



## 「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第三次通盤檢討）案」公告徵求意見座談會

4月28日（星期三）上午11時0分 高雄市岡山區公所3樓簡報室

4月28日（星期三）下午14時0分 高雄市橋頭區公所3樓大禮堂

4月29日（星期四）上午11時0分 高雄市燕巢區公所2樓會議室

4月29日（星期四）下午14時0分 高雄市楠梓區公所7樓大禮堂

# 公告徵詢意見作業

## ■法令依據：

- 1.都市計畫法第26條
- 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條
- 3.都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3條

## ■公告事項：

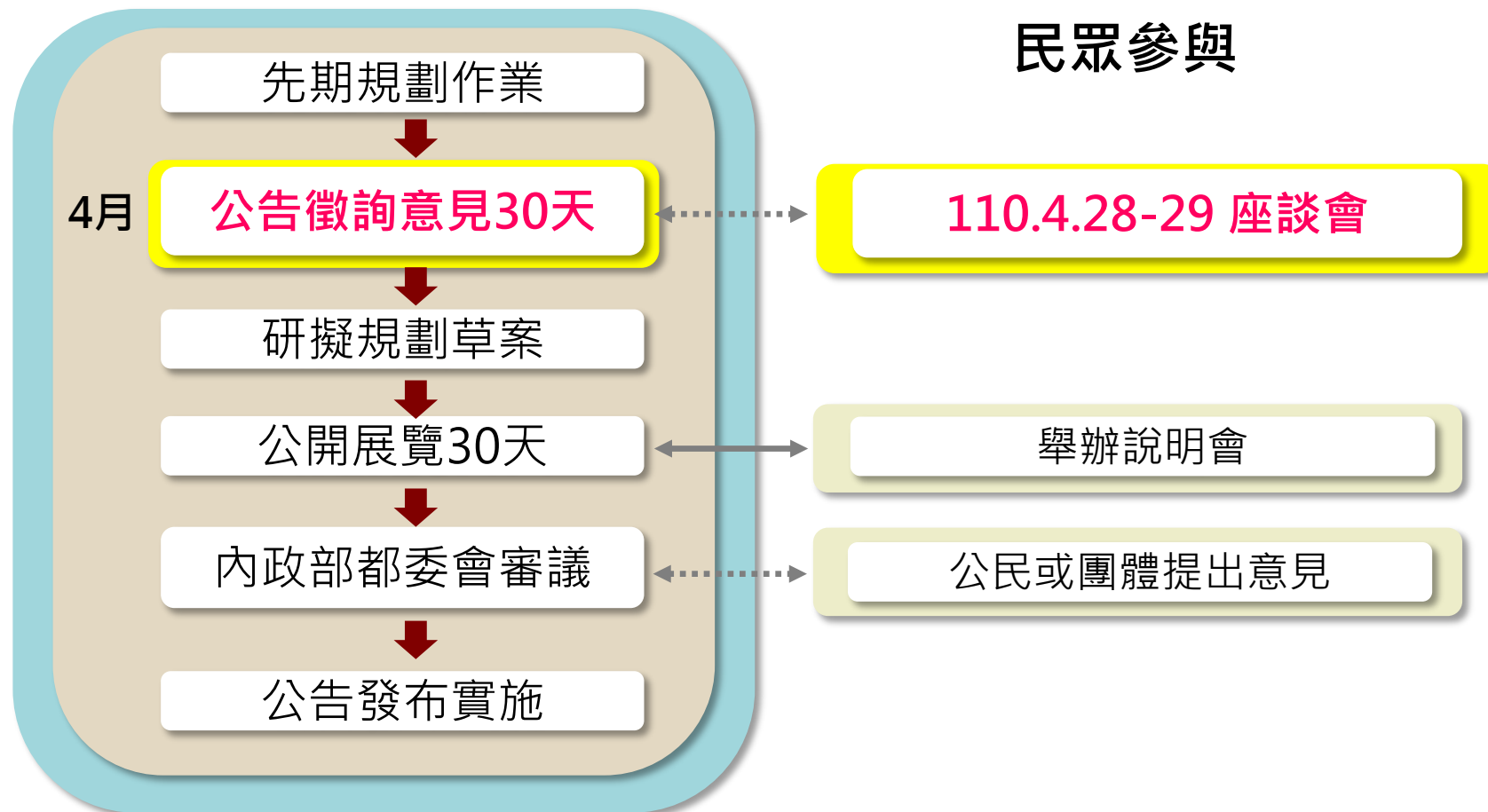
■公告徵求意見時間：自民國110年4月15日起至110年5月15日止

## ■公告徵求意見地點：

- 高雄市政府府都市發展局都市計畫公告欄
- 高雄市岡山、橋頭、楠梓、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」→「公告公開徵詢意見」

■公告內容：通盤檢討範圍示意圖及相關書件各1份

## 都市計畫通盤檢討程序



# 簡報 大綱

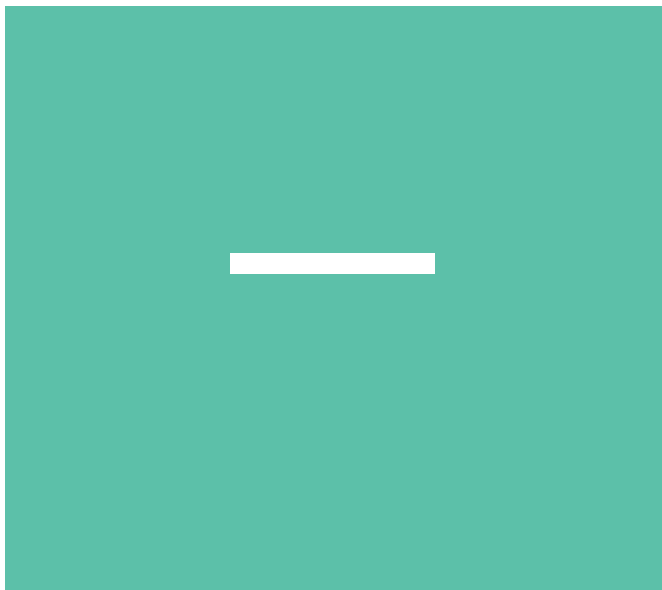
## 壹、計畫範圍及現行都市計畫

### 一、主要計畫概述

### 二、第一期細部計畫概述

### 三、第二期細部計畫（草案）概述

## 貳、草案規劃方向



- 主要計畫概述

- 計畫範圍
- 現行都市計畫



現行主要計畫概述

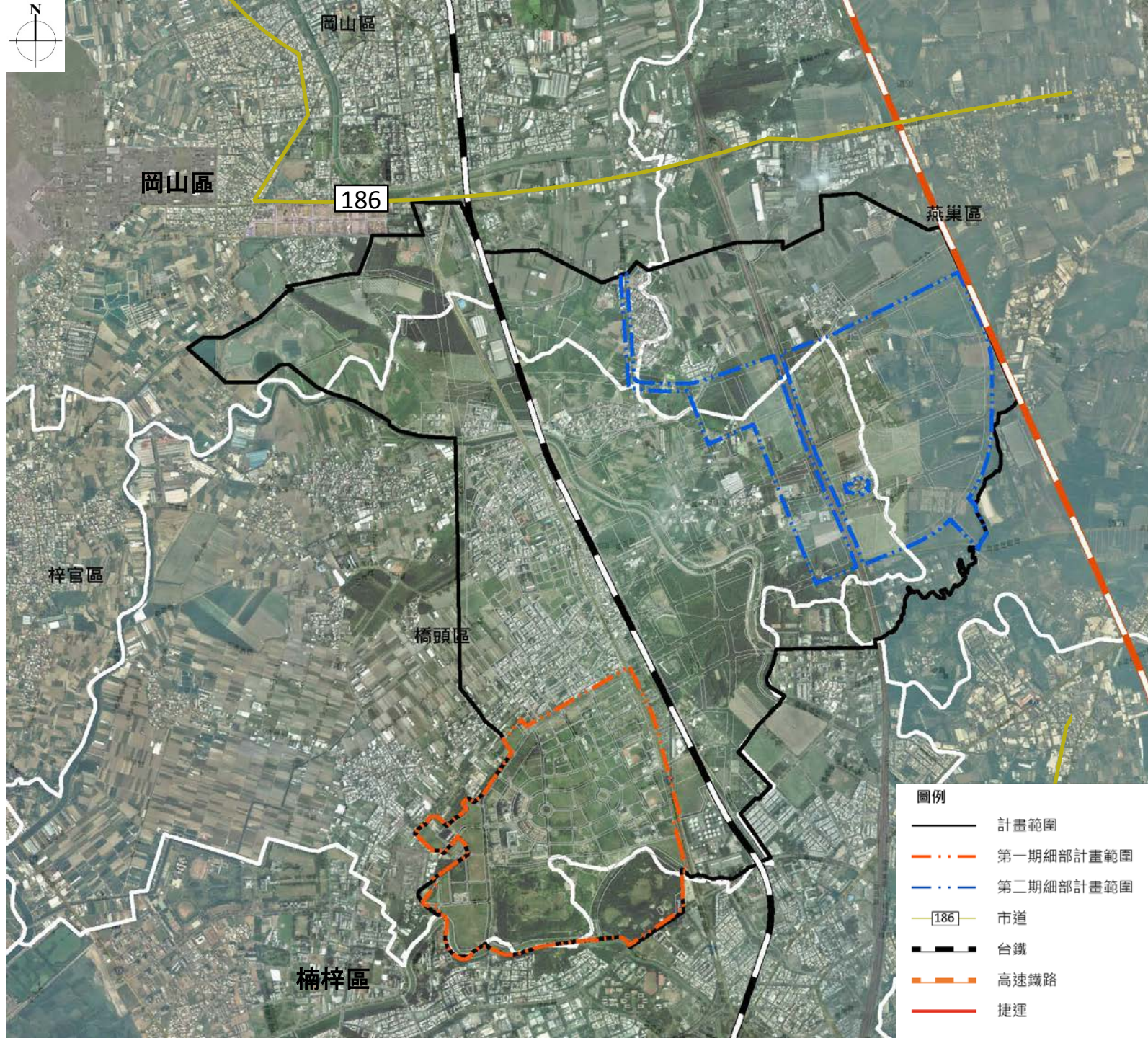
## 主要計畫範圍

### ■範圍邊界

特定區範圍北起186市道，南至部分後勁溪流域及高雄都會公園，東至高速鐵路邊界

### ■涵蓋區域

涵括高雄市楠梓區、橋頭區、燕巢區及岡山區等之部分行政轄區



圖例

- 計畫範圍
- 第一期細部計畫範圍
- 第二期細部計畫範圍
- 市道
- 台鐵
- 高速鐵路
- 捷運

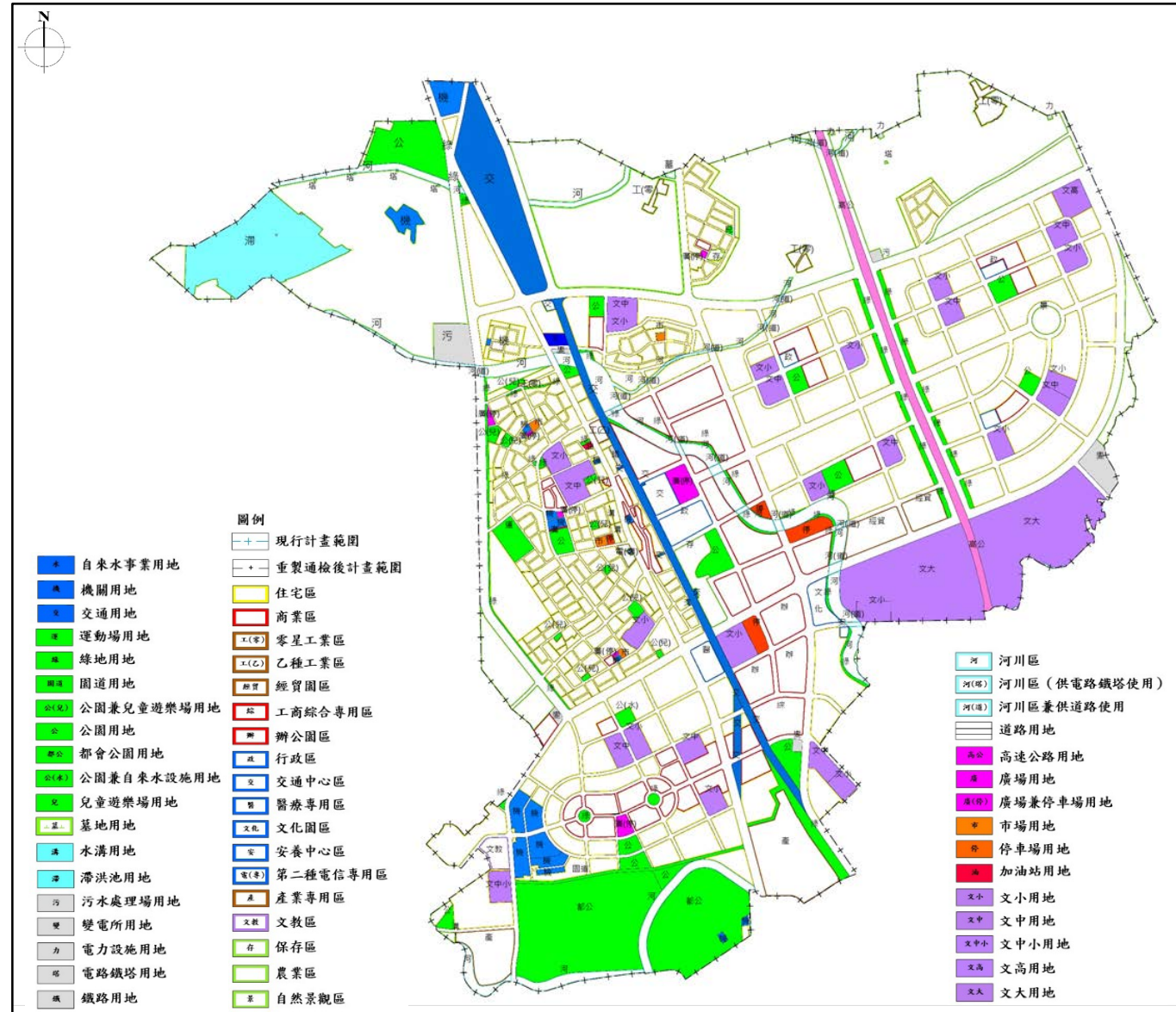


# 現行都市計畫

- 計畫目標年：民國110年
- 計畫面積：2,159.20公頃
- 計畫人口：24萬人

| 使用分區           | 現行計畫面積 (公頃) | 百分比1 (%) | 百分比2 (%) |
|----------------|-------------|----------|----------|
| 住宅區            | 453.08      | 20.98    | 25.82    |
| 商業區            | 114.21      | 5.29     | 6.51     |
| 產業專用區          | 222.86      | 10.32    | 12.70    |
| 工業區            | 1.16        | 0.05     | 0.07     |
| 零星工業區          | 6.57        | 0.30     | 0.37     |
| 交通中心區          | 4.85        | 0.22     | 0.28     |
| 行政區            | 6.24        | 0.29     | 0.36     |
| 安養中心區          | 0.42        | 0.02     | 0.02     |
| 醫療專用區          | 3.60        | 0.17     | 0.20     |
| 文化園區           | 4.00        | 0.19     | 0.23     |
| 辦公園區           | 19.52       | 0.90     | 1.11     |
| 保存區            | 8.91        | 0.41     | 0.51     |
| 經貿園區           | 8.34        | 0.39     | 0.47     |
| 自然景觀區          | -           | -        | -        |
| 工商綜合專用區        | 7.83        | 0.36     | 0.45     |
| 河川區            | 62.21       | 2.88     | 3.54     |
| 河川區 (兼供電路鐵塔使用) | 0.03        | 0.00     | -        |
| 河川區兼供道路使用      | 4.36        | 0.20     | 0.25     |
| 農業區            | 404.1       | 18.72    | -        |
| 文教區            | 3.27        | 0.15     | 0.19     |
| 第二種電信專用區       | 0.09        | 0.00     | 0.01     |
| 小計             | 1335.65     | 61.84    | 53.09    |
| 公共設施用地         | 854.16      | 48.66    | 39.57    |
| 合計1            | 1,755.10    | 100.00   | -        |
| 合計2            | 2,159.20    | -        | 100.00   |

註：1. 合計1：不計農業區之總面積，比例1：各使用分區佔總面積比例。  
2. 合計2：計畫區總面積，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 (都市計畫圖重製暨書圖不符專案通盤檢討) 案 (第二階段) 計畫書

# 現行都市計畫 | 道路系統

## ■ 聯外道路

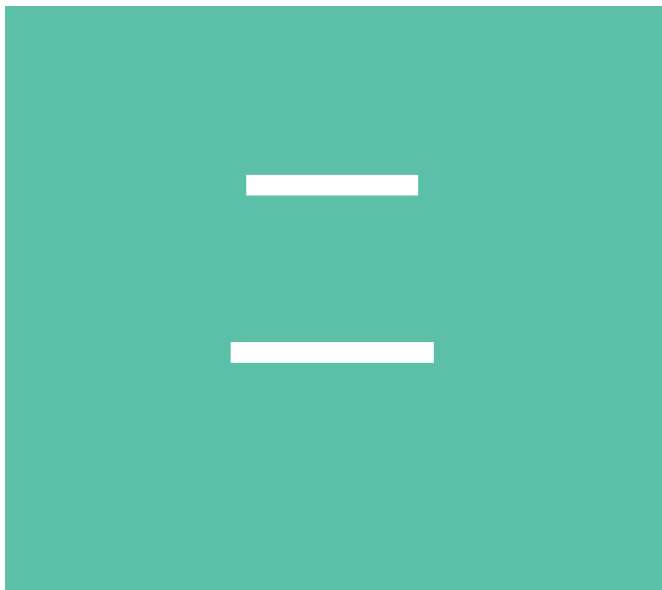
- 往岡山方向：1-1號、2-1號、3-1號、2-3號、3-2號、4-1號、4-7號道路
- 往高雄方向：1-4號、2-3號、3-4號道路
- 往燕巢方向：7-14號道路

## ■ 主要道路

- 東西向道路：1-1號、1-2號、1-3號、3-4號道路
- 南北向道路：1-1號、1-4號、2-1號、2-3號、3-1號、3-2號、4-1號道路
- 環狀道路系統：1-1號、1-2號道路







- 第一期細部計畫概述

- 計畫範圍
- 現行都市計畫
- 土地使用分區管制要點

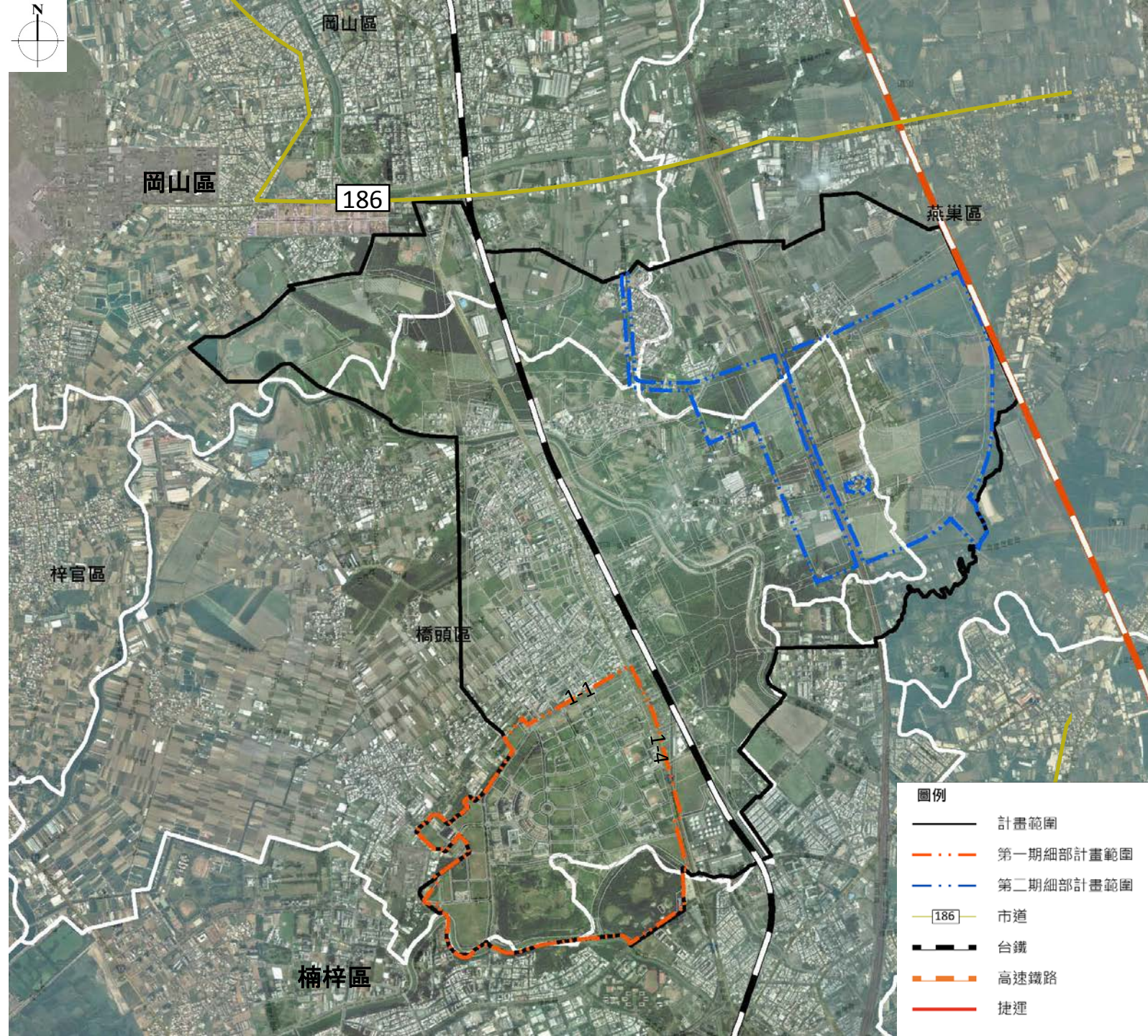
# 第一期細部計畫範圍

## ■範圍邊界

計畫範圍北起1-1-60號計畫道路（橋頭舊市區南界），南至部分後勁溪流域及高雄都會公園，西以甲圍社區為界，東至1-4-60號計畫道路（台一省道）

## ■涵蓋區域

涵括高雄市橋頭區之部分行政轄區

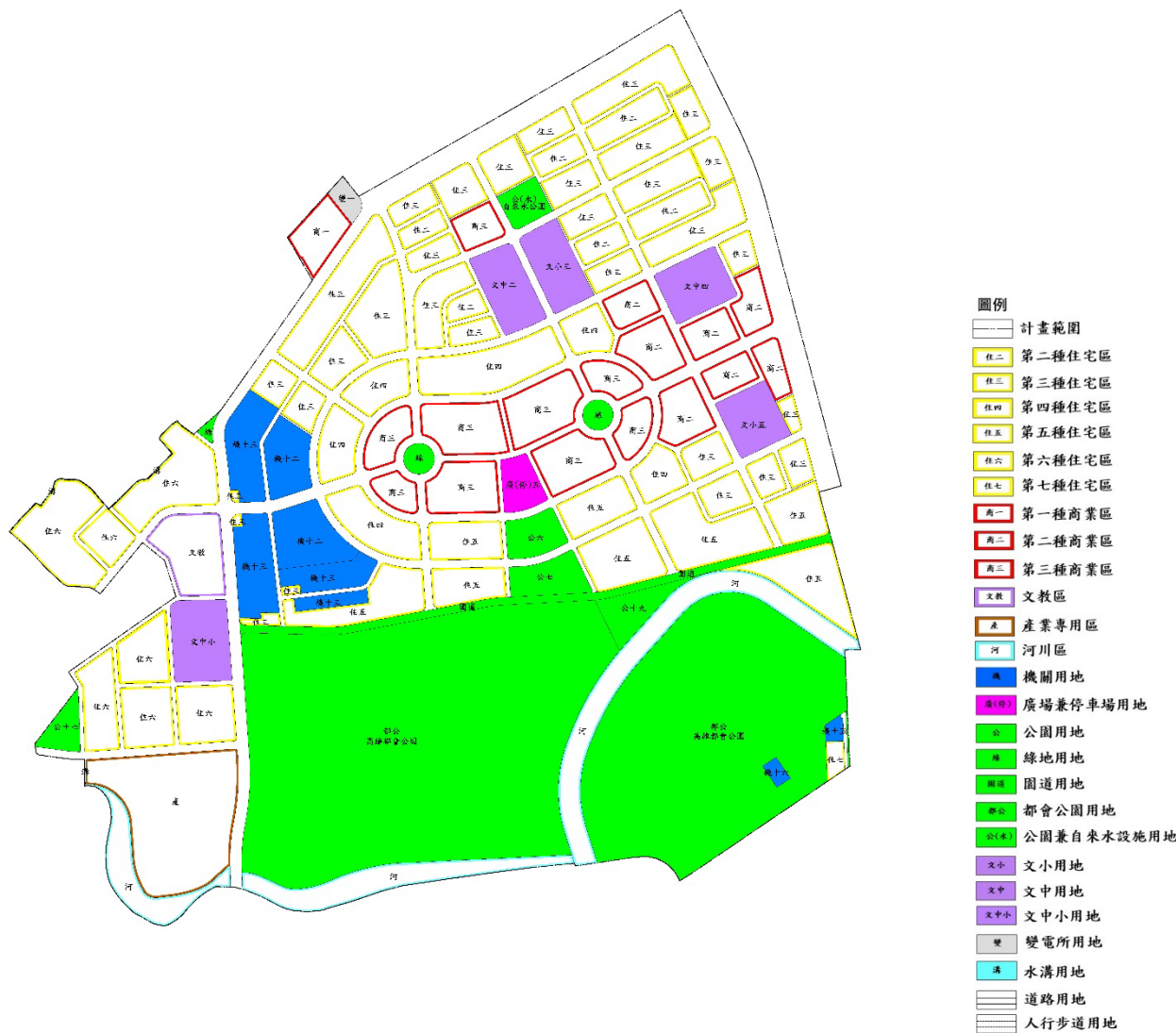




## 現行都市計畫

■ 計畫目標年：民國110年、計畫面積：331.88公頃、計畫人口：5萬4千人

| 土地使用分區別 |            | 面積 (公頃) | 百分比 (%) |
|---------|------------|---------|---------|
| 土地使用分區  | 第二種住宅區     | 6.09    | 1.83    |
|         | 第三種住宅區     | 35.87   | 10.81   |
|         | 第四種住宅區     | 12.85   | 3.87    |
|         | 第五種住宅區     | 20.24   | 6.10    |
|         | 第六種住宅區     | 17.53   | 5.28    |
|         | 第七種住宅區     | 0.41    | 0.12    |
|         | 第一種商業區     | 1.81    | 0.55    |
|         | 第二種商業區     | 9.59    | 2.89    |
|         | 第三種商業區     | 16.18   | 4.88    |
|         | 河川區        | 14.69   | 4.43    |
|         | 文教區        | 3.27    | 0.98    |
|         | 產業專用區      | 10.50   | 3.16    |
|         | 小計         | 149.03  | 44.90   |
|         | 機關用地       | 12.71   | 3.83    |
| 公共設施用地  | 廣場兼停車場用地   | 1.32    | 0.40    |
|         | 公園用地       | 6.10    | 1.84    |
|         | 文小用地       | 4.82    | 1.45    |
|         | 文中用地       | 5.16    | 1.55    |
|         | 文中小用地      | 3.15    | 0.95    |
|         | 綠地用地       | 1.18    | 0.36    |
|         | 人行步道用地     | 0.40    | 0.12    |
|         | 道路用地       | 52.30   | 15.76   |
|         | 都會公園用地     | 90.72   | 27.34   |
|         | 公園兼自來水設施用地 | 1.14    | 0.34    |
|         | 園道用地       | 3.14    | 0.95    |
|         | 變電所用地      | 0.56    | 0.17    |
|         | 水溝用地       | 0.15    | 0.04    |
|         | 小計         | 182.85  | 55.10   |
| 總計      |            | 331.88  | 100.00  |





# 現行都市計畫|道路系統

## ■ 聯外道路

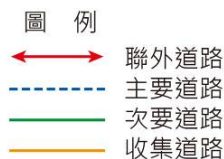
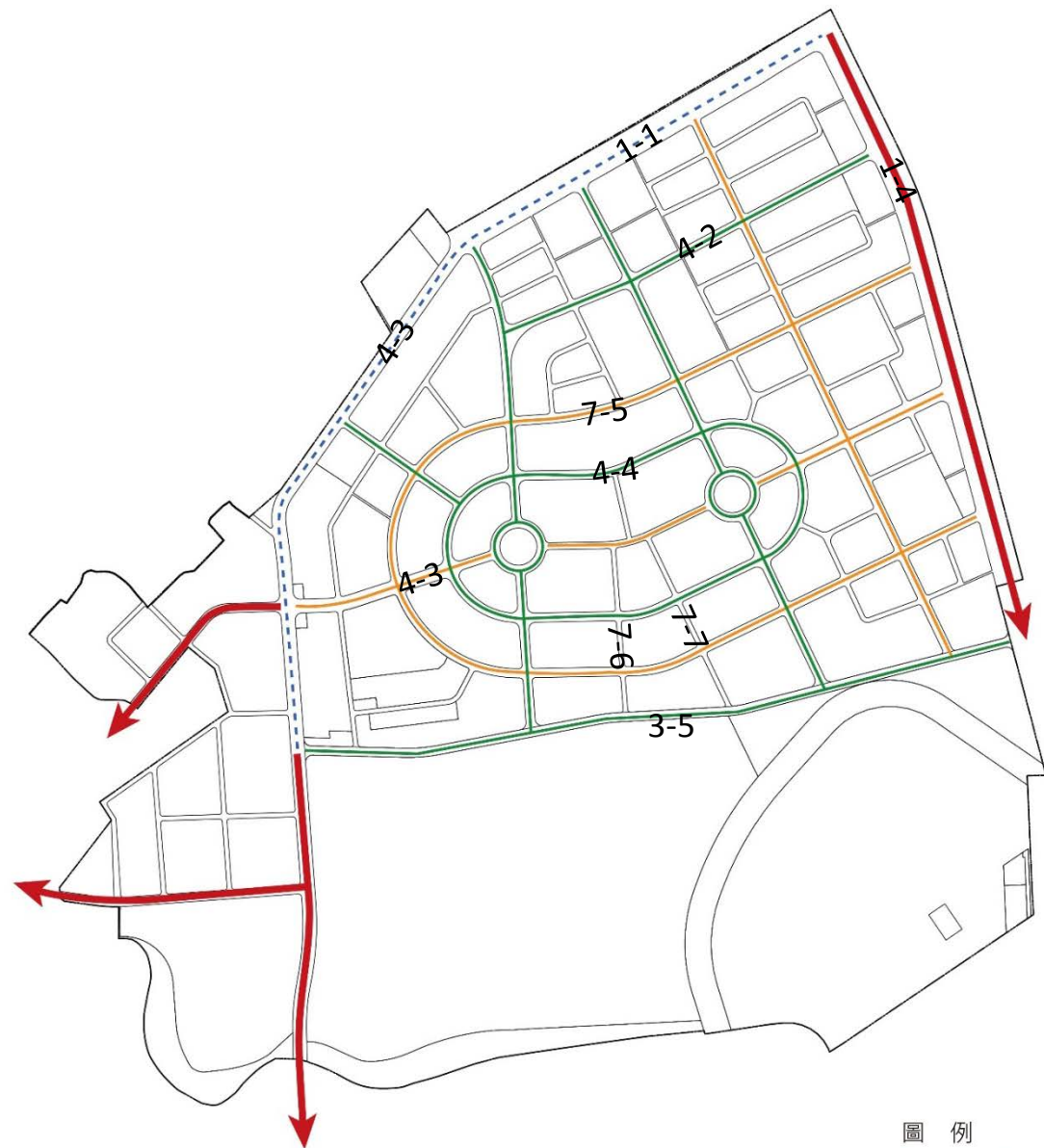
- 東西向道路：1-1號道路（60M）
- 南北向道路：1-4號道路（60M）
- 往燕巢方向：7-14號道路（20M）

## ■ 主要道路

- 東西向道路：3-5號道路（20M）、4-3號道路（30M）
- 南北向道路：4-2號道路（20M）
- 環狀道路：4-4號道路（20M）

## ■ 收集道路

- 7-5號道路（10M）、7-6號道路（10M）、7-7號道路（10M）



# 土地使用分區管制要點 | 住宅區

## ■第 5 條

**住宅區**內建築物之建蔽率、容積率**不得超過**下列之規定。

| 住宅區種別  | 建蔽率 | 容積率  |
|--------|-----|------|
| 第一種住宅區 | 50% | 150% |
| 第二種住宅區 | 50% | 150% |
| 第三種住宅區 | 50% | 210% |
| 第四種住宅區 | 40% | 240% |
| 第五種住宅區 | 40% | 280% |
| 第六種住宅區 | 40% | 320% |
| 第七種住宅區 | 60% | 420% |

## ■第 6 條

( 最小開發基地 ) 住宅區內每宗建築基地寬度**不得小於20公尺**，基地面積**不得小於600平方公尺**。  
獨戶、雙拼、雙疊及連棟住宅每戶建築樓地板面積**不得小於150方公尺**。

# 土地使用分區管制要點 | 商業區

## ■第 15條

商業區內建築物之建蔽率、容積率**不得超過**下列之規定。

| 商業區種別  | 建蔽率 | 容積率  |
|--------|-----|------|
| 第一種商業區 | 70% | 210% |
| 第二種商業區 | 50% | 320% |
| 第三種商業區 | 60% | 420% |

## ■第 16條

( 最小開發基地 ) 商業區內每宗建築基地面積**不得小於**下列規定。

| 商業區種別  | 最小開發基地                |
|--------|-----------------------|
| 第一種商業區 | 建築基地需全街廓整體開發          |
| 第二種商業區 | 每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺 |
| 第三種商業區 | 每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺 |



## 土地使用分區管制要點 | 產業專用區

### ■ 第 25條

產業專用區內建築物之建蔽率**不得超過60%**，容積率**不得超過400%**。

### ■ 第 26條

( 最小開發基地 ) 產業專用區每宗建築基地**不得小於10,000平方公尺**。

### ■ 第 27條

( 臨道路退縮 ) 產業專用區內之建築物臨道路境界線應退縮建築，其退縮深度**不得小於10公尺**。

### ■ 第 28條

( 鄰幢間隔 ) 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**。

# 土地使用分區管制要點 | 容積獎勵規定

## ■ 第 38 條

為鼓勵住宅區之整體大規模開發，**住宅區**一宗基地申請建築使用之容積獎勵比例如下：

| 基地規模                                         | 獎勵容積佔基準容積率之比例 |
|----------------------------------------------|---------------|
| 超過3,000 m <sup>2</sup> 至5,000 m <sup>2</sup> | 建築物原容積率×105%  |
| 超過5,000 m <sup>2</sup> 以上                    | 建築物原容積率×110%  |

## ■ 第 39 條

凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫都市設計規範」之規定**提供獎勵留設公共開放空間供公眾使用者**，得增加興建樓地板面積，其獎勵樓地板面積不得高於所提供之公共開放空間面積。

| 分區種別   | 獎勵後最高容積率 |
|--------|----------|
| 第一種住宅區 | 150%     |
| 第二種住宅區 | 180%     |
| 第三種住宅區 | 250%     |
| 第四種住宅區 | 280%     |
| 第五種住宅區 | 320%     |
| 第六種住宅區 | 380%     |
| 第一種商業區 | 250%     |
| 第二種商業區 | 380%     |
| 第三種商業區 | 450%     |



- 第二期細部計畫（草案）概述

- 計畫範圍
- 都市計畫（草案）
- 土地使用分區管制要點

本資料內容僅供座談會參考，應以實際  
核定發布實施計畫書圖內容為準



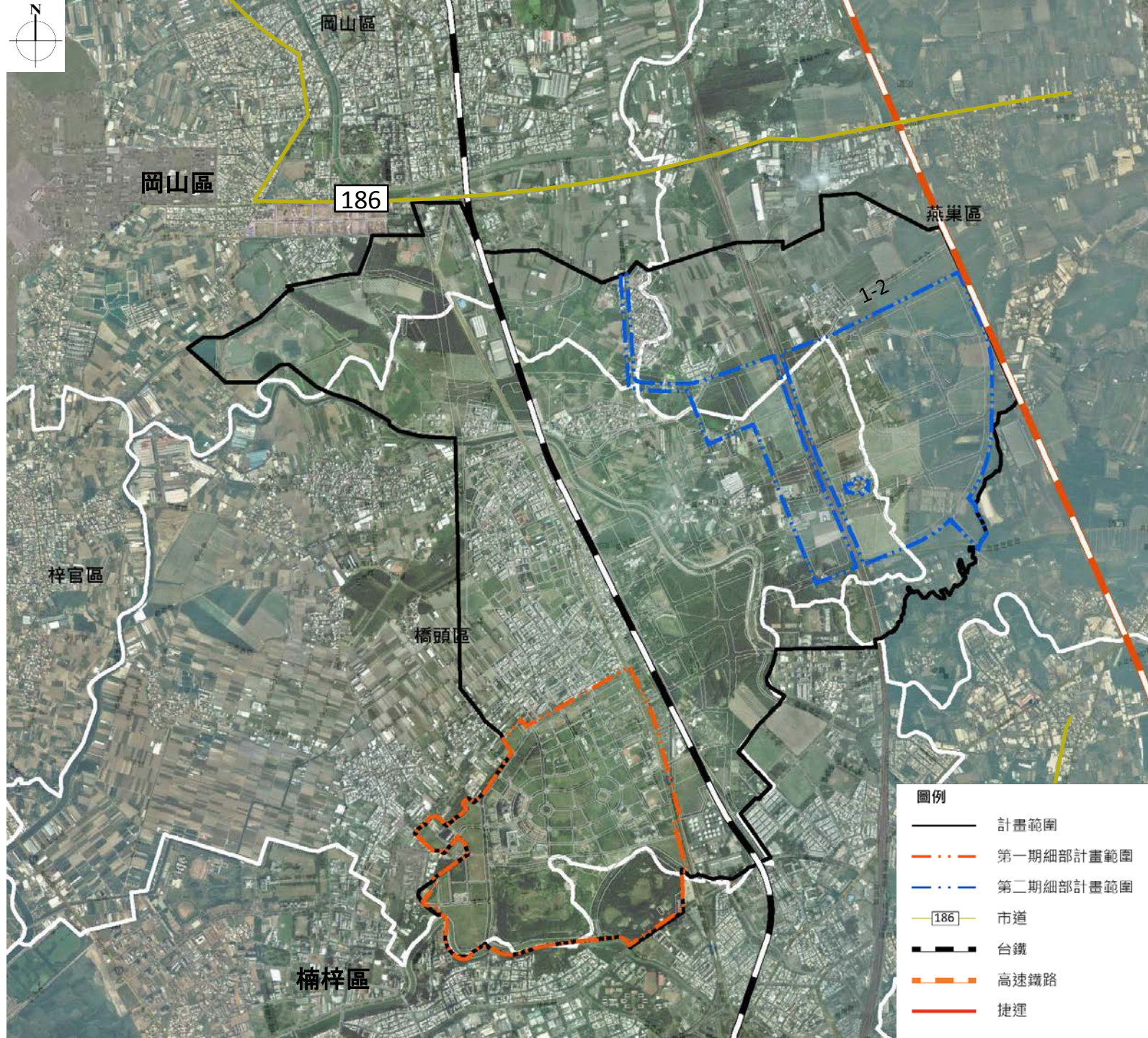
## 第二期細部計畫範圍

### ■範圍邊界

計畫範圍北起1-2-60號計畫道路以南，國立高雄科技大學（第一校區）以北，東至高鐵以西為範圍，西至高速公路兩側。

### ■涵蓋區域

涵括高雄市燕巢區與橋頭區。





## 第二期細部計畫（草案）

■ 計畫目標年：民國110年、計畫面積：331.88公頃、計畫人口：5萬4千人

| 土地使用分區別 |           | 面積（公頃） | 百分比（%） |
|---------|-----------|--------|--------|
| 土地使用分區  | 第一種住宅區    | 1.01   | 0.29   |
|         | 第二種住宅區    | 31.48  | 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  | 20.70  | 5.84   |
|         | 第二種產業專用區  | 163.88 | 46.22  |
|         | 第三種產業專用區  | 1.58   | 0.45   |
|         | 河川區       | 2.16   | 0.61   |
|         | 河川區兼供道路使用 | 0.27   | 0.08   |
|         | 小計        | 228.38 | 64.42  |
| 公共設施用地  | 公園用地      | 27.71  | 7.82   |
|         | 綠地用地      | 1.22   | 0.34   |
|         | 道路用地      | 97.21  | 27.42  |
|         | 小計        | 126.15 | 35.58  |
| 總計      |           | 354.53 | 100.00 |



本資料內容僅供座談會參考，應以實際核定發布實施計畫書圖內容為準

## 第二期細部計畫（草案）| 道路系統

### ■ 聯外道路

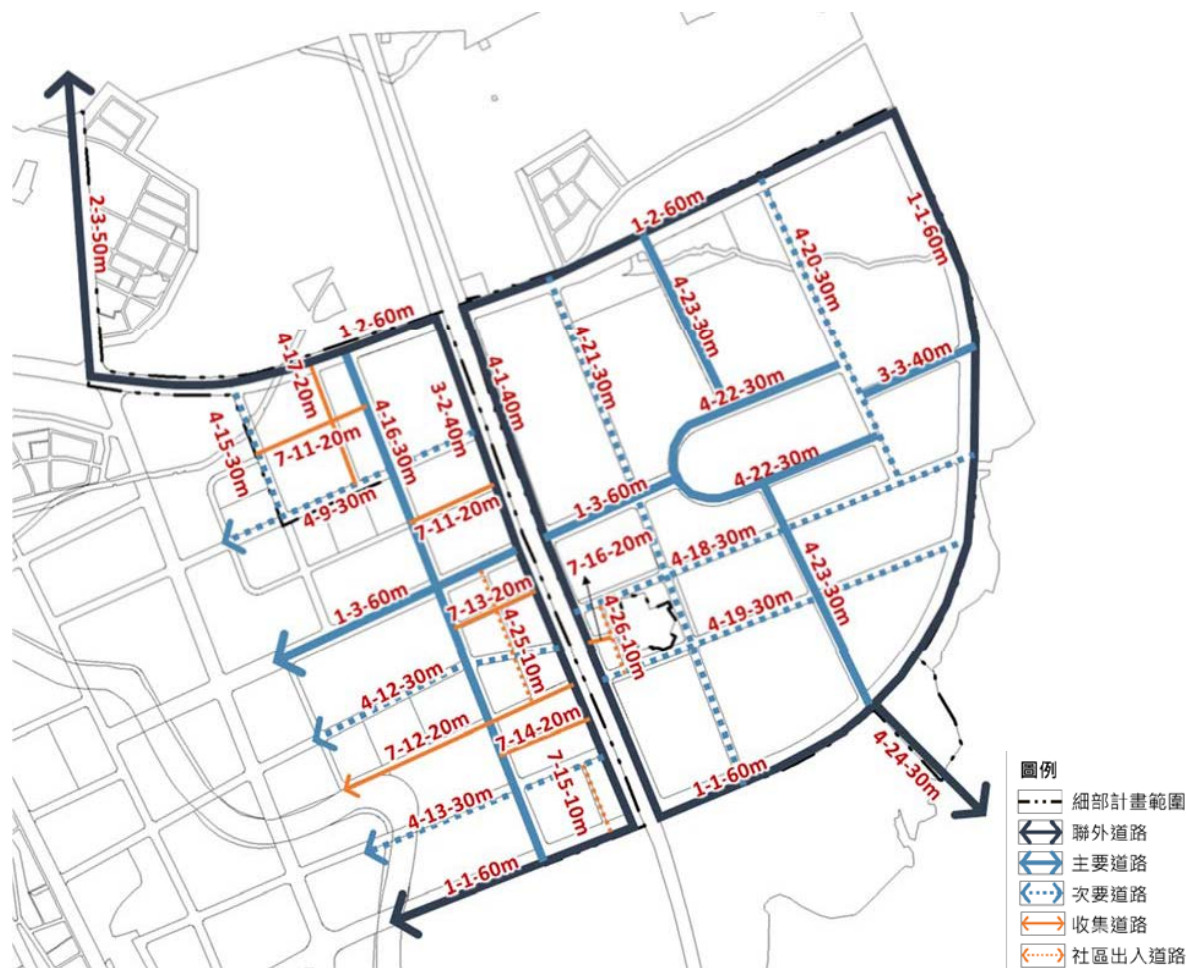
- 主要提供產業專用區貨物聯外運輸利用之道路系統，包括1-1、1-2、2-3、3-2、4-1、4-24號道路

### ■ 主要道路

- 為產業專用區內貨物運輸利用及住宅區內之主要幹道，包括1-3、3-3、4-16、4-22、4-23號道路。

### ■ 次要道路

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



## 土地使用分區管制要點 | 住宅區、商業區

### ■第5條

**住宅區**內建築物之建蔽率、容積率**不得超過**下列之規定。

| 住宅區種別  | 建蔽率 | 容積率  |
|--------|-----|------|
| 第一種住宅區 | 40% | 210% |
| 第二種住宅區 | 40% | 240% |
| 第三種住宅區 | 40% | 280% |

### ■第9條

**商業區**內建築物之建蔽率不得超過**60%**、容積率不得超過**320%**。



## 土地使用分區管制要點 | 產業專用區

### ■第13條

第一種產業專用區以供作其他公用設備及公共服務設施使用，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於160%，若做公園、滯洪池、綠地等使用性質者，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。

### ■第14條

第二種產業專用區除供生產使用外，得作工商及日常生活服務設施、管理及服務設施、其他公用設備及公共服務設施，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%

### ■第15條

第三種產業專用區供安置區內現有工廠為主，其建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%



## 壹、計畫範圍及現行都市計畫

一、主要計畫概述

二、第一期細部計畫概述

三、第二期細部計畫（草案）概述

## 貳、草案規劃方向

# 都會公園、捷運、科學園區等重大建設陸續到位，應檢討加速開發

## 背景1

捷運南岡山站103年啟用 TOD生活圈成形



110年 R24岡山樂購站前廣場營運



111年.03 高捷岡山路竹延伸線一階完工



111年.12 高醫岡山分院啟用



背景2 橋頭科學園區114年落成  
打造下一世代高雄產業關鍵基地

108年 籌設計畫  
9月 報核

108年 都市計畫  
10月 審定

110年 環境影響  
9月 評估公告

110年 區段徵收  
11月 計畫公告

111年 廠商勘選用地  
12月 及規劃設廠

113年 園區工程  
施工

114年 園區土地  
6月 點交





## 本次檢討建議方向

■計畫人口：考量科園變更案減損之住宅區面積，重新檢討人口及密度管制

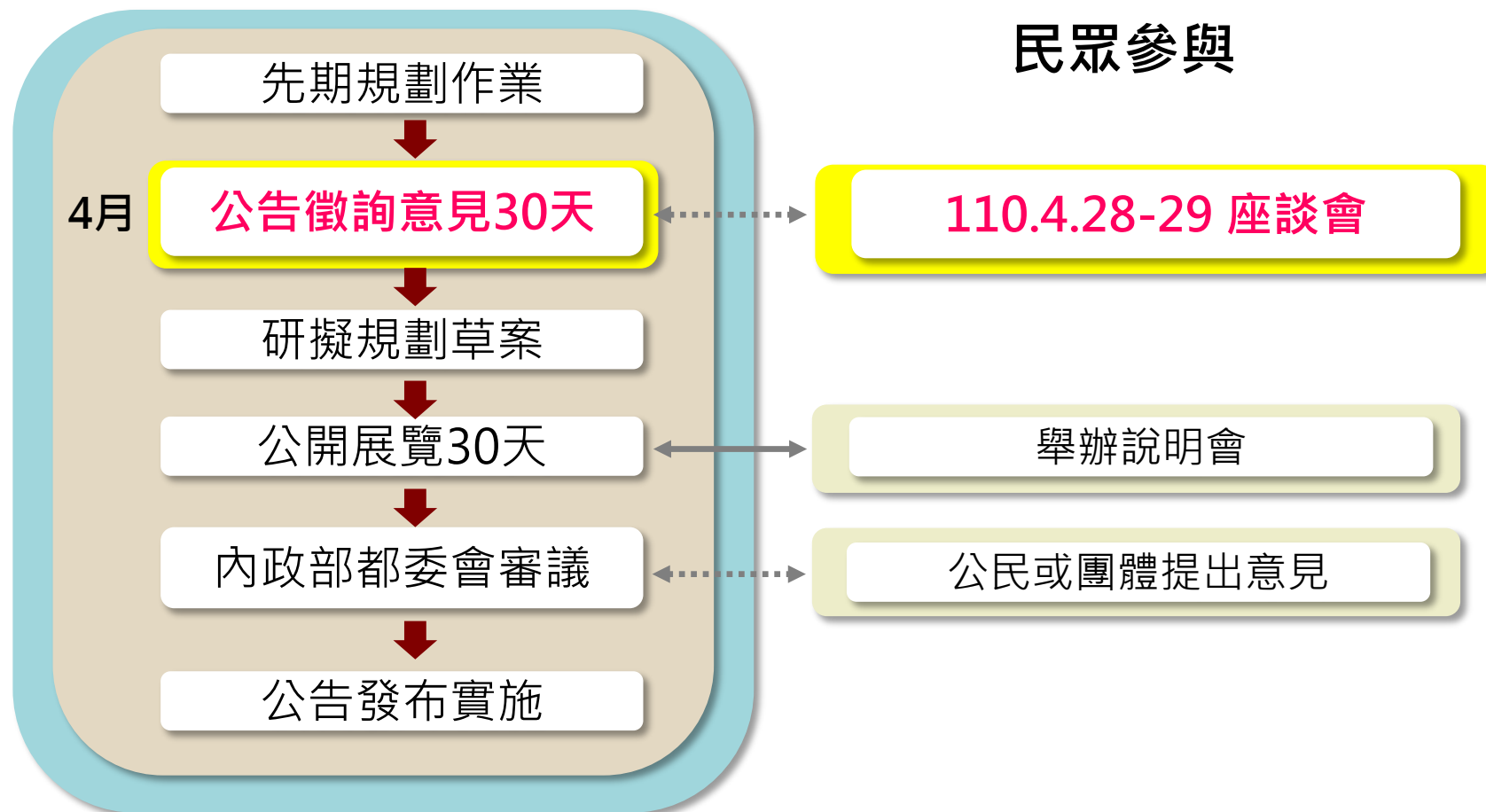
■土地使用及公共設施：

- 檢討變更捷運場站周邊及橋頭糖廠土地，加速TOD導向開發並發展文化觀光
- 檢討調整1-1-60沿線土地使用，預留科園關聯產業及住宅發展腹地
- 檢討調整後期發展區住宅及公共設施區位，補充科園變更減損之住宅發展腹地
- 尊重既成發展區之既有都市紋理與生活機能，周邊配置適當公共設施用地，做為緩衝區域

■交通運輸：加強串聯區內路網與聯外道路，提供完善產業、通勤、生活道路服務功能

■都市設計：落實韌性城市理念，典寶溪兩側水岸與都市開放空間導入LID策略

## 都市計畫通盤檢討程序



## 公民或團體提出意見方式

### ■ 公開徵求意見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
- 向高雄市政府都市發展局提出，俾供辦理通盤檢討時納入本案參考
- 未能參加座談會者，歡迎會後至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」→「公告公開徵詢意見」→本計畫案名，下載座談會簡報。

### ■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
- 總機 07 -3368333

公民或團體對「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合主要計畫第三次通盤檢討）案」公開徵求意見表

|      |                                                      |
|------|------------------------------------------------------|
| 編號   |                                                      |
| 陳情位置 | 1.土地標示： 段（小段） 地號<br>2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號<br>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·敬請指教