

# 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「擬定岡山都市計畫商業區細部計畫（配合行政中心遷移）案」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「擬定岡山都市計畫商業區細部計畫（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

「擬定岡山都市計畫商業區細部計畫（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：

# 細部計畫擬定內容概要

## 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。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。

## 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。

### 三、細部計畫擬定內容概要（本計畫實質計畫變更內容詳下表1及圖1）

#### （一）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1及圖1所示。

表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。

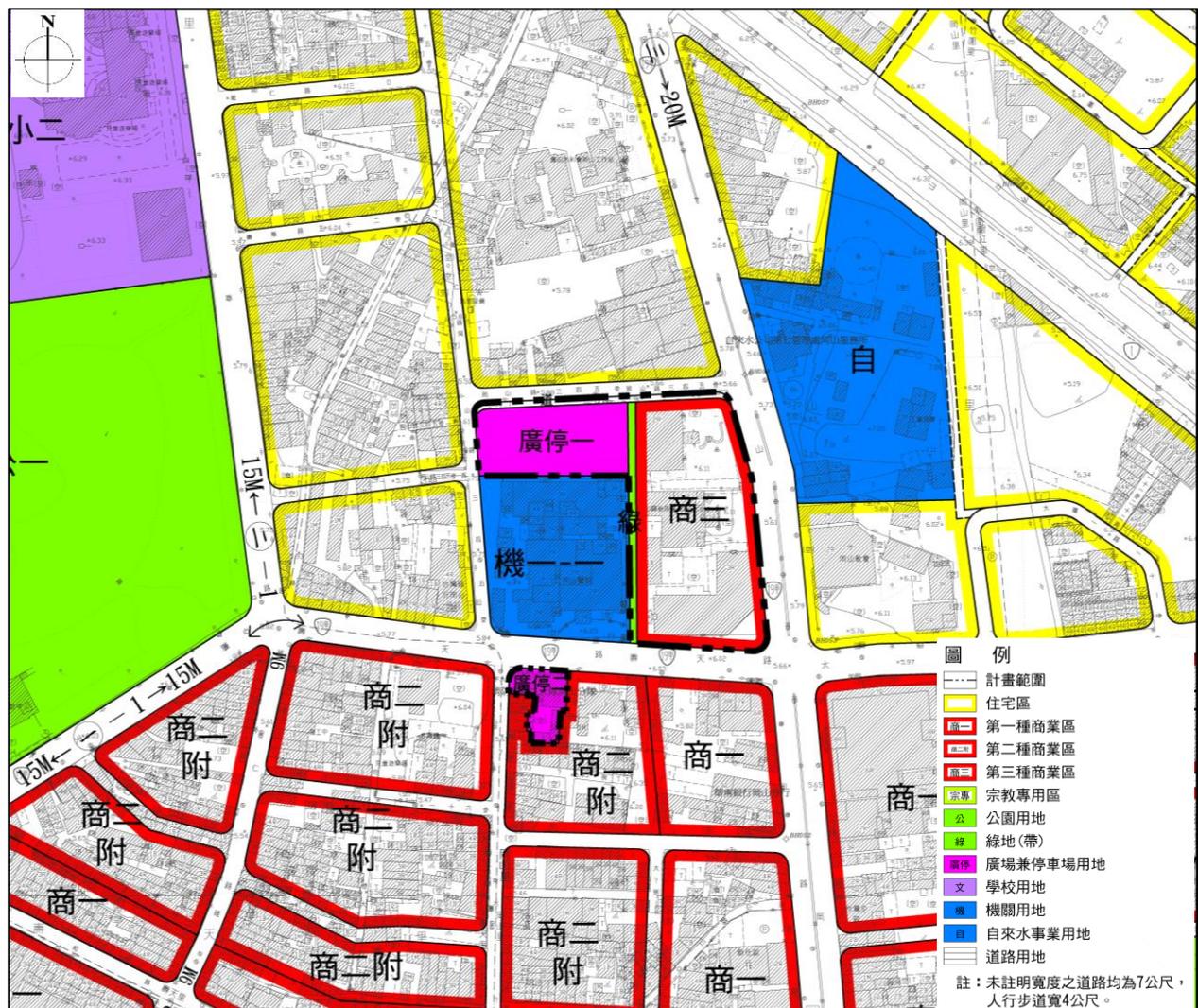


圖1 本計畫範圍細部計畫示意圖

## (二) 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：

1. 第三種商業區之建蔽率不得高於 70%，容積率不得高於 400%。
2. 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都設會同意者，不在此限。
3. 本要點其餘未規定事項，適用都市設計準則及其他法令規定辦理。

## (三) 都市設計準則

本計畫都市設計準則如下列規定，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：

1. 本計畫區都市設計管制範圍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，尚須符合本準則之規定，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。
2. 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。
3. 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
4. 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，得不適用本設計準則全部或一部分之規定。
5. 為計畫區之有效管理，本設計準則內容得經都設會決議修正或補充之。
6. 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：
  - (1) 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。
  - (2) 應儘量減少不透水面積。
  - (3) 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。
  - (4) 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。
7. 基地綠化：第三種商業區建築基地綠覆率應達 75% 以上、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。有關綠覆率之計算依本市都市設計審議原則及都設會相關決議事項辦理。