

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：公告公開展覽本市都市計畫「變更高雄市鳳山主要計畫（部分農業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫 Y20站土地開發）案」及「擬定高雄市鳳山細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫 Y20站土地開發）案」公開展覽說明會。

依據：都市計畫法第19條。

一、公告事項：「變更高雄市鳳山主要計畫（部分農業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫 Y20站土地開發）案」及「擬定高雄市鳳山細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫 Y20站土地開發）案」。

二、公開展覽時間：民國112年11月29日起至112年12月29日止。

三、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市鳳山區公所公告欄。

（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。



四、都市計畫說明會時間及地點：民國112年12月19日(星期二)下午3時0分，於本府鳳山行政中心多媒體視聽會議室(1樓)召開。

五、公告圖說：計畫書、圖（主計：比例尺1/3000、細計：比例尺1/1000）各1份

六、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，並以下列任一方式向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考：

- 說明會現場繳回
- 郵寄：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)
- 傳真：07-3315080
- Email：urban@kcg.gov.tw
- 線上陳情：https://kupc.kcg.gov.tw/KUPT/web_page/KPP070500.jsp → 點選本計畫案名

若對都市計畫方案內容有相關問題，請於本府辦公時間向捷運工程局承辦人張伯瑋聯繫：(07) 336-8333分機2726



「變更高雄市鳳山主要計畫（部分農業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫 Y20站土地開發）案」及「擬定高雄市鳳山細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫 Y20站土地開發）案」
公開展覽公民或團體意見書

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

因應高雄縣市合併後之整體發展，都會區因產業發展與人口遷移之改變，原規劃考量社經發展亦隨之更迭，實有需要重新研擬高雄都會區大眾捷運系統之整體路網與都市發展。高雄都會區大眾捷運系統都會線（捷運黃線）為高雄市重大設施建設計畫，可連接亞洲新灣區、都會核心區、澄清湖地區，以及鳥松、三民、鳳山、苓雅、新興、前鎮等行政區重要旅次據點，提供都會核心區間之便捷密集大眾運輸服務，提昇整體軌道運輸效益。

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，以捷運黃線之財務效益評估、招商作業完成土地開發，提升大眾運輸場站周邊土地開發效益，並提高公共建設開闢自償率，降低政府財政負擔。依據聯合國永續發展目標（SDGs）第11項「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，透過加強國家和區域發展規劃，促進城市、郊區與農村地區之間經濟、社會和環境的正向連結，並基於大眾運輸導向發展（TOD, Transit Oriented Development）精神及國家2050淨零排放政策，推廣以捷運等大眾運輸出行，達成日常出行的減碳行動，變更都市計畫土地使用分區為較高強度之捷運開發區，供以土地開發，符合 TOD 都市發展及永續發展策略。

捷運黃線 Y20車站位於本市鳳山區南京路，周邊住宅使用主要分布於五甲一路西側，商業使用位於瑞隆東路、五甲一路沿線兩側；五甲一路以東多為製造業、倉儲、旱田、果園等，南側約650公尺為國道一號五甲系統匝道口。捷運系統車站出入口、通道可考量與規劃中之相關建設或轉運站等大眾運輸協商共用或共構，並在未來建設時配合都市計畫發展與土地使用，以利站內轉乘、減少用地面積需求及促進地區發展。考慮捷運設施使用之私有土地為尚未開發、低度利用地區土地，具開發效益之私有土地將採聯合開發方式辦理，俾利於用地取得及維護土地所有權人之權益，可增進土地利用效能，並引導地區良性發展。

本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。Y20站周圍土地利用多以住宅大樓與透天厝之住宅使用為主，沿街商業為輔，為舒適寧靜之住宅區。經由捷運黃線系統之建置，增加地方發展動能，並結合信仰、活動、交通及在地美食，促使車站周邊成為地區重要生活中心，引導周邊發展及都市再生。有鑑於捷運黃線綜合規劃報告業於111年3月正式核定，並預計於113年6月前取得用地，再因用地取得及興建工程皆需較長作業期程，本案具有辦理時程急迫性；鳳山主要計畫於112年5月辦理第四次通盤檢討公開徵求意見，考量後續都市計畫審議時程，故本案無法於鳳山主要計畫辦理第四次通盤檢討時併同辦理。為利後續捷運建設聯合開發，本計畫以個案變更方式變更農業區為捷運開發區，另擬定細部計畫配置適當公共設施用地，以符合 TOD 精神並創造具前瞻性之城市樣貌。

二、主要計畫變更內容

本次實質變更內容係將農業區為捷運開發區，詳如表1及圖1所示。

表1 變更主要計畫內容明細表

變更位置	原計畫		新計畫		變更理由	備註
	項目	面積 (公頃)	項目	面積 (公頃)		
一-3 號道路東 側	農業區	0.7505	捷運 開發區 (附)	0.7505	<ol style="list-style-type: none"> 為落實本市大眾運輸導向發展政策及捷運黃線建設計畫，推動大眾運輸場站周邊開發，帶動場站周邊地區，透過開發引入複合式商業、住宅發展，調整土地使用機能，配合捷運引導都市整體多元發展。 為強化捷運 Y20站之轉運機能，配合捷運場站出入口設置及目的事業主管機關用地需求，引入捷運開發區以提高使用者之便利、舒適及多樣性，變更毗鄰捷運 Y20站之農業區為捷運開發區。 	附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> 應另行擬定細部計畫。 變更回饋比例為50%，並於細部計畫劃設至少35%之公共設施用地（含公園、綠地、廣場、體育場或兒童遊樂場用地），其餘不足部分得以可建築土地、樓地板面積、代金或其他方式回饋。 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

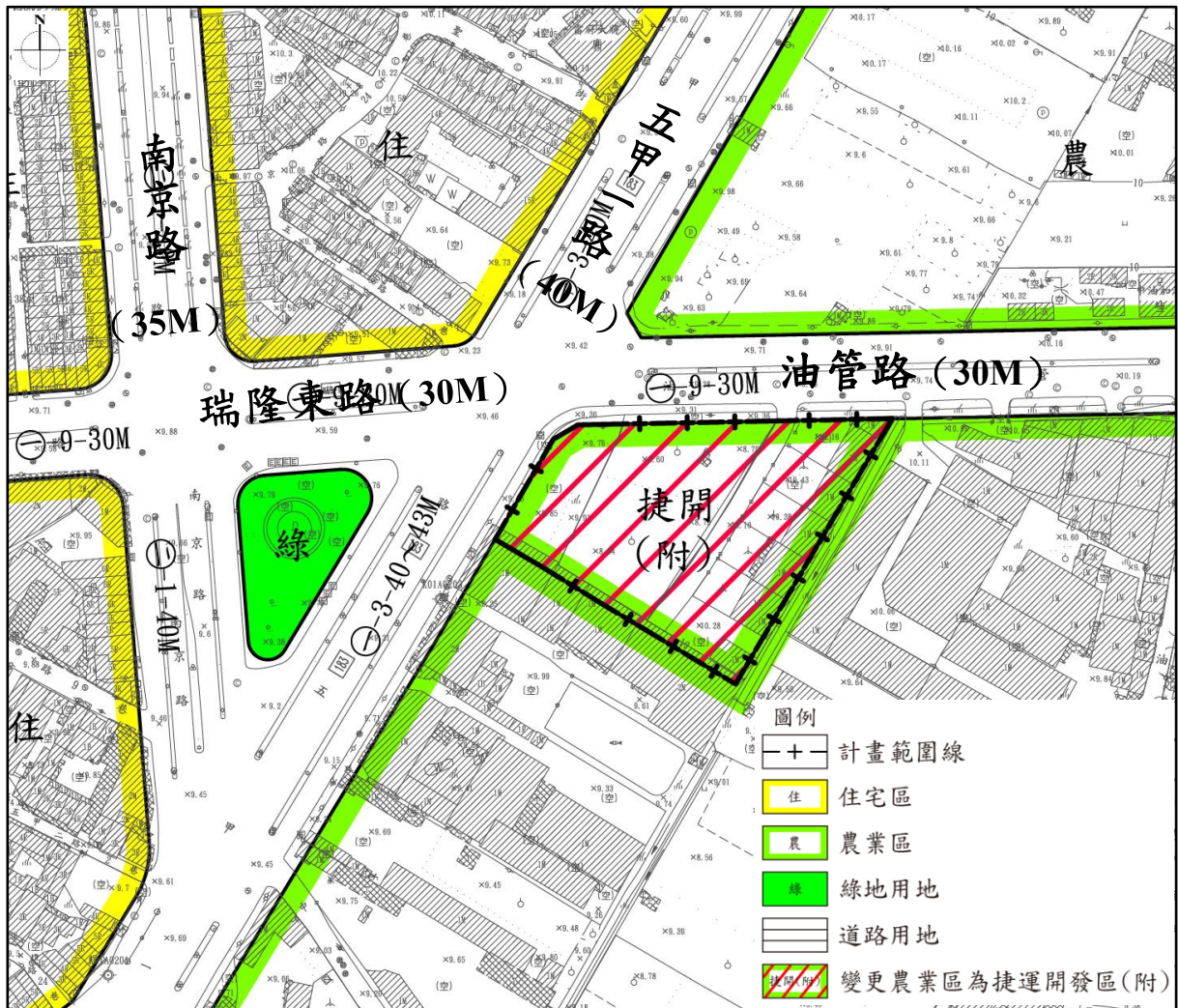


圖1 變更主要計畫內容示意圖

三、細部計畫擬定內容

(一) 細部計畫內容

計畫範圍內土地使用分區之面積及分布，詳表2及圖2所示。

表2 本計畫範圍土地使用分區綜理表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	捷運開發區 (附)	0.4878	65.00
公共設施用地	廣場用地 (兼供停車場使用) (附)	0.2627	35.00
合計		0.7505	100.00

註1：依主要計畫附帶條件規定，本計畫變更回饋比例為50%，並於細部計畫劃設至少35%之公共設施用地（含公園、綠地、廣場、體育場或兒童遊樂場用地），其餘不足部分得以可建築土地、樓地板面積、代金或其他方式回饋。

註2：附帶條件廣場用地（兼供停車場使用）（附）由本變更範圍回饋提供土地。

註3：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

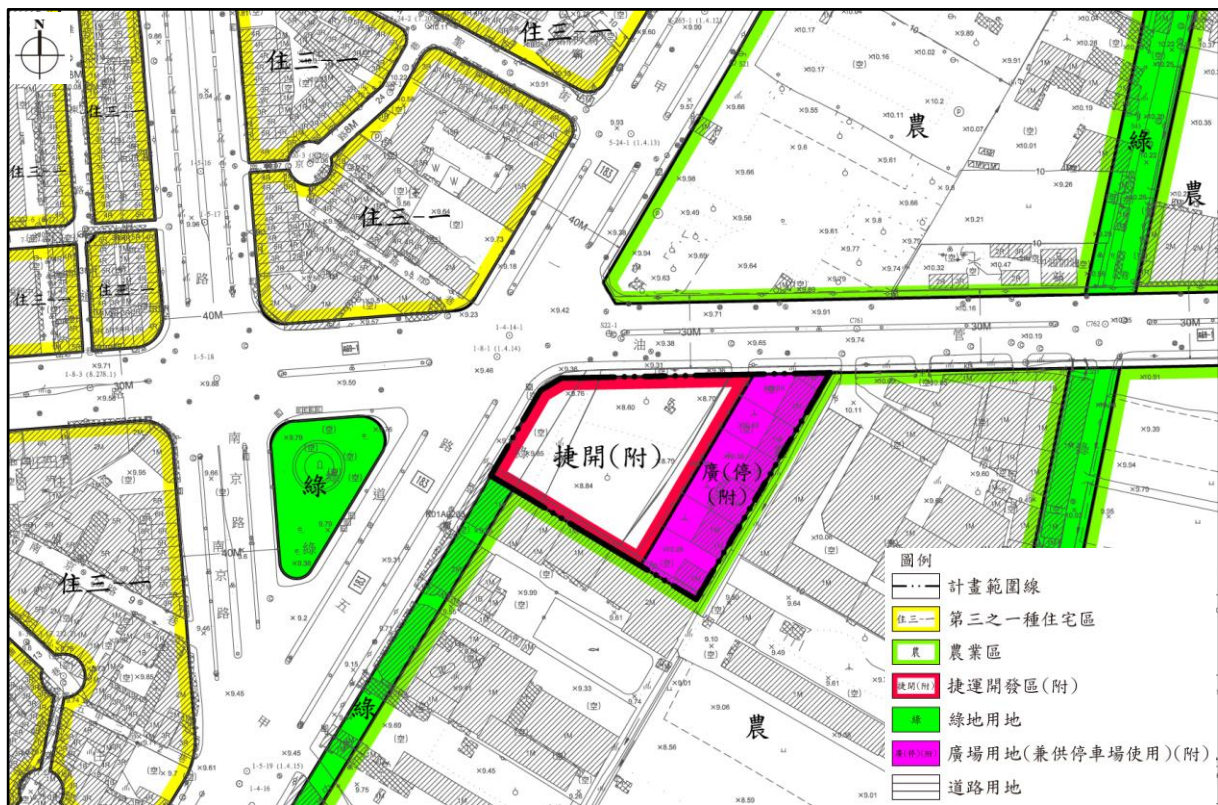


圖2 本計畫擬定細部計畫示意圖

(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：

- 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，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。公共設施如依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限。
- 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3規定辦理。

表3 使用強度綜理表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
捷運開發區	70	420

- 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 本計畫基地臨計畫道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築，基地南側應至少退縮一點五公尺建築，且退縮部分應供公眾使用。退縮地應供人行使用，並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。
- 第五條 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。

(三) 都市設計基準

- 第一條 本計畫範圍內實施都市設計審議範圍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使用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、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。
- 第三條 實施都市設計審議之基地申請開發，適用「高雄市都市設計審議原則」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具環境公益性者，經都設會審議同意，得不適用本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。