

變更岡山都市計畫
(公共設施用地專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國 109 年 1 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(公共設施用地專案通盤檢討)案			
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款			
變更都市計畫機關	高雄市政府			
本案公開展覽之起迄日期	檢討前公告徵求意見	依高雄市政府民國 105 年 12 月 28 日高市府都發規字第 10534927101 號函公告，自民國 105 年 12 月 29 日起至民國 106 年 2 月 2 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 105 年 12 月 29 日聯合報及台灣導報周知。		
	公開展覽	依高雄市政府民國 107 年 11 月 26 日高市府都發規字第 10734337201 號函公告，自民國 107 年 11 月 27 日起至民國 107 年 12 月 28 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 107 年 11 月 27 日聯合報及中華日報周知。		
	公開說明會	日期	民國 107 年 12 月 18 日上午 10 時	
		地點	高雄市岡山區公所三樓會議室	
人民或機關團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表			
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級	民國 108 年 10 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 78 次會議審議通過		
	內政部			
備 註				

目錄

第一章	緒論	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	法令依據	2
第三節	計畫位置與範圍	2
第二章	現行計畫概要	3
第一節	都市計畫變更歷程	3
第二節	計畫內容概要	5
第三章	發展現況分析	10
第一節	公共設施現況使用情形	10
第二節	產權與公共設施保留地調查分析	15
第三節	公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理	17
第四章	發展預測與檢討分析	18
第一節	計畫年期與計畫人口檢討評估	18
第二節	公共設施用地需求	20
第三節	公共設施用地檢討原則	21
第五章	實質計畫檢討	26
第一節	公共設施用地檢討分析	26
第二節	實質變更內容	29
第六章	檢討後計畫	53
第一節	檢討後實質計畫	53
第二節	實施進度及經費	58

圖目錄

圖 1-1：檢討範圍位置示意圖	2
圖 2-1：岡山都市計畫現行計畫示意圖	7
圖 2-2：岡山都市計畫附帶條件分布示意圖	9
圖 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢情形示意圖	14
圖 3-2：岡山都市計畫區公共設施取得情形示意圖	15
圖 3-3：岡山都市計畫區權屬分布示意圖	16
圖 3-4：岡山都市計畫區公共設施保留地分布示意圖	17
圖 4-1：岡山都市計畫區人口成長情形趨勢圖	19
圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖	22
圖 5-1：岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖	40
圖 5-2：岡山都市計畫變二案變更示意圖	41
圖 5-3：岡山都市計畫變三案變更示意圖(一)	41
圖 5-4：岡山都市計畫變三案變更示意圖(二)	42
圖 5-5：岡山都市計畫變四案變更示意圖	42
圖 5-6：岡山都市計畫變五案變更示意圖	43
圖 5-7：岡山都市計畫變六案變更示意圖	43
圖 5-8：岡山都市計畫變七案變更示意圖	44
圖 5-9：岡山都市計畫變八案變更示意圖	44
圖 5-10：岡山都市計畫變九案變更示意圖	45
圖 5-11：岡山都市計畫變十案變更示意圖	45
圖 5-12：岡山都市計畫變十一案變更示意圖	46
圖 5-13：岡山都市計畫變十二案變更示意圖	46
圖 5-14：岡山都市計畫變十三案變更示意圖	47
圖 5-15：岡山都市計畫變十四案變更示意圖	47
圖 5-16：岡山都市計畫變十五案變更示意圖	48
圖 5-17：岡山都市計畫變十六案變更示意圖	48
圖 5-18：岡山都市計畫變十七案變更示意圖	49
圖 5-19：岡山都市計畫變十八案變更示意圖	49
圖 5-20：岡山都市計畫變十九案變更示意圖	50
圖 5-21：岡山都市計畫變二十案變更示意圖	50
圖 5-22：岡山都市計畫變二十一案變更示意圖	51
圖 5-23：岡山都市計畫變二十二案變更示意圖	51
圖 5-24：岡山都市計畫變二十三案變更示意圖	52

表目錄

表 2-1：岡山都市計畫辦理歷程一覽表	3
表 2-2：岡山都市計畫現行計畫土地使用面積表	6
表 2-3：岡山都市計畫區附帶條件彙整表	7
表 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表	10
表 4-1：岡山區與本計畫區人口統計表	18
表 4-2：岡山都市計畫區人口推估分析表	19
表 5-1：公共設施用地檢討分析表	26
表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表	29
表 6-1：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表	54
表 6-2：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表	55
表 6-3：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表	56
表 6-4：實施進度及經費表	59

變更岡山市計畫(公共設施專案通盤檢討)案

辦理機關：高雄市政府

中華民國109年1月

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

自 53 年都市計畫法第一次修訂後，各縣市地區陸續辦理都市計畫擬定與檢討，其中針對公共設施用地，因部分未表明事業及財務計畫，衍生多處公共設施保留地未能依循取得。而 62 年修訂取得年限延長、77 年刪除取得年限之規定，使公共設施無法配合發揮應有之都市服務機能，更影響地主權益。

為解決公共設施保留地問題，本府於 70~80 年間辦理各都市計畫第一期公共設施保留地專案通盤檢討，除以附帶條件或另行擬定細部計畫方式釋出部分公共設施保留地外，並加入整體開發方式取得範圍內之公共設施用地。此外並於 99 年配合行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」修正以多元化、自償性方式處理，提供土地所有權人稅務優惠、可臨時使用等，或透過容積移轉、公有非公用土地交換等方式作為公共設施保留地的處理補償措施，以協助地方取得公共設施用地。惟 101 年修正土地徵收條例有關公共設施保留地以非毗鄰土地市價補償規定，地方政府仍無法整體解決龐大的公共設施保留地問題。

嗣經內政部積極協助本府辦理都市計畫公共設施用地之檢討變更事宜，爰配合行政院 102 年 11 月 11 日院臺建字第 1020065999 號函同意之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」及高雄市都計畫委員會 103 年 5 月 15 日第 38 次會議提會報告之「本市公共設施用地檢討變更原則」等原則，推動本次公共設施用地專案通盤檢討。

爰此，依據都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款規定及內政部頒之「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」等規定，辦理都市計畫區公共設施用地專案通盤檢討作業，藉以解決公共設施用地經劃設保留而長期未取得之問題，以有效維護人民之權益。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 26 條。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 4 款。

第三節 計畫位置與範圍

計畫範圍以現有岡山區市街地區為中心，南至高雄新市鎮特定區，北迄灣裡里，東達嘉新水泥廠及十六號道路，西至空軍航空技術學校，計畫面積為 1413.27 公頃，其位置詳圖 1-1 所示。



圖 1-1：檢討範圍位置示意圖

第二章 現行計畫概要

第一節 都市計畫變更歷程

岡山都市計畫係於民國 56 年 11 月 10 日公告實施，其後於民國 63 年 3 月 6 日擴大範圍公告實施，其後曾辦理二次通盤檢討作業，分別於 92 年 01 月 10 日及 103 年 03 月 24 日發布實施。另曾辦理二十四次個案變更。本計畫區辦理歷程詳表 2-1 所示。

表 2-1：岡山都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
1	岡山擴大都市計畫	府建都字 18690 號	63 年 3 月 6 日
2	變更岡山都市計畫內鐵路用地案	府建都字 919 號	68 年 1 月 10 日
3	變更岡山都市計畫(公四)及其東側農業區案	府建都字 77600 號	68 年 9 月 15 日
4	延長公共設施保留地取得期限 5 年	府建都字第 59906 號	72 年 7 月 30 日
5	變更岡山都市計畫(部份農業區為機關(電信)用地)案	府建都字 095614 號	73 年 10 月 8 日
6	變更岡山鎮都市計畫(部份農業區為水利用地)案	府建都字 125494 號	73 年 12 月 15 日
7	變更岡山鎮都市計畫(部份農業區為零星工業區)案	府建都字 68948 號	74 年 7 月 18 日
8	變更岡山鎮都市計畫(部份道路用地為商業區、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	府建都字 41351 號	75 年 5 月 9 日
9	變更岡山都市計畫(部份住宅區、綠地、鐵路用地、綠帶為道路用地及部份道路用地、綠地、鐵路用地、綠帶為住宅區)案	府建都字第 86645 號	76 年 7 月 23 日
10	變更岡山鎮都市計畫(部份農業區、工業區、學校用地為河川用地)案	府建都字 201676 號	81 年 1 月 20 日
11	變更岡山都市計畫(部份農業區、工業區綠帶為河川用地)案	府建都字 112976 號	86 年 6 月 26 日
12	變更岡山都市計畫(部份農業區為工業區)	府建都字 84430 號	87 年 5 月 6 日
13	變更岡山都市計畫(工業區分類)專案檢討案	府建都字第 94466 號函	89 年 6 月 9 日
14	變更岡山都市計畫(第一次通檢)變更內容明細表第二十一案	府建都字 0910150852 號	91 年 9 月 4 日
15	變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案	府建都字第 0910237481 號	92 年 1 月 10 日
16	變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)再提會討論案	府建都字第 0920229133 號	92 年 12 月 5 日
17	變更岡山都市計畫(部份農業區為河川區)案	府建都字第 090085525 號	94 年 5 月 2 日
18	變更岡山都市計畫(部份農業區為學校用地)案	府建都字第 0940122643 號	94 年 6 月 15 日

表 2-1：岡山都市計畫辦理歷程一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	實施日期
19	變更岡山都市計畫(部份住宅區(部份農業區, 部份道路用地為住宅區、學校用地)案	府建都字第 0940204839 號	94 年 10 月 13 日
20	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	府建都字第 0940249339B 號	94 年 12 月 7 日
21	變更岡山都市計畫(部份農業區、公園用地及綠地為河川區)案	府建都字第 0950034079 號	95 年 2 月 27 日
22	擬定岡山都市計畫(和平地區)細部計畫案	府建都字第 0950160215A 號	95 年 7 月 10 日
23	變更岡山都市計畫(部份河川區兼供道路使用為河川區及部份道用地為園林道、農業區)案	府建都字第 0950185852 號	95 年 8 月 28 日
24	變更岡山都市計畫(部份農業區為道路用地, 部份鐵路用地為道路用地及鐵路用地兼供道路使用)案	府建都字第 0950213777 號	96 年 1 月 16 日
25	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	府建都字第 0960024407 號	96 年 2 月 12 日
26	變更岡山都市計畫(部份農業區、工業區為道路用地, 部份綠地為園林道用地)案	府建都字第 0960141113A 號	96 年 7 月 4 日
27	變更岡山都市計畫(部份農業區為抽水站用地)案	府建都字第 0970009624 號	97 年 1 月 18 日
28	變更岡山都市計畫「部份農業區為學校用地(供人工溼地使用)」案	府建都字第 0970018189A 號	97 年 1 月 30 日
29	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	府建都字第 0990121777 號	99 年 5 月 8 日
30	變更岡山都市計畫(部份農業區及機關用地為道路用地)(配合台 19 甲線改善拓寬工程)案	府建都字第 0990298424 號	99 年 11 月 3 日
31	變更岡山都市計畫(部份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	高市府四維都發規字第 1000064565 號	100 年 6 月 21 日
32	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)書	高市府都發規字第 10134691200 號	101 年 11 月 24 日
33	變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案	高市都發規字第 1031251201 號	103 年 3 月 25 日
34	變更岡山都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	高市府都發規字第 10400236601 號	104 年 1 月 29 日
35	變更岡山都市計畫(大鵬九村未改建眷村土地)細部計畫案	高市府都發企字第 10431513401 號	104 年 5 月 11 日
36	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	高市府都發規字第 10531273301 號	105 年 4 月 9 日
37	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	高市府都發規字第 10602727901 號	106 年 6 月 6 日

資料來源：本計畫整理。統計時間：108 年 10 月。

第二節 計畫內容概要

現行計畫以「變更岡山都市計畫(第二次通盤檢討)案」及其後發布之個案變更與專案通檢之內容為準，茲說明如下：

一、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

二、計畫人口

計畫人口為 100,000 人，居住淨密度每公頃約 304 人。

三、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、第一種商業區、第二種商業區等使用分區。住宅區部份共區分八個住宅鄰里單元。而商業區部份，一號道路兩側及與一-1 號、四號道路所為圍成之地區為商業發展核心，為提供計畫區居民及鄰近區里商業、行政、娛樂、社會設施等服務之主要地區，另於各住宅鄰里單元規劃商業區。各土地使用計畫使用分區列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

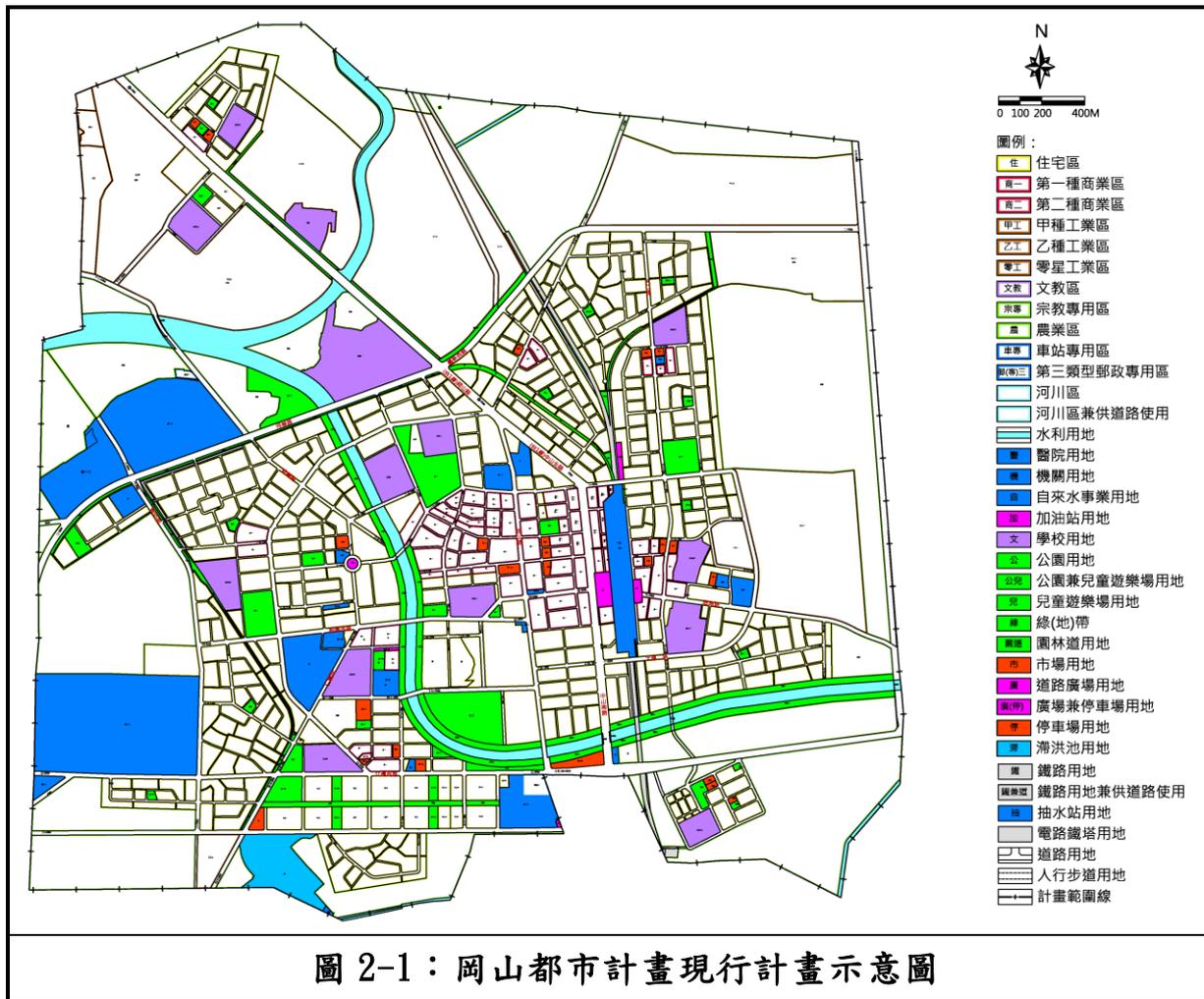
四、公共設施用地

本計畫區劃設機關用地、學校用地、公園用地、市場用地等公共設施用地。機關用地部份除於區中心及鄰里中心劃設機關用地供有關公共建築使用外，使用中之國防設施亦配合現況劃設為機關用地。公園用地部份原計畫劃設 8 處，另配合細部計畫增設 6 處，合計本計畫共劃設 14 處公園用地，其中「公一」現況為岡山公園使用、「公三」現況為岡山河堤公園使用。各公共設施用地列表及位置詳表 2-2 及圖 2-1 所示。

表 2-2：岡山都市計畫現行計畫土地使用面積表

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(%)	
都市 發展 用地	土地 使用 分區	住宅區	317.2003	22.45	31.75
		第一種商業區	35.8500	2.54	3.59
		第二種商業區	9.9400	0.70	0.99
		甲種工業區	92.4800	6.54	9.26
		乙種工業區	150.7248	10.66	15.09
		零星工業區	1.5683	0.11	0.16
		宗教專用區	0.7000	0.05	0.07
		文教區	3.0800	0.22	0.31
		河川區兼供道路使用	0.4813	0.03	0.05
		車站專用區	7.6200	0.54	0.76
		第三類型郵政專用區	0.1500	0.01	0.02
		第一種電信專用區	0.3467	0.02	0.03
		第二種電信專用區	1.1200	0.08	0.11
		小計	621.2614	43.95	62.19
	公共 設施 用地	機關用地	76.7760	5.43	7.69
		學校用地	49.4007	3.50	4.94
		公園用地	27.6300	1.96	2.77
		綠地	7.0665	0.50	0.71
		兒童遊樂場用地	4.6200	0.33	0.46
		公園兼兒童遊樂場用地	1.4140	0.10	0.14
		園林道用地	25.7372	1.82	2.58
		停車場用地	4.0500	0.29	0.41
		醫院用地	6.1200	0.43	0.61
		市場用地	2.6100	0.18	0.26
		廣場兼停車場用地	0.4276	0.03	0.04
		水利用地	0.5231	0.04	0.05
		鐵路用地	6.2523	0.44	0.63
		自來水事業用地	1.1000	0.08	0.11
		電路鐵塔用地	0.0070	0.00	0.00
道路廣場用地	154.9420	10.96	15.51		
加油站用地	0.0600	0.00	0.01		
抽水站用地	0.1000	0.01	0.01		
滯洪池用地	8.6000	0.61	0.86		
鐵路用地兼供道路使用	0.0050	0.00	0.00		
交通用地	0.2250	0.02	0.02		
小計	377.6664	26.73	37.81		
非都市發 展用地	農業區	369.4212	26.14	-	
	河川區	44.9210	3.18	-	
	小計	414.3422	29.32	-	
合計		1413.2700	100.00	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



五、現行計畫附帶條件之規定

經查岡山都市計畫歷次檢討變更案，岡山都市計畫有 12 處劃設附帶條件，其內容詳如表 2-3 及圖 2-2 所示。

表 2-3：岡山都市計畫區附帶條件彙整表

編號	位置	變更後計畫內容 (公頃)	附帶條件規定	備註
第一次通盤檢討	一通第 6 案	一號道路兩側、火車站以北第二種商業區	應依本計畫所訂「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。	現況為商業使用。部分街廓周邊巷道尚未開闢。
	一通第 14 案	商一周圍部份第二種商業區		
	一通第 15 案	大鵬九村地區及正氣新村等眷村地區	住宅區 (31.06)	1. 另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置 30%以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過 15%)。 2. 以整體開發方式發完成後使得發照建築。

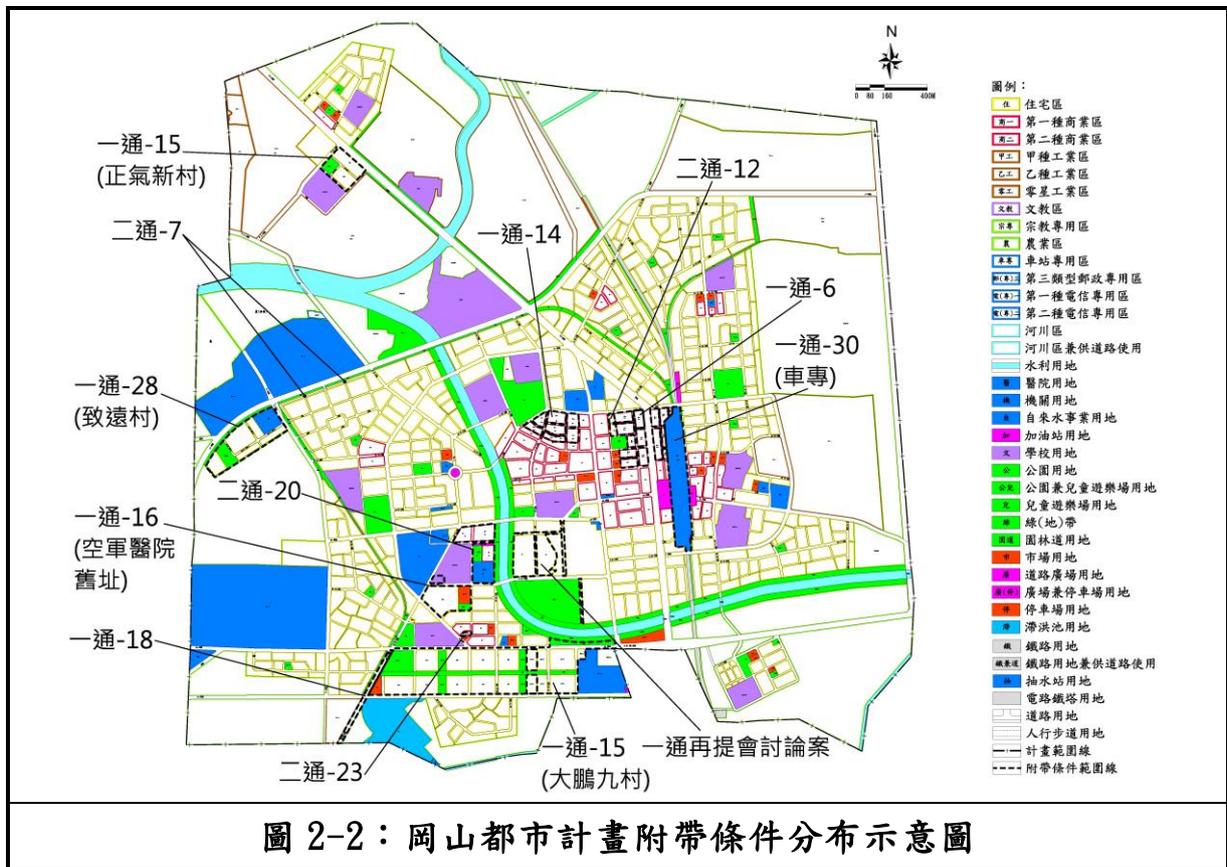
表 2-3：岡山都市計畫區附帶條件彙整表

編號	位置	變更後計畫內容 (公頃)	附帶條件規定	備註
			3. 住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。	
一通第 16 案	空軍八一四醫院舊址	住宅區(2.67) 停車場(0.71) 兒童遊樂場(0.27) 學校用地(0.30)	停車場、兒童遊樂場及文中用地等無償撥交鎮公所後，始得發照建築。	尚未完全開發(停十一用地尚未完成捐贈)。眷村已拆遷。
一通第 18 案	四-3 計畫道路(五號道路至計畫界)	白米路由 15M 依中心線拓寬為 20M (0.08)	住宅區變更為道路用地部份，納入編號第 15 案之整體開發之負擔。	為符合公路法修正之道路寬度，並配合「高雄生活圈道路系統建設計畫」中道路工程建設計畫，擬將原十五米之白米路變更為二十米道路，現況道路尚未拓寬。
一通第 28 案	致遠村地區	住宅區 (7.48)	1. 另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置 30%以上之兒童遊樂場、停車場、綠地、道路等之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過 15%) 2. 以整體開發方式開發完成後，始得發照建築。 3. 住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。	尚未完全開發。眷村已拆遷。已另擬細部計畫。
一通第 30 案	岡山車站	車站專用區 (7.62)	應明訂土地容許使用項目、建蔽率、停車空間、退縮規定及有關交通、景觀、防災等事項，並經縣都委會審議通過後，納入計畫書規定，並於申請開發建築時，研擬整體開發計畫報經縣政府審查核準。	尚未開發。現況為岡山車站、鐵路。
一通再提會討論案	空軍勵志村、樂群村	住宅區 (4.69)	1. 參照文化資產保存法及古蹟指定審查要點規定，應另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置百分之三十以上兒童遊樂場、停車場等之公共設施用地)並以整體開發方式開發辦理。 2. 住宅區基準容積訂為 120%，將來得配合細部計畫內容訂定差別容積。	空軍勵志村已拆遷，且興建住宅大樓。樂群村文化局於 99 年依文資法及古蹟指定審查要點將原岡山日本海軍航空隊 A1-A16 及 B1-B10 宿舍群分別指定為高雄市市定古蹟及歷史建築。
第二次通盤 二通第 7 案	「機一-八」用地南側協和里自辦市地重劃之既有道路北側住宅區(自由	住宅區 (0.01)	應維持重劃既有之通行功能，不得建築使用。	目前現況供做為道路通行使用。

表 2-3：岡山都市計畫區附帶條件彙整表

編號	位置	變更後計畫內容 (公頃)	附帶條件規定	備註
檢討	巷以北之重義街及博仁街部分)			
二通第 12 案	兒九用地北側住宅區	住宅區 (0.23)	應提供「停五」用地周邊空地增設汽車停車格，開放供公眾使用，且不得設置圍籬或其他障礙物，並應豎立開放公眾停車使用之標示，後續申請改建時，仍需提供等面積及等量停車空間。	現況為倉儲使用，周邊設有停車空間，部份周邊道路未開闢。
二通第 20 案	文中三用地東側第一種商業區	第一種商業區 (2.36) 道路用地 (0.09) 機關用地 (1.57) 兒童遊樂場用地 (0.46) 廣場用地 (0.18)	1. 應共同無常提供變更後之機關、兒童遊樂場、廣場及道路等公共設施用地後，第一種商業區始得發照建築。 2. 變更後第一種商業區之建築基地應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。 3. 原機 1-5 用地及文小 9 用地在共同負擔公共設施後，得依各該權利範圍配回第一種商業區土地。	尚未完全開發，眷村已拆遷。
二通第 23 案	文小四用地東側第二種商業區	第二種商業區 (0.17)	依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理。	現況為民宅使用。

資料來源：本計畫彙整。



第三章 發展現況分析

第一節 公共設施現況使用情形

一、使用現況及建築情形

岡山都市計畫區以岡山路及壽天路一帶之市中心向周圍蔓延，縱貫鐵路從計畫區南北縱向穿越，鐵路西側以商業區型態為主，鐵路東側以住宅區型態為主，其中劃設必要之公共設施，大部分機關用地、學校用地已依計畫開闢使用，其餘未開闢之公共設施多為空地，且無申請多目標使用。此外，岡山區屬軍事基地重鎮，計畫區內有多處軍事設施，主要分布於計畫區西側。

二、開闢情形及調查分析

計畫區各項公共設施現況開闢及取得情形如表 3-1、圖 3-1、圖 3-2 所示。

表 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
機關用地	機一--一	1.5	無	岡山區公所、地政事務所、省立岡山醫院、警察局、停車場	部分取得	已開闢
	機一--四	0.87	無	經濟部水利署第六河川局	已取得	已開闢
	機一--七	35.06	無	空軍航空技術學校	已取得	已開闢
	機一--八	27.0760	無	空軍航空技術學校	部分取得	已開闢
	機一--九	5.69	無	台汽公司、高雄地方法院、岡山分院、國防設施	已取得	已開闢
	機三	0.3	無	前峰派出所	已取得	已開闢
	機六	0.14	無	派出所	部分取得	已開闢
	機九	1.68	無	保警第五總隊	部分取得	已開闢
	機十	0.2	無	財政部台灣省南區國稅局岡山稽徵所	已取得	已開闢
	機十一	0.86	無	空軍官校軍機展示館	已取得	已開闢
	機十二	0.16	無	內政部入出國及移民署	已取得	已開闢
	機十三	1.42	無	空軍航空技術學校地裝訓練場所	已取得	已開闢
	機十四	0.25	無	住宅	已取得	未開闢
	機十五	1.57	應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場、廣場及道路等公共設施後，第一種商業區使	空地	未取得	未開闢

表 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形	
		得發照建築				
學校用地	文小一	2.85	無	岡山國小	部分取得	已開闢
	文小二	2.5	無	壽天國小	已取得	已開闢
	文小三	3.34	無	前峰國小	已取得	已開闢
	文小四	2.71	無	兆湘國小	已取得	已開闢
	文小五	2.5237	無	後紅國小	部分取得	已開闢
	文小六	2.38	無	竹園國小	已取得	已開闢
	文小七	2.02	無	岡山國小灣裡分校	已取得	已開闢
	文小八	2.03	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	和平國小	部分取得	已開闢
	文中一	4.23	無	岡山國中	已取得	已開闢
	文中二	3.41	無	閒置	部分取得	已開闢
	文中三	3.81	無	前峰國中	已取得	已開闢
	文高	3.7	無	國立岡山中學	部分取得	已開闢
	文職一	13.897	無	國立岡山農工職校	部分取得	已開闢
市場用地	市一--一	0.29	無	平安市場	部分取得	已開闢
	市一--二	0.45	無	文賢市場	部分取得	已開闢
	市二	0.17	無	荒地	未取得	未開闢
	市三	0.35	無	前鋒市場	未取得	已開闢
	市四	0.21	無	鐵皮屋	未取得	未開闢
	市五	0.16	無	住宅	未取得	未開闢
	市六	0.18	無	住商	部分取得	未開闢
	市七	0.15	無	荒地	未取得	未開闢
	市	0.5	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	草地	未取得	未開闢
細市	0.15	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	已取得	未開闢	
公園用地	公一	5.25	無	中山公園	部分取得	已開闢
	公二	2.92	無	超市、住宅	未取得	未開闢
	公三	6.63	無	運動場	部分取得	已開闢
	公五	0.75	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	工廠、汽修廠	部分取得	未開闢
	公八	0.6	無	停車場、空荒地	未取得	未開闢
	公九	0.9	無	陽明公園	已取得	已開闢
	公十一	2.5	無	和平公園	已取得	已開闢
	公十二	3.7	無	農地	部分取得	未開闢
	公十三	1.74	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	荒地	未取得	未開闢
	公十四	0.54	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	荒地	未取得	未開闢
	公十五	0.48	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	荒地	未取得	未開闢
	公十六	0.51	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	荒地	未取得	未開闢
	公十七	0.46	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	荒地	未取得	未開闢
	細公	0.65	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	樹林	已取得	已開闢

表 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
綠地	綠一	0.21	無	鐵皮屋	已取得	未開闢
	綠二	0.14	無	荒地	未取得	未開闢
	綠三	0.23	無	荒地	部分取得	未開闢
	綠帶	6.4865	無	綠帶	部分取得	已開闢
兒童遊樂場用地	兒二	0.21	無	公兒	已取得	已開闢
	兒三	0.22	無	住宅	未取得	未開闢
	兒四	0.22	無	私人停車場	未取得	未開闢
	兒五-一	0.18	無	草皮	未取得	未開闢
	兒五-二	0.18	無	幼兒學校	未取得	未開闢
	兒六-一	0.22	無	岡山社會福利局	已取得	已開闢
	兒六-二	0.18	無	公兒	已取得	已開闢
	兒六-三	0.23	無	鐵圍籬	部分取得	未開闢
	兒七	0.18	無	荒地	部分取得	未開闢
	兒八	0.2	無	荒地	未取得	未開闢
	兒九	0.6	無	鐵皮屋、空地	部分取得	未開闢
	兒十	0.62	無	住商	未取得	未開闢
	兒十一	0.27	停車場、兒童遊樂場及文中用地等無償撥交公所後，使得發照建築	綠美化	部分取得	已開闢
	兒十二	0.28	無	荒地	未取得	未開闢
兒十三	0.15	無	變電設施	未取得	未開闢	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.5183	應共同無償提供變更後之機關、兒童遊樂場、廣場及道路等公共設施後，第一種商業區使得發照建築	荒地	未取得	未開闢
	細兒一	0.1	另擬細部計畫(和平里細計範圍)	草地	已取得	未開闢
	細兒二	0.12	另擬細部計畫(和平里細計範圍)	草地	部分取得	未開闢
園林道用地	園道一	8.75	無	綠園道	部分取得	已開闢
	園道二	11.1132	無	綠園道	部分取得	已開闢
	園道三	0.72	無	綠園道	部分取得	已開闢
	園道四	1.64	無	鐵皮屋	部分取得	部分開闢
	園道五	0.754	無	道路	部分取得	已開闢
	園道六	0.06	無	道路	未取得	已開闢
	園道	2.7	另擬細部計畫(大鵬九村細計範圍)	荒地	未取得	部分開闢
停車場用地	停一	0.2	無	商店	未取得	未開闢
	停二	0.17	無	立體停車場	已取得	已開闢
	停三	0.18	無	荒地	未取得	未開闢
	停六	0.2	無	停車場	未取得	已開闢
	停七	0.2	無	停車場	未取得	已開闢
	停八	0.16	無	商店	未取得	未開闢

表 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢及取得情形彙整表

公共設施用地編號	計畫面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形	
停九	0.19	無	住宅	未取得	未開闢	
停十一	0.71	停車場、兒童遊樂場及文中用地等無償撥交公所後，使得發照建築。	草地	部分取得	已開闢	
停十二	0.09	無	鐵圍籬	未取得	未開闢	
停十三	0.28	無	停車場	未取得	已開闢	
停十四	1.18	無	黃昏市場	部分取得	已開闢	
停十五	0.24	無	停車場	未取得	已開闢	
細停一	0.15	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	已取得	未開闢	
細停二	0.1	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	部分取得	未開闢	
水利用地	水利	0.5231	無	水利設施	部分取得	已開闢
鐵路用地	鐵	6.2523	無	鐵路用地	部分取得	已開闢
自來水事業用地	自	1.1	無	自來水公司、住宅	部分取得	已開闢
醫院用地	醫	6.12	無	國軍岡山醫院	部分取得	已開闢
電路鐵塔用地	電路鐵塔	0.007	無	電路鐵塔	已取得	已開闢
抽水站用地	抽	0.1	無	抽水站設施	已取得	已開闢
滯洪池用地	滯	8.6	無	滯洪池	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.4276	無	停車場	已取得	已開闢
加油站用地	加油站	0.06	無	加油站	已取得	已開闢
鐵路用地兼供道路使用	鐵兼道	0.005	無	鐵道、道路	已取得	已開闢
交通用地	交	0.225	無	空地、岡山夜市	部分取得	未開闢
道路廣場用地	道路	154.942	無		部分取得	部分開闢

資料來源：本計畫彙整



圖例：

- + — 都市計畫範圍線
- 未開闢
- 部分開闢
- 已開闢
- 整體開發範圍線

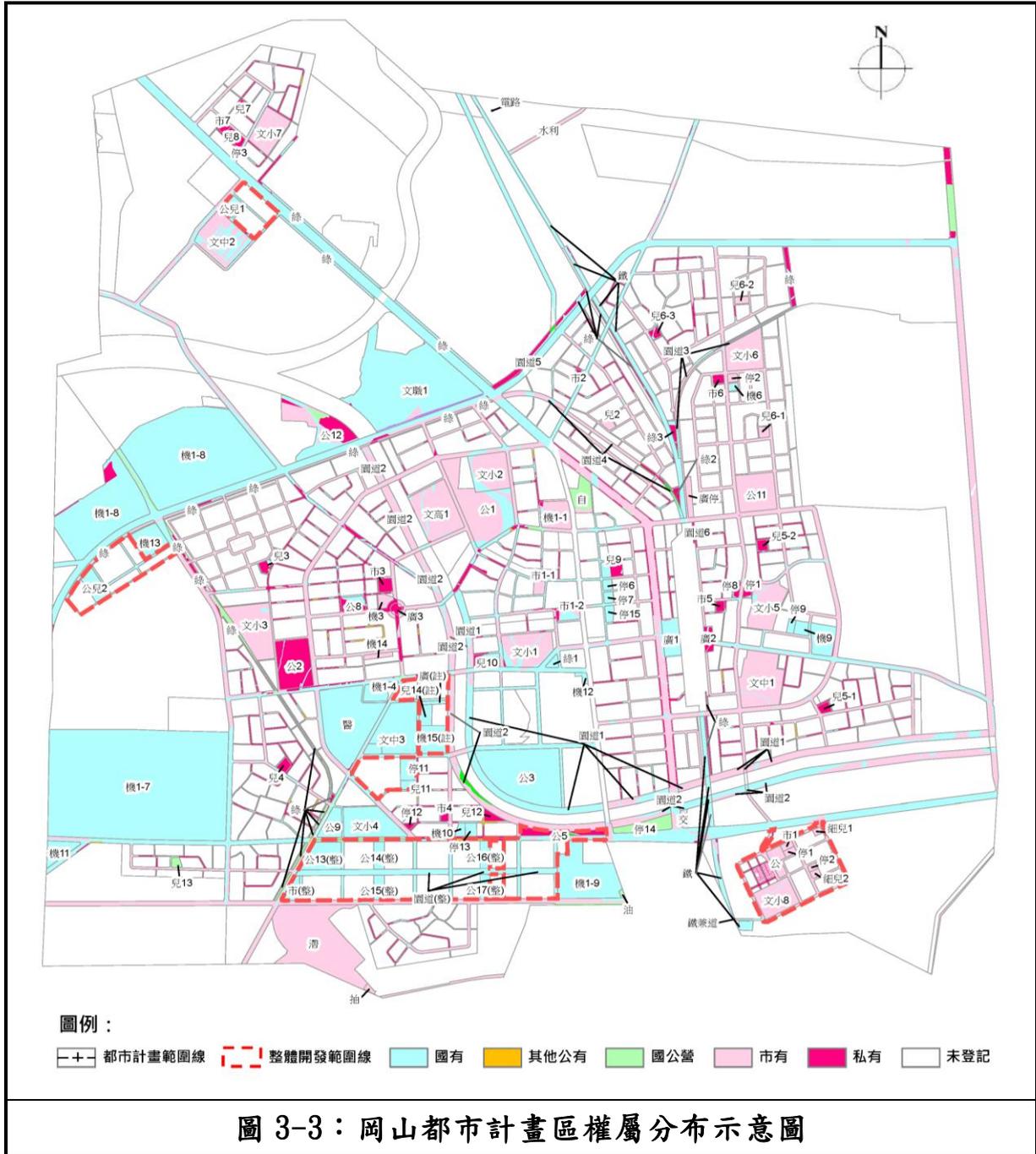
圖 3-1：岡山都市計畫區公共設施開闢情形示意圖



第二節 產權與公共設施保留地調查分析

一、產權調查分析

計畫區內公共設施用地產權分布如圖 3-3 所示。



二、 公共設施保留地清查

岡山都市計畫區內公共設施保留地總面積為 99.9996 公頃，其中公有公共設施保留地面積 60.3081 公頃，私有公共設施保留地面積 39.6915 公頃，包含公園兼兒童遊樂場用地、公園用地、水利用地、市場用地、自來水事業用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、園道用地、溝渠河道用地、道路用地、綠地綠帶、廣場用地、學校用地、機關用地、醫院用地、鐵路用地等，如圖 3-4 所示。

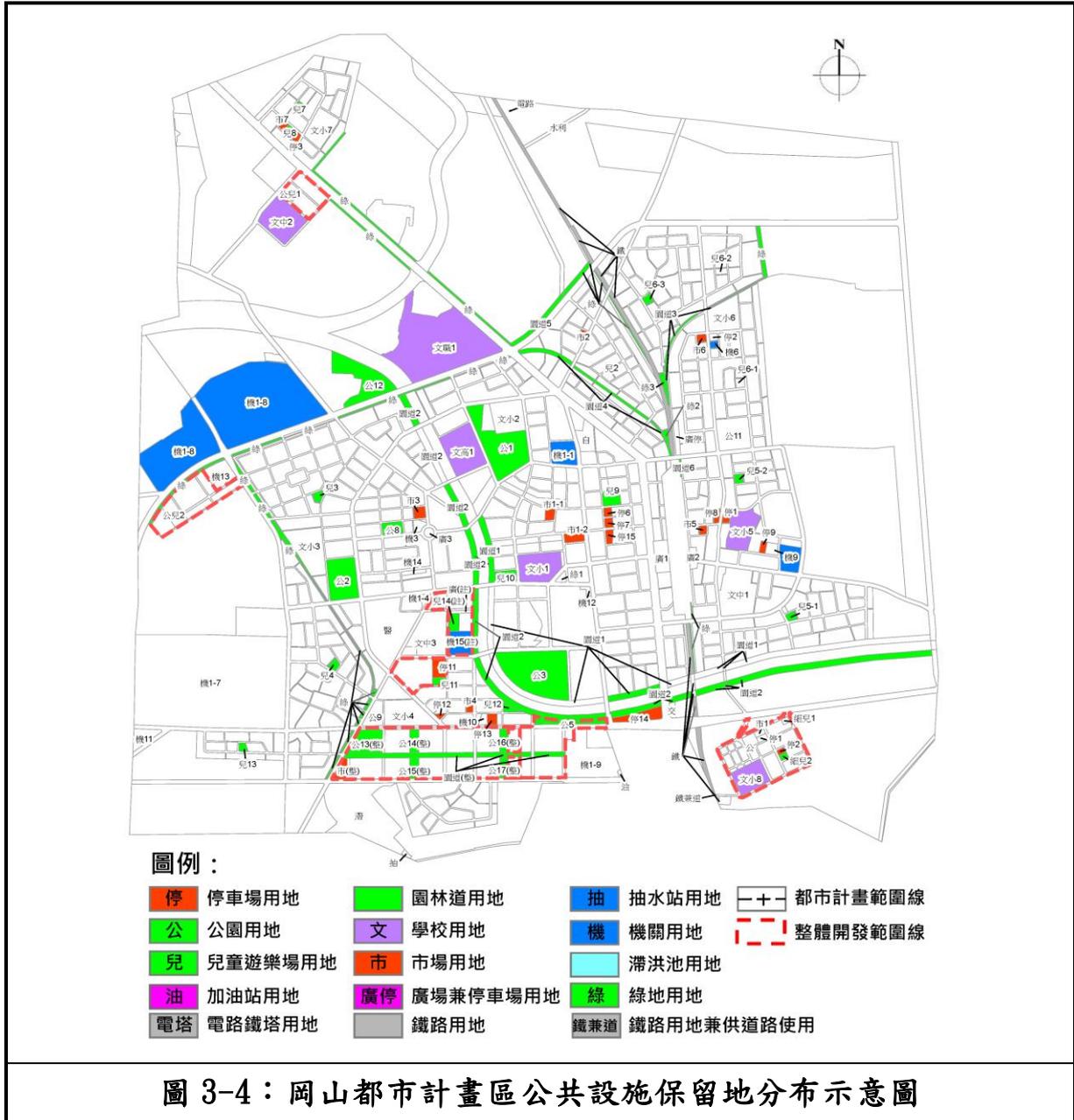


圖 3-4：岡山都市計畫區公共設施保留地分布示意圖

第三節 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 44 條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣(市)政府及鄉(鎮、市)公所公告 30 天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國 105 年 12 月 29 日起至 106 年 2 月 2 日止於岡山區公所辦理公開徵詢意見之公告，共計 30 天期間無接獲公民或團體陳情意見。

第四章 發展預測與檢討分析

第一節 計畫年期與計畫人口檢討評估

一、計畫年期

本計畫依內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，以民國 125 年作為目標年，推估各都市計畫區之人口發展情況，作為後續檢討之參據。

二、計畫人口推估

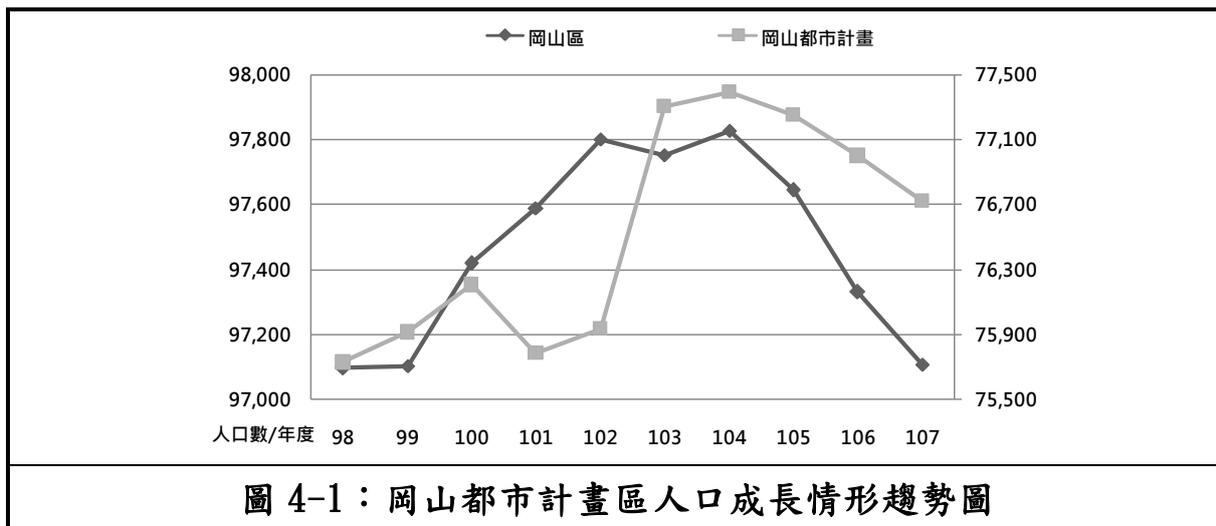
(一) 人口發展情形

岡山區人口於民國 98 年為 97,095 人，至民國 107 年為 97,103 人，平均年成長率約為 0.04%，屬於人口穩定成長地區，而計畫區內人口，則於民國 98 年為 75,725 人，至民國 107 年為 76,720 人，平均年成長率約為 0.18%。整體而言，計畫區人口成長呈現穩定持平，人口變化詳表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：岡山區與本計畫區人口統計表

年度	岡山區		岡山都市計畫區		計畫區人口佔行政區 人口比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
98	97,095	--	75,725	--	77.99
99	97,102	0.01	75,910	0.24	78.18
100	97,417	0.32	76,203	0.39	78.22
101	97,587	0.17	75,782	-0.55	77.66
102	97,800	0.22	75,935	0.20	77.64
103	97,751	-0.05	77,301	1.80	79.08
104	97,827	0.08	77,393	0.12	79.11
105	97,643	-0.19	77,247	-0.19	79.11
106	97,329	-0.32	76,999	-0.32	79.11
107	97,103	-0.23	76,720	-0.36	79.01
平均	97,466	0.04	76,522	0.18	78.51

資料來源：高雄縣統計要覽暨岡山戶政事務所網頁人口統計；本計畫彙整



(二) 人口預測

岡山計畫人口為 100,000 人，107 年現況人口為 76,720 人，計畫人口達成率約為 76.72%，故參酌國土計畫指派之作為公共設施用地檢討之標準。

1. 國土計畫指派人口

依據國土計畫指派行政區人口，125 年岡山區推估人口為 95,467 人，民國 98 年至 107 年岡山都市計畫區人口佔岡山行政區人口平均比例為 78.51%，假設計畫區人口佔行政區人口之比例維持一定比例，岡山都市計畫區人口至 125 年分派人口數為 74,951 人。

2. 人口推估-依計畫區可建築用地推估

岡山都市計畫住宅區為 321.7108 公頃，商業區面積為 45.79 公頃，另過去以每人 50 平方公尺的居住空間劃設住宅區，因應人口老年及少子化現象，考量岡山都市計畫人口較為密集，建議依每人居住樓地板面積 80 平方公尺計算，岡山都市計畫約可容納 77,536 人，詳表 4-2 所示。

表 4-2：岡山都市計畫區人口推估分析表

土地使用分區	面積(公頃)	容積率(%)	每人居住樓地板面積 (m ²)	供居住用比例(%)	容納人口 (人)
住宅區	321.7108	180	80	100	72,385
商業區	45.79	320	80	50	5,151

資料來源：本計畫彙整

3. 人口預測結果

根據計畫區內可建築用地面積推估，計畫目標年計畫區內共可容納 77,536 人，與國土計畫指派人口 74,951 人相比較，以國土計畫指派人口較為接近人口成長趨勢，故建議依國土計畫指派之人口作為推估公共設施需求之標準。

第二節 公共設施用地需求

本計畫依據國土計畫指派人口數 74,951 人為基準，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及相關規定檢討，進行公共設施用地需求分析推估。

一、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢討

(一) 學校用地

依教育部依國民教育法第 8 條之 1 規定訂定國民中小學設備基準進行推估，國小用地面積超過 15.50 公頃；國中用地面積超過 8.39 公頃。

(二) 停車場用地

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 22 條規定，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

(三) 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定，零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更，本計畫區內尚有 5 處市場用地未取得，可視實際需求檢討。

二、依都市計畫法第 45 條檢討五項公共設施用地

依據都市計畫法第 45 條規定五項公共設施用地佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，本計畫之比例為 3.11%。另依據近年內政部都市計畫委員會審議趨勢，建議將學校用地之開放空間納入計算，並以都市發展用地為分母計算所占面積比例，則本計畫之五項公共設施用地、學校用地開放空間共占都市發展用地 24.97%。另依內政部營建署 105 年 11 月 30 日召開研訂都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項規定，本計畫區符合都市計畫定期通盤檢討特殊情形第 4 款，得不受通盤檢討後 5 項公共設施用地計畫面積不得低於

通盤檢討前計畫劃設面積之限制。

第三節 公共設施用地檢討原則

一、 檢討標的

將公共設施保留地分為公有土地與私有土地，屬公有土地者，考量公地公用原則，儘量維持現行計畫；屬私有土地者，考量民眾權益，納入檢討標的辦理。

本案公共設施用地專案通盤檢討係配合中央政策之指導，屬於公共設施保留地應檢討變更為適當分區或用地，以促使有限之土地資源合理利用，發揮效能。依據內政部87.6.30台內營字第八七七二一七六號函解釋：為非留供各事業機構、各該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所取得之公共設施用地，非屬「公共設施保留地」。如有以下之情形者，應非公共設施保留地：

- (一) 經依都市計畫法第30條規定所訂辦法核准由私人或團體投資興辦之公共設施用地。
- (二) 依都市計畫法第61條第2項規定，已由私人或團體於舉辦新市區建設範圍內，自行負擔經費興建之公共設施用地。
- (三) 配合私人或團體舉辦公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設事業劃設，並指明由私人或團體取得興闢之公共設施用地。

排除上述三者情形，其餘均為本次檢討範疇。參酌計畫區人口結構及發展方向，檢討公共設施保留地需求分析，針對無使用需求之公共設施保留地予以解編，並劃設所需要的公共設施用地，採整體開發方式開闢及取得公共設施用地。

二、 檢討方式與原則

本計畫經盤點公共設施用地劃設與取得情形後，考量道路用地、鐵路用地及沿河岸旁或鐵路旁帶狀性綠帶系統等屬於系統性、連續性公共設施保留地，經通盤檢討後，仍須維持原計畫之系統性、連續性公共設施保留地，故建議維持原計畫；另都市計畫已有附帶條件或整體開發規定應提供公共設施者，包括區段徵收、市地重劃等方式，則維持原附帶條件或整體開發規定。其餘公共設施保留地則依下列原則逐一檢討。

如圖4-2所示，本計畫依循內政部指導原則，公共設施用地優先以整體開發辦理解編，若經評估不可行，則採用其他多元解編方式辦理；本計畫將各類型之解編條件分為態樣1至態樣8說明如後。

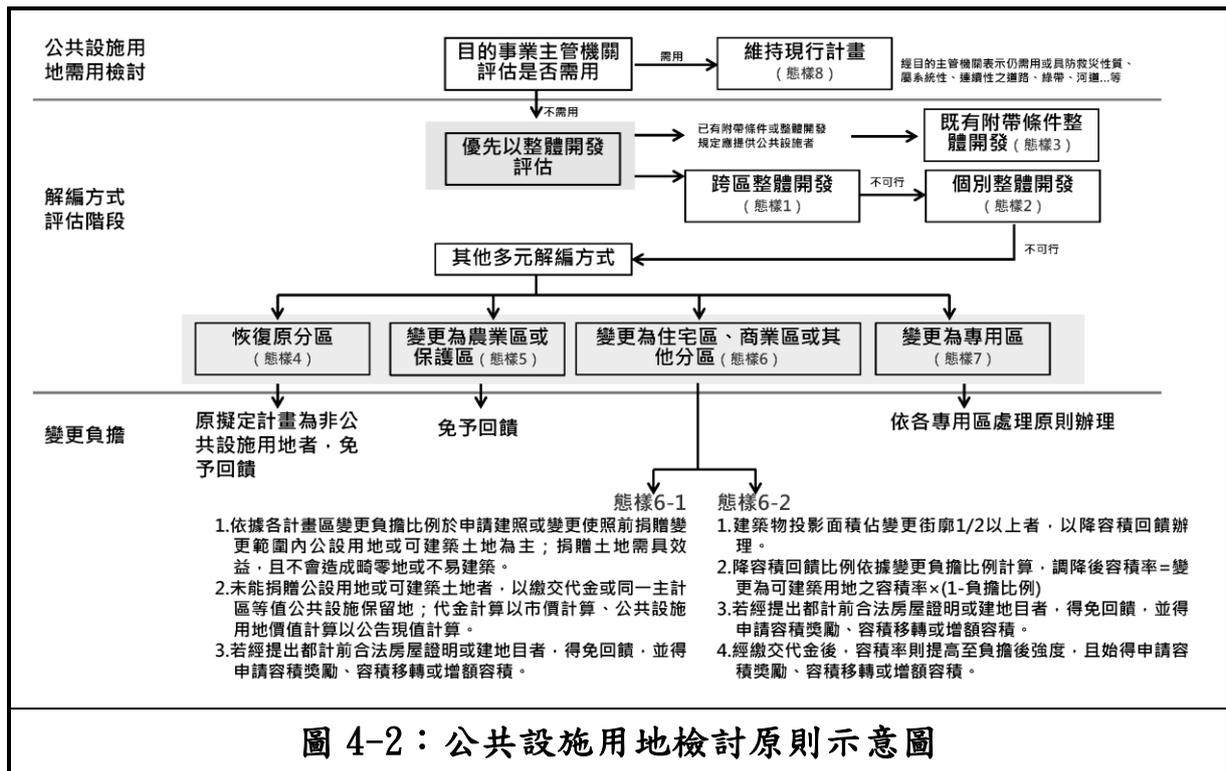


圖 4-2：公共設施用地檢討原則示意圖

(一) 態樣 1：跨區整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，以增加整體開發可行性。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45% 為原則。
- (3) 跨區市地重劃之土地應屬同一主要計畫範圍，並以地價相近、土地現況情形相符為原則。
- (4) 跨區整體開發之各處公共設施保留地分布距離以 1.5 公里為原則，並考量整體開發後劃設之公共設施用地能有效服務範圍，以同一鄰里單元(生活圈)，以及地理界限(如高速公路、主要幹道、河流等)進行分區劃設，以利後續重劃執行作業的推動。
- (5) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及現行計畫規定辦理。
- (6) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(二) 態樣 2：個別整體開發

1. 辦理原則

- (1) 透過市地重劃整體開發方式，評估以跨區整體開發辦理，跨區整體開發不可行者，則評估以個別整體開發辦理。
- (2) 市地重劃總負擔依據市地重劃及其相關辦法辦理，並以不高於 45%為原則。
- (3) 以變更為毗鄰分區或鄰近分區為原則，變更後之土地使用強度及容許使用項目，依都市計畫法高雄市施行細則及其相關規定辦理。
- (4) 整體開發區之劃設範圍應以可供變更後可建築土地指定建築線與出入為原則。

2. 回饋原則

- (1) 依據市地重劃及其相關辦法辦理。
- (2) 本案之變更應劃設 35%之公共設施用地，並以市地重劃整體開發方式辦理；在整體開發財務不可行之情況下得酌予調降，惟不得低於 30%。

(三) 態樣 3：既有附帶條件整體開發

1. 辦理原則

現行計畫已有附帶條件者，依據原有附帶條件辦理。

2. 回饋原則

依據現行計畫附帶條件規定辦理。

(四) 態樣 4：恢復原分區

1. 辦理原則

經清查土地於都市計畫第一次公告發布實施時為可建築使用分區，後經歷次通盤檢討、個案變更等程序變更為公共設施用地，現況尚未徵收、開闢使用，主管機關表示已無使用需求

者，且無涉另擬細部計畫者，建議恢復為原分區。

2. 回饋原則

依據高雄市變更負擔通案性規定免變更回饋。

(五) 態樣 5：變更為農業區或保護區

1. 辦理原則

檢討後不適合作為居住之建築使用者，如位於災害潛勢地區、山坡地陡峭地區、毗鄰鄰避設施周邊等，變更為農業區或保護區。

2. 回饋原則

免變更回饋。

(六) 態樣 6：變更為住宅區、商業區或其他分區

1. 辦理原則

- (1) 尚未取得之土地未達最小建築基地規模，納入整體開發不具開發效益。
- (2) 尚未取得之土地與相鄰分區之土地所有權人一致，變更後可與周邊土地合併使用。
- (3) 其他經評估納入整體開發不可行，需併鄰近分區變更者。

2. 回饋原則

(1) 依據通案性變更負擔比例回饋，並依據發展現況分為態樣 6-1 及態樣 6-2，其負擔時機為申請建照執造或變更使用執造前。

(2) 態樣 6-1

- A. 回饋方式以捐贈變更範圍內公共設施用地或可建築土地為主，捐贈土地須符合高雄市畸零地使用自治條例最小建築基地規模，且具效益者。
- B. 未能依據前述規定捐贈者，得以繳交代金或捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地做為回饋。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 繳交代金之計算標準，由高雄市政府委託 1 家不動產估價師查估變更後可建築土地之價格為準(估算費用由土

地所有權人負擔)；捐贈同一主要計畫範圍內等價值公共設施保留地以當期公告現值做為估算標準。

(3) 態樣 6-2

- A. 變更範圍內建築物投影面積占變更範圍 1/2 以上者，以降容積回饋。
- B. 降容積回饋比例依據變更負擔比例計算，調降後容積率 = 變更為可建築用地後容積率 × (1 - 負擔比例)。
- C. 經提出都市計畫前合法房屋證明或建地目者，得免回饋，並依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- D. 經繳交代金後，其容積率可依據變更為可建築用地後容積率建築，且得依規定申請容積獎勵、容積移轉或增額容積。
- E. 代金之計算同態樣 6-1 辦理。

(七) 態樣 7：變更為專用區

1. 辦理原則

如加油站用地、變電所用地、電信用地等公共設施用地，非屬政府應取得土地之公共設施用地，或其性質係屬專用區者，如殯葬專用區等，建議變更為專用區。

2. 回饋原則

- (1) 依現況變更為相同性質之使用分區者，得免變更回饋。
- (2) 非前述者，依據專用區之相關辦法變更回饋。

(八) 態樣 8：維持原計畫

- 1. 經主管機關表示有保留需求，提出事業及財務計畫者，建議維持原計畫。
- 2. 公共設施用地尚有零星或畸零土地未取得，為維持公共設施用地使用完整性，建議主管機關編列預算取得開闢，維持原計畫。
- 3. 具有串聯性、系統性之公設用地，為都市防災或交通運輸或公共維生系統所必要留設之公設用地，且經檢討整體開發不可行者，建議維持原計畫。
- 4. 其他公有地公共設施保留地，考量公地公用原則，建議以撥用方式取得，維持原計畫。

第五章 實質計畫檢討

第一節 公共設施用地檢討分析

依據本計畫前述界定之檢討範疇，針對納入本次通盤檢討公共設施用地，各檢討分析內容及建議處理方式詳表 5-1 所示。

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號	計畫面積(公頃)	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣	
機關用地	機一--一	1.5	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	機一--四	0.87	已取得	已開闢	有需求	--
	機一--七	35.06	已取得	已開闢	--	--
	機一--八	27.076	部分取得	已開闢	--	態樣 8
						態樣 5
	機一--九	5.69	已取得	已開闢	有需求	--
	機三	0.3	已取得	已開闢	有需求	--
	機六	0.14	部分取得	已開闢	無需求	態樣 8
	機九	1.68	部分取得	已開闢	--	態樣 8
	機十	0.2	已取得	已開闢	--	--
	機十一	0.86	已取得	已開闢	--	--
	機十二	0.16	已取得	已開闢	--	--
	機十三	1.42	已取得	已開闢	--	--
	機十四	0.25	已取得	未開闢	有需求	--
	機十五	1.57	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
學校用地	文小一	2.85	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	文小二	2.5	已取得	已開闢	有需求	--
	文小三	3.34	已取得	已開闢	有需求	--
	文小四	2.71	已取得	已開闢	有需求	--
	文小五	2.5237	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	文小六	2.38	已取得	已開闢	有需求	--
	文小七	2.02	已取得	已開闢	有需求	--
	文小八	2.03	部分取得	已開闢	有需求	態樣 3
	文中一	4.23	已取得	已開闢	有需求	--
	文中二	3.41	部分取得	已開闢	無需求	態樣 8
	文中三	3.81	已取得	已開闢	有需求	--
	文高	3.7	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
文職一	13.897	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8	
					態樣 5	
市場用地	市一--一	0.29	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	市一--二	0.45	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	市二	0.17	未取得	未開闢	無需求	態樣 1
	市三	0.35	未取得	已開闢	無需求	態樣 6-2
	市四	0.21	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-2
	市五	0.16	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-2
	市六	0.18	部分取得	未開闢	有需求	態樣 6-2
	市七	0.15	未取得	未開闢	無需求	態樣 2
	市	0.5	未取得	未開闢	無需求	態樣 3
	細市	0.15	已取得	未開闢	無需求	-

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號	計畫面積(公頃)	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣	
公園用地	公一	5.25	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	公二	2.92	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	公三	6.63	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
	公五	0.75	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3, 大鵬九村重劃範圍
	公八	0.6	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	公九	0.9	已取得	已開闢	有需求	--
	公十一	2.5	已取得	已開闢	有需求	--
	公十二	3.7	部分取得	未開闢	有需求	態樣 8, 配合溼地公園計畫
	公十三	1.74	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
	公十四	0.54	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
	公十五	0.48	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
	公十六	0.51	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
	公十七	0.46	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
	細公	0.65	已取得	已開闢	有需求	--
綠地綠帶	綠一	0.21	已取得	未開闢	有需求	--
	綠二	0.14	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1
	綠三	0.23	部分取得	未開闢	有需求	--
	綠帶	6.4865	部分取得	已開闢	有需求	--
兒童遊樂場	兒二	0.21	已取得	已開闢	有需求	--
	兒三	0.22	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-2, 已重劃
	兒四	0.22	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1
	兒五-一	0.18	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1
	兒五-二	0.18	未取得	未開闢	有需求	態樣 1
	兒六-一	0.22	已取得	已開闢	有需求	--
	兒六-二	0.18	已取得	已開闢	有需求	--
	兒六-三	0.23	部分取得	未開闢	有需求	態樣 1
	兒七	0.18	未取得	未開闢	有需求	態樣 6-1
	兒八	0.2	未取得	未開闢	有需求	態樣 2
	兒九	0.6	部分取得	未開闢	有需求	態樣 8 態樣 6-1
	兒十	0.62	未取得	未開闢	有需求	態樣 1
	兒十一	0.27	部分取得	已開闢	有需求	態樣 3
	兒十二	0.28	未取得	未開闢	有需求	態樣 8
	兒十三	0.15	未取得	未開闢	有需求	態樣 8, 配合「大崗山變電所遷移計畫」
	兒十四	0.46	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
	細兒一	0.1	已取得	未開闢	有需求	--
細兒二	0.12	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3	
公(兒)	公兒一	0.5183	未取得	已開闢	有需求	態樣 3
	公兒二	0.8957	未取得	未開闢	有需求	態樣 3
園道用地	園道一	8.75	部分取得	已開闢	--	--
	園道二	11.1132	部分取得	已開闢	--	--
	園道三	0.72	部分取得	已開闢	--	--
	園道四	1.64	部分取得	部分開闢	--	--

表 5-1：公共設施用地檢討分析表

公共設施用地編號	計畫面積(公頃)	取得情形	開闢情形	有無需求	處理態樣	
	園道五	0.754	部分取得	已開闢	--	--
	園道六	0.06	未取得	已開闢	--	--
	園道	2.7	未取得	部分開闢	--	--
停車場用地	停一	0.2	未取得	未開闢	無需求	態樣 1
	停二	0.17	已取得	已開闢	有需求	--
	停三	0.18	未取得	未開闢	無需求	態樣 2
	停六	0.2	未取得	已開闢	有需求	態樣 8
	停七	0.2	未取得	已開闢	有需求	態樣 8
	停八	0.16	未取得	未開闢	無需求	態樣 1
	停九	0.19	未取得	未開闢	有需求	態樣 8
	停十一	0.71	部分取得	已開闢	有需求	態樣 3
	停十二	0.09	未取得	未開闢	無需求	態樣 6-1
	停十三	0.28	未取得	已開闢	有需求	態樣 8
	停十四	1.18	部分取得	已開闢	無需求	態樣 8
	停十五	0.24	未取得	已開闢	有需求	態樣 8
	細停一	0.15	已取得	未開闢	有需求	--
	細停二	0.1	部分取得	未開闢	有需求	態樣 3
水利	水利	0.5231	部分取得	已開闢	有需求	態樣 8
鐵路	鐵	6.2523	部分取得	已開闢	--	--
自來水用地	自	1.1	部分取得	已開闢	無需求	態樣 8
						態樣 6-2
醫療衛生機構	醫	6.12	部分取得	已開闢	--	態樣 8
電路鐵塔用地	電路鐵塔	0.007	已取得	已開闢	有需求	--
抽水站	抽	0.1	已取得	已開闢	--	--
滯洪池	滯	8.6	已取得	已開闢	--	--
廣(停)	廣(停)	0.4276	已取得	已開闢	有需求	--
加油站	加油站	0.06	已取得	已開闢	--	--
鐵(道)	鐵兼道	0.005	已取得	已開闢	--	--
交通用地	交	0.225	部分取得	未開闢	有需求	態樣 8
道路廣場用地	道路	154.942	部分取得	部分開闢	--	--
						態樣 1
						態樣 2

資料來源：本計畫彙整

註 1：“--”表示該公共設施用地為公共設施保留地中屬於系統性、連續性公共設施用地、非公共設施保留地或主管機關有需求須保留，不在 8 種態樣分類中。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 實質變更內容

綜合前述檢討分析，本計畫提列 24 案變更案。變更案編號係依據(計畫年期變更：編號一)、(整體開發：編號二～六)、(個案變更：編號七～二十三)及(實施進度與經費變更：編號二十四)順序編列。各變更案件詳細變更內容如表 5-2 及圖 5-1～圖 5-21 所示：

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
一	一	計畫年期	民國 110 年	民國 125 年	1. 本計畫配合內政部 107 年 4 月 30 日公告實施之全國國土計畫，將計畫年期訂為民國 125 年，並依此推估本計畫區 125 年之人口發展情況，作為後續檢討之參據。 2. 本計畫以 125 年作為實施進度及經費之目標年，以有效檢討公共設施取得課題。	
二	二	高雄市岡山區岡山國小灣裡分校西側之市七用地 高雄市岡山區岡山國小灣裡分校西側之兒八用地 高雄市岡山區岡山國小灣裡分校西側之停三用地	「市七」市場用地(0.15 公頃) 道路用地(0.13 公頃) 人行步道用地(0.02 公頃)	兒童遊樂場用地(附)(0.10 公頃) 住宅區(附)(0.05 公頃) 道路用地(附)(0.13 公頃) 人行步道用地(附)(0.02 公頃) 「兒八」兒童遊樂場用地(0.20 公頃) 住宅區(附)(0.20 公頃) 人行步道用地(0.02 公頃) 住宅區(附)(0.02 公頃) 「停三」停車場用地(0.18 公頃) 住宅區(附)(0.18 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	岡山個別整開區一。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
三	三	高雄市岡山區成功路與成功路 91 巷交匯之市	「市二」市場用地(0.17 公頃) 道路用地(0.07 公頃)	住宅區(附)(0.17 公頃) 道路用地(附)(0.07 公頃)	採跨區市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	岡山跨區整開區一。公共設施處理態樣 1。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新編號	公展編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
		二用地	人行步道用地 (0.02 公頃)	人行步道用地 (附)(0.02 公頃)		
		高雄市岡山區富貴西街與台上一路交匯處之兒六-三用地	「兒六-三」兒童遊樂場用地 (0.23 公頃)	住宅區(附) (0.21 公頃)		
			人行步道用地 (0.04 公頃)	道路用地(附) (0.02 公頃)		
				道路用地(附) (0.04 公頃)		
四	四	高雄市岡山區柳橋西路與大業二路交匯處之公二用地	「公二」公園用地 (2.92 公頃)	住宅區(附) (1.99 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	岡山個別整開區二。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			「公二」公園用地 (附)(0.71 公頃)	廣場用地(附) (0.22 公頃)		
			道路用地 (0.25 公頃)	道路用地(附) (0.25 公頃)		
五	五	高雄市岡山區前鋒派出所西側公八用地	「公八」公園用地 (0.60 公頃)	住宅區(附) (0.49 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	岡山個別整開區三。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			道路用地 (0.12 公頃)	綠地(附) (0.11 公頃)		
六	六	高雄市岡山區柳橋東路和維仁路交匯處之兒十地	「兒十」兒童遊戲場用地 (0.62 公頃)	住宅區(附) (0.48 公頃)	採個別市地重劃方式整體開發以解決私有公共設施保留地課題。	岡山個別整開區四。公共設施處理態樣 2。附帶條件：應以市地重劃方式辦理整體開發。
			停車場用地(附) (0.13 公頃)			
			道路用地 (0.01 公頃)	道路用地(附) (0.08 公頃)		
七	七-1	高雄市岡山區竹園南街與竹園南街 97 巷交匯處之兒五-二用地	「兒五-二」兒童遊樂場 (0.18 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「兒五-二」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						更後住宅區容積率申請 建築。
八	七-2	高雄市岡山區大仁北路與永樂街72巷交匯處之停一用地	「停一」停車場用地(0.20公頃)	第一種商業區(附)(0.20公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「停一」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 40%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後第一種商業區容積率申請建築。
九	七-3	高雄市岡山區大仁北路與永樂街 2 巷交匯處之停八用地	「停八」停車場用地(0.16公頃)	第一種商業區(附)(0.16公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「停八」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 40%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後第一種商業區容積率申請建築。
十	八	高雄市岡山區空軍航空技術學校	部份「機一-八」機關用地(0.29公頃)	農業區(0.29公頃)	機一-八用地現況為空軍航空技術學校使用，針對週邊私有土地部份，為維護土地所有	公共設施處理態樣 5。

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	
十一	九	高雄市岡山區岡山農工	部份「文職一」學校用地(0.01 公頃)	農業區(0.01 公頃)	「文職一」學校用地現況為岡山農工使用，針對週邊私有土地部份，為維護土地所有權人權益，擬變更為農業區使用並免於回饋。	公共設施處理態樣 5。
十二	十	高雄市岡山區台灣自來水公司岡山服務所	部份「自」自來水用地(0.003 公頃)	住宅區(特)(0.003 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(180%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地住宅區之容積率由 180%調降為 117%；建蔽率：60%。若建蔽率不大於 50%時，調降本基地住宅區之容積率 200%為 130%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
十三	十一	高雄市岡山區前鋒派出所北側市三用地	「市三」市場用地(0.35 公頃)	第一種商業區(特)(0.35 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地第一

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
					態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	種商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。若建蔽率不大於 70%時，調降本基地第一種商業區之容積率 350%為 228%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3)核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
十四	十二	高雄市岡山區後站廣場北側市五用地	「市五」市場用地(0.16 公頃)	第一種商業區(特)(0.16 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地第一種商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。若建蔽率不大於 70%時，調降本基地商業區之容積率 350%為 228%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
十五	十三	高雄市岡山區壽天派出所西側市六用地	「市六」市場用地(0.18 公頃)	第一種商業區(特)(0.18 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地第一種商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。若建蔽率不大於 70%時，調降本基地第一種商業區之容積率 350%為 228%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
十六	十四	高雄市岡山區岡山國小灣裡分校西側之兒七用地	「兒七」兒童遊樂場用地(0.18 公頃)	住宅區(附)(0.18 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「兒七」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						<p>以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。</p>
十七	十五	高雄市岡山區華園路與華原路 95 巷交匯處之兒五-一用地	「兒五-一」兒童遊樂場用地 (0.18 公頃)	住宅區(附) (0.18 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「兒五-一」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	<p>公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 35%。</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p> <p>3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。</p>
十八	十六	高雄市岡山區介壽路與大義二路交匯處之停十二用地	「停十二」停車場用地 (0.09 公頃)	第一種商業區(附) (0.09 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「停十二」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	<p>公共設施處理態樣 6-1。本案回饋比例為 40%。</p> <p>附帶條件：</p> <p>1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 40% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。</p> <p>2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則</p>

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
						維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後第一種商業區容積率申請建築。
十九	十七	高雄市岡山區協仁街與協仁街 68 巷交匯處兒四用地	「兒四」兒童遊樂場用地(0.22 公頃)	住宅區(附)(0.22 公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「兒四」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。
二十	十八	高雄市岡山區健鷹南路與介壽路 10 巷交會處之市四用地	「市四」市場用地(0.21 公頃)	第一種商業區(特)(0.21 公頃)	考量該用地地上物建築密集，建築物投影面積佔用地面積 50%以上，已無空間回饋公共設施用地，符合態樣 6-2 之處理原則，故以調降容積率方式辦理。	公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更後分區容積率(320%)×(1-變更負擔比例(35%))。故本基地第一種商業區之容積率由 320%調降為 208%；建蔽率：80%。若建蔽率不大於 70%時，調降本基地第一種商業區之容積率 350%為 228%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後商業區容積率申請建築。 (2)以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
						，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。
二十一	十九	高雄市岡山區平和東街與岡燕路31巷交會處之兒九用地	部份「兒九」兒童遊樂場用地(0.34公頃)	第一種商業區(附)(0.34公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將部份「兒九」依毗鄰分區附帶條件變更為商業區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 40%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後第一種商業區容積率申請建築。
二十二	--	高雄市岡山區中山北路148巷與鐵路交匯處之綠二用地	「綠二」綠地用地(0.14公頃)	住宅區(附)(0.14公頃)	為保障私有土地所有權人權益，故將「綠二」依毗鄰分區附帶條件變更為住宅區，以捐地或繳納代金方式辦理回饋。	公共設施處理態樣 6-1。 本案回饋比例為 35%。 附帶條件： 1. 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依態樣 6-1 之原則辦理。 2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 3. 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編 號	公 展 編 號	變 更 位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
			原 計 畫	新 計 畫		
二十 三	--	高雄市岡山 區大公路與 吉安街交匯 處之兒三用 地	「兒三」兒童遊 樂場用地 (0.22 公頃)	住宅區(特) (0.19 公頃)	考量該用地地上 物建築密集,建築 物投影面積佔用 地面積 50%以上, 已無空間回饋公 共設施用地,符合 態樣 6-2 之處理 原則,故以調降容 積率方式辦理。	更後住宅區容積率申請 建築。
				住宅區(特) (0.03 公頃)		公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更 後分區容積率(180%)× (1-變更負擔比例 (12.34%))。故本基地住 宅區之容積率由 180%調 降為 158%；建蔽率：60% 。若建蔽率不大於 50% 時，調降本基地住宅區 之容積率由 200%調降為 175%。 2. 附帶條件： (1)申請建築前,提出都 市計畫實施前合法 房屋證明者或建地 目,得以變更後住 宅區容積率申請建 築。 (2)以降容積回饋申請 建築之基地,不得 申請容積移轉、容 積獎勵或增額容積 ，惟經完成以代金 折抵用地負擔後， 始得申請。其代金 之計算比照通案性 規定辦理。 (3)核定前應取得全部 土地所有權人同意 變更文件,並納入 計畫書,否則維持 原計畫。 變更範圍：岡山區大智段 協和小段 127、128、129 、130、131、131-2、299 地號等 7 筆土地。 公共設施處理態樣 6-2。 1. 容積計算方式： 調降後容積率(%)=變更 後分區容積率(180%)× (1-變更負擔比例 (35%))。故本基地住宅 區之容積率由 180%調降 為 117%；建蔽率：60% 。若建蔽率不大於 50% 時，調降本基地住宅區 之容積率由 200%調降為

表 5-2：岡山都市計畫變更內容明細表

新 編號	公展 編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫	新計畫		
						130%。 2. 附帶條件： (1) 申請建築前，提出都市計畫實施前合法房屋證明者或建地目，得以變更後住宅區容積率申請建築。 (2) 以降容積回饋申請建築之基地，不得申請容積移轉、容積獎勵或增額容積，惟經完成以代金折抵用地負擔後，始得申請。其代金之計算比照通案性規定辦理。 (3) 核定前應取得全部土地所有權人同意變更文件，並納入計畫書，否則維持原計畫。 變更範圍：岡山區大仁段1028、3238、3239、3242地號等4筆土地。
二十 四	二十	實施進度與 經費	已訂定	修訂	配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂實施進度與經費內容。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

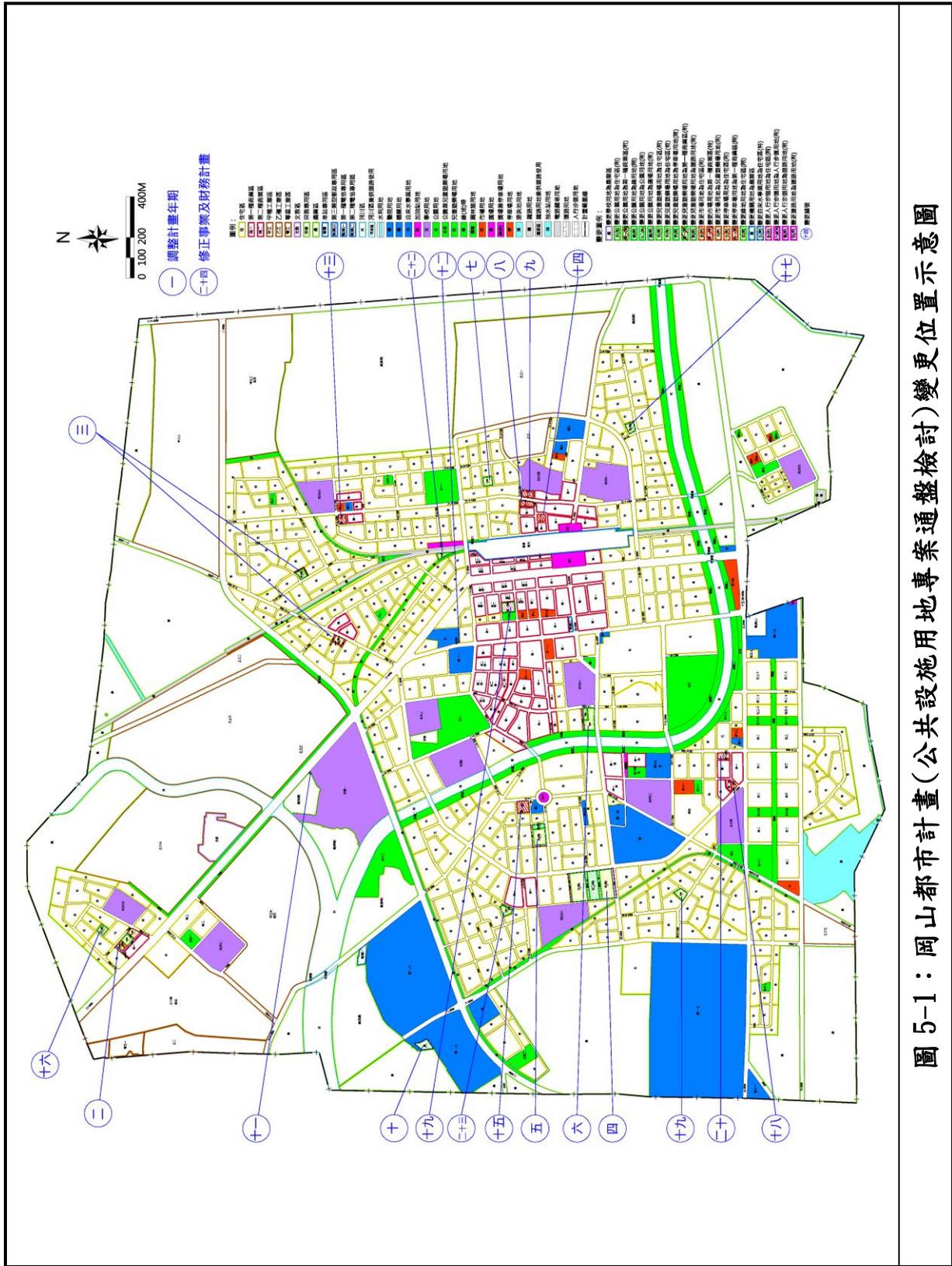


圖 5-1-1：岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)變更位置示意圖



圖 5-2：岡山都市計畫變二案變更示意圖

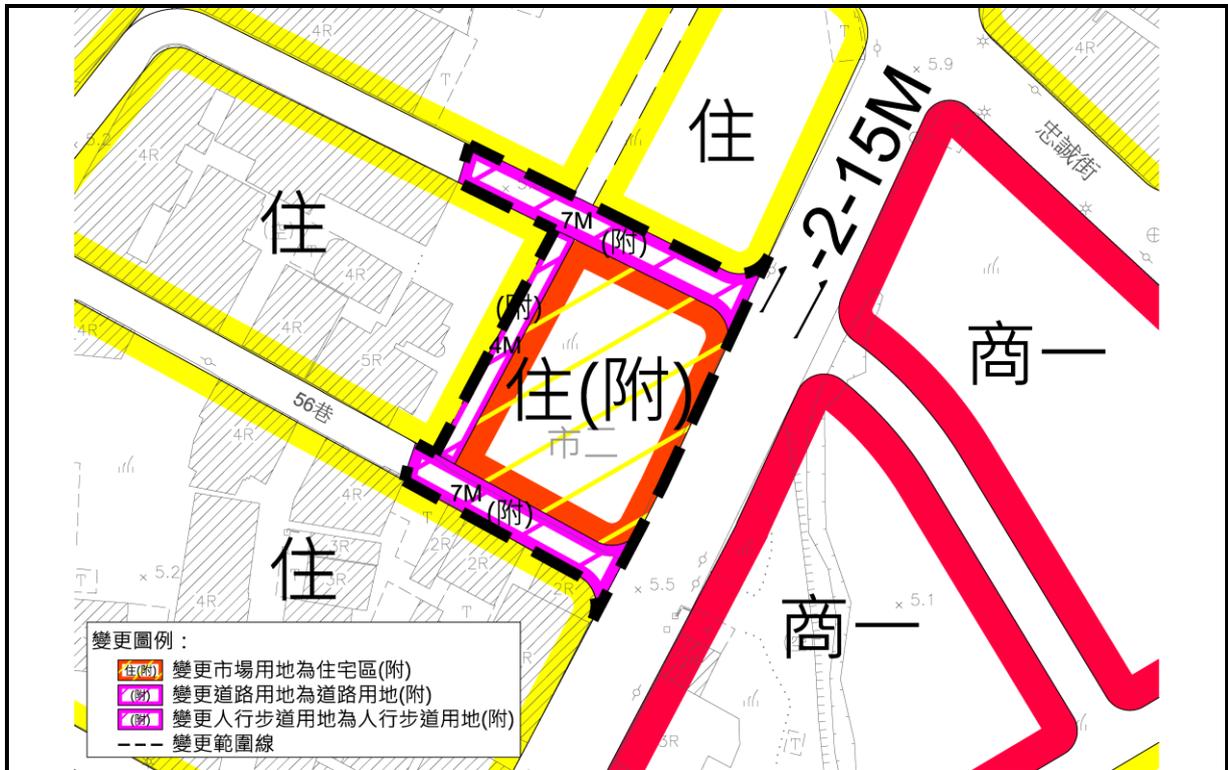


圖 5-3：岡山都市計畫變三案變更示意圖(一)

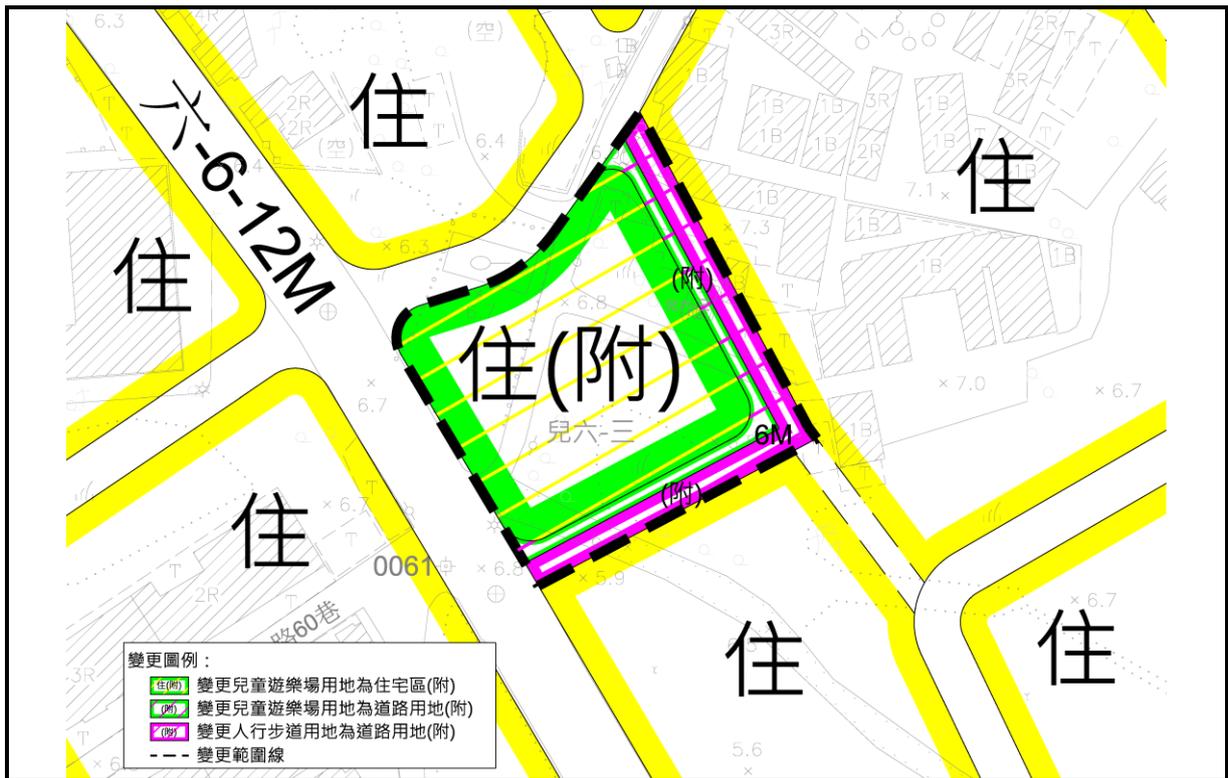


圖 5-4：岡山都市計畫變三案變更示意圖(二)

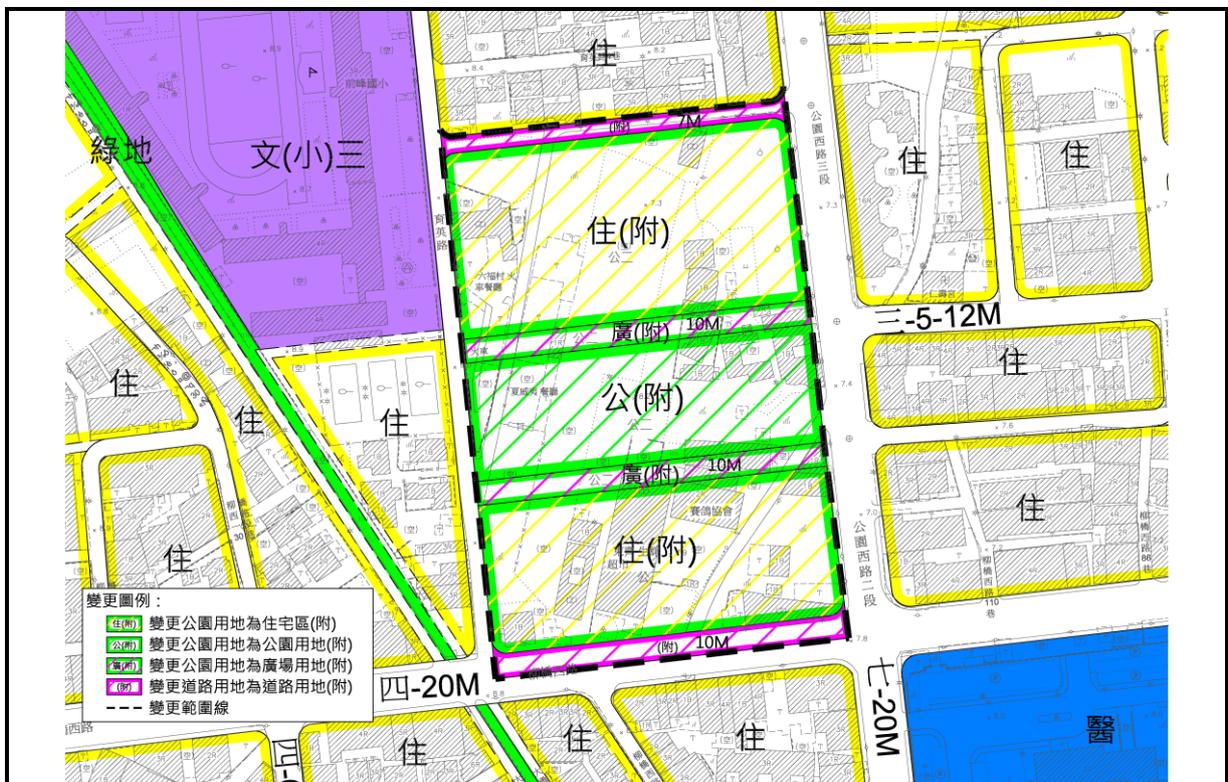


圖 5-5：岡山都市計畫變四案變更示意圖

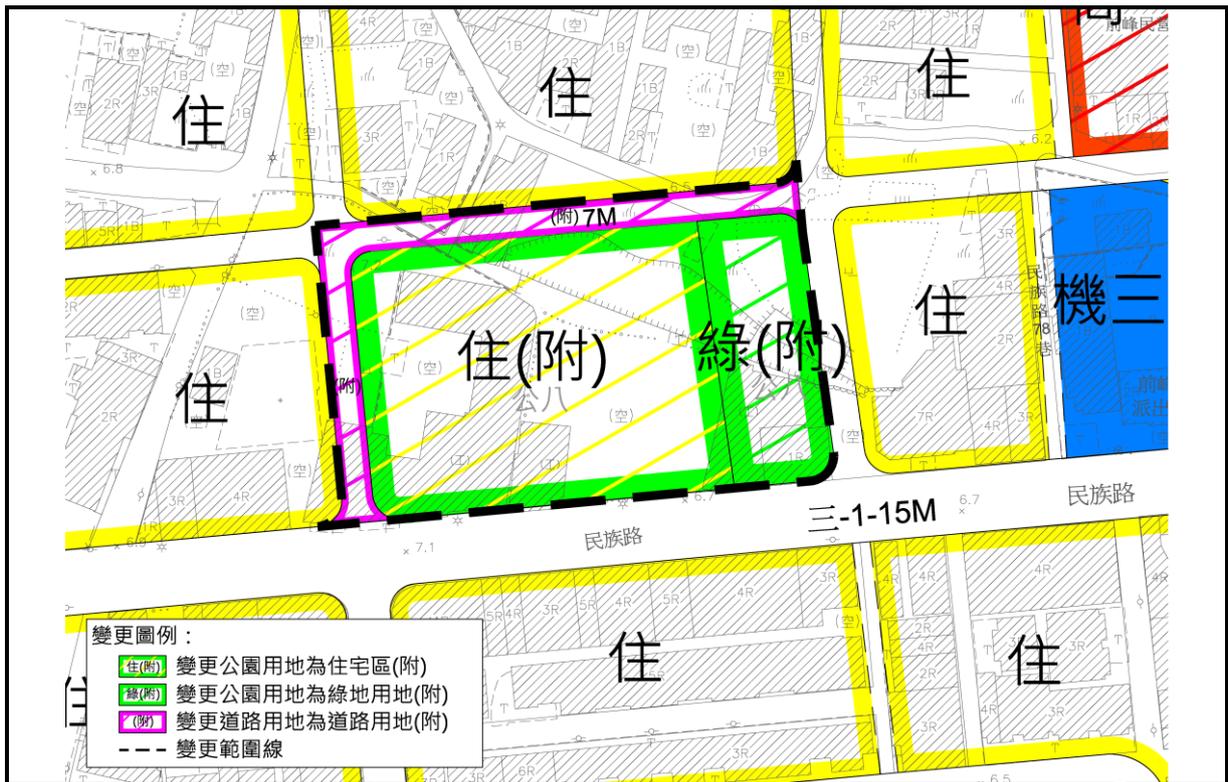


圖 5-6：岡山都市計畫變五案變更示意圖

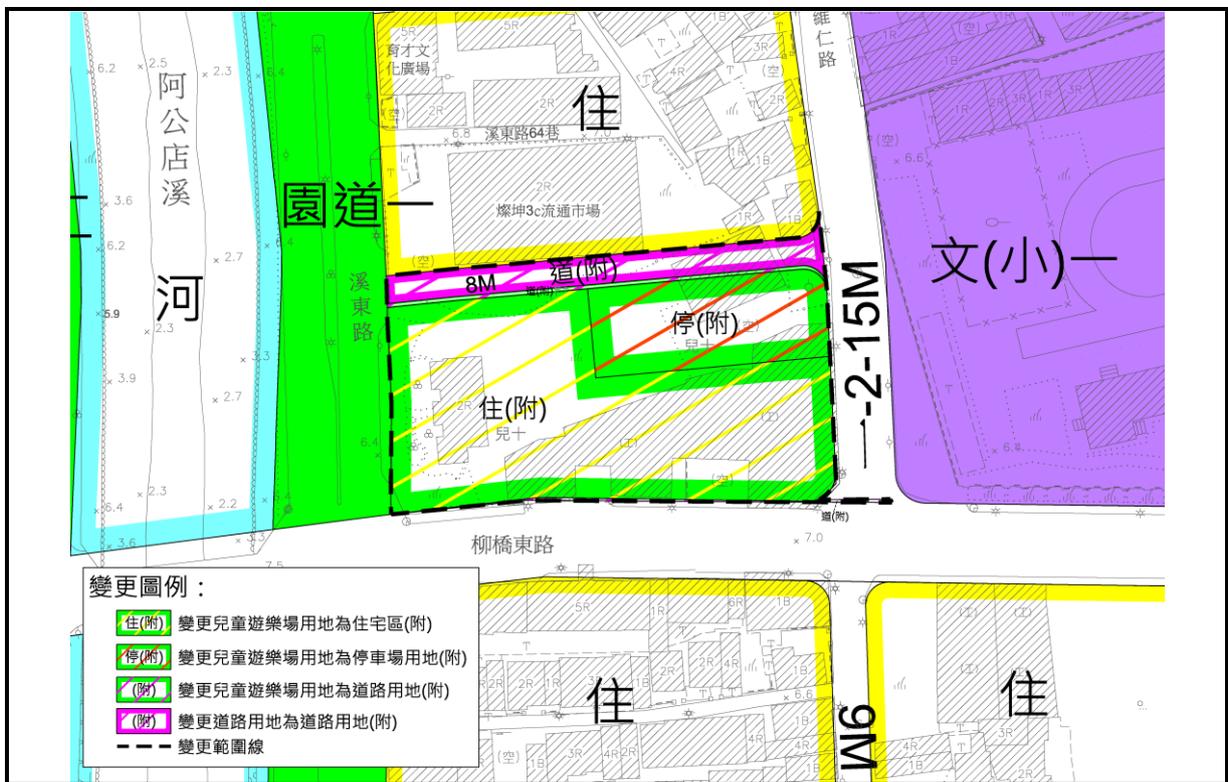


圖 5-7：岡山都市計畫變六案變更示意圖

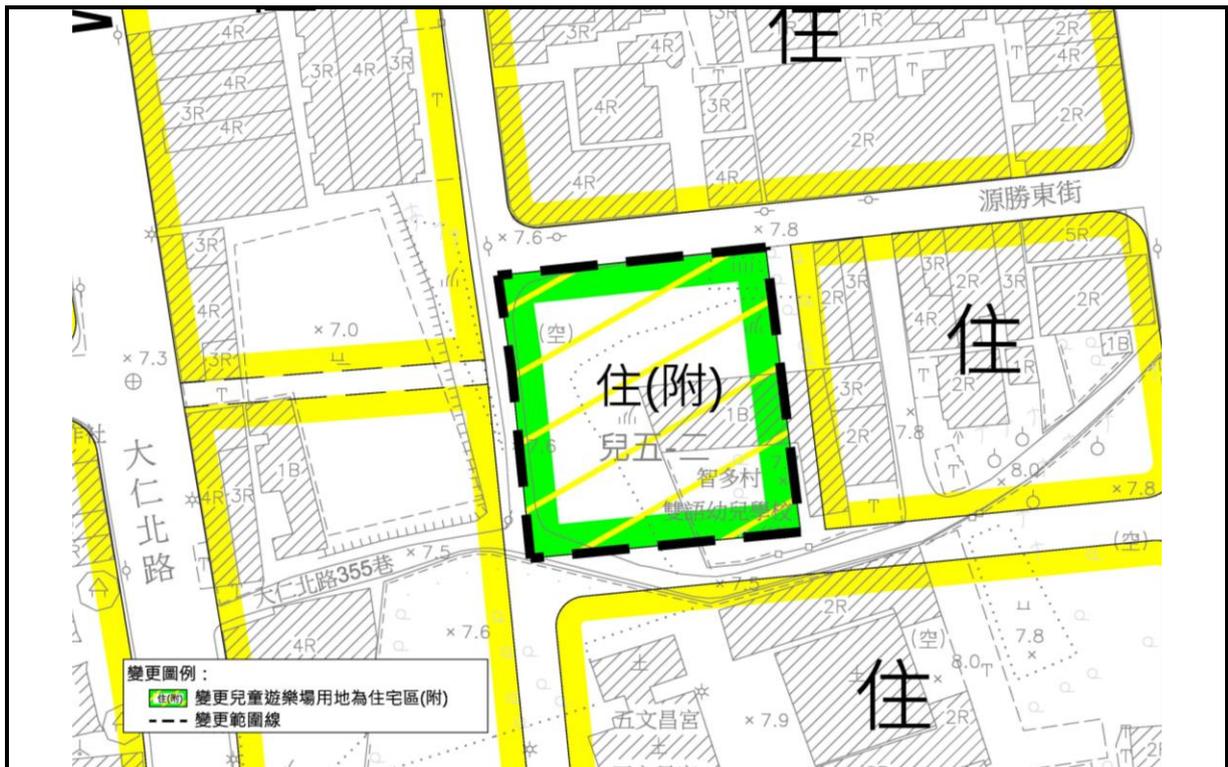


圖 5-8：岡山都市計畫變七案變更示意圖

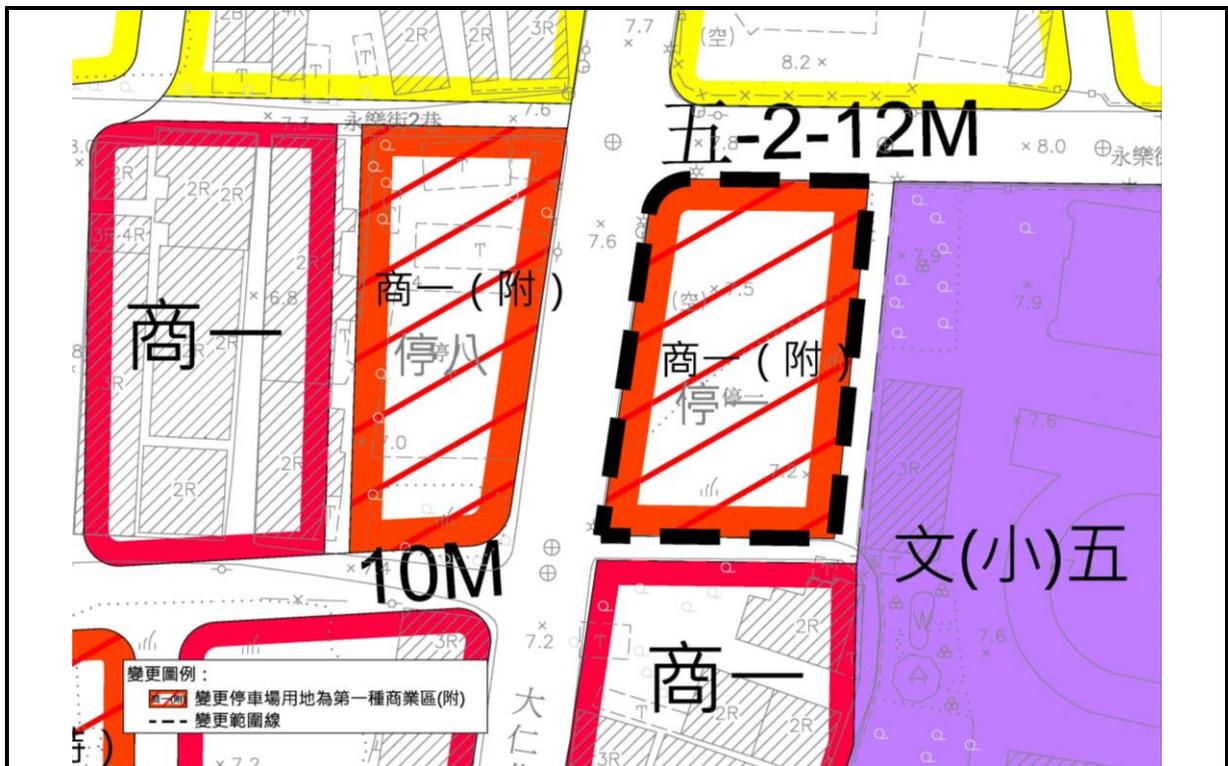


圖 5-9：岡山都市計畫變八案變更示意圖

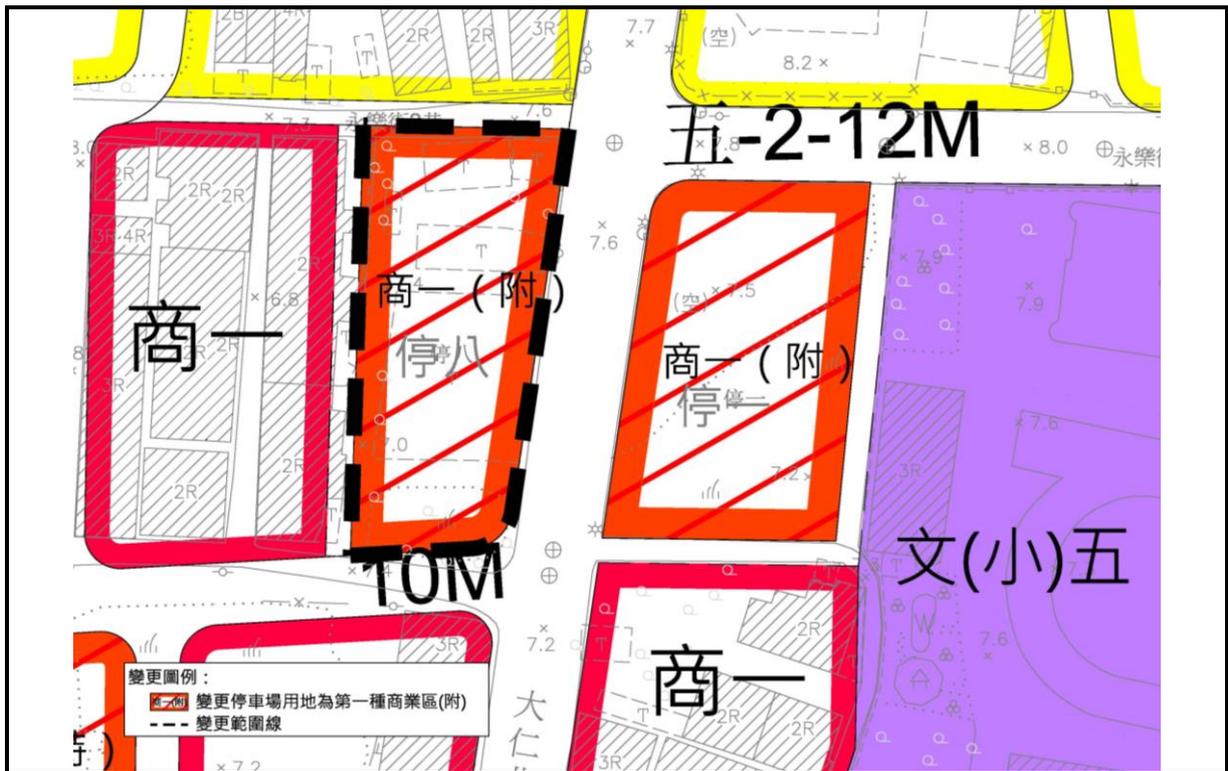


圖 5-10：岡山都市計畫變九案變更示意圖

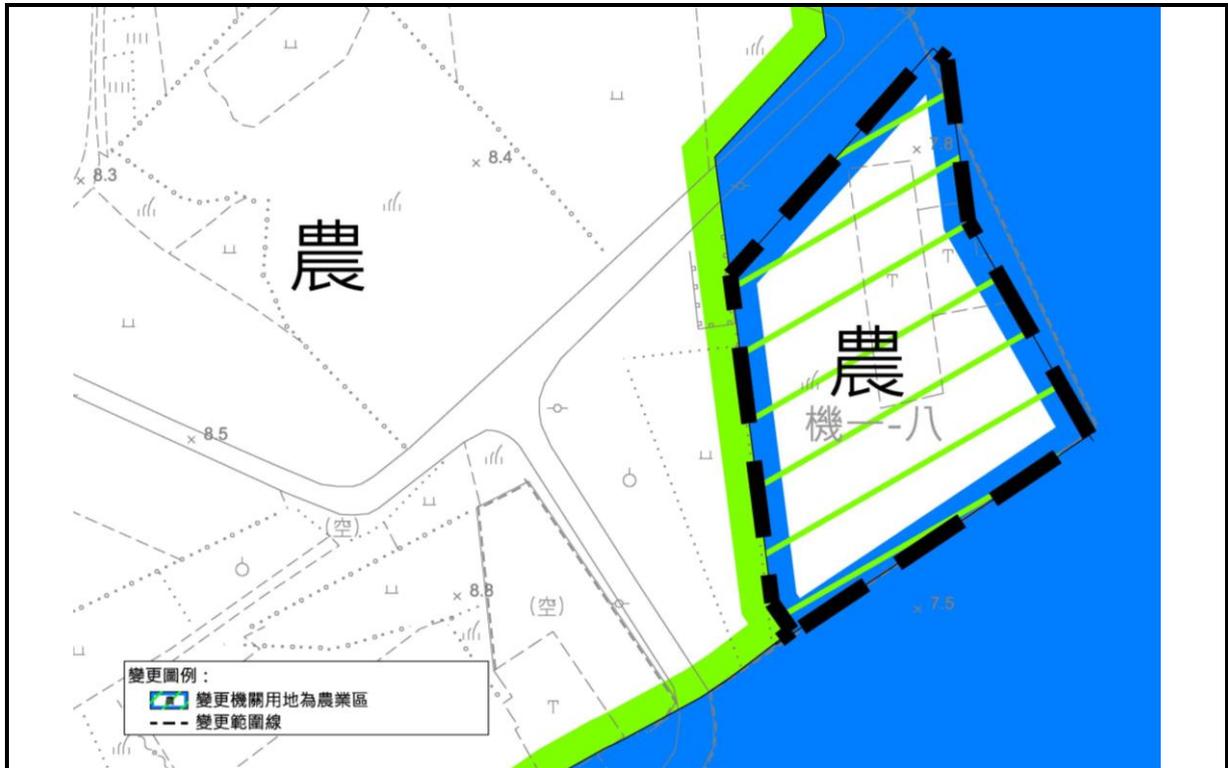


圖 5-11：岡山都市計畫變十案變更示意圖

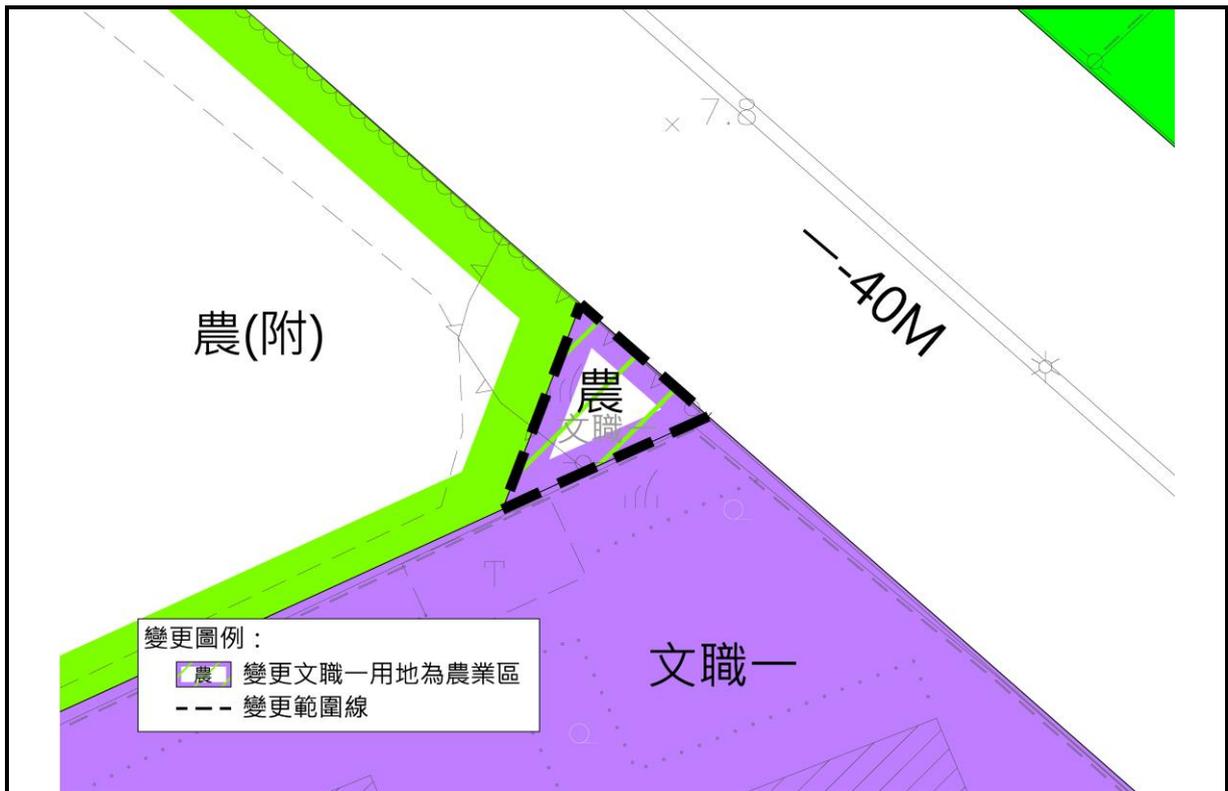


圖 5-12：岡山都市計畫變十一案變更示意圖



圖 5-13：岡山都市計畫變十二案變更示意圖



圖 5-14：岡山都市計畫變十三案變更示意圖

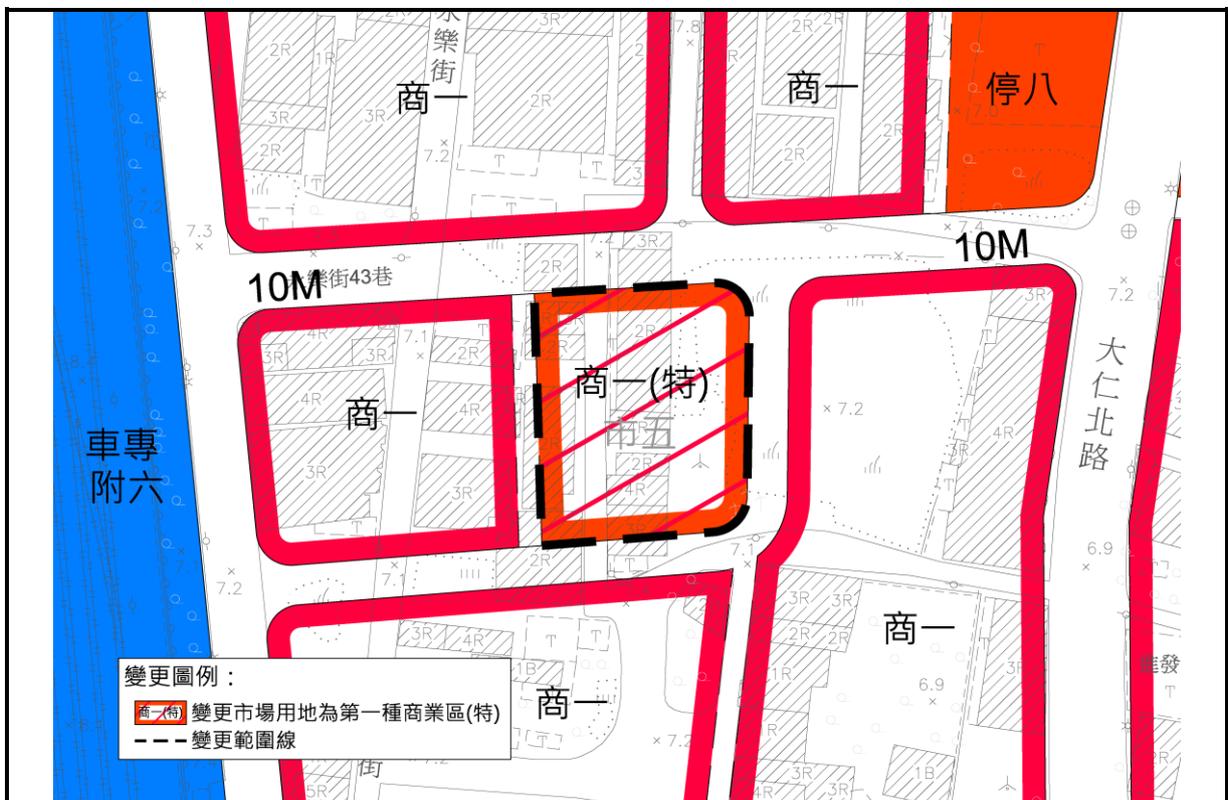


圖 5-15：岡山都市計畫變十四案變更示意圖

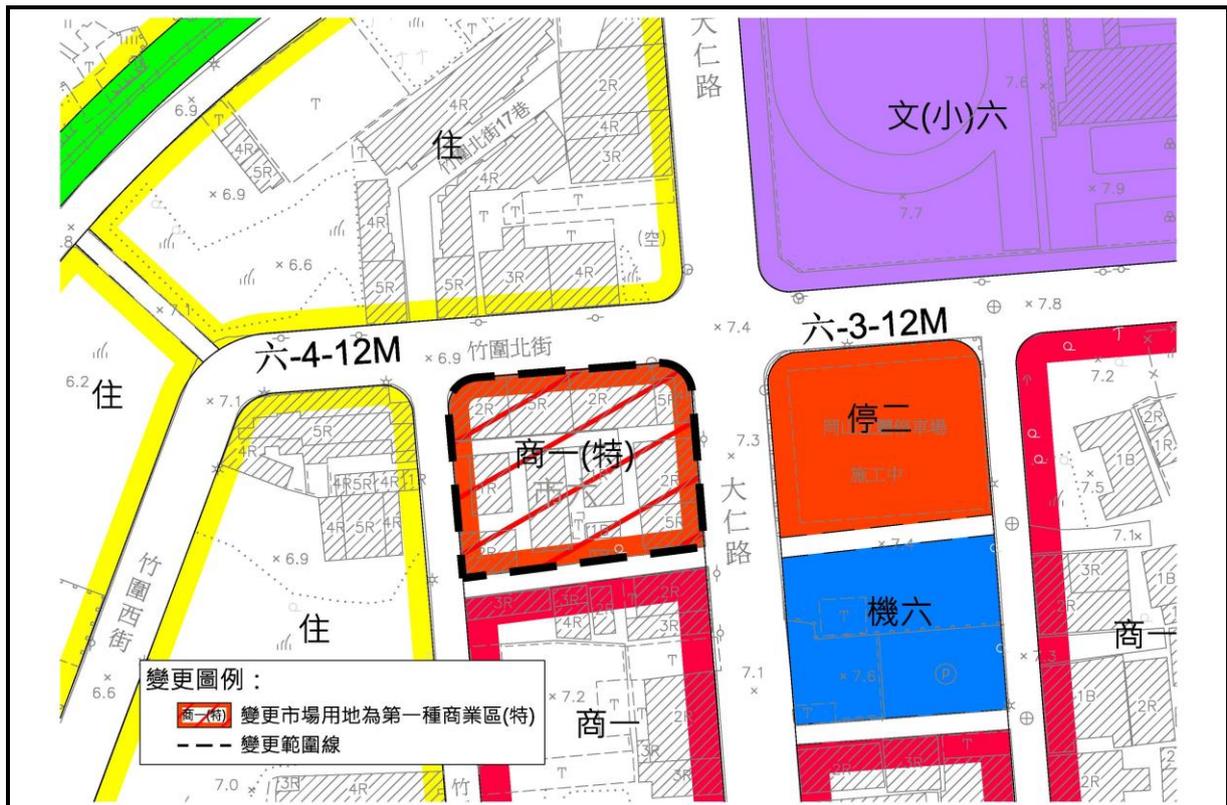


圖 5-16：岡山都市計畫變十五案變更示意圖



圖 5-17：岡山都市計畫變十六案變更示意圖

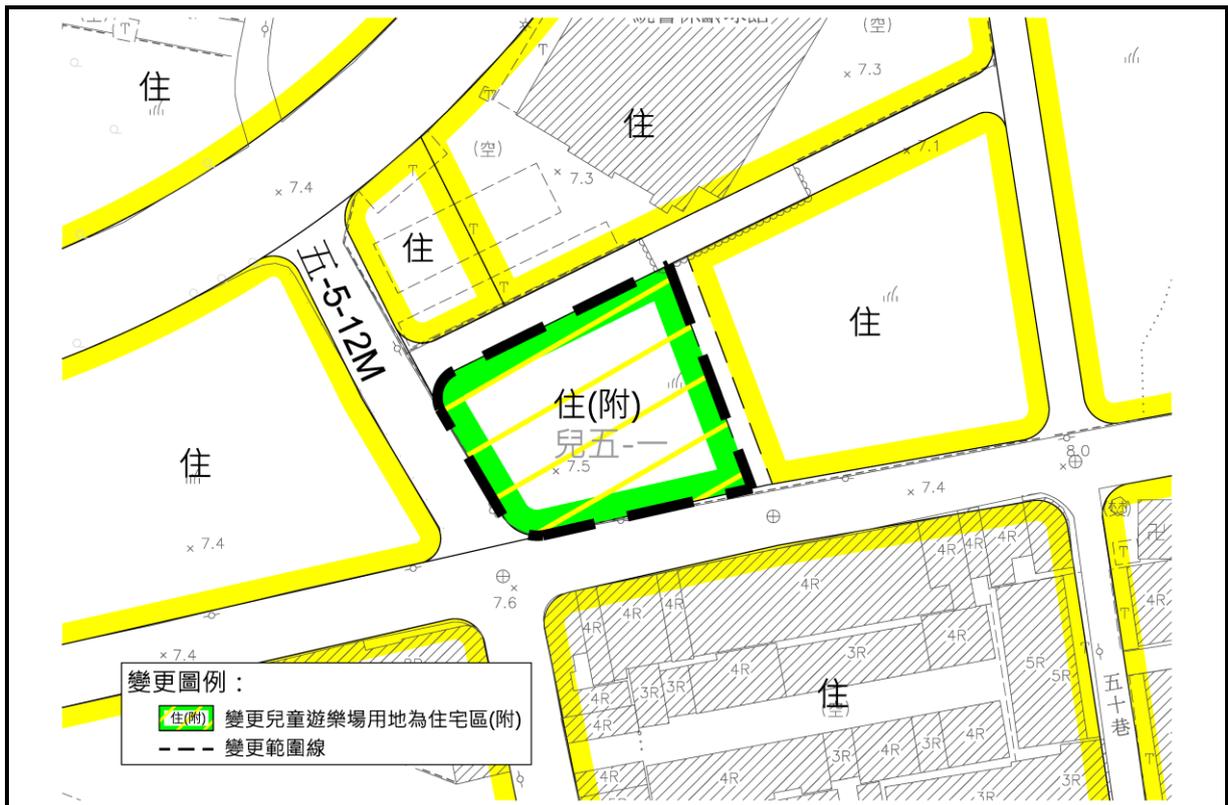


圖 5-18：岡山都市計畫變十七案變更示意圖

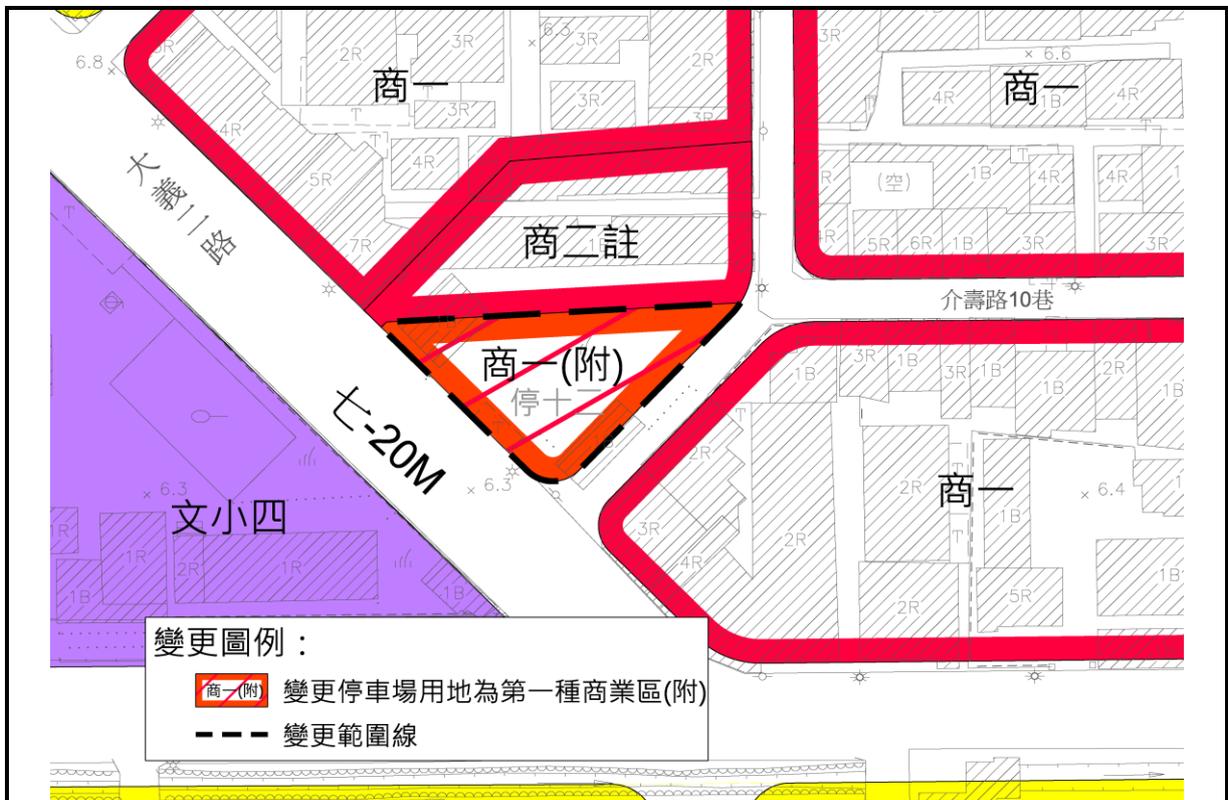


圖 5-19：岡山都市計畫變十八案變更示意圖



圖 5-20：岡山都市計畫變十九案變更示意圖

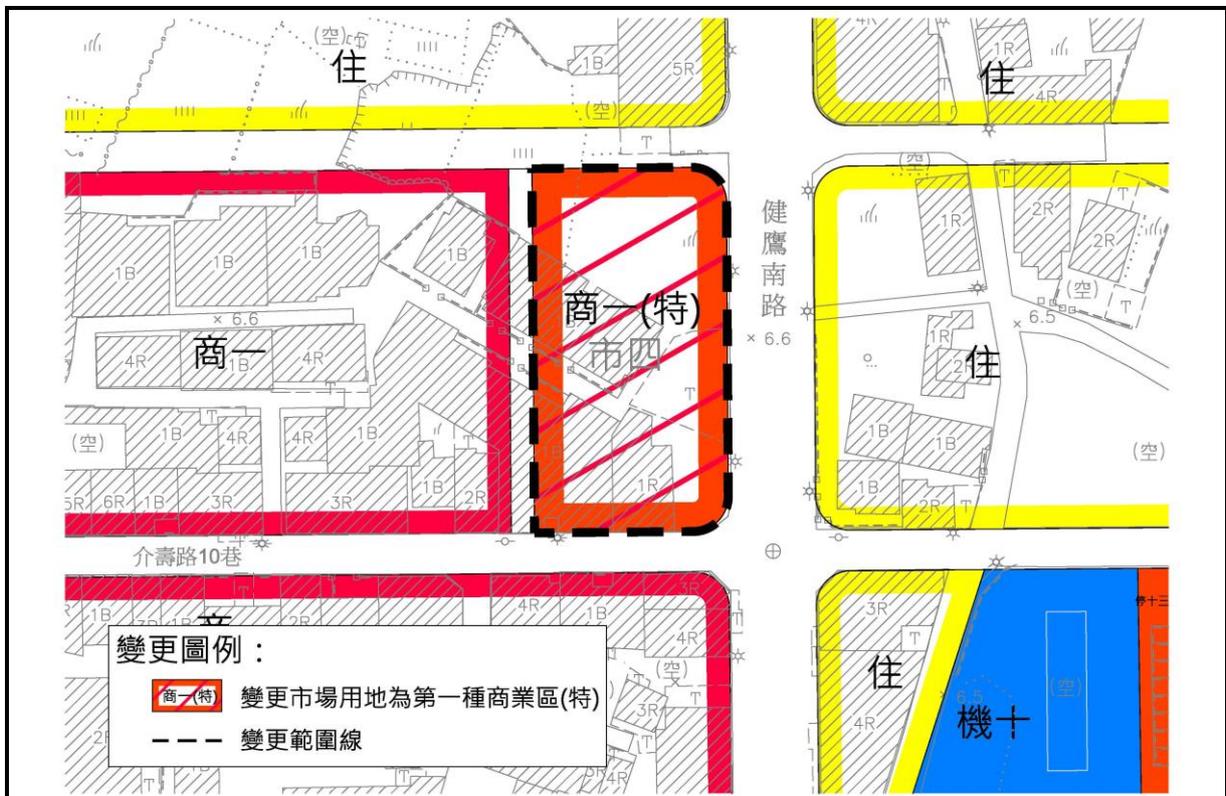


圖 5-21：岡山都市計畫變二十案變更示意圖



圖 5-22：岡山都市計畫變二十一案變更示意圖

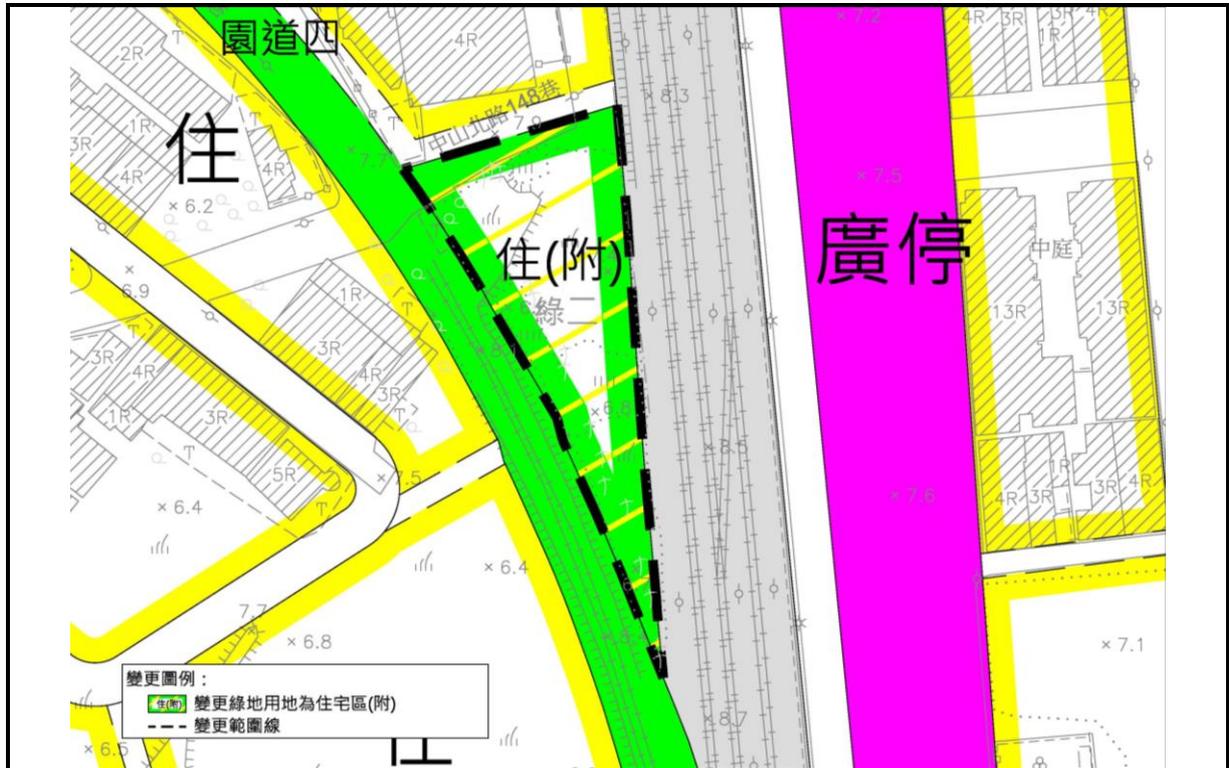


圖 5-23：岡山都市計畫變二十二案變更示意圖



圖 5-24：岡山都市計畫變二十三案變更示意圖

第六章 檢討後計畫

第一節 檢討後實質計畫

一、計畫年期與人口

計畫年期為民國 125 年，目標年計畫人口數 100,000 人。

二、土地使用分區

本次通盤檢討住宅區面積增加 4.93 公頃、第一種商業區面積增加 1.69 公頃、農業區面積增加 0.30 公頃，其餘分區面積皆未增減。變更後土地使用計畫面積詳表 6-2 所示。

三、公共設施用地

本次通盤檢討公共設施共減少 6.92 公頃，其中以公園用地減少 2.94 公頃最多。檢討後公共設施用地面積為 370.739 公頃，約佔計畫區總面積 26.25%。變更後公共設施明細詳表 6-3 所示。

檢討後文小面積為 10.61 公頃、文中用地面積為 5.27 公頃，均能符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「國民中小學設備基準」之檢討標準；此外，檢討後五項開放公共設施用地面積 35.95 公頃，雖較通盤檢討前減少 5.21 公頃，惟可藉由跨區整體開發增加實際取得面積，且計畫區內國民中學、高中等校園空間已兼具體育場用地之運動遊憩功能，符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書情況特殊審議原則」第 4 款及第 6 款規定。

四、土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制依循「變更岡山都市計畫(第二次通檢討)案」書列要點管制。

表 6-1：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施用地增減情形一覽表

用地類別	檢討變更情形		檢討增設	面積增減 (公頃)
	完整變更	部份變更		
機關用地		機一-八		-0.29
文職用地		文職一		-0.01
公園用地	公二、公八		新增公園一處	-2.81
綠地用地	綠二		新增綠地一處	-0.03
兒童遊戲場 用地	兒八、兒六-三、兒十、兒 五-二、兒七、兒五-一、兒 四、兒三	兒九	新增兒童遊樂場 一處	-2.27
停車場用地	停三、停一、停八、停十二		新增停車場一處	-0.50
市場用地	市七、市二、市三、市五、 市六、市四			-1.22
廣場用地			新增廣場一處	0.22
自來水用地		自		-0.003
道路用地				0.01
合計				-6.903

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

表 6-2：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展用 地百分比(%)	
都市發展用地	住宅區	317.2003	4.913	322.113	22.79	32.26	
	第一種商業區	35.85	1.690	37.540	2.66	3.76	
	第二種商業區	9.94		9.940	0.70	1.00	
	甲種工業區	92.48		92.480	6.54	9.26	
	乙種工業區	150.7248		150.725	10.66	15.09	
	零星工業區	1.5683		1.568	0.11	0.16	
	宗教專用區	0.7		0.700	0.05	0.07	
	文教區	3.08		3.080	0.22	0.31	
	河川區兼供道路使用	0.4813		0.481	0.03	0.05	
	車站專用區	7.62		7.620	0.54	0.76	
	第三類型郵政專用區	0.15		0.150	0.01	0.02	
	第一種電信專用區	0.3467		0.347	0.02	0.03	
	第二種電信專用區	1.12		1.120	0.08	0.11	
	小計	621.2614	6.603	627.864	44.41	62.87	
	公共設施用地	機關用地	76.776	-0.290	76.486	5.41	7.66
		學校用地	49.4007	-0.010	49.391	3.49	4.95
		公園用地	27.63	-2.810	24.820	1.76	2.49
		綠地	7.0665	-0.030	7.037	0.50	0.70
		兒童遊樂場用地	4.62	-2.270	2.350	0.17	0.24
		公園兼兒童遊樂場用地	1.414		1.414	0.10	0.14
		園林道用地	25.7372		25.737	1.82	2.58
		停車場用地	4.05	-0.500	3.550	0.25	0.36
		醫院用地	6.12		6.120	0.43	0.61
		市場用地	2.61	-1.220	1.390	0.10	0.14
		廣場兼停車場用地	0.4276		0.428	0.03	0.04
		水利用地	0.5231		0.523	0.04	0.05
		鐵路用地	6.2523		6.252	0.44	0.63
自來水事業用地		1.1	-0.003	1.097	0.08	0.11	
電路鐵塔用地		0.007		0.007	0.00	0.00	
道路廣場用地		154.942	0.230	155.172	10.99	15.54	
加油站用地		0.06		0.060	0.00	0.01	
抽水站用地		0.1		0.100	0.01	0.01	
滯洪池用地		8.6		8.600	0.61	0.86	
鐵路用地兼供道路使用		0.005		0.005	0.00	0.00	
交通用地	0.225		0.225	0.02	0.02		
小計	377.6664	-6.903	370.763	26.25	37.13		
非都市發展用地	農業區	369.4212	0.300	369.721	26.16	-	
	河川區	44.921		44.921	3.18	-	
	小計	414.3422	0.300	414.642	29.34	-	
合計		1413.27	0.000	1413.270	100.00	100.00	

註：都市發展用地面積，不含農業區、河川區之面積。

表 6-3：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機一--一	1.5000	一-1 號道路北側，三號道路西側	岡山區公所、地政事務所、 省立岡山醫院、警察局
	機一--四	0.8700	四-3 號路西側，四號道路南側	經濟部水利署第六河川局
	機一--七	35.0600	五號道路北側，八號道路西側	國防設施
	機一--八	26.7860	十二號道路西側，二號道路北側	國防設施
	機一--九	6.8100	六號道路北側，三號道路西側	台汽公司、高雄地方法院、 岡山分院、國防設施
	機三	0.3000	三-1 號道路北側，三-3 號道路西側	前峰派出所
	機六	0.1400	六-1-15M 東側，「停二」南側	戶政事務所或其它行政機關
	機九	1.6800	九號道路北側，十號道路西側	保警第五總隊
	機十	0.2000	五號道路北側，四-2 號道路東側	財政部台灣省南區國稅局 岡山稽徵所
	機十一	0.8600	「機一-七」南側	空軍官校軍機展示館
	機十二	0.1600	四號路南側，三號路東側	內政部入出國及移民署
	機十三	1.4200	二號路南側與八號道路西側	空軍航空技術學校地裝 訓練場所
	機十四	0.2500	三-5 號路南側	生活文化會館
	機十五	1.5700	「文中三」東側	岡山區公所、岡山戶政事務所、 岡山消防隊及其他機關使用
	小計	77.6060		
學校用地	文小一	2.8500	四號道路北側，一-2 號道路東側	岡山國小
	文小二	2.5000	七號道路南側，二-1 號道路西側	壽天國小
	文小三	3.3400	「公二」西北側	前峰國小
	文小四	2.7100	五號道路北側，「公九」東側	兆湘國小
	文小五	2.5237	「停一」東側	後紅國小
	文小六	2.3800	六-1 號道路東側，六-3 號道路北側	竹圍國小
	文小七	2.0200	七-1 號道路東側，「工五」西北側	岡山國小灣裡分校
	文小八	2.0300	「交通用地」東側	和平國小
	文中一	4.2300	五-1 號道路東側，九號道路	岡山國中
	文中二	3.4100	「甲工六」北側	閒置
	文中三	3.8100	四-3 號路東側，四-1 號道路北側	前峰國中
	文高	3.7000	二-4 號道路西側，二-3 號道路北側	國立岡山中學
	文職一	13.8870	一號道路西側，二號道路北側	國立岡山農工職校
	小計	49.3907		
市場用地	市一--一	0.2900	「文小一」北側	平安市場
	市一--二	0.4500	一-3 號道路南側，三號道路西側	文賢市場
	市	0.5000	六號路北側，四-3 號道路東側	大鵬九村細計範圍
	細市	0.1500	八-1 道路南側	和平里細計範圍
	小計	1.3900		
公園用地	公一	5.2500	一-1 號路北側，二-1 號道路西側	中山公園
	公三	6.6300	十七號道路南側，一-8 西側	運動場
	公五	0.7500	另擬細部計畫(大鵬九村細計範圍)	工廠、汽修廠
	公九	0.9000	四-3 號道路東側，五號道路北側	陽明公園
	公十一	2.5000	六-1 號道路東側，十號道路北側	和平公園
	公十二	3.7000	岡山溼地公園預定地	農地

表 6-3：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
	公十三	1.7400	五號道路南側、四-3 道路東側	大鵬九村細計範圍
	公十四	0.5400	五號道路南側、四-3 道路東側	大鵬九村細計範圍
	公十五	0.4800	五號道路南側、四-3 道路東側	大鵬九村細計範圍
	公十六	0.5100	五號道路南側、四-3 道路東側	大鵬九村細計範圍
	公十七	0.4600	五號道路南側、四-3 道路東側	大鵬九村細計範圍
	細公	0.6500	八-1 道路南側	和平里細計範圍
	公	0.5800	柳橋西路北側、公園西路三段西側	本次計畫新增劃設
	小計	24.6900		
綠地	綠一	0.2100	文小一東南側	
	綠三	0.2300	縱貫鐵路與嘉新支線交接處	
	綠帶	6.4865	計畫區內隔離綠帶	
	綠(附)	0.1400	民族路北側、民族路 78 巷西側	本次計畫新增劃設
	小計	7.0665		
兒童遊樂場用地	兒二	0.2100	舊縱貫鐵路與舊嘉新支線交接處	
	兒六-一	0.2200	「公十一」北側	
	兒六-二	0.1800	「文小六」北側	
	兒九	0.2600	「停五」南側	
	兒十一	0.2700	「文小三」南側	
	兒十二	0.2800	「機十」東北側	荒地
	兒十三	0.1500	岡山變電所	變電所
	兒十四	0.4600	「文中三」東側	
	細兒一	0.1000	「文小八」東北側	和平里細計範圍
	細兒二	0.1200	「文小八」東側	和平里細計範圍
	兒	0.10000	灣裡路北側	本次計畫新增劃設
小計	2.3500			
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.5183	十三號路東側，細 I 道路西側	正氣新村細計範圍
	公兒二	0.8957	二號道路東側，細 II 道路西側	致遠新村細計範圍
	小計	1.4140		
園林道用地	園道一	8.7500	河川區東、北側	
	園道二	11.1132	河川區西、南側	
	園道三	0.7200	原嘉新鐵路支線	供自行車專用道使用
	園道四	1.6400	「機一-三」東北側，原空軍鐵路支線	供自行車專用道使用
	園道五	0.7540	「文職一」東側，原為綠地	至少 50%的綠化空間
	園道六	0.0600	車站專用區東北側，原為綠地及道路	
	園道	2.7000	「文小四」用地南側	大鵬九村細計範圍
	小計	25.7372		
停車場用地	停二	0.1700	「文小六」南側	
	停六	0.2000	「兒十一」南側	
	停七	0.2000	「兒十一」南側	
	停九	0.1900	「機九」西側	
	停十一	0.7100	「文中三」南側	
	停十三	0.2800	「機十」東側	
	停十四	1.1800	「機一-九」東北側	
	停十五	0.2400	「停七」南側	
	細停一	0.1500	「文小八」東北側	
	細停二	0.1000	「文小八」東側	
	停(附)	0.1300	「文小一」西側	本次計畫新增劃設

表 6-3：變更岡山都市計畫(公共設施用地專案通盤檢討)公共設施明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置	備註
	小計	3.4200		
水利用地	水利	0.5231	計畫區北側	
鐵路用地	鐵	6.2523	縱貫鐵路	
河川區兼供道路使用	河兼道	0.4813	阿公店溪與計畫道路共構部份	
自來水事業用地	自	1.0970	「機一一」東北側	
醫院用地	醫	6.1200	「文中三」西側	國軍岡山醫院
電路鐵塔用地	電路鐵塔用地	0.0070	「乙工三」東北側	
抽水站用地	抽	0.1000	大遼排水西北側農業區內	
滯洪池用地	滯	8.6000	計畫西南側大遼排水北側農業區內	
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.4276	十號道路北側，「公十一」西側	本次計畫新增劃設
	廣(停)	0.2900		
	小計	0.7176		
道路廣場用地	道路廣場	155.1320	計畫區道路及廣場用地(廣一、廣二、廣三、廣四及新增一處)	
加油站用地	加油站用地	0.0600	三號道路與一號道路交叉處	
鐵路用地兼供道路使用	鐵兼道	0.0050	交通用地東側之鐵路用地	
交通用地	交	0.2250	一號道路與十五-29 號道路交叉處	

註：表內面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

第二節 實施進度及經費

- 一、 本次通盤檢討後仍待目的事業主管機關以徵購、市地重劃、撥用或其他方式開闢之公共設施用地，其土地取得方式、預估開發經費、主辦單位、經費來源及實施進度等詳如表 6-4 所示。
- 二、 經本次檢討無法取得全部土地所有權人協議書或同意變更文件之公共設施用地，為提供地主整合及公設解編機會，可依都計法第 24 條自行擬定或變更細部計畫。

表 6-4：實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源	實施 進度	
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	土地補 償費	地上物 補償費	工程費	合計				
機一-- 一	1.5	-	-	-	✓	-	-	-	-	-	-	高雄 市政 府、 需地 機關 或重 劃會	編列 年度 預算	至 125 年
機一-- 八	26.786	-	-	-	✓	-	-	-	-	-				
機六	0.14	-	-	-	✓	-	-	-	-	-				
機九	1.68	✓	-	-	-	-	1,138	36.20	4,200	5,374				
機十五	1.57	-	-	-	-	✓ 附	-	-	-	-				
文小五	2.5237	✓	-	-	-	-	99	54.38	6,309	6,463				
文中二	3.41	✓	-	-	✓	-	0.0449	73.48	8,525	8,599				
文高	3.7	✓	-	-	✓	-	590	79.73	9,250	9,920				
文職一	13.897	✓	-	-	✓	-	478	299.39	34,735	35,512				
市一-- 一	0.29	-	-	-	✓	-	-	-	-	-				
市一-- 二	0.45	✓	-	-	-	-	7,804	9.70	1,125	8,939				
市	0.5	-	✓ 附(大 鵬九 村)	-	-	-	-	-	-	-				
公一	5.25	-	-	-	✓	-	-	-	-	-				
公三	6.63	-	-	-	✓	-	-	-	-	-				
公五	0.75	-	✓ 附(大 鵬九 村)	-	-	-	-	-	-	-				
公十三	1.74	-	✓ 附(大 鵬九 村)	-	-	-	-	-	-	-				
公十四	0.54	-	✓ 附(大 鵬九 村)	-	-	-	-	-	-	-				
公十五	0.48	-	✓ 附(大 鵬九 村)	-	-	-	-	-	-	-				
公十六	0.51	-	✓ 附(大 鵬九 村)	-	-	-	-	-	-	-				
公十七	0.46	-	✓ 附(大 鵬九 村細 計)	-	-	-	-	-	-	-				

表 6-4：實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)				主辦 單位	經費 來源	實施 進度
		徵購	市地 重劃	區段 徵收	撥用	其他	土地補 償費	地上物 補償費	工程費	合計			
兒十四	0.46	-	-	-	-	✓附	-	-	-	-			
細兒二	0.12	-	✓ 附(和 平里 細計)	-	-	-	-	-	-	-			
公兒一	0.5183	-	✓ 附(正 氣新 村細 計)	-	-	-	-	-	-	-			
公兒二	0.8957	-	✓ 附(致 遠新 村細 計)	-	-	-	-	-	-	-			
園道 (細)	2.6965	-	✓ 附(大 鵬九 村細 計)	-	-	-	-	-	-	-			
停六	0.2	✓	-	-	-	-	530	4.31	500	1,034			
停七	0.2	-	-	-	-	✓ 價購	8,979	4.31	500	9,483			
停九	0.19	-	-	-	-	✓ 價購	5,675	4.09	475	6,154			
停十一	0.71	-	-	-	-	✓ 附	-	-	-	-			
停十三	0.28	-	-	-	-	✓ 價購	10,272	6.03	700	10,978			
停十四	1.18	✓	-	-	-	-	40,693	25.43	2,950	43,668			
停十五	0.24	-	-	-	-	✓ 價購	12,757	5.17	600	13,362			
水利	0.5231	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			
自來水 用地	1.097	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			
醫	6.12	-	-	-	✓	-	-	-	-	-			

註：1. 表內公有土地應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。

2. 表內取得方式為其他(租用)者，主辦單位亦得視實際需要改以一般徵收方式辦理。

3. 表列預定完成期限僅供參考，得視主辦單位財政狀況調整之

4. 以市地重劃辦理者未列開發經費，其開發經費以市地重劃計畫書為準。

5. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。

