

變更岡山都市計畫（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  
計畫書

高雄市政府

中華民國 111 年 9 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	變更岡山都市計畫(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	
變更都市計畫 法令依據	依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款、都市更新條例第 9 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	
公開座談會	110 年 7 月 30 日於岡山地政事務所舉行公開展覽前座談會	
本案公開展覽 起 訖 日 期	第一次：自民國 110 年 10 月 12 日起至民國 110 年 11 月 16 日止（刊登於 110 年 10 月 15 日～17 日民眾日報）	
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	第一次：民國 110 年 10 月 27 日 15 時 30 分（岡山區公所三 樓會議室）	
人民團體對本 案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級 都市計畫委員 會 審 核 結 果	市 級	110 年 11 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 96 次會 議決議「修正通過」。
	部 級	111 年 1 月 18 日內政部都市計畫委員會第 1005 次 會議、111 年 4 月 26 日內政部都市計畫委員會第 1010 次會議、111 年 8 月 30 日內政部都市計畫委員 會第 1018 次會議決議「修正通過」。

# 目 錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起與目的 .....1-01
- 第二節 法令依據 .....1-01
- 第三節 計畫位置與範圍 .....1-02

## 第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 歷次都市計畫變更內容 .....2-01
- 第二節 現行都市計畫概要 .....2-03
- 第三節 相關計畫及周邊重大建設 .....2-10

## 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 變更內容

- 第一節 變更原則與理由 .....5-01
- 第二節 變更內容 .....5-02

## 第六章 變更後計畫

## 第七章 實施進度及經費

- 第一節 開發方式與進度 .....7-01
- 第二節 經費來源 .....7-01

## 第八章 其他

- 附錄一 簽准同意辦理個案變更文件
- 附錄二 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草案公開展覽前之座談會會議紀錄
- 附錄三 「岡山區公所-岡山路 343 號、岡山戶政事務所-岡山路 345 巷 1 號、岡山地政事務所-岡山路 341 號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路 10 號、市立岡山醫院-壽天路 12 號」共六棟建物，辦理逾五十年建物文化資產價值評估
- 附錄四 高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 96 次會議紀錄
- 附錄五 內政部都市計畫委員會第 1005 次會議紀錄
- 附錄六 內政部都市計畫委員會第 1010 次會議紀錄
- 附錄七 內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄

# 圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖 .....	1-02
圖 2-2-1	岡山都市計畫現行都市計畫示意圖 .....	2-07
圖 2-2-2	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖 .....	2-09
圖 2-3-1	岡山都市計畫（第二次通盤檢討）空間發展構想示意圖 .....	2-10
圖 2-3-2	高雄市國土計畫空間發展架構示意圖 .....	2-12
圖 2-3-3	捷運岡山路竹延伸線規劃路線及場站示意圖 .....	2-14
圖 2-3-4	計畫範圍周邊相關計畫與建設分布圖 .....	2-16
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 5-1-1	變更內容示意圖 .....	5-03
圖 6-1-1	變更後計畫範圍內都市計畫示意圖 .....	6-02
圖 8-1-1	細部計畫空間指導原則示意圖 .....	8-02

# 表 目 錄

表 2-1-1	歷年都市計畫歷程一覽表 .....	2-01
表 2-2-1	現行計畫土地使用分區面積表 .....	2-08
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 5-1-1	變更內容明細表 .....	5-02
表 6-1-1	變更後都市計畫土地使用分區面積表 .....	6-01
表 7-2-1	實施進度及經費綜理表 .....	7-01

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起與目的

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。本次辦理都市計畫變更並另行擬定細部計畫，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。

本計畫業經111年8月30日內政部都市計畫委員會第1018次會議決議二：「本案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，應依照都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本案變更案有直接關係者，則再提會討論。」（詳如附錄七所示），爰辦理第二次公開展覽。

## 第二節 法令依據

本計畫係為加速行政中心遷移至機15用地，並同步辦理公辦都市更新，以活化原址及周邊商業機能，故依都市計畫法第27條第1項第4款、都市更新條例第9條（詳如附錄一所示）規定辦理；另本計畫亦屬「岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」（依據都市計畫法第26條）核定編號第20案之關聯案件。

## 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，本計畫擬變更約0.9383公頃之機關用地及0.0660公頃之第二種商業區為商業區，詳圖1-3-1所示。

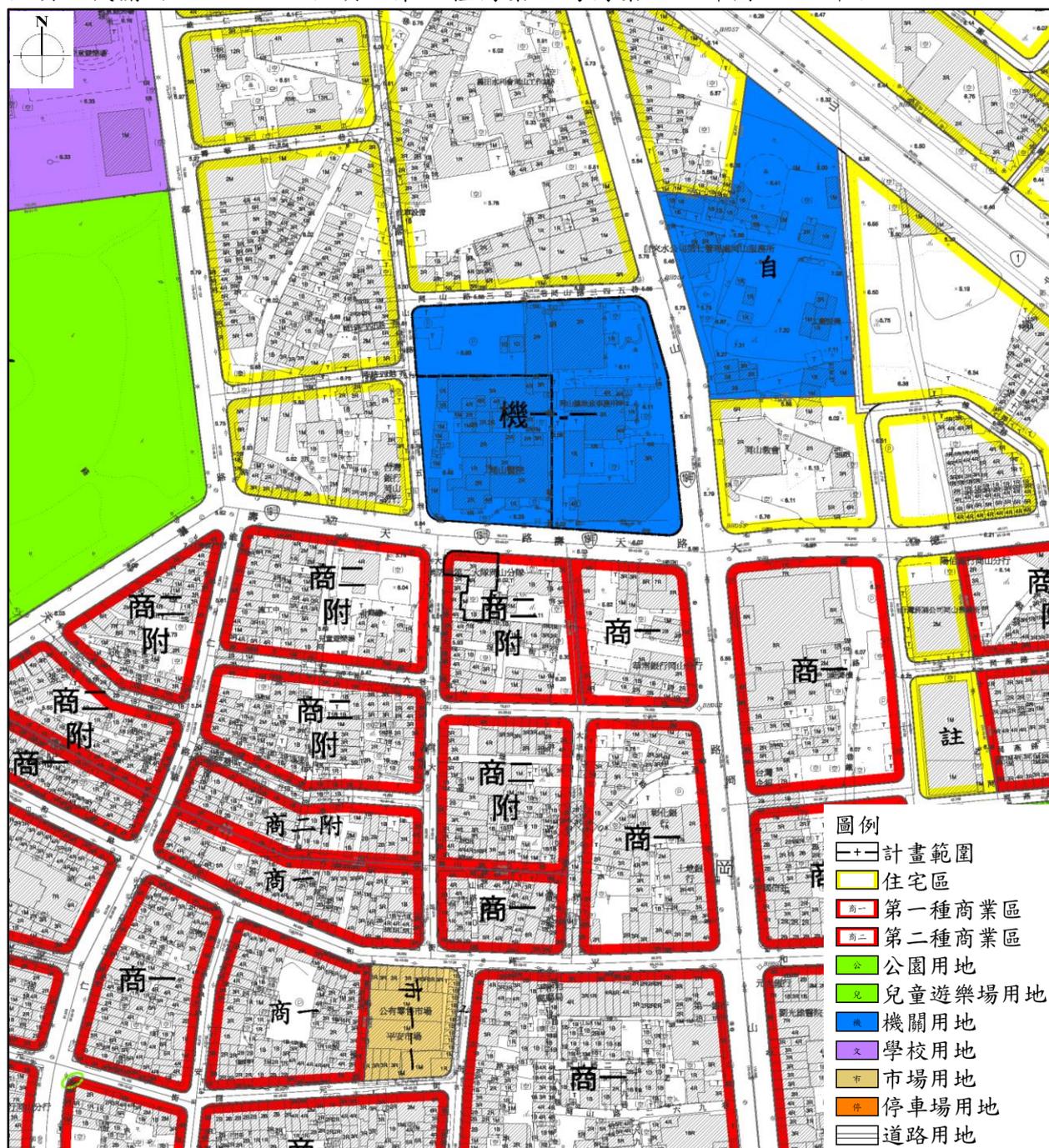


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

## 第二章 現行都市計畫概要

## 第一節 歷次都市計畫變更內容

岡山都市計畫始於56年岡山鎮都市計畫修正變更說明書，其後於63年擴大範圍公告實施，並於92年、103年相繼完成2次通盤檢討。現行計畫為103年3月24日發布實施之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案」，迄今共辦理3次專案通盤檢討、1次土地使用分區管制要點專案通盤檢討、擬定2處細部計畫、25次主要計畫變更及1次細部計畫變更，並於110年7月完成都市計畫圖重製專案通盤檢討。茲將歷年本都市計畫區之都市計畫變更案彙整如下（如表2-1-1），另本次都市計畫變更範圍於63年3月06日公告發布實施之「岡山鎮擴大修訂都市計畫」即劃設為機關用地（機1-1）。

表 2-1-1 歷年都市計畫歷程一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名
1	56.11.10	-	岡山鎮都市計畫圖
2	63.03.06	府建都字第 18690 號	岡山鎮擴大修訂都市計畫
3	68.01.10	府建都字第 919 號	變更岡山都市計畫內鐵路用地案
4	68.09.15	府建都字第 77600 號	變更岡山鎮都市計畫（公四）及其東側農業區案
5	73.10.08	府建都字第 095614 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為機關（電信）用地）案
6	73.12.15	府建都字第 125494 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為水利用地）案
7	74.07.18	府建都字第 68948 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為零星工業區）案
8	75.05.09	府建都字第 41351 號	變更岡山都市計畫（部分道路用地為商業區、住宅區、機關用地、農業區、公園、園林道、河川、廣場及社教用地）案
9	76.05.02	-	變更岡山（鐵路用地嘉新支線東側道路系統）案
10	76.07.23	府建都字第 86645 號	變更岡山都市計畫（部分住宅區、綠地、鐵路用地、綠帶為道路用地及部分道路用地、綠地、鐵路用地、綠帶為住宅區）案
11	82.01.19	府建都字 201676 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區、工業區、學校用地為河川用地）案
12	86.06.24	府建都字第 112976 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、工業區、綠帶為河川用地）案
13	87.05.05	府建都字第 84430 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為工業區）案
14	89.06.08	府建都字第 94466 號	變更岡山都市計畫（工業區分類）專案檢討案
15	91.09.04	府建都字 0910150852 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案變更內容明細表第二十一案
16	92.01.10	府建都字第 0910237481 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案
17	92.12.11	府建都字第 0920229133 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案
18	94.04.27	府建都字第 0940085525 號	變更岡山都市計畫區（部分農業區為河川區）案
19	94.06.13	府建都字第 0940122643 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為學校用地）案

表 2-1-1 歷年都市計畫歷程一覽表（續）

編號	公告日期	公告字號	公告案名
20	94.10.11	府建都字第 0940204839 號	變更岡山都市計畫（部分住宅區為學校用地、道路用地，部分道路用地為住宅區、學校用地）案
21	94.12.05	府建字第 0940249339 號	變更岡山都市計畫（第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案
22	95.02.27	府建字第 0950034079 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、公園用地及綠地為河川區）案
23	95.07.07	府建字第 0950160215A 號	擬定岡山都市計畫（和平里地區）細部計畫案
24	95.08.28	府建都字第 0950185852 號	變更岡山都市計畫（部分河川區兼供道路使用為河川區及部分道路用地為園林道、農業區）案
25	96.01.12	府建都字第 0950213777 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為道路用地，部分鐵路用地為道路用地及鐵路用地兼供道路使用）案
26	96.02.08	府建都字第 0960024407 號	變更岡山都市計畫（民俗觀光市場專用區為農業區；第三種商業區、停車場用地為住宅區）案
27	96.07.04	府建都字第 0960141113 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、工業區為道路用地；部分綠地為園林道用地）案
28	97.01.18	府建都字第 0970009624 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為抽水站用地）案
29	97.01.30	府建都字第 0970018189 號	變更岡山都市計畫「部分農業區為學校用地（供人工濕地使用）」案
30	99.05.07	府建都字第 0990121777 號	擬定岡山都市計畫（正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地）細部計畫案
31	99.11.12	府建都字第 0990298424 號	變更岡山都市計畫（部分農業區及機關用地為道路用地）（配合臺 19 甲線改善拓寬工程）案
32	100.06.20	高市府四維都發規字第 1000064565 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為滯洪池用地）（配合高雄縣典寶溪排水 A 區滯洪池工程）案
33	101.11.23	高市府都發規字第 10134691200 號	變更岡山都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案
34	103.03.24	高市府都發規字第 10301251203 號	變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案
35	104.01.28	高市府都發規字第 10400236601 號	變更岡山都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案
36	104.05.11	高市府都發企字第 10431513401 號	變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案
37	105.04.08	高市府都發規字第 10531273301 號	變更岡山都市計畫（部分農業區及機關用地為道路用地）（配合致遠路第一期拓寬工程）案
38	106.06.05	高市府都發規字第 10602727901 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為交通用地）（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第一階段））案
39	110.07.05	高市府都發開字第 11032859701 號	變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

## 第二節 現行都市計畫概要

### 一、岡山都市計畫現行都市計畫概要

現行計畫為103年公告之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）」，並於110年7月公告實施「變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」，故本計畫之書圖面積以110年公告之重製專案通盤檢討內容為主。

#### （一）計畫範圍

計畫區隸屬高雄市岡山區行政轄區，以現有岡山區市街地區為中心，東達嘉新水泥廠及十六號道路，與高速公路岡山交流道附近特定區緊鄰、南界鄰高雄新市鎮特定區、西至空軍航空技術學校、北迄灣裡里，重製後計畫面積為1,398.7029公頃。

#### （二）計畫年期

計畫年期為民國115年。

#### （三）計畫人口與密度

基於維持居住環境品質及公共設施服務水準考量，第二次通盤檢討維持計畫人口為100,000人，計畫粗密度為每公頃71人，計畫居住淨密度為每公頃304人。

#### （四）土地使用計畫

##### 1. 住宅區

共概分為八個住宅鄰里單元，阿公店溪與縱貫鐵路間以一-1號道路為界，為第一、二住宅鄰里；阿公店溪以西，以四號道路為界，為第三、四住宅鄰里；縱貫鐵路以東，以十號道路為界，為第五、六住宅鄰里；計畫區北側之灣裡里一帶為第七住宅鄰里，南側和平里細部計畫區為第八住宅鄰里，面積合計為324.1683公頃。

##### 2. 商業區（第一、二種商業區）

分為第一種商業區及第二種商業區，主要於一號道路兩側、一-1號道路及四號道路所圍成之地區為商業核心，另於各住宅鄰里單元規劃部分商業區，提供本計畫區及鄰近地區商業、金融、娛樂、行政及社會設施等服務，面積合計為45.9202公頃。

（1）第一種商業區：以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，面積為36.4317公頃。

（2）第二種商業區：以第一次通盤檢討附帶條件變更為第二種商業區為基礎，面積為9.4885公頃。

### 3. 工業區（甲種、乙種、零星工業區）

劃設甲種工業區、乙種工業區及零星工業區共 9 處，面積合計為 245.9986 公頃。

- (1) 甲種工業區：共計有 3 處，包含「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」，主要分布於嘉新東路兩側及省道臺一線左側，面積為 92.9559 公頃。
- (2) 乙種工業區：共計有 5 處，包含「乙工一」、「乙工三」、「乙工四」、「乙工七」及「乙工四」西側之「乙工」，主要分布於計畫區東側、南側、省道臺一線東西兩側，面積為 151.4776 公頃。
- (3) 零星工業區：共計 1 處，位於本計畫區西北側，面積為 1.5651 公頃。

### 4. 宗教專用區

共計劃設 1 處，為中山公園內壽天宮使用，面積合計為 0.6683 公頃。

### 5. 文教區

共計劃設 1 處，為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會所有，作為慈濟大學岡山社會教育推廣中心，面積合計為 3.0725 公頃。

### 6. 車站專用區

共計劃設 1 處，位於岡山火車站及其附近地區，面積合計為 7.6503 公頃。

### 7. 農業區

分布於都市發展用地之外圍，作為未來都市發展之緩衝地帶，面積合計為 339.2498 公頃。

### 8. 河川區

位於阿公店溪、竹子港溪流兩側 50~140M 寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍，面積合計為 45.2781 公頃。

### 9. 河川區兼供道路使用

河川區與道路共構部分劃設為河川區兼供道路使用，共計劃設 6 處，面積合計為 0.3983 公頃。

### 10. 電信專用區（第一種、第二種電信專用區）

劃設第一種電信專用區、第二種電信專用區各 1 處，面積合計為 1.4763 公頃。

- (1) 第一種電信專用區：現況為岡山線路中心，面積為 0.3499 公頃。
- (2) 第二種電信專用區：現況為岡山料場兼服務中心，面積為 1.1264 公頃。

### 11. 第三類型郵政專用區

劃設 1 處，為中華郵政公司岡山郵局使用，面積合計為 0.1568 公頃。

## (五) 公共設施計畫

### 1. 機關用地

共計劃設 15 處，面積合計為 75.2395 公頃。

### 2. 學校用地

劃設文小、文中、文高及文職等用地共計 13 處，面積合計為 47.9861 公頃。

(1) 文小用地：共計 8 處，分別供岡山國小、壽天國小、前峰國小、兆湘國小、後紅國小、竹圍國小、岡山國小灣裡分校及和平國小使用，面積為 20.1034 公頃。

(2) 文中用地：共計 3 處，分別供岡山國中及前峰國中使用，面積為 10.7786 公頃。

(3) 文高用地：共計 1 處，供岡山高中使用，面積為 3.7334 公頃。

(4) 文職用地：共計 1 處，供岡山農工職校使用，面積為 13.3707 公頃。

### 3. 公園用地

共計劃設 14 處，面積合計為 27.9933 公頃。

### 4. 綠地 (帶)

劃設綠地 3 處，並於縱貫鐵路用地旁、原台糖鐵路用地、空軍鐵路支線用地上、工業區與住宅區間、一號道路二側等地區劃設綠帶，面積合計為 7.1126 公頃。

### 5. 兒童遊樂場用地

共計劃設 18 處，面積合計為 4.6018 公頃。

### 6. 公園兼兒童遊樂場用地

共計劃設 2 處，面積合計為 1.4078 公頃。

### 7. 園林道用地

共計劃設 7 處，配合本次變更檢討部分「園道四」外其餘維持，面積合計為 25.6427 公頃。

### 8. 停車場用地

共計劃設 12 處，配合本次變更檢討部分「停八」外其餘維持，面積合計為 3.7399 公頃。

### 9. 醫院用地

共計劃設 1 處，供國軍岡山醫院使用，面積合計為 6.1290 公頃。

### 10. 市場用地

共計劃設 10 處，面積合計為 2.5679 公頃。

### 11. 水利用地

位於計畫區北側，面積合計為 0.5647 公頃。

## 12. 鐵路用地

共計劃設 1 處，供縱貫鐵路使用，面積為 5.3157 公頃。

## 13. 自來水事業用地

共計劃設 1 處，供台灣自來水股份有限公司第七區管理處岡山服務所及岡山淨水廠使用，面積合計為 1.0809 公頃。

## 14. 電路鐵塔用地

共計劃設 1 處，面積合計為 0.0072 公頃。

## 15. 抽水站用地

共計劃設 1 處，位於計畫區南端，供 B2 幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，面積合計為 0.1011 公頃。

## 16. 滯洪池用地

位於「乙工七」東側，係為配合典寶溪排水系統整治及環境營造規劃，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量雙重功能，面積合計為 8.3330 公頃。

## 17. 加油站用地

位於「機一-九」用地東南側，供中油岡山加油站使用，面積合計為 0.0584 公頃。

## 18. 廣場兼停車場用地

共劃設 1 處，位於車站專用區北側，面積合計為 0.4273 公頃。

## 19. 道路廣場用地

共劃設 4 處，包含「廣一」、「廣二」、「廣三」及「廣四」，主要位於岡山火車站前、後、「機三」東南側之圓環及「文中三」東側，其餘則為道路用地，面積合計為 165.8817 公頃。

## 20. 交通用地

共劃設 1 處，面積合計為 0.2169 公頃。

## 21. 鐵路用地兼供道路使用

共劃設 1 處，供連接二-1 號道路及八-1 號道路之 8M 計畫道路使用，面積為 0.0045 公頃。



圖 2-2-1 岡山都市計畫現行都市計畫示意圖

表 2-2-1 現行計畫土地使用分區面積表

項目		計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比 (%)	占都市發展用地 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	324.1683	23.18	31.96
	第一種商業區	36.4317	2.60	3.59
	第二種商業區	9.4885	0.68	0.94
	甲種工業區	92.9559	6.65	9.17
	乙種工業區	151.4776	10.83	14.94
	零星工業區	1.5651	0.11	0.15
	宗教專用區	0.6683	0.05	0.07
	文教區	3.0725	0.22	0.30
	車站專用區	7.6503	0.55	0.75
	農業區	339.2498	24.25	-
	河川區	45.2781	3.24	-
	河川區兼供道路使用	0.3983	0.03	0.04
	第一種電信專用區	0.3499	0.02	0.03
	第二種電信專用區	1.1264	0.08	0.11
	第三類型郵政專用區	0.1568	0.01	0.02
	小計	1,014.0375	72.50	62.07
公共 設施 用地	機關用地	75.2394	5.38	7.42
	學校用地	47.9863	3.43	4.73
	公園用地	27.9933	2.00	2.76
	綠地(帶)	7.1126	0.51	0.70
	兒童遊樂場用地	4.6018	0.33	0.45
	公園兼兒童遊樂場用地	1.4078	0.10	0.14
	園林道用地	25.6427	1.83	2.53
	停車場用地	3.9933	0.28	0.39
	醫院用地	6.1290	0.44	0.60
	市場用地	2.5679	0.18	0.26
	水利用地	0.5647	0.04	0.06
	鐵路用地	5.3157	0.38	0.52
	自來水事業用地	1.0809	0.08	0.11
	電路鐵塔用地	0.0072	0.00	0.00
	抽水站用地	0.1011	0.01	0.01
	滯洪池用地	8.3330	0.60	0.82
	加油站用地	0.0584	0.00	0.01
	廣場兼停車場用地	0.4273	0.03	0.04
	道路廣場用地	165.8817	11.86	16.36
	交通用地	0.2169	0.02	0.02
鐵路用地兼供道路使用	0.0045	0.00	0.00	
小計	384.6655	27.50	37.93	
合計	1,398.7030	100.00	-	
都市發展用地	1,014.1750	-	100.00	

註1：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

註2：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

## 二、本計畫範圍之現行都市計畫概要

本計畫位屬機1-1用地及第二種商業區。周邊土地使用以住宅區、商業區、自來水事業用地為主。本計畫範圍及周邊地區之都市計畫如圖2-2-2所示。

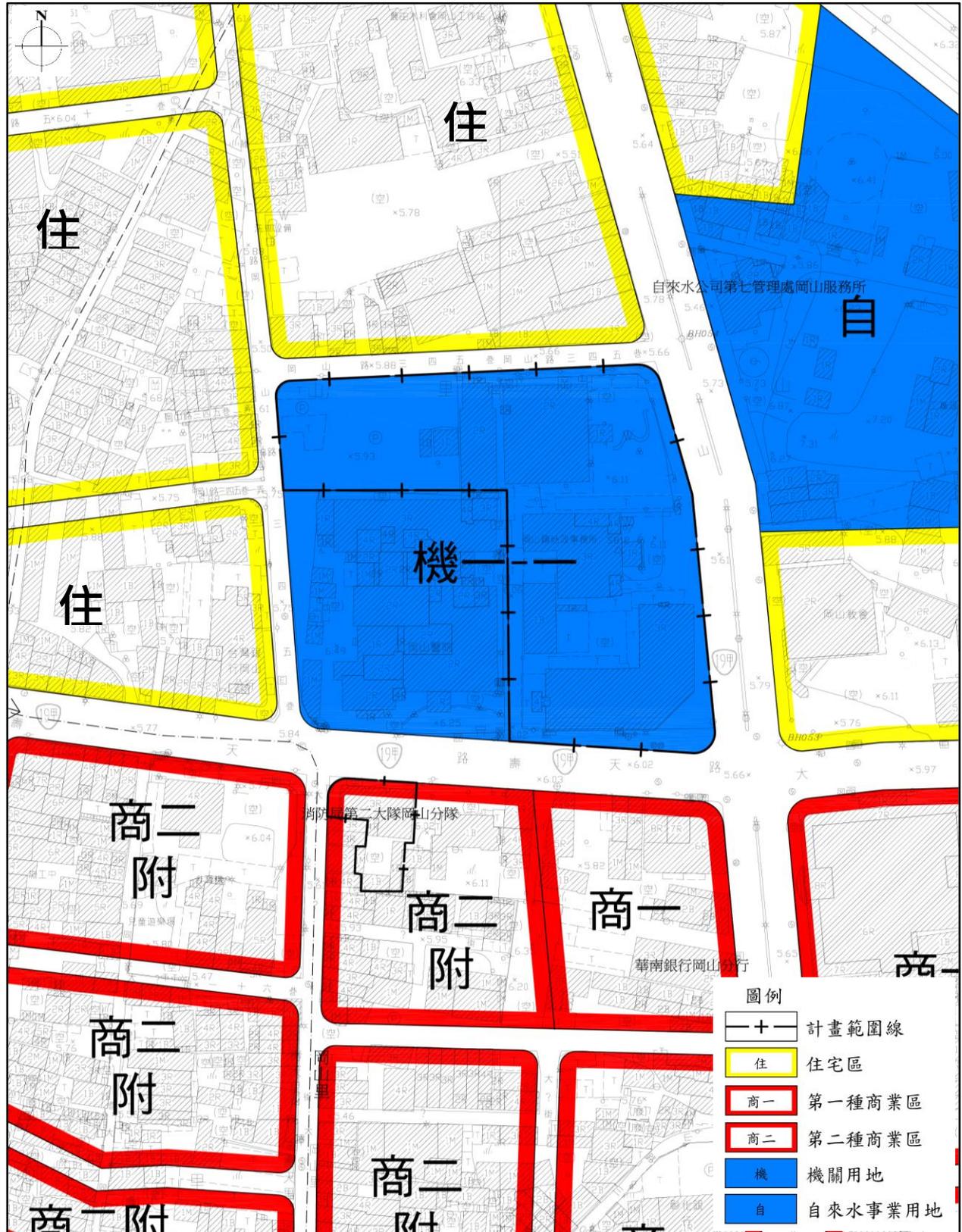


圖 2-2-2 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

### 第三節 相關計畫及周邊重大建設

本計畫區周邊相關計畫及重大建設皆對本計畫未來發展有直接及間接之影響，說明如下。

#### 一、現行計畫指導

配合岡山都市計畫（第二次通盤檢討）之計畫發展定位、目標與都市發展願景，本計畫位屬岡山都市計畫商業活動核心與軸帶，適宜提供地區性商業服務機能，岡山都市計畫之空間發展架構如圖2-3-1所示。

##### （一）強化商業活動核心與軸帶

岡山火車站周邊地區為主要商業核心區塊，現況多為一般零售商業、餐飲服務及相關娛樂休閒活動，配合未來岡山路竹延伸線之興闢及台鐵捷運化之發展策略，岡山火車站周邊地區將為岡山門戶意象與交通轉運之重要節點，未來可引入金融服務、商務辦公大樓及觀光旅館等商業活動項目，強化中心商業區之活動機能。

省道台一線兩側及勵志新村周邊之柳橋東、西路沿線為主要商業活動軸帶，現況有一般零售商業、餐飲服務、汽車展售及金融服務，配合科技產業軸帶、未來岡山路竹延伸線及行政中心的設立，省道台一線兩側之商業軸帶將成為生產者服務之重要據點，未來可引入金融服務、複合性商業、一般與自由職業事務所及展售中心等商業活動項目，而勵志新村周邊之柳橋東、西路沿線商業軸帶將成為週邊機關與行政中心之商業支援基地，未來可引入餐飲、精品購物、藝文休閒及地方農特產品展售等商活動項目，提升軸帶商業區之服務機能。

##### （二）優質生活居住服務鄰里單元

主要以計畫區內8個住宅鄰里單元為主，劃設鄰里生活圈所需之公共設施服務機能，如鄰里公園、綠地、兒童遊樂場、學校等，以創造優質生活空間。



圖 2-3-1 岡山都市計畫（第二次通盤檢討）空間發展構想示意圖

## 二、相關計畫與建設

### (一) 高雄市國土計畫

高雄市國土計畫係綜合考量市轄內各地自然環境、人口密度、產業類型、交通系統與文化特性等因素，指認各階層之重要生活場域，標示各節點相互關係，並延續國土計畫之全市空間布局構想，將本市陸域範圍分為四大生活圈，各生活圈自成一格同時緊密關連，其空間發展策略規劃如圖2-3-2所示。

#### 1. 交通規劃面向

以捷運、輕軌及公車等多元公共運輸系統路網進行規劃，促使都市發展集中於交通節點周邊地區；鄉村地區則透過公車式小黃服務串聯公車及計程車接駁運轉方式，以達30分鐘生活圈目標。

在既有捷運系統、環狀輕軌捷運建設（第一階段）、4大次轉運樞紐（鳳山、岡山、小港、旗山轉運站）、鐵路地下化工程，以及2大主要轉運樞紐（高雄、左營轉運站）等運輸系統配合，規劃「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線」及「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）」、「高雄捷運紅線延伸小港林園」及「輕軌旗津線」等公共運輸，另有「高鐵延伸屏東」之規劃作業亦將持續辦理。

#### 2. 產業發展面向

四大功能分區之經貿都會核心，以左營、鼓山、前金、鹽埕、新興、三民、苓雅、烏松、旗津、前鎮、鳳山及小港等行政區構成，近年致力於亞洲新灣區之發展，持續投入多項重大建設與土地開發，提升本市都會核心能量，服務範圍涵蓋嘉南及屏東平原，並透過區內的海空雙港與國際接軌，積極推動招商引資計畫。未來將持續以強化都會區中心都市之區域中心功能，以大眾運輸導向型開發（TOD），引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。

#### 3. 與本計畫之關聯性

檢視本市國土計畫，岡山區為本市次核心之一，亦位屬本市國土計畫之「產業創新廊帶」（如圖2-3-2所示）。產業創新廊帶由路竹、岡山、仁武、大社、楠梓向南串聯至大寮、林園等高科技及傳統產業共構之產業廊帶組成，透過捷運紅線延伸及高雄第二科學園區（橋頭園區）等重大建設投入，及收納廊帶周邊群聚未登記工廠設置產業輔導專區，形構機能完整的生產場域，並透過創新、加值、科技等產業，帶動產業朝高值化、低污染產業轉型。

配合本市產業廊帶南部科學園區高雄園區、橋頭園區、岡山九鬮產業園區、白埔產業園區等周邊地區及軌道建設（台鐵場站、捷運紅線岡山路竹延伸線、黃線、小港林園線等場站）周邊地區，岡山都市計畫位於本市次核心，亦應提供充足之商業量能，服務重大建設及軌道建設引入之就業及居住人口。另本計畫亦依循本市國土計畫指導，透過民間資金與人才資源，促使公有土地土地永續經營。



圖 2-3-2 高雄市國土計畫空間發展架構示意圖

## (二) 機 15 新行政中心

### 1. 岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案變更文小九用地為機關用地

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：「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；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。」，其變更部分文小九用地為機 15 用地（約 1.4608 公頃），其面積大於現有機 1-1 用地之機關使用範圍。

### 2. 新行政中心規劃於機 15 用地闢建，6 機關進駐以整合行政效率與服務品質

併同本計畫開發闢建合署之新行政中心，現有區公所、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。

## (三) 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

### 1. 計畫內容

更新地區內現有公有建築物使用逾 40 年以上且耐震能力不足、辦公空間侷促、無足夠之停車位供民眾洽公使用、區內建築物排列不良且道路彎曲狹小，致使服務品質低落等問題產生，近年各機關雖有陸續增建及擴充，但已無法滿足服務需求，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。

考量原行政中心現址位處岡山商業發展密集區域，且相關交通建設皆陸續完成、交通便捷，因此行政中心遷移後所遺留之土地應能與周邊地區發展相互配合。為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益下，擬將現址（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新（重）建，故將上述基地迅行劃定更新地區並公告之。

### 2. 與本計畫關聯

本計畫範圍為（機 1-1 用地）及消防局（部分第二種商業區），希冀藉由民間廠商共同參與之下，以都市更新方式辦理開發，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) 岡山路竹延伸線（第一階段）計畫

### 1. 計畫內容

岡山路竹延伸線第一階段土建統包工程長度約 1.46 公里，接續捷運紅線 R24 南岡山站尾軌跨越阿公店溪，沿線施作高架橋梁及一座高架車站（RK1）。案經行政院於 103 年 6 月 12 日核定可行性研究報告、105 年 12 月 27 日核定綜合規劃報告。

岡山路竹延伸線第一階段土建統包工程本工程計畫長度約 1.46 公里，接續捷運紅線 R24 南岡山站尾軌跨越阿公店溪，沿線施作高架橋梁及一座高架車站 (RK1)，統包商依合約規定已於 108 年 4 月 19 日前提送全數細部設計文件整體工程交通維持計畫(階段一~四)業經 108 年 8 月 13 日道安會報審議通過，並於 108 年 8 月 29 日辦理完設後會勘，工程部分現正辦理阿公店溪橋推橋、路線段上下構、車站段上下構及介壽陸橋北側抬昇等工程。除部分機電系統 (含電聯車、軌道工程) 納入第二階段計畫併案招標外，RK1 之機電系統預計 110 年底進場，符合 113 年初通車營運之計畫期程。

## 2. 與本計畫關聯

捷運 RK1 站於 113 年通車後，建立原高雄市區連接岡山市區之大眾運輸服務路網，除岡山都市計畫區內民眾外，亦服務如南科高雄園區等周邊產業園區之衍生通勤需求。本計畫即位在捷運 RK1 站半徑 800 公尺範圍內，屬 TOD 發展範圍，故應透過公有土地活化利用，作為大眾運輸導向發展之示範地區；透過本次都市計畫變更釋出岡山市區商圈之土地、帶動新行政中心之更新，滿足未來人潮所需之運輸、商業及行政服務需求，帶動北高雄地區發展。

## (五) 岡山路竹延伸線 (第二階段) 計畫

### 1. 計畫內容

捷運岡山路竹延伸線 (第二階段) 共計設置 7 座高架車站 (位於岡山區 2 站、路竹區 4 站、湖內區 1 站)，計畫路線長度約 11.63 公里，沿線行經岡山都市計畫區 (RK2、RK3 站)、路竹都市計畫區 (RK6、RK7 站)、湖內 (大湖地區) 都市計畫區 (RK8 站)，惟捷運岡山路竹延伸線 (第二階段) 路線環境影響說明書已於 108 年 10 月同意備查 RK2-RK6 站路段，故綜合規劃將切分為 2A 及 2B 路段，2A 路段為 RK2-RK6 站，2B 路段則為 RK7-RK8 站。岡山路竹延伸線 (第二階段) 計畫於 109 年 12 月 25 日審議通過，如圖 2-3-3 所示。

### 2. 與本計畫關聯

由 RK1 捷運站所延伸之捷運站點，可串聯本計畫所在之岡山市區與路竹地區之大眾運輸系統，進一步擴大服務捷運系統周邊 35.3 萬民眾，提供營運所需之通勤人口基礎，亦能串聯沿線之高雄科學園區、電信園區、岡山本洲產業園區、永安工業區、南區環保科技園區等產業園區，建構南部科技廊帶，提升區域可及性、創造本計畫所在之岡山市區及北高雄地區整體產值。



圖 2-3-3 捷運岡山路竹延伸線規劃路線及場站示意圖

## (六) 典寶溪 A 區生態滯洪池工程

### 1. 建設內容

高雄大岡山典寶溪兩側區域屬高雄易淹水地區，常年淹水災情嚴重，99 年凡那比颱風，因颱風夾帶豪雨，24 小時累積雨量達 874 毫米，即造成高雄市岡山區高達 680 公頃的淹水範圍，淹水面積佔岡山區約 12.27%，淹水深度最深達 2m，創高雄市 50 年來最大災情。此外岡山白米里、劉厝里一帶，先天地勢低窪，乃是造成當地經常發生淹水災害的主因，爰為防範未來可能之水患，確保民眾身家財產安全，採用「上游保水、中游減洪、下游防洪」之綜合治水觀念，建構生態滯洪池，以實現減洪及滯洪之效。

### 2. 與本計畫關聯

本計畫區位於典寶溪下游之北側，藉由生態滯洪池工程，減緩快速都市化的岡山地區發生水患的可能，亦提供當地居民散步休憩之去處，與阿公店溪一同構成計畫區重要藍帶資源。

## (七) 商業開發及投資建設：捷運 RK1 站聯合開發案

### 1. 計畫內容

「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第一階段）暨周邊土地開發計畫綜合規劃報告」業於 105 年 12 月 27 日經行政院核定。捷運 RK1 站聯合開發計畫於捷運站西出入口規劃預連通口，可捷運站透過空橋直接進入聯開大樓，提供市民更便利舒適的移動生活，間接促進都市各類產業活動的蓬勃發展。此外透過運用聯合開發，公開招商引入民間資源，對於取得捷運建設用地、挹注建設經費亦有幫助。

### 2. 與本計畫關聯

捷運 RK1 站聯合開發案提供岡山市區落實 TOD 大眾運輸導向發展之方向，以高效率的大眾運輸系統作為岡山地區發展之主幹，善用捷運場站優勢，透過場站周邊土地使用強度提升、高效都市機能融合，提高土地開發及公共設施配置之效益，亦可與本計畫所提供之商業服務機能相輔相成，帶動岡山地區發展。

## (八) 87 期市地重劃區：岡山大鵬九村社會住宅興辦計畫

該建設預定地為岡山區機 15 新行政中心基地南側，以大眾運輸導向、產業園區導向及引導重劃區為發展定位，配合高捷紅線岡山路竹延伸線及路竹、橋頭科學園區形塑南部科技廊帶後衍生的就業、居住需求，於已辦理重劃完成之 87 期重劃區興辦社會住宅，並提供相關社區服務型社福設施，以充實當地公共設施。

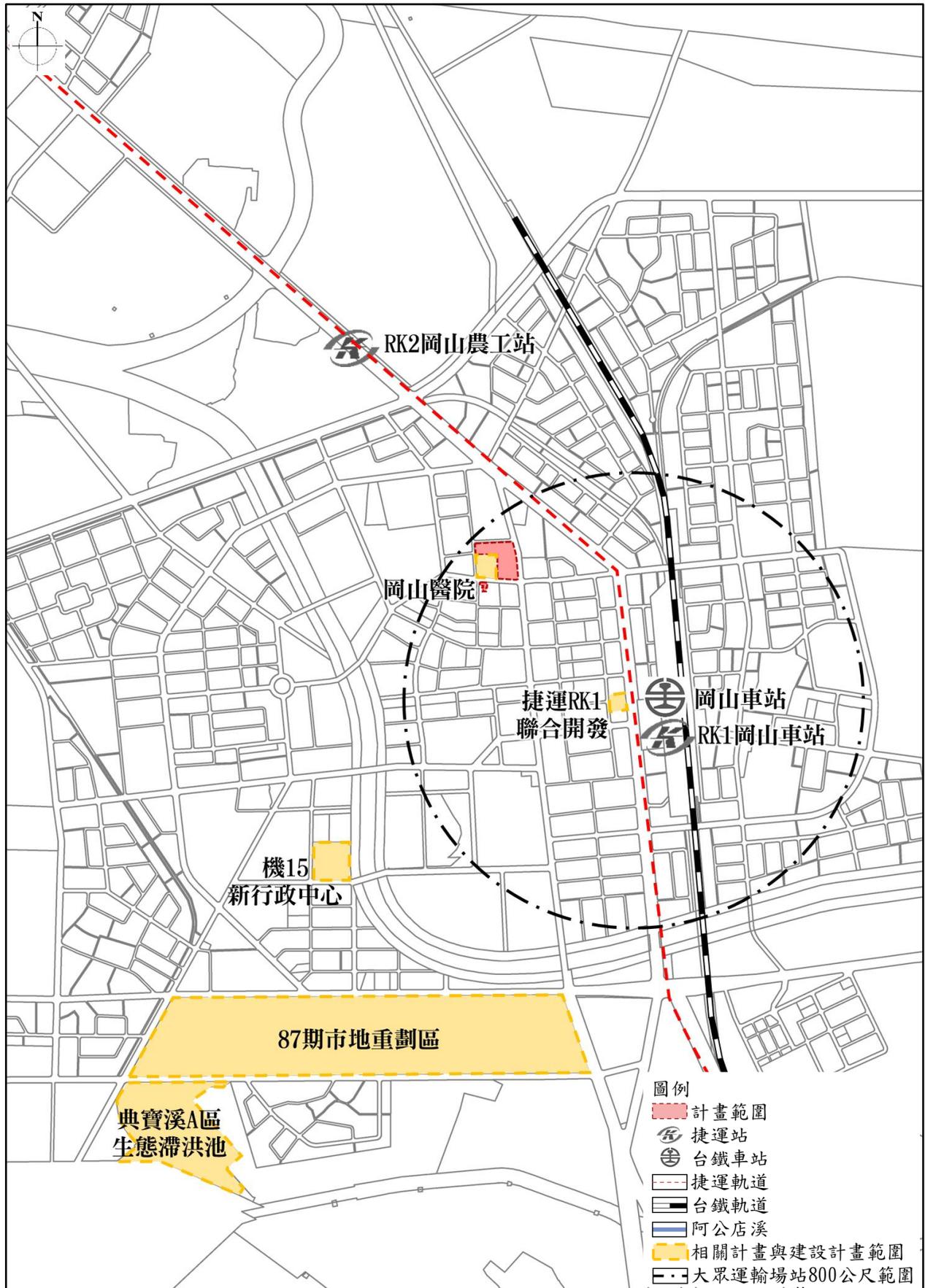


圖 2-3-4 計畫範圍周邊相關計畫與建設分布圖

## 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、粉質細砂及粉質黏土偶夾細砂層，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，未包括本計畫區。

#### 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°C。全年溫度七月最高、一月最低，平均溫差約10°C。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 (°C)	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°C為最低，七月份之30.1°C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°C

#### (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 (°C)	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。

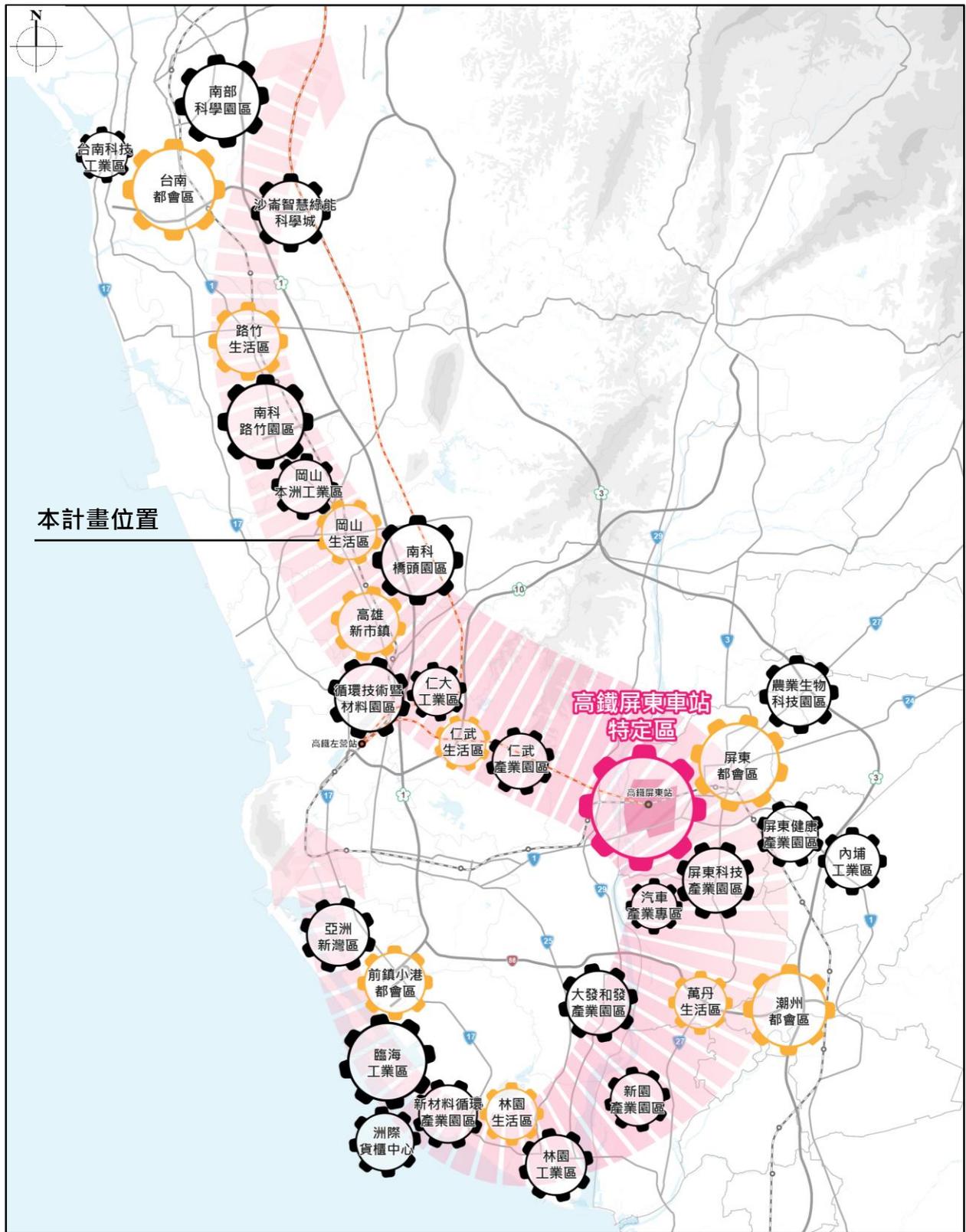


圖 3-2-1 南部半導體 S 廊帶示意圖

## (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。

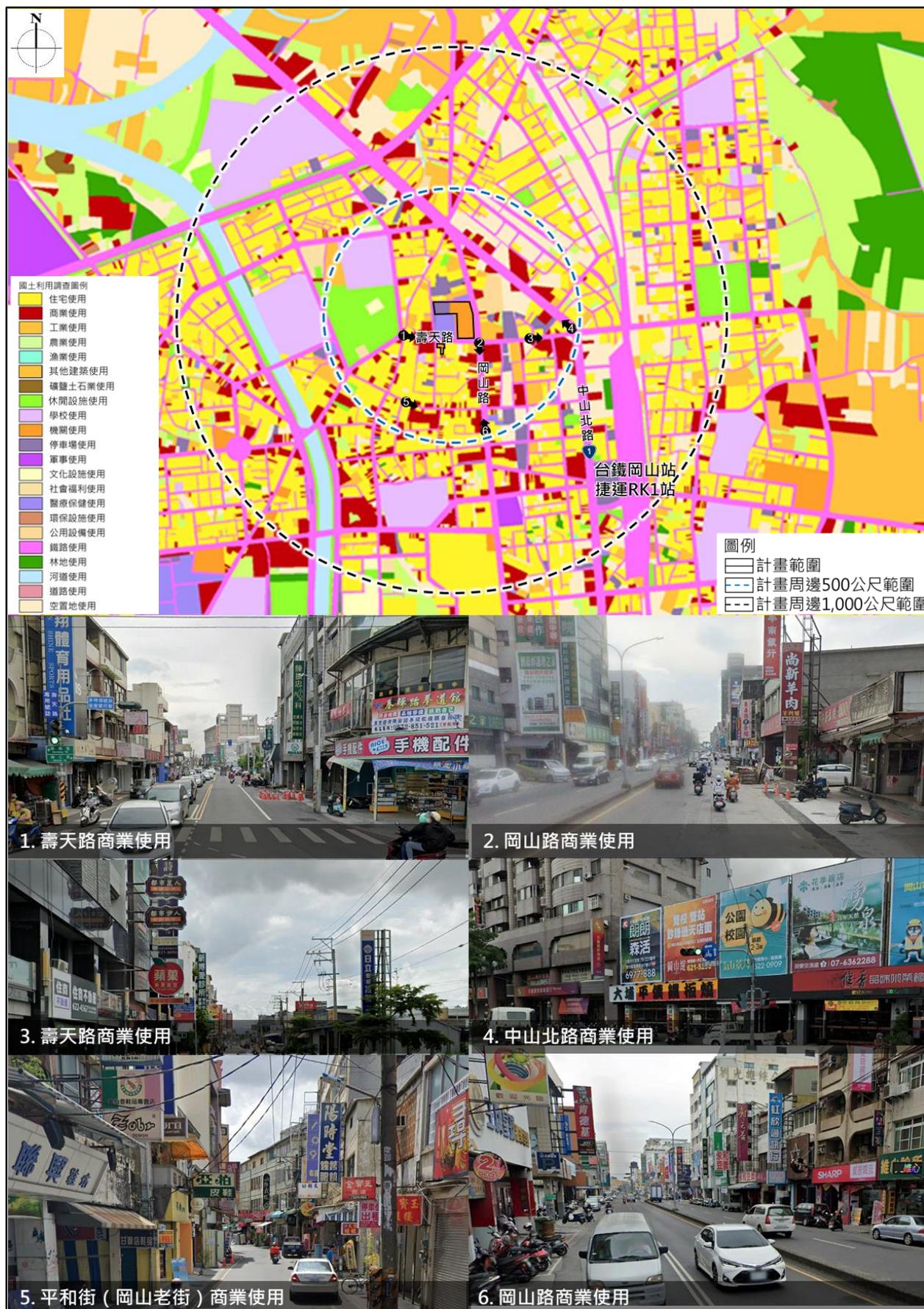


圖 3-3-2 計畫周邊商業使用現況示意圖

## 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。

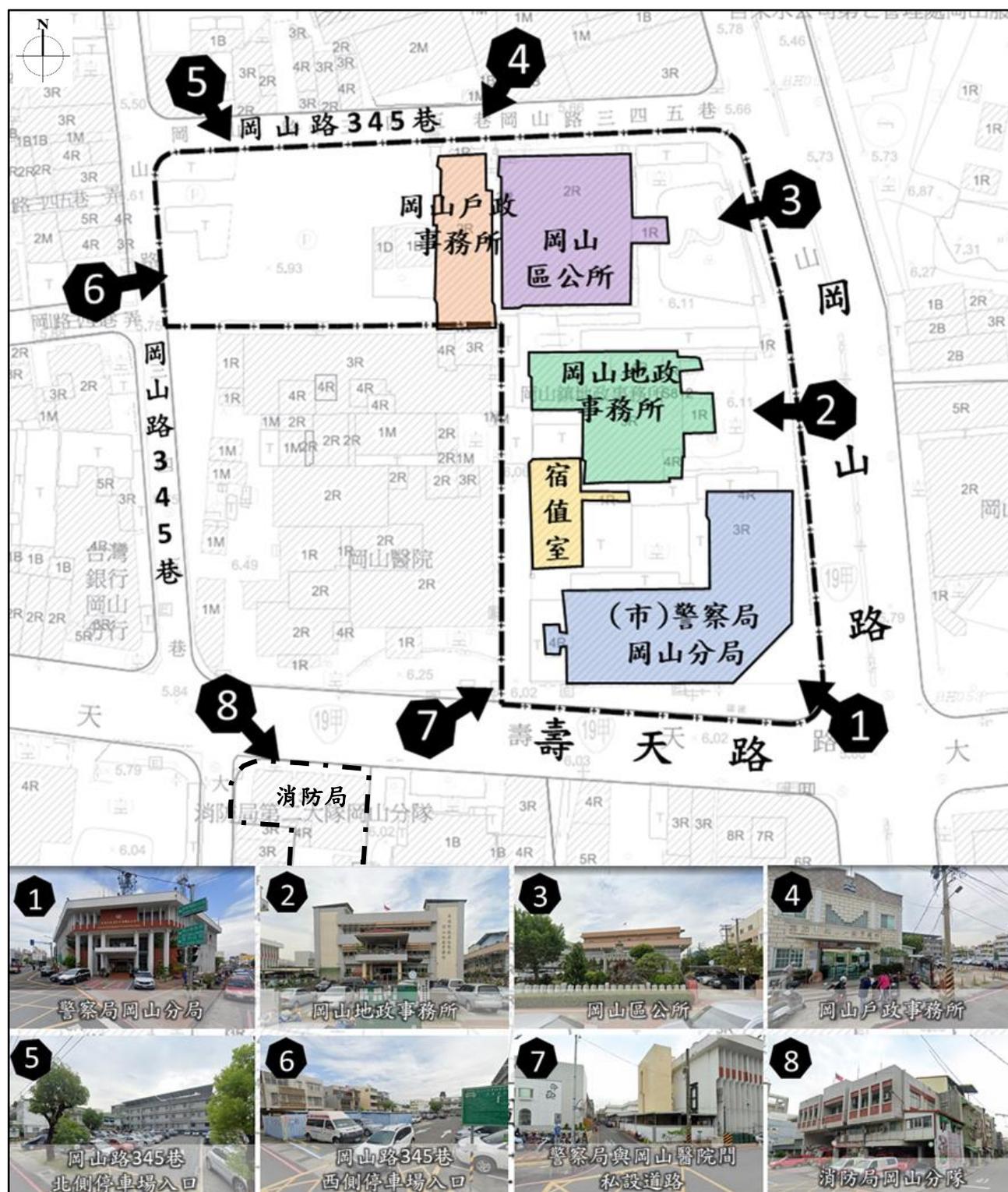


圖 3-3-3 計畫範圍內土地使用現況照片



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

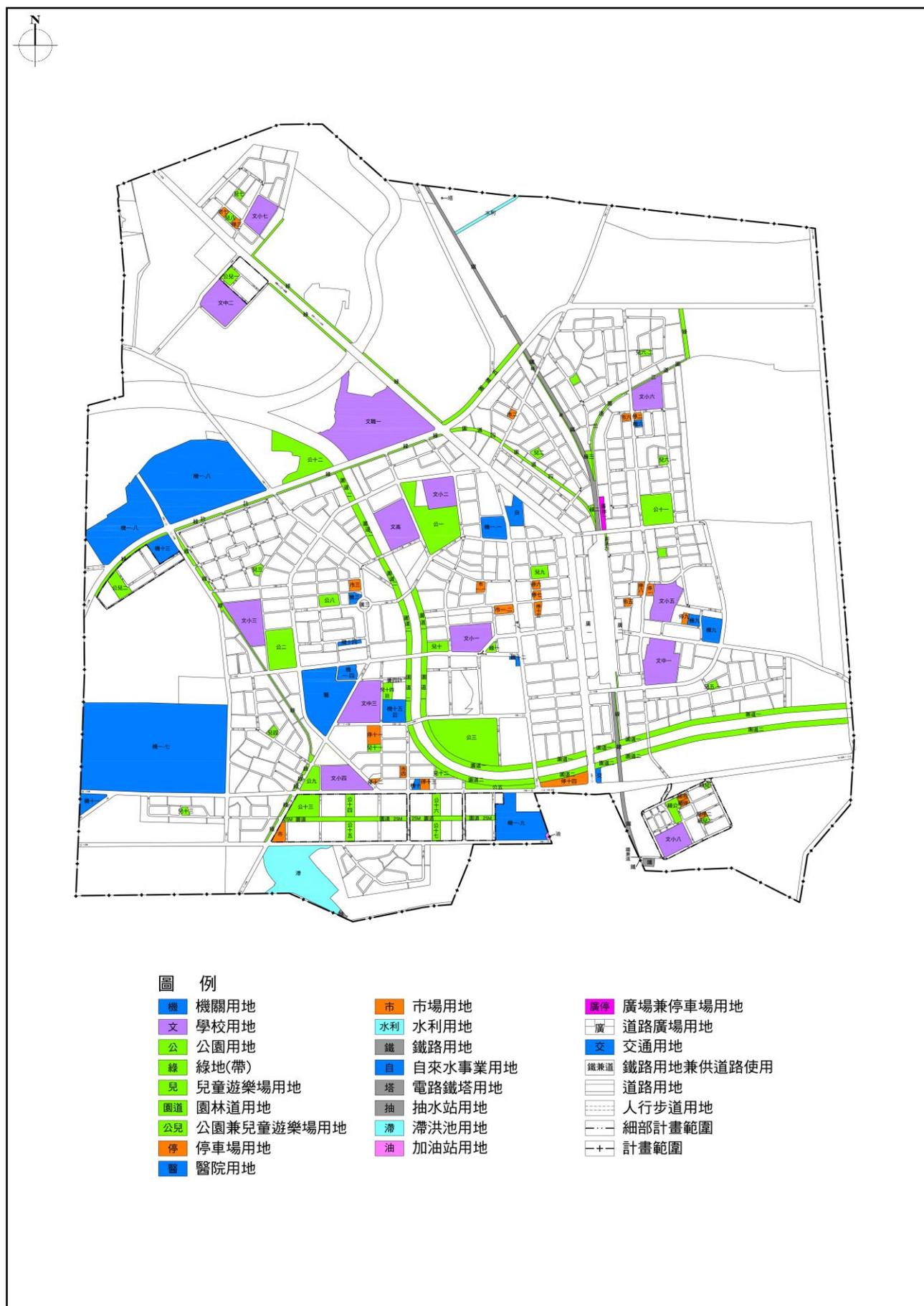


圖 3-4-1 現行公共設施用地計畫示意圖

## 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。

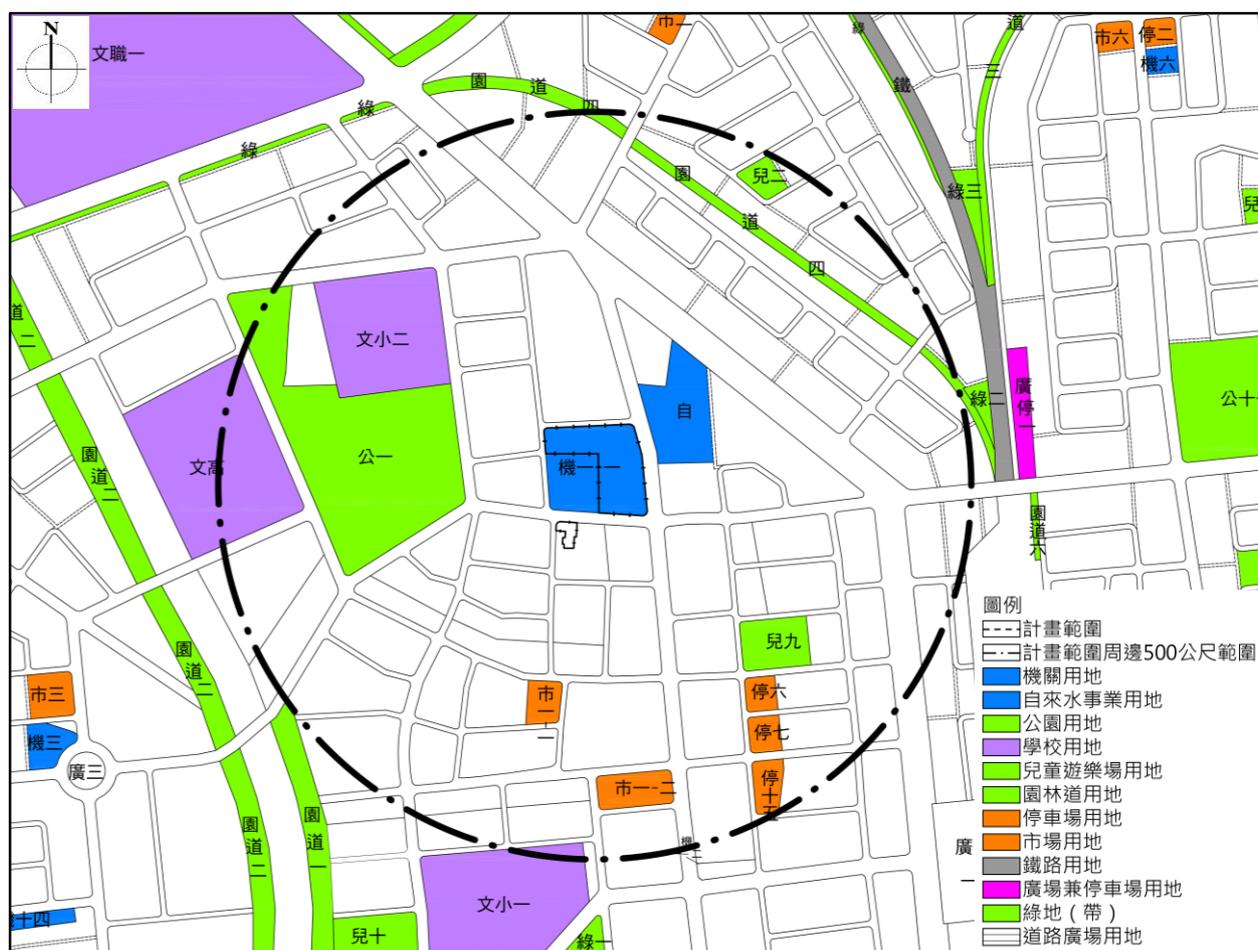


圖 3-4-2 本計畫周邊 500 公尺公共設施分布示意圖

## 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路與高雄捷運RK1、RK2與南岡山路連結，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路、捷運RK1、捷運南岡山路等，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	捷運南岡山路-旗山北站	岡山區公所、岡山農會	固定班次
	8013	捷運南岡山路-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-捷運南岡山路		固定班次
捷運接駁公車	紅 69	捷運南岡山路-岡山高中	岡山區公所、岡山農會	-
	紅 70A	捷運南岡山路-田寮區公所		30~60 分
	紅 70B	捷運南岡山路-隆后宮		30~60 分
	紅 71A	捷運南岡山路-茄萣區公所		A 線 B 線 交互發車 30-60 分
	紅 71B1	捷運南岡山路-茄萣區公所		
	紅 71B2	捷運南岡山路-茄萣區公所		30-60 分
	紅 71D	捷運南岡山路-東方設計學院		
	紅 79	捷運南岡山路-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。

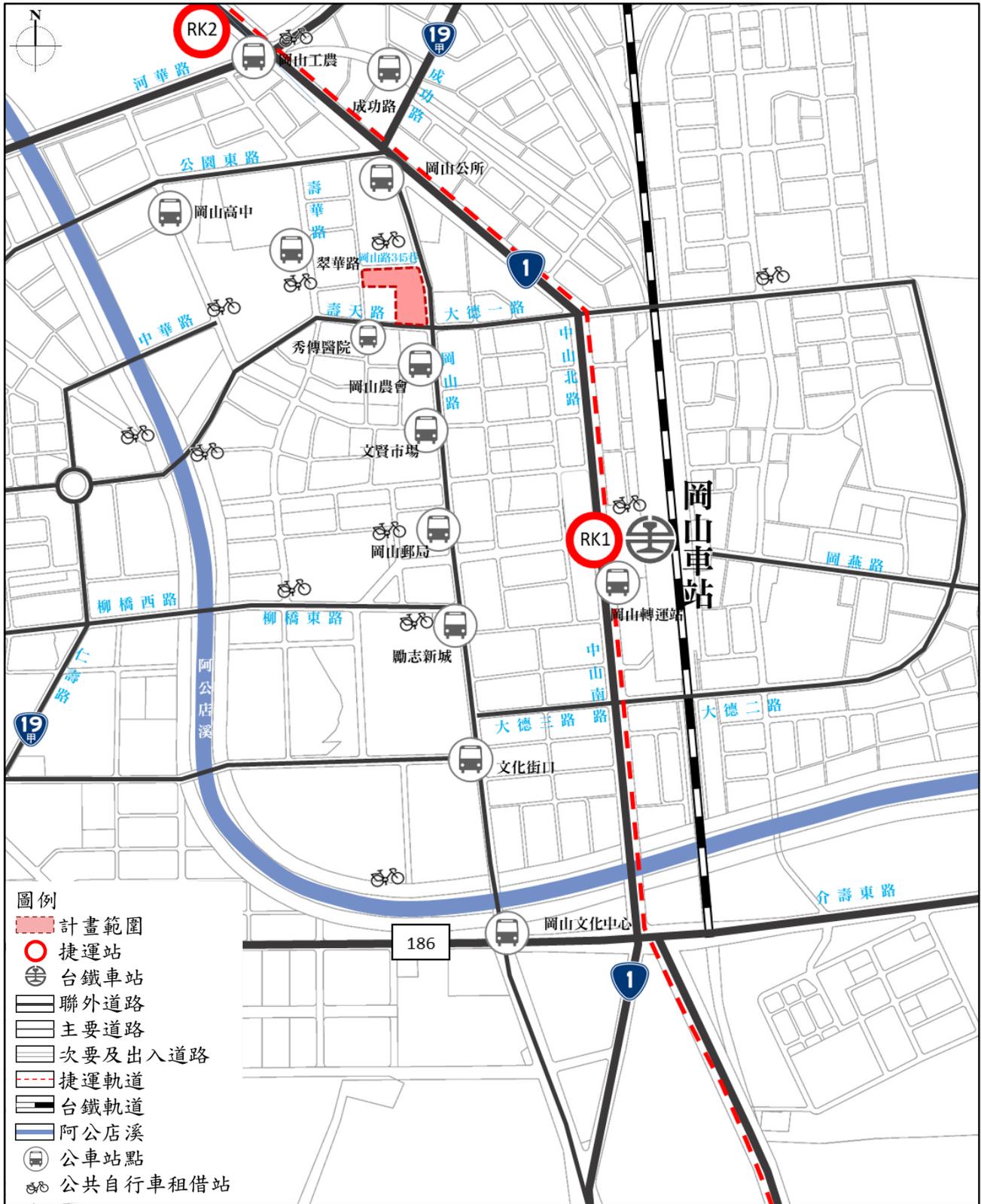


圖 3-5-1 計畫範圍周邊交通系統及大眾運輸系統分布示意圖

## 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	高雄市政府 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。

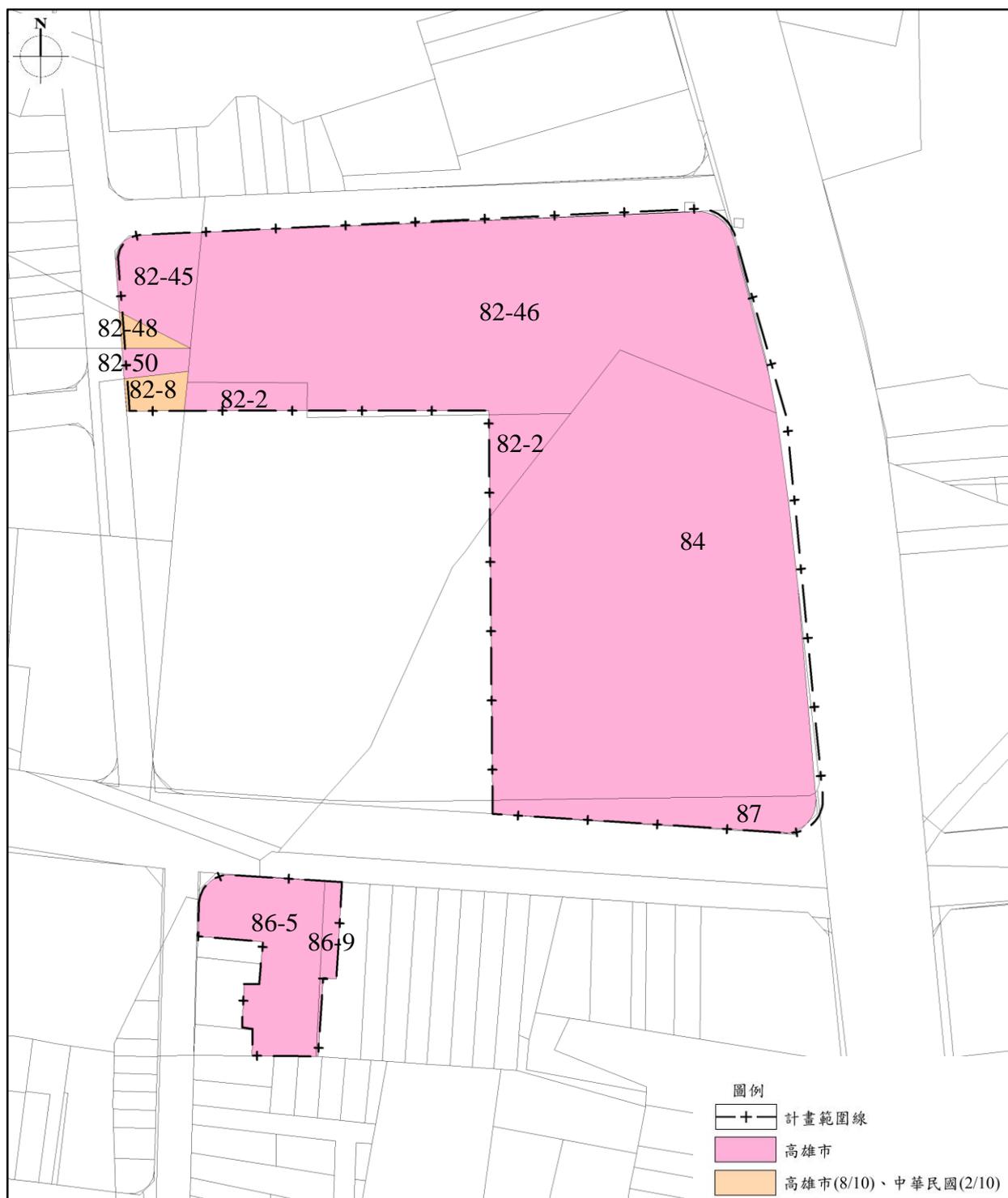


圖 3-6-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

## 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路，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

岡站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。

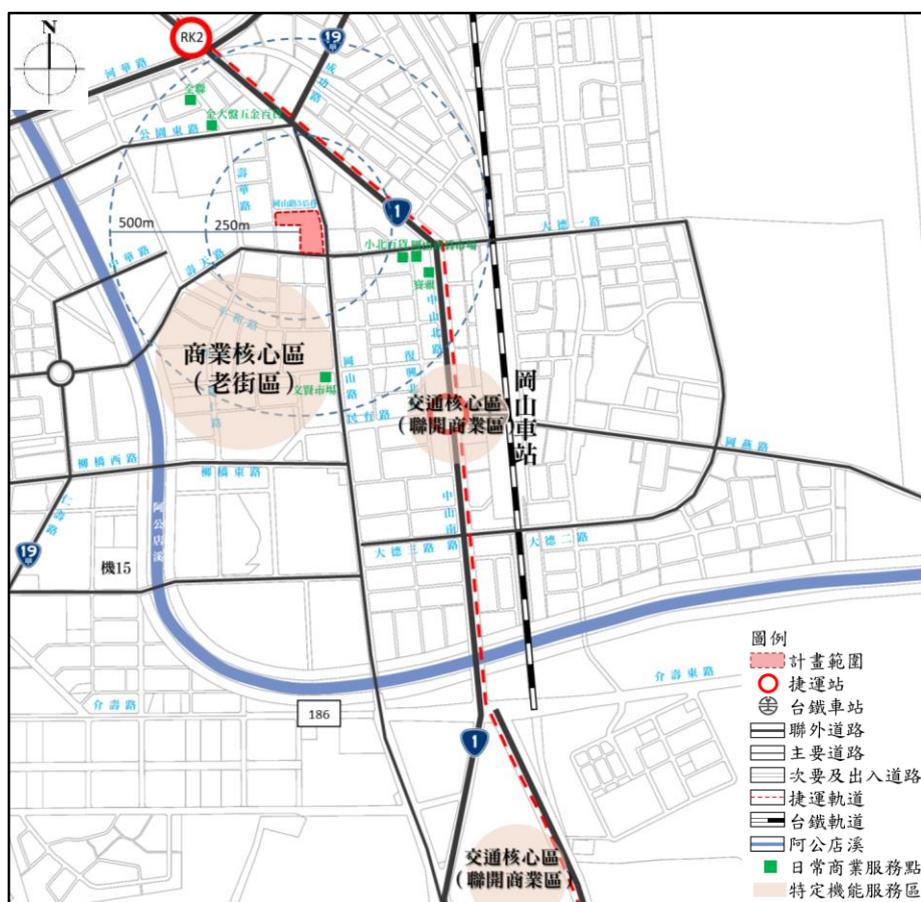


圖 3-7-1 本計畫周邊零售發展分布示意圖

### 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

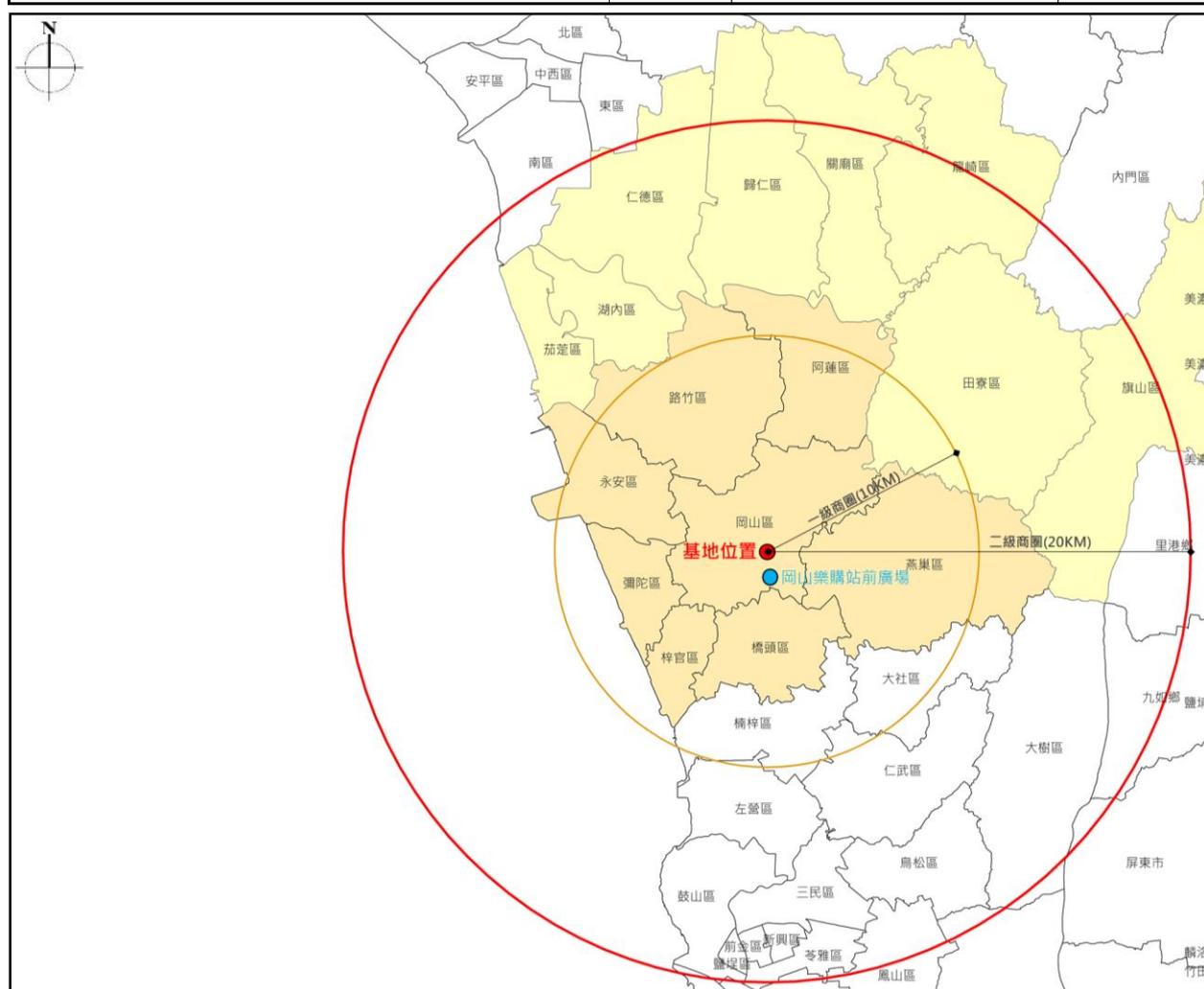


圖 3-7-2 本計畫規劃零售商場可服務人口範圍示意圖

### 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。

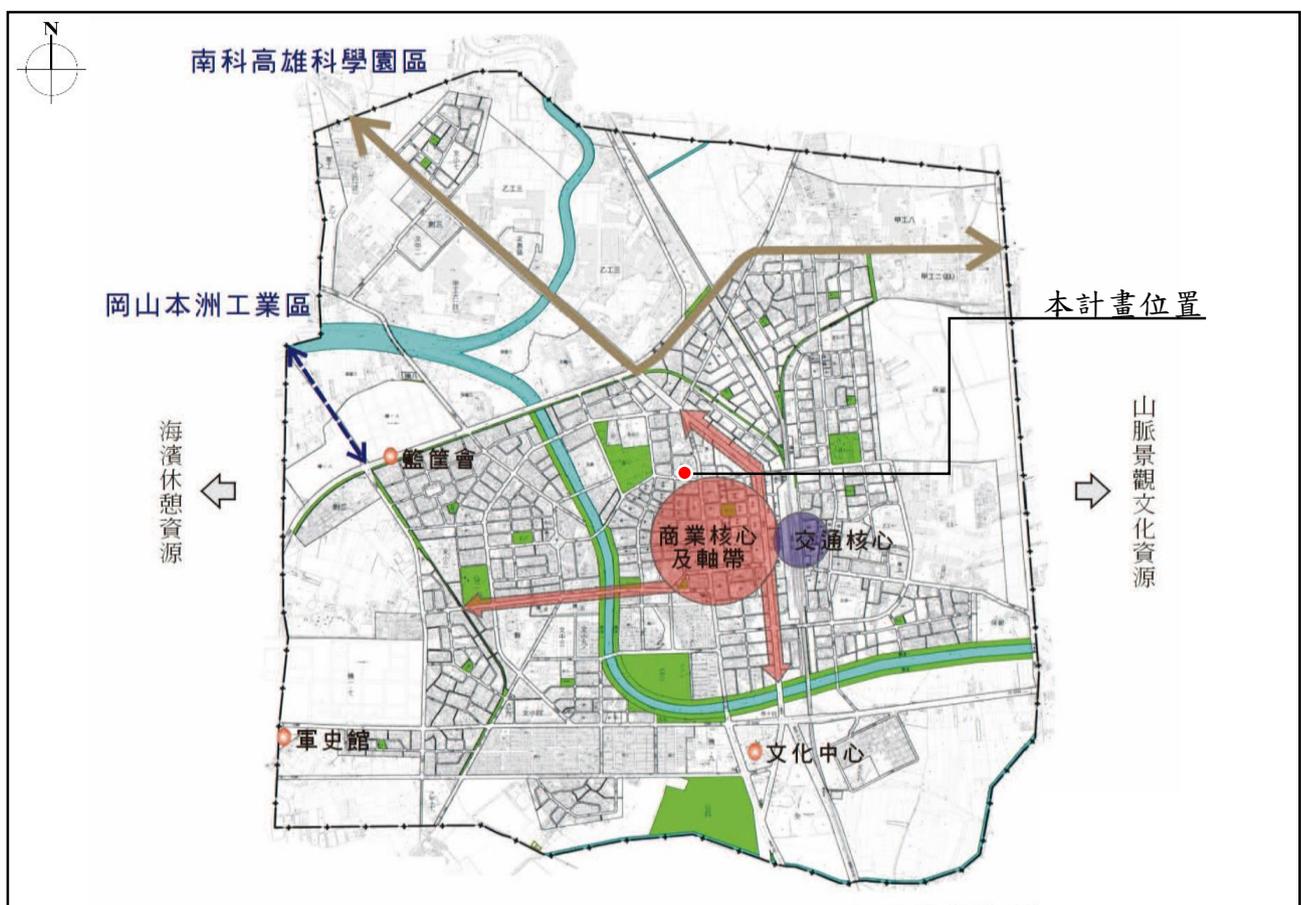


圖 4-1-1 計畫範圍周邊地區發展定位示意圖

## 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。

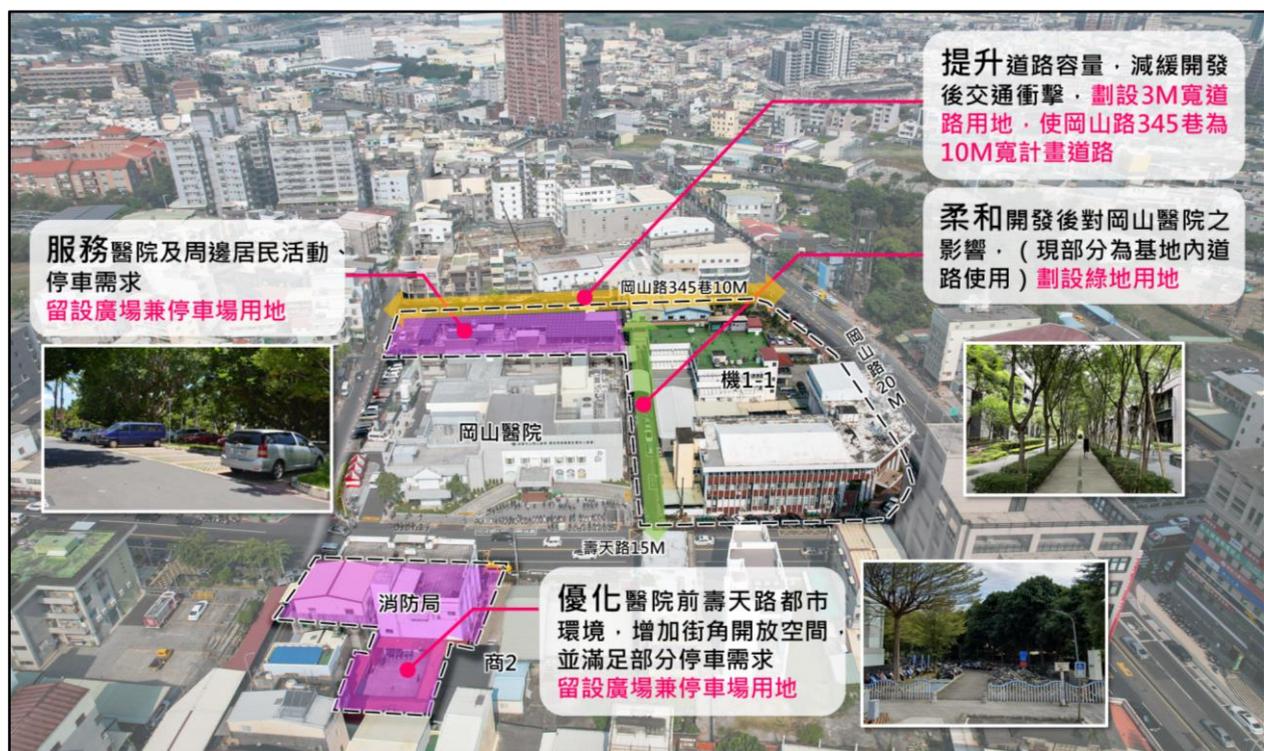


圖 4-1-2 細部計畫空間構想示意圖



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

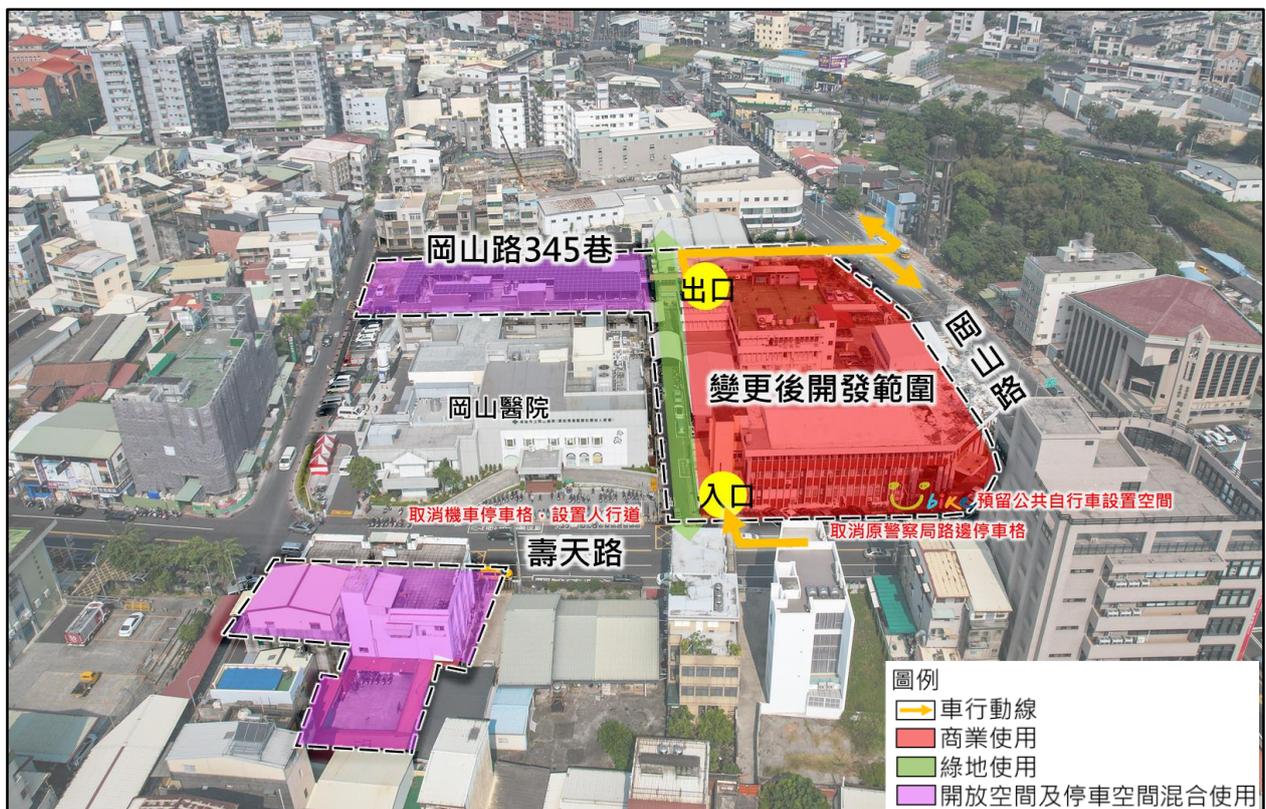
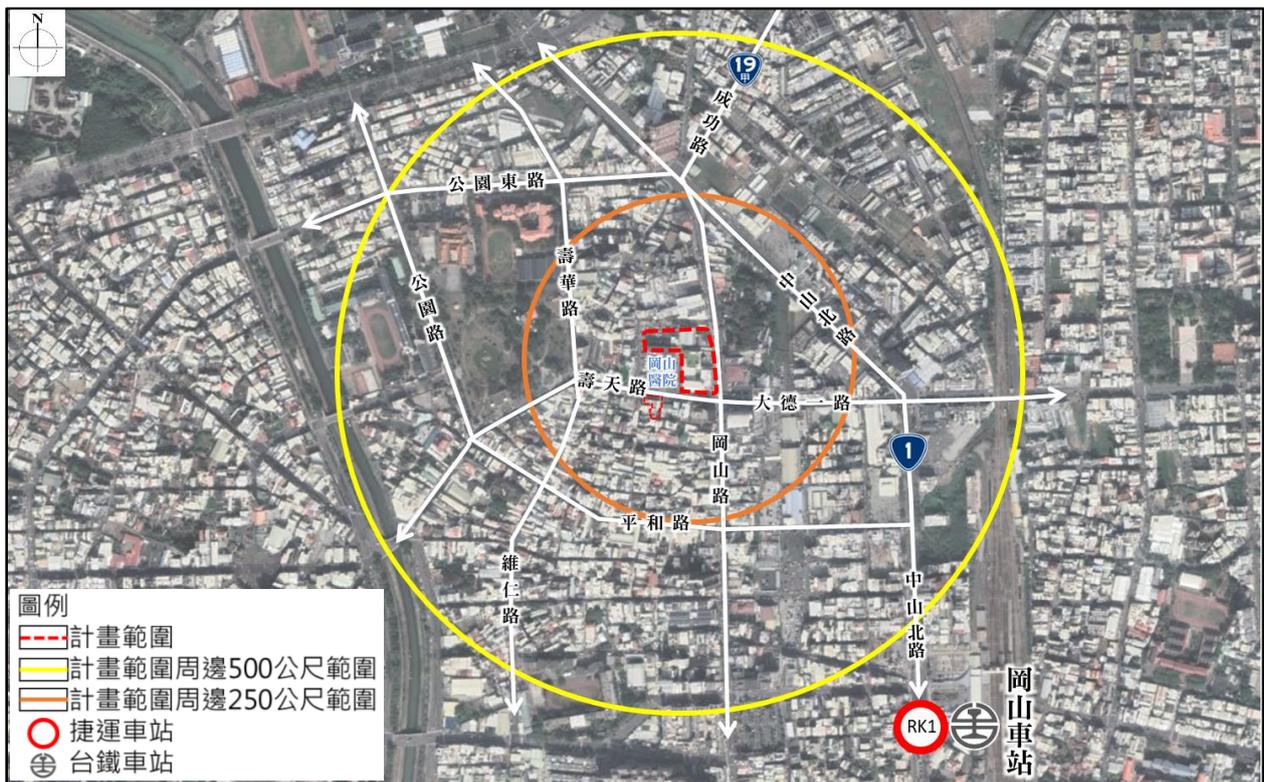


圖 4-2-1 交通衝擊改善策略構想圖

## 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。

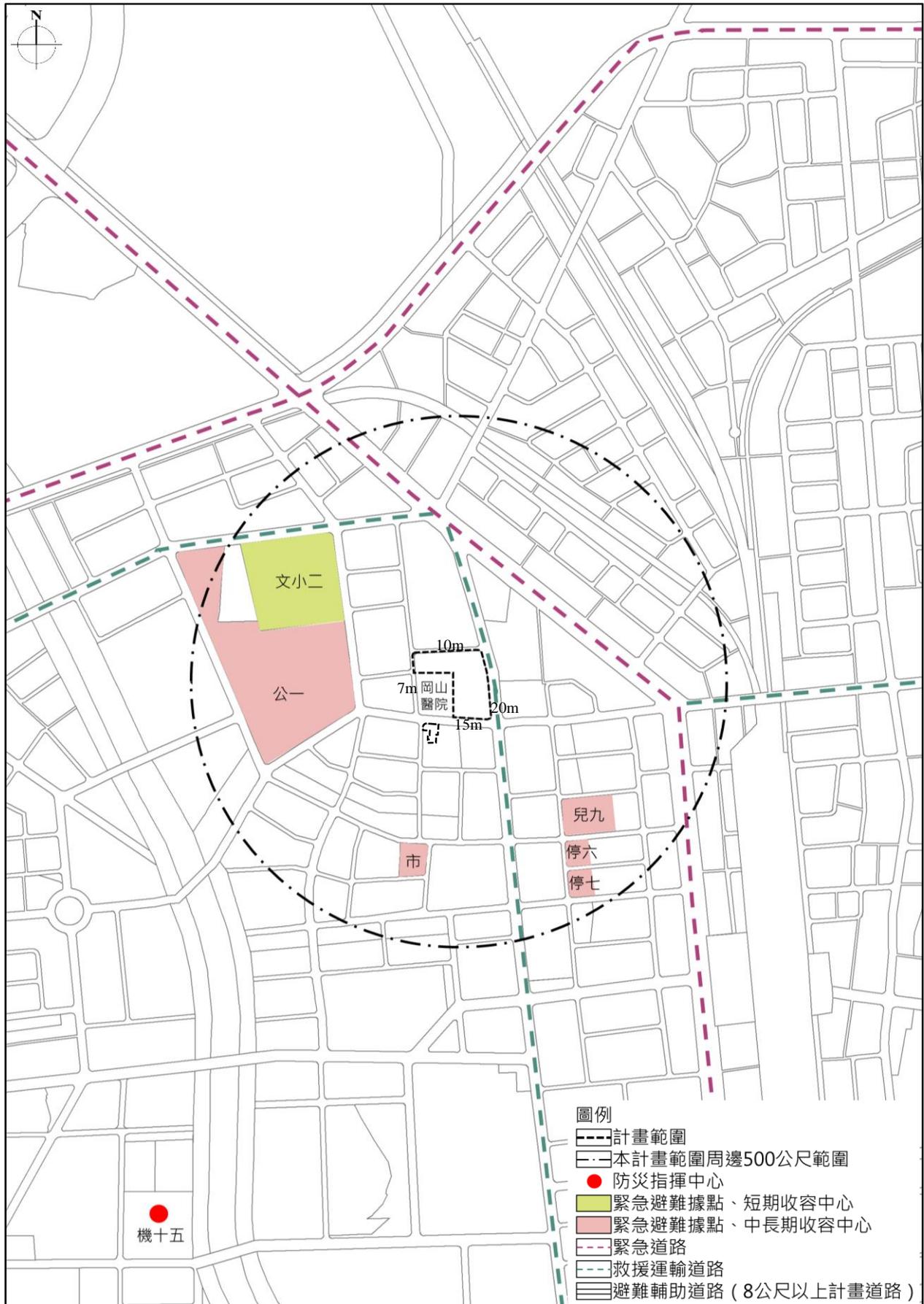


圖 4-3-1 都市防災構想示意圖

## 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 變更內容

### 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5-1-1及圖5-1-1所示。

表 5-1-1 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、警察局、消防局等	機關用地	0.9383	商業區	0.9383	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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)。</p> <p>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。</p>	<p>附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫，並於細部計畫中，計量綠化率、人行空間或植栽配置等事項，以綠化開放空間。 2.機關用地變更商業區之用地回饋比例不得低於40% (0.3753公頃)，並以公共設施用地回饋。 3.前述公共設施用地原以原二種商業區二劃設，公共設施用地則指沿岡山路345巷側留設3公尺寬道路用地，與原7公尺寬道路合路寬為10公尺；計畫其餘以優待計畫法第45條之五為原</p>
	第二種商業區(附)	0.0660	商業區	0.0660	<p>1.岡山消防隊現址空間不足，影響消防防災功能，亟需遷建。</p> <p>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。</p> <p>3.變更刪除該第二種商業區原附帶條件。</p>	

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。

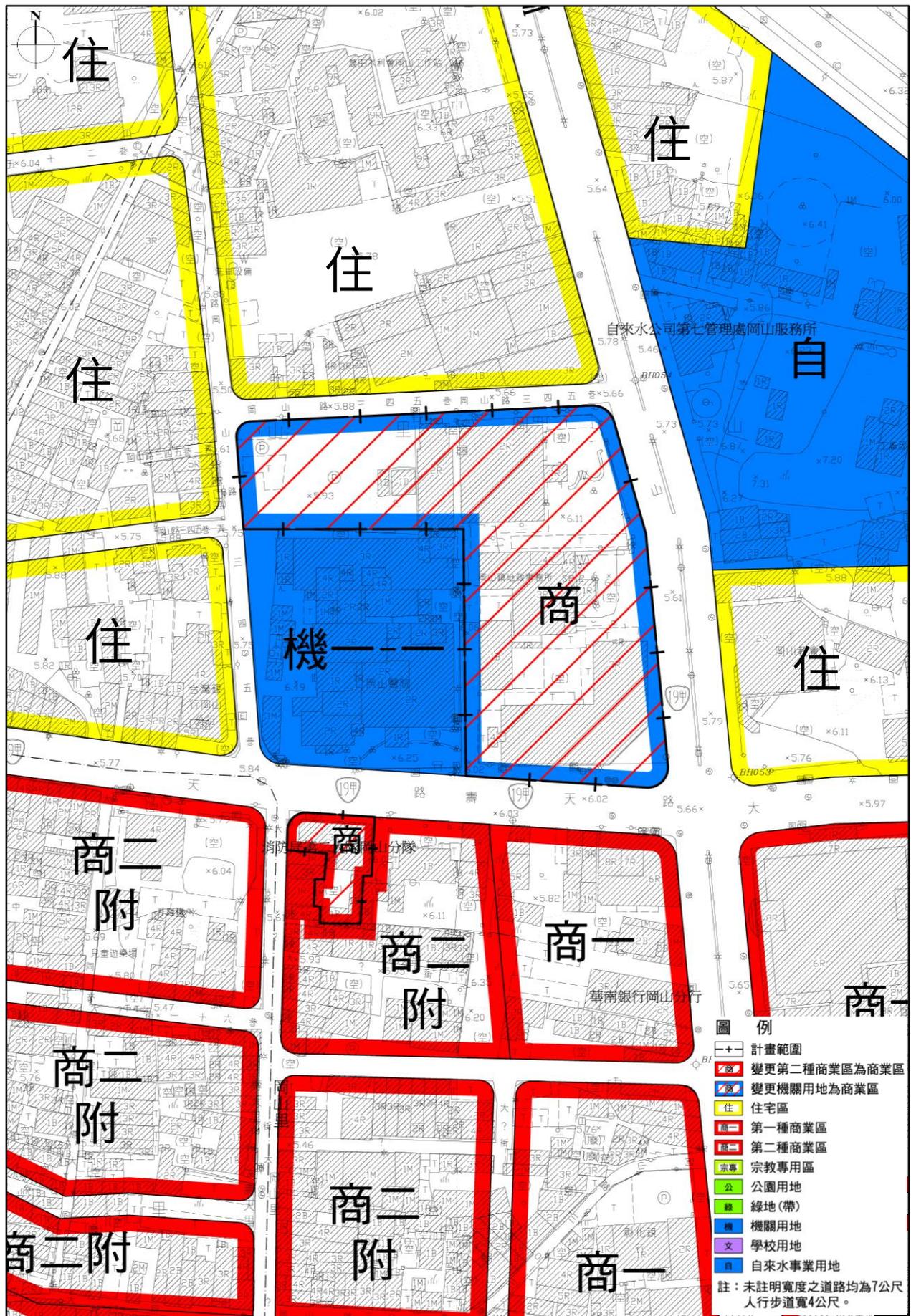


圖 5-1-1 變更內容示意圖

## 第六章 變更後計畫

本計畫變更後，岡山都市計畫增加商業區1.0043公頃、減少第二種商業區0.0660公頃、機關用地0.9383公頃，詳如表6-1-1、圖6-1-1及圖6-1-2所示。

表 6-1-1 變更後都市計畫土地使用分區面積表

項目		計畫面積 (公頃)	計畫增減 面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	占計畫 面積 百分比 (%)	占都市 發展用地 百分比 (%)
土地 使用 分區	住宅區	324.1683	-	324.1683	23.18	31.96
	商業區	-	1.0043	1.0043	0.07	0.10
	第一種商業區	36.4317	-	36.4317	2.60	3.59
	第二種商業區	9.4885	-0.0660	9.4225	0.67	0.93
	甲種工業區	92.9559	-	92.9559	6.65	9.17
	乙種工業區	151.4776	-	151.4776	10.83	14.94
	零星工業區	1.5651	-	1.5651	0.11	0.15
	宗教專用區	0.6683	-	0.6683	0.05	0.07
	文教區	3.0725	-	3.0725	0.22	0.30
	車站專用區	7.6503	-	7.6503	0.55	0.75
	農業區	339.2498	-	339.2498	24.25	33.45
	河川區	45.2781	-	45.2781	3.24	4.46
	河川區兼供道路使用	0.3983	-	0.3983	0.03	0.04
	第一種電信專用區	0.3499	-	0.3499	0.03	0.03
	第二種電信專用區	1.1264	-	1.1264	0.08	0.11
	第三類型郵政專用區	0.1568	-	0.1568	0.01	0.02
小計	1,014.0375	0.9383	1,014.9758	72.57	-	
公共 設施 用地	機關用地	75.2394	-0.9383	74.3011	5.31	7.33
	學校用地	47.9863	-	47.9863	3.43	4.73
	公園用地	27.9933	-	27.9933	2.00	2.76
	綠地(帶)	7.1126	-	7.1126	0.51	0.70
	兒童遊樂場用地	4.6018	-	4.6018	0.33	0.45
	公園兼兒童遊樂場用地	1.4078	-	1.4078	0.10	0.14
	園林道用地	25.6427	-	25.6427	1.83	2.53
	停車場用地	3.9933	-	3.9933	0.29	0.39
	醫院用地	6.1290	-	6.1290	0.44	0.60
	市場用地	2.5679	-	2.5679	0.18	0.25
	水利用地	0.5647	-	0.5647	0.04	0.06
	鐵路用地	5.3157	-	5.3157	0.38	0.52
	自來水事業用地	1.0809	-	1.0809	0.08	0.11
	電路鐵塔用地	0.0072	-	0.0072	0.00	0.00
	抽水站用地	0.1011	-	0.1011	0.01	0.01
	滯洪池用地	8.3330	-	8.3330	0.60	0.82
	加油站用地	0.0584	-	0.0584	0.00	0.01
	廣場兼停車場用地	0.4273	-	0.4273	0.03	0.04
道路廣場用地	165.8817	-	165.8817	11.86	16.36	
交通用地	0.2169	-	0.2169	0.02	0.02	
鐵路用地兼供道路使用	0.0045	-	0.0045	0.00	0.00	
小計	384.6655	-0.9383	383.7272	27.43	37.84	
合計	1,398.7030	-	1,398.7030	100.00	-	
都市發展用地	1,014.1750	-	1,014.1750	-	100.00	

註1：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

註2：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

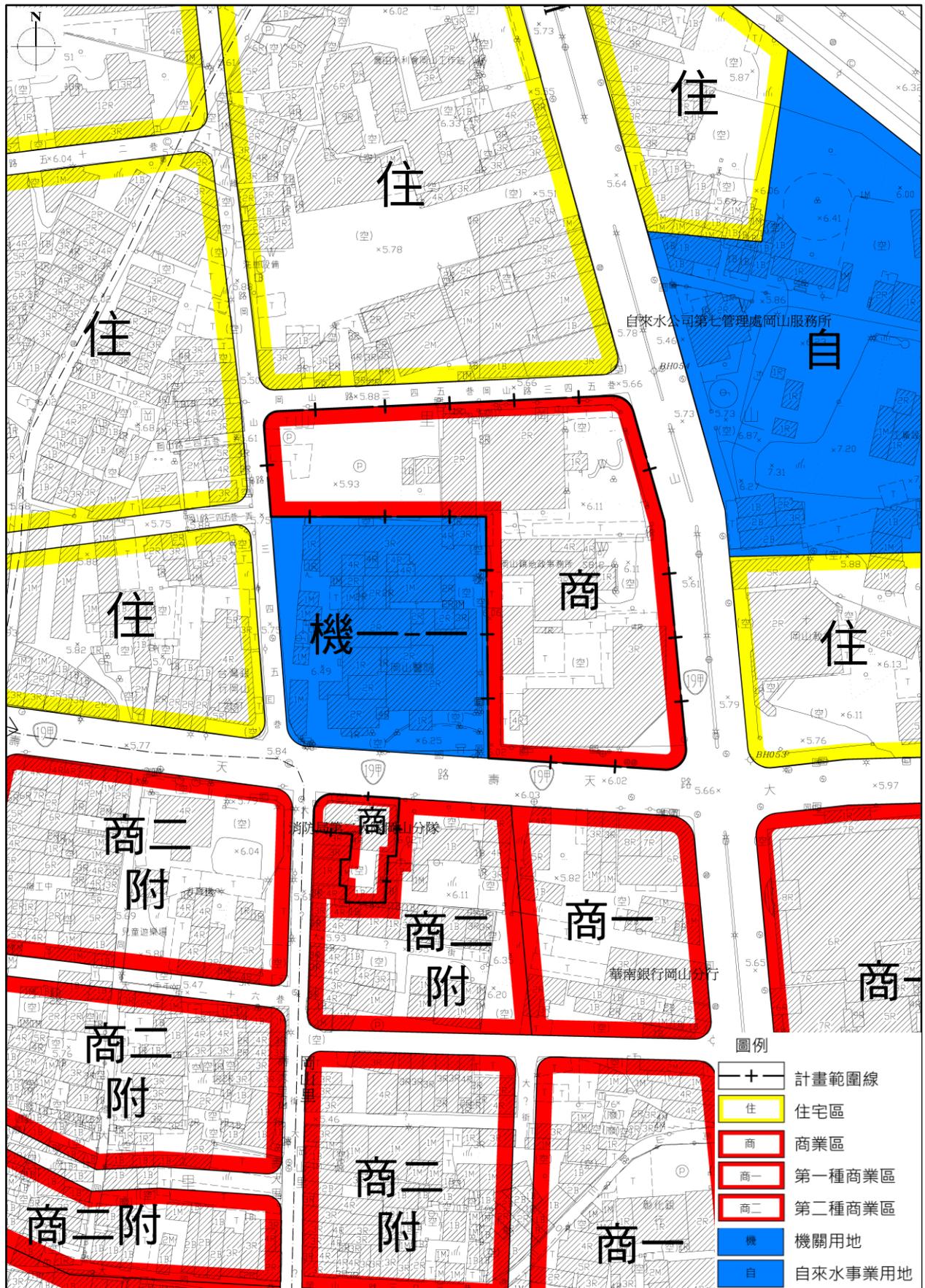


圖 6-1-1 變更後計畫範圍內都市計畫示意圖

## 第七章 實施進度及經費

### 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 7-2-1 實施進度及經費綜理表

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			
壽天路北側	商業區 (包含細部計畫擬定之綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地)	0.9383					✓	-	-	436,882	436,882	高雄市政府	民國118年	都市更新共同負擔
壽天路南側	商業區 (細部計畫擬定為廣場兼停車場用地)	0.0660					✓	-	-	165	165	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：商業區開發包含細部計畫應回饋之公共設施用地，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。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。

## 第八章 其他

依據本計畫內容，本計畫範圍應另行擬定細部計畫，針對後續擬定細部計畫之公共設施用地、土地使用分區管制要點及都市設計基準之指導原則如下，並如圖8-1-1所示。

### 一、公共設施用地

- (一) 機關用地變更為商業區之變更回饋比例不得低於 40%；另指定南側原第二種商業區於細部計畫擬定為公共設施用地，並納入本計畫變更回饋計算。
- (二) 考量計畫範圍周邊為岡山醫院、住宅區及壽天路沿街商業帶，開放空間規劃應考量各使用性質之柔和，指導如下：
  1. 依據本計畫停車需供調查，計畫周邊 500 公尺範圍停車供給尚有餘裕，然為提高岡山醫院醫療服務之近便性、滿足購物就近停車之需求及提供街角廣場等開放空間，本計畫範圍西北側及南側（原消防局區位）細部計畫擬定廣場兼停車場用地為原則。
  2. 為提供商業區與岡山醫院間緩衝發展，細部計畫於商業區與岡山醫院間擬定綠地用地為原則，以徒步空間及景觀綠帶提升都市景觀美質。
  3. 為提供周邊住宅區通行及車輛進出，商業區臨岡山路 345 巷側，以擬定 3 公尺寬之細部計畫道路用地為原則，使岡山路 345 巷由 7 公尺寬拓寬為 10 公尺寬，提升道路容量。

### 二、土地使用分區管制要點及都市設計基準

- (一) 細部計畫應就商業區使用項目、樓地板面積於土地使用分區管制要點適當檢討納入說明。
- (二) 擬劃設為公共設施用地部分，應於細部計畫之土地使用分區管制要點或都市設計基準規定妥為考量綠覆率、人行空間或植栽配置等事項，儘量提供周邊社區綠化之開放空間為原則。

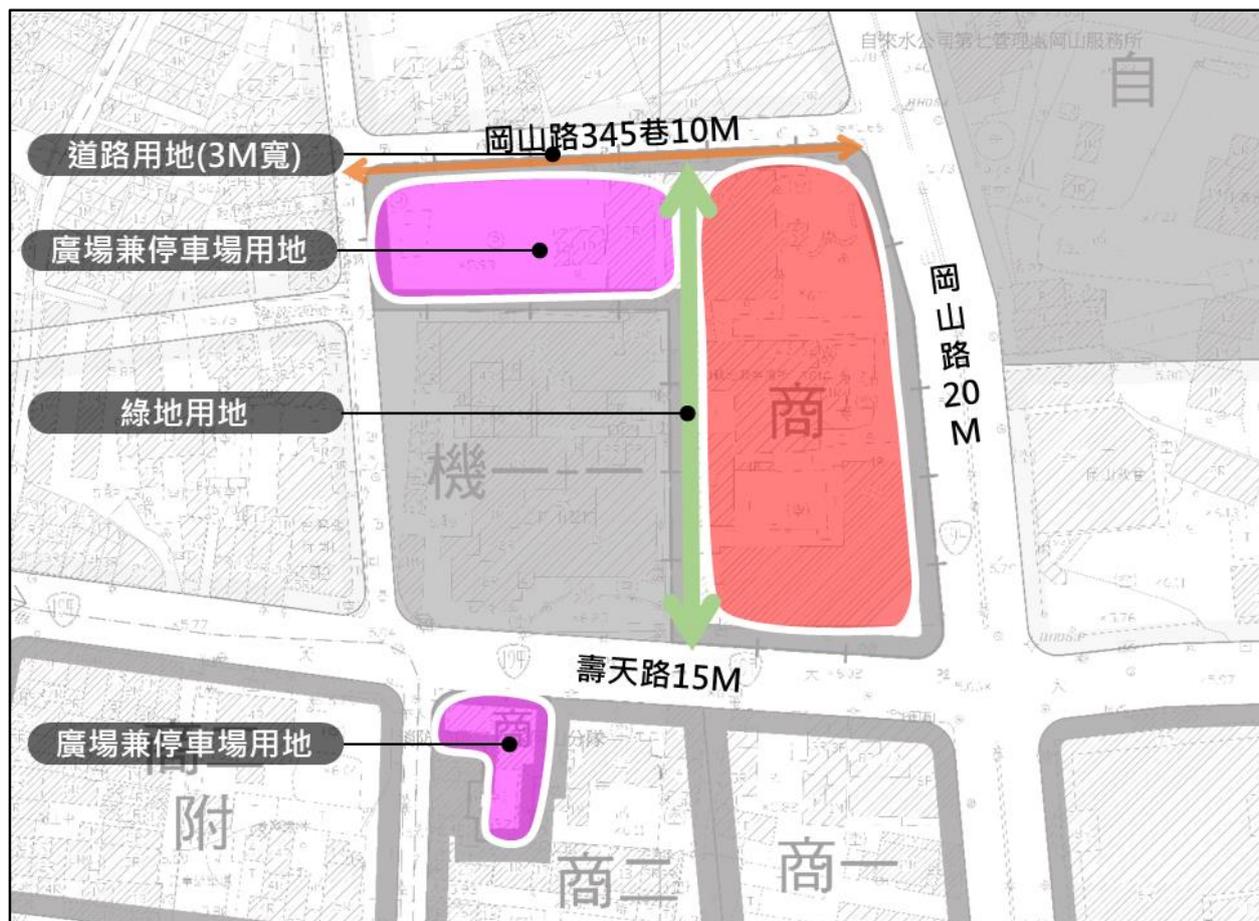


圖 8-1-1 細部計畫空間指導原則示意圖

附錄一 簽准同意辦理個案變更文件

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：柯昱玟

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)



附錄二 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草案公開展覽前之座談會會議  
紀錄

# 「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」

## 公開展覽前座談會 會議紀錄

壹、會議時間：110年7月30日（星期五）下午3時30分

貳、開會地點：岡山地政事務所三樓會議室

參、主持人：施科長旭原

紀錄：柯昱玟

肆、出席單位：詳簽到簿

私有土地所有權人	高 源 高 逸(線上出席)
交通部公路總局	陳 竣
高雄市岡山區公所	林 良 林 和
高雄市政府消防局	韓 衡(線上出席) 林 欣(線上出席)
高雄市政府都市發展局	林 伯 鄭 遠

伍、承辦單位報告：

依據「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四條之(一)辦理本座談會，簡報及相關地籍資訊詳附件。

陸、出席相關公民或團體：

一、私有地所有權人-高浩源

本人與其餘12位所有權人所持有之岡山區岡山段82-45地號自劃定機關用地起已侷限使用用途，另由於土地量測誤差及相關法令變更，導致本人與其餘12為所有權人所共有之82-134、82-135等兩筆地號已劃定為道路用地，變成兩塊道路截角地且限制為道路用途，希望未來都更時能將此兩筆土地由開發商出面洽談進行收購，再轉作容積率獎勵。

## 二、財政部國有財產署南區分署(書面意見)

1. 機 1-1(更新單元 1)所涉岡山段 82-8、82-48 地號國有持分土地，本分署尊重地方政府辦理都市計畫變更及都市更新規劃，尚無意見。
2. 查機 15(更新單元 2)所涉陽明段 380、409、412、413、414-3、414-4、414-6、430 地號土地，經查該等土地分別為高雄市岡山區公所經管之市有及國有土地，及國防部政治作戰局經管國有土地，非本署經管國有土地，請由現土地管理機關表示意見。

### 柒、結論：

- 一、上開陳述意見併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。
- 二、會議紀錄副本函知政治作戰局，倘有陳述意見，請於本紀錄文到 5 日內函文表示。

### 捌、散會：下午 16 時整

**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 草案公開展覽前之座談會  
簽到單**

一、會議時間：110年7月30日(星期五)15時30分

二、會議地點：岡山地政事務所3樓會議室

三、主持人：施科長旭原

紀錄：柯昱敏

四、出席人員/單位：

單位	簽名
私有土地所有權人	高 源 高 逸(線上出席)
交通部公路總局	陳明瑞
財政部國有財產屬	
高雄市岡山區公所	林維長 林群和

單位	簽名
高雄市政府交通局	
高雄市政府消防局	(線上出席)
高雄市政府衛生局	
高雄市政府警察局	
高雄市政府法制局	
高雄市政府民政局	

單位	簽名
高雄市政府地政局	
高雄市政府都市發展局	林相倫 柯昱紋 鄭智遠



附錄三 「岡山區公所-岡山路 343 號、岡山戶政事務所-岡山路 345 巷 1 號、岡山地政事務所-岡山路 341 號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路 10 號、市立岡山醫院-壽天路 12 號」  
共六棟建物，辦理逾五十年建物文化資產價值評估

## 高雄市政府文化局 函

地址：802514高雄市五福一路67號  
承辦單位：文化資產中心  
承辦人：陳恩新  
電話：072225136#8537  
電子信箱：enshin0913@mail.khcc.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6月4日  
發文字號：高市文資字第11031058200號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關貴局提送「岡山區公所-岡山路343號、岡山戶政事務所-岡山路345巷1號、岡山地政事務所-岡山路341號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路10號、市立岡山醫院-壽天路12號」共六棟建物，辦理逾五十年建物文化資產價值評估 乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依文化資產保存法第15條及貴局110年4月28日高市都發住字第11031776900號函辦理。
- 二、旨揭六幢建物「岡山區公所-岡山路343號、岡山戶政事務所-岡山路345巷1號、岡山地政事務所-岡山路341號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路10號、市立岡山醫院-壽天路12號」，經本局現勘評估，評估結果:皆不具有文化資產價。
- 三、岡山分局(壽天路10號)經委員評估後，具戰後現代主義風格，請於拆除前辦理測繪、攝影紀錄，並函送相關資料予本局備查。

電子  
文  
騎

5



正本：高雄市政府都市發展局、高雄市岡山區公所、高雄市岡山區戶政事務所、高雄市政府地政局岡山地政事務所、高雄市政府警察局岡山分局、高雄市立岡山醫院(委託秀傳醫療社團法人經營)

副本：



裝

訂



線



**附錄四 高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 96 次會議紀錄**

# 高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日 第 96 次會議紀錄

一、時間：110年11月26日（星期五）下午3時0分

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：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、劉委員玉山、胡委員太山、陳委員冠位、趙委員子元、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、蔡委員厚男、鄭委員純茂、吳委員文彥、楊委員欽富(林廖嘉宏代)、廖委員泰翔(吳佳慧代)、蔡委員長展(蔡嘉殷代)、王委員啓川(請假)、賴委員碧瑩(請假)、劉委員曜華(請假)、盧委員圓華(請假)、陳委員彥仲(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、薛政洋、  
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

海洋委員會

劉正倫、林世昌、  
陳祥穎、吳昆龍

財政部國有財產署南區分署

(請假)

交通部公路總局

朱淑珍

高雄市政府捷運工程局

王然興、李桂榛

高雄市政府交通局

洪嘉亨、陳郁仁、  
黃鼎中

高雄市政府工務局(建管處)

趙慶昇

高雄市政府海洋局

陳立民、林俊毅

高雄市政府衛生局  
高雄市政府警察局

高雄市政府消防局

高雄市岡山區公所  
許 莉君等 6 人  
劉 賦君

左腳右腳休閒事業有限公司  
高雄市政府都市發展局

陳建榮

賴吉雄、吳昇航、  
郭孟璋、葉倍宏、  
陳志能、周季臻  
蔡致模、周碧梅、  
楊舒嫻、林宗懋  
林維良、邱持敬  
黃 源、許 莉  
未出席  
程 順代  
王屯電、唐一凡、  
施旭原、李季持、  
翁薇謹、李宜庭、  
林相伯、柯昱玟

(二) 高雄市議會：

黃文益議員服務處

黃文益

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(配合高雄捷運 04 站土地開發)土地使用管制案

決 議：

本案緊鄰捷運橘線 04 站(市議會舊址)，且毗鄰基地南側之合發立體停車場尚未充分利用。為符合大眾運輸導向發展之理念及原則，及鼓勵民眾使用大眾運輸工具，故重新檢討現行停車空間設置規定，同意增列基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百

分之三十之規定，本案照公展草案通過。

第二案：變更興達港漁業特定區計畫機關用地（變更機、機六、機七指定用途）（配合國家船模實驗室設置計畫）案

決 議：

行政院海洋委員會計畫於興達港設置國家船模實驗室，將可帶動國內造船產業技術升級與有助於本市海洋及船舶產業發展。因原機關用地係指定供海巡署使用，造成使用上的限制，本案經內政部同意以個案變更方式辦理，故透過本次變更放寬使用單位為海洋委員會暨所屬機關(構)，給予土地使用彈性，同意照公展草案通過。

第三案：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、變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案

決 議：

- (一)因應岡山為北高雄產業發展核心重鎮，需擴大行政服務量能，目前既有建物已逾 40 年且耐震能力不足，無法滿足服務需求，現有機關需異地重建，爰劃定機 1-1、消防局岡山分隊、機 15 等三處更新地區暨訂定更新計畫，准予同意。
- (二)考量原行政中心現址位處岡山商業發展密集地區，且交通便捷，故變更機 1-1 用地為商業區(扣除使用中之岡山醫院範圍)及廣停用地，其開發受益將挹注新行政中心之興建，有助於帶動岡山市區發展、活化公有土地並減輕市府財政負擔。本案除下列意見外，餘照公展草案通過。
  1. 基地北側鄰岡山路 345 巷側，為提供周邊住宅區通行及廣停用地車輛進出，應至少退縮 4 公尺建築作為道路使

用(含人行道)，並得計入法定空地；另請將道路規劃剖面示意圖，納入計畫書供參。

2. 變更岡山都市計畫(配合行政中心遷移)案其法令依據請增列都市更新條例第9條。
3. 未來都市更新招商開發，應評估提供日照、長照或公托等公益性設施空間。

(三)公民或團體所提陳情意見，照市府研析意見通過(詳附表一)。

#### 八、臨時動議：

第一案：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

決 議：

本案停23用地98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，因市府停車政策變更，將其東側原市23用地變更為停38用地，並開闢為平面停車場使用，造成其營業困難，故申請人為土地利用，依都市計畫法第24條申請變更為第四種住宅區。本案業經召開2次專案小組會議討論，作成建議意見，照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一)左腳右腳公司基於原有多目標申請案基地上建築物保留利用，考量該基地使用執照建蔽率60.76%、容積率374.46%及土地利用效益，110年11月11日來文表示捐贈變更範圍內之土地有其困難。本案附帶條件修正如下，申請人如未能依限完成，則失其效力，並應於該計畫區下次通盤檢討時，依都市計畫法定程序恢復為原計畫停車場用地。

1. 依據都市計畫法第27條之1及106年9月22日發布實施原高

雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定，本案變更負擔比例42%應捐贈變更範圍內土地，得採繳納代金方式辦理，以符合都市計畫法第27條之1及原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定。另有關代金繳納除依高雄市通案性規定以市價估算外，估價條件與基準需依照內政部頒訂不動產估價技術規則第83、84條合併估價，並與本府協商。

2. 申請人應於本市都委會審議通過會議紀錄發文之日起1年內，與高雄市政府簽訂協議書，並完成變更負擔後，本案都市計畫始能依法公告發布實施。
3. 參照過去變更案例，申請人應於本案都市計畫發布實施生效日起2年內，完成獅頭段2047-1地號土地建物使用執照變更。

(二) 另下列意見請妥予納入計畫書補充說明或修正。

1. 本案停車場用地(停23)98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，市府因停車政策轉變，且變更使用分區為非公共設施用地自無多目標使用方案適用。故前次專案小組紀錄有關應於1年內廢止獅頭段一小段2047-1地號土地停車場用地多目標使用乙段文字，應予修正。又本案東側原市場用地(市23)已開闢為平面停車場供周邊地區使用，且為利土地管用合一，將其變更為停38用地，致申請人停車場經營困難，難以續作公共停車場使用。
2. 本案辦理法令依據為都市計畫法第24條，土地權利關係人為促進其土地利用，得自行申請變更細部計畫；另變更負擔係以同法第27條之1及106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定辦理。
3. 參考原高雄市及鳳山通盤檢討變更負擔回饋規定，變更範圍內可留設變更負擔回饋之土地面積狹小者(例如停車場用地面積未達0.1公頃)，其捐贈土地不具效益，經都

委會審議通過，得以繳納代金方式負擔回饋。

4. 本案未來重建時，獅頭段一小段2047及2047-1等2筆地號土地應整併為一宗土地建築開發（提案細部計畫範圍）。並以第四種住宅區之容積率300%為基準容積。

5. 本案原有建築物由供公眾使用變更為非公用，後續變更使用執照，需符合建築及消防相關法令規定，有關事業及財務計畫內經費概估表內所列費用應有建築及消防技師簽證。

(三) 本案變更為第四種住宅區，未來重建時，建築退縮應依103年10月3日發布實施之灣子內地區細部計畫(第四次通盤檢討)案規定辦理。

(四) 獅頭段一小段2047地號土地前經納入原市公共設施用地專案通盤檢討案內變更為住宅區，並經市都委會110年3月31日第89次會議審竣，與本案變更範圍重疊，故同意該案撤案。

九、散會：下午4時30分。

附表一 變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	許 莉 等 6 人	機 1-1 變更機關用地。	機 1-1 變更為商業區臨 345 巷附近住宅區，如不同時變更為商業區，附近小巷道會被吵死，無法繼續做住宅使用，還有停車是大問題，一定要規劃足夠停車位。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議維持原公開展覽草案內容。</li> <li>2. 本案依建築技術規則設置法定數量停車格，足供應基地內停車需求。</li> <li>3. 另考量變更機關用地為第一種商業區，將提升都市發展用地之使用強度，引入就業及居住人口，故另於計畫範圍西北側配置廣場兼停車場用地，提供開放空間及停車空間供基地外公眾使用。</li> <li>4. 另北側住宅區變更為商業區，非屬本次都市計畫變更範疇。</li> </ol>	照市府研析意見通過。
2	劉 賦	機 1-1 土地所新建之建築請務必設置停車空間，提供到岡山街旅遊辦公之使用。	機 1-1 土地現址西北角有公設停車場，早已不夠使用。未來新建築請增設更多停車格，以利地區使用，增加此區發展繁榮。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議維持原公開展覽草案內容。</li> <li>2. 有關建議新建築增設更多停車格，後續納入都更招商考量。</li> </ol>	照市府研析意見通過。

**附錄五 內政部都市計畫委員會第 1005 次會議紀錄**

## 內政部都市計畫委員會第 1005 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 1 月 18 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 5、6 案因與王委員翠雲有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：吳姵嫻

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1004 次會議核定案件第 2 至 14 案紀錄。

決 定：確定。

七、報告案件

第 1 案：本會自 110 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 110 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

審議案件一覽表

八、核定案件

第 1 案：新北市政府函為「變更大漢溪北都市計畫（第二階段）案」再提會討論案。

第 2 案：桃園市政府函為「變更桃園市都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：桃園市政府函為「變更龜山都市計畫（部分保護區為學校用地及公園用地）案」。

第 4 案：苗栗縣政府函為「變更頭屋都市主要計畫（第四次通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 5 案：臺南市政府函為「擬定暨擴大臺南市安平港歷史風貌園區特定區計畫(主要計畫)(配合安平商港建設計畫)案」。
- 第 6 案：臺南市政府函為「變更高速鐵路臺南車站特定區計畫(第一次通盤檢討)主要計畫案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更梓官都市計畫(部分農業區為抽水站用地)(配合潭子底抽水站治理工程)案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫(部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地)(配合行政中心遷移)案」。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市鳳山主要計畫(商業區、交通用地為捷運開發區)(配合013土地開發)案」。
- 第 10 案：高雄市政府函為「變更興達港漁業特定區計畫機關用地(變更機、機六、機七指定用途)(配合國家船模實驗室設置計畫)案」。

九、散會：下午 12 時 10 分。

第 8 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 96 次會議審議通過，並准高雄市政府 110 年 12 月 2 日高市府都發更字第 11035610201 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 9 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案涉及公有公共設施用地擬變更為商業區之合理性、公益性、必要性與補足其他公共設施用地之可行性及公辦都市更新實施後對周邊地區交通影響等課題，案情複雜，有待進一步釐清，故請高雄市政府依下列各點意見補充資料，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取市府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

一、本案係依都市更新條例第 9 條規定，採公辦都市更新方式辦理並配合變更主要計畫之案件，請補充公辦都更事業計畫之相關內容，並說明都市更新如何補足岡山市區相關公共設施之需求。

二、請就公有公共設施用地擬變更為商業區後續開發之公

益性、合理性等，具體補充相關內容。

- 三、請補充本計畫範圍內私有土地經協議取得之歷程，納入土地權屬部分妥為說明，以確保土地所有權人權益。
- 四、計畫書格式請依會中委員所提意見，修正表格缺漏部分，並依都市計畫書圖製作要點規定之變更計畫書體例重新編排章節內容。
- 五、請補充高雄市管有土地免予回饋之合理性，並補充高雄市府捐贈回饋通案性相關規定，供審議參考。

**附錄六 內政部都市計畫委員會第 1010 次會議紀錄**

# 內政部都市計畫委員會第 1010 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 4 月 26 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇  
花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1009 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

## 七、核定案件

第 1 案：彰化縣政府函為「變更高速公路員林交流道附近特定區計畫(部分農業區為零星工業區)(配合山田順精機股份有限公司擴廠)案」。

第 2 案：彰化縣政府函為「變更彰化市都市計畫（部分農業區、住宅區、污水處理場用地為道路用地、部分住宅區為綠園道用地、部分溝渠用地為道路用地兼供溝渠使用、部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用）（配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程）案」。

第 3 案：彰化縣政府函為「變更高速公路彰化交流道附近特定區/（部分農業區、住宅區、部分農業區及乙種工業區為道路用地、部分河川區為道路用地兼河川區、部分高速公路用地為高速公路用地兼供道路使用）（配合彰化市大埔截水溝堤岸道路拓寬工程）案」。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 5 案：新竹市政府函為「變更新竹市都市計畫（原新竹科學工業園區特定區主要計畫）（配合環北路道路改善工程）案」。
- 第 6 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫（部分農業區為機三機關用地）案」。
- 第 7 案：花蓮縣政府函為「變更東華大學城特定區主要計畫（部分住宅區及農業區為機二機關用地）案」。
- 第 8 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」再提會討論案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（凹子底地區）（配合高雄環狀輕軌捷運建設－龍德新路拓寬及東延）案」。
- 第 10 案：連江縣政府函為「變更連江縣（北竿地區）風景特定區主要計畫（部分住宅區、保護區為機關用地）案」。
- 第 11 案：桃園市政府函為「變更大溪鎮（埔頂地區）主要計畫（住宅區為社會福利設施用地）案」。
- 第 12 案：臺南市政府函為「變更臺南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（部分農業區為河川區、滯洪池用地、部分高速公路用地為高速公路用地（兼供河川使用）、部分道路用地為道路用地（兼供河川使用））（配合鹽水溪排水治理計畫）案」。

#### 八、報告案件

- 第 1 案：桃園市政府函為「變更大園都市計畫（第三次通盤檢討）（原編號第六、八案）跨區區段徵收報告辦理進度案」。

#### 九、散會：下午 12 時 51 分

第 8 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」再提會討論案。

說明：

一、本案前提本會111年1月18日第1005次會議決議：本案涉及公有公共設施用地擬變更為商業區之合理性、公益性、必要性與補足其他公共設施用地之可行性及公辦都市更新實施後對周邊地區交通影響等課題，案情複雜，有待進一步釐清，故請高雄市政府依下列各點意見補充資料，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取市府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

（一）本案係依都市更新條例第9條規定，採公辦都市更新方式辦理並配合變更主要計畫之案件，請補充公辦都更事業計畫之相關內容，並說明都市更新如何補足岡山市區相關公共設施之需求。

（二）請就公有公共設施用地擬變更為商業區後續開發之公益性、合理性等，具體補充相關內容。

（三）請補充本計畫範圍內私有土地經協議取得之歷程，納入土地權屬部分妥為說明，以確保土地所有權人權益。

（四）計畫書格式請依會中委員所提意見，修正表格缺漏部分，並依都市計畫書圖製作要點規定之變更計畫書體例重新編排章節內容。

（五）請補充高雄市管有土地免予回饋之合理性，並補充高雄市府捐贈回饋通案性相關規定，供審議參考。

二、案經高雄市政府111年1月28日高市府都發更字第11130518800號函送修正計畫書、圖到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會古委員宜靈（召集人）、謝委員靜琪、陳委員永森、劉委員曜華、王委員翠霽組成專案小組，於111年2月25日召開第1次會議，獲致具體建議意見，並經高雄市政府111年4月7日高市府都發更字第11131279900號函送修正計畫書、圖到部，故再提會討論。

決議：本案請高雄市政府依下列各點及本會專案小組初步建議意見（如附錄）補充圖說相關資料，交由本會專案小組會議繼續聽取簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。

- 一、本案高雄市政府於擬定細部計畫劃設10%公共設施用地及搭配30%可建築土地或樓地板面積或代金，公共設施比例似偏低，故請市府研議劃設40%公共設施之可行性，以提升當地環境品質及公共利益性，並作為岡山市中心都市更新示範案例。
- 二、本計畫變更後涉及開發後建物、廣停用地及岡山醫院等各式車行動線及停車場出入口，請就現行機1-1之完整範圍，妥予考量人車出入、停車空間及醫療通道等動線需求，評估配置適當之公共設施及補充交通改善措施，以具體減輕開發後之交通影響衝擊。

【附錄】本會專案小組第1次會議出席委員初步建議意見

本案係高雄市政府為活化利用市有土地及改善岡山區舊市區商業發展環境，期能藉由公有地之都市更新及整體規劃，作為岡山地區再發展之契機，本案機 1-1 用地等範圍已公告劃定更新地區暨訂定都市更新計畫，透過推動公有土地更新再開發，提升地區生活環境及公共設施服務品質，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更，未來俟都市計畫完成變更後，將公開徵求委託實施者辦理都市更新作業，引入民間資金興闢機 15 用地之新行政中心，協助都市更新事業之全面性推動，帶入都市再生之效益。

本案業經高雄市政府依本會 111 年 1 月 18 日第 1005 次會議決議事項，以 111 年 1 月 28 日高市府都發更字第 11130518800 號函送修正計畫書及處理情形對照表(如附錄)，建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開函送修正計畫書通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書 32 份(修正內容請劃線)、計畫圖 2 份及處理情形對照表(註明修正頁次及簡要說明)到署後，再提委員會議討論。

- (一) 本案擬變更機關用地(機 1-1)為商業區並由政府主導辦理都市更新開發，建請詳予說明岡山地區商業區整體發展情形及不動產市場環境，據以強化變更為商業區之合理性與必要性。
- (二) 建請具體補充開發後各項衝擊影響及因應作為，並評估檢討變更為其他土地使用分區之可能性。
- (三) 本案建議依高雄市現有都市計畫變更負擔比例標準規定，計算本案應回饋比例，並就回饋部分優先提供劃設 5 項公共設施用地。如經檢討確實無法依規定提供者，請就改採其他方式回饋部分(如代金等)之特殊理由及

其替代方案妥為說明，並納入計畫書回饋規定辦理；另屬都市更新事業計畫應負擔之成本，或屬依都更條例規定得申請建築容積獎勵之項目，應與本計畫變更回饋之內容清楚劃分。

- (四) 有關都市計畫由低強度變更為高強度使用，本應回饋負擔並提供必要一定比例之公共設施用地，以因應開發強度提升之外部性衝擊，不應以公私有土地而有所分別。故目前原高雄市主要計畫第三次通盤檢討規定，有關市有土地變更免負擔回饋 1 節，建議市府應另案檢討調整修正。
- (五) 本案擬變更為商業區開發後，衍生交通流量對周邊道路服務水準、岡山醫院出入動線造成影響，建請評估附近地區停車供需情形及研提具體改善措施並經市府交通局補充證明相關文件。
- (六) 建議市府補充與計畫範圍原私有地主協議價購取得土地之相關歷程資料，並確保原私有地主清楚瞭解本案辦理之內容及方式、涉及更新或變更有關權利之調整，以及後續如選擇參與都市更新之相關權益，以杜紛爭。
- (七) 都市更新計畫部分
  1. 建請依市府公告之都市更新計畫內容，補充都市更新辦理情形，以及更新地區劃設之合理性與必要性、法令依據、開發實施構想、實質發展計畫、辦理方式及時程等內容。
  2. 建請釐清本案更新事業之 3 處更新單元，是否符合都更條例第 12 條第 2 項規定。
  3. 建請補充 3 處更新單元之劃定，是否符合高雄市更新單元劃定方式或基準規定。

(八) 其他應修正或補充內容：

1. 本次會中簡報資料有新增、補充或修正部分，請適度整理後納入計畫書，以資完備。
2. 計畫書請依都市計畫書圖製作要點第 11 點規定，就社會經濟環境情形、居住人口、實質發展現況、未來預測、公共設施服務水準評估及防災計畫等相關應表明事項妥為補充。
3. 有關變更為商業區之需求性及必要性論述，以及擬劃設公共設施用地之考量依據，建請再檢視計畫書前後論述之一致性，以為妥適。

(九) 本案擬以都市更新方式開發，為確保都市計畫具體可行，建議於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。惟市府如有特殊性或急迫性事由，需經大會審定後由本部逕予核定後實施時，應就以下事項補充說明，並提出未能依前述本會審議都市更新方式開發通案性決議辦理之具體理由後，提請大會討論決定。

1. 本案都市計畫變更回饋土地之取得方式及時程。
2. 後續更新計畫中相關公共設施、行政中心之實施進度及財務計畫。
3. 如因公辦都更辦理延宕致無法推動後續更新事業計畫之其他辦理方式和財務計畫。

**附錄七 內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄**

## 內政部都市計畫委員會第 1018 次會議紀錄

一、時間：中華民國 111 年 8 月 30 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇

花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持；核定案件第 4 案因與王委員翠雲有間接利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1017 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

### 七、核定案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市烏日大肚地區都市計畫主要計畫案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市都市計畫主要計畫（不包括大坑風景區）（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」、「變更台中港特定區計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）（第二階段）案」、「變更臺中市大平霧地區都市計畫主要計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案」。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市豐潭雅神地區都市計畫主要計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案」、「變更石岡水壩特定區計畫（配合東勢—豐原生活圈快速道路工程）案」再提會討論案。

第 4 案：臺中市政府函為「變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

- 第 5 案：高雄市政府函為「變更澄清湖特定區計畫（部分青年活動中心區為博物館專用區、部分公園用地、綠地及部分道路用地為自來水事業用地）（配合國立原住民族博物館園區興建計畫）案」。
- 第 6 案：高雄市政府函為「變更高雄市旗山主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」再提會討論案。
- 第 8 案：基隆市政府函為「變更基隆市主要計畫（部分學校用地為住宅區、保護區，部分住宅區、公園用地為學校用地）案」。
- 第 9 案：臺北市政府函為「變更臺北市士林區都市計畫（配合陽明教養院改建）機關用地為社福及機關用地主要計畫案」。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更秀林（和平地區）都市計畫（再生能源開發）案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更東山主要計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」再提會討論案。
- 第 12 案：屏東縣政府函為「變更內埔都市計畫（部分綠地為機關用地）（供消防隊使用）案」。

八、散會：下午 12 時 18 分

第 7 案：高雄市政府函為「變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案」再提會討論案。

說明：

- 一、本案前提本會111年1月18日第1005次會議決議：「本案涉及公有公共設施用地擬變更為商業區之合理性、公益性、必要性與補足其他公共設施用地之可行性及公辦都市更新實施後對周邊地區交通影響等課題，案情複雜，有待進一步釐清，故請高雄市政府依下列各點意見補充資料，由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核可）先行聽取市府簡報說明，俟獲致具體建議意見後，再提會討論。一、本案係依都市更新條例第9條規定，採公辦都市更新方式辦理並配合變更主要計畫之案件，請補充公辦都更事業計畫之相關內容，並說明都市更新如何補足岡山市區相關公共設施之需求。二、請就公有公共設施用地擬變更為商業區後續開發之公益性、合理性等，具體補充相關內容。三、請補充本計畫範圍內私有土地經協議取得之歷程，納入土地權屬部分妥為說明，以確保土地所有權人權益。四、計畫書格式請依會中委員所提意見，修正表格缺漏部分，並依都市計畫書圖製作要點規定之變更計畫書體例重新編排章節內容。五、請補充高雄市管有土地免予回饋之合理性，並補充高雄市府捐贈回饋通案性相關規定，供審議參考。」。
- 二、經高雄市政府依上開會議決議辦理後，以111年1月28日高市府都發更字第11130518800號函送修正計畫

書、圖到部，因案情複雜，經簽奉核可，由本會古委員宜靈（召集人）、謝委員靜琪、陳委員永森、劉委員曜華、王委員翠雲組成專案小組，於111年2月25日召開第1次會議，獲致具體初步建議意見，並經高雄市政府111年4月7日高市府都發更字第11131279900號函送修正計畫書、圖到部，再提本會111年4月26日第1010次會議決議：「一、本案高雄市政府於擬定細部計畫劃設10%公共設施用地及搭配30%可建築土地或樓地板面積或代金，公共設施比例似偏低，故請市府研議劃設40%公共設施之可行性，以提升當地環境品質及公共利益性，並作為岡山市中心都市更新示範案例。二、本計畫變更後涉及開發後建物、廣停用地及岡山醫院等各式車行動線及停車場出入口，請就現行機1-1之完整範圍，妥予考量人車出入、停車空間及醫療通道等動線需求，評估配置適當之公共設施及補充交通改善措施，以具體減輕開發後之交通影響衝擊。」。

三、案經高雄市政府依本會第1010次會議決議，以111年5月25日高市府都發更字第11132392400號函送修正計畫書、圖到部，專案小組於111年6月28日召開第2次會議，獲致具體初步建議意見（詳附錄），案准高雄市政府111年8月11日高市府都發更字第11133810600號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表（詳附表1、2）到部，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府 111 年 8 月 11 日高市府都發更字第 11133810600 號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

- 一、案名請修正為「變更岡山都市計畫（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」。
- 二、本案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，應依照都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 三、本案擬以都市更新方式開發，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第17條第2項但書規定核發建築執照問題，以及確保都市計畫具體可行，建議於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。

附表一：本會專案小組111年6月28日第2次會議建議意見高雄市政府處理情形對照表（111年8月11日高市府都發更字第11133810600號函送到部）

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
<p>本案業經高雄市政府依本會111年1月18日第1005次會議、111年4月26日第1010次會議決議事項，以111年5月25日高市府都發更字第11132392400號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附錄），建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開函送修正計畫書通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書（修正內容請劃線）、圖及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，送請本會專案小組召集人檢視確認後，再提請委員會審議。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>-</p>
<p>（一）發展背景及現況分析</p>		
<p>1. 請補充包括地理位置、地形地勢、地質、水資源及氣候等自然環境分析。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 已於計畫書補充第三章第一節自然環境。</p>	<p>頁 3-1 至頁 3-3</p>
<p>2. 土地使用現況請加強說明現有商業區所占計畫面積比例及現況發展率、使用情形和空間脈絡，據以補充機關用地變更為商業區的需求性、合理性，以及以公辦都更辦理開發的必要性。</p>	<p>1. 現有商業區狀況說明如下： （1）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%，現況發展率為84.47%，其商業使用以小型零售商店為主，提供民生用品零售、餐廳、小吃、市場等商業型態；依據岡山都市計畫敘明，岡山都市發展以岡山路及壽天路一帶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，故商業發展亦集中於此。 （2）依都市計畫法定定期通盤檢討實施辦</p>	<p>頁 3-10 至頁 3-11</p>

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
	<p>法第 31 條規定，依據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 48.50 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。</p> <p><b>2. 機關用地變更為商業區之需求性及合理性：</b></p> <p>(1) 依 103 年公告發布實施之變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）指導：「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」，本計畫所在區位即位於商業核心及軸帶，故因應行政中心遷移至機 15 用地，且配合岡山地區商業核心擴大策略及 TOD 發展，進行機 1-1 用地現址與周邊轉型，變更機關用地為商業區有其需求性及合理性。</p> <p>(2) 依據高雄市國土計畫內容，岡山都市計畫係屬本市次核心，位於空間發展架構之「產業創新廊帶」，並指導應透過民間資金與人才資源，促使公有土地永續經營，故本計畫依據相關建設計畫帶來之就業、居住人口拉力及岡山都市計畫指導本計畫位屬商業核心，變更機關用地為商業區，已補充於第二章說明。</p> <p><b>3. 公辦都更辦理開發的必要性：</b>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。</p>	<p>頁 3-24 至 頁 3-27</p> <p>頁 2-10</p> <p>頁 2-11 至 頁 2-12</p> <p>頁 4-9 頁 7-1</p>

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
<p>3. 為加強本案採都更方式開發提供住宅需求之相關論述，請就現行計畫人口能否因應北高雄相關發展計畫所帶來之人口成長及變遷趨勢，補充相關說明。</p>	<p>1.本計畫區鄰近臺鐵岡山站及捷運 RK1 站，位於場站半徑 800 公尺內，為 TOD 發展範圍，故透過行政中心遷址契機，轉型變更為商業區，以都市更新機制引導整合開發，以住商混合型態同時適度滿足增加居住需求及新型態商業需求，可有助讓核心商業區朝 TOD 大眾運輸導向發展。</p> <p>2. 此外，依據行政院於 110 年 4 月提出「美中科技戰下臺灣半導體前瞻科研及人才布局」，以南部半導體材料 S 廊帶，建立在地戰略供應鏈之指導下，岡山將成為產業發展軸帶之核心城鎮，且近年岡山地區亦有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，將持續引入科技業就業人口及衍生的居住需求。</p> <p>3. 根據高雄市政府主計處之統計，岡山區人口數 101 年約為 97,987 人、110 年約為 95,922 人，近十年岡山區人口數平均約為 97,313 人，岡山都市計畫之計畫人口為 100,000 人，戶數則 101 年由 33,994 戶增加至 110 年 35,684 戶，約增加 1,690 戶，平均成長率為 0.54%。</p>	<p>頁 2-11 至 2-14</p> <p>頁 1-1 頁 3-4 至 3-6</p> <p>頁 3-4</p>
<p>4. 請加強補充計畫區內公共設施之規劃及興闢情形，並說明本案變更回饋公共設施項目之必要性、合理性，以及和本案周邊環境之關聯性。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2. 計畫區內公共設施之規劃及興闢情形已補充於，詳如計畫書第三章第四節。依據岡山都市計畫之現行計畫內容及發展現況，檢視本計畫範圍周邊 500 公尺之公共設施用地分布及開闢情形，共計有 2 處學校用地(已開闢)、1 處 5 公頃以上公園用地(已開闢)、2 處兒童遊樂場用地(已開闢 1 處)、3 處停車場用地(已開闢)及 2 處市場用地(已開闢)。</p> <p>3. 對細部計畫留設公共設施用地之指</p>	<p>頁 3-15 至 頁 3-19</p>
<p>5. 停車供需經分析尚有供給餘裕，建議以主要計畫公共設施用地整體需求檢討情形，以及周邊地區公共設施開闢狀況，補充確實不足之公共設施項目，作為細部</p>		

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
<p>計畫留設公共設施用地之指導依據。</p>	<p>導：</p> <p>(1) 依據內政部都市計畫委員會第 1010 次會議紀錄：「二、本計畫變更後涉及開發後建物、廣停用地及岡山醫院等各式車行動線及停車場出入口，請就現行機 1-1 之完整範圍，妥予考量人車出入、停車空間及醫療通道等動線需求，評估配置適當之公共設施及補充交通改善措施，以具體減輕開發後之交通影響衝擊。」故本計畫考量周邊公共設施用地劃設之必要性、合理性及和本案之區位、周邊環境及商業發展現況，為服務岡山醫院周邊及既有商圈民眾，以提供開放空間及停車空間為原則。</p> <p>(2) 本案變更之負擔回饋係於細部計畫擬定廣停用地、道路用地及綠地用地，其係考量回饋用地優先以都市計畫法第 45 條規範之項目為原則。</p> <p>(3) 本計畫劃設之公共設施用地應滿足計畫範圍周邊停車服務、優化環境、柔和緩衝等功能：</p> <p>a. 廣場兼停車場用地：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，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，計有岡山路（20 公尺寬）、壽天路（15 公尺寬）、壽華路（15 公尺寬）及岡山路 345 巷（7 公尺寬設有停車格），計有 126 席次之停車格位，尖峰時段停車需求數共 102 席，需供比為 0.81，需求幾近飽和，</p>	<p>頁 4-1 至頁 4-3 頁 8-1 頁 5-1 至頁 5-2</p> <p>頁 5-1 至頁 5-2 頁 8-1</p> <p>頁 4-1 至頁 4-3 頁 4-6 頁 5-1 至頁 5-2</p>

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
	<p>本計畫後續如能就近提供適當停車空間，可有效提升本計畫周邊民眾之就醫、購物交通近便性。另考量本計畫位屬岡山都市計畫之核心及軸帶，應適度提供開放空間以提供優良沿街步行環境，故擬於細部計畫劃設廣場兼停車場用地，服務周邊民眾之就醫、購物需求。</p> <p>b.綠地用地：考量本計畫緊鄰岡山醫院並位處住宅區與商業區交會處，細部計畫擬劃設商業區及岡山醫院間之綠地用地，柔和緩衝商業區與醫院南北向介面，並得創造住宅區及商業區之步行串聯空間。</p> <p>c.道路用地：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。</p>	
(二) 變更內容明細表：請依下列各點修正。		
<p>1. 經市府列席代表說明，本案配合遷建相關機關至機 15 用地，以及配合北高雄快速發展亟需補足商業、辦公、住宅等相關空間，原行政中心舊址有採行公辦都更方式開發之急迫性等由，建議綜整後於變更理由詳予敘明。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 納入主要計畫書第五章敘明。</p>	<p>頁 5-1 至 5-2</p>
<p>2. 岡山路 345 巷現為 7 公尺寬之計畫道路，為健全商業發展環境、改善</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 考量計畫區北側計畫道路僅有 7 公尺寬（岡山路 345 巷），為健全商業發</p>	<p>頁 5-1 至 5-2</p>

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
<p>周邊交通系統及因應地方陳情需要，建議於本計畫變更為 10 公尺寬之計畫道路，並得納入變更負擔比例之公共設施用地面積。</p>	<p>展環境及改善周邊交通系統，調整北側道路用地寬幅，由 7 公尺調整為 10 公尺寬；另考量岡山路 345 巷於岡山都市計畫區之道路層級為出入道路，非主要道路或次要道路，爰於細部計畫擬定為 3 公尺寬之道路用地，與原 7 公尺寬道路用地合併為 10 公尺寬道路用地。</p> <p>3. 前述有關計畫區北側道路用地(岡山路 345 巷)寬幅調整之說明，已依意見補充納入主要計畫第五章變更內容明細表說明。</p>	
<p>3. 變更後計畫請刪除「(附)」之文字，相關附帶條件建議於備註欄敘明即可，並一併修正計畫書、圖相關內容。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2. 因應岡山都市計畫刻正辦理主細計拆離作業，有關本案變更涉及之負擔回饋等附帶條件規定，將另於細部計畫增訂，並於主要計畫變更內容備註補充說明相關規定內容，以及刪除原變更後計畫「(附)」之文字。</p>	<p>頁 5-1 至 5-2、 計畫圖</p>
<p>(三) 本案變更回饋負擔比例應以現行機關用地之面積(0.9383 公頃)核算，即應於細部計畫提供不低於負擔比例 40%(0.3753 公頃)之公共設施用地為原則。本次修正後範圍新增原消防局所在之第二種商業區(0.0660 公頃)，擬於細部計畫劃設為公共設施用地部分，同意得一併納入負擔比例進行檢討。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2. 本計畫於附帶條件敘明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。</p> <p>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。</p>	<p>頁 5-1 至 5-2、 計畫圖</p> <p>頁 5-1 至 5-2</p>
<p>(四) 細部計畫指導事項：請於計畫書中適當章節，補充下列各點相關內容。</p>		
<p>1. 現行計畫屬機關用地之面積，應於細部計畫劃設負擔比例不得低於 40%之公共設施用地為原則，並優先評估劃設都市計畫法第 45 條規</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2. 於第四章說明細部計畫構想，並於第八章敘明細部計畫指導原則。</p>	<p>頁 4-2 頁 8-1</p>

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
定之五項公共設施。		
2. 變更後商業區與岡山醫院之南北向界面，應以建築退縮或劃設綠地用地等方式配置適當寬度之人行通廊。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 於第四章說明細部計畫構想，並於第八章敘明細部計畫指導原則。	頁 4-2 頁 8-1
3. 擬劃設廣場兼停車場用地部分，建議於土地使用管制規定或都市設計規定妥為考量綠覆率、人行空間或植栽配置等事項，儘量提供周邊社區綠化之開放空間。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 於第四章說明細部計畫構想，並於第八章敘明細部計畫指導原則。	頁 4-2 頁 8-1
4. 變更後建議應就商業使用項目、樓地板面積於土地使用管制規定中適當檢討納入。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 於第四章說明細部計畫構想，並於第八章敘明細部計畫指導原則。	頁 4-2 頁 8-1
(五) 其他應修正或補充內容：		
1. 第二節法令依據，因配合機 15 遷移行政中心係屬第二次通盤檢討之案件，建議補充依都市計畫法第 26 條辦理之依據。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 已補充於計畫書內容。	頁 1-1
2. 請補充包含三處跨區都市更新事業計畫之實施方式及內容，並於實施進度及經費列表詳予說明相關公共設施之開闢方式、費用及期程。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 有關都市更新事業計畫尚待本計畫實施公辦都市更新招商後，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽；另有關都市更新計畫內容已補充於計畫書附錄九。 3. 已於第七章補充實施進度及經費綜理表。	頁 7-1 附錄九 頁 7-1
3. 本案主要計畫變更後為「商業區」，請統一修正相關文字；有關各分級管制之商業區名稱涉及岡山都市計畫主、細計拆離部分，請市府於後續通盤檢討時妥予歸整。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. 已於計畫書內容修正。	頁 5-1 至 頁 5-2、計畫圖

專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	頁碼
<p>(六) 本案擬以都市更新方式開發，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，以及確保都市計畫具體可行，建議於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。</p>	<p>謝謝指教，遵照辦理。</p>	<p>—</p>

附表二：本會專案小組111年6月28日第2次會議後送請古召集人宜  
靈確認情形高雄市政府處理情形對照表（111年8月11日  
高市府都發更字第11133810600號函送到部）

召集人檢視意見	高雄市政府處理情形	頁碼
<p>一、有關岡山都市計畫區在高雄市國土計畫中之空間功能發展及扮演角色，應予補充說明，以強化商業區變更之必要性和合理性。</p>	<p>1.謝謝指教，遵照辦理。 2.依據高雄市國土計畫內容，岡山都市計畫係屬本市次核心，位於空間發展架構之「產業創新廊帶」，並指導應透過民間資金與人才資源，促使公有土地永續經營，故本計畫依據相關建設計畫帶來之就業、居住人口拉力及岡山都市計畫指導本計畫位屬商業核心，變更機關用地為商業區，已補充於第二章說明。</p>	<p>頁 2-11 至 頁 2-12</p>
<p>二、相關計畫應以已核定或執行中之計畫為基礎，計畫中、政策等計畫建議不宜在都市計畫說明書中列出；如 P2-13 有關（七）商業開發及投資建設：捷運 RK1 站聯合開發案之說明，是否為核定計畫或執行中計畫，應予明確。</p>	<p>1.謝謝指教，遵照辦理。 2.本計畫於相關計畫與建設說明之八項相關計畫與建設，皆為已核定之計畫。 3.「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線（第一階段）暨周邊土地開發計畫綜合規劃報告」內容包含捷運開發區之規劃評估，業於 105 年 12 月 27 日經行政院核定，已補充於第二章說明。</p>	<p>頁 2-11 至 頁 2-15  頁 2-15</p>
<p>三、有關本基地周邊公共設施發展現況及計畫情形，除一般性數字項目說明外，應予明確說明本計畫擬回饋之公共設施項目和本基地發展關係，以及對於周邊公共設施項目及服務水準之對應關係。</p>	<p>1.謝謝指教，遵照辦理。 2.本計畫擬回饋之公共設施項目和本基地發展關係說明如下： (1)廣場兼停車場用地：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，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，計有岡山路（20 公尺寬）、壽天路（15 公尺寬）、壽華路（15 公尺寬）及岡山路 345 巷（7 公尺寬設有停車格），計有 126 席次之停車格位，尖峰時段停車需求數共 102 席，需供比為 0.81，需求幾近飽和，本計畫後續如能就近提供適當停車空間，可有效提升本計畫周邊民眾之就醫、購物交通近便性。另考量本計畫位屬岡山都市計畫之核心及軸帶，應適度提供開放空間以提供優良沿街步行環境，故擬於細部計畫設置兼具停車及開放空間性質之公共設施用地，服務周邊民眾之就醫、購物需求。</p>	<p>-  頁 4-6  頁 4-2</p>

召集人檢視意見	高雄市政府處理情形	頁碼
	<p>(2)綠地用地：考量本計畫緊鄰岡山醫院並位處住宅區與商業區交會處，細部計畫擬劃設商業區及岡山醫院間之綠地用地，柔和緩衝商業區與醫院南北向介面，並得創造住宅區及商業區之步行串聯空間。</p> <p>(3)道路用地：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。</p>	頁 4-2
<p>四、變更理由過於簡略且無法凸顯本基地變更之必要性和合理性，建議加強說明。</p>	<p>1.謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2.已重新修正變更內容明細表補充下列四點：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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)。</p> <p>(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</p>	頁 5-2

召集人檢視意見	高雄市政府處理情形	頁碼
	<p>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。</p>	
<p>五、變更回饋之項目除岡山路 345 巷道路由 7 米拓寬為 10 米之部分外，南側原消防局用地及基地範圍內其他有關公共設施用地項目、區位，市府已有構想並於小組討論，目前的寫法是否妥適，仍請確認。另都市計畫說明書中，亦請加強說明市府所提公共設施項目之必要性。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2. 於第四章說明細部計畫構想，並於第八章敘明細部計畫指導原則：</p> <p>(1) 原機 1-1 用地範圍西北側作廣場使用。</p> <p>(2) 南側原第二種商業區作廣場使用。</p> <p>(3) 為提供商業區與岡山醫院間緩衝發展，細部計畫於商業區與岡山醫院間擬定綠地用地為原則，以徒步空間及景觀綠帶提升都市景觀美質。</p> <p>(4) 臨岡山路 345 巷側：留設 3 公尺寬做道路使用。</p> <p>3. 考量本計畫緊鄰岡山醫院並位處住宅區與商業區交會處，細部計畫劃設公共設施用地之必要性：</p> <p>(1) 西北側開放空間及停車空間：服務就醫及商業活動民眾。</p> <p>(2) 南側開放空間及停車空間：優化醫院前都市環境。</p> <p>(3) 綠化開放空間：柔和緩衝商業區與醫院南北向介面。</p> <p>(4) 北側劃設 3M 寬道路用地提升道路容量改善巷弄交通。</p>	<p>頁 4-2 頁 8-1 至頁 8-2</p> <p>頁 4-2</p>
<p>六、實施進度及經費表，請務必依書圖製作原則明確修正(已多次提醒)。另在本節中納入都市更新構想的內容？此部分應非屬本節必要文字，而都市更新有關之公共設施興闢要求及經費來源等，未見有對應之文字？請補充修正。</p>	<p>1. 謝謝指教，遵照辦理。</p> <p>2. 已於第七章補充實施進度及經費綜理表。</p> <p>3. 都市更新構想已調整納入第四章內容。</p> <p>4. 本計畫興建商業區及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。</p>	<p>頁 7-1 頁 4-9 頁 7-1</p>

【附錄】本會專案小組第2次會議出席委員初步建議意見：

本案業經高雄市政府依本會 111 年 1 月 18 日第 1005 次會議、111 年 4 月 26 日第 1010 次會議決議事項，以 111 年 5 月 25 日高市府都發更字第 11132392400 號函送修正計畫書及處理情形對照表（如附錄），建議除下列各點外，其餘准照高雄市政府上開函送修正計畫書通過，並請該府依照修正後，檢送修正計畫書（修正內容請劃線）、圖及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到署，送請本會專案小組召集人檢視確認後，再提請委員會審議。

（一）發展背景及現況分析

1. 請補充包括地理位置、地形地勢、地質、水資源及氣候等自然環境分析。
2. 土地使用現況請加強說明現有商業區所占計畫面積比例及現況發展率、使用情形和空間脈絡，據以補充機關用地變更為商業區的需求性、合理性，以及以公辦都更辦理開發的必要性。
3. 為加強本案採都更方式開發提供住宅需求之相關論述，請就現行計畫人口能否因應北高雄相關發展計畫所帶來之人口成長及變遷趨勢，補充相關說明。
4. 請加強補充計畫區內公共設施之規劃及興闢情形，並說明本案變更回饋公共設施項目之必要性、合理性，以及和本案周邊環境之關聯性。
5. 停車供需經分析尚有供給餘裕，建議以主要計畫公共設施用地整體需求檢討情形，以及周邊地區公共設施開闢狀況，補充確實不足之公共設施項目，作為細部計畫留設公共設施用地之指導依據。

(二) 變更內容明細表：請依下列各點修正。

1. 經市府列席代表說明，本案配合遷建相關機關至機 15 用地，以及配合北高雄快速發展亟需補足商業、辦公、住宅等相關空間，原行政中心舊址有採行公辦都更方式開發之急迫性等由，建議綜整後於變更理由詳予敘明。
2. 岡山路 345 巷現為 7 公尺寬之計畫道路，為健全商業發展環境、改善周邊交通系統及因應地方陳情需要，建議於本計畫變更為 10 公尺寬之計畫道路，並得納入變更負擔比例之公共設施用地面積。
3. 變更後計畫請刪除「(附)」之文字，相關附帶條件建議於備註欄敘明即可，並一併修正計畫書、圖相關內容。

(三) 本案變更回饋負擔比例應以現行機關用地之面積(0.9383 公頃)核算，即應於細部計畫提供不低於負擔比例 40%(0.3753 公頃)之公共設施用地為原則。本次修正後範圍新增原消防局所在之第二種商業區(0.0660 公頃)，擬於細部計畫劃設為公共設施用地部分，同意得一併納入負擔比例進行檢討。

(四) 細部計畫指導事項：請於計畫書中適當章節，補充下列各點相關內容。

1. 現行計畫屬機關用地之面積，應於細部計畫劃設負擔比例不得低於 40%之公共設施用地為原則，並優先評估劃設都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施。
2. 變更後商業區與岡山醫院之南北向界面，應以建築退縮或劃設綠地用地等方式配置適當寬度之人行通廊。
3. 擬劃設廣場兼停車場用地部分，建議於土地使用管制規定或都市設計規定妥為考量綠覆率、人行空間或植栽配置等事項，儘量提供周邊社區綠化之開放空間。

4. 變更後建議應就商業使用項目、樓地板面積於土地使用管制規定中適當檢討納入。

(五) 其他應修正或補充內容：

1. 第二節法令依據，因配合機 15 遷移行政中心係屬第二次通盤檢討之案件，建議補充依都市計畫法第 26 條辦理之依據。
2. 請補充包含三處跨區都市更新事業計畫之實施方式及內容，並於實施進度及經費列表詳予說明相關公共設施之開闢方式、費用及期程。
3. 本案主要計畫變更後為「商業區」，請統一修正相關文字；有關各分級管制之商業區名稱涉及岡山都市計畫主、細計拆離部分，請市府於後續通盤檢討時妥予歸整。

- (六) 本案擬以都市更新方式開發，為避免本案發布實施後未實施都市更新前，衍生都市計畫法第 17 條第 2 項但書規定核發建築執照問題，以及確保都市計畫具體可行，建議於本會審定後，先依審定之都市計畫書、圖及都市更新條例有關規定，由實施者擬具都市更新事業計畫草案並辦理公開展覽後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；屆時如涉及需調整本會決議文者，則再提會討論。