

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（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」及「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」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、旨揭都市計畫公告公開展覽自民國112年7月26日起至112年8月31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) 本市岡山區公所、本市路竹區公所公告欄。
- (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：都市計畫書、比例尺三千分之一主要計畫圖（岡山）、比例尺一千分之一主要計畫圖（路竹）、比例尺一千分之一細部計畫圖（岡山、路竹）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交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），亦得以電子郵件將意見寄送至urban@kcg.gov.tw。若對都市計畫方案內容有相關問題，請洽本府捷運工程局邱小姐（07）336-8333分機2205。



六、說明會日期與地點如下

位置	都市計畫說明會日期	時間	地點
RK2 RK3	112年8月11日（星期五）	上午10時30分	本市岡山區公所3樓大會議室
RK6	112年8月11日（星期五）	下午3時00分	本市路竹區公所5樓農業館

「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」及「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：

都市計畫內容概要

一、緣起

高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（以下簡稱岡山路竹延伸線）規劃範圍以岡山區為中心，至鄰近之路竹區、湖內區，全線（RK1~RK8 站）共計 13.08 公里，分成二階段開發。第一階段（RK1 站）目前施工中，預計民國 113 年完工；第二階段包含二 A、二 B 部分，其中第二 A 階段（RK2~RK6 站）目前施工中，預計民國 116 年完工，而第二 B 階段（RK7~RK8 站）於民國 111 年 7 月已通過環評審查，目前綜合規劃報告報請行政院核定中。

岡山路竹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。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之優勢，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。

此外，為健全本市推動大眾捷運系統土地開發執行機制，以跨域增值公共建設財務規劃為原則，自民國 101 年起，高雄市政府逐年以市有地作價投資，將土地開發效益挹注土地開發基金，且研擬相關配套機制並陸續發布實施土地開發相關法規。基於大眾運輸導向發展（TOD）之精神，本計畫將捷運設施（如車站出入口等）及其毗鄰土地，透過都市計畫法定程序變更為較高強度之土地使用分區，供以土地開發，強化招商可行性，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、公開展覽計畫內容概要（岡山都市計畫，RK2、RK3站）

（一）主要計畫：變更內容明細表詳如表 1 及圖 1、圖 2 所示。

1. RK2 站：變更省道台 1 線以西、岡山農工與岡山溪間之農業區 2.3814 公頃為捷運開發區。

2. RK3 站東側：變更省道台 1 線以東、育德街以北之農業區 4.1201 公頃及住宅區 0.0045 公頃為捷運開發區（合計 4.1246 公頃）。

3. RK3 站西側：變更省道台 1 線以西、岡山北路 193 巷以南之乙種工業區 2.1820 公頃為捷運開發區。

表 1 RK2、RK3 站土地開發主要計畫變更內容明細表

編號	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)		
1	省道台 1 線以西、岡山農工與岡山溪之間	農業區	2.3814	捷運開發區 (附)	2.3814	1. 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。 2. 綜合考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，爰依地籍邊界劃設變更範圍，並依《大眾捷運法》及《大眾捷運系統土地開發辦法》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。	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為 350%，且應劃設至少 10% 之公共設施用地。 2. 本案變更負擔比例為 52.19%。 3. 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。 4. 應於建照核發前完成負擔回饋事項，倘未能於限內完成者，將於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序恢復原計畫分區。

編號	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)		
2	省道台 1線以 東、街 北	農業區	4.1201	捷運 開發區 (附)	4.1201	<p>1. 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. 綜合考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，爰依地籍邊界且配合現況地形劃設變更範圍，並依《大眾捷運法》及《大眾捷運系統土地開發辦法》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經費。</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為350%，且應劃設至少10%之公共設施用地。 2. 本案自農業區變更部分，其負擔比例為52.19%；自住宅區變更部分，其負擔比例為15.34%。 3. 土地所有權人應於計畫核定前與高雄市政府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。 4. 應於建照核發前完成負擔回饋事項，倘未能於限內完成者，將於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序恢復原計畫分區。</p>
		住宅區	0.0045	捷運 開發區 (附)	0.0045		
3	省道台 1線以 西、岡 山北路 193巷 以南	乙種 工業區	2.1820	捷運 開發區 (附)	2.1820	<p>1. 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>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為300%，且應依「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。 2. 本案變更負擔比例為42.38%。</p>

編號	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)		
						2. 綜合考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，爰依地籍邊界且配合現況地形劃設變更範圍，並依《大眾捷運法》及《大眾捷運系統土地開發辦法》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。 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協議書敘明負擔回饋及土地執行後未能簽訂協議書者，則維持計畫。	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖1 RK2站土地開發主要計畫變更位置示意圖

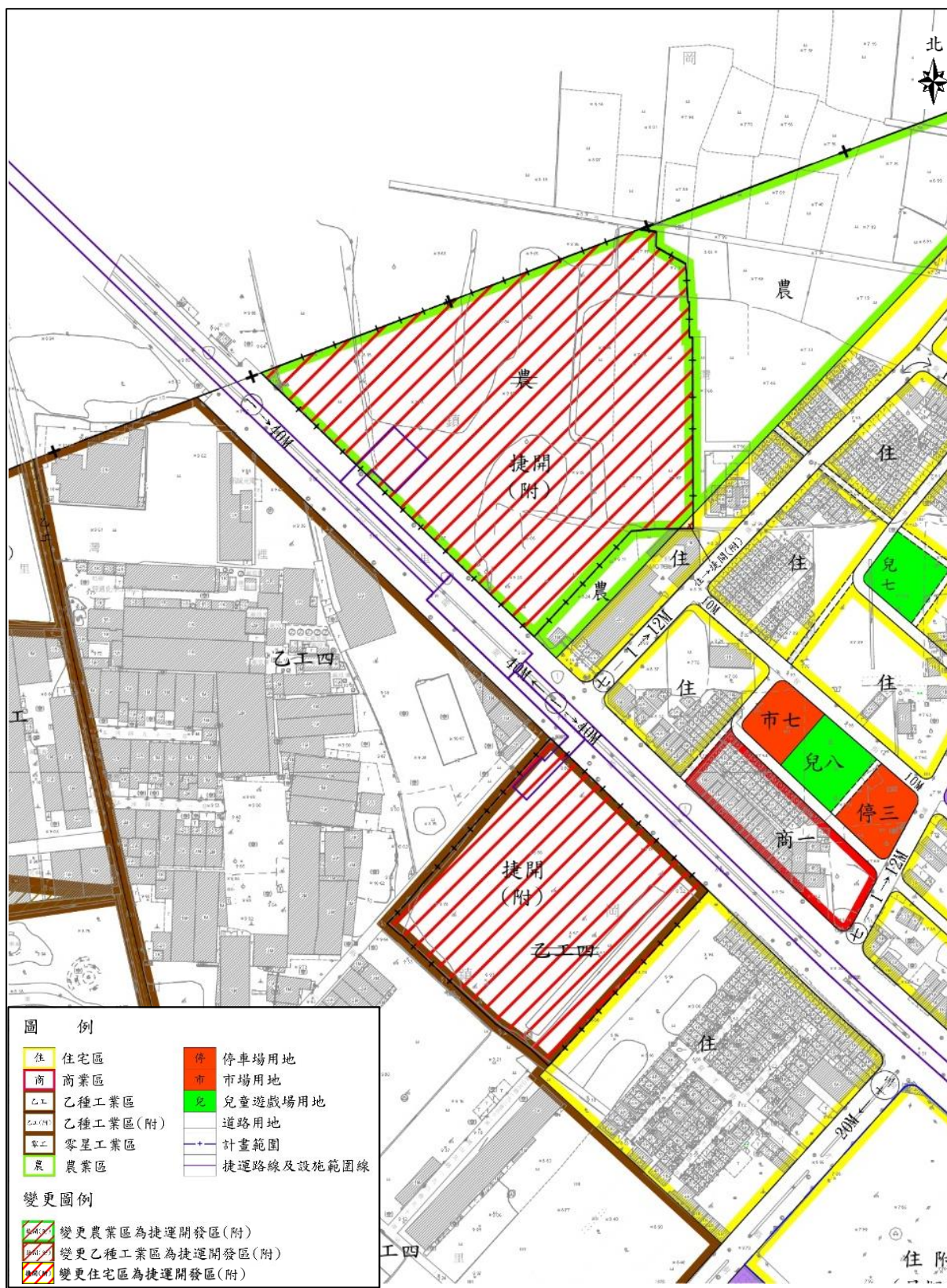


圖2 RK3站土地開發主要計畫變更位置示意圖

(二) 細部計畫：劃設下列細部計畫分區及公共設施用地及擬定捷運開發區土地使用分區管制要點及都市設計基準。

1. RK2 站：細部計畫擬定捷運開發區 2.1426 公頃、廣場用地 0.2388 公頃。
2. RK3 站東側：細部計畫擬定捷運開發區 3.4445 公頃、綠地用地 0.4138 公頃及道路用地 0.2663 公頃。
3. RK3 站西側：細部計畫擬定捷運開發區 1.5263 公頃、廣場用地 0.1885 公頃、公園兼兒童遊樂場用地 0.1878 公頃及道路用地 0.2794 公頃。

1. 擬定細部計畫內容：詳表 2 及圖 3、圖 4。

表 2 RK2、RK3 站捷運開發區擬定細部計畫內容一覽表

項目		RK2站基地		RK3站東基地		RK3站西基地	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	(公頃) 面積	百分比 (%)
土地 使用 分區	捷運 開發區	2.1426	89.97	3.4445	83.51	1.5263	69.95
	綠地 (帶)	-	-	0.4138	10.03	-	-
公共 設施 用地	廣場用 地	0.2388	10.03	-	-	0.1885	8.64
	公園 兼兒童 遊樂場 用地	-	-	-	-	0.1878	8.61
	道路用 地	-	-	0.2663	6.46	0.2794	12.80
合計		2.3814	100.00	4.1246	100.00	2.1820	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.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：

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。

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
捷運開發區	捷開一	70
	捷開二	70
		350(F0)
		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：

$$F=F_0+F_1+F_2+F_3+F_4+F_5$$

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。

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。

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。

3.都市設計基準

(一) 總則

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。

(二) 都市設計基準

第一條 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。

第三條 本計畫區臨一號道路及學校用地側應退縮建築，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。

三、公開展覽計畫內容概要（路竹都市計畫，RK6站）

（一）RK6 站主要計畫：省道台 1 線以西、台亞石油明田站以南之零星工業區 1.3009 公頃為捷運開發區。詳如表 5 及圖 5 所示。

表 5 RK6 站土地開發主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更前		變更後		變更理由	備註
	項目	面積 (公頃)	項目	面積 (公頃)		
省道 1 以西、 台亞石油明田以南	零星 工業區	1.3009	捷運 開發區 (附)	1.3009	<p>1. 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. 綜合考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，爰依地籍邊界劃設變更範圍，並依《大眾捷運法》及《大眾捷運系統土地開發辦法》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」辦理。 2. 本案變更總負擔比例為 44.63%。 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。

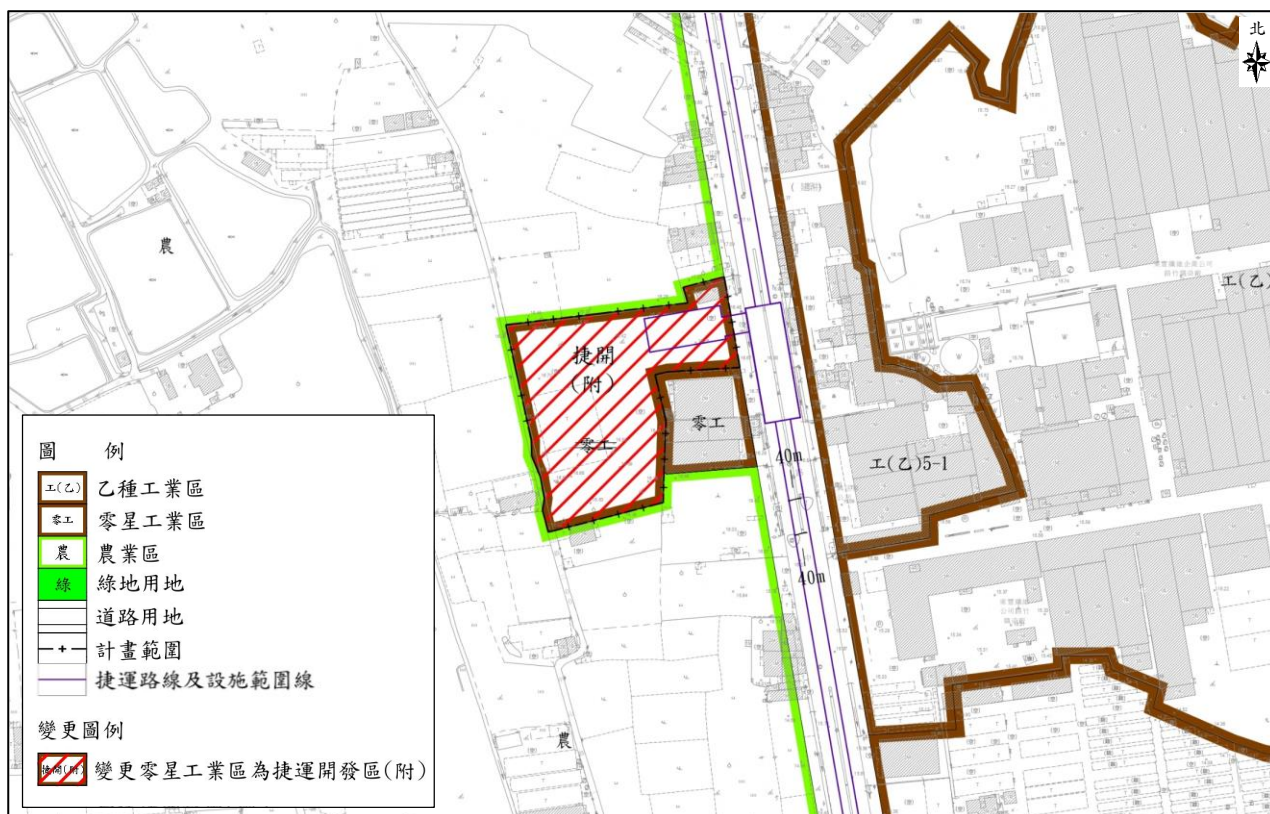


圖3 RK6站土地開發主要計畫變更位置示意圖

(二) RK6 站細部計畫：變更範圍內劃設細部計畫捷運開發區 0.9097 公頃及綠地用地 0.3912 公頃，並增修土地使用分區管制要點及都市設計基準。

1.變更細部計畫內容：詳如表 6 及圖 6 所示。

表 6 RK6 站土地開發細部計畫變更內容明細表

編號	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)		
1	省道台1線以西、亞明以南	零星工業區	1.0855	捷運開發區(附)	0.9097	1. 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	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。 附帶條件：

編號	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)		
				綠地 用地 (附)	0.1758	宜土地辦理開發，以活絡岡山、路竹地區發展。 2. 綜合考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，爰依地籍邊界劃設變更範圍，並依《大眾捷運法》及《大眾捷運系統土地開發辦法》規定辦理土地開發，配合主要計畫之調整，一併將細部計畫變更為捷運開發區及必要性公共設施用地，以保障民眾權益及挹注捷運建設經費。	1. 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」辦理。 2. 本案變更總負擔比例為44.63%。 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。
		綠地 用地	0.2154	綠地 用地 (附)	0.2154		
2	土地使用分區管制要點	增修訂土地使用分區管制要點。				為提升整體土地發展效益，且考量發展區後使其使用強度提升、使用項目不同，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，爰增修訂土地使用分區管制要點。	詳柒、變更後計畫之土地使用分區管制要點章節內容。

編號	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)		
3	都市設計基準	增訂都市設計基準。				為維護整體都市意象，且考量更為捷運開發後使其使用強度提升、使用項目不同，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，爰增訂都市設計基準。	詳參、變更後計畫之都市設計基準章節內容。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

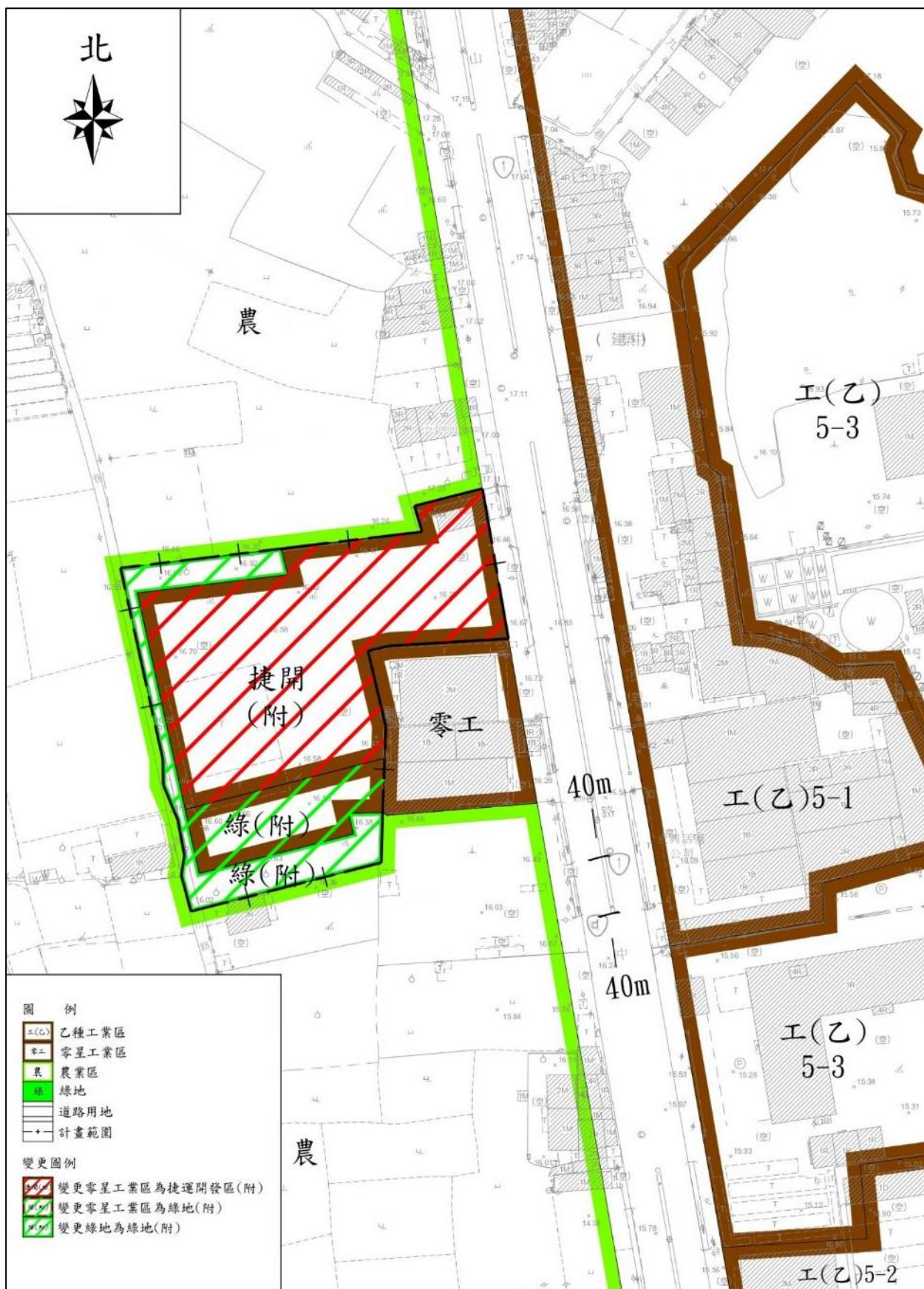


圖 4 本計畫細部計畫變更內容示意圖

2.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：

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。

項目		建蔽率(%)	容積率(%)
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：

$$F=F0+F1+F2+F3+F4+F5$$

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。

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%。

第五條 捷運開發區臨省道台 1 線側應自道路境界線退縮 5 公尺建築；臨農業區、工業區側應自基地境界線退縮 2 公尺建築。

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。

3.都市設計基準

(一) 總則

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。

(二) 都市設計基準

第一條 計畫區內公共設施及開放空間應以複層式植栽設計，延續都市生態廊道，且建築物應留設適當棟距保持視覺通透性。

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。

第三條 本計畫區臨省道台 1 線、農業區及工業區側應退縮建築，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。