
劃定高雄市大寮區忠義段51地號等3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日大寮區公所3樓大禮堂



公開展覽說明會議程

時間	內容
09:20-09:30	簽到、領取意見單
09:30-10:00	主席致詞、規劃單位簡報
10:00-11:00	發問時間
11:00	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) 本市大寮區公所公告欄。
- (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計畫圖及計畫書各1份

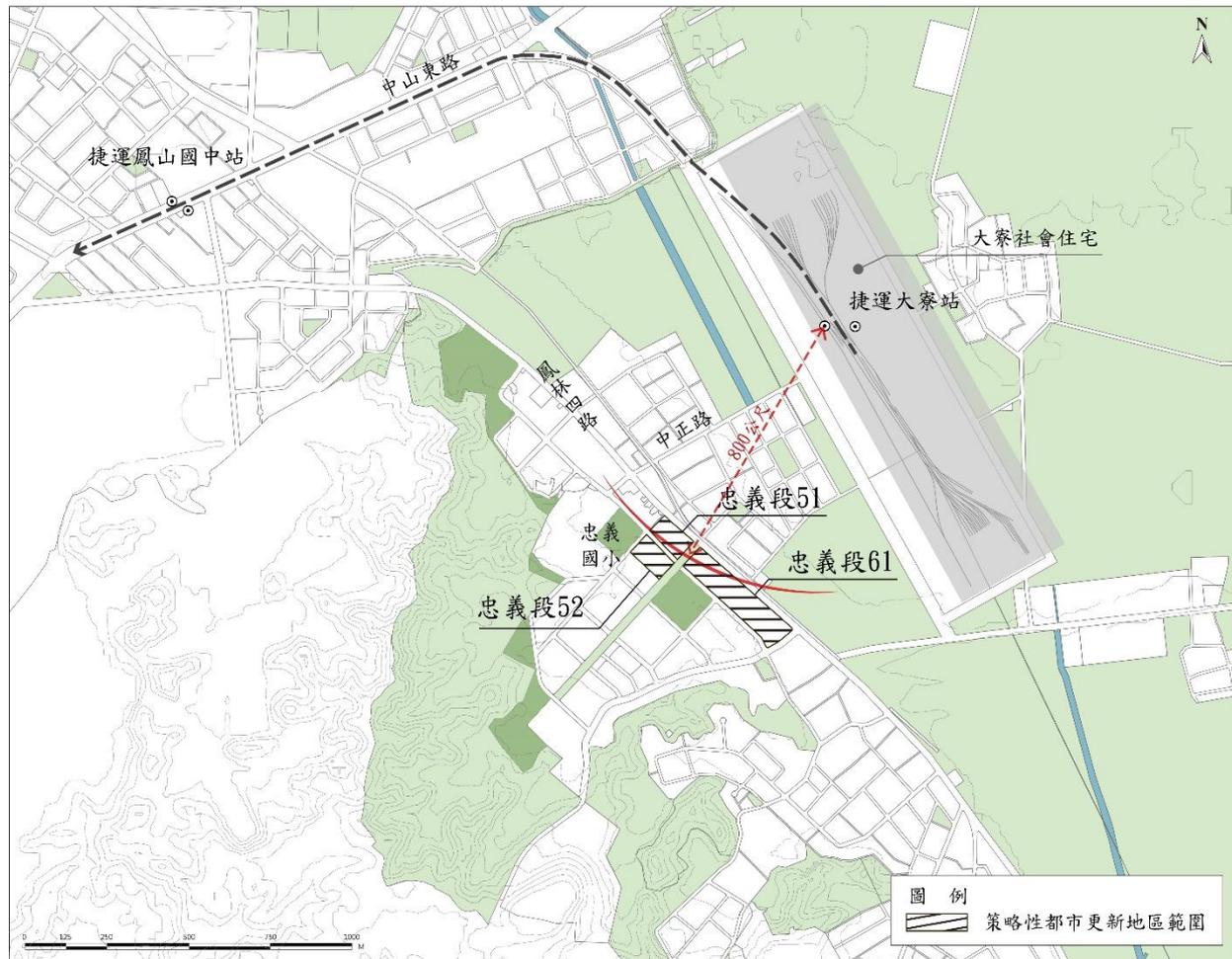
計畫緣起

1. 第81期公辦市地重劃第一期於111年底開闢完成，基地方整、公設完備，具有良好發展潛質。
2. 預計可提供大寮區域就業人口居住，並輔助帶動城鄉發展。
 - 1) 位於捷運橘線生活圈，交通便捷
 - 2) 周邊諸多重大建設計畫：大寮機廠社宅、國道7號建設



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」劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

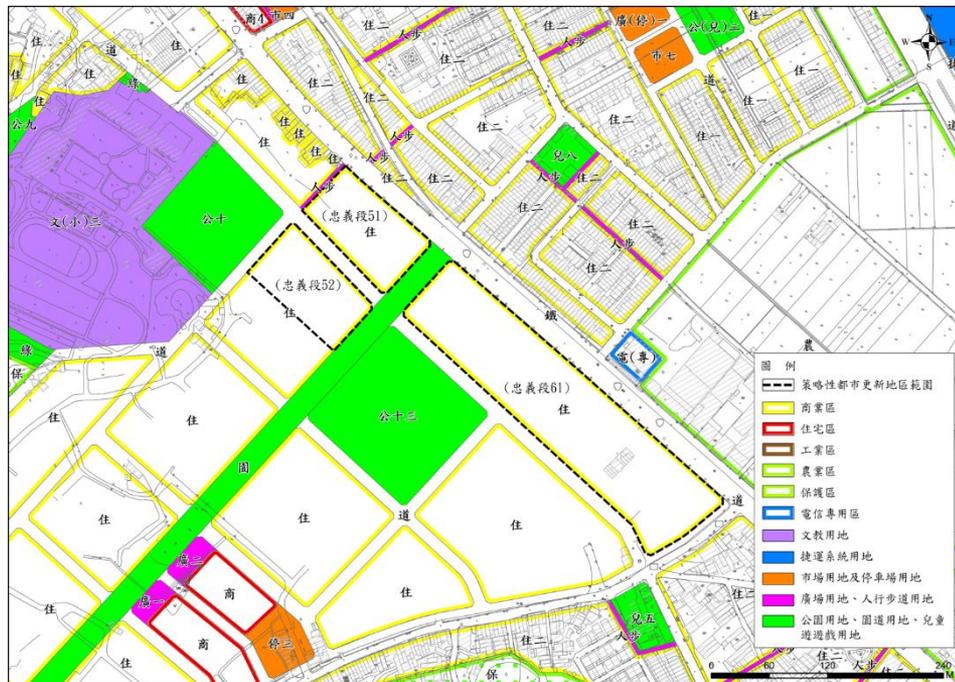


更新地區範圍與土地權屬

- 1.忠義段51、52、61地號等3筆土地，位於鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南
- 2.由國防部政治作戰局管理，面積總計4.65公頃

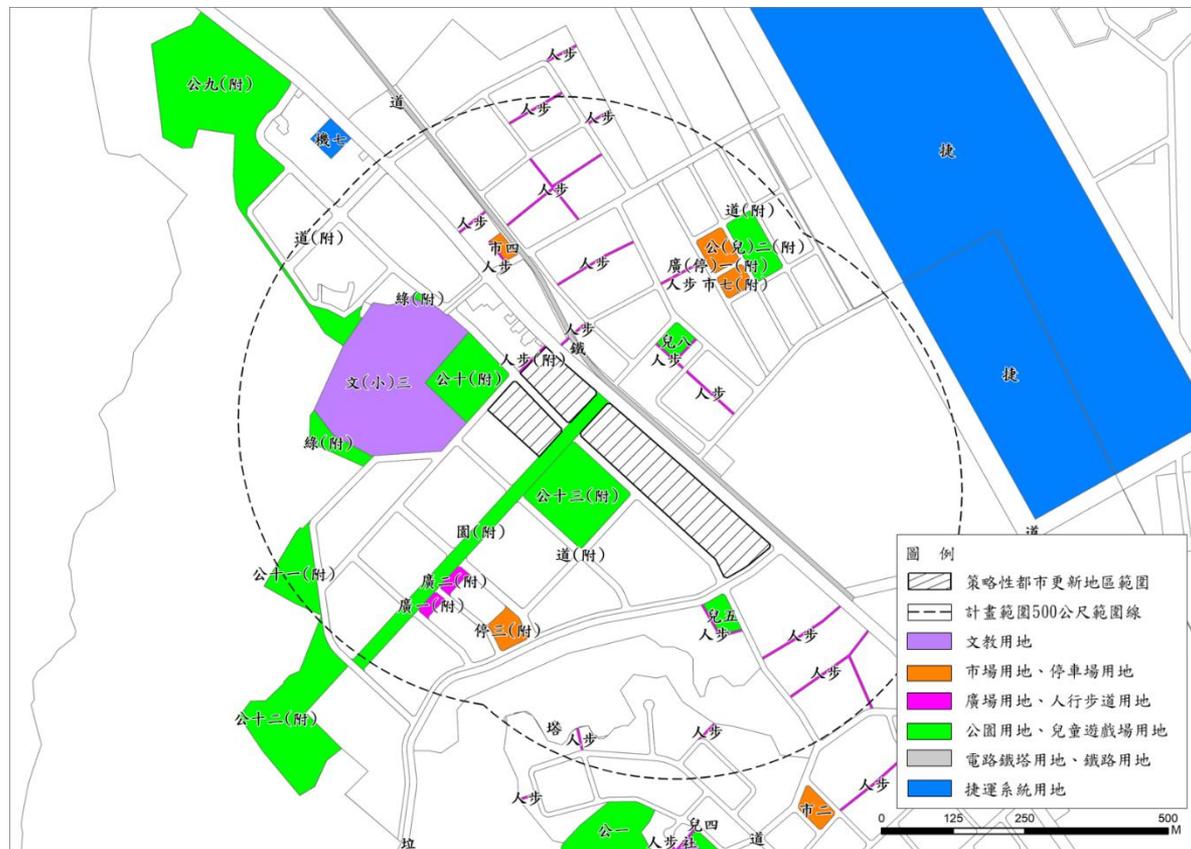
地號	土地使用分區	建蔽率	容積率	面積(平方公尺)
忠義段51	住宅區	60%	200%	8,310.36
忠義段52	住宅區	60%	200%	7,977.46
忠義段61	住宅區	60%	200%	30,183.79
總計				46,471.61

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。



公共設施

- 1.第81期公辦市地重劃區：公共設施刻正辦理開闢作業，公10及公13兩處滯洪池公園已優先啟動開闢
- 2.鳳林四路以東：劃設有市場用地、鄰里公園兼兒童遊戲場用地、公園用地等



發展定位

1. 依103年主要計畫指導定位：
北居住文化商業雙核心
2. 基地定位：大寮宜居生態好宅
 - 1) 距離捷運大寮站800公尺
 - 2) 透過鳳林四路，銜接周邊生活圈商業活力
3. 希冀藉由民間廠商共同參與，
加速活化土地資源、提升大寮區
整體生活機能、增進公共利益



都市更新目標及策略

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



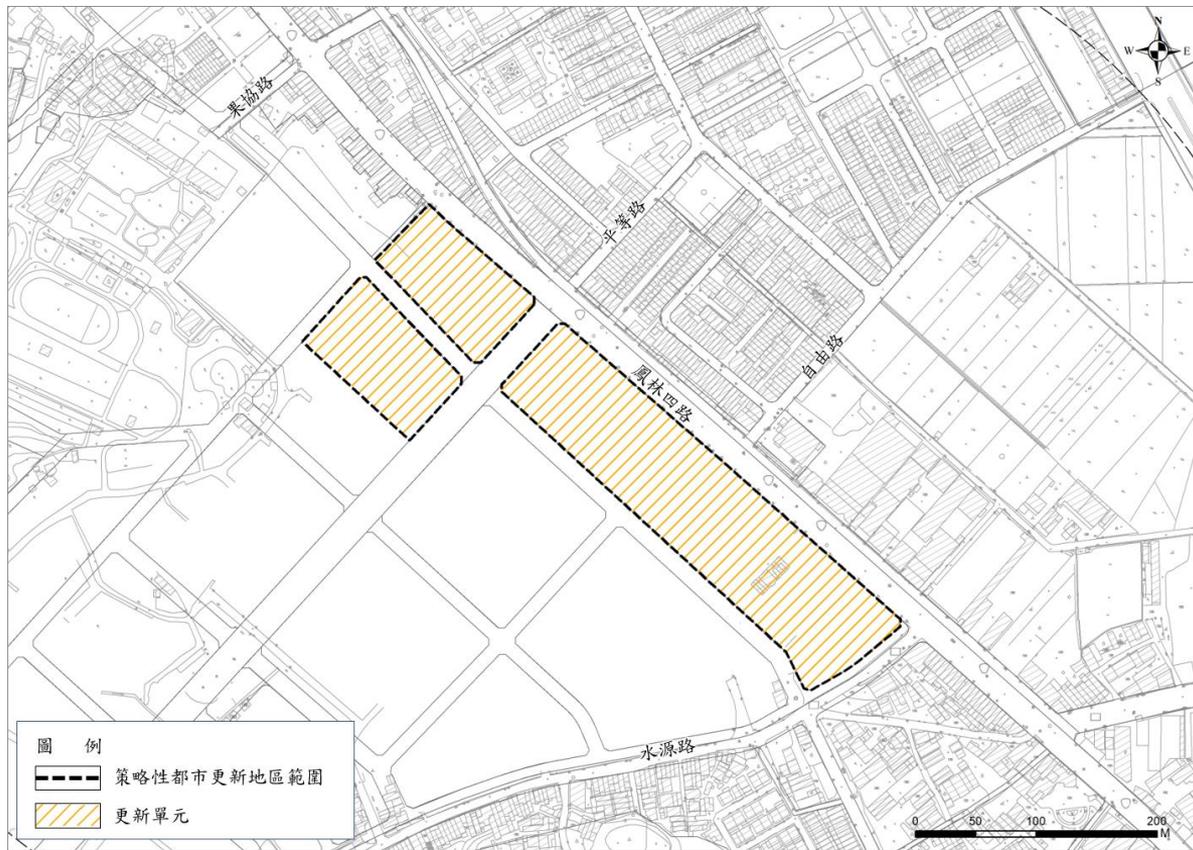
3. 打造新生活型態開發典範

- 滿足大寮及鳳山衍伸之新居住人口需求
- 開發以TOD導向新生活型態住商產品，以銜接既有商圈
- 開放空間、人行及綠意環境，友善串聯公園(公10、公13)、徒步道、公車及citybike等公共設施

劃定之更新單元

計畫範圍應依下列基準劃定更新單元並實施都市更新事業：

1. 完整街廓或都市更新地區全區。
2. 同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在2000平方公尺以上。
3. 劃定之更新單元
 - 1) 本計畫指定更新單元位於鳳林四路以西、水源路以北、貿商路以南，範圍如圖。
 - 2) 亦可依前開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，本地區內基地開發應退縮建築。
2. 開放空間設計原則：
 - 1) 應以氣候變遷之雨水調適為核心概念，配合相鄰防災公園(公10、公13)之地景設計。
 - 2) 忠義段51地號、忠義段52地號：應留設綠意中庭。
 - 3) 忠義段62地號：應留設至少1處垂直於鳳林四路、供公眾使用之帶狀式開放空間。
3. 基地之停車入口不得設置於鳳林四路側。



開發實施構想

1. 本案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) 忠義段52地號：一樓應提供社區公共設施。
- 2) 應於臨鳳林四路側配置沿街式店面。
- 3) 地主分回之權利價值應以軍眷做為考量。
- 4) 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%。

2. 土地使用分區管制要點

- 1) 依據民國108年3月公告「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案」，本更新地區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為限。
- 2) 土地使用分區管制依民國108年3月公告「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案」之土地使用分區管制要點辦理。

公開展覽查閱地點

1. 本府都市發展局都市計畫公告欄。
2. 本市大寮區公所公告欄。
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

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

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自力參與環境改善及營造在地情。< 繼續閱讀 >

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「變更高雄市内惟埤文化區區時...	112-03-30
公告本市都市計畫「變更高雄市主要計畫（左營區）經光...	112-03-30
本市都市計畫「變更高雄市主要計畫（左營區）部分住宅...	112-03-27
公告公開展覽本市「劃定高雄市岡山區舊善段33地號等4...	112-03-27
公告公開展覽本市「劃定高雄市中寮區忠孝段51地號等3...	112-03-27
公告「高雄都市更新權利變換專業估價者建議名單」(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

標題	人氣	日期
公告公開展覽本市「劃定高雄市中寮區忠孝段51地號等3...	213	112-03-27
公告公開展覽本市「劃定高雄市中寮區忠孝段51地號等3...	129	112-03-27
公告「高雄都市更新權利變換專業估價者建議名單」(112.03.27公...	138	112-03-27
公告本市「劃定高雄市中寮區海軍眷村更新地區暨訂定都市更新計畫(配合高雄市...	601	111-12-23
公告發布本市「劃定高雄市中寮區左營段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「劃定高雄市中寮區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「劃定高雄市中寮區原商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「劃定高雄市中寮區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「劃定澄清湖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「高雄市中寮區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業公開...	823	111-06-30
公告「高雄都市更新權利變換專業估價者建議名單」。	586	111-06-29
本府辦理「高雄市中寮區機關用地(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「高雄市中寮區機關用地(機20)單元1、2土地都市更新事業...	3755	111-03-07
公告本府辦理「高雄市中寮區機關用地(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 首頁

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)

「劃定高雄市大寮區忠義段51地號等3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