

「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區設置產業用地）案」、「擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案」

公開展覽說明會

- 12/21 1430 燕巢區公所
- 12/21 1900 橋頭區公所
- 12/22 1000 岡山區公所

107.12



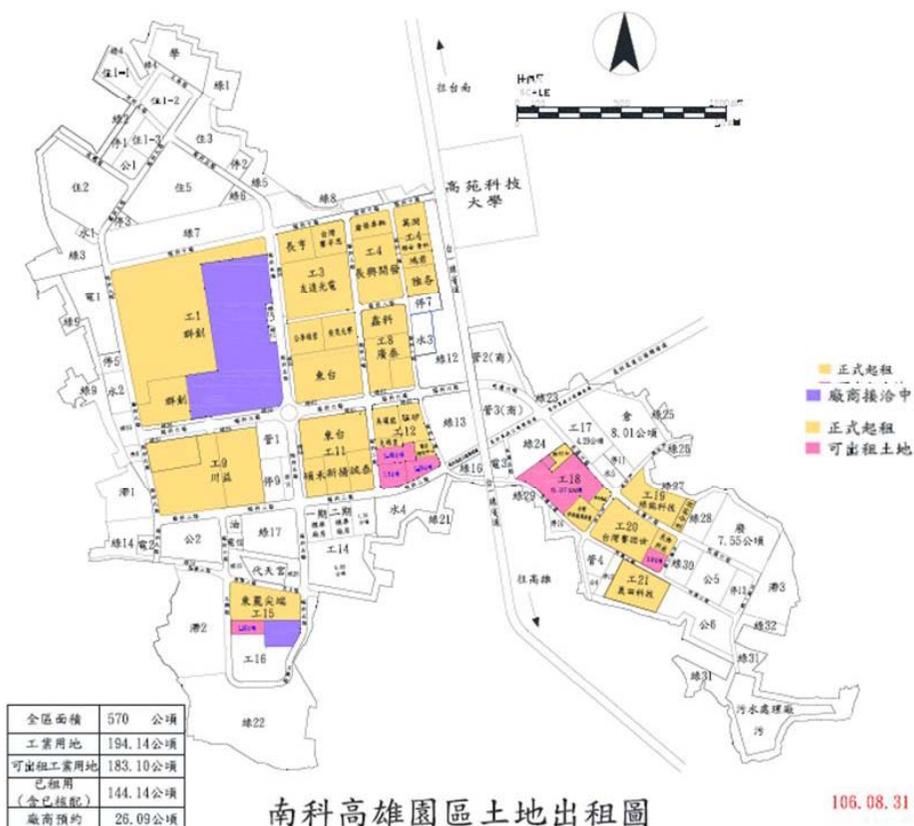
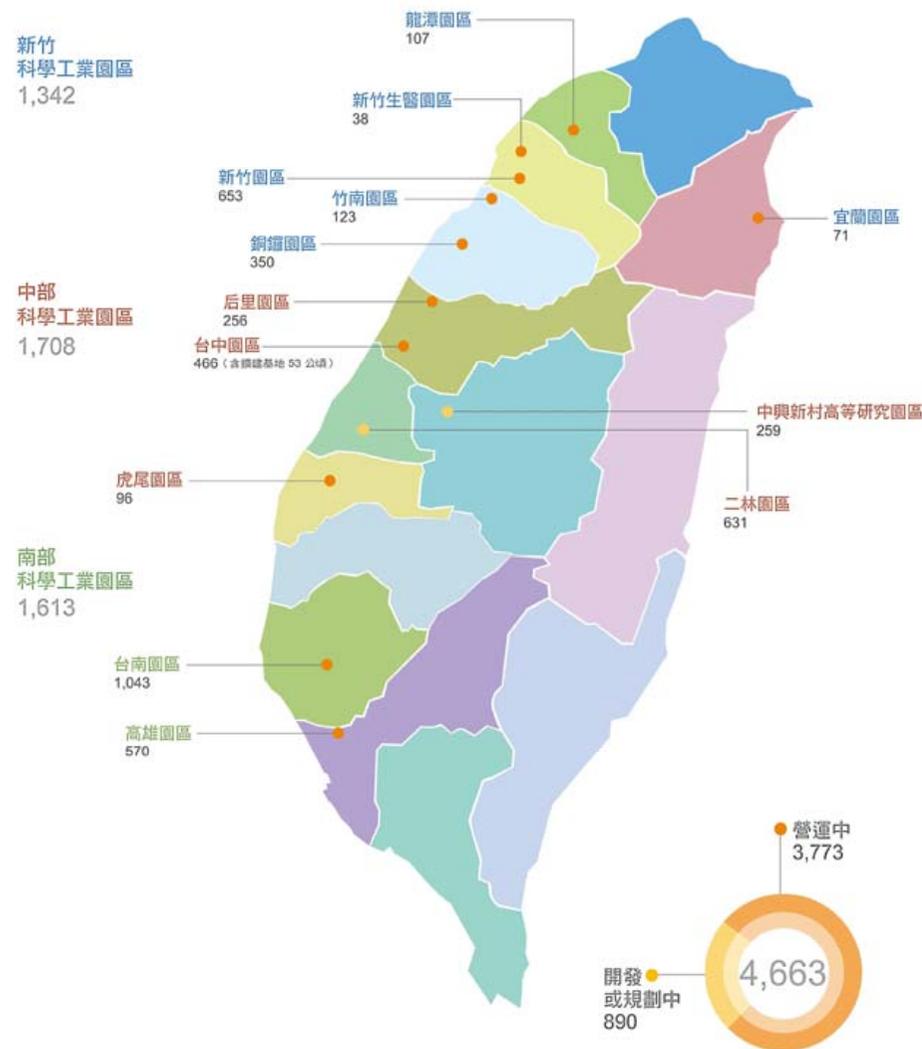
計畫背景

呼應南部發展科學園區政策及南科產業走廊空間布局

- 呼應行政院南部發展科學園區政策
- 提供腹地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊
- 依科技部南科高雄園區設置需求

科學工業園區分布及開發情形

(面積單位：公頃)



辦理目的

配合行政院加速高雄新市鎮轉型為科學園區

依107.7.10政委會勘會議分工原則

- **營建署**依新市鎮開發條例先行變更高雄新市鎮後期發展區作為高雄第二科學園區腹地
- **高雄市政府**先行興關聯外道路串接產業廊帶，並接續辦理園區土地取得及整體開發
- **科技部**同時啟動先期規劃並接續都計變更成果進行招商



高雄新市鎮發展現況

高雄新市鎮特定區主要計畫

使用分區	面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區	600.64	27.62
商業區	112.76	5.19
產業專用區	34.78	1.60
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
經貿園區	13.68	0.63
自然景觀區	3.00	0.14
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	1,317.63	60.60
公共設施用地	856.84	39.40
總計	2,174.47	100.00

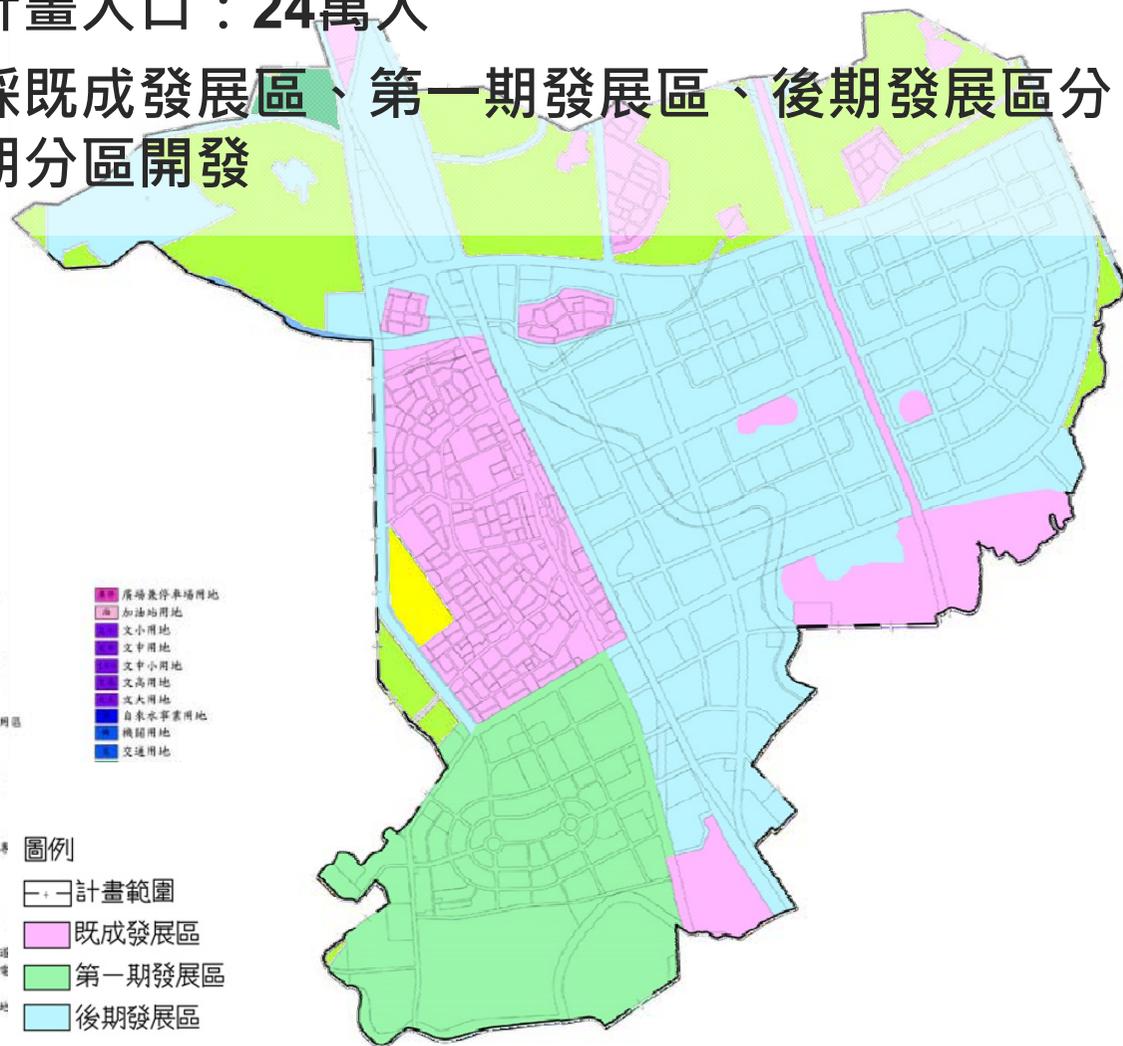
土地使用分區

■ 計畫面積：2,174.47公頃

■ 計畫年期：民國110年

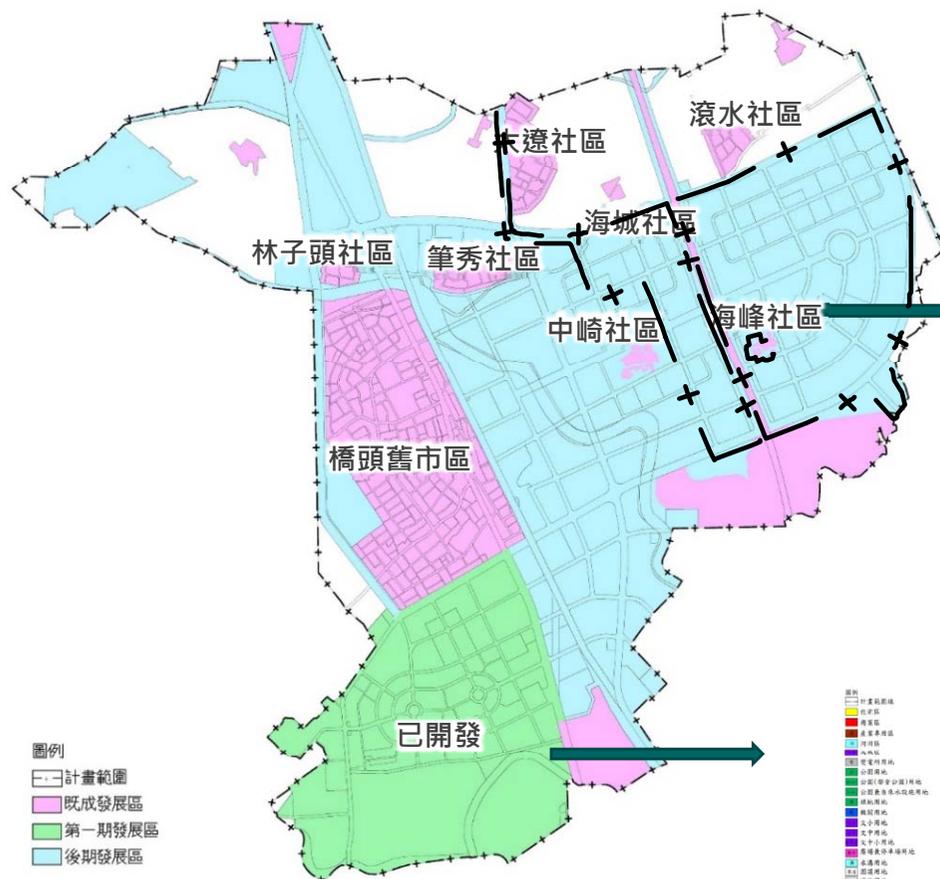
■ 計畫人口：24萬人

■ 採既成發展區、第一期發展區、後期發展區分期分區開發

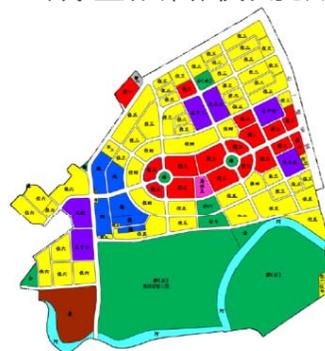


後期發展區規定以區段徵收開發，尚未開發

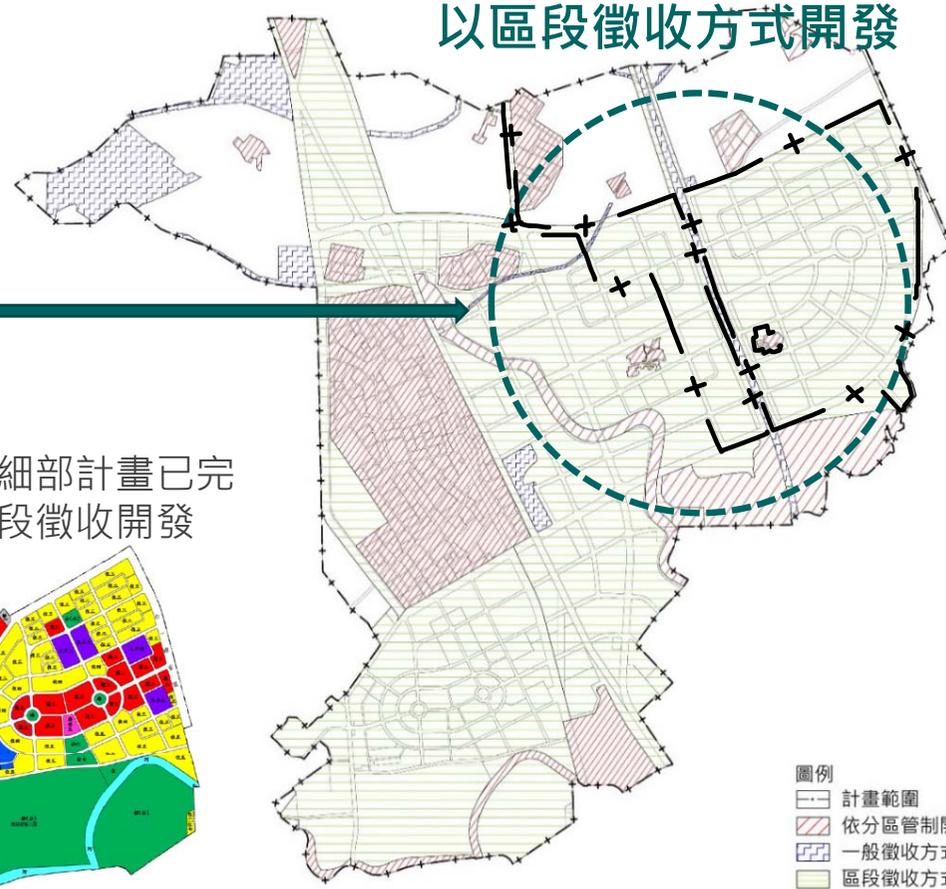
- 新市鎮除後期發展區尚未開發，其餘既成發展區與第一期發展區已開發完成
- 後期發展區規定以區段徵收方式開發為原則
 - 後期發展區應俟第一期發展區標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府重大政策推動確有用地需求時，續辦理開發



第一期細部計畫已完
成區段徵收開發



後期發展區
以區段徵收方式開發



圖例
 計畫範圍
 依分區管制開發建築
 一般徵收方式開發
 區段徵收方式開發

107.9.14都市計畫座談會辦理情形

■ 約80位民眾出席，多屬樂見，並建議本案應有完善交通、防災系統

交通系統

- 建議納入周邊燕巢十號計畫道路及橋燕路之道路開闢
- 建議開設橋頭交流道，利用交通促進新市鎮產業園區開發，引動投資
- 建請設置高速公路交流道，降低園區車輛交通往來影響居民

回應：考量本案計畫距岡山交流道約800公尺，故增設交流道尚需與工務單位確認未來需求及研議

區段徵收

- 建議比照市地重劃的補償標準辦理，建蔽率較高，以滿足住宅需求
- 建議提高地主領回土地比例為45%以上
- 涉及後期發展地區所規劃之道路用地，望區段徵收時能共同參與分配
- 聽說台中科學園區配地比例50%，要求配地比例不得低於50%

回應：依據都市計畫法、新市鎮開發條例等規定，本計畫區應實施區段徵收；有關抵價地比例，須待區段徵收公益性必要性評估報告後，整體考量訂定之

都市環境

- 樂見新市鎮科學園區之設立，惟應加強規劃排水系統
- 工廠應配置於鄰近高速公路地區，並隔離客、貨車動線系統
- 建議考量產業園區設置可能帶來水、空氣、土壤等汙染問題。
- 滾水坪泥火山周邊尚有一蓄水池，其管理單位應為農田水利會，望機關協調時應邀請農田水利會討論排水問題

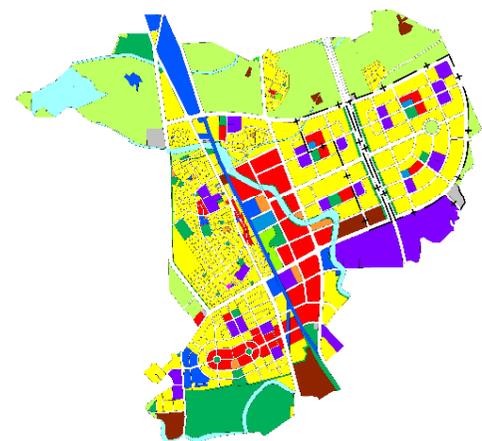
回應：本計畫已依據區內防洪規劃配置產一，作為後續公園兼供滯洪池用地使用

都市計畫 變更草案

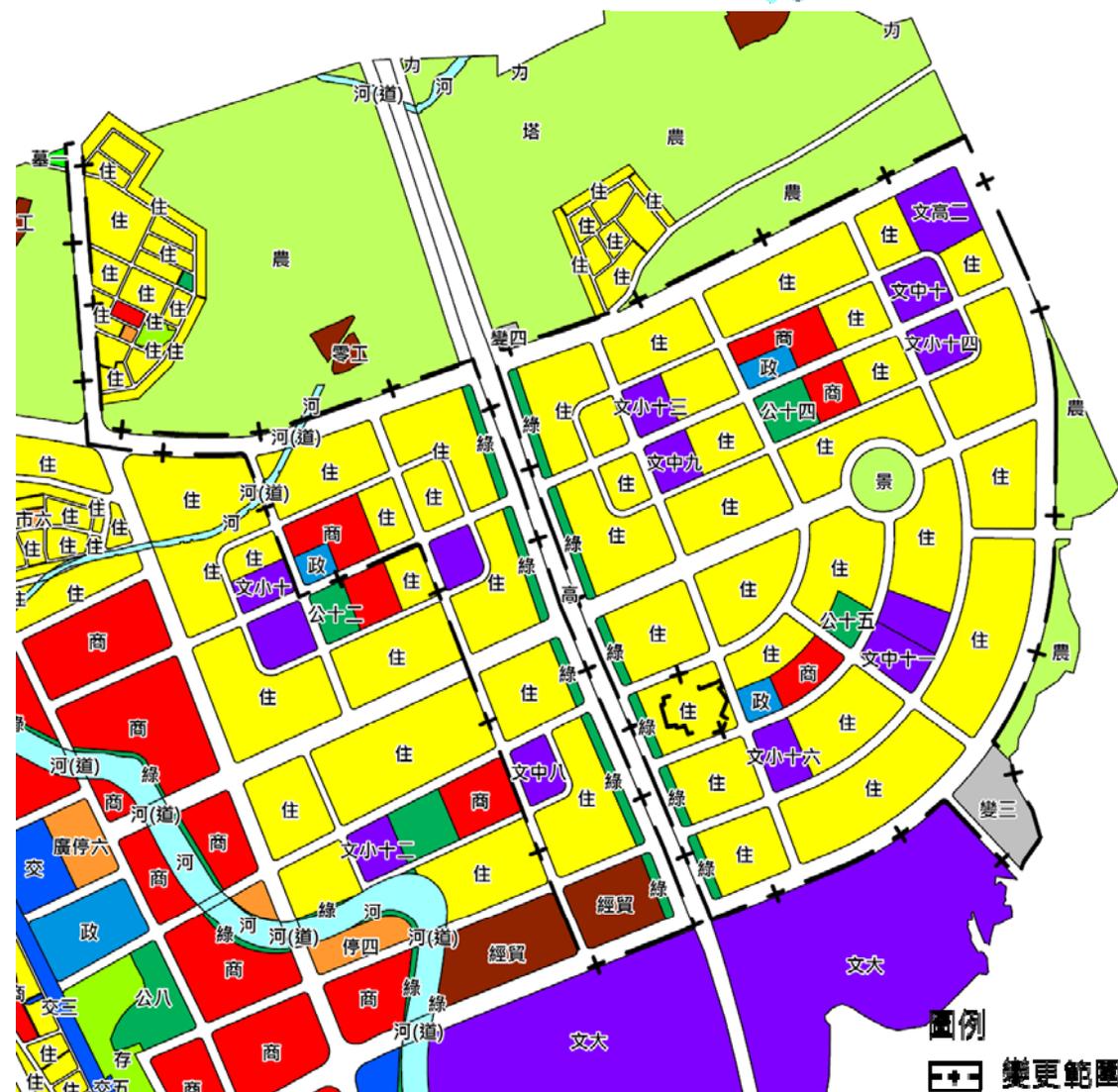
- 計畫範圍
- 法令依據
- 現行計畫與現況說明
- 都市計畫變更原則與變更草案

變更計畫範圍與面積

■ 位於高速公路兩側後期發展區，計畫面積約360.21公頃



項目	面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	184.62	51.25
	商業區	11.54	3.20
	行政區	3.59	1.00
	經貿園區	5.40	1.50
	自然景觀區	2.96	0.82
	河川區	0.30	0.08
	河川區兼供道路使用	0.27	0.07
	小計	208.68	57.93
公共 設施 用地	公園用地	3.70	1.03
	文小用地	11.44	3.18
	文中用地	9.60	2.67
	文高用地	4.01	1.11
	綠地用地	9.33	2.59
	變電所用地	5.21	1.45
	道路用地	108.24	30.05
	小計	151.53	42.07
總計	360.21	100.00	



法令依據

■ 都市計畫變更依據

- 107年10月16日1071297652號簽請內政部同意辦理本案都市計畫個案變更
- 都市計畫法第27條第1項第4款規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」

■ 公開展覽日期：民國107年12月7日起至108年1月6日止

■ 公開展覽地點：

- 高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄
- 高雄市政府橋頭區公所、岡山區公所、燕巢區公所公告欄
- 高雄市政府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開展覽」→搜尋及點選本計畫案名
- 內政部營建署網站：<https://www.cpami.gov.tw>→「國土規劃」→「內政部訂定之都市計」→計畫類別篩選：「高雄市鎮」

■ 公開展覽內容：主要計畫書圖、細部計畫書圖各1份。

土地發展現況

土地現況為農業、零星工廠使用



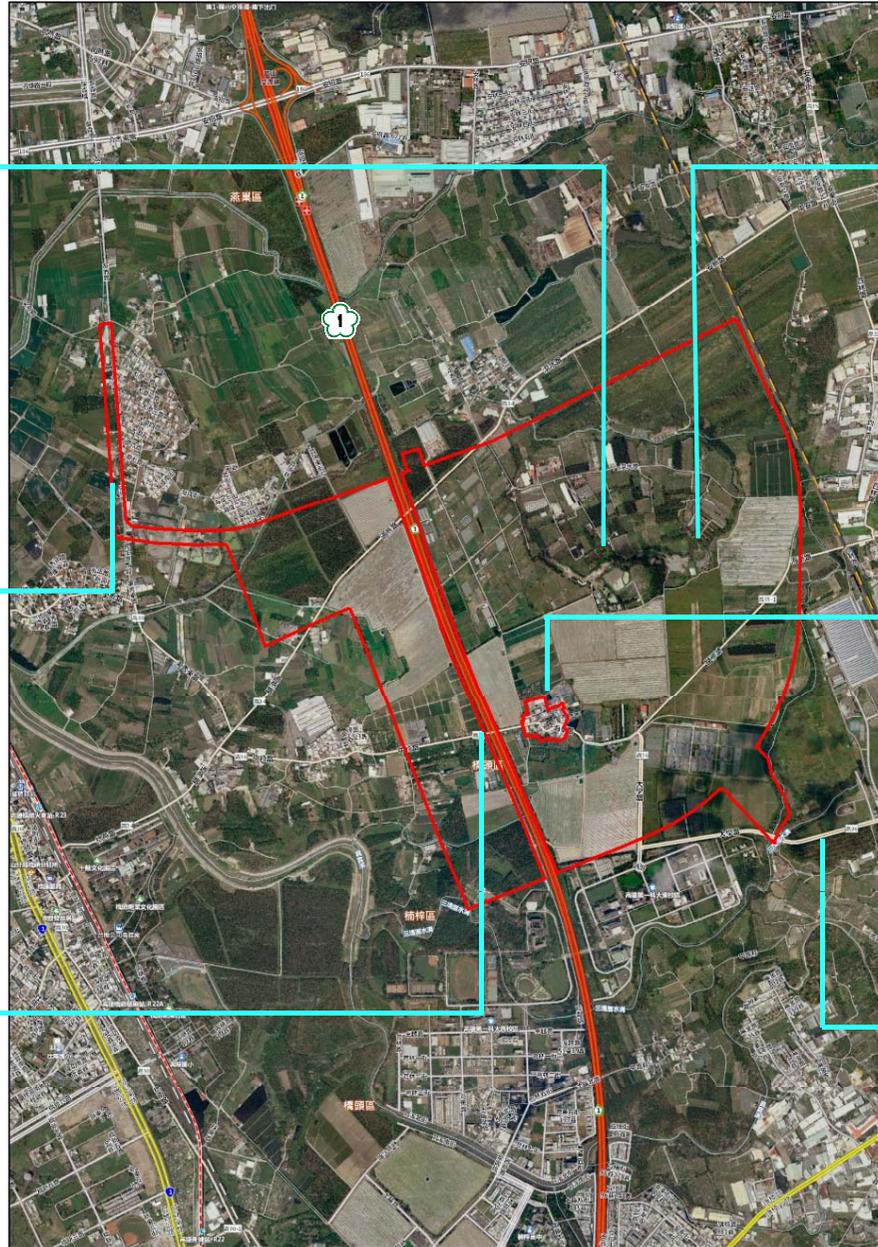
泥火山西側湖



預計拓寬之2-3-50m



國道一號涵洞



滾水坪泥火山



海峰社區



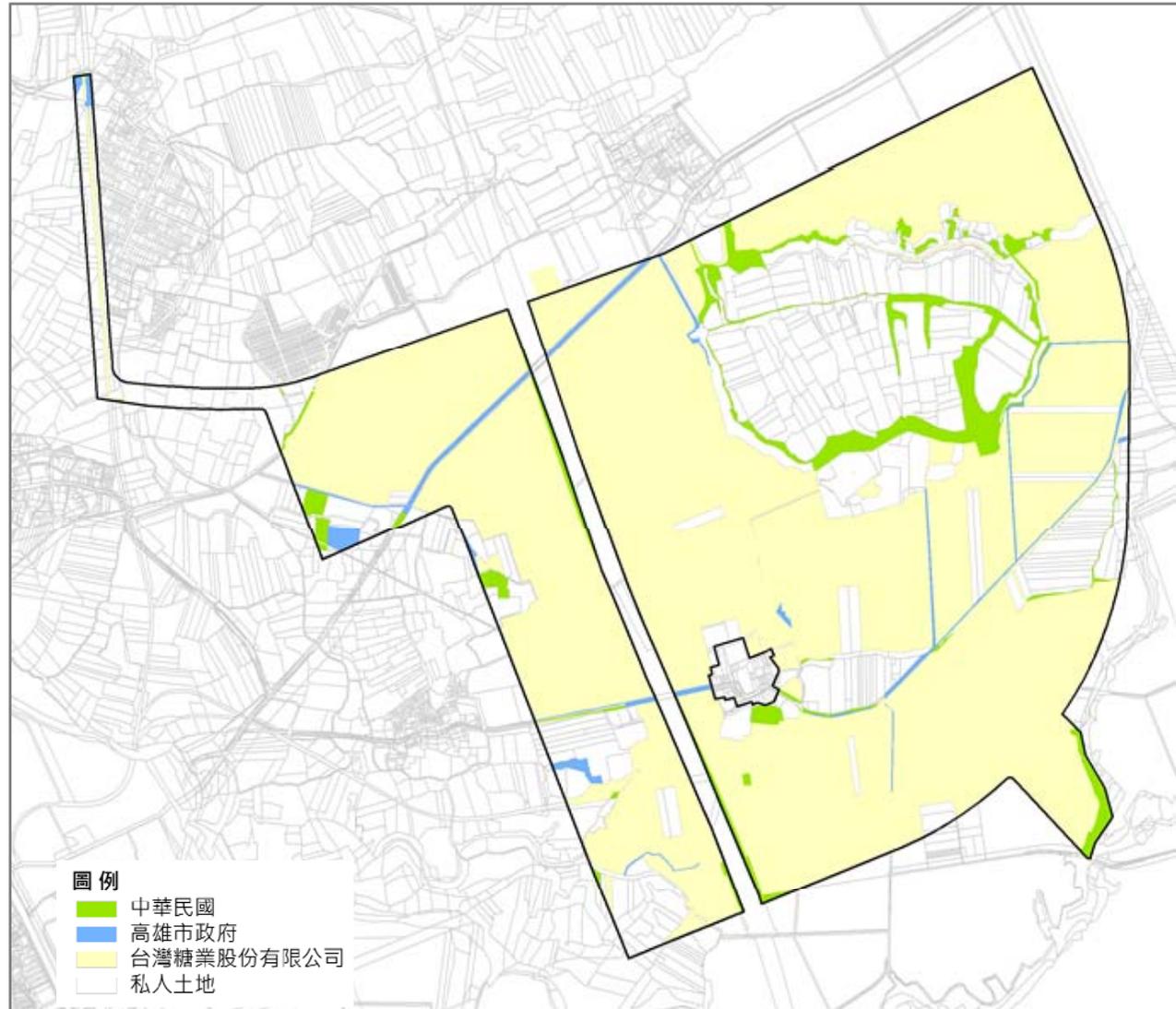
高鐵總廠路

土地發展現況

土地權屬

- 以**台糖土地**及**公有地**為主
- 台糖：約**244.01**公頃，佔**67.74%**
- 公有：約**20.21**公頃，佔**5.61%**
- 私人：約**94.22**公頃，佔**26.16%**

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



產業聚落發展構想_生態與智慧機能產業園區

引入五大產業聚落：半導體、智慧航太、智慧機械、創新科技、智慧生醫



產業園區發展願景



主要計畫變更原則

■ 產業專用區

- 依據**科技部南科高雄園區設置需求**，劃設產業專用區供發展園區事業，劃設面積以不低於總面積**50%**為原則

■ 住宅區

- 考量**私有地主權益**劃設

■ 公共設施用地

- 整體**公共設施**配設比例以佔計畫區**30%**為原則，五項公設用地以佔計畫區**10%**為原則
- 考量計畫區內有**滾水坪泥火山**，將其與周邊劃設為公園用地，以保留特殊地景
- 計畫區內所需之環保設施用地、自來水用地、變電所用地**依據需求劃設**

■ 交通運輸系統

- 考量交通運輸需求，現行計畫道路**1-1、1-2、1-3**號道路儘量**維持原有規劃並劃設為園道用地**
- 產業專用區周邊以劃設**30公尺**寬以上之道路用地為原則，以利大型車輛出入

都市計畫變更草案

主要計畫規劃配置

■ 公設比約占33.72%

■ 產業專用區約占51.69%

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

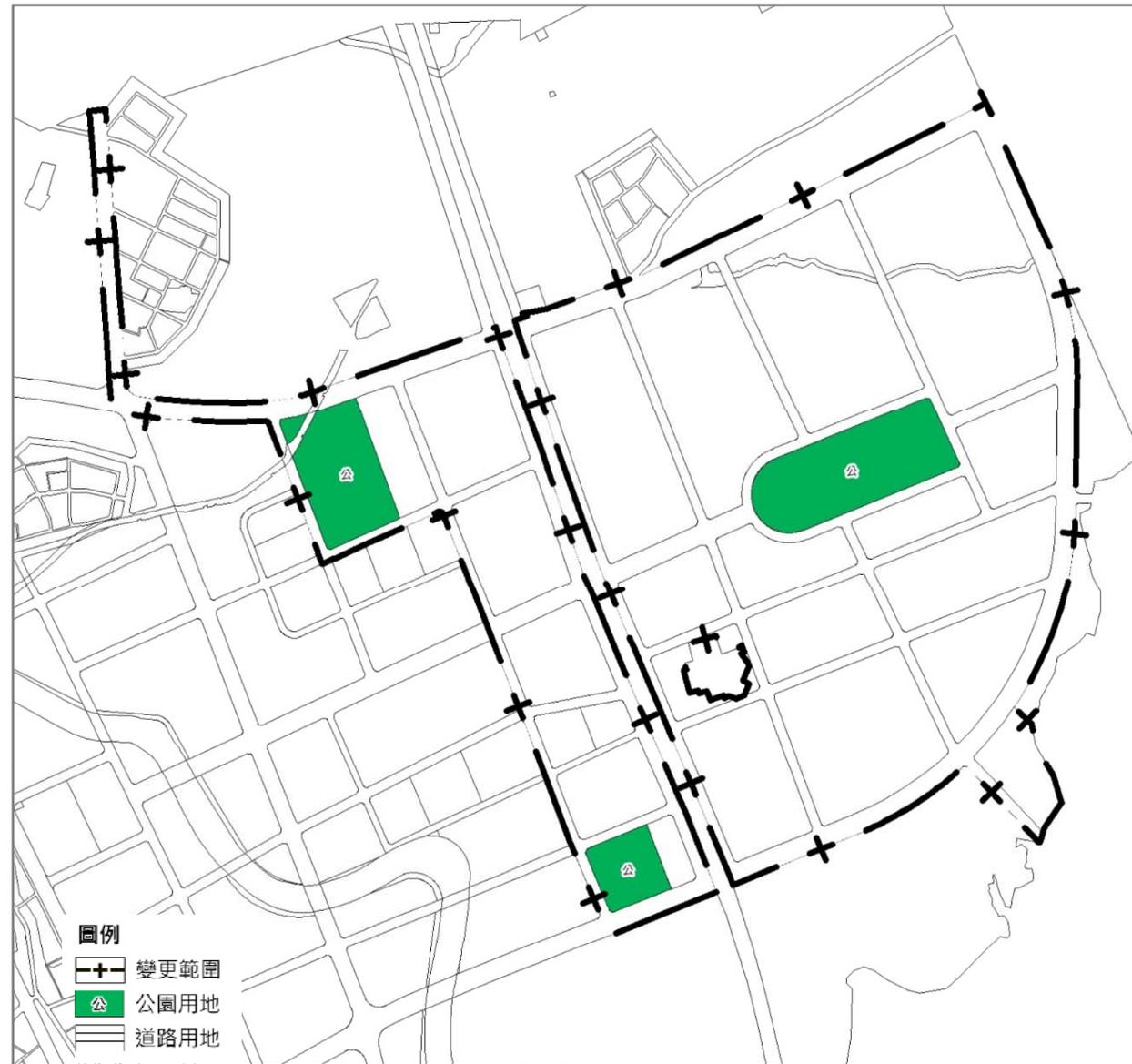


公共設施計畫

■ 公園用地

考量泥火山自然景觀特色，將泥火山及其溢流範圍劃設為公園用地

項目	面積 (公頃)	位置
公園用地	27.71	泥火山公園及其溢流範圍、計畫區西北及西南側街廓
道路用地	93.76	
合計	121.47	



都市計畫變更草案

道路系統計畫

■ 聯外道路

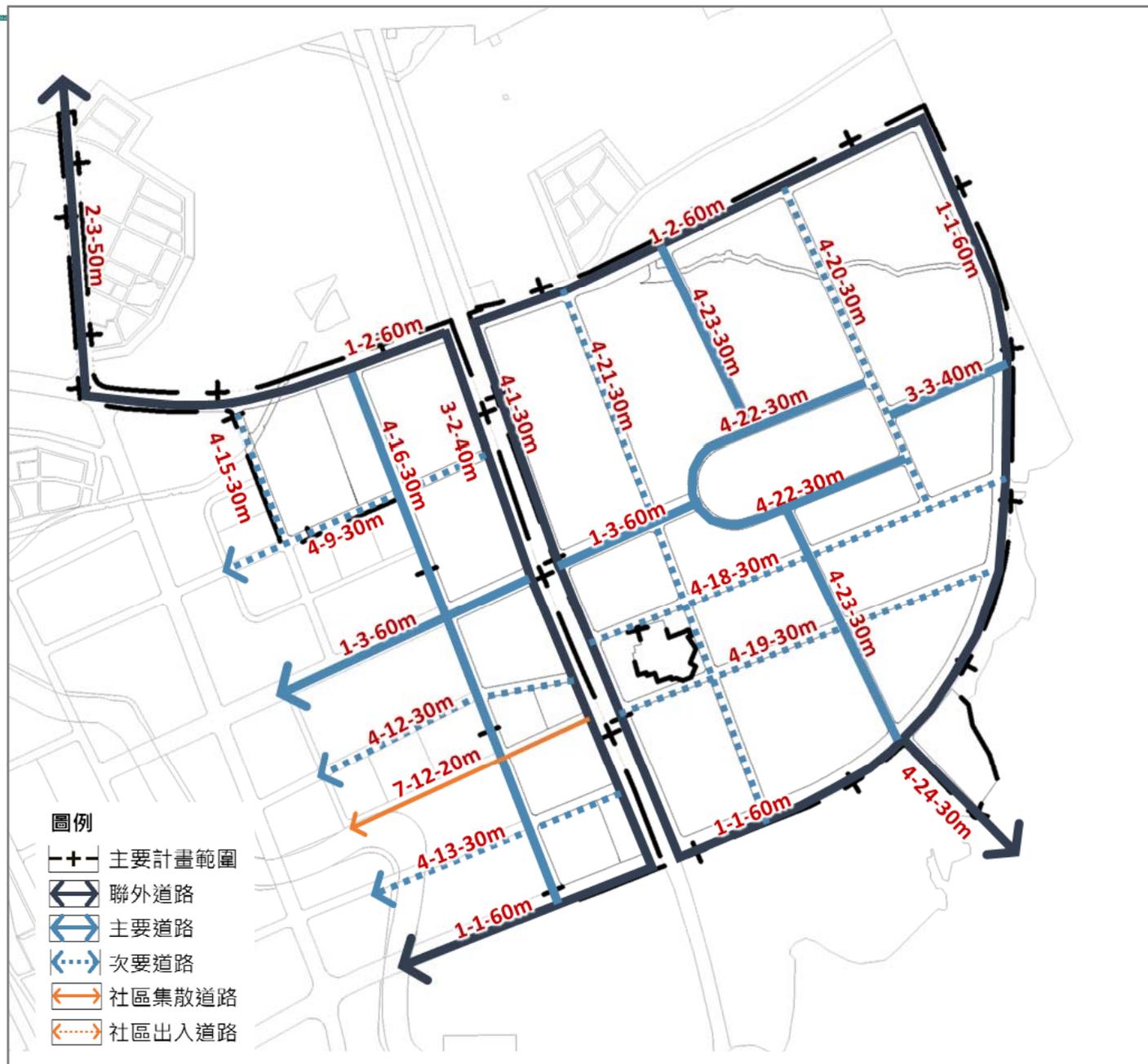
- 1-1、1-2、2-3、3-2、4-1、4-24號道路，往北接台1號省道或縣186號道路至岡山交流道對外聯絡。

■ 主要道路

- 1-3號、3-3號道路以泥火山公園為核心，規劃圓環與園道

■ 園林道路

- 1-1、1-2、1-3、3-3、4-22號道路，於細部計畫中訂定園林道路 相關土地使用分區管制規定



都市計畫變更草案

擬定細部計畫規劃配置

■ 公設比約占36.26%

■ 產業專用區約占51.34%

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	第一種住宅區	6.33	1.76
	第二種住宅區	33.79	9.38
	商業區	2.10	0.58
	第一種產業專用區	20.68	5.74
	第二種產業專用區	21.29	5.91
	第三種產業專用區	142.98	39.69
	河川區	2.16	0.60
	河川區兼供道路使用	0.27	0.08
小計	229.60	63.74	
公共 設施 用地	公園用地	27.71	7.69
	綠地用地	3.25	0.90
	道路用地	99.65	27.67
	小計	130.61	36.26
	總計	360.21	100.00



都市計畫變更草案

擬定細部計畫規劃配置

- 計畫年期為125年
- 計畫人口預計為20,000人
- 開發強度：如下表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住一	40	240
住二	40	320
商業區	60	320
產專一	60	160
產專二	60	240
產專三	60	240



事業及財務計畫

以區段徵收辦理，區段徵收範圍共計357.78公頃

項目	面積 (公頃)	比例 (%)	
分區	住宅區	40.12	11.21
	商業區	2.1	0.59
	產業專用區	184.95	51.69
	小計	227.17	63.49
用地	公園用地	27.71	7.75
	綠地用地	3.25	0.91
	道路用地	99.65	27.85
	小計	130.61	36.51
總計	357.78	100.00	

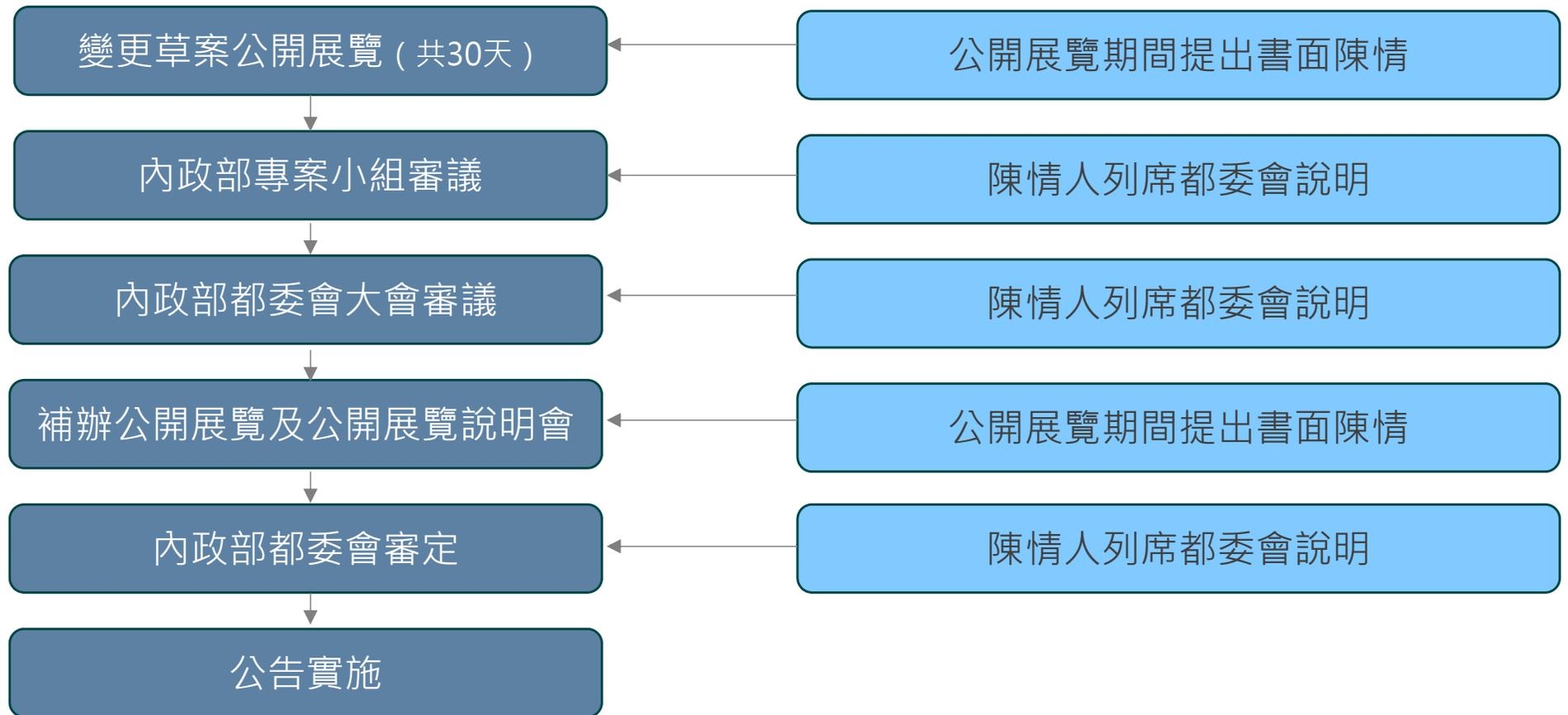


公開展覽 辦理程序

公開展覽辦理程序

都市計畫程序

公民或團體表達意見時機



公開展覽辦理程序

- 公開展覽期間任何公民或團體如有意見：
 - 請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址
 - 現場繳交
 - 寄送至內政部營建署或高雄市政府

公民或團體對「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合第二期發展區設置產業用地)案」意見表	
編號	
陳情位置	1.土地標示： 段(小段) 地號 2.門牌號： 路(街) 段(弄) 巷 號 3.陳情人電話：
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：

蓋章

地址：

中 華 民 國 年 月 日

簡報結束