

# 都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案」之公告公開展覽自民國110年12月27日（一）起至111年1月27日（四）止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市岡山區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：計畫書及比例尺三千分之一計畫圖各1份。

四、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為都委會審議本案之參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或郵寄至高雄市政府都市發展局（高雄市苓雅區四維三路2號6樓）。如對計畫內容有相關問題，請洽本府捷運局黃先生（07）336-8333分機2871。

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
111年1月11日（星期二）	下午2時30分	本市岡山區公所3樓簡報室

「變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路廣場用地為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案」  
公告公開展覽期間公民或團體意見書

主旨	
理由	
略圖及 補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

# 都市計畫變更內容概要

## 一、緣起

為健全本市推動大眾捷運系統土地開發執行機制，積極辦理土地開發暨招商作業，高雄市大眾捷運系統土地開發基金（簡稱土開基金）將捷運建設計畫之自償性財務規劃納入配合本府政策籌措環狀輕軌及紅橘線機電資產提前移轉等272.29億元之費用，自民國101年起逐年以市有地作價投資本基金，透過土地開發效益挹注基金。基於大眾運輸導向發展（TOD, Transit Oriented Development）之精神，透過都市計畫土地使用分區變更為較高強度之住宅區或商業區，並訂定本市大眾捷運系統土地開發相關配套機制，供以土地開發，符合TOD都市發展型態。

本計畫應透過健全大眾捷運土地開發執行機制，依跨域增值公共建設財務規劃為原則，透過RK1基地之財務效益評估、招商作業完成土地開發，以提高大眾運輸場站周邊土地開發效益，提高公共建設開闢自償率，降低政府財政負擔。

本市已研訂大眾捷運系統土地開發相關配套機制，以供辦理各開發區之土地開發，符合整體TOD都市發展型態。本計畫進一步透過大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，期使各開發案能兼顧地區發展、貼近市場需求，確保開發作業如期如質進行。

高雄市政府捷運工程局已於民國109年6月起陸續公告8部高雄市大眾捷運系統土地開發相關法令，期能藉由政府及投資人、地主之合作，結合捷運兼具公共空間、商業及住宅價值之土地混合使用，以多元利用土地並創造具前瞻性之城市樣貌。故本計畫作為捷運岡山路竹延伸線之指標性首站，為利後續捷運聯合開發招商，變更本計畫範圍土地使用分區為捷運開發區，強化本計畫招商可行性。

## 二、公開展覽變更內容概要

### (一) 土地使用分區變更內容

本計畫變更第一種商業區、道路廣場用地為捷運開發區及捷運開發區(附)，詳如表1及圖1所示。

表 1 公開展覽變更內容明細表

變更位置	變更前		變更後		變更理由	備註
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
一號道路西側	第一種商業區	0.3518	捷運開發區	0.3518	1. 促進大眾運輸車站周邊土地利用，整合街廓整體機能發展，變更毗鄰捷運岡山路竹延伸線RK1站之第一種商業區及廣場用地為捷運開發區。	
一號道路東側	道路廣場用地	0.3983	捷運開發區(附)	0.3983	2. 促進大眾運輸車站周邊土地利用，整合街廓整體機能發展，變更毗鄰捷運岡山路竹延伸線RK1站之第一種商業區及廣場用地為捷運開發區。	附帶條件： 道路廣場用地變更為捷運開發區應回饋 49.8% 可建築土地。

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

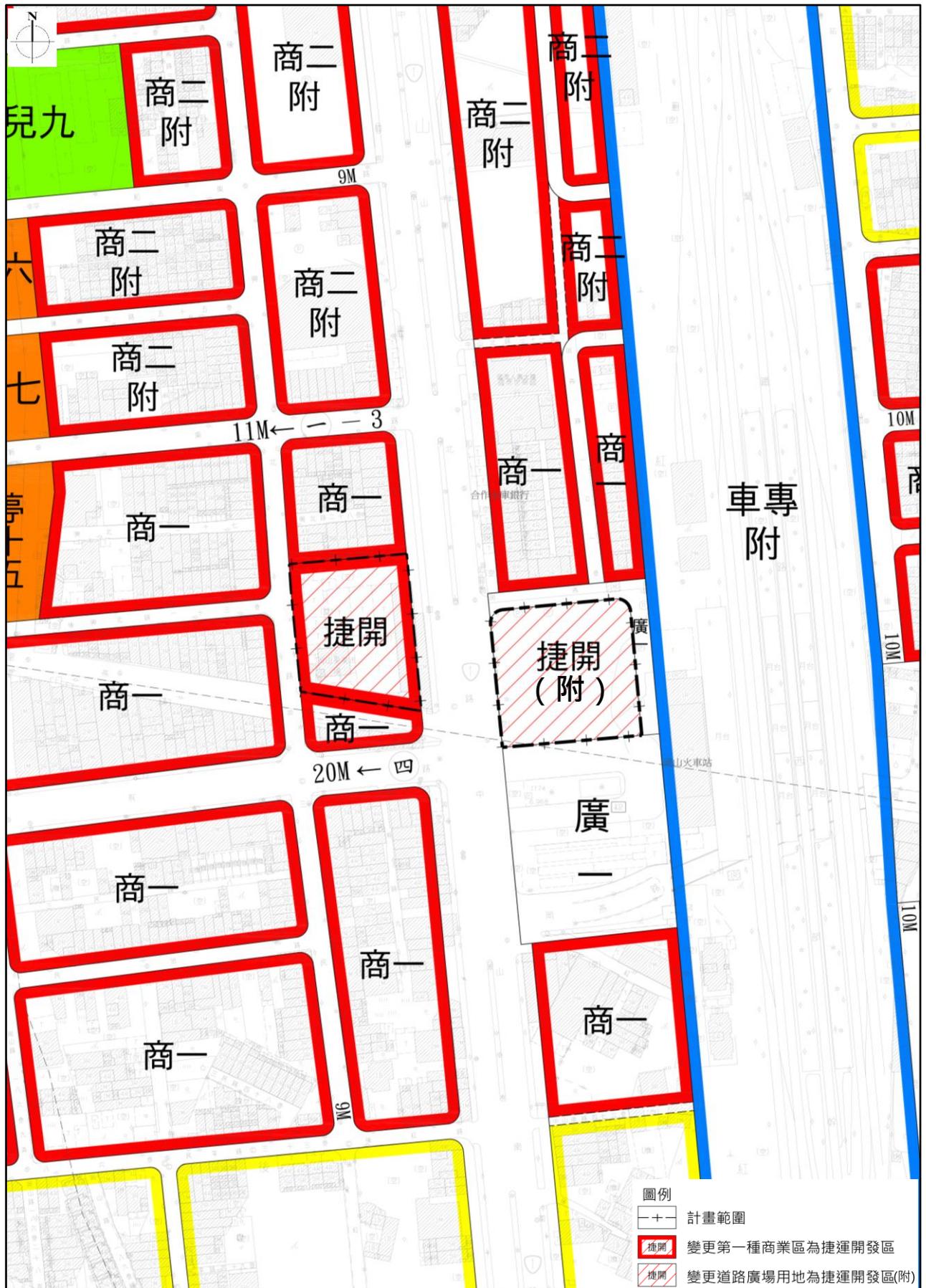


圖 1 變更位置示意圖

## (二) 土地使用分區管制要點變更內容

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- 第一條 捷運開發區之使用依都市計畫法高雄市施行細則之商業區規定辦理，其餘未規定事項，適用都市計畫法高雄市施行細則。
- 第二條 本計畫捷運開發區供捷運設施（捷運車站、車站出入口及相關設施）使用，供捷運設施使用部分不計入容積計算。本計畫得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其使用強度依表5-3-1規定辦理。

表 5-3-1 使用強度綜理表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
捷運開發區	70	630

- 第三條 考量計畫範圍位於大眾運輸場站，捷運開發區之法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
- 第四條 捷運開發區一臨一號道路（台一線）部分應自道路境界線退縮八公尺建築；基地南側臨道路側應自境界線退縮二公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地並供人行使用，且不得於退縮範圍內設置圍牆。
- 第五條 捷運開發區二臨一號道路（台一線）部分應自道路境界線退縮八公尺建築，其臨一號道路境界線退縮部分，應提供至少五公尺寬之車行使用；基地南側臨道路側應自道路境界線退縮二公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地並供人行使用，且不得於退縮範圍內設置圍牆。
- 第六條 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 第七條 依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：
- (一) 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運岡山路竹延伸線之建設經費。
- (二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。
- 第八條 本計畫除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵及岡山路竹延伸線捷運實施增額容積外，容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新、危老獎勵及其他容積獎勵均不適用。

### (三) 都市設計基準變更內容

#### 總則

- 第一條 計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。
- 第二條 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 第三條 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
- 第四條 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- 第五條 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

#### 都市設計基準

- 第六條 為避免影響周邊道路交通，本計畫出入口原則不得設置於一號道路，但如經高雄市政府建築物交通影響評估審議會或都設會審議同意者不在此限。