

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

擬定機關：內政部  
110年11月

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

內政部



擬 定 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	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
擬定都市計畫 法令依據	一、都市計畫法第 14 條第 1 項 二、都市計畫法第 22 條
自擬細部計畫 機關	內政部
本案公開展覽 起訖日期	第一次：民國 107 年 12 月 7 日起至 108 年 1 月 6 日，共計 30 日（刊登於 107 年 12 月 5 日民眾日報） 第二次：民國 109 年 2 月 19 日起至 109 年 3 月 20 日，共計 30 日（刊登於 109 年 2 月 19 日至 2 月 21 日臺灣導報、臺灣時報）
本案舉辦 說明會日期	第一次： 一、民國 107 年 12 月 21 日下午 2 時 30 分假燕巢區公所 二、民國 107 年 12 月 21 日晚間 7 時假橋頭區公所 三、民國 107 年 12 月 22 日上午 10 時假岡山區公所 第二次：民國 109 年 2 月 26 日上午 10 時 30 分假橋頭區公所
人民團體對本 案之反映意見	詳公民或團體陳情意見表
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議審議通過 內政部都市計畫委員會 109 年 7 月 14 日第 972 次會議審議通過 內政部都市計畫委員會 110 年 6 月 15 日第 991 次會議審議通過

# 目 錄

## 第一章 緒論

壹、計畫背景與變更理由.....	1-01
貳、法令依據.....	1-02
參、計畫位置與範圍.....	1-02

## 第二章 主要計畫摘要

壹、計畫年期.....	2-01
貳、計畫人口.....	2-01
參、土地使用分區計畫.....	2-01
肆、公共設施計畫.....	2-03
伍、交通系統計畫.....	2-04
陸、密度管制計畫.....	2-06
柒、分期分區發展計畫.....	2-07

## 第三章 發展現況分析

壹、上位及相關計畫.....	3-01
貳、自然環境.....	3-06
參、社會環境.....	3-11
肆、土地使用現況.....	3-20
伍、道路系統現況.....	3-24
陸、土地權屬分布.....	3-27
柒、災害特性及潛勢情形.....	3-28

## 第四章 實質發展計畫

壹、計畫年期與人口.....	4-01
貳、土地使用及公共設施計畫.....	4-02
參、道路系統計畫.....	4-05
肆、都市防災計畫.....	4-08
伍、土地使用分區管制要點.....	4-15

## 第五章 事業及財務計畫

壹、開發方式.....	5-01
貳、土地取得方式.....	5-03
參、實施進度及經費.....	5-04

附錄一、高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）土地使用分區管制要點

附錄二、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

附錄三、108 年 10 月 29 日內政部都市計畫委員會第 956 次會議紀錄

附錄四、109 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會第 972 次會議紀錄

附錄五、110 年 6 月 15 日內政部都市計畫委員會第 991 次會議紀錄

附錄六、108 年 6 月 5 日召開內政部地政司土地徵收審議小組第 182 次會議報告會議紀錄及相關書件

附錄七、110 年 11 月 16 日高雄市政府地政局辦理發價作業函

## 圖目錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖 .....	1-02
圖 2-3-1	主要計畫土地使用分區計畫配置示意圖 .....	2-02
圖 2-4-1	主要計畫公共設施用地配置示意圖 .....	2-03
圖 2-5-1	主要計畫道路系統示意圖 .....	2-05
圖 2-6-1	密度管制計畫示意圖 .....	2-06
圖 2-7-1	主要計畫變更後高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖 .....	2-09
圖 3-1-1	高雄市都市階層體系示意圖 .....	3-02
圖 3-1-2	高雄市整體發展願景示意圖 .....	3-03
圖 3-1-3	高雄市產業部門發展計畫示意圖 .....	3-04
圖 3-1-4	高雄第二園區計畫目標示意圖 .....	3-05
圖 3-2-1	本計畫區地形示意圖 .....	3-06
圖 3-2-2	本計畫區坡度圖 .....	3-06
圖 3-2-3	本計畫區區域地質圖 .....	3-08
圖 3-2-4	本計畫區區域土壤圖 .....	3-08
圖 3-2-5	本計畫區環境水系示意圖 .....	3-09
圖 3-2-6	本計畫區排水系統示意圖 .....	3-10
圖 3-3-1	本計畫區鄰近行政區人口成長趨勢圖 .....	3-11
圖 3-3-2	本計畫區鄰近行政區家戶成長趨勢圖 .....	3-12
圖 3-3-3	本計畫區周邊聚落示意圖 .....	3-13
圖 3-3-4	本計畫區與產業園區相對位置示意圖 .....	3-19
圖 3-4-1	本計畫區土地使用現況示意圖 .....	3-20
圖 3-4-2	本計畫區周邊土地使用現況分佈示意圖 .....	3-21
圖 3-4-3	本計畫區公共設施用地分布示意圖 .....	3-23
圖 3-5-1	本計畫區周邊道路系統示意圖 .....	3-24
圖 3-5-2	本計畫區周邊大眾運輸系統示意圖 .....	3-26
圖 3-6-1	本計畫區土地權屬分布示意圖 .....	3-27
圖 3-7-1	本計畫區淹水潛勢示意圖 .....	3-28
圖 3-7-2	本計畫範圍周邊近五年淹水區域示意圖 .....	3-29
圖 3-7-3	本計畫區周邊地質敏感地區示意圖 .....	3-31
圖 4-2-1	本計畫區土地使用及公共設施計畫示意圖 .....	4-04
圖 4-3-1	本計畫區道路系統示意圖 .....	4-07
圖 4-4-1	本計畫區鄰里避難圈域分布區位示意圖 .....	4-09
圖 4-4-2	本計畫區地區避難圈域分布區位示意圖 .....	4-09
圖 4-4-3	本計畫區避難據點分布區位示意圖 .....	4-10
圖 4-4-4	本計畫區周邊醫療據點分布區位示意圖 .....	4-11

圖 4-4-5	本計畫區主要避難路徑系統示意圖 .....	4-13
圖 4-4-6	本計畫區主要救災及防救災替代路徑系統示意圖 .....	4-13
圖 4-4-7	本計畫區火災延燒防止地帶示意圖 .....	4-14
圖 4-5-1	科學園區部分及科學園區以外地區土地使用分區管制要點實施範圍 示意圖 .....	4-15
圖 5-1-1	變更後高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖 .....	5-01
圖 5-1-2	第二期細部計畫區開發範圍規劃配置示意圖 .....	5-02
圖 5-2-1	變更後高雄新市鎮特定區各區開發方式示意圖 .....	5-03

## 表目錄

表 2-3-1	主要計畫土地使用分區面積表 .....	2-01
表 2-4-1	主要計畫公共設施用地面積表 .....	2-03
表 2-5-1	主要計畫計畫道路編號明細表 .....	2-05
表 2-7-1	主要計畫高雄新市鎮特定區分期分區計畫面積統計表 .....	2-07
表 3-1-1	高雄市都市階層體系表 .....	3-01
表 3-3-1	本計畫區鄰近行政區歷年人口成長分析比較表 .....	3-11
表 3-3-2	民國 108 年底本計畫區鄰近行政區人口年齡組成分析表 .....	3-12
表 3-3-3	105 年各區工商服務業從業人口統計表 .....	3-14
表 3-3-4	104 年各區農牧業及漁業家戶人口統計表 .....	3-15
表 3-3-5	高雄市尚可利用之產業用地統整表 .....	3-15
表 3-3-6	台灣科學園區供需情形綜整表 .....	3-18
表 3-4-1	本計畫區土地使用現況面積統計表 .....	3-20
表 3-4-2	本計畫區公共設施用地開闢概況表 .....	3-22
表 3-5-1	本計畫區主要聯外道路平常日交通量分析表 .....	3-25
表 3-6-1	本計畫區計畫區土地權屬統計表 .....	3-27
表 4-1-1	本計畫區住宅區與商業區可容納人口數推估表 .....	4-01
表 4-2-1	本計畫區土地使用及公共設施面積表 .....	4-03
表 4-3-1	本計畫區計畫道路編號明細表 .....	4-05
表 4-4-1	本計畫區避難據點一覽表 .....	4-10
表 4-4-2	本計畫區防救災路線系統一覽表 .....	4-12
表 5-1-1	第二期細部計畫區開發範圍規劃配置綜理表 .....	5-02
表 5-3-1	第二期細部計畫區開發事業及財務計畫表 .....	5-04

# 第一章 緒論

## 壹、計畫背景與變更理由

高雄新市鎮產業專用區之開發，係因高雄半導體產業聚落成形，有擴張需求，且因應貿易戰台商回台投資之契機，應充分運用南部地區之區域優勢及厚實產業基礎、充沛學術資源等發展條件，設置產業專用區帶動高科技產業之發展；惟南部科學園區台南園區及高雄園區土地出租率分別已達96.05%、91.99%，目前南科管理局刻正辦理高雄園區第8次變更，預計僅能新增約38.6公頃之產業發展用地，用地趨於飽和。依據科技部107年7月間完成之「科學園區未來十年規劃藍圖」，現有科學園區發展漸趨飽和，推估未來十年科學園區儲備用地需求量共約需600公頃，且園區應滿足鄰近大學，並與科研單位緊密結合，產業研發、製造新產品時能有研究人員就近協助之區位條件。

為配合產業發展需求及促進加速投資政策，行政院爰於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。為加快時程，將科學園區規劃需求納入營建署新市鎮作業中，由營建署循原新市鎮程序進行計畫變更並委託高雄市政府執行開發工程，最終交由科技部納編為科學園區。

高雄新市鎮特定區計畫自民國83年1月公告實施，已完成第一期發展區之區段徵收整體開發土地多已標脫且財務漸趨平衡，而後期發展區鄰近南科高雄園區，總面積約計1,000公頃，尚未進行開發，具備高雄市西部都會走廊之中心區位、以及台鐵、捷運、高速鐵路、省道、高速公路等交通路網匯集優勢，區內及周邊地區具有多所大學院校學術及人力資源等優越條件，符合行政院南部發展科學園區發展政策，可提供充足產業專用區土地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，並擬以區段徵收方式整體開發，以達到新市鎮「在地就學、在地就業、在地就養」之在地生活目標。

爰此，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高雄新市鎮後期發展區作為高雄第二科學園區腹地，並配合擬訂第二期細部計畫。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第14條第1項及同法第22條辦理之。

## 參、計畫位置與範圍

本計畫區位於高雄市燕巢區、橋頭區與岡山區，屬高雄新市鎮特定區計畫區範圍，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，計畫範圍詳如圖1-3-1所示。

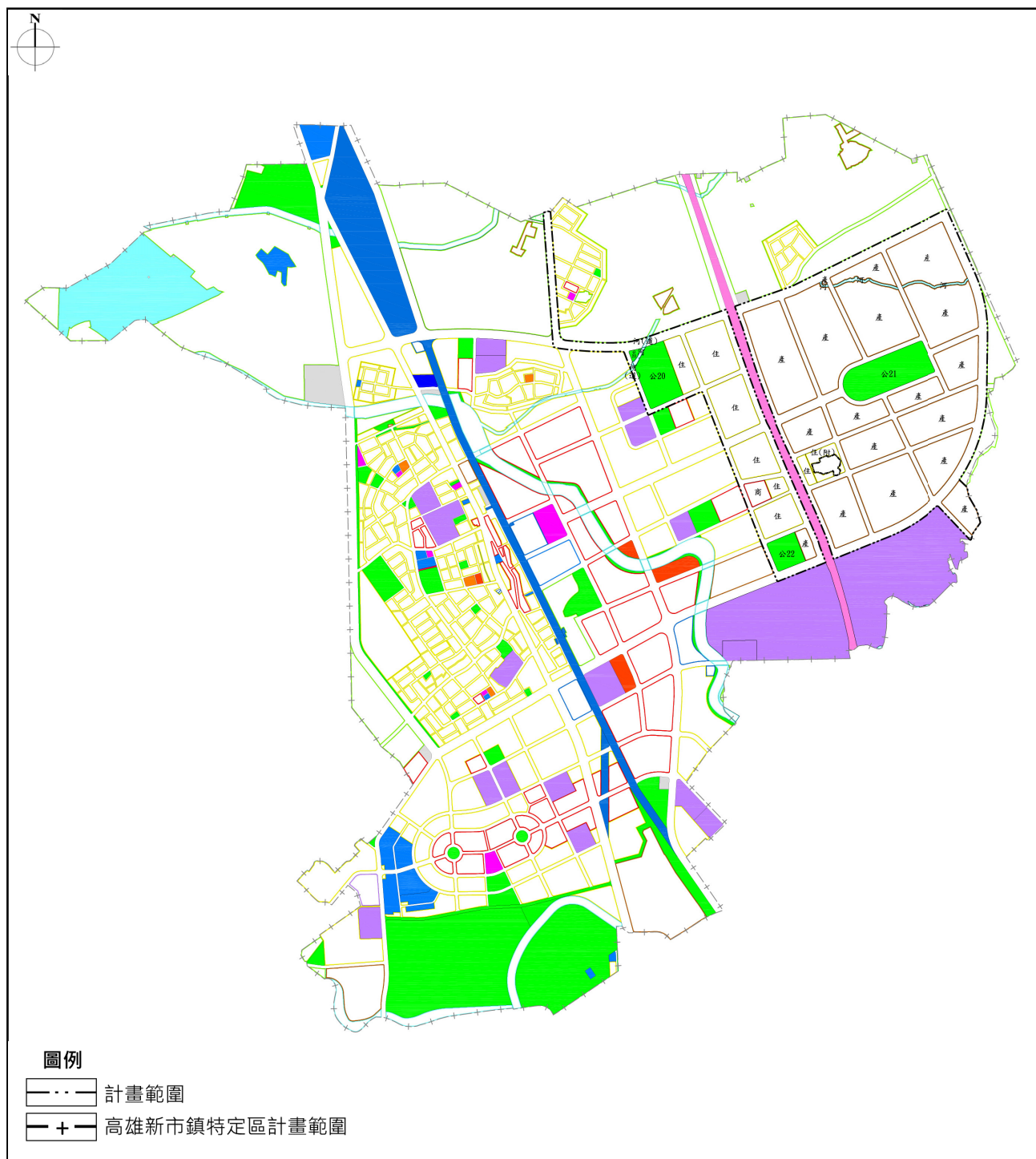


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖



## 第二章 主要計畫摘要

### 壹、計畫年期

配合全國國土計畫之計畫年期，主要計畫之計畫年期為民國125年。

### 貳、計畫人口

依據主要計畫範圍現居人口約為98人，再以高雄新市鎮產業園區就業人口約16,394人，推算衍生居住人口約14,427人，共計14,525人，檢視未來住宅區與商業區可容納人口數約21,351人，尚符合需求，故將計畫人口訂為18,000人。

### 參、土地使用分區計畫

主要計畫之土地使用分區面積如表2-3-1所示，其位置如圖2-3-1所示。

#### 一、住宅區

住宅區計畫面積為43.36公頃，占計畫總面積之12.14%。

#### 二、商業區

商業區計畫面積為2.24公頃，占計畫總面積之0.63%。

#### 三、產業專用區

產業專用區計畫面積為187.93公頃，占計畫總面積之52.61%。

#### 四、河川區

河川區計畫面積為1.83公頃，占計畫總面積之0.51%。

#### 五、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用之計畫面積為0.26公頃，占計畫總面積之0.07%。

#### 六、公共設施用地

公共設施用地之計畫面積為121.57公頃，占計畫總面積之34.04%。

表 2-3-1 主要計畫土地使用分區面積表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	住宅區	43.36	12.14
	商業區	2.24	0.63
	產業專用區	187.93	52.61
	河川區	1.83	0.51
	河川區兼供道路使用	0.26	0.07
	小計	235.62	65.96

表 2-3-1 主要計畫土地使用分區面積表（續）

項目		面積（公頃）	比例（%）
公共設施用地	公園用地	27.72	7.76
	道路用地	93.85	26.28
	小計	121.57	34.04
總計		357.19	100.00

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。



註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

圖 2-3-1 主要計畫土地使用分區計畫配置示意圖

## 肆、公共設施計畫

主要計畫之公共設施用地面積如表2-4-1所示，其位置如圖2-4-1所示。

### 一、公園用地

共劃設三處公園用地，計畫面積為27.72公頃，占計畫總面積之7.76%。

### 二、道路用地

道路用地計畫面積為93.85公頃，占計畫總面積之26.28%。

表 2-4-1 主要計畫公共設施用地面積表

項目	面積（公頃）	位置
公園用地	公 20	9.54 本計畫區西北側街廓
	公 21	13.93 泥火山公園及其溢流範圍
	公 22	4.25 本畫區西南側街廓
	小計	27.72 --
道路用地	93.85	--
合計	121.57	--

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準



圖 2-4-1 主要計畫公共設施用地配置示意圖

## 伍、交通系統計畫

主要計畫之交通系統計畫擬分為聯外道路、區內道路系統及園林道路，分述如下，詳如表2-5-1、圖2-5-1所示。

### 一、聯外道路

#### (一) 往岡山方向

計畫區內往岡山方向之聯外道路為2-3、3-2、4-1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。

#### (二) 往高雄方向

計畫區內往高雄方向之聯外道路為1-1、1-2號道路。

#### (三) 往燕巢方向

計畫區內往燕巢方向之對外聯絡道路為4-24號道路。

### 二、區內道路系統

#### (一) 主要道路

計畫區主要東西向道路系統包括1-3、3-3號道路；南北向道路系統包括4-16、4-23號道路；環狀道路系統為4-22號道路。

#### (二) 次要道路

計畫區次要道路系統包括4-9、4-12、4-13、4-15、4-18、4-19、4-20、4-21號道路。

#### (三) 收集道路

為各區域間提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路，計畫寬度20公尺，包括7-12號道路。

### 三、園林道路

計畫區園林道路包括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。

表 2-5-1 主要計畫計畫道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度 (M)	道路層級	備註
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 號道路	60	聯外道路	園林道路
1-2	自 1-1 號道路至 7-14 號道路	60	聯外道路	園林道路
1-3	自交通中心區至泥火山	60	主要道路	園林道路
2-3	自計畫區南界至計畫區北界	50	聯外道路	
3-2	自計畫區北界至 1-1 號道路 (高速公路西側)	40	主要道路	
3-3	自 1-1 號道路至泥火山	40	主要道路	園林道路
4-1	自計畫區北界至 1-1 號道路 (高速公路東側)	30	主要道路	
4-9	自 4-14 號道路至 3-2 號道路	30	次要道路	
4-12	自交 3 用地至 3-2 號道路	30	次要道路	
4-13	自 1-1 號道路至 3-2 號道路	30	次要道路	
4-15	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	30	次要道路	
4-16	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路	
4-18	自 4-1 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路	
4-19	自 4-1 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路	
4-20	自 1-2 號道路至 4-18 號道路	30	次要道路	
4-21	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路	
4-22	自 1-3 號道路至 4-20 號道路 (圓環)	30	主要道路	園林道路
4-23	自 1-2 號道路至 4-22 號道路 自 4-22 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路	
4-24	自 1-1 號道路至計畫區界	30	聯外道路	
7-12	自 1-3 號道路至 3-2 號道路	20	收集道路	

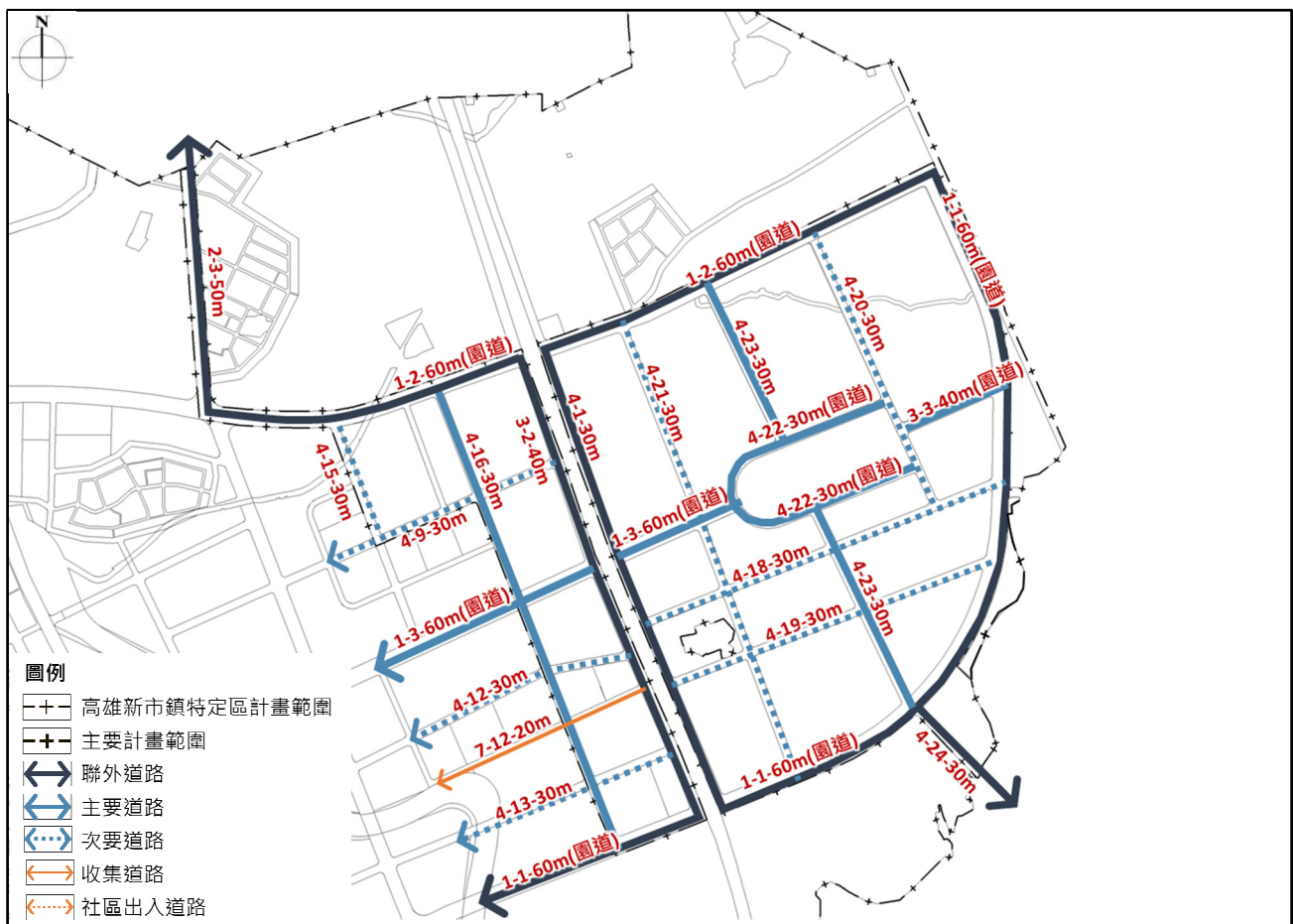


圖 2-5-1 主要計畫道路系統示意圖

## 陸、密度管制計畫

依據現行密度管制計畫檢視，原平均容積率為150%，然現行計畫係以住宅區及商業區為主要分區，可供作為居住之樓地板面積為3,036,550平方公尺，經本次變更後可提供居住之樓地板面積僅約為643,920平方公尺，未來可供居住面積主要集中於計畫範圍西側住宅區與商業區，整體可供作居住樓地板面積仍低於檢討前，故檢討平均容積率為240%，密度管制計畫如圖2-6-1所示。

### 一、住宅區與商業區

住宅區與商業區主要位於高速公路西側，平均容積率為240%。

### 二、產業專用區

產業專用區主要位於高速公路東側，平均容積率為240%。



圖 2-6-1 密度管制計畫示意圖



## 柒、分期分區發展計畫

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧開發能力與財務負擔，原則上仍採分期分區方式進行開發。除高雄新市鎮特定區計畫發布前已實施之都市計畫都市發展用地及既成聚落等地區列為既成發展區外，原訂第一期細部計畫區訂為第一期發展區，其餘都市發展用地併列為後期發展區。

主要計畫將部分後期發展區變更為第二期發展區，後續亦擬定高雄新市鎮特定區第二期細部計畫，範圍位於新市鎮特定區東北側，計畫範圍北以大遼路、滾水社區為界、東接高速鐵路、南臨國立高雄科技大學（第一校區）、西為中崎社區，詳如圖2-7-1及表2-7-1所示。

表 2-7-1 主要計畫高雄新市鎮特定區分期分區計畫面積統計表

使用分區		既成發展區 計畫面積 (公頃)	第一期發展 區計畫面積 (公頃)	第二期發展 區計畫面積 (公頃)	後期發展區 計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	162.66	99.37	43.36	147.69	453.08
	商業區	7.10	28.17	2.24	76.70	114.21
	產業專用區	24.43	10.50	187.93	-	222.86
	工業區	1.16	-	-	-	1.16
	零星工業區	6.57	-	-	-	6.57
	交通中心區	-	-	-	4.85	4.85
	行政區	-	-	-	6.24	6.24
	安養中心區	-	-	-	0.42	0.42
	醫療專用區	-	-	-	3.60	3.60
	文化園區	-	-	-	4.00	4.00
	辦公園區	-	-	-	19.52	19.52
	保存區	-	-	-	8.91	8.91
	經貿園區	-	-	-	8.34	8.34
	自然景觀區	-	-	-	-	-
	工商綜合專用區	-	-	-	7.83	7.83
	河川區	0.18	14.69	1.83	45.51	62.21
	河川區（供電路鐵塔用地）	0.03	-	-	-	0.03
	河川區兼供道路使用	-	-	0.26	4.10	4.36
	文教區	-	3.27	-	-	3.27
	第二種電信專用區	0.09	-	-	-	0.09
	小計	202.22	156.00	235.62	337.71	931.55
公共 設施 用地	機關用地	9.19	12.71	-	-	21.90
	廣場兼停車場用地	4.43	1.32	-	-	5.75
	廣場用地	-	0.13	-	-	0.13
	交通用地	0.13	-	-	55.86	55.99
	公園用地	2.16	6.10	27.72	29.89	65.87
	公園（都會公園）用地	-	90.72	-	-	90.72
	公園兼自來水設施用地	-	1.14	-	-	1.14
	公園兼兒童遊樂場用地	3.87	-	-	-	3.87
	兒童遊樂場用地	0.20	-	-	-	0.20

表 2-7-1 主要計畫變更後高雄新市鎮特定區分期分區計畫面積統計表（續）

使用分區		既成發展區 計畫面積 (公頃)	第一期發展 區計畫面積 (公頃)	第二期發展 區計畫面積 (公頃)	後期發展區 計畫面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)
公共設施用地	鐵路用地	0.37	-	-	-	0.37
	文小用地	8.39	4.82	-	13.22	26.43
	文中用地	4.76	5.16	-	7.99	17.91
	文中小用地	-	3.15	-	-	3.15
	文高用地	-	-	-	-	-
	文大用地	71.22	-	-	17.06	88.28
	市場用地	1.35	-	-	-	1.35
	停車場用地	6.53	-	-	-	6.53
	綠地用地	0.78	1.18	-	13.77	15.73
	加油站用地	0.21	-	-	-	0.21
	運動場用地	4.29	-	-	-	4.29
	污水處理場用地	-	-	-	6.64	6.64
	道路用地	53.82	45.60	93.85	148.38	341.65
	高速公路用地	17.45	-	-	-	17.45
	園道用地	-	3.14	-	-	3.14
	墓地用地	0.33	-	-	-	0.33
	自來水事業用地	-	-	-	1.16	1.16
	水溝用地	0.04	0.15	-	-	0.19
	滯洪池用地	40.74	-	-	-	40.74
	變電所用地	-	0.56	-	1.49	2.05
	電力設施用地	0.27	-	-	-	0.27
	電路鐵塔用地	0.11	-	-	-	0.11
	小計	230.64	175.88	121.57	295.46	823.55
總計		432.86	331.88	357.19	633.17	1,755.10

註：分期分區總面積不含農業區計畫面積。



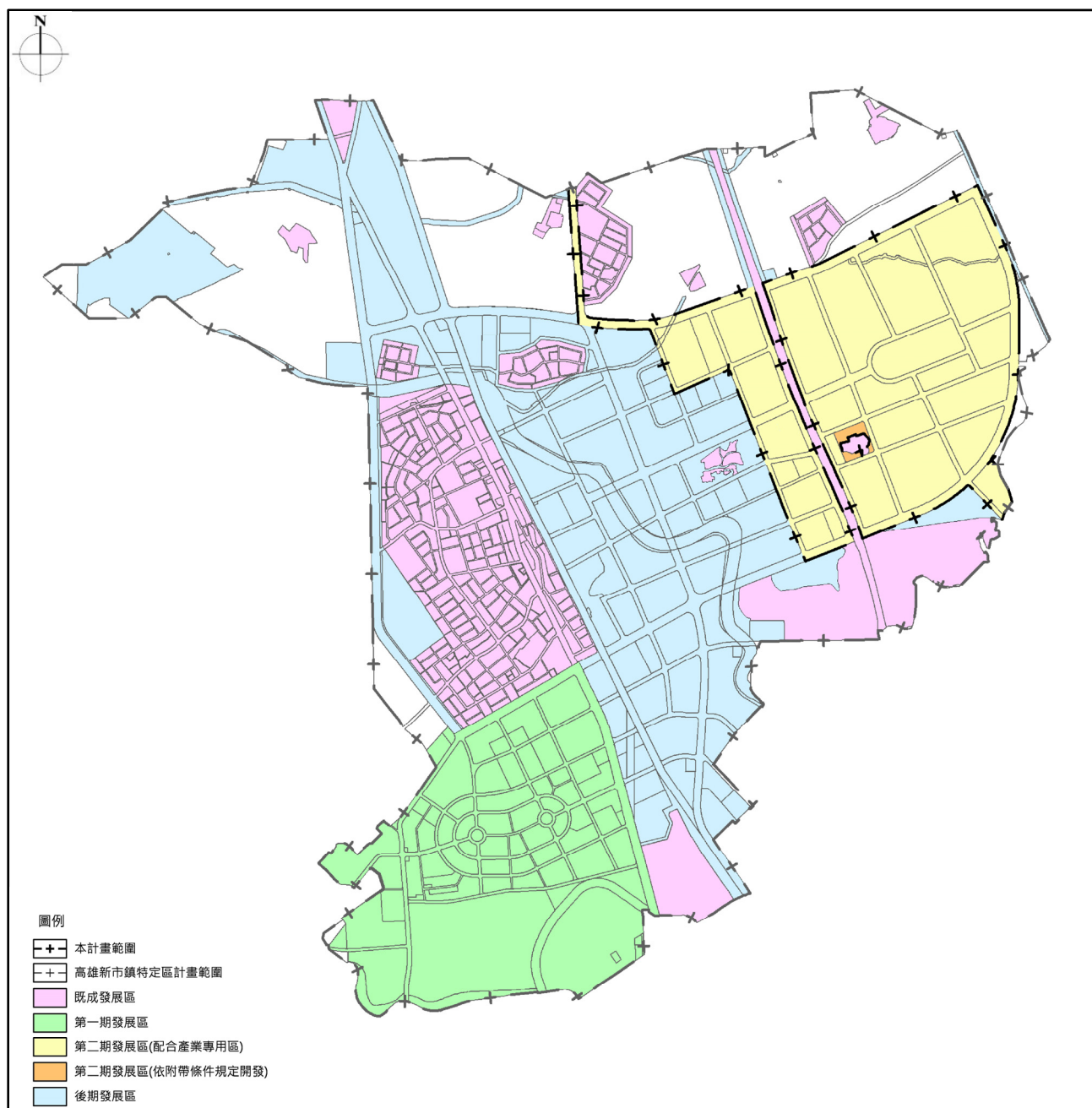


圖 2-7-1 主要計畫變更後高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖

## 第三章 發展現況分析

本計畫檢視計畫區內之上位及相關計畫、自然環境、社會環境、土地使用現況、道路系統現況、土地權屬及災害潛勢情形等，分析計畫區當前發展現況，以利後續實質規劃。

### 壹、上位及相關計畫

#### 一、高雄市國土計畫（高雄市政府，110年）

高雄市係為南部城市主要區域中心，對外能與國際直接接軌，對內則引導周邊都市發展，本市作為區域範疇重點發展中心，可帶動區域整體發展，而多樣性的都市產業與服務功能，足以作為周邊區域之生活及就業活動核心。

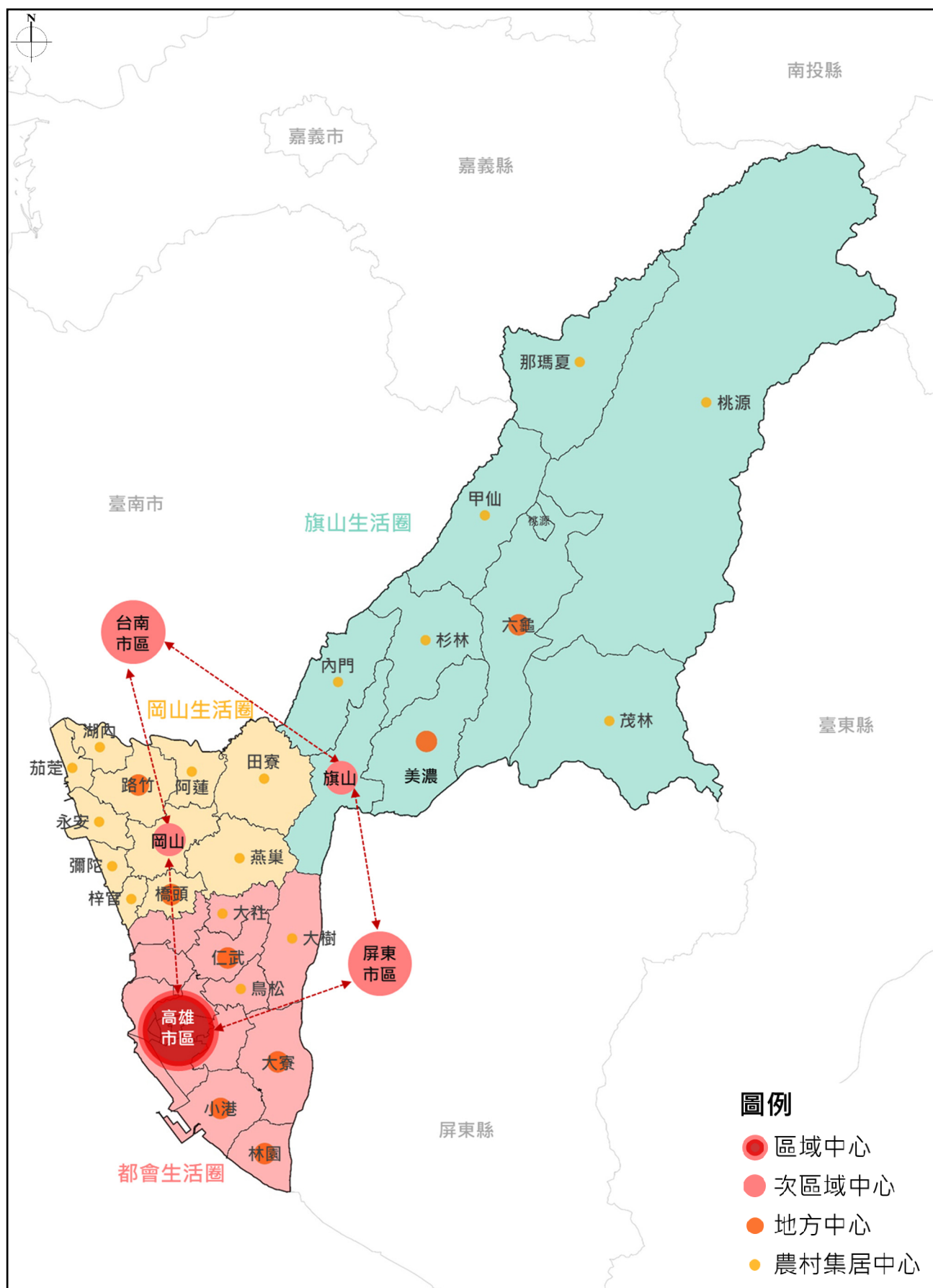
考量既有行政區人口規模與人口密度、都市化現象、公共設施服務範圍、交通運輸狀況等因素，依全市整體空間結構現況、地區特性及發展潛力條件等界定各行政區之都市層級，由大至小分別是區域中心、次區域中心、地方中心及農村集居中心；其中階層越高之行政區，其生活與產業機能愈健全、服務範圍越大，且鄰近較小行政區將為較大都市階層之發展腹地，由此形成有秩序之都市發展體系，詳如表3-1-1及圖3-1-1所示，各階層定義如下：

- （一）區域中心：服務範圍人口達50萬人以上，具海港、空港，擁有完整的都市機能
- （二）次區域中心：服務範圍人口達20-50萬人，具特色與複合機能之功能
- （三）地方中心：以各行政區區公所所在地5萬人以上或輔助次要核心都市提供一般性的生活機能
- （四）農村集居中心：以各行政區區公所所在地，提供地區基本的生活機能

表 3-1-1 高雄市都市階層體系表

生活圈	高雄生活圈	岡山生活圈	旗山生活圈
涵蓋範圍	左營、鼓山、三民、鳥松、鳳山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、旗津、大樹、小港、林園、大寮、楠梓、大社、仁武	路竹、茄萣、永安、湖內、阿蓮、田寮、岡山、橋頭、燕巢、彌陀、梓官	內門、旗山、美濃、杉林、桃源、茂林、甲仙、六龜、那瑪夏
區域中心	三民、鳳山、苓雅、前鎮、鹽埕、前金、新興、左營、鼓山、楠梓、旗津	-	-
次區域中心	-	岡山	旗山
地方中心	小港、大寮、仁武、林園	路竹、橋頭	美濃、六龜
農村集居中心	鳥松、大樹、大社	茄萣、湖內、阿蓮、田寮、永安、梓官、燕巢、彌陀	內門、杉林、桃源、茂林、甲仙、那瑪夏

資料來源：高雄市國土計畫。



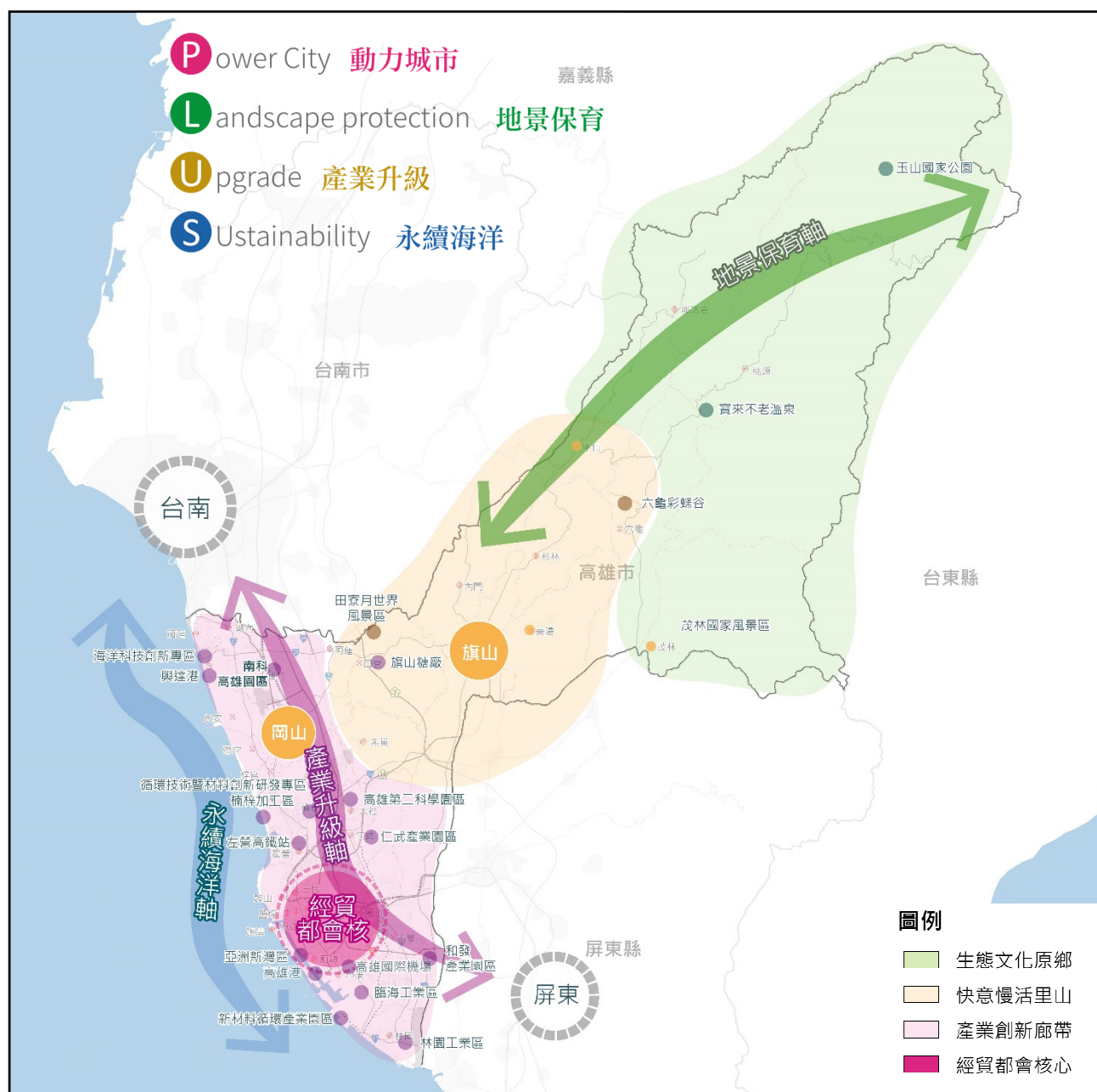
資料來源：高雄市國土計畫。

圖 3-1-1 高雄市都市階層體系示意圖

## （一）整體發展願景：大高雄PLUS

在國際城市競爭愈趨激烈與韌性城市之理念倡議下，為建構國際都市格局，以四大國土功能分區為基礎，提出「大高雄PLUS」作為高雄市整體發展願景，向北與台南串聯，南連結屏東，並依據地區地理位置及其發展優勢，將本市分為四大策略發展地區。

各區域空間特色定位顯著，且彼此間性質互補，深化各生活圈機能的同時，亦強化彼此的鏈結，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核・雙心・三軸」，達到相互支援的有序成長模式，整體發展策略說明如下，詳如圖3-1-2所示：



資料來源：高雄市國土計畫。

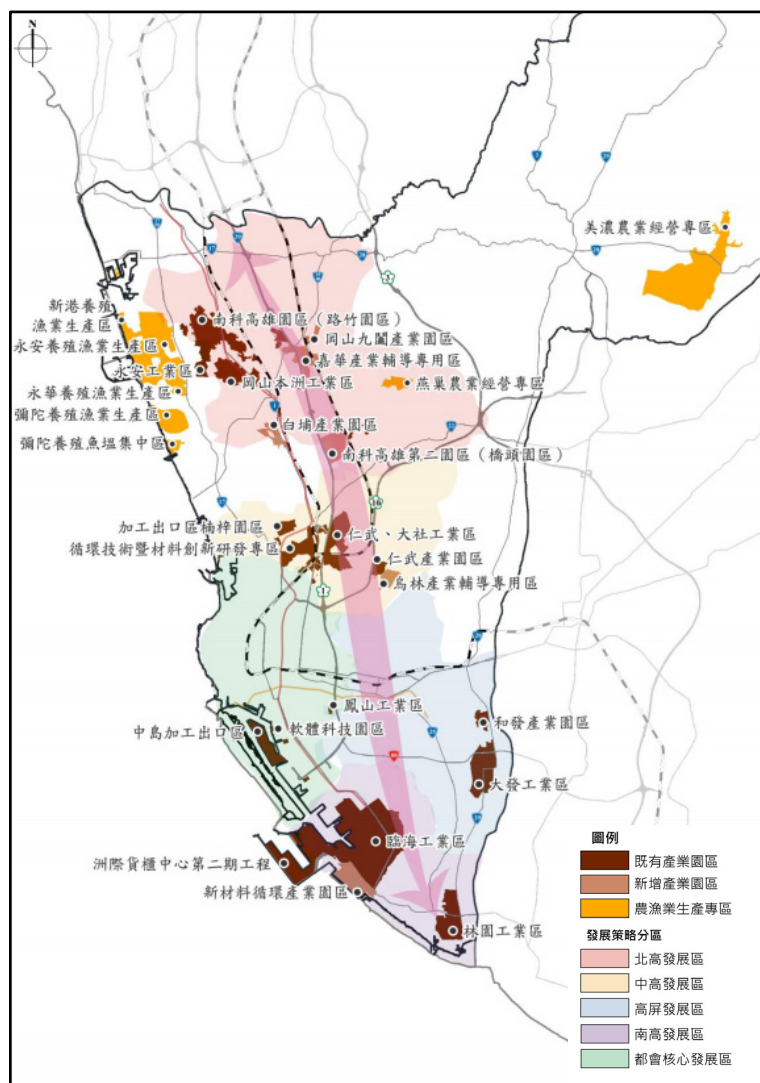
圖 3-1-2 高雄市整體發展願景示意圖



(二) 產業部門發展計畫：友善投資・創新產業

與本計畫有關為製造業空間發展對策中，將深化既有產業鏈結關係，以國道1號、國道10號及台88快速道路沿線周邊地區為產業發展廊道，並以高雄科學學園、仁大工業區、臨海加工出口區等週邊地區為產業重點發展地區，提升創新網絡的夥伴關係，以合作研發取代傳統的原物料供給關係，同時推動多功能經貿園區開發，利用新科技配合中央共同發展體感科技產業、IoT智慧聯網、灣區藍色經濟、智慧新城區與新南向政策基地，建立創新產業廊道。

建立橋頭科學園區之醫、產、學、研合作，開發高值化產品，將現有醫療器材廠商的技術與產品提昇，透過醫療器材產業之發展將傳統產業予以轉型達傳統產業高值化目標。另結合現有高雄科學園區、成大前瞻中心、金屬中心研發量能及周邊工業區協力，並鏈結本市高齡整合長照中心、高雄醫學大學附設醫院、成大醫學院附設醫院及義大醫院等作為臨床創新驗證與示範場域，輔導廠商產業升級，打造醫療器材產業聚落。



資料來源：高雄市國土計畫。

圖 3-1-3 高雄市產業部門發展計畫示意圖

為配合產業需求及促進加速投資政策，經行政院107年7月3日「加速投資臺灣專案會議」第12次會議指示高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，由科技部負責推動。次依科技部107年7月4日「新設園區設置區位及程序研商會議」結論，高雄新市鎮特定區設置科學園區之可行性評估、籌設所需配合事項及前置程序，由科技部南部科學工業園區管理局（下稱南科管理局）參考各園區設置經驗妥為評估。

## (二) 計畫目標

本計畫將以打造「下世代智慧幸福園區」為主要目標，以研發導向型園區縱向深化為主，提供先進科技與創新產業研發與試生產空間，並向研發群聚型及生產導向型園區橫向擴充發展；未來引入AIoT相關之半導體產業鏈、智慧生醫、智慧機器人、5G/6G網路及AI軟體服務等創新產業，引導園區產業朝向智慧科技產業發展，形塑智慧科技產業創新聚落。

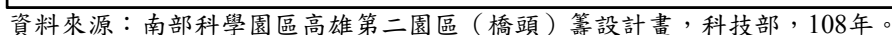


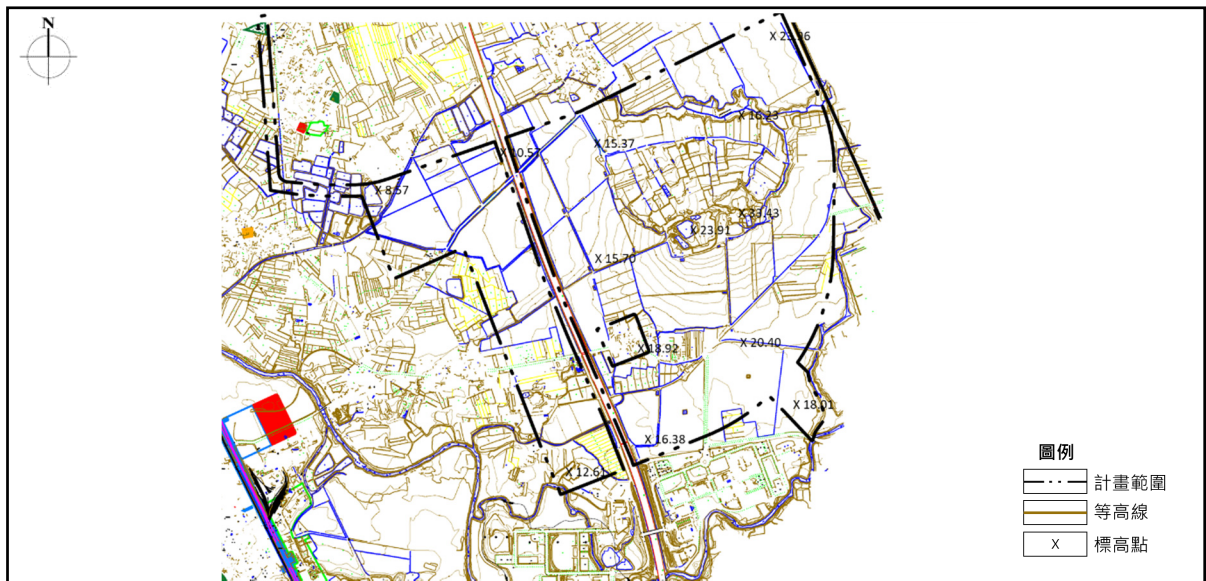
圖 3-1-4 高雄第二園區計畫目標示意圖

## 貳、自然環境

### 一、地形

本計畫區地形屬高雄平原，全區無較高之山丘，多屬低於100公尺之坡度和緩區域。在地形及氣候上屬嘉南平原及屏東平原之過渡區，海拔高度介於8~33公尺之間，地勢大致呈西北—東南走向，由東南略向西北傾斜，區內坡度均小於5%。

本計畫區內之泥火山地形位於計畫中心偏東北側，係為火山作用遺留之地形，以泥漿形式堆積成為圓錐形泥尖頂，計畫區內以泥火山地勢最高，高差約為8~33公尺，局部高差大，整體地勢平緩，詳如圖3-2-1、圖3-2-2所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-2-1 本計畫區地形示意圖



資料來源：內政部國土測繪中心。

圖 3-2-2 本計畫區坡度圖

## 二、氣候

本計畫區位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候，依據中央氣象局高雄測候所之氣象觀測資料說明如下：

### （一）氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏23.4度，最低溫度極少低於攝氏10度，以月份而言，7月份氣溫最高，平均溫度在攝氏30.6度左右，僅在大陸冷氣團與冷鋒面南下時，天氣始較冷。

### （二）降雨量

雨量方面，年平均降雨量約235.6公厘。雨量多集中於5月至9月，其中以雷雨及颱風雨為主，約佔全年雨量之93.17%；若以月份而言，6、7、8月雨量佔全年雨量之77.75%，而每年10月至翌年4月則為乾季，降雨量約為全年之6.83%。

### （三）風向、風速

風向以西南季風與西北季風為主，西南季風始於每年5月至9月，冬季以東北季風及西北季風為多，夏季因常有颱風來襲，尤其以7、8、9月份為颱風期，平均風速約為9.2~13.6公尺/秒，颱風來時風速每秒可達38公尺以上。

### （四）相對溼度

因受海島型氣候影響，本區空氣溼度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均溼度變化亦小，平均相對溼度約在68%至83%之間，歷年平均相對溼度則為75.2%。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對溼度明顯高於冬季各月之相對溼度，其中以六月最高，十二月最低。

### （五）日照時數

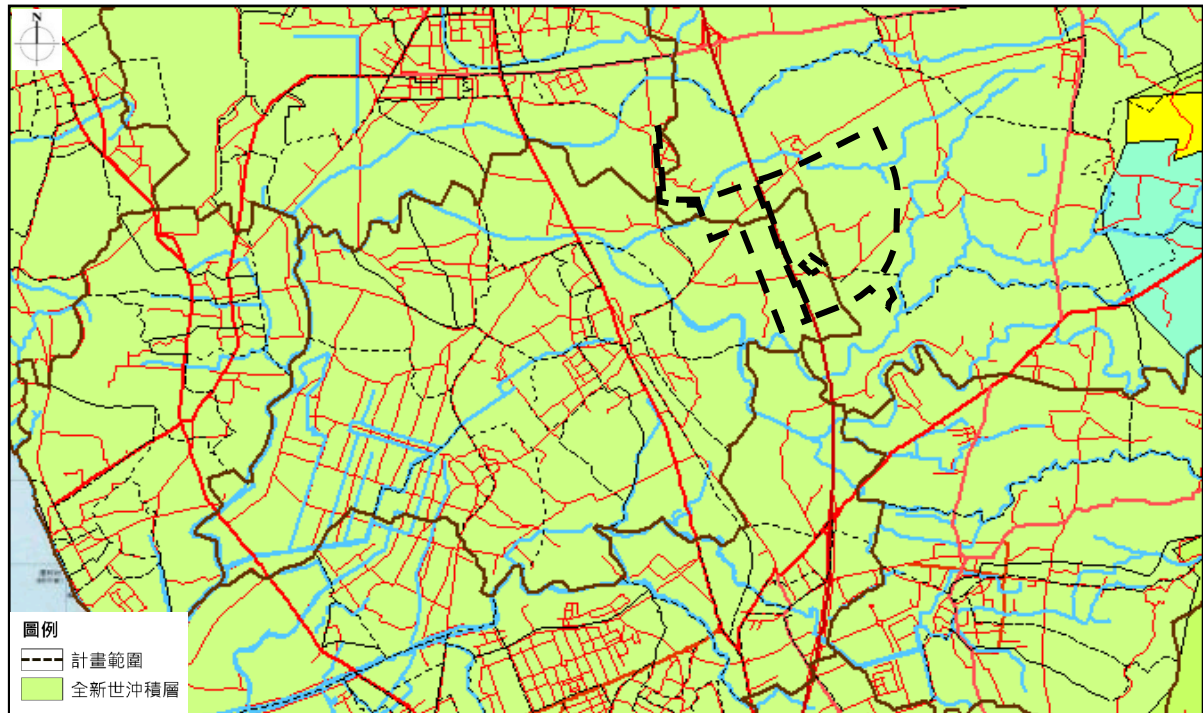
日照時數之量測以明亮時數為準，本區幾乎全年陽光普照，平均總日照時數為2,282.5小時，且全年各月之平均月日照時數均大於130小時，其中以八月240.1小時最高，以一月之135.5小時最低。

## 三、地質

本計畫區位屬高雄都會區，其地質年代大部份屬於第四紀，大部分屬全新世，小部份屬於上新世或更新世層，地質年代較新主要由石灰岩、泥岩、石灰岩礁、台地堆積層及沖積層所構成，如圖3-2-3所示。

本計畫區內尚有泥火山地形所形成之特殊地質景觀，泥火山之形成係因深部地層之高壓流體，沿著地層裂隙向上移棲，經過泥岩地層，並和地下水混合成泥漿，沿地層裂隙往上流竄，到達地表後冒出，其噴發物往往夾帶著水或其他沉積物，長期積累將發展為泥岩地區。



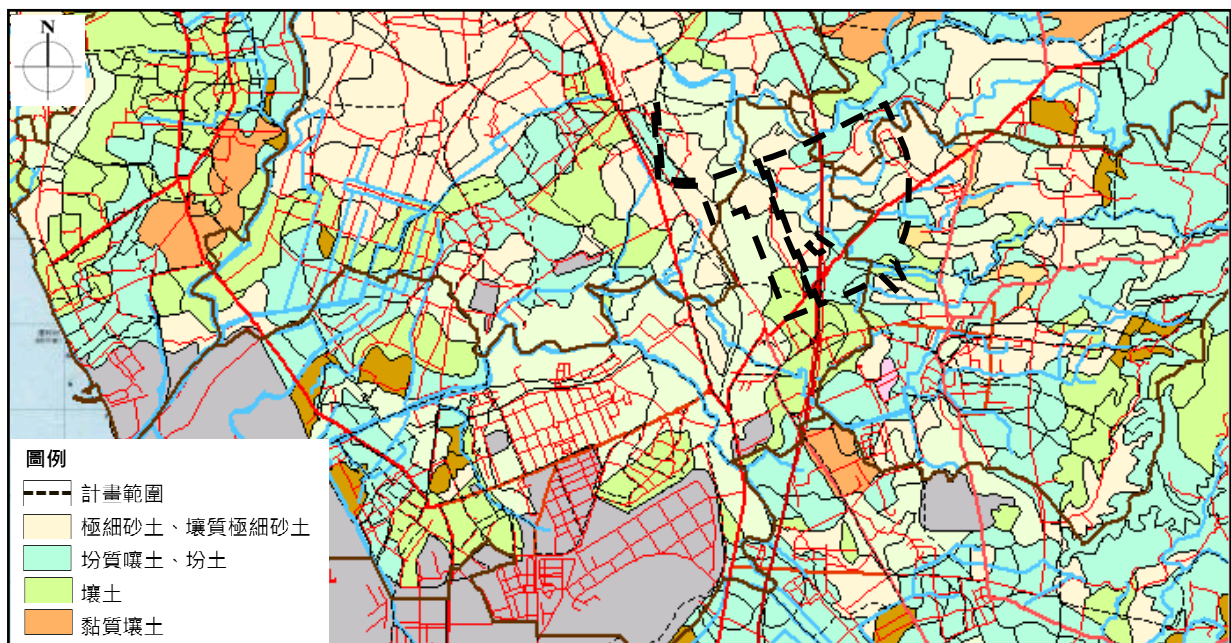


資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 3-2-3 本計畫區區域地質圖

#### 四、土壤

本計畫區之土壤種類複雜，平原低地多由沖積土、鹽土、砂性土及擬盤層土等組成，詳如圖3-2-4所示。主要土壤母質為沖積土，土質含有土性鹼及鹼土金屬之鹽類較多，此種土壤甚為黏重，雨季泥濘，旱季則堅硬而易龜裂。



資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖 3-2-4 本計畫區區域土壤圖

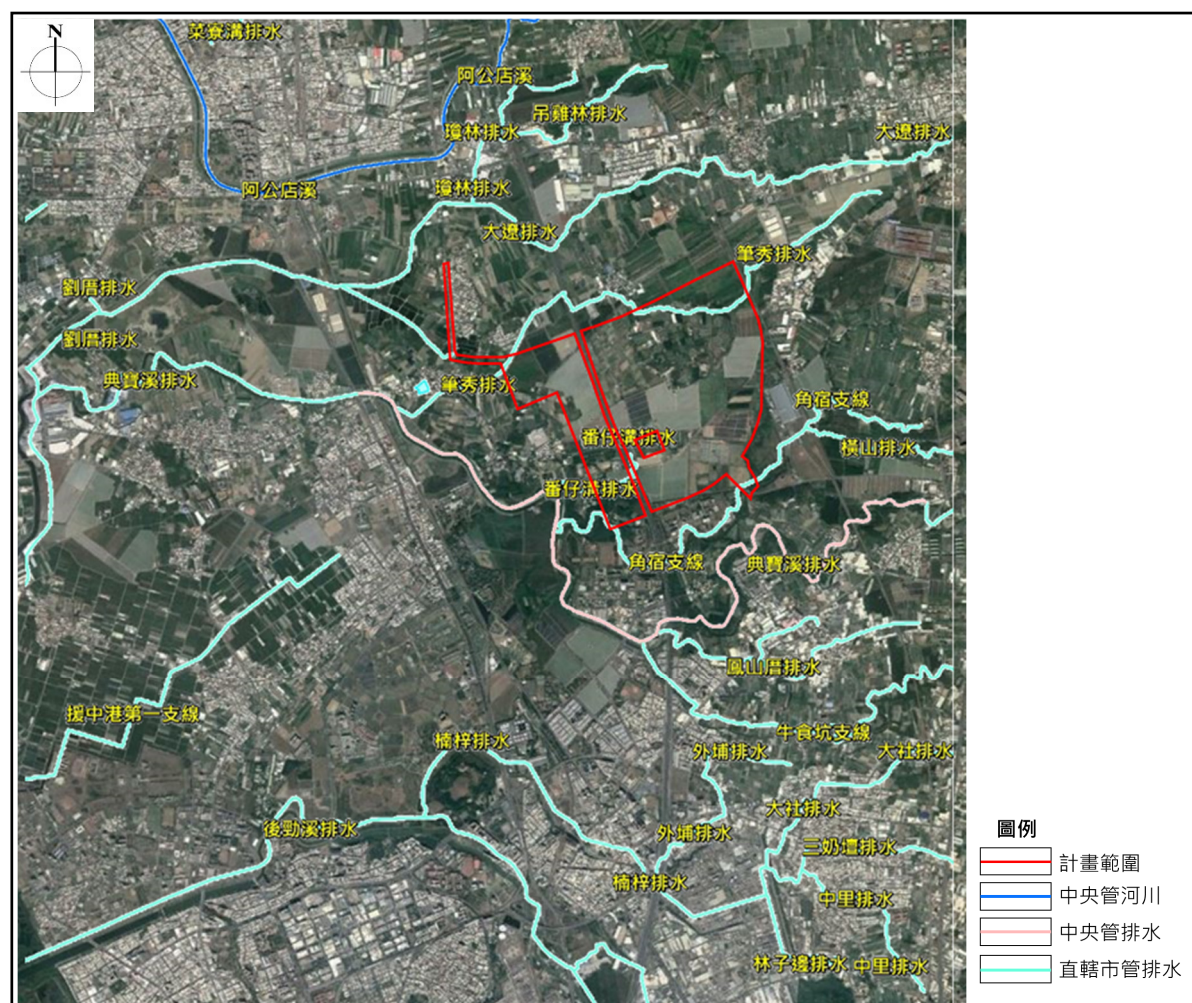
## 五、水文

### (一) 計畫區內排水系統現況

本計畫區位於典寶溪流域範圍內，其中有筆秀排水及番仔溝排水流經（如圖3-2-5所示），典寶溪流域發源於食頭山，流經高雄地區，流域面積107.10平方公里，典寶溪排水系統及其集水區橫跨燕巢區、岡山區、橋頭區及梓官區等，幹流長度25公里。

典寶溪排水系統幹線奉經濟部於民國94年11月14日經授水字第09420219360號函公告為中央管區域排水。為因應典寶溪排水系統整治及環境營造需要，且依據水利法及排水管理辦法規定，由主管機關公告排水集水區域範圍及堤防預定線圖之需要，編製典寶溪排水治理計畫，提供主管機關依法規公告及作為典寶溪排水系統治理及管理之依據。

典寶溪排水治理計畫係為解決上游集水區陸續開發引起之土砂治理問題、幹線及支線排水路治理、低窪易淹水區及橋樑配合改建等課題，排水治理計畫內擬定排水幹線改善方案，且於民國106年底，典寶溪規劃報告規劃第一期治水工程約已完成九成，刻正辦理第二期治水工程。



資料來源：經濟部水利署區域排水整合型查詢系統。

圖 3-2-5 本計畫區環境水系示意圖

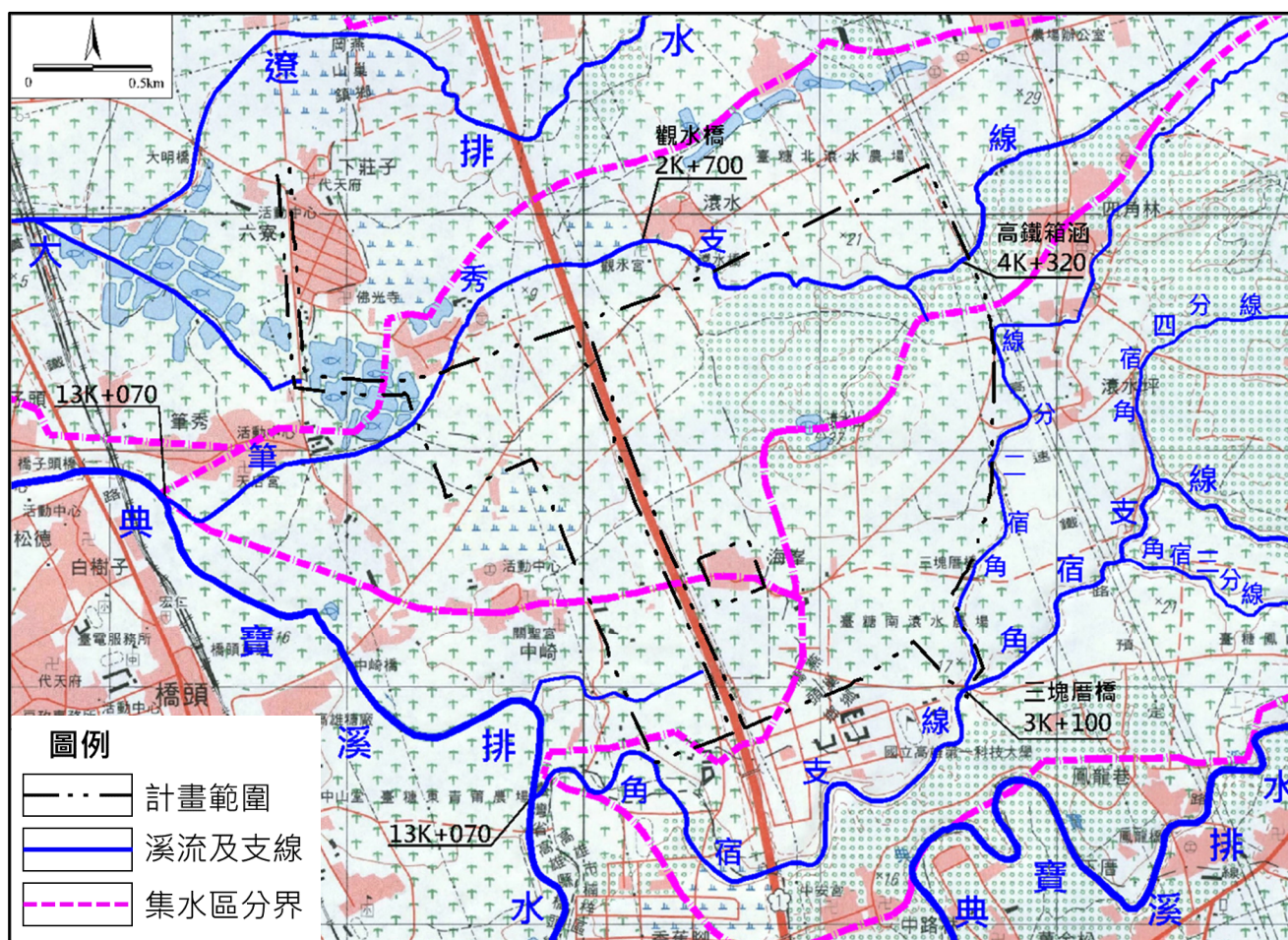


## (二) 筆秀排水系統

筆秀排水系統位於本計畫區北側，屬典寶溪排水系統範圍，筆秀排水全長約4.65公里，集水面積約5.51平方公里，集水區範圍跨高雄市橋頭區與燕巢區，排水源於燕巢區四林路，往西匯入典寶溪，屬於高雄市管區域排水，詳如圖3-2-6所示。

過去典寶溪排水系統各地區水患問題嚴重，故中央於民國95年推動「易淹水地區水患治理計畫」及民國103年推動「流域綜合治理計畫」皆將典寶溪主幹線及筆秀排水等約16條支流納入治理範圍，並由經濟部水利署水利規劃試驗所統籌辦理典寶溪排水計統檢討，於民國97年完成「高雄地區典寶排水系統整治及環境營造規劃報告」。

典寶溪寶溪排水系統整治，係由下游往上游整治原則，分期逐步推動典寶溪排水系統各支流治水工程；於民國106年底，典寶溪規劃報告規劃第一期治水工程約已完成九成，僅剩石螺潭排水整治尚在推動中，筆秀排水整治計畫屬第二期治水工程範圍，將採分期分標辦理工程發包，逐段完成渠道整治。



資料來源：高雄新市鎮新設科學園區可行性評估及籌設計畫規劃案可行性評估報告書。

圖 3-2-6 本計畫區排水系統示意圖

## 參、社會環境

### 一、人口

本計畫橫跨橋頭區中崎里、燕巢區角宿里及鳳雄里、岡山區大遼里，以計畫範圍涉及之里別面積推估，根據高雄市民政局提供之戶數推估人口數，本計畫範圍內108年底約有98人；本計畫以前述四里之人口資料，依據高雄市橋頭區、燕巢區、岡山區戶政事務所之人口資料分人口成長、戶數及戶規模、人口年齡組合等分析，瞭解本計畫區人口成長之趨勢。

#### (一) 人口成長

由民國101年到108年底之人口成長趨勢顯示，本計畫區人口整體呈現下降趨勢，人口由7,976人減少至8,000人，平均年成長率為-0.33%，詳如圖3-3-1、表3-3-1所示。

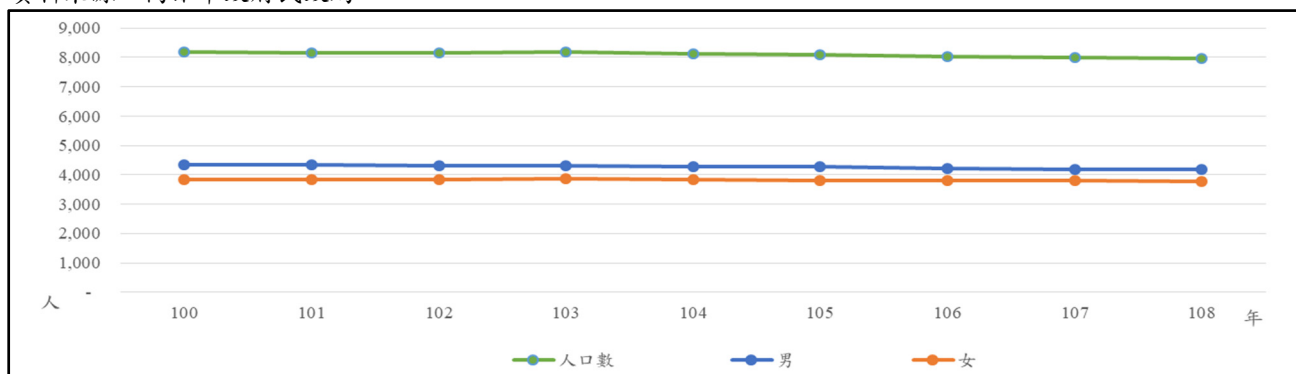
#### (二) 戶數及戶規模

以近年之戶數及戶量變遷情況分析，戶數整體而言屬增加之狀態，由2,765戶增加至2,891戶。而戶量由民國101至108年之戶量均介於2.76~2.96人/戶之間，整體而言呈現減少趨勢，顯示逐漸趨於小家庭之生活形式，詳如表3-3-1、圖3-3-1及圖3-3-2所示。

表 3-3-1 本計畫區鄰近行政區歷年人口成長分析比較表

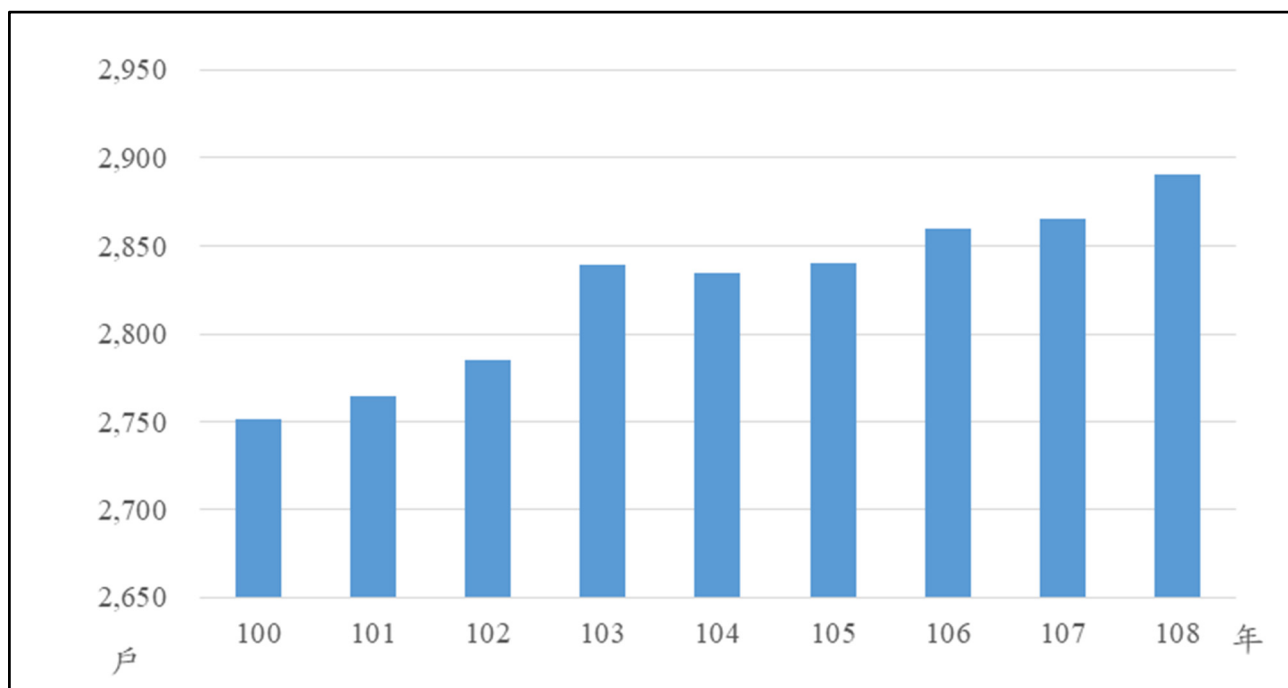
年別	本計畫區							橋頭區人口數(人)	燕巢區人口數(人)	岡山區人口數(人)
	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(戶/人)	男(人)	女(人)	性別比			
101	8,171	-0.24	2,765	2.96	4,337	3,834	1.13	36,962	30,758	97,587
102	8,165	-0.07	2,785	2.93	4,321	3,844	1.12	37,010	30,542	97,800
103	8,176	0.13	2,839	2.88	4,314	3,862	1.12	37,198	30,397	97,751
104	8,115	-0.75	2,835	2.86	4,274	3,841	1.11	37,317	30,124	97,827
105	8,088	-0.33	2,840	2.85	4,282	3,806	1.13	37,448	29,960	97,643
106	8,044	-0.54	2,860	2.81	4,230	3,814	1.11	37,579	29,922	97,329
107	8,000	-0.55	2,865	2.79	4,197	3,803	1.10	37,650	29,820	97,103
108	7,976	-0.30	2,891	2.76	4,191	3,785	1.11	38,254	29,686	97,127
年平均成長							-0.33	0.49	-0.51	-0.07

資料來源：高雄市政府民政局。



資料來源：高雄市政府民政局。

圖 3-3-1 本計畫區鄰近行政區人口成長趨勢圖



資料來源：高雄市政府民政局。

圖 3-3-2 本計畫區鄰近行政區家戶成長趨勢圖

### (三) 人口年齡組合

本計畫區涉及行政區之人口結構如表3-3-2所示，顯示計畫區多為15-64歲之青壯年人口，佔人口結構之74.92%，扶養比33.47%，老化指數220.51%。而本計畫開發後，將有助強化人口結構，對人口多寡、年齡結構具正向影響。

表 3-3-2 民國 108 年底本計畫區鄰近行政區人口年齡組成分析表

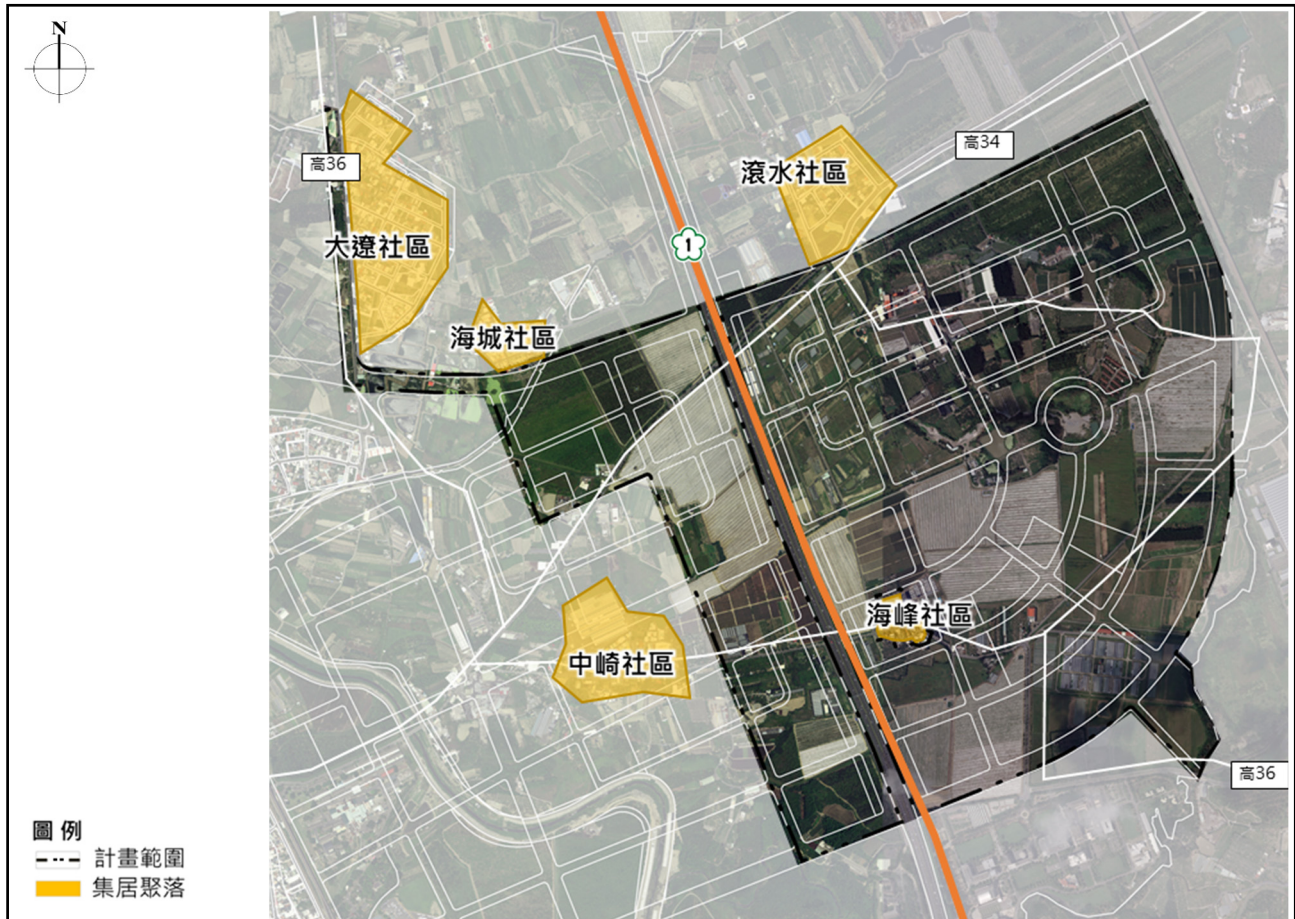
區別	橋頭區 中崎里	燕巢區 角宿里	燕巢區 鳳雄里	岡山區 大遠里	總計
總計	726	3,032	2,746	1,472	7,976
0-14 歲 (人)	44	257	201	122	624
0-14 歲比率 (%)	6.06	8.48	7.32	8.29	7.82
15-64 歲 (人)	540	2,333	2,035	1,068	5,976
15-64 歲比率 (%)	74.38	76.95	74.11	72.55	74.92
65 歲以上 (人)	142	442	510	282	1,376
65 歲以上比率 (%)	19.56	14.58	18.57	19.16	17.25
扶老比 (%)	26.30	18.95	25.06	26.40	23.03
扶幼比 (%)	8.15	11.02	9.88	11.42	10.44
扶養比 (%)	34.44	29.96	34.94	37.83	33.47
老化指數 (%)	322.73	171.98	253.73	231.15	220.51

資料來源：高雄市政府民政局。



#### (四) 人口集居現況

計畫區周邊之既成發展區內之聚落為滾水社區、海峰社區、中崎社區、海城社區及大遼社區等，其中海峰社區位在本計畫範圍中間，未來須注意與周邊產業專用區之生活紋理區分，以維護既有聚落功能，其分布如圖3-3-3所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-3-3 本計畫區周邊聚落示意圖

## 二、產業

### (一) 區內產業概況

根據104年之農林漁牧業普查及105年之工商服務業普查資料得知，本計畫區涉及之（橋頭區、燕巢區、岡山區）之農牧業家戶人口為28,259人、漁業人口為524人，其佔高雄市農牧業及漁業比例為13.59%及4.08%；二、三級產業人口數總計為77,518人，佔高雄市之二、三級產業人口數8.04%；其中，二級產業人口（48,654人，佔高雄市二級產業人口數12.63%）高於三級產業人口（28,864人，佔高雄市三級產業人口數4.99%），顯示計畫區內三級產業仍有發展空間。

二級產業人口以製造業之產業人口最高，其次為營建工程業之產業人口；而三級產業人口中則以批發及零售業產業人口最高，其次為醫療保健及社會工作服務業之產業人口。若以各產業別分析，新市鎮所在地區以二級產業之製造業之產業人口數最高約為43,720人，橋頭區、燕巢區及岡山區各為5,572人、8,646人及29,502人；其次為批發及零售業之產業人口數約為11,330人，橋頭區、燕巢區及岡山區各為2,074人、2,021人及7,235人，詳如表3-3-3及表3-3-4所示。

表 3-3-3 105 年各區工商服務業從業人口統計表

產業別		計畫區 (A+B+C)	橋頭區 (A)	燕巢區 (B)	岡山區 (C)	高雄市
二級產業	礦產及土石採取業		-	(D)	(D)	138
	製造業	43,720	5,572	8,646	29,502	298,579
	電力及燃氣供應業		(D)	(D)	(D)	4,236
	用水供應及污染整治業	683	(D)	130	553	6,432
	營建工程業	4,251	822	1,394	2,035	75,982
	小計	48,654	6,394	10,170	32,090	385,367
三級產業	批發及零售業	11,330	2,074	2,021	7,235	215,989
	運輸及倉儲業	1,399	244	511	644	52,846
	住宿及餐飲業	2,948	634	423	1,891	70,554
	出版、影音製作、傳播及資訊服務業	316	31	51	234	14,720
	金融及保險業、強制性社會安全	1,435	142	53	1,240	34,732
	不動產業	585	281	24	280	10,802
	專業、科學及技術服務業	683	110	159	414	26,218
	支援服務業	1,688	364	348	976	42,574
	教育業	1,004	262	93	649	17,369
	醫療保健及社會工作服務業	5,833	246	3,794	1,793	54,817
	藝術、娛樂及休閒服務業	391	119	13	259	8,497
	其他服務業	1,252	316	174	762	29,439
	小計	28,864	4,823	7,664	16,377	578,557
總計		77,518	11,217	17,834	48,467	963,924

資料來源：105年工業及服務業普查成果。

表 3-3-4 104 年各區農牧業及漁業家戶人口統計表

產業別	計畫區 (A+B+C)	橋頭區 (A)	燕巢區 (B)	岡山區 (C)	高雄市
農牧業	28,259	8,043	8,868	11,348	207,957
漁業	524	76	9	439	12,840
總計	28,783	8,119	8,877	11,787	220,797

資料來源：104年農林漁牧業普查成果。

## (二) 周邊產業園區發展與串連情形

### 1. 高雄市產業園區

目前高雄市尚可利用之已開發產業用地，本計畫依據相關主管機關資料統計如表3-3-5所示，顯示高雄市轄區內之編定工業區、科學園區及加工出口區皆少有可釋出之產業用地，僅和發產業園區之可釋出產業用地尚算充足。

表 3-3-5 高雄市尚可利用之產業用地統整表

產業用地類別	名稱	行政區	引進行業	可釋出產業用地 (公頃)	可提供時間
編定工業區(含編定未開發工業用地)	和發產業園區	大寮區	機械設備製造修配業、金屬製品製造業、電子零組件製造業等	32.20	標售中
	高雄臨海工業區	小港區	基本金屬製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業等	0	-
	仁大(大社)工業區	大社區	塑膠製品製造業、金屬製品製造業、電腦、機械設備製造業、基本金屬製造業等	0	-
	鳳山工業區	鳳山區	基本金屬製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業等	0	-
	岡山本洲工業區	岡山區	基本金屬製造業、金屬製品製造業、化學材料製造業	0.42	可立即使用
	仁大(仁武)工業區	仁武區	化學材料製造業、化學製品製造業、機械設備製造業等	0	-
	大發工業區	大寮區	基本金屬製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業等	0	-
	永安工業區	永安區	金屬製品製造業、基本金屬製造業、機械設備製造業	0	-
	林園工業區	林園區	化學製品製造業、化學材料製造業、木竹製品製造業等	0	-
	永新工業區(民間)	岡山區	動物飼料配製業、基本金屬製造業、電力及燃氣供應業	0	-
	大德工業區(民間)	岡山區	金屬製品製造業	0	-
	芳生螺絲工業區(民間)	岡山區	金屬製品製造業	0	-



表 3-3-5 高雄市尚可利用之產業用地統整表（續）

產業用地類別	名稱	行政區	引進行業	可釋出產業用地（公頃）	可提供時間
編定工業區（含編定未開發工業用地）	燕巢角宿工業區（民間）	燕巢區	綜合工業區	0	-
	路竹智慧型工業園區（民間）	路竹區	金屬製品製造業、機械設備製造業、運輸工具及其零件製造業	0	-
	油機工業區（民間）	路竹區	通用機械設備製造業	0	-
	中鋼構燕巢工業區（民間）	燕巢區	鋼構產品製造	0	-
	橋頭工業區（民間）	橋頭區	綜合工業區	0	-
	臺上段工業區（民間）	永安區	綜合工業區	0	-
	前鋒子段（民間）	岡山區	鋼鐵工業	0	-
	路竹後鄉工業區（民間）	路竹區	綜合工業區	0	-
	天聲工業產業園區	路竹區	金屬製品製造業	0	-
	慈陽科技工業產業園區	路竹區	基本化學材料	0	-
	英鈿工業產業園區	路竹區	金屬製品製造業	0	-
	誠毅紙器產業園區	永安區	紙製品製造業	0	-
	南六企業產業園區	燕巢區	紡織業	0	-
	正隆紙器產業園區	燕巢區	紙器加工製品製造業	0	-
	宇揚航太科技產業園區	路竹區	扣件製造業、金屬加工製造業、零件製造業	0	-
科學園區	南部科學工業園區（高雄園區）	路竹區	電子零組件製造業、藥品及醫用化學製品製造業、其它製造業	8.38	可立即使用
加工出口區	高雄軟體科技園區	前鎮區	倉儲業、汽車貨運業、資料處理及資訊供應服務業等	0	-
	楠梓加工出口區	楠梓區	電子零組件製造業	0	-
	楠梓加工出口區第二園區	楠梓區	電子零組件、電腦電子產品及光學製品製造業	0	-

表 3-3-5 高雄市尚可利用之產業用地統整表（續）

產業用地類別	名稱	行政區	引進行業	可釋出產業用地（公頃）	可提供時間
加工出口區	高雄加工出口區	前鎮區	電子零組件製造業	0.30	可立即使用
	臨廣加工出口區	前鎮區	電子零組件製造業	0.00	-
	高雄成功物流園區	前鎮區	倉儲業	0.00	

註：尚可釋出產業用地面積為未開發、未租售及地主有意願租售之面積。

資料來源：1. 台灣工業用地供給與服務資訊網；2. 各工業區服務中心；3. 經濟部加工出口區管理處。

## 2. 南部科學工業園區

南部科學工業園區範圍包括台南園區、高雄園區，台南園區位於台南市新市、善化及安定三區之間，面積1,043公頃；高雄產業園區位於高雄市路竹、岡山及永安三區之間，面積約360公頃（如圖3-3-4所示）。行政院於80年1月1日「國家建設六年計畫」中確立新設科學工業園區之構想，並於82年7月1日第2,388次院會通過之「振興經濟方案」中，提出增設南部科學工業園區。國科會於84年2月奉行政院決議設置「南部科學工業園區」計畫範圍即目前南科台南園區一期基地），並於84年5月核定籌設計畫，正式展開南台灣邁向高科技產業發展的發軔，行政院於89年5月同意高雄市路竹地區開發南科路竹園區（路竹園區於93年7月更名為高雄園區），並於90年4月正式核定。

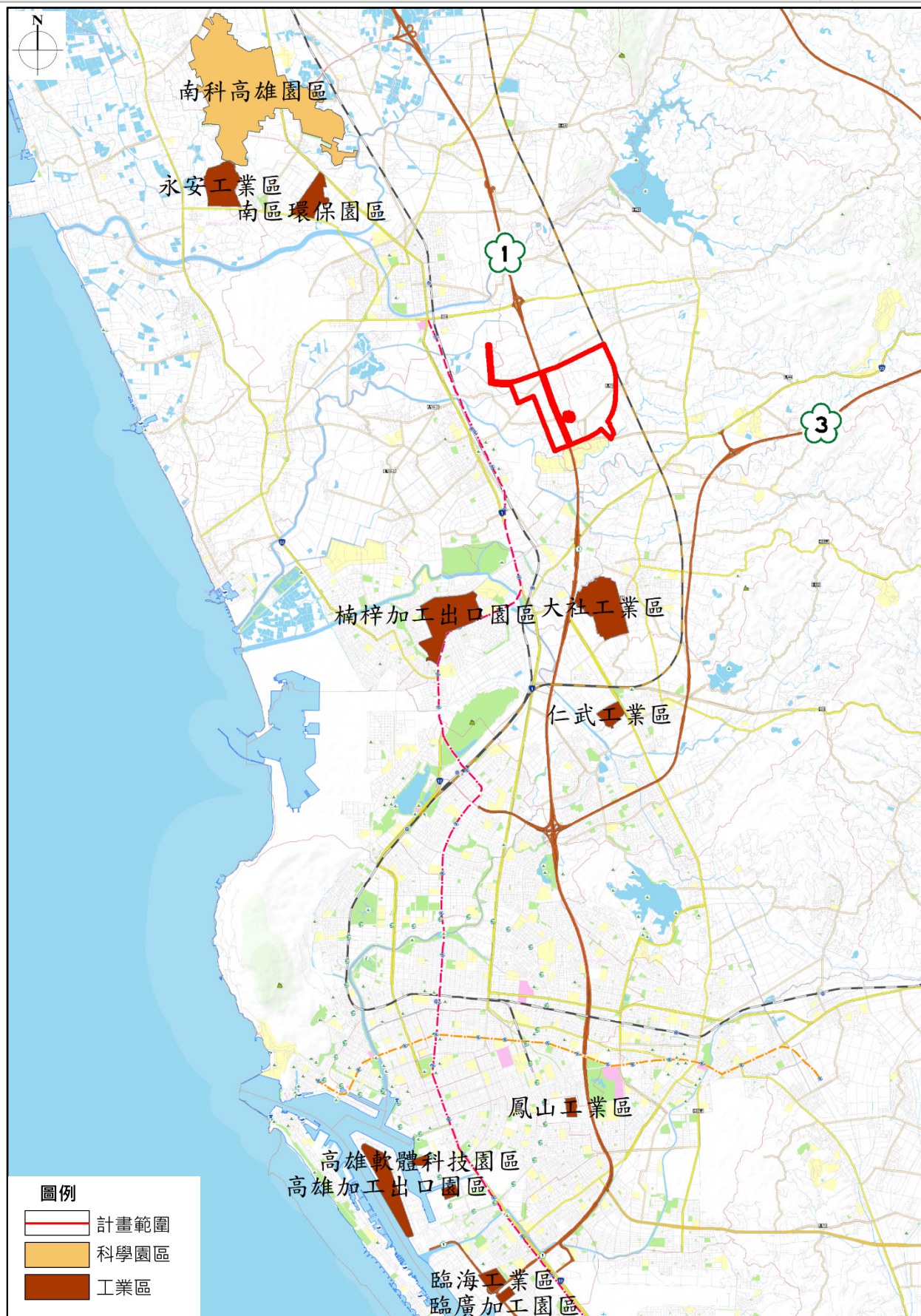
高雄園區位於高雄市路竹、岡山及永安三區之間，主要產業為光電、醫材及航太等。106年起為持續強化醫材創新研發能量，提高醫材高附加價值及高值化，推動「南部智慧生醫產業聚落推動計畫」，導入ICT技術，發展智慧健康照護服務產業，並持續吸引新創公司及現有醫材及資訊軟體公司進駐。

高雄園區藉由推動「南科航太關鍵系統技術升級推動計畫」，整合產官學研資源，協助航太產業技術升級（Tier N-1）及取得航太認證，使原航太廠商加入上中下游供應鏈，並讓廠商有機會取得國際大廠訂單。自106年開始執行「南科智慧製造產業聚落推動計畫」，透過成立輔導平台及獎補助方式，鼓勵產學研醫合作創新技術，提升園區廠商智慧化製程能量，其中場域型計畫協助工研院在南科高雄園區打造首座3D列印醫材製造場域，將協助醫材廠商從設計、試製到商品化代工一氣呵成，開發符合國際認證之金屬3D列印醫材，搶攻3D列印醫材之國際市場。

表 3-3-6 台灣科學園區供需情形綜整表

園區別		總面積 (公頃)	可出租土地面積 (公頃)	已出租土地面積 (公頃)	出租率 (%)
新竹 科學 園區	新竹園區	653.00	274.30	274.30	100.00
	竹南園區	123.00	78.24	78.24	100.00
	龍潭園區	106.94	42.72	41.01	96.00
	新竹生醫園區	38.10	24.50	20.94	85.47
	銅鑼園區	350.05	71.15	37.98	53.38
	宜蘭園區	70.80	33.82	2.04	6.03
	小計	1,341.89	524.73	454.51	86.62
中部 科學 園區	台中園區	465.94	226.56	226.56	100.00
	虎尾園區	96.1	42.14	39.92	94.73
	后里園區	255.67	141.93	133.08	93.76
	二林園區	631.23	15.48	2.68	17.31
	中興園區	36.58	17.91	8.43	47.07
	小計	1,485.53	444.02	410.67	92.49
南部 科學 園區	台南園區	1,043.15	515.04	494.68	96.05
	高雄園區	569.31	195.53	179.87	91.99
	小計	1,612.46	710.57	674.55	94.93
總計		4,439.88	1,679.32	1,539.73	91.69

資料來源：科技部統計資料庫，資料發行時間107.9.18。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-3-4 本計畫區與產業園區相對位置示意圖



## 肆、土地使用現況

### 一、土地使用

因本計畫區尚未辦理整體開發，故現況多以農業使用為主，計畫區中心北側部分為有機農場及育苗圃，係屬瓜果類經濟作物，開發後對糧食安全不致造成影響；零星工廠使用則有精密機械、汽機車械零件、生技公司及廚具製造等，茲將其土地使用現況調查結果分析說明如後，詳如表3-4-1、圖3-4-1、圖3-4-2所示；本計畫開發後將可提供商業及公共設施服務機能暨就業機會，可吸引人口及產業進駐，對周邊社會現況具正面影響。

表 3-4-1 本計畫區土地使用現況面積統計表

使用類別	面積（公頃）	百分比（%）
農業使用	318.56	89.86
空地使用	8.90	2.51
工業使用	6.29	1.78
森林使用	5.80	1.64
交通使用	5.43	1.53
河川使用	2.33	0.66
埤塘使用	1.99	0.56
殯葬使用	1.93	0.54
綠地使用	1.01	0.28
殯葬設施	0.88	0.25
住宅使用	1.22	0.34
宗教使用	0.19	0.05
總計	354.53	100.00



註：調查時間為民國108年06月。

圖 3-4-1 本計畫區土地使用現況示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖 3-4-2 本計畫區周邊土地使用現況分佈示意圖

## 二、公共設施

本計畫區現行計畫公共設施用地分布與開闢現況說明如後，詳表3-4-2、圖3-4-3所示。

### （一）公園用地

本計畫區內共劃設公園用地2處，計畫面積共3.84公頃，均未開闢使用。

### （二）學校用地

本計畫區內共劃設文小用地5處，計畫面積11.46公頃；本計畫區內共劃設文中用地4處，計畫面積9.51公頃；本計畫區內共劃設文高用地1處，計畫面積4.27公頃，均未開闢使用。

### （三）綠地用地

本計畫區於高速公路兩側留設綠帶用地，計畫面積合計9.30公頃，均未開闢使用。

### （四）道路用地

道路用地均勻分佈於本計畫區內，計畫面積為108.93公頃，均未開闢使用。

### （五）變電所用地

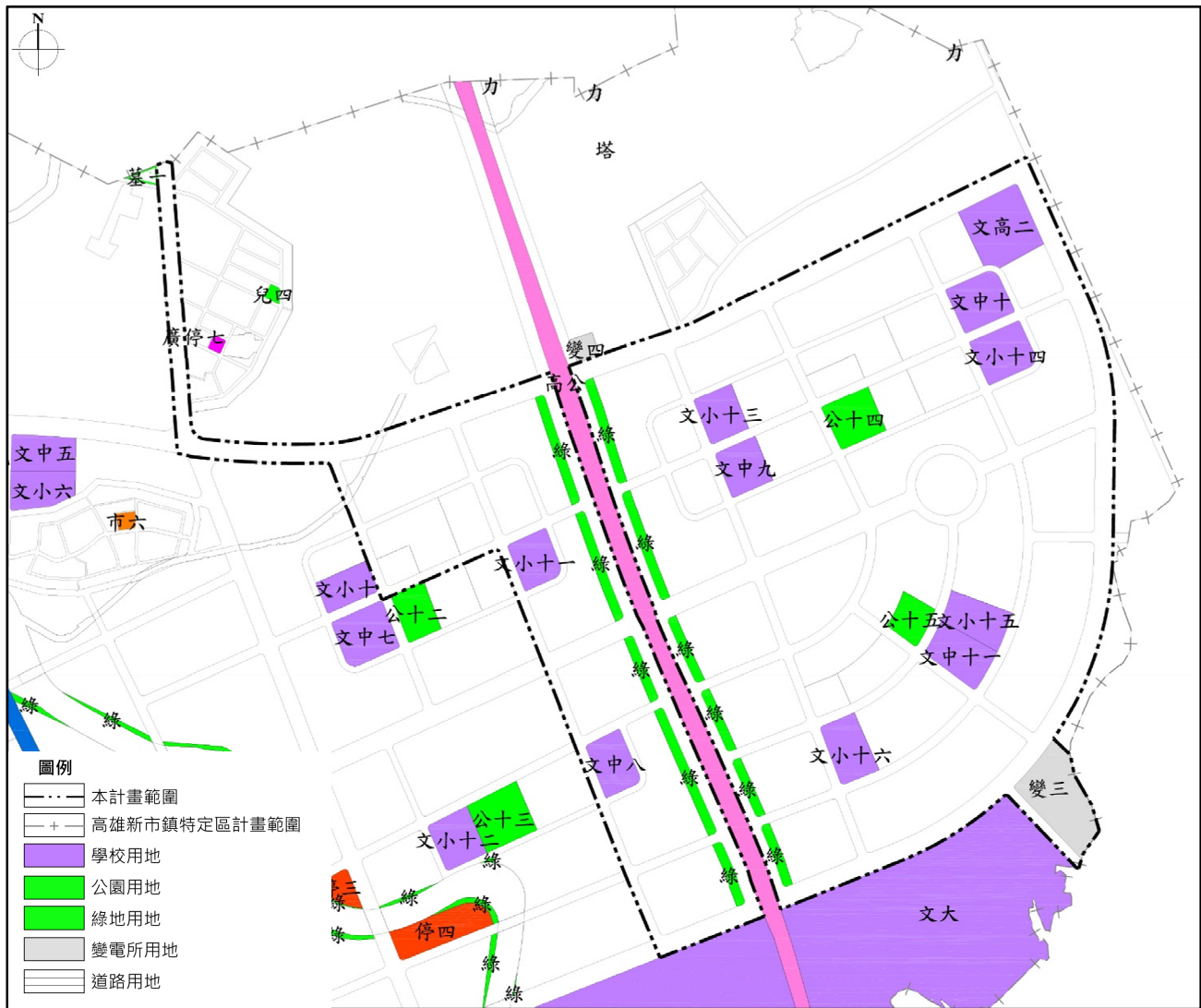
本計畫區內規劃變電所用地1處，計畫面積共4.86公頃，均未開闢使用。

表 3-4-2 本計畫區公共設施用地開闢概況表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）
		完全	未完全	尚未		
公園用地	公 14 用地			✓	2.38	0.00
	公 15 用地			✓	1.46	0.00
	小計				3.84	0.00
文小用地	文小 11 用地			✓	2.10	0.00
	文小 13 用地			✓	1.99	0.00
	文小 14 用地			✓	2.56	0.00
	文小 15 用地			✓	2.37	0.00
	文小 16 用地			✓	2.44	0.00
	小計				11.46	0.00
文中用地	文中 8 用地			✓	2.22	0.00
	文中 9 用地			✓	2.11	0.00
	文中 10 用地			✓	2.62	0.00
	文中 11 用地			✓	2.56	0.00
	小計				9.51	0.00
文高用地	文高 2 用地			✓	4.27	0.00
綠地用地				✓	9.30	0.00
道路用地				✓	108.93	0.00
變電所用地	變 3 用地			✓	4.86	0.00
總計					152.17	0.00

註：調查時間為民國107年11月。





資料來源：本計畫整理。

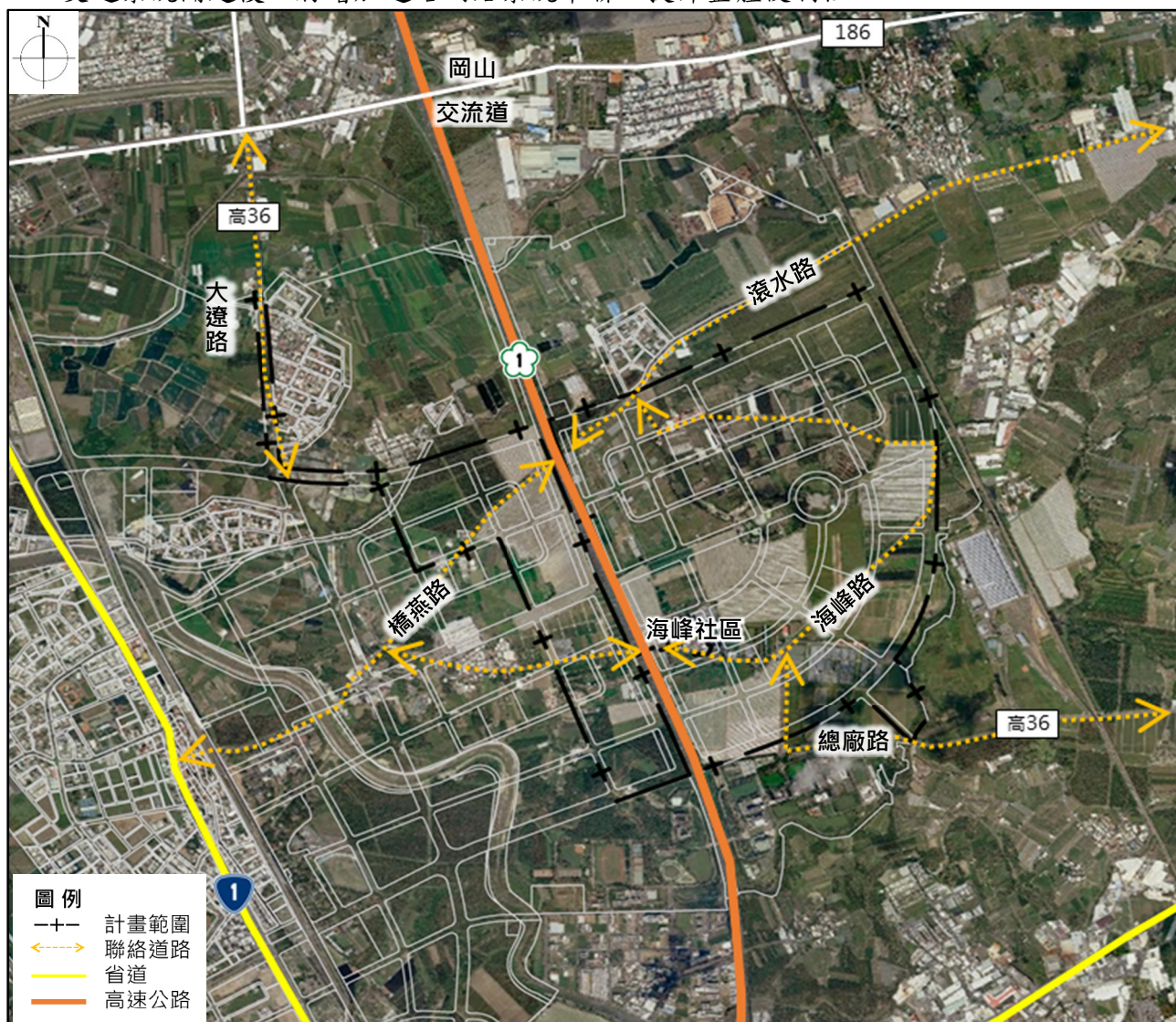
圖 3-4-3 本計畫區公共設施用地分布示意圖



## 伍、道路系統現況

### 一、交通系統現況

本計畫區內之計畫道路均尚未開闢，惟有既成道路如滾水路、海峰路、總廠路、橋燕路及大遼路串接區內聚落及區外聯絡，道路寬度約6至10公尺，如圖3-5-1所示；聯外交通系統闢建後，將增加道路網絡系統串聯，提升整體便利性。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-5-1 本計畫區周邊道路系統示意圖

### 二、道路交通量

本計畫周邊主要聯外道路計有台1線及台22線，台1線為南北向道路，往來岡山至仁武；台22線為東西向道路，連接本計畫區至楠梓及鳳山。各車種之平常日交通量如表3-5-1所示，車輛數最多之車種為機車，次多為小型車，全路段皆少有全聯結車。

台1線北向及台22線東向之尖峰時段為晨峰07時至08時；台1線南向及台22線西向之間逢時段為昏峰17時至18時。

表 3-5-1 本計畫區主要聯外道路平常日交通量分析表

路線編號	地點	起迄地名	路面寬度 (m)	方向	各 車 種 車 輛 數 (輛/日)						尖峰 小時交 通量 (PCU)	總計 流量 (PC U)	時段	
					小型 車	大客 車	大貨 車	全聯 結車	半聯 結車	機車				合計
台 1 線	青埔橋	岡山～仁武	34.8	北	11,631	94	296	13	200	13,079	25,313	3,034	22,010	07-08
				南	11,294	120	284	17	377	14,559	26,651	2,678	23,273	17-18
台 22 線	土庫	楠梓～鳳山	25.8	東	10,143	154	632	7	275	9,305	20,516	2,261	17,751	07-08
				西	9,959	113	608	9	248	10,130	21,067	2,201	17,890	17-18

資料來源：公路總局。

### 三、大眾運輸系統現況

#### (一) 台鐵

縱貫鐵路南北貫穿高雄新市鎮之西側，沿線大致與省道台1線平行。高雄新市鎮內橋頭舊市區設有橋頭站，往南可通往高雄、屏東，往北則可達台南以北地區。

#### (二) 高速鐵路

高速鐵路位於高雄新市鎮之東側，目前已全線通車。由於高速鐵路並未直接行經計畫區，故欲搭乘高鐵至高雄以北之民眾可利用台鐵或捷運轉乘至高鐵左營站搭乘。

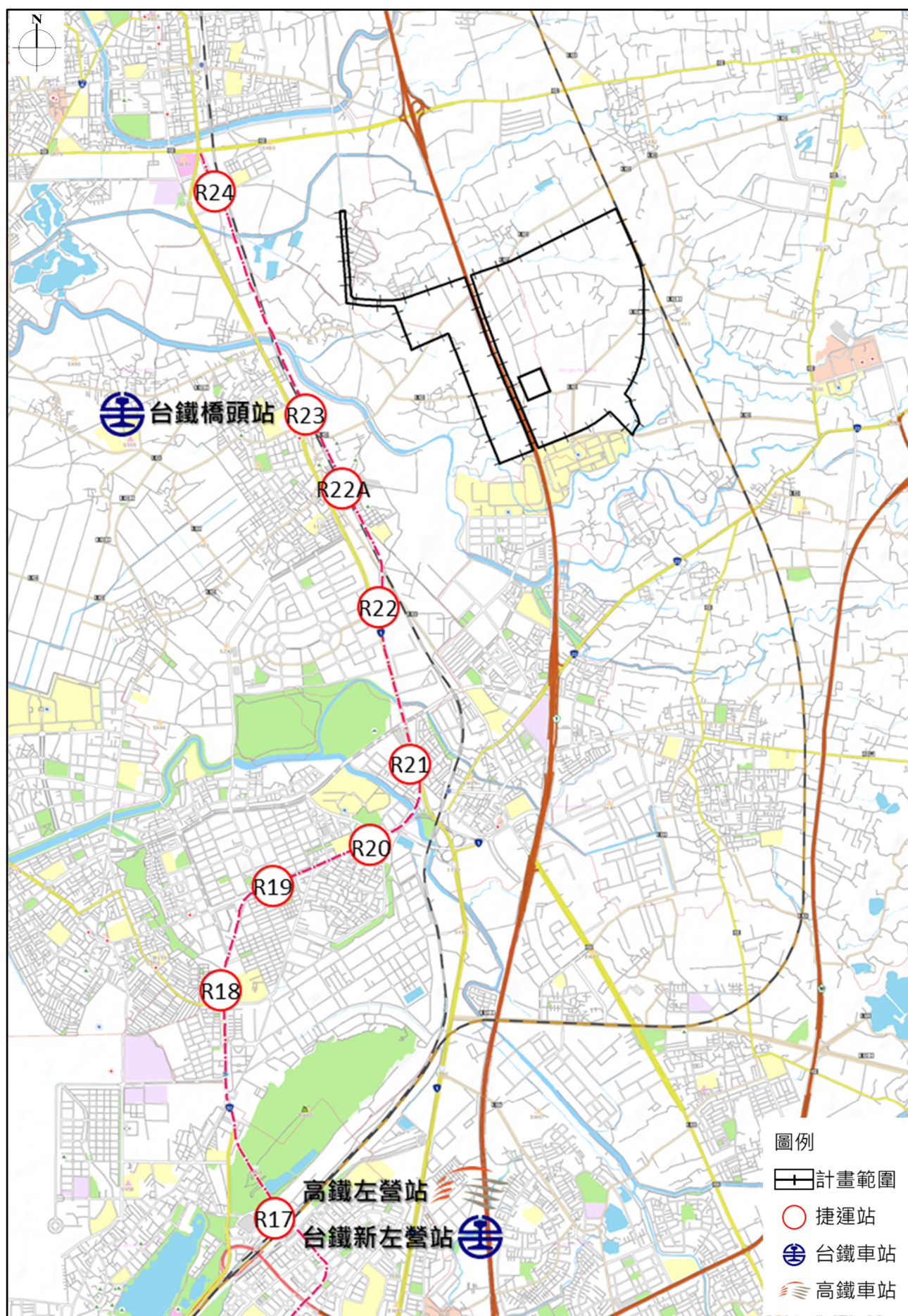
#### (三) 捷運

高雄捷運紅線以高架方式南北貫穿高雄新市鎮之西側，沿線大致與省道台1線及縱貫鐵路平行，目前紅線已通車，計畫區西側鄰近R22、R22A、R23與R24等捷運場站，往南可達高雄都會區，往北則可銜接岡山路竹延伸線，繼續通往岡山工業區、高雄園區與高苑科技大學等地。

#### (四) 公路客運

目前於高雄新市鎮提供公路客運服務的業者，僅高雄汽車客運公司，服務路線共有7條。因橋頭舊市區為人口較密集之地區，故高雄客運之行駛路線皆以行經橋頭舊市區為主。





資料來源：本計畫整理。

圖 3-5-2 本計畫區周邊大眾運輸系統示意圖

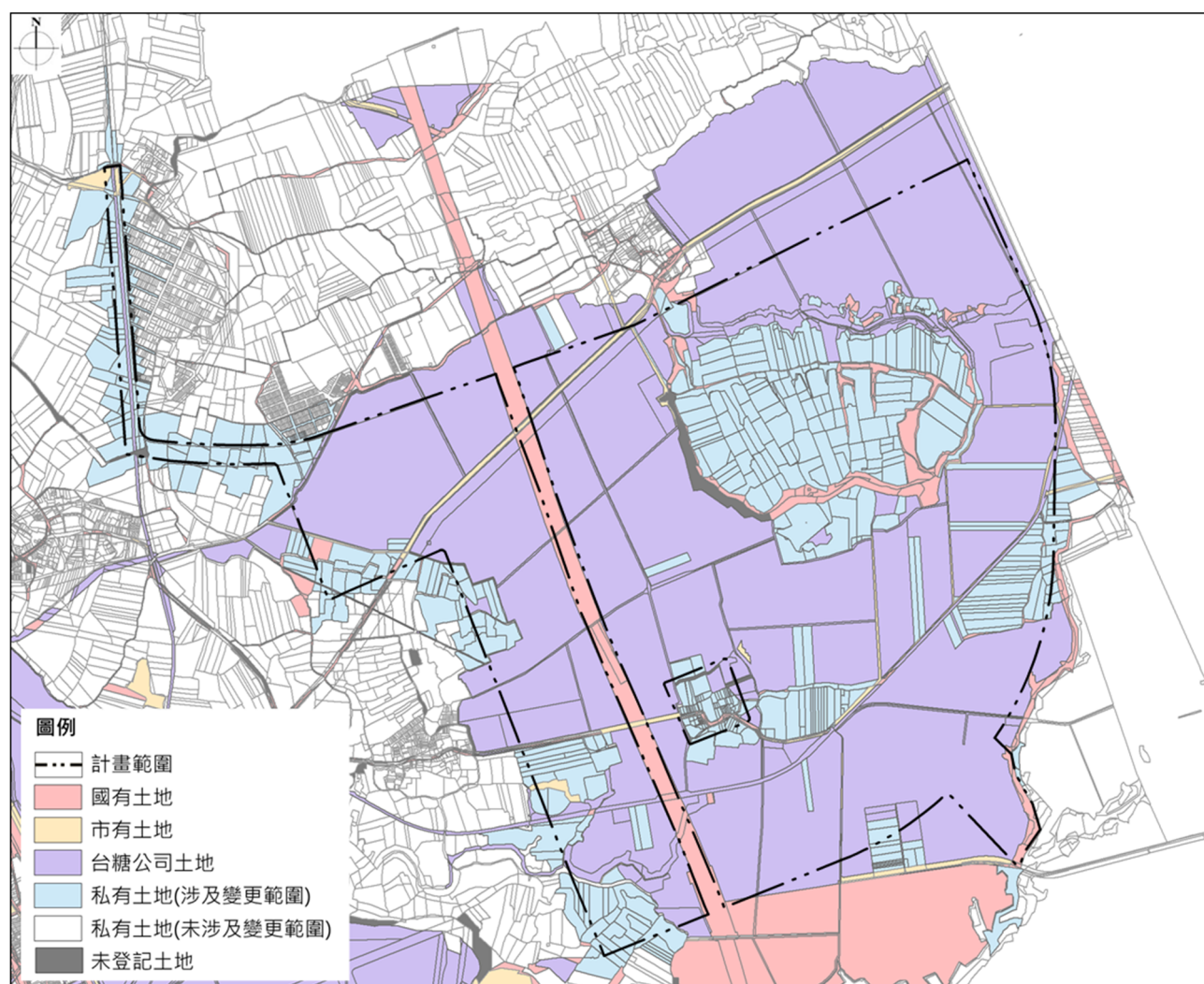


## 陸、土地權屬分布

依據表3-6-1本計畫區之土地權屬面積綜理表，顯示國有及市有土地約有20.08公頃，佔5.67%；台灣糖業股份有限公司所有土地約佔239.40公頃，佔67.52%，其餘土地為私人所有及未登記土地，約佔26.45%及0.36%，如圖3-6-1所示，私有土地多分佈泥火山周邊，不利建築，未來本計畫區部分將採區段徵收開發，私有土地可申領至高速公路以西住宅區或商業區，提高居住環境品質及土地價值。

表 3-6-1 本計畫區計畫區土地權屬統計表

土地權屬	土地面積（公頃）	比例（%）
中華民國	15.02	4.24
高雄市	5.06	1.43
台灣糖業股份有限公司	239.40	67.52
私人土地	93.78	26.45
未登記土地	1.27	0.36
總計	354.53	100.00



註：實際面積以計畫公告實施後測量面積為主。

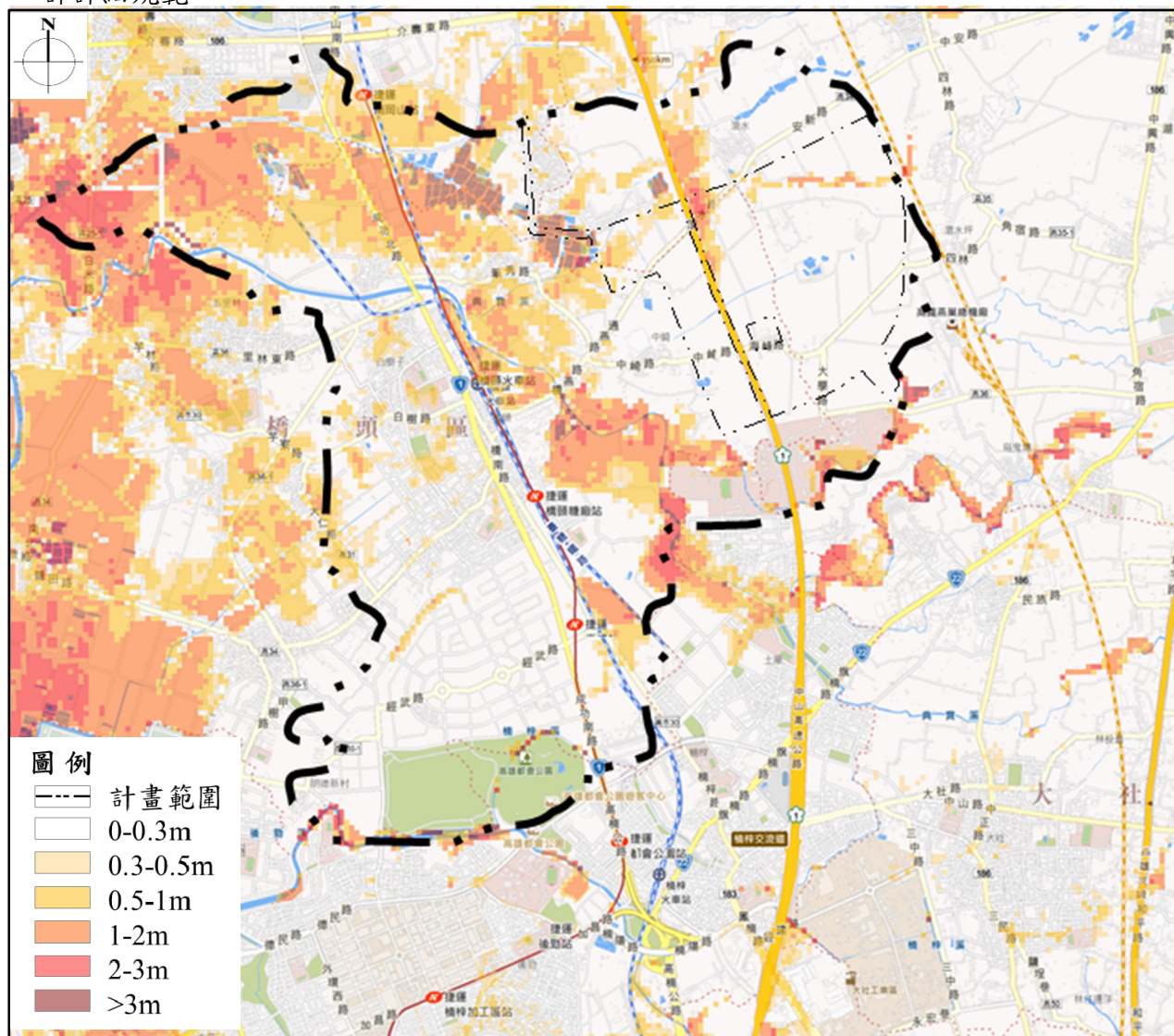
圖 3-6-1 本計畫區土地權屬分布示意圖

## 柒、災害特性及潛勢情形

### 一、淹水潛勢影響分析

除危險據點將影響避難據點之規劃，淹水潛勢亦會影響避難據點之規劃，因此本計畫將淹水潛勢分析結果納入防災計畫中，本計畫引用水利署之區域排水整合系統內高雄市24小時降雨量650mm淹水區位資料作為淹水潛勢分析之用，如圖3-7-1所示。其目的在避免水災發生時，淹水覆蓋面積廣之避難據點無法發揮避難功能，反而危害民眾之生命財產安全。本計畫後續將依據淹水潛勢區位資料，於典寶溪、鳳山溪、土庫及後勁溪排水系統等規劃優先施作之滯洪池。

適逢因應全球氣候變遷，高雄新市鎮後期發展區應於未來擬定細部計畫時，將淹水潛勢區納入評估，並依各土地使用分區及用地申請開發及建築時，循細部計畫依個案設計詳細規範。



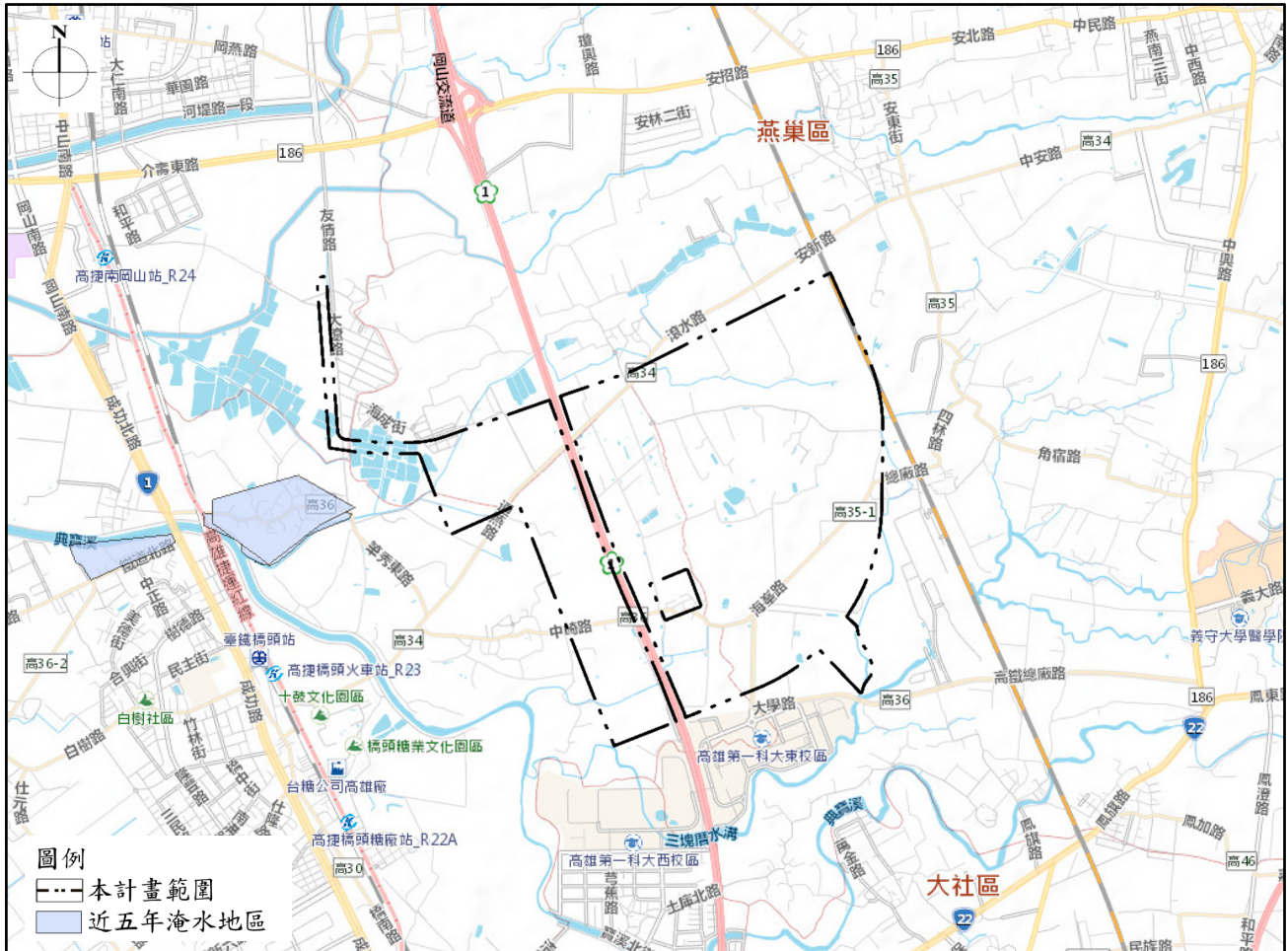
資料來源：科技部國家災害防救科技中心（108年10月查詢）。

圖 3-7-1 本計畫區淹水潛勢示意圖



如圖3-7-2所示，依據科技部國家災害防救科技中心統計資料檢視本計畫範圍內、周邊近五年淹水區域，本計畫範圍內無淹水情形，惟計畫範圍西側，靠近高雄捷運側有淹水情形產生。

本計畫範圍因尚未開發，故地表可吸納降雨，未來開發後，需依照水利法等相關規定吸納計畫範圍開發產生之排水逕流。



資料來源：科技部國家災害防救科技中心（108年10月查詢）。

圖 3-7-2 本計畫範圍周邊近五年淹水區域示意圖

## 二、地質敏感地區影響分析

台灣位處於環太平洋地震帶、颱風路徑及具有山陡水急等自然環境特性，因此造就美麗自然景觀及豐沛地下水源，也產生許多活動斷層及山崩與地滑地區，故未經蒐集詳細環境資訊之土地開發，即可能破壞珍貴環境資源，甚或影響生命財產安全，本計畫區周邊之地質敏感地區如圖3-7-3所示。

### （一）活動斷層

活動斷層指過去十萬年內有活動證據之斷層。活動斷層受其兩側易受活動斷層錯動或地表破裂影響範圍，並經中央主管機關劃定者為活動斷層地質敏感區，位於活動斷層地質敏感區內之土地並非完全禁止使用，但必須經基地地質調查與地質安全評估以確保土地開發行為之適當性，遠離災害風險較高區域或因應風險大小以調整土地利用之強度與密度，提升土地利用之合理性與安全性，避免斷層活動時造成重大災害與損失。

本計畫周邊計有兩處活動斷層，為北側小崗山斷層及東南側旗山斷層，本計畫區與前述兩斷層距離皆有三公里以上，若發生地質變動時其災害風險較低，惟後續規劃仍應於都市防災計畫內考量斷層區位，避免斷層活動時造成災損。

### （二）山崩與地滑

曾經發生土石崩塌或有山崩或地滑發生條件之地區，及其周圍受山崩或地滑影響範圍，並經中央主管機關劃定者為山崩與地滑地質敏感區。山崩與地滑地質敏感區劃定之目的，係為提醒未來此地區之新興開發事業須依地質法特別加強調查，注意可能發生之山崩與地滑災害，評估因山崩或地滑現象對土地開發行為基地之影響或開發行為對坡地穩定性之影響，規劃適當防治措施，降低災害風險。

本計畫區南側半屏山及北側阿公店水庫周邊曾有土石崩塌或有山崩或地滑發生之情形，但距離本計畫區皆為三公里以上，距離較遠故未造成實質影響。





資料來源：內政部國土測繪中心。

圖 3-7-3 本計畫區周邊地質敏感地區示意圖



## 第四章 實質發展計畫

### 壹、計畫年期與人口

#### 一、計畫年期

計畫年期依主要計畫之指導，以民國125年為計畫年期。

#### 二、計畫人口

##### (一) 就業人口

以科技部南部科學園區管理局提供之平均就業人口密度每公頃100人為準，計畫區內預計劃設163.94公頃第二種產業專用區，預計可引進就業人口約16,394人。

##### (二) 就業衍生居住人口

依科學園區人口推估案例，每就業人口扶養2.2人，假設本計畫區內40%之就業人口居住於本計畫，預計未來衍生居住人口約14,427人。

##### (三) 可容納人口

由本計畫區內住宅區、商業區劃設面積及平均容積率推算可提供之樓地板面積，並以每人居住樓地板面積50平方公尺推算住宅區未來可容納人口數約19,018人，如表4-1-1所示。

表 4-1-1 本計畫區住宅區與商業區可容納人口數推估表

分區	面積（公頃）	平均容積率（%）	人均樓地板面積	可供居住比例（%）	推估可容納人口（人）
第一種住宅區	1.01	210	50m <sup>2</sup> /人	100	424
第二種住宅區	31.47	240			15,110
第三種住宅區	5.02	280			2,811
商業區	2.10	320		50	672
總計					19,018

##### (三) 計畫人口推估

依據本計畫區現居人口約為98人，再以高雄新市鎮產業園區就業人口約16,394人，推算衍生居住人口約14,427人，共計14,525人，檢視未來住宅區與商業區可容納人口數約19,018人，尚符合需求，故將計畫人口訂為18,000人。

## 貳、土地使用及公共設施計畫

### 一、住宅區

#### (一) 第一種住宅區

第一種住宅區計畫面積為1.01公頃，占計畫總面積之0.28%。

#### (二) 第二種住宅區

第二種住宅區計畫面積為31.47公頃，占計畫總面積之8.88%。

#### (三) 第三種住宅區

第三種住宅區計畫面積為5.20公頃，占計畫總面積之1.47%。

### 二、商業區

劃設2.10公頃商業區，占計畫總面積之0.59%。

### 三、產業專用區

#### (一) 第一種產業專用區

第一種產業專用區計畫面積為20.96公頃，占計畫總面積之5.91%。

#### (二) 第二種產業專用區

第二種產業專用區計畫面積為163.94公頃，占計畫總面積之46.24%。

#### (三) 第三種產業專用區

第三種產業專用區計畫面積為1.59公頃，占計畫總面積之0.45%。

### 四、河川區

本計畫區內自然形成之河川依公告之河川治理線劃設為河川區，計畫面積為1.83公頃，占計畫總面積之0.52%。

### 五、河川區兼供道路使用

本計畫區內自然形成之河川與計畫道路交會之土地劃設為河川區兼供道路使用，計畫面積為0.26公頃，占計畫總面積之0.07%。

## 六、公共設施用地

### （一）公園用地

考量特殊地景及開發逕流量防洪需求，主要計畫於泥火山及其溢流範圍劃設一處公園用地（公20），並於計畫範圍西北、西南側各劃設一處公園用地（公21、公22），面積27.72公頃，占總面積7.82%。

### （二）綠地用地

考量北側鄰近筆秀排水之土地細碎及鄰近海峰社區周邊緩衝需求，於本細部計畫擬定綠地用地，面積1.22公頃，占計畫總面積0.34%。

### （三）道路用地

除依據現行道路佈設紋理留設道路用地外，亦依區域交通及各分區長期發展需要，預先規劃交通路網，劃設面積為97.23公頃，占計畫總面積27.43%。另訂定1-1、1-2、1-3、3-3、4-22號道路為園林道路，劃設面積為36.25公頃，占計畫總面積10.23%。

表 4-2-1 本計畫區土地使用及公共設施面積表

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
	道路用地	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。

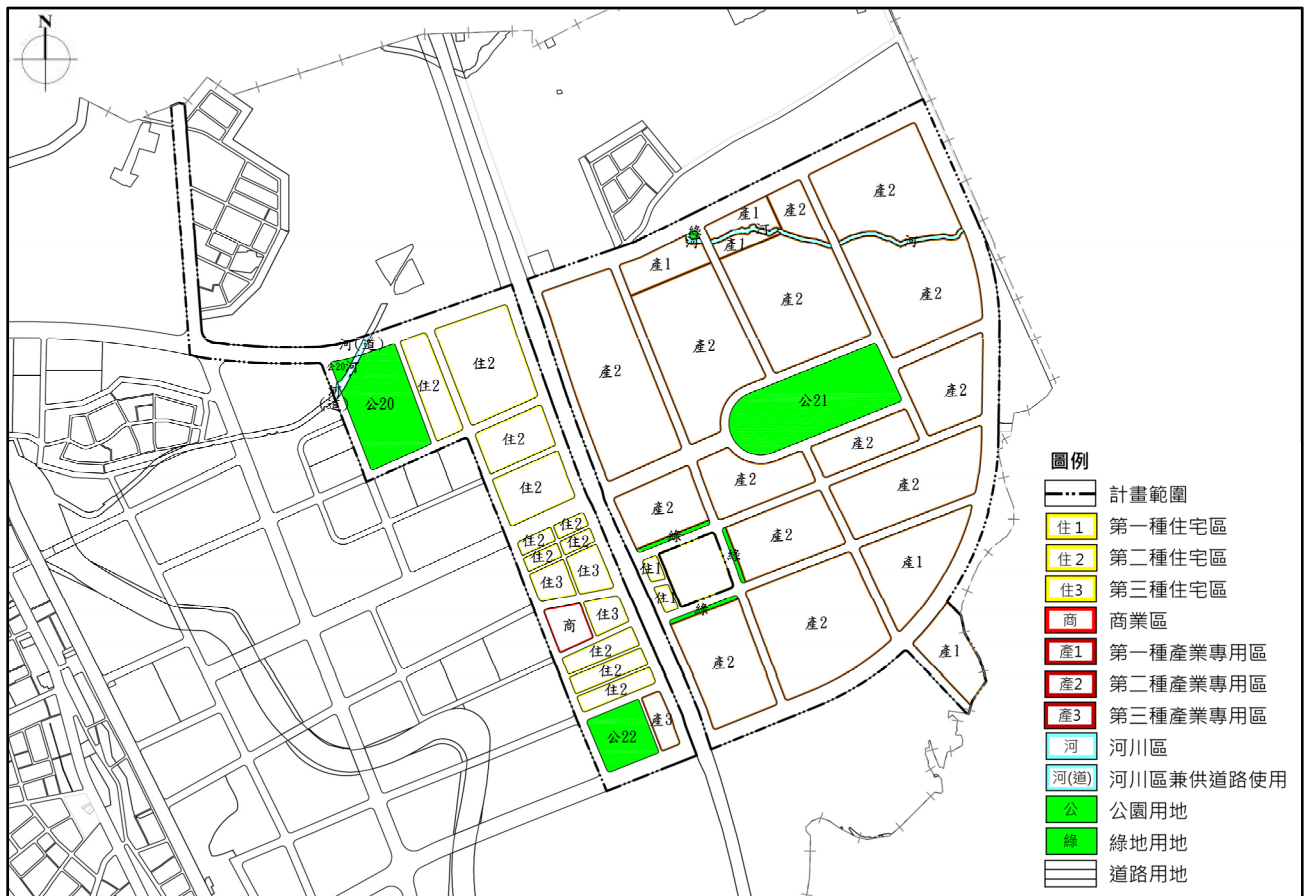


圖 4-2-1 本計畫區土地使用及公共設施計畫示意圖

## 參、道路系統計畫

細部計畫之道路系統包括聯外道路、區內道路系統及園林道路於主要計畫劃設20條計畫道路，並於本細部計畫擬定4-17、4-25、4-26、4-27、4-28、4-29、4-30、4-31、4-32及7-11等10條細部計畫道路，整體道路系統功能說明如下，如表4-3-1、圖4-3-1所示。

### 一、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。

### 二、區內道路系統

#### (一) 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。

#### (二) 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。

#### (三) 收集道路

為各區域間提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路，計畫寬度20公尺，包括4-17、4-25、7-11、7-12號道路。

#### (四) 社區出入道路

為提供住宅區及既有聚落出入通行需要劃設之社區出入道路，計畫寬度10公尺，包括4-26、4-27、4-28、4-29、4-30、4-31、4-32號道路。

### 三、園林道路

計畫區園林道路包括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。

表 4-3-1 本計畫區計畫道路編號明細表

道路編號	起迄點	寬度(M)	道路層級	備註
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 號道路	60	聯外道路 主要環狀道路	園林道路
1-2	自 1-1 號道路至 7-14 號道路	60	聯外道路 主要環狀道路	園林道路



表 4-3-1 本計畫區計畫道路編號明細表（續）

道路編號	起迄點	寬度 (M)	道路層級	備註
1-3	自交通中心區至泥火山	60	主要道路	園林道路
2-3	自計畫區南界至計畫區北界	50	聯外道路	
3-2	自計畫區北界至 1-1 號道路（高速公路西側）	40	主要聯外道路	
3-3	自 1-1 號道路至泥火山	40	主要道路	園林道路
4-1	自計畫區北界至 1-1 號道路（高速公路東側）	30	主要聯外道路	
4-9	自 4-14 號道路至 3-2 號道路	30	次要道路	
4-12	自交 3 用地至 3-2 號道路	30	次要道路	
4-13	自 1-1 號道路至 3-2 號道路	30	次要道路	
4-15	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	30	次要道路	
4-16	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路	
4-17	自 1-2 號道路至 4-9 號道路	20	收集道路	本次新增細部計畫道路
4-18	自 4-1 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路	
4-19	自 4-1 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路	
4-20	自 1-2 號道路至 4-18 號道路	30	次要道路	
4-21	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路	
4-22	自 1-3 號道路至 4-20 號道路（圓環）	30	主要道路	園林道路
4-23	自 1-2 號道路至 4-22 號道路 自 4-22 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路	
4-24	自 1-1 號道路至計畫區界	30	聯外道路	
4-25	自 4-1 號道路至 4-26 號道路	20	收集道路	本次新增細部計畫道路
4-26	自 4-18 號道路至 4-19 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
4-27	自 1-3 號道路至 7-12 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
4-28	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
4-29	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
4-30	自 4-13 號道路至 1-1 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
4-31	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
4-32	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	10	社區出入道路	本次新增細部計畫道路
7-11	自 4-15 號道路至 4-16 號道路 （主要計畫道路） 自 4-16 號道路至 3-2 號道路（細部計畫道路）	20	收集道路	本次新增細部計畫道路
7-12	自 1-3 號道路至 3-2 號道路	20	收集道路	

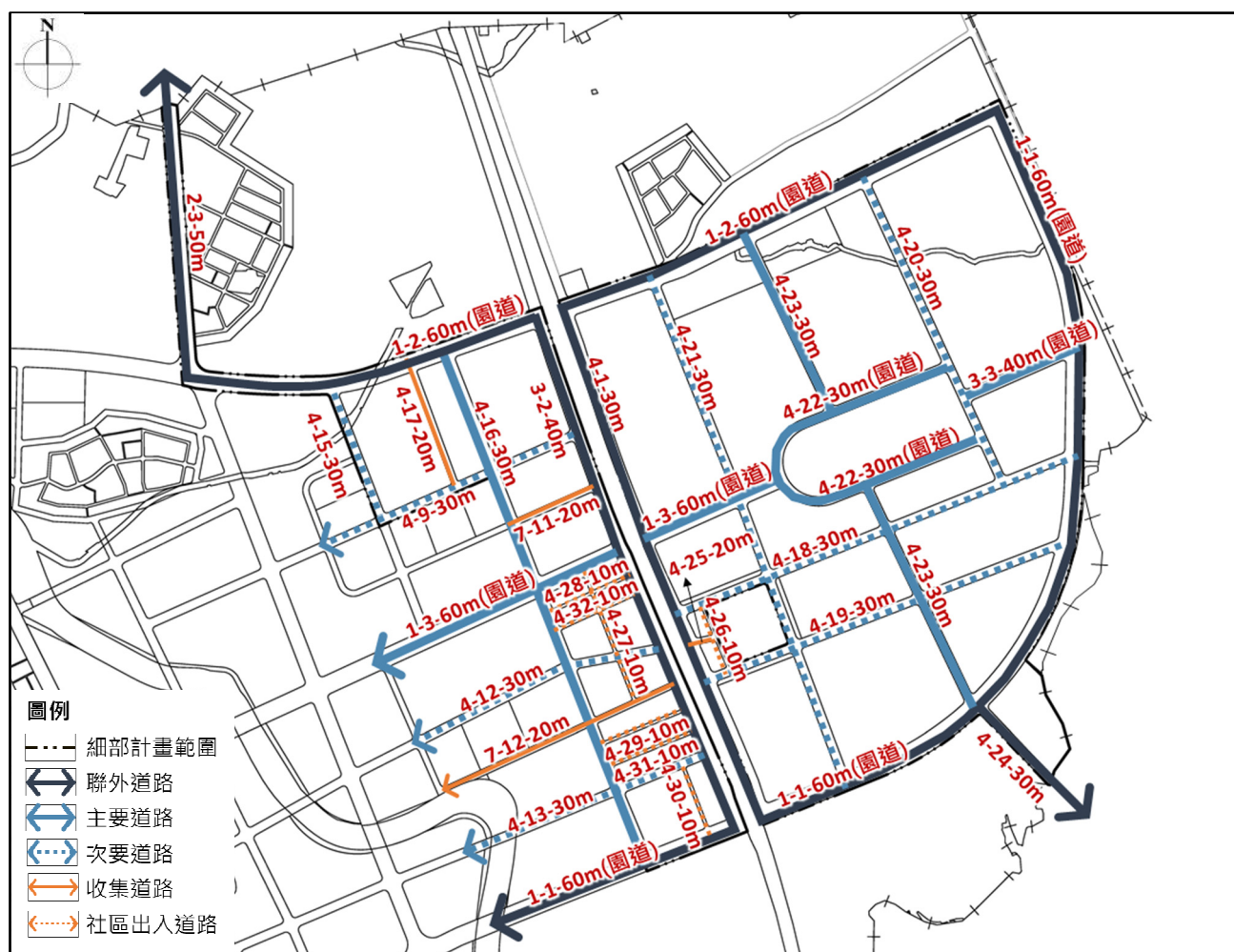


圖 4-3-1 本計畫區道路系統示意圖

## 肆、都市防災計畫

都市防災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、避難及復舊的機能。依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6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，本計畫依循現行主要計畫之防災計畫架構進行計畫區之細部都市防災計畫，說明如下：

### 一、避難圈域系統之規劃

避難圈域之規劃主要在於使消防救災活動順利進行，建立圈域內之防災據點，並加強圈域內之安全性，以確保居民生命財產安全。以下分別說明本計畫區鄰里避難圈域及地區避難圈域之設置標準。

#### （一）鄰里避難圈域之設置標準

##### 1. 指定原則

以社區居民、就業人口為基本構成，以國小學校設施為中心，並就其服務半徑600公尺為鄰里避難範圍。

##### 2. 指定結果

本計畫區周邊指定3處文小用地為緊急避難場所，面積共計6.22公頃。另考量行政區界、消防分區、人口密度、道路系統及自然環境等因素，故本計畫區鄰里避難圈域如圖4-4-1所示。

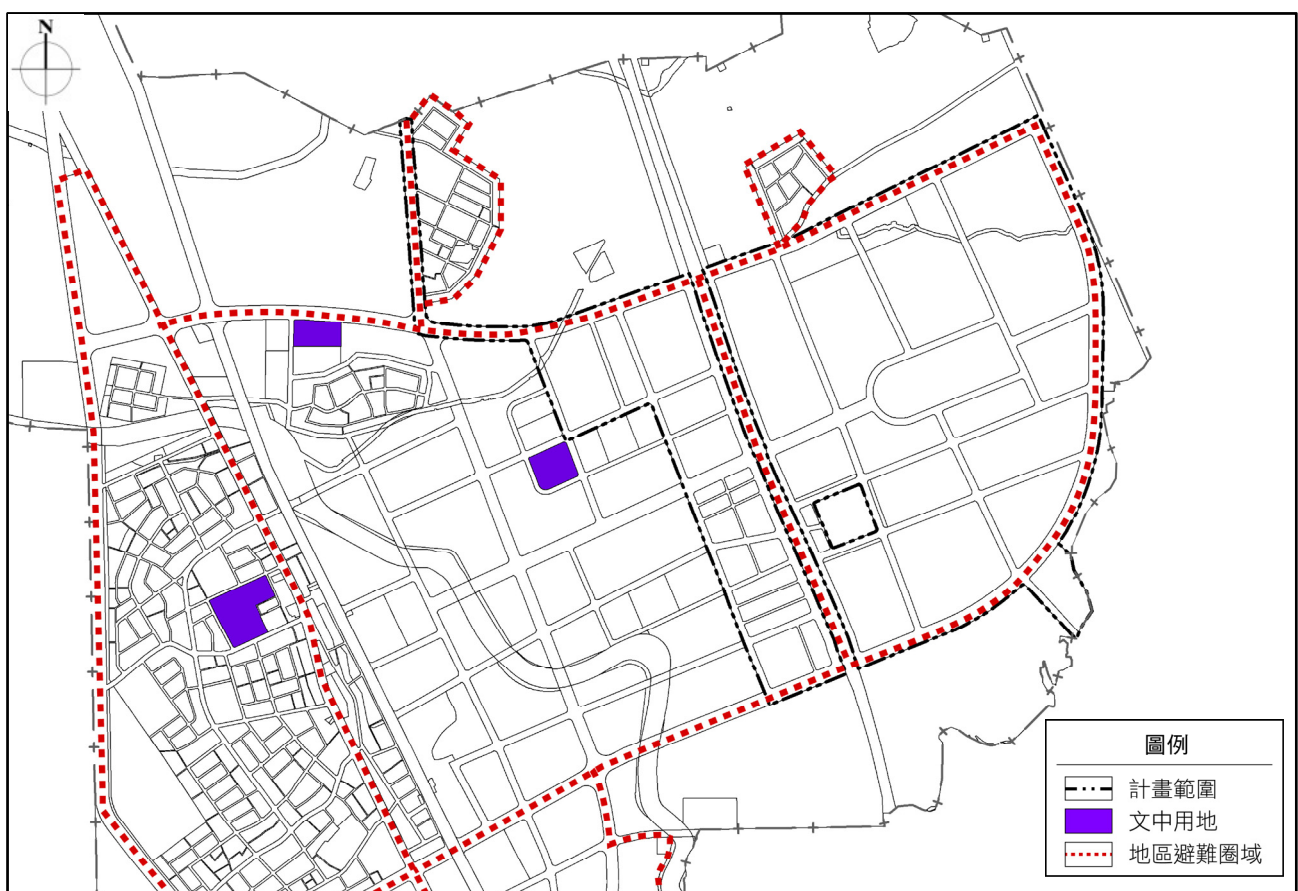
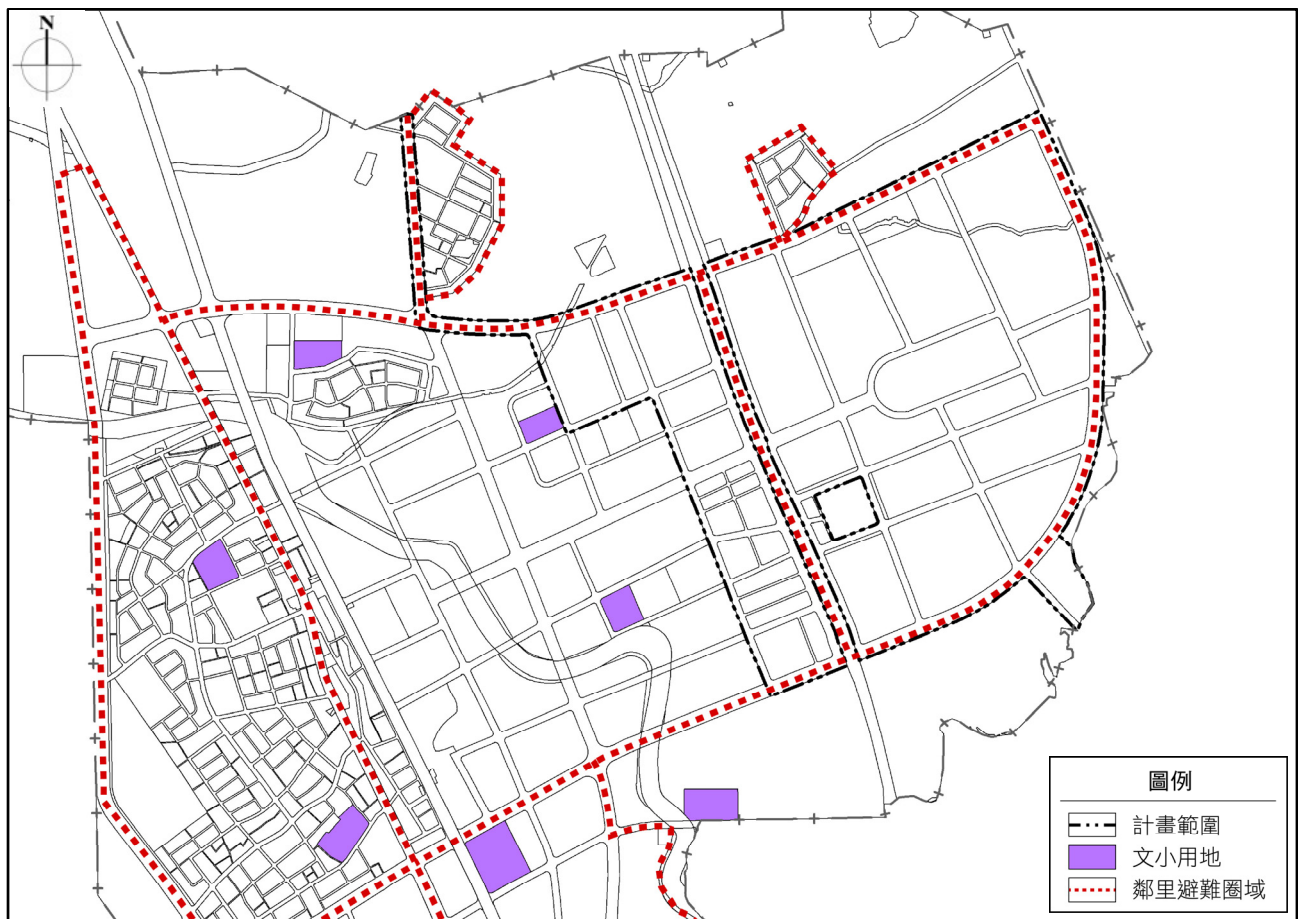
#### （二）地區避難圈域之設置標準

##### 1. 指定原則

以社區居民、就業人口為基本構成，以國中學校、產業專用區內行政中心設施為中心，並就其服務半徑1,500公尺為鄰里避難範圍。

##### 2. 指定結果

本計畫區周邊指定2處文中用地為緊急避難場所，面積共計4.86公頃。另套疊前述鄰里避難圈域分布圖並考量地區避難圈域之完整性，本計畫區避難圈域如圖4-4-2所示。





## 二、避難據點之規劃

避難據點系統主要在於災害發生時提供地區居民臨時避難或臨時收容場所，依據避難據點設置標準，本計畫規劃設置之避難據點及醫療據點詳如表4-4-1、圖4-4-3、圖4-4-4所示。

表 4-4-1 本計畫區避難據點一覽表

防救災設施項目		規劃設置標準	地區防災避難圈
防救中心	鄉鎮及縣轄市防救指揮總中心	每鄉鎮或縣轄市至少一處，以鄉鎮市公所為優先	橋頭區公所 產專區行政中心
	一級防救中心	以各消防分隊及警察分局為主	橋頭分駐所
避難地點	第一階段避難地（災害發生~災後半日內）	自發性避難地點	綠地
	大型臨時避難場所	避難密度需滿足 3m <sup>2</sup> /人	文小用地、文中用地、公園用地
醫療救護中心		距受災地點半小時內應可到達之醫療救護中心	宏仁綜合醫院、義大醫院、楠梓健仁醫院
大型外援據點		每鄉鎮市至少一處，面積在 2 公頃以上，並接近救難指揮中心	運動場用地、高雄都會公園、泥火山公園
臨時住宅用地		由大型避難據點在避難後其轉做臨時住宅用地	運動場用地、高雄都會公園

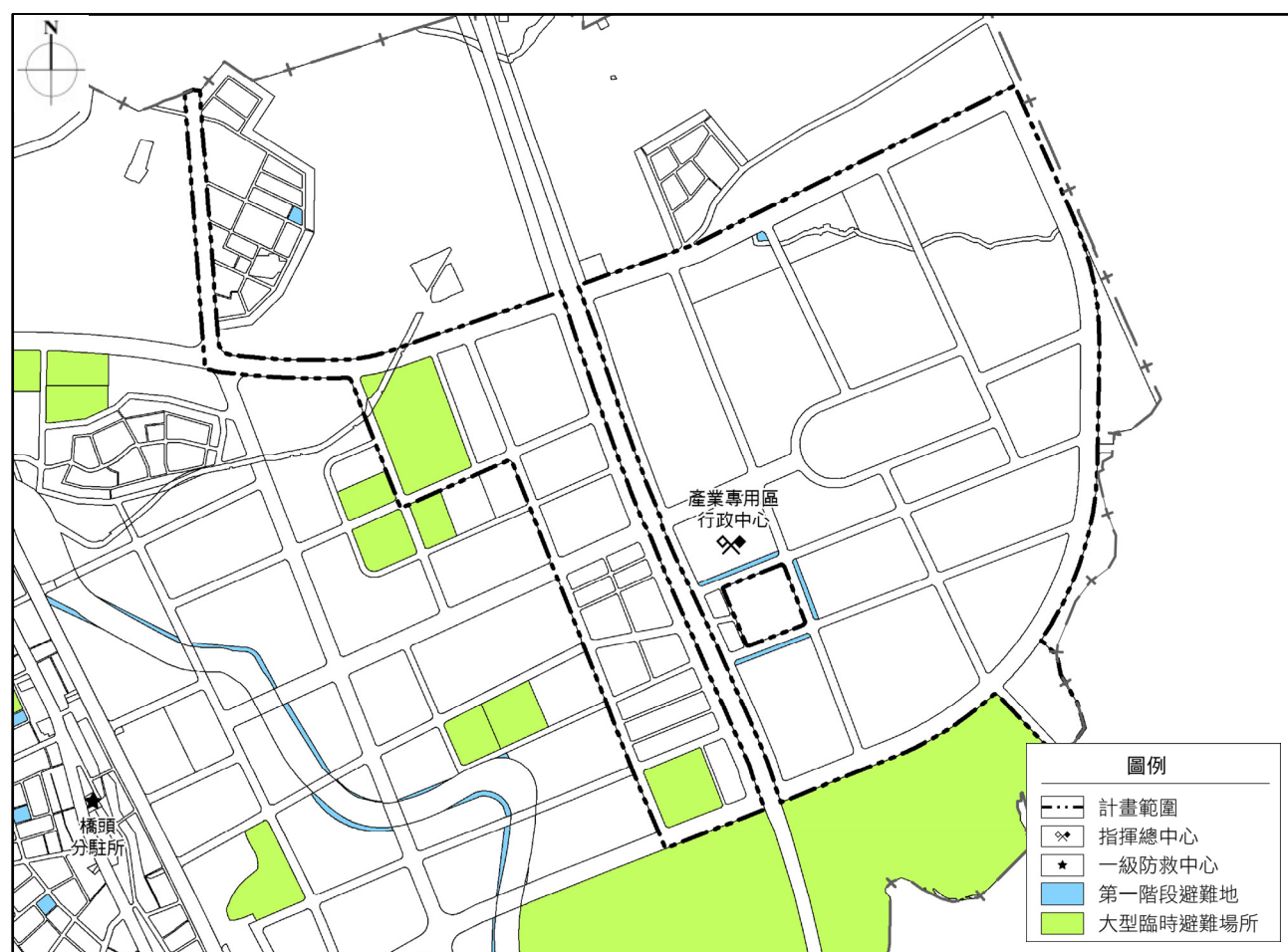


圖 4-4-3 本計畫區避難據點分布區位示意圖



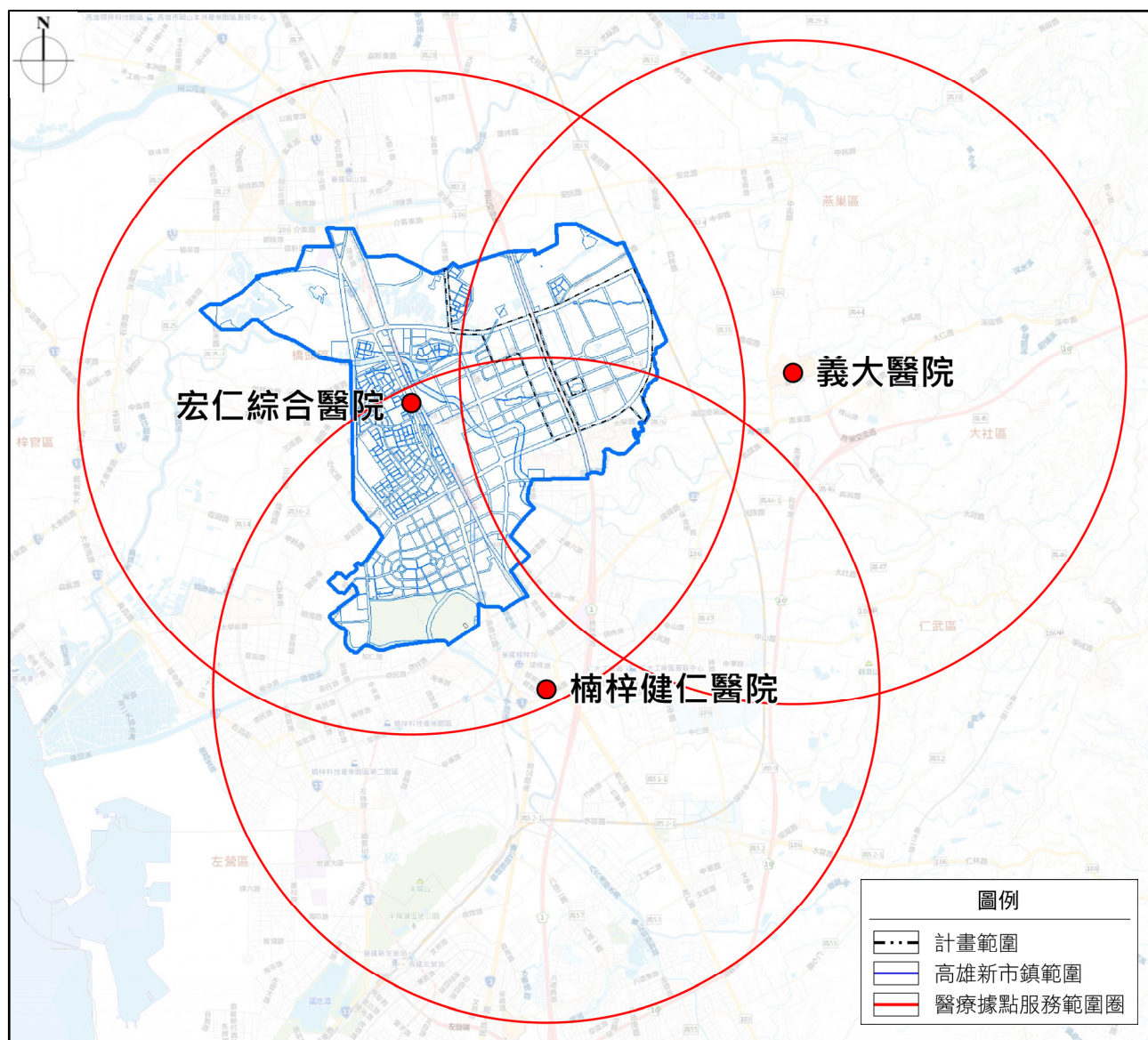


圖 4-4-4 本計畫區周邊醫療據點分布區位示意圖

### 三、防救災路線系統之規劃

本計畫防救災路線系統劃設原則，係依據都市防災作業手冊，利用11公尺以上道路為使用對象，避難道路以都市中心向外郊區為主，救災道路以消防據點至各避難圈域主要路徑為原則，其主要避難路徑、救災路徑、主要防救災替代路徑、防救災及避難與替代路線系統詳細說明如後。

#### （一）主要避難路徑

本計畫依循主要計畫之劃設原則，主要避難路徑以特定區中心向周邊區域劃設，內部避難道路則以連結各避難據點為重心。因此，本計畫以最短路徑為選擇最佳模式，盡量迴避危險據點位置，並篩選能夠使居民疏散至郊外地區之道路為主。而與救災路線重疊之路徑則選擇20公尺以上之道路並配合整體道路系統劃設。本計畫區主要避難路徑詳如表4-4-2、圖4-4-5所示。

#### （二）主要救災路徑

本計畫區之主要救災道路以消防據點至各生活圈主要路徑為劃設原則，以最短路徑為選擇最佳模式，本計畫區主要救災路徑詳如表4-4-2、圖4-4-6所示。

#### （三）主要防救災替代路徑

本計畫區主要防救災替代道路，主要以避難道路與救災道路未劃入之道路，並依照都市危險據點位置，提供災害發生時危險據點產生二次災害時，提供避難道路與救災道路代替性之道路。本計畫區主要防救災替代道路詳如表4-4-2、圖4-4-6所示。

#### （四）防救災及避難與替代路線系統

防救災及避難與替代路線系統主要以避難路徑、救災路徑、防救災替代路徑三者結合之道路系統，而平時道路管制與防火行道樹之栽種是保持路徑通暢之可行方針。

表 4-4-2 本計畫區防救災路線系統一覽表

主要避難路徑		主要救災路徑	主要防救災替代路徑
1-1 號計畫道路	4-13 號計畫道路	1-1 號計畫道路	4-15 號計畫道路
1-2 號計畫道路	4-15 號計畫道路	1-2 號計畫道路	4-19 號計畫道路
1-3 號計畫道路	4-16 號計畫道路	1-3 號計畫道路	7-12 號計畫道路
2-3 號計畫道路	4-18 號計畫道路	2-3 號計畫道路	4-18 號計畫道路
3-2 號計畫道路	4-19 號計畫道路	3-2 號計畫道路	
3-3 號計畫道路	4-20 號計畫道路	3-3 號計畫道路	
4-1 號計畫道路	4-21 號計畫道路	4-1 號計畫道路	
4-9 號計畫道路	4-24 號計畫道路	4-16 號計畫道路	
4-12 號計畫道路			



圖 4-4-5 本計畫區主要避難路徑系統示意圖



圖 4-4-6 本計畫區主要救災及防救災替代路徑系統示意圖



## 四、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆面積高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此，可藉由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。

### （一）指定原則

以寬度15公尺以上之道路規劃作為防火綠軸，並以農業區、河川區道路及公園等公共設施作為火災延燒防止區域。

### （二）指定結果

依據上述原則，本計畫區火災延燒防止地帶包含東側典寶溪形成之火災延燒防止區域及周邊路寬15公尺以上道路形成之防火綠軸，其分布如圖4-4-7所示。



圖 4-4-7 本計畫區火災延燒防止地帶示意圖

## 伍、土地使用分區管制要點

因應南部科學園區籌設計畫，依科技部南部科學園區管理局管制範圍區分為科學園區部分及科學園區以外地區兩部分，並分別訂定「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）土地使用分區管制要點」及「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」（詳附錄一、附錄二），以利未來管制之便利性，第二期發展區（依附帶條件規定開發）採附帶條件應另行擬定細部計畫土地使用分區管制要點及都市設計審議規範。科學園區部分及科學園區以外地區之管制範圍如圖4-5-1所示。

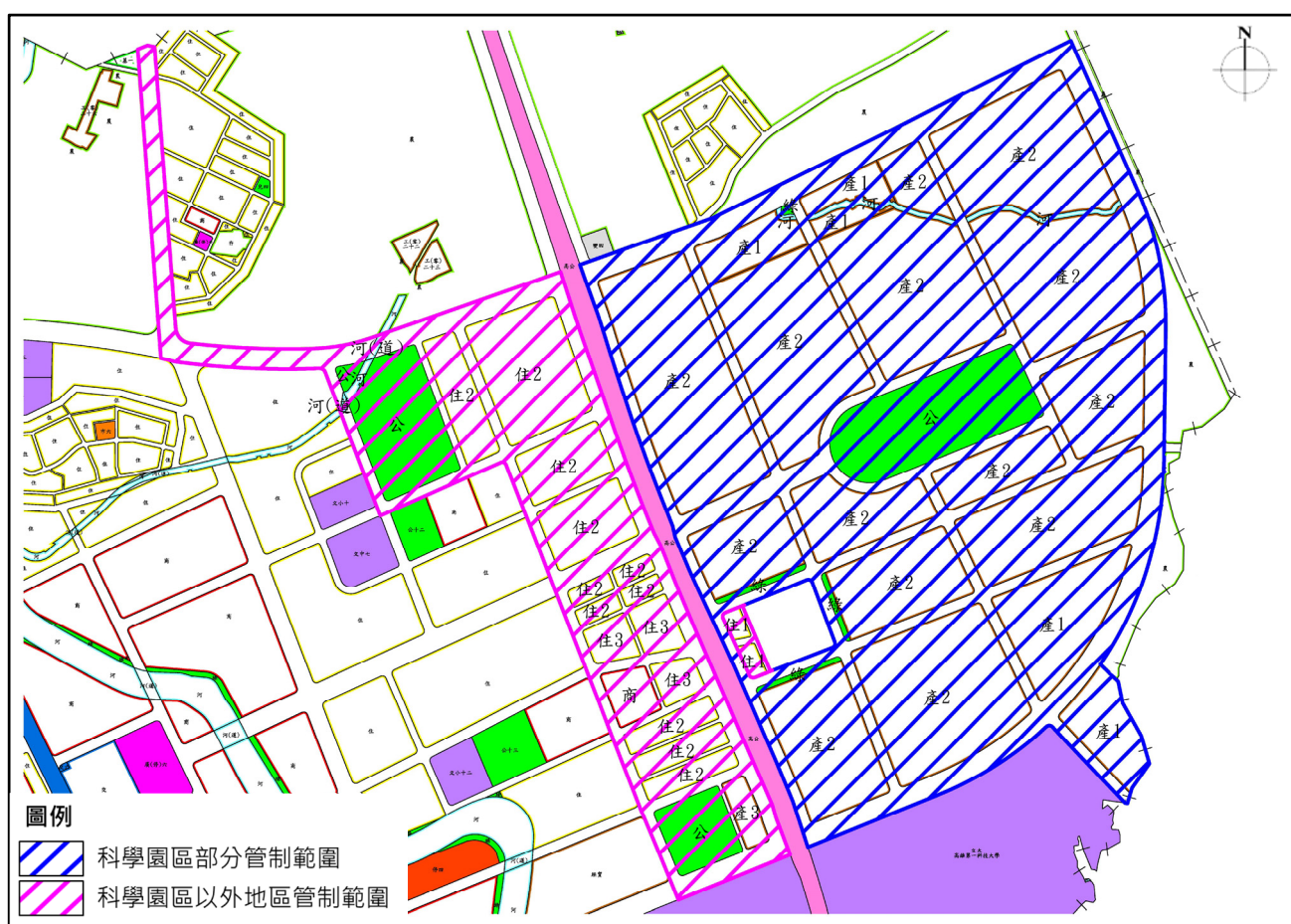


圖 4-5-1 科學園區部分及科學園區以外地區土地使用分區管制要點實施範圍示意圖

## 第五章 事業及財務計畫

### 壹、開發方式

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧開發能力與財務負擔，原則上仍採分期分區方式進行開發。除高雄新市鎮特定區計畫發布前已實施之都市計畫都市發展用地及既成聚落等地區列為既成發展區外，原訂第一期細部計畫區訂為第一期發展區，其餘都市發展用地併列為後期發展區。

本次為擬定高雄新市鎮特定區第二期細部計畫，範圍位於新市鎮特定區東北側，計畫範圍北以大遼路、滾水社區為界、東接高速鐵路、南臨國立高雄科技大學（第一校區）、西為中崎社區，詳如圖5-1-1、圖5-1-2及表5-1-1所示。

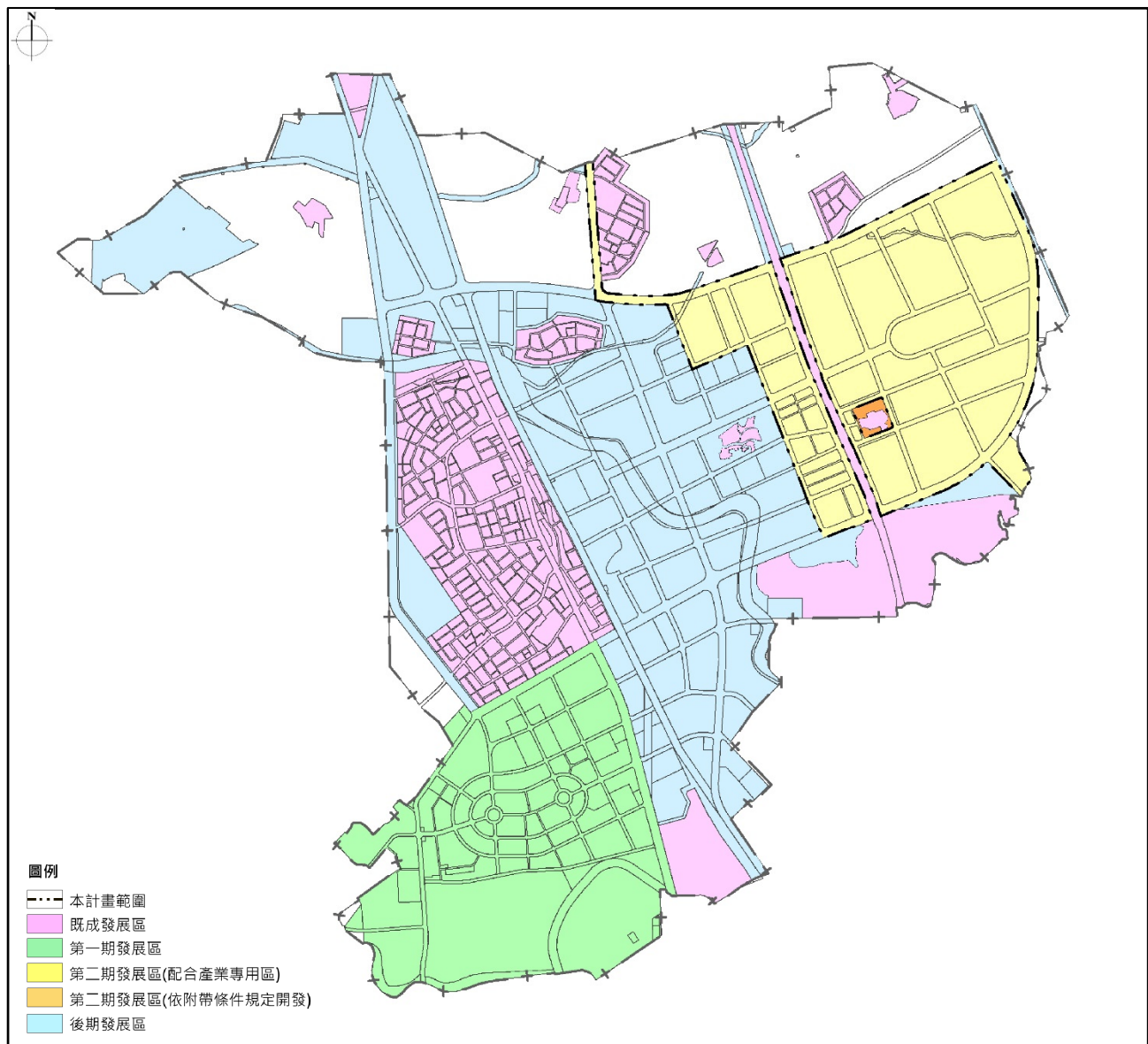


圖 5-1-1 變更後高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖



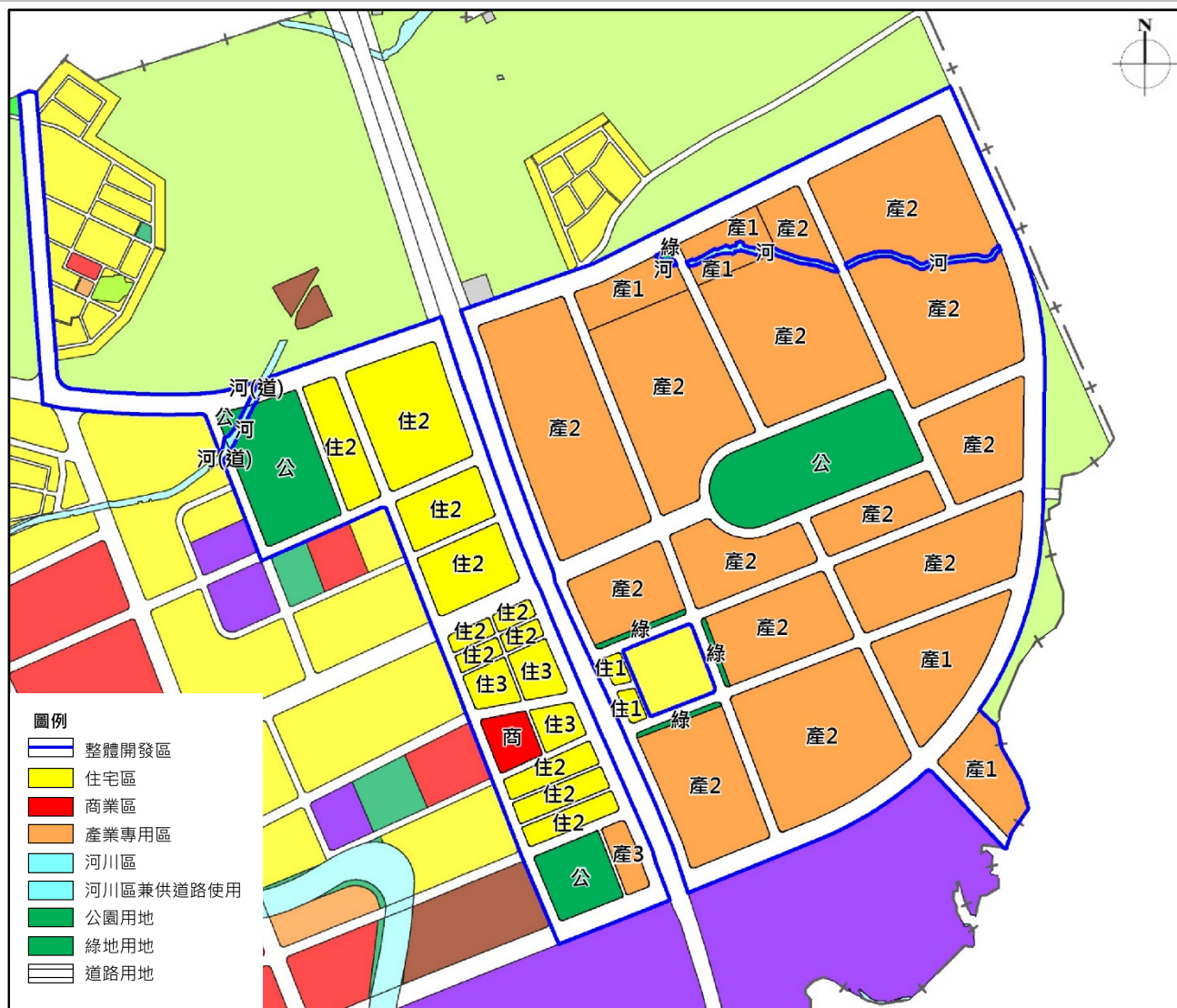


圖 5-1-2 第二期細部計畫區開發範圍規劃配置示意圖

表 5-1-1 第二期細部計畫區開發範圍規劃配置綜理表

項目		面積（公頃）	比例（%）	開發方式
土地使用分區	住宅區	37.68	10.63	區段徵收
	商業區	2.10	0.59	
	產業專用區	186.49	52.60	
	河川區	1.83	0.52	一般徵收
	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	27.72	7.82	區段徵收
	道路用地	97.22	27.42	
	綠地用地	1.22	0.34	
	小計	126.17	35.59	-
總計		354.53	100.00	-

## 貳、土地取得方式

本計畫區依下列方式辦理開發：

- 一、第二期發展區（配合產業專用區）原則依區段徵收辦理。
- 二、第二期發展區（依附帶條件規定開發）採附帶條件應另行擬定細部計畫整體開發，回饋比例應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」提供不低於總面積40%之公共設施用地。
- 三、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。

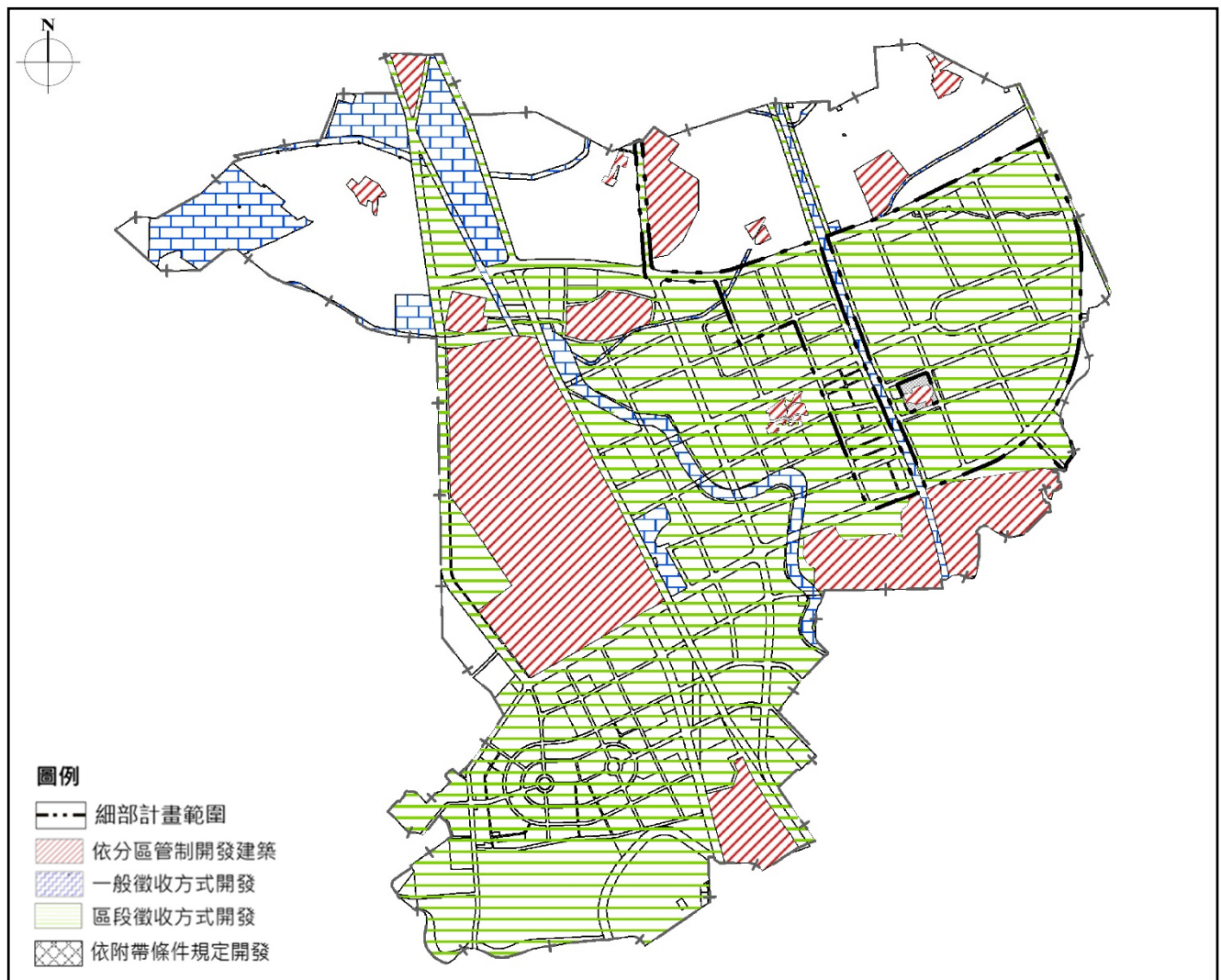


圖 5-2-1 變更後高雄新市鎮特定區各區開發方式示意圖

## 參、實施進度及經費

### 一、實施進度

本次都市計畫變更作業係為配合加速高雄新市鎮轉型為科學園區，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，故本案循程序積極推動，以回應南部科學園區之產業用地需求，以盡速提供廠商進駐，已完成科學園區環境影響評估作業及區段徵收計畫公告作業，預計111年中辦理工程施工作業。

### 二、經費概估

#### (一) 開發主體

本計畫開發主體為內政部營建署，並委由高雄市政府代辦區段徵收公益性與必要性作業，另涉及橋頭科學園區產業專用區之開發主體為科技部。

#### (二) 開發經費概估

依內政部核准高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收計畫書，開發總費用綜整如表5-3-1所示。

表 5-3-1 第二期細部計畫區開發事業及財務計畫表

項目	金額（萬元）	備註
一、私有土地地價補償費	627,380	15%領取現金補償
二、公有土地作價之地價款	245,830	全數作價
三、土地改良物拆遷補償費	704,200	
四、公共設施費用	1,309,240	
五、公共設施管理維護費	5,282	為期 3 年
六、土地整理費用	105,630	
七、貸款利息	480,315	年期 10 年,利率 2.67%
總計	3,477,877	

資料來源：高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收計畫書，110年9月。

附錄一、高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園  
區部分）土地使用分區管制要點



# 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區部分）土地使用分區管制要點

為促使南部科學園區橋頭園區（以下簡稱園區）土地作合理有效之利用，塑造園區高科技產業之建築風格，使整體環境符合公共安全、環境衛生與寧適之目標，特訂定本要點，茲列述如下：

## 第一章 總則

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定之。

第二條 園區內土地及建築物之使用，依本要點規定辦理；本要點未規定者，依科學園區設置管理條例及其他相關法令辦理。

第三條 本要點除河川區、公園用地及非科技部南部科學園區管理局（以下簡稱管理局）管理之計畫道路外，由管理局執行土地使用管制與建築管理。

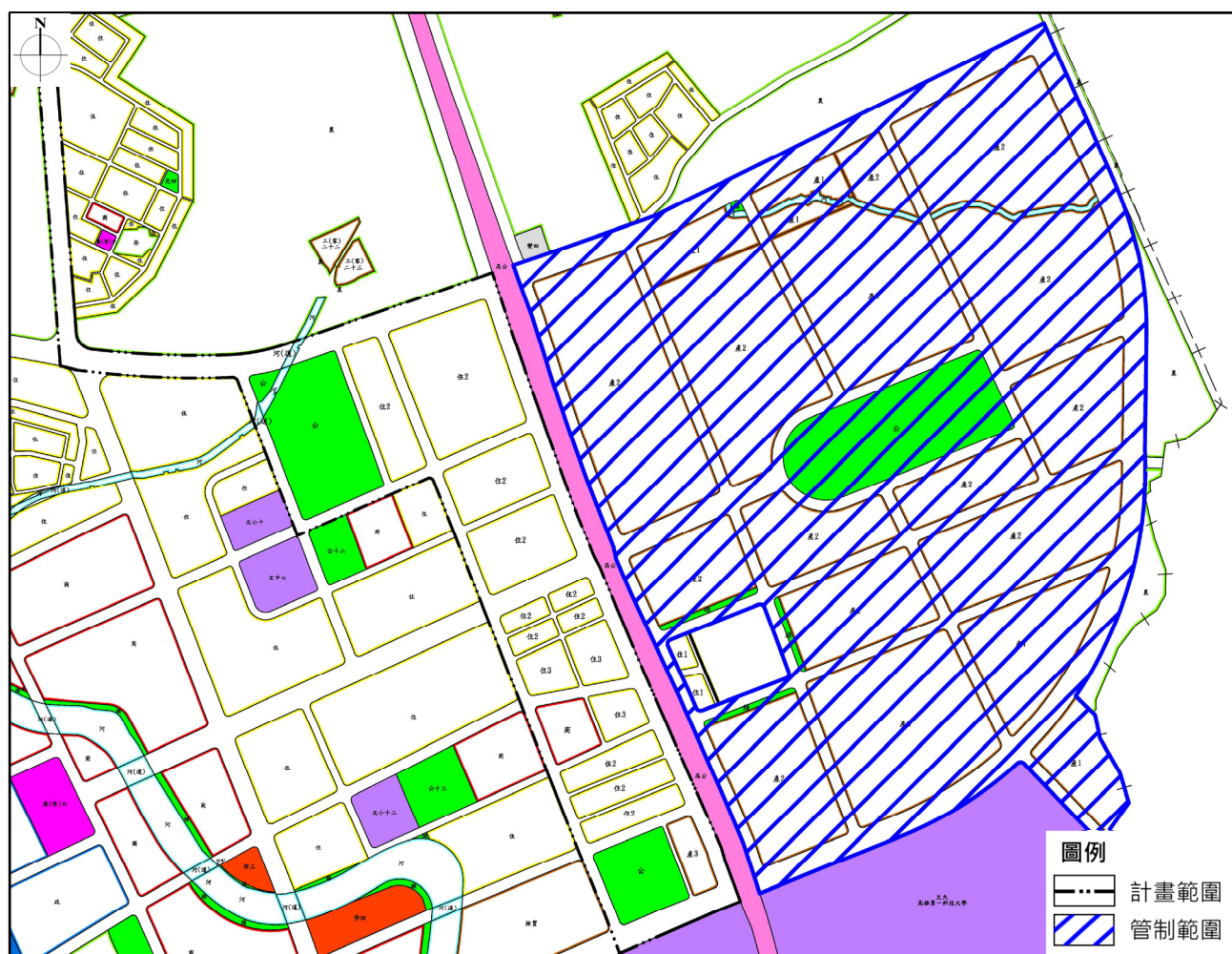


圖 1 本管制要點實施範圍



---

第四條 園區內劃設之土地使用分區與用地如下：

- 一、產業專用區。
  - (一) 第一種產業專用區。
  - (二) 第二種產業專用區。
- 二、河川區。
- 三、公園用地。
- 四、綠地用地。
- 五、道路用地。

## 第二章 產業專用區

第五條 產業專用區係供依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業使用為主，其容許使用項目如下：

- 一、第一種產業專用區容許使用組別及使用強度如下：
  - (一) 管理局核准之相關公共服務設施
  - (二) 依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業
  - (三) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：
    - 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
    - 2. 附屬倉庫。
    - 3. 附屬生產實驗或訓練房舍。
    - 4. 環境保護設施。
    - 5. 附屬員工單身宿舍：租地面積5公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
    - 6. 附屬員工餐廳。
    - 7. 附屬露天設施或堆置場所。
    - 8. 附屬停車場。
    - 9. 附屬公害防治設備。
    - 10. 其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
  - (四) 試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。
  - (五) 通關服務設施
    - 1. 海關、報關服務設施。
    - 2. 儲藏及運輸設施。
    - 3. 金融設施。
    - 4. 停車場設施。
  - (六) 其他管理及服務設施：因應產業發展需求，經管理局同意，得提供設置為園區事業所需之必要性管理及服務設施，以增加土地利用彈性。
  - (七) 作為第一種產業專用區容許使用組別（一）至（六）等之使用者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
  - (八) 作為公園、滯洪池、綠地等公共服務設施使用性質者，其建蔽率不得大於

---

15%，容積率不得大於30%。

二、第二種產業專用區容許使用組別及使用強度如下：

- (一) 依科學園區設置管理條例核准入區之園區事業
- (二) 工商及日常生活服務設施：作為日常用品零售、餐飲、一般服務、日常服務、住宿（含商務旅館）、會議服務等設施使用。
- (三) 管理及服務設施：
  - 1. 行政機關。
  - 2. 金融、保險分支機構。
  - 3. 文化教育設施、學術研究機構、管理研究中心。
  - 4. 集會堂、會議設施。
  - 5. 職業訓練教育設施。
  - 6. 創業輔導設施。
  - 7. 環保安全衛生、福利設施。
  - 8. 通訊設施與機構。
  - 9. 公用事業設施與營業處所。
  - 10. 招待所、員工活動中心。
  - 11. 轉運設施、停車場。
  - 12. 餐飲及零售服務業。
  - 13. 其他經管理局同意設置之服務設施。
- (四) 廠房或作業場所，並得供下列附屬設施，及與產業專用區有關之設施使用：
  - 1. 附屬研發、推廣及服務辦公室（場所）。
  - 2. 附屬倉庫。
  - 3. 附屬生產實驗或訓練房舍。
  - 4. 環境保護設施。
  - 5. 附屬員工單身宿舍：租地面積5公頃以上廠商得允許興建附屬單身宿舍，其宿舍總樓地板面積不得大於作業廠房總樓地板面積10%，宿舍建築應另外興建並與廠房有所區隔，宿舍應提供相關生活及休閒設施。
  - 6. 附屬員工餐廳。
  - 7. 附屬露天設施或堆置場所。
  - 8. 附屬停車場。
  - 9. 附屬公害防治設備。
  - 10. 其他經管理局審查核准之必要附屬設施及生產所需設備。
- (五) 試驗、研發、推廣之辦公設施或場所：得設置與科學技術研究發展及相關之試驗、研發、推廣之辦公設施或場所。
- (六) 通關服務設施
  - 1. 海關、報關服務設施。
  - 2. 儲藏及運輸設施。
  - 3. 金融設施。
  - 4. 停車場設施。
- (七) 其他管理及服務設施：因應產業發展需求，經管理局同意，得提供設置為園

區事業所需之必要性管理及服務設施，以增加土地利用彈性。

(八) 作為第二種產業專用區容許使用組別(一)至(七)等之使用者，其建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

三、單一廠商同時承租位在同一街廓或相鄰街廓二宗以上之產業專用區建築基地【如為都市計畫道路分隔者，視同相鄰街廓】，得向管理局申請建蔽率合併檢討計算，其平均建蔽率不得逾60%，單一基地之建蔽率不得逾70%。

四、如符「工業區更新立體化發展方案」之獎勵項目標準，另依該方案規定給予容積獎勵額度。

第六條 為形塑產業專用區發展，第二種產業專用區基地開發最小規模應達2.5公頃以上；惟經管理局核准入園投資之園區事業，得配合產業特殊性或建廠需要，不受上開基地開發最小規模面積之限制。

第七條 園區內建築基地之附設停車空間，除有特殊情形(如設置滯洪設施)得敘明理由經都市設計審查同意減少設置或免設置停車位外，餘應依下表辦理，若須變更區位及用途，應重新檢討修正配置，並經管理局核准。

使用分區	應設置停車位數量
第一種產業專用區	如作為公園使用者，每處至少設置10個停車位，服務設施建築樓地板面積每超過100m <sup>2</sup> 設一停車位。其他之使用，則依第二種產業專用區之設置標準及說明事項辦理。
第二種產業專用區	申請作為儲藏及運輸設施使用之建築基地，至少需備有營業車輛所需全數之停車位。申請作為其他使用之建築基地，樓地板面積每超過250m <sup>2</sup> 或其零數應增設1個停車位。

說明：

1. 樓地板面積之計算，不包括建築技術規則第59條所列之類似用途部分；以及經認定因高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間，不因增設該空間而產生停車空間需求者。惟前開建築物應附設之停車空間扣除前述高科技廠房之特殊作業行為所衍生之空間部分核算後，仍不得低於建築技術規則有關停車空間設置標準之規定。
2. 無障礙汽、機車停車位應不少於2%停車數量(至少需提供一停車位)。
3. 同一幢建築物或同一基地內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。
4. 停車空間應設置在同一建築物內或同一基地內，但有二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之建築基地或同一建築基地建築物分期請領建照者，且其留設之停車空間合計數量可達本要點規定之標準者，得經起造人及管理局之同意，將停車空間集中留設。
5. 未列明之公共設施用地其服務設施建築樓地板面積每超過250m<sup>2</sup>設一停車位。
6. 機車停車數量以樓地板面積每250m<sup>2</sup>提供一停車位為原則，惟仍應以滿足員工機車停車需求為主。
7. 供低碳車輛使用停車位應不少於2%停車數量(至少需提供一停車位)。

第八條 園區內各建築基地之建築退縮規定如下表所示。

表 1 各土地使用分區退縮建築綜理表

使用分區	基地面臨道路之建築退縮深度		基地非面臨道路之建築退縮深度	備註
	道路寬度未達 30 公尺	道路寬度 30 公尺以上		
第一種產業專用區	8公尺	10公尺	4公尺	退縮部分得計入法定空地
第二種產業專用區	8公尺	10公尺	4公尺	
公共設施用地	8公尺	10公尺	4公尺	

註：1. 面臨道路寬度60公尺(含)以上之建築基地，除依上表規定退縮外，非經管理局同意，該道路沿線不得設置車輛出入口。

2. 退縮線應自兩退縮線交叉點再各自退縮原所規定深度位置連線為其退縮線，如以下退縮截角示意圖。

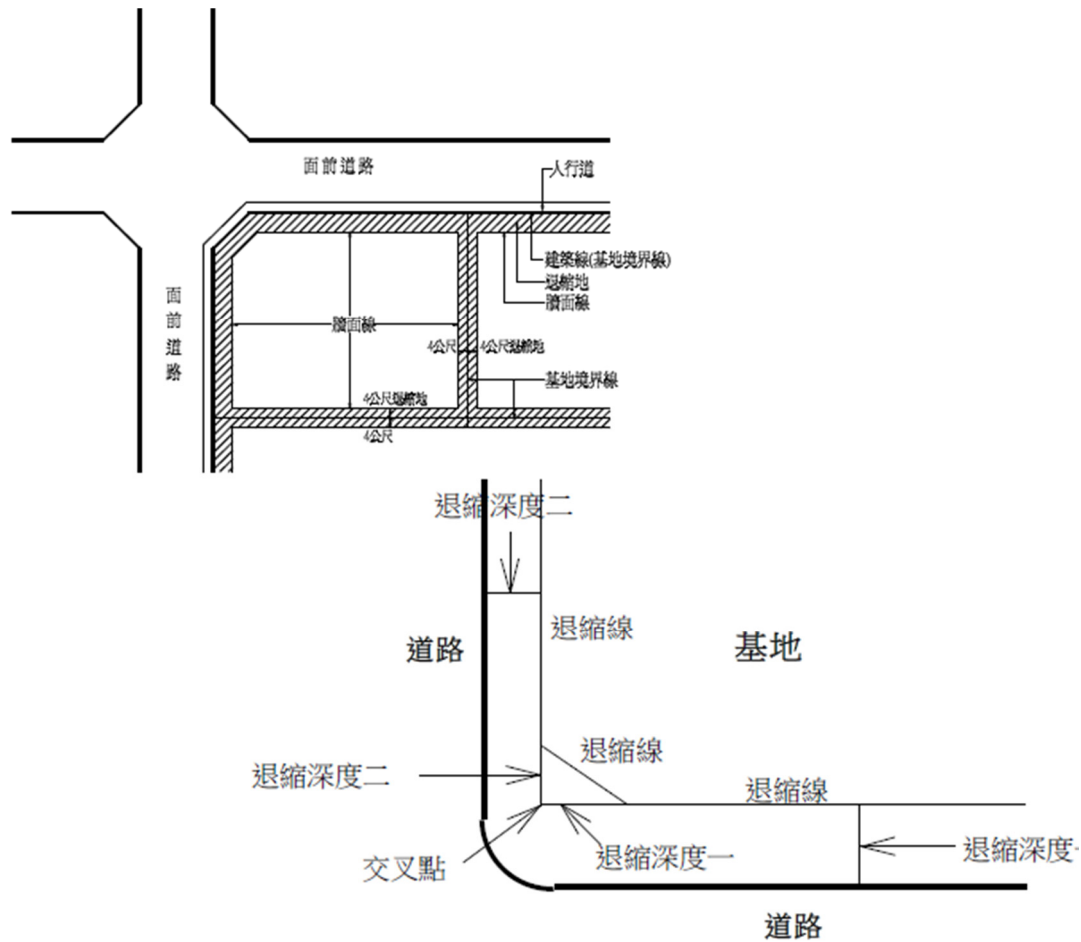


圖 2 園區內建築基地退縮截角規定示意圖

- 第九條 同一廠商基於園區事業發展，於相鄰街廓之2幢建築物有設置架空走廊之必要者，至多得設置2座，單座架空走廊之結構外觀最大寬度不得超過11公尺，穿越道路之廊身與路面之垂直距離不得小於4.6公尺。申請人應提送交通道路使用影響、結構安全設計及景觀影響之評估報告，經管理局同意後始得設置。
- 第十條 建築基地因實際特殊情形，得提送雨水貯集滯洪計畫，以不影響區內雨水下水道功能為原則，經管理局專案審查核准同意後，得予免依「建築技術規則」建築設計施工篇第4條之3規定設置雨水貯集滯洪設施。
- 第十一條 建築基地之綠覆面積劃設應符合下列規定：
- 一、第二種產業專用區綠覆面積應大於基地總面積之20%。
  - 二、公園用地及第一種產業專用區作公園使用者，綠覆面積應不低於用地總面積之70%；因基地地形、地勢、交通、位置、功能使用等特殊情形無法達到上開規定者，得敘明理由，經都市設計審查小組同意後調整。
  - 三、其它使用分區或用地之綠覆面積應大於基地總面積之35%，但因實際特殊情形經管理局同意者，得酌予調整，惟不得低於基地總面積之25%。
- 第十二條 為落實綠能政策及供水穩定，產業專用區之園區事業應配合園區環境影響評估報告書及管理局相關規定，就下列項目納入基地建築配置規劃，並須經管理局同意辦理。
- 一、設置太陽能光電等再生能源設施。

二、設置貯水池設施。

三、再生水廠啟用後，使用一定量之再生水。

### 第三章 河川區

第十三條 河川區內土地以不興建任何建物為原則，以利水流。但因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經目的事業主管機關核准。

### 第四章 公共設施用地

第十四條 園區公共設施用地之容許使用項目依下列規定，於不影響原有使用下，經管理局同意者，得容許再生能源設施或其地下得作為服務園區事業必要之公共管線使用。

一、公園用地及第一種產業專用區作公園開發使用者：提供園區員工及附近居民之休閒場所，可供一般遊憩設施、戶外遊樂設施、運動設施、綠化景觀設施、水土保持設施、防洪設施、滯洪池、生態保育及其附屬設施使用。其中生態保育相關設施與開發行為依主管機關相關法令辦理。

經管理局同意，得容許做下列之使用項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	1. 應有整體性之計畫。
(二) 天然氣整壓站及遮斷設施、輸配電變場站設施及其必要機電管路設備。	2. 應保留建築基地面積1/2以上之綠覆地，且公園用地之綠覆面積應符合本要點第十一條規定。
(三) 園區自來水、再生水、海淡水等之供應調度有關之貯水配水設施、管路系統、場站設備或其他相關附屬設施。	3. 應有完善之通風、消防及安全設備。
(四) 電信設施、郵政設施、資源回收站等所需之必要設施及其附屬設施使用。	4. 地下建築突出物之量體高度應配合公園整體規劃設計。
(五) 集會所、活動中心、幼兒園及兒童課後照顧中心。	5. 做停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用時，得兼作洗車業使用。
(六) 社會教育機構及文化機構。	6. 作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。
(七) 社會福利設施。	7. 各項設施所需之機電及附屬設施應有完善之安全設備。
(八) 商店、販賣部。	8. 第(六)、(七)項之使用類別，同「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之定義。
(九) 警察分駐(派出)所	9. 作第(八)項使用者，限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業、飲食業、一般事務所及便利商店。

有關公園之利用管理，得另由管理局公園管理業務單位訂定管理辦法。

二、綠地：以綠化使用為主，並得為防風林、景觀綠帶、隔離綠帶、設置休閒、指示服務及防滯洪、水利等經管理局同意之相關設施；另為緊急避難及救災、養護出入需要，於無妨礙交通道路安全且經管理局同意者，得配合園區及周邊道路銜接需要設置出入口便道。



經管理局同意，得容許做下列相關項目及附屬設施：

使用項目	准許條件
(一) 輸配電及變電必要機電設施場所。 (二) 天然氣整壓站及遮斷設施。 (三) 電信機房。	1. 應有完善之通風、消防及安全設備。 2. 應考量基地之雨水滲透，開挖面積與綠地面積之比率不得超過50%。 3. 地下建築突出物之量體高度應配合綠地之整體規劃設計。 4. 作天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。

三、第一種產業專用區作環境保護設施使用者，以下列設施使用為限：

(一) 污水處理設施及設備

(二) 垃圾、廢棄物處理設施及設備、焚化爐、灰渣掩埋場、環保及其他相關附屬設施等。

(三) 環境監測設施及設備。

(四) 其它經管理局同意之環保設施。

四、道路用地：供道路、管制哨及經管理局同意之道路交通相關附屬設施。

## 第五章 容積獎勵規定

第十五條 為鼓勵建築基地設置公益性設施，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得不列入容積計算。

一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、睦鄰設施、員工眷屬活動中心、公共景觀設施等供公眾使用，並由合法設立之公益性基金管理經營為限。

二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經管理局核准者。

三、上開公益性設施不得超過申請基地法定容積之20%。

## 第六章 特殊規範

第十六條 建築基地留設之法定空地透水率應達50%以上。但因基地地質、地形等特殊條件而無法達到者，得敘明理由，經管理局審查同意後得酌予調整。

第十七條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口、容積獎勵及低衝擊開發設施之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫（科學園區部分）都市設計規範」之內容為原則，並經由管理局審查通過後，始得申請建照或施工。

第十八條 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，由管理局審議申請建照之都市設計及建築規劃設計。

---

## 第七章 其他

第十九條 本要點自發布日施行。

附錄二、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

# 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

## 第一章 總則

第一條 為提高高雄新市鎮生活品質，創造良好都市景觀，依都市計畫法第二十二條及第三十二條規定訂定本管制要點。

第二條 本計畫區內土地及建築物之使用，依本要點規定辦理。

第三條 本要點之執行土地使用管制範圍如下圖所示。



第四條 本要點用語定義如下：

- 一、住宅單位：含有一個以上相連之居室及非居室，有烹調及衛生設備，並有單獨出入之通路，不需經過他人住宅而自由進出者。
- 二、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 三、雙拼住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平面基地相連之建築物。
- 四、雙疊住宅：含有兩個住宅單位在同一基地彼此以樓層雙重疊之建築物。
- 五、連棟住宅：含有三個以上左右以牆相分隔住宅單位，各住宅單位有單獨出入之通路，不需經過他人土地而自由進出之建築物。
- 六、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共用空間或設備之建築物。



---

七、招待所：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供公私團體或機構非營業性接待賓客或僱用人員短期留宿之建築物。

八、旅館：具有生活及睡眠之設備及服務，有共同之出入口、門廳，供旅客短期留宿之建築物。

九、基地線：建築基地之界線。

十、境界線：相鄰基地之分界線。

十一、道路境界線：基地面臨道路之界線。

十二、基地寬度：建築基地兩側基地線間平均水平距離。

十三、公共開放空間：

（一）建築基地沿街面或側、後院預留之線型且供公眾使用之開放空間。

（二）建築基地臨街面預留之廣場式集中型且供公眾使用之開放空間。

十四、退縮深度：

（一）臨道路退縮深度：建築物外牆面臨計畫道路時，建築物外牆面應自道路境界線退縮之深度。

（二）側後院退縮深度：建築物外牆未面臨計畫道路時，建築物外牆面應自基地地界線退縮之深度。

十五、裝卸場：道路外供貨車裝卸貨物之場所。

十六、公益設施：供公眾使用之附設鄰里生活設施，其中包括幼兒園、兒童課後照顧服務中心、文康活動中心、室內外兒童遊戲場、鄰里公園、廣場、集會堂及圖書館等。

十七、鄰幢間隔：一宗基地內，相鄰二幢建築物，其外牆或其代替柱中心線間之最小水平距離（用語定義依據建築技術規則）。

第五條 本計畫區內劃定下列使用分區及用地：

一、住宅區：

（一）第一種住宅區。

（二）第二種住宅區。

（三）第三種住宅區。

二、商業區。

三、產業專用區：第三種產業專用區。

四、河川區。

五、河川區兼供道路使用。

六、公園用地。

七、道路用地。

第六條 本計畫區內土地及建築之使用依其性質、用途分為下列各組：

一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。

（一）獨戶住宅。

（二）雙拼住宅。

（三）雙疊住宅。

- 
- 二、第二組：多戶住宅。
- (一) 集合住宅。
  - (二) 連棟住宅。
- 三、第三組：電業、通訊業設施。
- (一) 電力公司營業處、服務中心。
  - (二) 郵政支局、代辦所。
  - (三) 電信分支局、辦事處。
- 四、第四組：社區安全設施。
- (一) 消防站(隊)。
  - (二) 警察(分)局、派出(分駐)所。
  - (三) 憲兵隊。
- 五、第五組：醫療保健設施。
- (一) 衛生所(站)。
  - (二) 醫院、診所、助產機構、長期照顧機構，但不包括傳染病院、精神病院。
  - (三) 醫事檢驗所。
  - (四) 產後護理機構。
  - (五) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之醫療保健設施。
- 六、第六組：福利設施及老人住宅。
- (一) 老人福利機構、兒童及少年福利機構、身心障礙福利機構、社會救助機構、榮民之家、仁愛之家等。
  - (二) 老人住宅：符合建築主管機關老人住宅相關法令規定，供生活能自理之老人居住使用之建築物。
  - (三) 其他經主管機關會商目的事業主管機關同意設置之福利設施及老人住宅。
- 七、第七組：社區遊憩設施。
- (一) 戶內遊憩中心。
  - (二) 公園、花園、兒童遊戲場、鄰里運動場及有關附屬設施。
  - (三) 綠地、廣場。
  - (四) 戶內外球場、溜冰場、游泳池、體育館、體育場。
- 八、第八組：社區教育設施。
- (一) 幼兒園。
  - (二) 兒童課後照顧服務中心。
- 九、第九組：文教設施及展演設施。
- (一) 圖書館。
  - (二) 博物館。
  - (三) 藝術館。
  - (四) 科學館。
  - (五) 社會教育館。
  - (六) 文物館、陳列館。
  - (七) 水族館。
  - (八) 音樂廳。
-

- 
- (九) 集會堂。
  - (十) 文康活動中心。
  - (十一) 社區活動中心。
  - (十二) 文化中心。
  - (十三) 紀念性建築物。
  - (十四) 會議中心。
  - (十五) 國際會議中心。
  - (十六) 研究機構。
  - (十七) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之文教設施及展演設施。

十、第十組：公用設施或設備。

- (一) 交通設施。
  - 1. 大眾運輸車站。
  - 2. 大眾運輸系統設施。
- (二) 電力設施。
- (三) 無線電或電視塔設施。
- (四) 電信機房、設施。
- (五) 自來水處理廠或配水設備。
- (六) 雨水或污水下水道與線路維修中心。
- (七) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (八) 瓦斯、煤氣與天然氣整壓站。
- (九) 電動車充電設施。
- (十) 其他經主管機關核准之公用設施（設備）。

十一、第十一組：旅館及招待所。

- (一) 招待所。
- (二) 青年活動中心。
- (三) 一般旅館業。
- (四) 觀光旅館業：
  - 1. 一般觀光旅館。
  - 2. 國際觀光旅館。

十二、第十二組：宗祠、宗教團體及宗教設施。

- (一) 宗祠（祠堂、家廟）。
- (二) 教堂。
- (三) 寺廟、庵堂。
- (四) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准之宗祠、宗教團體及宗教設施。

十三、第十三組：日用品零售或服務業。

- (一) 飲食業。
- (二) 食品什貨、飲料零售業。
- (三) 農產品零售業、花卉零售業。
- (四) 小型飲食店：限從事飲食業且樓地板面積不超過300平方公尺者。
- (五) 中藥零售業、西藥零售業零售業。

- 
- (六) 美容美髮服務業。
  - (七) 洗衣業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (八) 五金零售業、日常用品零售業。
  - (九) 便利商店業。
  - (十) 裁縫服務業。
  - (十一) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之日用品零售或服務業。
- 十四、第十四組：一般零售或服務業。
- (一) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
  - (二) 鐘錶、眼鏡零售業。
  - (三) 首飾及貴金屬零售業。
  - (四) 攝影業、攝影器材零售業。
  - (五) 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
  - (六) 電器零售業。
  - (七) 煤零售業、木炭零售業、石油製品零售業：限樓地板面積不超過300平方公尺者。
  - (八) 文教、樂器、育樂用品零售業。
  - (九) 其他零售業：限販賣古玩、字畫、藝飾品、禮品、獵具、釣具之商品零售行業。
  - (十) 祭祀用品零售業。
  - (十一) 清潔用品零售業、化妝品零售業。
  - (十二) 園藝服務業。
  - (十三) 寵物服務業、寵物用品零售業。
  - (十四) 度量衡器零售業。
  - (十五) 建材零售業。
  - (十六) 公益彩券經銷業。
  - (十七) 當舖業。
  - (十八) 機械器具零售業：限販賣醫療用品及儀器、事務用機具、科學、工業用儀器、電子產品及器材。
  - (十九) 影印業、打字業。
  - (二十) 交通運輸工具零售業：限汽車零售業、機車零售業、汽機車零件配備零售業、自行車及其零件零售業。
  - (二十一) 環保服務服務業。
  - (二十二) 電器及電子產品修理業。
  - (二十三) 超級市場業。
  - (二十四) 建物裝修及裝潢業。
  - (二十五) 獸醫院。
  - (二十六) 無店面零售業。
  - (二十七) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之一般零售或服務業。
-



---

十五、第十五組：事務所及工商服務業。

- (一) 不動產業。
- (二) 國際貿易業。
- (三) 律師事務所、會計師事務所、地政士。
- (四) 建築師事務所、工程技術顧問業、設計業。
- (五) 營造業。
- (六) 出版事業。
- (七) 翻譯業。
- (八) 廣告業。
- (九) 廣播電視業。
- (十) 宗教、職業及類似組織辦事處。
- (十一) 資訊服務業。
- (十二) 立案補習班。
- (十三) 就業服務業。
- (十四) 電腦系統設計服務業。
- (十五) 研究發展服務業。
- (十六) 其他專業、科學及技術服務業：限公證業、管理系統驗證業、人力派遣業、網路認證服務業、市場研究及民意調查業、保全業。
- (十七) 會議及展覽服務業。
- (十八) 工商徵信服務業。
- (十九) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之事務所及工商服務業。

十六、第十六組：金融、保險機構。

- (一) 銀行業。
- (二) 證券業。
- (三) 保險業。

十七、第十七組：旅遊及運輸服務業。

- (一) 計程車客運服務業。
- (二) 汽車貨運業、汽車路線貨運業、汽車貨櫃貨運業。
- (三) 船務代理業、其他運輸輔助業：限鐵路、航空、海運運輸代理。
- (四) 報關業。
- (五) 觀光及旅遊服務業。
- (六) 市區汽車客運業。
- (七) 停車場經營業。
- (八) 郵政及快遞業。

十八、第十八組：休閒、藝文、運動及服務業。

- (一) 休閒服務業。
- (二) 運動服務業。
- (三) 電影片映演業。
- (四) 藝文服務業。

(五) 其他經主管機關會商目的事業主管機關核准設置之休閒、藝文、運動及服務業。

十九、第十九組：一般批發業。

- (一) 食品什貨批發業。
- (二) 蔬果批發業。
- (三) 五金及日常用品批發業。
- (四) 家具及裝設品批發業。
- (五) 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- (六) 藥品、化粧品批發業、清潔用品批發業。
- (七) 鐘錶、眼鏡批發業。
- (八) 文教、樂器、育樂用品批發業。
- (九) 電器批發業、電子材料批發業。
- (十) 精密儀器批發業。
- (十一) 建材批發業。

二十、第二十組：修理服務業。

- (一) 汽車修理業。
- (二) 維修服務業。

## 第二章 住宅區

第七條 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%

第八條 (最小開發基地) 第二種住宅區及第三種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。

第九條 臨道路退縮規定：

一、住宅區內建築物臨道路境界線應退縮建築，其臨道路退縮規定如下：

- (一) 面臨寬度60公尺以上道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於10公尺。
- (二) 面臨寬度未達60公尺道路之住宅區臨道路退縮深度不得小於6公尺。

二、側後院退縮及鄰幢間隔規定

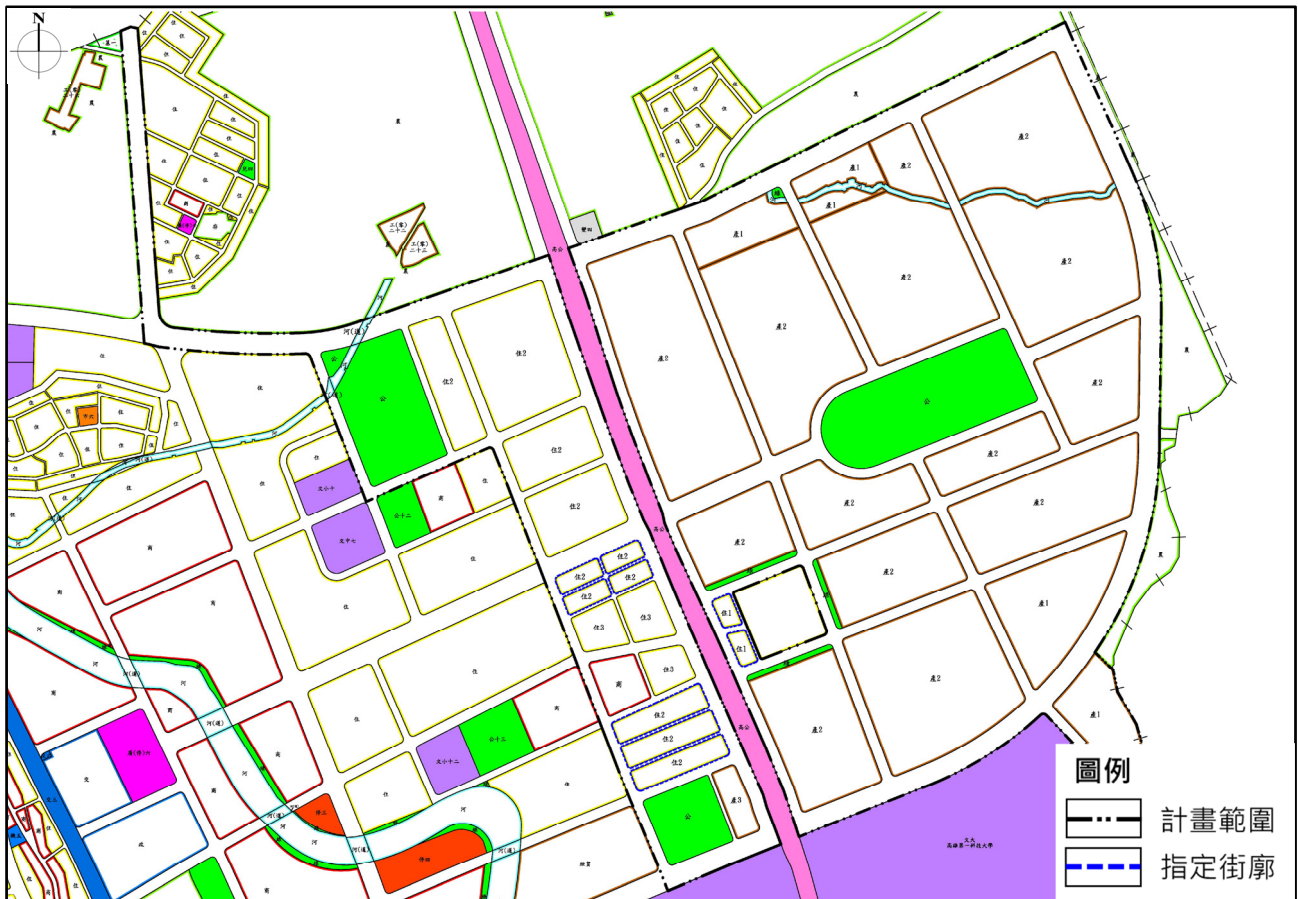
- (一) 住宅區內屬集合住宅者，其基地應留設之最小後院深度與最小側院寬度以3公尺為原則；其中若因側院及後院退縮導致基地無法有效開發以達法定建蔽率，且經都市設計審查小組審查同意放寬者，其後院深度及側院寬度始得小於3公尺，其最低仍不得小於1公尺。
- (二) 住宅區內屬獨戶住宅及連棟住宅者，其建築物應留設之最小後院深度為3公尺。
- (三) 鄰幢間隔規定：住宅區鄰幢間隔計算不得小於下表規定。

鄰幢間隔計算	前後建築物平均高度之倍數	建築物前後之鄰幢間隔(M)	建築物二端之鄰幢間隔(M)
計算方式	0.3	3	2

(四) 同幢建築物相對部分(如天井部分)之距離,不得小於該建築物平均高度之0.25倍,並不得小於3公尺。

(五) 同幢及鄰幢建築物其相鄰部分之外牆面均無門窗或其他類似開口者,法令如無特別規定,得不受前二目之限制。

第十條 下圖指定街廓不受第八條最小開發基地及第九條鄰幢間隔規定限制。



第十一條 第一種住宅區內得為下列規定之使用：

- 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- 四、第四組：社區安全設施。
- 五、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應以獨棟或全幢設置。
- 六、第六組：福利設施及老人住宅。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施及展演設施，限第(九)、(十)、(十一)、(十七)目，且限設於地面三層以下及地下層。
- 九、第十三組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下及地下一層。

- 
- 十、第十五組：事務所及工商服務業，除第（六）、（九）、（十二）、（十三）、（十七）目不得設置，其餘限設於地面二層以下。
- 十一、第十七組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- 十二、第十八組：休閒、藝文、運動及服務業，限第（一）目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。
- 十三、其他經主管機關核准之公益設施。
- 第十二條 第二種、第三種住宅區內得為下列規定之使用：
- 一、第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅。
- 二、第二組：多戶住宅。
- 三、第三組：電業、通訊業設施，限設於地面層。
- 四、第四組：社區安全設施，限設於地面三層以下。
- 五、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應以獨棟或全幢設置。
- 六、第六組：福利設施及老人住宅。
- 七、第七組：社區遊憩設施，限非營業性者。
- 八、第八組：社區教育設施。
- 九、第九組：文教設施及展演設施，限第（九）、（十）、（十一）、（十七）目，且限設於地面三層以下及地下層。
- 十、第十組：公用設施或設備，限第（一）、（三）、（五）、（六）、（九）目，且應經主管機關核准。
- 十一、第十一組：旅館及招待所。
- （一）第二種住宅區：限第（一）目，且限設於地面三層以下。
- （二）第三種住宅區：限第（一）、（三）目及第（四）目之1使用；第（一）目限設於地面三層以下；第（三）目及第（四）目之1之建物應單獨使用。
- 十二、第十三組：日用品零售或服務業，限設於地面二層以下及地下一層。
- 十三、第十四組：一般零售或服務業，限第（二十三）目，且限設於地面二層以下及地下一層。
- 十四、第十五組：事務所及工商服務業，除第（六）、（九）、（十二）、（十三）、（十七）目不得設置，其餘限設於地面二層以下。
- 十五、第十七組：旅遊及運輸服務業，限第（七）目使用。
- 十六、第十八組：休閒、藝文、運動及服務業，限第（一）目休閒服務業使用，且限提供十二歲以下兒童使用服務，並未具影像、圖案，僅供兒童騎乘者。
- 十七、其他經主管機關核准之公益設施。

### 第三章 商業區

第十三條 商業區內建築物之建蔽率不得超過60%、容積率不得超過320%。

第十四條 （最小開發基地）商業區內每宗建築基地面積不得小於2,000平方公尺。

第十五條 商業區內臨道路退縮不得小於下列之規定。

- 一、面臨寬度60公尺以上道路之商業區臨道路退縮深度不得小於10公尺。
- 二、面臨寬度未達60公尺道路之商業區臨道路退縮深度不得小於6公尺。



---

三、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。

第十六條 商業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0.2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。

第十七條 商業區內得為下列規定之使用：

- 一、第二組：多戶住宅，限設於第三層以上，且應設置獨立出入口。
- 二、第三組：電業、通訊業設施。
- 三、第四組：社區安全設施。
- 四、第五組：醫療保健設施，除經目的事業主管機關同意者外，其餘應以獨棟或全幢設置。
- 五、第六組：福利設施及老人住宅。
- 六、第七組：社區遊憩設施。
- 七、第八組：社區教育設施。
- 八、第九組：文教設施及展演設施。
- 九、第十組：公用設施或設備。
- 十、第十一組：旅館及招待所。
- 十一、第十二組：宗祠、宗教團體及宗教設施。
- 十二、第十三組：日用品零售或服務業。
- 十三、第十四組：一般零售或服務業。
- 十四、第十五組：事務所及工商服務業。
- 十五、第十六組：金融、保險機構。
- 十六、第十七組：旅遊及運輸服務業。
- 十七、第十八組：休閒、藝文、運動及服務業。
- 十八、第十九組：一般批發業。
- 十九、第二十組：修理服務業。
- 二十、其他經主管機關核准之公益設施。

第二組使用項目樓地板面積不得超過申請建築基地總樓地板面積之60%，惟經高雄新市鎮都市設計審議小組同意，不影響商業軸線機能者，得放寬至70%，且並應設置獨立出入口。

## 第四章 產業專用區

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。

## 第五章 河川區及河川區兼供道路使用

第二十三條 河川區及河川區兼供道路使用內土地以不興建任何建物為原則，以利水流。但因整治須設置抽水站、管理站或監測站等相關建物設施，應經目的事業主管機關核准。

第二十四條 河川區及河川區兼供道路使用內除排水設施及前述之建物外，其餘用地應以不妨礙排水之原則予以綠化。其綠化計畫應與河川整治計畫一併送相關主管機關核准。

## 第六章 公共設施用地

第二十五條 園林道路綠覆面積以40%為原則，其他道路用地綠覆面積以20%為原則。

第二十六條 公園用地得兼供滯洪池使用。公園用地之管制，除經主管機關核准之使用外，其餘管制事項悉依「都市計畫法高雄市施行細則」公園用地有關規定辦理。

## 第八章 停車場設置標準

第二十七條 本計畫區內建築物應依附表一、附表二之規定設置停車空間及裝卸位。

## 第九章 容積獎勵規定

第二十八條 為鼓勵住宅區之整體大規模開發，第二種住宅區及第三種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6,000m <sup>2</sup> 至15,000m <sup>2</sup>	建築物原容積率×105%
超過15,000m <sup>2</sup> 以上	建築物原容積率×110%

第二十九條 凡建築基地符合「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫（科學園區以外地區）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。

第三十條 建築基地獎勵後之總容積不得超過下表之規定。

分區種別	獎勵後最高容積率
第一種住宅區	250%
第二種住宅區	280%
第三種住宅區	320%
商業區	380%

第三十一條 本計畫區內作為容積移轉接受基地者，依「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第9點規定：「接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之80%後，始得申請容積獎勵。」辦理。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之20%。

前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國116年5月31日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不適用之。

## 第十章 其他

第三十二條 建築物地面層以下之樓地板面積，除供作室內停車空間、裝卸場空間、防空避難空間、建築物附屬必要設備使用外，供作其他使用者須計入容積計算。

第三十三條 為提高本計畫居住環境品質，以塑造新市鎮獨特風格，並達成土地使用之有效管制，應設置「內政部高雄新市鎮特定區計畫都市設計審查小組」（以下簡稱都市設計審查小組），審議申請建照之規劃設計。

第三十四條 本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，有關建築物騎樓、垃圾貯存空間、基地配置、開放空間、廣告招牌、綠化、建築、景觀、交通動線、車輛出入口、容積獎勵及低衝擊開發設施之規定應以「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫（科學園區以外地區）都市設計規範」之內容為原則，並經由都市設計審查小組審查通過後，始得申請建照或施工。

第三十五條 本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

第三十六條 本要點自發布日施行。

附表一 停車空間規定

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
第一類	第一組：獨戶、雙拼、雙疊住宅 第二組：多戶住宅	1. 第一組及第二組之連棟住宅，每戶至少應設置1輛 2. 第二組之集合住宅每滿150平方公尺設置1輛且每戶至少設置1輛	每戶設置1輛	<p>(一) 室內、室外之停車空間得合併計算為停車空間，而停車空間興建於室內者得不計入容積。</p> <p>(二) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>(三) 同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之。</p> <p>(四) 第一類至第五類停車空間應設置在建築物內或同一基地內，但二宗以上在同一街廓或相鄰街廓之基地同時請領建照者，得經起造人之同意，將停車空間集中留設。</p>
第二類	第十一組：旅館及招待所	每滿160平方公尺設置1輛	每滿100平方公尺設置1輛	
第三類	第十三組：日用品零售或服務業 第十四組：一般零售或服務業 第十八組：娛樂及健身服務業	每滿150平方公尺設置1輛	每滿35平方公尺設置1輛	
第四類	第三組：電業、通訊業設施 第八組：社區教育設施 第十二組：宗祠、宗教團體及宗教設施 第十五組：事務所及工商服務業 第十六組：金融、保險機構 第十九組：一般批發業	每滿200平方公尺設置1輛	每滿70平方公尺設置1輛	



附表一 停車空間規定（續）

各類建築物用途		應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	說明
第五類	第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第七組：社區遊憩設施	每滿 100 平方公尺設置 1 輛	每滿 35 平方公尺設置 1 輛	<p>(五) 停車空間之汽車出入口應銜接道路，地下室停車空間之汽車出入口並應留設深度 2 公尺以上之緩衝車道，其出入口鄰接騎樓（或人行道），應留設之緩衝車道自該騎樓（或人行道）內側境界線起退讓。</p> <p>(六) 國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿 50 間設置 1 輛大型客車停車位，每設置 1 輛大型客車停車位得減少上表之 3 輛停車位。</p> <p>(七) 第六類需於營業登記時提出證明文件。</p> <p>(八) 機車停車位淨長不得小於 2.2 公尺，淨寬不得小於 0.9 公尺。</p>
第六類	第十七組：旅遊及運輸服務業，其中第（二）至第（五）目。	至少需備有營業車輛半數以上之停車位	--	
第七類	其他	每滿 280 平方公尺設置 1 輛	每滿 80 平方公尺設置 1 輛	

附表二 裝卸場規定

各類建築物用途		應附設之裝卸位數	說明
第一類	第四組：社區安全設施 第五組：醫療保健設施 第六組：福利設施及老人住宅 第七組：社區遊憩設施 第八組：社區教育設施 第十組：公用設施 第十七組：旅遊及運輸服務業	每滿 10,000 平方公尺設置 1 裝卸位	(一) 每滿 10 個裝卸位應於其中設置 1 個大貨車裝卸位。 (二) 裝卸位最小規格之規定如下： 1. 小貨車裝卸位長 6 公尺，寬 2.5 公尺，淨高 2.7 公尺。 2. 大貨車裝卸位長 13 公尺，寬 4 公尺，淨高 4.2 公尺。 (三) 裝卸位須以車道連接計畫道路，車道淨寬及淨高比照裝卸位寬度及淨高之規定。 (四) 同一基地內含二類建築物及土地用途者，其設置標準應依各類規定（零數均應計算）累加後合併計算。
第二類	第三組：電業、通訊業設施 第九組：文教設施及展演設施 第十二組：宗祠、宗教團體及宗教設施 第十五組：事務所及工商服務業 第十六組：金融、保險機構	每滿 8,000 平方公尺設置 1 裝卸位	
第三類	第十一組：旅館及招待所	每滿 6,500 平方公尺設置 1 裝卸位	
第四類	第十三組：日用品零售或服務業 第十四組：一般零售或服務業	每滿 5,000 平方公尺設置 1 裝卸位	
第五類	第十九組：一般批發業	每滿 4,000 平方公尺設置 1 裝卸位	

附錄三、108 年 10 月 29 日內政部都市計畫委員會  
第 956 次會議紀錄

## 內政部都市計畫委員會第 956 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 10 月 29 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 107 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 955 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

### 七、核定案件

第 1 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（部分零星工業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地及部分農業區為產業商務專用區、綠地、廣場兼停車場用地）案—新竹縣轄部分」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（部分農業區為道路用地）【配合縣道137線林厝派出所前路口改善工程】案」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分文教區【原文小九】開發期程再展延）案」。

第 4 案：內政部為「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」及「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」。

第 5 案：高雄市政府函為「變更大寮都市計畫（配合拷潭排水中上游整治工程）案」。



- 第 6 案：高雄市政府函為「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更大坪頂特定區主要計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 8 案：南投縣政府函為「變更中興新村（含南內轆地區）都市計畫（部分農業區為溝渠用地）案」。
- 第 9 案：嘉義縣政府函為「變更大林都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
- 第 10 案：臺南市政府函為「變更官田都市計畫（部分農業區為零星工業區、部分零星工業區為綠地用地）（配合廷豐生物科技有限公司擴廠計畫）案」。

八、散會：下午 12 時 40 分

第 4 案：內政部為「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」及「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」。

說明：

- 一、本案係本部營建署（新市鎮建設組）為配合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。
- 二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。
- 三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 四、變更內容及理由：詳計畫書。
- 五、公開展覽及說明會：107年12月7日起至108年1月6日分別於高雄市政府、高雄市橋頭區公所、岡山區公所及燕巢區公所公開展覽30天，並於民國107年12月21日於高雄市燕巢區公所及橋頭區公所、民國107年12月22日於高雄市岡山區公所分別舉辦說明會，且於107年12月5日刊登民眾日報公告完竣。
- 六、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪前委員鴻智（召集人）、陳委員永森、洪委員啟東、邵委員珮君、張委員梅英、邱委員英浩、王委員靚琇組成專案小組，於108年1月22日（並赴現場勘查）、108年2月26日、108年3月6日及108年3月12日召開4次專案小組會議，獲致具體建議意見，並經本部營建署（新市鎮建設組）108年7月11日檢送依本會專案小組初步建議意見修正計畫書、圖及研處情形相關資料到部，故提會討論。

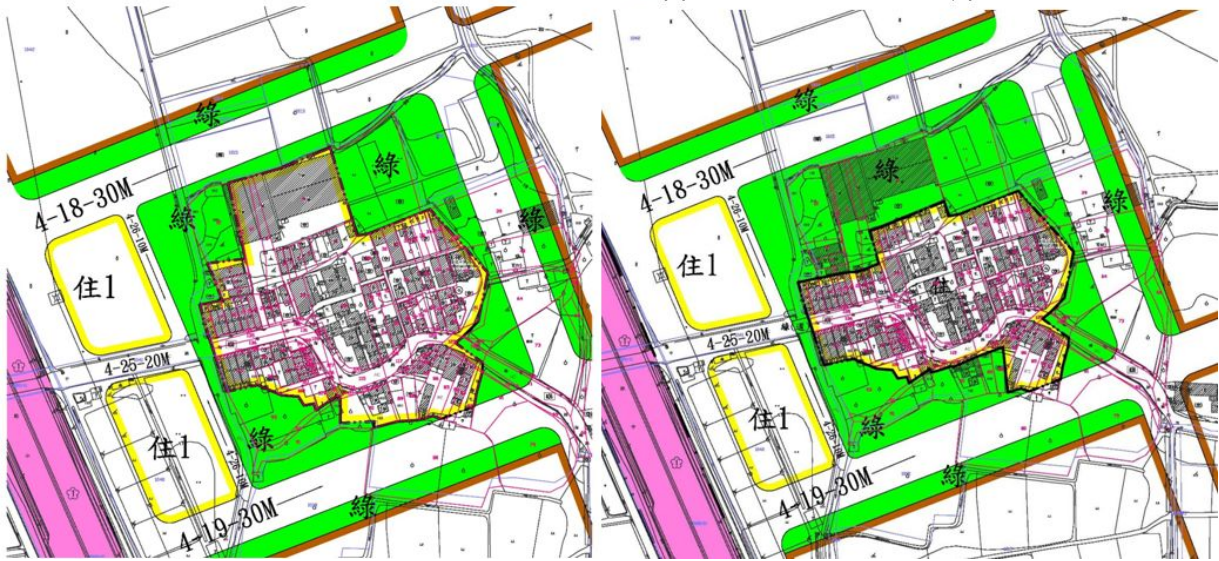
決議：本案除下列各點外，其餘准照規劃單位（內政部營建署新市鎮建設組）檢送修正計畫書、圖通過，並退請規劃單位依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、有關本部土地徵收審議小組第182次會議決定，下列3點建議意見請本會釐清部分（詳附件），請將處理情形納入計畫書敘明，以利查考。

二、有關內政部營建署（新市鎮建設組）提出因「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）（第一階段）案」都市計畫書、圖於108年7月23日公告實施，海峰社區範圍與本案公開展覽草案範圍不一致，擬修正本計畫範圍（增加0.64公頃）部分，原則同意；惟考量本案開發後該社區四周將被產業專用區及高速公路包圍，除對地方居民生活將造成衝擊，對既成發展區未來再開發利用亦將造成影響，經本會委員充分討論，本案細部計畫原擬將海峰社區周邊劃設為綠地用地部分，恢復為住宅區，並不以區段徵收方式開發，其附帶條件應另行擬定細部計畫整體開發，且回饋比例應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」提供不低於變更總面積40%之公共設施用地。

■ 公開展覽草案：108年11月

- 本次建議依照重製計畫公告實施，配合海峰社區範圍修正本計畫範圍
- 計畫範圍增加0.64公頃



三、上開變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

四、計畫書修正事項：

- (一) 計畫書附錄漏列經地政主管機關認可之區段徵收可行性評估相關證明文件，請補正。
- (二) 細部計畫書內土地使用分區管制要點僅列修正後之規定即可，不需分列公開展覽及公開展覽後之二種版本，請查明補正。
- (三) 土地使用分區管制中有關第三種產業專用區部分，請將「供安置區內現有工廠為主」納入計畫書敘明，以資完妥。

五、本會專案小組會後逕向本部陳情意見：詳本會決議欄。

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見	本會決議
1	劉敬德	高雄市橋頭區中崎里通燕路117號	<p>位陳情保留位於橋頭工業園區，區段徵收內合法建物，免於拆遷。本建物位於高雄市橋頭區中崎里通燕路117號。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.本建物建造時，依法申請有政府核發建物所有權和房屋使用執照。（如附件）建造時也依規定配合通燕路未來拓寬道路，而預先保留道路用地，而往內縮興建。為避免道路拓寬而拆屋。盡力配合政府政策。</li> <li>2.本建物落成後，就做為宮廟使用，其雕刻的神像、彩繪、頂下桌、供桌、鼓鐘（重約200公斤）都是量身訂做的規格，且神像開光儀式繁瑣，耗費大量人力財力。且老一輩主其事者已不在。若領回區段徵收內四成土地，面積縮小不敷使用，若再重建更是耗時又耗資甚鉅，實難以負擔。</li> <li>3.建物四周之樹籬及花木，經過30年的照顧，也已形成綠化的環境，若是拆遷重來，更是無奈，懇請貴署承辦人員成多加考量一下，盡量保留，不甚感激。</li> </ol>	建議未便採納，理由：經查陳情人陳情保留之合法建物(宮廟)，位原計畫商業區及道路用地，依公開展覽草案，變更為公園及道路用地，該建物保留將影響道路之通行，考量整體交通路網，建議不予採納。	准照內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見通過，惟仍請於後續開發時妥予與陳情人溝通協調，協助安置。



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見	本會決議
2	陳俊銘等 6 人	代天府段 160 地號及 161	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 希望能以全區域性區段徵收方式將同區段內之土地徵收規劃，而不是逐地徵收。</li> <li>2. 以逐地徵收方式將有失整體區段徵收之公平性。</li> <li>3. 希望將代天府段 160 地號及 161 地號土地加入區段徵收範圍內。</li> </ol>	<p>建議未便採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次開發係依據辦理科學園區所需土地面積、勘選適當區位及區段徵收範圍，且為避免侵害民眾之權益，符合最小徵收面積，故區段徵收範圍若不具有公益性、必要性等因素，不予擴大區段徵收。</li> <li>2. 經查陳情土地位於原計畫之農業區及道路用地，位農業區土地依據高雄市國土計畫(草案)指導，應維持農業區之規劃；位道路用地部分，考量該道路係配合高鐵橋下道路開闢之需求留設，未來將視整體開發情形逐步開闢。</li> </ol>	准照內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見通過。
3	豪葳實業有限公司		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司不僅配合貴部園區發展之整體性，且未來亦積極投入安置街廓開發，爰請貴部於旨揭專案計畫中從優安置。</li> <li>2. 請貴部規劃該園區原有工廠專案安置時，納入本公司陳情訴求如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 納入「配合區段徵收作業時程辦理先建後拆」及「承諾成為合法工廠」等承諾事項。</li> <li>(2) 建蔽率 70%、容積率 400%，參照都市型相關工業區立體化發展方案辦理。</li> <li>(3) 為有效運用安置街廓，本公司安置面積可達至少 3,000</li> </ol> </li> </ol>	<p>建議部分採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關區段徵收作業辦理先建後拆事宜，將依據區段徵收計畫書內容辦理，非屬本計畫辦理權責。</li> <li>2. 有關承諾成為合法工廠乙事，合法工廠認定係屬經濟部與地方政府權責範圍，非屬本計畫辦理權責。</li> <li>3. 有關建蔽率與容積率之調整，依據本計畫第四次專案小組建議，第三種產業專用區建蔽率為 60%、容積率為 300%；考量該工廠生產型態，建議酌予放寬建蔽率為 70%，容積率則維持 300%。</li> <li>4. 有關建議安置計畫係依據土地徵收條例第</li> </ol>	准照內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見通過。

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見	本會決議
			<p>坪，以達帶動地方就業及產業升級擴展需求。</p> <p>(4)抵價地發還比例、再購入地金額、貸款額度及利率等事項，從優辦理安置。</p>	<p>34 條之 1 及區段徵收實施辦法第 17 條規定，提供區段徵收範圍內有土地徵收條例第 34 條之 1 規定情形或合法建築改良物需辦理拆遷安置者，由需用土地人會商直轄市或縣（市）主管機關訂定安置計畫；為考量本案發後，既有工廠得以繼續生產，於高速公路西南側劃設 1.55 公頃第三種產業專用區供安置使用。</p> <p>5.經查陳情土地面積約 0.42 公頃，現況使用面積約 0.29 公頃，未來進行土地分配時，將依據抵價地比例及現況使用面積通盤考量，並依據上述相關規定及安置計畫原意，所陳安置面積欲 3,000 坪 1 事，建議依區段徵收規定辦理，非屬本計畫辦理權責，不予採納。</p> <p>6. 涉及抵價地發還比例、購地金額、貸款額度及利率等事項，未來本計畫將建議於評定地價時將安置街廓納入考量，惟購地金額、貸款額度及利率均需依據相關規定辦理，非屬本計畫辦理權責，故不予採納。</p>	

附件 108年6月5日本部土地徵收審議小組第182次會議報告高雄新市鎮  
第二期發展區（科學園區）區段徵收案」之公益性及必要性評估委  
員建議意見處理情形對照表

本部土徵小組委員建議意見	本部營建署(新市鎮建設組)處理情形
1.產業用地需求關係著本開發區開發規模及是否須分期分區開發，因此請營建署與科技部及高雄市政府 <b>就產業用地需求再精確估算</b> 後向本部都委會說明，俾強化本區開發之必要性及急迫性。	1.遵照辦理。 2.在高雄新市鎮特定區提供產業發展腹地之契機下，高雄地區產業發展空間亦已趨於飽和，故綜整科技部南部科學園區所需之科技產業用地 113 公頃、高雄市政府經濟發展局掌握科技產業用地 2~5 年及 5~10 年需求為 150 公頃，合計 263 公頃之需求下，本次開發 186.50 公頃之產業專用區有其必要，且因應前述所需產業專用區為大規模面積，尚須經歷區段徵收作業、環境影響評估作業、土地分配與開發作業等，均需籌備時間，始得使可提供土地開發時機與產業需求時機相互配合。
2.為提高本區抵價地比例，相關園區道路寬度是否可再檢討縮減，請評估後向本部都委會說明。	1.遵照辦理。 2.依據都市計畫草案，聯外道路為 60 公尺寬、區內道路多為 30 公尺寬。 3.經檢視其他如高雄園區、台南科學園區道路寬度，聯外道路寬度為 60 公尺、區內道路則多為 30 公尺寬；而本計畫劃設之 1-1 號道路、1-2 號道路亦將作為園道使用，以供作「特殊性工業區緩衝地帶及空氣品質監測設施設置標準」設置緩衝地帶之需求，故道路用地經檢討建議維持公開展覽草案。
3.本開發區仍存有地區供水不足之風險，對後續開發影響甚巨，因此建議相關用水計畫應儘速與水利單位協商確定後向本部都委會說明。	1.遵照辦理。 2.經行政院於 108 年 4 月 17 日、8 月 12 日及科技部 2 月 20 日、6 月 20 日及 8 月 22 日分別邀請相關權責單位協商配合辦理事項後，涉及地區供水疑慮之課題，經濟部水利署在本計畫與高雄園區合併 10 萬噸用水之原則下同意用水計畫及調度供水，故經濟部水利署已明確同意辦理。 3.本議題於 108 年 8 月 22 日科技部「研商高雄高雄新市鎮開發為科學園區第 3 次跨部會協商會議」中，協商意見如下： (1) 科技部南科管理局於會中表示：本部南科

本部土徵小組委員建議意見	本部營建署(新市鎮建設組)處理情形
	<p>管理局已於108年6月30日針對高雄園區再生水及自來水用水量進行盤點，7月10日提供園區用水規劃案予水利署確認，8月1日邀請水利署召開高雄第二園區（橋頭）之用水規劃內容討論會議，研商決議如下：自來水水源規劃優先由高雄園區原環評核定用水量（10萬CMD），相互調度支援高雄第二園區（橋頭園區）所需自來水量。</p> <p>（2）經濟部水利署亦於會中表示：有關貴部南科管理局規劃橋頭科學園區新增用水將併入南科高雄園區用水計畫一節（合併後用水量每日10萬噸），請貴部南科管理局考量產業合理用水需求、節約用水及優先使用再生水原則下，規劃合理用水方案並據以提出用水計畫後，本署會全力協助後續用水計畫審查事宜。</p>

## 【附錄】本會專案小組出席委員初步建議意見

本案彙整歷次專案小組初步建議意見，建議請本署新市鎮建設組依下列各點辦理，並檢送修正後計畫書30份（修正部分請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。

（一）本案計畫範圍，涉及本案擬作為高雄第二科學園區腹地發展定位，建請就下列各點補充說明：

- 1、本案擬變更高雄新市鎮後期發展區範圍約 360.21 公頃，其中 186.18 公頃擬規劃為產業專用區，占計畫總面積之 51.69%，經補充說明南部科學園區約需 271 公頃，現況尚不足 183 公頃，惟科技部列席代表補充說明前開資料係引用其科學園區籌設計畫規劃案可行性評估報告書，該報告書內需求為未來 10 年之規劃願景，短期需求約 60 公頃，建請再詳予補充說明中央及地方產業政策、南部科學園區的需求似僅由本案來滿足之原因，並請補充說明原高雄新市鎮開發執行計畫針對產業發展評估之相關內容說明，強化變更理由。另有關南部科學園區產業用地需求部分，建議本署新市鎮建設組與科技部持續溝通協調，確認政策方向及待釐清事項，強化說明計畫範圍之合理性及必要性。
- 2、本案擬開發為科學園區，惟計畫書中與科學園區產業發展聚落及群聚效應之論述薄弱，建請加強補充說明本科學園區之定位及未來擬引進之產業、其他鄰近產業園區之發展情形以及各園區間之競合分析，加強產業需求面及供給面之相關數據分析資料。
- 3、本案產業專用區擬分為 3 種次使用分區：



- (1)科技部前於 108 年 1 月 10 日正式函送建議調整為 2 種產業專用區，以增加園區公共設施設置及相關產業引進之彈性使用，建請補充說明前開意見本部研議結果。
  - (2)建請補充說明各種產業專用區的容許使用及使用強度之差異、配置區位原則、各種產業專用區占全部產業專用區之比例、是否容許有住宅使用行為。
- 4、依科技部列席代表補充說明本案後續規劃為科學園區部分須依規定辦理環境影響評估，科學園區之周圍須設置隔離綠帶，惟目前規劃方案僅於產業專用區周邊劃設園道，恐與前開規定不符，建議調整規劃方案部分，建請納入規劃考量並研議因應對策。
  - 5、有關本案是否採分期分區開發部分，經補充說明考量土地所有權人申領抵價地程序作業公平性，擬以一次開發辦理，區段徵收工程再採分期分區施工，建議原則同意，惟為避免衍生政府圈地疑慮，仍請補充說明本案有系統的配合產業政策開發之相關分階段配套措施。
  - 6、計畫範圍東南側突出之變電所用地，建請補充說明納入本案之必要性，以及變電所用地是否已無使用需求。
- (二)有關計畫人口部分，考量本案變更係以開發產業專用區為主，且變更範圍周邊為農業區及尚未開發之新市鎮後期發展區，有關就業衍生之居住人口似更可能居住於周邊生活機能較佳之鄰近地區，經本署新市鎮建設組再覈實檢討計畫人口，擬調降為 18,000 人，建議原則同意，惟請再就下列各點補充說明：
- 1、建請補充說明本案計畫人口是否符合高雄新市鎮人口分

派，並請補充說明本案計畫人口是否已包含在高雄新市鎮計畫人口中。

2、建請補充說明相關評估過程之扶養人口及居住比例等參數設定依據及其合理性。

(三) 有關土地使用規劃部分：

1、本案變更後住宅區及商業區比例僅占約 14%、產業專用區占約 51%，建請補充是否能滿足開發後衍生之相關生活服務需求，以及本案周邊之生活服務機能支援情形。

2、計畫書第 6-13 頁密度管制部分，建請補充住宅區、商業區及產業專用區以每人居住樓地板面積以 70 平方公尺計算之依據及合理性。

3、有關住宅區（住一、住二）容積率訂為不得大於 240%、320%，似乎偏高，經本署新市鎮建設組重新檢討計畫人口後，住宅區容積率擬修正為海峰社區周邊劃設為住一、容積率不得大於 210%，商業區周邊劃設為住三、容積率不得大於 280%，其餘劃設為住二、容積率不得大於 240%，建議原則同意，惟仍請補充說明本計畫周邊住宅區發展情形及容積率、容積率訂定與區段徵收財務可行性之關聯、民眾意願等相關分析，以加強說明本案容積率訂定之合理性。

4、泥火山為本地區之特殊地質景觀，且活動範圍會移動，建請補充說明相關歷史研究或評估資料、保存理由、地方民眾意願、私有土地所有權人權益保障以及後續管理計畫，以說明該區域劃設為公園用地之面積是否合理。

5、計畫區內海峰社區擬規劃為第一種住宅區，不納入區段徵收範圍，惟本案開發後該社區四周將被產業專用區及

高速公路包圍，對地方居民生活將造成衝擊，建請補充說明地方居民意願、現有社區紋理如何與周邊土地開發後之使用、是否有減少衝擊及環境改善之相關因應作為、既成發展區排除在區段徵收範圍外如何保障在地居民的居住權利及未來發展權益。

- 6、依都市計畫法第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施用地不得少於全部計畫面積 10%，查本計畫範圍為整體開發地區，前開公共設施用地面積比例於開發後雖有提升，但主要計畫仍未達 10%，建請補充說明理由及是否符合前開法令規定。

（四）有關交通系統部分：

- 1、本案交通系統建議再全盤檢討，建請補充開發後之物流、車流及人流數據分析資料，加強說明。
- 2、本案應在符合開發後交通量需求之情形下，盡量減少拆遷戶數，建請補充說明本案開發過程之短、中、長期相關交通配套措施。

（五）有關排水、滯洪及出流管制部分：

- 1、依高雄市政府列席代表說明，本計畫區東北側筆秀排水於 107 年發生溢堤情形，建議於筆秀排水旁增設滯洪空間部分，建請納入規劃考量。
- 2、有關本地區地表逕流及滯洪設施規劃之評估分析，建請再加強補充說明是否已將高速公路阻隔地表逕流因素納入考量；又目前規劃方案擬將滯洪設施規劃設置於西側，建請補充說明東側逕流如何處理。
- 3、經濟部水利署意見：

（1）有關水利法第七章之一「逕流分擔與出流管制」部分：

A. 依 108 年 2 月 1 日施行之出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法(以下稱本辦法)第 31 條第 1 項第 2 款規定：「第三條第一項第二款都市計畫草案於本辦法施行後一年內，已提送該管都市計畫委員會審議者，得免依第三條第一項規定辦理。」，爰有關本案既已提送至內政部都市計畫委員會審議，依規定得免提出出流管制計畫書。惟後續除有符合本辦法第 31 條第 2 項第 2 款規定可免依第 2 條第 1 項及第 2 項規定提送出流管制計畫書外，義務人應依本辦法第 2 條規定，依照目的事業主管機關指定之時間，向目的事業主管機關提出出流管制計畫書，並於開發基地工程申請開工前取得核定函。

B. 有關土地開發利用為中央目的事業主管機關興辦者，提送出流管制計畫書及出流管制規劃書請依經濟部 108 年 2 月 23 日函頒「辦理出流管制計畫書與規劃書審查作業注意事項」第 2 條規定辦理，由目的事業主管機關轉送經濟部水利署所屬各河川局審查。

(2) 本案主要計畫書第 5-1 頁土地使用計畫涉及變更為「河川區」部分，建議請依大法官會議釋字第 326 號解釋文之精神認定；其認定原則依經濟部、內政部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號及台內營字第 0920091568 號會銜函「河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則」辦理；暨依經濟部 93 年 1 月 13 日經水字第 09302600470 號函有關河川

及區域排水流經都市計畫區，其劃定為使用分區「河川區」之範圍境界線認定辦理。

(六) 有關防災計畫部分，建請再詳予補充本計畫區之災害潛勢資料、補充與擬引進產業相關之防災動線及相關配套措施等相關計畫內容。

(七) 有關公開展覽前座談會民眾意見部分：

1、民眾提出新增交流道設置需求部分，依交通部高速公路局列席代表說明，因本計畫位置如要新增交流道，與前後交流道間距離需 2 公里以上，目前距離不符合相關規定，後續開發時建請妥予向民眾說明。

2、民眾提出將產業專用區劃設於高速公路兩側，以避免影響居住品質，與目前規劃方案不同，建請補充說明規劃原意，以及目前於高速公路西側規劃為住宅區是否亦將影響其居住品質。

(八) 有關擬以區段徵收方式開發部分：

1、建請依土地徵收審議小組專案小組之初步建議意見，覈實檢討修正本案相關費用及貸款利息計算等相關數據與本案開發時程，並配合修正本案之實施進度及經費。

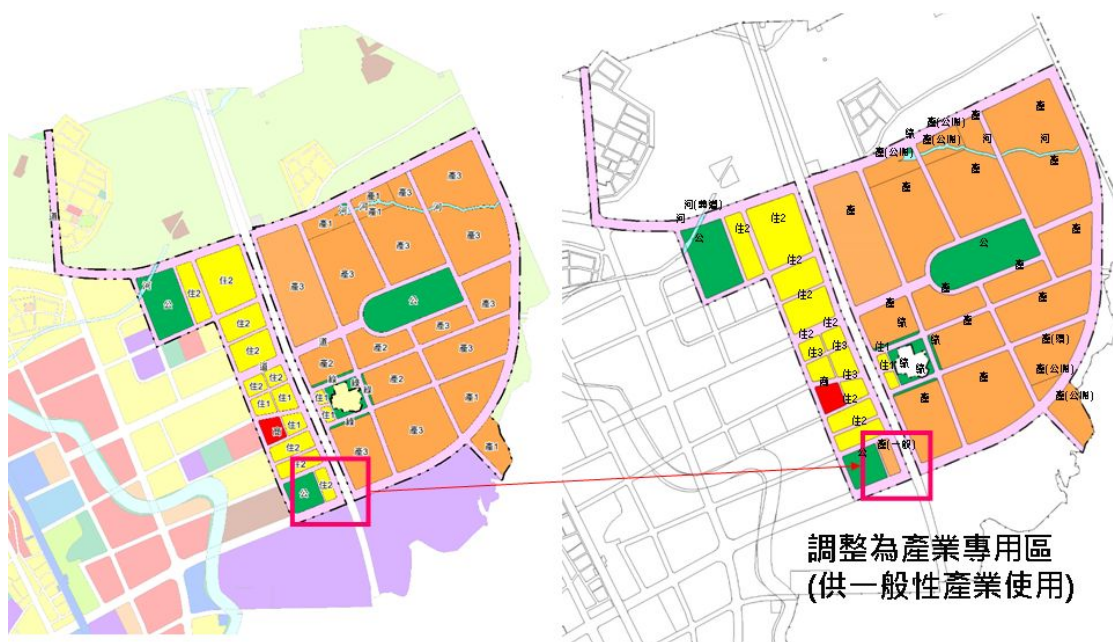
2、本案區段徵收抵價地比例以 40% 為估算原則，惟 40% 為土地徵收條例規定之最低比例，建請補充高雄市其他地區辦理區段徵收之抵價地比例訂定依據，加強補充說明前開比例之合理性。

3、有關區段徵收意願調查，擬將有繼續務農意願部分評估劃設農業專用區，建請加強向民眾說明劃設為農業專用區對民眾之權利影響，以避免後續執行區段徵收時衍生爭議；如確定民眾仍有務農意願，建議請於適當區位劃



設農業專用區。

- 4、本計畫範圍內台糖公司土地占約 67%，依台糖公司列席代表補充說明該公司配合本案開發同意優先配回產業專用區土地，並以領地為主，惟配地條件應與其他私有土地所有權人相同部分，建請納入區段徵收計畫考量。
- 5、有關計畫區內現有工廠使用部分，經本署新市鎮建設組補充說明非屬未來科學園區擬引進之產業，高雄市政府將協助媒合廠商遷移至高雄新市鎮第一期產業發展區、和發產業園區、仁武產業園區等地，並擬於本計畫南側（高速公路西側）劃設 1.55 公頃產業專用區供安置區內現有工廠使用部分，建議原則同意，惟仍請再詳予具體補充說明相關輔導配套或安置措施。



- 6、有關計畫區內現況為有機農業專區部分，鑒於有機農業為未來農業發展趨勢，建請高雄市政府持續與台糖公司協調其他適當土地協助農民遷移，並請提早與農民說明不續約事宜，且後續開發時應確保相關工程執行於租約到期後才施作，以免影響農民權益。

7、建請補充經地政主管機關認可之區段徵收可行性評估相關證明文件，供審議參考。

8、按本部 100 年 1 月 18 日台內地字第 0990261119 號函：「為落實土地徵收符合公益性、必要性，……就特定興辦事業、開發面積 30 公頃以上、新訂、擴大都市計畫等涉及土地開發計畫，如需以徵收方式辦理用地取得者，應於本部都市計畫委員會、區域計畫委員會審議前，就公益性及必要性先行向本部土地徵收審議委員會報告，……」，建議俟本署新市鎮建設組就本案公益性及必要性部分向本部土地徵收審議小組報告，並將前開審議小組意見(涉都市計畫部分)之處理情形對照表送部後，再併本案修正計畫書提委員會審議。

9、本案應依下列各點辦理，以配合區段徵收整體開發之期程，並確保計畫具體可行。

(1)請內政部營建署(新市鎮建設組)另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，於符合土地徵收條例第 20 條第 1 項及第 2 項但書規定後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。

(2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

(九)計畫書修正事項：

1、表 3-2-1 之性別比欄位有誤，建請查明補正。

2、計畫審核摘要表部分漏列本案公開展覽及公民或團體陳情之相關資訊，建請補正。

3、細部計畫實施進度及經費 1 節建請修正為事業及財務計畫。

(十) 公民或團體陳情意見綜理表：本署新市鎮建設組業依本會專案小組第 3 次會議初步建議意見補充研析意見（詳附表），建議同意依本署新市鎮建設組研析意見通過。

附表 公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
1	楊美珠	燕巢區代天府段 637 地號	<p>請說明新政策科學園區如何造福百姓鄉民，讓新政策之作用目的，浮上檯面，使人能心服口服，國家有權處理土地，我們不質疑，盼勿動搖國本傷民財。</p> <p>建議事項： 請解釋如何以地易地，若原地主不肯出售，尚有何法處置，盼新政府有新計策，使人刮目相看，英雄出少年。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫係呼應行政院發展南部科學園區政策，解決台灣產業用地短缺問題及依循「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」構想，於高速公路以東劃設產業專用區，並提供科技部納編科學園區之用。</li> <li>2. 按土地徵收條例規定，區段徵收土地之所有權人除可領取現金補償外，亦可申請發給抵價地。領回抵價地面積，則按抵價地比率，及各該地主權利價值暨所選擇土地單價換算。至抵價地分配作業，係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。未來將依規定，於辦理分配作業前，訂定作業要點，以作為作業之依據。</li> <li>3. 有關區段徵收作業由高雄市政府依相關法令規定辦理。</li> </ol>
2	楊明源	燕巢區代天府段 367、355、266、365、289 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人在代天府 367 地號旁有承租，代天府段 355、266 民國 67 年至今已承租近 30 年，365、289 地號已承租近 5 年。此四筆懇請國有財產如何處理？</li> <li>2. 建議是否可將高速公路西側公園用地與住宅區互換，減少住宅區皆劃在高速公路旁，減少噪音。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議未便採納，理由：經查燕巢區代天府段 367 地號約為 0.25 公頃，為陳情人所有，另代天府段 266、289、355、365 土地共計約 0.88 公頃，均為財政部國有財產署經管土地，依土地徵收條例第 43 條規定，該署（財政部國有財產署）管有之土地應以作價或領回土地方式撥供本署（營建署）統籌規劃開發、分配。</li> <li>2. 建議未便採納，理由： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 經查該用地為排水流經區域，考量排水分區及開發後逕流增加，劃設為公園用地，供作滯洪池使用，因具削減本地區排水出口洪峰流量用途，故該區位劃設有其必要性。</li> <li>(2) 有關減少高速公路旁住宅區噪音 1 節，查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少</li> </ol> </li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將研擬都市設計審議規範，透過道路斷面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。
3	楊登旭		<p>1. 官方公告的「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（以下簡稱計畫案）」第一章緒論，參、計畫位置與範圍（…高鐵以東為範圍），正確應為（…高鐵以西為範圍）（1-2 頁）。按「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」為具有公信和法律效力的官方文件，且預算達 600 餘億，牽涉面積達 360 公頃土地利用，官員輕率，應注意而未注意造成錯誤，又經媒體報導（自由時報 12/10 林耀文）造成誤導全國民眾對此案的認知。因此，理應宣告此次公告暨說明會為無效。</p> <p>2. 計畫案第七章實施經費合進度，參、實施進度及經費（第 7-6 頁），疑有「公務員明知為不實之事項，而登載於職務上所掌之公文書，足以損害於公眾或他人者」之情事。列舉如下：</p> <p>(1) 計畫案第四章，</p>	<p>1. 建議部分採納，理由：</p> <p>(1) 涉及計畫範圍誤繕，將修正為高鐵以西為範圍。</p> <p>(2) 陳情人表示本案公告暨說明會無效 1 節，本計畫係依據都市計畫法及其相關規定辦理，如本計畫依據「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」於 107 年 9 月 14 日辦理都市計畫座談會，並透過區公所等管道廣邀民眾參與；並於都市計畫辦理公開展覽作業時召開三場都市計畫公開展覽說明會，透過掛號信件通知本計畫區內地主到場聆聽都市計畫規劃內容，故相關作業均符合法令規範，不予採納。</p> <p>2. 建議部分採納，理由：</p> <p>(1) 有關計畫書第 4 章計畫年期訂為 125 年，開發期程卻小於 125 年 1 節，未便採納，理由為計畫年期作為本計畫預估人口成長量俾利評估住宅供需、公共設施用地供需等，非作為開發期程之年期，故開發期程係小於計畫年期。</p> <p>(2) 有關計畫書第七章實施進度與</p>



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>貳、開發時程中敘明（配合全國國土計畫之計畫年期，本案計畫目標年為民國 125 年，第 4-1 頁）。然第七章（…以回應南部科學園區之產業用地需求，目標於 10 個月內增設產業專用區，以儘速提供廠商進駐。），兩者顯有矛盾，請說明。</p> <p>(2) 一個六百多億預算的案子，10 個月火速完成顯有違常理。是否單位或長官指示？請說明。</p> <p>(3) 表 7-3-1 計畫區開發進度表，開發進度無「環境影響評估審查」。然依「環境影響評估法之應實施環境影響評估之政策細項」，第一項工業區設置，和第四項土地使用政策第四和第五款（新訂或或大都市計畫，直轄市區域計畫），聯合新聞網 10/30 報導亦可以作為本案應進行環評之佐證。為何表 7-3-1 缺漏，請說明。</p>	<p>經費之時程之建議同意採納，理由係該期程是因應 1-2 計畫道路開闢後先引入廠商之最快時程，將考量整體環境影響評估作業、區段徵收開發作業等修正計畫期程。</p> <p>(3) 有關本案開發主體，本計畫之需用土地人為內政部營建署，由高雄市政府協助辦理區段徵收作業，未來待科技部依據科學園區設置管理條例申設科學園區後，再將土地釋出作為科學園區之用，故本案之規劃係有短中長期之區隔。</p> <p>(4) 本計畫於 107 年 7 月就已有相關報章雜誌報導，故無涉及洩密。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>(4) 依照「科學園區設置管理條例」第2條本條例之主管機關為科技部，第13條：…園區得劃定一部份地區做為社區，並由管理局配合園區進度予以開發。然於計畫案第7-6頁中載明……其開發主體為內政部營建署，並委由高雄市政府代辦區段徵收公益性與必要性作業。究竟這個變更高雄新市鎮特定區主要計畫是為設置科學園區，還是掛羊頭賣狗肉，假設置科學園區之名，夾帶其他開發用途？請說明。</p> <p>(5) 承上，如為開發科學園區，表7-3-1開發進度中，工程設計作業、開發工程施工、土地租賃作業、產業進駐建廠等項目，依照科學園區設置管理條例，顯然計畫案已逾職權。如非為開發科學園區，卻在媒體大肆宣傳，其目的為何？請說明。</p> <p>(6) 按表7-3-1計畫</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>區開發進度表，計畫按應於108年7月完成。本案689億餘是否已編列於107和108年預算？請說明。</p> <p>(7) 本計畫案為官方文件，登載之內容有違一般經驗法則和逾越職權處。這些內容是否會造成計畫區域內民眾之權益？請說明。</p> <p>(8) 107年9月14日召開變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案座談會之前，與表7-3-1的開發時程雷同的傳聞即已沸沸揚揚，是否洩密，請說明。</p>	
4	陳進興		<p>本案住一、住二毗鄰高速公路西側，其間僅規劃一條計畫道路，嚴重妨礙居住之寧靜、安全及衛生。</p> <p>1. 高速公路與住一、住二間除計畫道路外，再增加線型綠帶，避免高速公路的噪音、空氣污染影響居住品質。</p> <p>2. 將高速公路西側二處公園用地變更至高速公路旁，減少綠帶面積損失，增加計畫可行性。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>(1) 有關增設線型綠帶，查該住宅區與高速公路間已劃設有40公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨40公尺道路需退縮6公尺建築，故將產生至少46公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將提出都市設計計畫，將透過道路段面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。</p> <p>(2) 公園用地係因應科技部提出之區內排水滯洪需求劃設，該用地為排水流經區域，考量排水分區及開發後逕流增加，劃設為公園用地，供作滯洪池使用，因具削減本地區排水出口洪峰流量用</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				途，故該區位劃設有其必要性。
5	陳梅介	燕巢區中安段 117、127、123、123-1 地號	中安段 117、127、123、123-1 地號因計畫道路切割原故成為緊鄰道路，後臨高鐵用地及第七河川局之河道，形成無可再利用之畸零地，建議合併徵收該畸零地。	建議未便採納，理由： 經查陳情範圍土地現行計畫為農業區，且該地區多屬優良農田，依據高雄市國土計畫(草案)指導，應維持農業區之規劃。
6	洪秀英	橋頭區筆秀段 232 地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 道路設計應與現有道路設計進行規劃，不應隨意變更原有設計，且截彎取直的結果（附件七），不僅增加徵收成本，且造成人民的財產上的損失。</li> <li>2. 目前本人所持有的土地，土地權狀已被列為道路用地之土地面積達 1052.79 平方公尺，已占本人所持有的土地達 70%，已不符合比例原則，不該再由本人的土地歸為道路用地，已被列為道路用地之地號及面積詳列如下：地號 874（300.53 平方公尺）、326（227.43 平方公尺）、361（34.01 平方公尺）、315（19.18 平方公尺）、317（300.68 平方公尺）、873（117.93 平方公尺）、880（52.94 平方公尺），共計 1052.94 平方公尺。</li> <li>3. 目前此地（地號 232）旁原有道路民生路，已為既成道</li> </ol>	建議未便採納，理由： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情位置非屬本次都市計畫變更範圍內土地。</li> <li>2. 本計畫涉及道路用地變更，建議納入本特定區計畫下次通盤檢討考量。</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>路，且緊鄰住家旁（圖一、二、三、四、五、六），設計應以原有道路加以拓寬，減少土地徵收面積，道路設計不應截直取彎（附件七），違背安全考量為優先之設計原則，不僅造成行車危險及視線死角，且增加徵收土地之成本，不但擾民不利己，且依原有道路民生路，已為既成道路，且緊鄰住家旁（圖一、二、三、四、五、六），設計應以原有道路加以拓寬，減少土地徵收面積，道路設計不應截直取彎（附件七），違背安全考量為優先之設計原則，不僅造成行車危險及視線死角，且增加徵收土地之成本，不但擾民不利己，且依原有道路設計拓寬，並不影響整體新市鎮的規劃之道路使用，懇請保留原地，將此地排除於新市鎮之道路用地，納入既成發展區土地，將此地歸還給地主，你們的隨手一筆，不僅奪取了世代傳承祖先白手起家，所留下的土地，還摧毀跟你父母一樣想留給子女落地生根築巢的家園，此</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			作為殘忍至極。	
7	豪葳實業有限公司	燕巢區代天府段450、451、455-1、452地號	<p>建議事項：</p> <p>1. 本公司其廠房原址保留，願依相關法規規定負擔變更分區之回饋。</p> <p>(1) 本公司雖屬家具製造中小型企業，但多年耕耘在地經濟不遺餘力，近年更積極朝向產業升級轉型，引入設計美學、客製化、智慧化之生產技術，企業價值因受政府肯定且加以扶植，若限於辦理區段徵收之開發方式而需拆遷清空土地，清空後之產業專用區再度辦理產業招商，實而無經濟效率。</p> <p>(2) 考量區內現況已設有部分工廠，具有傳統產業用地需求，建議區內部分劃設為適宜傳統產業進駐之產業專用區，允許高生產價值之低污染傳統製造業設廠，並剔除區段徵收範圍，對該區之回饋機制則依照區段徵收回饋比例辦理。</p> <p>(3) 而依原高雄新市鎮特定區主要計畫之內容，本公司所在區位北側尚留有計畫道路可供出入，變更後之土地使用分區計畫內容，本廠區四周並未留設計畫道路致使出入動線困難，建議參酌原計畫內容，留設適宜道路系統以利通行。或考</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：</p> <p>(1) 按新市鎮開發條例及高雄新市鎮特定區計畫之規定，本地區土地開發係以區段徵收方式辦理。</p> <p>(2) 又依據土地徵收條例第47條規定：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」，陳情位置位於都市計畫公開展覽草案之第三種產業專用區內，依據土地使用分區管制規定，產業專用區係供依目的事業主管機關核准入產業專用區之事業使用。</p> <p>(3) 本案業經科技部表示，科學園區規劃應有整體性，以利園區廠商及相關公共設施開發使用，應將非屬科學園區科學事業之廠商劃出未來科學園區範圍外。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>量且毗鄰廠區北側土地劃設為產專一（未來供作其他公用設備及公共設施服務使用），該分區較無用地形狀與區位之限制，整體土地使用分區因尚有調整空間，建議調整周邊產業一之區位，結合本廠區出入需求，重新調整部分土地使用分區內容。</p> <p>2. 納入整體開發之分區建議調整</p> <p>(1) 考量區內現況已設有部分工廠，具有傳統產業用地需求，建議調整部分產業專用區之土地使用管制規定內容，允許高生產價值之低污染傳統製造業進駐使用，並供既有工廠地主優先指配，俾供廠房搬遷之用。</p> <p>(2) 為避免影響現有工廠之運作，應以工廠生產不中斷、先遷建後拆除之原則，建議前項所述供原有工廠進駐之產業專用區，宜納入分期分區開發之優先辦理地區，在土地整備完成後先供予現有工廠搬遷建廠使用，爾後才進行拆除原有廠區，以維持工廠生產營運。</p>	<p>2. 建議酌予採納，理由：</p> <p>(1) 依據科技部提供意見，陳情人所經營之事業屬性未符合科技部所提科學園區定義之科學事業，故本計畫依據歷次機關協調等會議提出下列方案：</p> <p>A. 請高雄市政府經濟發展局協助另覓其他適宜工業發展土地媒合，如仁武產業園區、和發產業園區等。</p> <p>B. 輔導該公司遷移至高雄新市鎮第一期產業專用區。</p> <p>C. 擬於高速公路西側，增設供一般性產業使用之產業專用區為安置街廓，以供陳情人搬遷安置廠房。詳附圖 1。</p> <p>(2) 另配合既有工廠拆遷安置作業時程，擬於未來區段徵收(整地、公共設施等)工程階段，採優先開發順序分期分段施工，以利該廠先建後拆。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			3. 惠請通知本案陳情人列席各級都市計畫審議委員會，於現場說明本公司陳情理由。	3. 已於108年3月6日都市計畫委員專案小組第3次會議時，請陳情人列席說明。
8	朱陳月	岡山區大遼段120-1地號	區段徵收要土地。	建議未便採納，理由： 陳情內容未涉及都市計畫變更，按土地徵收條例規定，區段徵收土地之所有權人，除可領取現金補償外，亦可申請發給抵價地。如陳情人擬領回土地，應於徵收公告期間內，檢具有關證明文件，以書面向高雄市政府申請發給抵價地（土徵條例第39-40條）。
9	陳建夫	燕巢區代天府段523地號	希望所分配的住宅用地能建蔽率高，經濟價值提高，因鄰近產業區及高速公路，所承受的噪音、空氣、水質等等的污染，希望住商用地前能有綠化用地阻隔減少污染直接影響住戶。 建議事項： 1. 住商用地和高速公路中間有綠化區域阻隔。 2. 住宅區建蔽率能依說明會提供的數據為主。	1. 建議未便採納，理由 (1) 考量高速公路與住宅區間尚有40公尺寬計畫道路，且住宅區臨40公尺側需退縮6公尺建築，故未來約有46公尺之距離，已具有阻隔功能。 (2) 後續將訂定「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫都市設計規範」，透過都市設計規範有效控管開放空間設計等事項，提升本計畫區生活品質。 2. 建議同意採納，理由：依據都市計畫公開展覽說明會內容，住宅區建蔽率為40%，同公開展覽草案。
10	陳梅介	燕巢區中安段123、	中安段120地號(16.53平方公尺)、123-1地	建議未便採納，理由： 經查陳情範圍土地現行計畫為農業

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
		123-1 、127 地號	號(41.43 平方公尺)、127 地號(316.15 平方公尺)，其因該地位於計畫道路右側，高鐵用地左側又緊鄰第七河川局之河道，形成無可再利用的畸零地，建議一併徵收畸零地，中安段 123、123-1、127 地號。	區，且該地區多屬優良農田，依據高雄市國土計畫(草案)指導，應維持農業區之規劃。
11	中崎有機專區農民劉光哲		<p>1. 依據有機農業促進法第六條：直轄市、縣（市）主管機關應視其轄區條件逐年檢討及開發設置有機農業促進區，並鼓勵民間合作生產或共同運銷組織參與設置。公有土地或國營事業土地可供農業使用者，應優先設置有機農業促進區。政府要設置有機農業促進區都來不及了，現將「既存」的中崎有機專區土地提供給橋頭科學園區是否合宜？</p> <p>2. 依據有機農業促進法第七條：……前項農產品經營者承租公有土地或國營事業土地並依第三條第十一款通過驗證者，其土地租期應給予十年以上二十年以下之保障，不受國有財產法第四十三條有關租期之限制。中崎有機專區大部分土地皆通過有機驗證，依據有機農業促進法第七條，應給予十年以上二十年以下之保障，現將「既存」的中崎有機專區土地提供給橋頭</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 有機農業促進法為 107 年 5 月 30 日公布，並於預計於 108 年 5 月 30 日起全部生效，依據本地區之土地租約係由 107 年 1 月 20 日至 112 年 1 月 19 日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產抵觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時，採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			科學園區是違法作為。 建議事項：請保留中崎有機專區，中崎有機專區應從橋頭科學園區解編，或是中崎有機專區成為橋頭科學園區規劃的綠地，維持現狀使用。	
12	顏挺洋	燕巢區代天府段394-3地號	建議內容：考量產業專區廠商進駐後，就業人口增加，食、衣、住、行需求提高，勢必本區需有商店之設立以應民生需求，故本人建議規劃住三至住六之分區並提高商業區之規劃，除能增進生活機能外亦能實質改善本區居民經濟收入。	建議未便採納，理由： 1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明： (1)第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。 (2)第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。 2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。 3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設 2.1 公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。
13	洪琪程	燕巢區代天府段521-1、521-2地號	建議事項：請重新評估修正計畫書內容，讓地主們進一步能選擇住五、住六，甚至商業用地。	建議未便採納，理由(同編號 12 說明)： 1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明： (1)第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。 (2)第二種住宅區為建蔽率 40%、容



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設 2.1 公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</p>
14	洪琪勝	燕巢區代天府段 521-1、521-2 地號	建議事項：土地使用分區提昇至住宅五、住宅六，商業用地大幅度調整多一點。	<p>建議未便採納，理由(同編號 12 說明)：</p> <p>1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明：</p> <p>(1) 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</p> <p>(2) 第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設 2.1 公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</p>
15	洪琪榮	燕巢區代天府段 521-1、521-2 地號	建議事項：希望橋頭科學園區能提高周邊商業區，不然食、行不便進而影響整體規劃的進駐廠商的意願。光是員工要加班用餐也是問題。(沒人	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>本計畫已考量鄰里商業需求劃設 1 處 2.1 公頃商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			希望每天一樣的菜色吧。)	
16	康茗莉	燕巢區代天府段394-4地號	<p>只能選擇住一跟住二的土地很不公平。讓地主蒙受極不公平待遇，請重新評估修正計畫內容，可以選擇住五及住六或商業區，促進經濟成長。</p> <p>建議事項：土地應該多規劃住宅五跟住宅六及商業用地，才能提高當地經濟，贏得好名聲。</p>	<p>建議未便採納，理由(同編號12說明)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一種住宅區為建蔽率40%、容積率240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</li> <li>(2)第二種住宅區為建蔽率40%、容積率320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</li> </ol> </li> <li>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</li> <li>3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設2.1公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</li> </ol>
17	李顯崇	燕巢區代天府段394-2地號	<p>感謝推動高雄新市鎮第二期計畫，因詳細研究計畫內容，認為只讓大部分地主只能選擇住一、住二的土地，對大部分地主實在不公平，也造成經濟損失，希望政府評估修正計畫內容，讓地主們可以選擇住五、住六和商業用地。</p> <p>建議事項：請修正計畫書內可以參與住五、住六和商業用地的選擇。</p>	<p>建議未便採納，理由(同編號12說明)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)第一種住宅區為建蔽率40%、容積率240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</li> <li>(2)第二種住宅區為建蔽率40%、容積率320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</li> </ol> </li> <li>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設 2.1 公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</p>
18	洪登豪	燕巢區代天府段 521 地號	<p>本次重劃政府規劃只劃分住一及住二的土地，對地主承受不公平待遇，希望請重新評估修正計畫內容，可以選擇住五及住六，或商業區，達成雙方和諧，增加繁榮。</p> <p>建議事項：請政府單位將土地規劃為住五及住六或商業區，這樣未來將會促進地方繁榮。</p>	<p>建議未便採納，理由(同編號 12 說明)：</p> <p>1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明：</p> <p>(1) 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</p> <p>(2) 第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設 2.1 公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</p>
19	黃銘輝	科學園區北邊農業區	科學園區北邊農業區是否能先行進行解編，以備將來發展之後土地不夠用的情況。	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>經查陳情範圍之農業區多屬優良農田，依據高雄市國土計畫(草案)指導，應維持農業區之規劃。</p>
20	張順珠	燕巢區代天府段 455-95、479 地號	私認為可以再多考慮地主或民眾的意見，如提高住宅容積率或將住宅地區轉為商業用地(做生意)之類的(1 樓做生意，2 樓以上為住宅)，以提高地主可變換使用方法以及後續退路為主。	<p>建議未便採納，理由(同編號 12 說明)：</p> <p>1. 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明：</p> <p>(1) 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</p> <p>(2)第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>3. 有關增設商業區部分，已考量鄰里商業需求劃設 2.1 公頃之商業區，且住宅區亦可做零售及服務業使用，故仍維持原計畫。</p>
21	林建雄	燕巢區代天府段 270 地號	<p>住宅區緊臨高速公路旁，太離譜了，你願意住嗎？</p> <p>建議事項：建議住宅區前建闢綠廊增加距離或可遷移至他處。</p>	<p>建議未便採納，理由(同編號 2 第 2 項說明)：</p> <p>查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將研擬都市設計審議規範，透過道路斷面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。</p>
22	林銀榮	燕巢區代天府段 270-2 地號	<p>強烈建議住宅區勿在高速公路旁，緊鄰，建請用綠廊或遷移至他處。</p>	<p>建議未便採納，理由(同編號 2 第 2 項說明)：</p> <p>查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將研擬都市設計審議規範，透過道路斷面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。</p>
23	吳秉修		<p>1. 希望住宅區不要劃設在高速公路旁。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：依據都市計畫原規劃意旨，高速公路兩旁即有劃設住宅區、商業區等建築土地，且該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			2. 希望能說明分配比例。	將研擬都市設計審議規範，透過道路斷面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。 2. 抵價地分配比例未涉及都市計畫變更，其抵價地訂定係按依土地收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。經農地重劃地區部分不得少於 45%。至本案抵價地比例，未來將依規定就地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素綜合考量後予以研訂。
24	許登維	燕巢區代天府段 288 地號	建議事項： 1. 新市鎮一期及二期規劃差異太大，建議重新或修正規劃中二期的分配。  2. 增加其他小地主的土地利益。	1. 建議未便採納，理由：依據「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」，高雄新市鎮特定區計畫東側土地，係以引入產業發展為目的，劃設產業用地，第一期細部計畫區則以住宅需求為主，故與高雄新市鎮整體規劃構想相符。 2. 建議未便採納，理由：為保障小地主之權益，已於高速公路以西劃設部分住宅區與商業區，供私有地主申領抵價地之用，並訂定相當於第一期細部計畫之第 3 種住宅區以上之開發強度。
25	許月瓊	燕巢區代天府段 288 地號	建議事項： 1. 把高速公路兩側增加綠地或吵雜隔絕區域增加。  2. 增加土地建地地目，提高至住五或住六	1. 建議未便採納，理由(同編號 2 第 2 項說明)：查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將提出都市設計計畫，將透過道路段面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。 2. 建議未便採納，理由(同編號 12 說明)： (1)本計畫住宅區開發強度與高雄



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			地目。	<p>新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明：</p> <p>A. 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</p> <p>B. 第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>(2)綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p>
26	楊義雄	燕巢區代天府段 564-1、564-2 地號	土地比例分配，提高百分 60 分配。	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>(同編號 23 第 2 項說明)</p> <p>有關抵價地分配比例 1 節，未涉及都市計畫變更，其抵價地訂定係按依土地收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。經農地重劃地區部分不得少於 45%。至本案抵價地比例，未來將依規定就地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素綜合考量後予以研訂。</p>
27	孫清源	燕巢區中安段 152 地號	<p>建議事項：</p> <p>1. 發回土地比率應為 50%左右。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>(同編號 23 第 2 項說明)</p> <p>1. 有關抵價地分配比例 1 節，未涉及都市計畫變更，其抵價地訂定係按依土地收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50% 為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。經農地重劃地區部分不得少於 45%。至本案抵價地比例，未來將依規定就地區特性、開發目</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			2. 設置高速公路交流道。	<p>的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素綜合考量後予以研訂因素綜合考量後予以研訂。</p> <p>2. 建議未便採納，理由：依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，交通部高速公路局表示依據「高速公路增設及改善交流道設置原則」之先決條件，交流道間距至少應大於 2 公里，查本計畫區至岡山交流道約 1.66 公里，另楠梓至岡山交流道之尖峰時段約 7,000cpu，服務水準為 E、F 級，未符合規定。</p>
28	楊貽棠		<p>中崎有機經營漸有成果，值得擴大推行。</p> <p>建議事項：保留易地在科學園區內，發展成有機精緻農區。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>（同編號 11 說明）</p> <p>1. 有機農業促進法為 107 年 5 月 30 日公布，並於預計於 108 年 5 月 30 日起全部生效，依據本地區之土地租約係由 107 年 1 月 20 日至 112 年 1 月 19 日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產牴觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時，採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約
29	洪麗雯	燕巢區代天府段 288 地號	<p>1. 既然為住一，建蔽率為 40%、容積率為 240%，住二建蔽率為 40%、容積率為 320%，為何不直為住三之一之規劃，以免之後有紛爭。</p> <p>2. 高速公路旁，不要有住宅規劃，比較好，看能不能綠地規劃。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由： (同編號 12 說明) (1) 本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法高雄市施行細則之容積率比較說明： A. 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。 B. 第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。 (2) 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>2. 建議未便採納，理由(同編號 2 第 2 項說明)： 查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將研擬都市設計審議規範，透過道路斷面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質。</p>
30	洪登豪	燕巢區代天府段 521 地號	經看過變更土地規劃後，提出一項建議案，是否在高速公路沿途二側規劃出二側大約 40 米綠化園地，以減少科學園區所產生之污染，以維護住宅區民的健康。	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 依據公開展覽草案內容，高速公路臨住宅區已規劃 40 公尺寬計畫道路，並規範臨 40 公尺應退縮 6 公尺建築，已有緩衝隔離之規劃。</p> <p>2. 本計畫後續將訂定「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫都市設計規範」，透過都市設計規範</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				有效控管開放空間設計等事項，提升本計畫區生活品質。
31	王雅蓁	燕巢區代天府段461-2地號	建議提高徵收價金。	建議未便採納，理由： 有關提高徵收價金未涉及都市計畫變更，查依土地徵收條例第39條規定，區段徵收土地，應依該條例第30條規定補償其地價，除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依該條例第31條至第34條規定補償之，故本案徵收補償，將依上開規定辦理。
32	王世燈	橋頭區中峰段931地號	<p>1. 二期計畫已等快30年了，土地未能充分利用其價值（因未能興建建築物）。</p> <p>2. 現在人人有車，建蔽率若未能放寬，居住空間、停車空間、生活空間都會處處設限，無法地盡其用。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 圖說編號2495、2496、2497、2593~2596應一併完成細部計畫或開始進行區段徵收，距離上次說明會已延宕23年了。</p> <p>2. 住宅區建蔽率應修正為住三或住四，原本住二，可見面積太少了，不符合使用。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：</p> <p>(1)該範圍非屬本次都市計畫個案變更範圍，其土地開發時程須視高雄新市鎮特定區發展情形辦理之。</p> <p>(2)依據「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」指導，高速公路以東為產業發展園區，產業發展園區至第一期細部計畫區之範圍為策略引導區，本次個案變更除了因應科技部之南部科技走廊產業用地不足，並經行政院指示開發本計畫區為科學園區，未來俟產業引入帶動整體高雄新市鎮地區發展，亦成為第1期計畫區與產業發展園區間(策略引導區)之開發誘因。</p> <p>2. 建議未便採納，理由(同編號12說明)：</p> <p>(1)本計畫住宅區開發強度與高雄新市鎮特定區計畫、都市計畫法</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>高雄市施行細則之容積率比較說明：</p> <p>A. 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</p> <p>B. 第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>2. 綜上，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與高雄新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p>
33	柯育純	燕巢區代天府段 461-2 地號	建議提高徵收價金。	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>(同編號 31 說明)：</p> <p>有關提高徵收價金未涉及都市計畫變更，查依土地徵收條例第 39 條規定，區段徵收土地，應依該條例第 30 條規定補償其地價，除地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付外，其餘各項補償費依該條例第 31 條至第 34 條規定補償之，故本案徵收補償，將依上開規定辦理。</p>
34	楊朝明	燕巢區代天府段 564 地號	<p>1. 園區對外交通為重要議題，目前北側至岡山聯絡道規劃為友情路至滾水路，而岡山交流道以西原本就較易擁塞，屆時若再加上園區車流肯定癱瘓。</p> <p>2. 滾水社區鄉民長期寄望新市鎮計畫能為地方帶來發展，但本次計畫似乎無特定助益。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 建議由大高雄工業國附近規劃一主要聯絡道，以利車輛分</p>	<p>建議酌予採納，理由：</p> <p>1. 依據本計畫公開展覽草案，已於高速公路兩側分別留設 30 公尺</p>



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>流。</p> <p>2. 聯絡道完成後，藉由往來交通之便，期望可為滾水社區帶來發展，以彌補本次計畫不足之處。</p>	<p>及 40 公尺寬之道路用地，以利未來串連岡山交流道之用。</p> <p>2. 有關增設連絡道俟高雄市政府依據地區交通路網整體評估後申請設置。</p>
35	藍慶良	岡山區友情段 633、633-1、634、634-1、634-2、642 地號	<p>1. 大遼社區整體棋盤式在日據時代就已存在，60 年為全省社區比賽第一名。</p> <p>2. 友情路大遼路（里）開闢為 50 公尺，必定侵占大遼整個社區（每一戶）要 3 公尺。而西邊是農業用地，徵收（區段）也較容易，可否往西移 3 公尺，不必徵用社區土地，如果以直線為原則，北邊嘉興水泥廠邊已開闢完成的道路，一直到介壽路，是偏西邊，接著友情路又靠東邊，所以直線觀點，並不為影響。</p> <p>3. 友情路 50 公尺的廊道占一部分，如能東西各縮 3 公尺，則變成 46 公尺是否可行。</p> <p>4. 擬請可否不要徵收大遼社區的土地，如此辦事也較合宜，敬請鑒察為和。</p>	<p>1. 建議第 1 至 3 點未便採納，理由：</p> <p>(1) 考量本次公開展覽草案之 2-3 計畫道路於 83 年公告實施之都市計畫即劃設 50 公尺寬道路用地，若變更為農業區將涉及整體大遼路地主權益，已納入整體路網檢討。</p> <p>(2) 經查陳情範圍岡山區友情段 642、633 地號為道路用地，634 地號為住宅區，其餘為部分住宅區、部分道路用地。</p> <p>(3) 考量本段道路用地開闢並未涉及都市計畫變更，依據 108 年 1 月 11 日高雄市政府召開之先行租用高雄新市鎮聯外道路用地說明會，表示以工程設計手段避免建物拆除。</p> <p>2. 建議第 4 點同意採納，理由：2-3 號道路以東之大遼社區係屬既成發展區，非屬高雄新市鎮實施區段徵收開發地區。</p>
36	王義福	橋頭區中峰段 139 地號	<p>1. 住宅區緊臨高速公路，日後恐有噪音問題，建議納入規劃考量，並應與高公局研商。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：</p> <p>(同編號 2 之第 2 項說明)</p> <p>查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；後續本計畫區將研擬都市設計審議規範，透過道路斷面設計增設道路</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>2. 有關排水系統與污水系統等管線設施，應一併與未開發區做綜合考量。</p> <p>3. 建議應加速未開發區開發，除可使整體聯絡道路完善外，亦可避免未來未開發區進行重劃施工時，造成本重劃區之鄰損風險。</p> <p>4. 地主發配住宅區，請以最高建蔽率辦理。</p>	<p>兩旁綠帶，提升居住品質</p> <p>2. 建議同意採納，理由：後續將依據水利法相關規定辦理。</p> <p>3. 建議未便採納，理由： (同編號 32 第 1 項第 2 點說明)依據「修訂高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」指導，高速公路以東為產業發展園區，產業發展園區至第一期細部計畫區之範圍為策略引導區，本次個案變更除了因應科技部之南部科技走廊產業用地不足，並經行政院指示開發本計畫區為科學園區，未來俟產業引入帶動整體高雄新市鎮地區發展，亦成為第 1 期計畫區與產業發展園區間(策略引導區)之開發誘因。</p> <p>4. 建議未便採納，理由：因應高雄新市鎮特定區計畫之計畫原意，考量全球氣候變更與都市調適減災之精神，採用低建蔽率之規定辦理。</p>
37	黃筆軍	橋頭區中峰段 139 地號	<p>1. 排水、污水應與未開發做綜合考量。</p> <p>2. 敬請加速中峰段未納入此二期開發之土地未來開發區規劃施工時，重劃成本損失。</p> <p>3. 住宅區臨高速公路日後恐有噪音問題，建議規劃考量，並與高公局設立隔音牆板。</p>	<p>1. 建議同意採納，理由：(同編號 36 第 2 項說明)後續將依據水利法相關規定辦理。</p> <p>2. 建議未便採納，理由：依據「修訂高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」指導，高速公路以東為產業發展園區，產業發展園區至第一期細部計畫區之範圍為策略引導區，本次個案變更除了因應科技部之南部科技走廊產業用地不足，並經行政院指示開發本計畫區為科學園區，未來俟產業引入帶動整體高雄新市鎮地區發展，亦成為第 1 期計畫區與產業發展園區間(策略引導區)之開發誘因。</p> <p>3. 建議未便採納，理由：查該住宅區與高速公路間已劃設有 40 公尺寬計畫道路，且未來住宅區臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，故將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			4. 地主發配住宅區，請以最高建蔽率實施辦理。	後續本計畫區將提出都市設計計畫，將透過道路段面設計增設道路兩旁綠帶，提升居住品質 4. 建議未便採納，理由：依照高雄新市鎮特定區計畫之計畫原意，考量全球氣候變更與都市調適減災之精神，採用低建蔽率之規定辦理。
38	王明福	燕巢區中峰段 64、65、66 地號及代天府段 619 地號	1. 海峰社區禁建 25 年，房屋老舊，建議納入區段徵收。 2. 海峰社區，道路彎曲複雜，容易發生車禍。 建議事項： 1. 納入區段徵收。  2. 建議政府前往海峰社區開說明會。	1. 建議未便採納，理由：依據現行計畫內容，海峰社區係屬既成發展區，可依據高雄新市鎮特定區計畫（原橋頭都市計畫、大遼社區、滾水社區、筆秀社區、林子頭社區、岡山都市計畫住宅區、中崎社區、海峰社區部分）土地使用分區管制要點建築，未有禁建情形。有關海峰設區納入區段徵收意見，建議納入本特定區計畫下次通盤檢討考量。 2. 建議同意採納，理由：將擇期於海峰社區召開說明會，說明海峰社區建築規定。
39	楊明源	燕巢區代天府段 367 地號	土地價值（抽地價）與地上物補償，應分開給，原因：如三人合抽，地價應該一樣，但地上物一定不一樣。	建議未便採納，理由：陳情內容未涉及都市計畫變更，查依現行相關規定，區段徵收範圍內土地與地上物，均係依各該所有人分別予以補償。
40	陳建宏	橋頭區中崎段 1004、1004-1、1004-3、1005、1006、1045、1047、1047-3 地號	有機農地須長期、長時間的改造，如今才剛改造完成，市府又要收回，叫農民怎麼辦，叫農民又要從頭來，重新開始，10 年後政府，又重來一次嗎。 建議事項： 請市府能保留橋頭中崎有機園區，讓市民能吃到在地健康養生的	建議未便採納，理由： （同編號 11 說明） 1. 有機農業促進法為 107 年 5 月 30 日公布，並於預計於 108 年 5 月 30 日起全部生效，依據本地區之土地租約係由 107 年 1 月 20 日至 112 年 1 月 19 日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			食材。	<p>與有機農園生產牴觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p>
41	黃淑娟	橋頭區中崎段 1004、 1004-1、 1004-3、 1005、 1006、 1045、 1047、 1047-3 地號	<p>橋頭區中崎有機農業專區為配合計畫發展，知悉即將搬遷，將此陳情予以保留。因復育一塊有機田需要 5 年以上的時間，農民苦撐期望耕種 8 年的田能有好收成，如今卻慘遭收回，投入的金錢與時間都血本無歸。這也會牴觸剛通過的有機農業促進法。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 請市政府准予保留有機專區作為科技園區的糧倉。</p> <p>2. 員工餐廳的食材均來自於農場，也能做到地產地銷的最好示範。</p>	<p>建議未便採納，理由（同編號 11 說明）：</p> <p>1. 有機農業促進法為 107 年 5 月 30 日公布，並於預計於 108 年 5 月 30 日起全部生效，依據本地區之土地租約係由 107 年 1 月 20 日至 112 年 1 月 19 日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產牴觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p>
42	高智娟	橋頭區中崎段 1004、 1004-1、 1004-3、 1005、 1006、 1045、 1047、 1047-3 地號	<p>想為即將因為發展「橋頭科學園區」，被迫遷移的「中崎有機專區」發聲。</p> <p>1. 農地及其生產價值不能像房子一樣說搬就搬。使用過農業和化肥的土地至少需要長達 5 年的努力，才能轉型為有產值的有機田。那是農民畢生心血。</p> <p>2. 高雄有全台灣最多的有機農家，這是高雄最大的特色之一。若因為發展科學園區而把有機專區強制搬走，願意繼續耕種的農家有多少呢？若是高雄 PM2.5 的危害已經那麼嚴重，農地又蓋滿了工廠，有能力的人全部都搬走了，這樣的高雄會讓我非常哀傷。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 善加利用現有的閒置空間發展科學園區，繼續留下「中崎有機專區」做為科學園區的餐廳食材，守護專業人員的健康。</p> <p>2. 讓「中崎有機專區」成為全台灣最優秀的「食農教育園區」，以及「有機農法示範</p>	<p>建議未便採納，理由（同編號 11 說明）：</p> <p>1. 有機農業促進法為 107 年 5 月 30 日公布，並於預計於 108 年 5 月 30 日起全部生效，依據本地區之土地租約係由 107 年 1 月 20 日至 112 年 1 月 19 日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產抵觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p>



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			園區」。	
43	李寶琴	橋頭區中崎段 1004、 1004-1、 1004-3、 1005、 1006、 1045、 1047、 1047-3地號	復育有機田地往往需要3~4年的養土才有辦法接下來有良好的生產。若搬遷，農民需要再次經營養土期，如此一來一回，原先已苦撐3~4年的土，又需要放棄，再次換地方重新養土，就花費6~8年的時間，對於農民是非常大的傷害。 建議事項： 1. 建議保留原先有機農地。 2. 做到科技園區與有機農地並存，發展不同特色的科技園區。	建議未便採納，理由： (同編號11說明) 1. 有機農業促進法為107年5月30日公布，並於預計於108年5月30日起全部生效，依據本地區之土地租約係由107年1月20日至112年1月19日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產牴觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。 2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。 3. 依據本署108年1月15日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。 4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。
44	楊智宇	橋頭區中崎段 1004、 1004-1、 1004-3、 1005、 1006、 1045、 1047、 1047-3地號	中崎有機專區變更為科技園區。 建議事項：請保留有機專區，讓空污不會越來越嚴重。	建議未便採納，理由： 1. 有機農業促進法為107年5月30日公布，並於預計於108年5月30日起全部生效，依據本地區之土地租約係由107年1月20日至112年1月19日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>產抵觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p> <p>5. 有關空污議題，經歷次各機關協調會議，高雄市將提出空污抵減來源規劃，確保園區空污增量不惡化高屏空氣品質，並協助空污抵換機制之執行及媒合抵換量交易等事項，</p>
45	楊凱鈞	橋頭區中崎段 1004、 1004-1、 1004-3、 1005、 1006、 1045、 1047、 1047-3 地號	中崎有機專區即將變更為科技園區。 建議事項：請保留有機專區，提供食材作為園區餐廳的食材來源。	<p>建議未便採納，理由： （同編號 11 說明）</p> <p>1. 有機農業促進法為 107 年 5 月 30 日公布，並於預計於 108 年 5 月 30 日起全部生效，依據本地區之土地租約係由 107 年 1 月 20 日至 112 年 1 月 19 日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產抵觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>3. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p>
46	翰德昇有限公司	橋頭區燕巢段 67 地號	<p>1. 此塊農地從土壤貧瘠的農地，經過我們投入的時間、金錢與人力悉心照料，好不容易將此農地通過有機蔬菜的認證（證書字號：1-003-031277），且通過有機農地並非易事，需要無鄰田的污染威脅。</p> <p>2. 本農地每周可產 10,000 公斤的有機蔬菜相當於 40,000 份的供給量，未來農地若能保留，此園區餐廳與居民能食用到最新鮮的在地食材。</p> <p>3. 懇請政府能重視有機農民的發展。也重視國人食的安全和照顧有機農民。</p> <p>建議事項：請政府保留已經合法通過有機認證的農地。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 查陳情土地係屬台糖公司所有，並與台糖公司簽訂 1 年 1 期租賃契約在案。</p> <p>2. 依據本署 108 年 1 月 15 日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>3. 本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其區段徵收開發正式作業至少於 110 年起算，不影響目前租約。</p>
47	姜美玉、蘇毓婷	燕巢區代天府段 417 地號	<p>1. 擬定的特定區二期計畫，抵價地被移往高速公路邊極差的地段，對原先都市計畫商業區、住宅區的所</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>有權人並不合法。</p> <p>2. 12月21日公開展覽說明會才公布的建蔽率住一、住二才40%，與高雄市一般計畫50%較差。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 滯洪池（公園）的設計地點，可移往高速公路東邊，如此住宅區才有空間往後移，以降低高速公路車速噪音的干擾。</p> <p>2. 住一、住二的建蔽率修正為50%以上。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由（同編號2之第2項說明）：經查該用地為排水流經區域，考量排水分區及開發後逕流增加，劃設為公園用地，供作滯洪池使用，因具削減本地區排水出口洪峰流量用途，故該區位劃設有其必要性。</p> <p>2. 建議未便採納，理由（同編號36之第4項說明）：依照高雄新市鎮特定區欲配合全球氣候變遷，導入低衝擊開發概念，故將建蔽率訂定為40%，用以增加地表逕流量，未減損土地容積。</p>
48	李永堂		<p>變更計畫第一期的區段徵收面積才360公頃分配的住宅區都面對高速公路，實在不是好的居住環境，地坪增值性很低。</p> <p>建議事項：</p> <p>與第二期的區段徵收一起分配土地，讓優先配合政策的所有權人能有更多的位置可選擇，不會尚未開發完成，地坪未增值就要先繳地價稅。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 本計畫係呼應行政院發展南部科學園區政策，解決台灣產業用地短缺問題及依循「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」構想，於高速公路以東引入產業專用區，爰於本高雄新市鎮規劃設置科學園區。</p> <p>2. 依據「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」指導，高速公路以東為產業發展園區，產業發展園區至第一期細部計畫區之範圍為策略引導區，本次個案變更除了因應科技部之南部科技走廊產業用地不足，並經行政院指示開發本計畫區為科學園區，未來俟產業引入帶動整體高雄新市鎮地區發展，亦成為第1期計畫區與產業發展園區間（策略引導區）之開發誘因。</p> <p>3. 另提高高速公路西側住宅區之居住環境及機能，於住宅區與高速公路間劃設40公尺寬之計畫道路，以增加與高速公路間隔距離，</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
				<p>且後續將訂定「高雄新市鎮特定區計畫第二期細部計畫都市設計規範」，透過都市設計規範有效控管開放空間設計等事項，提升本計畫區生活品質。</p> <p>4. 查抵價地分配作業，係以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。未來將依規定，於辦理分配作業前，訂定作業要點，以作為作業之依據。</p> <p>5. 區段徵收區內土地，於辦理期間致無法耕作或不能為原來之使用而無收益者，其地價稅或田賦全免。辦理完成後，自完成之日起減半徵收 2 年。</p>
49	李永堂		<p>友情路接新闢 60 米道路進入產農園區，跨越高速公路以高架橋的方式不恰當。現在高雄市高架路橋都拆掉改地下化，新作的交通建設怎會還用高架方式，影響美觀又會貶低住宅區的價值。</p> <p>建議事項：穿越高速公路要地下化，安裝定位抽水馬達，也不會有淹水的問題，造價應該也會更低。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 有關 1-2 號道路以高架或是涵洞技術設計，經高雄市政府工務局評估，採用高架設計對高速公路最為安全，故本於尊重專業之精神，採用高架設計。</p> <p>2. 在增加美觀部分，高雄市政府建議如下</p> <p>(1) 視覺設計：採橋樑高度挑高，引導視覺於欄杆與燈光設計，降低行車時的視覺衝擊，夜晚時則利用橋上燈具形塑展新天際線，成為高雄的新地標。</p> <p>(2) 引道段以具現代感橋體設計，並融入周邊景觀。</p> <p>(3) 迴轉道：迴轉處設計圓弧角，配合橋下通後的視覺，安全與便利</p> <p>3. 有關淹水問題，因應辦理土地開發利用達一定規模以上，致增加逕流量者，義務人應提出出流管制計畫書向目的事業主管機關申請，故本計畫後續將依據水利法相關規定辦理，確保土地開發利用預留足夠出流管制設施空間。</p>
50	陳進興		<p>1. 本案於 107.7.10 市府向行政院張政務委員會簡報：「由市府辦理區段徵收，國公有土地集中配置於高速公路東側，劃設產</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>業專用區。高速公路西側劃設住宅區供私有地主配地，符合私地主期待並降低開發阻力。區段徵收面積 436 公頃，可設置科學園區面積 267 公頃」。</p> <p>2. 營建署 107.9.14「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」民眾座談會舉行座談會，都市計畫規劃構想範圍：以後期發展區（國道兩側）。</p> <p>3. 107.12.7 為內政部辦理本案公告公開展覽時，計畫範圍縮小僅侷限在高速公路兩旁，面積 360.21 公頃。</p> <p>4. 由上述了解公告公開展覽範圍違背張政務委員會簡報與座談會構想，顯然喪失政府政策一貫性以及誠信原則。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 本次新市鎮變更最主要依據內政部「修訂高雄新市鎮開發執行計畫」報請行政院核定，藉由引進產業帶動整體發展。</p>	<p>1. 建議同意採納，理由：</p> <p>(1) 依據「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」指導，高速公路以東為產業發展園區、產業發展園區至第一期細部計畫區之間為策略引導區，故本次個案變更即是因應科技部表示南部科技走廊產業用地不足，故經行政院指示開發本計畫區為科學園區，未來待產業發展可帶動整體高雄新市鎮地區發展後，將作為策略引導區之開發吸引力。</p> <p>(2) 有關「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」已配合修正，刻</p>



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>2. 其次依據「新市鎮開發條例第1條」：「為開發新市鎮，促進區域均衡及都市健全發展，誘導人口及產業活動之合理分布，改善國民居住及生活環境」，絕非採取「跳躍式」，規劃與開發，不符作為高雄第二科學園區的腹地之未來發展需求以及市民的期待新市鎮發展的願景。</p> <p>3. 具體建議將原後期發展區因應高雄第二科學園區產業用地需要做一次整體規劃變更，再分期分區開發，避免「跳躍式」規劃與開發。</p>	<p>正報請行政院核定，作為本案開發執行依據。</p> <p>2. 建議未便採納，理由：本次規劃與「修訂高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」相符，並未跳躍式發展。</p> <p>3. 建議未便採納，理由：本計畫已符合高雄第二科學園區需求辦理變更，故劃設第二期發展區作為開發範圍。</p>
51	林佳蓉	橋頭區中崎段 1004、 1004-1、 1004-3、 1005、 1006、 1008、 1045、 1047、 1047-3	<p>知悉，橋頭區中崎有機農業專區為配合計畫發展，將被搬遷，十分錯愕，特此陳情予以保留。</p> <p>能夠買到附近小農的自然有機產品是一種幸福，認識農夫對土地的熱愛，富裕土地的大愛，即使收入不多仍甘於此道，要復育至有產量之土地至少要5年以上，許多農民投入的心力金錢都將付之一炬，要另尋土地，再與受傷的土地抗衡，實在不忍，更何況這與有機農業促進法也相違背，希望有機王國存在台灣（不是集約式的）。</p> <p>建議事項： 1. 保留有機專區，與科學園區並存，也可</p>	<p>建議未便採納，理由（同編號11說明）：</p> <p>1. 有機農業促進法為107年5月30日公布，並於預計於108年5月30日起全部生效，依據本地區之土地租約係由107年1月20日至112年1月19日，其土地租約早於有機農業促進法公告；另前述法令之訂定目的係為促進農業友善環境及資源永續利用，惟依據本計畫區未來發展目標係以發展產業使用為主，故與有機農園生產牴觸，若保留有機農園，亦將產生因園區發展導致農產品不符合有機農產品之規定。</p> <p>2. 查中崎有機專區土地係屬台糖公司所有，並與高雄市政府農業局簽訂租賃契約在案。</p> <p>3. 依據本署108年1月15日召開「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」工作會議（重要人民陳情議題）之會議紀錄，爰已請台糖公</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>照顧到科技人的身心（保留綠地心曠神怡）。</p> <p>2. 發揚有機，為有機農民取得更大利益。</p>	<p>司協助清查附近合適土地，供後續有機農園遷移及出租使用，並請高雄市政府農業區出面協調輔導農民搬遷安置事宜。</p> <p>4. 考量本計畫區尚需辦理環境影響評估作業，其開發時程與租約年限（112 年）相近，故本計畫建議於後續區段徵收作業工程時採分期分區開發施工，以利陳情人完成土地租約。</p>
逾 1	豪 葳 實 業 有 限 公 司		<p>1. 政府 83 年 2 月公告高雄新市鎮特定區都市計畫，將本公司土地納入後期開發範圍，迄今 25 年開發方向未明，期間本公司因應業務所需，累積投入六千萬資金增設廠房設備、設置南台灣最大櫥櫃展示中心，並已於 104 年 8 月申請補辦臨時工廠登記獲准，同時積極尋求購買周遭之工業區土地預做未來搬遷設廠之用，但迄今尚尋未果。</p> <p>2. 懇請貴部考量本公司為高雄市新市鎮計畫發布前之既有廠商，已投入大幅資金建設工廠，且已取得政府核發之臨時工廠登記證，原址除符合傳統產業升級政策導向之外，亦能作為傳統工廠升級之示範廠商典範，期廠房原址保留，剔除區段徵收範圍，本公司願依相關法規規定負擔變更分區之回饋。</p>	<p>（同編號 7 第 1 點說明）</p> <p>1. 建議未便採納，理由：</p> <p>(1) 按新市鎮開發條例及高雄新市鎮特定區計畫之規定，本地區土地開發係以區段徵收方式辦理。</p> <p>(2) 又依據土地徵收條例第 47 條規定：「區段徵收範圍內不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫之既成建築物基地或已辦竣財團法人登記之私立學校、社會福利、慈善事業、宗教團體用地，得按原位置保留分配，並減輕其依前條規定應繳納之差額地價，其減輕比例由主管機關視實際情形定之，並載明於區段徵收計畫書。」，陳情位置位於都市計畫公開展覽草案之第三種產業</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			3. 若依規劃無法原址保留，懇請貴部考量本公司長期深耕地方經營，所雇用員工具有專業技術與地方性，搬遷至遠處恐損及原有勞工就業權益，並造成本公司人才流失影響營運。懇請橋頭科學園區得允許高生產價值之低污染傳統製造業進駐使用，並供既有工廠地主優先指配俾供廠房搬遷之用，且應以工廠生產不中斷、先遷後拆除之原則，以維持工廠生產營運。	<p>專用區內，依據土地使用分區管制規定，產業專用區係供依目的事業主管機關核准入產業專用區之事業使用。</p> <p>(3) 本案業經科技部表示，科學園區規劃應有整體性，以利園區廠商及相關公共設施開發使用，應將非屬科學園區科學事業之廠商劃出未來科學園區範圍外。</p> <p>2. 建議酌予採納，理由：</p> <p>(1) 依據科技部提供意見，陳情人所經營之事業屬性未符合科技部所提科學園區定義之科學事業，故本計畫依據歷次機關協調等會議提出下列方案：</p> <p>a. 請高雄市政府經濟發展局協助另覓其他適宜工業發展土地媒合，如仁武產業園區、和發產業園區等。</p> <p>b. 輔導該公司遷移至高雄新市鎮第一期產業專用區。</p> <p>c. 擬於高速公路西側，增設供一般性產業使用之產業專用區為安置街廓，以供陳情人搬遷安置廠房。詳附圖 1。</p> <p>(2) 另配合既有工廠拆遷安置作業時程，擬於未來區段徵收(整地、公共設施等)工程階段，採優先開發順序分期分段施工，以利該廠先建後拆。</p>
逾 2	王德宗	筆 秀 段 198 地號	本人強烈反對地號 198 未經區段徵收即先行開闢道路，爾後若成既成道路，將嚴重影響土地所有權人的權利。 建議事項：政府道路應先區段徵收再開發，以確保土地所有權人的權利，不應以租賃方式強制土地所有權人配合。	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 依據高雄新市鎮特定區計畫規定，道路開闢需辦理區段徵收，並於辦理開發時先與所有權人協議價購土地。</p> <p>2. 高雄市政府已於 108 年 1 月 11 日高雄市政府召開之先行租用高雄新市鎮聯外道路用地說明會，依據該府道路先行開闢經驗，採用土地租賃係為保障土地所有權人後續參與區段徵收時可選擇申領抵價地之權利，本案非屬特例，且土地租賃亦非屬強制。</p>
逾 3	顏 錦 雀、陳 信 宏、	代天府段 160、161 及橋頭區	1. 內政部營建署新市鎮建設組及市府是依都市計畫草案以區段	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
	陳建璋、陳怡伶、陳品豪	中峰段79、1131地號	<p>徵收方式辦理，但是實際上卻是逐地徵收，本人之土地位於代天府段160地號及161地號是在區段徵收地段內但地屬邊緣卻未在此徵收規劃內，對本人尚損失不公平，同樣地段但不加入區段徵收，這不算是區段徵收的政策，也造成區段徵收之整體性不公平處理，敬請內政部營建署新市鎮建設組及市政府審議辦理。</p> <p>2. 此次規劃像是重劃土地、而不是區段徵收，重劃土地、所有權人地主可以分得百分之50以上的建地、土地使用分區為住三、住四、住五，商業區為商二、商三、商四，為地主所有。</p> <p>3. 此次徵收規劃、土地使用分區只有住一、住二、商二。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 希望內政部營建署新市鎮建設組及市府依正確的區段徵收方式處理，讓土地有整體性之規劃處理，讓農地變為商業區人口才會增加，商業增加才會發展進步帶動市場，對新市鎮往後發展定有幫助。</p> <p>2. 希望內政部營建署新市鎮建設組及市府將土地使用分區種類，變更為住三、住四、住五，商業區為商二、商三、商四，土地設計更多元，讓市鎮能多元發</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：經查陳情範圍土地現行計畫為農業區，且該地區多屬優良農田，依據高雄市國土計畫(草案)指導，應維持農業區之規劃。</p> <p>2. 建議未便採納，理由：(同編號12說明)</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>展繁榮。</p> <p>3. 希望內政部營建署新市鎮建設組及市府能將區段徵收後土地所有權人可分得百分之幾的土地給土地所有權人，標示的更清楚明確。</p> <p>4. 希望內政部營建署新市鎮建設組及市政府能盡快開發土地。</p>	<p>(1)依據本計畫之住宅區開發強度與新市鎮特定區計畫、高雄市都市計畫之比較說明之：</p> <p>a. 第一種住宅區為建蔽率 40%、容積率 240%，係相當於新市鎮特定區第一期細部計畫之第四種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住三至住四之間。</p> <p>b. 第二種住宅區為建蔽率 40%、容積率 320%，係相當於新市鎮特定區第一期細部計畫之第六種住宅區，容積率相當於高雄市都市計畫住四至住五之間。</p> <p>(2)綜合前述，本計畫區之住宅區名稱為第一種、第二種，並非與新市鎮特定區第一期細部計畫住一、住二相當，其強度規劃應已符合民眾期待。</p> <p>3. 抵價地分配比例未涉及都市計畫變更(同編號 23 第 2 項說明)：抵價地訂定係按依土地收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於 40%。經農地重劃地區部分不得少於 45%。至本案抵價地比例，未來將依規定就地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素綜合考量後予以研訂。</p> <p>4. 建議酌予採納，理由：依據現行計畫規定後期發展區應俟第一期發展區發展程度開發，本次因應設置科學園區發展產業用地契機辦理第二期發展區，剩餘土地仍須俟整體發展進行開發。</p>
逾 4	高耀祥	大遼路	<p>道路徵收 50M 縮小案由：</p> <p>建議徵收 40 公尺道路，30 公尺除 10 公尺做其他用，較不浪費，拜託能受理建議，能便民，繁事市政府要謹慎評估進行。</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			<p>建議事項：</p> <p>1. 本區段徵收 50 公尺實際道路 30 公尺，於做綠化、車道專用。20 公尺備將來人口多增道路用。</p> <p>2. 希望能縮小，因徵收做綠化，這邊農業用地變小，很不方便。</p> <p>3. 大遼社區邊道路，減少市府債務負擔，很多開發後道路，人稀少浪費，但農民地變小了，很不方便。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 考量該土地現行計畫即劃設道路用地，若變更為農業區將涉及整體大遼路地主權益，已納入整體路網檢討。</p> <p>2. 因應大遼路之計畫寬度為 50 公尺，友情路之計畫寬度為 30 公尺，考量道路順接原則，於友情路尚未拓寬至 50 公尺前，大遼路將預先開闢 30 公尺寬，剩餘 20 公尺將先以綠化處理。</p>
逾 5	蔡色真	友 情 段 1071 地號	<p>友情大遼里道路擴寬徵收 50 米案由：陳情徵收 40 公尺，道路 30 公尺餘 10 公尺做綠地及自行車備用，能使不拆到百姓之房屋及減少政府負擔。讓居民能安居樂業，不擔心，拜託，拜託！</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 百姓希望原徵收 50 公尺，只開擴 30 公尺，另 20 公尺備用做腳踏車（自行車道）及綠化用。</p> <p>2. 建議徵收 40 公尺就好，因百姓靠綠化、自行車道這邊，會拆除到房屋及地變小了，非常不方便。雖然政府計畫很好，但增加市府負擔及人民的困擾。希望能使民陳情，徵收 40 公尺，道路 30 公尺，於做綠化及自行車道，拜託能接受意見考量。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>（同編號逾 4 說明）</p> <p>1. 考量該土地現行計畫即劃設道路用地，若變更為農業區將涉及整體大遼路地主權益，已納入整體路網檢討。</p> <p>2. 因應大遼路之計畫寬度為 50 公尺，友情路之計畫寬度為 30 公尺，考量道路順接原則，於友情路尚未拓寬至 50 公尺前，大遼路將預先開闢 30 公尺寬，剩餘 20 公尺將先以綠化處理。</p>
逾 6	藍慶良	岡山區友 情段 633、 633-1、 634、 634-1、	<p>寬 50 公尺的友情路跨入大遼社區 3 公尺，會造成行政處理的繁瑣，請酌情予以調整為荷。</p> <p>1. 該社區係日據時期</p>	



編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
		634-2 、 642 地號	<p>棋盤式建構，參加全國競賽榮獲多次的第一名，有其歷史意義、價值，請予以保護之。</p> <p>2. 友情路計畫拓寬為 81 年度公告，沿途新建物已退縮，本人房屋為公告前所建，很有人文色彩的閩南建築。如今面臨拆解，情何以堪。一塊地裂解為六塊（如上），等待被徵收。是故擬以下列建議為參考。</p> <p>建議事項：</p> <p>1. 該段友情路可否調整為 47 公尺（退 3 公尺）或調整為 44 公尺（東西兩旁各縮 3 公尺），再者，往西移動 3 公尺，就不會跨入社區未徵收。</p> <p>2. 請保持社區的完整性，以不徵收社區的土地為原則，祈貴開發處參酌處理為禱。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：</p> <p>(1) 考量本次公開展覽草案之 2-3 號道路於 83 年公告實施之都市計畫即劃設 50 公尺寬道路用地，若變更為農業區將涉及整體大遼路地主權益，已納入整體路網檢討。</p> <p>(2) 經查陳情範圍岡山區友情段 642、633 地號為道路用地，634 地號為住宅區，其餘為部分住宅區、部分道路用地。</p> <p>(3) 考量本段道路用地開闢並未涉及都市計畫變更，依據 108 年 1 月 11 日高雄市政府召開之先行租用高雄新市鎮聯外道路用地說明會，表示已工程設計手段避免建物拆除。</p> <p>2. 建議同意採納，理由：2-3 號道路以東之大遼社區係屬既成發展區，非屬高雄新市鎮實施區段徵收開發地區。</p>
逾 7	乙峰實業有限公司		<p>1. 在工廠已由年營收 200 萬到 1 億以上，對橋頭與燕巢創造不少就業機會，面對這次徵收，無力能買上</p>	<p>建議同意採納，理由：</p> <p>(同編號 7 第 2 點)</p> <p>1. 依據科技部提供意見，陳情人所經營之事業屬性未符合科技部所提科學園區定義之科學事業，故本計</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
			500~1000 坪土地，會影響 50 名員工與家庭。 2. 希望能畫出一小部分土地，讓我們就近優先購買。	畫依據歷次機關協調等會議提出下列方案： (1)請高雄市政府經濟發展局協助另覓其他適宜工業發展土地媒合，如仁武產業園區、和發產業園區等。 (2)輔導該公司遷移至高雄新市鎮第一期產業專用區。 (3)擬於高速公路西側，增設供一般性產業使用之產業專用區為安置街廓，以供陳情人搬遷安置廠房。詳附圖 1。 2. 另配合既有工廠拆遷安置作業時程，擬於未來區段徵收(整地、公共設施等)工程階段，採優先開發順序分期分段施工，以利該廠先建後拆。
逾 8	交通部鐵道局	燕巢區中安段 203-2、205-1、206-1、207、209、210、214、216-1 地號等 8 筆土地	本局經管高雄市燕巢區中安段 124 地號等 36 筆土地，於 101 年間遭註銷編定，該等土地係為辦理前瞻計畫項下軌道技術研究暨驗證中心工程用地，前由本局(改制前為交通部高速鐵路工程局)於民國 85 年間以徵收或撥用方式取得之土地，經查詢全國土地使用分區資料，該等土地係已劃入高雄新市鎮特定區計畫範圍，其中中安段 203-2、205-1、206-1、207、209、210、214、216-1 地號等 8 筆土地被劃入產專區，為利本局辦理軌道技術研究暨驗證中心工程及符合原徵收與撥用目的，本局業於 107 年 11 月 5 日以鐵道產字第 1073602977 號函，請內政部營建署檢討計畫範圍並將相關土地回復編定在案。	建議未便採納，理由： 1. 高雄新市鎮特定區計畫係於 83 年公告發布實施，陳情範圍係屬後期發展區，依據都市計畫規定需以區段徵收方式開發。 2. 經查燕巢區中安段 203-2、205-1、206-1、207、209、210、214、216-1 地號等 8 筆土地均位於本次個案變更範圍內，擬劃設為產業專用區與道路用地。 3. 依該局列席代表說明，陳情範圍位於農業區部分屬該局辦理前瞻計畫項下軌道研究暨驗證中心工程用地第 1 期範圍，有辦理變更之急迫性，位於變電所用地部分屬前項計畫第 2 期範圍，預計規劃供排水滯洪相關設施使用，考量陳情範圍位於農業區部分非屬本計畫變更範圍，建議請交通部鐵道局另循都市計畫法定程序辦理；陳情範圍位於變電所用地部分擬於本計畫變更為第一種產業專用區，供科技部所需滯洪池、污水設施等區位劃設，與交通部鐵道局預計規劃相符，建議仍納入本計畫辦理，未來再依實際需要辦理土地撥用。

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	營建署新市鎮建設組研析意見
逾 9	董麒銘		<p>車瓜林斷層（龍船斷層）具高度活動性，可能經過產業專用區預定地。</p> <p>1. 根據丁權等人（2016）之高雄燕巢地區車瓜林斷層的活動性調查，此產業專用區預定地東側，即四角林社區附近，經由地質鑽井證實存在車瓜林斷層，且該斷層近一萬年來仍然相當活躍，符合活動斷層之定義。而地表可判釋的線形。（通俗地說，類似九二一地震後操場隆起之地表變形）。</p> <p>2. 國立成功大學景國恩教授主持之「台灣及鄰近地區地體動力學研究 II」計畫（2017）認為龍船斷層（即車瓜林斷層）具高度活動性，且向西南延伸至右昌斷層，也可能由滾水坪泥火山延伸至彌陀區之漂底泥火山。</p> <p>3. 交通部高速公路局「國道3號田寮3號高架橋及中寮隧道長期改善工程」，為國道三號田寮路段受龍船斷層（即車瓜林斷層）、旗山斷層影響發生損壞，現正進行之改善工程。</p> <p>4. 有鑑於以上研究計畫成果即進行之改善工程，建議分析可能經過此產業專用區預定地之車瓜林斷層（龍船斷層）對園區開發行為之影響，並列於計畫案說明書中之「地質敏感地區影響分析」部分。</p>	<p>建議未便採納，理由：依據本計畫於107年10月申請查詢高雄市岡山區友情段145-3地號等1208筆土地（面積514.321公頃）是否位於環境敏感地區，其中華民國航空測量及遙感探測學會於107年12月3日航測會字地1079004652號函復結果本計畫區未處於活動斷層兩側一定範圍，為免查範圍或非屬應查範圍。</p>

附錄四、109 年 7 月 14 日內政部都市計畫委員會  
第 972 次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

## 內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳政均

聯絡電話：02-87712607

電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：本部營建署新市鎮建設組

發文日期：中華民國109年7月29日

發文字號：內授營都字第1090813218號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：UAHS2U)

主旨：為「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」及「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」再提會討論案，檢送本部都市計畫委員會第972次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：案經本部都市計畫委員會109年7月14日第972次會議審決（詳會議紀錄核定案件第10案）在卷。

正本：本部營建署新市鎮建設組

副本：科技部、高雄市政府、本部營建署都市計畫組(均含附件)

部長徐國勇





## 內政部都市計畫委員會第 972 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 7 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：陳政均

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 971 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺南市政府函為「變更台南市南區都市計畫（細部計畫）（臺86臺南端交流道兩側住宅基金土地及周邊地區）專案通盤檢討配合變更主要計畫案」再提會討論案。

第 2 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（三重地區）（部分乙種工業區為特定專用區（一）、特定專用區（二）、公園用地、廣場用地及道路用地（中興段1442地號等8筆土地）案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更中壢市（過嶺地區）楊梅鎮（高榮地區）新屋鄉（頭洲地區）觀音鄉（富源地區）都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（配合辦理「改善庶民生活行動方案－機場捷運沿線站區周邊土地開發－A7站區開發案興辦事業計畫」區段徵收相關作業事宜）（第四階段）案」。

- 第 5 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分自然村專用區、農業區、保護區、機關用地為文小用地）（配合金湖國小幼兒園用地取得）案」。
- 第 6 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】變六案」再提會討論案。
- 第 7 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（部分農業區為道路用地）（配合華南路以東銜接向上路工程）案」再提會討論案。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更高速公路楠梓交流道附近特定區計畫（鳳山厝部分）（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」再提會討論案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案」。
- 第 10 案：內政部為「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」及「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」再提會討論案。

八、散會：上午 11 時 30 分。

第10案：內政部為「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」及「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」再提會討論案。

說明：

一、本案前經本會108年10月29日第956次會議審議決議略以：「三、上開變更計畫內容超出公開展覽變更範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」有案。

二、案經擬定機關（內政部營建署新市鎮建設組）依上開決議事項於109年2月19日起至109年3月20日止辦理第2次公開展覽及說明會，期間接獲3件公民或團體陳情意見，並經內政部營建署（新市鎮建設組）109年4月29日檢送第2次公民或團體陳情意見綜理表（詳附表）到部，爰再提會討論。

決議：本案第2次公開展覽期間公民或團體陳情意見准照附表之內政部營建署（新市鎮建設組）研析意見通過，並退請該部營建署（新市鎮建設組）併同本會108年10月29日第956次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：第2次公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	內政部營建署（新市鎮建設組） 研析意見
1	王世燈	中峰段 931、933 等 2 筆地號土地	<p>1. 新市鎮計畫至今已快 30 年，檢附民國 83、84 年一些資料如果計畫內還要選擇一部分延緩開發，似乎對這一些地主不公平，我們等待開發等了快 30 年了。</p> <p>2. 全部開發，對整體新市鎮必有加分效果，新市鎮區域內整體、美觀、街道整齊，不會有部分繁榮、部分落後的感覺。</p> <p>3. 政府也可以一次取得更多公用、私用土地。</p> <p>4. 建議：高速公路以西至台一線省道，或高雄捷運線路止，所有原高雄新市鎮內之計畫，全部一次開發完成。</p>	<p>本案陳情位置非屬本次公開展覽範圍，並與本次變更案無直接關係，依 108 年 10 月 29 日內政部都市計畫委員會第 956 次會議決議，免提會審議。</p>
2	王明福	中峰段 64、65、66 等 3 筆地號土地	<p>陳情人（王明福代表）是橋頭區中峰段土地地號 64、65、66 持有人比例 1/4 佔地。此次內政部營建署辦理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）橋頭科學園區所規劃用地 4-21-30M 道路用地，剛好由 64 地號區段徵收，由中間南北方向通過，64、65、66 全部地號徵收。而留下有些土地是畸零地（有圖為證）地主無法有利用價值。是否能有所微小變更。</p> <p>陳情建議：</p> <p>1. 64、65、66 中峰段土地全部辦理土地區段徵收。</p> <p>2. 如無法全部辦理徵收則建議 4-21-30M 道路往東移 10M 則沒有畸零地的問題。</p> <p>3. 周圍持有土地全部台糖所有，因無異議。</p>	<p>1. 建議未便採納，理由：陳情人所述之畸零地，經地籍圖及都市計畫圖套繪後，變更後所剩餘土地尚未達高雄市畸零地標準，尚無辦理全部徵收之理由。</p> <p>2. 建議未便採納，理由：本計畫規劃之 4-21-30M 道路用地為南北向連通道路，該道路涉及道路系統及街廓規劃，且陳情建議道路東移影響其他地主權益，建議維持公開展覽草案。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情事項	內政部營建署（新市鎮建設組） 研析意見
3	台灣糖業股份有限公司高雄區處	橋頭區中峰段1、39、40、73地號及橋頭區中崎段1009、1010、1011	<p>1. 本公司土地占海峰社區周邊全區比例約40%，考量全區土地產權複雜、街廓地形不完整，倘排除區段徵收範圍並另行擬定細部計畫整體開發，日後不易整合及開發利用，且於都市計畫發布實施後，因周邊第二期發展區道路開闢完竣及面臨地價稅負擔。</p> <p>2. 為維護本公司權益，建議將本公司土地納入第二期發展區區段徵收範圍，並依張政務委員景森107年10月8日主持「研商高雄園區相關事宜」第5次會議紀錄結論四「請台糖公司依內政部建議於區段徵收作業領回抵價地時，優先配回產專區土地」辦理，或依計畫書擬定細部計畫整體開發，附帶條件在未完成整體開發前，仍作農業使用者適用土地稅法第22條課徵田賦規定，不得以周邊聯外道路開闢完成改課地價稅，以減輕土地所有權人地價稅負擔。</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <p>1. 經查陳情位置位於海峰社區周邊土地，於第一次公開展覽之細部計畫將海峰社區周邊劃設為綠地用地，後案經108年10月29日內政部都市計畫委員會第956次會議，決議：「（略）惟考量本案開發後該社區四周將被產業專用區及高速公路包圍，除對地方居民生活將造成衝擊，對既成發展區未來再開發利用亦將造成影響，經本會委員充分討論，本案細部計畫原擬將海峰社區周邊劃設為綠地用地部分，恢復為住宅區，並不以區段徵收方式開發，其附帶條件應另行擬定細部計畫整體開發，且回饋比例應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」提供不低於變更總面積40%之公共設施用地。」故將該陳情範圍部分土地排除於本次區段徵收範圍，建議納入第三次通盤檢討，針對第二期發展區未納入區段徵收範圍者之土地整合、開發內容進行檢討。</p> <p>2. 有關陳情意見涉及土地稅法第22條部分，經查本地區若屬「依法限制建築，仍作農業用地使用者」，且其耕地以自耕農地及依耕地三七五減租條例出租之耕地為限，則可依農業使用繳納田賦，因非屬都市計畫範疇，建議不予採納。</p>

八、散會：上午11時30分。

附錄五、110 年 6 月 15 日內政部都市計畫委員會  
第 991 次會議紀錄



## 內政部 函

機關地址：105404臺北市松山區八德路2段342號(營建署)

聯絡人：陳政均

聯絡電話：02-87712607

電子郵件：ginny970109@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：本部營建署新市鎮建設組

發文日期：中華民國110年7月1日

發文字號：內授營都字第1100810659號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：9AVACV)

主旨：為「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」及「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」再提會討論案1案，檢送本部都市計畫委員會第991次會議紀錄1份，請迅依決議辦理後再行報核，請查照。

說明：案經本部都市計畫委員會110年6月15日第991次會議審決（詳會議紀錄核定案件第8案）在卷。

正本：本部營建署新市鎮建設組

副本：科技部、高雄市政府、本部營建署都市計畫組(均含附件)

部長徐國勇



## 內政部都市計畫委員會第 991 次會議紀錄

一、時間：中華民國 110 年 6 月 15 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室(採視訊會議)。

三、主席：徐兼主任委員國勇 花兼副主任委員敬群代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

紀錄彙整：楊靜怡

四、出席委員：(詳會議簽到簿)。

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)。

六、確認本會第 990 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

### 七、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段)(變更內容綜理表新編號第四案)(部分乙種工業區為住宅區、公園用地及綠地用地)(寶橋段 330 地號等 7 筆土地)案」。

第 2 案：內政部逕為「變更高速公路中壢及內壢交流道附近特定區計畫(配合國道 1 號中豐交流道新建工程)案」。

第 3 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫(第三次通盤檢討)(原編號第七案)再提會討論案」。

第 4 案：南投縣政府函為「變更草屯都市計畫(部分農業區、乙種工業區、農業區(特別管制區)為河川區，部分道路用地為道路用地兼供河川使用及部分農業區、文教

區為河川區兼供道路使用)案」。

第 5 案：花蓮縣政府函為「變更壽豐都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 6 案：花蓮縣政府函為「變更富里都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 7 案：花蓮縣政府函為「變更瑞穗都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」。

第 8 案：內政部為「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」及「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」再提會討論案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製)案」再提會討論案。

第 10 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫(配合美濃湖排水渠道整建工程(1K+309~2K+145))案」。

第 11 案：臺中市政府函為「變更烏日都市計畫(配合九德地區區段徵收開發)延長開發期程再提會討論案」。

八、散會：中午 12 時 0 分

第 8 案：內政部為「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」及「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」再提會討論案。

說 明：

- 一、本案前提本會108年10月29日第956次會議及109年7月14日第972次會議審議通過，全案係採區段徵收方式開發，由本部營建署（新市鎮建設組）依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收作業。
- 二、案准規劃單位本部營建署（新市鎮建設組）因下列3點原因，於110年4月7日研提修正計畫書、圖到部，爰再提會討論。
  - （一）經濟部水利署於110年1月26日公告高雄市管區域排水「典寶溪排水系統一筆秀排水」第1號～21號用地範圍線圖、高雄市政府於110年2月2日公告實施「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）」，已涉及本案河川區範圍及現行計畫面積調整。
  - （二）高雄市政府地政局於110年2月5日檢送「高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案」建築基地最小開發規模與區段徵收抵價地配地需求分析建議報告，並建議配合區段徵收作業之配地需求調整部分住宅區街廓及計畫道路。
  - （三）因應未來管制便利性區分為科學園區部分及科學園區以外地區土地使用分區管制要點：



- 1、科管局建議參照台南園區土管及既有園區發展修正第一種產業專用區容許使用項目及強度。
- 2、科管局建議參照台南園區土管及既有園區發展修正第二種產業專用區容許使用項目、建築基地建蔽率計算及容積獎勵。
- 3、為維持都市景觀，住宅區、商業區增訂最小開發規模。

決 議：本案准照規劃單位（內政部營建署新市鎮建設組）110年4月7日檢送修正計畫書、圖通過，並退請規劃單位併同本會108年10月29日第956次會議及109年7月14日第972次會議決議文依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。



附錄六、108 年 6 月 5 日召開內政部地政司土地徵收  
審議小組第 182 次會議報告會議紀錄及相關  
書件

## 內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

傳真：04-22585328

電子信箱：htl@land.moi.gov.tw



受文者：本部營建署

發文日期：中華民國108年6月14日

發文字號：台內地字第1080263311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：所報「高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）區段徵收案」之公益性及必要性評估1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署108年5月23日營署鎮字第1080039108號函。
- 二、本案經提108年6月5日本部土地徵收審議小組第182次會議報告，決定如下：「1.洽悉。2.本案係本部營建署為配合加速高雄新市鎮後期發展區轉型科學園區，掌握中美貿易戰台商回台投資契機，並符合行政院南部發展科學園區發展政策，提供腹地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，並以區段徵收方式辦理整體開發，以達到新市鎮『在地就學、在地就業、在地就養』之在地生活目標，經本小組檢視尚具公益性及必要性，惟下列建議意見請本部營建署於提本部都市計畫委員會審議時再予釐清：(1)產業用地需求關係著本開發區開發規模及是否須分期分區開發，因此請營建署與科技部及高雄市政府就產業用地需求再精確估算後向本部都委會說明，俾強化本區開發之必要性及急迫性。(2)為提高本區抵價地比例，相關園區道路寬度是否可再檢討縮減，請評估後向本部都委會說明。(3)本開發區仍存有地區供水不足之風險，對後續開發影響甚巨，因此建議相關用水計畫應儘速與水利單位協商確定後

新市鎮建設組



1080046415

向本部都委會說明。3.開發範圍及抵價地比例自行評估檢覈表詳後附件，後續請本部營建署於報請本部核定區段徵收開發範圍及抵價地比例時，針對應再補充事項妥予說明回應。」請依會議決定辦理，並依貴署107年8月30日營署都字第1070065679號函示，就建議意見中涉及都市計畫部分，比照人民陳情案件，提出具體回應及處理方式之研析意見，俾供本部都委會審議參考。

正本：本部營建署

副本：本部地政司(區段徵收科)

電 2019/06/14 文  
交 16:33:28 章

裝

訂

線



檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府地政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：土地開發處(分配科)

承辦人：蔡學賜

電話：07-3368333分機2619

傳真：07-3314862

電子信箱：szutsai@kcg.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年5月13日

發文字號：高市地政發字第10831265400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：報告書另送

主旨：檢送修正後高雄新市鎮第二期發展區（科學園區）區段徵收公益性及必要性評估報告書及區段徵收評估報告書，請查照。

說明：依據內政部營建署108年5月10日營署鎮字第1080034986號函辦理。

正本：內政部營建署(報告書各8份)、內政部地政司(報告書各30份)

副本：本局土地開發處（分配科）

電 2019/05/13 文  
交 14:18:26 章

新市鎮建設組



1080037119

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：方玉蘭

聯絡電話：02-87712721

電子郵件：300005@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：本署新市鎮建設組

發文日期：中華民國108年5月10日

發文字號：營署鎮字第1080034986號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關本署洽請貴局辦理「變更高雄新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」區段徵收土地之公益性及必要性評估作業1案，請查照。

說明：

- 一、依據內政部地政司108年5月8日內地司區字第1080262581號書函(詳附件)辦理。
- 二、請貴局依行政院108年4月17日召開「研商科技部函陳『高雄新市鎮開發為科學園區可行性評估報告』」會議決議事項及本署108年5月7日召開旨案工作會議建議事項，修正旨揭公益性及必要性評估報告書、區段徵收可行性評估報告書；並於108年5月13日前印製各30份逕送內政部地政司，另印製各8份送本署。
- 三、副本抄送內政部地政司，惠請協助提請土地徵收審議小組報告。

正本：高雄市政府地政局

副本：內政部地政司、城都國際開發規劃管理顧問有限公司、本署新市鎮建設組

署長 吳欣修

檔 號：

保存年限：

## 內政部地政司 書函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

傳真：04-22585328

電子信箱：htl@land.moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年5月8日

發文字號：內地司區字第1080262581號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴署108年4月25日營署鎮字第1081081389號函檢送之「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」及「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」區段徵收土地之公益性及必要性評估報告書、區段徵收可行性評估各30份，迄未見復，請儘速檢送俾進行相關審議作業，請查照。

說明：依據貴署108年4月25日營署鎮字第1081081389號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：本司區段徵收科

電 2019/05/08 文  
交 15:48:26 章





檔 號：

保存年限：

## 內政部地政司 書函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：謝婷琳

聯絡電話：04-22502125

傳真：04-22585328

電子信箱：htl@land.moi.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國108年5月8日

發文字號：內地司區字第1080262581號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴署108年4月25日營署鎮字第1081081389號函檢送之「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」及「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」區段徵收土地之公益性及必要性評估報告書、區段徵收可行性評估各30份，迄未見復，請儘速檢送俾進行相關審議作業，請查照。

說明：依據貴署108年4月25日營署鎮字第1081081389號函辦理。

正本：內政部營建署

副本：本司區段徵收科

電 2019/05/08 文  
交 15:48:26 章

新市鎮建設組



1080034986

## 內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：方玉蘭

聯絡電話：02-87712721

電子郵件：300005@cpami.gov.tw

傳真：02-87712739

10556

臺北市松山區八德路2段342號

受文者：新市鎮建設組

發文日期：中華民國108年4月25日

發文字號：營署鎮字第1081081389號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(報告書另寄)及說明二

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：Z3TQQD)

主旨：檢送「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」及「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」區段徵收土地之公益性及必要性評估報告書、區段徵收可行性評估各30份，惠請配合行政院指示時程提請土地徵收審議小組報告，請查照。

說明：

- 一、依內政部都市計畫委員會專案小組108年3月12日召開本案第4次會議出席委員初步建議意見辦理。
- 二、本案都市計畫審議原訂108年3月底前完成，因配合科技部所擬之高雄新市鎮新設科學園區可行性評估送請行政院同意作業時程，業經行政院108年4月11日院臺科字第1080008487號函，同意配合該評估報告調整都市計畫變更作業時程至108年5月底在案(詳附件)，併予敘明。

正本：內政部地政司

副本：高雄市政府地政局、本署都市計畫組、新市鎮建設組(均含附件各1份)

署長 吳欣修

檔 號：

保存年限：

## 行政院 函

### 新市鎮

機關地址：10058臺北市忠孝東路1段1號

傳真：02-33566920

電子信箱：slhsieh@ey.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年4月11日

發文字號：院臺科字第1080008487號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

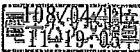
附件：

主旨：所報為配合高雄新市鎮新設科學園區可行性評估報告適時調整高雄新市鎮都市計畫變更作業時程(至108年5月底)一案，同意照辦。

說明：復108年3月13日內授營鎮字第1080804207號函。

正本：內政部

副本：



108. 4. 11

內政部營建署 總收文



1080025985

內政部



1080114661

108/04/11

# 高雄新市鎮第二期發展區（科學園區） 區段徵收評估報告（含財務計畫）

內政部營建署

中華民國 108 年 5 月

---

# 目 錄

## 壹、開發目的

## 貳、法令依據

一、土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款 .....	2
二、區段徵收實施辦法 .....	2
三、新市鎮開發條例第 6 條 .....	3

## 參、區段徵收範圍勘選原則、四至及面積

一、區段徵收勘選原則 .....	3
二、區段徵收範圍四至及面積 .....	3
三、區段徵收範圍圖及地理位置圖 .....	4

## 肆、土地權屬及其面積

一、土地權屬 .....	5
二、土地分配歸戶分析 .....	7

## 伍、土地使用現況

一、農業使用 .....	8
二、工廠使用 .....	8
三、住宅聚落 .....	8

## 陸、都市計畫或土地使用配置規劃情形

一、現行計畫 .....	10
二、變更都市計畫草案 .....	11

## 柒、預計土地所有權人領回抵價地比例

## 捌、安置計畫

一、弱勢族群 .....	21
二、既有工廠 .....	21
三、合法建築改良物 .....	23
四、仍有農用需求之地主保障 .....	23

## 玖、土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願調查情形

一、土地所有權人參加區段徵收意願 .....	24
二、繼續耕作意願調查 .....	31

## 拾、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析

一、徵收補償情形 .....	32
二、預計抵價地比例規劃情形 .....	34
三、土地處分方式 .....	45

## 拾壹、目前實際作業情況及預定工作進度表

一、都市計畫辦理情形 .....	47
二、區段徵收辦理情形 .....	47

## 拾貳、總結

---

---

## 圖目錄

圖 3-1-1	區段徵收範圍及地理位置示意圖 .....	4
圖 4-1-1	區段徵收範圍土地所有權人分布示意圖 .....	6
圖 4-2-1	土地面積分配圓餅圖 .....	7
圖 4-2-2	土地分配歸戶分析直條圖 .....	7
圖 5-1-1	區段徵收範圍土地使用現況分佈示意圖 .....	8
圖 5-1-2	區段徵收範圍周邊土地使用現況分布示意圖 .....	9
圖 6-1-1	區段徵收範圍內現行都市計畫示意圖 .....	10
圖 6-2-1	變更後都市計畫示意圖 .....	15
圖 6-2-2	道路系統調整建議示意圖 .....	17
圖 6-2-3	區段徵收範圍示意圖 .....	19
圖 8-2-1	第三種產業專用區劃設位置示意圖 .....	22
圖 8-2-2	工廠安置位置方案示意圖 .....	23
圖 9-1-1	是否同意本區以區段徵收方式辦理開發之地主分布示意圖 .....	31
圖 10-2-1	區段徵收範圍周邊住宅區土地交易位置示意圖 .....	35
圖 10-2-2	區段徵收範圍周邊土地交易位置示意圖 .....	43
圖 11-1-1	區段徵收預定工作進度圖 .....	48

---



---

## 表目錄

表 4-1-1	區段徵收範圍土地權屬統計表 .....	5
表 4-2-1	土地分配歸戶分析綜理表 .....	7
表 5-1-1	區段徵收範圍土地使用現況分析綜理表 .....	8
表 6-1-1	現行計畫土地使用面積分配表 .....	10
表 6-2-1	土地使用及公共設施面積表 .....	14
表 6-2-2	計畫道路編號明細表 .....	16
表 6-2-3	計畫道路長度及面積綜理表 .....	17
表 6-2-4	區段徵收範圍內土地使用及公共設施面積表 .....	18
表 10-1-1	建築物主體構造重建單價一覽表 .....	32
表 10-1-1	建築物主體構造重建單價一覽表（續） .....	33
表 10-1-2	高雄市合法建築改良物其他補償及救濟標準彙整表 .....	33
表 10-2-1	本計畫周邊 106-107 年住宅區土地交易價格明細表 .....	34
表 10-2-2	地上物補償及遷移費估算項目 .....	36
表 10-2-3	開發費用基本假設表 .....	37
表 10-2-4	抵價地比例與所有權人領地比例交叉分析表 .....	39
表 10-2-5	抵價地比例與所有權人領地比例交叉分析表（淨現值及 內部報酬率） .....	40
表 10-2-6	本計畫現金流量表 .....	41
表 10-2-7	區段徵收開發財務平衡價格估算表 .....	42
表 10-2-8	106-107 年周邊土地交易價格明細表 .....	43
表 10-2-9	區段徵收後預估土地處分綜理表 .....	44
表 10-2-10	私有土地所有權人差異程度分析 .....	45

---

---

## 壹、開發目的

依據行政院於107年7月3日「加速投資台灣專案會議」第12次會議結論：「高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，...。」本計畫辦理開發目的係為形塑產業發展群聚效應，以配合國家重大政策設置科學園區，並以區段徵收開發以保障私有地主未來建築權益，說明如下：

### 一、呼應行政院南部發展科學園區發展政策，提供南科設置高雄第二園區

依據科技部107年「科學園區未來十年規劃藍圖」之用地擴充策略，現有科學園區發展逐漸飽和，以南部科學園區未來10年產業發展用地供需情形推估，南部科學園區產業用地扣除需以台南園區周邊擴建後，尚不足113公頃產業用地，需以闢建至少226公頃新園區方式補充，故需尋覓土地做整體開發。

本計畫區符合南部科學園區設置需求之希望尋找足夠發展的土地，其次應將未來10年成長需求納入考量，再者園區應鄰近大學，並與科研單位緊密結合，最後應具有交通便捷，以利發展群聚效應等要件，產業專用區發展構想如下：

- (一) 以南部地區既有產業基礎為資源，進一步促使地區產業昇級，冀以避免產業外移及區域發展不均衡之困境，從而因應全球產業競爭壓力。
- (二) 充分運用南部地區位置適中、交通便利、氣候溫和之區域優勢及傳統產業基礎厚實、學術資源充沛等產業發展條件，帶動高科技產業之發展。
- (三) 就南部地區之自然環境、產業、研發、人力等資源，以及各地區都市化建設情形，引進AI、生物科技、精密機械、光電及通訊等未來產業。
- (四) 考量高雄新市鎮之長期發展，計畫採區域網路連結之開發模式，開發綜合性之核心產業園區，並建設鄰近衛星園區，形成高科技產業聚落，以整體帶動區域性之產業升級與轉型。

### 二、引入產業開發加速成長動能，促進第二期發展區開發，均衡都市健全發展

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國83年1月公告實施，目前已完成第一期發展區（綜合示範社區，面積約332公頃）之整體開發。區段徵收取得之土地，除部分事業專用區及社區商業區土地外，多已標脫，財務已漸趨平衡，而後期發展區總面積計1,000公頃。尚未進行開發，本次係掌握貿易戰台商回台投資之契機，並符合科技部推動發展產業之需求，高雄新市鎮欲於高速公路以東引入產業，達到在地就學、在地就業及在地就養之在地生活目的。

---

## 貳、法令依據

本基地位於高雄新市鎮特定區計畫區之後期發展區內，依新市鎮開發條例規定，得實施區段徵收，惟開發方式參考依據及區段徵收實際作業仍依土地徵收條例相關辦法辦理，故彙整本計畫辦理區段徵收之相關法令依據說明如下。

### 一、土地徵收條例第4條第1項第1款

新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者，得為區段徵收。

### 二、區段徵收實施辦法

#### （一）第4條

都市計畫之變更、新訂、擴大或農村社區實施更新或非都市土地實施開發建設，擬以區段徵收方式開發時，由需用土地人會同當地直轄市或縣（市）主管機關及其他相關機關勘選區段徵收範圍，並填寫區段徵收評估報告書，作為各級都市計畫委員會審議都市計畫或區域計畫委員會審議區域計畫之參考。

需用土地人應於內政部區域計畫委員會或內政部都市計畫委員會審議通過前，向內政部土地徵收審議小組報告其公益性及必要性。

#### （二）第5條

前條第一項區段徵收評估報告書，應記載下列事項，並應附具範圍圖：

1. 開發目的
2. 法令依據
3. 區段徵收範圍勘選原則、四至及面積
4. 土地權屬及其面積
5. 土地使用現況
6. 都市計畫或土地使用配置規劃情形
7. 預計土地所有權人領回抵價地比例
8. 安置計畫
9. 土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願調查情形
10. 開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析
11. 目前實際作業情況及預定工作進度表
12. 總結

---

### 三、新市鎮開發條例第6條

新市鎮特定區核定後，主管機關對於新市鎮特定區內之私有土地，應先與所有權人協議價購，未能達成協議者，得實施區段徵收，並於區段徵收公告期滿一年內，發布實施新市鎮特定區計畫。

## 參、區段徵收範圍勘選原則、四至及面積

### 一、區段徵收勘選原則

本計畫範圍內除規劃為河川區、河川區兼供道路使用之土地，未來依水利法等相關規定取得，未納入區段徵收範圍外，其餘均採區段徵收方式開發。

由於本計畫開發目的係以提供產業用地為主，為適度阻隔產業用地與居住圈，減低產業使用對鄰近地區影響，及為利產業發展對交通運輸、人才等之需求，本計畫區段徵收範圍勘選原則，係以鄰近交通要道、大專院校及具阻隔性之可辨識明確界線為之，以利未來產業發展所需，提升產業競爭力。

#### （一）整合岡山交流道產業聚落優勢

本計畫區段徵收範圍鄰近岡山交流道，產業進駐後，得以快速銜接國道一號，有利於未來產業發展對交通運輸之需求。

#### （二）以高鐵、高速公路及主要道路為周界，形成完整範圍

本計畫區段徵收範圍四至，係以具可辨識性之明確界線為之，如周邊高鐵、高34線、都市計畫主要道路、國立高雄科技大學第一校區北界等，有利於產業使用得與居住圈為適度阻隔。

### 二、區段徵收範圍四至及面積

本計畫屬高雄新市鎮特定區計畫第二期發展區，位置介於燕巢區、橋頭區及岡山三處行政區內，區段徵收面積約為355.28公頃，國道一號貫穿其中，距岡山交流道約1.6公里，規劃於國道一號以東劃設產業專用區、以西劃設住宅及商業區，區段徵收範圍四至說明如次，示意圖詳圖4-2-1。

（一）東：60米計畫道路臨接高速鐵路。

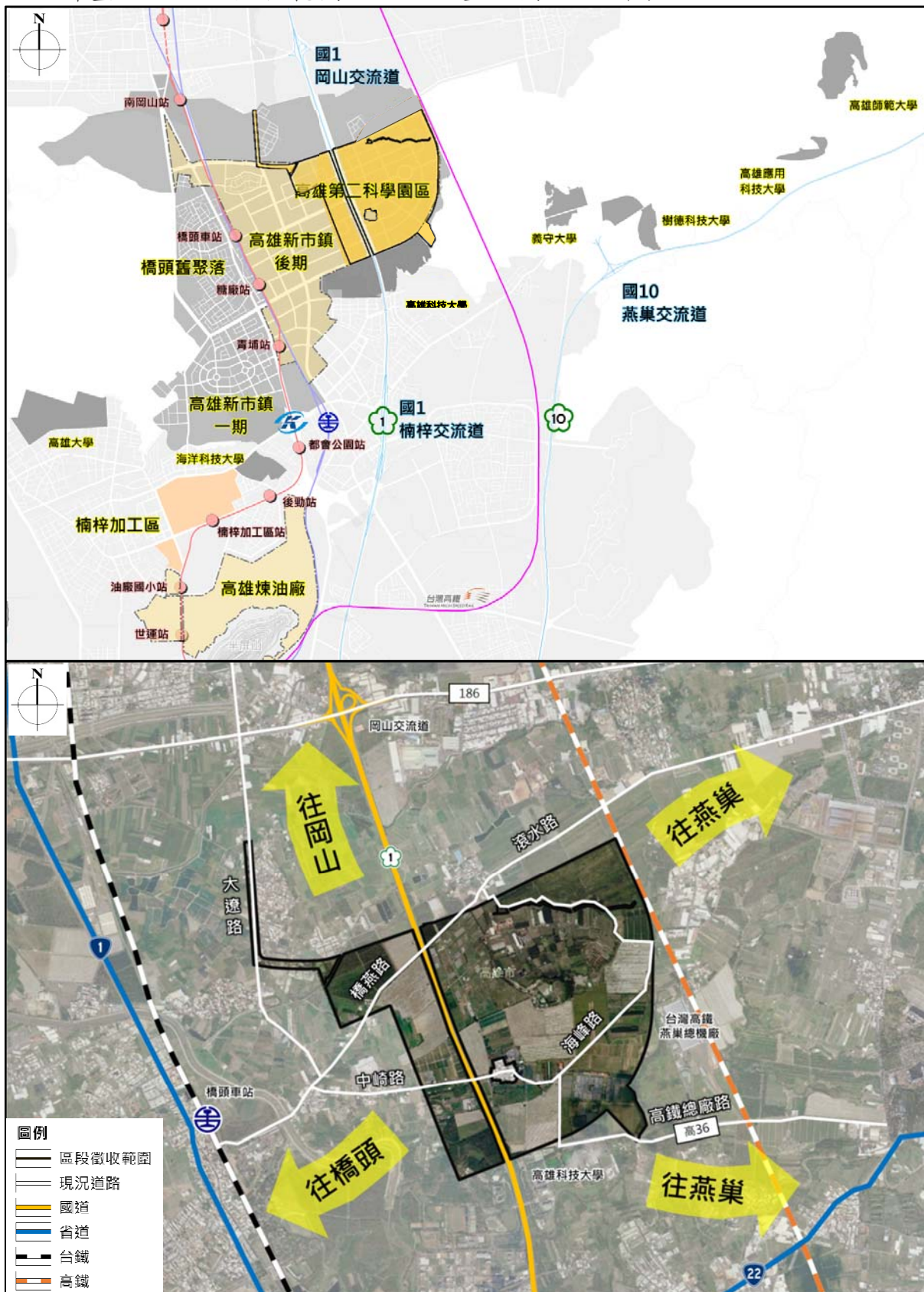
（二）南：60米計畫道路臨接國立高雄科技大學（第一校區）。

（三）西：30米計畫道路臨接中崎社區。

（四）北：60米計畫道路臨接滾水社區。

### 三、區段徵收範圍圖及地理位置圖

本次區段徵收範圍位於高雄新市鎮特定區計畫區東側，屬第二期細部計畫區，區段徵收範圍及地理位置如圖3-1-1所示。



## 肆、土地權屬及其面積

### 一、土地權屬

本計畫區段徵收總面積約355.28公頃，經清查地籍結果，區內尚有部分為未登記土地，且部分地籍亦未完成逕為分割。本計畫採地籍圖套繪區段徵收範圍後預為分割地籍，分析之土地權屬及面積資料係以最新地籍圖檔估算面積為準，即區段徵收範圍地籍總面積為355.28公頃，實際土地面積仍以區段徵收核定後分割測量為準。

#### (一) 公有土地

區段徵收範圍內之公有土地共計19.04公頃，屬國有土地部分計14.58公頃，占總面積之4.10%；屬市有土地部分計4.46公頃，占總面積之1.25%；屬未登記土地計1.50公頃，占總面積之0.42%。

#### (二) 私有土地

根據地籍清查資料顯示，本計畫區段徵收範圍土地權屬多為私有土地，計有334.74公頃，約占總面積之94.22%，其中台灣糖業股份有限公司持有之土地面積為237.07公頃，占總面積之66.73%。計畫範圍內土地權屬、管理機關分布及公私有土地比例統計詳如表4-1-1、圖4-1-1所示。

表 4-1-1 區段徵收範圍土地權屬統計表

項目			面積（公頃）	比例（%）
公有土地	中華民國	交通部高速公路局	0.08	0.02
		交通部鐵道局	0.92	0.26
		行政院農業委員會林務局	0.02	0.01
		財政部國有財產署	13.32	3.75
		高雄市政府工務局	0.21	0.06
		高雄市政府水利局	0.03	0.01
		小計	14.58	4.11
	高雄市	高雄市	0.90	0.25
		交通部高速公路局	0.01	0.00
		高雄市政府工務局	2.82	0.79
		高雄市政府水利局	0.14	0.04
		高雄市殯葬管理處	0.59	0.17
		小計	4.46	1.25
私有土地	台灣糖業股份有限公司		237.07	66.73
	私有土地		97.67	27.49
	小計		334.74	94.22
未登記土地			1.50	0.42
總計			355.28	100.00

註：1. 實際土地面積仍以區段徵收核定後分割測量為準；2. 依新市鎮開發條例施行細則第10條：「新市鎮特定區內之未登記土地，應視其開發主管機關，無償登記為國有、直轄市有及或縣（市）有，以開發主管機關或其指定機關為管理機關，並由開發主管機關統籌規劃、開發及處理由開發主管機關統籌規劃、開發及處理。」。





圖 4-1-1 區段徵收範圍土地所有權人分布示意圖

## 二、土地分配歸戶分析

依區段徵收實施辦法第29條規定：「土地所有權人應領抵價地之權利價值未達直轄市或縣（市）主管機關通知辦理抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，應於主管機關規定期限內自行洽商其他土地所有權人申請合併分配或申請主管機關協調合併分配。未於規定期間內申請者，由主管機關依本條例第四十四條第二項規定，按原徵收補償地價發給現金補償。」。

為分析未來私有地主申領抵價地後之配地關係，並參酌「高雄市畸零地使用自治條例」及建築基地面臨道路用地之寬度條件計算後，可略分為原基地為166平方公尺以下（申請合併分配抵價地或申領補償金）、167平方公尺至225平方公尺（可供建築）、226平方公尺至500平方公尺（中型建築基地）、501平方公尺以上（可供大樓建築），詳如表4-2-1、圖4-2-1及圖4-2-2所示。

本計畫區內土地所有權人持有土地面積，在166平方公尺(含)以下者計167人，占人數比例23.42%；達167平方公尺以上至2,000平方公尺(含)者計367人，占人數比例51.47%，未來將可選回中小型建築基地建築；達2,001平方公尺以上之土地所有權人，計有179人，占人數比例25.11%，選配街廓後之建築基地較可供土地所有權人彈性運用。

表 4-2-1 土地分配歸戶分析綜理表

級距	面積（公頃）	面積比例（%）	所有權人數（人）	人數比例（%）
166 平方公尺以下	0.89	0.27	167	23.42
167-225 平方公尺	0.32	0.10	16	2.24
226-500 平方公尺	3.03	0.90	80	11.22
501-1,000 平方公尺	9.01	2.69	119	16.69
1,001-2,000 平方公尺	21.39	6.39	152	21.32
2,001 平方公尺以上	300.10	89.65	179	25.11
合計	334.74	100.00	713	100.00

註：因應公有地作價為原則，故本表僅分析私有土地所有權人。

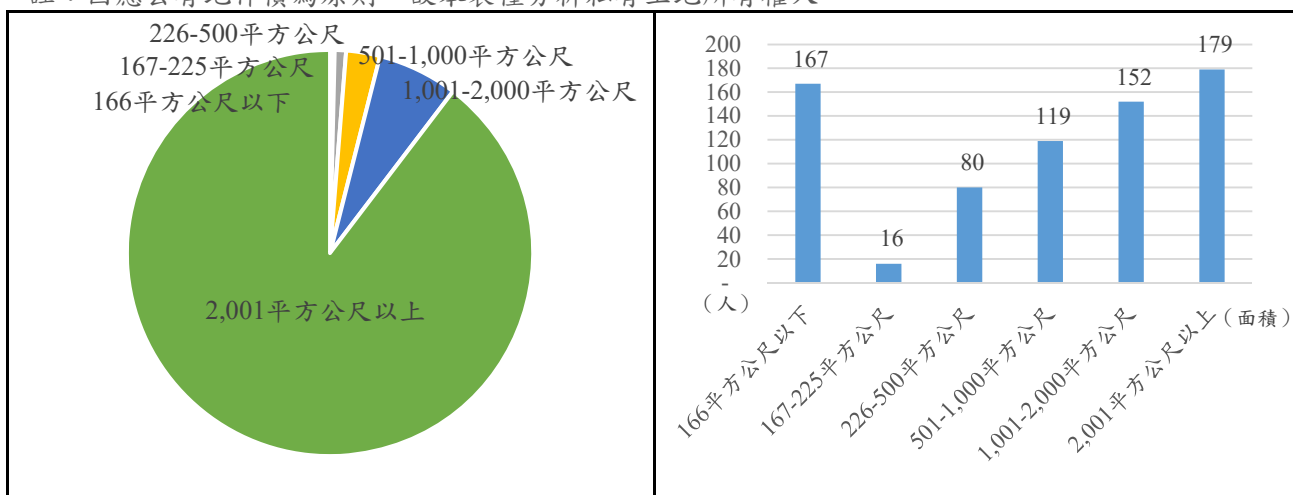


圖 4-2-1 土地面積分配圓餅圖

圖 4-2-2 土地分配歸戶分析直條圖

## 伍、土地使用現況

### 一、農業使用

區內土地多作為農田使用，占計畫面積九成以上，作物種植面積以西瓜最大，其次為鳳梨、芭樂與棗子，另有人工林零星散佈。

### 二、工廠使用

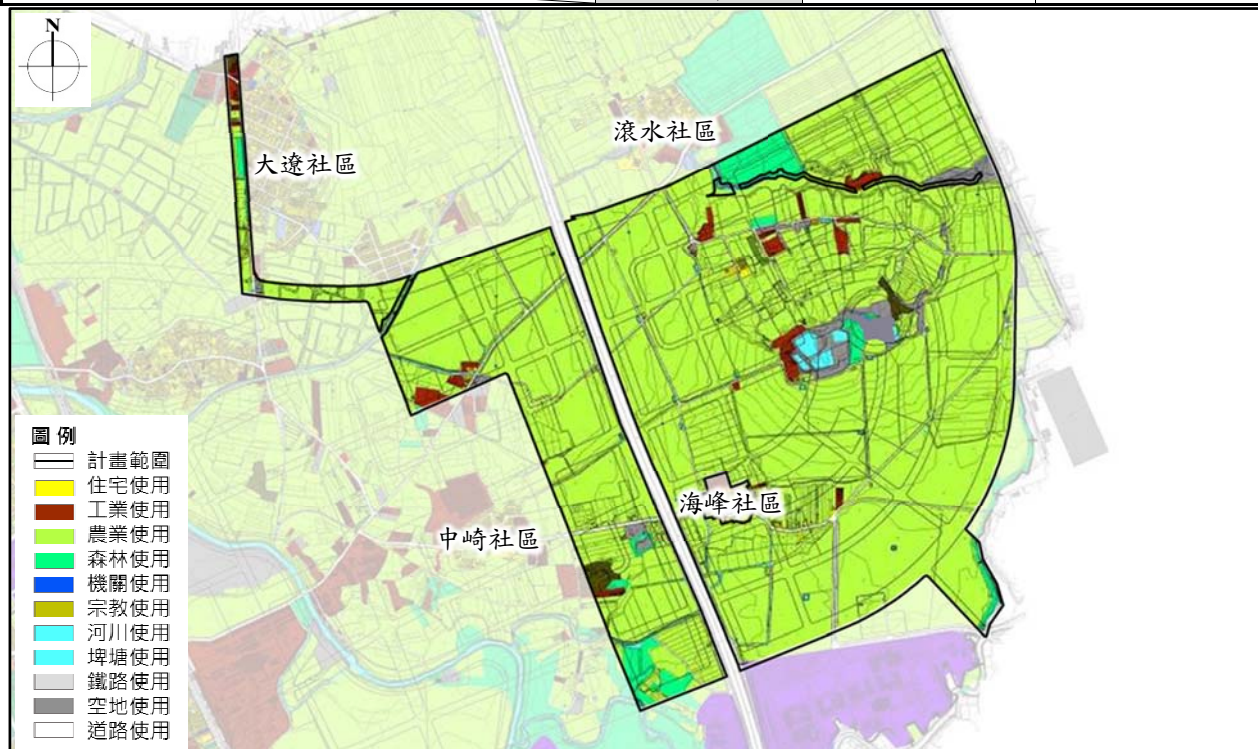
計畫區內計有7家工廠，主要分布於計畫區北側，各廠房面積約0.06至0.5公頃。

### 三、住宅聚落

計畫範圍周圍有聚落分布，北側為滾水社區，西側為中崎社區，國道一號東側為海峰社區；大遼路東側亦為大遼社區；依據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）規定，既成發展區依據土地使用分區管制要點開發，非屬應實施區段徵收地區。

表 5-1-1 區段徵收範圍土地使用現況分析綜理表

使用類別	面積（公頃）	百分比（%）	使用類別	面積（公頃）	百分比（%）
農業使用	322.86	90.89	殯葬使用	1.93	0.54
空地使用	7.43	2.09	機關使用	1.14	0.32
工業使用	6.29	1.77	綠地使用	1.01	0.28
森林使用	5.8	1.63	殯葬設施	0.88	0.25
交通使用	5.43	1.53	住宅使用	0.58	0.16
河川使用	1.74	0.49	宗教使用	0.19	0.05
			總計	355.28	100.00



資料來源：本計畫整理。

圖 5-1-1 區段徵收範圍土地使用現況分佈示意圖





資料來源：本計畫整理。

圖 5-1-2 區段徵收範圍周邊土地使用現況分布示意圖



## 陸、都市計畫或土地使用配置規劃情形

### 一、現行土地使用分區

本計畫於民國83年公告發布實施「高雄新市鎮特定區主要計畫」，已劃設住宅區、商業區等可建築用地。依據現行計畫「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）」，本計畫範圍內之土地使用計畫仍以住宅區、商業區為主，如表6-1-1、圖6-1-1所示。

表 6-1-1 現行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	住宅區	173.77	48.91
	商業區	11.48	3.23
	行政區	3.58	1.01
	經貿園區	5.39	1.52
	自然景觀區	2.96	0.83
	小計	197.18	55.50
公共設施用地	公園用地	3.83	1.08
	文小用地	11.44	3.22
	文中用地	9.33	2.63
	文高用地	4.27	1.20
	綠地用地	9.30	2.62
	變電所用地	4.86	1.37
	道路用地	115.07	32.38
	小計	158.1	44.50
區段徵收範圍總面積		355.28	100.00

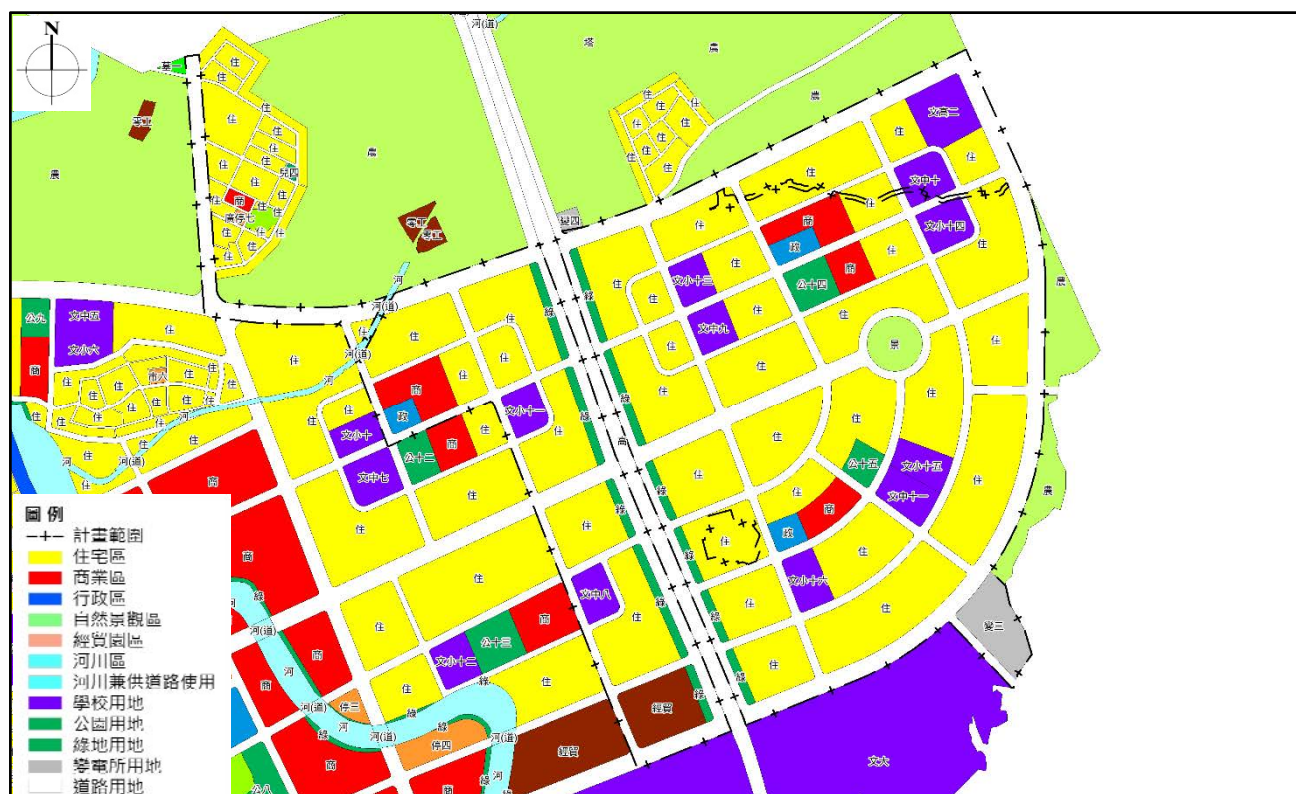


圖 6-1-1 區段徵收範圍內現行都市計畫示意圖

---

## 二、變更都市計畫草案

### (一) 變更理由

呼應南部發展科學園區政策及南科產業走廊空間布局，南部科學園區發展腹地出租率已逾九成，且刻正辦理擴大46公頃產業用地，顯示產業用地需求已大於供給。因應高雄半導體產業聚落逐漸成形，在晶圓製造、封裝測試以及相關生產製程檢測設備、材料、零組件、化學品等仍有擴張需求，故積極尋找可發展土地。

高雄新市鎮特定區都市計畫係77年為因應行政院「興建中低收入住宅方案」擬訂，爰規劃住宅區、商業區等，無產業機能，僅開發第一期發展區計338公頃，後期發展區尚餘1,002公頃待開發，目前內政部刻「修訂高雄新市鎮開發執行計畫」報請行政院核定，期藉由引進產業帶動整體發展。

本計畫位於高雄國土計畫「一核、雙心、三軸」-產業升級軸，且位於高雄市國土計畫之「科技生活新鎮」。近年來高雄市積極推動城市轉型，由過去重工業為主之形象，逐步推動創新科技產業、資訊產業及永續綠能產業等，期透過產業升級改善環境污染及就業結構之議題。產業升級策略包括「傳統產業升級」及「創新產業引入」兩大主軸，由興達港為起點，依序建構海洋科技產業創新專區－南部科學園區高雄園區－楠梓加工區－仁大工業區－和發工業區－新材料循環經濟產業研發專區－林園工業區之產業廊帶。

爰此，為配合加速高雄新市鎮轉型為提供產業發展用地，及呼應行政院南部發展科學園區政策，爰規劃提供區內產業專用區土地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，並依都市計畫法規定變更高雄新市鎮後期發展區計畫內容作為高雄第二科學園區腹地，及依循主要計畫指導，擬定細部計畫內容。

### (二) 法令依據

依都市計畫法第14條第1項、第22條及第27條第1項第4款辦理之。

### (二) 產業發展需求推估

依據科技部之科學園區未來10年規劃藍圖用地擴充策略，南部科學園區估算高雄地區至119年之產業用地需求為113公頃產業用地，故需闢建至少226公頃之新園區。

另依據高雄市政府經濟發展局積極推動產業升級轉型，依據行政院指示全力配合科技部推動園區設置，依據該局108年4月8日高市經發工



---

字第10831710900號函示內容：「一、為協助調查南科高雄第二園區廠商進駐意願辦理本市320家業者及加工出口區廠商意願調查，計有15家廠商表達進駐意願，預估需地面積達38公頃以上，（略）。二、另依據金屬工業研究發展中心104年12月調查，未來5年台灣航太產業用地需求達37公頃，且本局近3個月已接獲23家廠商提出約75公頃工業用地需求，顯示廠商投資高雄意願強勁，有利未來本園區招商作業。」，共計150公頃。

綜整前述，依據科技部與高雄市政府經濟發展局掌握之產業需地面積約有263公頃。

### （三）住宅區與商業區發展需求推估

#### 1. 人口推估

本計畫預計於高速公路以東劃設164.27公頃第二種產業專用區，供科技部作為科學園區使用，依據科技部辦理科學園區執行經驗，每公頃就業人口密度為100人，再考量科學園區之工作性質，員工因應產業需要多居住於園區周邊，故依據新竹科學園區之就業人口居住於周邊比例約為40%及其居住衍生之家庭人口計算，故預計未來衍生居住人口約14,456人。

#### 2. 發展需求

因應區內約有713位私有地主（扣除台糖公司），持有土地97.67公頃私有土地將參與區段徵收整體開發，以申領住宅區、商業區之私有土地之40%計算抵價地，至少需劃設39.07公頃之面積供申領抵價地，故本計畫考量產業專用區亦有商業機能需求，故劃設2.10公頃商業區，剩餘土地劃設約38.57公頃住宅區。

另由計畫區內住宅區、商業區劃設面積及平均容積率推算可提供之樓地板面積，並以每人居住樓地板面積50平方公尺推算，住宅區未來可容納人口數約18,697人，商業區可容納人口約643人，總容納人口為19,340人。

### （四）計畫內容

依據內政部107年11月23日台內營字第1070819655號函公告之「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」及「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」公告公開展覽內容，再經內政部都市計畫專案小組審議後之變更後高雄新市鎮特定區第二期細部計畫內容描述如下：

#### 1. 計畫年期與人口

---

計畫年期依循全國國土計畫，以民國125年為計畫年期，計畫人口依現況人口、未來引入人口計算之，訂為1.8萬人。

## **2. 土地使用及公共設施計畫**

土地使用及公共設施計畫詳表6-2-1、圖6-2-1所示。

### **(1) 住宅區**

#### **A. 第一種住宅區**

第一種住宅區計畫面積為6.33公頃，占計畫總面積之1.77%。

#### **B. 第二種住宅區**

第二種住宅區計畫面積為27.01公頃，占計畫總面積之7.55%。

#### **C. 第三種住宅區**

第三種住宅區計畫面積為5.23公頃，占計畫總面積之1.46%。

### **(2) 商業區**

劃設2.10公頃商業區，占計畫總面積之0.58%。

### **(3) 產業專用區**

#### **A. 第一種產業專用區**

第一種產業專用區供未來產業用地發展所需之滯洪池、環保設施等使用，計畫面積為20.68公頃，占計畫總面積之5.78%。

#### **B. 第二種產業專用區**

第二種產業專用區供產業發展使用，計畫面積為164.27公頃，占計畫總面積之45.93%。

#### **C. 第三種產業專用區**

第三種產業專用區供計畫區內安置既有工廠設置一般性產業使用，計畫面積為1.55公頃，占計畫總面積之0.43%。

### **(4) 河川區**

計畫區內自然形成之河川依公告之河川治理線劃設為河川區，計畫面積為2.16公頃，占計畫總面積之0.60%。

### **(5) 河川區兼供道路使用**

計畫區內自然形成之河川與計畫道路交會之土地劃設為河川區兼供道路使用，計畫面積為0.27公頃，占計畫總面積之0.08%。

## (6) 公共設施用地

### A. 公園用地

考量特殊地景及開發逕流量防洪需求，於泥火山及其溢流範圍劃設一處公園用地，並於計畫範圍西北、西南側各劃設一處公園用地，面積27.71公頃，占總面積7.75%。

### B. 綠地用地

考量海峰社區與周邊產業專用區之阻隔，劃設綠地以降低影響。另亦將北側筆秀排水旁之細碎土地劃設為綠地，面積3.25公頃，占總面積0.91%。

### C. 道路用地

除依據現行道路佈設紋理留設道路用地外，亦依區域交通及各分區長期發展需要預先規劃交通路網，面積為97.15公頃，占計畫總面積27.16%。

表 6-2-1 土地使用及公共設施面積表

項目			面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	6.33	1.77
		第二種住宅區	27.01	7.55
		第三種住宅區	5.23	1.46
		小計	38.57	10.78
	商業區		2.10	0.58
	產業專用區	第一種產業專用區	20.68	5.78
		第二種產業專用區	164.27	45.93
		第三種產業專用區	1.55	0.43
		小計	186.50	52.14
	河川區		2.16	0.60
	河川區兼供道路使用		0.27	0.08
	小計		229.60	64.18
公共設施用地	公園用地		27.71	7.75
	綠地用地		3.25	0.91
	道路用地		97.15	27.16
	小計		128.11	35.82
總計			357.71	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

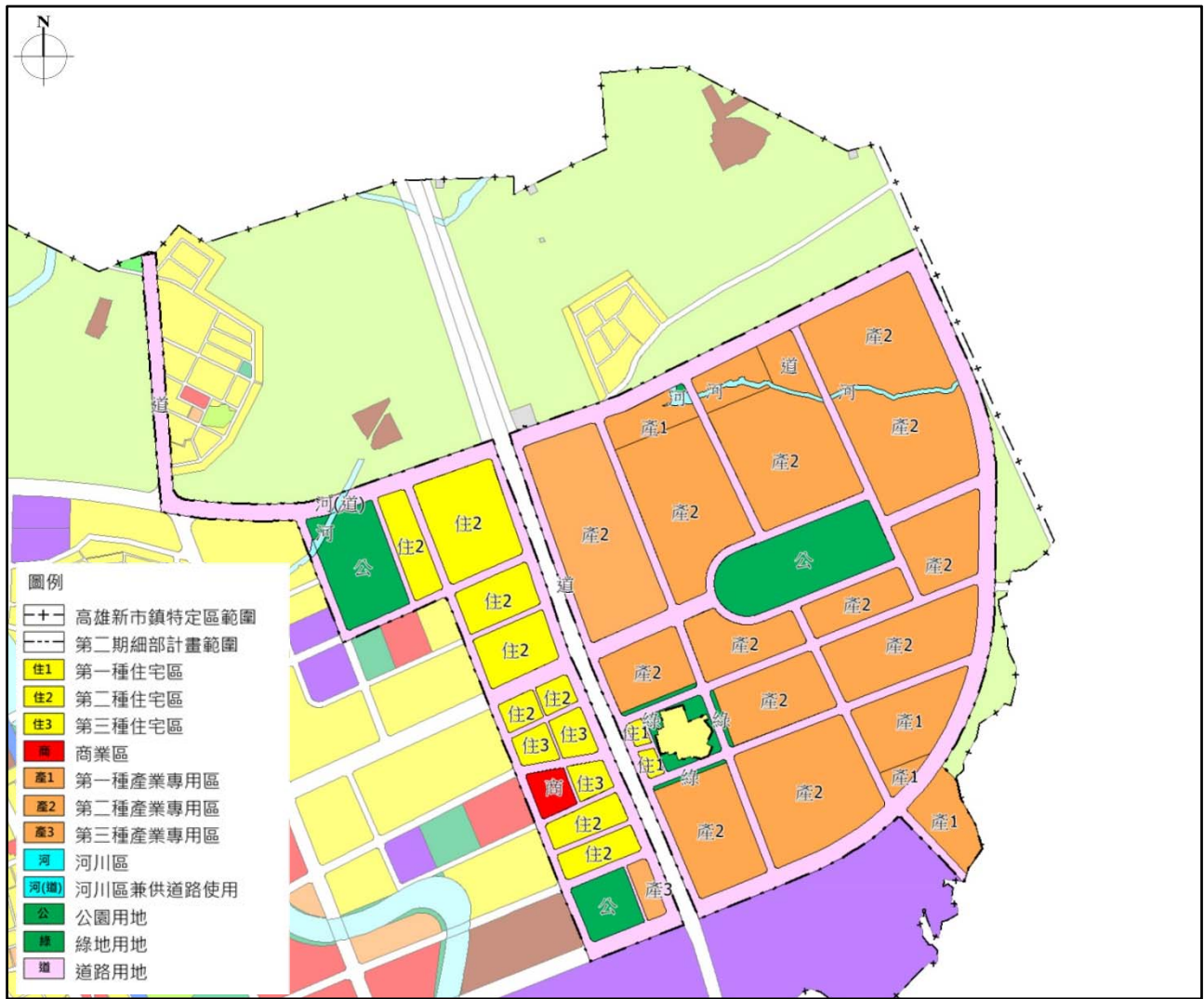


圖 6-2-1 變更後都市計畫示意圖

### 3. 道路系統計畫

細部計畫之道路系統包括聯外道路、主要道路、次要道路、社區集散道路及社區出入道路，分別說明如下，如表6-2-2、表6-2-3、圖6-2-2所示。

#### (1) 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、3-2、4-1、4-24號道路。

#### (2) 區內道路系統

##### A. 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、4-20、4-22、4-23號道路。

## B. 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。

## C. 社區集散道路

為各區域間提供都市內社區人車出入或至次要道路之聯絡道路，計畫寬度20公尺，包括4-17、7-11、7-12、7-13、7-14、7-16號道路。

## D. 社區出入道路

為提供住宅區及既有聚落出入通行需要劃設之社區出入道路，計畫寬度10公尺，包括4-25、4-26、7-15號道路。

表 6-2-2 計畫道路編號明細表

編號	起迄點	寬度 (M)	道路層級
1-1	自 3-1 號道路至 1-2 號道路	60	聯外道路
1-2	自 1-1 號道路至 7-14 號道路	60	聯外道路
1-3	自交通中心區至泥火山	60	主要道路
3-2	自計畫區北界至 1-1 號道路（高速公路西側）	40	聯外道路
3-3	自 1-1 號道路至泥火山	40	主要道路
4-1	自計畫區北界至 1-1 號道路（高速公路東側）	30	聯外道路
4-9	自 4-14 號道路至 2-3 號道路	30	次要道路
4-12	自交3用地至 3-2 號道路	30	次要道路
4-13	自交3用地至 3-2 號道路	30	次要道路
4-15	自 1-2 號道路至 1-3 號道路	30	次要道路
4-16	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路
4-17	自 1-2 號道路至 4-9 號道路	20	社區集散道路
4-18	自 4-1 號道路至 1-2 號道路	30	次要道路
4-19	自 4-1 號道路至 4-25 號道路	30	次要道路
4-20	自 4-1 號道路至 1-2 號道路	30	主要、次要道路
4-21	自 1-2 號道路至 1-1 號道路	30	次要道路
4-22	自 1-2 號道路至 1-1 號道路（圓環）	30	主要道路
4-23	自 1-2 號道路至 4-22 號道路；自 4-22 號道路至 1-1 號道路	30	主要道路
4-24	自 1-1 號道路至計畫區界	30	聯外道路
4-25	自 1-3 號道路至 7-12 號道路	10	社區出入道路
4-26	自 4-18 號道路至 4-19 號道路	10	社區出入道路
7-11	自 4-15 號道路至 4-16 號道路；自 4-16 號道路至 3-2 號道路	20	社區集散道路
7-12	自 1-3 號道路至 4-12 號道路	20	社區集散道路
7-13	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	20	社區集散道路
7-14	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	20	社區集散道路
7-15	自 4-16 號道路至 3-2 號道路	10	社區出入道路
7-16	自 4-1 號道路至 4-26 號道路	20	社區集散道路

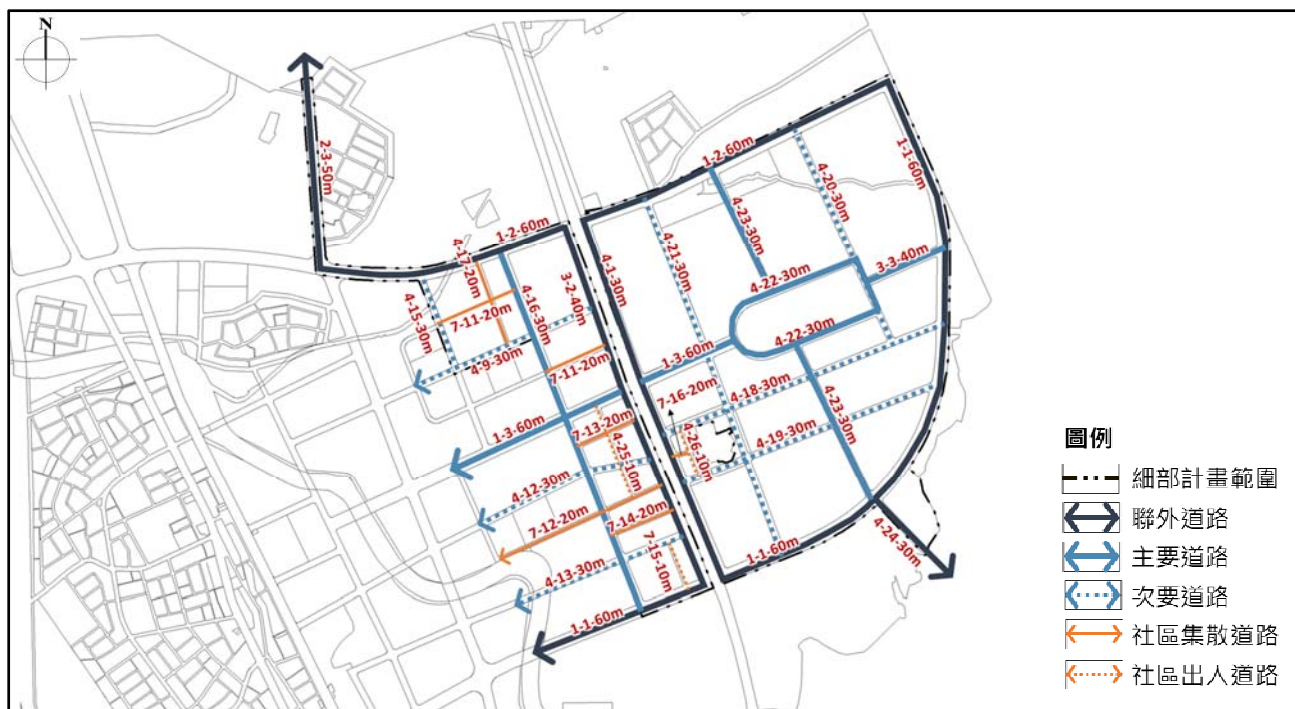


圖 6-2-2 道路系統調整建議示意圖

表 6-2-3 計畫道路長度及面積綜理表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	面積 (公頃)
1-1	60	3,209	19.24	4-19	30	1,183	3.61
1-2	60	2,819	16.61	4-20	30	760	2.31
2-3	50	868	4.36	4-21	30	1,588	4.82
1-3	60	819	4.92	4-22	30	164,308	5.16
3-2	40	1,668	6.48	4-23	30	1,361	4.12
3-3	40	354	1.43	4-24	30	321	0.97
4-1	30	1,664	4.99	4-25	10	384	0.39
4-9	30	680	2.06	4-26	10	211	0.21
4-12	30	279	0.85	7-11	20	271	0.55
4-13	30	290	0.88	7-12	20	281	0.57
4-15	30	429	1.30	7-13	20	269	0.54
4-16	30	1,681	5.07	7-14	20	285	0.58
4-17	20	391	0.79	7-15	10	210	0.21
4-18	30	1,319	4.00	7-16	20	60	0.13



#### 4. 區段徵收範圍

既成發展區依高雄新市鎮特定區計畫之土地使用分區管制要點開發建築，故本計畫剔除國道一號東側之海峰社區；且依水利法規定，河川區、河川區兼供道路使用土地應辦理徵收，故本區段徵收計畫之計畫面積為355.28公頃，如表6-2-4、圖6-2-3所示。

表 6-2-4 區段徵收範圍內土地使用及公共設施面積表

項目			面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區	6.33	1.78
		第二種住宅區	27.01	7.60
		第三種住宅區	5.23	1.47
		小計	38.57	10.85
	商業區		2.10	0.59
	產業專用區	第一種產業專用區	20.68	5.82
		第二種產業專用區	164.27	46.24
		第三種產業專用區	1.55	0.44
		小計	186.50	52.50
	小計		227.17	63.94
公共設施用地	公園用地		27.71	7.80
	綠地用地		3.25	0.91
	道路用地		97.15	27.35
	小計		128.11	36.06
總計			355.28	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

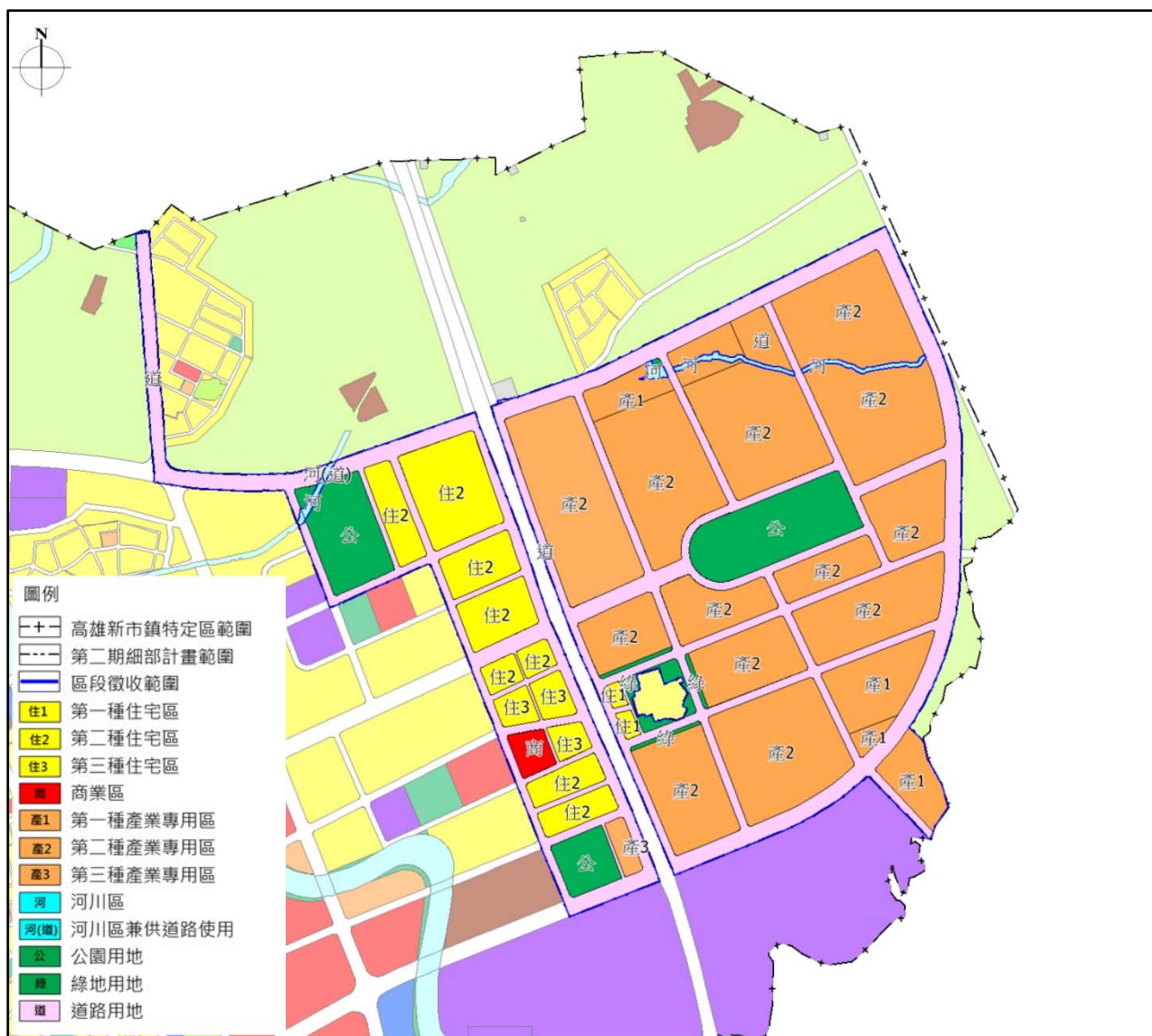


圖 6-2-3 區段徵收範圍示意圖

---

## 柒、預計土地所有權人領回抵價地比例

為維護新市鎮特定區之優質生活環境品質、促進高科技產業進駐設廠，且考量未來建設完成後，科學園區之產業專用區範圍土地只租不售，若提高土地所有權人領回抵價地比例將導致成本大幅提高，使廠商意願降低；故於符合法令規定與財務可行之各項合理假設條件下，估算抵價地比例，並輔以抵價地與私有土地所有權人領地比例交叉分析及財務敏感度分析，估算區段徵收財務以達平衡。

### 一、法令依據

#### （一）土地徵收條例

依「土地徵收條例」第39條第2項規定：「抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五」。為維護新市鎮特定區之優質生活環境品質、促進高科技產業進駐設廠，帶動區域經濟；且考量未來建設完成後，科學園區之產業專用區範圍土地只租不售，若提高土地所有權人領回抵價地比例將導致成本大幅提高，將使廠商意願降低，無法達成本計畫開發目的。

#### （二）區段徵收實施辦法

依「區段徵收實施辦法」第16條規定：「需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素。」抵價地總面積應先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過，以保障土地所有權人權益。

### 二、本區擬定抵價地比例

「土地徵收條例施行細則」第40條規定，曾經農地重劃者，並分擔農路、水路用地，且該農路、水路用地已登記為直轄市、縣（市）或農田水利會所有者，抵價地比例不得少於百分之四十五。本計畫部分土地雖經農地重劃，惟經函詢高雄市政府地政局土地開發處，本計畫之農地重劃土地並未分擔農路、水路用地，故應考量財務可行性與重劃土地內並未分擔農路、水路用地之情況下，設定本計畫抵價地比例為40%，惟實際發還抵價地比例仍應以報請內政部核定為據。

---

## 捌、安置計畫

### 一、弱勢族群

徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣（市）政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。

本計畫區內經高雄市政府社會局資料登錄在案之1戶低收入戶，因所登錄門牌所在土地為台糖公司所有，目前係出租供耕作使用，且經實地查訪，均尚未得親訪當事人，雖經周邊鄰居表示上開門牌已長久無人居住，惟未來仍將持續聯絡該低收入戶，以了解其意願，並將儘可能給予協助與救濟。

### 二、既有工廠

#### （一）現況說明

依據現況發展與工廠登記資料顯示，計畫區內共有7家工廠，其中1家工廠為合法登記工廠。在本次進行區段徵收意願調查計畫時，共有3家公司表示意願，說明如下：

##### 1. 豪巖實業有限公司二廠

工廠面積約0.42公頃，工廠登記編號T6400599，工廠核准登記日期為104年8月4日，依據行政院主計總處行業標準分類之產業類別為32家具製造業，主要產品為332金屬家具。表示意願為希望原地保留或提供土地購買。

##### 2. 乙峰實業有限公司

工廠面積約0.34公頃，工廠登記編號99685498，工廠核准登記日期為93年4月2日，依據行政院主計總處行業標準分類之產業類別為22塑膠製品製造業，主要產品為220塑膠製品。表示意願為希望提供土地購買。

##### 3. 中耘生物科技股份有限公司

工廠面積約0.18公頃，工廠登記編號99704816，工廠核准登記日期為94年9月30日，依據行政院主計總處行業標準分類之產業類別為19其他化學製品製造業，主要產品為194化妝品。表示意願為不希望廠房拆除。

## (二) 安置計畫

考量前述工廠所在區位處產業專用區中心，依據產業專用區未來發展策略係以完整範圍供目的事業主管機關使用，且豪葳實業與乙峰實業有限公司均有表示係可遷移，故建議提供其他安置方式。

依據高雄市政府經濟發展局於108年2月26日之部都委會專案小組聽取本署新市鎮建設組簡報「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」及「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」，已表示基於輔導工廠合法化，將輔導至週邊工業區內供安置，故本計畫建議在區段徵收完成前持續與工廠協商遷移他工業區內。其安置區位有仁武產業園區、和發產業園區及高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區內之產業專用區。

後經108年3月12日內政部都市計畫委員會第四次專案小組建議，於高速公路以西劃設1.55公頃供一般性產業使用之第三種產業專用區，作為供申領抵價地之安置街廓，其位置如圖8-2-1所示。



註:第三種產業專用區為都市計畫專案小組建議位置，實際計畫內容仍須依據都市計畫公告實施為準。

圖 8-2-1 第三種產業專用區劃設位置示意圖

---

### 三、合法建築改良物

本計畫範圍內之合法建築改良物依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」給予拆遷補償。

### 四、仍有農用需求之地主或承租人保障

#### (一) 繼續耕作意願分析

##### 1. 土地所有權人務農意願

經區段徵收意願調查結果，並由訪員說明都市計畫得配合劃設農業專用區，供有繼續從事耕作意願之土地所有權人以其已領之現金地價補償費數額申請配售，本次區段徵收範圍內無有繼續耕作意願之土地所有權人。

##### 2. 承租土地務農意願

經本計畫辦理都市計畫公開展覽期間，已接獲中崎有機農園及其他租用台糖土地做有機農園之承租戶人陳情保留有機農園；其中中崎有機農園與高雄市政府農業局之租約至112年1月止（5年1約），其他有機農園與台糖公司之租約至108年12月止（1年1約）。

##### 3. 處理情形

- (1) 經與高雄市政府農業局、台糖公司研商後，台糖公司原則同意協助區內仍有農作需求之承租人，換至區外農業區繼續耕作。
- (2) 案經108年3月12日內政部都市計畫委員會第4次專案小組審議後，決議因應該有機農園與台糖公司之合約至112年1月止，故與本計畫實際執行區段徵收年期相近，未來執行區段徵收工程時應可保障有機農園使用至本次租期屆滿。



## 玖、土地所有權人參加區段徵收意願及繼續耕作意願調查情形

另為使民眾清楚瞭解本計畫開發計畫及調查民眾參加區段徵收意願及繼續耕作意願，經高雄市政府地政局土地開發處107年12月26日高市地發配字第10771737300號函寄送意願調查問卷，並通知區內地主參加「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」區段徵收意願調查說明會，分別於108年1月5日上午10時及下午2時假燕巢民眾活動中心，同日下午7時假橋頭區公所舉辦三場意願調查說明會在案。

### 一、土地所有權人參加區段徵收意願

#### （一）意願調查計畫

本計畫以書面掛號交寄，並取得回執或進行當面調查。調查計畫包括現況調查、地主與里長訪談以及地主問卷調查，意願調查表回收率達全體私有土地所有權人之人數60%以上。



#### （二）區段徵收意願調查說明會—已舉辦3場說明會，期使民眾充分了解計畫內容

辦理說明會之目的，是為了讓與本計畫有關的民眾清楚了解計畫內容及程序，同時也安排專家學者一同參與、講解說明，讓與會人員對於有疑問之處可以得到更清楚解說，也讓與會民眾有機會提出想法及意見，期使本計畫後續作業更為順利。本計畫業於民國108年1月5日舉辦三場次之區段徵收意願調查說明會，與會人員有：計畫主持人、協同主持人、計畫案相關人員、與會民眾。





### (三) 訪談、問卷調查內容


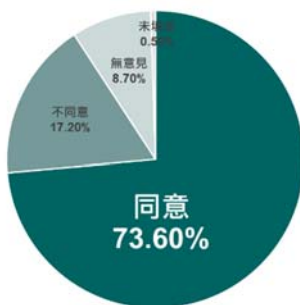
問卷內容除說明本次調查目的，並表達誠摯心意，請受訪者如實填寫問卷外，原則將問卷分為「都市計畫草案內容與區段徵收簡介」、「土地所有權人參與區段徵收意願調查、務農意願」、「基本資料」等3大部分。

### (四) 意願調查成果

#### 1. 地主對區段徵收之認知與看法：約九成地主知道區段徵收相關內容，且七成地主同意於區徵前先行辦理協議價購

經問卷統計，88.10%之地主知道依據高雄新市鎮特定區計畫規定，區內土地應依區段徵收方式整體開發；92.70%之地主知道參與「區段徵收」，需用土地人得依法申請徵收土地及地上改良物所有權，但會依法予以補償；89.80%之地主知道辦理「區段徵收」，土地所有權人可以選擇領取現金補償，或是選擇領回抵價地，也可以部分領取現金補償，部分領回抵價地。此外，73.60%之地主同意於本計畫辦理「區段徵收」作業前，先行與高雄市政府辦理「協議價購」。

問卷題目		統計結果								
1	依據高雄新市鎮特定區計畫規定，區內土地應依區段徵收方式整體開發，請問您是否知道？	 <table><tr><th>Response</th><th>Percentage</th></tr><tr><td>知道</td><td>88.10%</td></tr><tr><td>不知道</td><td>11.10%</td></tr><tr><td>未填答</td><td>0.80%</td></tr></table>	Response	Percentage	知道	88.10%	不知道	11.10%	未填答	0.80%
Response	Percentage									
知道	88.10%									
不知道	11.10%									
未填答	0.80%									
2	您知道參與「區段徵收」，需用土地人得依法申請徵收土地及地上改良物所有權，但會依法予以補償嗎？	 <table><tr><th>Response</th><th>Percentage</th></tr><tr><td>知道</td><td>92.70%</td></tr><tr><td>不知道</td><td>7.00%</td></tr><tr><td>未填答</td><td>0.30%</td></tr></table>	Response	Percentage	知道	92.70%	不知道	7.00%	未填答	0.30%
Response	Percentage									
知道	92.70%									
不知道	7.00%									
未填答	0.30%									

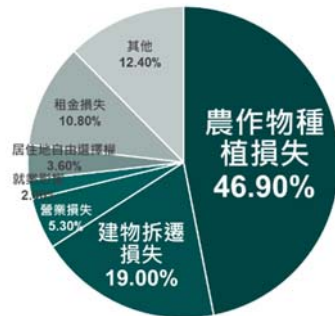
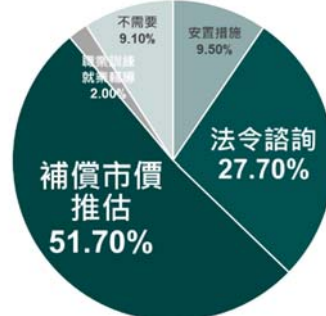
問卷題目		統計結果										
3	您知道辦理「區段徵收」，土地所有權人可以選擇領取現金補償，或是選擇領回抵價地，也可以部分領取現金補償，部分領回抵價地嗎？	 <table><tr><th>Response</th><th>Percentage</th></tr><tr><td>知道</td><td>89.80%</td></tr><tr><td>不知道</td><td>9.90%</td></tr><tr><td>未填答</td><td>0.30%</td></tr></table>	Response	Percentage	知道	89.80%	不知道	9.90%	未填答	0.30%		
Response	Percentage											
知道	89.80%											
不知道	9.90%											
未填答	0.30%											
4	就您目前初步瞭解，您是否同意於本案辦理「區段徵收」作業前，先行與高雄市政府辦理「協議價購」？	 <table><tr><th>Response</th><th>Percentage</th></tr><tr><td>同意</td><td>73.60%</td></tr><tr><td>不同意</td><td>17.20%</td></tr><tr><td>無意見</td><td>8.70%</td></tr><tr><td>未填答</td><td>0.50%</td></tr></table>	Response	Percentage	同意	73.60%	不同意	17.20%	無意見	8.70%	未填答	0.50%
Response	Percentage											
同意	73.60%											
不同意	17.20%											
無意見	8.70%											
未填答	0.50%											

**2. 地主對本計畫之安置及補償意願：約七成地主選擇全部領回抵價地、同意合併分配及市府協助撮合；多數人認為區徵造成影響及損失主要為農作及建物拆遷損失**

經問卷統計，區段徵收計畫辦理時，70.70%之地主選擇全部領回抵價地，同意者之所有土地面積約占私有土地總面積之50.74%，占區段徵收總面積之16.22%；如果可領回抵價地面積不足最小建築單位面積的情況下，69.20%之地主同意「合併分配」；如果可領回抵價地面積不足最小建築單位面積，地主間又無法自行協議合併分配的情況下，73.40%之地主同意由高雄市政府「協助撮合」；55.90%之地主對擁有建物之辦理方式無意見。此外，地主認為可能造成之影響或損失主要為農作及建物拆遷損失，且多數地主認為需要內政部營建署及高雄市政府提供補償市價推估及法令諮詢等資訊或協助。

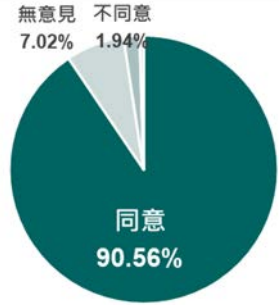
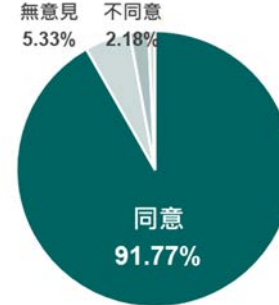
問卷題目		統計結果
1	若本區段徵收計畫辦理時，您會選擇領取現金補償，還是選擇領回抵價地？	<p><b>以人數統計</b></p> <p><b>以土地面積統計</b></p>
2	選擇「領回抵價地」時，如果可領回面積不足最小建築單位面積者，應於規定期限內申請合併。否則，於規定期限屆滿之日起 30 日內，發給現金補償。如果可領回抵價地面積不足最小建築單位面積，請問您是否同意「合併分配」？	
3	如果可領回抵價地面積不足最小建築單位面積，地主間又無法自行協議合併分配，請問您是否同意由高雄市政府「協助撮合」？	
4	如果您在計畫區內擁有建物，會希望以何種方式辦理？（單選）	



問卷題目		統計結果																
5	若本案未來實際執行「區段徵收」開發，您認為將可能對您造成哪方面的影響或損失？ （可複選）	 <table><thead><tr><th>影響或損失</th><th>百分比</th></tr></thead><tbody><tr><td>農作物種植損失</td><td>46.90%</td></tr><tr><td>建物拆遷損失</td><td>19.00%</td></tr><tr><td>其他</td><td>12.40%</td></tr><tr><td>租金損失</td><td>10.80%</td></tr><tr><td>居住地自由選擇權</td><td>3.60%</td></tr><tr><td>營業損失</td><td>5.30%</td></tr><tr><td>就業損失</td><td>2.00%</td></tr></tbody></table>	影響或損失	百分比	農作物種植損失	46.90%	建物拆遷損失	19.00%	其他	12.40%	租金損失	10.80%	居住地自由選擇權	3.60%	營業損失	5.30%	就業損失	2.00%
影響或損失	百分比																	
農作物種植損失	46.90%																	
建物拆遷損失	19.00%																	
其他	12.40%																	
租金損失	10.80%																	
居住地自由選擇權	3.60%																	
營業損失	5.30%																	
就業損失	2.00%																	
6	請問您對於本案之「區段徵收」，需要內政部營建署及高雄市政府再提供何種資訊或協助？ （可複選）	 <table><thead><tr><th>資訊或協助</th><th>百分比</th></tr></thead><tbody><tr><td>補償市價推估</td><td>51.70%</td></tr><tr><td>法令諮詢</td><td>27.70%</td></tr><tr><td>安置措施</td><td>9.50%</td></tr><tr><td>不需要</td><td>9.10%</td></tr><tr><td>區段徵收資訊</td><td>2.00%</td></tr></tbody></table>	資訊或協助	百分比	補償市價推估	51.70%	法令諮詢	27.70%	安置措施	9.50%	不需要	9.10%	區段徵收資訊	2.00%				
資訊或協助	百分比																	
補償市價推估	51.70%																	
法令諮詢	27.70%																	
安置措施	9.50%																	
不需要	9.10%																	
區段徵收資訊	2.00%																	

### 3. 地主對本計畫公益性必要性之看法：逾九成地主認為本計畫具公益性及必要性

經問卷統計，90.56%之地主同意本區段徵收計畫之推動能增進公共設施建設、改善市區景觀與環境、提高土地利用與價值等公益性；91.77%之地主同意本區段徵收計畫之推動，具有配合橋頭科學園區及串聯高雄台南科技走廊，提升經濟發展動能增加就業機會，並強化附近生活圈商業服務機能，帶動橋頭、燕巢等地未來發展的必要性。

問卷題目		統計結果
1	您同意本區段徵收計畫之推動能增進公共設施建設、改善市區景觀與環境、提高土地利用與價值等公益性嗎？	 <p>無意見 7.02% 不同意 1.94% 遺漏值 0.48%</p> <p>同意 90.56%</p>
2	您同意本區段徵收計畫之推動，具有配合橋頭科學園區及串聯高雄台南科技走廊，提升經濟發展動能增加就業機會，並強化附近生活圈商業服務機能，帶動橋頭、燕巢等地未來發展的必要性嗎？	 <p>無意見 5.33% 不同意 2.18% 遺漏值 0.73%</p> <p>同意 91.77%</p>

#### 4. 地主同意區段徵收比例：逾九成地主同意以區段徵收開發或無意見

本計畫私有土地所有權人共713位，其持有面積共計334.74公頃；本計畫回收問卷共439份，問卷回收之地主持有面積為317.89公頃，問卷回收之地主持有面積占總私有面積之94.97%。

考量台灣糖業股份有限公司占本計畫基地面積逾六成土地，經意願調查，其表示同意參與區段徵收，且意願為全數領回抵價地，故以下區分意願調查之土地所有權人屬性，分析同意區段徵收比例。

##### (1) 全數私有土地所有權人

同意區段徵收者之共計389人，土地面積為311.14公頃，占問卷回收面積之97.88%，占區段徵收總面積之87.74%。

##### (2) 不含台糖之私有土地所有權人

不含台糖之私有地主中，共有74.07公頃之土地同意區段徵收，占問卷回收面積之88.58%之地主同意本區以區段徵收方式辦理開發，同意者之土地面積占不含台糖之私有土地總面積之91.65%，占不含台糖之區段徵收私有土地所有權人面積之75.84%。

#### 5. 不同意或未填答地主對本計畫之意見

(1) 住宅商業區變更為科學園區，應以市地重劃辦理

(2) 不願拆除廠區及設施

(3) 部份土地所有權人表示，由於無法得知徵收後之土地價值及領回抵價地面積，故不願針對問卷上之題目進行填答

(4) 希望領回比例超過40%



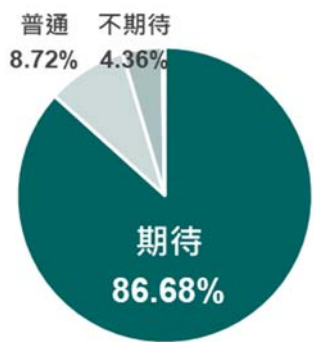
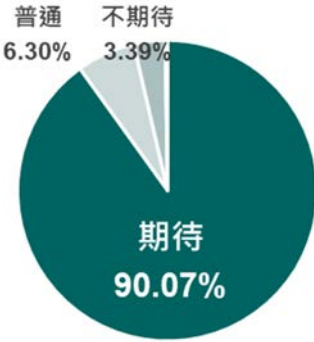
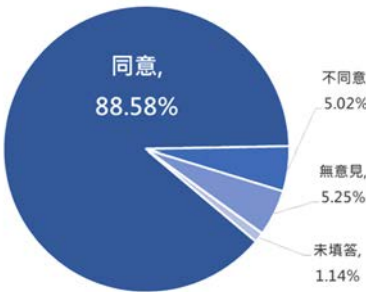
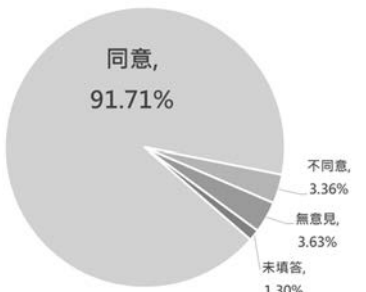
問卷題目		統計結果
1	高雄新市鎮特定區自 81 年劃設至今，僅開發第一期發展區，請問您是否期待政府推動後期發展區儘速開發？	 <p>普通 8.72%    不期待 4.36%    遺漏值 0.24%</p> <p><b>期待 86.68%</b></p>
2	引入產業園區開發可加速帶動地區發展（如新竹科學園區、台南科學園區），您是否贊同新市鎮第二期發展區劃設部分產業專用區，帶動地區經濟發展？	 <p>普通 6.30%    不期待 3.39%    遺漏值 0.24%</p> <p><b>期待 90.07%</b></p>
3	經上述問卷填答與訪員說明後，您是否同意本區以「區段徵收」方式辦理開發？	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>同意, 88.58%    不同意, 5.02%    無意見, 5.25%    未填答, 1.14%</p> <p>以人數統計</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>同意, 91.71%    不同意, 3.36%    無意見, 3.63%    未填答, 1.30%</p> <p>以土地面積統計</p> </div> </div>



圖 9-1-1 是否同意本區以區段徵收方式辦理開發之地主分布示意圖

二、繼續耕作意願調查：本計畫區內土地所有權人無繼續務農意願

## 拾、開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析

依據區段徵收實施辦法第2條及第5條規定，說明本計畫開發總費用、經費來源、償債能力等財務計畫分析內容如下。

### 一、徵收補償情形

#### (一) 徵收土地之現金補償地價（土地徵收條例第30條）

被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。有關市價之計算，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會之評定；本計畫先行以內政部不動產交易實價查詢服務網之周邊鄰近住宅區土地市價估算，並考量近年漲幅以推估合理之地價補償單價。

#### (二) 土地改良物補償費（土地徵收條例第31條）

##### 1. 建築改良物—依「107年5月31日高市府地發字第10702638100號令修正之高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定辦理

##### (1) 建築改良物

依「107年5月31日高市府地發字第10702638100號令修正之高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」第6條規定，建築物主體構造之補償價格以補償面積乘以重建單價計算。前項補償價格包含裝潢、電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物處理、保護民眾隱私權及其他附屬設備之補償價格，其重建單價詳如表10-1-1所示；建築物以外之其他建築改良物按自治條例附表二規定給予補償。

表 10-1-1 建築物主體構造重建單價一覽表

主體構造	樓層數	第一類 (每平方公尺/元)	第二類 (每平方公尺/元)	第三類 (每平方公尺/元)
鋼骨造、鋼骨混凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造	一至三層建物	21,000	18,900	16,000
	四至五層建物	24,300	21,800	18,500
	六至八層建物	33,100	29,700	25,200
	九至十一層建物	38,100	34,200	29,000
	十二至十四層建物	43,000	38,700	32,800
	十五層以上建物	48,200	43,300	36,800
鋼筋混凝土造	一至三層建物	17,800	16,400	15,100
	四至五層建物	21,200	19,600	18,000
	六至八層建物	28,800	26,600	24,400
	九至十一層建物	33,500	30,900	28,400
	十二至十四層建物	37,300	34,500	31,700
	十五層以上建物	41,500	38,300	35,200

表 10-1-1 建築物主體構造重建單價一覽表（續）

主體構造	樓層數	第一類 (每平方公尺/元)	第二類 (每平方公尺/元)	第三類 (每平方公尺/元)
加強磚造	一層建物	14,100	13,500	12,900
	二層建物	16,700	15,400	14,100
	三層以上建物	19,200	17,700	16,200
木造、磚造及石造及石	桁房、二層建物	9,600	8,900	8,100
	三層以上建物	10,600	9,800	9,000
重型鋼鐵造		7,400	6,000	5,600
土造（含土或混合造）	桁房、二層建物	9,500	8,900	8,300
	三層以上建物	10,600	9,000	9,200
夾板、鋁板、塑膠板、石棉板造及其他造		6,400	6,000	5,600

資料來源：1.107年5月31日高市府地發字第10702638100號令修正之高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例；2.本計畫整理。

## （2）其他補償及救濟

包含營業損失補償、現住人口搬遷補償、自行拆遷獎勵、電力設備及其遷移補償等，補償計算彙整如表10-1-2所示。

表 10-1-2 高雄市合法建築改良物其他補償及救濟標準彙整表

補償及救濟項目	損失情形	補償項目及計算依據
營業停止或營業規模縮小	營業損失補償	內政部頒定之「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」
	遷移動力機具、生產原料或經營設備等之拆遷、搬運及安裝費用補償	1. 拆卸及安裝工資、搬運車資 2. 依自治條例附表三
	無法繼續供營業使用之固定附屬設備補償	1. 機械臺基礎補償費 2. 依自治條例附表四
現住人口搬遷	因拆除致現住人需搬遷者	1. 租金補貼、人口遷移費 2. 全部拆除者依自治條例附表六及附表七規定發給一次租金補貼及人口遷移費；部分拆除致現住人需暫時搬遷者，以 80%發給之
拆遷獎勵	建築物所有權人於期限內自行拆遷並清運完竣者	依建築物主體構造補償費或救濟金 25%發給之
	建築物所有權人於期限內未阻擾工程而配合拆遷者	依建築物主體構造補償費或救濟金 10%發給之。但已領取自行拆遷獎勵者，不予發給。
電力設備及其拆遷補償	—	1. 發電機遷移費、電桿遷移費、電錶遷移費、電機盤遷移費、開關箱遷移費、變電桶遷移費、電力外線設備補助費 2. 依自治條例附表五

資料來源：1.高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例；2.本計畫整理。

## 2. 農作改良物及畜產遷移—依「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」規定辦理

有關農作改良物及畜產遷移補償及其計算方式，依「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費評估標準」第4條規定辦理。

## 二、財務分析

### (一) 區段徵收開發總費用

#### 1. 徵收土地之現金補償地價

##### (1) 私有土地地價補償費

本計畫區內私有土地大多由台糖公司持有，由於該公司已於108年1月22日本部召開之都委會第1次專案小組中同意其持有土地將全數申領抵價地，並以領回產業專用區土地為主，故本計畫後續以區內台糖土地全數申領抵價地，及以其均領回產業專用區土地為假設條件。

又本計畫如將扣除台糖土地後剩餘私有地申領抵價地估算，本計畫私有整體申領抵價地比例約85%，尚屬合理，故以此為假設條件，並計算私有土地現金補償地價。

本計畫周邊土地實價登錄之平均市價約為12,084元/m<sup>2</sup>（如表10-2-1及圖10-2-1所示），經查內政部民國107年下半年之都市地價指數，橋頭區之地價未有顯著變動，惟考量本計畫開始辦理區段徵收尚有1至2年期限，仍有漲幅空間，故以平均市價13,000元/m<sup>2</sup>予以估算，私有土地補償費約為634,855萬元。

##### (2) 假設公有土地以作價方式提供使用之地價款

本計畫之公有土地共計有19.04公頃，假設以作價辦理，其計算之經費約為247,520萬元。

表 10-2-1 本計畫周邊 106-107 年住宅區土地交易價格明細表

區位	土地使用 分區	交易 時間	座落位置	總價 (元)	土地面積 (m <sup>2</sup> )	單價 (元/m <sup>2</sup> )
後期發 展區	都市計畫 住宅區	105.12	內庄段 91~120 地號	17,280,000	1,458.20	11,850
		106.1	中峰段 271~300 地號	18,980,000	1,659.10	11,440
		106.2	中峰段 991~1020 地號	27,213,000	2,295.21	11,856
		106.3	中崎段 1051~1080 地號	7,738,800	651.01	11,887
		106.12	筆秀段 271~300 地號	2,000,000	149.39	13,388
平均價格						12,084

資料來源：1.內政部地政司，不動產交易實價查詢服務網，民國108年5月8日查詢；2.本計畫整理。





資料來源：1.內政部地政司，不動產交易實價查詢服務網，民國108年5月8日查詢；2.本計畫整理。

圖 10-2-1 區段徵收範圍周邊住宅區土地交易位置示意圖

## 2. 土地整理費

土地整理費包括地籍及地形測量費、鑑界費、獎勵金、救濟金、補助費、土地登記規費等。另區段徵收範圍勘選、區段徵收作業等行政作業費、委外技術服務費等，亦為本計畫之成本支出，將此部份視為其他辦理土地整理必要之費用；故本計畫土地整理費用以每公頃300萬元估算，約106,584萬元。

## 3. 地上物補償及遷移費

本計畫區段徵收範圍農作物補償費依「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」規定估算，建築改良物補償費則依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定估算農作改良物補償費、建築改良物補償費及人口遷移費；營業損失補償則以「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」估算。並考量本計畫基地範圍內尚有13座高壓電塔，估算每公頃之地上物補償及遷移費約為1,952萬元，故地上物補償及遷移費以每公頃2,000萬元估算，共計約710,560萬元，估算項目詳如表10-2-2所示。



表 10-2-2 地上物補償及遷移費估算項目

項目	單位	單價	數量	小計
農作改良物補償	公頃/萬元	500	355.28	177,640
建築物補償	公頃/萬元	300	355.28	106,584
墳墓遷移費	公頃/萬元	100	355.28	35,528
工廠拆遷補償費	公頃/萬元	500	355.28	177,640
營業損失補償	公頃/萬元	350	355.28	124,348
人口遷移費	戶/萬元	10	36	360
電塔遷移費	座/萬元	5,500	13	71,500
合計				693,600

資料來源：本計畫整理。

#### 4. 公共設施費用

公共設施費用區分為整地費、公共設施工程費、雨污水下水道及地下管道、工程規劃設計費、共同管道（溝）工程費、監造費與預備金等費用，共計1,217,120萬元，詳表10-2-3所示。

#### 5. 公共設施管理維護費

依土地徵收條例施行細則第51條，公共設施管理維護費指自公共設施完成之日起至移交接管前及移交接管後共計三年內，辦理管理維護所需之費用，本計畫之公共設施管理維護費額度以開發總面積每年每公頃5萬元為原則估算，共5,329萬元。

#### 6. 貸款利息

本計畫之貸款利息以年利率2.67%估算，假設本計畫所需之補償費、土地整理費、公共設施費用等皆以融資貸款取得，考量施工期及後續標售期間共約10年估算，貸款利息費用約470,960萬元。

表 10-2-3 開發費用基本假設表

項目		估算標準 (萬元/ 公頃)	面積 (公頃)	總價 (萬元)	備註
一、公共設施費用					
1.整地工程		300	355.28	106,584	
2.施作費用	(1) 道路用地	6,000	97.15	582,900	含 1-2 號高架道路與共同管溝費用
	(2) 公園用地	3,000	14.98	44,940	滾水坪泥火山公園
	(3) 公園用地	6,000	12.73	76,380	兼供滯洪池使用
	(4) 綠地用地	1,500	3.25	4,875	
3.聯外道路排水工程		10	355.28	3,553	
4.電力工程費		250	355.28	88,820	
5.自來水、電信及瓦斯工程費		200	355.28	71,056	
6.路燈工程		10	355.28	3,553	
7.號誌工程		15	355.28	5,329	
8.雨水下水道工程費		150	355.28	53,292	
9.污水下水道工程費		150	355.28	53,292	
10.寬頻網路工程費		50	355.28	17,764	
11.工程規劃設計費		3%	355.28	33,370	第 1 項至第 10 項費用以 3%估算
12.監造費與預備金		5%	355.28	55,617	第 1 項至第 10 項費用以 5%估算
13.空氣污染防制費		5,787 元 /公頃/月	355.28	9,869	參酌高雄市營建工程空氣汙染防制費 徵收查核及巡察管制專屬網頁之標準 估算
14.工程管理費		-	-	5,926	含公共設施、整地及管線工程，依 「高雄市政府所屬機關學校工程管理 費及工作費編列及支用要點」估算
二、土地整理費		300	355.28	106,584	含地籍整理費、獎勵金、救濟金、補 助費與其他土地整理必要之行政作業 費
三、土地補償 費	徵收土地之現金 補償地價	-	-	634,855	申領抵價地比例為 85%
	公有土地以作價 方式提供使用之 地價款	-	-	247,520	假設公有土地全數作價撥供
四、地上物補償費及遷移費		2,000	355.28	710,560	依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償 及救濟自治條例」、「高雄市農作改 良物及畜產遷移補償費查估標準」、 「土地及土地改良物徵收營業損失補 償基準」估算
五、公共設施管理維護費		-	355.28	5,329	5 萬元/公頃/年，共計三年
六、貸款利息		2.67%，10 年		470,960	五大行庫基準利率（108.1.31）
總計				3,392,928	

資料來源：本計畫整理。

## (二) 財務敏感度分析

### 1. 財務敏感度分析

如表10-2-4及表10-2-5所示，本計畫以整體申領抵價地比例為85%，計算抵價地比例由40%至50%之財務情形，當抵價地比例為41%時，淨現值為-85,613萬元，而抵價地比例訂為40%時，淨現值為6,035萬元，估算基年之區段徵收平均成本為28,235元/m<sup>2</sup>~31,375元/m<sup>2</sup>，顯示抵價地比例越低，對本計畫之財務平衡較有保障。

如表10-2-5所示，本計畫以抵價地比例40%，計算台糖公司申領抵價地100%、其餘私有土地申領抵價地比例由0%至100%之財務情形，當全數私有土地申領抵價地比例為82%時，淨現值為-28,681萬元，而整體申領抵價地比例為85%~100%時，淨現值為正數，顯示申領抵價地比例越高，對本計畫之財務平衡較有保障。

### 2. 抵價地比例訂定建議

本計畫將抵價地比例及申領抵價地比例交叉分析後，顯示抵價地比例40%、整體私人土地申領抵價地比例85%，其區段徵收後之平均成本約為30,077元/m<sup>2</sup>，考量未來可標讓售土地中，產業專用區占總區段徵收內可建築土地之82.10%，較其餘區段徵收地區開發住宅區與商業區不同。

抵價地土地成本將隨領取土地比例下降而升高，表示當私有土地所有權人領取補償費比例越高時，開發財務風險越高，依據前述分析檢視，當抵價地比例訂定為40%時，整體申領抵價地比例由71%至100%之區段徵收基年平均成本為28,235元/m<sup>2</sup>~31,375元/m<sup>2</sup>，申領抵價地比例越低，將越趨近於周邊平均交易市價，本計畫之競爭力將產生風險，故建議將抵價地比例訂定為40%，以利財務平衡。

## (三) 現金流量與自償率分析

### 1. 現金流量分析

現金流量為公共建設計畫於其投資年限中，為從事營運活動、投資活動而產生之現金流入與流出，其內容為現金及約當現金，目的為計算自償率之基礎、分析未來產生淨現金流量之能力、分析融資額度及還本付息之能力，以了解計畫之現金收支訊息及財務狀況。

計算原則係依據前開假設與收支估計情形，假設相關收支均能順利執行，並以政府角度出發，僅考慮稅前現金流量，彙總資金使用與營運情況後預估相關現金流量，詳如表10-6-5所示。

## 2. 自償率分析

計算計畫自償能力之主要目的在於初步評估計畫是否具自償能力，若自償率大於或等於100%，代表該計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之。

本計畫以加權平均資金成本作為折現率：

折現率 = 融資比率 × 融資利率 × (1 - 營利事業所得稅稅率) + 自有資金比例 × 合理報酬率

本計畫假設融資比率100%、融資利率2.67%、營利事業所得稅為20%，故折現率為2.14%；本計畫年期十年、折現率2.14%，自償率為100.19%，故經評估本計畫具完全自償能力。

## 3. 效益評估

### (1) 淨現值分析

淨現值法係考量整體計畫期間之現金流量，並考慮貨幣之時間價值。當淨現值等於0時，表示該投資方案至少可達損益平衡；當淨現值小於0時，表示該投資方案將產生虧損不利投資；當淨現值大於0時，表示該投資方案將有利潤產生，該方案方有投資價值。

$$NPV = \sum_{t=0}^t \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

CF：現金流量

r：折現率

t：期間

其中現金流量係依各按實際情形計算，本計畫折現率以加權平均資金成本作為折現率，以2.14%計算，期間則計算至所有土地處分完成為止。

本計畫屬政府投資興建，著重於達到財務平衡，而非利潤中心導向，本計畫淨現值（NPV）大於0，淨現值為6,035萬元，顯示將可達財務自償。

### (2) 內部報酬率分析

內部報酬率為投資計畫中所隱含之報酬率，本計畫屬政府投資興建，著重於達到財務平衡，而非利潤中心導向，故以內部報酬率大於折現率做為指標。

本計畫內部報酬率（IRR）為2.18%，略大於本計畫預估折現率（2.14%），故本計畫可達到財務自償。

表 10-2-4 抵價地比例與所有權人領地比例交叉分析表

整體私有土地所有權人領地比例	抵價地比例										
	40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%	47%	48%	49%	50%
100%	28,235	29,343	30,535	31,824	33,221	34,739	36,397	38,213	40,212	42,422	44,880
97%	28,663	29,707	30,826	32,028	33,323	34,721	36,237	37,884	39,683	41,653	43,821
94%	29,057	30,042	31,091	32,213	33,415	34,705	36,094	37,594	39,219	40,984	42,910
91%	29,660	30,593	31,584	32,637	33,761	34,961	36,245	37,623	39,106	40,705	42,436
88%	29,762	30,635	31,558	32,537	33,574	34,677	35,851	37,104	38,444	39,881	41,424
<b>85%</b>	30,077	30,899	31,765	32,679	33,644	34,665	35,747	36,896	38,118	39,420	40,810
82%	30,371	31,145	31,957	32,810	33,708	34,654	35,652	36,707	37,823	39,007	40,264
80%	30,647	31,374	32,135	32,931	33,767	34,644	35,565	36,535	37,557	38,635	39,775
77%	30,905	31,588	32,300	33,044	33,821	34,634	35,486	36,378	37,314	38,298	39,333
74%	31,147	31,788	32,455	33,149	33,872	34,626	35,412	36,234	37,093	37,992	38,934
71%	31,375	31,976	32,600	33,247	33,919	34,618	35,345	36,101	36,890	37,712	38,570

註：1. 平衡價格單位為元/m<sup>2</sup>；2. 台糖公司已於108年1月22日本部召開之都委會第1次專案小組同意未來以抵價地為主，故本計畫假設台糖公司全數領取土地，整體私有土地所有權人領地比例即為71%至100%計算之。

資料來源：本計畫整理。

表 10-2-5 抵價地比例與所有權人領地比例交叉分析表（淨現值及內部報酬率）

申領抵價地 項目 抵價地		100%	97%	94%	91%	88%	85%	82%	80%	77%	74%	71%
40%	NPV	179,618	144,901	110,185	75,468	40,752	<b>6,035</b>	-28,681	-63,397	-98,114	-132,830	-167,547
	IRR	3.55%	3.21%	2.91%	2.64%	2.40%	<b>2.18%</b>	1.98%	1.79%	1.63%	1.47%	1.33%
41%	NPV	74,421	42,414	10,408	-21,599	-53,606	-85,613	-117,619	-149,626	-181,633	-213,639	-245,646
	IRR	2.73%	2.46%	2.21%	2.00%	1.80%	1.62%	1.46%	1.31%	1.18%	1.05%	0.94%
42%	NPV	-30,643	-59,962	-89,280	-118,599	-147,917	-177,236	-206,554	-235,873	-265,192	-294,510	-323,829
	IRR	1.89%	1.68%	1.50%	1.34%	1.19%	1.05%	0.93%	0.82%	0.72%	0.63%	0.54%
43%	NPV	-135,623	-162,279	-188,936	-215,592	-242,248	-268,905	-295,561	-322,218	-348,874	-375,530	-402,187
	IRR	1.02%	0.89%	0.76%	0.66%	0.56%	0.47%	0.39%	0.32%	0.26%	0.19%	0.14%
44%	NPV	-240,482	-264,503	-288,524	-312,546	-336,567	-360,588	-384,610	-408,631	-432,653	-456,674	-480,695
	IRR	0.12%	0.06%	0.01%	-0.04%	-0.09%	-0.13%	-0.16%	-0.19%	-0.22%	-0.25%	-0.27%
45%	NPV	-345,184	-366,598	-388,013	-409,427	-430,842	-452,256	-473,671	-495,085	-516,500	-537,914	-559,329
	IRR	-0.81%	-0.79%	-0.78%	-0.76%	-0.75%	-0.74%	-0.73%	-0.72%	-0.71%	-0.70%	-0.69%
46%	NPV	-449,759	-468,600	-487,441	-506,281	-525,122	-543,963	-562,804	-581,645	-600,486	-619,326	-638,167
	IRR	-1.78%	-1.68%	-1.59%	-1.51%	-1.43%	-1.37%	-1.31%	-1.26%	-1.21%	-1.16%	-1.12%
47%	NPV	-554,100	-570,398	-586,695	-602,993	-619,290	-635,588	-651,886	-668,183	-684,481	-700,778	-717,076
	IRR	-2.79%	-2.60%	-2.42%	-2.27%	-2.14%	-2.02%	-1.91%	-1.81%	-1.72%	-1.64%	-1.56%
48%	NPV	-658,290	-672,084	-685,878	-699,672	-713,467	-727,261	-741,055	-754,849	-768,643	-782,437	-796,231
	IRR	-3.85%	-3.55%	-3.29%	-3.07%	-2.86%	-2.68%	-2.52%	-2.38%	-2.24%	-2.12%	-2.01%
49%	NPV	-762,275	-773,607	-784,939	-796,271	-807,603	-818,935	-830,267	-841,599	-852,931	-864,263	-875,595
	IRR	-4.95%	-4.54%	-4.19%	-3.89%	-3.61%	-3.37%	-3.15%	-2.96%	-2.78%	-2.62%	-2.47%
50%	NPV	-866,002	-874,915	-883,827	-892,740	-901,653	-910,566	-919,479	-928,391	-937,304	-946,217	-955,130
	IRR	-6.10%	-5.58%	-5.13%	-4.74%	-4.39%	-4.08%	-3.81%	-3.56%	-3.33%	-3.13%	-2.94%

註：1.NPV（淨現值）單位為萬元；IRR（內部報酬率）單位為%；2.台糖公司已於108年1月22日本部召開之都委會第1次專案小組同意未來以抵價地為主，故本計畫假設台糖公司全數領取土地，整體私有土地所有權人領地比例即為71%至100%計算之。

資料來源：本計畫整理。



表 10-2-6 本計畫現金流量表

項目	合計	開發年期									
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、開發收入											
標售土地收入	3,800,389					380,039	760,078	760,078	760,078	760,078	380,039
折現後現金流入	3,313,401					349,176	683,721	669,396	655,371	641,640	314,098
二、開發費用											
公有土地作價之地價款	247,520	247,520									
私有土地地價補償費	634,855	634,855									
公共設施費用	1,217,120		304,280	608,560	304,280						
土地整理費用	106,584	53,292	21,317	10,658	10,658	10,658					
公共設施管理維護費	5,329					1,776	1,776	1,776			
地上物補償費	710,560	710,560									
貸款利息	470,960	43,954	52,648	69,181	77,590	77,922	67,822	47,575	27,281	6,987	-
小計	3,392,929	1,690,181	378,245	688,399	392,528	90,357	69,598	49,352	27,281	6,987	-
折現後現金流出	3,307,236	1,690,181	370,320	659,855	368,369	83,019	62,607	43,464	23,523	5,899	-
三、財務分析											
淨現金流量	407,460	-1,690,181	-378,245	-688,399	-392,528	289,682	690,479	710,726	732,796	753,090	380,039
累計淨現金流量	-	-1,690,181	-2,068,426	-2,756,825	-3,149,353	-2,859,671	-2,169,192	-1,458,466	-725,670	27,421	407,460
淨現值(NPV)	6,035										
內部報酬率(IRR)	2.18%										

註：1.單位為萬元；2. 台糖公司已於108年1月22日本部召開之都委會第1次專案小組同意未來以抵價地為主，故本計畫假設整體私有土地所有權人申領抵價地比例為85%計算之。

資料來源：本計畫整理。

#### (四) 財務可行性分析

##### 1. 經費來源

本計畫開發所需經費由新市鎮開發基金支應，並以區段徵收後取得之可建築土地銷售收入回收開發費用。

##### 2. 平均成本

本計畫在整體私有土地所有權人申領抵價地比例85%時，區段徵收後本署可取得之可供讓售、有償撥用及標售土地計有1,128,080m<sup>2</sup>（341,244坪），其平均成本為30,077元/m<sup>2</sup>（99,428元/坪）；而本計畫預估開發時程為10年，推估其區段徵收後之平均成本約為30,890元/m<sup>2</sup>（102,116元/坪），詳如表10-2-7所示。

表 10-2-7 區段徵收開發財務平衡價格估算表

項目		金額（萬元）	備註
一、補償費	徵收土地之現金補償地價	634,855	假設整體申領抵價地比例為 85%
	公有土地以作價方式提供使用之地價款	247,520	
二、土地整理費		106,584	含地籍整理費、獎勵金、救濟金、補助費與其他土地整理必要之行政作業費
三、地上物補償費及遷移費		710,560	
四、公共設施費用		1,217,120	
五、公共設施管理維護費		5,329	
六、貸款利息		470,960	以 10 年去化估算
小計		3,392,928	
七、徵收後可供讓售、有償撥用及標售土地總面積		1,128,080 m <sup>2</sup>	抵價地比例 40%，整體申領抵價地比例為 85%
八、區段徵收後平均成本		30,077 元/m <sup>2</sup>	以基年成本除以本署可讓售土地
		30,890 元/m <sup>2</sup>	估算未來 10 年成本除以本署可讓售土地

資料來源：本計畫整理。

##### 3. 周邊土地交易價格與平衡成本比較

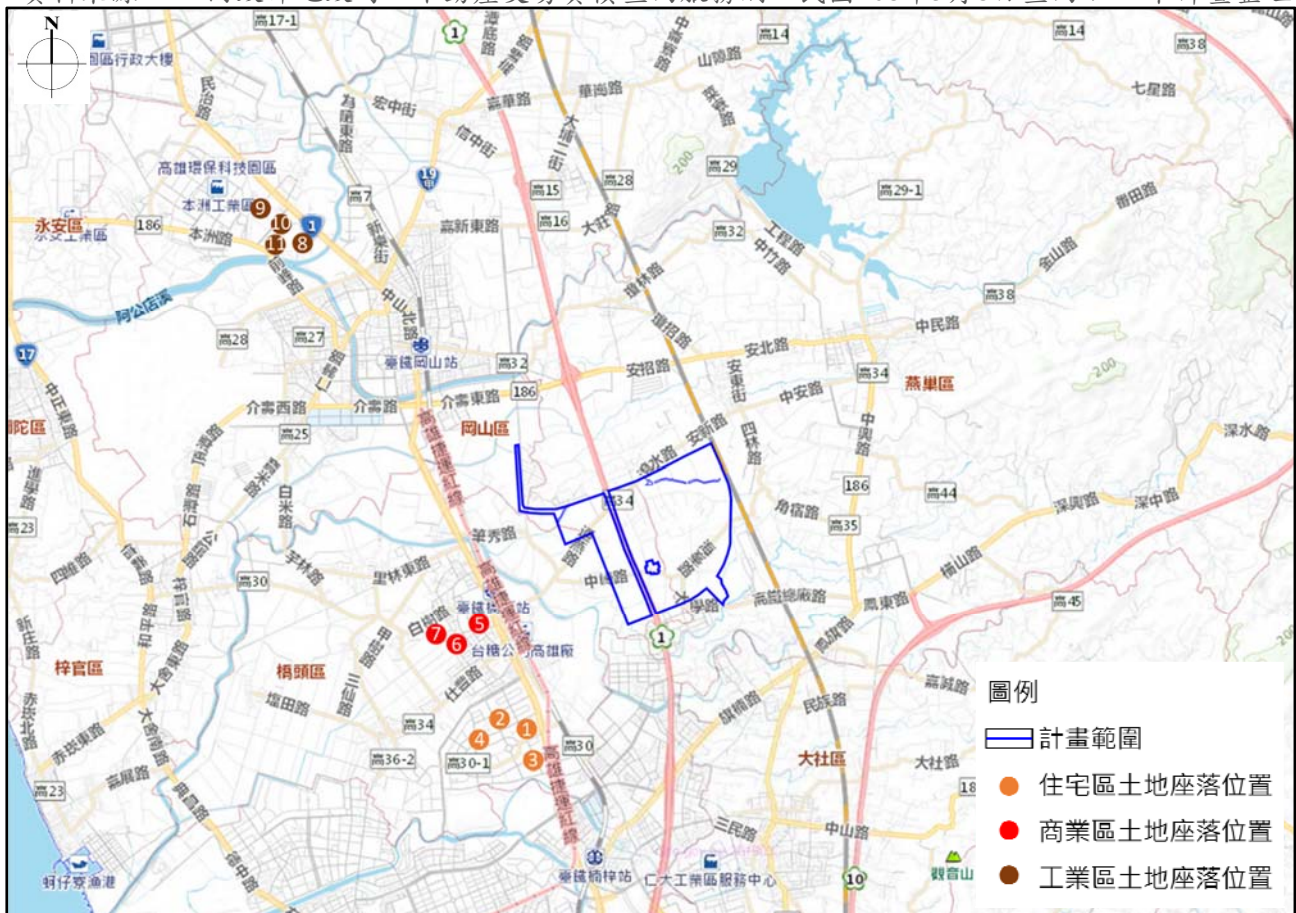
本計畫參考高雄新市鎮特定區主要計畫之第一期細部計畫區及既成發展區之平均交易市價，第一期細部計畫之住宅區約76,601元/m<sup>2</sup>、既成發展區之商業區約62,472元/m<sup>2</sup>、岡山本洲產業園區之工業區市價約27,435元/m<sup>2</sup>，詳表10-6-7所示。

考量區段徵收後取得之剩餘可建築土地使用分區面積比例及未來區段徵收開發後之平均成本，故本計畫保守估算以33,689元/m<sup>2</sup>為區段徵收後之平均售地市價，檢視本計畫開發之財務可行性後，本計畫於抵價地比例為40%、全數私有土地申領抵價地比例為85%之情況下，財務應屬可行。

表 10-2-8 106-107 年周邊土地交易價格明細表

區位	土地使用 分區	編號	交易 時間	座落位置	總價 (元)	土地 面積 (m <sup>2</sup> )	單價 (元 /m <sup>2</sup> )
新市鎮 第一期 細部計 畫區	都市計畫 住宅區	1	106.4	後壁田段 31~60 地號	129,600,000	1,382.15	93,767
		2	106.8	後壁田段 151~180 地號	58,080,000	698.25	83,180
		3	106.12	後壁田段 61~90 地號	150,000,000	2,398.02	62,552
		4	107.4	後壁田段 211~240 地號	43,980,000	657.36	66,904
住宅區平均單價							76,601
既成發 展區	都市計畫 商業區	5	106.11	橋北段 211~240 地號	3,700,000	54.02	68,498
		6	107.3	建樹段 751~780 地號	4,030,000	56.43	71,416
		7	107.3	建樹段 751~780 地號	20,250,000	282.12	71,779
商業區平均單價							70,564
岡山本 洲產業 園區	都市計畫 工業區	8	106.10	灣裡西段 1141~1170 地號	20,000,000	711.04	28,128
		9	106.10	灣裡西段 601~630 地號	38,370,000	1,585.79	24,196
		10	107.12	灣裡西段 541~570 地號	3,100,000	128.36	24,150
		11	107.10	灣裡西段 331~360 地號	14,310,000	430.16	33,267
工業區平均單價							27,435

註：經查106年~108年未有第一期細部計畫區之商業區土地交易價格資料，故參考既成發展區市價。  
資料來源：1. 內政部地政司，不動產交易實價查詢服務網，民國108年5月8日查詢；2. 本計畫整理。



資料來源：1.內政部地政司，不動產交易實價查詢服務網，民國108年5月8日查詢；2.本計畫整理。

圖 10-2-2 區段徵收範圍周邊土地交易位置示意圖

#### 4. 區段徵收土地處分收入

本計畫區段徵收後私有地主領回土地總面積共114.36公頃，而本署取得剩餘可建築土地總面積為112.81公頃，其中產業專用區計90.12公頃、住宅區及商業區計22.69公頃，如表10-6-9所示。

##### (1) 產業專用區

本計畫開發後，國道東側為供科技產業發展使用之完整區塊，且區域內規劃完善公共設施，故預估其區段徵收後市價應略高於岡山本洲產業園區。本署取得之土地中有79.89%為產業專用區，分為第一種產業專用區（供公共設施使用）、第二種產業專用區（供工業使用），經市價查估後預估第一種產業專用區之售地單價約為19,500元/m<sup>2</sup>、第二種產業專用區之售地單價約為34,300元/m<sup>2</sup>，產業專用區平均售地單價約為30,904元/m<sup>2</sup>，略高於開發之平均成本30,890元/m<sup>2</sup>。

##### (2) 住宅區及商業區

考量高雄新市鎮第一期細部計畫區與既成發展區之住宅區及商業區已逐漸發展，且其區位鄰近台鐵橋頭站、捷運橋頭站等交通節點，故參酌其土地交易市價及區位差異，經市價查估後本計畫區段徵收後住宅區市價約為高雄新市鎮第一期細部計畫區之60%，故本計畫預估住宅區售地單價約為44,500元/m<sup>2</sup>、商業區售地單價約為50,000元/m<sup>2</sup>。

表 10-6-9 區段徵收後預估土地處分綜理表

項目 土地使用分區	發還 抵價地 (公頃)	剩餘可標售土地		售地單價 (元/m <sup>2</sup> )	預估售地 收入 (萬元)
		面積 (公頃)	比例 (%)		
產業專用區	96.38	90.12	79.89	30,904	2,785,121
住宅區	16.93	21.64	19.18	44,500	962,802
商業區	1.05	1.05	0.93	50,000	52,500
合計	114.36	112.81	100.00	-	3,800,389

註：1. 預估售地收入係參酌區段徵收平均成本及周邊市價推估本計畫區段徵收之售地單價；

2. 領回土地比例係假設抵價地比例40%、整體私有土地所有權人申領抵價地比例為85%。

資料來源：本計畫整理。

經參酌本計畫周邊土地交易價格，並就相關財務評估後，上開可建築土地平均售地單價尚具市場競爭力，且銷售收入得償還開發總費用，財務可達自償。



## 5. 私有土地所有權人差異程度分析

綜上所述，以整體私有土地所有權人申領抵價地比例為85%之假設下，本計畫申領抵價地之私有土地面積為2,859,050平方公尺，推估其領取現金補償之本利和約為3,908,292萬元；若土地所有權人參與區段徵收，取得抵價地之售地收入約為4,246,588萬元，表示本次區段徵收計畫可有效保障土地所有權人之權益，私有土地所有權人差異程度如表10-6-10所示。

表 10-6-10 私有土地所有權人差異程度分析

申領抵價地面積 (m <sup>2</sup> )	查估平均市價 (元/m <sup>2</sup> )		土地價值 (元)	定存利率 (%)	本利和 (元)
2,859,050	13,000		37,167,650,000	1.065	39,189,435,203
抵價地比例 (%)	發還面積 (m <sup>2</sup> )		預估區段徵收 後市價 (元/m <sup>2</sup> )	抵價地總地價 (元)	
40	產業專用區	963,780	34,300	41,118,284,000	
	住宅區	169,340	44,500		
	商業區	10,500	50,000		
差異程度					
+4.92% (領地>領現)					

註：1. 區段徵收後市價以預估市價及私有土地所有權人領回土地之土地使用分區比例推估；  
2. 領回土地比例係假設抵價地比例40%、整體私有土地所有權人申領抵價地比例為85%。

## 三、土地處分方式

### (一) 私有土地所有權人領回抵價地或領取補償費

#### 1. 抵價地比例

依土地徵收條例第39條規定，抵價地總面積以徵收總面積50%為原則，因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於40%。故本計畫考量財務可行並保障土地所有權人權益之情況下，抵價地比例以40%為估算原則。

#### 2. 私有地所有權人領回抵價地與領取補償費比例

本計畫參酌土地所有權人意願分析之領回抵價地意願，於回收問卷中，對本計畫以區段徵收方式開發表示同意或無意見之土地所有權人持有土地面積約占總面積之85%，故本計畫私有土地所有權人之申領抵價地比例將以所有權人意願為參考依據，並考量整體財務風險以設定抵價地比例。

### (二) 假設公有土地作價撥供

依土地徵收條例第43條規定：「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。」並假設公有土地依同條例第30條以市價作價撥用，本計畫之公有計有19.04公頃，假設其以作價撥供統籌規劃開發分配為原則。

---

### （三）無償取得之土地

依土地徵收條例第44條規定略以：「道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校用地，無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。」本計畫區段徵收範圍內公園用地、綠地用地及道路用地，面積共計約128.11公頃。

### （四）剩餘可標（讓）售土地

依前述估算原則，扣除私有土地所有權人領回抵價地面積及公共設施面積後即為本署剩餘之可讓售、有償撥用及標售土地總面積，共計約為112.81公頃。



---

## 拾壹、目前實際作業情況及預定工作進度表

### 一、都市計畫辦理情形

本計畫係配合「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）」案辦理區段徵收事宜，其業於107年12月7日至108年1月6日辦理主要計畫變更及細部計畫擬定之公告公開展覽計畫書、圖，預計於民國108年3月內政部都市計畫委員會審議完竣。

### 二、區段徵收辦理情形

區段徵收之目前實際作業情況及預定工作進度表詳如下述，並如圖11-1-1所示。

#### （一）所有權人調查計畫

本計畫已於108年1月進行調查計畫，以書面掛號交寄，並取得回執或進行當面調查。調查計畫包括現況調查、地主與里長訪談以及地主問卷調查，意願調查表回收率已達全體私有土地所有權人之人數60%以上。

#### （二）區段徵收意願調查說明會

本計畫業於民國108年1月5日辦理三場次之區段徵收意願調查說明會，其目的係為與本計畫有關之民眾清楚了解計畫內容及程序，同時安排專家學者一同參與、講解說明，讓與會人員對於有疑問之處可以得到更清楚的解說，也讓與會民眾有機會提出想法及意見，期使本計畫後續作業更為順利。

作業項目	108					109					110					111					112					113					114					115					116					117				
配合樁位作業期程辦理租用聯外道路工程土地意願徵詢																																																		
區段徵收作業採購																																																		
範圍邊界分割測量																																																		
建築改良物禁止事項之報核及公告																																																		
地籍資料整理、調查及繕造清冊																																																		
土地徵收補償市價查估																																																		
其他徵收補償費查估及繕造清冊																																																		
區段徵收地區開發範圍及抵價地比例報核																																																		
召開協議價購會議與陳述意見																																																		
擬訂安置計畫																																																		
協調公有地處理方式																																																		
召開區段徵收公聽會																																																		
區段徵收計畫書報核																																																		
區段徵收公告及通知																																																		
發給抵價地案件之申請、審查及核定																																																		
徵收補償費發放及存入保管專戶																																																		
公有土地及未登記土地之處理																																																		
產權移轉或變更登記																																																		
抵價地、領回土地分配及農業專用區配售																																																		
配合工程進度辦理地籍整理、囑託登記																																																		
土地交接																																																		

註：本圖為預估時程，實際時程仍依執行為準。

圖 11-1-1 區段徵收預定工作進度圖

---

## 拾貳、總結

本計畫係配合高雄新市鎮特定區計畫設置產業用地，進行區段徵收可行性評估，其計畫主要劃設產業專用區及公園與道路等公共設施用地，並配合劃設部分住宅區及商業區，以提供引入產業人口居住機能。本計畫綜整考量都市計畫、區段徵收財務可行性及土地所有權人權益保障等面向，綜整區段徵收可行性評估如下所述。

### 一、都市計畫可行性評估

科技部之科學園區未來10年規劃藍圖用地擴充策略，南部科學園區至119年之產業用地需求為113公頃，故需闢建至少226公頃之新園區。「變更高雄市新市鎮特定區計畫（配合產業發展設置產業用地）案」計畫面積357.71公頃、區段徵收面積355.28公頃，其中186.50公頃劃設為產業專用區，土地使用配置情形詳如下述。

#### （一）產業專用區

依前開之南部科學園區產業用地需求，應劃設至少113公頃之產業用地，而都市計畫劃設164.27公頃之第二種產業專用區，足敷科技部預估之產業用地需求，故都市計畫應屬可行。

#### （二）住宅區及商業區

依據前述之就業人口居住於產業園區周邊比例約為40%及其居住衍生之家庭人口計算，預計未來產業發展衍生居住人口約14,456人；並以每人居住樓地板面積50平方公尺推算都市計畫所劃設住宅區及商業區之樓地板面積，住宅區未來可容納人口數約18,697人、商業區可容納人口約643人，總容納人口為19,340人，故住宅區及商業區尚可回應產業發展衍生之用地需求，故都市計畫應屬可行。

#### （三）公共設施

考量本計畫之都市計畫變更係配合產業發展劃設產業專用區，除依據現行道路紋理留設道路用地外，亦依區域交通及各分區長期發展需要預先規劃交通路網；且因應特殊地景及開發逕流量防洪需求，於泥火山及其溢流範圍劃設一處公園用地，並於計畫範圍西北、西南側各劃設一處公園用地，且考量北側鄰近筆秀排水之土地細碎、海峰社區與產業專用區隔離等因素，劃設綠地用地。

---

## 二、區段徵收財務可行性評估

### (一) 財務敏感度分析

抵價地土地成本將隨領取土地比例下降而升高，表示當私有土地所有權人領取補償費比例越高時，開發財務風險越高，本計畫考量意願調查結果，以整體私有土地所有權人85%領取抵價地的情況下，推估抵價地比例40%時，區段徵收之財務計畫應屬可行。

### (二) 財務可行性評估

本計畫在整體私有土地所有權人領回抵價地比例為85%之假設條件下，區段徵收後本署可取得之可供讓售、有償撥用及標售土地計有1,128,080m<sup>2</sup>（341,244坪），財務平衡之平均價格為30,077元/m<sup>2</sup>（102,291元/坪），考量區段徵收後剩餘之可讓售、有償撥用及標售之土地使用分區面積比例及周邊市價，本計畫保守以33,689元/m<sup>2</sup>為區段徵收後之平均售地單價；本計畫於抵價地比例40%、整體私有土地申領抵價地比例85%之情況下，區段徵收之財務計畫應屬可行。

## 三、土地所有權人權益保障

### (一) 土地所有權人安置計畫

本計畫規劃地價補償費及地上物補償費，提供土地所有權人配合區段徵收之各項損失，力求保障所有權人之權益。

### (二) 農用需求保障

#### 1. 土地所有權人

本次區段徵收範圍內未有繼續耕作意願之土地所有權人。

#### 2. 台灣糖業股份有限公司之承租人

台灣糖業股份有限公司原則同意協助區內仍有農作需求之承租人，換至區外農業區繼續耕作，以保障承租人之農用需求。

附錄七、110 年 11 月 16 日高雄市政府地政局辦理  
發價作業函

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府地政局 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號7樓

承辦單位：土地開發處(企劃科)

承辦人：陳乃菡

電話：07-3368333#2620

電子信箱：a0610@kcg.gov.tw

受文者：內政部營建署

發文日期：中華民國110年11月16日

發文字號：高市地政發字第11071483600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案所屬都市計畫核定及發布實施作業一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴署110年11月3日營署鎮字第1101217449號函。
- 二、查旨揭開發案經內政部110年9月24日台內地字第1100265388號函准予區段徵收，並經本府110年9月27日高市府地發字第11071180202號公告辦理在案，公告期間自110年10月4日起至11月3日止，並於110年11月4日至11月10日辦理發價作業，請貴署儘速依土地徵收條例第4條規定於區段徵收公告期滿後一年內發布實施都市計畫。

正本：內政部營建署

副本：本局土地開發處(企劃科)

電 2021/11/16 文  
交 11:36:07 章

新市鎮建設組



1100090032