

變更路竹都市計畫（部分零星工業區為
捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延
伸線 RK6 站土地開發）案

高雄市政府
中華民國 113 年 9 月

變更路竹都市計畫（部分零星工業區為捷運開發區）
（配合高雄捷運岡山路竹延伸線R26站土地開發）案

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更路竹都市計畫(部分零星工業區為捷運開發區)(配合高雄捷運岡山路竹延伸線 RK6 站土地開發)案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府捷運工程局	
公開座談會	111 年 5 月 19 日 14 時 30 分 地點：路竹區公所 5 樓會議室	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	112 年 7 月 26 日起至 112 年 8 月 31 日止，公開展覽 30 天。
	公 開 說 明 會	112 年 8 月 11 日 15 時 地點：路竹區公所 5 樓會議室
人民團體對本案之反映意見	詳各級都市計畫委員會會議紀錄之公民或團體建議意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會 113 年 3 月 21 日第 120 次會議審議通過
	部 級	

目 錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
貳、都市計畫概述	5
一、路竹都市計畫實施經過.....	5
二、現行路竹都市計畫概要.....	7
三、計畫區原都市計畫概要.....	14
四、上位及相關計畫.....	20
參、實質發展現況	27
一、計畫範圍及周邊地區現行都市計畫.....	27
二、計畫範圍及周邊土地使用發展現況.....	28
三、計畫範圍周邊公共設施用地發展現況.....	30
四、土地權屬分析.....	32
五、交通運輸系統.....	33
六、不動產市場分析.....	39
肆、規劃構想	52
一、發展定位與構想.....	52
二、空間規劃構想.....	55
伍、變更內容	58
一、變更原則.....	58
二、變更內容.....	58
三、變更回饋負擔.....	61
陸、變更後計畫	62
一、計畫範圍.....	62
二、計畫人口與密度.....	62
三、土地使用計畫.....	62
四、公共設施計畫.....	63

柒、實施進度與經費	69
一、開發方式及實施進度	69
二、土地取得經費來源	69
附錄一：個案變更同意函	附 1
附錄二：公開座談會會議記錄	附 2
附錄三：都市計畫工業區檢討變更審議規範查核對照表	附 5
附錄四：「捷運岡山路竹延伸線綜合規劃報告」行政院核定函	附 13
附件一：高雄市都市計畫委員會 113 年 3 月 21 日第 120 次會議紀錄	附件 1

表 目 錄

表 1	路竹都市計畫歷次變更案件一覽表.....	5
表 2	路竹都市計畫現行計畫土地使用面積表.....	11
表 3	變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案 變更內容明細表.....	16
表 4	擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫案 土地使用面積分配表.....	18
表 5	RK6 站周邊 500 公尺範圍內公共設施用地開闢情形綜理表.....	30
表 6	計畫範圍土地清冊綜理表.....	32
表 7	岡山路竹延伸線（第二 A 階段）全日運量預測彙整表.....	35
表 8	岡山路竹延伸線（第二 A 階段）全日上下車運量預測表 （基礎情境）.....	35
表 9	行經計畫範圍之公車路線概況表.....	36
表 10	RK6 站周邊之省道台 1 線現況道路幾何彙整表.....	37
表 11	RK6 站周邊之省道台 1 線現況道路流量及 服務水準彙整表.....	37
表 12	路竹都市計畫區容納人口推計表.....	39
表 13	六都家戶數與住宅存量比較表.....	40
表 14	鄰近行政區家戶數與住宅存量比較表.....	41
表 15	路竹區新建透天住宅建案基本資料一覽表.....	44
表 16	路竹區萬景皇第社區近 3 年成交資訊一覽表.....	45
表 17	路竹、湖內區透天店面交易行情一覽表.....	47
表 18	路竹、湖內區透天店舖租金行情一覽表.....	48
表 19	路竹、湖內區土地交易資料一覽表.....	49
表 20	岡山、橋頭區土地交易資料一覽表.....	51
表 21	本計畫區變更內容明細表.....	60

表 22	RK6 站基地變更負擔比例表	61
表 23	路竹都市計畫變更前後土地使用面積對照表.....	66

圖目錄

圖 1	岡山路竹延伸線行經都市計畫情形示意圖.....	3
圖 2	計畫位置與範圍示意圖.....	4
圖 3	路竹都市計畫現行計畫示意圖.....	12
圖 4	變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案 變更計畫示意圖.....	17
圖 5	擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區） 細部計畫示意圖.....	18
圖 6	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖.....	27
圖 7	計畫範圍內土地使用現況照片示意圖.....	29
圖 8	RK6 站周邊 500 公尺範圍內土地使用現況示意圖.....	29
圖 9	RK6 站周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖.....	31
圖 10	計畫範圍土地權屬示意圖.....	32
圖 11	計畫範圍周邊交通運輸系統示意圖.....	34
圖 12	周邊停車位分布位置及概況表.....	38
圖 13	路竹區新建透天住宅建案位置圖.....	45
圖 14	路竹區萬景皇第社區位置圖.....	46
圖 15	岡山路竹延伸線及 RK6 站聯開基地發展定位與構想示意圖.....	53
圖 16	RK6 站基地空間規劃構想示意圖.....	57
圖 17	本計畫區變更內容示意圖.....	59
圖 18	路竹都市計畫變更後計畫示意圖.....	67
圖 19	本計畫區變更後計畫示意圖.....	68

壹、緒論

一、計畫緣起

「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線暨周邊土地開發計畫」經行政院 105、110、112 年分段核定，預計 118 年完工。本延伸線為供給型導向捷運路線，行經岡山、路竹、湖內等多處都市計畫區之主要發展核心，完工後可直接服務大岡山地區居住人口及科技產業進駐人口（約達 40 萬人），未來將補足省道台 1 線沿線臺鐵服務不及之區間，健全北高雄大眾捷運系統，使民眾更加方便往返高雄、台南等地區，沿線行經都市計畫情形詳圖 1。而位於岡山、路竹都市計畫區邊界及其周邊非都市土地，現況多已開發為產業園區（如路科、橋科、岡山本洲等）及關聯性產業用地，擁有完整產業群聚與規模，具備吸引國內外廠商在此投資優勢，進而衍生就業機會及企業安家需求。因此，在面臨岡山路竹延伸線即將完工通車及整體產業願景擘劃之發展利基下，加速捷運場站周邊土地開發勢在必行。

依高雄捷運岡山路竹延伸線建設計畫之行政院核定函揭示：

- (一) 請協助高雄市政府積極創增可能收益來源，將捷運建設車站及沿線周邊土地之收益納入，俾提升財務自償性，減輕政府財政負擔。
- (二) 本計畫屬前瞻基礎建設項目，定位為供給型導向之捷運建設計畫，請高雄市政府配合產業發展及地方發展策略，持續研擬與實施有效提升運量、財務措施，積極控管自償性經費達成情形。

考量大眾運輸導向發展 (TOD) 之精神，並根據行政院指示應將捷運建設車站及沿線周邊土地之收益納入，俾提升本延伸線之財務自償性，且考量部分原零星工業區申請人（穎昌企業股份有限公司）已無廠房土地使用及擴建之需求，現況土地閒置多年，故本計畫擇定適當範圍規劃捷運設施（如車站出入口等）及其毗鄰土地，以利推動及執行高雄捷運岡山路竹延伸線建設計畫。基於上述原因，本延伸線土地開發計畫有其推動之必要性及需求性，擬檢討變更為較高強度之土地使用分區，期能藉由政府、投資人及地主之合作，結合捷運設施與公共空間、商業與住宅使用價值之土地混合使用，多元發展以創造具

前瞻性的都市願景。

二、法令依據

依「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」辦理個案變更法定程序。

三、計畫位置與範圍

計畫位置隸屬路竹區竹南里，位於省道台 1 線（中山路）以西、台亞石油明田站以南之零星工業區；計畫範圍東以省道台 1 線（中山路）為界，其餘邊界主要沿都市計畫土地使用分區範圍線劃設。惟由於中華段 1233、1256、1262 地號等 3 筆土地，現況尚有建物使用，土地所有權人曾多次表示不同意變更，故未納入本次變更範圍，計畫面積約 1.3009 公頃。有關計畫位置與範圍，詳圖 2 所示。

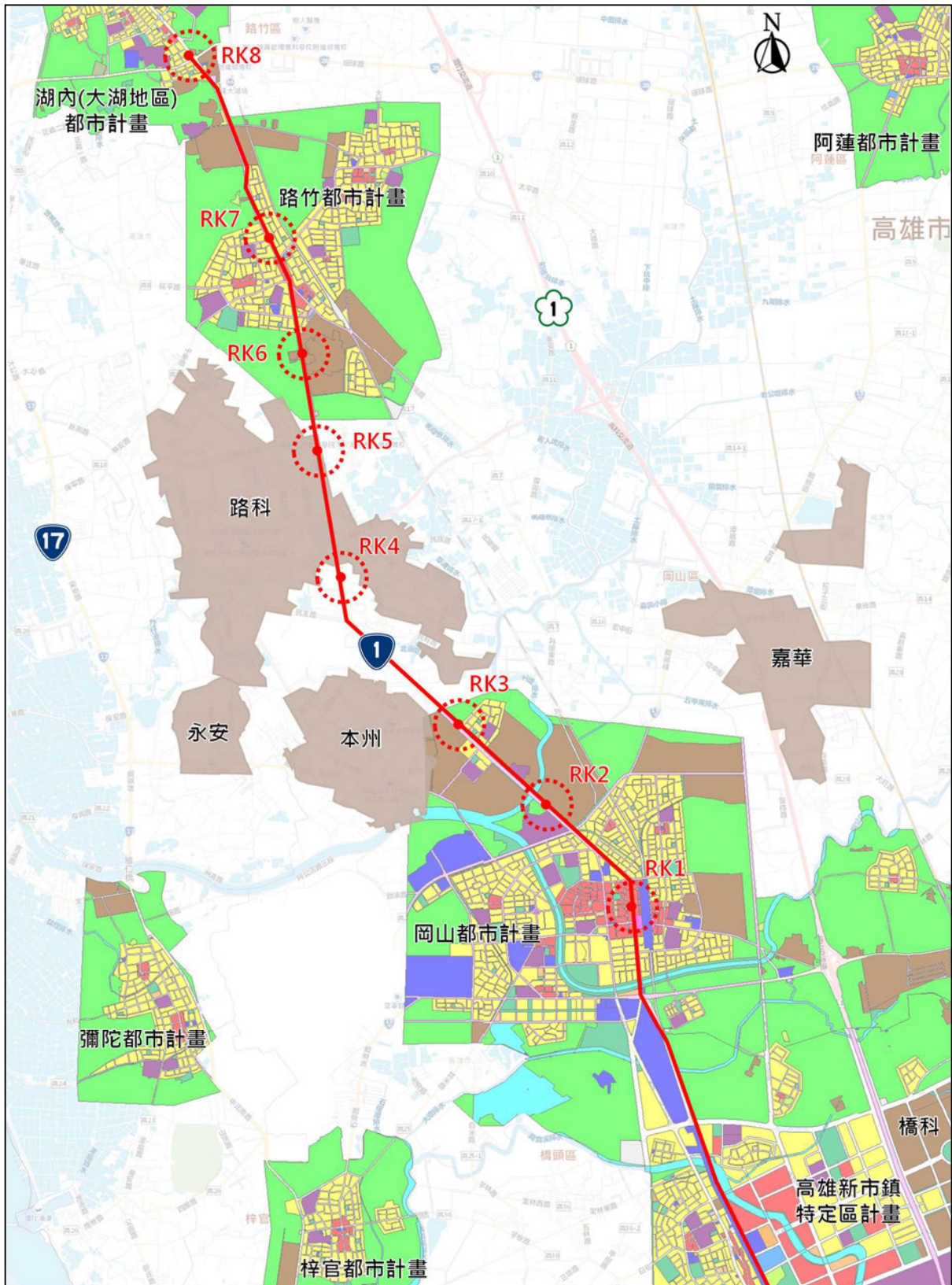


圖1 岡山路竹延伸線行經都市計畫情形示意圖

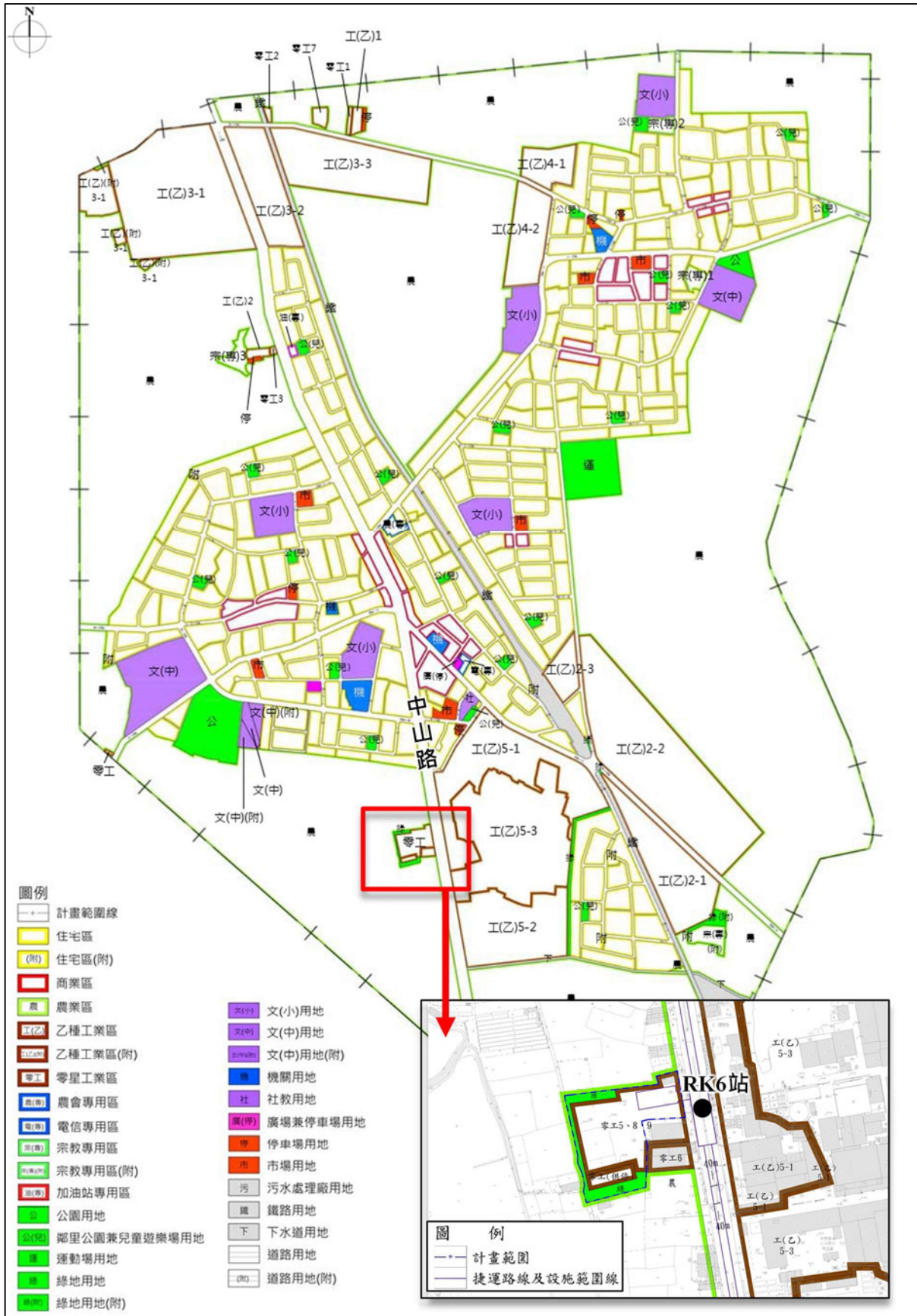


圖2 計畫位置與範圍示意圖

貳、都市計畫概述

一、路竹都市計畫實施經過

路竹都市計畫於民國 63 年 12 月 30 日公告發布實施，後於民國 76 年、96 年及 107~109 年間相繼完成三次通盤檢討，其中第三次通盤檢討分成三階段公告發布實施，並於民國 109 年辦理都市計畫圖重製專案通盤檢討。第三次通盤檢討迄今無個案變更，第四次通盤檢討刻正辦理中。有關路竹都市計畫歷次變更案件，彙整如表 1 所示。

表1 路竹都市計畫歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	公告日期
1	路竹都市計畫	(63) 府建都字 111645 號	63.12.30
2	變更路竹都市計畫(「機三」東側四公尺人行步道廢除)案	(67) 府建都字 1868 號	67.01.31
3	路竹公共設施保留地通盤檢討案	--	--
4	路竹都市計畫加油站附近及鐵路以東地區擬定細部計畫並配合變更主要計畫案	(67) 府建都字 42718 號	67.06.01
5	延長公共設施保留地取得期限五年	(72) 府建都字 59906 號	72.07.30
6	變更路竹都市計畫(部份機關用地、住宅區為軍事機關用地及道路用地)案	(73) 府建都字 42609 號	73.05.02
7	路竹加油站及鐵路以東公共設施保留地延長五年案	(76) 府建都字 73414 號	76.07.24
8	路竹都市計畫(第一次通盤檢討)案	(76) 府建都字 106222 號	76.09.15
9	變更路竹都市計畫(部分工業區為綠地及工商綜合專用區)	(86) 府建都字 59547 號	86.04.15
10	變更路竹都市計畫部分住宅區、停車場用地為機關用地	(90) 府建都字 93105 號	90.06.08
11	變更路竹都市計畫(部分農業區為零星工業區)案	(92) 府建都字 0923236023 號	92.12.24
12	變更路竹都市計畫(部分農業區為零星工業區)細部計畫案	(93) 府建都字 0930068298 號	93.04.22
13	變更路竹都市計畫(工商綜合專用區、部分綠地為工業區)案	(94) 府建都字 0940086052 號	94.05.10
14	變更路竹都市計畫(第二次通盤檢討)案	(96) 府建都字 0960045888 號	96.03.09
15	變更路竹都市計畫(第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討)	(99) 府建都字 0990037096 號	99.02.10

編號	計畫名稱	公告字號	公告日期
16	變更路竹都市計畫土地使用分區管制要點(配合台鐵高雄工務段匝道車維修車庫新建工程增訂鐵路用地遮蔽率及容積率)案	高市府都發規字第 10131978800 號	101.05.14
17	變更路竹都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)書	高市府都發規字第 10334492502 號	103.09.30
18	變更路竹都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10731261003 號	107.04.20
19	變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	高市府都發規字第 10734130402 號	107.11.22
20	變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	高市府都發規字第 10930091102 號	109.01.13
21	變更路竹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市府都發開字第 10930187601 號	109.02.05
22	變更路竹都市計畫第三次通盤檢討(第三階段)案	高市府都發規字第 10935272903 號	109.11.10

資料來源：變更路竹都市計畫第三次通盤檢討(第三階段)案，民國 109 年 11 月；高雄市政府都市發展局都市計畫專區，民國 111 年 5 月查詢。

二、現行路竹都市計畫概要

路竹都市計畫現行計畫係以民國 107 年 11 月 22 日公告發布實施之第三次通盤檢討第一階段為主體，同時經歷前述「變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」、「變更路竹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」、「變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」等之變更調整，即為計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

- (一) 計畫範圍：871.8385 公頃
- (二) 計畫年期：民國 115 年
- (三) 計畫人口與密度：35,000 人，居住密度為每公頃約 160 人。
- (四) 土地使用計畫

共概分為五個住宅鄰里單元，另劃設有商業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、農會專用區、電信專用區、加油站專用區、農業區等土地使用分區（參見表 2 及圖 3），計畫面積合計 747.6954 公頃，占計畫總面積 85.76%，占都市發展用地面積 72.39%。

1. 住宅區

以現有集居地為基礎，並配合集居規模，劃設為 5 個住宅區鄰里單元，住宅區面積為 189.6096 公頃。

2. 商業區

劃設社區中心商業區 2 處，鄰里中心商業區 4 處，商業區面積為 12.8589 公頃。

3. 乙種工業區

劃設乙種工業區 7 處，乙種工業區面積為 116.6946 公頃。

4. 零星工業區

設零星工業區 9 處，零星工業區面積為 2.4661 公頃。

5. 宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，分別為道隆寺之宗教專用區（一）、觀音亭之宗教專用區（二）、天后宮之宗教專用區（三）、一貫道興毅純陽聖道院之宗教專用區，宗教專用區面積為 2.8415 公頃。

6. 農會專用區

劃設農會專用區 1 處，供路竹區農會從事農產品之供銷等業務，農會專用區面積為 0.4262 公頃。

7. 電信專用區

劃設電信專用區 1 處，電信事業專用區面積為 0.2004 公頃。

8. 加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，加油站專用區面積為 0.3349 公頃。

9. 農業區

於都市發展用地外圍劃設為農業區，農業區面積為 422.2632 公頃。

（五）公共設施計畫

共劃設機關用地 4 處、文小用地 5 處、文中用地 3 處、公園用地 2 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 20 處、運動場用地、綠地用地、市場用地 6 處、停車場用地 6 處、廣場兼停車場用地 2 處、社教用地、污水處理廠用地、下水道用地、鐵路用地及道路用地等公共設施用地（參見表 2 及圖 3），計畫面積合計 124.1431 公頃，其中公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、運動場、綠地、廣場兼停車場等用地面積合計 14.3731 公頃（其中廣場兼停車場用地面積以 1/2 計算），占計畫總面積 1.65%。

1. 機關用地

劃設機關用地 4 處，機關用地面積為 1.9368 公頃。

2. 學校用地

(1) 文（小）用地：劃設文（小）用地 5 處，文（小）用地面積為 11.1644 公頃。

(2) 文（中）用地：劃設文（中）用地 3 處，文（中）用地面積為 0.0838 公頃。

3. 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地 2 處，公園用地面積為 5.5288 公頃，本計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 20 處，鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積為 3.4688 公頃。

4. 運動場用地

劃設運動場用地 1 處，運動場用地面積為 4.1576 公頃。

5. 綠地用地

劃設綠地用地 5 處，綠地用地面積為 1.0742 公頃。

6. 市場用地

劃設市場用地 6 處，市場用地面積為 1.9104 公頃。。

7. 停車場用地

劃設停車場用地 6 處，停車場用地面積為 0.6820 公頃。

8. 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，廣場兼停車場用地面積為 0.2873 公頃。

9. 社教用地

劃設社教用地 1 處，社教用地面積為 0.3630 公頃。

10. 污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，污水處理廠用地面積為 2.5005 公頃。

11. 下水道用地

劃設下水道用地 2 處，下水道用地面積為 0.8354 公頃。

12. 鐵路用地

劃設鐵路用地 4 處，鐵路用地面積為 7.6148 公頃。

13. 道路用地

道路用地面積為 72.5353 公頃。

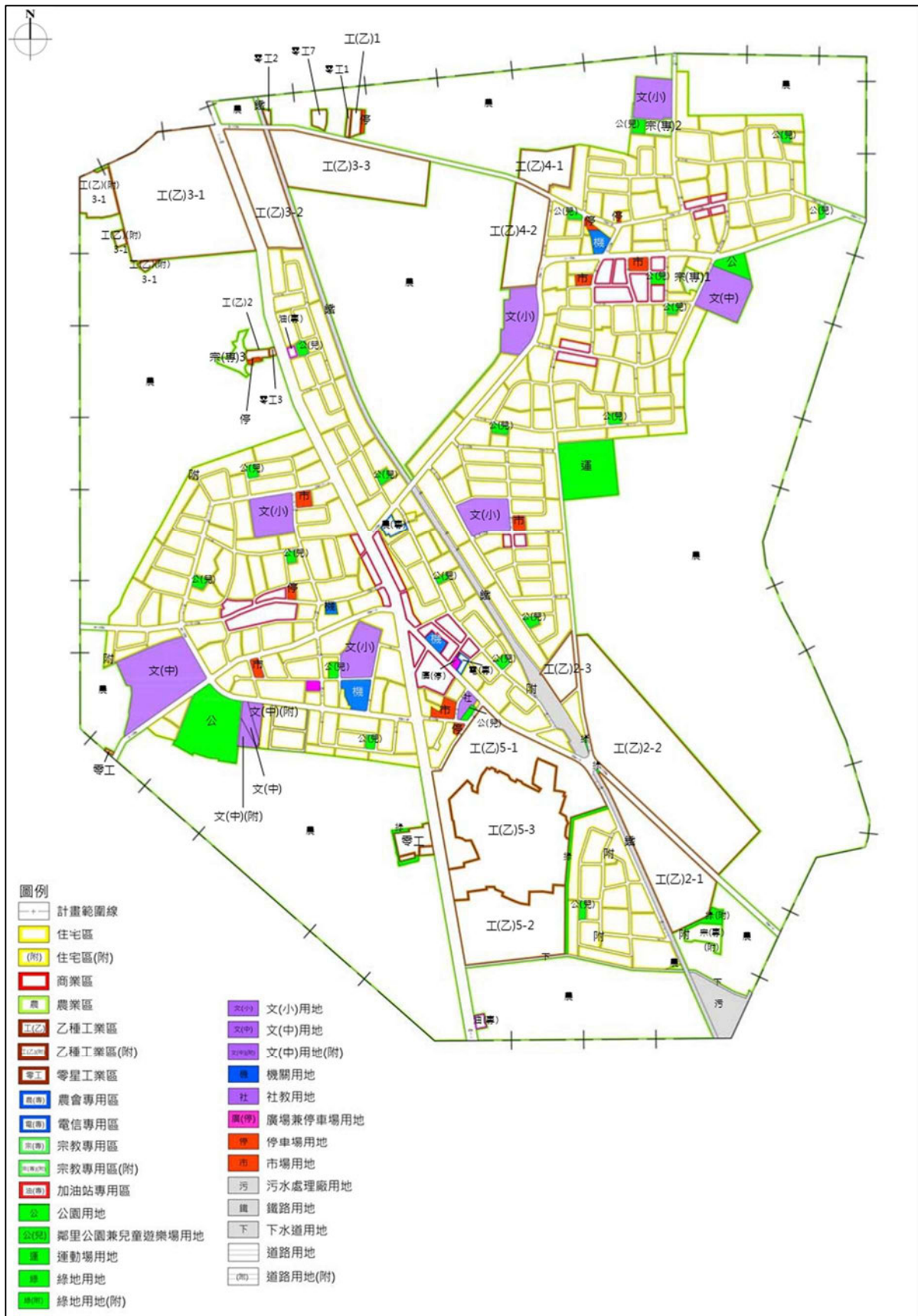
表2 路竹都市計畫現行計畫土地使用面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	189.6096	21.75	42.18	
	商業區	12.8589	1.48	2.86	
	乙種工業區	116.6946	13.38	25.96	
	零星工業區	2.4661	0.28	0.55	
	宗教專用區	2.8415	0.33	0.63	
	農會專用區	0.4262	0.05	0.09	
	電信專用區	0.2004	0.02	0.05	
	加油站專用區	0.3349	0.04	0.07	
	農業區	422.2632	48.43	-	
	小計	747.6954	85.76	72.39	
公共 設施 用地	機關用地	1.9368	0.22	0.43	
	學校 用地	文小用地	11.1644	1.28	2.28
		文中用地	10.0838	1.16	2.24
		小計	21.2482	2.44	4.72
	公園 用地	公園用地	5.5288	0.63	1.23
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	3.4688	0.40	0.44
		小計	8.9976	1.03	2.00
	運動場用地	4.1576	0.48	0.93	
	綠地用地	1.0742	0.12	0.24	
	市場用地	1.9104	0.22	0.43	
	停車場用地	0.6820	0.08	0.15	
	廣場兼停車場用地	0.2873	0.03	0.06	
	社教用地	0.3630	0.04	0.08	
	污水處理廠用地	2.5005	0.29	0.56	
	下水道用地	0.8354	0.10	0.19	
	鐵路用地	7.6148	0.87	1.69	
道路用地	72.5353	8.32	16.13		
小計	124.1431	14.24	27.61		
都市發展用地		449.5753	-	100.00	
總計		871.8385	100.00	-	

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更路竹都市計畫第三次通盤檢討（第三階段）案，民國 109 年 11 月。



資料來源：變更路竹都市計畫第三次通盤檢討（第三階段）案，民國 109 年 11 月。

圖3 路竹都市計畫現行計畫示意圖

(六) 交通系統計畫

共劃設有 7 條聯外道路，並配設區內主要道路、次要道路、出入道路等，其計畫寬度主要分別為 15 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺、4 公尺。

(七) 附帶條件以市地重劃方式辦理地區

第一次通盤檢討變更內容第 25 案、第 32 案部分變更範圍、第二次通盤檢討變更內容第 1 案、第 2 案、第 6 案之附帶條件為需以市地重劃方式辦理；其後，第三次通盤檢討將第一次通盤檢討變更內容第 25 案、第 32 案部分變更範圍附帶條件解除，故目前以市地重劃方式辦理為 3 處。

(八) 其他

為開發及管理需要，訂定有土地使用分區管制要點、都市防災系統規劃等規定。

三、計畫區原都市計畫概要

計畫範圍共計 10 筆土地，目前皆為零星工業區，其中中華段 1230、1233-1 地號土地係於民國 76 年 9 月 15 日發布實施之「路竹都市計畫（第一次通盤檢討）案」中，由農業區變更為零星工業區（編號 21）；其餘地號土地則於民國 92 年 12 月 24 日發布實施之「變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案」中，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定，由農業區變更為零星工業區，並另行辦理「擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫案」（民國 93 年 4 月 22 日發布實施）。彙整前開民國 92 年 12 月 24 日之個案變更及民國 93 年 4 月 22 日之細部計畫內容如下：

（一）主要計畫變更內容

1. 變更計畫位置與面積

變更土地座落於中華段 1229 等 23 筆地號，面積共計 1.037966 公頃。

2. 附帶條件

- （1）應由穎昌企業（股）公司另行擬定細部計畫（含配置適當之必要性服務設施與擬具具體公平合理之事業及財務計畫）並俟細部計畫完成法定程序發佈實施後始得發照建築。
- （2）本案應由申請變更都市計畫之興辦工業人穎昌企業股份有限公司於主要計畫核定前，出具切結書，並與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並經公證或認證，具結保證依核定之都市計畫及其所提擴廠計畫期限開發完成擴廠生產開工，並納入計畫書規定，以利執行。
 - A. 申請人穎昌企業（股）公司依法提供變更都市計畫土地總面積之百分之三十至百分之四十之土地作為公共設施或其他必要性服務設施，其中周邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，並應自行管理、維護。俟完成分割移轉贈與地方政府後，其餘變更後工業區土地始得申請核發使用執照。

- B. 前款應贈與高雄市政府之土地，其屬國有土地或經興辦工業人提出申請時，高雄市政府得同意改以變更後當期公告現值加百分之四十之自願捐獻代金方式於申請建築執照前折算繳納，所提供之公共設施或必要性設施，其使用分區仍為工業區。
- C. 應由興辦工業人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施或其他必要性服務設施，如道路、綠帶、公共停車場、廣場、消防、上下水道及相關環保設施等，並應由興辦工業人自行負擔所有開發經費。
- D. 興辦工業人應依核定擴廠計畫所訂開發期間內完成擴廠，未能依期限完成擴廠或擴廠計畫已有變更，不需繼續作工業使用者，應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定由該管都市計畫擬定機關迅即辦理通盤檢討變更恢復為原計畫之使用分區。
- E. 未依核定擴廠計畫所訂開發期限內完成擴廠開工生產者，申請變更之毗鄰土地不得以任何理由，申請變更為住宅區、商業區或其他建築用地。
- F. 俟完成都市計畫變更法定程序並依核定擴廠計畫擴建完成後，興辦工業人應報請高雄市政府主管工業、勞工安全、環保單位檢查合格，始得開工生產。
- G. 申請變更之工業區內扣除留設相關公共設施或必要性服務設施使用之可建築基地，最大建蔽率、容積率，分別為70%、210%。
- H. 經濟部審查通過後之擴廠計畫書應納入都市計畫書規定。
- I. 依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」規定，增列變更部分僅得作下列之使用：

- (A) 增設防治公害設備或相關環境保護設施。
- (B) 增闢必要之對外通路。
- (C) 工業有關之廠房、倉庫、生產實驗室、單身員工宿舍或其他必要性附屬設施，及道路、綠帶、公共停車場、廣場等公共設施使用或其他必要服務設施。

3. 變更內容

變更部分農業區(1.037966 公頃)為零星工業區(1.037966 公頃)，變更內容明細表及變更計畫圖詳表 3 及圖 4。

表3 變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案變更內容明細表

土地位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
計畫區南隅 「零工五」零星工業區東、西兩側	農業區 (1.037966 公頃)	零星工業區 (1.037966 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1.該公司擴廠計畫書之計畫產品經經濟部認定為「附加產值高之投資事業」，故該公司擴廠計畫一方面能配合政府「振興經濟方案」政策及該公司實際需要，另方面亦可促進本區產業發展，增加就業機會。 2.變更為工業區之農業區土地以該公司所有及已取得土地所有權同意書之土地為範圍，故本變更案實際執行上具可行性。

資料來源：變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案，民國 92 年 12 月。



資料來源：變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案，民國 92 年 12 月。

圖4 變更路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）案變更計畫示意圖

（二）細部計畫規劃內容

1. 土地使用計畫

共規劃一種土地使用分區，並依其使用項目及類別之不同細分為三項，分述如下（詳表 4 及圖 5）：

（1）零星工業區

配合既有作業廠房、辦公室、員工宿舍及日後擴廠所需作業廠房，劃設為零星工業區，面積 7,140.66 平方公尺，估計畫面積 68.8%，供作零星工業區使用。

（2）停車場用地

為提供員工、來賓與貨物運送車輛之停車需求，劃設一處面積為 1,137 平方公尺，估計畫面積 10.95%，規劃作停車場使用。

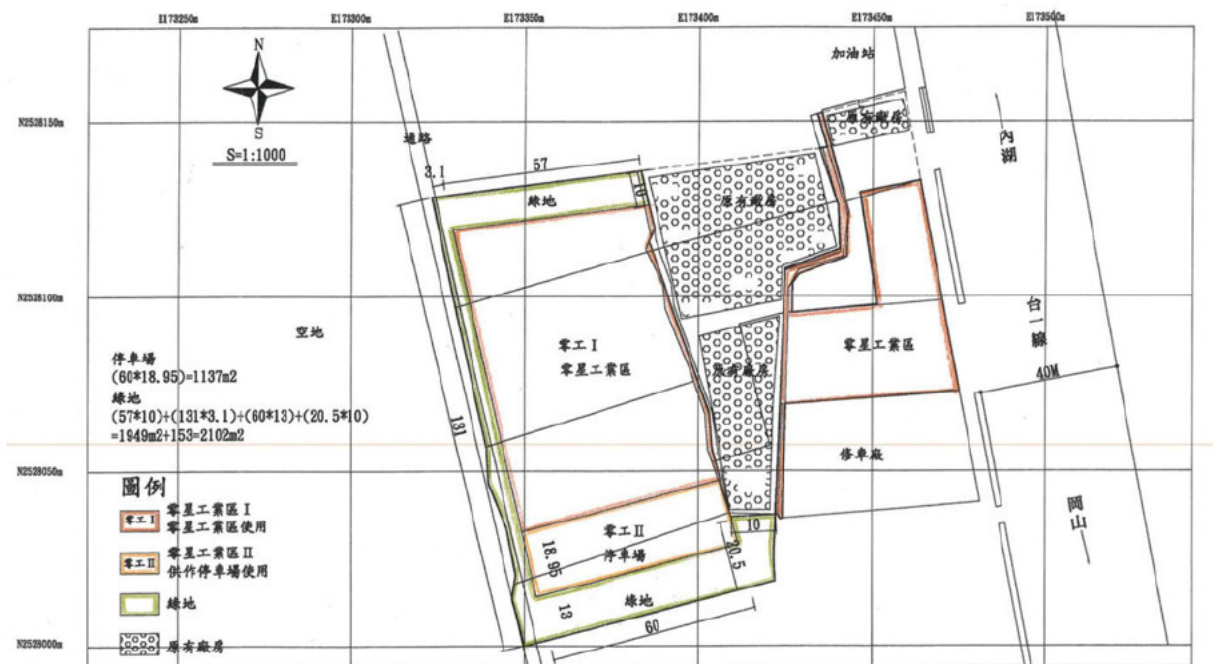
(3) 綠地

為隔離緩衝周遭環境之影響，綠地面積為 2,102 平方公尺，佔計畫面積 20.25%，規劃作綠地使用。

表4 擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫案
土地使用面積分配表

土地使用分區	面積(m ²)	估計畫面積百分比(%)	備註
零星工業區 I	7,140.66	68.80	供作零星工業區使用。
零星工業區 II 停車場使用	1,137.00	10.95	供作停車場使用。
綠地	2,102.00	20.25	供作綠地使用，依變更主要計畫內容所示，變更部分農業區為零星工業區面積 10,379.66 m ² ，今供隔離緩衝綠帶使用面積 2,102 m ² ，佔上述變更面積 20.25%，符合規定。
合計	10,379.66	100.00	零星工業區 II(供作停車場使用)及綠地面積合計 3,239 m ² ，佔主要計畫由農業區變更為零星工業區之面積 31.2%，符合規定。

資料來源：擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫案，民國 93 年 4 月。



資料來源：擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫案，民國 93 年 4 月。

圖5 擬定路竹都市計畫（部分農業區為零星工業區）細部計畫示意圖

2. 土地使用分區管制計畫

為確保都市土地資源合理利用，訂定土地使用分區管制要點如下：

- (1) 零星工業區 I，供作零星工業區使用，建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- (2) 零星工業區 II，供作停車場使用。
- (3) 綠地供作隔離綠帶使用，種植樹木、草皮。

四、上位及相關計畫

(一) 上位計畫

1. 全國國土計畫（內政部，民國 107 年）

(1) 計畫概述

國土計畫法於民國 105 年 5 月 1 日公告施行，並擬定全國國土計畫，針對我國管轄之陸域及海域訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，作為現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，屬全國性位階，內容以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

我國國土係以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為空間發展之總目標，載明全國人口總量、農地總量、城鄉發展總量、水資源總量、城鄉發展成長區位及發展優先順序等城鄉發展與成長管理內容，以及國土防災、國土功能分區及其分類原則、原住民土地使用指導原則等事項。

(2) 對本計畫指導

本計畫區鄰近 RK6 站，屬全國國土計畫所劃分之城鄉發展空間，根據城鄉適性發展策略指導，為有效利用土地資源、節省能源及增進公共設施使用效率，城鄉空間應以集約都市（Compact City）方式發展。因此，未來配合大眾運輸場站規劃，將適度提高周邊土地使用強度，期在符合全國空間發展及土地使用指導原則下，促使地區更有效且有序成長。

2. 高雄市國土計畫（高雄市政府，民國 110 年）

(1) 計畫概述

高雄市國土計畫以「動力城市·經貿首都」、「友善投資·創新產業」、「多元文化·適性發展」、「共生海洋·資源永續」為發展目標，並提出「大高雄 PLUS」作為整體發展願景，透

過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。

另依據地區地理位置及其發展優勢，將本市分為四大策略分區，包括生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心等策略分區。各分區空間特色定位顯著，未來深化各生活圈機能，亦可強化彼此的分工鏈結。

(2) 對本計畫指導

本計畫區位於高雄市國土計畫所劃分之「產業創新廊帶」，該廊帶由路竹、岡山、楠梓、仁武、大社延伸至小港、大寮、林園地區，除既有金屬扣件、石化、鋼鐵造船等產業優勢外，近年積極推動產業轉型，陸續推動創新科技、精密機械、生醫綠能、循環經濟等產業。其中，北高雄列為產業轉型重點地區，未來適合以大眾運輸系統導向(TOD)概念進行空間規劃與土地開發策略，滿足產業多元發展及企業安家需求。

3. 北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案 (高雄市政府，辦理中)

(1) 計畫概述

北高雄科技廊帶依循「經濟基礎理論模型」與「20分鐘生活圈」之規劃理念，提出產業空間與生活環境規劃之「半導體戰略供應鏈關聯產業園區」與「多核心微型都市生活圈」兩大定位，並歸納「產業園區引導開發」、「RK1-RK7 捷運 TOD 三環開發」及「產住合一再造活力」三大發展策略，透過產業生產腹地提供、生活及服務支援腹地規劃及交通路網串聯，帶動北高雄整體科技產業發展與轉型及優質人才宜居。

針對生活及服務支援腹地規劃，主要以「RK1-RK7 捷運 TOD 三環開發」作為發展策略，掌握捷運岡山路竹延伸線之發展契機，以捷運站為核心規劃，引入商業機能、提供優質住

宅及休憩環境，提供產業人才及其衍生人口移入，促進北高雄各行政區之土地開發利用，解決北高雄人口往台南及高雄都會區移動之人口空洞問題。

(2) 對本計畫指導

依據北高雄科技走廊發展軸發展策略之構想，路竹區屬於科技廊帶發展地區之一，為容納未來產業人口及其衍生人口，本計畫區應整合捷運設施規劃，發揮捷運 TOD 第一環之開發優勢，扮演「生活支援腹地領銜示範區」之重要角色，透過都市計畫變更毗鄰土地為適當分區，以提供引入人口足夠之居住空間及相關配套設施。

4. 高雄捷運整體路網規劃（高雄市政府，辦理中）

(1) 計畫概述

整體路網規劃係包括前期路線之檢討及潛在新路廊之規劃，考量人口分佈、產業狀況、經濟發展、旅運需求、成本效益等因素，並採滾動式檢討。目前研擬之最適捷運整體路網，係由高雄都會區 22 條重要公共運輸走廊中，篩選出周邊活動人口數可達「大眾運輸系統」營運收支平衡門檻之 15 條路線，並考量與高雄市相鄰之國家級重要觀光據點串連服務，故將「東港延伸線」、「佛光山線」、「奇美延伸線」3 條路線納入；此 18 條路線加上已通車或施工中的捷運紅橘線、臺鐵西幹線及環狀輕軌，構成高雄都會區大眾運輸系統之整體發展路網。

完成後預期可發揮「外引內聚」的效果，在「外引」方面，紅線延伸向北以岡山路竹延伸線連結台南沙崙高鐵站，串聯台南科學園區及高雄路竹、岡山等科技園區形成科技軸線；紅線往南透過小港林園線連接屏東東港、大鵬灣，南北兩端藉由捷運吸引大量就學、通勤及觀光等旅次，可帶動高雄科技廊帶，促進產業經濟發展，並提升捷運運輸效能。在「內聚」方面，以捷運黃線連結高雄各大醫院、觀光景點及行政機關等重大

據點，與原有紅橘線發揮加乘效果，凝聚亞洲新灣區經貿發展，讓高雄都會核心區交通更便捷；同時輔以輕軌成圓、核心區環扣連結路線、旗津輕軌及高雄學園線，可結合大專院校產業創新研發，並發展當地觀光特色，讓市民充分享有捷運綠色運具的便捷、舒適及安全。

(2) 對本計畫指導

全市以南北軸向的「捷運紅線+岡山路竹延伸線」鏈結沿線產創園區，並以東西軸向的「捷運橘線」串接文創廊帶，藉由雙軸所建構之高運量捷運系統，繫緊城市發展命脈；此外，本計畫區緊鄰之岡山路竹延伸線，同時亦為串接至整體路網規劃中「跨域延伸—奇美延伸線」之重要路段。因此，在「外引內聚」的效果下，岡山、路竹一帶勢必成為未來人口相對密集之地區，本計畫區可適度調整土地使用計畫，促進地方多元發展，並與捷運設施規劃相輔相成。

5. 變更路竹都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段～第三階段）案（高雄市政府，民國 107～109 年）

(1) 計畫概述

路竹都市計畫區以支援科技創新走廊之生活發展腹地為發展定位，其發展構想為建構生態鄰里社區，達成路竹地區優質生活與低碳生態鄰里社區之目標。為健全鄰里單元生活圈概念，重整舊聚落生活機能，持續強化路竹地區居住生活機能，未來將檢討公共設施用地需求，儘速開闢公共設施，提供完善之生活空間。

(2) 對本計畫指導

配合現行路竹都市計畫之規劃方向，未來全區將以支援科技創新走廊之生活發展腹地作為發展定位，而本計畫區所在位置，不僅為岡山路竹延伸線向北延伸發展銜接至台南的重要樞紐，更是將高雄科學園區（路竹園區）與路竹市中心由

蛙躍發展引領至帶狀發展的關鍵核心；而岡山路竹延伸線通車後，更提升地區交通便利性，有機會帶動沿線土地使用轉型。因此，RK6 站將結合捷運設施出入口整體規劃，擬打造成為地區指標性開發大樓，並配合岡山路竹延伸線沿線可建築土地發展強度之提升，藉此帶動並串聯捷運沿線周邊發展，以符合都市發展期待。

（二） 相關建設計畫

岡山路竹延伸線沿線有多處工業區，主要包含既有高雄科學園區（路竹園區）、永安工業區、岡山本洲產業園區、岡山大德工業區等，以及施工中的高雄科學園區（橋頭園區）等；另亦有多處大型商業設施、公共建設計畫，包含位於 R24 站附近之岡山樂購站前廣場、高醫岡山醫院等，以及位於 RK1 站附近之捷運開發區、岡山轉運站、岡山區綜合行政中心等。與本計畫區土地開發相關內容摘要如下：

1. 變更岡山都市計畫（第一種商業區及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）案及擬定岡山細部計畫（捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線建設計畫 RK1 站土地開發）案（高雄市政府，民國 112 年）

（1） 計畫概述

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）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，並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。RK1 站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，於主要計畫變更使用分區為捷運開發區，並依規定辦理細部計畫擬定作業。

(2) 對本計畫指導

RK1 站為岡山路竹延伸線之指標性首站，捷運開發區之主、細計已於民國 112 年 8 月公告發布實施，目前依程序公開徵求投資人。RK6 站位於同一條捷運線上，延續 RK1 站並串聯 RK2、RK3 站土地開發效益，未來興建完成後，除可強化地方生活機能並帶動周邊發展外，亦促使沿線發展更趨蓬勃。

2. 擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案（內政部，民國 110 年）（本案係依循南部科學園區高雄第二園區（橋頭）籌設計畫（科技部，民國 108 年）辦理）

(1) 計畫概述

為配合產業發展需求及促進加速投資政策，行政院爰於民國 107 年 7 月 3 日「加速投資臺灣專案會議」第 12 次會議指示高雄新市鎮開發為科學園區有其必要。為加快時程，將科學園區規劃需求納入營建署新市鎮作業中，由營建署循原新

市鎮程序進行計畫變更並委託高雄市政府執行開發工程，最終交由科技部納編為科學園區。

爰此，內政部爰於民國 107 年 10 月 16 日以第 1071297652 號發文同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款配合中央重大建設辦理高雄新市鎮特定區計畫都市計畫個案變更，依新市鎮開發條例先行變更高雄新市鎮後期發展區作為高雄第二科學園區腹地，並配合擬訂第二期細部計畫。

未來以打造「下世代智慧幸福園區」為主要目標，以研發導向型園區縱向深化為主，提供先進科技與創新產業研發與試生產空間，並向研發群聚型及生產導向型園區橫向擴充發展；未來引入 AIoT 相關之半導體產業鏈、智慧生醫、智慧機器人、5G/6G 網路及 AI 軟體服務等創新產業，引導園區產業朝向智慧科技產業發展，形塑智慧科技產業創新聚落。

(2) 對本計畫指導

根據前述計畫之推估，產業園區完工後預計引進就業人口約 16,394 人及衍生居住人口約 14,427 人。未來捷運通車後，可預期通勤旅次增加，未來區內商業、休閒、辦公等設施之設置，連同其他捷運場站土地開發，將使沿線地區整體服務機能更趨完善，對於產業園區發展有其正面影響。

參、實質發展現況

一、計畫範圍及周邊地區現行都市計畫

計畫範圍位於省道台 1 線（中山路）以西、台亞石油明田站以南位置，現屬路竹都市計畫之零星工業區一部分。該工業區係於民國 92-93 年間配合穎昌企業（股）公司擴廠計畫，由部分農業區變更為工業區並擬定細部計畫，但該公司現已搬遷；就周邊地區都市計畫情形來看，基地現為農業區所包圍，隔省道台 1 線（中山路）與乙種工業區相鄰，詳圖 6 所示。



圖6 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

二、計畫範圍及周邊土地使用發展現況

(一) 計畫範圍內

現況有五棟建築物及其他雜項、附屬設施，其中中華段 1229、1233-1 地號共計有五棟未登記建物，現況閒置無用；其他雜項、附屬設施為圍牆（磚砌、烤漆浪板、鐵絲網等）、地坪（柏油、水泥）、鐵棚等。另於範圍北側、西側及西南側有種植農作物，果樹類為芒果、龍眼、香蕉；椰子類為大王椰子；喬木類為樟樹、玉蘭花；灌木為桂花。計畫範圍內土地使用現況照片，詳圖 7 所示。

(二) RK6 站周邊 500 公尺範圍內

RK6 站位於省道台 1 線（中山路）上，開發基地緊鄰省道劃設，北側為加油站，南側為廢鐵回收廠，其餘部分多維持農業使用。根據內政部國土測繪中心公布之國土利用現況調查成果圖（民國 110 年更新）顯示，RK6 站周邊 500 公尺範圍內，省道台 1 線（中山路）以東位置，土地使用現況多以工廠使用為主，往北靠近路竹市中心處，零售商業及住宅使用密集；省道台 1 線（中山路）以西位置，土地使用現況多以農業使用為主，往北靠近路竹市中心處，零售商業及住宅使用密集，詳圖 8 所示。



圖7 計畫範圍內土地使用現況照片示意圖

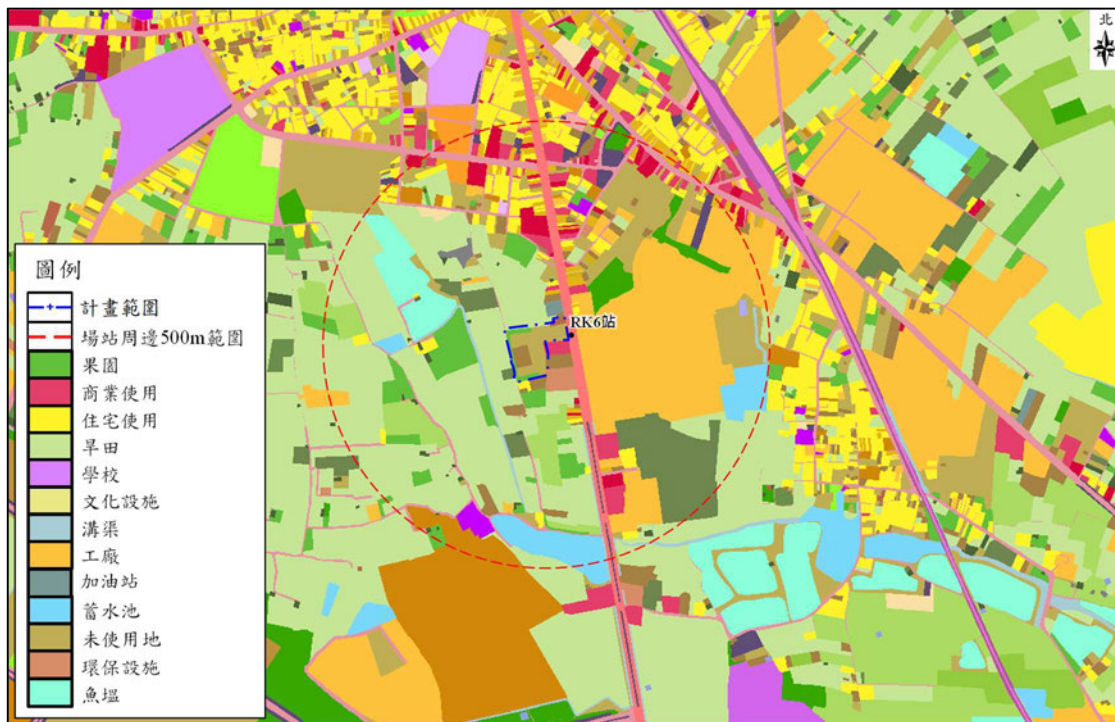


圖8 RK6 站周邊 500 公尺範圍內土地使用現況示意圖

三、計畫範圍周邊公共設施用地發展現況

以 RK6 站為中心，周邊 500 公尺範圍內公共設施用地包括一處社教用地、二處鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地及停車場用地各一處，以及一處作為零星工業區隔離綠帶使用之綠地用地。有關公共設施用地之位置分布及取得開闢情形，詳表 5 及圖 9 所示。

(一) 社教用地

周邊 500 公尺內之社教用地為配合海巡署部隊營區遷建而劃設，目前尚未開闢。

(二) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

周邊 500 公尺內之兒童遊樂場用地包括公(兒)四及公(兒)十八，均尚未開闢。

(三) 停車場用地

周邊 500 公尺內之停車場用地為停四，已開闢使用。

(四) 市場用地

周邊 500 公尺內之市場用地為市二(路竹公有市場)，已開闢使用。

(五) 綠地用地

周邊 500 公尺內之綠帶用地位於本計畫範圍內，供作隔離綠帶使用，現況為綠地並種植樹木、草皮，已開闢使用。

表5 RK6 站周邊 500 公尺範圍內公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	使用現況	取得情形	開闢情形
社教用地		0.3630	公園及停車場	未取得	未開闢
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒)四	0.1762	鐵皮屋、荒地	部分取得	未開闢
	公(兒)十八	0.1447	鐵皮屋、停車場	部分取得	未開闢
停車場用地	停四	0.1301	停車場	已取得	已開闢
市場用地	市二	0.4719	路竹公有市場	已取得	已開闢
綠地用地		0.2154	綠地	已取得	已開闢

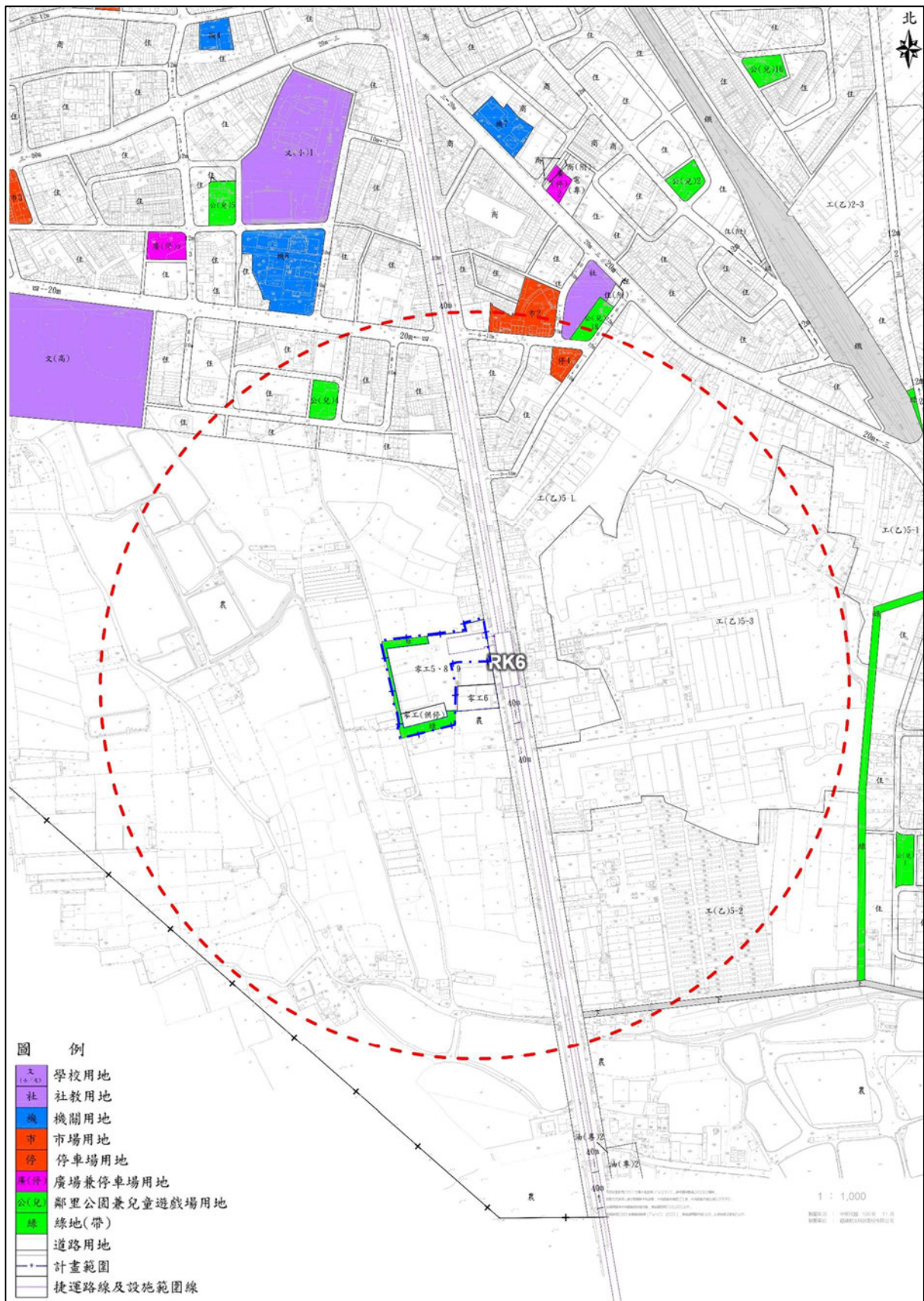


圖9 RK6 站周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖

四、土地權屬分析

計畫範圍涵蓋路竹區中華段 1229 地號等 10 筆土地，面積約 13,009 平方公尺，土地清冊及位置分布詳表 6 及圖 10 所示。範圍內以私有土地為主，面積約 10,855 平方公尺（占 83.44%）；而公有土地皆為高雄市政府所有，管理機關為工務局，面積約 2,154 平方公尺（占 16.56%）。

表6 計畫範圍土地清冊綜理表

地段	地號	地籍面積 (m ²)	涉及變更面積 (m ²)	所有權人	持分比例	管理機關
中華段	1229	4,836.48	4,836.48	私人	1 分之 1	
	1229-3	2,143.79	2,143.79	高雄市政府	1 分之 1	工務局
	1229-4	1,128.82	1,128.82	私人	1 分之 1	
	1229-5	6.47	6.47	私人	1 分之 1	
	1230	3,268.82	3,268.82	私人	1 分之 1	
	1230-1	10.56	10.56	高雄市政府	1 分之 1	工務局
	1230-2	5.40	5.40	私人	1 分之 1	
	1233-1	956.57	956.57	私人	1 分之 1	
	1234	124.46	124.46	私人	1 分之 1	
	1242	527.89	527.89	私人	1 分之 1	
合計			13,009.26	-	-	

註：表內面積應以依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

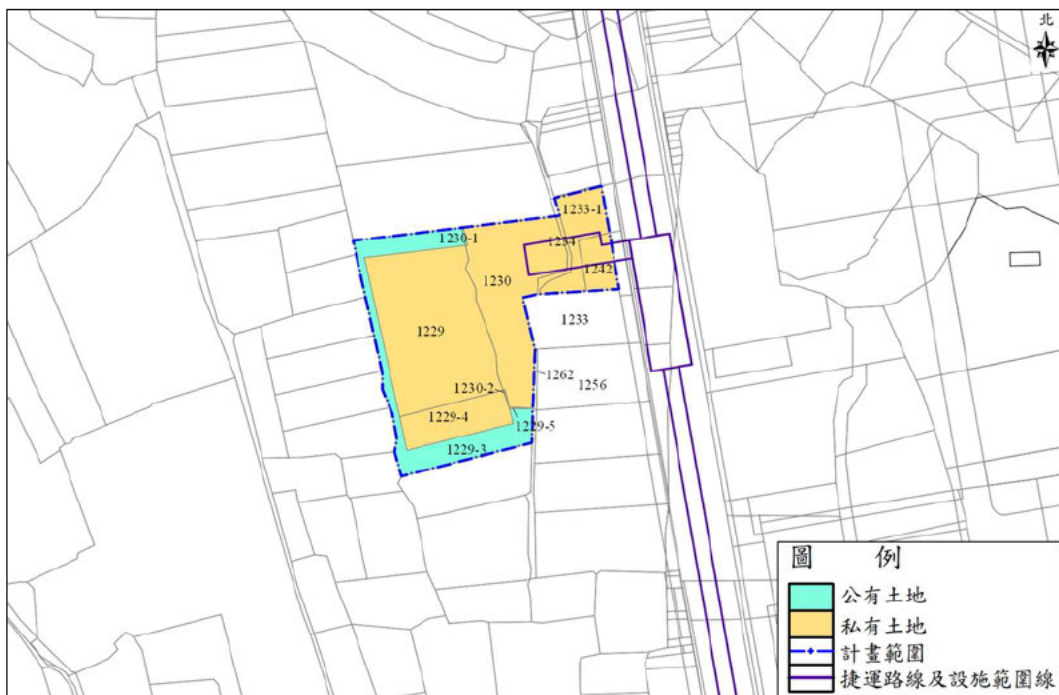


圖10 計畫範圍土地權屬示意圖

五、交通運輸系統

(一) 道路系統

1. 聯外道路

計畫範圍周邊主要聯外道路為省道台 1 線（中山路），南往岡山、楠梓、左營，北通台南、新營，計畫道路寬度為 40 公尺。另外，次要聯外道路共 2 條，高 18 線（中華路）為路竹火車站向西通往後鄉里至興達港之重要道路，計畫道路寬度 20 公尺；高 8 線（國昌路接延平路）為向西通往竹滬里至興達港之重要道路，計畫道路寬度為 20 公尺，詳圖 11 所示。

2. 主要道路

計畫範圍周邊主要道路包含延平路及新民路。東西向之延平路可連接台 1 線至高 8 線，向西通往興達港，計畫道路寬度為 12 公尺；高 17 線（新民路）可通往岡山本洲產業園區，計畫道路寬度為 12 公尺，詳圖 11 所示。

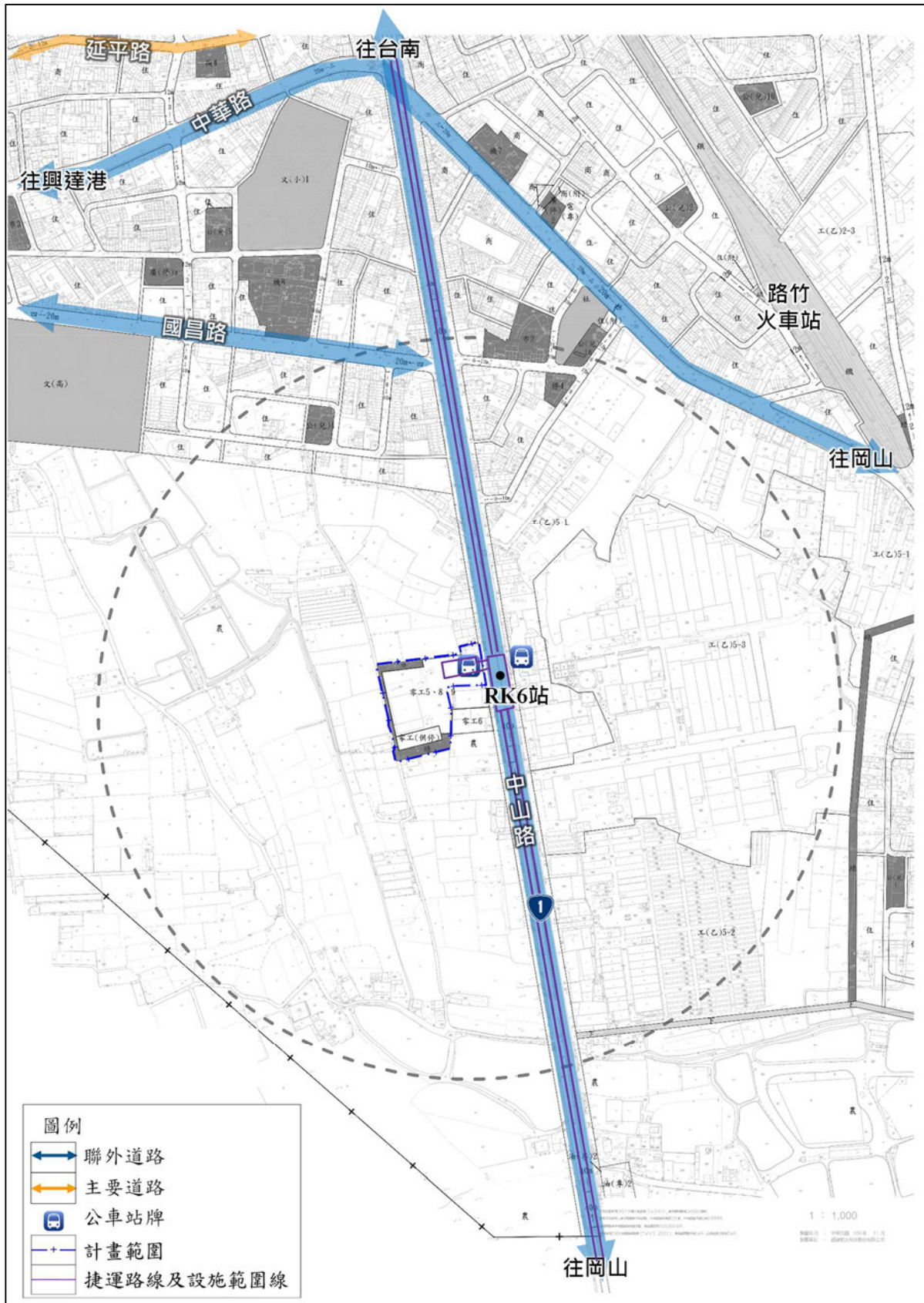


圖11 計畫範圍周邊交通運輸系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

計畫範圍緊鄰 RK6 站，依「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第二 A 階段)暨周邊土地開發計畫綜合規劃報告」之全日運量預測(如表 7)，民國 120 年及 130 年樂觀情境全日進站旅次分別約為基礎情境 1.21 倍及 1.19 倍，相對於基礎情境之運量增量，主要來自於土地開發區所引進之活動人口及軌道車站周邊之停車管理效果。

未來 RK6 站出入口將設置於本計畫範圍內，為便於民眾搭乘，後續土地開發應預留出入口銜接機制。由表 8 之各目標年期全日上下車運量預測結果可知，各站全日進出量以 RK6 站最多，其次為 RK2 站及 RK3 站，可預期沿線土地開發具民生消費、居住發展之潛力與需求。

表 7 岡山路竹延伸線(第二 A 階段)全日運量預測彙整表

RK1-RK6 站全日進出站總旅次量(人次)		
年期	基礎情境	樂觀情境
120 年	33,450	40,510
130 年	39,440	47,070

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第二 A 階段)暨周邊土地開發計畫綜合規劃報告。

表 8 岡山路竹延伸線(第二 A 階段)全日上下車運量預測表(基礎情境)

年期	車站編號	往北		往南		合計	
		上車	下車	上車	下車	上車	下車
120 年	RK1	1,540	--	--	1,500	1,540	1,500
	RK2	210	2,610	2,650	210	2,860	2,820
	RK3	460	2,420	2,470	480	2,930	2,900
	RK4	70	690	920	100	990	1,060
	RK5	60	2,600	2,610	60	2,670	2,660
	RK6	--	5,770	5,750	--	5,750	5,770
	合計	2,340	14,360	14,400	2,350	16,740	16,710
130 年	RK1	1,770	--	--	1,770	1,770	1,770
	RK2	250	3,110	3,160	250	3,410	3,360
	RK3	570	2,900	3,090	560	3,660	3,460
	RK4	80	1,160	1,090	110	1,170	1,270
	RK5	70	2,880	2,810	70	2,880	2,950
	RK6	--	6,890	6,850	--	6,850	6,890
	合計	2,740	16,940	17,000	2,760	19,740	19,700

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第二 A 階段)暨周邊土地開發計畫綜合規劃報告。

2. 公車系統

行經計畫範圍之公車路線共計 9 條，鄰近之公車站牌分別為東盟公司，其營運業者包含高雄客運（共 3 條路線）及港都客運（共 6 條路線），公車班距皆為固定班次，詳表 9。

表9 行經計畫範圍之公車路線概況表

項次	路線	行徑路線	班距/分	營運業者
1	8041C	高雄客運鳳山站(澄瀾砲台)-茄萣	固定班次	高雄客運
2	8046A	高雄-台南火車站	固定班次	高雄客運
3	8046B	高鐵左營站-台南火車站	固定班次	高雄客運
4	紅 71A	捷運南岡山站-茄萣區公所	固定班次	港都客運
5	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所	固定班次	港都客運
6	紅 71B2	興達國小-茄萣區公所	固定班次	港都客運
7	紅 71D	捷運南岡山站-東方設計學院	固定班次	港都客運
8	紅 73A	岡山轉運站-阿蓮區公所	固定班次	港都客運
9	紅 73C	牧人館-阿蓮分駐所	固定班次	港都客運

資料來源：高雄市公車動態資訊網，民國 111 年 5 月查詢。

（三）道路交通特性

省道台 1 線位於路竹區 RK6 區段之路寬為 30 公尺，車道型態為雙向各 2 快 1 慢車道，詳表 10 所示。在現況交通流量方面，依據民國 112 年 8 月「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RKC02 標土建暨軌道統包工程第 2A 階段 - 第二區段（育德街以北~工程終點）施工期間交通維持計畫書」之調查結果，省道台 1 線具有顯著之進出城方向性，位於路竹區之 RK6 車站附近路段則呈現相反的進出城方向性，晨峰時段往南交通量大於往北，昏峰時段往北交通量則大於往南，顯示目前行駛省道台 1 線之通勤車流，其主要目的地為 RK3 至 RK6 之間的高雄科學園區及岡山本洲產業園區。

在平均旅行速率及服務水準方面，位於路竹區 RK6 車站周邊之中山路，除晨峰南向與昏峰北向服務水準為 B1 級，其餘時段與方向為 A1 級，顯示目前臨接本案開發基地之台 1 線省道於尖峰時段之道路運作績效良好，詳表 11 所示。

表10 RK6 站周邊之省道台 1 線現況道路幾何彙整表

路段	起	迄	現有路寬(m)	分隔型態 ^[1]	方向	車道布設	路邊停車
RK6 中山路	育德路北側 280 公尺處	東豐纖維	30	M	往北	2 快 1 慢	無管制
					往南	2 快 1 慢	無管制

註[1]：NMD=標線分隔，M=中央分隔，D=快慢分隔，MD=中央快慢分隔

表11 RK6 站周邊之省道台 1 線現況道路流量及服務水準彙整表

路名	起	迄	時段	方向	流量	$(V/C) = (Q_{15})_e / Q_{max}$					V/C	\bar{V}/L	服務水準
						V_f	V_L	$(Q_{15})_e$	Q_{max}	\bar{V}			
RK6 中山路	路科十路	民富街	晨峰	往北	866	67	60	314	1,599	66.4	0.2	1.11	A1
				往南	1,387	67	60	503	1,599	65.8	0.31	1.1	B1
			昏峰	往北	1,145	67	60	415	1,599	66.1	0.26	1.1	B1
				往南	842	67	60	305	1,599	66.4	0.19	1.11	A1

資料來源：「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RKC02 標土建暨軌道統包工程第 2A 階段-第二區段（育德街以北~工程終點）施工期間交通維持計畫書」，民國 112 年 8 月。

（四）周邊停車供需情形

周邊 500 公尺範圍內之汽車停車位，主要分布於 2 處路外停車場（停四停車場及公有市場停車場），約計 76 格；透過現地勘查瞭解，平日使用率約達 80%。而周邊 800 公尺範圍內之汽車停車位，除社教用地西側道路（中正路—民強街）路邊佈設約計 12 格外，尚有 1 處路外停車場（竹東公有停車場）位於中華電信路竹服務中心旁，供地區居民使用。計畫範圍周邊停車位分布位置及概況，詳圖 12。



周邊 500 公尺範圍內
 停四停車場及公有市場停車場



周邊 800 公尺範圍內
 社教用地旁路邊停車格及竹東公有停車場

圖12 周邊停車位分布位置及概況表

六、不動產市場分析

(一) 不動產市場供需檢討

1. 住宅市場

(1) 住宅區供需檢討

現行計畫劃設住宅區為 189.6096 公頃，商業區為 12.8589 公頃。因應人口老化及少子化現象，以每人居住樓地板面積 80 平方公尺計算，住宅區及商業區則考量當地住商混合使用之實際現況，分別假設 70%及 50%可供居住用。經試算後，路竹都市計畫區住宅區、商業區約可容納人 26,574 人，與計畫人口 35,000 人相較之下，應尚有規劃可建築土地供未來居住用之需求，詳表 12 所示。

表12 路竹都市計畫區容納人口推計表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積(m ²)	供居住用比例(%)	容納人口(人)
住宅區	189.6096	150	80	70	24,886
商業區	12.8589	210	80	50	1,688

(2) 住宅存量供需檢討

A. 六都比較

依據內政部不動產資訊平台—住宅資訊統計彙報公布之最新統計結果，截至民國 110 年第 4 季為止，高雄市家戶數計有 1,027,182 戶，住宅存量則有 1,123,543 宅。相較於其他 5 都，高雄市家戶數居第 2 位，僅次於新北市的 1,542,349 戶；住宅存量同樣居第 2 位，僅次於新北市的 1,713,159 宅。若從家戶數與住宅存量的變化關係來看，民國 101~109 年高雄市家戶數皆較住宅存量高，直至民國 110 年，住宅存量則略高於家戶數，詳表 13。

表13 六都家戶數與住宅存量比較表

年度	高雄市		台北市		新北市	
	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)
101	1,046,588	1,020,029	1,017,063	930,233	1,458,292	1,526,263
102	1,056,421	1,028,990	1,026,738	935,683	1,477,857	1,546,633
103	1,064,667	1,039,185	1,037,402	939,296	1,497,018	1,566,540
104	1,072,939	1,051,290	1,043,948	941,892	1,510,900	1,582,077
105	1,083,002	1,063,449	1,047,284	947,045	1,526,812	1,596,779
106	1,092,219	1,071,660	1,050,755	949,900	1,543,098	1,619,545
107	1,099,955	1,087,217	1,056,233	953,765	1,562,037	1,653,202
108	1,110,051	1,096,419	1,060,880	955,929	1,583,999	1,676,837
109	1,119,481	1,110,046	1,061,000	959,297	1,606,814	1,693,707
110	1,027,182	1,123,543	1,015,709	958,684	1,542,349	1,713,159
年度	桃園市		台中市		台南市	
	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)
101	701,827	751,428	883,302	962,339	656,402	652,307
102	716,582	764,196	897,191	971,161	663,131	659,607
103	733,004	779,971	912,305	983,109	668,013	665,834
104	750,501	795,868	927,901	989,429	672,325	672,244
105	770,894	818,845	944,624	1,002,977	678,158	679,880
106	790,376	833,214	959,023	1,016,730	683,814	687,819
107	807,471	851,754	972,652	1,035,112	689,258	700,915
108	825,888	866,394	986,646	1,048,148	696,269	708,717
109	846,169	879,466	1,002,890	1,065,399	703,564	716,043
110	827,863	895,359	985,130	1,079,758	667,909	727,680

資料來源：內政部不動產資訊平台-住宅資訊統計彙報 (<https://pip.moi.gov.tw/V3/E/SCRE0103.aspx>)

B. 周邊行政區比較

依據高雄市稅捐稽徵處公布之最新統計結果，截至民國110年第3季為止，岡山區家戶數計有35,699戶，住宅存量則有36,504宅。相較於周邊其他2個行政區，岡山區家戶數最高，約橋頭區及路竹區近2倍之多；住宅存量則同樣以岡山區最高。若從家戶數與住宅存量的變化關係來看，近10年此3個行政區的家戶數與住宅存量相近，差距並不明顯，詳表14。

表 14 鄰近行政區家戶數與住宅存量比較表

年度	高雄市		岡山區		橋頭區		路竹區	
	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)	家戶數 (戶數)	住宅存量 (宅數)
101	1,046,588	1,020,029	33,994	35,764	13,016	14,674	16,324	19,110
102	1,056,421	1,028,990	34,234	34,485	13,084	12,746	16,472	15,515
103	1,064,667	1,039,185	34,443	34,833	13,185	12,957	16,686	15,703
104	1,072,939	1,051,290	34,654	35,042	13,268	13,054	16,818	15,900
105	1,083,002	1,063,449	34,866	35,249	13,444	13,367	16,946	16,043
106	1,092,219	1,071,660	34,903	35,370	13,666	13,587	17,077	16,098
107	1,099,955	1,087,217	35,079	35,708	13,799	13,607	17,158	16,241
108	1,110,051	1,096,419	35,377	35,844	14,344	14,762	17,265	16,319
109	1,119,481	1,110,046	35,570	36,218	14,931	15,754	17,346	16,428
110	1,128,474	1,121,443	35,699	36,504	15,784	16,535	17,443	16,532

備註：民國 101~109 年資料統計至第 4 季，民國 110 年資料統計至第 3 季。

資料來源：高雄市稅捐稽徵處 (<https://housing.kcg.gov.tw/LFA/LFA03/LFA03005001.jsp>)

2. 零售市場

(1) 商業區供需檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條規定，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應個別依計畫人口規模及商業區總面積占都市發展用地總面積比例進行檢討。

若依計畫人口規模來看，路竹都市計畫區之計畫人口為 35,000 人，依前述法令規定商業區總面積不得超出 16 公頃，略高於現行計畫所劃設之 12.8589 公頃。若依商業區總面積占都市發展用地總面積比例來看，都市發展用地總面積為 449.5753 公頃，經試算其比例僅約 2.86%，與前述法令規定次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮上限 10% 相較之下，尚有相當大的餘裕空間。

(2) 零售商圈分析

路竹都市計畫區內商業使用多沿區內主要道路分布，其中商業活動分布較密集之道路包括台 1 線、大社路、忠孝路、中興路、中正路、大仁路、延平路、中華路等，相對於岡山都市計畫區，較無明顯商圈雛形，其類別則以鄰里性商業型態為主。目前商業使用面積為 26.19 公頃，占計畫區總面積之 3.10%。

另依國土資訊系統 - 社會經濟資訊服務平台公布之最新統計結果，截至 110 年 6 月為止，路竹區工商業總家數為 3,085 家，以批發及零售業占 42.04% 為最多，約計 1,297 家；住宿及餐飲業占 10.47% 居第三位，約計 323 家。若就路竹火車站以西地區範圍來看，批發及零售業最多，約計 108 家；其次為住宿及餐飲業，約計 51 家；其他服務業居第 4 位，約 20 家。

未來捷運路線沿中山路佈設，RK6 站將設置於都市計畫區南側，與既有商業活動尚有一段距離，由於捷運站周邊地區商業機能相對不足，對於捷運完工後都市發展願景難以支撐實現，實有配設商業空間之必要。

3. 辦公市場

岡山路竹延伸線行經高雄科學園區路竹園區及橋頭園區、岡山本洲工業區、永安工業區等多處工業區，前述園區土地除規劃一般產業區外，亦設有部分辦公室供廠商租賃及會議使用，可推測目前工業區或產業園區內所衍生之辦公需求，主要係由園區內部滿足並吸收。另依內政部不動產交易實價查詢服務網公布之最新統計資料，近 5 年岡山、橋頭、路竹等 3 個行政區皆無辦公室交易案例(含住辦、商辦、住商辦、工商辦等用途)，顯示過去該地區對於辦公市場需求相對薄弱。

然而，高雄市近年來吸引許多半導體業者進駐，現已成為「半導體 S 廊帶」的關鍵領航者，未來勢必帶給岡山路竹延伸線沿線土開基地更多發展的可行性。參考第一太平戴維斯公布之「2021 年疫情升溫對台灣商用不動產市場影響」，該研究報告

指出，民國 109 年起受到新冠肺炎影響，全球景氣逐漸復甦，帶動科技業出口接單動能，產能擴張需求持續帶動工業不動產需求，據統計民國 110 年 1~6 月科技業占工業地產買方比例之 51%，投入金額超過 300 億元，為前一年同期的一倍；而台商回流第一波著重於產線重整與擴大，隨著營業額持續成長與擴廠完成，下一步將著手總部與辦公室升級，預期廠辦需求增加。

在高雄市工業區及產業園區空間有限的情形下，未來廠房及廠辦分離應屬趨勢，由於廠房規格特殊性較高，且偏好位於園區內，建議廠商將廠辦合一轉為廠辦分離之規劃，將辦公空間獨立於廠區外且鄰近捷運站，不但可及時釋出更多作業生產空間，對於員工通勤或訪客洽公亦較為便利。因此，辦公市場需求將隨之擴大增加，有助於活絡地區整體發展。

4. 其他（如旅館、物流等）

依臺灣旅宿網之最新公布資料，截至民國 111 年 2 月為止，路竹區僅 1 間合法旅宿（新光商務旅館），提供商務及觀光旅客住宿機能，雖坐落於路竹市中心，但需步行 20 分鐘才可抵達路竹火車站，未來若捷運車站周邊地區商業機能完善後，可預期旅館市場應具發展潛力。

此外，參考第一太平戴維斯公布之「2021 年疫情升溫對台灣商用不動產市場影響」，該研究報告指出，民國 109 年起受到新冠肺炎影響，全台線上購物市場成長空間龐大，實體零售業者積極佈局，而線上購物市場規模與普及率提升，物流效率成為擴大市佔率關鍵。據統計目前網購營業額突破 2,000 億元，現代化倉儲物流需求提升，大型機構、壽險及專業投資人看好未來成長性，未來沿線腹地較大者，有機會順應其潮流趨勢發展。

(二) 不動產市場價格水準分析

1. 住宅市場

由路竹區新建住宅大樓建案分析(詳表 15 及圖 13)可知,目前仍多以透天建築為新成屋型態,尚鮮少住宅大樓產品推出,故改以內政部不動產交易實價登錄網所載(詳表 16 及圖 14),屋齡 27 年之「萬景皇第」社區成交行情為參考,近 3 年該社區實價登錄成交行情約 8~11 萬元/坪,依此條件審酌區域條件與屋齡因素等將其與岡山區新建住宅大樓綜合比較,並考量近年建築營造施工成本與房價水準的上漲趨勢,評估路竹區如推出住宅大樓合理行情應在 17~19 萬元/坪,並推估未來 4~6 年路竹區住宅大樓新屋建案合理成交價格應可望達到 21~24 萬元/坪價格水準。而路竹區透天住宅新成屋銷售總價在 1,000~2,400 萬元,規劃單戶建坪約 55~100 坪,平均建坪單價約 19~26 萬元/坪。

表 15 路竹區新建透天住宅建案基本資料一覽表

編號	地址門牌	交易總價 (萬元)	交易 年月	建坪面積 (坪)	樓層別	平均建坪單價 (萬元/坪)
1	路竹區信義路 178 巷 15 弄 15 號	2,350	110/11	90.50	全/4F	26.0
2	路竹區信義路 178 巷 15 弄 3 號	2,280	110/11	85.98	全/3F	26.5
3	路竹區國昌路 237 巷 63 弄 55 號	1,586	110/03	68.82	全/3F	23.0
4	路竹區國昌路 237 巷 63 弄 29 號	1,380	110/01	65.45	全/3F	21.1
5	路竹區社龍街 13 巷 8 號	1,460	110/11	70.17	全/3F	20.8
6	路竹區中興路 197 巷 63 弄 26 號	1,107	110/07	58.21	全/3F	19.0
7	路竹區潭墘路 197 巷 11 號	1,380	109/06	72.77	全/3F	19.0

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網



圖13 路竹區新建透天住宅建案位置圖

表16 路竹區萬景皇第社區近3年成交資訊一覽表

門牌位置	交易年月	總價(萬元)	成交單價(萬元/坪)	交易面積(坪)	交易標的	建物現況格局
自由街188號12樓之5	11011	450	10.4	43.43	房地(土地+建物)	3房2廳2衛
自由街188號12樓之6	11004	450	8.8	51.18	房地(土地+建物)+車位	3房2廳2衛
自由街188號11樓之5	11004	580	9.8	58.98	房地(土地+建物)+車位	3房2廳2衛
自由街188號11樓之1	11003	570	9.8	58.06	房地(土地+建物)+車位	4房2廳2衛
自由街188號4樓之4	10906	416	10.1	41.26	房地(土地+建物)+車位	2房2廳1衛
自由街188號6樓之6	10905	420	9.6	43.92	房地(土地+建物)+車位	3房2廳2衛
自由街188號8樓之3	10810	350	8	43.7	房地(土地+建物)	3房2廳2衛
自由街188號10樓之4	10805	450	11.1	40.46	房地(土地+建物)+車位	4房2廳2衛

資料來源：樂居、內政部不動產交易實價登錄網。



圖14 路竹區萬景皇第社區位置圖

2. 零售市場

(1) 店鋪交易價格

以路竹區與鄰近之湖內區店鋪為調查對象，又因考量店鋪產品價格多係由商業效益、座落位置等決定，故放寬屋齡條件限制搜尋案例，詳表 17。路竹區因多屬沿街透天店鋪為主，並無相關大樓店面交易資訊可供參考，如以岡山地區成交行情推測，並參考路竹、湖內區透天店面的平均建坪單價，未來在捷運建設效益帶動下，預估 4~6 年房價調漲趨勢與與近年營建成本上漲反應於銷售價格，臨主要道路具店效之大樓地面層店面價格應有 45~55 萬元/坪的價格水準。

表17 路竹、湖內區透天店面交易行情一覽表

編號	地址門牌 (建案名稱)	交易總價 (萬元)	交易 年月	建坪面積 (坪)	樓層別	屋齡	臨路寬度	平均建坪單價 (萬元/坪)
1	路竹區中山路 571 號 (歡禧透天)	2,500	111/02	65.46	全/3F	2 年	40M	38.2
2	路竹區中山路 573 號 (歡禧透天)	2,250	110/02	65.46	全/3F	1 年	40M	34.4
2	路竹區中山路 577 號 (歡禧透天)	2,100	110/02	62.74	全/3F	1 年	40M	33.5
3	路竹區中山路 579 號 (歡禧透天)	1,950	109/10	62.62	全/3F	1 年	40M	31.1
4	路竹區金平路 382 號	1,550	109/10	60.22	全/3F	9 年	20M	25.7
5	路竹區中華路 255 號	1,560	110/03	58.96	全/3F	27 年	20M	26.4
6	路竹區中興路 309 號	1,900	110/08	84.88	全/3F	3 年	12M	22.4
7	路竹區中和街 189 號	1,830	111/04	73.67	全/3F	31 年	12M	24.8
8	路竹區中興路 313 號	1,800	110/08	79.47	全/3F	3 年	12M	22.7
9	路竹區文化路 132 號	1,380	111/07	63.79	全/3F	0 年	8M	21.1
10	湖內區東方路 61 號	1,298	110/09	52.31	全/3F	14 年	30M	24.8
11	湖內區東方路 53 號	1,250	110/03	52.80	全/3F	14 年	30M	23.7

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網；本計畫拆算。

(2) 店鋪租金行情

路竹區對於大樓型態產品市場需求較為薄弱，故於市場上亦少有商辦大樓或店面住宅大樓產品推案或中古屋流通，經調查路竹、湖內區透天店鋪租金行情詳表 18。透天店鋪主要分布於中山路、國昌路、中華路、忠孝路、與中正路沿線。租金價位視座落區位與商業聚集性為所有差異，目前透天型態店面租金平均單價區間主要落在 600~1,000 元/坪/月；另參酌鄰近岡山區大樓店面與商辦產品租金行情，綜合推估未來路竹區如興建店面住宅大樓產品，其店面地面層租金區間主要落在 800~1,000 元/坪/月、樓上層之租金行情則約為 500~600 元/坪/月左右。

表18 路竹、湖內區透天店舖租金行情一覽表

編號	建物門牌	交易年月	成交租金總價(元/月)	總面積(坪)	租金單價(元/坪/月)	樓層別	使用、建築型態	屋齡
1	路竹區大同路 51 號	110/10	45,000	44.79	1,016	T/2	透天	38
2	路竹區中興路 326、328 號	110/11	52,500	75.53	695	T/2	透天	15
3	路竹區大社路 118 號	110/10	45,000	49.16	915	1/2	透天	43
4	路竹區金平路 306 號	110/4	36,000	56.63	636	T/3	透天	15
5	路竹區中山路 571 號	110/5	35,000	61.44	570	T/3	透天	1
6	路竹區中山路 581 號	110/5	35,000	58.65	597	T/3	透天	1
7	路竹區中山路 577 號	110/6	35,000	58.88	597	T3	透天	1
8	路竹區國昌路 412 號	110/7	28,000	46.72	599	T/3	透天	16
9	路竹區大社路 116 號	110/8	18,000	21.70	829	1/2	透天	43
10	湖內區東方路 71 號	109/10	24,000	51.83	463	T/3	透天	13
11	湖內區民權路 132 號	110/9	18000	43.16	417	T/4	透天	26

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網。

3. 辦公市場

經調查路竹區並無辦公室產品於房地產市場流通，區域對辦公事務空間需求多為進駐使用透天型態產品，經以調查岡山區商辦產品交易行情分析，並考量未來捷運建設與區域產業發展可能之需求，綜合評估將來捷運開發區興建大樓商場或辦公室產品房價水準應在 21~24 萬元/坪。

4. 土地

(1) 路竹、湖內區

路竹區與湖內區少有商業區土地交易，因都市計畫住宅區土地容積率訂定不高，土地開發使用強度受限，興建開發產品多為 3 層樓之透天店舖或透天住宅，住宅區土地買賣交易價格受臨路條件與商業效益影響，土地平均價位約為 15~30 萬元/坪。路竹區與湖內區土地交易資料，詳表 19。

表 19 路竹、湖內區土地交易資料一覽表

編號	地段位置或門牌	交易年月	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	土地使用分區
1	路竹區竹南段 1279-7、1279-10 地號	111/08	1,119.4	31	36.09	住宅區
2	路竹區聖母段 1217 地號	111/04	1,647.3	30	54.91	住宅區
3	路竹區文南段 153-1 地號	110/10	5,343	26	205.5	住宅區
4	路竹區竹南段 1080 地號	110/08	2,269.80	26	87.31	住宅區
5	路竹區金平段 70 地號	110/10	2,608.90	17.2	151.27	住宅區
6	路竹區東安段 978 地號	110/11	1,767.80	15	117.86	住宅區
7	路竹區東安段 350 地號	110/10	1,308	14.9	87.54	住宅區
8	路竹區金平段 248 地號(含未登記建物)	109/10	2,446.5	31	54.91	住宅區
9	路竹區聖母段 728、729 地號(含未登記建物)	110/06	2,250	29.8	75.39	住宅區
10	路竹區竹南段 1279-7、1279-8 地號	111/05	1,110.7	28.6	38.86	住宅區
11	路竹區智仁段 162 地號	111/06	1,010	28	36.08	住宅區
12	路竹區智仁段 1124-3、1124-4、1124-5 地號	109/10	2,100	23	91.44	住宅區
13	湖內區明宗段 37、98、111 地號	111/03	8,008	21	381.34	第二種住宅區
14	湖內區明宗段 97 地號	111/05	893.8	20.6	43.37	第二種住宅區
15	湖內區明宗段 97-3 地號	111/05	509.2	20	25.46	第二種住宅區
16	湖內區明宗地 31、38 地號	111/02	6,035.4	17.5	344.88	第二種住宅區
17	湖內區圍子內段 3297 地號	111/09	5,924.2	17	348.48	第一種住宅區

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網。

(2) 岡山、橋頭區

岡山區介壽路以南整體開發範圍之住宅區土地平均價位約 45~60 萬元/坪；縱貫鐵路以東之住宅區土地平均價位約 30~35 萬元/坪；岡山火車站站前區域之住宅區土地平均價位約 35~40 萬元/坪。而路竹區臨內側巷弄之住宅區土地平均價位約 15~20 萬元/坪；臨次要道路之住宅區土地平均價位約 20~25 萬元/坪。

橋頭區以省道台 1 線省道為界分為東西二側，其中東側部分因屬舊聚落發展地區，街廓完整具開發效益之純土地交易較少，而西側地區若分為整體開發地區、舊橋頭市區與甲圍聚落之具開發效益土地，據調查資料顯示，整體開發範圍內之可建築用地平均價位約 35~50 萬元/坪，臨路條件佳之商業區土地平均價位可達約 50 萬元/坪；都市計畫範圍內之舊聚落土地平均價位約 25~30 萬元/坪；非都市計畫範圍之鄉村區土地交易平均單價為 20~25 萬元/坪，詳表 20。

表20 岡山、橋頭區土地交易資料一覽表

編號	地段位置或門牌	交易年月	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	土地使用分區
1	岡山區長榮段 13 地號等 2 筆	110/12	5,330.10	30.6	174.16	住宅區
2	岡山區大智段協和小段 167 地號等 2 筆	110/11	5,699	23.6	241.7	住宅區
3	岡山區信義段 9 地號	110/11	17,168.90	46.2	371.59	住宅區
4	岡山區忠誠段 19 地號	110/10	4,300	34.6	124.21	住宅區
5	岡山區信義段 8 地號等 2 筆	110/09	15,861	53.7	295.35	住宅區
6	岡山區介壽段 811-22 地號	110/08	4,204.80	25	168.19	住宅區
7	岡山區陽明段 978 地號	110/06	4,058.10	23.2	174.54	住宅區
8	岡山區竹園段 869 地號等 2 筆	110/06	6,668	20.8	321.25	住宅區
9	岡山區大公段 353-7 地號等 2 筆	110/05	3,458.40	29.8	116.16	商業區
10	岡山區灣裡段 1145 地號	110/05	4,900	9.8	500.59	住宅區
11	岡山區信義段 31 地號	110/05	65,898.80	59.1	1115.05	住宅區
12	岡山區長榮段 78 地號	110/03	3,111	18.6	166.81	住宅區
13	岡山區大公段 657 地號	110/03	2,500	23.1	107.99	商業區
14	後壁田段 135 地號	110/07	95,000	52.6	1805.59	商二
15	後壁田段 270 地號	110/09	25,800	51	505.78	住五
16	後壁田段 334 地號	110/11	12,500	42.7	292.84	住三
17	後壁田段 7 地號	110/07	10,762.30	36	298.95	住三
18	後壁田段 171 地號	110/07	17,362	32.5	534.24	住三
19	後壁田段 114-1 地號等 4 筆	110/03	6,288	31.5	199.65	住三
20	仕興段 868 地號	110/04	16,489.20	30	549.64	住宅區
21	後壁田段 151 地號	110/02	6,829.90	25	273.2	住二
22	甲園段 698 地號	110/06	4,249.60	21	202.36	鄉乙建

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網。

肆、規劃構想

一、發展定位與構想

路竹區與南鄰的岡山區同為大岡山地區的精華地區，與岡山區並列為大岡山地區之雙子城，且大岡山地區有部分都市服務與文教設施集中於路竹區。路竹區亦為大岡山地區南北向往來之必經，運輸走廊沿線為台南、高雄地區主要工商業集中帶，現以高雄科學園區（路竹園區）為科技廊帶發展核心，周邊產業園區則透過產業鏈型進行活化；而岡山路竹延伸線通車後，更提升地區交通便利性，帶動沿線土地使用轉型，依循上位計畫之指導，未來將以支援科技創新走廊之生活發展腹地作為發展定位。

本計畫區位於路竹都市計畫範圍內最南側，為岡山路竹延伸線向北延伸發展銜接至台南的重要樞紐，更是將高雄科學園區（路竹園區）與路竹市中心由蛙躍發展引領至帶狀發展的關鍵核心。為打造路竹區成為支援科技創新走廊之生活發展腹地，同時兼顧周邊產業園區轉型升級需要，RK6 站將以大眾運輸導向發展（TOD）的都市發展模式，引導場站周邊朝向混合土地使用（Mixed Land-Use），規劃一處可集結行政辦公、商業機能及宜居生活等多元型態之發展腹地，作為支援城市轉型的重要一環。

參考「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線暨周邊土地開發計畫」綜合規劃報告對於活動人口之預測結果，RK6 站未來以居住人口及及業人口比例為主，各約占總活動人口數之 44%及 33%；另及學人口比例較其他站相對高，約占總活動人口數之 21%。

順應既有都市紋理發展，位於路竹市中心與高雄科學園區（路竹園區）中間位置之 RK6 站聯開基地，未來應發揮城市綜合體之功能，予以定位為「創新科技新聚落」，不僅以滿足產業園區轉型升級需要為目標，亦將透過生活機能導入且完善以支撐地區發展，詳圖 15 所示。然為避免純商辦型態較易造成非尖峰時段宛如空城情形，且為提升整體土地使用效益，本計畫區擬採多元型態規劃，發展策略如下：

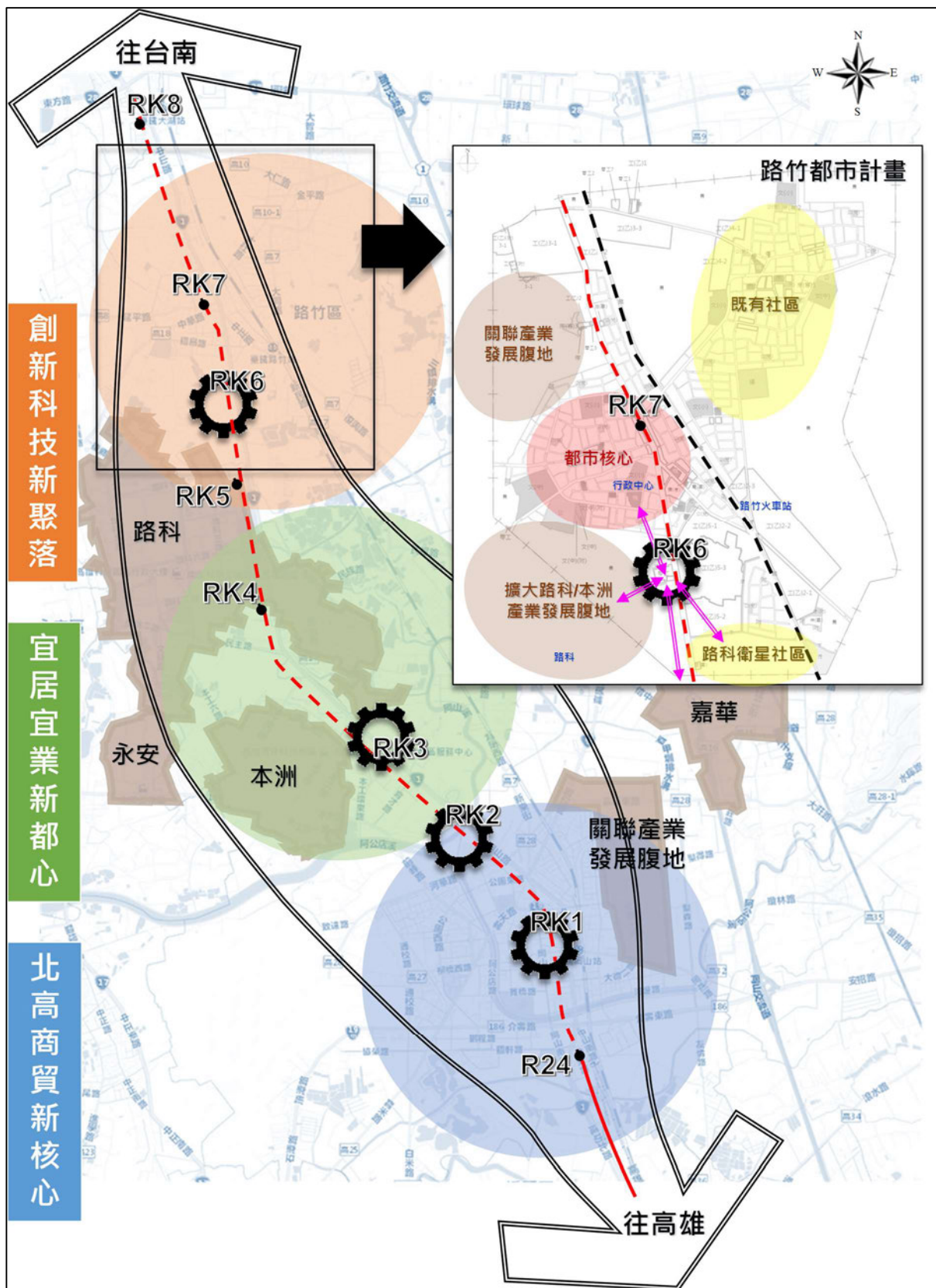


圖15 岡山路竹延伸線及RK6站聯開基地發展定位與構想示意圖

(一) 因應周邊企業安家需求，適度導入居住機能

本計畫區緊鄰高雄科學園區（路竹園區），且周邊多處產業園區並以此為中心透過產業鏈型進行活化，目前產業群聚已逐步形成，相對地企業安家需求亦隨之增加。未來將於捷運出入口處適度規劃住宅大樓及生活服務設施，作為支援科技創新走廊之生活發展腹地，吸納產業發展所衍生的居住人口。

(二) 配合周邊產業創新加值，提供辦公及培訓空間

截至民國 111 年 1 月為止，高雄科學園區（路竹園區）尚可出租土地面積約 11.01 公頃，其中 6.02 公頃正與廠商洽談中，可預期未來在科技產業蓬勃發展的驅使下，可能逐漸不敷使用。因應近年全球趨勢發展，建議未來廠房及廠辦拆離，廠房因規格特殊性高，故偏好位於園區內，而辦公空間可獨立於廠區外且鄰近捷運站，不但可及時釋出更多作業生產空間，對於員工通勤或訪客洽公亦較為便利。此外，有鑑於近期廠商對於人才招募相當關注，建議規劃培訓、育成中心，並成立南科產學媒合服務平台，鏈結南部地區大專院校資源。

(三) 串聯捷運沿線及既有商圈發展，強化區域商業服務

本計畫區位於 RK6 站西側出入口處，鄰近高雄科學園區（路竹園區）且對街傳產工廠林立，附近既無大型量販店亦無小型超商或超市，商業機能相對不足。在具備串聯 RK1~ RK3 站捷運商機、路竹市中心之雙重條件下，RK6 站將配合該地區整體發展構想，建議可規劃餐飲、零售、超商、超市等類型之沿街式店鋪，以服務在地生活圈的民生消費為主。

二、空間規劃構想

依循前述發展定位與構想，本計畫區擬朝向多元型態發展，期透過健全自身使用機能與強度，進而帶動街廓整體發展，空間規劃構想詳圖 16，說明如下：

（一）街廓整體發展

本計畫區鄰近高雄科學園區（路竹園區）且對街傳產工廠林立，為強化區域商業服務機能，同時因應企業安家需求增加，將計畫範圍變更為捷運開發區，以整體發展理念適度導入居住機能，同時強化商業、辦公服務，串聯 RK1~RK3 站捷運商機，並將其外溢效應往北延伸；此外，應將本計畫區空間配置概念併同周邊環境整體考量，使其成為一緊密發展之整體區域，發展多元型態服務以活絡當地商業、辦公與居住活動。

（二）與捷運 RK6 站出入口相連接

為落實大眾運輸導向發展（TOD）理念，本計畫區開發亦依循該模式與捷運 RK6 站出入口採人行立體連通系統相連接，更有效率地串聯區內住宅、商場、辦公與設施服務，提供更加便捷的大眾運輸發展機能。

（三）建物配置構想

未來應考慮到建築物配置、佈局及格局所造成的微氣候環境影響，可將建築物分為數棟住宅大樓，採錯落間格方式確保適當棟距，保有視覺穿透性及室內良好採光，減少建築物對自然景觀遮蔽；並將周邊氣流導入至社區中庭內保持通風順暢，以達到節能減碳目的。

(四) 開放空間構想

本計畫區位於省道台 1 線以西位置，對面街廓屬於都市計畫工業區，所在街廓雖多屬農業區，但其功能仍與遊憩型公共設施用地不同，故就區域現況而言，相對缺乏開放空間與景觀整體規劃。為提供住戶、公眾通行或休憩所需空間，且避免對於外部都市空間造成壓迫感，本計畫區除劃設公共設施用地外，建築基地亦適當退縮予以綠化及留設人行通道，而法定空地集中留設並以採複層式植栽設計。

公共設施用地方面，為提供臨停及停車轉乘設施服務，將出入口所在街廓劃設為廣停用地，以利後續規劃使用；臨農業區及零星工業區側，保留大部分現有細部計畫綠地作為隔離綠帶，除避免土地開發對周邊地區造成影響外，亦可形塑連續性的帶狀空間。而區內開放空間，主要利用分棟建築量體間的碎化、頂樓空中花園等手法來創造景觀露臺。

(五) 交通動線規劃

省道台 1 線行經本計畫區之路段，目前道路服務水準尚屬良好，但為避免未來開發後造成周邊交通壅塞，同一建築基地不得設置 2 個以上汽車停車空間之出入口，且出入口原則不宜設置於省道台 1 線。地面層則僅規劃人行動線，並提高動線便捷性與連貫性，以利於本計畫區與捷運設施之連接。而人車分流設計方法，亦有益於提昇地區交通安全。此外，為使基地與周邊道路系統得以順暢銜接，未來區內將評估增設道路用地，且以設置一條主要道路為原則。



圖16 RK6 站基地空間規劃構想示意圖

伍、變更內容

一、變更原則

- (一) 以 TOD 發展理念，提升捷運周邊土地使用效益。
- (二) 為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，配合岡山路竹延伸線之整體路線規劃及場站設置區位，選擇適宜土地辦理開發，以活絡岡山、路竹地區發展。
- (三) 應另行擬定細部計畫，考量周邊地區公共設施容受力、基地開發財務可行性及相關法規檢討，劃設一定比例之公共設施用地，提高都市居民生活環境品質。
- (四) 為促進捷運周邊地區發展，並考量基地範圍面臨路寬 30 公尺(計畫寬度 40 公尺)，具有設置高強度土地使用分區之區位條件，故以不低於鄰近商業區容積率為原則。惟變更前工業區與鄰近商業區容積率皆為 210%，實不符 TOD 發展需求且不具開發財務可行性，故將細部計畫捷運開發區基準容積率訂定為 300%，並適度給予容積放寬，提升整體機能發展。

二、變更內容

本計畫區係由零星工業區變更為捷運開發區(附)，變更面積約 1.3009 公頃。有關本計畫區變更內容示意圖及變更內容明細表，詳圖 17 及表 21。



圖17 本計畫區變更內容示意圖

表21 本計畫區變更內容明細表

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)		
省道台1線以西、台亞石油明田站以南	零星工業區	1.3009	捷運開發區(附)	1.3009	<p>1. 本案件為配合國家重大建設推動之案件，為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，配合岡山路竹延伸線之整體路線規劃及場站設置區位，選擇適宜土地辦理開發，以活絡岡山、路竹地區發展。</p> <p>2. 綜合考量捷運設施配置、地主權益及土地完整性，依《大眾捷運法》相關規定辦理土地開發，變更為捷運開發區，以保障民眾權益及挹注捷運建設經費。</p>	<p>該工業區係於民國 92-93 年間配合穎昌企業(股)公司擴廠計畫，由部分農業區變更為工業區並擬定細部計畫，但該公司現已搬遷。</p> <p>附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，細部計畫捷運開發區基準容積率及劃設之公共設施用地應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，同時考量周邊地區公共設施容受力及基地開發財務可行性，劃設至少 30%之公共設施用地。 2. 本案變更負擔比例為 40.5%。 3. 變更負擔回饋之項目、期限及相關事宜，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理。 4. 土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府簽訂協議書並納入計畫書敘明負擔回饋及土地，據以執行後續開發，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。</p>

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

三、變更回饋負擔

本計畫區自工業區變更為捷運開發區者，參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條變更為商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地之規定，變更負擔比例為 40.5%，詳表 22 所示。前述變更負擔比例，除依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」劃設 30%之公共設施用地外，其餘未採公共設施用地方式回饋之比例，其回饋標的應為可建築土地、樓地板面積等項目，且土地所有權人應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定期限辦理。變更為捷運開發區土地後，由原土地所有權人與高雄市政府依個別持分共有，並與市府簽定協議價購協議書，後續由市府辦理招商及開發，如未能簽訂協議書者，則維持原計畫分區。

表22 RK6 站基地變更負擔比例表

項目	說明	變更負擔比例	備註
使用分區 變更	自工業區變更為 捷運開發區	40.5%	依都市計畫工業區檢討變更審議 規範辦理

陸、變更後計畫

一、計畫範圍：871.8385 公頃

二、計畫人口與密度：35,000 人，居住密度為每公頃約 160 人。

三、土地使用計畫

共概分為五個住宅鄰里單元，另劃設有商業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、農會專用區、電信專用區、加油站專用區、農業區等土地使用分區（參見表 23、圖 18 及圖 19），計畫面積合計 747.6954 公頃，占計畫總面積 85.76%，占都市發展用地面積 72.39%。

（一）住宅區

以現有集居地為基礎，並配合集居規模，劃設為 5 個住宅區鄰里單元，住宅區面積為 189.6096 公頃。

（二）商業區

劃設社區中心商業區 2 處，鄰里中心商業區 4 處，商業區面積為 12.8589 公頃。

（三）捷運開發區

本次變更後新增捷運開發區 1 處，捷運開發區面積為 1.3009 公頃。

（四）乙種工業區

劃設乙種工業區 7 處，乙種工業區面積為 116.6946 公頃。

（五）零星工業區

本次變更後減少部分零星工業區 5、8、9，零星工業區面積為 1.1652 公頃。

(六) 宗教專用區

劃設宗教專用區 4 處，分別為道隆寺之宗教專用區（一）、觀音亭之宗教專用區（二）、天后宮之宗教專用區（三）、一貫道興毅純陽聖道院之宗教專用區，宗教專用區面積為 2.8415 公頃。

(七) 農會專用區

劃設農會專用區 1 處，供路竹區農會從事農產品之供銷等業務，農會專用區面積為 0.4262 公頃。

(八) 電信專用區

劃設電信專用區 1 處，電信事業專用區面積為 0.2004 公頃。

(九) 加油站專用區

劃設加油站專用區 2 處，加油站專用區面積為 0.3349 公頃。

(十) 農業區

於都市發展用地外圍劃設為農業區，農業區面積為 422.2632 公頃。

四、公共設施計畫

共劃設機關用地 4 處、文小用地 5 處、文中用地 3 處、公園用地 2 處、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 20 處、運動場用地、綠地用地、市場用地 6 處、停車場用地 6 處、廣場兼停車場用地 2 處、社教用地、污水處理廠用地、下水道用地、鐵路用地及道路用地等公共設施用地（參見表 23、圖 18 及圖 19），計畫面積合計 124.1431 公頃，其中公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、運動場、綠地、廣場兼停車場等用地面積合計 14.3731 公頃（其中廣場兼停車場用地面積以 1/2 計算），占計畫總面積 1.65%。

(一) 機關用地

劃設機關用地 4 處，機關用地面積為 1.9368 公頃。

(二) 學校用地

1. 文(小)用地：劃設文(小)用地 5 處，文(小)用地面積為 11.1644 公頃。
2. 文(中)用地：劃設文(中)用地 3 處，文(中)用地面積為 0.0838 公頃。

(三) 公園用地及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地 2 處，公園用地面積為 5.5288 公頃，本計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 20 處，鄰里公園兼兒童遊樂場用地面積為 3.4688 公頃。

(四) 運動場用地

劃設運動場用地 1 處，運動場用地面積為 4.1576 公頃。

(五) 綠地用地

劃設綠地用地 5 處，綠地用地面積為 1.0742 公頃。

(六) 市場用地

劃設市場用地 6 處，市場用地面積為 1.9104 公頃。。

(七) 停車場用地

劃設停車場用地 6 處，停車場用地面積為 0.6820 公頃。

(八) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 2 處，廣場兼停車場用地面積為 0.2873 公頃。

(九) 社教用地

劃設社教用地 1 處，社教用地面積為 0.3630 公頃。

(十) 污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地 1 處，污水處理廠用地面積為 2.5005 公頃。

(十一) 下水道用地

劃設下水道用地 2 處，下水道用地面積為 0.8354 公頃。

(十二) 鐵路用地

劃設鐵路用地 4 處，鐵路用地面積為 7.6148 公頃。

(十三) 道路用地

道路用地面積為 72.5353 公頃。

表23 路竹都市計畫變更前後土地使用面積對照表

項目	現行 計畫面積 (公頃)	本次增減 面積 (公頃)	變更後		
			計畫面積 (公頃)	占總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	189.6096	189.6096	21.75	
	商業區	12.8589	12.8589	1.48	
	捷運開發區	0.0000	+1.3009	1.3009	0.15
	乙種工業區	116.6946		116.6946	13.38
	零星工業區	2.4661	-1.3009	1.1652	0.13
	宗教專用區	2.8415		2.8415	0.33
	農會專用區	0.4262		0.4262	0.05
	電信專用區	0.2004		0.2004	0.02
	加油站專用區	0.3349		0.3349	0.04
	農業區	422.2632		422.2632	48.43
	小計	747.6954	0.0000	747.6954	85.76
公共 設施 用地	機關用地	1.9368	1.9368	0.22	
	學校 用地	文小用地	11.1644	11.1644	1.28
		文中用地	10.0838	10.0838	1.16
		小計	21.2482	21.2482	2.44
	公園 用地	公園用地	5.5288	5.5288	0.63
		鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	3.4688	3.4688	0.40
		小計	8.9976	8.9976	1.03
	運動場用地	4.1576	4.1576	0.48	
	綠地用地	1.0742	1.0742	0.12	
	市場用地	1.9104	1.9104	0.22	
	停車場用地	0.6820	0.6820	0.08	
	廣場兼停車場用地	0.2873	0.2873	0.03	
	社教用地	0.3630	0.3630	0.04	
	污水處理廠用地	2.5005	2.5005	0.29	
	下水道用地	0.8354	0.8354	0.10	
	鐵路用地	7.6148	7.6148	0.87	
道路用地	72.5353	72.5353	8.32		
小計	124.1431	124.1431	14.24		
都市發展用地	449.5753		449.5753	--	
總計	871.8385		871.8385	100.00	

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

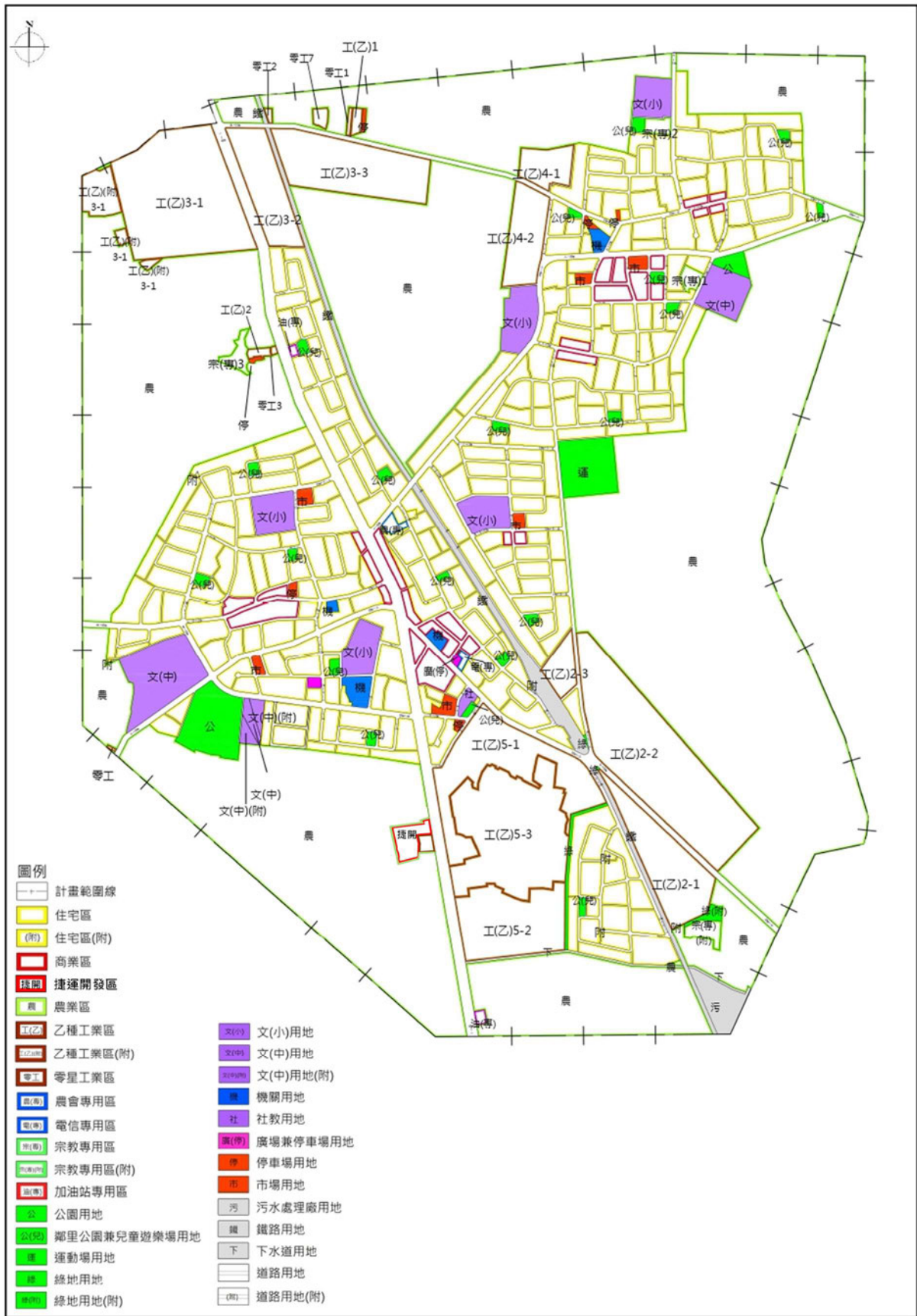


圖18 路竹都市計畫變更後計畫示意圖

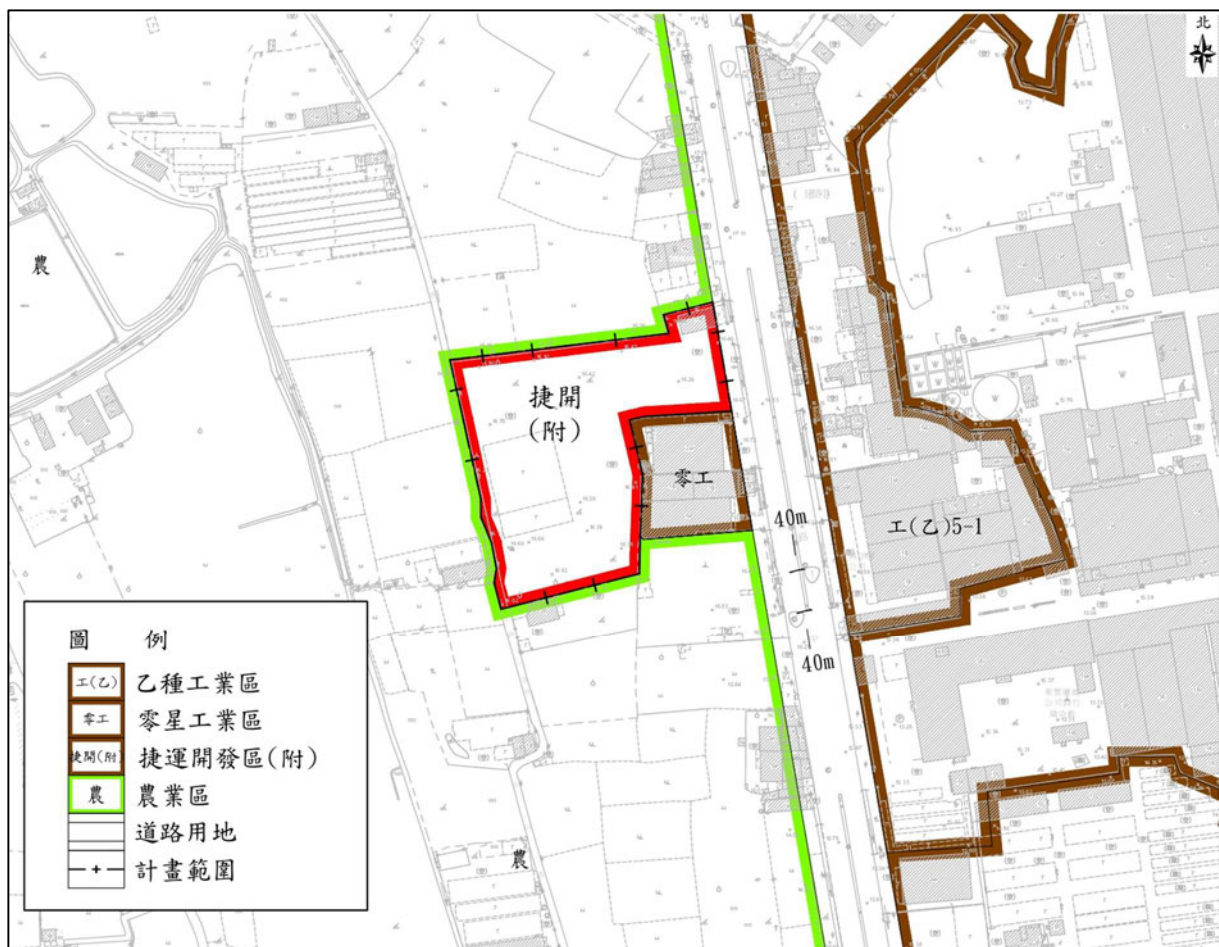


圖19 本計畫區變更後計畫示意圖

柒、實施進度與經費

一、開發方式及實施進度

(一) 開發方式

本計畫區變更後為捷運開發區，應另行擬定細部計畫，由捷運建設主管機關依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等規定開發利用，於都市計畫發布實施後，依程序徵求土地開發投資人（建商），辦理聯合開發大樓與公共設施之興建、權益分配及產權登記等相關作業。

(二) 實施進度

岡山路竹延伸線第二 A 階段（RK2~RK6 站）捷運設施之興建，預計民國 116 年完工。本計畫涉及變更主要計畫之都市計畫程序，俟計畫發布實施後，接續由捷運建設主管機關辦理開發程序；而聯合開發大樓之施工，以能配合捷運通車同時完工啟用為最佳時程安排，除可使投資人於通車前立即取得其投資標的外，亦可避免於通車後施作聯合開發大樓，影響乘客進出站動線，惟後續仍需視實際狀況調整。

二、土地取得經費來源

本計畫所需土地相關費用由高雄市政府編列預算取得，區內公有土地依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等規定，採有償撥用方式取得；另區內私有土地依「高雄市大眾捷運系統開發需用土地協議價購優惠辦法」等規定辦理協議價購。

為確保本案土地開發可行性，主要計畫核定前，捷運建設主管機關應取得區內私有土地所有權人所簽訂之都市計畫變更負擔回饋協議書，並納入計畫書據以執行。

附錄一：個案變更同意函

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

802721
高雄市苓雅區四維三路2號10樓

地址：802221高雄市苓雅區四維三路2號10樓
承辦單位：捷運工程局開發路權科
承辦人：張家賓
電話：07-3368333 分機2205
傳真：07-3314366
電子信箱：bin9575@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國111年12月7日

發文字號：高市府捷開字第11132039400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市計畫書2份(共12冊)、核准簽影本(隨文檢送)

主旨：檢送「變更岡山都市計畫（農業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK2站土地開發）案」、「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK2站土地開發）案」、「變更岡山都市計畫（農業區、住宅區及乙種工業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK3站土地開發）案」、「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK3站土地開發）案」、「變更路竹都市計畫（零星工業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK6站土地開發）案」及「擬定路竹都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK6站土地開發）案」計畫書圖各2份，請查照。

說明：本案依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理，業於111年12月1日奉核准辦理個案變更，請續辦都市計畫變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府捷運工程局

市長 陳其遠
第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權機關首長印發

附錄二：公開座談會會議記錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

802721
高雄市苓雅區四維三路2號10樓

地址：802221高雄市苓雅區四維三路2號10樓
承辦單位：捷運工程局開發路權科
承辦人：張家賓
電話：07-3368333 分機2205
傳真：07-3314366
電子信箱：bin9575@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局（路權開發科）

發文日期：中華民國111年5月31日
發文字號：高市府捷開字第11130877100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(隨文檢送)

主旨：檢送111年5月19日召開配合本市都會區大眾運輸捷運系統建設檢討辦理「變更路竹都市計畫（零星工業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK6站土地開發）案」座談會會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本府111年5月2日高市府捷開字第11130610301號函續辦。

正本：土地所有權人、高雄市政府都市發展局、高雄市路竹區公所、高雄市路竹區竹南里辦公處
副本：高雄市政府捷運工程局（路權開發科）、鼎漢國際工程顧問股份有限公司(含附件)

市長 陳其邁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

配合本市都會區大眾運輸捷運系統建設檢討辦理「變更路竹都市計畫（零星工業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RK6 站土地開發）案」座談會會議紀錄

一、時間：111 年 5 月 19 日（星期四）下午 14 時 30 分

二、地點：高雄市路竹區公所五樓

三、主席：吳秘書思賢代 紀錄：張家賓

四、出、列席單位及人員：

土地所有權人：蔡○裕（吳○平代）、鐘○成、柯○山、王○欽。

高雄市都市發展局：劉建良。

高雄市路竹區公所：洪士庭、楊博賢。

鼎漢國際工程顧問股份有限公司：卓明瑩、吳依珍、邱美綾。

五、主席致詞：略。

六、規劃單位簡報：略（如簡報）。

七、發問時間：略。

（一）蔡○裕（吳○平代）現場呈交陳情意見單，內容如下：

1. 現行開發區之建蔽率及容積率顯然偏低，有重新檢討之必要，提升民眾參與開發之誘因。另開發區南邊第 1233、1256 地號地主，是否已同意參與開發意願，建議市府積極爭取，增加整體土地開發效益。
2. 本人同意中華段 1229 地號等 8 筆土地參與開發，但開等土地民國 95 年曾申請變更為零星工業區，當時即負擔回饋公共設施（停車場等），本次又要回饋 40.5% 土地，無形造成雙重損失，顯不合理，建議應將先前回饋之公共設施土地，納入本次計算回饋比例之分母，重新計算回饋比例。
3. 前面所提之回饋公共設施，如停車場（1229-4 地號）及

綠地 (1229-3)，建議市府將停車場及綠地納入整體開發規劃 (位置調整)，供作轉乘停車之用，提升體地利用效率。

(二) 都市發展局代表：本次座談會是都計個案變更之必要程序，後續公開展覽說明會仍會邀請各為土地所有權人出席表達意見，請隨時關注主辦機關寄送之公文書。

八、散會：下午 15 時 30 分。

附錄三：都市計畫工業區檢討變更審議規範查核對照表

條文內容	檢核說明
<p>一、為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法(以下簡稱本法)第二十七條之一第二項規定，特訂定本規範。</p>	<p>--</p>
<p>二、本規範之適用範圍如下： (一)依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。 (二)都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。</p>	<p>本案基地為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更，應適用本規範。但本案基地開發符合本規範第十二條所列之「屬配合國家重大建設」之情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。</p>
<p>三、本規範之辦理程序如下： (一)通盤檢討 1.各地區都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢討基準辦理。 2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。</p>	<p>--</p>
<p>(二)個案變更 1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣(市)政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之</p>	<p>本案申請人即興辦事業目的事業主管機關，已取得個案變更同意函，詳本計畫書附件一。</p>

條文內容	檢核說明
<p>工業區，繼續作工業使用外，應依本法第二十七條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。</p> <p>2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第二十七條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。</p>	
<p>四、工業區變更之基本要件如下：</p> <p>(一)生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣(市)政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。</p> <p>(二)生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依勞動基準法相關法令及勞動契約有關規定辦理。</p> <p>(三)申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。</p> <p>(四)工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。</p> <p>(五)環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染</p>	<p>本案基地迄今未開發作為工業區使用，無涉及左列第(一)、(二)及(五)項。另關於第(三)項，本案已針對變更後捷運開發區提出規劃構想建議，詳計畫書第肆部分；關於第(四)項，本案基地位於都市土地，申請開發或累積開發面積皆未達五公頃，依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準規定，應無須辦理環境影響評估。後續進入申請建築開發階段，如涉及環境影響評估，將依相關規定辦理。</p>

條文內容	檢核說明
<p>者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。</p>	
<p>五、工業區檢討變更原則如下：</p> <p>(一)區位 工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。</p> <p>(二)總量管制 1. 變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區檢討基準之規定。 2. 變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關商業區檢討基準之規定。</p> <p>(三)編定工業區之檢討 都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。</p>	<p>本案基地原零星工業區申請人（穎昌企業股份有限公司）已無廠房用地使用及擴建之需求，現況土地閒置多年。配合現今都市發展結構之改變，適合變更為其他使用，經檢討變更後係符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關住宅區、商業區檢討基準之規定。</p>
<p>六、申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：</p> <p>(一)變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，並應符合下列規定：</p>	<p>本案基地變更回饋比例為 40.5%，其中包含細部計畫公共設施用地比例 30%，係符合左列第(一)項要求。關於第(二)~(五)項，後續將依規定辦理。</p>

條文內容	檢核說明
<p>1. 變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。</p> <p>2. 前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。</p> <p>(二) 前款公共設施用地，依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。</p> <p>(三) 變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所擬定之。</p> <p>(四) 工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。</p> <p>(五) 細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。</p>	
<p>七、工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。</p>	<p>本案基地開發符合本規範第十二條所列之「屬配合國家重大建設」之情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一</p>

條文內容	檢核說明
<p>工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／(變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積)</p> <p>工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積(變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率)之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達第六點第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。</p>	<p>部之規定。本案基地變更後捷開區容積率訂為 210%，不具財務可行性，建議在劃設約 30% 公共設施用地之情形下，訂定為 300%。另為符合公平原則並兼顧財務可行性，針對容積增加部分，於細部計畫書訂定負擔回饋比例。</p>
<p>八、工業區變更之開發方式如下：</p> <p>(一)捐贈土地</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。 2.前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。 捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格(取最高價計算)×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積 3.直轄市、縣(市)政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地 	<p>本案基地後續依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等規定開發利用，除捐贈公共設施用地外，有關未採公共設施用地方式回饋之比例，其回饋標的以可建築土地、樓地板面積為主。</p>

條文內容	檢核說明
都市建設之用。	
<p>(二)自辦市地重劃</p> <p>申請人同意依第六點規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。</p>	<p>本案採聯合開發方式辦理，無涉及市地重劃相關規定。</p>
<p>九、捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。</p> <p>計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。</p> <p>計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第四十六條及其他相關規定，核實調整地價。</p>	<p>本案基地開發符合本規範第十二條所列之「屬配合國家重大建設」之情形，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。捷運站已設置停車空間供轉乘旅客使用；而為鼓勵民眾搭乘捷運至本區，建議不另設公共停車場。</p> <p>另有關可建築土地區位標示，本案依大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等規定開發，變更後捷開區由原土地所有權人與高雄市政府依個別持分共有。而左列關於計畫容納人口、公共設施用地、地價調整等內容，將依規定辦理。</p>
<p>十、工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣(市)政府統一訂定之。</p>	<p>本案基地開發無涉及工業區遷廠計畫書之撰擬。</p>
<p>十一、申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：</p> <p>(一)土地使用變更同意書(並註明擬變更改用途)。</p>	<p>有關左列第(一)~(三)項文件及內容，將納入計畫書敘明。另由於本案基地迄今未開發作為工業區使用，無需檢具第(四)~(六)項書件。</p>

條文內容	檢核說明
<p>(二)土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。</p> <p>(三)未來之開發使用計畫。</p> <p>(四)工廠登記證明文件。</p> <p>(五)申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。</p> <p>(六)土壤及地下水污染評估調查資料。</p> <p>未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。</p>	
<p>十二、都市計畫工業區變更使用，有下列情形之一者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：</p> <p>(一)政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依都市更新條例實施都市更新。</p> <p>(二)屬配合國家重大建設，或直轄市、縣(市)政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。</p> <p>(三)因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。</p> <p>(四)變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。</p>	<p>1. 「高雄市都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線暨周邊土地開發計畫」經行政院 105、110 年分段核定。行政院函揭示：</p> <p>(1)請協助高雄市政府積極創增可能收益來源，將捷運建設車站及沿線周邊土地之收益納入，俾提升財務自償性，減輕政府財政負擔。</p> <p>(2)本計畫屬前瞻基礎建設項目，定位為供給型導向之捷運，建設計畫，請高雄市政府配合產業發展及地方發展策略，持續研擬與實施有效提升運量、財務措施，積極控管自償性經費達成情形。</p> <p>2. 依循上開中央核定本案「國家重大建設」之指導，本府已成立「捷運岡山路竹延伸線(2A 階段)沿線土地開發專案小組」並制定本延伸線土開策略做法，即善用大眾捷運法聯合開發、增額容積及 TIF 等機制，盤點捷運場站毗鄰具聯合開發潛在機會之聯開基地，擴大辦理沿線土地開發以創造相應之收益，擴大大新增 RK2、RK3、RK6 等多處捷運</p>

條文內容	檢核說明
	土地開發之範圍。 3.綜上，本案核屬配合「國家重大建設」之案件。

附錄四：「捷運岡山路竹延伸線綜合規劃報告」行政院核定函

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920
聯絡人：楊盛旺02-33566772
電子信箱：ysw@ey.gov.tw



受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國105年12月27日
發文字號：院臺交字第1050098860號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第一階段）暨周邊土地開發計畫綜合規劃報告」一案，同意照辦。

說明：

一、復105年10月7日交路（一）字第1058700248號函。

二、下列事項併請照辦：

（一）本案係由高雄捷運紅線南岡山站延伸一站至臺鐵岡山站前與臺鐵銜接，具複合運輸功能，可增進運輸轉乘接駁效益，並促進岡山車站周邊地區發展，請貴部管控計畫期程，如期如質完工通車。

（二）本案期程105年至109年，總經費30.6億元，請高雄市政府依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」規定，送本院公共工程委員會審議；另未來進入細部設計階段後，併請該府本經濟實用原則覈實檢討，俾減輕政府財政負擔。

（三）本案總經費較可行性研究報告增加11.45億元之責任歸屬與分擔額度，其中車站工程增加1.77億元部分，由中



央與高雄市政府各半負擔；另土木、軌道工程增加2.47億元部分，原則同意交通部檢核意見，係屬可行性階段可考量納入編列，並由該府自行負擔，其餘則由中央與高雄市政府依原經費分擔比例（84%與16%）共同出資。

(四)請協助高雄市政府積極創增可能收益來源，將捷運建設車站及沿線周邊土地之整體開發收益納入，俾提升財務自償性，減輕政府財政負擔。

(五)請高雄市政府落實運量培養計畫及營運配套措施，且計畫區內相關土地開發時程應配合捷運建設時程，適時透過捷運人口增加，充實運量及收益，以利高雄捷運永續經營。

正本：交通部

副本：財政部、本院主計總處、本院公共工程委員會、高雄市政府

2016-12-27
交 15-22:54章

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566784
聯絡人：姚辰安33566775
電子信箱：cayao@ey.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國110年3月4日
發文字號：院臺交字第1100082381號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：所報「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線暨周邊土地開發計畫」綜合規劃（第二A階段）暨可行性研究報告修正報告一案，准予依核定本辦理。

說明：

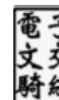
一、復109年12月2日交路（一）字第1097900494號函。

二、下列事項，併請照辦：

（一）本計畫屬前瞻基礎建設項目，定位為供給型導向之捷運建設計畫，藉由捷運建設帶動北高雄地區之發展，並提供南科高雄園區等產業園區便利及完善的整體公共運輸路網，請督導高雄市政府加速辦理。

（二）本計畫提報總經費199.32億元（含岡山車站新設跨站天橋工程費1.8億元）為上限，計畫期程為計畫核定後9年，請高雄市政府本於撙節原則依「政府公共工程計畫與經費審議作業要點」規定辦理，並管控計畫期程如期如質完工通車。

（三）請高雄市政府配合產業發展及地方發展策略，持續研擬與實施有效提升運量、財務措施，積極控管自償性經費



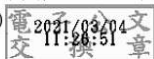
達成情形，並於第二A階段通車前及早確定營運機構，且未來營運策略應朝企業化經營管理，以明確營運責任、自負盈虧。

(四)請貴部督導高雄市政府依本院109年5月5日院臺交字第1090010621號函核示意見，參考高雄鐵路地下化之前例，適時研議整併本計畫與高雄捷運岡山路竹延伸線第一階段為1個計畫之可行性。

三、檢附旨揭綜合規畫報告（核定本）及可行性研究報告（核定本）各1份。

正本：交通部

副本：國家發展委員會、財政部、本院主計總處、本院公共工程委員會、高雄市政府
(均無附件)



附件一：高雄市都市計畫委員會 113 年 3 月 21 日第 120 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 113 年 3 月 21 日第 120 次會議紀錄

一、時間：113年3月21日（星期四）上午10時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、陳委員啓仁、賴委員碧瑩、張委員桂鳳、鄭委員安廷、胡委員學彥、詹委員達穎、許委員阿雪、許委員乃丹、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富(黃榮慶代)、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(陳榮輝代)、陳委員彥仲(請假)、陳委員璋玲(請假)、戴委員佐敏(請假)、張委員秀慈(請假)、洪委員曙輝(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府原住民事務委員會

洪羽珊、周琪絮

高雄市政府經濟發展局

陳裕翔、王姿惠、

葉羿宏

高雄市政府交通局

李岳霖

高雄市政府地政局

吳玉蓮

高雄市政府工務局新建工程處

黃麟達、何偉智

高雄市政府工務局(建管處)

趙慶昇

高雄市政府衛生局

蔡雅璿

高雄市政府社會局

楊蕙菁、郭珮慈

高雄市政府民政局

施維明、陳文亮

高雄市政府法制局

白瑞龍

高雄市政府消防局

王宗展、林奕傑、

高雄市政府水利局
高雄市政府農業局
高雄市政府捷運工程局

高雄市政府工務局公園處
高雄市政府都市發展局

韓慶衡、邱楚淵
張世傑、陳世鈞
庾宇戎
曾品杰、黃俊翰、
吳亞庭、吳思賢、
陳仕欣
陳錦宏
王屯電、薛淵仁、
陳昌盛、曾思凱、
黃嘉怡、陳智帆、
陳秀凌、李宜庭、
賴欣愉、陳惠美

(二)陳情案件：

編號1李■■■■議員
編號2中■■里里長林■■■君
編號3中■■里里長黃■■■君
編號4中■■里里長劉■■■君
編號5中■■里鄰長劉■■■君
編號6中■■里里民黃■■■君
編號7鳳山區中崙地區里民阿富
編號8蔡■■■君

李■■■
林■■■
黃■■■
劉■■■
劉■■■
(未出席)
(未出席)
(未出席)

(三)高雄市議會：

高雄市議員林智鴻服處

施翔偉

(四)公民或團體列席人員：無

(五)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市鳳山細部計畫（部份市場用地（市十九）
為第三之一種住宅區及廣場用地（兼供道路使用））
（配合拉瓦克部落異地安置計畫）案

決 議：

（一）市府依 111 年 12 月 27 日高雄高等行政法院判決拉瓦克部落拆遷案判決，及〈原住民族基本法〉、公民與政治權利及經濟社會文化權利國際公約（兩公約），對於人權保障義務，提供部落適當安居處所，擬定「拉瓦克部落異地安置計畫書」，協助住戶自力興建房屋，提供相應之用地需求，經與部落安置對象長年溝通取得共識，擇定鳳山市 19 用地部分市有土地為拉瓦克部落異地安置基地。本案變更具有必要性與急迫性，均獲與會委員一致同意，變更土地周邊生活機能完善，且為市有地，可加速提供住戶安定與安全之生活環境，保障其居住權、原住民族文化權、生存權及集居文化傳承，故原則同意。

（二）本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- 1、本案依工務局新工處所提建議，為利部落居民自力建築，將公展草案廣場用地(兼供道路使用)修正為 8 公尺計畫道路及廣場用地；另配合土地使用內容調整，一併修正計畫案名。
- 2、請於計畫書內容，加強說明拉瓦克部落異地安置計畫辦理背景及轉折(含協商過程、法院判決書納入都市計畫說明書附件)，並補充土地使用分區管制要點(含建蔽率、容積率、退縮建築)等規定。
- 3、公開展覽期間公民或團體建議意見(詳附表一)，依研析意見通過。
- 4、本案與會委員發言要點(詳附錄一)請納入會議紀錄。

附帶建議：

- (一) 基地東側停車場用地（停十七），請市府交通局朝停車場立體多目標使用積極推動，並就地方民眾陳情意見如停車、日照中心、公共托嬰等社會福利設施需求，一併納入促參方式開發評估規劃，如有必要配合檢討調整停車場用地土地使用分區管制內容(如提高容積率)。
- (二) 基地北側刻由國家住都中心規劃「中民安居」社會住宅，請都發局協助向其反應留設適當社會福利設施，供周邊地方居民使用，並請其向當地居民說明社會住宅規劃內容及辦理情形。

第二案：變更岡山都市計畫（部分農業區、住宅區及乙種工業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線 RK2 及 RK3 站土地開發）案、擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線 RK2 及 RK3 站土地開發）案、變更路竹都市計畫（部分零星工業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線 RK6 站土地開發）案、變更路竹都市計畫（部分零星工業區為捷運開發區）細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線 RK6 站土地開發）案

決議：

本案變更係為利推動大眾捷運系統岡山路竹延伸線建設計畫，藉由 TOD 聯合開發帶動地方發展，提升捷運站周邊土地使用效益，並能提高財務自償性，減輕政府財政負擔，經召開 3 次專案小組會議，小組委員就捷運開發區未來開發與周邊土地之協調性、交通動線整合、形塑捷運車站廣場意象等原則及審酌 5 件陳情案訴求後，提出修正建議。捷運局依小組委員建議調整修正後之方案，業經專案小組討論原則同意；另為配合方

案調整同步修正土地使用分區管制第 1、2、3、5 條、增列都市設計基準第 6、7、8、9、10 條及配合本市通案性寫法，修正部分文字，本案除下列修正意見外，其餘同意照專案小組建議意見修正通過(詳附錄二、附圖及附表二、三、四)。

- (一) 土地使用分區管制要點第二條第三項文字修正為：「直接臨接省道台 1 線之街廓基地建築物，其地上一、二層合計使用樓地板面積，除供社區服務或公共空間使用外，其餘供商業設施使用之樓地板面積合計不得低於百分之五十。」。
- (二) 有關 TOD 容積增量執行方式，除列於事業及財務計畫章節外，請一併納入土地使用分區管制內容規定。
- (三) 有關委員所提 RK2 站基地開發量體與財務分析試算表情境一、二單價不一致、事業及財務計畫表本案與前案廣場用地開闢經費單價差異及各站開發基地退縮規定等內容，授權由提案單位捷運局更正，並由都發局再予檢核確認。

七、散會(中午12時20分)

附錄二、審議案第二案專案小組建議意見：

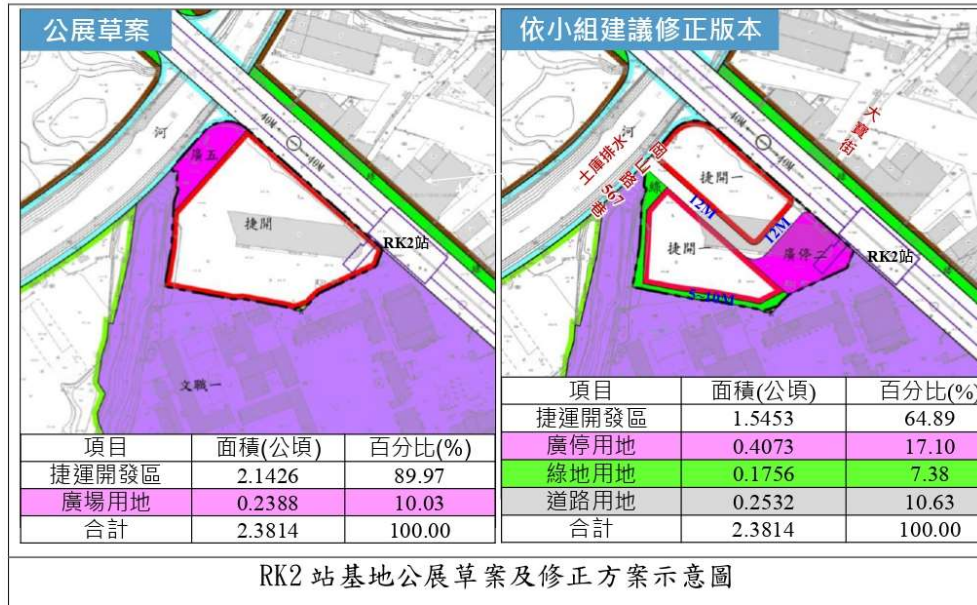
請提案單位捷運局依下列意見修正及補充相關資料。

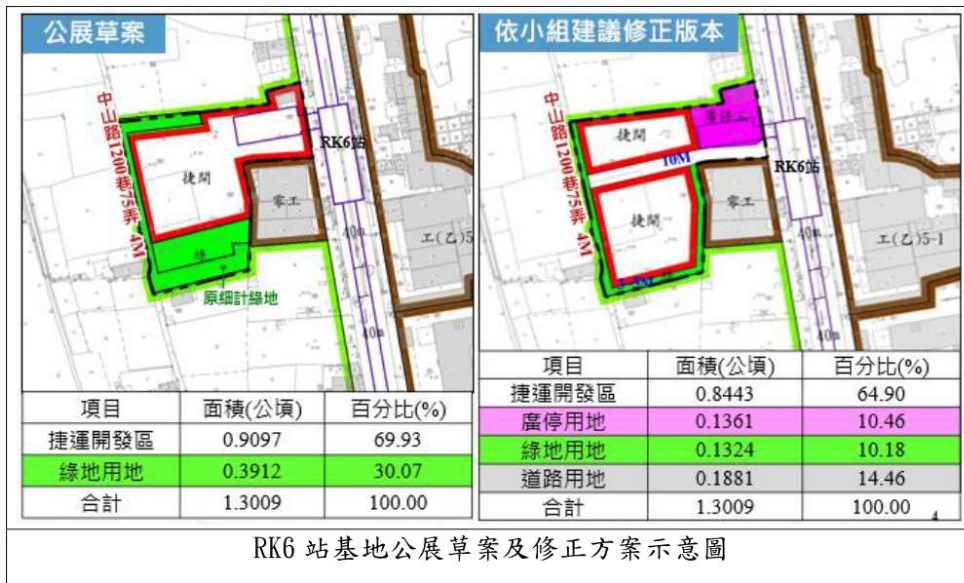
- (一)高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線暨周邊土地開發計畫屬前瞻基礎建設項目，定位為供給型導向之捷運建設計畫，藉由捷運建設帶動北高雄地區發展，請補充相關論述及說明。
 1. 請加強論述 RK2、RK3 及 RK6 各站捷運開發區基地位置及範圍勘選原則，並說明各站基地面積劃設規模不一，透過土地開發提升使用強度、增加總樓地板面積之效益，其與挹注捷運建設之財務試算結果是否平衡？
 2. 捷運聯合開發後對周邊交通影響分析、基地人車動線、停車規劃，應補充完整說明。
- (二)各捷運開發區基地在北高雄區域發展所扮演的角色定位及提供的空間機能，請加強說明。
- (三)本案各站基地皆鄰省道台 1 線，因台 1 線車流量大且車速快，有關各基地出入口設置位置、動線規劃、臨時停車及機車停車需求等，請納入基地配置規劃考量，以維行車安全及將基地開發後實質需求內部化。
- (四)基地容積率提高，與目前辦理岡山通檢案之差異與競合關係，請從公共設施服務量能再予評估。
- (五)基地立體連通設計(人行空橋)留設應詳予考量人行動線及與捷運場站關聯；另如位於廣場用地上方，其土地使用管制應有適當的規範。
- (六)TOD 容積增量半數由市府捷運局取得，其中 1/10 上限作為公益設施，建議訂定下限值並就其使用進行規劃。
- (七)有關第 3 次專案小組會議捷運局所提細部計畫修正方案，除下列修正意見外，其餘原則同意，修正後細部計畫方案如附圖。
 1. RK3 站東基地北側臨非都市土地農牧用地，除以 12 公尺計畫道

路隔離外，捷運開發區臨農地側退縮10公尺建築，調整為劃設10公尺綠地用地作為緩衝設施。另為營造捷運開發區人行廣場舒適性，臨十字廣場用地之捷運開發區退縮建築由2公尺修正為4公尺。

2. 為利RK3車站出入口設置及轉乘停車需求，RK3西基地廣場用地調整為廣場兼停車場用地。
 3. 考量捷運站出入口皆設置於廣停用地，為形塑車站廣場意象，建議捷運開發區除依退縮規定退縮外，申請建築時法定空地應集中留設於臨廣停用地乙側。
 4. 為促進捷運場站周邊TOD發展及引入商業活動，建議土地使用分區管制規則，增列臨省道台1線之街廓地上一、二層使用樓地板面積，除供社區服務或公共空間使用外，其餘供商業設施使用之樓地板面積不得低於百分之五十。
 5. 各開發單元應集中留設車道出入口，且不得設置於臨台1線省道側，避免影響交通車流。
 6. RK2站開發後交通影響分析，岡山路往南道路服務水準由B下降至D，建議重新估算，並導入交通改善策略。
- (八) 事業及財務計畫就TOD增量執行方式，建議修正為「市府捷運建設主管機關於各基地取得F1半數後，部分將提供公益空間使用，其樓地板面積以各建築基地面積乘以F1半數之5%為原則，倘若未達5%，經都設委員會審議同意後得採其他替代方案。」。
- (九) 土地使用分區管制要點及都市設計基準，授權捷運局與都發局依意見(一)各點修正文字，以符合規劃需求，審議建議詳如附表二、三。
- (十) 公開展覽期間公民或團體建議意見審議建議，詳如附表四。

附圖、各站基地細部計畫公展草案與本次修正方案示意圖





附表二、土地使用分區管制要點

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：

公展草案	第3次專案小組提會條文	專案小組建議意見	市都委會決議																		
第一條 捷運開發區之使用依都市計畫法高雄市施行細則中有關商業區規定辦理，其餘未規定事項，適用都市計畫法高雄市施行細則。	第一條 捷運開發區之使用依都市計畫法高雄市施行細則中有關商業區規定辦理，其餘未規定事項，適用都市計畫法高雄市施行細則，並得適用「建築技術規則建築設計施工編」商業區之空地比規定。	同意本次修正方案	照專案小組建議意見通過。																		
第二條 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，開發區得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其使用強度依下表規定辦理。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>捷運開發區 捷開一</td> <td>70</td> <td>350(F0)</td> </tr> <tr> <td>捷運開發區 捷開二</td> <td>70</td> <td>300(F0)</td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	捷運開發區 捷開一	70	350(F0)	捷運開發區 捷開二	70	300(F0)	第二條 捷運開發區得依「大眾捷運系統土地開發辦法」辦理土地開發，其使用強度依下表規定辦理。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>捷運開發區 捷開一</td> <td>70</td> <td>350(F0)</td> </tr> <tr> <td>捷運開發區 捷開二</td> <td>70</td> <td>300(F0)</td> </tr> </tbody> </table> 捷運開發區、廣場用地、廣停用地供捷運設施（捷運車站、車站出入口、人行立體連通道及相關設施）使用部分，得不計入建蔽率及容積率。捷運開發區尚經評估基地開挖對周邊大眾運輸軌道系統之公共安全無虞者，得經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意，不適用「高雄市都市設計審議原則」開挖率之規定。	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	捷運開發區 捷開一	70	350(F0)	捷運開發區 捷開二	70	300(F0)	除依下列意見修正外，餘同意本次修正方案：刪除「廣場用地」，增列臨省道台1線之街廓地上一、二層使用樓地板面積，除供社區服務或公共空間使用外，其餘供商業設施使用之樓地板面積不得低於百分之五十。	除第三項文字修正為：「直接臨接省道台1線之街廓基地建築物，其地上一、二層合計使用樓地板面積，除供社區服務或公共空間使用外，其餘供商業設施使用之樓地板面積合計不得低於百分之五十。」外，餘照專案小組建議意見通過。
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																			
捷運開發區 捷開一	70	350(F0)																			
捷運開發區 捷開二	70	300(F0)																			
項目	建蔽率(%)	容積率(%)																			
捷運開發區 捷開一	70	350(F0)																			
捷運開發區 捷開二	70	300(F0)																			
第三條 為符合TOD發展需求，並鼓勵民眾參與大眾捷運系統土地開發，捷運開發區之容積得予放寬。土地開發後總容積依下列公式核計： $F=F0+F1+F2+F3+F4+F5$	第三條 為符合TOD發展需求，並鼓勵民眾參與大眾捷運系統土地開發，捷運開發區之容積得予放寬。土地開發後總容積依下列公式核計： $F=F0+F1+F2+F3$ F：土地開發後總容積。	同意本次修正方案	除增列TOD容積增量執行方式，餘照專案小組建議意見通過。																		

24

F：土地開發後總容積。 F0：基準容積。 F1：核給基準容積百分之五十之TOD容積增量。 F2：大眾捷運系統土地開發辦法核給之捷運容積獎勵。 F3：其他法規核給之容積獎勵。 F4：容積移轉。 F5：增額容積。 前述土地開發後總容積（F）累計上限為基準容積（F0）2倍。	F0：基準容積。 F1：核給基準容積百分之三十之TOD容積增量。 F2：大眾捷運系統土地開發辦法核給之捷運容積獎勵。 F3：其他法規核給之容積獎勵。 前述土地開發後總容積（F）累計上限依都市計畫法高雄市施行細則第二十四條之五規定辦理。		
第四條 捷運開發區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。惟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30%。	第四條 捷運開發區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在250平方公尺以下者，應留設1部停車空間，如超過250平方公尺者，則超過部分每超過150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。惟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30%。	同意本次修正方案	照專案小組建議意見通過。
第五條 捷運開發區臨一號道路側應自道路境界線退縮5公尺建築；臨學校用地側應自基地境界線退縮2公尺建築；臨其他道路側應自基地境界線退縮2公尺建築。	第五條 捷運開發區於申請建築時，應依下列規定退縮建築，沿街退縮寬度規定詳圖1至圖4。若該基地為角地，所臨接之兩條道路均指定退縮建築時，仍需依規定於臨接計畫道路兩側退縮建築。 (一)RK2站基地 1. 臨省道台1線側應自道路境界線退縮5公尺建築。 2. 臨寬度12公尺道路側應自基地境界線退縮5公尺建築。	除依下列意見修正外，餘同意本次修正方案： 1. RK3站東基地，臨十字廣場用地側應自基地境界線退縮4公尺建築。 2. RK3站西基地，臨公兒、廣	各站開發基地退縮規定等內容，授權由提案單位捷運局更正，並由都發局再予檢核確認，餘照專案小組建議意見通過。

25

		<p>3. 臨廣停用地側應自基地境界線退縮5公尺建築。</p> <p>4. 臨綠帶側應自基地境界線退縮5公尺建築，併同西側綠帶寬度，符合都市計畫農業區變更使用審議規範相關規定。</p> <p>5. 臨河川區側應自道路境界線退縮5公尺建築。</p> <p>(二)RK3站東基地</p> <p>1. 臨省道台1線側應自道路境界線退縮5公尺建築。</p> <p>2. 臨寬度12公尺道路側應自基地境界線退縮5公尺建築。</p> <p>3. 臨十字廣場用地側應自基地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>4. 臨綠帶側應自基地境界線退縮2公尺建築，併同東側綠帶寬度，符合都市計畫農業區變更使用審議規範相關規定。</p> <p>5. 臨非都市土地農牧用地側應自基地境界線退縮10公尺建築，符合都市計畫農業區變更使用審議規範相關規定。</p> <p>(三)RK3站西基地</p> <p>1. 臨省道台1線側應自道路境界線退縮5公尺建築。</p> <p>2. 臨寬度12公尺道路側應自基地境界線退縮5公尺建築。</p> <p>3. 臨公兒、廣場用地側應自基地境界線退縮2公尺建築。</p> <p>4. 臨工業區側(現況為岡山北路193巷21弄)應自道路境界線退縮3公尺建築。</p> <p>(四)RK6站基地</p>	<p>場用地側…。</p> <p>廣場用地修正為廣停用地。</p>	
--	--	---	-----------------------------------	--

26

		<p>1. 臨寬度10公尺道路側應自基地境界線退縮3公尺建築。</p> <p>2. 臨廣停用地側應自基地境界線退縮2公尺建築。</p> <p>3. 臨農業區側應自道路境界線退縮5公尺建築。</p>		
第六條	<p>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。</p>	第六條	<p>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。</p>	<p>維持原公展草案</p> <p>照專案小組建議意見通過。</p>

27


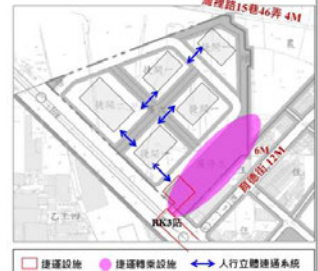
附表三、都市設計基準

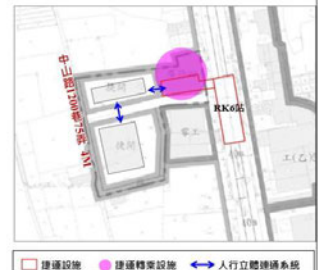
公展草案		第3次專案小組提會條文		專案小組建議意見	市都委會決議
(一)	總則	(一)	總則	-	照專案小組建議意見通過。
第一條	本計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。	第一條	本計畫區內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。	授權都發局、捷運局依「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」，現行都市設計基準條文調整。	照專案小組建議意見通過。
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。	第二條	有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、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。	同上	照專案小組建議意見通過。
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。	第三條	實施都市設計範圍之基地申請開發，適用「高雄市都市設計審議原則」規定。	同上	照專案小組建議意見通過。
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、基地特殊或其環境公益性者，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。	第四條	因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、提升生活環境品質或其環境公益性者，經都設會審查同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。	同上	照專案小組建議意見通過。

28

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。	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。	同上	照專案小組建議意見通過。
(二)	都市設計基準	(二)	都市設計基準	-	照專案小組建議意見通過。
第一條	本計畫區內公共設施及開放空間應以複層式植栽設計，且建築物應留設適當棟距保持視覺通透性。	第六條	本計畫區內公共設施及法定空地之植栽綠化原則以複層式植栽設計，且建築物間之鄰棟間距離留設至少6公尺，以維持通風、採光、日照、隱私、防火、逃生避難、救護及居住品質。前述棟距規定如因基地限制，得經本市都設會同意後，不受其限制辦理。	同意本次修正方案	本計畫區內捷運開發區法定空地宜集中留設於廣停用地，其植栽綠化原則以複層式植栽設計，且建築物間之鄰棟間距應留設至少6公尺，以維持通風、採光、日照。前述棟距規定如因基地限制，得經本市都設會同意調整之。
第二條	地面層應留設具可行性及可視性之開放空間，除必要樓梯、通道、管線及結構加強體外，其餘空間以挑空、通風、透光等方式進行穿透性設計。	第七條	地面層應留設具可行性及可視性之開放空間，除必要樓梯、通道、管線及結構加強體外，其餘空間以挑空、通風、透光等方式進行穿透性設計。	本條文刪除	建築基地不得設置2個以上汽車停車空間之出入口，且出入口原則不宜設置於省道台1線，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。
第三條	本計畫區臨一號道路、學校用地及其他側應退縮建築，退縮部分除另有指定用途外，其餘應供人行使用，並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。	第八條	捷運開發區側退縮部分除設置集中式進出車道外，其餘應植栽綠化並留設供人行使用之通道（含人行立體連通系統），並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。	授權捷運局與都發局依本次會議決議修正修正條文內容。	捷運開發區各街廓側退縮部分除停車空間之出入口外，其餘應植栽綠化並留設供人行使用之通道（含人行立體連通系統）。
		第九條	為延續都市活動與街道魅力，捷運設施與相鄰捷運開發區之建築物或各建築物間得設置人行立體連通系統（含垂直動線結構體）	各建築物間得設置人行立體連通系統，修正為應設置人行立體連通系	為延續都市活動與街道魅力，捷運設施與相鄰捷運開發區或各毗鄰捷運開發區間應設置人行立體連通系統（含垂直動

29

		<p>互相銜接，且不計入建蔽率及容積率。</p>	<p>線結構體)互相銜接(如附圖9-12)。</p>  <p>圖9 RK2站基地人行立體連通系統建議位置示意圖</p>  <p>圖10 RK3站東基地人行立體連通系統建議位置示意圖</p>
--	--	--------------------------	--

			 <p>圖11 RK3站西基地人行立體連通系統建議位置示意圖</p>  <p>圖12 RK6站基地人行立體連通系統建議位置示意圖</p>
--	--	--	--

		第十條	<p>本計畫區內設置人行立體連通系統應規劃公共通行動線以連接至地面層出入口，並依下列原則辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>人行立體連通系統形式、量體與位置應經本市都設會審議通過，其留設位置得經都設會同意調整之。</u> 2. <u>人行通行淨寬應達2公尺以上，當層淨高應達4公尺以上，其橋底淨高度至少4.6公尺。</u> 3. <u>跨越道路時，須依道路設計規範等相關規定辦理。</u> 4. <u>量體設計以簡潔、輕巧、通透性為規劃原則，鼓勵與建築物整合設計，並與周邊環境相調和。</u> 5. <u>應考量夜間照明，兼顧都市美學、節能等原則，對人行空間規劃適當之照明設計，創造良好夜間步行環境。</u>
--	--	-----	--

附表四、「變更岡山都市計畫（部分農業區、住宅區及乙種工業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK2及RK3站土地開發）案、擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK2及RK3站土地開發）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	提案機關回應說明	本府研析建議意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	陳	岡山區灣裡段177-11地號土地，參與RK3站捷運開發區共同開發。	本地主之岡山區灣裡段177-11地號土地，因毗鄰捷運開發區之土地，今為捷運開發區取得之完整性，同意參與分割與開發，特附上捷運開發區原規劃圖和土地權狀、謄本影本各一份，希望能准予參與共同開發，以利捷運開發區之完整性。	本府捷運工程局112年8月25日高市捷開字第11231491100號函就編號1陳情提出回應說明如下： 1. 建議採納。 2. 所陳177-11地號土地現為農業區，土地面積為135.27平方公尺，經查土地所有權人與毗鄰177-8地號土地所有權人為親屬(夫妻)關係。 3. 考量所陳土地區位毗鄰本次草案捷運開發區，且地主(即陳情人)表示有意願參與開發，經評估倘納入本案並無影響公展草案，爰建議陳情土地一併納入變更範圍。	陳情意見建議同意採納，請捷運工程局提出修正方案，理由如下：依本府捷運工程局112年8月25日高市捷開字第11231491100號函回應，陳情土地一併納入並無影響開發，建議納入範圍。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2	蘇、蘇、黃、蘇	1. 建請將回饋負擔降至50%給予高雄市政府持分共有。 2. 50%TOD容積增量為何地主還需回饋再跟市府共分?理應市政府與地主條件	捷運局土地使用變更同意書 1. 本人同意持有高雄市岡山區灣裡段177-14、177-24、177-25、180地號土地配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第二段A階段)建設案變更(RK3站)東側捷運開發區。 2. 了解貴局規劃變更後「捷運開發區」之建蔽率為70%、容積率為350%；也了解該農業區土地變更為捷運開發區後，應於都市計畫發布實施前回饋負	本府捷運工程局112年9月7日高市捷開字第11231494300號函就編號2陳情提出回應說明如下： 1. 建議不予採納。 2. 本案屬農業區檢討變更案件，依都市計畫農業區變更使用審議規範及全市通案性規定，本案之變更負擔回饋比例不得低於50%，並於規劃階段獲陳情人同意在案。 3. 本案擬變更為捷運開發區，其容積率比照岡山都市計畫商業區之350%。另為促進捷運場站周邊朝TOD導向之多元利用，以及鼓	1. 容積增量應負擔回饋符合漲價歸公原則。 2. 查岡山市計畫檢討變更原則並無「市有土地免于回饋」之條文，請提案單位捷運工程局加強說明TOD容積增量由捷運局取得部分免于	未便採納，理由如下： 1. 為踐行TOD發展理念並兼顧地方發展之公共性，參考其他縣市捷運開發區變更類案，本案擬於土管要點規範上述容積增量	照專案小組建議意見通過。

		相同也需回饋，因為共同開發者，不是全部地主拿出來，有違共同開發目的。	<p>擔52.19%土地予高雄市政府(實際回饋負擔比例仍須依都委會審議核定為準)，捷運開發區土地由原所有權人與高雄市政府依各別持分共有，市府辦理開發招商。</p> <p>3.核給基準容積百分之五十之TOD容積增量，其半數由土地所有權人依主要計畫規定，負擔相應之變更回饋比例後取得，另半數則由市府捷運建設主管機關取得。</p> <p>4.同意本開發區變更案爾後參與開發之權利義務，將俟都市計畫變更完成，另行依相關法規簽訂之協議書為依據，本同意書不作為最後參與土地開發之用。</p> <p>5.附帶意見：如建議內容</p>	<p>勵區內土地所有權人參與捷運土地開發，擬於公展草案之土地使用分區管制要點研訂容積增量做法。</p> <p>4.為踐行TOD發展理念並兼顧地方發展之公共性，參考其他縣市捷開區變更類案，本案擬於土管要點規範上述容積增量之半數由本府取得，餘數則由土地所有權人據以參與後續捷運土地開發。</p> <p>5.基於受益原則及公平性，土地所有權人參與本案獲具之容積增量半數，應依本市通案性都計變更負擔規定及本市類案另予計列回饋，爰建議所陳意見仍予維持公展草案。</p> <p>註：容積增量半數之負擔回饋計算如下： $(100\%-0\%)*2.5\%*$ $(350\%*50\%*0.5)=2.19\%$</p>	<p>回饋之理由，以取得參與開發者之信任；否則皆應回饋以符合公平原則。</p>	<p>之半數由本府取得，餘數則由土地所有權人據以參與後續捷運土地開發。</p> <p>2.基於受益原則及公平性，土地所有權人參與本案獲具之容積增量半數，應依本市通案性都計變更負擔規定及本市類案另予計列回饋，爰所陳意見仍予維持公展草案。</p>	
3	謝	就高雄市岡山區灣裡西段325地號土地北側面，有規劃一條8公尺供公眾通行	<p>高雄市岡山區灣裡西段325地號土地北側面相鄰之348地號土地為同一所有權人家族所有，市府捷運局有於325地號土地北側與公兌四及廣六中間，有規劃一條8公尺供公眾通行道路，陳情人懇請市府能調整8公尺道</p>	<p>本府捷運工程局112年9月1日高市捷開字第11231518900號函就編號3陳情提出回應說明如下：</p> <p>1.建議採納。</p> <p>2.經查灣裡西段325地號與毗鄰348地號土地為同一家族所有，為避免本案捷運開發區造成348地號未來無法通行及指定建築</p>	<p>陳情意見建議同意採納，理由如下：</p> <p>調整後公共設施符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及「都</p>	<p>部分採納，理由如下：</p> <p>考量地區交通系統、逃生避難動線、公共設施可及性等面向，且臨省道側2處</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

		<p>道路、公兒四廣六，請同意調整8公尺道路位置。</p> 	<p>路位置，由公兒四及廣六南側調整變更至公兒四及廣六北側位置(開關於348地號土地旁)。該8公尺道路如沒有調整變更位置，348地號土地會變成非常難利用，以致本人家族造成巨大的損失，懇請市府同意調整8公尺道路位置。</p>	<p>線之疑慮，經評估倘調整道路用地位置並無影響公展草案，建議參採陳情人建議。</p>	<p>市計畫細部計畫審議原則」所列之規範，且能同時符合變更範圍內外之發展需要。</p>	<p>出入口距離不宜過近，已重新調整土地配置。經調整後道路已可供灣裡西段348地號未來通行及指定建築線使用，應已無損及陳情人權益。</p>	
4	林	<p>岡山區灣裡段166地號土地目前大概有550平方公尺出租給汽車旅館當道路使用(道路寬6公尺、長90公尺)，其餘土地也希望參加捷開區。</p>	<p>1. 我是在KK3地166地號土地地主，上次有被納入捷開開發區，但這次被排除了，想了解原因是什麼？ 2. 岡山區灣裡段166地號土地的左側和後側都被納入捷開區，右邊是住宅區，唯一一塊農地被夾在中間，希望也能納入捷開區。</p>	<p>本府捷運工程局112年9月1日高市捷開字第11231518900號函就編號4陳情提出回應說明如下： 1. 建議不予採納。 2. 所陳166地號土地現況為農業區，且有興建1層樓鐵皮屋，部分土地作為旅宿業設施使用。 3. 經本案公開展覽前規劃階段，111年1月16日換獲陳情人所提意見表達同116地號土地部分出租，附帶條件表示因有部份出租，其餘土地均同意變更為開發使用。 4. 本案考量所陳部分土地出租營業使用事實，為利時效及基地規劃完整性，所陳土地宜完整納入變更範圍或剔除，為尊重地主現況使用行為及權益，爰建議維持公開展覽草案規劃。</p>	<p>陳情意見建議酌予採納，理由如下： 1. 本案經所有權人表達同意納入，考慮變更範圍完整性及土地使用計畫合理性，建議同意納入變更範圍，並請捷運工程局修改變更方案。 2. 依捷運工程局回應，該筆土地部分範圍目前已做旅宿業設施使用。有關開發權利義務，請陳情人與</p>	<p>本案經所有權人表達同意整筆地號納入，考量變更範圍完整性及土地使用計畫合理性，參採陳情人建議納入變更範圍。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

					<p>本府捷運工程局於內政部都市計畫委員會審竣前協議確認。如未能達成協議，則再提會剔除變更範圍。</p>	
--	--	--	--	--	--	--

附表五、「變更路竹都市計畫（部分零星工業區為捷運開發區）（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK6站土地開發）案、變更路竹都市計畫（部分零星工業區為捷運開發區）細部計畫（配合高雄捷運岡山路竹延伸線RK6站土地開發）案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	提案機關回應說明	本府研析建議意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	蔡	建議本案變更後回饋負擔比例為39%及容積率為350%，並重行核計回饋比例之計算基礎，以保障地主權益及提升聯合開發之投資效益。	<p>1. 本人所有台一線省道旁路竹區中華段1229、1229-4、1229-5、1230、1230-2、1233-1、1234、1242地號等8筆土地，面積合計10,854.91平方公尺，前於110年11月24日簽署「土地使用變更同意書」參與捷運RK6站聯合開發，當時回饋負擔為40.5%，本次則提高至44.83%，本人無法認同；其中建蔽率調降為70%，容積率則調升為300%，惟如以市場行情而言，容積率宜調整為350%較符合。其次，登記本人產權之1229-4、1230-2地號2筆土地(停車場)，面積合計1,134.22平方公尺，本次又逕行變更為綠地(如本案細部計畫變更內容示意圖)，顯然並未盡到保障地主之權益。再者，交通部公路總局復於今(112)年8月通知路竹區北起大仁路口、南迄路科十路口將進行道路拓寬工程(配合捷運施工)，上揭1233-1、1234、1242地號3筆土地座落台一線路旁，必將面臨土地徵收面積再縮減問題，無疑造成本人三重的實質損失。</p> <p>2. 重行核計回饋比例之</p>	<p>本府捷運工程局112年8月23日高市捷開字第11231630700號函就編號1陳情提出回應說明如下：</p> <p>1. 建議酌予採納。</p> <p>2. 本案RK6基地公展草案建蔽率70%、容積率300%、負擔回饋42.75%，先予敘明。</p> <p>3. 有關陳情人建議本案基地容積率調升乙節，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第七條規定，變更後容積率若調升至350%，則本案公共設施用地劃設比例需配合調整至40%；考量後續開發財務試算、基地區位及未來整體發展條件下，本案基地容積率建議維持公展版本訂定為300%。</p> <p>4. 有關本案細部計畫所劃設綠地用地之劃設依據，係依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」第六條第一項第二款：工業區變更後應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十之規定，並考量未來捷運設施配置、交</p>	<p>1. 本案屬工業區變更案件，且本案變更範圍自93年自農業區變更為零星工業區後，確已發展作工業使用。其變更後方案應符合都市計畫工業區檢討變更審議規範。</p> <p>2. 查路竹都市計畫商業區容積率為210%。變更後方案容積率如維持300%，假設本案自農業區變更，負擔回饋比例應加計容積提升部分(自210%提高至300%)，將高於50%。</p> <p>3. 如捷運工程局認有</p>	同意撤回。	照專案小組建議意見通過。

			<p>計算基礎：上揭8筆土地原為農業區經申請變更為工業區(如RK6站土地開發細部計畫變更內容明細表備註)，意指當時變更即已負擔回饋公共設施(停車場、綠地)，而本次又還將停車場變更為綠地，已如前述；如果欲規劃聯合開發，回饋負擔比例是參考指標之一，建議將先前回饋之公共設施，納入本次計算回饋比例基礎參考，重行計算回饋比例，對地主較為公允。</p> <p>3. 政府推動公共建設，不論是採行BOT或是本案的TOD，其精神均相同，前提是要提供足夠誘因以吸引企業或民眾參與，以本案為例，除本人參與開發外，旁邊亦有零星工業區(1233、1256、1262地號)即不參與捷運開發，本人與捷運局討論時，即多次建議將該零星工業區一併爭取納入，使整個開發區呈現完整四方形，提升整體規劃的效益與價值，然最終不參與開發，究其原因是誘因不足，或是另有用途，無法得知，殊為可惜。</p> <p>4. 揆諸上述，本人積極配合政府土地開發案，無非期望繁榮地方，帶動北高雄產業發展，略盡棉薄之力，然相對而言，政府所提供的誘因及整體規劃，顯然仍有改進空間，謹提出上述</p>	<p>通動線等因素予以劃設。</p> <p>5. 有關陳情人表示所陳土地重複回饋並建議變更後回饋比例調整為39%乙節，說明如下：</p> <p>(1)所陳部分土地(8,772m²)於93年由農業區變更為零星工業區，並依相關規定完成31.2%回饋(約2,736m²)；另本案變更負擔回饋比例為42.75%(約2,736m²)，故負擔回饋總計約5,316.88m²。</p> <p>(2)承上，如採用直接由農業區變更為捷運開發區進行試算，則變更負擔回饋比例為50%，換算面積約4,386m²。</p> <p>(3)經上述計算，依陳情人所述本案重複負擔面積約為930.88 m²，佔全計畫範圍(13,009 m²)比例為7.16%。</p> <p>綜上，有關本案變更回饋負擔依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」及參照高雄市主要計畫之負擔比例等相關規定，其變更負擔比例為42.5%；惟本案地主意願將涉及本案後續推動的可行性，且所陳建議調降負擔回饋比例為39%乙節，經前開計算後尚屬合理。考量本案係屬市府認定之重大建設案件，故建議本案變更負擔比例設定部</p>	<p>折減變更負擔回饋之必要性，如此處未讓利將減損公共利益等事由，並具體計算減免回饋比例與市值，送二級都委會審決確定。</p>	
--	--	--	---	--	---	--