

變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路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

高雄市政府

中華民國 110 年 12 月

變更岡山市計畫（第一種商業區及道路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~~2~~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（第一種商業區及道路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	
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	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦座談會	
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

- 一、計畫緣起..... 1-01
- 二、法令依據..... 1-01
- 三、變更位置與範圍..... 1-02

## 貳、都市計畫概述

- 一、歷次都市計畫概述..... 2-01
- 二、現行都市計畫概述..... 2-03
- 三、上位及相關計畫..... 2-07

## 參、實質發展現況

- 一、周邊土地使用發展現況..... 3-01
- 二、周邊公共設施用地發展現況..... 3-02
- 三、土地權屬分析..... 3-05
- 四、交通運輸系統..... 3-06
- 五、不動產市場調查..... 3-10

## 肆、規劃構想

- 一、發展定位與策略..... 4-01
- 二、空間規劃構想..... 4-02

## 伍、變更內容

- 一、變更原則..... 5-01
- 二、變更內容..... 5-01

## 陸、實施進度與經費

- 一、實施進度..... 6-01
- 二、經費來源..... 6-01

## 附件、簽准個案變更核可文件

# 圖目錄

圖 1-3-1	本計畫位置示意圖 .....	1-02
圖 2-2-1	岡山都市計畫土地使用分區示意圖 .....	2-08
圖 2-2-2	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖 .....	2-09
圖 2-3-1	高雄市國土計畫空間構想示意圖 .....	2-10
圖 3-1-1	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖 .....	3-01
圖 3-2-1	計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖 .....	3-04
圖 3-3-1	計畫範圍土地權屬示意圖 .....	3-05
圖 3-4-1	計畫範圍周邊交通運輸系統現況示意圖 .....	3-06
圖 3-4-2	RK1 站出入口位置關係圖 .....	3-07
圖 3-5-1	近一年高雄捷運周邊電梯大樓買賣行情圖 .....	3-11
圖 3-5-2	計畫範圍周邊推案分布圖 .....	3-12
圖 3-5-3	計畫範圍周邊零售發展示意圖 .....	3-15
圖 3-5-4	計畫範圍鄰近旅館分布示意圖 .....	3-17
圖 5-2-1	變更內容示意圖 .....	5-02

# 表目錄

表 2-1-1	岡山都市計畫區歷次相關都市計畫變更案綜理表 .....	2-01
表 2-2-1	岡山都市計畫土地使用面積綜理表 .....	2-07
表 3-1-1	計畫範圍及周邊土地使用現況 .....	3-01
表 3-2-1	計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地開闢情形綜理表 .....	3-03
表 3-3-1	計畫範圍土地清冊綜理表 .....	3-05
表 3-4-1	現況道路服務水準綜理表 .....	3-07
表 3-4-2	岡山路竹延伸線(第一階段)各情境 RK1 站運量預測彙整表 .....	3-08
表 3-4-3	高雄捷運系統旅客人次統計表 .....	3-08
表 3-4-4	計畫範圍臨近場站(南岡車站)進出站人次綜理表 .....	3-08
表 3-4-5	公車系統概況表 .....	3-08
表 3-5-1	近一年高雄捷運周邊電梯大樓行情表 .....	3-10
表 3-5-2	岡山區近十年房價分析表 .....	3-11
表 3-5-3	計畫範圍周邊住宅推案一覽表 .....	3-12
表 3-5-4	民國 108 年計畫範圍周邊住宅類型及平均成交單價綜整表 .....	3-13
表 3-5-5	計畫範圍周邊住宅租金行情彙整表 .....	3-13
表 3-5-6	北高雄行政區住宅存量統計表 .....	3-14
表 3-5-7	計畫範圍周邊地區近年推案趨勢綜整表 .....	3-14
表 3-5-8	計畫範圍周邊旅館基本資料一覽表 .....	3-16
表 5-2-1	實質變更內容綜理表 .....	5-01
表 5-3-1	使用強度綜理表 .....	5-03

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

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。

### 二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定：「四、為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」辦理。

### 三、變更位置與範圍

本計畫範圍位於一號道路兩側，分別為一號道路以西之第一種商業區及一號道路以東之部分道路廣場用地，道路廣場用地之範圍僅以捷運設施需用土地為主，其餘道路廣場用地應具有服務車站旅客停車及通行需求，故未納入本變更範圍。

計畫範圍東臨臺鐵岡山站、西以後興北路為界、南至岡燕路及臺鐵站前廣場、北側則為岡山市區商業區，計畫面積約0.7501公頃，有關本次變更位置詳如圖1-3-1所示。



圖 1-3-1 計畫範圍位置示意圖



## 貳、都市計畫概述

### 一、歷次都市計畫概述

岡山都市計畫始於56年岡山鎮都市計畫修正變更說明書，其後於63年擴大範圍公告實施，並於92年、103年相繼完成兩次通盤檢討。現行計畫為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」，迄今共辦理3次專案通盤檢討、1次土地使用分區管制要點專案通盤檢討、擬定2處細部計畫、25次主要計畫變更及1次細部計畫變更，並於110年7月完成都市計畫圖重製專案通盤檢討。茲將歷年岡山都市計畫區之都市計畫變更案彙整如下，並如表2-1-1所示。

表 2-1-1 岡山都市計畫區歷次相關都市計畫變更案綜理表

編號	公告發布實施日期	公告字號	公告案名
1	-	-	岡山鎮都市計畫圖
2	63.03.06	府建都字第 18690 號	岡山鎮擴大修訂都市計畫
3	68.01.10	府建都字第 919 號	變更岡山都市計畫內鐵路用地案
4	68.09.15	府建都字第 77600 號	變更岡山鎮都市計畫（公四）及其東側農業區案
5	73.10.08	府建都字第 095614 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為機關（電信）用地）案
6	73.12.15	府建都字第 125494 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為水利用地）案
7	74.07.18	府建都字第 68948 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為零星工業區）案
8	75.05.09	府建都字第 41351 號	變更岡山都市計畫（部分道路用地為商業區、住宅區、機關用地、農業區、公園、園林道、河川、廣場及社教用地）案
9	-	-	變更岡山（鐵路用地嘉新支線東側道路系統）案
10	76.07.23	府建都字第 86645 號	變更岡山都市計畫（部分住宅區、綠地、鐵路用地、綠帶為道路用地及部分道路用地、綠地、鐵路用地、綠帶為住宅區）案
11	82.01.19	府建都字 201676 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區、工業區、學校用地為河川用地）案
12	86.06.24	府建都字第 112976 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、工業區、綠帶為河川用地）案
13	87.05.05	府建都字第 84430 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為工業區）案
14	89.06.08	府建都字第 94466 號	變更岡山都市計畫（工業區分類）專案檢討案
15	91.09.04	府建都字 0910150852 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案變更內容明細表第二十一案
16	92.01.10	府建都字第 0910237481 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案
17	92.12.11	府建都字第 0920229133 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案
18	94.04.27	府建都字第 0940085525 號	變更岡山都市計畫區（部分農業區為河川區）案
19	94.06.13	府建都字第 0940122643 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為學校用地）案

表 2-1-1 岡山都市計畫區歷次相關都市計畫變更案綜理表（續）

編號	公告發布實施日期	公告字號	公告案名
20	94.10.11	府建都字第 0940204839 號	變更岡山都市計畫（部分住宅區為學校用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、學校用地）案
21	94.12.05	府建字第 0940249339 號	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
22	95.02.27	府建字第 0950034079 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、公園用地及綠地為河川區）案
23	95.07.07	府建字第 0950160215A 號	擬定岡山都市計畫（和平里地區）細部計畫案
24	95.08.28	府建都字第 0950185852 號	變更岡山都市計畫（部分河川區兼供道路使用為河川區及部分道路用地為園林道、農業區）案
25	96.01.12	府建都字第 0950213777 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分鐵路用地為道路用地及鐵路用地兼供道路使用）案
26	96.02.08	府建都字第 0960024407 號	變更岡山都市計畫（民俗觀光市場專用區為農業區；第三種商業區、停車場用地為住宅區）案
27	96.07.04	府建都字第 0960141113 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、工業區為道路用地；部分綠地為園林道用地）案
28	97.01.18	府建都字第 0970009624 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案
29	97.01.30	府建都字第 0970018189 號	變更岡山都市計畫「部分農業區為學校用地（供人工濕地使用）」案
30	99.05.07	府建都字第 0990121777 號	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
31	99.11.12	府建都字第 0990298424 號	變更岡山都市計畫（部分農業區及機關用地為道路用地）（配合臺 19 甲線改善拓寬工程）案
32	100.06.20	高市府四維都發規字第 1000064565 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合高雄縣典寶溪排水 A 區滯洪池工程）案
33	101.11.23	高市府都發規字第 10134691200 號	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
34	103.03.24	高市府都發規字第 10301251203 號	變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案
35	104.01.28	高市府都發規字第 10400236601 號	變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案
36	104.05.11	高市府都發企字第 10431513401 號	變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案
37	105.04.08	高市府都發規字第 10531273301 號	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
38	106.06.05	高市府都發規字第 10602727901 號	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
39	110.07.05	高市府都發開字第 11032859701 號	變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

## 二、現行都市計畫概述

### (一) 計畫範圍

計畫區隸屬高雄市岡山區行政轄區，以現有岡山區市街地區為中心，東達嘉新水泥廠及十六號道路，與高速公路岡山交流道附近特定區緊鄰、南界鄰高雄新市鎮特定區、西至空軍航空技術學校、北迄灣裡里，重製後計畫面積為1,398.7030公頃。

### (二) 計畫年期

計畫年期為民國115年。

### (三) 計畫人口與密度

基於維持居住環境品質及公共設施服務水準考量，第二次通盤檢討維持計畫人口為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。

### (四) 土地使用計畫

#### 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號道路為界，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。

#### 2. 商業區（第一、二種商業區）

分為第一種商業區及第二種商業區，主要於一號道路兩側、一-1號道路及四號道路所圍成之地區為商業核心，另於各住宅鄰里單元規劃部分商業區，提供本計畫區及鄰近地區商業、金融、娛樂、行政及社會設施等服務，面積合計為45.9202公頃。

(1) 第一種商業區：以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，面積為36.4317公頃。

(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，面積為9.4885公頃。

#### 3. 工業區（甲種、乙種、零星工業區）

劃設甲種工業區、乙種工業區及零星工業區共9處，面積合計為245.9986公頃。

(1) 甲種工業區：共計有3處，包含「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」，主要分布於嘉新東路兩側及省道臺一線左側，面積為92.9559公頃。

(2) 乙種工業區：共計有5處，包含「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、省道臺一線東西兩側，面積為151.4776公頃。

(3) 零星工業區：共計1處，位於本計畫區西北側，面積為1.5651公頃。

#### 4. 宗教專用區

共計劃設 1 處，為中山公園內壽天宮使用，面積合計為 0.6683 公頃。

#### 5. 文教區

共計劃設 1 處，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，面積合計為 3.0725 公頃。

#### 6. 車站專用區

共計劃設 1 處，位於岡山火車站及其附近地區，面積合計為 7.6503 公頃。

#### 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，面積合計為 339.2498 公頃。

#### 8. 河川區

位於阿公店溪、竹子港流域兩側 50~140M 寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍，面積合計為 45.2781 公頃。

#### 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，面積合計為 0.3983 公頃。

#### 10. 電信專用區（第一種、第二種電信專用區）

劃設第一種電信專用區、第二種電信專用區各 1 處，面積合計為 1.4763 公頃。

(1) 第一種電信專用區：現況為岡山線路中心，面積為 0.3499 公頃。

(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。

#### 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。

### (五) 公共設施計畫

#### 1. 機關用地

共計劃設 15 處，面積合計為 75.2394 公頃。

#### 2. 學校用地

劃設文小、文中、文高及文職等用地共計 13 處，面積合計為 47.9863 公頃。

(1) 文小用地：共計 8 處，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，面積為 20.1035 公頃。

(2) 文中用地：共計 3 處，分別供岡山國中及前峰國中使用，面積為 10.7787 公頃。

(3) 文高用地：共計 1 處，供岡山高中使用，面積為 3.7334 公頃。

(4) 文職用地：共計1處，供岡山農工職校使用，面積為13.3707公頃。

3. 公園用地

共計劃設 14 處，面積合計為 27.9933 公頃。

4. 綠地（帶）

劃設綠地 3 處，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綠帶，面積合計為 7.1126 公頃。

5. 兒童遊樂場用地

共計劃設 18 處，面積合計為 4.6018 公頃。

6. 公園兼兒童遊樂場用地

共計劃設 2 處，面積合計為 1.4078 公頃。

7. 園林道用地

共計劃設 7 處，面積合計為 25.6427 公頃。

8. 停車場用地

共計劃設 12 處，面積合計為 3.9933 公頃。

9. 醫院用地

共計劃設 1 處，供國軍岡山醫院使用，面積合計為 6.1290 公頃。

10. 市場用地

共計劃設 10 處，面積合計為 2.5679 公頃。

11. 水利用地

位於計畫區北側，面積合計為 0.5647 公頃。

12. 鐵路用地

共計劃設 1 處，供縱貫鐵路使用，面積為 5.3157 公頃。

13. 自來水事業用地

共計劃設 1 處，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，面積合計為 1.0809 公頃。

14. 電路鐵塔用地

共計劃設 1 處，面積合計為 0.0072 公頃。

15. 抽水站用地

共計劃設 1 處，位於計畫區南端，供 B2 幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，面積合計為 0.1011 公頃。

16. 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，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量雙重功能，面積合計為 8.3330 公頃。

17. 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，面積合計為 0.0584 公頃。

18. 廣場兼停車場用地

共劃設 1 處，位於車站專用區北側，面積合計為 0.4273 公頃。

19. 道路廣場用地

共劃設 4 處，包含「廣一」、「廣二」、「廣三」及「廣四」，主要位於岡山火車站前、後、「機三」東南側之圓環及「文中三」東側，其餘則為道路用地，面積合計為 165.8817 公頃。

20. 交通用地

共劃設 1 處，面積合計為 0.2169 公頃。

21. 鐵路用地兼供道路使用

共劃設 1 處，供連接二-1 號道路及八-1 號道路之 8M 計畫道路使用，面積為 0.0045 公頃。

表 2-2-1 岡山都市計畫土地使用面積綜理表

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	0.02	0.04
	第一種電信專用區	0.3499	0.03	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
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
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	
鐵路用地兼供道路使用	0.0045	0.00	0.00	
小計	384.6655	27.50	37.93	
合計	1,398.7030	100.00	-	
都市發展用地	1,014.1750	-	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. 表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

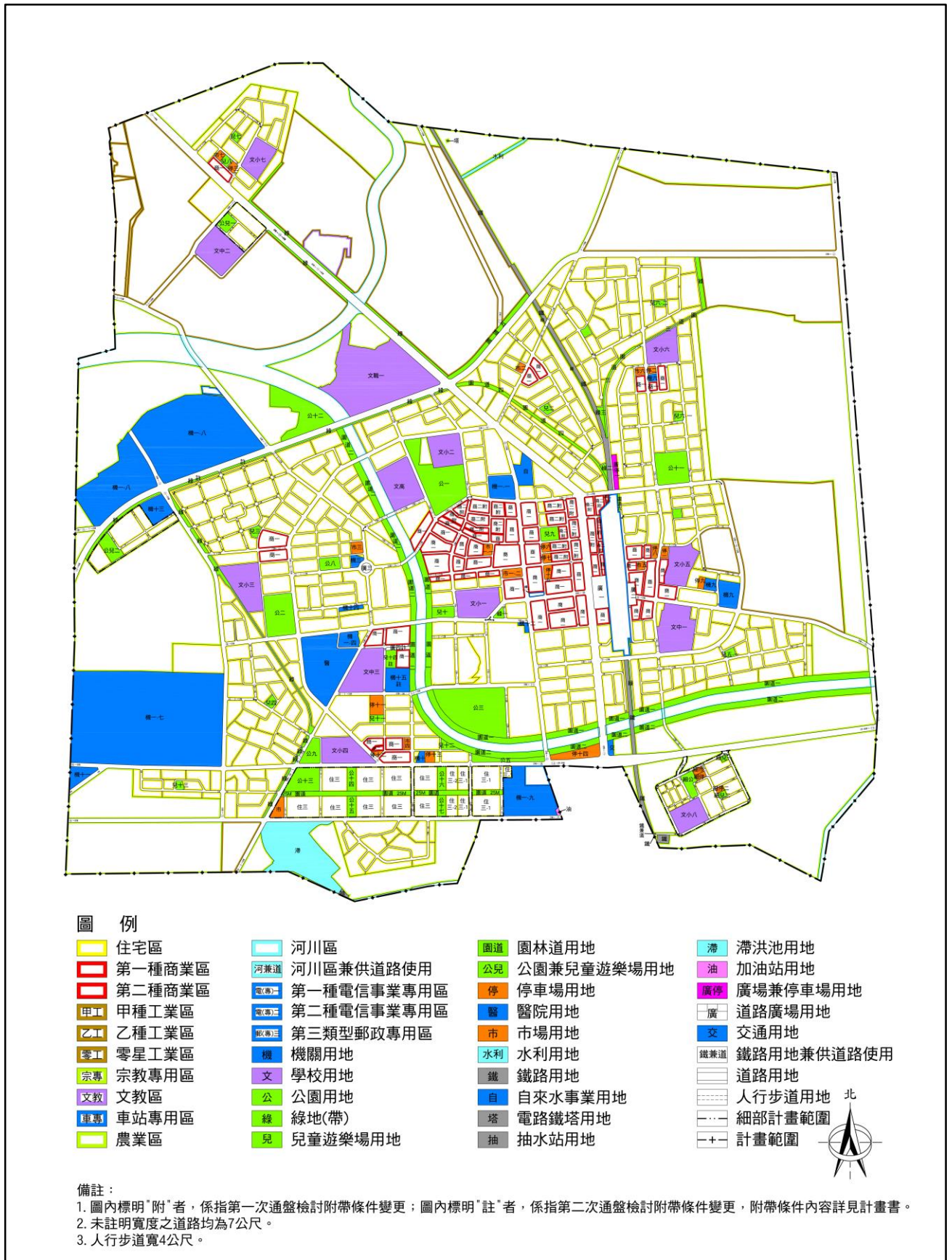


圖 2-2-1 岡山都市計畫土地使用分區示意圖



## 二、計畫範圍現行都市計畫

計畫範圍內現行都市計畫為第一種商業區及道路廣場用地，面積合計 0.7501 公頃，周邊土地使用分區以第一種商業區、第二種商業區、道路廣場用地、車站專用區等為主。計畫範圍及周邊地區現行都市計畫如圖 2-2-2 所示。

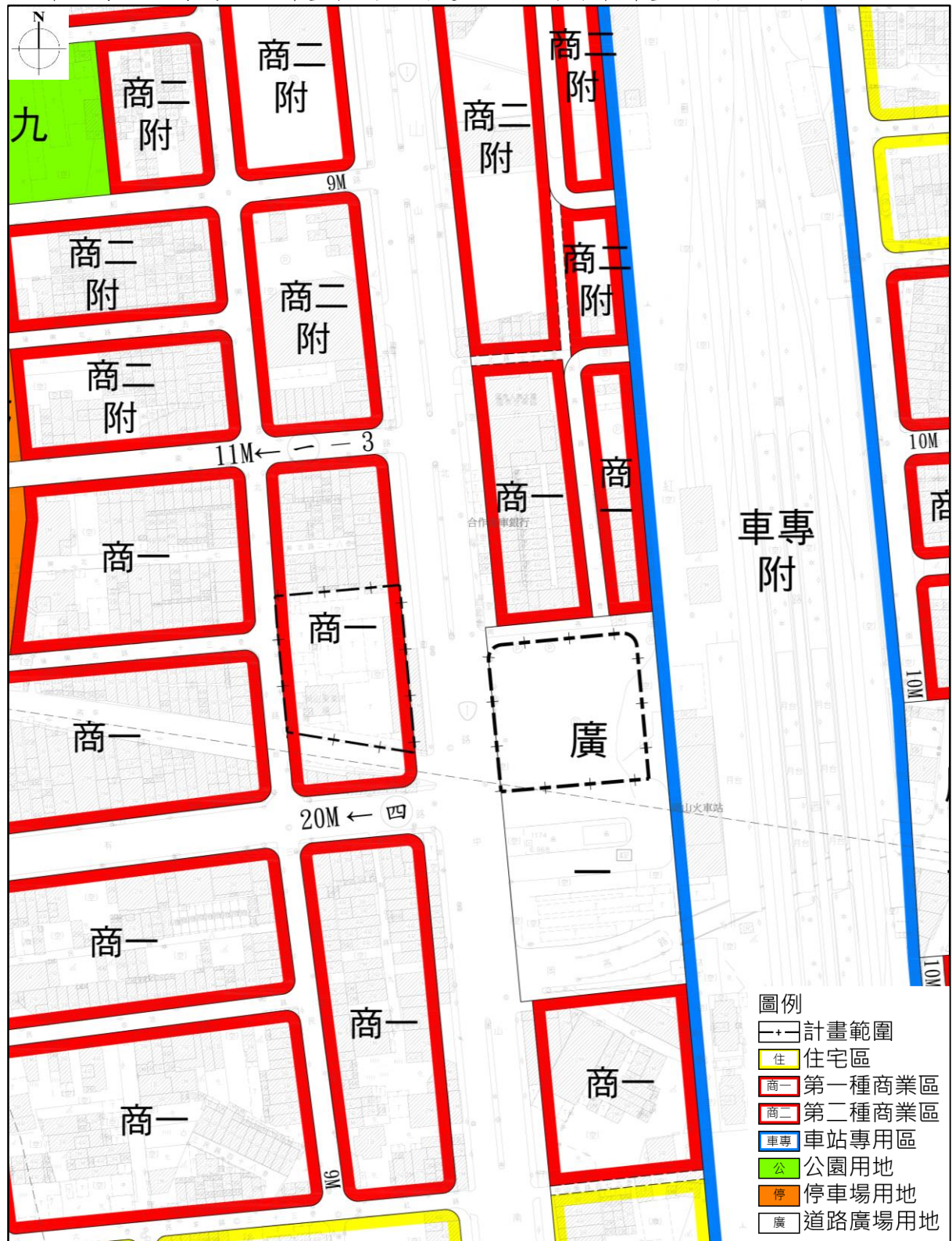


圖 2-2-2 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

### 三、上位及相關計畫

#### (一) 高雄市國土計畫

##### 1. 岡山次核心、產業升級軸

依本市國土計畫空間發展計畫構想，岡山為本市發展次核心，屬產業升級軸之重要節點，除既有產業園區外，近年亦持續投入多項重大建設與土地開發，往南北串連台南與屏東之產業聚落，逐漸形成南臺灣重要的科技產業走廊。未來將持續強化以大眾運輸導向型開發（TOD），引導本市產業朝高值化、低污染產業轉型，有更節能、集約及有效率的發展。

##### 2. 對本計畫指導

爰依本市國土計畫政策規劃指導，產業發展廊帶將透過捷運岡山路竹延伸線及高雄第二科學園區（橋頭園區）等重大建設投入，收納廊帶周邊群聚未登記工廠設置產業輔導專區，形構機能完整的生產場域。而本計畫以聯合開發模式將捷運場站與商業活動有效結合，提升土地價值並挹注捷運建設之財務。此外，透過聯合開發之整體設計，有計畫為岡山地區提供商業與住宅設施，提供路竹園區、橋頭園區及周邊產業之企業安家需求。

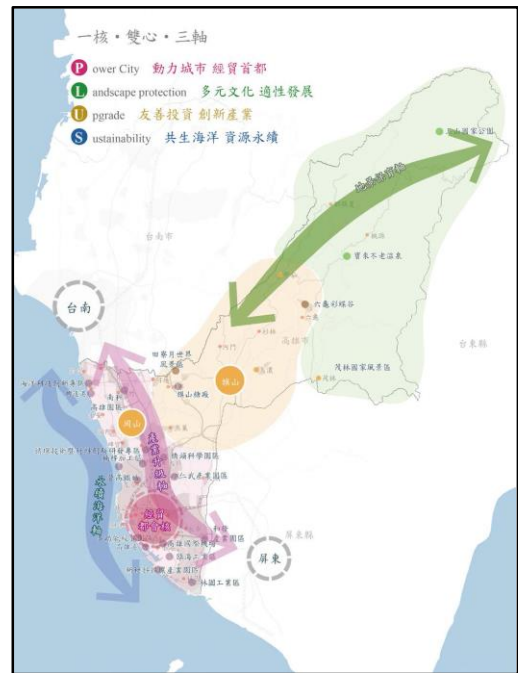


圖 2-3-1 高雄市國土計畫空間構想示意圖

#### (二) 岡山轉運站

高雄6大轉運站透過建置分區轉運樞紐方式，以高雄車站、高鐵左營站為2大主轉運樞紐，鳳山轉運站與岡山、小港、旗山為4大次轉運樞紐串聯公共運輸，以最有效率之運輸縮短區域距離。

岡山轉運站位於臺鐵岡山站前，於民國102年2月7日啟用，建造經費約2,057萬新台幣，由高雄市政府交通局管理，主要服務提供茄萣、湖內、路竹、阿蓮、永安、彌陀、田寮、岡山等地區轉運服務，並新闢大岡山假日觀光公車逐步落實30分鐘生活圈，滿足市民通勤、通學、觀光等交通需求，提供無縫隙轉乘及優質候車環境。

#### (三) 岡山區綜合行政中心

行政中心舊址部分位處老街區住商交界處，各機關建物屋齡逾40年，建物老舊、腹地狹窄且停車不便，阻礙市區商業圈發展，考量岡山區作為產業發展軸帶的核心城鎮，故高雄市政府依都市更新條例劃定更新地區並訂定都市更新計畫，並於民國110年10月4日起辦理變更都市計畫公開展覽，以新舊址併採公辦都市更新方式同時開發兩街區，其中舊址部份將以TOD（大眾運輸導向開發）串聯岡山商業街區、醫療社區與車站周邊開發區域，提供社區舒適人行空間並延伸老街商業機能。

## 參、實質發展現況

### 一、計畫範圍周邊土地使用發展現況

計畫範圍西側基地現況為岡山路竹延伸線土木工程機具、設備暫置及臨時停車使用，計畫範圍東側基地為臺鐵岡山站前停車使用之廣場。計畫範圍西側基地原為果菜市場，近年因腹地限制導致環境紊亂，並為配合捷運岡山路竹延伸線之工程，故於民國108年12月由「岡山河堤果菜運銷合作社」自行籌資遷建，並已於民國109年底完工搬遷，本計畫範圍與周邊土地使用發展現況詳表3-1-1及圖3-1-1所示。

表 3-1-1 計畫範圍及周邊土地使用現況

編號	使用現況	備註
1	岡山路竹延伸線土木工程機具、設備暫置及臨時停車使用	岡山路竹延伸線岡山站 (RK1) 旁
2	寶盛停車場	汽車停車位 27 格
3	岡山火車站	-
4	iRent 高雄維新東街停車場	汽車停車位 53 格
5	耘穗岡五停車場	汽車停車位 75 格
6	高雄市政府職訓局岡山就業服務站	-



圖 3-1-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

## 二、計畫範圍周邊公共設施用地發展現況

計畫範圍南側為岡山都市計畫之道路廣場用地，現況為臺鐵岡山站之站前廣場、迴車道與岡山轉運站使用；另計畫範圍周邊500公尺內公共設施用地之開闢情形詳如表3-2-1、圖3-2-1所示，說明如下。

### （一）兒童遊樂場用地

計畫範圍周邊500公尺內之兒童遊樂場用地包括兒9、兒5-2用地，均尚未開闢。

### （二）綠地用地

計畫範圍周邊500公尺內之綠地用地包括綠1、綠2用地及鐵路旁之綠地用地，均尚未開闢。

### （三）學校用地

計畫範圍周邊500公尺內之學校用地為文小1、文小5及文中1，分別為岡山國小、後紅國小及岡山國中，已完全開闢。

### （四）停車場用地

計畫範圍周邊500公尺內之停車場用地包括停1、停6、停7、停8、停9、及停15，其中停1、停6及停8尚未開闢，其他均已開闢。

### （五）市場用地

計畫範圍周邊500公尺內之市場用地包括市1-1、市1-2及市5，其中僅市5尚未開闢。

### （六）機關用地

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地，為內政部警政署保安警察第五總隊岡山營區，已開闢使用。

### （七）機關用地（供內政部入出國及移民署使用）

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地（供內政部入出國及移民署使用），已開闢使用。

### （八）道路廣場用地

計畫範圍周邊500公尺內之廣場用地為廣1及廣2用地，廣1已開闢為站前廣場、迴車道與岡山轉運站使用，廣2尚未開闢；另計畫範圍周邊500公尺內尚有部分道路未開闢。

### （九）園道用地

計畫範圍周邊500公尺內之園道用地，已開闢供自行車專用道使用。

表 3-2-1 計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
兒童遊樂場用地	兒 9	尚未開闢	0.5947	0.00	0.00
	兒 5-2	尚未開闢	0.2023	0.00	0.00
綠地用地	綠 1	尚未開闢	0.1892	0.00	0.00
	綠 2	尚未開闢	0.1377	0.00	0.00
學校用地	文小 1	岡山國小	2.8503	2.8503	100.00
	文小 5	後紅國小	2.4834	2.4834	100.00
	文中 1	岡山國中	3.8539	3.8539	100.00
停車場用地	停 1	尚未開闢	0.2098	0.00	0.00
	停 6	尚未開闢	0.1877	0.00	0.00
	停 7	岡山文賢停車場	0.2017	0.2017	100.00
	停 8	尚未開闢	0.1974	0.00	0.00
	停 9	內政部警政署保安警察第五總隊岡山營區停車場	0.1815	0.1815	100.00
	停 15	岡山第五停車場	0.2644	0.2644	0.00
市場用地	市 1-1	平安市場	0.2545	0.2545	100.00
	市 1-2	新文賢市場	0.4506	0.4506	100.00
	市 5	尚未開闢	0.1609	0.00	0.00
機關用地	機 9	內政部警政署保安警察第五總隊岡山營區	1.6454	1.6454	100.00
機關用地(供內政部入出國及移民署使用)	機 12	內政部入出國及移民署	0.1563	0.1563	100.00
道路廣場用地	廣 1	站前廣場、迴車道與岡山轉運站使用	1.1508	1.1508	100.00
	廣 2	尚未開闢	0.4092	0.00	0.00
園道用地	園道 4	供自行車專用道使用	1.2966	0.00	0.00

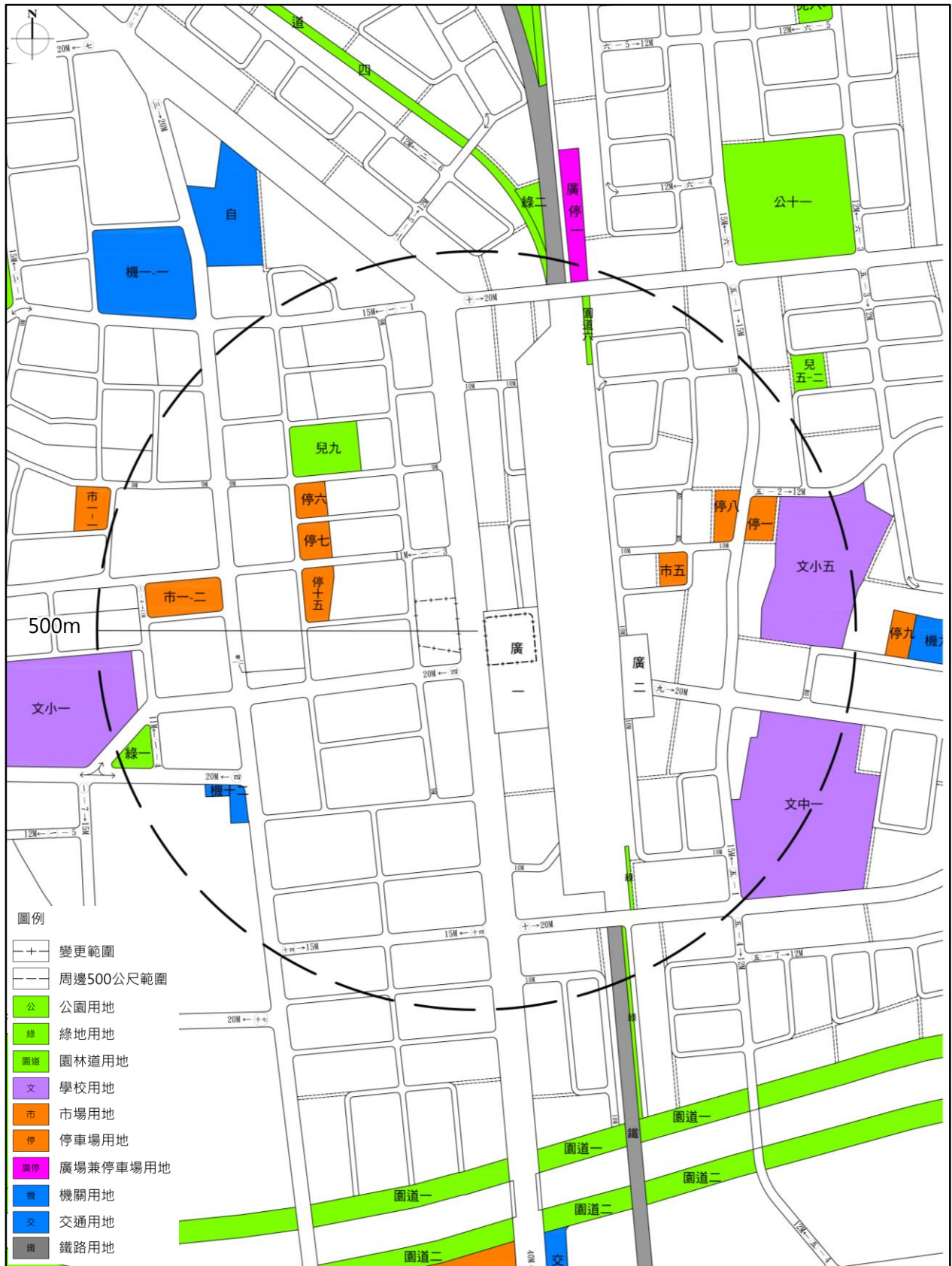


圖 3-2-1 計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖

### 三、土地權屬分析

計畫範圍位於岡山區大公段1006地號等共11筆地號，面積約7,501.15平方公尺，位於台1線（中山北路）兩側，為國有或市有土地，管理機關包括高雄市政府捷運工程局、工務局及交通部臺灣鐵路管理局，總面積約7,501.15平方公尺。其中台1線東側範圍約33.98%為市有、66.02%為國有；台1線西側計畫範圍內則100%為市有土地，並由高雄市政府捷運工程局管有，詳表3-3-1及圖3-3-1所示。

表 3-3-1 計畫範圍土地清冊綜理表

地段	地號	地籍面積 (m <sup>2</sup> )	涉及變更 面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理面積 (m <sup>2</sup> )	管理機關	
西側	大公段	1006	3,518.00	高雄市	3,518.00	高雄市政府捷運工程局	
東側	文化段	3-1 (部分)	144	1.31	中華民國	1.31	高雄市政府工務局
		3-2 (部分)	963	4.86	中華民國	4.86	財政部國有財產署
	後紅段	313-79 (部分)	313	28.36	中華民國	28.36	交通部臺灣鐵路管理局
		321-100 (部分)	290	90.95	高雄市	90.95	高雄市政府捷運工程局
		321-101 (部分)	27	8.86	高雄市	8.86	高雄市政府捷運工程局
		321-102 (部分)	3,602	2,871.66	中華民國	2,145.99	交通部臺灣鐵路管理局
					高雄市	725.67	交通部臺灣鐵路管理局
		321-103 (部分)	326	120.37	中華民國	120.37	交通部臺灣鐵路管理局
		321-107	396	396	高雄市	100.07	交通部臺灣鐵路管理局
					295.93	高雄市政府捷運工程局	
321-108	21	21	高雄市	21.00	高雄市政府捷運工程局		
328-1 (部分)	595	439.78	中華民國	328.65	交通部臺灣鐵路管理局		
			高雄市	111.13	高雄市政府捷運工程局		
合計			7,501.15	-	7,501.15	-	

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。



圖 3-3-1 計畫範圍土地權屬示意圖

## 四、交通運輸系統

### (一) 道路系統

#### 1. 聯外幹道

計畫範圍聯外幹道為台一線（中山南、北路）。中山北路（寬30至40公尺）往東可達燕巢區、大寮區等地，可由高科交流道與高速公路（國道1號）銜接；中山南路（寬30至40公尺）往南可達捷運紅線南岡山站至橋頭區及楠梓區等區，往西可達中華民國空軍軍官學校，並往彌陀區及永安區等地。

#### 2. 主要道路

計畫範圍主要道路包含南北向之岡山路及東西向之大德路。岡山路（寬20至40公尺）可銜接柳橋東路及中山北路聯外；大德路（寬15至20公尺）可銜接中山南路及岡山路聯外。

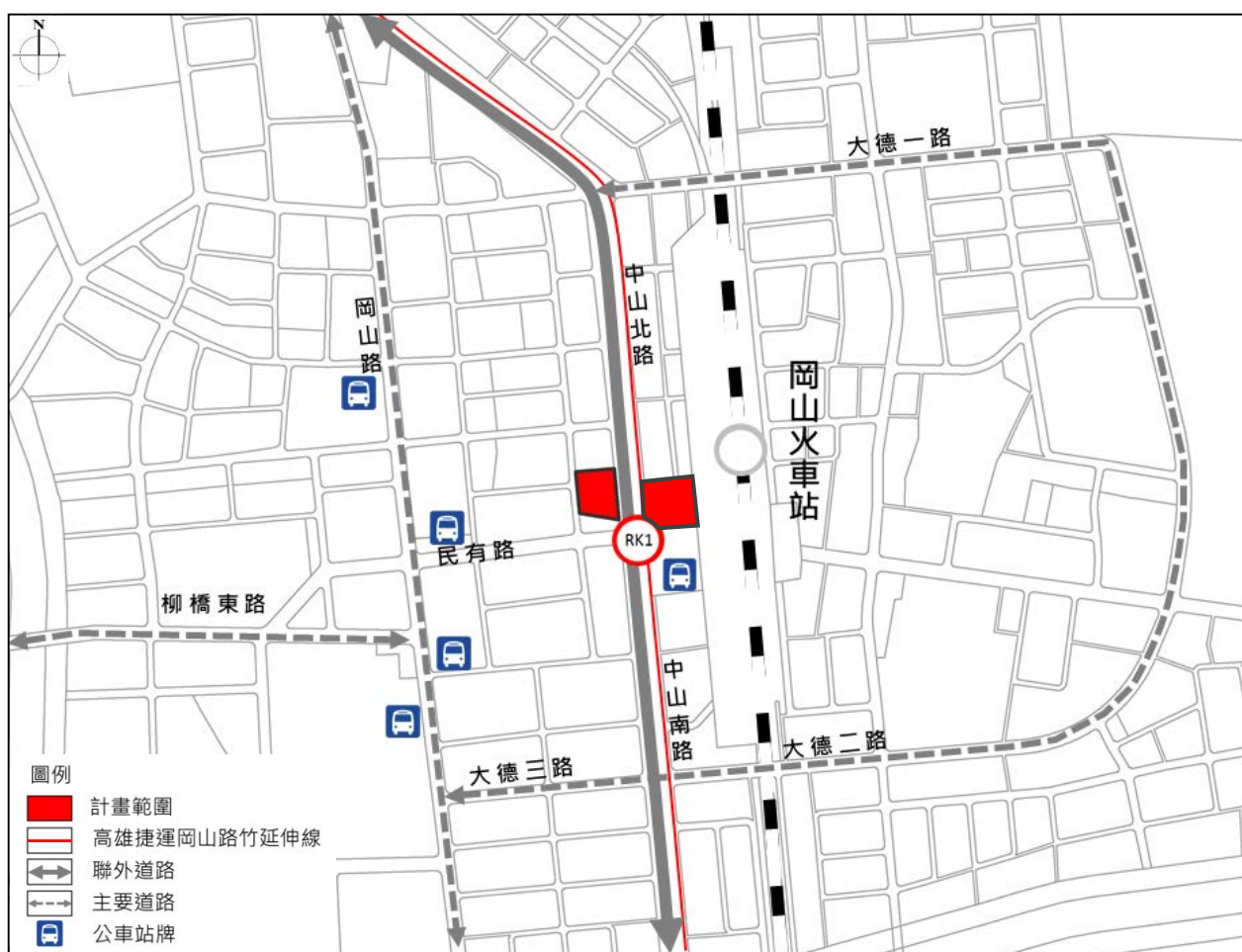


圖 3-4-1 計畫範圍周邊交通運輸系統現況示意圖



## (二) 道路服務水準

依「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」針對計畫周邊道路尖峰時段之交通流量調查，鄰近台一線於尖峰時間，服務水準為C級外，其餘均維持B級，服務水準良好，現況道路服務水準詳表3-4-1所示。

表 3-4-1 現況道路服務水準綜理表

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	尖峰流量V	V/C	服務水準
台一線	二層行-岡山	4	30-40	雙向	南向	3,100	2,044	0.66	C
					北向	3,100	1,928	0.62	C
岡山路	中山北路-介壽路	4	20-40	雙向	南向	2,200	1,435	0.50	B
					北向	2,200	1,109	0.41	B

資料來源：變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案。

## (三) 大眾運輸系統

### 1. 捷運系統

未來捷運岡山路竹延伸線完工後，依「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」之運量預測，詳表3-4-2所示，樂觀情境之全日進站旅次約為基礎情境之 1.1 倍，其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以及軌道車站周邊之停車管理效果。

捷運紅線 RK1 站出入口將透過高架連通方式設於本計畫範圍上，詳圖 3-4-2 所示，除鄰近人口密集之商業住宅區，便於民眾搭乘捷運，亦可配合本計畫開發，預留出入口銜接機制。

另外，依交通部統計資料，高雄捷運旅客人次自民國 98 年至民國 108 年已成長 50.89%，逐年穩定成長。民國 98 年至 108 年捷運紅線及橘線旅客人次成長 47.94 及 60.26%，詳表 3-4-3 所示。

本計畫範圍周邊多為商業及住宅使用，南側之捷運場站南岡山路，至民國 108 年全年運量達 340 萬人次，成長率達 10.60%，顯示計畫範圍南側具民生消費、居住發展之潛力，進出站人次統計資料詳表 3-4-4 所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-4-2 RK1 站出入口位置關係圖

表 3-4-2 岡山路竹延伸線(第一階段)各情境 RK1 站運量預測彙整表

情境別	全日進出站總旅次量
基礎情境	24,298
樂觀情境	26,314

資料來源：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。

表 3-4-3 高雄捷運系統旅客人次統計表

年別	項目	紅線(人次)	橘線(人次)	旅客總人次
98年		32,964,284	10,374,364	43,338,648
100年		37,504,468	12,132,163	49,636,631
102年		45,927,243	14,779,060	60,706,303
104年		45,461,132	14,742,362	60,203,494
106年		48,501,185	15,273,887	63,775,072
108年		48,767,645	16,626,298	65,393,943
	<b>成長率(%)</b>	<b>47.94%</b>	<b>60.26%</b>	<b>50.89%</b>

資料來源：交通部統計查詢網(民國109年8月查詢)。

表 3-4-4 計畫範圍臨近場站(南岡山站)進出站人次綜理表

年度	進站人次(次)	出站人次(次)	合計(次)
101	49,308	50,022	99,330
102	1,527,371	1,568,035	3,095,406
103	1,697,630	1,737,706	3,435,336
104	1,574,530	1,614,619	3,189,149
105	1,560,500	1,598,457	3,158,957
106	1,599,195	1,632,739	3,231,934
107	1,711,653	1,744,116	3,455,769
108	1,699,381	1,724,257	3,423,638
<b>成長率(%)</b>	<b>11.26</b>	<b>9.96</b>	<b>10.60</b>

註：因南岡山站於民國101年12月23日通車營運，故成長率以民國102年全年為基準計算。  
資料來源：高雄捷運公司(民國109年8月查詢)。

## 2. 公車系統

高雄市公車系統中，行經本計畫範圍之公車路線共計 27 條路線，臨近之公車站牌「岡山轉運站(岡山火車站)」為多條路線之終點與起始站，其營運業者包含高雄客運(共 17 條路線)、港都客運(共 8 條路線)、義大客運(共 1 條路線)及中華大車隊(共 1 條路線)。公車班距尖峰時段為 10 至 20 分鐘，離峰時段為 60 至 90 分鐘，詳表 3-4-5 所示。

表 3-4-5 公車系統概況表

項次	路線	行徑路線	班距(分鐘)	營運業者
1	8008	岡山轉運站-高雄站(南華路)	10	高雄客運
2	8012	捷運南岡山站-旗山北站	10	高雄客運
3	8013	捷運南岡山站-田寮	10	高雄客運

表 3-4-5 公車系統概況表 (續)

項次	路線	行徑路線	班距 (分鐘)	營運業者
4	8015	岡山轉運站-海青工商	10	高雄客運
5	8017	台鐵新左營站-岡山轉運站 (岡山火車站)	10	高雄客運
6	8020	義大醫院-捷運南岡山站	110	高雄客運
7	8040	岡山轉運站-高雄站 (南華路)	10	高雄客運
8	8041B	捷運鳳山站-岡山轉運站	10	高雄客運
9	8046B	台南火車站-高鐵左營站	200	高雄客運
10	8506	義大世界-岡山轉運站	90	義大客運
11	紅 65	燁聯鋼鐵-捷運南岡山站	70	高雄客運
12	紅 66	捷運南岡山站-永安工業區	45	高雄客運
13	紅 67A	捷運南岡山站-高雄科學園區	10	高雄客運
14	紅 67B	捷運南岡山站-順安宮	70	高雄客運
15	紅 68B	漢翔公司-捷運南岡山站	30	高雄客運
16	紅 69A	漢翔公司-捷運南岡山站	10	高雄客運
17	紅 69A 公車式小黃	捷運南岡山站-岡山高中	3 班/日	中華大車隊
18	紅 70A	捷運南岡山站-田寮區公所	60	港都客運
19	紅 70B	捷運南岡山站-隆后宮	60	港都客運
20	紅 71A	捷運南岡山站-茄萣區公所	75	港都客運
21	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所	190	港都客運
22	紅 71B2	捷運南岡山站-茄萣區公所	75	港都客運
23	紅 71D	捷運南岡山站-東方設計學院	75	港都客運
24	紅 73A	岡山轉運站-阿蓮分駐所	60	港都客運
25	紅 73B	岡山轉運站-阿蓮分駐所	60	港都客運
26	紅 78	捷運南岡山站-南寮	60	高雄客運
27	紅 79	捷運南岡山站-鹽田	60	高雄客運

資料來源：高雄市公車動態資訊網。

## 五、不動產市場調查

## (一) 高雄捷運周邊電梯大樓交易狀況

依內政部實價登錄資料，近一年高雄捷運周邊電梯大樓共成交9,129件，平均單價為17.3萬元/坪，其中以凹子底站、巨蛋（三民家商）之平均成交單價最高，分別為23.9萬元/坪及22.9萬元/坪。成交件數則以巨蛋（三民家商）、生態園區、凹子底及信義國小周邊之交易狀況最為熱絡，成交件數為600件至770件之間。

本計畫範圍鄰近RK1站周邊成交價格為11.6萬元/坪，低於全線平均單價15萬元/坪，略低於距計畫範圍兩站內之平均成交單價12.3萬元/坪，考量捷運紅線延伸線目前仍在環評階段，未來營運通車後，買賣價格仍有成長空間，詳表3-5-1所示。

表 3-5-1 近一年高雄捷運周邊電梯大樓行情表

與本計畫之距離	站名	平均單價(萬/坪)	成交件數	路線
距本計畫兩站內	大東	19.3	151	橘線
	鳳山國中	16.2	187	
	大寮(前庄)	11.6	41	
	鳳山	19.2	146	
	鳳山西站(高雄市議會)	15.9	60	
	平均/小計	16.4	585	-
距本計畫 三站以上	南岡山站	11.8	29	紅線
	橋頭火車站	13.5	24	
	橋頭糖廠	11.0	15	
	青埔	16.4	123	
	都會公園	14.1	138	
	後勁	14.2	151	
	楠梓加工區	12.5	129	
	油廠國小(中山大學附中)	13.5	47	
	世運(國家體育園區)	18.1	1	
	左營(高鐵)	19.2	531	
	生態園區	21.3	752	
	巨蛋(三民家商)	22.9	770	
	凹子底	23.9	646	
	後驛(高醫大)	19.8	149	
	高雄車站	18.9	346	
	中央公園	21.7	427	
	三多商圈	20.8	544	
	獅甲(勞工公園)	19.0	487	
	凱旋	17.5	75	
	前鎮高中(五甲)	17.7	69	
	草衙	16.2	28	
	高雄國際機場	12.8	15	
	小港	11.9	76	
	衛武營	15.8	46	橘線
	技擊館	20.2	232	
	五塊厝	21.4	333	
	文化中心	21.9	462	
	信義國小	21.6	605	
	美麗島	18.8	476	橘線、紅線
	市議會(舊址)	19.6	424	橘線、紅線
	鹽埕埔	18.5	193	
	西子灣	18.7	49	
	平均/小計	17.5	8,544	-
平均/總計	17.3	9,129	-	

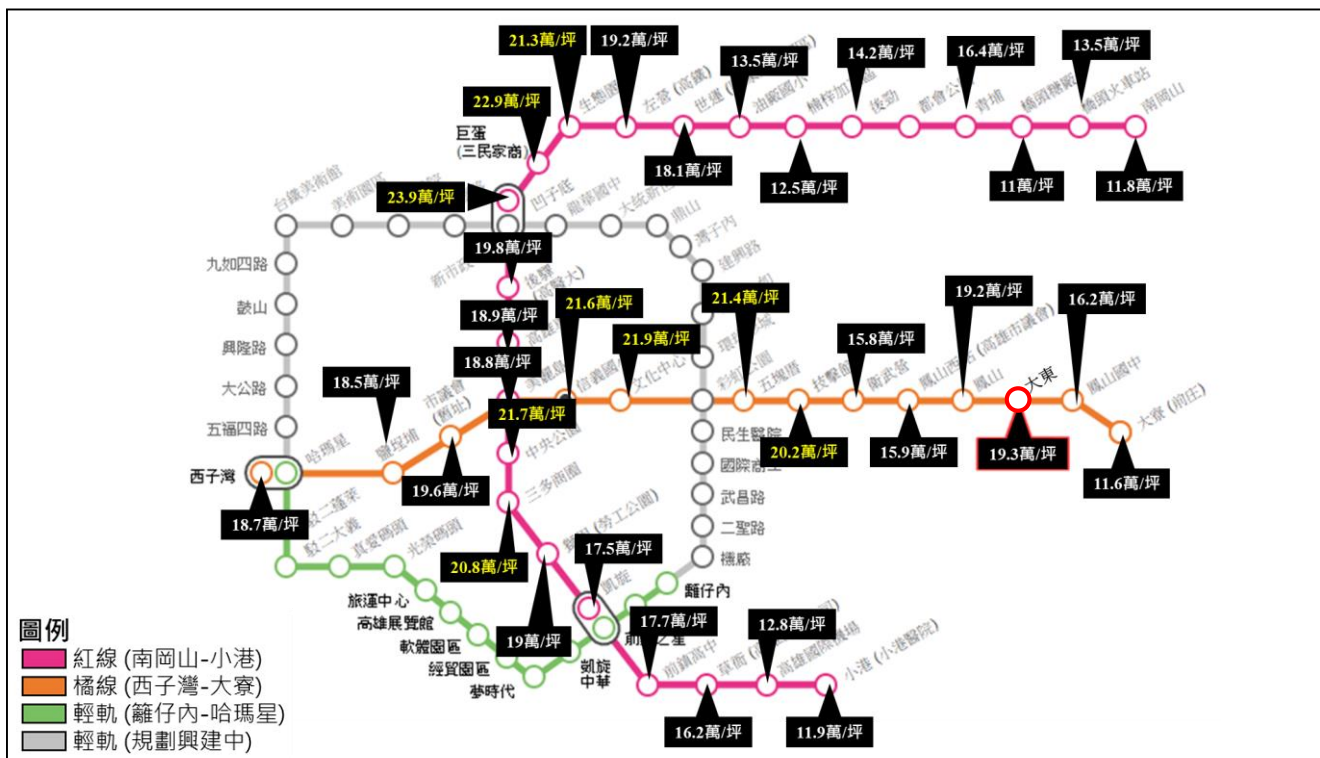


圖 3-5-1 近一年高雄捷運周邊電梯大樓買賣行情圖

(二) 計畫範圍周邊住宅發展現況

1. 岡山區房價分析

本計畫針對岡山區近十年住宅平均單價及平均總價進行分析，根據內政部不動產資訊平台顯示，岡山區近十年的平均單價逐年上漲，民國 109 年平均單價為 17.1 萬/坪，詳表 3-5-2 所示。

表 3-5-2 岡山區近十年房價分析表

民國年	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
平均單價 (萬/坪)	10.4	11.2	11.5	13	14.5	14.2	14.1	15.4	16.3	17.1
平均總價 (萬元)	547	597	654	713	792	772	790	783	774	607

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台；2. 好房網實價登錄。

2. 住宅推案趨勢

本計畫位於岡山區，以計畫範圍周邊 1 公里及臨近範圍住宅市場調查範圍，住宅推案包含推案中之春福好里、秀泰豐閣與薰衣草，興建中之艾美御花園及新成屋之山景澤與恆聚 NEW STAR，多為 20 至 40 坪，以主推中小坪數為主，詳表 3-5-3 及圖 3-5-2 所示。

表 3-5-3 計畫範圍周邊住宅推案一覽表

編號	住宅案名	規劃內容	單價 (萬/坪)	時程
1	艾美御花園	地上 15 層，地下 2 層 (二房 20.51、25.59 坪、三房 32.28~38.15 坪、四房 51.11~52.06 坪)	19~22 萬/坪	興建中
2	春福好里	地上 15 層，地下 3 層 (二房 20 坪、三房 33 坪)	14.2~16.8 萬/坪	推案中
3	秀泰豐閣	地上 15 層，地下 2 層 (三房/31.2~40.5 坪)	16.8~17 萬/坪	推案中
4	薰衣巢	地上 8 層，地下 1 層 (二房/24 坪、三房/46 坪)	16~18 萬/坪	推案中
5	山景澤	地上 15 層，地下 2 層 (二房/23 坪、三房 35 坪)	18~20 萬/坪	新成屋
6	恆聚 NEW STAR	地上 15 層，地下 3 層 (二房/24 坪、三房/42 坪)	14~25 萬/坪	新成屋

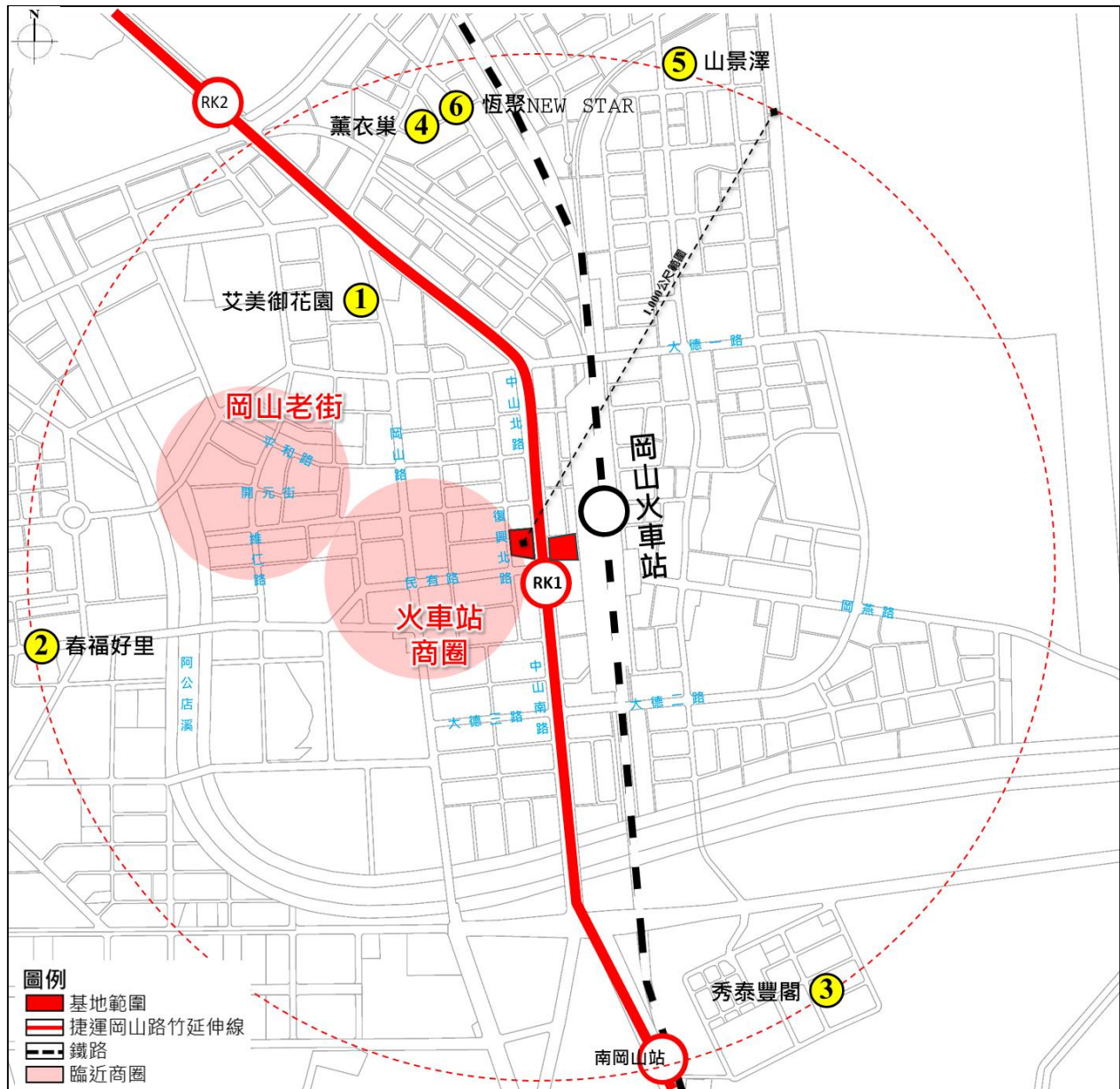


圖 3-5-2 計畫範圍周邊推案分布圖

### 3. 屋齡 5 年內住宅交易分析

依據內政部不動產實價查詢服務網，民國 108 年 1 月至 12 月計畫範圍周邊圍直徑 2.5 公里內成交物件有 508 筆，其類型及平均成交單價詳表 3-1-9 所示。以各住宅類型而言，計畫範圍周邊交易類型以透天厝為主，共 283 件，約占全年交易案件之 55.7%；以平均成交單價而言，透天厝每坪平均單價 19.4 萬元最高，其次為住宅大樓，每坪平均單價約 12.6 萬元，詳如表 3-5-4 所示。

表 3-5-4 民國 108 年計畫範圍周邊住宅類型及平均成交單價綜整表

類型	件數	比例 (%)	平均成交單價 (萬/坪)
公寓	13	2.6	8.7
透天厝	283	55.7	19.4
住宅大樓	201	39.6	12.6
套房	11	2.2	10.9
合計	508	100.0	12.9

資料來源：內政部，不動產實價查詢服務網。

### 4. 住宅租賃分析

依內政部不動產資訊平台統計資料顯示，108 年 1 月至 109 年 6 月計畫範圍周圍直徑 2.5 公里內住宅租賃交易有 13 筆，出租類型以住宅大樓為最多，共 11 筆，平均租金交易成交價約 825 元/坪，平均屋齡為 25.3 年；其餘類型住宅之出租交易則占較少數，各僅 1 筆。租金差異主要受區位、坪數及屋齡所影響，詳表 3-5-5 所示。

表 3-5-5 計畫範圍周邊住宅租金行情彙整表

建物型態	行政區	區段位置或區段門牌	交易日期	總價 (萬元)	單價 (元)	總面積	屋齡
住宅大樓 (11 層含以上有電梯)	岡山區	岡山路 151~180 號	109/5	0.65	858	7.57	26
	岡山區	公園西路三段 181~210 號	108/10	1.65	365	45.22	24
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/9	0.65	858	7.57	26
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/8	0.65	1,113	5.84	26
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/7	0.60	792	7.57	26
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/6	0.70	1,199	5.84	25
	岡山區	大仁南路 151~180 號	108/6	0.85	272	31.23	23
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/6	0.70	924	7.57	26
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/6	0.60	1,028	5.84	26
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/4	0.55	942	5.84	25
	岡山區	岡山路 151~180 號	108/1	0.55	726	7.57	25
	平均	-	-	<b>0.74</b>	<b>825</b>	<b>12.51</b>	<b>25</b>
公寓	岡山區	岡山路 151~180 號	109/5	0.90	258	34.85	26
透天	岡山區	新樂街 56 巷 1~30 號	108/11	1.50	292	51.39	22

資料來源：內政部，不動產實價查詢服務網。

## 5. 住宅供需分析

依高雄市稅捐稽徵處統計資料，至民國 108 年 12 月止，北高雄之行政區以 21~30 年之戶數存量占 23.74% 為最多，其次為 31~40 年之戶數存量，占 20.34%，40 年以上占 38.83% 顯示其現存之住宅屋齡較高，詳表 3-5-6 所示。

本計畫位於捷運岡山路竹延伸線 RK1 站，具有高雄捷運及多條公車路線等大眾運輸構成之交通路網，區位良善且交通便捷，不動產市場未來前景可期，計畫範圍商業區可輔以住宅、商業等多元生活機能引進，將能吸引市場購買意願。

表 3-5-6 北高雄行政區住宅存量統計表

行政區	10 年內 (戶)	11~20 年 (戶)	21~30 年 (戶)	31~40 年 (戶)	40 年以上 (戶)	總計
岡山區	2,326	5,825	11,616	7,051	10,674	37,492
茄萣區	731	463	2,430	2,481	4,671	10,776
永安區	183	233	977	529	1,884	3,806
橋頭區	3,085	1,075	3,623	3,512	5,817	17,112
梓官區	634	619	3,096	2,651	6,376	13,376
田寮區	169	101	198	495	1,760	2,723
阿蓮區	626	741	2,269	2,398	4,465	10,499
路竹區	1,814	1,576	4,017	4,453	8,435	20,295
燕巢區	926	1,110	2,857	2,470	4,246	11,609
彌陀區	408	338	826	1,293	3,860	6,725
<b>總計</b>	<b>10,902</b>	<b>12,081</b>	<b>31,909</b>	<b>27,333</b>	<b>52,188</b>	<b>134,413</b>
<b>各屋齡占比 (%)</b>	<b>8.11</b>	<b>8.99</b>	<b>23.74</b>	<b>20.34</b>	<b>38.83</b>	<b>100.00</b>

資料來源：高雄市稅捐稽徵處。

## 6. 住宅市場小結

### (1) 市場價格

- A. 新成屋價格：周邊電梯大樓之新建案，單價約為 14~25 萬/坪、坪數多為 20 至 40 坪，以中小坪數為主。
- B. 屋齡 5 年內住宅價格：周邊屋齡 5 年內之住宅交易類型以透天厝為主、住宅大樓次之，民國 108 年交易件數分別為 283 件及 201 件，分別占全年交易案件之 55.7% 及 39.6%，其交易單價約為 19.4 萬/坪及 12.6 萬/坪。
- C. 租屋價格：周邊租屋市場以住宅大樓最多，共 13 筆，占租賃交易總數之 86.7%，租金交易成交價約 825 元/坪。

### (2) 推案趨勢

分析計畫範圍周邊不動產推案，近年年輕購屋族群偏好中小型之電梯大樓，多以規劃 2~4 房、坪數介於 20~52 坪間，後續將參考周邊電梯大樓規劃之房型，作為計畫範圍之不動產開發產品之參考，詳表 3-5-7 所示。

表 3-5-7 計畫範圍周邊地區近年推案趨勢綜整表

開發項目	房型	坪數	價格
電梯大樓 (住宅)	2 房	20~26 坪	14~25 萬/坪
	3 房	32~38 坪	
	4 房	51~52 坪	



## (二) 零售市場供需及租售行情調查

### 1. 零售商圈分析

計畫範圍位於臺鐵岡山火車站旁，中山北路至中山南路間以零售商業使用為主，批發零售機能活絡，依國土資訊系統社會經濟統計資料顯示，民國 108 年 12 月距離計畫範圍 500 公尺內之批發及零售業共 383 家，此外 RK1 場站周邊尚有岡山火車站商圈。

### 2. 零售業區位分析

計畫範圍鄰近捷運 RK1 站及臺鐵岡山火車站，計畫範圍周邊以主題式購物商圈為發展導向，含觀光導向之岡山老街及民生用品導向之火車站站前商圈；臺鐵岡山火車站作為岡山區之商業核心，形塑站前火車站商圈及後站之大仁路商圈，分布位置詳圖 3-5-3 所示。

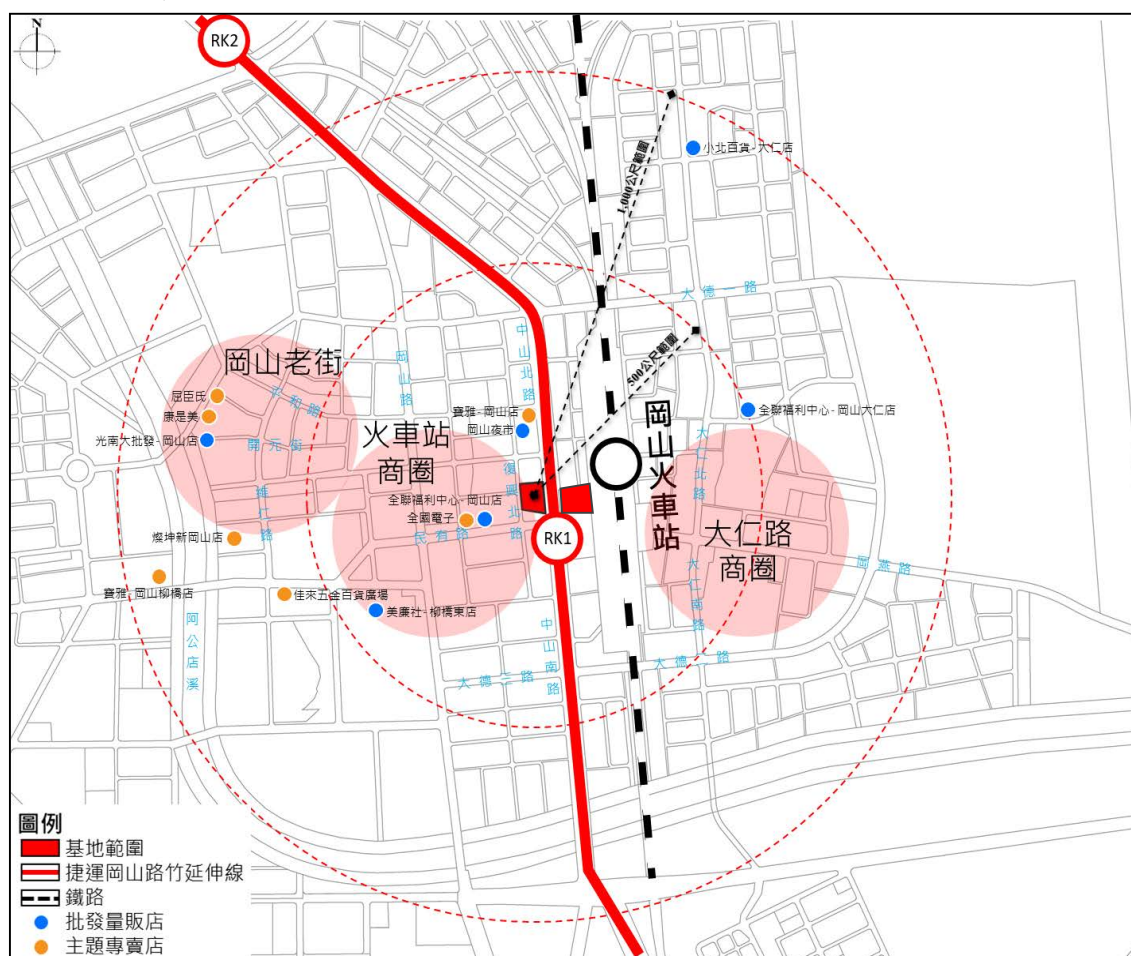


圖 3-5-3 計畫範圍周邊零售發展示意圖

### (三) 辦公市場供需及租售行情調查

#### 1. 岡山區辦公需求多為鄰近工業區之廠辦為主，現況需求業已飽合

計畫範圍鄰近岡山本洲產業園區，其園區土地除規劃一般產業區、環保科技園區及物流園區外，亦有環保科技大樓，供廠商辦公室租賃及會議使用，故目前工業區及產業園區衍生之辦公需求皆於園區內化使用。

#### 2. 計畫周邊尚無辦公商圈形成且非主要經濟活動區，不易有辦公大樓產品開發

本計畫周邊為零售商業及住宅使用，建物樓層以低樓層為主，目前尚無辦公商圈形成，依內政部不動產資訊平台統計資料顯示，民國 108 年計畫範圍周邊 2.5 公里無辦公商業大樓之租賃交易，顯示地區未有辦公大樓之需求。

### (四) 旅館市場供需及租售行情調查

依臺灣旅宿網查詢資料，計畫範圍周邊500公尺範圍內僅3間一般旅館（凱麗商務旅館、太陽旅館及和源大旅社）及1間民宿（黎幸日和民宿），平均房價約1,000至1,600元，提供商務及觀光旅客住宿機能，且多集中於中山北路上，需步行3-5分鐘至捷運RK1站及岡山火車站，周邊旅館分布位置詳表3-5-8及圖3-5-4所示。

表 3-5-8 計畫範圍周邊旅館基本資料一覽表

範圍	編號	名稱	房間數(間)	定價(元)	設施項目	旅館特色
500公尺內	1	凱麗商務旅館	23	1,000-1,500	旅館及停車場	-
	2	太陽旅館	48	700-1,300	旅館、餐廳及停車場	-
	3	和源大旅社	14	800-1,500	旅館	-
	4	黎幸日和民宿	9	1,600-1,900	旅館、餐廳、公共休息區及停車場	以日式風格為主題，提供雙人雅房、四人套房及獨棟別墅之包棟服務
500至1,000公尺外	5	藏玉精品旅館	28	3,500-7,000	旅館、早餐廳、商務中心、電腦室、洗衣坊及停車場	採浪漫主題的時尚旅館，以大空間呈現奢華住宿風格
	6	富成賓館	30	1,000-1,200	旅館及早餐廳	-

資料來源：交通部觀光局，台灣旅宿網（民國109年8月查詢）。

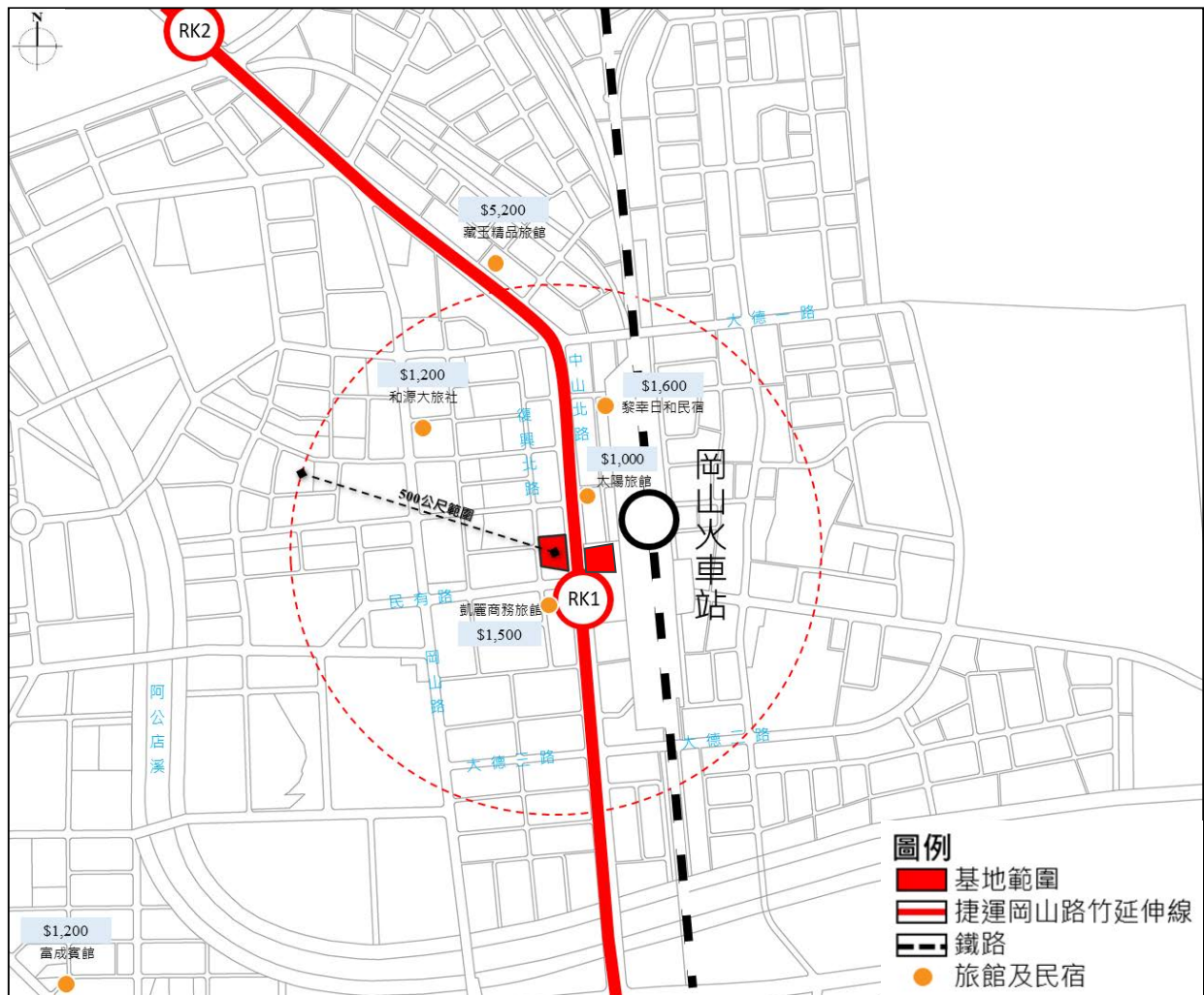


圖 3-5-4 計畫範圍鄰近旅館分布示意圖

## 肆、規劃構想

### 一、發展定位與策略

本計畫位於臺鐵岡山站前，依據岡山都市計畫內容，周邊為岡山地區發展較為成熟之市區，因發展時序較早，故舊市區發展密集，並發展成結合居住、購物、就業、遊憩等多元複合性機能的使用，在集約的土地使用下，過多功能性的土地使用產生相互干擾之影響，使舊市區交通服務機能衰退。在此影響之下，舊市區的交通必須結合大眾運輸政策來改善，達成大眾運輸導向（TOD）都市成長管理模式之手段。爰此，本計畫之區位集具行政辦公、商業機能及宜居生活發展潛力，擬以「城市綜合體」為發展定位。

本計畫可藉由既有之都市商辦活動機能、便利之大眾運輸系統等優勢發展條件，將以TOD之發展理念，並串聯捷運岡山路竹延伸線沿線與產業園區之商業辦公廊帶，健全周邊商辦機能及提升高雄捷運車站周邊土地使用效益，發展策略如下：。

#### （一）串聯捷運紅線產業廊帶，形塑大眾運輸商旅新核心與北高雄交通節點

本基地位於中山北路捷運RK1站出入口處，緊鄰岡山火車站站前商圈，商業機能活絡，鄰近無百貨及量販等大型零售業型態，考量市場需求等現況條件，建議利用捷運之獨特性，規劃結合轉運機能、住宅及商業開發，引入零售店鋪、大型零售商場、運動訓練等業種，創造本計畫與周邊商圈之市場區隔，同時形塑大眾運輸商旅新核心與北高雄科技走廊入口門戶。

#### （二）串聯周邊商業、行政辦公空間，加值職住遊憩機能服務

基地周邊主要為岡山區傳統商圈，缺乏大型商業及運動設施；本計畫於南側岡燕路側配置商業空間，並可透過捷運設施連通串聯，並考量周邊開放空間較少，為提供住戶、公眾通行或休憩所需空間，本計畫於RK1捷運站東側設置大型平面廣場空間，提供住戶以及捷運旅客使用，可做為避難緊急使用之空間，同時串聯規劃臨中山北路、後興北路、岡燕路之舒適人行步道，提供旅客及在地居民除轉乘需求外，有舒適且新穎的消費、運動空間。

## 二、空間規劃構想

依循本計畫發展定位以串聯光捷運岡山路竹延伸線沿線與產業園區，型塑「城市綜合體」，並以「職住遊憩機能服務升級、大眾運輸導向」為發展理念，健全周邊使用機能與強度，以利街廓整體發展，本計畫之空間規劃構想說明如下。

### （一）街廓整體發展

本計畫現況為臺鐵站前停車場及原果菜市場使用，考量本基地之整體規劃，未來將協調本計畫區與臺鐵岡山路竹延伸線沿線與產業園區，型塑「城市綜合體」，並以「職住遊憩機能服務升級、大眾運輸導向」為發展理念，健全周邊使用機能與強度，以利街廓整體發展，本計畫之空間規劃構想說明如下。

本計畫現況為臺鐵站前停車場及原果菜市場使用，考量本基地之整體規劃，未來將協調本計畫區與臺鐵岡山路竹延伸線沿線與產業園區，型塑「城市綜合體」，並以「職住遊憩機能服務升級、大眾運輸導向」為發展理念，健全周邊使用機能與強度，以利街廓整體發展，本計畫之空間規劃構想說明如下。

### （二）與捷運RK1車站共構

鑒於岡山車站無設置後站出入口及前站連通道，致車站東側居民需仰賴鄰近車行及人行地下道繞行前往，另考量捷運岡山路竹延伸線通車後，岡山車站成為公路、鐵路、捷運三線之交通樞紐。故於民國109年定案臺鐵將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，可進入月台搭乘火車，同時以高架連通方式直接與捷運站相接，落實前述發展策略及大眾運輸導向發展（TOD）理念，以更有效率地串聯街廓內轉運、商場、設施、辦公與居住服務，提供更加便捷的大眾運輸發展機能。

### （三）開放空間構想

本計畫位於臺鐵岡山路竹延伸線沿線與產業園區，型塑「城市綜合體」，並以「職住遊憩機能服務升級、大眾運輸導向」為發展理念，健全周邊使用機能與強度，以利街廓整體發展，本計畫之空間規劃構想說明如下。

本計畫位於臺鐵岡山路竹延伸線沿線與產業園區，型塑「城市綜合體」，並以「職住遊憩機能服務升級、大眾運輸導向」為發展理念，健全周邊使用機能與強度，以利街廓整體發展，本計畫之空間規劃構想說明如下。

### （四）交通動線規劃

本計畫優先考量周邊環境，期望基地動線規劃能適度分流捷運之人潮與住戶之車行路線、人行路線。考量毗鄰之主要道路及大眾運輸系統，規劃在本計畫西側（臨後興北路）設置主要出入可供車行，而人行動線則可由本計畫東側（臨中山北路）及南側（臨岡山路竹延伸線）通行，以提高動線便捷性並將人車分流，另亦可透過RK1捷運站連接台鐵跨站天橋至岡山車站後站，以提高動線便捷性與連貫性的商業消費體驗，其人車分流設計亦有益於交通安全提昇。

## 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) 配合市府健全大眾運輸導向發展及活化公有土地政策，整合土地與強化轉運機能，並利後續招商開發提高土地利用效益，以利未來 RK1 站、岡山轉運站與臺鐵岡一站之整體規劃使用，捷運周邊土地以變更為捷運開發區為原則。
- (三) 為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，強化發展機能，並訂定土地使用分區管制及都市設計規定。
- (四) 為促進捷運周邊地區發展，並考量本計畫範圍面臨路寬 40 公尺，具有設置較高強度商業區之區位條件；另配合岡山軍事機場限建高度放寬，規定捷運開發區之容積率為 630%，提升整體機能發展。

### 二、變更內容

本計畫變更第一種商業區、道路廣場用地為捷運開發區及捷運開發區（附），詳如表 5-2-1 及圖 5-2-1 所示。

表 5-2-1 實質變更內容綜理表

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)		
一號道路西側	第一種商業區	0.3518	捷運開發區	0.3518	1. 促進大眾運輸車站周邊土地利用，整合街廓整體機能發展，變更毗鄰捷運岡山路竹延伸線 RK1 站之第一種商業區及廣場用地為捷運開發區。	
一號道路東側	道路廣場用地	0.3983	捷運開發區（附）	0.3983	2. 促進大眾運輸車站周邊土地利用，整合街廓整體機能發展，變更毗鄰捷運岡山路竹延伸線 RK1 站之第一種商業區及廣場用地為捷運開發區。	附帶條件： 道路廣場用地變更為捷運開發區應回饋 49.8% 可建築土地。

註：表內面積應以依據核定計畫圖，實地分割測量面積為準。

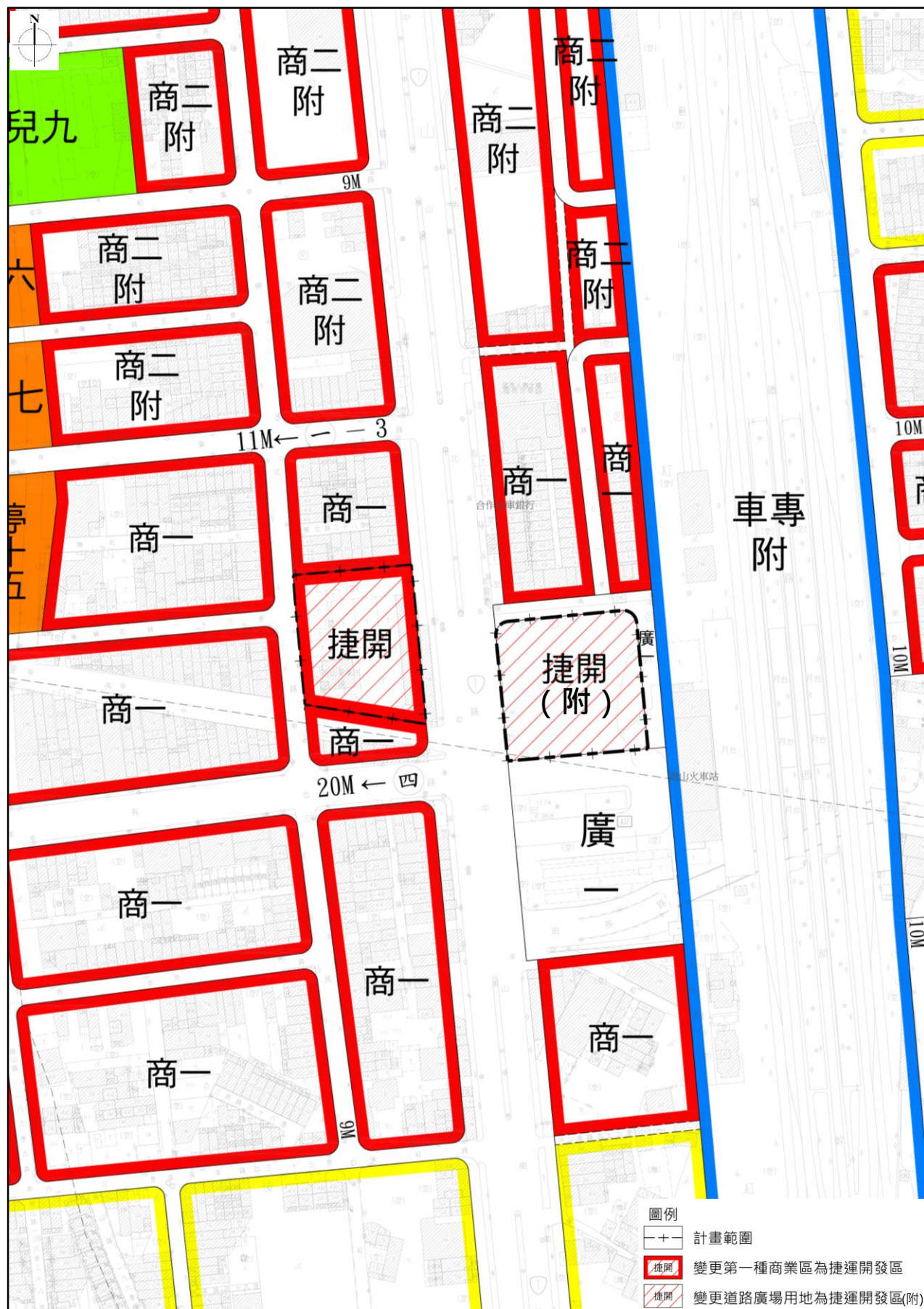


圖 5-2-1 變更內容示意圖

### 三、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。
- 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5-3-1規定辦理。

表 5-3-1 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 考量計畫範圍位於大眾運輸場站，捷運開發區之法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。
- 第四條 一號道路（台一線）以西之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮八公尺建築；基地南側臨道路側應自境界線退縮二公尺建築。退縮部分應供人行使用，並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。
- 第五條 一號道路（台一線）以東之捷運開發區臨一號道路側，應自道路境界線退縮八公尺建築，且退縮部分最外側應提供至少五公尺寬供車行使用；南側臨道路側應自道路境界線退縮二公尺建築。退縮部分除有指定外，其餘應供人行使用，並得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。其餘法定空地應儘量集中留設。
- 第六條 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
- 第七條 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。
- 第八條 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。



## 四、都市設計基準

### (一) 總則

- 第一條 計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。
- 第二條 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 第三條 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
- 第四條 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- 第五條 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

### (二) 都市設計基準

- 第六條 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。

## 陸、實施進度與經費

### 一、實施進度

#### (一) 開發方式

本計畫變更後為捷運開發區土地，得以大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等方式開發利用。捷運建設主管機關依土地使用分區管制要點第七條規定取得之樓地板，由其支付建造成本，並無償取得相對應之土地持分，如因法規因素限制，致無法完全使用之容積，由所有土地所有權人與捷運建設主管機關均攤。

#### (二) 實施進度

本計畫涉及變更主要計畫之都市計畫程序，俟都市計畫完成後，接續需由高雄市政府辦理開發程序。

### 二、變更回饋方式

#### (一) 商業區變更為捷運開發區

岡山都市計畫無變更為捷運開發區之前例，故參酌擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）規定，商業區變更為第四種商業區（容積率630%）之負擔比例計算，本計畫變更商業區為捷運開發區應回饋比例為9.8%，故應回饋9.8%之捷運開發區予高雄市政府。

$$\begin{aligned} \Delta F &: \text{住宅區、商業區變更前後容積增量 (變更後計畫容積率)} - \\ &\quad \text{(變更前計畫容積率)} \\ &= 630\% - 350\% \\ &= 280\% \\ \text{變更回饋} &= 3.5\% \times \Delta F = 9.8\% \end{aligned}$$

#### (二) 道路廣場用地變更為捷運開發區

依岡山都市計畫（第二次通盤檢討）規定，公共設施用地變更為商業區回饋比例為40%；另岡山都市計畫無變更為捷運開發區之前例，捷運開發區變更前原土地使用分區基準容積率係以350%計；另參酌擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）規定，商業區變更為第四種商業區（容積率630%）之負擔比例計算，本計畫變更道路廣場用地為捷運開發區應回饋比例為49.8%，故應回饋49.8%之捷運開發區予高雄市政府。

$$\begin{aligned} \Delta F &: \text{住宅區、商業區變更前後容積增量 (變更後計畫容積率)} - \\ &\quad \text{(變更前計畫容積率)} \\ &= 630\% - 350\% \\ &= 280\% \\ \text{變更回饋} &= 40\% + 3.5\% \times \Delta F = 49.8\% \end{aligned}$$

#### (三) 下列情形之一者免負擔：

1. 若原都市計畫（第一次）公告實施之住宅區或商業區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為原住宅區或商業區，若屬上述狀況私有土地變更者，則免負擔。
2. 都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔。

附件、簽准個案變更核可文件

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：黃世明

電話：07-3368333-2871

傳真：07-3314366

電子信箱：m0321@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國110年12月2日

發文字號：高市府捷開字第11031539700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市計畫書圖草案、核准稿影本

主旨：檢送「變更岡山都市計畫（第一種商業區及道路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」計畫書圖草案一份，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110年11月29日核准辦理個案變更，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

