

變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種
商業區及廣場兼停車場用地）
（配合行政中心遷移）案
計畫書

申請機關：高雄市政府

中華民國 110 年 12 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案	
變更都市計畫法令依據	依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及都市更新條例第 9 條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
公開座談會	110 年 7 月 30 日於岡山地政事務所舉行公開展覽前座談會	
本案公開展覽起訖日期	自民國 110 年 10 月 12 日起至民國 110 年 11 月 16 日止（刊登於 110 年 10 月 15 日~17 日民眾日報）	
本案舉辦說明會日期	民國 110 年 10 月 27 日 15 時 30 分（岡山區公所三樓會議室）	
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	110 年 11 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 96 次會議決議「修正通過」。
	部 級	

目 錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起與目的1-01
- 第二節 法令依據1-01
- 第三節 計畫位置與範圍1-01

第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 歷次都市計畫變更內容2-01
- 第二節 現行都市計畫概要2-03
- 第三節 相關計畫及周邊重大建設2-10

第三章 發展現況分析

- 第一節 土地使用現況3-01
- 第二節 公共設施發展現況3-05
- 第三節 交通運輸發展現況3-06
- 第四節 土地權屬分析3-09
- 第五節 發展需求分析3-10

第四章 發展定位與構想

- 第一節 發展定位4-01
- 第二節 計畫目標與策略4-02

第五章 變更內容

- 第一節 變更原則5-01
- 第二節 變更內容5-01

第六章 變更後計畫

- 第一節 土地使用計畫6-01
- 第二節 公共設施計畫6-03

第七章 實施進度及經費

- 第一節 開發方式與進度7-01
- 第二節 經費來源7-01

第八章 其他事項

- 附錄一 簽准同意辦理個案變更文件
- 附錄二 變更岡山都市計畫（部分機關用地為商業區）（配合行政中心遷移）暨劃定都市更新地區案草案公開展覽前之座談會會議紀錄
- 附錄三 「岡山區公所-岡山路 343 號、岡山戶政事務所-岡山路 345 巷 1 號、岡山地政事務所-岡山路 341 號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路 10 號、市立岡山醫院-壽天路 12 號」共六棟建物，辦理逾五十年建物文化資產價值評估
- 附錄四 高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 96 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-2-1	岡山都市計畫現行都市計畫示意圖	2-07
圖 2-2-2	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖	2-09
圖 2-3-1	計畫範圍周邊重大建設計畫分布圖	2-12
圖 3-1-1	計畫範圍周邊照片	3-01
圖 3-1-2	計畫範圍內土地使用現況照片	3-02
圖 3-1-3	計畫範圍內建築物使用現況照片	3-03
圖 3-1-4	計畫範圍內及周邊建築物分布及屋齡示意圖	3-04
圖 3-3-1	計畫範圍周邊交通系統示意圖	3-06
圖 3-3-2	計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖	3-08
圖 3-4-1	計畫範圍土地權屬分布示意圖	3-09
圖 3-5-1	計畫範圍周邊商業服務分布圖	3-11
圖 4-1-1	計畫範圍周邊地區發展定位示意圖	4-01
圖 4-2-1	岡山路 345 巷道路規劃剖面示意圖	4-02
圖 5-1-1	變更內容示意圖	5-02
圖 6-1-1	變更後計畫範圍內都市計畫示意圖	6-06
圖 6-1-2	變更後岡山都市計畫示意圖	6-07

表 目 錄

表 2-1-1	歷年都市計畫歷程一覽表	2-01
表 2-2-1	現行計畫土地使用分區面積表	2-08
表 3-2-1	岡山都市計畫公共設施計畫面積表	3-05
表 3-3-1	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線班次綜整表	3-07
表 3-4-1	土地權屬綜理表	3-09
表 3-5-1	高雄市與北高雄三區歷年人口成長綜整表	3-12
表 5-1-1	變更內容明細表	5-01
表 6-1-1	變更後都市計畫土地使用分區面積表	6-05
表 7-2-1	本計畫實施進度及經費表	7-01

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

本計畫自63年3月「岡山鎮擴大修訂都市計畫」劃定為機關用地，現做為岡山區公所、戶政事務所、地政事務所、市立醫院及警察局使用，地上建築物僅有2至3層樓，屋齡皆近50年，屬低度利用土地。隨著高雄市、縣合併，區域重大建設、如捷運、南科高雄園區及眷村改建與土地重劃工程等，各行政機關業務逐漸增長，現有低矮老舊辦公廳舍已不敷使用；再加上岡山中心地區發展逐漸飽和，地區發展向外擴張，實有遷移新建之必要。

依岡山都市計畫（第二次通盤檢討）核定編號第20案分析，本計畫（機1-1用地）內有機關密度過高、辦公空間侷促、無適當停車位供民眾洽公等服務品質低落等問題，故檢討變更文小九用地為機15用地，以供興闢新行政中心。未來新行政中心地開闢及舊址辦公人員遷移後，原機1-1用地應予以釋出再開發使用。本計畫範圍位處岡山商業發展密集區域，依據都市計畫發展構想，該地區應強化成為岡山之商業活動核心，並相關交通建設陸續完成，交通便捷，因此行政中心遷移後之土地應有與地區發展屬性相融合之開發使用計畫，其開發受益亦可挹注作為新行政中心之興闢，爰提出本計畫，辦理機關用地變更為第一種商業區及廣場兼停車場用地。

第二節 法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款及都市更新條例第9條規定辦理（詳如附錄一所示）。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫區位於岡山區岡山路、壽元路及岡山路345巷，扣除使用中之岡山醫院所圍成之範圍。計畫範圍土地使用分區為機1-1用地，總面積為1.4700公頃，本案擬變更約0.9383公頃之機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地，詳圖1-3-1所示。

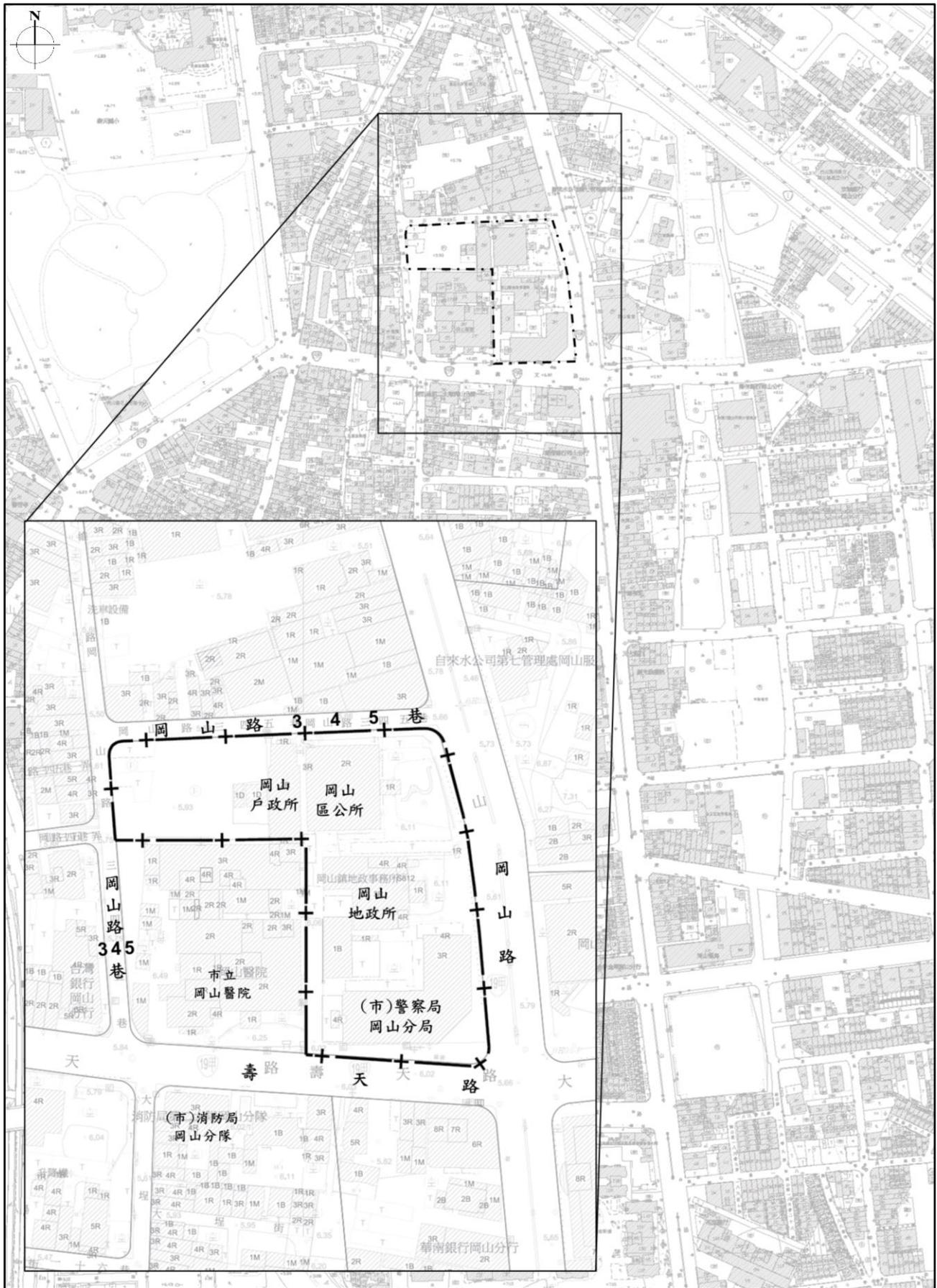


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫變更內容

岡山都市計畫始於56年岡山鎮都市計畫修正變更說明書，其後於63年擴大範圍公告實施，並於92年、103年相繼完成兩次通盤檢討。現行計畫為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」，迄今共辦理3次專案通盤檢討、1次土地使用分區管制要點專案通盤檢討、擬定2處細部計畫、25次主要計畫變更及1次細部計畫變更，並於110年7月完成都市計畫圖重製專案通盤檢討。茲將歷年本都市計畫區之都市計畫變更案彙整如下（如表2-1-1），另本次都市計畫變更範圍於63年3月06日公告發布實施之「岡山鎮擴大修訂都市計畫」即劃設為機關用地（機1-1）。

表 2-1-1 歷年都市計畫歷程一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名
1	-	-	岡山鎮都市計畫圖
2	63.03.06	府建都字第 18690 號	岡山鎮擴大修訂都市計畫
3	68.01.10	府建都字第 919 號	變更岡山都市計畫內鐵路用地案
4	68.09.15	府建都字第 77600 號	變更岡山鎮都市計畫（公四）及其東側農業區案
5	73.10.08	府建都字第 095614 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為機關（電信）用地）案
6	73.12.15	府建都字第 125494 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為水利用地）案
7	74.07.18	府建都字第 68948 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區為零星工業區）案
8	75.05.09	府建都字第 41351 號	變更岡山都市計畫（部分道路用地為商業區、住宅區、機關用地、農業區、公園、園林道、河川、廣場及社教用地）案
9	-	-	變更岡山（鐵路用地嘉新支線東側道路系統）案
10	76.07.23	府建都字第 86645 號	變更岡山都市計畫（部分住宅區、綠地、鐵路用地、綠帶為道路用地及部分道路用地、綠地、鐵路用地、綠帶為住宅區）案
11	82.01.19	府建都字 201676 號	變更岡山鎮都市計畫（部分農業區、工業區、學校用地為河川用地）案
12	86.06.24	府建都字第 112976 號	變更岡山都市計畫（部分農業區、工業區、綠帶為河川用地）案
13	87.05.05	府建都字第 84430 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為工業區）案
14	89.06.08	府建都字第 94466 號	變更岡山都市計畫（工業區分類）專案檢討案
15	91.09.04	府建都字 0910150852 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案變更內容明細表第二十一案
16	92.01.10	府建都字第 0910237481 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）案
17	92.12.11	府建都字第 0920229133 號	變更岡山都市計畫（第一次通盤檢討）再提會討論案
18	94.04.27	府建都字第 0940085525 號	變更岡山都市計畫區（部分農業區為河川區）案
19	94.06.13	府建都字第 0940122643 號	變更岡山都市計畫（部分農業區為學校用地）案

表 2-1-1 歷年都市計畫歷程一覽表 (續)

編號	公告日期	公告字號	公告案名
20	94.10.11	府建都字第 0940204839 號	變更岡山都市計畫 (部分住宅區為學校用地、道路用地, 部分道路用地為住宅區、學校用地) 案
21	94.12.05	府建字第 0940249339 號	變更岡山都市計畫 (第一次土地使用分區管制要點專案通盤檢討) 案
22	95.02.27	府建字第 0950034079 號	變更岡山都市計畫 (部分農業區、公園用地及綠地為河川區) 案
23	95.07.07	府建字第 0950160215A 號	擬定岡山都市計畫 (和平里地區) 細部計畫案
24	95.08.28	府建都字第 0950185852 號	變更岡山都市計畫 (部分河川區兼供道路使用為河川區及部分道路用地為園林道、農業區) 案
25	96.01.12	府建都字第 0950213777 號	變更岡山都市計畫 (部分農業區為道路用地, 部分鐵路用地為道路用地及鐵路用地兼供道路使用) 案
26	96.02.08	府建都字第 0960024407 號	變更岡山都市計畫 (民俗觀光市場專用區為農業區; 第三種商業區、停車場用地為住宅區) 案
27	96.07.04	府建都字第 0960141113 號	變更岡山都市計畫 (部分農業區、工業區為道路用地; 部分綠地為園林道用地) 案
28	97.01.18	府建都字第 0970009624 號	變更岡山都市計畫 (部分農業區為抽水站用地) 案
29	97.01.30	府建都字第 0970018189 號	變更岡山都市計畫「部分農業區為學校用地 (供人工濕地使用)」案
30	99.05.07	府建都字第 0990121777 號	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
31	99.11.12	府建都字第 0990298424 號	變更岡山都市計畫 (部分農業區及機關用地為道路用地) (配合臺 19 甲線改善拓寬工程) 案
32	100.06.20	高市府四維都發規字第 1000064565 號	變更岡山都市計畫 (部分農業區為滯洪池用地) (配合高雄縣典寶溪排水 A 區滯洪池工程) 案
33	101.11.23	高市府都發規字第 10134691200 號	變更岡山都市計畫 (配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討) 案
34	103.03.24	高市府都發規字第 10301251203 號	變更岡山都市計畫 (第二次通盤檢討) 案
35	104.01.28	高市府都發規字第 10400236601 號	變更岡山都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案
36	104.05.11	高市府都發企字第 10431513401 號	變更岡山都市計畫 (大鵬九村未改建眷村土地) 細部計畫案
37	105.04.08	高市府都發規字第 10531273301 號	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
38	106.06.05	高市府都發規字第 10602727901 號	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
39	110.07.05	高市府都發開字第 11032859701 號	變更岡山都市計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案

第二節 現行都市計畫概要

一、岡山都市計畫現行都市計畫概要

現行計畫為103年公告之「變更岡山都市計畫（第二次通盤檢討）」，並於110年7月公告實施「變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」，故本計畫之書圖面積以110年公告之重製專案通盤檢討內容為主。

（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，重製後計畫面積為1,398.7029公頃。

（二）計畫年期

計畫年期為民國115年。

（三）計畫人口與密度

基於維持居住環境品質及公共設施服務水準考量，第二次通盤檢討維持計畫人口為100,000人，計畫粗密度為每公頃71人，計畫居住淨密度為每公頃304人。

（四）土地使用計畫

1. 住宅區

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號道路為界，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，以十號道路為界，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，配合本次變更檢討後面積合計為324.1683公頃。

2. 商業區（第一、二種商業區）

分為第一種商業區及第二種商業區，主要於一號道路兩側、一-1號道路及四號道路所圍成之地區為商業核心，另於各住宅鄰里單元規劃部分商業區，提供本計畫區及鄰近地區商業、金融、娛樂、行政及社會設施等服務，面積合計為45.9202公頃。

（1）第一種商業區：以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，面積為36.4317公頃。

（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，面積為9.4885公頃。

3. 工業區（甲種、乙種、零星工業區）

劃設甲種工業區、乙種工業區及零星工業區共9處，面積合計為245.9986公頃。

- (1) 甲種工業區：共計有3處，包含「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」，主要分布於嘉新東路兩側及省道臺一線左側，面積為92.9559公頃。
- (2) 乙種工業區：共計有5處，包含「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、省道臺一線東西兩側，面積為151.4776公頃。
- (3) 零星工業區：共計1處，位於本計畫區西北側，面積為1.5651公頃。

4. 宗教專用區

共計劃設1處，為中山公園內壽天宮使用，面積合計為0.6683公頃。

5. 文教區

共計劃設1處，為財團法人中華民國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，面積合計為3.0725公頃。

6. 車站專用區

共計劃設1處，位於岡山火車站及其附近地區，面積合計為7.6503公頃。

7. 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，配合本次變更檢討後面積合計為339.2498公頃。

8. 河川區

位於阿公店溪、竹子港溪流兩側50~140M寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍，面積合計為45.2781公頃。

9. 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，面積合計為0.3983公頃。

10. 電信專用區（第一種、第二種電信專用區）

劃設第一種電信專用區、第二種電信專用區各1處，面積合計為1.4763公頃。

- (1) 第一種電信專用區：現況為岡山線路中心，面積為0.3499公頃。
- (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。

11. 第三類型郵政專用區

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。

(五) 公共設施計畫

1. 機關用地

共計劃設15處，面積合計為75.2395公頃。

2. 學校用地

劃設文小、文中、文高及文職等用地共計13處，面積合計為47.9861公頃。

- (1) 文小用地：共計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，面積為20.1034公頃。
- (2) 文中用地：共計3處，分別供岡山國中及前峰國中使用，面積為10.7786公頃。
- (3) 文高用地：共計1處，供岡山高中使用，面積為3.7334公頃。
- (4) 文職用地：共計1處，供岡山農工職校使用，面積為13.3707公頃。

3. 公園用地

共計劃設14處，面積合計為27.9933公頃。

4. 綠地（帶）

劃設綠地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綠帶，面積合計為7.1126公頃。

5. 兒童遊樂場用地

共計劃設18處，面積合計為4.6018公頃。

6. 公園兼兒童遊樂場用地

共計劃設2處，面積合計為1.4078公頃。

7. 園林道用地

共計劃設7處，配合本次變更檢討部分「園道四」外其餘維持，面積合計為25.6427公頃。

8. 停車場用地

共計劃設12處，配合本次變更檢討部分「停八」外其餘維持，面積合計為3.7399公頃。

9. 醫院用地

共計劃設1處，供國軍岡山醫院使用，面積合計為6.1290公頃。

10. 市場用地

共計劃設10處，面積合計為2.5679公頃。

11. 水利用地

位於計畫區北側，面積合計為0.5647公頃。

12. 鐵路用地

共計劃設1處，供縱貫鐵路使用，面積為5.3157公頃。

13. 自來水事業用地

共計劃設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，面積合計為1.0809公頃。

14. 電路鐵塔用地

共計劃設1處，面積合計為0.0072公頃。

15. 抽水站用地

共計劃設1處，位於計畫區南端，供B2幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，面積合計為0.1011公頃。

16. 滯洪池用地

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，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量雙重功能，面積合計為8.3330公頃。

17. 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，面積合計為0.0584公頃。

18. 廣場兼停車場用地

共劃設1處，位於車站專用區北側，面積合計為0.4273公頃。

19. 道路廣場用地

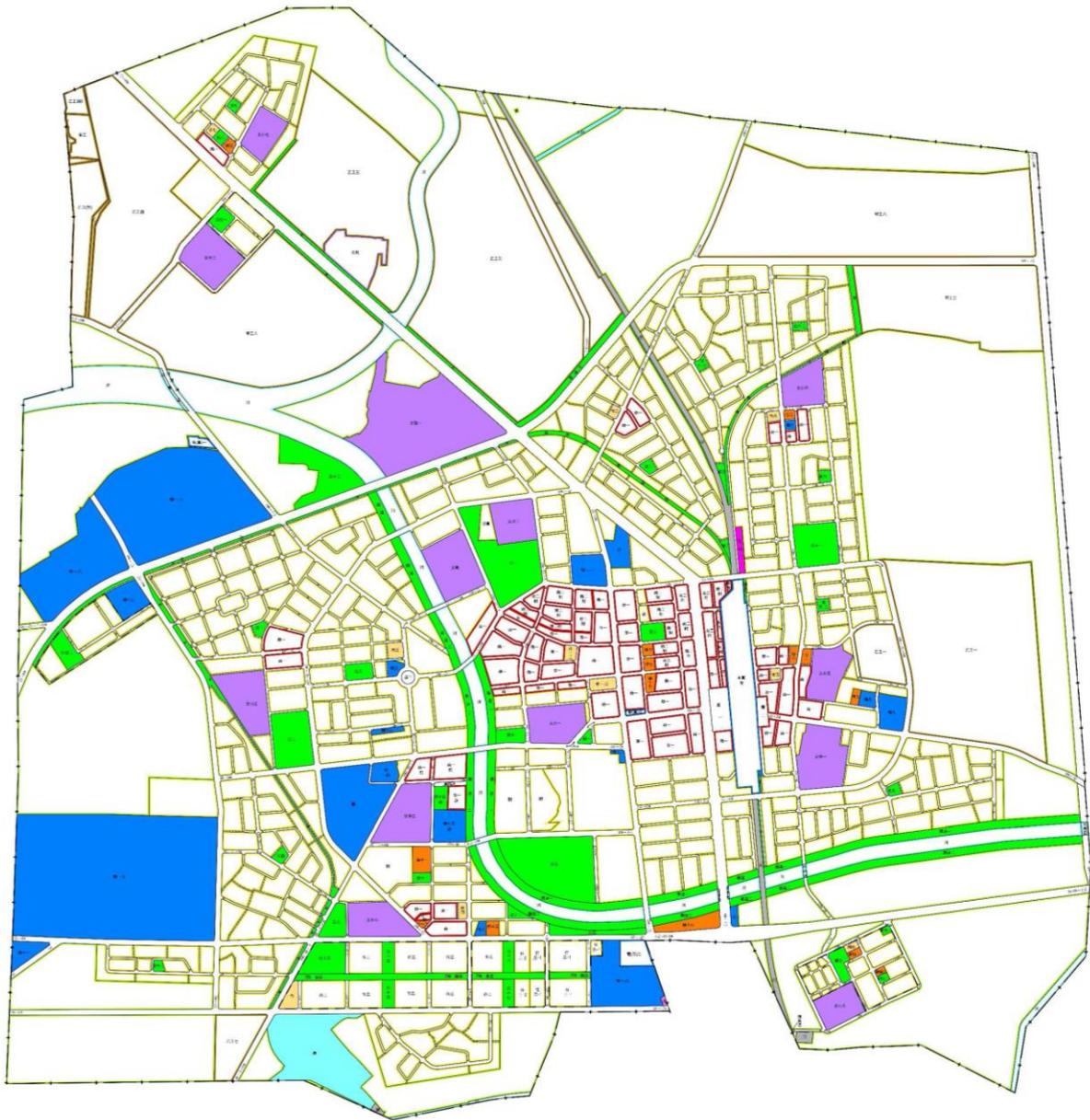
共劃設4處，包含「廣一」、「廣二」、「廣三」及「廣四」，主要位於岡山火車站前、後、「機三」東南側之圓環及「文中三」東側，其餘則為道路用地，配合本次變更檢討後面積合計為165.8817公頃。

20. 交通用地

共劃設1處，面積合計為0.2169公頃。

21. 鐵路用地兼供道路使用

共劃設1處，供連接二-1號道路及八-1號道路之8M計畫道路使用，面積為0.0045公頃。



圖例

住宅區	河川區	公園兼兒童遊樂場用地	河川區兼供道路使用
第一種商業區	第一種電信事業專用區	停車場用地	加油站用地
第二種商業區	第二種電信事業專用區	醫院用地	廣場兼停車場用地
甲種工業區	第三類型郵政專用區	市場用地	道路廣場用地
乙種工業區	機關用地	水利用地	交通用地
零星工業區	學校用地	鐵路用地	鐵路用地兼供道路使用
宗教專用區	公園用地	自來水事業用地	道路用地
文教區	綠地(帶)	電路鐵塔用地	人行步道用地
車站專用區	兒童遊樂場用地	抽水站用地	細部計畫範圍
農業區	園林道用地	滯洪池用地	計畫範圍

備註：

1. 圖內標明"附"者，係指第一次通盤檢討附帶條件變更；圖內標明"註"者，係指第二次通盤檢討附帶條件變更，附帶條件內容詳見計畫書。
2. 未註明寬度之道路均為7公尺。
3. 人行步道寬4公尺。



圖 2-2-1 岡山都市計畫現行都市計畫示意圖

表 2-2-1 現行計畫土地使用分區面積表

項目		現行計畫 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	0.03	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	75.2395	5.38	7.42
	學校用地	47.9861	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	3.9953	0.29	0.39
	醫院用地	6.1290	0.44	0.60
	市場用地	2.5679	0.18	0.25
	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	384.6654	27.50	37.93	
合計	1,398.7029	100.00	-	
都市發展用地	1,017.1750	-	100.00	

註1：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

註2：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

二、本計畫範圍之現行都市計畫概要

本計畫位屬機1-1用地（建蔽率50%、容積率250%）。周邊土地使用以住宅區、商業區、自來水事業用地為主。本計畫範圍及周邊地區之都市計畫如圖2-2-2所示。

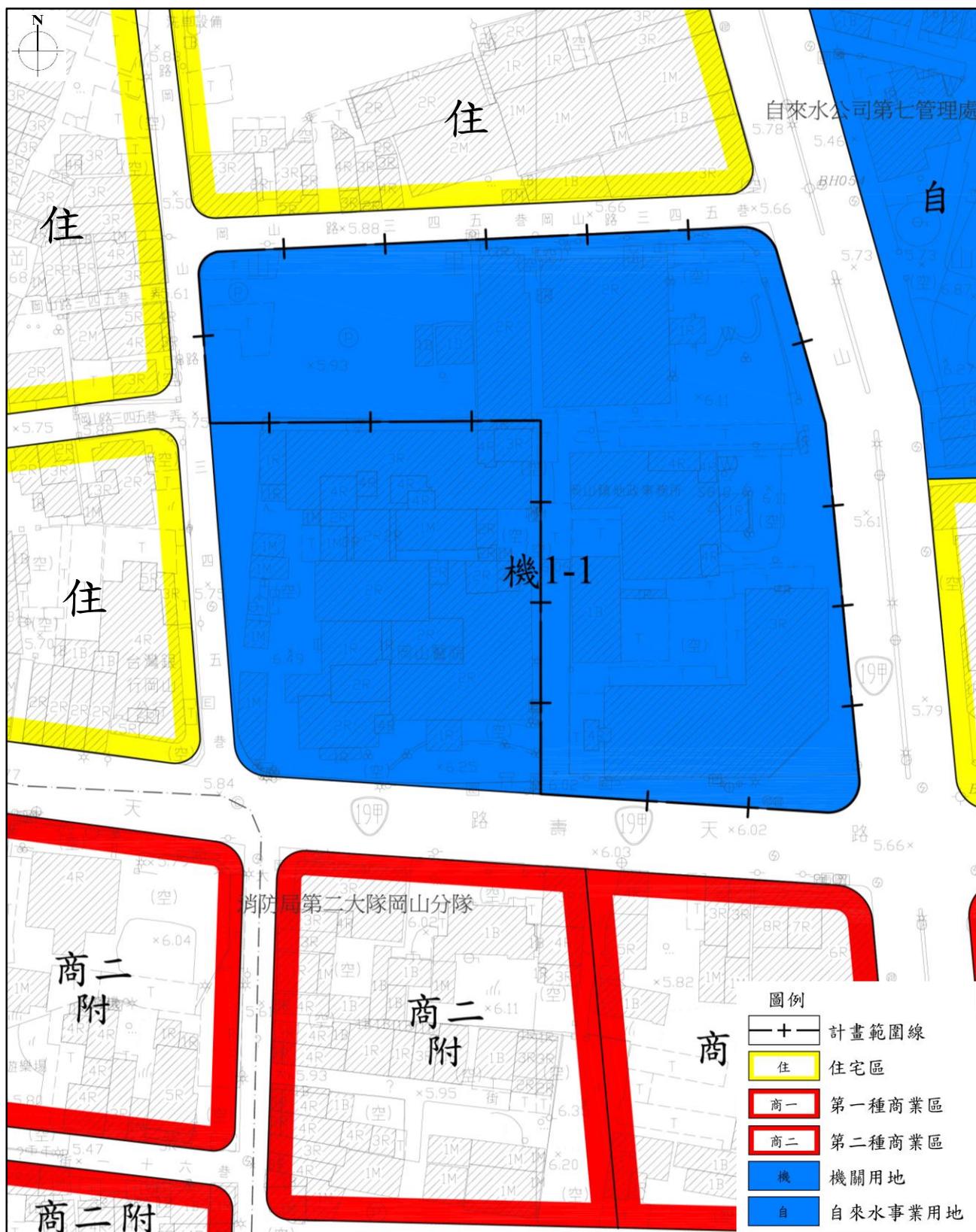


圖 2-2-2 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

第三節 相關計畫及周邊重大建設

本計畫區周邊相關計畫及重大建設皆對本計畫未來發展有直接及間接之影響，說明如下。

一、交通建設

(一) 岡山路竹延伸線（第一階段）計畫

本工程計畫長度約1.46公里，接續捷運紅線R24南岡車站尾軌跨越阿公店溪，沿線施作高架橋梁及一座高架車站（RK1）。案經行政院於103年6月12日核定可行性研究報告、105年12月27日核定綜合規劃報告，自106年起依計畫核定內容辦理統包工程招標，分二階段採土建機電分開招標，第一階段先行辦理土建招標，預計於111年完成，而二階段軌道工程亦已發包完成預計接續進場。除部分機電系統（含電聯車、軌道工程）納入第二階段計畫併案招標外，RK1之機電系統預計110年底進場，尚符合113年初通車營運之計畫期程。

捷運RK1站於113年通車後，建立原高雄市區連接岡山市區之大眾運輸服務路網，除岡山都市計畫區內民眾外，亦服務如南科高雄園區等周邊產業園區之衍生通勤需求。透過完整公共運輸服務所帶來的衍生就業人口，與本計畫釋出岡山市區商圈之土地，帶動新行政中心之更新，一同滿足未來人潮所需之運輸、商業及行政服務需求，帶動北高雄地區發展。

(二) 岡山路竹延伸線（第二階段）計畫

捷運岡山路竹延伸線（第二階段）共計設置7座高架車站（位於岡山區2站、路竹區4站、湖內區1站），計畫路線長度約11.63公里，沿線行經岡山都市計畫區（RK2、RK3站）、路竹都市計畫區（RK6、RK7站）、湖內（大湖地區）都市計畫區（RK8站），惟捷運岡山路竹延伸線（第二階段）路線環境影響說明書已於108年10月同意備查RK2-RK6站路段，故綜合規劃將切分為2A及2B路段，2A路段為RK2-RK6站，2B路段則為RK7-RK8站。後提送岡山路竹延伸線（第2A階段）綜合規劃至國家發展委員會審議，經近1年之意見往返修正並經逐級核轉交議，並於109年12月25日審議通過。

由RK1捷運站所延伸之捷運站點，可串聯本計畫所在之岡山市區與路竹地區之大眾運輸系統，進一步擴大服務捷運系統周邊35.3萬民眾，提供營運所需之通勤人口基礎，亦能串聯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產業園區，建構南部科技廊帶，提升區域可及性、創造本計畫所在之岡山市區及北高雄地區整體產值。

二、相關計畫與建設

(一) 高雄市立岡山醫院

本計畫西南側緊鄰高雄市立岡山醫院，89年秀傳醫療社團法人經由招標取得岡山醫院經營權，與高雄市政府（時為高雄縣政府）簽約。秀傳醫療社團法人整修內部空間降低批掛號櫃台高度，強化可親可近性，方便與民眾直接互動。改造硬體的同時，秀傳醫療社團法人從體系調派醫護人員，協助ROT初期的開業事宜。

直到89年9月開始門診，並陸續開辦住院、開刀房業務，90年1月舉辦正式營運開幕典禮；同年7月，進一步開辦急診、洗腎室業務，讓服務更趨完整。

(二) 典寶溪A區生態滯洪池工程

高雄大岡山典寶溪兩側區域屬高雄易淹水地區，常年淹水災情嚴重，99年凡那比颱風，因颱風夾帶豪雨，24小時累積雨量達874毫米，即造成高雄市岡山區高達680公頃的淹水範圍，淹水面積佔岡山區約12.27%，淹水深度最深達2m，創高雄市50年來最大災情。此外岡山白米里、劉厝里一帶，先天地勢低窪，乃是造成當地經常發生淹水災害的主因，爰為防範未來可能之水患，確保民眾身家財產安全，採用「上游保水、中游減洪、下游防洪」之綜合治水觀念，建構生態滯洪池，以實現減洪及滯洪之效。

本計畫區位於典寶溪下游之北側，藉由生態滯洪池工程，減緩快速都市化的岡山地區發生水患的可能，亦提供當地居民散步休憩之去處，與阿公店溪一同構成計畫區重要藍帶資源。

(三) 87期市地重劃區：岡山大鵬九村社會住宅興辦計畫

該建設預定地為岡山區機15新行政中心基地南側，以大眾運輸導向、產業園區導向及引導重劃區為發展定位，配合高捷紅線岡山路竹延伸線及路竹、橋頭科學園區形塑南部科技廊帶後衍生的就業、居住需求，於已辦理重劃完成之87期重劃區興辦社會住宅，並提供相關社區服務型社福設施，以充實當地公共設施。

(四) 商業開發及投資建設

1. 捷運RK1站聯合開發案（於原岡山果菜市場基地）

本捷運站聯合開發計畫，於捷運RK1岡山站西出入口規劃預連通口，未來可捷運站透過空橋直接進入商業區聯開大樓，提供市民更便利舒適的移動生活，間接促進都市各類產業活動的蓬勃發展。此外透過運用聯合開發，公開招商引入民間資源，對於取得捷運建設用地、挹注建設經費亦有幫助。

此聯開案提供岡山市區落實TOD大眾運輸導向發展的方向，亦可與本計畫所提供之商業服務與便利的行政機能相輔相成，帶動地區發展。

2. 捷運南岡車站前岡山樂購站前廣場案

本商場開發案係民間建設公司與高雄市府、高捷公司三方合作之BOT案，位於南岡山捷運站前，土地面積約12,589坪，目標開發一座結合影城的複合式商場，開發方式分為AB兩區辦理，A區由沿街大型商店組成，B區為秀泰生活岡山店。

透過本商場開發案，作為岡山地區旅次吸引熱點，衍伸之商業選逛人潮，亦可帶動岡山市區發展，而期能與本計畫釋出之市區商圈土地與行政中心之開闢，所帶來的商業可發展性及行政服務機能提升，相輔相成共同帶動地區發展。

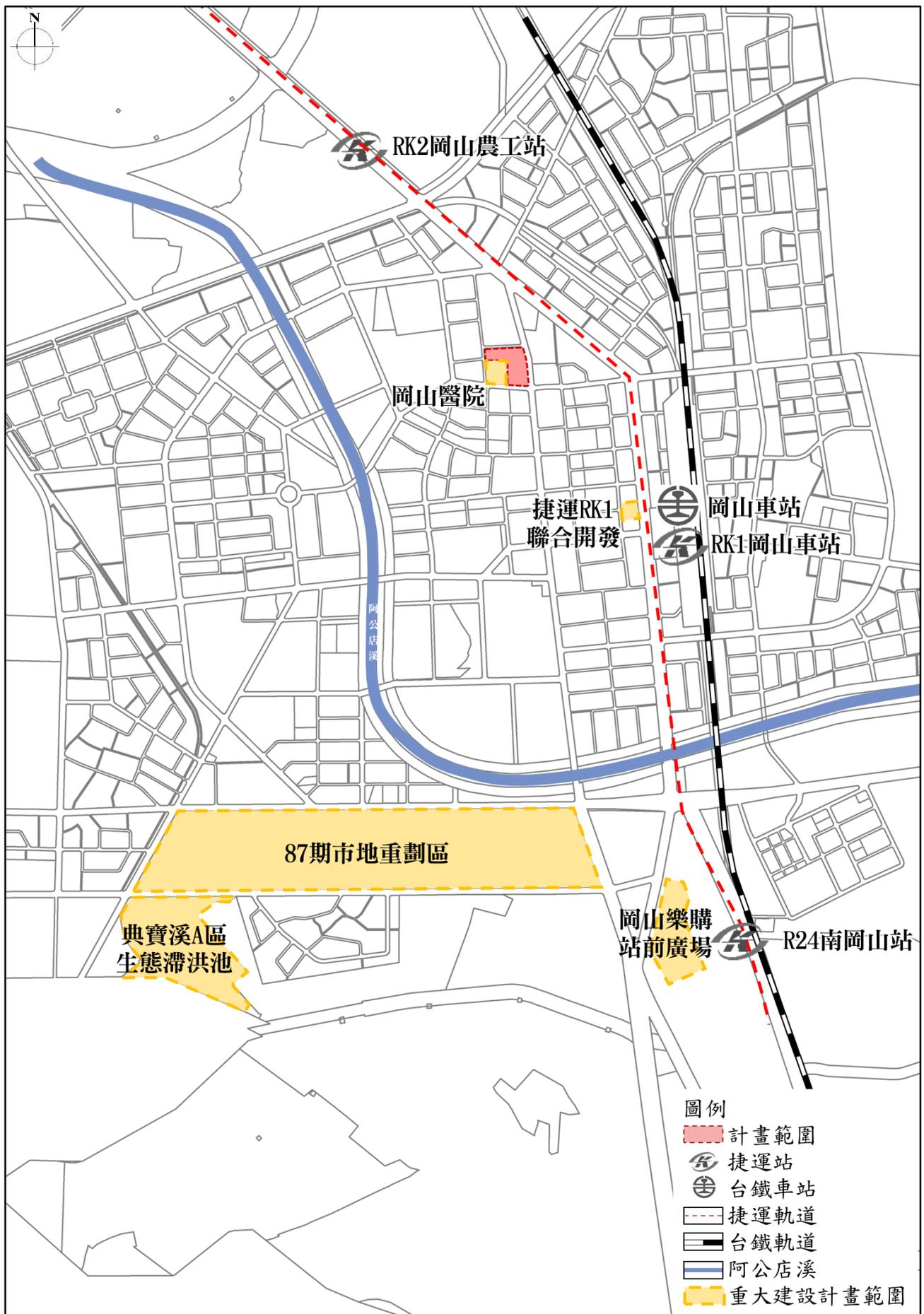


圖 2-3-1 計畫範圍周邊重大建設計畫分布圖

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況

一、計畫範圍周邊使用現況

本計畫範圍北側及西側為岡山路345巷屬7米計畫道路，周邊之土地使用多為住宅使用；東側岡山路為20米道路，現況之土地使用為岡山教會及自來水公司岡山服務所；南側壽天路為15米道路，土地使用多為商業使用，現況有台灣銀行、新光銀行及商辦大樓，另設有消防局岡山分隊於此處。計畫區南側屬岡山市區商業中心發展密集，有銀行及岡山醫院之醫療相關產業設置於此，提供周圍住宅良好之生活及服務機能，本計畫及周邊使用現況詳如圖3-1-1。



圖 3-1-1 計畫範圍周邊照片

二、計畫範圍內使用現況

計畫區範圍內土地使用現況為岡山區公所、戶政事務所、地政事務所、高雄市警察局岡山分局及停車場，緊鄰則為岡山醫院。地上建築物為2-3層樓，其中岡山區公所與戶政所總樓地面積僅1,560.87平方公尺（約472.16坪），已不敷使用，且屬低度利用土地；另依地籍資料登載，範圍內屋齡多近50年，詳圖3-1-2及圖3-1-3所示。

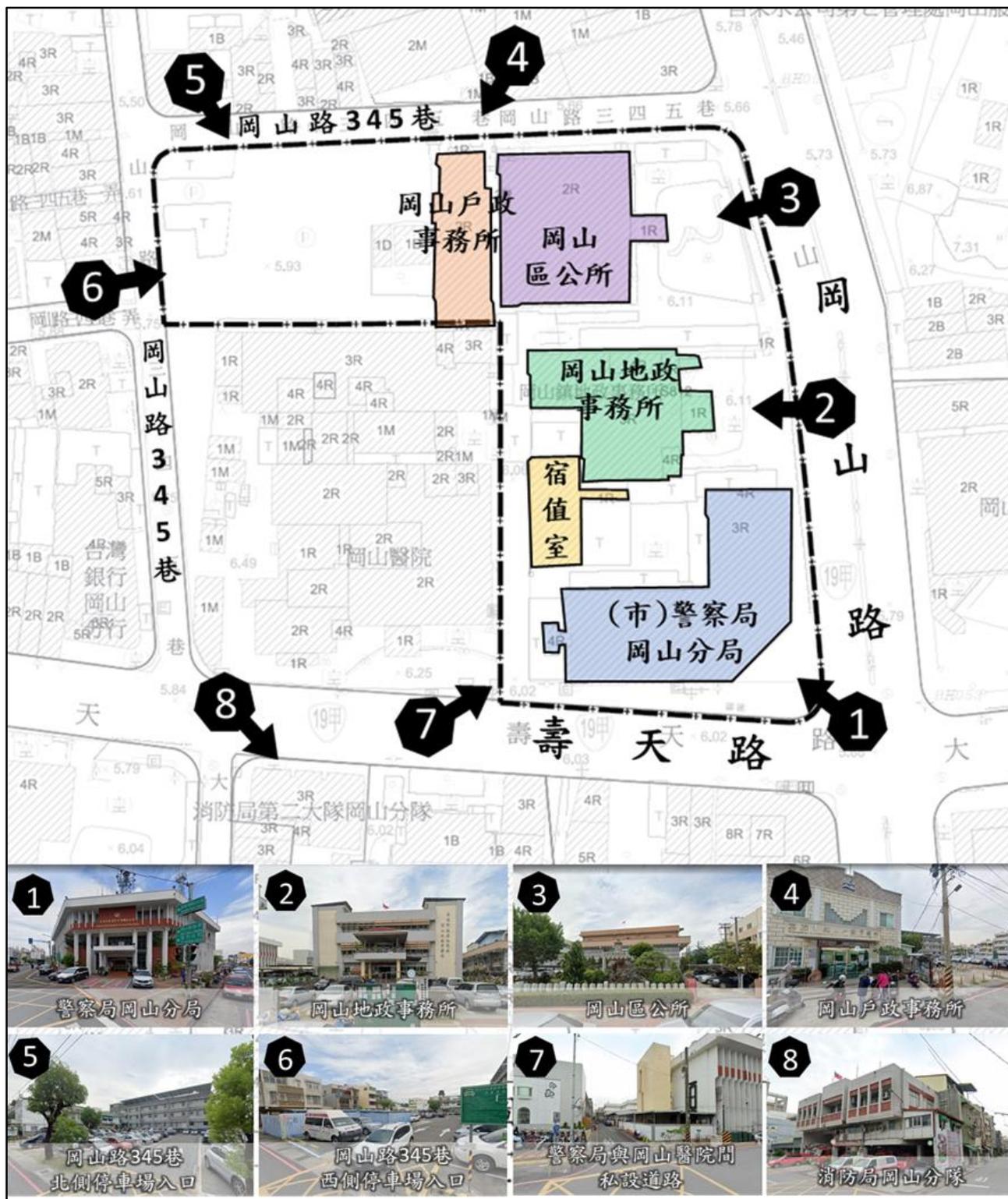


圖 3-1-2 計畫範圍內土地使用現況照片



計畫範圍鳥瞰照片



岡山醫院北側



岡山地政事務所



岡山戶政事務所



戶政事務所與區公所交接處

圖 3-1-3 計畫範圍內建築物使用現況照片

三、計畫範圍內建築物不具文化資產價值

依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾50年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」另依高雄市政府文化局110年6月4日高市文資字第11031058200號函，經現勘評估，評估結果說明本計畫範圍內建築物皆不具有文化資產價值，如圖3-1-4及附錄三所示。



圖 3-1-4 計畫範圍內及周邊建築物分布及屋齡示意圖

第二節 公共設施發展現況

本計畫位於岡山都市計畫內，其公共設施用地依據「變更岡山都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案」內容，都市計畫區內劃設機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地及市場用地等，共計384.6654公頃，現行計畫公共設施用地如表3-2-1所示。

表 3-2-1 岡山都市計畫公共設施計畫面積表

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫總面積比例（%）
公共設施用地	機關用地	75.2395	5.38
	學校用地	47.9861	3.43
	公園用地	27.9933	2.00
	綠地（帶）	7.1126	0.51
	兒童遊樂場用地	4.6018	0.33
	公園兼供兒童遊樂場用地	1.4078	0.10
	園林道用地	25.6427	1.83
	停車場用地	3.9953	0.29
	醫院用地	6.1290	0.44
	市場用地	2.5679	0.18
	水利用地	0.5647	0.04
	鐵路用地	5.3157	0.38
	自來水事業用地	1.0809	0.08
	電路鐵塔用地	0.0072	0.00
	抽水站用地	0.1011	0.01
	滯洪池用地	8.3330	0.60
	加油站用地	0.0584	0.00
	廣場兼停車場用地	0.4273	0.03
	道路廣場用地	165.8817	11.86
	交通用地	0.2169	0.02
鐵路用地兼供道路使用	0.0045	0.00	
合計	384.6654	27.50	

註：實際面積應已核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

第三節 交通運輸發展現況

本計畫區東側及南側臨南北向之台19甲線（壽天路、岡山路），並透過公車及公共自行車系統與台鐵岡山站與高雄捷運RK1、RK2與南岡山站連結，對外交通便利，以下就本計畫周邊之道路及大眾運輸系統現況說明如下。

一、道路系統

本計畫範圍街廓東側臨岡山路（寬度20公尺）、南側臨壽天路（寬度15公尺）、北側及西側臨岡山路345巷。由計畫範圍東側岡山路作為次要道路，往北銜接主要道路中山南北路（寬度30-40公尺），作為本都市計畫區重要南北向聯外道路，往北連接路竹，往南接橋頭；南側壽天路與東側之岡山路，同樣作為次要道路往西與往南銜接主要道路介壽東西路（寬度20公尺），作為本都市計畫區重要東西向聯外道路，串聯燕巢及梓官，如圖3-3-1所示。

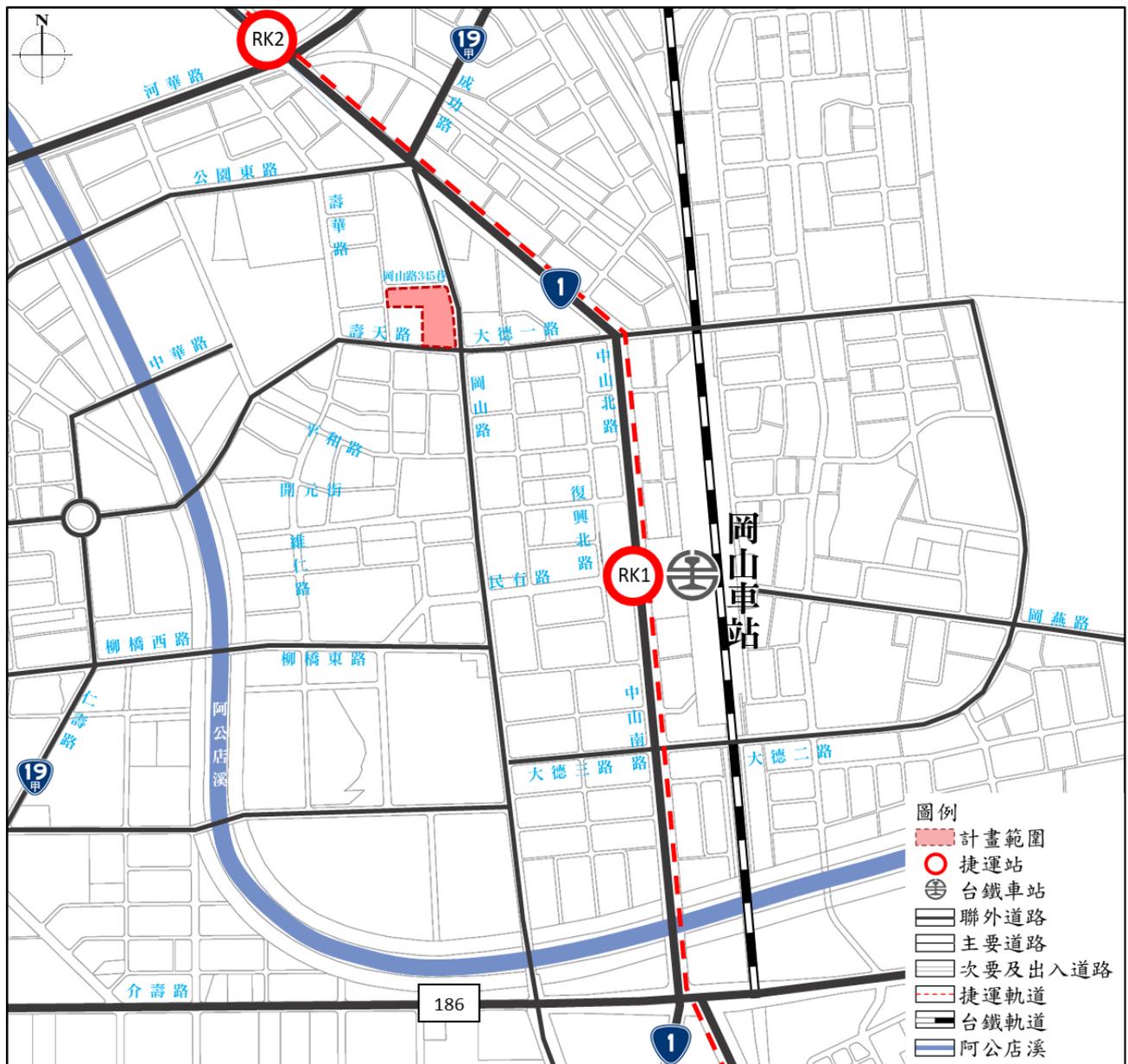


圖 3-3-1 計畫範圍周邊交通系統示意圖

二、大眾運輸系統

本計畫周邊之公車站有「岡山區公所」、「岡山農會」、「秀傳醫院」等3處站點，所行經之公車路線計有15條，並於「岡山公園」兩側皆設置有公共腳踏車（youbike2.0）站點，透過以上大眾運輸工具，連結岡山市區內之台鐵岡山站、捷運RK1、捷運南岡山站等，串聯起整體大眾運輸服務系統，使計畫區無論於市區內部或北高雄區域之可及性程度皆高，其大眾運輸系統之路線、班次等相關資訊彙整詳如表3-3-1。

表 3-3-1 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線班次綜整表

類別	路線別	路線起訖	鄰近本計畫站名	發車區間
長途公車	8012	捷運南岡山站-旗山北站	岡山區公所、岡山農會	固定班次
	8013	捷運南岡山站-田寮		固定班次
	8041C	茄萣站-捷運鳳山站		固定班次
	8046A	高雄-台南火車站		固定班次
	8046B	高鐵左營站-台南火車站		固定班次
	8049	崗山頭-鳳山		固定班次
	8049 區間車	崗山頭-捷運南岡山站		固定班次
捷運接駁公車	紅 69	捷運南岡山站-岡山高中	岡山區公所、岡山農會	-
	紅 70A	捷運南岡山站-田寮區公所		30~60 分
	紅 70B	捷運南岡山站-隆后宮		30~60 分
	紅 71A	捷運南岡山站-茄萣區公所		A 線 B 線交互發車 30-60 分
	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所		
	紅 71B2	捷運南岡山站-茄萣區公所		30-60 分
	紅 71D	捷運南岡山站-東方設計學院	30-60 分	
紅 79	捷運南岡山站-塭仔邊	岡山農會、秀傳醫院	固定班次	
公共腳踏車	-	岡山公園（壽華路及公園路側）、岡山車站、岡山平面停車場、岡山國小、河華岡山路口、仁壽橋	-	

資料來源：1. 高雄市政府交通局全球資訊網；2. 高雄公車動態資訊系統。

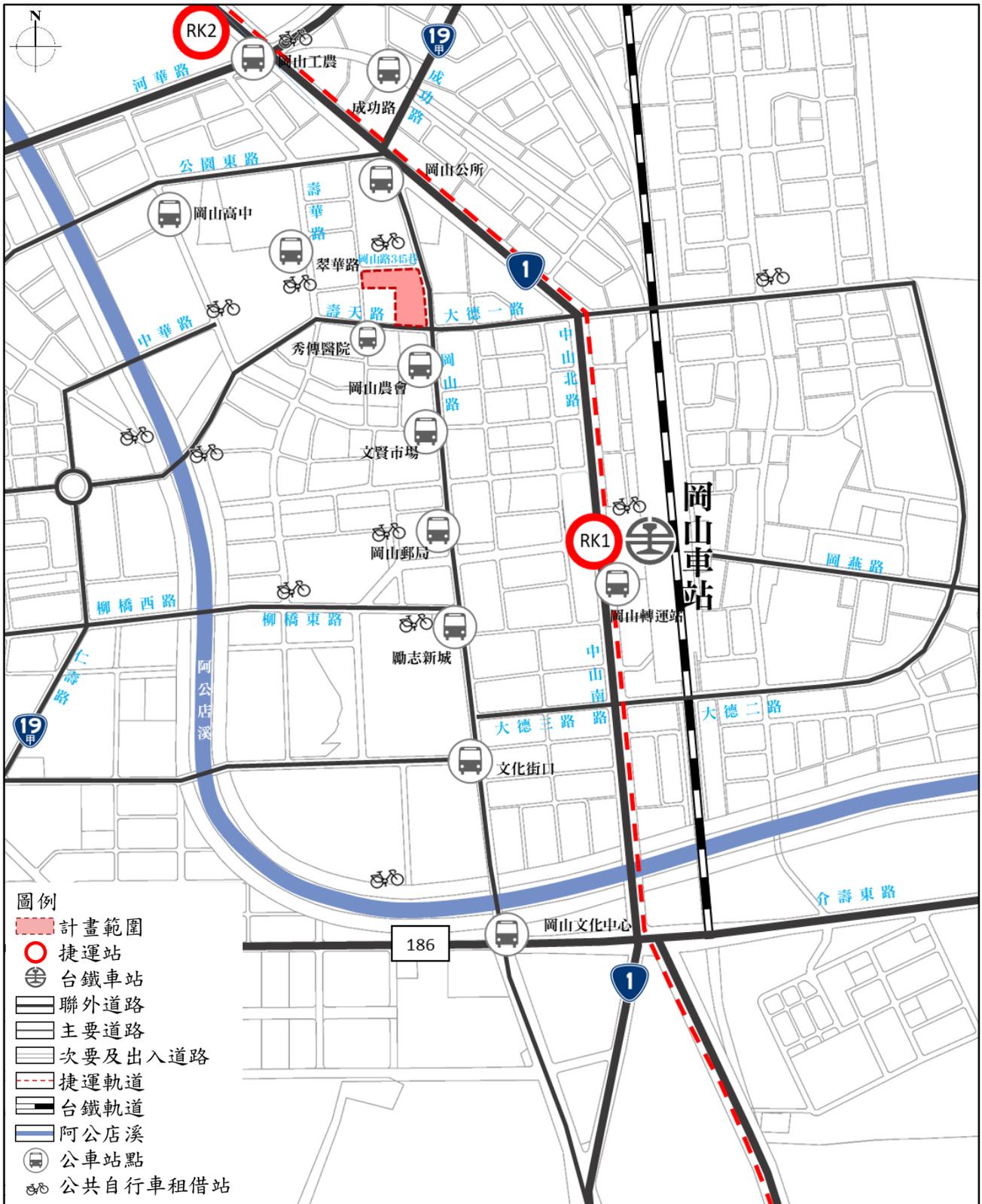


圖 3-3-2 計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖

第四節 土地權屬分析

本計畫範圍土地為中華民國、高雄市所有，面積9,382.85平方公尺，目前土地使用分區均為機關用地。公有土地管理機關分別有岡山區公所、高雄市政府衛生局、交通局及警察局等單位，土地產權相對單純，詳如表3-4-1與圖3-4-1所示。

表 3-4-1 土地權屬綜理表

所有權人	管理機關	地號	地籍面積 (平方公尺)	持有面積 (平方公尺)	持有 比例 (%)	涉及面積 (平方公尺)	比例 (%)
中華民國	財政部 國有財產署	82-8 (部分)	317.00	63.40	20.00	15.57	0.17
		82-48 (部分)	45.00	9.00	20.00	9.00	0.10
高雄市	高雄市 岡山區公所	82-46 (部分)	3,764.00	3,764.00	100.00	3,698.28	39.42
		82-8 (部分)	317.00	253.6	80.00	66.27	0.71
		82-48 (部分)	45.00	36.00	80.00	36.00	0.38
		82-45	276.00	276.00	100.00	276.00	2.94
	高雄市政府 交通局	82-50	68.00	68.00	100.00	68.00	0.72
	高雄市政府 警察局	87 (部分)	381.00	381.00	100.00	315.00	3.36
		84 (部分)	5,492.00	5,492.00	100.00	4,608.31	49.10
	高雄市政府 衛生局	82-2 (部分)	4,132.00	4,132.00	100.00	290.42	3.10
合計			-	14,475.00	-	9,382.85	100.00

註：本計畫範圍面積為概估，實際以地政單位地籍分割為準。

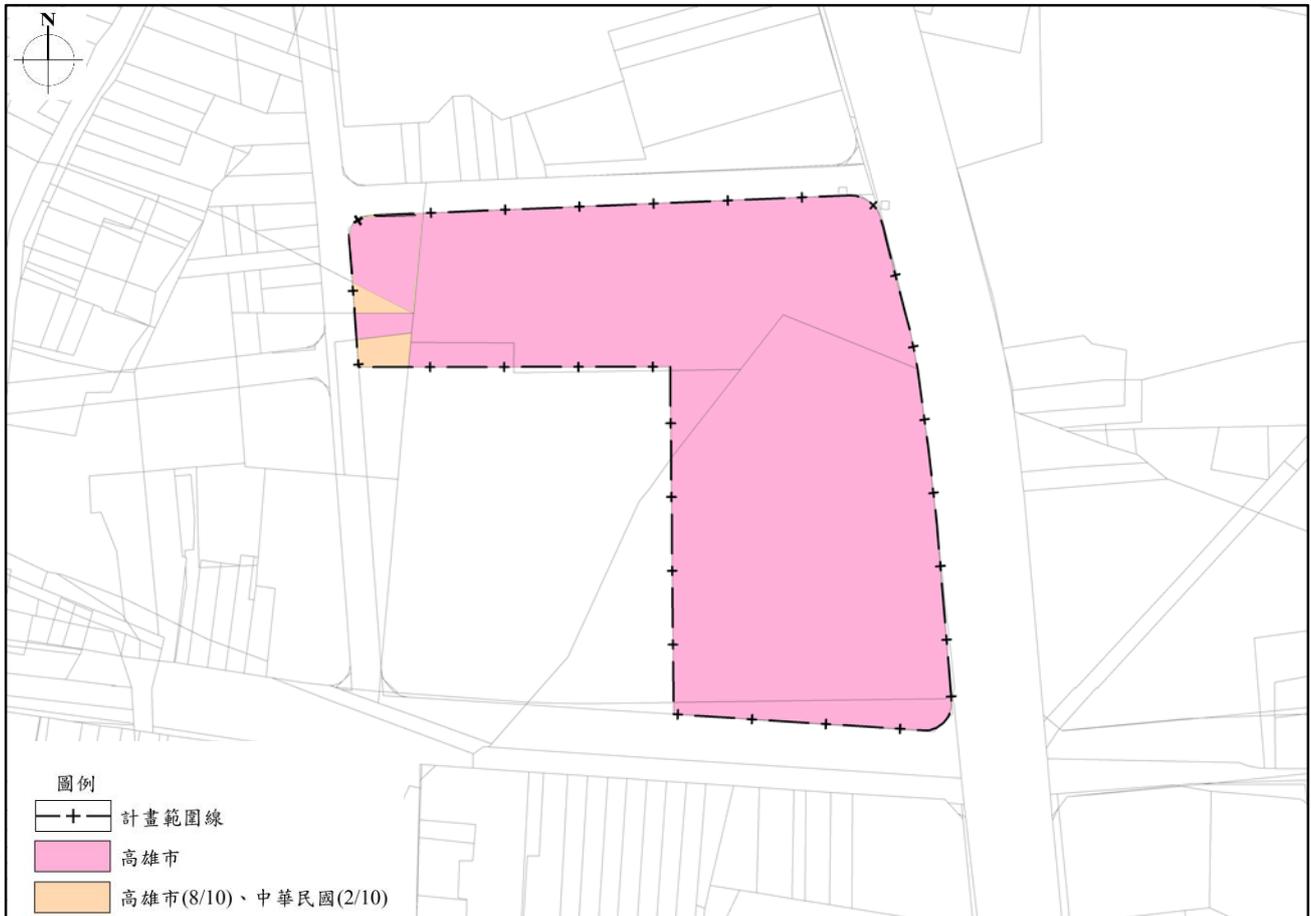


圖 3-4-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

第五節 發展需求分析

本計畫所在岡山區有重要之南北向公路省道台1線、台鐵及興建中高雄捷運紅線延伸段行經，該區公路運輸及大眾運輸系統皆相當便捷，且近年高雄捷運站體多採聯合開發以落實TOD精神，於大眾運輸服務站點周邊，提供高強度、混合使用的土地使用開發，如南岡山站的站前廣場及岡山RK1與原岡山果菜市場共構開發等案，其中南岡山站之站前樂購廣場已招商完成，預計引入影城及多家連鎖品牌進駐，並規劃於2021年底開幕營運，將提升岡山區商業機能強度，形塑成為北高雄區域商業中心。

另近年來北高雄地區之科技產業園區配合後疫情時代資金回流，園區廠商逐步進駐，南部科技產業廊帶逐步成形。就業所帶來的社會移入人口及隨之衍生非基礎產業人口，將帶動北高雄地區住房、商業及行政服務等需求，進一步帶動區域發展。

綜上，本計畫擬將岡山市區已過於密集的行政服務園區，遷移至得提供足夠空間之地區，以提升機關服務效能並同時釋出市區土地供作商業使用，以結合大眾運輸建設、站點商辦聯開及科技產業就業人口移入等趨勢，共同提升岡山地區商業機能、並帶動周圍地區發展，故本計畫擬針對本市之商業及人口發展趨勢進行分析。

一、商業發展分析

(一) 都市計畫之商業區供需分析

依都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第31條規定，依據岡山都市計畫第二次通盤檢討係依計畫人口10萬人推估，可劃設之商業區面積為48.5公頃，目前商業區劃設規模約45.79公頃，另以現況人口96,765推估，商業區須劃設46.5公頃，並未達商業區檢討劃設基準，爰岡山區依計畫人口尚可劃設2.71公頃之商業區，若依實際現況人口亦得新劃設0.71公頃之商業區。

(二) 岡山市區商業發展趨勢

北高雄之各行政區中心地帶，現況主要以提供周邊產業園區居住需求之住宅為主，其各區之商店主要沿省道台1線分布。惟岡山區之台鐵岡山站，因屬自強號停靠之一級站，為地區大眾運輸核心，由車站前站向西延伸至阿公店溪的範圍屬當地商業核心區，商業強度較強，其服務範圍除提供市區當地居民外，亦提供周邊衛星市鎮及產業園區所需，爰該區隨著周邊科技園區進駐率提升，就業需求及社會遷入人數亦提高，其商業需求也日益增強。

二、住宅需求分析

高雄市自100年至110年3月之人口數由2,774,470人減少至2,761,462人，近十年高雄市人口逐漸縮減；岡山區自100年至110年3月之人口數亦由97,417人下降至96,765人，近十年平均成長率為-0.067%。然其所在之北高雄區域，現正積極推動各式科技產業園區，以帶動高雄產業發展、形塑南部科技走廊，其產業佈局規劃之南部科學園區高雄園區、永安工業區、岡山本洲產業園區、申請中之金屬扣件物流倉儲產業園區及正辦理招商引資之橋頭園區，多座落於岡山區、橋頭區、路竹區等三行政區。產業發展所帶動之衍生人口，將帶動該區域之社會遷入增加。此外座落於北高雄的此三行政區有台鐵、國道1號及省道台1線串聯，物流交通運輸便利，而其中唯一有高雄捷運紅線行經之橋頭區，更是人口唯一正成長之地區，自100年至110年3月，人口數由36,809成長至39,054人，顯見高雄捷運行經致北高雄與市區間可及性增加，帶動地區人口成長，詳如表3-5-1所示。

本計畫所在之岡山區，由現行南岡山站延伸高雄捷運RK1站預計於113年通車，並於第二階段規劃延伸串連北高雄地區各市區之大眾運輸路網。南部科技走廊的產業發展及高雄捷運紅線行經的交通可及性提升，將帶動北高雄區域性的整體成長，岡山區亦將因提供周邊區域就業機能，使社會遷入增加，亦令住宅需求隨之增加。

表 3-5-1 高雄市與北高雄三區歷年人口成長綜整表

年份	高雄市		岡山區		橋頭區		路竹區		北高雄三區	
	人口數 (人)	成長率 (%)								
100	2,774,470	-	97,417	-	36,809	-	53,443	-	187,669	-
101	2,778,659	0.036	97,587	0.175	36,962	0.416	53,145	-0.558	187,694	0.013
102	2,779,877	0.151	97,800	0.218	37,010	0.130	53,036	-0.205	187,846	0.081
103	2,778,992	0.044	97,751	-0.050	37,198	0.508	53,064	0.053	188,013	0.089
104	2,778,918	-0.032	97,827	0.078	37,317	0.320	53,033	-0.058	188,177	0.087
105	2,779,371	-0.003	97,643	-0.188	37,448	0.351	53,007	-0.049	188,098	-0.042
106	2,776,912	0.016	97,329	-0.322	37,579	0.350	52,761	-0.464	187,669	-0.228
107	2,773,533	-0.088	97,103	-0.232	37,650	0.189	52,538	-0.423	187,291	-0.201
108	2,773,198	-0.122	97,127	0.025	38,254	1.604	52,185	-0.672	187,566	0.147
109	2,765,932	-0.012	96,841	-0.294	38,955	1.832	51,726	-0.880	187,522	-0.023
110	2,761,462	-0.262	96,765	-0.078	39,054	0.254	51,641	-0.164	187,460	-0.033
10年平均成長率	-	-0.033	-	-0.067	-	0.595	-	-0.342	-	-0.011

資料來源：高雄市政府民政局。

三、小結

- (一) 岡山區都市計畫仍有劃設商業區之需求，且本計畫除藉由釋出核心商業區之土地外，亦透過行政園區遷移，提供行政服務所需之足夠空間，提升岡山區行政服務機能，令岡山區在興建設延伸大眾運輸場站之公共建設投資下，同步提升整體都市在商業服務、行政服務之機能，相輔相成帶動整體都市發展。
- (二) 岡山區周邊之本洲產業園區、楠梓科技產業園區及南部科學園區（路竹園區）投資逐年上升，且位於新市鎮特定區計畫之南部科學園區（橋頭園區）亦刻正籌設，可預見北高雄地區社會遷入吸引力大，商業及住宅需求隨之增加。
- (三) 本計畫具有大眾運輸交通及吸納周邊衛星市鎮商業需求之區位優勢，未來仍具潛力成為北高雄主要商業及行政符合核心。

第四章 發展定位與構想

第一節 發展定位

本計畫土地位於岡山中心商業核心地帶，與火車站及計畫中之捷運延伸線車站在半徑600公尺內，屬岡山區最早開發之地區，大部分之公共設施已開闢完成。再加上商業活動熱絡，該地區已是岡山區居住密度最高之區域。因交通便捷、南科高雄園區開闢以及高雄都會區大眾捷運系統延伸計畫，更加速該地區商業與居住之發展。近年來岡山區之不動產推案量也有加溫之趨勢。故本計畫因應地區發展，並呼應臺灣南部區域計畫將岡山地區設定為扮演「綠色優質生活圈」之功能，及都市計畫定位岡山車站周邊地區為岡山發展商業活動核心，做為地方產業及居住發展之服務。爰本計畫之發展定位如圖4-1-1所示，並擬定發展策略如下：

一、發揮交通優勢，充實岡山地區商業用地

本計畫基地位處鄰近一號道路及岡山車站、捷運車站預定地之交通核心及岡山老街區等商業發展密集地區，本計畫之開發有利於發展以大眾運輸導向模式之住商使用，亦可提升地區商業核心擴展及加值土地使用效益。

二、呼應地區傳統休閒文化及自然觀光資源，促進產業發展

岡山區特色文化節慶及傳統美食豐富，如籃筐會、羊肉、豆瓣醬、蜂蜜及傳統眷村美食等，加上自然休閒資源，大、小崗山、阿公店水庫、泥火山以及岡山之眼等，是高雄都會區近郊休憩重要據點之一。配合在地休閒文化特色，提供多元產業腹地，有助於地區觀光休閒產業之發展。

三、以都市更新手段開發，提升開發效益

為利於新行政中心開闢，提供良好公共服務空間及本計畫基地再開發之公共利益，本計畫得以公辦都市更新方式徵求實施者參與，以再利用本案基地及地方服務升級互利。

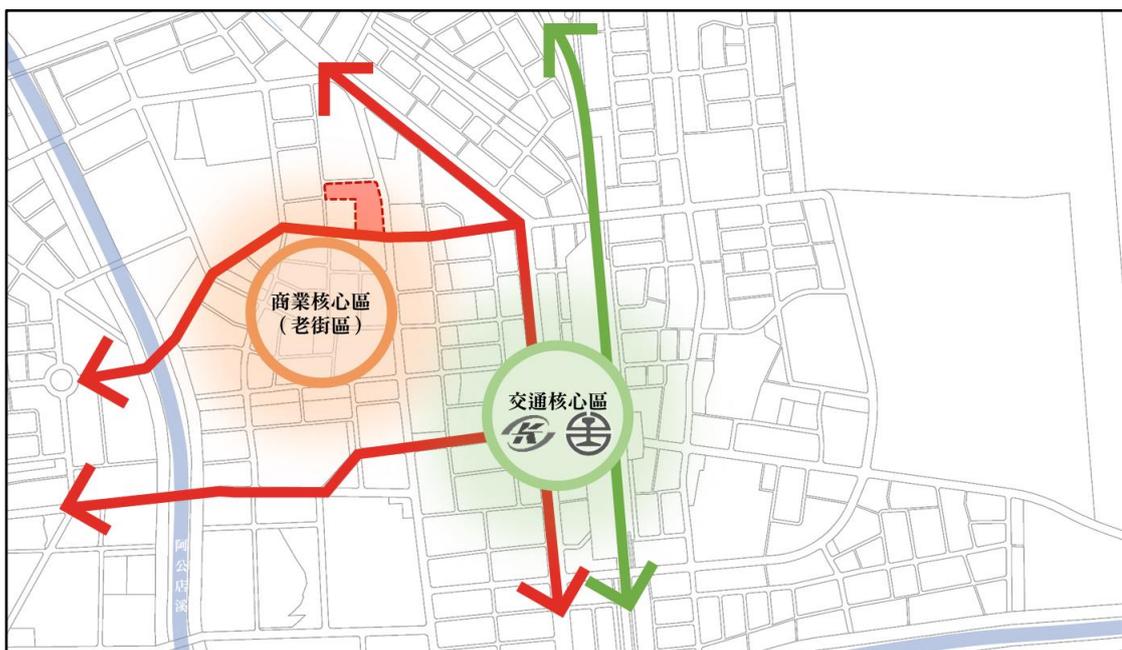


圖 4-1-1 計畫範圍周邊地區發展定位示意圖

第二節 計畫目標與策略

一、計畫目標

- (一) 配合重大交通建設-高雄都會區大眾捷運系統延伸計畫，及鄰近重要產業建設，檢討區內低度利用土地，調整都市計畫，提升土地利用效能及因應地區發展需求。
- (二) 改善現有老舊辦公廳舍效能不彰及辦公空間不足等問題，興闢行政機關合署聯合辦公提升公共服務效能與品質。
- (三) 配合行政中心遷建，原址釋出開發，挹注新址興建所需經費及活化核心商業區發展。

二、開發策略

- (一) 行政中心遷移至機15用地，整合區公所、戶政事務所、地政事務所、警察分局及消防分隊等，興建立體化辦公大樓，提供充足之停車及開放空間。
- (二) 本計畫基地（原行政中心）調整土地使用分區後，釋出招商，引入民間資金，共創地方繁榮。
- (三) 本計畫基地北側鄰岡山路345巷側，為提供周邊住宅區通行及廣場兼停車場用地車輛進出，後續鄰本計畫基地側應至少退縮4公尺建築作為道路使用（含人行道），道路規劃剖面示意詳圖4-2-1所示。
- (四) 本計畫得以公辦都市更新方式開發，加速岡山發展商業活動核心。

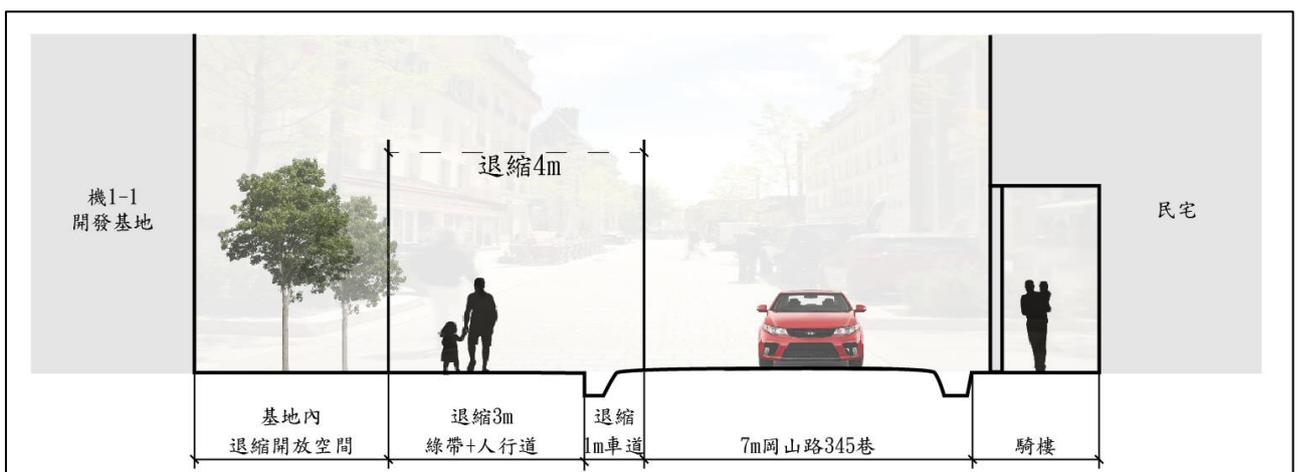


圖 4-2-1 岡山路 345 巷道路規劃剖面示意圖

第五章 變更內容

第一節 變更原則

- 一、配合岡山地區重大交通建設與核心商業發展，變更機關用地為商業區，以提升土地使用效益，增進岡山市區商業機能。
- 二、考量提升都市發展用地之使用強度，變更機關用地為廣場兼停車場用地供公眾使用，提供公共開放空間及停車空間。

第二節 變更內容

本案以充實地區商業核心發展目標，考量鄰近地區現況都市計畫屬性與強度，及交通系統、大眾運輸服務之提供，變更部分機1-1用地為第一種商業區（附1）及廣場兼停車場用地（附1），變更後商業區應實施都市更新事業，將廣場兼停車場用地土地取得及開闢費用納入共同負擔。本計畫土地使用面積及配置詳如5-1-1及圖5-1-1所示。

表 5-1-1 變更內容明細表

變更位置	變更內容				變更理由	備註
	現行計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)		
岡山區公所、戶政事務所、警察局等	機關用地	0.9383	第一種商業區 (附1)	0.8436	1.為提升公共服務品質，原市府管有之辦公廳舍予以遷建，原址再發展利用以提升土地使用效益。 2.配合地區重大交通建設與核心商業發展需求，引入住商混合之機能，提供優良之居住、商業混合土地使用，故變更為第一種商業區。	附帶條件 1：變更後商業區應實施都市更新事業，並將廣場兼停車場用地之土地取得及開闢費用納入共同負擔。
			廣場兼停車場用地 (附1)	0.0947	考量變更機關用地為第一種商業區，將提升都市發展用地之使用強度，並增加生活、產業等活動，引入就業及居住人口，故於計畫範圍內留設約10%之廣場兼停車場用地，提供開放空間及停車空間供公眾使用。	

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

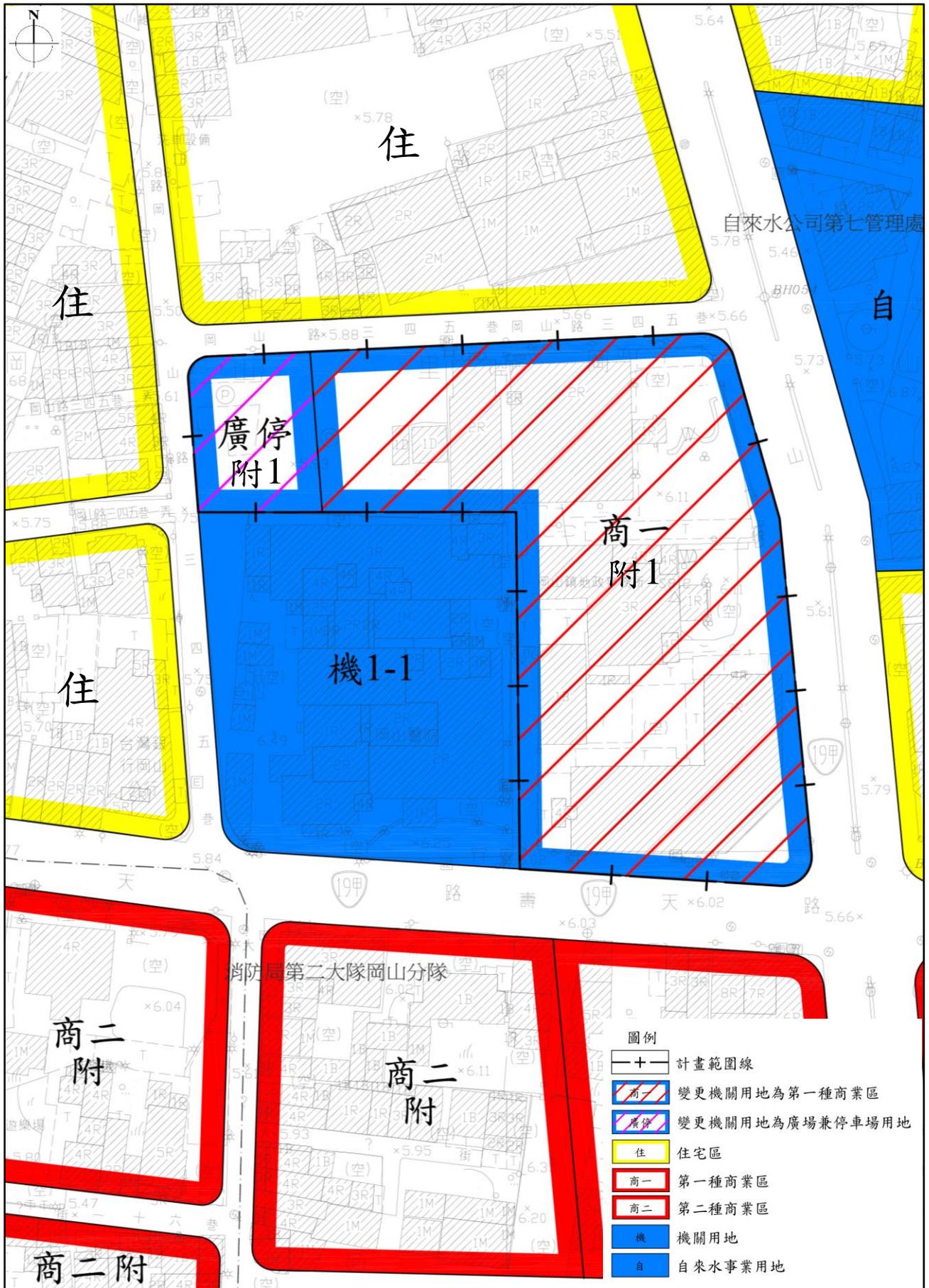


圖 5-1-1 變更內容示意圖

第六章 變更後計畫

本計畫變更後，岡山都市計畫增加第一種商業區0.8436公頃、廣場兼停車場用地0.0947公頃；減少機關用地0.9383公頃，詳如表6-1-1、圖6-1-1及圖6-1-2所示。

第一節 土地使用計畫

一、住宅區

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號道路為界，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，以十號道路為界，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，配合本次變更檢討後面積合計為324.1683公頃。

二、商業區（第一、二種商業區）

分為第一種商業區及第二種商業區，主要於一號道路兩側、一-1號道路及四號道路所圍成之地區為商業核心，另於各住宅鄰里單元規劃部分商業區，提供本計畫區及鄰近地區商業、金融、娛樂、行政及社會設施等服務，面積合計為46.7638公頃。

1. 第一種商業區：以既有商業中心及鄰里商業區為基礎，面積為37.2753公頃。
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，面積為9.4885公頃。

三、工業區（甲種、乙種、零星工業區）

劃設甲種工業區、乙種工業區及零星工業區共9處，面積合計為245.9986公頃。

1. 甲種工業區：共計有3處，包含「甲工二」、「甲工六」及「甲工八」，主要分布於嘉新東路兩側及省道臺一線左側，面積為92.9559公頃。
2. 乙種工業區：共計有5處，包含「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、省道臺一線東西兩側，面積為151.4776公頃。
3. 零星工業區：共計1處，位於本計畫區西北側，面積為1.5651公頃。

四、宗教專用區

共計劃設1處，為中山公園內壽天宮使用，面積合計為0.6683公頃。

五、文教區

共計劃設1處，為財團法人中華民國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，面積合計為3.0725公頃。

六、車站專用區

共計劃設1處，位於岡山火車站及其附近地區，面積合計為7.6503公頃。

七、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，配合本次變更檢討後面積合計為339.2498公頃。

八、河川區

位於阿公店溪、竹子港流域兩側50~140M寬範圍及配合大遼排水改善工程之範圍，面積合計為45.2781公頃。

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，面積合計為0.3983公頃。

十、電信專用區（第一種、第二種電信專用區）

劃設第一種電信專用區、第二種電信專用區各1處，面積合計為1.4763公頃。

1. 第一種電信專用區：現況為岡山線路中心，面積為0.3499公頃。
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。

十一、第三類型郵政專用區

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。

第二節 公共設施計畫

一、機關用地

共計畫設15處，面積合計為74.3012公頃。

二、學校用地

劃設文小、文中、文高及文職等用地共計13處，面積合計為47.9861公頃。

1. 文小用地：共計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，面積為20.1034公頃。
2. 文中用地：共計3處，分別供岡山國中及前峰國中使用，面積為10.7786公頃。
3. 文高用地：共計1處，供岡山高中使用，面積為3.7334公頃。
4. 文職用地：共計1處，供岡山農工職校使用，面積為13.3707公頃。

三、公園用地

共計畫設14處，面積合計為27.9933公頃。

四、綠地（帶）

劃設綠地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綠帶，面積合計為7.1126公頃。

五、兒童遊樂場用地

共計畫設18處，面積合計為4.6018公頃。

六、公園兼兒童遊樂場用地

共計畫設2處，面積合計為1.4078公頃。

七、園林道用地

共計畫設7處，配合本次變更檢討部分「園道四」外其餘維持，面積合計為25.6427公頃。

八、停車場用地

共計畫設12處，配合本次變更檢討部分「停八」外其餘維持，面積合計為3.7399公頃。

九、醫院用地

共計畫設1處，供國軍岡山醫院使用，面積合計為6.1290公頃。

十、市場用地

共計劃設10處，面積合計為2.5679公頃。

十一、水利用地

位於計畫區北側，面積合計為0.5647公頃。

十二、鐵路用地

共計劃設1處，供縱貫鐵路使用，面積為5.3157公頃。

十三、自來水事業用地

共計劃設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，面積合計為1.0809公頃。

十四、電路鐵塔用地

共計劃設1處，面積合計為0.0072公頃。

十五、抽水站用地

共計劃設1處，位於計畫區南端，供B2幹線出口北岸處增設防潮閘門及抽水站使用，面積合計為0.1011公頃。

十六、滯洪池用地

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，以收集低地排水量及減低典寶溪排水下游洪水量雙重功能，面積合計為8.3330公頃。

十七、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，面積合計為0.0584公頃。

十八、廣場兼停車場用地

共劃設2處，一處位於車站專用區北側，另一處位於機一-一北側，面積合計為0.5220公頃。

十九、道路廣場用地

共劃設4處，包含「廣一」、「廣二」、「廣三」及「廣四」，主要位於岡山火車站前、後、「機三」東南側之圓環及「文中三」東側，其餘則為道路用地，配合本次變更檢討後面積合計為165.8817公頃。

廿、交通用地

共劃設1處，面積合計為0.2169公頃。

廿一、鐵路用地兼供道路使用

共劃設1處，供連接二-1號道路及八-1號道路之8M計畫道路使用，面積為0.0045公頃。

表 6-1-1 變更後都市計畫土地使用分區面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	計畫增減 面積 (公頃)	變更後 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	324.1683	-	324.1683	23.17	31.96
	第一種商業區	36.4317	+0.8436	37.2753	2.67	3.59
	第二種商業區	9.4885	-	9.4885	0.68	0.94
	甲種工業區	92.9559	-	92.9559	6.65	9.17
	乙種工業區	151.4776	-	151.4776	10.83	14.94
	零星工業區	1.5651	-	1.5651	0.11	0.15
	宗教專用區	0.6683	-	0.6683	0.05	0.07
	文教區	3.0725	-	3.0725	0.22	0.30
	車站專用區	7.6503	-	7.6503	0.55	0.75
	農業區	339.2498	-	339.2498	24.25	-
	河川區	45.2781	-	45.2781	3.24	-
	河川區兼供道路使用	0.3983	-	0.3983	0.03	0.04
	第一種電信專用區	0.3499	-	0.3499	0.02	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
	小計	1,014.0375	+0.8436	1,014.8811	72.56	62.07
	公共 設施 用地	機關用地	75.2395	-0.9383	74.3012	5.31
學校用地		47.9861	-	47.9861	3.43	4.73
公園用地		27.9933	-	27.9933	2.00	2.76
綠地(帶)		7.1126	-	7.1126	0.51	0.70
兒童遊樂場用地		4.6018	-	4.6018	0.33	0.45
公園兼供兒童遊樂場用地		1.4078	-	1.4078	0.10	0.14
園林道用地		25.6427	-	25.6427	1.83	2.53
停車場用地		3.9953	-	3.9953	0.29	0.39
醫院用地		6.1290	-	6.1290	0.44	0.60
市場用地		2.5679	-	2.5679	0.18	0.25
水利用地		0.5647	-	0.5647	0.04	0.06
鐵路用地		5.3157	-	5.3157	0.38	0.52
自來水事業用地		1.0809	-	1.0809	0.08	0.11
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	0.82
加油站用地		0.0584	-	0.0584	0.00	0.01
廣場兼停車場用地		0.4273	+0.0947	0.5220	0.04	0.04
道路廣場用地		165.8817	-	165.8817	11.86	16.36
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	
小計	384.6654	-0.8436	383.8218	27.44	37.93	
合計	1,398.7029	-	1,398.7029	100.00	-	
都市發展用地	1,017.1750	-	1,017.1750	-	100.00	

註1：都市發展用地面積不包括農業區及河川區面積。

註2：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

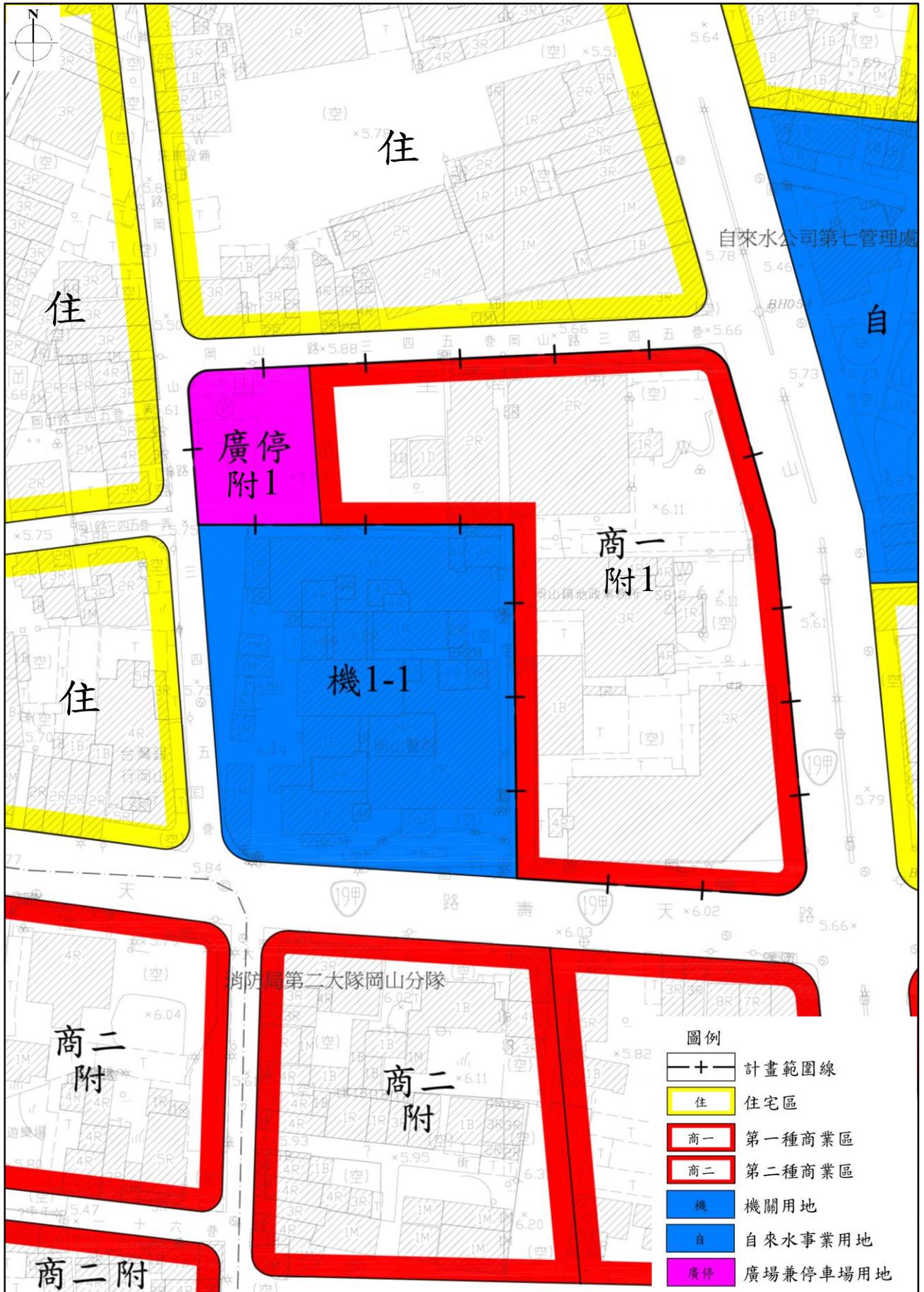
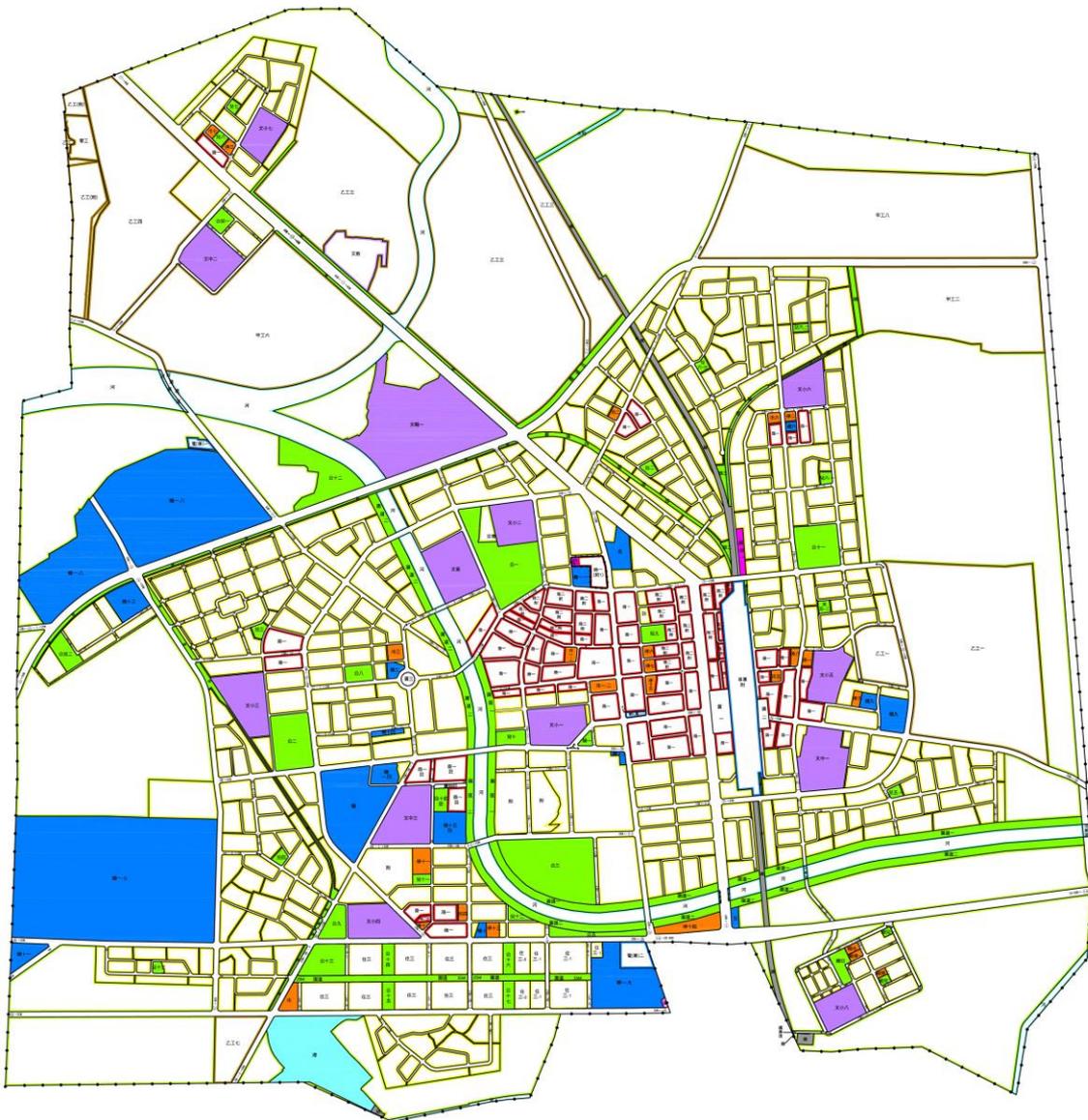


圖 6-1-1 變更後計畫範圍內都市計畫示意圖



圖例

住宅區	第三類型郵政專用區	醫院用地	廣場兼停車場用地(附)
商業區	機關用地	水利用地	道路廣場用地
商業區(附)	學校用地	鐵路用地	交通用地
工業區	公園用地	自來水事業用地	鐵路用地兼供道路使用
宗教專用區	綠地(帶)	電路鐵塔用地	道路用地
文教區	兒童遊樂場用地	抽水站用地	人行步道用地
車站專用區	園林道用地	滯洪池用地	細部計畫範圍
農業區	公園兼兒童遊樂場用地	河川區兼供道路使用	計畫範圍
河川區	停車場用地	加油站用地	
電信事業專用區	市場用地	廣場兼停車場用地	

備註：

1. 除標示變更者外，均以現行計畫為準。
2. 圖內標明“附”者，係指第一次通盤檢討附帶條件變更；圖內標明“註”者，係指第二次通盤檢討附帶條件變更，附帶條件內容詳見計畫書。
3. 未註明寬度之道路均為7公尺。
4. 人行步道寬4公尺。

圖 6-1-2 變更後岡山都市計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

第一節 開發方式與進度

一、開發主體與方式

本計畫範圍變更機1-1用地為第一種商業區（附1）及廣場兼停車場用地（附1），土地權屬為中華民國、高雄市及私人所有，由高雄市政府以公辦都市更新方式辦理開發。

二、實施進度

本案預計於111年至113年啟動開發作業。

第二節 經費來源

本計畫範圍內之土地原有約0.0276公頃未取得，已由岡山區公所先行向私有土地所有權人徵購，並已於110年9月15日取得土地所有權人讓售同意書，土地於110年11月8日登記予高雄市，管理機關為岡山區公所，徵購之土地一併納入都市更新事業；另範圍內之公有地上建築物，由公辦都市更新徵得之實施者拆除，開發及興建等相關費用亦納入都市更新事業共同負擔。

表 7-2-1 本計畫實施進度及經費表

公共設施用地	未取得面積（公頃）	土地取得方式					開發經費（萬元）				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地徵購費	地上物補償費	工程費	合計			
廣場兼停車場用地（附1）	0.0276	✓				✓	2,318.40	22.82	18.94	2,360.16	高雄市政府	都市更新事業共同負擔	111-113年

註1：本計畫範圍內廣場兼停車場用地（附1）約0.0947公頃，其中約0.0276公頃屬私人所有。

註2：表列土地補償費，概以該毗鄰地之平均價格做為評估依據平均交易市價8.4萬／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，地上物以現況之鐵皮屋依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」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。

註3：面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

第八章 其他事項

本案基地北側鄰岡山路345巷側，為提供周邊住宅區通行及廣停用地車輛進出，應至少退縮4公尺建築作為道路使用（含人行道），並得計入法定空地。

附錄一 簽准同意辦理個案變更文件

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局都更科

承辦人：柯昱玟

電話：07-3368333#5430

傳真：07-3315197

電子信箱：koywb@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年7月9日

發文字號：高市府都發更字第11032974800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「變更岡山都市計畫(部分機關用地為商業區)(配合行政中心遷移)暨劃定都市更新地區案」經本府認定為直轄市興建重大設施，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府法制局、高雄市政府民政局、高雄市岡山區公所、高雄市政府都市發展局(都規科)、高雄市政府都市發展局(區審科)、高雄市政府都市發展局(都更科)



附錄二 變更岡山都市計畫(部分機關用地為商業區)(配合行政中心
遷移)暨劃定都市更新地區案草案公開展覽前之座談會會議
紀錄

「變更岡山都市計畫（部分機關用地為商業區） （配合行政中心遷移）暨劃定都市更新地區案」

公開展覽前座談會 會議紀錄

壹、會議時間：110年7月30日（星期五）下午3時30分

貳、開會地點：岡山地政事務所三樓會議室

參、主持人：施科長旭原

紀錄：柯昱玟

肆、出席單位：詳簽到簿

私有土地所有權人	高浩源 高建逸(線上出席)
交通部公路總局	陳淵竣
高雄市岡山區公所	林維良 林群和
高雄市政府消防局	韓慶衡(線上出席) 林雍欣(線上出席)
高雄市政府都市發展局	林相伯 鄭智遠

伍、承辦單位報告：

依據「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四條之(一)辦理本座談會，簡報及相關地籍資訊詳附件。

陸、出席相關公民或團體：

一、私有地所有權人-高浩源

本人與其餘12位所有權人所持有之岡山區岡山段82-45地號自劃定機關用地起已侷限使用用途，另由於土地量測誤差及相關法令變更，導致本人與其餘12為所有權人所共有之82-134、82-135等兩筆地號已劃定為道路用地，變成兩塊道路截角地且限制為道路用途，希望未來都更時能將此兩筆土地由開發商出面洽談進行收購，再轉作容積率獎勵。

二、財政部國有財產署南區分署(書面意見)

1. 機 1-1(更新單元 1)所涉岡山段 82-8、82-48 地號國有持分土地，本分署尊重地方政府辦理都市計畫變更及都市更新規劃，尚無意見。
2. 查機 15(更新單元 2)所涉陽明段 380、409、412、413、414-3、414-4、414-6、430 地號土地，經查該等土地分別為高雄市岡山區公所經管之市有及國有土地，及國防部政治作戰局經管國有土地，非本署經管國有土地，請由現土地管理機關表示意見。

柒、結論：

- 一、上開陳述意見併送都市計畫擬定機關辦理審議之參考。
- 二、會議紀錄副本函知政治作戰局，倘有陳述意見，請於本紀錄文到 5 日內函文表示。

捌、散會：下午 16 時整

**變更岡山都市計畫(部分機關用地為商業區)(配合行政中心遷移)暨劃定都市更新地區案 草案公開展覽前之座談會
簽到單**

一、會議時間：110年7月30日(星期五)15時30分

二、會議地點：岡山地政事務所3樓會議室

三、主持人：施科長旭原 紀錄：柯昱敏

四、出席人員/單位：

單位	簽名
私有土地所有權人	高浩源 高建逸(線上出席)
交通部公路總局	
財政部國有財產屬	
高雄市岡山區公所	林維長 林群和

單位	簽名
高雄市政府交通局	
高雄市政府消防局	(線上出席)
高雄市政府衛生局	
高雄市政府警察局	
高雄市政府法制局	
高雄市政府民政局	

單位	簽名
高雄市政府地政局	
高雄市政府都市發展局	林相倫 柯昱紋 鄭智遠



附錄三 「岡山區公所-岡山路 343 號、岡山戶政事務所-岡山路 345 巷 1 號、岡山地政事務所-岡山路 341 號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路 10 號、市立岡山醫院-壽天路 12 號」
共六棟建物，辦理逾五十年建物文化資產價值評估

高雄市政府文化局 函

地址：802514高雄市五福一路67號
承辦單位：文化資產中心
承辦人：陳恩新
電話：072225136#8537
電子信箱：enshin0913@mail.khcc.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年6月4日
發文字號：高市文資字第11031058200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局提送「岡山區公所-岡山路343號、岡山戶政事務所-岡山路345巷1號、岡山地政事務所-岡山路341號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路10號、市立岡山醫院-壽天路12號」共六棟建物，辦理逾五十年建物文化資產價值評估 乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依文化資產保存法第15條及貴局110年4月28日高市都發住字第11031776900號函辦理。
- 二、旨揭六幢建物「岡山區公所-岡山路343號、岡山戶政事務所-岡山路345巷1號、岡山地政事務所-岡山路341號、岡山分局(警察局)及岡山分局餐廳-壽天路10號、市立岡山醫院-壽天路12號」，經本局現勘評估，評估結果:皆不具有文化資產價。
- 三、岡山分局(壽天路10號)經委員評估後，具戰後現代主義風格，請於拆除前辦理測繪、攝影紀錄，並函送相關資料予本局備查。

電子
文
騎

5



正本：高雄市政府都市發展局、高雄市岡山區公所、高雄市岡山區戶政事務所、高雄市政府地政局岡山地政事務所、高雄市政府警察局岡山分局、高雄市立岡山醫院(委託秀傳醫療社團法人經營)

副本：



裝

訂



線



附錄四 高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 96 次會議
紀錄

高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日 第 96 次 會議紀錄

一、時間：110年11月26日（星期五）下午3時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、劉委員玉山、胡委員太山、陳委員冠位、趙委員子元、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、蔡委員厚男、鄭委員純茂、吳委員文彥、楊委員欽富(林廖嘉宏代)、廖委員泰翔(吳佳慧代)、蔡委員長展(蔡嘉殷代)、王委員啓川(請假)、賴委員碧瑩(請假)、劉委員曜華(請假)、盧委員圓華(請假)、陳委員彥仲(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、薛政洋、
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

海洋委員會

劉正倫、林世昌、
陳祥穎、吳昆龍

財政部國有財產署南區分署

(請假)

交通部公路總局

朱淑珍

高雄市政府捷運工程局

王然興、李桂榛

高雄市政府交通局

洪嘉亨、陳郁仁、
黃鼎中

高雄市政府工務局(建管處)

趙慶昇

高雄市政府海洋局

陳立民、林俊毅

高雄市政府衛生局
高雄市政府警察局

高雄市政府消防局

高雄市岡山區公所
許 莉君等 6 人
劉 賦君

左腳右腳休閒事業有限公司
高雄市政府都市發展局

陳建榮

賴吉雄、吳昇航、
郭孟璋、葉倍宏、
陳志能、周季臻
蔡致模、周碧梅、
楊舒嫻、林宗懋
林維良、邱持敬
黃 源、許 莉
未出席
程 順代
王屯電、唐一凡、
施旭原、李季持、
翁薇謹、李宜庭、
林相伯、柯昱奴

(二) 高雄市議會：

黃文益議員服務處

黃文益

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(配合高雄捷運 04 站土地開發)土地使用管制案

決 議：

本案緊鄰捷運橘線 04 站(市議會舊址)，且毗鄰基地南側之合發立體停車場尚未充分利用。為符合大眾運輸導向發展之理念及原則，及鼓勵民眾使用大眾運輸工具，故重新檢討現行停車空間設置規定，同意增列基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百

分之三十之規定，本案照公展草案通過。

第二案：變更興達港漁業特定區計畫機關用地（變更機、機六、機七指定用途）（配合國家船模實驗室設置計畫）案

決 議：

行政院海洋委員會計畫於興達港設置國家船模實驗室，將可帶動國內造船產業技術升級與有助於本市海洋及船舶產業發展。因原機關用地係指定供海巡署使用，造成使用上的限制，本案經內政部同意以個案變更方式辦理，故透過本次變更放寬使用單位為海洋委員會暨所屬機關(構)，給予土地使用彈性，同意照公展草案通過。

第三案：劃定「高雄市岡山區行政中心」更新地區暨訂定都市更新計畫案、變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案

決 議：

- (一)因應岡山為北高雄產業發展核心重鎮，需擴大行政服務量能，目前既有建物已逾 40 年且耐震能力不足，無法滿足服務需求，現有機關需異地重建，爰劃定機 1-1、消防局岡山分隊、機 15 等三處更新地區暨訂定更新計畫，准予同意。
- (二)考量原行政中心現址位處岡山商業發展密集地區，且交通便捷，故變更機 1-1 用地為商業區(扣除使用中之岡山醫院範圍)及廣停用地，其開發受益將挹注新行政中心之興建，有助於帶動岡山市區發展、活化公有土地並減輕市府財政負擔。本案除下列意見外，餘照公展草案通過。
 1. 基地北側鄰岡山路 345 巷側，為提供周邊住宅區通行及廣停用地車輛進出，應至少退縮 4 公尺建築作為道路使

用(含人行道)，並得計入法定空地；另請將道路規劃剖面示意圖，納入計畫書供參。

2. 變更岡山都市計畫(配合行政中心遷移)案其法令依據請增列都市更新條例第9條。
3. 未來都市更新招商開發，應評估提供日照、長照或公托等公益性設施空間。

(三)公民或團體所提陳情意見，照市府研析意見通過(詳附表一)。

八、臨時動議：

第一案：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停23)為第四種住宅區案

決 議：

本案停23用地98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，因市府停車政策變更，將其東側原市23用地變更為停38用地，並開闢為平面停車場使用，造成其營業困難，故申請人為土地利用，依都市計畫法第24條申請變更為第四種住宅區。本案業經召開2次專案小組會議討論，作成建議意見，照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一)左腳右腳公司基於原有多目標申請案基地上建築物保留利用，考量該基地使用執照建蔽率60.76%、容積率374.46%及土地利用效益，110年11月11日來文表示捐贈變更範圍內之土地有其困難。本案附帶條件修正如下，申請人如未能依限完成，則失其效力，並應於該計畫區下次通盤檢討時，依都市計畫法定程序恢復為原計畫停車場用地。

1. 依據都市計畫法第27條之1及106年9月22日發布實施原高

雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定，本案變更負擔比例42%應捐贈變更範圍內土地，得採繳納代金方式辦理，以符合都市計畫法第27條之1及原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定。另有關代金繳納除依高雄市通案性規定以市價估算外，估價條件與基準需依照內政部頒訂不動產估價技術規則第83、84條合併估價，並與本府協商。

2. 申請人應於本市都委會審議通過會議紀錄發文之日起1年內，與高雄市政府簽訂協議書，並完成變更負擔後，本案都市計畫始能依法公告發布實施。
3. 參照過去變更案例，申請人應於本案都市計畫發布實施生效日起2年內，完成獅頭段2047-1地號土地建物使用執照變更。

(二) 另下列意見請妥予納入計畫書補充說明或修正。

1. 本案停車場用地(停23)98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，市府因停車政策轉變，且變更使用分區為非公共設施用地自無多目標使用方案適用。故前次專案小組紀錄有關應於1年內廢止獅頭段一小段2047-1地號土地停車場用地多目標使用乙段文字，應予修正。又本案東側原市場用地(市23)已開闢為平面停車場供周邊地區使用，且為利土地管用合一，將其變更為停38用地，致申請人停車場經營困難，難以續作公共停車場使用。
2. 本案辦理法令依據為都市計畫法第24條，土地權利關係人為促進其土地利用，得自行申請變更細部計畫；另變更負擔係以同法第27條之1及106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定辦理。
3. 參考原高雄市及鳳山通盤檢討變更負擔回饋規定，變更範圍內可留設變更負擔回饋之土地面積狹小者(例如停車場用地面積未達0.1公頃)，其捐贈土地不具效益，經都

委會審議通過，得以繳納代金方式負擔回饋。

4. 本案未來重建時，獅頭段一小段2047及2047-1等2筆地號土地應整併為一宗土地建築開發（提案細部計畫範圍）。並以第四種住宅區之容積率300%為基準容積。

5. 本案原有建築物由供公眾使用變更為非公用，後續變更使用執照，需符合建築及消防相關法令規定，有關事業及財務計畫內經費概估表內所列費用應有建築及消防技師簽證。

(三) 本案變更為第四種住宅區，未來重建時，建築退縮應依103年10月3日發布實施之灣子內地區細部計畫(第四次通盤檢討)案規定辦理。

(四) 獅頭段一小段2047地號土地前經納入原市公共設施用地專案通盤檢討案內變更為住宅區，並經市都委會110年3月31日第89次會議審竣，與本案變更範圍重疊，故同意該案撤案。

九、散會：下午4時30分。

附表一 變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	許 莉 等 6 人	機 1-1 變更機關用地。	機 1-1 變更為商業區臨 345 巷附近住宅區，如不同時變更為商業區，附近小巷道會被吵死，無法繼續做住宅使用，還有停車是大問題，一定要規劃足夠停車位。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議維持原公開展覽草案內容。 2. 本案依建築技術規則設置法定數量停車格，足供應基地內停車需求。 3. 另考量變更機關用地為第一種商業區，將提升都市發展用地之使用強度，引入就業及居住人口，故另於計畫範圍西北側配置廣場兼停車場用地，提供開放空間及停車空間供基地外公眾使用。 4. 另北側住宅區變更為商業區，非屬本次都市計畫變更範疇。 	照市府研析意見通過。
2	劉 賦	機 1-1 土地所新建之建築請務必設置停車空間，提供到岡山街旅遊辦公之使用。	機 1-1 土地現址西北角有公設停車場，早已不夠使用。未來新建築請增設更多停車格，以利地區使用，增加此區發展繁榮。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議維持原公開展覽草案內容。 2. 有關建議新建築增設更多停車格，後續納入都更招商考量。 	照市府研析意見通過。