沿街商業區，以容納超級市場、便利商店、美髮業等服務居民日常生活消費需要的小型零售業或服務業。使社區居民享受便利的居住環境，並符合國人的一般消費習性。

(三)建立住宅區的邊緣特性

1. 三〇公尺的林蔭內環道達成住宅區與商業區相區分的邊緣特性。此外示範社區內的其他道路亦應具有邊緣性質以區分不同性質的住宅區。

2. 平台花園

住宅區內特有的平台花園可利用高低差的特性，巧妙地做為建物間的邊緣。並能阻隔商業行為不當的伸展蔓延，防止現有都市商業入侵寧靜住宅區的混亂現象。

(四)適度的配置中庭花園，可提供當地居民便利與可及性高的休憩活動的場所。並可塑造幽美怡人的園林住宅環境。

三、社區商業區之設計構想

(一)強化示範社區中心商業區之邊緣特性（參見圖4-1）

利用社區商業區面臨三〇公尺林蔭大道的設計，塑造此商業區清晰明確的邊緣特性，以達成與周圍住宅區使用相區隔及整體景觀上相承續的作用。

(二)塑造生動的徒步購物街（參見圖4-2）

在社區商業區的中心地帶，設計一條行人步道橫貫並連繫社區商業區。步道寬為三〇公尺，其中一〇公尺為水景渠道，此曲折寬闊徒步道具有連繫整個商業區之機能，並提供行人舒適的開放空間，以增加購物時視覺上與心理上的舒適感。在設計上並運用植栽、護欄、街燈、建築設計與用色等景觀元素的相互搭配，塑造有如辛棄疾「青玉宴」一詞中開篇所描繪的優美景色：「東風夜放千樹，更吹落，星如雨」。

(三)獨特的地標意象(參見圖4-3)

社區商業區中的若干路口據點，將設立能表現商業區獨特風味的地標意象。這些地標兼具塑造地區意象與增加地區自明性的功能。

(四)連續性的開放空間(參見圖4-4)

位於社區商業區中心的林蔭步道與社區公園具有在空間上與視覺上相承續之作用，使社區公園能與社區商業區相聯結，而創造可容納居民購物、休閒遊憩、文化活動的整體性開放空間。

(五)生活的街景

社區商業區中的街道將不再只是車輛專用的運輸通道，其將發揮類似開放空間的功能，成為兼容文化與各種活動交融的縮影，以創造生動有力的街景，強化鄰里商業區多元機能的都市意象。

(六)徒步街尺度

徒步街的尺度應在一適當範圍內，規劃使行人在可能的步行範圍內作舒適的漫步於整個社區公園及步道內。

(七)社區公園由小型的方型單元所組成，以強化其轉角的空間效果。其並具有連繫各種廣場與花園的功能，因而增添了戲劇化、多元化之效果。

(八)創造可塑性高之街廓尺度，以便利整體開發亦或是細分規模使用。

四、公共開放空間發展構想

(一)多元性的都市公共開放空間之建立

1. 公共開放空間將結合購物、休閒、文化等活動。大型的開放空間如林蔭步道與社區三角公園，其設計皆採取最大彈性化爲主要設計原則，以使其發揮多元機能，創造多種用途之都市空間。

2. 象徵與意象功能的兼具

開放空間在景觀上的設計可輔助示範社區中心意象的塑造。此外，利用空間進行藝術品或文化展覽與活動將可強化示範社區的性格。

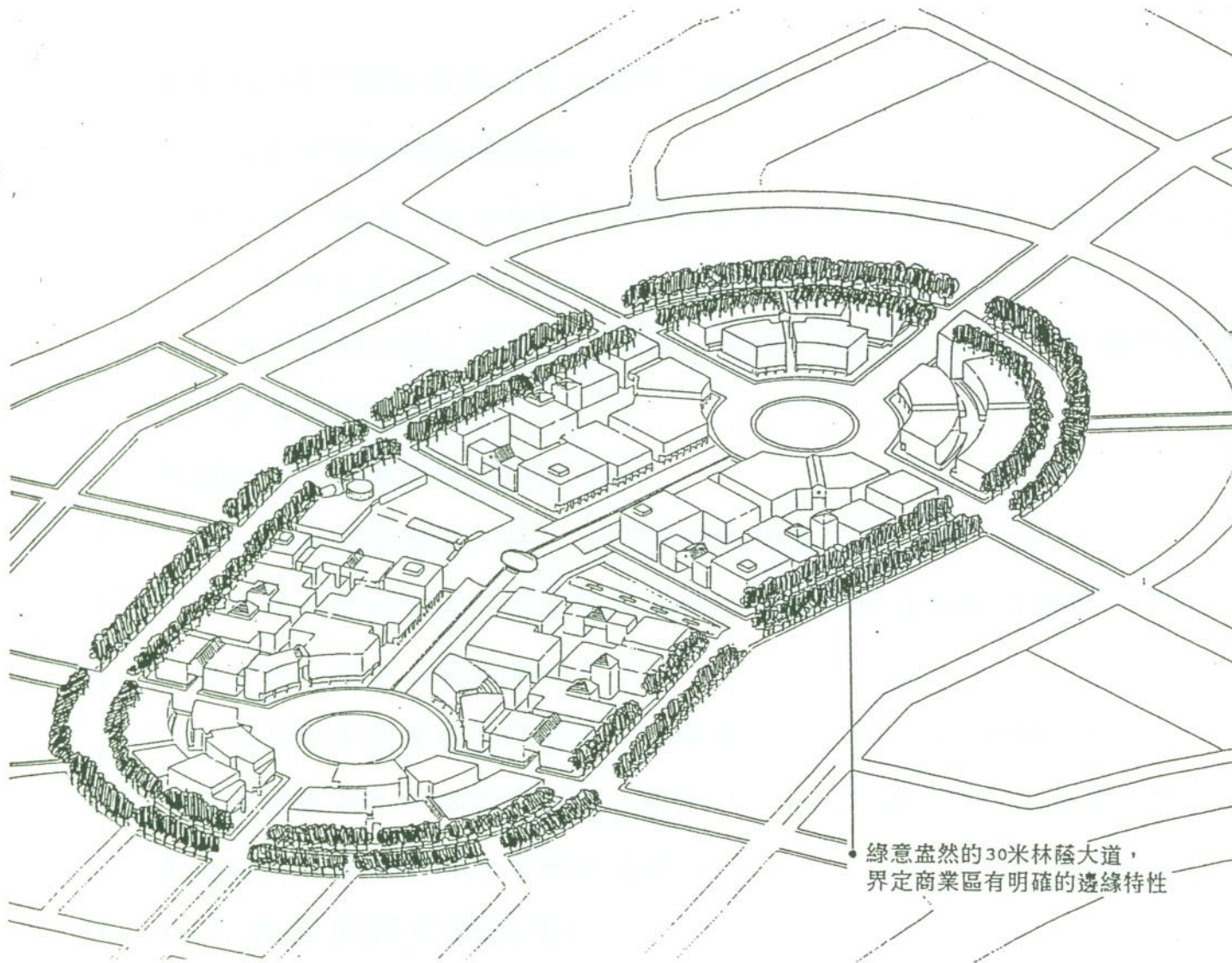
(二)提昇行人使用公共環境的品質

1. 行人路網的建立

包括林蔭步道、道路旁人行道、騎樓、步道等人行系統的設計與規劃，可爲行人建立專屬使用的步行空間。

2. 公園、廣場、內庭等開放空間的設計可配合行人路網，增加行人在從事購物、遊玩等活動時，休憩與觀賞美景的機會。

圖4-5 示範社區綠化步道系統構想示意圖



• 綠意盎然的30米林蔭大道，
界定商業區有明確的邊緣特性

圖4-1

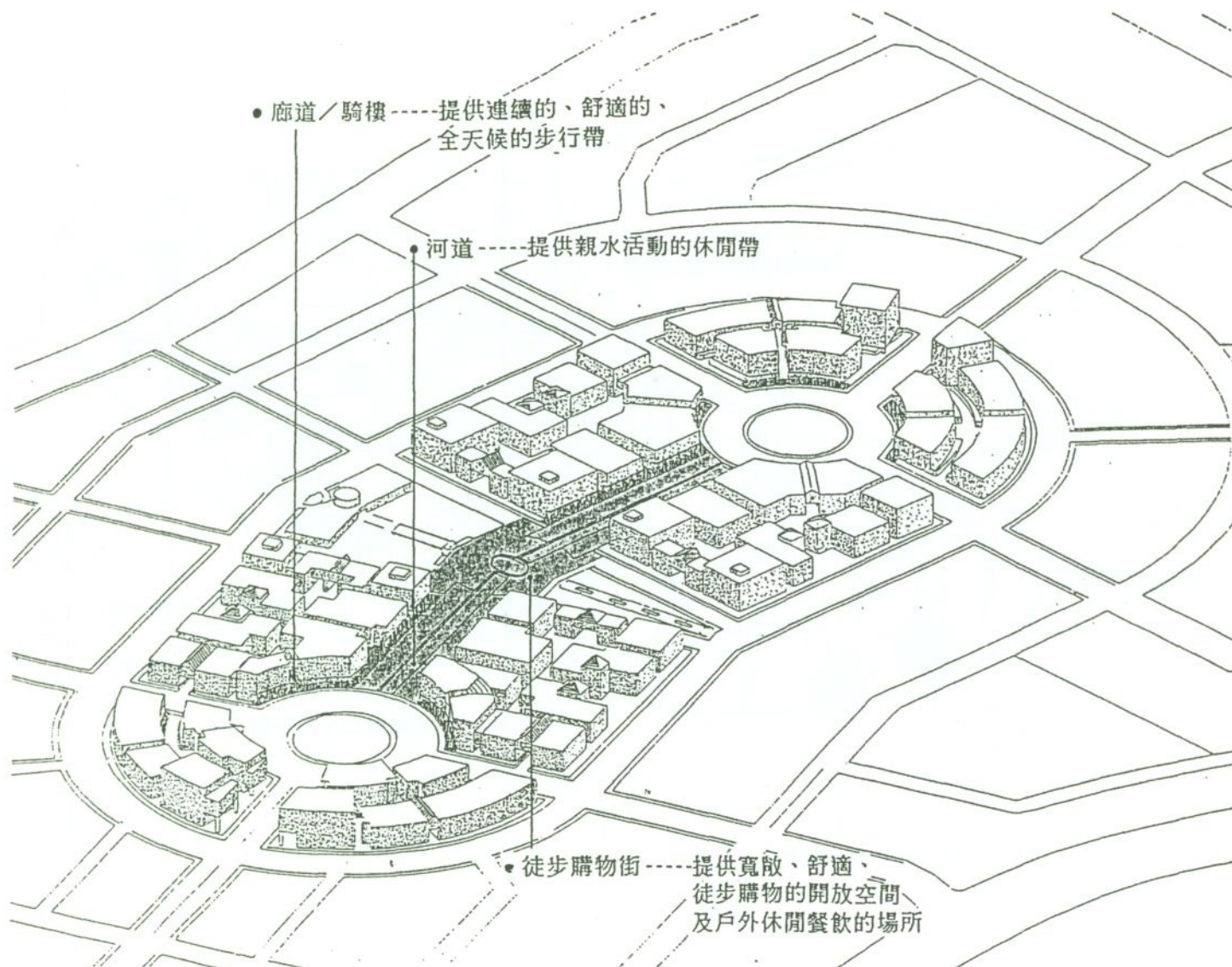
社區商業區
邊緣特性示意圖

委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

圖4-2
社區商業區
行人徒步購物街
構想圖

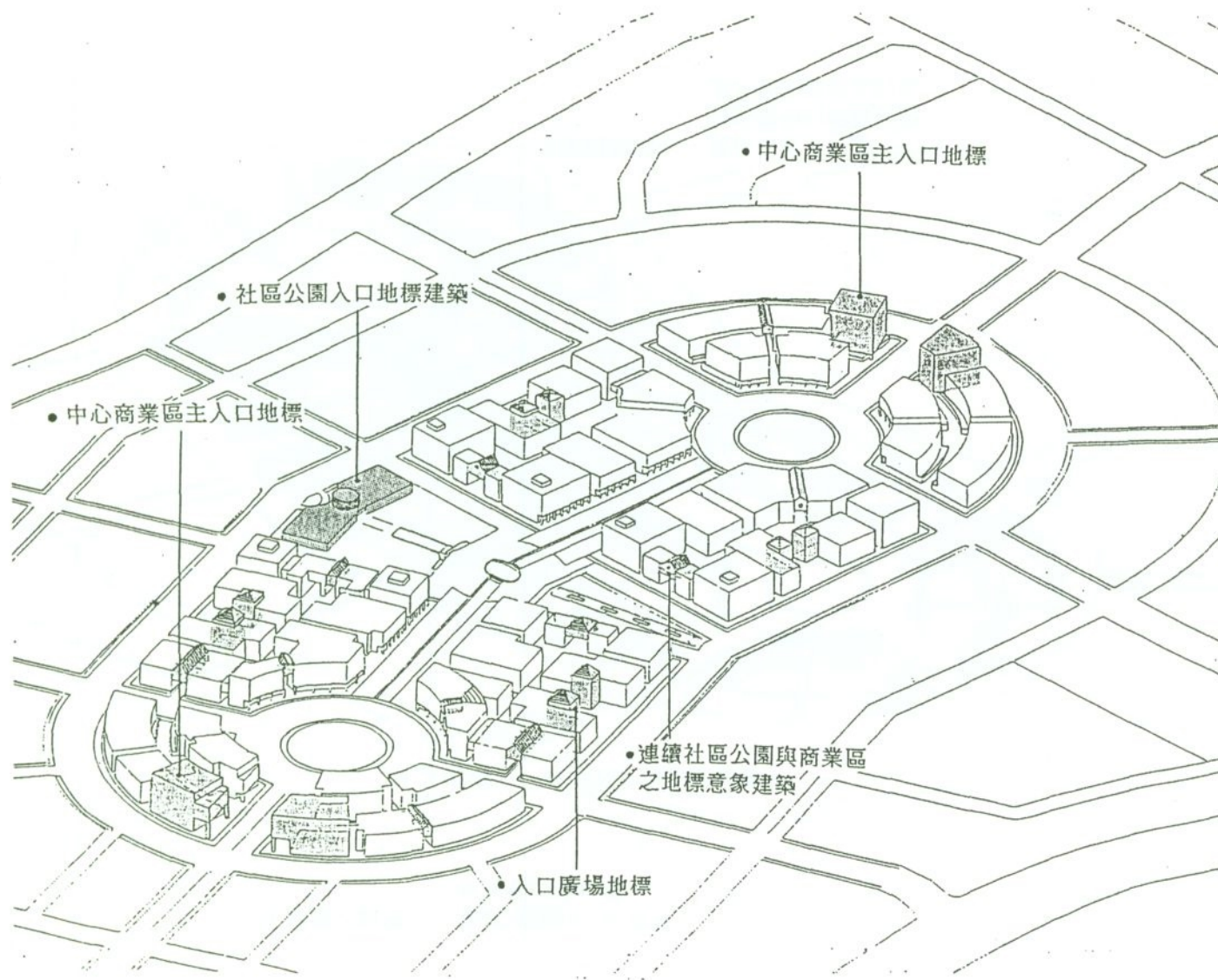


委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

圖4-3
社區商業區地標意象
分佈示意圖



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

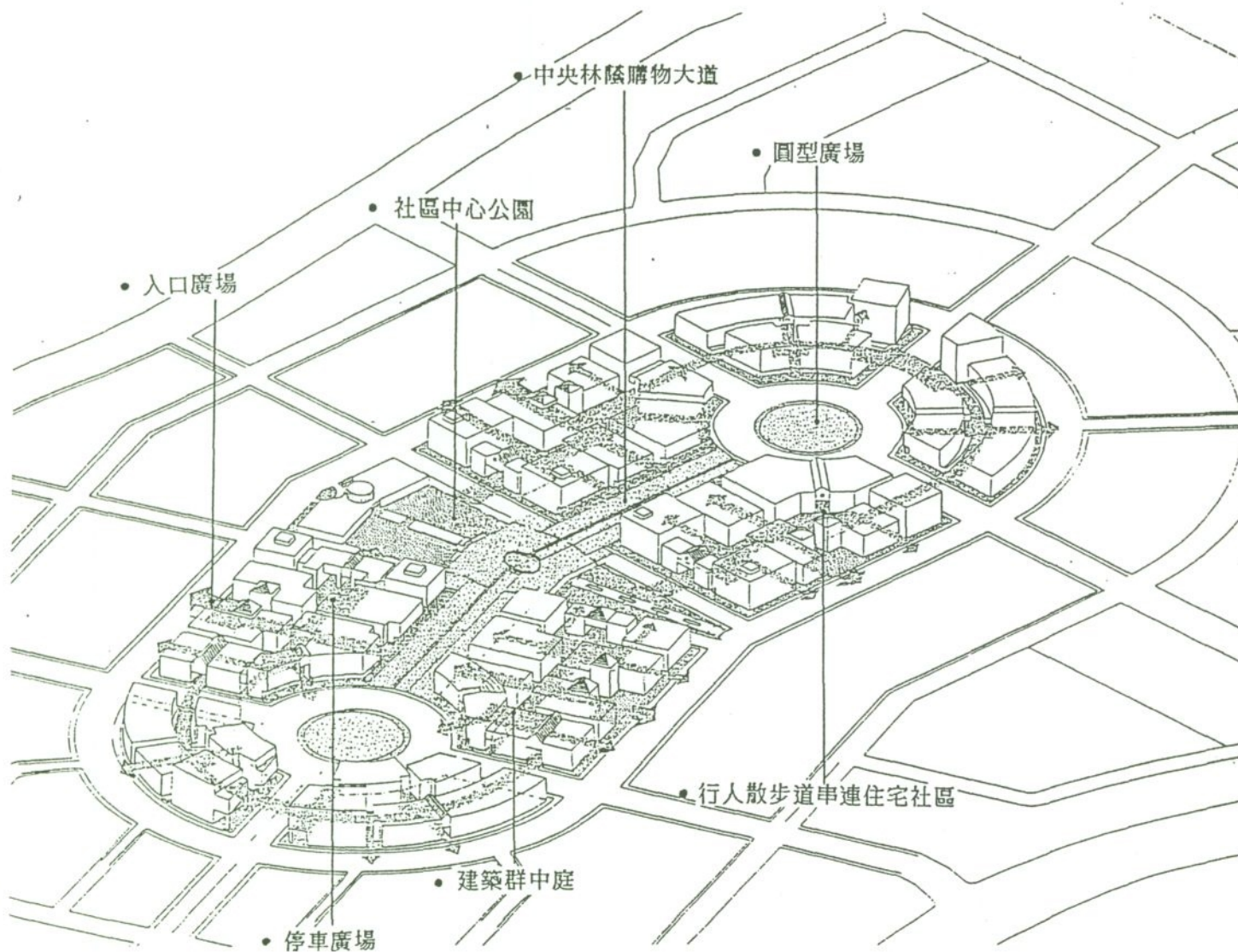


圖4-4
社區商業區
開放空間系統構想圖

委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

高雄新市鎮都市計畫

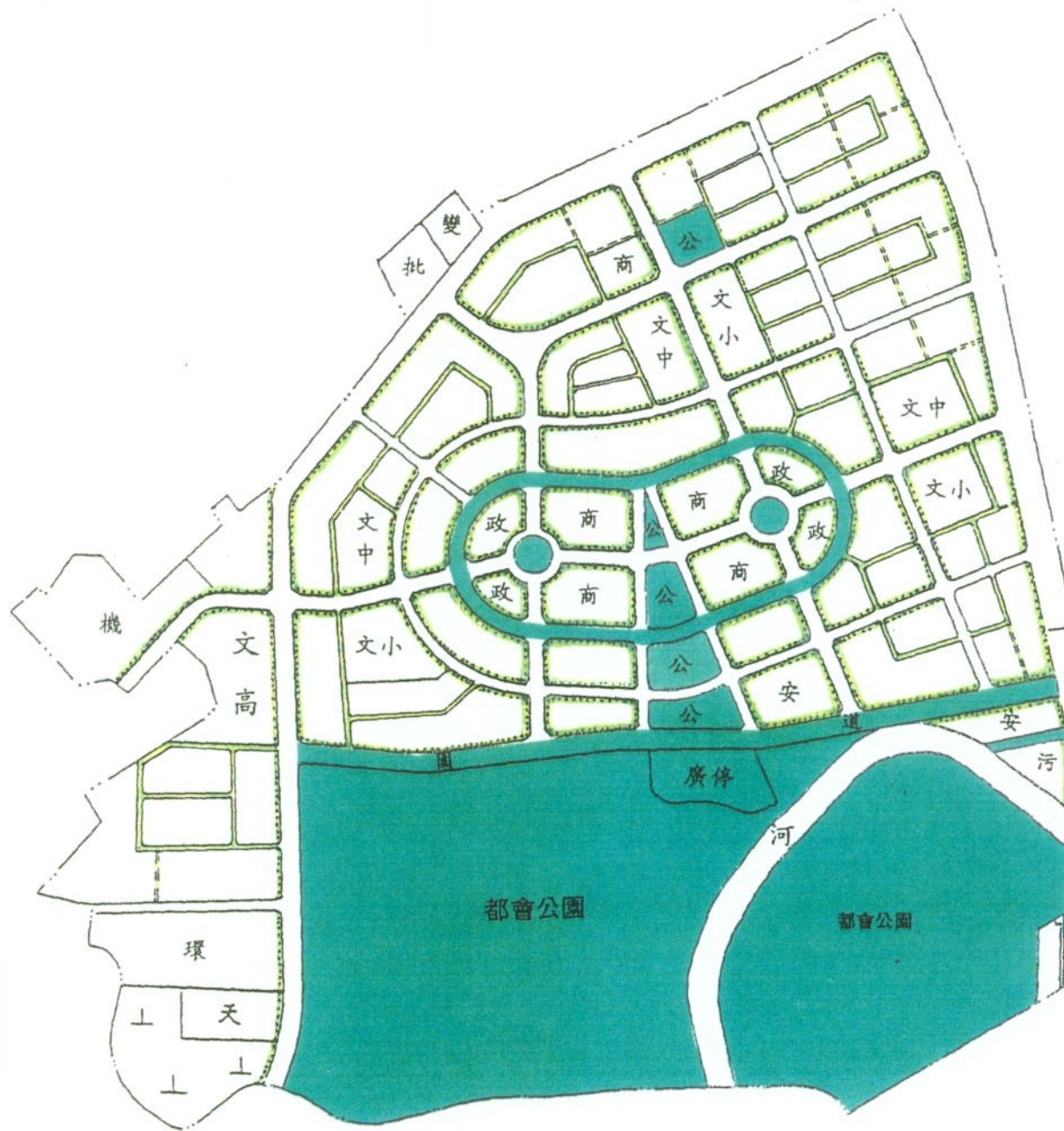


圖4-5

示範社區綠化步道
系統構想示意圖



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

第五章 實質計畫

一、計畫範圍及面積

本細部計畫區位於高雄新市鎮特定區西南側，北起橋頭舊市區南界，南以後勁溪及高雄市德民路為界，東至台一號省道，西與甲圍社區為鄰。計畫面積為三三五・七四公頃。計畫範圍內包括高雄都會公園。

二、計畫年期

本細部計畫之計畫年期自民國八十一年至八十六年止，共六年。

三、計畫人口及居住密度

本細部計畫於主要計畫劃定之平均容積率為二四〇％，計畫人口為四九、〇〇〇人，以此計算，本計畫之居住粗密度為每公頃一四五人，若不含都會公園，其居住粗密度為每公頃二〇五人。

四、土地使用分區計畫

本細部計畫依主要計畫之構想，仍規劃為住宅區、商業區、安養中心區、環保設施專用區、變電所專用區、天然氣儲氣專用區、行政區及河川區等八種分區。（參見圖5-1、表5-1）

（一）住宅區

依主要計畫之規劃，本計畫再劃設細部計畫道路予以細分，共劃設五種住宅區，面積共九三・七一公頃。

1. 第一種住宅區

於都會公園西側劃設一四・〇三公頃，供興建中低收入住宅使用。

2. 第二種住宅區

劃設於社區商業區周圍，面積為二一・四七公頃。

3. 第三種住宅區

劃設於第二種住宅區外圍，面積為三一・四六公頃。

4. 第四種住宅區

劃設於示範社區周邊，面積為二二・八八公頃。

5. 第五種住宅區

為原楠梓地區都市計畫劃設住宅區，位於都會公園東南側，面積為〇・六八公頃。

(一) 商業區

依主要計畫之規劃，本計畫之商業區係屬社區商業區，主要供一般商業、辦公、娛樂、餐飲、購物中心等服務業使用，面積八・五三公頃。

(二) 安養中心區

配合主要計畫，本計畫劃設二處安養中心區，供興建老人安養設施使用，計畫面積為三・八九公頃。

(四) 行政區

配合主要計畫，劃設四處行政區，供政府機關、各事業單位、社教機構及人民機關團體使用，計畫面積為三・九三公頃。

(五) 環保設施專用區

配合主要計畫劃設一處環保設施專用區，垃圾焚化及污水處理使用，計畫面積為六・六四公頃。

(六) 變電所專用區

配合主要計畫劃設一處變電所專用區，供台電興建變電所使用，計畫面積為〇・九一公頃。

(七) 天然氣儲氣專用區

配合主要計畫劃設一處天然氣儲氣專用區，供興建天然氣儲氣槽，計畫面積為〇・九二公頃。

(八) 河川區

配合主要計畫劃設一處河川區，供菁埔排水溝整治之用，其河界以菁埔溝排水整治工程之界樁為準，計畫面積為七・四三公頃。

圖5-1高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用計畫示意圖。

表5-1高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用面積分配表。

五、公共設施計畫

(一) 機關

配合主要計畫於本細部計畫劃設一處，計畫面積為五・七三公頃，供經武營區遷建之用。

(二) 學校

1. 文小：配合主要計畫劃設三處文小用地，計畫面積為七・一〇公頃。
2. 文中：配合主要計畫劃設三處文中用地，計畫面積為七・一一公頃。
3. 文高：配合主要計畫劃設一處文高用地，計畫面積為四・四四公頃。

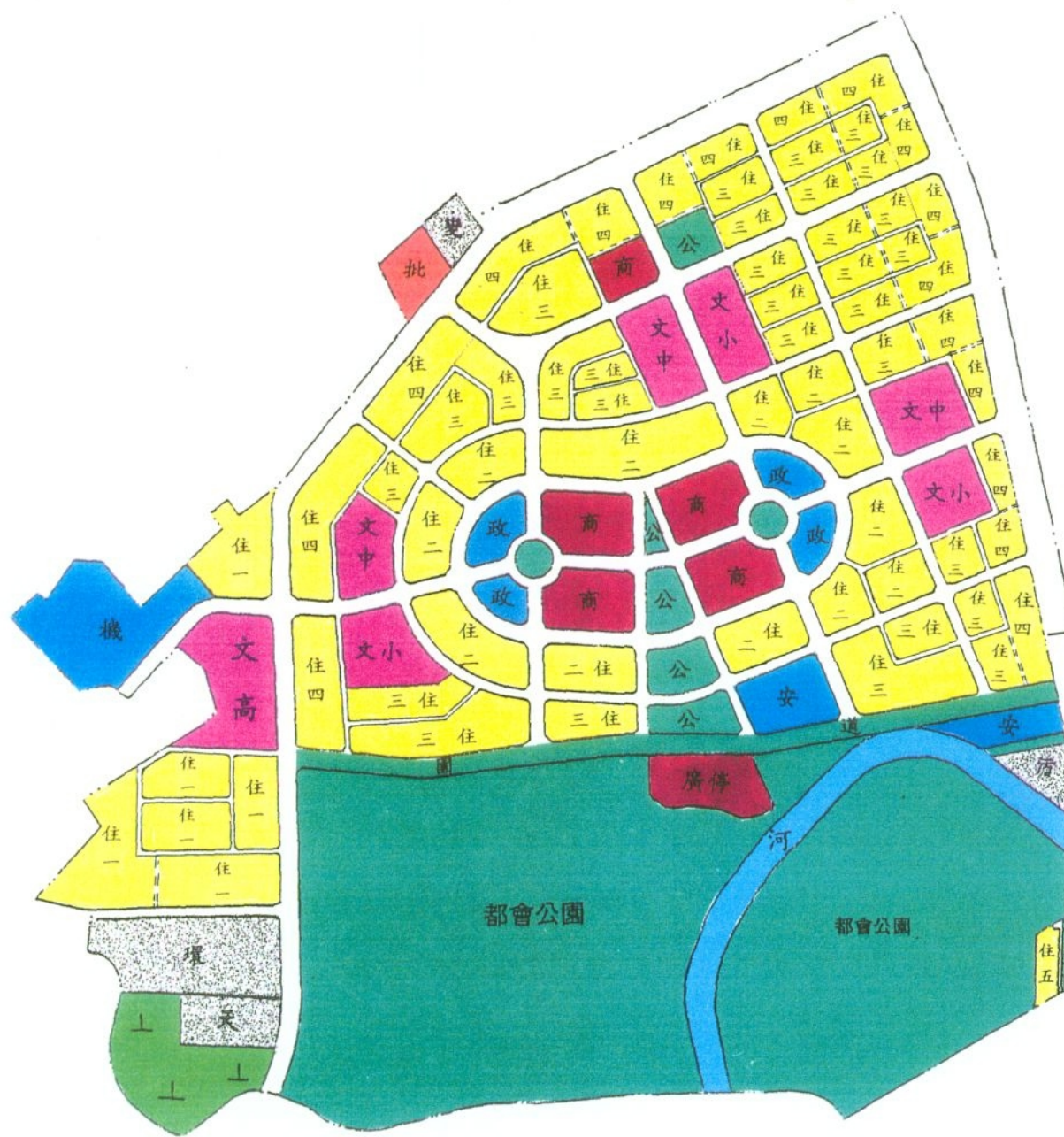


圖5-1

高雄新市鎮特定區

第一期細部計畫

土地使用計畫示意圖

圖例

- | | |
|----------|--------|
| 住宅區 | 機關 |
| 商業區 | 批發市場 |
| 行政區 | 廣場兼停車場 |
| 安養中心區 | 文小 小學 |
| 變電所專用區 | 文中 中學 |
| 環保設施專用區 | 文高 高中 |
| 天然氣儲氣專用區 | 污水處理場 |
| 河川區 | 墓地 |
| 都會公園 | 園道 園道 |
| 公園 | 道路 |
| 綠地 | 人行步道 |
| | 計畫範圍線 |



委託單位：內政部營建署

受託單位：財團法人中央營建技術顧問研究社

表5-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用面積分配表

使用別		面積(公頃)	百分比1(%)	百分比2(%)
土地 使用 分 區	住宅區	93.71	27.91	40.53
	商業區	8.53	2.54	3.69
	安養中心區	3.89	1.16	1.68
	環保設施專用區	6.64	1.98	2.87
	天然氣儲氣專用區	0.92	0.27	0.40
	變電所專用區	0.91	0.27	0.39
	行政區	3.93	1.17	1.70
	河川區	7.43	2.21	
小計		125.96	37.52	51.26
公 共 設 施 用 地	機關	5.73	1.71	2.48
	廣(停)	2.72	0.81	1.18
	公園	5.22	1.55	2.26
	文小	7.10	2.11	3.07
	文中	7.11	2.12	3.07
	文高	4.44	1.32	1.92
	綠地	1.48	0.44	0.64
	污水處理場	1.00	0.30	0.43
	墓地	5.93	1.77	2.56
	批發市場	1.49	0.44	0.64
	都會公園	97.09	28.92	
	園道	4.32	1.29	1.87
	人行步道	0.61	0.18	0.26
	道路	65.54	19.52	28.35
小計		209.78	62.48	48.74
總計		335.74	100.00	100.00

註：1.表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

2.百分比2係扣除都會公園及河川區計算。

(三) 公園

配合主要計畫劃設五處公園，計畫面積共5.22公頃。

(四) 都會公園

配合主要計畫劃設一處都市會公園，計畫面積為97.09公頃。

(五) 廣場兼停車場

配合主要計畫於都會公園北側劃設一處，計畫面積2.72公頃。

(六) 污水處理場

配合主要計畫劃設一處，供處理楠梓溪河水之用，計畫面積為1.00公頃。

(七) 綠地

配合主要計畫劃設三處綠地，計畫面積為1.48公頃。

(八) 批發市場

配合主要計畫劃設批發市場一處，計畫面積為1.49公頃。

(九) 墓地

配合主要計畫於都會公園西側劃設墓地一處，計畫面積為5.93公頃。

表5-2 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施計畫用地明細表

表5-2 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫公共設施計畫
用地明細表

項 目	編號	面積(公頃)	位 置	備 註
機 關	八	5.73	計畫區西側	主要計畫劃設
文 小	三	2.40	批發市場東南側	主要計畫劃設
	四	2.60	都會公園西北側	主要計畫劃設
	五	2.10	台一號省道西側	主要計畫劃設
	小計	7.10		
文 中	二	2.40	文小三西側	主要計畫劃設
	三	2.07	文小四北側	主要計畫劃設
	四	2.64	文小五北側	主要計畫劃設
	小計	7.11		
文 高	一	4.44	都會公園西北側	主要計畫劃設
公 園	三	1.07	文小三北側	主要計畫劃設
	四	0.36	都會公園北側	主要計畫劃設
	五	1.12	都會公園北側	主要計畫劃設
	六	1.37	都會公園北側	主要計畫劃設
	七	1.30	都會公園北側	主要計畫劃設
	小計	5.22		
廣場兼停車場	五	2.72	都會公園北側	主要計畫劃設
綠 地		1.48		主要計畫劃設
污水處理場	一	1.00	都會公園東北側	主要計畫劃設
墓 地	二	5.93	都會公園西側	主要計畫劃設
批 發 市 場		1.49	計畫區西北側	主要計畫劃設
園 道		4.32	都會公園北側	主要計畫劃設
人 行 步 道		0.61		細部計畫劃設
道 路		65.54		

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準。

六、道路系統計畫

(一) 聯外道路

1. 1-1號道路：本細部計畫區北側東西向道路，係主要計畫劃設，計畫寬度60米。
2. 1-4號道路：位本細部計畫區東側南北向聯外道路，計畫寬度60米，係主要計畫劃設。（台一號省道）

3. 3-4號道路：位本細部計畫西側南北向聯外道路，計畫寬度40米，係主要計畫劃設。

(二) 主要道路

1. 3-5號道路：位都會公園北側東西向主要道路，供興建園道使用，計畫寬度40米，係主要計畫劃設。

2. 4-2號道路：為本細部計畫南北向道路，計畫寬度30米，係主要計畫劃設。

3. 4-3號道路：為本細部計畫東西向道路，計畫寬度30米，係主要計畫劃設。

4. 4-4號道路：為本細部計畫區內之環狀道路，計畫寬度30米，係主要計畫劃設。

(三) 次要道路

除配合主要計畫劃設20米之次要道路外，另劃設細部計畫道路及人行步道作出入性道路以利建築及人車通行，細部計畫道路之計畫寬度為10米。

圖5-2高雄新市鎮特定區第一期細部計畫道路系統編號示意圖

表5-3高雄新市鎮特定區第一期細部計畫道路編號明細表

表5-3 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫道路編號明細表

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	900	聯外道路主 要環狀道路
1-4	自1-1號道路至計畫區南界	60	800	聯外道路
3-4	自1-1號道路至計畫區南界	40	1890	聯外道路
3-5	自3-4號道路至1-4號道路(都會公園北側)(國道)	40	1080	主要道路
4-2	自技術學院南側至3-5號道路	30	1710	聯外道路 次要道路
4-3	自2-2號道路至計畫區西南界	30	1920	聯外道路 次要道路
4-4	自4-3號道路至4-3號道路	30	1440	次要道路
4-6	自3-4號道路至3-5號道路	30	680	次要道路
7-4	自1-1號道路至3-5號道路	20	940	次要道路
7-5	自1-4號道路至1-4號道路	20	2170	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	20	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
11-12	自7-4號道路至7-4號道路	10	930	出入道路
11-13	自7-4號道路至7-4號道路	10	920	出入道路
11-14	自4-4號道路至4-3號道路	10	600	出入道路
11-15	自7-4號道路至7-4號道路	10	1130	出入道路
11-16	自4-2號道路至7-5號道路	10	610	出入道路
11-17	自7-5號道路至11-16號道路	10	210	出入道路
11-18	自11-17號道路至11-16號道路	10	120	出入道路
11-19	自7-5號道路至3-5號道路	10	1040	出入道路
11-20	自11-19號道路至7-5號道路	10	290	出入道路
11-21	自3-4號道路至3-4號道路	10	580	出入道路
11-22	自11-21號道路至11-21號道路	10	210	出入道路
11-23	自11-21號道路至11-22號道路	10	180	出入道路

註：表內道路長度應以依據核定書圖實地測量之格距為準。

七、土地使用分區管制計畫

爲期本新市鎮之各種分區及公共設施等各項建設，能發揮其計畫功能及積極有效的經營、管理與維護達美化環境提高生活品質，並塑造成「公園化都市」的意象，本計畫將依細部計畫圖執行各土地使用之管制，並訂定建築物及土地使用分區管制要點（參見附錄一），且開發之規劃設計須經過都市設計委員會參考都市設計準則，審查通過，以爲開發之依據，期能做爲往後新社區開發之典範。

第六章 事業及財務計畫

一、財務計畫之目標與方法

(一) 財務計畫目標

高雄新市鎮開發係屬完全自償性之開發計畫，每年如有剩餘資金應歸入基金，俟基金結束後解繳國庫。

因此在此原則下，第一期細部計畫之財務計畫亦以完全自償為財務目標，而且設定在第一期計畫工程完成、土地及住宅售出後即達成自償目標。

(二) 經費估算原則與方法

1. 本財務計畫之估算係以第一期335.74公頃中參與區段徵收之231.22公頃為試算基礎面積，所扣除不納入計算之面積為都會公園及河川區。

2. 以民國八十三年現值為試算自償之基年：由於經費估算必須有一基年，故以今（八十三）年為基年，然而若經費已於前面年度發生，則不再進行通貨膨脹調整。

3. 本財務計畫中所設定之通貨膨脹調整為每年8%：由於過去六年來，台灣省營造工程物價指

數每年漲幅約在4%~15%之間，而平均漲幅亦超過8%，茲因本計畫支出多屬營造工程，故採8%之通貨膨漲率加以調整。

4. 按面積比例分攤共同成本：在財務估算中將遭遇到諸多項目並不能以分期分區加以劃分經費，諸如補貼捷運系統興建費用及補貼公用事業費用等，茲將此類項目以政策所決定之補貼金額乘上第一期佔全特定區之面積比例加以估算。又因各項補助之金額乃依政策決定，且因此假設在各年期中平均分攤。

5. 由於目前營建署將負責第一期範圍內之中低收入住宅之興建工作，是故開發經費自償之計算係分作兩個階段處理：第一階段不計算中低收入住宅之規劃、設計、興建與監造之費用，單純計算土地開發之成本，以完全自償之要求計算政府所取得土地之單位成本；第二階段則是加入前述中低收入住宅相關經費後，再進行通貨膨漲之調整並計算每年之現金流量，從而研擬籌資及償債計畫。

二、各項經費支出概估

依照前述之原則估算高雄新市鎮第一期細部計畫所需經費分項如下：

(一) 行政作業費

本項經費係依一般都市計畫作業程序推估，項目包含1.都市計畫樁位測定費3,468千元；2.

區段徵收作業費69,300千元；3.公共工程及設施規劃設計費（包括建築管理費但不含中低收入住宅規劃設計費）264,201元，行政作業費共需336,969千元，其總計及分年需求如表6-1所示。

（二）補償費

補償費包括1.地價補償費1,181,416千元；2.農林作物補償費16,877千元；3.建築物拆遷補償費1,206,000千元；4.其它補償費（如墓地、補助費或獎助金等）33,755千元。有關此項補償費之概算，大致均參考淡海新市鎮綜合示範社區之實際經驗，按照面積比例加以計算而得，而建築物拆遷補償費則是估算本區內之建物面積按標準加以估算而得。補償費共需2,438,048千元，其總計及分年需求如表6-2所示。

（三）公共工程經費

公共工程經費包括1.直接工程費（含整地、道路、園道、人行步道、雨水下水道、污水下水道、污水處理廠及共同管溝等工程），其工程費為4,255,890千元，設計費為127,677千元（見表6-3）。2.公共設施工程（包括文中、文小、公園、綠地、批發市場及廣場停車場），工程費為5,119,800千元，設計費為136,524千元（見表6-3）。3.監造費及預備金，按前二項工程經費總和之9,375,690千元之8%計算，為750,055千元。前二項之設計費即為行政作業費項中之「公共工程及設施規劃設計費」。前述各項分年之經費需求見表6-4。

公共設施工程中並未含有焚化爐之工程費，此乃依據「中央對省市政府補助事項處理原則」中之焚化爐屬中央全額補助部分，故不列入計算。

(四) 其他補助經費

高雄新市鎮開發及管理之成敗，相關的配合建設與管理實為關鍵因素，因此配合補助相關經費，在高雄新市鎮全區共需補助1. 移交地方政府營運管理費每年1,000,000千元，共8,000,000千元；2. 捷運系統建設費30,000,000千元；3. 公用事業費1,650,000千元。但在第一期中按照前述面積比例分攤原則僅補助1. 移交地方政府營運管理費一年1,000,000千元；2. 捷運系統建設費為4,800,000千元；3. 公用事業費為255,000千元。關於補助經費之計算及分年經費需求見表6-5。

三、土地取得與處分

將前述四種支出項目加總之後，可得到以八十三年現值計算之總支出（見表6-6），共計為18,955,762千元，再除以政府所取得之土地面積後，即可得到以現值計算之土地成本。茲將土地取得及處分之計算法分述如下。

(一) 土地取得面積

根據第五章表5-1所述，在區段徵收範圍內公共設施之比例為48.74%，亦即政府仍可取得

11.26%土地，為26.04公頃。但仍可加上原屬於地方政府且參與區段徵收之道路及溝渠等用地，其發還40%為4.62公頃。又因部分地主擁有土地面積過小，不足發還之最小面積，而發放地價補償費，政府因而取得該土地，其面積為2.04公頃，是故開發單位取得建地之總面積為32.70公頃，見表6-7。

(二) 土地取得成本

以總支出經費18,955,762千元，除以總取得土地32.70公頃，得到調整前每公頃地價為579,686千元，即每坪土地讓售底價為191,632元，見表6-8。

(三) 土地之處分

開發單位取得土地之處分，如表6-9所示。總取得土地32.70公頃，其中供興建中低收入住宅之土地共14.03公頃；讓售與地方政府及各事業單位之土地（包括行政區、安養中心區、環保設施專用區、天然氣儲氣專用區及變電所專用區）共16.29公頃；所餘僅2.38公頃之住宅區可標售。

四、興建中低收入住宅

在第一期中營建署預計興建五千五百戶中低收入住宅，每戶面積為120m²，容積率選在420%之處，共需土地14.03公頃。由前述土地讓售底價每公頃579,686千元，共需土地成本8,134,013千

元，而建造工程費為10,608,000千元，設計、監造費及準備金（以工程費10.00%計算）共1,060,800千元，如表6-10所示。預計工期為三年，分年經費需求如表6-11所示。

由於中低收入住宅亦要求以成本售出，是故本第一期之中低收入住宅每戶120m²售價為3358.42萬元，即每坪（虛坪）售價為9.87萬元。

此處要再加說明的是：前述的計算為以八十三年現值計算自償之價格，並未加計物價膨脹及融資利息，故在計算每年現金流量及利息後，此數字必須加以調整。

五、各項收入概估

本新市鎮第一期之收入包括土地讓售與地方政府及各事業單位之收入，以及銷售中低收入住宅之收入。未經通貨膨脹調整之各項收入之數額及分年收入金額，如表6-12所示。總計依底價銷售之土地讓售收入為10,821,749千元；中低收入住宅銷售收入為19,802,813千元。

六、現金流量分析與財源籌措

由前述各項收入與支出之分年數額，可彙整成為表6-13之調整前加計通貨膨脹之現金流量表，八十二年已支出之項目由八十三年所貸入之款項清償，由於鑑於收入項目皆在最後二年發生，是故必須於前兩年以貸款支應。

衡量八十二年至八十五年每年之息前淨現金流量，決定在八十三年及八十四年分別貸入2,500,000千元及13,000,000千元之兩年期貸款，其利率以8%計算，而貸款收入與支出相抵後之餘額，則以利率5%計算利息收入（以每年期初與期末餘額之平均值為計算該年利息收入之基礎），在此項計算下於八十六年清償所貸款項後，仍有730,106千元之負值。產生負債之原因在於前述計算自償之基礎並未加入利息支出之計算。

七、土地讓售價格與中低收入住宅價格之調整

為使第一期之開發達成完全自償之要求，必須加計入貸款利息，其操作之方式為調高土地讓售之價格使最後在八十六年清償債務後之餘額恰為零，要達成此一要求必須將土地讓售底價調整至597,200千元（見表6-14），而在調整過後之現金流量表則如表6-15（由表6-13調整而來）所示，於其右下角最後一欄最後一列清償後餘額為0。

基於此一調整，前述部分表格亦須同步調整，分別為表6-10調整為表6-16及表6-12調整為表6-17。其中表6-16顯示，中低收入住宅經調整後，每戶120m²售價為362.87萬元，即每坪（虛坪）售價為10.00萬元。然而此住宅之價格為八十三年之現值，若依前述8%之通貨膨脹率加以調整，則在八十五年之售價每戶為423.25萬元；而八十六年每戶則為457.11萬元。

表 6-1

高雄新市鎮第一期各項行政作業費分年需求概算表

單位：新台幣千元

	82	83	84	85	86	總 計
都市計畫樁位測定費	3,468	0	0	0	0	3,468
區段徵收作業費	24,000	33,000	12,300	0	0	69,300
公共工程及設施規劃設計費	0	122,542	130,709	10,950	0	264,201
合 計	27,468	155,542	143,009	10,950	0	336,969

表 6-2

高雄新市鎮第一期各項補償費分年需求概算表

單位：新台幣千元

	82	83	84	85	86	總 計
地價補償費	0	18,600	1,162,816	0	0	1,181,416
農林作物補償費	0	12,400	4,477	0	0	16,877
建築物拆遷補償費	0	275,900	930,100	0	0	1,206,000
其他補償費	0	3,100	30,655	0	0	33,755
合 計	0	310,000	2,128,048	0	0	2,438,048

表 6-3

高雄新市鎮第一期各項公共工程經費概算表

項 目	數量	單位 (新台幣千元)	單價	工程費	設計費		年期	
					比例	設計費		
一、直接工程費								
1.整地工程	231.22	ha	1,400	323,708	3%	9,711	2	
2.道路工程								
路面 邊溝 植生 照明 號誌	65.54	ha	30,000	1,966,200	3%	58,986	3	
3.園道工程	4.32	ha	37,500	162,000	3%	4,860	2	
4.人行步道工程	0.61	ha	15,000	9,150	3%	275	2	
5.雨水下水道工程	231.22	ha	1,700	393,074	3%	11,792	3	
6.污水下水道工程	231.22	ha	3,200	739,904	3%	22,197	3	
7.污水處理廠(2,500CMD)	1	式	400,000	500,000	3%	15,000	2	
8.共同管溝工程	231.22	ha	700	161,854	3%	4,856	3	
小 計				4,255,890		127,677		
二、公共設施工程								
1.學校(文小)	71,000	m²	16.00	1,136,000	3%	34,080	3	
學校(文中)	71,100	m²	18.00	1,279,800	3%	38,394	3	
2.公園	52,200	m²	30.00	1,566,000	3%	46,980	3	
3.批發市場	23,840	m²	30.00	715,200	1.5%	10,728	2	
4.廣場(停車場)	27,200	m²	15.00	408,000	1.5%	6,120	2	
5.綠地	14,800	m²	1.00	14,800	1.5%	222	1	
小 計				5,119,800		136,524		
三、監造費及預備金	9,375,690		8.00%	750,055		264,201		

表 6-4

高雄新市鎮第一期各項公共工程經費分年需求概算表

單位:新台幣千元

項 目	工 程 經 費					設 計 費				
	82	83	84	85	86	82	83	84	85	86
一、直接工程費										
1.整地工程		161,854	161,854				9,711			
2.道路工程										
路面 邊溝 植生 照明 號誌		655,400	655,400	655,400			58,986			
3.園道工程			81,000	81,000				4,860		
4.人行步道工程			4,575	4,575				275		
5.雨水下水道工程		131,025	131,025	131,025			11,792			
6.污水下水道工程		246,635	246,635	246,635			22,197			
7.污水處理廠(2,500CMD)		250,000	250,000				15,000			
8.共同管溝工程		53,951	53,951	53,951			4,856			
二、公共設施工程										
1.學校(文小)			378,667	378,667	378,667			34,080		
學校(文中)			426,600	426,600	426,600			38,394		
2.公園			522,000	522,000	522,000			46,980		
3.批發市場				357,600	357,600				10,728	
4.廣場(停車場)			204,000	204,000				6,120		
5.綠地				14,800					222	
工程費總計		1,498,865	3,115,706	3,076,252	1,684,867					
三、監造費及預備金	0	119,909	249,257	246,100	134,789	0	122,542	130,709	10,950	

表 6-5

高雄新市鎮第一期各項補助經費需求表

單位：新台幣千元

	82	83	84	85	86	總 計
移交地方政府營運管理費	0	0	0	0	1,000,000	1,000,000
補貼捷運系統建設費	0	0	1,600,000	1,600,000	1,600,000	4,800,000
補貼公用事業費	0	0	85,000	85,000	85,000	255,000
合 計	0	0	1,685,000	1,685,000	2,685,000	6,055,000

表 6-6

高雄新市鎮第一期各項經費支出(未加計物價膨漲)表

單位:新台幣千元

	82	83	84	85	86	總 計
經費支出						
行政作業費	27,468	155,542	143,009	10,950	0	336,969
拆遷補償費	0	310,000	2,128,048	0	0	2,438,048
公共設施建設費	0	1,618,774	3,364,963	3,322,353	1,819,656	10,125,745
移交地方政府營運管理費	0	0	0	0	1,000,000	1,000,000
補貼捷運系統建設費	0	0	1,600,000	1,600,000	1,600,000	4,800,000
補貼公用事業費	0	0	85,000	85,000	85,000	255,000
總經費支出	27,468	2,084,316	7,321,019	5,018,303	4,504,656	18,955,762

表6-7

政府取得土地面積

單位：公頃

開發主體因區段徵收取得可處分土地面積	26.04
地方政府分回土地面積	4.62
政府取得可處分土地總面積	30.66
區段徵收因不足最小面積發放地價補償所取回面積	2.04
可處分土地總面積(連同已發補償費者)	32.70

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準

表6-8

政府取得土地成本

(83年現值)

單位：千元

總現金流出(未加計物價膨漲)	18,955,762
政府取得可處分土地總面積(公頃)	30.66
可處分土地總面積(連同已發補償費者)(公頃)	32.70
每公頃土地成本＝標售底價	579,686
相當於每坪成本價	191,632

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準

表6-9

政府取得土地之處分情形

單位：公頃

可處分土地總面積(連同已發補償費者)	32.70
興建中低收入住宅面積	14.03
可讓售土地面積	18.67
讓售土地中作為公用事業之土地	16.29
讓售土地中為住宅區之土地	2.38

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準

表 6-10

高雄新市鎮第一期中低收入住宅興建工程經費概算表

中低收入住宅工程		容積率 420%		
5500戶 每戶120m ² 10層	單價			
	數量	單位 (新台幣千元)		總經費
土地成本	14.03	ha	579,686	8,134,013
工程經費	663,000	m ²	16.00	10,608,000
設計監造及準備金			10.00%	1,060,800
				19,802,813
每戶中低收入住宅價格	358.42	萬元		
每坪價格	9.87	萬元		

表 6-11

高雄新市鎮第一期中低收入住宅興建工程經費分年需求表

項 目	82	83	84	85	86
設計監造及準備金			1,060,800		
工程經費	0	0	3,536,000	3,536,000	3,536,000
總 計	0	0	4,596,800	3,536,000	3,536,000

表 6-12

高雄新市鎮第一期各項收入(未加計物價膨漲)表

單位:新台幣千元

	82	83	84	85	86	總 計
收入						
標售土地	0	0	0	5,410,874	5,410,874	10,821,749
銷售中低收入住宅	0	0	0	9,901,407	9,901,407	19,802,813
總收入	0	0	0	15,312,281	15,312,281	30,624,562

表 6-13

高雄新市鎮第一期各項現金流量(加計物價膨脹)表

單位:新台幣千元

	82	83	84	85	86
現金流入	8%				
標售土地	0	0	0	6,311,244	6,816,143
銷售中低收入住宅	0	0	0	11,549,001	12,472,921
總現金流入	0	0	0	17,860,245	19,289,064
現金流出	8%				
行政作業費	27,468	155,542	154,449	12,772	0
拆遷補償費	0	310,000	2,298,292	0	0
公共設施建設費	0	1,618,774	3,634,160	3,875,192	2,292,242
移交地方政府營運管理費	0	0	0	0	1,259,712
補貼捷運系統建設費	0	0	1,728,000	1,866,240	2,015,539
補貼公用事業費	0	0	91,800	99,144	107,076
中低收入住宅建設費	0	0	4,964,544	4,124,390	4,454,342
總現金流出	27,468	2,084,316	12,871,245	9,977,738	10,128,911
息前淨現金流量	(27,468)	(2,084,316)	(12,871,245)	7,882,506	9,160,153
舉借貸款(1/1)		2,500,000	13,000,000		
償還貸款本金(12/31)				(2,500,000)	(13,000,000)
利息支出	8%	(200,000)	(1,240,000)	(1,240,000)	(1,040,000)
利息收入	5%	68,929	318,027	142,830	400,479
息後淨現金流量	(27,468)	284,613	(793,218)	4,285,336	(4,479,368)
貸款餘額(年初1/1)		2,500,000	13,257,145	(536,074)	3,749,262
貸款餘額(年底12/31)		257,145	(536,074)	6,249,262	12,269,894 (未還本金前)
平均餘額(計算利息收入基礎)		1,378,572	6,360,536	2,856,594	8,009,578
貸款餘額(86/12/31)				3,749,262	(730,106) (還本金後)

表6-14

政府取得土地成本(調整後)(83年現值) 單位:千元

總現金流出(未加計物價膨漲)	18,955,762
政府取得可處分土地總面積(公頃)	30.66
可處分土地總面積(連同已發補償費者)(公頃)	32.70
每公頃土地成本=標售底價	579,686
相當於每坪成本價	191,632
調整後每公頃成本價	597,200

註：表內面積應以核定書圖實地分割測量面積為準

表 6-15

高雄新市鎮第一期各項現金流量(加計物價膨漲)表(調整後)

單位:新台幣千元

		82	83	84	85	86
現金流入						
	8%					
標售土地		0	0	0	6,501,924	7,022,078
銷售中低收入住宅		0	0	0	11,692,323	12,627,708
總現金流入		0	0	0	18,194,247	19,649,786
現金流出						
	8%					
行政作業費		27,468	155,542	154,449	12,772	0
拆遷補償費		0	310,000	2,298,292	0	0
公共設施建設費		0	1,618,774	3,634,160	3,875,192	2,292,242
移交地方政府營運管理費		0	0	0	0	1,259,712
補貼捷運系統建設費		0	0	1,728,000	1,866,240	2,015,539
補貼公用事業費		0	0	91,800	99,144	107,076
中低收入住宅建設費		0	0	4,964,544	4,124,390	4,454,342
總現金流出		27,468	2,084,316	12,871,245	9,977,738	10,128,911
息前淨現金流量		(27,468)	(2,084,316)	(12,871,245)	8,216,508	9,520,876
舉借貸款(1/1)			2,500,000	13,000,000		
償還貸款本金(12/31)					(2,500,000)	(13,000,000)
利息支出	8%		(200,000)	(1,240,000)	(1,240,000)	(1,040,000)
利息收入	5%		68,929	318,027	151,394	427,296
息後淨現金流量		(27,468)	284,613	(793,218)	4,627,902	(4,091,829)
貸款餘額(年初1/1)			2,500,000	13,257,145	(536,074)	4,091,829
貸款餘額(年底12/31)			257,145	(536,074)	6,591,829	13,000,000 (未還本金前)
平均餘額(計算利息收入基礎)			1,378,572	6,360,536	3,027,877	8,545,914
貸款餘額(86/12/31)					4,091,829	0 (還本金後)

表 6-16

高雄新市鎮第一期中低收入住宅興建工程經費概算表(調整後)

中低收入住宅工程		容積率 420%		單價	
5500戶 每戶120m ² 10層					
	數量	單位 (新台幣千元)		總經費	
土地成本	14.03	ha	597,200	8,379,764	
工程經費	663,000	m ²	16.00	10,608,000	
設計監造及準備金			10.00%	1,060,800	
				20,048,564	
每戶中低收入住宅價格	362.87	萬元			
每坪價格	10.00	萬元			

表 6-17

高雄新市鎮第一期各項收入(未加計物價膨漲)表(調整後)

單位:新台幣千元

	82	83	84	85	86	總 計
收入						
標售土地	0	0	0	5,574,352	5,574,352	11,148,704
銷售中低收入住宅	0	0	0	10,024,282	10,024,282	20,048,564
總收入	0	0	0	15,598,634	15,598,634	31,197,268

第七章 配合事項

一、樁位測定

1. 本計畫新劃設之道路與原有都市計畫道路相銜接部分，為避免將來釘樁時有錯開之情形，宜以

原道路中心樁為準。

2. 計畫範圍南界（後勁溪段）以高雄縣市界測釘。

二、公有地參與區段徵收作業配回土地，應與開發單位取得之土地統籌運用。

三、環保設施專用區、變電所專用區、行政區、天然氣儲氣專用區由開發單位設定標售底價與需地單位，以協議價格讓售。

四、區段徵收配地作業，台糖、政府分回土地以分配大街廓之土地為優先，私有地地主分回土地以分配小街廓之土地為優先。

附錄一 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

第一章 總 則

第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。

第二條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第三條 本要點用語定義如左：

一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，專供一個家庭使用之建築物，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。

二、住宅樓層：三層以下為低層，四至五層為中層，六層以上為高層。

三、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。

四、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。

五、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。

六、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。

七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。

八、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。

九、寄宿舍：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構僱用人員或學生長期住宿之建築物。

十、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。

十一、基地線：建築基地之界線。

十二、前面基地線：基地臨接較寬道路之基地線，臨接道路同寬者，應配合相鄰基地指定之。

十三、後面基地線：與前面基地線平行或角度四十五度以內並行而不相交之基地線。

十四、側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。

十五、鄰地境界線：相鄰基地之分界線。

十六、地：位於二條以上交叉路口之建築基地

十七、基地深度：建築基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。

十八、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。

九、庭 院：與建築物在同一基地上之空地。

二、前 院：位於兩側面基地線之間，沿前面基地線之庭院。

三、後 院：位於兩側面基地線之間，沿後面基地線全長之庭院。

三、側 院：沿側面基地線，自前院或前面基地線量至後院之院落。

三、前院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與前面基地線間之水平距離，但陽台、

屋簷突出中心線超過一·五公尺或雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除

一·五公尺或○·五公尺作為中心線。

四、後院深度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與後面基地線間之水平距離，但陽台、

屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別扣除

一·五公尺或○·五公尺作為中心線。

五、後院深度比：建築物各部分至後面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。

六、側院寬度：建築物外牆中心線或其代替柱中心線與該側面基地線間之水平距離，但陽

台、屋簷突出中心線超過一·五公尺，雨遮突出超過○·五公尺時，應自其外緣分別

扣除一·五公尺或○·五公尺作為中心線。

七、側院寬度比：建築物各部分至側面基地線間之水平距離，與各該部分高度之比。

六、鄰棟間隔：相鄰兩棟建築物，其外牆或代替柱中心線間（不含突出樓梯間部分）之最短水平距離。

五、不合規定之使用：自本要點發布或修正實施起，原有土地或合法建築物之使用不合本要點分區使用規定者。

三、不合規定之建築物：自本要點發布或修正實施起，原有合法建築物之建蔽率、容積率、高度、庭院等形成不合本要點規定者。

三、不合規定之基地：自本要點發布或修正實施起，原有基地之寬度、深度或面積不合本要點規定者。

三、附屬使用：在同一基地內，經常附屬于主要用途之使用。

三、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

四、招牌廣告：指公司、行號、廠場及各業本身建築物上所建之名牌市招。

五、樹立廣告：指樹立之廣告牌、電動燈光、牌坊、牌樓及氣球等廣告。

五、綠化面積率：指綠化景觀之開放空間（如有植樹、花草或景觀設計之空間）與總基地面積之百分比。

五、綠化退縮建築線：為維護自然地形、景觀或人行綠化步道，本計畫設置本建築線，建築基地面臨此線者，須退縮建築，並綠化本開放空間。

第四條

本特定區內劃定左列使用分區及用地：

- 一、第一種住宅區。
 - 二、第二種住宅區。
 - 三、第三種住宅區。
 - 四、第四種住宅區。
 - 五、第五種住宅區。
 - 六、社區商業區。
 - 七、行政區。
 - 八、安養中心區。
 - 九、環保設施專用區。
 - 十、天然氣儲氣專用區。
 - 十一、變電所專用區。
 - 十二、河川區。
 - 十三、公共設施用地：
- (一) 機關用地
- (二) 小學用地

第五條

前項各使用區及用地之範圍以土地使用分區計畫圖上所劃定之界線為範圍。
本特定區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：

一、第一組：低層住宅

- (一) 獨戶住宅。
- (二) 雙拼住宅。

(三) 中學用地

(四) 高中用地

(五) 綠地

(六) 公園

(七) 都會公園

(八) 批發市場

(九) 污水處理場

(十) 墓地

(十一) 廣場兼停車場

(十二) 園道

(十三) 道路用地

(三) 雙疊住宅。

二、第二組：中、高層住宅

(一) 中層集合住宅。

(二) 高層集合住宅。

(三) 中層連棟住宅。

三、第三組：電業、通訊業設施

(一) 電力公司營業處、服務中心。

(二) 郵政支局、代辦所。

(三) 電信分支局、辦事處。

四、第四組：社區安全設施。

(一) 消防站(隊)。

(二) 警察(分)局、派出(分駐)所。

(三) 憲兵隊。

五、第五組：衛生設施

(一) 衛生所(站)。

(二) 醫院、診所、助產室、療養院，但不包括傳染病院、精神病院。

(三) 病理檢驗院。

六、第六組：福利設施

(一) 育幼院、養老院、救濟院、孤兒院、盲人院、收容所、榮民之家、仁愛之家等。

(二) 其他社會福利服務設施。

七、第七組：一般遊憩設施

(一) 戶內遊憩中心。

(二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。

(三) 綠地、廣場。

(四) 戶外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。

八、第八組：社區教育設施

(一) 幼稚園。

(二) 托兒所。

九、第九組：文教設施

(一) 圖書館。

(二) 博物館。

(三) 藝術館。

(四) 科學館。

(五) 社會教育館。

(六) 文物館、陳列館。

(七) 水族館。

(八) 音樂廳。

(九) 集會堂。

(十) 文康活動中心。

(十一) 文化中心。

(十二) 紀念性建築物。

(十三) 研究機構。

(十四) 經主管機關核准之其他文教設施。

十、第十組：公用設施

(一) 大眾運輸車站。

(二) 變電所。

(三) 無線電或電視塔設施。

(四) 電信機房。

(五) 自來水或雨、污水下水道之必要設施。

(六) 加油站。

(七) 瓦斯供應之辦事處及其必要之附屬設施。

(八) 其他經主管機關核准之公用設施。

十一、第十一組：行政機關

(一) 各級政府機關。

(二) 各級民意機關。

(三) 政黨組織或政治團體。

(四) 外國駐華機構。

十二、第十二組：旅館及招待所

(一) 招待所或寄宿舍。

(二) 青年活動中心。

(三) 旅館。

(四) 觀光旅館。

(五) 國際觀光旅館。

十三、第十三組：宗祠及宗教設施

(一) 宗祠（祠堂、家廟）。

(二) 教堂。

(三) 寺廟、庵堂、及其他類似建築物。

(四) 附屬前三項非營業性之文康活動設施、托兒所、幼稚園。

十四組：日用品零售或服務業

(一) 飲食業。

(二) 糧食及日用雜貨。

(三) 水果、鮮花。

(四) 小型飲食店。（限樓地板面積二九九平方公尺以下者）

(五) 中西藥品。

(六) 理髮、美容。

(七) 洗染。

(八) 日用五金及器皿。

(九) 日用百貨。

(十) 文教用品。

(十一) 傘、鞋、帽修理。

(三) 裁縫、織補。

主第十五組：一般零售或服務業

(一) 成衣及服飾品。

(二) 呢絨綢緞、布疋。

(三) 鐘錶。

(四) 眼鏡。

(五) 珠寶、首飾。

(六) 照相及照相器材。

(七) 家具及裝設品。

(八) 毛皮、皮革及其製品。

(九) 鞋、帽專賣。

(十) 家用電器及器材。

(十一) 燃料（煤、煤油、煤球、焦炭、瓦斯）及相關器具。

(十二) 康樂用品。

(十三) 古玩、字畫、藝飾品、禮品。

(十四) 宗教用品。

- (三) 清潔用品、化粧品。
- (六) 茶葉專賣。
- (七) 種子、園藝及園藝用品。
- (六) 觀賞魚類、鳥類。
- (六) 玩具。
- (二) 獵具、釣具。
- (三) 度量衡器。
- (三) 假髮。
- (三) 玻璃、鏡框。
- (四) 獎券。
- (三) 集郵、錢幣。
- (六) 雕塑、雕刻。
- (七) 醫療用品及儀器。
- (六) 事務用機具
- (六) 科學、工業用儀器。
- (二) 電子產品及器材。

(三) 影印、打字、晒圖。

(三) 汽車及其材料（不包括修理）。

(三) 自行車及機車（包括零件及修護）。

(四) 環境衛生服務業。

(三) 裱褙、刻印。

(三) 當舖、命相。

(三) 水、電及空氣調節器材及修理。

(三) 油漆、粉刷、裱糊、疊蓆包工業。

(三) 建築、土木修繕。

(四) 家畜醫院。

(四) 超級市場。

(四) 餐館、茶藝館、咖啡廳。

(四) 建築材料。

(四) 飼料。

大第十六組：事務所及工商服務業

(一) 土地開發。

- (二) 房地產買賣、租賃及經紀。
- (三) 貿易、經銷代理。
- (四) 法律、會計、審計服務。
- (五) 建築設計、景觀設計及室內設計。
- (六) 營造業。
- (七) 代書。
- (八) 顧問服務業。
- (九) 新聞業。
- (十) 雜誌社。
- (十一) 廣告業。
- (十二) 翻譯業。
- (十三) 基金會、人民團體、宗教團體等辦事處。
- (十四) 影片圖書館。
- (十五) 營業性補習班。
- (十六) 職業介紹所。
- (十七) 廣播公司及電視公司。

(六) 錄音、錄影公司。

七、第十七組：金融、保險機構

(一) 銀行、合作金庫。

(二) 農會、信用合作社。

(三) 信託投資。

(四) 交易所、證券業。

(五) 保險業。

六、第十八組：旅遊及運輸服務業

(一) 計程車行。

(二) 貨運行、搬運業。

(三) 鐵路、航空、海運運輸代理。

(四) 報關行。

(五) 旅行社及遊覽公司。

(六) 汽車客運公司。

(七) 停車場或停車庫及必要之附屬設施。

九、第十九組：特種零售或服務業

(一) 礦油。

(二) 蛇類。

(三) 觀賞動物、動物標本。

(四) 染料、漆料、塗料、顏料。

(五) 化學製品。

(六) 爆竹煙火。

(七) 機械、農用設備（不含修理）。

(八) 樂隊、歌舞劇團。

(九) 殮葬服務。

(十) 瓦斯。

二十、第二十組：特定服務業

(一) 特定營業之茶室。

(二) 營業性浴室。

(三) 按摩院。

(四) 夜總會、歌廳。

(五) 舞廳。

三、第廿一組：娛樂及健身服務業

(一) 俱樂部。

(二) 撞球房、保齡球館、高爾夫球練習場。

(三) 武術、舞蹈等教練場或健身房。

(四) 橋棋社。

(五) 戲院、電影院。

(六) 兒童樂園。

(七) 錄影節目帶播映業及視聽歌唱業。

(八) 雜耍、遊藝場。

三、第廿二組：一般批發業

(一) 飲食店、雜貨。

(二) 水果。

(三) 日用百貨。

(四) 疋頭、服飾品。

(五) 小件五金。

(六) 傢俱及裝設品。

(七) 化粧品及清潔用品。

(八) 鐘錶、眼鏡。

(九) 文教、康樂用品。

(十) 電器、電子設備。

(十一) 儀器。

(十二) 藥物、藥材。

(十三) 建材。

(十四) 化學製品。

(十五) 油漆、塗料、顏料。

(十六) 燃料。

三、第廿三組：修理服務業

(一) 汽車之清洗及修護。

(二) 各種機械修理。

(三) 金屬物熔接。

四、第廿四組：攝影棚

(一) 電影製片廠。

(二) 電視攝影棚。

五、第廿五組：大型遊憩設施

(一) 動物園。

(二) 植物園。

(三) 高爾夫球場及其必要之附屬設施。

(四) 射箭場。

(五) 騎馬場。

(六) 禽鳥園、昆蟲園。

(七) 跳傘場、滑翔場。

(八) 露營及野外活動場所。

(九) 其他經主管事業單位核准興建者。

六、第廿六組：訓練服務設施

(一) 汽車駕駛訓練班。

(二) 其他訓練場。

七、第廿七組：包裝及倉儲業

(一) 倉庫。

(二) 冷凍庫。

(三) 貨物提存、裝卸場所。

(四) 包裝業。

元第廿八組：農舍及農業設施

(一) 農舍。

(二) 農作物種植場。

(三) 家禽、牲畜舍及孵化室。

(四) 花房、花圃、苗圃、果園及育苗作業室。

(五) 魚池。

(六) 蠶室。

(七) 牧場、奶場及集乳室。

(八) 馬廄。

(九) 農用倉庫。

(十) 堆肥舍、水肥庫、沼氣發酵設備。

(十一) 抽水機房、乾燥機房、蓄水池。

(十二) 農產品冷凍室、初級加工室、包裝場、集貨場。

(三) 衛生消毒室、飼料調配室、農藥攪拌池。

(四) 農路、晒場。

五、第廿九組：妨礙衛生及危險性設施

(一) 家禽及牲畜屠宰場。

(二) 火葬場、殯儀館。

(三) 墓地。

(四) 垃圾處置或轉運場。

(五) 傳染病院、精神病院。

(六) 煤氣、天然氣儲存或分裝站。

三、第三十組：公害較輕微之工業

本組工業限於熱源使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備），不超過十五馬力，電熱不超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之總樓地板面積不超過三〇〇〇平方公尺者，但報社印刷廠不在此限，其工廠性質規定如左：

(一) 麵包、糖果、糕餅製造業。

(二) 製茶業。

- (三) 紙製品製造業。
- (四) 手工藝製造業。
- (五) 編織業。
- (六) 內衣、服裝、棉被（不包括彈棉作業）、蚊帳、枕頭套等製造業。
- (七) 編結及刺繡業。
- (八) 印刷業。
- (九) 製版業。
- (十) 裝訂業。
- (十一) 紙容器製造業。
- (十二) 木、竹、藤、柳器製造業，但不包括家具製造。
- (十三) 棉、麻、毛、絲、人造及合成纖維針織業。
- (十四) 碾米及穀類研磨加工業。
- (十五) 製冰業。
- (十六) 帆布加工業。
- (十七) 繩、纜、袋、網等製造業。
- (十八) 鞋帽製造業，但不包括膠鞋製造。

(六) 筆墨、硯台、墨水、墨汁等製造業。

(七) 珠寶及貴重金屬製品製造業。

第六條 本特定區內各土地或建築物應附設之停車空間或裝卸場，依附表一、二辦理並不得小於各分區之規定，而停車空間及裝卸場不得移作他種用途，或被占用。

第二章 住宅區

第七條 住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用：

一、第一組：低層住宅。

二、第二組：中、高層住宅。

三、第三組：電業、通訊業設施。

四、第四組：社區安全設施。

五、第五組：衛生設施。

六、第六組：福利設施。

七、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

八、第八組：社區教育設施。

九、第九組：文教設施。

十、第十組：公用設施，但應經主管機關核准，第(一)目並限中途轉運站。

十一、第十二組：旅館及招待所，限第(一)目。

十二、第十四組：日用品零售或服務業，第(三)目限於手工。

十三、第十六組：事務所及工商服務業，但第(四)、(五)、(六)、(七)、(八)目除外。

第八條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率及高度不得超過下列之規定：

住宅區種別	建蔽率	容積率	高度
第一種住宅區	四〇%	四二〇%	
第二種住宅區	四〇%	二四〇%	
第三種住宅區	四〇%	二〇〇%	
第四種住宅區	三〇%	一五〇%	
第五種住宅區	五〇%	一五〇%	一〇公尺

第九條 住宅區內每宗建築基地之寬度不得小於二〇公尺，面積不得小於六〇〇平方公尺。

第十條 住宅區內建築物應置前院，其深度不得小於五公尺。

第十一條 住宅區內建築物應置後院，其深度不得小於四公尺。

第十二條 住宅區內每棟（幢）住宅之兩側須設置寬度不得小於三公尺之側院，但一邊留設側院達五公尺以上時，另一邊即可免留設。

第十三條 住宅區內一宗基地建築二棟以上建築物時，其鄰棟間隔不得小於下列規定：

一、前後鄰棟間隔：

（一）兩建築物面對面及面對背部分，不得小於一〇公尺。

（二）兩建築物背對背部分，不得小於八公尺。

二、側面鄰棟間隔：

不得小於相鄰建築物各該部分平均高度之〇・二倍，並不得小於五公尺。

三、垂直鄰棟間隔（如T型垂直）：

不得小於兩棟建築物各該部分平均高度之〇・三倍，並不得小於五公尺。

第十四條 住宅區內每棟（幢）建築物之長度不得超過八十公尺。

第十五條 住宅區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四〇％。

第十六條 住宅區內之停車空間適用表一之規定，且每戶至少須設一停車位，並不得小於每樓地板面積二〇〇平方公尺設一停車位（零數應附設一停車場）。

第十七條

住宅區內廣告物之設置依左列規定辦理：

一、各業（指各公司、行號、廠場及其他行業，以下相關條文同）之招牌廣告以一幅為限。

二、建築物二層樓以上不得設置招牌廣告，亦不得於屋頂豎立廣告。

三、正面型招牌廣告之設置位置及規格如左：

（一）招牌廣告下端距地淨高不得低於三公尺，且不得低於騎樓正面楣樑底。

（二）招牌廣告之設置不得突出建築物外牆二十公分（含固定支撐物）。

（三）同一棟建築物廣告招牌之設置應同一水平或垂直。

（四）招牌廣告之面積不得大於建築物正面總面積之八分之一，且其高度不得超過一·二公尺。

四、側懸型招牌廣告之設置位置及規格如左：

（一）招牌廣告下端距地淨高不得低於三公尺。

（二）招牌廣告之設置不得突出建築物外牆一公尺及建築線一公尺（含固定支撐物）。

（三）招牌廣告之厚度不得大於四十公分。

（四）招牌廣告應沿柱集中切齊。

五、騎樓下懸掛型招牌廣告之設置位置及規格如左：

（一）建築物騎樓簷下內側牆或騎樓頂版下，得以側懸型或懸吊型方式設置招牌廣告。

(二) 招牌廣告下端距地淨高不得低於二·五公尺。

(三) 懸吊型招牌廣告離騎樓柱及其內側牆淨距不得小於六十公分。

(四) 側懸型招牌廣告不得突出騎樓內側牆六十公分。

六、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。

七、工地設置之臨時招牌廣告不受第三、四、五、六款之限制，並不以一幅為限，惟不得

妨礙交通，且應經主管機關之核准。

八、住宅區內設置、豎立廣告、應經主管機關之核准。

第十八條 住宅區內可設置牆及屏障，其最高不得超過二公尺，若於前、後、側院範圍內者，則其高度不可超過一公尺。

第三章 商業區

第十九條 社區商業區內得為下列各組土地及建築物之使用：

一、第一組：低層住宅

二、第二組：中、高層住宅

三、第三組：電業、通訊業設施

四、第四組：社區安全設施。

五、第五組：衛生設施。

六、第六組：福利設施。

七、第七組：一般遊憩設施。

八、第八組：社區教育設施。

九、第九組：文教設施。

十、第十組：公用設施，但應經主管機關核准。

十一、第十二組：旅館及招待所。

十二、第十三組：宗祠及宗教設施，但應經主管機關核准。

十三、第十四組：日用品零售或服務業。

十四、第十五組：一般零售或服務業。

十五、第十六組：事務所及工商服務業。

十六、第十七組：金融、保險機構。

十七、第十八組：旅遊及運輸服務業，其中(一)、(二)、(五)、(六)、(七)目限須面臨二十公尺以上寬

度之計畫道路。

六、第二十組：特定服務業，限第(一)、(二)、(三)目。

九、第廿一組：娛樂及健身服務業。

二、第廿二組：一般批發業。

三、第卅一組：公害較輕微之工業。

第二十條 社區商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過五〇%及二八〇%。

第二十一條 社區商業區內地層每宗建築基地之寬度不得小於三〇公尺，面積不得小於一八〇〇平方公尺。

第二十二條 社區商業區內建築物應置後院，其最小後院深度比為〇・二，且深度不得小於四公尺。

第二十三條 社區商業區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰棟間隔，不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之〇・二倍，並不得小於六公尺，但其鄰棟間隔達十公尺以上者，得免再增加（相鄰部分皆未開窗者不在此限）。

第二十四條 社區商業區內建築基地面臨計畫道路者，須沿道路退縮建築，其退縮距離不得小於六公尺，退縮部份得作為法定空地。

第二十五條 主管機關得規定建築物沿社區商業區內指定之道路建築時，應設置騎樓，騎樓寬度自退縮建築線至建築物地面層外牆面為三・五公尺，淨高不得小於三公尺，淨寬度不得小於四公尺，騎樓柱正面應自退縮建築線退後十五公分。

第二十六條 社區商業區內之法定空地應予綠化，其綠化面積率，不得小於三〇％。

第二十七條 社區商業區之停車空間不得小於興建時所核准容積率之二〇％，而興建住商混合建築物

時，其商業使用部份依此規定；而住宅使用部份則每戶且每樓地板面積二〇〇平方公尺至少設一停車位。

第二十八條 社區商業區內廣告物之設置依左列規定辦理：

一、各業之招牌廣告不得超過二幅，並不得於屋頂豎立廣告。

二、正面型招牌廣告之設置位置及規格如左：

(一)招牌廣告下端距地淨高不得低於三公尺，且不得低於騎樓正面楣樑底。

(二)招牌廣告上端不得超過建築物之三層樓及十公尺，且不得超過建築物簷口底面或女兒牆頂。

(三)招牌廣告之設置不得突出建築物外牆二十公分（含固定支撐物）。

(四)同一棟建築物廣告招牌之設置應同一水平或垂直。

(五)招牌廣告之面積不得大於建築物正面總面積之三分之一，且其高度不得超過一·二公尺。

三、側懸型招牌廣告之設置位置及規格如左：

(一)招牌廣告下端距地淨高不得低於三公尺。

(二) 招牌廣告上端不得超過建築物之三層樓及十公尺，且不得超過建築物簷口底面或女兒牆頂。

(三) 招牌廣告之設置不得突出建築物外牆一公尺及建築線一公尺（含固定支撐物）。

(四) 招牌廣告之厚度不得大於四十公分。

(五) 招牌廣告應沿柱集中切齊。

四、騎樓下懸掛型招牌廣告之設置位置及規格如左：

(一) 建築物騎樓簷下內側牆或騎樓頂版下，得以側懸型或懸吊型方式設置招牌廣告。

(二) 招牌廣告下端距地淨高不得低於二·五公尺。

(三) 懸吊型招牌廣告離騎樓柱及其內側牆淨距不得小於六十公分。

(四) 側懸型招牌廣告不得突出騎樓內側牆六十公分。

五、樹立廣告之設置位置及規格如左：

(一) 樹立廣告得於私有空地或法定空地上設置，但廣告物上端不得超過四公尺。

(二) 於建築物外牆樹立電動字幕者，其廣告物下端距地淨高不得低於四公尺，上端不得超過三層樓或十公尺。

(三) 於私有空地或法定空地上樹立之廣告，其可視面積不得超過六平方公尺，且設置於

法定空上之樹立廣告，其投影面積應計入建蔽率，但投影面積小於三平方公尺者得免計入建蔽率。

(四)於建築物外牆樹立電動字幕者，其面積不得超過二十平方公尺。

六、各招牌廣告不得遮掩有效採光面積。

七、照明不得直射相鄰住宅區。

八、工地設置之臨時招牌廣告不受第二、三、四、五、六款之限制，且不以二幅為限，惟不得妨礙交通，且應經主管機關之核准。

九、設置於交通管制號誌附近十公尺範圍內之招牌，不得設有閃光、間歇性之紅色、綠色或黃色的照明。

十、戲院、電影院、兒童樂園之招牌廣告，依下列規定辦理：

(一)不受本條第二、三、四、五款之限制。

(二)各場所屬於獨棟建築物或可明確劃分其單獨使用部分者，得在該建築物或使用部分之四周懸掛招牌廣告。

(三)不屬於前目者，得在該場所所在建築物之一面集中設置招牌廣告，總面積不得超過五十平方公尺。

第四章 行政區

第二十九條 行政區內得為下列各組土地及建築物之使用：

- 一、第三組：電業、通訊業設施。
- 二、第四組：社區安全設施。
- 三、第五組：衛生設施。
- 四、第六組：福利設施。
- 五、第七組：一般遊憩設施。
- 六、第八組：社區教育設施。
- 七、第九組：文教設施。
- 八、第十組：公用設施。
- 九、第十一組：行政機構。

第三十條 行政區內建築物之建蔽率及容積率不得超過四〇%及二〇〇%。

第三十一條 行政區內每宗建築基地之最小寬度不得小於六〇公尺；最小面積不得小於二〇〇〇平方公尺。

第三十二條 行政區內建築物須設置前、後、側院，其深度不得小於六公尺，且後院深度比不得小於

○・三。

第三十三條 行政區內建築物或與同一基地內之其他建築物之鄰棟間隔，不得小於兩相鄰建築物各該

部份平均高度之○・三倍，並不得小於六公尺，但其鄰棟間隔達十公尺以上者，得免再增加（相鄰部分皆未開窗者，不在此限）。

第三十四條 行政區之停車空間得適用表一之規定，且不得小於興建時所核准容積率之二五％。

第三十五條 行政區之法定空地應予綠化，其綠化面積率不得小於四○％。

第三十六條 行政區內不得設置固定廣告物。

第五章 安養中心區

第三十七條 安養中心區內得為下列各組土地及建築物之使用：

一、第五組：衛生設施。

二、第六組：福利設施。

三、第七組：一般遊憩設施，限非營業性者。

四、第十二組：旅館及招待所，限第一目。

五第十三組：宗祠及宗教設施。

第三十八條 安養中心區內建築物之建蔽率不得超過五〇％，容積率不得超過一〇〇％。

第三十九條 安養中心區之開發應擬具整體開發計畫送請主管機關核准後實施整體開發。

第六章 環保設施專用區

第四十條 環保設施專用區係作為興建焚化爐及其相關附屬設施之使用。

第四十一條 環保設施專用區內建築物之建蔽率不得超過四〇％，容積率不得超過四〇％。

第四十二條 環保設施專用區內面臨計畫道路部份須退縮二〇公尺建築，並得以綠化。

第七章 天然氣儲氣專用區

第四十三條 天然儲氣專用區內得為下列各組土地及建築物之使用。

一、第十組：公用設施，限第七目。

二、第廿九組：妨礙衛生及危險性設施，限第六目。

第四十四條 天然氣儲氣專用區內面臨計畫道路部份，須退縮二〇公尺建築，並得以綠化。

第四十五條 天然氣儲氣專用區內建築物之建蔽率不得超過四〇％，容積率不得超過四〇％。

第八章 變電所專用區

第四十六條 變電所專用區內得為下列各組土地及建築物之使用。

一、第三組：電業、通訊業設施，限第(一)目。

二、第十組：公用設施，限第(二)目。

第四十七條 變電所專用區內建築物之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一二〇%。

第四十八條 變電所專用區面臨計畫道路部份，須退縮二〇公尺建築，並得以綠化。

第九章 河川區

第四十九條 河川區內土地以不興建任何建物為主，以利水流。惟若因整治須設置抽水站、管理站或

監測站等相關建物設施，應經主管機關核准。

第五十條 河川區內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則，予以綠化。其

綠化計畫應與河川整治計畫一併送主管機關核准。

第十章 公共設施用地

第五十一條 公共設施用地除得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」興建外，僅得作其指定用途及本章同意設置項目之使用。

第五十二條 機關用地之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過一六〇%。

第五十三條 批發市場之建蔽率、容積率，為七〇%與二一〇%，其餘應依台灣省零售市場建築規格有關規定辦理。

第五十四條 學校用地之建蔽率不得超過四〇%，高度不得超過四層樓或十二公尺，但經主管機關核准者，不在此限。

第五十五條 污水處理場之建蔽率不得超過四〇%，容積率不得超過八〇%。

第五十六條 公共設施用地內建築物面臨計畫道路應予退縮，法定空地應予綠化，其規定如表五。

第十一章 容積率獎勵規定

第五十七條 凡建築基地為完整之街廓或符合左列各款規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第五十八條規定增加興建樓地板面積。

一、基地有一面臨接寬度在三十公尺以上之道路，其臨接長度在五〇公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

二、基地面積在商業區爲五、〇〇〇平方公尺以上，在住宅區爲七、五〇〇平方公尺以上者。

第五十八條 依第五十七條規定所增加之樓地板面積（ ΔFA ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

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

A：基地面積

S：開放空間有效總面積

I：鼓勵係數，依左列規定計算：

1. 商業區：

$$I = 2.89 \quad S/A - 1.0$$

2. 住宅區、機關用地及文事中心區：

$$I = 2.04 \quad S/A - 1.0$$

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。

第五十九條

依第五十七條規定設置公共開放空間之建築基地，其面臨道路為二十公尺以上，且基地面積在商業區為七、五〇〇平方公尺以上，住宅區、機關用地及文事中心區為一〇、〇〇〇平方公尺以上者，其所得增加之樓地板面積（ ΔFA ）得依第五十八條規定核算之增加樓地板面積乘以百分之一百二十五。

第十二章

植樹綠化

第六十條

植樹綠化係指建築物之起造人，應於其建築基地內，依照指定之樹類或花草類自行植樹、種草、栽花並妥為維護之，俾加水土保持，綠化環境。其綠化面積不得小於所規定之綠化面積率。

第六十一條

每一建築基地之植樹量，以每五〇平方公尺植樹一棵，全部應植棵數，少於五棵者，概以五棵計畫。其樹木種類，主幹之胸徑大小、高度等另訂之，建築基地內之裸露地，亦應種植有助於水土保持之花草。

第六十二條

植樹位置，原則上應在前院配置三至五棵，其餘可配置在側院等空地內。但不得妨礙公共設施、公共安全。

基地前側退縮建造圍牆者，該圍牆外之退縮地，應由起造人栽植花卉綠化。

第六十三條

應植之樹木、花草，須於新建之建築物設計時，一併配置，申請建造執照時，一併審查。

建築基地由於地形、地質情形特殊，不適於栽植或基於園藝設計之需要者，其應植之樹量及位置，得免受第六十一條規定之限制。但園藝設計之型態或綠化之庭園，起造人應於新建建築物之設計時一併規劃。

第六十四條 種植之樹木、花草，基地所有權人或使用人應經常澆水、修整、維護，已植活之樹木，不得任意砍伐或移植，違反者，依有關規定處理。

第六十五條 建築管理機關應將植樹綠化狀況加以列管，並定期檢查，必要時得要求該基地所有權人或使用人補植。

第六十六條 本計畫劃設綠化退縮建築線，面臨本退縮建築線之基地者，皆須沿此線退縮至少一〇公尺建築，並予以綠化，其退縮之面積得計入法定空地，但於退縮範圍內，不得設置圍牆或阻隔物。

第十三章 其他

第六十七條 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積率計算。

第六十八條 建築物地面層以下之樓地板面積，除供室內停車空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，餘均不得供其他使用。

表一 停車空間規定

土地及建築物用途	總附設停車位數
一、戲院、電影院、演藝場、室內遊藝場所等類，咖啡廳、俱樂部、體育館、夜總會、咖啡廳、俱樂部、體育館、室內遊藝場所等類，似用途建築物。	公總樓地板面積達一〇〇平方公尺者，每七〇平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
二、百貨公司、商場(店)、餐廳、飲食店、超級市場、市場、辦公廳、事務所等類似用途建築物。	公總樓地板面積達二〇〇平方公尺者，每一〇〇平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。但辦公室、停車場、保險業使用時，應加設第十項規定之停車位。
三、旅館、國際觀光旅館。	每七個房間或零數應附設一停車位。
四、文教設施等建築物。	公總樓地板面積達二〇〇平方公尺者，每一〇〇平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
五、醫院。	總床位達二十床者，每十個床位或其零數應附設一停車位。
六、學校。	大專學校至少應留設二〇個停車位，高中、高職學校至少應留設十個停車位，中小學至少應留設五個停車位。
七、兒童樂園、騎馬場、射箭場、戶外遊戲設施等類似場所。	公總基地面積達二五〇平方公尺者，每一〇〇平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
八、殯儀館。	公總樓地板面積達三〇〇平方公尺者，每一〇〇平方公尺樓地板面積應附設一停車位，零數不計。
九、其他建築物。	公總樓地板面積達三〇〇平方公尺者，每一〇〇平方公尺樓地板面積或其零數應附設一停車位。
十、車輛保險業。	應於前述法定停車位外，附設五個停車位。
十一、旅遊及運輸服務業。	第一(二)目至第六(六)目業者，至少需備有營業車輛半數之停車位。

說明：

(一)總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物、保齡球館之球道等類似用途部分。

(二)同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。

(三)第一項至第十項停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。

(四)停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度二公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。

(五)國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大型客車停車位，每設置一輛大型客車停車位減少右表三輛停車位。

(六)第十、十一項需於營業登記時提出證明文件。

表二 裝卸場規定

土地及建築物使用種類	應附設裝卸單位數
一、百貨公司、商場、超級市場、餐廳、零售業、服務業、批發及商業事務所	總樓地板面積一、五〇〇平方公尺以上至三、〇〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過三、〇〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過三、〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。
二、旅社	總樓地板面積二、五〇〇平方公尺以上至七、五〇〇平方公尺以下者，應附設一裝卸位，超過七、五〇〇平方公尺總樓地板面積者，每超過二、〇〇〇平方公尺或其零數應添設一裝卸位。
三、醫院	總樓地板面積滿三〇〇〇平方公尺者應附設一裝卸位。
四、工廠	每一工廠至少需附設一裝卸位。

說明：

- (一) 每一裝卸位寬度不得小於三·五公尺，長度不得小於九公尺，有頂蓋者之高度不得少於四·二公尺。
- (二) 裝卸位應設置在建築物內或內一基地內，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，設置標準分別計算附設之。
- (三) 裝卸位之出入口應銜接道路，總樓地板面積之計算同停車場規定。

表三 高雄新市鎮特定區土地及建築物密度管制表

項 目	住 宅					區業商區社	區 政 行	區心中養安	區用專施設保環	區用專氣儲氣然天	區用專所電變
	第一種 住宅區	第二種 住宅區	第三種 住宅區	第四種 住宅區	第五種 住宅區						
每宗(戶)基地之最小面積(平方公尺)	600	600	600	600	600	1800	2000	—	—	—	—
每宗(戶)基地之最小寬度(公尺)	20	20	20	20	20	30	60	—	—	—	—
最小退縮建築距離(公尺)	—	—	—	—	—	6	—	—	20	20	20
每宗(戶)基地之最小深度(公尺)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
建 蔽 率(%)	40	40	40	30	50	50	40	50	40	40	40
容 積 率(%)	420	240	200	150	150	280	200	100	40	40	120
建築物最高高度(公尺)	—	—	—	—	10	—	—	—	—	—	—
最小前院深度(公尺)	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	—	6.0	10	—	—	—
最小後院深度(公尺)	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	6.0	6	—	—	—
最小後院深度比	—	—	—	—	—	0.2	0.3	—	—	—	—
最小側院寬度(公尺)	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	—	6.0	6	—	—	—
每棟建築物最大長度(公尺)	80.0	80.0	80.0	80.0	80.0	—	—	—	—	—	—
綠化面積率(%)	40	40	40	40	40	30	40	—	—	—	—

表四 高雄新市鎮特定區土地及建築物使用管制表

使用類別	使用組名稱	住宅區	社區商業區	行政區	農業區	安養中心區	環保設施專用區	天然氣儲氣專用區	變電所專用區
1.	低層住宅	○	○	/	/	/	/	/	/
2.	中、高層住宅	○	○	/	/	/	/	/	/
3.	電業、通訊業設施	○	○	○	/	/	/	/	△
4.	社區安全設施	○	○	○	+	/	/	/	/
5.	衛生設施	○	○	○	+	○	/	/	/
6.	福利設施	○	○	○	/	○	/	/	/
7.	一般遊憩設施	△	○	○	/	△	/	/	/
8.	社區教育設施	○	○	○	+	/	/	/	/
9.	文教設施	○	○	○	/	/	/	/	/
10.	公用設施	v	+	○	+	/	△	△	△
11.	行政機構	/	/	○	+	/	/	/	/
12.	旅館及招待所	△	○	/	/	△	/	/	/
13.	宗祠及宗教設施	/	+	/	/	○	/	/	/
14.	日用品零售或服務業	○	○	/	/	/	/	/	/
15.	一般零售或服務業	/	○	/	/	/	/	/	/
16.	事務所及工商服務業	△	○	/	/	/	/	/	/
17.	金融、保險機構	/	○	/	/	/	/	/	/
18.	旅遊及運輸服務業	/	△	/	/	/	v	/	/
19.	特種零售或服務業	/	/	/	/	/	/	/	/
20.	特定服務業	/	△	/	/	/	/	/	/
21.	娛樂及健身服務業	/	○	/	/	/	/	/	/
22.	一般批發業	/	○	/	/	/	/	/	/
23.	修理服務業	/	/	/	/	/	/	/	/
24.	攝影棚	/	/	/	/	/	/	/	/
25.	大型遊憩設施	/	/	/	/	/	/	/	/
26.	訓練服務設施	/	/	/	/	/	/	/	/
27.	包裝及倉儲業	/	/	/	/	/	/	/	/
28.	農舍及農業設施	/	/	/	○	/	/	/	/
29.	妨礙衛生及危險性設施	/	/	/	/	/	△	△	/
30.	公害較輕微之工業	/	+	/	/	/	/	/	/

註一、表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與

表內符號得經份與



內政部營建署
Construction and Planning Agency
Ministry of the Interior

附 1-47

附錄二 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫人民團體陳情意見綜理表

③	②	①	號 編 陳 陳 情 情 位 位 置 人
陳黃和妹等6員 橋頭鄉橋南段 及外環道	許泰益等170員 新市鎮西側仕豐 段2處農業區及 外環道	戴大滄 仕豐段 五九三、五九六	陳 情 理 由
因兒公九遊樂區的北側近 仕隆國小，在南側接近高 雄都會公園南面緊臨60米 道路及台糖農地住宅區。	1. 本處編定為農業區造成 本區域農民未蒙其利， 先受其害。 2. 西側緊臨舊市區，因未 考慮本社區之長期發展 ，編定兩塊農業區，造 成整體性發展之空窗區 。 3. 本處地主皆為舊地主， 絕無炒作嫌疑。	區段徵收後，該二筆各有 餘留錐形面積部份，耕作 不便。	陳 情 理 由
將兒公九遊樂區移至 台糖農地之住宅用區 或刪除兒公九遊樂區 之計畫。	1. 將外環道西移200 公尺至12米之產業 道路處。 2. 將本處農業區變更 為住宅區，若農業 區比例不足，台糖 土地可作部分修正 。	1. 將二筆土地全部納 入批發市場內。 2. 或只將596號納入 批發市場內。	陳 建 議 事 項 情
本案非屬本細部計 畫範圍，應俟將來 主要計畫通盤檢討 再提出供檢討參考 。	本案非屬本細部計 畫範圍，應俟將來 主要計畫通盤檢討 再提出供檢討參考 。	本案涉及主要計畫 範圍變更，非屬細 部計畫內容，應維 持原計畫。	本 會 決 議
			備 註

⑧	⑦	號 編
胡黃霞 橋頭鄉九甲圍段 1695 號	胡黃霞 橋頭鄉九甲圍段 1696 號	陳 陳 情 情 位 位 置 人
1. 灌溉用水路均已規劃為新市鎮住宅等用地，已無水路，無法灌溉，無法農耕，成廢地。 2. 本地號原本在北面有條約 4 米柏油路做為通道，但經規劃該道路為學校用地，將無路可到，耕耨機無法抵達，不能做為農耕地。	1. 現有灌溉水路均已規劃為住宅等用地無水路就無法灌溉，不能農耕，將成廢地。 2. 原北面有一條道路現規劃成學校用地，將無路耕耨機不能到，不適農耕。	陳 情 理 由
1. 本地號僅納入新市鎮僅約 20 公尺深，請將全部納入新市鎮範圍內。 2. 願意依政府規定區段徵收。	1. 本地號北端僅納入新市鎮約 10 公尺，請將全部納入新市鎮範圍。 2. 願意依政府規定區段徵收。	建 陳 議 議 事 事 項 項 情 情
本案涉及主要計畫範圍變更，非屬細部計畫內容，應維持原計畫。	本案涉及主要計畫範圍變更，非屬細部計畫內容，應維持原計畫。	本 會 決 議
		備 註

⑩	⑨		號 編
王葉秀美 橋頭鄉九甲圍段 145-1號	楊惠穆 經武營區		陳 陳 情 情 位 位 置 人
1. 台糖土地劃入新市鎮住宅區部分民地被劃入約300m ² 2. 台糖土地地勢高亢，民地低，將來高低不協調之勢必成。 3. 民地大約長方形，經此	案內土地係本軍早年接收日遺為經武營區使用，經81年高雄新市鎮特定區主要計畫案規劃為都市計畫特定區內住宅區、道路用地、文教區嚴重影響本軍戰備訓練任務用地之需求。	3. 本地號西面與機關用地相鄰，但二地高度相差4米，將來開發後須建防土牆，以防土砂流失，浪費公幣，應予整體規劃。	陳 情 理 由
1. 民地部分不願亦不宜劃入新市鎮不可因台糖之已私影響民益。 2. 新市鎮之範圍以台糖為主體，則住宅區界應以台糖土地	為配合本軍用地需求請准以專案方式將案內土地變更為機關用地，以符都市土地使用管制規定。		建 陳 議 議 事 事 項 項 情 情
本案涉及主要計畫範圍變更，非屬細部計畫內容，應維持原計畫。	經武營區位於本計畫區之中心位置，若不拆遷將影響開發進度，且本計畫區已劃設5.75公頃機關用地供營區遷建使用，應維持原計畫。		本 會 決 議
			備 註

⑬	⑫	⑪	號 編
李參	橋頭鄉長李清福	橋頭鄉長李清福 60米環道	陳陳 情情 位位 置置 人
區內建蔽率與容積率過低，民眾參與意願不高。	住宅區容積率150%、420%，相差太大，人民土地無法充分利用。	高雄新市鎮特定區橋頭舊部落容積率太低因部份土地未重劃，土地建築面積太小，無法居住。	陳情理由 計畫則新市鎮區外頗成畸零地影響權益至鉅。
土地使用分區計畫，應將住宅區第一、二、三、四、五種建蔽率提50%，容積率320%。	人民分回土地容積提高為240%。	建議住宅區提高240%，商業區提高360%。	建議事項 地界域為主，不宜侵佔民地影響民之權益。
併決議二(一)——3—— (1)辦理	併決議二(一)——8—— 理	本案非屬本細部計畫範圍，應俟將來主要計畫通盤檢討再提出供檢討參考。	本會決議 本案與分期分區開發計畫不符，且目前公共設施負擔比例甚高，應維持原計畫。
			備註

⑬	⑭	⑮	號 編
許正樹等3員	戴清定等2員	李參	陳情情位置人
1. 實施低建蔽率和低容積率是很理想的居住高品質環境，可是台灣地窄人稠，土地昂貴國民所得少，此辦法不適宜。	2. 高雄縣都市計畫委員會於78年第三次會議通過若闢建外環道路則台一線市街路段維持現有24米寬度在案。	第一期商業區偏低佔0.5%，與全市鎮計畫商業區4.62%，不成正比。	陳情理由
1. 請修改住宅區建蔽率50%，容積率420%，提高土地利用價值。	2. 可得比照岡山鎮闢外環道路取代台一線拓寬，為反映民意，爭取維持現狀。	應將第一期商業區調整至10%以上，以符民益。	陳建議事項情
併決議二(一)——8辦	本案非屬本細部計範圍，應俟將來主要計畫通盤檢討再提出供檢討參考。	併決議二(一)——1辦	本會決議
			備註

	號 編
	陳 陳 情 情 位 位 置 人
5. 第廿一條社區商業區內地面層每宗建築基地之寬度不得小於30公尺，面積不得小於1800平方公尺。 6. 第七條住宅區內得為下列各組土地及建築物之使用。 7. 第十九條社區內得為下列各組土地及建築物之使用。	陳 情 理 由
5. 請更改為每宗建築基地之寬度不得小於15公尺，面積不得小於800平方公尺，因區內私有地均為小農民修改後才有資格選擇商業區之抵價地。 6. 請增加為10米以上之住宅區可使用第十五組：一般零售或服務業及第廿一組：娛樂及健身服務業之(一)、(二)、(三)以提高道路商店之利用價值，減少百姓變更使用增加政府公權力。 7. 請增加第廿組特定服務業第四目、夜總會、歌廳、(五)舞廳。因第一期細部計畫和橋頭舊都市計畫及楠梓加工區	建 議 事 項 情
併決議二、(一)——3—— (9) 辦理 為維持示範社區生活品質，維持原計畫	本 會 決 議
	備 註

號 編	⑲	⑳	㉑
陳 情 人 陳 情 位 置	台糖公司高雄廠 德松段480號等 九筆	台糖公司高雄廠	橋頭鄉台一線自 救委員會
陳 情 理 由	平原則，且淡海新市鎮之 平均容積為310%，台中市 （水堀頭地區）容積率為 420%。 為利原料甘蔗運輸。	該計畫土地使用分區管制 ，住一至住五之容積率為 420%、240%、200%、 150%、150%，社區商業區 之容積率則為280%，其中 住一之容積率高達420%， 致需降低其他住宅區之容 積率，影響私有土地所有 權人之權益，又土地容積 率偏低，造成興建房屋時 分擔土地成本過高。	1. 本鄉都市計畫第二次通 盤檢討會已有比照岡山
陳 建 議 事 項 情	請變更都市計畫為鐵 道用地	社區商業區建蔽率60 %，容積率350%，住 二容積率280%，住三 容積率240%，住四建 蔽率40%，容積率 220%。	維持台一線道24米現 狀。
本 會 決 議	本案非屬本細部計 範圍，應俟將來主 要計畫通盤檢討再 提出供檢討參考。	併決議二、(一) 8 及 二、(一) 3 — (1) 辦理	本案非屬本細部計 範圍，應俟將來主
備 註			

②		號 編
林其清、林其德 仕興段五九九號		陳 陳 情 情 位 位 置 人
1. 地形高低相差大，無法 並同使用。	2. 高雄縣都市計畫委員會 亦已於民國七十八年五 月廿六日第三次會審決 通過橋頭鄉四十米外環 線，若獲省都市計畫委 員會同意闢建，則台一 線道自橋頭橋至中央銀 行倉庫路段將維持現有 24米寬度在案。 3. 高雄新市鎮特定區第一 期細部計畫案，本鄉台 一線兩側已有60米外環 道路之計畫。 又有已闢建連接台一線 之三號（20米）八號（ 15米）以及廿一號（12 米）等道路應可十足取 代台一線道疏解未來幾 拾年交通流量。	陳 情 理 由 市街闢建四十米外環道 路取代台一線。
1. 都計公設地文小(二) 學校用地調整部份		建 陳 議 議 事 事 項 情
本案非屬本細部計 範圍，應俟將來主		本 會 決 議 要計畫通盤檢討再 提出供檢討參考。
		備 註

②⑧	②⑦	②⑥	②⑤	②④	②③	號編
謝志富 高雄糖廠原料區 辦公廳	朱王素 橋北段50-1、56 、56-1、57-1、 57-2、60、60-1	高雄市政府 後勁溪	洪谷勇	王楊阿昭 筆秀段11號	張發財等4員	陳陳情情位置人 等九筆
基地不規則，將辦公廳保留，民眾有文物陳列室，其室中所有，	該土地被鄉公所規劃為4 米道路，毫無意義，應予 以廢除。	敬請貴署於高雄新市鎮 主要計畫修正時，併同設 後勁溪河道用地。	舊部落公共設施用地徵收 補償不合理，民聲怨起。	新市鎮南北邊之60米外環 道經變更後，不合經濟原 則。殘留荒地，後經濟路北 邊變更為岡山鎮內前街，無 拓寬之必要。	高雄縣文化中心前街，無 拓寬之必要。	陳情理由 2.有建物損失慘重。
將該辦公廳位址變更 為文教保護區。	廢止4米道路。	併同劃設後勁溪省市 共界河道用地。	建議主辦單位研擬一 套合理補償方式。	新市鎮北邊之60米外 環道，維持原先計畫	維持原寬度	陳建議事項 2.撤銷徵收。新市鎮特 定區第一期草案檢 討。
本案非屬本細部計 畫範圍，應俟檢討來 再主計提出供檢通盤 再主計提出供檢通盤	本案非屬本細部計 畫範圍，應俟檢討來 再主計提出供檢通盤	併決議二、(一) 6 辦 理	本案非屬本細部計 畫範圍，應俟檢討來 單位參考。移供相關計	本案非屬本細部計 畫範圍，應俟檢討來 提出供檢通盤檢討。再 提出供檢通盤檢討。再	本案非屬本細部計 畫範圍，應俟檢討來 提出供檢通盤檢討。再 提出供檢通盤檢討。再	本會決議 要計畫通盤檢討。再 提出供檢通盤檢討。再
						備註