

變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村
土地）細部計畫案

計畫書

高 雄 市 政 府
中 華 民 國 104 年 5 月

中華民國 104 年 5 月 11 日高市府都發企字第 10431513401 號公告實施

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（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案	
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	
本案公開展覽 之起訖日期	公開展覽：自民國103年7月25日起至103年8月25日止，計30天。（刊登於103年7月25、26、27日中華日報及台灣時報、103年8月16日自由時報及聯合晚報）	
	公開說明會日期：民國103年8月20日下午3時整 地 點：高雄市岡山區公所 3樓會議室	
人民團體對本 案之反映意見	詳如「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級 都市計畫委員 會 審 核 結 果	市 級	高雄市都市計畫委員會104年2月26日第43次會議決議：「修正通過」。

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫範圍及面積.....	1-2
第二章 現行都市計畫概要	2-1
第一節 歷次都市計畫辦理經過	2-1
第二節 岡山都市計畫主要計畫內容概要	2-1
第三節 大鵬九村地區細部計畫內容概要	2-7
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 人口分析.....	3-1
第二節 災害特性及潛勢情形	3-3
第三節 土地使用現況分析	3-7
第四節 交通系統現況分析	3-8
第五節 公共設施現況分析	3-10
第六節 權屬分析.....	3-11
第七節 不動產市場分析.....	3-13
第四章 發展定位及規劃構想	4-1
第一節 發展定位.....	4-1
第二節 規劃理念.....	4-1
第三節 空間發展構想.....	4-2
第五章 變更計畫內容	5-1
第一節 變更內容.....	5-1
第二節 土地使用管制要點變更內容	5-5
第三節 都市設計基準變更內容	5-10

第六章 變更後計畫內容	6-1
第一節 計畫年期、人口與密度	6-1
第二節 土地使用及公共設施計畫	6-2
第三節 交通系統計畫	6-5
第四節 都市防災計畫	6-8
第七章 土地使用分區管制要點及都市設計基準	7-1
第一節 土地使用分區管制要點	7-1
第二節 都市設計基準	7-5
第八章 事業及財務計畫	8-1
第一節 開發方式	8-1
第二節 開發範圍	8-1
第三節 開發限制	8-1
附錄一 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更核准文	
附錄二 高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議審決紀錄	
(含公民或團體陳情意見綜理表) 及歷次審議紀錄	
附錄三 本計畫國有眷改土地涉都計變更捐贈相關研商會議紀錄	

圖 目 錄

圖1-1	計畫範圍示意圖	1-2
圖2-1	現行岡山都市計畫主要計畫內容示意圖	2-6
圖2-2	現行大鵬九村地區細部計畫內容示意圖	2-8
圖3-1	岡山區水文示意圖	3-4
圖3-2	岡山區淹水潛勢示意圖	3-5
圖3-3	岡山區淹水深度示意圖	3-5
圖3-4	計畫區周邊排水系統與滯洪設施示意圖	3-6
圖3-5	計畫區及周邊土地使用現況示意圖	3-7
圖3-6	計畫區周邊道路系統示意圖	3-8
圖3-7	計畫區周邊公共設施用地開闢情形示意圖	3-10
圖3-8	計畫區土地權屬分布示意圖	3-12
圖3-9	高雄地區不動產市場產品類型示意圖	3-13
圖3-10	102年高雄市區段地價分布示意圖	3-14
圖4-1	空間機能分布示意圖	4-3
圖5-1	變更都市計畫示意圖	5-4
圖6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-4
圖6-2	25公尺園道剖面規劃示意圖	6-6
圖6-3	交通系統示意圖	6-7
圖6-4	都市防災計畫示意圖	6-10
圖7-1	指定留設公共開放空間位置示意圖	7-3
圖7-2	最小開發單元示意圖	7-4
圖8-1	市地重劃開發範圍圖	8-3

表 目 錄

表2-1	本計畫歷次都市計畫檢討變更綜理表	2-1
表2-2	岡山都市計畫附帶條件變更內容彙整表	2-3
表2-3	岡山都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表	2-5
表2-4	大鵬九村地區細部計畫土地使用計畫面積一覽表	2-8
表3-1	岡山區人口成長分析表	3-1
表3-2	岡山區人口組成分析表	3-2
表3-3	岡山地區近三年淹水災害發生地點概述表	3-4
表3-4	周邊道路系統服務水準分析表	3-9
表3-5	大鵬九村細部計畫區土地清冊	3-11
表5-1	變更內容綜理表	5-1
表5-2	土地使用分區管制要點變更內容對照表	5-5
表5-3	都市設計基準變更內容對照表	5-10
表5-4	變更前後土地使用計畫面積表	5-14
表6-1	本計畫區計畫人口推估表	6-1
表6-2	土地使用計畫面積表	6-3
表6-3	區內道路系統明細表	6-6
表8-1	事業及財務計畫表	8-2

第一章 緒論

第一節 緣起

高雄市岡山區存有多處國軍眷村地區，多年來由於老舊房舍未進行改建，或因眷舍遷建後土地多閒置或低度利用，影響整體環境品質，為促進都市健全發展，同時提升當地生活品質，針對面積較大之重點眷區進行整體規劃。本計畫大鵬九村地區依原都市計畫附帶條件內容另行擬定細部計畫，並於99年5月7日發布實施「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」，然因開發方式規定以自願捐贈（含興闢）或市地重劃方式辦理，涉及周邊道路系統與公共設施整體開發問題，至今仍未進行辦理開發相關作業。

考量縣市合併後，岡山區逐漸成為北高雄發展重心，其中大鵬九村地區細部計畫區規模較大，且鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，具迎合岡山再發展需求及潛力，其開發計畫已不僅是土地處分與公共設施提供，應具備連結捷運及周邊重大建設、藍綠帶資源整合之整體發展策略，故重新調整大鵬九村地區細部計畫內容，以促進開發進程，提升周邊生活環境品質。

另考量細部計畫範圍北側之公園用地（公五）、毗鄰之五-20M計畫道路部分路段（介壽路）及四-2-15M與四-4-15M之南北向主要計畫道路尚未徵收開闢，為避免影響開發後交通出入及土地使用，透過本次都市計畫變更，得規劃納入整體開發範圍，提升土地開發效益及公共設施服務品質。

軍眷村土地規劃另一要點，在於土地開發需挹注眷改基金所面臨的財務平衡議題，過去大抵僅將價值平衡作為公共設施用地負擔的門檻值，然而環境品質之塑造卻為市場價格的重大影響因素，因此，在財務平衡前提下，透過變更回饋可建築土地予高雄市政府，作為住宅政策儲備用地，可營造出創新、多元、優質的生活環境，達成公共設施用地增加、軍方土地價值不減以及整體環境提升等多贏局面。

綜上，為連結捷運機能、活化眷村土地，重新調整本區道路系統及都市計畫配置，以打造高住宅品質環境，提高土地使用效率，本府爰於103年7月21日簽奉市府核准，依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。預期本計畫變更效益如下：

- 一、調整土地使用配置，提升土地價值，透過開發機制與財務的整合，塑造地方環境與財產處分雙贏局面。
- 二、打造歷史文化與生態並重之新環境，營造都市活動的魅力。
- 三、以人為尺度的綠色生活運輸設計及優質公共空間的重組和藍綠帶系統的強化，提高周邊土地的使用價值。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款「為配合中央或縣（市）興建之重大設施時。」規定辦理都市計畫個案變更。

第三節 計畫範圍及面積

大鵬九村地區細部計畫區位於高雄市岡山區劉厝段，鄰近岡山文化中心和捷運南岡山站，北接介壽路、南連國軒路、西臨仁壽南路、東倚機一-九用地，細部計畫區面積為 26.99 公頃。另本計畫規劃範圍總面積為 30.19 公頃，含周邊公五用地、毗鄰五-20M 計畫道路部分路段（介壽路）及四-2-15M（克難街）與四-4-15M 之南北向主要計畫道路，詳圖 1-1 所示。

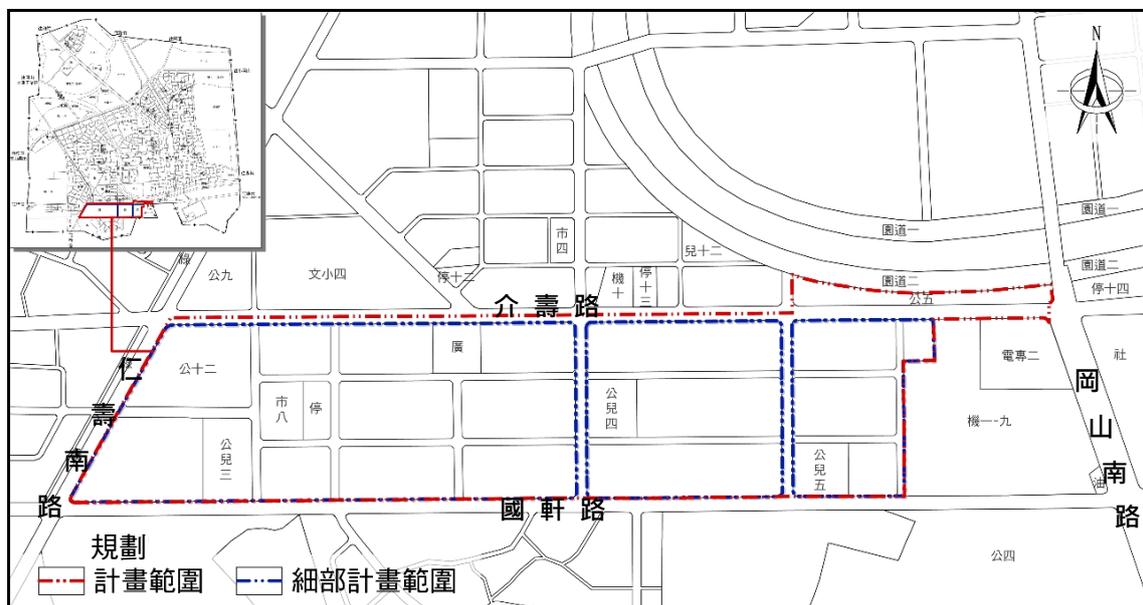


圖 1-1 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫辦理經過

本計畫範圍係屬岡山都市計畫範圍內，歷次都市計畫與本計畫相關之擬定及變更歷程彙整如表 2-1 所示。

表 2-1 本計畫歷次都市計畫檢討變更綜理表

編號	都市計畫案名	公告發布 實施日期	文號
1	岡山擴大都市計畫	63 年 3 月 6 日	府建都字第 18690 號
2	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案	92 年 1 月 10 日	府建都字第 0910237481 號
3	變更岡山都市計畫（第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	94 年 12 月 5 日	高市府建都字第 0940249339 號
4	擬定岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地）細部計畫案	99 年 5 月 8 日	府建都字第 0990121777 號
5	變更岡山都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	101 年 11 月 24 日	高市府都發規字 第 10134691200 號
6	變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案	103 年 3 月 25 日	高市府都發規字 第 10301251201 號
7	變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）	104 年 1 月 29 日	高市府都發規字 第 10400236601 號

第二節 岡山都市計畫主要計畫內容概要

一、計畫年期及計畫人口

（一）計畫年期

計畫年期為民國 110 年。

(二) 計畫人口

計畫人口為 100,000 人，計畫粗密度為每公頃 71 人，計畫居住淨密度為每公頃 304 人。

二、土地使用計畫

現行岡山都市計畫主要計畫土地使用分區以農業區、住宅區及工業區為主，劃設面積各為 369.86 公頃（佔總面積 26.17%）、330.75 公頃（佔總面積 23.40%）、244.77 公頃（佔總面積 17.31%），其餘分區包含商業區（3.24%）、河川區（3.18%）、車站專用區（0.54%）、文教區（0.22%）、電信專用區（0.10%）、宗教專用區（0.05%）、郵政專用區（0.01%）等 10 種分區，其中部份住宅區及商業區訂有附帶條件規定，與本計畫相關者為 92 年 1 月 10 日公告發布實施「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」編號 15 及編號 18，其附帶條件規定內容、位置及面積詳見表 2-2 所示。

另現行岡山都市計畫主要計畫劃設公共設施種類繁多，包含機關用地、公園用地、廣場兼停車場用地、鐵路用地、園林道用地、學校用地、河川區兼供道路使用等總計達 22 種用地，劃設面積約 364.16 公頃（佔總面積 25.77%）。現行土地使用計畫內容詳見表 2-3 及圖 2-1 所示。

上述表 2-3「岡山都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表」綜整自以下檢討變更案發布實施內容：

- (一)「變更岡山都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案」（101 年 11 月 24 日發布實施）。
- (二)「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」（103 年 3 月 24 日發布實施）。
- (三)「變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）」（104 年 1 月 29 日發布實施）。

表 2-2 岡山都市計畫附帶條件變更內容彙整表

編號	位置	變更後計畫內容	附帶條件規定	
第一次通盤檢討	6	一號道路兩側、火車站以北第二種商業區	應依本計畫所訂「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。	
	14	商一周圍部份第二種商業區		
	15	大鵬九村地區及正氣新村等眷村地區	住宅區 (30.16 公頃)	1.另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置30%以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過15%)。 2.以整體開發方式開發完成後始得發照建築。 3.住宅區基準容積訂為120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。
	16	空軍八一四醫院舊址	住宅區 (2.67 公頃) 停車場 (0.71 公頃) 兒童遊樂場 (0.27 公頃) 學校用地 (0.30 公頃)	停車場、兒童遊樂場及文中用地等無償撥交鎮公所後，始得發照建築。
	18	四-3 計畫道路(五號道路至計畫界)	白米路由15M依中心線拓寬為20M (0.08 公頃)	住宅區變更為道路用地部份，納入編號第15案之整體開發負擔。
	28	致遠村地區	住宅區 (7.48 公頃)	1.另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置30%以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過15%)。 2.以整體開發方式開發完成後始得發照建築。 3.住宅區基準容積訂為120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。

表 2-2 岡山都市計畫附帶條件變更內容彙整表 (續完)

編號		位置	變更後計畫內容	附帶條件規定
第一次通盤檢討	再提會討論案	空軍勵志村、樂群村	住宅區 (4.69 公頃)	1.參照文化資產保存法及古蹟指定審查要點規定，應另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置 30%以上兒童遊樂場、停車場等之公共設施用地)並以整體開發方式開發辦理。 2.住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。
	7	「機一一八」用地南側協和里自辦市地重劃之既有道路北側住宅區(自由巷以北之重義街及博仁街部分)	住宅區 (0.01 公頃)	應維持重劃既有之通行功能，不得建築使用。
第二次通盤檢討	12	兒九用地北側住宅區	住宅區 (0.23 公頃)	應提供「停五」用地周邊空地增設汽車停車格(如圖 7-1)，開放供公眾使用，且不得設置圍籬或其他障礙物，並應豎立開放供公眾停車使用之標示，後續申請改建時，仍須提供等面積及等量停車空間。
	20	文中三用地東側第一種商業區	第一種商業區 (2.36 公頃) 道路用地 (0.09 公頃) 機關用地 (1.57 公頃) 兒童遊樂場用地 (0.46 公頃) 廣場用地 (0.18 公頃)	1.應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場、廣場及道路等公共設施用地後，第一種商業區始得發照建築。 2.變更後第一種商業區之建築基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。 3.原機 1-5 用地及文小 9 用地在共同負擔公共設施後，得依各該權利範圍配回第一種商業區土地，其區位、範圍及面積詳如圖 7-2。
	23	文小四用地東側第二種商業區	第二種商業區 (0.17 公頃)	依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理。

表 2-3 岡山都市計畫主要計畫土地使用計畫面積表

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 (%)
都市發展用地	住宅區	330.75	23.40	33.13
	第一種商業區	35.85	2.54	3.59
	第二種商業區	9.94	0.70	1.00
	甲種工業區	92.48	6.54	9.26
	乙種工業區	150.72	10.66	15.10
	零星工業區	1.57	0.11	0.16
	宗教專用區	0.70	0.05	0.07
	文教區	3.08	0.22	0.31
	車站專用區	7.62	0.54	0.76
	第一種電信專用區	0.33	0.02	0.03
	第二種電信專用區	1.12	0.08	0.11
	第三類型郵政專用區	0.15	0.01	0.02
	機關用地	76.80	5.43	7.69
	學校用地	49.40	3.50	4.95
	公園用地	23.25	1.65	2.33
	綠地	7.07	0.50	0.71
	兒童遊樂場用地	4.40	0.31	0.44
	園林道用地	23.04	1.63	2.31
	停車場用地	3.80	0.27	0.38
	醫院用地	6.12	0.43	0.61
	市場用地	1.96	0.14	0.20
	廣場兼停車場用地	0.43	0.03	0.04
	水利用地	0.52	0.04	0.05
	鐵路用地	6.25	0.44	0.63
	社教用地	0.00	0.00	0.00
	自來水事業用地	1.10	0.08	0.11
	電路鐵塔用地	0.007	0.0005	0.001
	道路廣場用地	150.77	10.67	15.10
	河川區兼供道路使用	0.48	0.03	0.05
	交通用地	0.00	0.00	0.00
	加油站用地	0.06	0.004	0.01
抽水站用地	0.10	0.01	0.01	
滯洪池用地	8.60	0.61	0.86	
鐵路用地兼供道路使用	0.005	0.0004	0.0005	
小計	998.47	70.65	100.00	
非都市發展用地	農業區	369.86	26.17	—
	河川區	44.92	3.18	—
	小計	414.78	29.35	—
合計		1,413.25	100.00	—

註：實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

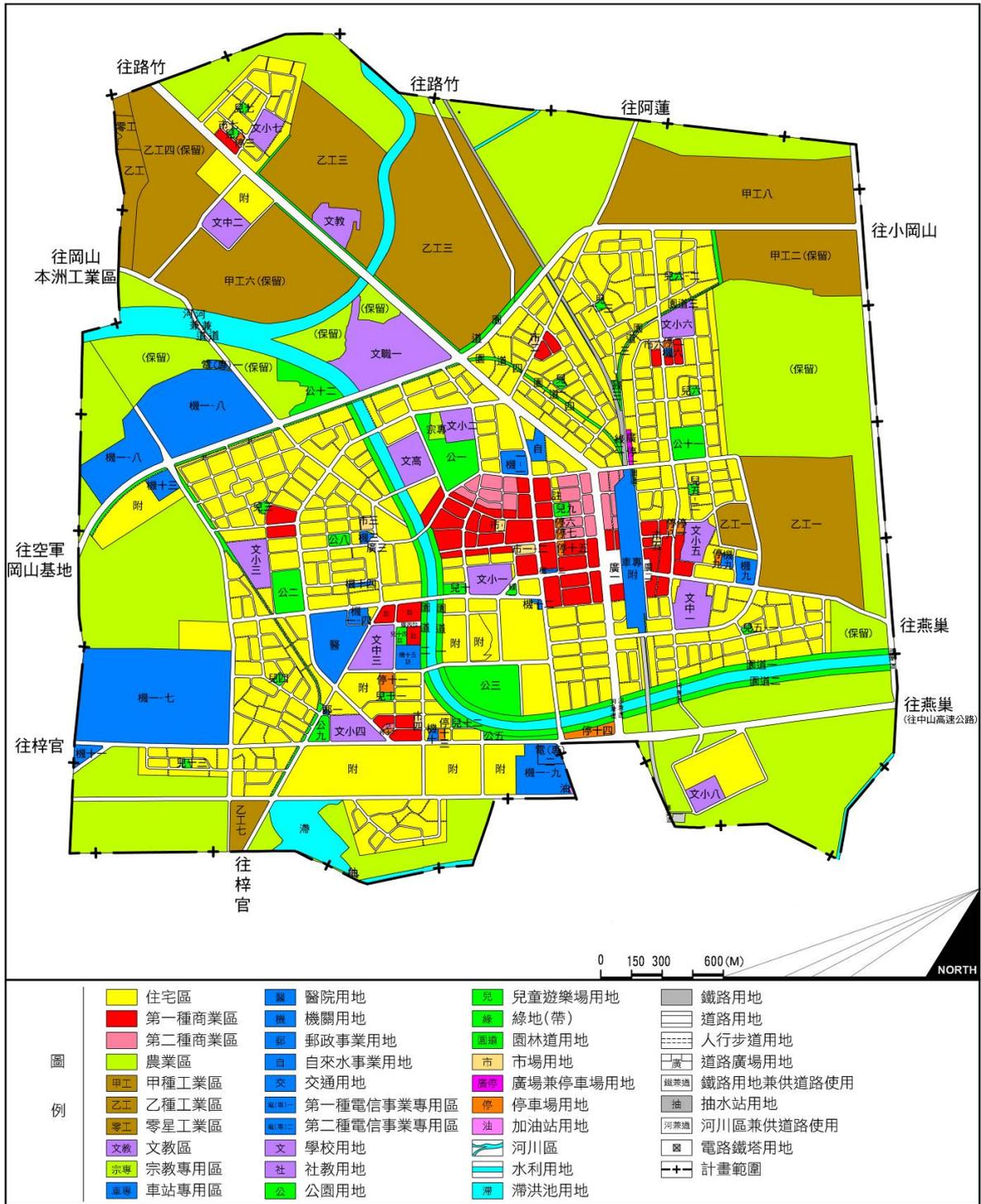


圖 2-1 現行岡山都市計畫主要計畫內容示意圖

第三節 大鵬九村地區細部計畫內容概要

92年1月10日公告發布實施之「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」針對正氣新村、致遠村、大鵬九村等三處未改建眷村地區，規定應另行擬定細部計畫，並配置30%以上之公共設施用地，其住宅區基準容積訂為120%，得配合細部計畫內容訂定差別容積，該三處細部計畫擬定內容於99年5月8日公告發布實施「變更岡山都市計畫(正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村)細部計畫案」。因本計畫變更內容涉及大鵬九村地區細部計畫，故以下僅摘錄有關大鵬九村地區現行計畫內容相關說明：

一、計畫年期及計畫人口

(一) 計畫年期

計畫年期為民國110年。

(二) 計畫人口

以每人居住面積50平方公尺，推估計畫人口為6,479人。

二、土地使用計畫

大鵬九村地區細部計畫總面積為26.99公頃，土地使用計畫以住宅區為主(其中第二次通盤檢討配合細部計畫開發之基金平衡，將部分住宅區附帶條件變更為第一種商業區，變更面積為1.87公頃，惟該部分經內政部都市計畫委員會審定後，因未檢附相關回饋同意協議書證明文件，且涉及眷村土地整體利用規劃，故併本計畫評估辦理。)，劃設面積為18.88公頃，占全區之69.95%，公共設施用地劃設面積為8.11公頃，占全區之30.05%，含公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地、市場用地及道路用地等。現行土地使用計畫內容詳見表2-4及圖2-2所示。

表 2-4 大鵬九村地區細部計畫土地使用計畫面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區		18.88	69.95
公共設施 用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.98	7.33
	公園用地	1.72	6.38
	廣場用地	0.47	1.76
	市場用地	0.50	1.86
	停車場用地	0.31	1.14
	道路用地	3.13	11.57
	小計	8.11	30.05
總計		26.99	100.00

註：實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。



圖 2-2 現行大鵬九村地區細部計畫內容示意圖

三、公共設施計畫

(一) 公園兼兒童遊樂場用地

大鵬九村地區全區共設三處公園兼兒童遊樂場用地，分別配置於各大街廓之中，公兒三原址為舊有活動中心與籃球場，為居民原有開放空間；公兒四原為醒村幼稚園舊址，周遭保有豐富植栽，未來將予以規劃保存；公兒五為活動中心舊址。總計全區公兒面積為 1.98 公頃，佔基地總面積 7.33%。

(二) 公園用地

於西北側配置一處公園用地，其原址為日本海軍航空隊宿舍群，極具建築特色，未來將規劃為古蹟主題公園，面積為 1.72 公頃，佔基地總面積 6.38%。

(三) 廣場用地

於七-20M 道路與五-20M 道路路口南側規劃廣場用地乙處，作為社區地標，並避免產生混亂車流動線，面積計約 0.47 公頃，佔基地總面積 1.76%。

(四) 市場用地

於原欣欣市場鄰近規劃一處市場用地，以提供鄰近社區鄰里購物空間，面積為 0.50 公頃，佔基地總面積 1.86%。

(五) 停車場用地

於原欣欣市場鄰近規劃乙處停車場用地，以疏緩市場之停車需求，面積計約 0.31 公頃，佔基地總面積 1.14%。

(六) 道路用地

考量住宅區出入便利性與現有既成之路網，保留區內既有 15M 計畫道路，將全區分為三大街廓，並於各街中劃設 12M 縱向及 10M 橫向道路，路網呈方格狀，總計面積約為 3.12 公頃，佔基地總面積 11.57%。

四、開發方式

於兼顧開發彈性及計畫可行性之前提下，考量主要計畫附帶條件規定及土地權屬情形，開發方式訂為「自願捐贈（含興闢）」或「市地重劃」，惟不含市場用地及機關用地之工程興闢。

五、事業及財務計畫

依主要計畫規定應劃設 30%之公共設施用地，並需符合主要計畫「以整體開發方式開發完成後始得發照建築。」之附帶條件規定，另若國防部於公共設施興闢完成前辦理土地標售作業時，公共設施負擔比例不得低於 30%，並將需辦理公共設施興闢之條件納入招標文件充份告知。

六、土地使用分區管制要點

遵循 94 年 12 月 5 日公告發布實施「變更岡山都市計畫（第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案」之指導，並根據區內之特殊情形補充其他管制要點如下（僅摘錄彙整主要管制事項）：

- (一) 本要點依都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%；若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 200%；住宅區（註）之建蔽率為 50%、容積率 150%，其他 30%之容積（未達 180%部分）得移轉至臨介壽西路、國軒路之住宅街廓，惟接受基地之可移入容積，以不超過基準容積之 30%為原則。
- (三) 住宅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（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- (四) 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 45%；市場用地之建蔽率不得大於 70%、容積率不得大於 210%。
- (五) 基地退縮建築規定臨六-20M 計畫道路（國軒路）應自道路境界線指定退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線少退縮 4 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。其餘則自道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (六) 公十二公園用地、建築基地 1,500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上應辦理都市設計審議，經高雄縣都市設計審查委員會核可後始得申請建築。
- (七) 各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。

七、都市設計準則

- (一) 本細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。
- (二) 建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方，並經高雄市都市設計審查委員會審查同意者，得不受本準則之限制。

- (三) 建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
- (四) 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
- (五) 各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。
- (六) 前條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：
 - 1. 沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達 50%以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。
 - 2. 供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。前項圍牆有特殊需求者，得依第二條規定辦理。
- (七) 建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。
- (八) 第 5 條第一項需經高雄市都市設計審議（查）委員會審查者，其植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。
- (九) 植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。
- (十) 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。
- (十一) 公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。
- (十二) 環境保護原則：開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。
- (十三) 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

1. 公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%。
2. 公園及公園兼兒童遊樂場之綠化面積不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園及公園兼兒童遊樂場應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。

（十四）其他事項

1. 防災計畫部分，應留設適當之防救災車輛迴轉作業空間。
2. 大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項：
 - （1）公十二之都市設計審查應會同文化主管機關共同審議。
 - （2）公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。
 - （3）公十二臨路口處應留設街角廣場，以提高公十二自明性。
 - （4）公十二應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。
 - （5）營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。
3. 計畫區內住（註）之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。
 - （1）建築高度：住（註）之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。
 - （2）圍牆：住（註）之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。
 - （3）植栽：住（註）內之建築基地每 100 平方公尺應栽種喬木至少 1 棵為原則。
 - （4）屋頂：住（註）之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。

第三章 發展現況分析

第一節 人口分析

一、人口成長分析

岡山區近 10 年來之人口成長情形為微幅成長，在自然增加部份，因出生人口數逐年下降，而死亡人口逐年增加的情形下，整體自然增加部份逐年下降；在社會增加部份，整體遷入人口大於遷出人口，顯見近年來岡山本洲工業區的蓬勃發展，就業人口的遷入帶動本區的人口增加，但在民國 94 年進行眷村改建的影響下，於民國 94~95 年間人口遷出人數增加，至民國 96 年勵志新村改建完成後，民國 96-97 年間人口逐漸遷入，社會成長部份呈現穩定成長，顯見於重大發展建設、眷村改建及產業發展等因素，為影響本區整體人口成長的主因，詳見表 3-1 所示。

表 3-1 岡山區人口成長分析表

年度	總人口	遷入	遷出	社會增加	出生	死亡	自然增加	總增減
90	93,975	4,510	4,596	-86	1,039	519	520	434
91	94,235	5,364	5,511	-147	968	561	407	260
92	94,822	4,756	4,427	329	863	605	258	587
93	95,381	4,438	4,130	308	826	575	251	559
94	95,548	4,325	4,430	-105	848	576	272	167
95	95,680	4,566	4,684	-118	830	580	250	132
96	96,138	4,450	4,210	249	832	623	209	458
97	96,731	4,008	3,572	436	764	607	157	593
98	97,095	3,770	3,537	233	771	640	131	364
99	97,102	3,496	3,450	46	649	688	-39	7
100	97,417	3,793	3,557	236	741	662	79	315
101	97,587	3,561	3,522	39	835	704	131	170
102	97,800	3,395	3,294	101	777	665	112	213

資料來源：原高雄縣統計要覽暨高雄市岡山區戶政事務所網頁。

二、人口組成分析

岡山區近年來人口組成情形以勞動人口為主，占全區人口總數之比率最高，約為 70%~75%之間，表示本區之產業勞動力仍然具有發展潛力，而年幼人口逐年下降，自民國 90 年的 21.34%下降至民國 102 年的 14.59%。老年人口則占全區人口總數的 9%~11%之間，超過老年化人口平均比率之 8%，達高齡化社會之門檻。

地區之經濟負擔與勞動參與率可由扶養率與老化指數呈現，本區之扶養率由民國 90 年的 43.64%降至民國 102 年的 34.39%，經濟負擔情形趨於和緩，但本區之老化指數呈現遞增情形，由民國 90 年的 42.37%增加至民國 102 年的 75.36%，表示本區人口老年化現象越趨明顯，詳見表 3-2 所示。

表 3-2 岡山區人口組成分析表

年度	總計 (人)	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上		扶養率 (%)	老化指數 (%)
		人數 (人)	比例 (%)	人數(人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)		
90	93,975	20,053	21.34	65,426	69.62	8,496	9.04	43.64	42.37
91	94,235	19,689	20.89	65,898	69.93	8,648	9.18	43.00	43.92
92	94,822	19,221	20.27	66,766	70.41	8,835	9.32	42.02	45.97
93	95,381	18,867	19.78	67,467	70.73	9,047	9.49	41.37	47.95
94	95,548	18,399	19.25	67,922	71.09	9,227	9.66	40.67	50.15
95	95,680	17,701	18.50	68,521	71.61	9,458	9.89	39.64	53.43
96	96,138	17,313	18.01	69,248	72.03	9,577	9.96	38.83	55.32
97	96,731	16,877	17.45	70,039	72.41	9,815	10.15	38.11	59.16
98	97,095	16,365	16.85	70,795	72.91	9,935	10.23	37.15	60.71
99	97,102	15,628	16.09	71,520	73.65	9,954	10.25	35.77	63.69
100	97,417	15,097	15.50	72,232	74.15	10,088	10.36	34.87	66.82
101	97,587	14,578	14.94	72,659	74.46	10,350	10.61	34.31	71.00
102	97,800	14,271	14.59	72,773	74.41	10,754	11.00	34.39	75.36

註：扶養率 = (0~14歲人口 + 65歲以上人口) / (15~64歲人口)；

老化指數 = (65歲以上人口) / (0~14歲人口)。

資料來源：統計要覽暨岡山戶政事務所網頁。

第二節 災害特性及潛勢情形

一、災害歷程

岡山地區主要河川有阿公店溪及土庫排水蜿蜒於南北兩側，其中南側鄰接橋頭區之典寶溪及大寮排水（詳圖 3-1 所示），然因地形除東側較高外，其餘皆屬平原地形，使長年受淹水災害影響，尤其遇颱風瞬間雨量過大時，所造成之災害更加嚴重，其中以潭底里、嘉興里及白米里為淹水常發生之地區。近年來因土庫排水、阿公店溪及典寶溪整治工程均已陸續完工，市區內淹水情形有明顯改善，近年淹水災害情形詳見表 3-3。

二、災害潛勢地區

依據經濟部水利署防災資訊服務網提供之淹水潛勢圖發現當一日暴雨量 300 公釐時，岡山一半地區處於淹水潛勢區；當一日暴雨量為 600 公釐時，潭底里、劉厝里及白米里淹水深度位於 1~3 公尺，其餘地區則淹水深度位於 0.5 公尺以下之淹水潛勢區。另於岡山區嘉興里及嘉峰里間存在小崗山斷層，惟歷年地震事件均未對岡山地區造成損害，但地震所引發之都市災害的潛在威脅仍不容忽視，相關淹水潛勢預測及斷層分布位置詳見圖 3-2、圖 3-3 所示。

三、排水系統及滯洪相關設施

岡山區為改善典寶溪排水路幹線中下游局部區段渠坡平緩且通水斷面不足而導致大雨洪水漫溢，造成岡山區南側嚴重淹水災情，而規劃典寶溪排水系統，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量方式改善地區環境，設置滯洪池具有降低渠道內洪水位及減少排水路改善工程數量之雙重功能。位於本計畫區南側設置有典寶溪排水 A 區滯洪池，位處典寶溪排水支線之大寮支線及劉厝排水之間，屬「易淹水地區水患治理計畫」第二階段實施，並經內政部都市計畫委員會於 99 年 8 月 24 日第 737 次會議審議通過，變更農業區為滯洪池用地。

另本計畫範圍周邊規劃有岡山橋頭兩汙水下水道系統分支管線，污水來源推估包含生活污水、公共設施污水、事業廢水及地下水滲入

量等，主要以克難街劃分為兩排水區塊，東側主要流向北側阿公店溪方向，西側主要流往南側典寶溪排水 A、B 區滯洪池。

考量本計畫範圍周邊（克難街、介壽路及國軒路）存有部分明溝渠，現況使用功能效能已不彰，後續於開發將配合周邊排水系統及滯洪設施做一串聯，強化區內排水、滯洪功能，並減少地區災害潛勢，有關本計畫範圍周邊排水系統及滯洪池區位詳見圖 3-4 所示。

表 3-3 岡山地區近三年淹水災害發生地點概述表

地點	原因
嘉興路、嘉華路、頂潭路、 介壽東路、介壽西路、白米路、友情路	地勢低窪、瞬間雨量過大
中山南路	地勢低窪
嘉興里、台 19 甲	地勢低窪、瞬間雨量過大
嘉興里	地勢低窪、瞬間雨量過大

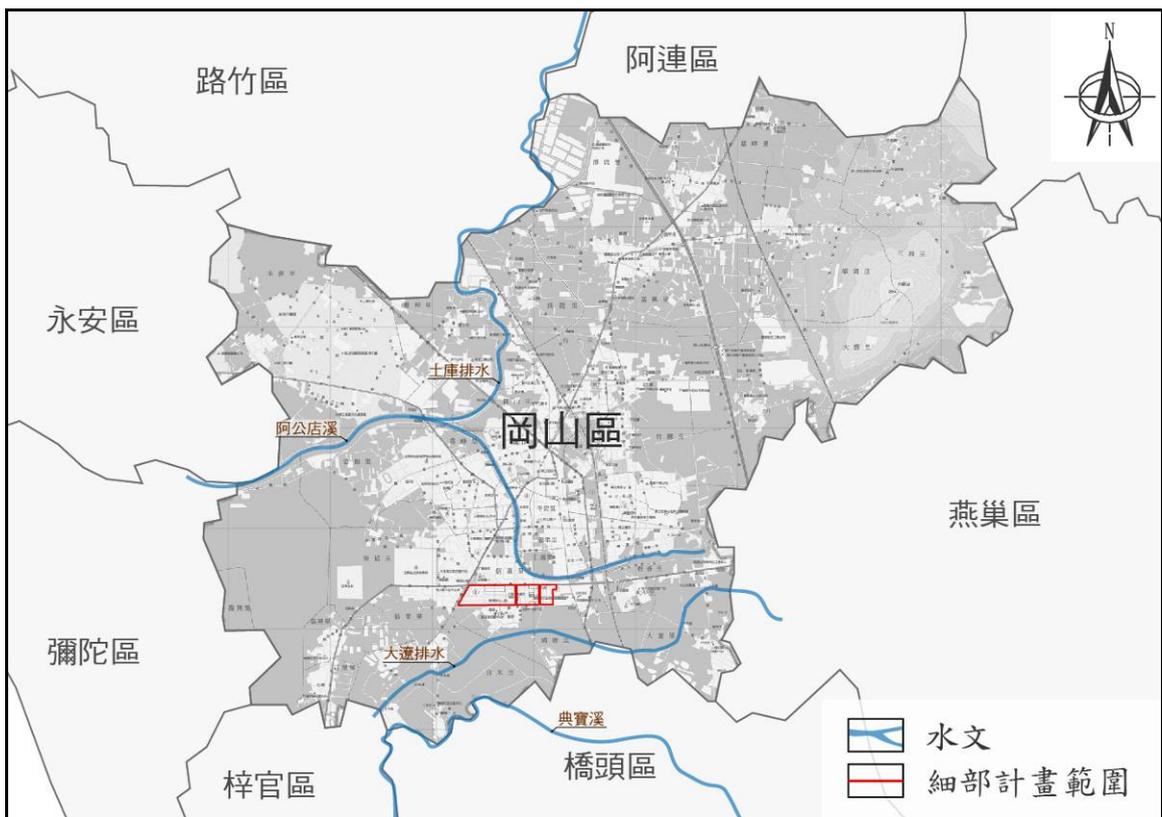


圖 3-1 岡山區水文示意圖

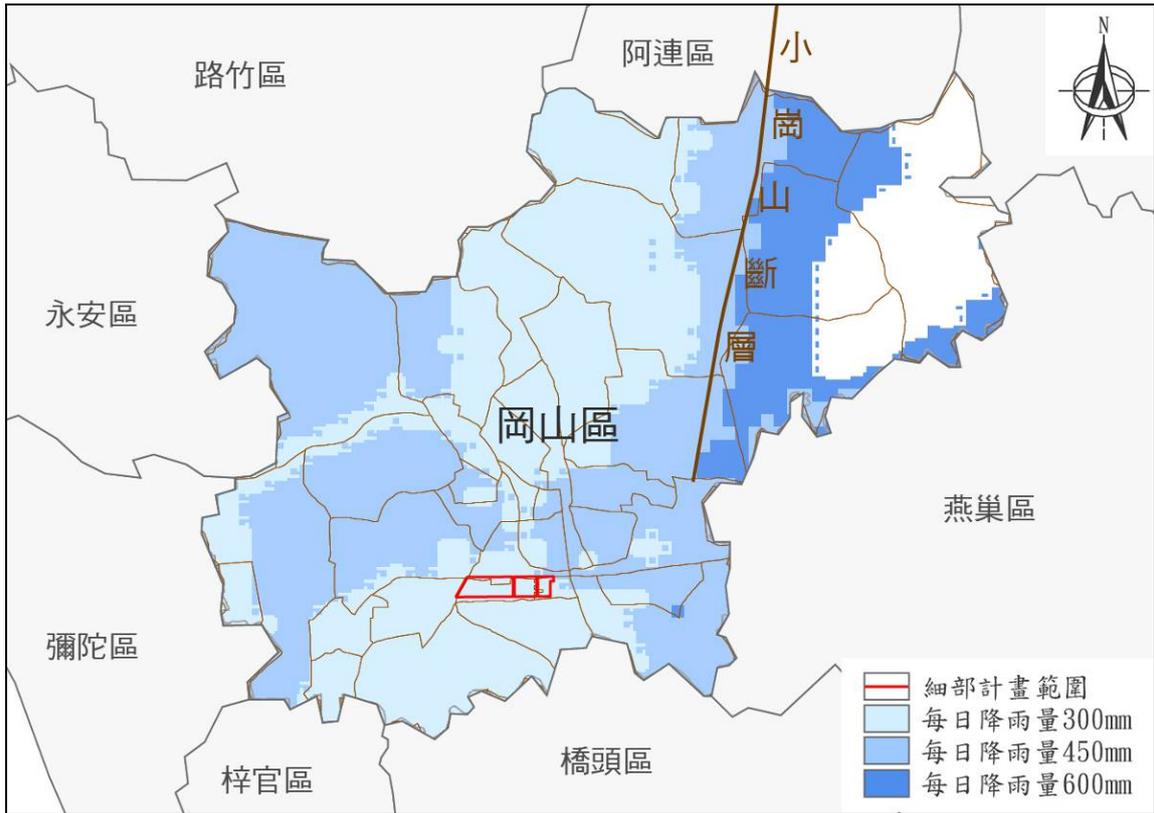


圖 3-2 岡山區淹水潛勢示意圖

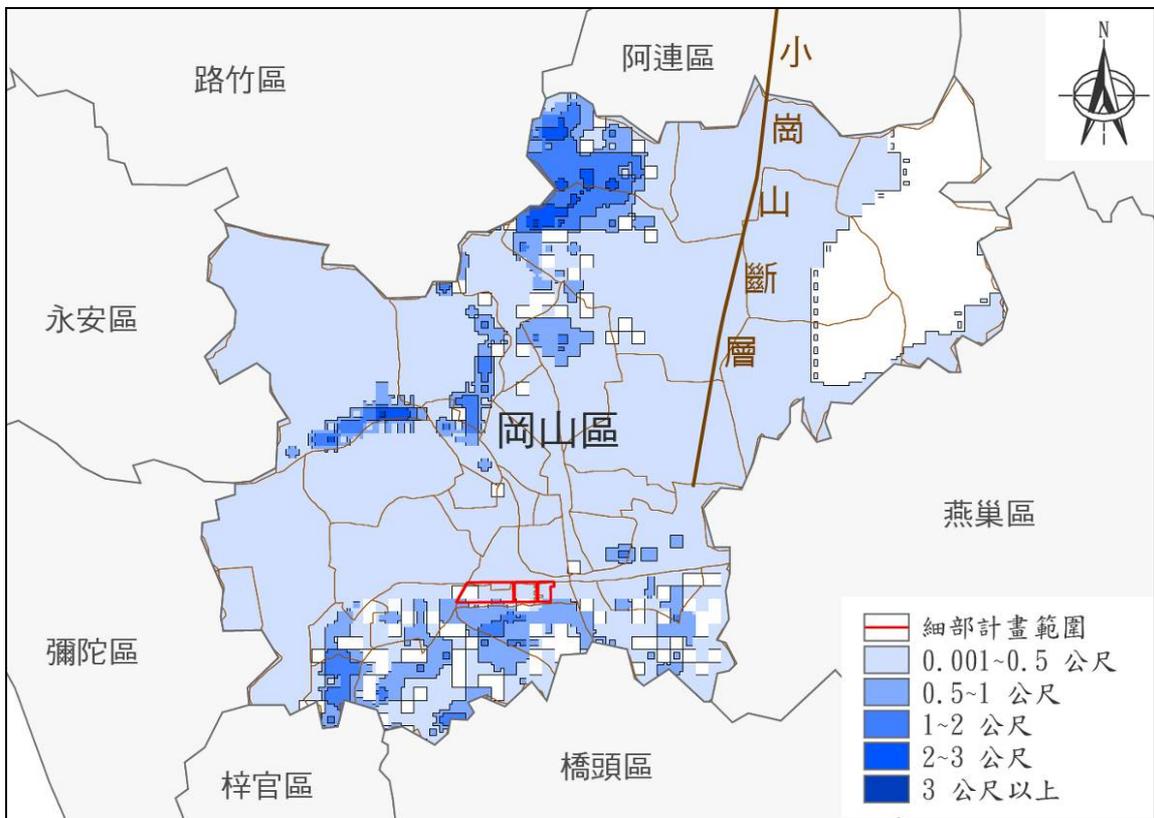


圖 3-3 岡山區淹水深度示意圖



圖 3-4 計畫區周邊排水系統與滯洪設施示意圖

第三節 土地使用現況分析

本計畫區原有眷舍建築於 98 年完成土地騰空作業，現況僅存零星 2-4 樓高之建物，其中包含慈恩 11 村與慈恩 13 村（現況住宅使用）以及圓環內欣欣市場，因屬臨時建物搭建之傳統市場，周邊環境窳陋；細部計畫區西北側亦保留「原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）」，其中兩棟較為完整之建物於 98 年 4 月 8 日以府文資字第 0980006761A 號公告登錄為歷史建築，但現況建物頹敗，尚待保存修復。

另於計畫區東側「機一-九」用地內有台灣高雄地方法院、國軍岡山地區副食品供應站及慈恩 25 村；北側「公五」用地則尚未徵收開闢，現況為汽車修配廠使用為主，多為鐵皮搭建之臨時性建物。土地使用現況詳見圖 3-5 所示。



圖 3-5 計畫區及周邊土地使用現況示意圖

第四節 交通系統現況分析

岡山區在公路、鐵路及捷運系統皆位於交通核心地區，以國道 1 號、臺 1 線及臺 19 甲線為南北向聯外道路；以縣道 186 線為東西向聯外道路；結合高雄捷運系統（紅線）通車及岡山轉運中心設立，可透過大眾運輸路網，放射狀通往周邊地區，本計畫周邊道路系統詳見圖 3-6 所示。

東側細部計畫區內以介壽路（五-20M）為主要聯外道路，可接至岡山交流道通達外縣市，亦藉由省道系統連接鄰近地區；以南側國軒路、東側岡山南路及西側仁壽南路為主要道路，主要聯絡基地內及周邊各住宅鄰里單元，並連接及收集次要道路之車流量；另於計畫區間四-2-15M（克難街）與四-4-15M 南北向計畫道路為次要出入道路，提供居民進出通行使用，區內細部計畫道路皆尚未開闢。



縣道 186 線（介壽路）

岡山南路

國軒路

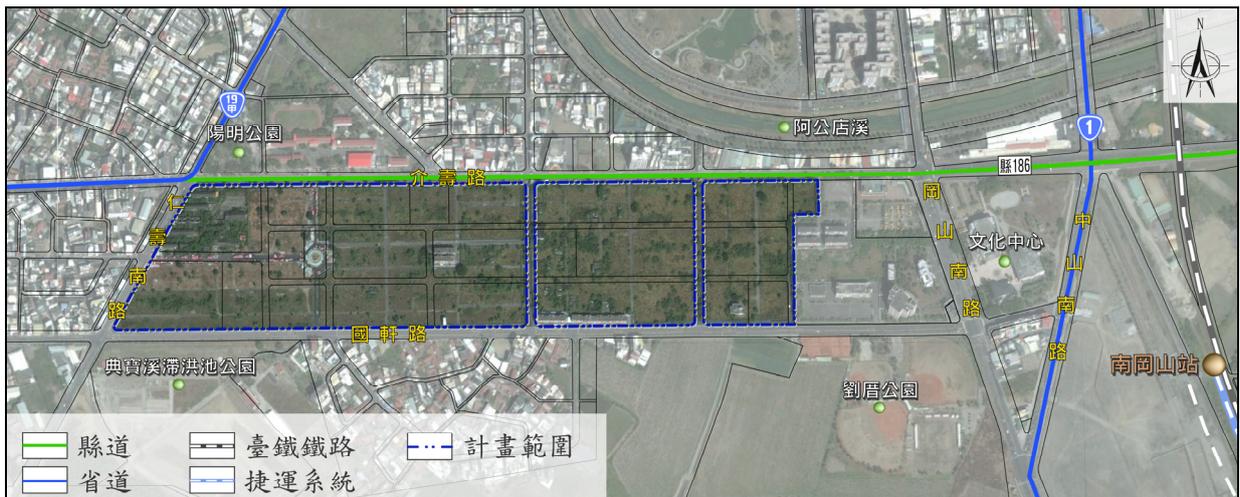


圖 3-6 計畫區周邊道路系統示意圖

依據本計畫區周邊道路服務水準之調查結果，本計畫主要聯外道路之尖峰小時服務水準介於 C~F 級，其中以 C、D 級最多，表示主要聯外道路於尖峰時間可能車流速度較慢，後續擬透過整體開發整合溝渠及道路工程，增加道路路幅與容量，以改善縣道 186 道路之服務水準，道路服務水準詳見表 3-4 所示。

推估大鵬九村地區細部計畫基地開發完成後所衍生交通量，係以開發後所衍生旅次數作為推算之基礎，再配合基地開發樓地板面積為 466,680 平方公尺，進而估算尖峰小時旅次晨峰進出旅次加總為 1,341 PCU，昏峰進出旅次加總為 1,231 PCU，依照雙車道道路容量為每小時 2,900 PCU，道路服務水準為 B 級，顯示雙向雙車道之容量足以提供該地區進出通行使用，惟為創造地區活動、自行車道、人行空間與綠色開放空間之串連，規劃 25 公尺中央園林道，透過打造流量管制與速率管制設施之道路硬體及交通工程設計，達到減少穿越性車流及降低車速等目的，推動以人行為主並兼具人車交通需求及安全使用機能之道路設計，以提升地區生活環境品質，連結區內與東側捷運南岡山站，因應 T.O.D 都市發展之交通服務設施使用需求。

表 3-4 周邊道路系統服務水準分析表

路名	路段	方向	尖峰流量 (pcu/hr)	容量 (km/hr)	服務水準	
台 1 線	二層行（台南仁德）～岡山	往南	2,761	3,100	0.89	D
		往北	2,700	3,100	0.87	D
	岡山～楠梓	往南	2,737	2,720	1.01	F
		往北	3,521	2,720	1.29	F
縣道 186 線	維新（岡山維新里）～岡山	往東	1,567	2,160	0.73	C
		往西	1,624	2,160	0.75	C
	岡山～燕巢	往東	1,672	1,800	0.93	E
		往西	2,072	2,000	1.04	F
25 公尺 中央園林道	岡山南路－仁壽南路		1,341	2,900	0.46	B

資料來源：台 1 線及縣道 186 線尖峰流量資料係依 101 年交通部公路局交通量調查統計表；25 公尺中央園林道尖峰流量係依開發後樓地板面積估算衍生之尖峰流量。

第五節 公共設施現況分析

細部計畫區內公共設施皆未開闢，考量基地因屬岡山主要發展核心地區，周邊公共設施劃設充足，惟鄰里性公共設施用地開闢率偏低，如「停十二」用地、「市四」用地、「兒十二」用地及「停十二」用地，而毗鄰該細部計畫公共設施用地僅「公五」用地尚未開闢，其餘皆已開闢完成，包含陽明公園、兆湘國小、國稅局岡山稽徵所與其停車場、台灣高雄地方法院、國軍岡山地區副食品供應站及慈恩 25 村、中油加油站、劉厝公園及典寶溪滯洪池，為提升整體發展環境品質，建議後續得將「公五」用地一併納入開發範圍，提升基地周邊公共設施服務機能完善之優勢條件，基地周邊公共設施開闢情形詳見圖 3-7 所示。



圖 3-7 計畫區周邊公共設施用地開闢情形示意圖

第六節 權屬分析

變更範圍土地包括劉厝段 22 地號等 39 筆土地，以公有地為主，管理機關為國防部政治作戰局，土地面積合計約 26.95 公頃，佔全區土地面積比例 99.91%；另外有 2 筆土地屬私有土地，為台灣糖業股份有限公司所有，土地面積約 0.03 公頃，佔全區面積 0.09%。土地清冊詳見表 3-5、土地權屬分布情形詳見圖 3-8 所示。

表 3-5 大鵬九村細部計畫區土地清冊

編號	地段	地號	地籍面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
1	劉厝段	22	389	中華民國	國防部政治作戰局
2		23	712	中華民國	國防部政治作戰局
3		24	1,287	中華民國	國防部政治作戰局
4		29	790	中華民國	國防部政治作戰局
5		30	2,628	中華民國	國防部政治作戰局
6		37	26,607	中華民國	國防部政治作戰局
7		38	13	中華民國	國防部政治作戰局
8		39	1,312	中華民國	國防部政治作戰局
9		44	400	中華民國	國防部政治作戰局
10		45	769	中華民國	國防部政治作戰局
11		46	6,461	中華民國	國防部政治作戰局
12		47	4	中華民國	國防部政治作戰局
13		60	1,936	中華民國	國防部政治作戰局
14		61	23,491	中華民國	國防部政治作戰局
15		62	21,409	中華民國	國防部政治作戰局
16		81	105	中華民國	國防部政治作戰局
17		82	8,546	中華民國	國防部政治作戰局
18		83	112	中華民國	國防部政治作戰局
19		84	12,639	中華民國	國防部政治作戰局
20		96	10,750	中華民國	國防部政治作戰局
21		101	43	中華民國	國防部政治作戰局
22		103	28	中華民國	國防部政治作戰局
23		104	4,321	中華民國	國防部政治作戰局
24		105	2,846	中華民國	國防部政治作戰局
25		332	951	中華民國	國防部政治作戰局
26		333	289	中華民國	國防部政治作戰局
27		334	913	中華民國	國防部政治作戰局
28		426	209	中華民國	國防部政治作戰局
29		439	26,249	中華民國	國防部政治作戰局
30		440	1,269	中華民國	國防部政治作戰局
31		441	2,546	中華民國	國防部政治作戰局
32		442	31,866	中華民國	國防部政治作戰局
33		446	894	中華民國	國防部政治作戰局
34		447	2,231	中華民國	國防部政治作戰局
35		569	25	台灣糖業股份有限公司	
36		571	37,461	中華民國	國防部政治作戰局
37		572	1,316	中華民國	國防部政治作戰局
38		573	35,751	中華民國	國防部政治作戰局
39		574	225	台灣糖業股份有限公司	
合計		269,793 m ²			

註：實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

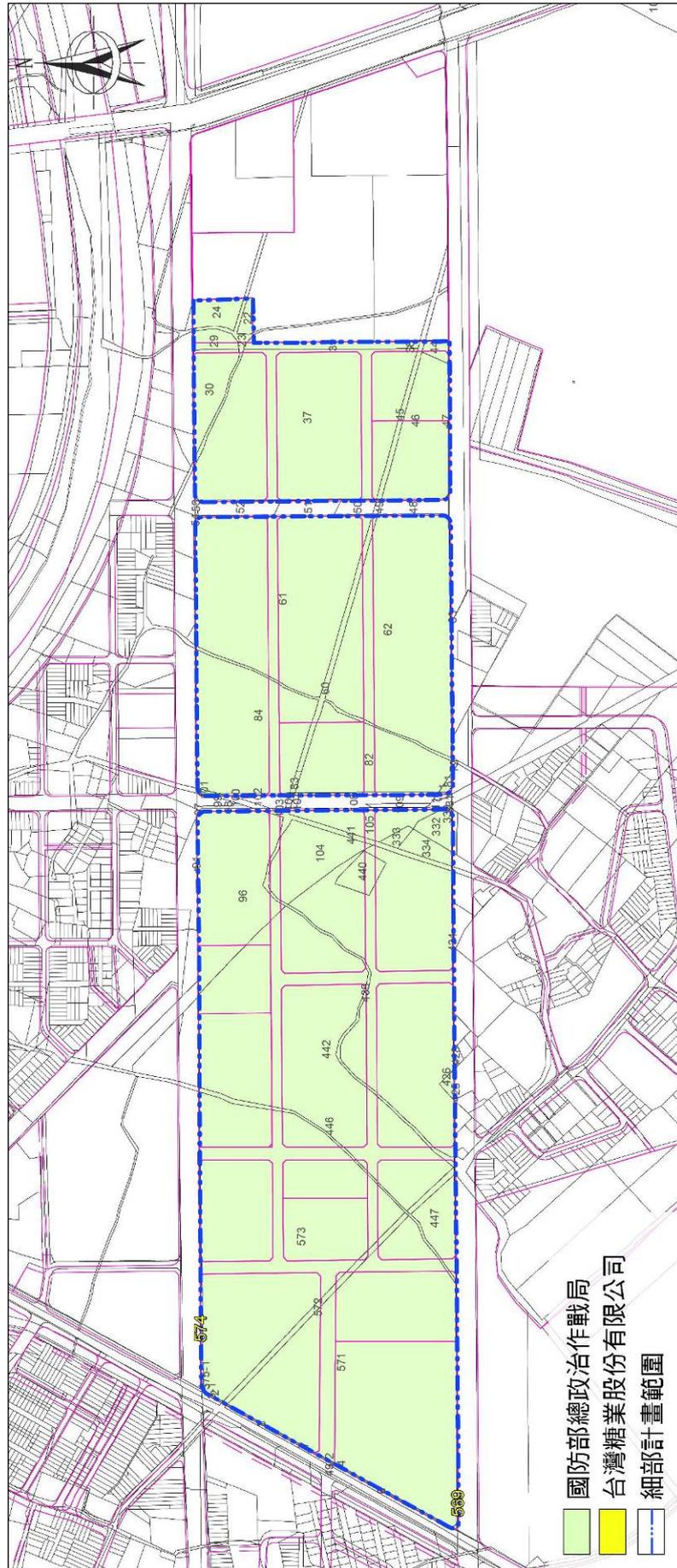


圖 3-8 計畫區土地權屬分布示意圖

第七節 不動產市場分析

一、不動產市場產品分析

高雄市左營、三民、鼓山、楠梓、前鎮、前金、新興、苓雅區等主要以公寓、電梯大樓產品為主；而岡山區住宅買賣移轉產品類型過去多以透天厝交易為主，近年因地價及營建成本因素，且周邊地區亦有大型公寓大樓產品推出，近年已轉變為透天厝及公寓大樓並重，詳圖 3-9 所示。

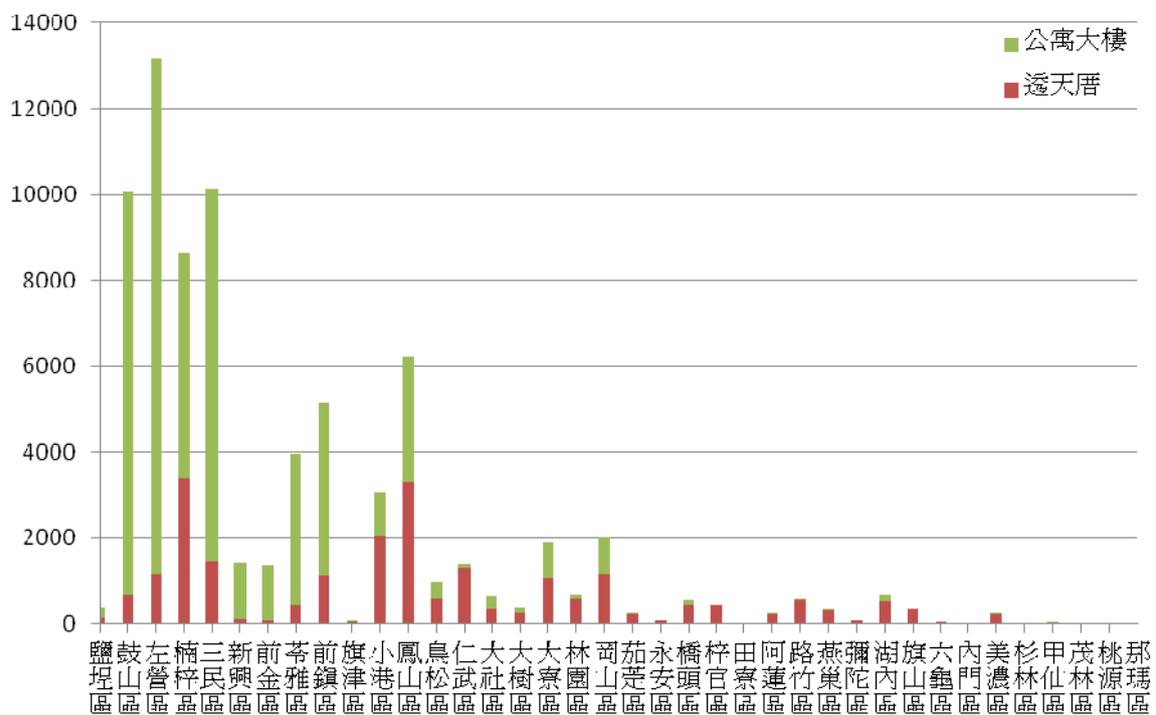


圖 3-9 高雄地區不動產市場產品類型示意圖

二、區段地價分析

以高雄市區段地價來看，可將其區分為四大區塊，詳圖 3-10 所示：

- (一) 核心區（市中心之高地價區）：左營、三民、鼓山、前金、新興、苓雅、前鎮區。
- (二) 次核心（市中心外溢之中高地價區）：鹽埕、仁武、鳥松、鳳山、楠梓、梓官區。
- (三) 地方中心（交通與產業集聚之中高地價區）：岡山區。
- (四) 田野鄉村：其他地區。

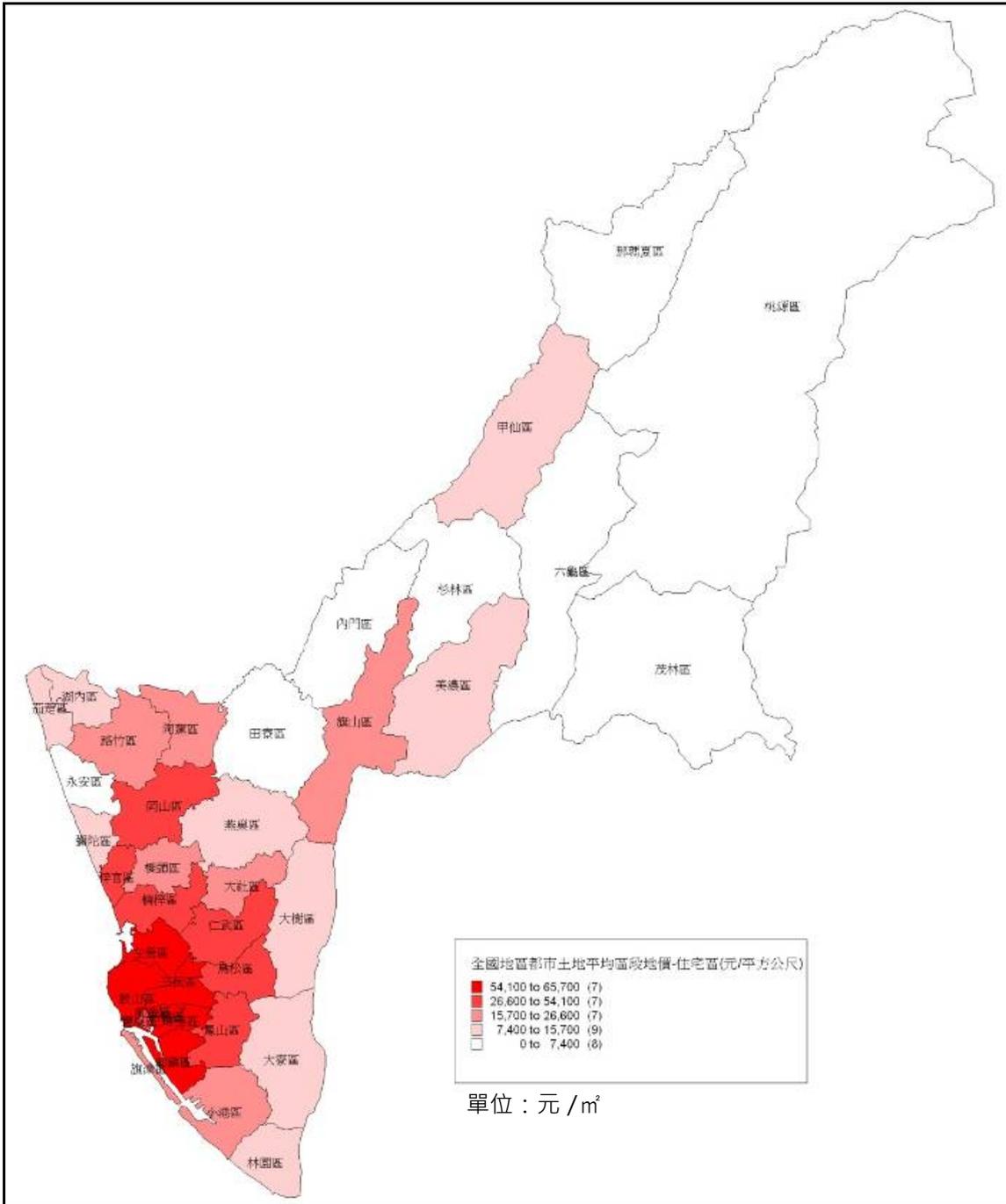


圖 3-10 102 年高雄市區段地價分布示意圖

第四章 發展定位及規劃構想

第一節 發展定位

大鵬九村地區位處鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，具迎合岡山發展需求及再開發的潛力，希冀連結捷運、文化、藍綠帶系統等生活機能，強化南岡山地區居住核心之發展定位，進一步融合鄰里生活圈的領域概念，注重以人為本的社區規劃，透過社會混合、空間混合之不同住宅市場產品定位與共享公共開放空間，提供人文社會活動之空間混合與融合，打造「人本環境」之空間體現，滿足鄰里之社會互動與住宅多樣性選擇，突顯工作與生活以人為本的便利性。

第二節 規劃理念

一、透過土地使用分區管制機制，建構全區開放空間系統

在整體開發可行的前提，計畫街廓調整為中大型街廓形式，使開發後土地建築開發設計較有彈性；然為營造人性化的活動空間，並回應生態及防災需求，可透過指定留設帶狀式或集中式開放空間的管制手法予以實踐。

二、打造區內人本交通環境

為強化與捷運南岡山站之連結，區內、外動線聯絡之便利性，以及延伸既有道路路網，本計畫重新調整規劃道路層級與銜接介面整合，透過中央園林道自行車道系統的建置及優質的步行環境，串聯住宅、公共設施及重要交通節點之活動，以形塑地區完善的通勤及消費服務系統，提升大眾運輸路網覆蓋與普及率。

另為創造綠化景觀意象之延續性，併同考量與周邊藍綠帶系統之串連，道路設計應配合建物退縮、運具使用、車道佈設、自行車與人行步道系統及街道傢俱予以規劃設計，並得配合交通與公共工程需要作局部調整。

三、形塑新市區建設之都市意象

為促進地區發展活化之新市區建設地區，整體開發後應營造其自明性，因此應考量土地使用分區及環境特性，並配合建築管理手段，透過訂定差別容積方式，營造具層次的天際線。

第三節 空間發展構想

配合周邊大型公共建設，吸引大量人口進駐，營造優質居住環境，延續環境條件等特性，賦予計畫區之機能屬性如下：

- 一、宜居新社區：中、大街廓之住宅社區及住宅大樓開發，稀釋土地成本，並提供多元之住宅產品，且透過集中留設法定空間，讓各住宅街廓內更貼近生活綠化空間。
- 二、新舊融合之文化生態棲地：醒村歷史建築融入開放空間系統設計與多元之容許使用。
- 三、雙十字綠軸：配合外部空間之「公五」用地、「公九」用地（陽明公園）、「公三」用地（劉厝公園）與典寶溪滯洪池公園及內部園林道系統與鄰里性開放空間，以延伸阿公店溪與園林道的韻律，塑造區內主要核心綠帶軸，建構地區生態跳島系統，調節地區微氣候，營造優質居住環境。
- 四、人本交通系統：透過綠色運輸系統的建立，將本計畫區與周邊交通節點（如捷運站及轉運站）妥予連結，使居民得以步行或利用大眾運輸工具至區外不同的活動空間。

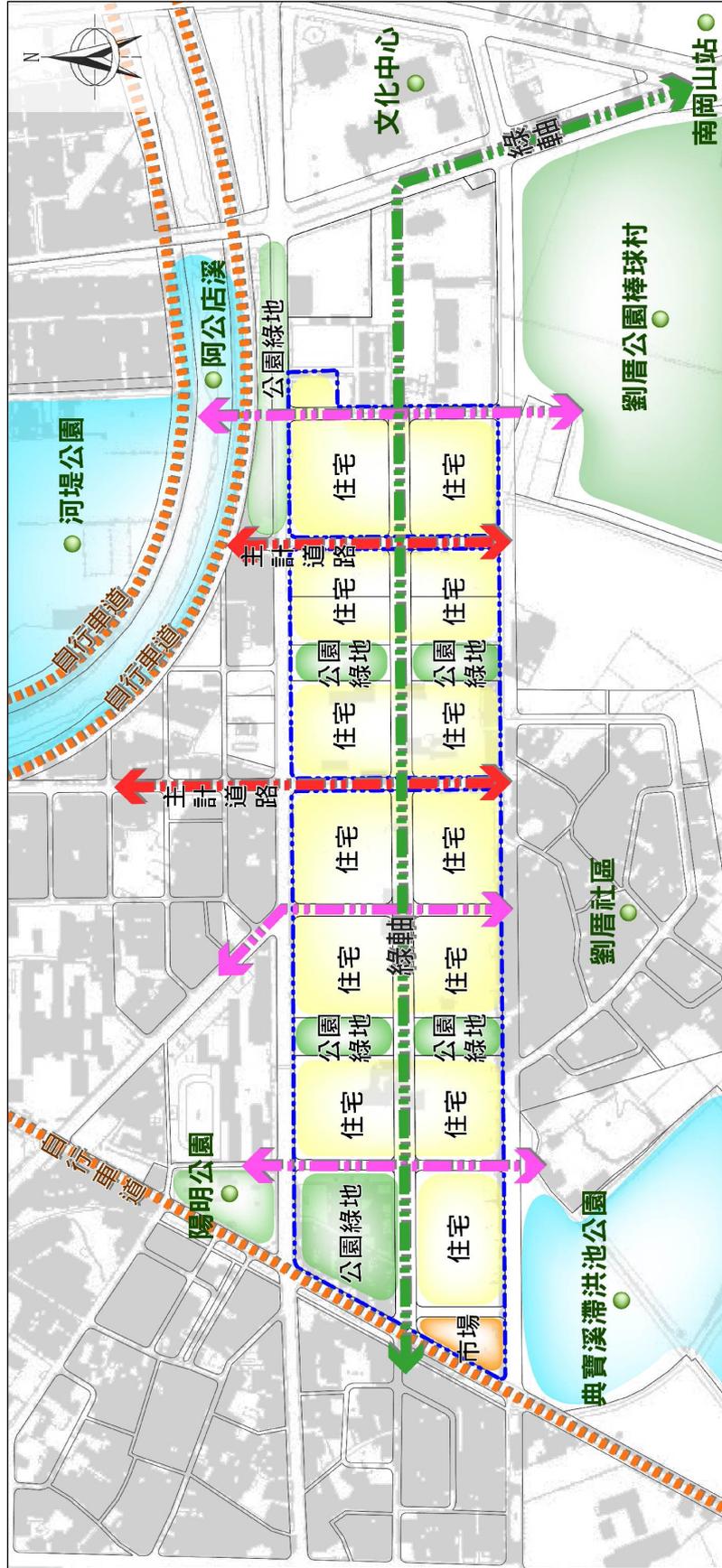


圖 4-1 空間機能分布示意圖

第五章 變更計畫內容

第一節 變更內容

有關變更位置、內容及變更理由，詳見表 5-1、表 5-4 及圖 5-1 所示。

表 5-1 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫人口	6,479 人	7,500 人	為因應岡山區人口持續增長趨勢、未來地區產業發展、交通建設效應及南岡山居住核心等，調整計畫人口為 7,500 人。	
2	大鵬九村地區	住宅區 (15.32 公頃)	第三種住宅區 (7.02 公頃) 第三-1 種住宅區 (3.68 公頃) 第三-2 種住宅區 (1.18 公頃) 公園用地 「公十四」 (0.32 公頃) 公園用地 「公十五」 (0.34 公頃) 公園用地 「公十六」 (0.47 公頃) 公園用地 「公十七」 (0.42 公頃) 園林道用地 (1.58 公頃) 道路用地 (0.31 公頃)	1. 本區原為眷村改建地區，現況已完成土地騰空，並依岡山一通附帶條件規定完成細部計畫擬定，惟原規劃之街廓細分、面積狹小，區內道路寬度不足且毗鄰之介壽路仍有部分私有地未徵收，以市地重劃方式辦理整體開發之效益受限。 2. 考量本計畫區北側鄰接介壽路，為岡山區通往周邊燕巢區與梓官區之主要聯外道路，南側步行約 10 分鐘距離可至高雄捷運 R24 南岡山站，整體交通區位條件優越，為創造地區優良環境品質，並配合 TOD 都市發展策略，檢討周邊公共設施服務機能；街廓規模朝向中、大基地開發，同時檢討容積率，劃設不同強度之住宅區，其中以東側鄰近捷運場站部分之住宅街廓強度提升為原則。 3. 由於本計畫區整體開發後，屬國防部配回之國有地之土地處分收益將納入	附帶條件： 1. 第三-2 種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第 27 條之 1 規定無償捐贈予高雄市政府，以配合住宅政策使用，並剔除於市地重劃範圍。 2. 其餘土地以市地重劃方式整體開發。 3. 為提升本地區開發價值及公共設施服務品質，得一併將鄰近公共設施用地納入市地重劃範圍辦理開發。
		住宅區(註) (3.56 公頃)	第三種住宅區 (2.41 公頃) 公園用地 「公十四」 (0.17 公頃) 公園用地 「公十五」 (0.09 公頃)		

表 5-1 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	大鵬九村地區		市場用地 (0.50 公頃)	眷改基金；為配合細部計畫區之整體開發進度，酌予提高土地使用強度，可增加土地價值，有助於地方政府無償取得細部計畫區內公共設施用地及政策儲備用地，同時達成眷改基金財務平衡原則。 4. 為營造人性化活動空間，並因應生態及防災需求，公園綠地系統原則依各住宅單元劃分，使每個住宅街廓儘可能得以享有公共開放空間。 5. 配合高雄捷運 R24 南岡山站及周邊自行車道系統的建置，劃設中央園林道以加強區內、外動線聯絡之便利性，並將都市活動與大眾運具緊密結合，以提升大眾運輸路網覆蓋率及普及率。 6. 延伸周邊既有路網，並重新調整規劃區內道路層級與銜接介面整合，同步建構優質的步行環境，形塑地區完整的通勤及消費服務系統。 7. 為塑造區內人本環境，減少私有交通運具之使用，故取消劃設停車場用地，藉由檢討住宅單元內留設停車空間方式，解決區內停車需求。 8. 考量現況欣欣市場自民國 48 年營業至今，約有 200 攤商營運，仍有維持一處市場用地之需求，並配合整體發展規劃，調整區位。 9. 原 99 年「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」編號公十二	
			園林道用地 (0.26 公頃)		
			道路用地 (0.13 公頃)		
		公園兼兒童遊樂場用地 「公兒三」 (0.80 公頃)	第三種住宅區 (0.68 公頃)		
			園林道用地 (0.08 公頃)		
			道路用地 (0.04 公頃)		
		公園兼兒童遊樂場用地 「公兒四」 (0.59 公頃)	第三種住宅區 (0.41 公頃)		
			園林道用地 (0.18 公頃)		
		公園兼兒童遊樂場用地 「公兒五」 (0.59 公頃)	第三-1 種住宅區 (0.59 公頃)		
		公園用地 「公十二」 (1.72 公頃)	道路用地 (0.02 公頃)		
			公園用地 ^{註 1} 「公十三」 (1.70 公頃)		
		停車場用地 (0.31 公頃)	第三種住宅區 (0.21 公頃)		
			園林道用地 (0.10 公頃)		
		市場用地 「市八」 (0.50 公頃)	第三種住宅區 (0.35 公頃)		
園林道用地 (0.15 公頃)					
道路用地 (0.0002 公頃)					
廣場用地 (0.47 公頃)	第三種住宅區 (0.36 公頃)				
	道路用地 (0.11 公頃)				

表 5-1 變更內容綜理表（續完）

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	大鵬九村地區	道路用地 (3.13 公頃)	第三種住宅區 (1.48 公頃)	之公園用地因配合 103 年「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」已另編列公十二(生態濕地公園),故變更調整原編號「公十二」為「公十三」。	
			第三-1 種住宅區 (0.40 公頃)		
			第三-2 種住宅區 (0.12 公頃)		
			公園用地 「公十三」 (0.04 公頃)		
			公園用地 「公十四」 (0.05 公頃)		
			公園用地 「公十五」 (0.05 公頃)		
			公園用地 「公十六」 (0.04 公頃)		
			公園用地 「公十七」 (0.04 公頃)		
			園林道用地 (0.35 公頃)		
			道路用地 (0.56 公頃)		
3	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點	修訂後土地使用分區管制要點	詳表 5-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表。	
4	都市設計基準	都市設計準則	修訂後都市設計基準	詳表 5-3 都市設計基準變更內容對照表。	

註：1.原 99 年 5 月 8 日公告實施之「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」內編號「公十二」之公園用地，因配合 103 年 3 月 25 日公告實施之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」內已另編列公十二（生態濕地公園），故變更調整本計畫原編號「公十二」為「公十三」。

2.上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

3.凡本次變更未指明變更部分，應以原計畫為準。

第二節 土地使用管制要點變更內容

有關土地使用管制要點變更內容詳見表 5-2 所示。

表 5-2 土地使用分區管制要點變更內容對照表

原條文	新條文	備註												
一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺灣省施行細則第 35 條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	因應縣市合併修正訂定依據。												
二、住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；惟若建蔽率不大於 50%，則容積率得調整為不得大於 200%；住宅區（註）之建蔽率為 50%、容積率 150%。	二、本計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表： <table border="1" data-bbox="718 694 1241 952"> <thead> <tr> <th>土地使用分區</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> <tr> <td>第三-1 種住宅區</td> <td>60</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>第三-2 種住宅區</td> <td>60</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	第三種住宅區	60	240	第三-1 種住宅區	60	280	第三-2 種住宅區	60	240	本計畫考量周邊地區發展特性及交通區位條件，劃設不同使用分區及強度。
土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)												
第三種住宅區	60	240												
第三-1 種住宅區	60	280												
第三-2 種住宅區	60	240												
三、住宅區（註）其他 30%之容積（未達 180%部分）得移轉至本案臨介壽西路、國軒路之住宅街廓，為接受基地之可移入容積，以不超過基準容積之 30%為原則。	三、本計畫區之住宅區（第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區）如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之 15%為限。	配合分區及容積調整，修訂有關容積移入之上限。												
四、住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下： <p>（一）為塑造地區主要道路旁良好住宅區外部環境，住宅區臨六-20M 計畫道路（國軒路）應自道路境界線指定退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾使用；如有設置圍牆之必要者，圍牆應至道路境界線少退縮 4 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>（二）其餘未指定住宅區街廓悉自道路境界線退縮 5 公尺</p>	四、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下： <p>（一）區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 7-1 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。</p> <table border="1" data-bbox="678 1675 1241 1998"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>最小寬度 (M) / 最小面積 (m²)</th> <th>其他留設規定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>指定留設沿街式開放空間</td> <td>臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。</td> <td>1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	最小寬度 (M) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定	指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。	考量本計畫已調整為中大型街廓尺度，為塑造整體景觀特性與環境品質維護，調整相關退縮規定。						
項目	最小寬度 (M) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定												
指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。												

原條文	新條文		備註
<p>建築，並應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>		<p>2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。</p>	
	<p>指定留設帶狀開放空間</p>	<p>街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以上建築。</p>	<p>退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。</p>
		<p>街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮寬度 4 公尺以上公共開放空間。</p>	
	<p>註：本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 7-1 所示。</p> <p>(二) 市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p> <p>(三) 指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。</p>		
<p>五、本細部計畫區內公共設施用地之退縮規定如下：</p> <p>(一) 臨六-20M (國軒路) 之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少</p>	<p>五、本細部計畫區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如下：</p> <p>(一) 臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通</p>		<p>配合周邊住宅區街廓調整及道路系統之變更，調整公共設施用地退縮建築規定。</p>

原條文	新條文	備註
<p>留設淨寬 4 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>(二) 其他公共設施用地：於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	<p>行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p> <p>(二) 其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。</p>	
-	<p>六、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14 (詳圖 7-2 所示) 最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地 (不含國防部配回後再標售之土地) 不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。</p>	<p>配合土地分配及鼓勵中大型基地開發，新增有關最小開發規模之規定。</p>
<p>六、住宅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 (含) 以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</p>	<p>七、停車空間：</p> <p>(一) 依建築技術規則規定設置。</p> <p>(二) 機車停車位之設置比照高雄市建照執照預審小組決議之機車停車位設置標準。</p>	<p>1. 考量本計畫區塑造「人本環境」原則，加強停車空間規定，滿足建築基地內部之停車需求。</p> <p>2. 條次變更。</p>

原條文	新條文	備註																										
<p>七、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="207 389 644 687"> <thead> <tr> <th>公共設施項目</th> <th>容積率(%)</th> <th>建蔽率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地</td> <td>45</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>210</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>公園兼兒童遊樂場用地</td> <td>45</td> <td>15</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施項目	容積率(%)	建蔽率(%)	公園用地	45	15	市場用地	210	70	公園兼兒童遊樂場用地	45	15	<p>八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="718 340 1233 1335"> <thead> <tr> <th>公共設施項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公園用地(不含公十三)</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">公園用地(公十三)</td> <td>15</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td colspan="2">註：公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>70</td> <td>210</td> </tr> </tbody> </table>	公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)	公園用地(不含公十三)	15	45	公園用地(公十三)	15	45	註：公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。		市場用地	70	210	<p>1. 變更後未劃設公園兼兒童遊樂場用地，故刪除之。</p> <p>2. 為保存活化公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群」(醒村)歷史建築及經文化主管機關認定具保存價值建築物，依文化資產保存法及相關規定，於本計畫明訂公園用地(公十三)內屬歷史建築及具保存價值建築物及其定著土地，經認定及都設審意同意，得不計入建蔽率及容積率，不受都計相關規定限制。</p> <p>3. 條次變更。</p>
公共設施項目	容積率(%)	建蔽率(%)																										
公園用地	45	15																										
市場用地	210	70																										
公園兼兒童遊樂場用地	45	15																										
公共設施項目	建蔽率(%)	容積率(%)																										
公園用地(不含公十三)	15	45																										
公園用地(公十三)	15	45																										
	註：公園用地(公十三)內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群(醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。																											
市場用地	70	210																										
<p>八、各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定做多目標使用。</p>	<p>刪除</p>	<p>回歸都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之</p>																										

原條文	新條文	備註
<p>九、公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興辦者，其容積率得酌予提高，最高不得超過第七點所定容積率之 130%。</p>	刪除	相關規定。
<p>十、建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等公眾使用；期中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(二) 建築物流設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	刪除	回歸建築技術規則之相關規定。
<p>十一、本計畫區內以下建築基地應依本計畫區都市設計基準（如后附件）規定，經高雄縣都市設計審查委員會核可後始得申請建築。</p> <p>(一) 公十二公園用地。</p> <p>(二) 其他建築基地 1,500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上者。</p> <p>前項以外申請案件，授權設計建築師依本計畫區都市設計基準（如后附件）規定簽證。</p>	<p>九、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。</p>	<p>1. 為鼓勵立體綠化，避免綠化流於形式而非實際設置，且有利於縣市合併後統一管理及行政業務推展。</p> <p>2. 有關須送都市設計審議地區，調整至都市設計基準修訂相關規定。</p> <p>3. 條次變更。</p>
<p>十二、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。</p>	<p>十、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。</p>	<p>維持原條文；條次變更。</p>

第三節 都市設計基準變更內容

有關都市設計基準變更內容詳見表 5-3 所示。

表 5-3 都市設計基準變更內容對照表

原條文	新條文	備註
一、本細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。	一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 3 條規定訂定之。	因應「都市計畫法高雄市施行細則」修正訂定依據，並統一用語調整為都市設計基準。
二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄縣都市設計審查委員會審查同意者，得不受本準則之限制。	二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經「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) 審查同意者，得不受本基準之限制。	因應縣市合併後統一管理及行政業務推展。
	三、本計畫區住宅區、公園用地申請開發時，需經都設會核可。其審議作業程序得依高雄市都市設計審議授權範圍規定。	增訂須送都市設計審議地區之相關規定。
三、建築物臨街立面之附屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。	四、建築物臨街立面之附屬設備(冷氣機、水塔、廢氣排出口等)應配合建築物立面整體設計或遮蔽。	維持原條文；條次變更。
四、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。	五、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。	維持原條文；條次變更。
五、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。	六、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二點規定辦理。	維持原條文；條次變更。

原條文	新條文	備註
<p>六、前條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：</p> <p>(一)沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率需達 50% 以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。</p> <p>(二)供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。</p> <p>前項圍牆有特殊需求者，得依第二條規定辦理。</p>	刪除。	回歸高雄市都市設計審議原則之相關規定。
<p>七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。</p>	<p>七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。</p>	維持原條文；條次變更。
<p>八、第五條第一項需經高雄縣都市設計審議(查)委員會審查者，其植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。</p>	刪除。	土地使用分區管制要點第九點已規範建築基地綠化相關規定。
<p>九、植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。</p>	刪除。	
<p>十、沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。</p>	刪除。	
<p>十一、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊</p>	<p>八、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車</p>	維持原條文；條次變更。

原條文	新條文	備註
緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。	空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。	
十二、環境保護原則：開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。	刪除。	土地使用分區管制要點第九點已規範建築基地綠化相關規定。
<p>十三、為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：</p> <p>(一)公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間），應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於 50%。</p> <p>(二)公園及公園兼兒童遊樂場之綠化面積不得小於 50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積 10%。公園及公園兼兒童遊樂場應植樹冠高 3 公尺以上之喬木，面積不得少於 15%，且根部應保留適當之透水性表面。</p>	<p>九、為維護景觀並加強綠化，公共設施用地及其他公共開放空間生態設計原則如下：</p> <p>(一)應儘量提高綠覆率，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周圍地區微氣候。</p> <p>(二)應儘量減少不透水面積。</p> <p>(三)植栽設計優先考慮生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。</p>	<p>1.為本計畫區符合生態城市之概念原則，增訂生態設計原則。</p> <p>2.條次變更。</p>
<p>十四、其他事項</p> <p>(一)防災計畫部分，應留設適當之防救災車輛迴轉作業空間。</p> <p>(二)大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.公十二之都市設計審查應會同文化主管機關共同審議。 2.公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。 3.公十二臨路口處應留設街角廣場，以提高公十二自明性。 4.公十二應考量整體夜間照明， 	<p>十、其他事項</p> <p>(一)刪除。</p> <p>大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項：</p> <p>(一)「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。</p> <p>(二)「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.依照防災計畫相關規定辦理，故刪除救災車輛迴轉作業空間相關規定。 2.原「公十二」用地之編號調整為「公十三」用地，配合修正相關條文文字。 3.現行審議機制無聯審作業相關規範，故建議刪除會同文化主管機關共同審議之規定，於實質審議時邀文化主管機關出席。 4.配合土地使用分區

原條文	新條文	備註
<p>照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。</p> <p>5.營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。</p> <p>(三)計畫區內住(註)之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。</p> <p>1.建築高度：住(註)之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。</p> <p>2.圍牆：住(註)之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。</p> <p>3.植栽：住(註)內之建築基地每100平方公尺應栽種喬木至少1棵為原則。</p> <p>4.屋頂：住(註)之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。</p>	<p>效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。</p> <p>(三)營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。</p> <p>(三)刪除。</p>	<p>管制要點第四點針對公共開放空間相關規定，故配合刪除有關街角廣場之規定。</p> <p>5.配合變更內容，本計畫內無住(註)，故刪除相關規定。</p> <p>6.條次變更。</p>
-	<p>十一、基地綠化及保水</p> <p>(一)基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達75%以上，公園綠地應達80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。</p> <p>(二)基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至80%。</p>	<p>為符合生態城市及防洪防災之概念原則，增訂基地綠化及保水相關規定。</p>
-	<p>十二、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。</p>	<p>增訂都設準則增修機制。</p>

表 5-4 變更前後土地使用計畫面積表

項目	變更前面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後面積 (公頃)
住宅區	15.32	-15.32	0.00
住宅區(註)	3.56	-3.56	0.00
第三種住宅區	0.00	+12.92	12.92
第三-1種住宅區	0.00	+4.67	4.67
第三-2種住宅區	0.00	+1.30	1.30
公園兼兒童遊樂場用地	1.98	-1.98	0.00
公園用地	1.72	+2.01	3.73
廣場用地	0.47	-0.47	0.00
市場用地	0.50	±0.00	0.50
停車場用地	0.31	-0.31	0.00
園林道用地	0.00	+2.70	2.70
道路用地	3.13	-1.96	1.17
小計	26.99	0	26.99

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

第六章 變更後計畫內容

第一節 計畫年期、人口與密度

一、計畫年期

計畫年期維持為民國 110 年。

二、計畫人口與密度

大鵬九村細部計畫地區依「岡山都市計畫」劃設為住宅區，面積約 26.99 公頃，容積率為 120%，以每人居住面積 50 平方公尺，推估預計引入計畫人口為 6,479 人，另依照該細部計畫，總樓地板面積為 377,674 平方公尺，以每人平均享有 50 平方公尺樓地板面積之居住水準估算，約可容納 7,553 人。

依本計畫之土地使用計畫，估算未來之計畫居住人口。本計畫劃設三種不同使用強度與條件之住宅區種類，其中第三種住宅區，容積率為 240%；第三-1 種住宅區，容積率為 280%；第三-2 種住宅區屬供配合高雄市政府市政重大政策使用，其容積率為 240%。總計居住之樓地板面積為 472,040 平方公尺，依照住宅產品特性及實際使用情形，以每人平均享有 50~70 平方公尺樓地板面積之居住水準估算，約可容納 7,660 人，依照本計畫區實際可容納之人口數為基準，為因應岡山區人口持續增長趨勢、未來地區產業發展、交通建設效應及南岡山居住核心等，訂定計畫人口為 7,500 人，詳見表 6-1 所示。

表 6-1 本計畫區計畫人口推估表

住宅區分類	面積 (公頃)	容積率 (%)	樓地板 面積 (m ²)	每人享有 樓地板面積 (m ² /人)	居住人口 (人)
第三種 住宅區	12.92	240	310,080	60	5,168
第三-1 種 住宅區	4.67	280	130,760	70	1,868
第三-2 種 住宅區	1.3	240	31,200	50	624
總計	18.89	—	472,040	—	7,660

第二節 土地使用及公共設施計畫

一、土地使用計畫

本案維持原細部計畫設定本區之發展定位「南岡山居住新都心」，採中、大街廓形式規劃住宅區，計有 14 個住宅單元，面積總計約為 18.89 公頃，佔基地總面積約 70%。其中位於計畫區東側因鄰近高雄捷運 R24 南岡一站，交通區位條件優越，為創造地區優良環境品質並配合 TOD 都市發展策略，規劃為第三-1 種住宅區，提高土地利用價值；另鄰近公十六及公十七用地東側之部分住宅街廓規劃為第三-2 種住宅區，作為高雄市政府政策儲備用地，其餘住宅單元則為第三種住宅區。

二、公共設施計畫

依循主要計畫之規定，本區應配置 30% 以上之公共設施用地，劃設內容說明如下：

(一) 市場用地

考量現況約有 200 攤商，仍有市場之需求，爰於計畫區西南側劃設市場用地 1 處，面積共計 0.5 公頃，佔基地總面積 1.85%。

(二) 公園用地

為營造人性化活動空間，並回應生態及防災需求，公園綠地系統原則依各住宅單元劃分，使每個住宅街廓盡量得以享有公共開放空間，共劃設公園用地 5 處，面積共計 3.73 公頃，佔基地總面積 13.82%。其中位於計畫區西北側「公十三」，原址為日本海軍航空隊宿舍群（醒村），於民國 98 年公告登錄為歷史建築，極具建築特色。

(三) 園林道用地

劃設園林道用地 1 處，為本計畫區中央核心軸，以串聯外部公共設施，建構地區藍綠帶開放空間系統，面積共計 2.7 公頃，佔基地總面積 10%。

(四) 道路用地

考量住宅區出入便利性及周邊計畫道路之連貫性，共劃設 1 處 12 公尺及 2 處 15 公尺縱向道路，區內路網呈方格狀分布，總計面積 1.17 公頃，佔基地總面積 4.33%。

表 6-2 土地使用計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使用分區	第三種住宅區	12.92	47.87	
	第三-1 種住宅區	4.67	17.30	
	第三-2 種住宅區	1.30	4.82	
	合計	18.89	70.00	
公共設施用地	公園 用地	公十三	1.74	6.45
		公十四	0.54	2.00
		公十五	0.48	1.78
		公十六	0.51	1.89
		公十七	0.46	1.70
		小計	3.73	13.82
	園林道用地	2.70	10.00	
	市場用地	0.50	1.85	
	道路 用地	四-3-20M	0.07	0.26
		細Ⅲ-12M-1	0.28	1.04
		細Ⅲ-15M-2	0.35	1.29
		細Ⅲ-15M-3	0.34	1.26
		細Ⅲ-12M-4	0.13	0.48
		小計	1.17	4.33
合計	8.10	30.00		
總計	26.99	100.00		

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

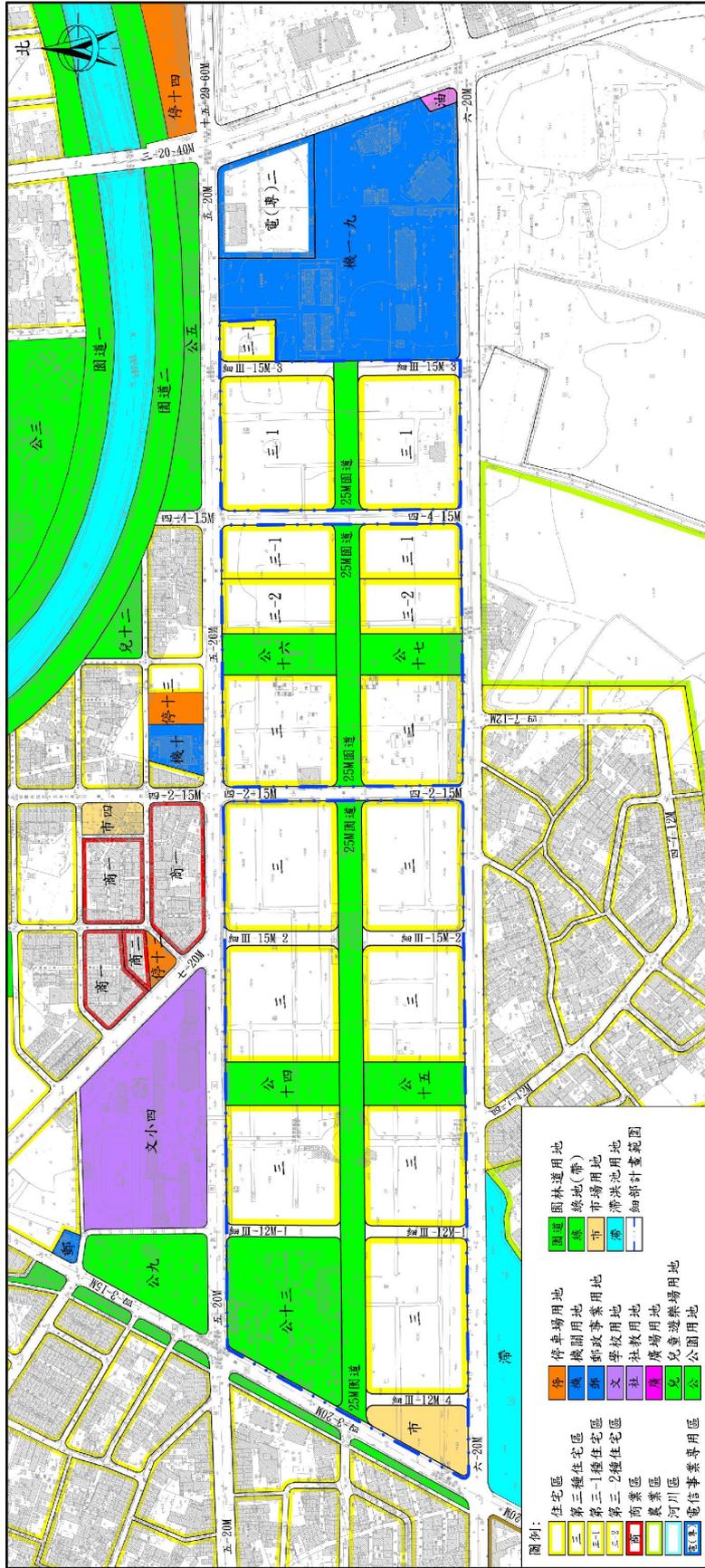


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第三節 交通系統計畫

本計畫區緊鄰主要幹道(臺1線),且鄰近高雄捷運 R24 南岡山站,交通便利,區位條件良好,為連結捷運機能,配合中、大街廓規劃及周邊現況道路紋理,考量住宅區出入之便利性,重新調整區內路網架構及計畫道路寬度,道路系統計畫說明如下:

一、聯外道路

本計畫三面臨計畫道路,以五-20M(介壽路)、四-3-20M(仁壽南路)、六-20M(國軒路)計畫道路為主要聯外道路,往南可達梓官、橋頭區,往東可銜接岡山交流道,通往其他縣市地區。

二、次要道路(25公尺園林道)

25公尺園林道貫穿本計畫區中心,為主要道路系統,提供東西向通行及串聯至各住宅街廓、公共設施及開放空間系統,未來道路設計應加強植栽綠化,確保藍綠軸帶開放空間系統之整體環境及人行動線的連貫性,並透過打造流量管制與速率管制設施之道路硬體及交通工程設計,達到減少穿越性車流及降低車速等目的,推動以人為本兼具人車交通需求及安全使用機能之道路設計,詳見圖 6-2 所示。

三、進出道路

考量本區住宅區為大街廓型態,以 12 公尺及 15 公尺計畫道路為區內次進出道路系統,以疏緩次要道路之車流量及提供縱向車流動線,引導至各住宅街廓。

四、自行車道系統

本計畫區周邊已陸續建置自行車道系統,故區內劃設之 25 公尺園林道應配合其鄰接之計畫道路,規劃自行車道及設置自行車停車設施、休憩空間。

五、人行動線系統

為打造區內人本交通環境，提供完整且流暢的人行步道系統，計畫道路兩旁指定退縮之沿街式公共開放空間，串聯周邊大型開放空間，且需設置無遮簷人行空間供公眾通行使用。

表 6-3 區內道路系統明細表

編號-寬度	方向	長度 (M)	起訖點
25M 園林道	東西	1,073.26	西起四-3-20M 號道路，東至機一-九用地
細 III-12M-1	南北	224.57	北起五-20M 號道路，南至六-20M 號道路
細 III-15M-2	南北	223.21	
細 III-15M-3	南北	224.46	
細 III-12M-4	南北	105.89	北起 25M 園林道，南至六-20M 號道路

註：上表數據係依都市計畫數位圖資量測，實際長度應依實地測量定樁分割後之長度為準。

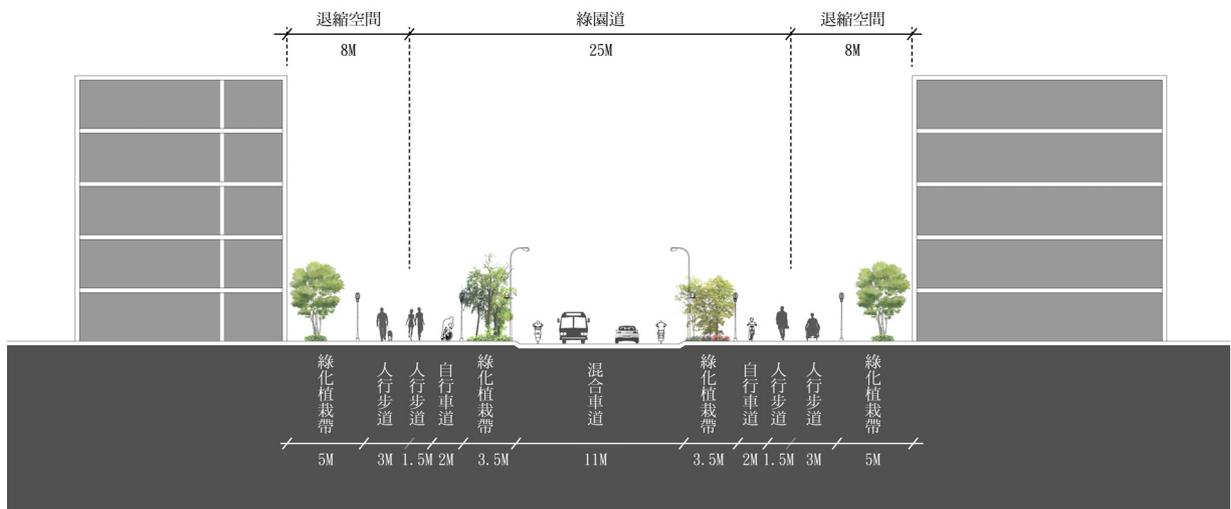


圖 6-2 25 公尺園林道剖面示意圖

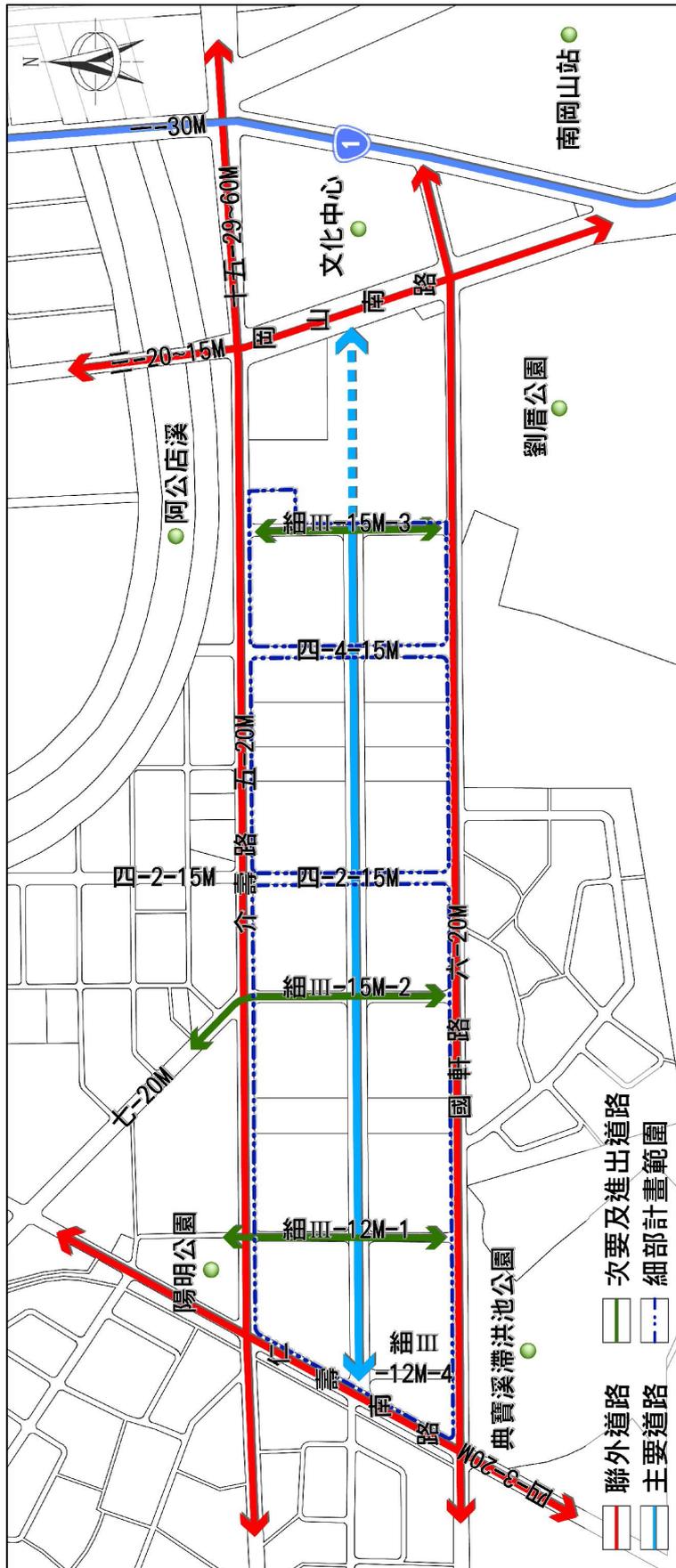


圖 6-3 交通系統示意圖

第四節 都市防災計畫

為有效預防災害蔓延擴大、減輕災害損失及減低災害發生之可能性，保障民眾生命財產安全，爰依據行政院「災害防救方案」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條之規定，整體規劃本計畫區之防災體系，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，規劃災害預防及救災措施，以降低都市災害（例如水災、火災、地震等）所造成的傷害，詳圖 6-4 所示，茲分述如下：

一、防災設施與避難場所

（一）防救災指揮中心

以本計畫區北側學校用地（文小四，兆湘國小）內設置防救災指揮中心，協助統籌災害救援及預警工作。

（二）臨時避難場所

將本計畫區內留設之公園用地作為臨時避難場所，減少永久性障礙物之設置，維持其開放性，並提供數量多而分散的容納空間。

二、防救災與避難動線

（一）防救災援送動線

將本計畫區內之聯外、主要道路規劃為救援輸送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

（二）緊急避難路線及逃生方向

指定本計畫區內之次要道路及進入道路為避難逃生動線，作為輔助性路徑以連接救災援送動線與避難處所、救災據點。

三、防火規劃

(一) 建築物防火區隔

有關建築物內部之防火區劃未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。

(二) 火災延燒防止帶

利用道路系統結合及開放空間系統（含公園及建築基地退縮帶）做為火災防止地帶，以達火災延燒防止隔離功用，避免災害擴大，維護公共安全。

四、災害防護類型

(一) 水災防護

本計畫區南側鄰近滯洪池用地可減少水災之損害，同時計畫區內人行步道、停車場及法定開放空間等之鋪面應儘量以具透水性之材質為原則，以增加地表貯存與入滲能力，降低開發衍生之逕流量。

(二) 火災防護

以計畫區內主要道路為基礎，配合留設沿街式及帶狀式開放空間，發揮阻隔火災延燒功能。

(三) 地震防護

建立計畫區內防震避難與疏散系統，並加強維生系統管線之耐震設計。

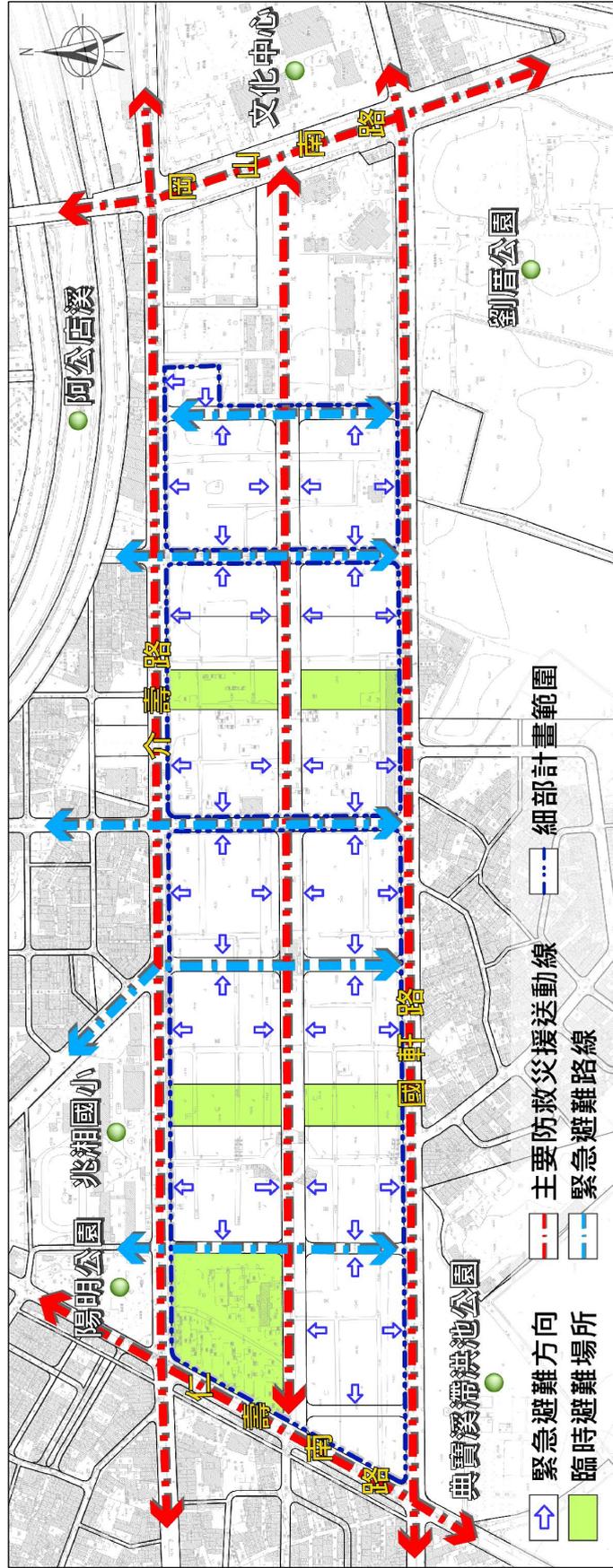


圖 6-4 都市防災計畫示意圖

第七章 土地使用分區管制要點及都市設計基準

第一節 土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

二、本計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表：

土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第三種住宅區	60	240
第三-1 種住宅區	60	280
第三-2 種住宅區	60	240

三、本計畫區之住宅區（第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區）如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之 15% 為限。

四、本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

（一）區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 7-1 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。

項目	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
指定留設沿街式開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。 2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾使用。
	臨 20 公尺（含主要計畫及細部計畫）以下之計畫道路者應退縮寬度 5 公尺以上建築。	
指定留設帶狀開放空間	街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13-1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以上公共開放空間。	退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地面積。
	街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮寬度 4 公尺以上公共開放空間。	

註：本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖 7-1 所示。

（二）市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

(三) 指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。

五、本細部計畫區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如下：

(一) 臨 25 公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

(二) 其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

六、為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14 (詳圖 7-2 所示) 最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地 (不含國防部配回後再標售之土地) 不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。

七、停車空間：

(一) 依建築技術規則規定設置。

(二) 機車停車位之設置比照高雄市建照執照預審小組決議之機車停車位設置標準。

八、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
公園用地 (不含公十三)	15	45
公園用地 (公十三)	15	45
	註：公園用地 (公十三) 內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群 (醒村)」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。	
市場用地	70	210

九、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。

十、本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。

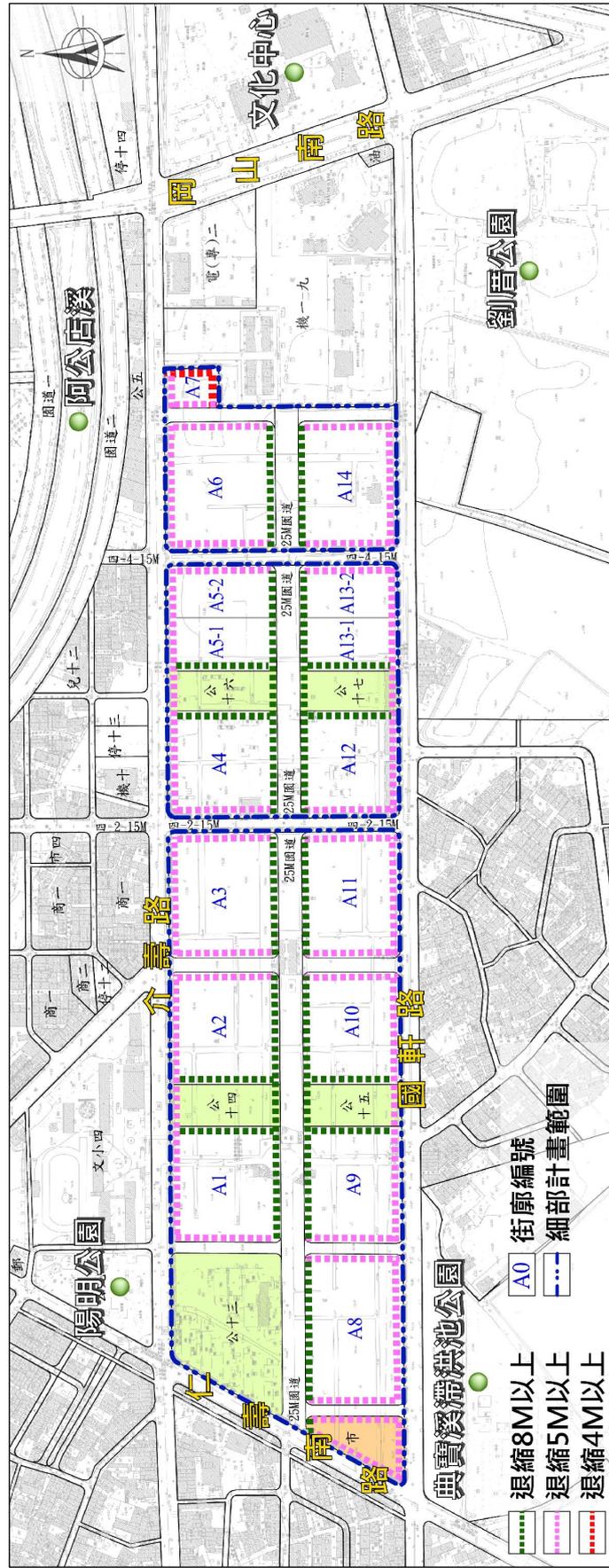


圖 7-1 指定留設公共開放空間位置示意圖

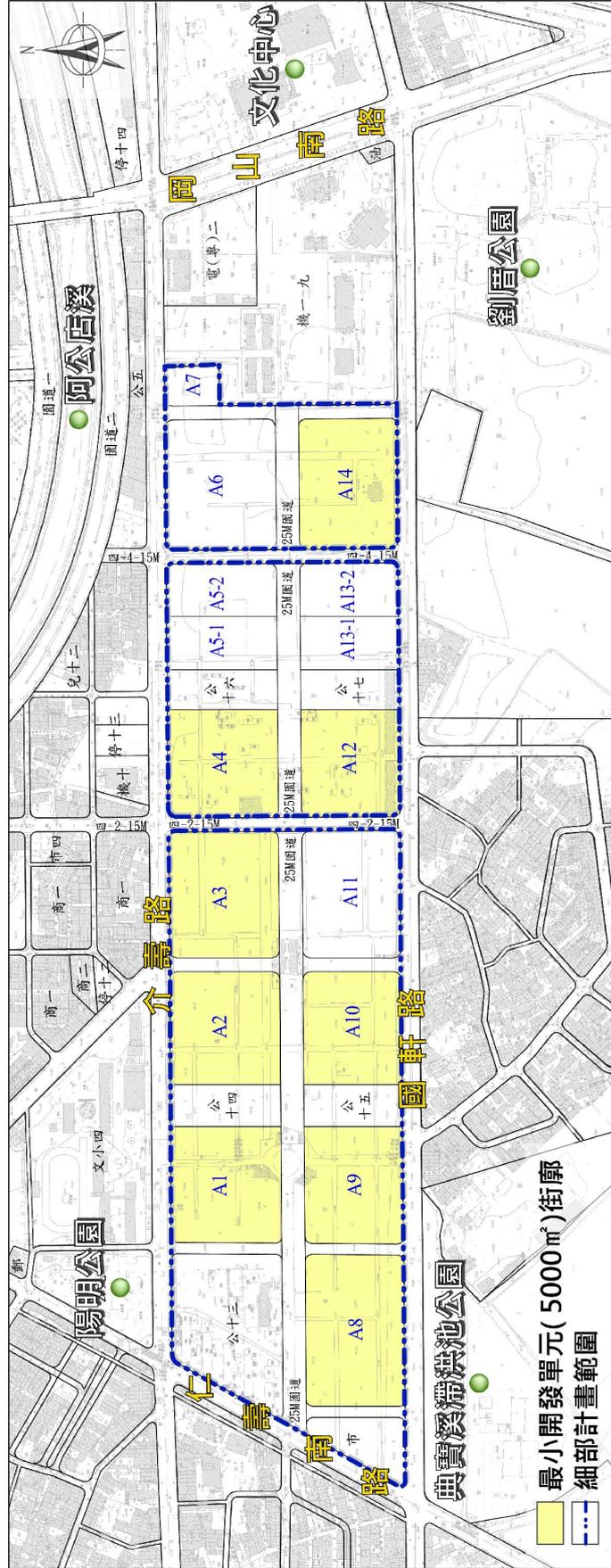


圖 7-2 最小開發單元示意圖

第二節 都市設計基準

- 一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第3條規定訂定之。
- 二、建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經「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）審查同意者，得不受本基準之限制。
- 三、本計畫區住宅區、公園用地申請開發時，需經都設會核可。其審議作業程序得依高雄市都市設計審議授權範圍規定。
- 四、建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
- 五、屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
- 六、各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二點規定辦理。
- 七、建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。
- 八、公有建築、公共設施及商業場所附屬10輛汽車停車位或25輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置1公尺以上之植栽綠帶。
- 九、為維護景觀並加強綠化，公共設施用地及其他公共開放空間生態設計原則如下：
 - （一）應儘量提高綠覆率，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周圍地區微氣候。
 - （二）應儘量減少不透水面積。
 - （三）植栽設計優先考慮生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。
- 十、其他事項
 - 大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項：
 - （一）「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。

(二)「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。

(三)營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。

十一、基地綠化及保水

(一)基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75%以上，公園綠地應達 80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。

(二)基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於 75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至 80%。

十二、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。

第八章 事業及財務計畫

第一節 開發方式

本計畫需符合主要計畫「以整體開發方式開發完成後始得發照建築」之附帶條件規定，因此在兼顧開發彈性及計畫可行性之前提，考量附帶條件規定及土地權屬情形，開發方式訂為「市地重劃」，開發實施主體為高雄市政府，公共設施用地及開發經費列入共同負擔項目，由區內土地所有權人按所占比例共同分擔，並以計扣抵費地方式折價抵付，本計畫公共設施用地取得方式及經費估算詳見表 8-1 所示。

第三-2 種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第 27 條之 1 規定無償捐贈予高雄市政府，以配合住宅政策使用，並剔除於市地重劃範圍。

第二節 開發範圍

本計畫整體開發範圍以原 99 年 5 月 7 日發布實施「變更岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村）細部計畫案」載明之大鵬九村細部計畫區為主（含「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」載明之四-3 計畫道路（原白米路，現為仁壽南路）由 15M 拓寬為 20M，依現有道路中心線向二側平均拓寬 2.5M 後，住宅區變更為道路用地部分，納入本案整體開發負擔之部分），為都市整體發展及建設需要，本計畫得併鄰近公共設施用地，依法納入市地重劃範圍，一併辦理市地重劃開發。

本計畫鄰近公共設施包括主要計畫公五用地、鄰接五-20M 計畫道路部分路段（介壽西路）及四-2-15M 與四-4-15M 之南北向主要計畫道路等。

第三節 開發限制

國防部須完成無償捐贈第三-2 種住宅區全部土地（1.3 公頃）予高雄市政府後，其市地重劃配回之土地（作為原慈恩 11 村、慈恩 13 村職務宿舍改建土地除外），始得發照建築。

表 8-1 事業及財務計畫表

公共設施種類		公園 用地	園林道 用地	細部計畫 道路用地	市場 用地	公五 用地	主要計畫 道路用地
面積（公頃）		3.73	2.70	1.17	0.50	0.85	2.35
土地 取得 方式	一般徵收						
	協議價購						
	市地重劃	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	區段徵收						
	撥用/捐贈						
	其他						
開發 經費 （萬元）	土地徵購費及 地上物補償費	--	--	--	--	--	--
	整地費	--	--	--	--	--	--
	工程費	11,190	8,100	2,686	--	2,550	5,875
	合計	11,190	8,100	2,686	--	2,550	5,875
主辦單位		高雄市政府					
預定完成期限		民國 108 年					
經費來源		高雄市實施平均地權基金					

註：1.本表所列開發經費、開發期程等得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表僅列公共設施工程費，不含土地取得費、整地費、工程設計費、地上物補償費、行政作業費及路燈、管線等費用。

3.上表數據係都市計畫數位圖資量測，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

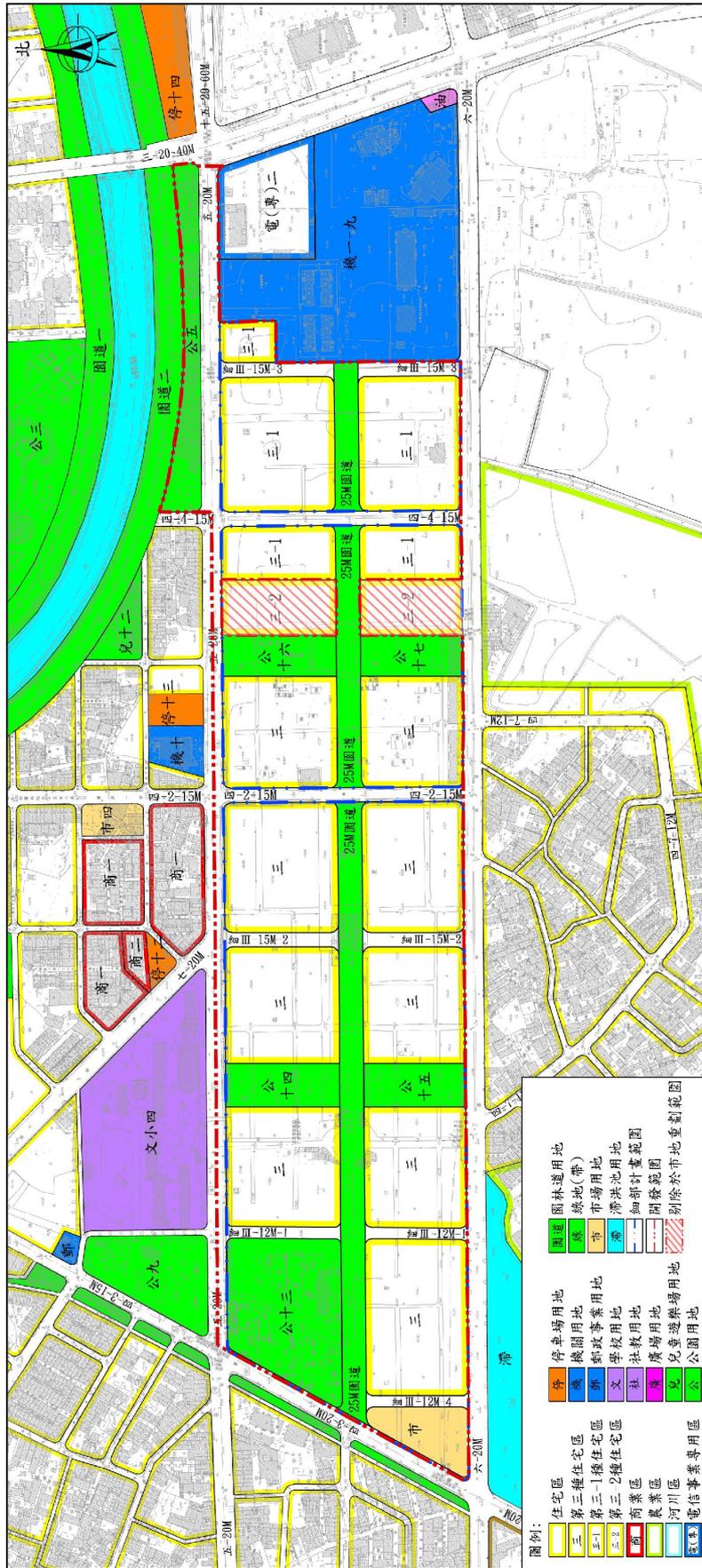


圖 8-1 市地重劃開發範圍圖

附錄一 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更核准文

簽 於 都市發展局

日期：103年6月18日

主旨：為公告公開展覽本市都市計畫「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」，簽請 鑒核。

說明：

- 一、依都市計畫法第19條、23條暨27條第1項第4款（附件1）規定辦理。
- 二、岡山區大鵬九村原屬國軍眷區，眷舍遷建後，現況土地多閒置或低度利用，經92年1月發布實施變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討），及99年5月發布實施都市計畫細部計畫，完成大鵬九村區內公共設施劃設，本府地政局為開闢細部計畫區內公共建設，業已編列103年度「高雄市實施平均地權基金」預算8億3,432萬元（附件2）辦理岡山區大鵬九村市地重劃開發。另因大鵬九村位處鄰近捷運南岡山站等重大建設，具迎合岡山發展需求及再開發的潛力，為連結捷運機能活化眷村土地，擬與軍方合作整體開發，重新調整本區道路系統、都市計畫配置及整併周邊公共設施。
- 三、依上，本案細部計畫經重新檢討後，變更摘要內容如下：（一）調整路網並集中劃設1條東西向園林道、變更住宅區及公園用地等配置。（二）以市地重劃方式辦理整體開發，重劃範圍除原細部計畫外，再納入介壽路、公五用地及15米計畫道路。（三）原住宅區容積率200%提高至240%、280%，依都市計畫法27-1條規定，由土地權利關係人捐贈部分可建築土地，該捐贈之土地不納入重劃範圍。
- 四、綜上，本地區開發建設係屬本府重要施政方針之建設計畫，所涉細部計畫變更擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更。
- 五、本局已完竣都市計畫書、圖，依都市計畫法第19條、第23條



規定，都市計畫擬定後，於送該管政府都市計畫委員會審議前，應公開展覽30天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間提出意見，供都市計畫委員會審議時參考。

擬辦：

- 一、奉 核後，依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更。
- 二、檢陳變更計畫書、圖（附件3），加蓋府印後，依說明五辦理公開展覽程序，並於公展結束後提請本市都市計畫委員會審議。

敬陳

市長

**附錄二 高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議審決
紀錄（含公民或團體陳情意見綜理表）及歷次審議紀錄**

高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日 第 43 次會議紀錄

一、時間：民國104年2月26日（星期四）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、徐委員中強、賴委員文泰(請假)、白委員金安、陳委員啟仁、楊委員欽富、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、陳委員世雷、劉委員富美(請假)、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、楊委員明州(蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(廖哲民代)、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、胡怡鶯、
蒲茗慧、黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

國防部政治作戰局

毛文良

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處

林家緯、黃泰瑞、簡銘志、韓長澄、范軒芸、林宏辰

交通部臺灣鐵路管理局

梁怡萍、方子瑋、劉義民

高雄市政府地政局

謝瑛民、陳志宏、王玲娟、

蘇洵韻

高雄市政府經濟發展局

鄒敦緯、李俊雄

高雄市政府水利局

謝宗霖

高雄市政府交通局

李國正、蘇傳翔

高雄市政府消防局	邵志和、蔡致模、胡育銘、 李品宏、陳顯鑫
高雄市政府工務局新建工程處	龔國禎
高雄市政府工務局養護工程處	林建良
高雄市政府文化局	黃有祿
高雄市政府教育局	余季珍
高雄市政府工務局（建管處）	
高雄市政府社會局	劉華園
高雄市岡山區公所	朱宋政
高雄市小港區公所	宋旺隆
高雄市大樹區公所	林文松、楊豐茂
臺灣糖業股份有限公司	莊文德、蔡銷峰、洪柏歆、 楊曉宜

張黃菊英君	張國明代
陳石原君	
陳天瑞君	

高雄市政府都市發展局	王啟川、高鎮遠、張文欽、 郁道玲、陳昌盛、邵月鳳、林肇志、王智聖、吳哲瑋、許瀨文
------------	---

(二) 高雄市議會

高閔琳議員	高閔琳
陳麗娜議員服務處	林蜀台
林芳如議員服務處	黃國雄
曾麗燕議員服務處	黃馨慧

七、報告案件:

第一案：高雄市都委會業務及都市計畫案件報告。

決議：洽悉。

八、審議案件:

第一案：變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見(詳附錄一)通過。

- 一、計畫區內公園用地(公一)上之歷史建築(醒村)，所涉建蔽率部分，授權都發局與文化局釐清、調整並依相關法令規定辦理。
- 二、國防部捐贈住三-2與市地重劃可併行辦理，有關計畫書實質變更內容綜理表編號2附帶條件之備註「第三-2種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第27條之1規定先行捐贈予高雄市政府」，「先行」文字應予以刪除。
- 三、有關住三-2依計畫書係捐贈予高雄市政府之土地，並剔除於市地重劃範圍，請於計畫書市地重劃開發範圍圖剔除。
- 四、另專案小組會議建議本案街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1，其中街廓A5-1為誤繕，更正為街廓A5-2。
- 五、有關計畫書內容誤繕部分，請予以更正。
- 六、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表一。

【附錄一】專案小組初步建議意見如下：

1. 有關本案實質變更內容，因增加一處市場用地及中央園林道縮減為25公尺，依本次提案簡報修正原公展草案內容。
2. 市地重劃範圍內抵觸公共設施用地(公五、道路用地)之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量，並請地政局提供私有地之土地模擬分配草案予都發局彙整供大會審議參考。
3. 考量上開私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內軍方分配之權益，為能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整

為住三-1。

4. 土地使用分區管制要點修正如下：

- (1) 因增加一處市場用地，本要點第 2 點增列市場用地建築蔽率 70%、容積率 210%。
- (2) 考量私有土地分配面積未達最小開發規模 5,000m²，故修正本要點第 6 點最小開發規模地區，並增列市地重劃配回之私有土地不在此限；另第 5 點退縮規定增列：「市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。」。
- (3) 本要點第 7 點停車空間規劃，依建築技術規則規定設置，刪除第 1 項內容。

第二案：變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案

決議：

- 一、除依專案小組初步建議意見修正外，餘照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表二。

第三案：變更原高雄市主要計畫（小港區）機關用地（機十二）為商業區、公園用地案；擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫（配合機十二機關用地）細部計畫案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見（詳附錄二）通過。

- 一、華山路200巷依專案小組意見，將其北側4公尺綠地用地變更為道路用地，併同原6公尺道路規劃為10公尺道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。

附表一、「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	曾士豪	本人擁有地號岡山區陽明段 10、15 地號 2 筆土地（以下簡稱該土地），該土地使用分區係編定為（公五），建議依循內政部營建署之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」來解編還地於民，變更成特定商業區來活絡該區經濟發展。	今查該土地附近已闢建完成河堤公園，且北側阿公店路及南側介壽路均遍植行道樹，預計本次大鵬九村變更案也規劃約 23 公頃園林道用地，故該土地並無維持其公五編定之必要性與實益，復以該區土地為公五之編定，導致 40 餘年長久以來，難以發展，建議依循內政部營建署之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」來解編還地於民，變更成特定商業區來活絡該區經濟發展。	建議不予採納。 理由： 1. 公五用地位屬阿公店溪旁之公園綠地，基於公共設施提供，仍應維持公園綠地功能。 2. 公五用地為民國 56 年劃定之公共設施用地，尚未完成徵收開闢；依內政部 102 年 11 月 29 日函頒「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」之規定，為解決保留地地主權益，故辦理跨區整體開發，將公五納入本計畫及市地重劃範圍，辦理開發。 3. 本案公五用地納入市地重劃開發，未來地主可依法分配可建築用地，兼顧公共設施使用開發與地主權益。	依市府研析意見辦理，另市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量。	照專案小組初步建議意見通過。
2	陳柏彰等 10 人	1. 請將公五預定地變更為商業區或住宅區，以利城鄉發展，使都市發展更繁榮。 2. 優先以地換地。	1. 公五用地附近方圓 500 公尺內，既有公園包含： (1) 岡山文化中心：佔地 40,000 平方公尺。 (2) 岡山河堤公園：佔地 64,000 平方公尺。 (3) 岡山劉厝公園：佔地 6,723 平方公尺。 (4) 岡山陽明公園：佔地 9,000 平方公尺。 2. 公五用地面積為 8,594 平方公尺，公有土地為 445 平方公尺，私有土地為 8,149 平方公尺，公有土地佔總面積僅約 5%。 3. 依都市計畫法第四章公	同陳情案第 1 案	依市府研析意見辦理，另市地重劃範圍內抵觸公共設施用地（公五、道路用地）之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量。	照專案小組初步建議意見通過。

		共設施用地，第四十九條內容公告土地現值補償加百分之四十為限，每平方公尺約 51,100 元，私人土地為 8,149 平方公尺，徵收費用約 4 億 1 仟 6 佰萬元，將會造成市府財政負擔。			
	陳柏彰	4. 希望市政府能依都市計畫法第四章第五十條之二申請與公有非公用土地辦理交換，劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理。			
	藍見亨 (岡山區陽明段 14 地號)	1. 若採「換地」方式，介壽路邊土地地主(公五用地地主)，應優先換地至路邊土地(同位於介壽路的另一側)。 2. 不同意 55% 換地比率，應予以提高比率(於民國 68~70 年河川用地與道路用地徵收，已數次被徵收，損失太多)。			
	劉金樹	周遭方圓 500 公尺公園林立，東有文化中心、西陽明公園、南有劉厝公園、北有河堤公園，而現今政府經濟拮据之時，沒必要再徵收這麼小的公園地，可以還地給我們，變更建地，且我們已被徵收 400 多坪了。			
	劉榮政	1. 大鵬九村未改建土地尚無規劃商業區，顯與城鄉發展落差大，且其靠近省道、鄰近捷運、國稅局、文化中心、電信局、法院等，為使岡山城鄉發展，轉型都市開發，請都委會重新審慎研議。 2. 請勿參與市地重劃，以地換地，請維持現況，變更為商業區或住宅區。			
		請貴會本於便民，保障人			

	(岡山區陽明段 36 地號，岡山區介壽路 66-28 號大新汽車百貨)		民土地權益，依所請重新檢討准予變更為住商用地以維護人民權益。			
	葉秀燕等 14 人	103 年 10 月 31 日補充建議內容： 懇請市府將此公五預定地變更為商業區或住宅區，以補償所有權人等長期損失，陳情人等願繳納百分之十回饋金予政府。	103 年 10 月 31 日補充理由： 1. 岡山區公五預定地，東邊是文化中心、南邊為簡易法庭、劉厝公園、西邊陽明公園與公九預定地、北邊為阿公店溪、河堤公園，數百公尺範圍內有四座公園，不符比例原則。依現況公五已無存在必要，政府也無意開發建設，適逢變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部份機關用地為園林道用地）案與（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫之際，因此案無規劃商業區，為使岡山城鄉平衡發展轉型都市開發，老百姓權益，我們反對併入市地重劃。 2. 懇請市府信守原高雄縣政府於 68 年 8 月 10 日阿公店溪岡山護岸及浚濶工程使用私有土地協調會議結論，應優先考慮將上開公五用地（即當時徵收後殘餘之土地）編入住宅區。			
3	劉文吉等 5 人	建議介壽路全段納入開發或者儘速徵收。	劉厝段 85 地號做為道路用地已逾 70 餘年，且個人持分面積不大，再以 1/2 納為開發，個人能分得面積微小，土地能為利用價值不大且困難，故請全路段納入開發。	建議酌予採納。 理由： 1. 為加速公共設施保留地開闢，本府地政局建議，及依市地重劃實施辦法第七條規定，故以介壽路（5-20M 計畫道路）中心線劃定為界，納入市地重劃開發。 2. 介壽路未納入市地重劃開發之部分，本府工務	為保障土地所有權人權益、道路交通安全及重劃效益等因素，仍維持原公展草案市地重劃範圍。	照專案小組初步建議意見通過。

				局已向中央提案爭取生活圈道路交通系統建設計畫 4 年 (104-107) 計畫之建設經費補助，如獲補助，即可辦理私有地徵收開闢事宜。		
4	高雄市岡山德明攤販協會 (連署陳情人 236 位)	高雄市岡山市計畫為大鵬九村眷村改建，爭取市場預定地，納入計畫案。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本協會營業市場於追溯前名為「欣欣市場」，於國民政府遷台設建眷村，就有本市場規劃設立營業。至今造就眷村及地方生活方便、繁榮。 2. 縣市未合併之前，縣府在前岡山眷改計畫，也將本市場、停車場之預定地都納入其規劃，何其今縣市合併後，市府卻無此方案。 3. 為何同此一擴建計畫案，卻有不同之版本，為何不實際原地查看原有地上標的物，現在營業場地及查訪岡山區官員、地方民意代表、附近村里，本市場至今營運已 60 年有餘。 4. 市府今擴建都市計畫，卻要犧牲這群苦守市場數十年為生的攤販，無處可去，何去何從，生活陷入困境。(現還有許多以此為生之攤販) 5. 建議市府能將此計畫，將協會市場預定地納入規劃。 	<p>建議採納，劃設一處市場用地。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依 103 年 6 月 4 日大鵬九村規劃案研商會議結論：「本案尊重主管機關意見維持不劃設市場用地為原則。惟請經發局針對本案開發時欣欣市場攤商可能面臨之安置問題，研擬相關配套措施，並評估以岡山都市計畫區未開闢之市場用地作為替代的可行性或其他替代方案。」 2. 103 年 9 月 25 日本府經發局市場管理處就本案函復表示：「因傳統市場功能日漸式微，本府財政拮据且附近已有文賢市場及平安市場(平安市場尚有空攤) 本案目前無開闢公有零售市場計畫；是否規劃市場用地請 貴局就整體發展考量。」 3. 據民眾陳情欣欣市場自民國 48 年營業至今，尚具歷史性意義，且現況約有 200 攤商營運，但使用缺乏規劃，環境及景觀不佳。 4. 基於發展歷史脈絡，使用現況需求及整體考量，建議可劃設市場一處，未來可透過市地重劃政府取得土地，併請本府經發局建設並輔導安置，改善市場的現況品質。 	本案考量欣欣市場自民國 48 年營業至今，且現況約有 200 攤商營運，基於使用現況需求及整體考量，依本次簡報所提劃設一處市場用地。	照專案小組初步建議意見通過。
5	國防部軍備局工程	將本處 3 處職務宿舍，	1. 陳情地點位於高雄市空軍軍官學校列管「慈恩	建議不予採納。	依市府研析意見維持原	照專案小組初

	營產中心 南部地區 工程營產 處	座落於高雄 市劉厝段 13、20、 21、40、 41、60、 62、81、 82、439、 441、442地 號等12筆土 地，剔除都 市計畫更新 (市地重 劃)範圍。	十一村」、「慈恩十三 村」及「慈恩二十五 村」範圍內，因此3處 為職務宿舍(使用面積 18,440平方公尺)，目 前均正常提供國軍人員 借住中。 2. 高雄市劉厝段13、20、 21、40、41、60、62、 81、82、439、441、 442地號等12筆部分土 地上有「慈恩十一 村」、「慈恩十三村」 及「慈恩二十五村」為 空軍列管職務宿舍，除 提供空軍列管職務宿 舍，亦提供岡山地區國 軍其他單位志願役官士 兵申請居住，且住用率 均達95%。 3. 另為達「軍人安家、軍 眷安心」目的，增加職 務宿舍戶數為當前國軍 募兵政策之主軸計畫， 基此，依現階段實需檢 討，該區域職務宿舍有 其保留與增加住戶之必 要性，故現階段無法配 合辦理，請予以剔除。	1. 劉厝段13、20、21、 40、41土地，屬主要 計畫範圍，細部計畫不 予討論。 2. 其餘土地，原即屬依據 92年1月10日發布實 施之「變更岡山都市計 畫(第一次通盤檢討)」 案第15案，大鵬九村 地區需另行擬定細部計 畫的範圍，並以整體開 發方式開發。 3. 本案細部計畫變更內容 涉及慈恩11村、慈恩 13村兩處宿舍，土地 權屬皆為國有地，屬國 防部政治作戰局管理之 土地。 4. 本案經103年6月20 日邀國防部等相關單位 召開研商會議，會議結 論：「劃設之公共設施 用地涉及軍方職務宿舍 現況使用(慈恩11 村、慈恩13村)，請 國防部內部儘快協調後 續搬遷作業，以利後續 市地重劃推動。」。	公展草案。	步建議 意見通 過。
6	國防部政 治作戰局	案內土地經 變更重劃 後，恐未實 質提升眷改 土地價值及 達到眷改基 金財務平衡 之原則，故 本案建請降 低公設負擔 比例。	1. 經查民國99年5月 8日原「岡山都市計畫 (大鵬九村未改建眷村 土地)細部計畫案」開 發範圍面積計26.99公 頃，劃設公共設施用地 8.11公頃、住宅區 18.88公頃(容積率為 200%)，其中住宅區 部分面積計1.87公頃 附帶條件可變更為第一 種商業區(容積率為 350%)，住宅區及商業 區容積(樓地板面積) 為40.565公頃。 2. 次查，本次「變更岡山 都市計畫(大鵬九村未 改建眷村土地)細部計 畫案」開發範圍納入周	建議不予採納。 理由： 1. 為加速本地區開發進 度，有必要進行計畫內 容之調整變更。 (1) 一通：大鵬九村地區 需另行擬定細部計 畫、劃設30%公共 設施用地並以整體開 發方式辦理。 (2) 99年5月7日公告 發布實施細部計畫至 今仍未興闢。 (3) 原規劃內容不符市場 導向且周邊仍有未徵 收開闢之公設保留地 問題，經本府地政局 評估辦理市地重劃開 發之整體效益有限。	考量私有地 主配回土地 區位可能影 響原細部計 畫區內地主 分配之權 益，而未能 提升國防部 眷改土地價 值及達到眷 改基金財務 平衡，故請 規劃單位將 街廓A5-1、 A13-2之土 地使用分區 調整為住三 -1，並請市 府提供本案	有關專 案小組 會議建 議本案 街廓 A5-1、 A13-2 之土地 使用分 區調整 為住三 -1，其 中街廓 A5-1 為誤 繕，更 正為街 廓A5- 2。

			<p>邊主要計畫道路及公五用地，面積計 28.88 公頃，劃設第 3 種住宅區 14.26 公頃（容積率由 200 % 提升為 240 %）、第 3-1 種住宅區 3.33 公頃（容積率由 200%提升為 280 %），另貴府又於變更計畫劃設第 3-2 種住宅區 1.3 公頃（容積率 240%），並請本局依都市計畫法第 27 之 1 條辦理捐贈該第 3-2 種住宅區以作為貴府政策儲備用地，且不計入開發面積 28.88 公頃內及不計算重劃負擔，是以，變更後第 3 種及第 3-1 種住宅區容積（樓地板面積）為 43.548 公頃。</p> <p>3. 承上，囿於貴府檢送之「國防部眷改基金價值平衡分析報告」中，其重劃後土地可處分單價之預估值並未提供相關佐證資料可供憑算，爰此，本案僅對原細部計畫及變更細部計畫兩者之容積（樓地板面積）予以估算，嗣經估算結果，本案容積（樓地板面積）經過變更後約增加 2.98 公頃（43.548 ~40.565 公頃），且尚未計算市地重劃負擔，貴府經重劃取得公設 8.1 公頃及第 3-2 種住宅區 1.3 公頃，鑑此，案內土地經變更重劃後，恐未實質提升眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡之原則，故本案建請降低公設負擔比例。</p>	<p>2. 以市地重劃方式開發，可確保基金收益平衡、提高土地價值。</p> <p>(1) 本地區重劃後，配合容積率調整後應更具有市場競爭力，於後續辦理土地標售之土地價值，保守估計約可增加約 4.14 億元，對於挹注眷改基金有實質幫助。</p> <p>(2) 市府同步編列預算執行後續市地重劃作業，變更後可即刻辦理市地重劃相關作業，加速開發時程。</p>	<p>財務試算資料予以國防部政治作戰局參考。</p>	
7	劉金樹 （家族代表）	反對岡山區介壽路納入參與岡山都	1. 土地法第 14 條規定，公共通道道路不得私有，依法得徵收之。	同陳情案 3 意見。	為保障土地所有權人權益、道路交	照專案小組初步建議

		<p>市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案。（劉厝段 56 地號納入市地重劃分配）</p>	<p>2. 高雄市政府工務局新建工程處 103.1.16 工新土設字第 10370192400 號開會通知單假岡山區公所舉辦介壽路拓寬工程規劃說明會，承諾依規定比照市價向地主辦理徵收中。</p> <p>3. 介壽路為既成道路數拾年，高雄市政府現正規劃拓寬工程辦理徵收中，為維護老百姓權益補償損失，請都市計畫委員會勿併入（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案。</p>		<p>通安全及重劃效益等因素，仍維持原公展草案市地重劃範圍。</p>	<p>意見通過。</p>
--	--	--	--	--	------------------------------------	--------------

附表二、「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案」公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	建議內容	陳情理由	市府研析意見	專案小組初步建議意見	市都委會決議
1	高雄市政府地政局	有關案附計畫書內，開發方式(p18)所載，本計畫後續由高雄市政府以市地重劃方式辦理開發乙節，查本案僅為園林道用地之取得與開闢事宜，並無其他可建築用地，不屬市地重劃開發範疇，建請修正相關文字。	同左。	建議同意採納。 理由： 計畫書 p18 開發方式「本計畫後續由高雄市政府以市地重劃方式辦理開發，」乙節係屬誤植，建請同意刪除。	依市府研析意見同意採納。	照專案小組初步建議意見通過。
2	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	將本處 3 處職務宿舍，座落於高雄市劉厝段 13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442 地號等 12 筆土地，剔除都市計畫更新（市地重劃）範圍。	1. 陳情地點位於高雄市空軍軍官學校列管「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」範圍內，因此 3 處為職務宿舍（使用面積 18,440 平方公尺），目前均正常提供國軍人員借住中。 2. 高雄市劉厝段 13、20、21、40、41、60、62、81、82、439、441、442 地號等 12 筆部分土地上有「慈恩十一村」、「慈恩十三村」及「慈恩二十五村」為空軍列管職務宿舍，除提供空軍列管職務宿舍，亦提供岡山地區國軍其他單位志願役官士兵申請居住，且住用率均達 95%。 3. 另為達「軍人安家、軍眷安心」目的，增加職務宿舍戶數為當前國軍募兵政策之主軸計畫，基此，依現階段實需檢討，該區域職務宿舍有其保留與增加住戶之必要性，故現階段無法配合辦理，請予以剔除。	建議未便採納。 理由： 1. 有關本案變更園林道用地範圍涉及劉厝段 13、13-1、40、41 地號等 4 筆土地，並未涉及職務宿舍，並業於 103 年 6 月 20 日研商會議中，經土地主管機關表示同意配合辦理都市計畫變更及優先提供土地開闢。 2. 其餘土地陳情非屬本案主要計畫變更範圍。	依市府研析意見維持原公展草案。	照專案小組初步建議意見通過。

「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案、變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」第2次專案小組聽取簡報會議紀錄

一、時間：民國103年11月14日（星期五）下午2時30分

二、地點：市府第四會議室

三、主席：詹副主任委員兼召集人達穎

記錄：黃嘉怡

四、出席單位及人員：

（一）出席委員：

詹委員達穎、張委員學聖(請假)、劉委員曜華(請假)、李委員
彥頤(請假)、陳委員世雷

（二）列席單位：

國防部政治作戰局	毛文良、潘彥好
國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	林家緯
高雄市政府地政局	洪文彥
高雄市政府工務局新建工程處	鄭淑芬
高雄市政府經濟發展局	吳思賢
高雄市政府水利局	
高雄市政府交通局	許智詠
高雄市岡山區公所	朱宗政、吳繼偉
曾士豪君	曾武次代
劉金樹君	
劉榮政君	劉榮政
陳柏彰君等10人	陳柏彰
藍見亨君	

葉秀燕君等 14 人。(請轉知其他陳情人)

高雄市政府都市發展局

葉秀燕

張文欽、吳哲瑋

許瀨文、林肇志

(三) 會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、黃嘉怡

五、專案小組初步建議意見：

本案請規劃單位依下列意見修正後，逕提大會審議。

- (一) 有關本案實質變更內容，因增加一處市場用地及中央園林道縮減為 25 公尺，依本次提案簡報修正原公展草案內容。
- (二) 市地重劃範圍內抵觸公共設施用地(公五、道路用地)之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量，並請地政局提供私有地之土地模擬分配草案予都發局彙整供大會審議參考。
- (三) 考量上開私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內軍方分配之權益，為能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，街廓 A5-1、A13-2 之土地使用分區調整為住三-1。
- (四) 土地使用分區管制要點修正如下：
 1. 因增加一處市場用地，本要點第 2 點增列市場用地建蔽率 70%、容積率 210%。
 2. 考量私有土地分配面積未達最小開發規模 5,000m²，故修正本要點第 6 點最小開發規模地區，並增列市地重劃配回之私有土地不在此限；另第 5 點退縮規定增列：「市地重

劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。」。

3. 本要點第 7 點停車空間規劃，依建築技術規則規定設置，刪除第 1 項內容。

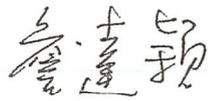
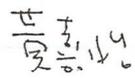
(五) 公開展覽期間公民或團體陳情意見市都委會專案小組初步建議意見如後附表一、二。

六、散會時間：下午 4 時 10 分。

「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案、變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」第1次專案小組聽取簡報會議簽到簿

一、時間：民國103年10月9日（星期四）下午2時30分

二、地點：市府第六會議室

三、主席：詹委員兼召集人達穎  記錄：

四、出席、列席單位及人員：

詹委員兼召集人達穎 

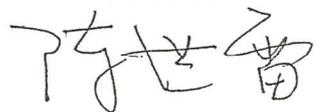
張委員學聖

劉委員曜華



李委員彥頤

陳委員世雷



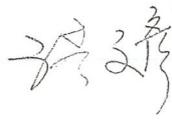
國防部政治作戰局

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 

台灣糖業股份有限公司高雄區處



高雄市政府地政局

高雄市政府工務局

高雄市政府經濟發展局 吳恩賢

高雄市政府水利局

高雄市政府交通局 許智誠

高雄市岡山區公所 吳建偉

曾士豪君 曾士豪

劉金樹君 劉金樹

劉榮政君 劉榮政

陳柏彰君等 10 人 陳柏彰

藍見亨君

劉文吉君等 10 人 (請轉知其他陳情人)

高雄市岡山德明攤販協會

李香華 李春信 呂雲琳 藍見亨

高雄市政府都市發展局

鄭月娥 吳哲瑋 林志雄 林肇志

五、會議承辦單位：

本府都市發展局 (區域發展及審議科)

薛淵仁 黃宗山

高雄市政府

翁端珠

林國雄

「變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案、變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」第1次專案小組聽取簡報會議紀錄

一、時間：民國103年10月9日（星期四）下午2時30分

二、地點：市府第六會議室

三、主席：詹副主任委員兼召集人達穎

記錄：黃嘉怡

四、出席單位及人員：

（一）出席委員：

詹委員達穎、張委員學聖（請假）、劉委員曜華、李委員彥頤（請假）、陳委員世雷

（二）列席單位：

國防部政治作戰局

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 林家緯

台灣糖業股份有限公司高雄區處 陳朝盛

高雄市政府地政局 洪文彥、劉恩秀

高雄市政府工務局

高雄市政府經濟發展局 吳思賢

高雄市政府水利局

高雄市政府交通局 許智詠

高雄市岡山區公所 吳繼偉

曾士豪君 曾士豪

劉金樹君 劉金樹

劉榮政君 劉榮政

陳柏彰君等10人 陳柏彰

藍見亨君

劉文吉君等 10 人（請轉知其他陳情人）

高雄市岡山德明攤販協會

李秀華、李春倍

呂寶琳、藍見亨

高雄市政府都市發展局

鄭君地、吳哲瑋

林志鴻、林肇志

（三）會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科） 薛淵仁、黃嘉怡

五、專案小組初步建議意見：本次會議係聽取公開展覽期間公民或團體陳情意見，由陳情人於會上說明其陳情訴求，專案小組審議建議詳如後附綜理表市都委會專案小組初步建議意見欄。

六、散會時間：下午 4 時 50 分。

附錄三 本計畫國有眷改土地涉都計變更捐贈相關研商會議紀錄

**「變更岡山區大鵬九村細部計畫」國有眷改土地涉都計變更
捐贈研商會議紀錄**

- 一、會議時間：103年7月1日（二）下午2時30分
- 二、會議地點：本府都市發展局6樓第一會議室
- 三、會議主席：盧局長維屏（王副局長啟川代） 記錄：許瀨文
- 四、出席人員：

國防部總政治作戰局：毛中校文良、潘彥好

財政部國有財產署南區分署：蔡科長奇宏

高雄市政府都市發展局：王副局長啟川、邵股長月鳳、
吳課長哲瑋、許助理工程員瀨文

龍邑工程顧問股份有限公司：卓副理致瑋、專案執行蘇
榆婷、陳奕安

五、討論

（一）財政部國有財產署（本署發言）

- 1. 依「國軍老舊眷村改建條例」第2條、第4條及第11條規定，國防部為眷村文化保存之用，得運用國軍老舊眷村及不適用營地之國有土地，興建住宅社區、處分或現況保存，不受國有財產法相關規定之限制。爰本案政戰局經管「大鵬九村」眷改土地，依上述眷改條例規定，得由軍方興建住宅社區、處分或為現況保存，不受國有財產法有關規定之限制。其是否參與都市計畫變更並依都市計畫法第27條之1規定將部份可建築土地捐贈予高雄市政府，應由政戰局本管理機關權責依眷改條例及都市計畫法第27條之1規定核處。
- 2. 依上開規定，如依都市計畫法第27條之1捐贈可建築土地，土地所有權則依規定辦理移轉。

(二) 國防部總政治作戰局

1. 本案土地係依「國軍老舊眷村改建條例」做處分，以標售、有償處分為原則，因其有償債性任務，透過都市計畫變更後領回之土地價值必須具有償債能力。
2. 國有地（含眷改土地）依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理，是否得為土地所有權移轉。
3. 依國產署之說明，本局原則同意大鵬九村細部計畫變更依高雄市政府規劃採都市計畫法第 27 條之 1 辦理捐贈可建築土地，惟後續提財務計畫報行政院核定捐贈後，再進行所有權之移轉。

六、結論

- (一) 本案都市計畫變更並依都市計畫法第 27 條之 1 規定由土地所有權人（國防部）捐贈可建築土地所涉法令疑義，經與會機關釐清，依法並無不可。
- (二) 本案土地因其有償債性任務，經都市計畫變更後進行重劃及土地處分，不違背「國軍老舊眷村改建條例」精神，本局與國防部政戰局合作都市計畫變更提高土地價值已獲雙方共識，且法令及主觀意願皆無疑慮，故可依程序進行都市計畫公開展覽、審議作業，至所涉土地捐贈等相關程序，政戰局亦可同步進行。
- (三) 為利政戰局評估財務價值平衡，由本局提供相關財務試算，後續請政戰局依程序辦理。