

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)案計畫書



辦理機關：岡山鎮公所

中華民國 95 年 12 月

## 一、前言

岡山鎮公所於辦理「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」作業時，於變更案編號第九案中為設置鄰里性商業區以符合地區發展需求，特將兒五-一北側住宅區變更為第三種商業區並規定以市地重劃方式辦理開發；另於變更案第二十九案中為提供一處舒適完備的籃筐會展覽空間並解決攤販造成之破害問題，特於工八西側農業區劃設一處民俗觀光市場專用區，並規定應整體開發。

其中變更案編號第九案有關第三種商業區附帶條件規定之一為「應於本通盤檢討案發布實施日起兩年內依變更內容所載附帶條件辦理完成，否則另依法定程序變更恢復為原計畫住宅區。」；變更案編號第二十九案有關民俗觀光市場專用區附帶條件規定之一為「二年內未提出整體開發計畫，則恢復原計畫。」。

經查「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」業於民國 92 年 1 月 10 日經高雄縣政府發布實施，迄今已三年餘，上述二處整體開發地區均未依規定辦理開發，且無辦理開發需求，為避免造成土地使用之限制及有效執行都市計畫以促進土地之開發利用，爰依都市計畫相關規定辦理本都市計畫變更作業，將第三種商業區及停十停車場用地回復原住宅區使用；將民俗觀光市場專用區回復為原農業區使用。

## 二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第一項第三款暨第二項。

### 三、變更位置與範圍

本次變更位置包含二處，茲分述如下：

#### (一) 變更位置一

「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更案編號第二十九案，位於岡山都市計畫區北側民俗觀光市場專用區，面積約 8.09 公頃(位置詳圖一所示、範圍詳圖二及表一所示)。

#### (二) 變更位置二

「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」變更案編號第九案，位於岡山都市計畫區東南側兒五-一北側，包含第三種商業區 1.47 公頃及停車場用地(停十)0.08 公頃(位置詳圖一所示、範圍詳圖三及表一所示)。

表一 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)案變更範圍內地號一覽表

變更範圍	地段	地號	地目	面積	公告現值	所有權人	持分	建號	日期	面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	備註	
民俗觀光市場專用區	台安段	335-1		14.51	2,400	中華民國(財政部國有財產局)	1/1						
		371-1	水	0.79	2400	台灣省高雄農田水利會	1/1						
		373-1	田	2,052.39	2,400	黃碧明 黃洪仁物 黃碧仲 黃木添	1/8 1/2 1/8 1/8						
		375-1	田	101.00	2,400	楊孫碧霞	1/1						
		376	田	1,476.83	2,400	陳邱金珠	1/1						
		377	田	2,017.24	2,400	楊隆秋	1/1						
		378-1	田	407.50	2,400	楊榮進	1/1						
		525	田	4,690.37	2,400	許貴珍 洪文壬 許秀蘭	1/3 1/3 1/3						
		526	田	1,358.87	2,400	黃應聯	1/1						
		527		85.35	2,400	中華民國(財政部國有財產局)	1/1						
		528		244.77	2,400	中華民國(財政部國有財產局)	1/1						
		529	田	1,604.62	2,400	蔡文丑	1/1						
		530	田	5,573.28	2,400	莊昌勳	1/1						
		531	田	2,523.96	2,400	莊昌勳	1/1						
		532		543.33	2,400	中華民國(財政部國有財產局)	1/1						
		533	田	1,164.40	2,400	黃軍勝	1/1						
		534	田	1,028.91	2,400	陳信村	1/1						
		535	田	1,042.48	2,400	麥一郎	1/1						
		536	田	3,292.86	2,400	劉陳月雀	1/1						
		537	田	204.11	2,400	麥一郎	1/1						
		560	田	361.66	2,400	麥一郎	1/1						
		561	田	1,066.07	2,400	麥一郎	1/1						

表一 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)案變更範圍內地號一覽表(續一)

變更範圍	地役	地號	地目	面積	公告現值	所有權人	持分	建號	日期	面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	備註
民俗觀光市場專用區	台安段	562	田	5,695.29	2,400	王肇國	1/2					
						陳志揚	1/2					
		503	田	1,568.14	2,400	黃軍勝	1/2					
						莊昌勳	1/2					
		564		604.58	2,400	中華民國(財政部國有財產局)	1/1					
		565	田	7,973.97	2,400	莊昌勳	1/1					
		566	田	6,737.68	2,400	莊昌勳	1/1					
		567	田	603.16	2,400	曾瑋蓮	1/1					
		568	田	349.53	2,400	洪金義	1/1					
		569	田	1,940.90	2,400	王民寧	50/97					
						王民選	47/97					
		570	田	518.76	2,400	陳水裕	1/1					
		571	田	683.45	2,400	陳水裕	1/1					
		626	田	48.01	2,400	王仁方	1/1					
		627		114.76	2,400	中華民國(財政部國有財產局)	1/1					
		628	田	718.78	2,400	曾勵評	1/1					
		629-1	田	1,975.29	2,400	鍾王蒞麐	4687/10000					
						林沅璋	626/10000					
						李王敏	4687/10000					
		630	水	202.02	2,400	台灣省高雄農田水利會	1/1					
631	田	768.02	2,400	黃軍勝	1/2							
				莊昌勳	1/2							
632	田	853.05	2,400	黃軍勝	1/2							
				莊昌勳	1/2							
633	田	974.79	2,400	黃軍勝	1/2							
				莊昌勳	1/2							

表一 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)案變更範圍內地號一覽表(續二)

變更範圍	地段	地號	地目	面積	公告現值	所有權人	持分	建號	日期	面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	備註
民俗觀光市場專用區	台安段	634	田	1,227.13	2,400	黃軍勝 莊昌勳	1/2 1/2					
		635	田	3,048.94	2,400	莊貴臨 黃軍勝	1/2 1/2					
		636	田	1,792.05	2,400	陳識仁 陳正己 陳杜玉珠	1/3 1/3 1/3					
		637	田	3,110.28	2,400	陳識仁 陳正己 陳杜玉珠	1/3 1/3 1/3					
		645	田	3,207.81	2,400	林文豹 李振瑞 李秋臨 李秋芳	1/3 1/3 1/6 1/6					
		646	田	2,749.97	2,400	黃軍勝 莊昌勳	1/2 1/2					
		647	田	734.26	2,400	黃軍勝 莊昌勳	1/2 1/2					
		648	田	505.80	2,400	黃軍勝 莊昌勳	1/2 1/2					
		649-1	田	40.48	2,400	黃軍勝 莊昌勳	1/2 1/2					
		650-1	水	92.72	2,400	台灣省高雄農田水利會	1/1					
		851-1	田	110.99	2,400	陳維權 林花桂	1/2 1/2					
		704-1	田	83.31	2,400	黃軍勝 莊昌勳	1/2 1/2					

表一 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)案變更範圍內地號一覽表(續三)

變更範圍	地段	地號	地目	面積	公告現值	所有權人	持分	建號	日期	面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	備註
第三種商業區	大紅段	102-1	建	6,620.00	17,961	余坤洲	1/1					
		105	旱	4,093.00	18,156	余陳月娥	1/1					
		187-1	建	116.00	28,000	丁蕭桂花	1/1	214	65.9.27	129.75	大德二路147號	
		188	建	79.00	28,000	黃君雄	1/1	1851	84.8.2	493.66	大德二路149號	
		188-1	建	76.00	28,000	黃君雄	1/1	1851	84.8.2	493.66	大德二路149號	
		189	建	118.00	28,000	謝理屏	1/1					
		190	建	76.00	28,000	楊施圓珠	1/1					
		191	建	79.00	28,000	侯秋珠	1/1	213	65.6.28	99.28	大德二路139號	
		192	建	95.00	28,000	建元營造廠股份有限公司	1/1	91	65.9.27	109.72	大德二路137號	
		193	建	116.00	21,000	歐陽崇瑩	1/1	220	65.9.27	84.28	大德二路145巷1號	
		194	雜	99.00	21,000	中華民國(財政部國有財產局)	1/1					
		195	建	92.00	28,000	葉光城	1/1	2006	92.3.18	177.59	大德二路161號	
		195-1	旱	3.00	28,000	郭式瑞	1/4					
						郭式義	1/4					
						郭瑞仁	1/4					
						郭瑞源	1/4					
		195-7	建	80.00	28,000	趙簡秀琴	1/1	2005	92.3.18	176.09	大德二路159號	
		195-8	建	80.00	28,000	張國欽	1/1	2004	92.3.18	176.03	大德二路157號	
		195-9	建	80.00	28,000	蕭炳辰	1/1	2003	92.3.18	176.03	大德二路155號	
		195-10	建	80.00	28,000	莊佳瑋	1/1	2002	92.3.18	176.03	大德二路153號	
195-11	建	104.00	28,000	余素娥	1/1	2001	92.3.18	175.58	大德二路151號			
195-12	旱	6.00	28,000	郭銘宜	1/1							
196	建	179.00	21,000	林瑞泰	1/1	266	65.9.27	95.46	大德二路145巷2號			
197	建	163.00	14,000	章吳鳳娣	1/1	194	65.9.27	86.71	同燕路272巷62號			
198	旱	290.00	14,000	余陳月娥	1/1							
199	雜	110.00	14,000	余陳月娥	1/1							

表一 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)案變更範圍內地號一覽表(續四)

變更範圍	地段	地號	地目	面積	公告現值	所有權人	持分	建號	日期	面積(m <sup>2</sup> )	建物門牌	備註	
第三種商業區	大紅段	203	旱	124.00	14,000	郭瑞源	1/1						
		203-1	建	244.00	14,000	郭美珠	1/1	745	82.5.10	304.60	大德二路145巷5號		
		203-2	旱	229.00	14,000	郭武義	1/4						
						郭武瑞	1/4						
						郭瑞源	1/4						
						郭瑞仁	1/4						
		203-4	旱	292.00	14,000	郭銘宜	1/1						
		203-5	旱	88.00	14,000	郭武義	1/4						
						郭武瑞	1/4						
						郭瑞源	1/4						
						郭瑞仁	1/4						
		203-6	旱	151.00	14,000	郭武義	1/1						
		203-7	旱	123.00	14,000	郭武義	1/1						
203-8	旱	124.00	14,000	郭哲宇	1/1								
203-9	旱	90.00	14,000	郭武義	1/4								
				郭武瑞	1/4								
				郭瑞源	1/4								
				郭瑞仁	1/4								
203-10	旱	266.00	14,000	郭瑞仁	1/1								
停車場用地	大紅段	102	建	720.00	21,331	余坤洲	1/1	1226	84.4.21	3,694.61	大德二路69號		

註：上述所列地號僅供參考。



## 六、變更理由

「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」於民國92年1月10日發布實施，依計畫書中變更案第二十九案附帶條件二規定民俗觀光市場專用區於二年內未提出整體開發計畫，則恢復原計畫，岡山鎮公所評估後有感於該觀光商業專用區地處偏遠，開發後不易吸引人潮，且該民俗觀光市場專用區土地所有權人眾多難以整合，再者籃筐會已於河華路、巨輪路一帶舉辦多年，有關籃筐會舉辦期間造成之交通及噪音問題，岡山鎮公所已研擬相關管制措施，包含交通管制、噪音管制、攤位減量、結合傳統工藝等，故擬依規定回復原分區以避免限制該等土地使用。

另變更案第九案附帶條件二規定第三種商業區及停車場用地(停十)應於通盤檢討案發布實施日起兩年內依變更內容所載附帶條件辦理市地重劃作業，否則另依法定程序變更恢復為原計畫住宅區，經查自通盤檢討案發布實施已三年餘，迄今未辦理市地重劃作業，考量西側屬建成區，地主意願難以整合，辦理市地重劃確有困難，故依規定將第三種商業區及停車場用地(停十)回復原分區使用。

綜此，此二變更案之相關土地所有權人均未能依計畫書規定於民國92年1月10日計畫發布實施後二年內開發完成，且地主亦無開發意願，為避免限制該等土地使用，致影響土地所有權人之土地開發利用，依規定將其土地變更回復為原使用分區，以符地區發展需求。

## 七、變更計畫內容

本變更計畫內容係依據變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案變更案第9案及第29案附帶條件辦理，變更內容詳表三變更內容明細表及圖四、圖五變更內容示意圖所示；變更後都市計畫內容詳表四變更前後土地使用面積表及圖六、圖七變更後計畫內容示意圖所示。

表三 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)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫內容	新計畫內容		
一	西側民俗觀光市場專用區	民俗觀光市場專用區 (8.09公頃)	農業區 (8.09公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>查「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」自民國92年1月10日發布實施至今已逾二年，迄今未依計畫書規定於二年內未提出整體開發計畫。</li> <li>岡山鎮公所評估後有感於本民俗觀光市場專用區地處偏遠，開發後難以吸引人潮。</li> <li>本民俗觀光市場專用區所有權人眾多，難以整合開發。</li> <li>岡山鎮公所已針對籃筐會舉期間相關交通與噪音問題研擬相關管制措施，包含交通管制、噪音管制、攤位減量、結合傳統工藝等，故未來籃筐會仍依往例於河華路、巨輪路一帶舉辦。</li> <li>依計畫書規定將本案由民俗觀光市場專用區回復為原計畫農業區，以避免限制該等土地使用。</li> </ol>	
二	道十號路南側兒五一附近	第三種商業區 (1.47公頃)	住宅區 (1.55公頃)	<ol style="list-style-type: none"> <li>查「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」自民國92年1月10日發布實施至今已逾二年，迄今第三種商業區及停車場未依計畫書規定於通盤檢討案發布實施日起兩年內依變更內容所載附帶條件辦理市地重劃開發。</li> <li>西側建築物係於「變更岡山都市計畫(第一次通盤檢討)案」發布實施前已取得建築執照，屬於合法建築物，地主意願難以整合，辦理市地重劃確有困難。</li> <li>依計畫書規定將本案由第三種商業區及停車場用地回復為原計畫住宅區，以符地區實際需求。</li> </ol>	案陳人：(郭武瑞)請盡速辦理回復。
		停車場用地 (停車場) (0.08公頃)			

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表四 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)案變更前後土地使用面積統計表

類別	項目	原計畫內容 面積 (ha)	本變更案 增減面積 (ha)	變更後計畫內容		
				面積(ha)	佔計畫面積 百分比(%)	佔都市發展用 地百分比(%)
都市發展用地	住宅區	333.9842	+1.55	335.5342	22.49	32.38
	第一種商業區	34.0200	-	34.0200	2.28	3.28
	第二種商業區	10.0600	-	10.0600	0.67	0.97
	第三種商業區	1.4700	-1.47	0.0000	0.00	0.00
	甲種工業區	92.4530	-	92.4530	6.20	8.92
	乙種工業區	152.6892	-	152.6892	10.24	14.74
	零星工業區	1.5683	-	1.5683	0.11	0.15
	宗教專用區	0.7000	-	0.7000	0.05	0.07
	民俗觀光市場專用區	8.0900	-8.09	0.0000	0.00	0.00
	文教區	3.0800	-	3.0800	0.21	0.30
	車站專用區	7.6200	-	7.6200	0.51	0.74
	機關用地	78.2367	-	78.2367	5.24	7.55
	學校用地	51.6367	-	51.6367	3.46	4.98
	公園用地	36.1800	-	36.1800	2.43	3.49
	綠地	8.0405	-	8.0405	0.54	0.78
	兒童遊樂場用地	3.9400	-	3.9400	0.26	0.38
	園林道	22.2832	-	22.2832	1.49	2.15
	停車場用地	4.0800	-0.08	4.0000	0.27	0.39
	醫院用地	6.1200	-	6.1200	0.41	0.59
	市場用地	1.9600	-	1.9600	0.13	0.19
	廣場兼停車場用地	0.4276	-	0.4276	0.03	0.04
	水利用地	0.5231	-	0.5231	0.04	0.05
	鐵路用地	6.2593	-	6.2593	0.42	0.60
	社教用地	3.9100	-	3.9100	0.26	0.38
	郵政事業用地	0.0700	-	0.0700	0.00	0.01
	電路鐵塔用地	0.0340	-	0.0340	0.00	0.00
	道路廣場	155.9040	-	155.9040	10.45	15.05
	河川區兼供道路使用	0.4313	-	0.4313	0.03	0.04
	交通用地	18.3800	-	18.3800	1.23	1.77
	加油站	0.0600	-	0.0600	0.00	0.01
	小計	1044.2111	-8.09	1036.1211	69.45	100.00
	非都市發展用地	農業區	405.3609	+8.09	413.4509	27.71
河川區		42.2510	-	42.2510	2.83	-
小計		447.6119	+8.09	455.7019	30.55	-
合計	1491.8230	-	1491.8230	100.00	-	

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

## 八、事業及財務計畫

本案回復為住宅區及農業區後，由土地所有權人自行依需求辦理開發及使用。

## 九、土地使用分區管制

住宅區應依原岡山都市計畫之土地使用分區管制要點中住宅區之相關規定辦理。

## 十、其他

本案變更案編號二係變更商業區及停車場用地為住宅區，參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」內容檢討商業區及停車場用地面積如下：

### (一) 商業區總量檢討

標準：應依計畫人口規模檢討之

1. 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出 0.45 公頃為準。
2. 三萬人至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出 0.50 公頃為準。  
⇒岡山都市計畫計畫人口為十萬人，故商業區面積不得超出 48.5 公頃。  
⇒現行計畫計劃設 45.55 公頃商業區，變更後商業區面積 44.08 公頃，未超出規定。

### (二) 停車場用地檢討

**19** 標準：不得低於區內車輛預估數 20% 之停車需求

- 岡山都市計畫計畫人口為十萬人，故停車場應劃設面積為  $100,000 \div 5 \times 30 \times 0.2 = 12$  公頃
- 現行計畫劃設 4.5076 公頃(含廣兼停)，變更後停車場用地(含廣兼停)面積為 4.4276 公頃。
- 本次變更之停車場用地係原配合住宅區變更為商業區之公共設施負擔，既已回復原分區，故停車場用地亦予以回復原分區，以符公平合理原則；有關停車場用地面不足部分，擬於通盤檢討中再予補足。