

變更高雄新市鎮特定區第二期細部
計畫（配合區段徵收安置作業修訂
土地使用分區管制要點）案

內政部

中華民國 111 年 2 月

高 雄 市 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第二期細部計畫（配合區段徵收安置作業修訂土地使用分區管制要點）案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	內政部
本案舉辦座談會日期	本案因無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第四點第一款規定，免於申請都市計畫主管機關同意變更前舉行座談會。
本案公開展覽起訖日期	
本案舉辦說明會日期	
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	

目 錄

壹、緒論

- 一、計畫緣起.....1-01
- 二、法令依據.....1-01
- 三、變更位置與範圍1-02

貳、都市計畫概述

- 一、現行細部計畫概要.....2-01
- 二、變更範圍現行都市計畫2-22

參、實質發展現況

- 一、土地使用現況3-01
- 二、土地權屬3-02

肆、變更內容

- 一、變更理由4-01
- 二、變更內容.....4-01

伍、變更後計畫 5-01

陸、事業及財務計畫 6-01

圖目錄

圖 1-3-1	地理位置及變更範圍示意圖.....	1-02
圖 2-1-1	高雄新市鎮特定區第二期細部計畫土地使用分區示意圖.....	2-03
圖 2-1-2	高雄新市鎮特定區第二期細部計畫道路系統示意圖.....	2-03
圖 2-1-3	高雄新市鎮特定區各區開發方式示意圖.....	2-04
圖 2-2-1	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖.....	2-05
圖 3-1-1	土地使用現況圖.....	3-01
圖 3-2-1	本計畫土地權屬示意圖.....	3-02

表目錄

表 2-1-1	本計畫區歷次相關都市計畫通盤檢討案綜理表.....	2-01
表 2-1-2	高雄新市鎮特定區第二期細部計畫土地使用面積分配表.....	2-02
表 3-2-1	土地權屬與面積彙整表.....	3-02
表 4-2-1	土地使用分區管制要點變更內容綜理表.....	4-01

壹、緒論

一、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，為促使新市鎮特定區計畫順利開發並創造新市鎮之優良環境，於民國83年依主要計畫分期分區發展計畫之指導原則，配合都市設計構想，訂定「高雄新市鎮特定區第一期細部計畫」，並於民國83年6月公告實施。為配合產業發展需求及促進加速投資政策，行政院於107年7月3日「加速投資臺灣專案會議」第12次會議指示高雄新市鎮開發為科學園區有其必要，內政部爰於107年10月16日以第1071297652號發文同意依都市計畫法第27條第1項第4款配合中央重大建設辦理高雄新市鎮特定區計畫都市計畫個案變更，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及配合擬訂第二期細部計畫，並於民國110年12月公告實施。

第二期細部計畫區規劃過程為考量橋頭科學園區開發後既有工廠得以繼續生產，依據土地徵收條例第34條之1及區段徵收實施辦法第17條規定，於高速公路西南側劃設1.59公頃第三種產業專用區作為供申領抵價地之安置街廓，並訂定土地使用分區管制要點予以管理。

惟按刻正辦理之高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收作業，因有安置需求之工廠增加，依現行土地使用分區管制要點最小開發規模及退縮規定、高雄市畸零地使用自治條例規定及第三種產業專用區抵價地申領情形配地結果，一宗最小面積安置土地受限於臨道路及建築退縮規定，可建築面積恐未能達建築基地70%上限，不符合安置建廠需求，故有必要修訂土地使用分區管制要點。

為利橋頭科學園區及第二期細部計畫區加速開闢，配合區段徵收作業配地及安置工廠需要，本案業經本部營建署於111年2月16日以第1111027912號發文本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更。

二、法令依據

依都市計畫法第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。」辦理個案變更。

三、變更位置與範圍

本案變更位置位於高雄新市鎮特定區第二期細部計畫內，土地使用分區為第三種產業專用區（建蔽率70%、容積率300%），計畫面積約為1.59公頃。

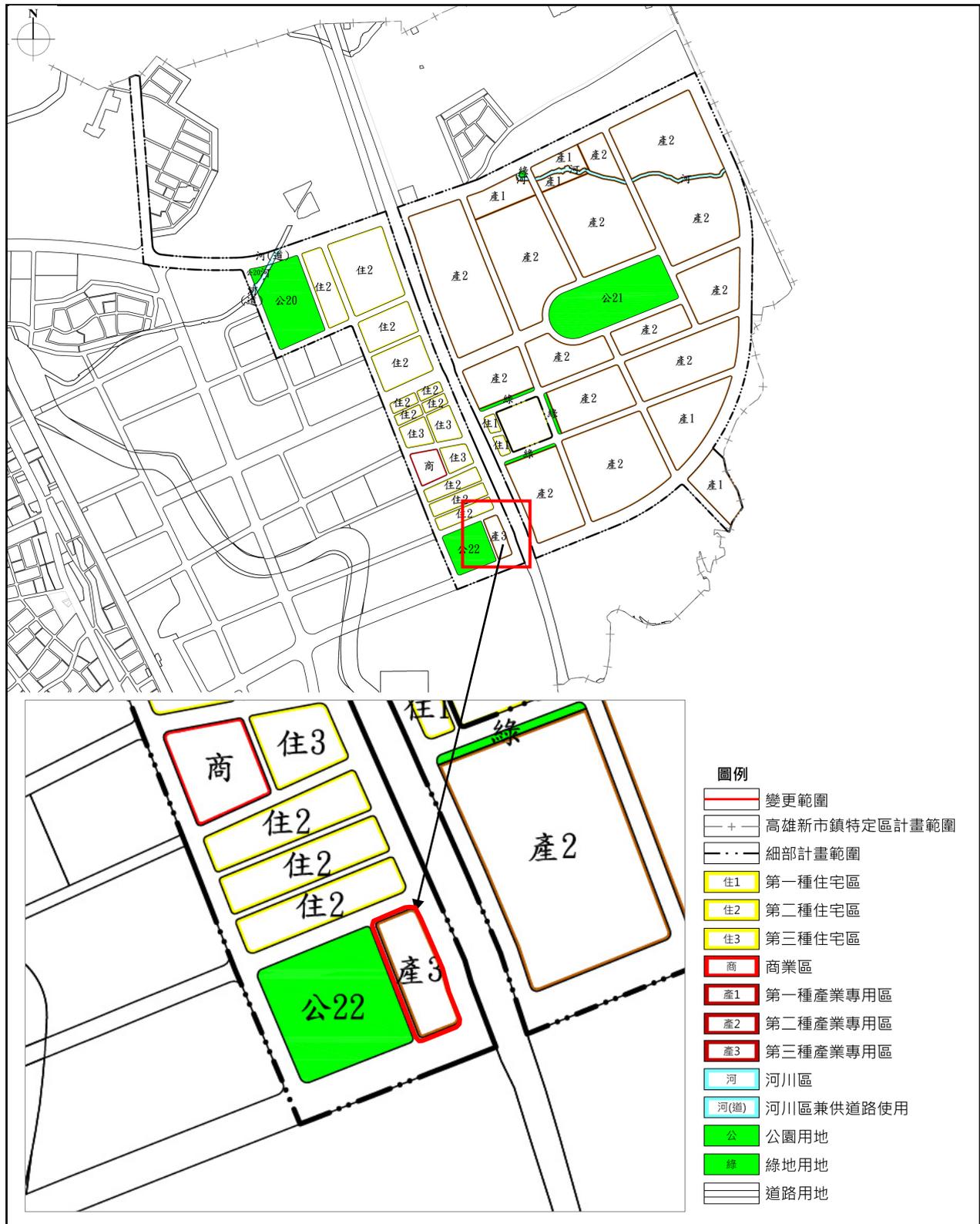


圖 1-3-1 地理位置及變更範圍示意圖

貳、都市計畫概述

一、現行細部計畫概要

(一) 都市計畫沿革

本計畫位於高雄新市鎮特定區第二期細部計畫範圍內，其原為高雄新市鎮之後期發展區，為配合行政院政策加速高雄新市鎮轉型為科學園區，內政部爰於107年10月16日以第1071297652號發文同意依都市計畫法第27條第1項第4款配合中央重大建設辦理高雄新市鎮特定區計畫都市計畫個案變更，依新市鎮開發條例先行變更部分後期發展區作為高雄第二科學園區腹地，於110年11月30日公告發布實施「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」，並配合擬定細部計畫，於110年12月1日公告發布實施「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」。本次彙整相關之歷次都市計畫，其公告實施、日期文號及案名詳表2-1-1所示。

表 2-1-1 本計畫區歷次相關都市計畫通盤檢討案綜理表

編號	公告日期	公告字號	計畫名稱
1	83.02.04	高市府工都字第003609號	高雄新市鎮特定區主要計畫
2	89.01.05	高市府工都字第41485號	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案
3	102.01.25	高市府都發規字第10230107201號	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）
4	103.03.10	高市府都發規字第10330767801號	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）
5	110.11.30	高市府都發規字第11035511600號	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
6	110.12.01	高市府都發規字第11035524200號	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

資料來源：本計畫整理。

(二) 現行細部計畫概述

本計畫之現行計畫係以110年12月1日公告發布實施之「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」為主，其摘要說明如後。

1. 計畫範圍及面積

計畫區位於高雄新市鎮特定區計畫，以高速公路兩側、國立高雄科技大學（第一校區）以北、1-2號計畫道路以南、高鐵以西為範圍，計畫面積約354.53公頃。

2. 計畫年期及人口

計畫年期為民國125年。計畫人口依現況人口成長，配合橋頭科學園區就業人口、就業衍生居住人口推估，以及住宅區、商業區可容納人口數，訂為18,000人。

3. 土地使用計畫

劃設住宅區（第一種~第三種）、商業區、產業專用區（第一種~第三種）、河川區及河川區兼供道路使用等土地使用分區，詳表 2-1-2 及圖 2-1-1 所示。

4. 公共設施計畫

劃設公園用地、綠地用地及道路用地等公共設施用地，詳表 2-1-2 及圖 2-1-1 所示。

5. 道路系統計畫

道路系統依功能可區分為聯外道路、區內道路系統及園林道路。聯外道路主要提供產業專用區貨物聯外運輸利用；區內道路系統又可分為主要道路（產業專用區內貨物運輸利用及住宅區內之主要幹道）、次要道路（各區域間得聯絡主要道路與社區集散道路之次要幹線道路）、收集道路（提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路）及社區出入道路（住宅區及既有聚落出入通行需要）等四個等級；園林道路則包括屬聯外道路之 1-1、1-2 號道路，以及屬主要道路之 1-3、3-3、4-22 號道路，詳圖 2-1-2 所示。

6. 土地使用分區管制要點

依 110 年「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」，分為「科學園區部分」以及「非科學園區部分」，管制內容包括各土地使用分區及公共設施用地之使用強度、容許使用項目、基地開發最小規模、建築退縮，以及容積獎勵規定、其他特殊規範等事項。

7. 事業及財務計畫

為引導高雄新市鎮有秩序之發展及兼顧開發能力與財務負擔，原則上採分期分區方式進行開發，第二期發展區（配合產業專用區）原則依區段徵收辦理；第二期發展區（依附帶條件規定開發）則採附帶條件應另行擬定細部計畫整體開發辦理；河川區及河川區兼供道路使用土地依水利法規定辦理一般徵收，詳圖 2-1-3 所示。

表 2-1-2 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫土地使用面積分配表

項目		面積（公頃）	比例（%）	
土地使用分區	第一種住宅區	1.01	0.28	
	第二種住宅區	31.47	8.88	
	第三種住宅區	5.20	1.47	
	商業區	2.10	0.59	
	第一種產業專用區	20.96	5.91	
	第二種產業專用區	163.94	46.24	
	第三種產業專用區	1.59	0.45	
	河川區	1.83	0.52	
	河川區兼供道路使用	0.26	0.07	
	小計		228.36	64.41
公共設施用地	公園用地	公 20	9.54	2.69
		公 21	13.93	3.93
		公 22	4.25	1.20
		小計	27.72	7.82
	綠地用地	1.22	0.34	

表 2-1-2 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫土地使用面積分配表 (續)

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
公共設施用地	道路用地	60.98	17.20
	園林道路用地	36.25	10.23
	小計	97.23	27.43
	小計	126.17	35.59
總計		354.53	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：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 (110.12.01)。



圖 2-1-1 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫土地使用分區示意圖

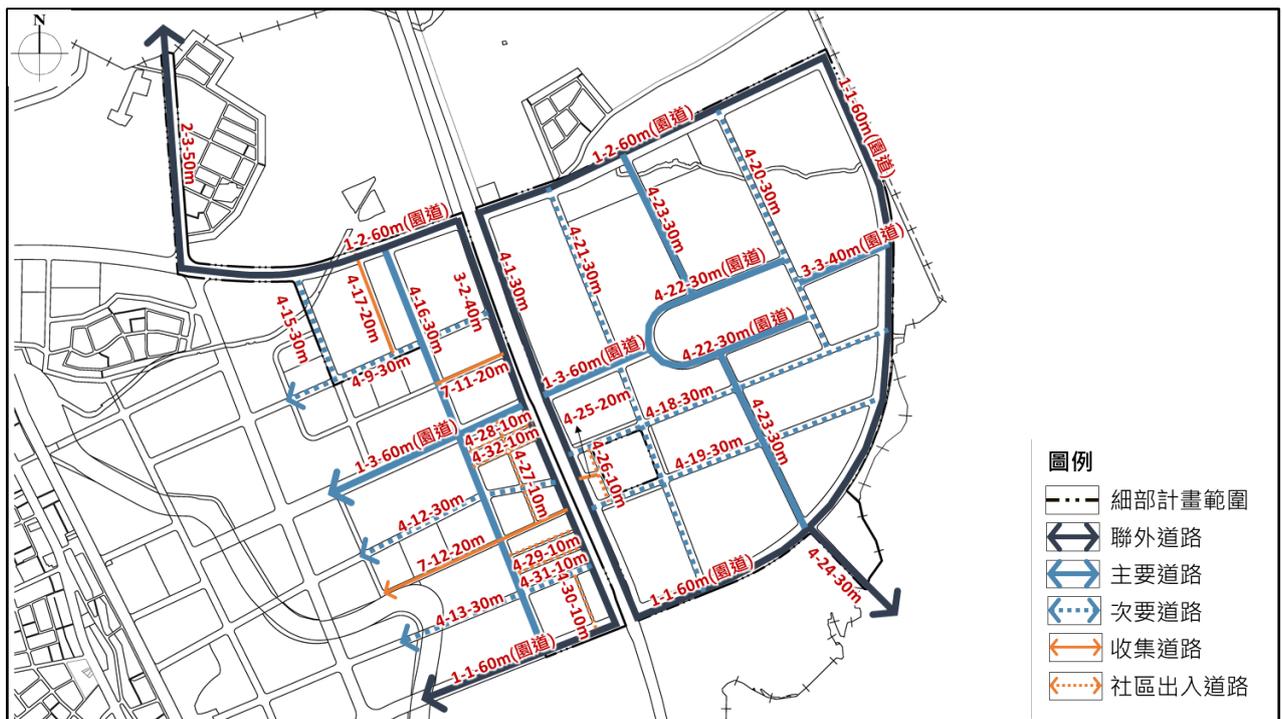


圖 2-1-2 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫道路系統示意圖

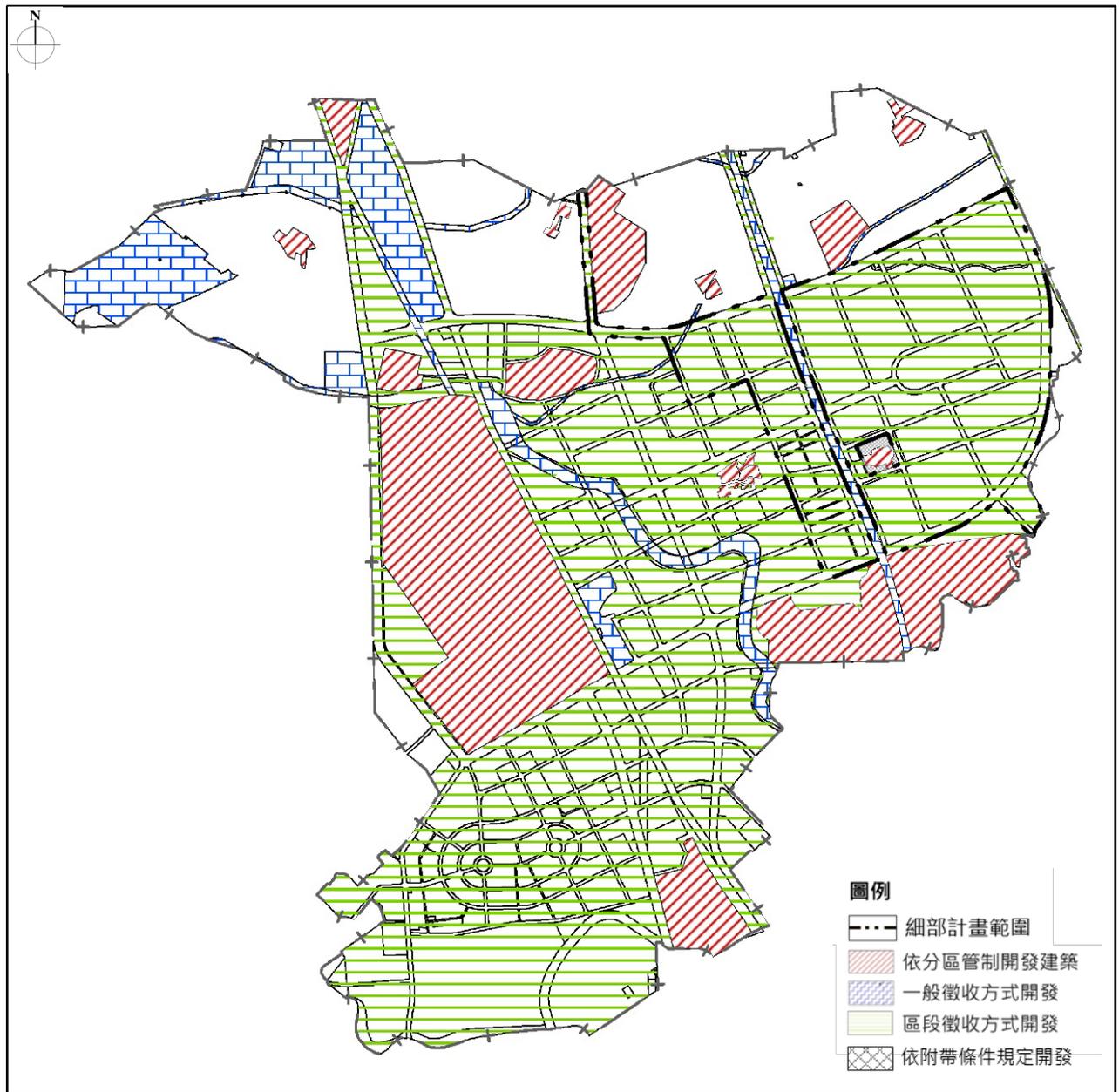


圖 2-1-3 高雄新市鎮特定區各區開發方式示意圖

二、變更範圍現行都市計畫

(一) 土地使用分區計畫

本計畫範圍現行都市計畫為第三種產業專用區，面積1.59公頃，其規劃構想為因應既有工廠之安置需求而劃設，以保障科學園區開發後得以繼續生產；鄰近土地使用分區為公園用地與第二種住宅區，基地東側及南側分別為高雄新市鎮特定區主要計畫之高速公路用地及文大用地。本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫如圖2-2-1所示。

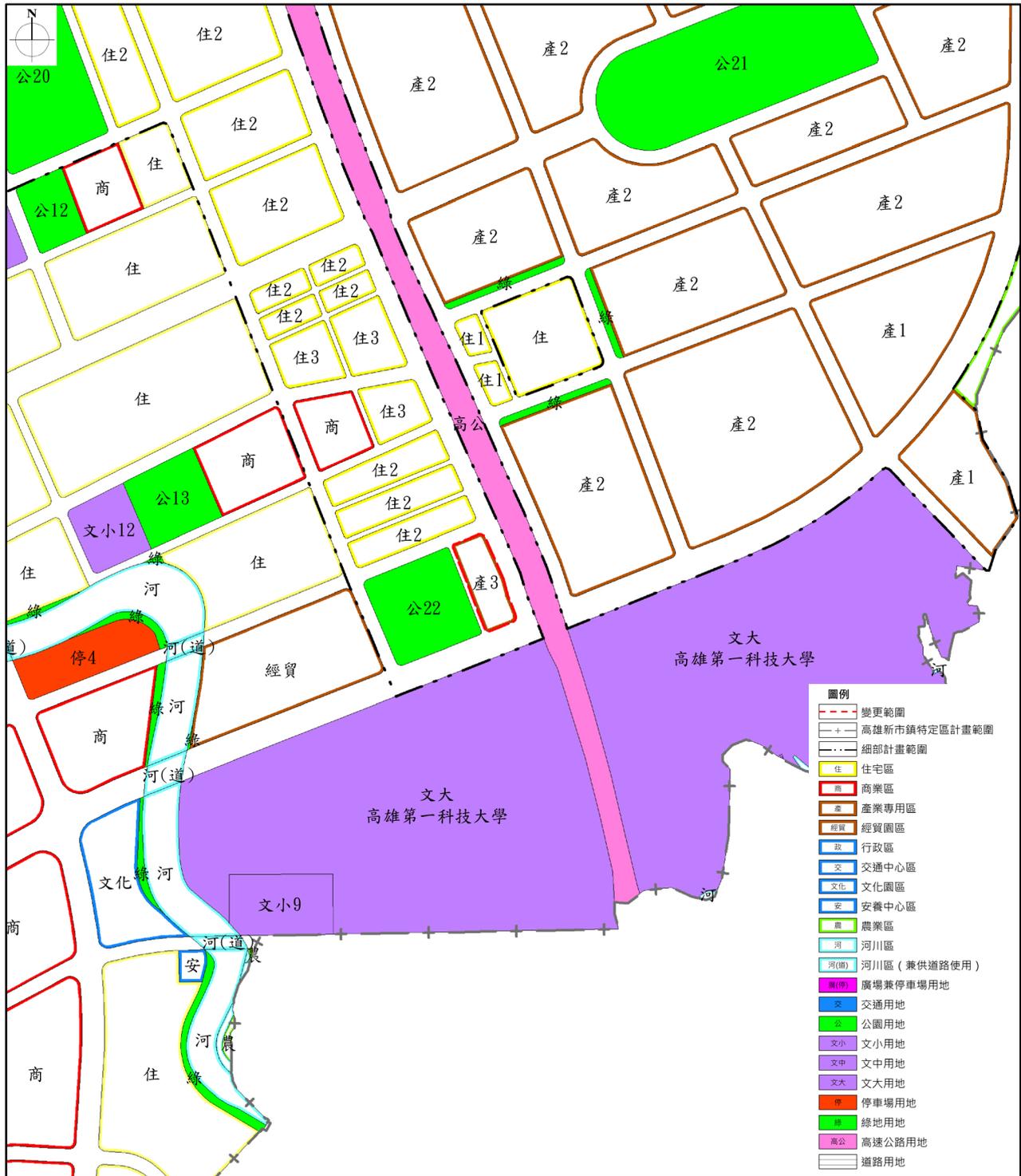


圖 2-2-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

(二) 土地使用分區管制要點

本計畫範圍依110年「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」之「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點」規定辦理，如下說明。

第十八條 第三種產業專用區內建築物之建蔽率不得超過70%、容積率不得超過300%。

第十九條 第三種產業專用區內臨道路退縮不得小於下列之規定。

一、面臨寬度30公尺以上道路之第三種產業專用區臨道路退縮深度不得小於10公尺。

二、面臨寬度未達30公尺道路之第三種產業專用區臨道路退縮深度不得小於8公尺。

三、第三種產業專用區非面臨道路之建築退縮深度不得小於4公尺，退縮部分得計入法定空地。

四、本條第一款臨道路境界線退縮規定，因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於6公尺。

第二十條（鄰幢間隔）第三種產業專用區內建築物與同一基地內其他建築物之鄰幢間隔不得小於下列之規定：

一、不得小於兩相鄰建築物各該部分平均高度之0.3倍。

二、前款不得小於5公尺，但相鄰部分皆未開窗者不在此限。

三、依第一款計算鄰幢間隔達10公尺以上者，至少留設10公尺。

第二十一條 第三種產業專用區內得為下列規定之使用：

一、依目的事業主管機關同意，以安置區內現有工廠為主。

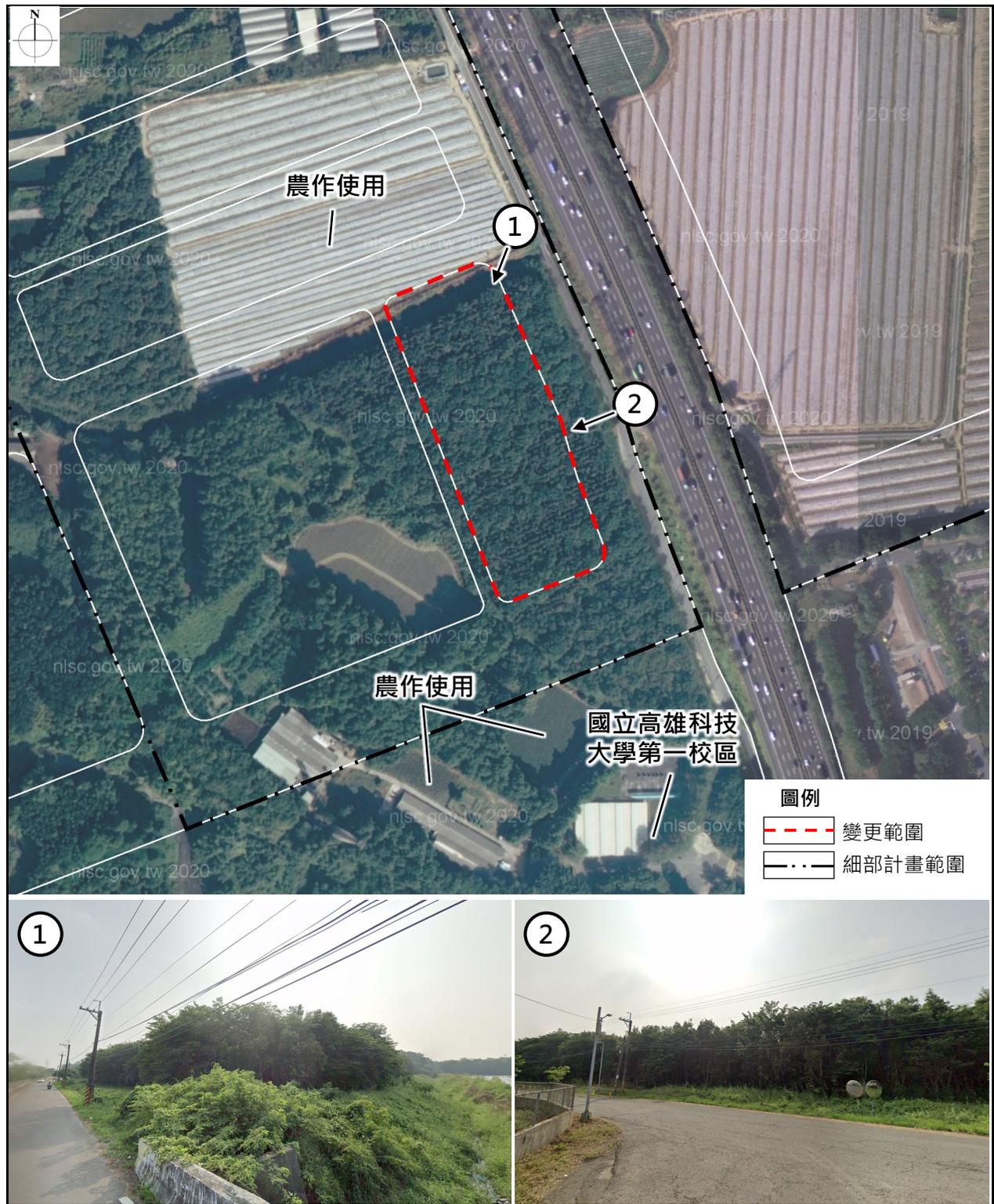
二、前項土地及建築物之使用性質、用途應依「都市計畫法高雄市施行細則」乙種工業區規定辦理，且為無污染或認定為無污染、或認定為低污染但取得該目的事業主管機關確認由開發使用者自行設置污染防治設備妥善處置後，對環境影響無虞者為限。

第二十二條 第三種產業專用區之附設停車空間依照建築技術規則規定辦理。

參、實質發展現況

一、土地使用現況

本計畫範圍屬高雄新市鎮第二期發展區，目前尚未開闢，並刻正辦理區段徵收作業；土地使用現況主要為闊葉林使用，計畫範圍北側及西南側有零星農作使用，南側則為國立高雄科技大學第一校區，詳圖3-1-1所示。



二、土地權屬

本計畫範圍土地為高雄市橋頭區中崎段1029-2（部分）、1029-4（部分）、1032-2（部分）、1034（部分）、1035（部分）、1039-2（部分）、1039-4（部分）、1039-5（部分）等8筆土地，面積總計15,867.51平方公尺，土地使用分區、權屬及面積詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 土地權屬與面積彙整表

使用分區	行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)	權屬
第三種產業專用區	橋頭區	中崎段	1029-2（部分）	7,757.52	台灣糖業股份有限公司
			1029-4（部分）	265.05	台灣糖業股份有限公司
			1032-2（部分）	1,546.67	台灣糖業股份有限公司
			1034（部分）	139.46	高雄市政府
			1035（部分）	1,068.74	台灣糖業股份有限公司
			1039-2（部分）	7.90	本國私法人
			1039-4（部分）	4,707.37	台灣糖業股份有限公司
			1039-5（部分）	374.80	台灣糖業股份有限公司
		合計		15,867.51	-

註：實際面積仍以實際分割測量為準。

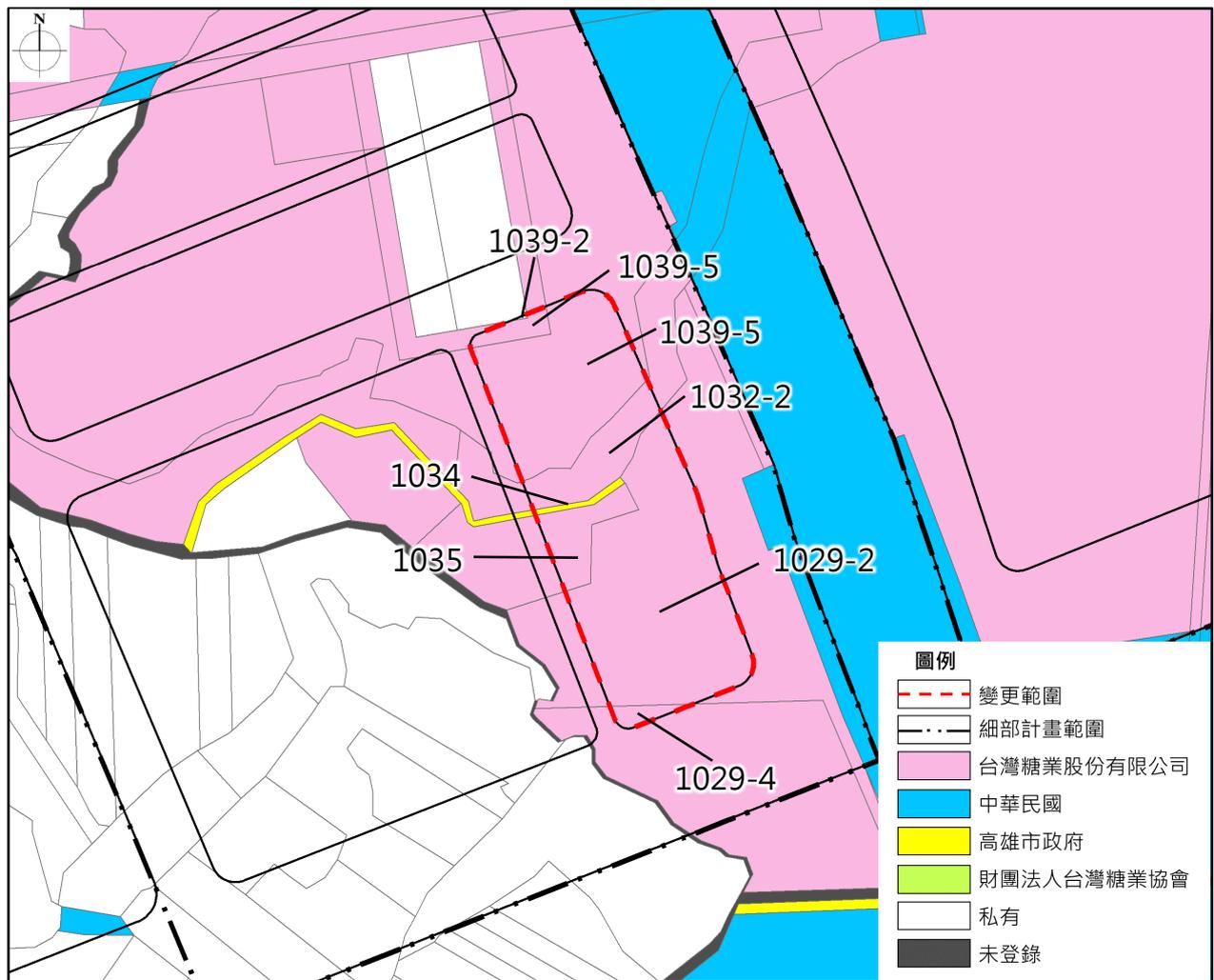


圖 3-2-1 本計畫土地權屬示意圖

肆、變更內容

一、變更理由

為保障橋頭科學園區開發後既有工廠得以繼續生產，依土地徵收條例第34條之1及區段徵收實施辦法第17條規定，於高速公路西南側劃設1.59公頃第三種產業專用區作為供申領抵價地之安置街廓，並訂定土地使用分區管制要點予以管理。

惟按刻正辦理之高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收作業，因有安置需求之工廠增加，依現行土地使用分區管制要點最小開發規模及退縮規定、高雄市畸零地使用自治條例規定及第三種產業專用區抵價地申領情形配地結果，一宗最小面積安置土地受限於臨道路及建築退縮規定，可建築面積恐未能達建築基地70%上限，不符合安置建廠需求，故有必要修訂土地使用分區管制要點。因此為確保區段徵收作業配地及工廠安置順利推行，爰變更第三種產業專用區之退縮規定。

二、變更內容

本次變更內容係變更高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點退縮規定，其變更內容詳表4-2-1所示。

表 4-2-1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		變更後條文	現行條文	
1	高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點第十九條	<p>第十九條 第三種產業專用區內臨道路退縮不得小於下列之規定。</p> <p>一、面臨道路之第三種產業專用區臨道路退縮深度不得小於 <u>6</u> 公尺。</p> <p>二、第三種產業專用區非面臨道路之建築退縮深度不得小於 <u>1.5</u> 公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>三、本條各款退縮規定，因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，並應依建築技術規則防火間隔相關規定辦理，但臨道路退縮深度最低仍不得小於 <u>4</u> 公尺。</p>	<p>第十九條 第三種產業專用區內臨道路退縮不得小於下列之規定。</p> <p>一、面臨寬度 <u>30公尺以上</u> 道路之第三種產業專用區臨道路退縮深度不得小於 <u>10</u> 公尺。</p> <p>二、面臨寬度未達 <u>30公尺</u> 道路之第三種產業專用區臨道路退縮深度不得小於 <u>8公尺</u>。</p> <p>三、第三種產業專用區非面臨道路之建築退縮深度不得小於 <u>4</u> 公尺，退縮部分得計入法定空地。</p> <p>四、本條第一款臨道路境界線退縮規定，因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，但最低仍不得小於 <u>6</u> 公尺。</p>	<p>1. 刻正辦理之高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收作業，因有安置需求之工廠增加，依現行土地使用分區管制要點最小開發規模及退縮規定、高雄市畸零地使用自治條例規定及第三種產業專用區抵價地申領情形配地結果，一宗最小面積安置土地受限於臨道路及建築退縮規定，可建築面積恐未能達建築基地 70% 上限，不符合安置建廠需求，故有必要修訂土地使用分區管制要點。</p> <p>2. 為利橋頭科學園區及第二期細部計畫區加快速度開闢，配合區段徵收作業配地及安置工廠需要，調整高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點退縮規定。</p>

伍、變更後計畫

本次變更高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）土地使用分區管制要點第十九條有關第三種產業專用區退縮規定內容，餘悉依110年12月1日公告之「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」之管制內容辦理，修訂後內容如下。

第十九條 第三種產業專用區內臨道路退縮不得小於下列之規定。

一、面臨道路之第三種產業專用區臨道路退縮深度不得小於6公尺。

二、第三種產業專用區非面臨道路之建築退縮深度不得小於1.5公尺，退縮部分得計入法定空地。

三、本條各款退縮規定，因基地情形特殊，經都市設計審查小組審查同意者，其退縮深度得予放寬，並應依建築技術規則防火間隔相關規定辦理，但臨道路退縮深度最低仍不得小於4公尺。

陸、事業及財務計畫

本計畫變更範圍為台糖、市有及私有土地，目前尚未開闢；後續採區段徵收方式辦理開發，未來將作為申領抵價地之安置街廓。