

變更燕巢都市計畫細部計畫  
(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)  
通盤檢討案(第一階段)

計畫書

高雄市政府  
中華民國 108 年 5 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	變更燕巢都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點暨都市設計基準）通盤檢討案（第一階段）		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22、23、26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條		
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府		
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府		
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 徵 詢 意 見	民國 103 年 8 月 6 日起至 103 年 9 月 5 日止。	
	公 開 展 覽	民國 104 年 10 月 5 日起至 104 年 11 月 9 日止。	
	公 開 日 期	民國 104 年 10 月 14 日	
	說 明 會 地 點	高雄市燕巢區民眾活動中心	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	本市都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日第 51 次會議決議： 「照案通過」。		

# 目 錄

## 第一章 緒論

第一節 計畫緣起 .....	1-01
第二節 法令依據 .....	1-01
第三節 計畫範圍、年期及人口密度 .....	1-01

## 第二章 主要計畫內容概要

第一節 計畫年期及人口 .....	2-01
第二節 土地使用計畫 .....	2-01
第三節 公共設施計畫 .....	2-05
第四節 交通系統計畫 .....	2-08
第五節 整體開發區 .....	2-12
第六節 細部計畫指導原則 .....	2-14

## 第三章 變更內容

第一節 土地使用分區管制檢討 .....	3-01
第二節 變更（增訂）內容 .....	3-02

## 第四章 實質發展計畫

第一節 計畫人口及居住密度 .....	4-01
第二節 事業及財務計畫 .....	4-01
第三節 土地使用分區管制計畫 .....	4-02
第四節 都市防災計畫 .....	4-05

## 圖目錄

圖 1-3-1	地理位置及計畫範圍示意圖 .....	1-02
圖 1-3-2	計畫範圍及里界線示意圖 .....	1-03
圖 2-2-1	通盤檢討後都市計畫示意圖 .....	2-04
圖 2-3-1	通盤檢討後公共設施配置示意圖 .....	2-07
圖 2-4-1	交通運輸系統示意圖 .....	2-11
圖 2-5-1	整體開發地區之區位分布示意圖 .....	2-13
圖 4-4-1	都市防災系統示意圖 .....	4-09
圖 4-4-2	火災延燒防止地帶示意圖 .....	4-09

## 表目錄

表 2-1-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表 .....	2-02
表 2-1-2	變更面積統計表 .....	2-03
表 2-3-1	燕巢區國小學區一覽表 .....	2-05
表 2-3-2	通盤檢討後公共設施用地配置表 .....	2-06
表 2-3-3	通盤檢討前後公共設施用地供需分析表 .....	2-07
表 2-4-1	計畫道路編號表 .....	2-09
表 3-3-1	本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表 .....	3-02
表 4-2-1	事業及財務計畫表 .....	4-01
表 4-4-1	防災避難圈防災機能規劃表 .....	4-08
表 4-4-2	近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口 .....	4-08

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起

燕巢都市計畫於民國65年2月5日公告發布實施，於民國76年公告發布實施都市計畫第一次通盤檢討案、民國84年公告發布實施都市計畫第二次通盤檢討案、民國94年公告發布實施都市計畫第三次通盤檢討案，迄今已逾通盤檢討年限之規定。本計畫依規定進行第四次通盤檢討作業，除解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用，檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益外，同時提升土地利用效益，建立「山水之勝、瓜果之鄉、文化之城」，交織而成之燕巢獨特城鄉新風貌。

燕巢都市計畫於高雄縣市合併前，屬都市計畫法第11條規定之鄉街計畫範疇；縣市合併後，因本市為直轄市，故屬都市計畫法第10條規定之市(鎮)計畫範疇，依據都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，因此，本府爰於104年9月10日簽奉市府核准，依據都市計畫法第22條、23條、26條及等都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，另辦理本細部計畫通盤檢討案，將土地使用管制要點納入細部計畫書內容。

本案主要計畫業經內政部都委會105年6月21日至106年8月17日3次專案小組及107年5月15日第922次會議之審議，因第四次通盤檢討主要計畫變更內容編號2涉及整體開發部分尚需費時討論，故列為暫予保留案。考量本案其他主要計畫變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故針對已有具體決議部分經內政部都市計畫委員會107年5月15日第922次會議審議通過，依據該會議之決議三「本案經本會審決後，得視實際發展需要，檢具變更都市計畫書、圖，分階段報請內政部核定，依法公告發布實施。」，主要計畫以分階段核定方式辦理。因部分細部計畫內容涉及暫予保留案（主要計畫變更內容編號2整體開發部分，涉及細部計畫之都市設計基準訂定），故細部計畫配合亦以分階段核定方式辦理，本案係屬細部計畫第一階段辦理部分。

### 第二節 法令依據

依都市計畫法第22、23、26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理。

### 第三節 計畫範圍、年期及人口密度

#### 一、計畫範圍

本計畫區位於燕巢區中心地區，範圍東南至天然河溝，南至岡山榮家以南約200公尺處，西至高雄市立圖書館燕巢分館以西約850公尺處，北至高雄市立圖書館燕巢分館以北約500公尺處，計畫面積225.56公頃，詳見圖1-3-1所示。

本計畫區行政劃分隸屬高雄市燕巢區，行政里界包括東燕里、南燕里、安招里及西燕里等，有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖1-3-2所示。

## 二、計畫年期

燕巢都市計畫之現行計畫目標年為民國115年。

## 三、計畫人口及密度

計畫人口為13,000人，居住密度為每公頃約200人。

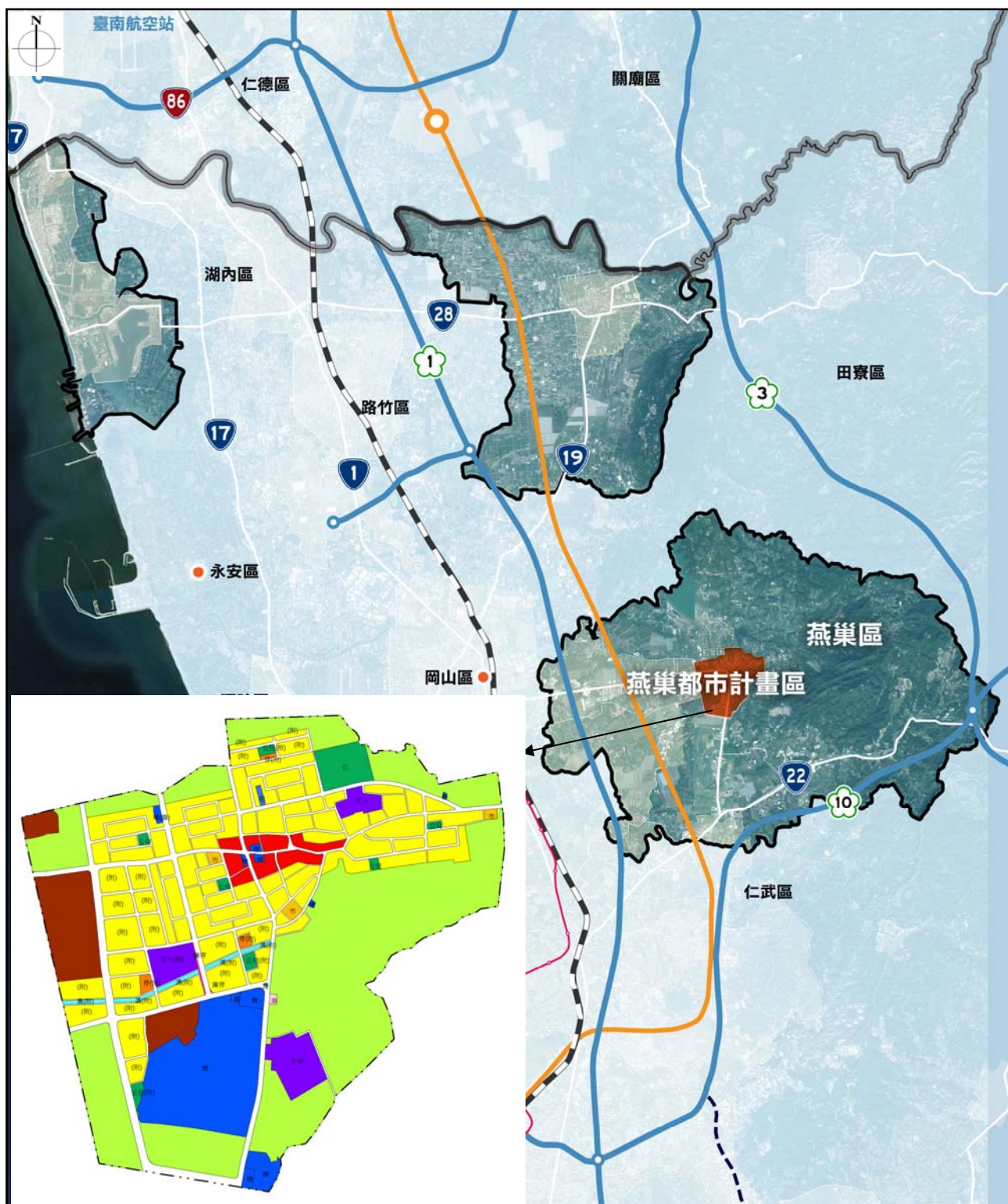


圖 1-3-1 地理位置及計畫範圍示意圖

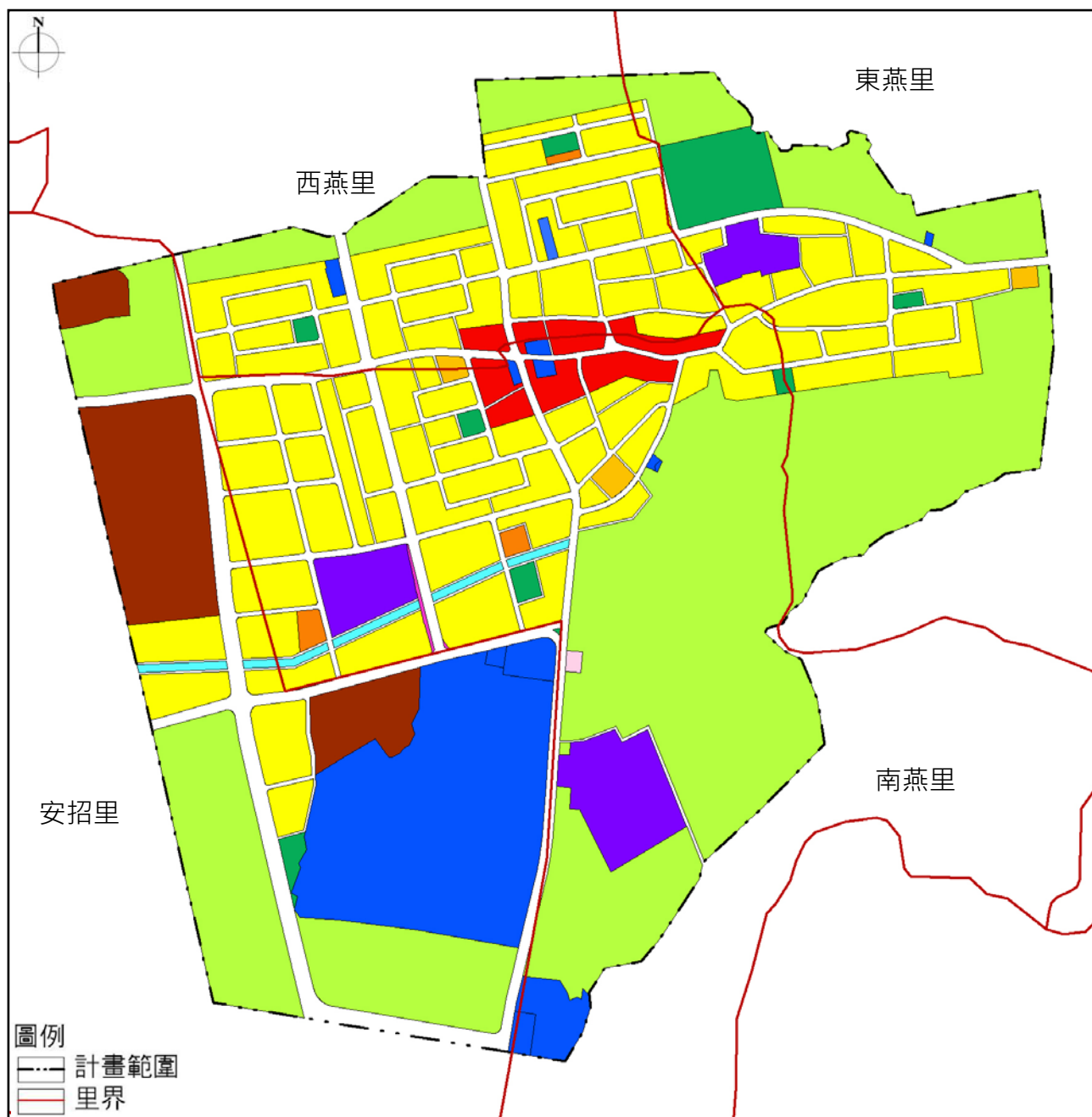


圖 1-3-2 計畫範圍及里界線示意圖

## 第二章 主要計畫內容概要

本章說明「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）」計畫年期及人口、土地使用計畫、公共設施計畫、道路系統計畫、都市防災計畫及該主要計畫對本計畫之指導。

### 第一節 計畫年期及人口

#### 一、計畫目標年

以民國115年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口

計畫目標年之計畫人口為13,000人。

### 第二節 土地使用計畫

本次通盤檢討後之土地使用分區維持原計畫之規劃，調整部分都市計畫分區。有關通盤檢討前後土地使用面積增減詳如表2-2-1及2-2-2所示，檢討後都市計畫圖如圖2-2-1所示。

#### 一、住宅區

本計畫以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，本次通盤檢討維持原計畫，計畫面積為61.58公頃。

#### 二、商業區

本計畫劃設社區兼鄰里中心商業區一處，本次通盤檢討維持原計畫，計畫面積為4.51公頃。

#### 三、乙種工業區（含零星工業區）

本計畫共劃設乙種工業區（含零星工業區）三處，本次通盤檢討維持原計畫，計畫面積為11.87公頃。

#### 四、電信專用區

本計畫劃設電信專用區一處，原為中華電信公司使用之機關用地，本次通盤檢討維持原計畫，維持現行計畫之0.18公頃。

#### 五、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本次通盤檢討為解編公共設施保留地，將0.0106公頃機關用地及0.20公頃市場用地變更為農業區，另為紓解186市道交通瓶頸，增設中安路銜接中民路之外環道路，將2.49公頃農業區土地變更為道路用地，通盤檢討後之農業區計畫面積80.60公頃。



表 2-2-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		通盤檢討前 計畫面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
				計畫面積 (公頃)	估計畫總面 積百分比 (%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	61.58	--	61.58	27.30	42.48	
	商業區	4.47	--	4.47	1.98	3.08	
	工業區	12.16	--	12.16	5.39	8.39	
	電信專用區	0.18	--	0.18	0.08	0.12	
	農業區	82.88	-2.28	80.60	35.73	--	
	小計	161.27	-2.28	158.99	70.48	54.07	
公 共 設 施 用 地	機關用地	21.81	-0.01	21.80	9.67	15.04	
	學校 用地	文中用地	3.99	--	3.99	1.77	2.75
		文小用地	3.61	-0.41	3.20	1.42	2.21
	市場用地	0.80	-0.20	0.60	0.27	0.42	
	公園用地	3.18	+0.41	3.59	1.59	2.48	
	綠地用地	0.01	--	0.01	0.00	0.01	
	鄰里公園兼兒童遊 樂場用地	1.60	--	1.60	0.71	1.10	
	加油站用地	0.12	--	0.12	0.05	0.08	
	道路用地	27.05	+2.49	29.54	13.09	20.38	
	公用事業用地	0.15	--	0.15	0.07	0.10	
	停車場用地	0.67	--	0.67	0.30	0.46	
	廣場兼停車場用地	0.13	--	0.13	0.06	0.09	
	溝渠用地	1.17	--	1.17	0.52	0.81	
	小計	64.29	+2.28	66.57	29.52	45.93	
合計	225.56	0.00	225.56	100.00	--		
都市發展用地	142.68	--	144.96	--	100.00		

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地面積＝全區土地面積－農業區面積。

表 2-2-2 變更面積統計表

項目		變更案 第 1 案	變更案 第 2 案	變更案 第 3 案	變更案 第 4 案	變更案 第 5 案	合計
土 地 使 用 分 區	住宅區	調 整 計 畫 目 標 年 至 民 國 115 年					
	商業區						
	工業區						
	電信專用區						
	農業區			+0.0106	+0.20	-2.49	-2.28
	農業專用區						
	小計						-2.28
公 共 設 施 用 地	機關用地			-0.0106			-0.0106
	學校用 地	文中用地					
		文小用地		-0.41			
	市場用地				-0.20		-0.20
	公園用地		+0.41				+0.41
	綠地用地						
	鄰里公園兼兒童遊樂 場用地						
	加油站用地						
	道路用地					+2.49	+2.49
	公用事業用地						
	停車場用地						
	廣場兼停車場用地						
	溝渠用地						
	小計						+2.28
合計			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

註：表內面積為變更面積，單位為公頃。

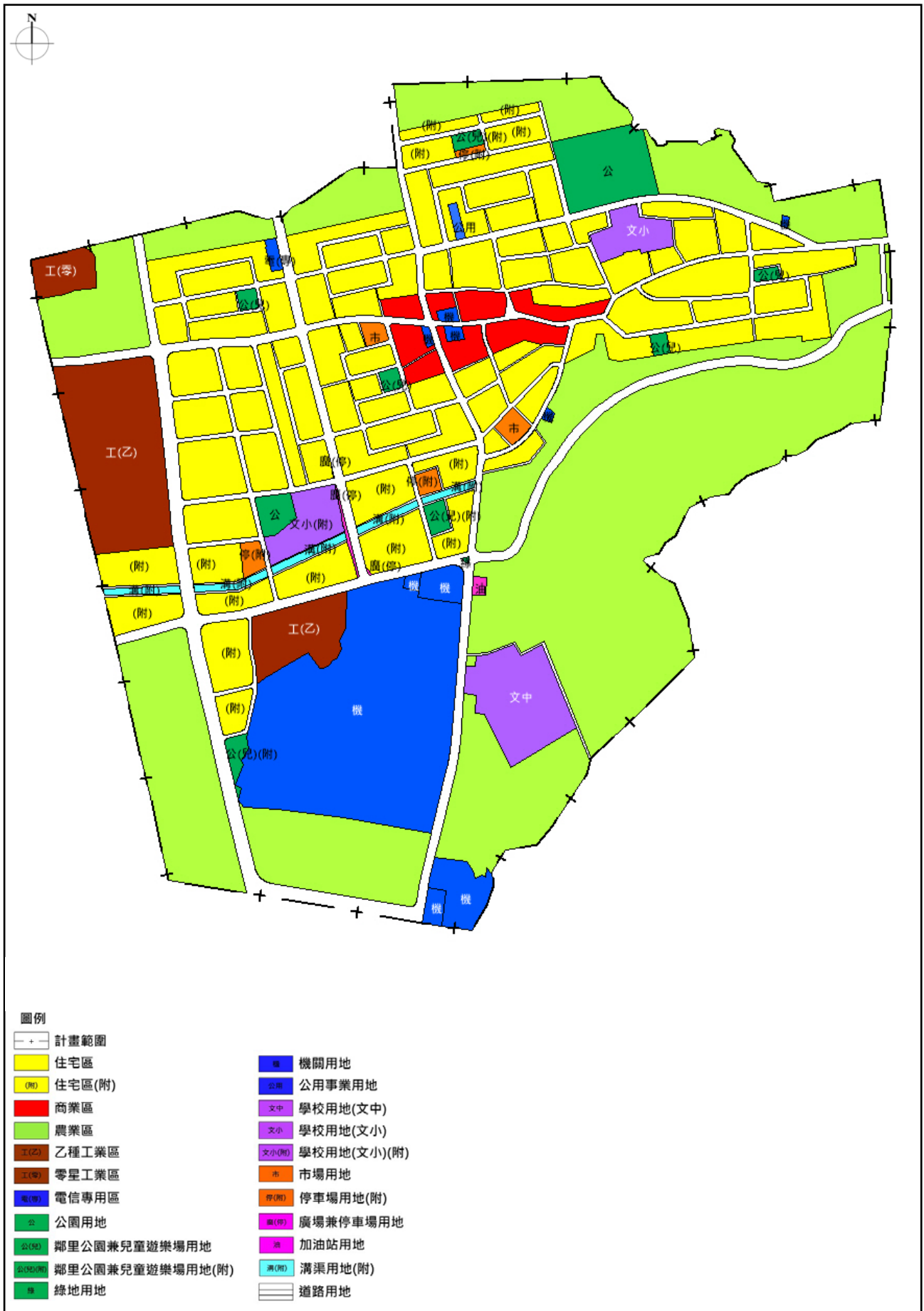


圖2-2-1 通盤檢討後都市計畫示意圖

### 第三節 公共設施計畫

有關燕巢都市計畫通盤檢討後之公共設施配置情形及供需情形詳見表2-3-2及圖2-3-1所示。

#### 一、機關用地

因變更0.0106公頃機關用地為農業區，通盤檢討後機關用地為21.80公頃。

#### 二、學校用地

因變更0.41公頃學校用地為公園用地，通盤檢討後學校用地為7.19公頃。雖依據前述教育部「國民中小學設備基準」標準，本計畫文小用地符合檢討基準，且燕巢區國小共有6所，包括燕巢國小、橫山國小、深水國小、安招國小、鳳雄國小、金山國小等，其學區分布綜整詳如表2-3-1所示，且歷年國小學童數亦呈逐年下降狀態，未來應可容納附3整體開發區辦理開發後衍生學童數。

表 2-3-1 燕巢區國小學區一覽表

學校	學區
安招國小	安招里(9、10鄰和燕巢國小自由學區)；角宿(6~10、18鄰)；瓊林
金山國小	金山
橫山國小	深水(10~20、24、26鄰)；橫山(4~27鄰)
燕巢國小	安招(9、10鄰)和安招國小自由學區；西燕；角宿(1~5、19-20鄰和鳳雄國小自由學區，11~17鄰和和平國小自由學區)；東燕；南燕；尖山
鳳雄國小	鳳雄；角宿(1~5、19-20鄰和燕巢國小自由學區)；大社區保社里1鄰和大社區大社國小自由學區
深水國小	深水(1~9、22、23、25鄰)；橫山(1~3鄰)

資料來源：高雄市政府教育局。

#### 三、公園用地

因變更0.41公頃學校用地為公園用地，通盤檢討後公園用地為3.59公頃。

#### 四、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

通盤檢討後之鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積不變，維持現行計畫之1.60公頃。

#### 五、綠地用地

通盤檢討後之綠地用地面積不變，維持現行計畫之0.01公頃。

#### 六、市場用地

因變更0.20公頃市1用地為農業區，通盤檢討後市場用地為0.60公頃。

#### 七、停車場用地

通盤檢討後之停車場用地面積不變，維持現行計畫之0.67公頃。

#### 八、加油站用地

通盤檢討後之加油站用地面積不變，維持現行計畫之0.12公頃。

#### 九、溝渠用地

通盤檢討後之溝渠用地面積不變，維持現行計畫之1.17公頃。

#### 十、公用事業用地

通盤檢討後之公用事業用地面積不變，維持現行計畫之0.15公頃。

## 十一、廣場兼停車場用地

通盤檢討後之廣場兼停車場用地面積不變，維持現行計畫之0.13公頃。

## 十二、道路用地

因配合增設中安路銜接中民路之外環道，將2.49公頃農業區變更為道路用地，通盤檢討後道路用地為29.54公頃。

表 2-3-2 通盤檢討後公共設施用地配置表

公共設施用地		通盤檢討前面積 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	位置與說明
機關 用地	機1用地	0.12	0.12	高雄市立圖書館燕巢分館
	機2用地	0.12	0.12	燕巢分駐所、高雄市燕巢區戶政事務所
	機3用地	1.80	1.79	燕巢活動中心、燕巢老人日間照護中心、燕巢運動公園
	機5用地	0.06	0.06	南燕里老人活動中心
	機6用地	0.04	0.04	東燕里老人活動中心
	機7用地	0.07	0.07	燕巢區衛生所
	機8用地	18.81	18.81	岡山榮譽國民之家
	機9用地	0.67	0.67	燕巢區公所
	機10用地	0.12	0.12	高雄市政府消防局燕巢分隊
	小計	21.81	21.80	
學校 用地	文中用地	3.99	3.99	燕巢國中
	文小1用地	1.38	1.38	燕巢國小
	文小2用地	2.23	1.82	
	小計	7.60	7.19	
公園 用地	公1用地	3.18	3.18	
	公2用地	--	0.41	本次通檢新增
	小計	3.18	3.59	
鄰里 公園 兼兒 童遊 樂場 用地	公(兒)1用地	0.15	0.15	
	公(兒)2用地	0.17	0.17	光與樹公園
	公(兒)3用地	0.20	0.20	兒童遊樂場
	公(兒)4用地	0.19	0.19	西燕公園
	公(兒)5用地	0.32	0.32	附3整體開發區
	公(兒)6用地	0.34	0.34	附3整體開發區
	公(兒)7用地	0.23	0.23	附1整體開發區
	小計	1.60	1.60	
綠地 用地	綠1用地	0.01	0.01	
市場 用地	市1用地	0.20	0.00	原為批發市場，本次通檢變更為農業區
	市2用地	0.24	0.24	燕巢第一公有市場
	市3用地	0.36	0.36	市場
	小計	0.80	0.60	
停車 場用 地	停1用地	0.33	0.33	附3整體開發區
	停2用地	0.24	0.24	附3整體開發區
	停3用地	0.10	0.10	附1整體開發區
	小計	0.67	0.67	
加油站用地		0.12	0.12	加油站
溝渠用地		1.17	1.17	
公用事業用地		0.15	0.15	台電燕巢服務站
廣場兼停車場用地		0.13	0.13	
道路用地		27.05	29.54	
總計		64.29	66.57	

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準

表 2-3-3 通盤檢討前後公共設施用地供需分析表

設施種類	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面 積(公頃)
國小用地	3.61	3.20	2.76	0.44
國中用地	3.99	3.99	3.30	0.69
公園用地	3.18	3.59	--	--
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.60	1.60	--	--
停車場用地	0.67	0.67	1.51	-0.84
公園、鄰里公園兼兒童遊樂 場、綠地及廣場	4.79 (2.12%)	5.20 (2.31%)	22.55	-17.35

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準

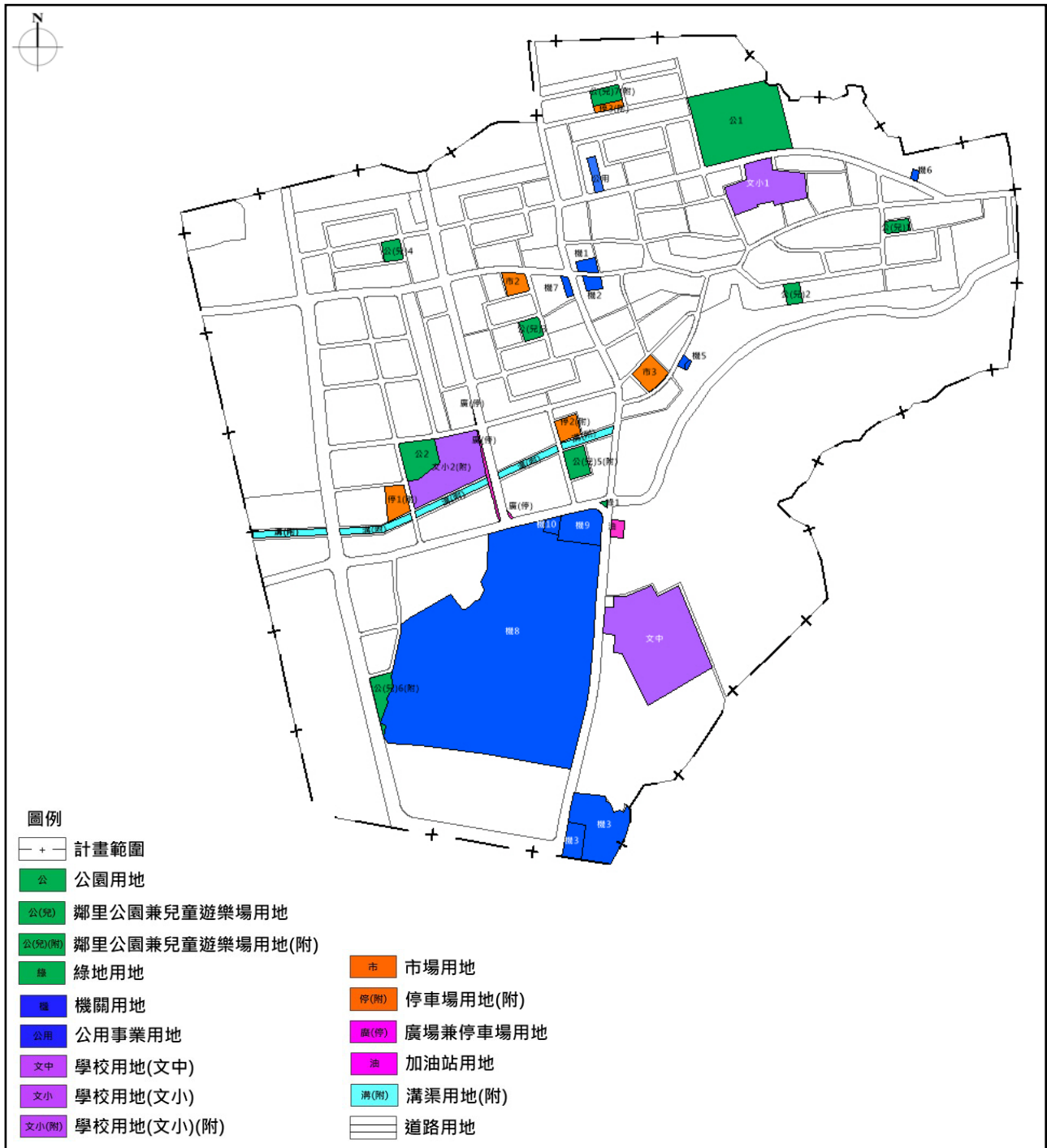


圖 2-3-1 通盤檢討後公共設施配置示意圖

## 第四節 交通系統計畫

依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，本計畫道路系統分為聯外道路、區內道路等類型，道路編號詳如表2-4-1、圖2-4-1所示，其功能如下。

### 一、聯外道路

- (一) 一號道路：由本計畫區向西通往岡山，向南通往大社、高雄等地，計畫寬度 30 公尺，目前已開闢部分為新生南路及計畫區南界東西向道路部分，新生南路南側部分目前正興建中。
- (二) 二號道路：為一號道路西段分歧，為向北通往阿公店水庫風景區聯外道路，計畫寬度 20 公尺，已開闢為中西路。
- (三) 四號道路：為自本計畫區向北通往尖山里之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，已開闢為中興北路。
- (四) 五號道路：為自本計畫區向東通往金山里之聯外道路，計畫寬度 15 公尺，已開闢為中民路。
- (五) 六號道路：為自榮民之家北側向西通往橋頭區之聯外道路，計畫寬度 20 公尺，已開闢為中安路。

### 二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺、10 公尺及 8 公尺，另於街廓內酌設 4 公尺寬之道路。

表 2-4-1 計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
一號	自一~一號道路至一~一號道路	30	1,735	聯外道路西往岡山，南往大社。
一~一	自一號道路至計畫範圍線西面（中興路、中民路、中安路）	20	1,850	社區內主要道路。
二號	自一號道路北段至計畫範圍線北面（新生路）	20	240	聯外道路往阿公店水庫。
三	自一-一號道路北段至計畫範圍線北面（中西路）	20	255	社區內主要道路。燕北段地號977及974、安北段地號403、450土地於一通時變更為道路用地。
四	自高雄市立圖書館燕巢分館西側至計畫範圍線北面（中興路、中興北路）	15	525	聯外道路。
四-1	西自四號道路，東至附一整體開發區東側	10	309	社區內次要道路。
四-2	西自四號道路，東至附一整體開發區東側	10	309	社區內次要道路。
四-3	北自附一整體開發區北側，南至四-2號道路	8	92	社區內次要道路。
四-4	北自附一整體開發區北側，南至四-1號道路	8	22	社區內次要道路。
四-5	北自四-1號道路，南至四-2號道路	8	50	社區內次要道路。
五	自四號道路至計畫範圍線東面（中華路）	15	1,065	聯外道路。
六	自榮民之家至計畫範圍線西面（力行路）	20	510	聯外道路。
六-1	自中安路、中興路口至中民路	20, 12	1,280	聯外道路。
七	自三號道路至加油站北側（中興路）	15	780	社區內主要道路。
八	自四號道路起點至五號道路（中民路）	10	840	社區內主要道路。
九	自五號道路至運動場西側（中北路、中北路238巷、北一路12巷）	10	495	社區內次要道路。
十	自八號道路中段至五號道路（北一路、後角巷）	10	540	社區內次要道路。
十一	自七號道路末段至八號道路中段（中南路）	10	360	社區內次要道路。
十二	自三號道路中段至四號道路中段（中西路70巷）	10	270	社區內次要道路。
十三	自二號道路中段至三號道路中段（中西路71巷）	10	285	社區內次要道路。
十四	自市二中側至十五號道路中段（中民路623巷）	10	210	社區內次要道路。
十五	自一-一號道路中段至七號道路中段（中興路64巷）	10	285	社區內次要道路。
十六	自一號道路向東至二十號道路	10	190	社區內次要道路。
十七	自一號道路向東至二十號道路	10	204	社區內次要道路。
十八	自一號道路向東至七號道路	12	630	社區內次要道路。
十九	自一~一號道路至六號道路	10	570	社區內次要道路。
二十	自一~一號道路至十八號道路	10	320	社區內次要道路。
二一	自一-一號道路至十八號道路	10	214	社區內次要道路。
二三	自一-一號道路至計畫範圍線東面	4、6	488	社區內次要道路
二四	自九號道路至九號道路	8	272	社區內次要道路
二五	自四號道路至十號道路	8	412	社區內次要道路
二六	自五號道路至八號道路	8	180	社區內次要道路
二七	自二六號道路至十號道路	8	172	社區內次要道路
二八	自八號道路至二五號道路	4	64	社區內次要道路
二九	自八號道路至三三號道路	8	590	社區內次要道路
三十	自八號道路至三一號道路	8	180	社區內次要道路
三一	自五號道路至二九號道路	10	208	社區內次要道路
三二	自三一號道路至三三號道路	4	128	社區內次要道路
三三	自三一號道路至二九號道路	8	68	社區內次要道路
三四	自七號道路至十一號道路	10	228	社區內次要道路
三五	自八號道路至三四號道路	8	196	社區內次要道路



表 2-4-1 計畫道路編號表 (續)

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
三六	自七號道路至三五號道路	8	80	社區內次要道路
三七	自十二號道路至十二號道路	8	252	社區內次要道路
三八	自十二號道路至十二號道路	8	252	社區內次要道路
三九	自十三號道路至十三號道路	8	286	社區內次要道路
四十	自十三號道路至十三號道路	8	286	社區內次要道路
四一	自十三號道路至四十號道路	4	48	社區內次要道路
四二	自十四號道路至十四號道路	8	276	社區內次要道路
四三	自十四號道路至十五號道路	8	168	社區內次要道路
四四	自十五號道路至十五號道路	8	284	社區內次要道路
四五	自一一號道路至一一號道路	8	306	社區內次要道路
四六	自一號道路至十九號道路	8	156	社區內次要道路
四七	自一號道路至六號道路	8	236	社區內次要道路
四八	自九號道路至附一	4	44	社區內出入道路
四九	自五號道路至二四號道路	4	54	社區內出入道路
五十	自二五號道路至二四號道路	4	192	社區內出入道路
五一	自五號道路至二五號道路	4	86	社區內出入道路
五二	自七號道路至三五號道路	4	90	社區內出入道路
五三	自三五號道路至十一號道路	4	258	社區內出入道路
五四	自三四號道路至十一號道路	4	52	社區內出入道路
五五	自七號道路至三四號道路	4	282	社區內出入道路
五六	自五號道路至十號道路	4, 8	100	社區內出入道路
五七	自五號道路至五八號道路	4, 8	196	社區內出入道路
五八	自五號道路至八號道路	4	100	社區內出入道路
五九	自五七號道路至八號道路	4	100	社區內出入道路
六十	自文(小)一至八號道路	4	52	社區內出入道路
六一	自五號道路至二九號道路	4	142	社區內出入道路
六二	自二九號道路至農業區	4	52	社區內出入道路
六三	自四號道路至三七號道路	4	66	社區內出入道路
六四	自十二號道路至四二號道路	4	108	社區內出入道路
六五	自三八號道路至七號道路	4	58	社區內出入道路
六六	自四十號道路至一一號道路	4	38	社區內出入道路
六七	自四十號道路至四五號道路	4	108	社區內出入道路
六八	自四五號道路至十八號道路	4	90	社區內出入道路
六九	自一一號道路至四三號道路	4	102	社區內出入道路
七十	自四二號道路至四三號道路	4	44	社區內出入道路
七一	自七號道路至四二號道路	4	56	社區內出入道路
七二	自七號道路至十四號道路	4	86	社區內出入道路
七三	自四四號道路至十八號道路	4	30	社區內出入道路
七六	自計畫範圍線西面至七號道路	6	792	社區內出入道路
七七	自計畫範圍線西面至七號道路	6	792	社區內出入道路
七八	自四七號道路至一號道路	8	156	社區內出入道路
七九	自一號道路至溝渠用地, 自溝渠用地至一號道路	6, 8	193	社區內出入道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



圖 2-4-1 交通運輸系統示意圖

## 第五節 整體開發區

本計畫區整體開發區為3處說明如下，詳如圖2-5-1所示。

### 一、計畫圖上「附一」部分

係第一次通盤檢討時以附帶條件變更為住宅區之變更範圍，面積約為3.28公頃，其附帶條件於第二次通盤檢討時修正為：

- (一) 土地所有權人應提供公共設施用地與工程費用，合計所佔比例不得低於45%，並應另行擬定細部計畫（含公平合理之事業及財務計畫），並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。
- (二) 土地所有權人應無償提供公共設施用地或以市地重劃方式辦理。

附一細部計畫於88年1月5日公告發布實施「擬定燕巢都市計畫（四號道路東側附一住宅區）細部計畫案」，其市地重劃可行性經本府地政局核准。

### 二、計畫圖上「附二」部分

係第二次通盤檢討時以附帶條件變更綠地及工業區為住宅區等之變更案，面積約為10.13公頃，其附帶條件為：本變更範圍應以市地重劃方式辦理，並俟開發完成後始得發照建築。目前已開發完成，區內計畫道路、路燈等公共設施與設備均已完成，並有部分區域已興建住宅使用。

### 三、計畫圖上「附三」部分

係第二次通盤檢討時以附帶條件變更農業區為住宅區、溝渠、道路用地、學校用地等之變更案範圍，面積約為20.20公頃，其附帶條件為：本變更範圍應以區段徵收方式辦理，並應俟區段徵收開發完成後始得發照建築。

於「變更燕巢都市計畫（第三次通盤檢討）案」時，剔除0.25公頃道路用地（部分六號計畫道路）於區段徵收範圍外，以徵收方式取得，整體開發範圍面積調整為19.95公頃。

附3範圍內之1號道路於103年7月辦理「變更燕巢都市計畫（部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收）（配合1號道路開闢工程）案」調整1號道路開發方式，經內政部都市計畫委員會104年5月5日第850次會議審議通過，104年6月11日公告發布實施，故附3範圍內之部分1號道路開發方式已由區段徵收方式辦理變更為應以區段徵收方式或一般徵收方式辦理開發。依據106年7月12日公告發布實施「變更燕巢都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」重製後計畫面積，整體開發範圍面積調整為20.96公頃。

本次通盤檢討依部頒「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討，並納入主要計畫第二階段暫予保留案件予以審議。

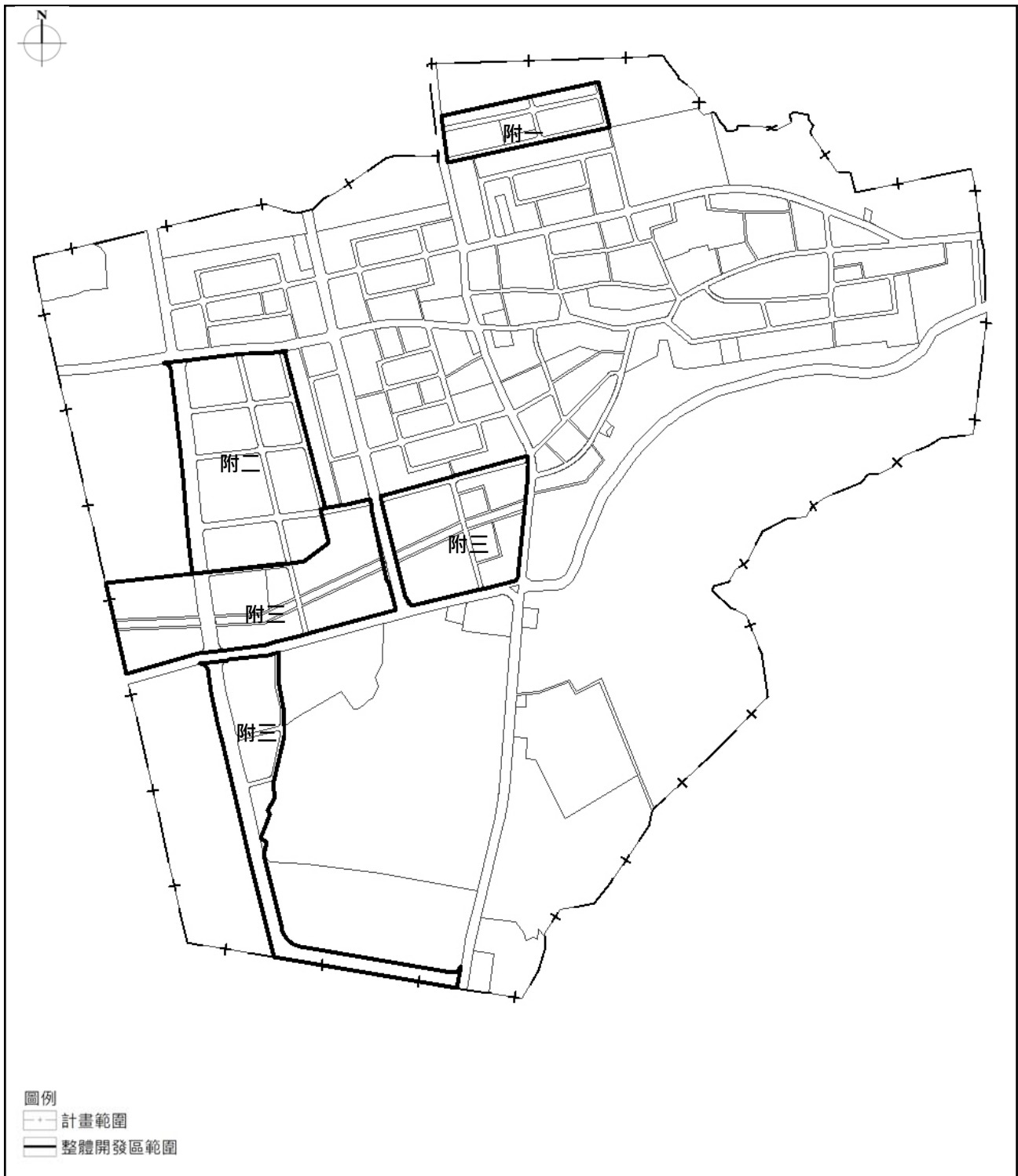


圖2-5-1 整體開發地區之區位分布示意圖

## 第六節 細部計畫指導原則

本案依都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，請將土地使用管制要點納入細部計畫書內容，並依都市計畫法第23條規定，有關細部計畫之擬定、審議、公開展覽及發布實施，應分別依都市計畫法第17條第1項、第18條、第19條及第21條規定辦理；故為利後續細部計畫擬定作業，本案針對細部計畫土地使用分區管制要點及都市防災之分別指導原則如下：

### 一、土地使用分區管制要點指導原則

- (一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (二) 各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (三) 建築基地應予以綠化，以落實生態城市發展。

### 二、都市防災指導原則

- (一) 依循計畫區內人口分布與道路系統現況劃分防災單元，以求災害發生時可迅速避災。
- (二) 防災單元應提供充足之避難空間，得由停車場、生態服務用地等開放空間建構公共開放空間避難系統。
- (三) 應針對防災道路系統、防災據點及火災防止延燒地帶等妥善規劃。

## 第三章 變更內容

### 第一節 土地使用分區管制檢討

#### 一、原燕巢都市計畫通盤檢討土地使用分區管制重點

本計畫針對住宅區、商業區、乙種工業區及電信專用區訂定其建蔽率及容積率，此外，在原計畫之土地使用分區管制要點中，亦訂定區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率上限、退縮建築標準及停車空間設置規定。茲簡述原土地使用分區管制要點之重要規定如后：

- (一) 訂定各種使用分區之建蔽率與容積率。
- (二) 計畫區內退縮建築規定。
- (三) 計畫區內停車空間設置規定。

#### 二、本次變更細部計畫土地使用分區管制重點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區之管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點之條文外，同時亦充實有關土地使用強度、公共開放空間及容積管制等其他有助於本計畫區環境品質提升之規範，如下說明：

##### (一) 修正土地使用分區管制要點訂定依據

因「都市計畫法高雄市施行細則」於103年10月23日修正發布，故本計畫土地使用分區管制要點訂定依據修正為都市計畫法第22條。

##### (二) 整併土地使用分區管制項目

101年7月26日公告發布實施之「變更燕巢都市計畫（中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」整併電信專用區及機關用地之規定，故本計畫土地使用分區管制要點納入其相關規定。

##### (三) 配合相關條文修正調整土地使用分區管制項目

配合建築技術規則相關條文修正，調整法定空地綠覆率相關規定。

## 第二節 變更（增訂）內容

本次細部計畫通盤檢討內容，係依據主要計畫變更後計畫內容，修訂細部計畫土地使用分區管制要點，變更（增訂）前後對照表詳3-2-1所示。

表 3-2-1 本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表

原條文			修正後內容				修正理由
一、本要點依都市計畫法第二十二條及都市計畫法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。			一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。				因都市計畫法高雄市施行細則於103年10月23日修正發布，故配合修正。
二、本計畫區內建築及土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。			二、本計畫區內建築及土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。				(空白)
三、本計畫區內住宅區、商業區及工業區建蔽率與容積率不得大於下表之規定：			三、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。				1. 整併電信專用區之規定。 2. 為利設置多功能之遊客服務中心，增設停車場用地使用項目。 3. 配合103年10月23日修正發布之都市計畫法高雄市施行細則刪減或調整本計畫土地使用分區及公共用地之建蔽率、容積率等規定內容。
使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註	
住宅區	60	200	住宅區	60	200		
商業區	80	320	商業區	80	320		
工業區（含乙種工業區與零星工業區）	70	210	工業區（含乙種工業區與零星工業區）	70	210		
			電信專用區	50	250		
			機關用地	50	250		
			文中用地	40	150		
			文小用地	40	150		
			零售市場用地	60	240		
			批發市場用地	60	120		
			公用事業用地	50	250		
				平面使用	10	附屬設施20	
			停車場用地	立體使用	80	960	停車場用地除得依目前之管相法令外，促進民間參與建設，經主辦機關核准，得依下列使用：

表 3-2-1 本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

原條文	修正後內容				修正理由
(空白)					(空白)
	使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註	
	停車場用地	80	960	1.一般及綜合零售業。 2.餐飲業。 3.一般及日常服務業。 4.金融保險業。 5.觀光及旅遊服務業。 6.娛樂及健身服務業。 7.醫療保健服務業。 8.事務所及辦公室(含公務機關辦公室)。 9.會議及工商展覽中心。 10.倉儲物流業。 11.購物中心及批發量販業。 12.廣告業。 13.運輸服務業(含轉運站、調度站、洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站、自行車及機車租賃業等)。 14.通訊服務業。 15.停車場經營業。 16.社會福利設施(含社會住宅)。 17.文化及教育設施(含公私立文化教育機構、圖書館、博物館、民眾活動中心、遊客服務中心等)。 18.休閒運動設施。 前項允許使用項目倘經認定為促進民間參與公共建設案之附屬事業範圍，附屬事業總使用容積樓地板面積不得高於本基地總容積樓地板面積之百分之五十。	



表 3-2-1 本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

原條文	修正後內容	修正理由																								
<p>四、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="172 360 663 656"> <thead> <tr> <th>使用別</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td>文中用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>文小用地</td> <td>50</td> <td>150</td> </tr> <tr> <td>零售市場用地</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>批發市場用地</td> <td>60</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>公用事業用地</td> <td>50</td> <td>250</td> </tr> </tbody> </table>	使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	加油站用地	40	120	機關用地	50	250	文中用地	50	150	文小用地	50	150	零售市場用地	60	240	批發市場用地	60	120	公用事業用地	50	250	<p>(刪除)</p>	<p>配合 103 年 10 月 23 日修正發布之都市計畫法高雄市施行細則刪減或調整本計畫土地分區使用及公共用地之建蔽率、容積率等規定內容。</p>
使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)																								
加油站用地	40	120																								
機關用地	50	250																								
文中用地	50	150																								
文小用地	50	150																								
零售市場用地	60	240																								
批發市場用地	60	120																								
公用事業用地	50	250																								
<p>五、為促進計畫區內土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，訂定土地使用分區管制如下：</p> <p>(一) 住宅區之建蔽率及容積率依燕巢都市計畫土地使用分區管制要點規定。</p> <p>(二) 電信專用區之容許使用項目為：</p> <p>1. 經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>2. 電信必要附屬設施 (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 與電信運用發展有關之設施 (1) 網路增值服務業。 (2) 有線、無線及電腦資訊業。 (3) 資料處理服務業。</p> <p>4. 與電信業務經營有關設施 (1) 電子資訊供應服務業。 (2) 電信器材零售業。 (3) 通信工程業。 (4) 金融業派駐機構。</p> <p>(三) 電信專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。</p>	<p>四、為促進計畫區內土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，訂定土地使用分區管制如下：</p> <p>(一) 電信專用區之容許使用項目為：</p> <p>1. 經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>2. 電信必要附屬設施 (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>3. 與電信運用發展有關之設施 (1) 網路增值服務業。 (2) 有線、無線及電腦資訊業。 (3) 資料處理服務業。</p> <p>4. 與電信業務經營有關設施 (1) 電子資訊供應服務業。 (2) 電信器材零售業。 (3) 通信工程業。 (4) 金融業派駐機構。</p> <p>(二) 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>1. 併本區管內住宅區管制內容。 2. 增列機房地使用，以利用地之使用。</p>																								

表 3-2-1 本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表（續）

原條文	修正後內容	修正理由																				
<p>(四) 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(五) 電信專用區之建築樓地板面積250平方公尺以下，應留設1部停車空間；超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>	<p>(三) 電信專用區之建築樓地板面積250平方公尺以下，應留設1部停車空間；超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p> <p>(四) 機關用地得供社會福利設施(含社會住宅)、活動中心等使用。</p>																					
<p>六、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，得依下列規定辦理。</p> <p>(一) 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。</p> <p>1.私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公共使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>2.建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	(刪除)	本市已訂定相關規定，故予刪除。																				
<p>七、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地面積在250平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺或其零數應增設一部停車空間（如下表）。</p> <table border="1" data-bbox="172 1854 654 2056"> <thead> <tr> <th>樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251~400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401~550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	樓地板面積	設置標準	1~250平方公尺	設置一部	251~400平方公尺	設置二部	401~550平方公尺	設置三部	以下類推	--	<p>五、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地面積在250平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺或其零數應增設一部停車空間（如下表）。</p> <table border="1" data-bbox="703 1821 1257 2016"> <thead> <tr> <th>樓地板面積</th> <th>設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~250平方公尺</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>251~400平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>401~550平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>--</td> </tr> </tbody> </table>	樓地板面積	設置標準	1~250平方公尺	設置一部	251~400平方公尺	設置二部	401~550平方公尺	設置三部	以下類推	--	(空白)
樓地板面積	設置標準																					
1~250平方公尺	設置一部																					
251~400平方公尺	設置二部																					
401~550平方公尺	設置三部																					
以下類推	--																					
樓地板面積	設置標準																					
1~250平方公尺	設置一部																					
251~400平方公尺	設置二部																					
401~550平方公尺	設置三部																					
以下類推	--																					

表 3-2-1 本計畫土地使用分區管制要點變更前後對照表 (續)

原條文			修正後內容			修正理由		
八、退縮建築：實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地及地區及一千平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區其退縮建築應依下表規定辦理：			六、退縮建築：都市計畫之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理：			(空白)		
分區／用地別	退縮規定	備註	分區／用地別	退縮規定	備註			
住宅區	自道路境界線至建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部份得計入法定空地	住宅區	1.面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮5公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理。 a.五層樓以上(不含)：兩面均應退縮。 b.五層樓以下(含)：兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2.面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。	退縮建築之空地應植綠化，但得計入空地。			
商業區	自道路境界線至建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮)。	退縮部份得計入法定空地	商業區					
工業區(含乙種工業區與零星工業區)	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部份得計入法定空地	工業區(含乙種工業區與零星工業區)	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部份得計入法定空地			
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部份得計入法定空地	公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部份得計入法定空地			
九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。			七、建築基地不分規模應予以綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。			依本市都市設計規定，修正文字說明		
(空白)			八、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理： (一) 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。 (二) 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。 (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。 (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。			新增道路截角處理原則。		

## 第四章 實質發展計畫

### 第一節 計畫人口及居住密度

#### 一、計畫人口

計畫目標年之計畫人口為13,000人。

#### 二、居住密度

計畫目標年之居住密度為每公頃約200人。

### 第二節 事業及財務計畫

本計畫僅就由市府徵收及公有土地撥用兩種方式進行公共設施用地取得經費之估算，本計畫區內需取得之公共設施保留地為部分機1用地、機3用地、部分機5用地、部分機6用地、文小2用地、公1用地、公兒1用地、公兒3用地、公兒4用地、公兒5用地、公兒6用地、公兒7用地、停1用地、停2用地、停3用地、溝渠用地、廣停用地、道路用地等，取得經費約為206,241千元，事業及財務計畫表詳如表4-2-1所示。

表 4-2-1 事業及財務計畫表

公共設施 種類	未取得 計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (千元)	主辦單位	經費來源
		徵購	市地 重劃	區段 徵收			
機1用地	0.0008	V			294	高雄市政府	逐年編列 預算辦理
機3用地	0.33	V			22,671	高雄市政府	
機5用地	0.0003	V			4	高雄市政府	
機6用地	0.001	V			14	高雄市政府	
文小2用地	1.52			V	--	高雄市政府	
公1用地	3.18	V			45,162	高雄市政府	
公兒1用地	0.15	V			2,130	高雄市政府	
公兒3用地	0.024	V			341	高雄市政府	
公兒4用地	0.006	V			85	高雄市政府	
公兒5用地	0.18			V	--	高雄市政府	
公兒6用地	0.34			V	--	高雄市政府	
公兒7用地	0.23		V		--		
停1用地	0.18			V	--	高雄市政府	
停2用地	0.24			V	--	高雄市政府	
停3用地	0.10		V		--		
溝渠用地	1.17			V	--		
廣場兼停車場用地	0.13	V			12,987	高雄市政府	
道路用地	9.15	V	V	V	122,553	高雄市政府	
總計	16.93				206,241		

註：1.實際開發年期仍視各主管機關而定，土地徵購費暫以公告現值估算，實際取得開闢經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

2.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

### 第三節 土地使用分區管制計畫

土地使用管制計畫是實施都市計畫、管制人口及各種活動之分佈與強度的主要工具。在受管制的地區內，任何開發都要依土地使用管制之規定辦理，以使各種活動發展之結果達到原先規劃時所預期之土地使用型態。其優點在可以使土地適當的配置以供各種發展之需，公共設施能充份有效的利用、都市能健全發展、環境水準能維持一定之標準，以達規劃之目的。

一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

二、本計畫區內建築及土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定。

三、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用別		建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註
住宅區		60	200	
商業區		80	320	
工業區(含乙種工業區與零星工業區)		70	210	
電信專用區		50	250	
機關用地		50	250	
文中用地		40	150	
文小用地		40	150	
零售市場用地		60	240	
批發市場用地		60	120	
公用事業用地		50	250	
停車場 用地	平面使用	10	附屬設施20	
	立體使用	80	960	停車場用地除得依停車場目的事業主管相關法令規定使用外，依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得供下列使用： 1.一般及綜合零售業。 2.餐飲業。 3.一般及日常服務業。 4.金融保險業。 5.觀光及旅遊服務業。 6.娛樂及健身服務業。 7.醫療保健服務業。 8.事務所及辦公室(含公務機關辦公室)。 9.會議及工商展覽中心。 10.倉儲物流業。 11.購物中心及批發量販業。 12.廣告業。 13.運輸服務業(含轉運站、調度站、洗車業、汽機車保養業、汽機車零件修理業、電動汽機車充電站及電池交換站、自行車及機車租賃業等)。 14.通訊服務業。

使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	使用項目及備註
			15.停車場經營業。 16.社會福利設施(含社會住宅)。 17.文化及教育設施(含公私立文化教育機構、圖書館、博物館、民眾活動中心、遊客服務中心等)。 18.休閒運動設施。 前項允許使用項目倘經認定為促進民間參與公共建設案之附屬事業範圍，附屬事業總使用容積樓地板面積不得高於本基地總容積樓地板面積之百分之五十。

四、為促進計畫區內土地資源之合理利用，誘導都市作有秩序之發展，訂定土地使用分區管制如下：

(一) 電信專用區之容許使用項目為：

1.經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

2.電信必要附屬設施

(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

(2) 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。

(3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。

(4) 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

3.與電信運用發展有關之設施

(1) 網路增值服務業。

(2) 有線、無線及電腦資訊業。

(3) 資料處理服務業。

4.與電信業務經營有關設施

(1) 電子資訊供應服務業。

(2) 電信器材零售業。

(3) 通信工程業。

(4) 金融業派駐機構。

(二) 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(三) 電信專用區之建築樓地板面積 250 平方公尺以下，應留設 1 部停車空間；超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

(四) 機關用地得供社會福利設施(含社會住宅)、活動中心等使用。

五、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺或其零數應增設一部停車空間（如下表）。

樓地板面積	設置標準
1~250平方公尺	設置一部
251~400平方公尺	設置二部
401~550平方公尺	設置三部
以下類推	--

六、退縮建築：都市計畫之整體開發地區，其退縮建築應依下列規定辦理。但基地情形特殊，經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，不在此限。

分區／用地別	退縮規定	備註
住宅區	1.面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮5公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理。 a.五層樓以上(不含)：兩面均應退縮。 b.五層樓以下(含)：兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。 2.面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
商業區		
工業區（含乙種工業區與零星工業區）	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部份得計入法定空地
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公。	退縮部份得計入法定空地

七、建築基地不分規模應予以綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

八、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：

- (一) 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
- (二) 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
- (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
- (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。

## 第四節 都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊等機能。根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」故本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區內都市防災系統如表4-4-1及圖4-4-1所示，其內容茲說明如下：

### 一、近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將燕巢都市計畫地區納入同一近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

#### (一) 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象為面積大於1,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份，每人平均擁有1~2平方公尺的避難面積為原則。

依據上述原則，並考量本計畫區面積大於1,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等之分佈狀況後，本計畫擬規劃公1用地、公2用地、公(兒)1用地、公(兒)2用地、公(兒)3用地、公(兒)4用地、公(兒)5用地、公(兒)6用地及公(兒)7用地等為計畫區內之臨時收容場所，詳如圖4-4-1、表4-4-1所示。

#### (二) 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人2平方公尺，可收容100人以上之場所為原則。

依據上述原則，並考量本計畫區中、小學、社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等之分佈狀況後，本計畫擬規劃文小一用地(燕巢國小)、文中用地(燕巢國中)、機一用地(高雄市立圖書館燕巢分館)、機二用地(警察分駐所)、機三用地(電力、電信及活動中心)、機五用地(南燕里老人活動中心)、機六用地(東燕里老人活動中心)、機七用地(衛生所及區公所所屬機關)、機八用地(榮民之家)及機九用地(燕巢區公所)等為中長期收容場所，詳如圖4-4-1、表4-4-1所示。



## 二、公共空間開放避難系統

社區內之公園、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可做為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，使公園、兒童遊樂場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。以下分別就公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

### (一) 公園、綠地及兒童遊樂場用地

目前計畫區劃設之公園、綠地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地總面積約5.20公頃，依據內政部建築研究所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，計畫區內公園、綠地及兒童遊樂場等永久性空地可容納之避難人口約13,000人。

### (二) 學校用地

計畫區內之學校用地總面積約7.19公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，而學校用地之空地比率以60%計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約10,785人。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口約為23,785人，超過本計畫人口13,000人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。此外，若以學校做為避難收容所，假設計畫區內學校之容積率為150%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積2平方公尺之規劃標準推估，則可容納之避難人口約為53,925人，可滿足本計畫區內居住人口之避難需求，詳如表4-4-2所示。

## 三、防災道路系統

### (一) 緊急道路

緊急道路將以寬度15公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在15公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。

依據上述原則，本計畫規劃中興路、中西路、中華路、中民路、安招路、中安路等為計畫區內之緊急道路，詳如圖4-4-1、表4-4-1所示。

其相關配合措施說明如下：

1. 此層級道路為震災發生後首先必須保持暢通之路徑，同時在救災必要時得進行交通管制，以利救災行為。
2. 道路兩旁種植耐燃、防火植栽，作為火災隔絕之屏障、排除墜落物對道路使用之影響及維持道路之有效寬度。
3. 建立統一之導引設施，以利居民於緊急災害發生時能有效緊急避難。

## （二）救援輸送道路

救援輸送道路將以寬度10至15公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。

依據上述原則本計畫規劃中華路、北一路、後角巷、中北路、中南路等為計畫區內之救援輸送道路，詳如圖4-4-1、表4-4-1所示。

- 1.扣除停車寬度必須有8米淨寬，以利消防機具與車輛操作。
- 2.道路兩旁防落下物。
- 3.道路兩旁栽植防火、耐火樹種。

## 四、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度10公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

火災延燒防止地帶之規劃原則包括：以寬度10公尺以上之道路規劃為防火綠軸，以及河川、鐵路及公園等公共設施為火災延燒防止區域。依據上述原則，本計畫規劃之火災延燒防止地帶包括：中興路、中西路、中華路、中民路、安招路、中安路、北一路、後角巷、中北路、中南路等之防火綠軸，以及火災延燒防止區域—公1用地、公2用地、公（兒）1用地、公（兒）2用地、公（兒）3用地、公（兒）4用地、公（兒）5用地、公（兒）6用地及公（兒）7用地等，詳如圖4-4-2、表4-4-1所示。

## 五、支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，尚可利用計畫區內之警察治安據點—警察局、警察分局及分駐派出所；消防據點—消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點，並以燕巢區公所作為防災指揮中心，詳如表4-4-1所示。

表 4-4-1 防災避難圈防災機能規劃表

近鄰生活圈	避難空間系統	防災道路系統	火災延燒防止地帶	支援據點
燕巢都市計畫	1. 緊急避難場所 2. 臨時收容場所 公1用地、公2用地、公(兒)1用地、公(兒)2用地、公(兒)3用地、公(兒)4用地、公(兒)5用地、公(兒)6用地及公(兒)7用地等。 3. 中長期收容場所 文小一用地(燕巢國小)、文中用地(燕巢國中)、機一用地(高雄市立圖書館燕巢分館)、機二用地(警察分駐所)、機三用地(電力、電信及活動中心)、機五用地(南燕村老人活動中心)、機六用地(東燕村老人活動中心)、機七用地(衛生所及鄉公所所屬機關)、機八用地(榮民之家)及機九用地(燕巢區公所)等。	1. 緊急道路 中興路、中西路、中華路、中民路、安招路、中安路及六-1計畫道路等。 2. 救援輸送道路 中華路、北一路、後角巷、中北路、中南路等。	1. 防火綠軸 中興路、中西路、中華路、中民路、安招路、中安路、北一路、後角巷、中北路、中南路等。 2. 火災延燒防止區域 公園用地、公(兒)1用地、公(兒)2用地、公(兒)3用地、公(兒)4用地、公(兒)5用地、公(兒)6用地及公(兒)7用地等。	利用計畫區內之警察治安據點—警察局、警察分局及分駐派出所；消防據點—消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點，並以燕巢區公所作為防災指揮中心。

表 4-4-2 近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口

計畫人口(人)	公共開放空間可容納避難人口(人)			公共建築可容納避難人口(人)
	公園、綠地及兒童遊樂場	學校	小計	學校
13,000	13,000	10,785	23,785	53,925



圖 4-4-1 都市防災系統示意圖



圖 4-4-2 火災延燒防止地帶示意圖