

# 高市府加速軍地活化 ~大寮眷村50公頃重劃 都市計畫審議過關了! ~高雄捷運橘線東端發展 指日可待!

大寮眷村

鳳凰山

大寮捷運機廠

鳳捷路

鳳林四路

108年3月21日



# 陸海空軍眷土地翻轉利用

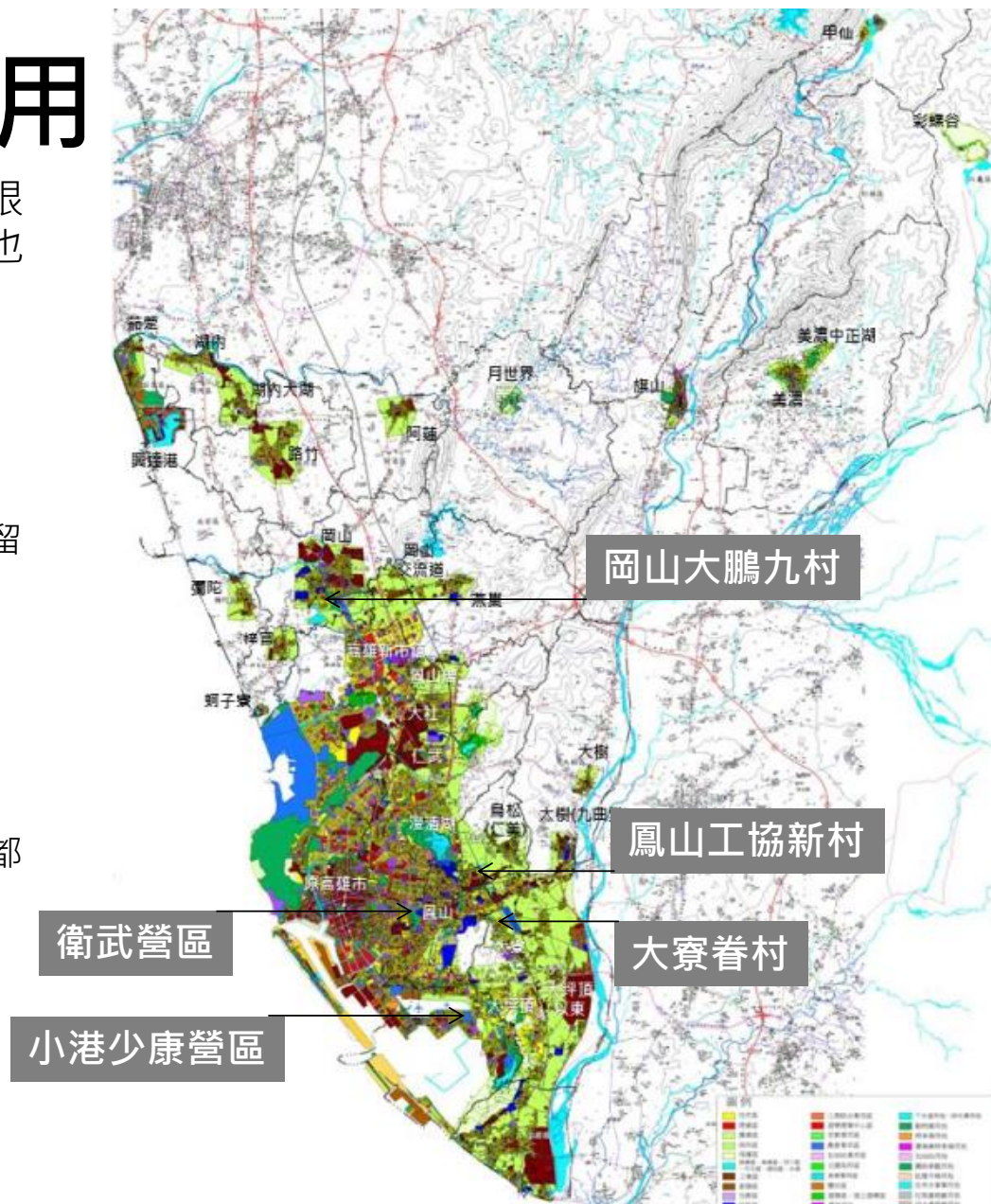
高雄市擁有陸海空三軍的重要軍事基地，因此也伴隨而生很多的眷村，隨國防任務的轉型及眷村改建，這些土地勢必也要呼應環境、文化保存，產業需求及居住品質來作調整。

## 保留具歷史文化眷村

如左營明德新村、鳳山黃埔新村、岡山樂群新村等，透過文資法保留及活化。

## 改善生活品質，透過都計規劃 整體開發

如衛武營、小港少康營區、鳳山工協新村、岡山大鵬九村等，透過都計變更並適當搭配重劃開發。







**陸** 衛武營區-都會公園、國家藝術文化中心

51公頃



**空** 岡山大鵬九村-醒村保留、住宅社區、重劃開發

27公頃

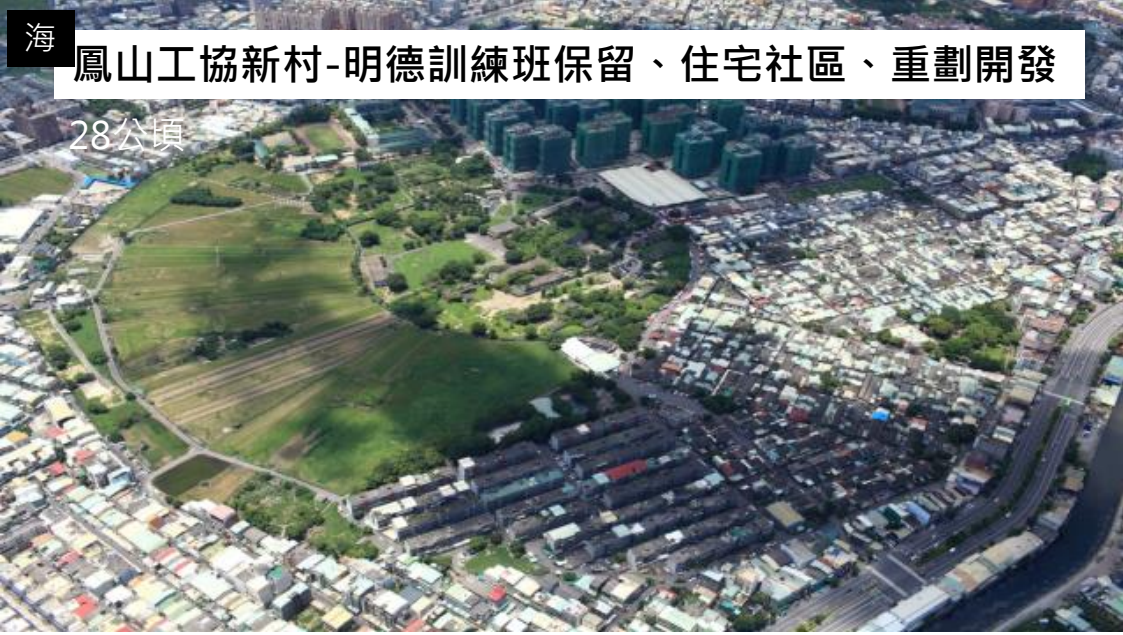
阿公店溪

劉厝公園

(R24車站)

大鵬九村  
都市計畫變更地區

典寶溪A、B滯洪池



**海** 鳳山工協新村-明德訓練班保留、住宅社區、重劃開發

28公頃



**海陸** 小港少康營區-小港森林公園、商業服務、重劃開發

23公頃



# 大寮捷運圈優質新社區

- 位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路（省道台25）與水源路交叉處之西北側地區，面積約50公頃。
- 預計可帶來1萬2千居住人口，透過市地重劃手段，營造優美的新社區環境，配合便利的捷運通勤條件，增添熱門招商中的和發園區工作者的居住好選擇，將是繼鳳山93期重劃區後，下一個房市新熱點。

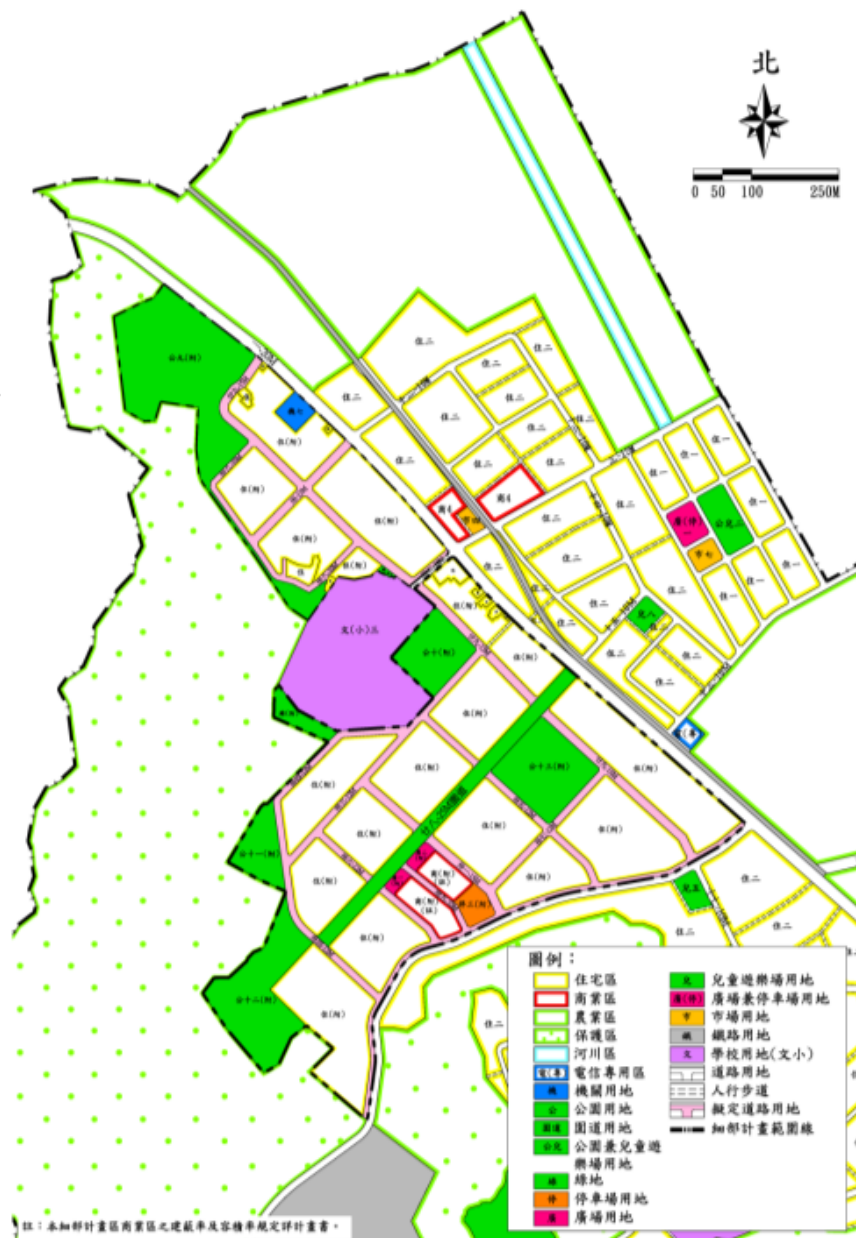


# 都計重新規劃+重劃開發 營造環境優美新社區

- 劃設28公頃的低密度住宅區、1公頃的商業區及公共設施用地面積20公頃，其中公園、綠地面積11公頃。

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	28.34	57.16
	商業區	0.99	2.00
	小計	29.33	59.16
公共設施用地	機關用地	0.25	0.50
	公園用地	10.93	22.05
	綠地	0.39	0.79
	廣場用地	0.21	0.42
	停車場用地	0.31	0.63
	園道用地	1.59	3.21
	道路用地	6.54	13.19
	人行步道	0.03	0.06
	小計	20.25	40.84
總面積		49.58	100.00

土地使用計畫內容示意圖▶



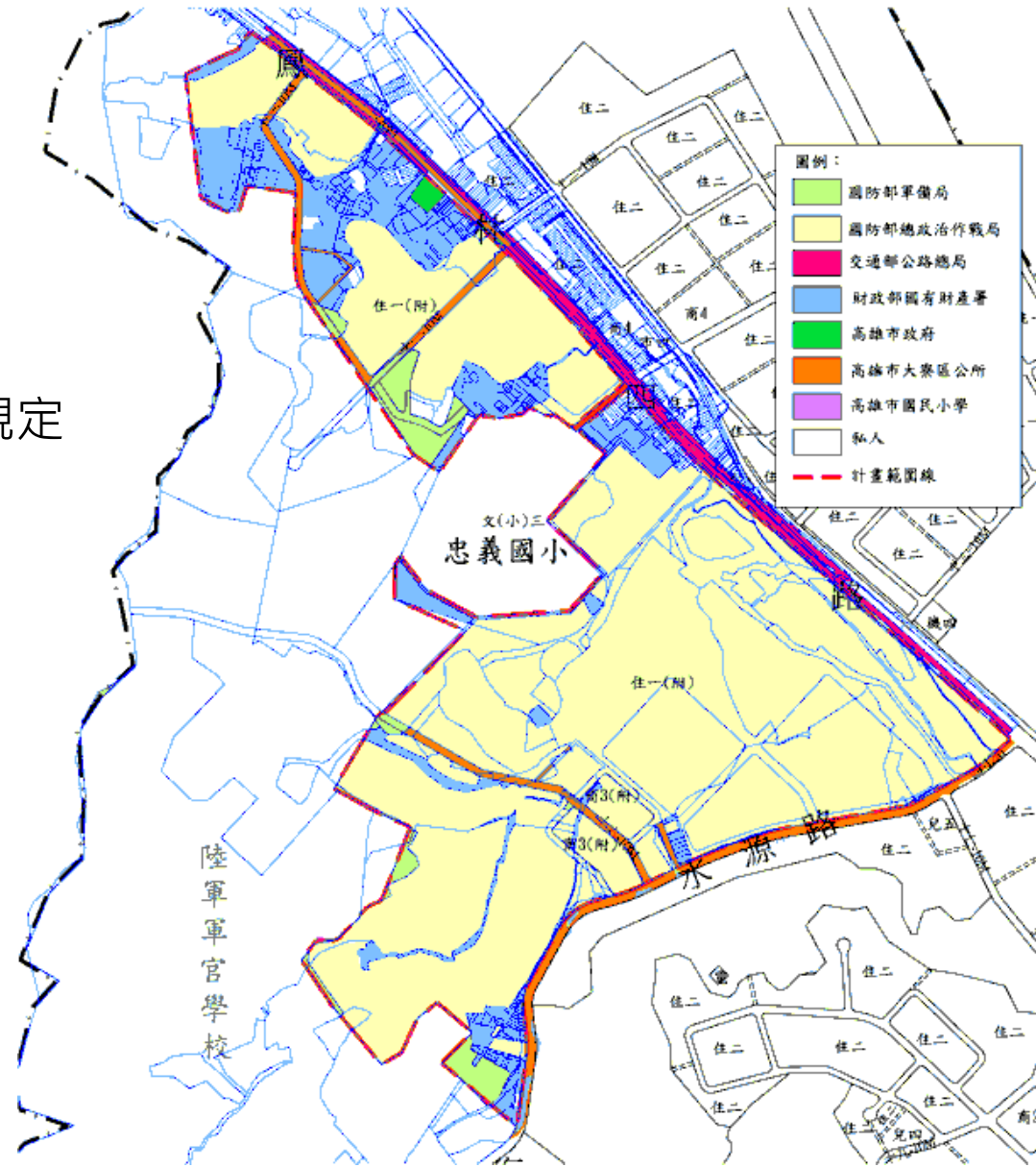
# 108年3月市都委會審議通過 續加速辦理重劃開發作業

本次都計修正重點：

- 中央重劃審議，要求修正都計
- 顧及小基地地主興建透天厝，併予修正都設規定



照片來源：地政局







簡報結束

變更內容明細表

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
一-1	本細部計畫區	<p>事業及財務計畫：</p> <p>本計畫區重劃範圍內面積計約48.78公頃，公共設施用地計約20公頃，公共設施用地比例約41%。於辦理市地重劃時，應再依以下兩項辦理：</p> <p>一、私有土地納入市地重劃範圍者，考量現行計畫已為住宅區，為維護地主權益，未來辦理市地重劃時免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔。</p> <p>二、水源段833、834、839地號等3筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約4公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。</p>	<p>事業及財務計畫：</p> <p>本計畫區重劃範圍內面積計約48.78公頃，公共設施用地計約20公頃，公共設施用地比例約41%。於辦理市地重劃時，應再依以下辦理：</p> <p>水源段833、834、839地號等3筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約4公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。</p>	<p>1.依內政部107年1月26日內授中辦地字第1071301179號函檢討刪除原納入市地重劃範圍私有土地免計公共設施用地負擔等相關文字。</p> <p>2.配合辦理市地重劃作業期程修訂事業及財務計畫中預定完成年度之年期，較符實際。</p> <p>3.有關本案所涉私有地重劃負擔影響部分，由地政局依重劃規定協調辦理，以確保其權益。</p>
一-2		<p>事業及財務計畫表：預定完成年度103-105</p>	<p>事業及財務計畫表：預定完成年度108-112</p>	



變更內容明細表

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
二	本細部計畫區	<p>十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：</p> <p>(一)地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3 公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。</p> <p>(二)建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在2公尺以上。</p> <p>(三)建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。</p> <p>(四)建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為<math>\sqrt{H} / 2</math> 公尺以上 ( H：建築技術規則規定之建築物高度 )，且不得小於4公尺。</p> <p>(五)建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。</p>	<p>十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：</p> <p>(一)地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3 公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。</p> <p>(二)建築物興建樓層數為<b>六層至十二層者</b>，地面以上各層與境界線之淨距離應在2公尺以上。</p> <p>(三)建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。</p> <p>(四)建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為<math>\sqrt{H} / 2</math> 公尺以上 ( H：建築技術規則規定之建築物高度 )，且不得小於4公尺。</p> <p>(五)<b>前開</b>建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。</p>	<p>1. 原鳳林四路西側剔除於重劃範圍外之住宅區深度不一，現行條文第 ( 二 ) 款規定係為保留鄰地建築時基地境界線間之緩衝空間。</p> <p>2. 故為同時兼顧友善鄰地建築條件及重劃後小基地興建透天建築之可行性，予以限縮退縮建築樓層下限。</p>