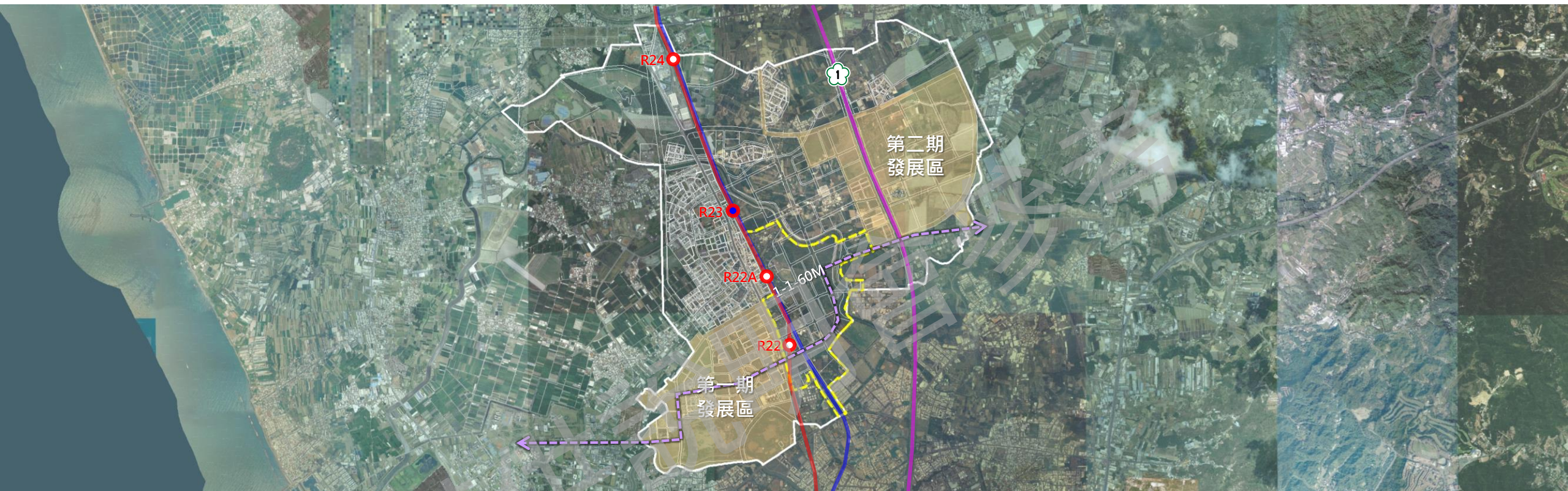




「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第三期發展區開發）案」 及「擬定高雄新市鎮特定區第三期細部計畫案」

公開展覽說明會

114年5月19日	下午02時00分	橋頭區公所3樓大禮堂
114年5月19日	下午06時00分	仕隆社區活動中心
114年5月20日	上午11時00分	楠梓區公所7樓大禮堂

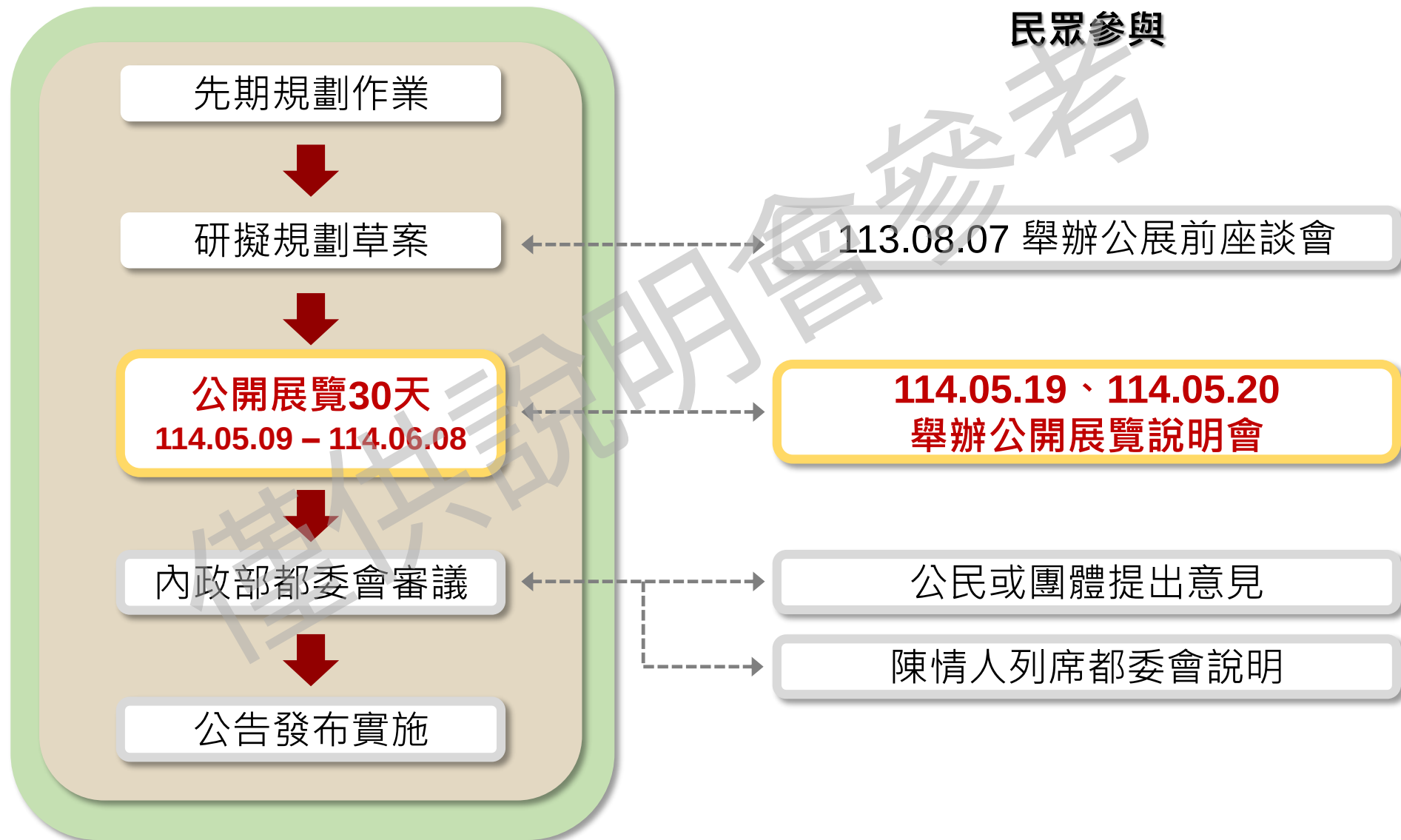
議題一

- 都市計畫草案
 - 公開展覽辦理程序
 - 辦理目的與法令依據
 - 都市計畫變更草案

公開展覽辦理程序

僅供說明會參考

都市計畫變更辦理流程（主要計畫與細部計畫）



| 公開展覽作業

- 法令依據：都市計畫法第19條
- 公開展覽時間：民國114年5月9日起至114年6月8日止（共30日）
- 公開展覽地點：
 - 高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄
 - 高雄市橋頭區公所、楠梓區公所公告欄
 - 高雄市政府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名
 - 內政部國土管理署網站：<https://www.nlma.gov.tw>→「政府資訊公開」→選擇「說明會」→點選本計畫案名
- 公告內容：主要計畫都市計畫書、圖（比例尺三千分之一）各1份
細部計畫都市計畫書、圖（比例尺一千分之一）各1份

| 公民或團體提出陳情意見方式

■ 針對本計畫案提出陳情意見

- 陳情理由及建議事項請針對公告圖說範圍內儘量**以簡要文字條列**
- 請檢附**建議修正意見圖及有關資料**
- 請到公告處參閱變更範圍示意圖說或描繪所需位置，必要時得要求部分影印供用

■ 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
- 電話：(07) 336-8333分機3520

「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第三期發展區開發）案」及「擬定高雄新市鎮特定區第三期細部計畫案」 公開展覽公民或團體意見書	
編號	(此欄免填)
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由及建議事項	
備註	

陳情人或其代表： (正楷簽名或蓋章)

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

辦理目的與法令依據

僅供說明會參考

辦理目的

配合半導體S廊帶整體產業進駐，加速各發展區串聯，提供充足住商腹地

計畫緣起

- 高雄新市鎮整體土地使用已朝**提供產業腹地、職住遊憩並重、TOD生活圈建置**之趨勢發展
- 考量橋頭科學園區預計於114年落成，**加速各期發展區串聯**，並提供產業引入所需之**支援性住商腹地**，帶動北高雄區域整體發展

計畫目標

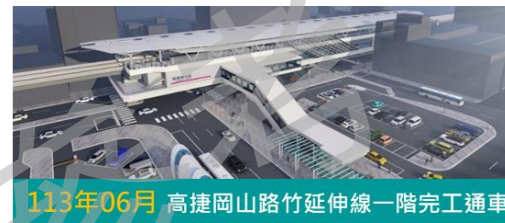
- **加速1-1-60M道路東西向完全開闢**
- **完善產業走廊之住商及各項公共設施服務機能**

法令依據

- **主要計畫變更**：都市計畫法第27條第1項第4款：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」
- **擬定細部計畫**：都市計畫法第14條第1項及同法第22條

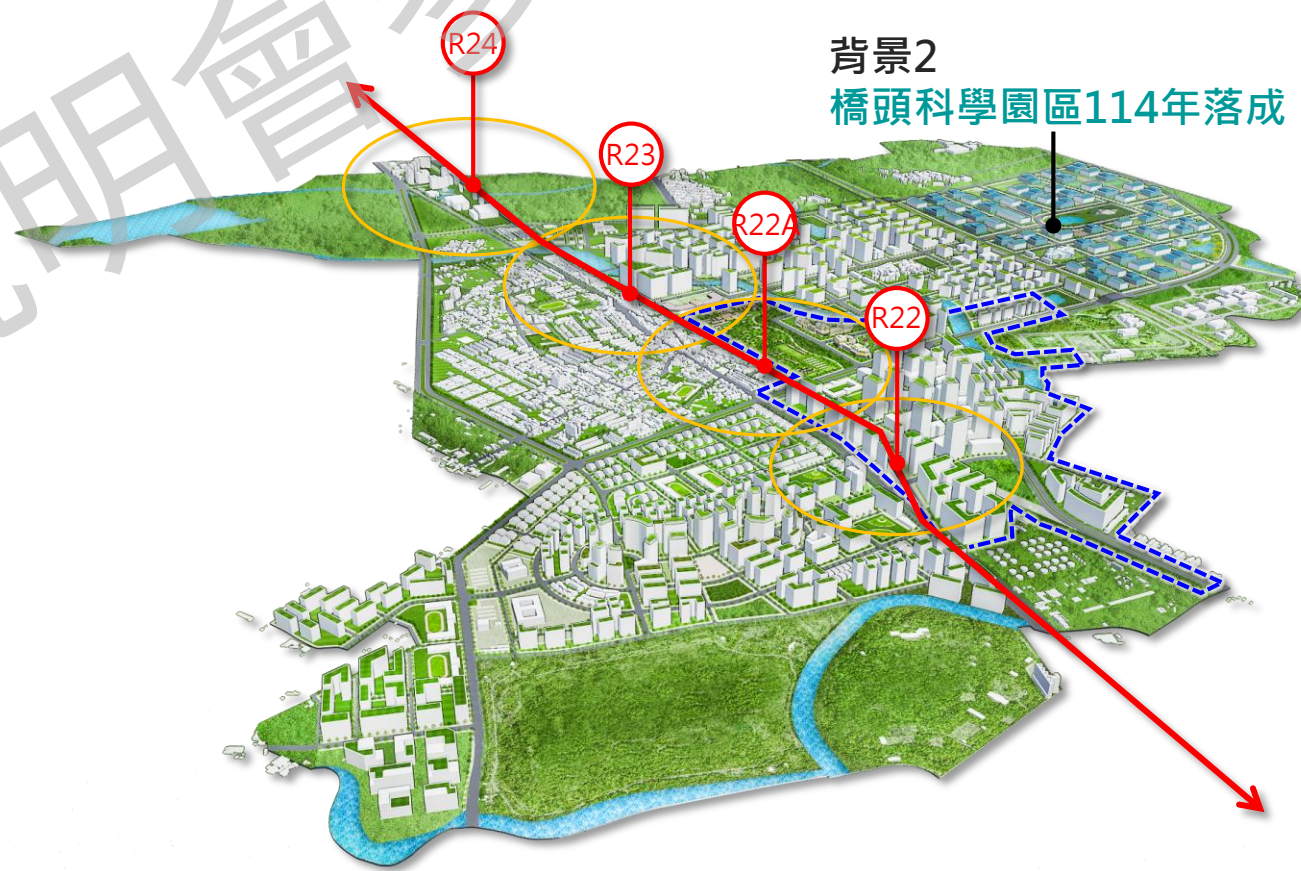
背景1

高雄新市鎮TOD生活圈成形



背景2

橋頭科學園區114年落成



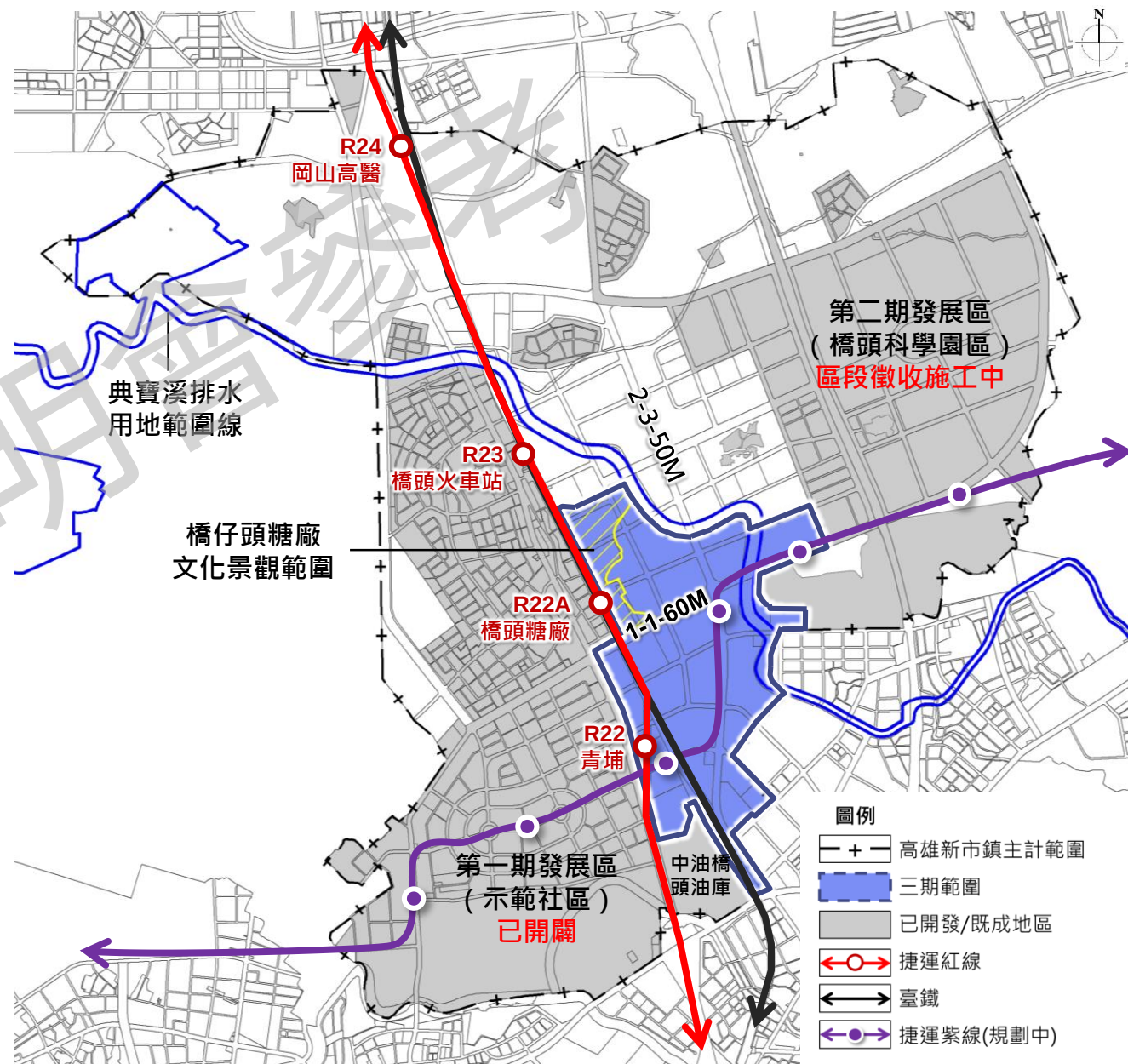
以公有及國營事業土地為優先，邊界多以現有計畫界線和自然邊界為劃設原則

■ 計畫面積：**219.35**公頃

■ 計畫範圍

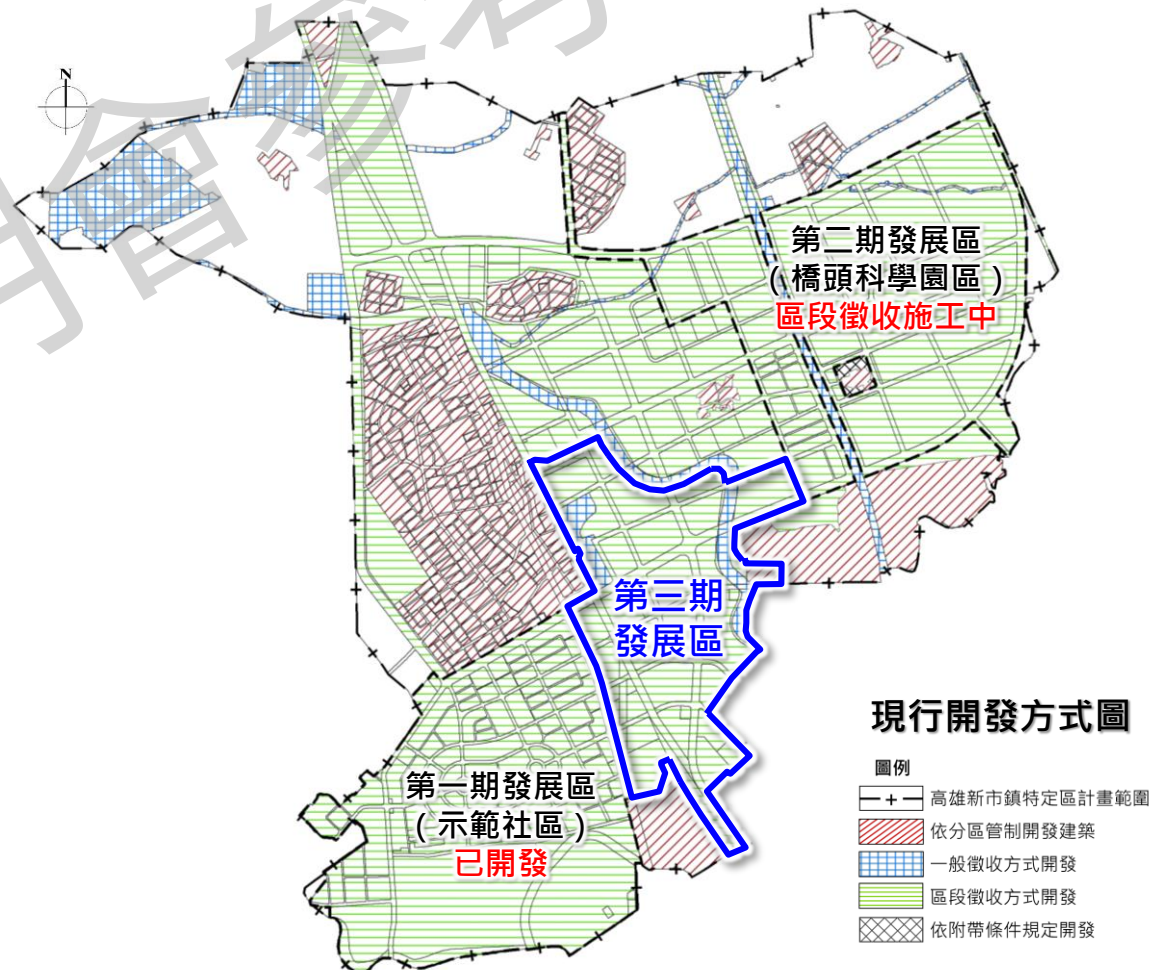
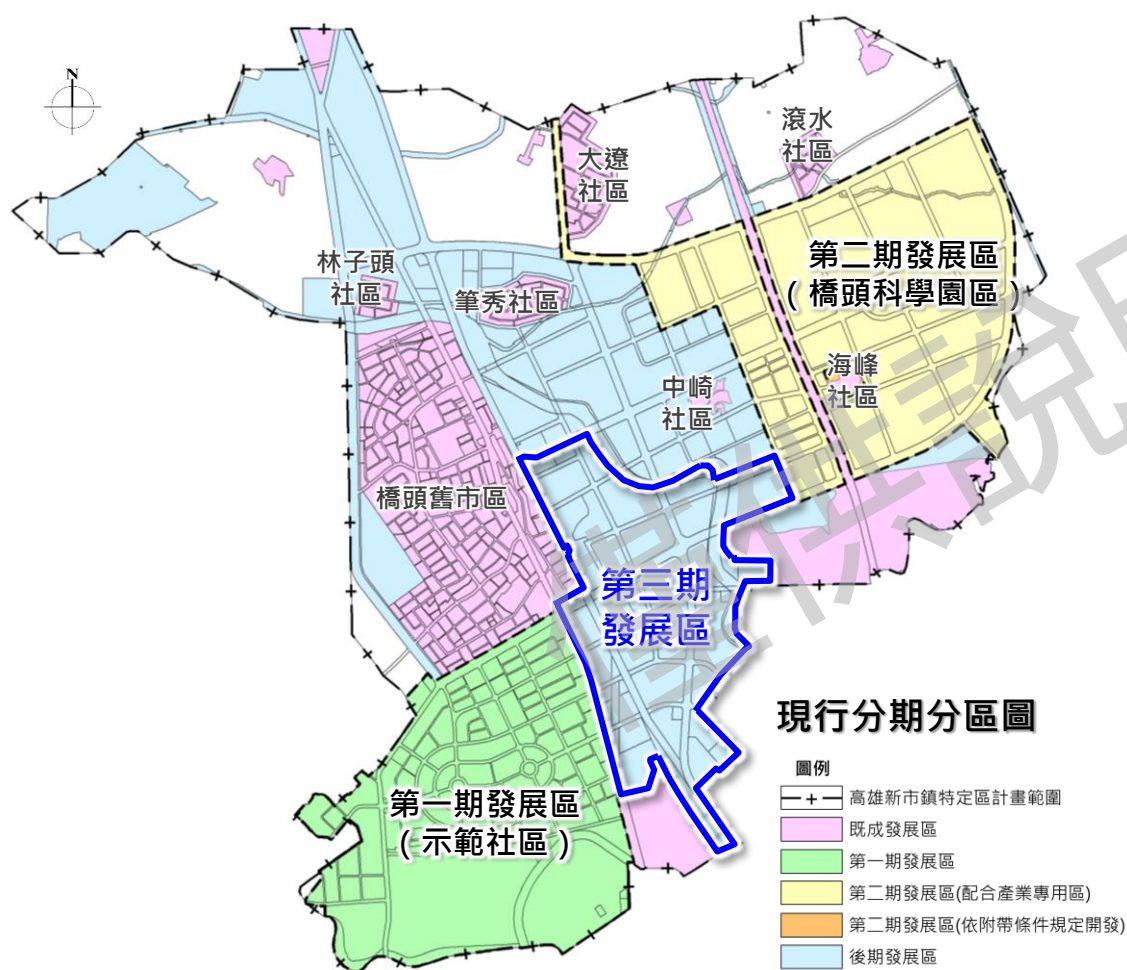
- 北界：以高雄市政府97年3月3日府文資字0970023676號公告「橋仔頭糖廠文化景觀」範圍北界為界
- 東界：以經濟部105年7月1日經授水字第10520206550號公告之中央管區域排水「典寶溪排水」用地範圍線、經貿園區東側及北側計畫道路邊界、文大用地既成發展區邊界、零星農業區邊界、高雄新市鎮主要計畫範圍邊界為界
- 南界：以高雄新市鎮主要計畫範圍、中油橋頭油庫既成發展區邊界為界
- 西界：以臺一線省道已開闢範圍為界

註：實際範圍與面積依都市計畫審定為主



後期發展區原則以區段徵收辦理開發

- 既成發展區與第一期發展區已開發完成，第二期發展區區段徵收工程**預計114年完工**
- 後期發展區原則以**區段徵收**方式開發



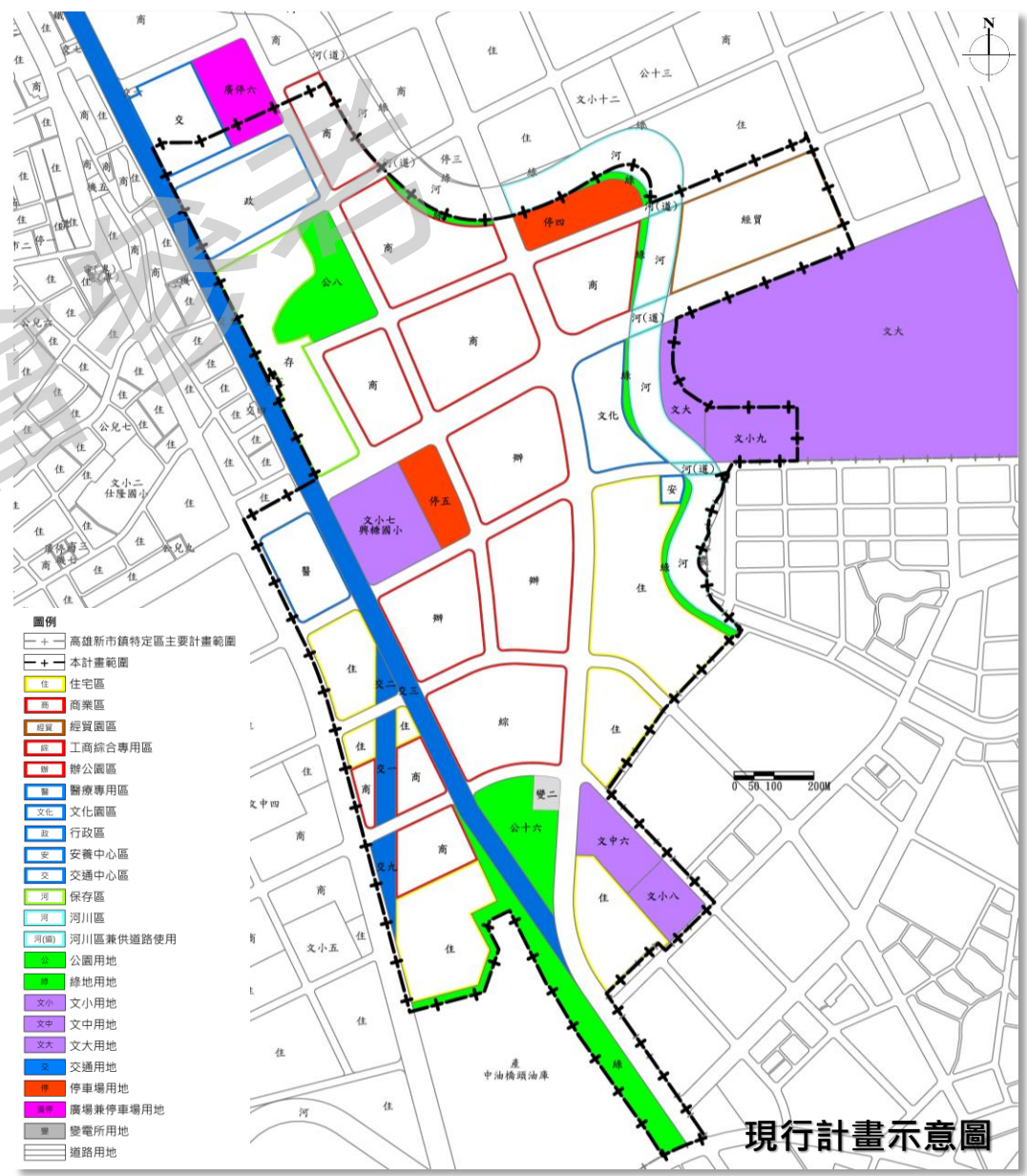
都市計畫變更草案

- 現行計畫與現況說明
- 計畫構想說明
- 都市計畫變更內容

以商業區、辦公園區、工商綜合專用區等土地使用為主

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分 區	住宅區	29.95	13.66
	商業區	32.20	14.68
	經貿園區	8.38	3.82
	工商綜合專用區	7.83	3.57
	辦公園區	19.52	8.90
	醫療專用區	3.60	1.64
	文化園區	4.00	1.82
	行政區	6.24	2.85
	交通中心區	1.12	0.51
	安養中心區	0.42	0.19
	保存區	8.21	3.74
	河川區	8.09	3.69
	河川區兼供道路使用	1.14	0.52
小計		130.70	59.59
公共 設施 用 地	公園用地	8.04	3.67
	綠地用地	8.39	3.82
	文小用地	10.07	4.59
	文中用地	2.95	1.34
	文大用地	1.67	0.76
	交通用地	9.33	4.25
	停車場用地	5.27	2.40
	廣場兼停車場用地	0.67	0.31
	變電所用地	0.54	0.25
	道路用地	41.72	19.02
	小計	88.65	40.41
總計		219.35	100.000

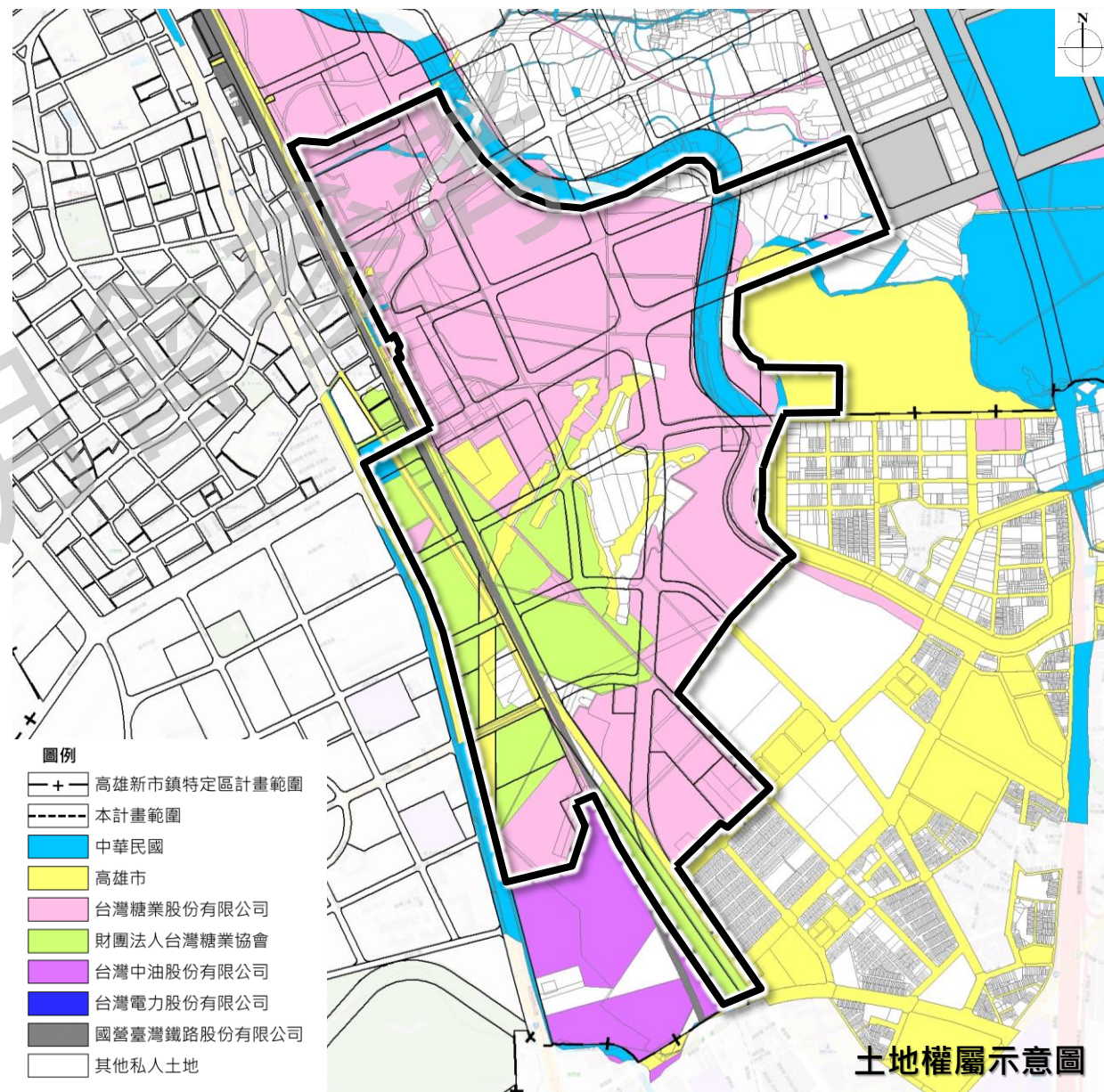
註：表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。



公有及台糖、糖協所有土地約占總面積86.76%

土地權屬		土地面積 (公頃)	比例 (%)
公有	中華民國	8.41	3.84
	高雄市	21.64	9.86
	小計	30.05	13.70
私有	台灣中油股份有限公司	0.27	0.13
	台灣電力股份有限公司	0.01	0.00
	台灣糖業股份有限公司	124.80	56.90
	財團法人台灣糖業協會	35.46	16.16
	國營臺灣鐵路股份有限公司	3.59	1.64
	其他私有	22.84	10.41
	小計	186.97	85.24
未登錄土地		2.33	1.06
總計		219.35	100.00

註：實際面積以計畫公告實施後測量面積為主



土地使用現況

本計畫區尚未辦理整體開發

■ 土地使用（主要類型）

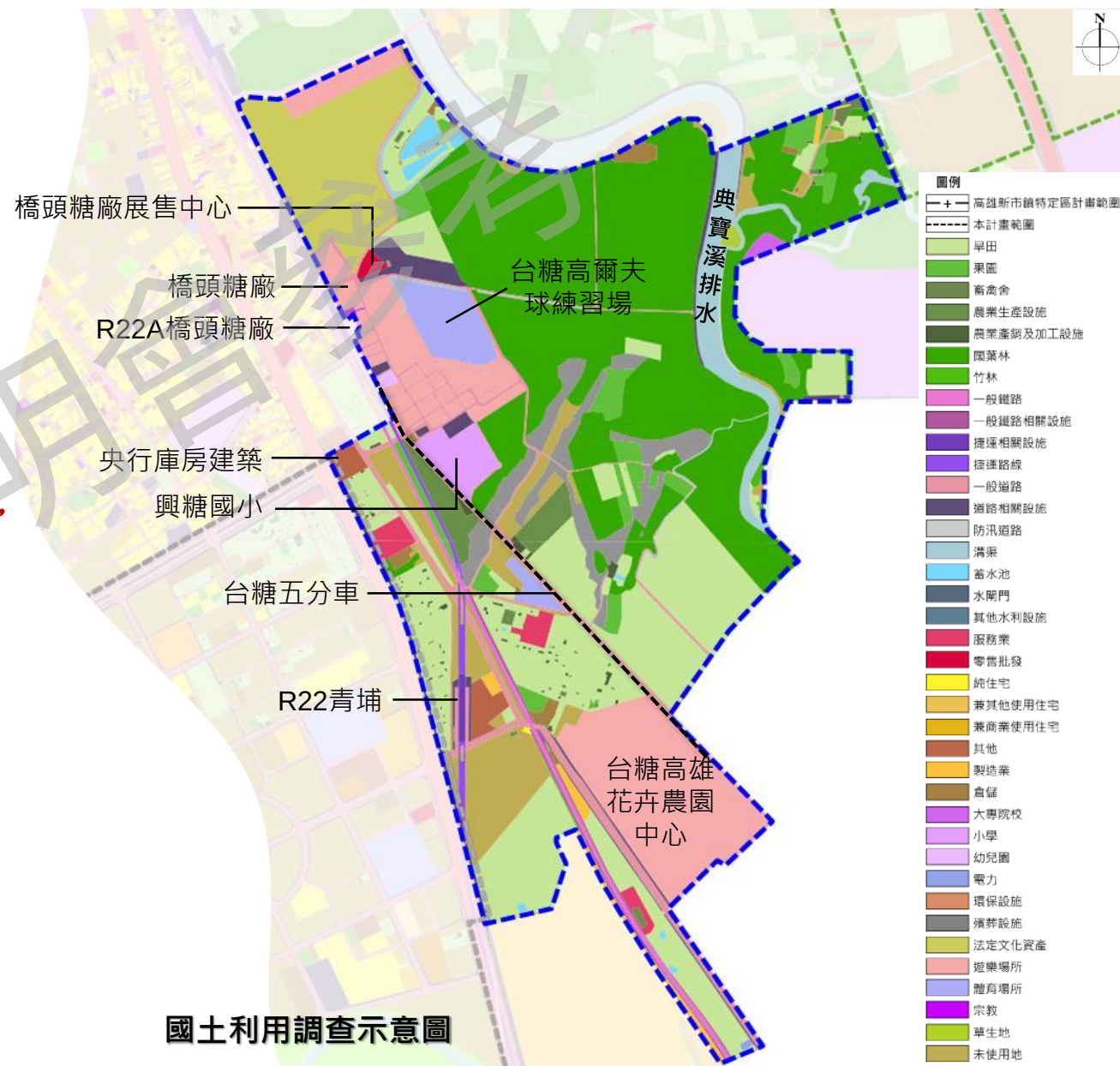
- 闊葉林：29.79%
- 農作使用：22.45%
- 休閒設施：14.06%
(含橋頭糖廠、台糖高雄花卉中心)

■ 中央銀行庫房建築

- 屋齡超過50年，依市府文化局111年1月24日高市文字第11130197200號函**確認不具文化資產價值，惟需做影像紀錄**，目前已完成影像記錄存檔

■ 五分車路線（全長約1.5公里）

- 依市府文化局113年3月5日日高市文資字第11330419100號函，於文化景觀「橋仔頭糖廠」範圍內路徑應予以保存；**以外之路徑，請台灣公司提出其他保存或活化主張**
- 台糖公司已提出**攝影搭配採訪紀錄以影像數位化**方式保存，並經文化局同意備查



土地使用現況

第三期發展區內現況發展



1. 高雄TKS賽車場



2. 台糖高雄花卉農園中心



3. R22青埔站周邊



4. 興糖國小



5. 典寶溪水岸



6. 台糖橋頭糖廠文化園區

土地使用現況

第三期發展區周邊現況發展



1. 橋頭舊市區



2. 新市鎮一期發展區



3. 楠梓舊部落地區



4. 二期區徵工程進行中



5. 土庫整體開發區



6. 二期範圍內1-1-60M計畫道路施工中

計畫構想_空間功能定位

串連新舊聚落機能，打造TOD商業發展核心，形塑複合型使用場域

高雄新市鎮發展空間定位：

- 既成發展區：橋頭市區及區內既有聚落，為**現有居住核心**
- 第一期發展區：示範性社區，強化**高品質住宅及核心商業**
- 第二期發展區：橋科園區**產業聚落**，產業結合居住支援
- 第三期發展區：**TOD商業發展核心**

第三期
發展區

=

商業區
主軸

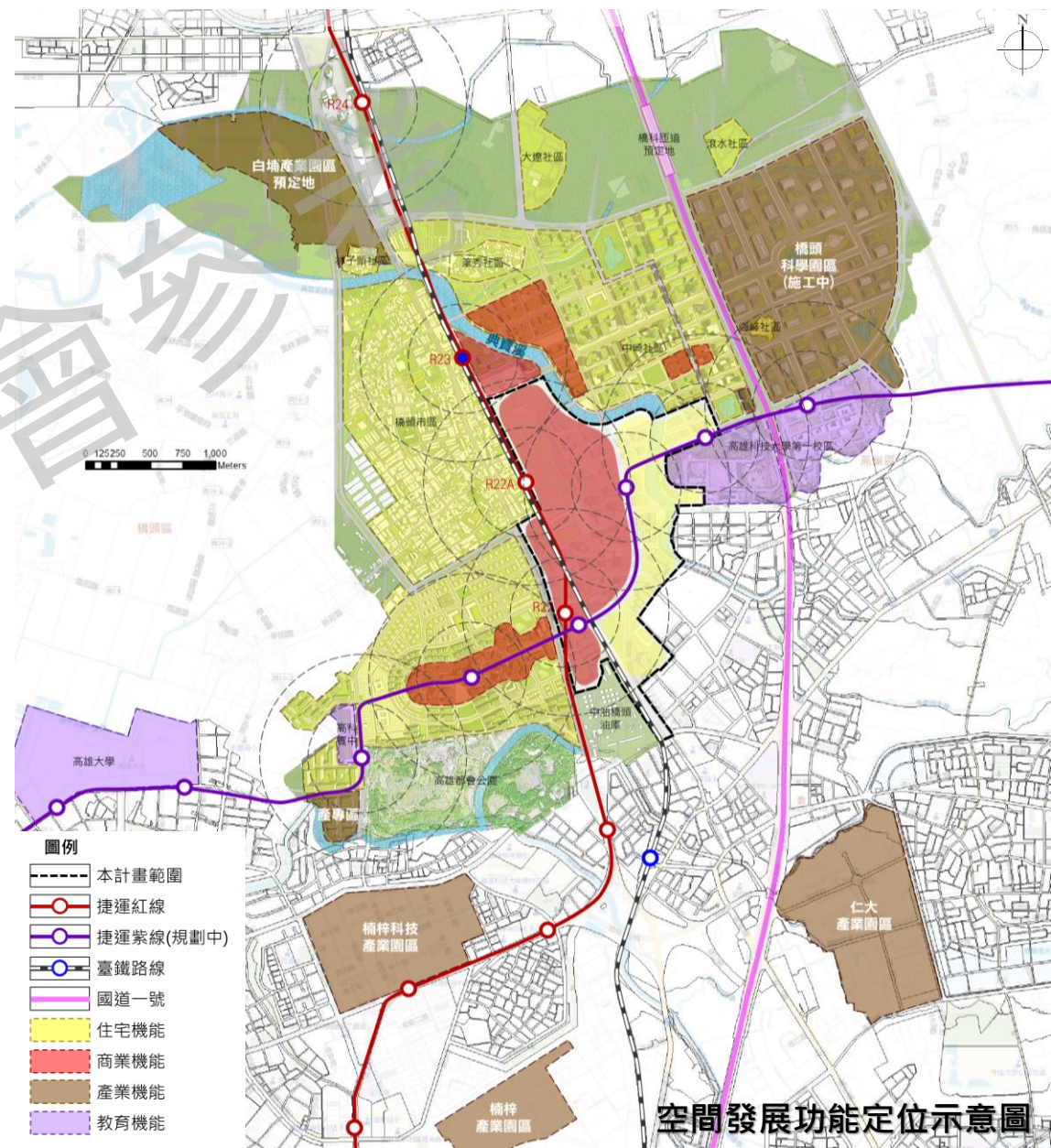
+

住宅區
串聯

連結一期核心商
業與後期商業區

串聯二期、後期發
住宅區與楠梓聚落

- 後期發展區：配合新市鎮整體未來發展廣續開發，**以居住為主、商業為輔**



以TOD理念發展周邊土地為S廊帶生活支援腹地，打造「北高雄生活新都心」

雙核心

捷運青埔站 R22

捷運橋頭糖廠站 R22A

配合大眾運輸導向 (TOD) 發展及未來捷運紫線、臺鐵立體化規劃，延續大眾運輸系統優勢

四軸線

大眾運輸系統 紅、紫線

聯外道路系統 1-1、2-3

以道路系統強化東西向連結，串連捷運及臺鐵場站，整合各期發展區動線與產住機能

藍綠帶

典寶溪水岸藍綠帶

導入低衝擊開發，規劃連續性水岸滯洪公園、綠地，提供都市生態多樣性與優質休憩空間

三分區

站前商業區

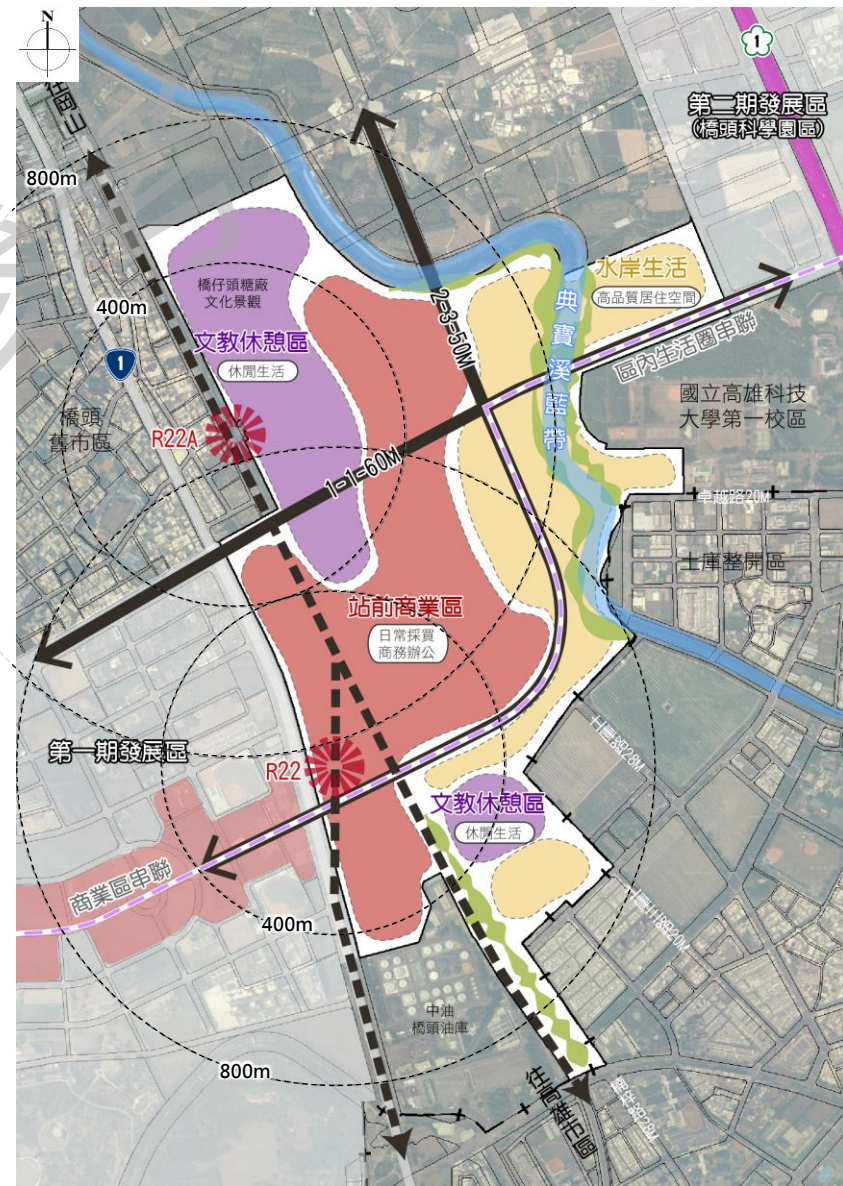
提供商務辦公、會展、零售餐飲、生活百貨等多元服務機能，擴充高雄新市鎮商業量能

水岸住宅區

因應區內及北高雄新興產業園區就業人口所衍生活居住需求，創造優質水岸景觀適居環境

文教休憩區

以橋頭糖廠為主，配合教育機能，形塑本計畫區之文教與休閒核心場域



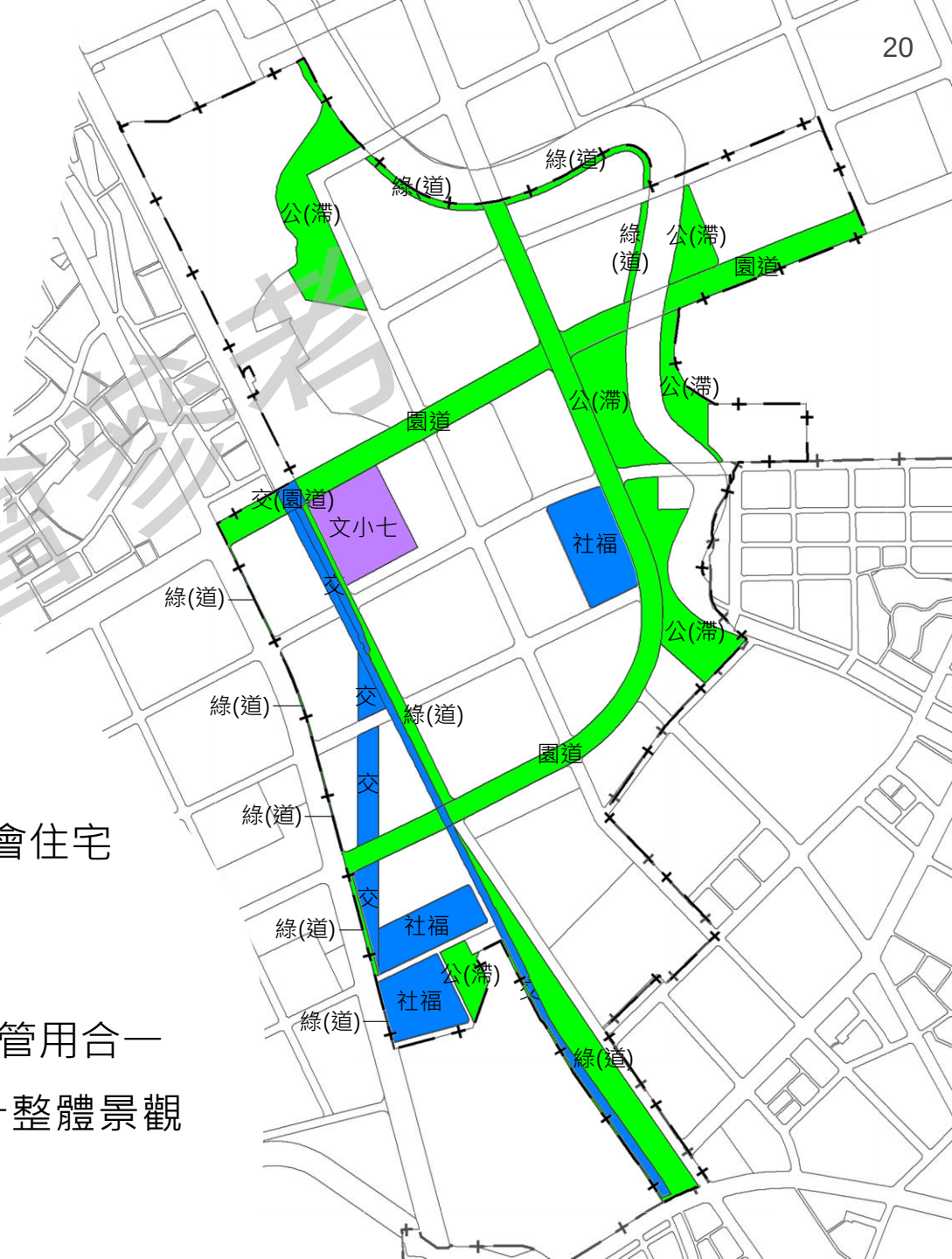
主要計畫變更原則_土地使用計畫

- **商業區**：捷運場站**400公尺步行範圍**劃設商業區，以形塑TOD商業服務機能
- **住宅區**：捷運場站**400~800公尺步行範圍**配置住宅區，營造宜居生活環境
- **觀光發展特定專用區**：配合**台糖高爾夫球練習場、展售中心及停車場**保留休閒機能
- **保存區**：依「**橋仔頭糖廠文化景觀**」文資範圍劃設，落實管合—予以保存維護
- **文教區**：配合市府推行雙語教育設置K-12制國際學校，支援園區招商與人才引進
- **電力事業專用區**：配合未來計畫區用電，依**台電基礎設備規格需求**劃設
- **自來水事業專用區**：配合計畫區民生用水，依**台水基礎設備需求**劃設
- **河川區（含兼供道路及園道使用）**：依**公告典寶溪排水用地範圍**劃設，維護既有生態環境與區域排水所需用地



主要計畫變更原則_公共設施計畫

- 文小七用地：配合**興糖國小實際空間需求**調整，建構幼年人口適切教育場域
- 公園兼滯洪池用地：配合**出流管制規劃劃設5處**，以兼顧防洪與生態品質
- 綠地用地兼供道路使用：**沿河川區與大眾運輸路線劃設**，作為災害緩衝及建設彈性空間；於**臨臺一線已開闢市區道路側**劃設3公尺寬用地，以完善滯洪排水需求
- 社會福利設施用地：**配合行政院政策**劃設3處，擴充高雄市社會住宅存量
- 交通用地：依**已開闢交通建設與主管機關取得情形**調整，促進管用合一
- 園道用地：**1-1-60M與2-3-50M道路劃設為園道用地**，提升整體景觀風貌



都市計畫變更內容

主要計畫土地使用配置

項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	38.32	17.47
	商業區	55.41	25.26
	觀光發展特定專用區	6.28	2.86
	文教區	7.12	3.25
	電力事業專用區	0.60	0.27
	自來水事業專用區	0.30	0.14
	保存區	21.48	9.79
	河川區	7.73	3.52
	河川區兼供園道使用	0.56	0.26
	河川區兼供道路使用	0.58	0.26
	小計	138.38	63.08
公共 設施 用地	公園兼滯洪池用地	15.98	7.29
	文小用地	4.04	1.84
	交通用地兼供園道使用	0.39	0.18
	社會福利設施用地	8.82	4.02
	道路用地	17.37	7.92
	園道用地	18.99	8.66
	綠地用地兼供道路使用	8.73	3.98
	交通用地	6.65	3.03
	小計	80.97	36.92
總計		219.35	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準

公設比約占36.92%

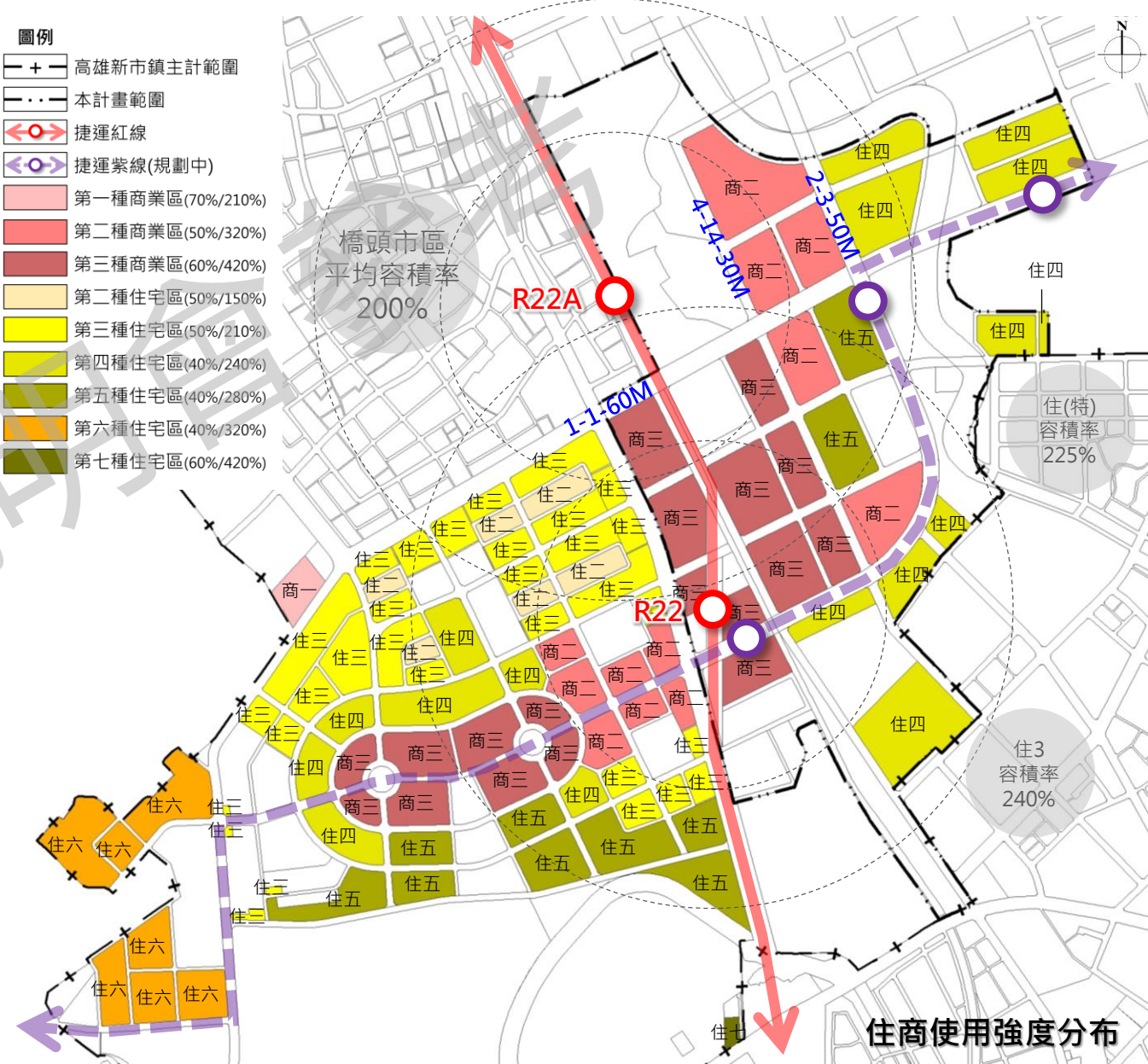


都市計畫變更 擬定細部計畫土地使用強度

- 計畫年期：125年
- 計畫人口：26,000人

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)
使用分區	第四種住宅區	40	240
	第五種住宅區	40	280
	第二種商業區	50	320
	第三種商業區	60	420
	觀光發展特定專用區	50	300
	文教區	40	200
	電力事業專用區	60	180
	自來水事業專用區	60	250
公設用地	學校用地	40	200
	社會福利設施用地	60	400

註：土管要點未規定事項，依其他相關法令辦理



都市計畫變更內容

劃設8條主計道路強化聯外機能，擬定6條細計道路強化區內通行

- **道路系統**：考量未來區內整體交通動線，以**正交**為原則調整，提升交通安全性、便利性
- **道路寬度**：主要計畫道路以**30公尺**寬為劃設原則；細部計畫道路以**15公尺**寬為劃設原則

主計層級

□ 聯外及主要道路

- 東西向**3條**：1-1-60M、4-2-30M、4-5-30M道路
- 南北向**3條**：2-3-50M、30M串聯土庫路、4-14-30M、4-33-10M、25M串聯楠梓路

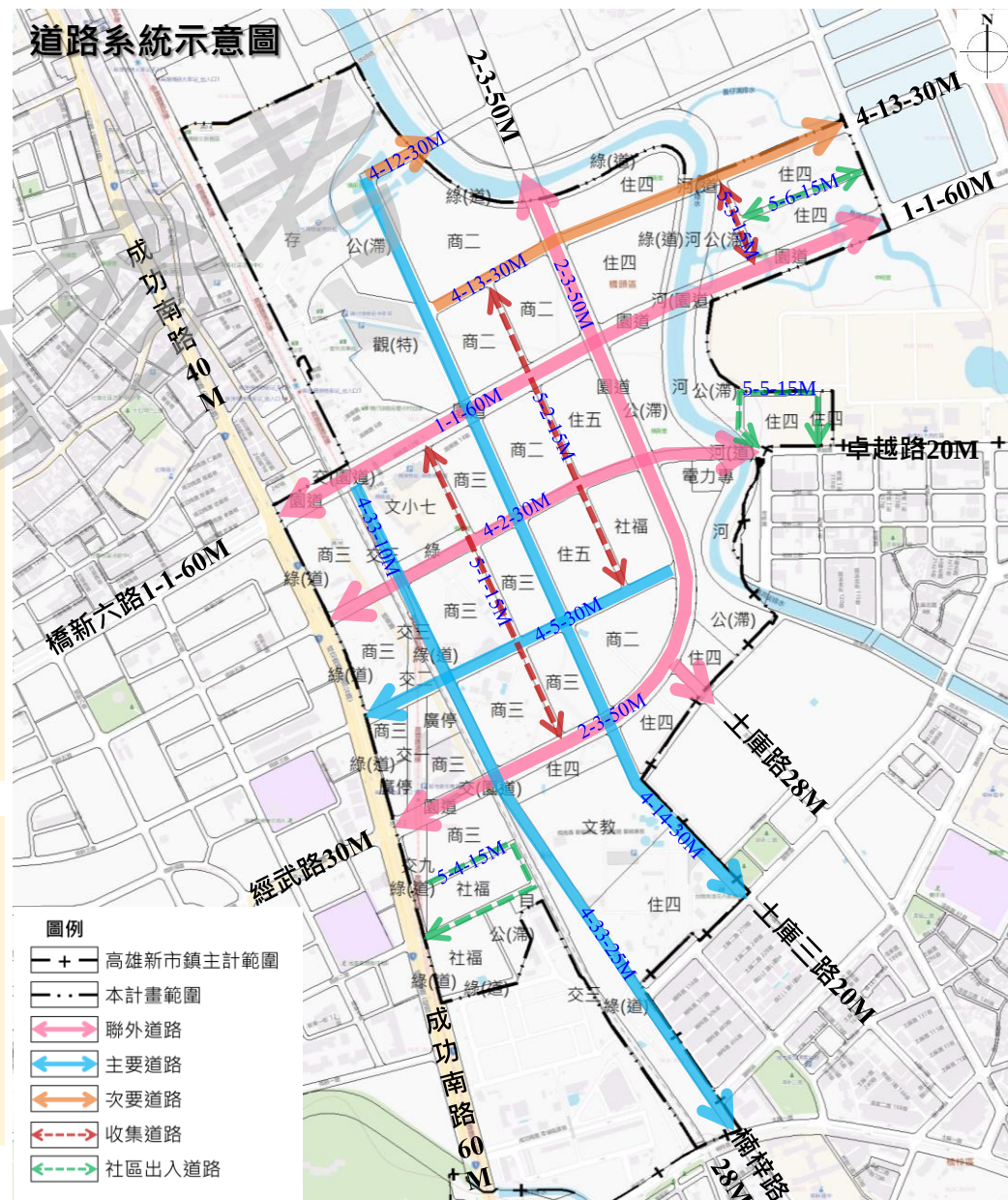
□ 次要道路：串聯主要及聯外道路，以**30M**為原則

細計層級

□ 收集道路：提供社區人車出入或至次要道路之聯絡道路，以**15M**為原則

□ 社區出入道路：提供住宅區及既有聚落出入通行需要，以**15M**為原則

道路系統示意圖



- 區段徵收開發主體（需用土地人）：**內政部國土署**
- 依區段徵收實施辦法第16條規定訂定發還地主抵價地比例，**實際比例應以內政部核定之抵價地比例為準**

公設比約占43.76%

圖例

- 高雄新市鎮特定區計畫範圍
- 本計畫範圍
- 區段徵收範圍
- 已取得/非開發區
- 第四種住宅區
- 第五種住宅區
- 第二種商業區
- 第三種商業區
- 觀光發展特定專用區
- 文教區
- 電力專用區
- 自來水事業專用區
- 保存區
- 河川區
- 河川區兼供道路使用
- 河川區兼供園道使用
- 園道用地
- 公園兼滯洪池用地
- 文小用地
- 交通用地兼供園道使用
- 社會福利設施用地
- 道路用地
- 綠地用地兼供道路使用
- 交通用地
- 綠地用地
- 廣場兼停車場用地

區徵範圍示意圖

區徵範圍示意圖

配合匝道案簽署先行使用同意書供工程施工之土地，保留其參與後期區徵之權利

■ 112.10.12變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合增設橋科匝道及聯絡道工程）案

表 6 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)		土地取得 方式			土地 徵購費 (億元)	工程費 (億元)	總經費 (億元)	主辦單位	預定 完成 期限
			撥 用	徵 購	區 段 徵 收					
道 路 用 地 (兼 供 高 速 公 路 使 用)	私有地	5.98		✓	✓	8.25	18.24	26.49	本 案 工 程 部 分 由 交 通 部 高 速 公 路 局 辦 理，用 地 部 分 由 高 雄 市 政 府 工 務 局 取 得	117 年 4 月
	公有地	0.14	✓							
河 川 區 兼 供 道 路 及 高 速 公 路 使 用	0.62		另 案 透 過 撥 用 及 徵 購 方 式 取 得			-				

註1：表列面積以實際徵收辦理為準。

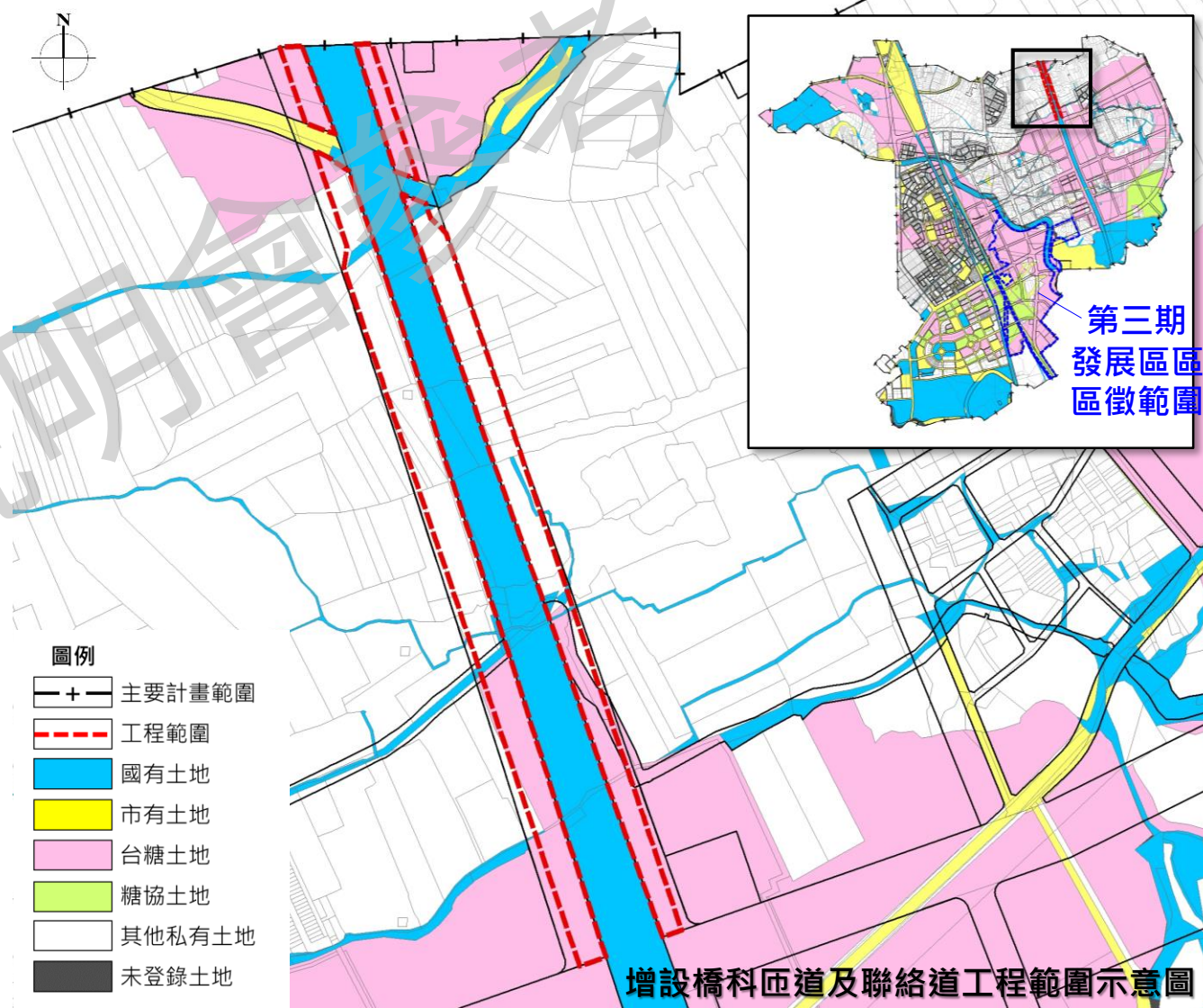
註2：因本案工程用地取得有其必要性及急迫性，故土地取得原則採一般徵收方式辦理，另道路用地（兼供高速公路使用）之私有土地（約3.22公頃，以實際徵收為準）所有權人如同意簽署先行使用同意書供工程施工，則保留其參加高雄新市鎮後期發展區區段徵收權利。

註3：國營事業機構之土地取得採徵購方式辦理。

註4：河川區兼供道路及高速公路使用之土地取得方式依「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合典寶溪排水系統筆秀支線後續改善工程）案」辦理。

註5：本案開闢經費26.49億元包含依行政院111年3月23日院臺交字第1110005023號函之面積比例估算約18.24億元之工程費，及行政院111年9月26日院臺交字第1110024277號函8.25億元之用地費計算，實際開闢經費仍以實際執行辦理為準。

註6：預定完成期限仍以實際執行辦理為準。



| 公民或團體提出陳情意見方式

■ 針對本計畫案提出陳情意見

- 陳情理由及建議事項請針對公告圖說範圍內儘量**以簡要文字條列**
- 請檢附**建議修正意見圖及有關資料**
- 請到公告處參閱變更範圍示意圖說或描繪所需位置，必要時得要求部分影印供用

■ 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
- 電話：(07) 336-8333分機3520

「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第三期發展區開發）案」及「擬定高雄新市鎮特定區第三期細部計畫案」 公開展覽公民或團體意見書	
編號	(此欄免填)
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由及建議事項	
備註	

陳情人或其代表： (正楷簽名或蓋章)

通訊地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

簡報結束，敬請指教

僅供說明會參考