

第二次公展說明會(鳳山)

1. 變更高雄市鳳山主要計畫(部分工業區及綠地(帶)為特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案
2. 擬定高雄市鳳山細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案
3. 變更原高雄市主要計畫(部分住宅區、工業區、綠地用地及交通用地為住宅區、特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案
4. 擬定原高雄市(崗山仔、前鎮及部分苓雅地區)細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案

112年4月10日

簡報大綱



壹 計畫背景

貳 現況分析

參 變更規劃內容

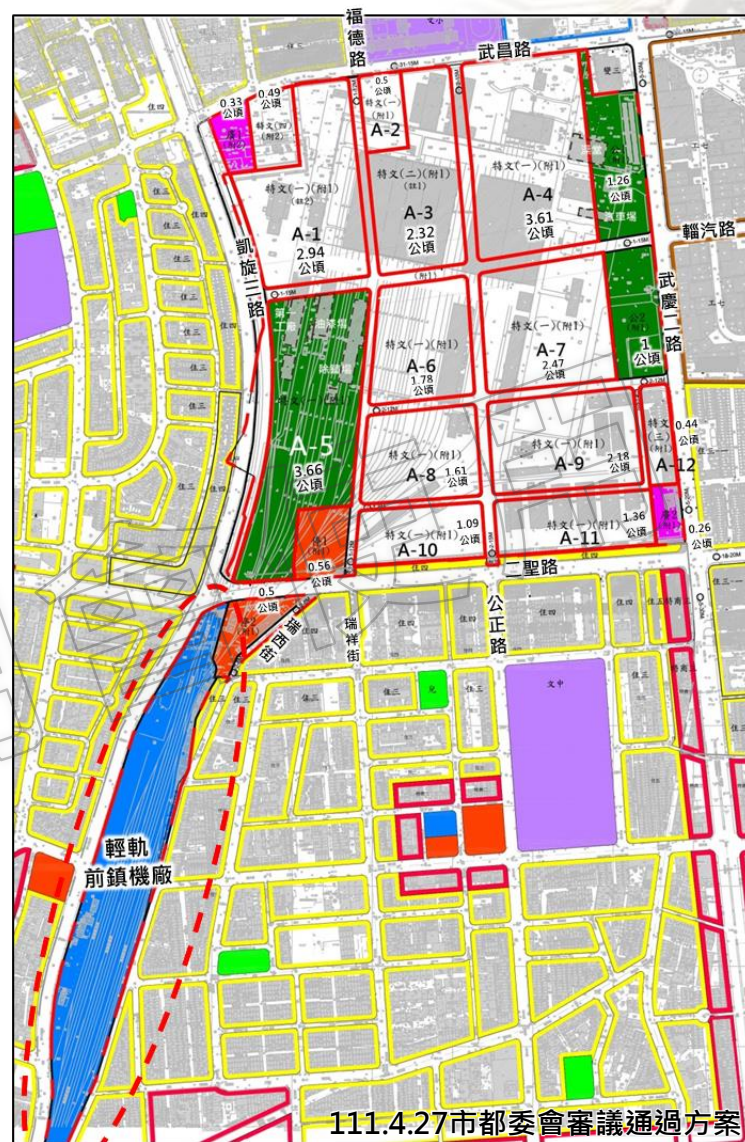
肆 陳情意見表達方式

壹、計畫背景-都市計畫變更緣由

60年代臺鐵高雄機廠由高雄港站遷移至鳳山，作為鐵路客貨車配修廠使用，是南台灣最大的鐵路醫院，都市計畫劃設為乙種工業區。

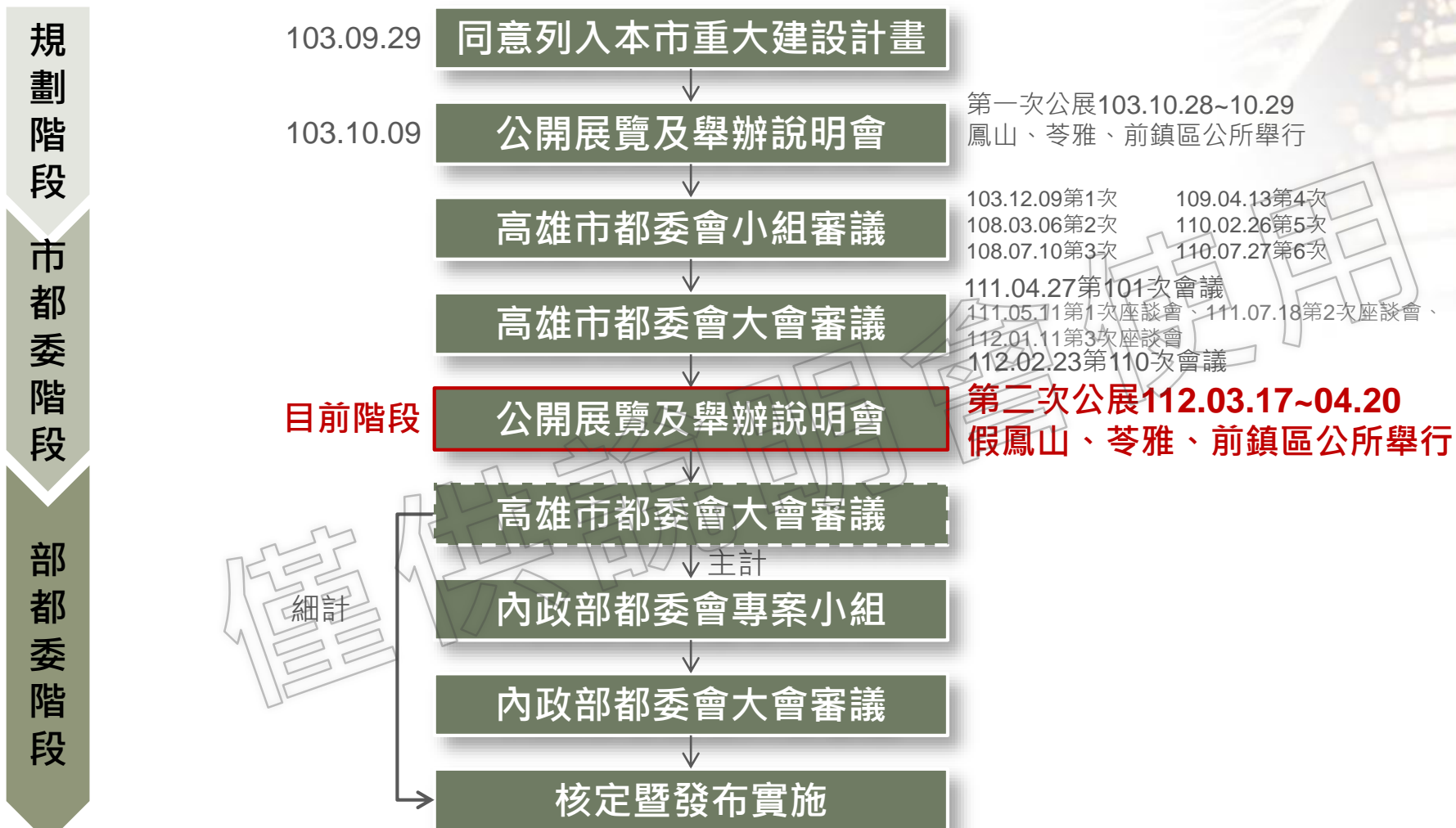
因應高雄鐵路地下化，102年行政院核定遷建至屏東潮州(110年11月已完成遷建)，並以原址開發收益，優先挹注遷建潮州之相關建設經費，故啟動都市計畫變更。

變更內容提111年4月27日市都委會審議後，各界就貨車工場、鐵道紋理及老樹保留等提出相關意見，故依循市長3項指示並召開3場座談會修正方案，再提經112年2月23日市都委會報告同意辦理第二次公開展覽。



壹、計畫背景-辦理歷程

■ 本次提會方案土地使用計畫與原公開展覽草案差異甚大，經112年2月23日第110次市都委會大會決議，續辦第二次公開展覽。



本內容為公展草案，限供公展說明會使用、不得做為商業或非經本府同意之用途，發布實施內容以各級都委會審決為準

壹、計畫背景-法令依據

■ 法令依據

- ✓ 主要計畫：都市計畫法第27條第1項第4款：為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時
- ✓ 細部計畫：都市計畫法第22條
- ✓ 公開展覽：

都市計畫法第19條，高雄市都市計畫委員會111年4月27日第101次暨112年2月23日第110次會議紀錄

第二次公告公開展覽

自民國112年3月17日起至112年4月20日止

公展及說明會公告

正本

編 號：
保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國112年3月18日
發文字號：高市府都發規字第1121029200號
附件：

主旨：公告第二次公開展覽本市都市計畫「變更高雄市鳳山區計畫（部分工業區及綠地(帶)為特定文化休閒專用區及道路用地)（配合臺鐵高雄機廠遷建）案」、「擬定高雄市鳳山區細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）案」、「擬定高雄市前鎮及部分苓雅地區細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）案」、「擬定原高雄市（崗山仔、前鎮及部分苓雅地區）細部計畫（配合臺鐵高雄機廠遷建）暨劃定都市更新地區案」計畫書、圖。

依據：都市計畫法第19條及高雄市都市計畫委員會111年4月27日第101次暨112年2月23日第110次會議紀錄。

公告事項：

- 一、公開展覽時間：民國112年3月17日起至112年4月20日止。
- 二、公開展覽地點：
 - (一)本市都市發展局都市計畫公展欄。
 - (二)本市鳳山區公所、苓雅區公所、前鎮區公所公展欄。
 - (三)本市都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw> → 「都市計畫專區」 → 「都市計畫公告」 → 「公告公開展覽」 → 點選本計畫案名。

第1頁 共2頁

三、都市計畫說明會時間及地點：

- (一)民國112年4月10日（星期一）上午10時0分整假本市鳳山區公所四樓多媒體簡報室舉辦說明會。
- (二)民國112年4月11日（星期二）上午10時0分整假本市苓雅區公所五樓會議室舉辦說明會。
- (三)民國112年4月10日（星期一）下午3時0分整假本市前鎮區公所四樓會議室舉辦說明會。

四、公告圖說：主要計畫書、圖（比例尺1/3000）、細部計畫書、圖（比例尺1/1000）各1份。

五、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，以作為審議本案之參考。

六、配合中央及本市流行疫情指揮中心最新規範調整，本次說明會為避免人潮聚集無法保持適當距離，與會人員建議戴上口罩再進入說明會場。

市長陳其邁 出國
副市長林欽榮 代行

第2頁 共2頁

壹、計畫背景-計畫位置與範圍

■ 本計畫整體規劃範圍以二聖路區分為南北二側：

1. 二聖路北側區域西至凱旋三路、北至武昌路、東至武慶二路。
2. 二聖路南側區域西至凱旋三路、南至一心一路/瑞隆路、東至瑞西街。

■ 整體規劃範圍分屬二都市計畫區：
高雄市鳳山都市計畫：30.93公頃
原高雄市都市計畫：5.48公頃
合計36.41公頃。



貳、現況分析(1/3)：整體規劃範圍現況

■ 主要使用情形

二聖路以北：臺鐵高雄機廠

二聖路以南：輕軌捷運機廠

- 範圍周邊以住宅使用為主，僅零星商業使用，東側武慶二路周邊毗鄰鳳山工業區有部分汽車修配業。

- 二聖路兩側除公正路口及瑞祥街口為二層鐵皮外，其餘為透天公寓為主。

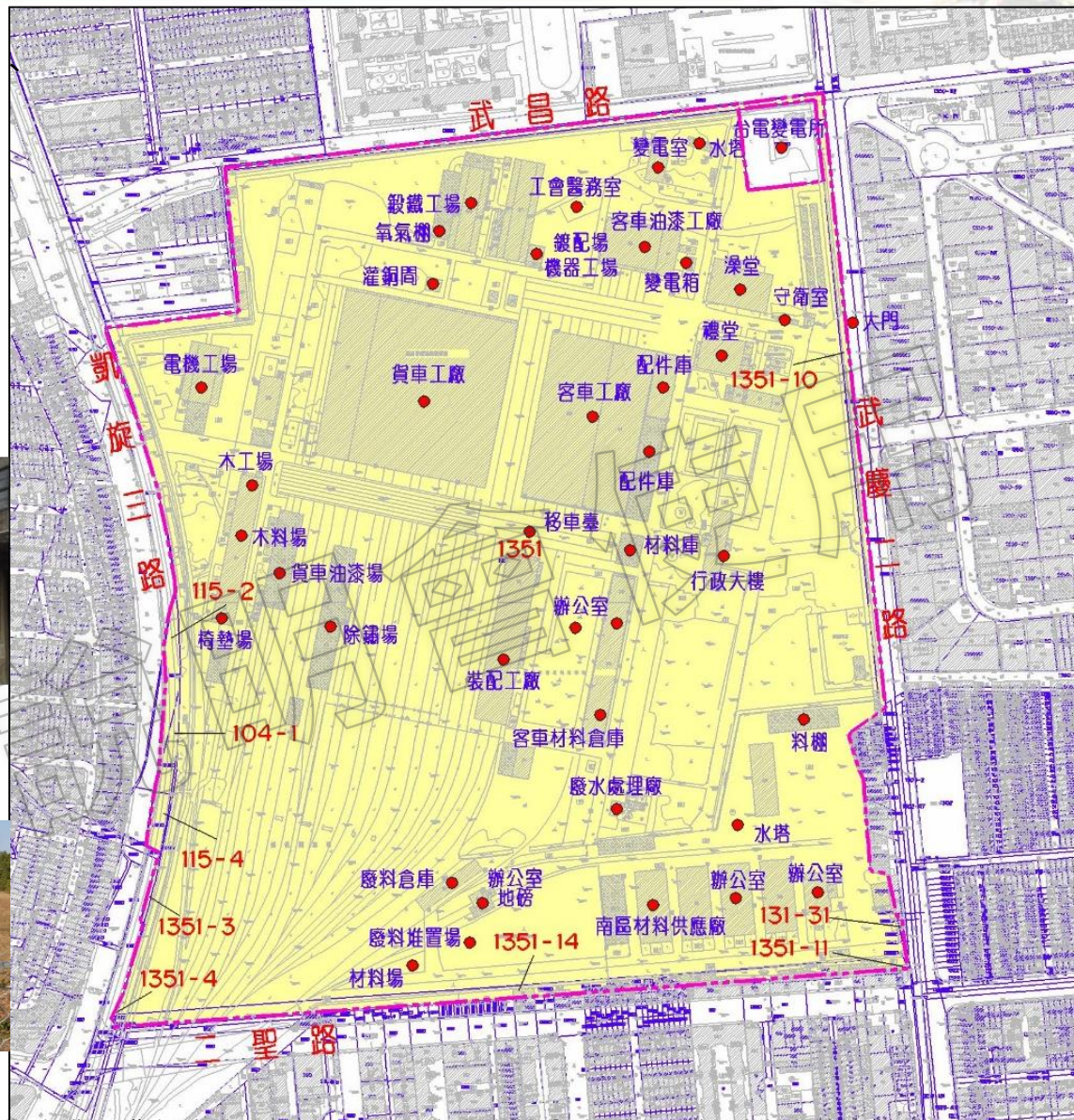
- 二聖路以北之西南側臺鐵局已提供部分空地供市府作公共停車場使用。

- 西北側公、私有混雜土地現況部分作為停車使用，其餘為閒置空地。



貳、現況分析(2/3)：高雄機廠現況

■ 臺鐵高雄機廠原為臺鐵局莒光號復興號等客車車廂之檢修廠房，已於110年11月完成全體人員機具搬遷作業，目前於潮州新廠展開試修，各項設備也陸續運轉，故臺鐵高雄機廠目前屬低度利用狀態。



貨車工場



客車工場



大門

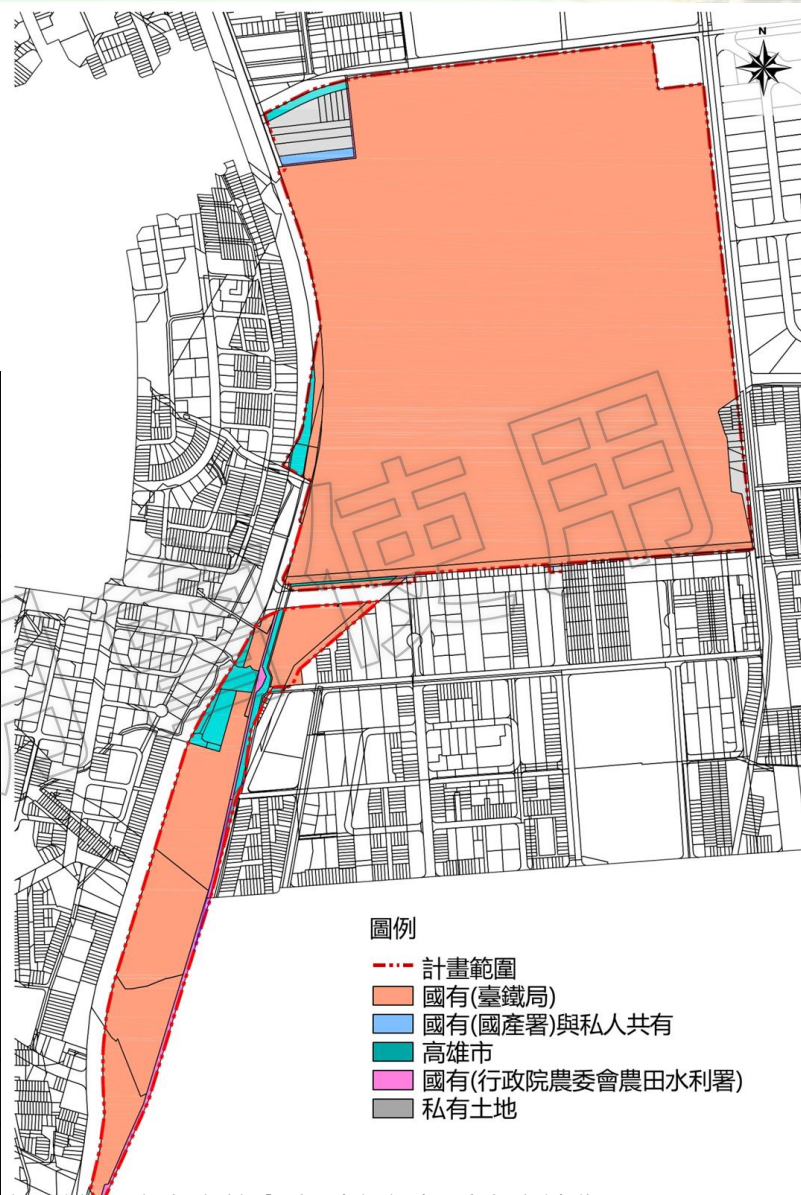


區內鐵道

貳、現況分析(3/3)：土地權屬

- 本計畫區範圍內之土地多為公有土地，**主要為臺鐵局管有之土地**，其餘公有土地則分別屬高雄市政府、財政部國有財產署及行政院農委會農田水利署管有土地，餘為私有土地。

土地權屬		面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
公有土地	中華民國	35.06	96.29	管理機關：交通部臺灣鐵路管理局 (含輕軌抵換之交通用地3.88公頃)
		0.02	0.05	管理機關：財政部國有財產署 (位於西北側工業區)
		0.08	0.22	管理機關：行政院農委會農田水利署 (位於西北側工業區、二聖路北側綠地 二聖路口及瑞西街拓寬範圍)
	高雄市	0.33	0.91	管理機關：高雄市政府 (位於西北側綠地(帶)、凱旋三路、二 聖路北側綠地用地、瑞西街拓寬範圍)
	小計	35.49	97.47	--
私有土地		0.92	2.53	
合計		36.41	100.00	--



圖例

- 計畫範圍
- 國有(臺鐵局)
- 國有(國產署)與私人共有
- 高雄市
- 國有(行政院農委會農田水利署)
- 私有土地

參、變更規劃內容-原公展草案

103.10.9公展草案
(高雄市都計+鳳山都計)



項目	分區	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	9.09	28.75
	商業區	10.18	32.19
	合計	19.27	60.94
公共設施用地	公園用地	7.67	24.26
	綠地用地	0.35	1.11
	道路用地	4.33	13.69
	合計	12.35	39.06
總計		31.62	100.00

103.10.9公展草案
(鳳山都市計畫部分)



項目	分區	面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	9.09	29.55
	商業區	9.65	31.37
	合計	18.74	60.92
公共設施用地	公園用地	7.36	23.93
	綠地用地	0.35	1.14
	道路用地	4.31	14.01
	合計	12.02	39.08
總計		30.76	100.00

圖例

- 商 商業區
- 公 公園用地
- 住 住宅區
- 綠 綠地用地
- 計畫範圍線

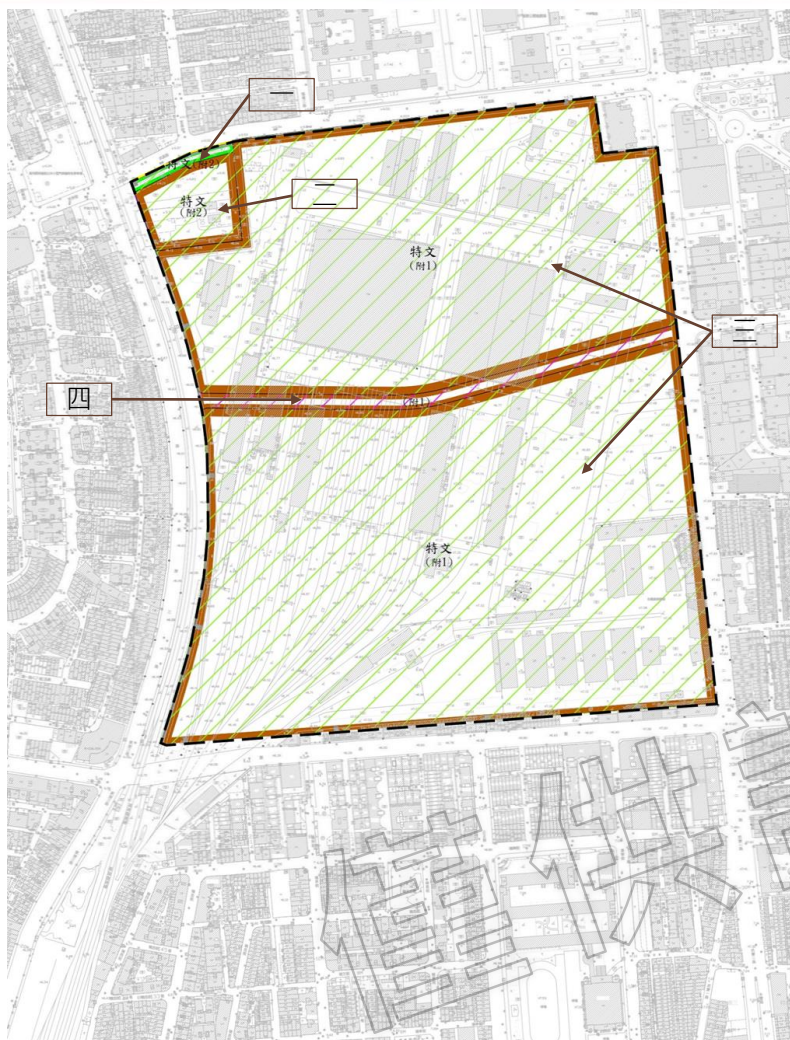
- ◆住宅區建蔽率60%，
基準容積率**300%**
接受容移後最大容積
為390%
- ◆商業區建蔽率70%，
基準容積率**420%**
接受容移後最大容積
為546%

臺鐵高雄機廠都計變更後續作業

陳其邁市長指示：尋求最大公共利益

- 一.盡最大可能適當保存現有鐵道紋理所呈現的地景意象
- 二.機廠內其貨車工場等重要建築物以「全棟保存再生利用」為原則
- 三.尊重並保障臺鐵局肩負資產開發之政策任務

參、變更規劃內容-變更鳳山主計

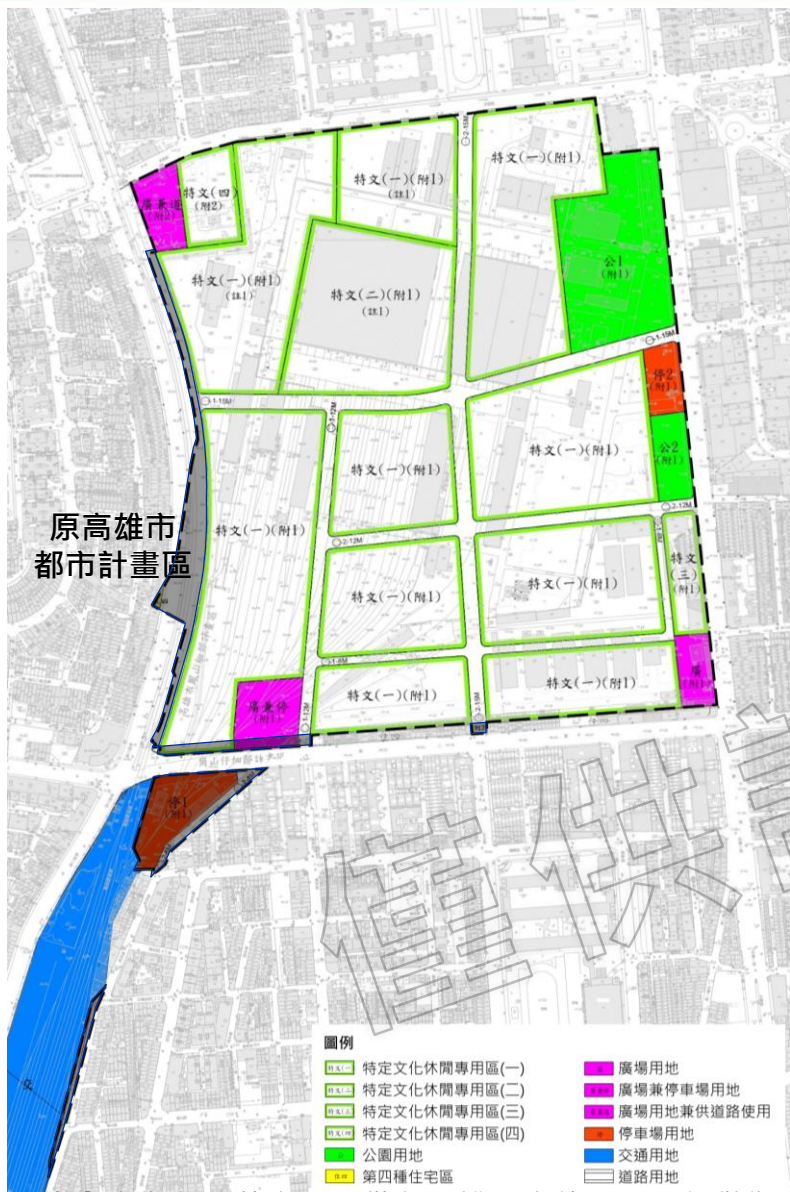


- 圖例**
- 特文 變更工業區為特定文化休閒專用區(附1)
 - 特文 變更工業區為特定文化休閒專用區(附2)
 - 特文 變更工業區為道路用地(附1)
 - 特文 變更綠地(帶)為特定文化休閒專用區(附2)

變更編號	位置	變更內容			
		原計畫		新計畫	
		使用分區	面積(公頃)	使用分區	面積(公頃)
一	苓雅區 福東段	綠地 用地	0.11	特定文化休閒專用區 (附2)	0.11
二		工業區	0.71	特定文化休閒專用區 (附2)	0.71
三	鳳山區 新甲段	工業區	29.37	特定文化休閒專用區 (附1)	29.37
四		工業區	0.74	道路用地	0.74

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

參、變更規劃內容-擬定鳳山細計

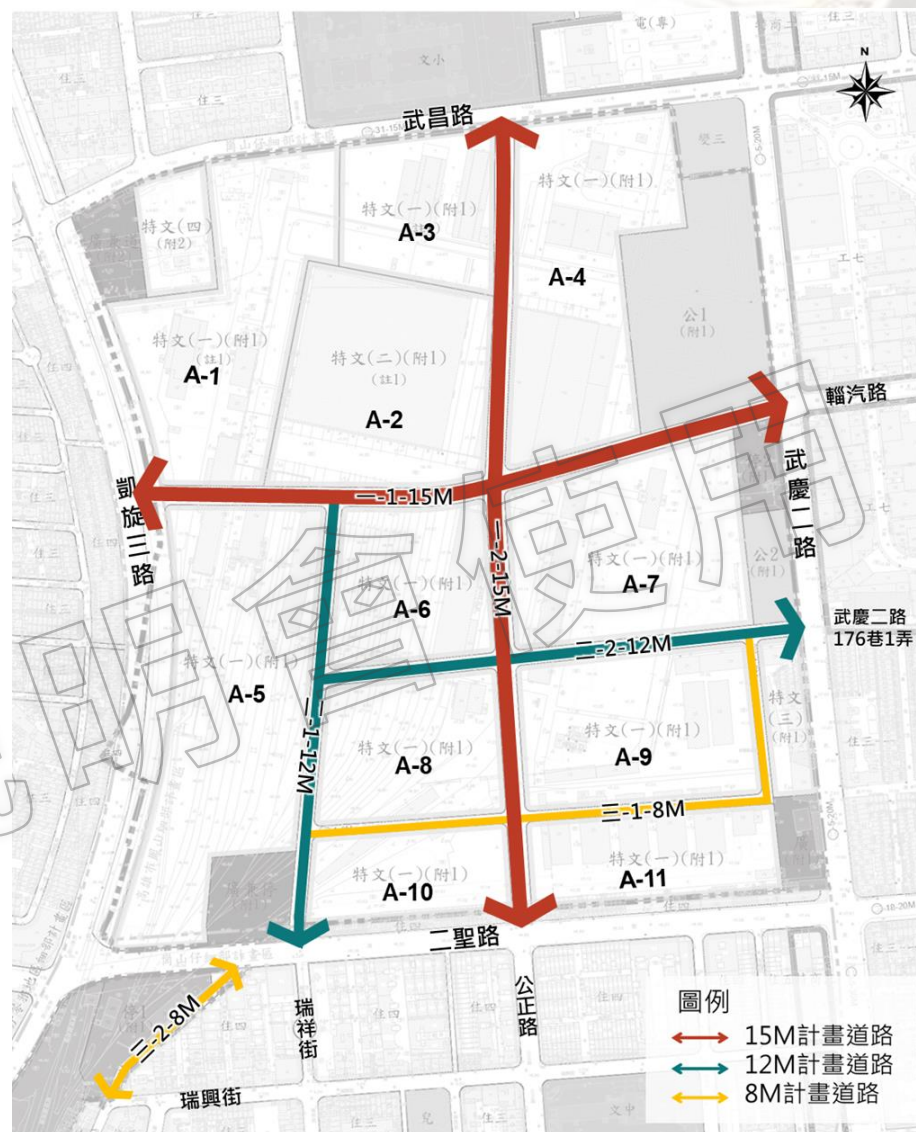


項目		本計畫面積 (公頃)	全案總面積 (公頃)	比例(%)
土地使用分區	特定文化休閒專用區(一)(附1)	21.08	21.15	58.09
	特定文化休閒專用區(二)(附1)	2.65	2.65	7.28
	特定文化休閒專用區(三)(附1)	0.43	0.43	1.18
	特定文化休閒專用區(四)(附2)	0.49	0.49	1.34
	第四種住宅區	--	0.01	0.03
	小計	24.65	24.73	67.92
公共設施用地	公園用地	2.15	2.15	5.90
	停車場用地	0.25	0.75	2.06
	廣場用地	0.26	0.26	0.71
	廣場兼停車場用地	0.39	0.45	1.24
	廣場用地兼供道路使用	0.33	0.33	0.91
	道路用地	2.90	3.86	10.60
	交通用地(跨區回饋)	--	3.88	10.66
	小計	6.28	11.68	32.08
合計		30.93	36.41	100.00

註：1.全案總面積包含本細部計畫及原高雄市細部計畫範圍；
2.實際面積應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

參、變更規劃內容-交通計畫

編號	寬度 (m)	長度 (m)	起點	迄點	備註
一-1	15	492	凱旋三路	武慶二路	東側銜接輻汽路
一-2	15	634	武昌路	二聖路	南側銜接公正路
二-1	12	305	一-1-15M	二聖路	南側銜接瑞祥街
二-2	12	375	二-1-12M	武慶二路	東側銜接武慶二路176巷1弄
三-1	8	486	二-1-12M	二-2-12M	
三-2	8	138	二聖路	瑞興街	銜接及拓寬瑞西街



參、變更規劃內容-防災計畫

防災避難地區

公園、停車場和廣場等開放空間。

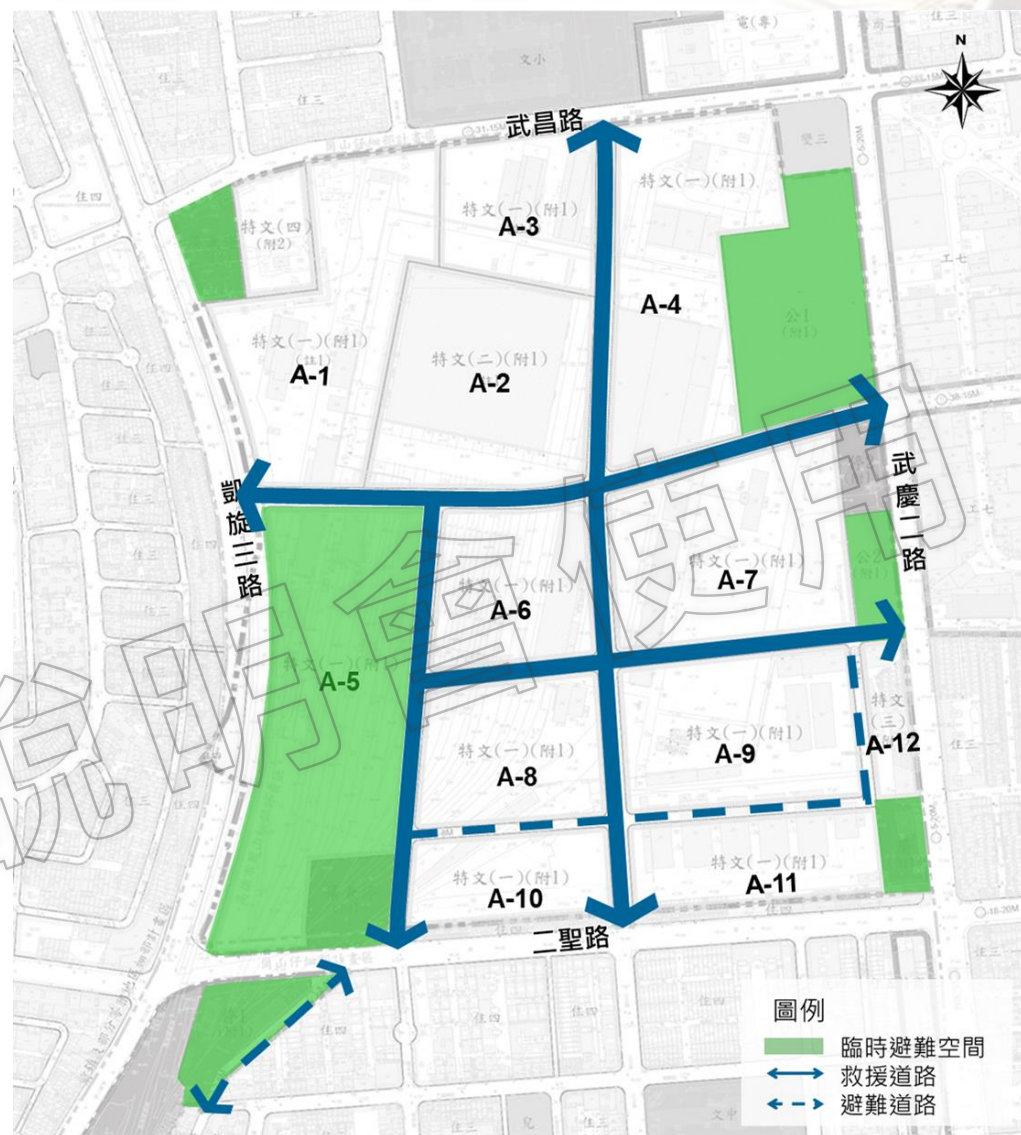
防災路線

未來建築物主次要出入口，計畫區內與區外現有巷道鄰接者，不得設置圍牆，以利防災疏散。

寬度12公尺以上計畫道路作為救援道路使用；寬度未達12公尺道路作為避難道路使用。

火災延燒防止地帶

道路、公共設施以及建築基地留設之法定空地與廣場空間等。



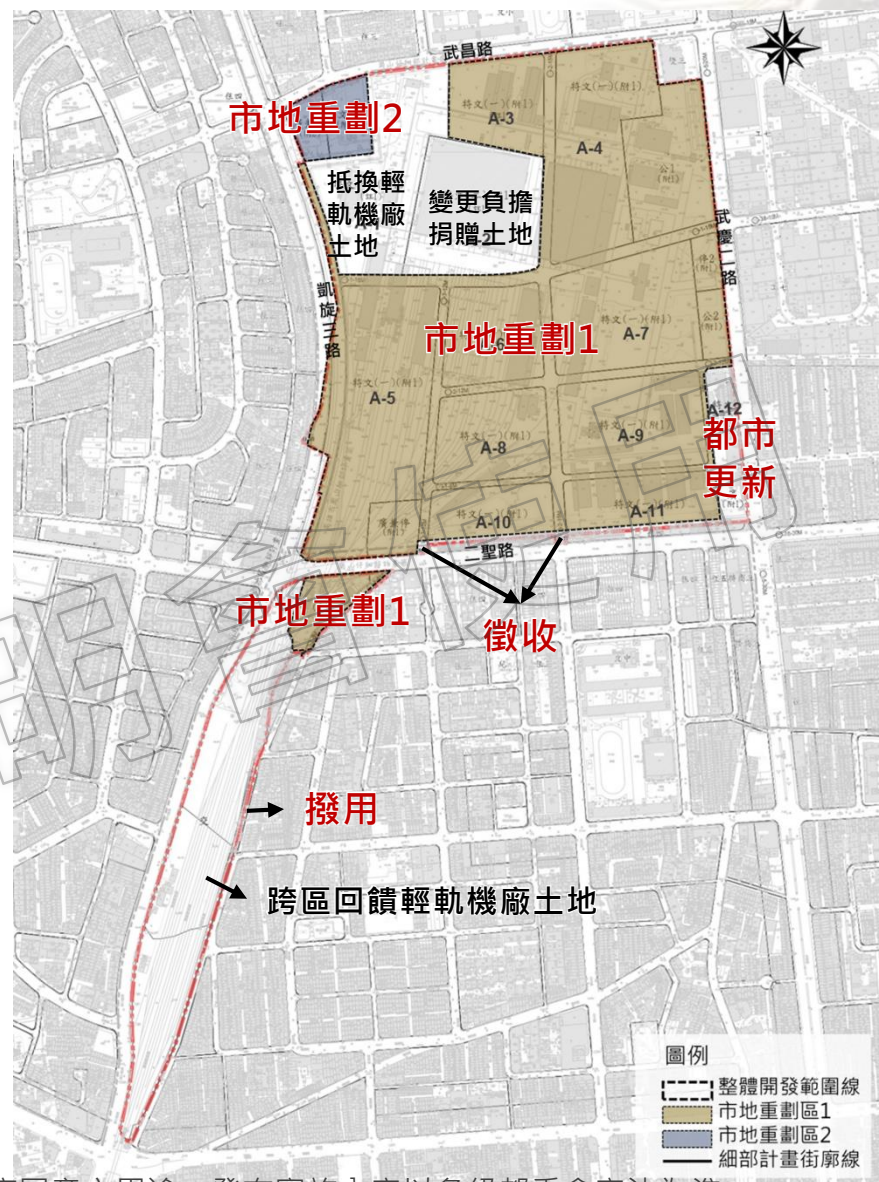
參、變更規劃內容-事業及財務計畫

開發方式

- 市地重劃：臺鐵權屬範圍內為市地重劃區 1；計畫區西北側非臺鐵權屬範圍為市地重劃區 2。
- 都市更新：區內經重劃完成後之土地及東南側街廓。
- 其他：輕軌維修機廠之交通用地。

實施經費

土地取得方式	主辦單位	完成期限(年)	經費來源
市地重劃	高雄市政府	112-116年	市地重劃方式共同負擔
其他	都市更新實施者	112-116年	都市更新實施者自行籌措



參、變更規劃內容-土管要點

土地使用管制與都市設計基準大綱

分區使用強度

建築退縮規定

開放空間系統

基地綠化及透水規定

建築設計

發展強度與允許使用項目

使用分區	建蔽率	容積率	允許使用項目
特定文化 休閒專用區(一) (附1)	70%	300%	1.主要供文化創意產業及休閒產業使用，因登記營業項目偏向服務業性質，屬類商業使用，故允許使用項目比照「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之管制規定辦理。 2.各宗建築基地總樓地板面積其住宅使用比例不得超過30%。
特定文化 休閒專用區(二) (附1)	既有建築物活化再利用時，建蔽率得放寬為80%，若未來重建時則應比照特文(一)建蔽率回復為70%。	300%	屬類商業使用，故允許使用項目比照「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之管制規定辦理。
特定文化 休閒專用區(三) (附1)	60%	300%	安置原乙種工業區內私有土地及其地上建物所有權人劃設之街廓以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主，依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之管制規定辦理。
特定文化 休閒專用區(四) (附2)	70%	450%	屬類商業使用，故允許使用項目比照「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之管制規定辦理。

參、變更規劃內容-土管要點

土地使用管制與都市設計基準大綱

分區使用強度

建築退縮規定

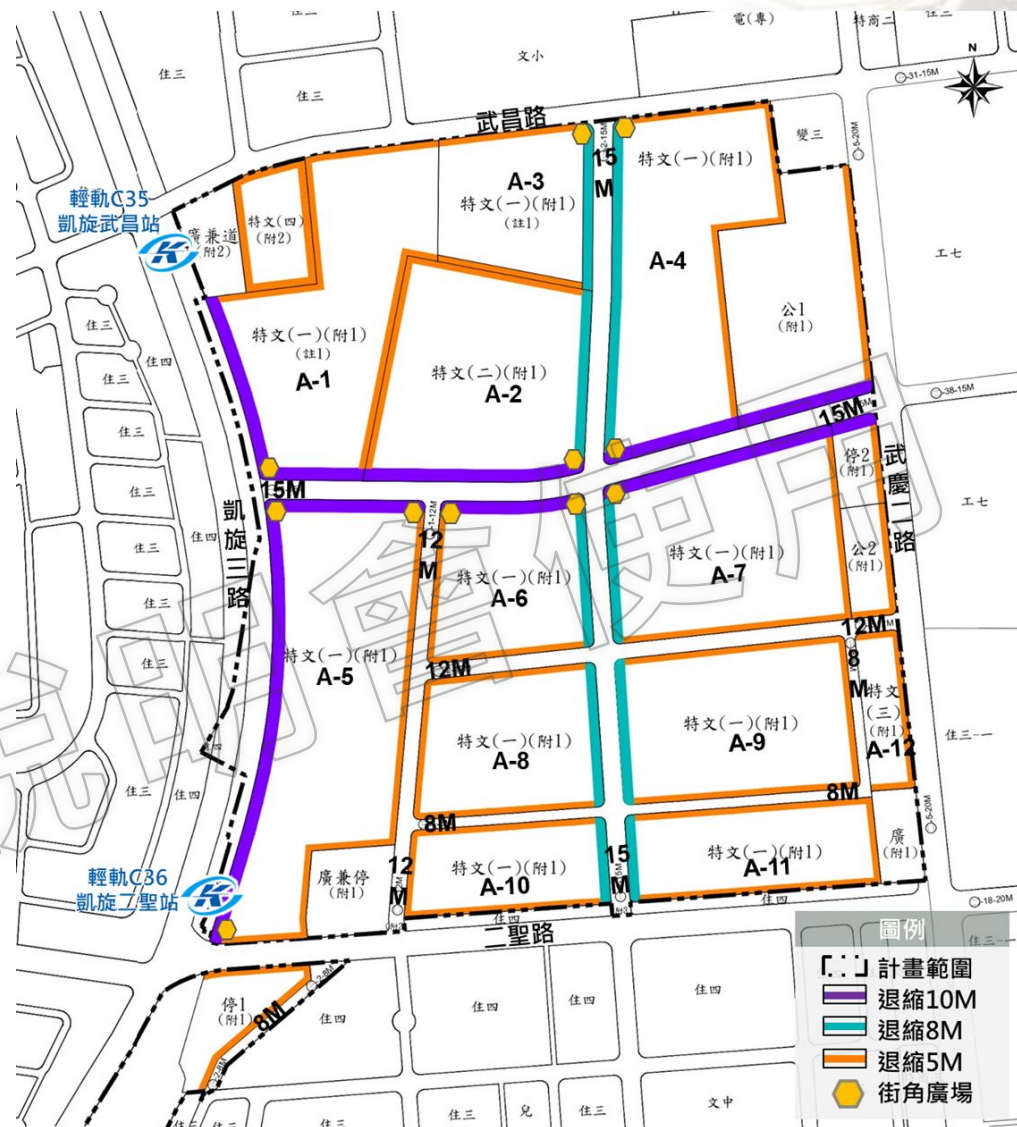
開放空間系統

基地綠化及透水規定

建築設計

建築退縮

退縮條件	退縮規定
臨凱旋路側及東西向15公尺計畫道路兩側(含公共設施用地)	退縮10公尺
臨南北向15公尺計畫道路兩側	退縮8公尺
其餘特定文化休閒專用區	退縮5公尺
公共設施用地，其臨武慶二路、二聖路、12公尺(含)以下計畫道路側	退縮5公尺



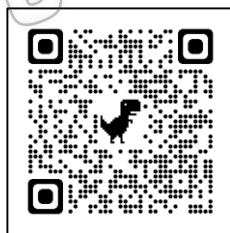
肆、陳情意見表達方式

■ 提供意見管道

✓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，以作為審議本案參考。

✓意見書請透過說明會現場繳回、郵寄至高雄市政府都市發展局(802高雄市苓雅區四維三路2號6樓)、傳真(07-3315080)、Email：urban@kcq.gov.tw。

✓公展案件線上陳情可至下列網址或掃描QR Code(點選本計畫案名)
https://kupc.kcg.gov.tw/KUPT/web_page/KPP070500.jsp



線上陳情

✓公展計畫書圖可至下列網址或掃描QR Code下載
<https://urban-web.kcg.gov.tw>



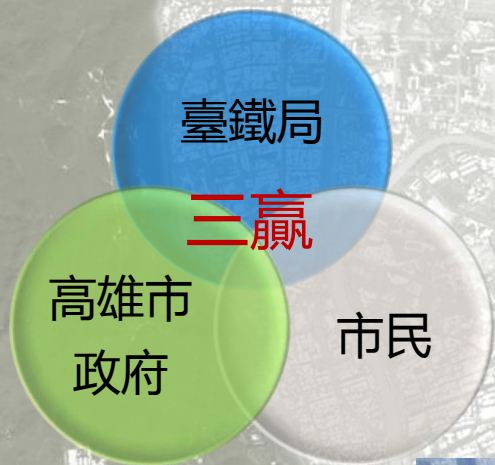
計畫書圖

「變更高雄市鳳山主要計畫(部分工業區及綠地(帶)為特定文化休閒專用區及道路用地)(配合臺鐵高雄機廠遷建)案」、「擬定高雄市鳳山細部計畫(配合臺鐵高雄機廠遷建)暨劃定都市更新地區案」
第二次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：



簡報結束 敬請指教

