
劃定高雄市岡山區信義段33地號等4筆土地、岡 山段519-10地號等9筆土地及文化段73地號等8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

公開展覽說明會

民國112年4月12日岡山區公所3樓簡報室



公開展覽說明會議程

時間	內容
14:20-14:30	簽到、領取意見單
14:30-15:00	主席致詞、規劃單位簡報
15:00-16:00	發問時間
16:00	會議結束

擬定更新計畫法定程序

法定程序

1. 擬定都市更新計畫書圖

(都市更新條例第8條及第9條)

2. 公開展覽30天並召開說明會

(都市計畫法第19條)

3. 都委會陳情意見回應與彙整

4. 高雄市都市計畫委員會審議

5. 依都市計畫委員會審議決議修正書圖

6. 公告實施

公民或團體表達意見時機

公開展覽期間提出書面陳情

陳情人列席都委會說明

公開展覽作業

法令依據

依據都市更新條例第8條及第9條規定辦理

公開展覽期間

自民國112年3月28日起至112年5月2日止

公開展覽地點

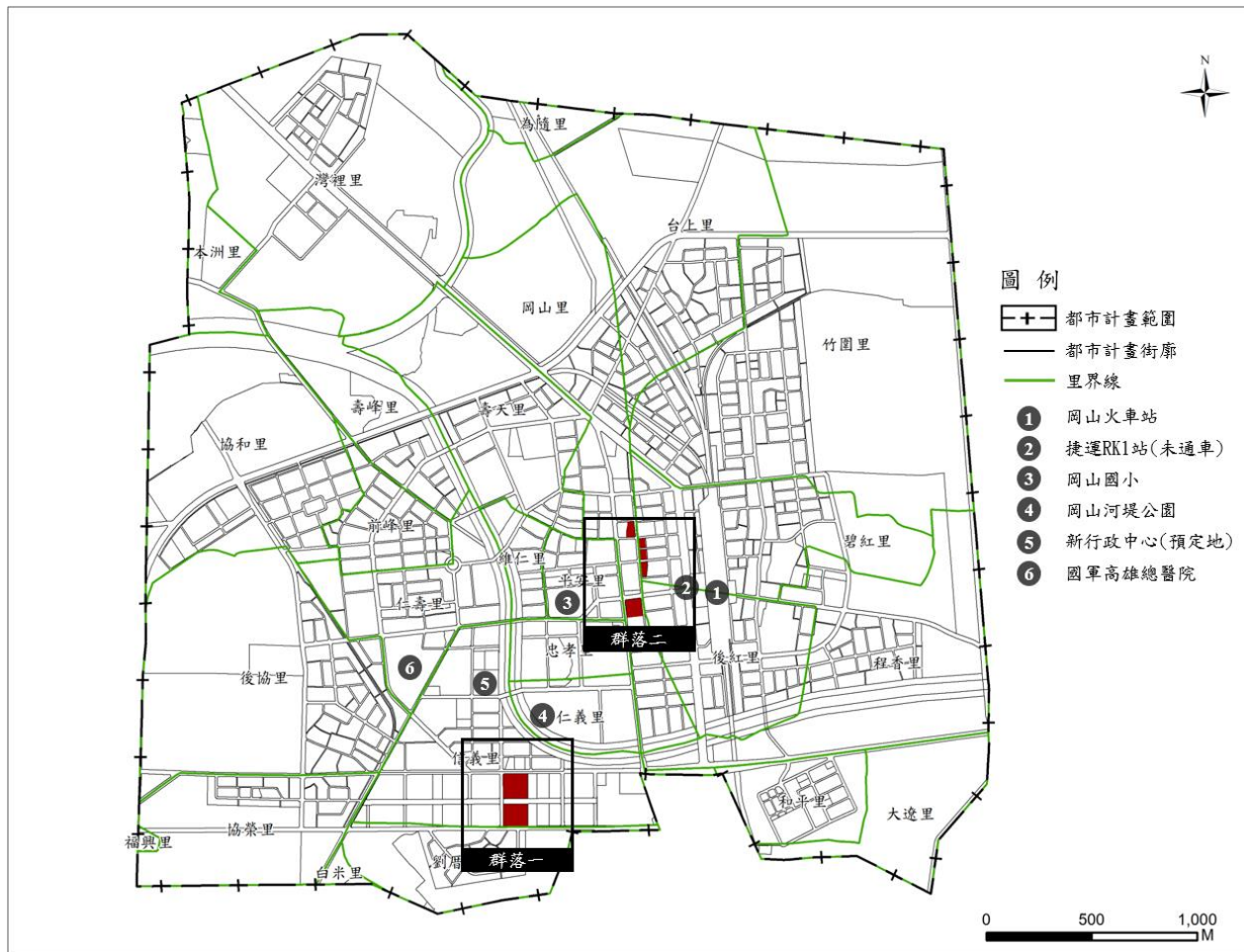
- (一) 本府都市發展局都市計畫公告欄。
- (二) 本市岡山區公所公告欄。
- (三) 本府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw> → 「公告專區」 → 「都更公告」 → 「都更訊息」 → 點選本計畫案名

公告內容

比例尺一千分之一之細部計畫圖及計畫書各1份

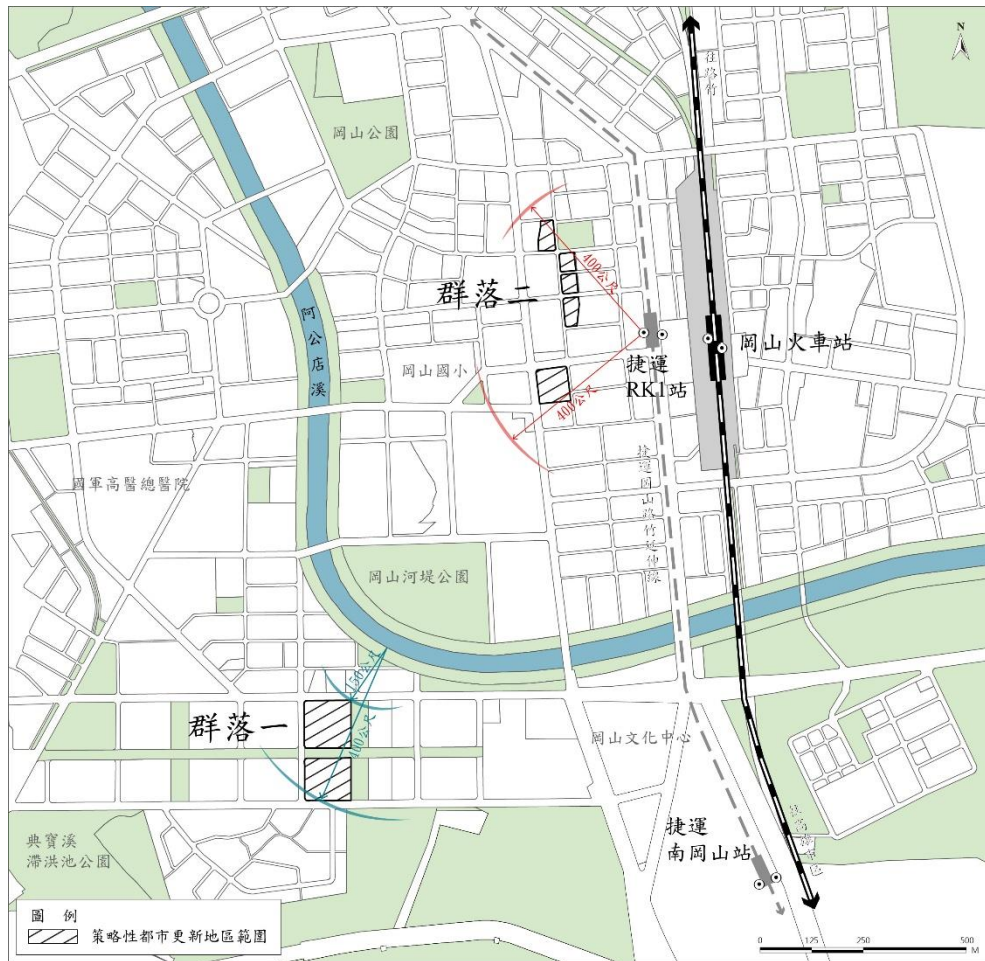
計畫緣起

1. 諸多重大建設將改變岡山地區之發展條件，本計畫擇定阿公店溪兩側共7處基地劃定為策略性更新地區。
2. 希冀透過民間廠商投資開發辦理公辦都市更新，促進土地活化再利用，並透過都市更新計畫指導地區實質再發展。



法令依據

1. 依據都市更新條例第8條及第9條辦理。
2. 依據第8條第1項第1款：位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
3. 依據第8條第1項第2款：位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。



更新地區範圍與土地權屬

群落一：信義段33地號等4筆土地，面積總計2.61公頃

群落二：岡山段519-10地號等9筆土地及文化段73地號等8筆土地，面積總計1.54公頃

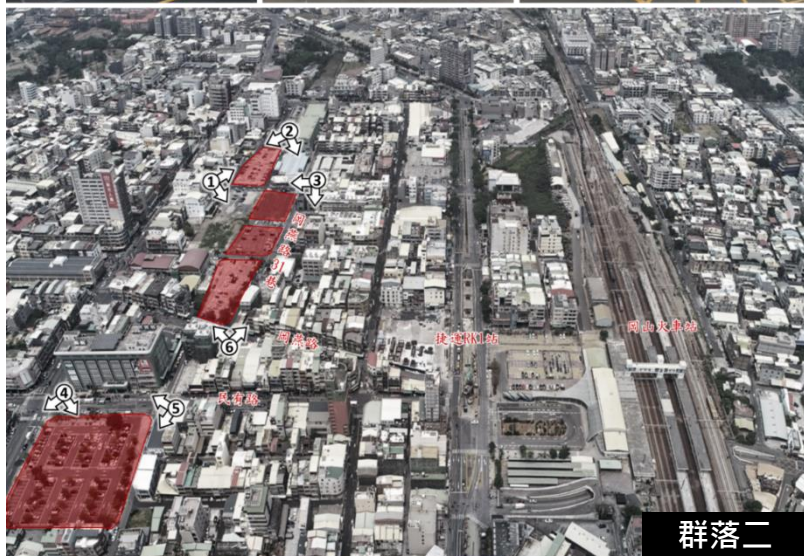
	編號	分區	面積(m ²)	管理單位
群落一	岡1-1	住3	13,820	國防部政治作戰總局
	岡1-2	住3	12,277	
	小計		26,097	-
群落二	岡2-1	商1	2,839	交通部臺灣鐵路管理局、財政部國有財產署
	岡2-2	停6	1,742	
	岡2-3	停7	1,840	
	岡2-4	停15	2,434	
	岡2-5	商1	6,567	國防部政治作戰總局、私有地(2筆)
	小計		15,422	-
總計			41,519	-



圖例 策略性都市更新地區範圍

備註:本表面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

土地使用現況



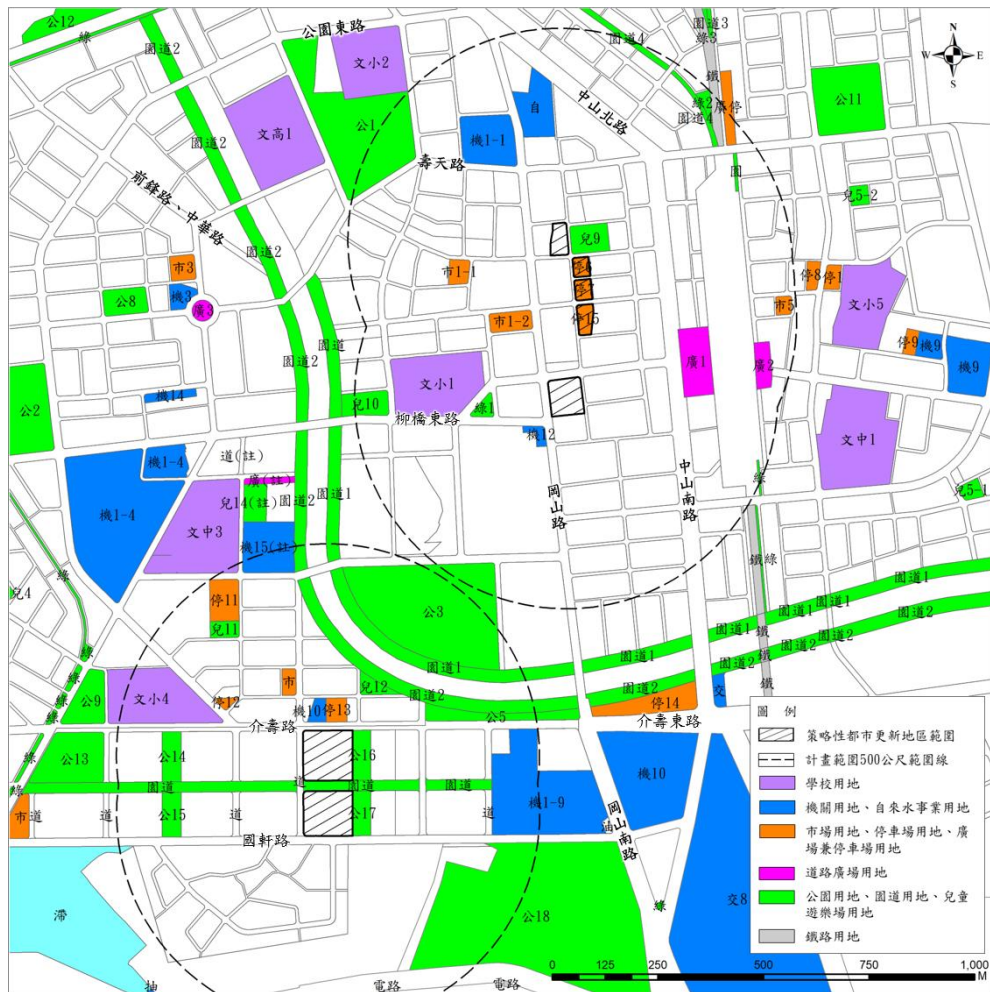
公共設施

1. 群落一

- 1) 基地東側為已開闢公園用地 (公16及、17) ，兩基地中央橫貫園道用地
- 2) 500公尺範圍：劃設有機關用地、停車場用地、市場用地、公園用地、兒童遊樂場用地，阿公店溪兩側則為園道用地

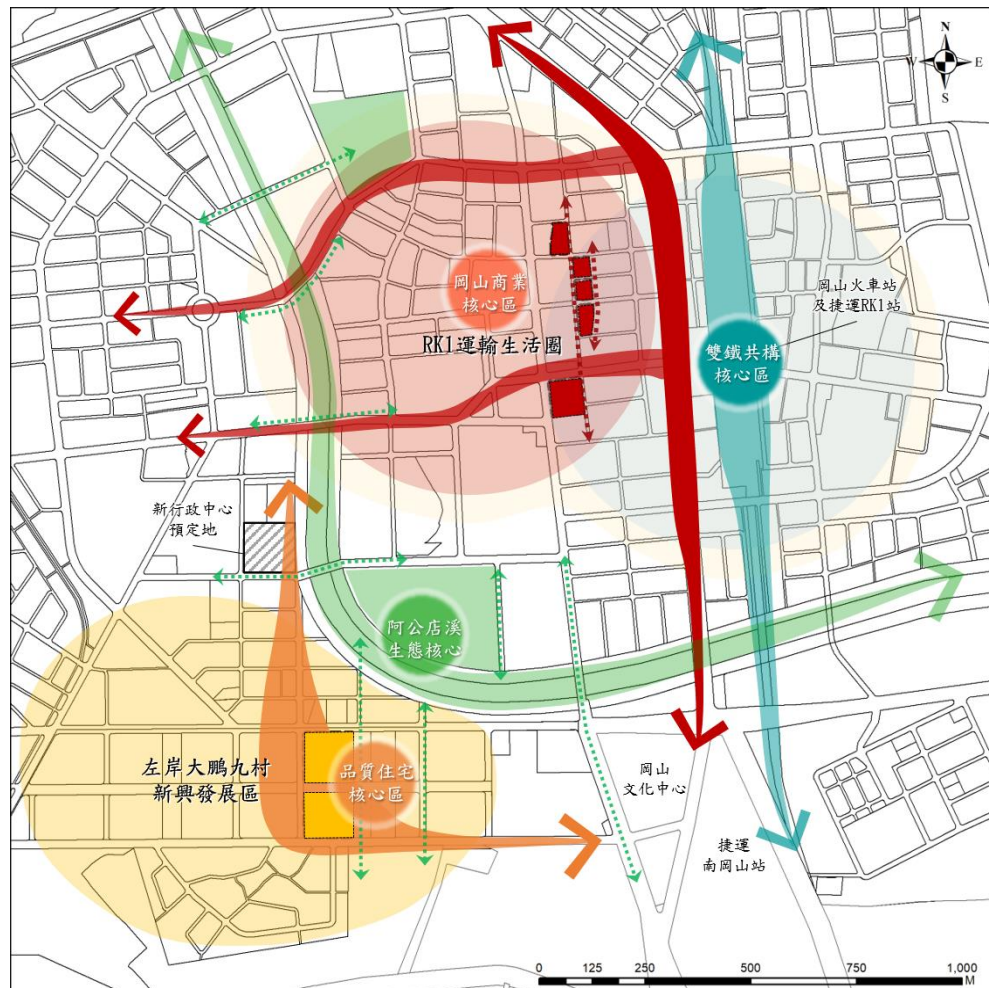
2. 群落二

- 1) 500公尺範圍：劃設有市場用地、綠地用地、兒童遊樂場用地、道路廣場用地、機關用地等



發展定位

1. 群落一：左岸大鵬九村新興發展區
(岡山宜居好宅)
2. 群落二：RK1運輸生活村
3. 整體發展：阿公店溪兩岸銜接共生
 - 1) 多元運具移動串接下，營造面狀生活圈：火車、捷運、公路、自行車、慢行徒步
 - 2) 規劃設計應考量阿公店溪親山親水計畫，創造阿公店溪景觀共生，強化人本友善環境



都市更新目標及策略： 群落一

1. 滿足軍眷所需

- 政戰局分回軍眷住宅
- 創造多元融合之地方生活

2. 作為社宅備存基地

- 都更容獎之申請指定提供社會福利設施或其他公益設施，以取得社宅



3. 打造新生活型態開發典範

- 滿足大岡山地區之新居住人口需求
- 開發以**TOD**導向新生活型態住商產品，與東側未來的大鵬九村社宅形成優質的住宅生活環境典範
- **開放空間、人行及綠意環境**，友善串聯公園(公16、公17)、徒步道、公車及citybike等公共設施

都市更新目標及策略： 群落二

1. 整合優質公共環境

- 公共設施改善計畫、都市設計原則指導基地開發
- 轉化岡燕路31巷
- 西側立體商業走廊，東側人行綠廊



2. 打造多元複合新商業模式

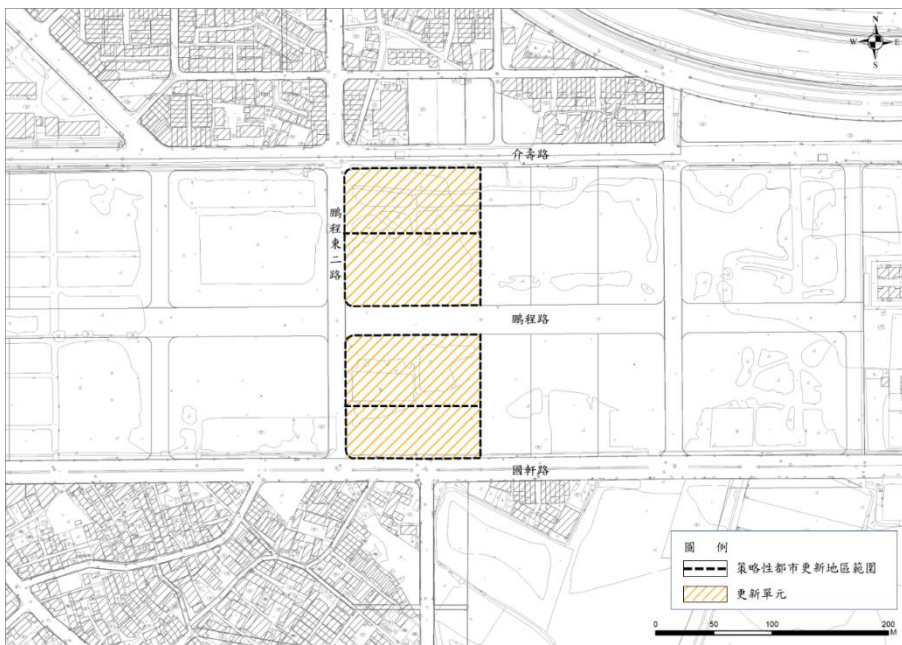
- 更新單元應規劃住辦大樓產品
- 低樓層規劃沿街式店面
- 將車站周邊商業機能經民有路導引至基地及岡山舊市區

3. 作為帶動地方發展之觸媒

- 以公辦都市更新方式開發
- 透過公辦都更招商引資，帶動民間投資
- 活化前站商業區發展

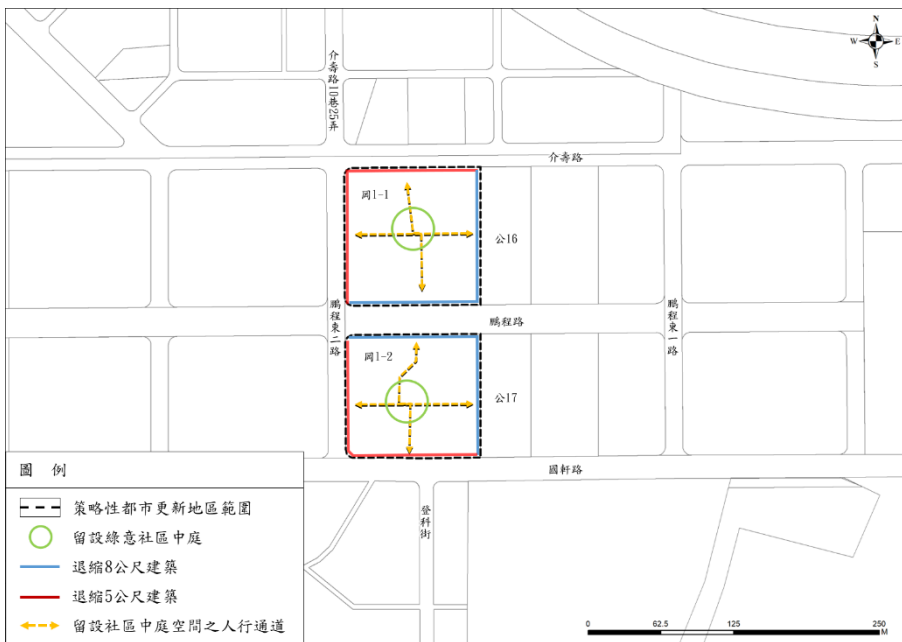
劃定之更新單元

1. 本計畫指定更新單元包含二處群落。
2. 指定更新單元之範圍如圖所示，亦可依本計畫之更新單元劃定原則調整或合併更新單元範圍。



都市設計原則構想

1. 為確保沿街退縮地及人行步道地區之空間品質，基地開發應退縮建築。
2. 群落一應留設綠意社區中庭。
3. 岡2-2、岡2-3及岡2-4：應於西側設置淨高4.6公尺之南北向人行空橋，供公眾使用。



開發實施構想

1.採公辦都市更新方式辦理招商開發。

2.初步規劃建築設計方案

- 1) 群落一開發單元基地方正，距阿公店溪水岸150公尺，建議配置**水岸景觀住宅商品**。低樓層應提供小型店舖或社區公共設施使用。
- 2) 群落二位處岡山前站商圈，距離岡山火車站及捷運RK1站400公尺，建議於**低樓層配置店面或店辦使用**，3樓以上得引入住宅產品。
- 3) 社會住宅之房型及規模應依「**高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目**」規定規劃。

3.開發方式

- 1) 本案都市更新地區採「**重建**」為都市更新處理方式，全區範圍擬採「**權利變換**」方式實施。
- 2) 對於相毗鄰或以道路相連接之更新單元，為同一實施者時，得以同一更新事業計畫整併後，擬具同一權利變換計畫經核定後實施。

相關單位配合辦理及其他應表明事項

1. 都市更新容積獎勵

- 1) 本案係依「都市更新條例」第8條第1項規定劃定策略性更新地區，並按前開條例第65條第2項第3款規定，獎勵後之建築容積係不得超過各該建築基地2倍之基準容積，惟本案考量區域環境品質及交通之衝擊影響，本案獎勵後之建築容積以不超過該建築基地**1.5之基準容積**為原則。
- 2) 為達成社會住宅備存基地之目標，以及加速都市更新地區周邊公益設施之興闢，本案住宅區更新單元之容積獎勵申請應依據「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第6條規定，申請「**社會福利設施或其他公益設施**」項目並提供社會住宅，申請提供社會住宅之獎勵額度不得低於**基準容積20%**。

公開展覽查閱地點

1. 本府都市發展局都市計畫公告欄。
2. 本市岡山區公所公告欄。
3. 本府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw>
 - 1) → 公告專區
 - 2) → 都更公告
 - 3) → 點選本計畫案名

高雄市政府都市發展局
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

機關介紹 便民服務 都市計畫專區 業務導覽 法令規章

熱門新聞 < >>更多新聞

111年度社區營造點成果評比
出爐 燕巢金山等5社區得金獎
高雄市政府利用多元補助方案協助社區籌力參與環境改善及營造在地...<繼續閱讀>

1 公告專區 新聞稿 最新消息 人事徵才

標題	日期
公告公開展覽本市都市計畫「美芝原都市內惟神文化區區特...	112-03-30
公告本市都市計畫「美芝原都市主要計畫(左營區)觀光...	112-03-30
本市都市計畫「美芝原都市主要計畫(左營區)部分住宅...	112-03-27
公告公開展覽本市「劃定高雄市岡山區德義段33地號等4...	112-03-27
公告公開展覽本市「劃定高雄市大寮區忠義段51地號等3...	112-03-27
公告「高雄市都市更新權利變換專案估價者建議名單」(1...	112-03-27

>>更多標題

高雄市政府都市發展局
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

機關介紹 便民服務 都市計畫專區 業務導覽 法令規章

全部 都市計畫公告 權位公告 都更公告 住宅公告 其他公告

公告專區 > 都更公告

都更公告

3 標題 人氣 日期

公告公開展覽本市「劃定高雄市岡山區德義段33地號等4...	213	112-03-27
公告公開展覽本市「劃定高雄市大寮區忠義段51地號等3...	129	112-03-27
公告「高雄市都市更新權利變換專案估價者建議名單」(112.03.27公...	138	112-03-27
公告本市「劃定高雄市左營海軍眷村更新地區暨訂定都市更新計畫(配合高雄...	601	111-12-23
公告發布本市「劃定高雄市左營區在東段5-4地號等43筆土地都市更新地區...	559	111-12-20
公告公開展覽本市「劃定高雄市前鎮區獅甲段二小段586地號更新地區暨訂定...	767	111-11-17
核定公告本市「劃定高雄市前金區原舊市議會更新地區暨擬定都市更新計畫案」...	753	111-10-14
公告公開展覽本市都市計畫「擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配...	835	111-08-25
公告公開展覽本市「劃定高雄市左營海軍眷村更新地區暨訂定都市更新計畫(配...	993	111-08-24
公告公開展覽本市「劃定漚瀨海埔棒球場周邊都市更新地區暨訂定都市更新計畫案...	1043	111-08-15
本府辦理「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業公開...	823	111-06-30
公告「高雄市都市更新權利變換專案估價者建議名單」。	586	111-06-29
本府辦理「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業公開...	799	111-05-05
公告本府辦理「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業...	3755	111-03-07
公告本府辦理「高雄市左營區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業...	2298	111-03-07

目前共有 26 筆紀錄，本頁顯示第 1 到 15 筆

首頁 1 2 下頁 終頁

公民或團體提出陳情意見方式

1. 針對本計畫案提出意見

- 1) 建議理由及辦法請針對公告圖說範圍內儘量以簡要文字條列
- 2) 請檢附建議修正意見圖及有關資料
- 3) 個人資料務必填寫
- 4) 請您將寶貴意見填寫至意見表

2. 繳交方式

- 1) 說明會現場繳回
- 2) 郵寄或親送達本府都市發展局 (地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓)

「劃定高雄市岡山區信義段33地號等4筆土地、岡山段519-10地號等9筆土地及文化段73地號等8筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案」公開展覽公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	
年 月 日	
陳情人：	
地 址：	
電 話：	

簡報結束