

變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案 計畫書

（第三次公開展覽）

MyGo國土資源中心
節錄剪輯版 第2-1冊

高 雄 市 政 府
中 華 民 國 109 年 12 月

目 錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起 1-01
- 第二節 法令依據 1-01
- 第三節 計畫位置、範圍與行政區劃 1-02

第二章 現行計畫概要

- 第一節 歷次都市計畫檢討變更概要 2-01
- 第二節 現行都市計畫內容概要 2-05

第三章 發展願景與定位

- 第一節 發展定位與計畫構想 3-01
- 第二節 發展課題與對策 3-05
- 第三節 公民或團體陳情意見綜理 3-08

第四章 變更內容

- 第一節 檢討變更原則 4-01
- 第二節 檢討變更內容 4-02

第五章 實質發展計畫

- 第一節 計畫範圍及面積 5-01
- 第二節 計畫年期及人口 5-01
- 第三節 土地使用計畫 5-01
- 第四節 公共設施計畫 5-04
- 第五節 交通系統計畫 5-08
- 第六節 整體開發區 5-12
- 第七節 都市防災計畫 5-14
- 第八節 實施進度與經費 5-19
- 第九節 細部計畫指導原則 5-21

附錄一 變更內容示意圖

附錄二 土地管理機關配合辦理協商會議紀錄

附錄三 高雄市都市計畫委員會會議紀錄

附錄四 燕巢都市計畫附三整體開發區之市地重劃可行性評估報告書

附錄五 內政部都市計畫委員會會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	地理位置及計畫範圍示意圖	1-02
圖 1-3-2	計畫範圍及里界線示意圖	1-03
圖 2-2-1	現行燕巢都市計畫示意圖	2-08
圖 3-1-1	燕巢都市計畫區域發展定位示意圖	3-02
圖 3-1-2	燕巢都市計畫區發展構想示意圖	3-04
圖 3-3-1	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案位置示意圖	3-09
圖 4-2-1	變更內容示意圖	4-08
圖 5-3-1	通盤檢討後都市計畫示意圖	5-03
圖 5-4-1	通盤檢討後公共設施配置示意圖	5-07
圖 5-5-1	交通運輸系統示意圖	5-11
圖 5-6-1	整體開發地區之區位分布示意圖	5-13
圖 5-7-1	都市防災系統示意圖	5-18
圖 5-7-2	火災延燒防止地帶示意圖	5-18

表目錄

表 2-1-1	歷年都市計畫檢討、變更綜理表.....	2-01
表 2-2-1	現行都市計畫土地使用分區計畫一覽表.....	2-07
表 3-3-1	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表.....	3-08
表 4-2-1	實質計畫變更內容綜理表.....	4-02
表 5-3-1	通盤檢討前後土地使用面積對照表.....	5-02
表 5-4-1	燕巢區國小學區一覽表.....	5-04
表 5-4-2	通盤檢討後公共設施用地配置表.....	5-05
表 5-4-3	通盤檢討前後公共設施用地供需分析表.....	5-06
表 5-5-1	計畫道路編號表.....	5-09
表 5-7-1	防災避難圈防災機能規劃表.....	5-17
表 5-7-2	近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口.....	5-17
表 5-8-1	公共設施用地取得狀況表.....	5-19
表 5-8-2	實施進度與經費表.....	5-20

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

燕巢都市計畫於民國65年2月5日公告發布實施，於民國76年公告發布實施都市計畫第一次通盤檢討案、民國84年公告發布實施都市計畫第二次通盤檢討案、民國94年公告發布實施都市計畫第三次通盤檢討案，迄今已逾通盤檢討年限之規定。本計畫依規定進行第四次通盤檢討作業，除解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用，檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益外，同時提升土地利用效益，建立「山水之勝、瓜果之鄉、文化之城」，交織而成之燕巢獨特城鄉新風貌。本府爰於104年9月10日簽奉市府核准，依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定，辦理本計畫區第四次通盤檢討。

因本案第四次通盤檢討原變更內容編號2涉及區段徵收部分需費時討論，為避免影響民眾權益，爰以分階段審議及核定辦理，對本案其他變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，經內政部都市計畫委員會107年5月15日第922次會議審議通過，已於108年5月13日公告發布實施「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）」；本次為其後續辦理案件（原變更內容編號2），業經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。

另依據該會議之決議四「本通盤檢討案全部變更計畫內容，因重新套繪於重製後都市計畫圖，且超出公開展覽範圍，為避免影響民眾權益，請依都市計畫法第19條規定，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。」（詳如附錄五所示），據此製作都市計畫變更圖說並辦理第三次公開展覽。

第二節 法令依據

- 一、依都市計畫法第26條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」而現行燕巢都市計畫（第三次通盤檢討）案於民國94年6月1日公告發布實施迄今已逾法定通盤檢討年限，爰辦理第四次通盤檢討。
- 二、依據內政部民國100年1月6日台內營字第0990810923號令修正發布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，作為辦理通盤檢討之依據。

第三節 計畫位置、範圍與行政區劃

本計畫區位於燕巢區公所所在地，其範圍東南至天然河溝，西迄高雄市立圖書館燕巢分館以西約850公尺處，南至岡山榮家以南約200公尺處，北至高雄市立圖書館燕巢分館以北約500公尺處，緊鄰岡山交流道特定區，計畫面積約225.56公頃，詳見圖1-3-1所示。

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

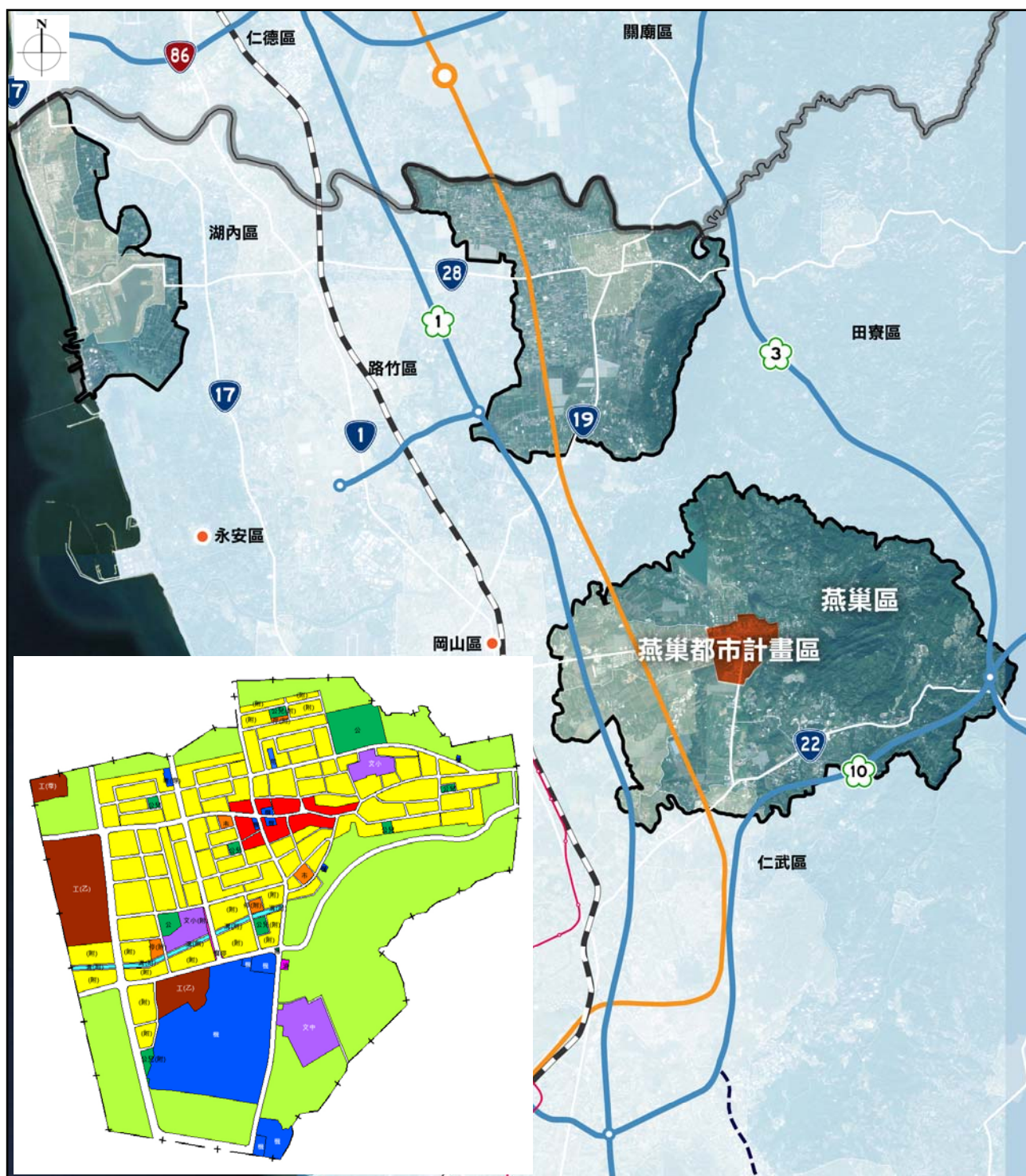


圖 1-3-1 地理位置及計畫範圍示意圖

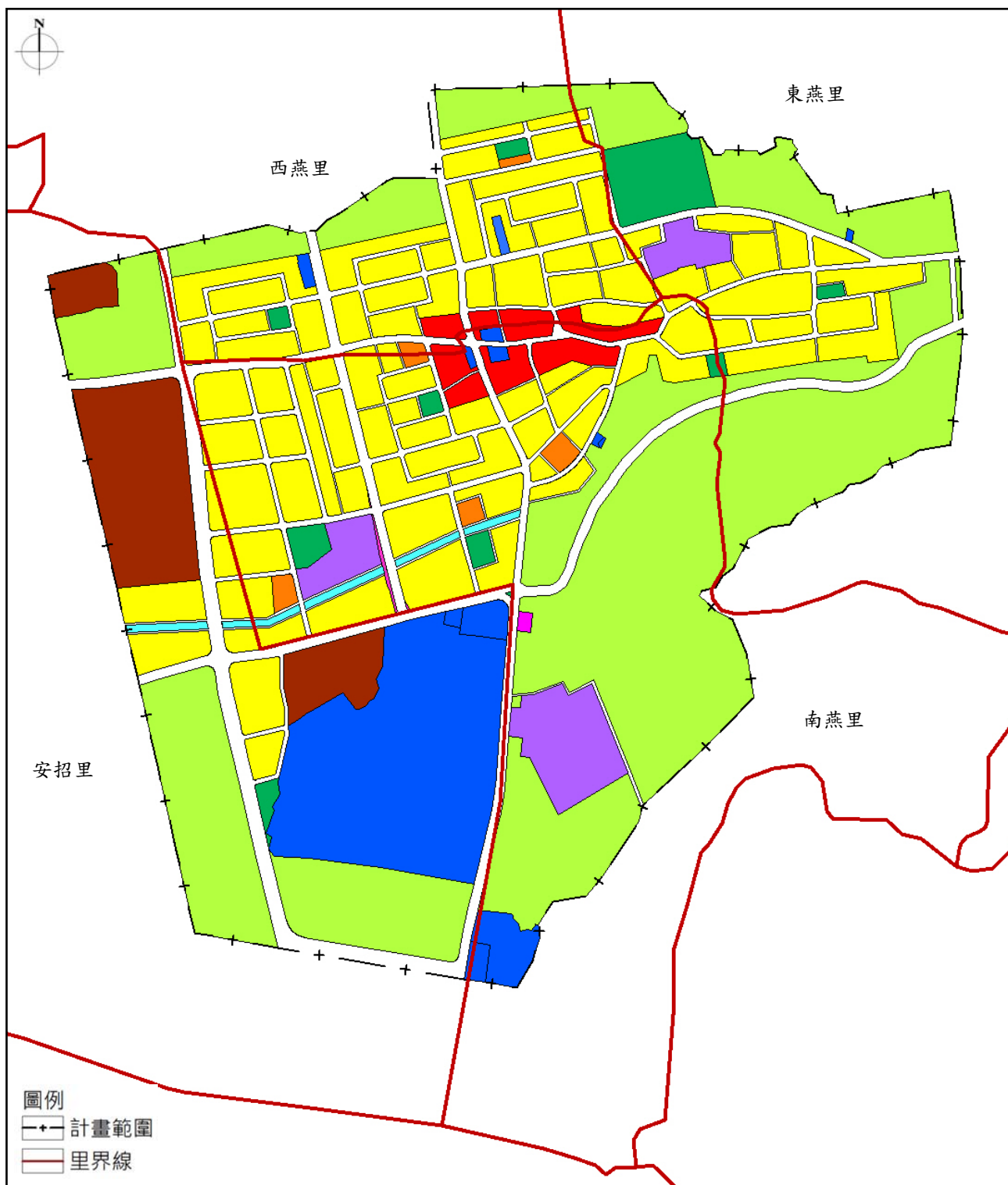


圖 1-3-2 計畫範圍及里界線示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

本地區都市計畫自民國65年燕巢都市計畫公告至今，共歷經14次相關計畫之擬定、檢討與變更，其公告實施、名稱及相關內容摘要說明如表2-1-1所示。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表

項次	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	65.02.05	(65) 府建都字 6461號	燕巢都市計畫	擬定燕巢都市計畫，計畫面積為226.85公頃，計畫人口為13,000人，劃設住宅區63.17公頃、商業區4.59公頃、工業區18.35公頃、機關0.28公頃、學校5.53公頃、運動場3.17公頃、兒童遊樂場0.71公頃、市場0.75公頃、加油站0.12公頃、綠地0.24公頃等。
2	71.02.27	(71) 府建都字 11877號	變更部份農業區為機關用地案	變更部分農業區作為機關用地使用。
3	74.05.03	(74) 府建都字 51268號	延長公共設施保留地取得期限五年	--
4	76.08.15	(76) 府建都字 93665號	變更燕巢都市計畫 (第一次通盤檢討)	1.變更2.88公頃農業區為住宅區，附帶條件為變更範圍應擬定細部計畫，劃設45%公共設施用地，並俟細部計畫發布實施後始得發照建築。土地所有權人應無償提供公共設施用地或以市地重劃方式辦理。 2.變更3.17公頃運動場用地為公園用地。 3.變更2.66公頃住宅區為工業區。 4.變更0.32公頃農業區為機關公用事業用地。 5.變更0.18公頃住宅區為機關(公用事業用地)。 6.變更三號道路西側之無法使用3.9公尺寬畸零地為道路用地。 7.變更0.16公頃屠宰場為農業區。 8.變更兒童遊樂場為鄰里公園兼兒童遊樂場。 9.變更工業區為乙種工業區。 10.變更0.04公頃農業區為機關用地。 11.變更1.23公頃農業區為零星工業區。
5	77.04.18	(77) 府建都字 43634號	變更部份農業區為機關用地案	變更0.0331公頃部分農業區作為機關用地(東燕村老人活動中心)使用。
6	79.03.02	(79) 府建都字 22430號	變更燕巢都市計畫 (部份農業區為機關用地)案	變更部分農業區作為機關用地(南燕村老人活動中心)使用。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
7	84.06.30	(84) 府建都字 116849號	變更燕巢都市計畫 (第二次通盤檢討) 案	1.變更0.15公頃住宅區為公用事業用地。 2.變更0.08公頃商業區為機關用地。 3.變更0.0026公頃住宅區為道路用地； 變更0.04公頃農業區為廣停用地。 4.變更10.44公頃乙種工業區為2.59公頃道路用地、0.41公頃國小用地、7.44公頃住宅區。變更0.31公頃綠地用地為道路用地。變更20.20公頃農業區為4.72公頃道路用地、0.46公頃停車場用地、1.62公頃國小用地、1.16公頃溝渠用地、11.59公頃住宅區、0.65公頃鄰里公園兼兒童遊樂場用地。 5.變更19.33公頃住宅區為機關用地。 6.增列土地使用分區管制要點。 7.增列事業及財務計畫。 8.指定為多目標使用。 9.修正附帶條件為：土地所有權人應提供公共設施用地與工程費用合計所佔比例不得低於百分之四十五並應另行擬定細部計畫(含公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 10.變更0.10公頃農業區為道路用地； 0.10公頃國中用地為道路用地。 11.變更0.03公頃國小用地為道路用地(四米)。
8	88.01.05	(88) 府建都字 2029號	擬定燕巢都市計畫 (四號道路東側附一 住宅區)細部計畫案	1.計畫容納人口為738人。 2.劃設1.8410公頃住宅區、0.2099公頃公園兼兒童遊樂場用地、0.1054公頃停車場用地、0.7601公頃道路用地。
9	94.06.01	(94) 府建都字 0940103487號	變更燕巢都市計畫 (第三次通盤檢討) 案	1.變更0.66公頃機關用地(原指定供榮民之家使用)為機關用地(指定供新行政中心使用)。 2.增訂「都市防災計畫」。 3.修改「土地使用分區管制計畫」。 4.剔除0.25公頃道路用地(部分六號計畫道路)於區段徵收範圍外,以徵收方式取得。 5.修訂計畫目標年為民國100年。 6.變更2.73公頃人行步道用地為道路用地。 7.變更0.07公頃農業區為零星工業區。
10	98.06.05	(98) 府建都字 0980804175號	變更燕巢都市計畫 (部分機關用地(供 榮民之家使用)為機 關用地(供消防隊 使用)案	變更0.1193公頃機關用地(機8,供榮民之家使用)為機關用地(機10,供消防隊使用)。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
11	101.07.26	高市府都發規字第10133062700號	變更燕巢都市計畫(中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	<p>1.變更0.1777公頃機關用地、0.0003公頃住宅區為0.1780公頃電信專用區(不得為第5款使用)。</p> <p>2.變更0.0027公頃機關用地為住宅區。</p> <p>3.制定電信專用區之土地使用管制要點:</p> <p>(1)電信專用區之容許使用項目為:</p> <p>A.經營電信事業所需設施 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。</p> <p>B.電信必要附屬設施 (a)研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 (b)教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。 (c)員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 (d)其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。</p> <p>C.與電信運用發展有關之設施 (a)網路增值服務業。 (b)有線、無線及電腦資訊業。 (c)資料處理服務業。</p> <p>D.與電信業務經營有關設施 (a)電子資訊供應服務業。 (b)電信器材零售業。 (c)通信工程業。 (d)金融業派駐機構。</p> <p>(2)電信專用區之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。</p> <p>(3)電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>(4)電信專用區之建築樓地板面積250平方公尺以下，應留設1部停車空間；超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地特殊情形經提高雄市都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。</p>

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表 (續)

項次	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
12	104.6.11	高市府都發規字第10402998301號	變更燕巢都市計畫(部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收)(配合1號道路開闢工程)案	1號道路用地開發方式由區段徵收方式辦理變更為應以區段徵收方式或一般徵收方式辦理開發。
13	106.07.12	高市府都發開字第10603527400號	變更燕巢都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	1.調整比例尺1/3000計畫圖為比例尺1/1000計畫圖。 2.調整計畫面積226.93公頃為225.56公頃。 3.將計畫範圍北側之0.0156公頃非都市計畫區變更為農業區。 4.將中民路與中南路口之0.0024公頃道路用地變更為商業區。
14	108.05.13	高市府都發規字第10831497401號	變更燕巢都市計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)	1.修正計畫目標年為民國115年。 2.變更0.41公頃部分學校用地(文小2)為公園用地。 3.變更0.0106公頃燕巢區燕南段地號923等部分機3用地為農業區。 4.變更0.20公頃市1用地為農業區。 5.變更2.49公頃農業區為道路用地。 6.刪除土地使用管制要點納入細部計畫。 7.調降計畫人口為13,000人。

註：實際變更面積以核定圖分割測量面積為準。

第二節 現行都市計畫內容概要

燕巢都市計畫係以94年6月1日公告發布實施「變更燕巢都市計畫（第三次通盤檢討）案」為主體，後續歷經前述「變更燕巢都市計畫（部分機關用地（供榮民之家使用）為機關用地（供消防隊使用）案」、「變更燕巢都市計畫（中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」、「變更燕巢都市計畫（部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收）（配合1號道路開闢工程）案」、「變更燕巢都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」、「變更燕巢都市計畫（第四次通盤檢討）案（第一階段）」等案之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容，詳如表2-2-1、圖2-2-1所示。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫目標年

計畫年期以民國115年為計畫目標年。

二、計畫人口與密度

計畫人口為13,000人，居住密度每公頃約200人。

三、計畫面積

本計畫區面積為225.56公頃。

四、土地使用計畫

（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區計畫面積為61.58公頃。

（二）商業區

本計畫劃設社區兼鄰里中心商業區一處，計畫面積為4.47公頃。

（三）乙種工業區（含零星工業區）

本計畫劃設乙種工業區（含零星工業區）三處，計畫面積為12.16公頃。

（四）電信專用區

本計畫劃設電信專用區一處，原為中華電信公司使用之機關用地，計畫面積為0.18公頃。

（五）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，計畫面積80.60公頃。

五、公共設施計畫

本計畫範圍劃設有機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、加油站用地、道路用地、公用事業用地、停車場用地、廣場兼停車場用地及溝渠用地等公共設施用地，均為歷年所劃設。

（一）機關用地

計畫區內共劃設機關用地9處，總面積約21.80公頃。

(二) 學校用地

計畫區內共劃設學校用地3處，總面積約7.19公頃。

(三) 市場用地

計畫區內共劃設市場用地2處，總面積約0.60公頃。

(四) 公園用地

計畫區內劃設公園用地2處，總面積約3.59公頃。

(五) 綠地用地

計畫區內劃設綠地用地1處，總面積約0.01公頃。

(六) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設兒童遊樂場用地7處，總面積約1.60公頃。

(七) 加油站用地

計畫區內劃設加油站用地1處，面積約0.12公頃。

(八) 道路用地

計畫區劃設道路用地之總面積約29.54公頃。

(九) 公用事業用地

計畫區內劃設公用事業用地1處，面積約0.15公頃。

(十) 停車場用地

計畫區內共劃設停車場用地3處，總面積約0.67公頃。

(十一) 廣場兼停車場用地

計畫區內劃設廣場兼停車場用地，面積約0.13公頃。

(十二) 溝渠用地

計畫區內溝渠用地劃設於整體開發區內，總面積約1.17公頃。

六、道路系統

(一) 聯外道路

- 1.一號道路：由本計畫區向西通往岡山，向南通往大社、高雄等地，計畫寬度 30 公尺。
- 2.二號道路：為一號道路西段分歧，為向北通往阿公店水庫風景區聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- 3.四號道路：為自本計畫區向北通往尖山里之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- 4.五號道路：為自本計畫區向東通往金山里之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。
- 5.六號道路：為自榮民之家北側向西通往橋頭區之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- 6.六-1 號道路：為自中安路、中興路口至中民路之聯外道路，計畫寬度 20、12 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20公尺、15公尺、12公尺、10公尺及8公尺，另於街廓內酌設4公尺及6公尺寬之道路。

表 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區計畫一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	比例1 (%)	比例2 (%)
土地 使用分區	住宅區	61.58	27.30	42.48
	商業區	4.47	1.98	3.08
	乙種工業區 (含零工)	12.16	5.39	8.39
	電信專用區	0.18	0.08	0.12
	農業區	80.60	35.73	--
	小計	158.99	70.48	54.07
公共設施 用地	機關用地	21.80	9.67	15.04
	文中用地	3.99	1.77	2.75
	文小用地	3.20	1.42	2.21
	市場用地	0.60	0.27	0.42
	公園用地	3.59	1.59	2.48
	綠地用地	0.01	0.00	0.01
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.60	0.71	1.10
	加油站用地	0.12	0.05	0.08
	道路用地	29.54	13.09	20.38
	公用事業用地	0.15	0.07	0.10
	停車場用地	0.67	0.30	0.46
	廣場兼停車場用地	0.13	0.06	0.09
	溝渠用地	1.17	0.52	0.81
	小計	66.57	29.52	45.93
總計 (1)		225.56	100.00	--
總計 (2)		144.96	--	100.00

註：1.都市發展用地不含農業區。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

3.總計 (1) 及比例 (1) 為計畫面積及其比例。

4.總計 (2) 及比例 (2) 為都市發展用地面積及其比例。

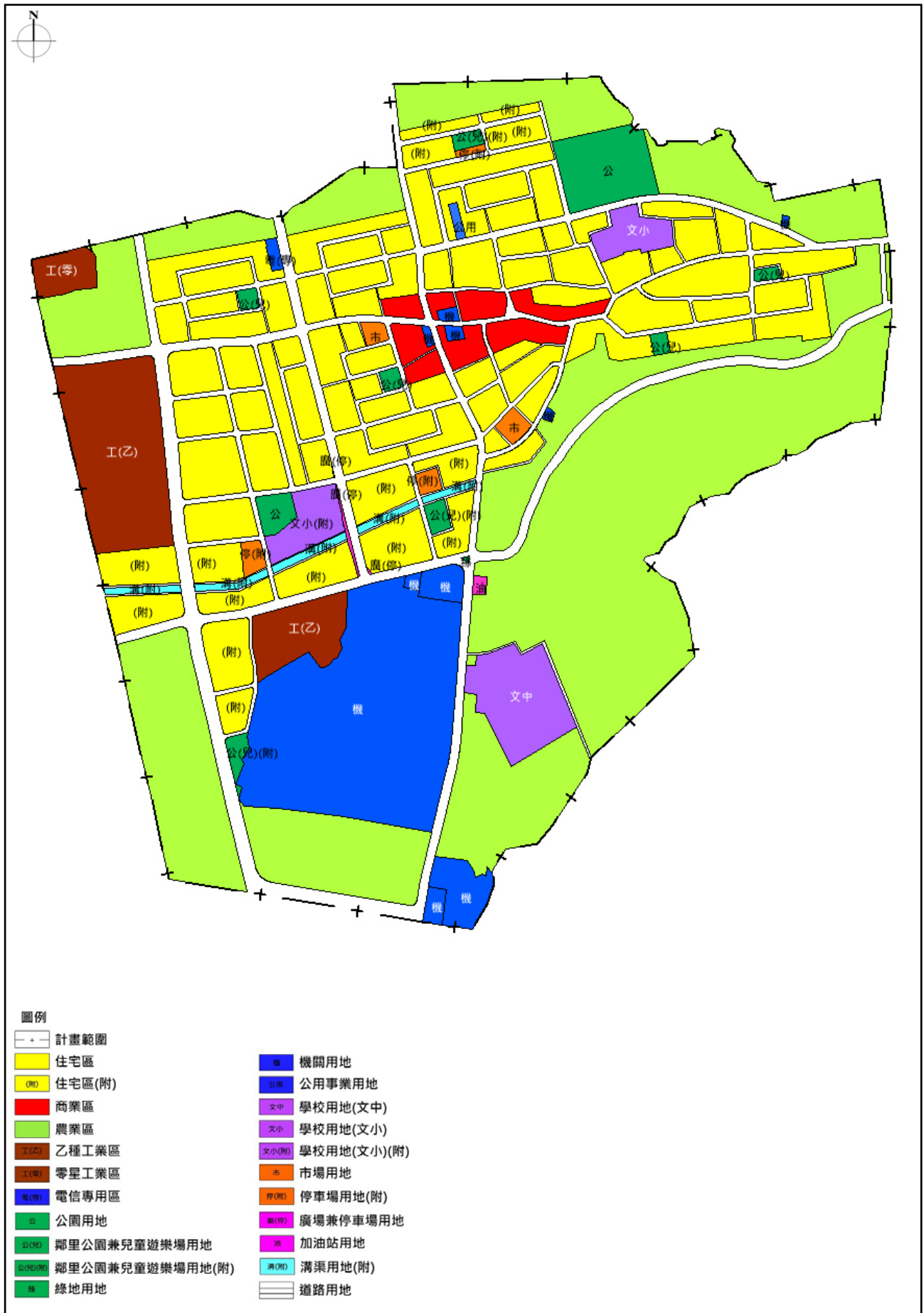


圖 2-2-1 現行燕巢都市計畫示意圖