

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，南至原高雄縣市界，東至台1線省道，西與甲園社區為鄰。

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 分期分區計畫面積統計表

使用分區		既成發展區 計畫面積 (公頃)	第一期細部 計畫區 計畫面積 (公頃)	後期發展區 計畫面積 (公頃)	通盤檢討後計 畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	188.60	93.21	320.84	602.65
	商業區	6.63	27.51	78.62	112.76
	產業專用區	24.30	--	--	24.30
	工業區	0.87	--	--	0.87
	零星工業區	8.11	--	--	8.11
	交通中心區	--	--	4.85	4.85
	行政區	--	--	9.62	9.62
	安養中心區	--	--	0.32	0.32
	醫療專用區	--	--	3.52	3.52
	文化園區	--	--	3.97	3.97
	辦公園區	--	--	19.46	19.46
	保存區	0.69	--	8.31	9.00

表 10-1-1 分期分區計畫面積統計表（續）

使用分區		既成發展區 計畫面積 (公頃)	第一期細部 計畫區 計畫面積 (公頃)	後期發展區 計畫面積 (公頃)	通盤檢討後 計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	經貿園區	--	--	13.68	13.68
	環保設施專用區	--	7.14	--	7.14
	自然景觀區	--	--	3.00	3.00
	天然氣儲氣專用區	--	0.62	--	0.62
	工商綜合專用區	--	--	7.93	7.93
	河川區（含得供電路鐵 塔使用部分）	--	14.93	46.32	61.25
	文教區	0.00	3.27	0.00	3.27
	第二種電信專用區	0.10	0.00	0.00	0.10
	小計	229.30	146.68	520.44	899.14
公共 設施 用地	機關用地	5.96	12.13	3.28	21.37
	廣場兼停車場用地	0.77	1.32	3.68	5.77
	廣場用地	0.13	--	--	0.13
	交通用地	--	--	56.29	56.29
	公園用地	3.06	6.08	32.20	41.34
	公園（都會公園）用地	--	94.31	--	94.31
	公園兼自來水設施用地	--	1.14	--	1.14
	公園兼兒童遊樂場用地	4.22	--	--	4.22
	兒童遊樂場用地	0.20	--	--	0.20
	鐵路用地	0.16	--	--	0.16
	文小用地	5.28	4.82	26.71	36.81
	文中用地	4.80	5.15	17.49	27.44
	文中小用地	--	3.15	--	3.15
	文高用地	--	--	4.01	4.01
	文大用地	68.41	--	14.87	83.28
	市場用地	1.29	--	--	1.29
	停車場用地	0.35	--	6.24	6.59
	綠地用地	0.42	1.18	21.84	23.44
	加油站用地	0.25	--	--	0.25
	運動場用地	4.23	--	--	4.23
	污水處理場用地	--	--	7.29	7.29
	道路用地	69.44	57.56	238.00	365.00
	高速公路用地	18.53	--	--	18.53
	園道用地	--	2.03	--	2.03
	墓地用地	0.42	2.62	--	3.04
	自來水事業用地	--	--	1.21	1.21
	水溝用地	0.05	0.15	--	0.20
	滯洪池用地	--	--	40.57	40.57
	變電所用地	--	0.56	6.30	6.86
	電力設施用地	--	--	0.27	0.27
	電力鐵塔用地	--	--	0.13	0.13
	小計	187.97	192.20	480.38	860.55
總計		417.27	338.88	1,000.82	1,756.97

註：分期分區總面積不含農業區計畫面積。

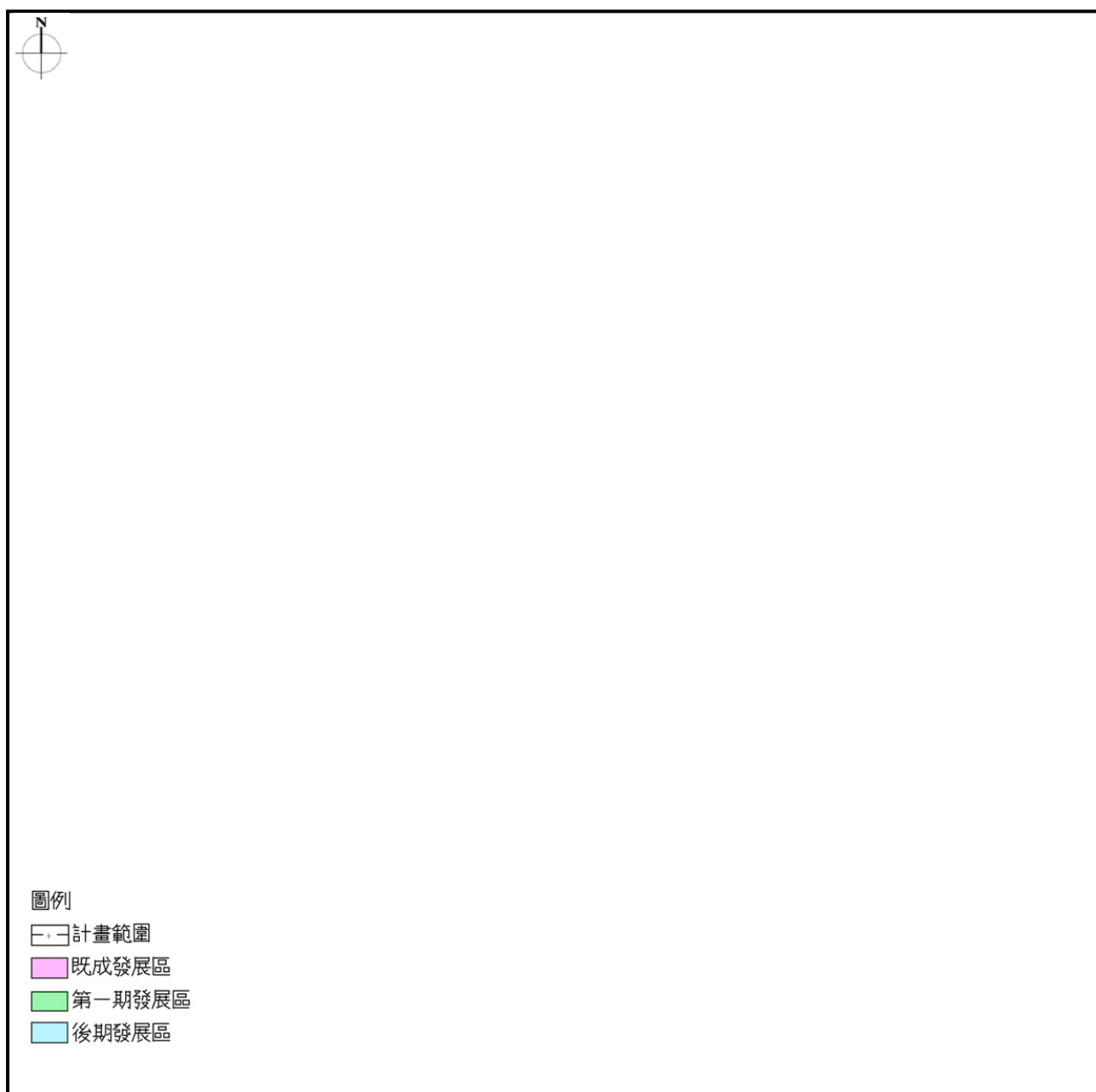


圖 10-1-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 開發時程及開發方式

一、開發時程

(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（詳如附錄一所示）開發建築，而第一期發展區已辦理區段徵收。

(二) 後期發展區

後期發展區應俟第一期發展區標、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。

二、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說明如下，詳如圖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（詳如附錄二所示）開發建築，而第一期發展區已辦理區段徵收。

(二) 後期發展區

後期發展區應實施區段徵收，且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10-2-1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。

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：

1. 配合河川整治工程，河川區可視其整治需要，進行開發。
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 用地應以一般徵收方式開發；污 2 用地應由高雄市政府逐年編列預算辦理開發。
5. 其他後期發展區之主要計畫公共設施用地。

- 6.因應促進新市鎮成長及關鍵土地銷售需求者（如後期發展區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。

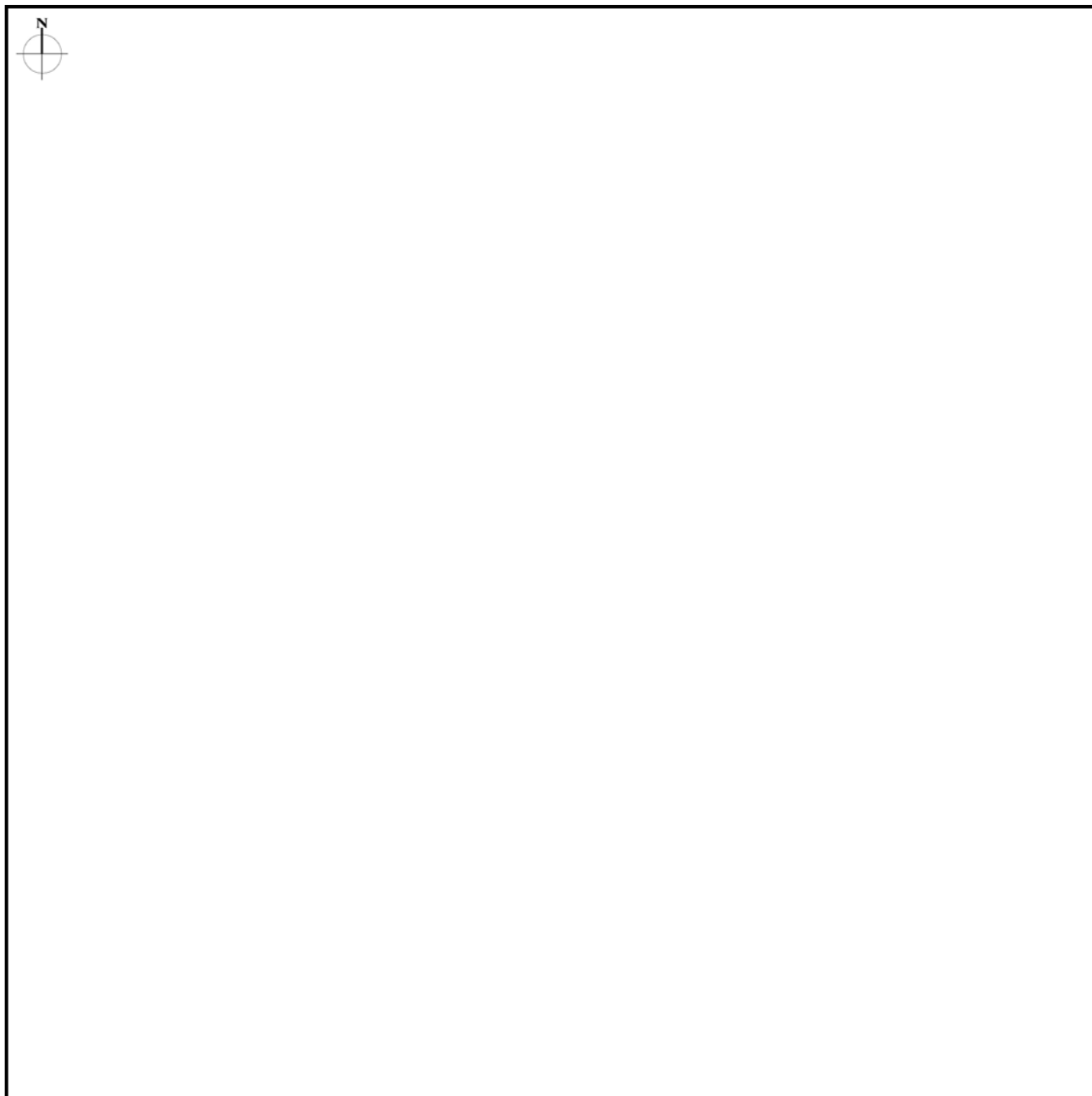


圖 10-2-1 各區開發方式示意圖

第三節 配合事項與建議

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」（詳如附錄一所示）規定辦理。

（一）~~交八~~用地容許使用項目

於90年10月24日公告實施發佈之「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（部份道路用地為住宅區、廣場用地及增訂~~交八~~用地容許使用項目）案」增訂~~交八~~用地容許使用項目，說明如下：

1. ~~交八~~用地專供捷運車站及維修機廠相關設施使用，配合大眾捷運法及獎勵民間參與交通建設條例之執行，得依下列容許使用項目辦理開發。

（1）商業：包括餐飲業、旅館業、零售業、一般及日常服務業、金融保險業、娛樂及健身服務業、旅遊及遊憩業、醫療及保健服務業、會議及工商展覽中心、事務所及工商服務業、通訊服務業。

（2）運輸服務業、停車場業、交通工具維修業、加油站業

（3）其他經目的事業主管機關核可之必要性公共及公用設施項目

2. 辦理開發時，使用項目如涉及上述列舉之任一款者，比照都市計畫公共設施多目標使用方案規定提出交通衝擊評估。

（二）~~機14~~用地相關規定

機14用地應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」，規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等防災計畫，以及劃設隔離綠地或退縮建築，其距離須在10公尺以上。

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、本計畫與相關都市計畫之效力

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。

四、其他

- (一) 後期發展區捷運沿線地區開發計畫另案辦理都市計畫變更，未來得採個案變更方式辦理。
- (二) 後期發展地區土地之開發方式未來應配合地方實際發展需求研擬妥適完整之整體開發方式後，另案循法定程序辦理變更。
- (三) 為因應高雄新市鎮產業整體規劃發展及未來實際招商利基，後期發展區產業專用區之劃設，應有明確之開發事業及財務計畫等配合措施，未來並配合地方實際發展需求，研擬妥適完整之開發計畫及具體變更回饋內容後，另案循法定程序辦理變更。
- (四) 有關變更環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地為產業專用區部分，經內政部都市計畫委員會第 773 次會議、第 786 次會議審決通過，惟該變更內容係以區段徵收方式整體開發，依第 786 次會議決議辦理，應依「都市計畫規定以區段徵收方式開發案件處理原則」辦理，摘錄如下：
 1. 請本計畫區另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，依土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 2 項但書規定辦理後，再檢具變更主要計畫書圖報由內政部逕予核定實施；如無法於內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請本計畫區於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
 2. 內政部都市計畫委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依前述意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討之變更。
 3. 本變更內容將以分階段報請核定及公告發佈實施方式辦理。