

# 都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地、社教用地、機關用地、停車場用地、車站用地為運動休閒專用區、捷運開發區）（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線 Y3站建設計畫）案」暨「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線 Y3站建設計畫）細部計畫案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條規定辦理。

說明：

一、本市都市計畫「變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地、社教用地、機關用地、停車場用地、車站用地為運動休閒專用區、捷運開發區）（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）案」暨「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）細部計畫案」之公告公開展覽自民國111年7月15日起至111年8月16日止。

二、公開展覽地點

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市烏松區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：都市計畫書、圖（主要計畫比例尺六千分之一、細部計畫比例尺一千分之一）各1份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附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，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或繳、郵寄至高雄市政府都市發展局，若有相關問題，本案聯絡人及電話如下：

柯小姐（07）336-8333 分機 5430

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
111年8月1日（星期一）	下午3時00分	烏松區公所三樓會議室

「變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地、社教用地、機關用地、停車場用地、車站用地為運動休閒專用區、捷運開發區）（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）案」暨「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）細部計畫案」  
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：

# 都市計畫變更內容概要

## 一、緣起

第8屆世界運動會（簡稱2009高雄世運）於2009年7月16日至26日在本市舉行，是首次在臺灣舉辦之國際性大型綜合運動會。開幕典禮以海洋意象等主題，呈現台灣的自然生態及多元文化，閉幕典禮主秀表演內容以呈現「高雄意象」為主軸，透過跨界、數位、當代流行整合，呈現高雄昔日與現代風華；體現賽事舉辦將運動休閒與當地城市觀光、文化、休閒、社會發展之綜合效益，故各國運動場館之規劃朝向與運動產業結合之經濟型態，將運動產業轉化為城市永續發展動能，有助於城市行銷。

澄清湖棒球場於民國88年啟用，現為台灣四座A級球場（職棒及國際賽事）之一，屬重要場館，綜觀澄清湖棒球場所在區位係包含四類型公共設施用地之大型街廓，應透過公共設施機能整合，區分出運動休閒為主、商業為輔之發展，過去因應棒球場自身缺少永續營運規劃方案，周邊有缺少便捷大眾運輸系統，又有公共設施用地自58年劃設置今多尚未開闢、南側社教用地原有澄清會館、演藝廳已無使用，僅剩餘辦公機能等現況發展情形，導致整體公共設施用地使用效益低，應有檢討之迫切。

現今因職棒第六隊加盟中華職棒大聯盟，並擇定澄清湖棒球場作為主場、高雄都會區大眾運輸系統黃線於本計畫區周邊設站，以及高雄長庚醫院之醫療定位，均為澄清湖棒球場帶來永續發展契機，故如何整合規劃為計畫重點，提出下列二大策略：

### （一）掌握捷運黃線興建計畫設站可驅動烏松地區發展契機，參酌國際棒球園區規劃案例，整體規劃澄清湖棒球場所在區位

參酌國際棒球場館規劃案例，如日本東京巨蛋、美國舊金山巨人隊棒球場等，係以棒球場為主要核心，配合大眾運輸系統、多功能運動中心、商場旅館及休閒設施等支援機能，遊憩機能完整；惟現況澄清湖棒球場僅提供棒球賽事觀賽、小型賣店等，故本次重新建構澄清湖棒球場與周邊土地使用規劃，促進棒球場永續發展。

### （二）以棒球場為核心，並以區位資源優勢引入運動休閒產業及捷運聯合開發，帶動運動發展及公共服務健全發展，打造為重要運動休閒園區

依據「高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫」業於民國111年3月核定，其於澄清湖棒球場南北兩側分別設置Y3站及Y4站（詳如圖1-3-1所示），本計畫將成為大高雄地區30分鐘生活圈範圍，故為提升都市活動，以澄清湖棒球場及計畫範圍西側規劃專用區串連捷運場站Y3站及Y4站，計畫範圍東側則依據滯洪調節、地方休閒需求劃設大型公園，另將原有社教用地辦公機能與棒球場活動支援機能整合至專用區內，透過機能整合，以確實提供大規模休閒空間及專用區發展空間。

綜上所述，為突顯本市澄清湖棒球場設施空間效能與價值，活化場館及增加場館能見度與使用率之目的，變更本計畫範圍內部分機關用地、公園用地、社教用地為運動休閒專用區，並變更捷運站毗鄰之部分公園用地、車站用地及停車場用地為捷運開發區。本次辦理都市計畫變更並另行擬定細部計畫，達成結合運動、休閒、訓練、競賽、教育、健康及觀光多元化服務之國際級棒球運動休閒園區，帶動球場永續運營。

## 二、計畫範圍

本計畫範圍位於澄清湖特定區計畫南側，係由大埤路、公園路及長庚路所圍成之街廓，計畫範圍西側臨自來水事業用地、東北側臨遊憩商業中心區、南側臨醫療專用區，面積合計約19.1705公頃。

## 三、主要計畫變更內容概要（本計畫實質計畫變更內容詳下表1及圖1）

表 1 主要計畫變更內容綜理表

變更位置	變更前		變更後		變更理由	備註
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
公四 - 一 用地、公四 - 五 用地、機十 用地、社教 用地、停二 用地、站二 用地	停車場用地 (停二)	0.2467	捷運開發區 (附)	2.1306	1.為健全大眾運輸導向發展，強化捷運 Y3 站之轉運機能，提升捷運周邊土地使用效益，以服務居民及場站旅客，故引入捷運開發區以提高使用者之便利、舒適及多樣性，增加大眾捷運系統旅運量。 2.故本計畫變更毗鄰捷運 Y3 站之停車場用地、車站用地及公園用地為捷運開發區。	附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫辦理整體開發，並至少劃設 10%之開放空間公共設施用地。 2.公共設施用地變更為捷運開發區及運動休閒專用區，參照澄清湖特定區計畫公共設施用地變更為商業區之通案性回饋規定，回饋比例為 35%。
	車站用地 (站二)	0.2717				
	公園用地(兼供調節池使用) (公四-五)	1.6122				
	公園用地 (公四-一)	7.0732	運動 休閒專用區 (附)	17.0399	1.配合捷運黃線 Y4 場站設於本計畫範圍之南側，將引入休閒、觀光、運動健康與醫療等活動人口，故綜觀整體都市再發展契機，調整土地使用機能，配合捷運開發區以引導都市整體多元發展。 2.故為提升澄清湖棒球場整體設施空間效能，活化場館及增加能見度，共創場館整體創意行銷管理策略，以達成結合交通建設、運動、休閒、訓練、競賽、教育、健康及觀光多元化服務之國際級運動園區，本計畫引入運動休閒專用區，營造本計畫範圍為符合都會市民健康運動與生活休閒之專用區。	
	公園用地(兼供調節池使用) (公四-五)	7.4866				
	機關用地 (機十)	0.1526				
	社教用地	2.2786				
	車站用地 (站二)	0.0489				

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

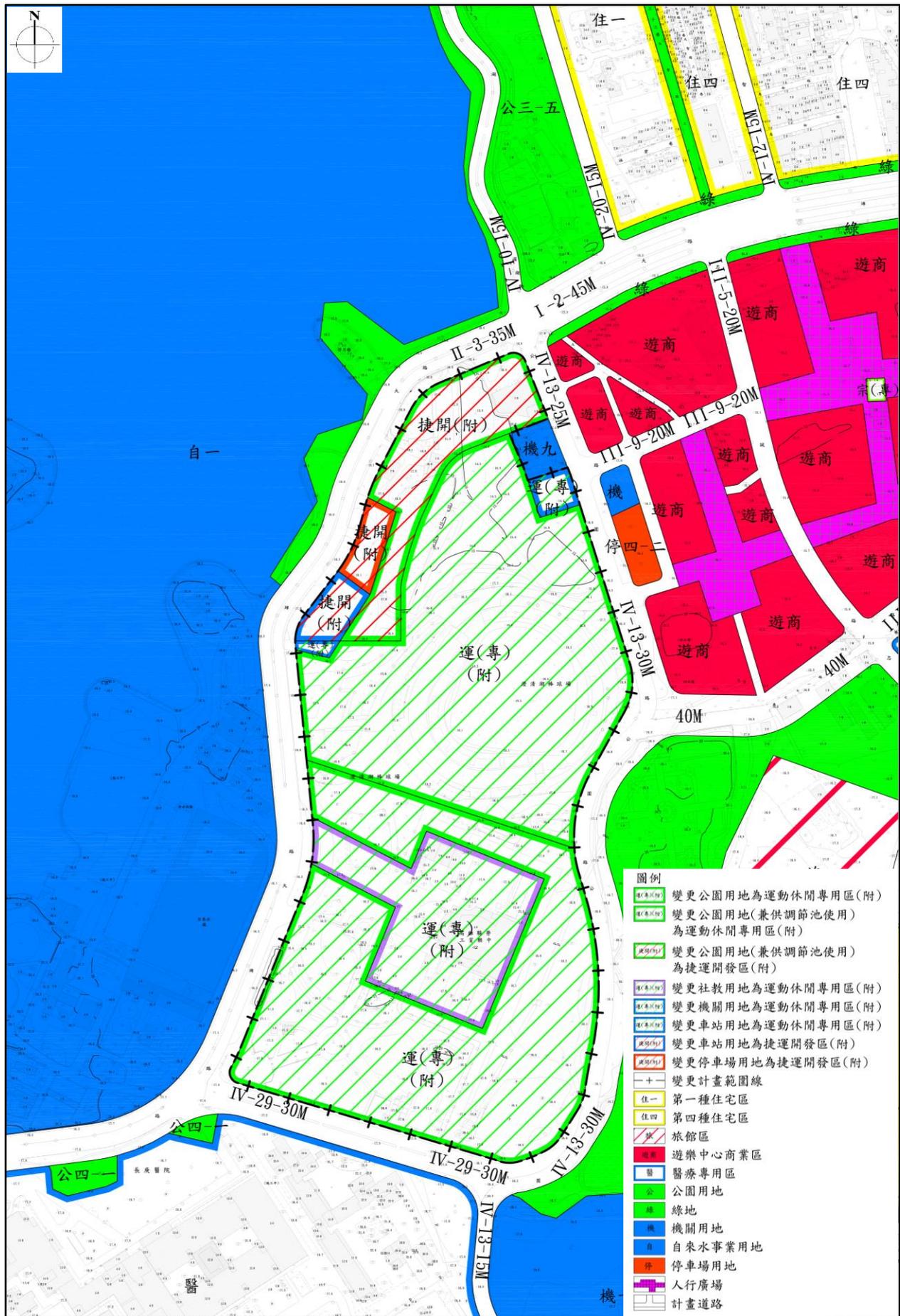


圖 1 主要計畫變更內容示意圖

#### 四、細部計畫擬定內容概要（本計畫實質計畫變更內容詳下表2及圖2）

##### （一）擬定計畫內容

表 2 細部計畫擬定內容綜理表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	運動休閒專用區	8.3136	43.37
	捷運開發區	2.1306	11.11
	小計	10.4442	54.48
公共設施用地	公園用地（兼供滯洪池使用）	2.1420	11.17
	公園用地	6.1852	32.27
	停車場用地	0.3991	2.08
	小計	8.7263	45.52
合計		19.1705	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

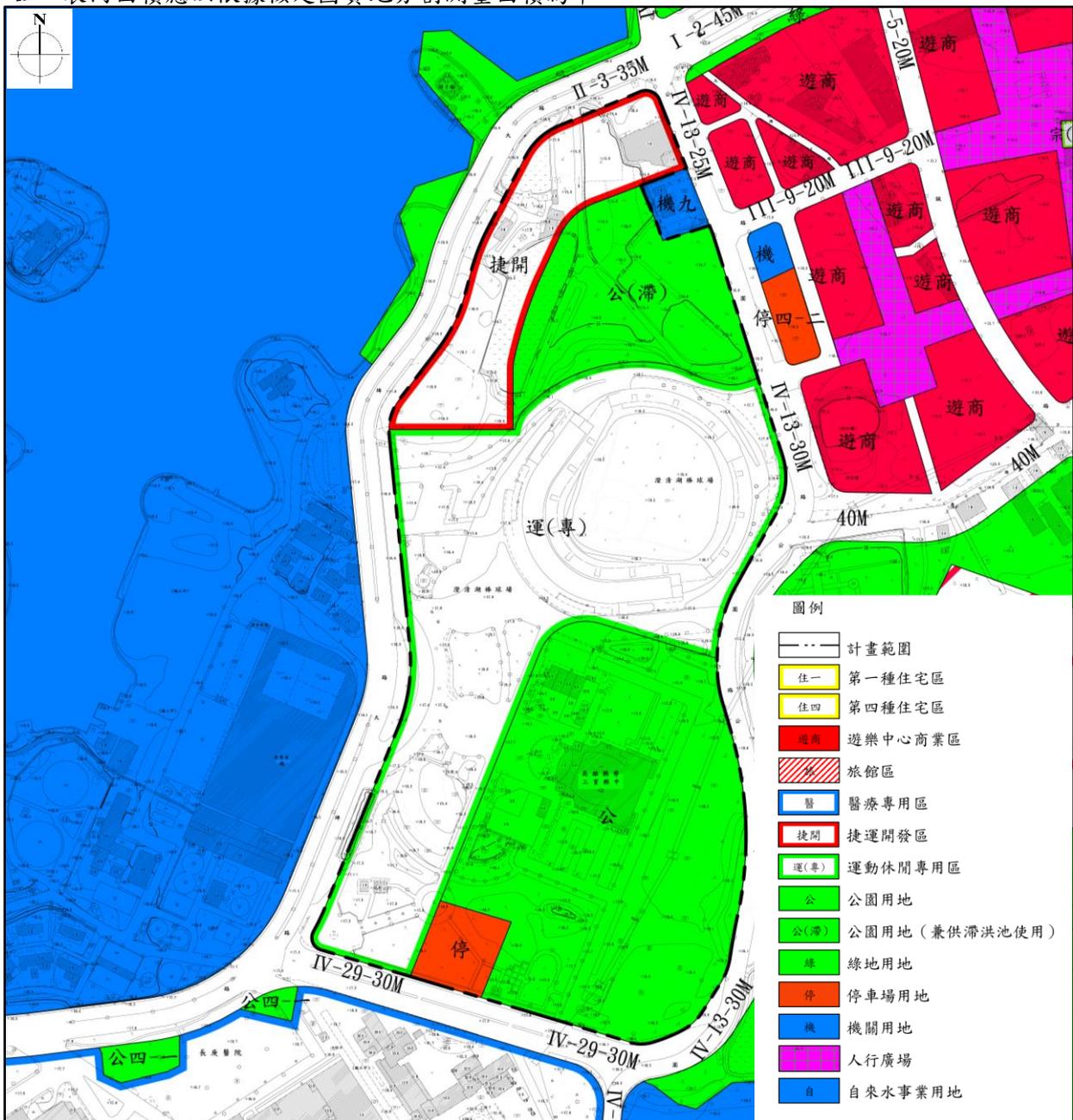


圖 2 細部計畫擬定內容示意圖

## (二) 土地使用分區管制要點

1. 本要點依都市計畫法第 22 條及同法高雄市施行細則規定訂定之，本區土地使用管制應依下列規定辦理。

### 2. 捷運開發區

(1) 捷運開發區建蔽率不得大於70%，容積率不得大於300%。

(2) 捷運開發區除供捷運車站出入口、通風井、轉乘設施及相關設施之使用外，並依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定辦理開發之土地，得依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

(3) 捷運開發區於申請建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提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）同意者，不在此限。

### 3. 運動休閒專用區

(1) 運動休閒專用區之土地使用強度及允許使用項目依表3規定辦理。

表 3 土地使用強度及允許使用項目綜理表

土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	允許使用項目
運動休閒專用區	70	300	1.提供澄清湖棒球場相關設施使用，包含運動設施、辦公處所、研習中心或經主管機關認定之運動產業。 2.得引入下列項目使用： (1) 運動服務業 (J8)、休閒、娛樂服務業 (J7)、觀光及旅遊服務業 (J9)、零售業 (F2)、綜合零售業 (F3)、餐飲業 (F5)、電影片映演業 (J403)、藝文業 (J6)、日間照顧服務業 (JH02011)、小規模多機能服務業 (JH02021)。 (2) 住宅使用不得高於運動休閒專用區總樓地板面積之40%。 (3) 得供捷運車站出入口、通風井、轉乘設施及相關設施之使用。 (4) 其他經高雄市政府目的事業主管機關許可設施，或設定地上權及都市更新等相關規定，經主管機關核准之使用。

(2) 運動休閒專用區於申請建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築（如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮），退縮部分得計入法定空地，但基地情形特殊經提都設會同意者，不在此限。

(3) 退縮建築空間均作為無遮簷人行道通行，退縮建築空間應自最外側植行道樹，並至少留設2.5公尺寬人行道供公眾通行。

(4) 建築基地倘採都市更新辦理開發，其都市更新容積獎勵總和以不超過該建築基地1.5倍之基準容積為原則。

4. 本要點其餘未規定事項，適用都市設計基準及其他法令規定辦理。

### (三) 都市設計基準

#### 1. 總則

- (1) 本設計基準依據都市計畫法高雄市施行細則第3條及本計畫土地使用分區管制要點規定辦理之。
- (2) 本計畫內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- (3) 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項時，應依照都設會之相關規定與決議事項辦理。
- (4) 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- (5) 土地面積1,000平方公尺以上之建築基地，其法定空地至少需一半以上集中留設於臨接道路側。
- (6) 建築物之廣告物、照明、冷氣機孔之遮陽及雨庇設施等，應於設計時一併考慮。另工作陽台需由開發商、起造人或建設公司統一設計或施作景觀遮蔽設施物（如百葉窗、格柵等）。
- (7) 屋頂水箱、冷卻塔須以景觀遮蔽物美化，其造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。
- (8) 建築基地內之建築物於臨街面鼓勵設置露台或陽台，並鼓勵設置花台予以垂直綠美化。
- (9) 作為商業使用者，其廣告招牌之設置應以側懸型及正面型為主，並不得於無遮簷人行步上設置落地型廣告物。
- (10) 各類建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。
- (11) 建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，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；且應加以植栽綠化，並得以喬木、灌木及地被植物加以複層設計。
- (12) 建築基地綠化：本計畫建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於75%，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定及都設會相關決議事項辦理。
- (13) 本計畫建築基地開發建築物附設停車空間之設置，應依下列規定辦理：
  - A. 同一街廓內不同建築基地之地下停車空間得合併使用，以減少地下停車空間出入口，若為不同時期開發，得預留空間以供連結。
  - B. 汽車停車數量達150部以上之停車空間，需於停車空間出入口前之建築基地內設置汽車入場之等候空間，以減少車輛進場佔用面前道路空間之交通衝擊，其空間需可供該停車空間之六十分之一數量之車輛排隊等候。該空間得計入法定空地，但不得影響人行動線之延續性。

- (14) 裝卸貨空間及裝卸車位應在基地內留設。
- (15) 為順應本市高日照環境，本計畫建築開發應針對日照方向充分考量開窗形式、遮陽設計及隔熱設計，以使建築物自然通風換氣，並考量設置太陽光電設備。
- (16) 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- (17) 為本計畫環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

## 2. 捷運開發區

- (1) 本區內捷運場站、捷運開發區之建造執照、雜項執照申請案，應送都設會審議通過後，始得申請建築。
- (2) 上開捷運場站另須符合「高雄市捷運及輕軌場（廠）站都市設計規範」之規定。

## 3. 運動休閒專用區

- (1) 建築與景觀設計需以不阻礙公共利益與動線通行為原則。
- (2) 視覺軸線設計：臨II-3-35M計畫道路側應考量澄清湖景視覺穿透性，運動休閒專用區應集中留設帶狀式、廣場式公共開放空間。
- (3) 本區內應設置南北向可連續通行之開放空間，其寬度及設計型式，應能充分滿足各時段之公共開放性、各種休憩活動使用方便性及通行之使用需求。
- (4) 本區應建構與鄰地平順銜接串聯之完整人行步道及自行車專用道之動線系統。
- (5) 本區應適度植栽綠化，以創造舒適的休憩空間；植栽應選用原生樹種為原則，以塑造地區特色。
- (6) 本區之建築設計，應積極考量生態、綠建築、智慧建築、低衝擊開發與在地性設計手法之運用。
- (7) 本區之建築基地應設置一樓廊道（一樓連通設施）、二樓廊道（二樓連通設施）及人行天橋（立體連通設施）連接，並視需求連接至棒球场出入口；另得以設置地下道連接。前述人行天橋或地下道應配合捷運站及其出入口相接，連接說明如下，設置位置如圖3所示：
  - A. 相接處必須平順，其鋪面必須連續且平整，並應考量行動不便者之通行需求，依據「建築物無障礙設施設計規範」設置相關設施。
  - B. 建築物應預為留設供一樓廊道、二樓廊道及人行天橋連接使用之空間。前述之設置淨寬不得小於3公尺，人行天橋跨越建築基地部分離地面淨高不得小於4.6公尺。
  - C. 設置供公眾通行之一樓廊道、二樓廊道及人行天橋，投影面積得不計入建築面積及容積樓地板面積，並酌予獎勵1.5倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限；人行天橋興建費用由起造人負擔。

- D. 設置供公眾通行之地下道，投影面積得不計入建築面積及容積樓地板面積，並酌予獎勵1.5倍樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。
- E. 有關一樓廊道、二樓廊道、人行天橋設置位置、細部設計方案、施作方式以及其管理維護計畫，起造人應於申請建造執照時提出計畫，送都設會審議通過。
- F. 人行天橋之造型、量體與位置應經都設會審議通過，並由起造人負責興建與維護，留設位置得經都設會同意調整之。

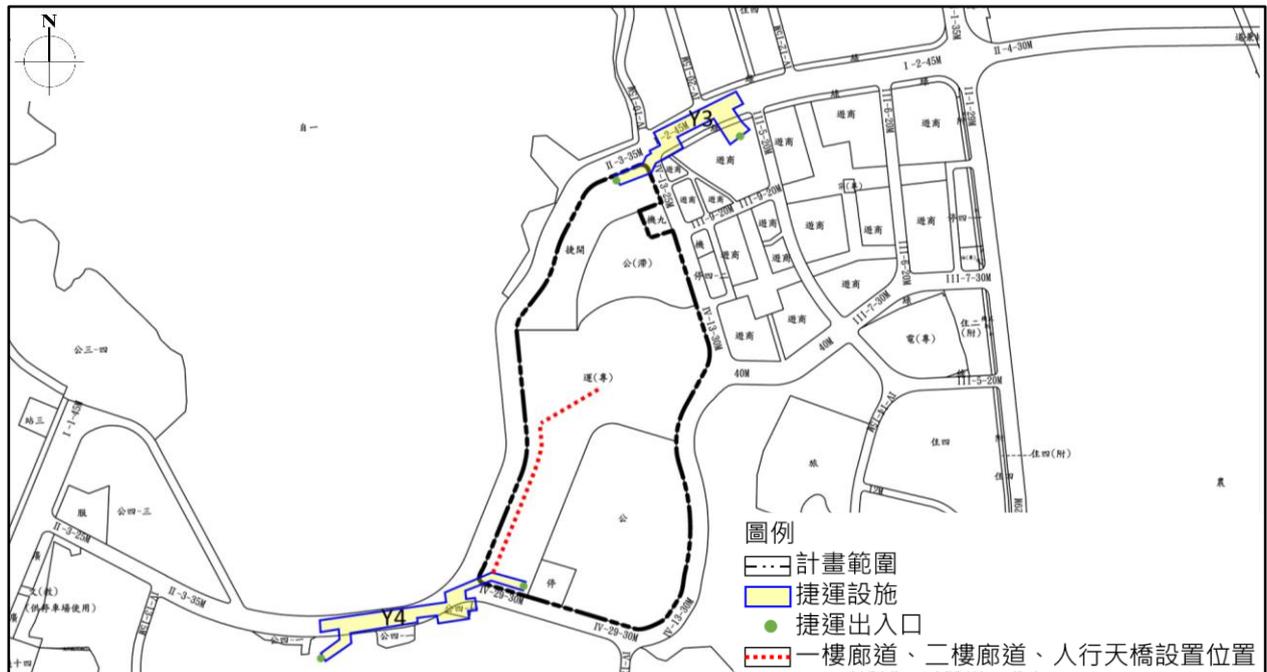


圖 3 一樓廊道、二樓廊道及人行天橋設置位置示意圖