

## 第八章 變更計畫內容

本次通盤檢討案，除下列各項變更計畫內容外，其餘悉依原計畫規定辦理。

### 第一節 計畫人口變更

因應前章高雄新市鎮之整體發展構想、計畫目標，及產業開發之彈性與需求，同時配合提升新市鎮之整體居住環境品質，原高密度住宅用地之開發方向應予調整。爰此，本次通盤檢討配合高雄捷運紅線通車契機及大眾運輸導向發展原則，朝調降平均容積之務實作法辦理，調降捷運周邊商業區平均容積率為450%，配合調降主要計畫之計畫人口為24萬人。

### 第二節 土地使用計畫變更

配合計畫通盤檢討概況、整體發展構想與策略分析，土地使用計畫依高雄新市鎮特定區土地使用發展需求，配合進行17處變更，變更位置如圖8-2-1所示，其變更之項目、內容、面積及變更理由詳見表8-2-1。

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表

新案號	原案號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
			原計畫	新計畫	
1	1	計畫區西界橋頭區後壁田段地號359、363、364及373等土地	原計畫圖未依第一期細部計畫之地籍分割圖調整	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖	配合第一期細部計畫之地籍分割圖調整計畫圖
2	3	第一期細部計畫區東南側、台一省道西側後勁溪河川	都市計畫外土地 (0.0313公頃)	納入計畫範圍內	1.配合高雄新市鎮第一期細部計畫區區段徵收範圍，調整本特定區計畫範圍邊界線。 2.劃出計畫範圍外之河川區為非都市土地，轉請高雄市政府辦理後續之土地使用分區及用地編定程序。
			河川區 (0.0045公頃)	劃出計畫範圍外	
3	4	第一期細部計畫區東南側污水處理場用地（污1及污3）及部分公園用地（公17）	污水處理場用地（污1） (3.44公頃)	住宅區 (3.20公頃)	1.經查需地機關已無用地需求，且本計畫區北側污二用地已進行BOT興建污水處理廠計畫，可供大高雄地區污水處理使用。 2.因需地機關無購地意願，亦無法辦理標售，造成土地無法去化及土地資源閒置問題。 3.為利新市鎮整體發展腹地、開發財務平衡需要，變更污水處理場用地為住宅區，惟臨接後勁溪沿岸應留設適當寬度之緩衝空間，供人行步道使用或休憩。 4.原公17西側有甲園公園（已開闢），足敷當地居民休閒遊憩使用。污3因地勢低窪需填土整地，可配合高雄都會公園整體利用，故與公17調整變更為公園用地。 5.配合地籍測量面積調整計畫面積。
			污水處理場用地（污3） (1.70公頃)	公園用地 (1.70公頃)	
			公園用地 (公17) (1.75公頃)	住宅區 (1.75公頃)	

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

新案號	原案號	變更位置	變更前內容		變更後內容		變更理由
			原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
4	5、 逾 2	第一期細部計畫區學校用地(文高1)	學校用地 (3.33公頃)	文教區 (3.27公頃)	文教區 (3.27公頃)	文教區 (3.27公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.教育部已函知高雄新市鎮範圍內無增設公立學校需求，學校用地屬公共設施性質，需採專案讓售，現需地機關無購地意願，則其讓售單價雖相對較低，仍無法標售予民間事業單位開發，形成土地去化困難及資源閒置。</li> <li>2.依據外交部99.0618.外西二字第09914010010號函轉陳土耳其貿易辦事處意見，高雄私立優佳國中擬於文高一用地申請專案標租以擴充為實驗高中，刻正辦理高中申請設置程序，故配合變更為文教區。</li> <li>3.配合地籍測量面積調整計畫面積。</li> </ol>
5	6	橋頭油庫東側，2-3號計畫道路南側住宅區	住宅區 (0.06公頃)	劃出本特定區計畫區範圍	劃出本特定區計畫區範圍	劃出本特定區計畫區範圍	配合本計畫區與高雄市行政轄區、現況地形界線調整計畫範圍。
6	7	高雄新市鎮第一期細部計畫區住商混合區土地	住商混合區 (15.21公頃)	商業區 (15.21公頃)	商業區 (15.21公頃)	商業區 (15.21公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.考量都市計畫土地使用分區用語應簡單明確且具一致性，原住商混合區類別，依其規劃土地使用性質，於主要計畫中統一歸類為商業區。</li> <li>2.配合地籍測量面積調整計畫面積。</li> </ol>
7	8	高雄新市鎮第一期細部計畫區批發市場用地	批發市場用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)	道路用地 (0.08公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合考量既成道路(新莊村保隆巷)仍有通行需求，爰配合周邊區域道路銜接性以及道路寬度一致性，調整道路路線以劃設計畫道路供新莊村通行。</li> <li>2.經檢討現行批發市場用地之使用性質仍符合行政院公告有利高雄新市鎮發展產業內容，且第一期細部計畫區尚未有任何批發市場或量販商店進駐，惟考量原公營事業機關以回函表示無設置計畫，而以公共設施用地型態規劃將限制民營事業進駐機會，故批發市場用地擬變更為第一種商業區，以利民營事業以標售方式取得土地進行開發」並配合修正變更理由及於土地使用分區管制要點中訂定相關管制規定。</li> <li>3.配合地籍面積調整計畫面積。</li> </ol>
	9		批發市場用地 (1.78公頃)	商業區 (1.76公頃)	商業區 (1.76公頃)	商業區 (1.76公頃)	
8	11	橋頭區仕和段地號1219部分土地	住宅區 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃)	道路用地 (0.01公頃)	考量周邊區域道路銜接以及道路寬度一致性，調整道路路型並避免畸零地之產生。
			道路用地 (0.01公頃)	住宅區 (0.01公頃)	住宅區 (0.01公頃)	住宅區 (0.01公頃)	

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

新案號	原案號	變更位置	變更前內容		變更後內容		變更理由
			原計畫	新計畫	原計畫	新計畫	
9	15	捷運交三用地沿線土地	交通中心區 (0.05公頃)	交通用地 (交三) (0.22公頃)	住宅區 (0.06公頃)	商業區 (0.11公頃)	配合「大眾捷運法」之規定，劃設捷運軌道用地沿線禁建範圍內酌予調整土地分區使用為交通用地，以利大眾捷運之興建與管制。
10	16	橋頭區橋北段25地號等7筆土地	計畫圖調整	計畫圖調整			本案已於民國83年1月「高雄新市鎮特定區主要計畫書」決議變更，本次通盤檢討僅修正計畫書圖不符內容。
11	18 逾 1	計畫區西北側電路鐵塔用地	電路鐵塔用地 (0.04公頃)	河川區(兼供電路鐵塔用地) (0.04公頃)	電路鐵塔用地 (0.0013公頃)	河川區 (0.0013公頃)	1.因第16號~19號電塔仍與河川區重疊，配合岡山~橋頭69KV編號16~17號及第19號電路鐵塔用地位置，調整變更為河川區(兼供電路鐵塔使用)。 2.另第18號電路鐵塔有興建範圍與地籍不符之情形，本次通盤檢討亦配合調整，以符實際。
			河川區 (0.0016公頃)	河川區(兼供電路鐵塔用地) (0.0016公頃)	電路鐵塔用地 (0.0016公頃)	農業區 (0.0016公頃)	
			農業區 (0.0013公頃)	電路鐵塔用地 (0.0013公頃)			
12	19	計畫面積	土地使用分區及公共設施計畫面積修正(詳計畫書第九章第四節、第五節)				經檢核第一期細部計畫區地籍圖測量成果，重新校核之都市計畫面積與原公告計畫面積不一致，故依校核成果修正原公告計畫面積數字，除本計畫另有實質變更者外，其餘皆不涉及原計畫內容變更，且原分區界線無變動。
13	20 逾 10	行政區 車站專用區	行政區 (1.41公頃)	商業區 (2.40公頃)	車站專用區 (0.99公頃)		1.自95年辦理標售作業，行政區及車站專用區多次辦理標售作業已流標多次，土地去化困難，造成資源閒置。 2.經檢討本區無車站轉運及行政機關用地需求。
14	21	電信用地(電信2) 橋北段地號822-3、822-4土地	電信用地 (0.04公頃)	第2種電信專用區 (0.04公頃)			1.依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合中華電信股份有限公司專案通盤檢討)案」變更內容附帶條件3，剩餘電信用地(電信2)納入本通盤檢討案，檢討變更為其他使用分區。 2.為利於土地整體利用，建議變更為第2種電信專用區，作為民眾洽公停車之用。

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

新案號	原案號	變更位置	變更前內容	變更後內容	變更理由
			原計畫	新計畫	
15	人陳8	橋頭區橋子頭段地號 1048-5、1070-1、1071-6、1072-6 之交通用地	交通用地 (0.03公頃)	保存區 (0.03公頃)	1.本案經內政部土地徵收審議委員會第193次會議決議應由都市計畫將申請撤銷徵收土地變更為保存區。 2.考量捷運車站工程已完工，且捷運公司並無設置轉乘設施之需地需求。 3.且台糖理髮部已公告為古蹟，現已配合台糖古蹟再利用進行整體規劃。
16	逾15	高雄市橋頭區德松段 71 等地號農業區土地	農業區 (3.28公頃)	機關用地 (3.28公頃)	1.經查陳情土地係屬大寮營區之一部分，為國有土地，考量不動產管合原則，建議土地使用分區應變更為機關用地以利辦理撥用作業。 2.因陳情土地位於農業區，建議依「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。
17	--	高速公路兩側地區之住宅區與經貿園區	住宅區 2.90公頃 經貿園區 0.22公頃	綠地用地 3.12公頃	為避免高速公路對於毗鄰區域之干擾，將高速公路兩側綠地用地毗鄰之住宅區土地變更劃設各10m寬之綠地用地，以達到緩衝隔離之效果。

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。



圖 8-2-1 變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區變更位置示意圖