

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（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」第二次公開展覽、「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（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」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、本市都市計畫「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」之第二次公告公開展覽，及「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（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」公開展覽，日期自111年12月26日起至112年2月6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）本市岡山區公所公告欄。

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

三、公告圖說：主要計畫書、比例尺三千分之一主要計畫圖
細部計畫書、比例尺一千分之一細部計畫圖

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

五、意見書請透過說明會現場繳回或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）。若對都市計畫方案內容有相關問題，請洽本府捷運工程局李先生（07）336-8333分機5103。

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
112年1月7日（星期六）	下午2時30分	本市岡山區公所3樓簡報室

「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」第二次公開展覽、「擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（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」公告公開展覽期間
公民或團體意見書

主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

都市計畫變更內容概要

一、緣起

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, Transit Oriented Development）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。

本計畫應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，透過RK1基地之財務效益評估、招商作業完成土地開發，以提高大眾運輸場站周邊土地開發效益，提高公共建設開闢自償率，降低政府財政負擔。

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。本計畫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。故本計畫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，變更本計畫範圍土地使用分區為捷運開發區，強化本計畫招商可行性。

本計畫業經111年7月22日內政部都市計畫委員會第1015次會議、111年8月2日內政部都市計畫委員會第1次專案小組及111年10月20日內政部都市計畫委員會第2次專案小組審議，經第2次專案小組建議意見（五）「本案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，建議得依專案小組建議修正之計畫內容，先行依照都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會。公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則於本會審定後報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則一併提會討論。」，爰本計畫依前述會議建議及都市計畫法第19條規定，就主要計畫超出原公開展覽範圍，辦理第二次公開展覽。另因主要計畫於附帶條件敘明應另行擬定細部計畫，故本計畫依相關規定擬定細部計畫內容，併依法舉辦公開展覽。

二、公開展覽變更內容概要

(一) 主要計畫變更內容

本計畫變更第一種商業區、廣場用地為捷運開發區，詳如表1及圖1所示。

表 1 主要計畫第二次公開展覽變更內容明細表

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)		
一號道路東側	「廣一」廣場用地	0.4518	捷運開發區(附)	0.4518	<p>1. 參酌中央及本府已於北高雄投入如高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線、高雄園區等產業及大眾運輸系統建設，未來為配合南部半導體 S 廊帶引入就業人口及其衍生人口，可預見岡山地區社會遷入吸引力大，將提升商業及居住需求。</p> <p>2. 考量捷運 RK1 站為「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線」之首站，應結合捷運場站周邊土地發展兼具公共空間、產業活動及居民生活之混合使用，成為本市捷運聯合開發之示範性捷運站，於岡山地區創造具前瞻性之都市樣貌。</p> <p>3. 本計畫應實踐大眾運輸導向發展，具體改善臺鐵岡山站之前站、後站及捷運 RK1 站之人行動線及開放空間系統，配合臺鐵跨站天橋以本計畫基地銜接，營造舒適之步行環境並整合站前停車及轉運設施，形塑多元立體混合使用發展，故為提供岡山地區新形態產業發展廣場用地變更部分。</p>	<p>附帶條件 1：</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫。</p> <p>2. 變更回饋比例為 45.88%，並於細部計畫劃設至少 30% 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），其餘不足部分得以代金或其他方式回饋。</p> <p>3. 細部計畫應就開發後本變更範圍以挑高地面層方式留設開放性廣場空間、留設不少於現況席位數之公眾停車空間及前、後站地區人行與車行等，於土地區管適當點。</p>

表 1 主要計畫第二次公開展覽變更內容明細表 (續)

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)		
一號道路西側	第一種商業區	0.4217	捷運開發區(附)	0.4217	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為健全大眾運輸導向發展，強化捷運 RK1 站、臺鐵岡山站與岡山轉運站之轉運機能，提升捷運周邊土地使用效益，以服務居民及場站旅客，故引入捷運開發區，提高使用者之便利、舒適及多樣性，增加大眾捷運系統旅運量。 2. 考量大眾運輸導向發展之土地使用調節、強化交通節點發展，應提升捷運 RK1 站周邊土地使用強度，融合岡山地區都市機能，故變更第一種商業區為捷運開發區，以捷運 RK1 站周邊土地引導岡山地區發展動能。 3. 綜整考量路口及地區交通動線之需要，納入岡燕路既成道路範圍並由本計畫取得，以改善岡山站前三岔路口之車流動線。 	附帶條件 2： <ol style="list-style-type: none"> 1. 應另行擬定細部計畫。 2. 變更回饋比例為 5.88%，並於細部計畫劃設公共設施用地為原則，不足部分得以代金或其他方式回饋。 3. 變更範圍南側屬現有巷道部分應於細部計畫擬定為道路用地。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

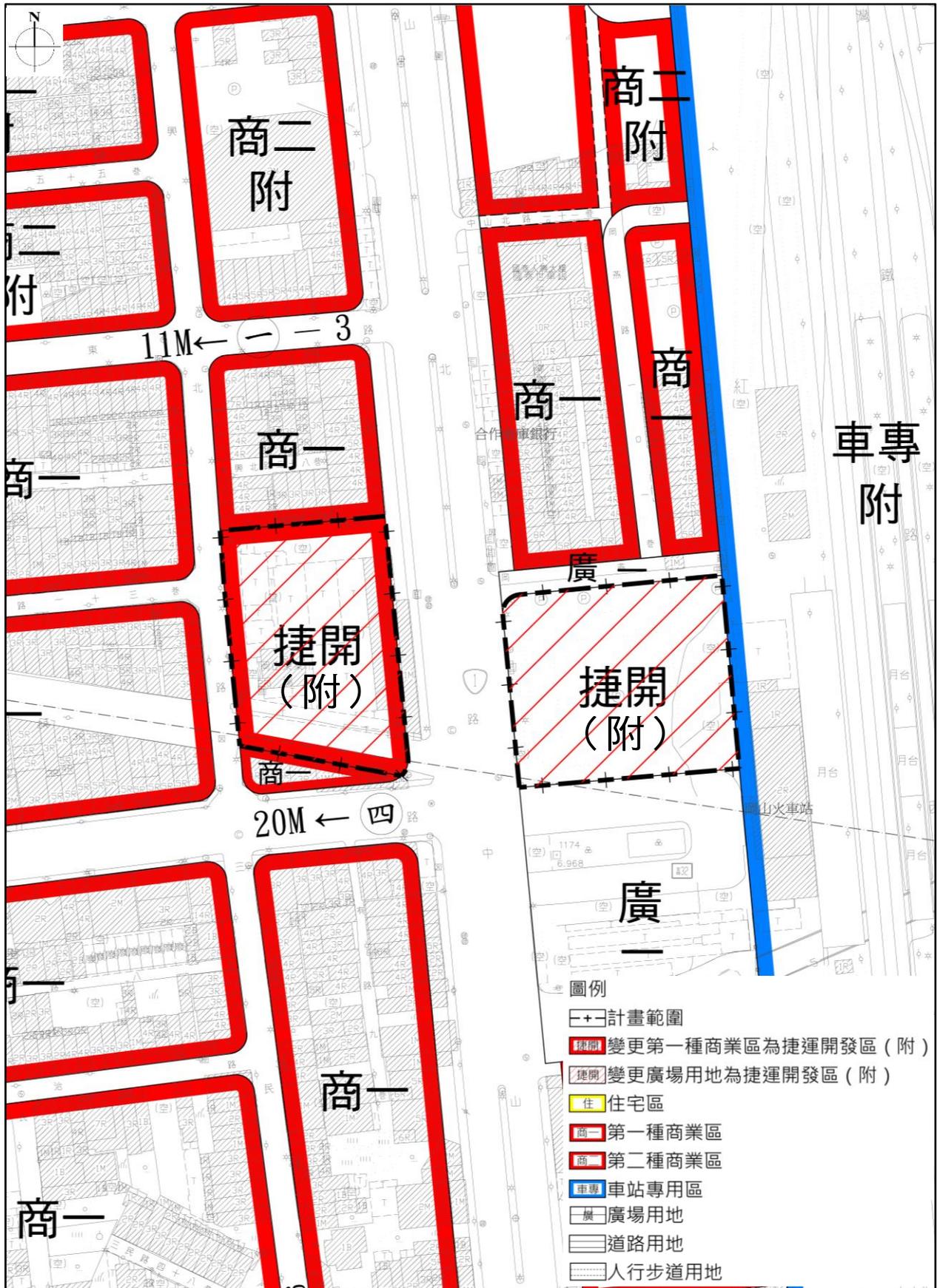


圖 1 變更主要計畫內容示意圖

(二) 細部計畫擬定內容

1. 計畫年期

配合岡山都市計畫，訂定計畫年期為115年。

2. 計畫人口

現行岡山都市計畫之計畫人口係依據現況人口成長率、周邊重大建設開發，且基於維持居住環境品質及公共設施服務水準考量，計畫人口為100,000人。

本計畫面積為0.8735公頃，其中0.6648公頃為捷運開發區，依捷運開發區之容積率630%，參酌「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」商業區之容納人口推估方式，並以每人平均享有50平方公尺樓地板面積之居住水準估算，本計畫約以840人作為計畫人口。

3. 土地使用計畫

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	0.6691	76.61
	小計	0.6691	76.61
公共設施用地	廣場用地	0.1356	15.52
	道路用地	0.0688	7.87
	小計	0.2044	23.39
合計		0.8735	100.00

註1：依主要計畫附帶條件規定，廣場用地變更為捷運開發區部分變更回饋比例為45.88%，並於細部計畫劃設至少30%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，約為0.1356公頃）。

註2：依主要計畫附帶條件規定，第一種商業區變更為捷運開發區部分應變更回饋比例為5.88%（約為0.0248公頃），並於細部計畫劃設公共設施用地為原則；變更範圍南側屬現有巷道（岡燕路）部分應於細部計畫擬定為道路用地，故擬定0.0688公頃之道路用地。

註3：一號道路東側之捷運開發區涉及地籍為岡山區後紅段328-1、321-102（部分）、321-107（部分）地號；一號道路西側之捷運開發區涉及地籍為岡山區大公段1006地號（部分）；廣場用地涉及地籍為岡山區後紅段321-1（部分）、321-102（部分）、321-107（部分）、321-108、321-103（部分）、313-79（部分）地號；道路用地涉及地籍為岡山區大公段1006（部分）、岡山區文化段2-3及3-4地號。

註4：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

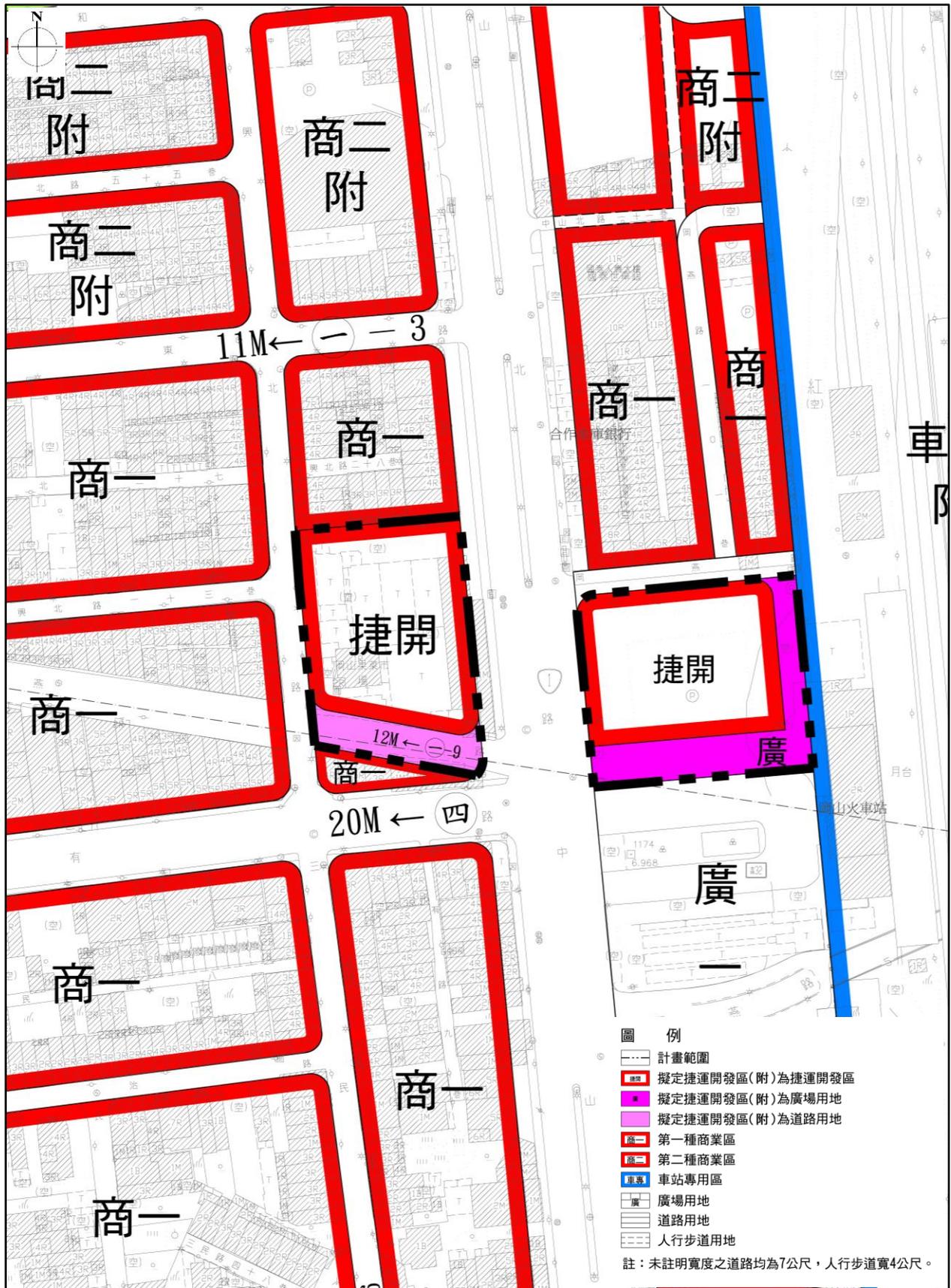


圖 2 擬定位置示意圖

4.交通計畫

(一) 主要道路

1. 一號道路：為南北向之中山北路，計畫寬度 30 至 40 公尺。
2. 四號道路：為東西向之民有路，計畫寬度 20 公尺。

(二) 次要道路

1. 一之三號道路：為東西向之維新東街，計畫寬度 11 公尺。
2. 後興北路（未編號）：為南北向道路，計畫寬度 10 公尺。

(三) 出入道路

1. 一號道路東側之捷運開發區：以基地周邊廣場用地（寬度約 8 公尺至 15 公尺）作為基地出入道路。
2. 一號道路西側之捷運開發區：以東西向之一之九號道路（岡燕路）作為基地出入道路。

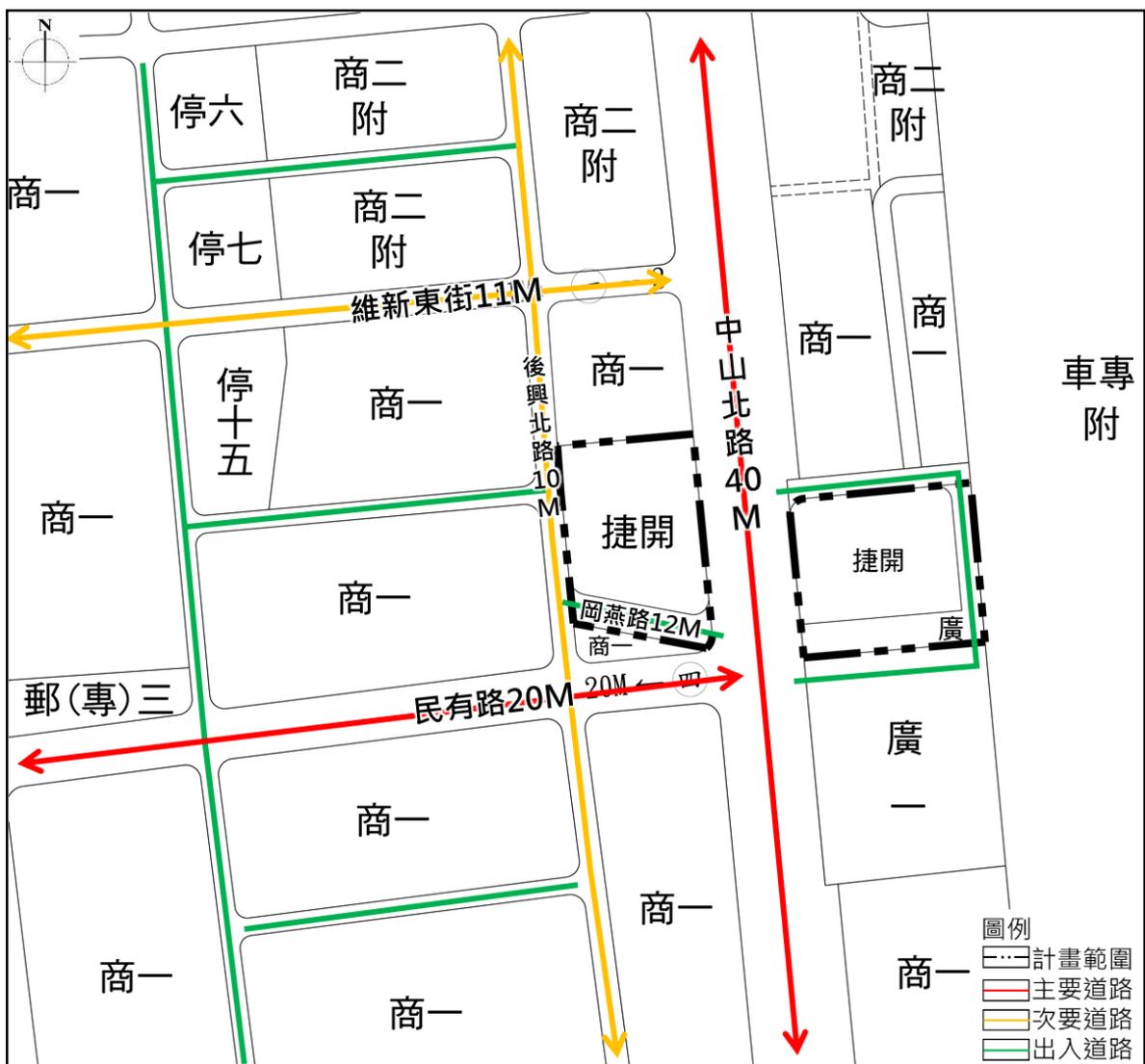


圖 3 計畫周邊道路系統示意圖

5.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。
- 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5-5-1規定辦理。

表4 使用強度綜理表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
捷運開發區	70	630

- 第三條 一號道路東側之捷運開發區申請建築時，應提供46席小汽車停車格、96席機車停車格開放供公眾使用，且不得計入法定停車位。
- 第四條 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。
- 第五條 一號道路東側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築，且退縮部分應提供車行使用；基地南側應退縮二公尺建築。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。
- 第六條 本計畫一號道路東側之捷運開發區之以挑高地面層方式留設開放性廣場空間。
- 第七條 一號道路西側之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮五公尺建築；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。
- 第八條 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。
- 第九條 依照大眾捷運系統土地開發辦法申請投資土地開發且無償提供捷運設施所需空間及其應持分土地所有權者，其建築物樓地板與高度得依下列規定放寬：
- (一) 除捷運設施使用部分樓層不計入總樓地板面積外，得視個案情形酌予增加，但增加之樓地板面積，不超過提供捷運系統場、站及相關設施使用之土地面積，乘以地面各層可建樓地板面積之和與基地面積之比，乘以二分之一為限。捷運建設主管機關可無償取得獎勵容積部分二分之一樓地板面積，並挹注捷運岡山路竹延伸線之建設經費。

(二) 除捷運設施使用部分樓層之高度得不計入高度限制外，並得視個案情形酌予增加，但增加部分以不超過該基地面前道路寬度之一倍，並以三十公尺為限。

第十條 本計畫除適用「大眾捷運系統土地開發辦法」之容積獎勵及岡山路竹延伸線捷運實施增額容積外，容積移轉、開放空間、增設停車、都市更新、危老獎勵及其他容積獎勵均不適用。

6.都市設計基準

第一條 本計畫區都市設計管制範圍（如圖4所示）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。

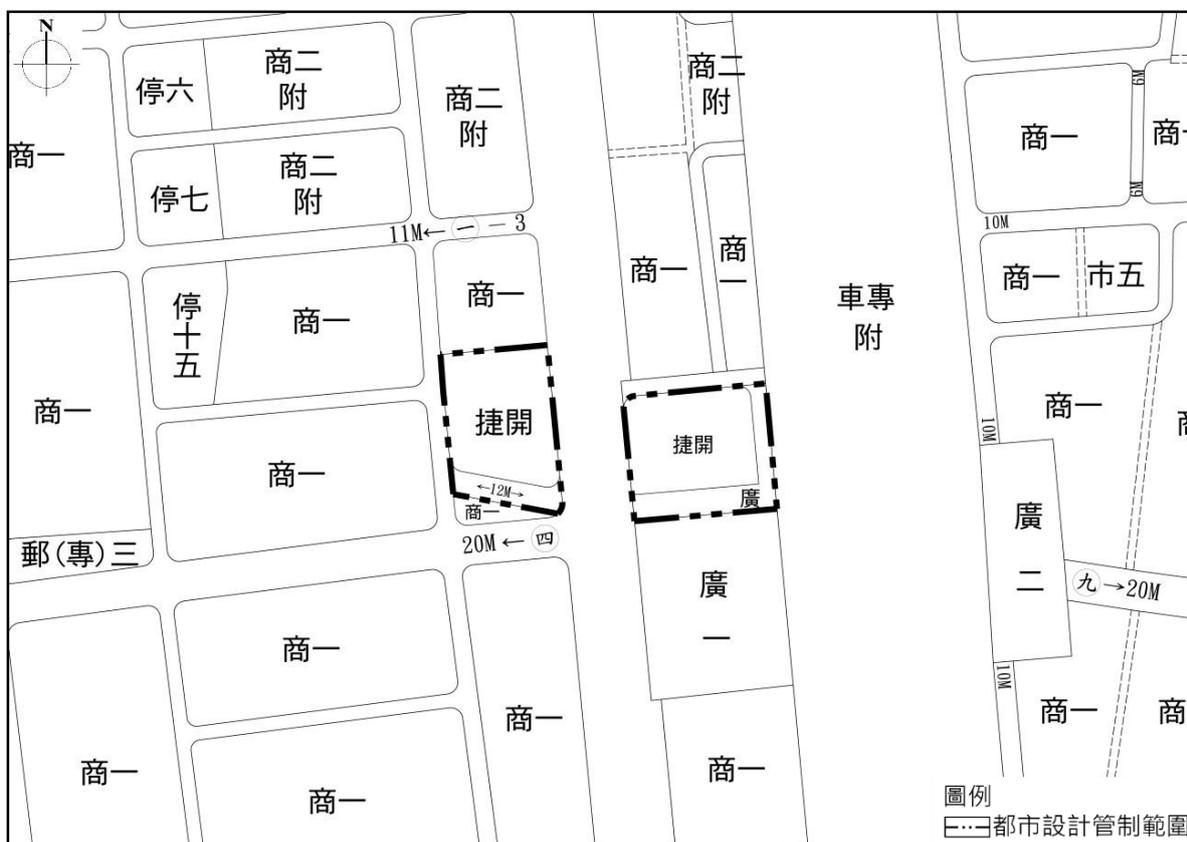


圖4 都市設計管制範圍示意圖

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 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 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、建築藝術者或具環境公益性，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 為計畫區之有效管理，本基準內容得經都設會決議修正或補充之。

第六條 為避免影響周邊道路交通，本計畫出入口原則不得設置於一號道路，但如經高雄市政府建築物交通影響評估審議會或都設會審議同意者不在此限。