

第五章 實質計畫檢討與分析

第一節 公民團體陳情意見

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第39條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天。爰以內政部94年3月16日內授營鎮字第09400819371號函公開徵求公民團體陳情意見，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。有關本次通盤檢討公開徵求意見期間公民團體陳情意見及公告函，詳附錄三。

第二節 實質計畫檢討分析

本次通盤檢討應進行之實質計畫檢討分析項目包括：計畫範圍、計畫年期、計畫人口、土地使用計畫、交通運輸計畫、公共設施計畫、開發方式、分期分區計畫及密度管制計畫等，說明如后：

一、計畫範圍

高雄新市鎮特定區原計畫之計畫範圍北起一八六縣道，南至部分後勁溪流域及高雄都會公園，西以橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路邊界，行政區域跨越高雄縣岡山鎮、橋頭鄉、燕巢鄉及高雄市楠梓區。依高雄新市鎮特定區整體發展考量並參酌地方政府及公民團體陳情意見，並整合計畫範圍線，以便於規劃管制與權責釐清，計畫範圍需做調整，其調整說明如下：

- (一) 本計畫區之示範社區南側之部分住宅區土地屬高雄市行政轄區範圍，由於面積較小且被高雄都會公園所區隔，其區位條件較難與本計畫區整體規劃發展，為避免後續管理爭議及配合都市整體發展，爰配合高雄市政府陳情意見，於本次通盤檢討配合行政界線調整計畫範圍，將部分住宅區及道路用地劃出計畫範圍外。
- (二) 計畫區東南界之河川區部分及文小8用地西側之住宅區依地籍一併調整。
- (三) 計畫區西界之住宅區、公園用地、道路用地配合第一期細部計畫之樁位測量及地籍分割圖一併調整。

二、計畫年期

高雄新市鎮特定區原計畫之目標年為民國106年，配合「南部區域計畫第二次通盤檢討（草案）」計畫年期及「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」內容，將計畫年期修訂為民國110年。

三、計畫人口

因應高雄新市鎮之整體發展構想、計畫目標，及產業開發之彈性與需求，同時配合提升新市鎮之整體居住環境品質，本計畫依據「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」，將新市鎮原計畫居住人口修正為17萬人。

四、土地使用計畫

本次通盤檢討對土地使用計畫之檢討，應由本特定區之區域功能與產業功能定位層面進行架構檢討，再配合都市設計、人民團體陳情意見等進行細部檢討。

五、交通運輸計畫

本次通盤檢討除舊市區與第一期細部計畫區暫維持原計畫外，其餘地區係配合大眾捷運系統興建需求及公民團體陳情意見分別進行檢討。

六、公共設施計畫

本次通盤檢討對公共設施計畫之檢討，係依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準進行檢討，再配合需地機關、人民團體陳情意見等進行細部檢討。

七、開發方式

高雄新市鎮特定區原計畫之開發方式為：除既成發展區、農業區、墓地、高雄第一科技大學與高雄都會公園已辦理徵收取得之土地及規劃為保存區之橋頭糖廠範圍外，其他地區應實施區段徵收。

為解決開發進度緩慢及財務負擔問題，本次通盤檢討擬以最小資金投入產生最大效益方式改善財務，且未來新市鎮建設將回歸市場機制，故本計畫區之後期發展區除原有協議價購及區段徵收外，並擬採多元開發方式，增列其他開發方式，故本次通盤檢討應修訂開發方式如下，並配合修改其內容：

- (一) 協議價購
- (二) 區段徵收
- (三) 整體開發許可
- (四) 一般徵收

八、分期分區計畫

為引導新市鎮有秩序之發展及兼顧開發能力與財務負擔，高雄新市鎮特定區原計畫係採分期分區進行開發，將其分為：既成發展區、第一期發展區、第二期發展區及後期開發區等分期開發。

本次通盤檢討應以繼續完成已開發地區既定計畫工程項目為重點，以便加速土地銷售及人口進駐，而第二期發展區併入後期發展區，後期發展區未開發地區以原特定區主要計畫發展模式為基礎，以多元開發方式配合開發許可機制導引民間開發，強化國家政策與產業結合之土地使用規劃，並配合修訂分期分區計畫。

九、密度管制計畫

高雄新市鎮特定區原計畫之密度管制計畫以高密度、中密度、低密度劃分，本次通盤檢討以原計畫規定內容為原則，配合計畫人口之調整以及實質計畫內容使用分區之調整進行密度管制計畫修正。