

變更高雄市茄苳細部計畫
(第二次通盤檢討)案

公開徵詢意見
計畫概要說明

高雄市政府

中華民國 110 年 12 月

目 錄

壹、計畫緣起

貳、法令依據

參、計畫區位、範圍與面積

肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期.....	4
二、計畫人口與居住密度.....	4
三、計畫面積.....	4
四、土地使用計畫.....	4
五、公共設施用地計畫.....	4
六、附帶條件規定.....	4
七、交通系統計畫.....	14
八、土地使用分區管制要點.....	17

圖 目 錄

圖 1	地理位置及計畫範圍示意圖	2
圖 2	行政區劃界線示意圖	3
圖 3	現行土地使用分區計畫示意圖	6
圖 4	現行公共設施用地計畫示意圖	10
圖 5	茄萣都市計畫附帶條件分布示意圖	13
圖 6	現行道路系統計畫示意圖	16

表 目 錄

表 1	現行都市計畫土地使用分區面積表	5
表 2	現行公共設施用地面積明細表	7
表 3	茄萣都市計畫附帶條件彙整表	11
表 4	計畫道路功能分類參考表	14

壹、計畫緣起

茄萣都市計畫於民國66年4月28日公告發布實施，期間於民國76年辦理第一次通盤檢討，並於民國85年辦理第二次通盤檢討、95年辦理第三次通盤檢討、107年辦理第四次通盤檢討。茄萣都市計畫歷次通盤檢討作業皆以主要計畫與細部計畫合併方式辦理，主要計畫係為細部計畫之準則，細部計畫係為實施都市計畫之依據，故本計畫配合主要計畫「變更高雄市茄萣主要計畫（第五次通盤檢討）案」，辦理通盤檢討規劃作業，除將依據現行「都市計畫法」以及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用外，並檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益，同時提升土地利用效益，促進茄萣地區發展，爰辦理本次通盤檢討。

都市計畫通盤檢討有與時俱進更新之必要，因應地區近年各項建設計畫，以及氣候變遷影響下都市災害潛勢情形，本次通盤檢討之核心面向將聚焦土地使用、公共設施、空間紋理以及都市防災等，配合依現行都市計畫法之規定，進行細部計畫地區居住密度、容納人口，以及道路系統調整之工作，研提地區之整體規劃構想與策略，同時透過彙整各界意見，使通盤檢討之成果符合高雄市整體發展願景、在地活動特性與居民之需求。

貳、法令依據

- 一、依都市計畫法第 26 條規定，辦理本次通盤檢討作業。
- 二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 44 條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

參、計畫區位、範圍與面積

本計畫區位於高雄市茄定區，地處高雄市偏西北一帶區域，計畫範圍東至湖內區界，南至竹滬鹽灘之排水溝，西臨臺灣海峽，北以二仁溪為界，計畫區總面積 454.56 公頃，有關本計畫地理位置及範圍詳見圖 1 所示。

本計畫區行政劃分隸屬於茄定區，其行政里界包括茄定區福德里、萬福里、白雲里、嘉賜里、嘉安里、嘉樂里、嘉泰里、嘉福里、和協里、嘉定里、保定里、大定里、光定里、吉定里及崎漏里等 15 里。有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖 2 所示。

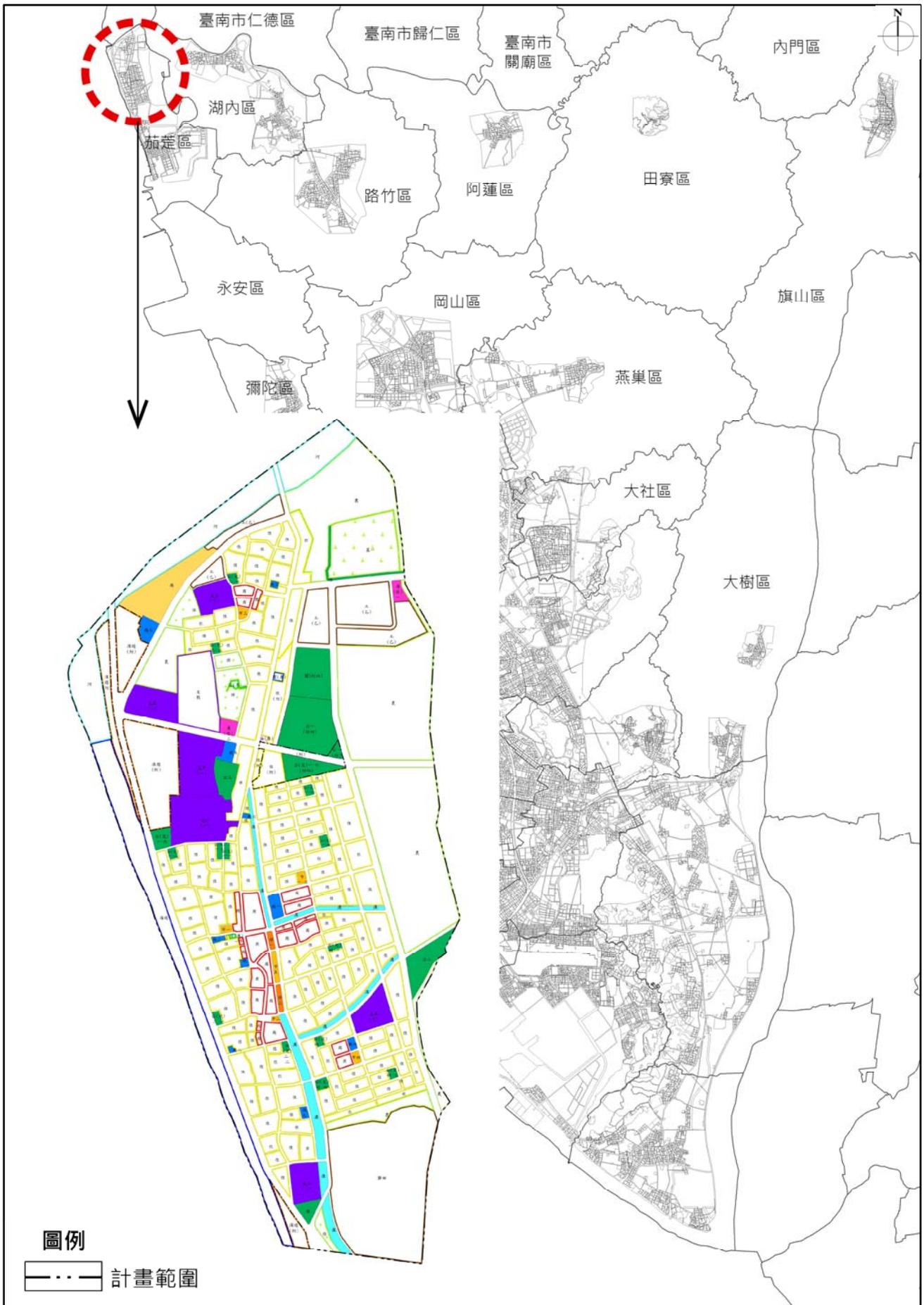


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

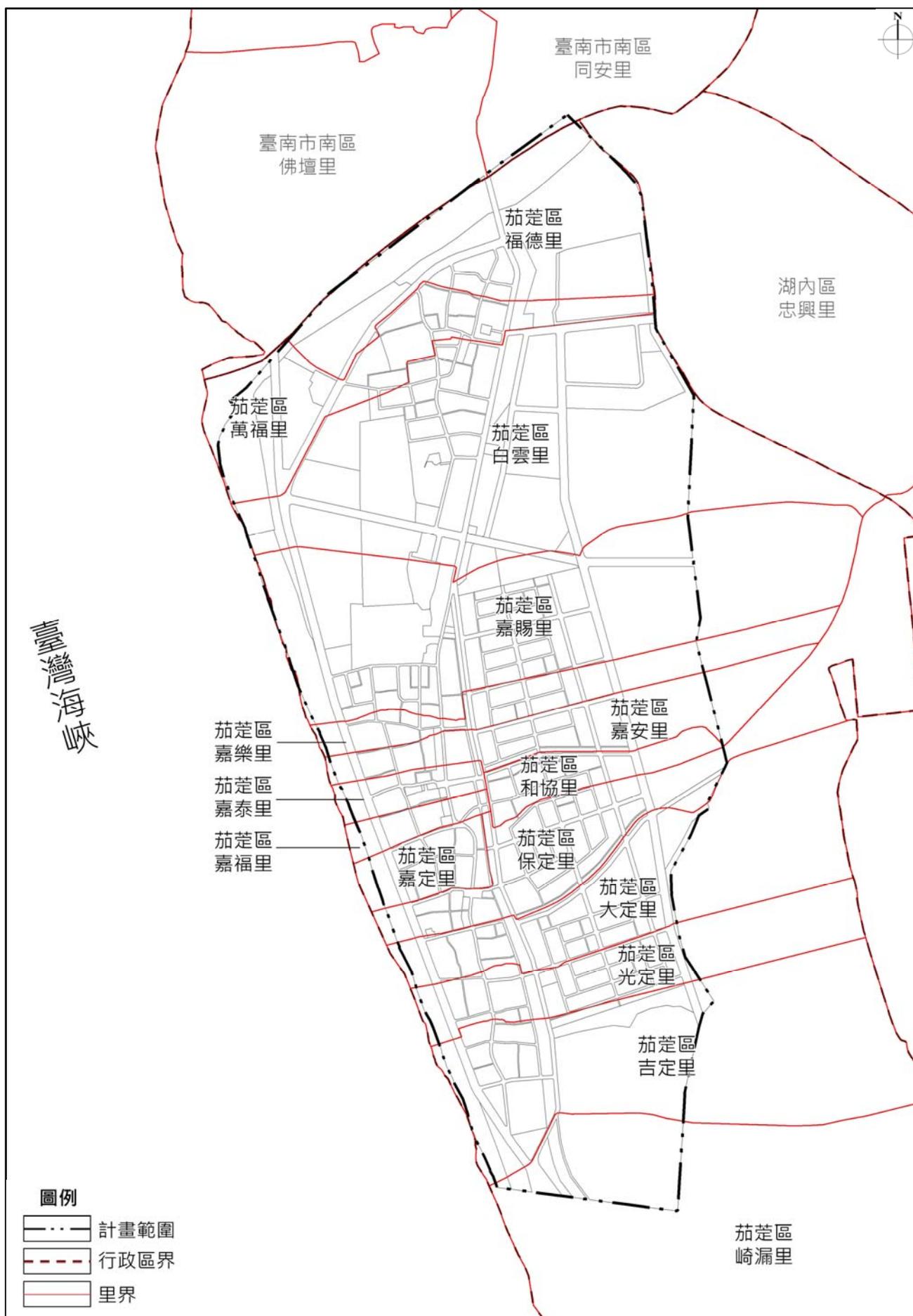


圖 2 行政區劃界線示意圖

肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期：民國 115 年。

二、計畫人口與居住密度：30,000 人，居住密度 300 人/公頃。

三、計畫面積：454.56 公頃。

四、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、濱海遊憩區、文教區、鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區等土地使用分區及公共設施用地。

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模劃設住宅區與商業區；為引進低污染產業劃設乙種工業區；本計畫區為沿靠海岸地區，產業之一為養殖漁業和部分農產，為防止都市零散發展，都市發展用地外圍劃設農業區、鹽田區、保護區；亦為促進觀光事業發展，劃設濱海遊憩區；另依本計畫區發展需要劃設宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、文教區；面積共計454.56公頃，詳表1、圖3所示。

五、公共設施用地計畫

本計畫區劃設有機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、綠（帶）地、零售市場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地、港埠用地、水溝用地、墳墓用地及道路用地等公共設施用地，機關用地部分主要為配合區中心及鄰里中心公共建築劃設機關用地；面積共計135.33公頃，詳表2、圖4所示。

六、附帶條件規定

經查茄萣都市計畫歷次檢討變更案，茄萣都市計畫設定4項附帶條件，其內容詳如表3及圖5所示。

表 1 現行都市計畫土地使用分區面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	118.58	26.09	38.66
	商業區	12.06	2.65	3.93
	乙種工業區	16.13	3.55	5.26
	宗教專用區	0.25	0.05	0.08
	電信專用區	0.19	0.04	0.06
	加油站專用區	0.09	0.02	0.03
	濱海遊憩區	17.62	3.88	5.74
	文教區	6.49	1.43	2.12
	鹽田區	29.30	6.45	-
	保護區	5.88	1.29	-
	農業區	74.21	16.32	-
	河川區	21.08	4.64	-
	海堤專用區	17.35	3.82	-
	小計	319.23	70.23	55.88
公共 設施 用地	機關用地	2.92	0.64	0.95
	國小用地	10.63	2.34	3.47
	國中用地	7.78	1.71	2.54
	高中用地	3.23	0.71	1.05
	公園用地	10.50	2.31	3.42
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	5.42	1.19	1.77
	體育場用地	4.10	0.9	1.34
	綠(帶)地	1.33	0.29	0.43
	零售市場用地	1.26	0.28	0.41
	廣場兼停車場用地	1.08	0.24	0.35
	停車場用地	0.53	0.12	0.17
	港埠用地	5.19	1.14	1.69
	水溝用地	7.46	1.64	2.43
	墳墓用地	8.48	1.87	2.77
道路用地(含人行步道用地)	65.42	14.39	21.33	
小計	135.33	29.77	44.12	
計畫面積合計(1)		454.56	100.00	-
都市發展用地(2)		306.74	-	100.00

註：1. 表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2. 百分比(1)係指佔計畫總面積百分比；百分比(2)係指佔都市發展用地總面積百分比(不含鹽田區、保護區、農業區、河川區、海堤專用區)。

3. 表內面積為本計畫彙整歷次案件變更後之面積，原「變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案」計畫書中公園用地誤繕面積部分一併改正。

資料來源：變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討(第一階段)案、變更高雄市茄萣主要計畫(配合高雄市湖內—茄萣外環道開闢工程)案。

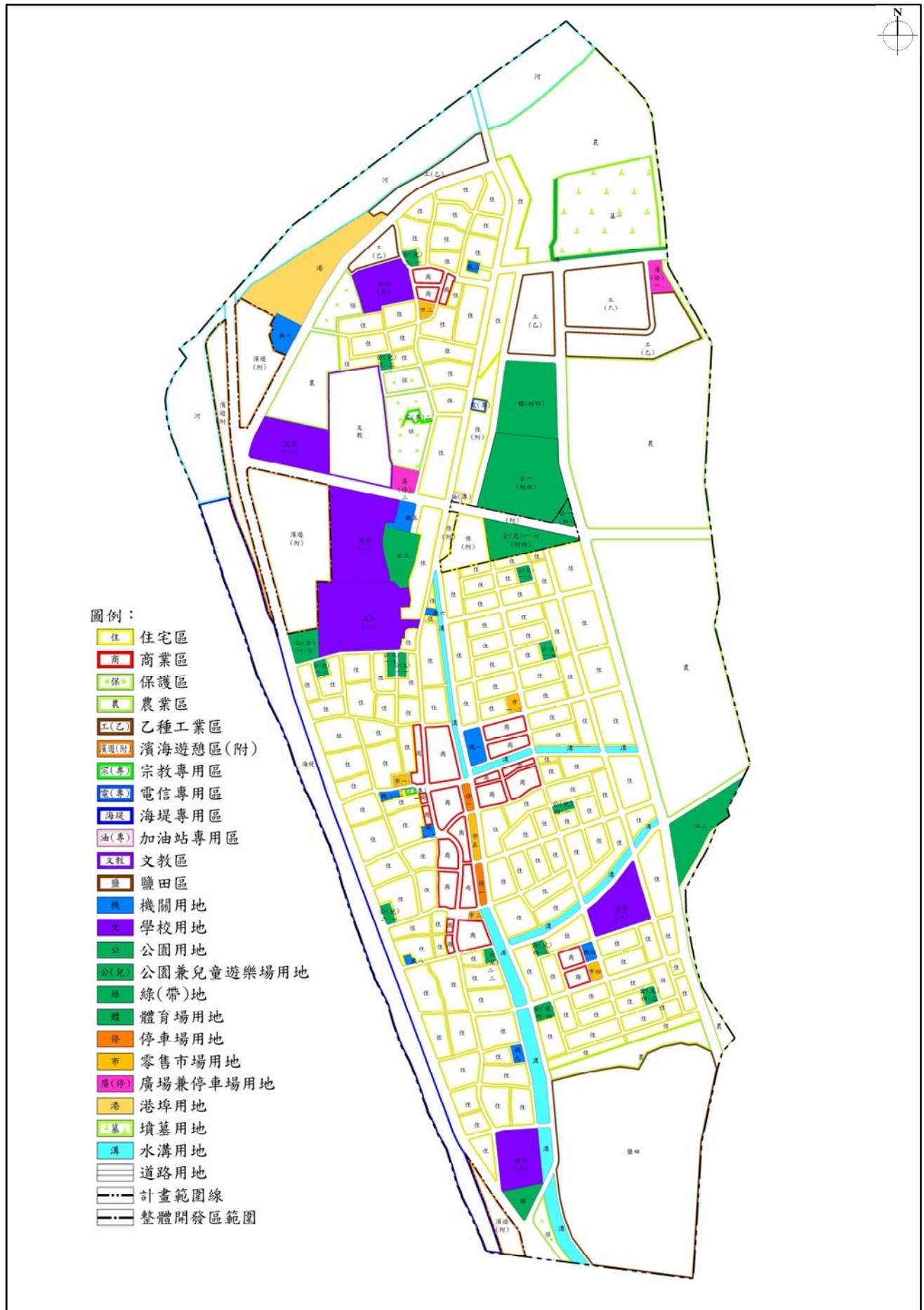


圖 3 現行土地使用分區計畫示意圖

表 2 現行公共設施用地面積明細表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況
機關用地	機一	0.61	無	高雄市茄萣區消費合作社、商業使用
	機二--一	0.16	無	中華民國老人福利協進會、住宅使用、空地使用、中華電信湖內分局茄萣分駐所、戶政事務所
	機二--二	0.15	無	砂崙派出所
	機三	0.12	無	漁塭使用
	機四	0.20	無	茄萣區公所、水池使用
	機五	0.54	(附三) 私有地地主應無償提供本變更案公共設施用地	消防分隊
	機六	0.08	無	海岸巡防總局南部地區巡防局(海巡署第 52 岸大隊)
	機七	0.79	無	空地、住宅使用
	機八	0.08	無	茄萣老人活動中心使用
	機九	0.19	無	-
	小計	2.92	-	-
國小用地	文小(一)	5.96	無	茄萣國小
	文小(二)	2.43	無	成功國小、漁塭使用、邱錠先生紀念圖書館
	文小(三)	2.24	無	砂崙國小、砂崙國小幼稚園
	小計	10.63	-	-
國中用地	文中(一)	5.27	無	茄萣國中、茄萣鄉立圖書館
	文中(二)	2.51	無	漁塭使用
	小計	7.78	-	-
高中用地	文高	3.23	無	工廠使用、水月寺寺廟、空地、漁塭使用
公園用地	公一	5.94	無	運動公園
	公一(附四)	0.33	(附四) 附 4 整體開發區範圍調整，將整體開發區範圍縮小至部分公園用地、五號道路及其南側非屬建物密集之住宅區，並解除原以區段徵收辦理之附帶條件規定，以市地重劃方式辦理。	空地、漁塭使用
	公二	2.65	無	漁塭使用
	公三	1.58	無	媽祖婆山公園
	小計	10.50	-	-
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)一--一	0.19	無	倉庫使用、停車場使用
	公(兒)一--二	0.19	無	住宅使用、空地
	公(兒)一--三	0.20	無	漁塭使用
	公(兒)一--四	0.23	無	嘉賜公園
	公(兒)一--五	0.20	無	鐵皮倉庫、停車場

表 2 現行公共設施用地面積明細表 (續)

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)一-六	0.81	無	漁塭、住宅使用、諸佛海會
	公(兒)一-七	2.07	(附四) 附 4 整體開發區範圍調整，將 整體開發區範圍縮小至部分公 園用地、五號道路及其南側非 屬建物密集之住宅區，並解除 原以區段徵收辦理之附帶條件 規定，以市地重劃方式辦理。	空地、漁塭使用
	公(兒)二-一	0.20	無	住宅使用、玉皇宮、空地
	公(兒)二-二	0.14	無	欣德美語安親學園、住宅使用
	公(兒)三-一	0.20	無	兒童遊樂場、住宅使用
	公(兒)三-二	0.18	無	漁塭使用、住宅使用
	公(兒)四-一	0.16	無	住宅使用
	公(兒)四-二	0.16	無	漁塭使用
	公(兒)四-三	0.20	無	漁塭使用
	公(兒)四-四	0.29	無	金鑾宮觀光市場
小計	5.42	-	-	
體育場 用地	體	4.10	無	茄苳運動公園
綠(帶) 地用地	綠(帶)地	1.33	無	綠帶使用、空地
零售市場 用地	市一-一	0.17	無	公有零售市場(閒置)、住宅 使用
	市一-二	0.22	無	水溝使用、空地
	市二	0.09	無	金鑾宮前停車場
	市三	0.23	無 (已於四通納入後續辦理事 項)	倉庫使用、住宅使用、工廠使 用、三皇宮金爐、空地
	市四	0.20	無	漁塭使用
	市五	0.35	(附) 1. 建築高度不得超過三層 樓。 2. 應採用大跨距設計(亦即 水溝除兩旁外中間不得留 設柱子)，並確實注意結 構安全。 3. 將來設計時不得影響水溝 安全與清理及排水功能。 4. 應於發布實施之日起四年 內整體動工興建，否則下 次通盤檢討時應恢復原計 畫。	住宅使用、商業使用、全聯福 利社
	小計	1.26	-	-
廣場兼停 車場用地	廣(停)一	0.54	無	工廠入口的空地
	廣(停)二	0.54	無	工廠使用、天府壇寺廟、綠地 使用
	小計	1.08	-	-

表 2 現行公共設施用地面積明細表 (續)

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況
停車場 用地	停一	0.23	(附) 1. 建築高度不得超過三層樓。 2. 應採用大跨距設計 (亦即水溝除兩旁外中間不得留設柱子), 並確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影響水溝安全與清理及排水功能。 4. 應於發布實施之日起四年內整體動工興建, 否則下次通盤檢討時應恢復原計畫。	機車停車使用、金興停車場
	停二	0.30	(附) 1. 建築高度不得超過三層樓。 2. 應採用大跨距設計 (亦即水溝除兩旁外中間不得留設柱子), 並確實注意結構安全。 3. 將來設計時不得影響水溝安全與清理及排水功能。 4. 應於發布實施之日起四年內整體動工興建, 否則下次通盤檢討時應恢復原計畫。	金興停車場
港埠用地	港	5.19	無	白砂崙漁港、避風港、工廠使用、魚塭使用
水溝用地	水溝	7.46	無	水溝使用、道路使用、崎漏大排
墳墓用地	墓	8.48	無	茄荳區第一公墓
道路用地	道	65.42	無	-
總計		135.33	-	-

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖例：

- 機關用地
- 學校用地
- 公園用地
- 公園兼兒童遊樂場用地
- 綠(帶)地
- 體育場用地
- 停車場用地
- 零售市場用地
- 廣場兼停車場用地
- 港埠用地
- 墳墓用地
- 水溝用地
- 道路廣場用地
- 計畫範圍線
- 整體開發區範圍

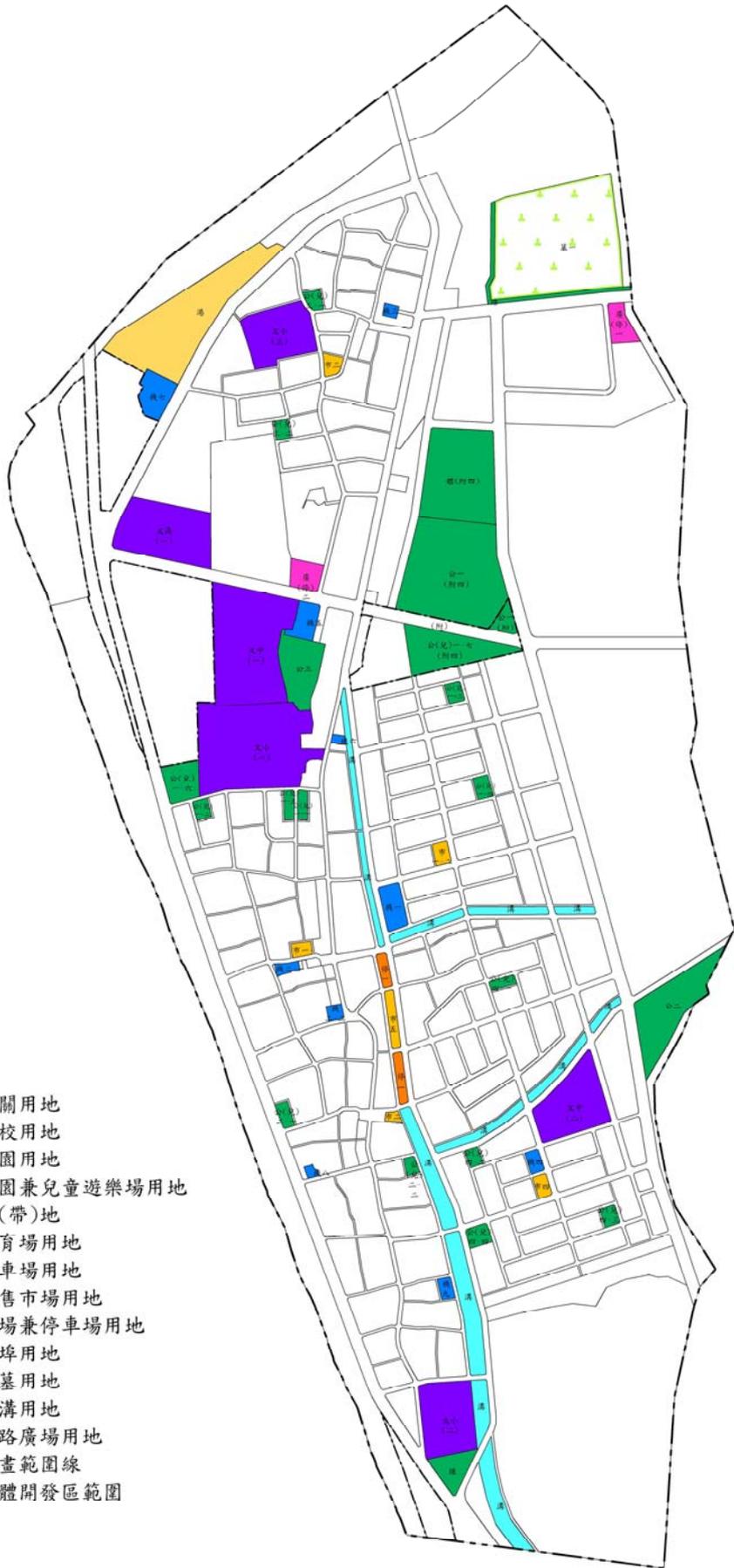


圖 4 現行公共設施用地計畫示意圖

表 3 茄萣都市計畫附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附 1	民國 85 年第二次通盤檢討第 4 案	文高北側	保護區 (4.46 公頃) 河川區 (0.10 公頃)	濱海 遊憩區 (4.56 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫), 並俟細部計畫完成法定程序發布實施後使得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時其所提之整體開發計畫應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	尚未開發。 1. 原於 85 年第二次通盤檢討第 4、5 案設定「附 1」附帶條件範圍共 30.11 公頃(95 年三通計畫書註明面積)。 2. 後於 107 年第四次通盤檢討第一階段第 4 案調整「附一」範圍內部份濱海遊憩區變更為河川區及海堤專用區。調整後「附一」範圍共 8.41 公頃(配合 107 年四通重製成果量測)。
	民國 85 年第二次通盤檢討第 5 案	濱海公路北側	保護區 (25.55 公頃)	濱海 遊憩區 (25.55 公頃)		
	民國 107 年第四次通盤檢討(第一階段)第 4 案	附 1 整體開發區(濱海路三段(西部濱海公路)二側土地;文高用地北側土地)	濱海遊憩區(附) (23.48 公頃)	河川區 (6.13 公頃) 海堤 專用區 (17.35 公頃)		
附 2	民國 85 年第二次通盤檢討第 6 案	茄萣國中 西側	體育場 (3.78 公頃) 公園 (5.30 公頃)	濱海 遊憩區 (9.08 公頃)	1. 應另行擬定細部計畫(含整體開發計畫及配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫), 並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 於擬定細部計畫時期所提之整體開發計畫	尚未開發。 墓二用地已辦理拆遷。

表 3 茄萣都市計畫附帶條件彙整表 (續)

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
					應包括開發主體、土地取得方式、開發時程、經營管理計畫、財務計畫、交通衝擊及環境影響說明等項目。	
附 4	民國 107 年第四次通盤檢討 (第一階段) 第 5-1 案	附 4 整體開發區 (福東段土地、茄萣路二段 420 巷南側及北側土地)	附 4 整體開發範圍 (19.26 公頃)	附 4 整體開發範圍 (5.47 公頃)	附 4 整體開發區範圍調整, 將整體開發區範圍縮小至部分公園用地、五號道路及其南側非屬建物密集之住宅區, 並解除原以區段徵收辦理之附帶條件規定, 以市地重劃方式辦理。	尚未開發。
附	民國 107 年第四次通盤檢討 (第一階段) 第 5-2 案	附 4 整體開發區 (福東段土地、茄萣路二段 420 巷南側及北側土地)	住宅區 (附) (3.00 公頃)	住宅區 (附) (3.00 公頃)	屬住宅區者改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理, 負擔比例為 40%。	原附 4 整體開發區內屬建物密集之住宅區, 改以繳納代金或捐贈公共設施保留地辦理。

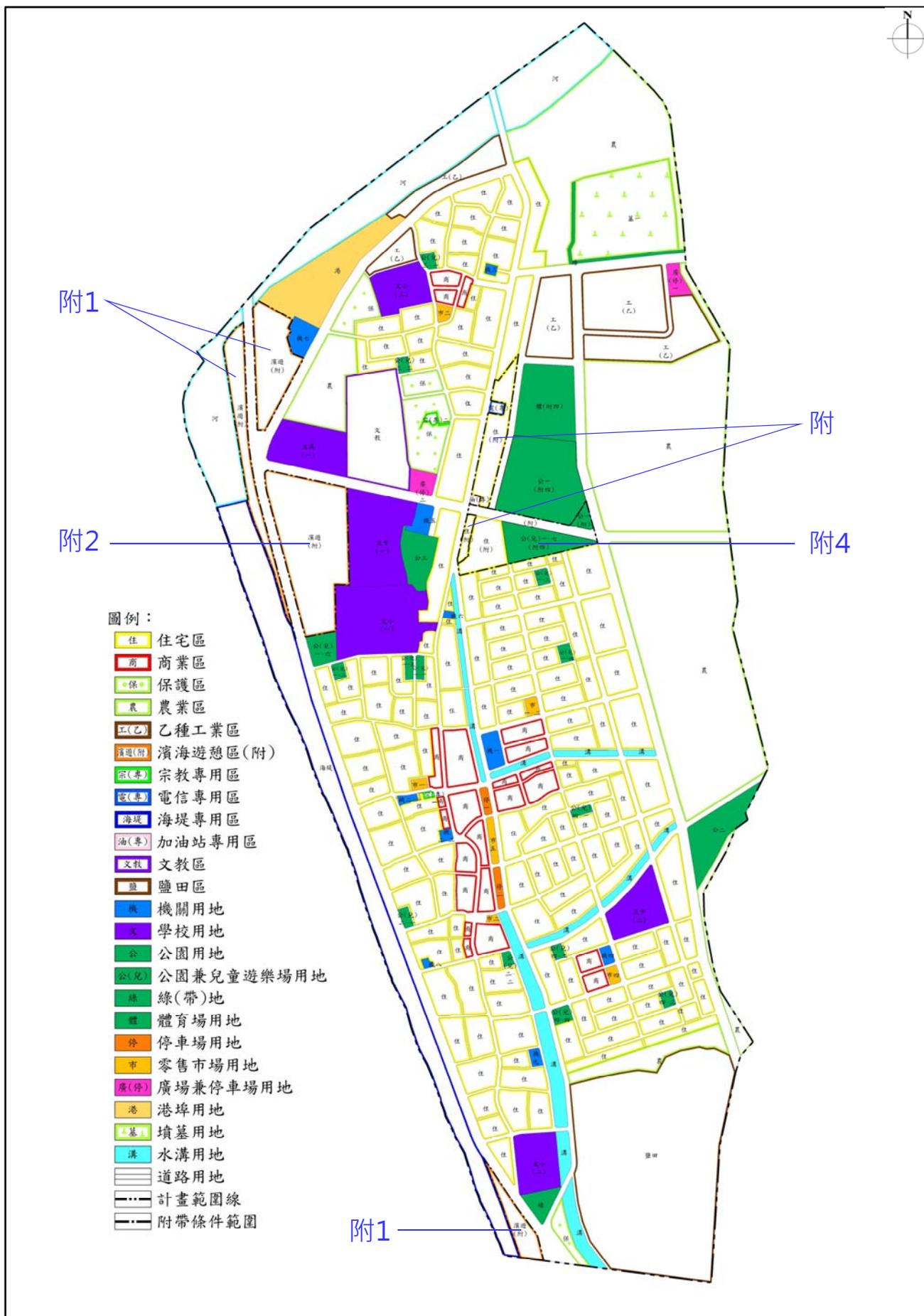


圖 5 茄萣都市計畫附帶條件分布示意圖

七、交通系統計畫

(一) 道路系統

1. 聯外道路

- (1) 一號道路：由本計畫區向北通往臺南，向南通往興達港及路竹等地，計畫寬度30公尺，已開闢為西部濱海公路（省道台17線）。
- (2) 二號道路：由本計畫區向東通往湖內及路竹，向南通往興達港等地，計畫寬度30公尺，已開闢為中正路（省道台17甲線）及莒光路。
- (3) 三號道路：為自本計畫區向北通往臺南市區之聯外道路，計畫寬度20公尺，已開闢為白砂路及茄荳路。
- (4) 七號道路：為自本計畫區向東通往新庄及湖內地區之聯外道路，計畫寬度15公尺，已開闢為新庄巷。
- (5) 十三號道路為本計畫區自一號道路與四號道路交叉口連至興達港漁業特定區一~1號道路之聯外道路，計畫寬度為65公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為30公尺、20公尺、15公尺、12公尺及10公尺，另於街廓內酌設4公尺寬之道路用地，詳如表4及圖6所示。

表4 計畫道路功能分類參考表

道路層級分類		編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
主要 道路	聯外道路	一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	30	3,960	省道台17線
		二	自工一東北側至南側計畫範圍線	30	2,870	省道台17線及區道高3-1
		三	自北側計畫範圍線至工二及至四號道路	20	1,690	省道台17線
		七	自四號道路至計畫範圍東側	15	900	
		十三	自一號道路與四號道路交叉口至興達港漁業特定區一~1號道路	65	120	
	區內道路	一~一	自三號道路向西南至一號道路	30	1,220	
		四	自三號道路中段至至計畫範圍南側	15	2,340	
		五	自一號道路延伸至湖內	30	1,560	
		五~一	五號道路向北至二號與三號道路	20	890	
	次要 道路	區內道路	六	自四號道路至四號道路	15	1,790
八			自一號道路至四號道路	10	2,000	區道高3
九			自二號道路至四號道路	10	510	
十一			自市一~一至一號道路	10	240	
工業出入道路		十二	自二號道路至二號道路	12	240	

表 4 計畫道路功能分類參考表 (續)

道路層級分類	編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
服務道路	十	自市 2 用地北側至四~2 號道路	10	200	港東街
	1-1	自二號道路至四號道路	15	440	
	1-2	自二號道路至四號道路	15	470	
	1-3	自 1-1 號道路至 1-2 號道路	15	320	
	1-4	自四號道路至 1-3 號道路	10	300	
	1-5	自 1-2 號道路至九號道路	10	360	
	1-6	自 1-1 號道路至附 4 整體開發區南側	10	440	
	2-1	自一號道路至四號道路	12	280	
	2-2	自一號道路至八號道路	10	300	
	2-3	自商業區北側廣場至一號道路	10	240	
	2-4	自一號道路至八號道路	10	360	
	2-5	自四號道路至八號道路	10	220	
	3-1	自一~一號道路至三號道路及五號道路	10	980	
	4-1	自二號道路至四號道路	15	520	
	4-2	自六號道路至 4-1 號道路	15	430	
	4-3	自六號道路至六號道路	10	320	
	4-4	自六號道路至 4-2 號道路	10	420	
	5-1	自五號道路至公 3 用地	18	600	
	未編號	註明 4 公尺及 6 公尺之道路	4-6	3,260	

註：表內道路長度應以實地測釘之樁距為準。

資料來源：變更高雄市茄萣細部計畫通盤檢討 (第一階段) 案。

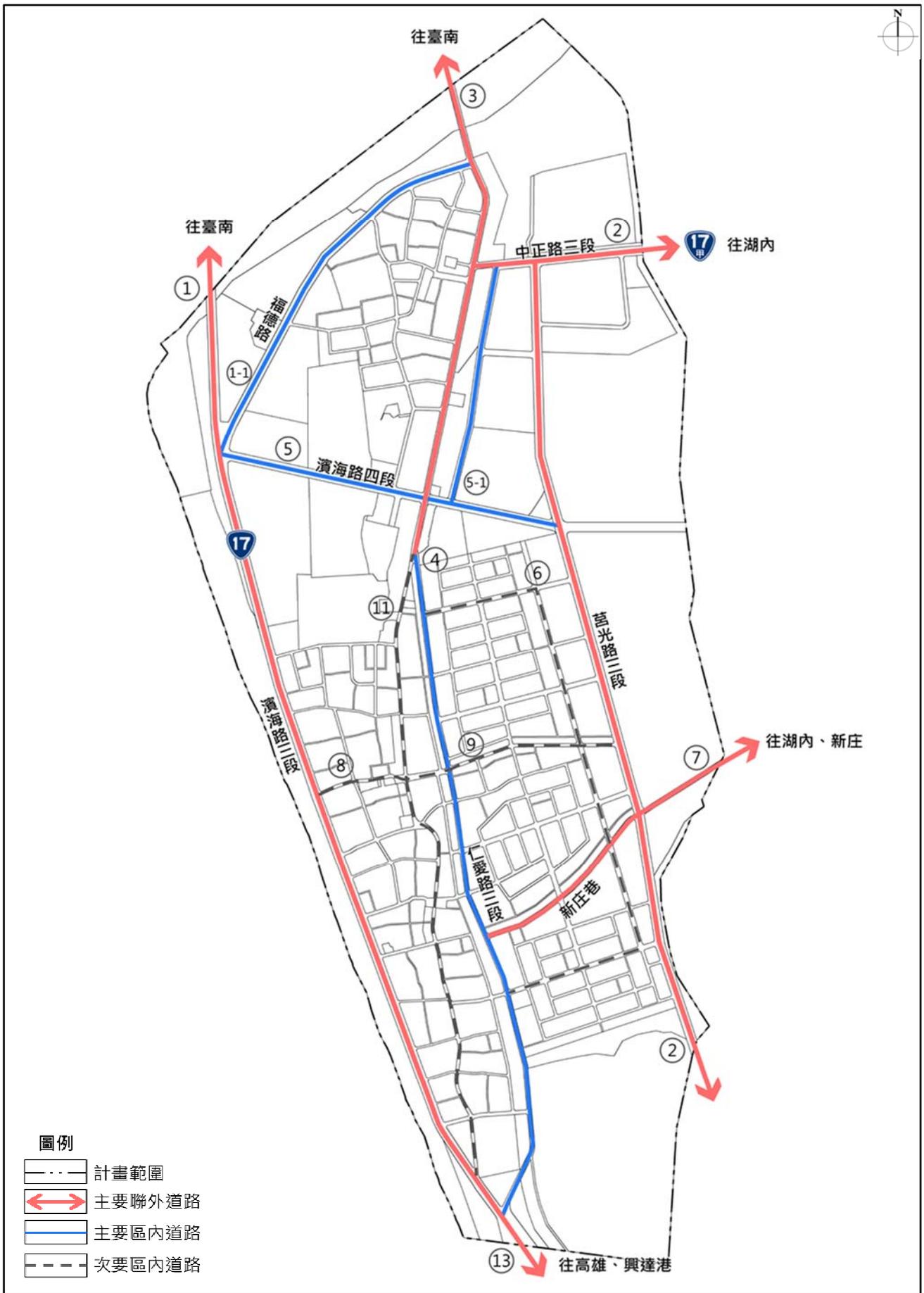


圖 6 現行道路系統計畫示意圖

八、土地使用分區管制要點

第一點 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

第二點 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用別	建蔽率 (%)	容積率 (%)
住宅區	60	200
商業區	80	320
乙種工業區	60	210
電信專用區	50	250
濱海遊憩區	60	300
文教區	40	200
機關用地	50	250
學校（國小、國中）用地	40	150
學校（高中職）用地	40	200
市場用地	50	240
停車場用地	80	240

第三點 濱海遊憩區係配合觀光遊憩發展需求而劃設，得為下列規定之使用：

- (一) 主要使用：供有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請主要使用設置之樓地板面積不得低於全區基準容積之二分之一。
- (二) 附屬使用：附屬於主要使用設施下之零售商場、餐飲設施及停車場使用；其附屬使用設置之樓地板面積合計不得高於全區基準容積之二分之一。

第四點 訂定退縮建築標準如下：

- (一) 基地由低使用強度變更為高使用強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區、商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以道路較寬面為退縮面，兩面道路依現行規定修正。寬度相同者，擇一退縮）。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺，並依「高雄市都市設計審議原則」檢討設置。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

- (二) 前項以外之地區依建築技術規則之規定辦理。

第五點 訂定停車空間設置標準如下：

- (一) 住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者免設停車空間，如超過 250 平方公尺者，則超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。
- (二) 前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

- 第六點 計畫區內建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 第七點 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：
- (一) 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
 - (二) 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
 - (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
 - (四) 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。
- 第八點 本計畫區內開發行為如符合環境影響評估法及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準者，應依規定實施環境影響評估。
- 第九點 4 公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮 1 公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照 6 公尺計畫道路處理。
- 第十點 本要點未規定事項，適用其他法令規定。