

第十章 實施進度及經費

第一節 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進行開發。本次通盤檢討擬增加整體開發許可之開發方式，因此未來本計畫仍可視實際發展情形以整體開發許可方式開發後期發展區。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，第一期細部計畫區訂為第一期發展區，原訂為第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區與其餘都市發展用地併列為後期開發區，說明如下，詳如表10-1-1及圖10-1-1所示。

一、既成發展區

既成發展區範圍包括：原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫、高速公路岡山交流道特定區計畫內之橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區及高雄第一科技大學已取得土地範圍外，既有聚落之海峰社區、中崎社區及海城社區等原非都市土地編定為甲、乙種建築用地土地及高速公路路權等範圍亦屬於既成發展區。

二、第一期發展區

第一期發展區為第一期細部計畫區，第一期發展區範圍位於高雄市新市鎮特定區西南側，北起橋頭舊市區南界，南以河川區及高雄都會公園為界，東至台1線省道，西與甲圍社區為鄰。

三、後期發展區

後期發展區包括原第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區及其餘地區，高雄第一科技大學鄰近地區大略分佈於1-1號道路以南、1-4號道路以東地區，其餘地區大略分佈於交3用地以東地區。

表 10-1-1 分期分區計畫面積表

分期分區	範圍說明	計畫面積 (公頃)
既成發展區	包括：原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫、高速公路岡山交流道特定區計畫內之橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區及高雄第一科技大學已取得土地範圍外，既有聚落之海峰社區、中崎社區及海城社區等原非都市土地編定為甲、乙種建築用地土地及高速公路路權等範圍亦屬於既成發展區。	422.27

表 10-1-1 分期分區計畫面積表 (續)

分期分區	範圍說明	計畫面積 (公頃)
第一期發展區	為第一期細部計畫區，第一期發展區範圍位於高雄市新市鎮特定區西南側，北起橋頭舊市區南界，南以河川區及高雄都會公園為界，東至台1線省道，西與甲園社區為鄰。	333.87
後期發展區	包括原第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區及其餘地區，高雄第一科技大學鄰近地區大略分佈於1-1號道路以南、1-4號道路以東地區，其餘地區大略分佈於交3用地以東地區。	946.41

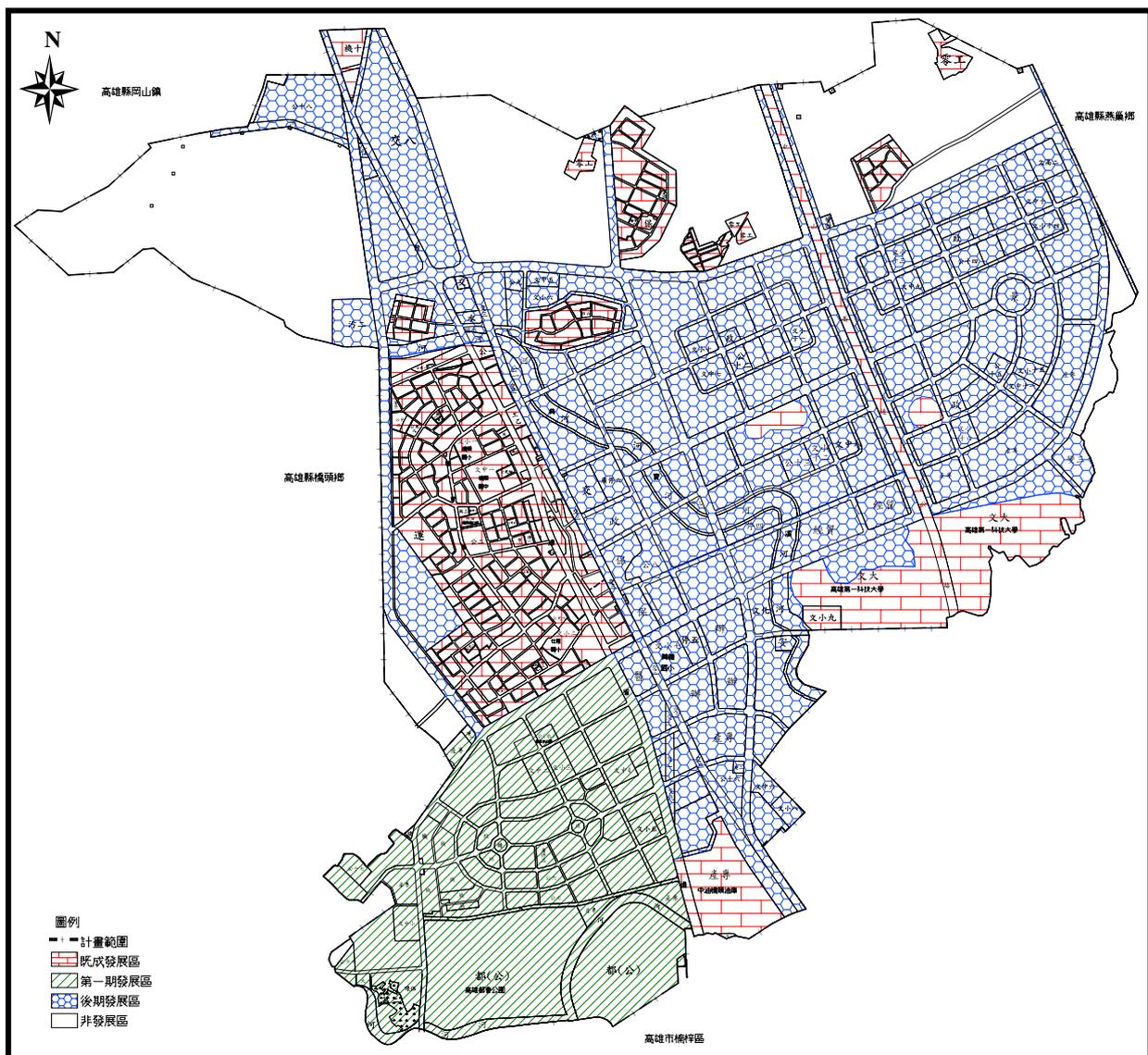


圖 10-1-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 開發時程及開發方式

一、開發時程

本次通盤檢討擬增加整體開發許可之開發方式，因此開發時程修正說明如下，詳如表10-2-1及圖10-2-1所示。

(一) 既成發展區及第一期發展區

本計畫之既成發展區依原計畫之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開發建築，而第一期發展區已辦理區段徵收。

(二) 後期發展區

本次通盤檢討擬增加整體開發許可之開發方式，因此未來後期發展區可以整體開發許可方式進行開發。

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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 高雄新市鎮北側污2用地、橋中段9部分地號水溝用地應以一般徵收方式開發；污2用地應由高雄縣政府逐年編列預算辦理開發，橋中段9部分地號水溝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。
5. 其他後期發展區之主要計畫公共設施用地。

二、開發方式

本計畫考量高雄新市鎮財務發展狀況，以最小資金投入產生最大效益為導向，並促進未來新市鎮建設回歸市場機制，除原有協議架構及區段徵收等開發方式外，並依「修訂淡海及高雄新市鎮開發執行計畫（草案）」之規劃，增列整體開發許可及一般徵收等開發方式。

(一) 已開發區

本次通盤檢討規定已開發區應按分區管制開發建築。

(二) 後期發展區

有關後期發展區未來採整體開發許可時，依開發主體之不同而規定如下：

1. 由民間為開發主體提出開發許可申請

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。

2. 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，必要時得指定地方政府辦理開發。

表 10-2-1 開發時程及開發方式表

分期分區	範圍說明	開發方式	計畫面積 (公頃)
既成發展區	原有橋頭都市計畫、岡山都市計畫、高速公路岡山交流道特定區計畫內之橋頭舊市區、林子頭社區、筆秀社區、大遼社區、滾水社區及高雄第一科技大學已取得土地範圍外，既有聚落海峰社區、中崎社區及海城社區及河川區。	依分區管制開發建築	422.27
	高速公路路權、水溝用地	一般徵收方式開發	
第一期發展區	為第一期細部計畫區，北起橋頭舊市區南界，南以河川區及高雄都會公園為界，東至台1線省道，西與甲圍社區為鄰	區段徵收方式開發	333.87
後期發展區	包括原第二期發展區之高雄第一科技大學鄰近地區及其餘地區，高雄第一科技大學鄰近地區大略分佈於1-1號道路以南、1-4號道路以東地區，其餘地區大略分佈於交3用地以東地區。	一般徵收區段徵收開發許可	946.41
	污2用地、公18用地、保存區	一般徵收方式開發	

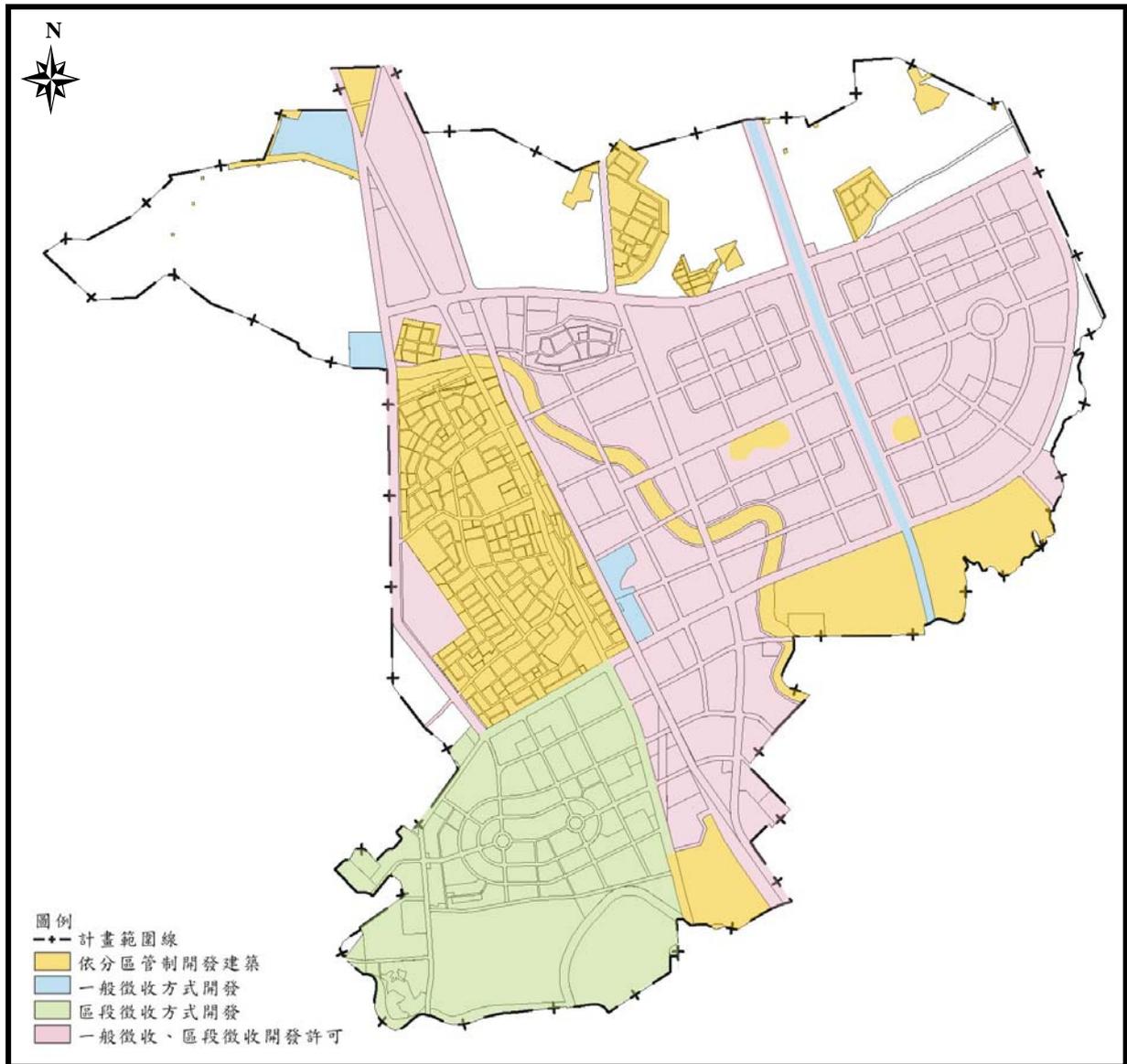


圖 10-2-1 名區開發方式示意圖

第三節 配合事項建議

一、土地使用

本計畫區內原橋頭都市計畫、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、海城社區部分，該等範圍內之土地均維持原劃設使用為原則，新擬訂計畫及本次通盤檢討與其鄰近地區之土地使用分區及交通系統皆以配合其原使用加以規劃為原則。

前述範圍除本特定區計畫新擬訂計畫及本次通盤檢討另有變更之部分外，餘維持原有規劃內容，並規定涵括細部計畫內容，將來辦理區段徵收及開發許可時，上述社區均不列入實施範圍；該等地區之土地使用管制規定，應依「高雄新市鎮特定區（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、海城社區部分）土地使用分區管制要點」規定辦理。

二、樁位測定

為加速高雄新市鎮特定區之發展，應配合本次通盤檢討調整之都市計畫成果，儘速進行全區都市計畫樁位之測定與公告實施作業。

三、~~本計畫範圍內都市計畫之救濟~~

本計畫新訂都市計畫發布實施時，已同時公告廢止於本計畫範圍內原有之都市計畫，原有都市計畫則應配合本特定區計畫範圍，於其通盤檢討作業時將應屬本計畫範圍之土地調整剔除；因本次通盤檢討範圍調整剔除於本新市鎮計畫範圍外者，於本次通盤檢討發布實施時，亦同時恢復由原有都市計畫管制，以利都市計畫管轄權責之落實。