

第五章 實質計畫檢討與分析

第一節 機關應予人民知情意見之分析

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。有關本次配合主要計畫第二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，詳附錄二。

第二節 實質計畫檢討分析

本次配合主要計畫第二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、容納人口與居住密度檢討、土地使用計畫、交通運輸計畫、公共設施計畫等，說明如后：

一、計畫範圍

高雄新市鎮特定區細部計畫原計畫之計畫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，南以後勁溪及高雄市德民路為界，東至台1線省道，西與甲園社區為鄰，本次配合主要計畫第二次通盤檢討將高雄都會公園相鄰之住宅區劃出細部計畫區範圍外，另細部計畫區東南界之河川區部分依地籍一併調整，以及細部計畫區西界之住宅區、公園用地、道路用地亦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

高雄新市鎮特定區細部計畫原計畫目標年為民國86年，為配合「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、容納人口與居住密度檢討

依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」之密度管制計畫修正，本次配合主要計畫第二次通盤檢討後，新市鎮第一期細部計畫區之各類住宅區平均容積率為240%，主要以高密度住宅區為主，原居住密度為145人/公頃。

高雄新市鎮特定區計畫原計畫之計畫人口數為30萬人，經「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）」調整為26萬人，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，故主要計畫第二次通盤檢討擬將計畫人口數修正為17萬人，因此細部計畫應配合主要計畫調整計畫人口數。

細部計畫區目前可供居住之土地使用分區為住宅區、住商混合區、社區商業區等，依原計畫之人口密度管制計畫，住宅區之平均容積率以240%計算，住商混合區、社區商業區以容積率120%提供作為居住使用以及每人所需樓地板面積50m²計算，細部計畫之可容納人口數為47,976人，詳見表5-2-1所示。惟考量高雄新市鎮第一期細部計畫區為高品質之示範住宅社區，其居住面積應以高標準考量，故參考目前南部中價位以上之住宅市場平均提供每人之居住面積約為70m²進行計算，細部計畫之可容納人口數為34,269人。

爰此，本次配合主要計畫第二次通盤檢討擬調整細部計畫人口數為30,000人，居住密度為270人/公頃。

表 5-2-1 配合主要計畫第二次通盤檢討後之細部計畫容積、人口分配表

土地使用分區	現行計畫 面積 (公頃)	容積率 (%)	樓地板面積 (平方公尺)	容納人口數(人)	
				以每人所需樓地板 面積50m ² 計算	以每人所需樓地 板面積70m ² 計算
住宅區	88.26	240	2,118,240	42,365	30,261
住商混合區	9.58	120	114,960	2,299	1,642
社區商業區	13.80	120	165,600	3,312	2,366
總計	111.64	--	2,398,800	47,976	34,269

四、土地使用計畫

本次配合主要計畫第二次通盤檢討對土地使用計畫檢討，應暫維持原細部計畫之土地使用計畫架構，再配合人民團體陳情意見進行檢討。

五、交通運輸計畫

本次配合主要計畫第二次通盤檢討暫維持原計畫架構，再配合大眾捷運系統、人民團體陳情意見進行檢討。

六、公共設施計畫

本次配合主要計畫第二次通盤檢討對公共設施計畫之檢討，應依照「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。