

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「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」第二次公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第28條規定辦理。

說明：

一、本市都市計畫「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」之公告公開展覽自民國111年9月23日起至111年10月24日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市岡山區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：都市計畫書、圖（比例尺三千分之一）各1份

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或繳、郵寄至高雄市政府都市發展局，若有相關問題，本案聯絡人及電話如下：

柯小姐（07）336-8333 分機 5430

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
111年10月18日（星期二）	下午3時00分	岡山區公所三樓會議室

「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」
公告公開展覽期間公民或團體意見書

主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：
地 址：
電 話：

主要計畫變更內容概要

一、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，又位於臺鐵岡山路站及捷運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，經本會審決通過後，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。」，爰辦理第二次公開展覽。

二、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。

三、主要計畫變更內容概要（本計畫實質計畫變更內容詳下表1及圖1）

表 1 主要計畫變更內容綜理表

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「岡山都市計畫案(第二次通盤檢討)案」第20案(文小九)變更為機15用地。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、南科高雄園區等未來大眾運輸系統建設，未及南部其行運體S廊帶引入北高雄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，計畫興建商業區及相關設施，計畫畫入都市更新事業共同負擔。另透過權利變換，本府亦得以挹注金關建新行政中心（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，改善計畫周邊公共設施服務水準。</p>	<p>附帶條件： 1.應另行擬定，計畫細部並畫考量綠行人間或等事提升化開空。變更之用地回饋比不得低於40%（0.3753公頃）共設。3.前述用地得以原商二劃設目側沿岡345道與原寬為10路畫優先都第5項則。</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開放所需之公共設施用地，改善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。

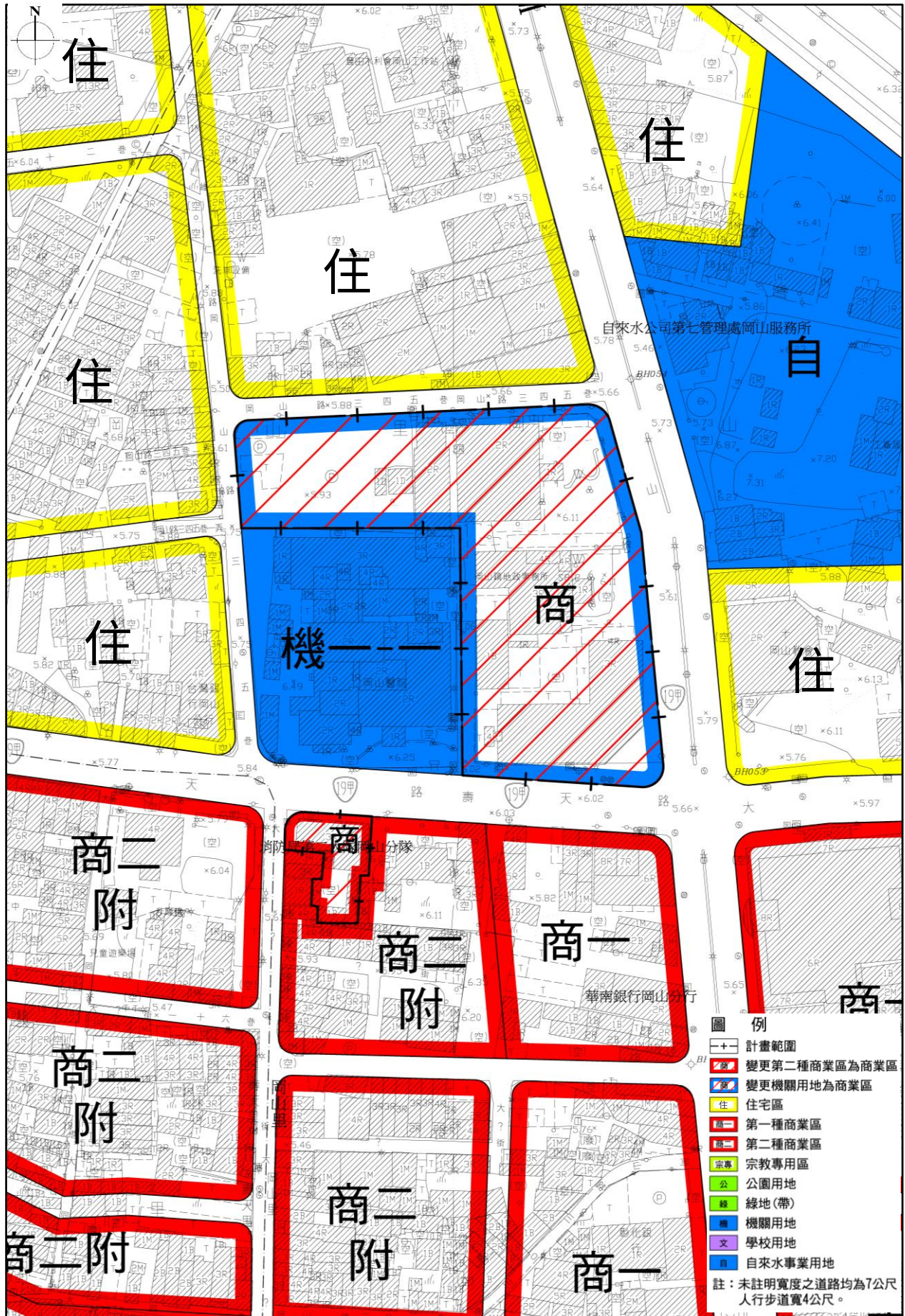


圖 1 主要計畫變更內容示意圖