

第三章 原細部計畫概述

第一節 都市計畫歷次檢討變更之內容

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫自民國83年6月公告實施至今，共經歷11次相關計畫之擬定及變更，其公告實施日期及名稱說明詳見下表3-1-1所示。以下就本區歷年都市計畫擬定、檢討及變更之重要內容概述如下。

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
1	83.06.26 83.06.22	訂定高雄新市鎮特定區第一期細部計畫	1.本細部計畫之平均容積率為240%，計畫人口為49,000人。 2.本細部計畫規劃住宅區、商業區、安養中心區、環保設施專用區、變電所專用區、天然氣儲氣專用區、行政區及河川區等八種分區。其中住宅區再細分為五種住宅區。
2	86.07.02	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）	為因應都市設計整體規劃及公共工程細部規劃設計需要變更部分住宅區、住商混合區、道路、人行步道等用地，以創造良好之社區環境。
3	86.12.01	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）	1.變更2.72公頃之廣場兼停車場用地為都會公園用地。 2.變更1.35公頃之公園用地為廣場兼停車場用地。
4	89.01.05	變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案	本次主要計畫通盤檢討涉及第一期細部計畫範圍之變更內容如下： 1.將原橋頭都市計畫之農業區納入，並變更為0.39公頃之污水處理場用地及0.16公頃之河川區。 2.變更0.18公頃之文高用地為道路用地。 3.變更0.21公頃及0.06公頃之住宅區為綠地用地及道路用地 4.變更0.51公頃及0.01公頃之農業區為住宅區及道路用地。 5.變更2.53公頃及3.42公頃之機關用地為公園用地及住宅區。 6.將範圍外的土地納入，並變更為0.58公頃之住宅區、0.03公頃之道路用地及0.39公頃之公園用地。 7.變更1.17公頃之公園用地為公園兼自來水設施用地。

表 3-1-1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	公告實施日期	計畫名稱	相關內容摘要
5	90.05.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）	1.變更0.12公頃之第六種住宅區為道路用地。 2.變更0.11公頃之第六種住宅區為道路用地。 3.修正土地使用分區管制要點。
6	92.12.25	「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）案」	1.變更2.07公頃之文中用地、2.66公頃之文小用地為機關用地。 2.變更3.15公頃之第六種住宅區為文中小用地。 3.變更2.01公頃之文小用地為第六種住宅區。
7	94.02.24	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）	1.變更6.74公頃之第三種住宅區為機關用地。 2.變更0.67公頃之第五種住宅區為機關用地。
8	95.02.11	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為水溝用地）案	配合高雄新市鎮特定區綜合示範社區排水工程之需要，變更0.1254公頃之第六種住宅區為水溝用地。
9	95.08.10	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）案	變更1.19公頃之電信一用地為住商混合區。
10	96.10.08	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）案	1.依「公司行號營業項目代碼表8.0版」全面檢討並調整本條文各組使用組別及容許使用業別名稱。 2.配合高雄新市鎮引進有利產業引入範圍，於各使用分區新增容許使用業別；新增容許使用業別若屬稅捐減免獎勵旗艦產業，依新市鎮開發條例規定，由行政院另行公告之。 3.新增側後院退縮、鄰幢間隔、獨戶及連棟住宅各戶樓地板最小開發面積等規定。 4.提高第二至第六種住宅區建蔽率5%~10%，並增訂住宅區合併建築容積獎勵規定、刪除社區商業區及住商混合區採全街廓開發之規定；惟社區商業區及住商混合區最小開發基地應考量同一街廓內開放空間應集中留設，以維護環境品質，並納入都市設計管制規定。 5.增加部分規定之示意圖（如臨道路退縮示意圖等）輔助說明，以利執行。
11	97.04.18	變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為公園用地、道路用地及部分公園用地為第六種住宅區、道路用地、水溝用地）案	公17用地變更為第六種住宅區、水溝用地及道路用地，文高1用地南側之第六種住宅區變更為公園用地、道路用地，以及將部分第六種住宅區變更為公園用地、道路用地，並應配合地籍界線調整高雄新市鎮特定區細部計畫之計畫範圍。

第二節 現行都市計畫綜理

高雄新市鎮特定區第一期細部計畫於民國83年6月公告實施，期間配合民國86年7月2日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（配合第一期發展區開發）」、86年12月公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（廣停五為都會公園及公五為廣停五案）」、89年1月公告實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」、90年5月8日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（指定住宅區類別、部分住宅區為道路用地及修訂土地使用分區管制）」、92年12月25日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（原文中三、文小四用地為機關用地、部分第六種住宅區變更為文中小用地及原文小十七用地變更為第六種住宅區）案」、94年2月24日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第三種住宅區、第五種住宅區為機關用地）案」、95年2月11日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為水溝用地）案」、95年8月10日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）案」、96年10月18日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點（專案通盤檢討）案」及97年4月18日公告實施之「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為公園用地、道路用地及部分公園用地為第六種住宅區、道路用地、水溝用地）案」中將有關變更內容納入，即為本特定區現行之都市計畫。

一、土地使用計畫

為調整高雄都會區之空間結構，引導高雄都會區向北發展，高雄新市鎮整體發展構想將以強調塑造都市整體發展意象、興建完善之都市服務設施、創設生活化之鄰里單元設計、提供高品質之住宅區等面向，而規劃土地使用計畫。本細部計畫依主要計畫之構想，規劃有第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區、第五種住宅區、第六種住宅區、住商混合區、社區商業區、行政區、環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、車站專用區及河川區等。有關現行細部計畫各種土地使用分區面積如下表3-2-1所示，現行都市計畫詳圖3-2-1所示。

二、公共設施用地

本細部計畫之公共設施劃設機關、廣場兼停車場、公園、文小、文中、文高、綠地、污水處理場、人行步道、道路、墓地、批發市場、都會公園、園道及變電所用地等，其中以公園（都會公園）用地佔公共設施用地比例最高。

表 3-2-1 第一期細部計畫現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用分區別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地使用分區	第一種住宅區	0.68	0.20	主要計畫於第一期發展區內劃設 93.38 公頃之住宅區、商業區及 9.58 公頃之住商混合區
	第二種住宅區	5.44	1.61	
	第三種住宅區	37.24	11.03	
	第四種住宅區	9.74	2.88	
	第五種住宅區	17.24	5.11	
	第六種住宅區	16.10	4.77	
	住商混合區	9.58	2.84	
	社區商業區	13.80	4.09	
	行政區	1.41	0.42	
	環保設施專用區	7.14	2.11	
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.18	
	車站專用區	0.99	0.29	
	河川區	14.90	4.41	
	小計	134.88	39.94	
公共設施用地	機關用地	12.14	3.59	
	廣場兼停車場用地	1.35	0.40	
	公園用地	6.20	1.84	
	文小用地	4.71	1.39	
	文中用地	5.24	1.55	
	文中小用地	3.15	0.93	
	文高用地	3.33	0.99	
	綠地用地	1.29	0.38	
	污水處理場用地	5.14	1.52	
	人行步道用地	1.01	0.30	
	道路用地	56.43	16.71	
	墓地用地	2.62	0.78	
	批發市場用地	1.86	0.55	
	公園 (都會公園) 用地	94.31	27.93	
	公園兼自來水設施用地	1.17	0.35	
	園道用地	2.18	0.65	
	變電所用地	0.54	0.16	
	水溝用地	0.15	0.04	
	小計	202.82	60.06	
總計		337.70	100.00	

註：計畫面積以地籍實際分割測量面積為準。

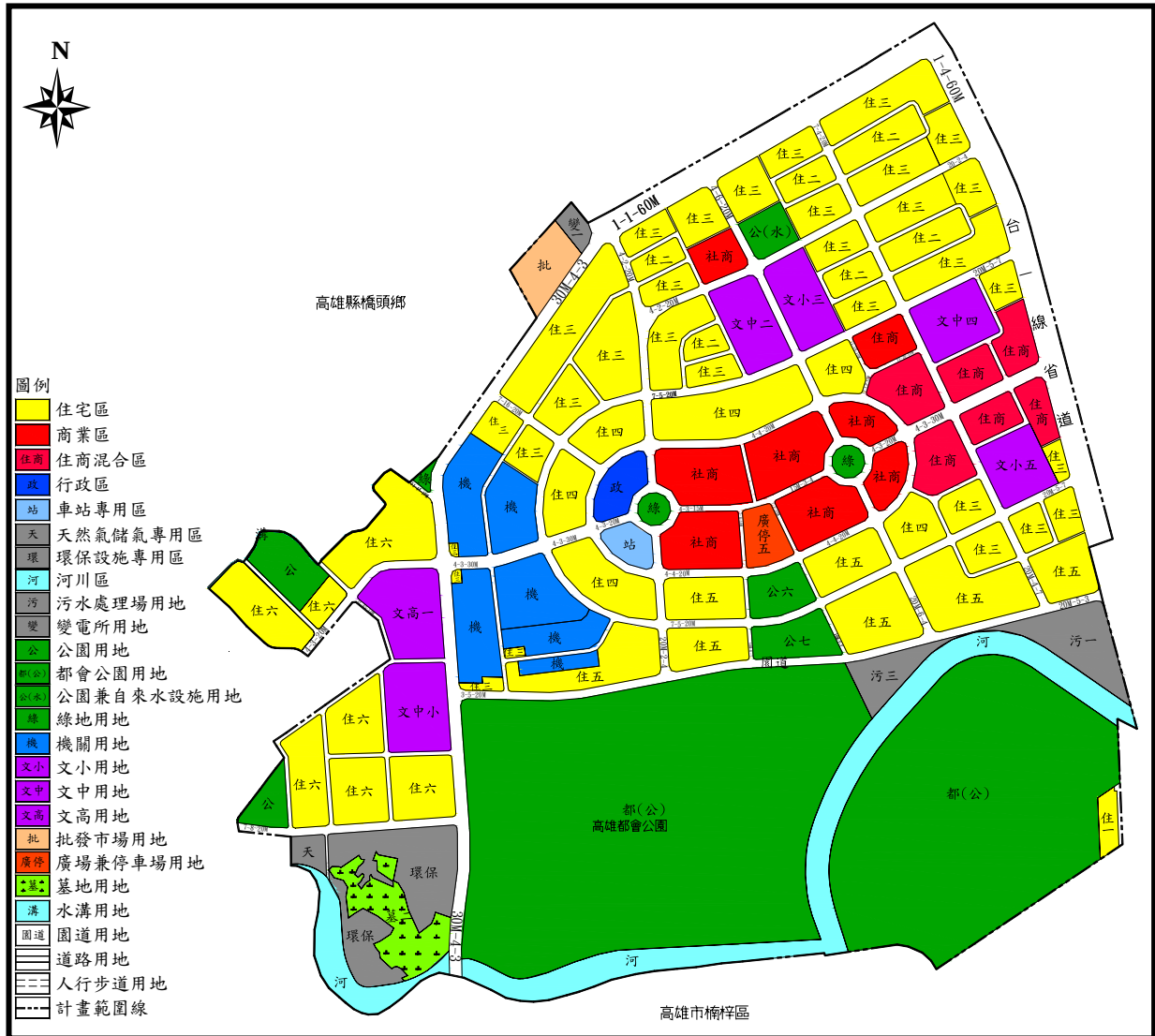


圖 3-2-1 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫現行都市計畫示意圖

第三節 經部計畫與主要計畫關係說明

第一期細部計畫區位於主要計畫西南側，即都會公園北側之地區，面積為337.70公頃，其與主要計畫之關係說明如下：

一、土地使用分區

(一) 住宅區

主要計畫住宅區面積為603.72公頃，其中於第一期發展區劃設部分為93.38公頃。

(二) 商業區

主要計畫商業區面積為93.50公頃，其中於第一期發展區劃設部分為13.80公頃，係屬社區商業區。

(三) 住商混合區

主要計畫住商混合區面積為15.21公頃，其中於第一期發展區劃設部分為9.58公頃。

(四) 行政區

主要計畫行政區面積為11.03公頃，劃設於第一期細部計畫區部分為1.41公頃。

(五) 環保設施專用區

主要計畫環保設施專用區面積為7.14公頃，全部位於第一期細部計畫區。

(六) 天然氣儲氣專用區

主要計畫天然氣儲氣專用區面積為0.62公頃，皆位於第一期細部計畫區。

(七) 車站專用區

主要計畫車站專用區面積為0.99公頃，皆位於第一期細部計畫區。

(八) 河川區

分布於本細部計畫區為楠梓溪，面積為14.90公頃。

二、公共設施

(一) 機關用地

主要計畫於本細部計畫區原劃設機關用地1處，供經武營區遷建使用，因軍方無遷建計畫，故變更為住宅區及公園用地。後於民國92年12月及94年2月為配合增設地方法院暨檢察署用地之所需，劃設3處機關用地，供地方法院暨檢察署之辦公大樓、檔案贓證物庫、法官及檢察官職務宿舍等使用，面積為12.14公頃。

(二) 廣場兼停車場用地

主要計畫於本細部計畫區劃設廣場兼停車場用地1處，面積為1.35公頃。

(三) 公園用地

主要計畫於本細部計畫區劃設公園用地3處，面積為6.20公頃。

(四) 公園（都會公園）用地

主要計畫於本細部計畫區劃設公園（都會公園）用地1處，面積為94.31公頃。

(五) 公園兼自來水設施用地

主要計畫於本細部計畫區劃設公園兼自來水設施用地1處，面積為1.17公頃。

(六) 文小用地

主要計畫於本細部計畫區原劃設文小用地4處，後為配合增設地方法院暨檢察署用地之所需，變更2處文小用地為機關用地、住宅區。本細部計畫現行只劃設2處文小用地，面積為4.71公頃。

(七) 文中用地

主要計畫於本細部計畫區原劃設文中用地3處，後為配合增設地方法院暨檢察署用地之所需，變更1處文中用地為機關用地。本細部計畫現行只劃設2處文中用地，面積為5.24公頃。

(八) 中~~小~~小~~區~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區於未劃設文中小用地，後為配合增設地方法院暨檢察署用地之所需及補充學校用地之不足，增設1處文中小用地，面積為3.15公頃。

(九) 中~~高~~高~~區~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區劃設文高用地1處，面積為3.33公頃。

(十) 批~~發~~發~~行~~場~~地~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區北側，劃設批發市場用地1處，面積為1.86公頃。

(十一) 綠~~地~~地~~塊~~

主要計畫依實際需要，於本細部計畫區劃設3處綠地，面積為1.29公頃。

(十二) 污~~水~~處~~理~~場~~地~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區劃設2處污水處理場用地，供處理楠梓溪河水之用，面積為5.14公頃。

(十三) 墓~~地~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區劃設1處墓地用地，位於都會公園西側，面積為2.62公頃。

(十四) 電~~信~~信~~地~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區原劃設1處電信用地，於「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（電信一用地為住商混合區）案」變更為住商混合區。

(十五) 變~~電~~電~~站~~地~~塊~~

主要計畫於本細部計畫區劃設1處變電所用地，面積為0.54公頃。

(十六) 園~~道~~道~~地~~地~~塊~~

主要計畫劃設2.18公頃之園道用地，皆位於本計畫區內。

(十^六) 水溝用地

主要計畫於本細部計畫區劃設1處水溝用地，於「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫（部分第六種住宅區為公園用地、道路用地及部分公園用地為第六種住宅區、道路用地、水溝用地）案」增設1處水溝用地，面積為0.15公頃。

三、交通系統

依主要計畫之規劃，本細部計畫之道路層級為60米、30米、20米等三級，且於都會公園北側劃設一20米園道。

表 3-3-1 主要計畫與第一期細部計畫範圍內土地使用面積分配表

土地使用分區別		主要計畫 (公頃)	佔總面積百 分比(%)	主要計畫於第一期發 展區劃設面積(公頃)	佔總面積 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	603.72	27.76	86.44	3.97
	商業區	66.64	3.06	13.80	0.64
	社區商業區	26.86	1.24	9.58	0.44
	住商混合區	15.21	0.70	--	--
	產業專用區	24.30	1.12	--	--
	工業區	0.87	0.04	--	--
	零星工業區	8.11	0.37	--	--
	交通中心區	4.90	0.23	--	--
	行政區	11.03	0.51	1.41	0.07
	安養中心區	0.39	0.02	--	--
	醫療專用區	3.52	0.16	--	--
	文化園區	3.97	0.18	--	--
	辦公園區	19.46	0.89	--	--
	保存區	8.97	0.41	--	--
	經貿園區	13.93	0.64	--	--
	環保設施專用區	7.14	0.33	7.14	0.33
	自然景觀區	3.00	0.14	--	--
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.03	0.62	0.03
	車站專用區	0.99	0.05	0.99	0.05
	工商綜合專用區	7.93	0.36	--	--
	河川區	42.24	1.94	14.90	0.68
	農業區	467.18	21.48	--	--
	小計	1,340.98	61.66	134.88	6.20

表 3-3-1 主要計畫與第一期細部計畫範圍內土地使用面積分配表（續）

土地使用分區別		主要計畫 (公頃)	佔總面積百 分比(%)	主要計畫於第一期發 展區劃設面積(公頃)	佔總面積 百分比 (%)
公共設施 用地	機關用地	18.09	0.83	12.14	0.56
	廣場兼停車場用地	5.80	0.27	1.35	0.06
	廣場用地	0.13	0.01	--	--
	交通用地	56.10	2.58	--	--
	公園用地	41.63	1.91	6.20	0.28
	公園（都會公園）用地	94.31	4.34	94.31	4.34
	公園兼自來水設施用地	1.17	0.05	1.17	0.05
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	0.19	--	--
	兒童遊樂場用地	0.20	0.01	--	--
	鐵路用地	0.16	0.01	--	--
	文小用地	36.72	1.69	4.71	0.22
	文中用地	27.53	1.27	5.24	0.24
	文高用地	7.34	0.34	3.33	0.15
	文大用地	83.53	3.84	--	--
	文中小用地	3.15	0.14	3.15	0.15
	市場用地	1.29	0.06	--	--
	批發市場用地	1.86	0.09	1.86	0.09
	停車場用地	6.64	0.30	--	--
	綠地用地	25.27	1.16	1.29	0.06
	加油站用地	0.25	0.01	--	--
	運動場用地	4.23	0.19	--	--
	污水處理場用地	12.43	0.57	5.14	0.24
	道路用地	369.32	16.98	56.43	2.59
	高速公路用地	18.53	0.85	--	--
	園道用地	2.03	0.09	2.18	0.10
	墓地用地	3.04	0.14	2.62	0.12
	自來水事業用地	1.21	0.06	--	--
	電信用地	0.14	0.01	--	--
	水溝用地	0.20	0.01	0.15	0.01
	變電所用地	6.97	0.32	0.54	0.02
	電力設施用地	0.27	0.01	--	--
	電路鐵塔用地	0.13	0.01	--	--
	小計	833.89	38.34	202.82	9.33
合計		2,174.87	100.00	337.70	15.53

註：計畫面積以地籍實際分割測量面積為準。