

訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）停車場
用地（停4）及市場用地(市4)土地使用管制案

高雄市政府

中華民國 104 年 6 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	訂定高雄市都市計畫（凹子底都市計畫區）停車場用地（停4）土地使用管制案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款
變更都市計畫機關	高雄市政府
申請變更都市計畫機關	高雄市政府社會局
本案公開展覽起訖日期	自民國103年10月3日起至103年11月3日止。 (刊登聯合報、聯合晚報103年10月3日至5日各3日)
本案舉辦說明會日期	民國103年10月20日（星期一）下午3時0分整假本市左營區公所5樓第2會議室舉行
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	104年2月26日高雄市都市計畫委員會第43次會議審議通過。

目錄

壹、變更緣起	1
貳、法令依據	2
參、計畫位置與範圍	2
肆、現行計畫及發展現況	3
伍、規劃構想	16
陸、計畫內容	17
柒、實施進度及經費	18
捌、土地使用管制與其他	19
附件一：促進民間參與高雄市「北長青綜合福利服務中心」先期計畫 核定函	
附件二：高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議紀錄	

圖目錄

圖一	本計畫範圍位置示意圖	2
圖二	現行都市計畫	4
圖三	土地使用現況圖	4
圖四	計畫範圍周邊交通系統圖	5
圖五	計畫範圍周邊公車站牌位置圖	9
圖六	土地權屬與管理單位示意圖	15

表目錄

表一	計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表	3
表二	計畫範圍附近主、次要道路幾何特性一覽表	8
表三	公車路線起訖及班距	10
表四	運具分配率及乘載率參數表	11
表五	方案一開發衍生車旅次分析表	12
表六	方案二開發衍生車旅次分析表	12
表七	方案二開發衍生車旅次分析表	12
表八	計畫範圍周邊路外停車場平常日尖峰小時停車需供比	13
表九	計畫範圍周邊路外停車場假日尖峰小時停車需供比	13
表十	計畫範圍小汽車停車需供表	14
表十一	計畫範圍機車停車需求表	15
表十二	土地權屬表	15
表十三	計畫內容綜理表	17
表十四	實施進度及經費表	18
表十五	本案市場用地允許使用項目與准許條件表	19
表十六	本案停車場用地允許使用項目與准許條件表	21

壹、變更緣起

為了因應高齡化社會老人多元化之福利需求與平衡區域差異，並落實社福社區化，高雄市政府計畫於本市左營區新光段98號市有土地(市4用地)與新光段97號市有土地(停4用地)興建「北長青綜合福利服務中心」，以打造具前瞻性高齡健康醫學(預防醫學)兼社福功能之大樓為目標，以預防醫學、健康促進概念，提供老人健康休閒、連續性照顧、長青學苑、活絡社區等服務，並實現政府照顧中低階長者、公共服務功能為內涵，為市府之重大建設。

北長青綜合福利服務中心將以BOT方式辦理，經評估北長青綜合福利服務中心主館部分興建經費即達八餘億元，民間機構本身於籌措財源時便需負擔相當大的資金成本，且長達數十年專案特許期也面臨包括違約、利(匯)率、財務，通貨膨脹、政策以及市場變動等重大風險，因此將市場用地4則依照前述「北長青綜合福利服務中心」之先期規劃內容，增列附屬事業的內容，而必須增訂土地使用管制事項。另考量本計畫為確保衍生之停車數量能獲得滿足，並針對周邊交通進出動線能獲得妥善之規劃，同時避免開挖過多地下停車場數量產生額外開發成本，基於使用空間與進出動線之整體規劃，降低總開發成本以提高民間投資意願及計畫自償性，配合北長青綜合福利服務中心之社會福利設施之整體規劃需求，擬將停4用地配合公共設施共同開發，基於服務銀髮族之停車需求與縮短步行距離，本停車場用地做社會福利使用應與鄰近之市場用地整體規劃並設置立體聯通空間，共同納入社會福利設施服務範圍，以提昇計畫之服務機能與公共停車需要。

基此，本案係本府推動興建之重大公共設施，爰依促參法第十四條、第二十七條及都市計畫法第二十七條第一項第四款

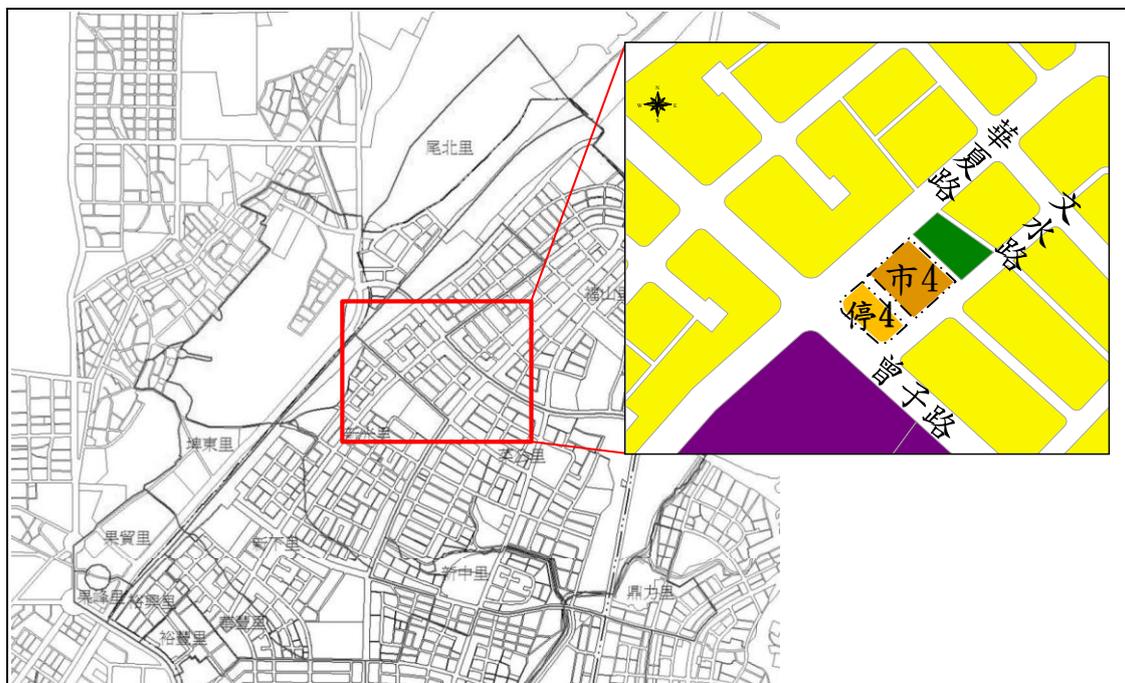
規定迅行修訂都市計畫，訂定本案都市計畫停車場用地及市場用地之土地使用管制，訂定必要之土地使用管制內容，期有效利用凹子底市4用地、停4用地興建北長青綜合福利服務中心及其立體停車場，提供民間開發興建社會福利及其附屬設施(事業)機會，以增加整體投資事業收入，提升BOT可行性。

貳、法令依據

本案係本府推動興建之重大公共設施，依促參法第十四條、第二十七條及都市計畫法第二十七條第一項第四款規定，辦理個案變更。

參、計畫位置與範圍

本計畫位於華夏路與曾子路交叉口東南側，西鄰新光國小、南側為住宅區，範圍為左營區新光段97號(停4)及98號(市4)土地，土地面積分別為1,858m²及3,030 m²，計畫範圍與位置詳圖一。



圖一 本計畫範圍位置示意圖

肆、現行計畫及發展現況

一、都市計畫歷程經過

本案停車場用地(停4)及市場用地(市4)係於民國66年6月公告實施之凹子底地區都市計畫案中劃設。本案計畫範圍之都市計畫變更歷程，詳表一。

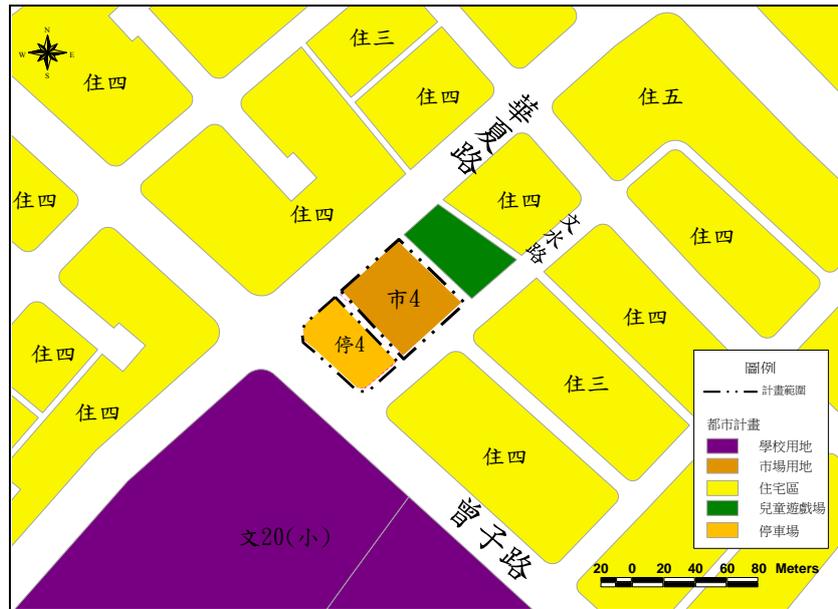
表一 計畫範圍歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	125	66 .0 6. 15	高市府工 都字第 057058號	高雄市灣子內與 凹子底等地區細 部計畫	以相當於里鄰單位之適當 位置同時配置市場、兒童 遊樂場、停車場，後兩者 之面積約相等，前者面積 約等於後兩者面積和，構 想將來三者同時開發，便 於停車及小孩之看顧，計 畫設13處。
2	204	73 .0 9. 24	高市府工 都字第 026663號	擬定及變更高雄 市凹子底地區細 部計畫(通盤檢討)並配合變更主要 計畫案	一、依未來發展需要適當 配置鄰里性公共設 施。 二、市場、停車場、兒童 遊戲場三者一併開發 之規定予以廢除。
3	367	86 .0 8. 12	高市府工 都字第 17363號	變更高雄市都市 計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢 討案	經通盤檢討皆維持原計畫 。
4	482	94 .1 2. 08	高市府都 2字第 09400616 75號	變更高雄市都市 計畫(凹子底地區)細部計畫(第三 次通盤檢討)案	經通盤檢討皆維持原計畫 。
5	567	99 .0 7. 24	高市府都 2字第 09900445 72號	變更高雄市都市 計畫(凹子底地區)細部計畫(第四 次通盤檢討)案	經通盤檢討皆維持原計畫 。

二、現行都市計畫

本計畫範圍屬高雄市都市計畫(凹子底地區)範圍，現行都市計畫土地使用分區為停車場用地及市場用地。

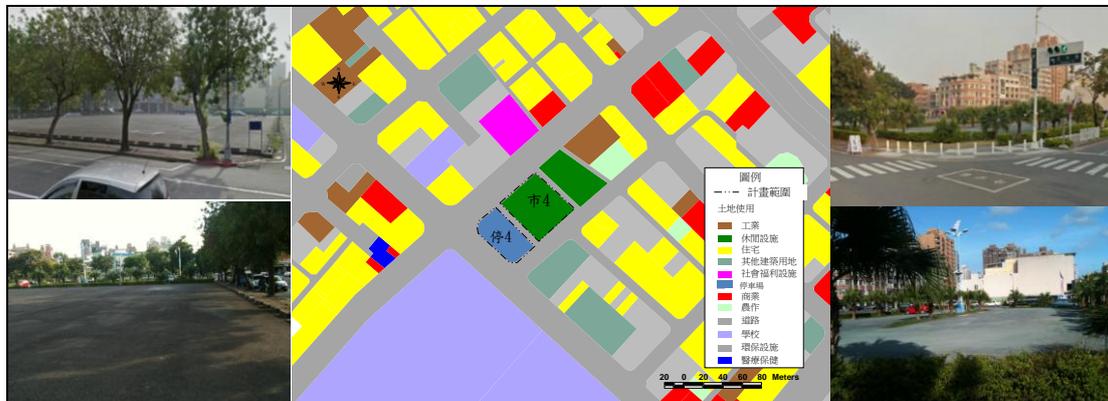
有關本案計畫範圍及其周邊地區現行都市計畫，請參閱圖二。



圖二 現行都市計畫

三、土地使用現況

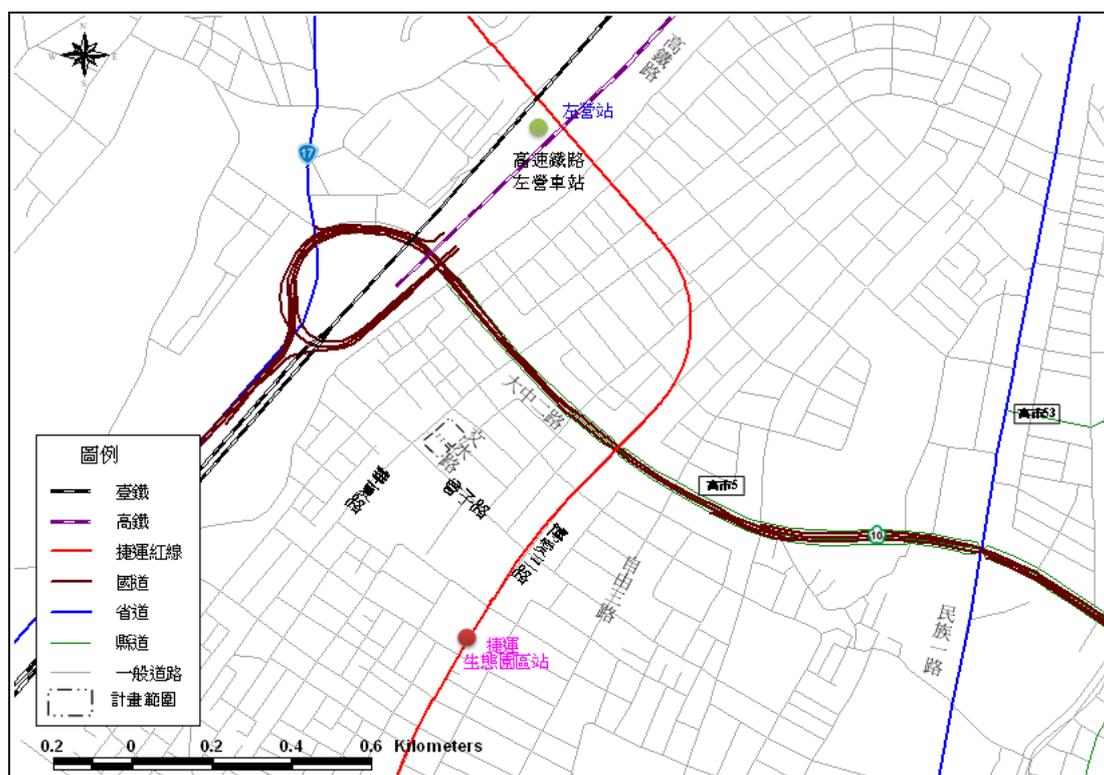
本計畫範圍停4現做為平面停車場使用，市4則未開闢，現為空地。周邊有眾多學校，周邊商業活動主要沿博愛路及華夏路分布，主要土地使用模式以住、商混合為主。詳如圖三所示。



圖三 土地使用現況圖

四、交通運輸及道路系統

本計畫範圍面臨30公尺之華夏路，距離國道10號大中路交流道約僅1公里，可利用曾子路與市區博愛路、民族路等主要道路聯結；距離高鐵左營站僅約2公里，本計畫周邊道路系統分述如下：



圖四 計畫範圍周邊交通系統圖

(一)道路系統

本計畫範圍東西二側面臨道路，東側面臨15.5公尺寬文水路，西側為22.1公尺寬之華夏路，南北兩側分別為停車場與公園。鄰近地區主要道路系統包括高鐵路、大中二路、華夏路、曾子路、博愛三路、文水路、自由三路及民族一路等，附近道路現況幾何特性如表二所示，並分述如下：

1. 高鐵路

位於計畫範圍西側，南起曾子路，北迄民族一路，為搭乘

高鐵的主要聯絡道路。道路兩側除台灣高鐵左營站及高鐵路線外，大多屬一般住宅，少部分百貨公司及汽機車租賃業等。道路寬度29.1公尺，採中央分隔佈設，車道配置雙向各2快及1混合車道，兩側均設有2.2公尺寬的人行道，路邊則劃設紅線、白線與停車格管制停車。

2. 大中二路

位於計畫範圍北側，東起民族一路，西迄翠華路，為北高雄地區的重要幹道，並可連接國道10號快速道路，通往其他地區。道路沿線除快速道路外，尚包括有餐飲、娛樂、量販及汽車買賣租賃等，其西端可通往台灣高鐵左營站，是為左營區的主要聯外道路之一。該道路寬度33.7公尺，採中央分隔佈設，車道配置雙向各2快及1機車道，並設有2.8公尺寬之人行道，路邊則均劃設紅線管制停車。

3. 華夏路

本道路位於計畫範圍西側，南起於慶豐街，北止於民族一路，為北高雄鼓山區與左營區的重要聯絡道路。北端經由民族一路可通往楠梓區等其他地區，南端可通往高雄市立美術館。道路兩側多為一般住宅、餐飲娛樂、百貨量販、醫療診所及金融、教育機構等。計畫範圍內道路寬度22.1公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置雙向各1快及1混合車道，人行道寬度為2.4公尺，兩側均劃設紅線及停車格管制停車。

4. 曾子路

位於計畫範圍南側，東起於自由三路/文瑞路，西迄高鐵路，道路兩側多為一般住宅，為計畫範圍南側住宅區之地區聯絡道路。道路寬度18.3公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置

雙向各1快及1混合車道，道路兩側設有3.7公尺寬人行道，沿線均劃設紅線及停車格管制停車。

5. 博愛三路

本道路位於計畫範圍東側，南起新莊仔路/博愛二路，北迄大中二路/博愛四路，是高雄市重要的南北向幹道之一。道路南端可通往高雄火車站，道路兩側多為商業使用，包括量販百貨、汽機車買賣、餐飲娛樂及公園綠地等，道路下方闢有高雄捷運，故兩側多設有捷運出入口。道路寬度25.2公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置雙向各2快及1混合車道，道路兩側設有5公尺寬之人行道，路邊兩側劃設紅線及停車格管制停車。

6. 文水路

本道路與曾子路相交於計畫範圍東南側，南起於曾子路，北迄於重立路782巷。該道路寬度15.5公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置雙向各1混合車道，道路兩側均為設置人行道設施，路邊兩側緊鄰近路口處劃設紅線停車管制線外，其餘均劃設停車格管制停車。

7. 自由三路

本道路位於計畫範圍東側，南起於新莊仔路，北止於大中路，是高雄市南北向的重要道路之一。道路沿線多餐飲娛樂、量販百貨、教育機構及公園綠地等。又該路段設有黃昏市場，不僅造成車流量過大，也常出現堵塞和違規情形。該道路寬度21公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置雙向各1快及1混合車道，道路兩側設置2.9公尺寬之人行道設施，道路兩側劃設紅線、黃線及停車格管制停車。

8. 民族一路

本道路位於計畫範圍東側，北起於仁武區高楠社區，續接高楠公路往楠梓，南至建國路口，是為省道台1線，同時也是高雄地區南北向重要道路之一。道路兩側設有金融機構、餐飲娛樂、政府機關、量販百貨及教育機構。道路寬度32.7公尺，採中央分隔佈設，兩側均設有寬2.8公尺之人行道，分隔島上也設有候車亭提供民眾搭乘公共運輸，路邊兩側劃設紅線、黃線及停車格管制停車。

表二 計畫範圍附近主、次要道路幾何特性一覽表

路名及區位	路權寬度 (公尺)	單向 車道分配	分隔 型態	人行道寬 (公尺)	停車管制
高鐵路	29.1	2快、1混	中央分隔	2.2	收費停車位
大中二路	33.7	2快、1機優	標線分隔	2.8	禁止停車管制
華夏路	22.1	1快、1混	標線分隔	2.4	禁止停車管制
曾子路	18.3	1快、1混	標線分隔	3.7	收費停車位
博愛三路	25.2	2快、1混	標線分隔	5	收費停車位
文水路	15.5	1混	標線分隔	無	收費停車位
自由三路	21	1快、1混	標線分隔	2.9	收費停車位
民族一路	32.7	2快、1混	中央分隔	2.8	收費停車位

資料來源：本計畫調查整理。

註：“快”為快車道，“混”為快慢混合車道，“機優”為機慢車優先道。

表三 公車路線起訖及班距

類別	路線	起訖站	起訖時間	每日班次	班距(分鐘)
市區公車	3	高鐵左營站—市立美術館	06:00~20:30	30	20~40
	16A	高鐵左營站—高雄應用科大	06:00~21:50	23	10~50
	16B	高鐵左營站—高雄應用科大	08:00~16:00	7	55~90
	39	左營南站—榮總(僅平日行駛)	07:00~16:30	7	30~160
	紅35	金獅湖站—捷運凹子底站	06:15~22:00	42	15~30
	紅51B	捷運左營站—捷運生態園區站	06:00~23:05	21	10~20
	紅52	高鐵左營站—義大醫院	06:50~21:30	23	25~60

資料來源：本計畫調查整理。

2. 捷運系統現況

距本計畫範圍南側約600公尺距離之博愛三路上設有捷運生態園區站，可由2號出口出站後，左轉曾子路後右轉文水路即可抵達本計畫範圍。生態園區站位於高雄捷運紅線R15，往北可通往橋頭火車站，往南可達高雄國際機場。由小港站首班車往北發車時間為05:55，抵達生態園區站為06:18；由小港站末班車往北發車時間00:00，抵達生態園區站為00:26。由橋頭火車站首班車往南發車時間為06:02，抵達生態園區站為06:19；由橋頭火車站末班車往南發車時間00:02，抵達生態園區站為00:20。

五、交通影響分析

(一)本計畫開發規模與旅次產生分析

1. 旅次產生率調查與假設

有關本計畫各開發類別所使用之運具比例與乘載率，為符合高雄市當地交通系統特性，本計畫於高雄市左營區華夏路頂好超市及華夏路上連續三家店鋪，以面對面訪談方式進行運具使用調查，另有關社福設施及老人住宅係參考相關案例之運具

分配率及乘載率；綜整本計畫之運具分配比及乘載率調查結果如表四所示。衍生車旅次係將衍生人旅次總數，透過運具分配率及乘載率轉換而得，加總結果即為本計畫範圍開發衍生交通量。

表四 運具分配率及乘載率參數表

類別	運具別	汽車	機車	計程車	大眾運輸 +步行	自行車	合計
超市	比例(%)	10.65%	51.15%	0%	35.5%	2.7%	100%
	乘載率	1.45	1.28	—	—	1	—
社會福利設施	比例(%)	10%	10%	15%	65%	—	100%
	乘載率	2	1.13	2.2	—	—	—
附屬商業設施	比例(%)	8.50%	44%	0.6%	45%	1.9%	100%
	乘載率	1.84	1.24	1.9	—	1	—
養生住宅	比例(%)	15%	25%	2%	58%	—	100%
	乘載率	1.56	1.06	2.25	—	—	—

資料來源：按相關案例及本計畫調查整理。

2. 各方案平假日尖峰時段人、車旅次分析

利用前述計算所得之計畫範圍衍生人旅次總數，透過運具分配率與乘載率將人旅次轉換為車旅次，即為計畫範圍開發衍生之交通量，分析結果如表五所示，本計畫範圍方案一平常日晨峰小汽車進入旅次為36PCU、離開為34PCU；機車進入旅次為141PCU、離開旅次199PCU。方案一平常日昏峰小汽車進入車旅次為43PCU、離開為51PCU；機車進入旅次為228PCU、離開旅次241PCU。如表六所示，本計畫範圍方案二平常日晨峰小汽車進入旅次為99PCU、離開為98PCU；機車進入旅次為642PCU、離開旅次666PCU。方案一平常日昏峰小汽車進入車旅次為131PCU、離開為143PCU；機車進入旅次為928PCU、離開旅次971PCU。如表七所示，本計畫範圍方案三平常日晨峰小汽車進入旅次為33PCU、離開為22PCU；機車進入旅次為119PCU、離開旅次

123PCU。方案一平常日昏峰小汽車進入車旅次33PCU、離開為44PCU；機車進入旅次為172PCU、離開旅次243PCU。

表五 方案一開發衍生車旅次分析表

單位：人/小時

方向	晨峰			昏峰		
	小汽車 (輛)	機車 (輛)	合計 (PCU)	小汽車 (輛)	機車 (輛)	合計 (PCU)
進入	36	141	177	43	228	271
離開	34	199	233	51	241	292
合計	70	340	410	94	469	563

資料來源：本計畫彙整。

表六 方案二開發衍生車旅次分析表

單位：人/小時

方向	晨峰			昏峰		
	小汽車 (輛)	機車 (輛)	合計 (PCU)	小汽車 (輛)	機車 (輛)	合計 (PCU)
進入	99	642	741	131	928	1059
離開	98	666	764	143	971	1114
合計	197	1308	1505	274	1899	2173

資料來源：本計畫彙整。

表七 方案二開發衍生車旅次分析表

單位：人/小時

方向	晨峰			昏峰		
	小汽車 (輛)	機車 (輛)	合計 (PCU)	小汽車 (輛)	機車 (輛)	合計 (PCU)
進入	33	119	152	33	172	205
離開	22	123	145	44	243	287
合計	55	242	297	77	415	492

資料來源：本計畫彙整。

3. 本計畫交通影響分析

參照前述分析結果，除方案二作商業使用所產生之車旅次數較高外，因本計畫之開發面積合計約僅0.5公頃，故尖峰時段之汽、機車旅次最高分別約為143車次及971車次，約僅為一座大型住宅之尖峰交通產生量，配合本計畫之交通改善策略，預期對本計畫周邊之交通影響有限。參照99年「公告高雄市全

區列為應實施「建築物交通影響評估準則」區域」之提送標準，未來仍須辦理交通衝擊評估，實際之交通衍生量與停車需求應以提送之交通衝擊評估報告書為主，應於未來簽約後由民間機構於申請建照階段辦理相關作業。

(二) 計畫範圍周邊停車供需現況與開發後供需分析

1. 計畫範圍周邊開發後停車供需分析

計畫範圍平常日全時段之停車需供比皆低於假日，且兩者全日各時段之停車需供比皆高於1.0（僅平常日09-11時低於1.0），平常日之停車需供比為0.88~1.21，假日則為1.13~1.33；而尖峰時段之停車供需現況如表八、表九所示，平常日與假日全區之尖峰停車需供比分別為1.21及1.33，顯示平假日之停車需求皆大於停車供給。

表八 計畫範圍周邊路外停車場平常日尖峰小時停車需供比

路外停車場	停車需求量 (D)	停車供給量 (S)	停車需供比 (D/S)
華夏停車場	5	37	0.14
華夏路免費路外停車場	13	14	0.93
大中二路免費路外停車場	22	26	0.85

資料來源：本計畫調查整理；單位：輛。

表九 計畫範圍周邊路外停車場假日尖峰小時停車需供比

路外停車場	停車需求量 (D)	停車供給量 (S)	停車需供比 (D/S)
華夏停車場	0	37	0.00
華夏路免費路外停車場	6	14	0.43
大中二路免費路外停車場	25	26	0.96

資料來源：本計畫調查整理；單位：輛。

2. 計畫範圍開發後停車供需分析

參照本計畫之可能之開發方案，其中方案一為最小開發規模方案；方案二為商業使用為主之開發方案；方案三為社福使

用為主之開發方案，未來選用之開發方案應以招商文件及投資計畫規劃之內容為主，分述如下：

本計畫為保守估計起見，有關未來至計畫範圍之小汽車停留時間以2小時計算，而機車停留時間以1小時估算，因此根據本計畫評估方案一分析得最大尖峰小時之小汽車位停車需求為102席，機車位為241席。方案二分析得最大尖峰小時之小汽車位停車需求為286席，機車位為971席。方案三分析得最大尖峰小時之小汽車位停車需求為88席，機車位為243席。

計畫範圍停車需供分析如表十所示，然考量本計畫範圍狹小且為降低整體興建成本，因此建議指定現有計畫範圍南側停車場用地（現況為華夏停車場）做為法定停車空間，合計方案一規劃有108席小汽車法定停車位、方案二規劃有312席小汽車法定停車位及方案三規劃有201席小汽車法定停車位；分析得小汽車停車需供比均小於1，顯示本計畫的小汽車停車規劃能滿足自身需求。

另有關機車停車供給並未有相關規定之法定停車空間，故依據本計畫假設參數得知各方案機車停車需求詳如表十一所示，提供本計畫規劃機車停車空間之參酌，因本計畫剩餘之法定空地數量有限，初步估計僅可提供159席之機車停車位，建議未來可於地下室規劃機車停車場。因本計畫未來仍須辦理交通衝擊評估，實際之交通衍生量與停車需求應以提送之交通衝擊評估報告書為主。

表十計畫範圍小汽車停車需供表

運具	方案一 (最小開發規模)			方案二B (商業使用為主)			方案三 (社福使用為主)		
	民眾	員工	合計	民眾	員工	合計	民眾	員工	合計
停車需求	102	6	108	286	6	292	88	11	99
停車供給	108			312			201		
需供比	1.00			0.94			0.49		

資料來源：本計畫彙整。

表十一 計畫範圍機車停車需求表

運具	方案一 (最小開發規模)			方案二B (商業使用為主)			方案三 (社福使用為主)		
	民眾	員工	合計	民眾	員工	合計	民眾	員工	合計
停車需求	241	26	267	971	26	997	243	48	291

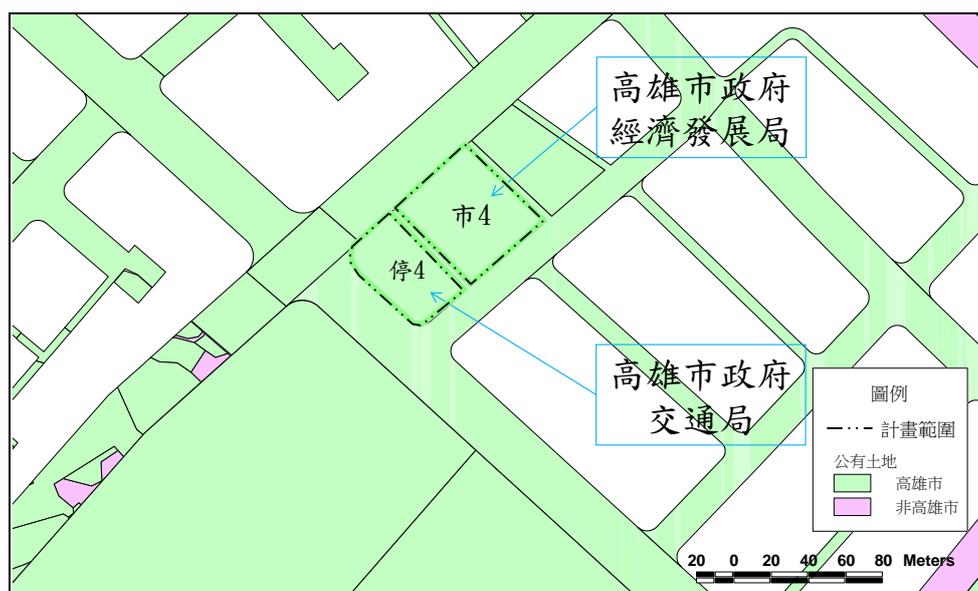
資料來源：本計畫彙整。

六、土地權屬分布

本計畫變更範圍為左營區新光段97號及98號，土地面積1,858m²及3,030.15 m²，土地所有權人為高雄市，管理者分別為及高雄市政府經濟發展局及交通局。詳細地籍資料及周邊土地權屬詳表十二及圖六所示。

表十二 土地權屬表

縣市	高雄市	高雄市
地段	新光段	新光段
地號	97	98
登記原因	接管	接管
面積	1,857.69 m ²	3,030.15 m ²
公告現值	62,110 元/平方公尺	49,460 元/平方公尺
公告地價	17,185 元/平方公尺	14,795 元/平方公尺
所有權人	高雄市	高雄市
管理者	高雄市政府交通局	高雄市政府經濟發展局



圖六 土地權屬與管理單位示意圖

伍、規劃構想

本計畫配合北長青綜合福利服務中心以及相關社會福利設施經營之需要，並為滿足預防醫學、健康促進概念，提供老人健康休閒、連續性照顧、長青學苑、活絡社區等規劃需求，擬採民間投資興建、營運及移轉方式辦理，計畫之特許年期為40年，打造多元前瞻性現代化長青綜合福利服務中心。

配合北長青綜合福利服務中心開發方向及方式，本停車場用地及市場用地之規劃內容說明如下：

- 一、市場用地：主要規劃作為社會福利及其附屬設施使用，並因應北長青綜合福利服務中心之多元規劃空間需求，訂定社會福利及其附屬設施相關允許使用項目
- 二、停車場空間：主要規劃立體停車場，停車場空間將以滿足整體停車需求與交通動線規劃為優先考量，同時評估交通影響衍生與法定之停車位數量。為將停車場用地之多目標使用空間提供作為社會福利及其附屬設施使用，特併同將停車場用地增訂相關之允許使用項目，惟需另行檢討其衍生之法定停車位數量。
- 三、附屬設施(事業)：本計畫市場用地及停車場用地供作民間參與公共建設之附屬設施(事業)內容，應符合本土地使用管制案及未來公告招商文件之相關規定。

陸、計畫內容

高雄市為提升長輩優質福利服務之發展目標，考量現況使用與未來使用需求訂定本案市場用地及停車場用地之允許使用項目，其計畫內容詳表十三所示。

規劃後之停車場用地將續作為停車場使用，並將以促進民間參與方式搭配市場用地(市4)整體規劃，以提供停車及附屬設施等多項服務機能。

表十三 計畫內容綜理表

位置	內容	理由	備註
停車場用地 4(左營區新光段 97 號)	增訂停車場用地土地使用管制規定 (詳如土地使用管制內容)	1. 為配合高雄市重大建設北長青綜合福利中心之整體規劃，因應長青綜合福利服務中心之多元規劃空間需求 2. 市場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。因應規劃銀髮族住宅之需求，排除市場用地住、商不得混合使用之准許條件。 3. 停車場用地參照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法內容，訂定所列舉之允許使用項目。另增加得作為社會福利及其附屬設施之允許使用項目；並排除立體停車場設立高度限制之准許條件。	
市場用地 4(左營區新光段 98 號)	增訂市場用地土地使用管制規定，以待供作社會福利及其附屬設施使用 (詳如土地使用管制內容)		

註：計畫範圍以實際地籍測量為準。

柒、實施進度及經費

本計畫範圍內相關之公共管線相關設施均已興建完畢，無需另行編列開闢經費，本計畫兩筆之公共設施用地將採用BOT方式進行開發，開發期程以招商文件為主。有關本案實施進度與經費請參見表十四。

表十四 實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (百萬元)				主辦單位	預定 完成 期限	經費 來源 與發 方式
		徵收	撥用	其他	土地 徵購 費	地 上物 補償 費	工 程 費	合 計			
市場用地	0.3030	-	-	接管	-	-	-	-	高雄市政府社會局	以招商文件為主	BOT
停車場用地	0.1857	-	-	接管	-	-	-	-	高雄市政府社會局	以招商文件為主	BOT

捌、土地使用管制與其他

一、市場用地(市4)

- (一)建蔽率部份：不得超過百分之七十。
- (二)容積率部份：不得超過百分之八四〇。
- (三)使用管制：

1、本市場用地以供興建市場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。

2、本案市場用地之允許使用項目應符合下表之規定：

表十五 本案市場用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、住宅。	1. 地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2. 經營型態應為超級市場。 3. 應設置專用出入口。	
二、公共使用。	1. 地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2. 應設置專用出入口。	公共使用包括： (1)醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2)公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3)社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。

使用項目	准許條件	備註
		(4)其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。
三、商業使用。	1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。 2. 應設置專用出入口。 3. 作商業使用時，不得作為酒家(館)、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。	
四、停車場及其必要機電設施。	1. 作停車場使用限於三樓以上及地下層。 2. 應設置專用出入口。	

二、停車場用地(停4)

- (一)建蔽率部份：不得超過百分之八十。
- (二)容積率部份：不得超過百分之九六〇。
- (三)使用管制：

- 1、本停車場用地以供興建停車場、社會福利設施及其附屬設施使用為主；本計畫所稱之社會福利設施指依「老人福利法」規定或本市目的事業主管機關認定之設施及營業項目。
- 2、本案停車場用地之允許使用項目應符合下表之規定：

表十六 本案停車場用地允許使用項目與准許條件表

使用項目	准許條件	備註
一、管理單位 辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1. 應設專用出入口。 2. 使用樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。 3. 作第二項、第三項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 4. 商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	1. 休閒運動設施之使用同都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之「公園用地」使用類別。 2. 公共使用包括： (1) 醫療衛生設施：以醫療機構、護理機構、醫事檢驗所、物理治療所、職能治療所、牙醫技術所、聽力所、語言治療所、心理治療所及精神復健機構為限。 (2) 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 (3) 社會教育機構：以圖書館或圖書室、文物陳列室、紀念館、兒童及青少年育樂設施為限。 (4) 其他公共使用：社會福利設施、集會所、藝文展覽表演場所、民眾活動中心。

三、停車場用地與市場用地，兩宗土地計畫範圍及中間所夾之四米道路用地，得於建築物之地下與地上各樓層設置聯通道，其設置之聯通道以做為車輛、行人通行或停車場為限，不得有其他之營利行為。

四、本計畫範圍內建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銅級以上。

五、計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

附件一：促進民間參與高雄市「北長青綜合福利服務中心」
先期計畫核定函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府社會局 函

80757

高雄市三民區博愛一路28號7樓

地址：802高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：老人福利科

承辦人：高婦伶

電話：07-3373376

傳真：07-3302649

電子信箱：KCL518@kcg.gov.tw

受文者：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國102年5月10日

發文字號：高市社老福字第10233631000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：先期計畫第三次修正報告審查意見表1份

主旨：檢送辦理「本市北長青綜合福利服務中心BOT案招商作業計畫委託專業服務」先期計畫第三次修正報告審查意見表1份（如附件），請依審查意見修訂後將核定版送本局，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司102年4月30日（102）鼎業營字第291號函。
- 二、本案業經本局審查通過，請依契約相關規定請領第三次服務費用，並續辦本案招商準備階段。

正本：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

副本：

局長張乃千

附件二：高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 104 年 2 月 26 日第 43 次會議紀錄

- 一、時間：民國104年2月26日（星期四）下午2時30分
- 二、地點：高雄市政府第四會議室
- 三、主席：陳主任委員金德
記錄：陳惠美
- 四、出席委員：
陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、徐委員中強、賴委員文泰(請假)、白委員金安、陳委員啟仁、楊委員欽富、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、陳委員世雷、劉委員富美(請假)、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、楊委員明州(蘇志勳代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(廖哲民代)、曾委員文生(林英斌代)
- 五、會議承辦單位：
高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、胡怡鶯、
蒲茗慧、黃嘉怡、陳秀凌
- 六、列席單位：
(一) 列席單位
國防部政治作戰局 毛文良
國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處
林家緯、黃泰瑞、簡銘志、韓長澄、范軒芸、林宏辰
交通部臺灣鐵路管理局 梁怡萍、方子瑋、劉義民
高雄市政府地政局 謝瑛民、陳志宏、王玲娟、
蘇洵頡
高雄市政府經濟發展局 鄒敦緯、李俊雄
高雄市政府水利局 謝宗霖
高雄市政府交通局 李國正、蘇傳翔

議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見(詳附錄一)通過。

- 一、計畫區內公園用地(公一)上之歷史建築(醒村)，所涉建蔽率部分，授權都發局與文化局釐清、調整並依相關法令規定辦理。
- 二、國防部捐贈住三-2與市地重劃可併行辦理，有關計畫書實質變更內容綜理表編號2附帶條件之備註「第三-2種住宅區全部土地由國防部依都市計畫法第27條之1規定先行捐贈予高雄市政府」，「先行」文字應予以刪除。
- 三、有關住三-2依計畫書係捐贈予高雄市政府之土地，並剔除於市地重劃範圍，請於計畫書市地重劃開發範圍圖剔除。
- 四、另專案小組會議建議本案街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整為住三-1，其中街廓A5-1為誤繕，更正為街廓A5-2。
- 五、有關計畫書內容誤繕部分，請予以更正。
- 六、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表一。

【附錄一】專案小組初步建議意見如下：

1. 有關本案實質變更內容，因增加一處市場用地及中央園林道縮減為25公尺，依本次提案簡報修正原公展草案內容。
2. 市地重劃範圍內抵觸公共設施用地(公五、道路用地)之私有土地，因地主建議希望就近配地至對側住宅街廓，以兼顧其生計，該部分請地政局納入市地重劃配地之考量，並請地政局提供私有地之土地模擬分配草案予都發局彙整供大會審議參考。
3. 考量上開私有地主配回土地區位可能影響原細部計畫區內軍方分配之權益，為能提升國防部眷改土地價值及達到眷改基金財務平衡，街廓A5-1、A13-2之土地使用分區調整

為住三-1。

4. 土地使用分區管制要點修正如下：

- (1) 因增加一處市場用地，本要點第 2 點增列市場用地遮蔽率 70%、容積率 210%。
- (2) 考量私有土地分配面積未達最小開發規模 5,000m²，故修正本要點第 6 點最小開發規模地區，並增列市地重劃配回之私有土地不在此限；另第 5 點退縮規定增列：「市地重劃配回之私有土地，如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。」。
- (3) 本要點第 7 點停車空間規劃，依建築技術規則規定設置，刪除第 1 項內容。

第二案：變更岡山都市計畫（大鵬九村鄰近地區部分機關用地為園林道用地）案

決議：

- 一、除依專案小組初步建議意見修正外，餘照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表二。

第三案：變更原高雄市主要計畫（小港區）機關用地（機十二）為商業區、公園用地案；擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫（配合機十二機關用地）細部計畫案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見（詳附錄二）通過。

- 一、華山路200巷依專案小組意見，將其北側4公尺綠地用地變更為道路用地，併同原6公尺道路規劃為10公尺道路用地，至於道路斷面設計請工務局新工處於道路開闢時，將現有植栽原地保留及地方民眾希望於住宅區乙側留設人行步道之需求納入考量。

- 二、松金街1巷6公尺道路屬地區服務道路，其寬度可供消防救災使用，考量北側未與高松路連通，4公尺綠地用地維持原計畫，不予變更。另請工務局養工處、交通局考量於本案公園開闢時，於松金街1巷臨高松路處設計迴車空間，並設置本道路無法直通高松路之告示牌。
- 三、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表三。

【附錄二】專案小組初步建議意見如下：本案公園盡量維持10公頃以維護週邊土地所有權人權益，並請依下列建議意見修正。

1. 考量本案開發衍生之交通需求及住戶人行安全，華山路200巷北側4公尺綠地變更為道路用地，併同原6公尺道路規劃為10公尺道路。
2. 本次公展草案土地使用分區管制內容漏列原公展草案第3條：「本計畫區不適用依『建築技術規則』第15章相關規定辦理之開放空間獎勵及依『高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點』規定辦理之停車獎勵。」，請補列。

第四案：變更燕巢都市計畫(部分道路用地開發方式為區段徵收或一般徵收)(配合1號道路開闢工程)案

決議：

- 一、本案照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見市都委會決議如後附表四。

第五案：訂定高雄市都市計畫(凹子底都市計畫區)停車場用地(停4)及市場用地(市4)土地使用管制案

決議：除依下列意見外，餘照公展草案通過。

- 一、計畫書中表十三.計畫內容綜理表(p17)停車場用地之內容「增訂市場用地土地使用管制規定」，應更正為「增

訂停車場用地土地使用管制規定」。

二、其餘土地使用管制文字修正部分依本次簡報內容修正(詳如附表五)。

第六案：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案、變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點及暨都市設計)通盤檢討案

決議：除下列意見外，餘照專案小組初步建議意見通過。

一、實質變更案第7案(併入陳第11案)：

基於本案公共設施用地並無使用需求，且部分地主希望促進土地利用陳情變更為商業區，為解決公共設施保留地問題，本案機關用地及其西側道路用地變更為商業區(附)及道路用地(附)，同時調整道路用地位置，並將其優先納入負擔捐贈，另應於本計畫核定前與市府簽訂協議書，否則維持原計畫。

二、實質變更案第9案：

「車站專用區(二)」考量周邊舊鐵橋溼地暨天空步道、鳳梨罐詰工場再利用等本府已投入諸多建設，為利後續開發彈性並兼顧負擔合理性，酌予調整容積率為60%應捐贈9%之公共設施用地，並由交通部臺鐵局與高雄市政府合作開發，藉以帶動整體觀光發展，並以車站周邊未開闢道路為優先負擔捐贈標的。

三、土地使用分區管制要點第4點文字修正為：四公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮1公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照6公尺計畫道路處理。

四、實質變更案、公開展覽期間公民或團體建議意見及土地使用分區管制要點修正市都委會決議欄如後附表六~九。

散會：下午6時20分。

附表五、土地使用管制修正對照表

用地	使用項目	原公告草案	修正內容
市場用地	一、住宅。	3. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	3. 應設置專用出入口。
	二、公共使用。	2. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	2. 應設置專用出入口。
	三、商業使用。	2. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	2. 應設置專用出入口。
	四、停車場及其必要機電設施。	2. 應設置專用出入口、樓梯、通道及停車空間。	2. 應設置專用出入口。
停車場用地	一、管理單位辦公場所。 二、餐飲服務。 三、商場、超級市場。 四、電信、有線、無線設備、機房及天線。 五、必要機電設施。 六、圖書館。 七、民眾活動中心。 八、休閒運動設施。 九、公共使用。	1. 應設置專用出入口、樓梯及通道。	1. 應設置專用出入口。