

## 第七章、發展願景與定位

經由現況發展分析可了解本特定區目前面臨諸多發展課題，如山坡地分布幅員廣大，又受整體開發之諸多限制，致本計畫區開發建設不如預期，公共設施開闢率偏低，生活環境品質與景觀欠佳等情形，本章將確立本計畫之發展定位與計畫構想，並研擬發展課題與對策以為因應。

### 第一節 發展定位與計畫構想

本計畫範圍目前仍有許多低度發展之區域，為能了解本特定區未來著重發展的重點項目與特色，茲將說明本案計畫重點及本特定區之發展定位與目標構想。

#### 一、發展定位—生態宜居優質住宅城區

本特定區地形地貌變化豐富，周邊擁有臨海工業區、林園及大寮石化工區等產業發展，其住宅條件因地形關係造就特殊住宅與景觀風貌，整體上擁有自然景觀與區位條件，因此本計畫以「生態宜居優質住宅城區」作為本特定區發展定位，兼顧生態環境發展，創造宜居的住宅生活城區，以提供周邊產業環境之居住環境功能。

#### 二、計畫目標—維護大坪頂生態永續環境、加速高雄厝適居條件開發

依上位計畫之指導，並整體考量相關建設計畫與本計畫發展地位之關係，並參酌生態城市規劃理念，以高雄都會區整體發展之觀點，訂定本計畫區未來之發展願景與定位為「維護大坪頂生態永續環境、加速高雄厝適居條件開發」，其發展構想與執行策略可歸納如下列幾點：

##### (一) 生態都市發展策略

1. **維護生態資源，避免土地開發破壞生態系統：**本特定區內鳳山水庫近年已發現許多珍貴野生鳥類資源，極具生態價值，本特定區鳳山水庫周邊劃設為特別保護區，未來本特定區開發時應避免大規模開發影響生態系統平衡。
2. **為維護坡地景觀，應落實水土保持規劃：**本特定區地形錯綜複雜，造就特殊地景風貌，因地理環境先天條件佳，導致區內多座墳墓破壞水土保持與景觀風貌，未來應重視坡地維護與防災安全，應逐步落實水土保持作業，以求地區永續發展。
3. **土地開發應循序漸進，避免大規模造成環境負擔與生態破壞：**本特定區內大多屬未開發地區，其面積廣大，未來應考量地形坡地、基地條件與公共設施配置等項目，劃設分期分區開發單元，以兼顧地區發展與生態維護。

- 4.以生態手法進行區內土地開發：基地開發應考量土方平衡設計，應考慮地形地貌變化設計取得最佳的挖方填方平衡計畫，以生態工法方式進行開發，降低環境破壞與維護自然環境。
- 5.維護生態棲地之完整性：本特定區主要以提供居住之功能為主，為兼顧人為活動與生態系統之平衡，以生活住宅鄰里單元概念劃設開發單元，保留生態棲地之完整。

## (二) 提升適居條件，形塑地區景觀風貌

- 1.合理的計畫人口：本次檢討將原整體開發區中不適宜開發之地區予以剔除，並配合上位計畫之指導，以提供住宅支援服務，塑造優質都會住宅區，故應訂定合理的計畫人口與密度。
- 2.墳墓公園化：本特定區內墓地廣大，周邊墓地景觀應選擇適合場址，長期規劃應設置納骨塔專用區，並以墳墓公園化為目標來改善雜亂地景。
- 3.完善道路系統：配合主要幹道（台 88 快速道路、國道七號高速公路）與土地利用型態、規劃完善聯外與區內道路系統。
- 4.提升道路服務水準：依道路系統等級需求、配設不同道路寬度。
- 5.盡量以合理街廓劃設居住單元：為塑造地區環境品質，提升土地開發效益、串連地區開放空間，本特定區規劃合理街廓尺度，降低土地開發門檻，使居住整體規劃思維完整貫徹住宅開發。

## (三) 簡化程序增加開發誘因，促進地區永續經營與有序發展

- 1.簡化開發程序與限制：原計畫開發許可條件繁複嚴格，導致本特定區之開發意願低落，本次檢討將調整整體開發範圍及開發許可規定，讓私部門可依「市地重劃實施辦法」及其相關規定自行辦理開發。
- 2.主細計同時規劃、加速辦理時程：本次通檢將主要計畫與細部計畫拆開並平行辦理，期有效縮短都市計畫之作業時程，以利推動本特定區之建設發展。
- 3.建議分期分區開發單元：計畫區內應重新檢視其環境條件，檢討分期分區開發進度與範圍，以符合實際需求。
- 4.調降公設負擔比：原計畫整體開發區公共設施負擔比例約為 35%，如地主採重劃方式開發，其加上重劃共同負擔之工程費 10%及山坡地開發利用回饋金 12%，地主領回約 43%，與一般重劃可分回土地 50%~55%差異甚大，故應檢討酌降重劃公共設施負擔比，以提升開發之誘因。
- 5.控制開發強度：本次係將原高雄市與原臺灣省部分合併檢討，因此需視計畫人口與地區發展特性，檢視原高雄市及原臺灣省容積差異，調整一制性的管制內容與開發強度，避免無序發展或低度利用。

(四) 降低開發門檻，提高開發可行性，促進地區建設開展

1. 調降公設負擔比例，調整最小發規模，並可採市地重劃方式進行開發：  
 本次檢討酌予調降公共設施負擔比例，並可採市地重劃方式開發，同步進行細部計畫之擬定，以促進地區建設，帶動地區發展。
2. 以「附帶條件」方式負擔公共設施：本次檢討除調降公共設施負擔比例外，另劃定附帶條件開發地區，由開發者負擔一定比例之公共設施用地，即可申請建築，以加速地區建設。

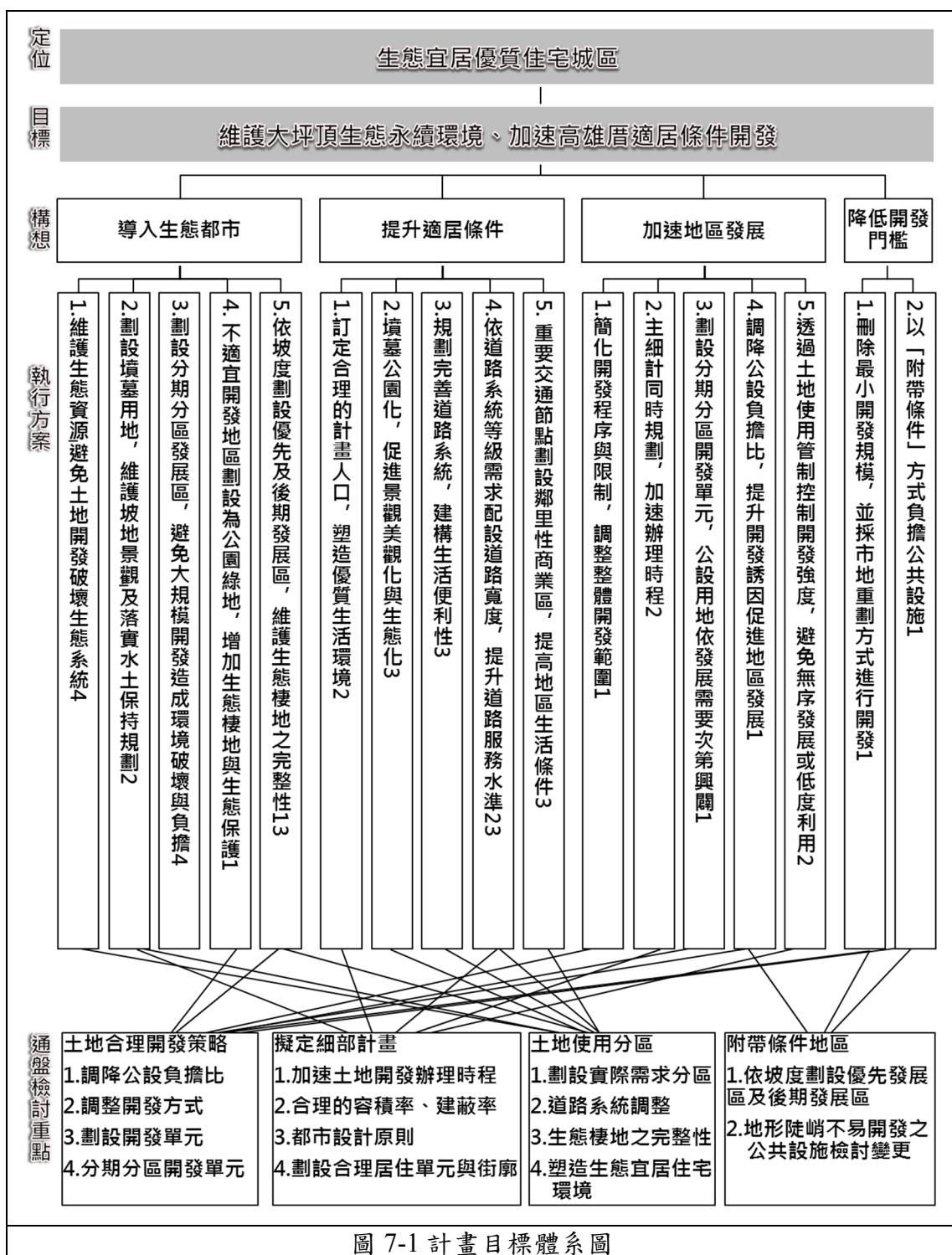


圖 7-1 計畫目標體系圖

## 第二節 發展課題與對策

綜合前章節對本區研究範圍與計畫範圍之基礎資料分析後，配合發展構想研提課題對策，詳見如後：

### 一、大坪頂特定區（原高雄市部分、原臺灣省部分）計畫年期與人口已屆滿計畫年限，應予以重新檢討。

**說明：**大坪定特定區計畫自民國 92 年第二次通盤檢討發布實施迄今已屆法定檢討年限，為整體規劃本特定區及提升地區發展與生活環境品質，應重新檢討計畫年期、計畫人口及公共設施。

**對策：**

1. 本次通盤檢討宜配合上位計畫「全國區域計畫」之計畫年期，將計畫目標年調整至 115 年。
2. 本特定區為維持生活環境品質，宜以 115 年為計畫目標年，以計畫人口 85,000 人預測未來公共設施之需求。

### 二、現行計畫（原臺灣省部分）都市計畫法定圖因年代久遠、圖紙伸縮變形、老舊，因此比例過小造成執行困難。

**說明：**本特定區原臺灣省部分第二次通盤檢討沿用民國 64 年測繪三千分之一比例尺之藍晒都市計畫圖，隨著時空變遷，計畫區內地形、地物已多所變更，原高雄縣政府於民國 99 年已完成比例尺一千分之一地形圖測製，故原都市計畫圖已無法因應當今之需求。

**對策：**

1. 本次配合辦理通盤檢討之際，進行原臺灣省部分都市計畫圖重製作業，使用原高雄縣政府於民國 99 年所測之比例尺一千分之一之地形圖進行計畫圖之重製展繪及通盤檢討作業，並配合周邊相鄰都市計畫區之地籍、樁位資料內容進行比對檢核酌予調整範圍界線，作為本特定區通盤檢討之範圍，預期計畫圖重置作業完成後，有助於圖面判別、查閱及執行等作業。
2. 涉及計畫範圍調整者，提列實質變更案。

### 三、整體開發地區因涉及山坡地範圍，嚴格開發條件致長期開發不易說明：

- 1.大坪頂特定區原臺灣省部分規定整體開發地區面積約 524.62 公頃，且均未完成細部計畫之擬定作業。
- 2.全區多屬公告之山坡地範圍，未來開發依「水土保持法」規定應擬具水保規劃及水保計畫送目的事業主管機關審查，同時需繳交一定比例之山坡地開發利用回饋金(高雄市山坡地開發利用為建築用地者，應繳交 12% 回饋金(本市山坡地開發利用類別及計算回饋金乘積比率)，且依規定坡度在 30%以上地區應限制其開發使用，影響開發意願。
- 3.東側分布有鳳山斷層，呈北北西走向，為存疑性活動斷層。
- 4.原計畫可建築用地現況多處做墳墓使用，影響開發意願。
- 5.原計畫高雄市部分開發方式採區段徵收，原臺灣省部分則以開發許可、一般徵收、市地重劃及區段徵收等開發方式，因受經濟景氣影響及開發門檻過高(開發許可申請面積不得小於 3 公頃)，致影響開發意願。

#### 對策：

- 1.本計畫區受限於地形與法令之多重開發限制，將研擬適當之檢討變更原則做必要之變更，以提高開發意願，促進地區建設發展。
- 2.重新檢討土地開發策略，並配合調整調降公共設施負擔比例與整體開發範圍，增加附帶條件方式辦理開發，或可依「市地重劃實施辦法」及其相關規定採公辦或自辦市地重劃辦理開發，另計畫區內重要道路及大型公共設施用地宜採一般徵收方式興建開闢。
- 3.考量人口預測及地質環境因素，並配合計畫人口調降，本特定區內住宅容積應以低樓層建築為主。
- 4.劃設墳墓用地，將其作為納骨塔使用，用以容納周邊遷葬之墳墓，並於東側劃設一處公園用地作為隔離，以墳墓公園化之手法進行規劃，以緩衝與周邊住宅區不相容之景觀衝突。
- 5.訂定分期分區開發計畫，以利循序漸進的建設各開發單元，提昇公共設施用地之服務水準。

#### 四、公共設施用地開闢率偏低，不利生活環境品質，且影響公共設施保留地之地主權益。

**說明：**本特定區發布實施迄今，除孔宅、大坪與坪頂舊聚落及一號、五號道路毗鄰地區已完成區段徵收外，其餘地區大多未開發，除部分機關、公園、兒童遊樂場、人行步道、綠化步道等用地已開闢外，大部分公共設施用地遲未開闢，地區建設落後，生活環境品質不佳，亦影響地主權益。

#### **對策：**

- 1.針對不必要之公共設施保留地，徵詢各主管機關之用地需求計畫後，檢討變更為其他適合之分區或公共設施用地。
- 2.服務範圍重疊或有其他分區取代其功能者，酌予檢討變更為適合之分區或公共設施用地。
- 3.以公地公用原則，調整公共設施用地區位，並優先以公地撥用或市地重劃方式取得公共設施用地，以加速地區建設，提升生活環境品質，減輕政府財務負擔。