

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」及「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」第二次公開展覽說明會。

依據：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。

說明：

一、本市都市計畫「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」及「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」之**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**。

二、公開展覽地點：

(一) 本府都市發展局都市計畫公告欄。

(二) 本市苓雅、前鎮區公所公告欄。

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

三、公告圖說：主要計畫都市計畫書、圖(比例尺三千分之一)各1份

細部計畫都市計畫書、圖(比例尺一千分之一)各1份

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或繳、郵寄至高雄市政府都市發展局(802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓)，若有相關問題，本案聯絡人及電話如下：

陳智帆 小姐 (07) 336-8333分機3524

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
112年4月11日(星期二)	上午10時	苓雅區公所五樓會議室
112年4月10日(星期一)	下午3時	前鎮區公所四樓會議室

「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」
 「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」
 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：

都市計畫變更內容概要

一、緣起

本市於103年8月1日發生嚴重石化氣爆事件，此一事件造成市區主要幹道(三多一路、三多二路、凱旋三路、一心一路等)及沿線建物嚴重損壞，影響市容景觀及地區商圈活動發展。故經重新檢視災區周邊區域發現，因台鐵高雄機廠鄰近受災地區核心，且經行政院102年10月3日同意「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫」，屬中央及本市重大建設計畫，其開發亦有助於本市土地活化及提供優質居住生活空間，逕針對全區(含原高雄市及鳳山都計區)面積約36.41公頃之工業區作變更。另本案採全區整體規劃，分二處計畫區變更主計及擬定細計之方式辦理，期透過後續機廠原址開發以促進災區及周邊地區發展動能儘速恢復災區往日榮景，爰依都市計畫法第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」之規定辦理個案變更。

二、範圍

本案計畫基地北臨武昌路，東達武慶二路，西臨凱旋三路，南至二聖路邊界，總面積約5.48公頃。

三、主要計畫變更內容概要 (本計畫實質計畫變更內容詳下表1及圖1)

表1 主要計畫變更內容綜理表

變更編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫		新計畫				
		使用分區	面積(公頃)	使用分區	面積(公頃)			
一	綠地用地		0.11	範圍外(鳳山都市計畫)特定文化休閒專用區(附2)	0.11	1.現行都市計畫範圍係以行政區地籍線為界，為因應縣市合併，並配合107年2月2日公告之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更第三-2案已調整之都市計畫區界，現況凱旋路東側道路境界線以東屬鳳山都市計畫區，調整計畫區界，以利於都市計畫之整合管理。 2.原屬本計畫範圍內之工業區及綠地用地，因現況低度利用，配合全區整體規劃並因應區界調整，變更為範圍外之特定文化休閒專用區。	附帶條件(附2)： 1.以市地重劃方式整體開發。劃為市地重劃區2。 2.依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，應於細部計畫劃設變更土地面積40.5%之公共設施用地，並捐贈予高雄市政府。	1.變更為範圍內：本計畫發布後，納入本計畫範圍之土地立即依畫容實施管制。 2.變更為範圍外：現行計畫屬本計
二	苓雅區福東段 工業區		0.71	範圍外(鳳山都市計畫)特定文化休閒專用區(附2)	0.71			

變更編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫		新計畫				
		使用分區	面積(公頃)	使用分區	面積(公頃)			
三	鳳山新甲段	範圍外(鳳山都市計畫)工業區	0.72	道路用地	0.72	1.現行都市計畫範圍係以行政區地籍線為界，為因應縣市合併，並配合107年2月2日公告之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」變更第三-2案已調整之都市計畫區界，現況凱旋路東側道路境界線以西納入本計畫區，調整計畫區界，以利於都市計畫之整合管理。	土地權屬為臺鐵局管有之國有土地者納入變更回饋計算，但因現況已開闢作道路及輕軌路廊使用，故不納入整體開發範圍。	範圍土地於本計畫變更範圍外，應併入毗鄰都市計畫(鳳山都市計畫)管制。
四	鳳山新甲段	範圍外(鳳山都市計畫)工業區	0.01	住宅區	0.01	2.原鳳山都市計畫區內之部分工業區對齊本計畫之原土地使用分區，調整為住宅區及道路用地；其中住宅區係回復為61年1月17日「原都市計畫分區使用檢討案」劃定之分區，故免依相關規定辦理回饋。	本次變更係回復原分區，免辦理回饋，且因現況已供合法建築使用，故不納入整體開發範圍。	
五	前鎮瑞隆一小段	綠地用地	0.11	特定文化休閒專用區(附1)	0.11	1.配合行政院核定鐵路地下化及臺鐵機廠遷建潮州之建設政策及符合高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，調整土地使用機能。 2.因應大眾運輸導向都市發展方向及周邊發展建設，整體規劃引入類住商機能，復甦地區商機，形塑鳳山地區新商圈。	附帶條件(附1)： 1.以市地重劃方式整體開發。劃為市地重劃區1。 2.應於細部計畫劃設公共設施用地或可建築土地之面積比例，在變更前屬工業區者，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更為類商業使用為變更土地面積之40.5%，變更為類住宅使用為37%；變更前屬公共設施用地者，依「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」為變更土地面積48.58%，並捐贈予高雄市政府。	
六	前鎮瑞隆一小段	住宅區	0.04	特定文化休閒專用區(附3)	0.04	1.配合行政院核定鐵路地下化及臺鐵機廠遷建潮州之建設政策及符合高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，調整土地使用機能。 2.因應大眾運輸導向都市發展及周邊發展建設，整體規劃引入類住商機能，並考量完善整體道	附帶條件(附3)： 於細部計畫劃設為道路用地，配合市地重劃區1開發時程，由高雄市政府以徵收方式開闢。	

變更編號	位置	變更內容				變更理由	附帶條件或說明	備註
		原計畫		新計畫				
		使用分區	面積(公頃)	使用分區	面積(公頃)			
						路系統之必要性，配合調整土地使用。		
七	前鎮區瑞隆一段	交通用地	0.52	特定文 化休閒 專用區 (附1)	0.52	1.配合行政院核定鐵路地下化及臺鐵機廠遷建潮州之建設政策及符合高雄市都市計畫都市發展暨工業區變更策略，調整土地使用機能。 2.因應大眾運輸導向都市發展方向及周邊發展建設，引入類住商機能，並考量完善整體道路系統及提高公共設施服務水準之必要性，配合調整土地使用。	附帶條件(附1): 1.以市地重劃方式整體開發。劃為市地重劃區1。 2.應於細部計畫劃設公共設施用地或可建築土地之面積比例，在變更前屬工業區者，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，變更為類商業使用為變更土地面積之40.5%，變更為類住宅使用為37%；變更前屬公共設施用地者，依「高雄市都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」為變更土地面積48.58%，並捐贈予高雄市政府。	
八	前鎮區瑞隆一段	住宅區	0.13	特定文 化休閒 專用區 (附1)	0.13			
九	前鎮區瑞隆一段	交通用地	0.07	住宅區	0.07	基於完善整體道路系統，提升周邊鄰里單元交通便利性與防救災安全性，於細部計畫劃設道路用地以拓寬現況瑞西街(瑞北路至精忠街133巷路段)至8公尺寬具有必要性，故配合於本計畫變更為住宅區。	屬細部計畫道路，土地權屬為非高雄市管有之公有土地，由高雄市政府以撥用方式取得並開闢，不納入整體開發範圍。	

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。

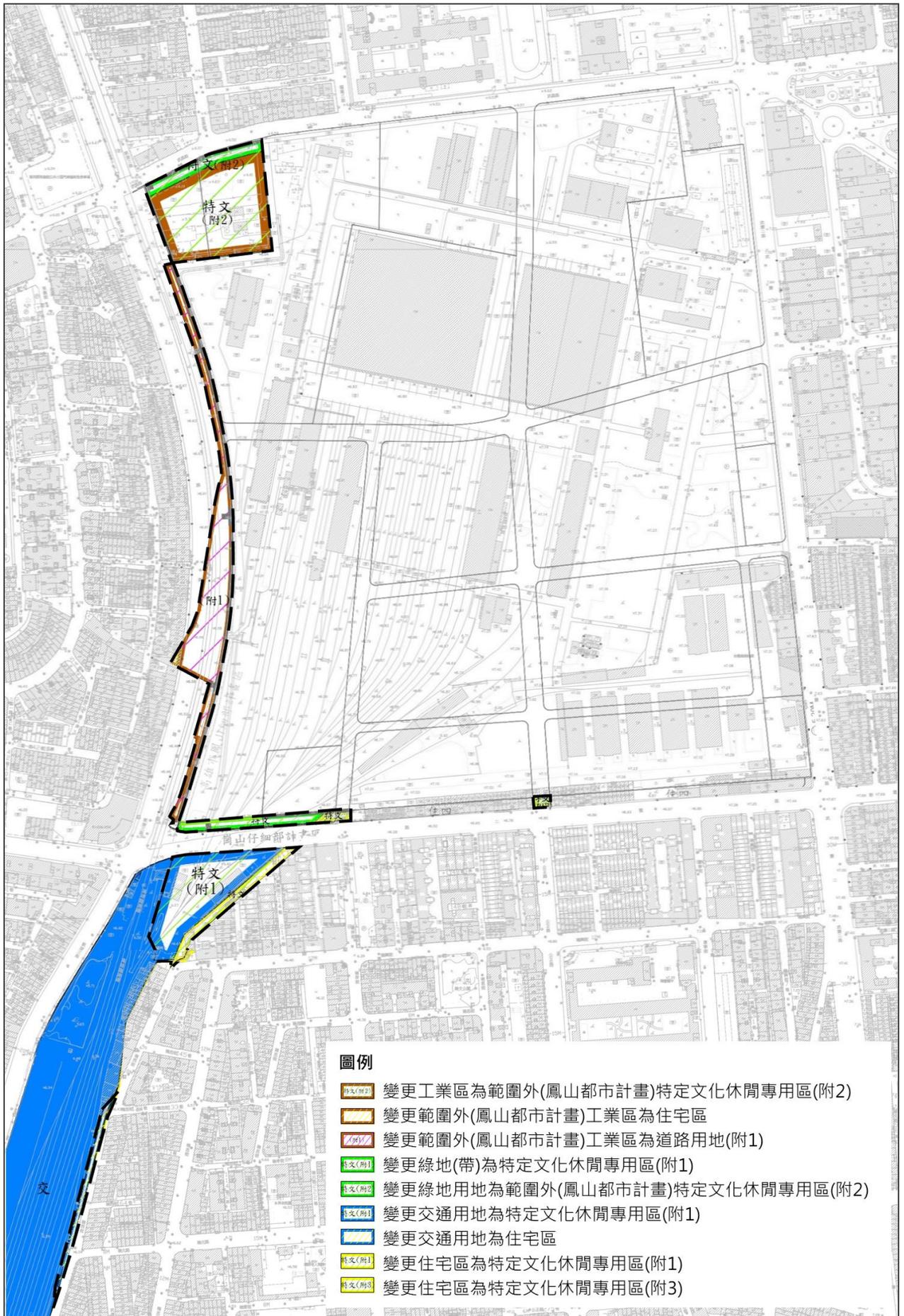


圖1 主要計畫變更內容示意圖

四、細部計畫擬定內容概要

本案主要計畫將工業區變更為特定文化休閒專用區及道路用地等，藉本計畫留設細部計畫公共設施用地，並透過跨區回饋可建築土地等以符合主要計畫附帶條件規定，共劃設有特定文化休閒專用區(一)約0.07公頃，第四種住宅區約0.01公頃；公共設施用地部分，劃設有停車場用地約0.50公頃、廣場兼停車場用地約0.06公頃與道路用地約0.96公頃以及3.88公頃之交通用地(跨區回饋)，土地使用配置詳表2及圖2。

表2 擬定細部計畫綜理表

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)	0.07	21.15	58.09
	特定文化休閒專用區(二)(附1)	--	2.65	7.28
	特定文化休閒專用區(三)(附1)	--	0.43	1.18
	特定文化休閒專用區(四)(附2)	--	0.49	1.34
	第四種住宅區	0.01	0.01	0.03
	小計	0.08	24.73	67.92
公共設 施用地	公園用地	--	2.15	5.90
	停車場用地	0.50	0.75	2.06
	廣場用地	--	0.26	0.71
	廣場兼停車場用地	0.06	0.45	1.24
	廣場用地兼供道路使用	--	0.33	0.91
	道路用地	0.96	3.86	10.60
	交通用地(跨區回饋)	3.88	3.88	10.66
	小計	5.40	11.68	32.08
合計		5.48	36.41	100.00

註：1. 全案總面積包含本細部計畫及高雄市鳳山細部計畫範圍。
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。

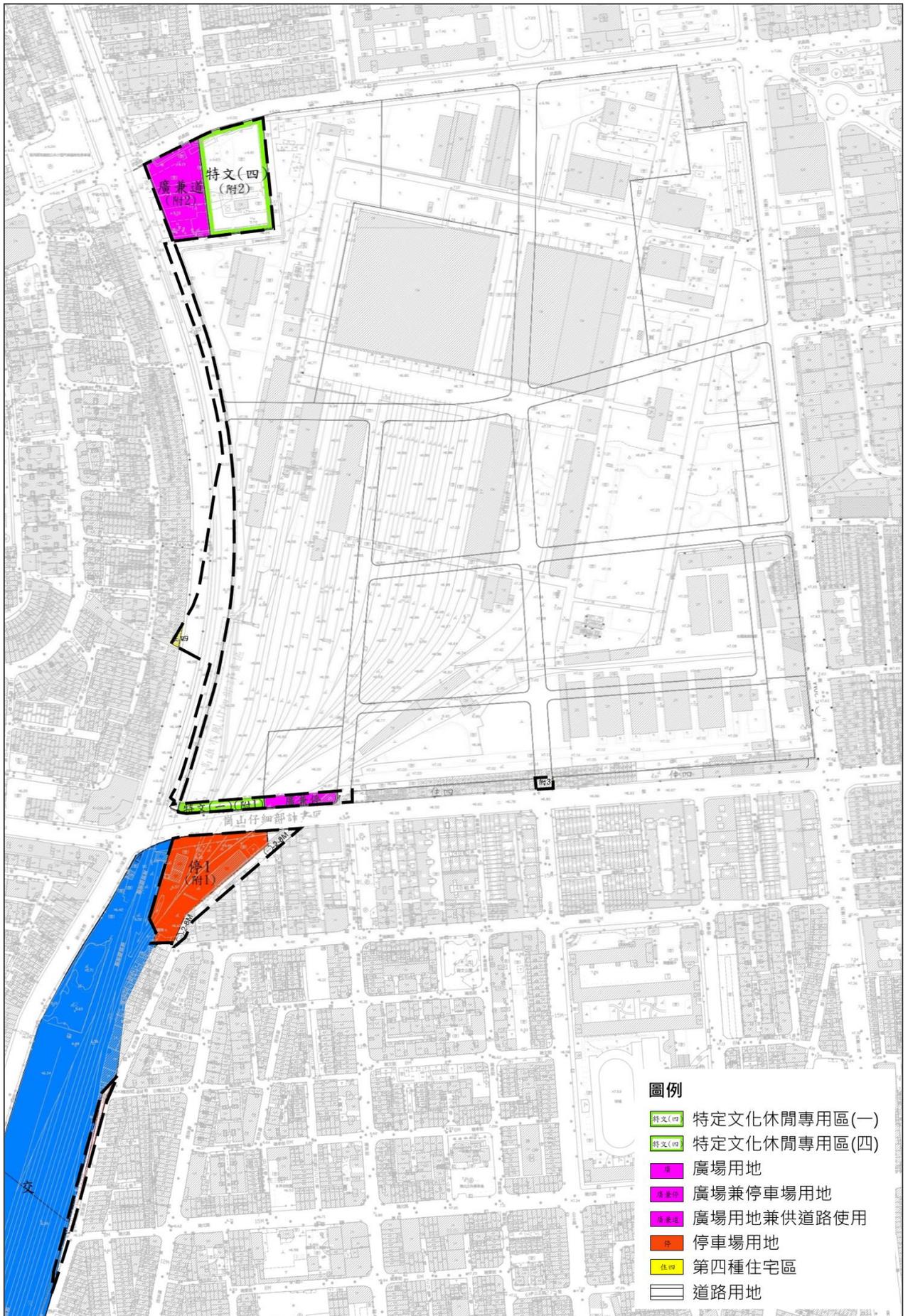


圖2 細部計畫擬定內容示意圖