

第二章 原主要計畫概要

本計畫區前次通盤檢討為民國89年1月發佈實施之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（第一次通盤檢討）案」，其原計畫通盤檢討摘要說明如后。

第一節 計畫之背景與計畫人口

計畫年期自民國81年至106年止，共計25年，計畫人口為26萬人。

第二節 發展構想

一、功能定位

依地區特性與發展需要，功能定位依短期與長期說明如下：

（一）短期功能定位

1. 提供部份之中低收入住宅

民國83年時房屋市場不管是預售或成屋市場之銷售情形都不甚理想，但是南部區域及高雄縣之住宅短缺情形仍日益嚴重，受此影響最大者莫過於中低收入者，可藉此新市鎮開發，提供中低收入住宅。

2. 配合區內高雄都會公園、高雄第一科技大學及區外高雄大學之建設，引導周圍地區有秩序發展

高雄都會公園及高雄第一科技大學乃配合地方整體需要正積極建設中之計畫，對於新市鎮開發更具有正面效益，本新市鎮在開發時程上應與該兩計畫配合，以引導周圍地區作有秩序發展。區外之高雄大學亦將興建，將使示範社區及高雄第一科技大學附近地區具有極佳之發展遠景。

3. 提供高居住品質之示範社區

配合解決南部區域及高雄縣住宅短缺問題，一方面由政府推動興建中低收入住宅，另方面提供高居住品質之住宅土地，以提高南部地區居住水準，並透過市場機制，由私部門進行開發。

（二）長期功能定位

1. 發展半衛星型新市鎮

以本新市鎮之區位條件及計畫規模，發展定位宜調整為半衛星型新市鎮，部份供作高雄市之衛星都市，以順應高雄市人

口往市郊遷移趨勢及減輕高雄市發展亞太海運中心後之人口壓力。另一方面，本新市鎮鄰近地區，諸如岡山工業區、南部科學園區高雄園區及農地釋出方案釋放產業用地之開發所提供之就業機會，其引申之居住需求亦可由本新市鎮提供，以減輕本新市鎮與高雄市間之交通衝擊。

2. 發展二、三級產業並重發展模式

本市鎮除應配合鄰近地區的產業發展趨勢外，相對於高雄市之都市規模與階層，以及本新市鎮的發展條件，都適合發展以二、三級並重之產業發展模式。

爰此，本新市鎮於本次通盤檢討時，考量有利高雄新市鎮產業之產業發展內容，以及鄰近岡山工業區、南部科學園區高雄園區及農地釋出方案釋放產業用地之開發情形、周邊產業人才鍊之分佈情形及計畫區區位條件，進行產業專用區之劃設以促進有利高雄新市鎮產業之發展。

3. 作為南部區域住宅市場之調節池

考量房地產市場之景氣循環周期對於房宅價格之影響，偶遇房地產市場景氣過熱時，可以本新市鎮之開發作為房宅政策調節之用。爰此，本新市鎮主要計畫及分期分區發展計畫之檢討，係考量景氣周期需要，以多元開發方式研擬後期發展區細部計畫並持續推動開發，以調節南部區域住宅市場供需，達成解決區域住宅問題之政策目標。

二、整體發展構想

因應前述短期及長期功能定位，高雄新市鎮之整體發展構想強調以下八大面向：

- (一) 塑造都市整體發展意象
- (二) 規劃人性化尺度之交通運輸系統
- (三) 興建完善之都市服務設施
- (四) 創設生活化之鄰里單元設計
- (五) 提供高品質之住宅社區
- (六) 擴展文化氣息之空間
- (七) 完善周延之休憩空間系統
- (八) 實踐城市鄉村化之理念

第三節 土地使用與公共設施

一、土地使用計畫

本特定區總面積為2,174.87公頃，原計畫土地使用計畫係參計畫發展背景及發展預測結果，依據計畫原則與計畫構想劃分如下：

(一) 住宅區

原計畫住宅區計畫面積共計613.84公頃，除就原橋頭都市計畫區、高速公路岡山交流道附近特定區及高雄市楠梓區都市計畫區之住宅區予以保留劃設外，於其餘地區配合都市設計整體考慮需要，以鄰里、社區單位規劃單元予以劃設。

(二) 商業區

原計畫之商業區分為三種，計畫面積共計93.50公頃。

1. 中心商業區

劃設於鐵路東側，屬市鎮中心商業區，計畫面積為60.01公頃，其中係供主要商業、金融、辦公、娛樂、餐飲等服務業使用。

2. 建成商業區

就原都市計畫商業區加以保留，劃設為建成商業區，計畫面積共6.63公頃。

3. 社區商業區

劃設於各社區中心，計畫面積共26.86公頃。

(三) 住商混合區

將高雄第一科技大學附近地區劃設為住商混合區，計畫面積為14.02公頃。

(四) 產業專用區

將原橋頭油庫地區劃設為產業專用區，計畫面積為24.30公頃。

(五) 工業區

將橋頭舊市區內之原有工業區保留劃設為乙種工業區，面積為0.87公頃。

(六) 零星工業區

包括原橋頭舊市區內及原岡山交流道特定區內之零星工業區，面積共8.11公頃。

(七) 交通中心區

劃設於中心商業區北側及捷運線旁，供鐵路、捷運、公路設站轉運使用，面積共計4.90公頃。

(八) 行政區

於市鎮中心及各社區劃設行政區供政府機關、各事業單位及人民機關團體使用，面積為11.03公頃。

(九) 安養中心區

於文化園區南側劃設安養中心區一處，供興建老人安養設施使用，計畫面積共0.39公頃。

(十) 醫療專用區

於興糖國小西側劃設醫療專用區一處，供興建醫療設施使用，面積為3.52公頃。

(十一) 文化區

於高雄第一科技大學西側劃設文化園區一處，供興辦藝文中心相關設施，面積為3.97公頃。

(十二) 辦公區

於市鎮中心南側劃設三處，專供興建辦公處所使用，面積為19.46公頃。

(十三) 保存區

於大遼社區變更一處住宅區為保存區，供佛光寺使用，並配合橋頭糖廠公告為三級古蹟將辦公區及宿舍區劃設為保存區，計畫面積共計為8.97公頃。

(十四) 經貿區

於高雄第一科技大學北側劃設二處，供軟體工業設計兼展覽使用，面積13.93公頃。

(十七) 環保設施專用區

於都會公園西側劃設一處，供本新市鎮垃圾焚化及污水處理使用，面積為7.14公頃。

(十八) 自然景觀區

於泥火山周圍劃設一處自然景觀區，以保護泥火山之自然資源，計畫面積為3.00公頃。

(十九) 天然氣儲氣專用區

於都會公園西側劃設一處，供興建天然氣儲氣槽，計畫面積0.62公頃。

(二十) 車站專用區

於示範社區原行政區及道路縮減後之地區劃設，計畫面積0.99公頃。

(二十一) 工業綜合區

配合臺灣整體產業型態轉變及都市設計需要，將辦公園區南側劃設一處，供大型購物中心、量販中心及相關附屬設施使用，計畫面積7.93公頃。

(二十二) 河川區

配合典寶溪及青埔溝排水需要予以劃設河道，計畫面積為38.11公頃。都會公園內之青埔排水溝之界線以青埔溝整治工程之界樁為準。

(二十三) 農業區

都市發展用地外之農田，予以保留劃設為農業區，計畫面積為472.87公頃。

二、公共設施及公用設備計畫

原計畫之公共設施及公用設備用地係配合社區、鄰里單元酌情劃設，而公用事業用地係參考各公用事業單位需求予以劃設。

原計畫之土地使用計畫、公共設施及公用設備計畫各分區面積與區位詳表2-3-1、圖2-3-1所示。

表 2-3-1 土地使用計畫－覽表

使用別		計畫面積（公頃）	比例1（%）	比例2（%）
土地 使用 分區	住宅區	613.84	28.22	36.07
	商業區	93.50	4.30	5.49
	住商混合區	14.02	0.65	0.82
	產業專用區	24.30	1.12	1.43
	工業區	0.87	0.04	0.05
	零星工業區	8.11	0.37	0.48
	交通中心區	4.90	0.23	0.29
	行政區	11.03	0.51	0.65
	安養中心區	0.39	0.02	0.02
	醫療專用區	3.52	0.16	0.21
	文化園區	3.97	0.18	0.23
	辦公園區	19.46	0.89	1.14
	保存區	8.97	0.41	0.53
	經貿園區	13.93	0.64	0.82
	環保設施專用區	7.14	0.33	0.42
	自然景觀區	3.00	0.14	0.18
	天然氣儲氣專用區	0.62	0.03	0.04
	車站專用區	0.99	0.05	0.06
	工商綜合專用區	7.93	0.36	0.47
	河川區	38.11	1.75	2.24
	農業區	472.87	21.74	--
	小計	1,351.47	62.14	51.64
公共 設施 用地	機關用地	5.96	0.27	0.35
	廣場兼停車場用地	5.80	0.27	0.34
	交通用地	56.10	2.58	3.30
	公園用地	42.33	1.95	2.49
	公園(都會公園)用地	94.31	4.34	5.54
	公園兼自來水設施用地	1.17	0.05	0.07
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	0.19	0.25
	鐵路用地	0.16	0.01	0.01
	兒童遊樂場用地	0.20	0.01	0.01
	小學用地	41.39	1.90	2.43
	中學用地	29.60	1.36	1.74
	高中(職)用地	7.34	0.34	0.43
	大學用地	83.53	3.84	4.91
	市場用地	1.29	0.06	0.07
	批發市場用地	1.86	0.09	0.11
	停車場用地	6.64	0.31	0.39
	綠地用地	25.42	1.17	1.49
	加油站用地	0.25	0.01	0.01
	運動場用地	4.23	0.19	0.25
	污水處理場用地	12.43	0.57	0.73

表 2-3-1 土地使用計畫－覽表（續）

使用別		計畫面積（公頃）	比例1（%）	比例2（%）
公共設施用地	道路用地	365.53	16.81	21.47
	高速公路用地	18.53	0.85	1.09
	園道用地	2.03	0.09	0.12
	墓地用地	3.04	0.14	0.18
	自來水事業用地	1.21	0.06	0.07
	電信用地	1.33	0.06	0.08
	水溝用地	0.05	0.00	0.00
	河道用地	0.21	0.01	0.01
	變電所用地	6.97	0.32	0.41
	電力設施用地	0.27	0.01	0.01
	小計	823.40	37.86	48.36
合計1		1,702.00	--	100.00
合計2		2,174.87	100.00	--

註：1.表內面積應以地籍實際分割測量面積為準。

2.合計1：不計農業區之總面積，合計2：計畫區總面積；比例1：各使用分區佔總面積比例，比例2：各使用分區（不含農業區）佔合計1面積比例。

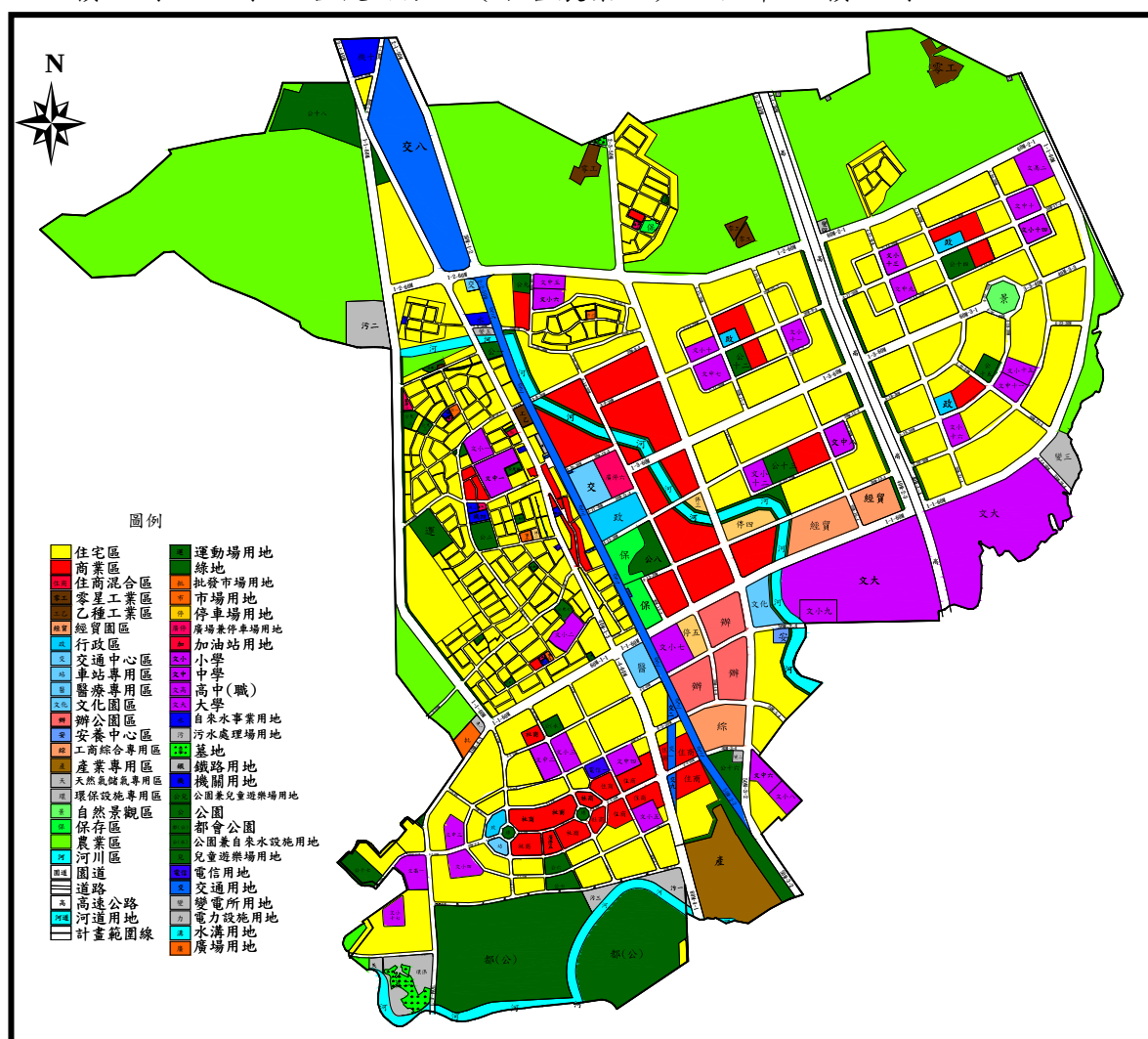


圖 2-3-1 都市計畫示意圖

第四節 實施計畫

一、分期分區發展計畫

原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，採分期分區進行開發如下：

(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及中崎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，面積計417.83公頃。

(二) 第一期發展區

第一期發展區為綜合示範社區，面積計337.70公頃。

(三) 第二期發展區

高雄第一科技大學鄰近地區訂為第二期發展區，面積計188.52公頃。

(四) 後期發展區

其餘地區為後期發展區，面積計757.95公頃。

有關原主要計畫之分期分區發展計畫，詳圖2-4-1所示。

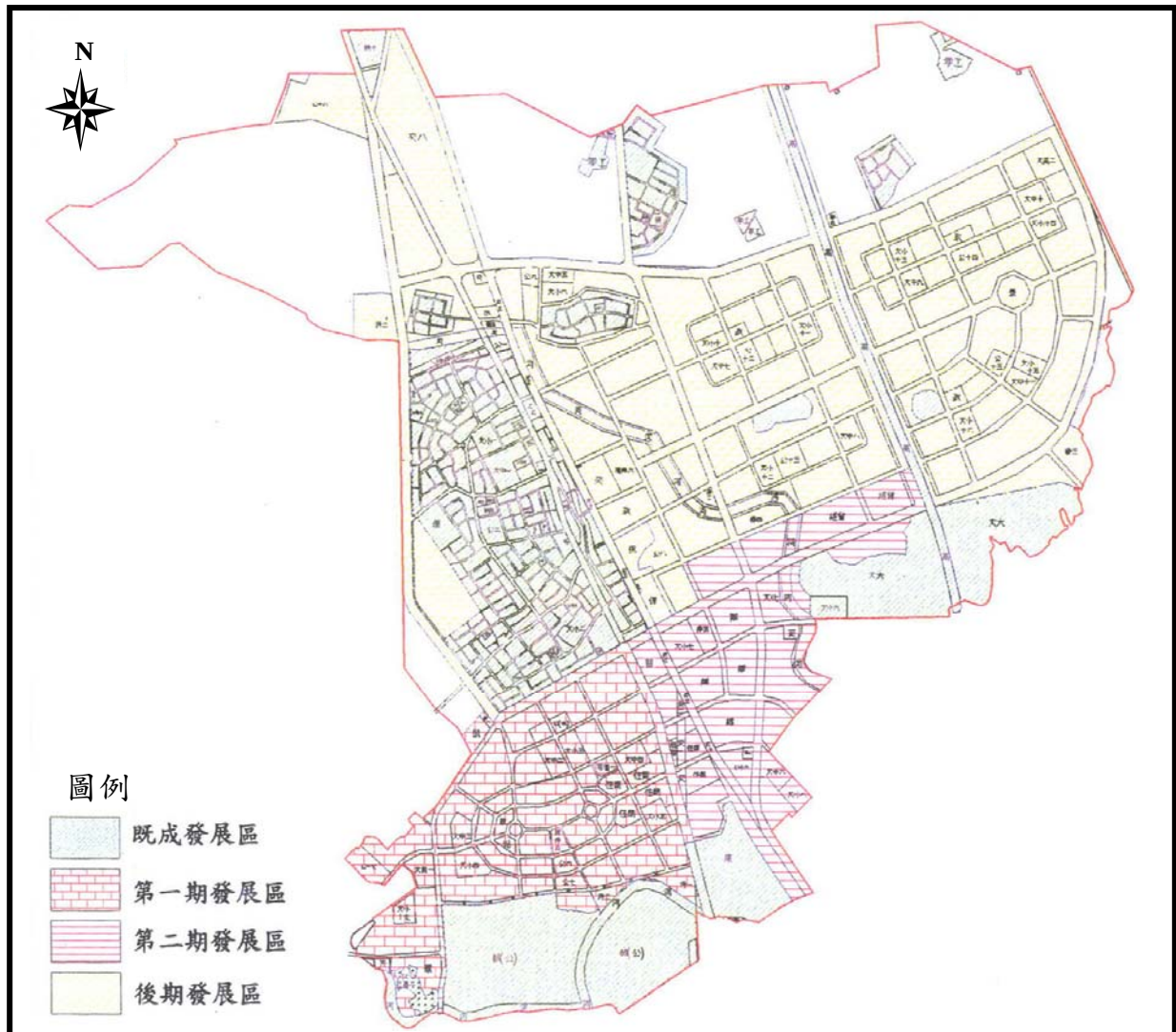


圖 2-4-1 原計畫分期分區發展計畫示意圖

二、開發時程

第二期發展區應俟第一期發展區標、讓售達成程度及高雄第一科技大學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，續辦理開發。

惟下列地區經新市鎮主管機關同意後，得不受本計畫分期分區發展及開發時程之限制：

- (一) 配合河川整治工程，河川區可視其整治需要，進行開發。
- (二) 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。
- (三) 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。

三、開發方式

原計畫除既成發展區、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保存範圍外應實施區段徵收。自第二期發展區起，依新市鎮開發條例規定於辦理開發時先與所有權人協議價購土地，詳如圖2-4-2所示。但經新市鎮主管機關同意，不受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，另依下列方式辦理。

- (一) 河川區土地依水利法規定之方式辦理。
- (二) 高雄捷運系統紅線之維修機場、車站、路線所需用地，得按大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例規定之開發方式辦理。
- (三) 新增之公18用地其開發方式由高雄縣政府編列年度預算以徵收方式取得土地，其中原岡山都市計畫區公4用地相等面積之土地徵收費用及地上物建設等相關工程費用，由高雄市捷運局負擔。原岡山都市計畫區公4用地現有之地上設施，以不再新增設施為原則，並俟公18用地闢建相對之替代設施後，再拆除公4用地現有之地上設施為原則。

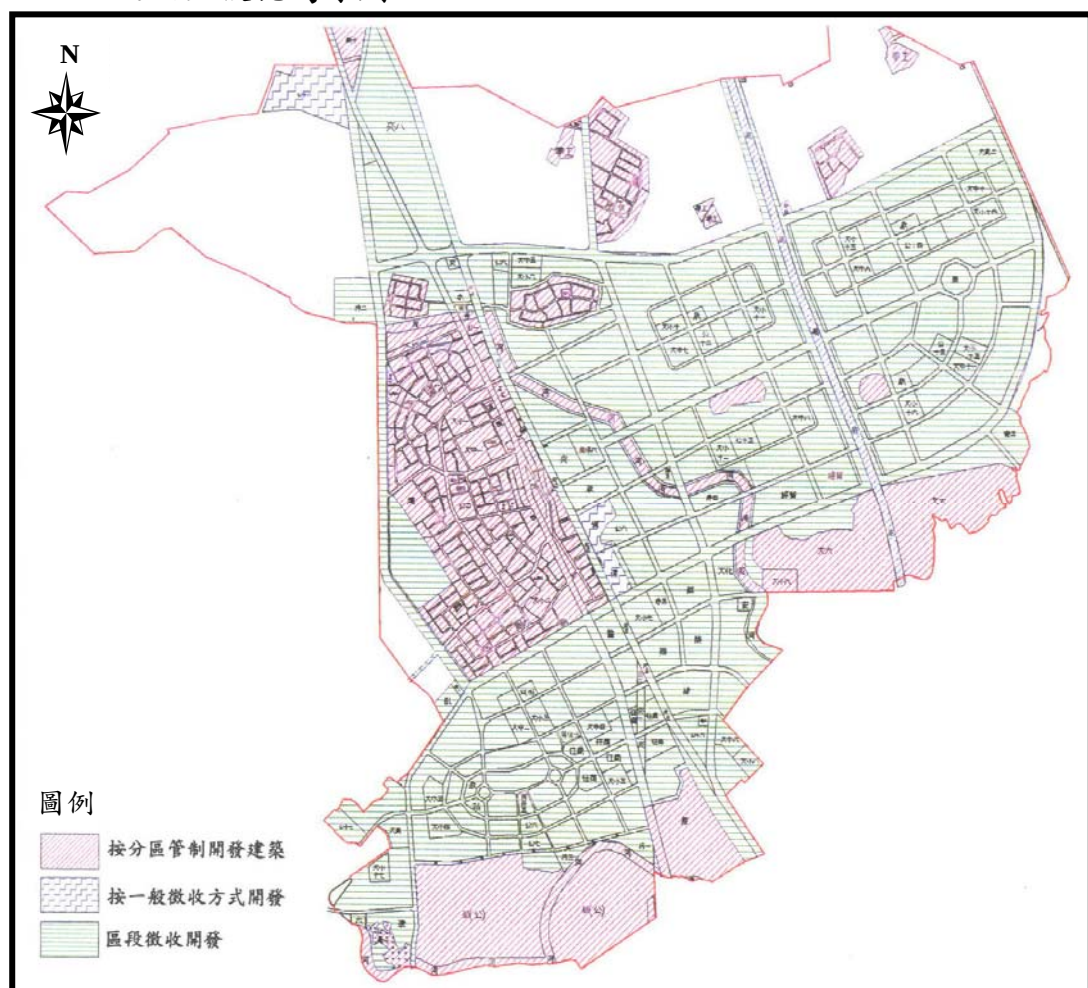


圖 2-4-2 原計畫開發方式示意圖

二、密度管制計畫

原計畫之密度管制計畫管制原則如下：

- (一) 本新市鎮住宅區概分為150%、180%、200%、240%等四種平均容積率。
- (二) 本新市鎮商業區分為中心商業區、社區商業區、建成商業區，其平均容積率為500%、280%、280%，示範社區內之商業區平均容積率為400%。
- (三) 橋頭舊市區、岡山都市計畫及岡山交流道附近特定區原劃設之住宅區，以平均容積200%管制。
- (四) 原非都市土地乙種建築用地，為維持原地主權益，該區以原容積240%管制。
- (五) 高速公路以東地區為低密度發展地區。
- (六) 中心商業區周邊住宅區為高密度發展地區。
- (七) 供捷運機地使用之交通用地，建蔽率以40%、容積率以180%管制，並以總量管制為原則，且大眾運輸系統相關附屬設施不計入容積。

本新市鎮人口密度管制依上述原則區劃可分為高、中、低三種密度住宅區，並編定其街廓編號，以下就三種密度及商業區與住商混合區分別容納人口詳述如下：（詳見圖2-4-3、圖2-4-4）

(一) 高密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率240%管制，主要位於示範社區、高雄第一科技大學鄰近地區及鄰近中心商業區周邊之住宅區，面積約221公頃；其總樓地板面積約為530萬平方公尺，本計畫每人居住樓地板面積以50平方公尺計，本密度住宅區約可容納106,000人。

(二) 中密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率180%及200%管制，主要位於台一省道西側之住宅區，包括橋頭舊市區、既有聚落及綜合示範區，其中以容積率180%管制之住宅區，面積約80公頃；總樓地板面積約144萬平方公尺。本計畫每人居住樓地板面積以50平方公尺計，本密度住宅區約可容納28,900人；以容積率200%管制之住宅區，面積約170公頃，總樓地板面積約339萬平方公尺。本計畫每人居住樓地板面積以50平方公尺計，本密度住宅區約可容納67,900人。

(三) 低密度住宅區

本密度住宅區以平均容積率150%管制，主要分布於高速公路以東地區之住宅區，其面積約為143公頃，總樓地板面積約214萬平方公尺。每人居住樓地板面積以50平方公尺，本密度住宅區約可容納42,900人。

(四) 商業區與住宅混合區

原計畫擬於中心商業區容納32,000人。原計畫之住商混合區面積約14.02公頃，預計其容積率150%為供居住使用，約可容納2,100人；社區商業區面積約26.86公頃，預計其容積率120%為供居住使用，約可容納7,000人。

依上述計算結果，原計畫之計畫區內可容納人口數約為287,000人。惟該容納之人口數係以主要計畫之土地使用分區面積計算，考量擬定細部計畫後各使用分區將因劃設細部計畫公共設施而有所減少，計畫人口訂為26萬人。

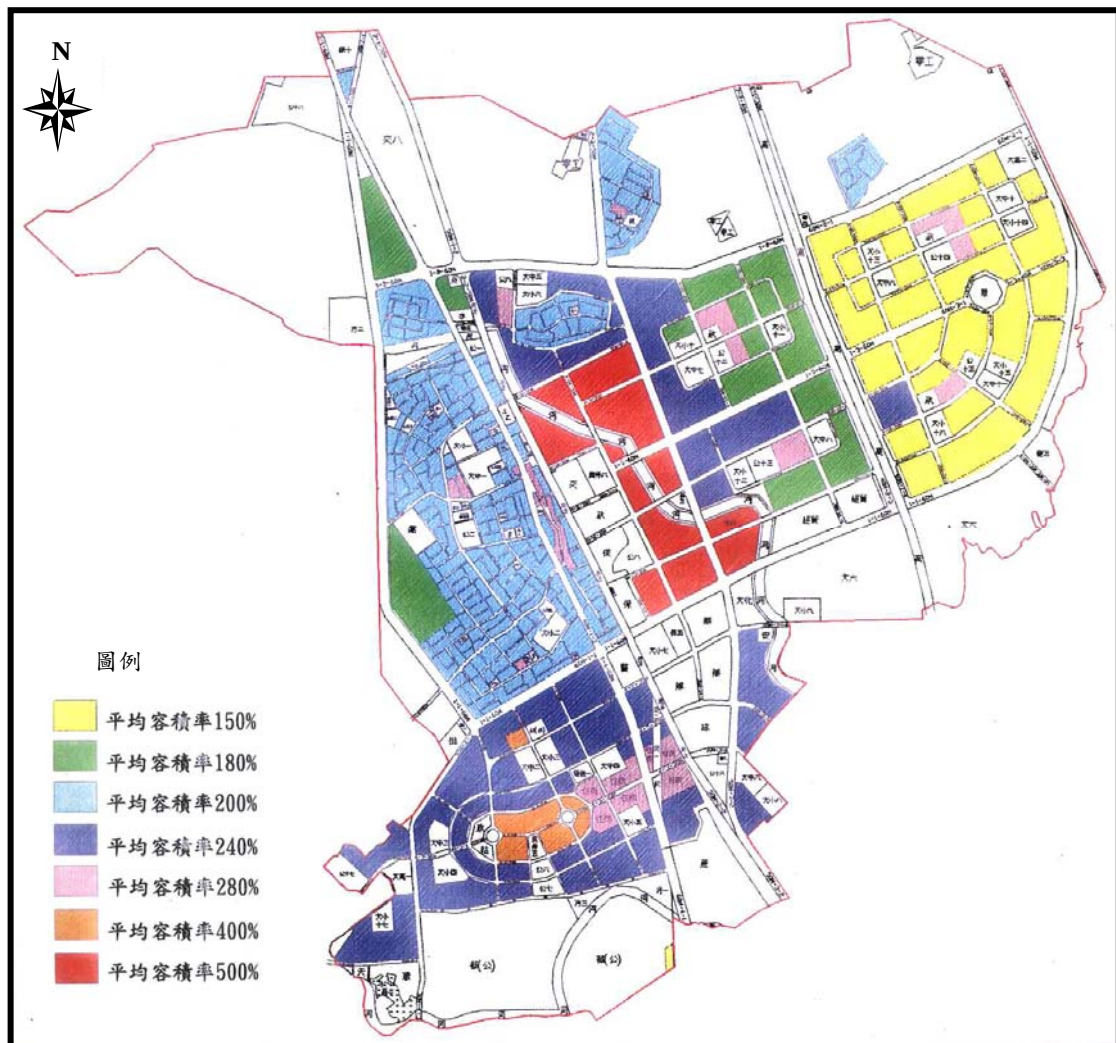


圖 2-4-3 原計畫密度管制計畫圖

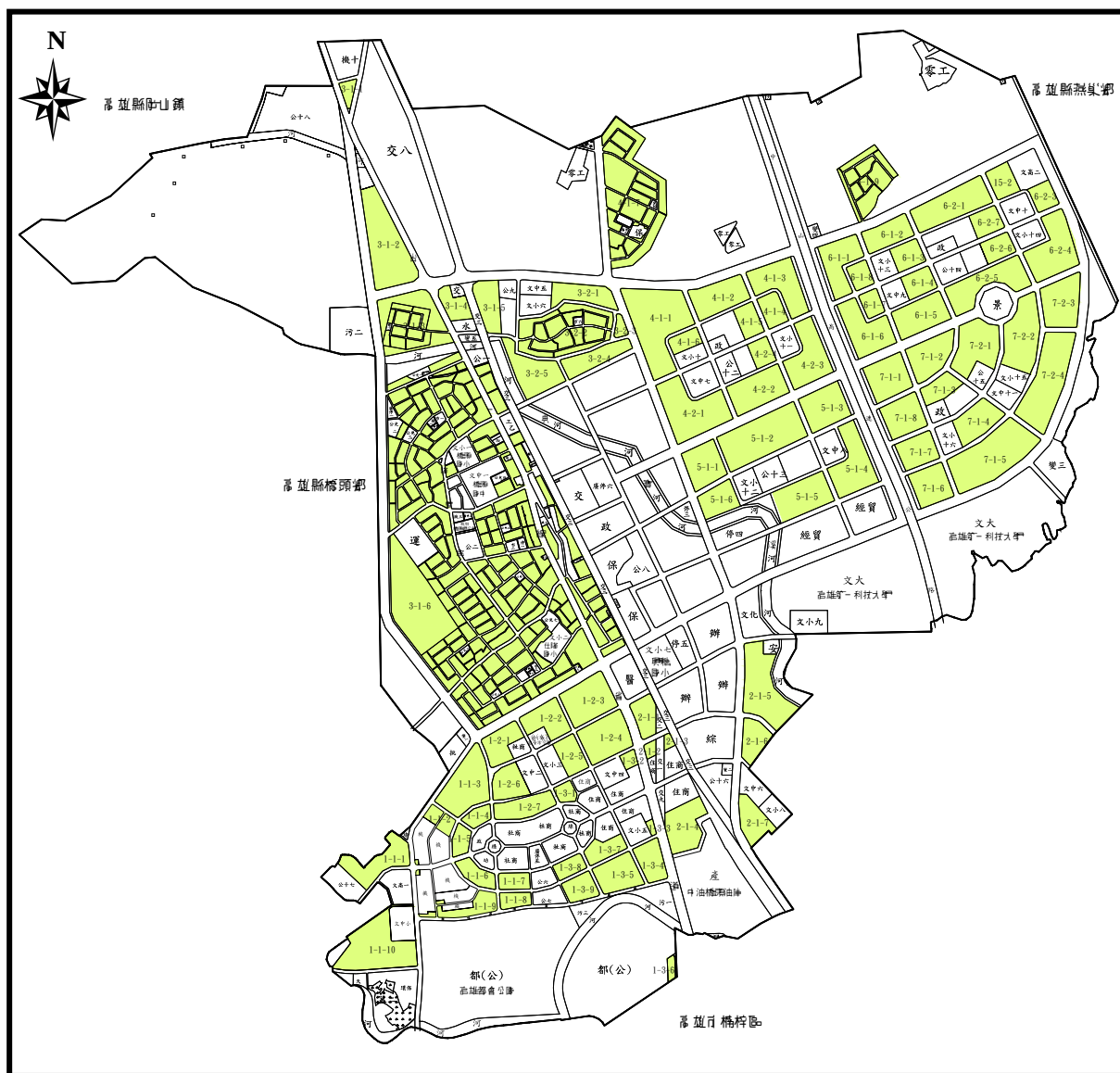


圖 2-4-4 原計畫街廓編號示意圖