

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

高雄市政府
中華民國 112 年 7 月

變更岡山市計畫（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及站土地開發）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
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 20 日 14 時 30 分 地點：岡山區公所 3 樓會議室
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽
	公 開 說 明 會
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級
	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.....	4
貳、都市計畫概述	7
一、歷次都市計畫概述.....	7
二、現行都市計畫概要.....	8
三、上位及相關計畫.....	18
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.....	29
三、計畫範圍周邊公共設施用地發展現況.....	34
四、土地權屬分析.....	38
五、交通運輸系統.....	43
六、不動產市場分析.....	53
肆、規劃構想	65
一、發展定位與構想.....	65
二、空間規劃構想.....	71
伍、變更內容	76
一、變更原則.....	76
二、變更內容.....	76
三、變更回饋負擔.....	81
陸、變更後計畫	83
一、計畫範圍.....	83
二、計畫人口與密度.....	83
三、土地使用計畫.....	83
四、公共設施計畫.....	86
柒、實施進度與經費	93
一、開發方式及實施進度.....	93
二、土地取得經費來源.....	93

目 錄 (續)

附件一：個案變更同意函	附 1
附件二：農業用地變更使用同意文件	附 2
附件三：公開座談會會議紀錄	附 3
附件四：都市計畫農業區變更使用審議規範查核對照表	附 6
附件五：都市計畫工業區檢討變更審議規範查核對照表	附 21
附件六：「捷運岡山路竹延伸線綜合規劃報告」行政院核定函	附 29

表 目 錄

表 1	岡山都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更案件一覽表.....	7
表 2	岡山都市計畫現行計畫土地使用面積表	15
表 3	RK2 站基地周邊 500 公尺範圍內公共設施用地開闢情形綜理表.....	34
表 4	RK3 站基地周邊 500 公尺範圍內公共設施用地開闢情形綜理表.....	36
表 5	RK2 站基地計畫範圍土地清冊綜理表.....	38
表 6	RK3 站東基地計畫範圍土地清冊綜理表.....	40
表 7	RK3 站西基地計畫範圍土地清冊綜理表.....	42
表 8	岡山路竹延伸線（第二 A 階段）全日運量預測彙整表	45
表 9	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）	45
表 10	行經 RK2 站基地計畫範圍之公車路線概況表.....	46
表 11	有/無岡山路竹延伸線（第二階段）之車站段交通衝擊影響分析表	48
表 12	行經 RK3 站基地計畫範圍之公車路線概況表.....	52
表 13	岡山都市計畫區容納人口推計表	53
表 14	六都家戶數與住宅存量比較表	54
表 15	鄰近行政區家戶數與住宅存量比較表	55
表 16	岡山區新建住宅大樓建案基本資料一覽表	58
表 17	岡山、橋頭與楠梓區大樓店面交易行情一覽表	60
表 18	岡山、橋頭與楠梓區商用租金行情一覽表	61
表 19	岡山、路竹區土地交易資料一覽表	62
表 20	橋頭區土地交易資料一覽表	63
表 21	楠梓區土地交易資料一覽表	64
表 22	變更內容明細表	78
表 23	RK2 站基地變更負擔比例表.....	81
表 24	RK3 站東基地變更負擔比例表.....	82
表 25	RK3 站西基地變更負擔比例表.....	82
表 26	岡山都市計畫變更前後土地使用面積對照表	90

圖目錄

圖 1	岡山路竹延伸線路行經都市計畫情形示意圖.....	3
圖 2	RK2 站基地計畫位置與範圍示意圖.....	5
圖 3	RK3 站基地計畫位置與範圍示意圖.....	6
圖 4	岡山都市計畫現行計畫示意圖.....	16
圖 5	RK2 站基地計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖.....	27
圖 6	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖.....	28
圖 7	RK2 站基地計畫範圍內土地使用現況照片示意圖.....	30
圖 8	RK2 站基地周邊 500 公尺範圍內土地使用現況示意圖.....	30
圖 9	RK3 站東基地計畫範圍內土地使用現況照片示意圖.....	32
圖 10	RK3 站西基地計畫範圍內土地使用現況照片示意圖.....	32
圖 11	RK3 站基地周邊 500 公尺範圍內土地使用現況示意圖.....	33
圖 12	RK2 站基地周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖.....	35
圖 13	RK3 站基地周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖.....	37
圖 14	RK2 站基地計畫範圍土地權屬示意圖.....	39
圖 15	RK3 站東基地計畫範圍土地權屬示意圖.....	41
圖 16	RK3 站西基地計畫範圍土地權屬示意圖.....	42
圖 17	RK2 站基地計畫範圍周邊交通運輸系統示意圖.....	44
圖 18	RK2 站基地周邊停車位分布位置及概況表.....	49
圖 19	RK3 站基地計畫範圍周邊交通運輸系統示意圖.....	51
圖 20	岡山區新建住宅大樓建案分布圖.....	59
圖 21	岡山路竹延伸線及 RK2 站基地發展定位與構想示意圖.....	67
圖 22	岡山路竹延伸線及 RK3 站基地發展定位與構想示意圖.....	70
圖 23	RK2 站基地空間規劃構想示意圖.....	74
圖 24	RK3 站基地空間規劃構想示意圖.....	75
圖 25	變更內容示意圖.....	77
圖 26	岡山都市計畫變更後計畫示意圖.....	91
圖 27	本計畫變更後計畫示意圖.....	92

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綜合規劃報告已於民國 105 年 12 月 27 日、110 年 3 月 4 日及 112 年 4 月 12 日經行政院分段核定，預計民國 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。

「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：

- (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。

此外，基於大眾運輸導向發展（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，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。

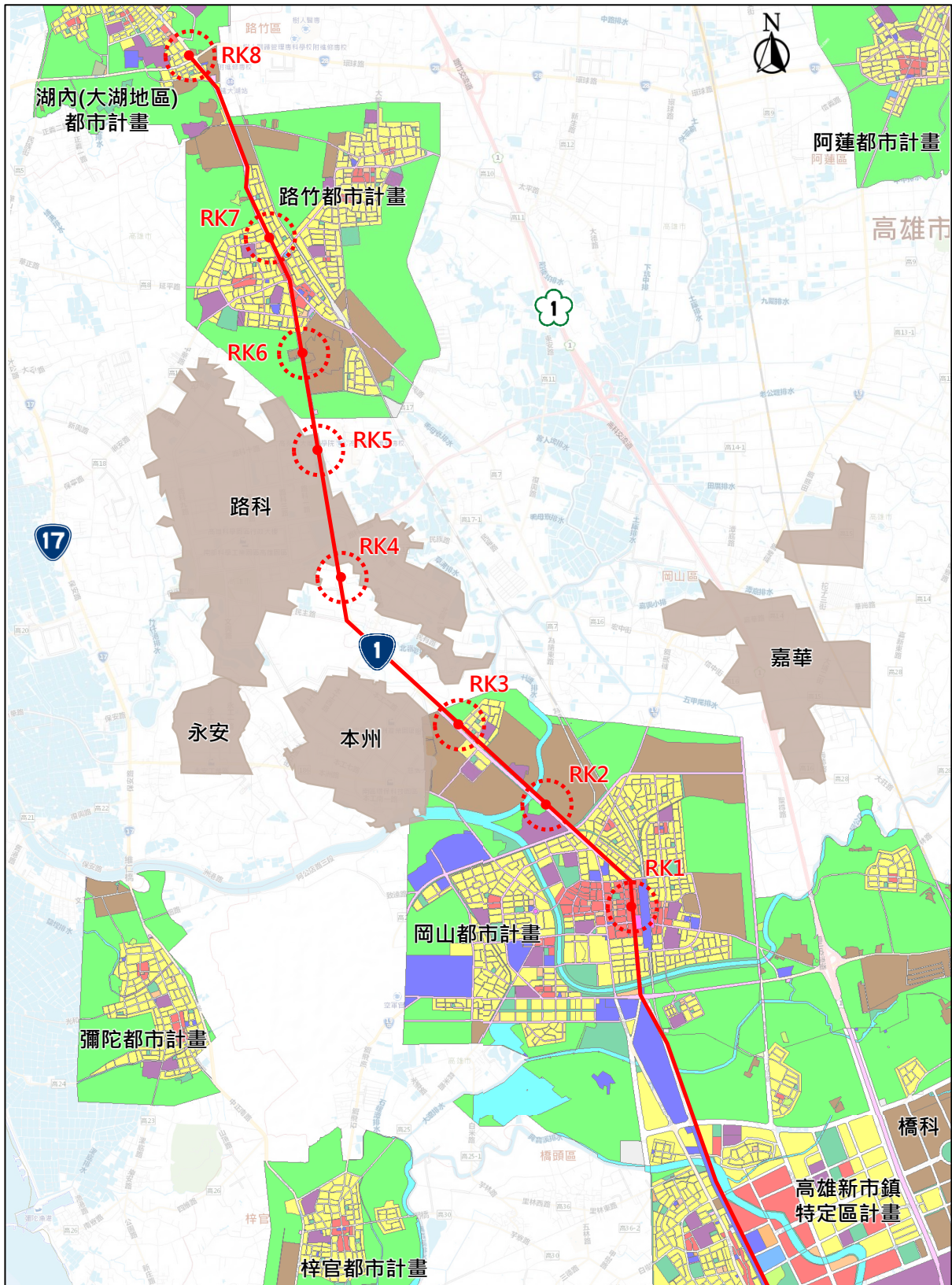


圖1 岡山路竹延伸線路行經都市計畫情形示意圖

三、計畫位置與範圍

(一) RK2 站基地

計畫位置隸屬岡山區壽天里，位於省道台 1 線（岡山路）以西、文職一（岡山農工）與土庫排水間之農業區，詳圖 2 所示；計畫範圍東以省道台 1 線（岡山路）、北以土庫排水防汛道路為界，西、南界主要沿文職一（岡山農工）用地範圍線劃設，惟考量大勇段 136-5 地號土地為民眾捐贈供學校無償使用且完成登記，為符合管用合一原則，已納入岡山都市計畫（第三次通盤檢討案）變更為學校用地，並經本市都委會第 107 次會議審議通過，故未納入本次變更範圍，計畫面積約 2.3814 公頃。

(二) RK3 站基地

計畫位置共 2 處，皆隸屬岡山區灣裡里，詳圖 3 所示。東基地位於省道台 1 線（岡山北路）以東、育德街以北之農業區、住宅區（灣裡段 176 地號）；計畫範圍西以省道台 1 線（岡山北路）為界，北、南界分別以岡山都市計畫範圍線及住宅區使用分區線為劃設基準，東界主要沿私設巷道地籍線劃設。惟由於灣裡段 166 地號部分土地，現況供鄰房旅館做為車道及興建圍牆使用，土地所有權人與承租人訂有契約而多次表示不同意變更，考量地籍分割後剩餘農業區過小，故該筆土地未納入本次變更範圍；另灣裡段 176 地號土地因本案開發而造成畸零地問題，故一併納入本次變更範圍。計畫面積約 4.1246 公頃。

西基地位於省道台 1 線（岡山北路）以西、岡山北路 193 巷以南之乙種工業區；計畫範圍東以省道台 1 線（岡山北路）、北以岡山北路 193 巷為界，西界沿私設巷道地籍線並配合現況路型劃設，南界以住宅區分區線為劃設基準，計畫面積約 2.1820 公頃。

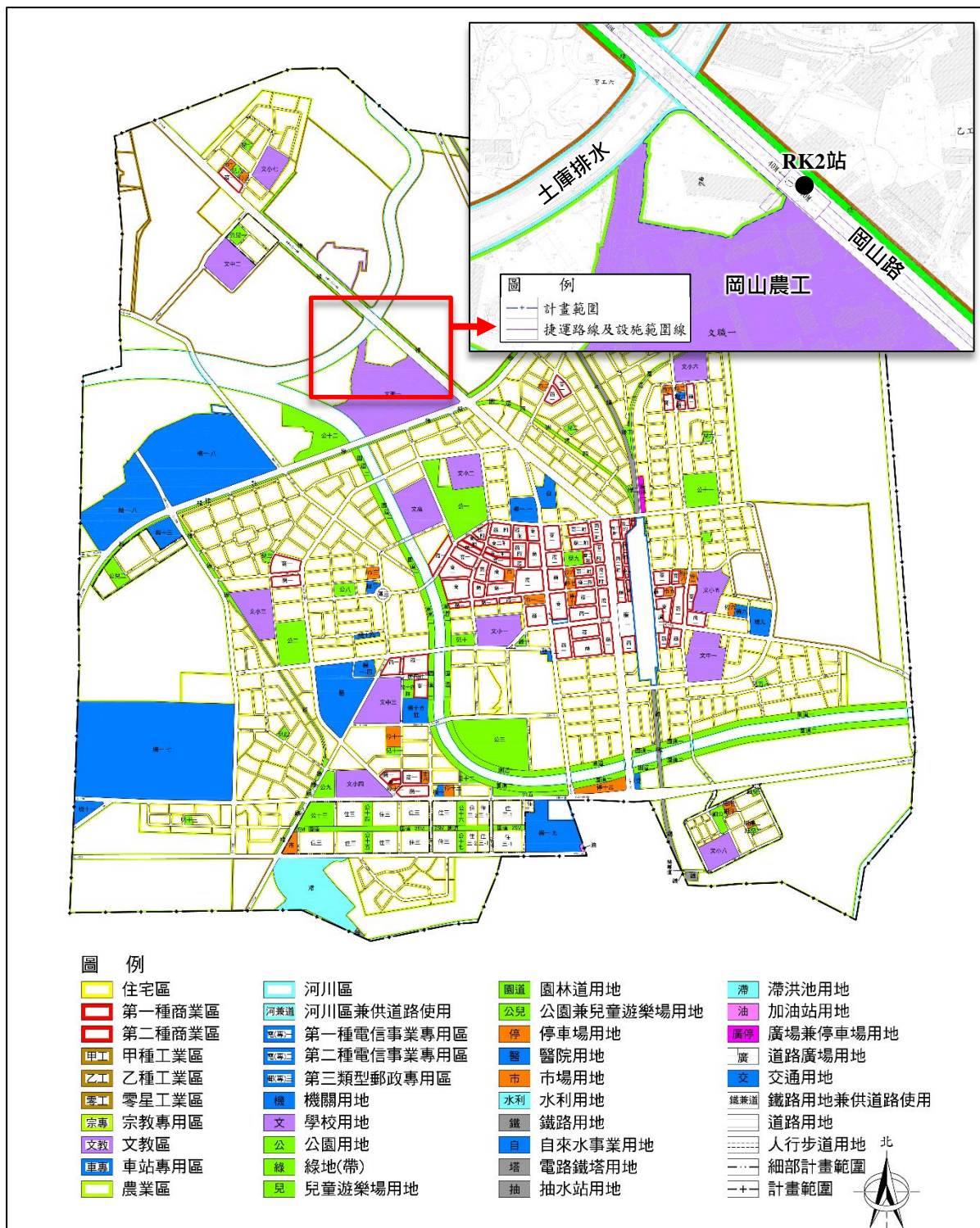


圖2 RK2 站基地計畫位置與範圍示意圖

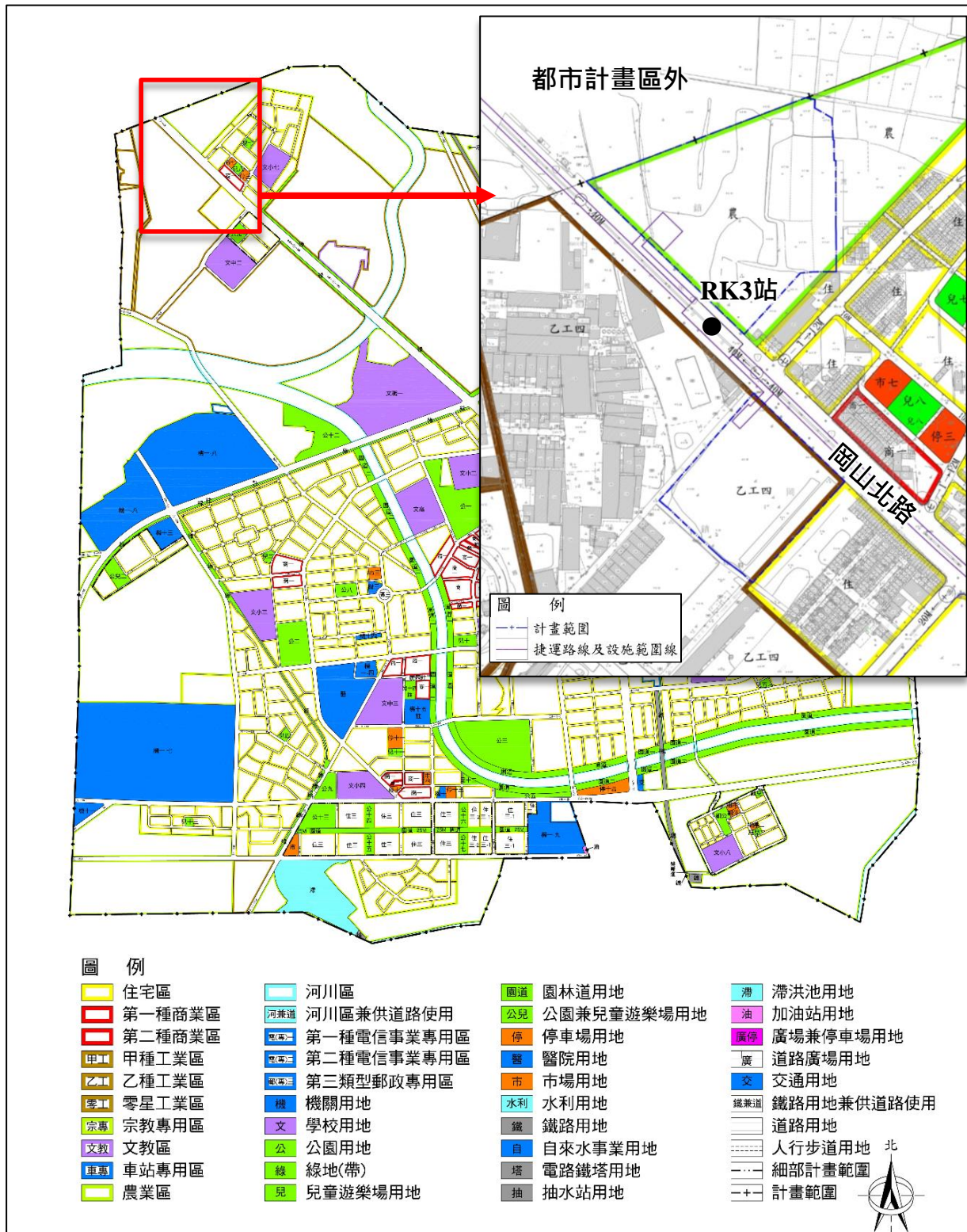


圖3 RK3 站基地計畫位置與範圍示意圖

貳、都市計畫概述

一、歷次都市計畫概述

岡山都市計畫制定甚早，於民國 27 年即已擬定，後於民國 56 年岡山鎮都市計畫修正變更說明書、於民國 63 年擴大範圍發布實施，並於民國 92 年、103 年相繼完成兩次通盤檢討。第二次通盤檢討迄今共辦理 2 次專案通盤檢討、3 次個案變更（含 2 次主計及 1 次細計），第三次通盤檢討刻正辦理中。有關第二次通盤檢討後歷次變更案件，彙整如表 1 所示。

表 1 岡山都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	公告日期
1	變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案	高市府都發規字第 10301251203 號	103.03.24
2	變更岡山都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10400236601 號	104.01.28
3	變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案	高市府都發企字第 10431513401 號	104.05.11
4	變更岡山都市計畫(部分農業區及機關用地為道路用地)(配合致遠路第一期拓寬工程)案	高市府都發規字第 10531273301 號	105.04.08
5	變更岡山都市計畫(部分農業區為交通用地)(配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第一階段))案	高市府都發規字第 10602727901 號	106.06.05
6	變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	高市府都發開字第 11032859701 號	110.07.09

備註：本表以民國 103 年第二次通盤檢討發布實施後之資料為彙整基準。
資料來源：高雄市政府都市發展局都市計畫專區，民國 112 年 5 月查詢。

二、現行都市計畫概要

全區各項土地使用分區及公共設施用地面積以「變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」之內容為準，詳表 2 及圖 4 所示；另有關附帶條件及土地使用分區管制要點等規定，以民國 103 年 3 月 24 日發布實施之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」及其後完成都市計畫變更法定程序之計畫書圖為準，說明如下：

- (一) 計畫範圍：1,398.7030 公頃
- (二) 計畫年期：民國 115 年
- (三) 計畫人口與密度：100,000 人，居住淨密度為每公頃 304 人。
- (四) 土地使用計畫

住宅區共概分為八個住宅鄰里單元，另劃設有第一種商業區、第二種商業區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、文教區、車站專用區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用、電信專用區、第三類型郵政專用區等土地使用分區（參見表 2 及圖 4），計畫面積合計 1,014.0375 公頃，占計畫總面積 72.50%。

1. 住宅區

共概分為八個住宅鄰里單元，阿公店溪與縱貫鐵路間以一-1 道路為界，為第一、二住宅鄰里；阿公店溪以西，以四號道路為界，為第三、四住宅鄰里；縱貫鐵路以東，以十號道路為界，為第五、六住宅鄰里；計畫區北側之灣裡里一帶為第七住宅鄰里，南側和平里細部計畫區為第八住宅鄰里。住宅區總面積為 324.1683 公頃，占總計畫面積 23.18%，占都市發展用地面積 31.96%。

2. 商業區

(1) 第一種商業區

以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，計畫面積為 36.4317 公頃，占總計畫面積 2.60%，占都市發展用地面積 3.59%。

(2) 第二種商業區

以第一次通盤檢討附帶條件變更為第二種商業區為基礎，於第二次通盤檢討附帶條件變更部分住宅區為第二種商業區，經變更後面積為 9.4885 公頃，占總計畫面積 0.68%，占都市發展用地面積 0.94%。

3. 工業區

(1) 甲種工業區

計有 3 處（「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」），主要分布於嘉新東路兩側及省道台一線左側，劃設面積為 92.9559 公頃，占總計畫面積 6.65%，占都市發展用地面積 9.17%。

(2) 乙種工業區

計有 5 處（「乙工一」、「乙工三」、「乙工四」、「乙工七」及「乙工四」西側之「乙工」），主要分布於計畫區東側、南側、省道台一線東西兩側，劃設面積為 151.4776 公頃，占總計畫面積 10.83%，占都市發展用地面積 14.94%。

(3) 零星工業區

位於本計畫區西北側，計畫面積為 1.5651 公頃，占總計畫面積 0.11%，占都市發展用地面積 0.15%。

4. 宗教專用區

劃設 1 處為中山公園內壽天宮使用，計畫面積為 0.6683 公頃，占總計畫面積 0.05%，占都市發展用地面積 0.07%。

5. 文教區

私立立德商工已於民國 94 年停止招生，該校區現址為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會所有，作為慈濟大學岡山社會教育推廣中心，計畫面積為 3.0725 公頃，占總計畫面積 0.22%，占都市發展用地面積 0.30%。

6. 車站專用區

位於岡山火車站及其附近地區，計畫面積為 7.6503 公頃，占總計畫面積 0.55%，占都市發展用地面積 0.75%。

7. 農業區

分布於都市發展用地之外圍，作為未來都市發展之緩衝地帶。計畫面積為 339.2498 公頃，占總計畫面積 24.25%。

8. 河川區

位於阿公店溪、竹子港溪流兩側 50~140 公尺寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍。計畫面積為 45.2781 公頃，占總計畫面積 3.24%。

9. 河川區兼供道路使用

河川區與道路共構部分劃設為河川區兼供道路使用，共計劃設 6 處，計畫面積合計為 0.3983 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.04%。

10. 電信專用區

(1) 第一種電信專用區

現況為岡山線路中心，計畫面積為 0.3499 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

(2) 第二種電信專用區

現況為岡山料場兼服務中心，面積為 1.1264 公頃，占總計畫面積 0.08%，占都市發展用地面積 0.11%。

11. 第三類型郵政專用區

劃設 1 處為中華郵政公司岡山郵局使用，面積合計為 0.1568 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.02%。

(五) 公共設施計畫

共劃設機關用地 15 處、文小用地 8 處、文中用地 3 處、文高用地 1 處、文職用地 1 處、公園用地 8 處、綠地及綠帶 4 處、兒

童遊樂場用地 18 處、公園兼兒童遊樂場用地 2 處、園林道用地、停車場用地 14 處、醫院用地 1 處、市場用地 10 處、水利用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、自來水事業用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、滯洪池用地、加油站用地、廣場兼停車場用地、道路廣場用地、交通用地等公共設施用地(參見表 2 及圖 4)，計畫面積合計 384.6655 公頃，其中公園、綠地及綠帶、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、園林道、廣場兼停車場、廣場等用地面積合計 54.1505 公頃(其中廣場兼停車場用地、園林道面積以 1/2 計算)，占計畫總面積 3.87%。

1. 機關用地

共劃設 15 處機關用地，計畫面積為 75.2394 公頃，占總計畫面積 5.38%，占都市發展用地面積 7.42%。

2. 學校用地

共劃設 13 處學校用地，計畫面積為 47.9863 公頃，占總計畫面積 3.43%，占都市發展用地面積 4.73%。

(1) 文小用地

共劃設 8 處文小用地，分別供岡山國小、壽天國小、前峰國小、兆湘國小、後紅國小、竹圍國小、岡山國小灣裡分校及和平國小使用，面積合計為 20.1035 公頃。

(2) 文中用地

共劃設 3 處文中用地，分別供岡山國中及前峰國中使用，計畫面積合計為 10.7787 公頃。

(3) 文高用地

劃設 1 處文高用地，供岡山高中使用，計畫面積為 3.7334 公頃。

(4) 文職用地

劃設 1 處文職用地，供岡山農工職校使用，計畫面積為 13.3707 公頃。

3. 公園用地

共劃設 8 處公園用地，其中「公三」指定作運動場，計畫面積 27.9933 公頃，占總計畫面積 2.00%，占都市發展用地面積 2.76%。

4. 綠地及綠帶

共劃設 3 處綠地，並於縱貫鐵路用地旁、原台糖鐵路用地、空軍鐵路支線用地上、工業區與住宅區間、一號道路二側等地區劃設 1 處綠帶，計畫面積為 7.1126 公頃，占總計畫面積 0.51%，占都市發展用地面積 0.70%。

5. 兒童遊樂場用地

共劃設 18 處兒童遊樂場用地，計畫面積為 4.6018 公頃，占總計畫面積 0.33%，占都市發展用地面積 0.45%。

6. 公園兼兒童遊樂場用地

共劃設 2 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積為 1.4078 公頃，占總計畫面積 0.10%，占都市發展用地面積 0.14%。

7. 園林道用地

位於阿公店溪部份河段兩側道路及廢棄不用之空軍支線及嘉新支線，計畫面積為 25.6427 公頃，占總計畫面積 1.83%，占都市發展用地面積 2.53%。

8. 停車場用地

共劃設 14 處停車場用地，計畫面積為 3.9933 公頃，占總計畫面積 0.28%，占都市發展用地面積 0.39%。

9. 醫院用地

劃設 1 處醫院用地，供國軍岡山醫院使用，計畫面積為 6.1290 公頃，占總計畫面積 0.44%，占都市發展用地面積 0.60%。

10. 市場用地

共劃設 10 處市場用地，除現況使用中之「市一-一」及「市一-二」用地外，其餘市場得採用公共設施多目標使用或獎勵民間投資做多目標使用，加速開闢進程。計畫面積為 2.5679 公頃，占總計畫面積 0.18%，占都市發展用地面積 0.26%。

11. 水利用地

位於計畫區北側，計畫面積為 0.5647 公頃，占總計畫面積 0.04%，占都市發展用地面積 0.06%。

12. 鐵路用地

劃設 1 處鐵路用地，供縱貫鐵路使用，計畫面積為 5.3157 公頃，占總計畫面積 0.38%，占都市發展用地面積 0.52%。

13. 鐵路用地兼供道路使用

劃設 1 處鐵路用地兼供道路使用，供連結二-1 號道路及八-1 號道路之 8 米道路使用，計畫面積為 0.0042 公頃，占總計畫面積 0.0003%，占都市發展用地面積 0.0004%。

14. 自來水事業用地

劃設 1 處自來水事業用地，供台灣自來水股份有限公司第七區管理處岡山服務所及岡山淨水廠使用，計畫面積為 1.0809 公頃，占總計畫面積 0.08%，占都市發展用地面積 0.11%。

15. 電路鐵塔用地

劃設 1 處電路鐵塔用地，計畫面積為 0.0072 公頃，占總計畫面積 0.0005%，占都市發展用地面積 0.0007%。

16. 抽水站用地

位於計畫區南端農業區，供 B2 幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，計畫面積為 0.1011 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.01%。

17. 滯洪池用地

劃設 1 處滯洪池用地，位於乙工七東側，係為配合典寶溪排水系統整治及環境營造規劃，劃設為滯洪池用地。計畫面積為 8.3330 公頃，占計畫總面積 0.60%，占都市發展用地面積 0.82%。

18. 加油站用地

位於「機一-九」用地東南側，供中油岡山加油站使用，計畫面積為 0.0584 公頃，占總計畫面積 0.004%，占都市發展用地面積 0.01%。

19. 廣場兼停車場用地

劃設 1 處廣場兼停車場用地，位於車站專用區北側，計畫面積為 0.4273 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.04%。

20. 道路廣場用地

計有 4 處（「廣一」、「廣二」、「廣三」及「廣四」），主要位於岡山火車站前、後、機三用地東南側之圓環及文中三用地東側，其餘則為道路用地，計畫面積合計為 165.8817 公頃，占總計畫面積 11.86%，占都市發展用地面積 16.36%。

21. 交通用地

位於十二號道路西側，二號道路北側，計畫面積為 0.2169 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.02%。

表2 岡山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	324.1683	23.18	31.96
	第一種商業區	36.4317	2.60	3.59
	第二種商業區	9.4885	0.68	0.94
	甲種工業區	92.9559	6.65	9.17
	乙種工業區	151.4776	10.83	14.94
	零星工業區	1.5651	0.11	0.15
	宗教專用區	0.6683	0.05	0.07
	文教區	3.0725	0.22	0.30
	車站專用區	7.6503	0.55	0.75
	農業區	339.2498	24.25	-
	河川區	45.2781	3.24	-
	河川區兼供道路使用	0.3983	0.03	0.04
	第一種電信專用區	0.3499	0.02	0.03
	第二種電信專用區	1.1264	0.08	0.11
	第三類型郵政專用區	0.1568	0.01	0.02
	小計	1,014.0375	72.50	62.07
公共 設施 用地	機關用地	75.2394	5.38	7.42
	學校用地	47.9863	3.43	4.73
	公園用地	27.9933	2.00	2.76
	綠地(帶)	7.1126	0.51	0.70
	兒童遊樂場用地	4.6018	0.33	0.45
	公園兼供兒童遊樂場用地	1.4078	0.10	0.14
	園林道用地	25.6427	1.83	2.53
	停車場用地	3.9933	0.28	0.39
	醫院用地	6.1290	0.44	0.60
	市場用地	2.5679	0.18	0.26
	水利用地	0.5647	0.04	0.06
	鐵路用地	5.3157	0.38	0.52
	鐵路用地兼供道路使用	0.0045	0.00	0.00
	自來水事業用地	1.0809	0.08	0.11
	電路鐵塔用地	0.0072	0.00	0.00
	抽水站用地	0.1011	0.01	0.01
	滯洪池用地	8.3330	0.60	0.82
	加油站用地	0.0584	0.00	0.01
	廣場兼停車場用地	0.4273	0.03	0.04
	道路廣場用地	165.8817	11.86	16.36
交通用地	0.2169	0.02	0.02	
小計	384.6655	27.50	37.93	
都市發展用地	1,014.1750	-	100.00	
總計	1,398.7030	100.00	-	

註：1. 經查「變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」於機關用地、學校用地、園林道用地及停車場用地面積誤繕，本計畫已修正各上述公共設施之面積，並配合修正公共設施用地面積、計畫區總面積及都市發展用地面積。

2. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。
3. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖例

住宅區	河川區	園道 園林道用地	滯 滯洪池用地
第一種商業區	河兼道 河川區兼供道路使用	公兒 公園兼兒童遊樂場用地	油 加油站用地
第二種商業區	電一 第一種電信事業專用區	停 停車場用地	廣停 廣場兼停車場用地
甲種工業區	電二 第二種電信事業專用區	醫 醫院用地	廣 道路廣場用地
乙種工業區	電三 第三類型郵政專用區	市 市場用地	交 交通用地
零星工業區	機 機關用地	水利 水利用地	鐵兼道 鐵路用地兼供道路使用
宗專 宗教專用區	文 學校用地	鐵 鐵路用地	道 道路用地
文教 文教區	公 公園用地	自 自來水事業用地	人行 人行步道用地
車專 車站專用區	綠 綠地(帶)	塔 電路鐵塔用地	細部 細部計畫範圍
農業區	兒 兒童遊樂場用地	抽 抽水站用地	計畫 計畫範圍

備註：

1. 圖內標明“附”者，係指第一次通盤檢討附帶條件變更；圖內標明“註”者，係指第二次通盤檢討附帶條件變更，附帶條件內容詳見計畫書。
2. 未註明寬度之道路均為7公尺。
3. 人行步道寬4公尺。

資料來源：變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案，民國110年7月。

圖4 岡山都市計畫現行計畫示意圖

(六) 交通系統計畫

共劃設有 6 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 40 公尺、30 公尺、24 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺，另於和平里地區、正氣新村、致遠村及大鵬九村細部計畫劃設 5~25 公尺寬之道路。

(七) 細部計畫地區

目前有 4 處細部計畫區，包含和平里地區、正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地。

(八) 附帶條件地區

除「變更岡山都市計畫(部份農業區為工業區)」之個案變更外，歷經兩次通盤檢討共劃設 13 處附帶條件地區。

(九) 暫予保留另案辦理案件

於第一次通盤檢討時，共有 2 處農業區及 3 處工業區提案變更為可建築用地，為避免影響都市計畫審議時效並確保計畫之可行，暫予保留另案辦理。

(十) 其他

為開發及管理需要，訂定有土地使用分區管制要點、變更住宅區為第二種商業區回饋辦法、都市設計基準、都市防災計畫等規定，並於劉厝里地區劃設都市更新地區。

三、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

本計畫區鄰近捷運場站，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

北高雄科技廊帶往北串接南部科學園區、沙崙智慧綠能科學城所形成之台南都會區，往南則與左營高鐵商務中心連結，以「串聯南部產業聚落形成智慧產業生活圈」、「以南部科學園區為核心，打造南臺灣半導體材料重鎮」及「產學合作提升南臺灣傳統產業」為三大願景，並以此為基礎提出「結合科園外造能量促進傳產聚落升級」、「完善規劃北高未來產業及生活發展腹地」及「強化基礎建設發展各區特色形成共榮生活圈」三大策略。

依循高雄市國土計畫空間發展構想，將湖內區、路竹區、岡山區、橋頭區、楠梓區定位為科技廊帶發展地區，其構想主要為利用岡山路竹延伸線捷運建設之利基，配合大眾運輸系統導向（TOD）概念進行空間規劃與土地開發策略，並依照與捷運場站之距離設定不同之土地開發策略。

（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，岡山區屬於科技廊帶發展地區之一，為容納既有產業園區及未來高雄科學園區（橋頭園區）開發引入之產業人口，本計畫區應整合捷運設施規劃，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. 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案（高雄市政府，辦理中）

(1) 計畫概述

本次除檢討前次通盤檢討之變更案後續處理建議內容執行情形外，亦將因應岡山地區近年各項建設計畫投入（例如岡山路竹延伸線、高雄科學園區（橋頭園區）等），以及國家對南部半導體產業廊帶戰略布局造成既有交通可及性及產業發展條件之改變，重新檢討計畫區內各項土地使用、公共設施與交通系統之用地需求，進而調整都市計畫內容。

岡山地區為北高雄主要人口聚集地區，於本市國土計畫中與旗山並列為高雄雙心，區內除產業興盛外，亦有豐富的眷村文化，在岡山路竹延伸線通車後，更提昇交通便利性，有助於帶動沿線土地使用轉型，未來將以「科技產業新都會」為發

展定位。有關本次通盤檢討構想，說明如下：

- 配合岡山機場建物高度飛航管制放寬並回應捷運延伸線發展需求檢討捷運岡山路竹延伸線沿線可建築土地發展強度，有條件提升住宅區、商業區之基準容積率。
- 配合捷運岡山路竹延伸線及捷運場站開發，周邊閒置未開闢之公設用地，評估朝公設多目標或變更為商業區辦理。
- 參酌土地使用現況，鄰近產業園區之農業區，優先預留為關聯產業園區發展腹地，未來得配合申設產業園區，提供在地關聯傳產聚落升級轉型腹地。
- 呼應企業安家政策，閒置公設用地轉型規劃為安家基地。
- 為串聯岡山市區與周邊產業園區，檢討延伸市區道路。

(2) 對本計畫指導

本計畫區未來將結合捷運設施出入口整體規劃，擬打造成为地區指標性開發大樓，配合岡山路竹延伸線沿線可建築土地發展強度之提升，變更後捷運開發容積率除參酌商業區予以訂定外，亦評估適度給予容積放寬，藉此帶動並串聯捷運沿線周邊發展，以符合都市發展期待。此外，本次通盤檢討所變更申設之產業園區，可提供在地關聯傳產聚落升級轉型腹地，預期就業人口增加對於沿線捷運場站之通勤與商業需求相對增加。

(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，辦理中）

- (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 4 月分別經內政部及高雄市都委會審議通過。RK2、RK3 站同位於岡山都市計畫區範圍內，為捷運往北延伸後的重要場站，有別於 RK1 站位處住商發展成熟且飽和之岡山市中心區，未來本計畫區土地開發相對較具潛力且必要，興建完成後除可強化地方生活機能並帶動周邊發展外，亦可延續加成 RK1 站土地開發效益，促使沿線發展更趨蓬勃。

2. 劃定「高雄市岡山區行政中心」更新地區暨訂定都市更新計畫案（高雄市政府，辦理中）

(1) 計畫概述

計畫範圍內現有公有建築物使用逾 40 年以上且耐震能力不足、辦公空間侷促、無足夠之停車位供民眾洽公使用、區內建築物排列不良且道路彎曲狹小，致使服務品質低落等問題產生，近年各機關雖有陸續增建及擴充，但顯然已無法滿足服務需求，冀將現有行政機關統一搬遷至機 15 用地重建岡山新行政中心。

考量原行政中心現址位處岡山商業發展密集區域，配合岡山都市計畫整體發展構想，該地區應強化成為岡山之商業活動核心，且相關交通建設皆陸續完成、交通便捷，因此行政中心遷移後所遺留之土地應能與周邊地區發展相互配合。

為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益下，將現址（機 1-1）及消防局（部分商 2）與新行政中心新址（機 15）以都市更新方式辦理開發新（重）建。希冀藉由民間廠商共同參與之下，順利完成新行政中心新建與搬遷、減輕本府財政負擔與支出、活化土地資源、復甦都市機能、增進公共利益等優勢，共創市民、投資人與本府三贏之行政中心公辦都更案例。

(2) 對本計畫指導

現址（機 1-1）及消防局（部分商 2）位於岡山中心商業核心地帶，且坐落在 RK1、RK2 站中間位置，未來將透過調整土地使用分區，提供地方產業及居住發展之服務，期與 RK1 站聯合開發之商業機能、新址（機 15）岡山新行政中心之行政機能相互串連。而待 RK2 站聯合開發與前述機能服務圈結合且逐漸成熟後，亦將延續至 RK3 站周邊地區，有機會發展大眾運輸導向模式之住商使用，提升岡山地區商業核心擴展及加值土地使用效益。

3. 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。本計畫區與該園區僅約 15~20 分鐘車程距離，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，將使岡山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

(一) RK2 站基地

計畫範圍位於省道台 1 線（岡山路）以西、文職一（岡山農工）與土庫排水之間，現屬岡山都市計畫之農業區，計畫面積約 2.3814 公頃；就周邊地區都市計畫情形來看，基地現為已發展或規劃為發展區所包圍，隔省道台 1 線（岡山路）及土庫排水與 3 處工業區相鄰，而南側則緊鄰文職一（岡山農工），詳圖 5 所示。



圖5 RK2 站基地計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

(二) RK3 站基地

2 處計畫範圍位於省道台 1 線（岡山北路）兩側，分別屬岡山都市計畫之農業區、住宅區及乙種工業區，計畫面積約 4.1246 公頃及 2.1820 公頃；就周邊地區都市計畫情形來看，2 處基地以北緊鄰非都市土地，附近農業區尚有部分維持農用、附近住宅區及工業區則多已開發完成，詳圖 6 所示。

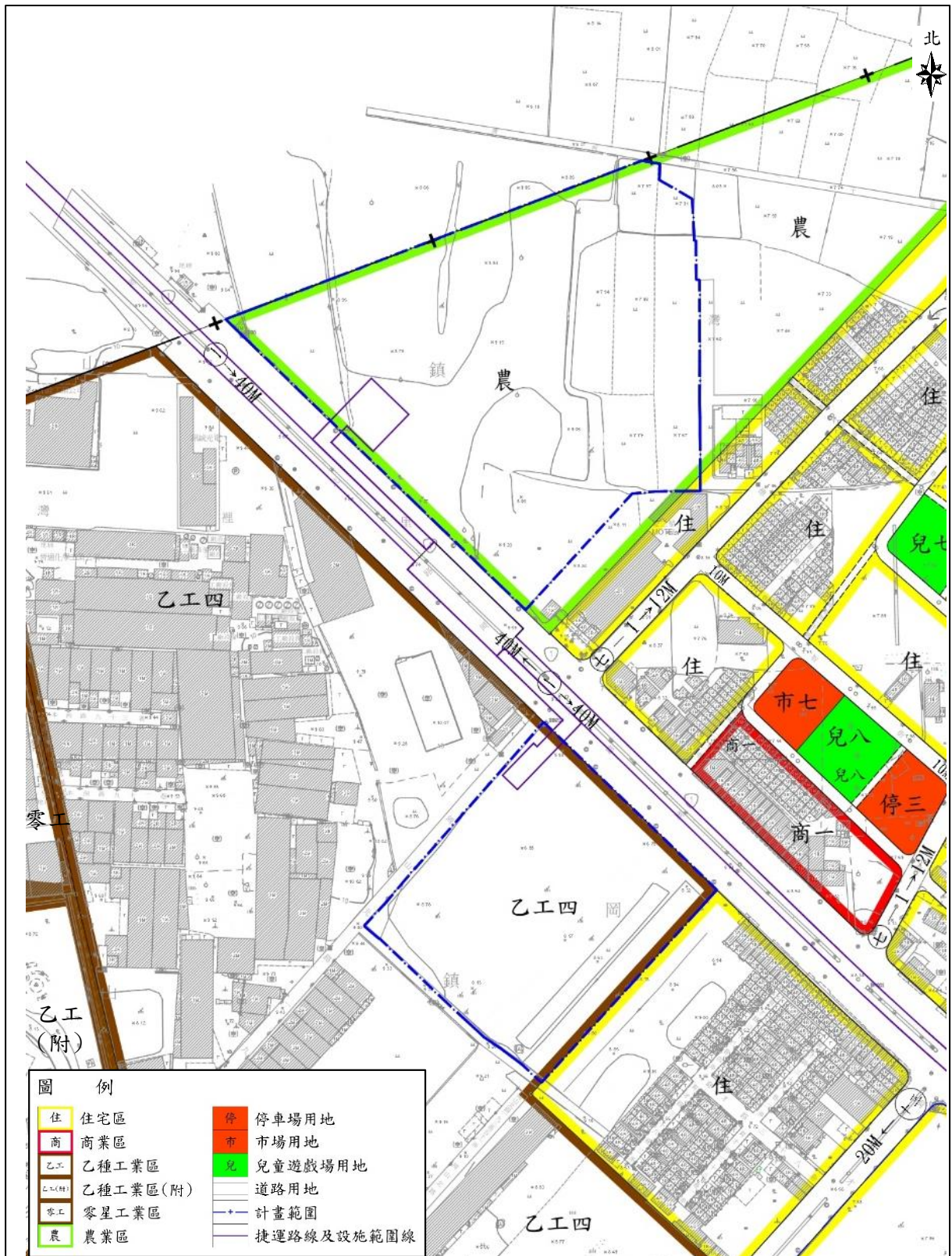


圖6 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

二、計畫範圍及周邊土地使用發展現況

(一) RK2 站基地

1. 計畫範圍內

現況有二棟建築物及其他雜項、附屬設施，其中大勇段 135 地號有一登記建物（建號為同段 155 建號，結構為鋼骨構造之一層樓建築物，登記主要用途為農舍，門牌為岡山路 537 號，現況建物已增建成三層樓建築物，原為海中鮮婚宴會館使用，目前已歇業）；另大勇段 136、136-3 地號有一未登記建物，構造為磚造平房，建物閒置無人使用。其他雜項、附屬設施包括圍牆（鋼筋混凝土造、鐵絲網、鐵欄杆）、鐵製手動大門、地面（水泥）、鐵棚、壓克力採光棚、白鐵水塔、塑膠桶水塔等。

另於範圍北側、西側及南側有種植農作物，果樹類為芒果、龍眼、香蕉、柚子、柑桔、紅龍果、荔枝、番石榴、蓮霧、波羅蜜、酪梨、木瓜、樹子；竹類為綠竹；椰子類為大王椰子；喬木類為樟樹；灌木為七里香；其他各農作物為萵苣、茄子、食用甘蔗、芋頭、食用玉米等項目。計畫範圍內土地使用現況照片，詳圖 7 所示。

2. 周邊 500 公尺範圍內

RK2 站位於省道台 1 線（岡山路）上，開發基地緊鄰省道劃設，北側為土庫排水旁防汛道路，南側為岡山農工使用，而西側為岡山農工人工溼地，目前仍具備水質淨化功能，且附加保育、研究、教育及休閒等學習資源。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，RK2 站周邊 500 公尺範圍內，省道台 1 線（岡山路）以東位置，有土庫排水及菜寮溝排水流經，土地使用現況多以工廠使用為主，而臨主要道路側為零星商業使用；省道台 1 線（岡山路）以西位置，有土庫排水及阿公店溪流經，土地使用現況除岡山農工外，學校東南側多為住宅使用，往北與土庫排水間則多維持農地或未使用地，詳圖 8 所示。



圖7 RK2 站基地計畫範圍內土地使用現況照片示意圖

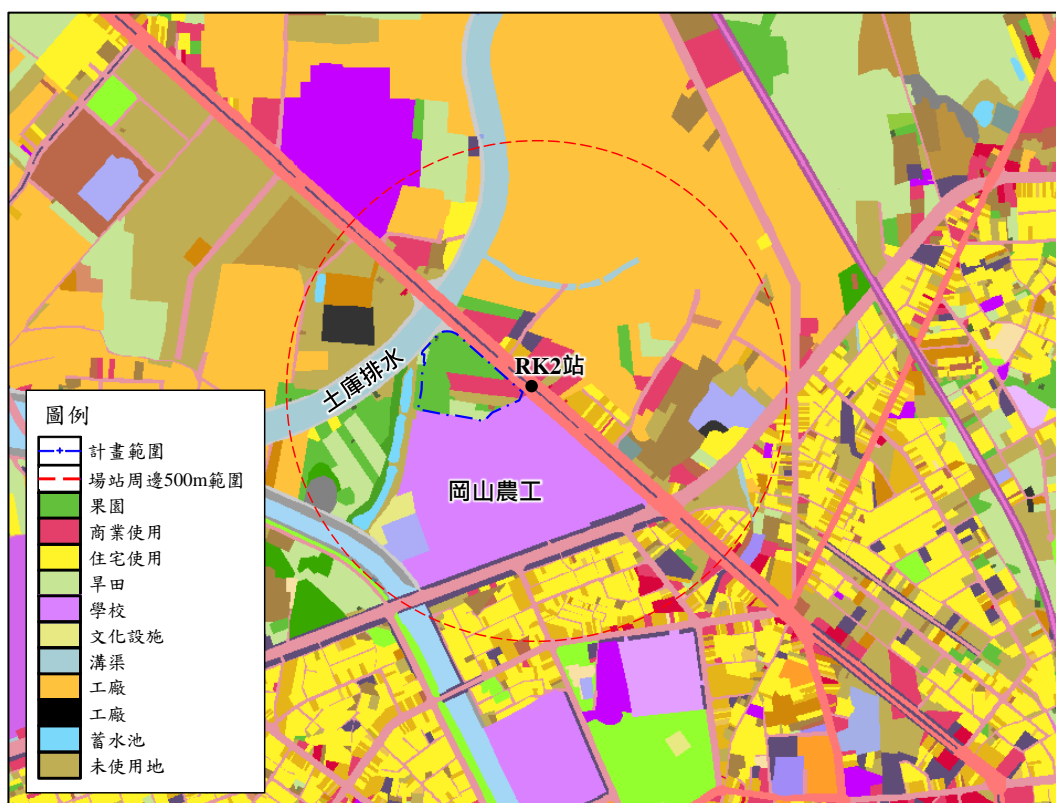


圖8 RK2 站基地周邊 500 公尺範圍內土地使用現況示意圖

(二) RK3 站基地

1. 計畫範圍內

(1) 東基地

現況多種植農作使用，現場種植果樹類為芒果、蓮霧、番石榴、可可椰子、樹子等，椰子類為蒲葵，喬木類為細葉南洋杉、榕樹、木麻黃、阿勃勒、欖仁樹、小葉欖仁等，詳圖 9 所示。

(2) 西基地

現況皆閒置未使用，土地四周設置圍牆（烤漆浪板及鐵絲網）圍繞；部分土地有零星鋪設水泥地坪，詳圖 10 所示。

2. 周邊 500 公尺範圍內

RK3 站位於省道台 1 線（岡山北路）上，2 處開發基地皆緊鄰省道劃設，東基地北側為非都市土地，南側住宅區目前作為旅館使用，而東側部分為農作使用、部分為私設道路供社區通行用；西基地北側及西側現況工廠林立，而南側住宅區尚有部分空地未開闢。

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，RK3 站周邊 500 公尺範圍內，省道台 1 線（岡山北路）以東位置，約一半土地現況種植農作物使用，另一半已開闢為住宅社區，並設有岡山國小灣裡分校，而北側近路竹區部分屬於非都市土地，現況多為工廠使用；省道台 1 線（岡山北路）以西位置，無論是都市計畫區或非都市土地，現況多為工廠使用，僅岡山北路 193 巷、育才路之間有住宅分布，詳圖 11 所示。

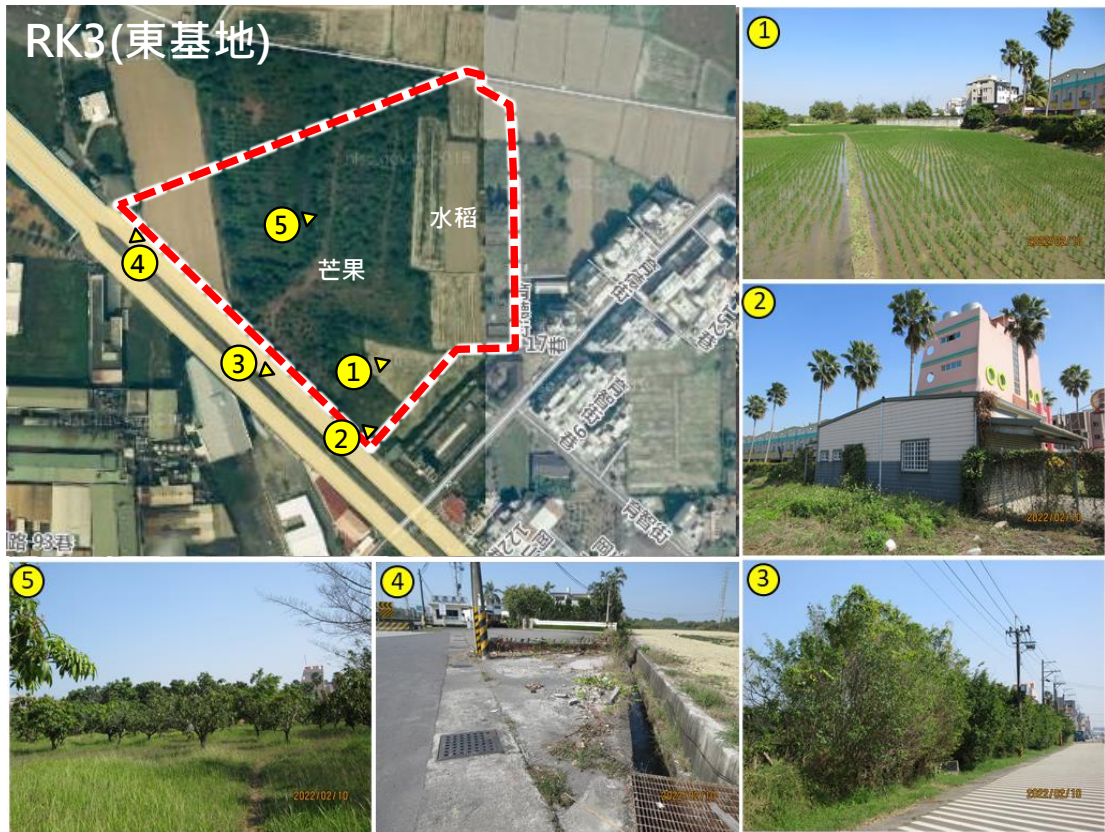


圖9 RK3 站東基地計畫範圍內土地使用現況照片示意圖



圖10 RK3 站西基地計畫範圍內土地使用現況照片示意圖

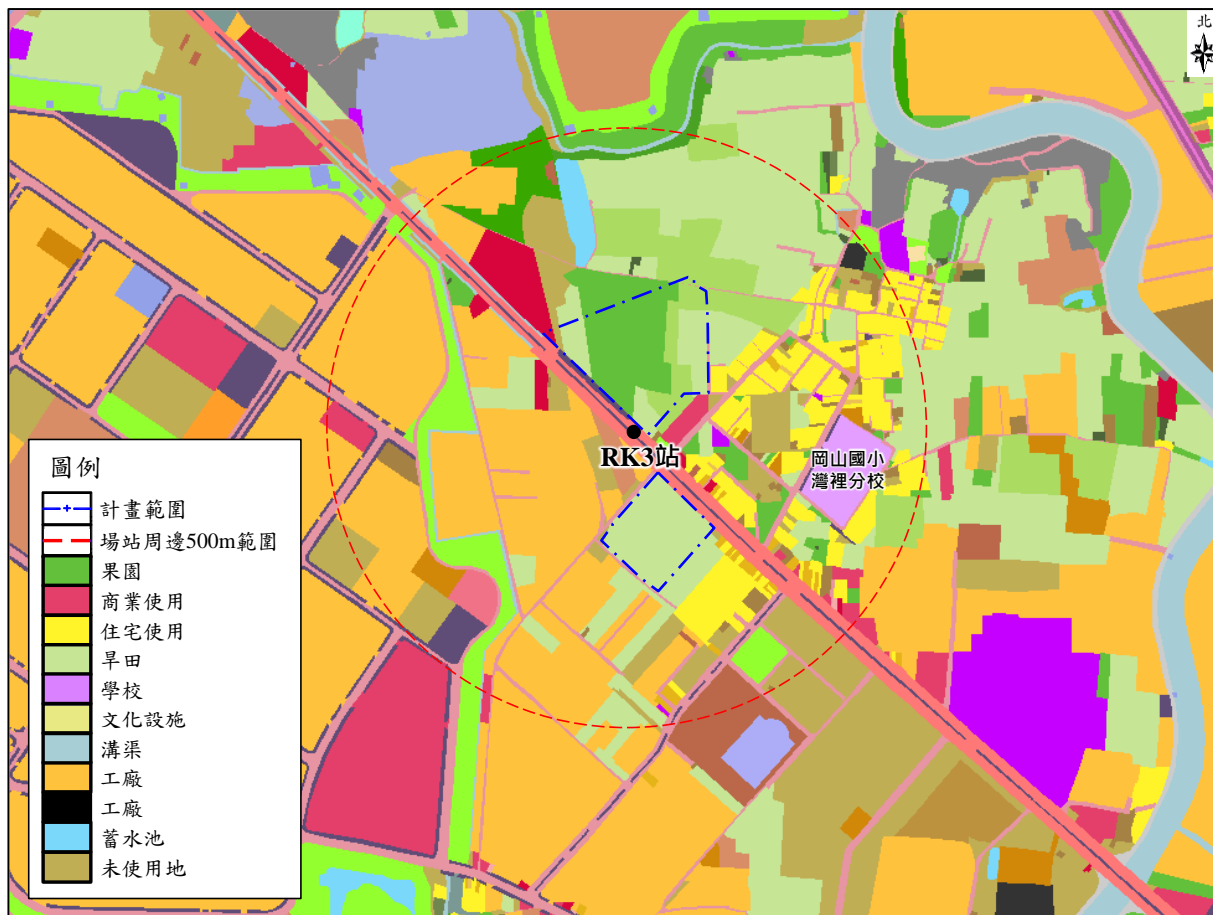


圖11 RK3 站基地周邊 500 公尺範圍內土地使用現況示意圖

三、計畫範圍周邊公共設施用地發展現況

(一) RK2 站基地

以 RK2 站為中心，周邊 500 公尺範圍內公共設施用地包括岡山農工及多處園林道與綠地(帶)。有關公共設施用地之位置分布及取得開闢情形，詳如表 3 及圖 12 所示。

1. 學校用地

周邊 500 公尺範圍內之學校用地為文職 1 (岡山高級農工職業學校)，已開闢使用；其中，位於本計畫區西側之部分土地，現況作為岡山農工人工溼地，目前仍具備水質淨化功能，且附加保育、研究、教育及休閒等學習資源。

2. 園林道用地

周邊 500 公尺範圍內之園林道用地為園道 4 及園道 5，均尚未開闢。

3. 綠地(帶)

周邊 500 公尺範圍內之綠地(帶)位於省道台 1 線旁及高 28 線(河華路)南側，僅高 28 線南側部分開闢供自行車專用道使用。

表3 RK2 站基地周邊 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
學校用地	文職 1	13.3707	岡山農工	部分取得	已開闢
園林道 用地	園道 4	1.2966	建物、 空地、道路	部分取得	未開闢
	園道 5	1.1823	建物、 空地、道路	部分取得	未開闢
綠地(帶)		6.5490	綠地、自行 車專用道	部分取得	部分開闢

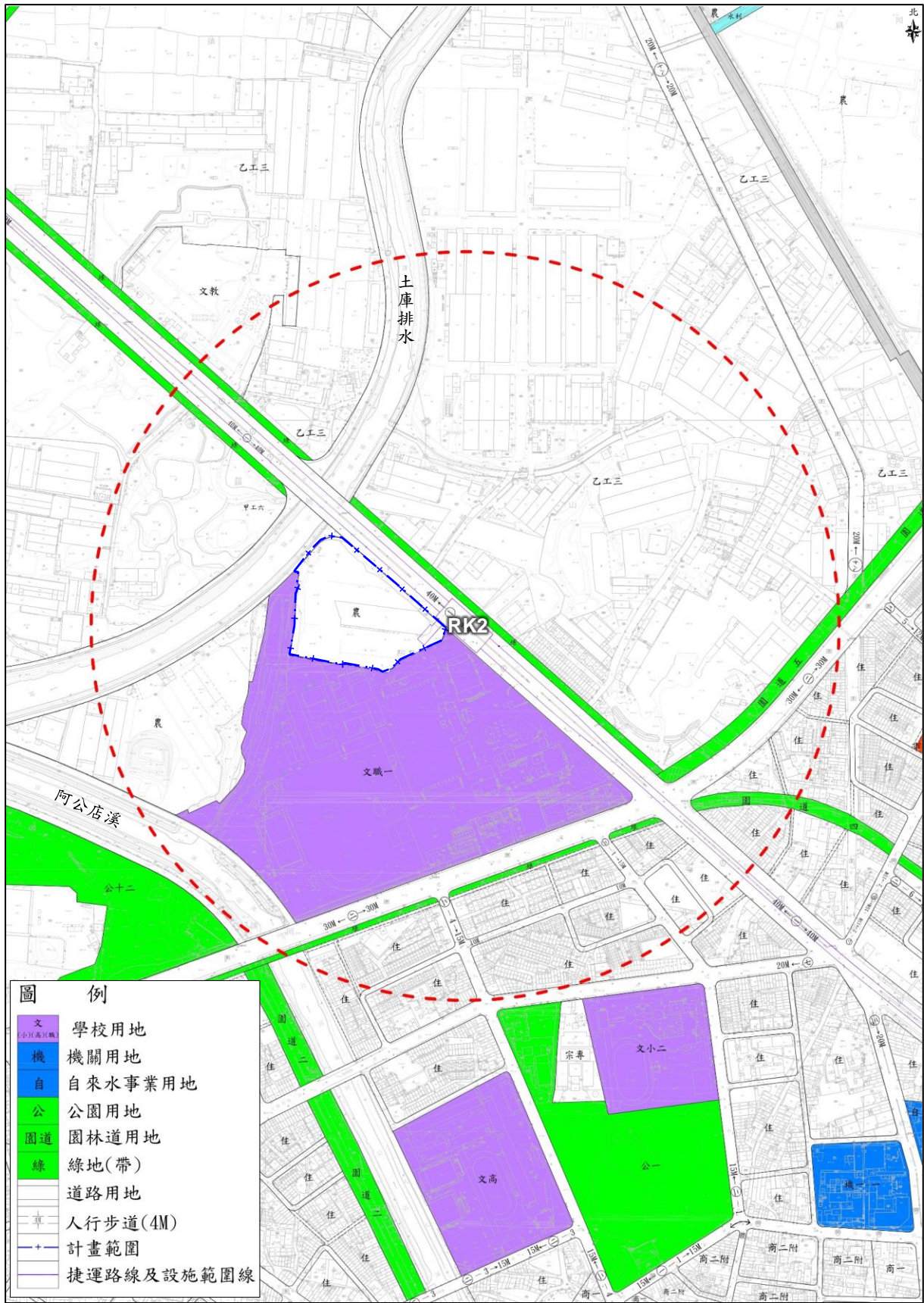


圖12 RK2 站基地周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖

(二) RK3 站基地

以 RK3 站為中心，周邊 500 公尺範圍內公共設施用地包括二處學校用地、二處兒童遊樂場用地、市場用地及停車場用地各一，以及綠地（帶）。有關公共設施用地之位置分布及取得開闢情形，詳如表 4 及圖 13 所示。

1. 學校用地

周邊 500 公尺範圍內之學校用地為文中二（前峰國中壘球場、高雄市終身樂學協會岡山會館）及文小七（岡山國小灣裡分校），已完全開闢。

2. 停車場用地

周邊 500 公尺內之停車場用地為停三，尚未開闢。

3. 市場用地

周邊 500 公尺內之市場用地為市七，尚未開闢。

4. 兒童遊樂場用地

周邊 500 公尺內之兒童遊樂場用地包括兒七及兒八，均尚未開闢。

5. 綠地（帶）

周邊 500 公尺內之綠帶用地位於省道台 1 線旁，用途為隔離乙種工業區，目前部分開闢。

表4 RK3 站基地周邊 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
學校用地	文小七	1.9556	岡山國小灣裡分校	已取得	已開闢
	文中二	3.2209	前峰國中壘球場、 高雄市終身樂學協會 岡山會館	已取得	已開闢
停車場用地	停三	0.1788	荒地	未取得	未開闢
市場用地	市七	0.1815	荒地	未取得	未開闢
兒童遊樂場用地	兒七	0.1716	荒地	部分取得	未開闢
	兒八	0.1954	荒地	未開闢	未開闢
綠地（帶）		6.5490	臨停空間、綠地	部分取得	部分開闢

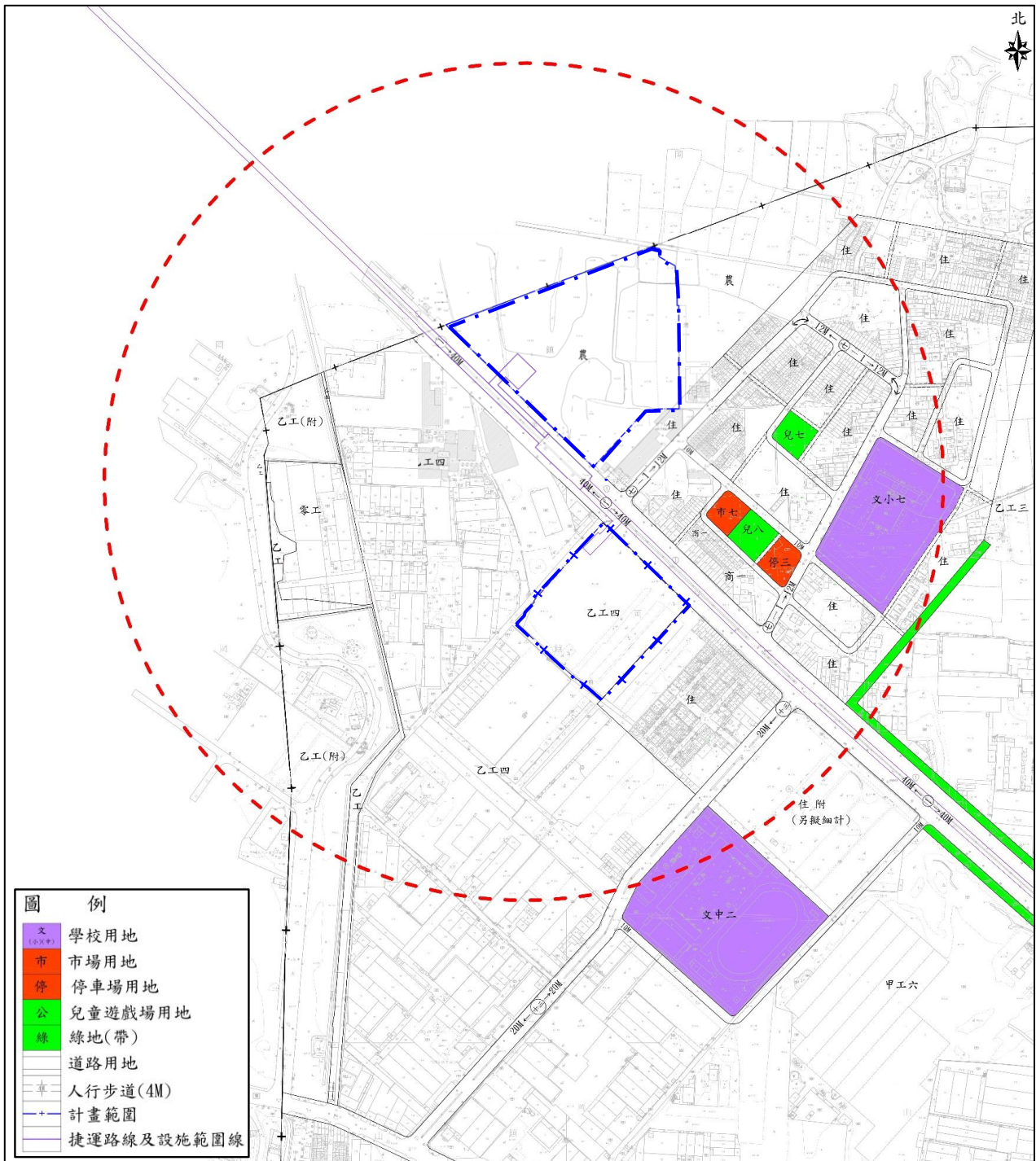


圖13 RK3 站基地周邊 500 公尺範圍內公共設施用地示意圖

四、土地權屬分析

(一) RK2 站基地

計畫範圍涵蓋岡山區大勇段 126 地號等 19 筆土地，面積約 23,814 平方公尺，土地清冊及位置分布詳表 5 及圖 14。省道台 1 線（岡山路）西側，以私有土地為主，面積約 22,605 平方公尺（占 94.92%）；而公有土地皆為中華民國所有，管理機關包括財政部國有財產署及交通部公路總局，面積 1,209 平方公尺（占 5.08%）。

表5 RK2 站基地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
大勇段	126	317.00	317.00	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	126-3	117.00	117.00	中華民國	1 分之 1	交通部公路總局
	130	1,184.00	1,184.00	私人	1 分之 1	-
	131	1,852.00	1,852.00	私人	1 分之 1	-
	131-2	463.00	463.00	私人	1 分之 1	-
	131-3	463.00	463.00	私人	1 分之 1	-
	131-4	463.00	463.00	私人	1 分之 1	-
	131-5	1,852.00	1,852.00	私人	1 分之 1	-
	131-6	463.00	463.00	私人	1 分之 1	-
	134-1	761.00	761.00	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	134-2	325.00	325.00	私人	2 分之 1	-
				私人	2 分之 1	-
	134-5	14.00	14.00	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	134-6	10.00	10.00	私人	2 分之 1	-
				私人	2 分之 1	-
	135	4,428.00	4,428.00	私人	2 分之 1	-
				私人	2 分之 1	-
	136	654.00	654.00	私人	4442 分之 1111	-
				私人	4442 分之 1110	-
				私人	4442 分之 2221	-
136-2	2,221.00	2,221.00	私人	1 分之 1	-	
136-3	1,110.00	1,110.00	私人	1 分之 1	-	
136-4	1,111.00	1,111.00	私人	1 分之 1	-	
137	6,006.00	6,006.00	私人	2 分之 1	-	
			私人	4000 分之 333	-	
			私人	4000 分之 333	-	
			私人	4000 分之 333	-	
			私人	4000 分之 335	-	
			私人	4000 分之 333	-	
合計		23,814.00	-	-	-	

註：表內面積應以依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

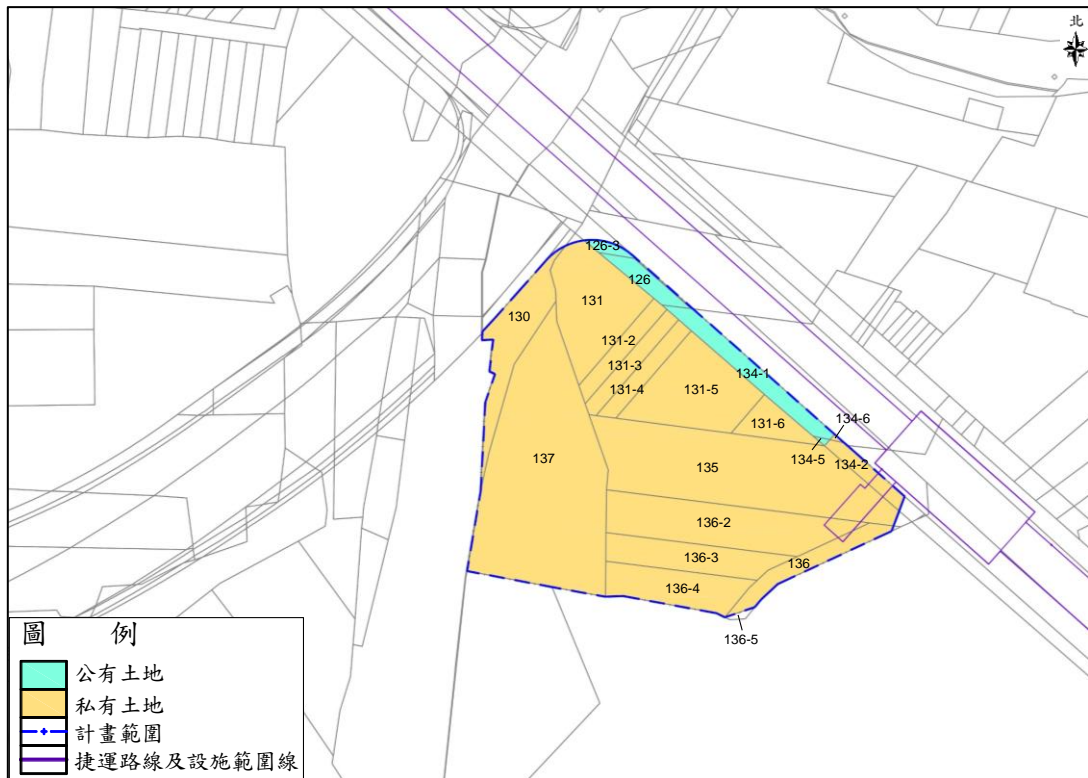


圖14 RK2 站基地計畫範圍土地權屬示意圖

(二) RK3 站基地

1. 東基地

計畫範圍涵蓋岡山區灣裡段 105 地號等 33 筆土地，面積約 41,246 平方公尺，土地清冊及位置分布詳表 6 及圖 15 所示。範圍內以私有土地為主，面積約 41,178 平方公尺（占 99.84%）；而公有土地皆為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署，面積約 68 平方公尺（占 0.16%）。

表6 RK3 站東基地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
灣裡段	104	49.03	49.03	私人	1 分之 1	-
	105	21.52	21.52	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	124	46.85	46.85	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	139	73.57	73.57	私人	1 分之 1	-
	140	358.99	358.99	私人	1 分之 1	-
	141	37.31	37.31	私人	1 分之 1	-
	142	484.14	484.14	私人	1 分之 1	-
	143	1,783.53	1,783.53	私人	3 分之 1	-
				私人	3 分之 1	-
				私人	3 分之 1	-
	159	126.15	126.15	私人	1 分之 1	-
	161	6,520.79	6,520.79	私人	1 分之 1	-
	163	1,259.98	1,259.98	私人	1 分之 1	-
	164	6,335.90	6,335.90	私人	1 分之 1	-
	165	3,994.83	3,994.83	私人	1 分之 1	-
	166-2	2,134.72	2,134.72	私人	1 分之 1	-
	166-3	2,134.72	2,134.72	私人	1 分之 1	-
	167	651.57	651.57	私人	1 分之 1	-
	168	550.86	550.86	私人	1 分之 1	-
	176	45.12	45.12	私人	2 分之 1	-
				私人	2 分之 1	-
	177-8	823.33	823.33	私人	1 分之 1	-
	177-10	470.84	470.84	私人	1 分之 1	-
	177-14	360.52	360.52	私人	1 分之 1	-
	177-20	623.74	623.74	私人	1 分之 1	-
	177-21	266.6	266.6	私人	1 分之 1	-
	177-22	798.53	798.53	私人	2 分之 1	-
				私人	2 分之 1	-
	177-24	240.4	240.40	私人	1 分之 1	-
	177-25	266.61	266.61	私人	1 分之 1	-
	179	2,062.94	2,062.94	私人	3 分之 1	-
				私人	3 分之 1	-
私人				3 分之 1	-	
180	2,251.89	2,251.89	私人	1 分之 1	-	
181	1,164.00	1,164.00	私人	1 分之 1	-	
181-1	1,266.08	1,266.08	私人	1 分之 1	-	
182	2,009.69	2,009.69	私人	1 分之 1	-	
183	496.48	496.48	私人	1 分之 1	-	
184	1,534.93	1,534.93	私人	1 分之 1	-	
合計			41,246.16	-	-	-

註：表內面積應以依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

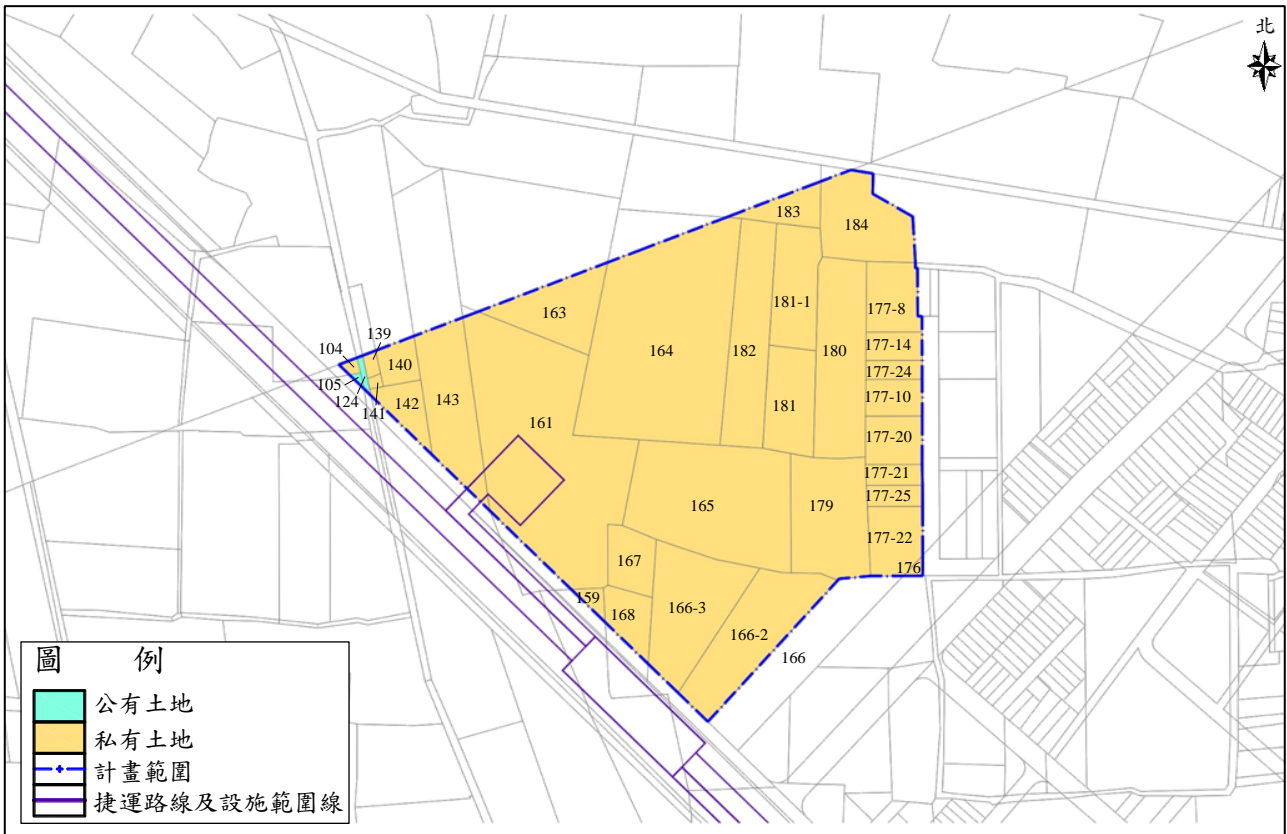


圖15 RK3 站東基地計畫範圍土地權屬示意圖

2. 西基地

計畫範圍涵蓋岡山區灣裡西段 325 地號等 7 筆土地，面積約 21,820 平方公尺，土地清冊及位置分布詳表 7 及圖 16 所示。範圍內以私有土地為主，面積約 21,712 平方公尺(占 99.51%)；而公有土地皆為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產署，面積 108 平方公尺(占 0.49%)。

表7 RK3 站西基地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
灣裡西段	323	24.53	24.53	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	325	21,780.17	21,510.81	私人	1 分之 1	-
	343	11.58	11.58	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	347	153.34	153.34	私人	1 分之 1	-
	497	104.31	23.49	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	509	72.73	48.56	中華民國	1 分之 1	財政部國有財產署
	510	48.16	48.16	私人	4 分之 1	-
				私人	4 分之 1	-
				私人	4 分之 1	-
				私人		-
				私人		-
				私人		-
				私人		-
私人				-		
私人	4 分之 1	-				
合計		21,820.47	-	-	-	

註：表內面積應以依核定計畫圖實地分割測量面積為準。

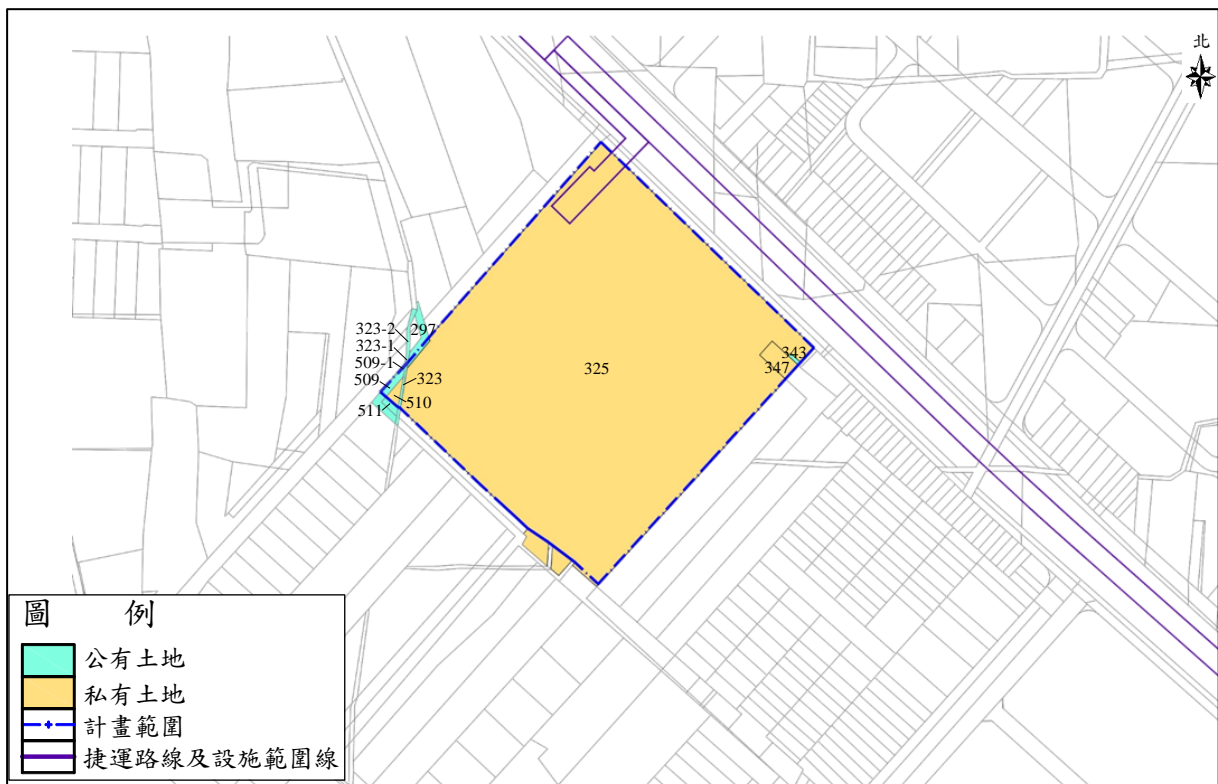


圖16 RK3 站西基地計畫範圍土地權屬示意圖

五、交通運輸系統

(一) RK2 站基地

1. 道路系統

(1) 聯外道路

參考岡山都市計畫之道路層級劃分，鄰近計畫範圍之聯外道路有 2 條，南北向為省道台 1 線（岡山北路—岡山路—中山北路），往北可至路竹，往南可達橋頭、楠梓，計畫道路寬度為 40 公尺；東西向為高 28 線（河華路—嘉新西路），西往空軍岡山基地，東至小崗山，計畫道路寬度為 30 公尺，詳圖 17 所示。

(2) 主要道路

計畫範圍周邊主要道路包含南北向之岡山路及環狀道路之公園西路。部分岡山路為省道台 1 線舊路線，計畫道路寬度為 20 公尺，往北與省道台 1 線相接，往南經過市中心至岡山都市計畫範圍界；另公園西路往東亦與省道台 1 線交會，往西銜接至阿公店溪，計畫道路寬度為 20 公尺，為聯絡岡山都市計畫區內鄰里單元之環狀道路，詳圖 17 所示。

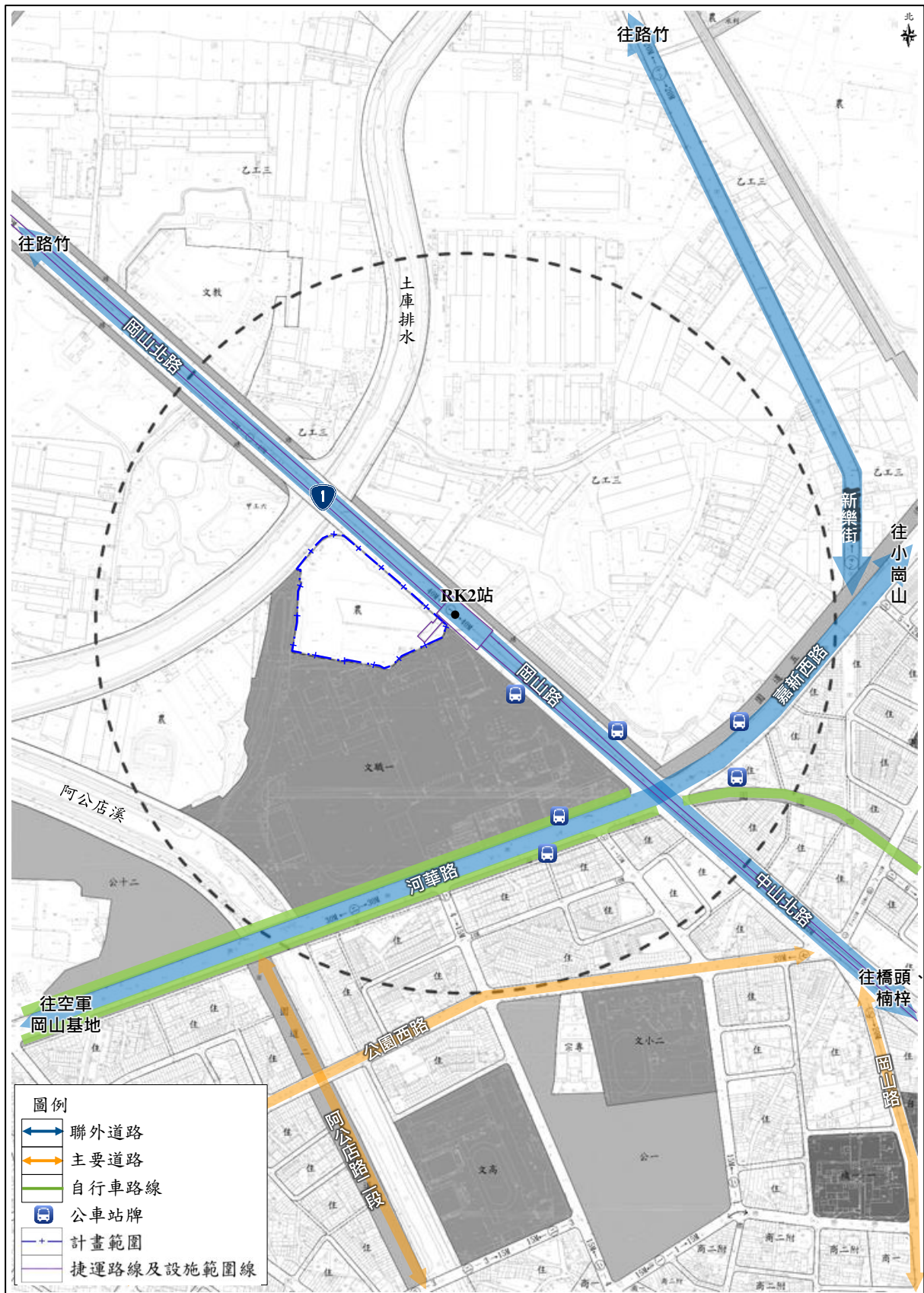


圖17 RK2 站基地計畫範圍周邊交通運輸系統示意圖

2. 大眾運輸系統

(1) 捷運系統

計畫範圍緊鄰 RK2 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 8），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 RK2 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 9 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 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8 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9 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 17 條，鄰近之公車站牌分別為岡山農工、岡山農工(河華路)及岡山農工(嘉新西路)，其營運業者包含高雄客運(共 9 條路線)、港都客運(共 6 條路線)及中華大車隊(共 2 條路線)，公車班距皆為固定班次，詳表 10 所示。

表 10 行經 RK2 站基地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	8013	捷運南岡山站-田寮	固定班次	高雄客運
2	8041C	高雄客運鳳山站(澄瀾砲台)-茄萣	固定班次	高雄客運
3	8046A	高雄-台南火車站	固定班次	高雄客運
4	8046B	高鐵左營站-台南火車站	固定班次	高雄客運
5	紅 66	捷運南岡山站-永安工業區	固定班次	高雄客運
6	紅 67A	捷運南岡山站-高雄科學園區	固定班次	高雄客運
7	紅 67B	捷運南岡山站-順安宮	固定班次	高雄客運
8	紅 69	捷運南岡山站-岡山高中	固定班次	高雄客運
9	紅 69 公車式小黃	捷運南岡山站-岡山高雄	固定班次	中華大車隊
10	紅 71A	捷運南岡山站-茄萣區公所	固定班次	港都客運
11	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所	固定班次	港都客運
12	紅 71B2	興達國小-茄萣區公所	固定班次	港都客運
13	紅 71D	捷運南岡山站-東方設計學院	固定班次	港都客運
14	紅 73A	岡山轉運站-阿蓮區公所	固定班次	港都客運
15	紅 73C	牧人館-阿蓮分駐所	固定班次	港都客運
16	紅 79	捷運南岡山站-鹽田	固定班次	高雄客運
17	永安線公車式小黃	捷運南岡山站-西維新	固定班次	中華大車隊

資料來源：高雄市公車動態資訊網，民國 111 年 5 月查詢。

3. 道路服務水準

依民國 108 年 7 月經環保署環境影響評估審查委員會第 360 次會議審議通過之「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第二 A 階段）環境影響說明書」，營運期間各車站段之道路配置仍維持現有之車道數量配置，並利用路肩用地或明溝空間加蓋以布設人行道，使得路段的容量增加或不變。

車站段所在道路績效係透過現況交通資料蒐集及運輸需求模型的指派程序，得到車站段所在道路路段於各年期有/無岡山路竹延伸線（第二階段）情境下之尖峰小時交通量、V/C 與服務水準，詳表 11 所示。

現況方面，各車站路段之 V/C 約介於 0.23~0.58，以 RK2、RK3 站路段往南之流量較高；在民國 130 年有 RK1~RK6 情境下，雖交通量略有增加，但由於岡山路竹延伸線（第二階段）可移轉部分私人運具旅次，且道路容量未因延伸線興建而大幅縮減，故 V/C 仍可維持在 0.24~0.58 之間，整體服務水準皆在 B 級以上。而 RK2 站於完成岡山路竹延伸線後之車站段道路服務水準，同現況均為 A 級。

表11 有/無岡山路竹延伸線（第二階段）之車站段交通衝擊影響分析表

前期		現況 容量 (pcu/hr)	完工後 容量 (pcu/hr)	106年			120年						130年					
情境				現況			無延伸線			有延伸線			無延伸線			有延伸線		
車站	方向			尖峰 流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰 流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰 流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰 流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準	尖峰 流量 (pcu/hr)	V/C	服務 水準
RK2	往北	3,500	3,500	787	0.23	A	816	0.23	A	798	0.23	A	864	0.25	A	840	0.24	A
	往南	3,500	3,500	1,511	0.44	A	1,561	0.45	A	1,524	0.44	A	1,656	0.47	A	1,605	0.46	A
RK3	往北	3,500	3,500	787	0.23	A	816	0.23	A	798	0.23	A	864	0.25	A	840	0.24	A
	往南	3,500	3,500	1,511	0.44	A	1,561	0.45	A	1,524	0.44	A	1,656	0.47	A	1,605	0.46	A
RK4~RK6	往北	2,500	2,640	1,441	0.58	B	1,485	0.59	B	1,443	0.55	B	1,580	0.63	B	1,519	0.58	B
	往南	2,500	2,640	1,439	0.58	B	1,499	0.60	B	1,453	0.55	B	1,591	0.64	B	1,527	0.58	B

註：服務水準評定等級係參考「市區道路交通工程管理策略之研究」(臺北市政府交通局)，V/C 小於 0.5(A 級)、V/C 介於 0.50 至 0.65(B 級)、V/C 介於 0.65 至 0.75(C 級)、V/C 介於 0.75 至 1.00(D 級)、V/C 介於 1.00 至 1.20(E 級)、V/C 大於 1.2(F 級)。

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)環境影響說明書，民國 108 年 7 月。

4. 周邊停車供需情形

周邊 500 公尺範圍內之汽車停車位，主要沿河華路（岡山路—阿公店溪）路邊佈設約計 64 格；透過現地勘查瞭解，平日使用率約達 60%。而周邊 800 公尺範圍內之汽車停車位，除沿河華路（阿公店溪—前鋒路）、壽華路（公園東路—壽天路）、公園路（公園東路—壽天路）路邊佈設約計 122 格外，尚有 3 處路外停車場分布於岡山壽天宮、壽華路全聯福利中心附近，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 18 所示。



圖 18 RK2 站基地周邊停車位分布位置及概況表

(二) RK3 站基地

1. 道路系統

(1) 聯外道路

參考岡山都市計畫之道路層級劃分，鄰近計畫範圍之聯外道路有 2 條，南北向為省道台 1 線（岡山北路—岡山路—中山北路），往北可至路竹，往南可達橋頭、楠梓，計畫道路寬度為 40 公尺；東西向為市道 186 號（本洲路），往西北可至永安，計畫道路寬度 24 公尺，詳圖 19 所示。

(2) 主要道路

計畫範圍周邊主要道路為東西向之育才路，計畫道路寬度為 20 公尺，連接兩條聯外道路（省道台 1 線與市道 186 號），可通往永安區，詳圖 19 所示。

2. 大眾運輸系統

(1) 捷運系統

計畫範圍緊鄰 RK3 站，未來 RK3 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 及表 9 可知，可預期沿線土地開發具民生消費、居住發展之潛力與需求。

(2) 公車系統

行經計畫範圍之公車路線共計 11 條，鄰近之公車站牌為育德街口，其營運業者包含高雄客運（共 5 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 12 所示。

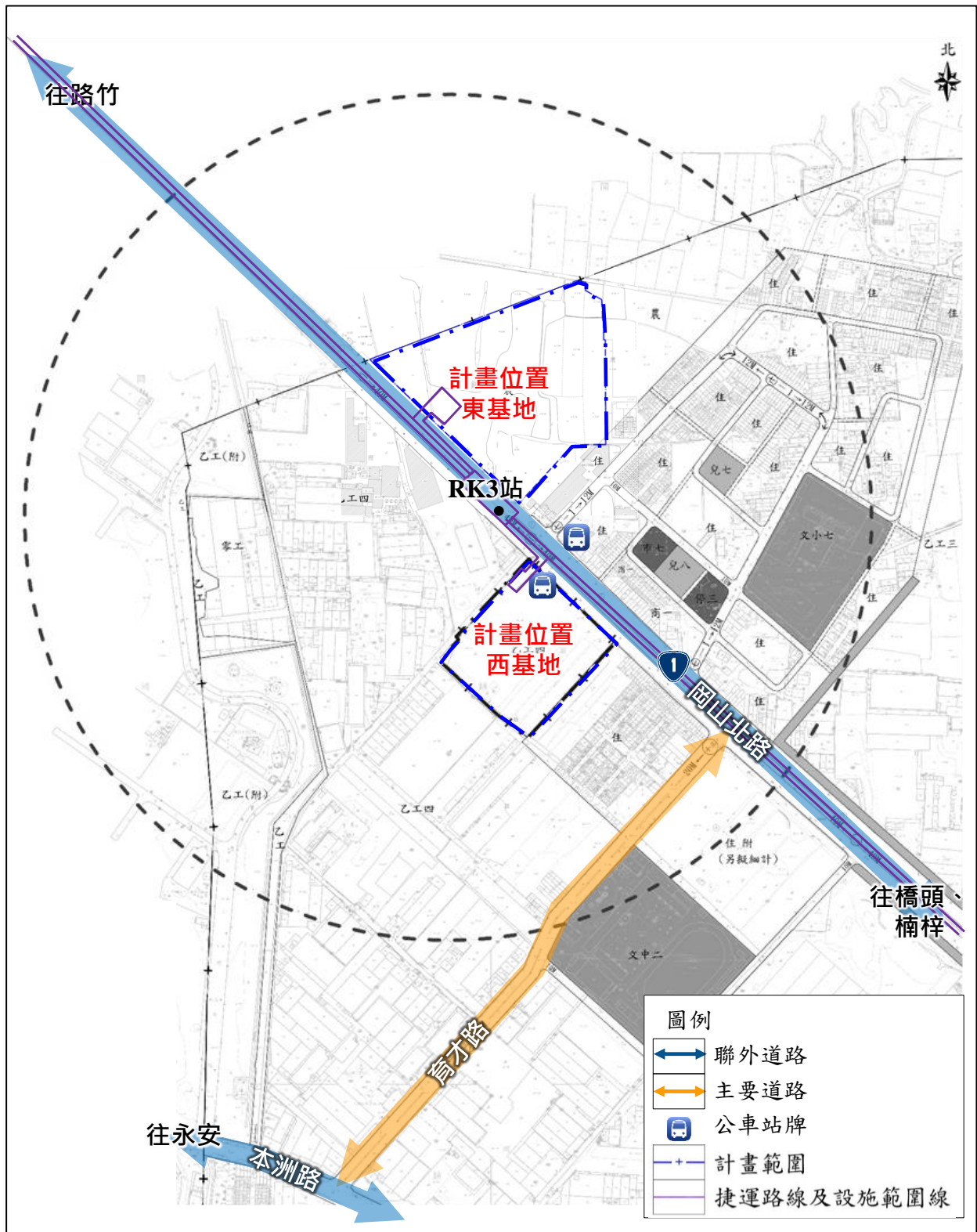


圖19 RK3站基地計畫範圍周邊交通運輸系統示意圖

表12 行經 RK3 站基地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 67A	捷運南岡山站-高雄科學園區	固定班次	高雄客運
5	紅 67B	捷運南岡山站-順安宮	固定班次	高雄客運
6	紅 71A	捷運南岡山站-茄萣區公所	固定班次	港都客運
7	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所	固定班次	港都客運
8	紅 71B2	興達國小-茄萣區公所	固定班次	港都客運
9	紅 71D	捷運南岡山站-東方設計學院	固定班次	港都客運
10	紅 73A	岡山轉運站-阿蓮區公所	固定班次	港都客運
11	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。

3. 道路服務水準

由表 11 可知，現況方面，各車站路段之 V/C 約介於 0.23~0.58，以 RK2、RK3 站路段往南之流量較高；而在民國 130 年有 RK1~RK6 情境下，雖交通量略有增加，但由於岡山路竹延伸線（第二階段）可移轉部分私人運具旅次，且道路容量未因延伸線興建而大幅縮減，故 V/C 仍可維持在 0.24~0.58 之間，整體服務水準皆在 B 級以上。而 RK3 站於完成岡山路竹延伸線後之車站段道路服務水準同現況均為 A 級。

4. 周邊停車供需情形

周邊 500 公尺、800 公尺範圍內目前並無規劃路邊及路外停車位，現行都市計畫雖有劃設一處停三用地，但尚未開闢使用。

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

依民國 111 年 4 月「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」公開展覽內容，現行計畫劃設住宅區為 324.1683 公頃，商業區為 45.9202 公頃；經檢討後，初步規劃細部計畫配合主要計畫變更後之住宅區為 321.7192 公頃、商業區為 46.5660 公頃。因應人口老化及少子化現象，參考「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」，本計畫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，岡山都市計畫區住宅區、商業區約可容納人 59,984，與計畫人口 100,000 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 13 所示。

表13 岡山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	302.8316	180	80	70	50,671
第三種住宅區	12.9189				
第三種之一住宅區	4.6690				
第三種之二住宅區	1.2997				
合計	321.7192				
第一種商業區	37.0775	320	80	50	9,313
第二種商業區	9.4885				
合計	46.5660				

資料來源：擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案（公開展覽版本），民國 111 年 4 月。

(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 14 所示。

表14 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 15 所示。

表 15 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，岡山都市計畫區之計畫人口為 100,000 人，依前述法令規定商業區總面積不得超出 48.5 公頃，略高於現行計畫所劃設之 45.9202 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 1,014.1750 公頃，經試算其比例僅約 4.53%，與前述法令規定區域中心上限 12% 相較之下，尚有相當大的餘裕空間。

(2) 零售商圈分析

岡山都市計畫區內商業區現況開闢率約 75%，商業使用主要集中在岡山路兩側與平和路及維新路一帶之中心商業區，商業型態以批發及零售業為主，現況已形成兩處零售商圈。此外，在大仁路近岡山國中位置，受到台鐵阻隔，現況亦已自行形成一處零售商圈。

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，截至民國 110 年 6 月為止，岡山區工商業總家數為 6,986 家，以批發及零售業占 44% 為最多，約計 3,074 家；住宿及餐飲業占 11.78% 居第三位，約計 823 家。若就岡山火車站以西地區範圍來看，批發及零售業最多，約計 198 家；其次為住宿及餐飲業，約計 85 家；其他服務業居第 3 位，約計 43 家。

在火車站商圈範圍內，未來捷運路線沿中山南路及中山北路佈設，待 RK1 站設置及西側原果菜市場之土開基地開發完成後，沿線商業發展勢必更加活絡，且商業機能更為完善。然而，就整個都市計畫區範圍而言，計畫區內未來除 RK1 站外，沿台 1 線往西北於岡山農工北側及計畫區邊界位置，亦將設置 RK2、RK3 站，惟綜觀該 2 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，岡山區共計 8 間合法旅宿，其中僅 3 間一般旅館（凱麗賓館、太陽旅館及和源大旅社）鄰近岡山市中心，平均房價約 1,000 至 1,600 元，提供商務及觀光旅客住宿機能，主要集中於中山北路上，需步行 3~5 分鐘才可抵達岡山火車站，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

由岡山區新建住宅大樓建案分析(詳表16及圖20)可知，影響成交價格差異因素應為距岡山市區遠近程度與交通節點易達性所致，而綜整目前新建大樓住家平均價位約18~25萬元/坪。未來在捷運建設引領下，加上橋頭、岡山、路竹科技產業發展均將帶動岡山區住宅的房價進一步提升，依近年區域房價趨勢推估，未來3年住宅房價水準可望達到24~27萬元/坪。

表16 岡山區新建住宅大樓建案基本資料一覽表

建案名稱	基地位置	主力坪數 (坪)	樓層 規劃	樓上層價格區間 (萬元/坪)	車位價格區間 (萬元/位)
艾美御花園	岡山區岡山路、岡山路345巷	20.5~52 (2~4房)	15/B2	17~24.8 (預售成交)	平面 148~170
恆聚 NEW STAR	岡山區忠誠街207號	25~50 (2~3房)	15/B3	16.7~23	平面 120~140
山景澤	岡山區大新街168號	23~35 (2~3房)	15/B2	16.1~22.6	平面 110~120
薰衣草	岡山區成功路80巷8號	29~43.6 (2~3房)	10/B2	18.4~28	平面 180~190
秀泰豐閣	岡山區和平二街、和平三街、和平東街	31.2~40.5 (3房)	15/B2	15~18 (預售成交)	平面 130~150
美好時代	岡山區公園西路三段84巷	26~35 (2~3房)	14/B3	19~25 (預售成交)	平面 140~160 機械 80~95

資料來源：樂居、內政部不動產交易實價登錄網。



圖20 岡山區新建住宅大樓建案分布圖

2. 零售市場

(1) 店鋪

以岡山、路竹與鄰近之橋頭、楠梓區店鋪為調查對象，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。以岡山、橋頭區而言，近 2 年市場上並無繁榮商圈範圍內之新成屋大樓店面產品推出，市場成交案例多為臨接路段商效普通或為屋齡 10 年以上之中古屋，依此進行調查分析，同一供需圈內臨傳統沿街型店面、店效條件較佳之店鋪一樓之平均價格約 32~34 萬元/坪；臨整體開發區之店鋪平均價格約 22~24 萬元/坪。綜合評估岡山區臨主要道路、商業使用效益良好之新建大樓地面層店面應有 40~65 萬元/坪，合理預期將來店面價格可望持續上漲；此外，岡山區含樓上層之店鋪租金行情平均價格約 450~600 元/坪/月左右，價格差異視座落地點與屋齡而不同。

表17 岡山、橋頭與楠梓區大樓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	拆算地面層價格 (萬元/坪)
1	岡山區忠誠街 207 號 (恆聚 NEW STAR)	1,900	109/02	65.37	1+2 / 15F	2 年	12M	43.8
2	岡山區維仁路 95 號	2,800	109/01	123.37	1+2 / 5F	26 年	15M	33.3
3	岡山區岡山路 23 號 (勵志新城乙區)	2,650	109/09	157.58	1+2 / 13F	15 年	24M	23.2
4	岡山區柳橋東路 9 號 (勵志新城甲區)	2,350	110/02	140.27	1+2 / 13F	15 年	20M	21.3
5	橋頭區橋新三路 503 號 (鳳凰時代)	1,685	110/08	54.56 (扣除車位)	1+2 / 15F	6 年	20M	32.4
6	橋頭區橋新二路 877 號 (欣橋之心)	1,554	109/11	54.25	1+夾/15F	1 年	20M	32.9
7	楠梓區藍昌路 259 號 (海森館)	1,180	109/03	48.30	1+夾/15F	2 年	12M	44.8
8	楠梓區楠梓路 265 號 (太子城)	1,471	110/10	37.64	1+夾/23F	1 年	28M	55.0
9	楠梓區楠梓路 257 號 (太子城)	1,500	110/04	38.56	1+夾/23F	1 年	28M	57.6
10	楠梓區鳳楠號 92 號 (四季春)	1,420	109/07	47.95	1+2/14F	1 年	50M	45.4

註：近 3 年路竹區查無大樓店面交易行情。

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網；本計畫拆算。

(2) 商場

由於岡山、路竹區商場交易資訊取得不易，故改以岡山、路竹與鄰近之橋頭與楠梓區各商業使用型態的租金行情呈現，詳表 18。以座落區位與商業聚集性為租金條件之差異而言，其地面層價格區間主要落在 1,000~1,200 元/坪/月、樓上層之租金行情則約為 600~700 元/坪/月左右。

表18 岡山、橋頭與楠梓區商用租金行情一覽表

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	岡山區民有路1號1樓 (岡山新巨星)	110/05	80,000	167.99	476	1~3+B1 /12	店面	30
2	岡山區岡山路87號1樓 (勵志新城乙區)	110/06	35,000	42.92	816	1/13	店面	15
3	橋頭區橋新三路519號 (鳳凰時代)	109/12	28,380	50.03	567	1+夾 /15	店面	5
4	橋頭區橋新三路897號 (欣橋時代)	110/11	25,000 (含停車位)	40.32 (含停車位)	620	1+夾 /15	店面	1
5	楠梓區藍田路841號 (HAUS)	108/04	38,000	60.36	630	1+夾 /15	店面	4
6	岡山區中山北路140號5樓 之3(頂好商務中心)	110/09	13,000	38.18	340	5/15	辦公室	28
7	岡山區中山北路187號2樓	108/09	28,000	78.55	356	2/9	辦公室	26
8	岡山區民有路23號4樓 (站前貴族)	110/06	36,000	82.58	436	4/12	辦公室	26
9	岡山區中山北路300、302 號	110/08	80,000	50.67	1,579	T/1	商場	5
10	楠梓區德惠路68號	110/04	250,000	263.87	947	T/2	商場	1
11	楠梓區大學東路202號、 206號二樓	108/02	170,000	244.36	696	2/2	商場	1
12	楠梓區藍田路1號、援中路 288號一樓	109/11	170,000	140.82	1207	1/2	商場	1
13	楠梓區藍田路1號、援中路 288號二樓	109/11	95,000	140.82	675	2/2	商場	1
14	楠梓區興楠路60號	107/03	100,000	101.53	985	T/1	商場	28
15	楠梓區德惠路21、23號	109/07	130,000	85.43	1522	T/1	商場	7

註：近3年路竹區查無商用租金行情。

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網。

3. 辦公市場

同由表18可知，以岡山區而言，多集中分布於岡山火車站北側沿中山北路兩側與站前民有路，區域條件尚稱相當，僅個別條件存有些微差異，整體而言租金水準約為350~500元/坪/月左右。以區域條件分析，並參考高雄市區商場、辦公室市場價格，推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24~28萬元/坪。

4. 土地

(1) 岡山、路竹區

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 45~50 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。有關岡山、路竹區土地交易資料，詳表 19。

表19 岡山、路竹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	路竹區文南段 153-1 地號	110/10	5,343	26	205.5	住宅區
15	路竹區竹南段 1080 地號	110/08	2,269.80	26	87.31	住宅區
16	路竹區金平段 70 地號	110/10	2,608.90	17.2	151.27	住宅區
17	路竹區東安段 978 地號	110/11	1,767.80	15	117.86	住宅區
18	路竹區東安段 350 地號	110/10	1,308	14.9	87.54	住宅區

資料來源：內政部不動產交易實價登錄網。

(2) 橋頭區

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 35~40 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 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	後壁田段 135 地號	11007	95,000	52.6	1805.59	商二
2	後壁田段 270 地號	11009	25,800	51	505.78	住五
3	後壁田段 334 地號	11011	12,500	42.7	292.84	住三
4	後壁田段 7 地號	11007	10,762.30	36	298.95	住三
5	後壁田段 171 地號	11007	17,362	32.5	534.24	住三
6	後壁田段 114-1 地號等 4 筆	11003	6,288	31.5	199.65	住三
7	仕興段 868 地號	11004	16,489.20	30	549.64	住宅區
8	後壁田段 151 地號	11002	6,829.90	25	273.2	住二
9	甲圍段 698 地號	11006	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。

(3) 楠梓區

楠梓區屬整體開發範圍之高雄大學周圍土地(即援中、藍田等地段)依臨路條件差異而有所不同，臨主要道路之具開發規模效益可建築用地平均價位約 40~45 萬元/坪；臨次要道路之具開發規模效益可建築用地平均價位約 35~40 萬元/坪；臨街道之具開發規模效益可建築用地平均價位約 30~35 萬元/坪，詳表 21。

另外，具交流道效益之高雄科大區位（即芎蕉段），臨主要道路之可建築土地平均價位約 30~35 萬元/坪；臨內側道路惟稍具河岸景觀效益之可建築土地平均價位亦可成交約 30~35 萬元/坪。而近鄰高雄捷運紅線、楠梓加工區口區且近鄰省道台 1 線之和平段土地，成交價格依其面積規模與是否具景觀效益，可建築土地之平均價位約 35~40 萬元/坪。

表21 楠梓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	援中段二小段 19 地號	11012	10,629	38	279.72	住三
2	援中段一小段 297 地號	11012	53,889.90	64.2	839.22	商三
3	芎蕉段 172 地號	11010	7,800	33.4	233.82	住宅區(特)
4	援中段一小段 298-1 地號	11009	6,756	28.3	238.38	商三
5	援中段一小段 108 地號等 2 筆	11009	20,837.50	42	496.13	住三
6	藍田中段 299 地號	11009	10,485.40	45	233.01	住三
7	援中段一小段 188 地號	11009	12,224.30	33	370.43	住三
8	和平東段 37-1 地號	11009	12,685.00	42	302.03	住三
9	藍田西段 290 地號	11009	14,011.20	44	318.44	住三
10	芎蕉段 141 地號	11008	12,333.90	31	397.87	住宅區(特)
11	芎蕉段 146 地號	11008	28,726.90	37	776.4	住宅區(特)
12	援中段一小段 57 地號	11008	18,511.80	38	487.15	住三
13	援中段一小段 260 地號	11006	47,867	55	870.31	住四
14	惠民段 58 地號等 3 筆	11006	34,875.40	41.3	844.45	住三
15	藍田西段 111 地號	11006	9,188.80	37.5	244.78	商三
16	藍田西段 25 地號	11005	80,088	43	1861.5	住三
17	芎蕉段 108 地號	11003	7,856	36	218.21	商業區(特)
18	和平東段 22 地號等 2 筆	11003	13,530.70	42	322.16	住三
19	和平東段 44 地號	11003	8,050	30.6	263.13	住三
20	藍田西段 102-1 地號	11003	33,190	51.8	640.75	商三
21	藍田中段 62 地號	11003	36,149.70	48.5	745.35	住四
22	藍田中段 59 地號	11002	21,790.30	48	453.96	住四
23	藍田東段 136-1 地號等 2 筆	11002	31,012.80	45.5	681.6	住四

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

岡山地區為北高雄主要人口聚集地區，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，未來將以科技產業新都會作為發展定位。在此定位下，刻正辦理中之第三次通盤檢討案，故以放寬捷運沿線住商強度、未開闢公設用地解編及劃設在地關聯傳產聚落升級轉型腹地等內容予以呼應。以下分別就 RK2 及 RK3 站基地發展條件，提出發展定位與構想。

(一) RK2 站基地

本計畫區位於岡山農工與土庫排水之間，為岡山路竹延伸線指標性首站 RK1 站向北延伸發展的重要承接據點，並與舊行政中心都市更新地區及舊城商圈相輔相成，構築成岡山升級再發展之金三角。為促使岡山地區邁向科技產業新都會之路，RK2 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。

順應既有都市紋理發展，同樣位於土庫排水、阿公店溪以東之 RK2 站聯開基地，未來應延續岡山地區新、舊商業核心能量，定位為「北高商貿新核心」，不僅以滿足周邊既成發展區鄰里性商業需求為目標，亦有潛力成為區域性商辦中心，詳圖 21 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：

1. 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 RK2 站西側出入口處，周邊地區傳產工廠林立且南側緊鄰岡山農工，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 R24 站與 RK1 站捷運商機、岡山新舊商業核心之雙重條件下，RK2 站將引導商業核心繼續往北發展；而考量近年岡山地區市場趨勢，加上本基地發展腹地充足且形狀方整，建議可引進量販店、路面店或概念店等占地面積較大之商業型態，並與市中心商圈進行市場區隔。

2. 因應在地傳產升級轉型，提供行政辦公空間

本計畫區除周邊傳產工廠林立外，沿高 28 線（嘉新西路—嘉新東路）往東方向，未來亦將為滿足岡山地區發展需求，評估新設產業園區。伴隨著在地傳產逐漸升級轉型，關聯產業聚落勢必更具規模，惟考量產業園區空間仍有限，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，銀行、郵局等商業辦公需求相對增加。

3. 結合周邊濕地與水岸環境，適度導入居住機能

本計畫區鄰近土庫排水與阿公店溪，具良好的水岸景觀條件，且現況水路兩側皆有留設防汛道路，可提供當地居民作為戶外運動休憩使用。RK2 站周邊多為工廠分布，非上班時段活動人口稀少，未來捷運完工通車後，將結合岡山農工人工濕地與水岸環境進行整體考量，於捷運出入口處適度規劃住宅大樓及生活服務設施，吸引更多居住及活動人口移入，為該地區注入新活力。

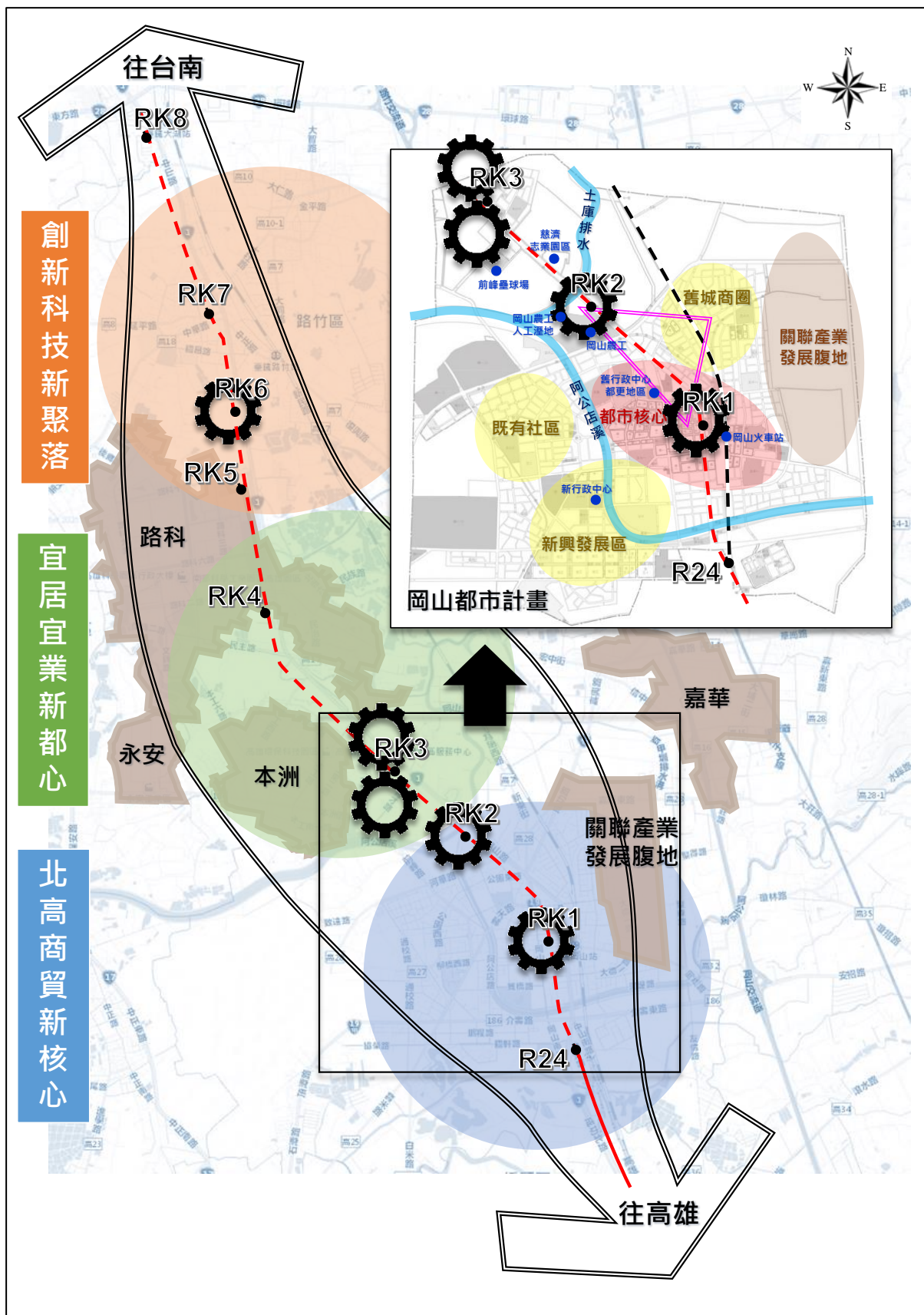


圖21 岡山路竹延伸線及RK2站基地發展定位與構想示意圖

(二) RK3 站基地

本計畫區位於岡山都市計畫區與非都市土地之交界處，且為北高雄產業園區主要匯集地，就地理區位而言，不僅往南可串接 RK2 站與岡山新、舊商圈所形成之金三角，更是扮演岡山路竹延伸線繼續向北延伸發展的中繼站；且由於 RK3 站聯開基地腹地較大，未來可發展性相對提升。為促使岡山地區邁向科技產業新都心之路，RK3 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)，規劃一處可集結宜居生活、商業機能及行政辦公等多元型態之發展腹地，作為支援城市轉型的重要一環。

順應既有都市紋理發展，位於北高雄產業園區主要匯集地之 RK3 站聯開基地，未來除強化本身服務機能外，更應具有「承上啟下」的作用，延續岡山地區商業核心能量，並將其外溢效應往北延伸。本計畫區定位為「宜居宜業新都心」，不僅以滿足周邊產業園區企業安家為目標，亦有潛力成為區域性商辦中心，並規劃會議會展、育成交流空間，以促進產業增值，詳圖 22 所示。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：

1. 因應周邊企業安家需求，適度導入居住機能

本計畫區鄰近北高雄多處產業園區，包含高雄科學園區(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，產業群聚現已逐步形成，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，吸納產業發展所衍生的居住人口，進而提高捷運搭乘率。

2. 串聯捷運沿線並考量整體發展，強化區域商業服務

本計畫區分別位於 RK3 站兩側出入口處，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 站與 RK2 站捷運商機、未來擬興建住宅大樓、周邊鄰近多處產業園區之多重條件下，RK3 站將引導岡山地區商業核心繼續往北延伸，且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。

3. 配合周邊產業創新加值，提供辦公及會展空間

本計畫區鄰近之產業園區土地多已滿租，以岡山本洲產業園區來看，目前土地銷售率達 97.3%，進駐廠商 191 家，顯見該地區既有產業腹地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，由於岡山地區以台灣扣件產業（螺絲螺帽）聞名，建議規劃會議、展覽中心舉辦國際型活動，而銀行、郵局等商業辦公需求亦相對增加。

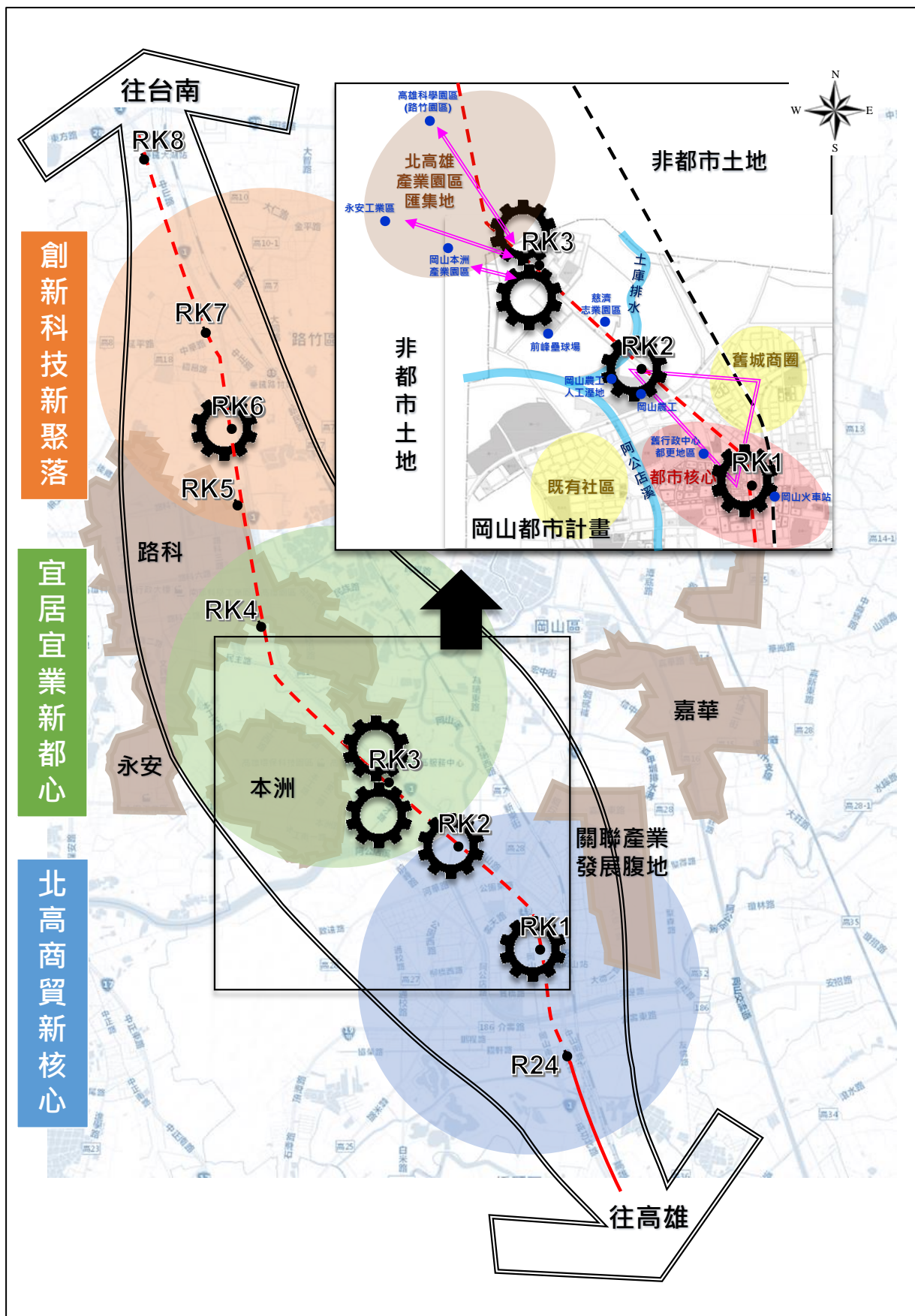


圖22 岡山路竹延伸線及RK3站基地發展定位與構想示意圖

二、空間規劃構想

(一) RK2 站基地

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 23）說明如下：

1. 街廓整體發展

本計畫區周邊現況多已開闢為工廠及學校使用，為強化區域商業服務機能，將計畫範圍變更為捷運開發區，以整體發展理念串聯 R24 站與 RK1 站捷運商機及岡山既有商業核心；此外，應將本計畫區空間配置概念與鄰近兩條設有防汛道路可供通行之土庫排水與阿公店溪併同考量，藉由視覺景觀及休憩功能之結合，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。

2. 與捷運 RK2 站出入口相連接

岡山火車站原無設置後站出入口及前站連通道，以致車站以東居民需仰賴鄰近車行及人行地下道繞道前往，爰於民國 109 年定案規劃由岡山火車站中側位置，以新設跨站天橋方式連接前後站，並於跨站天橋上設置連通道，供旅客進入月台搭乘火車，同時以高架連通方式直接與捷運 RK1 站相接。有鑑於此，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 RK2 站出入口相連接，更有效率地串聯區內商場、辦公、設施與居住服務，提供更加便捷的大眾運輸發展機能。

3. 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。

4. 開放空間構想

本計畫區位於省道台 1 線以西、土庫排水以南位置，相鄰 4 處街廓中有 3 處屬於都市計畫工業區，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開放空間外，四周亦留設適當退縮空間。

其中，臨省道台 1 線側，應留設舒適且寬敞的人行步道串聯至出入口處，並結合景觀植栽及街道家具；臨土庫排水及岡山農工人口濕地側，應結合水岸視覺景觀及休憩功能，共同規劃戶外活動空間；臨岡山農工校地側，應設置隔離綠帶，避免影響學校日常作息。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。

5. 交通動線規劃

考量省道台 1 線行經本計畫區之路段，目前道路服務水準尚屬良好，未來預計於臨主要道路側，規劃車道出入口供車行進入地下停車場，而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。

(二) RK3 站基地

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 24）如下：

1. 街廓整體發展

本計畫區鄰近多處產業園區，產業群聚現已逐步形成，為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，同時強化商業服務，串聯 RK1 站與 RK2 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活動。

2. 與捷運 RK3 站出入口相連接

岡山火車站原無設置後站出入口及前站連通道，以致車站以東居民需仰賴鄰近車行及人行地下道繞道前往，爰於民國 109 年定案規劃由岡山火車站中側位置，以新設跨站天橋方式連接前後站，並於跨站天橋上設置連通道，供旅客進入月台搭乘火車，同時以高架連通方式直接與捷運 RK1 站相接。有鑑於此，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 RK3 站出入口相連接，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。

3. 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。

4. 開放空間構想

本計畫區分別位於省道台 1 線兩側，西基地相鄰街廓主要為已開發之都市計畫工業區，東基地相鄰街廓中雖有部分屬於都市計畫農業區，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開放空間外，四周亦留設適當退縮空間。

其中，臨省道台 1 線側，應留設舒適且寬敞的人行步道串聯至出入口處，並結合景觀植栽及街道家具；臨農業區、住宅區及乙種工業區側，應設置隔離設施，避免土地開發對周邊地區造成影響。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。

5. 交通動線規劃

考量省道台 1 線行經本計畫區之路段，目前道路服務水準尚屬良好，未來預計於臨主要道路側，規劃車道出入口供車行進入地下停車場，而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。



圖23 RK2 站基地空間規劃構想示意圖



圖24 RK3 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 40 公尺，具有設置高強度土地使用分區之區位條件，原則比照鄰近商業區，同時酌予考量相關法令限制，訂定細部計畫捷運開發區基準容積率為 350% 及 300%，並適度給予容積放寬，提升整體機能發展。

二、變更內容

RK2 站基地係由農業區變更為捷運開發區（附），變更面積約 2.3814 公頃；RK3 站東基地係由農業區及住宅區變更為捷運開發區（附），變更面積約 4.1246 公頃；RK3 站西基地係由乙種工業區變更為捷運開發區（附），變更面積約 2.1820 公頃。有關 3 處基地變更內容示意圖及變更內容明細表，詳圖 25 及表 22 所示。

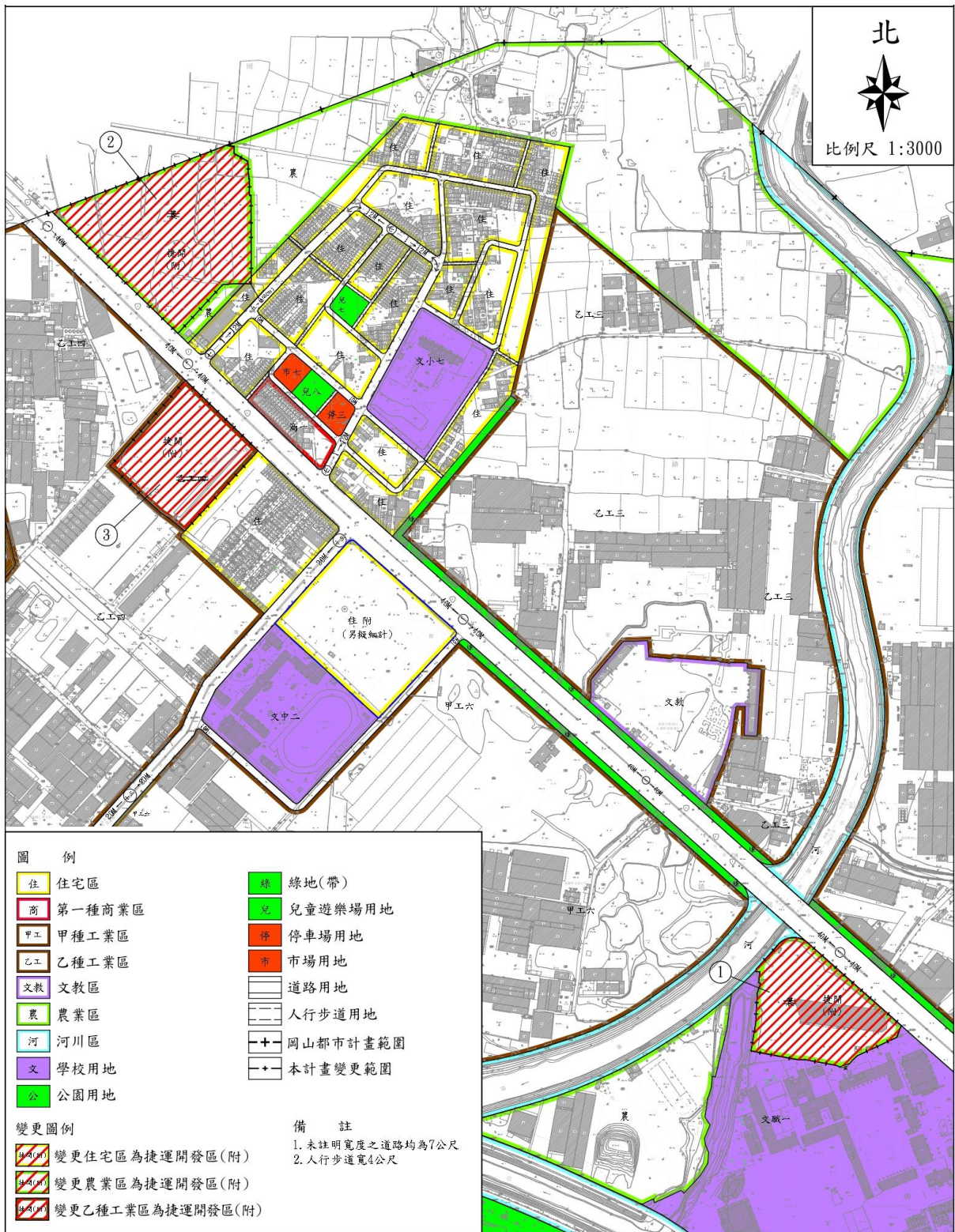


圖25 變更內容示意圖

表22 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	RK2 站及 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	<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>附帶條件：</p> <p>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，劃設至少 10% 之公共設施用地。</p> <p>2. 本案變更負擔比例為 50%。</p> <p>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。</p> <p>4. 應於建照核發前完成負擔回饋事項，倘未能於時限內完成者，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>

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	RK3 站及 省道台 1 線以東、 育德街以 北	農業區	4.1201	捷運 開發區 (附)	4.1201	<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>附帶條件：</p> <p>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，劃設至少 10% 之公共設施用地。</p> <p>2. 本案自農業區變更部分，其負擔比例為 50%；自住宅區變更部分，其負擔比例為 10%。</p> <p>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。</p> <p>4. 應於建照核發前完成負擔回饋事項，倘未能於時限內完成者，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		

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	RK3 站及 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. 本案件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>附帶條件：</p> <p>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」，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。</p> <p>2. 本案變更負擔比例為 40.5%。</p> <p>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。</p> <p>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

(一) RK2 站基地

本計畫區自農業區變更為捷運開發區，依據本市都市計畫委員會第 107 次會議決議訂定變更負擔比例為 50%，詳表 23 所示。前述變更負擔比例，除包含細部計畫應劃設至少 10% 之公共設施用地外，其餘回饋標的得為可建築土地、樓地板面積等項目，且土地所有權人應於建照核發前完成回饋負擔。

後續為捷運開發區由原土地所有權人與高雄市政府依大眾捷運法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23 RK2 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	自農業區變更為捷運開發區	50%	依本市都委會第 107 次會議決議、都市計畫農業區變更使用審議規範辦理

(二) RK3 站基地

1. 東基地

本計畫區自農業區變更為捷運開發區者，同 RK2 站基地，應依本市都委會第 107 次會議決議訂定變更負擔比例為 50%。另自住宅區變更為捷運開發區者（灣裡段 176 地號），參照高雄市主要計畫規定負擔比，變更負擔比例為 10%，詳表 24 所示。

考量前述住宅區變更回饋面積較小（ $45.12 \text{ m}^2 \times 15.34\% = 6.92 \text{ m}^2$ ），其回饋標的除採公共設施用地、可建築土地、樓地板面積等項目回饋外，得依規定以代金方式繳納，且土地所有權人應於建照核發前完成回饋負擔。

後續為捷運開發區由原土地所有權人與高雄市政府依大眾捷運法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24 RK3 站東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	自農業區變更為 捷運開發區	50%	依本市都委會第 107 次會議決議、都市計畫農業區變更使用審議規範辦理
	自住宅區變更為 捷運開發區	10%	參照高雄市主要計畫規定之負擔比例計算表估算(捷運開發區比照商業區)

2. 西基地

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 25 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25 RK3 站西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%	依本市都委會第 107 次會議決議、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：1,398.7030 公頃

二、計畫人口與密度：100,000 人，居住淨密度為每公頃 304 人。

三、土地使用計畫

住宅區共概分為八個住宅鄰里單元，另劃設有第一種商業區、第二種商業區、捷運開發區、甲種工業區、乙種工業區、零星工業區、宗教專用區、文教區、車站專用區、農業區、河川區、河川區兼供道路使用、電信專用區、第三類型郵政專用區等土地使用分區（參見表 26、圖 26 及圖 27），計畫面積合計 1,014.0375 公頃，占計畫總面積 72.50%。

（一）住宅區

共概分為八個住宅鄰里單元，阿公店溪與縱貫鐵路間以一-1 道路為界，為第一、二住宅鄰里；阿公店溪以西，以四號道路為界，為第三、四住宅鄰里；縱貫鐵路以東，以十號道路為界，為第五、六住宅鄰里；計畫區北側之灣裡里一帶為第七住宅鄰里，南側和平里細部計畫區為第八住宅鄰里。住宅區總面積為 324.1683 公頃，占總計畫面積 23.18%，占都市發展用地面積 31.76%。

（二）商業區

1. 第一種商業區

以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，計畫面積為 36.4317 公頃，占總計畫面積 2.60%，占都市發展用地面積 3.57%。

2. 第二種商業區

以第一次通盤檢討附帶條件變更為第二種商業區為基礎，於第二次通盤檢討附帶條件變更部分住宅區為第二種商業區，經變更後面積為 9.4885 公頃，占總計畫面積 0.68%，占都市發展用地面積 0.93%。

(三) 捷運開發區

本次變更後新增 3 處捷運開發區，計畫面積為 8.6880 公頃，占總計畫面積 0.62%，占都市發展用地面積 0.85%。

(四) 工業區

1. 甲種工業區

計有 3 處（「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」），主要分布於嘉新東路兩側及省道台一線左側，劃設面積為 92.9559 公頃，占總計畫面積 6.65%，占都市發展用地面積 9.11%。

2. 乙種工業區

計有 5 處（「乙工一」、「乙工三」、「乙工四」、「乙工七」及「乙工四」西側之「乙工」），主要分布於計畫區東側、南側、省道台一線東西兩側，劃設面積為 149.2956 公頃，占總計畫面積 10.67%，占都市發展用地面積 14.63%。

3. 零星工業區

位於本計畫區西北側，計畫面積為 1.5651 公頃，占總計畫面積 0.11%，占都市發展用地面積 0.15%。

(五) 宗教專用區

劃設 1 處為中山公園內壽天宮使用，計畫面積為 0.6683 公頃，占總計畫面積 0.05%，占都市發展用地面積 0.07%。

(六) 文教區

私立立德商工已於民國 94 年停止招生，該校區現址為財團法人中華民佛教慈濟慈善事業基金會所有，作為慈濟大學岡山社會教育推廣中心，計畫面積為 3.0725 公頃，占總計畫面積 0.22%，

占都市發展用地面積 0.30%。

(七) 車站專用區

位於岡山火車站及其附近地區，計畫面積為 7.6503 公頃，占總計畫面積 0.55%，占都市發展用地面積 0.75%。

(八) 農業區

分布於都市發展用地之外圍，作為未來都市發展之緩衝地帶。本次變更後計畫面積為 332.7483 公頃，占總計畫面積 23.79%。

(九) 河川區

位於阿公店溪、竹子港河流域兩側 50~140 公尺寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍。計畫面積為 45.2781 公頃，占總計畫面積 3.24%。

(十) 河川區兼供道路使用

河川區與道路共構部分劃設為河川區兼供道路使用，共計劃設 6 處，計畫面積合計為 0.3983 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.04%。

(十一) 電信專用區

1. 第一種電信專用區

現況為岡山線路中心，計畫面積為 0.3499 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.03%。

2. 第二種電信專用區

現況為岡山料場兼服務中心，面積為 1.1264 公頃，占總計畫面積 0.08%，占都市發展用地面積 0.11%。

3. 第三類型郵政專用區

劃設 1 處為中華郵政公司岡山郵局使用，面積合計為 0.1568 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.02%。

四、公共設施計畫

共劃設機關用地 15 處、文小用地 8 處、文中用地 3 處、文高用地 1 處、文職用地 1 處、公園用地 8 處、綠地及綠帶 4 處、兒童遊樂場用地 18 處、公園兼兒童遊樂場用地 2 處、園林道用地、停車場用地 14 處、醫院用地 1 處、市場用地 10 處、水利用地、鐵路用地、鐵路用地兼供道路使用、自來水事業用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、滯洪池用地、加油站用地、廣場兼停車場用地、道路廣場用地、交通用地等公共設施用地(參見表 26 及圖 26)，計畫面積合計 384.6655 公頃，其中公園、綠地及綠帶、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、園林道、廣場兼停車場、廣場等用地面積合計 54.1505 公頃(其中廣場兼停車場用地、園林道面積以 1/2 計算)，占計畫總面積 3.87%。

(一) 機關用地

共劃設 15 處機關用地，計畫面積為 75.2394 公頃，占總計畫面積 5.38%，占都市發展用地面積 7.39%。

(二) 學校用地

共劃設 13 處學校用地，計畫面積為 47.9863 公頃，占總計畫面積 3.43%，占都市發展用地面積 4.71%。

1. 文小用地

共劃設 8 處文小用地，分別供岡山國小、壽天國小、前峰國小、兆湘國小、後紅國小、竹圍國小、岡山國小灣裡分校及和平國小使用，面積合計為 20.1035 公頃。

2. 文中用地

共劃設 3 處文中用地，分別供岡山國中及前峰國中使用，計畫面積合計為 10.7787 公頃。

3. 文高用地

劃設 1 處文高用地，供岡山高中使用，計畫面積為 3.7334 公頃。

4.文職用地

劃設 1 處文職用地，供岡山農工職校使用，計畫面積為 13.3707 公頃。

(三) 公園用地

共劃設 8 處公園用地，其中「公三」指定作運動場，計畫面積 27.9933 公頃，占總計畫面積 2.00%，占都市發展用地面積 2.75%。

(四) 綠地及綠帶

共劃設 3 處綠地，並於縱貫鐵路用地旁、原台糖鐵路用地、空軍鐵路支線用地上、工業區與住宅區間、一號道路二側等地區劃設 1 處綠帶，計畫面積為 7.1126 公頃，占總計畫面積 0.51%，占都市發展用地面積 0.70%。

(五) 兒童遊樂場用地

共劃設 18 處兒童遊樂場用地，計畫面積為 4.6018 公頃，占總計畫面積 0.33%，占都市發展用地面積 0.45%。

(六) 公園兼兒童遊樂場用地

共劃設 2 處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積為 1.4078 公頃，占總計畫面積 0.10%，占都市發展用地面積 0.14%。

(七) 園林道用地

位於阿公店溪部份河段兩側道路及廢棄不用之空軍支線及嘉新支線，計畫面積為 25.6427 公頃，占總計畫面積 1.83%，占都市發展用地面積 2.52%。

(八) 停車場用地

共劃設 14 處停車場用地，計畫面積為 3.9933 公頃，占總計畫面積 0.28%，占都市發展用地面積 0.39%。

(九) 醫院用地

劃設 1 處醫院用地，供國軍岡山醫院使用，計畫面積為 6.1290 公頃，占總計畫面積 0.44%，占都市發展用地面積 0.60%。

(十) 市場用地

共劃設 10 處市場用地，除現況使用中之「市一-一」及「市一-二」用地外，其餘市場得採用公共設施多目標使用或獎勵民間投資做多目標使用，加速開闢進程。計畫面積為 2.5679 公頃，占總計畫面積 0.18%，占都市發展用地面積 0.25%。

(十一) 水利用地

位於計畫區北側，計畫面積為 0.5647 公頃，占總計畫面積 0.04%，占都市發展用地面積 0.06%。

(十二) 鐵路用地

劃設 1 處鐵路用地，供縱貫鐵路使用，計畫面積為 5.3157 公頃，占總計畫面積 0.38%，占都市發展用地面積 0.52%。

(十三) 鐵路用地兼供道路使用

劃設 1 處鐵路用地兼供道路使用，供連結二-1 號道路及八-1 號道路之 8 米道路使用，計畫面積為 0.0042 公頃，占總計畫面積 0.0003%，占都市發展用地面積 0.0004%。

(十四) 自來水事業用地

劃設 1 處自來水事業用地，供台灣自來水股份有限公司第七區管理處岡山服務所及岡山淨水廠使用，計畫面積為 1.0809 公頃，占總計畫面積 0.08%，占都市發展用地面積 0.11%。

(十五) 電路鐵塔用地

劃設 1 處電路鐵塔用地，計畫面積為 0.0072 公頃，占總計畫面積 0.0005%，占都市發展用地面積 0.0007%。

(十六) 抽水站用地

位於計畫區南端農業區，供 B2 幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，計畫面積為 0.1011 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.01%。

(十七) 滯洪池用地

劃設 1 處滯洪池用地，位於乙工七東側，係為配合典寶溪排水系統整治及環境營造規劃，劃設為滯洪池用地。計畫面積為 8.3330 公頃，占計畫總面積 0.60%，占都市發展用地面積 0.82%。

(十八) 加油站用地

位於「機一-九」用地東南側，供中油岡山加油站使用，計畫面積為 0.0584 公頃，占總計畫面積 0.004%，占都市發展用地面積 0.01%。

(十九) 廣場兼停車場用地

劃設 1 處廣場兼停車場用地，位於車站專用區北側，計畫面積為 0.4273 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.04%。

(二十) 道路廣場用地

計有 4 處（「廣一」、「廣二」、「廣三」及「廣四」），主要位於岡山火車站前、後、機三用地東南側之圓環及文中三用地東側，其餘則為道路用地，計畫面積合計為 165.8817 公頃，占總計畫面積 11.86%，占都市發展用地面積 16.29%。

(二十一) 交通用地

位於十二號道路西側，二號道路北側，計畫面積為 0.2169 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.02%。

表26 岡山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	324.1683	-0.0045	324.1683	23.18
	第一種商業區	36.4317		36.4317	2.60
	第二種商業區	9.4885		9.4885	0.68
	捷運開發區	0.0000	+8.6880	8.6880	0.62
	甲種工業區	92.9559		92.9559	6.65
	乙種工業區	151.4776	-2.1820	149.2956	10.67
	零星工業區	1.5651		1.5651	0.11
	宗教專用區	0.6683		0.6683	0.05
	文教區	3.0725		3.0725	0.22
	車站專用區	7.6503		7.6503	0.55
	農業區	339.2498	-6.5015	332.7483	23.79
	河川區	45.2781		45.2781	3.24
	河川區兼供道路使用	0.3983		0.3983	0.03
	第一種電信專用區	0.3499		0.3499	0.02
	第二種電信專用區	1.1264		1.1264	0.08
	第三類型郵政專用區	0.1568		0.1568	0.01
	小計	1,014.0375	0.0000	1,014.0375	72.50
公共設施用地	機關用地	75.2394		75.2394	5.38
	學校用地	47.9863		47.9863	3.43
	公園用地	27.9933		27.9933	2.00
	綠地(帶)	7.1126		7.1126	0.51
	兒童遊樂場用地	4.6018		4.6018	0.33
	公園兼供兒童遊樂場用地	1.4078		1.4078	0.10
	園林道用地	25.6427		25.6427	1.83
	停車場用地	3.9933		3.9933	0.28
	醫院用地	6.1290		6.1290	0.44
	市場用地	2.5679		2.5679	0.18
	水利用地	0.5647		0.5647	0.04
	鐵路用地	5.3157		5.3157	0.38
	自來水事業用地	1.0809		1.0809	0.08
	電路鐵塔用地	0.0072		0.0072	0.00
	抽水站用地	0.1011		0.1011	0.01
	滯洪池用地	8.3330		8.3330	0.60
	加油站用地	0.0584		0.0584	0.00
	廣場兼停車場用地	0.4273		0.4273	0.03
	道路廣場用地	165.8817		165.8817	11.86
	交通用地	0.2169		0.2169	0.02
鐵路用地兼供道路使用	0.0045		0.0045	0.00	
小計	384.6655		384.6655	27.50	
都市發展用地	1,014.1750		1,020.6770	-	
總計	1,398.7030		1,398.7030	100.00	

註：1. 經查「變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」於機關用地、學校用地、園林道用地及停車場用地面積誤繕，本計畫已修正各上述公共設施之面積，並配合修正公共設施用地面積、計畫區總面積及都市發展用地面積。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。



圖26 岡山都市計畫變更後計畫示意圖

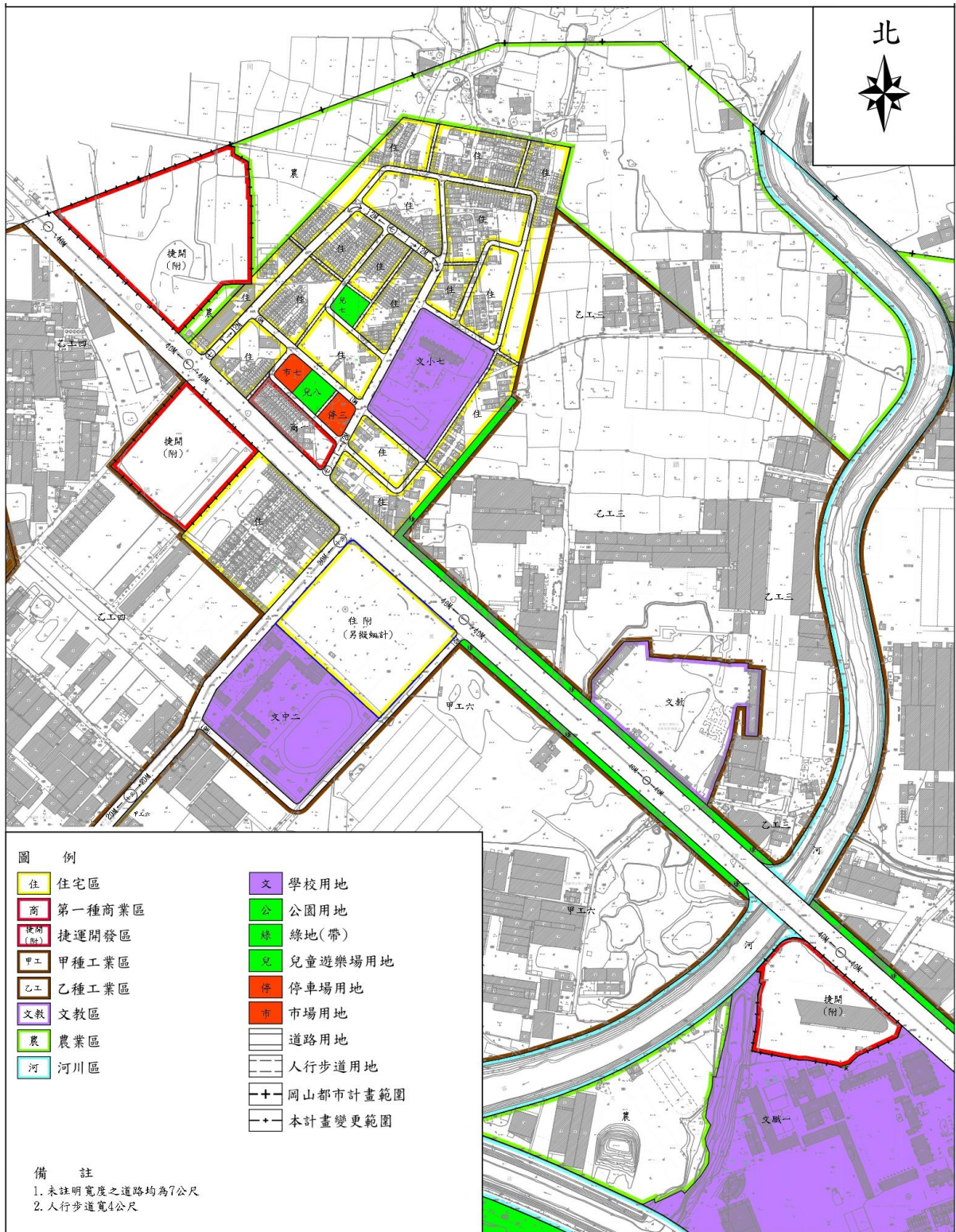


圖27 本計畫變更後計畫示意圖

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3處基地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。

附件一：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)

裝
訂
線

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 陳其邁
第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權機關首長判發

附件二：農業用地變更使用同意文件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府農業局 函

80203

高雄市苓雅區四維三路2號10樓

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號

承辦單位：農業局農務管理科

承辦人：庾宇戎

電話：07-7995678#6127

傳真：07-7439504

電子信箱：to611124@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7月14日

發文字號：高市農務字第11131874100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：高雄市政府規費繳費單及農地變更使用說明書2冊

主旨：貴局辦理高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線(第二A階段)建設需要，擬變更岡山都市計畫部分「農業區」為RK2站西側「捷運開發區」乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴局111年6月7日高市捷開字第11130908200號函。
- 二、有關農業用地申請變更作非農業使用之相關規定，依「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第12點規定略以：「...都市計畫農業用地變更使用之審查，其審查項目依都市計畫農業區或保護區審查作業規範及相關都市計畫審查規定與程序辦理。」
- 三、承上，本案倘因都市發展確有變更之需求，本局同意依都市計畫相關審查規定與程序辦理，惟本案倘經高雄市都市計畫委員會審議通過，應請貴局作好保護鄰近農業環境相關措施及工作，並確依所送審農地變更使用說明書內容及相關圖說辦理(包括依法設置隔離綠帶或設施)，避免影響鄰近農業生產環境、農路通行及不得妨礙農田灌排水系統。
- 四、另因本案擴大開發基地範圍，請貴局依所附「高雄市政府規費繳費單」於期限內逕向代收單位繳交「農地變更審查規費」新台幣7,500元整，並將繳納收據影本送本局(農務管理科)核備。

正本：高雄市政府捷運工程局

副本：本局農務管理科

局長張清榮

捷運工程局



11131124100

附件三：公開座談會會議紀錄

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@kcgc.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11130879900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20日召開配合本市都會區大眾運輸捷運系統建設檢討辦理「變更岡山都市計畫（農業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK2站土地開發）案及變更岡山都市計畫（農業區及乙種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RK3站土地開發）案」座談會會議紀錄各乙份，請查照。

說明：依本府111年5月2日高市府捷開字第11130610300號函續辦。

正本：土地所有權人、財政部國有財產署（土地管理機關）、交通部公路總局（土地管理機關）、國立岡山高級農工職業學校（土地管理機關）、高雄市政府都市發展局、高雄市岡山區公所、高雄市岡山區灣裡里辦公處、高雄市岡山區岡山里辦公處、高雄市岡山區壽天里辦公處

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「變更岡山都市計畫（農業區為捷運開發區）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RK2 站土地開發）案及變更岡山都市計畫（農業區及乙種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 RK3 站土地開發）案」座談會會議紀錄

一、時間：111 年 5 月 20 日（星期五）下午 14 時 30 分

二、地點：高雄市路竹區公所三樓

三、主席：吳秘書思賢 紀錄：張家賓

四、出席單位及人員：

土地所有權人：林○智、林○男（倪○○代）、王○順、邱○綢、黃○雪、林○揚（林○課代）、黃○珠（林○記代）、林○記、王○泰、陳○璉、周○璋、孫○平、公路總局第三區養護工程處高雄工務段朱淑珍。

高雄市政府都市發展局：李宜庭。

高雄市岡山區公所：邱持敬。

高雄市岡山區灣裡里辦公室：林仁傑。

高雄市岡山區壽天里辦公室：莊証州。

鼎漢國際工程顧問股份有限公司：卓明瑩、吳依珍、邱美綾、黃孟涵。

五、主席致詞：略。

六、規劃單位簡報：略（如簡報）。

七、發問時間：略。

（一）林○記：RK3 站東側捷運開發區的左方有一區都是我們的地，希望可將非都土地納入範圍，這樣把我們的土地切一半，剩餘土地不易利用，剩餘土地一併納入捷開區。

（本案若將林君及其親屬持有灣裡段 143 地號等臨省道農

業區土地變更為捷運開發區，並實施聯合開發，將造成其另持有灣裡段 136 地號等土地（屬非都市土地），無法面臨道路可供出入，林君建議將前述其持有之非都市土地一併納入捷運開發區。）

八、散會：下午 16 時 00 分。

附件四：都市計畫農業區變更使用審議規範查核對照表

條文內容	檢核說明
壹、總則	
一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定之。	--
二、都市計畫農業區變更使用，除另訂有變更用途之使用區審議規範或處理原則者，從其規定外，依本規範之規定辦理。	遵照辦理。
<p>二之一、都市計畫農業區變更使用，有下列情事之一者，得由各級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)變更範圍內現有聚落建築密集者。</p> <p>(二)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者。</p> <p>(三)經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。</p> <p>(四)各級政府整體開發而變更者。</p>	<p>本案基地開發係依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法等相關規定，採捷運土地開發方式，由地主提供土地權利，市府協助徵選土地開發投資人辦理後續開發作業，以達成土地資源有效利用，其中亦包含細部計畫公共設施用地興建，故廣義而言，本案應具備類似市地重劃、區段徵收等一般常見整體開發方式之規劃性質；此外，本案亦符合本規範第五十二條所列之「屬配合國家重大建設者」，應得經內政部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、申請人依本規範申請變更使用，應檢具土地使用同意書及變更都市計畫書圖(含建築計畫及環境調查分析報告)送請直轄市或縣(市)政府於查核相關書圖文件無誤後，依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫變更，其申辦程序如附圖。申請人擬舉辦之事業，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辦理。</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。另有關土地使用同意書，目前已洽土地所有權人陸續簽訂中，後續取得後將納入計畫書中說明。</p>

條文內容	檢核說明
<p>四、辦理都市計畫變更之機關依第三點及第十二點至第十九點基地條件相關規定查核計畫書圖及相關文件無誤，並經認定符合都市計畫法第二十七條規定後，應即依法辦理公開展覽及舉行說明會，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後，直轄市、縣(市)政府應於三個月內依都市計畫法第十九條規定將其審議結果，連同都市計畫書圖及相關文件報請內政部核定。</p> <p>各級都市計畫委員會審議都市計畫變更案件，應確實依各級都市計畫委員會組織規程第十條規定，允許與案情有關之公民或團體代表列席聽取案情說明，並表達意見。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>五、依本規範申請變更使用時，其依法須辦理環境影響評估及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更之審議、環境影響評估及水土保持計畫之審查，得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定時，必須檢具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書。</p>	<p>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>
<p>六、申請人於都市計畫變更案經核定機關都市計畫委員會審議通過後，應即與當地直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。都市計畫核定機關於申請人完成協議書簽訂後，應即予核定或轉報備案，層</p>	<p>遵照辦理。</p>

條文內容	檢核說明
<p>交直轄市、縣(市)政府依法發布實施，以及依規定核發開發許可。</p>	
<p>七、申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及興闢完成公共設施，經直轄市或縣(市)政府查驗合格，辦理移交予該管政府並完成自願捐贈土地之移轉登記及現金之提供後，始得依法申領建造執照。</p> <p>前項現金之提供，如因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>八、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫原擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省(市)境或縣(市)境者，由申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>九、依本規範規定辦理都市計畫變更，其細部計畫得一併辦理擬定。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>十、辦理都市計畫變更之機關受理依本規範申請變更使用案件時，若發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應一次限期申請人補正(件)。申請人無正當理由逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並副知上級主管機關。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>十一、依本規範申請變更使用，涉及環境影響評估及水土保持者，應依環境影響評估及水土保持有</p>	<p>本案基地開發無涉及環境影響評估及水土保持。</p>

條文內容	檢核說明
關規定辦理。	
貳、基地條件	
<p>十二、都市計畫農業區申請變更使用之土地區位，應以鄰近已發展地區或規劃為發展區者優先，且土地面積應符合下列規定：</p> <p>(一)直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於三公頃。</p> <p>(二)鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於五公頃。</p> <p>申請人擬興辦之事業計畫經中央主管機關同意或申請變更土地四周因下列情形致無法擴展者，得不受前項面積規定之限制：</p> <p>(一)為河川、湖泊或山崖等自然地形阻隔者。</p> <p>(二)為八公尺以上之既成或計畫道路或其他人為重大設施阻隔者。</p> <p>(三)為已發展或規劃為發展區所包圍者。</p>	<p>本案 RK2 站基地為已發展或規劃為發展區所包圍者，得不受土地面積不小於三公頃之限制；RK3 站基地面積已超過三公頃。</p>
<p>十三、申請變更使用之土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接。</p>	<p>本案基地皆為土地形狀完整連接。</p>
<p>十四、申請變更使用之土地應臨接或設置八公尺以上之聯外道路，且該聯外道路須有足夠容量可容納該開發所產生之交通需求。</p>	<p>本案基地接臨接省道台 1 線，且依環評現況調查顯示，目前車站段之道路服務水準為 A~B 級。</p>
<p>十五、依本規範申請變更使用之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且核定，做為供民生用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依</p>	<p>本案基地非位於該項環境敏感地區。</p>

條文內容	檢核說明
<p>各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩(含離槽水庫)上游全流域面積。</p> <p>(二)相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳如附表)。</p>	
<p>十六、申請變更使用之土地，如位於自來水水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。</p> <p>前項土地所在之自來水水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土</p>	<p>本案基地非位於該項環境敏感地區。</p>

條文內容	檢核說明
<p>保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二)取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(三)距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以外之水源保護區，其開發管制應依自來水法之規定管制。</p>	
<p>十七、第十六點水岸緩衝區所指河川及水體之認定基準如下：</p> <p>(一)河川：指河川(溪流)之主流、支流，及支流上一級之支流；至支流上一級之支流之認定方式，以內政部出版之二萬五千分之一之經建版地形圖上有標示河(溪)名，且級序應為“2”(包含 2)以上者。</p> <p>(二)水體：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.河川已築有堤防者，以堤防為準。 2.未築堤防，而已依水利法第八十二條公告有水道治理計畫線或堤防預定線者，以公告線為準，水道治理計畫線及堤防預定線皆已公告者，以堤防預定線為準。 3.未築堤防且未公告水道治理計畫線或堤防預定線者，以該溪流五年洪水頻率所到之處為準。 	<p>本案基地非位於該項環境敏感地區。</p>
<p>十八、申請變更使用之土地，若位於自來水淨水廠取水口上游豐水期水體岸邊水平距離一千公尺以內，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計</p>	<p>本案基地非位於該項環境敏感地區。</p>

條文內容	檢核說明
<p>畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p> <p>前項土地如位於自來水水質水量保護區，依第十六點規定辦理。</p>	
<p>十九、申請變更使用之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>本案基地非位於該項環境敏感地區。</p>
<p>參、土地使用與公共設施計畫</p>	
<p>二十、申請變更使用之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，其使用限制如下：</p> <p>(一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路、公園及綠地等設施使用。</p> <p>(二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限，不得建築使用。</p>	<p>本案基地非位於山坡地。</p>
<p>二十一、申請變更使用的土地如位於山坡地，應順應地形地勢規劃，避免大規模整地。整地後每宗建築基地最大高差不得超過十二公尺，且每三公尺應設置駁坎，並須臨接建築線，其臨接長度不得小於六公尺。</p>	<p>本案基地非位於山坡地。</p>
<p>二十二、申請變更使用範圍內之原有水路、農路功能應儘量予以維持，如必須變更原有水路、農路，</p>	<p>已取得農業用地變更使用同意書，詳計畫書附件二。</p>

條文內容	檢核說明
<p>應以對地形、地貌及毗鄰農業區之農業生產環境影響最小之方式合理規劃。</p>	
<p>二十二之一、申請變更使用之土地開發後，包含基地之各級集水區，應以二十五年發生一次暴雨產生對外排放逕流量總和，不得超出開發前之逕流量總和，並應以一百年發生一次暴雨強度之計算標準提供滯洪設施，以阻絕因基地開發增加之逕流量。有關逕流係數之採用，得參考行政院農業委員會訂頒之水土保持技術規範，並取上限值計算。</p> <p>前項逕流量之計算，應經依法登記開業之相關專業技師簽證。但由政府相關專業機關提供，並由機關內依法取得相當類科技師證書者為之者，不在此限。</p> <p>第一項滯洪設施面積之計算標準，山坡地開發案件，如水土保持法相關規定另有規定者，從其規定。</p>	<p>後續進入申請建築開發階段，將依相關規定辦理。</p>
<p>二十三、申請變更使用範圍內未申請開發之土地，應維持其出入功能。</p>	<p>本案變更範圍內皆為欲申請開發土地。</p>
<p>二十四、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>二十五、申請變更使用範圍內應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>二十六、申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能之海、</p>	<p>本案基地開發符合本規範第五十二條所列之「屬配合國家重大建設</p>

條文內容	檢核說明
<p>湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在十公尺以上。</p>	<p>者」，得經內政部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。有關臨道路及學校側退縮規定已另於細部計畫書土管訂定。</p>
<p>二十七、依本規範申請變更使用應先進行都市設計，並納入都市計畫書規定。 前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項： (一)公共開放空間系統配置與管制事項。 (二)人行空間或步道系統動線配置事項。 (三)交通運輸系統配置及管制事項。 (四)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。 (五)環境保護設施配置與管制事項。 (六)綠化植栽及景觀計畫。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>二十八、公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>二十九、申請變更使用範圍內應依消防法設置消防設施。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>三十、依本規範變更為住宅社區使用時，得規劃部分土地作為社區性商業使用，其面積不得超過申請變更使用土地總面積之百分之十。</p>	<p>本案基地變更後為捷運開發區，以商業、辦公、住宅使用為主。</p>
<p>三十一、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，應於計畫書內載明不得適用建築技術規則及其他有關容積獎勵相關法規之規定。</p>	<p>本案基地開發符合本規範第五十二條所列之「屬配合國家重大建設者」，得經內政部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。為符合TOD發展需求，有關容積獎勵應依都市計畫法高雄市施行細則第24、24-5條</p>

條文內容	檢核說明
	及本案細部計畫書土管要點相關規定辦理。
<p>三十二、依本規範申請變更使用，應規劃提供變更使用範圍內及全部或局部都市計畫地區使用之公共設施及公用設備。</p>	<p>考量 RK2 站基地周邊目前仍多為工業區及農業區，且無住宅社區分布，而岡山農工以南地區主要又以公一、文小二等公共設施用地作為日常休憩空間；RK3 站基地周邊目前超過一半地區維持農業區及工業區，部分地區則已開發為住宅使用，附近除文小七用地已開闢外，其餘包含兒七、兒八、停三、市七等公共設施用地皆未開闢。</p> <p>經公共設施容受力檢討後，在 RK2 站基地周邊地區整體現況使用對於開放空間需求不高、RK3 站基地周邊地區開放空間供給尚屬充足且多集中規劃於省道台 1 線東側之情形之情形下，為兼顧開發財務可行性，於 RK2 站基地及 RK3 站西基地內劃設約 10% 符合都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施用地，未來連同捷運開發區內開放空間由土地開發投資人統籌設計、興建。</p>
<p>三十三、應依第三十二點規定劃設而未能在變更使用範圍內劃設提供之公共設施及公用設備，應提供完整可建築土地予直轄市或縣(市)政府作為設置之代用地，或經都市計畫委員會同意後，得改捐贈代金方式折算捐贈。</p> <p>前項捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者按變更後土地使用分區查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式捐贈；其所需費用，由申請人負擔。</p>	<p>遵照辦理。</p>

條文內容	檢核說明
<p>捐贈代金之數額＝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</p>	
<p>三十四、依前二點劃設及提供之公共設施及公用設備用地及代用地，其面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之四十，其中代用地面積不得低於百分之五。但申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之三十。</p>	<p>本案基地自農業區變更為捷運開發區者，變更負擔比例為 50%，已符合法規要求。</p> <p>其中，公共設施用地比例之劃設，考量 RK2 站基地周邊目前仍多為工業區及農業區，且無住宅社區分布，而岡山農工以南地區主要又以公一、文小二等公共設施用地作為日常休憩空間；RK3 站基地周邊目前超過一半地區維持農業區及工業區，部分地區則已開發為住宅使用，附近除文小七用地已開闢外，其餘包含兒七、兒八、停三、市七等公共設施用地皆未開闢。</p> <p>經公共設施容受力檢討後，在 RK2 站基地周邊地區整體現況使用對於開放空間需求不高、RK3 站基地周邊地區開放空間供給尚屬充足且多集中規劃於省道台 1 線東側之情形之情形下，為兼顧開發財務可行性，於 RK2 站基地及 RK3 站西基地內劃設約 10% 符合都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施用地，未來連同捷運開發區內開放空間由土地開發投資人統籌設計、興建。</p>
<p>三十五、依本規範申請變更使用範圍內所劃設之公共設施及公用設備用地，如擬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，其項目並應在計</p>	<p>遵照辦理。</p>

條文內容	檢核說明
畫書中敘明。	
三十六、變更使用範圍內依規定設置之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等面積合計不得低於申請變更使用總面積之百分之十。	已依規定留設至少 10%之五項公共設施用地。
三十七、變更使用範圍內之主要道路應採人車分離之原則劃設人行步道，且步道寬度不得小於一·五公尺。	已納入都市設計基準說明。
三十八、變更使用範圍內除每一住宅單元(住戶)至少應設置一路外汽車停車位外，並應按範圍內居住規模或服務人口車輛預估數之百分之二十設置足夠之公共停車場。	本案基地開發符合本規範第五十二條所列之「屬配合國家重大建設者」，得經內政部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。考量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。
三十九、依本規範申請變更使用範圍內之建築基地，其原始地形在坵塊圖上之平均坡度達百分之十五以上者，除本規範另有規定外，其建蔽率不得超過百分之四十，平均容積率不得超過百分之一百；其餘建築基地之建蔽率不得超過百分之五十，平均容積率不得超過百分之二百。但所提供之公共設施及公用設備用地及代用地超過本規範所定最低比例者，得酌予提高其平均容積率；其提高部分不得超過上述所訂平均容積率上限之百分之二十。	本案基地開發符合本規範第五十二條所列之「屬配合國家重大建設者」，得經內政部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。考量本案基地變更後捷運開發區容積率訂為200%(最高達 240%)，不具財務可行性，為促進捷運周邊地區發展，並考量基地範圍面臨路寬40公尺，具有設置高強度土地使用分區之區位條件，自農業區變更為捷運開發區者，比照鄰近商業區，訂定基準容積率為 350%。
肆、附帶條件	
四十、申請變更使用範圍內規劃做為商業使用之土地，應提供三家以上專業估價者查估變更後商業使用土地價格(取最高價計算)之	遵照辦理。

條文內容	檢核說明
<p>百分之五金額，其中二分之一撥中央農業主管機關供農業建設；二分之一撥供直轄市或縣(市)政府從事地方、鄉村建設及辦理農地使用管制經費。</p>	
<p>四十一、申請變更使用範圍內之道路、學校、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場等公共設施用地，應捐贈予當地直轄市、縣(市)政府。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四十二、代用地及前二點捐贈之土地及提供之現金，應於變更都市計畫核定或備案機關都市計畫委員會審議通過後與直轄市或縣(市)政府簽訂協議書。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四十二之一、申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，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>本案採捷運土地開發方式辦理，無涉及市地重劃相關規定。</p>
<p>四十三、依本規範申請變更使用如為住宅社區者，應檢具社區經營管理計畫，其內容如附件。</p>	<p>本案基地變更後為捷運開發區，以商業、辦公、住宅使用為主。</p>
<p>四十四、協議書應載明下列事項： (一)具結保證依核准之都市計畫實施進度及事業財務計畫開發建設辦理，其變更為住宅社區使用者，並切結依核准之社區經營管理計畫實施。 (二)自願捐贈之公共設施用地及代用地座落、面積及現金金額。 (三)違反前二款規定之效力。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四十五、第四十四點第三款所定之效力包括： (一)廢止開發許可並公告之。</p>	<p>遵照辦理。</p>

條文內容	檢核說明
<p>(二)限期依都市計畫法定程序，將土地變更為原使用分區或其他適當分區。</p> <p>(三)已完成所有權移轉登記之公共設施用地、代用地及提供之現金不予發還。</p>	
<p>四十六、申請變更使用範圍內若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統接用，其設置容量無法收集處理因開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經管理機構同意及主管機關核准。</p>	<p>遵照辦理。</p>
<p>四十七、申請人應擬具有關廢棄物處理、清運、收集及設置地點等計畫，該計畫應經環保主管機關同意。</p>	<p>後續進入申請建築開發階段，將依相關規定辦理。</p>
<p>四十八、申請人應檢附相關事業(電力、電信、自來水)主管機構之明確同意供應文件。但各該機構不能提供供應服務，而由申請人自行處理，並經各該主管機構同意者，不在此限。</p>	<p>後續進入申請建築開發階段，將依相關規定辦理。</p>
<p>四十九、(本點刪除)</p>	<p>--</p>
<p>伍、附則</p>	
<p>五十、申請人違反協議書規定事項，當地直轄市、縣(市)政府得廢止其開發許可，並即由原都市計畫變更機關依協議書或都市計畫書內載明之期限，依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區或其他適當分區，其已完成移轉登記之自願捐贈土</p>	<p>遵照辦理。</p>

條文內容	檢核說明
地及已提供之現金不予發還。	
五十一、基地內夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持需要，應先依規定取得同意合併開發證明書。	遵照辦理。
五十二、本規範規定事項，如直轄市、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者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部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。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。	<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，擴大新增 RK2、RK3 東、RK3 西、RK6 等多處捷運土地開發之範圍。</p> <p>3.綜上，本案核屬配合「國家重大建設」之案件。。</p>

附件五：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>本案基地迄今未開發作為工業區使用，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>本案基地變更後捷運開發區容積率為300%，細部計畫公共設施用地比例30%，係符合左列公式計算。</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>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 東、RK3 西、RK6</p>

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

附件六：「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
文 15 發 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)

