

## 都市更新計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：公告公開展覽本市「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、圖。

依據：都市更新條例第8條、第9條及都市計畫法第19條規定辦理。

公告事項：

一、公開展覽時間：民國112年3月28日起至112年5月2日止。

二、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：<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「公告專區」→「都更公告」→「都更訊息」→點選本計畫案名。

三、都市計畫說明會時間及地點：民國112年4月12日（星期三）下午14時30分，於本市岡山區公所三樓簡報室召開。

四、公告圖說：計畫圖及計畫書各1份

五、公開展覽期間內任何公民或團體如有意見，請以書面附略圖並載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為各級都委會審議本案之參考。

「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：

# 都市更新計畫內容概要

## 一、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，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

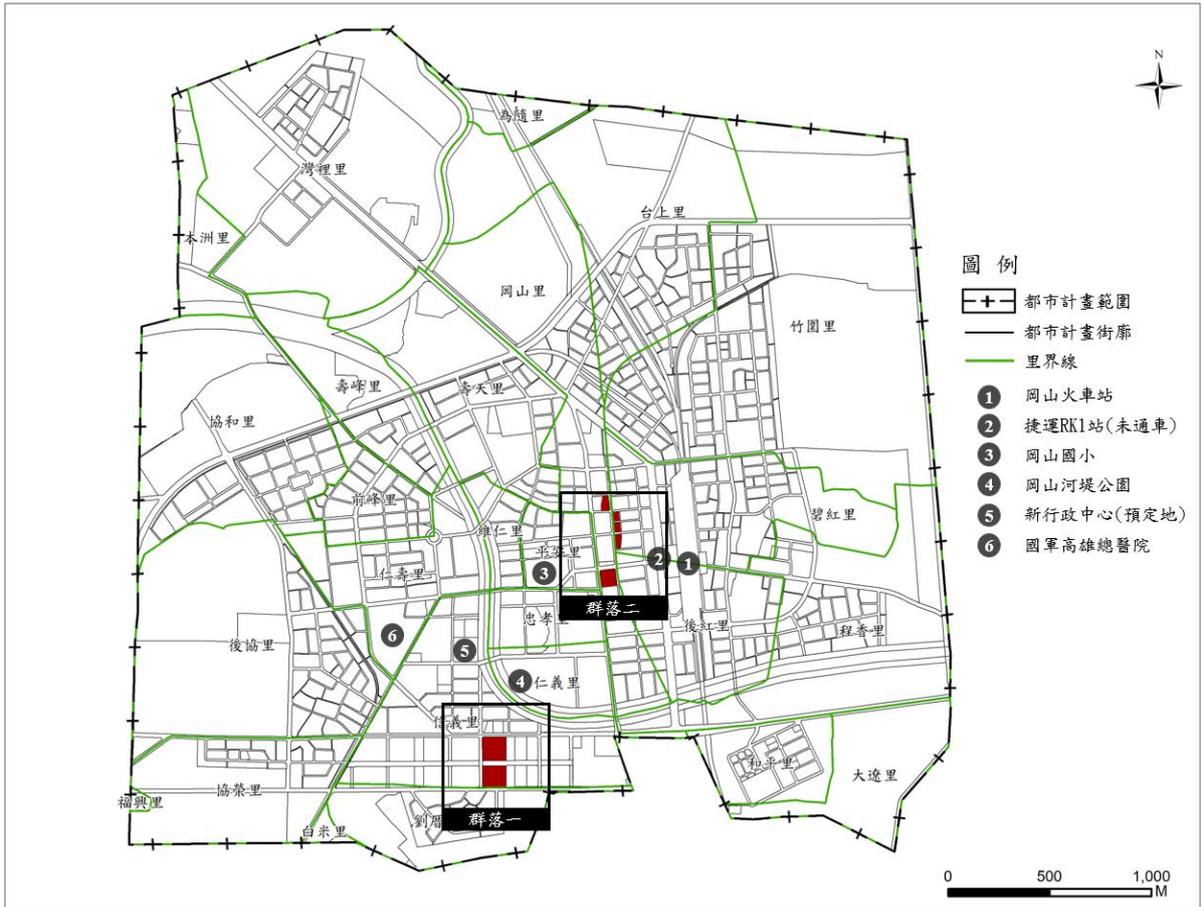
- （一）依據都市更新條例第 8 條及第 9 條辦理。
- （二）依據第 8 條第 1 項第 1 款「位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內」劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。
- （三）依據第 8 條第 1 項第 2 款「位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者」劃定策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫。

### 三、計畫位置與範圍

群落一（岡山區信義段 33 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，土地面積 26,097 平方公尺。

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）為岡山車站 400 公尺範圍內低地利用之國有地，岡 2-1 基地至岡 2-4 基地位於岡燕路 31 巷以西，土地面積共計 8,855 平方公尺，上該 4 處基地緊鄰之岡燕路 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。岡 2-5 基地位於岡山路以東、高山路 186 巷以西、民有路以南，土地面積共計 6,567 平方公尺。

本案所劃定之更新地區土地面積總計 41,519 平方公尺，各基地之位置及說明詳圖 1。



圖例 ——— 策略性都市更新地區範圍

圖1 本案位置示意圖

#### 四、計畫內容

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，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 180 至 450 公尺（步行約 3 至 6 分鐘），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，預期可帶動第 87 期市地重劃區整體發展，促進阿公店溪南側地區住宅再生，並岡山地區之發展需求。

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 400 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。

本計畫指定更新單元範圍如圖 2 及圖 3，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。

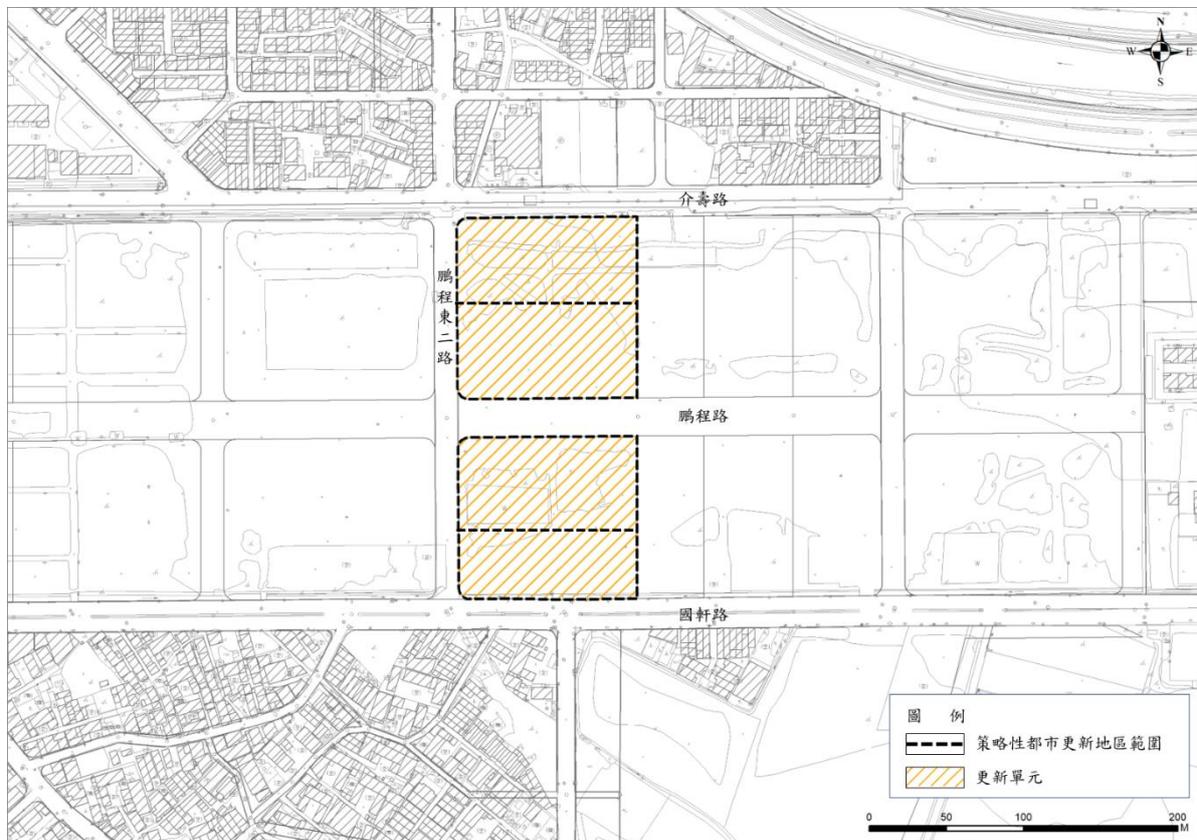


圖2 群落一劃定之更新單元範圍示意圖



圖3 群落二劃定之更新單元範圍示意圖