

變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）  
體育場用地通盤檢討案計畫書

高雄市政府

中華民國 104 年 7 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	變更高雄市主要計畫（原高雄市地區） 體育場用地通盤檢討案	
變更都市計畫 法令依據	1.都市計畫法第二十六條 2.都市計畫定期通盤檢討辦法第二條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽 之起迄日期	起迄 日期	自 103 年 7 月 25 日起至 103 年 8 月 25 日止公開展覽(7 月 26 日~28 日刊登於 台灣導報、聯合報)
	公 開 說 明 會	民國 103 年 8 月 18 日上午十時於本市 三民區公所 5 樓會議室舉行 民國 103 年 8 月 18 日下午三時於本市 左營區公所 5 樓會議室舉行 民國 103 年 8 月 19 日上午十時於本市 苓雅區公所 5 樓會議室舉行 民國 103 年 8 月 19 日下午三時於本市 楠梓區公所 7 樓會議室舉行 民國 103 年 8 月 20 日上午十時於本市 前鎮區公所 4 樓會議室舉行 民國 103 年 8 月 20 日下午三時於本市 小港區公所 4 樓會議室舉行
人民團體對本案 之反映意見	詳公民或團體陳情意見綜理表	
本案提各級都市計 畫委員會審核結果	市級	104 年 5 月 1 日高雄市都市計畫委員會 第 45 次會議審議修正通過
	內政部	

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起 .....	1
第二節 計畫範圍 .....	2
第三節 法令依據 .....	3
<b>第二章 現行及相關計畫</b> .....	<b>4</b>
第一節 歷次相關都市計畫案 .....	4
第二節 相關計畫及重大市政建設計畫 .....	5
第三節 本市體育發展政策 .....	6
<b>第三章 發展現況</b> .....	<b>8</b>
第一節 使用現況概述 .....	8
第二節 土地權屬分析 .....	17
第三節 體育場用地分類 .....	18
第四節 交通運輸發展現況 .....	19
第五節 相關法令分析 .....	23
<b>第四章 課題與對策</b> .....	<b>25</b>
<b>第五章 體育場用地檢討與變更目標暨構想</b> .....	<b>27</b>
第一節 整體檢討原則 .....	27
第二節 發展構想 .....	37
第三節 變更原則 .....	39
<b>第六章 實質變更計畫</b> .....	<b>40</b>
第一節 實質變更計畫內容 .....	40
第二節 變更後計畫內容 .....	43
第三節 交通影響分析 .....	46
<b>第七章 實施進度及經費</b> .....	<b>53</b>
第一節 開發方式 .....	53
第二節 開闢經費與期程 .....	53
<b>附錄一 高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議記錄</b>	

## 圖 目 錄

圖 1—1 體育場用地範圍位置示意圖 .....	2
圖 3—1 楠梓區體育場用地位置示意圖 .....	8
圖 3—2 左營區體育場用地位置示意圖 .....	9
圖 3—3 三民區體育場用地位置示意圖 .....	10
圖 3—4 苓雅區體育場用地位置示意圖 .....	11
圖 3—5 前鎮區體育場用地位置示意圖 .....	12
圖 3—6 小港區體育場用地位置示意圖 .....	13
圖 3—7 凹子底體二用地主要幹道示意圖 .....	20
圖 3—8 凹子底體二用地開發前平日晨峰路段服務水準示意圖 .....	20
圖 3—9 凹子底體二用地開發前平日昏峰路段服務水準示意圖 .....	21
圖 5—1 全市體育場用地服務範圍圖 .....	28
圖 5—2 楠梓區體育場用地服務範圍 .....	29
圖 5—3 左營區體育場用地服務範圍圖 .....	30
圖 5—4 三民區體育場用地服務範圍圖 .....	31
圖 5—5 苓雅區體育場用地服務範圍圖 .....	32
圖 5—6 前鎮區體育場用地服務範圍圖 .....	33
圖 5—7 小港區體育場用地服務範圍圖 .....	34
圖 6—1 凹子底體二用地變更內容示意圖 .....	41
圖 6—2 左營區世運主場館東北側體育場用地變更內容示意圖 .....	42
圖 6—3 凹子底體二用地變更後主要計畫內容示意圖 .....	44
圖 6—4 左營區世運主場館東北側體育場用地變更後主要計畫內容示意圖 .....	45
圖 6—5 衍生交通量估流程圖 .....	46
圖 6—6 凹子底體二用地附近車輛進入動線示意圖 .....	49
圖 6—7 凹子底體二用地附近車輛離開動線示意圖 .....	49
圖 6—8 凹子底體二用地開發後平日晨峰路段服務水準示意圖 .....	50
圖 6—9 凹子底體二用地開發後平日昏峰路段服務水準示意圖 .....	50

## 表 目 錄

表 3-1 原高雄市體育場用地使用現況表.....	14
表 3-2 原高雄市體育場用地權屬及管理機關彙整表.....	17
表 3-3 原高雄市體育場用地取得及開闢情形彙整表.....	18
表 3-4 凹子底體二用地鄰近道路現況一覽表.....	19
表 3-5 凹子底體二用地主要幹道交通流量分析表.....	19
表 3-6 基地周邊鄰近道路停車供需狀況（平日）.....	22
表 3-7 基地周邊鄰近道路停車供需狀況（假日）.....	22
表 5-1 小港地區近五年人口統計表.....	35
表 5-2 鳳山地區近五年人口統計表.....	35
表 6-1 變更內容綜理表.....	40
表 6-2 檢討後土地使用計畫面積增減表.....	43
表 6-3 開發規劃方案與衍生人旅次.....	47
表 6-4 基地運具分配率及衍生人次旅次表.....	47
表 6-5 運具乘載率及尖峰衍生車旅次表.....	48
表 6-6 開發後主要幹道交通流量分析表.....	48
表 6-7 衍生停車需供檢討.....	52
表 7-1 凹子底體二用地事業及財務分析表.....	53

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

高雄市歷經申辦 2002 年亞洲運動會、2001 年世界大學運動、2007 年世界大學運動、2009 年第 8 屆世界運動會與 2011 年世界大學運動會等多次世界級運動會賽事舉辦。同時，啟動高雄全面性市民運動風氣，帶動陸上自行車、室內球賽、水上風帆等，進而影響 40 餘年原高雄市都市計畫體育場用地規劃內容，將原有體育場用地之公共設施從既有零散點狀式規劃，轉變成多功能線與面串連之整體營造。

原高雄市都市計畫實施迄今共劃設 16 處體育場用地，其部分體育場用地仍未徵收取得，為解決長久以來公共設施保留地因市政財源困窘未能被徵收，影響民眾權益之問題，以及因應內政部於民國 100 年 1 月 6 日修正之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，體育場用地檢討基準由計畫區人口規模檢討修正為考量實際需要設置。本府於民國 100 年 10 月 14 日召開「凹子底體二用地減額徵收協調會議」中決議（略以）：「依都市計畫通盤實施辦法規定，體育場所應考量實際需要設置，非依人口規模檢討，是以體育場用地之劃設應依區位適宜性檢討調整。

為辦理本案通盤檢討，本府前於 100 年 3 月 7 日由體育處辦理第一次都市計畫與減額使用說明會，研提重劃後由地主取回 27.5% 土地比例方案，惟土地所有權人意見紛歧，無法同意；100 年 8 月 15 日再召開第二次說明會，提出比照本市新上國小旁 49 期重劃區案，地主取回土地比例由 27.5% 提高至 32.5%，會中土地所有權人要求重劃後取回土地比例應提高至 40% 以上。

綜上，本案依修訂之都市計畫通盤檢討實施辦法第 17 條及行政院體委會民國 100 年特編制之「國民運動中心規劃參考準則」規定，就實際地方發展、現況體育場所服務範圍、本市體育場推動方針、開闢計畫及考量公共設施保留地土地所有權人權益，爰依都市計畫第 26 條規定，辦理原高雄市地區 16 處體育場用地通盤檢討。

## 第二節 計畫範圍

本計畫以原高雄市都市計畫地區範圍內體育場用地為規劃範圍，進行體育場用地之檢討。原高雄市都市計畫地區範圍面積約 14,658.13 公頃，其體育場用地面積約 101.3384 公頃，詳圖 1-1。

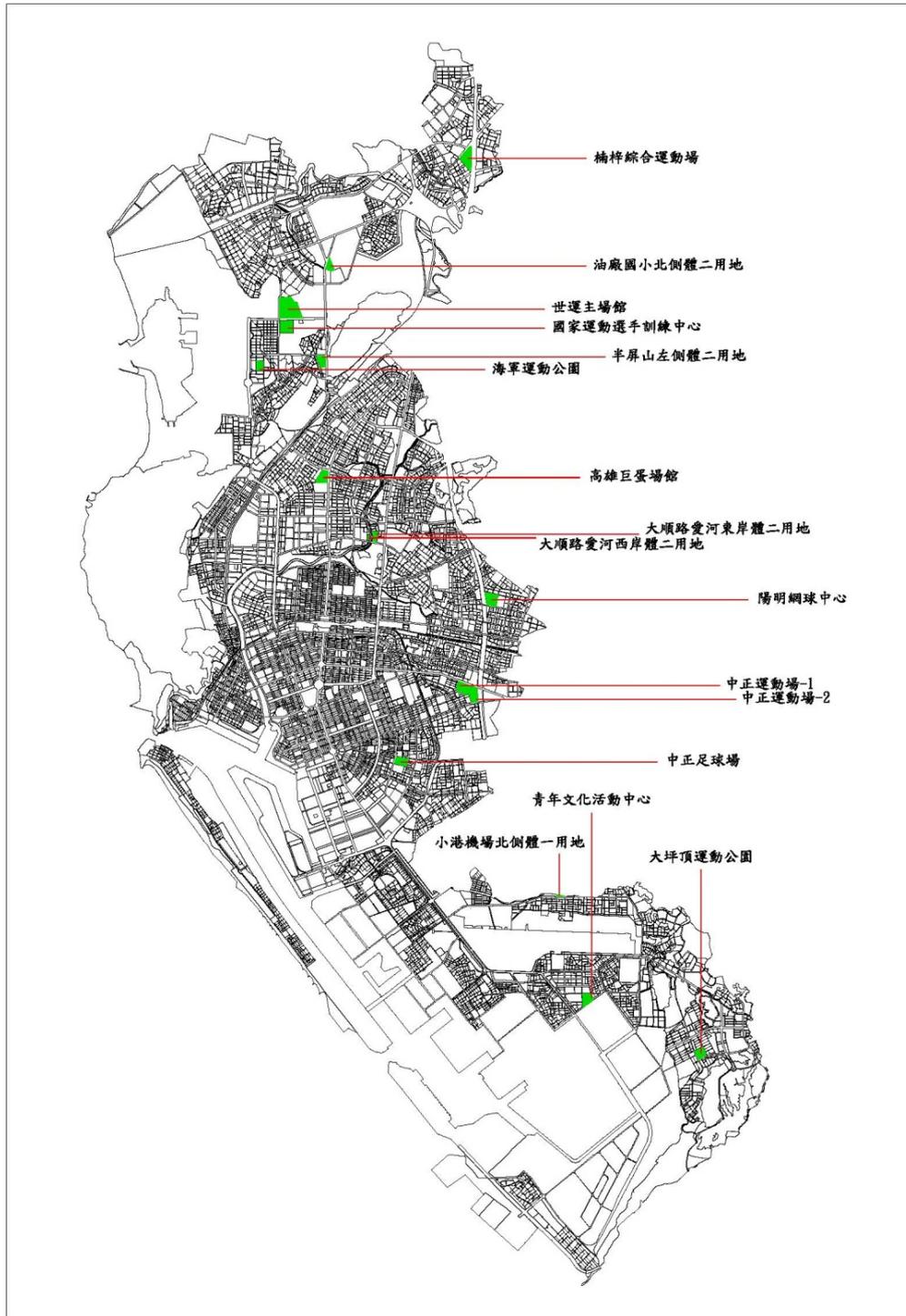


圖 1-1 體育場用地範圍位置示意圖

### 第三節 法令依據

#### 一、都市計畫法第二十六條

根據都市計畫法第二十六條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之」。

#### 二、都市計畫定期通盤檢討辦法第二條

根據都市計畫定期通盤檢討辦法第二條：「都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討」。

## 第二章 現行及相關計畫

本計畫以原高雄市各個細部計畫及 85 年公告發布實施之擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）範圍，進行體育場用地之檢討。

### 第一節 歷次相關都市計畫案

有關高雄市主要計畫涉體育場用地歷年檢討變更之發布實施概況如下。

#### 一、高雄市第 17 號公園保留地部份變更為體育場保留地【61.12.02】

因應第 17 號公園保留地現已闢建為棒球場，故依據都市計畫法第 20 條及 40 條之規定，將已興建為棒球場之公園用地變更為體育場用地。

#### 二、本市 13 號公園保留地部份變更體育場保留地【62.01.31】

因應 13 號公園用地現況已設置田徑場、足球場、網球場、排球場等設施，故變更面積約 3.26 公頃公園用地為體育場用地。

#### 三、變更高雄市苓雅區部份 27 號公園保留地為體育場所用地案【71.02.24】

為積極推展全民體育，普及運動風氣，提高運務技術水準，並配合舉辦國際大規模之運動競技，以發揮整體教育之功能，將原高雄市 27 號公園保留地占地面積約 5.65 公頃土地變更為體育場用地。

#### 四、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【民國 99 年 7 月】

計畫區內共劃設體育場用地 2 處，總面積約 8.85 公頃，位於三民家商北側之體 1 用地已開闢作為巨蛋體育場，另一處則為位於大順一路與河堤路交叉口北側之體 2 用地則尚未開闢，開闢率為 64.97%。

## 五、高雄市都市計畫公共設施用地（民國六十二年九月六日以前公告部分）通盤檢討案【97.05.02】

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂標準，檢討各都市計畫區至民國九十年計畫目標年所需體育場用地面積，顯示楠梓、灣子內、凹子底及原高雄都市計畫區體育場用地面積仍有不足。

## 六、變更高雄市苓雅區少年輔育院、觀護所為體育場用地案【80.03.07】

配合「國家體育建設中程計畫」，規劃中正體育園區，其轄屬範圍包括：中正運動場（5.6 公頃）、中正國中活動區（含中正技擊館，4.9 公頃）、少年輔育院及觀護所（6.2 公頃）合計 16.7 公頃。

## 七、變更高雄市左營區部分機關用地（原勝利營區）為體育場用地主要計畫案【95.03.02】

本計畫變更機關用地為體育場用地共計 40.17 公頃。

## 第二節 相關計畫及重大市政建設計畫

### 一、台灣區公立體育場場地設備標準研究計畫

依據行政院體育委員會之「台灣區公立體育場場地設備標準研究」中指出，台灣區各級體育場場地可分為：1.國家級體育場，作為爭取國際亞奧運比賽及作為國家選手培訓使用；2.院轄市級體育場，作為爭取國際性各項運動賽會舉辦，及肩負全民運動推廣；3.縣（市）級體育場，作為推廣各項體育活動外，並可爭取辦理全國性比賽使用。

### 二、高雄現代綜合體育館（高雄巨蛋）（民國 97 年）

為使高雄市邁向成為國際化都市的城市願景，及落實行政院「國家體育建設中程計畫」、高雄市「市政建設六年計畫」，以 BOT 方式動工興建可提供日後多樣性及優質的育樂活動與各類運動比賽，並有容納大量觀眾之體育館空間。

### 第三節 本市體育發展政策

依據教育部 102 年 3 月 29 日版體育政策白皮書(草案)，為營造優質友善運動環境，規劃由學校、公共、民間以及競技運動場館建構的整體運動設施群，將形塑國人的運動四環生活圈，成為全民休閒運動與各級競技運動賽會的場所，國內整個運動設施網絡的建構，將更完善、標準並永續的發展。

#### 一、規劃興設各級競技運動場館部分，擬配合教育部體育署相關政策逐步完成：

- (一) 高雄市已藉由成功主辦民國 98 年 (2009) 世界運動會 (IWGA) 建置重要競技運動場館，如世運主場館及高雄巨蛋等。
- (二) 目前刻正由教育部執行之「國家運動園區整體興設與人才培育計畫」(民國 98 年至 105 年)，已初步調查分析北部與南部兩區運動賽會場館的現況樣貌，及建構其東亞運、世大運的賽會設施網絡雛形，各級競技運動場館係將採逐年分區整建與興設。教育部體育署刻正積極辦理「國家運動選手訓練中心整建計畫—第一期整建計畫」，期待自民國 65 年(1976) 及啟用迄今 20 至 30 餘年的重點訓練場館，得以賡續做為我國培育優秀運動人才以及引領競技運動邁向新紀元的推手。完成左營國家運動選手訓練中心一、二期工程南區賽會場館網絡的建構，其目標為規劃與建構完整之國家級運動賽會網絡區。全國運動會所需場館、各項設施，盡量依國際水準建構，建構場館種類依歷年全國運動會必辦運動種類為主。其次視申辦國際賽會需求，配合時程需求，逐步建構以達到符合國際賽會網絡專區場館設施。
- (三) 教育部規劃依各直轄市及縣(市)現有公有運動場館及學校規模與數量，規劃及建構以直轄市及縣市政府為單位之地方級賽會場館。評估轄區內之學校場館設施，依學校規模、基地條件、量體需要，及空間配置做一完整之規劃，視政府財力編定建構時程表，每校務期鎖定支援辦理賽會特定功能，平時則做為學校體育活動場館為原則，藉以結合學校運動場館建構地方級之賽會場館。

#### 二、規劃興設全民運動休閒環境部分，現階段擬依本市財政、土地使用、城鄉資源平衡等思維，搭配教育部體育署相關政策逐步完成：

- (一) 於市區學校資源較密集區域，以開放、更新與興設學校運動設施為主、建置自行車道為輔：

我國的運動設施有 60% 集中在全國各級學校，根據教育部 99 年度《學校體育統計年報》指出，各級學校擁有之運動場館以籃球場及徑賽場的建置率最高，達 85% 以上，其次為田賽場 61.23%，體育館占 44.93%，室內、外游泳池則分別占 7.23% 及 3.80%。因此，在現有之基礎上持續改善及強化學校各項運動設施的質與量，並配合積極推動的校園開放政策，提供社區民眾優質休閒運動環境，可加速落實全民運動，提升學校運動設施之投資效益。

我國自民國 91 年(2002)起推動「挑戰 2008：國家發展重點計畫」，由教育部體育署主導規劃以休閒自行車道為串聯各區域及本身地區之綠廊，逐步建構地方性路網，並銜接環島及區域路網，建構全國休閒自行車道系統。本市自行車道長度藉由相關計畫補助建置長達 250 公里，路網遍及各區，已大幅養成許多民眾騎自行車之運動風氣。

- (二) 位於郊區學校資源較不密集區域，以建置運動公園或運動園區為主、社區活動中心為輔：

於居住公共地、公園綠地、河川用地等，設置多功能運動場，充實與改善社區簡易運動設施，藉以彌補郊區因學校較少而造成休閒運動設施之不足，如茄荳運動公園、阿蓮體育園區、岡山運動園區、路竹運動園區及旗山體育場等。

基於全民運動的推展應由社區性運動設施做起，方足以扎根於社區，衡諸世界各國全民運動發展模式，可以發現社區型運動俱樂部是最主要的發展趨勢，因此持續繼續推動改善國民運動環境政策，為政府推動體育運動政策時的重點項目。

## 第三章 發展現況

### 第一節 使用現況概述

依據本府體育處統計資料，原高雄市地區之體育場用地共計 16 處，其現況使用及開闢情形詳表 3-1。

#### 一、楠梓區體育場用地

楠梓區共計 2 處體育場用地，楠梓綜合運動場及油廠國小北側體二用地，楠梓綜合運動場現況已設置游泳池、射擊場、田徑場；油廠國小北側體二用地則設置壘球場、槌球場等設施供市民使用，其基地位置詳圖 3-1。



圖 3-1 楠梓區體育場用地位置示意圖

## 二、左營區體育場用地

左營區共計 6 處體育場用地，其中已開闢使用者為世運主場館、國家運動選手訓練中心、海軍運動公園、高雄巨蛋場館；另大順路愛河西岸體二用地、半屏山左側體二用地部分完成開闢，現況設置籃球場等設施供市民休閒使用，其基地位置詳圖 3-2。



圖 3-2 左營區體育場用地位置示意圖

### 三、三民區體育場用地

三民區共計 2 處體育場用地，其中一處已開闢為陽明網球中心，另大順路愛河東岸體二用地則尚未取得及開闢，目前現況為汽車駕訓班、二手車行等臨時使用，其基地位置詳圖 3-3。



圖 3-3 三民區體育場用地位置示意圖

#### 四、苓雅區體育場用地

苓雅區共計 2 處體育場用地，分別為中正運動場-1、中正運動場-2，皆已開闢作為健身中心、田徑場使用，其基地位置詳圖 3-4。



圖 3-4 苓雅區體育場用地位置示意圖

## 五、前鎮區體育場用地

前鎮區僅 1 處體育場用地，為中正足球場，現況提供足球、籃球、網球等場地供市民使用，其基地位置詳圖 3-5。



圖 3-5 前鎮區體育場用地位置示意圖

## 六、小港區體育場用地

小港區共計 3 處體育場用地，目前除小港機場北側體一用地尚未取得及開闢，現況作為貨櫃車、重車買賣場等臨時使用，其餘大坪頂運動公園及青少年文化活動中心皆已開闢作為運動場所提供市民使用，其基地位置詳圖 3-6。

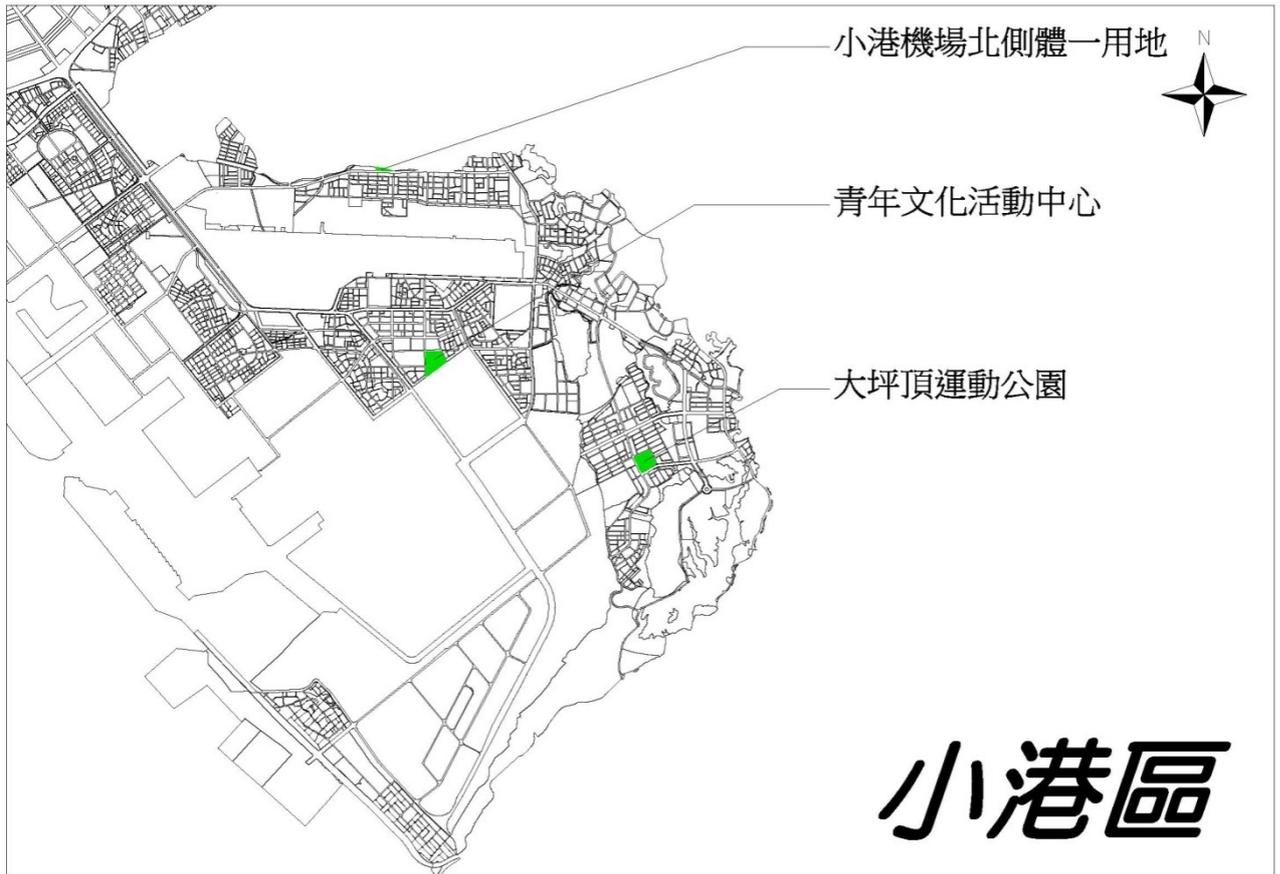


圖 3-6 小港區體育場用地位置示意圖

表 3-1 原高雄市體育場土地使用現況表

行政區	名稱	面積 (公頃)	土地使用現況	現況照片
楠梓區	楠梓綜合運動場	8.0199	已徵收開闢，現況設置游泳池、射擊場、田徑場等設施。	
	油廠國小北側體二用地	3.2016	土地為中油公司所有，現況作為壘球場、槌球場	
左營區	世運主場館	18.9662	世運主場館	
	左營區世運主場館東北側體育場用地	0.001461	國光高爾夫球練習場	
	國家運動選手訓練中心	21.0806	國家運動選手訓練中心	
	半屏山左側體二用地	4.3840	部分已開闢設置籃球場、休憩設施供民眾使用。	

行政區	名稱	面積 (公頃)	土地使用現況	現況照片
左營區	海軍運動公園	3.0841	已開闢作為田徑、簡易網球場、健身及休憩設施使用。	
	高雄巨蛋場館	5.7055	現況已開闢作為可舉辦符合國際奧會標準的籃、排球比賽及大型演唱會、展覽會等活動之場館空間。	
	大順路愛河西岸體二用地	0.7892	部分土地已徵收取得，現況設置四座簡易籃球場，未取得之土地現況為汽車銷售之臨時使用。	
三民區	大順路愛河東岸體二用地	2.2479	未開闢取得，現況作為汽車駕訓班、汽車銷售之臨時使用	
	陽明網球中心	6.9403	已開闢作為網球中心、棒球場、溜冰場等設施使用。	
苓雅區	中正運動場-1	6.2441	已開闢作為健身中心、田徑場等設施使用。	

行政區	名稱	面積 (公頃)	土地使用現況	現況照片
苓雅區	中正運動場-2	5.5608	已開闢作為健身中心、田徑場等設施使用。	
前鎮區	中正足球場	4.6297	已開闢，足球場、籃球場、網球場等設施使用。	
小港區	小港機場北側體一用地	0.5380	未徵收開闢，現況作為貨櫃車、重車買賣場使用。	
	青年文化活動中心	5.2526	已開闢為高雄市社會教育館、青少年文化體育活動中心。	
	大坪頂運動公園	4.2836	已開闢作為棒壘球場、射箭場、簡易籃球場使用。	

資料來源：高雄市體育處，本計畫整理。

原高雄市共有 16 處體育場用地，一處部分徵收，部分開闢；三處未徵收，未開闢。經檢討前述四處體育場用地鄰近區域內均有學校及公園，並闢建有相關運動設施，可供民眾運動使用，故並無開闢之必要性，可檢討變更為適當分區。

## 第二節 土地權屬分析

原高雄市地區之體育場用地，依據體育處統計資料，其用地權屬及管理機關，詳表 3-2。

表 3-2 原高雄市體育場用地權屬及管理機關彙整表

位 置		面積(公頃)	土地權屬	管理機關
行政區	名稱			
楠梓區	楠梓綜合運動場	8.0199	市有	高雄市體育處
	油廠國小北側體二用地	3.2016	私有	中油公司
左營區	世運主場館	18.9647	市有	高雄市體育處
	左營區世運主場館東北側體育場用地	0.001461	私有	中油公司
	國家運動選手訓練中心	21.0806	國有	行政院體育委員會
	半屏山左側體二用地	3.4935	市有 國有	高雄市體育處 國防部軍備局
	海軍運動公園	3.0841	國有	國防部軍備局
	高雄巨蛋場館	5.7055	市有	高雄市體育處
	大順路愛河西岸體二用地	0.7857	市有 私有 國有	高雄市體育處 私有 國有財產署
三民區	大順路愛河東岸體二用地	2.2479	私有	私有
	陽明網球中心	6.9403	市有	高雄市體育處
苓雅區	中正運動場-2	5.5608	市有	高雄市體育處
	中正運動場-1	6.2441	市有	高雄市體育處
前鎮區	中正足球場	4.6297	國有 私有	國防部軍備局 台灣糖業公司 中正高工職校
小港區	小港機場北側體一用地	0.5380	私有 國有	私有 國有財產署
	青少年文化活動中心	5.2526	市有	高雄市社會局
	大坪頂運動公園	4.2836	市有	高雄市體育處

資料來源：高雄市體育處，本計畫整理。

### 第三節 體育場用地分類

本計畫將原高雄市地區之體育場用地取得與開闢情形分為 4 種類型，分別為用地部分未取得已開闢、用地全部取得已開闢、用地部分未取得部分開闢以及用地未取得未開闢之情況，彙整如下表 3-3。

表 3-3 原高雄市體育場用地取得及開闢情形彙整表

	類型	說明
1	用地部分未取得、已開闢	包含海軍運動公園、中正足球場、油廠國小北側體二用地、國家運動選手訓練中心等 4 處。
2	用地全部取得、已開闢	包含世運主場館、大坪頂運動公園、高雄巨蛋場館、陽明網球中心、中正運動場-1、中正運動場-2、楠梓綜合運動場、青年文化活動中心等 8 處。
3	用地部分未取得、部分開闢	半屏山左側體二用地。
4	未取得、未開闢	計有大順路愛河東岸體二用地、小港機場北側體一用地及左營區世運主場館東北側體育場用地等 3 處。

資料來源：高雄市體育處，本計畫整理。

## 第四節 交通運輸發展現況

### 一、道路系統特性分析

#### (一) 凹子底體二用地

本計畫範圍鄰近道路系統，主要道路為大順一路（30m），往東可以銜接民族路（台1線）與國道1號，往西銜接自由路、博愛路及中華路至高雄鼓山區，詳圖3-7。

表3-4 凹子底體二用地鄰近道路現況一覽表

路段名稱	寬度 (米)	雙向車道數			功能分級	分隔型態	停車管制狀況
		快	混合	慢			
大順一路	30	2	2	2	主要幹道	標線分隔	道路中劃設停車格

資料來源：本計畫整理。

### 二、現況路段交通量分析

本計畫依據基地周邊交通量統計，針對凹子底體二用地，開發前鄰近主要道路系統之晨峰與昏峰服務水準，評估各大順一路服務水準結果詳表3-5，分別說明如下：

#### (一) 凹子底體二用地主要幹道服務水準

計畫區內主要幹道服務水準如表3-5所示，大順一路晨峰與昏峰之服務水準為B、C級，為可接受範圍，詳圖3-8、3-9。

表3-5 凹子底體二用地主要幹道交通流量分析表

道路名稱	方向	開發前晨峰			開發前昏峰		
		尖峰流量	v/c	服務水準	尖峰流量	v/c	服務水準
大順一路	往東	2,323	0.65	C	2,048	0.57	B
	往西	2,114	0.59	B	2,431	0.68	C

資料來源：九十四年度高雄市道路交通量特性調查研究，本計畫整理。

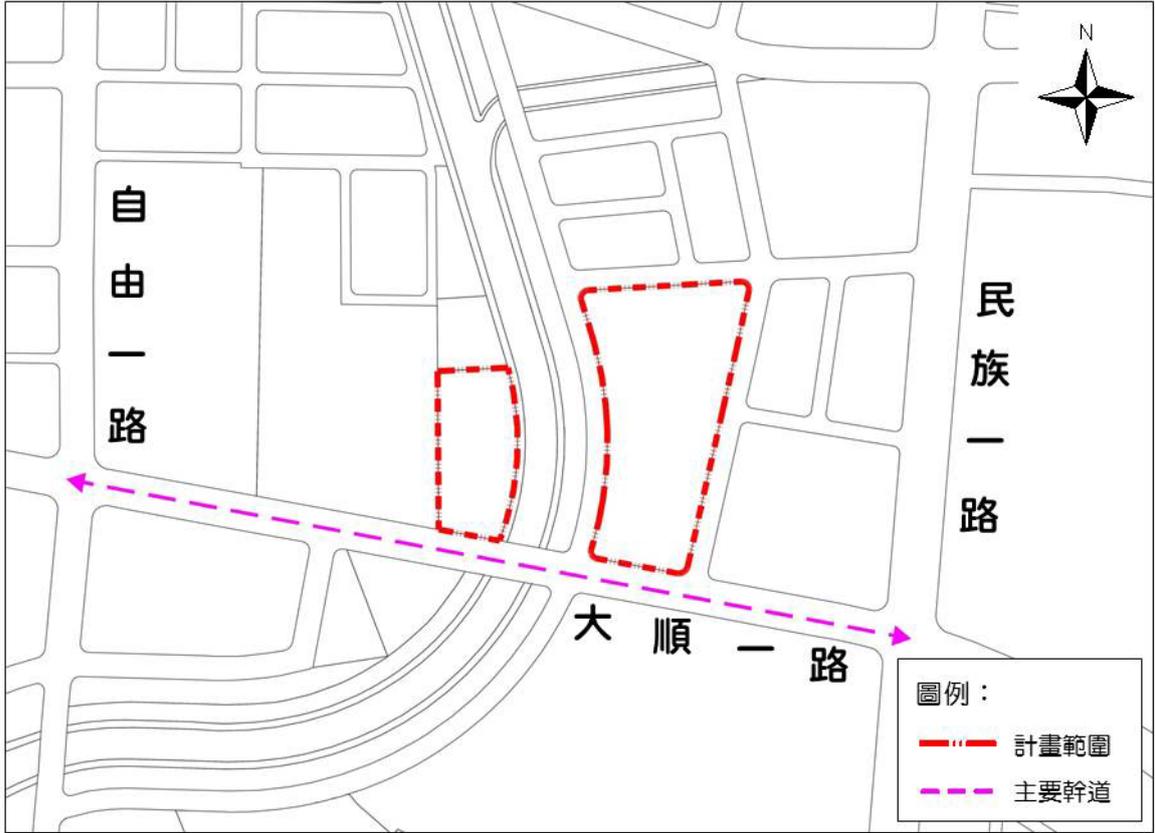


圖 3-7 凹子底體二用地主要幹道示意圖

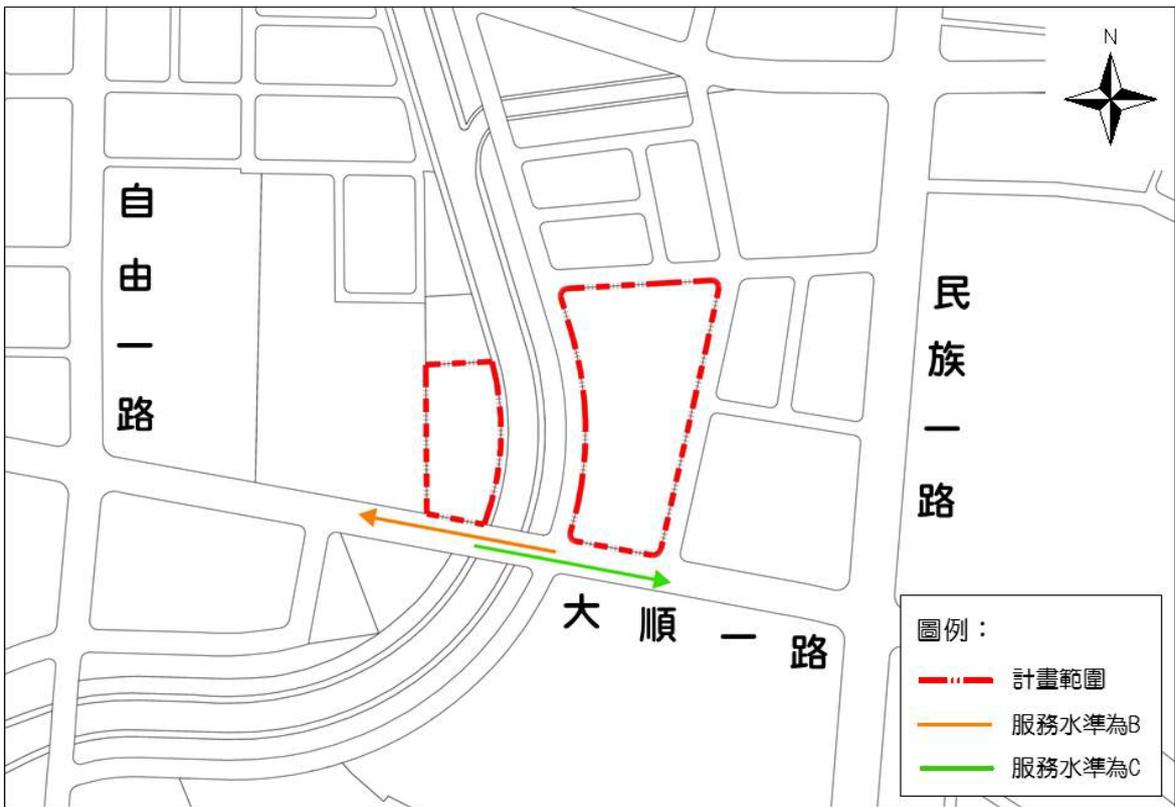


圖 3-8 凹子底體二用地開發前平日晨峰路段服務水準示意圖



圖 3-9 凹子底體二用地開發前平日昏峰路段服務水準示意圖

### 三、停車供需現況

本計畫位置位於河堤社區內，經調查基地鄰近主要道路為河堤路及民族一路，基地周邊停車供需現況如下表 3-6、3-7。

表 3-6 基地周邊鄰近道路停車供需狀況（平日）

道路名稱	供給數(1)			最大停車數(2)	平均停車數(3)	最大供需比	平均供需比	最大供需差	平均供需差
	總供給	有格位數	無格位數						
民族一路	85	85	0	134	115	1.85	1.35	49	30
河堤路	181	181	0	254	107	1.40	1.14	73	26

註：

- 1.最大停車數為調查路段最尖峰時段之停車需求量(含違規停車)
- 2.平均停車數為各時段停車需求量之平均值(含違規停車)
- 3.最大需供比=(2)/(1)、最大需供差=(2)-(1)
- 4.平均需供比=(3)/(1)、平均需供差=(3)-(1)
- 5.供給數、最大停車數、平均停車數、最大需供差與平均需供差之單位為格或輛
- 6.資料來源：100年5月變更高雄市都市計畫主要計畫（三民區）部分機關用地（凹機五）為學校用地、住宅區及道路用地（配合河堤國小設校）案

表 3-7 基地周邊鄰近道路停車供需狀況（假日）

道路名稱	供給數(1)			最大停車數(2)	平均停車數(3)	最大供需比	平均供需比	最大供需差	平均供需差
	總供給	有格位數	無格位數						
民族一路	85	85	0	128	122	1.51	1.44	43	37
河堤路	181	181	0	214	202	1.18	1.12	33	21

註：

- 1.最大停車數為調查路段最尖峰時段之停車需求量(含違規停車)
- 2.平均停車數為各時段停車需求量之平均值(含違規停車)
- 3.最大需供比=(2)/(1)、最大需供差=(2)-(1)
- 4.平均需供比=(3)/(1)、平均需供差=(3)-(1)
- 5.供給數、最大停車數、平均停車數、最大需供差與平均需供差之單位為格或輛
- 6.資料來源：100年5月變更高雄市都市計畫主要計畫（三民區）部分機關用地（凹機五）為學校用地、住宅區及道路用地（配合河堤國小設校）案

## 第五節 相關法令分析

### 一、都市計畫相關法令

#### (一) 都市計畫法 (中華民國九十九年五月十九日總統華總一義字第 09900123171 號令修正)

##### 1. 體育場用地劃設 (第 42 條)

都市計畫地區範圍內，應視實際情況，劃設體育場用地。

##### 2. 體育場用地取得方式 (第 48 條)

依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得。

#### (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法 (民國 100 年 01 月 06 日內政部台內營字第 0990810923 號令修正)

##### 1. 體育場用地檢討原則 (第 17 條)

體育場用地檢討原則應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

##### 2. 公共設施檢討基準 (第 18 條)

都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

## 二、體育場規劃準則

依行政院體委會民國 100 年之「國民運動中心規劃參考準則」，體育場運動中心以周邊步行 15 分鐘距離範圍為其服務半徑（1 公里），另以該準則民調民眾可接受 15 分鐘車程計算，服務半徑約為 10 公里，故本計畫以此作為推估計算。

本計畫以國家級、院轄市級體育場如世運主場館、國家體育場、高雄巨蛋、中正運動場為全市型體育場，服務半徑 10 公里，其餘為區域型體育場，以服務半徑 1 公里計算，並考量國中小學校用地亦提供體育場設施並具社區服務機能，故一併以服務半徑 1 公里評估。

## 第四章 課題與對策

### 一、課題一：公共設施保留地未徵收取得，以致劃設為體育場用地之土地使用受到限制。

說明：

原高雄市都市計畫實施迄今，共劃設 16 處體育場用地，其部分用地迄今仍未徵收取得，致使土地使用受到限制，影響土地所有權人及鄰近地區民眾權益。

現況用地未取得且未開闢運動相關設施之體育場用地，致使土地無法善加利用。

對策：

- (一) 體育場係屬區域性公共設施，應從全市都市計畫區整體分析區位分布及服務範圍人口規模設置，服務範圍具重疊性者，應考量土地利用效益，檢討取消較不具效益之體育場用地；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應檢討變更。
- (二) 未徵收未開闢之體育場用地，經主管機關依據服務範圍檢討，評估確定未來毋須使用、開闢不符成本效益，或周邊已有可替代之服務性設施者，優先檢討變更為原分區、其他使用分區或其他不足之公共設施。
- (三) 經主管機關依據服務範圍檢討，確無未來使用需求者，得變更為其他分區。為使土地活化利用，以市地重劃方式取得，並優先補足當地不足之公共設施。

## 二、課題二：未能配合校園開放政策，有效整合體育場及學校運動設施，提供市民運動休閒環境。

說明：

依據教育部「學校體育統計年報」，國內有 60% 以上之運動設施集中在各級學校，其中以運動場館之籃球場及田徑場建置率最高，達 85% 以上。因此，體育場用地應配合校園開發政策，加強改善市內各級學校運動設施之質與量，提供所在地區民眾優質運動休閒環境。

對策：

體育場用地與已開闢學校服務範圍併同檢討，以學校運動設施開放社區民眾使用，對於功能重疊者，得做適時檢討。

## 第五章 體育場用地檢討與變更目標暨構想

### 第一節 整體檢討原則

#### 一、整體檢討說明

- (一) 依行政院體委會民國 100 年之「國民運動中心規劃參考準則」，本計畫以國家級、院轄市級體育場如世運主場館、國家運動選手訓練中心、高雄巨蛋、中正運動場-1、中正運動場-2 為全市型體育場，以服務半徑 10 公里範圍，及可供市民休閒運動場所之體育場用地和文中小用地之 1 公里服務範圍重疊檢視，體育場所服務範圍可涵蓋原高雄市全區範圍，結果顯示計畫區內民眾均可步行 15 分鐘至運動場所活動，目前體育場用地劃設已足夠，詳圖 5-1。
- (二) 依內政部研議「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」第五項第四點：「體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更」。

#### 二、服務範圍

經查本計畫區內全市型體育場用地均已開闢使用，定位為區域型體育場用地目前未完成開闢之體育場用地共 4 處，分別為大順路愛河東岸體二用地、大順路愛河西岸體二用地及左營區世運主場館東北側體育場用地。以各行政區民眾步行 15 分鐘之距離為服務半徑，分別檢視體育場用地服務範圍，經檢討後發現大順路愛河東、西岸體二用地，服務範圍重疊，詳圖 5-1。

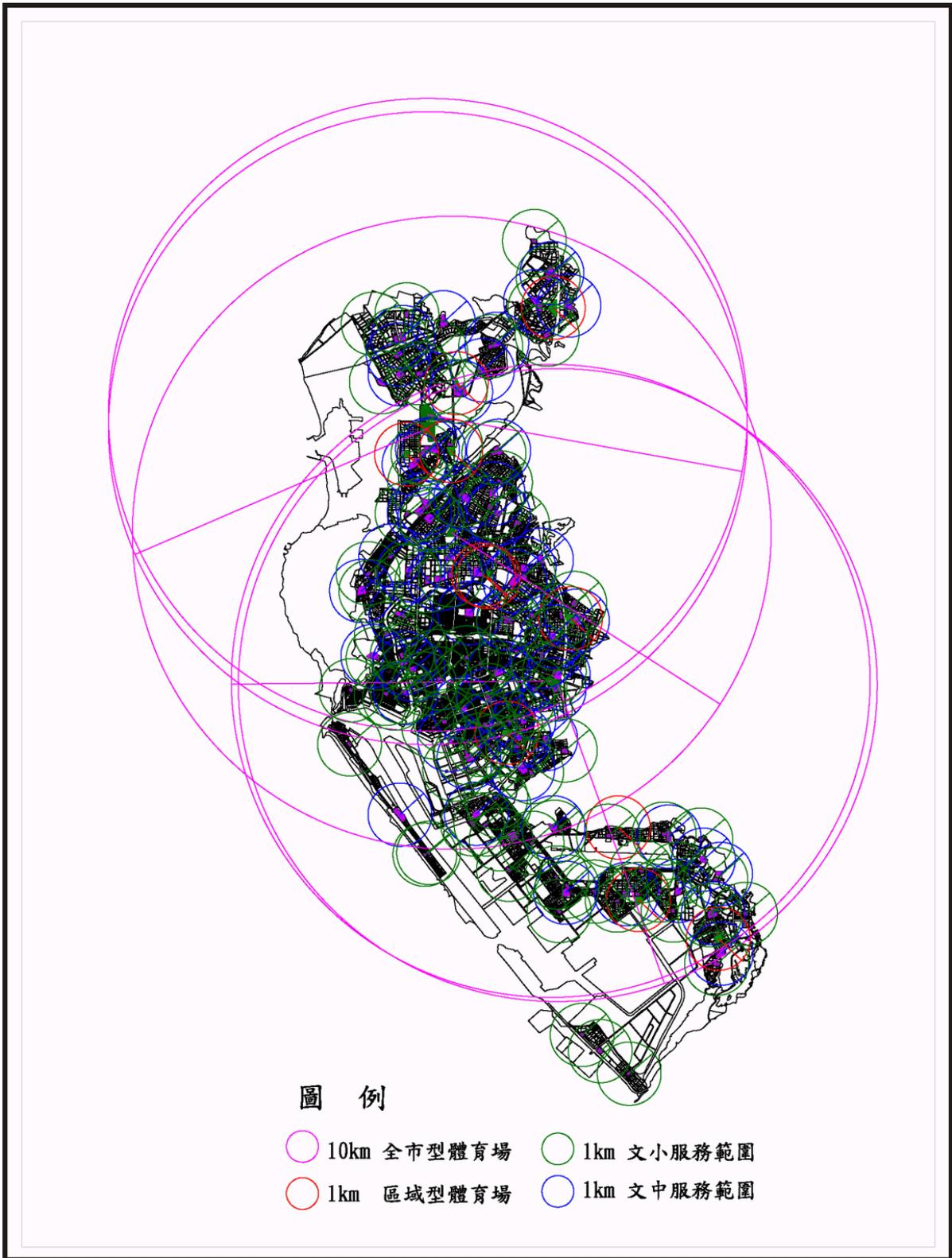


圖 5-1 全市體育場用地服務範圍圖

資料來源：本計畫繪製

### (一) 楠梓區體育場用地

楠梓區共 2 處體育場用地，楠梓綜合運動場及油廠國小北側體二用地，現況均已開闢使用，其服務範圍以及鄰近周邊學校、活動中心，以服務範圍 1 公里檢討，運動空間已足夠相互調整使用，可滿足民眾運動需求，詳圖 5-2。

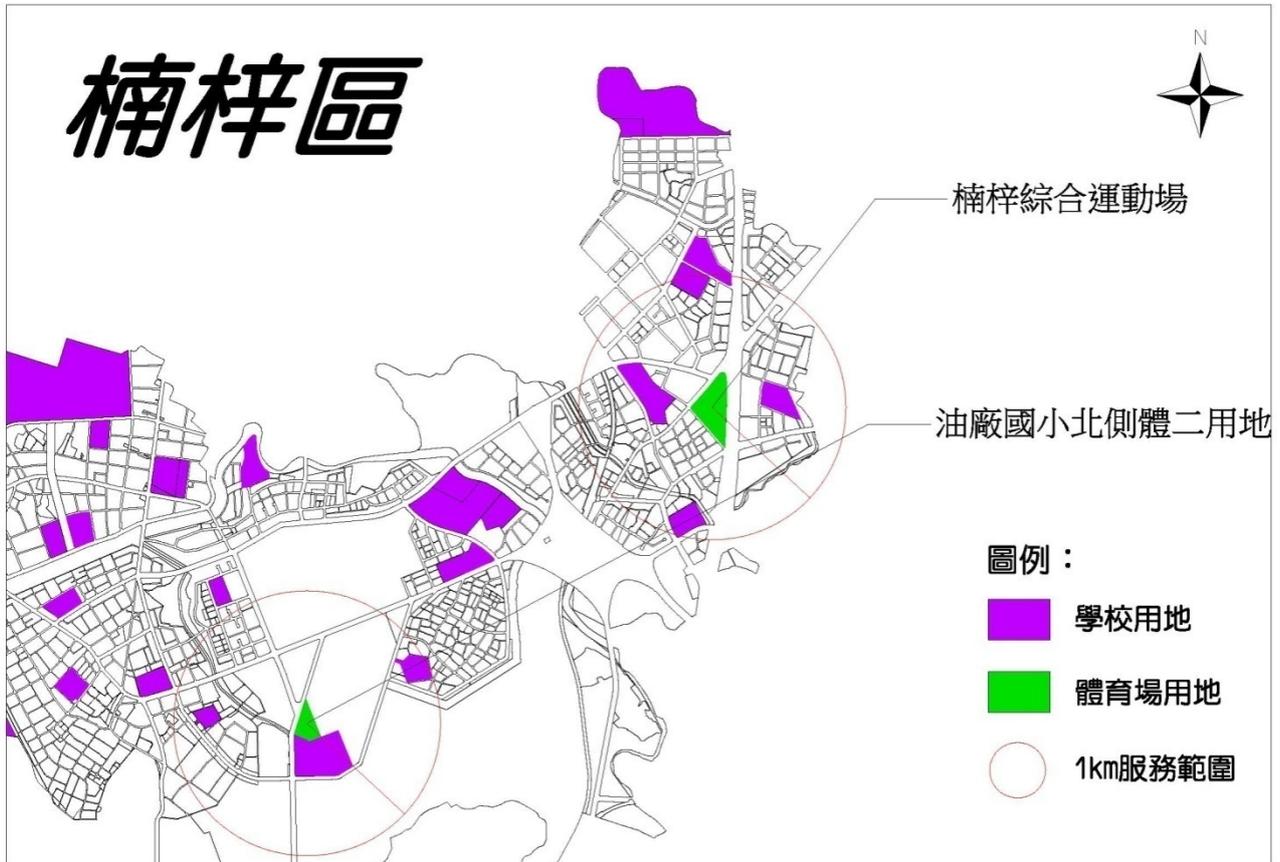


圖 5-2 楠梓區體育場用地服務範圍

## (二) 左營區體育場用地

左營區體育場用地，分別為世運主場館、國家選手訓練中心、半屏山左側體二用地、海軍運動公園、高雄巨蛋場館以及大順路愛河西岸體二用地共 6 處，使用現況為 5 處已開闢、1 處未開闢，其服務範圍已滿足需求；惟大順路愛河西岸體二用地與新上國小及龍華國中相鄰，學校運動設施有田徑場、籃球場、羽球場、飛盤、棒壘球場，可滿足民眾運動需求，無開闢之必要性。

本計畫依內政部研議都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更，詳圖 5-3。

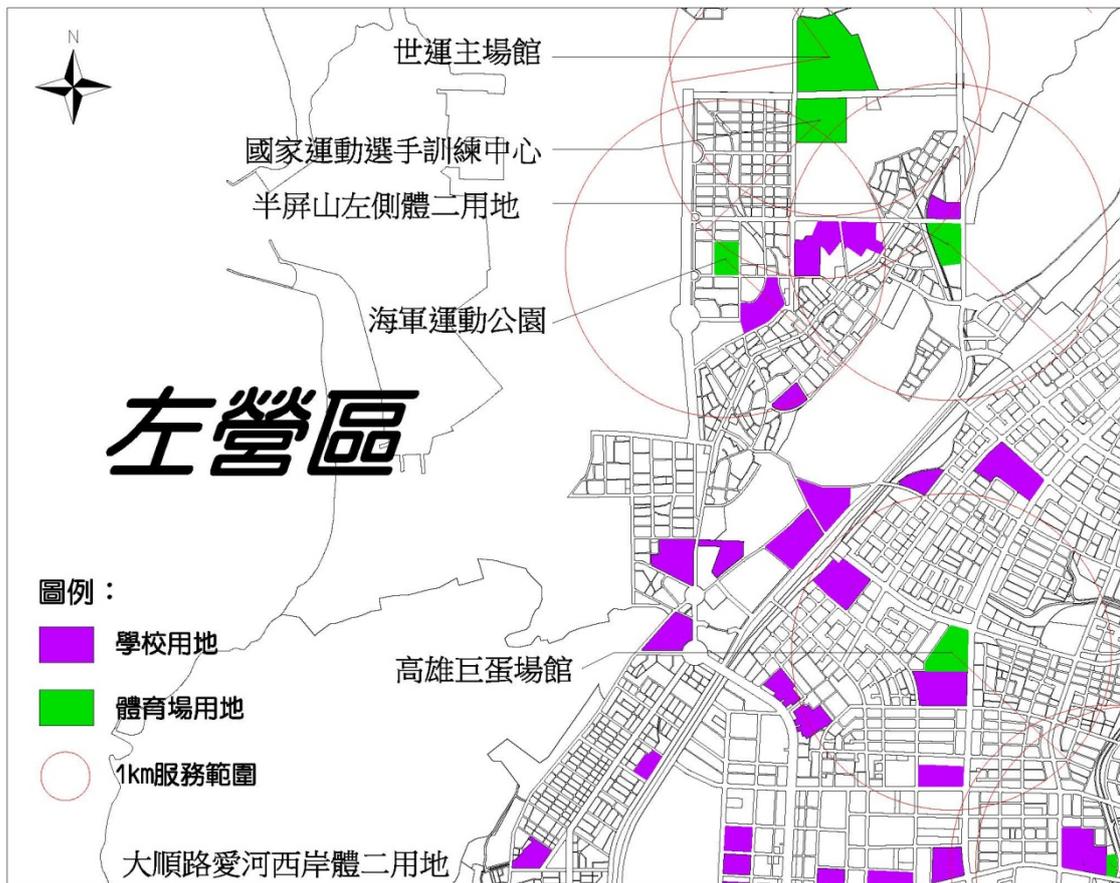


圖 5-3 左營區體育場用地服務範圍圖

### (三) 三民區體育場用地

三民區共 2 處體育場用地，大順路愛河東岸體二用地以及陽明網球中心現況為 1 處已開闢使用、1 處未開闢，其服務範圍以及周邊學校、鄰里公園已滿足周圍居民運動需求；惟大順路愛河東岸體二用地鄰近新上國小及龍華國中，學校運動設施有田徑場、籃球場、羽球場、飛盤、棒壘球場，可滿足民眾運動需求，無開闢之必要性。

本計畫依內政部研議都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更，詳圖 5-4。

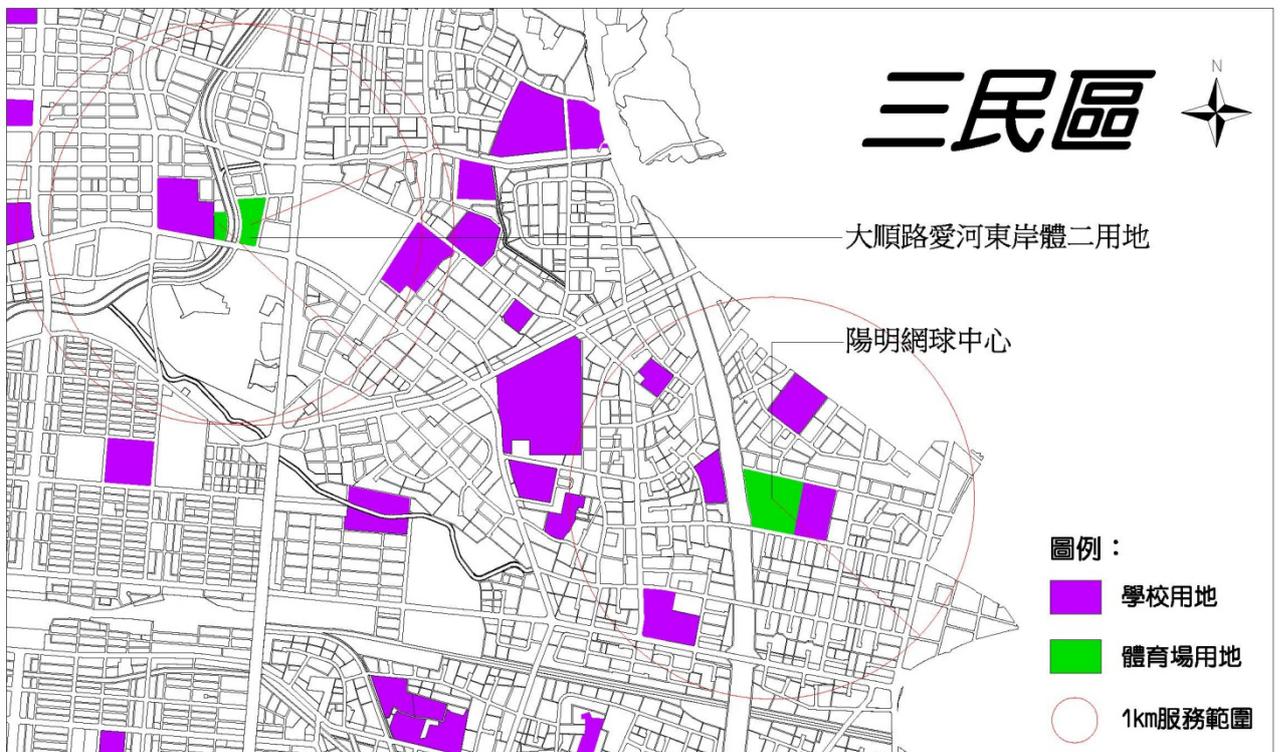


圖 5-4 三民區體育場用地服務範圍圖

#### (四) 苓雅區體育場用地

苓雅區共 2 處體育場用地，中正運動場-1 及中正運動場-2，現況均已開闢使用，其服務範圍以及周邊學校、鄰里公園，以服務範圍 1 公里檢討，運動空間已足夠相互調整使用，滿足周圍居民運動需求，詳圖 5-5。

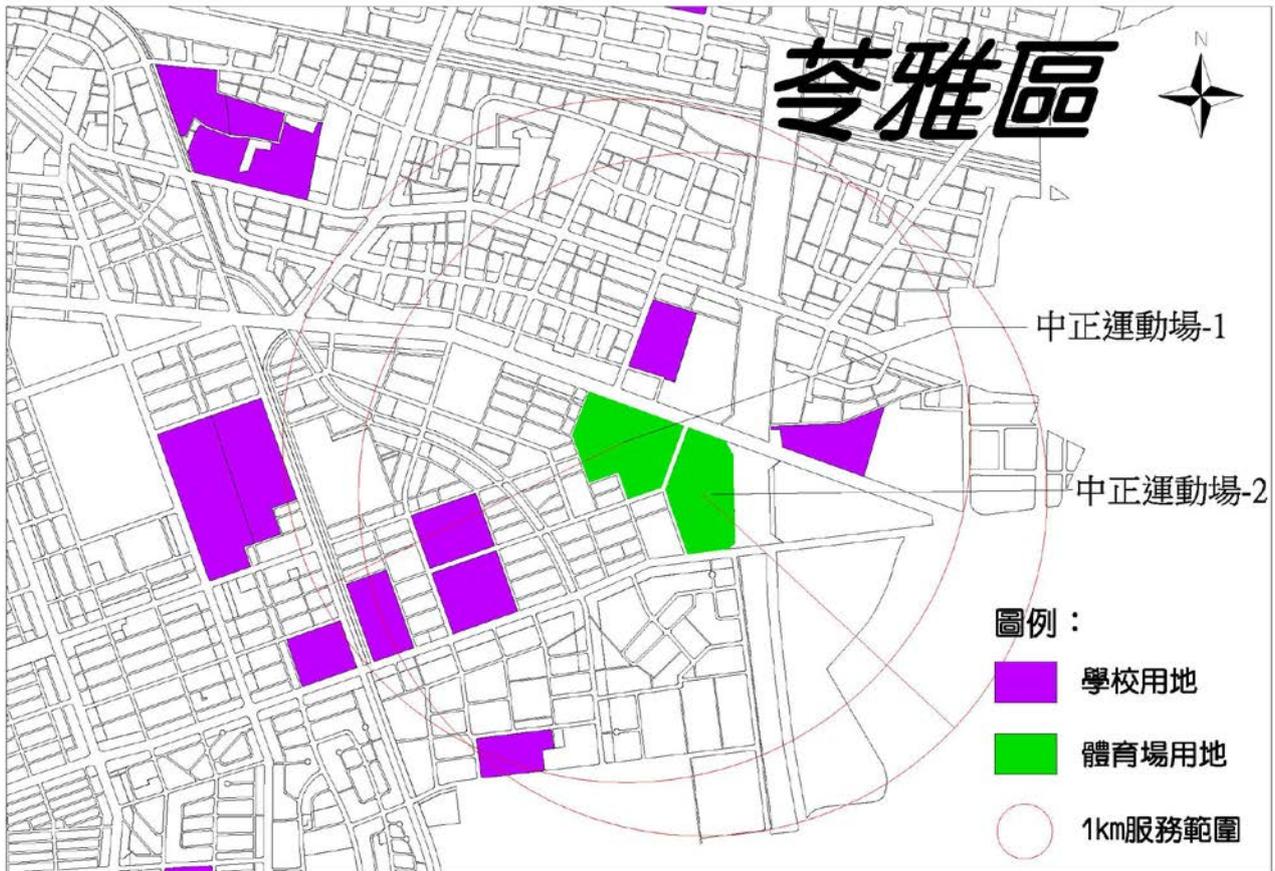


圖 5-5 苓雅區體育場用地服務範圍圖

### (五) 前鎮區體育場用地

前鎮區 1 處體育場用地，中正足球場，現況已開闢使用，其服務範圍以及周邊學校、公園，運動空間已足夠相互調整使用，滿足周圍居民運動需求，詳圖 5—6。

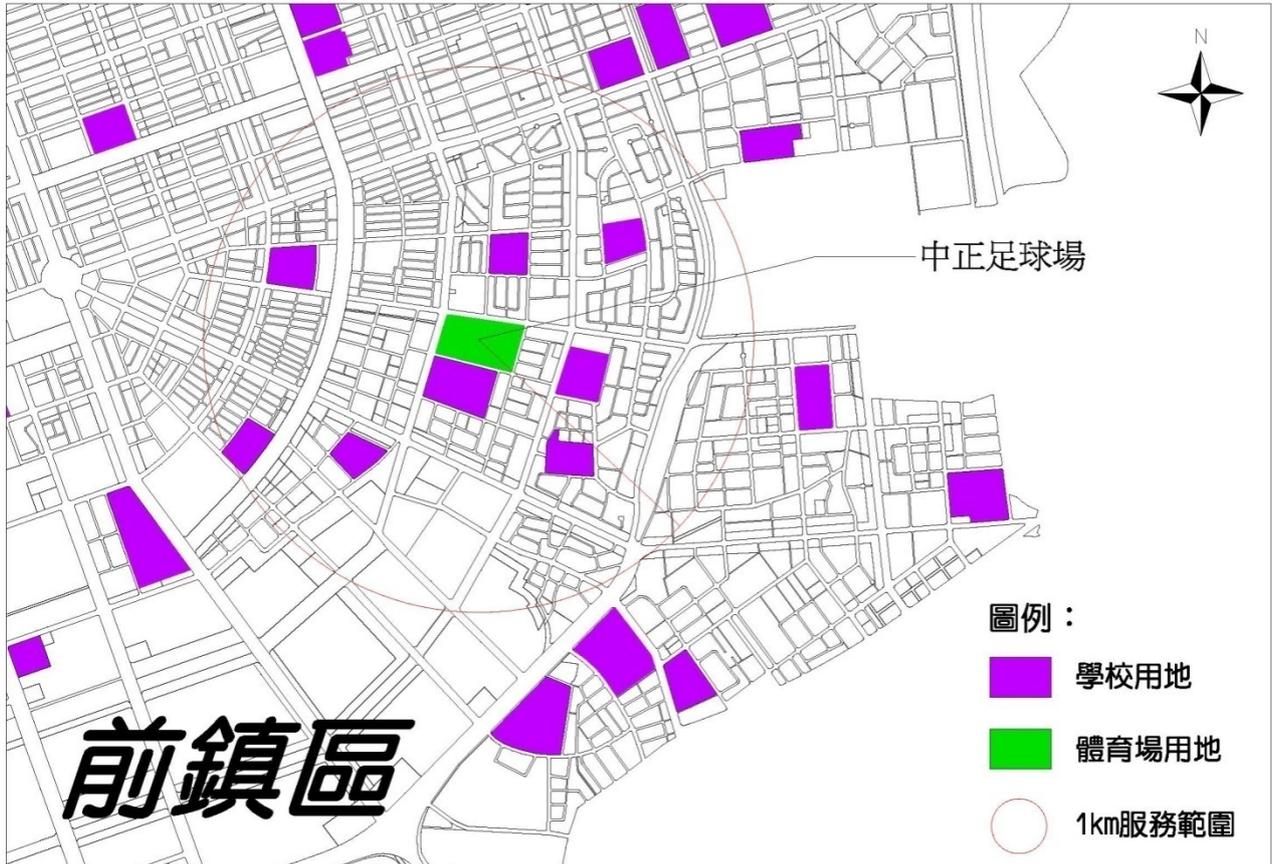


圖 5—6 前鎮區體育場用地服務範圍圖

## (六) 小港區體育場用地

小港區共 3 處體育場用地，小港機場北側體一用地、青年文化中心以及大坪頂運動公園，目前使用現況 2 處已開闢使用、1 處未開闢，其服務範圍以及周邊學校、鄰里公園滿足周圍居民運動需求。

小港機場北側體一用地鄰近鳳山地區，縣市合併以來，鳳山及小港地區住宅人口明顯增加，評估該地區應合併檢討鳳山都市計畫區之體育場用地整體規劃，配合鳳山溪河岸整治，規劃開放的綠地空間，以供市民遊憩使用，故本計畫保留小港機場北側體一用地，詳表 5-1、表 5-2 及圖 5-7。

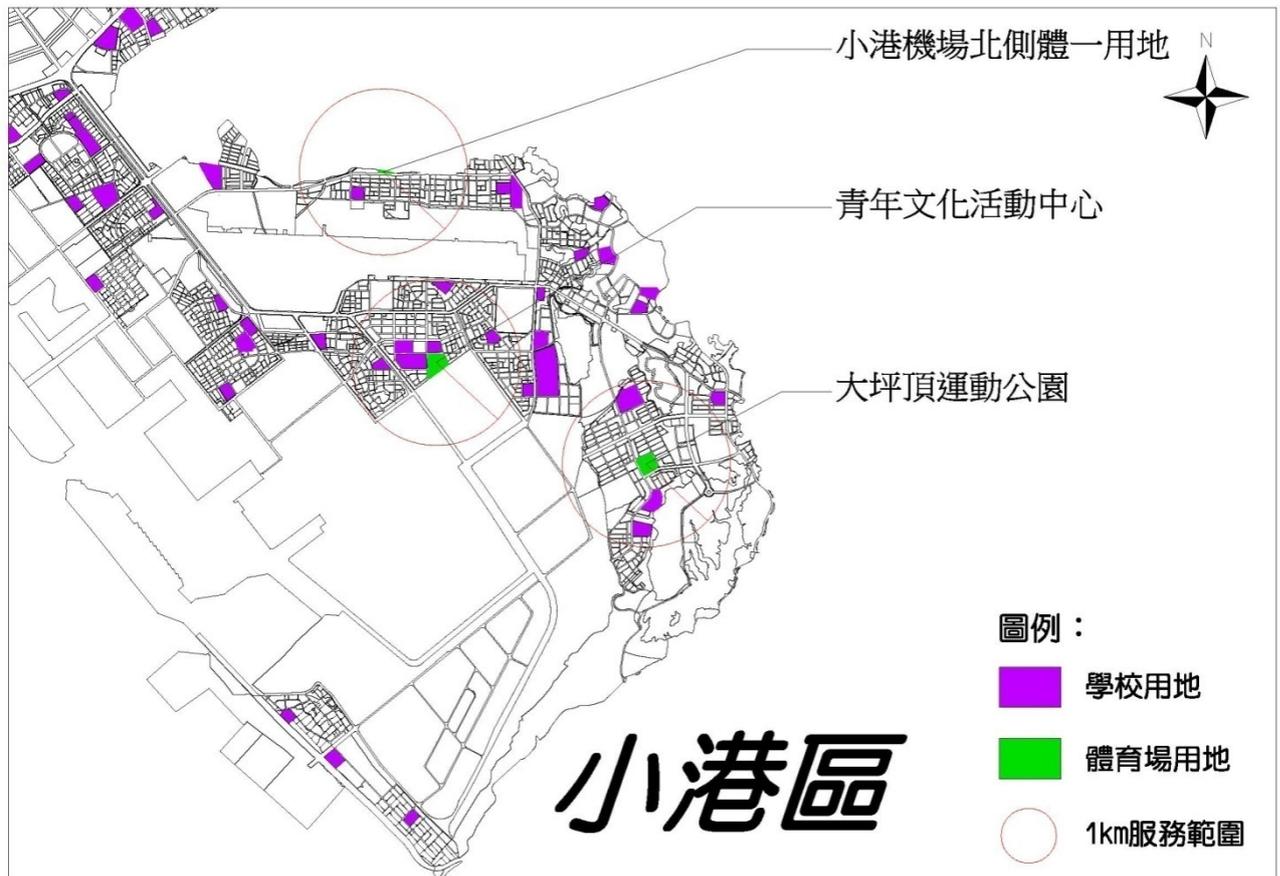


圖 5-7 小港區體育場用地服務範圍圖

表 5-1 小港地區近五年人口統計表

年度	男 (人)	女 (人)	合計 (人)
102 年	77933	78182	156115
101 年	77934	77845	155779
100 年	77627	77145	154772
99 年	77635	76913	154548
98 年	77548	76348	153896

資料來源：高雄市小港區戶政事務所。

表 5-2 鳳山地區近五年人口統計表

年度	男 (人)	女 (人)	合計 (人)
102 年	86,146	87,188	173,334
101 年	85,438	85,946	171,384
100 年	84,282	84,388	168,670
99 年	83,293	82,816	166,109
98 年	82,936	82,192	165,128

資料來源：高雄市鳳山區第二戶政事務所。

本次通盤檢討考量體育場用地劃設之實際需要，以及維護公共設施保留地土地所有權人之權益，未徵收、未開闢之體育場用地，經主管機關依據服務範圍檢討，確無未來使用需求者，得調整變更為其他分區，以增加土地活化利用，並優先補足當地不足公共設施。

### 三、計畫發展目標

本計畫區內可供市民休閒運動之體育場用地，其運動空間已不似以往。近年，高雄市因推廣自行車道建立以及舉辦國際級賽事活動，陸續建立世運主場館、國家體育場、高雄巨蛋等大型體育活動空間，以及在配合學校活動空間可提供社區使用之調整下，已迅速增加可供市民休閒運動之場所。基於上述之考量，本計畫檢討早期都市計畫所劃設，現今仍未辦理徵收開闢之體育場用地。

在政府財政拮据壓力，以及市價辦理徵收之政策條件下，如何有效利用都市發展土地，已成為重要課題。因此，本計畫檢討原高雄市地區體育場用地之現況，並擬定發展目標。

原高雄市地區體育場用地檢討與變更應朝向下列目標：

- (一) 以全民運動為方針，提供可及性、便利性高之運動場，並健全、活化使用機能。
- (二) 整合既有運動場空間，以移動式項目串連場點，構成整體性運動場域發展。
- (三) 調整部份不合時宜之限制，增加都市土地資源最有效益之利用。
- (四) 現有學校、公園、綠地等公共設施應朝向多元彈性活化利用，配合民眾日常運動、慢活休憩使用。
- (五) 考量政府財政負擔與全民多元運動類型，調整體育場用地適用性與經濟效益，結合帶狀自行車道、綠帶步行空間等，調整最適宜民眾需求使用之分區。

## 第二節 發展構想

本節針對本計畫之體育場用地開闢情況進行檢討，並說明發展構想。

### 一、已開闢體育場用地

#### (一) 活化現有空間使用

整合現有已開闢使用之場地，開放平、假日民眾使用，並可讓社區、公司團體等申請租借，作為舉辦運動會、節日慶典活動等使用。

#### (二) E化場地使用資訊查詢系統

統整所有體育場用地，進行串聯全面資訊網路化介紹服務與 GPS 定位查詢，提供市民詳細位置及需求訊息，增加市民使用頻率，並可藉由網路申辦租借管理營運服務，減少民眾往返機關舟車勞頓，提昇辦理意願，且可增加管理維護經費收益。

#### (三) 健全經營管理策略

以使用者付費之概念經營管理，視運動項目所需花費費用，酌收維護費用以提昇整體場地服務品質，並可評估開放招商進駐提供運動商品及餐飲服務，俾使整體服務機能更為健全，吸引市民更多加善用。

#### (四) 導引市民使用效率

增加 E 化查詢與 GPS 系統定位服務，以多角化、全方位經營管理方式，提供民眾需求詳細的查詢服務，導引市民善用運動設施，增加使用頻率促進全民運動風氣提昇。

## 二、部份開闢及未開闢之體育場用地

### (一) 保留體育場用地

已部分開闢之體育場用地，研擬將公共設施多目標使用辦法納入評估計畫，以提供後續規劃設計，並作為整體短、中、長程之整體檢討與彈性使用。

### (二) 變更體育場用地檢討

未開闢之體育場用地，考量基地周邊地區設施並結合周邊發展計畫作為整體規劃，以進行土地資源整合作業。

經整體規劃評估檢討後，考量土地價值、需求適宜性評估等問題，以市地重劃方式辦理，配合適當之公共設施規劃，增加居住與自然環境改善，美化整體市容。

## 三、凹子底地區住宅區存量及人口說明

本計畫係屬凹子底地區細部計畫範圍，該地區之人口成長年平均率約為 4.57%，住宅發展率已達 90% 以上。故本計畫住宅區之居住密度參照凹子底地區細部計畫及本計畫需要，居住密度（淨）約每公頃 456 人。

### 第三節 變更原則

本計畫綜合前述體育場用地服務範圍之檢討，並兼顧全市都市計畫土地之發展，研擬原高雄市地區體育場用地之變更原則，說明如下：

- 一、體育場係區域性公共設施，應由全直轄市、縣（市）都市計畫區整體分析區位分布及服務範圍人口規模，服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。
- 二、劃設超過 20 年以上，土地權屬為私有土地之體育場用地，經主管機關評估確定未來毋須使用、開闢不符成本效益或周邊已有可替代之服務設施者，得優先檢討變更為原分區、其他使用分區或其他不足公共設施。
- 三、經檢討之體育場用地，須同步檢核主要計畫之公園綠地面積是否符合都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條之規定。

## 第六章 實質變更計畫

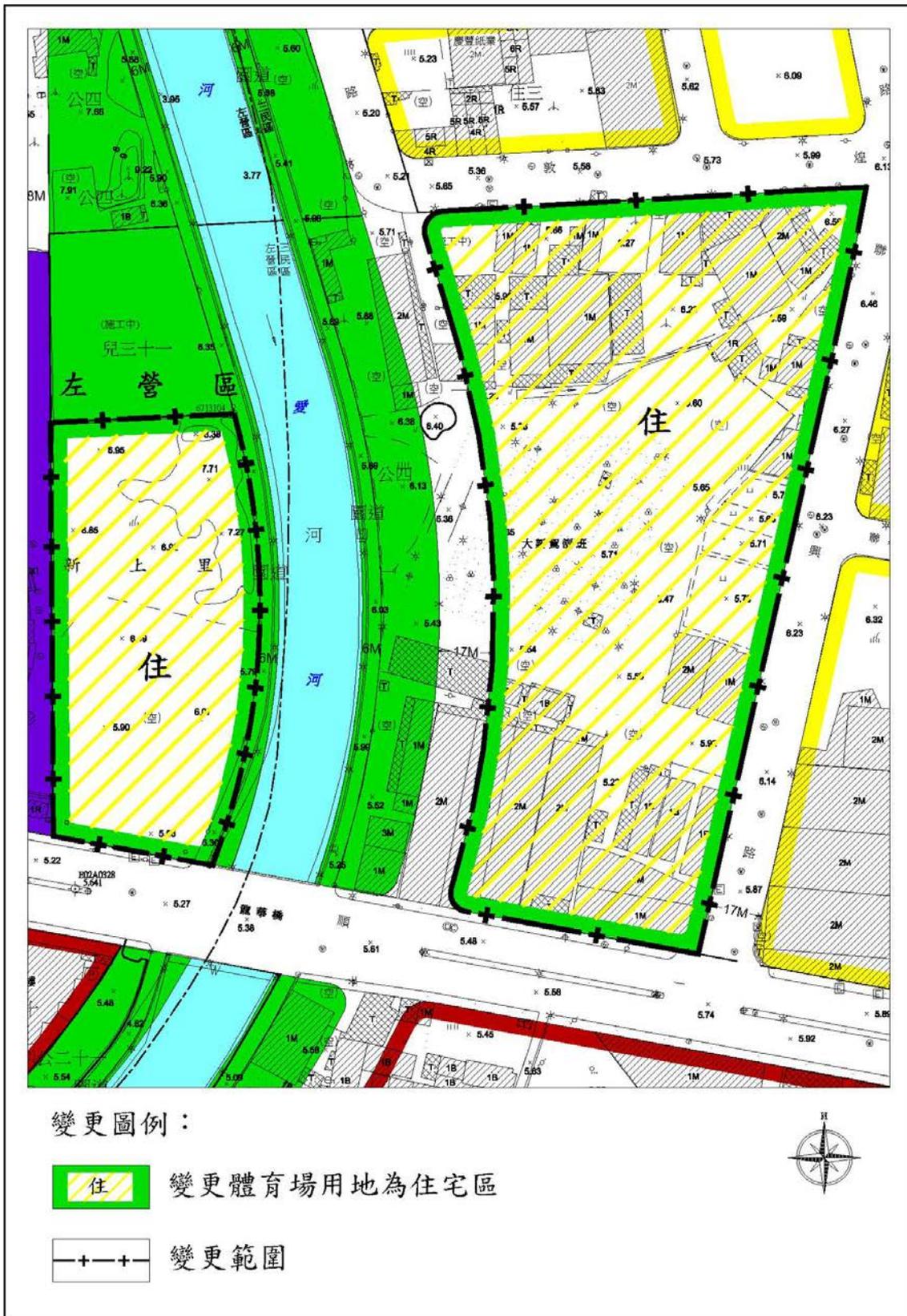
### 第一節 實質變更計畫內容

依前述章節分析結果，本計畫體育場用地通盤檢討變更內容詳表 6-1 及圖 6-1 至 6-4 所示。

表 6-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或其它說明
		原計畫 (公頃)	變更後計 畫(公頃)		
1	凹子底體二用地	體育場 用地 3.0396	住宅區 3.0396	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.符合變更原則第一、二點。</li> <li>2.周邊社區鄰近河堤公園、新上國小及龍華國中學校用地，以服務範圍 1 公里距離計，運動空間已足夠鄰近地區居民使用，故無開闢之必要性。</li> <li>3.河堤社區人口密集及成長快速，於細部計畫擬定時，考量該地區之需求，優先劃設公園、道路等公共設施。</li> </ol>	另行擬定細部計畫，其公共設施用地劃設比例不得低於 51.7%。
2	左營區世運主場館東北側體育場用地	體育場 用地 0.001461	住宅區 0.001461	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.符合變更原則第二點。</li> <li>2.世運主場館已開闢完成，剩餘之東北側體育場用地為未徵收之私有土地，故參照周邊使用分區，變更為住宅區，以利土地所有權人使用。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.另行擬定細部計畫，變更負擔比例為 51.7%。</li> <li>2.變更後土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者，其變更負擔得以代金方式繳納。</li> <li>3.其代金之繳納應於申請建築執照前完成。</li> </ol>

備註：面積以地籍實際測量面積為準。



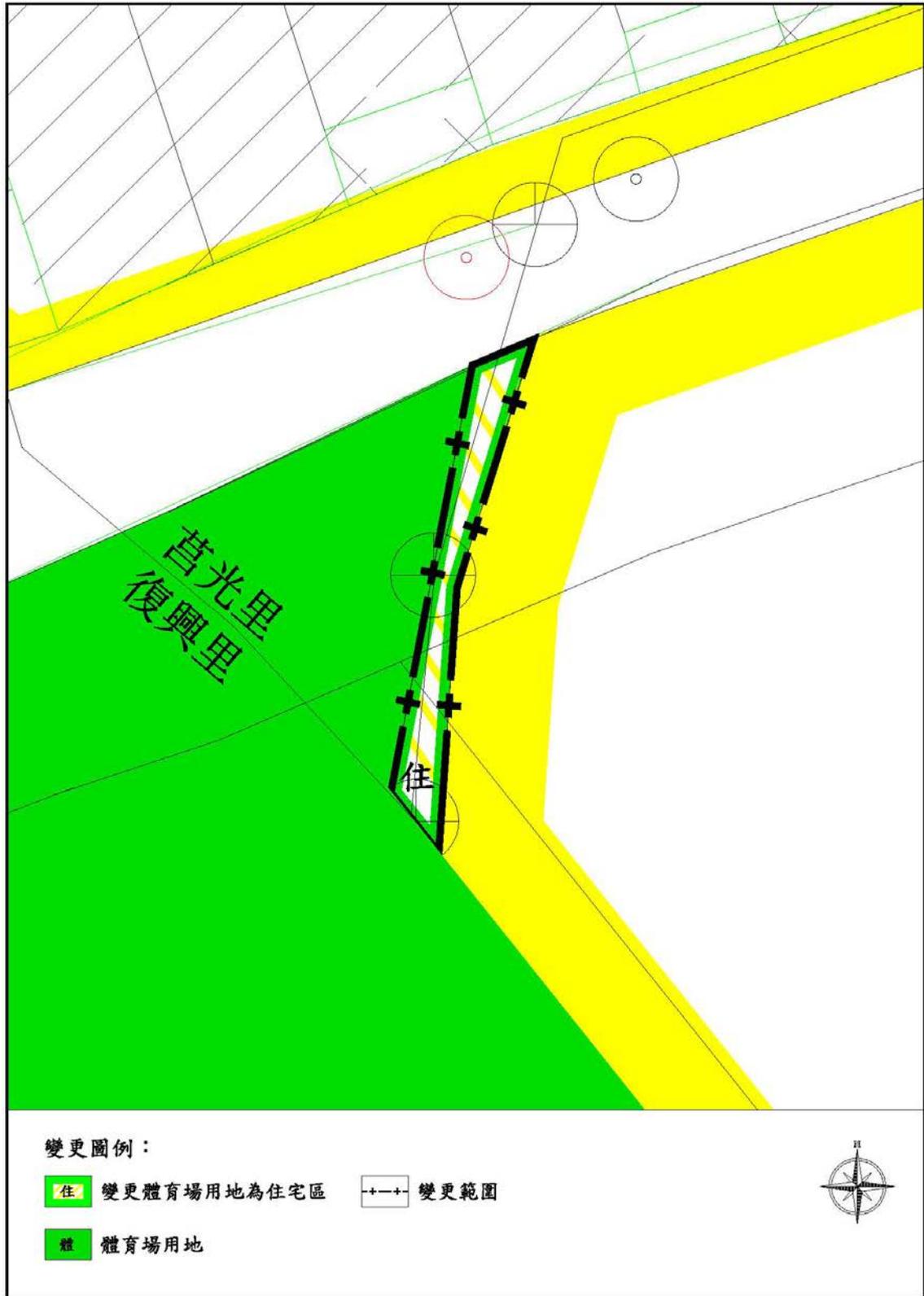


圖 6-2 左營區世運主場館東北側體育場用地變更內容示意圖

## 第二節 變更後計畫內容

依據主要計畫內容，配合本次體育場用地通盤檢討之變更，原都市計畫區檢討後土地使用分區情形如下：

### 一、體育場用地

體育場用地面積減少約 3.0411 公頃，通盤檢討後面積約 98.2973 公頃。

### 二、住宅區

住宅區面積增加約 3.0411 公頃，通盤檢討後面積約 4377.6008 公頃。

表 6-2 檢討後土地使用計畫面積增減表

項目	原面積 (公頃)	增減面積(公頃)		通盤檢討後面積(公頃)
		增加	減少	
體育場用地	101.3384	0	3.0411	98.2973
住宅區	4,374.5597	3.0411	0	4377.6008

備註：面積以地籍實際測量面積為準。

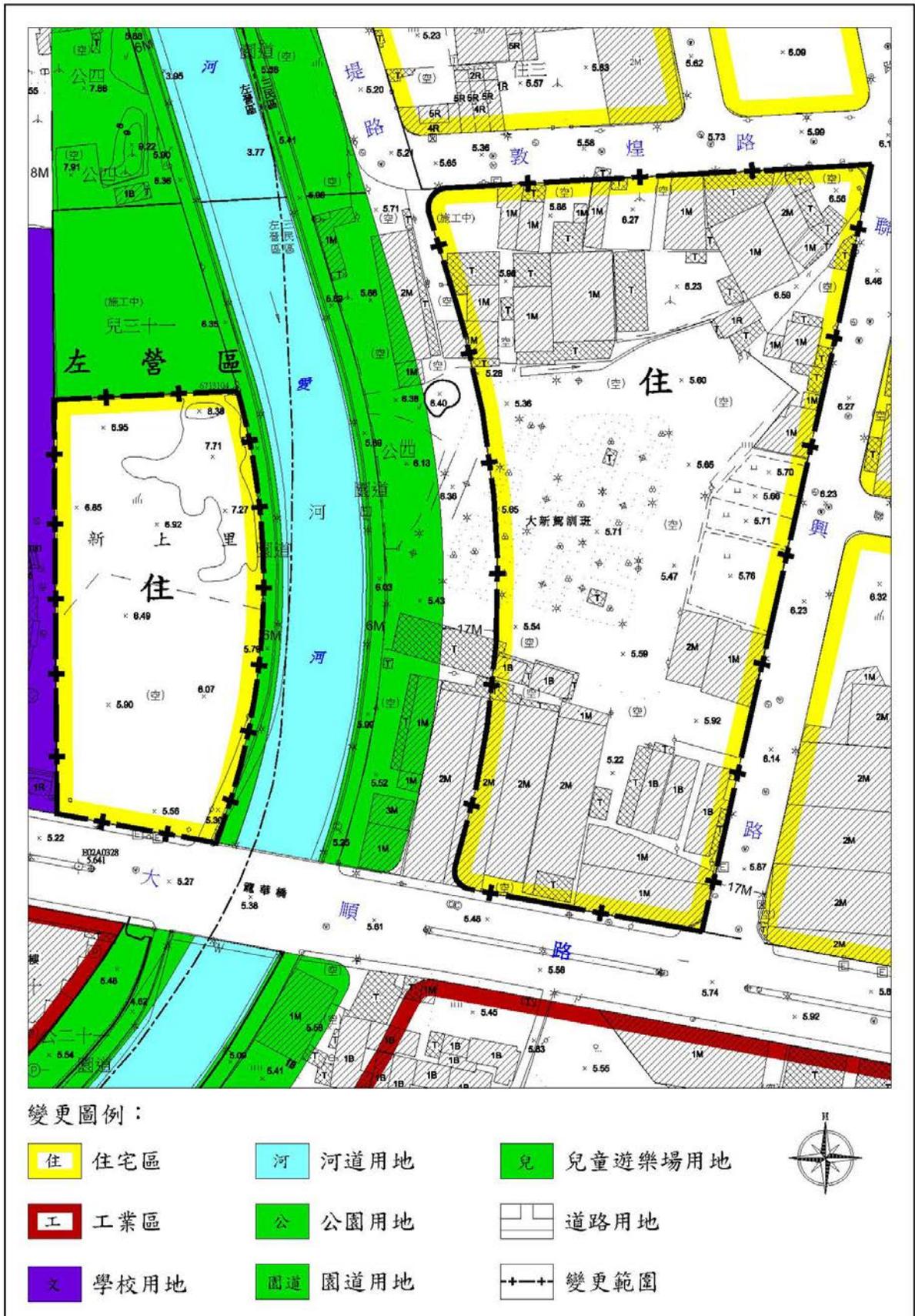


圖 6-3 凹子底體二用地變更後主要計畫內容示意圖

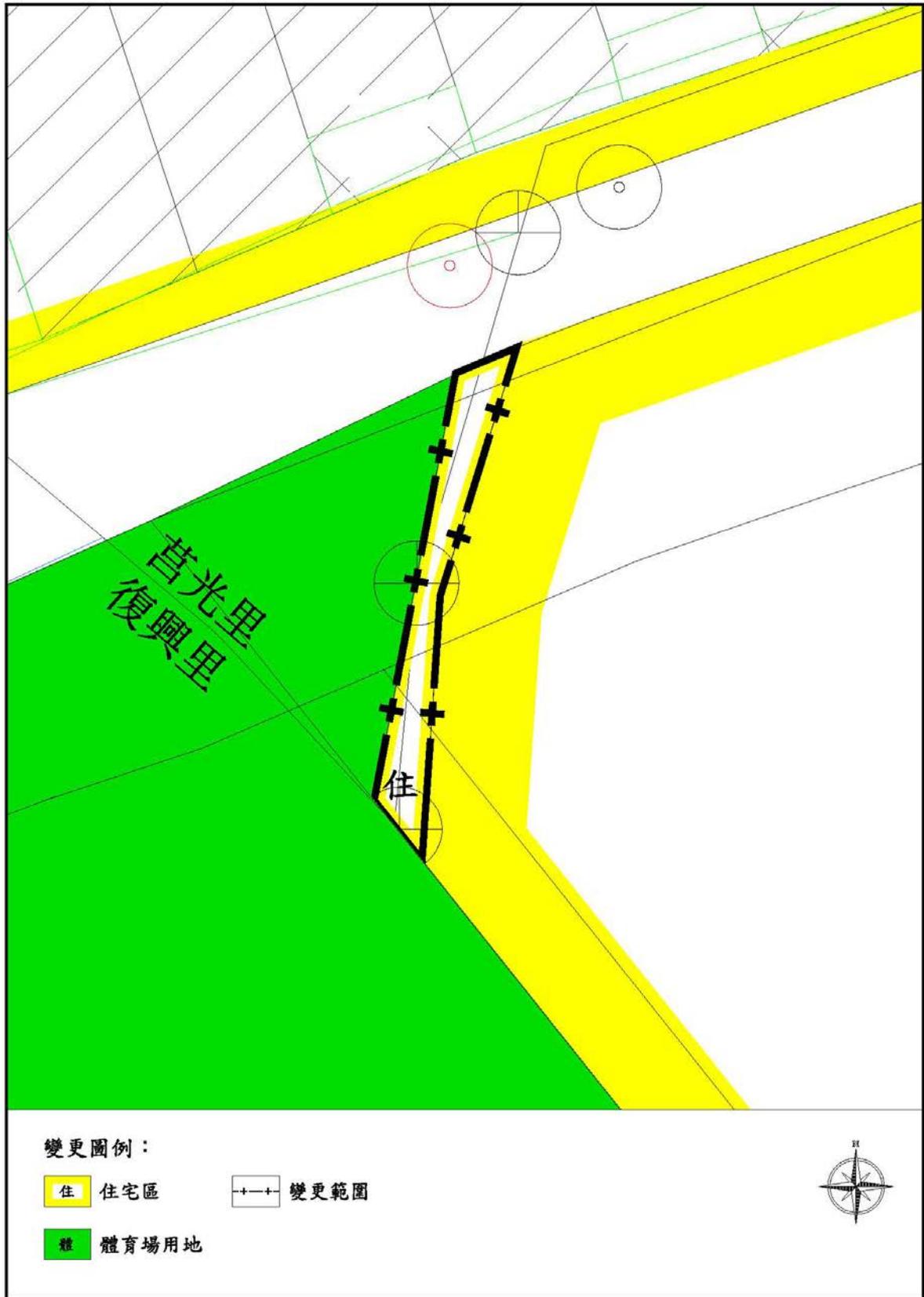


圖 6-4 左營區世運主場館東北側體育場用地變更後主要計畫內容示意圖

### 第三節 交通影響分析

為探討開發後對周邊交通可能產生之影響，本計畫以未來開發後衍生交通量之估計參數，推估本計畫開發後可能產生之旅次量，並且分析未來可能對周邊造成之交通衝擊影響及預測未來之停車需求。

#### 一、衍生交通量分析

在評估基地開發後所衍生的交通量，首先應確認方案開發樓地板面積及使用類別，再配合旅次產生率推算衍生人旅次，再配合運具分配率及乘載率等參數，進而推算各種使用樓地板類別之衍生交通量，最後再進行交通量指派及衝擊評估。有關衍生交通量分析流程參酌圖 6-5 所示。

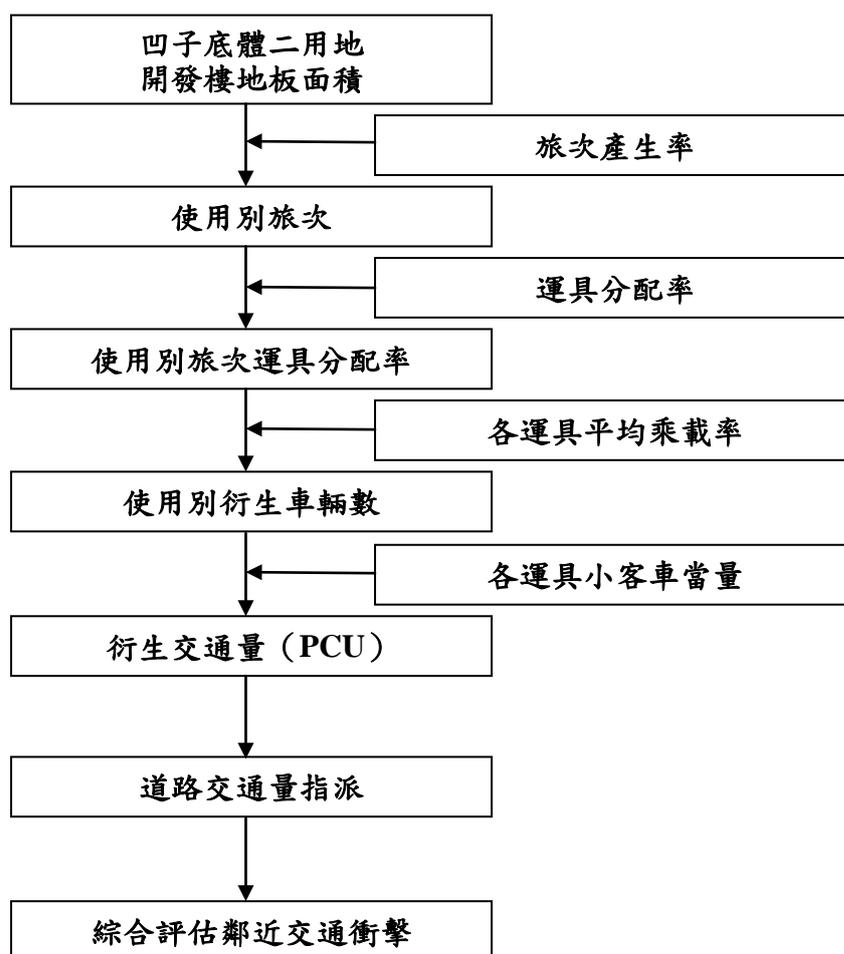


圖 6-5 衍生交通量估流程圖

## (一) 基地開發內容

### 1. 凹子底體二用地

本計畫區開發面積約 30,396 平方公尺，以容積率 420% 推估規畫樓地板面積。土地使用開發型態包括住宅區、公園用地以及擬定為道路用地；其中住宅區總樓地板面積約為 61,661.33 平方公尺，衍生旅次約 4,714 人。

## (二) 衍生人旅次

本基地衍生人旅次係依據高雄市統計要覽及交通統計年報及上述開發內容之推估和相關假設，對應至表 6-4 之運具分配率，推估本基地住宅區之旅次，推估結果詳表 6-3、表 6-4。

表 6-3 開發規劃方案與衍生人旅次

項目	規畫樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	住宅用地比	使用樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	衍生人次 (人)
凹子底體二用地-住宅區	127,663.2	48.3%	61,661.3256	4,714

資料來源：本計畫整理。

由表 6-4 中之結果顯示，本計畫區旅次主要運具以機車為主，其旅次為 3,008 人次；小汽車旅次為 821 人次；自行車旅次為 439 人次；大眾運輸旅次則為 387 人次；其它旅次為 57 人次。

表 6-4 基地運具分配率及衍生人次旅次表

主要運具別	運具分配率	衍生旅次數
		凹子底體二用地
小汽車	17.4%	821
機車	63.8%	3,008
自行車	9.3%	439
大眾運輸	8.2%	387
其它	1.2%	57

資料來源：高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅行特性報告書（高雄市交通局，98 年 6 月），本計畫整理。

### (三) 衍生車旅次

本計畫區所衍生之車旅次量，可利用前述計算所得之衍生人旅次總數，以及透過運具分配率與乘載率轉換為車旅次。其中，運具分配率、乘載率二項參數係考量基地土地使用類別為住宅區，並參考高雄市統計要覽及交通統計年報相關統計數據後，採表 6-4 數值。依此程序所推估之尖峰車旅次數彙整如表 6-5，茲說明如下：

將上述車輛數轉換為小客車當量數，得知凹子底體二用地尖峰衍生交通量車旅次約為 452.39PCU。

表 6-5 運具乘載率及尖峰衍生車旅次表

主要運具別	乘載率	衍生車旅次數	衍生尖峰旅次數
小汽車	1.5	546.81	82.02
機車	1.5	2,004.95	300.74
大眾運輸	15	25.77	3.87
自行車	1	438.39	65.76
<b>總計 (PCU)</b>		<b>3,015.92</b>	<b>452.39</b>

資料來源：高雄市統計要覽及交通統計年報相關統計數據，本計畫整理。

### 二、交通衝擊評估

以下將針對進出本計畫區交通動線，研擬方案進行交通衝擊評估。首先，本計畫將先上述推估獲得之旅次，經由路網指派後，即可獲得本計畫區於開發後之道路流量，再輔以服務水準之分析，據以評估基地開發後衍生之道路衝突，其分析結果彙整如表 6-6，路網指派及開發後各路段服務水準詳圖 6-6 至 6-9 所示。

表 6-6 開發後主要幹道交通流量分析表

道路名稱	方向	開發後晨峰			開發後昏峰		
		尖峰流量	v/c	服務水準	尖峰流量	v/c	服務水準
大順一路	往東	2,399	0.67	C	2,124	0.59	B
	往西	2,190	0.61	B	2,507	0.70	C

資料來源：本計畫整理。

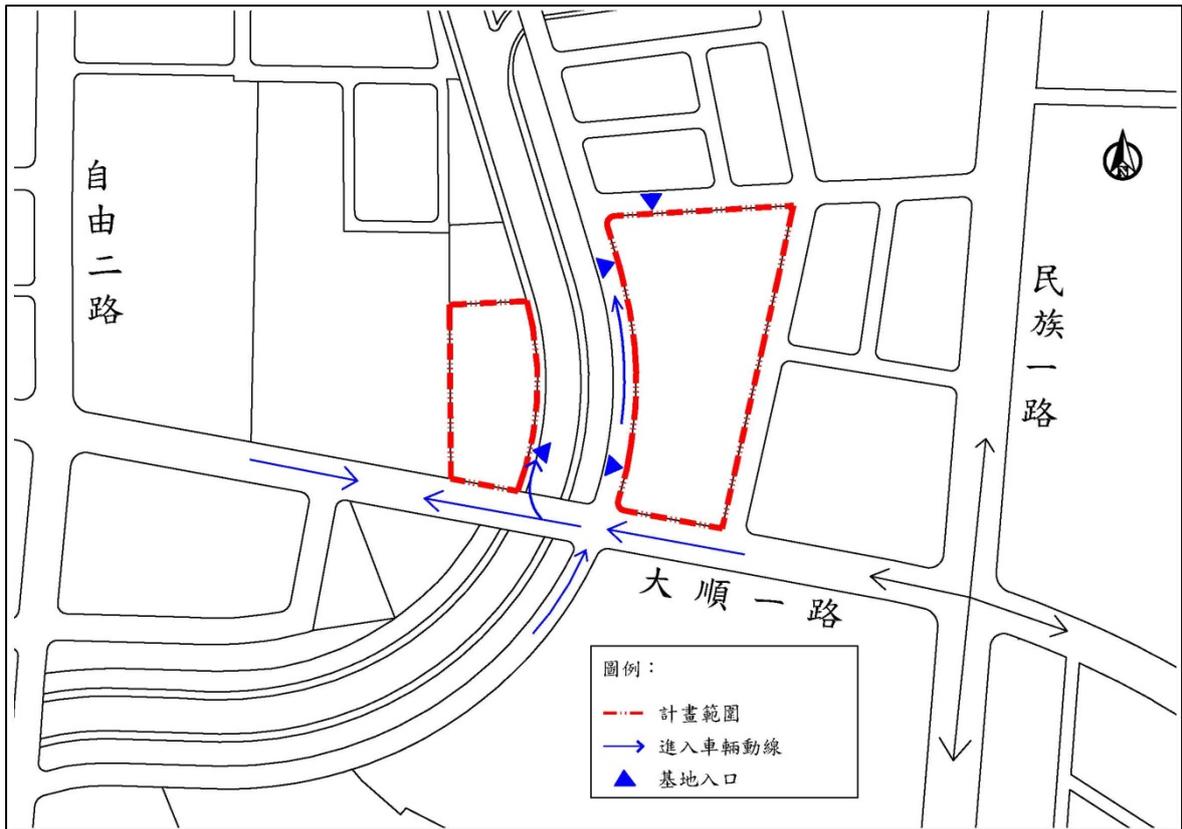


圖 6-6 凹子底體二用地附近車輛進入動線示意圖

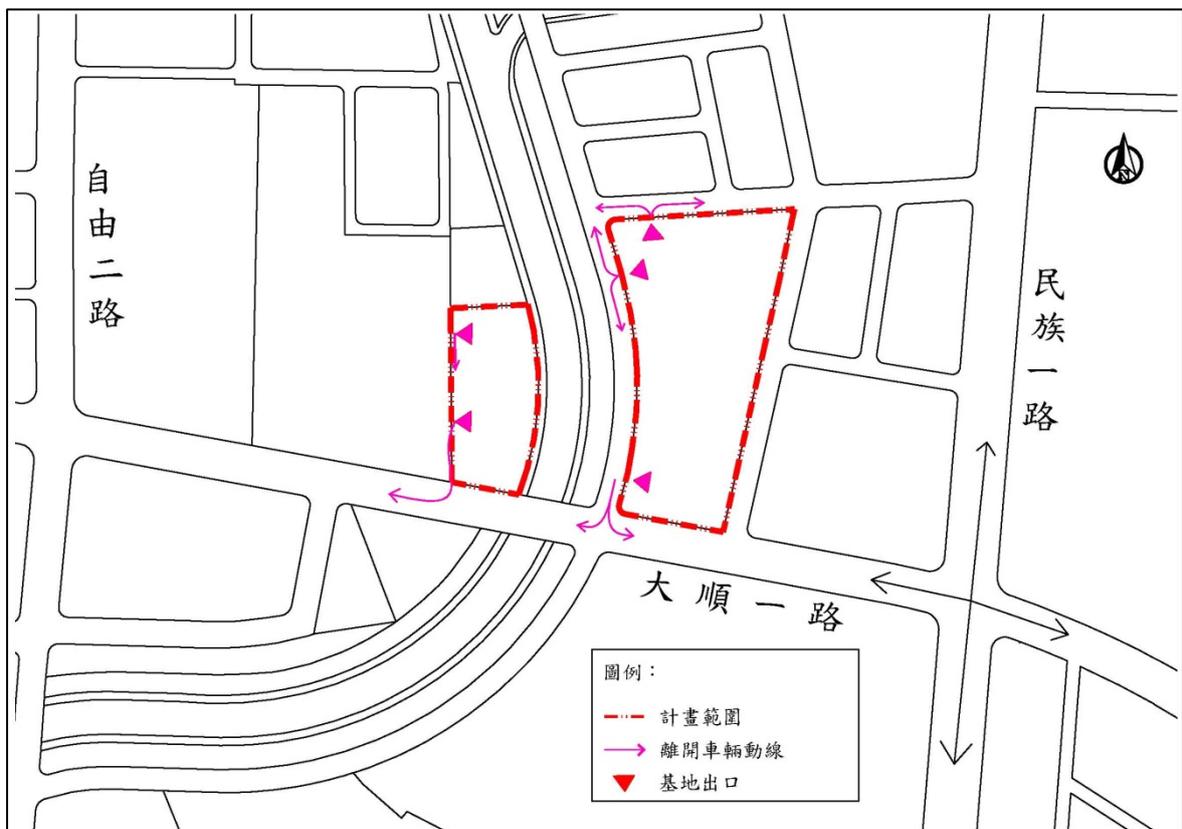


圖 6-7 凹子底體二用地附近車輛離開動線示意圖

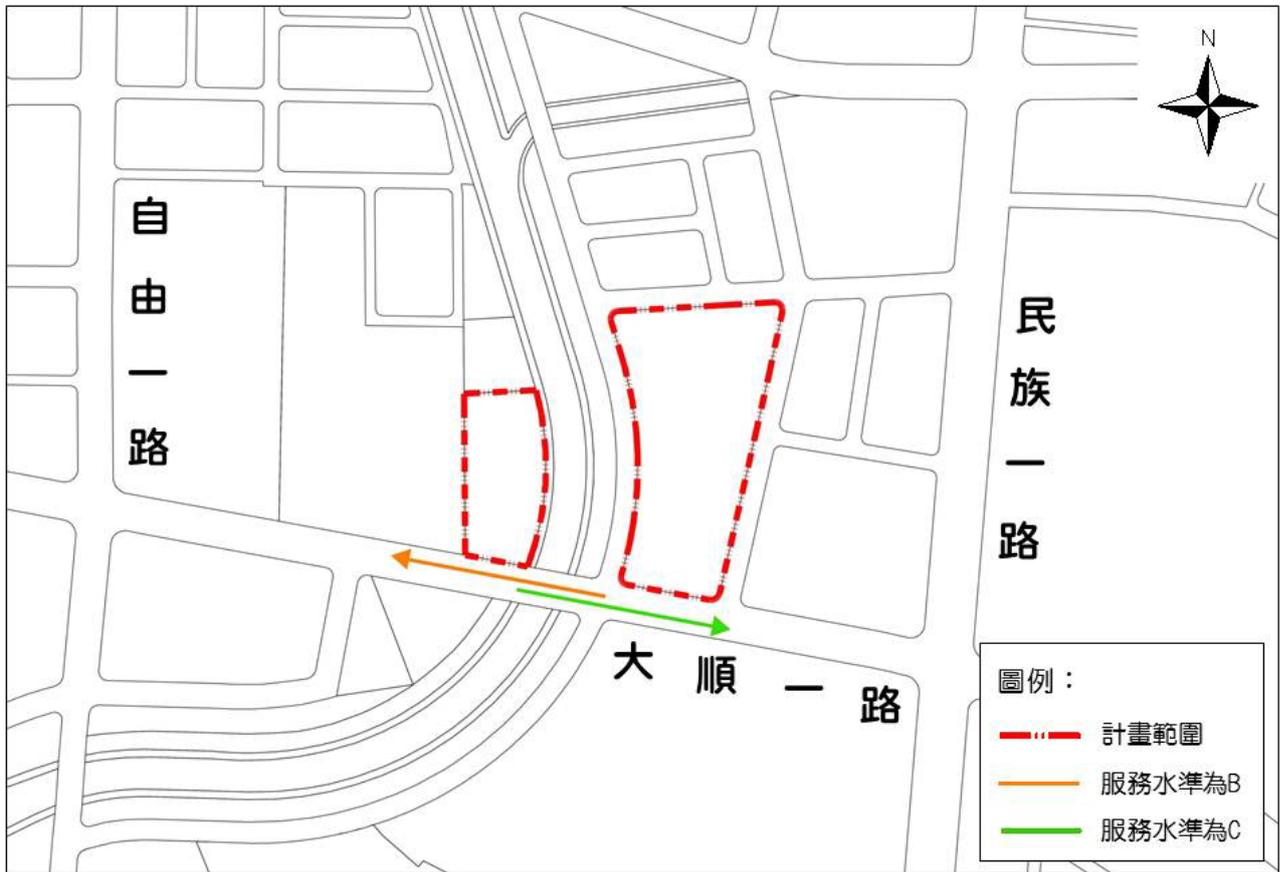


圖 6-8 凹子底體二用地開發後平日晨峰路段服務水準示意圖



圖 6-9 凹子底體二用地開發後平日昏峰路段服務水準示意圖

### 三、交通改善措施建議

依據上述各方案交通衝擊分析得之本計畫區開發後對附近地區交通狀況雖不致產生嚴重負面之影響，但為考量基地開發後衍生的交通量對鄰近道路系統產生部分衝擊，故本計畫就基地交通疏導措施及大眾運輸服務等層面，研擬交通改善措施之建議，分別說明如下：

#### (一) 基地交通疏導措施

- 1.建議銜接基地進出口道路兩側，劃設禁止路邊停車標示線，使車輛能迅速完成進出。
- 2.於計畫區周邊車輛進出動線妥善設置清晰之引導設施，以迅速安全引導車輛進出。
- 3.建議於尖峰時段請大樓警衛於出入口附近進行交通指揮，並因應計畫區外道路之車流狀況，調整車輛進出道路之速率。
- 4.建議增設交通號誌，可有效紓緩車流量，減少交通阻塞情形。

#### (二) 大眾運輸服務措施

開發後可配合公部門交通資訊，提供詳盡大眾運輸交通服務訊息，使民眾可以迅速、便利及正確獲得交通資訊，以提高大眾運輸使用率。

### 四、停車需求分析

本計畫區鄰近土地多為住宅區，停車供給以滿足自需性需求為原則，並因應未來發展需求，以避免因基地自需停車需求造成外部道路之交通問題。

本計畫參考高雄市都會區家戶旅次訪問調查與特性分析報告書，汽機車持有輛數比例分述如下，三民區與左營區汽車 0.84 席/戶、機車 2 席/戶，估算住戶汽車之停車需求為凹子底體二用地住戶汽車約為 260 席、機車約為 618 席。

凹子底體二用地住戶汽車之停車供給為 408 席、機車為 618 (建築技術規則)；因此，凹子底體二用地住戶汽車之停車需供比約為 0.64、機車停車需供比為 1。檢討結果顯示住宅區有足夠的停車空間供住戶使用。本計畫衍生停車需供檢討詳表 6-7。

表 6-7 衍生停車需供檢討

項目		凹子底體二用地	
住宅	戶數	309	
	汽車 (席/戶)	停車需求	停車供給
		260	408
	機車 (席/戶)	618	618

資料來源：高雄市都會區家戶旅次訪問調查與特性分析報告書，本計畫整理。

## 第七章 實施進度及經費

### 第一節 開發方式

本次體育場用地檢討，擬變更體育場用地面積共計 3.308516 公頃，大順路愛河東岸體二用地及左營區世運主場館東北側體育場用地為私有土地；大順路愛河西岸體二用地部分為市有土地、部分為國有土地，其餘屬私有土地。未來以市地重劃方式辦理，開發後之公共設施均由高雄市政府取得。

### 第二節 開闢經費與期程

#### 一、凹子底體二用地

本計畫範圍內都市計畫所劃設之公共設施用地比例 51.7%，事業及財務分析詳表 7-1。

表 7-1 凹子底體二用地事業及財務分析表

土地使用類別	面積(公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)			主辦單位	經費來源
		徵購	市地重劃	公地公用(撥用)	無償捐贈	土地徵購費及地上物補償費	工程費	合計		
第五種住宅區	1.4669		V			-	2,200.35	2,200.35	高雄市政府	以市重方辦開地劃式理發。
公園用地	1.2861		V			-	2,314.98	2,314.98		
道路用地	0.2841		V			-	630.52	630.52		
<b>總計</b>	<b>3.0396</b>	-	-	-	-	-	<b>5,145.85</b>	<b>5,145.85</b>		

註：1.表列開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整

2.表列用地面積以實際地籍分割成果作為執行依據。

## 二、左營區世運主场館東北側體育場用地

依本市通案負擔規定，變更後土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者，其變更負擔得以代金方式繳納，其代金之繳納應於申請建築執照前完成。

依本市通案負擔規定，代金繳納之數額由本府主管機關委託專業估價者查估後，依下列公式計算之，其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於變更後第一次公告土地現值之一點四倍。公式如下：

**※捐獻代金之數額＝專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格  
（取最高價計算）×變更後應可捐贈可建築土地面積/變更後全部可  
建築土地面積。**

## 附 錄 一

高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日第 45 次會議記錄

# 高雄市都市計畫委員會 104 年 5 月 1 日 第 45 次會議紀錄

一、時間：民國104年5月1日（星期五）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：陳秀凌

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華(請假)、詹委員達穎(請假)、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強(請假)、張委員學聖(請假)、李委員彥頤、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清、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(張世傑代)、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、陳惠美、  
黃嘉怡、陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

高雄市政府經濟發展局	王志仁
高雄市政府法制局	莊烈權
高雄市政府交通局	黃信穎、蘇傳翔
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興、宋佳霖、 曹秋河
高雄市政府衛生局	林柏勳、張甫年、楊佳霖
高雄市政府地政局	唐瑤茹、謝瑛民
高雄市政府觀光局	陳奕棠
高雄市政府農業局	楊孝治

高雄市政府工務局新建工程處	李賢能、馮悛慈
高雄市政府工務局養護工程處	
高雄市政府工務局(建管處)	王亮文
高雄市體育處	詹天維
交通部臺灣鐵路管理局	
交通部鐵路改建工程局南區工程處	李懷谷、林國榮
華榮電線電纜股份有限公司	劉秀美
臺灣時報社股份有限公司	
高雄醫學大學	洪純正、鄭尊仁
高雄市政府都市發展局	王啟川、唐一凡、陳淑媛、 李薇、劉建良、陳智帆、 王璽權

#### 七、審議案件：

第一案：變更高速公路楠梓交流道附近特定區主要計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案、變更高速公路楠梓交流道附近特定區細部計畫（仁武部分）（配合工商綜合專用區開發時程調整）案

#### 決 議：

一、本案考量華榮電線電纜股份有限公司繳納捐獻金及代金之龐大負擔壓力及尊重專案小組與前次大會決議，除照下列意見修正外，餘照第二次公展草案通過。

（一）分期分區計畫修正為：

1. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起2年內辦理全區拆遷工程、區內生態綠地植栽綠化工程及區內服務道路工程；若依法令規定需申請雜項執照者，應於都市計畫發布實施之日起2年內申請雜項執照。
2. 本計畫應於都市計畫發布實施之日起3年內申請工商綜合專用區（綜2）之旅館建造執照。

（二）繳納捐獻金及代金時機修正為應於都市計畫發布實施

之日起2年內完成繳納。

二、華榮電線電纜股份有限公司若未依前述期限辦理，則依都市計畫程序回復為原使用分區。

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一。

第二案：變更高雄市主要計畫（前金區）部分機關用地及交通用地為商業區（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案、擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用）案

決議：本案照公展草案通過，惟為加強大眾運輸導向發展理念，未來開發前於都市設計審議階段應將綠色運輸功能融入規劃內容。

第三案：變更鳳山市細部計畫機關用地（機十七）部分土地(配合鳳山醫院擴建)使用分區管制案

決議：本案照公展草案通過。

第四案：變更高雄市主要計畫(原高雄市地區)體育場用地(通盤檢討)案、擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫案(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)案

決議：本案照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 變更案編號1凹體二東側體育場用地，基於解決公共設施保留地問題，將毗鄰計畫區東側道路截角之三民區灣內段 582-1地號等8筆土地納入計畫範圍，一併辦理市地重劃開發；變更案編號2凹體二西側體育場用地考量周邊居民休憩需求、降低對學校的衝擊，於臨新上國小乙側留設8公尺綠地空間，並參酌交通局建議縮減道路寬度為8公尺。
2. 變更案編號3左營區世運主場館東北側體育場用地變更後土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積，符合本市通案規定其變更負擔得以代金方

式繳納，其代金繳納之數額依本市都市計畫變更負擔回饋比例及代金繳交通案規定辦理，計畫書涉及變更負擔部分請依現行規定修正。

3. 公開展覽期間公民或團體建議案、土地使用分區管制要點審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表二~四)。

第五案：變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案、變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)案

決 議：

- 一、本案除公開展覽期間公民或團體建議案未審決部分照下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄二)通過，後續涉及補辦公展部分請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。

(一) 編號2：考量本案相關土地所有權人未全數同意變更，且工務局新工處刻辦理道路用地徵收作業(目前於內政部土地徵收審議小組審議)，爰維持原計畫。

(二) 編號6：考量本地區有劃設停車場用地之需求，又基地99.43%均屬公有土地，依據都市計畫法第42條公共設施用地應儘先利用適當公有土地之原則，依陳情人建議意見，變更第二種特定商業專用區為停車場用地。

(三) 編號7：高雄醫學大學容積率先依教育部核定285.52%修正，至於其所提建議增加容積率至385.92%部分，因涉及實際使用需求及具體計畫之審查，退請專案小組審查後再提會討論。

- 二、本案涉及主要計畫變更部分先行報內政部核定，另細部計畫經審定部分，有關計畫內容請規劃單位視實際發展需要，分階段報請市府核定後，依法公告發布實施。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 請於計畫書中檢討變更原則，增列恢復原使用分區免變更負擔之規定，以符合公平正義原則。
2. 計畫書內文字授權規劃單位釐正。
3. 主要計畫及細部計畫案實質變更內容、公開展覽期間公民或團體建議案審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表五~八)。

第六案：變更月世界特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討案

決議：本案除計畫書內容誤繕部分，授權規劃單位釐正外，餘照公展草案通過。

八、散會：下午 5 時 10 分

附表二 變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）體育場用地通盤檢討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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
01	王聰明	體二愛河西岸早於多年前，就已徵收 600 坪，原先已規劃體育館，建請保留 100%目前狀況。	體二愛河西岸位於河堤運動用地，基於整體規劃考量，附近居民強烈建議，保留 100%用地，留給新上國小籃球場、綠地給許多居民使用。	建議未便採納。 理由： 1. 本案體二東、西二處體育場用地，合計面積約 3.0371 公頃，徵收費用龐大，現階段尚無法徵收開闢。 2. 為妥善解決公共設施用地經劃設保留之問題，依內政部 102.11.29 函頒行政院核定「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，體育場係區域性公共設施，應將全市轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更，爰進行本次通盤檢討。 3. 綜上，基於河堤社區人口與公共設施需求，土地取得開闢的可行性及土地所有權人權益的考量，該地區公共設施服務水準，本案將體育場用地變為公園、道路及住宅區，公共設施用地劃設比例達 51.7%，並規定以市地重劃整體開發，以兼顧公共設施的滿足及早日的開闢。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	張淵程	體二左營區部分不宜更改為住宅區，應保留 100%給新上社區。	1. 愛河河堤公園，不應到此中斷。 2. 三民區較吃香，左營區較小漢，河堤綠地被鯨吞蠶食，一塊塊不見。 3. 可使用公有地不應變更住宅區。			
	劉國雄	還給西岸百分百綠地。				
02	李偉山、董元林等 6 人	將土地歸還所有權人。	左營區新庄段二小段 324、364、366、376 地號土地徵收多年，均未依計劃使用，應將土地歸還所有權人。	建議未便採納，理由： 1. 依本市體育處中華民國 103 年 8 月 27 日高市體秘字第 10370778100 號函第二點，土地徵收條例第 49 條規定略以：「已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用…。有下列情形之	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
		103.10.23 陳情人補充書面意見如下： 1. 陳請人等皆同	緣陳請人等皆為前 <u>金川木業公司</u> 的股東及股東之關係人，而鄰近原龍華國中、新上國小之土			

	<p>意本通盤檢討案。</p> <p>2. 正如專案小組說明，龍華國中及新上國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故愛河東西兩岸 05 體 02 體育場用地已無徵收開闢之必要。東岸地主未徵收土地將撤銷徵收而全部土地參加市地重劃，而市府應以公平原則，將當初西岸陳情人於 89 年被徵收之土地撤銷徵收後，將被徵收之土地還地於民，讓原地主既陳情人等與東岸地主一樣得以公平對待之原則參加市地重劃。而且如此也符合市府利益迴避之行政立場，否則媒體傳揚出去將引來市府假徵收之名與民爭利之嫌，如此將會嚴重損害人民對市府的信賴。而陳請人等皆在此表示，願意以當年徵收款買回被徵收之左營區新庄二小段 324、364、366、376 等四筆土地。</p> <p>3. 若本通盤檢討案通過且陳情人等將前開四筆徵收土地買回後，陳請人等皆主張</p>	<p>地，絕大部分皆是徵收該公司土地而得以順利建校，甚至兒 13 兒童公園全部用地也是徵收來自陳情人等之土地。陳情人等已經為了該地區學童得以就近就學及提供該社區民眾運動需求而犧牲更高土地價值的利益，如今陳情人等僅存不到原有土地十分之一之 05 體 02 體育場西岸用地。而此跨愛河東西兩岸之體育場用地，市府體育處也僅於 89 年徵收部分西岸陳請人等所有之左營區新庄二小段 324、364、366、376 等四筆土地，如今專案小組簡報會議上說明，龍華國中及新上國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故 05 體 02 體育場用地已無徵收開闢之必要，而擬通盤檢討變更為市地重劃。期望貴局處體察陳請人等先前已為該社區之發展所承受龐大的利益損失，而維護陳情人等之權益，讓 05 體 02 體育場用地土地通過本案通盤檢討。</p>	<p>一者，應辦理撤銷徵收：</p> <p>(一) 因作業錯誤，至原徵收土地不在工程用地範圍內。(二) 公告徵收時，都市計畫已規定聯合開發、市地重劃或其他方式開發。但以聯合開發方式之土地，土地所有權人不願參加聯合開發者，不在此限…」。</p> <p>2. 本徵收案依據內政部核准之徵收土地計畫書自 88 年 7 月起自 98 年 12 月止依計畫使用，本計畫土地自辦理徵收完成後，隨即整地圍籬及興建兩座籃球場，供新上國小教學使用，本處徵收該土地後業依核定之徵收計畫書及所定之期限使用。</p> <p>3. 陳情書陳情內容略以：「今日得知本件體二用地愛河東西岸將通盤檢變更市地重劃，而前開徵收作為體育場的目的也已消失，如此理應將徵收之土地撤銷徵收並還地於民…」乙節，與土地徵收條例規定撤銷徵收之要件不符。</p> <p>4. 所陳內容非屬都市計畫審議範疇，應依地政相關法令規定辦理。</p>		
--	--	--	--	--	--

		本案土地分配方案，應依據市地重劃原地分配之精神分配土地，陳請人等皆反對將重劃發回土地分配於東岸。				
	李偉山等9人	103.10.23 陳情人補充書面意見如下： 1. 陳請人等皆同意本通盤檢討案。正如專案小組說明，龍華國中及新土國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故05體02體育場用地已無徵收開關之必要。 2. 陳請人等皆鄭重主張本案土地分配方案，應依據市地重劃原地分配之精神分配土地，陳請人等皆反對將重劃發回土地分配於東岸。	緣陳請人等皆為前 <u>金川木業公司</u> 的股東及股東之關係人，而鄰近原龍華國中、新上國小之土地，絕大部分皆是徵收該公司土地而得以順利建校，甚至兒13兒童公園全部用地也是徵收來自陳情人等之土地。陳情人等已經為了該地區學童得以就近就學及提供該社區民眾運動需求而犧牲更高土地價值的利益，如今陳情人等僅存不到原有土地十分之一之05體02體育場西岸用地。現專案小組簡報會議上說明，龍華國中及新上國小已經提供周邊社區民眾足夠的運動空間及設施，故05體02體育場用地已無徵收開關之必要，而擬通盤檢討變更為市地重劃。期望貴局處體察陳請人等先前已為該社區之發展所承受龐大的利益損失，而維護陳情人等之權益，讓陳情人等僅存的05體02體育場用地土地通過本案通盤檢討。			
3	高雄市政府工務局新建工程處	凹體二東側體育場用地臨聯興路兩側之道路截角（三民區灣內段582-1地號等8筆道路用地）尚未徵收，基於公共設施保留地之解決，納入計畫區	查本市三民區灣內段582-1地號等8筆道路用地，道路已全寬可供通行，囿於本府財政拮据，前揭8筆地號土地本處目前暫無開關徵收計畫，請貴局研議納入計畫區重劃開發範圍之可行性。	建議採納，理由： 1. 體二用地係民國71年本市主要計畫劃設之體育場用地，73年擬定細部計畫時將該8筆地號土地擬定為道路用地。 2. 考量該8筆地號土地於主要計畫亦屬體育場用地，為維護公共設施保留地地	同意採納。 1. 因本案道路係本市主要計畫劃設之體育場用地，於擬定細部計畫時劃設為道路用地，請規	照專案小組建議意見通過。

		之重劃開發範圍。		主權益，併同納入市地重劃開發。	劃單位修正計畫範圍，一併辦理市地重劃開發。 2. 另請工務局新建工程處及地政局協助查明灣內段 582-1 地號等 8 筆道路用地，現況已開闢為道路，當初道路開闢土地未取得之緣由，係當時土地所有權人已出具同意書先行提供使用亦或遺漏而未辦理徵收及該道路是否位於自辦市地重劃範圍後函復本府都發局，俾納入市府研析意見說明。	
--	--	----------	--	-----------------	--	--

附表三 擬定高雄市左營區及凹子底地區細部計畫(配合原高雄市主要計畫體育場用地通盤檢討)案公开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	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
01	交通局	有關本案都市計畫變更對交通系統部分之意見。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案凹子底體二用地鄰大順路，惟主要計畫通檢案計畫書內交通影響分析未考量輕軌完工後大順路車道容量縮減(雙向六車道調整為雙向四車道)，將影響該路段道路服務水準，請重新評估。</li> <li>2. 凹子底體二用地鄰近環狀輕軌 C26 車站，未來基地開發內容應優先結合並鼓勵居民以輕軌系統做為主要進出運具，以降低私人運具對大順路之衝擊。</li> <li>3. 大順路愛河西岸體二用地擬定為三面臨路，計畫道路寬約 10 公尺，將於大順路產生兩處相鄰僅 30 公尺之路口，對大順路造成交通衝擊，建議縮小計畫道路路寬，規劃僅供單向通行道路，並採右進右出方式進出。</li> <li>4. 未來基地開發後停車場出入口應避免設置於大順一路。</li> </ol>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 捷運局刻正進行「高雄環狀輕軌捷運建設計畫」之道路服務水準評估，建請捷運局將本變更案納入併同評估。</li> <li>2. 為建立大眾運輸為導向的都市發展之理念，本計畫於土地使用分區管制規定住宅區應自道路境界線退縮 5 公尺建築(如無法退縮者得提都設會審議通過，不在此限)，以維持良好的行人徒步空間。</li> <li>3. 為降低大順路愛河西岸體二用地道路系統對大順路造成之交通衝擊，本案參酌交通局建議縮小計畫道路路寬為 8 公尺，後續交通管制由交通局辦理。</li> <li>4. 未來基地開發後之社區停車場出入口避免設置於大順一路，如基地條件有困難者，經交通主管機關同意，不在此限，擬列入本案土地使用管制條文明訂。</li> </ol>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
02	王櫻樺	既然為整體規劃，可將西體二為公園而原住宅區規劃宜併入東區可增加其附加價值。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 西體二可以做為公園會創造雙贏。</li> <li>2. 西體二原規劃道路用地比例過高，請重新調整，依大多數民眾使用考量，勿依少數人(地主)權益設想而損及眾人福利。</li> <li>3. 西岸園道用地加寬。</li> </ol>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量應公平對待東、西岸用地所有權人，如將西岸劃為公園、東岸劃為住宅區涉及跨區市地重劃分配土地，地政局表示因兩岸地價差距極大，影響土地分配之公平合理性，爰分別於東岸、西岸各劃設公共設施用地比例 51.7%，俾便於原岸分配土地。</li> <li>2. 大順路愛河西岸體二用地將參酌交通局建議，縮小計畫道路路寬為 8 公尺，以增加鄰愛河側之園道寬度 3 公尺，鄰新上國小園道寬度 8</li> </ol>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

				公尺。		
03	陳韻如 (代理人 陳俊宇)	<p>1. 公共設施(公園)分配比例51.7%地主分回48.3%不盡合理。</p> <p>2. 公共設施(公園)分配位置,配置在中間地帶。</p>	<p>1. 將來公辦重劃後地主尚須承擔重劃費用,實際地主領回土地必定比48.3%更低,此地被規劃公共設施已過30~40年地主已是第二代、第三代甚多,不能將土地發揮應有的價值及運用損失更大,期許政府體恤民困,將該公共比例降低或將來重劃費用負擔,政府也照比例分擔為合理。</p> <p>2. 原公園設施劃分為東邊,將來所蓋建房屋為西向,現很多房產都為東西向、為西曬,在民間較為喜歡南北向房屋且公園在中間土地集中,將來公園配置設施內容比帶狀狹長來得豐富。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 本市辦理三處減額使用市地重劃案例,地主取回土地比例分別為24.5%、27.5%、24.5%。為辦理本案通盤檢討,體育處於100年8月15日召開說明會,提出比照本市新上國小旁49期重劃區案,地主取回土地比例由27.5%提高至32.5%,會中土地所有權人要求重劃後取回土地比例應提高至40%以上。本案公共設施用地劃設比例51.7%,加計重劃負擔後土地所有權人分回比例可達40%以上(惟實際以重劃分配結果為主)。</p> <p>2. 基於河堤社區人口與公共設施需求,土地取得開闢的可行性及土地所有權人權益的考量,該地區公共設施服務水準,本案將體育場用地變為公園、道路及住宅區,公共設施用地劃設比例達51.7%,並規定以市地重劃整體開發,已兼公共設施的滿足及早日的開闢。</p> <p>3. 本案綜合考量週鄰里民陳情意見,以及計畫區內河堤路及愛河沿岸公園用地均已開闢,河堤社區人口密集及成長快速效應,需增加公園綠地及遊憩空間提供市民運動休閒場所使用,以達到美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。</p>	照市府研 析意見通 過。	照專案小 組建議意 見通過。
04	洪美銀 洪東潭 等人	<p>降低公設,提高還地於民比例,方符原地主之權益。(陳情人地號:</p>	<p>1. 體二用地西岸劃設占總面積9.35%之道路用地。</p> <p>2. 附帶條件其公共設施劃設比例不得低於51.7%並無法源根據,現週邊替代公設完整,應降低公設,提高還地於民比例,方符原地主之權益。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由:</p> <p>1. 本市辦理三處減額使用市地重劃案例,地主取回土地比例分別為24.5%、27.5%、24.5%。為辦理本案通盤檢討,體育處於100年8月15日召開說明會,提出比照本</p>	照市府研 析意見通 過。	照專案小 組建議意 見通過。

		672)	<p>3. 西岸規劃之道路，位於東岸區並未享有道路開闢之利益，惟若以市地重劃精神，同配比之原地原分配，實不符公平公正及比例原則。</p> <p>4. 原東岸開闢之河岸公園及河堤路、敦煌路皆徵原東岸地主土地，遂若以上述之開發方式，乃二次剝削東岸地主。期都委會秉持公平原則，以維護公正之權益。</p>	<p>市新上國小旁 49 期重劃區案，地主取回土地比例由 27.5% 提高至 32.5%，會中土地所有權人要求重劃後取回土地比例應提高至 40% 以上。本案公共設施用地劃設比例 51.7%，加計重劃負擔後土地所有權人分回比例可達 40% 以上（惟實際以重劃分配結果為主）。</p> <p>2. 基於河堤社區人口與公共設施需求，土地取得開闢的可行性及土地所有權人權益的考量，該地區公共設施服務水準，本案將體育場用地變為公園、道路及住宅區，公共設施用地劃設比例達 51.7%，並規定以市地重劃整體開發，已兼公共設施的滿足及早日的開闢。</p> <p>3. 本案考量應公平對待東、西岸用地所有權人，東岸及西岸各自劃設公共設施用地比例 51.7%。西岸係因現況僅大順路一側臨路，為使北側公園之使用更具效益，及考量住宅區之消防救災、指定建築線，故劃設環狀道路，並參考交通局建議縮小計畫道路路寬為 8 公尺。</p>		
05	灣興里 里長張文青	針對三民區灣興里四子底地區細部計畫案一再變更設計，過程中疑似有圖利財團或建設公司，特此提出異議。	<p>1. 本計畫原先已規劃由聯興路 50 巷延伸至河堤路，將此計畫用地一分為二，靠近大順一路部份為公園用地，靠近敦煌路部分為住宅用地，此設計乃經由市政府配合輕軌建設及都市整體造景考量後所規劃之版本，符合都市設計之整體性。</p> <p>2. 此版本是否受到財團或建設公司為獲取龐大利益所影響，而一再變更設計，以犧牲里民、市民之權益，獨厚及圖利財團、建設公司，為此恐造成里民及市民反彈，進而引發長期抗爭，故擬請再行研</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 本案綜合考量週鄰里民陳情意見，以及計畫區內河堤路及愛河沿岸公園用地均已開闢，河堤社區人口密集及成長快速效應，需增加公園綠地及遊憩空間提供市民運動休閒場所使用，以達到美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。</p> <p>2. 依第 1 次專案小組會議紀錄請里長整合基地周邊陳情人建議意見將建議方案及連署書於文到 30 日內提出，惟里長均未於期限內提出。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			議，以免引發無謂民怨、抗爭。			
06	順興元機器廠(股)公司、何順財、何佳穎	請考慮土地規劃利用的整體性。	大順路、聯興路長形公園預定地，剝離原規劃河道旁帶狀公園(已開闢)甚遠，致使公園規劃在小區域範圍內，支離破碎，沒有整體感。並且公園之規劃難有一致性。此種規劃似有圖利他人之嫌。請考慮土地規劃之完整性如凹子底公園的整體性。	建議未便採納。 理由： 本案綜合考量週鄰里民陳情意見，以及計畫區內河堤路及愛河沿岸公園用地均已開闢，河堤社區人口密集及成長快速效應，需增加公園綠地及遊憩空間提供市民運動休閒場所使用，以達到美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	順興元機器廠(股)公司	104.3.10 補充意見：	再次敘明最具公園的功能是要讓附近居民的使用有一致性及安全性，本案公園的規劃，隔離居民的疏離，並且切斷公園使用的延續性，實屬不當的規劃，強烈再要求無需照顧財團的利益，破壞公園規劃之完整性，並且考慮全面地主分配的公平合理性(如附圖)，公園用地放於區塊的中間亦是理想的方案。 備註：本地主於民國 71 年被政府徵收近 2000 坪(大順一路)，並繳交 700 萬元工程受益費。	建議未便採納。 理由： 1. 本案規劃之帶狀公園，除可提供基地東側及北側住宅區之緊急避難空間，同時可作為本案住宅用地與東側住宅區之緩衝空間，有效降低環境衝擊，並美化周邊住宅區視覺景觀及提昇健康生活環境。 2. 本案前經 103.10.17 及 103.12.12 兩次都委會專案小組會議審決，綜合考量週鄰里民陳情意見，帶狀公園之規劃可避免本案住宅用地開發對基地東北側及東南側現有住宅區所產生之衝擊，並可提供週鄰社區所需之綠地及遊憩空間。 3. 所陳徵收及繳交工程受益費內容非屬都市計畫審議範疇，應依相關法令規定辦理。		照市府研析意見通過。



附表四 土地使用分區管制要點修正前後對照表

公展草案條文	修正後條文	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
<p>本計畫區土地使用分區管制計畫應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定： 第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。</p>	<p>本計畫區土地使用分區管制計畫應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定： 第 1 條本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。
<p>第 2 條本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p>	<p>第 2 條本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p>	照案通過	照專案小組建議意見通過。
<p>第 3 條本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。 但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不受前項規定之限制。</p>	<p>第 3 條本計畫區內住宅區應自道路境界線至少退縮五公尺建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。但因基地條件之限制，致無法退縮建築者，得提出替代具體對策，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。</p>	修正通過	照專案小組建議意見通過。
新增	<p>第 4 條建築基地之停車出入口應避免設置於大順一路，如因基地條件限制有執行困難者，經交通主管機關同意者，不在此限。</p>	同意增列	照專案小組建議意見通過。