

# 變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案 擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案

公開展覽說明會

111.03.31（星期四）晚上7時

# 本次說明會議程

時間	議程
18 : 45 ~ 19 : 00 ( 15分鐘 )	報到、領取摺頁資料
19 : 00 ~ 19 : 15 ( 15分鐘 )	都發局說明議程 林副市長致詞、貴賓致詞
19 : 15 ~ 19 : 30 ( 15分鐘 )	檢討內容說明
19 : 30 ~ 20 : 30 ( 60分鐘 )	民眾提問
20 : 30	會議結束

# 法令依據

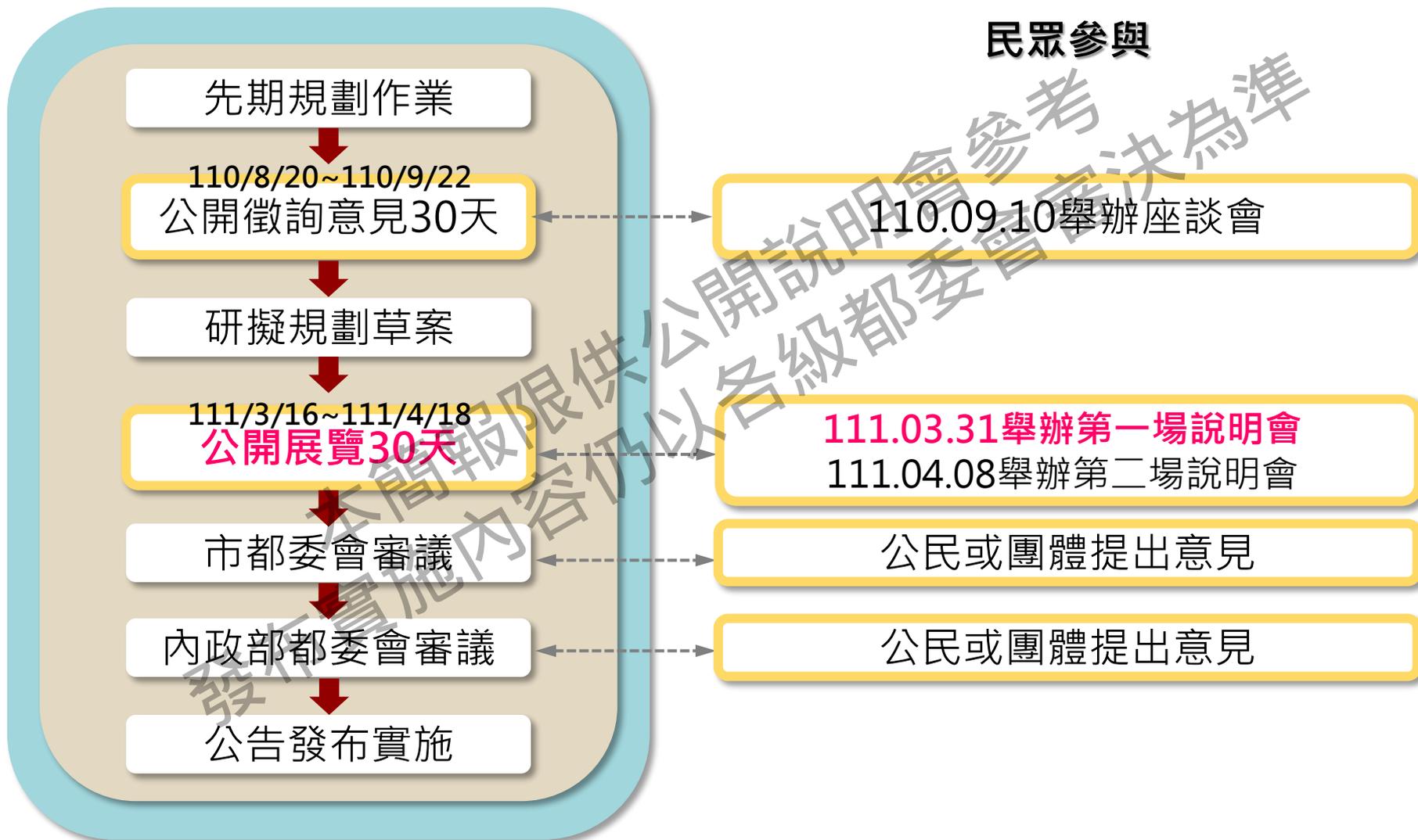
## ■ 因應法令規定

- 都市計畫法第26條—都市計畫每3年內或5年內至少應通盤檢討一次

## ■ 都市計畫辦理經過

- 27年釐訂公佈岡山都市計畫
- 56.11.10岡山鎮都市計畫修正變更說明書
- 63.03.06擴大範圍
- 92.01.10完成第一次通盤檢討
- 103.03.24完成第二次通盤檢討
- 110.07.09完成都市計畫圖重製作業
- 110.08.20~110.09.22辦理公開徵詢意見
- 111.03.14~111.04.18辦理公開展覽

# 都市計畫通盤檢討程序



# 公民或團體提出意見方式

## ■ 公開展覽地點：

- 高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄
- 高雄市政府岡山區公所公告欄
- 高雄市政府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開展覽」→搜尋及點選本計畫案名
- 公開展覽內容：主要計畫書圖、細部計畫書各1份。

## ■ 公開展覽期間任何公民或團體如有意見

請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址

- 現場繳交
- 寄送或電傳至高雄市政府都市發展局

## ■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
- 總機：07-3368333轉3523

「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案」 「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」 公告公開展覽期間公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

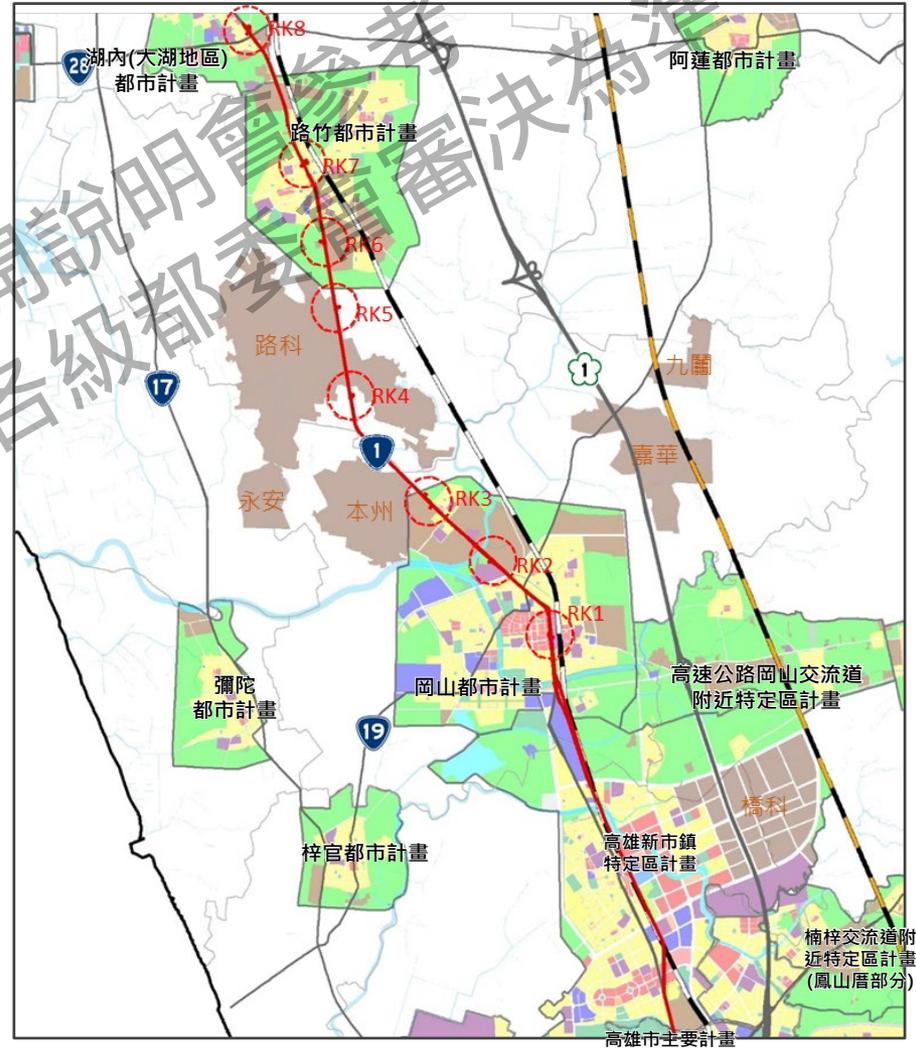
地 址：

電 話：

# 科園與捷運加速北高雄科技走廊再發展之急迫性

■ 南科延伸至路竹橋頭基地形成半導體S廊道，須部署空間配套策略

■ 2027年捷運通車至路竹，須重構沿線都市服務機能並提升建設自償率



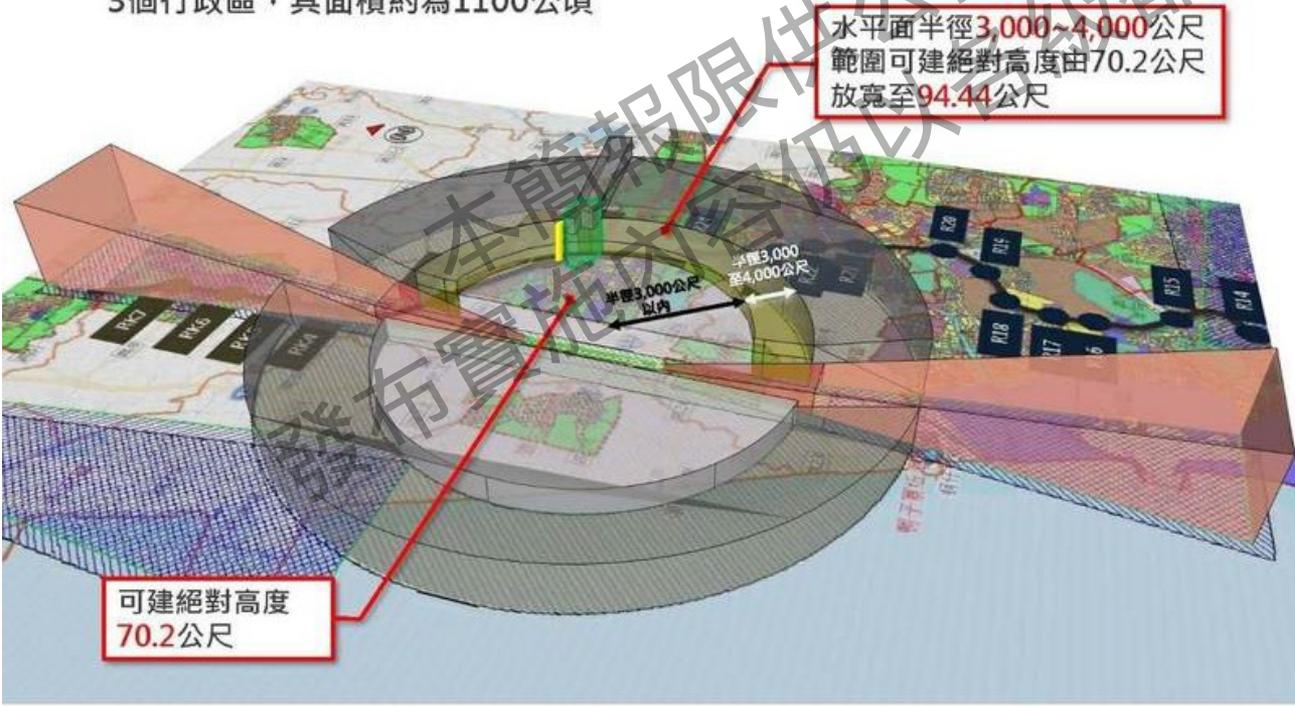
110年10月4國防部公告

# 岡山機場限建高度放寬公告施行

■ 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。

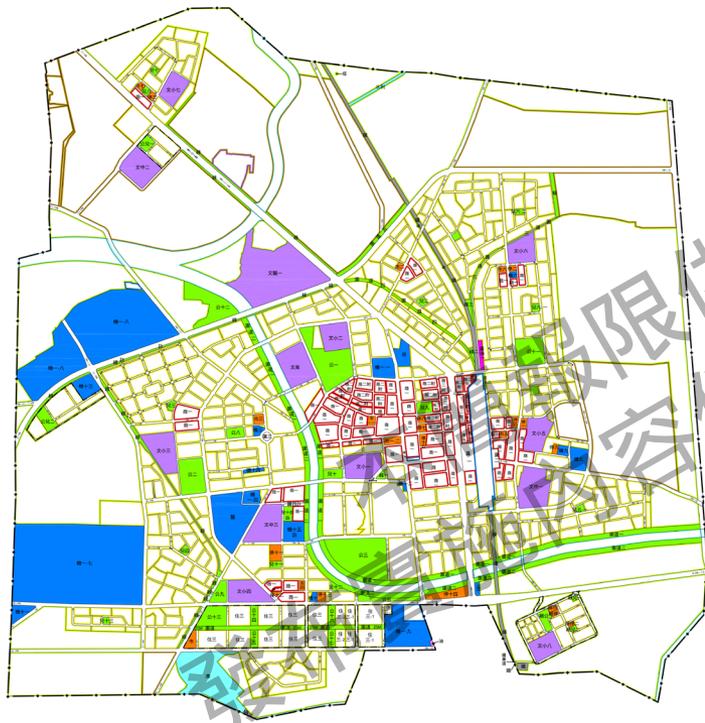
本次放寬範圍涵蓋岡山、橋頭、梓官3個行政區，其面積約為1100公頃

放寬修訂公告：機場東側之水平面半徑3至4公里範圍，絕對高度由70.2公尺放寬至94.44公尺。



# 現行都市計畫

- 計畫面積：1,398.7030公頃
- 計畫年期：民國115年
- 計畫人口：100,000人，居住淨密度每公頃約304人

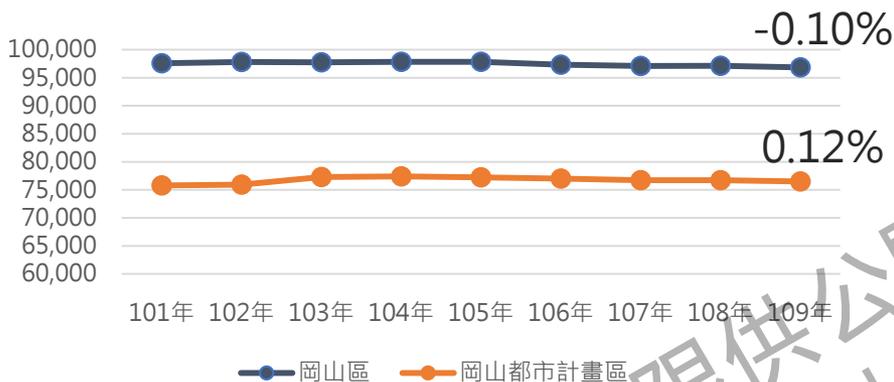


項目	計畫面積 (公頃)	占計畫面積 百分比(%)	占都市發展用地 百分比(%)
住宅區	324.1683	23.18	31.96
第一種商業區	36.4317	2.60	3.59
第二種商業區	9.4885	0.68	0.94
甲種工業區	92.9559	6.65	9.17
乙種工業區	151.4776	10.83	14.94
零星工業區	1.5651	0.11	0.15
宗教專用區	0.6683	0.05	0.07
文教區	3.0725	0.22	0.30
車站專用區	7.6503	0.55	0.75
農業區	339.2498	24.25	-
河川區	45.2781	3.24	-
河川區兼供道路使用	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
機關用地	75.2394	5.38	7.42
學校用地	47.9863	3.43	4.73
公園用地	27.9933	2.00	2.76
綠地(帶)	7.1126	0.51	0.70
兒童遊樂場用地	4.6018	0.33	0.45
公園兼供兒童遊樂場用地	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

# 近年人口及都市穩定發展

■ 自104年起，計畫區人口整體成長平緩

■ 計畫人口達成率76.74%



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
平均	97,453	-0.10	76,856	0.12

項目	計畫面積(ha)	需要面積(ha)	檢核面積(ha)
文(小)用地	20.1035	7.2248	12.8787
文(中)用地	7.5578	4.6751	2.8827
停車場用地	3.9933	9.1816	-5.1883
公園、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地、廣場	42.7592	139.8703	-97.1111



人口成長率 **0.12%**



都市發展率 **61.21%**



公共設施開闢率 **75.76%**

# 本次通盤檢討重點

## ■ 重點1：產業用地儲備與路網串聯

- 農業區變更為產業園區並延伸拓寬大德一路至聖森路
- 變更拓寬聖森路至40公尺

## ■ 重點2：安家規劃

- 文中2變更為住宅區及公園用地（公辦重劃）

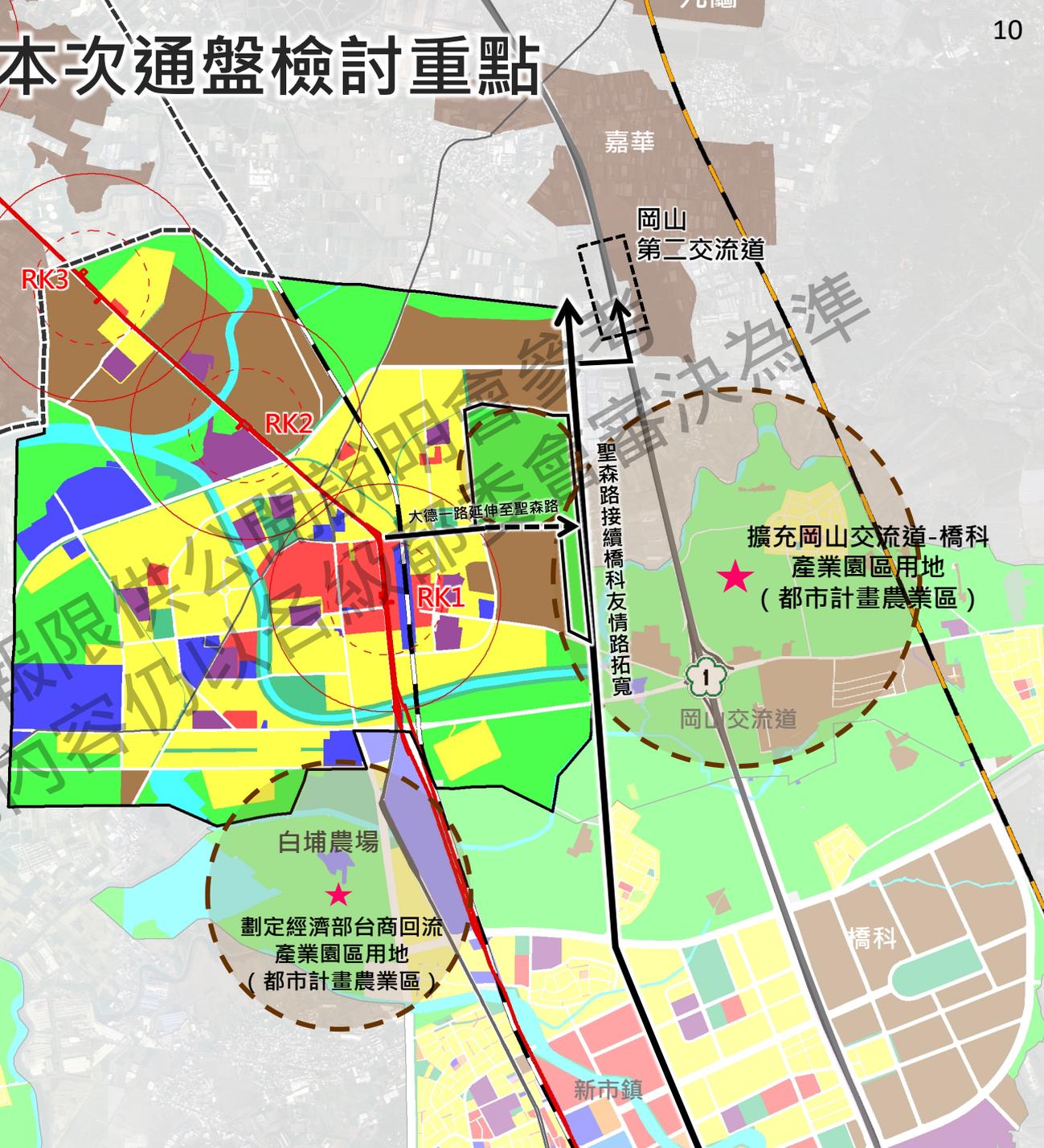
## ■ 重點3：TOD開發

- 捷運場站周邊檢討變更聯合開發區並推動3處公辦都更基地

## ■ 重點4：容積率提升

- 住宅區自200%→300%
- 商業區自350%→490%

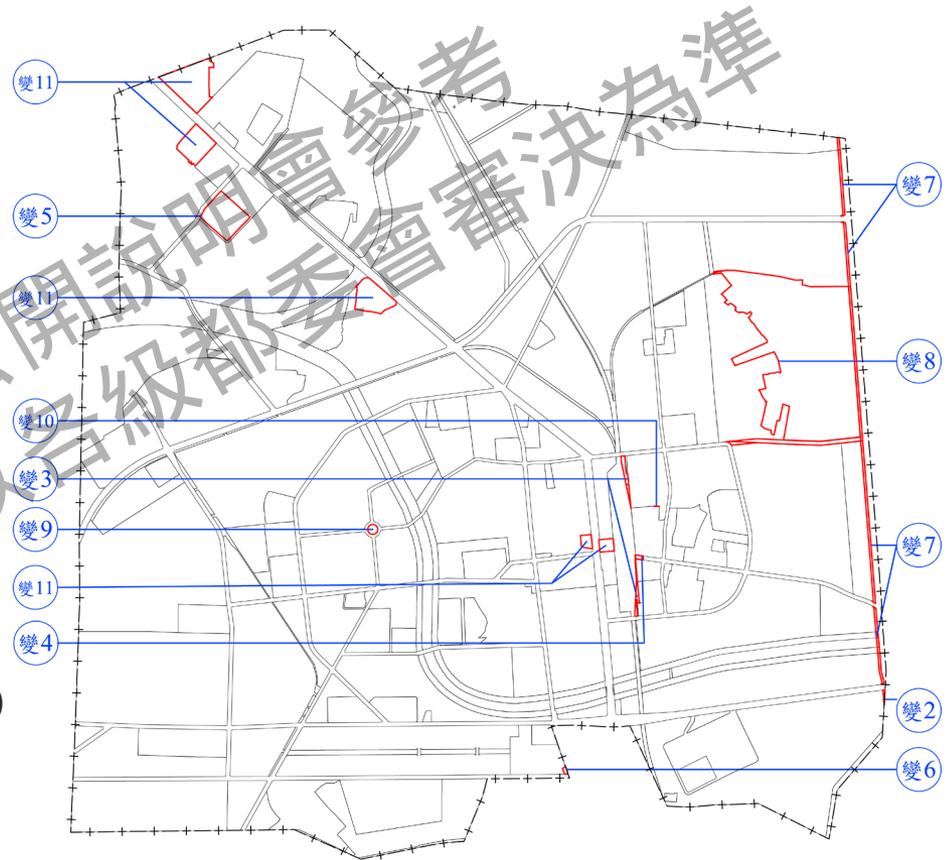
## ■ 重點5：主細拆離



# 高雄市岡山主要計畫變更內容：共17案

## 實質變更內容摘要

- 變1案：計畫年期自110年調整至125年
- 變2案：計畫範圍調整（計畫區東南側）
- 變3案：採納陳情意見，將目的事業主管機關無需用範圍變更（岡山火車站東北側及東南側）
- 變4案：配合細計廣2用地解編，依現況使用情形變更（岡山火車站東側）
- 變5案：TOD第三環企業安家整開區（正氣新村南側，文中二用地）
- 變6案：因應加油站民營化政策，變更加油站用地為加油站專用區
- 變7案：十六號道路拓寬（聖森路）
- 變8案：產業園區優先發展區及十號道路延伸至十六號道路（大德一路東延至聖森路）
- 變9案：配合現況變更為道路用地（細計廣3用地）
- 變10案：配合細計道路路型調整
- 變11案：RK1-3捷運開發區
- 變12案：附帶條件修訂
- 變13~15案：土管、都設納入細部計畫內容
- 變16：都市防災修訂
- 變17案：實施進度及經費修訂



# 高雄市岡山細部計畫實質變更內容：共13案

## 實質變更內容摘要

- 擬定1：原文中2安家基地細部計畫內容
- 擬定2：聖森路西側產業園區細部計畫內容
- 變1案：配合主計變3案增訂附帶條件規定
- 變2案：採納陳情意見變更（岡山火車站東側）
- 變3案：TOD第二環公辦都更商業區基地（岡燕路31巷西側）
- 變4~5案：刪除附帶條件規定，改以土管規範（機一-八用地南側、兒九用地北側）
- 變6案：變更開發方式（空軍八一四醫院舊址）
- 變7案：變更機關為商業區（郵專區北側）
- 變8案：路型調整
- 變9~13案：附帶條件地區、**土地使用分區管制要點（增訂容積率申請變更審議規範）**、**都市設計基準**、**都市防災計畫**、**事業及財務計畫修訂**



## 重點1：產業用地儲備與路網串聯

## 因應產業發展需求，變更農業區為產業專用區

## ■ 主要計畫變更內容

- 因應北高雄產業發展所需，依本府產業主管機關開發產業園區之需要，變更農業區為產業專用區
- 為串聯岡山市區與產業園區，將大德一路東延及聖森路拓寬路段一併納入本案辦理，變更為主要計畫道路，其餘另擬細部計畫內容

變更編號	變更前	變更後
8	農業區 (41.0617公頃)	產業專用區(附)(39.1131公頃) 道路用地(附)(1.9486公頃)
	工業區 (0.1413公頃)	道路用地(附)(0.1413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。

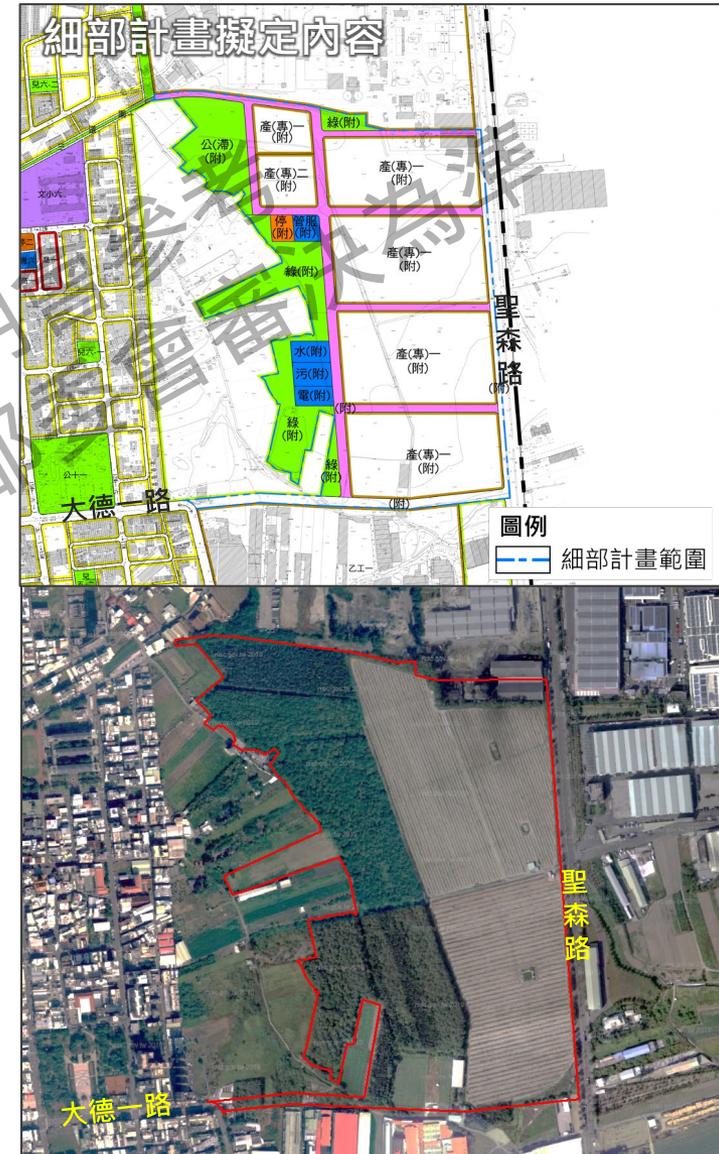


## 重點1：產業用地儲備與路網串聯

## 因應產業發展需求，變更農業區為產業專用區

## ■ 細部計畫擬定內容

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	產業專用區	25.4952	61.81
公共設施用地	自來水事業用地	0.3611	0.88
	電力事業用地	0.3357	0.81
	公園兼滯洪池用地	2.5223	6.11
	綠地用地	4.9503	12.00
	管理服務用地	0.3090	0.75
	停車場用地	0.2628	0.64
	污水處理廠用地	0.4012	0.97
	道路用地	6.6113	16.03
	小計	15.7537	38.19
合計	41.2489	100.00	

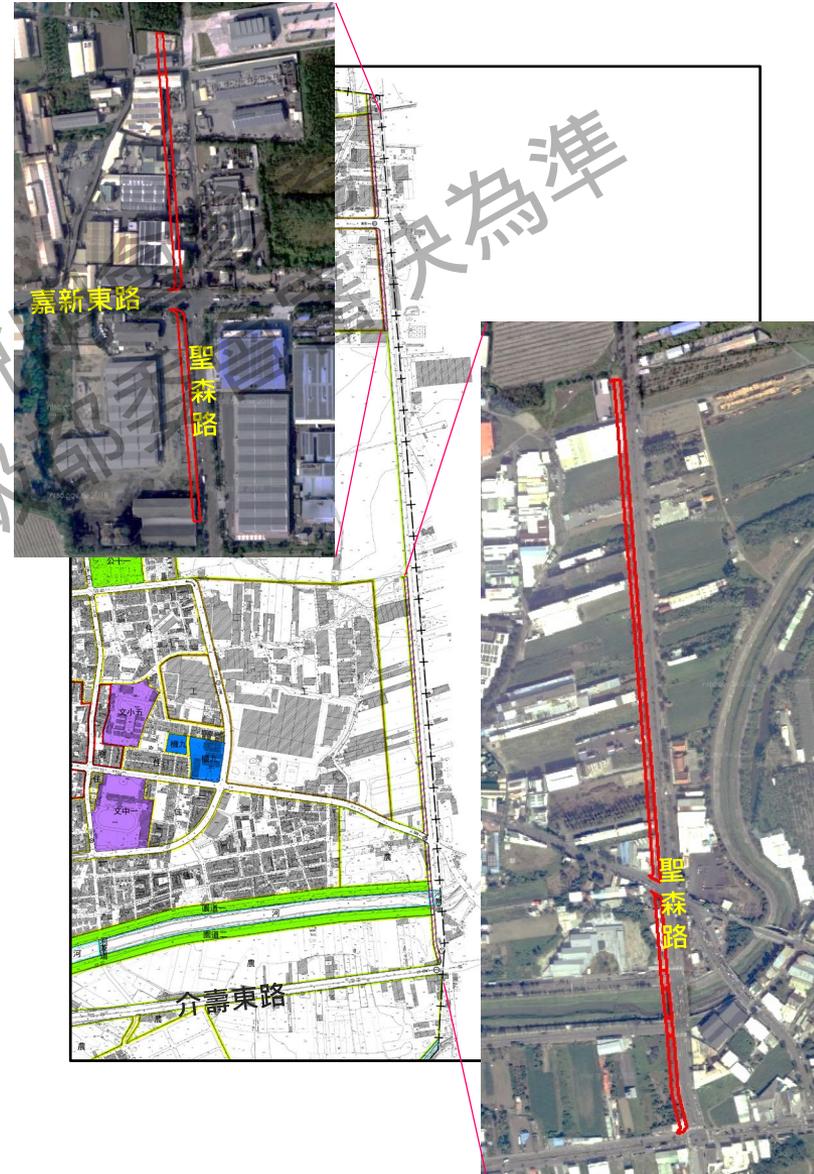


# 聖森路拓寬變更為40米計畫道路，銜接橋科聯外路網

## ■ 主要計畫變更內容

- 為接續高雄市新市鎮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。

變更編號	變更前	變更後
7	農業區 (1.9477公頃)	道路用地 (2.6686公頃)
	工業區 (0.6609公頃)	
	園林道用地 (0.0600公頃)	河川區兼供 道路使用 (0.0478公頃)
	河川區 (0.0478公頃)	



# 呼應企業安家政策，文中2變更為公辦重劃安家基地

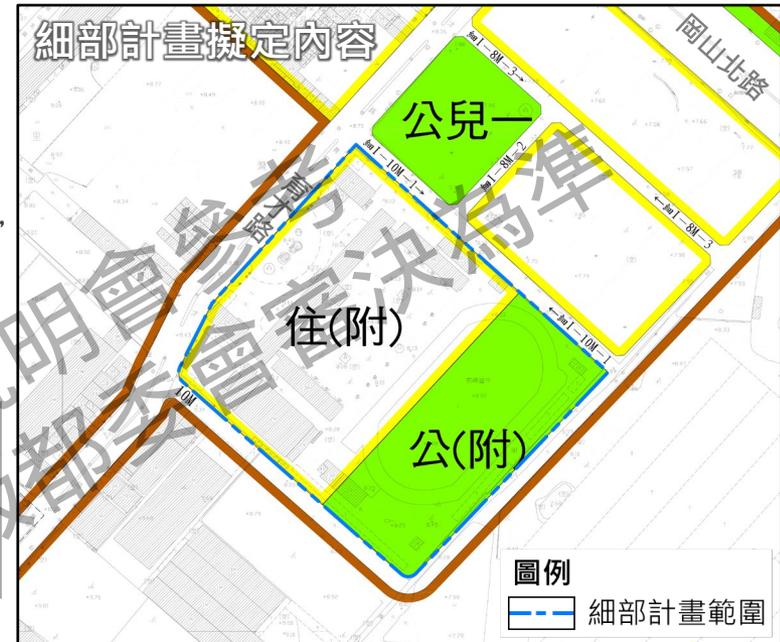
## ■ 主要計畫變更內容

- 因應北高雄科技廊帶產業發展衍生之人口居住需求，以閒置公有地提供企業安家基地
- 舊前鋒國中(文中2)因學校已遷移且無再開闢計畫，變更學校用地為住宅區，辦理公辦市地重劃

變更編號	變更前	變更後
5	學校用地 (文中2) (3.2209公頃)	住宅區 (3.2209公頃)

## ■ 細部計畫擬定內容

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	2.0935	65.00
公園用地	1.1274	35.00
合計	3.2209	100.00



## 重點3：TOD開發

## 岡山都市計畫RK1~RK3捷開區

## ■ 主要計畫變更內容

- 為促進車站周邊土地發展，整合RK1~RK3捷運場站周邊街廓整體開發
- 考量捷運必要設施配置、地主權益及土地完整性，毗鄰場站街廓依地籍變更劃設為捷運開發區

變更編號	變更前	變更後
11	商業區 (0.3518 公頃)	捷運開發區 (附) (0.3518 公頃)
	商業區 (0.4518 公頃)	捷運開發區 (附) (0.4518 公頃)
	農業區 (2.3874 公頃)	捷運開發區 (附) (2.3874 公頃)
	農業區 (3.9486 公頃)	捷運開發區 (附) (3.9486 公頃)
	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。	



## 重點3：TOD開發

## 停車場規劃公辦都更商業區，串聯RK1站前商業活動

## ■ 細部計畫變更內容

- 配合岡山車站RK1大眾運輸導向 (TOD) 開發策略，於場站周邊400公尺內推動閒置國公有土地開發
- 未開闢之停6、7、15用地檢討變更為商業區以辦理公辦都更，串聯RK1站前商業活動

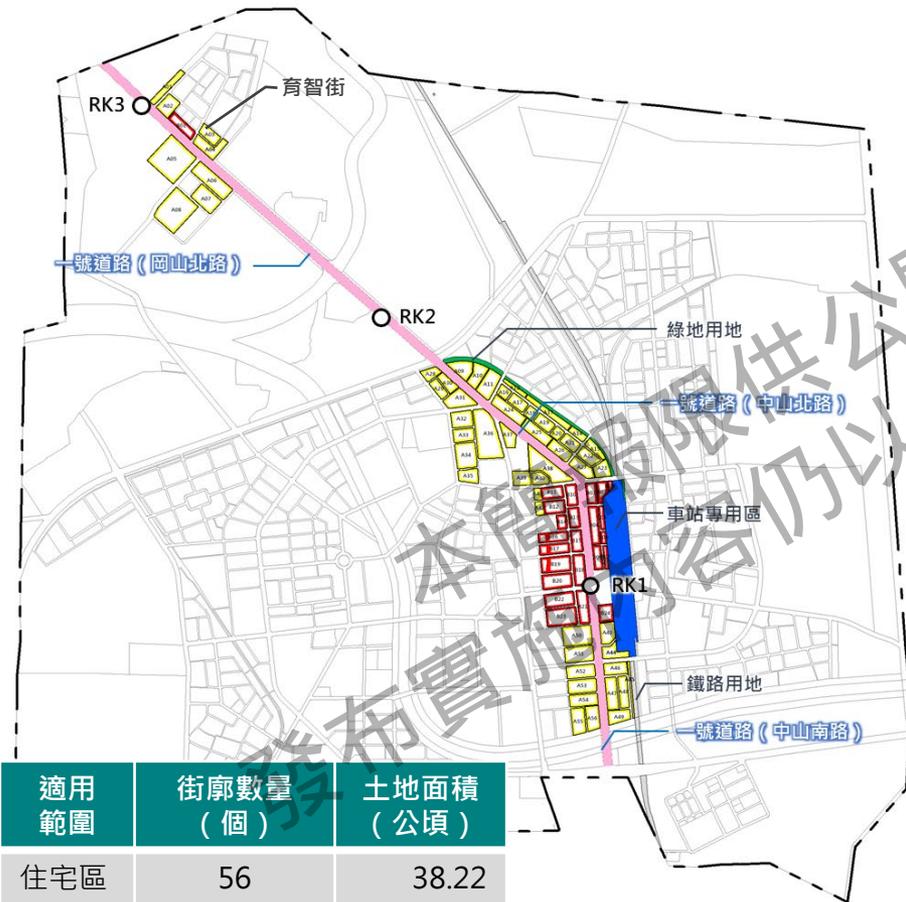
變更編號	變更前	變更後
3	停車場用地 (停六用地) (0.1877公頃)	第一種商業(附) (0.1877公頃)
	停車場用地 (停七用地) (0.2017公頃)	第一種商業(附) (0.2017公頃)
	停車場用地 (停十五用地) (0.2644公頃)	第一種商業(附) (0.2644公頃)
	-	附帶條件： 1. 應以公辦都市更新方式辦理開發。 2. 依本計畫變更負擔原則捐贈基地面積40%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區公共設施保留地之方式辦理，其計算基準應依本計畫變更負擔原則辦理。



## 重點4：容積率提升

## 因應捷運延伸線，提升沿線住商基準容積率

以捷運路線為主軸，兩側指定街廓為適用範圍（如圖示），有條件提升住宅區、商業區土地之基準容積率。



適用範圍	街廓數量 (個)	土地面積 (公頃)
住宅區	56	38.22
商業區	24	13.53

岡山都市計畫容積率提升適用範圍

## ■ 適用範圍及要件

- 申請基地位於捷運岡山路竹延伸線（一號道路）兩側指定街廓者，且符合下列申請要件者：

項目	說明
適用範圍	位於捷運岡山路竹延伸線（一號道路）兩側指定街廓（如圖示）。
基地條件	<ol style="list-style-type: none"> <li>申請基地不得為畸零地。</li> <li>基地應臨接已開闢計畫道路。</li> <li>基地應以地籍為範圍界線。</li> </ol>

## ■ 基準容積率提升規定

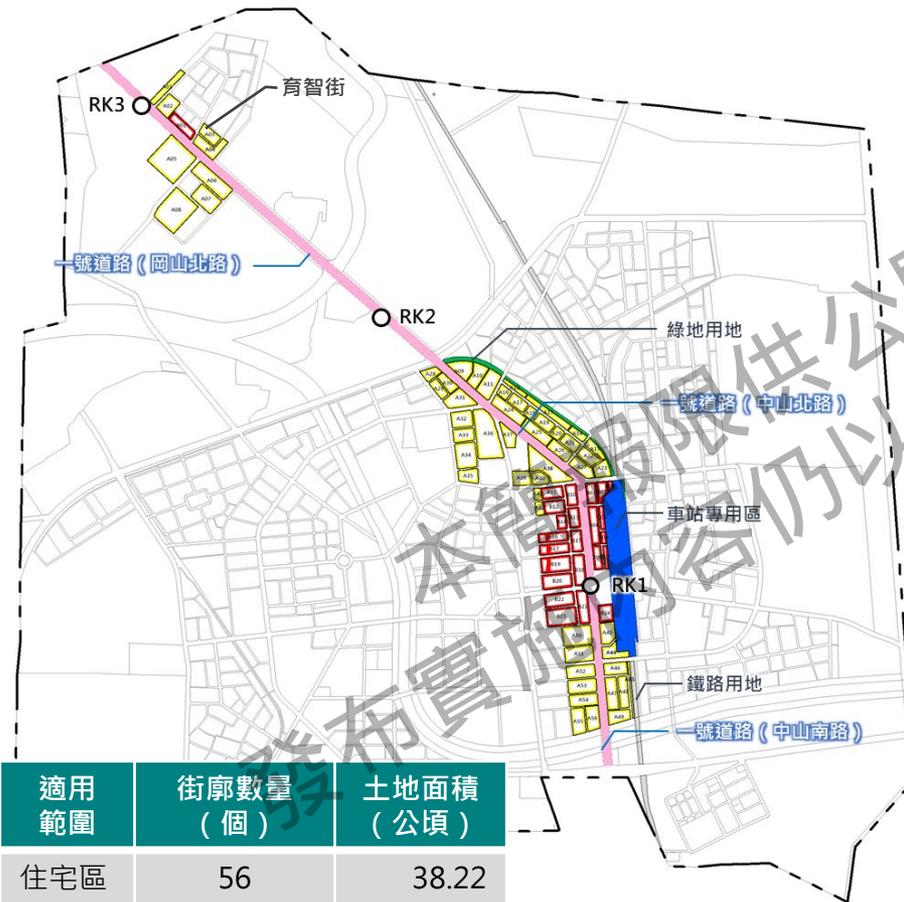
使用分區	變更後適用基準容積率	備註
住宅區	300%	建蔽率不得超過50%
商業區	490%	建蔽率不得超過70%

- 住宅區、商業區變更後適用基準容積率，分別參酌都市計畫法高雄市施行細則「第四種住宅區」、「第三種商業區」基準容積率訂定之。
- 相關容獎及容移適用不得超過變更後容積率之50%，其中容移適用仍需符合「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」之規定
- 申請基地需一次變更至適用之基準容積率，如分屬不同分區，得合併計算，並視申請範圍內住宅區、商業區面積分別計算回饋金。

## 重點4：容積率提升

## 因應捷運延伸線，提升沿線住商基準容積率

從簡政便民方向思考，採公告現值方式計算回饋金基準，並評估住宅區、商業區容積利潤折減係數



適用範圍	街廓數量 (個)	土地面積 (公頃)
住宅區	56	38.22
商業區	24	13.53

岡山都市計畫容積率提升適用範圍

## ■ 回饋辦法

- 申請基地開發回饋應以回饋金方式辦理
- 應繳回饋金 = 申請基地面積 x 申請基地當期公告現值 x 容積利潤折減係數
- 容積利潤折減係數於住宅區訂為0.4；商業區訂為0.6

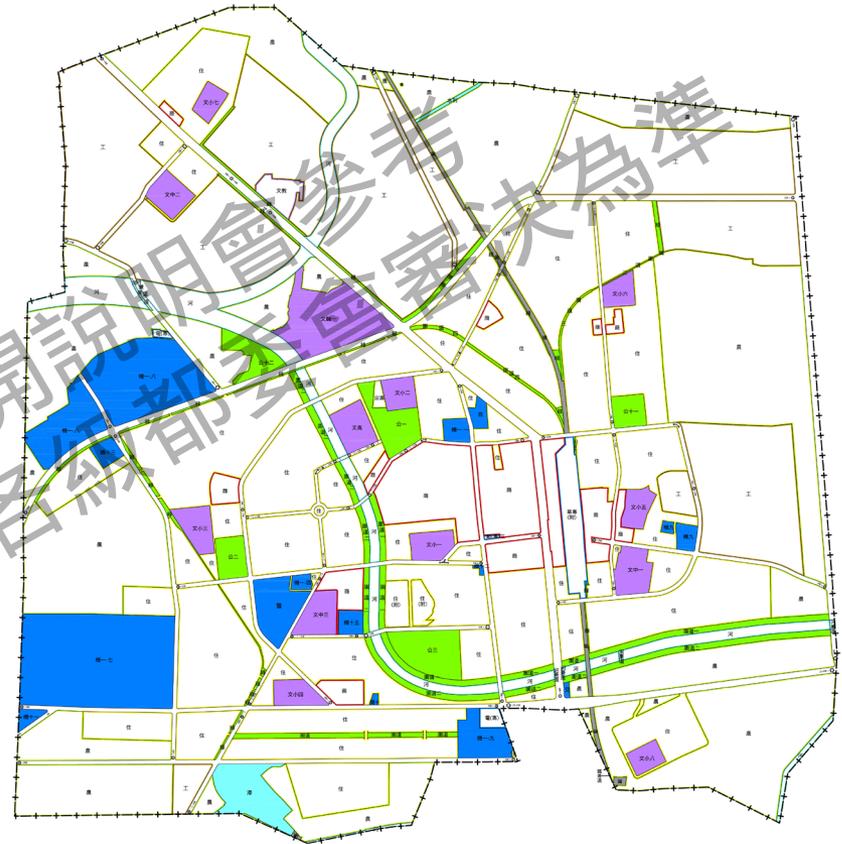
## ■ 申請程序

- 申請人應檢附變更都市計畫書圖草案向高雄市政府都市發展局提出申請，經檢核符合申請條件後，核算回饋金。完成繳納回饋金並由高雄市政府逕予核定並發布實施都市計畫後，申請人再行申請建築執照。

## 重點5：主細拆離

## 岡山都市計畫主細拆離檢討原則

- 依道路層級區分主細計道路，20公尺以上為主要計畫道路
- 依區域、地區型服務屬性，區分主、細計公共設施層級
- 檢討整併屬細計層級之附帶條件規定
- 依社區單元特性，檢討整合歷次個案細計土地使用分區管制要點
- 對齊全市性都市設計審議原則，依地區特性檢討調整都設管制以簡化審議成本



圖例

住宅區	第三類型郵政專用區	自來水事業用地
商業區	加油站專用區	塔 電路鐵塔用地
工業區	機關用地	抽 抽水站用地
宗專 宗教專用區	文 學校用地	滯 滯洪池用地
文教 文教區	公 公園用地	交 交通用地
車專 車站專用區	綠 綠地(帶)	鐵 鐵路用地兼供道路使用
農專 農業區	園道 園林道用地	道 道路用地
河川區	醫 醫院用地	十一 計畫範圍
河兼道 河川區兼供道路使用	水利 水利用地	
電專 電信事業專用區	鐵 鐵路用地	

# 計畫範圍調整及採納陳情意見檢討變更

## ■ 主要計畫變更內容

- 配合道路拓寬需要調整計畫範圍線。

變更編號	變更前	變更後
2	農業區 ( 0.0397公頃 )	計畫範圍外 ( 0.0397公頃 )

- 採納陳情意見檢討目的事業主管機關無需用範圍

變更編號	變更前	變更後
3	車站專用區 ( 附 ) ( 0.5468公頃 )	住宅區 ( 0.2406公頃 ) 綠地 ( 帶 ) ( 0.3062公頃 )

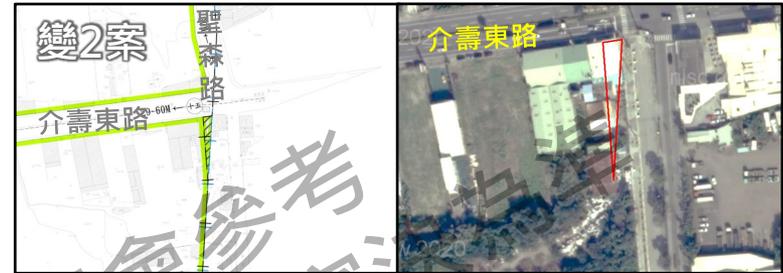
附帶條件：負擔比例35% ( 細計變1案 )

## ■ 細部計畫變更內容

- 採納陳情意見檢討變更廣二用地

變更編號	變更前	變更後
2	廣二用地 ( 0.3399公頃 )	第一種商業區 ( 附 ) ( 0.3399公頃 )

附帶條件：負擔比例40%



# 公共設施用地檢討變更

## ■ 主要計畫變更內容

- 配合細計廣2用地解編，依現況使用情形變更

變更編號	變更前	變更後
4	商業區 (0.0793公頃) (細計廣2用地)	道路用地 (0.0793公頃)

- 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

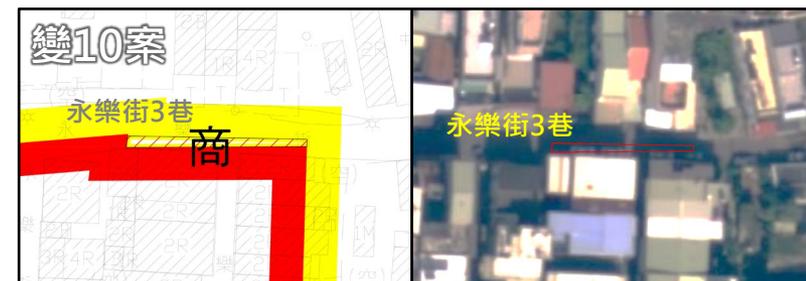
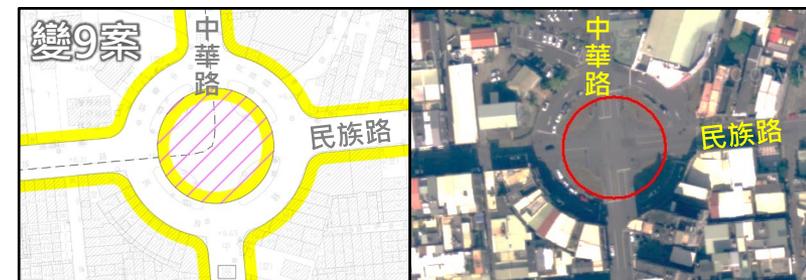
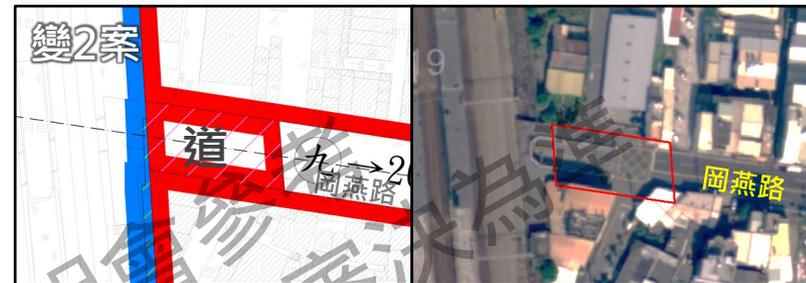
變更編號	變更前	變更後
6	住宅區 (0.0584公頃) (細計加油站用地)	加油站專用區 (0.0584公頃)

- 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為道路用地

變更編號	變更前	變更後
9	住宅區 (0.1963公頃) (細計廣3用地)	道路用地 (0.1963公頃)

- 配合細部計畫道路路型調整變更

變更編號	變更前	變更後
10	住宅區 (0.0037公頃) (細計道路用地)	商業區 (0.0037公頃)



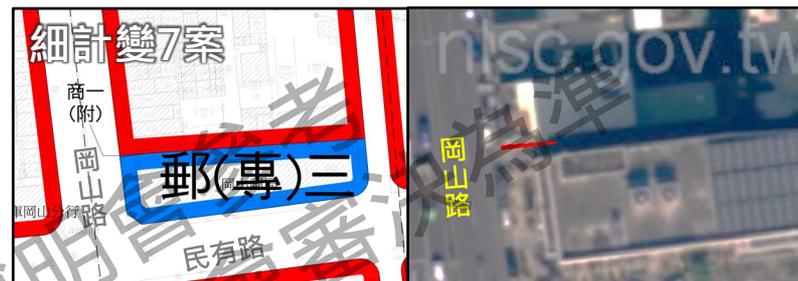
# 公共設施用地檢討變更

## ■ 細部計畫變更內容

- 考量面積狹小難以使用，毗鄰分區變更為商業區

變更編號	變更前	變更後
7	機關用地 (機一-2用地) (0.0002公頃)	第一種商業區 (附) (0.0002公頃)

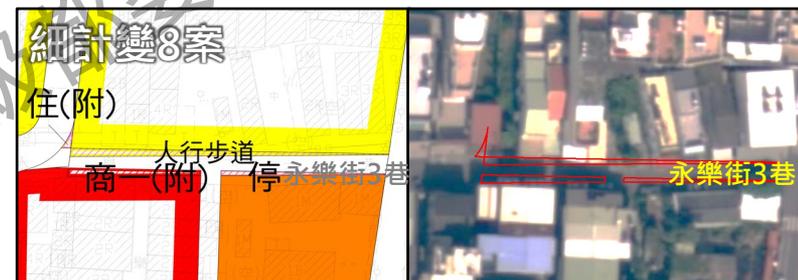
附帶條件：負擔比例40%



- 考量車輛通行及計畫合理性而調整人行步道路型

變更編號	變更前	變更後
8	住宅區 (0.0061公頃)	人行步道用地 (0.0061公頃)
	人行步道用地 (0.0020公頃)	停車場用地 (停八用地) (0.0020公頃)
	人行步道用地 (0.0004公頃)	住宅區(附) (0.0004公頃)
	第一種商業區 (0.0037公頃)	第一種商業區 (附) (0.0037公頃)

附帶條件：負擔比例35%



# 附帶條件地區檢討變更

## ■ 細部計畫變更內容

- 附帶條件內容未涉及整體開發、開發方式或負擔回饋，改以土地使用分區管制要點規範。

### 細計變4、5案：住宅區

未涉及開發方式之附帶條件內容調整

改以土地使用分區管制要點予以規範



### 細計變6案：空軍八一四醫院舊址整體開發區

整體開發地區開發方式調整

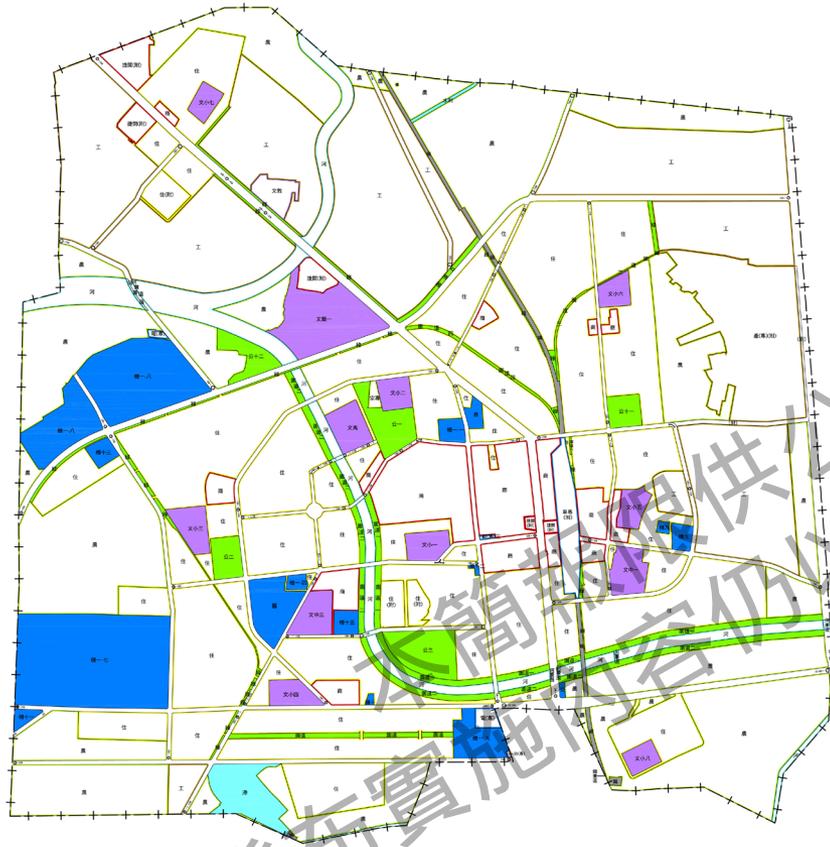
開發方式由捐贈負擔改為市地重劃辦理



岡山現行都市計畫

檢討後實質計畫

# 檢討後岡山主要計畫



圖例		水利
住宅區	捷運開發區	水利
商業區	電信事業專用區	鐵路用地
工業區	郵政專用區	自來水事業用地
產業專用區	加油站專用區	塔
宗教專用區	機關用地	電路鐵塔用地
文教區	學校用地	抽
車站專用區	公園用地	滯
農業區	綠地(帶)	交通用地
河川區	園林道用地	鐵路用地兼供道路使用
河川區兼供道路使用	醫院用地	道路用地
		計畫範圍

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(%)
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
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

檢討後實質計畫

# 檢討後岡山細部計畫



圖例

- |          |            |         |            |
|----------|------------|---------|------------|
| 住宅區      | 農業區        | 綠地(帶)   | 鐵路鐵塔用地     |
| 第三種住宅區   | 河川區        | 兒童遊樂場用地 | 抽水站用地      |
| 第三-1種住宅區 | 河川區兼供道路使用  | 園林道用地   | 滯洪池用地      |
| 第三-2種住宅區 | 第一種電信事業專用區 | 停車場用地   | 廣場兼停車場用地   |
| 第一種商業區   | 第二種電信事業專用區 | 醫院用地    | 廣場用地       |
| 第二種商業區   | 第三類型郵政專用區  | 市場用地    | 交通用地       |
| 甲種工業區    | 加油站專用區     | 水利      | 鐵路用地兼供道路使用 |
| 乙種工業區    | 機關用地       | 鐵路用地    | 道路用地       |
| 零星工業區    | 學校用地       | 自來水事業用地 | 人行步道用地     |
| 產業專用區    | 公園用地       | 電力事業用地  | 計畫範圍       |
| 宗教專用區    | 公園兼兒童遊樂場用地 | 管理服務用地  |            |
| 文教區      | 公園兼滯洪池用地   | 污水處理廠用地 |            |

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 (%)
住宅區	300.7438	+2.0878	302.8316	21.98	29.05
第三種住宅區	12.9189		12.9189	0.94	1.24
第三種之一住宅區	4.6690		4.6690	0.34	0.45
第三種之二住宅區	1.2997		1.2997	0.10	0.12
第一種商業區	36.0836	+0.9939	37.0775	2.69	3.56
第二種商業區	9.4885		9.4885	0.69	0.91
甲種工業區	92.2757		92.2757	6.70	8.85
乙種工業區	149.1418		149.1418	10.83	14.31
零星工業區	1.5651		1.5651	0.11	0.15
宗教專用區	0.6683		0.6683	0.05	0.06
文教區	3.0725		3.0725	0.22	0.29
農業區	289.8381		289.8381	21.04	-
河川區	45.2303		45.2303	3.28	-
河川區兼供道路使用	0.4461		0.4461	0.03	0.04
第一種電信專用區	0.3499		0.3499	0.03	0.03
第二種電信專用區	1.1264		1.1264	0.08	0.11
第三類型郵政專用區	0.1568		0.1568	0.01	0.02
加油站專用區	0.0584		0.0584	0.01	0.01
產業專用區		+25.4952	25.4952	1.85	2.45
小計	949.1329	+28.5769	977.7098	70.98	61.65
機關用地	75.2394	-0.0002	75.2392	5.46	7.22
學校用地	44.7654		44.7654	3.25	4.29
公園用地	27.9933	+1.1274	29.1207	2.12	2.79
公園兼滯洪池用地	-	+2.5223	2.5223	0.18	0.24
綠地(帶)	7.4188	+4.9503	12.3691	0.90	1.19
兒童遊樂場用地	4.6018		4.6018	0.34	0.44
公園兼兒童遊樂場用地	1.4078		1.4078	0.10	0.14
園林道用地	25.5827		25.5827	1.86	2.45
停車場用地	3.9933	-0.3890	3.6043	0.26	0.35
醫院用地	6.1290		6.1290	0.44	0.59
市場用地	2.5679		2.5679	0.19	0.25
水利用地	0.5647		0.5647	0.04	0.05
鐵路用地	5.3157		5.3157	0.39	0.51
自來水事業用地	1.0809	+0.3611	1.4420	0.10	0.14
電力事業用地	-	+0.3357	0.3357	0.03	0.03
鐵路鐵塔用地	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	0.80
廣場兼停車場用地	0.4273		0.4273	0.03	0.04
廣場用地	1.2186	-0.3399	0.8787	0.06	0.08
人行步道用地	6.9270	+0.0037	6.9307	0.50	0.67
道路用地	159.9492	+6.6113	166.5605	12.09	15.98
交通用地	0.2169		0.2169	0.02	0.02
鐵路用地兼供道路使用	0.0045		0.0045	0.00	0.00
管理服務用地	-	+0.3090	0.3090	0.02	0.03
污水處理廠用地	-	+0.4012	0.4012	0.03	0.04
小計	383.8455	+15.8929	399.7384	29.02	38.35
計畫面積合計	1,332.9784	+44.4698	1,377.4482	100.00	-
都市發展用地	997.9100	+44.4698	1,042.3798	75.67	100.00

# 細部計畫土地使用管制與都市設計增修訂

- 增訂容積率申請變更審議規範
- 避免重複管制，有關都市更新、綠覆率及都市設計等規定回歸都市計畫法、都市更新條例、建築技術規則等相關規定辦理
- 增訂加油站專用區、機關、人行步道及綠地用地等容許使用項目
- 增訂聖森路西側產業園區管制內容

本簡報限供公開說明會參考，審決為準。  
發布實施內容仍以各級都委會審決為準。

# 產業 效益

增加**41**公頃產業發展腹地

關建**20**公尺大德一路延伸路廊

產業專用區

大德一路

聖  
森  
路



# TOD 效益

提列5處捷運開發基地、3個公辦基地

TOD第二環  
公辦都更基地

TOD第一環  
聯合開發基地



# 安家 效益

闢建**1.43**公頃公園綠地  
增加**3**公頃住宅區土地

文中2公辦重劃



# 公民或團體提出意見方式

## ■ 公開展覽地點：

- 高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄
- 高雄市政府岡山區公所公告欄
- 高雄市政府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開展覽」→搜尋及點選本計畫案名
- 公開展覽內容：主要計畫書圖、細部計畫書各1份。

## ■ 公開展覽期間任何公民或團體如有意見

請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址

- 現場繳交
- 寄送或電傳至高雄市政府都市發展局

## ■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓
- 總機：07 -3368333轉3523

「變更高雄市岡山主要計畫（第三次通盤檢討）案」 「擬定及變更高雄市岡山細部計畫通盤檢討案」 公告公開展覽期間公民或團體意見書	
主旨	
理由	
略圖及補充事項	

本簡報限於公開說明會參考，各級都委會審決為準

年 月 日

陳 情 人：  
地 址：  
電 話：

# 簡報結束·感謝聆聽

本簡報內容仍以各組別委員會審決為準