

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
計畫書

高雄市政府

中華民國一一二年三月

高雄市擬定都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	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	
擬定都市更新計畫法令依據	都市更新條例第 8 條及第 9 條	
擬定都市更新計畫機關	高雄市政府	
申請擬定都市更新計畫機關	高雄市政府都市發展局	
公開座談會	本案均為公有地，依都市計畫草案辦理辦理公開展覽前應注意事項規定，無需辦理座談會。	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國 112 年 0 月 0 日起至 112 年 0 月 0 日止。
	說明會	民國 112 年 0 月 0 日（星期 0）下午 0 時 0 分於高雄市大寮區公所 0 0 會議室辦理。
人民團體對本案之反對意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

摘 要

案 名： 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

辦理單位： 高雄市政府

計畫範圍： 高雄市忠義段 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，計畫範圍土地面積總計 4.65 公頃（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）。

法令依據： 都市更新條例第 8 條及第 9 條

目錄

壹、計畫緣起與法令依據.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
貳、更新地區範圍.....	2
參、發展現況.....	4
一、都市計畫情形.....	4
二、土地使用現況.....	4
三、土地權屬概況.....	5
四、公共設施.....	6
五、交通系統.....	8
六、原有社會、經濟關係.....	9
七、人文特色及整體景觀.....	11
八、周邊地區重大建設計畫.....	11
肆、目標與策略.....	13
一、發展定位.....	13
二、都市更新目標及策略.....	13
伍、實質再發展概要.....	15
一、土地利用構想.....	15
二、公共設施改善計畫構想.....	15
三、交通運輸系統構想.....	15
四、防災、救災空間構想.....	16
五、都市設計原則構想.....	18
陸、更新單元劃定基準.....	20
柒、劃定之必要性與預期效益.....	21
捌、都市計畫檢討構想.....	21
玖、財務計畫概要.....	21
壹拾壹、計畫年期及實施進度構想.....	22

壹拾貳、相關單位配合辦理及其他應表明事項..... 23

圖目錄

圖 1	更新地區位置示意圖.....	2
圖 2	更新地區空拍示意圖.....	3
圖 3	更新地區現況衛星影像示意圖.....	3
圖 4	都市計畫土地使用分區現況示意圖.....	4
圖 5	基地及周邊土地利用現況示意圖.....	5
圖 6	更新地區地籍分布示意圖.....	6
圖 7	更新地區 500 公尺範圍公共設施現況示意圖.....	7
圖 8	基地周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖.....	8
圖 9	本計畫周邊地區人口密度示意圖.....	10
圖 10	國道七號高速公路路線示意圖.....	12
圖 11	更新地區發展定位示意圖.....	13
圖 12	都市更新策略示意圖.....	14
圖 13	更新地區周邊交通系統示意圖.....	16
圖 14	防災規劃示意圖.....	17
圖 15	火災延燒防止帶示意圖.....	18
圖 16	建築退縮及開放空間留設規定示意圖.....	19
圖 17	劃定之更新單元範圍示意圖.....	20

表目錄

表 1	更新地區基地面積表.....	2
表 2	更新地區土地使用分區表.....	4
表 3	更新地區土地權屬綜整表.....	5
表 4	更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地一覽表.....	7
表 5	基地周邊主要路段幾何特性彙整表.....	9
表 6	高雄市 111 年人口結構統計表.....	10
表 7	高雄市大寮區 111 年 7 月人口概況統計表.....	10
表 8	目標及策略綜整表.....	14

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

計畫範圍位於高雄市第 81 期市地重劃區第一期範圍，本範圍土地皆屬國有地，原係國軍眷村原址，經國防部辦理遷建騰空眷村土地。因應大寮市中心日漸飽和，且高雄縣市合併後都市發展軸線日漸沿鳳屏路往東延伸，鳳山區及大寮區成為新興發展的潛力地區，因此第 81 期重劃區受地域條件之利，具舒緩都市成長壓力之功能，並提供良好及完善的居住活動空間。在財務平衡之原則下達成公共設施用地增加、維持土地合理價值以及整體環境提升之多贏局面。是以主要計畫以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發。108 年「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」公告發布並啟動重劃作業後，重劃區第一期預計將於民國 111 年底開闢完成，基地方整、公設完備，具有良好發展潛質。

此外，更新地區周邊近年投入諸多重大建設計畫，包含大寮機廠社會住宅、國道 7 號高速公路建設等，加上既有之捷運橘線路網，交通便捷，未來計畫範圍預計可提供大寮區域就業人口的居住需求並成為輔助帶動城鄉發展之重要區域。

為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益，擬於高雄市第 81 期市地重劃區第一期範圍擇 3 處基地，以都市更新方式辦理開發新建，希冀藉由民間廠商投資開發，辦理公辦都市更新，促進土地活化再利用，透過都市更新計畫作為後續都市更新事業計畫之指導方針，並實質引導地區再發展。

二、法令依據

- (一) 依據都市更新條例第 8 條及第 9 條辦理。
- (二) 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。

貳、更新地區範圍

本案所劃定之策略性都市更新地區範圍位於第 81 期公辦市地重劃區，包含：高雄市大寮區忠義段 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，計畫範圍土地面積總計 4.65 公頃，基地編號及位置如圖 1 及表 1 所示。重劃區第一期預計將於民國 111 年底開闢完成，現況區內道路皆已完成開闢，如圖 2 及圖 3。

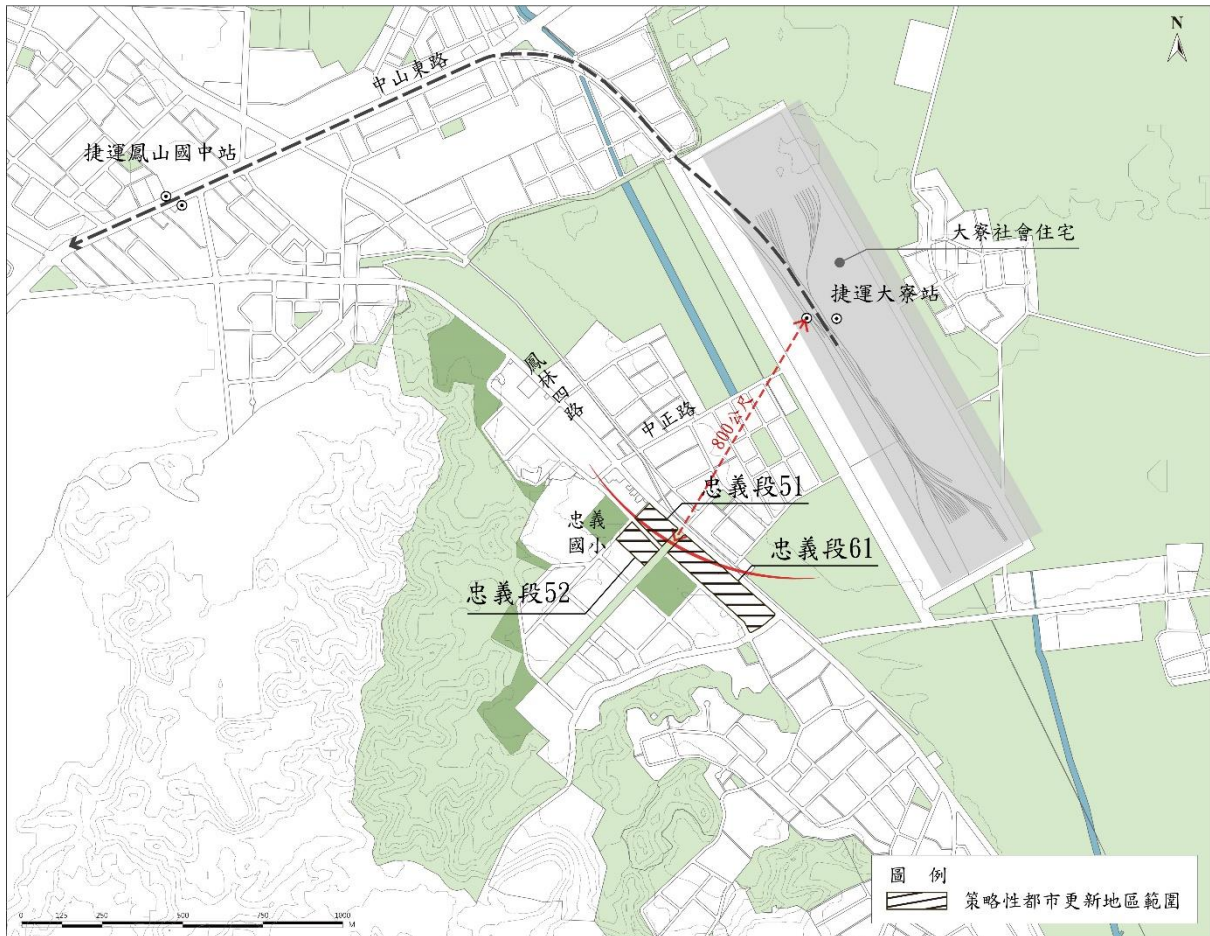


圖1 更新地區位置示意圖

表1 更新地區基地面積表

地號	土地使用分區	面積(平方公尺)
忠義段 51	住宅區	8,310.36
忠義段 52	住宅區	7,977.46
忠義段 61	住宅區	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。



圖2 更新地區空拍示意圖



圖3 更新地區現況衛星影像示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區三處基地之土地使用分區為住宅區（容積率 200%、建蔽率 60%）。綜觀周邊，以鳳林四路為分界，東北側區域以第一種住宅區及第二種住宅區為主；西南側(第 81 期市地重劃區)包含有住宅區、商業區、廣場用地、公園用地等，外側連接保護區。如表 2 及圖 4。

表2 更新地區土地使用分區表

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。

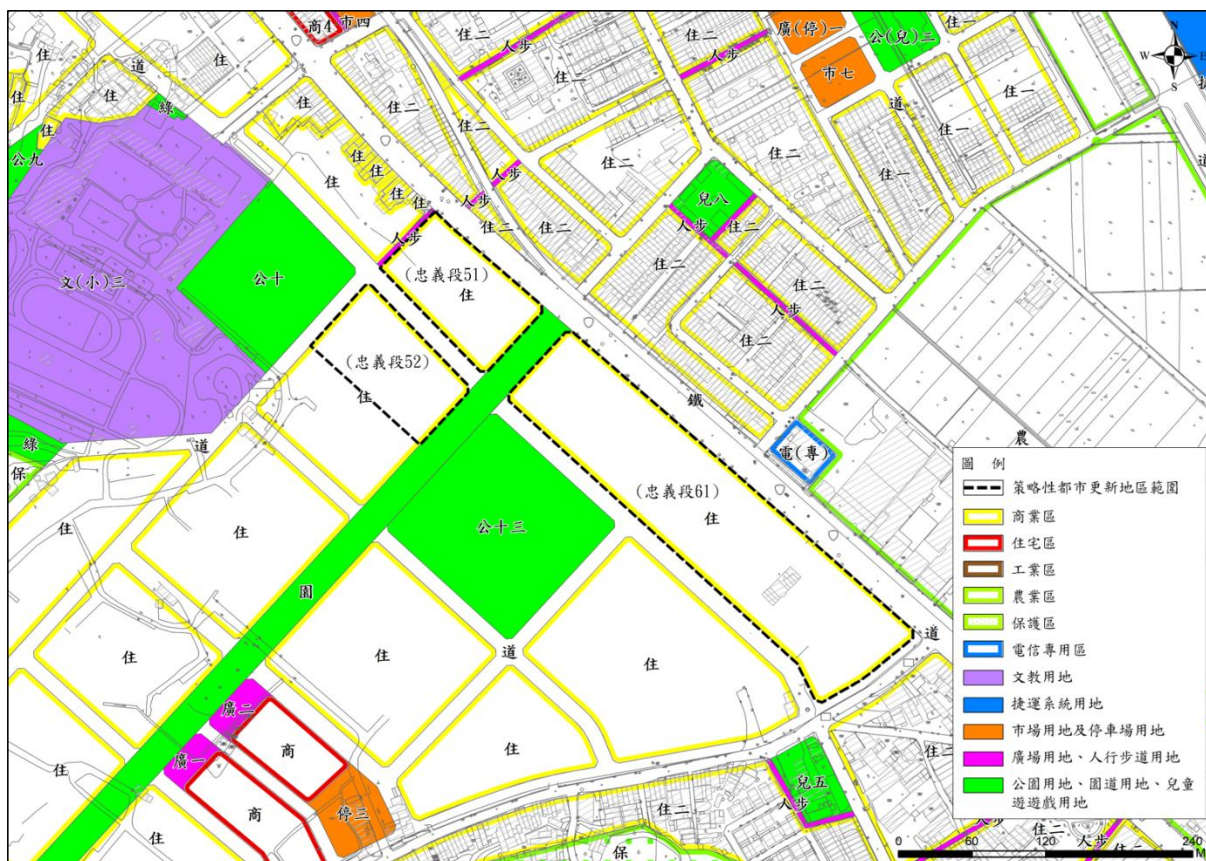


圖4 都市計畫土地使用分區現況示意圖

二、土地使用現況

根據國土利用調查(110年)，鳳林四路沿線多有住商混合商業活動，東側都市計畫農業區內也因鳳林四路，現況多為商業使用，主要為超市、

小吃店、餐廳、診所藥局、五金百貨等，以一至四樓低矮建物為主。基地緊鄰鳳林四路，而西側多尚未開闢使用，符合臨路側優先開發之原則。西北側文教區為忠義國小，校區廣闊。

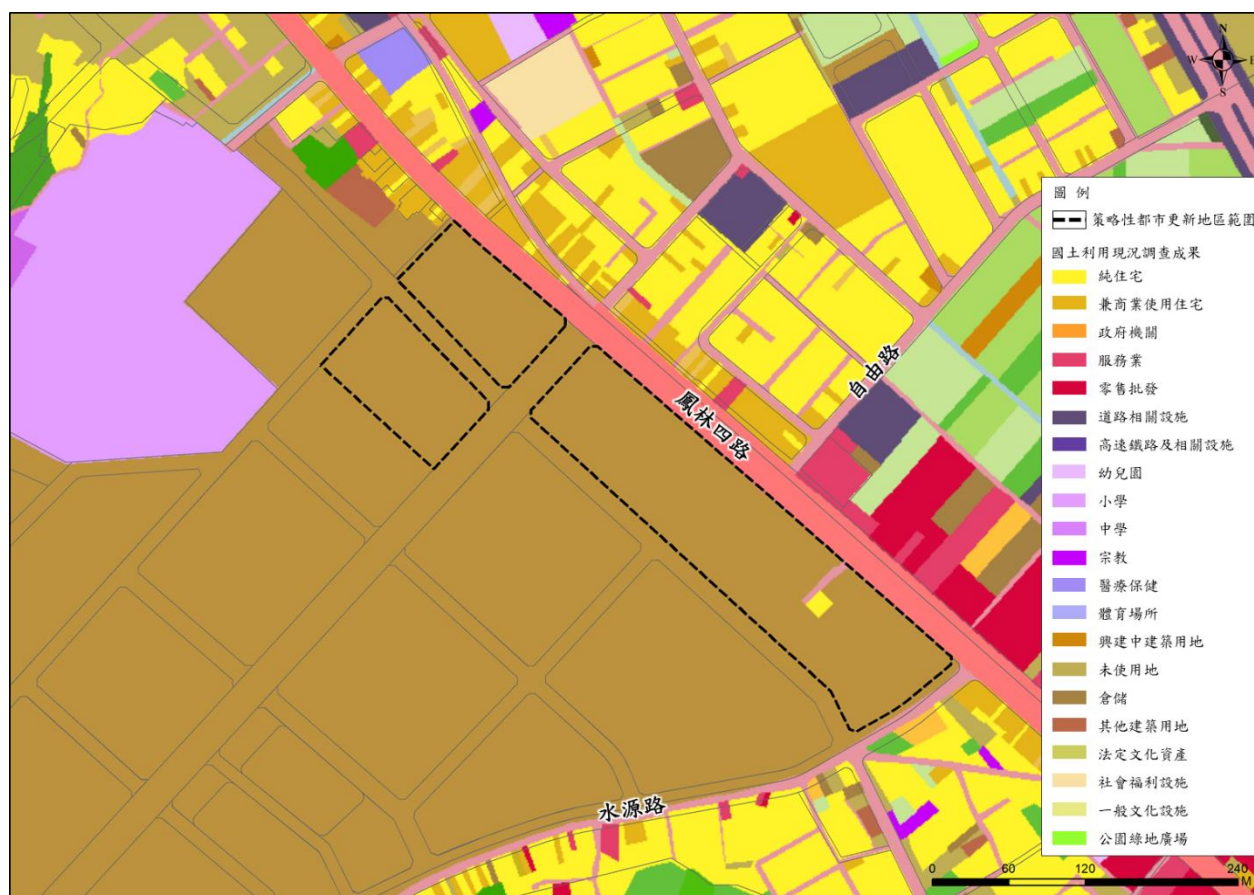


圖5 基地及周邊土地利用現況示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心-國土利用現況調查(110年)，本案彙整繪製。

三、土地權屬概況

高雄市忠義段 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，由國防部政治作戰局管理，屬高雄市第 81 期市地重劃區範圍。計畫範圍土地面積總計 4.65 公頃，詳表 3 及圖 6。

表3 更新地區土地權屬綜整表

地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(平方公尺)
忠義段	51	中國民國	國防部政治作戰局	8,310.36
	52			7,977.46
	61			30,183.79
面積總計				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。

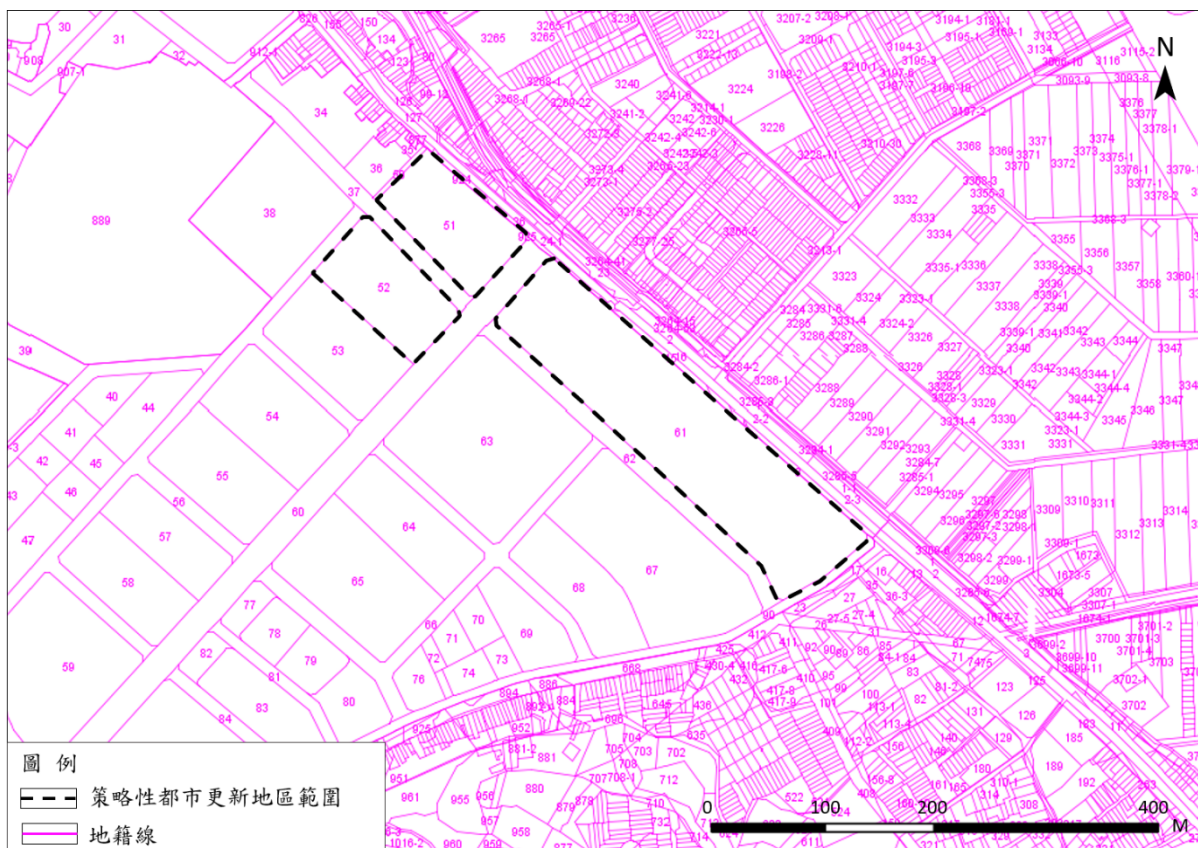


圖6 更新地區地籍分布示意圖

四、公共設施

更新地區三塊基地東側及西側分別為公園用地（公十及公十三），三處基地之間有園道用地。基地 500 公尺範圍內，劃設有廣場用地、停車場用地，鳳林四路以東則劃設有市場用地、鄰里公園兼兒童遊戲場用地、公園用地等。

鳳林四路以西、第 81 期公辦市地重劃區範圍之公共設施刻正辦理開闢作業，其中公十及公十三兩處滯洪池公園已優先開闢完成。鳳林四路以東、原有中正路生活圈部分，尚有未開闢之公共設施用地。詳如表 4 及圖 7 所示。

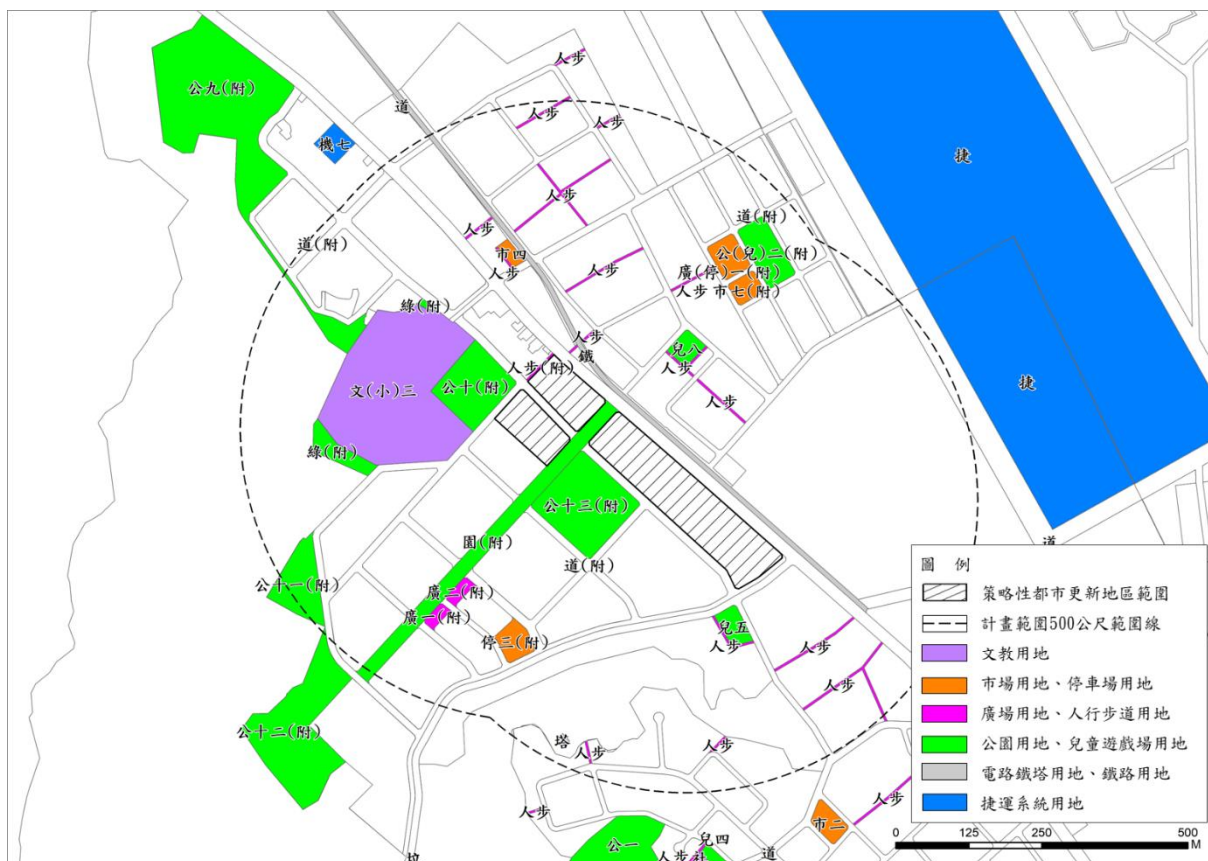


圖7 更新地區 500 公尺範圍公共設施現況示意圖

表4 更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地一覽表

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
人行步道	人步	4.96	部分取得	部分開闢
鄰里公園兼兒童遊戲場用地	公(兒)二(附)	0.60	部分取得	未開闢
公園用地	公九(附)	4.73	完全取得	開闢中
公園用地	公十(附)	1.17	完全取得	開闢中
公園用地	公十一(附)	0.82	完全取得	開闢中
公園用地	公十二(附)	2.43	完全取得	開闢中
公園用地	公十三(附)	1.80	完全取得	開闢中
學校用地	文(小)三	5.02	完全取得	已開闢
市場用地	市七(附)	0.21	完全取得	未開闢
市場用地	市四	0.11	部分未取得	已開闢
兒童遊戲場用地	兒八	0.22	完全取得	未開闢
兒童遊戲場用地	兒五	0.25	部分未取得	未開闢
停車場用地	停三(附)	0.31	完全取得	開闢中
園道用地	園(附)	1.59	完全取得	開闢中
電路鐵塔用地	塔	0.03	部分未取得	部分開闢
綠地	綠(附)	0.37	完全取得	開闢中
綠地	綠(附)	0.03	完全取得	開闢中
廣場兼停車場用地	廣(停)一(附)	0.33	完全未取得	未開闢

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形
廣場用地	廣一(附)	0.10	完全取得	開闢中
廣場用地	廣二(附)	0.11	完全取得	開闢中
鐵路用地	鐵	1.30	部分未取得	部分開闢
總計		26.48	-	-

備註 1:取得情形及未開闢情形資料彙整自 108 年「變更大寮都市計畫(公共設施用地通盤檢討)案」以及本計畫彙整。

備註 2: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。

五、交通系統

(一) 路段幾何現況說明

基地鄰近道路包含中山東路、捷西路、鳳屏一路、鳳林三路、鳳林四路、萬丹路、鳳捷路及中正路等。基地周邊主要道路幾何特性彙整如表 5 所示。

(二) 大眾運輸系統服務現況

經本案實際調查，現況基地周邊共計有 2 處捷運站，分別為捷運「鳳山國中站」及捷運「大寮站」，二站皆屬於高雄捷運橘線，往西可至鹽埕區及鼓山區，往東可至鳳山區及大寮區，尖峰班距 4 至 6 分鐘，離峰班距 8 至 10 分鐘。如圖 8。

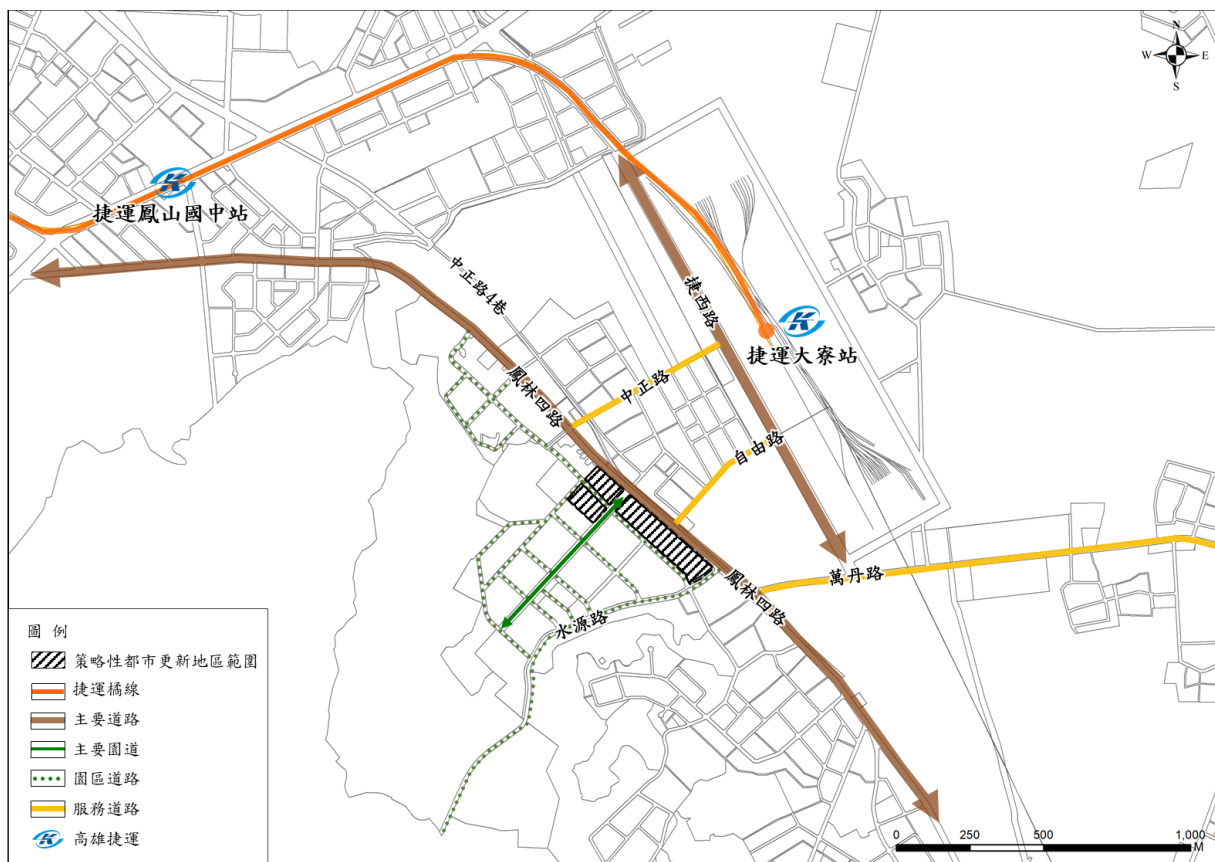


圖8 基地周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖

表5 基地周邊主要路段幾何特性彙整表

道路名稱	區位	道路寬度	速限	單向車道分配	分隔型態	人行道寬度	停車管制
中山東路	鳳捷路-埠頂街	40	50 或 50 以下	2 快 1 混	中央實體	1.5-2.5	收費汽車格
捷西路	環河街-中正路	40		1 快 2 混	中央實體	5.0-7.5	收費汽車格 免費機車格
鳳屏一路	鳳捷路-民貴街	40		2 快 1 混	中央標線	2.0-3.0	無停車管制
鳳林三路	水源路-仁德路一段	20		1 快 1 混	中央標線	—	無管制停車
鳳林四路	鳳翔街-水源路	20		1 快 1 混	中央標線	—	無管制停車
萬丹路	鳳林三路	20		2 混	中央標線	—	無管制停車
鳳捷路	鳳屏一路-環河街	15		1 快 2 混 1 自	中央實體	3.5-5.0	收費汽車格 免費機車格
中正路	鳳林四路-捷西路	12		1 混	中央標線	—	無管制停車

註：1.「快」為快車道，「混」為混合車道，「自」為自行車專用道。

2.路權寬度及人行道寬度單位為公尺，速限單位為 KPH。

3.本計畫調查整理。

六、原有社會、經濟關係

(一) 產業結構

工業區位分布現況在北大寮東側之大發工業區與南林園東側之林園工業區估計畫區內工業使用土地之最大面積，除大發、林園工業區外，其餘工業主要集中於省道一號兩側，而大寮區工業土地使用情況較林園區密集，且大量零星工業散佈於農業區內。產業類別以金屬製品製造業、基本金屬製造業及機械設備製作業為最多；未登記工廠大多集中於大寮區(計有 86 家)，以金屬製品製造業最多。

(二) 人口組成

本計畫範圍所在的光武里搬遷後剩餘戶數僅 33 戶，擬將鄰近之忠義里與光武里調整為一里，里之名稱擬為忠義里。光武里現有 33 戶與忠義里 289 戶合併為一里後約為 322 戶，相較鄰近中興里與山頂里，人口為少且密度甚低，詳圖 9。未來 10 至 20 年，第 81 期重劃區預估新增 4,000 戶 (約 12,000 人)，里界整併後約將有 4,322 戶 (12,637 人)。

彙整 111 年高雄市人口組成統計（表 6），大寮區高齡人口比率（16.37%）低於高雄市平均，已達高齡社會之標準（高齡人口比率大於 14%、未達 20%）。然本計畫範圍之忠義里（含原光武里）人口較少，且人口結構較大寮區更偏向高齡化，觀 111 年統計，岡山里高齡人口比率超過 20%，已達超高齡社會標準（高齡人口比率超過 20%），詳表 7。

表6 高雄市 111 年人口結構統計表

行政區	19 歲以下(含)	20-39 歲	40-64 歲	65 歲以上(含)
高雄市	15.88%	26.43%	39.77%	17.89%
大寮區	14.31%	28.63%	40.67%	16.37%

資料來源：高雄市政府民政局。

表7 高雄市大寮區 111 年 7 月人口概況統計表

區域別	19 歲以下(人)	20-39 歲(人)	40-64 歲(人)	65 歲以上(人)	總計(人)	65 歲以上比率
忠義里 (含原光武里)	44	131	266	164	605	27.11%
中興里	700	2,020	3,074	1,324	7,118	18.60%
山頂里	1,180	2,502	3,505	1,274	8,461	15.06%
大寮區	15,894	31,861	45,301	18,328	111,384	16.45%

資料來源：高雄市政府民政局。

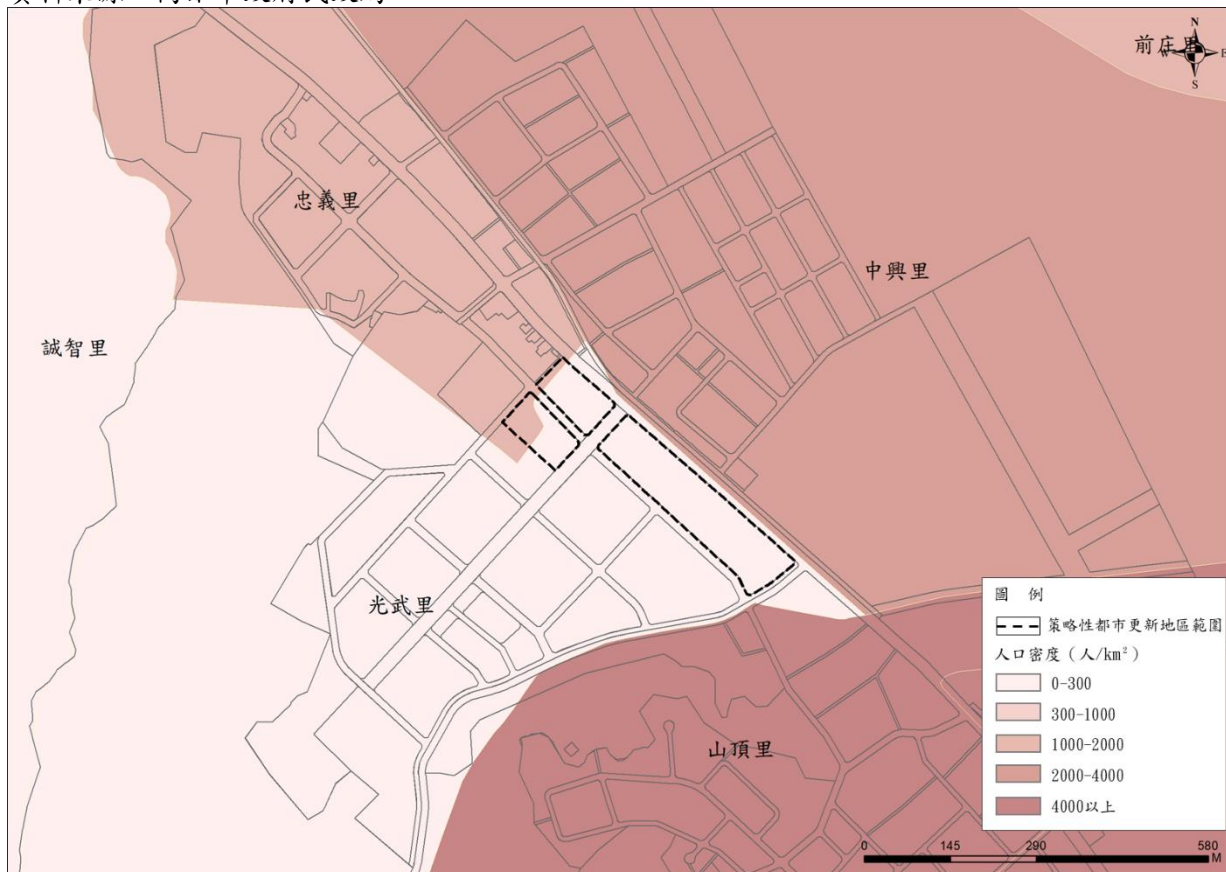


圖9 本計畫周邊地區人口密度示意圖

資料來源：彙整自高雄市政府民政局 111 年統計，忠義里、光武里行政區劃尚未合併前。

七、人文特色及整體景觀

大寮區在地理區位上，既與高雄市合為一體，同時又是鄰近之屏東市、新園鄉、與萬丹鄉進入高雄都會核心區的門面象徵。大寮區自明鄭屯墾至今，向來以農業發展為主，阡陌縱橫的農田種植了稻米、甘蔗、苦瓜、西瓜、香瓜、香蕉、玉米、大豆、紅豆等作物，涵蓋廣大相連的面積，形成了田園農村的景觀特色。另大寮區內的藍帶系統主要是以高雄農田水利會曹公圳大寮支圳的圳路為主，而以「山仔頂溝排水」為大寮區主要的排水幹線，山仔頂溝排水全長 2.63 公里。

而自 1970 年代起因應台灣追求經濟發展的時勢，因而在大寮區開發了大發工業區，因此廢五金、石化產業則成為大寮區特殊的產業地景。至於大寮區內的鳳山丘陵所產的老古石則成為早期居民建築房屋的建材之一，因此咾咕厝成為大寮區的獨特人文景觀之一。

八、周邊地區重大建設計畫

（一）大寮機廠社宅及大寮機廠開發案

和發產業園區廠商進駐與大寮新興人口增多，高市府為照顧來此就業、生活年輕族群，實踐居住正義，結合大眾交通服務設施，於捷運橘線 OT1 大寮站旁興建社會住宅。地面層將規劃設置店鋪、托嬰中心、社區照顧關懷據點、身障社區式日間及居住服務據點等，提供多元社福設施，預計 115 年中旬完工，將可透過新建社宅帶動新興人口移居大寮，市府已同步啟動市區多項基礎建設升級改造計畫，大寮新都心即將呈現新風貌。

大寮社宅一期基地鄰近大寮機廠開發計畫，為加速大寮機廠開發，並提升捷運站周邊生活機能，將引入量販店兼具購物與娛樂功能，提供在地居民優質便利之購物環境。

（二）國道七號高速公路

為解決高雄港、市區長年貨櫃車與小客車混流的交通困境，交通部規劃興建國道七號高雄路段，國道7號高雄路段路線從小港，沿線經小港、林園、大寮、鳳山、烏松及仁武等區，全長23公里，與台88線及國10都設置系統交流道轉銜，為未來高雄港洲際貨櫃中心主要聯外道路。此高速公路規劃於111年通過，交通部預計115年初動工，最快119年可完工通車。此路線行經本計畫範圍西南側，未來通車後，將可於鳳寮交流道或大寮系統交流道銜接本範圍。

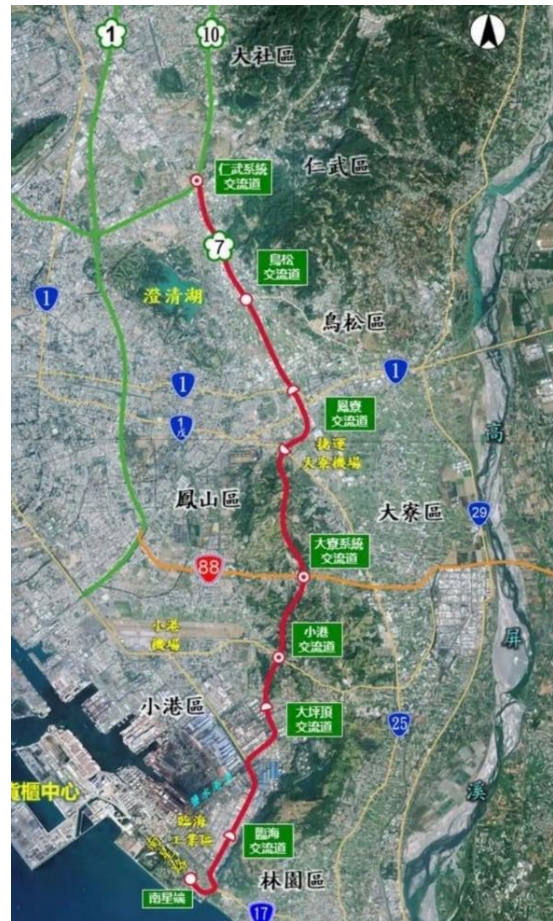


圖10 國道七號高速公路路線示意圖

肆、目標與策略

一、發展定位

為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益，本計畫於高雄市第 81 期市地重劃區第一期範圍擇三處基地，以都市更新方式辦理開發新建。依民國 103 年主要計畫「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）」指導，將此區定位為「北居住文化商業雙核心」，並細化本基地範圍之定為為「宜居生態好宅」（圖 11），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，共創市民、投資人與本府三贏之公辦都更。



圖 11 更新地區發展定位示意圖

二、都市更新目標及策略

本更新地區及第 81 期市地重劃區之發展目標，乃是善用公有土地活化契機，引動民間投資、促使地區再生，並透過公辦都更，提供多元公益設施服務，補足地區生活機能。都市更新目標及對應策略如表 1 及圖 12 所示。

表8 目標及策略綜整表

	子目標	對應策略	相關效益/說明
1	滿足軍眷所需	土地權屬為國防部政治作戰局，地主分回之權利價值應以軍眷做為考量。	透過軍眷住宅及相關公益設施空間之複合設置，創造多元融合之宜居地方感。
2	作為社宅備存基地	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六條規定，以社會福利設施或其他公益設施為優先。	藉由引入完善的公益設施及社福設施，帶動第 81 期市地重劃區重劃區發展，並強化地區生活機能。
3	打造新生活型態開發典範	開發以 TOD 導向新生活型態住商產品，以銜接鳳林四路沿線商業發展，並與地區既有之生活機能核心連結，往北串連鳳山國中生活圈、往南聯通山仔頂生活圈。	提供鳳山區及大寮區之居住需求，此外，基地距和發產業園區和春基地、大發基地分別為直線 3.2 公里及 4.5 公里，可提供就業人口居住需求。打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園(公10、公13)、徒步步道、公車及共享運具等公共設施之生活。



圖12 都市更新策略示意圖

伍、實質再發展概要

一、土地利用構想

本案依主要計畫「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」指導，將此區定位為「南休憩住宅、北居住文化商業雙核心」，並依「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」之土地利用計畫，維持土地使用分區為住宅區(容積率 200%、建蔽率 60%)。

二、公共設施改善計畫構想

基地應營造各自獨立、相互融合的公共服務空間規劃，以及因應後疫情時代提供自然通風、採光、遮蔭、多層管制、分散進出、綠美化舒適環境之公共設施服務機能。

三、交通運輸系統構想

更新地區周邊道路與大眾運輸系統已發展成熟，除應建置連續性人本空間外，未來衍生之車流應規劃良好車輛出入動線，並考量以立體連通方式降低交通衝擊影響，順暢銜接主要交通系統。

道路系統分為 25 米園道，15 米、12 米、10 米之區內道路，25 米園道計有 1 條，以聯繫公園用地(公十二)與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而 15 米之道路計 4 條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為 15 米，而 12 米計畫道路計有 5 條，10 米計畫道路計有 2 條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路。

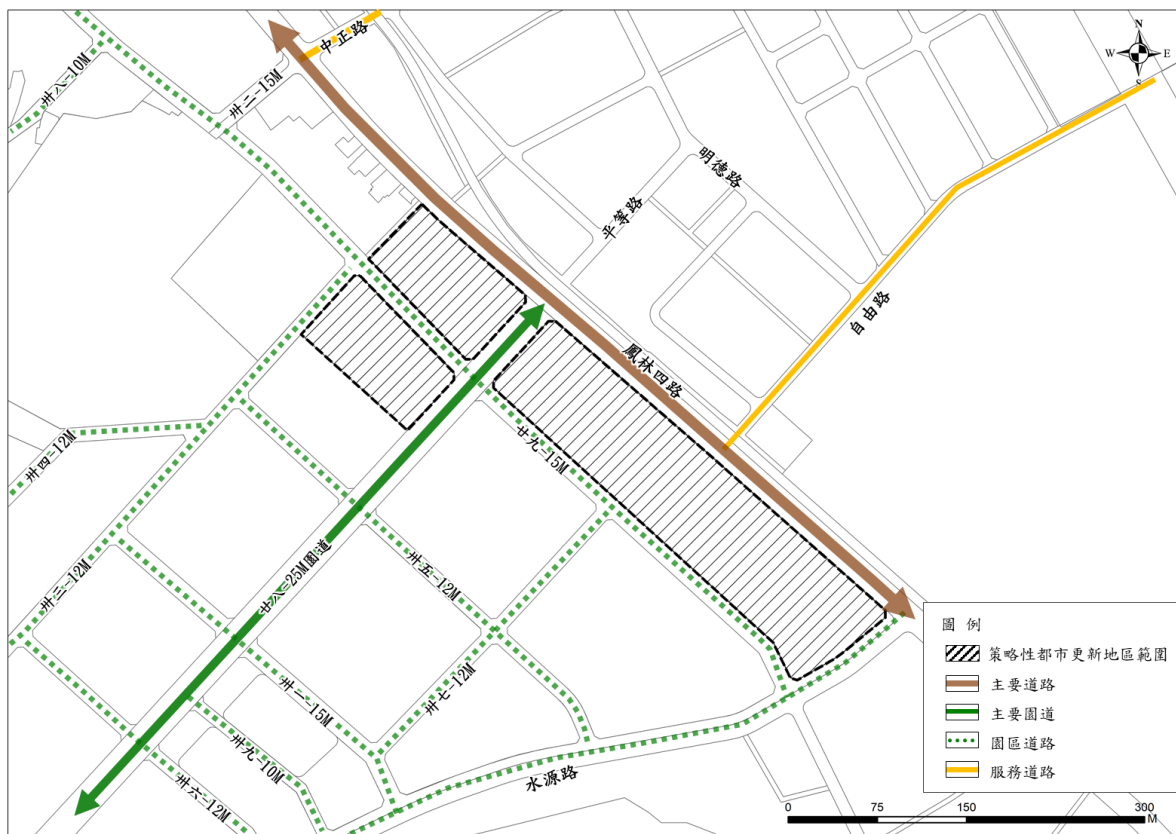


圖13 更新地區周邊交通系統示意圖

四、防災、救災空間構想

本計畫參照「公告版」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「都市計畫書」之都市防災計畫，規劃「防災避難場所」、「避難及救災路線」、「防災指揮中心、收容所與治安維護據點」及「火災延燒防止帶」，詳圖 14 及圖 15。

（一）防災避難場所

為使災難發生時能以最短時間距離避災，以本案周圍之「公一」、「公九(附)」、「公十(附)」、「公十一(附)」、「公十二(附)」、「公十三(附)」、「文小三」、「兒五」等八處做為防災避難場所。此外，比鄰大面積之農業區、保護區皆可作為災難發生時快速之防災避難場所。

（二）救災路線

救災動線區分為「防災道路系統(緊急聯絡)」以及「救援輸送道路」二種。防災道路系統(緊急聯絡)為區域之重要道路，災害發生時必須首先保持暢通，以以主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「四-12M 水源路」以及計畫區內部之「廿八-25M」園道及「廿九-15M」、「卅-15M」、「卅一-15M」、「卅二-15M」道路為緊急聯絡道路。

救援輸送道路目的為配合緊急聯絡道路架構成為完整的路網，此層

級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，本案周圍規劃「卅三-12M」、「卅四-12M」、「卅五-12M」、「卅六-12M」、「卅七-12M」、「卅八-10M」、「卅九-10M」做為救援輸送道路。

(三) 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本案周圍之防災指揮中心及收容所為忠義國小，主要因忠義國小校地廣大易於災難發生時作為各種通訊、指揮及物資的集聚點，且學校之校舍也可作為災民臨時及中長期的收容場所，讓遭受到災害所影響的市民能夠有暫時的棲身之所，避免災難發生後所引發的社會問題。此外，大寮派出所於災害發生時可擔任社會治安維護、聯絡消防單位及指揮民眾避難逃生等之相關事宜。

(四) 火災延燒防止帶

本案周圍之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

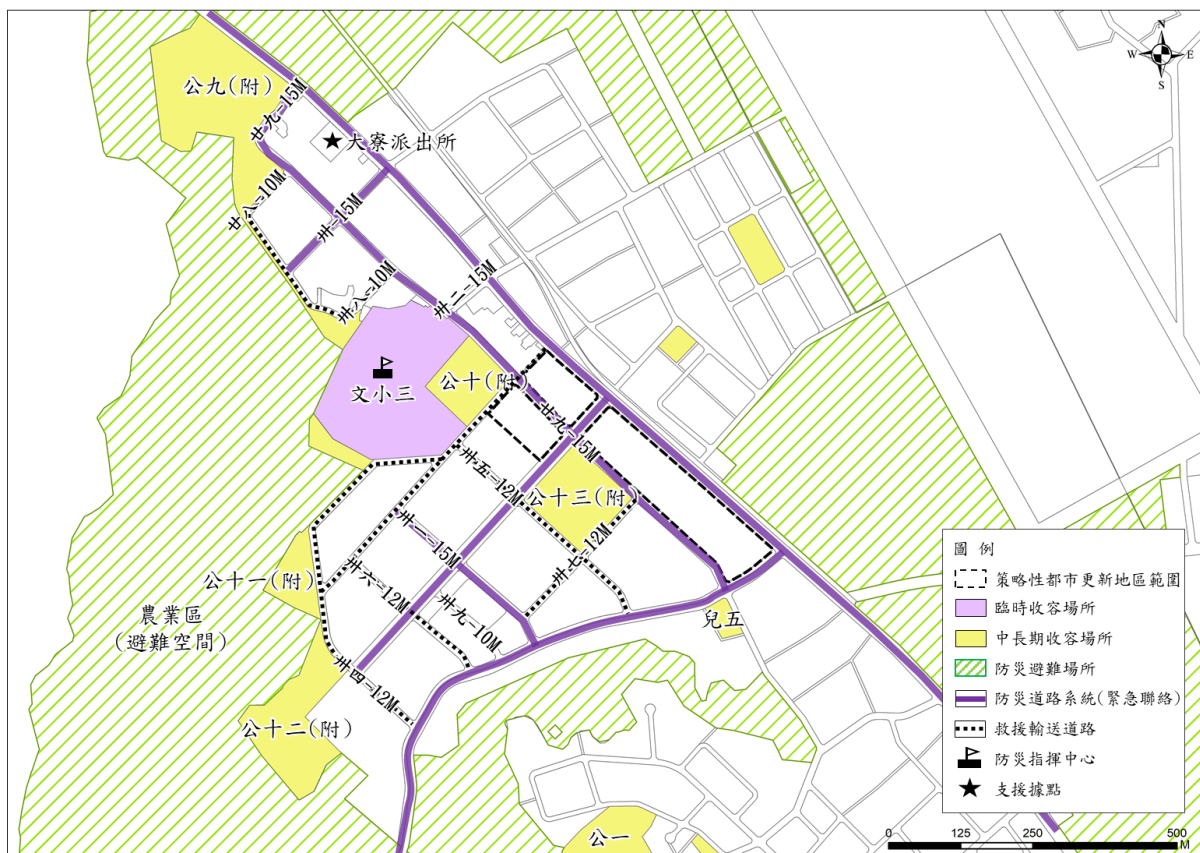


圖14 防災規劃示意圖

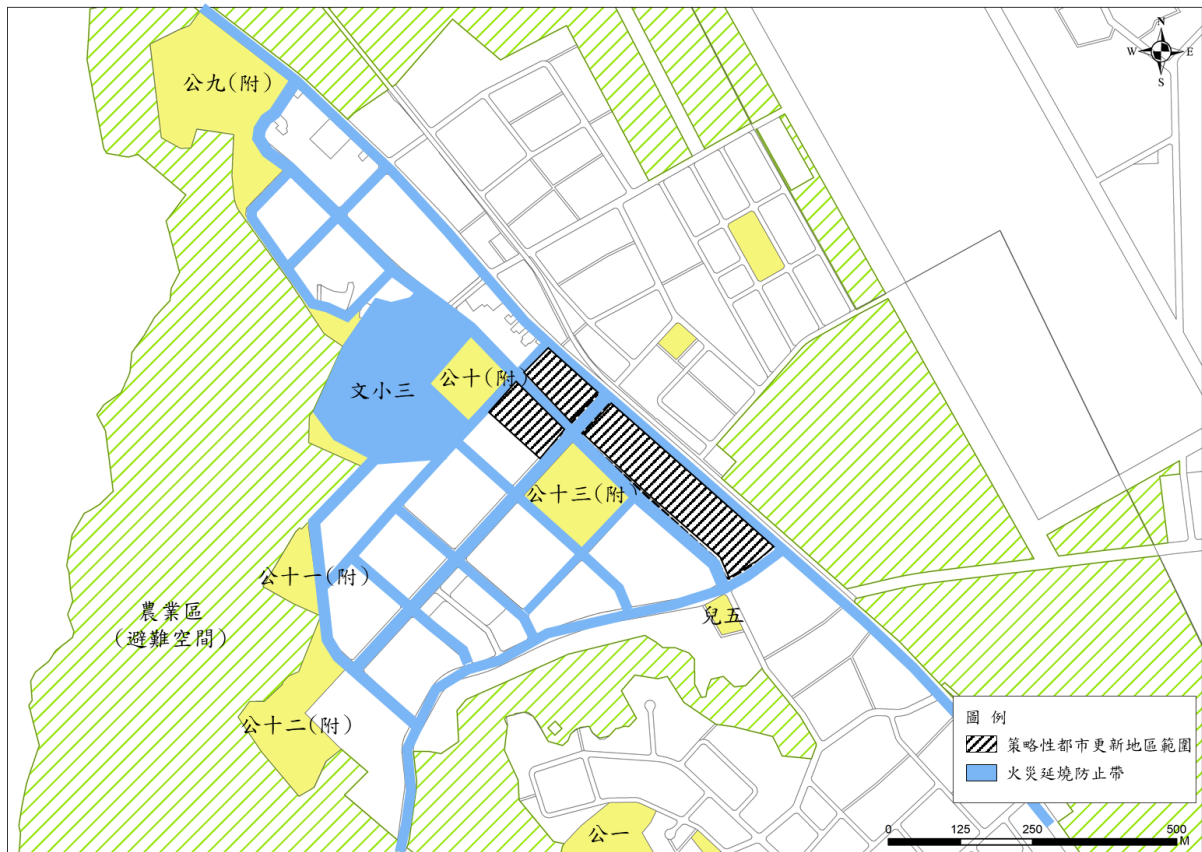


圖15 火災延燒防止帶示意圖

五、都市設計原則構想

- (一) 本都市更新單元後續開發建築應辦理都市設計審議，並依本計畫訂定之都市設計原則構想辦理開發建築。
- (二) 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。基地四周應退縮 5 公尺建築，臨鳳林四路側，應留設至少 3 公尺之有遮簷人行步道，如圖 16。
- (三) 基地之開放空間系統規劃，應善用親山之生態環境並應呼應鳳凰山之藍綠景觀，並以氣候變遷之雨水調適為核心概念，配合相鄰兩處防災公園（公 10 及公 13）之地景設計、人行動線設計及相關雨水儲集規劃，提升區域韌性防災能量。
- (四) 開放空間設計詳如以下說明及圖 16。
 - 1、忠義段 51 地號及忠義段 52 地號更新單元，應留設綠意中庭，作為居民互動交流空間。
 - 2、忠義段 62 地號更新單元，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，以雙向銜接鳳林四路東北側既有生活圈及第 81 期重劃區新興生活圈。

3、忠義段 62 地號更新單元，應於鳳林四路與水源路側留設街角廣場。

(五) 基地之停車入口不得設置於鳳林四路側。



圖16 建築退縮及開放空間留設規定示意圖

(六) 以上未規範部分，應依「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」、「高雄市都市設計審議原則」以及「都市計畫法高雄市施行細則」辦理。

陸、更新單元劃定基準

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：

- 一、完整街廓或都市更新地區全區。
- 二、同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在兩千平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等時，其臨接部分之邊界得視為街廓邊界。

三、劃定之更新單元

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，更新單元範圍如下，亦可依前開更新單元劃定原則調整或合併更新單元範圍，詳如圖 17 所示：

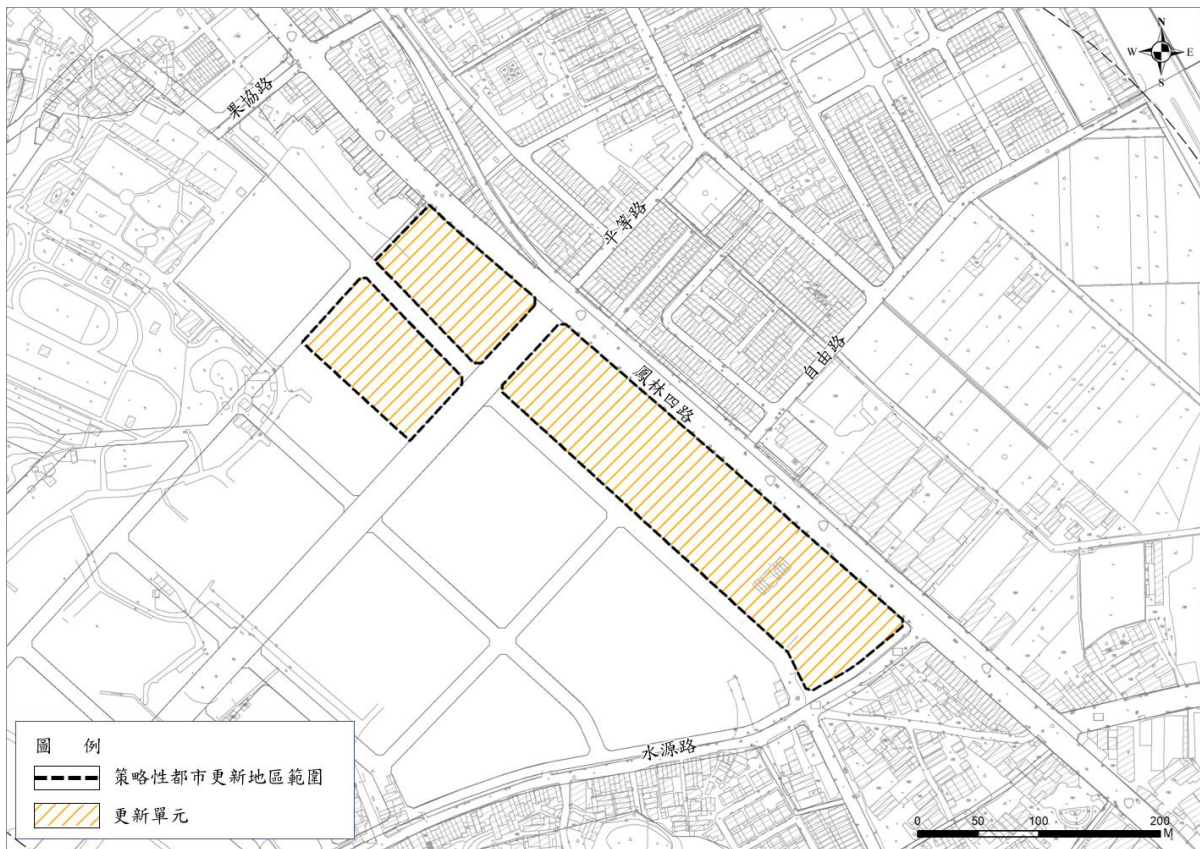


圖17 劃定之更新單元範圍示意圖

柒、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

本案更新地區位於高雄市第 81 期市地重劃區，緊鄰鳳山區及大寮區等新興發展地區，屬捷運橘線路網生活圈，距離捷運大寮站 800 公尺，交通便捷，且周邊產業園區及地區工作人口有居住之需求；更新地區周邊近年投入諸多重大建設計畫，包含大寮機廠社會住宅、國道 7 號高速公路建設等，更新地區土地為國防部政治作戰局所管，現況為重劃後之素地，周邊道路及公園已開闢完成，為提高國有土地使用效率，應透過合作創造最大效益。

二、預期效益

本案更新地區將帶動高雄市第 81 期市地重劃區之建設發展，由民間廠商共同參與，加速活化土地資源。本案預期可為周邊產業園區提供居住空間，滿足園區進駐企業員工及大寮區域就業需求人口居住需求，並帶動鳳山區東側及大寮區之城鄉發展。

捌、都市計畫檢討構想

本計畫無涉都市計畫檢討。

玖、開發實施構想及財務計畫概要

本案更新單元預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，亦可依前開更新單元劃定基準調整或合併更新單元範圍，向主管機關申請劃定更新單元後辦理都市更新事業。本案都市更新事業開發方案初步規劃如下：

一、容積獎勵項目

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」第六條規定，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百分之二十。

二、初步規劃建築設計方案

(一) 住宅大樓

本案更新單元之土地權屬為國防部政治作戰局，地主分回之權利

價值應以軍眷做為考量，爰建議部分更新單元應擬規劃住宅大樓產品為主。實施者分回部分則得視實際需求開發。

本更新地區共有二處更新單元臨鳳林四路，具備商業效益，上該更新單元應於臨鳳林四路側退縮留設人行空間，於一、二樓配置沿街式店面產品，三樓以上設置住宅。位於公10及公13公園所夾之更新單元，一樓應提供社區公共設施使用，二樓以上應作為住宅使用。惟後續規劃得視市場實際需求調整。

(二) 提供社會住宅或其他公益設施

本案更新單元應透過都市更新建築容積獎勵項目申請之引導，於都市更新事業計畫興建並捐贈相關公益設施。本案應提供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，總樓地板面積至少應佔基準容積百分之十。上該都市更新建築容積獎勵項目設置之規劃，應載明於都市更新事業計畫中，並以高雄市政府都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

三、開發主體

本案更新地區依據「都市更新條例」第十二條第一項第一款規定，辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施之。

四、開發方式

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，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。

五、投資經費估算

本案各更新地區投資經費依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及費用提列總表」及「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列都市更新開發成本，惟實際開發金額須經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議後確認。

壹拾、計畫年期及實施進度構想

本案實施進度預計民國一一二年第二季啟動本更新地區之招商作業，招商作業期程應配合全市開發招商計畫時程滾動式調整，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

壹拾壹、 相關單位配合辦理及其他應表明事項

一、都市更新容積獎勵

- (一) 本案係依「都市更新條例」第八條第一項規定劃定策略性更新地區，並按前開條例第六十五條第二項第三款規定，獎勵後之建築容積係不得超過各該建築基地二倍之基準容積，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一點五倍之基準容積為原則。
- (二) 為達成社會住宅興辦計畫為目標，並加速都市更新地區周邊公益設施之興闢，本案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」第六條規定，以「社會福利設施或其他公益設施」為優先，並以提供社會住宅為原則，申請提供社會住宅之獎勵額度不得低於基準容積百分之二十。

二、土地使用分區管制要點

- (一) 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百分之三十為限。
- (二) 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。

三、都市更新事業審查作業規範

本更新地區內各事業計畫審核期間，建築基地如涉及都市設計、交通影響評估、環境影響評估等相關審議，應經各審議機關審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。

四、其他應表明事項

- (一) 考量實務執行，有關實質再發展概要章節內容，倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得另依審議會決議辦理。
- (二) 本案表列數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- (三) 其他未規定事項，悉依原都市計畫書、圖及相關規定辦理。