擬定岡山都市計畫商業區細部計畫
（配合行政中心遷移）案

高雄市政府

中華民國 114 年 12 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擬定岡山都市計畫商業區細部計畫（配合行政中心遷移）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第22條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府都市發展局	
公開座談會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦座談會	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國111年9月23日起至民國111年10月24日止（刊登於中華日報111年9月24~26日C2版；自由時報111年9月24日G5版、111年9月25~26日G2版）
	公開說明會	民國111年10月18日15時00分（岡山區公所三樓會議室）
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	111年11月2日高雄市都市計畫委員會第108次會議決議「修正通過」。

目　錄

第一章　緒論

第一節　計畫緣起.....1-01
第二節　法令依據.....1-01
第三節　變更位置與範圍.....1-02

第二章　主要計畫內容摘要

第一節　變更原則與理由.....2-01
第二節　變更內容.....2-02

第三章　發展現況分析

第一節　自然環境.....3-01
第二節　人口與經濟產業發展.....3-04
第三節　土地使用現況.....3-09
第四節　公共設施發展現況.....3-15
第五節　交通運輸發展現況.....3-20
第六節　土地權屬分析.....3-22
第七節　發展需求分析.....3-24

第四章　發展構想與策略

第一節　整體發展構想與策略.....4-01
第二節　交通運輸規劃構想.....4-04
第三節　都市防災構想.....4-07
第四節　都市更新構想.....4-09

第五章　細部計畫內容

第一節　計畫年期.....5-01
第二節　計畫人口.....5-01
第三節　土地使用計畫.....5-01
第四節　土地使用分區管制要點.....5-03
第五節　都市設計基準.....5-03

第六章　事業及財務計畫

第一節　開發方式與進度.....6-01
第二節　經費來源.....6-01

附錄一　主要計畫簽准同意辦理個案變更文件

附錄二　高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日第 108 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1　本計畫範圍示意圖 1-02
圖 2-1-1　變更內容示意圖 2-03
圖 3-1-1　計畫範圍流域示意圖 3-03
圖 3-2-1　南部半導體 S 廊帶示意圖 3-06
圖 3-3-1　計畫範圍周邊照片 3-09
圖 3-3-2　計畫周邊商業使用現況示意圖 3-11
圖 3-3-3　計畫範圍內土地使用現況照片 3-12
圖 3-3-4　計畫範圍內建築物使用現況照片 3-13
圖 3-3-5　計畫範圍內及周邊建築物分布及屋齡示意圖 3-14
圖 3-4-1　現行公共設施用地計畫示意圖 3-18
圖 3-4-2　本計畫周邊 500 公尺公共設施分布示意圖 3-19
圖 3-5-1　計畫範圍周邊交通系統及大眾運輸系統分布示意圖 3-21
圖 3-6-1　計畫範圍土地權屬分布示意圖 3-23
圖 3-7-1　本計畫周邊零售發展分布示意圖 3-25
圖 3-7-2　本計畫規劃零售商場可服務人口範圍示意圖 3-26
圖 4-1-1　計畫範圍周邊地區發展定位示意圖 4-01
圖 4-1-2　細部計畫空間構想示意圖 4-02
圖 4-1-3　岡山路 345 巷道路規劃剖面示意圖 4-03
圖 4-1-4　都市更新策略示意圖 4-03
圖 4-2-1　交通衝擊改善策略構想圖 4-05
圖 4-2-2　計畫範圍周邊停車調查分析範圍示意圖 4-06
圖 4-3-1　都市防災構想示意圖 4-08
圖 5-3-1　本計畫範圍細部計畫示意圖 5-02
圖 5-1-1　都市設計管制範圍示意圖 5-03

表目錄

表 2-1-1　變更內容明細表 2-02
表 3-1-1　高雄地區民國 80 年~109 年月平均氣象資料統計表 3-02
表 3-1-2　岡山氣象觀測站 2020 年月平均氣象資料統計表 3-03
表 3-2-1　岡山都市計畫區歷年人口數彙整表 3-04
表 3-2-2　104 年農林漁牧業普查統計概況表 3-07
表 3-2-3　高雄市岡山區工商及服務業場所單位從業員工人數概況表 3-07
表 3-2-4　高雄市岡山區工廠登記家數概況表 3-08
表 3-3-1　岡山都市計畫商業區及住宅區計畫面積、使用面積及開發率綜理表 .3-10
表 3-3-2　岡山都市計畫區商業區及住宅區土地使用現況綜理表 3-10
表 3-4-1　岡山都市計畫公共設施計畫面積表 3-15
表 3-4-2　本計畫周邊 500 公尺公共設施發展現況綜理表 3-19
表 3-5-1　計畫範圍周邊大眾運輸系統路線班次綜整表 3-20
表 3-6-1　土地權屬綜理表 3-22
表 3-7-1　零售商場可服務人口推估表 3-26
表 4-2-1　本計畫周邊道路服務水準綜理表 4-04
表 5-3-1　本計畫範圍土地使用分區綜理表 5-01
表 6-2-1　事業及財務計畫綜理表 6-01

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

隨著高雄市、縣合併，本府盤點北高雄產業及地區發展，考量岡山作為產業發展軸帶之核心城鎮，配合岡山地區周邊相關計畫及建設投入，如捷運岡山路竹延伸線、南科高雄園區、眷村改建等，引入居住及就業人口、產業活動熱絡，故岡山行政中心應擴大服務效能並展現都市空間格局。現有行政中心位屬機1-1用地（本計畫位置），其位處岡山都市計畫主要道路岡山路（20公尺寬）西側，面積約1.4700公頃，機1-1用地內部分為市立岡山醫院使用，實際行政機能使用僅約0.9383公頃，機關用地未能有效運用行政機能。

本計畫範圍內公有建築物已使用近50年，現有耐震能力不足、辦公空間侷促、無適當停車位供民眾洽公、各機關動線未有串聯且出入口不一等問題。故為提出前述課題之解決對策，於103年3月公告發布實施之「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）」核定編號第20案敘明：「原『機1-1』用地內現況設置區公所、戶政事務所、地政事務所、高雄市立岡山醫院及警察局等單位，由於設置單位密度過高，目前區公所及戶政事務所之辦公空間侷促，且周圍無適當土地設置停車及休憩空間，導致民眾洽公不便，且服務品質無法提升之窘境；另消防分隊所在之第二種商業區現址空間不足，影響消防防災功能，亟需遷建。因應縣市合併後，考量各單位之用地需求與區位條件，增加機關用地之規劃。」，爰變更部分文小九用地為機15用地（約1.4608公頃），由前述機關、消防分隊及清潔隊共6單位進駐，強化便民服務，提升各機關之行政效率與服務品質。

依據103年3月「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）」之都市發展願景與策略指導，敘明岡山都市計畫應：「加強金融服務、提升零售層級，適度釋放商業區供給量，以鞏固商業核心地位」，岡山都市計畫區之商業區有擴大之必要，本計畫以緊鄰現行計畫商業核心及軸帶，又位於臺鐵岡山站及捷運RK1站之場站半徑800公尺內之TOD發展範圍等區位優勢，本次應透過公有土地機能轉型活化契機，變更為商業區，提升大眾運輸導向發展之競爭力；達到提升地區商業機能、帶動岡山地區都市發展之目標。綜上所述，本次辦理都市計畫變更，於主要計畫變更本計畫範圍土地使用分區為商業區，並另行擬定細部計畫。另主要計畫指導細部計畫擬定之公共設施用地應考量岡山醫院急診及就醫需求、商業區沿街步行空間舒適性及周邊住宅區、商業區及機關用地介面融合，應擬定具公眾通行、綠化休憩及停車等性質之公共設施用地，本計畫依都市計畫法第22條規定辦理細部計畫擬定作業。

第二節　法令依據

依都市計畫法第22條。

第三節　計畫位置與範圍

本計畫區位於岡山區岡山路、壽元路及岡山路345巷，扣除使用中之岡山醫院所圍成之範圍。計畫範圍屬機1-1用地，其面積約為1.4700公頃，本計畫擬定約0.9383公頃之機關用地及0.0660公頃之第二種商業區為第三種商業區及公共設施用地，有關本次變更位置詳如圖1-3-1所示。

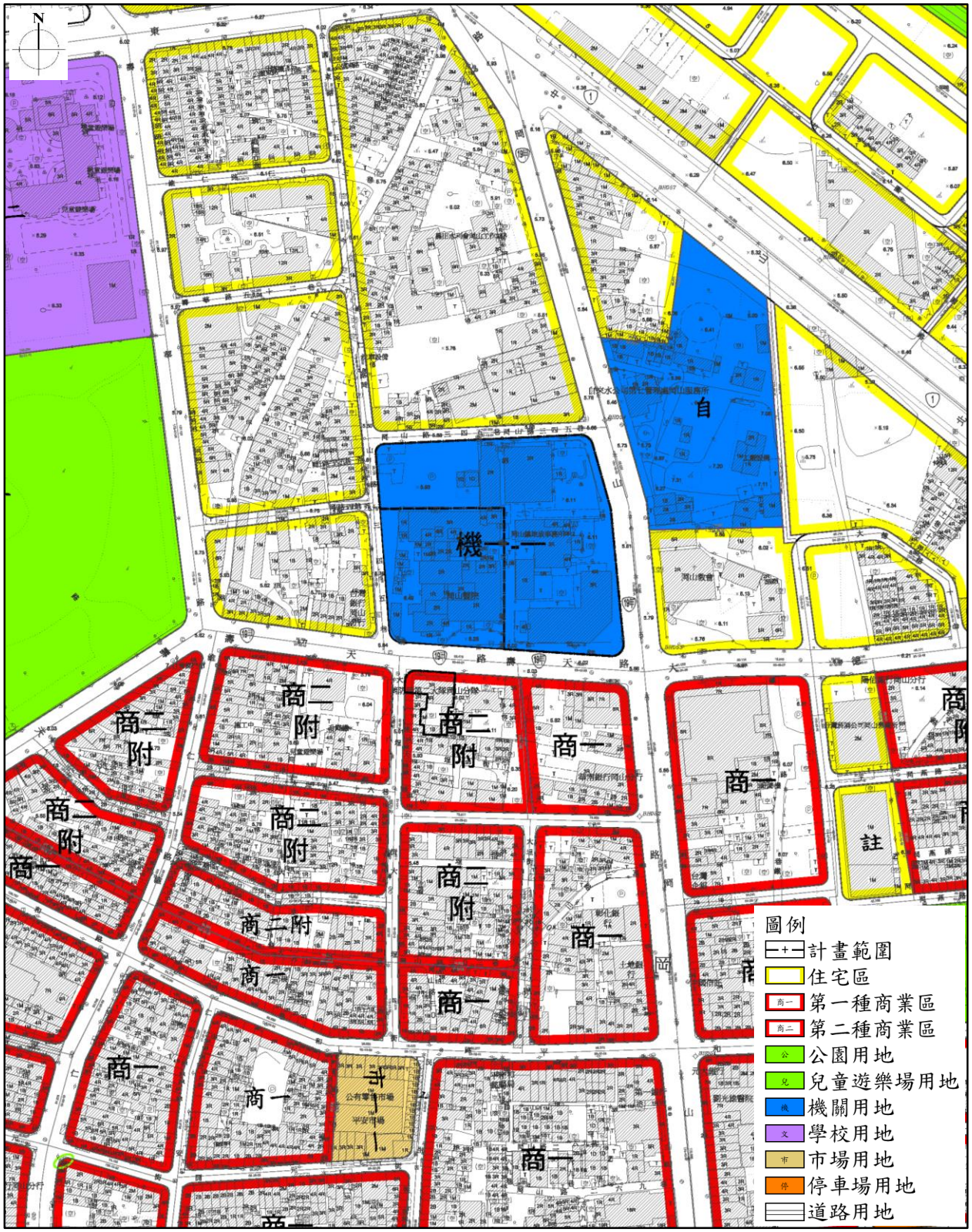


圖 1-3-1　本計畫範圍示意圖

第二章　主要計畫內容摘要

第一節　變更原則與理由

一、因應岡山行政中心移轉至機 15 用地，進行機 1-1 用地現址與周邊轉型

103年3月公告「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」第20案（文小九變更為機15用地）敘明原機1-1用地內現況設置單位密度過高、辦公空間侷促，且周圍無適當土地設置停車及休憩空間，服務品質無法提升之窘境；因應縣市合併後，考量各單位之用地需求與區位條件，增加機關用地規劃。另岡山消防隊現址空間不足，影響消防防災功能，亟需遷建。隨著未來將於機15用地規劃為合署新行政中心，現址重新檢討土地使用計畫。

二、配合岡山地區商業核心擴大策略及 TOD 發展，變更機關用地為商業區

依據現行計畫都市發展願景與策略表明岡山都市計畫需適度釋放商業區供給量，鞏固商業核心地位；又中央及本府已於北高雄投入如捷運岡山路竹延伸線、南科高雄園區等產業及大眾運輸系統建設，將帶動人口引入，爰考量本計畫位於岡山商業軸帶及TOD發展範圍，應變更為商業區，以利商業核心擴大。

三、一併辦理跨區都市更新，整合辦理進度與財務規劃

為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益，將行政中心現址（機1-1用地）及消防局（部分第二種商業區）與新行政中心新址（機15用地）以都市更新方式辦理開發。希冀藉由民間廠商共同參與之下，順利完成新行政中心新建與搬遷、減輕本府財政負擔與支出、活化土地資源、復甦都市機能、增進公共利益等優勢，共創市民、投資人與本府三贏之行政中心公辦都更案例。

四、應另行擬定細部計畫以提供開放空間、停車空間並拓寬北側道路，滿足停車服務、優化環境、柔和緩衝及提升道路容量等功能

本計畫緊鄰岡山醫院並位處住宅區與商業區交會處，核實檢討地區發展所需公共設施用地，將都市計畫變更回饋之40%公共設施用地納入都市更新一併開發。擬定細部計畫提供之公共設施用地，期提供停車空間以服務就醫及商業活動民眾、優化醫院前都市環境、柔和緩衝商業區與醫院南北向介面及提升道路容量改善巷弄交通。

第二節　變更內容

依據前述內容，變更部分機1-1用地及第二種商業區為商業區，變更後商業區應實施都市更新事業。本計畫土地使用面積及配置詳如表2-1-1及圖2-1-1所示。

表 2-1-1　變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由	備註
	原計畫	面積（公頃）	新計畫	面積（公頃）		
岡山區公所、戶政及地政事務所、警察分局、消防局等	機關用地	0.9383	商業區	0.9383	1.103 年 3 月公告「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」第 20 案（文小九變更為機 15 用地）敘明原機 1-1 用地內現況設置單位密度過高、辦公空間侷促，且周圍無適當土地設置停車及休憩空間，服務品質無法提升之窘境，故岡山行政中心移轉至機 15 用地，為合署新行政中心，現址重新檢討土地使用計畫，進行機 1-1 用地現址與周邊轉型。 2.檢視岡山都市計畫區之商業區現況開發率約為 84.47%，顯示商業區多已開發使用，應優先補足商業區之發展需求；考量中央及本府已於北高雄投入如捷運岡山路竹延伸線、南科高雄園區等產業及大眾運輸系統建設，未來為配合南部半導體 S 廊帶引入就業人口及其衍生人口，可預見北高雄地區社會遷入吸引力大，將提升商業及居住需求，故本計畫區內之行政中心原址有活化變更為商業區開發之迫切需要。 3.原機 1-1 用地、原第二種商業區及機 15 用地一併辦理跨區都市更新，整合辦理進度與財務規劃，本計畫興建商業區及開闢細部計畫公共設施用地等相關費用皆納入都市更新事業共同負擔。另透過權利變換，本府亦得以挹注資金闢建新行政中心（機 15 用地）。 4.考量各機關遷移後，原機 1-1 用地之公有土地應活化利用，並參酌本計畫緊鄰岡山醫院，位處住宅區與商業區交會處，核實檢討地區發展所需公共設施用地，以變更回饋之公共設施用地優先提供停車及開放空間，服務就醫及商業活動民眾，改善計畫周邊之公共設施服務水準。	附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫，並於細部計畫考量綠覆率、人行空間或植栽配置等事項以提升周邊綠化開放空間。 2.機關用地變更為商業區之公共設施用地變更回饋比例不得低於 40%（0.3753 公頃），並以公共設施用地回饋。 3.前述公共設施用地回饋得以原消防局所在之第二種商業區劃設，公共設施用地項目則指定北側沿岡山路 345 巷側留設 3 公尺寬道路用地，與原 7 公尺寬道路合併為 10 公尺寬計畫道路；其餘以優先劃設為都市計畫法第 45 條之五項公共設施用地為原則。
	第二種商業區（附）	0.0660	商業區	0.0660	1.岡山消防隊現址空間不足，影響消防防災功能，亟需遷建。 2.因應消防分隊將配合行政中心搬遷至機15用地，遷移後之閒置土地，於細部計畫擬定為周邊地區所需之公共設施用地，改善開放空間及停車之服務水準。故將第二種商業區一併納入變更，並於細部計畫擬定為公共設施用地。 3.變更刪除該第二種商業區原附帶條件。	

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

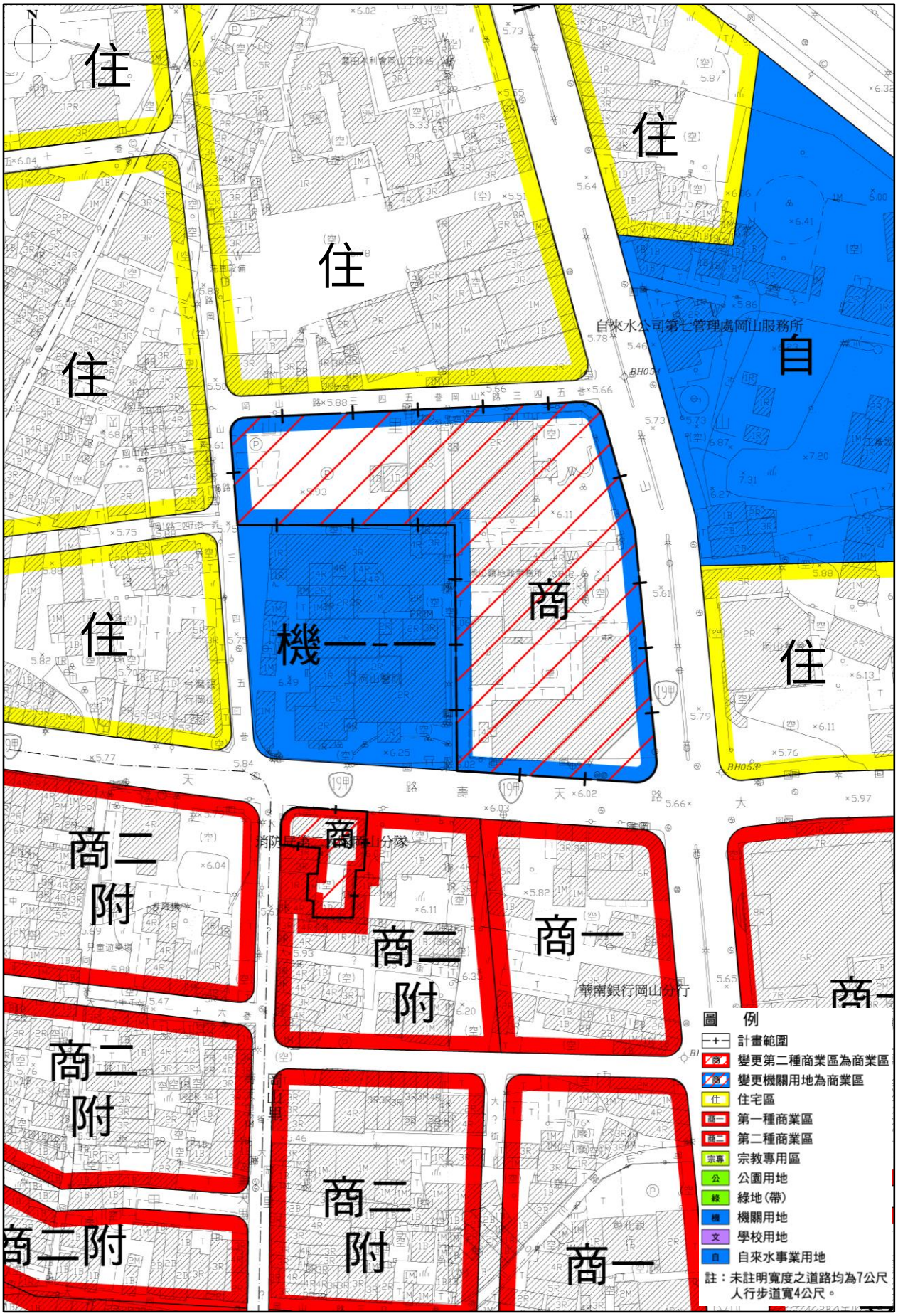


圖 2-1-1　變更內容示意圖

第三章　發展現況分析

第一節　自然環境

一、地形、地勢

岡山區位於高雄平原之中央，除東北側鄰近大、小崗山地勢較高外，其餘地區均甚為平坦，區內有阿公店溪與竹子港溪貫穿，兩條溪流於計畫區西北側匯流，往西注入臺灣海峽。地勢自東西兩側向中央之阿公店溪微傾，地面標高介於4~11公尺之間，平均坡度為0.2%，計畫區內之地形較為平坦。

二、地質、土壤

依據行政院農業委員會農業試驗所土壤資料供應查詢平臺查詢結果，本計畫區地質屬全新世沖積層，主要係由礫石、砂及黏土組合而成，其餘周邊主要為砂岩頁岩非石灰性新沖積土及沙頁岩老沖積土等組成

依據經濟部中央地質調查所調查結果岡山地區之地質以沖積層為主，由未膠結之粉砂、砂及黏土組成，另依據國防部勵志新村國軍眷村改建工程於民國88年3月測定之地質鑽探結果，大致可歸類為四個地層，由上而下為表土粉質細砂與黏土互層、灰色粉質黏土、粉質細砂及粉質黏士偶夾細砂層，地下水位約在地表下1.85~3公尺之間。

三、斷層

距離岡山計畫區約0.9公里處有一小崗山斷層，由經濟部中央地質調查所列為第二類活動斷層，其自高雄市阿蓮區向南延伸到高雄市岡山區，總長約8公里。小崗山斷層為臺灣西南部重要的活動斷層之一，具明顯斷層線崖特徵，若再次活動可能造成巨大的經濟損失，因此將小崗山斷層列為地質敏感區劃定的標的斷層。

小崗山斷層活動斷層地質敏感區劃定計畫書於民國110年12月公告實施，由於該斷層曾於13,600~23,500年前活動，故需依據「地質敏感區劃定變更及廢止辦法」第5條第2項進行劃定地質敏感區。小崗山斷層屬於逆移斷層，因此劃定其主要變形側約200公尺以及非主要變形側約100公尺為地質敏感區，該範圍自高雄市阿蓮區中正路向南延伸至高雄市岡山區大莊里阿公店溪北岸，長約8.6公里，總面積約2.6平方公里，未含括本計畫區。

四、氣候

依據中央氣象局之統計，高雄市位於北回歸線以南，屬亞熱帶氣候區。氣溫由西南沖積平原向東北山區遞減，形成垂直氣候帶，等高線與等溫線一致，年平均溫度25.4℃。全年溫度七月最高、一月最低，平均溫差約10℃。雨量主要受地形及季風影響，冬季為乾季，夏季西南季風盛行，對流作用旺盛，易產生對流性雷雨，雨水豐沛，全年約有5個月為雨季；全年降雨量平均值為1,968.2mm，降雨日集中於五至九月份，占全年降雨量將近90%，相關統計資料詳如下表3-1-1所示。

表 3-1-1　高雄地區民國 80 年~109 年月平均氣象資料統計表

月份	氣溫（℃）	降雨量（mm）	降雨日（日）	相對溼度（%）	氣壓（mb）
1 月	19.7	19.1	3.2	71.6	1,018.0
2 月	20.7	17.7	3.2	71.8	1,017.1
3 月	23.0	32.3	3.6	71.9	1,015.1
4 月	25.7	68.4	5.4	74.2	1,012.5
5 月	27.8	202.2	9.2	76.6	1,009.3
6 月	28.9	416.2	12.9	79.0	1,007.4
7 月	29.4	377.2	13.2	78.0	1,006.5
8 月	28.9	512.4	16.7	79.9	1,005.7
9 月	28.5	224.5	10.1	77.5	1,008.0
10 月	26.9	53.4	4.2	74.2	1,012.1
11 月	24.5	25.6	2.8	73.1	1,015.2
12 月	21.2	19.2	2.8	71.6	1,017.7
年平均值/年統計值	25.4	1,968.2	87.3	75.0	1,012.1

註：查詢時間為110年11月。

本計畫區距離較近之氣象觀測站為岡山氣象觀測站，因此以阿公店溪氣象觀測站之統計資料作為本計畫之氣象資料現況分析之依據，詳如表3-2-2所示。

（一）氣溫

月平均溫度以一月份19.4℃為最低，七月份之30.1℃為最高，三月至十一月期間溫度相對較高，至十二月氣溫明顯下降，至隔年三月逐漸回暖，月平均溫差約為10.7℃

（二）降雨量與降雨日數

本地區降雨量主要集中於為五月至九月，其年降雨量約為2,299.5mm。平均降雨日數又以8月之23日最多，年降雨日數約為79日。

（三）相對濕度

本地區相對濕度月平均值約為70%~80%之間，年平均值約為74.5%，因受雨量多寡之影響，五月至九月相對濕度隨降雨量日增而升高至80%，十月至隔年四月相對濕度隨著旱季而下降至70%~74%。

（四）氣壓

本地區月均氣壓約為1010.7mb，全年以五至九月之氣壓較低。

表 3-1-2　岡山氣象觀測站 2020 年月平均氣象資料統計表

月份	氣溫（℃）	降雨量（mm）	降雨日（日）	相對溼度（%）	氣壓（mb）
1 月	19.4	19.5	3	76	1,016.6
2 月	20.4	9.0	3	74	1,018.5
3 月	23.5	72.5	3	73	1,012.5
4 月	23.7	14.5	3	71	1,012.8
5 月	28.1	873.0	11	80	1,006.9
6 月	30.0	49.0	5	74	1,006.6
7 月	30.1	110.5	13	77	1,006.0
8 月	28.4	982.5	23	85	1,005.0
9 月	29.1	121.0	7	76	1,006.7
10 月	27.0	6.0	2	75	1,009.3
11 月	24.6	39.5	4	79	1,013.3
12 月	20.7	2.5	2	77	1,014.5
年統計值	25.4	2,299.5	79	76	1010.7

註：查詢時間為110年10月。

四、水文

本區之主要河川包含阿公店溪及土庫排水，分布於本計畫區北側，南側臨接橋頭區之典寶溪及大遼排水，詳下圖3-1-1所示。

圖 3-1-1　計畫範圍流域示意圖

第二節　人口與經濟產業發展

以下分別就岡山都市計畫區人口成長及經濟產業發展分項說明之。

一、人口分析

根據高雄市政府主計處之統計，近十年岡山區人口數平均約97,313人；岡山都市計畫區自民國101年至110年間之人口數由75,782人增加至75,787人。岡山區戶數則由33,994戶增加至35,684戶，約增加1,690戶，平均成長率為0.54%，顯示岡山區居住型態逐漸轉往小家庭結構。考量本計畫鄰近捷運紅線岡山路竹延伸線RK1站且鄰近北高雄產業園區如路竹科學園區、本洲工業區、永安工業區及橋頭科學園區等，未來仍有居住人口移入之潛力，另公共設施用地及商業發展腹地亦應配合人口引入整體檢視提供各項都市機能，詳如表3-2-1所示。

表 3-2-1　岡山都市計畫區歷年人口數彙整表

年別	岡山都市計畫區	岡山區		
	人口數（人）	人口數（人）	戶數（戶）	戶數成長率（%）
101	75,782	97,587	33,994	-
102	75,935	97,800	34,234	0.71
103	77,301	97,751	34,443	0.61
104	77,393	97,827	34,654	0.61
105	77,247	97,843	34,866	0.61
106	76,999	97,329	34,903	0.11
107	76,720	97,103	35,079	0.50
108	76,739	97,127	35,377	0.85
109	76,513	96,841	35,570	0.55
110	75,787	95,922	35,684	0.32
平均	76,642	97,313	34,880	0.54

二、經濟產業活動

（一）北高雄智慧產業生活圈

1. 串聯南部產業聚落，打造南臺灣半導體材料重鎮

北高雄重要產業聚落包含南部科學園區之高雄及橋頭園區，為配合橋頭科學園區周邊高科技、金屬加工及材料創新等相關產業設廠需求，預計於岡山區南側開發白埔產業園區，北接路竹至南科為新興半導體製造聚落，南接橋頭、楠梓、大社、仁武、大寮、林園、小港（大林蒲）半導體材料、石化聚落，並結合半導體廠以建立南部半導體 S 廊帶，掌握關鍵化學品自主、確保材料優化參數不外流，建立在地戰略供應鏈；岡山都市計畫區結合捷運岡山路竹延伸線與臺鐵捷運化等都會區軌道系統服務，創造 TOD 導向之綠色運輸網絡，成為連通 S 廊帶重要之地方生活商圈。

2. 連結海岸循環經濟與遊憩觀光產業，形塑岡山地區為永續生活圈

岡山都市計畫區鄰近茄萣、永安、彌陀及梓官之海岸線，擁有豐富之觀光資源及蔚藍海岸景觀，可發展海洋遊憩觀光及藍色公路觀光，並配合循環經濟、漁電共生等方式升級沿海產業，提供多元化休閒產業發展條件，將可形塑岡山地區為生產、生活、生態並重之永續生活圈。

3. 結合產學合作做為南臺灣傳統產業升級與創新之研發重鎮

高雄市有中山大學、高雄大學、高科大等高教資源可推動產學合作，本市之生科、能源、智慧學研能量充足，具創新基礎。結合高雄在地及南部地區大專院校作為人才庫及金工中心等研發資源，做為傳統產業升級及新創科技產業進駐之後盾。

南部半導體 S 廊帶得整合高等教育、優良居住環境、健全生活機能、科技研究發展等優勢，配合設置創新育成中心之構想，規劃設置支援科學園區的創新育成中心，作為科技產業及傳統產業生產後勤基地，最大化產學合作優勢。

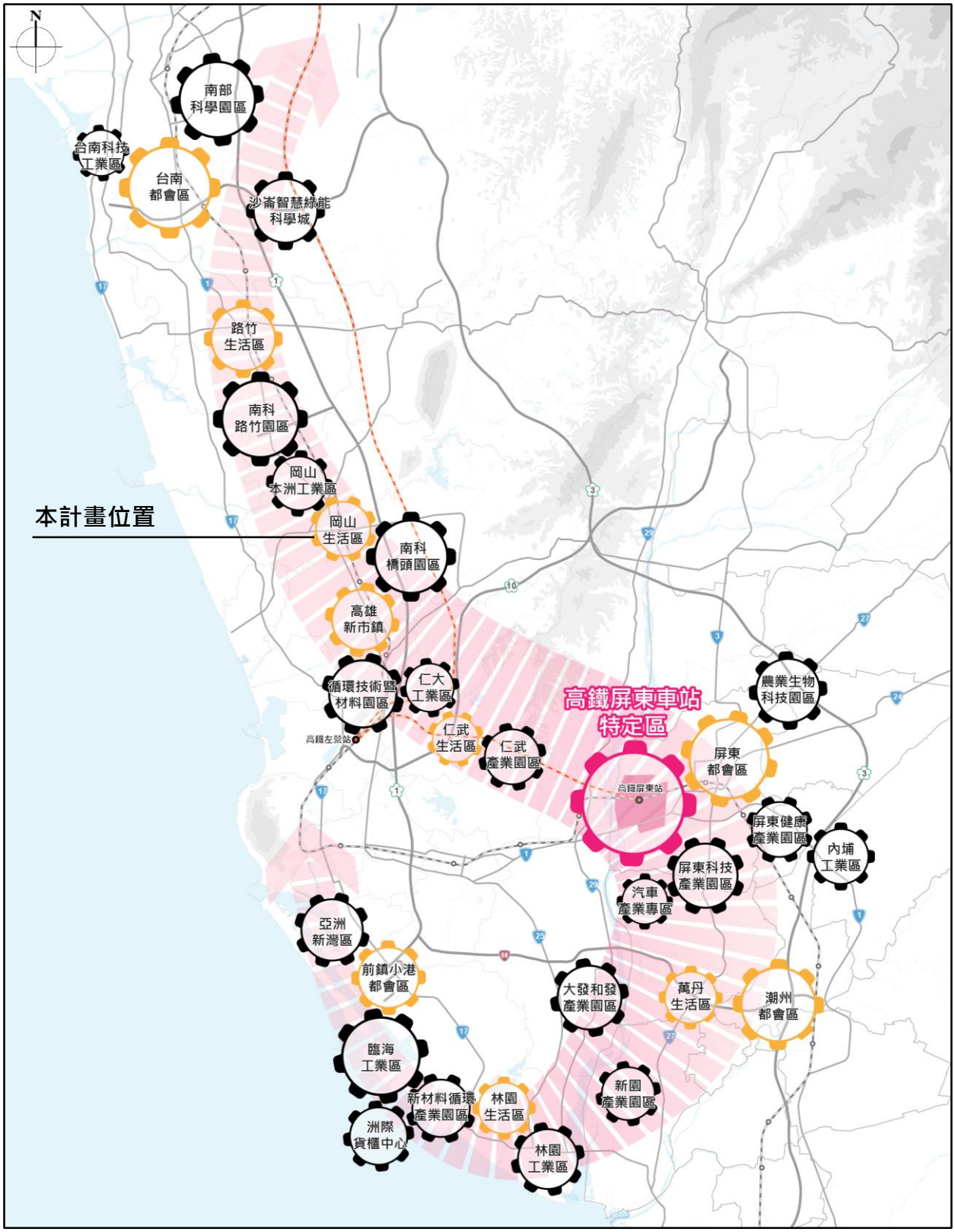


圖 3-2-1　南部半導體 S 廊帶示意圖

（二）一級產業

依據行政院主計總處104年農林漁牧業普查統計資料顯示，本計畫區所屬之岡山區以農牧戶占多數，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%；林業為74家，占岡山區家數1.82%（詳如表3-2-2所示）。

表 3-2-2　104 年農林漁牧業普查統計概況表

產業別	岡山區	
	家數（家）	占岡山區比例（%）
農牧戶	3,774	92.80
農牧場	-	-
農事及畜牧服務業	11	0.27
林業	74	1.82
漁業	208	5.11
總計	4,067	100.00

（三）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顯示，本計畫區所屬之岡山區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%，岡山區整體產業發展以二級產業為主，三級產業為輔，詳如表3-2-3所示。

另依據108年高雄市政府主計處統計資料顯示，本計畫區所屬之岡山區製造業以金屬製品占多數，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%，詳如表3-2-4所示。

表 3-2-3　高雄市岡山區工商及服務業場所單位從業員工人數概況表

產業別	岡山區		
	家數（家）	員工數（人）	員工數百分比（%）
礦業及土石採取業	1	D	-
製造業	1,426	29,509	60.80
電力及燃氣供應業	3	D	-
用水供應及污染整治業	56	553	1.14
營建工程業	429	2,035	4.19
批發及零售業	2,349	7,241	14.92
運輸及倉儲業	117	644	1.33
住宿及餐飲業	669	1,890	3.89
資訊及通訊傳播業	31	235	0.48
金融及保險業、強制性社會安全	127	1,239	2.55
不動產業	107	280	0.58
專業、科學及技術服務業	129	414	0.85
支援服務業	115	975	2.01
教育服務業	121	649	1.34
醫療保健及社會工作服務業	137	1,793	3.69
藝術、娛樂及休閒服務業	86	259	0.53
其他服務業	503	750	1.55
合計	6,406	48,537	100.00

註：（D）表示不陳示數值以保護個別資料。

表 3-2-4　高雄市岡山區工廠登記家數概況表

產業別	岡山區	
	家數（家）	占岡山區比例（%）
食品製造業	59	5.39
飲料及菸草製造業	4	0.37
紡織業	2	0.18
成衣及服飾品製造業	1	0.09
皮革、毛皮及其製品製造業	1	0.09
木竹製品製造業	10	0.91
紙漿、紙及紙製品製造業	7	0.64
印刷及資料儲存媒體複製業	2	0.18
石油及煤製品製造業	8	0.73
化學材料製造業	12	1.10
其他化學製品製造業	30	2.74
藥品及醫用化學製品製造業	2	0.18
橡膠製品製造業	11	1.01
塑膠製品製造業	39	3.56
非金屬礦物製品製造業	10	0.91
基本金屬製造業	52	4.75
金屬製品製造業	633	57.86
電子零組件製造業	13	1.19
電腦、電子產品及光學製品製造業	4	0.37
電力設備 製造業	17	1.55
機械設備製造業	120	10.97
汽車及其零件製造業	18	1.65
其他運輸工具及其零件製造業	17	1.55
家具製造業	7	0.64
其他製造業	10	0.91
產業用機械設備維修及安裝業	5	0.46
總計	1,094	100.00

第三節　土地使用現況

一、計畫範圍周邊使用現況

1. 周邊土地使用現況

本計畫範圍北側及西側為岡山路 345 巷屬 7 公尺寬計畫道路，周邊之土地使用多為住宅使用；東側岡山路為 20 公尺寬計畫道路，現況之土地使用為岡山教會及自來水公司岡山服務所；南側壽天路為 15 公尺寬計畫道路，土地使用多為商業使用，現況有臺灣銀行、新光銀行及商辦大樓，另設有消防局岡山分隊於此處。計畫區南側屬岡山市區商業中心發展密集，有銀行及岡山醫院之醫療相關產業設置於此，提供周圍住宅良好之生活及服務機能，本計畫及周邊使用現況詳如圖 3-3-1 所示。

2. 高雄市立岡山醫院現況

本計畫西南側緊鄰高雄市立岡山醫院，89 年秀傳醫療社團法人經由招標取得岡山醫院經營權，與高雄市政府（時為高雄縣政府）簽約。秀傳醫療社團法人整修內部空間降低批掛號櫃台高度，強化可親可近性，方便與民眾直接互動。改造硬體的同時，秀傳醫療社團法人從體系調派醫護人員，協助 ROT 初期的開業事宜。因應本計畫範圍西側緊鄰岡山醫院，考量開發後對於醫院之影響，應於商業區及岡山醫院間留設緩衝空間，提供人行徒步空間及景觀綠帶，提升周邊步行環境及都市景觀美質。另考量壽天路沿路帶狀空間為岡山都市計畫區內商業發展密集地區，為服務醫院及周邊居民活動、停車需求，應留設停車及開放空間。

岡山路、壽天路路口

岡山路、岡山路 345 巷口

岡山路 345 巷內

岡山醫院、岡山消防分隊

圖 3-3-1　計畫範圍周邊照片

3. 岡山都市計畫商業區及住宅區使用現況

（1）商業區

依據現行計畫檢視，商業區占計畫面積約為45.92公頃，約占岡山都市計畫區比例3.68%；另本計畫依最新之106年國土利用調查圖資檢視岡山都市計畫區之商業區開發使用現況，商業區現況開發率約為84.47%，詳如表3-3-1所示；依據岡山都市計畫敘明，岡山都市發展以岡山路及壽天路之市中心向周圍蔓延，並以中山北路、岡山路、壽天路等重要道路延續商業使用，故商業發展亦集中於此。

依國土利用調查及實際現況發展檢視，經調查本計畫周邊500公尺商業使用多小型零售商店使用，提供民生用品、餐廳、小吃、市場等商業型態；另南側鄰近岡山老街（平和街）有生活日常及觀光消費型態，商業區多已開發使用，詳如表3-3-2及圖3-3-2所示。

（2）住宅區

依據現行計畫檢視，住宅區占計畫面積約為324.16公頃，約占岡山都市計畫區比例23.18%，住宅區使用面積約255.12公頃，住宅區現況開發率約為78.71%，概略分布於岡山都市計畫區之8個住宅鄰里單元，住宅區多已開發使用，詳如表3-3-2及圖3-3-2所示。

表 3-3-1　岡山都市計畫商業區及住宅區計畫面積、使用面積及開發率綜理表

商業區			住宅區		
計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	開發率（%）	計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	開發率（%）
45.92	38.79	84.47	324.16	255.12	78.71

資料來源：106年內政部國土測繪中心國土利用調查。

表 3-3-2　岡山都市計畫區商業區及住宅區土地使用現況綜理表

商業區			住宅區		
土地使用現況	面積（公頃）	比例（%）	土地使用現況	面積（公頃）	比例（%）
商業	7.85	17.10	商業	18.47	5.70
住宅（含商業）	23.58	51.35	住宅（含商業）	175.01	54.00
工業	0.80	1.74	工業	10.18	3.14
其他建築用地	0.96	2.09	其他建築用地	13.29	4.10
政府機關	0.05	0.11	政府機關	2.26	0.70
學校	0.07	0.15	學校	3.66	1.13
醫療保健	0.20	0.44	醫療保健	2.51	0.77
社會福利建設	-	-	社會福利建設	2.76	0.85
公用設備	-	-	公用設備	2.01	0.62
環保設施	0.02	0.04	環保設施	2.23	0.69
文化設施	-	-	文化設施	2.16	0.67
休閒設施	1.31	2.85	休閒設施	4.42	1.36
軍事用地	0.64	1.39	軍事用地	3.47	1.07
鐵路	-	-	鐵路	1.88	0.58
道路	3.31	7.21	道路	10.81	3.33
其他使用	7.13	15.53	其他使用	69.04	21.29
小計	45.92	100.00	小計	324.16	100.00

資料來源：106年內政部國土測繪中心國土利用調查。

圖 3-3-2　計畫周邊商業使用現況示意圖

二、計畫範圍內使用現況

計畫區範圍內土地使用現況為岡山區公所、戶政事務所、地政事務所、高雄市警察局岡山分局、消防局及停車場，緊鄰則為岡山醫院。地上建築物為2-3層樓，其中岡山區公所與戶政所總樓地面積僅1,560.87平方公尺（約472.16坪），已不敷使用，且屬低度利用土地；另依地籍資料登載，範圍內屋齡多近50年，詳圖3-3-2及圖3-3-3所示。

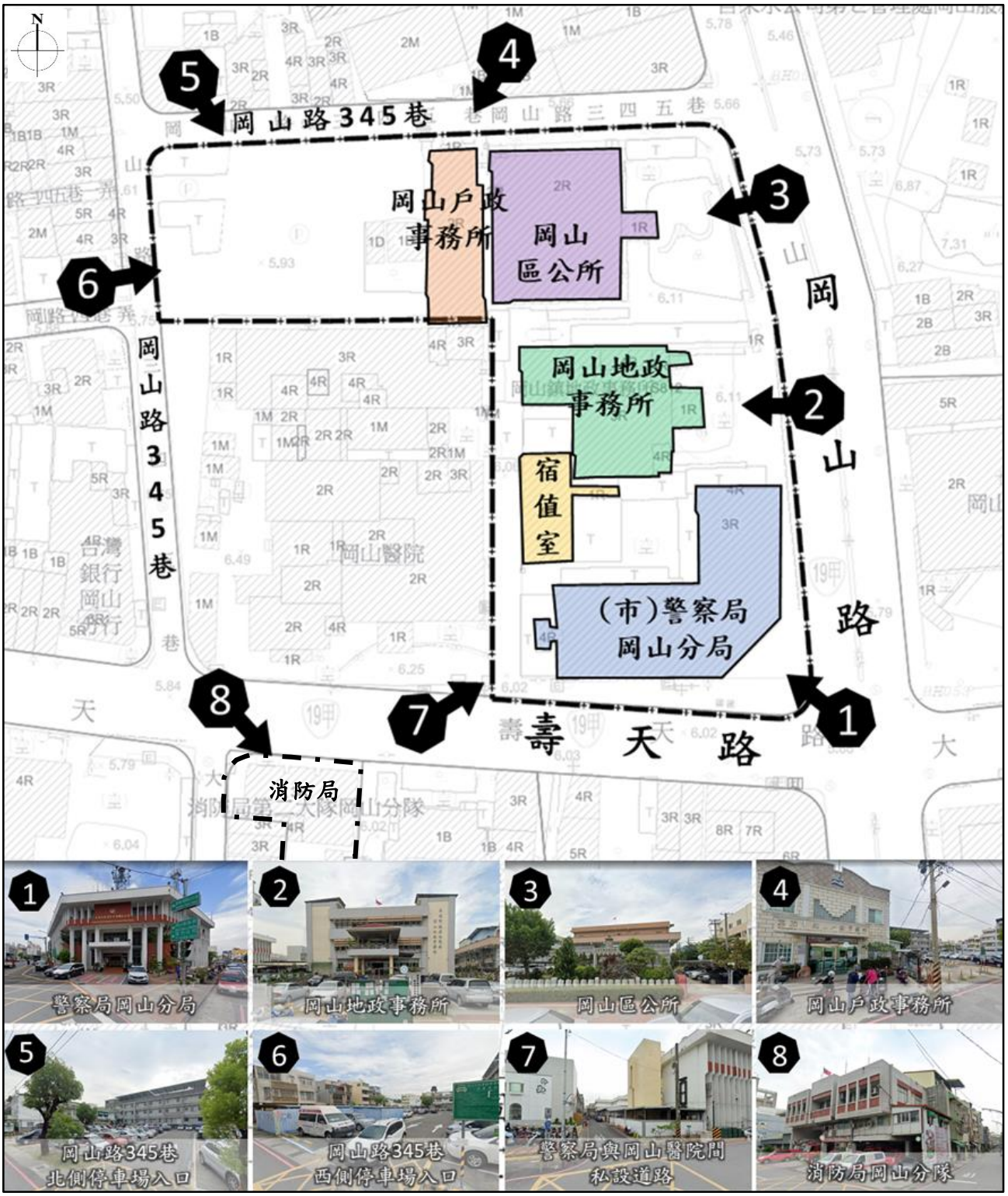
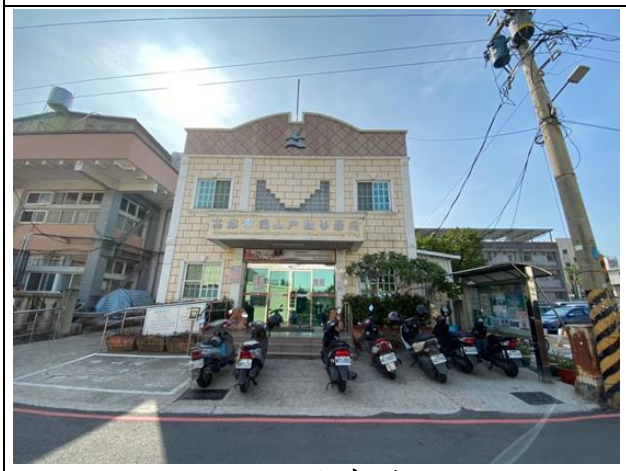


圖 3-3-3　計畫範圍內土地使用現況照片

計畫範圍鳥瞰照片

岡山醫院北側

岡山地政事務所



岡山戶政事務所

戶政事務所與區公所交接處

圖 3-3-4　計畫範圍內建築物使用現況照片

三、計畫範圍內建築物不具文化資產價值

依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」另依高雄市政府文化局110年6月4日高市文資字第11031058200號函，經現勘評估，評估結果說明本計畫範圍內建築物皆不具有文化資產價值，如圖3-3-4及附錄三所示。

圖 3-3-5　計畫範圍內及周邊建築物分布及屋齡示意圖

第四節　公共設施發展現況

本計畫位於岡山都市計畫內，其公共設施用地依據「變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」內容，都市計畫區內劃設機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地及市場用地等，共計384.6654公頃。

一、岡山都市計畫公共設施發展現況

有關現行岡山都市計畫公共設施用地開闢現況與公共設施現況服務水準分析進行分析，說明如表3-4-1及圖3-4-1所示。

表 3-4-1　岡山都市計畫公共設施計畫面積表

項目		面積（公頃）	土地使用現況	取得情形	開闢情形
機關用地	機一-一	1.4700	岡山區公所、地政事務所、市立岡山醫院、警察局、停車場	部分取得	已開闢
	機一-二	0.0002	空地	未取得	未開闢
	機一-四	0.7500	第六河川局	已取得	已開闢
	機一-七	35.0098	空軍航空技術學校	已取得	已開闢
	機一-八	26.8094	國防設施	部分取得	已開闢
	機一-九	4.6951	高雄地方法院岡山簡易庭	已取得	已開闢
	機三	0.2981	前峰派出所	已取得	已開闢
	機六	0.1424	壽天派出所	部分取得	已開闢
	機九	1.6454	保警第五總隊	部分取得	已開闢
	機十	0.2030	高雄國稅局岡山稽徵所	已取得	已開闢
	機十一	0.9028	空軍官校軍機展示館	已取得	已開闢
	機十二	0.1563	內政部入出國及移民署	已取得	已開闢
	機十三	1.4531	空軍航空技術學校地裝訓練場所	已取得	已開闢
	機十四	0.2431	空地	已取得	未開闢
	機十五	1.4608	空軍航空技術學校	未取得	未開闢
學校用地	文小一	2.8503	岡山國小	部分取得	已開闢
	文小二	2.4611	壽天國小	已取得	已開闢
	文小三	3.3440	前峰國小	已取得	已開闢
	文小四	2.7668	兆湘國小	已取得	已開闢
	文小五	2.4834	後紅國小	部分取得	已開闢
	文小六	2.2362	竹圍國小	已取得	已開闢
	文小七	1.9556	岡山國小灣裡分校	已取得	已開闢
	文小八	2.0061	和平國小	部分取得	已開闢
	文中一	3.8539	岡山國中	已取得	已開闢
	文中二	3.2209	前峰壘球場	已取得	已開闢
	文中三	3.7039	前峰國中	已取得	已開闢
	文高	3.7334	國立岡山高中	部分取得	已開闢
	文職一	13.3707	國立岡山農工職校	部分取得	已開闢

表 3-4-1　岡山都市計畫公共設施計畫面積表（續）

項目		面積（公頃）	土地使用現況	取得情形	開闢情形
公園用地	公一	5.1419	岡山公園	部分取得	已開闢
	公二	2.9829	超市、住宅	未取得	未開闢
	公三	6.9222	岡山和平公園	部分取得	已開闢
	公五	0.8494	公五公園	已取得	已開闢
	公八	0.6313	停車場、空荒地	未取得	未開闢
	公九	0.9285	陽明公園	已取得	已開闢
	公十一	2.5628	和平公園	已取得	已開闢
	公十二	3.5953	農地	部分取得	未開闢
	公十三	1.7498	公十三公園	已取得	已開闢
	公十四	0.5385	公十四公園	已取得	已開闢
	公十五	0.4796	公十五公園	已取得	已開闢
	公十六	0.5098	公十六公園	已取得	已開闢
	公十七	0.4567	公十七公園	已取得	已開闢
	細公	0.6446	樹林	已取得	已開闢
綠地（帶）	綠一	0.1892	鐵皮屋	已取得	未開闢
	綠二	0.1377	荒地	未取得	未開闢
	綠三	0.2367	荒地	部分取得	未開闢
	綠帶	6.5490	綠帶	部分取得	已開闢
兒童遊樂場用地	兒二	0.2173	公兒	已取得	已開闢
	兒三	0.2320	住宅	未取得	未開闢
	兒四	0.2271	私人停車場	未取得	未開闢
	兒五-一	0.2004	草皮	未取得	未開闢
	兒五-二	0.2023	停車場	未取得	未開闢
	兒六-一	0.2038	岡山社會福利中心	已取得	已開闢
	兒六-二	0.1732	公兒	已取得	已開闢
	兒六-三	0.1908	鐵圍籬	部分取得	未開闢
	兒七	0.1716	荒地	部分取得	未開闢
	兒八	0.1954	荒地	未取得	未開闢
	兒九	0.5947	鐵皮屋、空地	部分取得	未開闢
	兒十	0.6044	住商	未取得	未開闢
	兒十一	0.2686	草地	部分取得	已開闢
	兒十二	0.2694	荒地	未取得	未開闢
	兒十三	0.1716	變電設施	未取得	未開闢
	兒十四	0.4505	荒地	未取得	未開闢
	細兒一	0.1026	草地	已取得	未開闢
	細兒二	0.1261	草地	部分取得	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.5183	公兒	已取得	已開闢
	公兒二	0.8895	荒地	未取得	未開闢
園林道用地	園道一	8.7098	綠園道	部分取得	已開闢
	園道二	10.9807	綠園道	部分取得	已開闢
	園道三	0.6991	綠園道	部分取得	已開闢

表 3-4-1　岡山都市計畫公共設施計畫面積表（續）

項目		面積（公頃）	土地使用現況	取得情形	開闢情形
園林道用地	園道四	1.2966	鐵皮屋、荒地	部分取得	部分開闢
	園道五	1.1823	道路	部分取得	已開闢
	園道六	0.0763	道路	未取得	已開闢
	園道	2.6979	綠園道	已取得	已開闢
停車場用地	停一	0.2098	商店	未取得	未開闢
	停二	0.1485	立體停車場	已取得	已開闢
	停三	0.1788	荒地	未取得	未開闢
	停六	0.1877	停車場	未取得	已開闢
	停七	0.2017	停車場	未取得	已開闢
	停八	0.1974	商店	未取得	未開闢
	停九	0.1815	住宅	未取得	未開闢
	停十一	0.6804	草地	部分取得	已開闢
	停十二	0.0972	鐵圍籬	未取得	未開闢
	停十三	0.2777	停車場	未取得	已開闢
	停十四	1.1128	黃昏市場	部分取得	已開闢
	停十五	0.2644	停車場	未取得	已開闢
	細停一	0.1496	草地	已取得	未開闢
	細停二	0.1058	草地	部分取得	未開闢
醫院用地		6.1290	國軍岡山醫院	部分取得	已開闢
市場用地	市一-一	0.2545	平安市場	部分取得	已開闢
	市一-二	0.4506	文賢市場	部分取得	已開闢
	市二	0.1592	荒地	未取得	未開闢
	市三	0.3474	前鋒市場	未取得	已開闢
	市四	0.2088	鐵皮屋	未取得	未開闢
	市五	0.1609	住宅	未取得	未開闢
	市六	0.1815	住商	部分取得	未開闢
	市七	0.1549	荒地	未取得	未開闢
	市	0.4999	草地	未取得	未開闢
	細市	0.1502	草地	已取得	未開闢
水利用地		0.5647	水利設施	部分取得	已開闢
鐵路用地		5.3157	鐵路用地	部分取得	已開闢
自來水事業用地		1.0809	自來水公司、住宅	部分取得	已開闢
電路鐵塔用地		0.0072	電路鐵塔	已取得	已開闢
抽水站用地		0.1011	抽水站設施	已取得	已開闢
滯洪池用地		8.3330	滯洪池	已取得	已開闢
加油站用地		0.0584	加油站	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地		0.4273	停車場	已取得	已開闢
道路廣場用地		165.8817	-	部分取得	部分開闢
交通用地		0.2169	空地、岡山夜市	部分取得	未開闢
鐵路用地兼供道路使用		0.0045	鐵道、道路	已取得	已開闢

圖 3-4-1　現行公共設施用地計畫示意圖

二、本計畫周邊 500 公尺公共設施發展現況

檢視本計畫周邊公共設施發展現況，鄰近設有自來水事業用地、公園用地、學校用地、兒童遊樂場用地、園林道用地、停車場用地及市場用地等多已開闢，僅兒九用地為開闢及園道四用地部分開闢，整體開闢率良好。詳如表3-4-2及圖3-4-2所示。

表 3-4-2　本計畫周邊 500 公尺公共設施發展現況綜理表

項目		面積（公頃）	土地使用現況	取得情形	開闢情形
學校用地	文小二	2.4611	壽天國小	已取得	已開闢
	文高	3.7334	國立岡山高中	部分取得	已開闢
公園用地	公一	5.1419	岡山公園	部分取得	已開闢
兒童遊樂場用地	兒二	0.2173	公兒	已取得	已開闢
	兒九	0.5947	鐵皮屋、空地	部分取得	未開闢
園林道用地	園道四	1.2966	鐵皮屋、荒地	部分取得	部分開闢
停車場用地	停六	0.1877	停車場	未取得	已開闢
	停七	0.2017	停車場	未取得	已開闢
	停十五	0.2644	停車場	未取得	已開闢
	市一-一	0.2545	平安市場	部分取得	已開闢
市場用地	市一-二	0.4506	文賢市場	部分取得	已開闢
自來水事業用地		1.0809	自來水公司、住宅	部分取得	已開闢

註：實際面積應已核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

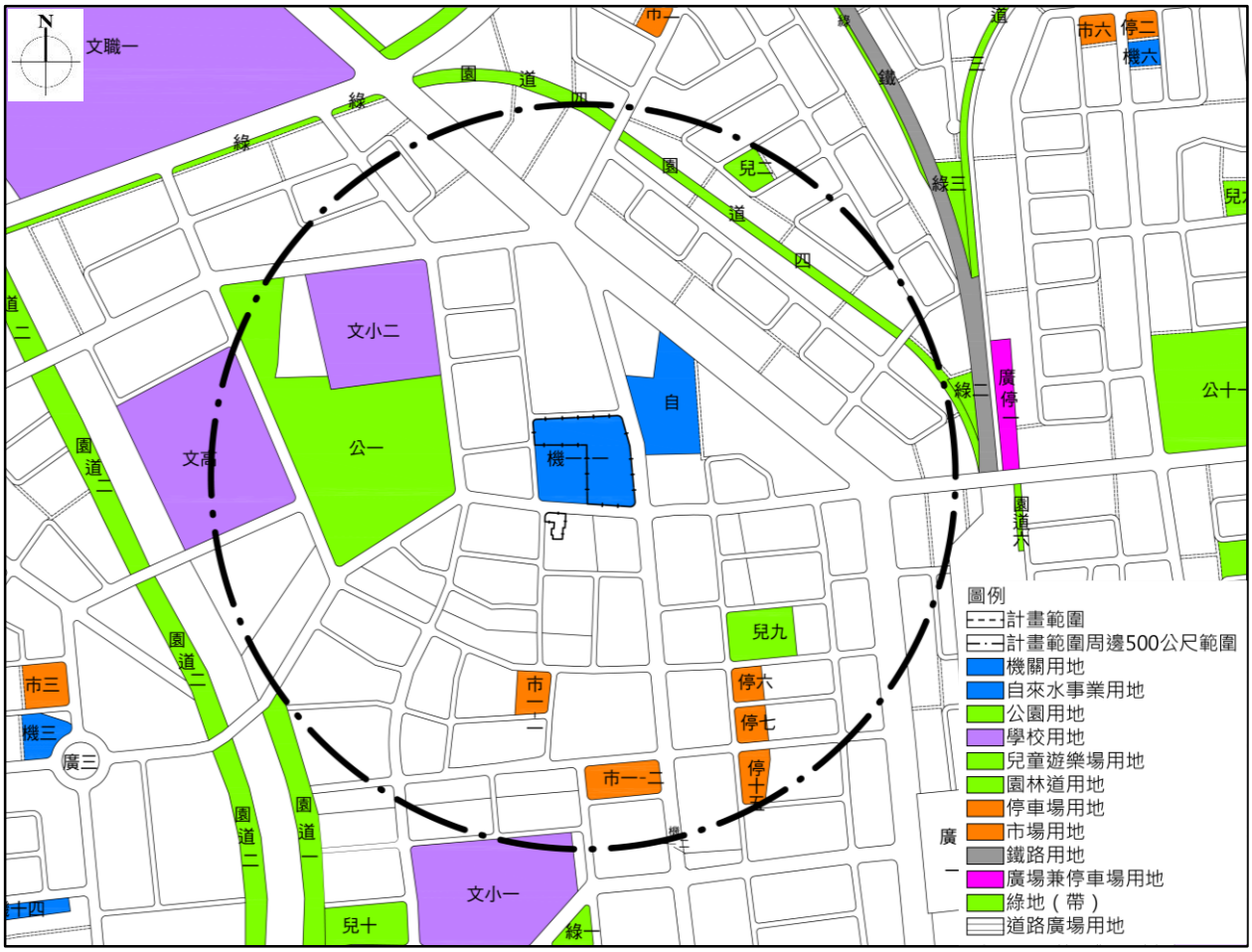


圖 3-4-2　本計畫周邊 500 公尺公共設施分布示意圖

第五節　交通運輸發展現況

本計畫區東側及南側臨南北向之臺19甲線（壽天路、岡山路），並透過公車及公共自行車系統與臺鐵岡山站與高雄捷運RK1、RK2與南岡山站連結，對外交通便利，以下就本計畫周邊之道路及大眾運輸系統現況說明如下。

一、道路系統

本計畫範圍街廓東側臨岡山路（寬度20公尺）、南側臨壽天路（寬度15公尺）、北側及西側臨岡山路345巷。由計畫範圍東側岡山路作為次要道路，往北銜接主要道路中山南北路（寬度30-40公尺），作為本都市計畫區重要南北向聯外道路，往北連接路竹，往南接橋頭；南側壽天路與東側之岡山路，同樣作為次要道路往西與往南銜接主要道路介壽東西路（寬度20公尺），作為本都市計畫區重要東西向聯外道路，串聯燕巢及梓官，如圖3-5-1所示。

二、大眾運輸系統

本計畫周邊之公車站有「岡山區公所」、「岡山農會」、「秀傳醫院」等3處站點，所行經之公車路線計有15條，並於「岡山公園」兩側皆設置有公共腳踏車（youbike2.0）站點，透過以上大眾運輸工具，連結岡山市區內之臺鐵岡山站、捷運RK1、捷運南岡山站等，串聯起整體大眾運輸服務系統，使計畫區無論於市區內部或北高雄區域之可及性程度皆高，其大眾運輸系統之路線、班次等相關資訊彙整詳如表3-5-1及圖3-5-1所示。

表 3-5-1　計畫範圍周邊大眾運輸系統路線班次綜整表

類別	路線別	路線起訖	鄰近本計畫站名	發車區間
長途公車	8012	捷運南岡山站-旗山北站	岡山區公所、岡山農會	固定班次
	8013	捷運南岡山站-田寮		固定班次
	8041C	茄萣站-捷運鳳山站		固定班次
	8046A	高雄-臺南火車站		固定班次
	8046B	高鐵左營站-臺南火車站		固定班次
	8049	崗山頭-鳳山		固定班次
	8049 區間車	崗山頭-捷運南岡山站		固定班次
捷運接駁公車	紅 69	捷運南岡山站-岡山高中		-
	紅 70A	捷運南岡山站-田寮區公所		30～60 分
	紅 70B	捷運南岡山站-隆后宮		30～60 分
	紅 71A	捷運南岡山站-茄萣區公所		A 線 B 線交互發車 30-60 分
	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所		
	紅 71B2	捷運南岡山站-茄萣區公所		
	紅 71D	捷運南岡山站-東方設計學院		30-60 分
	紅 79	捷運南岡山站-塭仔邊	岡山農會、秀傳醫院	固定班次
公共腳踏車		-	岡山公園（壽華路及公園路側）、岡山車站、岡山平面停車場、岡山國小、河華岡山路口、仁壽橋	-

資料來源：1. 高雄市政府交通局全球資訊網；2. 高雄公車動態資訊系統。

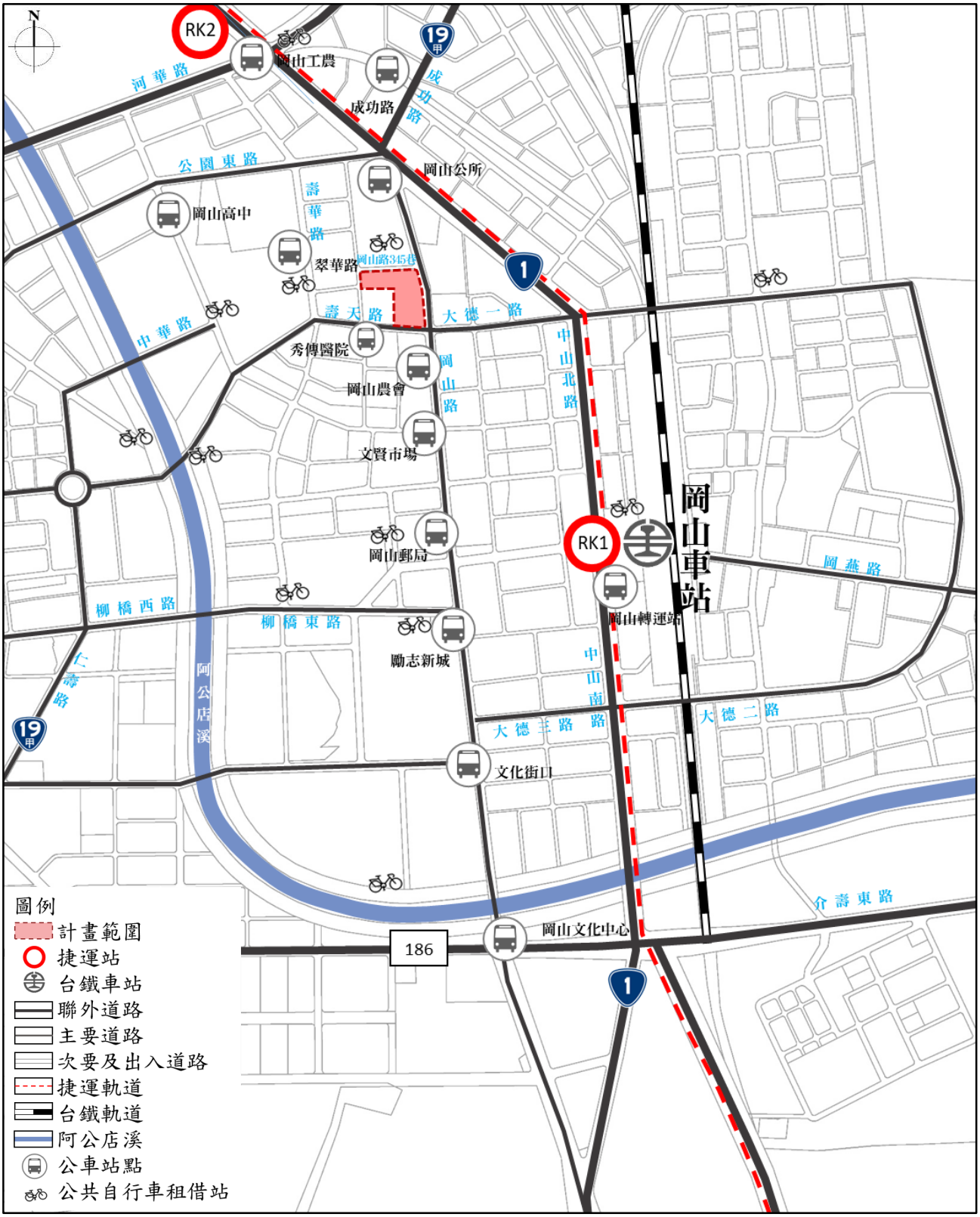


圖 3-5-1　計畫範圍周邊交通系統及大眾運輸系統分布示意圖

第六節　土地權屬分析

本計畫範圍土地現皆為中華民國、高雄市所有，面積10,042.85平方公尺，目前土地使用分區均為機關用地。公有土地管理機關分別有岡山區公所、高雄市政府衛生局、交通局及警察局等單位，土地產權相對單純，詳如表3-6-1與圖3-6-1所示；另有關本計畫範圍內土地取得歷程詳附錄七所示。

表 3-6-1　土地權屬綜理表

所有權人	管理機關	地段	地號	地籍面積（平方公尺）	持有面積（平方公尺）	持有比例（%）	涉及面積（平方公尺）	比例（%）
中華民國	財政部國有財產署	岡山段	82-8（部分）	317.00	63.40	20.00	15.57	0.16
		岡山段	82-48（部分）	45.00	9.00	20.00	9.00	0.09
高雄市	高雄市岡山區公所	岡山段	82-46（部分）	3,764.00	3,764.00	100.00	3,698.28	36.83
		岡山段	82-8（部分）	317.00	253.6	80.00	66.27	0.66
		岡山段	82-48（部分）	45.00	36.00	80.00	36.00	0.36
		岡山段	82-45	276.00	276.00	100.00	276.00	2.75
	高雄市政府交通局	岡山段	82-50	68.00	68.00	100.00	68.00	0.68
	高雄市政府警察局	岡山段	87（部分）	381.00	381.00	100.00	315.00	3.14
		岡山段	84（部分）	5,492.00	5,492.00	100.00	4,608.31	45.9
	高雄市政府衛生局	岡山段	82-2（部分）	4,132.00	4,132.00	100.00	290.42	2.89
	高雄市政府消防局	岡山段	86-5	587.00	587.00	100.00	587.00	5.81
		岡山段	86-9	73.00	73.00	100.00	73.00	0.73
合計				-	15,135.00	-	10,042.85	100.00

註：本計畫範圍面積為概估，實際以地政單位地籍分割為準。

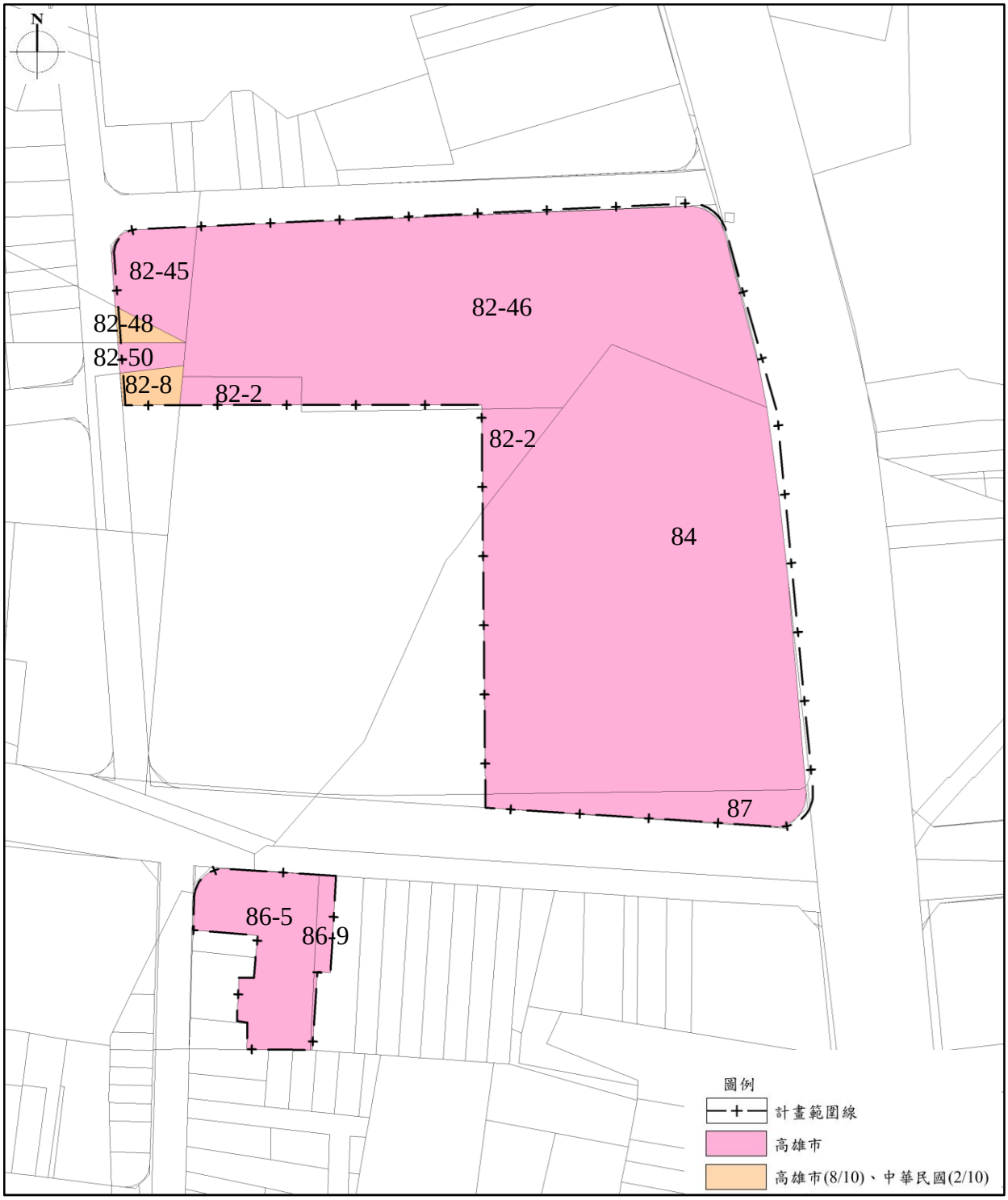


圖 3-6-1　計畫範圍土地權屬分布示意圖

第七節　發展需求分析

本計畫所在岡山區有重要之南北向公路省道臺1線、臺鐵及興建中高雄捷運紅線延伸段行經，該區公路運輸及大眾運輸系統皆相當便捷，一直為北高雄區域商業中心。另近年來北高雄地區之科技產業園區配合後疫情時代資金回流，園區廠商逐步進駐，南部半導體S廊帶逐步成形。就業所帶來的社會移入就業人口及隨之衍生非基礎產業人口，將帶動北高雄地區住房、商業及行政服務等需求，進一步帶動岡山之發展。

鑑於現有岡山行政中心辦公空間已過於密集，須遷移至得提供足夠空間之地區，以提升機關服務效能並同時釋出市區土地供作商業使用，暨結合大眾運輸建設、站點商辦聯開及科技產業就業人口移入等趨勢，共同提升岡山地區商業機能、並帶動周圍地區發展，故本計畫擬針對本市之商業及人口發展趨勢進行分析。

一、新行政中心發展需求分析

計畫範圍內現有公有建築物已使用近50年，現有耐震能力不足、辦公空間侷促、無適當停車位供民眾洽公、各機關動線未有串聯且出入口不一等問題，冀將現有行政機關統一搬遷至機15用地重建岡山新行政中心，並由區公所、戶政事務所、地政事務所、消防分隊、警察分局及清潔隊等機關進駐，強化便民服務，提升各機關之行政效率與服務品質。

二、商業發展分析

（一）都市計畫之商業區供需分析

依都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第31條規定，岡山都市計畫第二次通盤檢討係依計畫人口10萬人推估，可劃設之商業區面積為48.5公頃，目前商業區劃設規模約45.92公頃，並未達商業區檢討劃設基準，爰岡山都市計畫區依計畫人口尚可劃設2.71公頃之商業區，故本計畫增加商業區之供給有其必要性。

（二）岡山市區商業發展趨勢

1. 商業發展趨勢

北高雄之各行政區中心地帶，現況主要以提供周邊產業園區居住需求之住宅為主，其各區之商店主要沿省道臺 1 線分布。惟岡山區之臺鐵岡山站，因屬自強號停靠之一級站，為地區大眾運輸核心，由車站前站向西延伸至阿公店溪的範圍屬當地商業核心區，商業強度較強，其服務範圍除提供市區當地居民外，亦提供周邊衛星市鎮及產業園區所需，爰該區隨著周邊科技園區進駐率提升，就業需求及社會遷入人數亦提高，其商業需求也日益增強。本計畫周邊如岡山路、壽天路、壽華路、維新路及平和路等皆以沿街面店鋪型商業使用為主；且檢視近三年岡山區店鋪租金單價漲幅約 40%，民國 110 年店鋪平均租金單價約 800 元/坪，顯示長期具供給發展潛力，故配合高雄市及岡山區未來長期地區發展潛力，本計畫增加商業區之供給具合理性。

2. 岡山區及計畫範圍周邊零售業發展趨勢

（1）零售業發展區位：本計畫鄰近民生用品導向之車站商圈及觀光導向之老街商圈

本計畫鄰近臺鐵岡山火車站及捷運RK1站，計畫範圍周邊以商圈為發展導向，包括民生用品導向之火車站站前商圈及觀光導向之岡山老街商圈，並以臺鐵岡山火車站作為岡山區之商業核心，形塑站前火車站商圈及後站之大仁路商圈。

岡山區商業活動集中於前站，與周邊住宅區形成一地方型商圈，而西北側岡山老街係由維仁路、開元街、平和路三條不同時期的特色街道所組成，過去曾經因火車站及特色街道而商業蓬勃發展，惟近年因被周遭市場及攤販吸收，盛況不再。

（2）零售業發展類型：計畫周邊主要為中小型批發零售業，分布小吃及特色美食店家

岡山站前中山北路至中山南路間以零售商業使用為主，批發零售機能活絡，主題性零售商家包含寶雅岡山店及全國電子等，皆為中小型之零售量販店，提供在地居民日常所需服務。批發量販店則有全聯福利中心、小北百貨、光南大批發及美廉社等，其中以全聯福利中心為連鎖體系最多者；近年因消費型態改變，需引入新形態消費商店。

目前基地周邊主要地方性商業行為則集中於岡山路及復興路上，多為小吃及特色美食店家。依據國土資訊系統社會經濟統計資料顯示，民國108年12月距離基地500公尺內批發及零售業約383家，詳圖3-7-1所示。

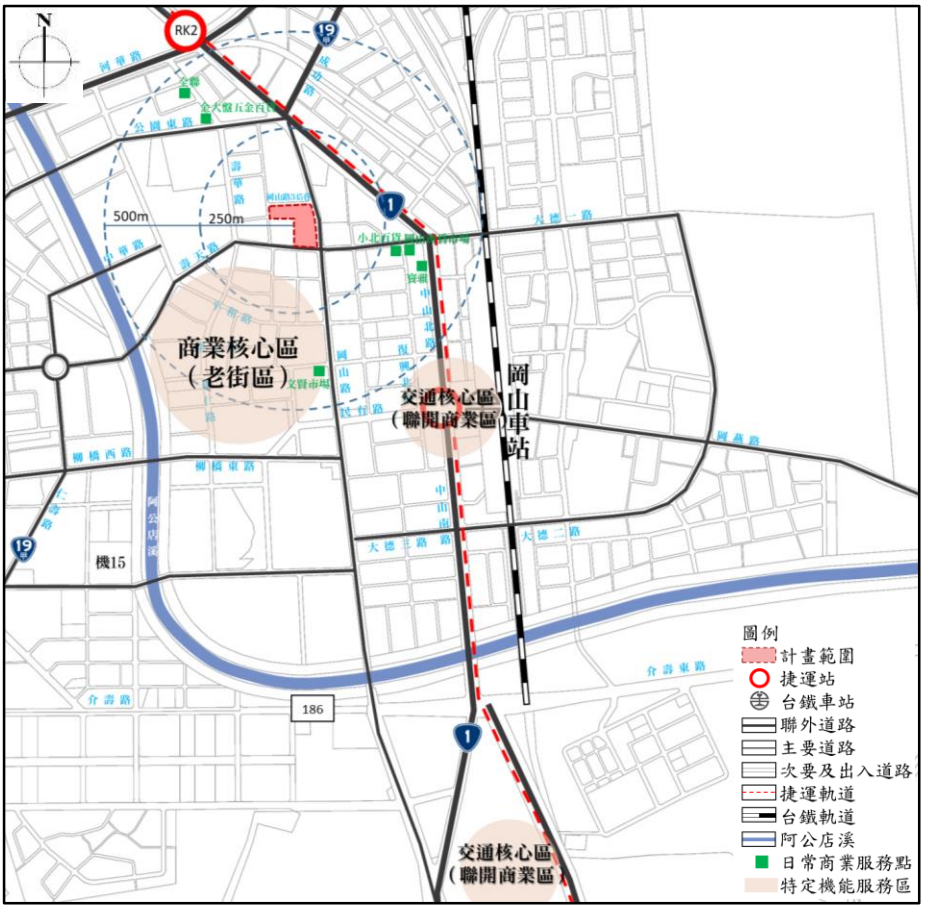


圖 3-7-1　本計畫周邊零售發展分布示意圖

3. 岡山區及基地周邊零售商場可服務人口分析

岡山區為北高雄政治經濟中心，零售商場服務範圍廣及北高雄各行政區，以下就本計畫引入大型商場之可服務人口進行分析。參考美國購物中心協會之分類，將零售商圈分為一級商圈及二級商圈，一級商圈係以基地 10 公里服務半徑為目標市場，二級商圈則以基地 20 公里服務半徑為目標市場。

現況楠梓區以南之行政區主要前往楠梓或原高雄市區消費，故一級商圈可服務人口扣除楠梓及大社兩行政區。其中一級商圈目標客群前往消費比例約為 70%，二級商圈則為 20%。故經計算，本計畫未來若做大型零售商場，可服務至周邊約 30 萬人，詳表 3-7-1、圖 3-7-2 所示。

表 3-7-1　零售商場可服務人口推估表

消費圈	行政區	人口數	目標客群前往消費比例	可服務人口
一級商圈	岡山區、橋頭區、燕巢區、永安區、彌陀區、梓官區、路竹區、阿蓮區	383,809	70%	268,666
二級商圈	茄萣區、湖內區、仁德區、歸仁區、關廟區、龍崎區、田寮區、旗山區	249,260	20%	49,852
總計		-	-	318,518

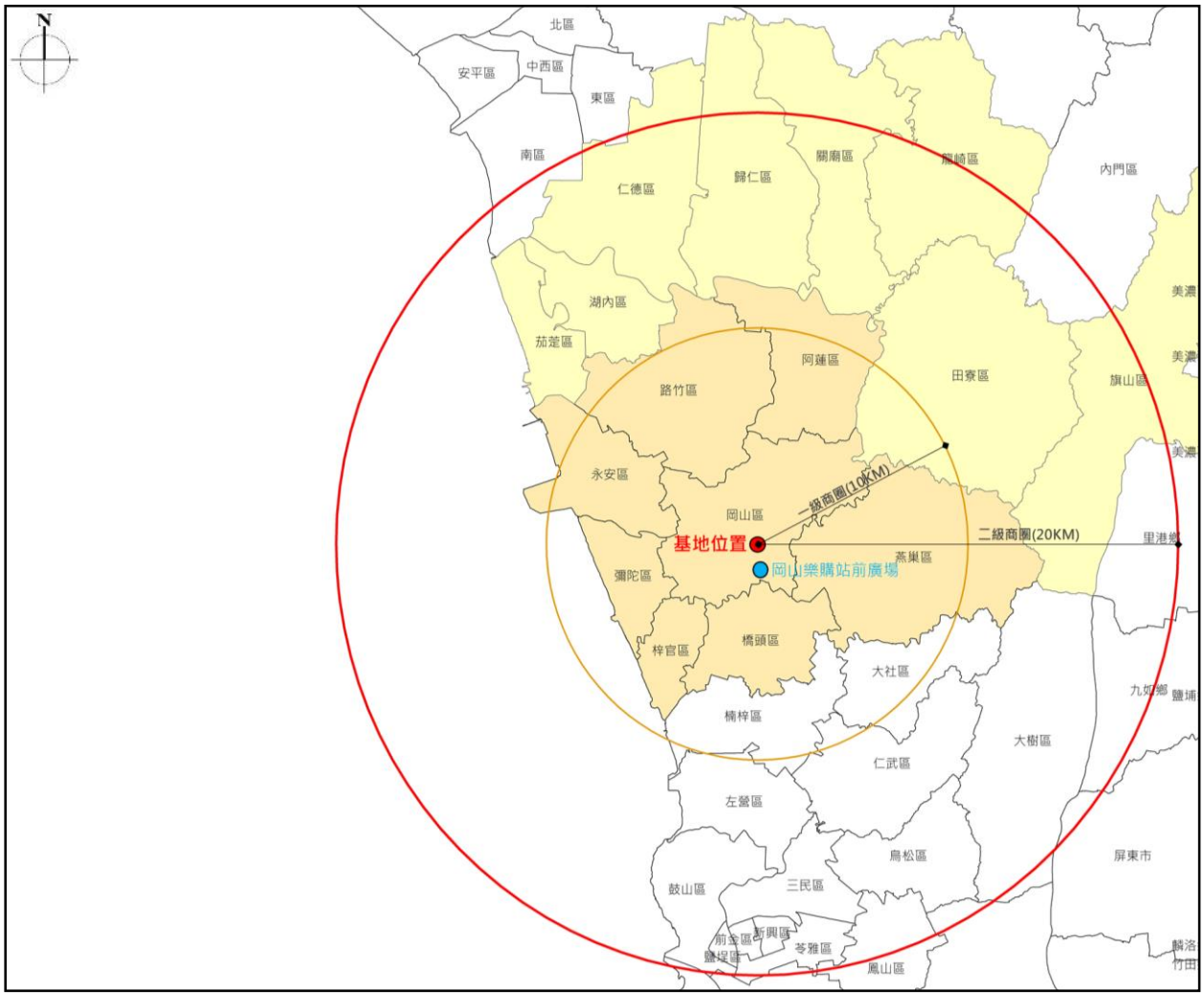


圖 3-7-2　本計畫規劃零售商場可服務人口範圍示意圖

三、小結

（一）依據「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）」之都市發展願景與策略指導，敘明岡山都市計畫應：「加強金融服務、提升零售層級，適度釋放商業區供給量，以鞏固商業核心地位」，本計畫緊鄰現行計畫商業核心及軸帶，故配合行政中心遷移，且配合大眾運輸場站之公共建設投資，同步提升整體都市在商業服務、行政服務及公共開放空間等多元機能，相輔相成帶動整體都市發展。

（二）檢視岡山都市計畫區之住宅及商業發展，住宅區現況開發率約為 78.71%、商業區現況開發率約為 84.47%，顯示商業區多已開發使用，應優先補足商業區之發展需求；未來為配合南部半導體 S 廊帶引入就業人口及其衍生人口，可預見北高雄地區社會遷入吸引力大，將提升商業及居住需求，故本計畫區內之行政中心原址有活化變更為商業區開發之迫切需要。

（三）本計畫所在之岡山地區為北高雄主要人口聚集地區，在捷運岡山路竹延伸線通車後，更提昇本計畫區之交通便利性，帶動沿線土地使用轉型。考量本計畫活化變更為商業區，應增加公共服務機能，以配置適當公共設施用地滿足民眾至本計畫周邊之就醫、商業使用需求。

第四章　發展構想與策略

第一節　整體發展構想與策略

本計畫土地位於岡山中心商業核心地帶，屬岡山區最早開發之地區，且與火車站及計畫中之捷運RK1站在半徑800公尺內，周邊公共設施多已開闢完成。再加上商業活動熱絡，該地區已是岡山區居住密度最高之區域。因交通便捷、南科高雄園區開闢以及高雄都會區大眾捷運系統延伸計畫，更加速該地區商業與居住之發展；近年來岡山區之不動產推案量也有加溫之趨勢，本計畫因應新行政中心遷建，擴大岡山地區發展核心，並呼應臺灣南部區域計畫將岡山地區設定為扮演「綠色優質生活圈」之功能。爰本計畫之發展定位如圖4-1-1所示，並擬定發展構想與策略如下：

一、因應新行政中心遷建，進行舊址轉型，並擴大岡山商業核心及軸帶

因應新行政中心遷建，且配合重大交通建設之高雄都會區大眾捷運系統延伸計畫，及本市逐漸成形之南部半導體S廊帶，岡山都市計畫區結合捷運岡山路竹延伸線與臺鐵捷運化等都會區軌道系統服務，創造TOD導向之綠色運輸網絡，成為連通S廊帶重要之地方生活商圈。本計畫亦緊鄰岡山老街區等商業發展密集地區，故檢討區內土地利用，有利於發展以大眾運輸導向模式之多元土地使用，重整機關用地空間配置，亦可提升地區商業核心擴展及加值土地使用效益。

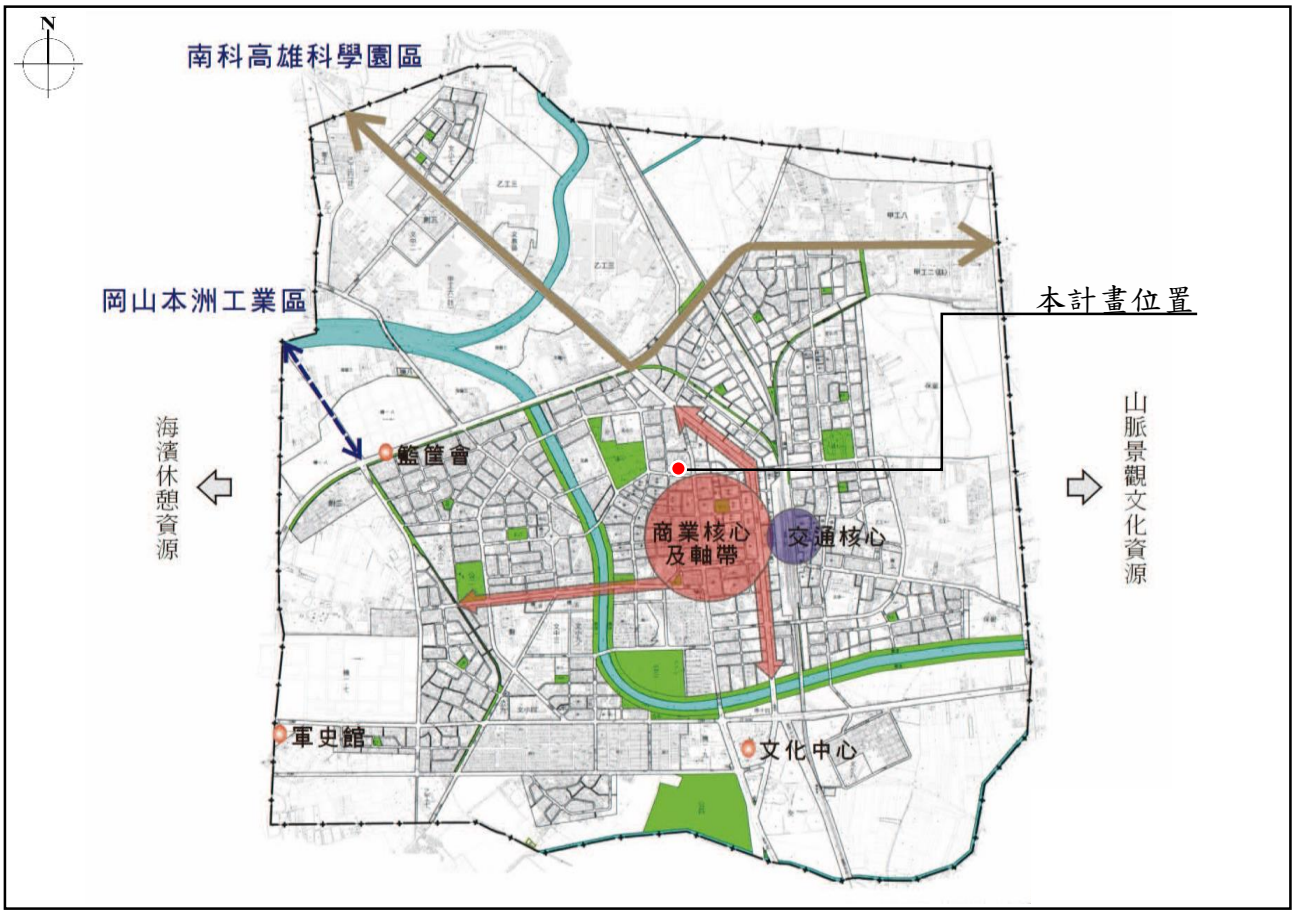


圖 4-1-1　計畫範圍周邊地區發展定位示意圖

二、細部計畫劃設公共設施用地，達到滿足停車服務、優化環境、柔和緩衝及提升道路容量等功能

（一）服務醫院及周邊居民活動、停車需求，留設停車及開放空間

考量本計畫鄰近岡山車站、捷運RK1站，並緊鄰岡山老街區等商業發展密集地區，為服務醫院及周邊居民活動、停車需求，細部計畫於計畫範圍北側留設停車及開放空間，詳如圖4-1-2所示。

（二）優化醫院前壽天路都市環境，留設停車及開放空間

考量壽天路沿路帶狀空間為岡山都市計畫區內商業發展密集地區，為服務醫院及周邊居民活動、停車需求，於計畫範圍南側留設停車及開放空間，紓解周邊商業密集地區及醫護、就醫民眾停車需求，詳如圖4-1-2所示。

（三）柔和開發後對岡山醫院之影響，商業區及岡山醫院間留設緩衝空間

因應本計畫範圍西側緊鄰岡山醫院，考量商業區開發後對於醫院之影響，細部計畫於商業區及岡山醫院間留設緩衝空間，提供人行徒步空間及景觀綠帶，提升周邊步行環境及都市景觀美質，詳如圖4-1-2所示。

（四）拓寬岡山路 345 巷由 7 公尺寬至 10 公尺寬，減緩交通衝擊

本計畫基地北側鄰岡山路345巷側（7公尺寬），考量本計畫開發後對周邊既有住宅區及商業區之影響，為提供周邊住宅區通行及廣場兼停車場用地車輛進出、提升道路容量，減緩開發後交通衝擊，於計畫範圍北側增劃3公尺寬道路用地，使岡山路345巷拓寬為10公尺寬之計畫道路；另基地於岡山路345巷側退縮4公尺寬之綠帶使用，減緩岡山醫院就醫及本計畫開發後交通衝擊，詳如圖4-1-2及圖4-1-3所示。

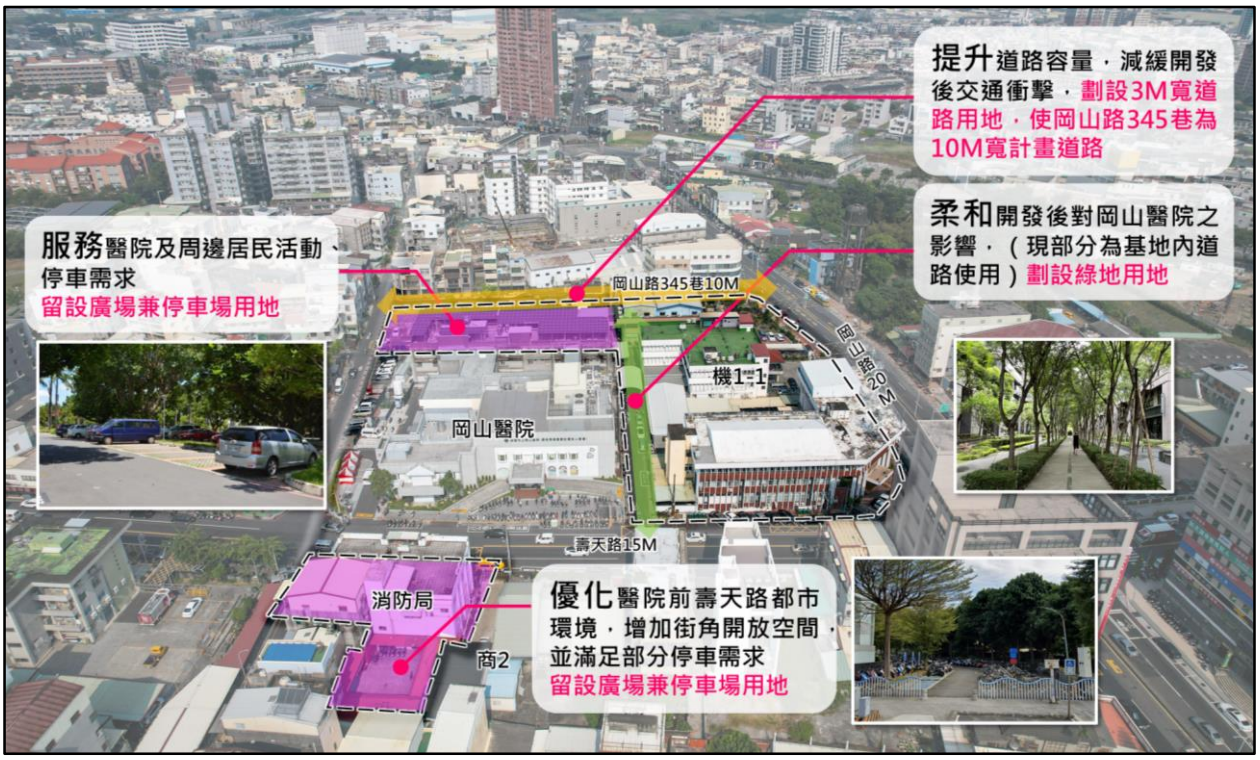


圖 4-1-2　細部計畫空間構想示意圖

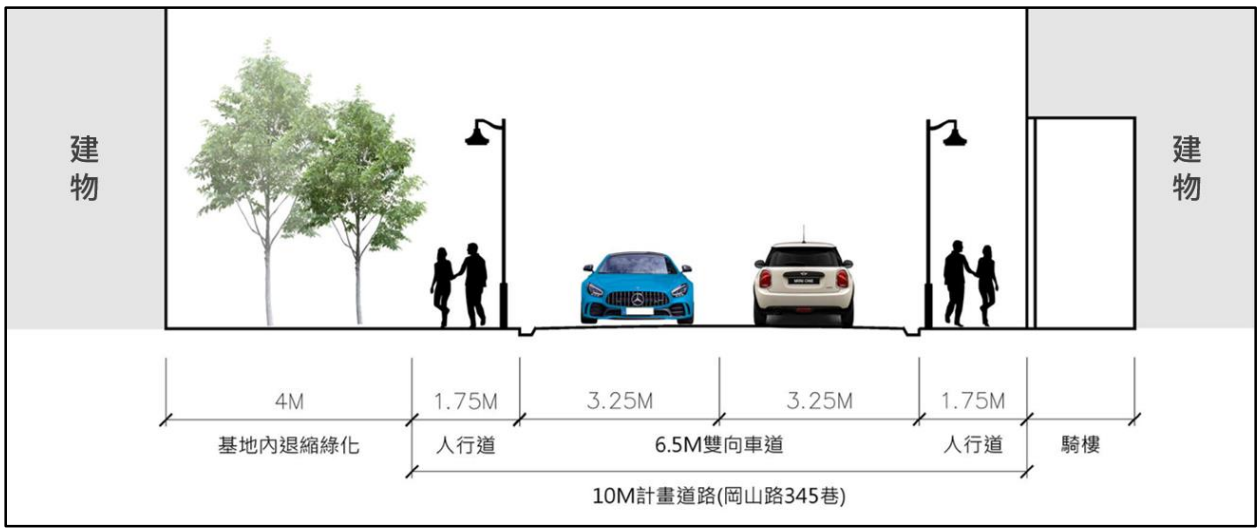


圖 4-1-3　岡山路 345 巷道路規劃剖面示意圖

三、原行政中心（機 1-1）調整土地使用屬性後，以都市更新方式開發，引入民間資金，共創地方繁榮，提升整體都市發展

機1-1用地變更為商業區後，透過引入民間資金及人力，挹注本計畫開發所需經費及活化岡山核心商業區發展，共創地方繁榮；另透過權利變換，本府亦得以挹注資金闢建新行政中心，新行政中心整合區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局及消防分隊等，興建立體化辦公大樓，提升行政效能，詳如圖4-1-4所示。

圖 4-1-4　都市更新策略示意圖

第二節　交通運輸規劃構想

本計畫分析計畫變更後之交通影響，以道路服務水準及停車需供層面分析，並擬定本計畫範圍周邊交通運輸規劃構想，詳述如下。

一、交通影響分析

（一）道路服務水準分析

開發後各路段（岡山路345巷、岡山路、壽天路）多可維持A~C級良好服務水準，詳如表4-2-1所示。

表 4-2-1　本計畫周邊道路服務水準綜理表

路名	路段	路寬（M）	方向	尖峰時段	平假日	開發前交通流量	開發衍生交通流量	開發後交通流量	開發前V/C	開發後V/C	開發前道路服務水準	開發後道路服務水準
岡山路	壽天路-岡山路345巷	20	北向	晨峰	平日	709	-	709	0.59	0.59	B	B
					假日	536	-	536	0.45	0.45	B	B
				昏峰	平日	587	-	587	0.49	0.49	B	B
					假日	836	-	836	0.70	0.70	C	C
			南向	晨峰	平日	779	46	825	0.65	0.69	B	C
					假日	580	29	609	0.48	0.51	B	B
				昏峰	平日	889	-	889	0.74	0.74	C	C
					假日	794	-	794	0.66	0.66	C	C
壽天路	岡山路-岡山路345巷	15	東向	晨峰	平日	422	-	422	0.42	0.42	B	B
					假日	499	-	499	0.50	0.50	B	B
				昏峰	平日	619	-	619	0.62	0.62	B	B
					假日	602	-	602	0.60	0.60	B	B
			西向	晨峰	平日	680	140	820	0.68	0.60	C	C
					假日	602	88	690	0.60	0.57	B	B
				昏峰	平日	719	140	859	0.72	0.86	C	D
					假日	689	88	777	0.70	0.77	C	C
岡山路345巷	岡山路345巷-壽天路	10	北向	晨峰	平日	43	-	43	0.06	0.06	A	A
					假日	46	-	46	0.07	0.07	A	A
				昏峰	平日	43	-	43	0.06	0.06	A	A
					假日	22	-	22	0.03	0.03	A	A
			南向	晨峰	平日	118	-	118	0.17	0.17	A	A
					假日	96	-	96	0.14	0.14	A	A
				昏峰	平日	139	-	139	0.20	0.20	A	A
					假日	26	-	26	0.04	0.04	A	A

（二）交通衝擊改善構想

本計畫變更後將減少民眾洽公之車流量，預期可改善計畫範圍周邊之道路服務水準；另亦考量公共設施用地變更為商業區可能之交通衝擊，本計畫針對停車出入口、停車場進出場動線、周邊道路動線及公共腳踏車等面向研提交通衝擊改善構想詳列如下並如圖4-2-1所示。

1. 停車場出入口設於非主要道路
2. 停車動線採單進單出
3. 研議警察局旁原留設停車格取消，增加道路容量
4. 岡山醫院門口機車減量，留設人行道
5. 削切分隔島及增設路口號誌，有效引導車流
6. 捷運岡山線第一階段 112 年通車，有助移轉車流
7. 預留 U-bike 設置空間，促進公共運輸使用

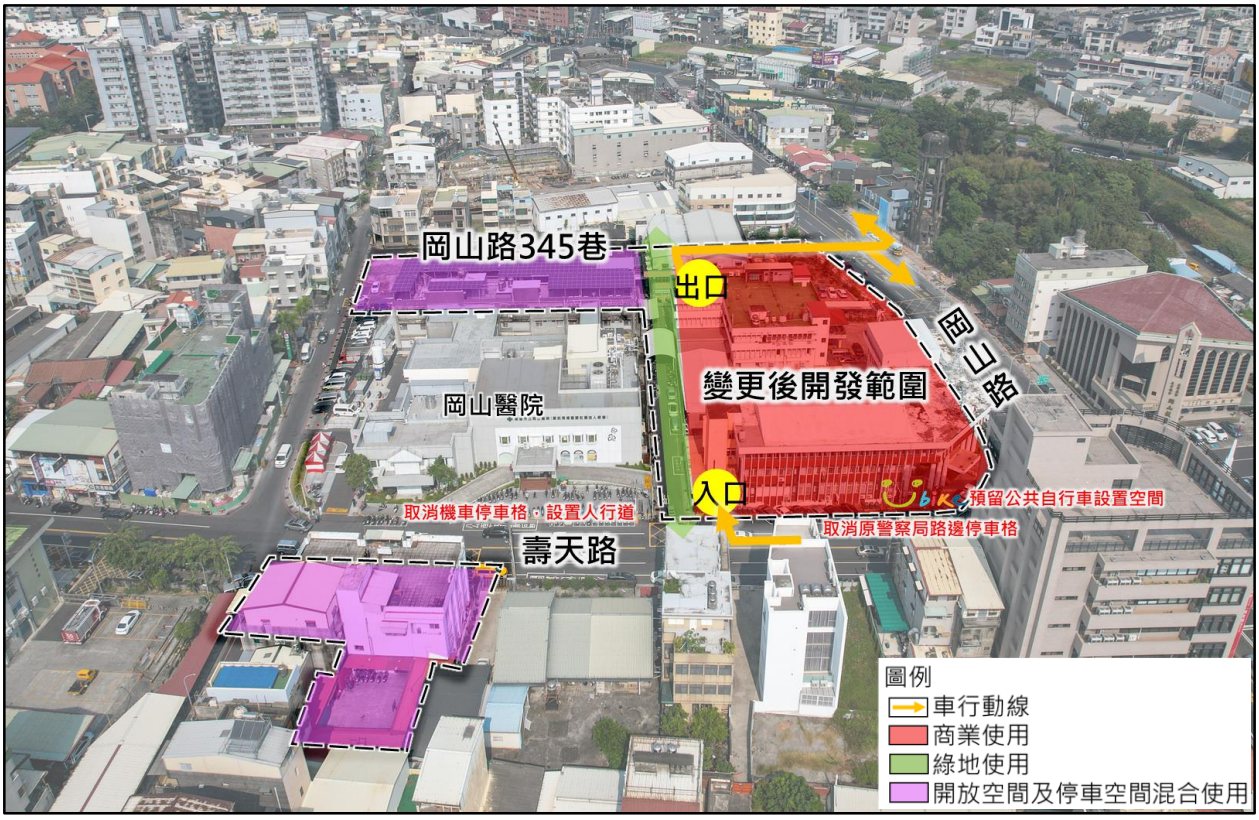
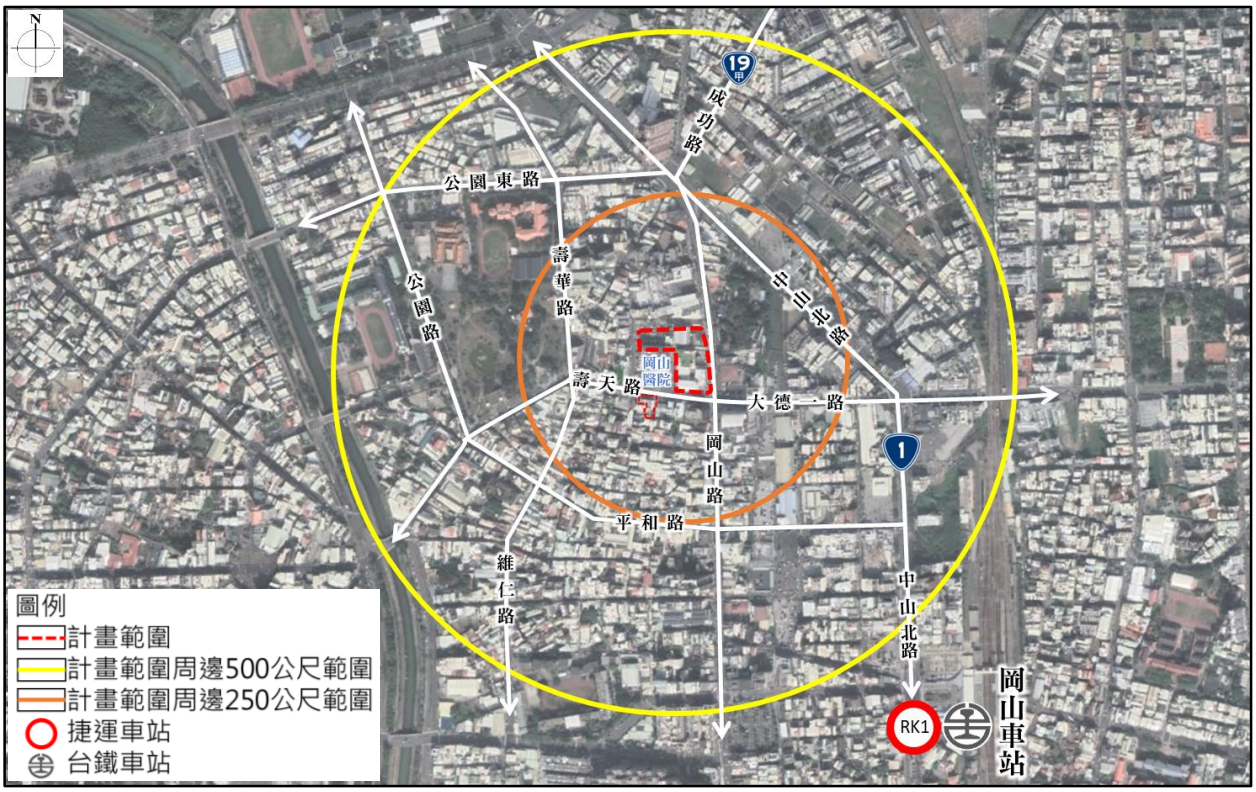


圖 4-2-1　交通衝擊改善策略構想圖

二、附近地區停車供需情形

為了解計畫範圍周邊之停車需供情形，本計畫以基地周邊500公尺為原則調查停車需供現況，以路邊停車格、路寬8公尺（含）以上且無劃設紅黃線路段之實際無格位停車需求數納入參考。本計畫於07:00至21:00共計調查14小時之路外及路邊停車供給席次與停車需求，並依停車尖峰小時、供給與需求狀況等，進行綜合性分析了解計畫周邊實際停車需供現況，調查範圍如圖4-2-2所示。



（一）計畫周邊 500 公尺停車供需情形

檢視路邊停車空間及路外停車場，計畫範圍周邊合計有1,196席次之停車格位，平日整體停車尖峰時段12:00~13:00，應為居民停車需要與居民洽公需求，停車需求數共699席，需供比為0.58，尚有497席停車供給餘裕；假日整體停車尖峰時段16:00~17:00，應為周邊居民及老街商業活動停車需要，停車需求數共560席，需供比為0.47。整體而言，本計畫範圍周邊500公尺範圍之停車空間於平假日各時段，尚有餘裕。

（二）計畫周邊商業、就醫使用停車供需情形

緊鄰計畫範圍周邊之土地使用計有岡山醫院及壽天路沿街商業帶，現況有周邊民眾之急診與高齡者就醫、購物就近停車之需求，尖峰時段停車需求幾近飽和（周邊250公尺停車需供比約為0.81）。

三、公共設施改善構想

（一）岡山路 345 巷拓寬為 10 公尺寬之計畫道路

本計畫基地北側鄰岡山路345巷側（7公尺寬），考量本計畫開發後對周邊既有住宅區及商業區之影響，為提供周邊住宅區通行及廣場兼停車場用地車輛進出、提升道路容量，減緩開發後交通衝擊，細部計畫於計畫範圍北側擬定3公尺寬道路用地，使岡山路345巷拓寬為10公尺寬之計畫道路。

（二）細部計畫擬定兼具停車及開放空間性質之公共設施用地

因應現況多為路邊停車使用，影響道路服務水準，依據本計畫變更後之交通衝擊改善構想，為增加壽天路道路容量，將取消路邊停車格，減少本計畫周邊停車供給。故後續如能於醫院及商業帶周邊提供適當停車空間，減少民眾停車後之步行距離，將能提升醫療服務之近便性。

另參酌本計畫位屬岡山都市計畫之商業核心及軸帶，應適度提供開放空間以提供優良沿街步行環境，故應指導細部計畫擬定兼具停車及開放空間性質之公共設施用地，收納路邊停車，服務周邊民眾之就醫、購物需求。

第三節　都市防災構想

為避免本計畫區災害發生及災害蔓延，並得以在災害發生時減輕損失程度，保障民眾生命財產安全，故依據「災害防救方案」之規定，整體規劃本計畫區防災體系，以有效遏止災害擴大及迅速疏散並安置民眾。依據「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」之指導，本計畫原為防災指揮中心，統一防災任務之調度，協調救災物資之分配與運送，健全救災指揮體系。配合新行政中心規劃於機15用地闢建，防災指揮機能移轉至機15用地，以下說明本計畫範圍內及配合整體都市計畫區之都市防災構想。

一、計畫範圍內都市防災構想

本計畫重建後將闢建地下停車場，其中至少4,000平方公尺得做為地下防災避難空間，為計畫範圍內部之緊急避難空間。另規劃北側臨岡山路345巷拓寬至10公尺寬，提升道路防救災功能，並可藉由岡山都計畫區內之緊急道路、救援運輸道路及避難輔助道路通往緊急避難據點及計畫區外等地。

二、配合整體都市計畫區都市防災構想

（一）緊急避難據點

依據「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」之指導，指定適當區位之學校用地劃為中長期容場所，配置臨時生活需用之廚廁、休息空間，以及物資、醫療、用水的存放；另以計畫區內學校、公園、兒童遊樂場、廣場、停車場、綠地等開放空間為主要臨時避難場所之規劃對象，應設置適當消防設備與避難設施，並備有可搬運之抽水幫浦、大型滅火器及儲放。

本計畫範圍周邊500公尺鄰近之緊急避難據點為文小二用地（2.4611公頃）、公一用地（5.1419公頃）、市場用地（0.4999公頃）、兒九用地（0.5947公頃）、停六用地（0.1877公頃）、停七用地（0.2017公頃）等。

（二）緊急道路

屬第1層級緊急道路，係指路寬20公尺以上道路為對象，可迅速通達區外路徑，並須最優先保持通暢運輸功能，以區內聯外道路為緊急道路。本計畫範圍沿岡山路往北可達中山北路，防救災時可聯外疏散。

（三）救援運輸道路

屬第2層級救援運輸道路，係指路寬15公尺以上道路為對象，可迅速作為通達區內消防、物資支援、人員集合之路徑，故須考量能便利聯區內各消防據點及收容場所，以區內主要道路及次要道路為救援運輸道路。本計畫範圍東側臨岡山路、向北可連接公園西路，防救災時可迅速通達區內消防、物資支援。

（四）避難輔助道路

屬第3層級避難輔助道路，係指路寬8公尺道路為對象，主要在各指定防災據點設施無法連接前2路時，為前2層救災避難道路輔助道路，主要以8公尺以上出入道路為避難輔助道路。本計畫範圍南側臨壽天路，可向西連結至文小二用地、公一用地等緊急避難據點。

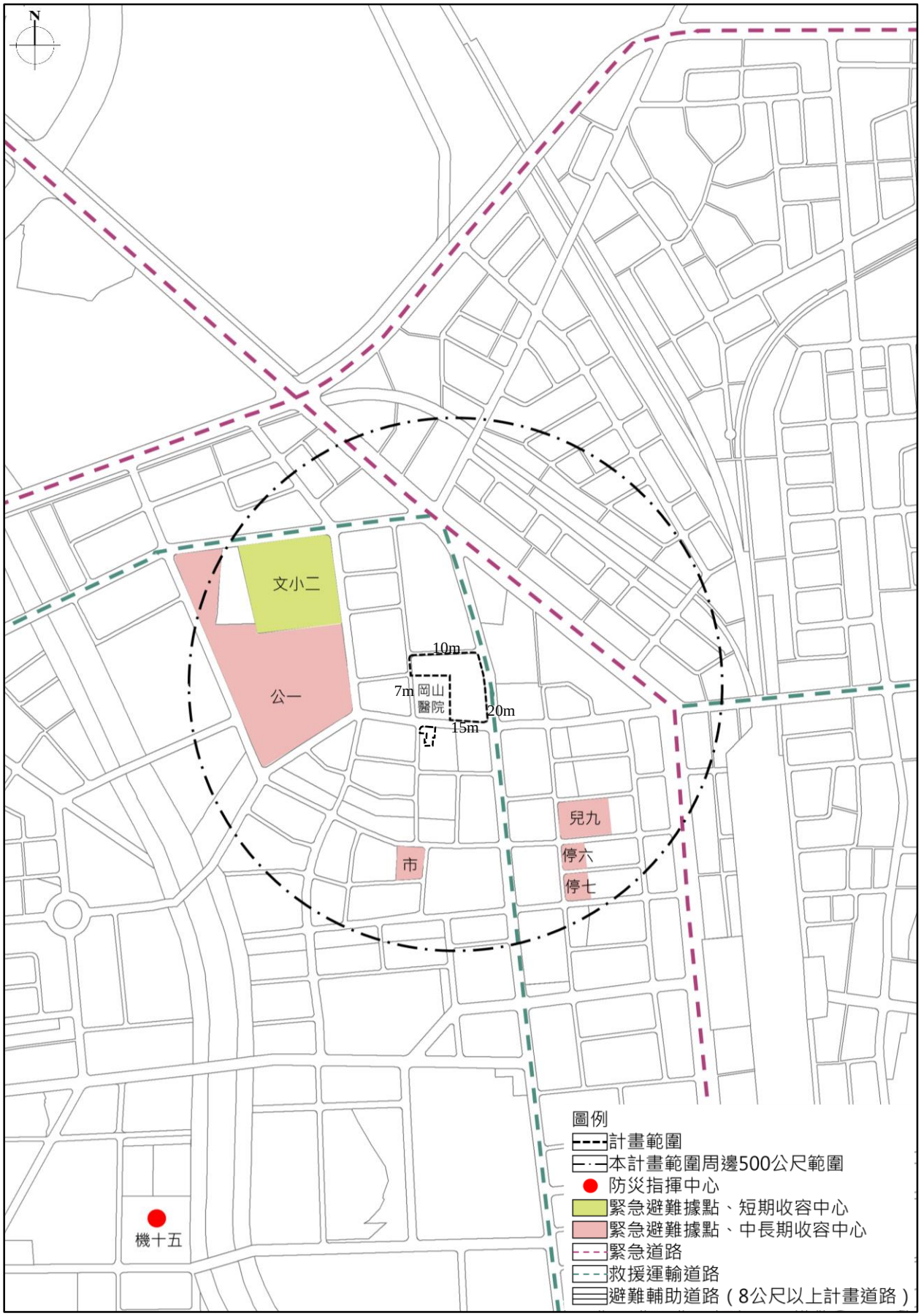


圖 4-3-1　都市防災構想示意圖

第四節　都市更新構想

本計畫節錄111年1月3日公告「劃定『高雄市岡山區行政中心』更新地區暨訂定都市更新計畫案」之內容如下（都市更新計畫書另詳附錄九）。

一、都市更新目標

（一）配合重大交通建設之高雄都會區大眾捷運系統延伸計畫，及鄰近重要產業建設，檢討區內低度利用土地，調整都市計畫，提升土地利用效能及因應地區發展需求。

（二）改善現有老舊辦公廳舍效能不彰及辦公空間不足等問題，興闢行政機關合署聯合辦公提升公共服務效能與品質。

（三）配合行政中心遷建，為提高公有土地權利價值並帶動地區發展，原址釋出開發，透過跨區都市更新方式，原址變更為商業區以挹注新址興建所需經費及活化核心商業區發展，以提供岡山地區較具規模之商業服務空間。

二、都市更新策略

（一）行政中心遷移至機 15 用地，整合區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局及消防分隊等，興建立體化辦公大樓，提供充足之停車及開放空間。

（二）原行政中心（機 1-1）調整土地使用屬性後，釋出招商，引入民間資金，共創地方繁榮。

第五章　細部計畫內容

第一節　計畫年期

配合岡山都市計畫，訂定計畫年期為115年。

第二節　計畫人口

現行岡山都市計畫之計畫人口係依據現況人口成長率、周邊重大建設開發，且基於維持居住環境品質及公共設施服務水準考量，計畫人口為100,000人。

本計畫面積為1.0043公頃，其中0.6290公頃為商業區，依商業區之容積率400%，參酌「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」商業區之容納人口推估方式，並以每人平均享有50平方公尺樓地板面積之居住水準估算，本計畫約以500人作為計畫人口。

第三節　土地使用計畫

計畫範圍內土地使用分區之面積及分布，詳表5-3-1及圖5-3-1所示。

表 5-3-1　本計畫範圍土地使用分區綜理表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第三種商業區	0.6290	62.64
	小計	0.6290	62.64
公共設施用地	廣場兼停車場用地一	0.2331	23.21
	廣場兼停車場用地二	0.0660	6.57
	綠地用地	0.0402	4.00
	道路用地	0.0360	4.58
	小計	0.3753	37.36
合計		1.0043	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

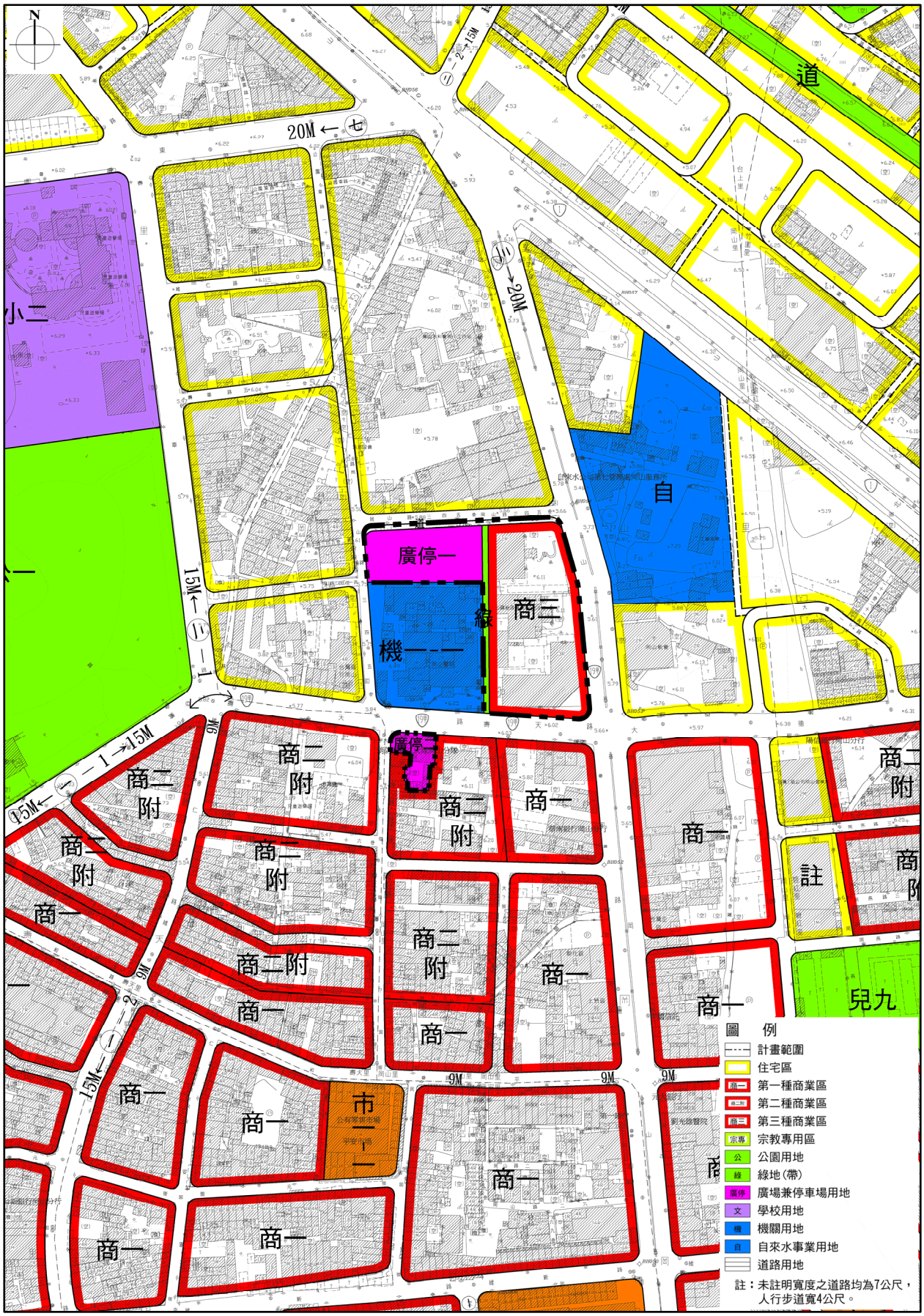


圖 5-3-1　本計畫範圍細部計畫示意圖

第四節　土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制如下列規定，未規定者依「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」及都市計畫法高雄市施行細則規定辦理：

一、第三種商業區之建蔽率不得高於 70%，容積率不得高於 400%。

二、第三種商業區及公共設施用地申請建築時應自道路境界線退縮 4 公尺。退縮部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會同意者，不在此限。

三、本要點其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。

第五節　都市設計基準

本計畫都市設計基準如下列規定，未規定者依「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」及都市計畫法高雄市施行細則規定辦理：

一、本計畫區都市設計管制範圍（如圖 5-5-1 所示）內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。

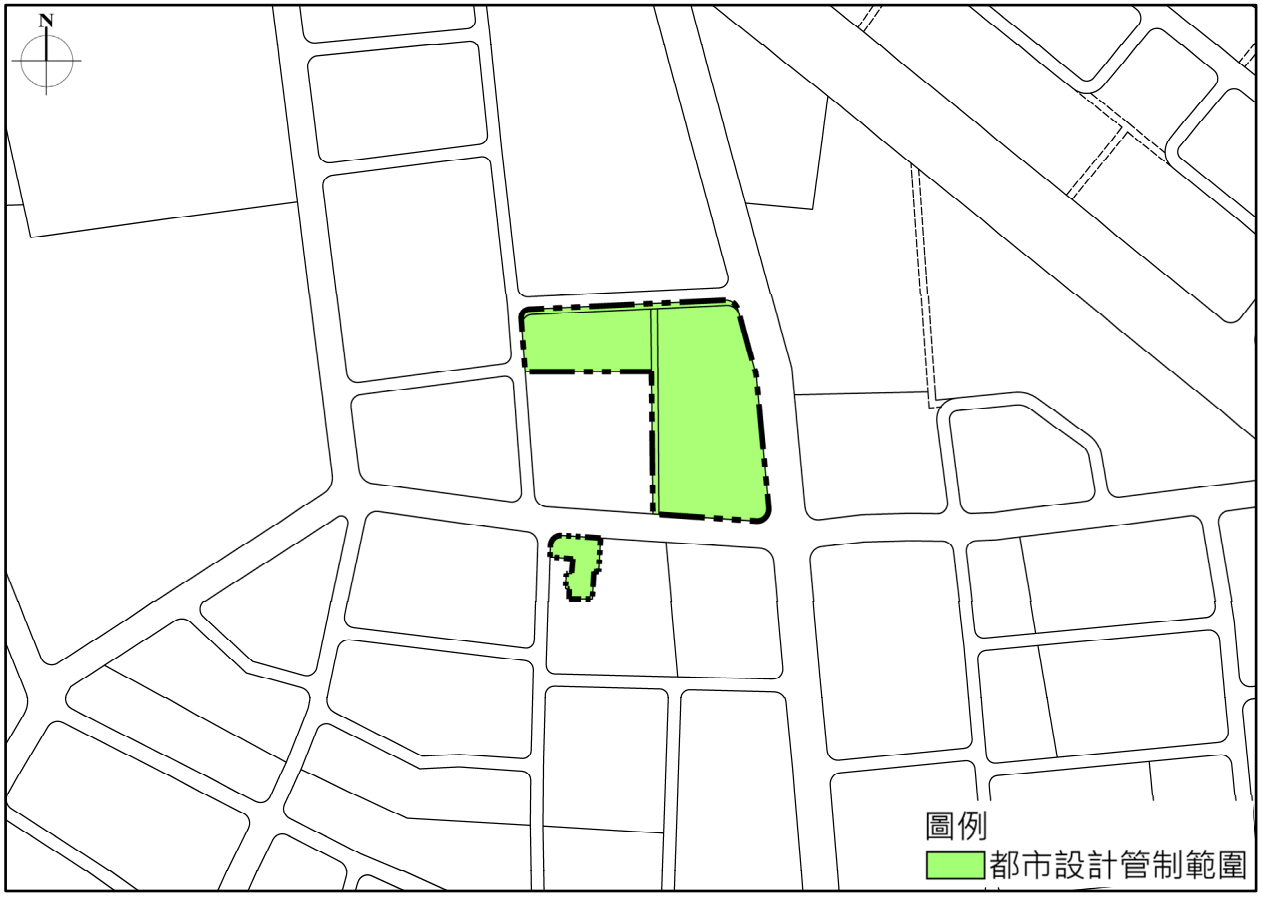


圖 5-1-1　都市設計管制範圍示意圖

二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府都市設計審查規範」規定。

四、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。

五、為計畫區之有效管理，本基準內容得經都設會決議修正或補充之。

六、為維護景觀並加強綠化，公共設施用地及其他公共開放空間生態設計原則如下：

（一）應儘量提高綠覆率，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周圍地區微氣候。

（二）應儘量減少不透水面積。

（三）植栽設計優先考慮生態城市綠化原則，加強選植多樣性、野生動植物之食源植物及原生樹種，並避免造成視覺死角且減少初期維護。

（四）綠地用地得設置人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。

七、基地綠化：廣場兼停車場用地綠覆率應達 50%以上、綠地用地綠覆率應達 80%以上。

第六章　事業及財務計畫

第一節　開發方式與進度

一、開發主體與方式

本計畫範圍變更機1-1用地及第二種商業區為商業區，土地權屬為中華民國、高雄市所有，由高雄市政府併同機15用地以公辦都市更新方式辦理開發。

二、實施進度

考量本計畫涉及變更主要計畫及細部計畫之都市計畫程序，俟都市計畫完成後，接續需由高雄市政府辦理開發程序。本計畫開發方式依都市更新條例相關規定辦理，預計113年完成都市更新事業計畫、都市更新權利變換計畫等相關工作，都市更新事業預計於114年開工，118年完工。

第二節　經費來源

透過公辦都市更新引入民間資金及人力，挹注本計畫商業區及公共設施用地開發所需經費，總經費初估約561,077萬元（含本計畫及機15用地），經費由都市更新事業實施者支付；範圍內之公有地上建築物，由公辦都市更新徵得之實施者拆除。本計畫興建商業區及開闢細部計畫公共設施用地等相關費用皆納入都市更新事業共同負擔。另透過權利變換，本府亦得以挹注資金闢建新行政中心（機15用地）。

表 6-2-1　事業及財務計畫綜理表

位置	土地使用分區	面積（公頃）	土地取得方式					開闢經費（萬元）				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			一般徵收	市地重劃	區段徵收	無償提供	其他*	土地徵購費	地上物補償費	工程費	合計			
商業區西側	綠地用地	0.0402					✓	-	-	101	101	高雄市政府	民國118年	都市更新共同負擔
商業區西北側	廣場兼停車場用地一	0.2331					✓	-	-	583	583	高雄市政府	民國118年	都市更新共同負擔
壽天路南側	廣場兼停車場用地二	0.0660					✓	-	-	165	165	高雄市政府	民國118年	都市更新共同負擔
商業區及廣場兼停車場用地一北側	道路用地	0.0360					✓	-	-	90	90	高雄市政府	民國118年	都市更新共同負擔

註1：*表採都市更新方式辦理。
註2：公共設施用地開闢費用皆納入都市更新事業共同負擔；工程費為預估之都市更新事業共同負擔費用，以1公頃0.25萬元估算。本表為概算之結果，實際費用仍須以開發時之施工費用、利率及物價指數計算為準。
註3：都市更新事業共同負擔包含機15用地興建新行政中心之開闢經費約124,030萬元，合計共約561,077萬元。
註4：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附錄一　主要計畫簽准個案變更核可文件

檔　　號:
保存年限:

高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都更科
承辦人：柯昱妏
電話：07-3368333#5430
傳真：07-3315197
電子信箱：koywb@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年7月9日
發文字號：高市府都發更字第11032974800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「變更岡山都市計畫(部分機關用地為商業區)(配合行政中心遷移)暨劃定都市更新地區案」經本府認定為直轄市興建重大設施，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局
副本：高雄市政府法制局、高雄市政府民政局、高雄市岡山區公所、高雄市政府都市發展局（都規科）、高雄市政府都市發展局（區審科）、高雄市政府都市發展局（都更科）電子公文交換章 2021/07/09 11:58:15

附錄二　高雄市都市計畫委員會 111 年 11 月 2 日第 108 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會111年11月2日第108次會議紀錄

一、時間：111年11月2日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮　　紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、趙委員子元、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、陳委員啓仁、史委員茂樟、張委員淑貞、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、王委員啓川(請假)、胡委員太山(請假)、鄭委員泰昇(請假)、黃委員偉茹(請假)、詹委員達穎(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署	(請假)
高雄市政府經濟發展局	王宏榮、林永慶、方羿筑、陳亮志、陳建廷
高雄市政府警察局	陳治慶、鍾逸文
高雄市政府消防局	林原興、邱楚淵
高雄市政府交通局	王文靜、鄭雅楓
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市政府法制局	白瑞龍、余吉祥
高雄市政府地政局	胡年響
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、黃俊翰、陳宇新

高雄市政府文化局	郭瑞麟
高雄市政府工務局(建管處)	(請假)
高雄市政府岡山區公所	林濰良、林義盛、邱持敬
左腳右腳休閒有限公司	張德明、林淑親
高雄市不動產估價師公會	蘇文清
台灣中油股份有限公司	陳玉鶯、鄭光亨、陳俊彥、曾建穎、蔡宗成
高雄市政府都市發展局	王屯電、郭進宗、唐一凡、施旭原、鍾坤利、薛淵仁、李　薇、林相伯、林瑞美、翁薇謹、李偉誠、張珈瑜、柯昱妏、陳惠美、陳秀凌

(二)高雄市議會：

賴文德議員服務處	張傳興

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫（和發產業園區）細部計畫（土地使用分區管制）案

決　議：

配合國家2050淨零碳排能源轉型政策，建構綠能產業供應

鏈，考量本案為支援電動車輛關鍵零組件產品開發與生產，調整容許使用項目放寬電池製造業之鋰電池製造進駐園區，有助於電力設備製造產業整體發展及兼顧環境永續利用，且環評變更業經行政院環保署審查通過，本案同意照公展草案通過。

第二案：擬定岡山都市計畫商業區細部計畫(配合行政中心遷移)案

決　議：

(一)岡山為北高雄產業重鎮及生活服務機能中心，配合捷運岡山路竹延伸線建設契機，將岡山行政中心機關用地變更為商業區，帶動岡山市區發展，主要計畫變更業經111年8月30日內政部都委會第1018次會議審議通過，並依中央指示補辦公展。本案依循主要計畫指導，考量岡山醫院急診、就醫及停車需求擬定細部計畫，補充地區性之廣場停車場、綠地、道路等公共設施，減輕開發後之交通影響。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

1、修正土地使用分區管制要點三、本要點其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。

2、都市設計準則名稱修正為都市設計基準並補附都市設計審議範圍。

第三案：變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（部分停車場用地（停4）、道路用地為市場用地、部分市場用地（市4）為道路用地）案

決　議：

(一)本案鄰近高鐵左營站，現況皆作平面停車場使用，為提升土地使用效益，提高民間參與公共建設投資誘因，同意將停4用地變更為市場用地，並與市4用地合併為一宗

基地，規劃興建複合式市場，導入日間照顧中心、托嬰中心、里民活動中心等多元服務設施，滿足當地居民生活需求。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

1、為維護環境品質，未來建築開發時，除依建築技術規則相關規定設置停車空間外，應將現行 130 席之停車位，一併納入基地規劃設置，並提供公眾使用。

2、本案應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及高雄市政府建築物交通影響評估審議會審議通過後，始得申請建築開發。

第四案：「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 23）為第四種住宅區案」再提會審議

決　議：

本案係申請人自擬細部計畫辦理變更，變更過程中就負擔回饋方式由捐地變更為繳交回饋代金，並已於都委會審議通過後與市府簽訂協議書在案。本次會議所提訴求，其中涉及都市計畫事項，前經111年8月18日召開專案小組會議討論，並作成建議意見，除下列意見外，其餘同意照專案小組建議意見(詳附錄一)、110年11月26日第96次大會決議通過。

(一)有關以主要計畫住宅區作為變更負擔計算依據部分，依都市計畫法第七條規定，主要計畫為擬定細部計畫之準則，細部計畫為實施都市計畫之依據，因此都市計畫之執行及管制應依細部計畫辦理。本案細部計畫 66 年發布實施即為停車場用地非為住宅區，且迄今並未變更，故仍應依公共設施用地變更為住宅區之負擔回饋比例規定42%辦理。

(二)有關將建物拆除成本納入估價部分，因繳納代金係以應

捐贈土地估價，且捐贈土地應完成拆除地上物後產權移轉予市府，以利後續開發利用，故以素地捐贈素地估價，就變更範圍土地合併估價，符合法令及通案性規定。

(三)鑑於近年來營建工程受疫情及市場缺工缺料影響，本案獅頭段 2047-1 地號土地建物使用執照變更期限，修正為應於都市計畫發布實施後 2 年 6 個月內完成。

(四)考量本案估價作業及相關行政程序時間，變更負擔代金繳納期限同意申請人所請展延 6 個月，由 111 年 11 月 28 日延長至 112 年 5 月 28 日。

附帶決議：

(一)倘若申請人未能依限完成變更負擔，則本案審議通過之都市計畫失其效力。

(二)為避免爾後變更負擔代金繳納衍生執行爭議，有關估價及代金繳納原則，請都發局作必要之檢討並交付專案小組討論後，提大會審定。

(三)本案與會單位及委員發言要點，請納入會議紀錄（詳如附錄二）。

【附錄一】專案小組建議意見：

(一)申請人於會中表示仍有變更為第四種住宅區之意願，且變更負擔回饋同意採繳納代金方式辦理。

(二)本案都市計畫變更業經110年11月26日本市第96次都委會審議修正通過，惟申請人就部分決議事項及估價條件等內容提出異議。本專案小組會議僅就涉及都市計畫事項予以討論；至於估價條件等則非屬都委會審議範疇，不予討論。

1、有關都市計畫變更負擔代金繳納依高雄市通案性規定辦理部分(即採素地估價、變更範圍土地合併估價、委託本市不動產估價師公會1家估價等)，因業已執行多年，有其一致性及公平性，本案仍應依前述規定辦理。

2、本案變更範圍為獅頭段一小段2047、2047-1地號等2筆土地，為土地使用能有最大效益，未來重建時整併為一宗基地建築開發，並依不動產估價技術規則第83、84條合併估價，符合法令規定及通案性原則。

3、至於申請人應於本案都市計畫發布實施生效日2年內完成獅頭段一小段2047-1地號土地建物使用執照變更，建議延長至4年部分，考量本案未涉及建物興建，且參照過去變更案例，都市計畫發布實施生效日2年內完成變更使用執照，尚屬合宜。

(三)依規定請申請人應依市都委會第96次會議紀錄發文之日(110年11月29日)起1年內(至111年11月28日)，與市府簽訂協議書，並完成變更負擔。請申請人注意時效，以免本案失其效力。

(四)請都發局補充市都委會第96次會議審議後，本案協議書簽訂、估價辦理過程等相關期程，供委員參考。

第五案：擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)案

決　議：

(一)本案前經 110 年 10 月 6 日第 95 次市都委會決議，細部計畫（包含土地使用分區管制、都市設計基準等）涉及使用內容與建築開發，授權由都發局邀集都委會委員、中油公司及相關單位召開會議討論確認，並於細部計畫發布實施前，提都委會報告後再予以備查。案經都發局召開 6 次研商會議後，修正土地使用分區管制及都市設計基準等內容。

(二)另依 111 年 10 月 4 日內政部都委會第 1020 次會議審議決議，涉及修正細部計畫(含土地使用計畫、變更回饋負擔比例、分期分區發展計畫、事業及財務計畫等)。

(三)考量本次報告內容涉及修正細部計畫土地使用計畫等前述相關內容，故改列為審議案，除為維護古蹟及歷史建築環境景觀，依文化資產保存法第 34 條，不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道規定，修正都市設計基準第四條規定外，其餘同意照本次會議所提修正內容通過，並納入計畫書修正。

七、散會：下午4時30分