

更新地區計畫面積範圍

更新地區再發展策略及分區調整構想

更新單元土地使用及權屬分析

更新單元使用現況

更新單元開發策略

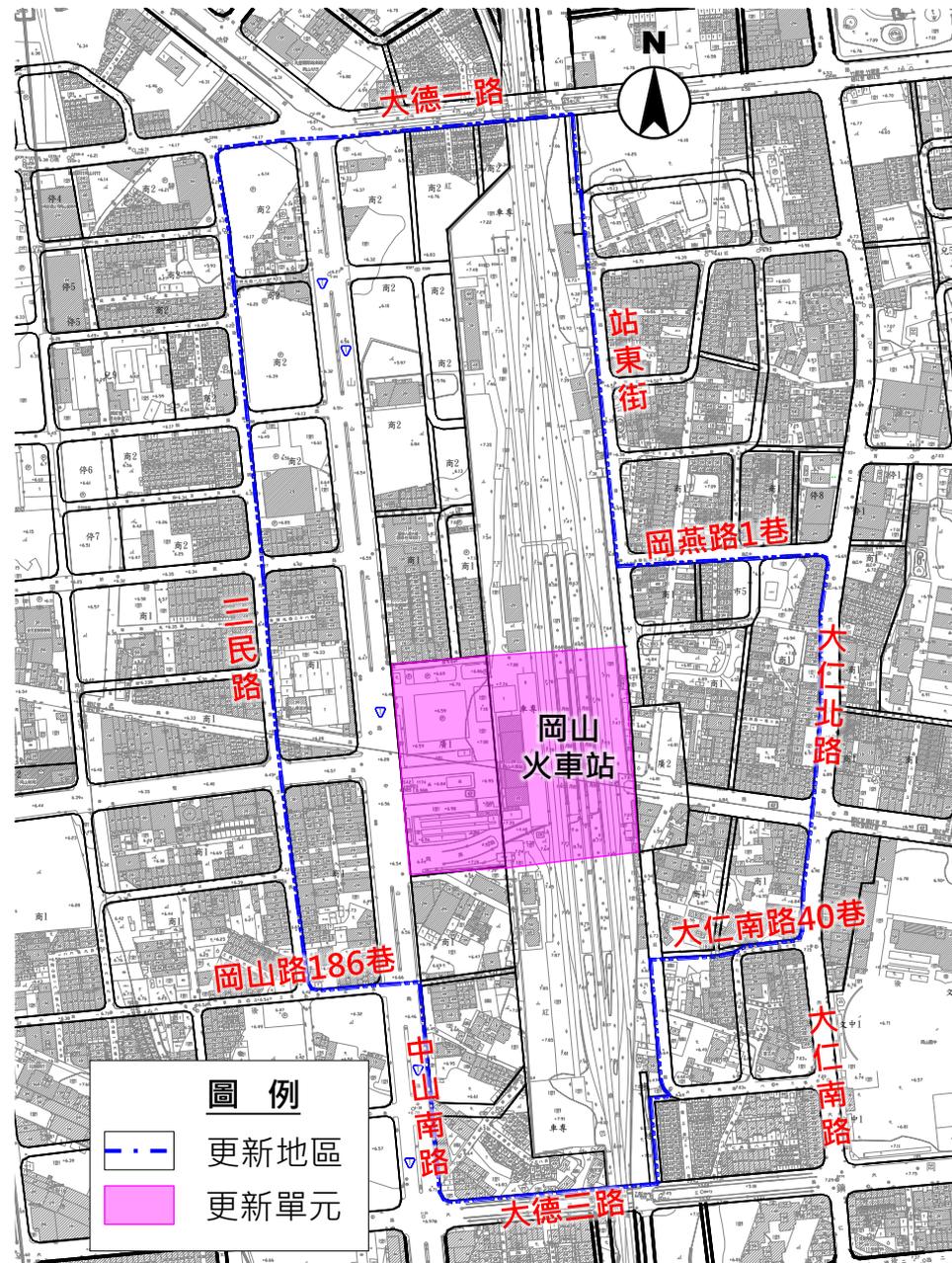
更新單元發展構想

更新單元開發財務分析

更新地區計畫面積範圍

- 以大德一路、三民路、岡山路186巷、中山南路、大德三路、大仁南路40巷、大仁南路、岡山路1巷為界

使用分區	面積(m ²)	面積(ha)	比例
住宅區	12,353	1.24	5.23%
商一	57,829	5.78	24.49%
商二	36,873	3.69	15.61%
車專區	76,509	7.65	32.40%
市場用地	1,609	0.16	0.68%
綠地	941	0.09	0.40%
道路廣場	50,034	5.00	21.19%
總計	236,148	23.61	100.00%



更新地區再發展策略

- 以岡山車站、轉運站為中心，發展大眾運輸導向土地使用
- 主題式發展模式-轉運中心發展區、都市生活街區
- 強化公共設施品質
- 以管制與獎勵為手段控管再開發之過程

更新地區分區調整構想

- 車站前廣一用地調整為車站專用區



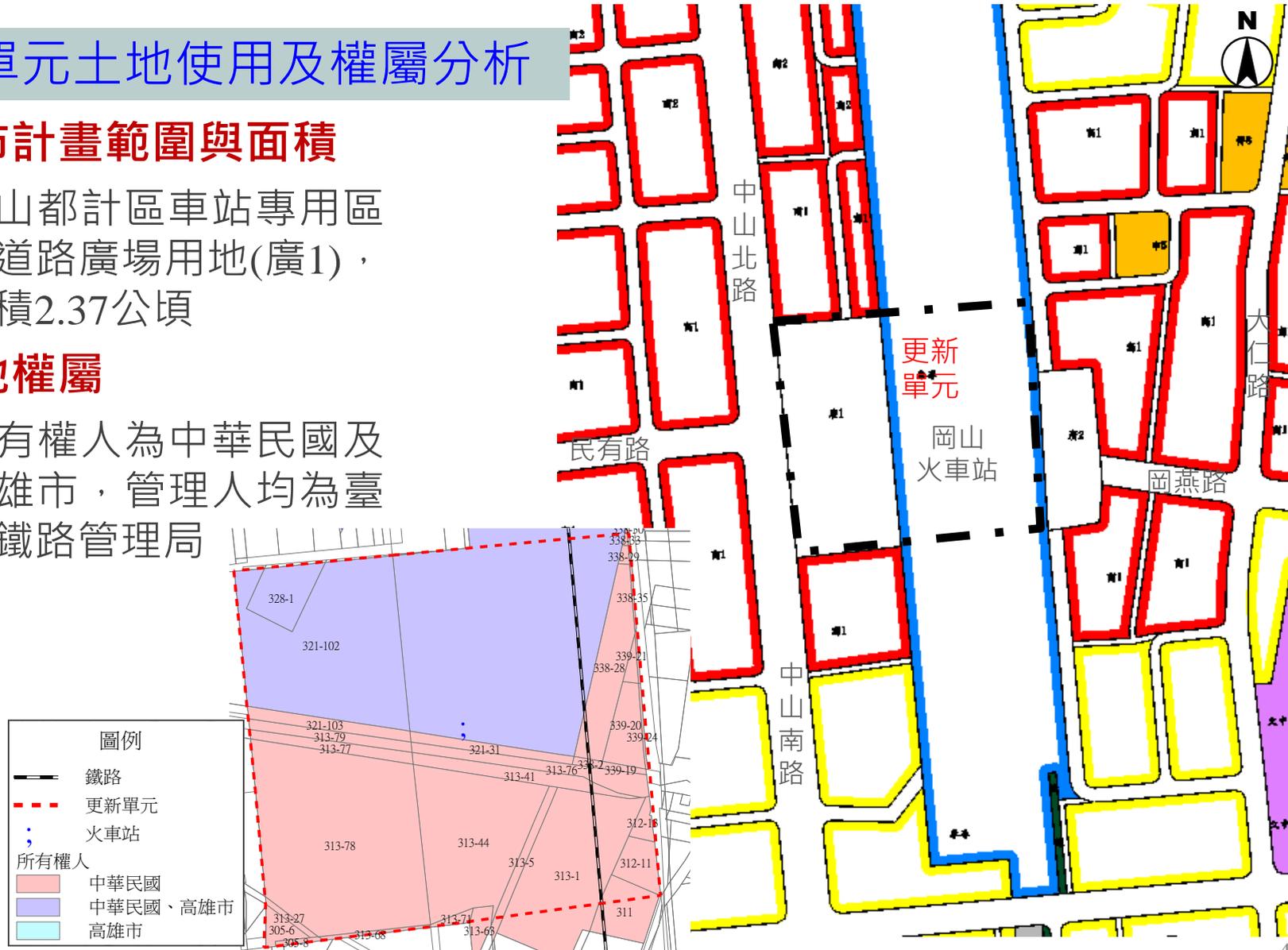
更新單元土地使用及權屬分析

■ 都市計畫範圍與面積

- 岡山都計區車站專用區及道路廣場用地(廣1)，面積2.37公頃

■ 土地權屬

- 所有權人為中華民國及高雄市，管理人均為臺灣鐵路管理局



更新單元使用現況

停車場



更新單元開發策略

- 現車站大廳、月台、鐵路軌道等設施，以整建維護為主
- 廣場用地配合計畫執行時程，短期開發以臨時商場、中期以量販商場為主，後續依捷運運量、市場條件評估是否具開發可行性

年期	假設情境	廣1用地
短期	<ul style="list-style-type: none"> • 台鐵及轉運站匯集處 • 停6、停7開發完成 	<ul style="list-style-type: none"> • 維持原轉運站，並規劃小型臨時商場
中期	<ul style="list-style-type: none"> • 捷運進岡山車站(108年)，成為2鐵1站地點 	<ul style="list-style-type: none"> • 批發市場使用(佳樂福)、轉運站
長期	<ul style="list-style-type: none"> • 捷運岡山路竹線營運後 	<ul style="list-style-type: none"> • 1F為轉運站大廳、2F以上結合車站大樓，開發為百貨商場大樓

更新單元發展構想_短期

■ 產品定位

- 因應台鐵及轉運站停等人潮，於區內設置臨時商場(約900坪)

■ 建築配置

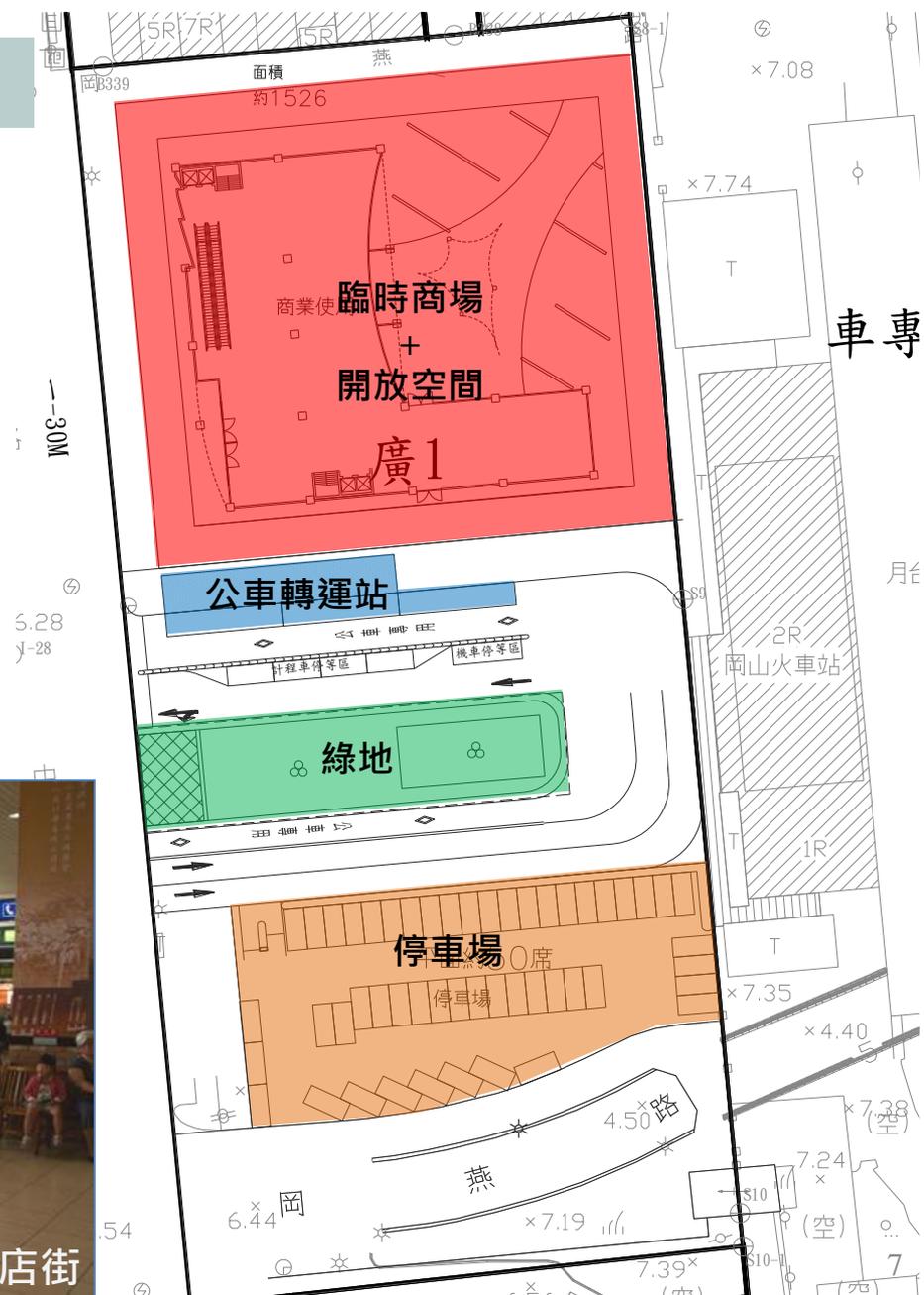
- 配合現有配置，北側為臨時商場，南側為現有轉運站及停車場

■ 開發模式

- 以國有非公用不動產標租方式辦理開發



■ 高雄車站2F商店街



更新單元發展構想_中長期

■產品定位

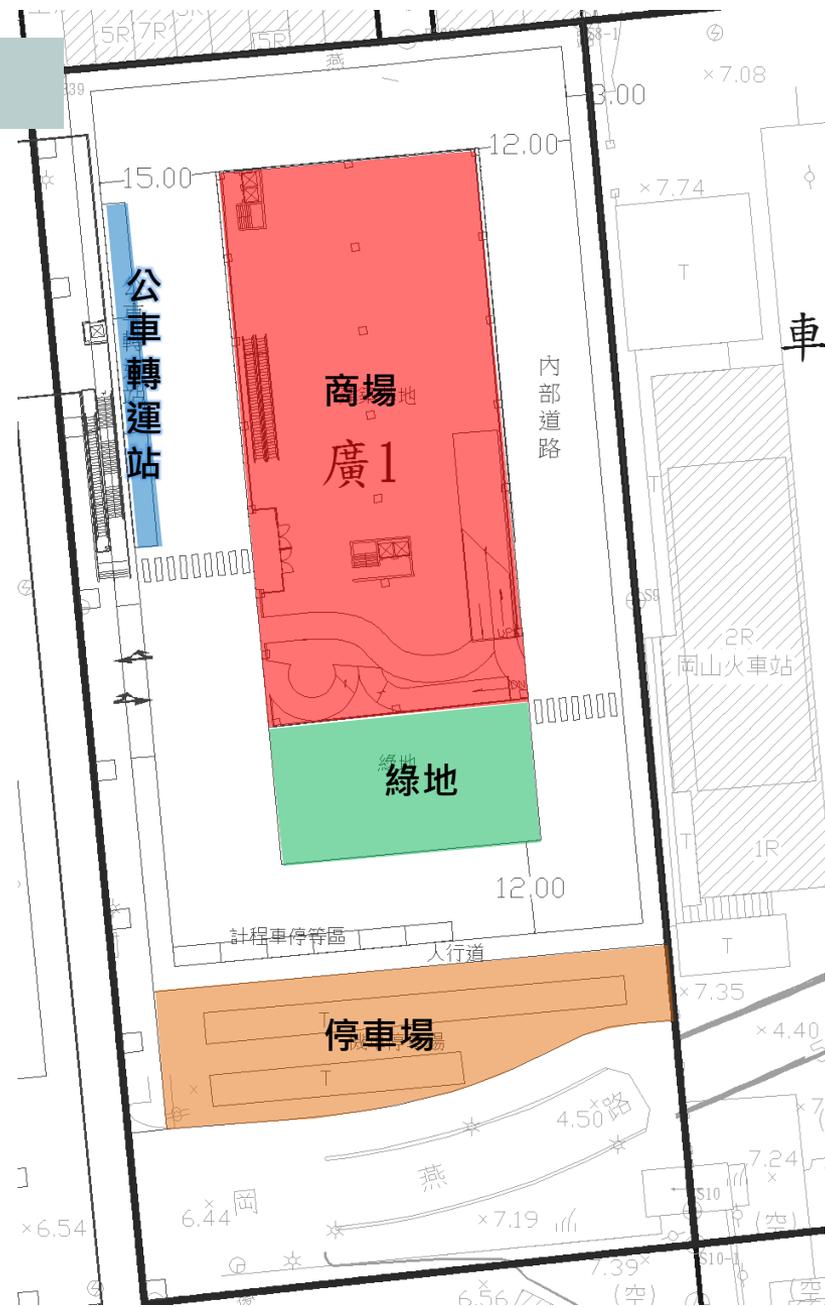
- 延續周邊商業活動，於區內引進量販式購物商場

■建築配置

- 建築量體規劃於基地北側，開放空間(綠地+停車場)集中設計於基地南側
- 考量旅客與商場消費者行車安全，設計單一行車動線進出
- 公車轉運站遷移至基地西側向內退縮3公尺，避免佔用原有車道

■開發模式

- 以設定地上權方式辦理更新(設定30年)



更新單元開發財務分析_中長期

■更新財務效益

- 在計畫要求之股東報酬率為8%時，計畫具投資之財務可行性
- 後續可依投資計畫調整開發強度(提高商業樓版)及分期收取權利金方式，以減少興建期間資金流出數及增加營運期間淨現金流入數，使計畫更具投資財務可行性

項目		指標
投資成本(萬元)		25,948
設定地上權面積		3,063m ²
計畫財務評估指標	投資報酬率	6.24%
	淨現值(萬元)	53,869
股東財務評估指標	投資報酬率	8.09%
	淨現值(萬元)	1,033
	回收年期	15年