

變更高雄市岡山主要計畫
(第三次通盤檢討) 案
計畫書

變更機關：高雄市政府
中華民國111年3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	變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案	
變更改都市計畫 法 令 依 據	都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更改都市計畫 機 關	高雄市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 徵 求 意 見	自110年8月20日至110年9月22日止 (110年8月20日刊登於民眾日報及臺灣新新聞報)
	公 開 展 覽	自111年月日至111年月日止
	公 開 展 覽 說 明 會	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	部 級	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫區位及範圍	1-1
第二章 現行都市計畫概要	2-1
第一節 歷次都市計畫檢討變更概要	2-1
第二節 現行都市計畫概要	2-2
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 上位及相關計畫	3-1
第二節 自然環境	3-6
第三節 人口與經濟產業發展	3-15
第四節 土地使用	3-22
第五節 公共設施	3-26
第六節 交通運輸	3-35
第七節 人文景觀	3-37
第四章 發展課題及構想	4-1
第一節 發展課題與對策	4-1
第二節 發展願景與構想	4-3
第五章 主要計畫與細部計畫劃設原則及其內容	5-1
第一節 土地使用分區劃設原則	5-1
第二節 公共設施用地劃設原則	5-4
第三節 交通運輸系統劃設原則	5-10
第四節 岡山主要計畫內容	5-11
第六章 實質檢討變更內容	6-1
第一節 檢討變更原則	6-1
第二節 檢討變更內容	6-5

第七章 檢討後實質計畫	7-1
第一節 計畫範圍、年期與計畫人口	7-1
第二節 土地使用計畫	7-1
第三節 公共設施計畫	7-5
第四節 交通系統計畫	7-9
第五節 暫予保留另案辦理案件	7-12
第六節 附帶條件地區	7-13
第七節 都市防災計畫	7-15
第八章 實施進度與經費	8-1
第一節 分期分區發展計畫	8-1
第二節 實施進度及經費	8-2
附件 公民或團體及其他陳情意見研析	

圖 目 錄

圖 1-3-1	地理位置及計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 1-3-2	行政區劃界線示意圖.....	1-3
圖 2-2-1	現行土地使用分區計畫示意圖.....	2-5
圖 2-2-2	現行公共設施用地計畫示意圖.....	2-12
圖 2-2-3	25 公尺園林道剖面示意圖.....	2-15
圖 2-2-4	細部計畫區分布示意圖.....	2-18
圖 2-2-5	二通變 12 案住（註 2）附帶條件變更回饋停車空間示意圖.....	2-21
圖 2-2-6	二通變 20 案附帶條件地區位置示意圖.....	2-21
圖 2-2-7	現行附帶條件地區及暫予保留另案辦理案件分布示意圖.....	2-24
圖 2-2-8	正氣新村指定退縮示意圖.....	2-28
圖 2-2-9	致遠村地區指定退縮示意圖.....	2-28
圖 2-2-10	大鵬九村地區指定退縮示意圖.....	2-29
圖 2-2-11	指定留設公共開放空間位置示意圖.....	2-31
圖 2-2-12	最小開發單元示意圖.....	2-32
圖 2-2-13	現行防災避難空間示意圖.....	2-45
圖 2-2-14	現行都市更新地區範圍示意圖.....	2-46
圖 3-2-1	橋頭科學園區交通路網需求及分期規劃示意圖.....	3-3
圖 3-1-2	鄰近都市計畫示意圖.....	3-5
圖 3-2-1	岡山都市計畫土壤組成分布示意圖.....	3-6
圖 3-2-2	岡山都市計畫活動斷層及地質敏感區分布示意圖.....	3-7
圖 3-2-3	計畫範圍流域示意圖.....	3-9
圖 3-2-4	岡山區近 3 年重大淹水地區及排洪設施分布示意圖.....	3-10
圖 3-2-5	影響臺灣地區颱風路徑分類圖（1911-2020 年）.....	3-11
圖 3-2-6	岡山地區淹水潛勢示意圖（模擬 24 小時累積雨量 650mm）... ..	3-12
圖 3-2-7	典寶溪排水滯洪池分布示意圖.....	3-14
圖 3-3-1	岡山都市計畫區人口成長趨勢示意圖.....	3-15
圖 3-4-1	岡山地理環境古地圖（約西元 1690 年）.....	3-22
圖 3-4-2	土地使用現況示意圖.....	3-25
圖 3-6-1	岡山都市計畫道路系統示意圖.....	3-35
圖 3-6-2	岡山都市計畫大眾運輸系統示意圖.....	3-36
圖 3-7-1	岡山都市計畫文化資產分布示意圖.....	3-38
圖 4-2-1	高雄市空間發展願景示意圖.....	4-4
圖 4-2-2	岡山都市計畫發展構想示意圖.....	4-5

圖 5-4-1	岡山主要計畫示意圖	5-12
圖 6-2-1	變更內容位置示意圖	6-11
圖 6-2-2	變更編號第 2 案變更內容示意圖	6-12
圖 6-2-3	變更編號第 3 案變更內容示意圖 (1)	6-12
圖 6-2-4	變更編號第 3 案變更內容示意圖 (2)	6-13
圖 6-2-5	變更編號第 4 案變更內容示意圖	6-13
圖 6-2-6	變更編號第 5 案變更內容示意圖	6-14
圖 6-2-7	變更編號第 6 案變更內容示意圖	6-14
圖 6-2-8	變更編號第 7 案變更內容示意圖	6-15
圖 6-2-9	變更編號第 8 案變更內容示意圖	6-16
圖 6-2-10	變更編號第 9 案變更內容示意圖	6-16
圖 6-2-11	變更編號第 10 案變更內容示意圖	6-17
圖 6-2-12	變更編號第 11 案變更內容示意圖 (1)	6-17
圖 6-2-13	變更編號第 11 案變更內容示意圖 (2)	6-18
圖 6-2-14	變更編號第 11 案變更內容示意圖 (3)	6-18
圖 7-2-1	通盤檢討後土地使用示意圖	7-4
圖 7-3-1	本次通盤檢討後公共設施用地配置示意圖	7-8
圖 7-4-1	本次通盤檢討後道路編號示意圖	7-11
圖 7-6-1	本次通盤檢討後主要計畫附帶條件地區分布示意圖	7-14
圖 7-7-1	本次通盤檢討後都市防災系統示意圖	7-19
圖 7-7-2	本次通盤檢討後火災延燒防止地帶示意圖	7-20
圖 8-1-1	分期分區發展計畫示意圖	8-1

表 目 錄

表 2-1-1	岡山都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更案件一覽表.....	2-1
表 2-2-1	岡山都市計畫現行計畫土地使用面積表.....	2-4
表 2-2-2	現行公共設施用地面積明細表.....	2-8
表 2-2-3	道路系統編號綜理表.....	2-16
表 2-2-4	附帶條件地區綜理表.....	2-19
表 2-2-5	暫予保留另案辦理案件綜理表.....	2-22
表 2-2-6	公共設施用地供作避難場所狀況表.....	2-44
表 3-2-1	高雄地區民國 80 年~109 年月平均氣象資料統計表.....	3-8
表 3-2-2	岡山氣象觀測站 2020 年月平均氣象資料統計表.....	3-9
表 3-2-3	岡山歷次颱風及豪雨淹水災害發生歷史綜理表.....	3-10
表 3-3-1	岡山都市計畫區歷年人口數彙整表.....	3-15
表 3-3-2	人口預測成果分析表.....	3-16
表 3-3-3	民國 115 年分派北高雄就業人口衍生之居住需求人口數統計表.....	3-16
表 3-3-4	民國 115 年岡山都市計畫未來就業人口衍生之居住需求人口數 統計表.....	3-17
表 3-3-5	現行計畫各種住商用地容積管制下可容納人口一覽表.....	3-17
表 3-3-6	104 年農林漁牧業普查統計概況表.....	3-18
表 3-3-7	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.....	3-19
表 3-3-8	高雄市岡山區工廠登記家數概況表.....	3-20
表 3-3-9	岡山都市計畫工業區發展現況分析表.....	3-21
表 3-4-1	土地使用現況面積統計表.....	3-24
表 3-5-1	公共設施用地開闢概況表.....	3-28
表 3-5-2	公共設施用地面積檢討標準綜理表.....	3-32
表 3-5-3	公共設施用地面積需求檢討表.....	3-34
表 5-1-1	岡山都市計畫區各項土地使用分區劃設主要計畫與細部計畫原則	5-1
表 5-2-1	岡山都市計畫區各項公共設施用地劃設主要計畫與細部計畫原則	5-4
表 5-2-2	岡山都市計畫主要計畫公共設施項目及面積統計表.....	5-8
表 5-3-1	岡山都市計畫區交通運輸系統劃設主要計畫與細部計畫原則...	5-10
表 5-3-2	岡山都市計畫主要計畫道路編號表.....	5-10
表 5-4-1	岡山都市計畫主要計畫面積統計表.....	5-11
表 6-2-1	變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表	6-5
表 7-2-1	本次通盤檢討後土地使用面積綜理表.....	7-3
表 7-3-1	本次通盤檢討後公共設施用地面積綜理表.....	7-6

表 7-4-1	本次通盤檢討後岡山主要計畫道路編號表.....	7-10
表 7-6-1	本次通盤檢討後主要計畫附帶條件地區綜理表.....	7-13
表 7-7-1	本次通盤檢討後防災避難圈防災機能規劃表.....	7-18
表 7-7-2	本次通盤檢討後近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口	7-18
表 8-2-1	通盤檢討後實施進度及經費表.....	8-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

岡山都市計畫自民國63年擴大公告後，分別於民國92年發布實施第一次通盤檢討、民國103年發布實施第二次通盤檢討，自第二次通盤檢討發布實施至今已逾7年。依都市計畫法第26條規定內容：「…擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，…」，本計畫已超過辦理通盤檢討之法定時限，爰依法辦理定期通盤檢討作業。

因應岡山地區近年各項建設計畫，包括捷運岡山路竹延伸線、高雄第二科學園區（橋頭園區）開發等規劃，以及國家對南部半導體產業廊帶之戰略布局，將改變計畫區既有之交通可及性及產業發展條件，並進一步影響都市活動發展模式及土地使用開發強度。爰此，本次辦理通盤檢討作業除將檢討變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）之變更案後續處理建議內容執行情形，及研擬可行且達成公私利益最大化之執行策略外，亦將考量各項重大建設因素，依據實際發展現況與人口預測，檢討計畫區內各項土地使用、公共設施與交通系統之用地需求，調整都市計畫內容，並依都市計畫法第15條及第22條分別辦理主要計畫及細部計畫，以促進全區土地有效利用，提高都市機能，引導都市健全發展。

第二節 法令依據

依都市計畫法第26條規定，辦理本次通盤檢討作業。

第三節 計畫區位及範圍

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，包含灣裡里、岡山里、協榮段（部分）等25個里，計畫總面積1,398.7030公頃。有關本計畫地理位置及範圍詳見圖1-3-1及1-3-2所示。

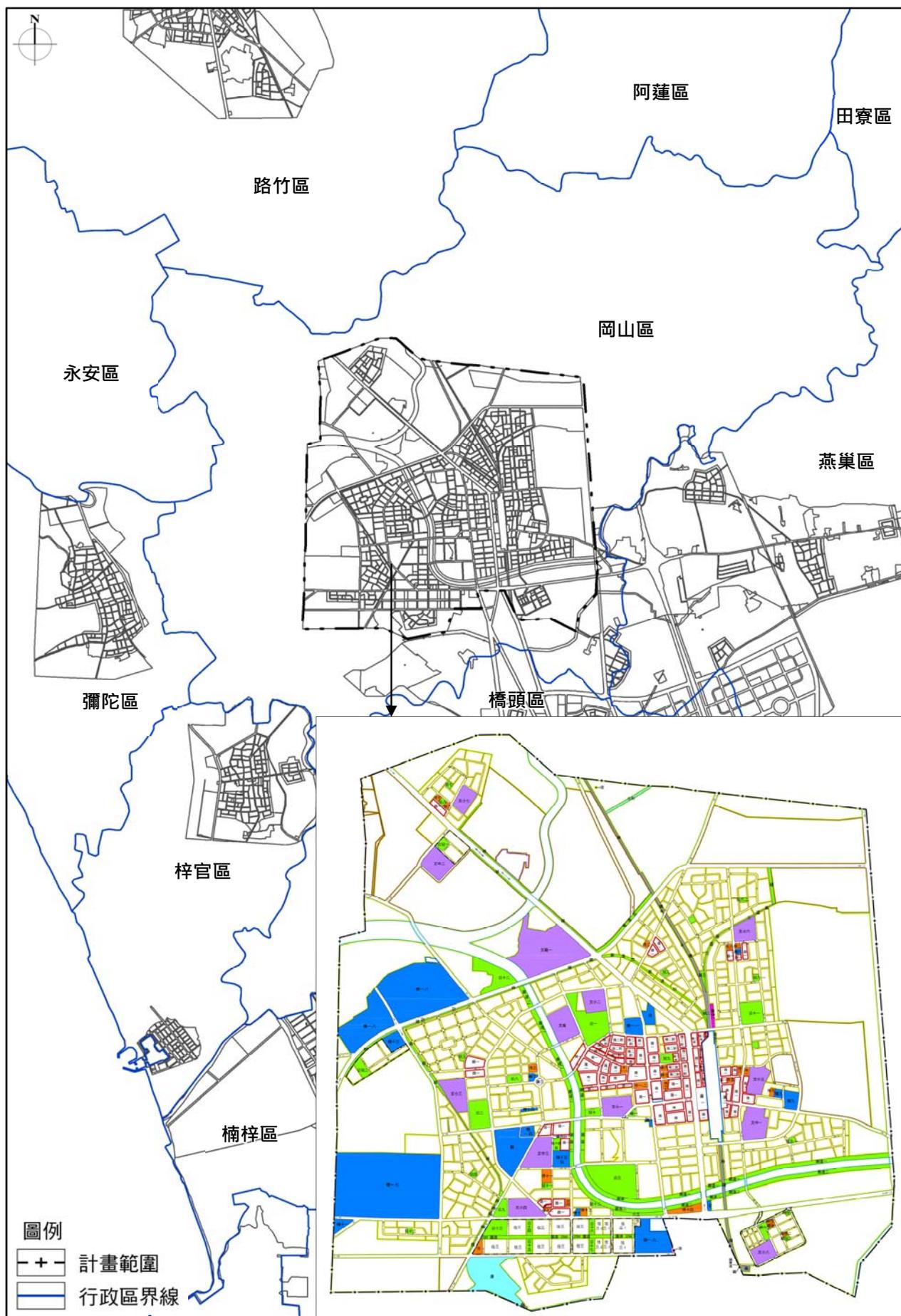


圖 1-3-1 地理位置及計畫範圍示意圖



圖 1-3-2 行政區劃界線示意圖

第二章 歷次及現行計畫概要

第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

岡山都市計畫制定甚早，於民國27年（西元1938年）即已釐訂公佈，後於民國56年岡山鎮都市計畫修正變更說明書、於民國63年擴大範圍公告發布實施，並於民國92年、103年相繼完成兩次通盤檢討。第二次通盤檢討迄今共辦理1次細部計畫個案變更、2次個案變更、郵政事業土地專案通盤檢討及都市計畫圖重製專案通盤檢討，其自第二次通盤檢討後相關變更及擬定歷程詳表2-1-1所示。

表 2-1-1 岡山都市計畫第二次通盤檢討後歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	公告字號	公告日期
1	變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案	高市府都發規字第 1031251201 號	103.03.24
2	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	104.01.28
3	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	104.05.11
4	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 105331273301 號	105.04.08
5	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	106.06.05
6	變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	高市府都發開字第 11032859701 號	110.07.09

註：統計時間：110年10月。

第二節 現行都市計畫概要

現行計畫各土地使用分區及公共設施用地之面積以「變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」之內容為準，另有關附帶條件及土地使用分區管制要點等事宜，以民國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」及其後完成都市計畫變更法定程序之計畫書圖為準，茲說明如下：

- 一、計畫面積：1,398.7030 公頃
- 二、計畫年期：民國 115 年
- 三、計畫人口：100,000 人，居住淨密度每公頃約 304 人
- 四、土地使用計畫

本計畫區劃設住宅區、第一種商業區、第二種商業區等土地使用分區，面積共約1,014.0375公頃。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2-2-1及圖2-2-1所示。

（一）住宅區

計畫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，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。住宅區總面積為324.1683公頃，占總計畫面積23.18%，占都市發展用地面積31.69%。

（二）商業區

1. 第一種商業區

以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，計畫面積為 36.4317 公頃，占總計畫面積 2.60%，占都市發展用地面積 3.59%。

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，於第二次通盤檢討附帶條件變更部分住宅區為第二種商業區，經變更後面積為 9.4885 公頃，占總計畫面積 0.68%，占都市發展用地面積 0.94%。

（三）工業區

1. 甲種工業區

本計畫區之甲種工業區計有 3 處（「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」），主要分布於嘉新東路兩側及省道台一線左側，劃設面積為 92.9559 公頃，占總計畫面積 6.65%，占都市發展用地面積 9.17%。

2. 乙種工業區

本計畫區之乙種工業區計有 5 處（「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、

省道台一線東西兩側，劃設面積為 151.4776 公頃，占總計畫面積 10.83%，占都市發展用地面積 14.94%。

3. 零星工業區

位於本計畫區西北側，計畫面積為 1.5651 公頃，占總計畫面積 0.11%，占都市發展用地面積 0.15%。

(四) 宗教專用區

宗教專用區劃設1處，為中山公園內壽天宮使用，計畫面積為0.6683公頃，占總計畫面積0.05%，占都市發展用地面積0.07%。

(五) 文教區

私立立德商工已於民國94年停止招生，該校區現址為財團法人中華民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，計畫面積為 3.0725 公頃，占總計畫面積 0.22%，占都市發展用地面積 0.30%。

(六) 車站專用區

車站專用區位於岡山火車站及其附近地區，計畫面積為 7.6503 公頃，占總計畫面積 0.55%，占都市發展用地面積 0.75%。

(七) 農業區

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。計畫面積為 339.2498 公頃，占總計畫面積 24.25%。

(八) 河川區

河川區位於阿公店溪、竹子港流域兩側 50~140 公尺寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍。計畫面積為 45.2781 公頃，占總計畫面積 3.24%。

(九) 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，計畫面積合計為 0.3983 公頃，占總計畫面積 0.03%，占都市發展用地面積 0.04%。

(十) 電信專用區

1. 第一種電信專用區

現況為岡山線路中心，計畫面積為 0.3499 公頃，占總計畫面積 0.02%，占都市發展用地面積 0.03%。

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，占總計畫面積 0.08%，占都市發展用地面積 0.11%。

(十一) 第三類型郵政專用區

本計畫區內共劃設 1 處，為中華郵政公司岡山郵局使用，面積合計為 0.1568 公頃，占總計畫面積 0.01%，占都市發展用地面積 0.02%。

表 2-2-1 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 (%)
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
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. 查「變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」表6-2公共設施用地明細表於機關、學校、園林道及停車場用地之小計面積統計誤繕，本計畫已修正前述面積，並配合修正結果調整計畫區總面積及都市發展用地面積。
2. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。
3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



圖 2-2-1 現行土地使用分區計畫示意圖

五、公共設施計畫

本計畫區劃設機關、學校、公園、綠地（帶）、兒童遊樂場、公園兼兒童遊樂場、園林道、停車場、醫院、市場、水利、鐵路、自來水事業、電路鐵塔、抽水站、滯洪池、加油站、廣場兼停車場、道路廣場、交通及鐵路用地兼供道路使用等公共設施用地，面積共約384.6655公頃。各公共設施用地列表及位置詳表2-2-1及圖2-2-1所示。

（一）機關用地

本計畫區內共劃設15處機關用地，計畫面積為75.2394公頃，占總計畫面積5.38%，占都市發展用地面積7.42%。

（二）學校用地

本計畫區內共劃設13處學校用地，計畫面積為47.9863公頃，占總計畫面積3.43%，占都市發展用地面積4.73%。

1. 文小用地

本計畫區內共劃設文小用地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，面積合計為20.1035公頃。

2. 文中用地

文中用地3處，分別供岡山國中及前峰國中使用，計畫面積合計為10.7787公頃。

3. 文高用地

文高用地1處，供岡山高中使用，計畫面積為3.7334公頃。

4. 文職用地

本計畫區內共劃設文職用地1處，供岡山農工職校使用，計畫面積為13.3707公頃。

（三）公園用地

本計畫區內共劃設公園用地8處，其中「公三」指定作運動場，計畫面積27.9933公頃，占總計畫面積2.00%，占都市發展用地面積2.76%。

（四）綠地及綠帶

本計畫區內共劃設綠地共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1處綠帶，計畫面積為7.1126公頃，占總計畫面積0.51%，占都市發展用地面積0.70%。

（五）兒童遊樂場用地

本計畫區內共劃設兒童遊樂場用地共18處，計畫面積為4.6018公頃，占總計畫面積0.33%，占都市發展用地面積0.45%。

(六) 公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區內共劃設公園兼兒童遊樂場用地共2處，計畫面積為1.4078公頃，占總計畫面積0.10%，占都市發展用地面積0.14%。

(七) 園林道用地

園林道用地位於阿公店溪部份河段兩側道路及廢棄不用之空軍支線及嘉新支線，計畫面積為25.6427公頃，占總計畫面積1.83%，占都市發展用地面積2.53%。

(八) 停車場用地

本計畫區內共劃設停車場用地共14處，計畫面積為3.9933公頃，占總計畫面積0.28%，占都市發展用地面積0.39%。

(九) 醫院用地

本計畫區內劃設醫院用地1處，供國軍岡山醫院使用，計畫面積為6.1290公頃，占總計畫面積0.44%，占都市發展用地面積0.60%。

(十) 市場用地

本計畫區內劃設市場用地10處，除現況使用中之「市一-一」及「市一-二」用地外，其餘市場得採用公共設施多目標使用或獎勵民間投資做多目標使用，加速開闢進程。計畫面積為2.5679公頃，占總計畫面積0.18%，占都市發展用地面積0.26%。

(十一) 水利用地

水利用地位於計畫區北側，計畫面積為0.5647公頃，占總計畫面積0.04%，占都市發展用地面積0.06%。

(十二) 鐵路用地

本計畫區內劃設鐵路用地1處，供縱貫鐵路使用，計畫面積為5.3157公頃，占總計畫面積0.38%，占都市發展用地面積0.52%。

(十三) 鐵路用地兼供道路使用

本計畫區內劃設鐵路用地兼供道路使用1處，供連結二-1號道路及八-1號道路之8米道路使用，計畫面積為0.0042公頃，占總計畫面積0.0003%，占都市發展用地面積0.0004%。

(十四) 自來水事業用地

本計畫區內劃設自來水事業用地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，計畫面積為1.0809公頃，占總計畫面積0.08%，占都市發展用地面積0.11%。

(十五) 電路鐵塔用地

本計畫區內劃設電路鐵塔用地1處，計畫面積為0.0072公頃，占總計畫面積0.0005%，占都市發展用地面積0.0007%。

(十六) 抽水站用地

抽水站用地位於計畫區南端農業區，供B2幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，計畫面積為0.1011公頃，占總計畫面積0.01%，占都市發展用地面積0.01%。

(十七) 滯洪池用地

本計畫區內劃設滯洪池用地1處，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，劃設為滯洪池用地。計畫面積為8.3330公頃，占計畫總面積0.60%，占都市發展用地面積0.82%。

(十八) 加油站用地

本計畫區內加油站用地位於「機一-九」用地東南側，供中油岡山加油站使用，計畫面積為0.0584公頃，占總計畫面積0.004%，占都市發展用地面積0.01%。

(十九) 廣場兼停車場用地

本計畫區內劃設廣場兼停車場用地1處，位於車站專用區北側，計畫面積為0.4273公頃，占總計畫面積0.03%，占都市發展用地面積0.04%。

(二十) 道路廣場用地

本計畫區之廣場用地計有4處（「廣一」「廣二」「廣三」及「廣四」），主要位於岡山火車站前、後、機三用地東南側之圓環及文中三用地東側，其餘則為道路用地，計畫面積合計為165.8817公頃，占總計畫面積11.86%，占都市發展用地面積16.36%。

(二十一) 交通用地

本計畫區之交通用地計有1處，位於十二號道路西側，二號道路北側，計畫面積為0.2169公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.02%。

表 2-2-2 現行公共設施用地面積明細表

項目	面積 (公頃)	位置	備註	
機關用地	機一-一	1.4700	一-1 號道路北側，三號道路西側	
	機一-二	0.0002	四號道路北側，「車專」西側	
	機一-四	0.7500	四-3 號道路西側，四號道路南側	
	機一-七	35.0098	五號道路北側，八號道路西側	
	機一-八	26.8094	十二號道路西側，二號道路北側	
	機一-九	4.6950	六號道路北側，三號道路西側	
	機三	0.2981	三-1 號道路北側，三-3 號道路西側	
	機六	0.1424	六-1-15M 東側，「停二」南側	
	機九	1.6454	九號道路北側，十號道路西側	
	機十	0.2030	五號道路北側，四-2 號道路東側	
	機十一	0.9028	「機一-七」南側	
	機十二	0.1563	四號道路南側，三號道路西側	

表 2-2-2 現行公共設施用地面積明細表 (續)

項目		面積 (公頃)	位置	備註
	機十三	1.4531	二號道路南側與八號道路西側	
	機十四	0.2431	三—5 號道路南側	
	機十五	1.4608	「文中三」東側	
	小計	75.2394		
學校用地	文小一	2.8503	四號道路北側，一—2 號道路東側	
	文小二	2.4611	七號道路南側，二—1 號道路西側	
	文小三	3.3440	「公二」西北側	
	文小四	2.7668	五號道路北側，「公九」東側	
	文小五	2.4834	「停一」東側	
	文小六	2.2362	六—1 號道路東側，六—3 號道路北側	
	文小七	1.9556	七—1 號道路東側，「工五」西北側	
	文小八	2.0061	「交通用地」東側	
	文中一	3.8539	五—1 號道路東側，九號道路南側	
	文中二	3.2209	「甲工六」北側	
	文中三	3.7039	四—3 號道路東側，四—1 號道路北側	
	文高	3.7334	二—4 號道路西側，二—3 號道路北側	
	文職一	13.3707	一號道路西側，二號道路北側	
小計	47.9863			
公園用地	公一	5.1419	一—1 號道路北側，二—1 號道路西側	
	公二	2.9829	四號道路北側，七號道路西側	
	公三	6.9222	「公五」北側	
	公五	0.8494	「機一一九」北側	
	公八	0.6313	三—1 號道路北側，「機三」西側	
	公九	0.9285	四—3 號道路東側，五號道路北側	
	公十一	2.5628	六—1 號道路東側、十號道路北側	
	公十二	3.5953	二號道路與阿公店溪交會處	
	公十三	1.7498	四—3 號道路東側，「公九」南側	大鵬九村範圍
	公十四	0.5385	「文小四」南側	大鵬九村範圍
	公十五	0.4796	「文小四」南側	大鵬九村範圍
	公十六	0.5098	「停十三」南側	大鵬九村範圍
	公十七	0.4567	「停十三」南側	大鵬九村範圍
	細公	0.6446	「文小八」東北側	和平里範圍
小計	27.9933			
綠地(帶)	綠一	0.1892	文小一東南側	
	綠二	0.1377	縱貫鐵路與舊空軍支線交接處	
	綠三	0.2367	縱貫鐵路與嘉新支線交接處	
	綠帶	6.5490	計畫區內隔離綠帶	
	小計	7.1126		
兒童遊樂場 用地	兒二	0.2173	舊縱貫鐵路與舊嘉新支線交接處	
	兒三	0.2320	「文小三」北側	

表 2-2-2 現行公共設施用地面積明細表 (續)

項目		面積 (公頃)	位置	備註
	兒四	0.2271	醫院用地西南側	
	兒五-一	0.2004	五-5 號道路東側，五-7 號道路北側	
	兒五-二	0.2023	「公十一」南側	
	兒六-一	0.2038	「公十一」北側	
	兒六-二	0.1732	「文小六」北側	
	兒六-三	0.1908	六-6 號道路東側	
	兒七	0.1716	「文小七」西北側	
	兒八	0.1954	「文小七」西側	
	兒九	0.5947	「停五」南側	
	兒十	0.6044	「文小一」西側	
	兒十一	0.2686	「文中三」南側	
	兒十二	0.2694	「停十三」東北側	
	兒十三	0.1716	「機一一七」南側	
	兒十四	0.4505	「文中三」東側	
	細兒一	0.1026	八-1 號道路東南側	和平里範圍
	細兒二	0.1261	「文小八」東側	和平里範圍
小計	4.6018			
公園兼兒童 遊樂場用地	公兒一	0.5183	「機一一八」南側	正氣新村範圍
	公兒二	0.8895	「文中二」北側	致遠新村範圍
	小計	1.4078		
園林道用地	園道一	8.7098	河川區東、北側	
	園道二	10.9807	河川區西、南側	
	園道三	0.6991	原嘉新鐵路支線	供自行車專用 道使用
	園道四	1.2966	「機一一三」東北側，原空軍鐵路支線	供自行車專用 道使用
	園道五	1.1823	「文職一」東側，原為綠地	至少 50% 的綠 化空間
	園道六	0.0763	車站專用區東北側，原為綠地及道路	
	園道	2.6979	四-3 號道路東側，「機一一九」西側	大鵬九村範圍
	小計	25.6427		
停車場用地	停一	0.2098	「文小五」西側	
	停二	0.1485	「文小六」南側	
	停三	0.1788	「文小七」西南側	
	停六	0.1877	「兒十一」南側	
	停七	0.2017	「兒十一」南側	
	停八	0.1974	「停一」西側	
	停九	0.1815	「機九」西側	
	停十一	0.6804	「文中三」南側	
	停十二	0.0972	「文小四」東側	
	停十三	0.2777	「機十」東側	
	停十四	1.1128	「機一一九」東北側	

表 2-2-2 現行公共設施用地面積明細表 (續)

項目		面積 (公頃)	位置	備註
	停十五	0.2644	「停七」南側	
	細停一	0.1496	「文小八」東北側	和平里範圍
	細停二	0.1058	「文小八」東側	和平里範圍
	小計	3.9933		
醫院用地		6.1290	「文中三」西側	
市場用地	市一一一	0.2545	「文小一」北側	
	市一一二	0.4506	一一三號道路南側，三號道路西側	
	市二	0.1592	二一2號道路西側	
	市三	0.3474	「機三」北側	
	市四	0.2088	四一2號道路西側，「機四」東側	
	市五	0.1609	「停一」西南側	
	市六	0.1815	六一4號道路南側，六一1號道路西側	
	市七	0.1549	「文小七」西側	
	市	0.4999	八一1號道路南側	大鵬九村範圍
	細市	0.1502	四一3號道路東南側	和平里範圍
	小計	2.5679		
水利用地		0.5647	計畫區北側	
鐵路用地		5.3157	縱貫鐵路	
自來水事業用地		1.0809	「機一一一」東北側	
電路鐵塔用地		0.0072	「乙工三」東北側	
抽水站用地		0.1011	大遼排水西北側農業區內	
滯洪池用地		8.3330	計畫區西南側大遼排水北側農業區內	
加油站用地		0.0584	三號道路與一號道路交叉處	
廣場兼停車場用地		0.4273	十號道路北側，「公十一」西側	
道路廣場用地		165.8817	計畫區內道路及廣場用地(廣一、廣二、廣三、廣四)	
交通用地		0.2169	十二號道路西側，二號道路北側	
鐵路用地兼供道路使用		0.0045	交通用地東側之鐵路用地	

註：1. 查「變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」表6-2公共設施用地明細表於機關、學校、園林道及停車場用地之小計面積統計誤繕，本計畫已修正前述面積。

2. 實際面積應核定圖實地分割測量面積為準。

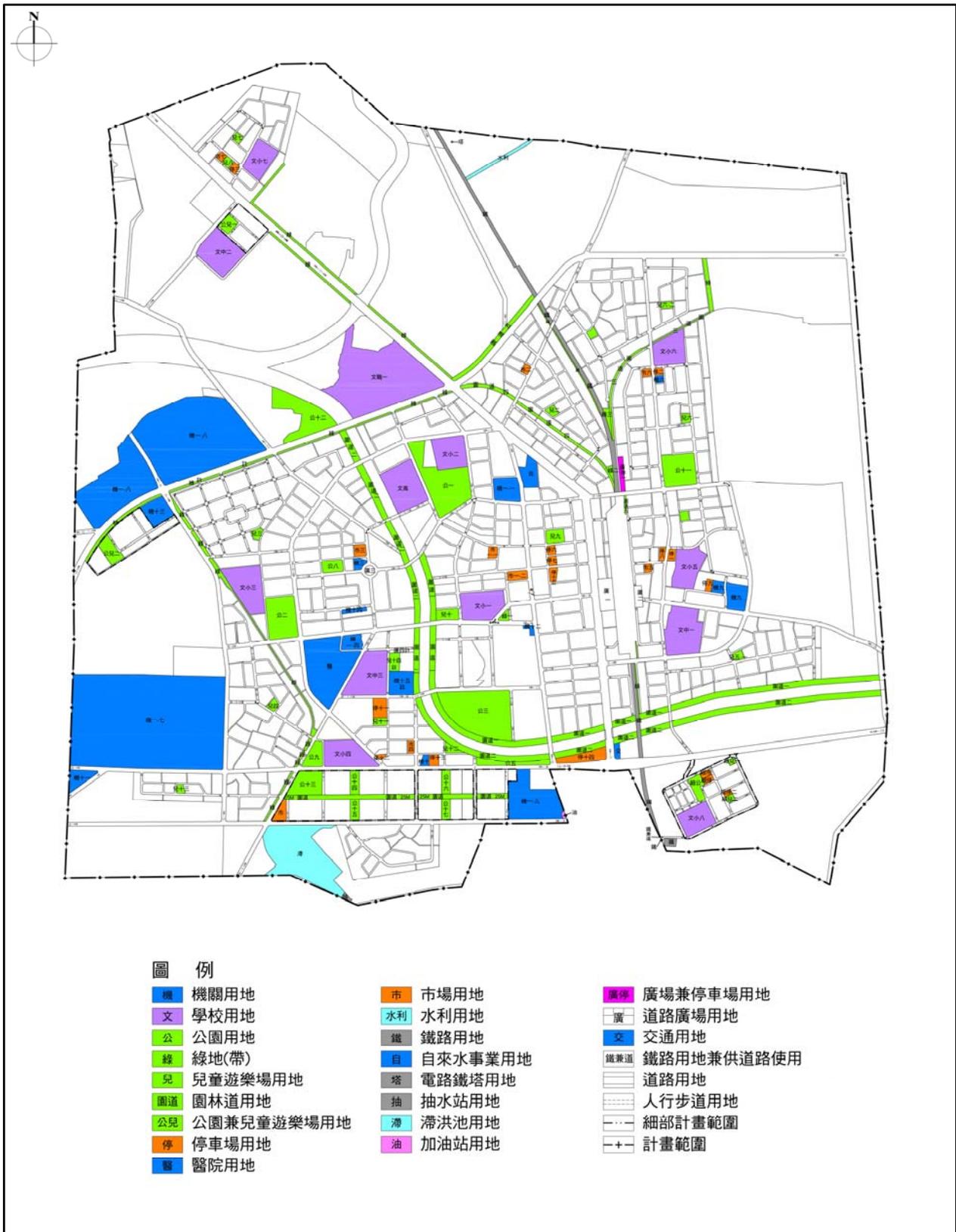


圖 2-2-2 現行公共設施用地計畫示意圖

六、交通系統計畫

(一) 聯外道路

1. 一號道路 (中山南、北路)

為省道臺一線，往北可至路竹區，南至橋頭區，計畫寬度為 40 公尺，為高雄大眾捷運系統岡山路竹延伸線主要行經路線。

2. 二號道路 (嘉新西路、嘉東路、河華路、巨輪路)

西往空軍岡山基地，東至小崗山，為本計畫區東西向聯外主軸，計畫寬度為 30 公尺。

3. 五號道路 (介壽路、介壽西路) 及十五號道路 (介壽東路)

東往燕巢區，西至梓官區，並與高速公路岡山交流道銜接，為本計畫區通往高速公路之要道。五號道路計畫寬度為 20 公尺，屬臺 19 甲號及市道 186 道路；十五號道路計畫寬度為 29~60 公尺，屬市道 186 號道路。

4. 十一號道路 (成功路)

南接二號道路，往北至阿蓮區及大崗山地區，計畫寬度為 20 公尺，屬臺 19 甲號道路。

5. 十二號道路 (前峰路)

南接二號道路，往西北可至永安區，計畫寬度為 24 公尺，屬市道 186 號道路。

6. 十六號道路

十六號道路現已開闢至二號道路，為舒緩市中心交通量之南北向替代道路，南接友情路，北至計畫區北界，未來可連接南科高雄園區之聯外道路系統。

(二) 主要道路

1. 三號道路 (岡山路)

為舊省道臺一線，北側與一號道路相接，南至計畫範圍界銜接高雄新市鎮特定區，為本計畫市中心區之主要道路，計畫寬度為 20 公尺，自十五號道路至計畫範圍路段寬度為 40 公尺。

2. 四號道路 (柳橋東、西路)

東接一號道路，西接八號道路，計畫寬度 20 公尺。

3. 六號道路 (國軒路)

東接一號道路，西往彌陀區及梓官區，計畫寬度為 20 公尺。

4. 七號道路 (公園西路、大義二路)

為聯絡計畫區內鄰里單元之環狀道路，北與一號道路銜接，南與五號道路相接，計畫寬度為 20 公尺。

5. 八號道路（通校路）

南接六號道路，北至空軍技術學院巨輪校區範圍界，將來可配合農業區變更之整體開發延伸道路銜接岡山工業區，計畫寬度為 20 公尺。

6. 九號道路（岡燕路）

為岡山後火車站地區通往燕巢區之要道，計畫寬度為 20 公尺。

7. 十號（大德一、二路）、十四號（大德三路）、七號（筧橋路）

為聯絡計畫區各鄰里單元之重要內環道路，與一號、三號、四-1 號道路及園道一相連接；十號、七號道路之計畫寬度為 20 公尺，十四號道路之計畫寬度為 15 公尺。

8. 四-3 號道路（寶米路）

北接四號道路，南至計畫區界，與五號及六號道路相連接，其中四號道路至五號道路路段之計畫寬度為 15 公尺，五號道路至計畫界路段之計畫寬度為 20 公尺。

9. 十三號道路（育才路）

東接一號道路，西臨十二號道路，可往永安區，計畫寬度為 20 公尺。

10 十八號道路（新樂街、為隨西路）

北至計畫範圍，南至二號道路至計畫區北端，為岡山往路竹及高雄科學園區間交通要道之一，計畫寬度為 20 公尺。

（三）次要及出入道路

依實際需要劃設次要道路與出入服務道路，和上述聯外道路與主要道路構成計畫區的道路系統，次道路包括一-1號道路（壽天路）、三-1號道路（民族路）、三-2號道路（前峰路）、三-3號道路（中華路）、五-1號道路（大仁南、北路）及六-1號道路（大仁北路），主要收集各出入道路之交通車流；各街廓內供居民使用之出入道路，大多使用既有之道路或自行留設之道路。

（四）和平里地區細部計畫交通系統計畫

本區劃設2條12公尺南北向主要計畫道路（細12M-1、細12M-2），既有和平國宅社區部分，配合道路現況劃設6公尺及8公尺次要道路（細6M-1、細6M-2、細6M-3及細8M-1）。另劃設4條8公尺次要道路（細8M-2、細8M-3、細8M-4及細8M-5）。

（五）正氣新村細部計畫交通系統計畫

1. 次要聯外道路

配合現況劃設 10M 計畫道路，以連接三-20M 計畫道路（育才路）以及正氣路。

2. 出入道路

劃設 8M 計畫道路，作為住宅區內街廓出入道路。

(六) 致遠村細部計畫交通系統計畫

1. 次要聯外道路

利用橫向 10M 計畫道路作為區內橫向連繫動線，並可串連致遠路及八號道路（通校路）。

2. 出入道路

(1) 劃設 8M 縱向計畫道路，為透過致遠路進出計畫區主要道路。

(2) 沿農業區劃設 6M 計畫道路，以提供南側農業區農路出入功能。

(七) 大鵬九村細部計畫交通系統計畫

1. 聯外道路

本區三面臨計畫道路，以 5-20M（介壽路）、四-3-20M（仁壽南路）、六-20M（國軒路）計畫道路為主要聯外道路，往南可達梓官、橋頭區，往東可銜接岡山交流道，通往其他縣市地區。

2. 次要道路（25 公尺園林道）

25 公尺園林道貫穿本計畫區中心，為主要道路系統，提供東西向通行及串聯至各住宅街廓、公共設施及開放空間系統，未來道路設計應加強植栽綠化，確保藍綠軸帶開放空間系統之整體環境及人行動線的連貫性，並透過打造流量管制與速率管制設施之道路硬體及交通工程設計，達到減少穿越性車流及降低車速等目的，推動以人為本兼具人車交通需求及安全使用機能之道路設計，詳見圖 2-3-3 所示。

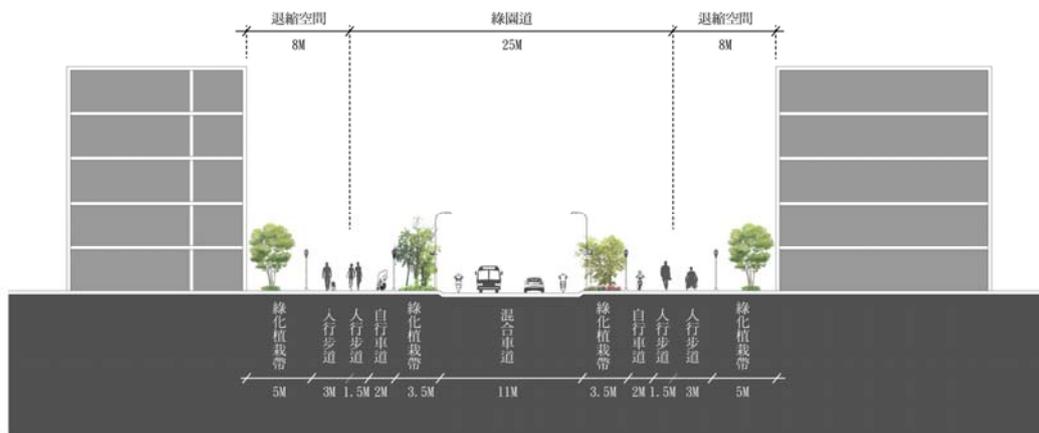


圖 2-2-3 25 公尺園林道剖面示意圖

3. 進出道路

考量本區住宅區為大街廓型態，以 12、15 公尺計畫道路為區內次進出道路系統，以疏緩次要道路之車流量及提供縱向車流動線，引導至各住宅街廓。

4. 自行車系統

本區周邊已陸續建置自行車道系統，故區內劃設之 25 公尺園林道應配合其鄰接之計畫道路，規劃自行車道及設置自行車停車設施、休憩空間。

5. 人行動線系統

為打造區內人本交通環境，提供完整且流暢的人行步道系統，計畫道路兩旁指定退縮之沿街式公共開放空間，串聯周邊大型開放空間，且需設置無遮簷人行空間供公眾通行使用。

表 2-2-3 道路系統編號綜理表

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	備註
一	40	4,189	自計畫區北端至南端	
二	30	4,394	自計畫區西端至東端	
三	20、30	1,676	自一號道路至計畫區南端	
四	20	2,093	自廣一至八號道路	
五	20	2,614	自三號道路至計畫區西端	
六	20	2,465	自三號道路至計畫區西端	
七	20	2,539	自一號至五號道路	
八	20	2,064	自計畫區北端至六號道路	
九	20	1,222	自廣二至計畫區東端	
十	20	2,186	自一號至一號道路	
十一	20	580	自二號道路至計畫區北端	
十二	24	1,126	自二號道路至計畫區西北端	
十三	20	726	自一號至十二號道路	
十四	15	304	自一號至三號道路	
十五	29~60	1,656	自三號道路至計畫區東端	
十六	30	2,738	自計畫區北端至十五號道路	
十七	20	634	自四-1 號至三號道路	
十八	20	1,086	自計畫區北端至二號道路	
一-1	15	1,044	自一號道路至園林道	
一-2	15	445	自四號道路至平和路	
一-3	11	794	自一號道路至園林道	
一-4	11	261	自一-3 號至四號道路	
一-5	12	273	自園林道至一-7 號道路	
一-6	15	252	自五-1 號至十七號道路	
一-7	15	328	自四號至十七號	
一-8	12	263	自十七號至園林道	
二-1	15	581	自一-1 號至二號道路	
二-2	15	577	自一號至二號道路	
二-3	15	252	自二-4 號至園林道	
二-4	15	615	自一-1 號至二號道路	
二-5	12	962	自一號至二號道路	
二-6	12	468	自二-2 至二-5 號道路	
三-1	15	551	自園林道至七號道路	
三-2	15	807	自二號道路至園道二	
三-3	15	598	自園林道至四號道路	
三-4	12	426	自七號至八號道路	
三-5	12	372	自七號至三-3 號道路	
四-1	15	383	自四-3 號至園林道	
四-2	15	625	自六號至四-1 號道路	
四-3	15、20	1,396	自四號至計畫區南端	五號道路至計畫區南端為 20M
四-4	15	325	自六號道路至園林道	
四-5	12	489	自八號至四-3 號道路	
四-6	12	290	自四號至四-5 號道路	
四-7	12	708	自六號至六號道路	

表 2-2-3 道路系統編號綜理表 (續)

編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點	備註
五-1	15	842	自十號至十號道路	
五-2	12	387	自十號至五-1 號道路	
五-3	12	624	自十號至十號道路	
五-4	12	509	自十號至十五號道路	
五-5	12	224	自十號至園林道	
五-6	12	278	自九號至園林道	
五-7	12	739	自五-4 至五-6 號道路	
六-1	15	1,169	自二號至十號道路	
六-2	15	368	自二號道路至縱貫鐵路	
六-3	12	774	自十號至六-1 號道路	
六-4	12	748	自六-1 至六-1 號道路	
六-5	12	320	自六-3 至六-4 道路	
六-6	12	608	自六-1 至六-2 號道路	
七-1	12	821	自一號至一號道路	
八-1	12	1,324	和平里外圍道路	
細 I-10M-1	10	211	出入道路	正氣新村範圍
細 I-8M-2	8	88	出入道路	正氣新村範圍
細 I-8M-3	8	213	出入道路	正氣新村範圍
細 II-10M-1	10	338	出入道路	致遠村範圍
細 II-8M-2	8	107	出入道路	致遠村範圍
細 II-8M-3	8	171	出入道路	致遠村範圍
細 II-6M-4	6	81	出入道路	致遠村範圍
細 II-6M-5	6	492	出入道路	致遠村範圍
25M 園林道	25	1073.26	西起四-3-20M 號道路，東至機一-九用地	大鵬九村範圍
細 III-12M-1	12	270	出入道路	大鵬九村範圍
細 III-15M-2	15	268	出入道路	大鵬九村範圍
細 III-15M-3	15	269	出入道路	大鵬九村範圍
細 III-12M-4	12	128	出入道路	大鵬九村範圍
細 6M-1	6	126	出入道路	和平里範圍
細 6M-2	6	141	出入道路	和平里範圍
細 6M-3	6	140	出入道路	和平里範圍
細 8M-1	8	128	出入道路	和平里範圍
細 8M-2	8	215	出入道路	和平里範圍
細 8M-3	8	263	出入道路	和平里範圍
細 8M-4	8	136	出入道路	和平里範圍
細 8M-5	8	200	出入道路	和平里範圍
細 12M-1	12	136	出入道路	和平里範圍
細 12M-2	12	265	出入道路	和平里範圍
未編號	13~19	105	出入道路	
未編號	10~11	65	出入道路	位於大智段協和小段
未編號	10	7,451	出入道路	
未編號	9.5	46	出入道路	
未編號	9~10	328	出入道路	位於大智段協和小段
未編號	9	1,692	出入道路	
未編號	8~9	95	出入道路	位於大智段協和小段
未編號	8	1,133	出入道路	
未編號	7~8	537	出入道路	位於大智段協和小段
未編號	7	37,247	出入道路	
未編號	6	1,041	出入道路	
未編號	5~6	199	出入道路	位於大智段協和小段

七、細部計畫地區

計畫區內目前有4處細部計畫區，包含和平里地區、正氣新村、致遠村、大鵬九村等未改建眷村土地，分布詳圖2-2-4所示。

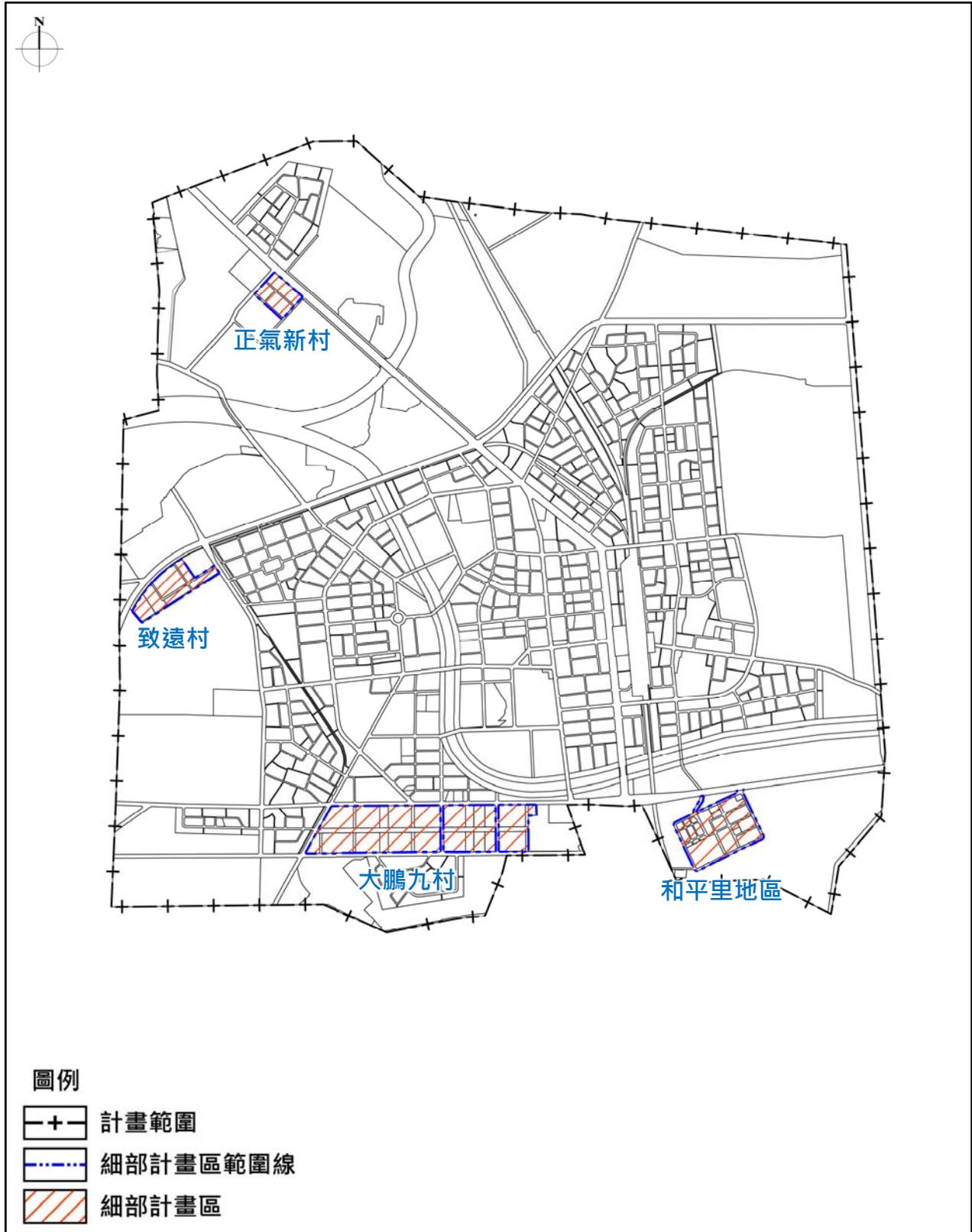


圖 2-2-4 細部計畫區分布示意圖

八、附帶條件地區

計畫區除「變更岡山都市計畫（部份農業區為工業區）」之個案變更外，歷經兩次通盤檢討後，共有13處附帶條件地區，其附帶條件內容與辦理情形說明如后，詳表2-2-4及圖2-2-5所示。

表 2-2-4 附帶條件地區綜理表

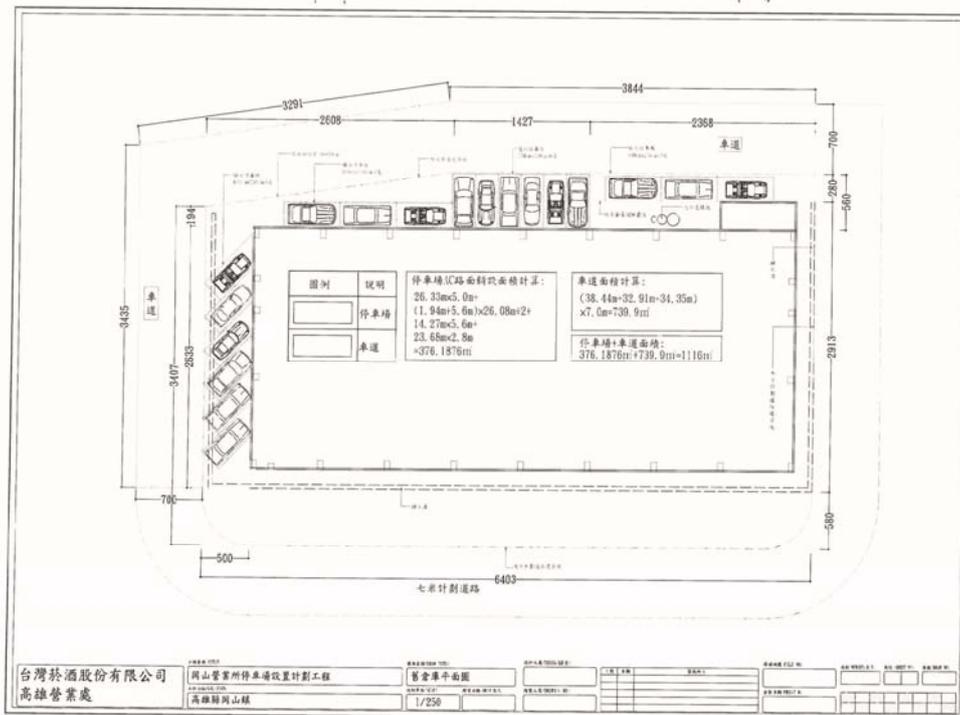
編號	位置	計畫內容	附帶條件規定	辦理情形	
個案變更	1	岡山都市計畫西北隅（本洲段 1038-1 等 15 筆）	乙種工業區（5.2647）	將來開發時，應依促進產業升級條例有關規定辦理。	已完成
第一次通盤檢討	6	一號道路兩側、火車站以北地區	第二種商業區（6.60 公頃）	應依計畫書第七章第九節所列「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理，否則仍維持住宅區之土地使用分區管制。	部分完成
	14	商一周圍部份地區	第二種商業區（3.46 公頃）		
	15	大鵬九村地區及正氣新村等眷村地區	住宅區（增訂附帶條件）（31.06 公頃）	1. 另行擬定細部計畫（含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置 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。	已完成 （細部計畫於 99 年 5 月 7 日發布實施，其中大鵬九村變更細部計畫 104 年 5 月 11 日發布實施，為本市第 87 期市地重劃區；正氣新村 109 年完成細部計畫公共設施捐贈及興闢）
	16	空軍八一四醫院舊址	住宅區（2.67 公頃）	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。	尚未完成
			停車場（0.71 公頃）		
兒童遊樂場（0.27 公頃）					
學校用地（0.30 公頃）					
18	四一三計畫道路（五號道路至計畫界）	白米路由 15M 依中心線拓寬為 20M（0.08 公頃）	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。	已完成 （變更細部計畫於 99 年 5 月 7 日發布實施，為本市第 87 期市地重劃區）	

表 2-2-4 附帶條件地區綜理表 (續)

編號	位置	計畫內容	附帶條件規定	辦理情形	
第一次通盤檢討	28	致遠村地區 住宅區 (增訂附帶條件) (7.48 公頃)	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。	辦理中 (細部計畫於 99 年 5 月 7 日發布實施,為本市第 102 期市地重劃區)	
	30	車站專用區 車站專用區(附) (7.62 公頃)	應明訂土地容許使用項目、建蔽率、容積率、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准。	尚未辦理	
	再提會討論案	空軍勵志村、樂群村 住宅區 (增訂附帶條件) (4.69 公頃)	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。	尚未辦理	
第二次通盤檢討	7	「機一一八」用地南側協和里自辦市地重劃之既有道路北側住宅區 住宅區 (註) (0.01 公頃)	應維持重劃既有之通行功能,不得建築使用。	—	
	12	「停四」、「停五」用地及「停七」用地南側第一種商業區 住宅區 (0.23 公頃)	應提供「停五」用地周邊空地增設汽車停車格(如圖 2-2-5),開放供公眾使用,且不得設置圍籬或其他障礙物,並應豎立開放供公眾停車使用之標示,後續申請改建時,仍須提供等面積及等量停車空間。	—	
	20	四號道路以南之「機一一五」用地及「文小九」用地	第一種商業區 (1.73 公頃)	1. 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,其區位、範圍及面積詳如圖 2-2-6。	尚未完成
			道路用地 (0.09 公頃)		
第一種商業區 (0.63 公頃)					
機關用地 (1.57 公頃)					
兒童遊樂場用地 (0.46 公頃)					
廣場用地 (0.18 公頃)					

表 2-2-4 附帶條件地區綜理表 (續)

編號	位置	計畫內容	附帶條件規定	辦理情形
第二次通盤檢討	23 「文小四」用地東側之「機四」用地及北側道路用地	第二種商業區 (0.17 公頃)	依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理。	辦理中



九、暫予保留另案辦理案件

本計畫區於第一次通盤檢討時，共有2處農業區及3處工業區提案變更為可建築用地，為避免影響都市計畫審議時效並確保計畫之可行，暫予保留另案辦理，其變更理由及附帶條件內容，詳表2-2-5及圖2-2-7所示。

表 2-2-5 暫予保留另案辦理案件綜理表

編號	位置	計畫內容	變更理由	內政部都委會決議
1	計畫區東側農業區	住宅區 (62.60 公頃)	1. 補充因岡山工業區、路竹科學園區設立衍生之居住人口及本計畫人口調高對都市發展用地之需求。 2. 岡山鎮主要行政機關多集中於「機一一一」，辦公空間侷促，居民洽公不便；為改善公共服務品質，提昇行政效率，擬設置聯合行政中心。 3. 補足國中用地之需求。 4. 區內分布大片台糖土地，地權單純，且地形完整，地勢較高，易於整體開發。	本案劃設之公共設施用地比例偏低，為避免影響都市計畫審議時效及確保計畫之可行，故除三十米外環道路外，其餘部分暫予保留，請縣政府另案規定辦理區段徵收可行性評估及意願調查；如經區段徵收可行性評估及意願調查結果可行時，請重新研擬具體變更方案（含擬具具體公平合理之事業財務計畫及補充不足之公共設施用地）後再提會討論。
		商業區 (4.37 公頃)		
		機關用地 (3.42 公頃)		
		學校用地 (4.00 公頃)		
		道路用地 (6.80 公頃)		
		附帶條件： 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，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2. 住宅區變更為道路用地部份納入整體開發範圍，將來原面積發還。		
3	二號道路以北、十二號道路二側農業區	住宅區 (25.53 公頃)	1. 為因應未來都市發展及人口增加所產生的廢污水問題，有設置污水處理場之必要。污水處理場區位應於地勢較低處，且為主要排水之二側；因此於阿公店溪下游處設置最為適當。 2. 本計畫污水處理場用地之需求面積為三·八七公頃，為取得該用地，應以變更農業區並配合整體開發方式取得。 3. 配合十二號計畫道路拓寬為二十四公尺，其增加的道路用地部份納入本區之整體開發。 4. 因應岡山工業區設置，故利用八號道路往北延伸至岡山工業區，以分散未來引進的交通量，避免過境交通對市區造成衝擊。 5. 延伸八號道路所需用地及計畫區內之前峰路應以整體開發方式取得，減少政府財政負擔，並有助於基地之完整。	本案劃設之公共設施用地比例偏低，為避免影響都市計畫審議時效及確保計畫之可行，故暫予保留，請縣政府另案規定辦理區段徵收可行性評估及意願調查；如經區段徵收可行性評估及意願調查結果可行時，請重新研擬具體變更方案（含擬具具體公平合理之事業財務計畫及補充不足之公共設施用地）後再提會討論。
		污水處理場用地 (3.87 公頃)		
		道路用地 (1.02 公頃)		
		園林道 (2.61 公頃)		

表 2-2-5 暫予保留另案辦理案件綜理表（續）

編號	位置	計畫內容	變更理由	內政部都委會決議
4	「工六」 工業區	住宅區或商業區、其他分區或公共設施用地	1. 岡山都市計畫自民國六十三年元月公告實施迄今已超過二十五年，時空變遷，產業經濟環境變化甚鉅，諸多都市計畫分區編訂已不符地方發展需要，亟需針對現況及未來發展方向調整變更，以促進地方繁榮發展。	1. 原則同意照高雄縣第六十三次縣都委會決議辦理。 2. 將來進行都市計畫變更時得就主要計畫、細部計畫合併辦理。
5	「工二」 工業區	住宅區或商業區、其他分區或公共設施用地	2. 本案於公開展覽期間提出陳情，並已根據「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定提出相關書圖文件，經高雄縣都委會決議：「應於本案發布實施後兩年內，依『都市計畫工業區檢討變更審議規範』之規定擬具相關書圖文件另案向高雄縣政府申請並呈報各級單位審議變更」。	（高雄縣第六十三次縣都委會決議內容：同意其變更為住宅區或商業區、其他分區或公共設施用地等。惟計畫書圖尚不作修正，須俟其參照「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦理完竣，並完成變更法定程序後，方准其變更計畫書圖。）
6	「工四」 工業區	住宅區或商業區、其他分區或公共設施用地		

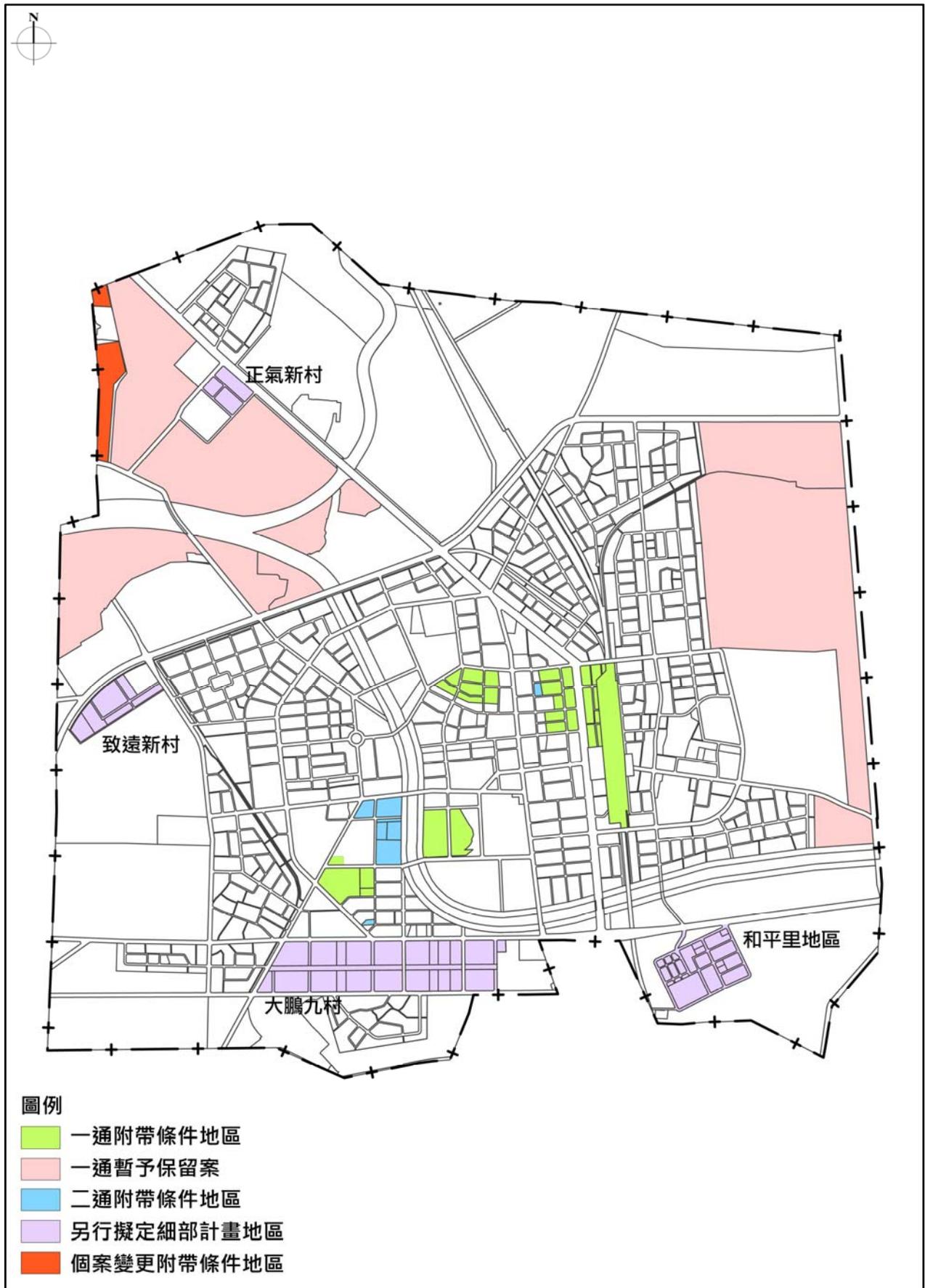


圖 2-2-7 現行附帶條件地區及暫予保留另案辦理案件分布示意圖

十、土地使用分區管制要點

現行岡山都市計畫除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」外，另有95年7月7日發布實施之「擬定岡山都市計畫（和平里地區）細部計畫案」、99年5月7日發布實施之「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」及104年5月11日發布實施之「變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案」（其適用範圍詳圖2-2-7所示）。各區管制內容說明如下。

（一）變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）案（103年3月24日，高市府都發規字第10301251201號）

1. 本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。
2. 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於200%。
3. 商業區（第一種商業區及第二種商業區）建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%；惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於350%。
4. 住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其退縮建築規定如下：
 - （1）於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。
 - （2）前項以外地區，其退縮建築規定如下：
 - A. 住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業區（第一種商業區及第二種商業區）申請建築基地面積達1,000平方公尺者，應自道路境界線至少退縮4公尺建築（如屬角地兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，但得計入法定空地。
 - B. 其他地區之退縮建築應依「高雄市建築管理自治條例」等相關法令辦理。
5. 住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其停車空間設置規定如下：
 - （1）於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫布實施前已完成配地者除外），及1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其建築樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。
 - （2）前項以外地區，其停車空間規定如下：
 - A. 住宅區申請建築基地面積達1,500平方公尺者、商業（第一種商業區及第二種商業區）申請建築基地面積達1,000平方公尺者，其建築樓地面積在250平方公尺（含）以下者，應留設1部停車空間，超過250平方公尺者，超過部分每

150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者，從其規定。

B. 其他地區之停車空間設置依「建築技術規則」等相關法令辦理。

6. 工業區之管制內容如下：

(1) 建蔽及容積率不得大於下表之規定：

分區項目	容積率 (%)	建蔽率 (%)
甲種工業區	210	60
乙種工業區	210	60
零星工業區	210	60

(2) 工業區建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院及兩側均需退縮建築（前院深度至少為 6 公尺，後院深度至少為 4 公尺，側院深度二側至少各為 1.5 公尺），退縮部份得計入法定空地，建築基地內之法定空地至少 50% 需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。

7. 宗教專用區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於百分之 160%。

8. 文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

9. 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目	容積率 (%)	建蔽率 (%)	
社教用地	250	50	
醫院用地	300	60	
機關用地	250	50	
學校用地	高中（職）用地	200	50
	國中用地	150	50
	國小用地	150	50
市場用地	210	50	
公園用地（五公頃以下）	45	15	
公園用地（面積超過五公頃部份）	36	12	
停車場用地（立體停車場）	480	80	
加油站用地	80	40	
郵政事業用地	250	50	
自來水事業用地	250	50	
抽水站用地	80	40	

10. 社教用地、醫院用地、機關用地、學校用地、市場用地及公用事業用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍，得計入法定空地。

11. 為鼓勵整體更新，住宅區、商業區（第一種商業區及第二種商業區）得依都市計畫法第 66 條辦理舊市區更新；並得視實際需要、發展情形及現況發展容積率酌予調整容積率。其調整後各種住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）所訂容積率之平均值以不超過第 2、3 點規定值之 150% 為限。

12. 為維護景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依左列規定辦理：

- (1) 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。
- (2) 公園之綠化不得低於70%；兒童遊樂場之綠化率不得低於50%。
- (3) 公二用地規劃設計需經高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審核後始得開發施工。

13. 為促進都市整體開發，屬另行擬定細部計畫地區，應整體規劃設計，並辦理都市設計，制訂都市設計準則，納入細部計畫書規定。

14. 為落實建築基地應留設停車空間規定，4公尺人行步道用地得兼供作車道出入通行使用。

15. 本要點未規定事項，悉依其它有關法令辦理。

(二) 擬定岡山都市計畫（和平里地區）細部計畫案（95年7月7日，府建字第0950160215A號）

本計畫之土地使用分區管制，悉依民國94年12月5日公告實施之「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）」相關規定辦理。

(三) 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（99年5月7日，府建都字0990121777號）

1. 本要點依都市計畫法第22條規定及同法台灣省施行細則第35條規定訂定之。
2. 住宅區之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於200%；住宅區（註）之建蔽率為50%、容積率150%。
3. 住宅區（註）其他30%之容積（未達180%部分）得移轉至本案臨介壽西路、國軒路之住宅街廓，惟接受基地之可移入容積，以不超過基準容積之30%為原則。
4. 住宅區之建築基地，其退縮建築規定如下：

(1) 正氣新村

- A. 為塑造台一號省道通往文中（二）之自明性，臨正氣路之住宅區應自道路境界線至少退縮8公尺建築，並應自道路境界線至少留設4公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮4公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
- B. 其餘未指定街廓皆自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

(2) 致遠村地區

建築基地應自道路境界線退縮5公尺建築，並應自道路境界線至少留設3公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

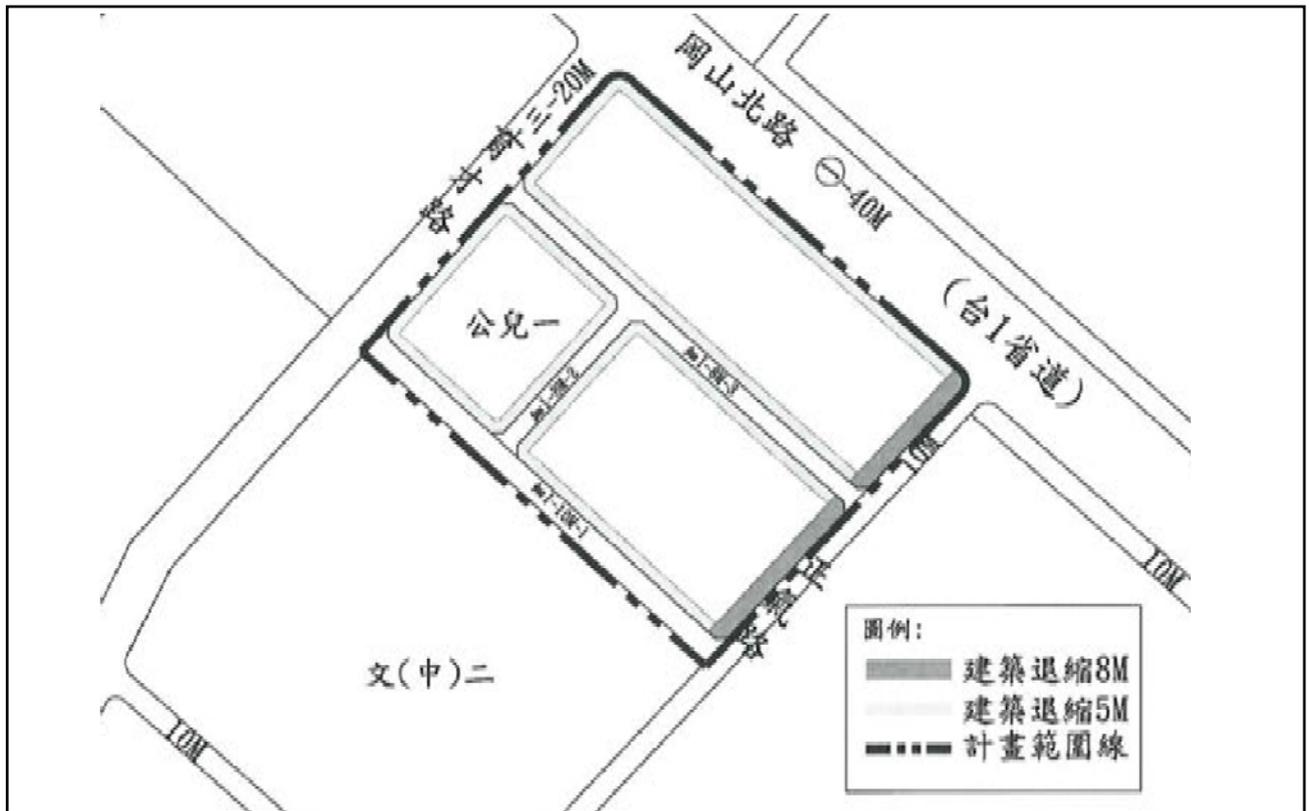


圖 2-2-8 正氣新村指定退縮示意圖

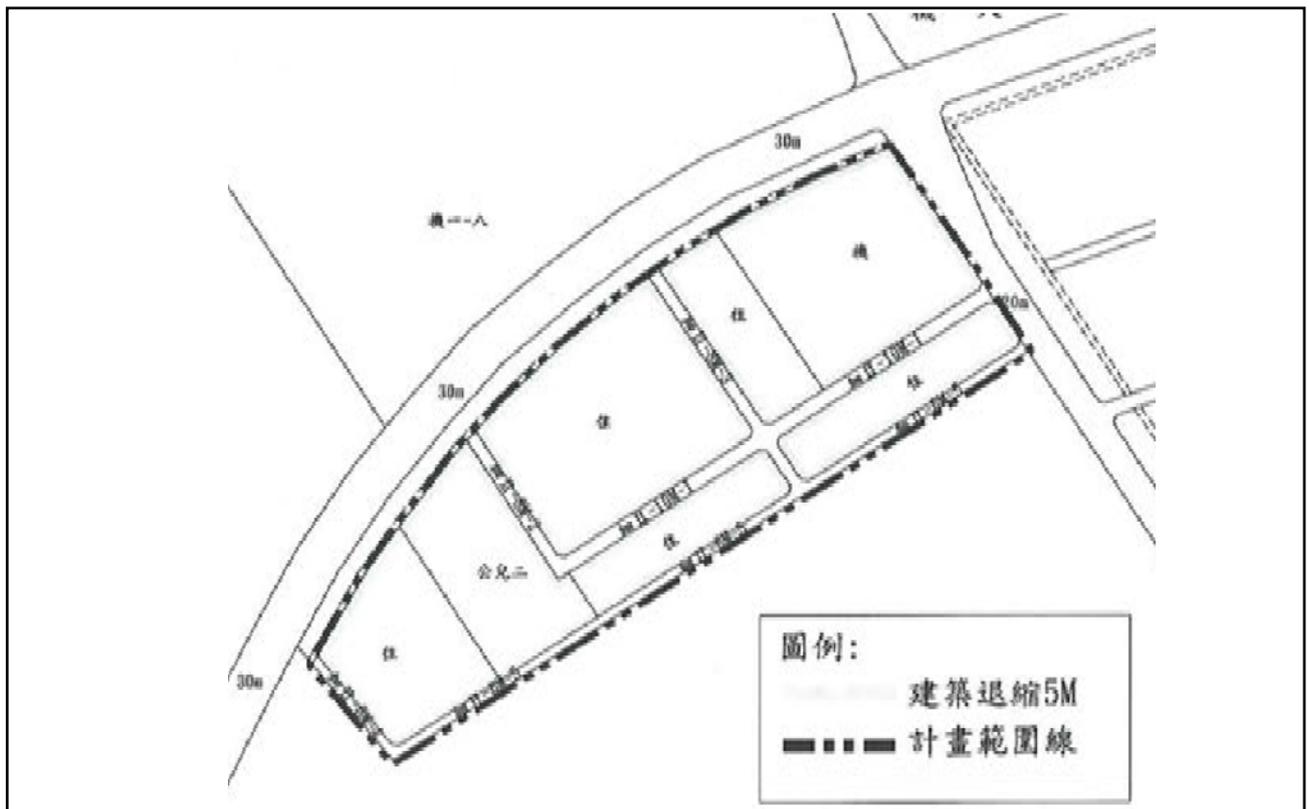


圖 2-2-9 致遠村地區指定退縮示意圖

(3) 大鵬九村地區

- A. 為塑造地區主要道路旁良好住宅區外部環境，住宅區臨六-20M 計畫道路（國軒路）應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 4 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 4 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，得計入法定空地。
- B. 其餘未指定住宅區街廓悉自道路境界線退縮 5 公尺建築，並應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公眾通行；如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺；退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。



圖 2-2-10 大鵬九村地區指定退縮示意圖

5. 本細部計畫區內公共設施用地之退縮規定如下：

- (1) 臨六-20M（國軒路）之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 8 公尺建築，並至少留設淨寬 4 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。
- (2) 其他公共設施用地：於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，並至少留設淨寬 3 公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

6. 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

7. 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目	容積率(%)	建蔽率(%)
公園用地	45	15
市場用地	210	70
公園兼兒童遊樂場用地	45	15

8. 各項公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用。
9. 公共設施用地如依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興辦者，其容積率得酌予提高，最高不得超過第七點所訂容積率之 130%。
10. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

(1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等公眾用；其中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核準設立公益性基金管理營運者。

(2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接公眾使用，經交通主管機關核准者。

11. 本計畫區內以下建築基地應依本計畫區都市設計準則規定，經高雄縣都市設計審查委員會核可後始得申請建築。

(1) 公十二公園用地。

(2) 其他建築基地 1,500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上者。

前項以外申請案件，授權設計建築師依本計畫區都市設計準則規定簽證。

12. 本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。

(四) 變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案（104 年 5 月 11 日，高市府都發企字第 10431513401 號）

1. 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

2. 本計畫區內土地使用分區建蔽率及容積率之規定如下表：

土地使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
第三種住宅區	60	240
第三-1 種住宅區	60	280
第三-2 種住宅區	60	240

3. 本計畫區之住宅區（第三種住宅區、第三-1 種住宅區及第三-2 種住宅區）如依規定申請容積移轉，其可移入之容積以不超過該容積接受基地基準容積之 15% 為限。

4. 本計畫指定建築基地留設公共開放空間之規定如下：

(1) 區內住宅區街廓及建築基地指定留設供公眾使用之開放空間包括沿街式開放空間及帶狀式開放空間，指定位置詳如圖 2-2-11 所示。指定留設開放空間的面積、大小及形狀需符合下表之規定，並與周邊景觀共同設計之。

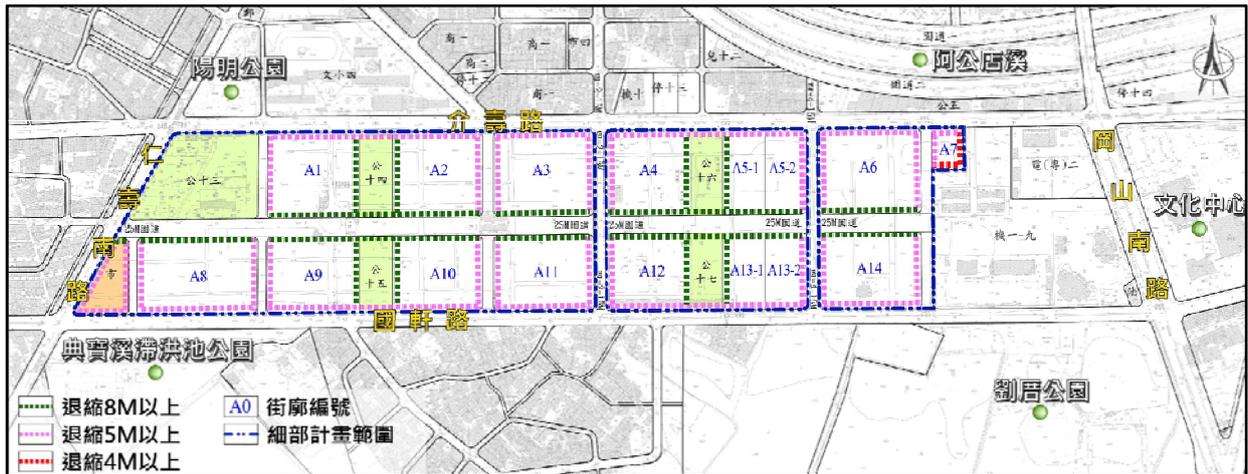


圖 2-2-11 指定留設公共開放空間位置示意圖

項目	最小寬度 (m) / 最小面積 (m ²)	其他留設規定
指定留設沿街式 開放空間	臨 25 公尺園林道者應退縮寬度 8 公尺以上 建築。	1. 退縮部分不得設置圍牆， 並得計入法定空地面積。 2. 應自道路境界線至少留設 3 公尺無遮簷人行道供公 眾使用。
	臨 20 公尺 (含主要計畫及細部計畫)	
指定留設帶狀 開放空間	街廓 A1、街廓 A2、街廓 A4、街廓 A5-1、 街廓 A9、街廓 A10、街廓 A12、街廓 A13- 1 臨公園用地側之建築基地，應退縮寬度 8 公尺以上公共開放空間。	退縮建築部分應植栽綠化， 不得設置圍牆，並得計入法 定空地面積。
	街廓 A7 臨機關用地側之建築基地，應退縮 寬度 4 公尺以上公共開放空間。	

註：本細部計畫透過街廓編號之方式以便於指認各街廓所在位置，詳圖2-2-12所示。

- (2) 市地重劃配合之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
- (3) 指定留設之開放空間應與相鄰道路併同設計，並應與相鄰基地之鋪面連續，後建需配合先建者，地面需保持順平。
5. 本細部計畫區內公共設施用地，除「公十三」用地外，其退縮規定如下：
 - (1) 臨25公尺園林道之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮8公尺建築，並至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。
 - (2) 其他公共設施用地：本計畫區之公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，並至少留設淨寬3公尺之無遮簷人行道供公眾通行；退縮建築部分應植栽綠化，得計入法定空地。

6. 為創造多元住宅產品及塑造社區環境品質，街廓 A2~A4、街廓 A8~A12、街廓 A14（詳圖 2-2-12 所示）最小開發規模不得低於 5,000 平方公尺，惟市地重劃配回之私有土地。

（不含國防部配回後再標售之土地）不在此限；另開發基地因鄰地申請開發造成無法達最小開發規模者，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，亦不在此限。

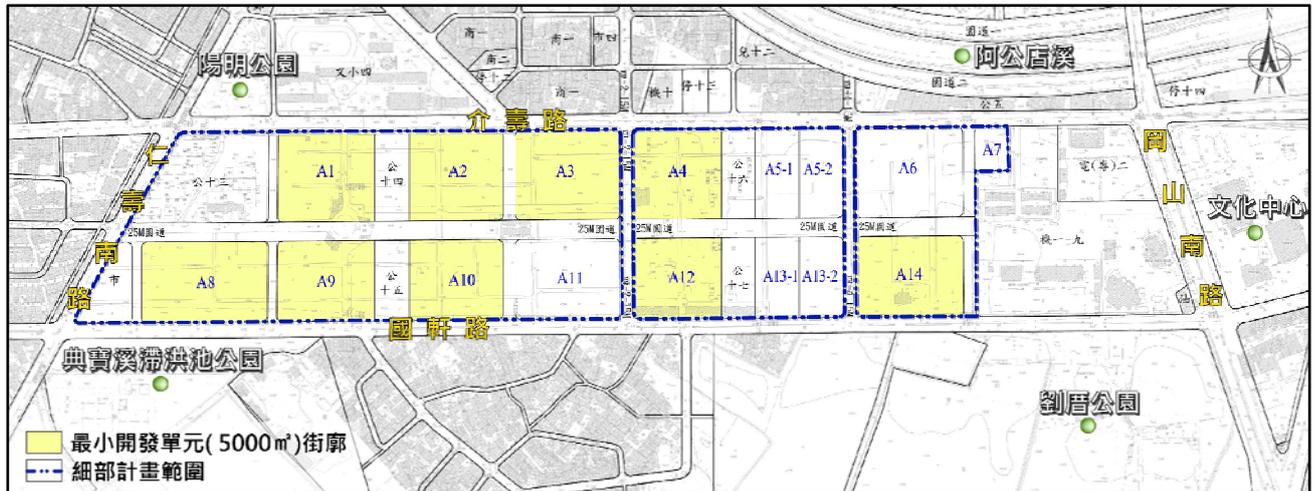


圖 2-2-12 最小開發單元示意圖

7. 停車空間：

- (1) 依建築技術規則規定設置。
- (2) 機車停車位之設置比照高雄市建照執照預審小組決議之機車停車位設置標準。

8. 公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率不得大於下表之規定：

公共設施項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
公園用地 (不含公十三)	15	45
公園用地 (公十三)	15	45
	註：公園用地（公十三）內屬已登錄「原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）」歷史建築之建築物及其定著土地，及經文化主管機關認定具保存價值之建築物及其定著土地，經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審查同意者，得不計入建蔽率及容積率。	
市場用地	70	210

9. 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

10. 本要點未規定事項，悉依其他有關法令辦理。

十一、變更住宅區為第二種商業區回饋辦法：

(一) 原計畫之商業區指定為「第一種商業區」，第一次通盤檢討由住宅區變更為商業區者，指定為「第二種商業區」。

(二) 變更住宅區為「第二種商業區」回饋基本條件如下表所示：

申請規模	回饋方式	回饋比例	審核程序
至少為一宗完整基地	繳納代金	10%	1. 於建造執照（新建）或變更使用執照核准前繳交回饋金。 2. 基地規模達五千平方公尺以上者，另需送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會審核。

(三) 回饋金之計算公式如下：（基地面積 × 10% × 該基地當期平均公告現值）

(四) 前項回饋金應納入高雄市城鄉發展與都市更新基金。

(五) 屬基地新建、增建、改建之建築基地，應依土地使用分區管制要點規定加倍附設停車空間。

(六) 第二種商業區內土地，應依本辦法規定辦理回饋後始得依法作商業區使用，否則仍維持原住宅區之土地使用分區管制。

十二、都市設計基準

(一) 擬定岡山都市計畫(和平里地區)細部計畫案(95年7月7日,府建字第0950160215A號)

1. 本細部計畫區之都市設計管制事項,均應依本都市設計準則辦理。本細部計畫之開發建築,應於申請建造執照前依本準則第九條之規定,經本市「都市設計審議委員會」審議通過後為之。
2. 本縣「都市設計審議委員會」應依本都市設計準則對於建築開發進行審議,必要時得依本準則管制事項精神另訂更詳實之都市設計管制事項,以為審議時之依據。

3. 建築基地規模

- (1) 每戶最小建築基地面積不得小於100平方公尺。
- (2) 申請建築基地應自道路境界線至少退縮4公尺建築,臨道路境界線需留設2公尺供人行步道使用,其餘供前院使用。如屬角地且兩面道路寬度不一時,應以較寬道路為退縮面,兩面道路度相同者,擇一退縮,但皆需臨道路境界線留設2公尺供人行步道使用。退縮建築部分得計入法定空地。

4. 開放空間系統

本細部計畫區之開放空間系統除應符合土地使用分區管制要點規定,並應依下列規定辦理:

- (1) 道路兩側應留設至少1.5公尺供人行步道使用,其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和,以塑造整體鋪面之延續性。
- (2) 人行步道得設置植栽穴(植栽穴距約6公尺9公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於15公尺,且與左右鄰地步道延續,地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。
- (3) 建築基地得設置圍籬者,其地面層得設計高度2.5公尺以下之圍籬,但高度超過1.2公尺至2.5公尺部分,應有1/2以上透空面積,且圍籬不得影響人行步道之使用。
- (4) 各項構造物不得突出牆面線
- (5) 建築基地內之法定空地留設1/2以上綠化植栽,應盡量使用原生樹種,以塑造地區特色。
- (6) 前述基地內1/2綠化植栽之法定空地面積得扣除提供人行步道使用之面積予以核算。

5. 建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項:

- (1) 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本細部計畫區成為高品質之居住環境為原則。
- (2) 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料,且避免使用高反光玻璃作為主要外觀材料。
- (3) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施,應考慮整體景觀設計。

- (4) 建築物之設計形式應結合本細部計畫區（和平里地區細部計畫）所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各項空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。
- (5) 建築物頂部應配合建築物造型予以整體設計。
- (6) 原則上，建築物不得設置鐵窗（防盜窗）。如需設置，其顏色風格需與同一街廓建築物各戶使用鐵窗相得一致，並與建築物表面材料色彩互相協調。
- (7) 建築物若為斜屋頂設計，屋頂水平夾角需在25~40度之間。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。

6. 景觀計畫原則

- (1) 建築基地面臨計畫道路之人行步道、街道傢俱及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。
- (2) 公園、兒童遊樂場應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。
- (3) 街道傢俱
 - A. 原則上，本細部計畫區的街道傢俱形式宜統一，以加強地方性的景觀意象。
 - B. 街道傢俱之設置應配合整體環境景觀，具不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。
 - C. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱之設置需與鄰近街廓、開放空間系統相互協調。
 - D. 設於地面層之管線設施應配合環境予以綠化、美化。

(4) 廣告招牌：

廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全、行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。

7. 環境保護原則

- (1) 建築基地內之開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。
- (2) 因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。

8. 其他事項

- (1) 市場用地（細市）應妥善研定經營管理，並加強護持環境景觀。
- (2) 兒童遊樂場用地（細兒一）因位於介壽東路進入本計畫區之路口處，故工程階段應避免將兒童遊樂空間設計於臨接介壽東路路口附近，並代以分流車道設施及複層植栽方式形塑入口意象；兒童遊樂空間得設計於臨接住宅區部分，並加強指標告示，提醒社區居民注意安全。
- (3) 防災計畫部分，因大型消防車之迴轉作業空間約11M，小型消防車之迴轉作業空間約8M，故道路工程設計及人行步道、植栽穴配置時，應留設適當之消防車迴轉作業空間。

9. 都市設計審議委員會審議範圍規定：

- (1) 一宗基地面積達1500平方公尺以上，且容積在3000平方公尺以上。
- (2) 申請案件高度在20公尺（含）以上或樓層在六層（含）以上建築物及新建之公有建築物，如學校、公園，應整體規劃一併送審。
- (3) 申請案件依「高雄縣建築物增設停車空間鼓勵要點」設計案件。
- (4) 前三點以外之申請案件由設計建築師簽證負責。

(二) 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（99年5月7日，府建都字0990121777號）

1. 細部計畫區之都市設計管制事項，均應依本都市設計準則辦理。
2. 建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄縣都市設計審查委員會審查同意者，得不受本準則之限制。
3. 建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
4. 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
5. 各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。
6. 前條以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定：
 - (1) 沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於180公分，且牆面視覺可穿透比率需達50%以上；其他圍牆高度不得高於250公分。
 - (2) 供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過4公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。

前項圍牆有特殊需求者，得依第二條規定辦理。
7. 建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，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。
8. 植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。
9. 植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。
10. 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第二條規定辦理。
11. 公有建築、公共設施及商業場所附屬10輛汽車停車位或25輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置1公尺以上之植栽綠帶。

12. 建維設景觀並加強綠化，有關景觀與綠化應依下列規定辦理：

- (1) 公共開放空間及建築法定空地（包括採建築基地綜合設計鼓勵辦法規定所留設之開放空間）應以集中留設為原則，且該空地之綠化率不得低於50%。
- (2) 公園及公園兼兒童遊樂場之綠化面積不得小於50%，其中有床基之花臺面積不得超過綠化面積10%。公園及公園兼兒童遊樂場應植樹冠高3公尺以上之喬木，面積不得少於15%，且根部應保留適當之透水性表面。

13. 其他事項

- (1) 防災計畫部分，應留設適當之防災車輛迴轉作業空間。

- (2) 大鵬九村內公十二申請建築時應符合以下事項：

- A. 公十二之都市設計審查應會同文化主管機關共同審議。
- B. 公十二內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。
- C. 公十二臨路口處應留設街角廣場，以提高公十二自明性。
- D. 公十二應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。
- E. 營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。

- (3) 計畫區內住（註）之住宅街廓除應符合前述各條之規定外，亦需符合以下事項，以提升眷村文化之景觀風貌。

- A. 建築高度：住（註）之街廓內建築高度以不超過三層樓為原則。
- B. 圍牆：住（註）之街廓如設置圍牆者，其圍牆應以紅色系為主。
- C. 植栽：住（註）內之建築基地每 100 平方公尺應栽種喬木至少 1 顆為原則。
- D. 屋頂：住（註）之建築基地之屋頂以黑、灰色系斜屋頂為原則。

(三) 變更岡山都市計畫（大鵬九村未改建眷村土地）細部計畫案（104 年 5 月 11 日，高市府都發企字第 10431513401 號）

1. 本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 3 條規定訂定之。
2. 建築基地如提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經「高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」（以下簡稱都設會）審查同意者，得不受本基準之限制。
3. 本計畫區住宅區、公園用地申請開發時，需經都設會核可。其審議作業程序得依高雄市都市設計審議授權範圍規定。
4. 建築物臨街立面之附屬設備（冷氣機、水塔、廢氣排出口等）應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
5. 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。

6. 各類公有建築、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二點規定辦理。
7. 建築基地之退縮部分設置之無遮簷人行步道，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。
8. 公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。
9. 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。
10. 其他事項
 - 大鵬九村內「公十三」用地申請建築時應符合以下事項：
 - (1) 「公十三」用地內附屬設施之興建應以醒村內歷史建築（原日本海軍航空隊宿舍群）為考量核心，其設計應考量原有基地紋理、建築形貌、語彙、材料等，以利整體風貌保存。
 - (2) 「公十三」用地應考量整體夜間照明，照明效果以歷史建築為主景，開放空間為輔為原則。
 - (3) 營建工程及其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整、遮蓋歷史建築之外貌或阻塞其觀覽之通道。
11. 基地綠化及保水
 - (1) 基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達75%以上，公園綠地應達80%以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」及都設會相關決議事項辦理。
 - (2) 基地保水：本區建築基地地下室開挖率須小於75%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策，經都設會審議通過者，開挖率得提高至80%。
12. 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

十三、都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條，「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討」；茲考量潛在災害影響及本計畫區土地使用情形，進行都市防災規劃。

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。

1. 都市防災軸帶之規劃

- (1) 於園林道用地及15公尺寬以上之道路沿線實施綠美化，作為火災延燒防止地帶，防止火源延燒，並可收消除噪音及防塵效果。
- (2) 防災軸線應全面種植防火樹種，以兼具防止火災延燒及視覺景觀之軟化。

2. 防災據點之整備

(1) 防災指揮及動員系統

- A. 以聯合行政中心作為防災指揮中心，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。
- B. 建置防災資料庫，與建管、都計、消防、警察、急難救助單位及緊急醫療體系進行整合，並透過資訊系統建設防災地理資源系統及都市防災情報網路系統。
- C. 整合民間防災、救災之人力及物資，透過民間團體、基金會及自發性組織等自發性力量的凝聚，實施計畫性的任務編制及責任分工。

(2) 空中防災據點

以大型學校運動場為直昇機臨時停機據點，提供受災人員、救災物資急救運輸之需。

(3) 中長期收容場所

指定適當區位之學校用地劃為中長期收容場所，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。

(4) 臨時收容場所

- A. 為避免大火延燒、遮斷輻射熱及緩衝暴風壓，以本計畫區內之學校用地為規劃對象。
- B. 有效避難面積為每人2平方公尺以上。
- C. 至少鄰接一條輸送、救援道路，強化其與避難救災道路之關係，同時，場所內通道應有雙向出入口。
- D. 應重視防災植栽綠化，植栽樹種以耐火樹種為原則。

(5) 臨時避難場所

- A. 以本計畫區內學校、公園、兒童遊樂場、廣場、停車場、綠地等開放空間為主要規劃對象。
- B. 周邊道路應有防災功能，並防止落下物擊傷避難人員。
- C. 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、大型滅火器及儲放空間，同時，設置資訊傳遞及廣播設備，引導人群避難。

3. 消防救災路線及據點設施之規劃

(1) 緊急疏散動線

陸上災害包括地震、風災、火災等災害，本計畫區各計畫道路均屬緊急疏散動線，並與開放空間相串聯，形成交通疏散路網。

A. 緊急道路

屬第1層級之緊急道路係指路寬20公尺以上道路為對象，可迅速通達區外之路徑，並須最優先保持通暢之運輸功能，本計畫指定區內聯外道路為緊急道路。

B. 救援運輸道路

屬第2層級之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，故須考量能便利聯繫區內各消防據點及收容場所，本計畫指定區內主要道路及次要道路為救援運輸道路。

C. 避難輔助道路

屬第3層級之避難輔助道路係指路寬8公尺以上道路為對象，主要在各指定防災據點之設施無法連接前2層級救災避難道路時，作為前2層級救災避難道路之輔助道路，本計畫指定為區內8公尺以上之出入道路為避難輔助道路。

(2) 避難據點及防災區劃

本計畫區主要以公園及學校作為防災救難責任區，各區並成立主要之避難據點，視災害程度分別提供避難空間與臨時醫療場所，發揮防災組織體系緊急組織及指揮統籌功能。

(3) 開放式避難空間

廣場、停車場、綠地及公園等用地設定為本計畫主要避難據點，其周邊應保持通暢，並減少永久性障礙物設置，以維持其開放性並隨時作為臨時救災避難場所之用；此外，風災發生時，戶外民眾應儘速循避難路線避入防災中心，或就近避入構造堅硬之房舍建物內，避免暴露於無遮蔽之場所，以防硬物撞擊或遭風力侵害。

(4) 收容據點

本計畫區主要收容據點以公園用地及文教區為主，載具收容以高架道路與立體化停車設施為主。

(5) 緊急派遣原則

依消防法令規定，消防車5分鐘能到達之範圍，服務面積9平方公里以設置1消防分隊為原則。

4. 維生系統之規劃

(1) 重要維生管線

規劃都市水源、下水道、電力等維生管線之共構系統，降低其破壞機率，並應布設於主要逃生路徑周邊，確保災害發生時之正常運作。

(2) 給水系統

- A. 管路布設應避免潛在地質災害地區，若確有必要，應採用多節、柔性接頭連接之管道。
- B. 管線埋設以地下管線為原則，山坡地帶應特別避免地面管線。
- C. 給水管下水道的水平距離應留設至少3公尺以上，但給水管應高於污水下水道。
- D. 消防用水應有專用管網及水源。
- E. 貯水塔設施應採防震設計，並避免設置於潛在地質災害地區及建築物密集地區。

(3) 電力系統

- A. 輸送線路應予地下化。
- B. 變電設施儘量設置於防火區劃邊緣。
- C. 建立勘查系統，以於發生問題時，檢查輸送或儲存設施。
- D. 公共建築物及避難場所應具備緊急電源。

(4) 電訊系統

- A. 輸送線路應予以地下化。
- B. 通訊中心及儲放供給設備之建築物應採防震設計。
- C. 應考量區域隔離措施，避免被破壞區域影響其他區域之正常運作。

(5) 瓦斯系統

- A. 輸送線路應予以地下化。
- B. 應設置偵測、漏氣及緊急切斷系統，自動化組織規劃改以人工操作替代。
- C. 輸送線路應與電力線路保持至少3公尺以上的距離。

(6) 警報與通報系統

建議運用資訊通信系統組織監控中心，管制各種能源管線（電力、電信、瓦斯、水利等），配合地方行政體系之救災中心運作，形成統一完善之預警預報系統。

5. 水患之防災規劃

在自然環境中從事活動及環境利用時，必須尊重自然環境運作之法則，順應自然生態之體系，才能建立一個和諧互利的環境。有關河川水患之防災規劃構想應回歸以生態為法則，即以親水化為導向，兼顧治水、水利與環境之機能使用。擬以景觀設計結合河川防洪的手法「軟化」被混凝土包圍的都市河川水岸，利用植栽、非阻絕性設施等去除河川現有的堅硬意象，與自然共生，逐步達成河川水患之防災。

規劃構想係利用都市水岸紋理之特性，將阿公店溪、竹子港溪及各灌溉、排水渠道等，透過環境整治、相關水利工程之配合與整體景觀之規劃，建構全岡山區性之水域開放空間體系，以連繫都市活動，塑造為水網都市之風貌。因此，針對水患之防災研提規劃構想如下：

- (1) 河川流域應規劃設計為景觀走廊與水土保護帶。
- (2) 確切執行防洪與河川整治計畫。
- (3) 在科學化之水土保持與綠化植林作業下，以潔淨之河川水域平衡高度發展之都市生態系。
- (4) 採生態工程施作進行河川整治及復育，恢復河川生態系統，並使其達到親水功能。
- (5) 開放空間、法定空地之鋪面材質，應儘量採用透水性材質。

6. 災害預防因應策略

(1) 生活面向之防災預防策略

水資源的循環利用是落實生態城市的重要一環，近年來由於氣候變遷、降雨過度集中、豪大雨發生情形越來越頻繁，在台灣各地造成多起土石流及淹水災情，透過一般生活之自然化雨水管理系統的建構，未來應從水資源的維護與管理尋求與水共存之道。

為了減少暴雨期間逕流，並復原土壤的水分涵養能力，雨水管理應朝向最大的下滲、最大的遲滯、最小的逕流及自然化等目標推動，使得暴雨期間土地得以吸收最大降雨量，減少下游河川的負荷。相關參考作法如下：

作法	參考案例	說明
以生態草溝（雙層溝）取代傳統的水泥排水溝		德國漢諾威 Kronsberg 生態社區以生態草溝增加雨水滯留，形成帶狀生態棲地，當雨量小時則溢流至下層的排水溝排放
透水鋪面的廣泛運用		歐洲國家在人行步道、行人徒步區、停車場、社區公園等廣泛運用石材、透水磚、木料等透水材質施作鋪面。照片為德國漢諾威 Kronsberg 生態社區的一處停車場。

作法	參考案例	說明
分散式的雨水滯留設施		德國漢諾威 Kronsberg 生態社區的雨水滯留設施採用分散式設置，規模適中，平日可以是休閒遊憩的場所，兼顧防洪、休憩與景觀功能
雨水回收再利用系統		藉由自然淨化水循環處理系統（雨水回收系統），將屋頂收集之雨水及家庭用水產生之中水，經由生態淨化池淨化後，再存放至地下儲水池，可供澆灌花草樹木等使用。照片為瑞典馬爾摩的生態淨化池。

(2) 防災設施面向之預防策略

在自然環境中從事活動及環境利用時，必須尊重自然環境運作之法則，順應自然生態之體系，才能建立一個和諧互利的環境。有關河川水患之防災預防構想應回歸以生態為法則，即以親水化為導向，兼顧治水、水利與環境之機能使用。利用都市水岸紋理之特性，將阿公店溪、竹子港溪及各灌溉、排水渠道等，透過環境整治、相關水利工程之配合，建構全岡山區之水域開放空間體系，以連繫都市活動，塑造為水網都市之風貌。因此，針對水患之防災預防策略構想如下：

- A. 河川流域應規劃設計為景觀走廊與水土保持帶，確切執行防洪與河川整治計畫。
- B. 採生態工程施作進行河川整治及復育，恢復河川生態系統，並使其達到親水功能。
- C. 新開發區之基礎設施應納入生態基盤考量，規定基地開發時其法定空地應強化保水功能，研擬雨水回收系統或生態淨化池設置等相關機制。
- D. 公共開放空間之改善應結合分散式的雨水滯留設施進行景觀設計，並儘量採用透水鋪面。
- E. 以分散式的雨水淨化池，蒐集街道雨水及家庭中水，分區淨化後再排入河流中，維護河川水質的潔淨。

(3) 景觀面向之防災預防策略

結合親山親水計畫之相關策略，擬以景觀設計結合河川防洪的手法「軟化」被混凝土包圍的都市河川水岸，利用植栽、非阻絕性設施等去除河川現有的堅硬意象，與自然共生，逐步達成河川水患之防災。

- A. 提升藍、綠帶系統的生態管理：針對藍帶生態系統沿岸之建築基地，建議透過都市設計相關原則性規範，提高基地綠化、保水、節能，確保風與生態廊道機能得以維持。
- B. 水岸空間未來新建堤防工程儘量採用土坡形式，並考量以生態工程施作，維持河岸生態棲地之生態。
- C. 既有堤防邊坡以爬藤植物改善水泥堤岸僵硬的意象，河岸兩側空間增加植栽綠化，形成河畔景觀綠軸，並配合規劃休閒散步道及自行車道。
- E. 從既有公共空間增加有效的綠化空間，例如配合複層綠化植栽，加強道路沿線植栽綠化、提高公共設施用地綠覆面積。

7. 防災避難空間規劃

根據「都市計畫防災規劃標準及管理體系之建構」及「內政部消防署防救災改善對策之研擬」之相關定義，規劃防災避難場所與劃設指標規定，將本計畫區內公共設施，劃設為避難據點與災害防救道路系統；可規劃為收容與避難據點面積共有 90.9972 公頃（909,972 m²），依計畫人口 100,000 人計算，每人可使用 9.10 m²的避難收容空間使用，避難收容空間高於防災規劃標準之底限（臨時避難每人最小需求 1 m²、有計畫收容每人最小需求 2.1 m²及無計畫收容每人最小需求 3.6 m²）；如以已開闢公共設施推估現有避難容納，面積共為 69.6620 公頃（696,620 計算，每人可使用 6.97 m²的避難收容空間使用，亦能滿足防災規劃標準之底限。本計畫人口多集中在省道台一線沿線地區，以此規劃本計畫區之防災避難空間，以作為災害整合基本單元，並規劃避難動線與救災派遣，符合災害防救的效能發揮，詳見表 2-2-6 及圖 2-2-13 所示。

表 2-2-6 公共設施用地供作避難場所狀況表

使用項目及編號	面積（公頃）	規劃避難場所種類	備註（公頃）
學校用地	49.4007	緊急避難據點、短期收容場所	已開闢
文教區	3.08	緊急避難據點、中長期收容場所	已開闢
公園用地	23.2500	緊急避難據點、中長期收容場所	部份開闢（14.69）
兒童遊樂場用地	4.40	緊急避難據點、中長期收容場所	部份開闢（0.43）
綠地	7.0665	緊急避難據點、中長期收容場所	部份開闢（1.1837）
停車場用地	3.80	緊急避難據點、中長期收容場所	部份開闢（0.8776）
合計	90.9972（已開闢面積合計為 69.6620 公頃）		



圖 2-2-13 現行防災避難空間示意圖

十四、都市更新地區

劉厝里地區因環境品質低落、公共設施不足且道路系統不良，亟需透過計畫管理手段加以改善；且本地區多屬於祭祀公業土地，將來改建不易，若透過整體更新方式進行環境改善，將可提升環境品質，解決民眾土地利用問題，遂於第一次通盤檢討將該住宅區劃定為都市更新地區，本區範圍之開發利用悉依「都市更新條例」暨相關子法規定辦理。

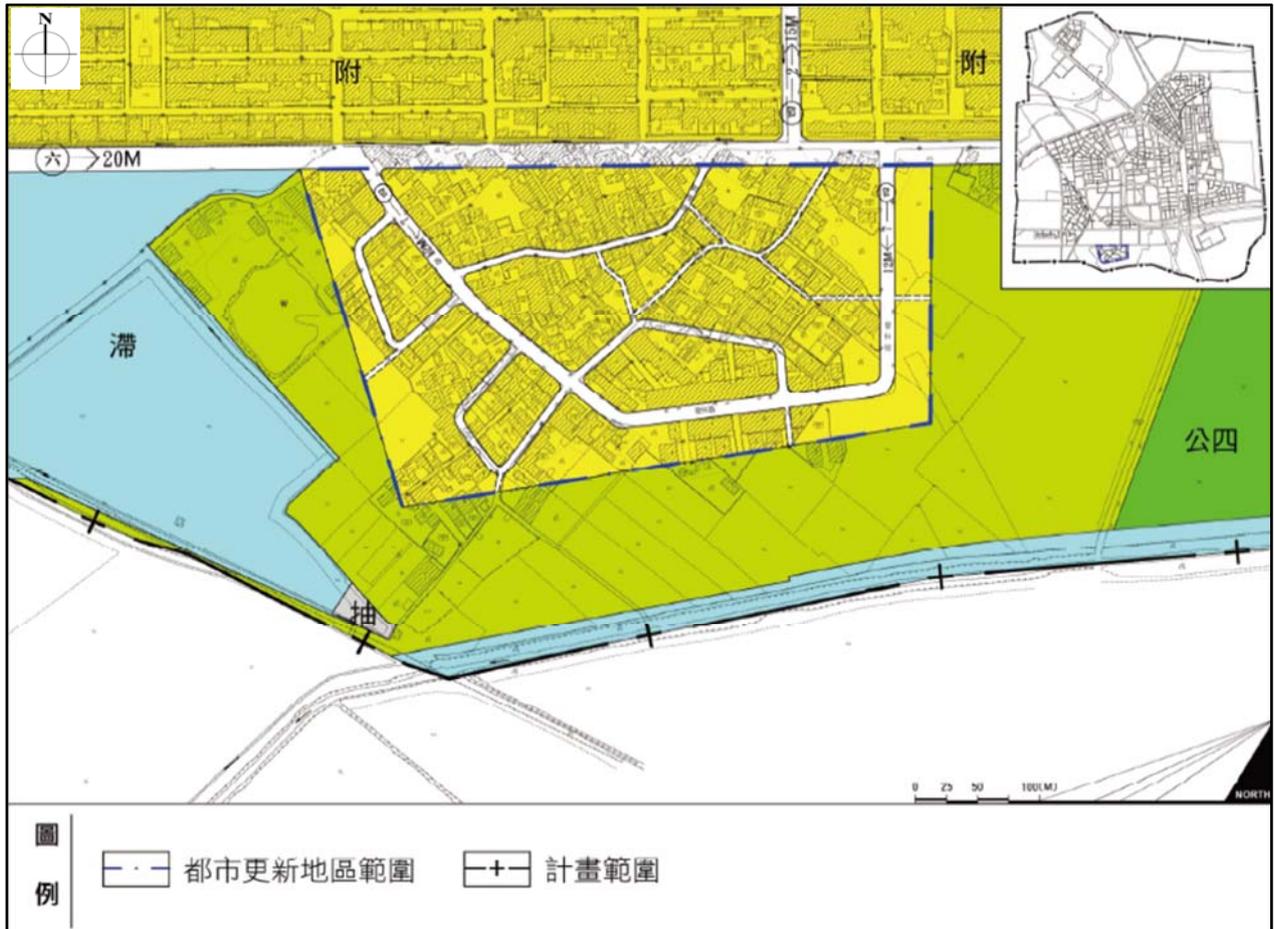


圖 2-2-14 現行都市更新地區範圍示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 上位及相關計畫

一、上位計畫

(一) 全國國土計畫 (107.04)

1. 計畫概述

國土計畫法於民國 105 年 1 月 6 日公布，並於同年 5 月 1 日公告施行。其立法目的係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。爰依前規定擬定全國國土計畫，針對我國管轄之陸域及海域訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫，屬全國性位階，內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

綜上，我國國土係以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為空間發展之總目標，載明全國人口總量、農地總量、城鄉發展總量、水資源總量、城鄉發展成長區位及發展優先順序等城鄉發展與成長管理內容，以及國土防災、國土功能分區及其分類原則、原住民土地使用指導原則等指示事項。

2. 對本計畫指導

本計畫應參酌全國國土計畫對土地使用規劃原則之指導，針對計畫區土地研擬適當之土地使用配置內容。根據城鄉發展與成長管理面向所強調之集約有序發展，本計畫應針對既有發展地區，優先使用閒置、低度利用之土地，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率；另因應氣候變遷，應加速推廣大眾運輸、自行車及人行步道系統；在部門空間及土地使用計畫部分，則應針對產業、運輸、住宅、公共設施等，配合人口結構發展趨勢，以及地方管制需要，研訂因地制宜之土地使用規定。

(二) 高雄市國土計畫 (110.04)

1. 計畫概述

高雄市國土計畫以「動力城市·經貿首都」、「友善投資·創新產業」、「多元文化·適性發展」、「共生海洋·資源永續」為發展目標，發展四大策略分區：生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心。載明現況發展與預測、空間發展及成長管理計畫、氣候變遷調適計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區劃設及土地使用管制及國土復育促進地區建議事項等。

高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。提出「大高雄 PLUS」作為整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。

2. 對本計畫指導

高雄市國土計畫針對高雄市整體空間發展架構給予功能性定位之指導，其中本計畫區屬於「產業創新廊帶」，因此本計畫未來將因應周邊地區投入之重大建設，如：高雄第二科學園區（橋頭園區），以形構機能完整之生產場域為主，並應根據產業及人口結構變動趨勢，檢視周邊產業發展對土地使用及公共設施之需求，進行相關規劃作業，帶動周邊產業發展。

二、重大及相關建設計畫

（一）北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案（草案）

1. 計畫概述

北高雄科技廊帶往北串接南部科學園區、沙崙智慧綠能科學成所形成之台南都會區，往南則與左營高鐵商務中心連結，以「串聯南部產業聚落形成智慧產業生活圈」、「以南部科學園區為核心，打造南臺灣半導體材料重鎮」及「產學合作提升南臺灣傳統產業」為三大願景，並以此為基礎提出三大策略，包含：「結合科園外造能量促進傳產聚落升級」、「完善規劃北高未來產業及生活發展腹地」及「強化基礎建設發展各區特色形成共榮生活圈」。

依循高雄市國土計畫空間發展構想，將湖內區、路竹區、岡山區、橋頭區、楠梓區定位為科技廊帶發展地區。其構想主要為利用高雄捷運岡山路竹延伸線建設之利基，配合大眾運輸系統導向（TOD）之概念進行空間規劃與土地開發策略，並依照與捷運場站之距離設定不同之土地開發策略。

2. 對本計畫指導

依據北高雄科技走廊發展軸發展策略之發展願景及策略，本計畫屬於科技廊帶發展地區之一。因應未來高雄第二科學園區（橋頭園區）開發引入之產業人口，本計畫應針對計畫區未來產業需求，進行相關規劃作業，透過變更用地以提供引入人口足夠之居住空間。

（二）南部科學園區高雄第二園區（橋頭）籌設計畫（108.12）

1. 計畫概述

為配合產業需求及促進加速投資政策，行政院 107 年 7 月 3 日「加速投資臺灣專案會議」第 12 次會議指示高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，由科技部負責推動。將以打造「下世代智慧幸福園區」為主要目標，以研發導向型園區縱向深化為主，提供先進科技與創新產業研發與試生產空間，並向研發群聚型及生產導向型園區橫向擴充發展；未來引入 AIoT 相關之半導體產業鏈、智慧生醫、智慧機器人、5G/6G 網路及 AI 軟體服務等創新產業，引導園區產業朝向智慧科技產業發展，形塑智慧科技產業創新聚落。

2. 對本計畫指導

本計畫區緊鄰高雄新市鎮特定區北側，依行政院核定南部科學園區高雄第二園區（橋頭）籌設計畫，因應科學園區設置，推動園區短中長期聯外交通改善，包含高鐵橋下道路（台 39）及改善岡山交流道並增設聯絡道至園區內，銜接園區道路設置簡易匝道出入口，以利快速進出園區，提升交通便利性及降低區外交通干擾，如圖 3-1-1 所示，本計畫應配合需求檢討土地使用計畫。



圖 3-2-1 橋頭科學園區交通路網需求及分期規劃示意圖

(三) 國道 1 號岡山第二交流道 (109.1)

1. 計畫概述

國道 1 號岡山交流道以市道 186 線做為聯絡道，主要服務範圍為岡山、燕巢、永安、北橋頭等地區，除須滿足在地居民基本通行需求外，工業區林立所造成大量大型車行經衍生岡山地區交通壅塞及安全等問題。國道計程電子收費政策實施後岡山收費站已拆除，其所騰空路廊可增設岡山第二交流道以疏解當地交通，高雄市政府交通局依「高速公路增設及改善交流道設置原則」辦理可行性研究，並提送至交通部高速公路局審議，於 110 年 5 月經行政院核定，整體建設工程預計於 115 年完工通車。

2. 對本計畫指導

本計畫區及周邊工廠林立，現有岡山交流道周邊介壽東路長期面臨壅塞問題，透過規劃岡山第二交流道，大岡山地區民眾將以嘉新東路及大莊路為主要聯絡道進入國道 1 號，免再繞行岡山市區外環道及 186 市道，藉此分流、疏解岡山交流道及國道擁擠。

(四) 高雄捷運紅線岡山路竹延伸線 (109.12)

1. 計畫概述

高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線共分二階段，分別為第一階段之南岡山站 (R24) 至岡山站 (RK1)、第二 A 階段之 RK2 至 RK6 站，以及第二 B 階段之 RK7、RK8 站，路線全長 11.63 公里，總經費新臺幣 272.69 億元，共設置 9 座站點，預計於 116 年通車，計畫期程至 118 年。本案可直接服務岡山路竹地區 35.3 萬民眾，及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各大園區之 7.5 萬就業人口。目前第一階段南岡山站 (R24) 至岡山站 (RK1) 工程已於 107 年 11 月動工；第二階段由國家發展委員會於民國 109 年 12 月審議通過行政院交議、交通部陳報之「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線暨周邊土地開發計畫」綜合規劃 (第二 A 階段) 暨可行性研究報告修正報告，並於 110 年 3 月經行政院核定。

2. 對本計畫指導

本計畫區位於北高雄科技廊帶，同時受捷運岡山路竹延伸線之影響，將帶來產業人口，使區內居住人口增加，除應檢討工業區及相關公共設施之劃設與相關土地使用管制規定，亦應考量捷運岡山路竹延伸線透過 TOD 導向之發展，檢討計畫區內住宅區之劃設及容積率，以因應未來人口提升之狀況。

三、鄰近都市計畫

岡山都市計畫位於高雄市岡山區，周邊鄰近之都市計畫區為岡山交流道特定區計畫、高雄新市鎮特定區計畫及路竹都市計畫等計畫範圍，其各區位詳如圖3-1-2所示，計畫內容分述如下：

(一) 變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫 (第三次通盤檢討) 案 (104.12)

高速公路岡山交流道附近特定區計畫於民國66年7月29日並於民國104年12月發布第三次通盤檢討內容，計畫人口17,800人，計畫面積694.9240公頃，係配合高速公路附近地區土地合理使用而訂定之特定區計畫，區位橫跨岡山區及燕巢區，與岡山都市計畫東南端相鄰接。

(二) 變更高雄新市鎮特定區主要計畫 (第二次通盤檢討) 案 (第二階段) (103.03)

高雄新市鎮特定區主要計畫位於本計畫區南側，通盤檢討後第一階段公告發布實施之計畫範圍北起186縣道，南至原高雄縣市界，西以橋頭都市計畫區為界，東至高速鐵路邊界，行政區域跨越高雄市岡山區、橋頭區、燕巢區及楠梓區，面積為2,174.4700公頃，以民國110年為計畫目標年，計畫人口為240,000人。

高雄新市鎮特定區主要計畫主要目標乃為調整高雄都會區之空間結構，引導高雄都會區向北發展，高雄新市鎮整體發展構想將以強調塑造都市整體發展意象、興建完善之都市服務設施、創設生活化之鄰里單元設計、提供高品質之住宅區等面向，而規劃土地使用計畫。而本計畫區豐沛的觀光資源將可提供新市鎮地區居民一個優良的遊憩休閒空間。

(三) 變更路竹都市計畫第三次通盤檢討(第三階段)案(109.11)

路竹都市計畫位於本計畫區西北側，通盤檢討後第三階段公告發布實施之計畫範圍北與湖內區連結，東至大社聚落以東約500公尺處，南至鴨寮里以南約300公尺處，西至路竹高中以西約150公尺處，行政區域隸屬於高雄市路竹區，面積為871.8385公頃，以民國115年為計畫目標年，計畫人口為35,000人。

路竹都市計畫之發展定位為支援科技創新走廊之生活發展腹地，路竹為岡山地區南北向往來之必經地區，中山高速公路、台一線縱貫公路、台17線道及縱貫鐵路等，運輸角色吃重，運輸走廊沿線為台南、高雄地區主要工商業集中帶，現為以南科為科技廊帶發展核心，周邊加工出口區及工業區透過產業鏈結進行活化之科技創新走廊範圍內，未來此區擬以路竹都市計畫、湖內都市計畫及岡山都市計畫為主，作為支援科技創新走廊之生活發展腹地。

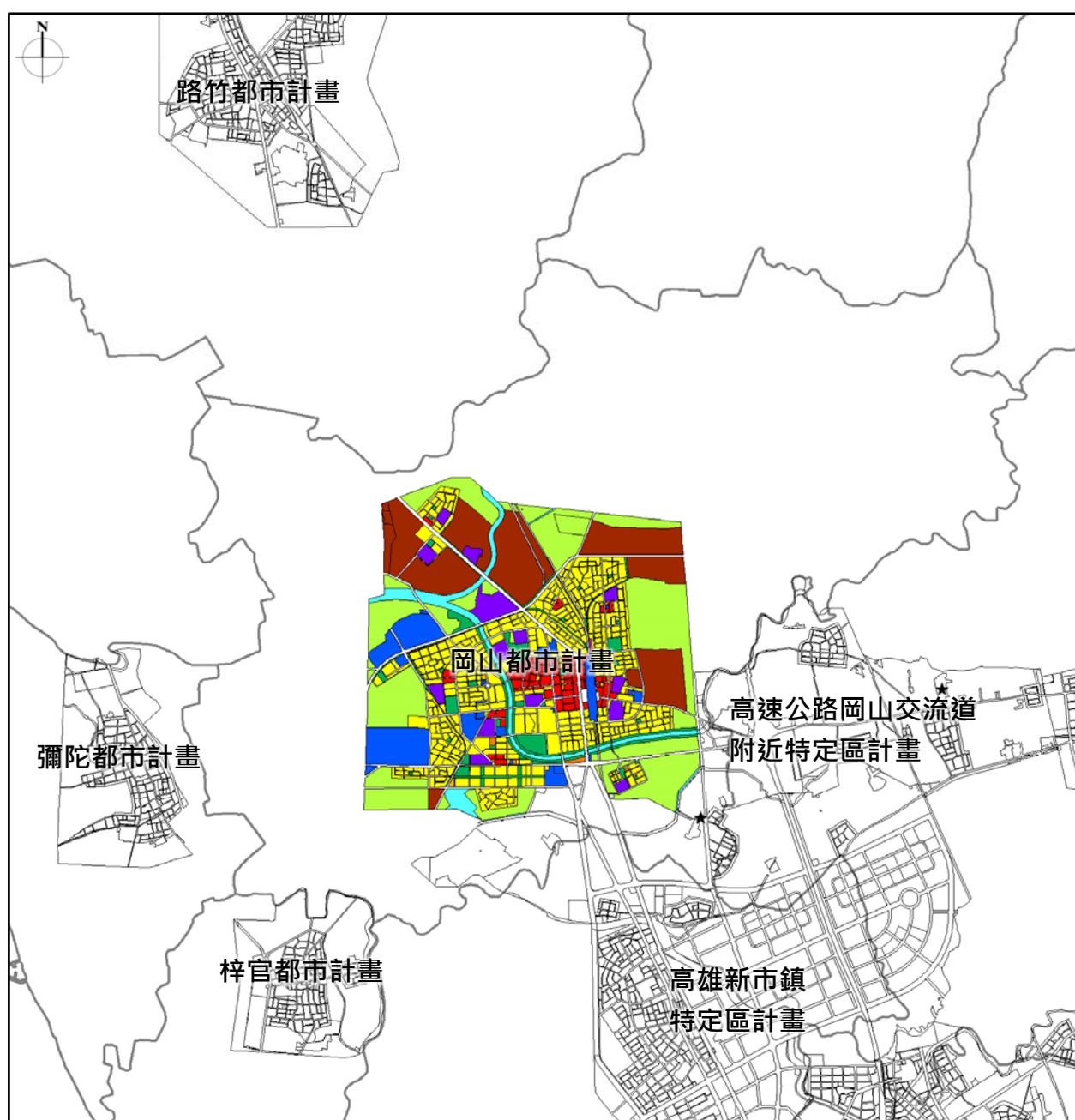


圖 3-1-2 鄰近都市計畫示意圖

第二節 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台查詢結果，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，詳圖3-2-1。

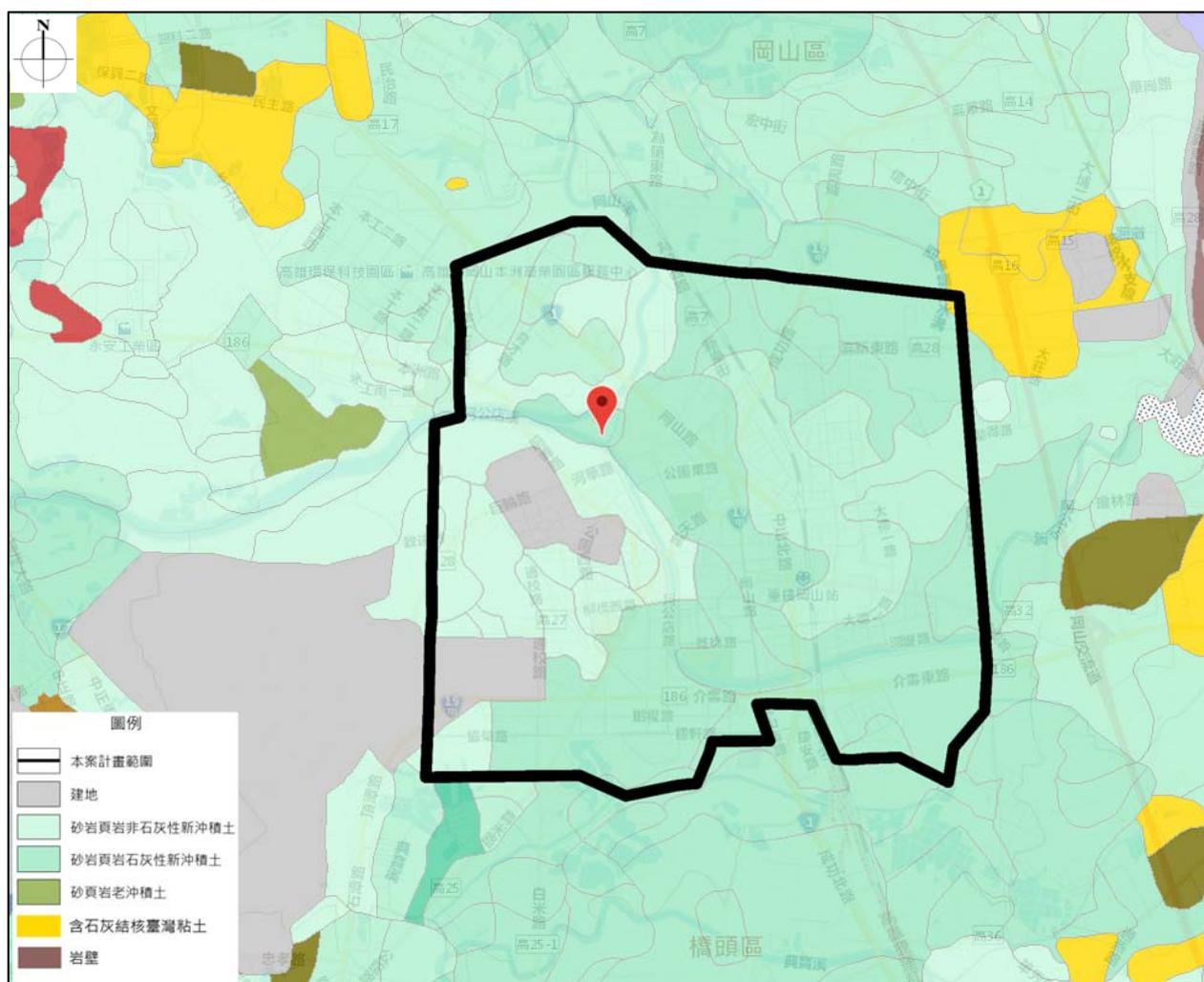


圖 3-2-1 岡山區都市計畫土壤組成分布示意圖

距離計畫區約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，詳圖3-2-2所示。

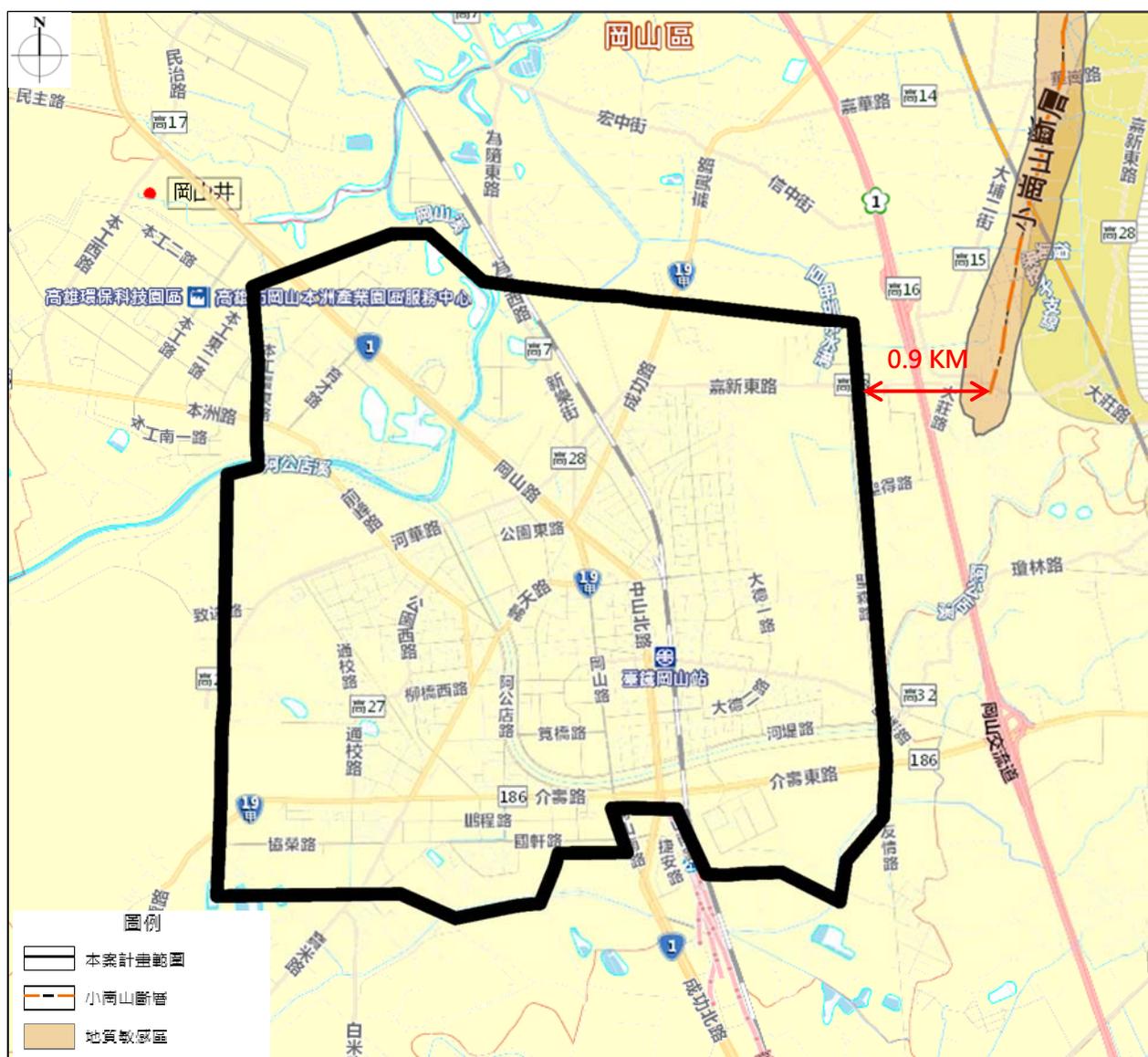


圖 3-2-2 岡山都市計畫活動斷層及地質敏感區分布示意圖

二、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3-2-1所示。

表 3-2-1 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/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 3-2-2 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遠排水，詳下圖3-2-3所示。



圖 3-2-3 計畫範圍流域示意圖

五、歷史災害

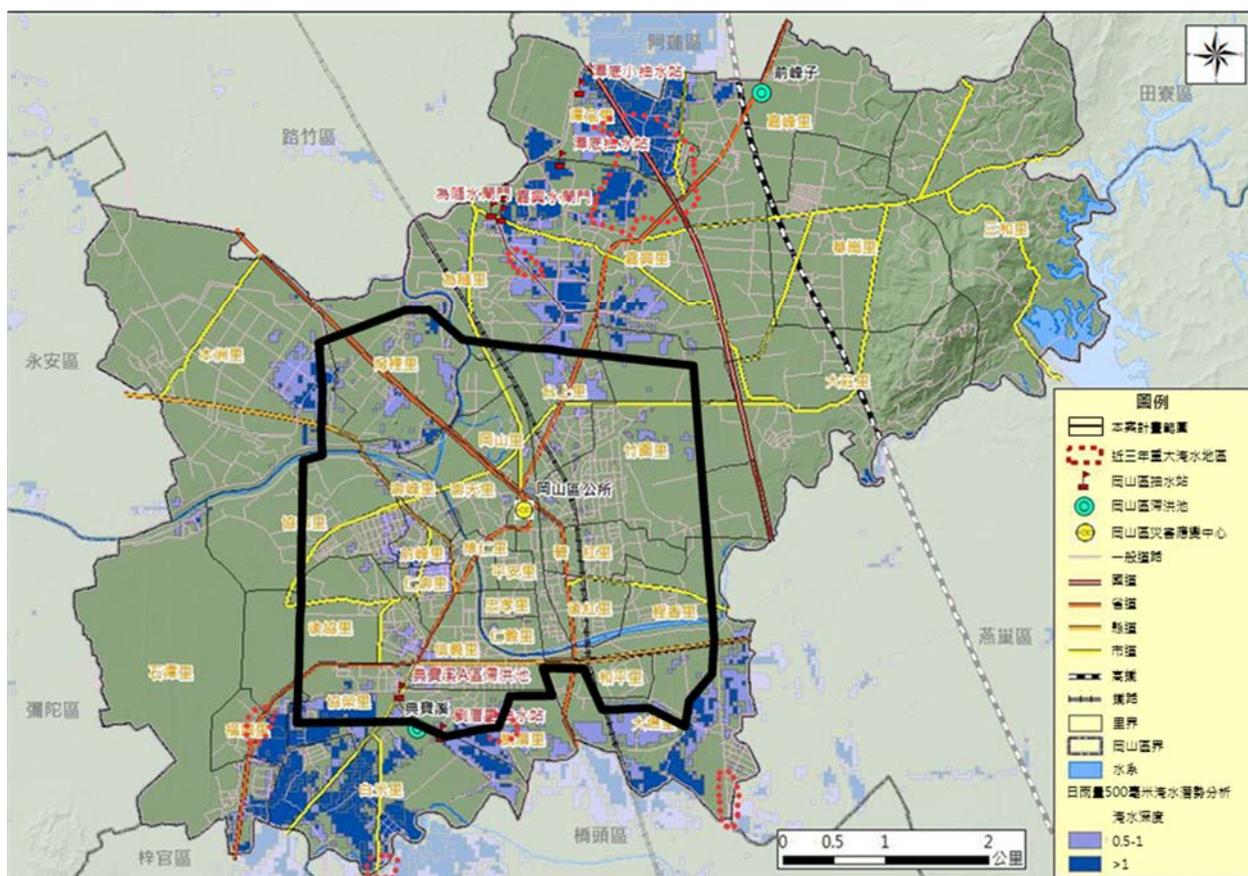
本計畫區之歷史災害以水災發生最為頻繁，特別是颱風來臨或是瞬間雨量過大時，易造成災害。而地震災害方面，過去重大地震事件均未對岡山地區造成損害，惟嘉興及嘉峰里間存在小崗山斷層，因此仍需小心預防地震災害的潛在威脅。本區近年颱洪災害及淹水潛勢情形說明如下。

(一) 颱洪災害

本區過去曾遭遇過颱風帶來之淹水災情，包含莫拉克風災及凡那比颱風等，而近3年則多因豪大雨造成淹水災情。在土庫排水、阿公店溪及寶典溪整治工程完成後，市區內淹水情形已顯著改善，惟計畫區外之嘉興里、潭底里、福興里地區因地勢低窪，瞬間雨量過大或颱風季節仍常造成淹水。歷次淹水災害發生情形及近3年重大淹水地區及排洪設施分布詳表3-2-3與圖3-2-4所示。

表 3-2-3 岡山歷次颱風及豪雨淹水災害發生歷史綜理表

發生時間	災害名稱	災害情形敘述
民國 93 年	七二水災	敏督利颱風造成高雄市累積雨量高達 2142.5mm，造成嚴重傷亡，且該年起岡山成為易淹水地區。
民國 98 年	莫拉克颱風	莫拉克颱風在原高雄縣降下超大雨量，其中岡山鎮嘉興里、白米里一帶，積水最深近 1 層樓高，受災戶共有 1345 戶。
民國 99 年	凡那比颱風	凡那比颱風造成岡山地區淹水，連續 6 小時最大降雨量超過 200 年降雨頻率，部分地區水淹甚至超過 200 公分。
民國 107 年	0822 豪雨	豪雨造成地勢低窪地區如嘉興里、潭底里、福興里、白米里瞬間雨量過大、區域排水水位高漲無法排入。



資料來源：110年度高雄市水災危險潛勢地區保全計畫。

圖 3-2-4 岡山區近 3 年重大淹水地區及排洪設施分布示意圖

依據中央氣象局資料，過去112年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比等颱風造成本市淹水地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及瞬間累計降雨量過高，導致區域排水系統無法及時排水，詳圖3-2-5所示。

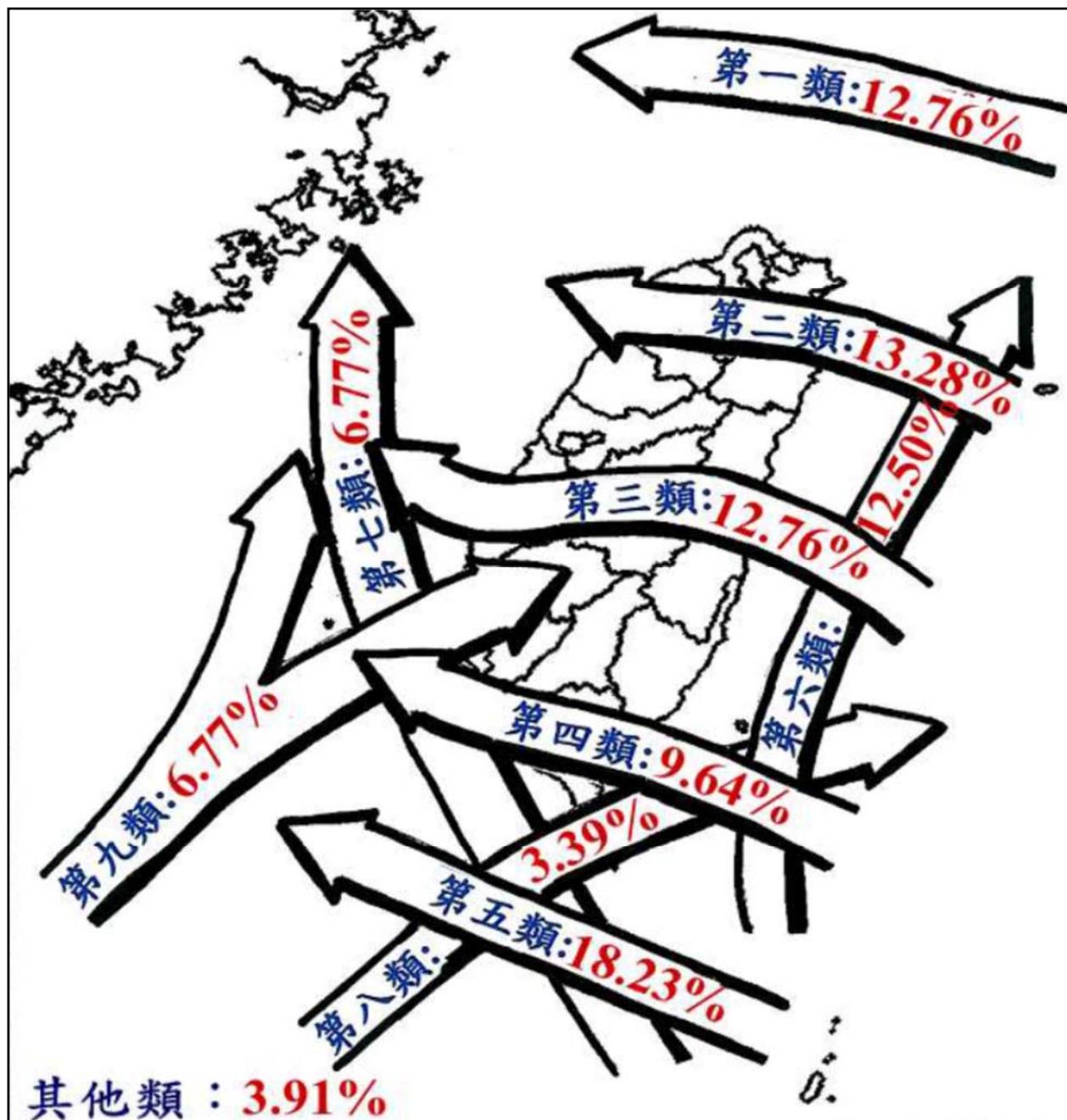


圖 3-2-5 影響臺灣地區颱風路徑分類圖（1911-2020 年）

五、滯洪設施

本計畫區主要河川有阿公店溪及土庫排水蜿蜒於本計畫區北側，南側則鄰接橋頭區之典寶溪與大遼排水，其中阿公店溪經河川整治後，近年未有相災害產生，而典寶溪排水路幹線中下游局部區段渠坡平緩且通水斷面不足，近年曾因大雨發生洪水漫溢，典寶支線、援中港支分線、潭子底支線、大寮支線中下游段及其支分線、筆秀支線及角宿下游段等排水之現況通水能力約介2~5年重現期距之洪峰流量，無法滿足計畫保護標準。集水區內地勢低窪地區包括典寶溪排水下游右岸梓官區典寶社區，及大寮支線下游、石螺潭分線沿岸包括岡山區白米里、劉厝里、石潭里、福興里等。「高雄地區典寶溪排水系統治及環境營造規劃」將排水系統（含幹、支、分線）之保護標準採10年重現期距之計畫洪水水位規劃，並以25年重現期距之洪水不溢堤為原則。

典寶溪排水系統計畫擬設置滯洪池地區共有6處，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量方式改善地區環境，設置滯洪池具有降低渠道內洪水位及減少排水路改善工程數量之雙重功能，其中於本計畫區南側設置有典寶溪排水A區滯洪池，位處典寶溪排水支線之大寮支線及劉厝排水之間，屬「易淹水地區水患治理計畫」第二階段實施，並經內政部都市計畫委員會於民國99年8月24日第737次會議審議過，變更農業區為滯洪池用地，變更面積為8.63公頃。相關位置詳見圖3-2-7所示。

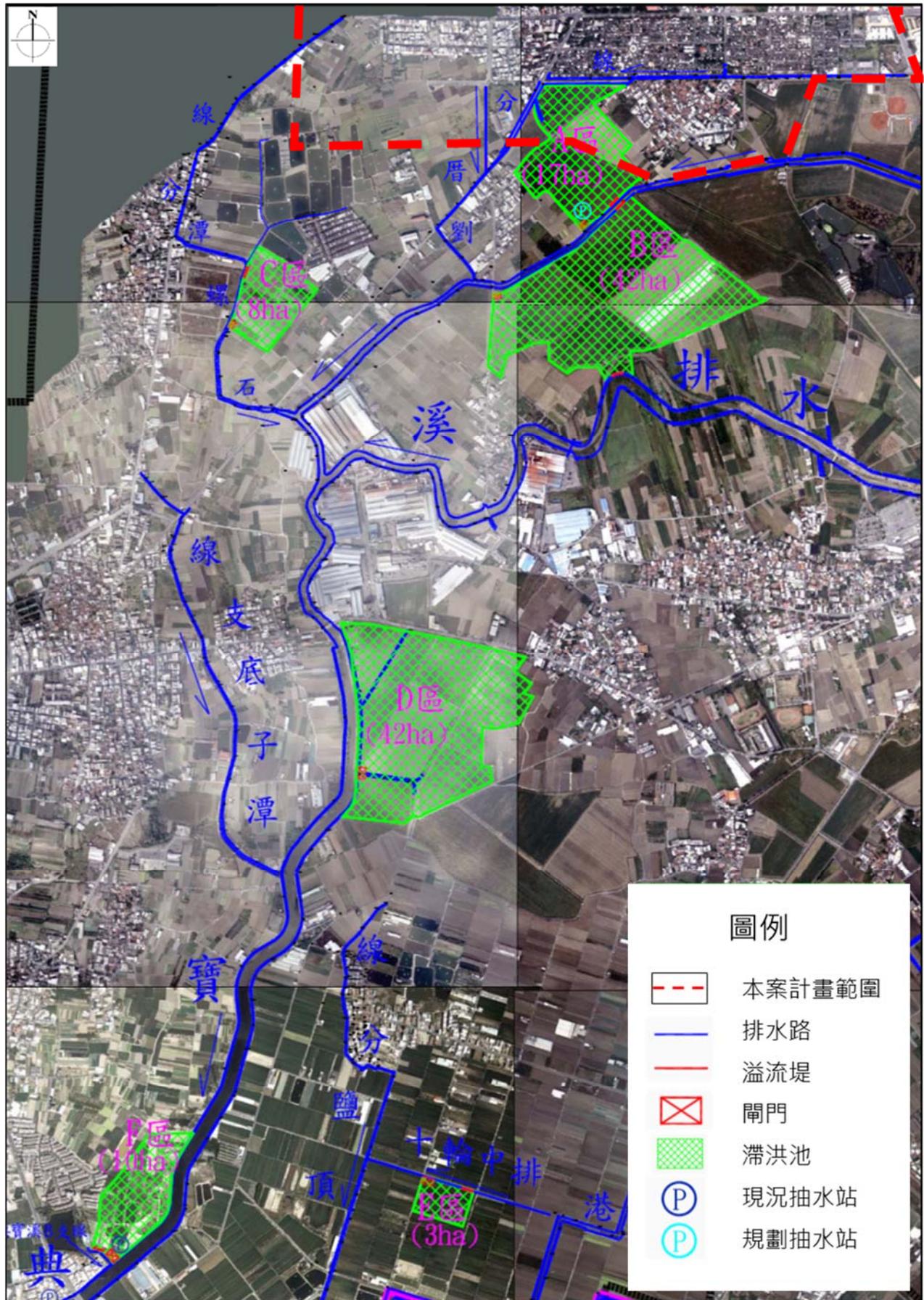


圖 3-2-7 典寶溪排水滯洪池分布示意圖

第三節 人口與經濟產業發展

本計畫區內人口以早期都市發展聚集之居住人口為主，以下分別就本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，岡山都市計畫區自民國101年至109年間之人口數由75,782減少至76,513，共增加731人，成長率約為0.96%，然自民國104年起，岡山都市計畫區之人口數開始呈現負成長，以每年-0.23%的平均成長率逐年遞減，詳如表3-3-1及圖3-3-1所示。

表 3-3-1 岡山都市計畫區歷年人口數彙整表

年別	岡山區		岡山都市計畫區	
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
101	97,587	-	75,782	-
102	97,800	0.22	75,935	0.20
103	97,751	-0.05	77,301	1.80
104	97,827	0.08	77,393	0.12
105	97,843	0.02	77,247	-0.19
106	97,329	-0.53	76,999	-0.32
107	97,103	-0.23	76,720	-0.36
108	97,127	0.02	76,739	0.02
109	96,841	-0.29	76,513	-0.29

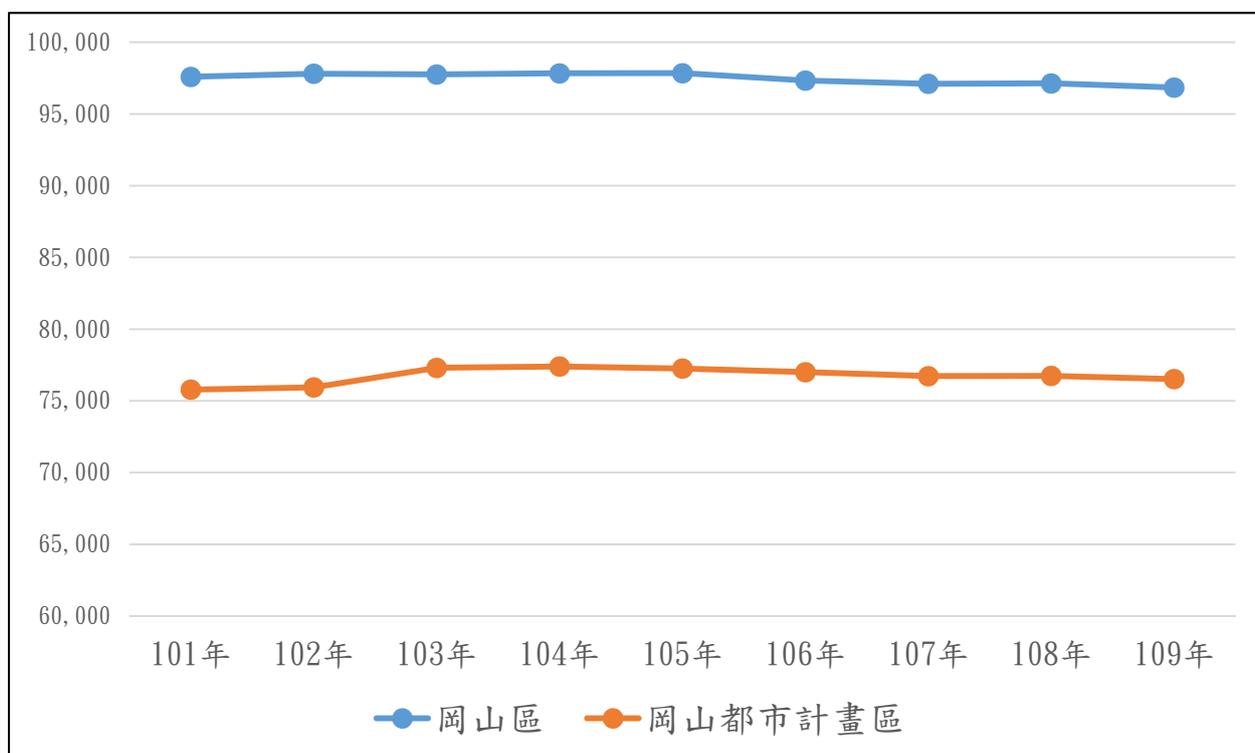


圖 3-3-1 岡山都市計畫區人口成長趨勢示意圖

二、人口趨勢推估

(一) 數學模式人口推估

為掌握本計畫區人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫以歷年人口資料，透過各類數學模式之推導，預測民國125年岡山交流道特定區之人口數。運用之數學模式包括漸減增加率法、直線最小二乘法、對數直線最小二乘法等，預測人口數約介於58,279至78,219人之間，有關各數學模式方程式及預測結果詳表3-3-2所示。

表 3-3-2 人口預測成果分析表

預測模式		125年預測人口(人)
直線最小二乘法	$Y' = 76683.20 + 74.92 \times (N - 104.5)$	78,219
二次拋物線最小二乘法	$Y' = 77082.48 + 74.92 \times (N - 104.5) - 48.3977 \times (N - 104.5)^2$	58,279
對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 11.252614 + 0.000983 \times (N - 104.5) - 0.000630 \times (N - 104.5)$	60,343

(二) 依就業人口引力模型分派推估

參考「北高雄科技產業廊帶土地使用檢討研究暨周邊地區都市發展規劃案」統計周邊產業園區預估於115年前進駐之員工數約有70,370萬人，並以引力模型分派就業人口至各行政區，公式說明如下，分派成果詳表3-3-3所示。

$$\Delta P_i = \Delta P \times (A_i V_i / \sum_j A_j V_j) \quad (1)$$

$$A_i = \sum_j (E_j / T_{ij}^x) \quad (2)$$

ΔP_i 為分派後就業人口； ΔP 為預估就業人口總數； A_i 為i區可及性指標； V_i 為i區可發展土地面積，包含非都市土地中之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地，及都市計畫土地中之住宅區； E_j 為j區就業機會； T_{ij}^x 為i區與j區之距離矩陣。

表 3-3-3 民國 115 年分派北高雄就業人口衍生之居住需求人口數統計表

行政區	可及性指標	可及性指標*可發展土地面積(m ²)	分派比例(%)	分派人數(人)	居住需求(以40%估算)	戶量(人/戶)	衍生居住需求人口數(人)
楠梓區	19.01	13,616.19	0.43	28,594	11,438	2.52	28,823
梓官區	3.54	765.22	0.02	1,607	643	2.72	1,748
橋頭區	4.00	2,351.13	0.07	4,937	1,975	2.57	5,076
彌陀區	1.89	224.31	0.01	471	188	2.75	518

表 3-3-3 民國 115 年分派北高雄就業人口衍生之居住需求人口數統計表 (續)

行政區	可及性指標	可及性指標*可發展土地面積 (m ²)	分派比例 (%)	分派人數 (人)	居住需求 (以 40% 估算)	戶量 (人/戶)	衍生居住需求人口數 (人)
燕巢區	2.94	1,313.90	0.04	2,759	1,104	2.72	3,002
岡山區	9.64	7,244.72	0.23	15,214	6,086	2.71	16,492
永安區	1.37	239.44	0.01	503	201	2.36	475
路竹區	5.15	4,111.48	0.13	8,634	3,454	2.96	10,223
阿蓮區	2.82	565.41	0.02	1,187	475	2.97	1,411
茄萣區	2.99	518.22	0.02	1,088	435	2.79	1,214
湖內區	2.98	621.28	0.02	1,305	522	2.66	1,388
總計	--	31,571.30	--	66,300	26,520	--	70,370

根據表3-3-3分派結果，北高雄將衍生之居住需求共70,370人，其中岡山區將衍生居住需求人口數為16,492人，依照岡山區109年行政區人口數96,841人，與都市計畫區現行人口數76,513人之比值0.79，乘以該衍生之居住需求人口，預期未來岡山都市計畫區將分派約13,030人之衍生居住需求人口數；若將該人口數納入計畫區現行人口計算，預估未來岡山都市計畫區將增加至89,543人，詳如表3-3-4所示。

表 3-3-4 民國 115 年岡山都市計畫未來就業人口衍生之居住需求人口數統計表

項目	人口數 (人)	比例 (%)
109 年岡山區現況人口數	96,841	79.01
109 年岡山都市計畫區現況人口數	76,513	
引力分派下岡山區衍生居住需求人口數	16,492	--
岡山都市計畫區衍生居住需求人口數	13,030	--
岡山都市計畫區現況人口數+衍生居住需求人口數	89,543	--

(三) 依現行計畫容積管制推估

依據岡山都市計畫現行計畫土地使用管制要點之規範，本計畫區住宅區建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%，惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於200%；而商業區之建蔽率不得大於80%，容積率不得大於320%，惟若建蔽率不大於70%時，則容積率得調整為不得大於350%，若本區住宅區與商業區完全以較低建蔽率、較高容積率之方式開闢，則可容納之人口為173,969人，詳如表3-3-5所示。

表 3-3-5 現行計畫各種住商用地容積管制下可容納人口一覽表

土地使用分區	計畫面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	每人平均樓地板面積 (m ²)	供居住用比率 (%)	可容納人口 (人)
住宅區	324.1683	50	200	50	100	155,601
商業區	45.9202	70	350	50	50	18,368
小計	370.0885	--	--	--	--	173,969

(四) 綜合分析

經由上述不同方式所得之岡山都市計畫區計畫人口數可知：

1. 各類數學模式所估算之最高人口數為 78,219 人。
2. 根據就業人口引力模型分派，以岡山都市計畫地區未來就業人口衍生之居住需求人口數 13,030 人，加上現況人口數 76,513 人，推估未來人口數為 89,543 人。
3. 依據現行計畫住宅區及商業區容積管制下可容納之人口計算，本計畫區可容納之總人口數為 173,969 人。

綜合以上各點，岡山都市計畫現況人口為 76,513 人，依各類數學模式所估算之最高人口數為 78,219 人，另以現況人口與未來周邊產業園區所衍生之居住人口數推估未來人口數將達 89,543 人，雖略低於現行計畫人口之 100,000 人，惟考量周邊產業發展趨勢及產業園區腹地開發後所衍生之居住需求，加上捷運岡山路竹延伸線、國道岡山第二交流道、捷運聯開區等相關重大建設之投入均將成為人口引力，且經評估現行計畫可容納人口亦可滿足計畫人口所需，故本次通盤檢討建議計畫年期民國 125 年維持計畫人口 100,000 人，並以此作為各項實質規劃之基礎。

三、居住密度檢討

現行計畫之計畫人口為 100,000 人，居住密度為 304 人/公頃，本次通盤檢討維持原計畫人口 100,000 人，居住密度維持 304 人/公頃。

四、經濟產業活動

(一) 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 3-3-6 所示）。

表 3-3-6 104 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

(二) 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3-3-7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3-3-8所示。

表 3-3-7 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 3-3-8 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

(三) 工業區發展

岡山都市計畫區之工業使用主要集中於都市發展區之外為，並以台一線及嘉新東路兩側為主。在螺絲產業的蓬勃發展下，現況部分工業區仍有新廠房興建中，多集中於計畫區北側之甲工八及乙工三，顯示岡山都市計畫區內之產業發展仍有持續成長之空間，配合岡山本洲工業區及南科高雄園區之高科技產業，本計畫區之工業區可作為相關產業連結之儲備用地，詳見表3-3-9所示。

表 3-3-9 岡山都市計畫工業區發展現況分析表

分區	面積 (公頃)	使用面積 (公頃)	發展率 (%)	主要產業類型	現況概述
乙工一	37.9470	31.0098	82	機械、螺絲	該用地內有部分物流倉儲服務及住宅使用，其餘為工業使用。
乙工三	79.8739	67.0338	84	機械、螺絲、 金屬製品	該用地內有部分汽車維修、娛樂事業、物流倉儲服務及住宅使用，其餘為工業使用。
乙工四 (保留)	24.6288	20.6407	84	金屬製品； 塑膠、橡膠	該用地內有部分物流倉儲服務，其餘為工業使用。部分土地權利關係人於 92 年依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提出工業區變更為商業區、住宅區及公共設施用地之案件，目前仍在高雄市都市計畫委員會審議中。
乙工	6.1818	0.6428	10	金屬	開闢率較低，多為空地。
乙工七	3.1932	1.1626	36	食品	主要為食品工廠，部分用地為台電公司所有，欲設立變電所。
零工	1.5683	1.5683	100	木材、螺絲	華興合板股份有限公司。
甲工二 (保留)	19.5483	5.0289	26	水泥；螺絲	鄰接二號道路有部分零售商業使用，該用地內面積最大之嘉新水泥公司已停業，土地權利關係人於 92 年依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提出工業區變更為商業區、住宅區及公共設施用地之案件，目前仍在高雄市都市計畫委員會審議中。
甲工六 (保留)	33.9127	20.6922	61	鋼鐵、金屬 製品、螺絲	該用地皆為工業用地，區內面積最大之岡山鋼鐵公司已停業，土地權利關係人於 92 年依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，提出工業區變更為商業區、住宅區及公共設施用地之案件，目前仍在高雄市都市計畫委員會審議中。
甲工八	40.0075	36.4551	91	鋼鐵、螺絲	鄰接二號道路有部分零售商業、住宅使用及物流倉儲服務，其餘為工業使用，且現況有廠房興建中。
總計	246.8615	184.2342	75	機械、螺絲、 金屬、鋼鐵	-

註1：表內面積為圖面測量面積，實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

註2：(保留)表示該工業區為第一次通盤檢討之工業區變更保留案。

第四節 土地使用

一、都市發展脈絡

岡山於明鄭至日治時期被稱為「竿蓁林」或「阿公店」。由於岡山昔日原為荒涼、渺無人煙的原野，茅草竿（蓁仔）叢生，故名日竿蓁林。而「阿公店」名稱的由來，相傳清康熙年間一老翁在溪邊築茅廨，並設攤販茶水、雜物，以供南北商旅住宿之便，逐漸形成村落，送以老翁稱為「阿公」，而茅屋為「店」，更名為「阿公店」，詳圖3-4-1所示。

岡山在1920年被劃為高雄州岡山郡岡山庄，自此阿公店正式更名為岡山，而岡山名稱的由來是因為附近有大小崗山之地標，期間岡山街之交通、軍事地位日趨重要，市區迅速發展，人口急速增加，為今日岡山區發展的規模奠定基礎。



圖 3-4-1 岡山地理環境古地圖（約西元 1690 年）

二戰後，隨著耕者有其田政策之執行及民國38年之移民潮，加上本為空軍重鎮的相關設施擴張及眷村生活融入，再次為岡山區帶來繁榮，也帶動了岡山現代化擴張的腳步。其後火車站的東移，火車站以東及以北地區之新建及重劃區的規劃與開發、阿公店溪水患的整治，均為岡山地區原有榮景展開新契機。

二、土地使用發展現況

本計畫區依據106年國土利用現況調查，盤點計畫區內各土地使用面積及比例，調查結果彙整如表3-4-1及圖3-4-2所示，針對計畫區現況發展情形，茲分項說明如下：

（一）住宅使用

本計畫區之住宅使用主要還是集中在平安里、忠孝里、維仁里、前峰里及仁義里等聚落，各聚落大多沿聚落內之鐵路與既成巷道兩側發展，住宅使用面積約218.7245公頃，約占計畫區面積15.58%。本計畫共劃設324.1683公頃之住宅區，發展使用率約67.47%。

（二）商業使用

商業使用多沿區內主要道路分佈，其中商業活動分佈較密集之道路包括台1省道及縣道186，其類別多為鄰里性商業型態。商業使用面積約為48.2270公頃，占計畫面積3.44%，主要為服務業及零售批發業。另本計畫商業區現劃設45.9202公頃，現況商業使用多於計畫面積，部分商業使用土地位於農業區或工業區內。

（三）工業使用

本計畫之工業區主要集中在對外聯外幹道兩側，包括台1線及嘉新東路等，其他則零星散佈，工業使用面積約25.6690公頃，約占計畫面積1.83%。另現行計畫劃設245.9986公頃之工業區，部分工業使用分布於農業區內。

（四）農業使用、漁業使用、礦鹽土石業使用

本計畫區內多為農業使用，其中包含農作、水產養殖、畜牧及農業相關設施，使用面積約286.5092公頃，占計畫區面積20.41%，現行計畫劃設農業區約339.2498公頃，發展使用率約為84.45%，另本計畫區內部分農業區內有工業使用之現象。

漁業使用零星分布於農業區，多以內陸養殖為主，使用面積約為1.5325公頃，占計畫區面積0.11%。礦鹽土石業使用面積約為0.4647公頃，占計畫區面積0.03%。

（五）公共設施使用

本計畫區之公共設施用地多已開闢使用，如學校、溝渠、滯洪池、加油站、抽水站、鐵路等均已開闢使用。部分機關、公園、兒童遊樂場、綠地、停車場用地均尚有未開闢使用之情形。

（六）軍事使用

本計畫區之軍事使用分布於計畫區西側，現況為中華民國空軍軍官學校，使用面積約為72.3227公頃，占計畫區面積5.15%。

（七）林地使用

本計畫區內林地使用土地包含天然林及人工林，主要為人工林使用，多分布於農業區內，使用面積約為38.9485公頃，占計畫區面積2.77%。

（八）河道使用、道路使用、鐵路使用

本計畫區內河道使用、道路使用、鐵路使用面積分別約為56.8405公頃、188.8111公頃及11.3494公頃，分別占計畫區面積4.05%、13.45%及0.81%。

（九）空置地使用

本計畫區內空置地主要分布於農業區及工業區，使用面積約為141.7932公頃，占計畫區面積10.10%。

表 3-4-1 土地使用現況面積統計表

土地使用類別	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅使用	218.7245	15.58
混合住宅使用	197.0459	14.04
商業使用	48.2270	3.44
工業使用	25.6690	1.83
農業使用	286.5092	20.41
漁業使用	1.5325	0.11
營建業使用	0.1185	0.01
礦鹽土石業使用	0.4647	0.03
公園綠地廣場使用	32.0569	2.28
學校使用	49.9813	3.56
機關使用	5.7725	0.41
停車場使用	9.1182	0.65
軍事使用	72.3227	5.15
文化設施使用	2.5557	0.18
社會福利使用	2.4895	0.18
醫療保健使用	5.6850	0.40
環保設施使用	3.4070	0.24
公用設備使用	4.3437	0.31
鐵路使用	11.3494	0.81
林地使用	38.9485	2.77
河道使用	56.8405	4.05
道路使用	188.8111	13.45
空置地使用	141.7931	10.10
總計	1,403.7664	100.00

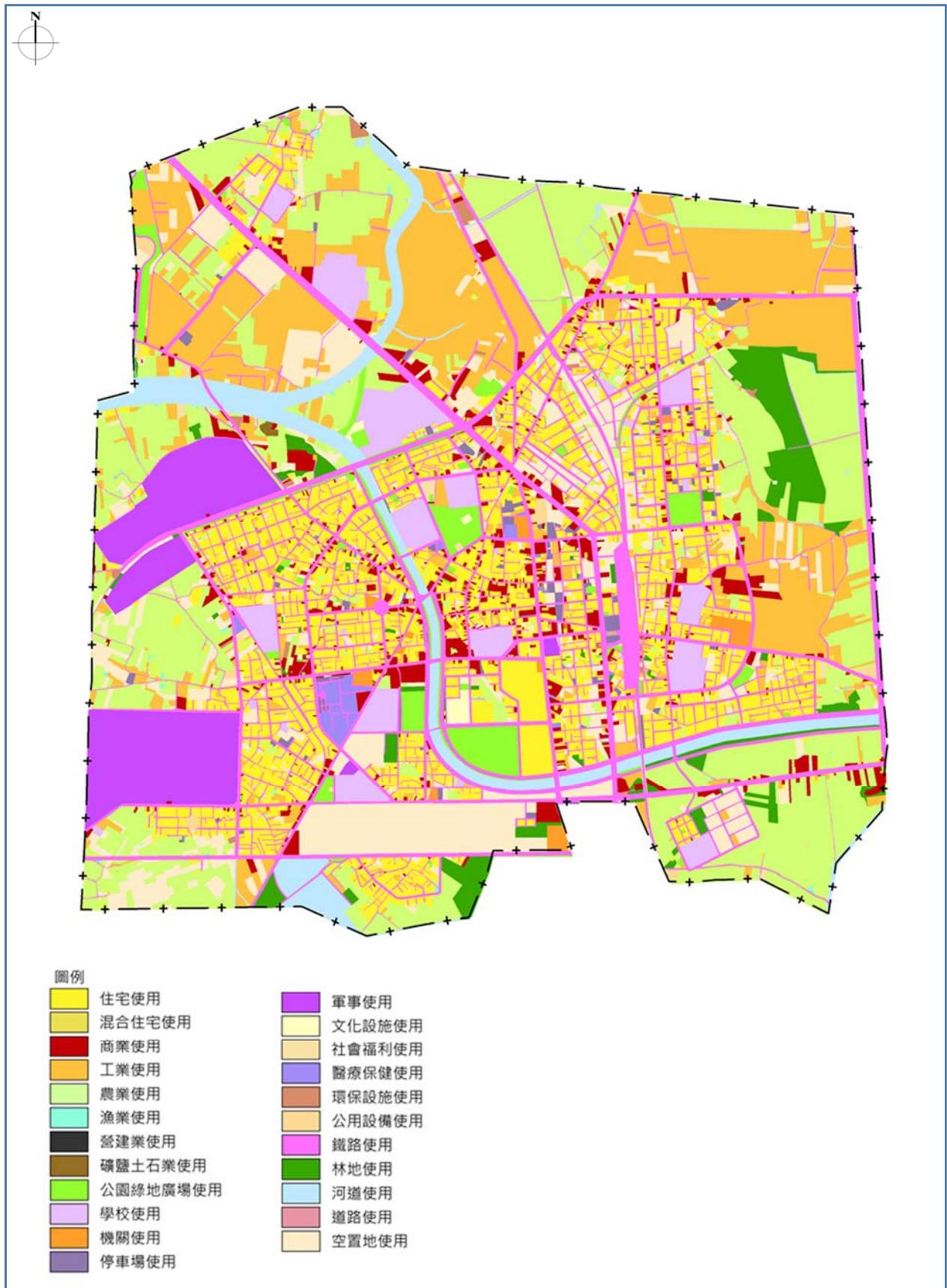


圖 3-4-2 土地使用現況示意圖

第五節 公共設施

本節針對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，說明如后。

一、公共設施用地開闢現況

(一) 機關用地

本計畫區內共劃設機關用地15處，計畫面積為75.2395公頃，目前機十四及機十五尚未開闢，機一-八及機一-九部分開闢，其餘機關用地皆已完全開闢。

(二) 學校用地

本計畫區內畫設文小、文中、文高、文職用地共13處學校用地，計畫面積為47.9863公頃，目前均已開闢使用。

1. 文小用地

本計畫區內共劃設文小用地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，面積合計為20.1035公頃。

2. 文中用地

文中用地3處，分別供岡山國中及前峰國中使用，計畫面積合計為10.7787公頃。

3. 文高用地

文高用地1處，供岡山高中使用，計畫面積為3.7334公頃。

4. 文職用地

本計畫區內共劃設文職用地1處，供岡山農工職校使用，計畫面積為13.3707公頃。

(三) 公園用地

本計畫區內共劃設公園用地8處，計畫面積27.9933公頃。公二、公八、公十二及公十三尚未開闢，其餘公園用地皆已開闢做公園使用。

(四) 綠地(帶)

本計畫區內共劃設4處綠地，計畫面積為7.1126公頃，綠一、綠二及綠三均未開闢，綠帶用地部分開闢。

(五) 公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地

本計畫區內共劃設公園兼兒童遊樂場用地2處，計畫面積為1.4078公頃，均未開闢使用；共劃設兒童遊樂場用地18處，計畫面積為4.6018公頃，目前除了兒二、兒六-一、兒六-二已開闢使用外，其餘均尚未開闢。

(六) 園林道用地

園林道用地位於阿公店溪部份河段兩側道路及廢棄不用之空軍支線及嘉新支線，計畫面積為25.6427公頃，目前園道一、園道二及園道已開闢使用，園道三部分開闢，園道四、園道五及園道六均尚未開闢。

(七) 停車場用地

本計畫區內共劃設停車場用地14處，計畫面積為3.9933公頃，目前除了停二、停六、停七、停十三、停十五已開闢做停車場使用外，其餘停車場用地均未開闢。

(八) 醫院用地

本計畫區內劃設醫院用地1處，計畫面積為6.1290公頃，供國軍岡山醫院使用，目前已開闢使用。

(九) 市場用地

本計畫區內劃設市場用地10處，計畫面積為2.5679公頃，現況除市一-一、市一-二、市三及市六已開闢做市場使用外，其餘市場用地均未開闢。

(十) 水利用地

水利用地位於計畫區北側，計畫面積為0.5647公頃，目前已開闢使用。

(十一) 鐵路用地

本計畫區內劃設鐵路用地1處，供縱貫鐵路使用，計畫面積為5.3157公頃，目前已開闢使用。

(十二) 自來水事業用地

本計畫區內劃設自來水事業用地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，計畫面積為1.0809公頃，現況部分開闢。

(十三) 電路鐵塔用地

本計畫區內劃設電路鐵塔用地1處，計畫面積為0.0072公頃，目前已開闢使用。

(十四) 抽水站用地

抽水站用地位於計畫區南端農業區，供B2幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，計畫面積為0.1011公頃，目前已開闢使用。

(十五) 滯洪池用地

本計畫區內劃設滯洪池用地1處，計畫面積為8.3330公頃，位於乙工七束側，係為配合典寶溪排水系統整治及環境營造規劃，劃設為滯洪池用地，目前已開闢使用。

(十六) 加油站用地

本計畫區內加油站用地位於「機一-九」用地東南側，計畫面積為0.0584公頃，供中油岡山加油站使用，目前已開闢使用。

(十七) 廣場兼停車場用地

本計畫區內劃設廣場兼停車場用地1處，計畫面積為0.4273公頃，位於車站專用區北側，目前已開闢使用。

(十八) 道路廣場用地

本計畫區之廣場用地計有4處（「廣一」「廣二」「廣三」及「廣四」），計畫面積合計為165.8817公頃，主要位於岡山火車站前、後、機三用地東南側之圓環及文中三用地東側，其餘則為道路用地，現況部分開闢。

(十九) 交通用地

本計畫區內劃設交通用地1處，計畫面積為0.2169公頃，目前未開闢使用。

(二十) 鐵路用地兼供道路使用

本計畫區內劃設鐵路用地兼供道路使用1處，計畫面積為0.0042公頃，供連結二-1號道路及八-1號道路之8米道路使用，目前已開闢使用。

表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表

項目	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	1.4700	無	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	無	空地	未取得	未開闢
	機一--四	0.7500	無	第六河川局	已取得	已開闢
	機一--七	35.0098	無	空軍航空技術學校	已取得	已開闢
	機一--八	26.8094	無	國防設施	部分取得	已開闢
	機一--九	4.6951	無	高雄地方法院岡山簡易庭	已取得	已開闢
	機三	0.2981	無	前峰派出所	已取得	已開闢
	機六	0.1424	無	壽天派出所	部分取得	已開闢
	機九	1.6454	無	保警第五總隊	部分取得	已開闢
	機十	0.2030	無	高雄國稅局岡山稽徵所	已取得	已開闢
	機十一	0.9028	無	空軍官校軍機展示館	已取得	已開闢
	機十二	0.1563	無	內政部入出國及移民署	已取得	已開闢
	機十三	1.4531	無	空軍航空技術學校地裝訓練場所	已取得	已開闢
	機十四	0.2431	無	空地	已取得	未開闢
	機十五	1.4608	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	空軍航空技術學校	未取得	未開闢

表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

項目		面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
學校用地	文小一	2.8503	無	岡山國小	部分取得	已開闢
	文小二	2.4611	無	壽天國小	已取得	已開闢
	文小三	3.3440	無	前峰國小	已取得	已開闢
	文小四	2.7668	無	兆湘國小	已取得	已開闢
	文小五	2.4834	無	後紅國小	部分取得	已開闢
	文小六	2.2362	無	竹圍國小	已取得	已開闢
	文小七	1.9556	無	岡山國小灣裡分校	已取得	已開闢
	文小八	2.0061	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	3.8539	無	岡山國中	已取得	已開闢
	文中二	3.2209	無	前峰壘球場	已取得	已開闢
	文中三	3.7039	無	前峰國中	已取得	已開闢
	文高	3.7334	無	國立岡山高中	部分取得	已開闢
	文職一	13.3707	無	國立岡山農工職校	部分取得	已開闢
公園用地	公一	5.1419	無	岡山公園	部分取得	已開闢
	公二	2.9829	無	超市、住宅	未取得	未開闢
	公三	6.9222	無	岡山和平公園	部分取得	已開闢
	公五	0.8494	無	公五公園	已取得	已開闢
	公八	0.6313	無	停車場、空荒地	未取得	未開闢
	公九	0.9285	無	陽明公園	已取得	已開闢
	公十一	2.5628	無	和平公園	已取得	已開闢
	公十二	3.5953	無	農地	部分取得	未開闢
	公十三	1.7498	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	公十三公園	已取得	已開闢
	公十四	0.5385	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	公十四公園	已取得	已開闢
	公十五	0.4796	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	公十五公園	已取得	已開闢
公十六	0.5098	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	公十六公園	已取得	已開闢	
公十七	0.4567	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	公十七公園	已取得	已開闢	
細公	0.6446	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	樹林	已取得	已開闢	
綠地 (帶)	綠一	0.1892	無	鐵皮屋	已取得	未開闢
	綠二	0.1377	無	荒地	未取得	未開闢
	綠三	0.2367	無	荒地	部分取得	未開闢
	綠帶	6.5490	無	綠帶	部分取得	已開闢
兒童遊樂 場用地	兒二	0.2173	無	公兒	已取得	已開闢
	兒三	0.2320	無	住宅	未取得	未開闢
	兒四	0.2271	無	私人停車場	未取得	未開闢

表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

項目		面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
兒童遊樂場用地	兒五-一	0.2004	無	草皮	未取得	未開闢
	兒五-二	0.2023	無	停車場	未取得	未開闢
	兒六-一	0.2038	無	岡山社會福利中心	已取得	已開闢
	兒六-二	0.1732	無	公兒	已取得	已開闢
	兒六-三	0.1908	無	鐵圍籬	部分取得	未開闢
	兒七	0.1716	無	荒地	部分取得	未開闢
	兒八	0.1954	無	荒地	未取得	未開闢
	兒九	0.5947	無	鐵皮屋、空地	部分取得	未開闢
	兒十	0.6044	無	住商	未取得	未開闢
	兒十一	0.2686	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
	兒十二	0.2694	無	荒地	未取得	未開闢
	兒十三	0.1716	無	變電設施	未取得	未開闢
	兒十四	0.4505	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
	公園兼兒童遊樂場用地	細兒一	0.1026	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	已取得
細兒二		0.1261	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	部分取得	未開闢
公園兼兒童遊樂場用地	公兒一	0.5183	另擬細部計畫 (正氣新村細計範圍)	公兒	已取得	已開闢
	公兒二	0.8895	另擬細部計畫 (致遠新村細計範圍)	荒地	未取得	未開闢
園林道用地	園道一	8.7098	無	綠園道	部分取得	已開闢
	園道二	10.9807	無	綠園道	部分取得	已開闢
	園道三	0.6991	無	綠園道	部分取得	已開闢
	園道四	1.2966	無	鐵皮屋、荒地	部分取得	部分開闢
	園道五	1.1823	無	道路	部分取得	已開闢
	園道六	0.0763	無	道路	未取得	已開闢
	園道	2.6979	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	綠園道	已取得	已開闢
停車場用地	停一	0.2098	無	商店	未取得	未開闢
	停二	0.1485	無	立體停車場	已取得	已開闢
	停三	0.1788	無	荒地	未取得	未開闢
	停六	0.1877	無	停車場	未取得	已開闢
	停七	0.2017	無	停車場	未取得	已開闢
	停八	0.1974	無	商店	未取得	未開闢
	停九	0.1815	無	住宅	未取得	未開闢

表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

項目		面積 (公頃)	附帶條件內容	土地使用現況	取得情形	開闢情形
	停十一	0.6804	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	0.0972	無	鐵圍籬	未取得	未開闢
	停十三	0.2777	無	停車場	未取得	已開闢
	停十四	1.1128	無	黃昏市場	部分取得	已開闢
	停十五	0.2644	無	停車場	未取得	已開闢
	細停一	0.1496	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	已取得	未開闢
	細停二	0.1058	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	部分取得	未開闢
醫院用地		6.1290	無	國軍岡山醫院	部分取得	已開闢
市場用地	市一-一	0.2545	無	平安市場	部分取得	已開闢
	市一-二	0.4506	無	文賢市場	部分取得	已開闢
	市二	0.1592	無	荒地	未取得	未開闢
	市三	0.3474	無	前鋒市場	未取得	已開闢
	市四	0.2088	無	鐵皮屋	未取得	未開闢
	市五	0.1609	無	住宅	未取得	未開闢
	市六	0.1815	無	住商	部分取得	未開闢
	市七	0.1549	無	荒地	未取得	未開闢
	市	0.4999	另擬細部計畫 (大鵬九村細計範圍)	草地	未取得	未開闢
細市	0.1502	另擬細部計畫 (和平里細計範圍)	草地	已取得	未開闢	
水利用地		0.5647	無	水利設施	部分取得	已開闢
鐵路用地		5.3157	無	鐵路用地	部分取得	已開闢
自來水事業用地		1.0809	無	自來水公司、住宅	部分取得	已開闢
電路鐵塔用地		0.0072	無	電路鐵塔	已取得	已開闢
抽水站用地		0.1011	無	抽水站設施	已取得	已開闢
滯洪池用地		8.3330	無	滯洪池	已取得	已開闢
加油站用地		0.0584	無	加油站	已取得	已開闢
廣場兼停車場用地		0.4273	無	停車場	已取得	已開闢
道路廣場用地		165.8817	無		部分取得	部分開闢
交通用地		0.2169	無	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	無	鐵道、道路	已取得	已開闢

註：調查時間為110年12月。

二、公共設施服務水準

本計畫區現況人口數為76,513人，計畫面積為1,398.7030公頃，依照內政部106年4月18日發布之修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，分析本計畫區現行公共設施現況服務水準詳表3-5-2所示、公共設施用地面積需求檢討詳表3-5-3所示。

表 3-5-2 公共設施用地面積檢討標準綜理表

項目	現行計畫說明	檢討標準	現行計畫檢討說明
文小 用地	劃設 8 處， 面積共計 20.1035 公頃	<ol style="list-style-type: none"> 1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： <ol style="list-style-type: none"> (1) 有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 (2) 已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 (3) 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4. 依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，國民小學及中學校地面積規劃應依班級規模及區域別規劃： <ol style="list-style-type: none"> (1) 國民小學 12 班以下都市計畫內學校校地面積不得少於 2 公頃，13 班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加 400 m²，每增一班所增面積係以每班學生 29 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 13.8 m²計算。學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 18 m²，學校班級數 25 班以上，每生樓地板面積為 17 m²。 (2) 國民中學 12 班以下都市計畫內學校校地面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加 500 m²，每增一班所增面積係以每班學校 30 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 16.7 m²計算。學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 19 m²，學校班級數 25 至 47 班，每生樓地板面積為 18 m²，學校班級數 48 班以上，每生樓地板面積為 17 m²。 	<p>經查教育部 109 學年度國民中小學校概況統計，109 學年度計畫區內已開闢國小班級數分別為岡山國小 52 班、壽天國小 36 班、前峰國小 30 班、兆湘國小 12 班、後紅國小 17 班、竹圍國小 50 班、岡山國小灣裡分校、和平國小 6 班，依設備基準應劃設 7.2248 公頃，現行計畫劃設超過 12.8787 公頃。</p>
文中 用地	劃設 3 處， 面積共計 10.7787 公頃	<ol style="list-style-type: none"> (1) 國民小學 12 班以下都市計畫內學校校地面積不得少於 2 公頃，13 班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加 400 m²，每增一班所增面積係以每班學生 29 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 13.8 m²計算。學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 18 m²，學校班級數 25 班以上，每生樓地板面積為 17 m²。 (2) 國民中學 12 班以下都市計畫內學校校地面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上每增一班，都市計畫區內學校得增加 500 m²，每增一班所增面積係以每班學校 30 人，都市計畫區內學校每生享有之校地面積 16.7 m²計算。學校班級數 24 班以下，每生樓地板面積為 19 m²，學校班級數 25 至 47 班，每生樓地板面積為 18 m²，學校班級數 48 班以上，每生樓地板面積為 17 m²。 	<p>經查教育部 109 學年度國民中小學校概況統計，109 學年度計畫區內已開闢國中用地班級數分別為岡山高中 52 班、前峰國中 32 班、嘉興國中 9 班，依設備基準應劃設 4.6751 公頃，現行計畫劃設超過 6.1036 公頃。</p>

表 3-5-2 公共設施用地面積檢討標準綜理表（續）

項目	現行計畫說明	檢討標準	現行計畫檢討說明
公園用地	劃設 14 處， 面積共計 27.9933 公頃	1. 包括閭鄰公園及社區公園。 2. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 3. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	現行計畫劃設用地面積符合檢討基準。
體育場用地	未劃設	應考量實際需要設置。	—
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	劃設 20 處， 面積共計 6.0096 公頃	每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	現行計畫每處用地面積符合檢討基準。
市場用地	劃設 10 處，面積共計 2.5679 公頃，目前為開闢 3 處	應依據該地區之發展情形，予以檢討。既有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。	無市場用地需求者，應檢討變更。
停車場用地	劃設 14 處， 面積共計 3.9933 公頃	1. 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： (1) 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。 (2) 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。 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地及其他停車需求較高之設施等用地，應依實際需要檢討留設停車空間。 3. 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。	依車輛預估數需求推估應劃設 9.1816 公頃，現行計畫劃設不足 5.1883 公頃。
都市計畫法第 45 條規定之五項公共設施	面積共計 43.1784 公頃	1. 應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。 2. 通盤檢討後之計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	依都市計畫法第 45 條規定，本計畫應劃設 139.8703 公頃，現行計畫劃設 43.1784 公頃，僅占計畫範圍面積之 3.09%，不足 96.6919 公頃。

表 3-5-2 公共設施用地面積檢討標準綜理表（續）

項目	現行計畫說明	檢討標準	現行計畫檢討說明
		3. 內政部已訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，高雄市都市計畫已開闢之大專院校、高中及國中小學校園面積已達 410 公頃，並設有國民運動中心等設施，均可提供民眾休憩活動使用；且通盤檢討後五項開放性公共設施實際取得面積較通盤檢討前增加，符合前開特殊情形第 4 及第 6 款規定。	

註：1. 表內國小、國中、停車場用地檢討係依民國 109 年營建統計現況人口 76,513 人推估。

2. 停車場面積規模計算如下： $76,513 \text{ (人)} \div 5 \text{ (人/戶)} \times 30 \text{ (m}^2\text{/輛)} \times 20\% = 91,815.6 \text{ (m}^2\text{)} = 9.1816 \text{ (公頃)}$

表 3-5-3 公共設施用地面積需求檢討表

項目		現行計畫面積 (公頃)	占計畫範圍面積比 (%)	需求面積 (公頃)	不足 (-) 或超過 (+) 面積 (公頃)
學校 用地	文小 用地	20.1035	1.44	12.8787	+7.2248
	文中 用地	10.7787	0.77	6.1036	+4.6751
市場用地		2.5679	0.18	—	—
停車場用地		3.9933	0.29	9.1816	-5.1883
公園用地		27.8040	1.99	—	—
體育場用地		—	—	—	—
綠地(帶)		7.4188	0.53	—	—
兒童遊樂場用地		4.6018	0.33	—	—
公園兼兒童 遊樂場用地		1.4078	0.10	—	—
廣場用地		1.9460	0.14	—	—
都市計畫法第 45 條規定之五項公 共設施用地		43.1784	3.09	139.8703	-96.6919

第六節 交通運輸

一、道路系統

本計畫道路系統依其功能層級區分，可分成聯外道路、主要道路、次要道路與出入道路等四種。聯外道路可通達計畫區外之鄰近區里；主要道路為聯絡本計畫區各住宅鄰里單元，並連接及收集次要道路之車流量；次要道路之功能為連接各鄰里單元內之出入道路；而出入道路為計畫區內提供人車通行之直接道路。各層級道路徵收開闢之情形如下，交通系統詳圖3-6-1所示：

(一) 聯外道路

岡山都市計畫區現行規劃6條聯外道路，可通往高雄其他行政區，如橋頭區、路竹區、梓官區及燕巢區等，上述聯外道路於路竹都市計畫並兼具主要道路功能。

(二) 區內道路

岡山都市計畫已劃設區內主要道路、區內次要道路、出入道路等，其計畫寬度分別為20公尺、15公尺、12公尺、10公尺、8公尺等，詳如圖3-6-1所示。

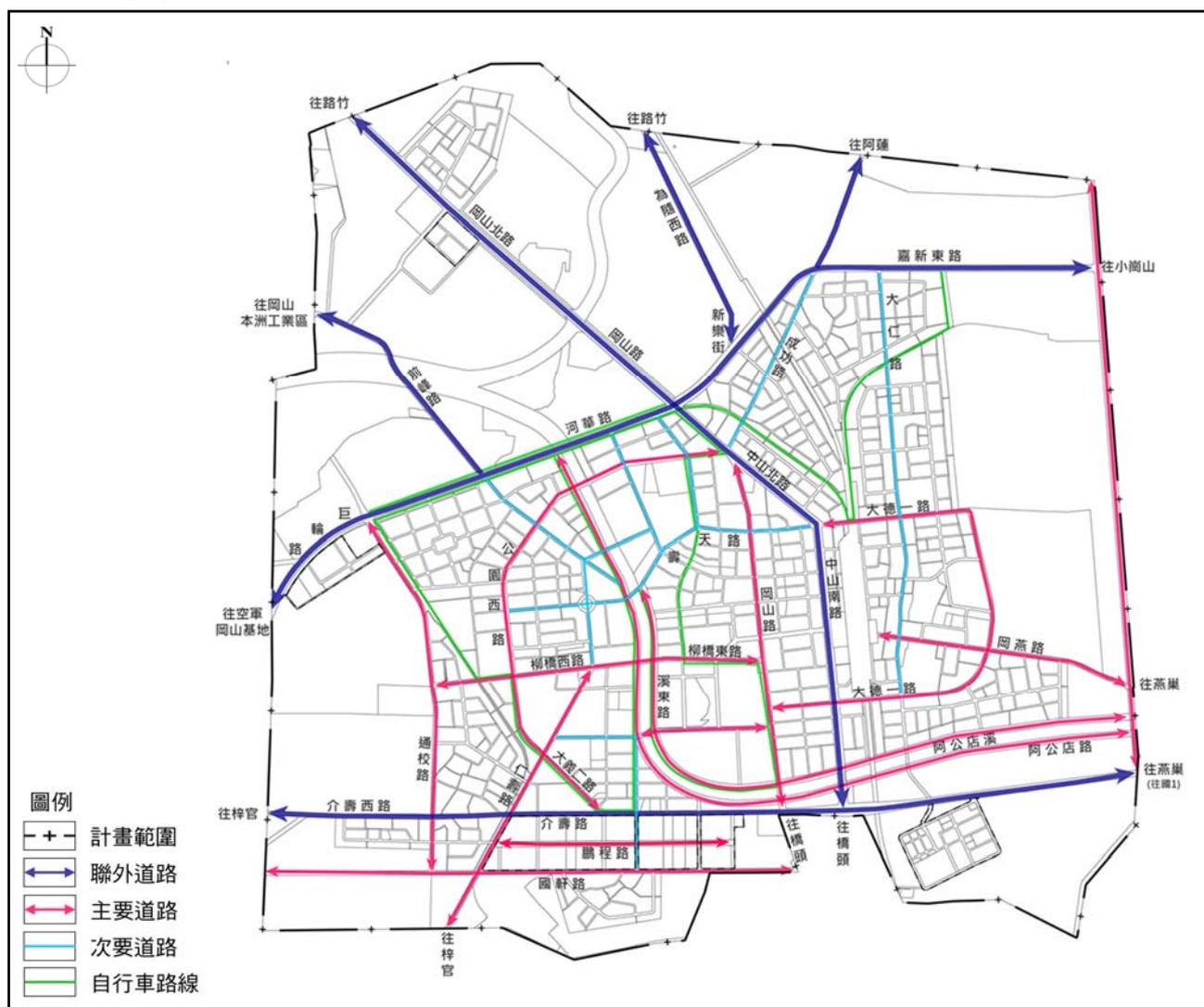


圖 3-6-1 岡山都市計畫道路系統示意圖

二、大眾運輸系統

計畫區周邊大眾運輸系統包括鐵路系統及捷運系統，各系統之服務現況說明如下，詳圖3-6-2所示。

(一) 鐵路系統

台鐵西部縱貫線由北往南行經台南站後，沿途設有保安、中洲、大湖、路竹、岡山、橋頭、楠梓、左營新站、左營及高雄站，其後接續屏東線往南至鳳山、屏東、潮州及枋寮等地。

計畫區內設有岡山車站，鄰近省道台1線及鄉道高32（岡燕路）交會處，以市道186與燕巢地區相連接，服務範圍包括岡山及燕巢地區；部分自強號列車亦停靠於此，為一等車站。

(二) 捷運系統

配合行政院前瞻基礎建設之「高雄捷運岡山路竹延伸線計畫」，未來將接續捷運紅線R24南岡山站尾軌跨越阿公店溪，沿線施作高架橋梁及高架車站，預定設置8站點，行經岡山農工、本洲產業園區、高雄科學園區、高苑科技大學、路竹市區，止於湖內區之臺鐵大湖車站附近，串聯大湖、路竹及岡山等區域。位於本計畫區內之站點包含捷運紅線RK1、RK2及RK3，往北可與路竹區連結，往南則可銜接橋頭區。

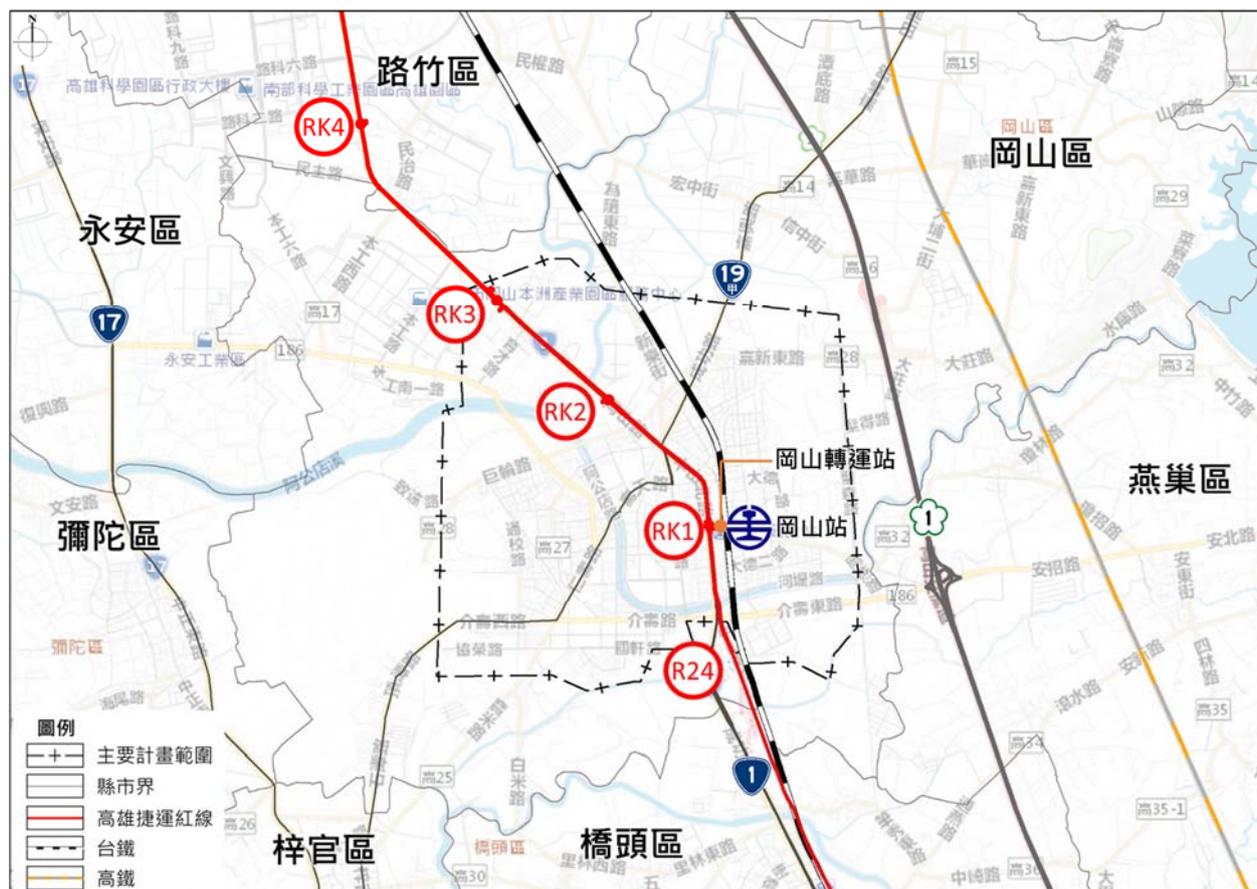


圖 3-6-2 岡山都市計畫大眾運輸系統示意圖

第七節 人文景觀

根據文化部文化資產局之盤點，本計畫區中含有依文化資產保存法指定之古蹟1處、歷史建築4處及文化景觀1處，詳圖3-7-1所示，分述如下。

一、古蹟

原岡山日本海軍航空隊編號A1~A16宿舍群（樂群村）於民國99年依據「文化資產保存法第14條及古蹟指定及廢止審查辦法」劃定為直轄市定古蹟。岡山樂群村原是日治時期日本海軍航空隊高階軍官的宿舍群。官舍區包括許多棟獨棟獨院或是雙併的官舍，建築多為磚造，基座抬高仍可見通氣孔。建築外牆以水泥砂漿裝修，檜木門窗均尚存，窗戶設有鐵窗，屋頂主要為斜屋頂形式披覆水泥瓦，屋簷下方為木構裝修。大部分住戶已遷移，管理維護狀況尚可。

二、歷史建築

（一）原日本海軍航空隊下士官兵集會所（岡山新生社）

本建築最早設立的用途是做為高雄海軍航空隊之集會所，為台灣目前少數留存的日本海軍航空隊下士官兵集會堂。過去因應台灣南部炎熱多雨的氣候而規劃外部迴廊及通氣孔；洋小屋組及加強磚造之作法，為反映當時社會情勢及建築風潮，具重要的有歷史意義。空軍新生社磁磚所採用的青灰、灰綠色系，為日治後期流行的國防色，忠實反映當時的建築風潮，成為重要的時代表徵，故劃定為歷史建築。

（二）原岡山日本海軍航空隊 B1~B10 宿舍群（樂群村）

岡山樂群村為日治時期保存至今僅存日本海軍航空隊軍官宿舍群。中日戰爭時，台灣扮演支應日軍南支南洋作戰的角色日益重要，岡山樂群村即為當時第11航空隊第23航空戰隊的軍官宿舍群。二次大戰結束後，整個岡山海軍航空基地被中華民國政府所接收，樂群村宿舍群乃是空軍訓練司令部司令、兩位副司令和接收要員等將官的官邸。民國38年之後，樂群村成為訓練司令部司令、副司令、機校校長、空軍資深要員、空戰英雄的住所，目前現況保存良好。

（三）原岡山日本海軍航空隊宿舍群（醒村）

醒村為日治時期日本海軍航空隊高級飛行員的宿舍群。二次大戰結束後，整個岡山海軍航空基地被中華民國政府所接收，醒村成為空軍三校遷台後官校飛行教官的宿舍群，因四川成都飛行教官宿舍就叫醒村而名之為醒村。有一廊道從社區辦公室連到後面建物，一開始為一衛兵營，有衛兵站崗，旁有一弧形消防用池和一防空洞，左邊原為校長官邸，後改為眷舍。全村面積10公頃多，眷戶116戶，前廊及連續拱圈的兩層樓建築具特色。

三、文化景觀

原日本海軍航空隊岡山宿舍群（醒村）於民國106年依「文化資產保存法第61條暨文化景觀登錄及廢止審查辦法第3、4條」劃定為文化景觀，位於岡山區介壽路往空軍官校方向的第6座眷村，緊鄰陽明公園、兆湘國小、欣欣市場，為日治時期日本海軍航空隊高級飛行員的宿舍群，立面連續拱圈迴廊、木造屋頂、圓拱型窗台及外牆洗石子具有特色，現況待修復。

(一) 岡山水塔

岡山水塔乃因應岡山上水道擴建所需，而建造之高聳的淨水儲存塔。昭和13年（1938）4月完工啟用，滿水位標高25.4公尺。往後五十餘年間，岡山水塔肩負供給潔淨用水的使命，直至民國81年（1992）停用，然其位於岡山市街台一線旁的樸素典雅身影，已經成為岡山市街的重要地標，樑柱交接處的剛節特殊造形設計，兼具堅固與美觀。

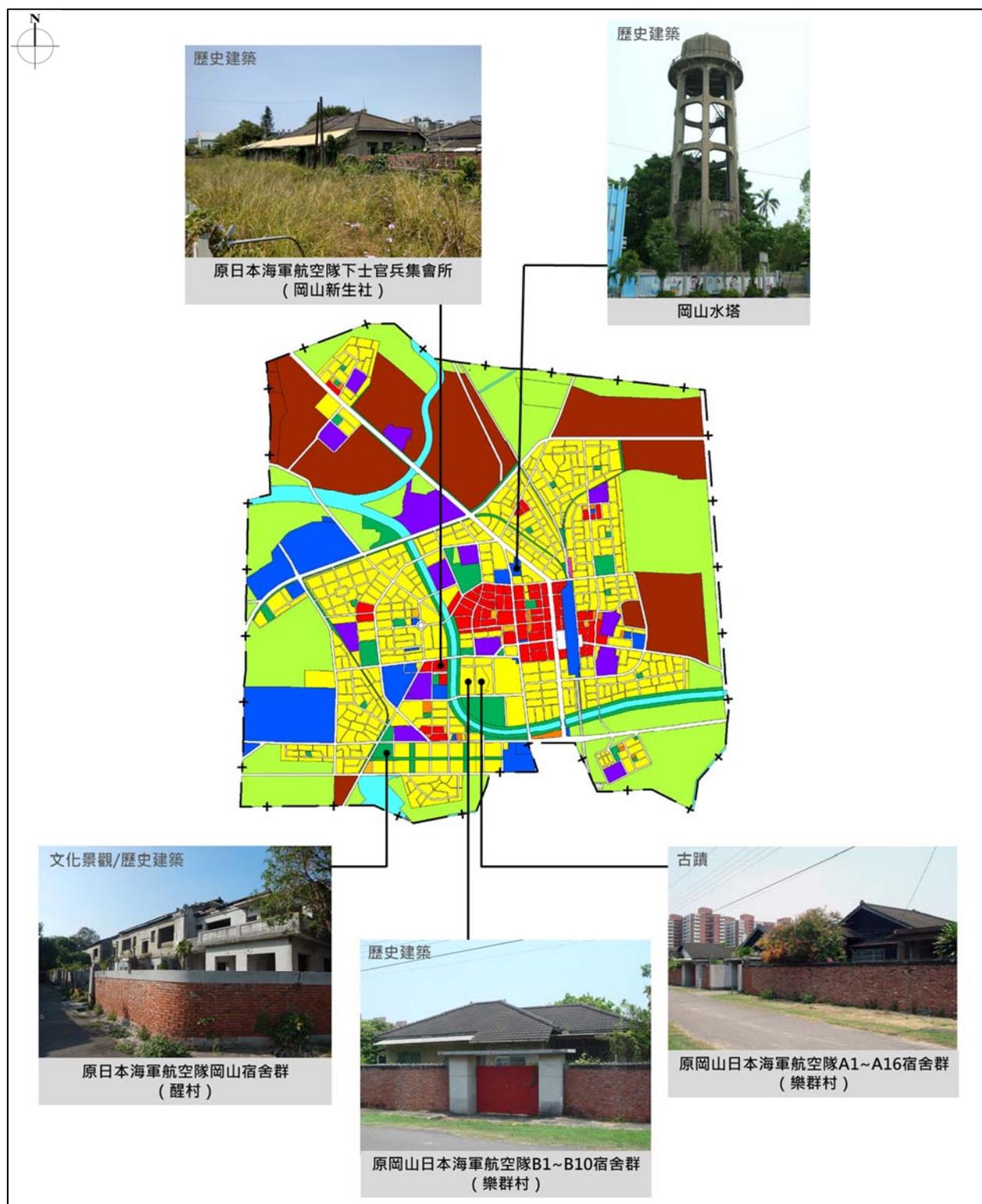


圖 3-7-1 岡山都市計畫文化資產分布示意圖

第四章 發展課題及構想

第一節 發展課題與對策

課題一：如何因應岡山路竹捷運延伸線計畫，發展大眾運輸導向都市規劃？

說明：岡山路竹捷運延伸線為行政院積極推動之「前瞻基礎建設計畫」軌道建設項目，並且為「高雄海空經貿城整體發展綱要計畫」中運輸類別之重要建設計畫，其中第一階段工程已於109年底啟動RK1岡山車站開發，第二階段路線將往北延伸至岡山農工、本洲產業園區、高雄科學園區、高苑科技大學、路竹市區等，共計有7座車站、11.63公里長，都市計畫如何調整未來場站周邊土地使用，以獲大眾運輸導向發展之效益。

對策：以R24、RK1、RK2、RK3站為核心，檢討周邊土地使用適宜性

1. 針對捷運交通場站如R24、RK1、RK2服務範圍內，落實大眾運輸導向發展藉以調整其土地使用機能與使用強度。
2. 以場站出入口如RK1、RK2及RK3辦理捷運開發區之方式，針對周邊農業區、已無需求之公共設施用地等變更為捷運聯開區，以有效利用土地資源、促進都市發展、改善地區環境與景觀，以提供舊社區必要之公共設施，符合永續大眾運輸都市規劃。
3. 為即時因應地方發展必要與需求，本次通盤檢討將分別辦理岡山都市計畫主要計畫與細部計畫，強化地方自治彈性與效能。
4. 另因計畫區為北高雄科技產業副都心，配合捷運場站開發，都市型態朝向高密度發展，然現行土地使用強度略低於鄰近都市計畫區之規定，且因應岡山機場禁限建規定之放寬，應重新檢討捷運岡山路竹延伸線沿線住宅區及商業區之土地使用強度，以滿足計畫區發展需求。

課題二：如何因應橋頭科學園區設立，重新檢討計畫區發展定位？

說明：隨著區域發展、橋頭科學園區以及計畫區捷運路網之建設，將可望帶動周邊地區發展，故為因應整體產業及空間發展趨勢及需求，本計畫區基於區位優勢，應檢視與橋科園區連結性並檢討特定區發展定位。

對策：框選產、住、商發展潛力基地並強化捷運場站發展量能，滿足安家生活服務需求

1. 依據高雄市國土計畫，應優先使用城鄉發展地區土地及既有工業用地，檢視未來路竹、岡山及橋頭等行政區之產住發展區位，可優先使用都市計畫農業區等都市發展儲備腹地，得就既有計畫範圍內農業區框選為關聯產業發展腹地，以因應未來產業發展需求，作為橋頭科學園區第二預備基地。
2. 依據TOD規劃理念，應以交通場站如RK1岡山車站、RK2岡山農工站，框選捷運開發區，強化捷運場站周邊土地發展量能，型塑高密度都市發展。
3. 因應橋科園區設立之聯外道路需求（友情路、大遼路、聖森路等），如涉及本計畫區道路工程新建或改善，應即時檢討土地使用分區規劃。

課題三：配合岡山機場建物高度飛航管制放寬並回應捷運延伸線發展需求，應配套檢討土地使用發展強度

說明：依國防部 110 年 10 月 4 日國作聯戰字第 1100219426 號函公告「岡山機場重要軍事設施管制區」限建範圍調整，其中距離岡山軍事機場跑道東側 3,000 公尺至 4,000 公尺水平面範圍，其限建高度由原 70.2 公尺（距機場標高 60 公尺+跑道海拔高度約 10.2 公尺）放寬至 94.44 公尺（距機場標高 84.24 公尺+跑道海拔高度約 10.2 公尺），本計畫區應配合建築高度放寬檢討都市計畫土地使用強度，並回應捷運延伸線土地發展需求。

對策：配合岡山機場禁限建放寬建築高度，檢討部分住宅區及商業區有條件提升基準容積率。

課題四：未依規定完成附帶條件者應於本次通盤檢討作必要之變更

說明：尚未依規定完成附帶條件之案件共有 8 處，其中 2 處應依「變更住宅區為第二種商業區回饋辦法」辦理；2 處採無償撥交公共設施用地方式辦理；2 處為以另行擬定細部計畫方式辦理；2 處為土地使用限制規定。

對策：屬附帶條件規定土地使用限制者，考量其規定內容非屬附帶條件整體開發地區，亦未涉及其他開發方式或變更負擔回饋等規定，本次檢討刪除附帶條件規定，改以土地使用分區管制要點規範，其餘附帶條件地區維持原附帶條件規定。

課題五：第一次通盤檢討之暫予保留案件，應於本次通盤檢討予以檢討

說明：本計畫區於第一次通盤檢討時，共有 2 處農業區及 3 處工業區提案變更為可建築用地，為避免影響都市計畫審議時效並確保計畫之可行，暫予保留另案辦理，本次應予以納入檢討。

對策：考量 5 處暫予保留案件自 92 年 1 月 10 日公告岡山都市計畫第一次通盤檢討案後迄今尚未辦理，且未確認計畫之可行，故本次檢討將予以解除原方案，倘未來土地所有權人尚有需求，另依相關規定提出都市計畫變更。

課題六：非屬本市都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討範疇之公有公共設施保留地，或屬系統性、連續性之私有公共設施保留地，應考量多元化取得方式或檢討不必要之公共設施用地

說明：目前尚未完全取得之公共設施用地，考量公共設施需要及土地所有權人權益，檢討是否有變更為其他使用可行性外，由公共設施用地主管機關逐年編列預算開闢。

對策：

1. 經主管機關確認已無使用需求且未有徵收開闢計畫之公共設施保留地，參考本市都市計畫公共設施保留地專案通盤檢討方式，優先以市地重劃方式辦理解編。
2. 現有公共設施用地不適於原來之使用，優先變更為其他不足公共設施用地。
3. 鼓勵私人或團體依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」投資辦理。

第二節 發展願景與構想

一、整體發展願景

本計畫區位於北高雄科技廊帶，其往北串接南部科學園區、沙崙智慧綠能科學成所形成之台南都會區，往南則與左營高鐵商務中心連結，詳圖4-2-1及圖4-2-2所示，並針對北高雄科技廊帶未來發展，擬出下列三大發展願景。

(一) 串聯南部產業聚落，形成生產、生活、生態並重之智慧產業生活圈

北高雄重要產業聚落包含南部科學園區之高雄園區及橋頭園區，以及為配合橋頭科學園區周邊的高科技、金屬加工及材料創新等相關產業設廠需求，預計於岡山都市計畫區南側開發之白埔農場產業園區，未來將形成南部半導體S廊帶，以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，連通整體S廊帶並得串接路竹、岡山、橋頭新市鎮等地方生活商圈、觀光景點與活動軸線，透過完善規劃產業生活發展腹地以及住商土地使用強度加值，打造複合多元的副核心生活圈。另外，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的海岸景觀，可發展海洋遊憩觀光及藍色公路觀光，加上循環經濟、漁電共生進行沿海產業升級，提供了多元化的休閒產業發展條件。綜合這些條件，將可形塑本區為一個生產、生活、生態並重的完整生活圈。

(二) 以南部科學園區為核心，全球供應鏈重組，打造南臺灣半導體材料重鎮

持續壯大串聯竹科、中科、南科西部矽谷帶的半導體產業聚落，結合高雄既有材料與石化產業聚落優勢、循環技術及高值材料生產重鎮規劃，帶動材料與石化產業就業與研發升級，北接路竹、橋頭至南科為新興半導體製造聚落，南接大社、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，建立南部半導體S形廊帶，以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，並因應北高雄未來產業需求，積極擴充儲備產業腹地，解決高雄產業用地1,354公頃缺口問題。

(三) 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，包括生科、能源、智慧學研能量充足，具創新基礎。結合高雄當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。整合多項整體發展構想，如高等教育、優良居住環境、健全生活機能、科技研究發展等，除了既定的大學城發展目標之外，配合設置創新育成中心的構想，規劃設置支援科學園區的創新育成中心，作為傳統產業生產後勤基地，最大化產學合作優勢。

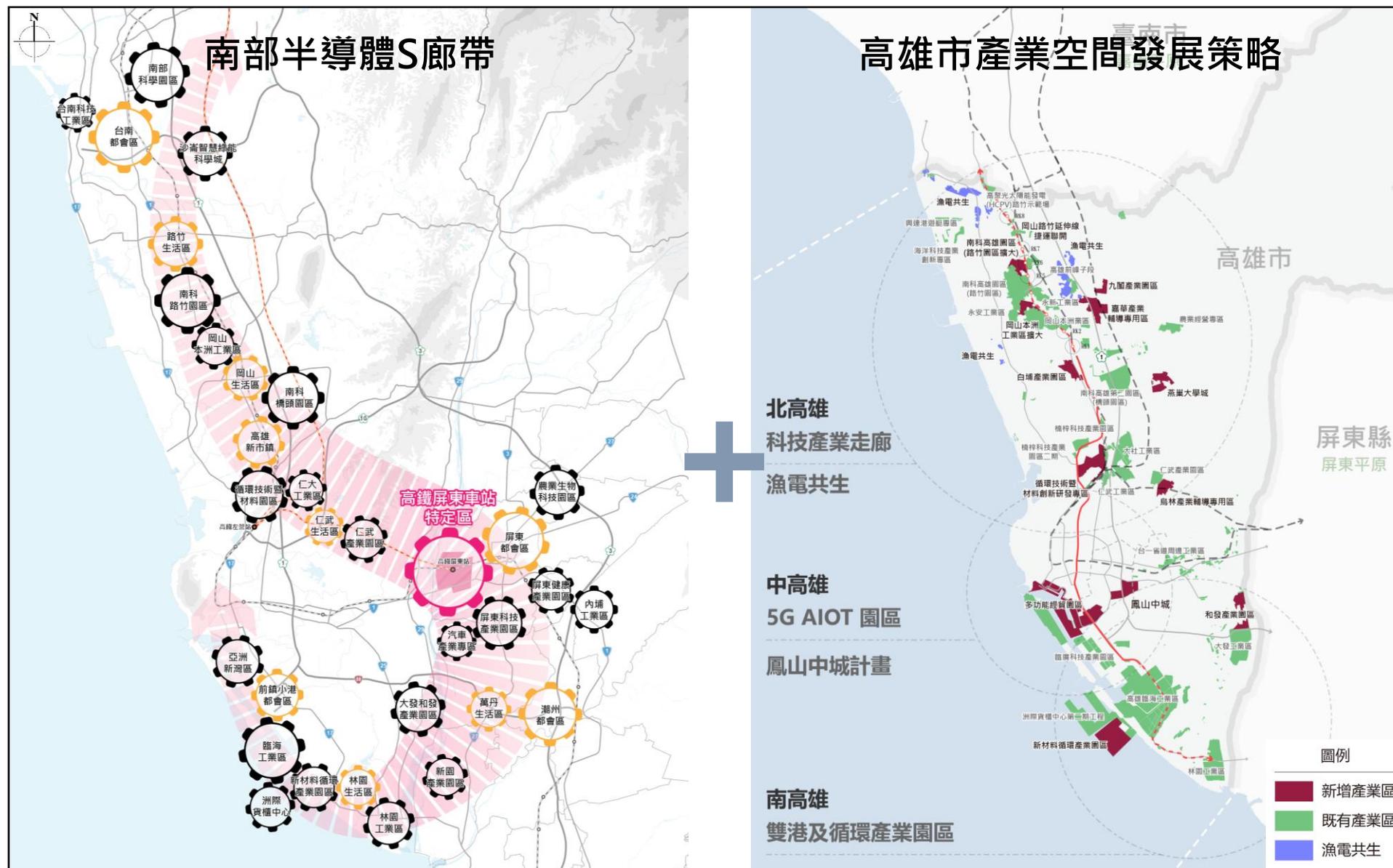


圖 4-2-1 高雄市空間發展願景示意圖

第五章 主要計畫與細部計畫劃設原則及其內容

都市計畫法依法分為主要計畫與細部計畫層級。依都市計畫法第7條規定，主要計畫內容包括主要計畫書及主要計畫圖，為擬定細部計畫之準則；細部計畫係依據主要計畫之精神與限制而擬定，由細部計畫書與細部計畫圖兩部份組成，為實施都市計畫之依據，岡山都市計畫屬市鎮計畫，惟尚未分別辦理主要計畫及細部計畫。為確立主要計畫之指導性及兼顧未來發展之彈性，本次通盤檢討爰辦理主要計畫與細部計畫拆離作業。以下就依土地使用分區、公共設施用地及交通運輸系統等劃設原則區分岡山都市計畫之主要計畫與細部計畫。

第一節 土地使用分區劃設原則

依據都市計畫法第32條規定，都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。一般而言，使用分區的規劃對都市發展方向具有重要指標意義，參酌原都市計畫精神及發展現況，將主要計畫與細部計畫作初步的劃分，但為維護原計畫規劃意旨，避免影響人民權益，原則各項使用分區均應納入主要計畫規範，其分區劃設原則分述如下；岡山都市計畫原計畫之各項土地使用分區劃設為主要計畫與細部計畫原則詳表5-1-1所示。

- 整體土地使用分區應依照原規劃內容，配合土地使用空間架構分布，來決定地區使用分區發展方向。
- 應依都市計畫法規定，將主要計畫書應表明事項，一律納入主要計畫內容，其餘分區則依原計畫內容，在不影響人民權益與土地使用分區管制之下，得視其特性及實際發展需要，予以劃分。

表 5-1-1 岡山都市計畫區各項土地使用分區劃設主要計畫與細部計畫原則

項目		劃設原則	分類	
			主要計畫	細部計畫
住宅區	住宅區	依整體空間發展架構計畫內容決定地區使用分區發展方向。	✓	✓
	第三種住宅區			
	第三之一種住宅區			
	第三之二種住宅區			
商業區	第一種商業區	依整體空間發展架構計畫內容決定地區使用分區發展方向。	✓	✓
	第二種商業區			
工業區	甲種工業區	配合原計畫工業發展之需求，依都市計畫程序劃設之工業區，應納入主要計畫內容。	✓	✓
	乙種工業區			
	零星工業區			
宗教專用區		屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	✓	

表 5-1-1 岡山都市計畫區各項土地使用分區劃設主要計畫與細部計畫原則（續）

項目	劃設原則	分類		
		主要計畫	細部計畫	
文教區	屬於全計畫區之教育設施，應納入主要計畫內容。	✓		
車站專用區	屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	✓		
農業區	原計畫係於都市發展區外緣劃設農業區，屬於全計畫區之具緩衝、供應糧食區域，應納入主要計畫內容。	✓		
河川區	屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	✓		
河川區兼供道路使用	屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	✓		
電信專用區	第一種電信專用區	屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	✓	✓
	第二種電信專用區			
郵政專用區	第三類型郵政專用區	屬於全計畫區之服務設施，應納入主要計畫內容。	✓	✓

在上揭原則下，岡山都市計畫原計畫之各項土地使用分區劃設為主要計畫與細部計畫內容分述如下。

一、住宅區（住宅區、第三種住宅區、第三種之一住宅區及第三種之二住宅區）

住宅區為保護居住環境而劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明住宅使用之配置，現行計畫之住宅區、第三種住宅區、第三種之一住宅區及第三種之二住宅區均劃設為主要計畫住宅區。

另因現行計畫之「第三種住宅區」、「第三種之一住宅區」及「第三種之二住宅區」主要係以使用強度之差異作為拆分，故現行計畫之第三種住宅區、第三種之一住宅區及第三種之二住宅區納入細部計畫劃設。

二、商業區（第一種商業區及第二種商業區）

商業區為促進商業發展而劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明商業使用之配置，現行計畫之第一種商業區及第二種商業區均劃設為主要計畫商業區。

另因現行計畫之「第一種商業區」係指原計畫之商業區；「第二種商業區」係於第一次通盤檢討由住宅區附帶條件變更為商業區者，考量主要為劃定商業區原由之區分，故現行計畫之第一種商業區、第二種商業區納入細部計畫劃設。

三、工業區（甲種工業區、乙種工業區及零星工業區）

工業區為促進工業發展而劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明工業使用之配置，現行計畫之甲種工業區、乙種工業區及零星工業區均劃設為主要計畫工業區。

另因現行計畫之「甲種工業區」、「乙種工業區」及「零星工業區」主要係以容許使用項目之差異作為拆分，故現行計畫之甲種工業區、乙種工業區及零星工業區納入細部計畫劃設。

四、宗教專用區

宗教專用區為都市計畫區內既存宗教建築物或寺廟，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明宗教事業使用之配置，故現行計畫之宗教專用區均劃設為主要計畫宗教專用區。

五、文教區

文教區為財團法人中華民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，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明教育使用之配置，故現行計畫之文教區均劃設為主要計畫文教區。

六、車站專用區

車站專用區為配合岡山火車站劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明車站使用之配置，故現行計畫之車站專用區均劃設為主要計畫車站專用區。

七、農業區

農業區為促進農業發展而劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明農業使用之配置，故現行計畫之農業區均劃設為主要計畫農業區。

八、河川區

河川區為依地理形勢自然形成之河川而劃定，包含阿公店溪、竹子港溪流域兩側50~140公尺寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明河川區使用之配置，故現行計畫之河川區均劃設為主要計畫河川區。

九、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用為配合河川區開闢為道路使用之範圍劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明河川區使用之配置，故現行計畫之河川區兼供道路使用均劃設為主要計畫河川區兼供道路使用。

十、電信專用區（第一種電信專用區、第二種電信專用區）

電信專用區為為促進電信事業之發展而劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明電信事業使用之配置，故現行計畫之第一種電信專用區及第二種電信專用區均劃設為主要計畫電信專用區。

另因現行計畫之「第一種電信專用區」及「第二種電信專用區」主要係以容許使用項目之差異作為拆分，故現行計畫之第一種電信專用區、第二種電信專用區納入細部計畫劃設。

十一、郵政專用區（第三類型郵政專用區）

郵政專用區為中華郵政公司岡山郵局使用而劃定，依都市計畫法第15條規定，主要計畫書應表明郵政使用之配置，故現行計畫之第三類型郵政專用區均劃設為主要計畫郵政專用區，另現行計畫之「第三類型郵政專用區」納入細部計畫劃設。

第二節 公共設施用地劃設原則

依據都市計畫法第42條規定，公共設施包括：

- 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。
- 學校、社教機構、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
- 該法第四章規定之其他公共設施用地。

由此可知公共設施是為了滿足社區居民或機構之機關、運輸、遊憩、教育、醫療、衛生、通訊、能源及公用設備等方面之需要而劃設之公用建設。一般而言公共設施基本上僅服務地區鄰里性民眾使用，故應納入細部計畫，其公共設施用地劃設原則分述如下；岡山都市計畫原計畫之各項公共設施用地劃設為主要計畫與細部計畫原則詳表 5-2-1 所示。

- 屬於都市必要性或全計畫區之服務設施、公用設施，對都市運作、管理有重要功能者，應納入主要計畫內容。
- 屬於地區性公共服務設施或開放空間者，原則應納入細部計畫內容，其主要計畫應與毗鄰住宅區或商業區為同一土地使用分區，倘毗鄰非為住宅區或商業區，其主要計畫內容原則以住宅區為主。
- 參酌「台灣地區公園系統之研究」，公園依服務範圍劃分為鄰里性公園及社區性公園，鄰里性公園面積規模為 2 公頃以下，服務半徑為 800 公尺；社區性公園，面積規模為 2 至 4 公頃，服務半徑為 1,600 公尺。故公園用地面積規模達 2 公頃以上，且鄰接主要計畫道路、可及性高、具有重要隔離與保護功能的公共設施，應納入主要計畫內容。
- 綠地（帶）鄰接主要計畫道路，可及性高，得與其他開放空間相連接者，或具有重要隔離、保護功能者，如毗鄰工業區者，應納入主要計畫內容。

表 5-2-1 岡山都市計畫區各項公共設施用地劃設主要計畫與細部計畫原則

項目	劃設原則	分類	
		主要計畫	細部計畫
機關用地	機關用地依其功能劃分，除提供中央機關所屬之單位、軍事機關、區公所、地政事務所等屬於全計畫區之服務設施，對都市運作、管理有重要功能，應納入主要計畫外，其餘提供派出所使用或尚未開闢者，納入細部計畫內容。	✓	✓
學校用地	學校用地（文小、文中、文高、文職）屬於都市必要性教育設施，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
公園用地	原計畫並未針對公園用地區分層級為鄰里公園、社區公園等，故原則上予以納入細部計畫內容。惟面積規模達 2 公頃以上，且鄰接主要計畫道路，可及性程度高之公園用地，得列入主要計畫內容。	✓	✓
綠地（帶）	綠地（帶）應依其功能劃分，除下列情形應納入主要計畫內容，其餘應納入細部計畫內容。 1. 鄰接主要計畫道路，可及性高，得與其他開放空間相連接者。 2. 具有重要隔離、保護功能，如毗鄰工業區、車站專用區或鐵路用地者。	✓	✓

表 5-2-1 岡山都市計畫區各項公共設施用地劃設主要計畫與細部計畫原則（續）

項目	劃設原則	分類	
		主要計畫	細部計畫
兒童遊樂場用地	兒童遊樂場屬於地區性公共服務設施，故原則上應納入細部計畫內容。		✓
公園兼兒童遊樂場用地	公園兼兒童遊樂場用地屬於地區性公共服務設施，故原則上應納入細部計畫內容。		✓
園林道用地	園林道用地屬於計畫區整體道路系統或具有重要隔離、保護功能，如毗鄰河川區、工業區、車站專用區者，故原則上應納入主要計畫內容。	✓	
停車場用地	停車場用地屬於地區性公共設施，原則上應納入細部計畫內容。		✓
醫院用地	醫院用地屬供全部計畫地區範圍使用之醫療設施，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
市場用地	市場用地為地區性服務設施，屬細部計畫內容。		✓
水利用地	水利用地屬於都市水系系統，應配合都市整體規劃，納入主要計畫內容。	✓	
鐵路用地	鐵路用地屬於都市大眾運輸系統，納入主要計畫內容。	✓	
自來水事業用地	自來水事業用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
電路鐵塔用地	電路鐵塔用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
抽水站用地	抽水站用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
滯洪池用地	滯洪池用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
加油站用地	加油站用地屬於地區性公共設施，原則上應納入細部計畫內容。		✓
廣場兼停車場用地	廣場兼停車場用地屬於地區開放空間，原則上應納入細部計畫內容。		✓
道路廣場用地	道路廣場用地依其功能拆分道路用地、人行步道用地與廣場用地，道路用地與人行步道用地之劃分依本計畫交通運輸系統劃設原則辦理；廣場用地屬於地區性開放設施，原則上應納入細部計畫內容。	✓	✓
交通用地	交通用地為大眾捷運系統岡山路竹延伸線建設所需用地，主要服務大岡山地區之民眾，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容。	✓	
鐵路用地兼供道路使用	鐵路用地兼供道路使用屬於都市大眾運輸系統兼供地區通行功能，原則上應納入主要計畫內容。	✓	

在上揭原則下，岡山都市計畫原計畫之各項公共設施用地劃設為主要計畫與細部計畫內容分述如下，主要計畫公共設施用地及面積統計詳表 5-2-2 所示。

一、機關用地

機關用地以提供中央機關所屬之單位、軍事機關、區公所、地政事務所等屬於全計畫區之服務設施，對都市運作、管理有重要功能，依都市計畫法第 15 條規定必須納入主要計畫內容，劃設為主要計畫機關用地，其餘提供派出所使用或尚未開闢者（機一-二、機三、機六、機十四），納入細部計畫內容。

二、學校用地

學校用地（文小、文中、文高、文職用地）屬於都市必要性教育設施，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之學校用地均劃設為主要計畫學校用地。

三、公園用地

原計畫並未針對公園用地區分層級為鄰里公園、社區公園等，故原則上予以納入細部計畫內容。惟面積規模達2公頃以上，且鄰接主要計畫道路，可及程度高之公園用地應納入主要計畫內容，故現行計畫之公一、公二、公三、公十一及公十二用地劃設為主要計畫公園用地，其餘應納入細部計畫內容。

四、綠（帶）地

綠地（帶）應依其功能劃分，除下列情形劃設為主要計畫綠（帶）地，其餘應納入細部計畫內容。

- （一）鄰接主要計畫道路，可及性高，得與其他開放空間相連接者。
- （二）具有重要隔離、保護功能，如毗鄰工業區、車站專用區或鐵路用地者。

五、兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地屬於地區鄰里性公共服務設施，故現行計畫之兒童遊樂場用地均劃設為細部計畫兒童遊樂場用地。

六、公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地屬於地區鄰里性公共服務設施，故現行計畫之公園兼兒童遊樂場用地均劃設為細部計畫公園兼兒童遊樂場用地。

七、園林道用地

園林道用地屬於計畫區整體道路系統或具有重要隔離、保護功能，如毗鄰河川區、工業區、車站專用區者，故現行計畫之園林道用地劃設為主要計畫園林道用地。

八、停車場用地

停車場用地屬於地區性公共設施，故現行計畫之停車場用地劃設為細部計畫停車場用地。

九、廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地屬於地區性公共設施，故現行計畫之廣場兼停車場用地劃設為細部計畫廣場兼停車場用地。

十、醫院用地

醫院用地為配合國軍岡山醫院劃定，屬供全部計畫地區範圍使用之醫療設施，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之醫院用地劃設為主要計畫醫院用地。

十一、市場用地

一般零售市場用地為地區性服務設施，屬細部計畫內容，故現行計畫之市場用地劃設為細部計畫市場用地。

十二、水利用地

水利用地屬於都市水系系統，應配合都市整體規劃，納入主要計畫內容，故現行計畫之水利用地劃設為主要計畫水利用地。

十三、鐵路用地

鐵路用地係為配合臺鐵路線劃定，屬於都市大眾運輸系統，納入主要計畫內容，故現行計畫之鐵路用地劃設為主要計畫鐵路用地。

十四、自來水事業用地

自來水事業用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之自來水事業用地劃設為主要計畫自來水事業用地。

十五、電路鐵塔用地

電路鐵塔用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之電路鐵塔用地劃設為主要計畫電路鐵塔用地。

十六、抽水站用地

抽水站用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之抽水站用地劃設為主要計畫抽水站用地。

十七、滯洪池用地

滯洪池用地屬供全部計畫地區範圍使用之公用設施，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之滯洪池用地劃設為主要計畫滯洪池用地。

十八、加油站用地

加油站用地屬於地區性公共設施，原則上應納入細部計畫內容。

十九、道路廣場用地

道路廣場用地依其功能拆分道路用地、人行步道用地與廣場用地，道路用地與人行步道用地之劃分依本計畫交通運輸系統劃設原則辦理；廣場用地屬於地區性開放設施，原則上應納入細部計畫內容，故現行計畫之廣場用地均劃設為細部計畫廣場用地。

二十、交通用地

交通用地為大眾捷運系統岡山路竹延伸線建設所需用地，主要服務大岡山地區之民眾，依都市計畫法第15條規定必須納入主要計畫內容，故現行計畫之交通用地均劃設為主要計畫交通用地。

二十一、鐵路用地兼供道路使用

鐵路用地兼供道路使用屬於都市大眾運輸系統兼供地區通行功能，原則上應納入主要計畫內容，故現行計畫之鐵路用地兼供道路使用均劃設為主要計畫鐵路用地兼供道路使用。

表 5-2-2 岡山都市計畫主要計畫公共設施項目及面積統計表

項目	編號	面積（公頃）	位置與說明
機關用地	機一一一	1.4700	一—1 號道路北側，三號道路西側
	機一一四	0.7500	四—3 號道路西側，四號道路南側
	機一一七	35.0098	五號道路北側，八號道路西側
	機一一八	26.8094	十二號道路西側，二號道路北側
	機一一九	4.6950	六號道路北側，三號道路西側
	機九	1.6454	九號道路北側，十號道路西側
	機十	0.2030	五號道路北側，四—2 號道路東側
	機十一	0.9028	「機一一七」南側
	機十二	0.1563	四號道路南側，三號道路西側
	機十三	1.4531	二號道路南側與八號道路西側
	機十五	1.4608	「文中三」東側
	小計	74.5556	
學校用地	文小一	2.8503	四號道路北側，一—2 號道路東側
	文小二	2.4611	七號道路南側，二—1 號道路西側
	文小三	3.3440	「公二」西北側
	文小四	2.7668	五號道路北側，「公九」東側
	文小五	2.4834	「停一」東側
	文小六	2.2362	六—1 號道路東側，六—3 號道路北側
	文小七	1.9556	七—1 號道路東側，「工五」西北側
	文小八	2.0061	「交通用地」東側
	文中一	3.8539	五—1 號道路東側，九號道路南側
	文中二	3.2209	「甲工六」北側
	文中三	3.7039	四—3 號道路東側，四—1 號道路北側
	文高	3.7334	二—4 號道路西側，二—3 號道路北側
	文職一	13.3707	一號道路西側，二號道路北側
	小計	47.9863	

表 5-2-2 岡山都市計畫主要計畫公共設施項目及面積統計表（續）

項目	編號	面積（公頃）	位置與說明
公園用地	公一	5.1419	一—1 號道路北側，二—1 號道路西側
	公二	2.9829	四號道路北側，七號道路西側
	公三	6.9222	「公五」北側
	公十一	2.5628	六—1 號道路東側、十號道路北側
	公十二	3.5953	二號道路與阿公店溪交會處
	小計	21.2051	
綠地（帶）	綠一	0.1892	文小一東南側
	綠二	0.1377	縱貫鐵路與舊空軍支線交接處
	綠三	0.2367	縱貫鐵路與嘉新支線交接處
	綠帶	6.5490	計畫區內隔離綠帶
	小計	7.1126	
園林道用地	園道一	8.7098	河川區東、北側
	園道二	10.9807	河川區西、南側
	園道三	0.6991	原嘉新鐵路支線
	園道四	1.2966	「機一—三」東北側，原空軍鐵路支線
	園道五	1.1823	「文職一」東側，原為綠地
	園道六	0.0763	車站專用區東北側，原為綠地及道路
	園道	2.6979	四—3 號道路東側，「機一—九」西側
	小計	25.6427	
醫院用地		6.1290	「文中三」西側
水利用地		0.5647	計畫區北側
鐵路用地		5.3157	縱貫鐵路
自來水事業用地		1.0809	「機一—一」東北側
電路鐵塔用地		0.0072	「乙工三」東北側
抽水站用地		0.1011	大遼排水西北側農業區內
滯洪池用地		8.3330	計畫區西南側大遼排水北側農業區內
道路用地		95.5224	計畫區內主要計畫道路
交通用地		0.2169	十二號道路西側，二號道路北側
鐵路用地兼供道路使用		0.0045	
合計		293.7777	

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

第三節 交通運輸系統劃設原則

依都市計畫法第15條規定主要道路及其他公眾運輸系統應表明於主要計畫書，交通運輸系統劃設主要計畫與細部計畫原則及主要計畫道路內容詳表5-3-1、5-3-2所示。

表 5-3-1 岡山都市計畫區交通運輸系統劃設主要計畫與細部計畫原則

項目	劃設原則	分類	
		主要計畫	細部計畫
一般道路	道路系統應視其服務功能及重要性予以劃分： 1. 計畫道路 20 公尺以上，應納入主要計畫內容。 2. 屬於區內重要連絡道路、聯外道路，具系統性、連續性之道路應納入主要計畫內容。 3. 其餘應納入細部計畫內容。	✓	✓
人行步道	現行公共設施明細表未拆分道路用地與人行步道用地，本次將人行步道用地拆離，並納入細部計畫內容。		✓

表 5-3-2 岡山都市計畫主要計畫道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
一	40	4,189	自計畫區北端至南端 (岡山北路、中山北路、中山南路)
二	30	4,394	自計畫區西端至東端 (巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路)
三	20、30	1,676	自一號道路至計畫區南端 (岡山路、岡山南路)
四	20	2,093	自廣一至八號道路 (柳橋西路、柳橋東路)
五	20	2,614	自三號道路至計畫區西端 (介壽路、介壽西路)
六	20	2,465	自三號道路至計畫區西端 (國軒路、協榮路)
七	20	2,539	自一號至五號道路 (公園東路、公園西路、大義二路)
八	20	2,064	自計畫區北端至六號道路 (通校路)
九	20	1,222	自廣二至計畫區東端 (岡燕路)
十	20	2,186	自一號至一號道路 (大德一路、大德二路)
十一	20	580	自二號道路至計畫區北端 (成功路)
十二	24	1,126	自二號道路至計畫區西北端 (本洲路、前鋒路)
十三	20	726	自一號至十二號道路 (育才路)
十五	29~60	1,656	自三號道路至計畫區東端 (介壽東路)
十六	30	2,738	自計畫區北端至十五號道路 (聖森路)
十七	20	634	自四-1 號至三號道路 (笕橋路)
十八	20	1,086	自計畫區北端至二號道路 (為隨西路、新樂街)
一-1	15	1,044	自一號道路至園林道 (壽天路)
二-2	15	577	自一號至二號道路 (成功路)
三-1	15	551	自園林道至七號道路 (民族路)
四-1	15	383	自四-3 號至園林道 (空醫院路)
四-3	15、20	1,396	自四號至計畫區南端 (仁壽路)
六-1	15	1,169	自二號至十號道路 (大仁路)
六-2	15	368	自二號道路至縱貫鐵路 (成功路)

第四節 岡山主要計畫內容

依前述主要計畫分類原則與內容，岡山主要計畫內容及面積詳如表5-4-1及圖5-4-1所示，其中都市發展用地為1,014.1751公頃，占計畫面積72.51%。

表 5-4-1 岡山都市計畫主要計畫面積統計表

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	401.9840	28.74	39.64
	商業區	57.9923	4.15	5.72
	工業區	245.9986	17.59	24.26
	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
	電信專用區	1.4763	0.10	0.15
	郵政專用區	0.1568	0.01	0.02
	小計	1,103.9253	79.00	70.95
公 共 設 施 用 地	機關用地	74.5556	5.33	7.35
	學校用地	47.9863	3.43	4.73
	公園用地	21.2051	1.52	2.09
	綠地(帶)	7.1126	0.51	0.70
	園林道用地	25.6427	1.83	2.53
	醫院用地	6.1290	0.44	0.60
	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	0.59	0.82
	道路用地	96.5224	6.90	9.51
	交通用地	0.2169	0.01	0.02
	鐵路用地兼供道路使用	0.0045	0.00	0.00
小計	294.7777	21.00	29.05	
合計	1,398.7030	100.00	—	
都市發展用地	1,014.1751	72.51	100.00	

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積；2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

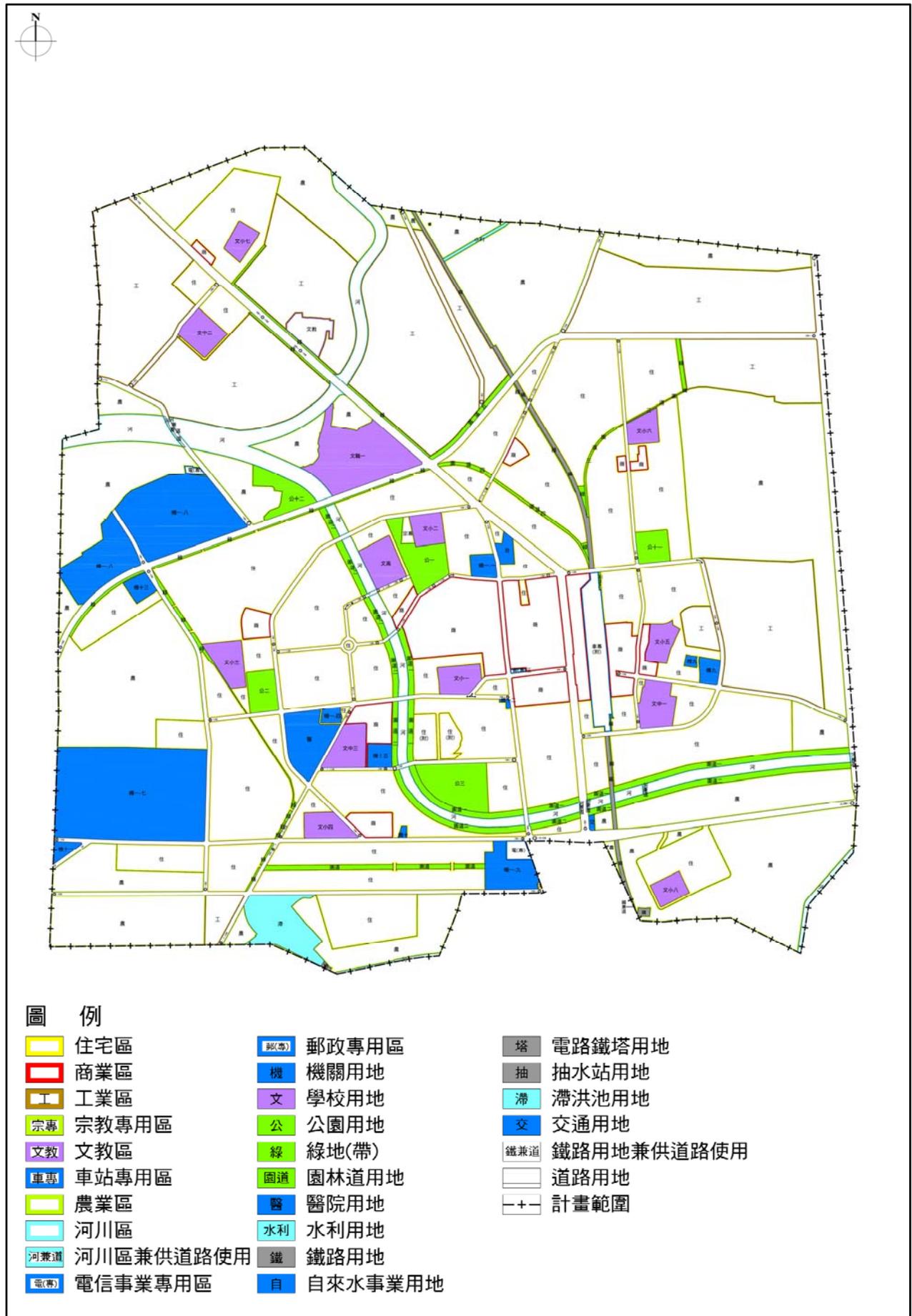


圖 5-4-1 岡山主要計畫示意圖

第六章 實質檢討變更內容

第一節 檢討變更原則

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規範之標準，並根據上述檢討分析結果及地區發展構想內容，綜合歸納相關重要發展課題及參酌機關人民團體之陳情意見，對本計畫區內作必要之調整，茲將本次通盤檢討作業之變更原則歸納彙整如下。

一、通案性原則

- (一) 都市計畫法第 45 條規定未徵收未開闢公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場用地與計畫區適當公有土地得優先辦理交換，並應符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條，通盤檢討後公園等計畫面積不得低於通盤檢討前劃設之面積。
- (二) 配合都市發展現況或實際需求，檢討變更適宜之土地使用分區或公共設施用地，並應減少計畫分區與使用現況不符狀況，以落實分區管制精神。
- (三) 變更時應以大眾利益為考量，除不能妨害他人權益外，應對民眾損失減至最低為原則，以減少未來計畫執行之阻力並提高計畫可行性。
- (四) 已依徵收計畫使用取得之公共設施用地，不得隨意變更，除已依徵收計畫使用完竣之公共設施用地且達使用年限、以及經主管機關評估不需用者，得檢討變更為其他使用分區或其他不足公共設施。
- (五) 行政機關或公營事業機構變更公共設施用地為其他使用分區時，應提出可行性分析報告，徵詢變更前後目的事業主管機關意見。
- (六) 公共設施變更為其他用途使用時，應符合公平原則。
- (七) 土地之檢討變更應考量其開發可行性。

二、土地使用分區檢討變更原則

(一) 住宅區

1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關住宅區檢核標準規定辦理。
2. 為解決部分公共設施保留地問題，以及因應捷運岡山路竹延伸線與周邊相關重大交通或產業設施興設、計畫區整體產業發展趨勢所衍生之需求，經主管機關表示已無使用需求之公共設施用地得變更為住宅區。
3. 變更為住宅區之土地應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

(二) 商業區

1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關商業區檢核標準規定辦理。
2. 為解決部分公共設施保留地問題，以及因應捷運岡山路竹延伸線與周邊相關重大交通或產業設施興設、計畫區整體產業發展趨勢所衍生之需求，經主管機關表示已無使用需求之公共設施用地得變更為商業區。
3. 為因應捷運場站開發而需用農業區土地時，得依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法變更農業區為捷運開發區。

4. 變更為商業區之土地應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

(三) 工業區（甲種工業區、乙種工業區、零星工業區）

1. 本計畫劃設之工業區經檢討僅剩餘零星土地尚未開闢，考量其位屬北高雄科技廊帶，為確保工業區之供給，本次通盤檢討應以不縮減現行劃設面積規模為原則。
2. 為因應整體產業發展及周邊特登工廠輔導設置需求，若土地所有權人對個別土地有變更為工業區需求時，得依據「產業創新條例」或「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」辦理變更。
3. 變更為工業區之土地應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。

(四) 車站專用區

本計畫劃設之車站專用區尚未完全開闢，倘未有徵收開闢計畫或經主管機關確認已無需用之土地，得檢討變更車站專用區為其他土地使用分區或公共設施用地。

(五) 農業區

為因應產業發展、地方建設、捷運場站開發及公共設施需求而需用農業區土地時，得依大眾捷運法及大眾捷運系統土地開發辦法變更農業區為捷運開發區、依產業創新條例檢討變更農業區為產業園區，或得依都市計畫農業區變更使用審議規範等相關規定變更農業區為其他土地使用分區。

三、公共設施用地檢討變更原則

(一) 學校用地

除已設立之學校足敷需求者，得將其餘無設立需求之學校用地檢討變更為其他土地使用分區或公共設施用地。

(二) 其他公共設施用地

為因應都市發展需要、配合現況使用或參酌人民陳情案件解編公共設施保留地，得檢討變更為其他土地使用分區或公共設施用地，其餘公共設施用地原則上應維持原計畫。

四、交通系統檢討變更原則

- (一) 配合整體交通路網以及地區發展需要，調整區內交通系統，新增、拓寬或延伸計畫道路。
- (二) 未開闢之計畫道路，考量以既成道路替代之可行性、其與鄰近交通系統嫌階及指定建築線等因素，經取得道路兩側多數土地所有權人之同意，得考量基地整體發展需要酌情變更，檢討調整計畫道路。
- (三) 私設道路因非屬系統性道路，除可取代未開闢之計畫道路者外，原則應維持現行計畫。
- (四) 道路系統之檢討調整，應配合主管機關之開闢計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性，且不妨礙現有通行之功能。

五、生態都市規劃原則

- (一) 掌握水岸周邊場域之環境現況，包括自然元素與人文風貌，以在地建築設計語彙納入公共開放空間，強化岡山阿公店溪環境與文化共融之都市意象。
- (二) 新建建築需留設綠帶，透過指定建築線退縮與開放空間管制，串聯及與強化計畫區內生態藍、綠網系統，讓自然綠意能更延伸進城市街區。
- (三) 串連計畫區內公共開放空間為連續綠色空間，成為生態跳島或連結區。

六、基準容積率檢討變更原則

- (一) 基準容積率提升應提供適當之回饋，以符合社會公平正義原則。
- (二) 配合地方發展需求，考量主要道路容量檢討捷運岡山路竹延伸線沿線可建築土地發展強度，毗鄰捷運岡山路竹延伸線沿線兩側住宅區、商業區得依岡山細部計畫容積率申請變更審議規範提升基準容積率。

七、人民及機關團體意見採納原則

- (一) 符合本計畫檢討變更原則及規劃之完整性。
- (二) 符合現有法規及行政命令之規定。
- (三) 符合未來發展之需求或具整體都市發展之經濟性與效益性。
- (四) 影響他人權益之考量。

八、都市防災指導原則

- (一) 依循計畫區內人口分布與道路系統現況劃分防災單元，以求災害發生時可迅速避災。
- (二) 防災單元應提供充足之避難空間，得由停車場、生態服務用地等開放空間建構公共開放空間避難系統。
- (三) 應針對防災道路系統、防災據點及火災防止延燒地帶等妥善規劃。
- (四) 計畫區道路用地均應屬防災道路系統，應納入防災計畫檢討。

九、公共設施變更回饋原則

本次通盤檢討由公共設施用地變更為住宅區或商業區者，為達成對計畫區內土地有效、彈性使用及管制，並落實公平回饋原則，應依本原則實施回饋。其中有關公共設施減免回饋條件部分，公共設施用地經查核於岡山鎮都市計畫修正變更說明書及岡山都市計畫圖上（民國56年11月10日府建土第79064號公告）標示為可建築用地，經本次檢討變更為住宅區者，屬恢復為原使用分區，得免予回饋。

(一) 變更回饋比例及標的

1. 回饋比例

變更項目	回饋比例
住宅區	原市場用地為 30%；其餘公共設施用地為 35%
商業區	原市場用地為 35%；其餘公共設施用地為 40%
特定專用區	應參酌其性質及使用強度訂定，並經都市計畫委員會審定

2. 回饋標的

依都市計畫法第 27 條之 1 辦理，得為公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或代金。

3. 代金計算公式＝申請基地面積×回饋比例×申請當期土地公告現值

4. 基地之申請規模至少為一宗完整基地（可申請建築）。

(二) 減免回饋條件

1. 公共設施用地於原核定都市計畫劃設為可建築之使用分區，經本次檢討變更為原使用分區者，經各級都市計畫委員會審議通過後得免回饋。
2. 都市計畫辦理檢討、重製，原核定都市計畫、樁位成果與地籍分割資料不吻合而需調整變更，經都市計畫委員會審議通過者得免回饋。
3. 都市計畫使用分區變更者，其土地屬高雄市市有土地者，則免負擔。
4. 其他特殊之情形經提都市計畫委員會審議通過者。

(三) 回饋時機

1. 附帶條件應擬定細部計畫或應整體開發地區，應將提供之公共設施用地產權移轉登記予本市後，始得發照建築。
2. 無須擬定細部計畫或非屬整體開發地區者，應於申請建照或變更使用執照前完成回饋代金繳納。
3. 附帶條件由低價值土地變更為高價值土地，或由公共設施變更為可建築用地，未依規定辦理回饋者，仍應維持原計畫之土地使用分區管制。

(四) 回饋方式：

1. 回饋標的為公共設施用地者，應將土地捐贈予本市（產權移轉予高雄市）。
2. 回饋標的為可建築土地、樓地板面積或代金者，除法令另有規定外，應納入高雄市城鄉發展與都市更新基金。

第二節 檢討變更內容

本次通盤檢討作業係依據計畫區實際發展需求、現況使用情形及配合人民或機關團體陳情意見等相關內容酌予納入本次變更內容。本次通盤檢討實質變更內容計17案，變更內容明細表詳如表6-2-2所示，變更位置示意圖詳圖6-2-1所示，變更內容示意圖詳圖6-2-2至圖6-2-14所示。

表 6-2-1 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
1	計畫年期	110 年	125 年	配合「全國國土計畫」及「高雄市國土計畫」之計畫目標年期修正。	
2	計畫範圍	農業區 (0.0397 公頃)	計畫範圍外 (0.0397 公頃)	配合道路拓寬需要調整計畫範圍線。	劃入高速公路岡山交流道附近特定區（農業區）。
3	車站專用區北側及南側、綠二及綠三用地	車站專用區 (附) (0.5468 公頃)	住宅區 (0.2406 公頃) 綠地(帶) (0.3062 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更範圍於岡山都市計畫第一次通盤檢討第30案，因鐵路局所有之火車站其土地使用分區劃分為「鐵路用地」限於土地法第82條規定無法作其他使用，爰就岡山火車站附近地區依都市計畫法規定變更鐵路用地為車站專用區，其現行計畫面積為7.6503公頃，7.05%土地為私人所有。車站專用區屬台鐵局所有範圍已開闢為岡山車站使用，其餘私有土地現況為空地。 2. 本案依台鐵局110年11月26日高工產字第1100011196號函提供岡山車站用地範圍，經主管機關確認，其餘土地未有取得開闢之需求。 3. 為維護土地所有權人權益，考量車站專用區原為鐵路用地，故應視同公共設施保留地，本案將車站專用區主管機關無需用範圍依可建築深度變更 	公開徵求意見期間人民陳情第3、7案。

表 6-2-1 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
				為住宅區，其變更負擔規定另於細部計畫以附帶條件規定訂定；其餘範圍變更為綠（地）帶用地。	
4	岡山火車站東側	商業區 (0.0793 公頃)	道路用地 (0.0793 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案變更範圍於 63 年 3 月 6 日公告發布實施之「岡山擴大都市計畫」為道路廣場用地之廣二用地，經本次主要計畫與細部計畫拆離，廣二用地納入細部計畫內容，主要計畫劃設為商業區，其計畫面積為 0.4192 公頃，71.97% 土地為私人所有，現況為住宅及地下道使用。 2. 經查廣二用地於 63 年劃設迄今尚未徵收開闢，因道路廣場用地依岡山公共設施保留地專案通盤檢討處理原則屬系統性、連續性之公共設施保留地，故未納入岡山公共設施保留地專案通盤檢討案檢討變更。 3. 考量本案變更範圍內地上物密集，難以整體開發方式辦理，故除現況為地下道使用之 0.0793 公頃範圍，因應道路通行之必要性，變更為道路用地；其餘廣二用地於細部計畫內容變更為商業區，其變更負擔規定另於細部計畫以附帶條件規定訂定。 	變更範圍為部分細部計畫「廣二」廣場用地。

表 6-2-1 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
5	正氣新村 南側	學校用地 (文中二) (3.2209 公頃)	住宅區(附) (3.2209 公頃)	1. 經查文中二用地均為公有土地，原為前峰國中使用，後於民國 96 年隨正氣新搬遷至空軍醫院旁，現況為運動設施、岡山救援協會及動保處中繼站等其他使用。 2. 文中二用地經主管機關表示已無開闢計畫，考量其毗鄰工業區及本洲產業園區，為因應產業發展趨勢所衍生之人口居住需求，以提供企業安家基地，爰變更學校用地為住宅區，並應以市地重劃方式辦理。	
	—	—	附帶條件： 應以市地重劃方式辦理。		
6	岡山南路 及國軒路 交口	住宅區 (0.0584 公頃)	加油站專用區 (0.0584 公頃)	本案細部計畫加油站用地現況為台灣中油岡山站使用，因應加油站民營化政策，加油站非屬公共設施用地性質，應調整為同性質使用分區，故變更加油站用地為加油站專用區。	變更範圍為細部計畫加油站用地。
7	聖森路西 側	農業區 (1.9477 公頃)	道路用地 (2.6686 公頃)	為接續「高雄市新市鎮特定區計畫」2-3 號道路(友情路)道路寬度，將本計畫區 16 號計畫道路(聖森路)原 30 公尺寬拓寬為 40 公尺寬，變更部分農業區、工業區、園林道用地、河川區為道路用地及河川區兼供道路使用。	
		工業區 (0.6609 公頃)			
		園林道用地 (園道一用地) (0.0300 公頃)			
		園林道用地 (園道二用地) (0.0300 公頃)			
		河川區 (0.0478 公頃)	河川區兼供 道路使用 (0.0478 公頃)		

表 6-2-1 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
8	嘉新東路以南、岡燕路以北	農業區 (39.1397 公頃)	產業專用區 (附) (39.1397 公頃)	因應台商回台投資以及考量岡山、路竹、燕巢傳產聚落高值轉型需求，評估適宜區位，以產業園區帶動航太、智慧機械、循環材料產業發展，故依本府產業主管機關開發產業園區之需要，變更部分農業區為產業專用區，以因應北高雄產業發展所需，並考量產業園區聯外通行需求及整體路網規劃，配置道路用地。	前次通盤檢討迄今陳情第 1 案、公開徵求意見期間人民陳情第 15 案。
		工業區 (0.0193 公頃)	產業專用區 (附) (0.0193 公頃)		
	大德一路以東	農業區 (1.1668 公頃)	道路用地(附) (1.3081 公頃)		
		工業區 (0.1413 公頃)			
	聖森路以西	農業區 (0.7818 公頃)	道路用地(附) (0.7818 公頃)		
—	—	附帶條件： 1. 由本府產業主管機關依產業創新條例報編為產業園區，並依附帶條件 2 規定擬定細部計畫、辦理必要之環境影響評估、出流管制及土地徵收公益性、必要性評估作業。 2. 由農業區變更為產業專用區者，應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」農業區變更為工業區之規定，捐贈變更面積 30% 之公共設施用地，並於變更範圍內劃設。			
9	民族路及中華路圓環	住宅區 (0.1963 公頃)	道路用地 (0.1963 公頃)	經查細部計畫廣三用地已開闢為道路使用，故配合現況使用變更部分住宅區為道路用地。	變更範圍為細部計畫「廣三」廣場用地。

表 6-2-1 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
10	停八用地北側	住宅區 (0.0037 公頃)	商業區 (0.0037 公頃)	經查停八用地北側之細部計畫 4 公尺計畫道路與 7 公尺計畫道路路口偏移約 2 公尺，考量車輛通行及計畫合理性而調整細部計畫道路路型，故本案配合調整成果變更部分住宅區為商業區。	1. 配合岡山都市計畫重製作業序號 E1-13 案辦理。 2. 變更範圍細部計畫為道路用地。
11	RK1 西基地（台 1 線以西）	商業區 (0.3518 公頃)	捷運開發區（附） (0.3518 公頃)	1. 為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，配合岡山路竹延伸線之整體路線規劃及場站設置區位，選擇適宜土地辦理開發，以活絡岡山、路竹地區發展。 2. 綜合考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，爰依地籍邊界劃設變更範圍，並依《大眾捷運法》及《大眾捷運系統土地開發辦法》規定辦理土地開發，變更為捷運開發區，以保障民眾權益及挹注捷運建設經費。	RK1 東基地（台 1 線以東）變更前為細部計畫「廣一」廣場用地。
	RK1 東基地（台 1 線以東）	商業區 (0.4518 公頃)	捷運開發區（附） (0.4518 公頃)		
	RK2 西基地（岡山農工北側）	農業區 (2.3874 公頃)	捷運開發區（附） (2.3874 公頃)		
	RK3 東基地（計畫區北界、台 1 線以東）	農業區 (3.9486 公頃)	捷運開發區（附） (3.9486 公頃)		
	RK3 西基地（計畫區北界、台 1 線以西）	工業區 (2.1945 公頃)	捷運開發區（附） (2.1945 公頃)		
	—	—	附帶條件： 1. 由本府捷運主管機關另行擬定細部計畫。 2. 變更負擔回饋應依本計畫檢討變更原則及相關規定辦理。		
12	附帶條件地區	已訂定	修訂	配合本次主要計畫與細部計畫分別擬定，以及相關變更內容，修訂附帶條件地區。	

表 6-2-1 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		變更前	變更後		
13	土地使用分區管制要點	已訂定	刪除 (納入細部計畫書內)	岡山都市計畫於高雄縣市合併前，屬都市計畫法第 11 條規定之鄉接計畫範疇；縣市合併後，因本市為直轄市，故屬都市計畫法第 10 條規定之市（鎮）計畫範疇，依據都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，另辦理本細部計畫通盤檢討案，故將土地使用分區管制要點納入細部計畫檢討。	
14	都市設計基準	已訂定	刪除 (納入細部計畫書內)	岡山都市計畫於高雄縣市合併前，屬都市計畫法第 11 條規定之鄉接計畫範疇；縣市合併後，因本市為直轄市，故屬都市計畫法第 10 條規定之市（鎮）計畫範疇，依據都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，另辦理本細部計畫通盤檢討案，故將都市設計基準納入細部計畫檢討。	
15	都市更新地區	已訂定	刪除 (納入細部計畫書內)	岡山都市計畫於高雄縣市合併前，屬都市計畫法第 11 條規定之鄉接計畫範疇；縣市合併後，因本市為直轄市，故屬都市計畫法第 10 條規定之市（鎮）計畫範疇，依據都市計畫法規定，主要計畫與細部計畫應分別擬定，另辦理本細部計畫通盤檢討案，故將都市更新地區納入細部計畫檢討。	
16	都市防災計畫	已訂定	修訂	配合本次主要計畫與細部計畫分別擬定，修訂都市防災計畫。	
17	實施進度及經費	已訂定	修訂	配合變更內容，修訂實施進度及經費。	

註1：凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

註2：表內面積除指明以地籍邊界劃設者外，應依據核定圖實地分割測量面積為準。

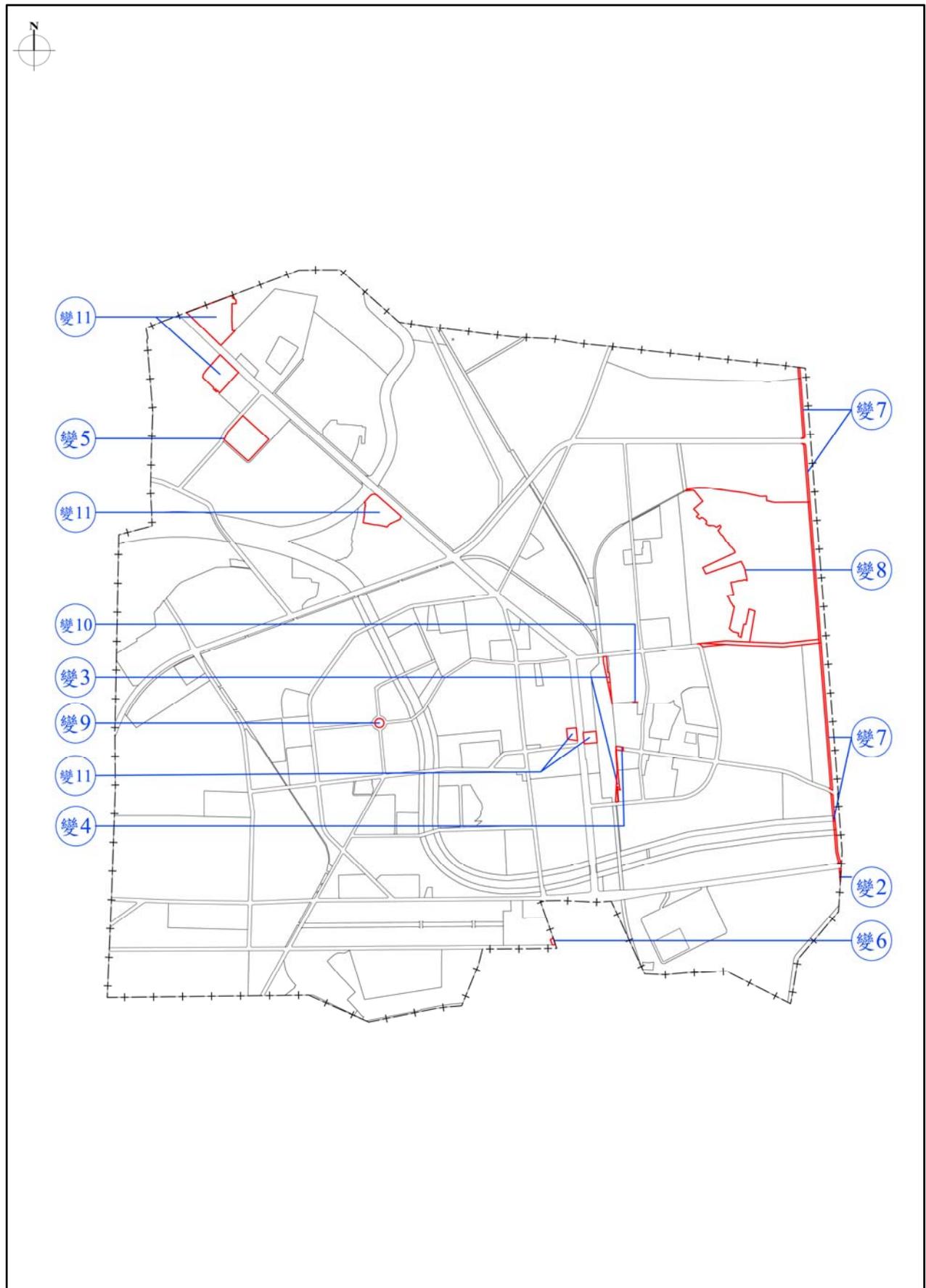


圖 6-2-1 變更內容位置示意圖

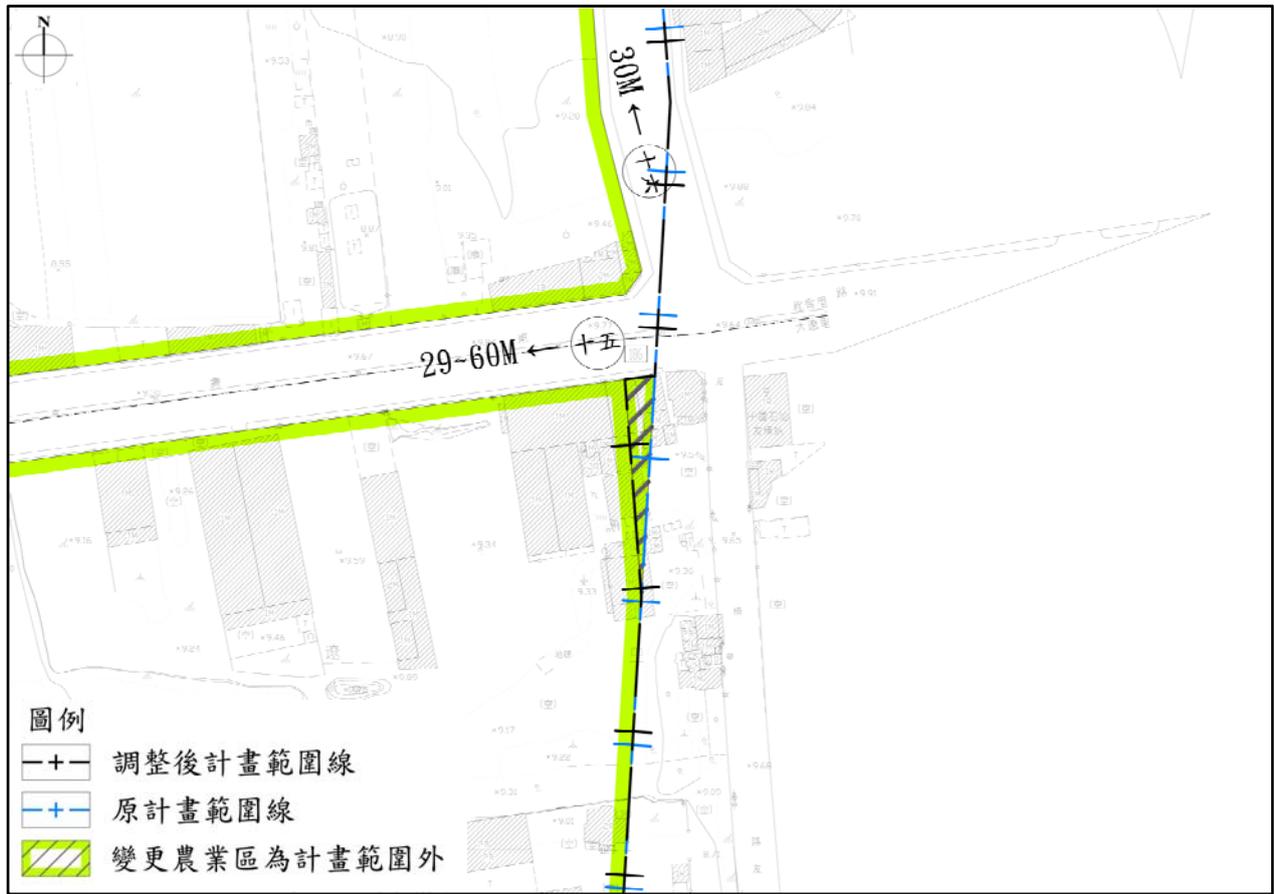


圖 6-2-2 變更編號第 2 案變更內容示意圖

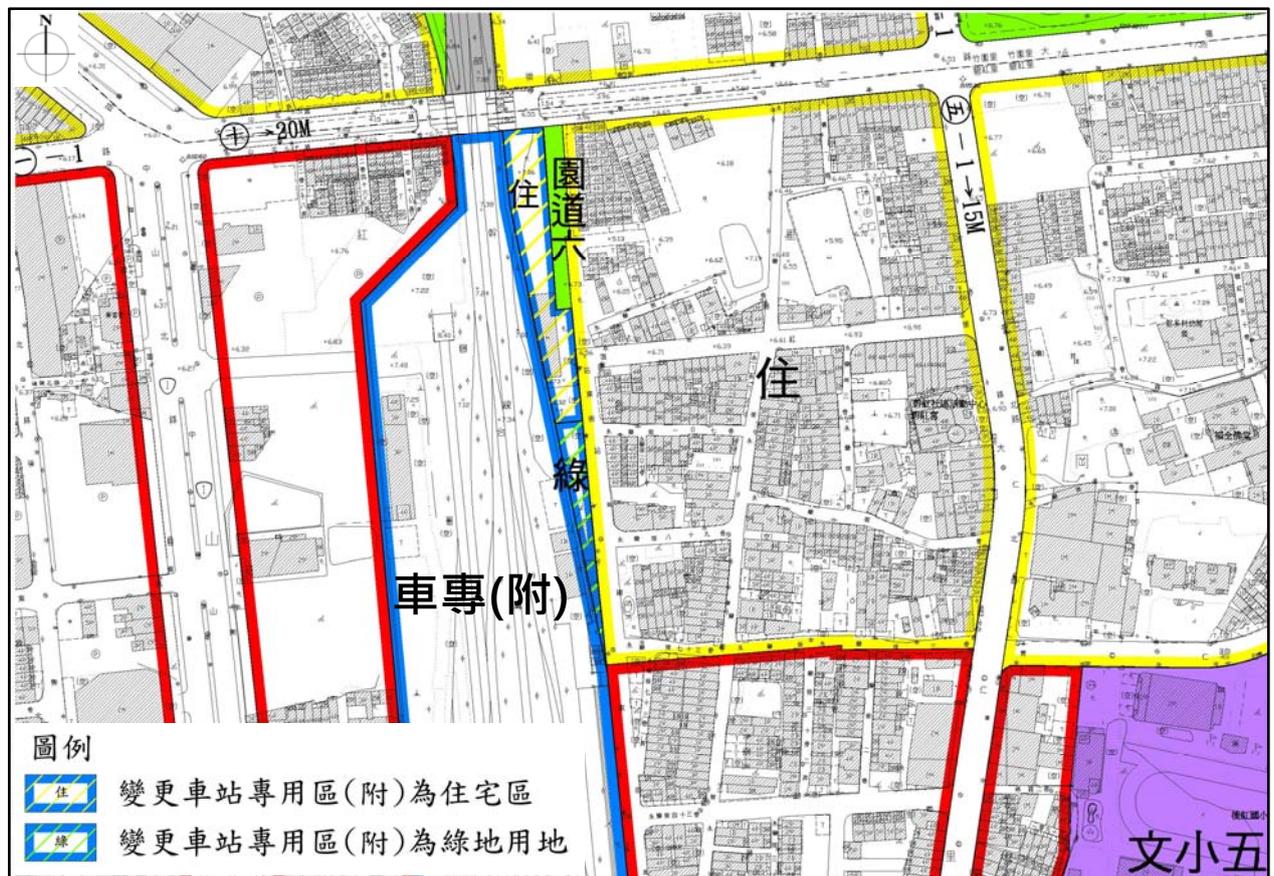


圖 6-2-3 變更編號第 3 案變更內容示意圖 (1)

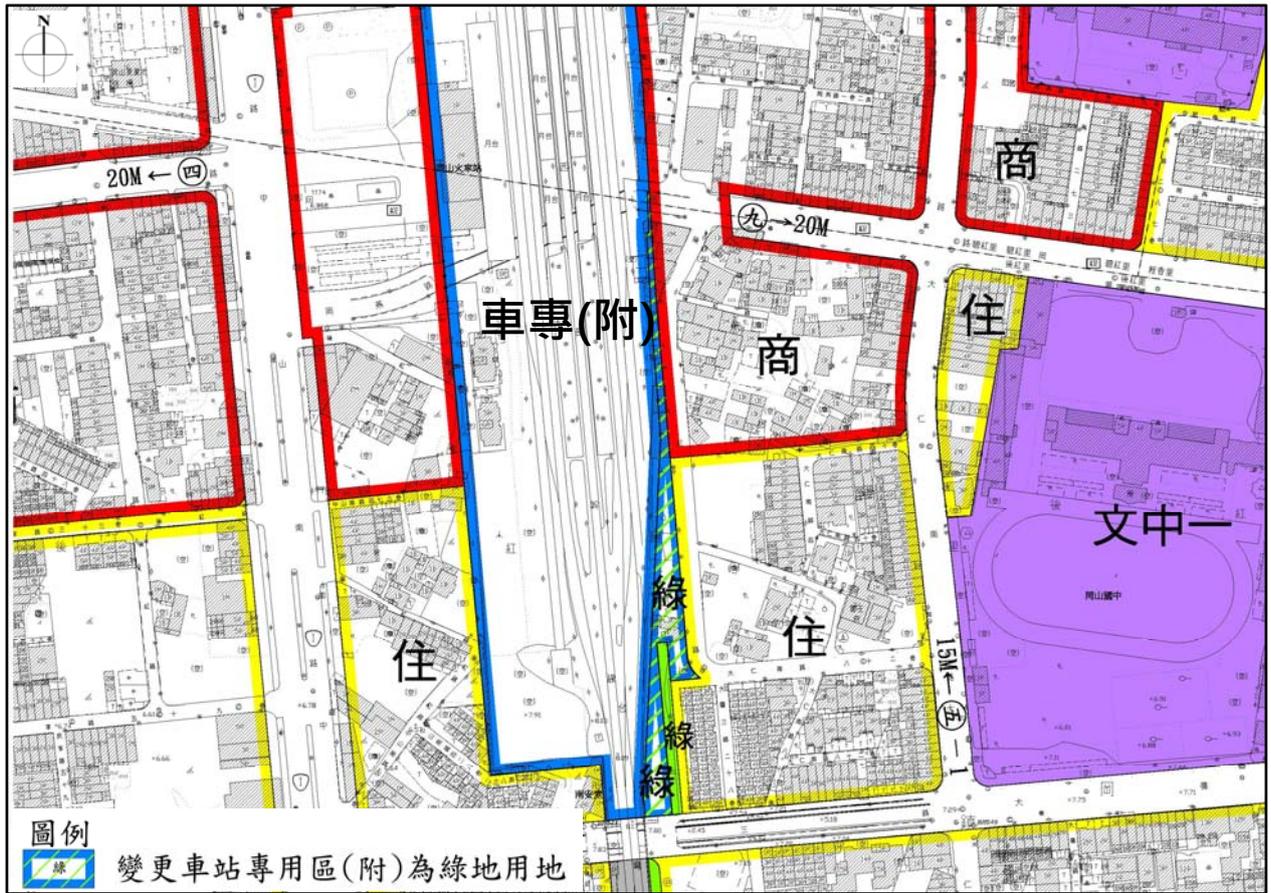


圖 6-2-4 變更編號第 3 案變更內容示意圖 (2)

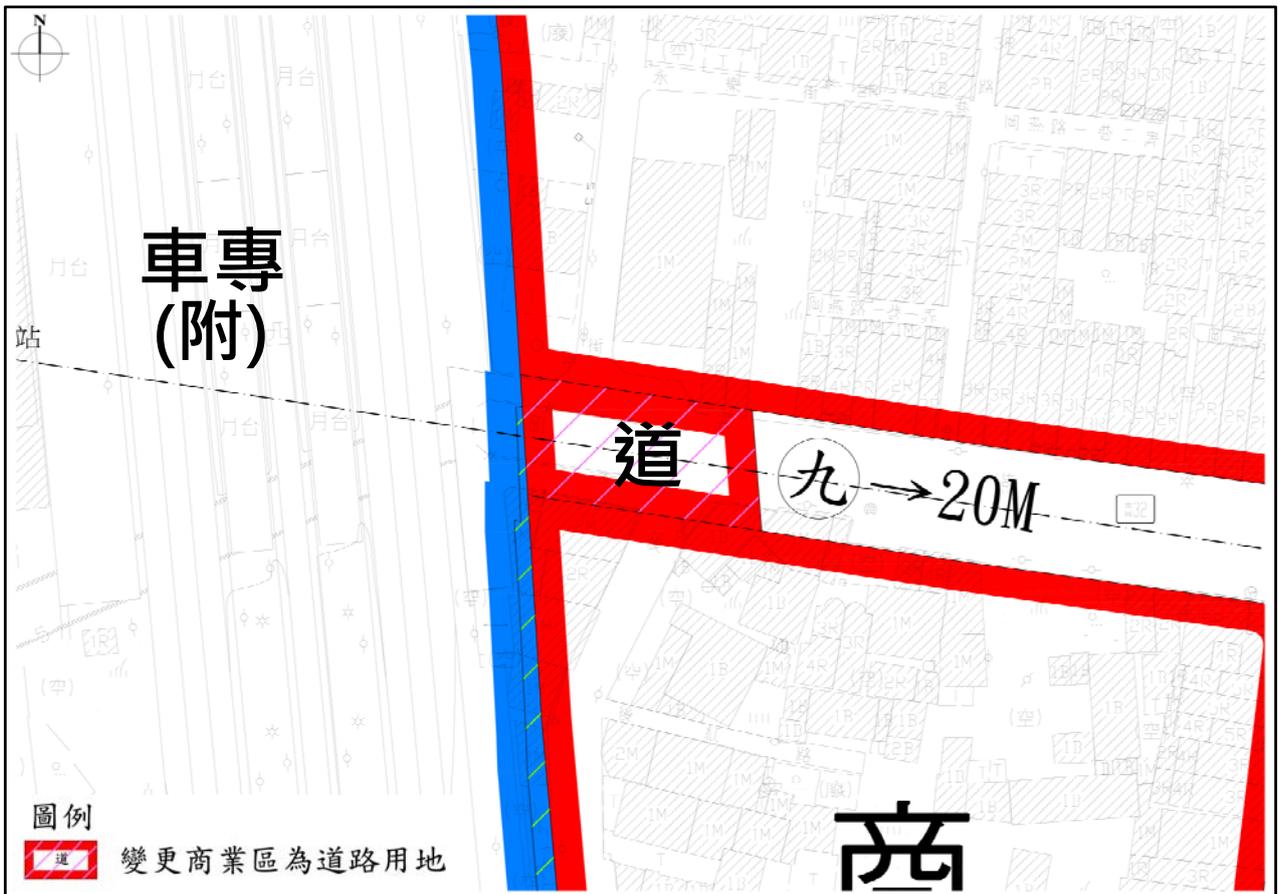


圖 6-2-5 變更編號第 4 案變更內容示意圖

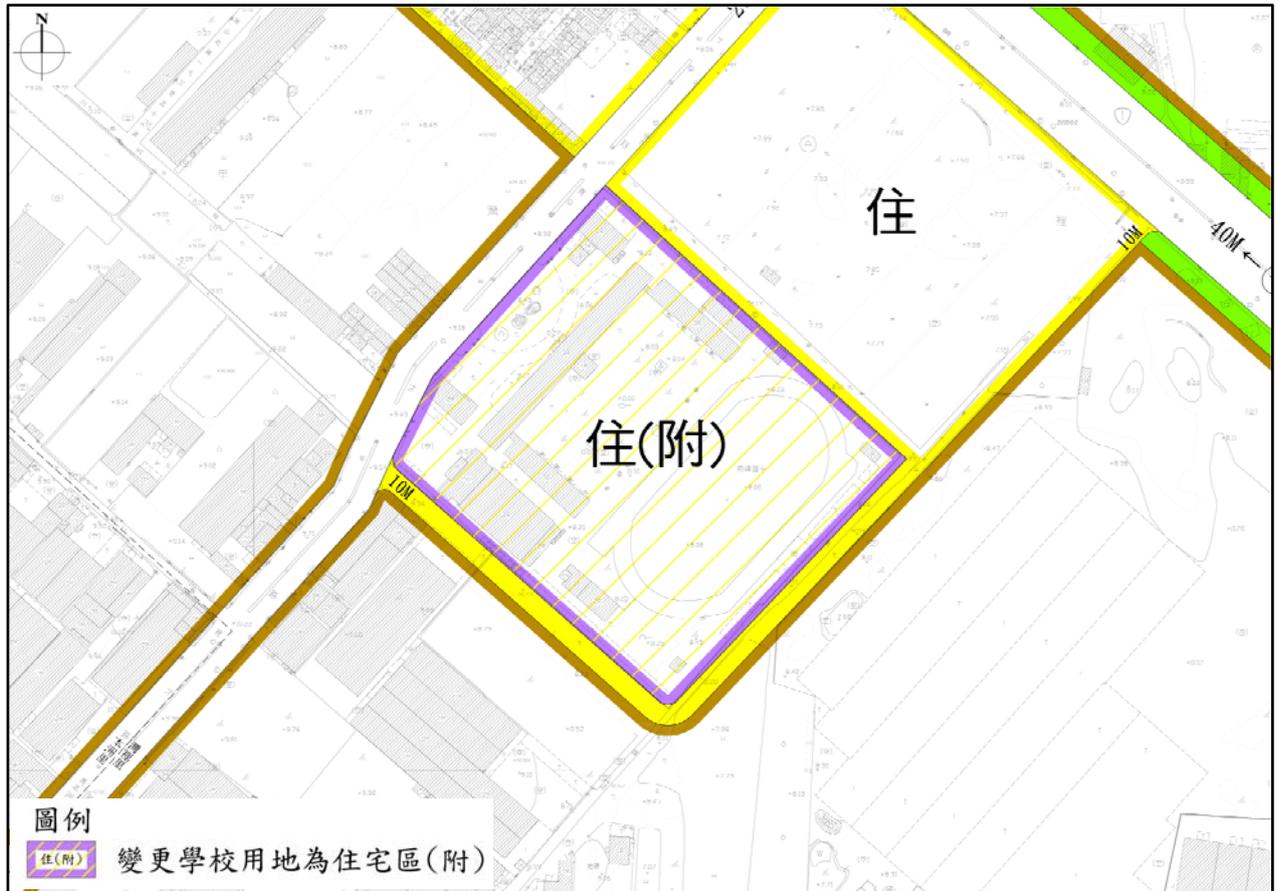


圖 6-2-6 變更編號第 5 案變更內容示意圖

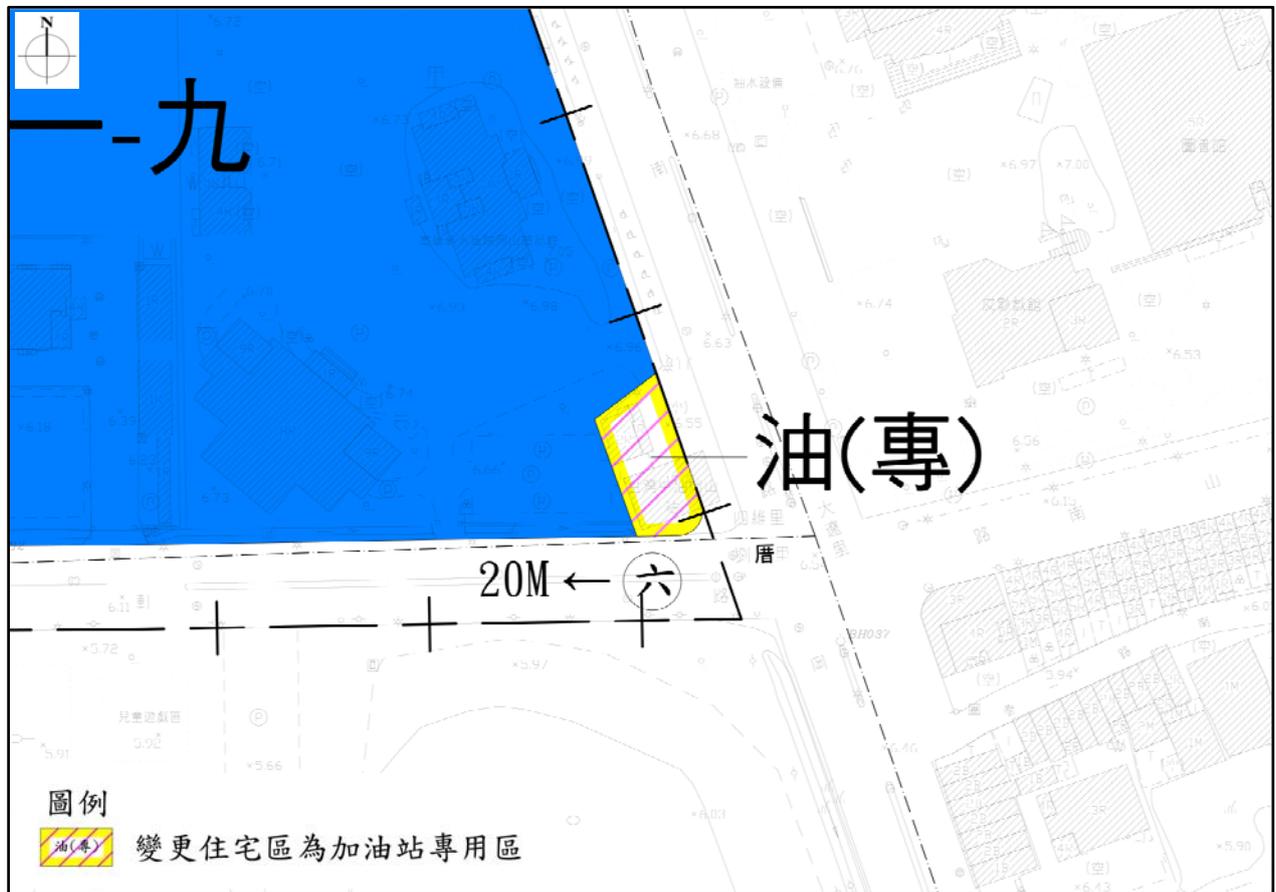


圖 6-2-7 變更編號第 6 案變更內容示意圖

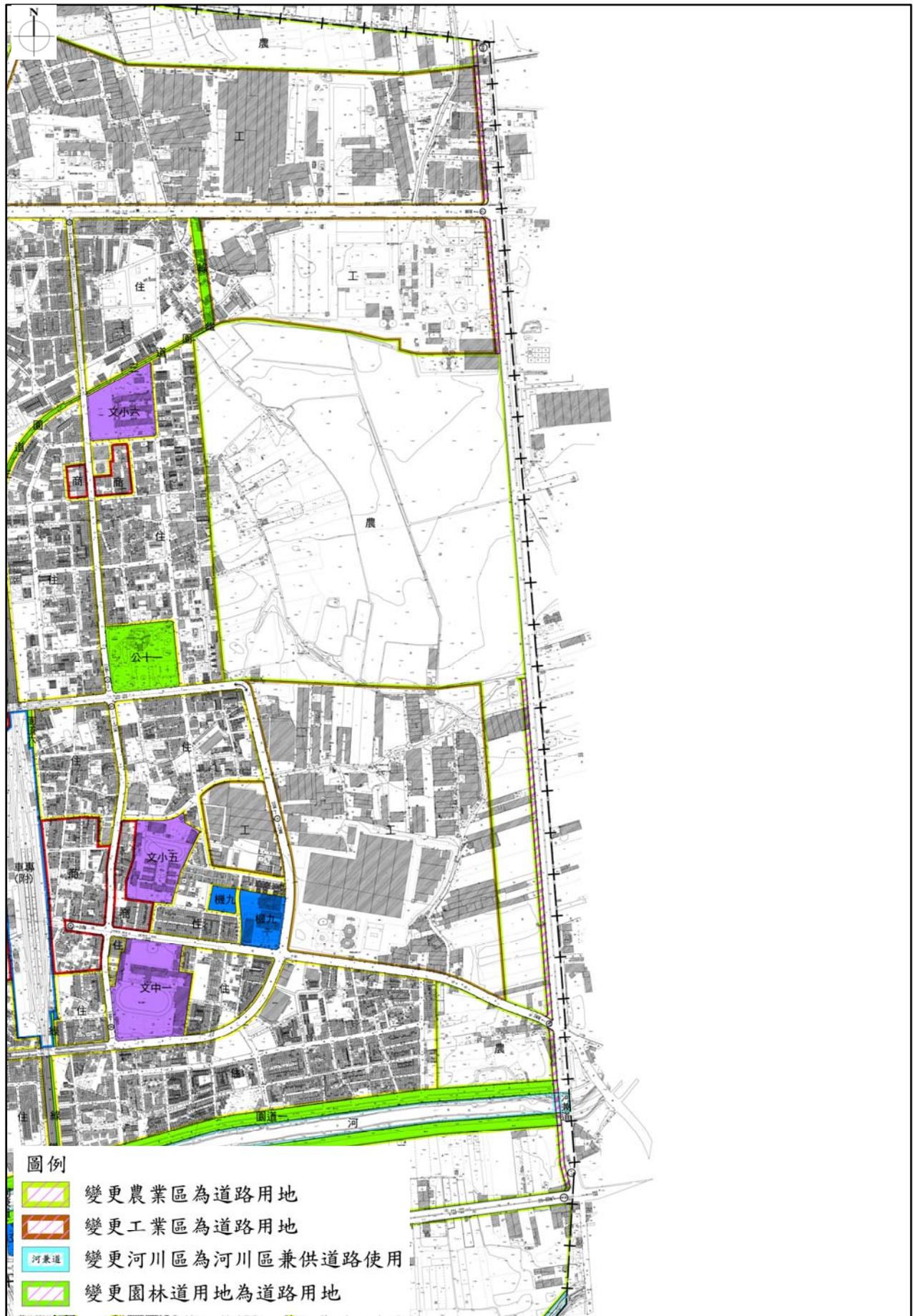


圖 6-2-8 變更編號第 7 案變更內容示意圖



圖 6-2-9 變更編號第 8 案變更內容示意圖

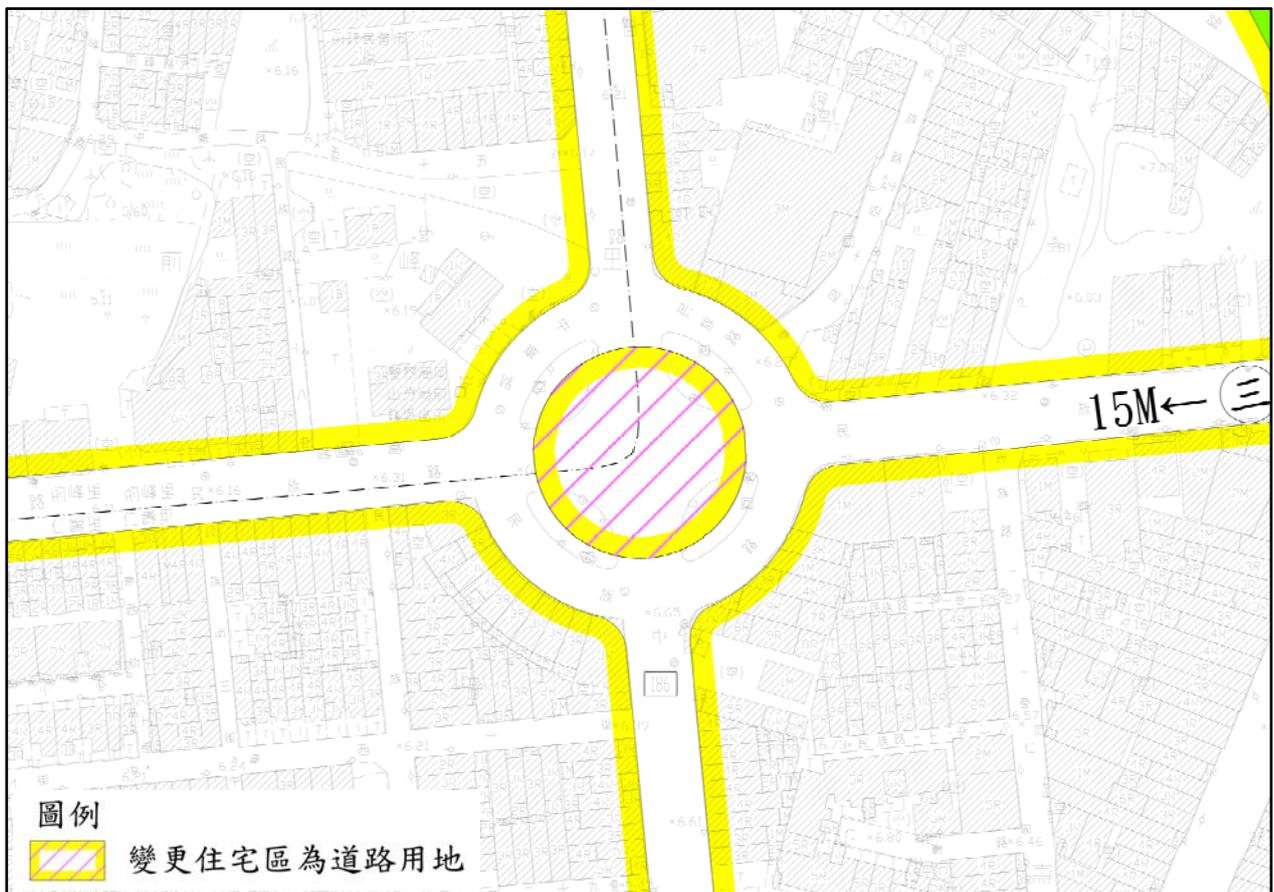


圖 6-2-10 變更編號第 9 案變更內容示意圖

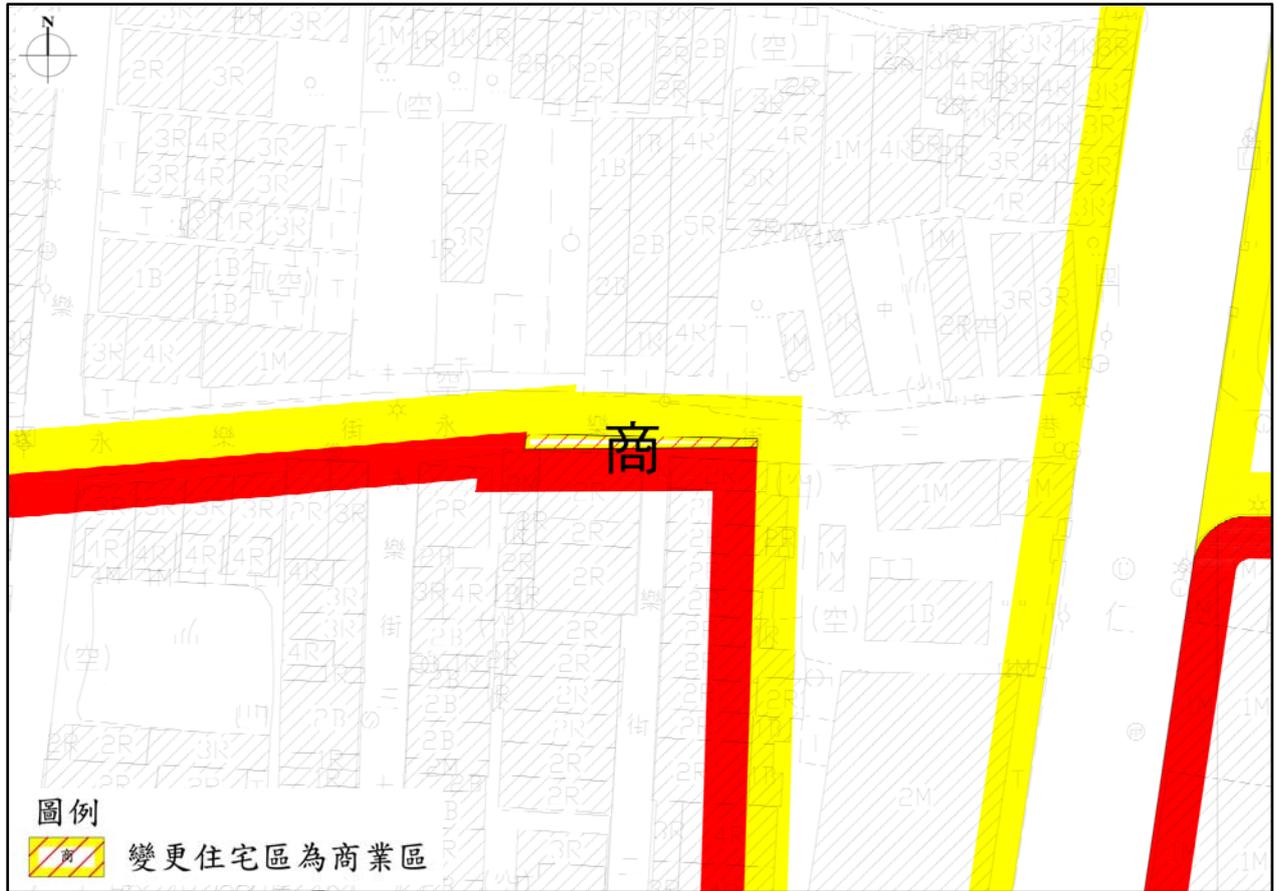


圖 6-2-11 變更編號第 10 案變更內容示意圖

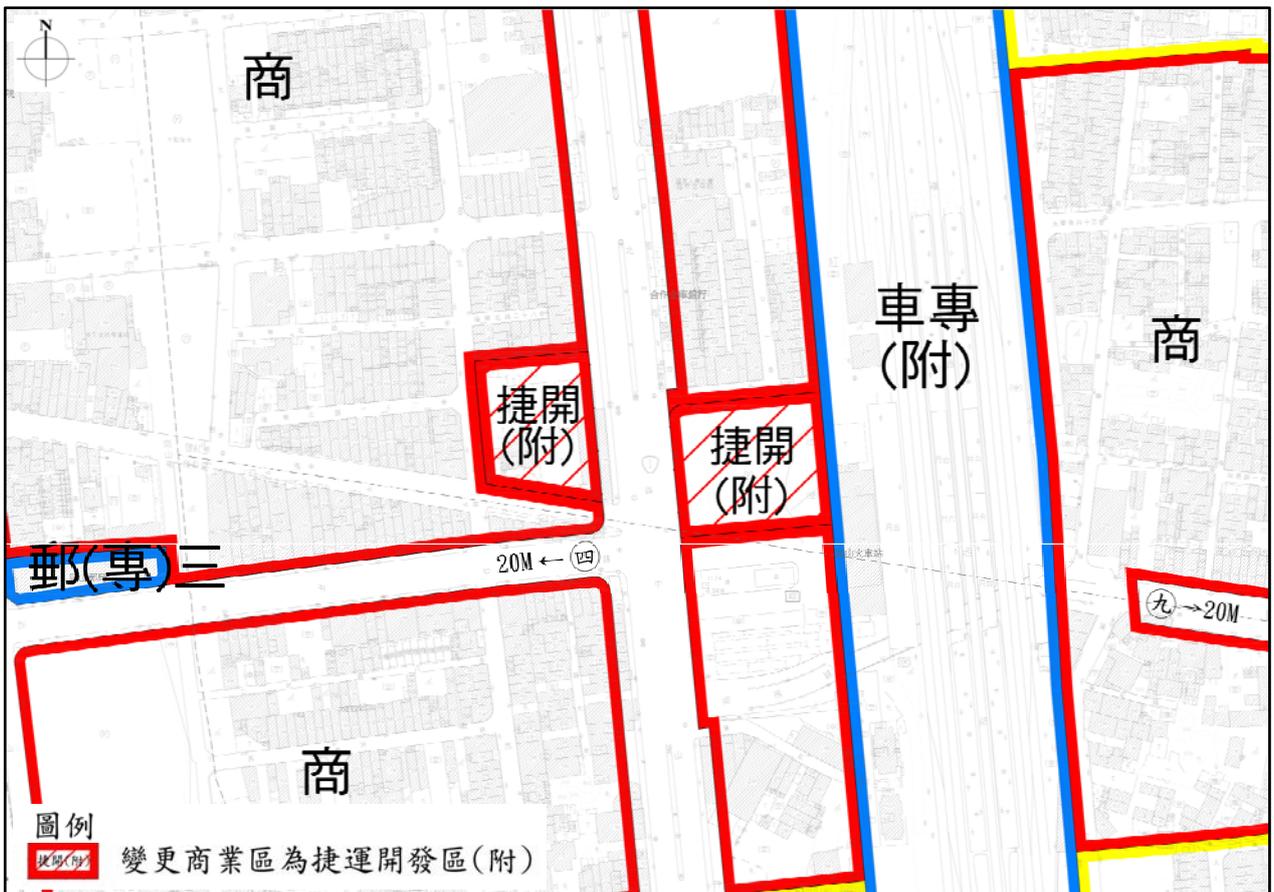


圖 6-2-12 變更編號第 11 案變更內容示意圖 (1)



圖 6-2-13 變更編號第 11 案變更內容示意圖 (2)

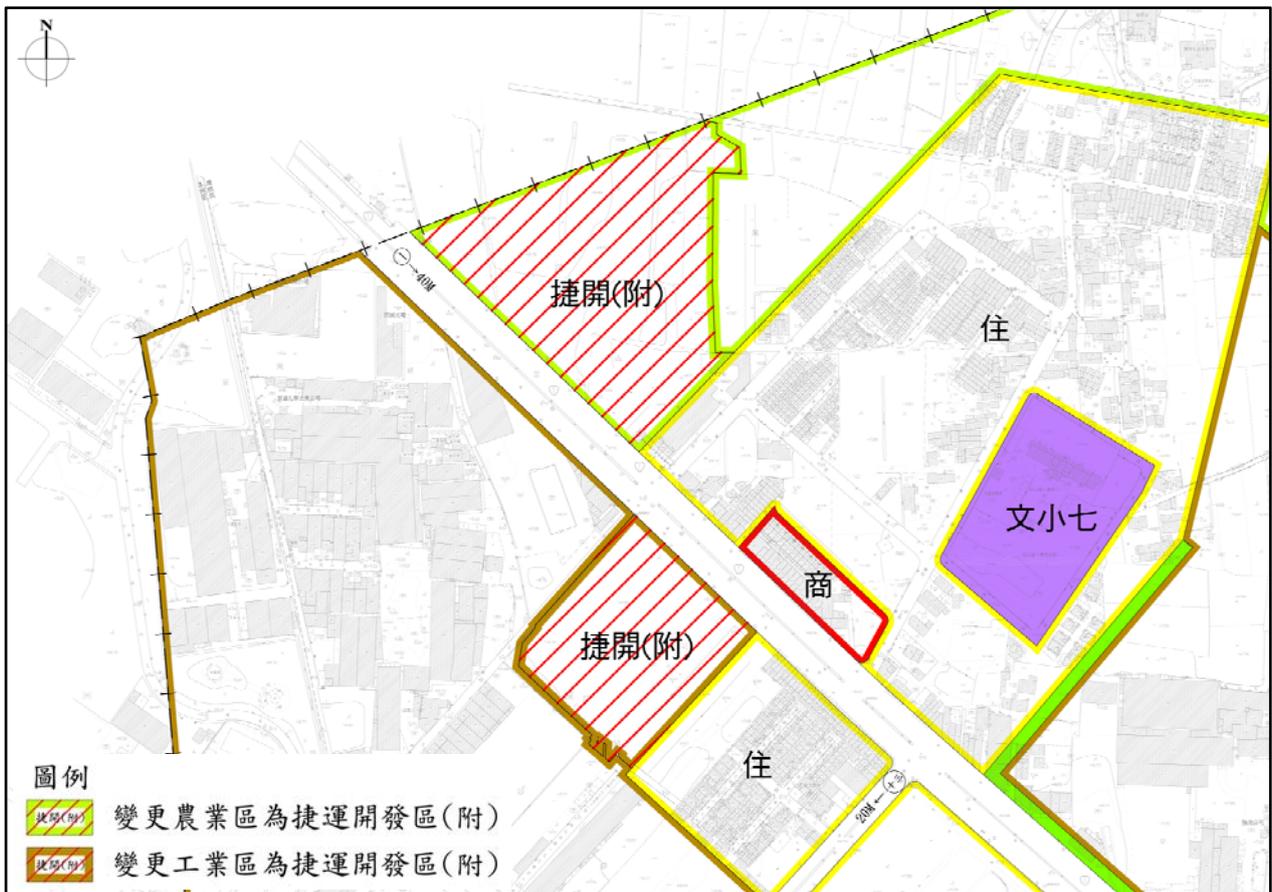


圖 6-2-14 變更編號第 11 案變更內容示意圖 (3)

第七章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍、年期與計畫人口

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。

本次檢討配合聖森路、大遼路拓寬，將部分計畫範圍劃入高速公路岡山交流道附近特定區，檢討後計畫面積為1,398.6633公頃。

二、計畫年期

檢討後計畫年期以民國125年為計畫目標年。

三、計畫人口

檢討後計畫人口維持100,000人。

第二節 土地使用計畫

本次通盤檢討後計畫區內各項土地使用面積增減情形詳表7-2-1所示，通盤檢討後計畫內容詳圖7-2-1所示。茲分述如下：

一、住宅區

本計畫住宅區檢討後面積為405.1871公頃。

二、商業區

本計畫商業區檢討後面積為57.1131公頃。

三、工業區

本計畫工業區檢討後面積為242.9826公頃。

四、宗教專用區

本計畫區宗教專用區檢討後維持原計畫，面積為0.6683公頃。

五、文教區

本計畫區文教區檢討後維持原計畫，面積為3.0725公頃。

六、車站專用區

本計畫區車站專用區檢討後面積為7.1035公頃。

七、農業區

本計畫區農業區檢討後面積為289.8381公頃。

八、河川區

本計畫區河川區檢討後面積為45.2303公頃。

九、河川區兼供道路使用

本計畫區河川區兼供道路使用檢討後面積為面積為0.4461公頃。

十、電信專用區

本計畫區電信專用區檢討後維持原計畫，面積為1.4763公頃。

十一、郵政專用區

本計畫區郵政專用區檢討後維持原計畫，面積為0.1568公頃。

十二、加油站專用區

因應加油站經營開發之民營化趨勢劃設之，通盤檢討後加油站專用區面積為0.0584公頃。

十三、產業專用區

因應產業發展需求劃設之，通盤檢討後產業專用區面積為39.1590公頃。

十四、捷運開發區

因應捷運場站發展需求劃設之，通盤檢討後捷運開發區面積為9.3341公頃。

十五、公共設施用地

劃設機關用地、學校用地、公園用地、綠地（帶）、園林道用地、醫院用地、水利用地、鐵路用地、自來水事業用地、電路鐵塔用地、抽水站用地、滯洪池用地、道路用地、交通用地、鐵路用地兼供道路使用等，通盤檢討後面積為296.8371公頃。

表 7-2-1 本次通盤檢討後土地使用面積綜理表

項目	主要計畫 面積 (公頃)	通盤檢討 增減面積 (公頃)	檢討後計畫			
			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	401.9840	+3.2031	405.1871	28.97	38.10
	商業區	57.9923	-0.8792	57.1131	4.08	5.37
	工業區	245.9986	-3.0160	242.9826	17.37	22.85
	宗教專用區	0.6683		0.6683	0.05	0.06
	文教區	3.0725		3.0725	0.22	0.29
	車站專用區	7.6503	-0.5468	7.1035	0.51	0.67
	農業區	339.2498	-49.4117	289.8381	20.72	—
	河川區	45.2781	-0.0478	45.2303	3.23	—
	河川區兼供道路使用	0.3983	+0.0478	0.4461	0.03	0.04
	電信專用區	1.4763		1.4763	0.11	0.14
	郵政專用區	0.1568		0.1568	0.01	0.01
	加油站專用區	—	+0.0584	0.0584	0.00	0.01
	產業專用區	—	+39.1590	39.1590	2.80	3.68
	捷運開發區	—	+9.3341	9.3341	0.67	0.87
	小計	1,103.9253	-2.0991	1101.8262	78.77	72.09
公共 設施 用地	機關用地	74.5556		74.5556	5.33	7.01
	學校用地	47.9863	-3.2209	44.7654	3.20	4.21
	公園用地	21.2051		21.2051	1.51	2.00
	綠地(帶)	7.1126	+0.3062	7.4188	0.53	0.70
	園林道用地	25.6427	-0.0600	25.5827	1.83	2.41
	醫院用地	6.1290		6.1290	0.44	0.58
	水利用地	0.5647		0.5647	0.04	0.05
	鐵路用地	5.3157		5.3157	0.38	0.50
	自來水事業用地	1.0809		1.0809	0.08	0.10
	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	0.78
	道路用地	96.5224	+5.0341	101.5565	7.27	9.54
	交通用地	0.2169		0.2169	0.01	0.02
鐵路用地兼供道路使用	0.0045		0.0045	0.00	0.00	
小計	294.7777	+2.0594	296.8371	21.23	27.91	
計畫面積合計	1,398.7030	-0.0397	1,398.6633	100.00	—	
都市發展用地	1,014.1751	+49.4198	1,063.5949	76.04	100.00	

註：1. 都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

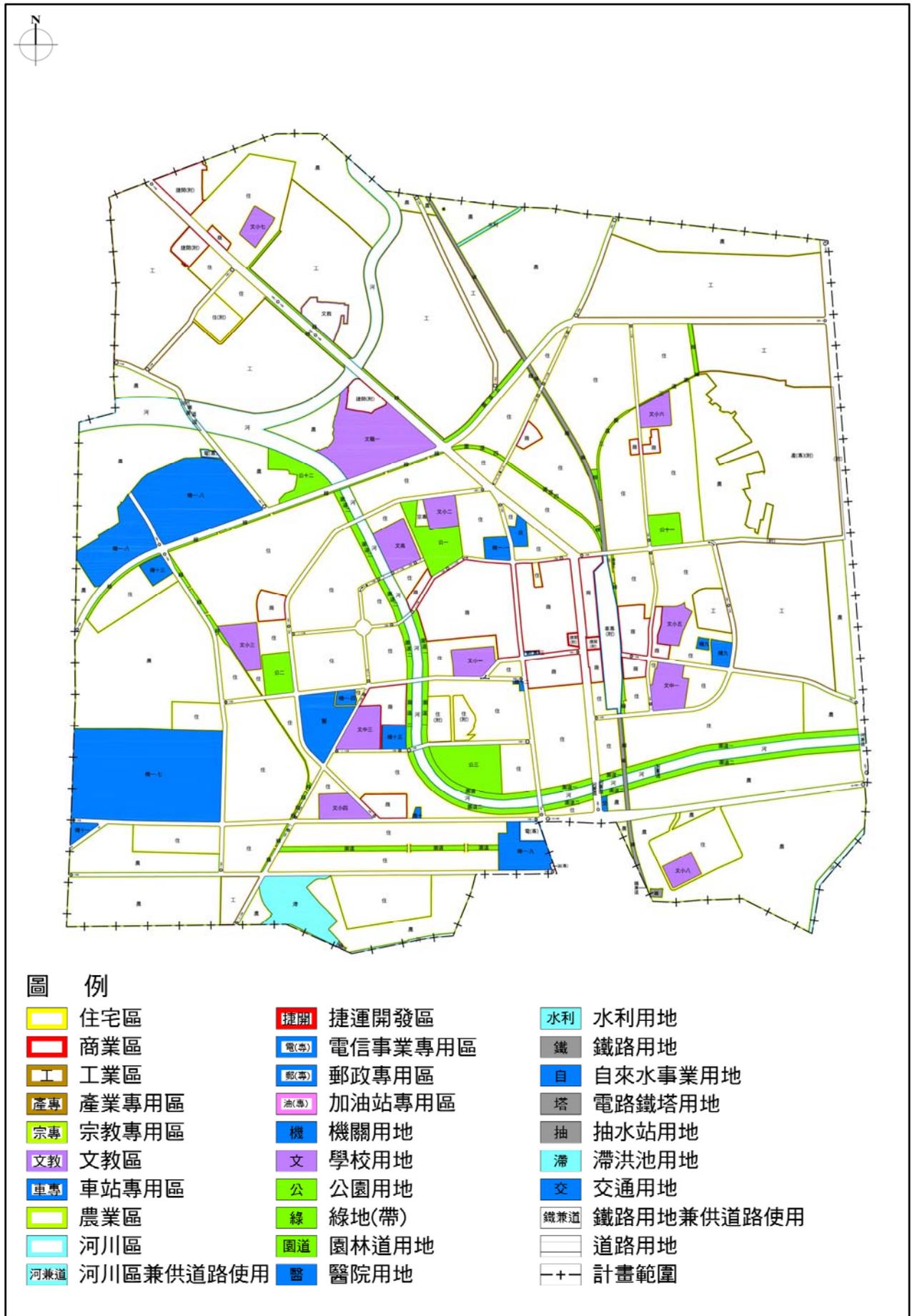


圖 7-2-1 通盤檢討後土地使用示意圖

第三節 公共設施計畫

一、機關用地

本計畫區機關用地檢討後維持原計畫，面積為74.5556公頃。

二、學校用地

本計畫學校用地檢討後面積為44.7654公頃。

三、公園用地

本計畫公園用地檢討後維持原計畫，面積為21.2051公頃。

四、綠地（帶）

本計畫綠地（帶）檢討後面積為7.4188公頃。

五、園林道用地

本計畫園林道用地檢討後面積為25.5827公頃。

六、醫院用地

本計畫區醫院用地檢討後維持原計畫，面積為6.1290公頃。

七、水利用地

本計畫區水利用地檢討後維持原計畫，面積為0.5647公頃。

八、鐵路用地

本計畫區鐵路用地檢討後維持原計畫，面積為5.3157公頃。

九、自來水事業用地

本計畫區自來水事業用地檢討後維持原計畫，面積為1.0809公頃。

十、電路鐵塔用地

本計畫區電路鐵塔用地檢討後維持原計畫，面積為0.0072公頃。

十一、抽水站用地

本計畫區抽水站用地檢討後維持原計畫，面積為0.1011公頃。

十二、滯洪池用地

本計畫區滯洪池用地檢討後維持原計畫，面積為8.3330公頃。

十三、道路用地

本計畫道路用地檢討後面積為101.5565公頃。

十四、交通用地

本計畫區交通用地檢討後維持原計畫，面積為0.2169公頃。

十五、鐵路用地兼供道路使用

本計畫區鐵路用地兼供道路使用檢討後維持原計畫，面積為0.0045公頃。

表 7-3-1 本次通盤檢討後公共設施用地面積綜理表

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	位置與說明
機關用地	機一一一	1.4700	1.4700	一一一號道路北側，三號道路西側
	機一一四	0.7500	0.7500	四一三號道路西側，四號道路南側
	機一一七	35.0098	35.0098	五號道路北側，八號道路西側
	機一一八	26.8094	26.8094	十二號道路西側，二號道路北側
	機一一九	4.695	4.695	六號道路北側，三號道路西側
	機九	1.6454	1.6454	九號道路北側，十號道路西側
	機十	0.2030	0.2030	五號道路北側，四一二號道路東側
	機十一	0.9028	0.9028	「機一一七」南側
	機十二	0.1563	0.1563	四號道路南側，三號道路西側
	機十三	1.4531	1.4531	二號道路南側與八號道路西側
	機十五	1.4608	1.4608	「文中三」東側
	小計	74.5556	74.5556	
學校用地	文小一	2.8503	2.8503	四號道路北側，一一二號道路東側
	文小二	2.4611	2.4611	七號道路南側，二一號道路西側
	文小三	3.3440	3.3440	「公二」西北側
	文小四	2.7668	2.7668	五號道路北側，「公九」東側
	文小五	2.4834	2.4834	「停一」東側
	文小六	2.2362	2.2362	六一號道路東側，六一三號道路北側
	文小七	1.9556	1.9556	七一號道路東側，「工五」西北側
	文小八	2.0061	2.0061	「交通用地」東側
	小計	20.1035	20.1035	
	文中一	3.8539	3.8539	五一號道路東側，九號道路南側
	文中二	3.2209	—	「甲工六」北側
	文中三	3.7039	3.7039	四一三號道路東側，四一號道路北側
	小計	10.7787	7.5578	
	文高	3.7334	3.7334	二一四號道路西側，二一三號道路北側
	文職一	13.3707	13.3707	一號道路西側，二號道路北側
	合計	47.9863	44.7654	
	公園用地	公一	5.1419	5.1419
公二		2.9829	2.9829	四號道路北側，七號道路西側
公三		6.9222	6.9222	「公五」北側
公十一		2.5628	2.5628	六一號道路東側、十號道路北側
公十二		3.5953	3.5953	二號道路與阿公店溪交會處
小計		21.2051	21.2051	

表 7-3-1 本次通盤檢討後公共設施用地面積綜理表 (續)

項目	編號	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	位置與說明
綠地 (帶)	綠一	0.1892	0.1892	文小一東南側
	綠二	0.1377	0.1377	縱貫鐵路與舊空軍支線交接處
	綠三	0.2367	0.2367	縱貫鐵路與嘉新支線交接處
	綠帶	6.5490	6.5490	計畫區內隔離綠帶
	綠帶	—	0.3062	
	小計	7.1126	7.4188	
園林道 用地	園道一	8.7098	8.6798	河川區東、北側
	園道二	10.9807	10.9507	河川區西、南側
	園道三	0.6991	0.6991	原嘉新鐵路支線
	園道四	1.2966	1.2966	「機一一三」東北側，原空軍鐵路支線
	園道五	1.1823	1.1823	「文職一」東側，原為綠地
	園道六	0.0763	0.0763	車站專用區東北側，原為綠地及道路
	園道	2.6979	2.6979	四—3 號道路東側，「機一一九」西側
	小計	25.6427	25.5827	
醫院用地		6.1290	6.1290	「文中三」西側
水利用地		0.5647	0.5647	計畫區北側
鐵路用地		5.3157	5.3157	縱貫鐵路
自來水事業用地		1.0809	1.0809	「機一一一」東北側
電路鐵塔用地		0.0072	0.0072	「乙工三」東北側
抽水站用地		0.1011	0.1011	大遼排水西北側農業區內
滯洪池用地		8.3330	8.3330	計畫區西南側大遼排水北側農業區內
道路用地		96.5224	101.5565	計畫區內主要計畫道路
交通用地		0.2169	0.2169	十二號道路西側，二號道路北側
鐵路用地兼供道路使用		0.0045	0.0045	
總計		294.7777	296.8371	

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

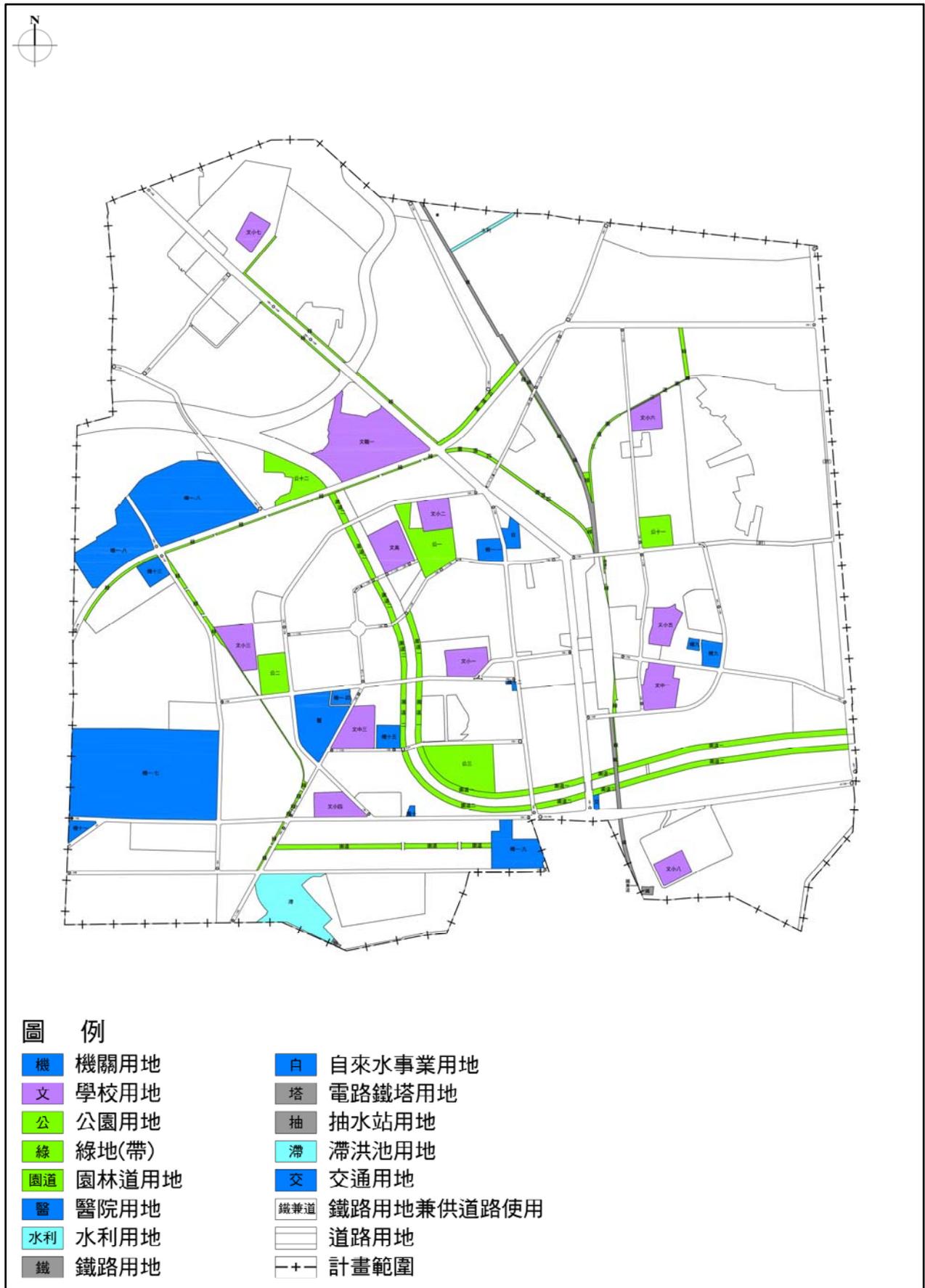


圖 7-3-1 本次通盤檢討後公共設施用地配置示意圖

第四節 交通系統計畫

一、聯外道路

(一) 一號道路（岡山北路、中山北路、中山南路）

為省道臺一線，往北可至路竹區，南至橋頭區，計畫寬度為40公尺，為高雄大眾捷運系統岡山路竹延伸線主要行經路線。

(二) 二號道路（巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路）

西往空軍岡山基地，東至小崗山，為本計畫區東西向聯外主軸，計畫寬度為30公尺。

(三) 五號道路（介壽路、介壽西路）及十五號道路（介壽東路）

東往燕巢區，西至梓官區，並與高速公路岡山交流道銜接，為本計畫區通往高速公路之要道。五號道路計畫寬度為20公尺，屬臺19甲號及市道186道路；十五號道路計畫寬度為29~60公尺，屬市道186號道路。

(四) 十一號道路（成功路）

南接二號道路，往北至阿蓮區及大崗山地區，計畫寬度為20公尺，屬臺19甲號道路。

(五) 十二號道路（本洲路、前鋒路）

南接二號道路，往西北可至永安區，計畫寬度為24公尺，屬市道186號道路。

(六) 十六號道路（聖森路）

十六號道路現已開闢至二號道路，為舒緩市中心交通量之南北向替代道路，南接友情路，北至計畫區北界，未來可連接南科高雄園區之聯外道路系統。

二、主要道路

(一) 三號道路（岡山路、岡山南路）

為舊省道臺一線，北側與一號道路相接，南至計畫範圍界銜接高雄新市鎮特定區，為本計畫市中心區之主要道路，計畫寬度為20公尺，自十五號道路至計畫範圍路段寬度為40公尺。

(二) 四號道路（柳橋西路、柳橋東路）

東接一號道路，西接八號道路，計畫寬度20公尺。

(三) 六號道路（國軒路、協榮路）

東接一號道路，西往彌陀區及梓官區，計畫寬度為20公尺。

(四) 七號道路（公園東路、公園西路、大義二路）

為聯絡計畫區內鄰里單元之環狀道路，北與一號道路銜接，南與五號道路相接，計畫寬度為20公尺。

(五) 八號道路 (通校路)

南接六號道路，北至空軍技術學院巨輪校區範圍界，將來可配合農業區變更之整體開發延伸道路銜接岡山工業區，計畫寬度為20公尺。

(六) 九號道路 (岡燕路)

為岡山後火車站地區通往燕巢區之要道，計畫寬度為20公尺。

(七) 十號 (大德一路、大德二路)、十七號 (笕橋路)

為聯絡計畫區各鄰里單元之重要內環道路，與一號、三號、四-1號、十六號道路及園道一相連接；十號、十七號道路之計畫寬度為20公尺。

(八) 四-3 號道路 (寶米路)

北接四號道路，南至計畫區界，與五號及六號道路相連接，其中四號道路至五號道路路段之計畫寬度為 15 公尺，五號道路至計畫界路段之計畫寬度為 20 公尺。

(九) 十三號道路 (育才路)

東接一號道路，西臨十二號道路，可往永安區，計畫寬度為20公尺。

(十) 十八號道路 (為隨西路、新樂街)

北至計畫範圍，南至二號道路至計畫區北端，為岡山往路竹及高雄科學園區間交通要道之一，計畫寬度為20公尺。

三、次要及出入道路

依實際需要劃設次要道路與出入服務道路，和上述聯外道路與主要道路構成計畫區的道路系統，次道路包括一-1號道路 (壽天路)、二-2號道路 (成功路)、三-1號道路 (民族路)、四-1號道路 (空醫院路)、四-3號道路 (仁壽路)、六-1號道路 (大仁路) 及六-2號道路 (成功路)，主要收集各出入道路之交通車流；各街廓內供居民使用之出入道路，大多使用既有之道路或自行留設之道路。

表 7-4-1 本次通盤檢討後岡山主要計畫道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
一	40	4,189	自計畫區北端至南端 (岡山北路、中山北路、中山南路)
二	30	4,394	自計畫區西端至東端 (巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路)
三	20、30	1,676	自一號道路至計畫區南端 (岡山路、岡山南路)
四	20	2,093	自廣一至八號道路 (柳橋西路、柳橋東路)
五	20	2,614	自三號道路至計畫區西端 (介壽路、介壽西路)
六	20	2,465	自三號道路至計畫區西端 (國軒路、協榮路)
七	20	2,539	自一號至五號道路 (公園東路、公園西路、大義二路)
八	20	2,064	自計畫區北端至六號道路 (通校路)
九	20	1,222	自廣二至計畫區東端 (岡燕路)
十	20	2,824	自一號至十六號道路 (大德一路、大德二路)
十一	20	580	自二號道路至計畫區北端 (成功路)

表 7-4-1 本次通盤檢討後岡山主要計畫計畫道路編號表 (續)

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起訖點
十二	24	1,126	自二號道路至計畫區西北端 (本洲路、前鋒路)
十三	20	726	自一號至十二號道路 (育才路)
十五	29~60	1,656	自三號道路至計畫區東端 (介壽東路)
十六	50	2,738	自計畫區北端至十五號道路 (聖森路)
十七	20	634	自四-1 號至三號道路 (笕橋路)
十八	20	1,086	自計畫區北端至二號道路 (為隨西路、新樂街)
一-1	15	1,044	自一號道路至園林道 (壽天路)
二-2	15	577	自一號至二號道路 (成功路)
三-1	15	551	自園林道至七號道路 (民族路)
四-1	15	383	自四-3 號至園林道 (空醫院路)
四-3	15、20	1,396	自四號至計畫區南端 (仁壽路)
六-1	15	1,169	自二號至十號道路 (大仁路)
六-2	15	368	自二號道路至縱貫鐵路 (成功路)



圖 7-4-1 本次通盤檢討後道路編號示意圖

第五節 暫予保留另案辦理案件

本計畫區於第一次通盤檢討時，共有2處農業區及3處工業區提案變更為可建築用地，為避免影響都市計畫審議時效並確保計畫之可行，暫予保留另案辦理。

經本次通盤檢討後，考量前述5處暫予保留案件自92年1月10日公告岡山都市計畫第一次通盤檢討案後迄今尚未辦理，且未確認計畫之可行，故本次檢討將予以解除原方案，倘未來土地所有權人尚有需求，另依相關規定提出都市計畫變更。

第六節 附帶條件地區

經本次通盤檢討後，主要計畫附帶條件地區除岡山都市計畫第一次通盤檢討之車站專用區、空軍勵志村及樂群村之住宅區，以及本次新增住宅區、產業專用區及捷運開發區等共5處外，其餘均列為細部計畫附帶條件地區，另於「變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」辦理檢討。本計畫各附帶條件內容與辦理情形說明如后，詳表7-6-1所示及圖7-6-1所示。

表 7-6-1 本次通盤檢討後主要計畫附帶條件地區綜理表

編號	位置	計畫內容	附帶條件規定	辦理情形
第一次通盤檢討	30 車站專用區	車站專用區(附) (7.1035 公頃)	應明訂土地容許使用項目、建蔽率、容積率、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准。	尚未辦理
	再提會討論案 空軍勵志村、樂群村	住宅區(附) (4.7775 公頃)	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。	尚未辦理
本次通盤檢討	5 正氣新村南側	住宅區(附) (3.2209 公頃)	應以市地重劃方式辦理。	本次新增
	8 嘉新東路以南、岡燕路以北	產業專用區(附) (39.1397 公頃)	1. 由本府產業主管機關依產業創新條例報編為產業園區，並依附帶條件 2 規定擬定細部計畫、辦理必要之環境影響評估、出流管制及土地徵收公益性、必要性評估作業。 2. 由農業區變更為產業專用區者，應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」農業區變更為工業區之規定，捐贈變更面積 30%之公共設施用地，並於變更範圍內劃設。	本次新增
		產業專用區(附) (0.0193 公頃)		
		道路用地(附) (1.3081 公頃)		
		道路用地(附) (0.7818 公頃)		
	11	RK1 西基地(台 1 線以西)	捷運開發區(附) (0.3518 公頃)	1. 由本府捷運主管機關另行擬定細部計畫。 2. 變更負擔回饋應依本計畫檢討變更原則及相關規定辦理。
RK1 東基地(台 1 線以東)		捷運開發區(附) (0.4518 公頃)		
RK2 西基地(岡山農工北側)		捷運開發區(附) (2.3874 公頃)		
RK3 東基地(計畫區北界、台 1 線以東)		捷運開發區(附) (3.9486 公頃)		
RK3 西基地(計畫區北界、台 1 線以西)		捷運開發區(附) (2.1945 公頃)		

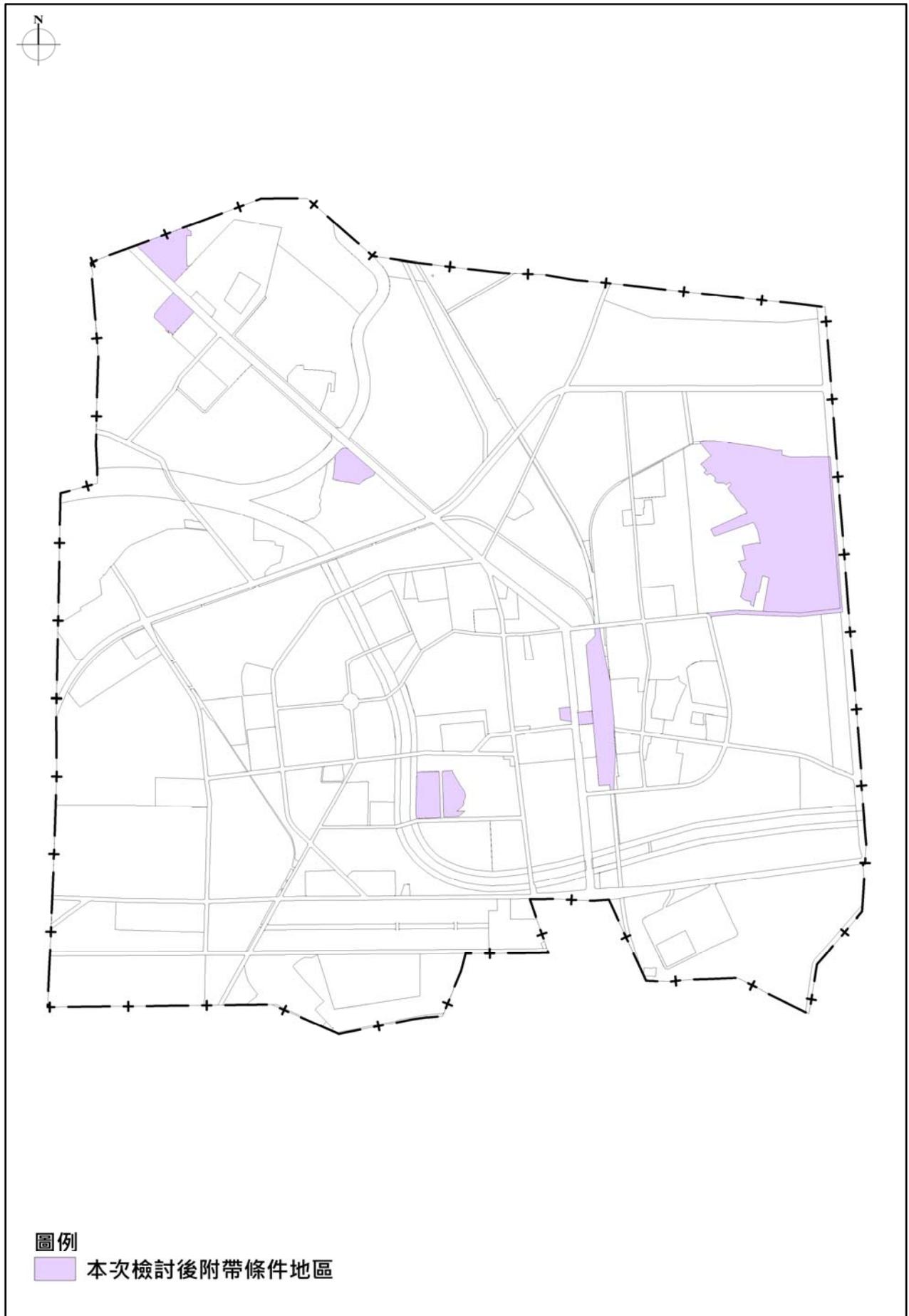


圖 7-6-1 本次通盤檢討後主要計畫附帶條件地區分布示意圖

第七節 都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊等機能。根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」故本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區內都市防災系統如表7-7-1及圖7-7-1所示，其內容茲說明如下：

一、近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將岡山都市計畫地區納入同一近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

(一) 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象為面積大於10,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份，每人平均擁有1~2平方公尺的避難面積為原則。

依據上述原則，並考量本計畫區面積大於10,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊戲場等之分佈狀況後，本計畫擬規劃公一、公二、公三、公十一及公十二用地等為計畫區內之臨時收容場所。

(二) 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人2平方公尺，可收容100人以上之場所為原則。

依據上述原則，並考量本計畫區中、小學、社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等之分佈狀況後，本計畫擬規劃文小一（岡山國小）、文小二（壽天國小）、文小三（前峰國小）、文小四（兆湘國小）、文小五（後紅國小）、文小六（竹圍國小）、文小七（岡山國小灣裡分校）、文小八（和平國小）、文中一（岡山國中）、文中三（前峰國中）、文高（國立岡山中學）及文職一（國立岡山農工職校）等學校用地為中長期收容場所。

二、公共空間開放避難系統

社區內之公園、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可做為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，使公園、兒童遊樂場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。以下分別就公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

(一) 公園用地、綠地（帶）

目前計畫區劃設之公園用地及綠地（帶）地總面積約28.6239公頃，依據內政部建築研究所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，計畫區內公園及綠地（帶）等永久性空地可容納之避難人口約71,560人。

(二) 學校用地

計畫區內之學校用地總面積約44.7654公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，而學校用地之空地比率以60%計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約67,148人。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口約為138,708人，超過本計畫人口100,000人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。此外，若以學校做為避難收容所，以計畫區內高中（職）用地之容積率200%、國中及國小用地之容積率150%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積2平方公尺之規劃標準推估，則可容納之避難人口約為378,501人，可滿足本計畫區內居住人口之避難需求，詳如表7-7-2所示。

三、防災道路系統

(一) 緊急道路

緊急道路將以寬度20公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在20公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。

依據上述原則，本計畫規劃岡山北路、中山北路、中山南路、巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路、岡山路、岡山南路、柳橋西路、柳橋東路、介壽路、介壽西路、國軒路、協榮路、公園東路、公園西路、大義二路、通校路、岡燕路、大德一路、大德二路、成功路、本洲路、前鋒路、育才路、介壽東路、聖森路、筧橋路、為隨西路及新樂街等為計畫區內之緊急道路。

其相關配合措施說明如下：

1. 此層級道路為震災發生後首先必須保持暢通之路徑，同時在救災必要時得進行交通管制，以利救災行為。
2. 道路兩旁種植耐燃、防火植栽，作為火災隔絕之屏障、排除墜落物對道路使用之影響及維持道路之有效寬度。
3. 建立統一之導引設施，以利居民於緊急災害發生時能有效緊急避難。

（二）救援輸送道路

本計畫將寬度20公尺以下道路作為救援輸送道路，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。

四、火災延燒防止地帶

公園、綠地（帶）及園林道用地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

火災延燒防止地帶之規劃原則包括：以寬度15公尺以上之道路規劃為防火綠軸，以及河川、鐵路及公園等公共設施為火災延燒防止區域。依據上述原則，本計畫規劃之火災延燒防止地帶包括：岡山北路、中山北路、中山南路、巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路、岡山路、岡山南路、柳橋西路、柳橋東路、介壽路、介壽西路、國軒路、協榮路、公園東路、公園西路、大義二路、通校路、岡燕路、大德一路、大德二路、成功路、本洲路、前鋒路、育才路、介壽東路、聖森路、筧橋路、為隨西路、新樂街、壽天路、民族路、空醫院路、仁壽路及大仁路等之防火綠軸，以及火災延燒防止區域—公一、公二、公三、公十一、公十二用地及計畫區內綠地（帶）及園林道用地。

五、支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，尚可利用計畫區內之警察治安據點—警察局、警察分局及分駐派出所；消防據點—消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點，並以岡山區公所作為防災指揮中心，詳如表7-7-1所示。

表 7-7-1 本次通盤檢討後防災避難圈防災機能規劃表

近鄰生活圈	避難空間系統	防災道路系統	火災延燒防止地帶	支援據點
岡山都市計畫	1. 緊急避難場所 2. 臨時收容場所： 公一、公二、公三、公十一及公十二用地等 3. 中長期收容場所： 文小一（岡山國小）、文小二（壽天國小）、文小三（前峰國小）、文小四（兆湘國小）、文小五（後紅國小）、文小六（竹圍國小）、文小七（岡山國小灣裡分校）、文小八（和平國小）、文中一（岡山國中）、文中三（前峰國中）、文高（國立岡山中學）及文職一（國立岡山農工職校）等	1. 緊急道路： 岡山北路、中山北路、中山南路、巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路、岡山路、岡山南路、柳橋西路、柳橋東路、介壽路、介壽西路、國軒路、協榮路、公園東路、公園西路、大義二路、通校路、岡燕路、大德一路、大德二路、成功路、本洲路、前鋒路、育才路、介壽東路、聖森路、笕橋路、為隨西路及新樂街等 2. 救援輸送道路： 壽天路、民族路、空醫院路、仁壽路及大仁路等 3. 寬度 20 公尺以下計畫道路。	1. 防火綠軸 岡山北路、中山北路、中山南路、巨輪路、河華路、嘉新西路、嘉新東路、岡山路、岡山南路、柳橋西路、柳橋東路、介壽路、介壽西路、國軒路、協榮路、公園東路、公園西路、大義二路、通校路、岡燕路、大德一路、大德二路、成功路、本洲路、前鋒路、育才路、介壽東路、聖森路、笕橋路、為隨西路、新樂街、壽天路、民族路、空醫院路、仁壽路、大仁路等 2. 火災延燒防止區域： 公一、公二、公三、公十一、公十二用地及計畫區內綠地（帶）及園林道用地	利用計畫區內之警察治安據點—警察局、警察分局及分駐派出所；消防據點—消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點，並以岡山區公所作為防災指揮中心

表 7-7-2 本次通盤檢討後近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口

預估居住人口（人）	公共開放空間可容納避難人口（人）			公共建築可容納避難人口（人）
	公園、綠地（帶）	學校	小計	學校
100,000	71,560	67,148	138,708	378,501

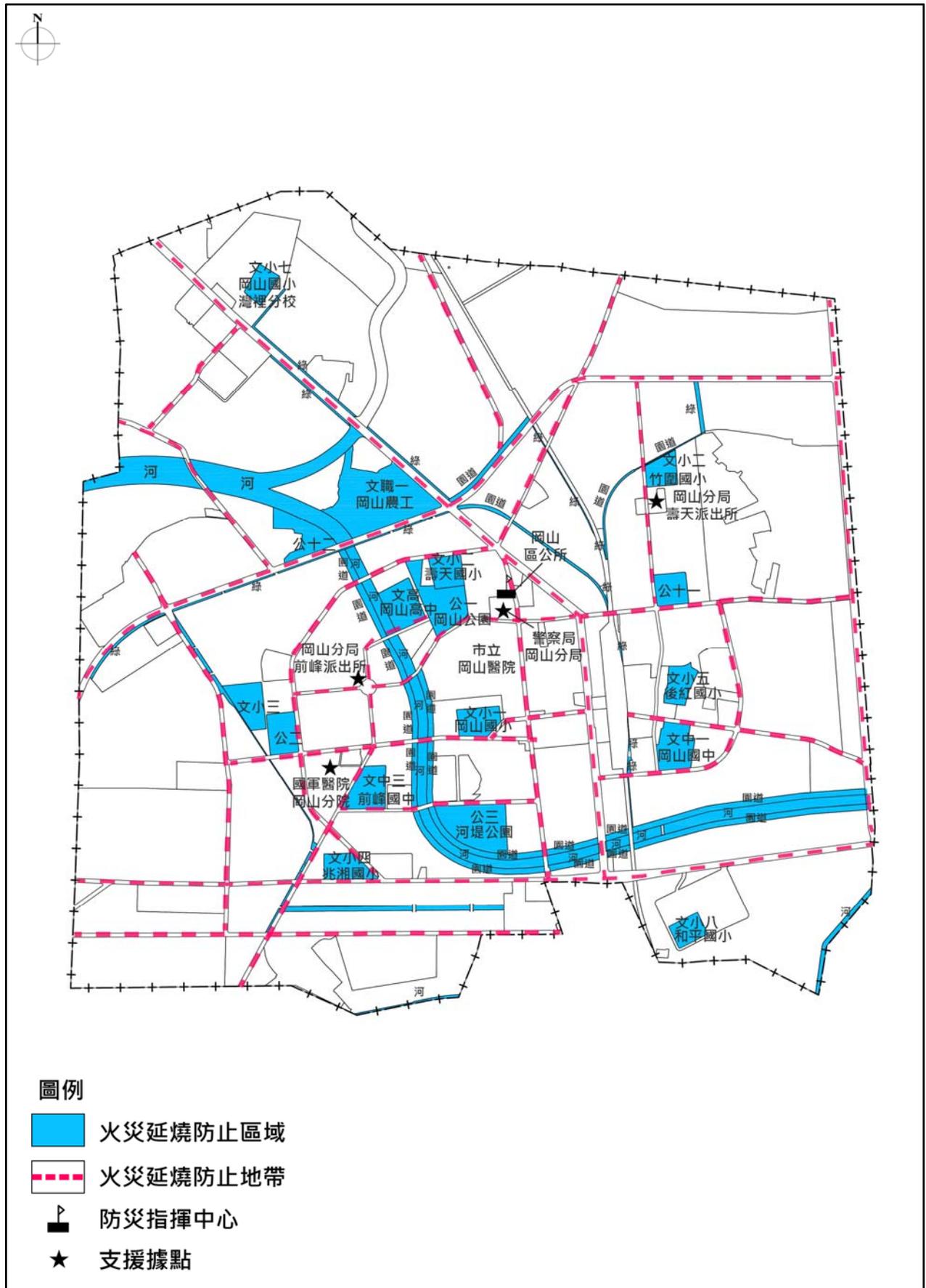


圖 7-7-2 本次通盤檢討後火災延燒防止地帶示意圖

第八章 實施進度及經費

第一節 分期分區發展計畫

一、實施範圍

實施分期分區發展之範圍包括住宅區、商業區、工業區、文教區、特定專用區及公共設施用地等都市發展用地。

二、劃分種類與原則

(一) 已發展區：本案之已發展區為第一次通盤檢討所劃設之都市發展用地，就相關公共設施已興建完成地區，且使用率達80%以上地區劃定之，但不包括尚未辦理擬定細部計畫之整體開發地區。

(二) 優先發展區：

已發展區外，相關公共設施尚未完成之地區，依未來發展趨勢，選擇發展需求性較高地區及實施整體開發地區劃定之。其開發時序由高雄市政府視財務狀況或整體開發地區視各分區內土地所有權人過半數同意時，即可依相關規定優先進行開發作業。

本案之優先發展區包括第一次通盤檢討指定整體開發之住宅區與車站專用區及3處眷村土地細部計畫地區（一通變15、16、28、30案及再提會討論案）、第二次通盤檢討附帶條件變更之第一種商業區、機關用地、廣場用地、兒童遊樂場用地與道路用地（變20案）、本次通盤檢討變更之住宅區（變3、6案）、產業專用區及道路用地（變8案）、捷運開發區（變11案），詳圖8-1-1所示。

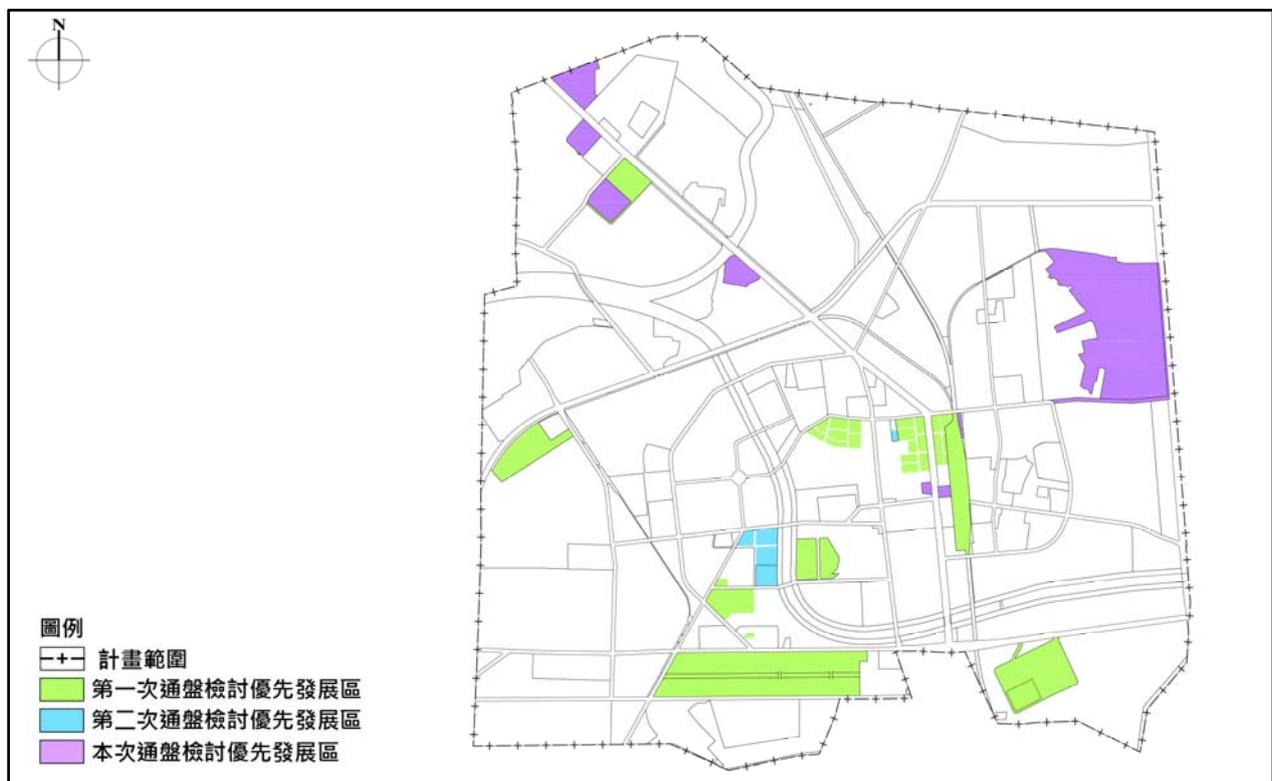


圖 8-1-1 分期分區發展計畫示意圖

第二節 實施進度及經費

本計畫區尚未取得之公共設施用地除位於區段徵收區、整體開發區或屬「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（草案）」變更內容外，其餘均以一般徵收方式取得，並將依據都市發展進程、地方發展實際需要與市政府財務狀況等逐年編列經費開闢建設，詳表8-2-1所示。

表 8-2-1 通盤檢討後實施進度及經費表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(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	1.4700				✓		—	—	—	—	高雄市 政府、 需地機 關或重 劃會	編列 年度 預算	110 - 125 年
機十五	1.4608					✓	—	—	—	—			
文小五	2.4834				✓		—	—	—	—			
文小八	2.0061				✓		—	—	—	—			
文高	3.7334	✓			✓		43,229	68	150	43,447			
公一	5.1419				✓		—	—	—	—			
公三	6.9222				✓		—	—	—	—			
公五	0.8494		✓				—	—	—	—			
公十二	3.5953	✓			✓		63,199	99	219	63,517			
綠帶	6.5490	✓					167,835	262	583	168,680			
園道一	8.6798	✓			✓		14,607	23	51	14,681			
園道二	10.9507	✓			✓		634	1	2	637			
園道三	0.6991	✓			✓		1,428	2	5	1,435			
園道四	1.2966				✓		—	—	—	—			
園道五	1.1823	✓					40,630	63	141	40,834			
園道	2.6979		✓				—	—	—	—			
水利	0.5647				✓		—	—	—	—			
鐵	5.3157				✓		—	—	—	—			
醫	6.1290				✓		—	—	—	—			
交	0.2169				✓		7,453	12	26	7,491			
道	101.5565	✓	✓		✓	✓	455,616	712	1,582	457,910			

- 註：1. 表列土地徵購費，概以110年周邊住宅區平均交易市價5.76萬／平方公尺計算，實際費用應以徵收當年之市價為準；地上物補償費以實際查估狀況計算為準，現以每公頃90萬元概估；工程費以每公頃200萬元概估。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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 表內面積應依據徵收或開闢計畫實際面積為準。
7. 經費不含區段徵收區、整體開發區或屬「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（草案）」變更內容之公共設施用地。

附件 公民或團體及其他陳情意見研析

一、前次通盤檢討迄今陳情案彙整分析

依據前次通盤檢討（103年03月24日公告發佈實施）迄今陳情案彙整分析，與本計畫區相關之陳情案內容主要為農業區變更、工業區變更為、道路興闢或改道、私設巷道變更為計畫道路、解編公共設施保留地、提升容積率及土地使用分區管制要點調整等，共計13件陳情內容，詳表1及圖1所示，並將納入後續作業研究參考。

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
1	鄭○順、 李州正里長	1. 建議介壽東路以北、嘉新東路以南地區規劃為岡山副都心、岡山東區開發為新市鎮 2. 建議岡山新果菜市場周邊應規劃為商業區。	希望黃議員秋嫻、李里長正要跟市長建議:應該重視岡山東區的都市計畫。岡山南、北邊有二個交流道,但缺乏-岡山東區的都市計畫,使岡山東區一相對落後。 1. 希望介壽東路(黃秋嫻議員服務處)以北,嘉新東路(嘉新水泥公司)以南之間-有廣大的土地約20公頃、急需要做市區規劃,以成為岡山的副都市中心。 2. 不規劃-未來雙交流下來,會看到岡山-比橋頭落後。 3. 橋頭成為科學園區,希望岡山東區結合-小崗山-岡山之眼、阿公店水庫,應該發展成-岡山休閒觀光園區。岡山提供科學園區-住宿、休閒的觀光場所。使高雄北區的岡山、橋頭,能夠併進發展。 4. 程香里以北、碧紅里、竹園里以東-尚有「墳墓3-4公頃」,毒蛇猛獸群眾,應該及早開闢成為-休閒公園,免徵土地,不用花錢!對市民生活品質有提升效果!		酌予採納。 理由: 1. 所陳建議介壽東路以北、嘉新東路以南地區規劃為新市鎮之意見,經查所陳位置為岡山都市計畫農業區,本次因應台商回台投資以及考量岡山、路竹、燕巢傳產聚落高值轉型需求,檢討增設產業園區,以帶動航太、智慧機械、循環材料產業發展,故變更所陳部分農業區為產業專用區,並由產業主管機關循程序完成產業園區報編。 2. 另有關墳墓使用範圍應開闢為公園之意見,經查所陳位置為岡山都市計畫乙種工業區,考量該範圍部分土地為私人所有,為維護土地所有權人權益,建議維持現行計畫;至有關墳墓占用及環境整頓之意見,因非屬都市計畫處理範疇,已請相關單位依權責卓處。 3. 有關永樂2巷至岡燕路485巷之道路截彎取直意見,考量所陳位置為乙種工業區之既成道路,非屬計畫道路,且截彎取直將影響周邊合法建物及土地所有權人權益,故建議維持現行計畫。

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>5. 和平公園前大德一路，再往東開路400公尺可以直接通-聖森路，這一條規劃好，北區-就有20公頃的公地可以發展-為岡山的新一鎮。附近-永樂2巷，工廠有百家-馬路彎曲如蛇行。中央有水溝-常積水，墳墓地被占用，應該重新規劃，成為正式的工業區。</p> <p>6. 竹圍里以東、程香里以北，岡山區-東區就有20公頃廣大的台糖土地可以應用，可以開發成為一岡山的新一鎮，減少岡山西區人口過於擁擠，使岡山東區不再那麼落後！</p> <p>7. 岡山新的果菜市場-前後、左、右-均是農業區，無法配合-果菜市場發展，應該規劃成商業區-以繁榮地方。</p> <p>8. 岡山區程香里重新都市計畫後，公共設施保留地，請李里長及地方民意代表一一應該爭取設一個-青少年活動場所，有藍球場、停車場（旭公寺、辦活動沒有設停車場）-及小公園，以、市民、青少年有正常的休閒場所，及活動中心。</p>		<p>4. 有關大德一路往東接通聖森路之意見，考量地區通行需求及整體路網規劃，同意採納陳情意見，納入本次通盤檢討，變更部分農業區及工業區為道路用地。</p> <p>5. 有關岡山新果菜市場周邊農業區規劃為商業區之意見，經查所陳位置為岡山都市計畫南側農業區，土地多為私人所有，倘土地所有權人有其他使用需求，得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定提出變更。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
2	李州正里長、鄭○順、張○火市政顧問	有關岡山區程香里.碧紅里第五公墓-詳細現況一如照片。一片髒亂、荒煙漫草叢生、野獸群聚，高雄市政府殯葬管理所回產主情況-與現況事實部分不符，第五公墓涵蓋很廣，有公共土地、有些走私人墳墓土地，政府有責任「督導改善、不能任其荒蕪，可開處環境汙染之處罰」，「無人管之墳墓，應開闢為公園用地，不能人其永久、百代荒煙漫草叢生、任野獸群聚」，建議如說明。	<p>1. 岡山區第五公墓:涵蓋永樂二巷入口51-81號之北側、建中熱處理公司-北側、東側有400公尺長-左右長的墳墓、墳頭、蔓草叢生均未處理、廢棄物堆積如山等（如照片數張），既然103年公告墳墓作廢，尚未做「整體公、私墓地有效管理」，相關單位（殯葬管理、環保局、新建工程處）有責任督導處理。建議:政府（111年）優先編列逾預算，清除-髒亂、開罰、整頓、運走廢棄物，開闢為公園，以造福鄉里。</p> <p>2. 岡山區岡燕路485巷入口從-程香加油站到-安拓螺絲工廠，往西到永樂2巷入口51號，約有800公尺，路邊有大大、小小的空地約有20多塊，過去均是墳墓，目前有些是-被佔用停車、閒置雜物、有些圍體絲網、沒有綠化立-影響市容，建議:市政府新建工程處，優先編列逾預算，建設為-公園、植樹、美化環境。</p> <p>3. 並建請:政府（111年）編列逾預算把-「岡燕路485巷、永樂2巷」的彎曲如「蚯蚓的道路」工廠林立、大卡車很難交會、遇下兩路基分解，能夠「捷彎取直」重新設計，及並改善其排水「使道路雙邊有排水溝」（目前張兩條路已經成為-通往「聖森</p>		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳工業區變更為公園用地之意見，考量該範圍部分土地為私人所有，為維護土地所有權人權益，建議維持現行計畫；至有關墳墓占用及環境整頓之意見，因非屬都市計畫處理範疇，已請相關單位依權責卓處。</p> <p>2. 有關永樂2巷至岡燕路485巷之道路截彎取直意見，考量所陳位置為乙種工業區之既成道路，非屬計畫道路，且截彎取直將影響周邊合法建物及土地所有權人權益，故建議維持現行計畫。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			路」及到「岡山交流道、未來的嘉興交流道」-的重要道路)。		
3	許○昭、許○中、許○元、許○雯	申請岡山區大公段0465-0001地號都市計畫變更既有巷道認定	<p>1. 經查，旨揭地號正坐落於大公段0403-0000地號及其地上建物之出入口。依都市計畫使用分區為「住宅區」，此將造成前揭大公段0403-0000地號及大公段0465-0001地號兩造所有權人之權益嚴重受損。</p> <p>2. 為免影響當揭地號所有權人之合法權益暨大公段0403-0000地號建物所有人之進出空間所需，爰請貴局同意就岡山區大公段0465-0001地號就都市計畫變更既有巷道認定。</p>	住宅區（岡山區大公段0465-0001地號）	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳岡山區大公段465-1地號土地為岡山市計畫住宅區，尚無影響土地所有權人建築之權益。</p> <p>2. 另有關既有巷道認定部分，非屬都市計畫處理範疇，請相關單位依權責卓處。</p>
4	蘇○德	對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。	<p>1. 陳情人蘇祐德所有房屋門牌：高雄市岡山區協榮段124-1地號（門牌整編前為高雄縣岡山镇後協里岡榮新村捌巷柒號）、土地座落高雄市岡山區協榮段124-1、124地號、前開房屋於民國61年1月22日由高雄市政府核發使用執照（附件1）。</p> <p>2. 惟陳情人於民國104年11月6日取得上間房地後（附件2）經向高雄市岡山區公所申請分區使用證明，發現陳情人之土地高雄市岡山區協榮段124-1地號分區為可分區界線尚未分割（附件3）。此124-1地號未有任何限制登記之事由，且現行道路亦未進行開發，應為「尚未徵收、仍屬私人所有」</p>	道路用地（岡山區協榮段124-1地號）	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>經查所陳岡山區協榮段124-1地號土地為岡山市計畫道路用地，面積約0.0075公頃，現況為住宅使用，土地均為私人所有，並已指定建築線在案，故建議維持現行計畫。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>之「都市計畫道路保留地」然岡山區之都市計畫於民國56年實施至今，本基地未有相關道路之基礎設施且岡山地政事務所亦於民國101年9月未經通知之狀況下，逕為分割，將本筆基地原重測前後協段497地號（原地號）一整筆土地在已有建築物及合法建物使用執照狀之狀況下分割成二筆（重測後之124及124-1地號）使民之所有權權益嚴重受損。擬請貴局對合法有建築使用執照之建物予以合法處置，並依都市計畫法第26條都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。</p>		
5	陳○文	<p>辦理坐落岡山區岡山段 27-9~27-20，2筆地號住宅區變更徵收乙案。</p>	<p>經多次岡山區公所、高市工務局新建工程處陳情，實地勘察指導須依法先行變更都市計畫為「道路用地」後再行辦理徵收。前書如附件。請貴局（都市發展局）依法協助辦理變更。僅此！</p>	<p>住宅區（岡山區岡山段27-9及27-20地號）</p>	<p>未便採納。 理由： 1. 經查所陳岡山區岡山路段27-9及27-20地號土地為岡山都市計畫住宅區，面積約0.0078公頃，現況部分為道路使用、部分為空地，土地均為私人所有。 2. 考量所陳土地屬私設巷道，非屬系統性道路，建議維持現行計畫。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
6	陳O妘	請求儘速闢關計畫道路。	<p>1. 高雄市岡山區勵志二路26-31號住戶位於勵志二路巷內（沒有編號），由於這條巷子目前只能從勵志二路進出，且巷口與勵志二路轉彎處過於接近（請見附圖紅色部分），故進出時，在巷口經常遇到勵志二路由北往南疾駛而來的車輛，且由於道路轉彎與建物遮蔽的因素，即使已設置反光鏡，且車速正常，但看到車輛時，雙方常來不及應變，多次驚險擦身而過，亦看過有老人家騎單車到巷口被來車嚇到摔車。</p> <p>2. 既然岡山都市計畫已在柳橋東路及覓橋路間劃定計畫道路（請見附圖藍色部分），且土地上目前無建物亦無其他使用情形，故請求儘速闢關計畫道路，並將勵志二路26-31號巷子從31號向西連接到計畫道路上。</p> <p>3. 勵志二路目前有勵志新城上千住戶、岡山國小學童、岡山傳統市場主婦商家、岡山河堤公園運動民眾及周邊眾多社區住戶行經使用，故計畫道路開闢事關重大，請市府儘速辦理以維民眾生命財產安全。</p>	岡山區勵志二路周邊計畫道路	有關計畫道路應儘速開闢之意見，非屬都市計畫處理範疇，請相關單位依權責卓處。

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
7	岡山灣裡里碧○宮	關於本宮佔地使用本市岡山區灣裡段448地號一筆市有土地，為求土地使用合法化，陳請協助完成合法使用。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依本宮管理委員會全體委員提議陳情辦理。 2. 按本宮象自台灣光復民國35年前即設置於上述土地上，命名碧雲宮祭拜清水祖師為主神至今。 3. 次因本宮設於民國前為未實施建築管理地區之建築物，對於使用市有土地，土地之規劃變更應無須繳交回饋金，何況又為市有土地。 4. 又因本宮尚需合法化，必須將原建物再增加空地作為建築比率，才可完成合法使用。 5. 為此，請求邱委員志偉諸公鼎力協助，命高雄市政府都市發展局，將上情用地變更及免除用地回饋金或增加用地面積等事項，容許本宮對上情之請求惠賜允許，實至深心感激。 	農業區（岡山區灣裡段448地號）	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地已於岡山都市計畫第二次通盤檢討案變更農業區為宗教專用區，並依附帶條件規定如下 <ol style="list-style-type: none"> (1) 自願捐贈變更面積30%之公共設施用地，得以代金方式繳交，該代金以變更後當期土地公告現值加四成計算。 (2) 應於都市計畫發布實施一年內完成公共設施興闢捐贈或繳交代金，如未能於一年內完成者，於下次通盤檢討時，變更恢復為原計畫分區。 2. 因所陳土地迄今未與本府簽定協議書，依都市計畫附帶條件規定應恢復為農業區。 3. 至陳情人針對變更負擔回饋仍有意見乙節，建請陳情人依「高雄市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則」相關規定辦理。
8	高雄市議員高閱琳服務處	請檢討本市岡山區文化一街29巷29弄道路用地必要性	若本市岡山區文化一街29巷29弄道路用地無開闢需求，請檢討道路用地必要性。	岡山區文化一街29巷29弄	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量該路段已部分開闢為道路使用，且已指定建築線在案。另就計畫道路尚未開闢之部分，建請相關單位依權責卓處。</p>
9	交通部公路總局	交通部公路總局經管高雄市岡山區大勇段134-3及134-4地號等2筆學校用地建請列入通盤檢討變更	<ol style="list-style-type: none"> 1. 旨揭土地位於都市計畫道路寬度40公尺範圍外，依據高雄市岡山區公所105年6月30日岡區經字第10531118700號書函證實使用分區為學 	學校用地（岡山區大勇段134-3、134-4地號等2筆土地）	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳岡山區大勇段134-3、134-4地號等2筆土地為文職1用地，土地均為國有、交通部公路總局管有，現況為空地，先予敘明。

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
		非屬公共設施用地。	<p>校用地；惟該等土地經地政機關於104年8月27日複丈結果，係位於國立岡山高級農工職業學校範圍外，且經該校104年1040004904號函復「無需辦理撥用」在案。</p> <p>2. 本路段已依都市計畫道路40公尺拓寬完畢，旨揭土地因本處無權開發利用，亦無保留公用必要，未符管用合一原則，請貴府參照國有財產署上揭函說明二-(二)辦理都市計畫變更為非公共設施用地，以利後續移交公產機關接管。</p>		<p>2. 前揭文職1用地目前已開闢為國立岡山高級農工職業學校使用，依國立岡山高級農工職業學校104年9月1日岡農總字第104004673號函示：「經複丈完成，本校無占用地」及104年9月15日岡農總字第1040004904號函示：「有關高雄市岡山區大勇段134-3及134-4地號等2筆土地無需辦理撥用」再予敘明。</p> <p>3. 所陳學校用地變更為農業區之意見，依「交通部公路總局經管高雄市岡山區大勇段134-3及134-4地號等2筆學校用地，徵詢列入都市計畫變更非屬公共設施用地案可行性分析評估報告」變更前目的事業主管機關（教育部國民及學前教育署）未有使用需求；變更後目的事業主管機關（高雄市政府農業局）針對土地變更為農業區尚無意見。</p> <p>4. 另查所陳土地已納入「變更岡山都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案（草案）」處理，故本次通盤檢討不予列入變更。</p>
10	張○瑗	岡山區富貴段691地號，住宅區變更為公共設施用地（道路用地）。	現況為6米巷道，使用分區為住宅區，29年來提供給公眾無償使用，實際上土地價值也只能做道路使用，土地現址是高雄市39巷，因年代久遠，盼能將此標的物編制為正式道路用地。	住宅區（岡山區富貴段691地號）	<p>未便採納。</p> <p>理由： 考量旨揭道路為私設巷道，非屬系統性道路，建議維持現行計畫。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
11	東○企業股份有限公司	請本府對岡山區灣裡西段734、735地號土地於通盤檢討訂定差別容積，以符合實際發展需求容積率。	<p>1. 現我司將完成公園建設、道路鋪設及埋設各項管線設施...等工程，（此部分公共設施我司出資興建完工後，將辦理捐贈予市府）。</p> <p>2. 此兩筆建地，使用分區為住宅區，建蔽率60%、容積率120%，比較岡山其他眷村重劃住宅區之容積率，明顯偏低，將影響日後開發。（如岡山大鵬九村眷村政府出資重劃，容積率為240%-280%以上）。</p> <p>3. 另審視此兩筆土地：於1號省道旁；日後高雄捷運也將由前方經過於附近設站；鄰近路竹科學園區，將新增大量就業人口...等有利條件。在此區為甚佳、交通便利且有實際需求情況下，容積率若維持數十年前所訂（120%），實不合時宜，不足供應實際需求及影響地區發展。若能修改，將對於促進地區經濟繁榮及就業有相當幫助。</p> <p>4. 今茲陳情，懇請於此次通盤檢討，如都市計畫書（第二次通盤檢討，101年10月31日審查通過）所述，將兩筆土地，訂定差別容積。請依實際需求將容積率提高至280%以上，以利土地能順利有效開發，為繁榮地方經濟、民眾的就業及居住作貢獻。</p>	住宅區（岡山區灣裡西段734、735地號土地）	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳岡山區灣裡西段734、735地號等2筆土地為岡山都市計畫正氣新村細部計畫區內之住宅區，面積合計約2.2385公頃，土地均為私法人所有。</p> <p>2. 所陳住宅區依現行「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」土地使用分區管制要點有關住宅區建蔽率及容積率之規定係比照岡山都市計畫辦理，其建蔽率不得大於60%、容積率不得大於180%；惟若建蔽率不大於50%時，則容積率得調整為不得大於200%，先予敘明</p> <p>3. 為配合地方發展需求，並檢視鄰近都市計畫區之住宅區與商業區基準建蔽率及容積率，本次岡山細部計畫通盤檢討作業將增訂「容積率申請變更審議規範」，適用範圍內之住宅區容積率得變更為300%，惟建蔽率不得超過50%；至非屬前述容積率申請變更適用範圍之住宅區或商業區，考量交通影響及基地條件限制，建議維持現行計畫。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
12	李○銘	請求放寬退縮規定，得於私人土地上，設置遮蔽物。	<p>1. 事實：依高雄市政府於中華民國103年2月公布變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）書第九節土地使用分區管制要點地點規定，內文如下。四、住宅區及商業區（第一種商業區及第二種商業區）之建築基地，其退縮建築規定如下：1.於實施區段徵收或市地重劃地區（本計畫發布實施前已完成配地者除外），及1,000平方公尺以上由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，於申請建築時，應自道路境界線現至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮）；退縮建築部分應植栽綠化，不得設置圍籬，得計入法定空地。</p> <p>2. 原由：市地重劃後土地，土地所有權人持有土地已按自辦市地重劃規定，依比例轉換為公共用地與修繕公共建設費用，為何仍規定須自道路境界線至少退縮5公尺建築，亦不可設置圍籬。實為開放私人土地供大眾使用，再次侵犯與剝奪地主權益。煩請主管機關，調整規定與做法，體察地主權益與民情。</p>	土地使用分區管制要點	<p>未便採納。</p> <p>理由： 有關建築退縮規定，本計畫係依「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」考量新舊市區不同性質因地制宜發展需要，以新、舊市區及整體開發地區、大規模建築基地，規範其建築退縮規定，與市地重劃之負擔未有關聯，故建議維持現行計畫。</p>

表 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
13	岡山高中	有關本校目前使用岡山段743-8地號等13筆土地，使用分區為道路用地及住宅區，函請貴局納入岡山都市計畫通盤檢討考量改為學校用地。	<p>1. 本校校地面積40,808平方公尺，總班數為45班，學生總人數為1661人及教職員工118人。地狹人稠，學生活動空間嚴重不足。旨揭用於本校校內，一直均作為停放學生及教職員工車輛使用，爾後如確實開闢道路，本校校地面積將縮減至39,853平方公尺，並另需挪用其他空地給教職員及學生停放車輛及腳踏車，將嚴重排擠學生教學活動空間。</p> <p>2. 本案惠請考量公地公用原則及本校師生教學活動空間嚴重不足，將岡山段743-8地號等13筆土地同意變更為學校用地，本校再依土地法及國有財產法撥用原則辦理撥用，以符合管用合一原則。</p>	住宅區（岡山區岡山段732-2、743-4地號土地）、道路用地（岡山區岡山段743-8、743-10、731-3、743-9、732-4、731-4、731-1、728-3、716-5、716-4、712-6地號土地）	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳岡山區岡山段743-8地號等13筆土地均為公有土地，於63年3月6日擴大範圍公告實施之「岡山都市計畫」即劃設為7公尺計畫道路及住宅區，迄今未變更。</p> <p>2. 依交通局108年4月8日高市交運規字第10833858200號函示（略以）：「區西側計畫道路（現為公園西路69巷）於旨揭道路用地變更後亦將形成無尾巷，動線較不如原路網系統便利」故考量道路系統完整性，建議維持現行都市計畫。</p>

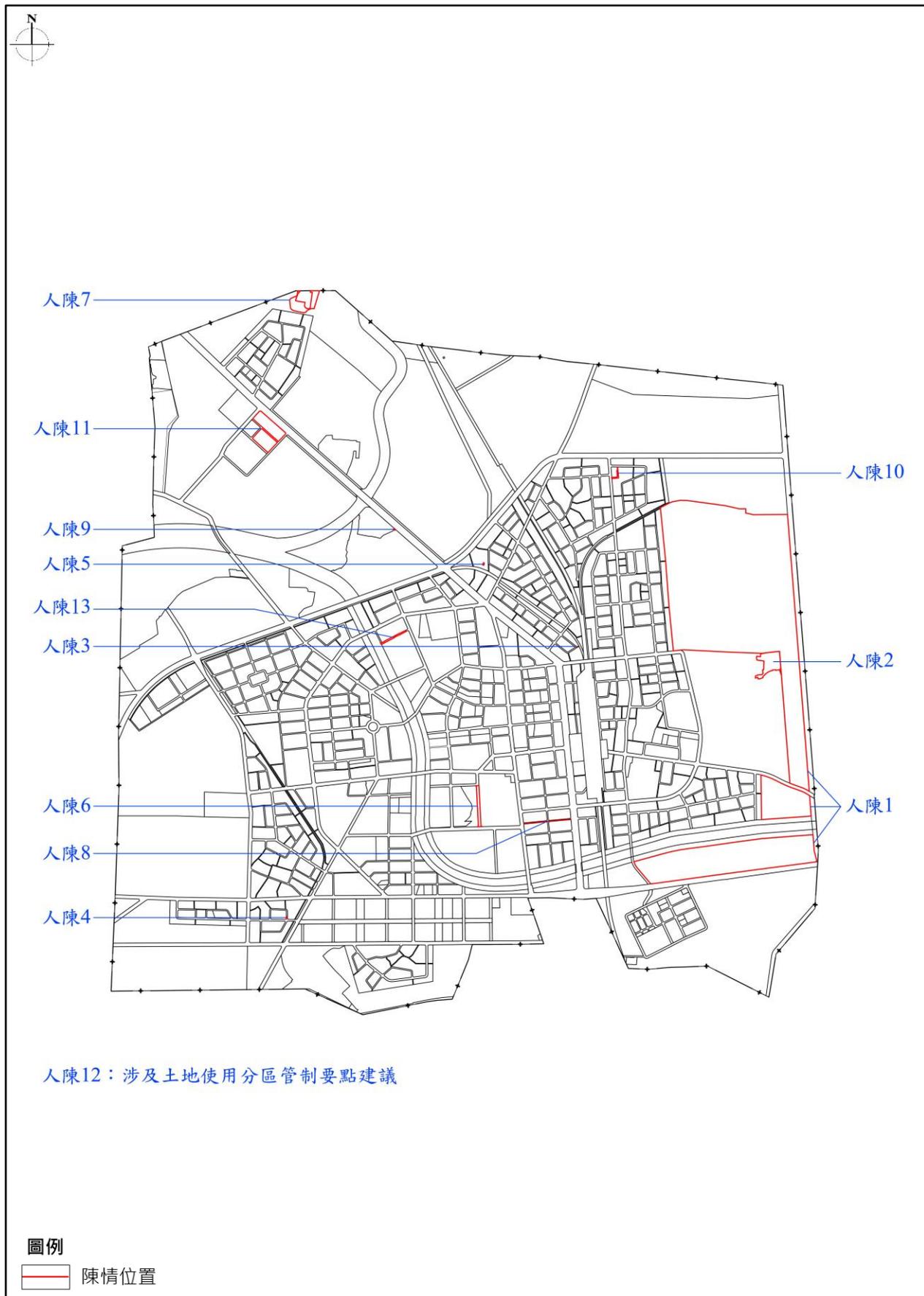


圖 1 前次通盤檢討迄今公民或團體陳情案件位置分布示意圖

二、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」規定，辦理都市計畫通盤檢討前應公告周知，聽取人民及公民團體意見，作為規劃審議之參考，本計畫於民國110年8月20日至民國110年9月22日辦理公開徵求意見，並於民國110年09月10日下午2時30分假岡山區公所3樓大會議室辦理公開徵求意見座談會，徵求意見期間共計有15件人民陳情意見，詳表2及圖2所示。

表2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
1	高雄市議員黃秋瑛服務處	本市岡山區新樂街（天第大樓前）至嘉新西路盼拓寬。	本市岡山區新樂街（天第大樓前）至嘉新西路拓寬。		<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量新樂街現行都市計畫部分為住宅區非為道路用地，該道路拓寬將損及周邊住宅區地主之權益及住宅區安寧，且周邊計畫道路規劃完善，本府針對南側園道用地亦已有開闢計畫，開闢後將可舒緩地方車流，故建議維持現行計畫。 2. 另有關周邊尚未開闢之計畫道路，建請相關單位依權責卓處。
2	世O工廠產業股份有限公司	於通盤檢討時一併變更週邊零星工業區，使區用分區完整。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，辦理台安段305、306、407、406、405、404、403、311、402等9筆地號土地（此鄰原廠地）變更為工業區，業經經濟部審查符合相關規定（如附件陳情理由1）。 2. 本公司擬依都市計畫法第27條辦理變更使用分區，惟變更範圍週邊仍有零星農業區（國私有地皆有），於都市發展觀點較為不利。（如附件2） 	<p>農業區（岡山區台安段地號408、409、411、411-1、255-6）</p>	<p>未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳岡山區台安段地號408、409、411、411-1、255-6地號等5筆土地均為岡山都市計畫農業區，面積合計約0.1074公頃，土地均為國有，現況為工廠使用。 2. 考量所陳農業區均為國有土地，建請陳情人就需地範圍，取得土地所有權人同意後，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」相關規定，一併納入貴公司刻正辦理台安段305、306、407、406、405、404、403、311、402等9筆地號土地變更為工業區之申請。

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
3	余○發	為完整開發岡山地區以促進都市發展，並歸還本人所受憲法保障之財產權，請檢討變更前揭岡山區大公段485、506、665地號等3筆土地為住宅區或其他通宜使用分區。	1. 上述三筆土地，自編定為車站專用區及園、林、道等公共設施用地，已受限制土地使用目的逾30年。本人並受土地所有權人余登發委任，前針對其中506、655地號等二筆於104年1月22日以104余字第008號陳情函，向高雄市政府反映，請依台內營字第10203489291號函意旨，予以檢討變更。高雄市政府都市發展局於104年1月29日，以高市都發規字第10400481400號函復，略以：本案先行錄案彙整供下次通盤檢討規畫參考。惟查，貴府於110年8月20日公告之「變更岡山都市計畫（第三次通盤檢討）案」公開徵詢意見計畫範圍示意圖，前揭地號及同段（小段）485地號等三筆土地仍維持為部分公共設施用地（即園道六）及部分車站專用區，與周邊皆為住宅區相較，可開發利用相當受限。本人以前揭號函曾向貴府表達本人等持有之土地被劃設為公共設施用地及車站專用區已逾30年，除公共設施用地遲未被徵收外，於民國104年間函詢交通部鐵路管理局其亦表達無任何徵收與擴建計畫，此一虛列公共設施用地及擴張車站專用區範圍之限制土地開發利用方式，已嚴重侵犯受	岡山區大公段485、506、665地號等3筆土地	同意採納。 理由： 1. 經查所陳岡山區大公段506地號土地為岡山都市計畫車站專用區，面積約0.1535公頃，土地均為私人所有，現況為空地；665地號土地部分為車站專用區、部分為園林道用地，面積約0.0106公頃，土地均為私人所有，現況為空地；485地號土地為園林道用地，面積約0.0073公頃，土地均為私人所有，現況部分已開闢為道路使用，其餘為空地。 2. 依交通部鐵路管理局函示車站專用區需用範圍及其經管土地清冊，所陳大公段506及665地號等2筆土地非屬車站專用區主管機關需用範圍，考量車站專用區原為車站用地，故主管機關使用範圍外之私有土地，視同私有公共設施保留地，依本計畫公共設施用地檢討原則辦理變更；另考量園林道用地尚有地方通行及指定建築線之需求，原則維持現行計畫，並請主管依權責處。

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>憲法保障人民之財產權。更此為甚，貴府於辦理都市計畫檢討時，亦未依前揭內政部函之意言，略以...未取得之公共事業用地，如已</p> <p>2. 無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。」、「...監察院於本（102）年5月9日審議通過糾正本部及各級地方政府有關「各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權」理由及事實略以：「...都市計畫編定公共設施用地，最長應於25年內完成，逾25年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應儘速解編，如逾3、40年仍未取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。...長久以來，各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。」檢討該地號逾30年仍不取得使用之原因，以及是否繼續做為公共設施用地之必要性、是否應解編落實還地於民之政策美意。故此，本人再次向貴府陳情，為完整開發岡山地區以促進都市發展，並</p>		

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表 (續)

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			歸還本人所受憲法保障之財產權，請檢討變更前揭岡山區大公段485、506、665地號等3筆土地為住宅區或其他適宜使用分區。		
4	高雄市政府農業局	有關本局經營岡山區灣裡段448-3地號現況已開發為綠美化區域，請貴局納入都市計畫通盤檢討變更為公園用地或綠地，以符合實際	旨揭土地經查現況已設置步道、植栽、路燈等，提供民眾休憩之綠美化設施。	農業區（岡山區灣裡段448-3地號）	未便採納。 理由： 1. 依本府工務局養護工程處110年9月7日高市工養園字第11076193000號函示應維持農業區。 2. 本計畫公園用地檢討係配合住宅區閭鄰單元劃設，考量所陳位置較為偏遠，劃設為公園用地不具公眾使用效益，故維持現行計畫。
5	蔡O志	依條文規定住宅區、商業區等綠化檢討「建築基地綠化設計技術規範」辦理，惟工業區相較住宅區需要較多裝卸作業空間，強制留設過多綠化空間恐造成窒礙難行，懇起請統一將工業區的綠化規定檢討回歸『建築基地綠化設計技術規範』辦理。	1. 變更岡山都市計畫-第七章第九節第六項第2款、「工業區建築地.....，建築基地內之法定空地至少50%需綠化植栽，以為安全隔離及提升環境品質。」建議修正此與該節第十二項第一款1. 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。 2. 針對岡山都市計畫圖館規定，工業區土地開發左側右側需退縮1.5米，建議能否取消基地兩側退縮規定，以利面寬不足之小基地便於開發運用。	土地使用分區管制要點	酌予採納。 理由： 1. 有關工業區建築基地綠化規定，因建築技術規則建築設計施工篇第15章於101年7月1日修正有關法定空地綠覆率相關規定，本次通盤檢討配合修訂相關規定。 2. 有關工業區退縮規定，考量其使用性質需要，建議維持現行計畫。

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表 (續)

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
6	蔡O裕	建請檢討上開農業區的土地利用效率，轉型為岡山都市計畫之住宅用地或商業用地，俾作為橋頭科學園區生產生活環境的腹地。	<p>1. 本人於今年1月20日即建議將本人岡山區和平段900等地號及配偶同地段927等地號合計28筆土地，面積計7,457.39平方公尺，納入北高雄土地再開發規劃，承貴局110.1.26高市都發規字第11030270700號函及內政部營建署110.1.28營署鎮字第1100009343號函復錄案納入「岡山市計畫通盤檢討規劃」。</p> <p>2. 其次，上開土地隔鄰為市府農業局所管轄881等15筆地號土地，面積達9,033.82平方公尺，與本人土地同屬農業區，多年來卻一直閒置未開發利用，殊屬可惜。</p> <p>3. 面對中央正積極大造S廊帶科技走廊，上揭土地均位於橋頭科學園區鄰近周邊土地，亦緊鄰高捷岡山南站、高醫岡山院所、和平國小文教社區等，實宜重新打通盤檢討其扮演廊帶生活圈的角色。</p>	<p>岡山區和平段900、902、912、913、914、915、916、919、920、927、928、929、930、933、934、935、937、938、939、940、941、942、946、947、948、949、954及955地號等282筆土地</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查所陳岡山區和平段900、902、912、913、914、915、916、919、920、927、928、929、934、935、937、938、939、949、954及955地號等20筆土地位於本計畫區內；同段930、933、940、941、942、946、947及948地號等8筆土地位於高雄新市鎮特定區內，先予敘明。</p> <p>2. 本府因應台商回台投資以及考量岡山、路竹、燕巢傳產聚落高值轉型需求，評估適宜區位，以檢討都市計畫農業區變更為產業園區帶動航太、智慧機械、循環材料產業發展，刻正辦理「北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案」所陳範圍位於岡山都市計畫區者，將納入規劃參考；屬「高雄新市鎮特定區計畫」範圍者，已函請內政部營建署依權責卓處。</p>

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
7	余O彥	為完整開發岡山地區以促進都市發展，並歸還本人所受憲法保障之財產權，請檢討變更前揭岡山區大公段485、506、665地號等3筆土地為住宅區或其他適宜使用分區。	上述三筆土地，自編定為車站專用區及園、林、道等公共設施用地，已受限制土地使用目的逾30年。本人並受土地所有權人余登發委任，前針對其中506、655地號等二筆於104年1月22日已104余字第008號陳情函，向高雄市政府反映，請依台內營字第10203489291號函意旨，予以檢討變更。高雄市政府都市發展局於104年1月29日，以高市都發規字第10400481400號函復，略以：本案先行錄案彙整供下次通盤檢討規劃參考。惟查，貴府於110年8月20公告之「變更岡山都市計畫（第三次通盤檢討）案」公開徵詢意見計畫範圍示意圖，前揭地號及同段（小段）485地號等三筆土地仍維持為部分公共設施用地（即園道六）即部分車站專用站，與周邊皆為住宅區相較，可開發利用相當受限。本人以前揭號函曾向貴府表達，本人等持有之土地劃設為公共設施用地及車站專用區以逾30年，除公共設施用地遲未被徵收外，於民國104年間函詢交通部鐵道管理局其亦表達無任何徵收與擴建計畫，此一虛列公共設施用地及擴張車站專用區範圍之限制土地開發利用方式，已嚴重侵犯受憲法保障人民之財產權。更此為甚，貴府於辦理都市計畫檢討時，亦未依前揭內政部函之意旨，略以：「...未取得之公共事業用	岡山區大公段485、506、665地號等3筆土地	同意採納，併公開徵求意見期間陳情案件第3案辦理。

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。」、「...檢察院於本（102）年5月9日審議通過糾正本部及各級地方政府有關『各級都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權』，理由及事實略以：『...都市計畫編定公共設施用地，最長應於25年內完成，逾25年仍未取得開發之公共設施用地，理應限期檢討，對不必要的部分應盡速解編，如逾3、40年仍不取得使用，更表示已無公共設施用地保留之必要。...長久以來，各及都市計畫權責機關任令部分都市計畫公共設施保留地長達3、40年迄未取得，嚴重傷害憲法保障人民之生存權與財產權，內政部及各級地方政府實有嚴重怠失。』」檢討該地號逾30年仍不取得使用之原因，以及是否繼續做為公共設施用地之必要性、使否應解編落實還地於民之政策美意。故此，本人再次向貴府陳情，為完整開發岡山地區以促進都市發展，並歸還本人所受憲法保障之財產權，請檢討變更前揭岡山區大公段485、506、665地號等3筆土地為住宅區或其他適宜使用分區。</p>		

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
8	吳O賢	請惠予將高雄市岡山區介壽段86、91地號之部份土地自「機關用地」變更劃定為「住宅用地」。	<p>1. 經濟部水利署第六河川局（簡稱：六河局，下同）經管旨揭86地號之前任管理機關台灣省政府與本人所有之同段80、81地號之前任所有權人劉君，於47年7月8日訂有土地交換使用同意書，交換部份土地使用；並於69年續訂土地交換使用協議書。雙方土地使用部份，均無辦理地籍分割。經本人向邱立法委員志偉陳情並於108年8月26日召開交換土地協調會在案（詳：附件一該協調會會議紀錄影本）。據了解，六河局已就該會議記錄執行中，針對本人跨用之部份（詳圖一），該局「現有廳舍建築面積容積率或建蔽率」及土地分割作業已在作業（如前開會記錄5.1六河局意見。</p> <p>2. 關於前開會議，鈞局有派代表出席，並有陳述意見如該記錄之5.3所示。請 均局惠予同意將岡山區介壽段86、91地號之部份土地，自「機關用地」變更劃定為「住宅用地」如圖二及圖三所示，除了因前本人跨用之部份，亦兼顧土地區劃之形狀規整性，以增進土地利用之效率，避免土地形狀破碎，造成空間浪費，請鈞局鑒核。</p>	機關用地（岡山區介壽段86、91地號）	<p>酌予採納。</p> <p>理由： 經查所陳土地為國有土地，管理機關為經濟部水利署第六河川局，本府已函請六河局儘速提供機關用地變更為住宅區之可行性報告，以供本次通盤檢討研議參考。</p>

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
9	張○燦	岡山區和平段409、410地號，建議規劃為住商業共用區，以利北高雄的發展，這裡也是大高雄的中心點。	1. 附近有岡山火車站、捷運站、文化中心及興建中的高醫及百貨公司、果菜市場、傳統市場等。 2. 交通流量四通八達，人口密度集中。	農業區（岡山區和平段409、410地號）	未便採納。 理由： 建請陳情人依「都市計畫農業區變更使用審議規範」相關規定提出變更。
10	葉○熹	將廣場用地變更為附近一樣的商業區或是住宅區。	因應近期變更岡山都市計畫通盤檢討，希望能將岡山後火車站廣場用地（廣二）變更為住宅區或是商業區由於岡山火車站完工已久，而數十年來均未使用到廣二用地，而祖父母所傳下來的土地祖厝就位於廣二用地劃分內，家父生前也礙於土地使用限制為廣場用用，祖厝房屋六十幾年危老也無法整修重蓋，鬱鬱而終。希望能在還次通盤檢討將廣場用地變更為附近一樣的商業區或是住宅區，讓我可以完成家父生成掛念的事情，取得建照重新整建祖厝土地。謝謝	廣2用地（大紅段383、385地號等2筆土地）	同意採納。 理由： 1. 經查所陳岡山區大紅段383及385地號等2筆土地為岡山都市計畫之廣場用地（廣2用地），面積合計約0.0166公頃，土地均為私人所有，現況為住宅使用。 2. 考量所陳土地屬公共設施保留地，故納入本次通盤檢討，依公共設施用地檢討處理原則辦理。

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
11	蔡O裕	建議將阿公店路三段或前峰路段拓寬為四線道，提升交通流量，紓解前往各園區（本洲工業區等）的交通瓶頸。	<p>1. 相關文號：貴局110.9.4高市都發規字第11034152100號函。</p> <p>2. 貴局上函所述，與本人原意顯有落差，本人世居岡山多年，對阿公店溪道路狀況知之甚詳，當知該道路可連通本洲工業區，為期貴局瞭解問題及納入整體規劃思考，爰再借用篇幅提出建議。</p> <p>3. 貴局為建構S廊帶科技走廊及高捷岡山路竹延伸線所帶動的都會發展，針對岡山、路竹的都市計畫進行通盤檢討，俾能注入北高雄的發展動能，岡山、路竹的民眾莫不引為期待。</p> <p>4. 都市的發展首從建構完善交通網絡著手，然相對於岡山都市計畫中的產業用地、商業用地或住宅用地，有關交通的問題則較未受到關注，以岡山路（台1線）、河華路與嘉新西路（嘉新陸橋）十字路口為例，該路口是台1線必經的交通要道，每天交通流量本就很大，尤其上下班尖峰時段每每造成交通瓶頸，影響整個交通順暢及前往S廊帶北高雄各園區（包括路竹、本洲、橋頭等）上班的民眾，局限了岡山整體都市的發展契機，之前為解決此長期存在的問題，已將原坐落該路口的同山漁市場遷移，但交通壅塞問題並未獲得紓解，再者，未</p>	岡山區阿公店路三段、前鋒路	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 有關所陳前鋒路拓寬為四線道之意見，經查前鋒路現行計畫為道路用地，其道路規劃及開闢情形已符合陳情意見之四線道，故維持現行計畫。</p> <p>2. 有關阿公店路三段拓寬為四線道之意見，經查阿公店路三段現行計畫為河川區，路寬約10公尺，倘拓寬為四線道，將涉及農業區、公園用地之變更，相關單位意見摘要如下：</p> <p>（1）依工務局養護工程處110年10月1日高市工養處園字第11076868500號函示，建議拓寬路段涉及岡山都市計畫公12用地，目前尚無開闢計畫。</p> <p>（2）依交通局110年10月4日高市交運規字第11045026200號函示，阿公店路三段為本洲工業區連接岡山市區之道路，道路屬性為次要道路現，現況為雙向二車道，現況道路服務水準良好，道路拓寬可增加道路容量，惟應就路側地主權益、經濟發展、工程技術經費及都市發展等綜合考量。</p> <p>（3）依農業局110年10月5日高市農務字第11032830600號函</p>

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>來捷運RK2（省岡農站）通車後，可能更增加交通的堵塞，有失都市計畫規劃之本意，是為未雨綢繆之計，建議將阿公店路三段或前峰路拓寬為四線道，俾紓解日益皓增的交通流量，提升都市計畫的效能。</p>		<p>示，倘因都市發展確有變更之需求，同意依都市計畫相關審查規定與程序辦理，惟本案倘經都委會專案小組審議通過，應作好保護鄰近農業環境相關措施及公作，避免影響鄰近農業生產環境、農路通行及不得妨礙農田灌溉排水系統。</p> <p>(4) 依經濟部水利署第六河川局110年10月7日水六管字第11002129610號函示，建議應針對前洲橋左、右岸，上、下游水防道路做整體規劃；另阿公店路三段已由高雄市政府接管為一般道路使用，後續如擬辦理拓寬使用，應依「中央管防水建造物做為公路或一般道路使用處理原則」辦理，併審慎評估拓寬後車型在眾對堤防及引道整體穩定性。</p> <p>3. 考量阿公店路三段現行都市計畫為河川區非為道路用地，該道路拓寬將損及周邊農業區地主之權益，且周邊計畫道路規劃完善，故建議維持現行計畫。</p>

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
12	原 O 聯合建築師事務所 建築師 李東樵	<p>1. 本次通盤檢討應朝向支援產業及其人口所需;如前開理由4所述及,相關用地之劃設或變更使用為宜。</p> <p>2. 本次擬通盤檢討之岡山及路竹都市計畫區,其檢討事項;計畫人口、使用分區重新檢討、產業用地供給劃設、產業人口需求機能、交通動線分析等相關內容;應將兩處計畫範圍之行政區併同檢討審視,依據發展情況,並參考人民見意作必要之變更(都市計畫法第二十六條)。</p>	<p>建議本次通檢應予以全面性檢討變更,劃設部分可提供支援產業及產業人口生活所需之相關用地(如,生產儲備用地、住居日常生活、生態緩街等);以提供「三生(生產、生活、生態)」產業聚落及契合 TOD (Transit-Oriented Development) 發展導向精神;以期達成企業安家及產業發展等願景劃。</p> <p>1. 貴局為配合本市「捷運岡山路竹延伸線二階段計畫」開發所需、並籌畫「捷運岡山路竹延伸線、沿線都市及非都市土地再發展策略」藍圖,(略)以TOD發展導向,提出場站聯合開發、企業安家及產業發展等重要戰略(節錄自貴局110年08月24日新聞稿)擬通盤檢討沿線涉及之岡山及路竹都市計畫;其中除RK2、RK3及RK6站,分別位於本市岡山及路竹都市計畫內;其餘RK4及RK5站,位處本市都市計畫外地區(詳附件1);沿線經查,都市計畫內使用分區為工業區用地面積,岡山區約246公頃,路竹區119公頃,合計約365公頃;園區及已編(核)定之公、民營工業用地(含都市計畫外地區)面積,岡山區約合計約312公頃,路竹區730公頃,合計約1042公頃(詳附件2),先予敘明。</p>		<p>同意採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 為因應南部科學園區橋頭園區廠商選址與岡山路竹捷運延伸線興建,及對接「大南方、大發展南臺灣發展計畫」與高雄市國土計畫產業佈局,本府刻正辦理「北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案」,研究範圍為南部區域(嘉義地區、臺南地區、高雄地區、屏東地區)、計畫範圍為本市楠梓區以北至高雄市、臺南市轄區交界(包含橋頭、岡山、路竹、湖內、茄萣、永安、彌陀、梓官、燕巢及阿蓮等行政區)。</p> <p>2. 本計畫將配合「北高雄科技走廊發展軸發展策略規劃及土地使用檢討規劃案」規劃成果,因應南科與橋科之發展形成半導體科技廊帶,部屬空間發展配套,核實檢討本計畫區計畫人口、土地使用分區、交通路網、產業用地及安家空間供給規劃,並配合地方發展需求,增訂「容積率申請變更審議規範」提升主要聯外道路兩側住商區土地使用強度,滿足都市發展所需。</p> <p>3. 另有關於計畫區公民或團體陳情意見,本計畫亦將逐案檢視,依個案發展歷程與狀況研議處理情形,並作必要之變更。</p>

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>2. 本市「捷運岡山路竹延伸線二階段計畫」其沿線相關發展策略，對北高雄邊陲地區形成之產業聚落再發展，為有利之契機；產業發展與轉型精緻化，引入旗艦產業（科技、生技、傳產等）更為眾所努力方向；因此對於吸引旗艦產業進駐，「企業安家」不應僅為政策口號，應藉由本次通檢及擴大至非都市土地再發展策略，將現況編定為工業區土地及現況為舊聚落地區，予以適當擊劃；為未來可被預期形成之產業眾落所需「生產、生活、生態」三生生活圈，提供如產業發展儲備地、住宅生活區、生態防災調節用地等；並配合捷運二階延伸線各站區設置與其周邊（400-800公尺）配合TOD發展導向；以提供未來進駐之產業人口或鄰近舊散落遷移人口，一日生活之住宅、購物、交通、教育、娛樂等所需；以本市鄰近之「臺南科學工業園區特定區」及其周邊相關計畫為例（如附件3）；即具備有三生生活圈型態之雛形樣態，實為可借鏡之處。</p> <p>3. 本次相關都市計畫通盤檢討中，岡山及路竹兩處行政區早已設置有「岡山本洲產業園區」及「南部科學園區高雄園區」（簡稱路科）等</p>		

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>兩處大型產業園區逾十五年;設置至今,各園區內多數為完整進駐狀態,少有閒置產業(詳附件1、4、5);理應形成相當規模之產業人口生活聚落,但現況卻為反之;觀察近十五年兩處行政區人口統計)「社會增加」人數統計,兩處行政區卻呈現人口嚴重流失,可被視為人口老化衰退跡象(詳附件6);該兩處產業園區各自之產業人口,因周邊並無法完整提供住居生活所需,因此大多將所需住居生活圈,外移至鄰近湖內、橋頭、甚或楠梓等行政區;而僅有工作需要時,才會回到兩處產業園區及周邊有所活動;「岡山本洲產業園區」及「南部科學園區高雄園區」開發逾十五年來,在路竹、岡山地區的人口流失嚴重,並未因產業帶來人口正向成長。倘若未來捷運延伸線的建設完成,就(產)業人口與常住人口於城區間移動便捷性大幅提高,形成磁吸效應,將加劇該兩地區之人口流失。</p> <p>於此建議)「企業安家」政策目標中,住宅生活需求為其基本所需,亦為形成產業聚落基本要素;倘若旗艦產業欲進駐時,無法供給產業人口住居的基本需求(如,生活、教育、</p>		

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>零售購物、健康照護等)；如何冀望有旗艦產業移入，進而扶植在地產業轉型並振興地方經濟，吸引年輕世代回流根植故鄉；亦為枉然，淪為政策口號；產業用地供給固然為近期戰略目標，但吾人建議需要多面向的務實檢討；如各級產業人口推估、不同使用地供給量平衡、交通場站周邊開發強度、使用分區檢討變更等，均需配合未來可被預期之產業人口生活所需；形塑優質產業眾落環境供給之重點。</p> <p>4. 建議貴局衡酌本次通盤檢討其政策與計畫檢討目標，勿僅著墨於場站周邊（400-800公尺）增額容積範圍，應朝向支援產業及其人口所需，如產業發展儲備地、住宅生活區、防災、生態調節等用地之劃設；以達成「生產、生活、生態」三生生活圈型態的產業眾落；以落實都市計畫通盤檢討的務實性，與貼近社會日常之需求。</p>		
13	余○欽	建請貴局依照規定徵收或更改系爭土地為建築用地，以符合公平正義原則。	<p>1. 上列系爭土地四筆係地主（余洲源）於98年8月間自原高雄縣政府領回（臺灣鐵路管理局徵收之土地。（高雄縣政府98年8月5日府地糧字第0980205568號函）</p> <p>2. 自98年起至109年止，地政機關每年均徵收系爭四筆土地計新台幣1萬4885元稅金，使地主</p>	道路用地（台上段（小段）334、334-9.33410、334-14地號）	<p>未便採納。</p> <p>理由： 考量該道路用地已指定建築線在案，且部分已開闢，具道路通行之必要性，故建議維持現行計畫。至計畫道路尚未開闢之部分，建請相關單位依權責卓處。</p>

表 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件綜理表（續）

編號	公民或團體	建議內容	理由	備註	研析意見
			<p>誤信為一般建築土地，陳情人109年間前往岡山地政所申請土地鑑界測量時，地政人員告知系爭土地為路地，建請撤銷申請，方知該4筆土地未經通知且未經過協商或重劃逕列為道路用地，土地位處無尾巷內，亦無交通串聯之必要，現遭人任意停車。</p> <p>3. 本案系爭土地為政府開發而列為道路用地，已影響人民財產權益嚴重受損，且期間透過徵收土地稅達10年以上，建請貴局取消道路用地。</p>		
14	屈○東、屈○○雀	撤編高雄市岡山區大段永樂街30巷1弄3號。	茲因於民國63年3月6日編列，為道路用地經查詢高雄發展計畫局並無任何開發計畫家中母親年過七旬，行動不方便需更改老屋的動線及破舊狀況，懇請高雄市政府相關單位進行調查。	道路用地（岡山區大段永樂街30巷1弄3號）	未便採納。 理由： 考量該道路用地已指定建築線在案，且部分已開闢，具道路通行之必要性，故建議維持現行計畫。至尚未開闢之部分，建請相關單位依權責卓處。
15	鄭○順 (高雄市議員黃秋嫻服務處)	建議需早規劃大德一路直通聖森路的道路	大德一路（需轉90度）才能連通道岡燕路，目前由「岡燕路、聖森路口」常造成交通大阻塞。為因應未來一岡山有南、北「雙交流道」，建議：需早規劃「大德一路直通聖森路」的道路，以方便岡山一市區、省道「通往高速公路交流道」的便捷道路。希望110年列入「岡山新計畫道路」，未來再爭取經費優先完成。		同意採納。 理由： 有關大德一路往東接通聖森路之意見，考量地區通行需求及整體路網規劃，同意採納陳情意見，納入本次通盤檢討，變更部分農業區及工業區為道路用地。

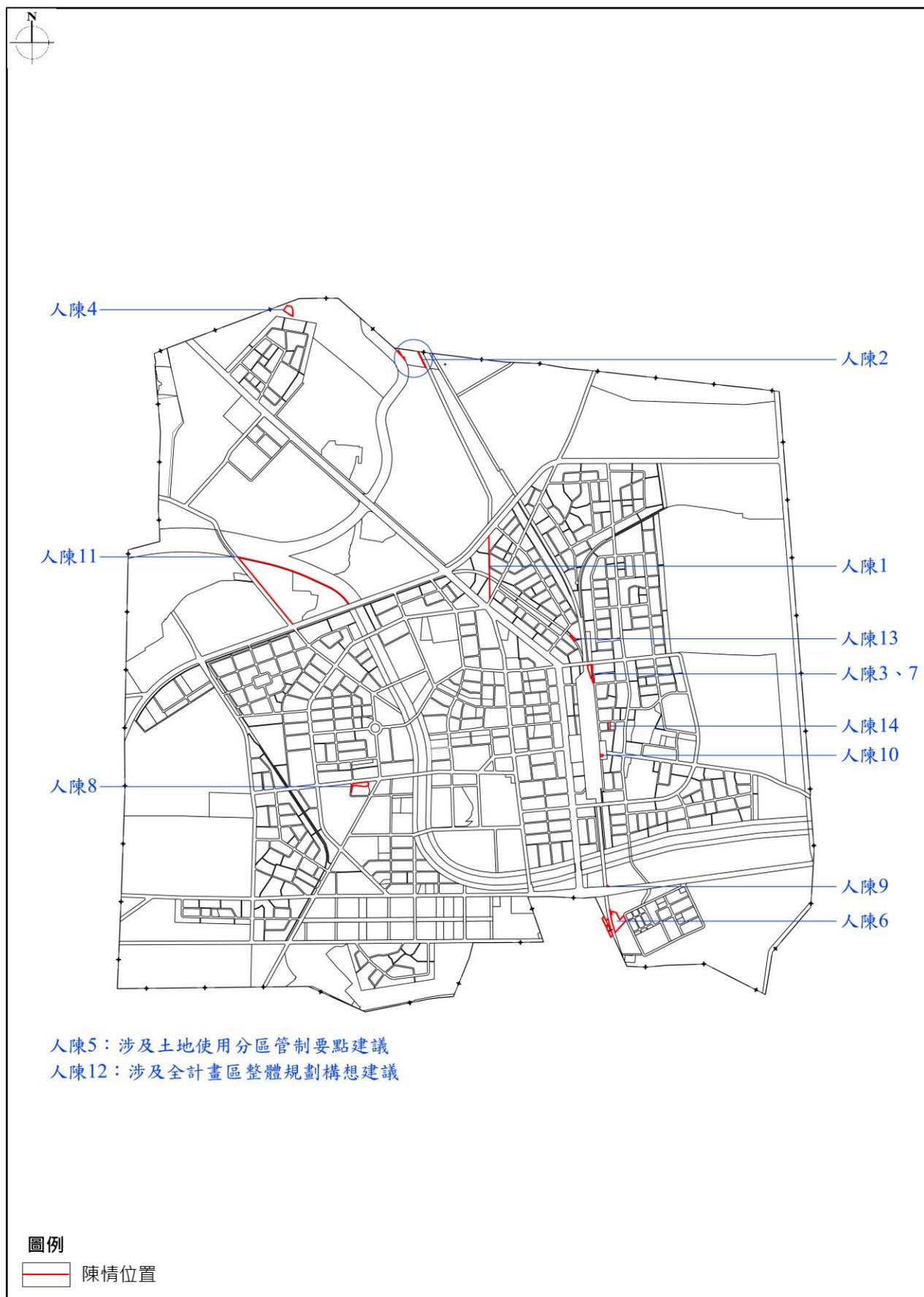


圖 2 公開徵求意見期間公民或團體陳情案件位置分布示意圖