

第八章 變更計畫內容

本次通盤檢討案，除下列各項變更計畫內容外，其餘悉依原計畫規定辦理。

第一節 計畫人口變更

因應前章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。

第二節 土地使用計畫變更

配合計畫通盤檢討概況、整體發展構想與策略分析，土地使用計畫依高雄新市鎮特定區土地使用發展需求，配合進行19處變更，變更位置如圖8-2-1所示，其變更之項目、內容、面積及變更理由詳見表8-2-1。

第三節 其他變更內容

本次通檢對於密度管制計畫、分期分區發展計畫、開發時程、開發方式及土地使用管制等其他相關規定，其變更之項目、內容與理由，詳見表8-3-1。

表 8-2-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區變更內容綜理表

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		原計畫	新計畫	
1	計畫區西界橋頭鄉後壁田段地號359、363、364及373等土地	原計畫圖未依第一期細部計畫之地籍分割圖調整	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖
2	高雄都會公園東南側住宅區及道路用地（高雄市楠梓區楠園段3號及部分11號地號等2筆土地）	住宅區 (0.42公頃)	劃出本特定區計畫區範圍	經查高雄都會公園南側土地同時受本計畫及「高雄市都市計畫（楠梓加工區出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫」兩計畫區管制，造成都市計畫執行產生爭議情事，本次通盤檢討參酌內政部營建署97.6.3召開研商「高雄新市鎮特定區計畫第1期細部計畫區之高雄市轄區土地（高雄都會公園及住宅區）所屬都市計畫及相關管制疑義」協調會議紀錄，考量該住宅區區位因都會公園阻隔，與第一期細部計畫區發展較難結合，為避免後續管理爭議，剔除該住宅區於計畫範圍外。
		道路用地 (0.06公頃)		
3	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	都市計畫外土地 (0.0313公頃)	納入計畫範圍內	該管土地係屬高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍，考量河川區整體發展完整性，並避免都市計畫區重疊產生管理爭議，調整本特定區計畫範圍。
		河川區 (0.0045公頃)	劃出計畫範圍外	
4	高雄新市鎮第一期細部計畫區東南側	污水處理場用地 (污1) (3.44公頃)	產業專用區 (3.20公頃)	1.經查本用地之需地機關已無用地需求，且本計畫區北側污二用地已進行BOT興建污水處理場計畫，可供大高雄地區污水處理使用。 2.配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3.配合地籍測量面積調整計畫面積。
		污水處理場用地 (污3) (1.70公頃)	產業專用區 (1.70公頃)	
5	高雄新市鎮第一期細部計畫區之文高1用地	文高1用地 (3.33公頃)	產業專用區 (3.27公頃)	1.教育部已函知高雄新市鎮範圍內無增設公立學校需求。 2.配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量重點，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 3.配合地籍測量面積調整計畫面積。

表 8-2-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		原計畫	新計畫	
6	橋頭油庫東側，2-3號計畫道路南側住宅區	住宅區 (0.06公頃)	劃出本特定區計畫區範圍	配合本計畫區與高雄市行政轄區、現況地形界線調整計畫範圍。
7	高雄新市鎮第一期細部計畫區住商混合區土地	住商混合區 (15.21公頃)	商業區 (15.21公頃)	1.考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區。 2.配合地籍測量面積調整計畫面積。
8	高雄新市鎮第一期細部計畫區批發市場用地西側（新莊村保隆巷）	批發市場用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)	配合考量既成道路仍有通行需求，爰配合周邊區域道路銜接性以及道路寬度一致性，調整道路路線以劃設計畫道路供新莊村通行。
9	高雄新市鎮第一期細部計畫區批發市場用地	批發市場用地 (1.78公頃)	產業專用區 (1.76公頃)	1.經查橋頭鄉公所及橋頭鄉農會無增設批發市場之計畫，且考量市場應由民間視需求自行開發，為提高本計畫區土地利用彈性，並配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之規劃構想，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。 2.配合地籍測量面積調整計畫面積。
10	台一省道東側工商綜合專用區	工商綜合專用區 (7.93公頃)	產業專用區 (7.93公頃)	配合後期發展區以知識研發、文化休閒產業為導向之發展規劃，並配合報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍規劃構想，以結合基地與捷運、省道之交通利基為考量，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。
11	橋頭鄉仕和段地號1219部分土地	住宅區 (0.01公頃) 道路用地 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃) 住宅區 (0.01公頃)	考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，調整道路路型以避免畸零地之產生。
12	後期發展區中山高速公路以東部分：1-1、4-1、4-20、4-21號道路交叉口、1-1、4-20、4-21、4-22號道路交叉口、1-1、4-20、4-22、4-23號道路交叉口住宅區	住宅區 (27.61公頃)	產業專用區 (27.61公頃)	配合「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」對於調降計畫人口之規劃需求，及報請行政院核定之有利於高雄新市鎮發展產業範圍之整體產業發展構想，並考量燕巢輕軌規劃與高雄學園計畫產業發展需求，提供有利新市鎮產業發展使用腹地。

表 8-2-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		原計畫	新計畫	
13	高雄新市鎮後期發展區典寶溪兩側土地	住宅區 (0.35公頃)	道路用地 (0.56公頃)	因應典寶溪河道變遷及洪氾災害防制，配合經濟部水利署規劃之「高雄縣典寶溪排水系統總體營造改善之規劃報告」所提之河道寬度劃設河川區，並調整典寶溪兩側土地使用。
		文小用地 (0.21公頃)		
		河道用地 (1.67公頃)	公園用地 (1.67公頃)	
		綠地用地 (0.10公頃)	安養中心區 (0.15公頃)	
		河川區 (0.05公頃)		
		農業區 (0.44公頃)	河川區 (11.23公頃)	
		變電所用地 (0.12公頃)		
		道路用地 (0.23公頃)		
		文大用地 (0.89公頃)		
		文小用地 (0.11公頃)		
		經貿園區 (0.33公頃)		
		文化園區 (0.09公頃)		
		住宅區 (2.93公頃)		
		綠地用地 (5.31公頃)		
		商業區 (0.50公頃)		
		停車場用地 (0.28公頃)		
		文小用地 (0.13公頃)	綠地用地 (4.6324公頃)	
		經貿園區 (0.36公頃)		
		文化園區 (0.36公頃)		
		安養中心區 (0.0024公頃)		
住宅區 (0.63公頃)				

表 8-2-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
		原計畫	新計畫	
13	高雄新市鎮後期發展區典寶溪兩側土地	商業區 (2.65公頃)	綠地用地 (4.6324公頃)	因應典寶溪河道變遷及洪氾災害防制，配合經濟部水利署規劃之「高雄縣典寶溪排水系統總體營造改善之規劃報告」所提之河道寬度劃設河川區，並調整典寶溪兩側土地使用。
		停車場用地 (0.41公頃)		
		道路用地 (0.09公頃)		
		商業區 (0.34公頃)	文小用地 (0.34公頃)	
14	橋頭鄉橋中段9部分地號土地	住宅區 (0.0029公頃)	水溝用地 (0.0029公頃)	配合高雄縣政府市地重劃工程，留設水溝用地。
15	捷運交三用地沿線土地	交通中心區 (0.05公頃)	交通用地 (交三) (0.22公頃)	配合「大眾捷運法」之規定，劃設捷運軌道用地沿線禁建範圍內酌予調整土地分區使用為交通用地，以利大眾捷運之興建與管制。
		住宅區 (0.06公頃)		
		商業區 (0.11公頃)		
16	橋頭鄉橋北段25地號等7筆土地	計畫圖調整	計畫圖調整	本案已於民國83年1月「高雄新市鎮特定區主要計畫書」決議變更，本次通盤檢討僅修正計畫書圖不符內容。
17	海城社區：編號1-2之60公尺計畫道路北側農業區（高雄縣燕巢鄉海城段306地號等土地）	農業區 (4.44公頃)	住宅區 (3.43公頃)	本案係屬「高雄新市鎮特定區主要計畫」發佈實施前已合法開發完成之國民住宅社區，故為符合實際發展需要，並參考人民陳情建議，將本案範圍土地作必要之變更。
			道路用地 (1.01公頃)	
18	計畫區西北側電路鐵塔用地	電路鐵塔用地 (0.01公頃)	河川區 (0.01公頃)	配合岡山～橋頭69KV編號18、19號電路鐵塔用地位置更正，變更不需使用之用地為河川區
19	計畫面積	土地使用分區及公共設施計畫面積修正（詳計畫書第九章第四節、第五節）		經檢核第一期細部計畫區地籍圖測量成果，重新校核之都市計畫面積與原公告計畫面積不一致，故依校核成果修正原公告計畫面積數字，除本計畫另有實質變更者外，其餘皆不涉及原計畫內容變更，且原分區界線無變動。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。



圖 8-2-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫 (第二次通盤檢討) 土地使用分區變更位置示意圖

表 8-2-2 其他變更內容綜理表

編號	原計畫	變更計畫	變更理由
1	計畫年期：民國106年	計畫年期：民國110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，將計畫年期修正為民國110年
2	計畫人口：26萬人	計畫人口：17萬人	配合人口成長趨勢及「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」內容指導，將計畫人口修正為17萬人
3	都市防災計畫之規劃內容(內容詳前次通盤檢討計畫書第八章)	原內容配合變更救災設施、避難空間、及救災動線之規劃(內容詳計畫書第九章)	配合通盤檢討規定、計畫道路路網及土地使用分區之調整內容
4	分期分區發展計畫： (1)既成發展區：417.83公頃(內容詳原計畫書) (2)第一期發展區：337.70公頃(內容詳原計畫書) (3)第二期發展區：188.52公頃(內容詳原計畫書) (4)後期發展區：757.95公頃(內容詳原計畫書)	分期分區發展計畫： (1)既成發展區：配合海城社區由農業區變更為既成發展區之住宅區及道路用地(共計4.44公頃)，計畫面積修正為422.27公頃 (2)第一期發展區：經本次計畫範圍變更，計畫面積修正為333.87公頃 (3)後期發展區：經本次分期分區計畫調整，將原第二期發展區與後期發展區合併，並考量計畫範圍界線之調整，計畫面積修正為946.41公頃	奉行政院函示，後期發展區應採多元開發方式辦理，並配合「高雄新市鎮特定區後期發展區開發許可申請要點」之實施，考量整體高雄新市鎮開發規劃時程變更修訂分區範圍及面積
5	密度管制計畫之平均容積率(內容詳前次通盤檢討計畫書第八章)	密度管制計畫之平均容積率(內容詳本計畫書第九章)	配合後期發展區土地使用分區變更及「淡海及高雄新市鎮開發執行計畫(草案)」調降計畫人口之規劃
6	--	都市設計(內容詳本計畫書第九章)	配合整體都市景觀規劃需求，全區實施都市設計並敘明各分區適用之都市設計規定。

表 8-2-2 其他變更內容綜理表 (續)

編號	原計畫	變更計畫	變更理由
7	<p>開發時程：</p> <p>(1)第二期及後期發展區：第二期發展區應俟第一期發展區標、讓售達成程度及高雄技術學院校地取得方式與教育部協調獲致共識後辦理，後期發展區俟第二期發展區土地標、讓售達成程度及土地開闢情形，或配合政府重大政策推動，確有用地需求時，辦理開發。</p> <p>(2)惟下列地區經新市鎮主管機關同意後，由需地機關依實際發展情形開發：</p> <p>A.配合河川整治工程，河川區可視其整治需要，進行開發。</p> <p>B.配合高雄捷運系統建設，捷運維修機場、車站、路線使用本計畫之交通用地，依高雄捷運系統建設時程先行開發。</p> <p>C.公18用地之開發時程得配合捷運機場、車站使用之交通用地一併進行開發。</p>	<p>開發時程：</p> <p>(1)後期發展區以整體開發許可方式，依「高雄新市鎮特定區後期發展區開發許可申請要點」之規定時程申請辦理開發。</p> <p>(2)惟下列地區經新市鎮主管機關同意後，由需地機關依實際發展情形開發：</p> <p>A.配合河川整治工程及電路鐵塔設置工程，河川區可視前述目的事業主管機關需要，進行河川整治綠化及電路鐵塔設置工程之開發利用。</p> <p>B.配合高雄捷運系統建設，捷運維修機場、車站、路線使用本計畫之交通用地，依高雄捷運系統建設時程先行開發。</p> <p>C.公18用地之開發時程得配合捷運機場、車站使用之交通用地一併進行開發。</p> <p>D.高雄新市鎮北側污二用地、橋中段9部分地號溝渠用地應以一般徵收方式開發；污二用地應由高雄縣政府逐年編列預算辦理開發，橋中段9部分地號溝渠用地應由高雄縣政府及橋頭鄉公所逐年編列預算共同開發。</p> <p>E.其他後期發展區之主要計畫公共設施用地。</p>	<p>配合後期發展區多元開發方式，規定後期發展區整體開發許可開發時程及公共設施開發時程。</p>

表 8-2-2 其他變更內容綜理表 (續)

編號	原計畫	變更計畫	變更理由
8	<p>開發方式：實施區段徵收，並依新市鎮開發條例規定，於辦理開發時先與土地所有權人協議價購其土地。但其經新市鎮主管機關同意，不受本計畫分期分區發展及開發時程限制之地區，得不參與區段徵收開發。</p>	<p>開發方式：</p> <p>(1)已開發區：視民間及市場需求辦理都市計畫個案變更。</p> <p>(2)後期發展區：依開發主體之不同而規定如下：</p> <p>A.由民間為開發主體提出開發許可申請：</p> <p>由民間提出申請辦理開發，以增加土地取得彈性，並符合民眾實際發展需要。後期發展區未來採整體開發許可時，應依「高雄新市鎮特定區後期發展區開發許可申請要點」辦理。</p> <p>B.以政府為開發主體：因應促進新市鎮成長及關鍵土地銷售需求者（如旗艦計畫、後期發展區開發許可之主要道路徵收建設等），應以內政部劃定區域辦理一般徵收、區段徵收或委託式區段徵收，必要時得指定地方政府辦理開發。</p>	<p>奉行政院指示，後期發展區採多元開發方式辦理，並新增開發許可及委託式區段徵收之開發方式。</p>