

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
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	
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	民國 112 年 2 月 23 日於高雄市政府地政局岡山地政事務所辦理公開展覽前座談會。	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 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 分於高雄市岡山區公所 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

辦理單位： 高雄市政府

計畫範圍： 計畫範圍包含高雄市岡山區兩處更新地區群落。群落一為岡山區信義段 33、34、46、47 地號等 4 筆土地（介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西），土地面積 26,097 平方公尺；群落二為岡山區岡山段 519-10、519-82、519-12、519-13、519-26、519-27、519-14、519-95、519-96 地號等 9 筆土地（位於岡燕路 31 巷以西），以及岡山區文化段 73、77、78、79、80、81、82、83 地號等 8 筆土地（位於岡山路以東、岡山路 186 巷以西、民有路以南），群落二土地面積總計 15,861 平方公尺。

上該範圍 21 筆土地面積總計 41,958 平方公尺（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	3
一、群落一：信義段 33 地號等 4 筆土地.....	3
二、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 3	
參、發展現況	5
一、都市計畫情形.....	5
二、土地使用現況.....	6
三、土地權屬概況.....	9
四、公共設施.....	13
五、交通系統.....	16
六、原有社會、經濟關係.....	17
七、人文特色及整體景觀.....	19
八、周邊地區重大建設計畫.....	21
肆、目標與策略	24
一、發展定位.....	24
二、群落一之目標及都市更新策略.....	26
三、群落二之目標及都市更新策略.....	27
伍、實質再發展概要	28
一、土地利用計畫構想.....	28
二、公共設施改善計畫構想.....	28
三、交通運輸系統構想.....	28
四、防災、救災空間構想.....	31
五、都市設計原則構想.....	33
陸、更新單元劃定基準	36
柒、劃定之必要性與預期效益	38

捌、都市計畫檢討構想.....	39
玖、開發實施構想及財務計畫概要.....	41
一、容積獎勵項目.....	41
二、初步規劃建築設計方案.....	41
三、開發主體.....	42
四、開發方式.....	42
五、投資經費估算.....	42
壹拾、計畫年期及實施進度構想.....	42
壹拾壹、相關單位配合辦理及其他應表明事項.....	43
一、都市更新容積獎勵.....	43
二、都市更新事業審查作業規範.....	43
三、其他應表明事項.....	43

圖目錄

圖 1	計畫範圍區位示意圖.....	2
圖 2	更新地區群落位置示意圖.....	4
圖 3	現況都市計畫土地使用分區示意圖.....	5
圖 4	更新地區及周邊土地使用現況示意圖.....	6
圖 5	群落一現況照片示意圖.....	7
圖 6	群落二現況照片示意圖.....	8
圖 7	群落一：岡 1-1 及 1-2 基地土地權屬分布示意圖.....	9
圖 8	群落二：岡 2-1 基地及岡 2-2 基地土地權屬分布示意圖.....	11
圖 9	群落二：岡 2-3 基地及岡 2-4 基地土地權屬分布示意圖.....	11
圖 10	群落二：岡 2-5 基地土地權屬分布示意圖.....	12
圖 11	更新地區周邊 500 公尺公共設施用地分布示意圖.....	15
圖 12	更新地區周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖.....	17
圖 13	岡山地區人口密度示意圖.....	19
圖 14	岡山地理環境古地圖(1690 年).....	20
圖 15	日治時期二萬分之一台灣堡圖.....	20
圖 16	岡山路竹延伸計畫示意圖.....	22
圖 17	發展定位示意圖.....	25
圖 18	群落一發展策略示意圖.....	26
圖 19	群落二發展策略示意圖.....	27
圖 20	群落一交通系統示意圖.....	30
圖 21	群落二交通系統構想示意圖.....	30
圖 22	防災計畫示意圖.....	33
圖 23	群落一建築退縮及開放空間留設規定示意圖.....	34
圖 24	群落二建築退縮及開放空間留設規定示意圖.....	35
圖 25	群落一劃定之更新單元範圍示意圖.....	37
圖 26	群落二劃定之更新單元範圍示意圖.....	37
圖 27	變更停車場用地為第一種商業區位置(草案)示意圖.....	39

表目錄

表 1	更新地區面積表.....	3
表 2	群落一：岡 1-1 基地及岡 1-2 基地土地權屬綜整表.....	9
表 3	群落二：岡 2-1 基地至岡 2-4 基地土地權屬綜整表.....	10
表 4	群落二：岡山 2-5 基地土地權屬綜整表.....	12
表 5	本案劃定更新地區之土地權屬綜整表.....	13
表 6	更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地一覽表.....	13
表 7	基地周邊主要道路幾何特性彙整表.....	16
表 8	高雄市 111 年人口結構統計表.....	18
表 9	高雄市岡山區 111 年 7 月人口概況統計表.....	18
表 10	群落一發展策略綜整表.....	26
表 11	群落二發展策略綜整表.....	27
表 12	更新地區基地土地利用計畫表.....	28
表 13	群落一周邊道路系統明細表.....	29
表 14	變更停車場用地為第一種商業區（草案）內容明細表.....	40

壹、計畫緣起與法令依據

一、計畫緣起

岡山地區近年各項建設計畫，包括捷運岡山路竹延伸線、高雄第二科學園區（橋頭園區）開發等規劃，以及國家對南部半導體產業廊帶之戰略布局，預期將改變岡山地區之交通可及性與產業發展條件，並進一步影響都市活動發展模式及土地使用開發強度。為了促進全區土地有效利用，提高都市機能，引導都市健全發展，本計畫依循民國 111 年岡山區第三次通盤檢討「變更高雄市岡山主要計畫(第三次通盤檢討)案(草案)」對地區發展之指導，擇定阿公店溪兩側共七處基地劃定為策略性更新地區，目標在於帶動岡車站前商業區再發展並串聯阿公店溪左岸整體發展。

本計畫範圍包含二處群落。群落一（信義段 33 地號等 4 筆土地）位於高雄市第 87 期市地重劃區，為原大鵬九村，民國 104 年「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」公告發布後，重劃作業業已完成。基地鄰近捷運南岡車站、岡山文化中心、典寶溪滯洪池公園，以及建設中之高醫岡山分院、岡山運動中心等重大建設，具有再開發之潛力，故擇定二街廓辦理公辦都市更新。

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）共有五處基地，位處「捷運岡山路竹延伸線」興建中之捷運 RK1 站 500 公尺範圍，屬大眾運輸導向發展潛力區位。考量民國 111 年岡山區第三次通盤檢討「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案(草案)」擬變更岡燕路 31 巷西側 3 處停車場用地（停 6、停 7 及停 15）為第一種商業區。本案配合上該計畫發展構想，推動轉運共構核心周邊及人行空間之整體規劃與開發，擇定 5 處閒置及低度利用公有土地，推動國有土地合作開發。

綜上，本案劃定岡山區二處群落為策略性都市更新地區（如圖 1），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，引導地區實質再發展。

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。

(三) 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」劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

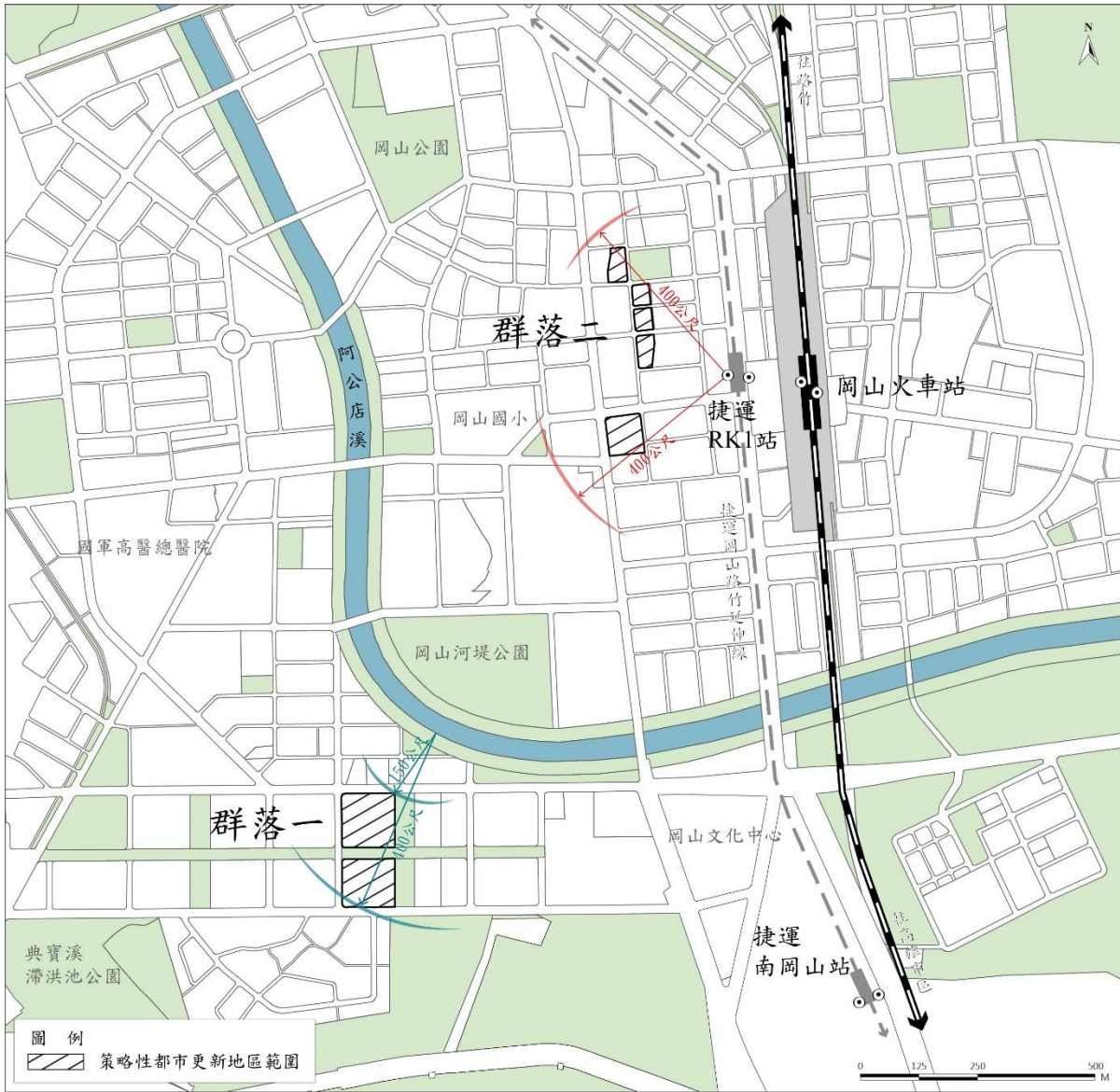


圖1 計畫範圍區位示意圖

貳、更新地區範圍

一、群落一：信義段 33 地號等 4 筆土地

岡山區信義段 33、34、46、47 地號等 4 筆土地位於介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西，屬高雄市第 87 期市地重劃區範圍（原大鵬九村），土地面積計 26,097 平方公尺。

二、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

群落二為岡山車站 400 公尺範圍內低地利用之國有地，土地面積計 15,861 平方公尺。

(一) 岡 2-1 基地至岡 2-4 基地：岡山區岡山段 519-10、519-82、519-12、519-13、519-26、519-27、519-14、519-95、519-96 地號等 9 筆土地位於岡燕路 31 巷以西，土地面積 8,855 平方公尺。緊鄰之岡燕路 31 巷為地區既成道路，考量大眾運輸發展概念下之整體人本環境營造，亦納入都市更新地區範圍。

(二) 岡山 2-5 基地：岡山區文化段 73、77、78、79、80、81、82、83 地號等 8 筆土地位於岡山路以東、岡山路 186 巷以西、民有路以南，土地面積 6,567 平方公尺。

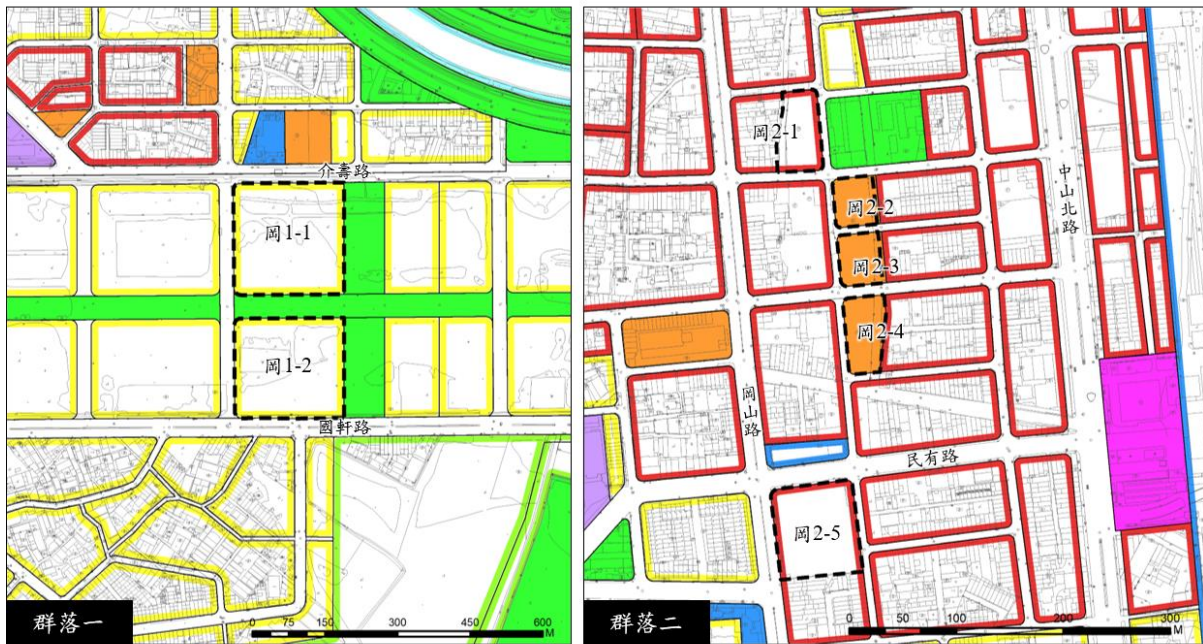
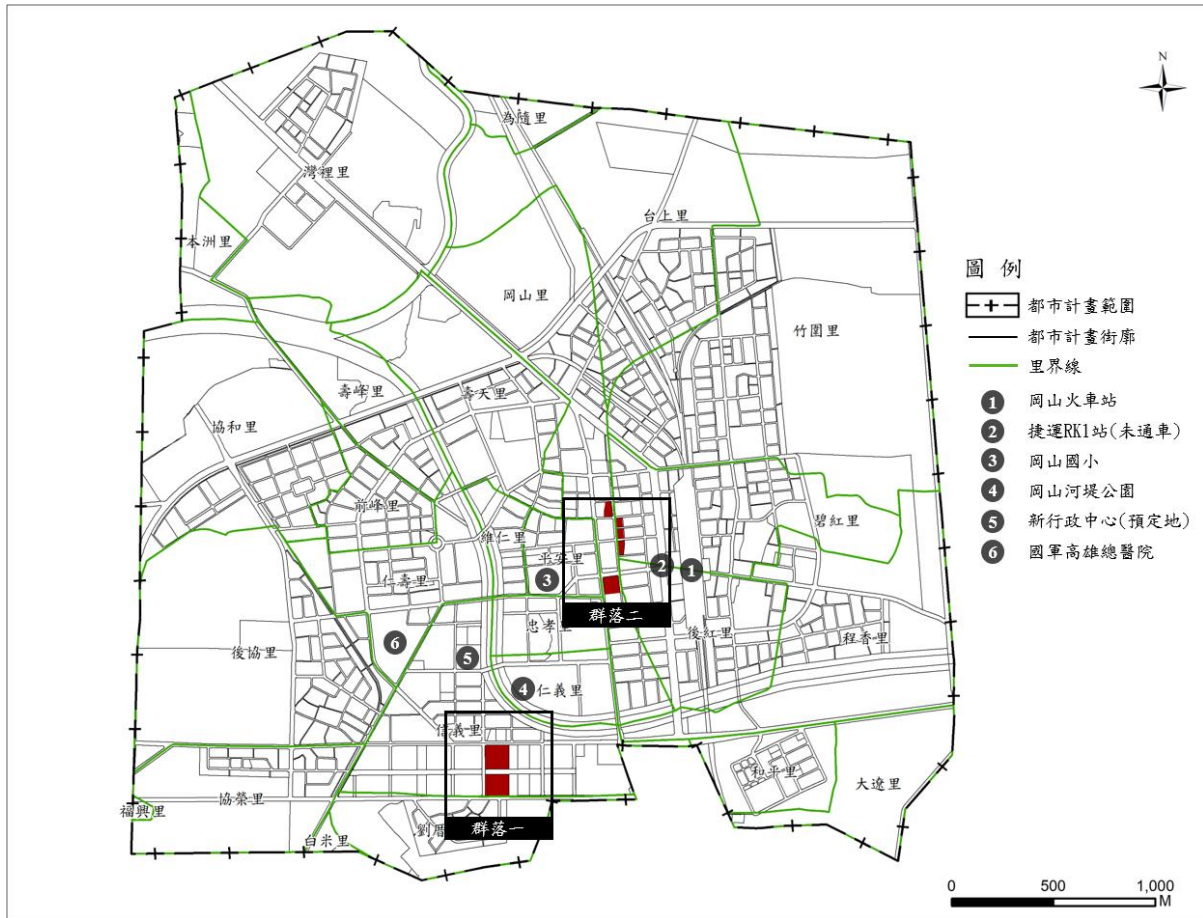
綜上，本案所劃定之更新地區 21 筆土地面積總計 41,519 平方公尺，各基地之位置及說明詳表 1 及圖 2。

表1 更新地區面積表

更新地區 群落	基地編號	使用分區	容積率	建蔽率	面積(m ²)
群落一	岡 1-1	第三種住宅區	240%	60%	13,819
	岡 1-2	第三種住宅區	240%	60%	12,278
	面積小計				26,097
群落二	岡 2-1	第一種商業區	320%/ 350%	80%/ 70%	2,839
	岡 2-2	停車場用地(停 6)	480%	80%	1,742
	岡 2-3	停車場用地(停 7)	480%	80%	1,840
	岡 2-4	停車場用地(停 15)	480%	80%	2,434
	岡 2-5	第一種商業區	320%/ 350%	80%/ 70%	6,567
	面積小計				15,422
面積總計					41,519

備註：依據民國 103 年 2 月公告「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）書」之土地使用分區

管制要點，商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 350%。
 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。



圖例 策略性都市更新地區範圍

圖2 更新地區群落位置示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

群落一 2 處基地為第三種住宅區，群落二 5 處基地，共有 2 處為第一種商業區、3 處為停車場用地。綜觀群落一周邊土地使用分布，與本案基地相鄰之住宅區包含第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區，捷運南岡山站周邊則以機關用地及農業區為主。群落二周邊地區之商業區分布於岡山車站以東，以第一種商業區與第二種商業區為主，柳橋東路以南以住宅區為主。詳表 1 及圖 3。

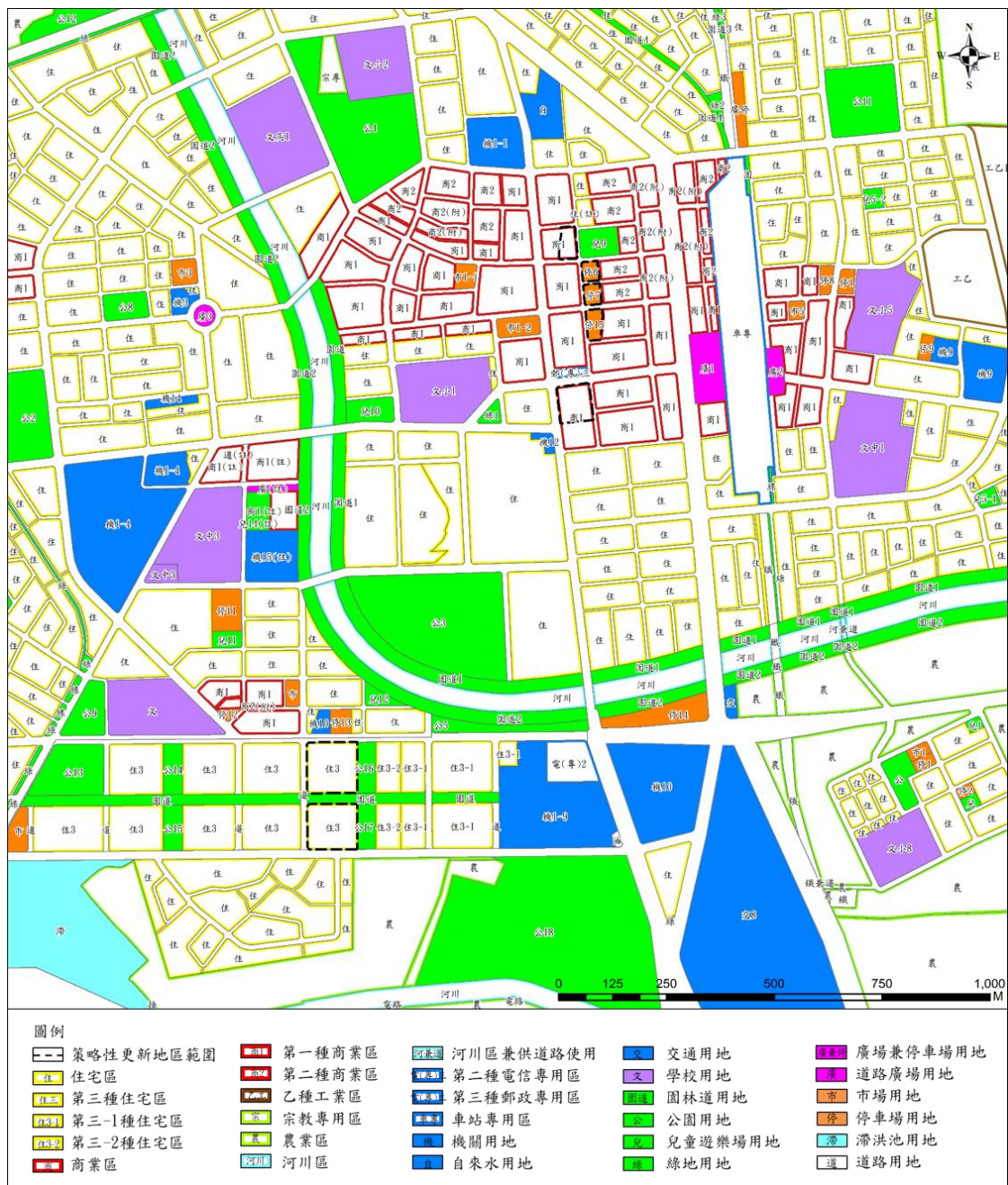


圖3 現況都市計畫土地使用分區示意圖

二、土地使用現況

依據內政部國土測繪中心之國土利用現況調查成果(圖4)，群落一、周邊介壽路以南、國軒路以北街廓，為重劃完後尚未開發之素地。介壽路北側及國軒路南側為住宅使用，有零星之兼商業使用住宅。

群落二有4處基地為停車場使用、1處基地為兼商業使用住宅(110年之調查成果)。中山北路以西、岡山路以東之商業區街廓，現況多為住宅使用，兼商業使用之住宅分布於主要道路沿街面。

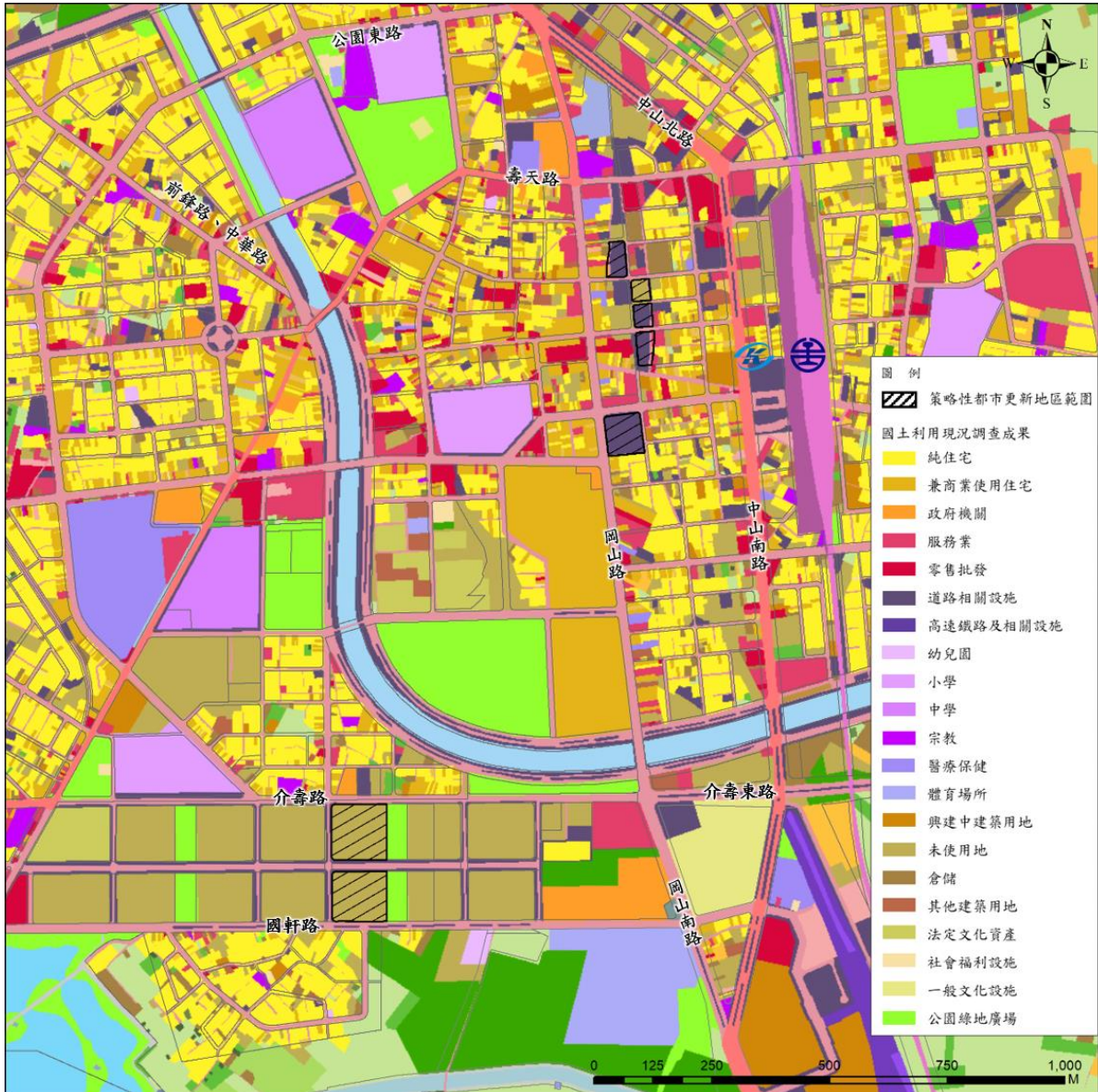


圖4 更新地區及周邊土地使用現況示意圖

資料來源：內政部國土測繪中心-國土利用現況調查(110年)，本計畫加工繪製。

觀基地空照及現狀照片(圖 5)，可知群落一基地現為由透空圍籬所圍之素地，重劃區內部之計畫道路及人行道皆已開闢完成，並與既有道路系統銜接，偶有車輛行經。



圖5 群落一現況照片示意圖

群落二現況 5 處基地皆為平面停車場使用(圖 6)，由民間業者經營，由北至南分別為 CITY PARKING 城市車旅停車場、和雲高雄平和岡燕停車場、和雲高雄維新東街停車場、CITY PARKING 城市車旅停車場及 CITY PARKING 城市車旅停車場（岡山平面）。

5 處基地現況皆無地上建物，岡 2-4 及岡 2-5 基地有多棵大樹，岡燕路 31 巷與岡燕路交會口則常態性有臨時攤販，為岡燕路商業活動之延伸。

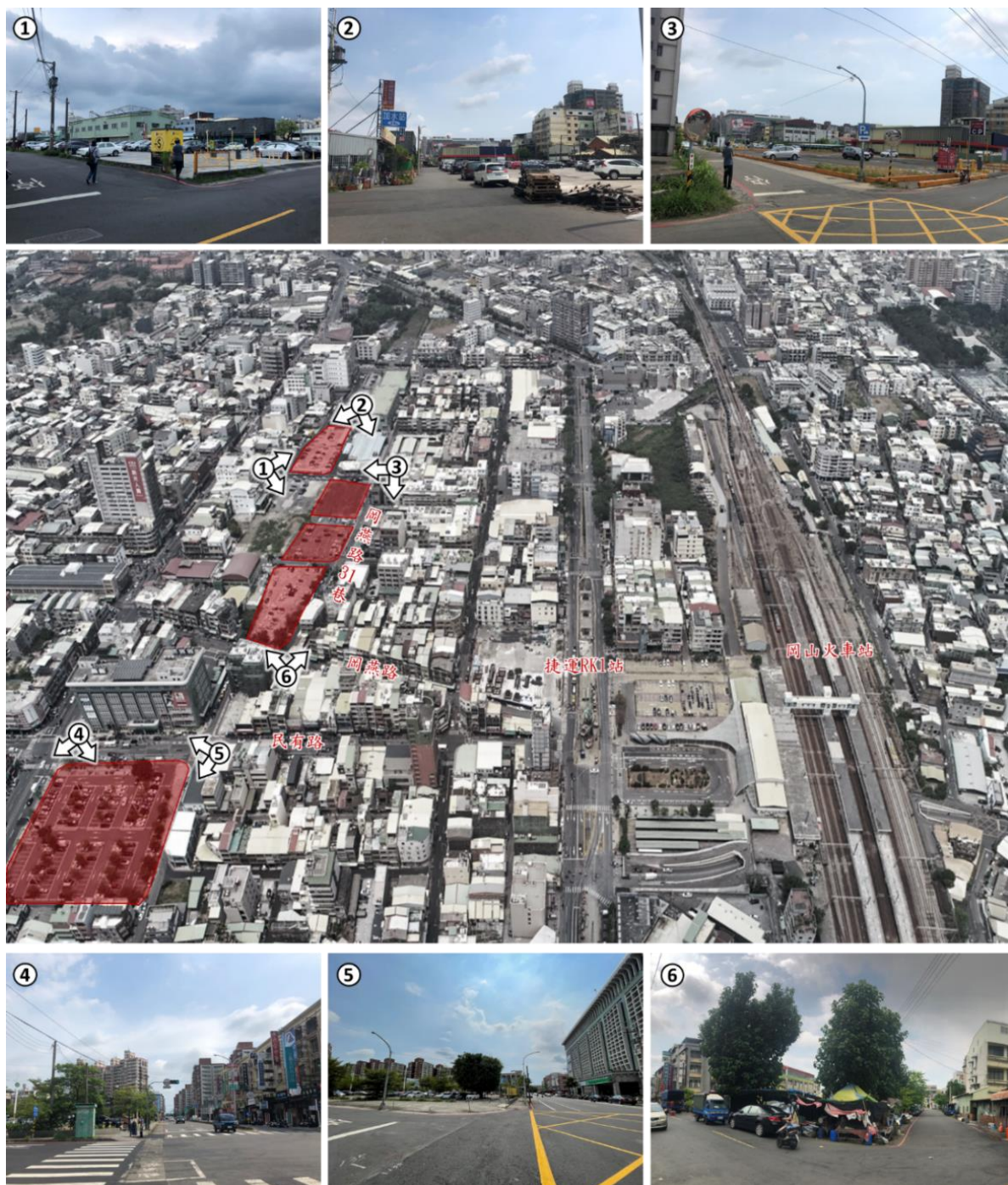


圖6 群落二現況照片示意圖

三、土地權屬概況

(一) 群落一

岡山區信義段 33、34、46、47 地號等 4 筆土地位於介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西，由國防部政治作戰局所管理，屬高雄市第 87 期市地重劃區範圍，土地面積 26,097 平方公尺。詳表 2 及圖 7。

表2 群落一：岡 1-1 基地及岡 1-2 基地土地權屬綜整表

基地	編號	地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(m ²)
岡 1-1	1	信義段	33	中華民國	國防部政治作戰局	6,197.98
	2	信義段	34			7,621.21
		小計				13,819.19
岡 1-2	1	信義段	46	中華民國	國防部政治作戰局	6,844.14
	2	信義段	47			5,433.70
		小計				12,277.84
面積總計						26,097.03

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。

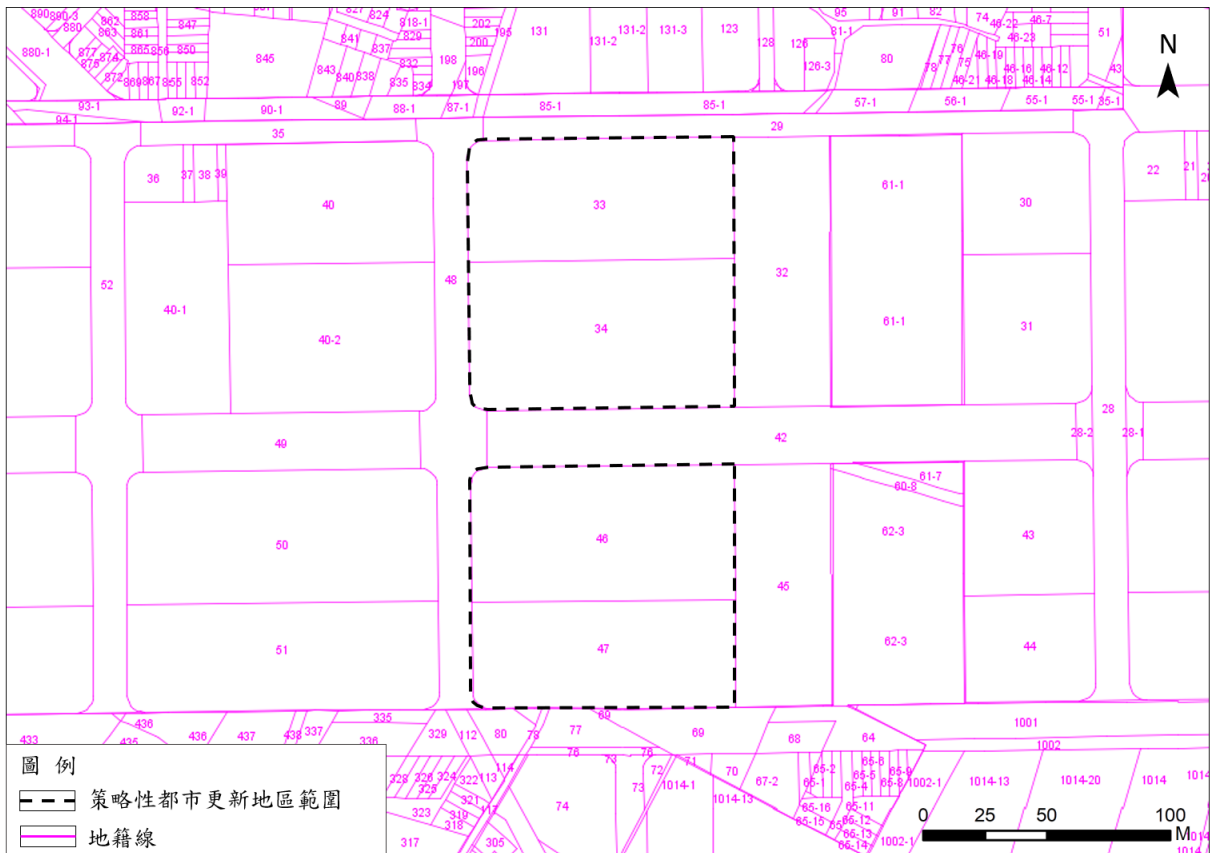


圖7 群落一：岡 1-1 及 1-2 基地土地權屬分布示意圖

(二) 群落二

1、岡 2-1 基地至岡 2-4 基地

岡山區岡山段 519-10、519-82、519-12、519-13、519-26、519-27、519-14、519-95、519-96 地號等 9 筆土地位於岡燕路 31 巷以西。皆屬國有土地，由交通部臺灣鐵路管理局與財政部國有財產署所管有，土地面積總計 8,855 平方公尺，詳表 3。

表3 群落二：岡 2-1 基地至岡 2-4 基地土地權屬綜整表

基地	編號	地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(m ²)
岡 2-1	1	岡山段	519-10	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	2,367
	2	岡山段	519-82		財政部國有財產署	472
	面積小計					2,839
岡 2-2	1	岡山段	519-12	中華民國	財政部國有財產署	1,742
	面積小計					1,742
岡 2-3	1	岡山段	519-13	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	1,775
	2	岡山段	519-26		財政部國有財產署	65
	面積小計					1,840
岡 2-4	1	岡山段	519-14	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	2,365
	2	岡山段	519-27		財政部國有財產署	67
	3	岡山段	519-95		交通部臺灣鐵路管理局	1
	4	岡山段	519-96		交通部臺灣鐵路管理局	1
	面積小計					2,434
面積總計						8,855

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。

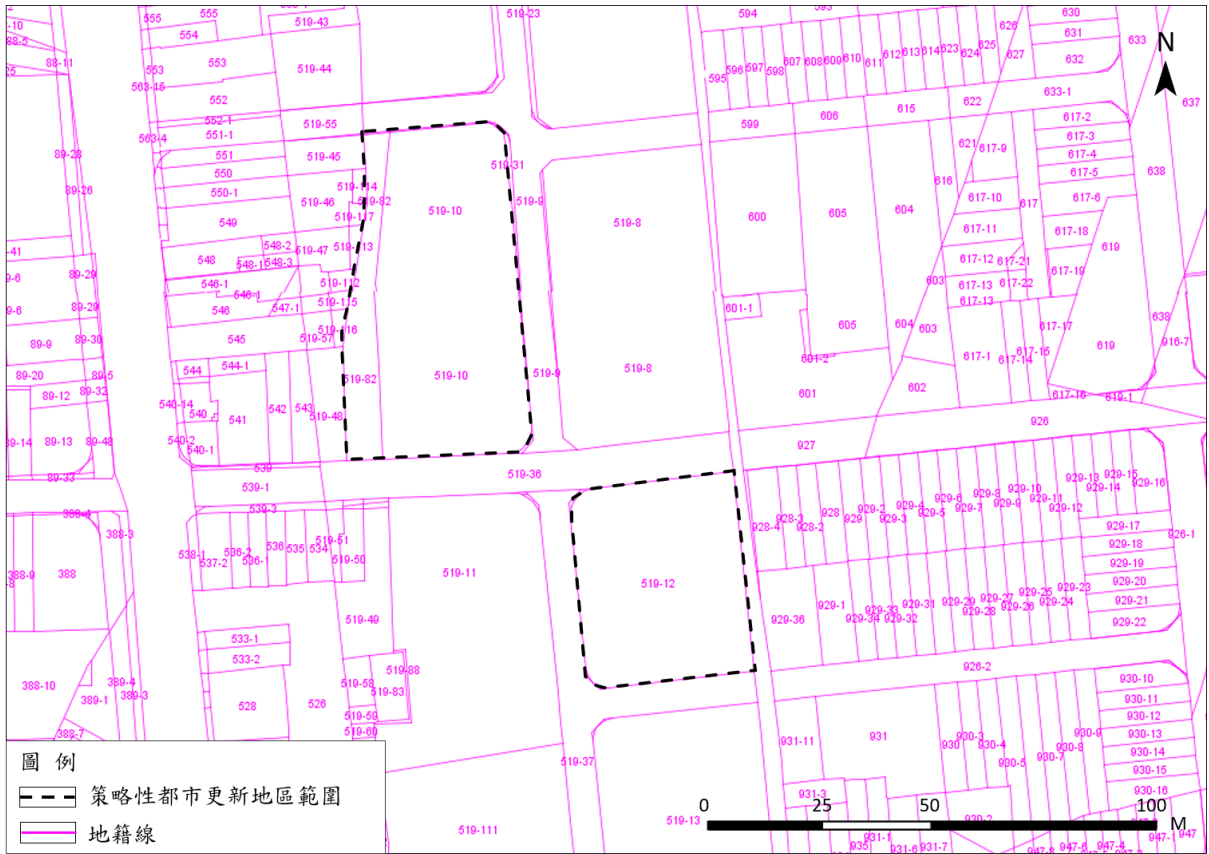


圖8 群落二：岡 2-1 基地及岡 2-2 基地土地權屬分布示意圖

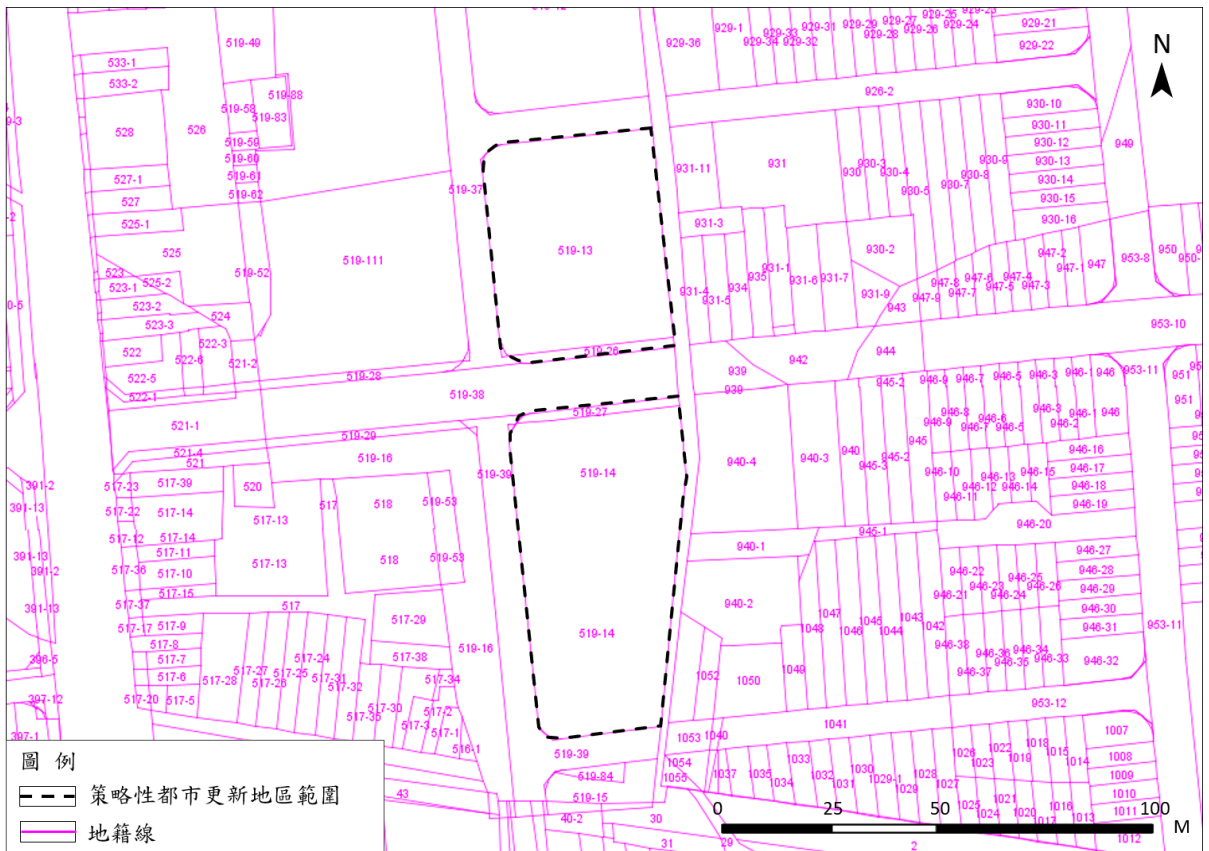


圖9 群落二：岡 2-3 基地及岡 2-4 基地土地權屬分布示意圖

2、岡山 2-5 基地

岡山區文化段 73、77、78、79、80、81、82、83 地號等 8 筆土地位於岡山路以東、高山路 186 巷以西、民有路以南。共有 6 筆國有土地，由國防部政治作戰局所管有，以及 2 筆私有土地，面積總計 6,567 平方公尺。詳表 4 及圖 10。

表4 群落二：岡山 2-5 基地土地權屬綜整表

基地	編號	地段	地號	所有權人類別	管理單位	面積(m ²)
岡山 2-5	1	文化段	73	中華民國	國防部政治作戰局	1
	2	文化段	77	中華民國	國防部政治作戰局	127
	3	文化段	78	私有	-	217
	4	文化段	79	中華民國	國防部政治作戰局	670
	5	文化段	80	中華民國	國防部政治作戰局	142
	6	文化段	81	中華民國	國防部政治作戰局	4,832
	7	文化段	82	中華民國	國防部政治作戰局	521
	8	文化段	83	私有	-	57
面積小計						6,567

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。

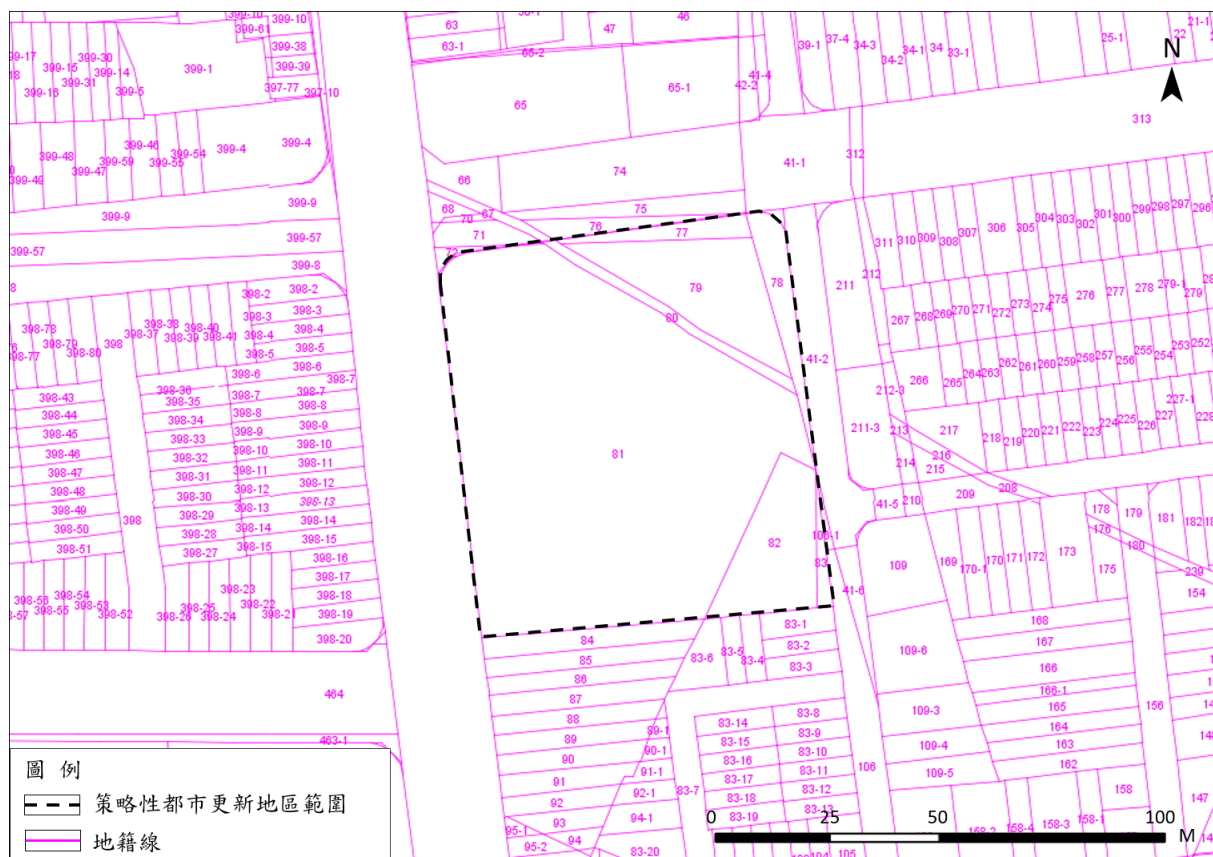


圖10 群落二：岡 2-5 基地土地權屬分布示意圖

綜上，本案劃定之二處更新地區群落之土地權屬綜整如表 5。

表5 本案劃定更新地區之土地權屬綜整表

區位	編號	使用分區	面積(m ²)	所有權類別(管理單位)
群落一： 第 87 期 市地重劃 區	岡 1-1	第三種住宅區	13,820	中華民國(國防部政治作戰總局)
	岡 1-2	第三種住宅區	12,277	
	小計		26,097	-
群落二： 捷運 RKI 站周邊	岡 2-1	第一種商業區	2,839	中華民國(交通部臺灣鐵路管理局、財政部國有財產署)
	岡 2-2	停車場用地(停 6)	1,742	
	岡 2-3	停車場用地(停 7)	1,840	
	岡 2-4	停車場用地(停 15)	2,434	
	岡 2-5	第一種商業區	6,567	中華民國(國防部政治作戰總局)、私有
	小計		15,422	-
總計			41,519	-

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。

四、公共設施

(一) 群落一

群落一之兩塊基地東側為已開闢之公園用地(公 16 及公 17)，兩基地中央橫貫園道用地。基地 500 公尺範圍內，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。

(二) 群落二

群落二北側緊鄰一處未開闢之兒童遊樂場用地，基地 500 公尺範圍之岡山火車站周邊地區，文教用地、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，整體而言，開放空間較少，有尚未開闢之公共設施用地。更新地區周邊 500 公尺範圍公共設施用地詳如表 6 及圖 11 所示。

表6 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	備註
公園用地	公 1	5.16	部分取得	已開闢	岡山公園
公園用地	公 14	0.54	已取得	已開闢	公十四公園
公園用地	公 15	0.48	已取得	已開闢	公十五公園
公園用地	公 16	0.51	已取得	已開闢	公十六公園
公園用地	公 17	0.46	已取得	已開闢	公十七公園

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	備註
公園用地	公 18	15.05	已取得	已開闢	
公園用地	公 3	6.93	部分取得	已開闢	岡山和平公園
公園用地	公 5	0.85	已取得	已開闢	公五公園
學校用地	文小 4	2.77	已取得	已開闢	兆湘國小
學校用地	文小 1	2.85	已取得	已開闢	岡山國小
學校用地	文中 3	3.70	已取得	已開闢	前峰國中
市場用地	市 1-1	0.25	部分取得	已開闢	平安市場
市場用地	市 1-2	0.45	部分取得	已開闢	文賢市場
市場用地	市 4	0.21	未取得	未開闢	
市場用地	市 5	0.16	未取得	未開闢	
自來水事業用地	自	1.08	部分取得	已開闢	
兒童遊樂場	兒 10	0.61	未取得	未開闢	
兒童遊樂場	兒 11	0.27	部分取得	已開闢	
兒童遊樂場	兒 12	0.27	未取得	未開闢	
兒童遊樂場	兒 9	0.59	部分取得	未開闢	
停車場用地	停 6	0.19	未取得	已開闢	本案基地岡 2-2
停車場用地	停 7	0.20	未取得	已開闢	本案基地岡 2-3
停車場用地	停 11	0.68	部分取得	已開闢	
停車場用地	停 12	0.09	未取得	未開闢	
停車場用地	停 13	0.28	未取得	已開闢	
停車場用地	停 15	0.25	未取得	已開闢	本案基地岡 2-4
園林道用地	園	0.07	已取得	已開闢	
園林道	園道	1.62	已取得	已開闢	
園林道	園道	0.69	已取得	已開闢	
園林道	園道	0.39	已取得	已開闢	
園道用地	園道 1	2.06	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 1	0.94	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 2	2.34	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 2	0.94	部分取得	已開闢	
園道用地	園道 4	0.60	部分取得	部分開闢	
園道用地	園道 4	0.21	部分取得	部分開闢	
綠地用地	綠 1	0.19	已取得	未開闢	
綠地用地	綠 2	0.14	未取得	未開闢	
道路廣場用地	廣 1	1.15	部分取得	部分開闢	站前廣場
道路廣場用地	廣 2	0.41	部分取得	部分開闢	後站廣場
廣場兼停車場用地	廣停	0.43	已取得	已開闢	
機關用地	機 10	0.20	已取得	已開闢	高雄國稅局岡山稽徵所
機關用地	機 1-1	1.47	部分取得	已開闢	岡山區公所、地政事務所、市立

用地名稱	編號	面積(公頃)	取得情形	開闢情形	備註
					岡山醫院、警察局、停車場
機關用地	機 12	0.15	已取得	已開闢	內政部入出國及移民署
機關用地	機 15	1.46	未取得	未開闢	空軍航空技術學校
機關用地	機 1-9	4.70	已取得	已開闢	高雄地方法院岡山簡易庭
鐵路用地	鐵	2.27	部分取得	已開闢	
面積總計		67.31	-	-	-

備註 1:取得情形及未開闢情形資料彙整自「變更岡山市計畫(部分第二種商業區及機關用地為商業區)(配合行政中心遷移)案」,調查時間為 111 年 09 月。

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。

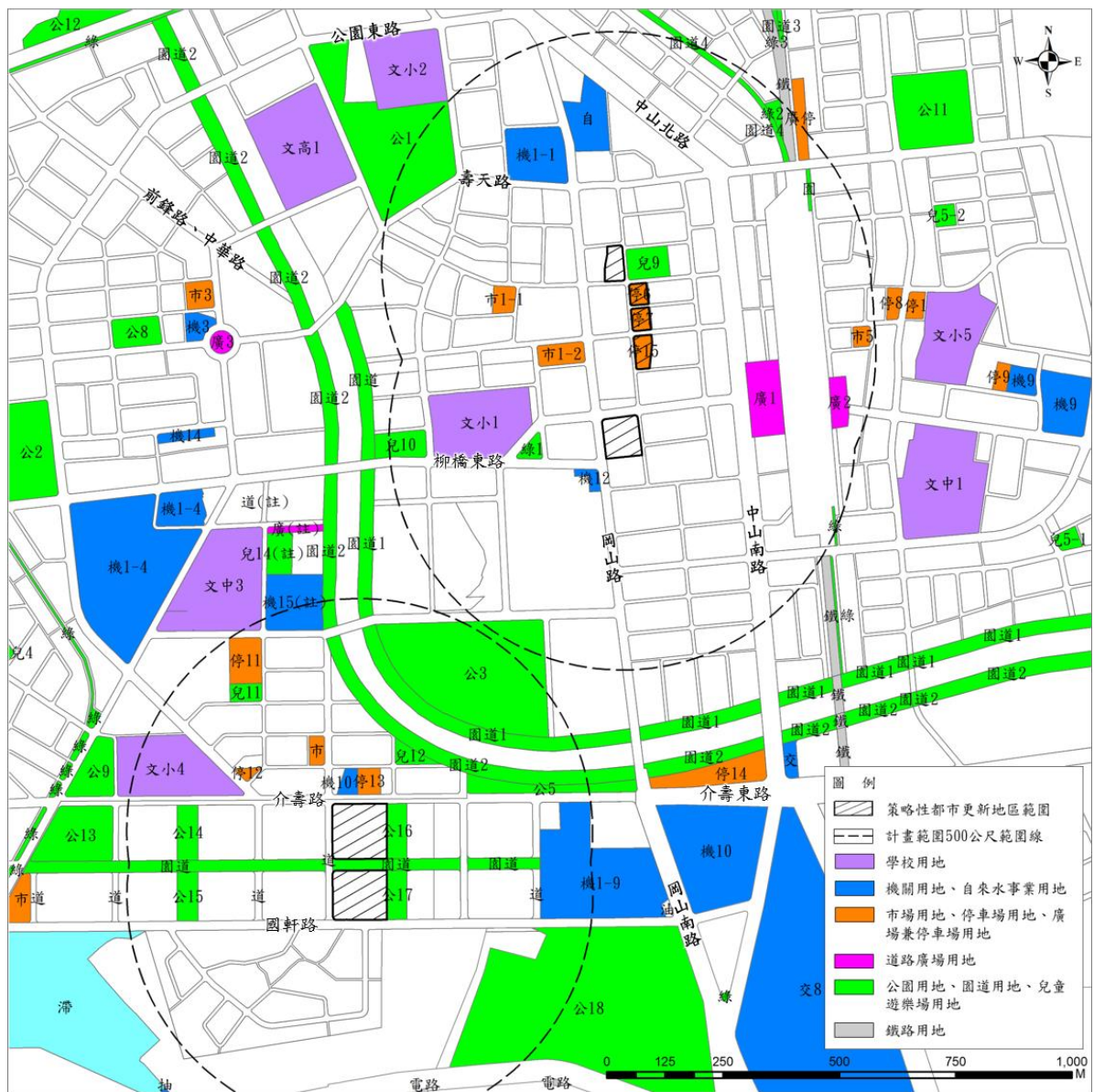


圖 11 更新地區周邊 500 公尺公共設施用地分布示意圖

五、交通系統

(一) 路段幾何現況說明

基地鄰近道路包含中山北/南路、岡山南路、岡山路、介壽路、國軒路、柳橋東路、公園東路、鵬程東一路及鵬程東三路等。如表 7。

(二) 大眾運輸系統服務現況

- 1、捷運：經本案實際調查，現況基地南側為捷運「南岡山站」，屬於高雄捷運紅線目前之終點站，往南可至橋頭及市區，尖峰班距 4 至 6 分鐘，離峰班距 8 至 10 分鐘，將來岡山路竹線完工後基地周邊將新增設「岡山站」及「岡山農工站」，能有效提升周邊居民大眾運輸使用率，如圖 12 所示。
- 2、台鐵：基地北側為臺鐵「岡山站」，往北可至臺南，往南可至高雄市區，停靠全車種，為主要台鐵轉乘站之一，將來延伸線完工後可與捷運「岡山站」共構，提升大眾運輸轉乘及使用效率，班距為 5 至 30 分鐘，如圖 12。

表7 基地周邊主要道路幾何特性彙整表

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
中山北/南路	介壽路—公園東路	40	50 或 50 以下	2 混 1 慢	中央實體	1.0-1.5	紅線管制停車
岡山南路	介壽路—國軒路	40		1 快 1 混 1 慢	中央實體	—	無停車管制
岡山路	大德三路—介壽路	20		2 混	中央實體	—	收費汽車格
介壽路	岡山南路—鵬程東三路	20		2 混	中央標線	北側— 南側2.0-2.5	紅線管制停車
國軒路	鵬程東三路—岡山南路	20		2 混	中央實體	—	無停車管制
柳橋東路	岡山路以西	20		1 混 1 機	中央標線	—	收費汽車格
公園東路	岡山路以西	20		1 混 1 機	中央標線	—	無停車管制
鵬程東一路	介壽路—國軒路	15		1 混	中央標線	2.5-3.0	紅線管制停車
鵬程東三路	介壽路—國軒路	15		1 混	中央標線	2.5-3.0	紅線管制停車

註：1.「快」為快車道，「混」為混合車道，「慢」為慢車道，「機」為機慢車優先道。

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。

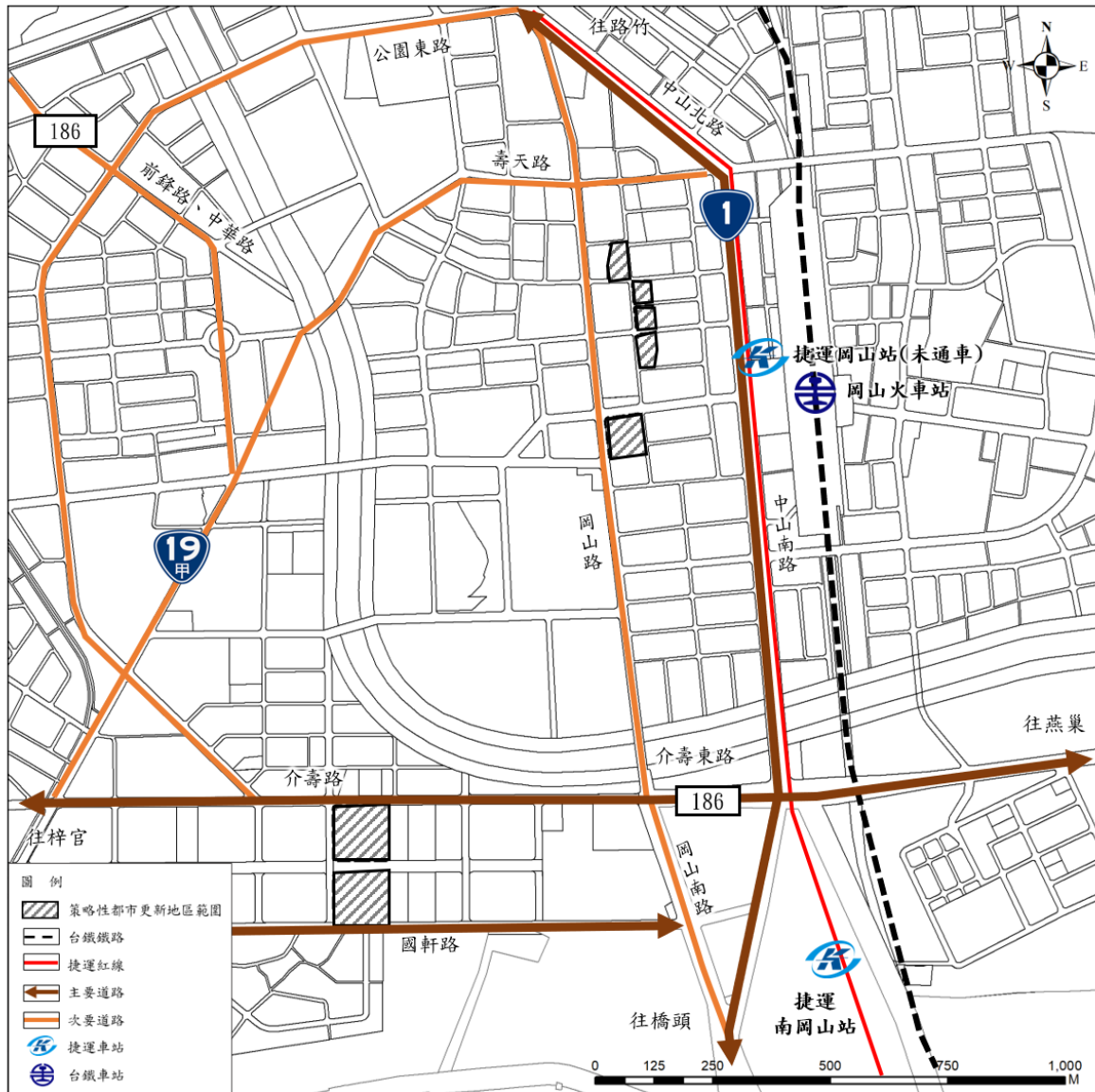


圖12 更新地區周邊道路系統及大眾運輸系統示意圖

六、原有社會、經濟關係

(一) 產業活動

1、一級產業

岡山區地理環境以平原為主，東北側有部分丘陵地形，因處於早期工商發展重鎮，故耕地面積腳少，且近年來變化差異不大，農作物以甘蔗、玉蜀黍、水稻及蔬菜為主。本區未臨海，從事漁業人口少，多以內陸養殖為主。依據行政院主計總處 104 年農林漁牧業普查統計資料，岡山區之一級產業以農牧戶占多數，約 3,774 家，占岡山區家數 92.80%；其次為漁業為 208 家，占岡山區家數 5.11%。

2、二、三級產業

依據行政院主計總處 105 年工商及服務業普查統計資料，岡山區之二、三級產業以製造業從業員工人數占多數，約 29,509 人，占從業員工人 60.80%；其次為批發及零售業為 7,241 人，占從業員工人 14.92%；再其次為營建工程業為 2,035 人，占從業員工人 4.19%。另依據 108 年高雄市政府主計處統計資料，岡山區製造業以金屬製品業占多數，約 633 家，占岡山區家數 57.86%；其次為機械設備製造業為 120 家，占岡山區家數 10.97%；再其次為食品製造業為 59 家，占岡山區家數 5.39%。

岡山區目前較具規模之大型工業區為本州工業區，以金屬加工（如螺絲、螺絲帽業、模具業、鋼鐵業）為主，開闢率已達 70%。其金屬製品業及金屬基本工業分居原高雄縣第一位及第四位，形成產業群聚效應，造就本地區成為全台最大的螺絲製造產地。

資料來源：擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案計畫書，111 年。

（二）人口組成

岡山區高齡人口比率（16.88%）稍低於高雄市平均，達高齡社會之標準（高齡人口比率大於 14%，但未達 20%）。然本計畫範圍之岡山里與信義里人口結構較岡山區更偏向高齡化，至 111 年統計資料，岡山里高齡人口比率 17.53%，達高齡社會之標準，信義里高齡人口比率超過 20%，則是達超高齡社會標準（高齡人口比率超過 20%），詳表 8 及表 9。

岡山車站周邊人口密度相較於捷運南岡山站來的高，住宅與商業活動主要都聚集於岡山車站周邊，本計畫所在之岡山里及碧紅里密度分別為每平方公里 6,281 人及 7,397 人。捷運南岡山站周邊主要為農地與眷村，相比之下，人口密度較低，為每平方公里 770 至 2,400 人。岡山地區人口密度示意圖如圖 13。

表8 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%
岡山區	17.21%	27.5%	38.39%	16.88%

資料來源：高雄市政府民政局。

表9 高雄市岡山區 111 年 7 月人口概況統計表

區域別	19 歲以下	20-39 歲	40-64 歲	65 歲以上	65 歲以上比率	總計
岡山里	823 人	1384 人	1941 人	882 人	17.53%	5,030 人
信義里	268 人	511 人	631 人	367 人	20.65%	1,777 人
碧紅里	713 人	12,23 人	1,764 人	712 人	16.14%	4,412 人
岡山區	16,321 人	26,112 人	36,552 人	16,115 人	16.95%	95,100 人

資料來源：高雄市政府民政局。

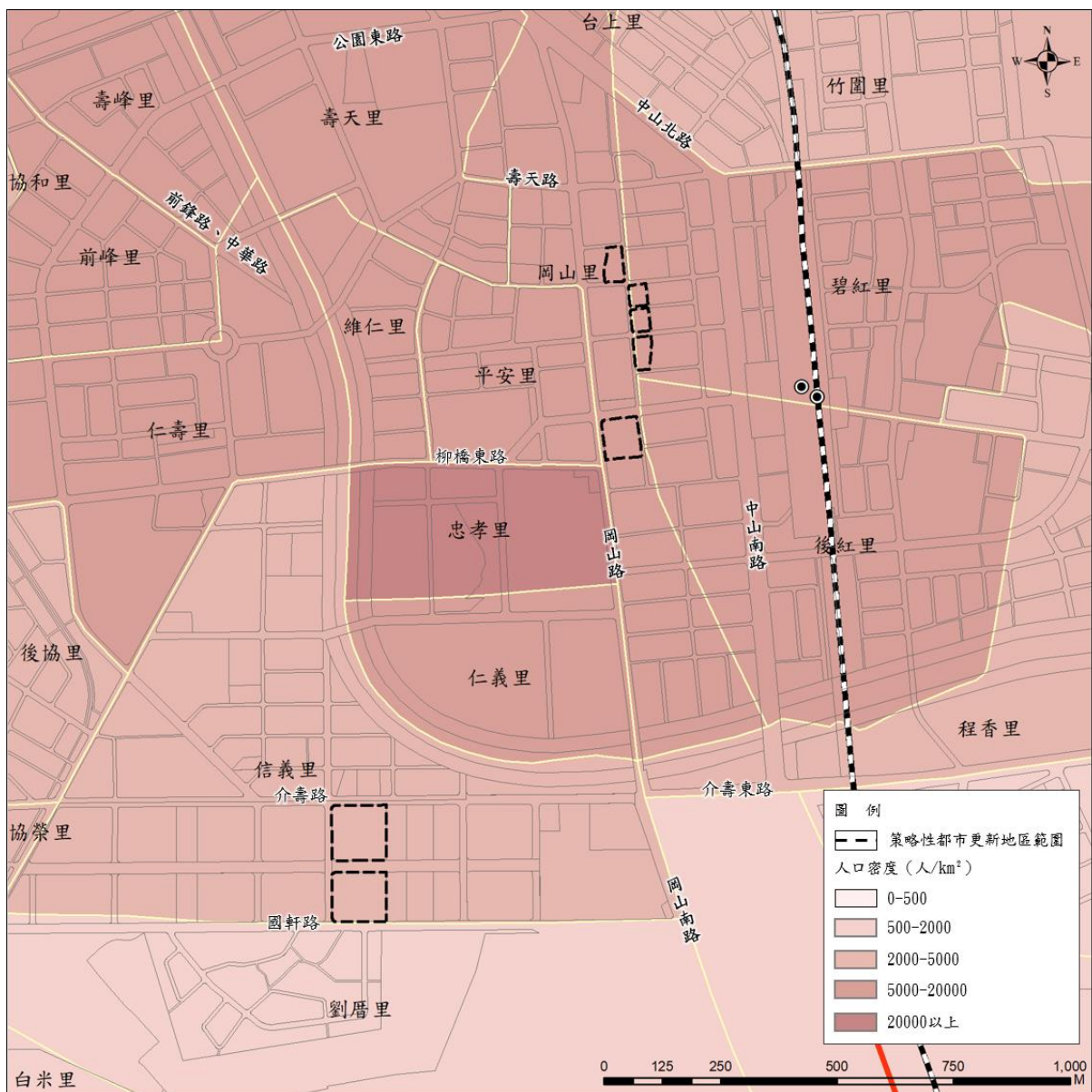


圖13 岡山地區人口密度示意圖

七、人文特色及整體景觀

岡山於明鄭至日治時期被稱為「竿蓁林」或「阿公店」。由於岡山昔日原為荒涼、渺無人煙的原野，茅草竿(蓁仔)叢生，故名曰竿蓁林。而「阿公店」名稱的由來，相傳清康熙年間一老翁在溪邊築茅屋，並設攤販茶水、雜物，以供南北商旅住宿之便，逐漸形成村落，遂以老翁稱為「阿公」，而茅屋為「店」，更名為「阿公店」。

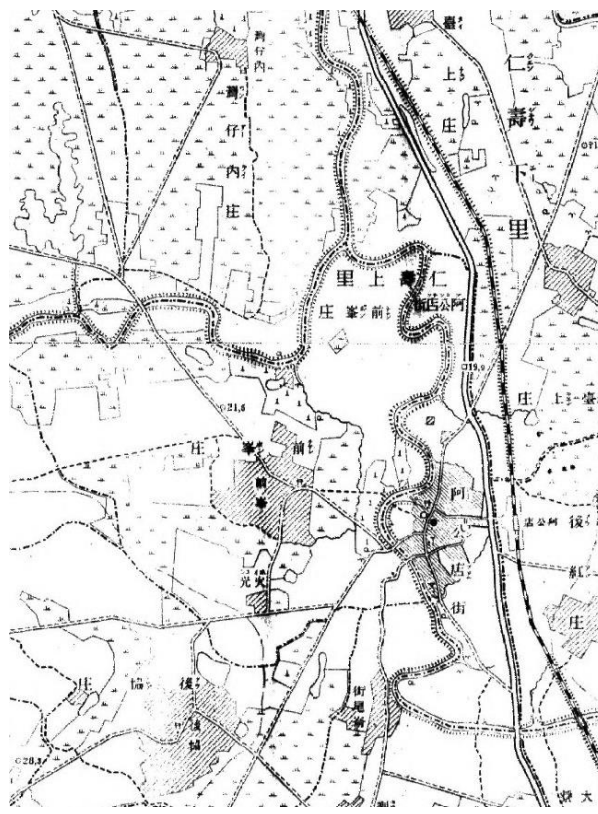


圖14 岡山地理環境古地圖(1690年) 圖15 日治時期二萬分之一台灣堡圖

岡山於 1920 年被劃為高雄州岡山郡岡山庄，自此阿公店正式更名為岡山，而岡山名稱的由來是因為附近有大小崗山之地標，期間岡山街之交通、軍事地位日趨重要，市區迅速發展，人口急速增加，為今日岡山區發展的規模奠定基礎。

二戰後，隨著耕者有其田政策之執行及民國 38 年之移民潮，加上本為空軍重鎮的相關設施擴張及眷村生活融入，再次為岡山區帶來繁榮，也帶動了岡山現代化擴張的腳步。其後火車站的東移，火車站以東及以北地區之新建及重劃區的規劃與開發、阿公店溪水患的整治，均為岡山地區原有榮景展開新契機。

(一) 岡山老街

岡山老街包含維仁路、開元街及平和路。因漢人移入將貨物沿阿公店溪（彌陀舊港口）運送至仁壽橋附近交易，於是岡山便成為鄰近地區的水路運中心，形成今日岡山老街。岡山街，大約指日治時期行政區岡山街所轄範圍，大約現況岡山里、維仁里、平安里和壽天里一部份。

阿公店街即今日「岡山第一街」維仁路，大約沿著舊時的阿公店溪成南北向發展，街長約 300 公尺左右，為舊時官道。過去以中藥行、金銀紙店、棉布行、五金行等行業聚集於此。開元街為「岡山第二街」，因街道尚未拓寬而保留許多舊建築。清代時有碾米、製糖、編織草蓆、製麻油、製鹽等傳統手工業，日治時期則有眾多打鐵店家與日用農漁具

在此交易。打鐵業分布於街尾，而有打鐵街名稱，不過今日僅剩下一家打鐵舖在營業。「岡山第三街」則為平和路，俗稱「中街」。因其正對著岡山驛火車站（1908年），商業最為熱鬧，早期有許多南北雜貨、舶來品在此交易。有許多醫生與銀樓業者所興建舊式洋樓，目前還留下部分建築樣貌，據當地耆老表示，平和路為岡山第一條柏油路面。

（二）岡山三寶：羊肉、豆瓣醬、蜂蜜

岡山與燕巢、田寮、阿蓮三區接壤，更與大、小崗山兩山連接，境內腹地廣大，因早期先民養羊，岡山因地利之便成為羊肉集散地。岡山羊肉店約有 70 多家，主要分布於中山公園、中正堂、岡山路、新省道及仁壽路一帶。豆瓣醬則因過去岡山地區眾多眷村軍人，將辣椒、黃豆、蠶豆等原料自製四川口味的豆瓣醬，配合羊肉食用，遂成當地特產。岡山蜂蜜產地在大、小崗山山區，因大崗山種植龍眼樹，蜂群採蜜釀製而成龍眼蜜，品質佳，成為岡山三寶之一。

（三）古蹟

岡山有一處古蹟，為原岡山日本海軍航空隊編號 A1-A16 宿舍群（樂群村），原是日治時期日本海軍航空隊高階軍官宿舍群。官舍區包括多棟獨棟獨院或是雙併官舍。大部分住戶已遷移，管理維護狀況尚可。

（四）歷史建築

岡山共有四處歷史建築：原日本海軍航空隊下士官兵集會所（岡山新生社）、原岡山日本海軍航空隊 B1-B10 宿舍群（樂群村）、原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）及岡山水塔。除岡山水塔外，其餘三處皆為原日本海軍航空隊所興建使用。二次大戰後皆為國民政府所接收，為空軍及其眷舍所使用，後因成為重要時代表徵，劃定為歷史建築。

岡山水塔為因應岡山上水道擴建而建造之淨水儲存塔，1938 年完工啟用至 1992 年停用，肩負供給潔淨用水使命 50 餘年。水塔位於岡山市街台 1 線旁的樸素典雅身影，亦成為岡山市街重要地標之一。

八、周邊地區重大建設計畫

（一）高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線

岡山路竹延伸線目標串連高雄重要工業區，帶動北高雄產業發展及地區進駐人口，並增加岡山及路竹地區民眾生活便利性。岡山路竹延伸線預計由高雄捷運紅線南岡山站往北延伸至南路竹站，路線總長度 7.84 公里，計畫路線及車站均位於台 1 線省道上，採高架興建並且與既有之捷運紅線相容，計畫期程至民國 118 年，第一階段延伸至「RK1 岡山車站」預計於民國 113 年通車，第二階段延伸至「RK6 南路

竹站」預計於民國 116 年通車，後續階段將依實際設計成果檢討調整。



圖16 岡山路竹延伸計畫示意圖

(二) 國道 1 號岡山第二交流道

國道 1 號岡山交流道以市道 186 線做為聯絡道，主要服務範圍為岡山、燕巢、永安、北橋頭等地區，除須滿足在地居民基本通行需求外，工業區林立所造成大量大型車行經衍生岡山地區交通壅塞及安全等問題。國道計程電子收費政策實施後岡山收費站已拆除，其所騰空路廊可增設岡山第二交流道以疏解當地交通，高雄市政府交通局依「高速公路增設及改善交流道設置原則」辦理可行性研究，並提送至交通部高速公路局審議，於 110 年 5 月經行政院核定，整體建設工程預計於 115 年完工通車。

(三) 南部科學園區高雄第二園區（橋頭）籌設計畫

為配合產業需求及促進加速投資政策，行政院 107 年 7 月 3 日「加速投資臺灣專案會議」第 12 次會議指示高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，由科技部負責推動。將以打造「下世代智慧幸福園區」為主要目標，以研發導向型園區縱向深化為主，提供先進科技與創新產業研發與試生產空間，並向研發群聚型及生產導向型園區橫向擴充發展；未來引入 AIoT 相關之半導體產業鏈、智慧生醫、智慧機器人、5G/6G 網路及 AI 軟體服務等創新產業，引導園區產業朝向智慧科技產

業發展，形塑智慧科技產業創新聚落。

(四) 北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案(草案)

北高雄科技廊帶往北串接南部科學園區、沙崙智慧綠能科學成所形成之台南都會區，往南與左營高鐵商務中心連結，以「串聯南部產業聚落形成智慧產業生活圈」、「以南部科學園區為核心，打造南臺灣半導體材料重鎮」及「產學合作提升南臺灣傳統產業」為三大願景，並以此為基礎提出三大策略，包含「結合科園外造能量促進傳產聚落升級」、「完善規劃北高未來產業及生活發展腹地」及「強化基礎建設發展各區特色形成共榮生活圈」。

依循高雄市國土計畫空間發展構想，將湖內區、路竹區、岡山區、橋頭區、楠梓區定位為科技廊帶發展地區。其構想為利用高雄捷運岡山路竹延伸線建設之利基，配合大眾運輸系統導向(TOD)之概念進行空間規劃與土地開發策略，並依照與捷運場站之距離設定不同之土地開發策略。

肆、目標與策略

一、發展定位

(一) 循都市計畫通盤檢討指導

本案依循民國 111 年岡山區第三次通盤檢討「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案（草案）」指導，將兩處群落定位為「左岸大鵬九村新興發展區」與「RK1 運輸生活村」。

1、群落一：左岸大鵬九村新興發展區

目標透過連結捷運、文化、藍綠帶系統等生活機能提升，強化南岡山地區作為「居住核心」之發展定位，此區域之住宅發展應本持眷村文化記憶、運用河濱親山親水資源、並著重公共設施之供給，以發展品質住宅為目標。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，打造人本環境之空間體現。

2、群落二：RK1 運輸生活村

群落二奠基於岡山路竹捷運延伸線及臺鐵之雙軸發展，透過興建中之捷運岡山車站(RK1)及捷運岡山農工站(RK2)帶動之大眾運輸導向發展效益，將重塑岡山火車站周邊五百公尺範圍為新興聚落與商業核心，成為市民及外來旅客主要之出入門戶，亦可為周邊就業人口提供便捷之運輸服務。

(二) 阿公店溪兩岸之銜接共生

兩處群落分位處阿公店溪右岸之站前核心及阿公店溪左岸之住宅重劃區，雖都會發展步調及地區特性相異，兩處距離僅約一公里之群落，考量大岡山地區總體再生願景下，應透過「多元運具移動串接」以及「阿公店溪景觀共生」兩大概念，強化其相輔相成之定位。

1、多元運具移動串接

「左岸大鵬九村新興發展區」及「RK1 運輸生活村」兩大活力核心將透過各式交通方式串聯，由火車、捷運、公路、自行車到慢行徒步，形成具有高度可達性之面狀生活圈，提供岡山民眾多元之移動、消費及休閒型態選擇，從大型商場、傳統市場、街道型商店、文化場館、到公園綠地空間，營造便捷而多元之岡山生活。

2、阿公店溪景觀共生

阿公店溪雖將左右岸分隔，近年卻也因為各級整治計畫之投入，再次讓阿公店溪成為縫合左右岸休憩生活之關鍵骨幹。依循民國 103

年岡山區都市計畫(第二次通盤檢討)案提出之「親山親水計畫」指導，本案兩處群落應與阿公店溪親山親水系統整合，由點線面各尺度串聯阿公店溪兩側之園道系統及公園綠地系統，豐富沿線之地域景觀及生態，並以此基礎強化更新地區人本友善環境。

綜上所述，本計畫兩處更新地區群落分別位處左岸大鵬九村新興發展區及RK1運輸生活村，前者將導引岡山前站商業往西發展，後者將成為南岡山新興住宅區之核心，帶入居住人口並引入公益設施。由人文地景視角觀之，兩處群落分別位於阿公店溪左岸及右岸，同屬大岡山發展脈絡，此外，在環境永續及韌性城市發展概念下，未來各項發展指導亦應考量系統性之整合，透過重點基地之再生，帶動帶狀及面狀之岡山區域整體發展。如圖 17 所示。

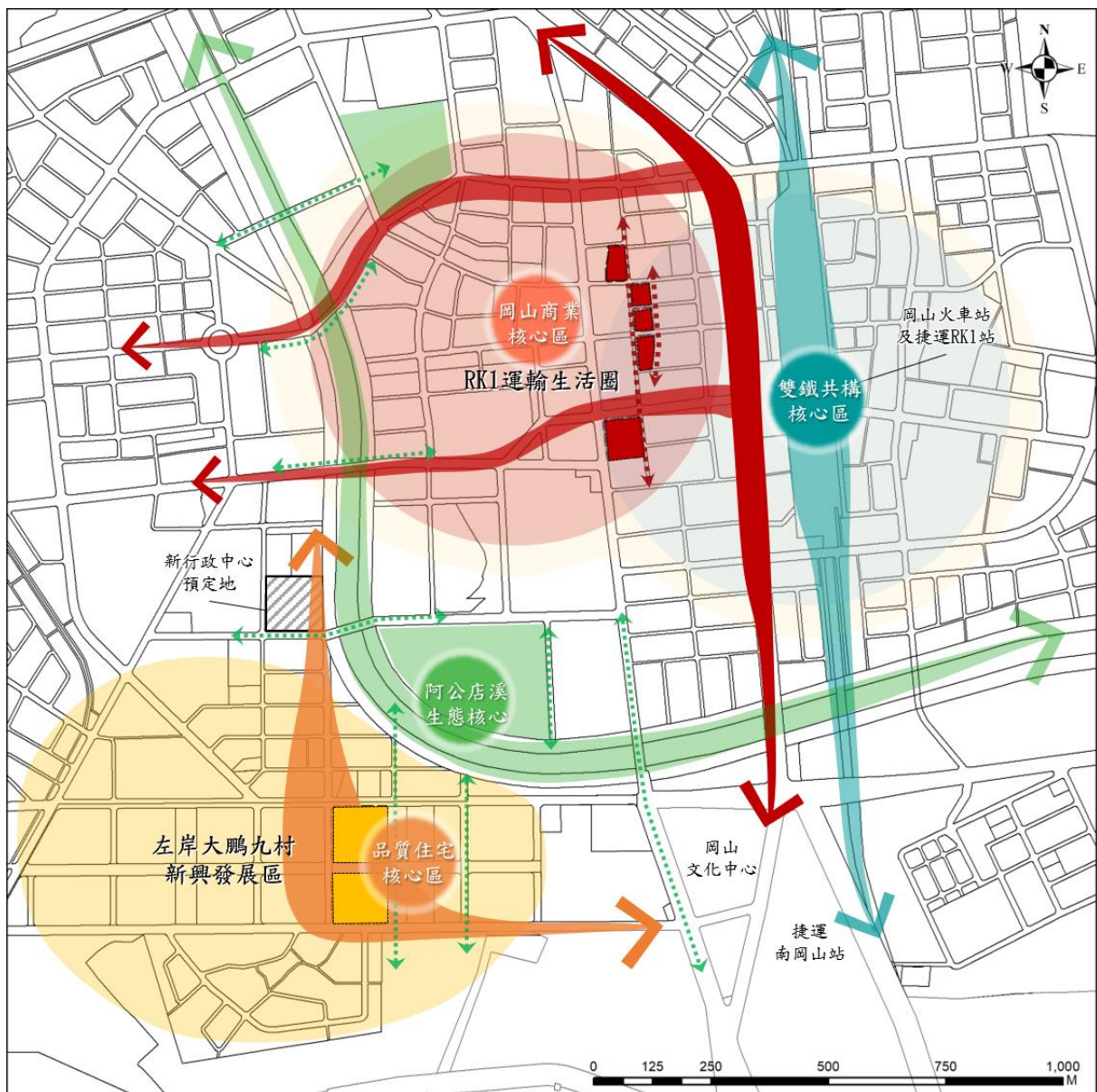


圖17 發展定位示意圖

二、群落一之目標及都市更新策略

群落一目標為打造阿公店溪左岸優質居住核心，同時呼應大鵬九村細計指導原則，強化南岡山地區作為居住核心之發展定位，藉由引入完善的公益設施及社福設施，帶動大鵬九村重劃區之發展。三大策略詳如表 10 及圖 18。

表10 群落一發展策略綜整表

	子目標	對應策略	相關效益
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。	透過社會住宅、軍眷住宅、相關公益設施空間之複合設置，創造多元融合之南岡山地方感。
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，並以提供社會住宅為原則。	未來可與基地東側大鵬九村社會住宅共生共榮，並藉由引入完善的公益設施及社福設施，帶動大鵬九村重劃區發展。
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，並透過公共設施改善計畫構想及都市設計原則構想指導，打造人本友善居住環境，型塑阿公店溪左岸宜居生活新典範。	打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園(公16、公17)、徒步道、公車及共享運具等公共設施之生活，並滿足大岡山地區之新居住人口需求。

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

圖18 群落一發展策略示意圖

三、群落二之目標及都市更新策略

群落二目標為引導岡山站前區域朝向大眾交通運輸導向都市發展，鼓勵集中於場站周邊作較高強度混合使用，透過策略性都市更新地區劃定提高開發強度，回饋提供充足公共及公益設施，補足地區公共機能不足，同時透過都市設計指導營造更新地區整體景觀風貌，以落實大眾交通運輸導向發展策略。三大策略詳如表 11 及圖 19。

表11群落二發展策略綜整表

	子目標	對應策略	相關效益
1	作為帶動地方發展之觸媒	基地得以公辦都市更新方式開發。	透過公辦都市更新招商引資，活化前站商業區的發展。
2	打造多元複合新商業模式	開發以TOD導向新生活型態住商產品，低樓層得規劃沿街式店面。	配合捷運岡山路竹延伸線建設，捷運RK1站完工通車後，可將雙鐵共構車站周邊商業機能經民有路導引至本基地，並延伸至岡山舊市區。
3	系統性整合優質公共環境	經公共設施改善計畫構想及都市設計原則構想指導，引導基地之開發。	五塊低度利用公有土地位於南北向之岡燕路31巷，本次劃定更新地區將系統性地轉化上該巷道。 基地西側將形塑立體商業走廊，東側則轉變為人行友善綠廊，並在南側銜接至東西向之民有路前站商業帶。



圖19 群落二發展策略示意圖

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本案依民國 103 年公告之「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)」案，維持更新地區基地之土地使用分區為第三種住宅區、第一種商業區及停車場用地，如表 12 及圖 10。

表12更新地區基地土地利用計畫表

群落	編號	使用分區	容積率	建蔽率	面積(m ²)
群落一	岡 1-1	第三種住宅區	240%	60%	13,882
	岡 1-2	第三種住宅區	240%	60%	12,280
	小計				26,102
群落二	岡 2-1	第一種商業區	320%/ 350%	80%/ 70%	2,862
	岡 2-2	停車場用地(停 6)	480%	80%	1,878
	岡 2-3	停車場用地(停 7)	480%	80%	2,017
	岡 2-4	停車場用地(停 15)	480%	80%	2,501
	岡 2-5	第一種商業區	320%/ 350%	80%/ 70%	6,603
	小計				15,861
總計					41,963

備註:依據民國 103 年 2 月公告「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)書」土地使用分區管制要點，商業區(第一種商業區及第二種商業區)之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%；惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 350%。

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。

二、公共設施改善計畫構想

- (一) 群落一之住宅區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。基地之開放空間規劃，應呼應東側兩處公園用地(公 16 及公 17)，並與北側阿公店溪之藍綠景觀相互輝映。
- (二) 群落二位處岡山核心商業區，並位於大眾運輸場站周邊，更新地區應營造人行友善環境，包含：增加停車空間、留設帶狀人行步道與街角廣場，並透過立體連通設施串聯，構成完整人本系統。

三、交通運輸系統構想

(一) 交通運輸系統

1、聯外道路

群落一以五-20 公尺（介壽路）、四-3-20 公尺（仁壽南路）、六-20 公尺（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。捷運 RK1 站周邊更新地區（群落二）則臨省道臺一線（中山南路），往北可至路竹區，南至橋頭區，計畫寬度為 40 公尺，為高雄大眾捷運系統岡山路竹延伸線主要行經路線。

2、次要道路（25 公尺園林道）

25 公尺園林道為群落一之道路軸心，為主要道路系統（介壽路與國軒路），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。

群落二臨三號道路（岡山路），北側與一號道路相接，南至計畫範圍界銜接高雄新市鎮特定區，為市中心區之主要道路，計畫寬度為 20 公尺，自十五號道路至計畫範圍路段寬度為 40 公尺。

3、進出道路

考量群落一為大街廓型態，以 12 公尺及 15 公尺計畫道路為區內次進出道路系統（鵬程路、鵬程東一、二、三路），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。群落二則以平和路、維新路、校前路、民有路、柳橋東路（計畫寬度 20 公尺）為主要的進出道路。

4、自行車道系統

群落一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。群落二則以附近進出道路為主，配合計畫道路設置自行車道系統。

5、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13群落一周邊道路系統明細表

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

編號-寬度	方向	長度 (M)	起訖點
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。

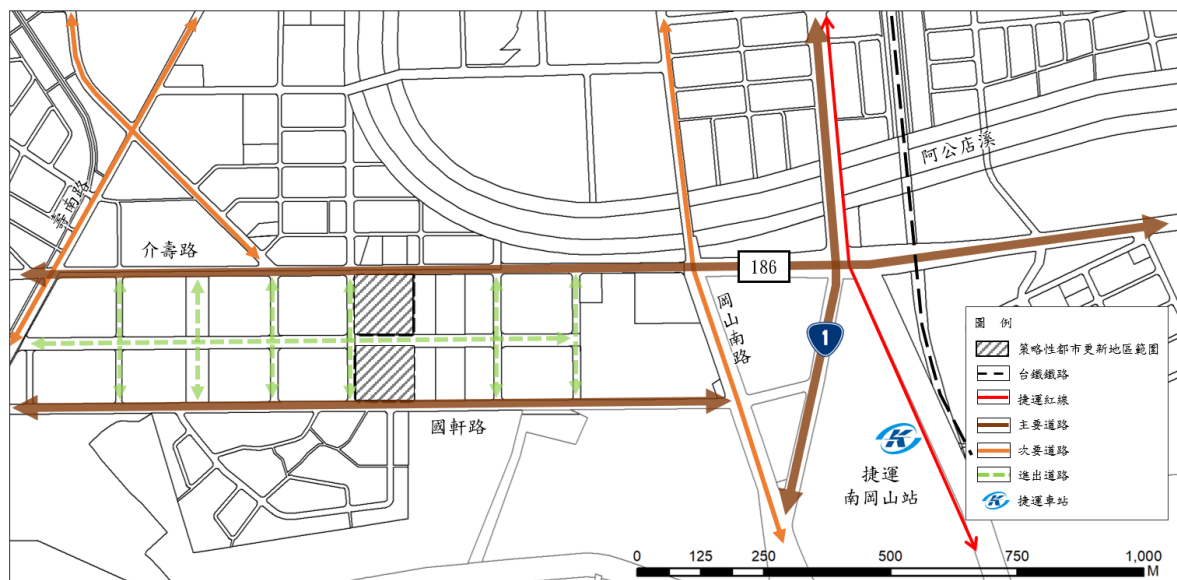


圖20 群落一交通系統示意圖

資料來源：變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案，本計畫繪製。

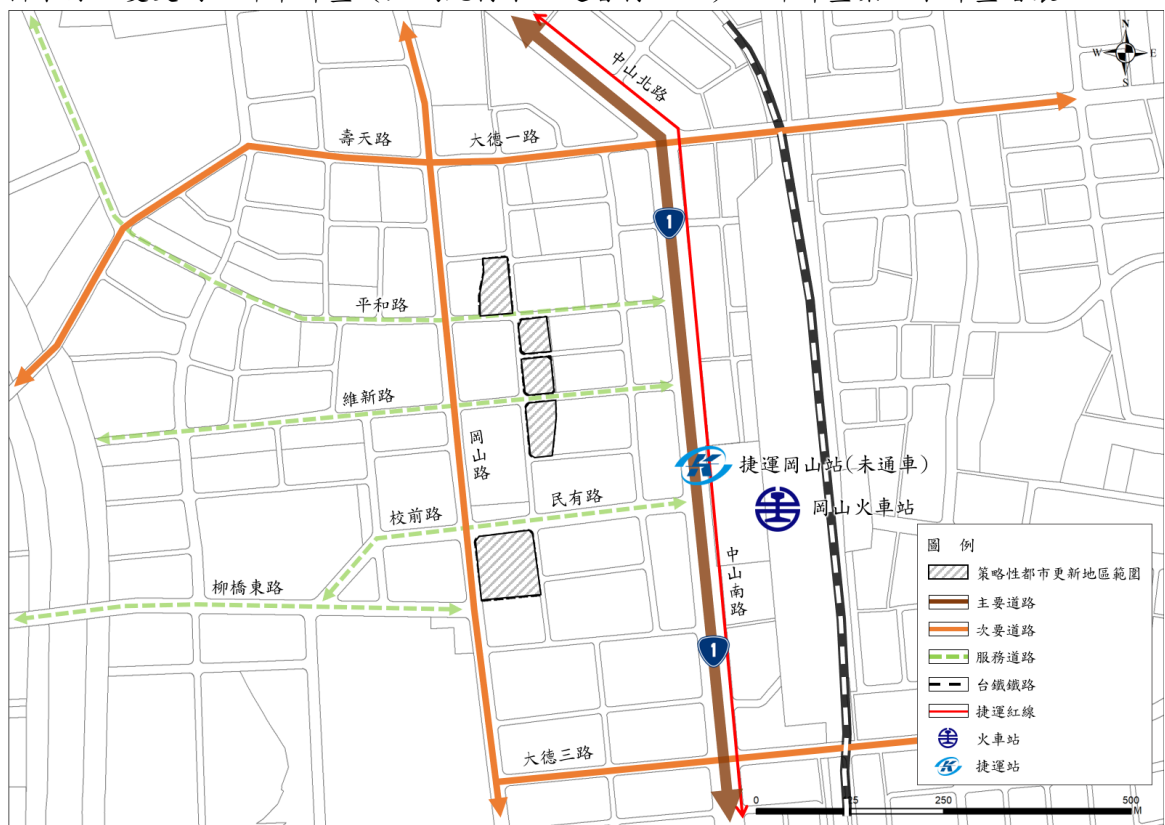


圖21 群落二交通系統構想示意圖

四、防災、救災空間構想

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，茲分述如下：

（一）防災設施與避難場所

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將岡山都市計畫地區納入同一近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。詳圖 22。

1、防救災指揮中心

群落一北側學校用地（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。群落二則以岡山區公所或警察局岡山分局協助進行區內救災指揮。

2、臨時避難場所

區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份。因此將群落一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。群落二則以基地西北側之岡山公園、岡山高中與壽天國小為臨時避難之容納收留空間。

（二）防救災與避難動線

1、防救災援送動線

緊急道路將以寬度 20 公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在 20 公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。

依據上述原則，「擬定及變更岡山細部計畫通盤檢討案」規劃岡山北路、中山北路、中山南路、巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路、岡山路、岡山南路、柳橋西路、柳橋東路、介壽路、介壽西路、國軒路、協榮路、公園東路、公園西路、大義二路、通校路、岡燕路、大德一路、大德二路、成功路、本洲路、前鋒路、育才路、介壽東路、

聖森路、笕橋路、為隨西路及新樂街等為計畫區內之緊急道路。

據此，將群落一附近之聯外、主要道路（介壽路、岡山路）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。群落二）附近則規劃岡山路、中山南路為主要救援輸送動線。

2、緊急避難路線及逃生方向

指定群落一內之次要道路及進入道路（國軒路、鵬程路、鵬程東一、二、三路）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。群落二則規劃民有路、維新東街、平和東街為避難逃生動線。

（三）防火規劃

- 1、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。
- 2、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

- 1、水災防護：群落一及群落二計畫區內人行步道、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。其中，群落一南側鄰近滯洪池用地，可減少水災之損害。
- 2、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。
- 3、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耐震設計。



圖22 防災計畫示意圖

參考資料:擬定及變更岡山細部計畫通盤檢討案計畫書，本計畫繪製。

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) 群落一之建築退縮及開放空間規定說明如下，詳圖 23。
 - 1、基地臨鵬程路、鵬程東二路及公園側，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之人行步道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。
 - 2、基地臨介壽路及國軒路側，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之人行步道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

3、應於更新地區內之中央十字軸線留設綠意社區中庭。綠意中庭應設置有通達之人行通道，以南北向串聯至周邊住宅區、東西向銜接都市計畫公園。

(三) 群落二之建築退縮及開放空間規定說明如下，詳圖 24。

1、基地臨岡山路、民有路側，以及岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4 基地西側，應自道路境界線退縮至少 5 公尺建築，設置騎樓或淨寬 1.5 公尺以上之有頂蓋人行步道。基地其餘臨路側應退縮 3 公尺建築，設置淨寬至少 1.5 公尺之人行步道。

2、岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4 基地，應設置淨高 4.6 公尺之南北向人行空橋相互連接，供公眾使用。人行空橋建議設置於各基地之西側，惟實際設置位置得配合建築設計調整。

3、為將岡燕路營造為綠色走廊，各開發基地應將既成巷道空間（岡燕路 31 巷）納入更新單元，留設為供公眾使用之帶狀式開放空間，設置淨寬至少 1.5 公尺之人行步道並種植具遮蔭功能之樹木。

4、岡 2-5 基地應留設至少 1 處街角廣場供公眾使用。

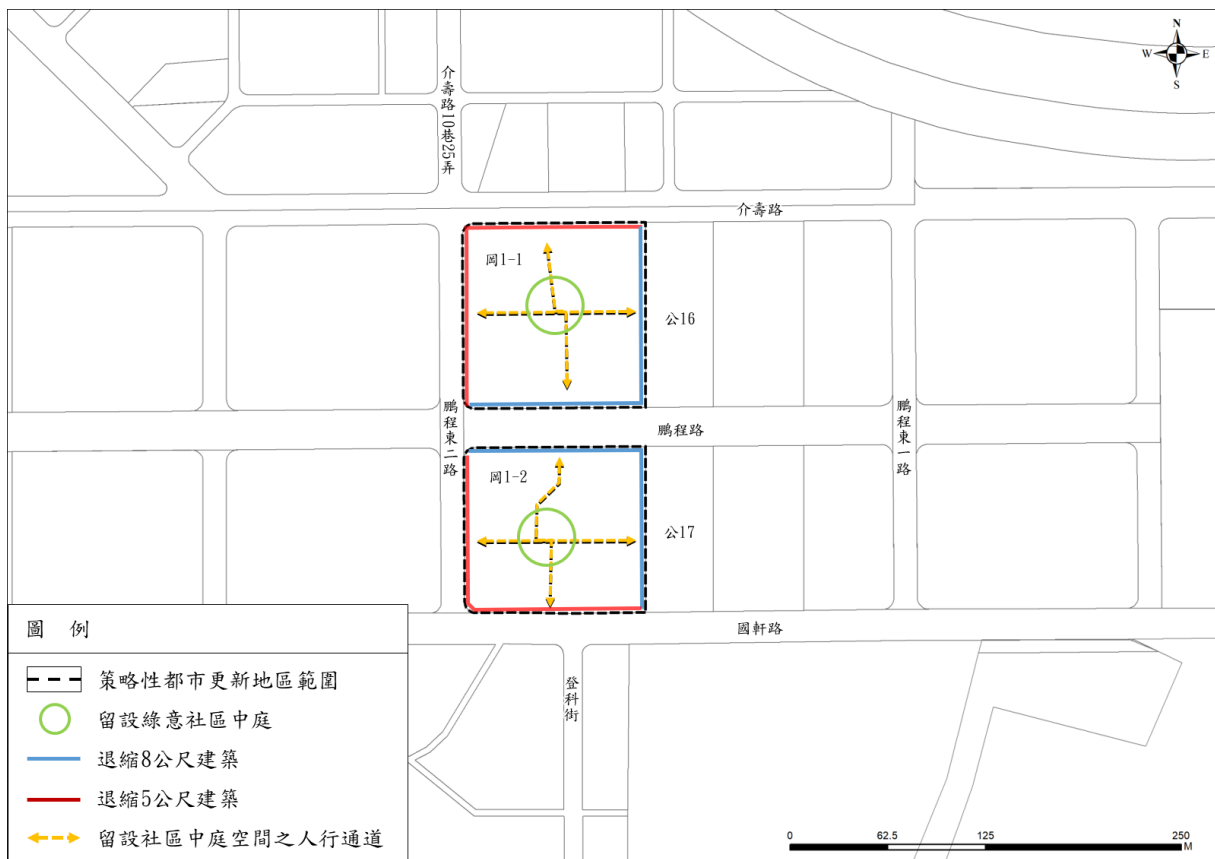


圖23 群落一建築退縮及開放空間留設規定示意圖

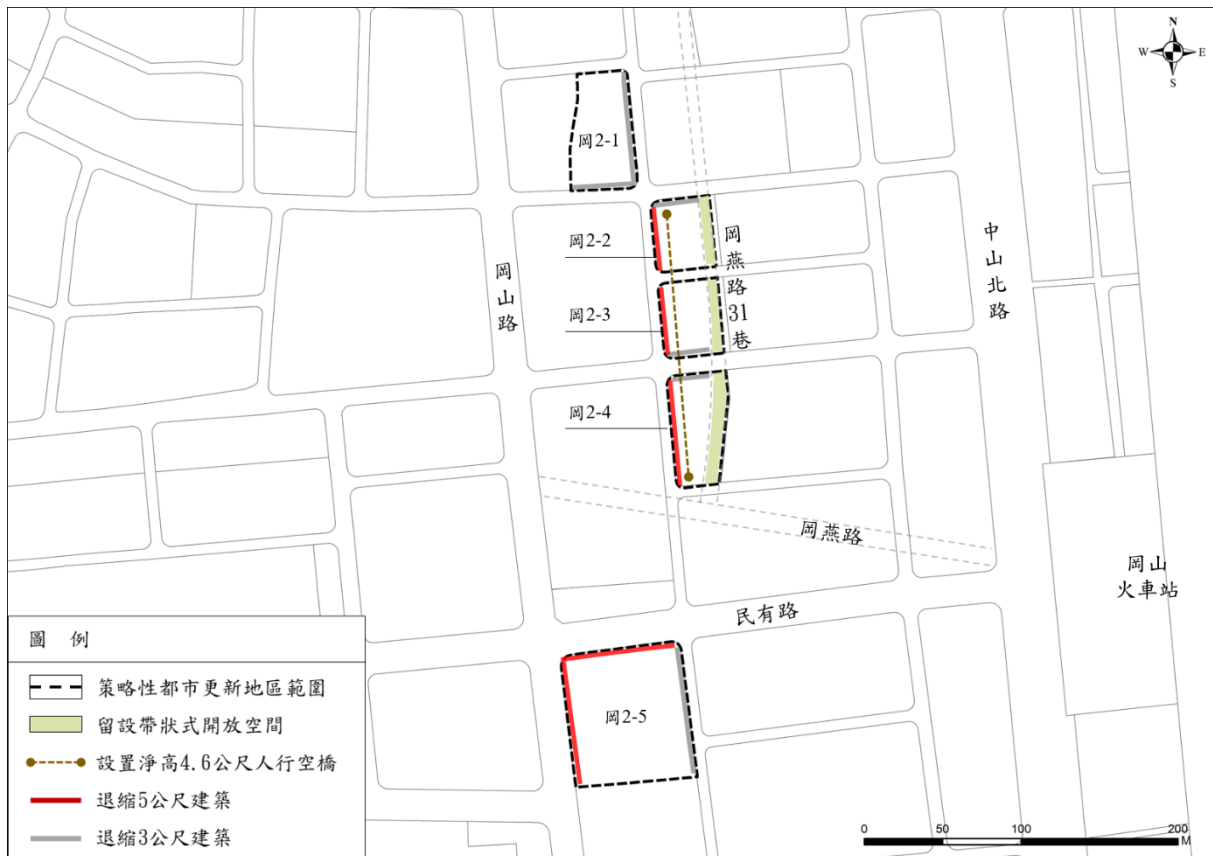


圖24 群落二建築退縮及開放空間留設規定示意圖

(四) 以上未規範之部分，依原都市計畫書、高雄市都市設計審議原則與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一千五百平方公尺以上。
- 三、同一街廓內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
- 四、符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。

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。

五、劃定之更新單元

本計畫指定更新單元包含二處群落。群落一位於介壽路以南、國軒路以北、鵬程東二路以西、岡山公 16 公園及岡山公 17 公園以西，屬為第三種住宅區。群落二之岡 2-1 基地至岡 2-4 基地位於岡燕路 31 巷以西，岡山 2-5 基地位於岡山路以東、岡山路 186 巷以西、民有路以南，共有二處第一種商業區、三處停車場用地。

指定更新單元之範圍如圖 25 及圖 26，亦可依前開更新單元劃定原則調整或合併更新單元範圍。

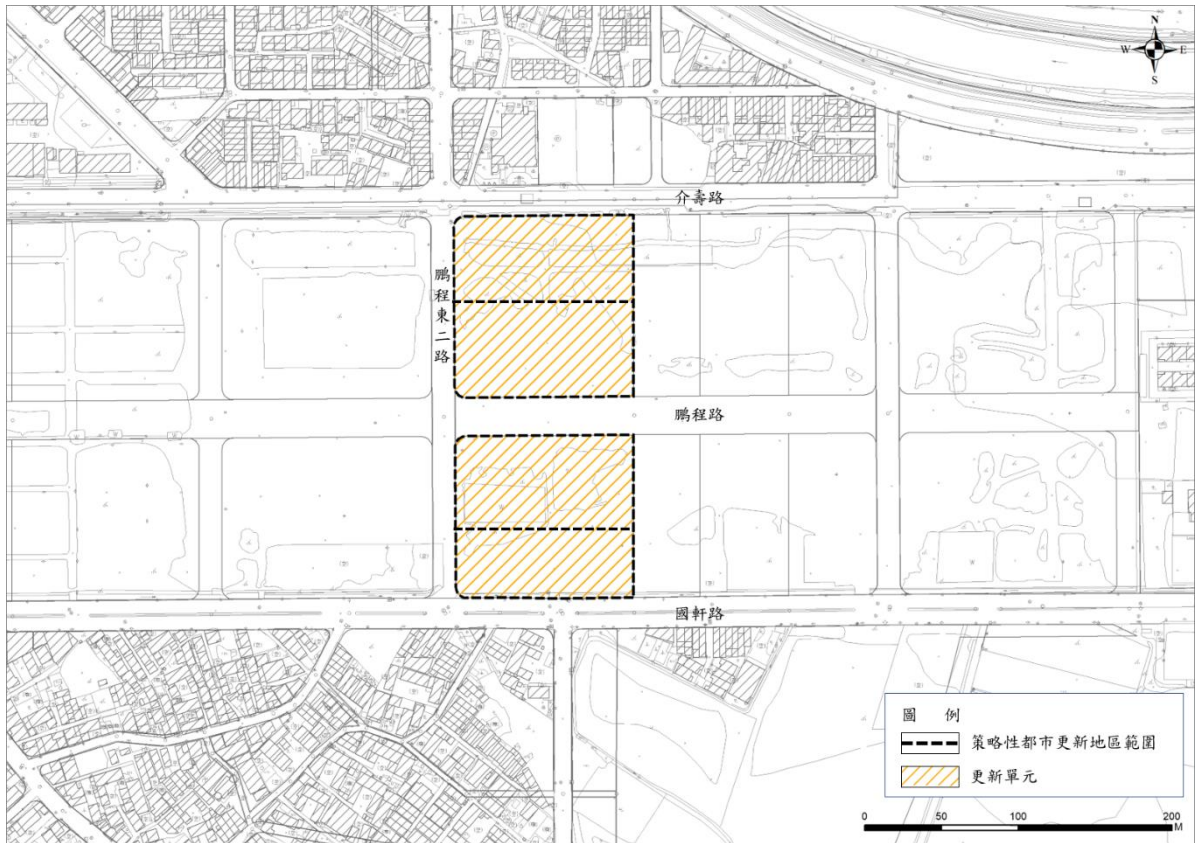


圖25 群落一劃定之更新單元範圍示意圖



圖26 群落二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、帶動都會區水岸地區住宅發展，形塑阿公店溪左岸宜居生活新典範

群落一（信義段 33 地號等 4 筆土地）位於高雄市第八十七期市地重劃區，重劃作業業已完成，基地鄰近捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設，距離阿公店溪河岸直線距離一百五十公尺，符合都市更新條例第八條第一項第二款，位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區，具有再開發潛力。故本案擇定二街廓辦理公辦都市更新，以提供「社會福利設施或其他公益設施」為優先，並應設置社會住宅，成為社會住宅備存基地，與鄰近之大鵬九村社會住宅相互補足，帶動第八十七期市地重劃區整體發展，形塑阿公店溪左岸宜居生活新典範。

二、促進岡山站前區域再發展，並提升人本環境品質

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）位於台鐵岡山火車站及興建中之捷運 RK1（岡山）站四百公尺範圍內，符合都市更新條例第八條第一項第一款規定，屬位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。本案於範圍內擇定五處閒置及低度利用公有土地，推動國有土地合作開發，以公辦都市更新方式辦理開發新建，開發完成後將促進岡山車站站前地區商業機能與經濟發展效益。此外，公共設施改善計畫構想及都市設計原則構想指導，將打造具有開放空間、人行及綠意環境、友善串聯公園、大眾運輸運具等公共設施之生活，創造人本友善居住環境，並滿足大岡山地區之新居住人口需求。

捌、都市計畫檢討構想

民國 111 年 3 月公開展覽之「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案(草案)」，擬變更本更新地區範圍內三處停車場用地(岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4)為第一種商業區，該草案之變更內容及變更示意圖詳表 1 及圖 27。後續岡 2-2、岡 2-3 及岡 2-4 基地辦理都市更新作業時，應檢視上該都市計畫通盤檢討案進度，依公告實施版計畫之指導辦理。變更位置圖詳圖 27、變更摘要表如表 1。

另，依高雄市都市計畫委員會 111 年 10 月 12 日第 107 次會議紀錄，增列附帶條件規定如下：除依建築技術規則標準之 1.5 倍留設停車空間外，另需捐贈原有平面停車場 1 倍停車位空間予市府交通局管理營運，開放供公眾使用，該部分停車空間並納入都市更新共同負擔。



圖 27 變更停車場用地為第一種商業區位置(草案)示意圖

資料來源：公開展覽之「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」計畫書(草案)。

表14變更停車場用地為第一種商業區（草案）內容明細表

變更前	變更後	變更理由	備註	市都委會決議
停車場用地（停六用地） （0.1877公頃）	第一種商業區（註1） （附） （0.1877公頃）	1. 經查停六、停七及停十五用地面積合計約0.6538公頃，土地均為國有，現況為停車場使用及空地。 2. 本案依據全國國土計畫指導，都市空間應導入大眾運輸導向發展（TOD），結合軌道與其他大眾運輸場站、周邊道路及人行空間之整體規劃與開發，促進人本交通發展，並加強轉運中心規劃與推動，提升轉乘接駁服務品質，故以捷運岡山路竹延伸線之場站為核心，於捷運場站周邊400公尺內擇定閒置或低度利用公有土地，推動國有土地合作開發，故變更停車場用地為商業區，並以附帶條件規定採公辦都市更新方式辦理開發。	考量岡山市街及變更範圍開發後之停車需求，應加1.5倍附設停車空間供公眾使用。	1. 同意照公展草案變更為第一種商業區（附）。 2. 請依本次提會簡報內容配合修正變更理由及增列附帶條件規定如下：除依建築技術規則標準之1.5倍留設停車空間外，另需捐贈原有平面停車場1倍停車位空間予市府交通局管理營運，開放供公眾使用，該部分停車空間並納入都市更新共同負擔。 3. 另請將財政部國產署及交通部台鐵局原則同意參與本案公辦都市更新文件納入計畫書附件，並告知前述土地管理機關，本案為公共設施用地變更為商業區，應依岡山都市計畫規定辦理變更負擔。
停車場用地（停七用地） （0.2017公頃）	第一種商業區（註1） （附） （0.2017公頃）			
停車場用地（停十五用地） （0.2644公頃）	第一種商業區（註1） （附） （0.2644公頃）			
-	附帶條件 1. 應以公辦都市更新方式辦理開發。 2. 依本計畫變更負擔原則捐贈原基地面積40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區公設留地之方式辦理，其計算基準應依本計畫變更負擔原則辦理。			

資料來源：公開展覽之「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」計畫書（草案）。

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) 群落一

群落一之開發單元基地方正，北側街廓距阿公店溪水岸僅一百五十公尺，建議配置水岸景觀住宅商品，並於基地內留設開放綠地及人行穿越道，強化景觀延續性。二樓以上建議引入三十至四十坪，格局為三房之住宅產品為原則，低樓層應提供小型店舖或社區公共設施使用。惟後續規劃得依實際市場需求調整。

(二) 群落二

群落二位處岡山前站商圈，距離岡山火車站及興建中之捷運RK1站四百公尺以內，生活機能發展完備，且更新單元周邊現況有小型餐飲店、零售商店、傳統市場及學校，亦有企業辦公室。故建議於低樓層配置店面或店辦使用，三樓以上得引入住宅產品。惟後續規劃得視市場實際需求調整。

(三) 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。

群落一應提供社會住宅，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。

群落二以提供社會住宅為原則，惟受更新單元基地規模或其他因素導致提供之社會住宅戶數不具一定規模性，得提供托老、托幼空間或其他地方需求之設施，實際回饋設施項目由實施者配合高雄市府政策目標

之需求進行規劃與興建，設置之公益設施空間則應依「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。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

本案預計於民國 112 年第二季推動群落一(岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地)之招商作業，並配合與本案鄰近之「高雄市大眾捷運系統岡山路竹延伸線 RK1 站土地開發案」及「高雄市岡山區行政中心公辦都更案」辦理進度，酌予滾動式調整群落一基地之招商及開發時程。

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、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。

三、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。