

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

高雄市政府

中華民國 110 年 12 月



高 雄 市 擬 定 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市更新計畫名稱	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	
法令依據	都市更新條例第6、7及12條	
辦理單位	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4日起至民國110年11月5日止（刊登於110年10月7日~9日民眾日報）	
本案舉辦說明會日期	民國110年10月27日 15時0分（岡山區公所三樓會議室）	
人民團體對本案之反映意見	無	
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次會議審議通過。

## 摘要

案名：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

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍：高雄市岡山區岡山段 82-2、82-8、82-18、82-45、82-46、82-48、82-50、82-53、82-93、82-101、82-104、82-134、82-135、82-136、82-137、83-4(部分)、84、84-1、86-5、86-9、86-16、87、87-17、87-18、110-10(部分)、111-14 及 111-22 地號，以及陽明段 380(部分)、409、412、413、414-3、414-4、414-6 及 430(部分)地號等共計 35 筆土地計畫面積：29,916.00m<sup>2</sup>（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）

法令依據：都市更新條例第 6、7 及 12 條

# 目 錄

## CONTENT

<b>壹、辦理緣起與目的</b>	
一、計畫緣起及目的 .....	1-01
二、法令依據 .....	1-01
<b>貳、更新地區範圍</b>	
<b>參、發展現況</b>	
一、都市計畫 .....	3-01
二、土地及建築物使用現況 .....	3-02
三、交通系統 .....	3-08
四、公共設施發展現況 .....	3-12
五、土地權屬分析 .....	3-13
六、都市發展課題 .....	3-16
<b>肆、計畫基本目標與策略</b>	
一、發展定位 .....	4-01
二、都市更新目標 .....	4-02
三、都市更新策略 .....	4-02
<b>伍、實質再發展概要</b>	
一、土地利用計畫構想 .....	5-01
二、公共設施改善計畫構想 .....	5-02
三、交通運輸系統構想 .....	5-03
四、防救災空間構想 .....	5-05
<b>陸、更新單元劃定基準</b>	
一、更新單元劃定原則 .....	6-01
二、劃定之更新單元 .....	6-01
三、附帶條件敘明 .....	6-03
<b>柒、其他應表明事項</b>	
<b>附錄一 高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日第 96 次會議紀錄</b>	

# 圖 目 錄

## CONTENT

圖 2-1	更新地區位置圖 .....	2-02
圖 3-1	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖 .....	3-01
圖 3-2	機 1-1 及商 2 基地周邊土地使用現況照片 .....	3-02
圖 3-3	機 15 基地周邊土地使用現況照片 .....	3-03
圖 3-4	機 1-1 及商 2 建築物使用現況照片 .....	3-07
圖 3-5	機 1-1 及商 2 周邊土地使用現況示意圖 .....	3-09
圖 3-6	計畫區周邊交通系統示意圖 .....	3-08
圖 3-7	計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖 .....	3-11
圖 4-1	周邊地區發展定位示意圖 .....	4-02
圖 5-1	機 1-1 及商 2 基地周邊道路系統示意圖 .....	5-03
圖 5-2	機 15 基地周邊道路系統示意圖 .....	5-04
圖 5-3	機 1-1 及商 2 基地周邊防災系統計畫示意圖 .....	5-05
圖 5-4	機 15 基地周邊防災系統計畫示意圖 .....	5-06
圖 6-1	更新單元範圍圖 .....	6-02

# 表 目 錄

## CONTENT

---

表 3-1	公有建築物使用執照與謄本面積.....	3-05
表 3-2	機 1-1 及商 2 基地周邊大眾運輸系統路線班次綜整表 .....	3-10
表 3-3	岡山都市計畫公共設施計畫面積表.....	3-12
表 3-4	更新地區範圍土地清冊.....	3-14
表 3-5	更新地區土地權屬統計.....	3-15
表 3-6	公有建築物耐震能力評估綜整表.....	3-16
表 5-1	岡山都市計畫區五類公共設施土地使用分區表.....	5-02
表 6-1	更新單元土地清冊.....	6-01

# 壹、辦理緣起與目的

## 一、計畫緣起及目的

計畫範圍內現有公有建築物使用逾 40 年以上且耐震能力不足<sup>1</sup>、辦公空間侷促、無足夠之停車位供民眾洽公使用、區內建築物排列不良且道路彎曲狹小，致使服務品質低落等問題產生，近年各機關雖有陸續增建及擴充，但顯然已無法滿足服務需求，冀將現有行政機關統一搬遷至機 15 用地重建岡山新行政中心。考量原行政中心現址位處岡山商業發展密集區域，配合本次都市計畫變更之發展構想，該地區應強化成為岡山之商業活動核心，且相關交通建設皆陸續完成、交通便捷，因此行政中心遷移後所遺留之土地應能與周邊地區發展相互配合。為提高公有土地權利價值並帶動地區發展等經濟效益下，擬將現址（機 1-1 用地）及消防局（部分商 2 用地）與新行政中心新址（機 15 用地）以都市更新方式辦理開發新（重）建，故將上述基地迅行劃定更新地區並公告之。希冀藉由民間廠商共同參與之下，順利完成新行政中心新建與搬遷、減輕本府財政負擔與支出、活化土地資源、復甦都市機能、增進公共利益等優勢，共創市民、投資人與本府三贏之行政中心公辦都更案例。

## 二、法令依據

依據都市更新條例第 6、7 及 12 條。

---

<sup>1</sup>依據高雄市政府地政局岡山地政事務所 110 年 5 月 26 日高市地岡用字第 11070513100 號函、高雄市岡山區公所 110 年 5 月 31 日高市岡區秘字第 11030841700 號函及高雄市政府警察局岡山分局 110 年 5 月 28 日高市警岡分行字第 11071876900 號函撮引。



## 貳、更新地區範圍

本案所劃定之更新地區範圍，分別位於高雄市岡山區岡山路西側、壽天路北側、岡山路 345 巷東側及南側所圍之街廓(機 1-1 用地及周邊道路用地)；岡山路西側、壽天路南側、大埕街東側所圍之街廓(商二，高雄市政府消防局岡山分隊所在地及周邊道路用地)；以及阿公店路二段西側、空醫院路北側、樹人路東側、柳橋西路南側所圍之街廓(機 15 用地)。

綜上，更新地區範圍包含：高雄市岡山區岡山段 82-2、82-8、82-18、82-45、82-46、82-48、82-50、82-53、82-93、82-101、82-104、82-134、82-135、82-136、82-137、83-4(部分)、84、84-1、86-5、86-9、86-16、87、87-17、87-18、110-10(部分)、111-14 及 111-22 地號，以及陽明段 380(部分)、409、412、413、414-3、414-4、414-6 及 430(部分)地號等，共計 35 筆土地。

考量緊鄰道路公保地及道路用地為避免日後地籍分割產生地界誤差，皆納入都市更新地區範圍，經盤點共有 82-3、82-104、82-134、82-135、82-136、82-137、83-4(部分)、84-1、87-17、87-18、86-16、110-10(部分)、111-14、111-22 等地號，另如有其他未盤點之道路用地及道路公保地地籍，亦一併納入都市更新地區範圍。

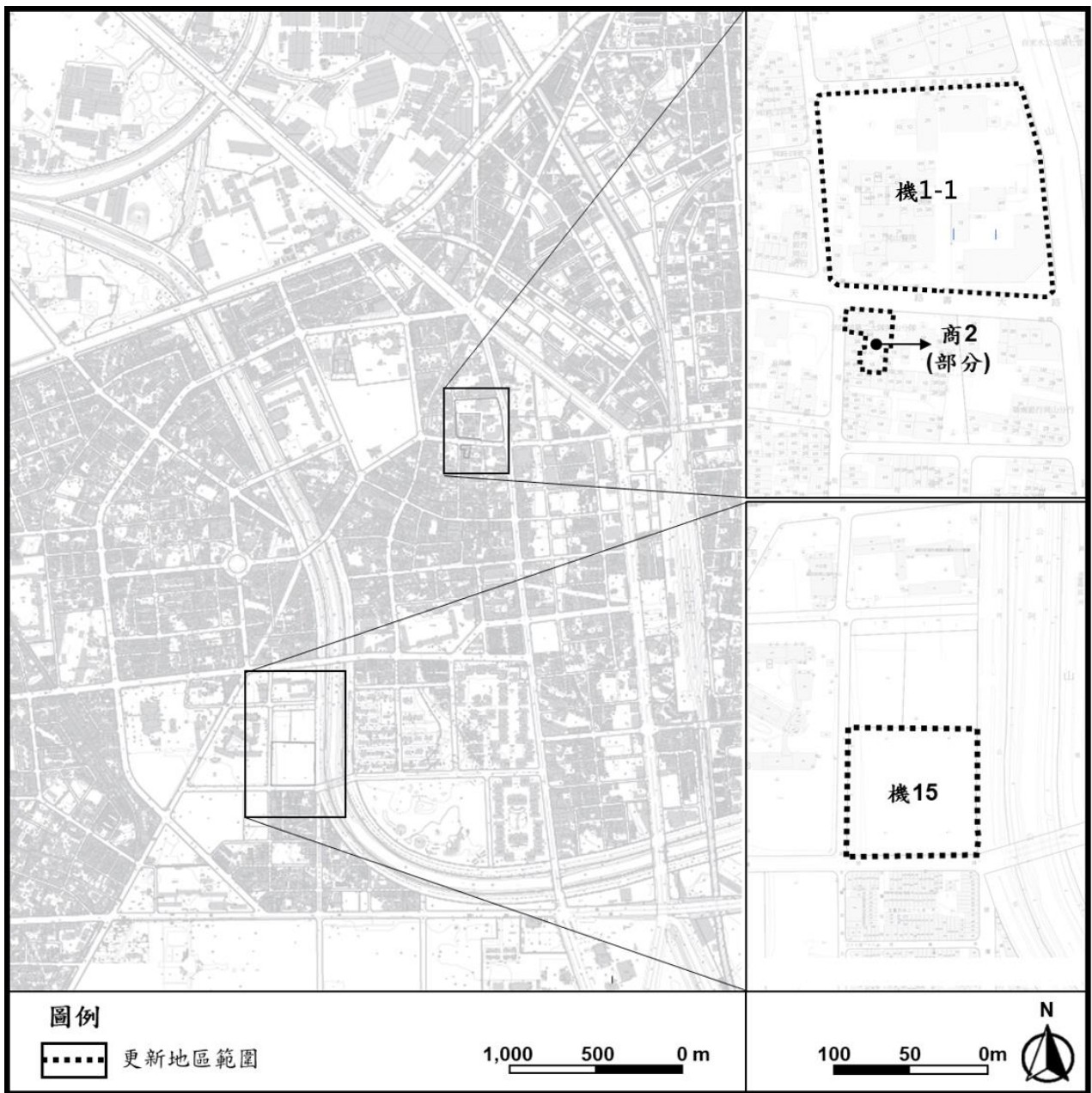


圖 2-1 更新地區位置圖

## 參、發展現況

### 一、都市計畫

本計畫範圍之都市計畫使用分區以機關用地(機 1-1、機 15;建蔽率 50%、容積率 250%)及商業區(部分商 2,建蔽率 80%、容積率 320%;惟若建蔽率不大於 70%時,則容積率得調整惟不得大於 350%)為主。周邊土地使用多為住宅區、商業區、學校用地及公園用地,本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫,詳圖 3-1 所示。

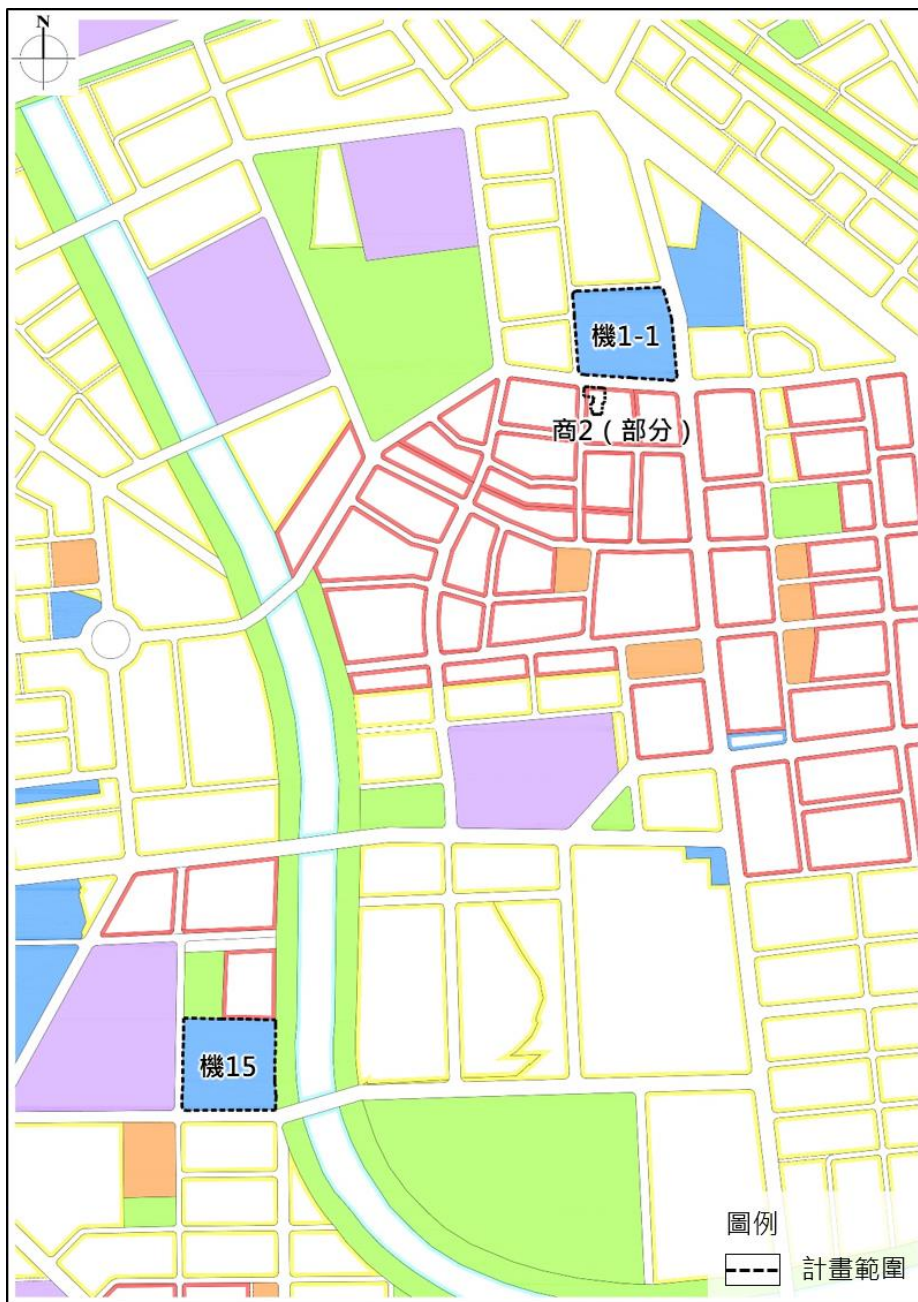


圖 3-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

## 二、土地及建築物使用現況

### (一) 土地使用現況

更新地區（機 1-1 及商 2）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、停車場及岡山醫院。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，詳圖 3-2 所示。地籍資料登載，建築物完成興建惟 62-68 年，屋齡近 50 年。

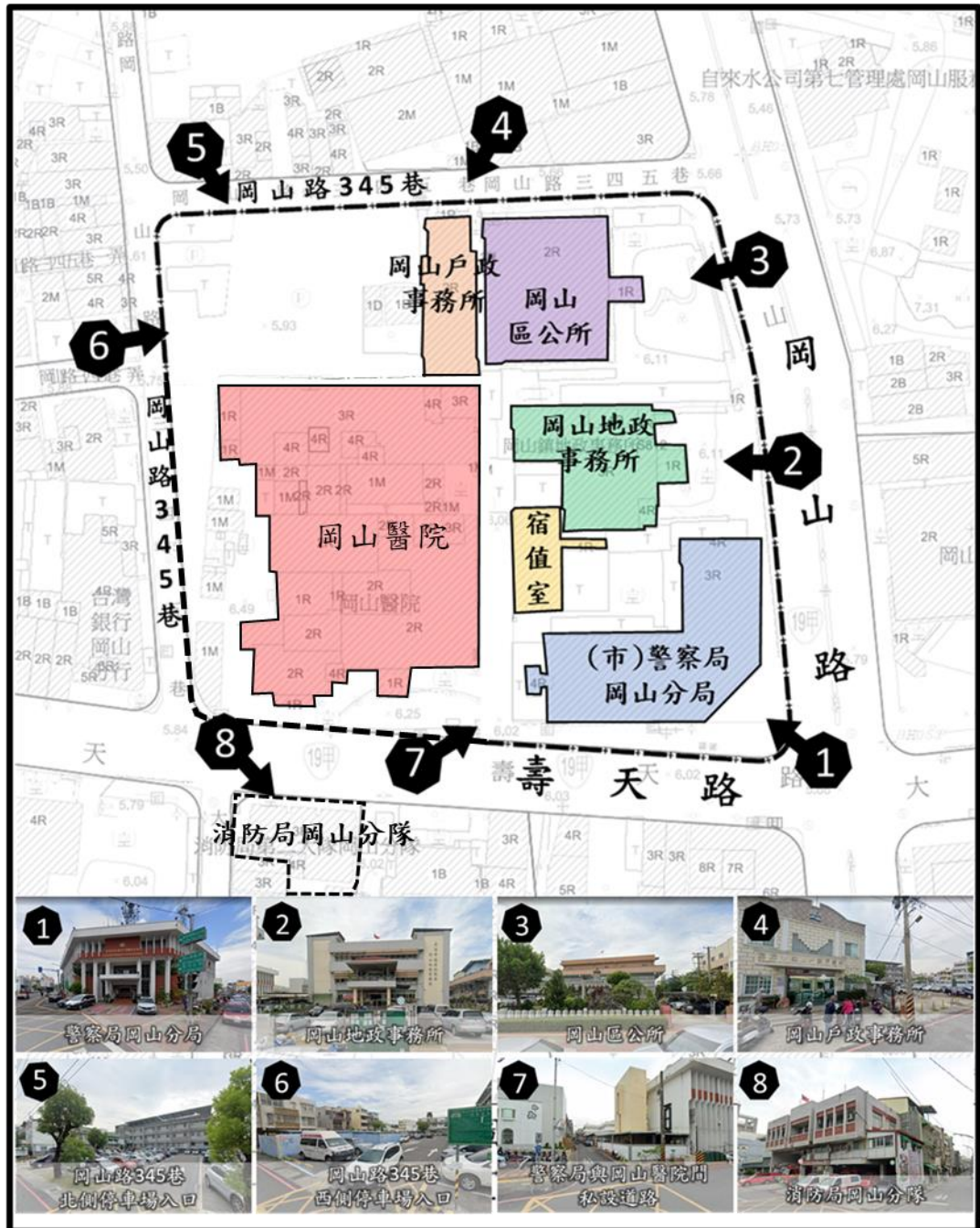


圖 3-2 機 1-1 及商 2 基地周邊土地使用現況照片

更新基地（機 15）範圍內土地使用現況為綠地，西側臨前峰國中，東側臨阿公店溪，北側亦為空置綠地，南側之住宅地上建築物多為 2-3 層樓，整體而言，機 15 基地尚屬低度利用土地，詳圖 3-3 所示。



圖 3-3 機 15 基地周邊土地使用現況照片

## (二) 建築物概況

更新地區（機 1-1 用地及商 2）範圍內現有合法建築物共 7 棟，建物清冊詳表 3-1 所示，建物平面位置圖詳圖 3-4 所示，分別為高雄市警察局岡山分局、岡山地政事務所、岡山區公所、岡山戶政事務所與高雄市政府消防局岡山分隊使用，主要興建於民國 62~78 年間，多數使用逾 40 年。其中，高雄市警察局岡山分局為三層樓、鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 3,289.93 平方公尺；岡山地政事務所同為三層樓、鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 1,983.01 平方公尺；岡山區公所為二層樓、鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 1,174.77 平方公尺（增建 193.05 平方公尺）；岡山戶政事務所為二層樓、鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 132 平方公尺；高雄市政府消防局岡山分隊為二層樓、鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 604.23 平方公尺；岡山醫院為三層樓、鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 5,778.25 平方公尺。建築物使用現況詳圖 3-4 所示。

表 3-1 機 1-1 及商 2 公有建築物使用執照與謄本面積

編號	建號	門牌(用途)	座落 地號	層數	總面積 (m <sup>2</sup> )	主要建材	分層	分層面積 (m <sup>2</sup> )	所有 權人	管理者	權利範 圍分子	權利範 圍分母	登記日期	建築完成 日期	使照號碼
1	16	壽天路 2 號 (倉庫、宿值 室、車庫)	84	1	435.08	磚造	地上 1	220.39	高 雄 市	高 雄 市 政 府	1	1	100/3/29	25/7/21	--
							騎樓	214.69							
2	合 法 建 物 ( 未 登 記 )	壽天路 10 號 ( 警 察 局 岡 山 分 局 )	84、87	3	3,289.93	RC	地下 1	325.28	--	高 雄 市 政 府 警 察 局	--	--	--	68/9/14	(69)高縣建局 建管字第 14449 號
							地上 1	1,014.74							
							地上 2	866.92							
							地上 3	1,034.19							
							屋突 1	48.80							
3	3866	岡 山 路 341 號 ( 岡 山 地 政 事 務 所 )	82-2、 84	3	1,983.01	RC	地下 1	202.53	高 雄 市	高 雄 市 地 政 局 岡 山 地 政 事 務 所	1	1	100/2/8	68/6/14	(68)高縣建局 建管字第 12351 號
							地上 1	598.60							
							地上 2	576.32							
							屋突 1(梯 間)	29.24							
							地上 3	576.32							
增建	70/11/30	(71)高縣建局 建管字第 02593 號													
4	6602	岡 山 路 343 號	82-46 、84	2	1,174.77	RC	地上 1	611.01	高 雄 市	高 雄 市 岡 山 區 公 所	1	1	62/7/23	62/1/20	(62)建局都字 第 4104 號、 (62)建局都字 第 34015 號
							地上 2	563.76							
	6602-1	岡 山 路 343 號 ( 岡 山 區 公 所 )	82-46	2	193.05	加 強 磚 造	地上 1	89.10	高 雄 市	高 雄 市 岡 山 區 公 所	1	1	66/2/2	65/10/6	(66)高縣建局 都管字第 02174 號
							地上 2	89.10							
							屋突 1(梯 室)	14.85							

編號	建號	門牌(用途)	座落地號	層數	總面積(m <sup>2</sup> )	主要建材	分層	分層面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者	權利範圍分子	權利範圍分母	登記日期	建築完成日期	使照號碼
	--	增設停車位35輛(有32輛歸岡山醫院法定停車位)		平面	--	--	停車空間	--			3	35	增建	--	(106)高市工建築使字第01710號、(106)高市工建築變使字第01710-01號
5	合法建築物(未登記)	岡山路345巷1號(岡山戶政所)	82-46	2	132.00	RC	地上1	66.00	--	高雄市政府民政局	--	--	--	91/10/3	(91)高縣建使字第02098號
							地上2	66.00							
6	3672	壽天路19號(岡山消防局)	86-5、86-9	2	604.23	RC	地上1	260.24	高雄市	高雄市政府消防局	1	1	100/2/16	78/9/26	(78)高縣建局管字第11235號
							地上2	253.94							
							屋突	13.53							
							夾層	76.52							
7	6601	壽天路12號(岡山醫院)	82-2、84	3	5,778.25	RC	地上1	1,820.44	高雄市	高雄市政府衛生局	1	1	100/09/27	68/9/6	(68)高縣建局管字第8585號
							地上2	1,734.25							
							地上3	838.20							
							地下1	1,193.42							
							屋頂1層	191.94							





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



消防局岡山分隊

圖 3-4 機 1-1 及商 2 建築物使用現況照片

### (三) 周邊土地使用發展現況

機 1-1 北側及西側為岡山路 345 巷屬 7 米巷道，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；南側天壽路為 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。計畫區南側屬岡山市區商業中心發展密集，有銀行及農會相關產業設置於此，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圖 3-5 所示。

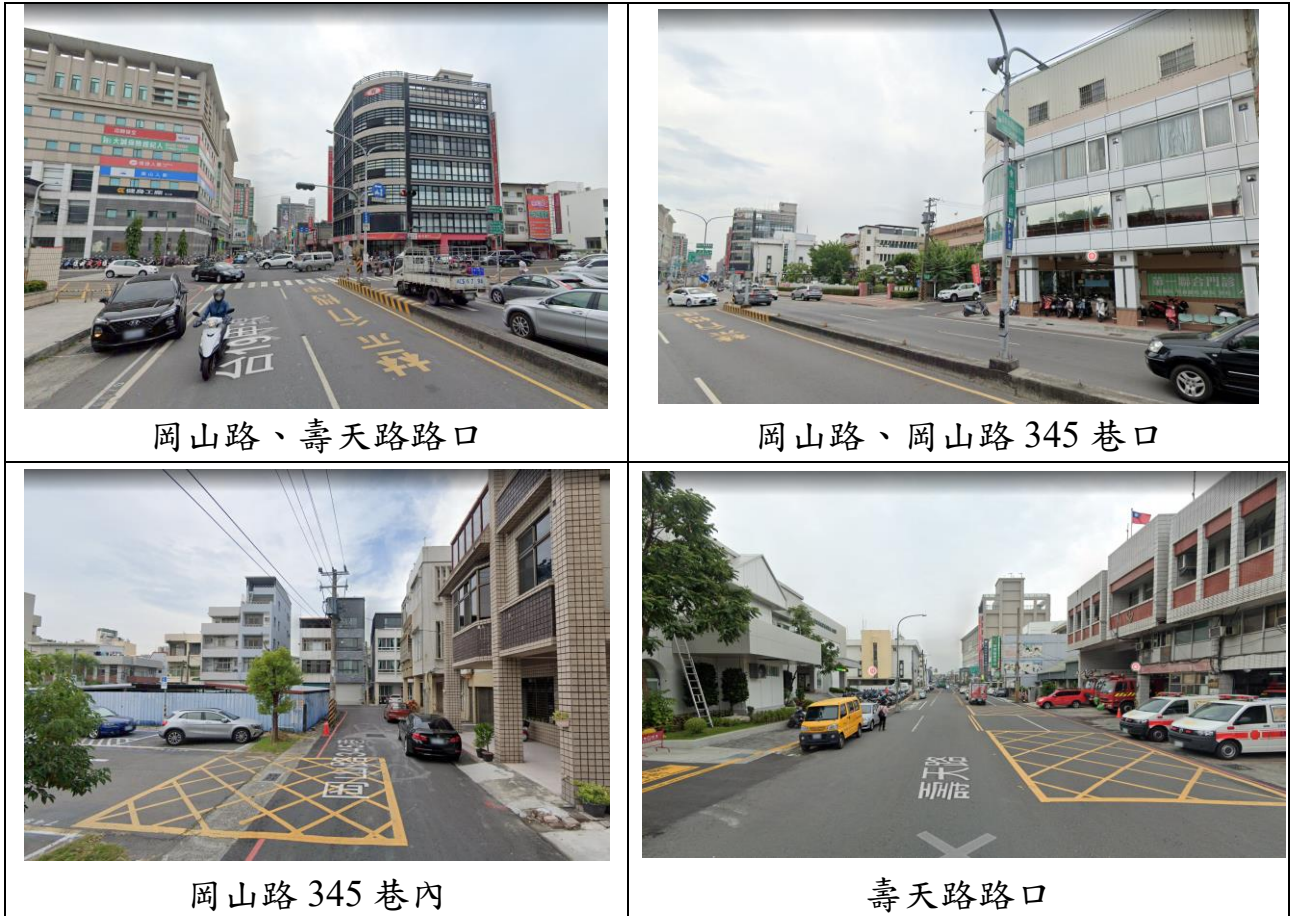


圖 3-5 機 1-1 及商 2 周邊土地使用現況示意圖

## 三、交通系統

機 1-1 及商 2 基地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

機 1-1 及商 2 基地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），作為機 1-1 基地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），作為機 1-1 及商 2 基地重要東西向聯外道路，串聯燕巢及梓官。機 15 基地則以壽天路及公園路為主要聯外道路，串聯燕巢及梓官。

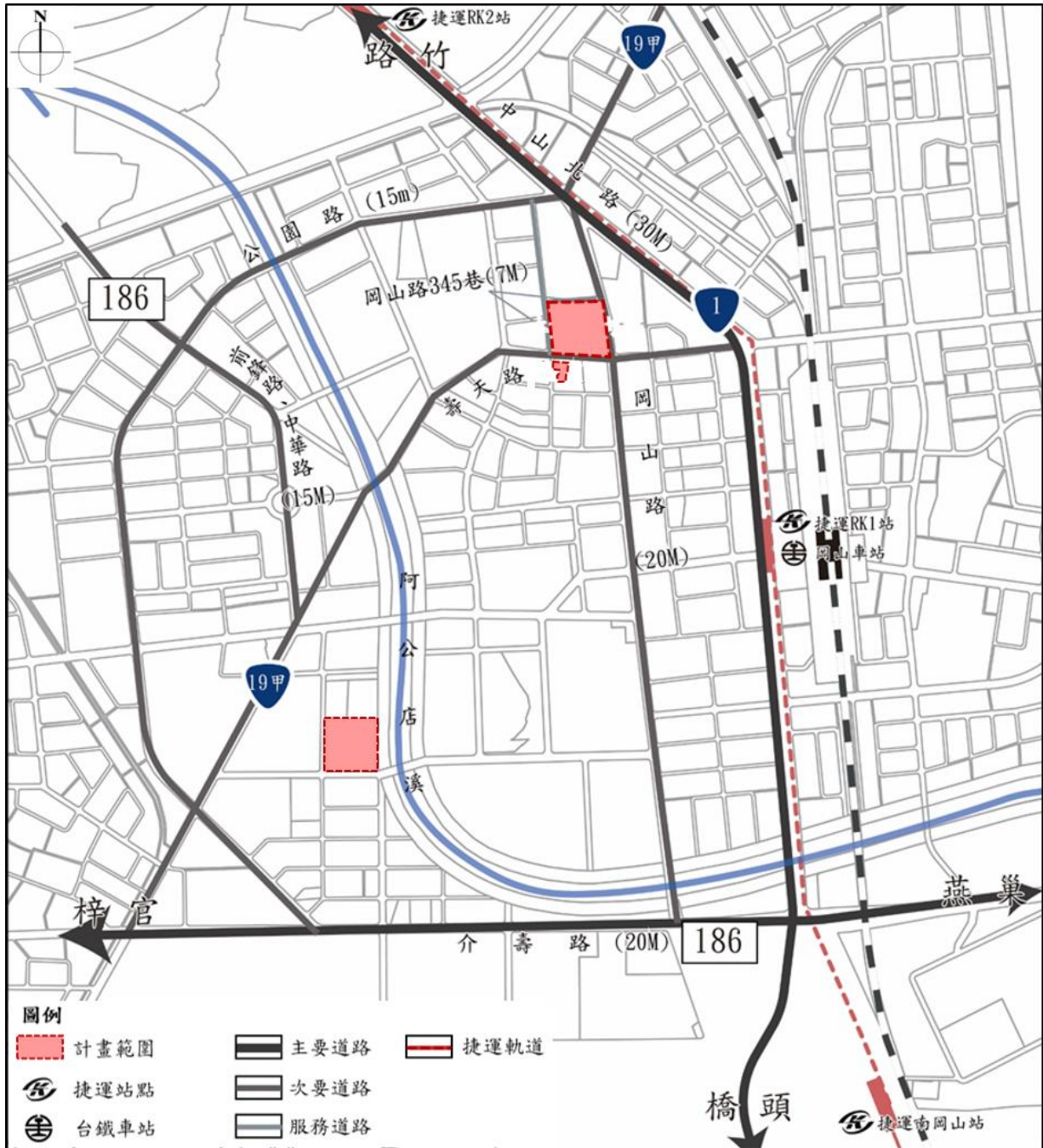


圖 3-6 計畫區周邊交通系統示意圖

## (二) 大眾運輸系統

機 1-1 及商 2 基地周邊之公車站有「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表 3-2 所示。

表 3-2 機 1-1 及商 2 基地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	
	紅 71B1	捷運南岡山站-茄萣區公所			30-60 分
	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。

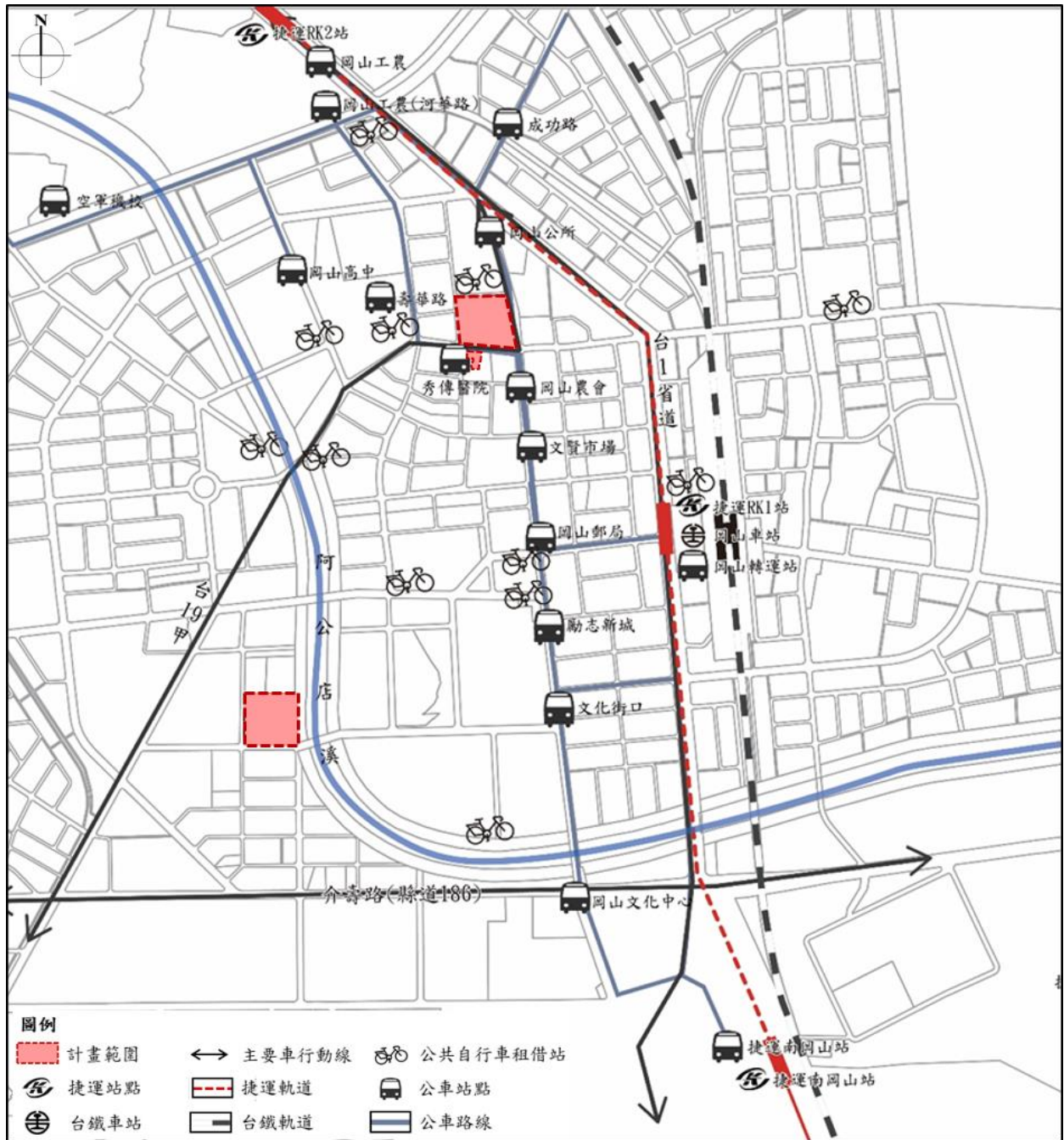


圖 3-7 計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖

#### 四、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（第二次通盤檢討）案」內容，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 3-3 所示。

表 3-3 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（%）
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
園林道用地	1.4078	0.10
停車場用地	25.6427	1.83
醫院用地	3.9953	0.29
市場用地	6.1290	0.44
公共設施用地		
水利用地	2.5679	0.18
鐵路用地	0.5647	0.04
自來水事業用地	5.3157	0.38
電路鐵塔用地	1.0809	0.08
抽水站用地	0.0072	0.00
滯洪池用地	0.1011	0.01
河川區兼供道路使用	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：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

## 五、土地權屬分析

計畫範圍內除岡山段 82-134、82-135 地號，面積各 1 平方公尺為私人；岡山段 111-14、111-22 地號，面積各 1 平方公尺為台電公司所有，其餘皆為公有土地。公有土地管理機關則分別有岡山區公所、高雄市政府衛生局、警察局、工務局、交通部公路總局與財政部國有財產署等單位，詳表 3-4 所示。綜上，更新地區範圍內共計土地 35 筆，約略分為三處區位，面積分別如下：機 1-1 為 14,673.00 平方公尺、高雄市消防局岡山分隊為 670.00 平方公尺、機 15 為 14,573.00 平方公尺，合計 29,916.00 平方公尺（面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）。

表 3-4 更新地區範圍土地清冊

區位	序號	區別	段別	地號	所有權人	管理機關	土地使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	備註
機 1-1 周邊	1	岡 山 區	岡 山 段	82-2	高雄市	衛生局	機關用地	4,132.00	
	2			82-8	中華民國 (2/10)、高雄市	國產署、岡山區公所	機關用地	317.00	
	3			82-18	高雄市	衛生局	機關用地	19.00	
	4			82-45	高雄市	岡山區公所	機關用地	276.00	
	5			82-46	高雄市	岡山區公所	機關用地	3,764.00	
	6			82-48	中華民國 (2/10)、高雄市	國產署、岡山區公所	機關用地	45.00	
	7			82-50	高雄市	交通局	機關用地	68.00	
	8			82-53	高雄市	衛生局	機關用地	150.00	
	9			82-101	高雄市	衛生局	機關用地	1.0	
	10			84	高雄市	警察局	機關用地	5,492.00	
	11			87	高雄市	警察局	機關用地	381.00	
	12			82-93	高雄市	交通部公路總局	道路用地	3.00	
	13			82-104	高雄市	工務局	道路用地	5.00	
	14			82-134	私人	--	道路用地	1.00	
	15			82-135	私人	--	道路用地	1.00	
	16			82-136	高雄市	岡山區公所	道路用地	1.00	
	17			82-137	高雄市	岡山區公所	道路用地	1.00	
	18			83-4	高雄市	交通部公路總局	道路用地	1.00	部分
	19			84-1	高雄市	交通部公路總局	道路用地	12.00	
	20			87-17	高雄市	警察局	道路用地	2.00	
	21			87-18	高雄市	警察局	道路用地	1.00	
小計								14,673.00	
商 2 周邊	22	岡 山 區	岡 山 段	86-5	高雄市	消防局	分區界線尚未 分割	587.00	
	23			86-9	高雄市	消防局	第二種商業區	73.00	
	24			86-16	高雄市	工務局	道路用地	6.00	
	25			110-10	高雄市	財政局	道路用地	2.00	部分
	26			111-14	台電公司	--	道路用地	1.00	
	27			111-22	台電公司	--	道路用地	1.00	
小計								670.00	
機 15 周邊	28	岡 山 區	陽 明 段	409	高雄市	岡山區公所	機關用地	208.00	
	29			412	高雄市	岡山區公所	機關用地	314.00	
	30			413	高雄市	岡山區公所	機關用地	353.00	
	31			414-3	高雄市	岡山區公所	機關用地	13,257.00	
	32			414-4	中華民國	國防部政治作戰局	機關用地	121.00	
	33			414-6	中華民國	國防部政治作戰局	機關用地	318.00	
	34			380	高雄市	岡山區公所	分區界線尚未 分割	1.00	部分
35	430	高雄市	岡山區公所	分區界線尚未 分割	1.00	部分			
小計								14,573.00	
合計								29,916.00	

註 1：表內面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

註 2：考量緊鄰道路公保地及道路用地為避免日後地籍分割產生地界誤差，皆納入都市更新地區範圍，經盤點共有 82-3、82-104、82-134、82-135、82-136、82-137、83-4（部分）、84-1、87-17、87-18、86-16、110-10（部分）、111-14、111-22 等地號，如有其他未盤點之道路用地及道路公保地地籍，一併納入都市更新地區範圍。



表 3-5 更新地區土地權屬統計

權屬	所有權人	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
公有	中華民國	511.40	1.71%
	高雄市	29,400.60	98.28%
私有	私人	4.00	0.01%
合計		29,916.00	100.00%

備註：表內面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準

## 六、都市發展課題

更新地區範圍內之公有建築物（高雄市政府警察局岡山分局、岡山區公所、岡山地政事務所）屬供公眾使用之建築物，於民國 89 年內政部營建署「建築物實施耐震能力評估及補強方案（公有建築物）」奉行政院核定，規定民國 88 年 12 月 31 日以前申請建造者，各管理機關應辦理建築物耐震能力評估及補強工作，以保護人民生命財產，提昇公共福祉。

有鑑於此，上述公有建築物分別於民國 97 年進行岡山區公所（原岡山鎮公所）、市警局岡山分局耐震能力評估與 106 年進行岡山地政事務所耐震能力評估等作業。根據各建築物耐震能力評估報告結論，各公有建築物均未符合耐震能力標準，為因應不可抗拒之天災（地震、風災、水災、風災）、戰爭、事前可預防避免之重大災害或符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物等，遂依據都市更新條例第七條第一項第二款、第三款規定，由主管機關視實際情況，迅行劃定為更新地區。

上述建築物之耐震能力詳細評估結果綜整詳如下表，餘各公有建築物之耐震能力詳細評估報告書摘要。

表 3-6 公有建築物耐震能力評估綜整表

公有建築物	耐震能力評估摘要
岡山區公所（原岡山鎮公所）	<p>本案建築物之 X 向現有最小耐震能力 <math>A_{cx}=0.210g</math>，Y 向現有最小耐震能力 <math>A_{cy}=0.176g</math>，均小於耐震設計規範要求之 <math>A_c=0.351g</math>，耐震安全確有疑慮，必須辦理結構補強。</p> <p>建議建築物如繼續使用時，應注意梁、柱主結構體之維護，否則會導致降低建築物結構體之安全。</p>
警察局岡山分局	<p>本標的物依現況之耐震能力為：X 向（圖面東西向）之耐震能力 <math>A_c=0.1427g</math> 小於剩餘使用壽命（25 年）時 <math>A_c=0.2805g</math> 之規範標準；Y 向（圖面南北向）之耐震能力 <math>A_c=0.1652g</math> 亦小於剩餘使用壽命（25 年）時 <math>A_c=0.2805g</math> 之規範標準。</p> <p>除各層樓版較有明顯裂縫外，餘結構體（樑柱）尚無明顯裂縫，惟一樓柱頂有因牆之設置，造成「短柱」現象，不利耐震，應予改善。</p> <p>標的物現況之耐震能力未達現行規範之標準，建議標的物若欲繼續使用，應委由結構專業技師負責辦理全面性結構耐震修復補強，以維護建築物的使用機能與公共安全。</p>
岡山地政事務所	<p>本標的物依現況之耐震能力為：X 向耐震能力 <math>A_c=0.2592g</math>；Y 向耐震能力 <math>A_c=0.2927g</math>。XY 向均小於耐震設計規範要求之 <math>A_c=0.308g</math> 標準，耐震安全確有疑慮，必須辦理結構補強。</p>

## 肆、計畫基本目標與策略

### 一、發展定位

本計畫機 1-1 及商 2 基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。故機 1-1 及商 2 基地因應地區發展，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詳圖 4-1 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

本計畫機 1-1 及商 2 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增值土地使用效益。

#### (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、豆瓣醬及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，本案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 周邊地區發展定位示意圖

## 二、都市更新目標

- (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，與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。

## 三、都市更新策略

- (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) 原行政中心(機 1-1)調整土地使用屬性後，釋出招商，引入民間資金，共創地方繁榮。
- (三) 本計畫基地得以公辦都市更新方式開發。

## 伍、實質再發展概要

### 一、土地利用計畫構想

機 1-1 及商 2 基地位於岡山都市計畫區中心點，也是未來高雄捷運岡山路竹延伸線 RK1、RK2 站中心點位置，未來機 1-1 及商 2 基地將以雙捷運站之便利交通，結合周邊公園、學校機能完善之區位優勢，打造岡山宜居新都心，以卓越之居住機能與 RK1 聯合開發之商業機能、機 15 岡山新行政中心之行政機能串連，構築成岡山升級再發展之鑽石金三角，結合 R24 南岡山路周邊秀泰生活商場、高醫岡山醫院及高雄 87 期重劃區之開發，進而帶動岡、燕、橋整體都市機能提升，土地利用計畫構想詳圖 5-1 所示，構想說明如下：

- (一) 機 1-1 基地透過調整土地使用分區，引入智慧建築及高雄厝等先進理念，營造優質宜居之社區環境。
- (二) 機 15 基地營造各自獨立、相互融合的公共服務空間規劃，以及因應後疫情時代提供自然通風、採光、遮蔭、多層管制、分散進出、綠美化舒適環境之公共設施服務機能。
- (三) 藉由機 1-1 及機 15 基地開放空間之規劃，呼應周邊岡山公園及阿公店溪之藍綠景觀。
- (四) 結合市府政策落實再發展公益性，配合周邊社區需求規劃公益性服務設施，作為新一代優質生活想像的人文生活社區典範。

## 二、公共設施改善計畫構想

機 1-1 用地街廓總面積約 1.46 公頃，其中約 0.91 公頃範圍內原作為岡山區主要行政中心，惟因規模空間已不敷使用需求，擬辦理變更，遷移行政中心至機 15 用地，藉以改善岡山區整體行政服務機能。

岡山都市計畫區計畫面積共 1,014.18 公頃，依據都市計畫法第 45 條：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，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百分之十。」

表 5-1 岡山都市計畫區五類公共設施土地使用分區表

公共設施用地類型	面積（公頃）	岡山都市計畫區總計畫面積：1,014.18 公頃
		占總計畫面積比例
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%
廣場兼停車場用地	0.4273	0.04%
廣場用地	1.9460	0.19%
合 計	<b>69.1315</b>	<b>5.00%</b>

### 三、交通運輸系統構想

#### (一) 機 1-1 及商 2 周邊聯外道路系統

機 1-1 及商 2 基地以 L 型之台 19 甲線（寬度 15 公尺壽天路、寬度 20 公尺岡山路）為主要道路，往北銜接岡山區主要南北向聯外道路中山南北路（寬度 30-40 公尺），往南銜接岡山區主要東西向聯外道路介壽東西路（寬度 20 公尺）。

#### (二) 機 1-1 及商 2 區內道路系統

機 1-1 及商 2 基地周邊服務道路為北側及西側之岡山路 345 巷作為人行及車行共存道路（寬度 7 公尺），作為機 1-1 及商 2 基地與周邊住商使用連接之空間，同時提供做為岡山醫院及周邊居民休憩、移動及選逛之場所。

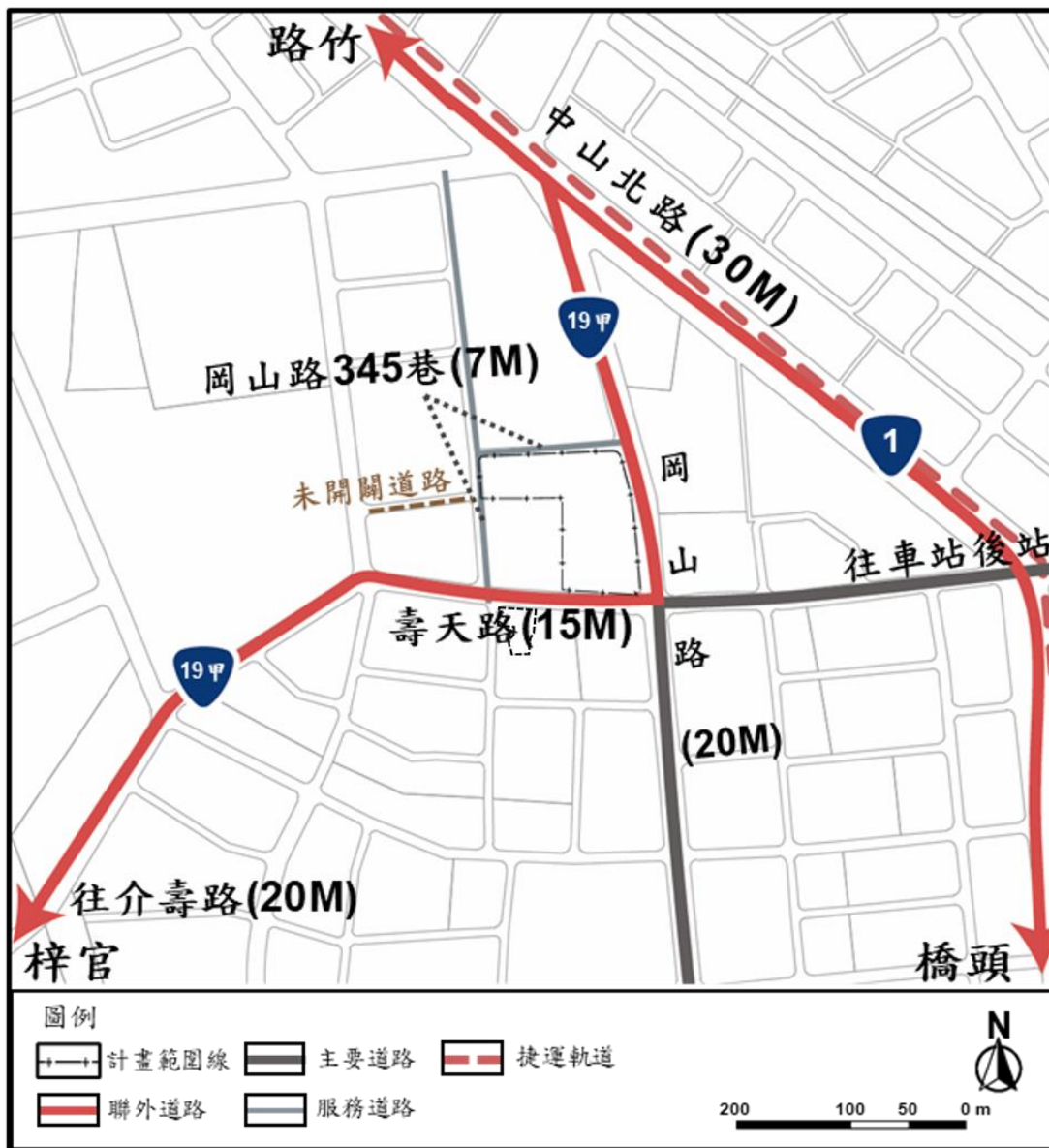


圖 5-1 機 1-1 及商 2 基地周邊道路系統示意圖

(三) 機 15 周邊聯外道路系統

機 15 基地之聯外道路以基地西側東北-西南向台 19 甲線(仁壽路，寬度 15 公尺)為主，往北銜接東西向主要道路柳橋西路(寬度 15 公尺)，可通往路竹，往南銜接東西向次要道路空醫院路(寬度 10 公尺)，可通往梓官。

(四) 機 15 區內道路系統

機 15 基地周邊區內道路以東側之主要道路阿公店路二段(寬度 20 公尺)、南側之次要道路空醫院路(寬度 10 公尺)以及西側之服務道路樹人路(寬度 10 公尺)為主，作為機 15 基地與周邊學校及住商空間使用之聯繫動線，整體交通系統便捷。東側臨阿公溪沿岸有環鎮自行車路線，提供做為移動、休憩之路徑。



圖 5-2 機 15 基地周邊道路系統示意圖



#### 四、防救災空間構想

##### (一) 機 1-1 及商 2 周邊防災避難空間或據點

###### 1. 緊急避難場所

鄰近本計畫之公 1 用地（岡山公園）可作為本計畫區之緊急避難場所。

###### 2. 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

本計畫鄰近可供臨時及中長期收容之場所為文小 2 用地（壽天國小）、文高 1（岡山高中）可供作物資發放場所；機 1-1（岡山醫院），可供作救災醫療資源提供場所。

##### (二) 機 1-1 及商 2 周邊避難及救災動線

###### 1. 緊急救援道路（20 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區緊急道路為岡山路、中山北路。

###### 2. 救援輸送道路（15 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區救援輸送道路為壽天路。

###### 3. 避難輔助道路（15 公尺寬以下）

本計畫之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路（岡山路 345 巷）。

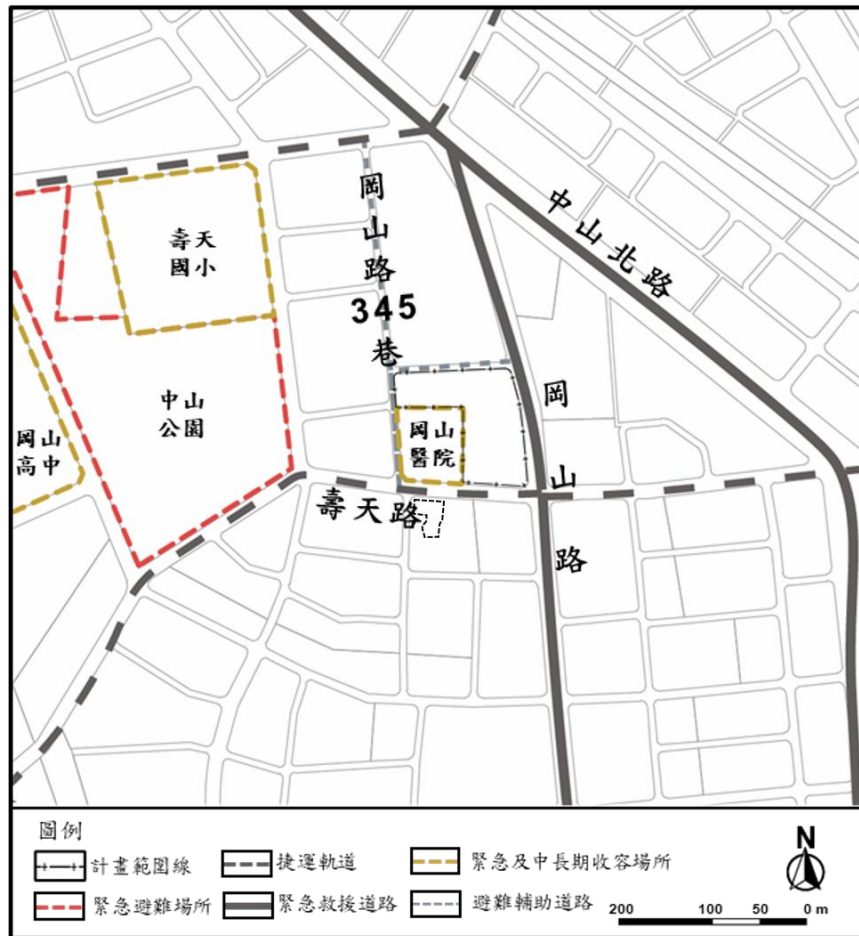


圖 5-3 機 1-1 及商 2 基地周邊防災系統計畫示意圖

(三) 機 15 周邊防災避難空間或據點

1. 緊急避難場所

本計畫之文中三用地（前峰國中）可作為本計畫區之緊急避難場所。

2. 臨時及中長期收容場所

本計畫鄰近可供臨時及中長期收容之場所為停十一用地、兒十一用地、兒十四用地及廣四用地，可提供作為救災醫療資源提供及物資發放場所。

(四) 機 15 周邊避難及救災動線

1. 緊急救援道路（20 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區緊急道路為阿公店路二段、河堤路二段。

2. 救援輸送道路（15 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區救援輸送道路為仁壽路、柳橋西路。

3. 避難輔助道路（15 公尺寬以下）

本計畫之避難輔助道路為空醫院路、樹人路。



圖 5-4 機 15 基地周邊防災系統計畫示意圖

## 陸、更新單元劃定基準

### 一、更新單元劃定原則

更新地區範圍內土地，得採下列原則劃定更新單元：

- (一) 完整街廓。
- (二) 同一街廓內鄰接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- (三) 同一街廓內鄰接兩條以上計畫道路且土地面積在一千平方公尺以上。
- (四) 以公有土地為原則，但為整體開發或為避免產生畸零地，得納入更新地區範圍內或鄰接更新地區範圍之私有土地及合法建築物。

### 二、劃定之更新單元

依計畫基本目標與策略以及上述更新單元劃定原則，並考量高雄市立岡山醫院刻正執行促進民間參與公共建設契約，故指定下列更新單元，詳表 6-1 及圖 6-1 所示。實施者得依前開更新單元劃定原則檢討並調整前開更新單元。

表 6-1 更新單元土地清冊

序號	區別	段別	地號	所有權人	管理機關	土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	備註
1	岡山區	岡山段	82-2	高雄市	衛生局	機關用地	288.65	
2			82-8	中華民國(2/10)、 高雄市	國產署、岡山區公所	機關用地	81.35	
3			82-45	高雄市	岡山區公所	機關用地	276.00	
4			82-46	高雄市	岡山區公所	機關用地	3,670.53	
5			82-48	中華民國(2/10)、 高雄市	國產署、岡山區公所	機關用地	45.00	
6			82-50	高雄市	交通局	機關用地	68.00	
7			84	高雄市	警察局	機關用地	4,572.32	
8			87	高雄市	警察局	機關用地	381.00	
9			86-5	高雄市	消防局	分區界線尚未分割	587.00	
10			86-9	高雄市	消防局	第二種商業區	73.00	
小計							10,042.85	
11	岡山區	陽明段	409	高雄市	岡山區公所	機關用地	208.00	
12			412	高雄市	岡山區公所	機關用地	314.00	
13			413	高雄市	岡山區公所	機關用地	353.00	
14			414-3	高雄市	岡山區公所	機關用地	13,257.00	
小計							14,132.00	
合計							24,174.85	

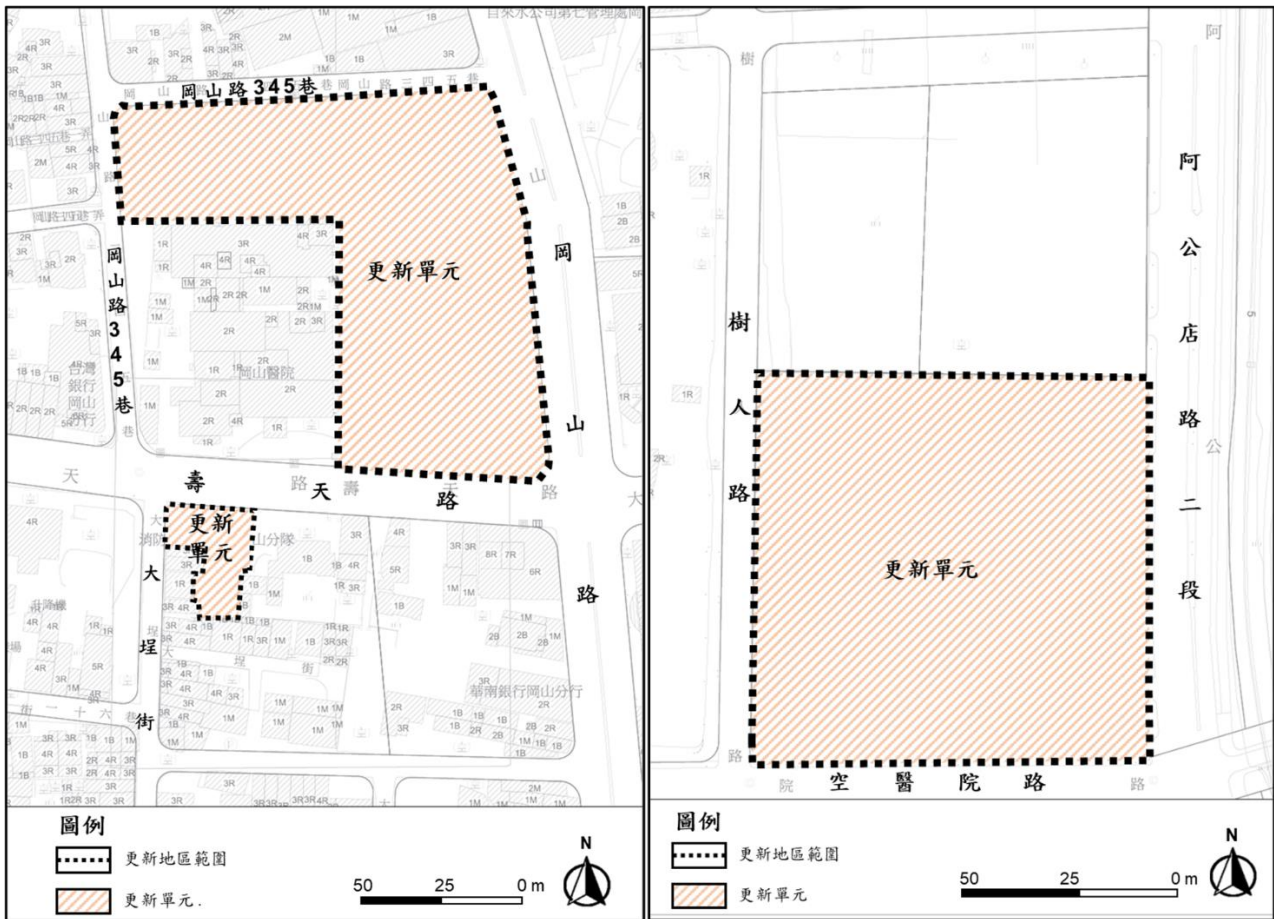


圖 6-1 更新單元範圍圖

### 三、附帶條件敘明

- (一) 實施者得依都市更新條例第 12 條第 2 項規定，將合併更新單元實施都市更新事業。
- (二) 依都市更新條例第 12 條規定由政府主導都市更新時，應參採內政部營建署所編訂「政府主導都市更新推動原則及推動手冊」辦理相關作業。
- (三) 為整體開發或避免產生畸零地，倘後續實施者欲整併鄰接更新地區範圍之私有土地及合法建築物，得經取得該私有土地及合法建築物所有權人同意後，納入更新單元實施都市更新事業。
- (四) 更新地區範圍內或鄰接更新地區範圍之未開闢計畫道路，得依都市更新條例及都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定，由實施者協助取得開闢，並將其產權登記為公有。

## 柒、其他應表明事項

- (一) 以上表列面積數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依土地清冊及相關範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- (二) 本更新地區各更新單元依地籍測量分割為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外；若分割出部分道路或建築用地，則應排除或納入於更新單元。
- (三) 本劃定更新地區案未規定事項，悉依都市計畫及其相關規定辦理。
- (四) 未來申請開發涉及同宗建築基地分割、保留地分割、畸零地、既有巷道、現有巷道及廢巷疑義等情事者，須依建築法令及相關規定辦理。
- (五) 後續都市計畫變更及更新計畫書，應就更新單元所得給予之容積獎勵方式及額度或其它有助於本案都市更新事業推動之事項進行說明。

附錄一 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

許茗莉君等 6 人

劉天賦君

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

黃泉源、許茗莉

未出席

程安順代

王屯電、唐一凡、

施旭源、李季持、

翁薇謹、李宜庭、

林相伯、柯昱玟

(二)高雄市民議會：

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	許茗莉等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"> <li>1. 建議維持原公開展覽草案內容。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	照市府研析意見通過。
2	劉天賦	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"> <li>1. 建議維持原公開展覽草案內容。</li> <li>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。</li> </ol>	照市府研析意見通過。