

擬定高雄市灣子內地區住宅區及商業區
(原部分機4及機17)細部計畫案
計畫書

高雄市政府

中華民國104年10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	擬定高雄市灣子內地區住宅區及商業區（原部分機4及機17） 細部計畫案
變更都市計畫 法令依據	依都市計畫法第17條及第22條規定辦理
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
本案公開展覽 起訖日期	自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止
本案舉辦 說明會日期	
人民團體對本 案之反映意見	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	

目 錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起..... 1-01
- 第二節 法令依據..... 1-01
- 第三節 計畫位置、範圍與面積..... 1-01

第二章 主要計畫摘要

- 第一節 發展構想..... 2-01
- 第二節 變更原則..... 2-05
- 第三節 實質計畫內容..... 2-06
- 第四節 實施進度與經費..... 2-08

第三章 基地及鄰近地區發展現況

- 第一節 基地與周邊土地使用發展現況..... 3-01
- 第二節 公共設施發展現況..... 3-05
- 第三節 土地權屬分析..... 3-10
- 第四節 交通運輸發展現況..... 3-12

第四章 擬定及變更細部計畫內容

- 第一節 規劃原則及構想..... 4-01
- 第二節 土地使用計畫..... 4-09

第五章 道路及防災計畫

- 第一節 道路系統計畫..... 5-01
- 第二節 都市防災計畫..... 5-06

第六章 事業及財務計畫

- 第一節 都市計畫變更負擔規定..... 6-01
- 第二節 開發方式..... 6-01

第七章 土地使用分區管制要點與都市設計基準

- 第一節 土地使用分區管制要點..... 7-01
- 第二節 都市設計基準..... 7-03

附錄 高雄市政府捷運工程局同意變更文件

圖 目 錄

圖 1-1-1	計畫位置與範圍示意圖	1-02
圖 2-1-1	部分機 4 用地變更後周邊空間機能發展示意圖	2-01
圖 2-1-2	機 17 用地變更後周邊空間機能發展示意圖	2-03
圖 2-3-1	部分機 4 用地變更內容示意圖	2-06
圖 2-3-2	機 17 用地變更內容示意圖	2-07
圖 3-1-1	機 4 用地土地使用現況示意圖	3-01
圖 3-1-2	機 4 用地周邊土地使用現況示意圖	3-02
圖 3-1-3	機 17 用地土地使用現況示意圖	3-03
圖 3-1-4	機 17 用地周邊土地使用現況示意圖	3-04
圖 3-2-1	機 4 用地周邊之公共設施用地分布示意圖	3-06
圖 3-2-2	機 17 用地周邊之公共設施用地分布示意圖	3-09
圖 3-3-1	部分機 4 用地土地權屬示意圖	3-10
圖 3-3-2	機 17 用地土地權屬示意圖	3-11
圖 3-4-1	機 4 用地周邊道路系統示意圖	3-13
圖 3-4-2	機 4 用地周邊停車調查分區示意圖	3-15
圖 3-4-3	機 4 用地周邊大眾運輸系統示意圖	3-17
圖 3-4-4	機 17 用地周邊道路系統示意圖	3-19
圖 3-4-5	機 17 用地周邊停車調查分區示意圖	3-22
圖 3-4-6	機 17 用地周邊大眾運輸系統示意圖	3-24
圖 4-1-1	部分機 4 用地人行、停車及公車動線規劃原則示意圖	4-02
圖 4-1-2	部分機 4 用地土地使用規劃構想示意圖	4-04
圖 4-1-3	機 17 用地人行、停車及公車動線規劃原則示意圖	4-06
圖 4-1-4	機 17 用地土地使用規劃構想示意圖	4-08
圖 4-2-1	部分機 4 用地擬定細部計畫示意圖	4-09
圖 4-2-2	機 17 用地擬定細部計畫示意圖	4-10
圖 5-1-1	機 4 用地道路系統計畫示意圖	5-01
圖 5-1-2	部分機 4 用地開發衍生交通量各方向指派比例示意圖	5-02
圖 5-1-3	機 17 用地道路系統計畫示意圖	5-03
圖 5-1-4	機 17 用地開發衍生交通量各方向指派比例示意圖	5-04
圖 5-2-1	機 4 用地防災系統計畫示意圖	5-06
圖 5-2-2	機 17 用地防災系統計畫示意圖	5-07
圖 7-1-1	本計畫第四種住宅區退縮規定示意圖	7-01
圖 7-1-2	本計畫第五種商業區退縮規定示意圖	7-02

表 目 錄

表 2-3-1	部分機 4 用地主要計畫變更內容明細表.....	2-06
表 2-3-2	機 17 用地主要計畫變更內容明細表.....	2-07
表 3-2-1	機 4 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表.....	3-06
表 3-2-2	機 17 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表.....	3-08
表 3-2-3	灣子內細部計畫區公共設施用地面積供需分析表.....	3-09
表 3-3-1	機 17 用地土地權屬一覽表.....	3-10
表 3-4-1	機 4 用地周邊道路服務水準綜理表.....	3-14
表 3-4-2	機 4 用地周邊停車供需綜理表.....	3-15
表 3-4-3	機 4 用地周邊路外停車場資訊綜理表.....	3-16
表 3-4-4	機 4 用地周邊公車系統概況表.....	3-17
表 3-4-5	機 17 用地周邊道路服務準綜理表.....	3-20
表 3-4-6	機 17 用地周邊停車供需綜理表.....	3-21
表 3-4-7	衛武營各種情境下之汽車停車位之供需表.....	3-22
表 3-4-8	機 17 用地周邊公車系統概況表.....	3-23
表 4-2-1	部分機 4 用地擬定後細部計畫明細表.....	4-09
表 4-2-2	機 17 用地擬定後細部計畫明細表.....	4-10
表 5-1-1	機 4 用地周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表（尖峰）.....	5-02
表 5-1-2	機 17 用地周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表（尖峰）.....	5-05

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

原公車處之金獅湖站及建軍站屬高雄市灣子內地區都市計畫機4用地及機17用地，因應原公車處已於103年1月1日機關裁撤，及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，本計畫基地之金獅湖站及建軍站已無公車調度使用需求，因此前開機關用地之土地使用應有所調整。

機4用地其所在區位鄰近國道10號鼎金交流道及民族路等主要幹線，周邊亦有文藻外語大學及金獅湖公園等學術及觀光資源，具有高居住品質暨生活服務機能之社區發展潛力；機17用地位於原高雄縣市交界處，機17用地藉由捷運橘線向東可串聯大東文化園區、向西則可達文化中心、高雄捷運美麗島站光之穹頂、駁二特區、高雄港站等高雄知名文化創意據點，為高雄藝文產業發展軸上的重要節點，且毗鄰之衛武營藝術文化中心將預計於104年底竣工啟用，為促進藝文建設與完善捷運橘線出口TOD發展之綜效，具有相當之開發效益。

本案所屬機關用地擁有縫合舊有縣市邊界，創造地方發展新契機之潛力，基於市有資產應積極活化利用之原則，配合政府發展政策及實際市場需求變更其用途，俾利市有資產之有效管理利用，培養地方永續財源；此外，毗鄰機17用地之高雄捷運O10站出口土地經本府捷運工程局同意納入一併變更（詳附錄），以求政府公有資產整合效益最大化。本計畫為配合此次機關用地活化再利用，於涉及高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫部分，進行細部計畫擬定以做為都市計畫執行後續土地開發之依據。

第二節 法令依據

依「都市計畫法」第17條及第22條規定辦理。

第三節 計畫位置、範圍與面積

本計畫係針對原公車處金獅湖站（屬機4用地）及建軍站（屬機17用地）土地進行活化，面積分別約1.39公頃及2.00公頃。

一、部分機4用地

機4用地位於三民區鼎力路、天祥一路、鼎強街、金鼎路間，目前為原公車處金獅湖站（由漢程客運使用）、鼎金派出所、里聯合活動中心、高雄市消防局勤務大樓及鼎金消防分隊等機關使用，全區面積約為1.59公頃，本計畫範圍僅包含原公車處金獅湖站土地，面積約為1.39公頃。

二、機17用地

機17用地位於苓雅區與鳳山區自由路、建軍路、行仁路、澄清路間，目前為原公車處建軍站（1.89公頃）及捷運橘線O10站出口（0.11公頃，由高雄市政府捷運局管有）使用，全區面積約為2.00公頃，皆為本計畫範圍。

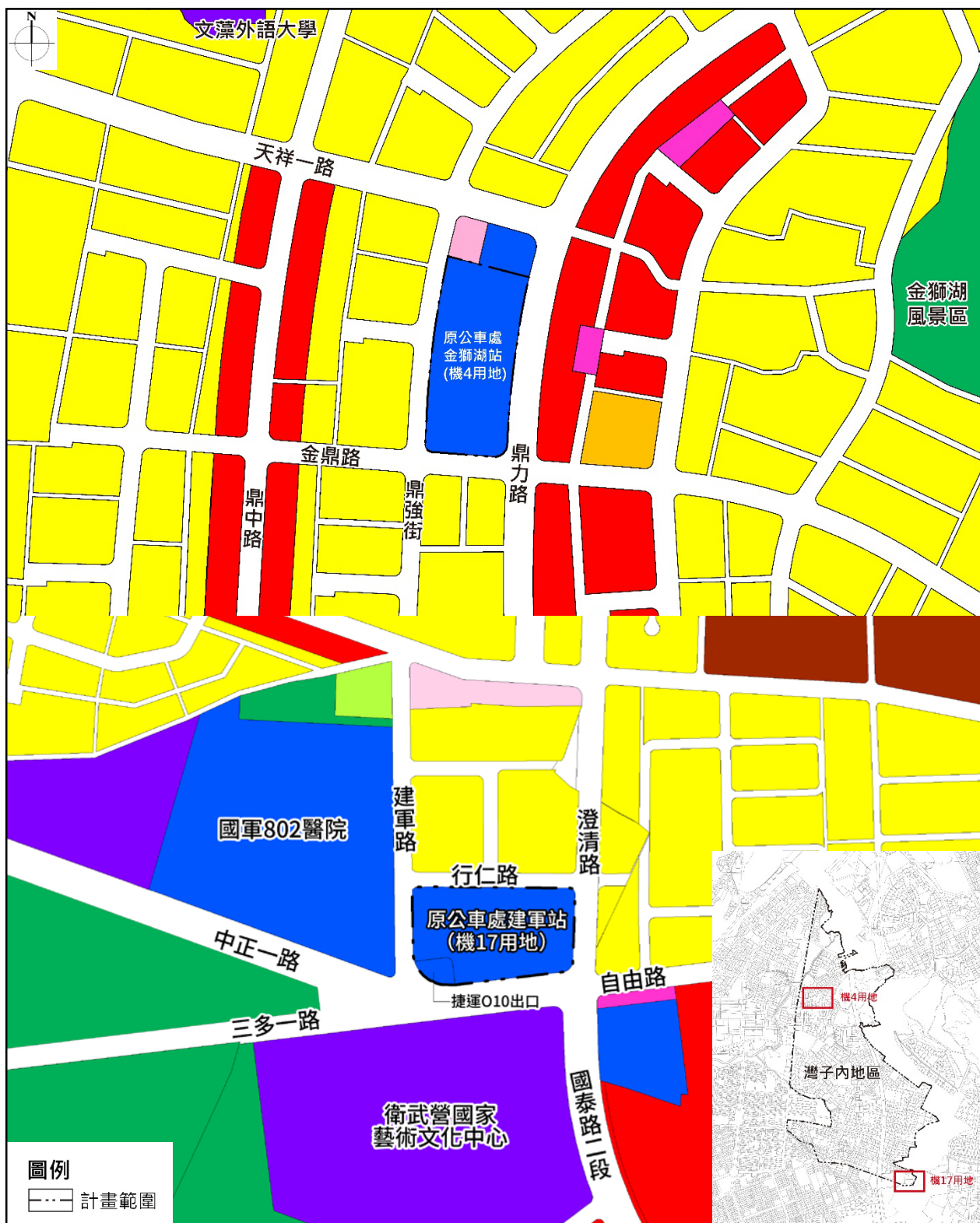


圖 1-1-1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 主要計畫摘要

主要計畫乃細部計畫之上位計畫，本計畫係依循「變更高雄市主要計畫（灣子內地區）機關用地（部分機4及機17）為住宅區及商業區」案計畫內容與指導原則，辦理細部計畫配合變更事項，以利執行。茲將主要計畫所分析之發展構想、變更原則、實質計畫內容及開發方式分別詳述如下。

第一節 發展構想

一、部分機4用地

本計畫「部分機4用地」位於高雄市灣子內地區，鄰近國道10號鼎金交流道及民族路等主要幹線，周邊亦有文藻外語大學及金獅湖公園等學術及觀光資源，依據「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」指導，基地位於水岸景觀生活區，其空間發展定位以朝向親水休閒、生活、商業機能發展為主，創造市中心區水岸生活方式，並透過生活通勤軸帶與休閒景觀軸之串聯，形塑本基地青年智慧社區之意象。其空間配置構想詳圖2-1-1所示，以下針對本基地之土地利用及遊憩景觀設計原則說明如下：



圖 2-1-1 部分機4用地變更後周邊空間機能發展示意圖

(一) 多元混居的青年智慧社區

本計畫「部分機4用地」以土地多元混合使用之概念，融合各種類型族群於基地內。適度規劃商街店面，期望引進社區型商街活動型態，提供零售服務、創意賣店、鄰里型商店等設施，服務人口活動密集之區域，創造具地方特色之徒步街區，目標係以營造友善之行人、自行車為主之便利住宅社區。

(二) 形塑和諧的地區意象

為求建築物與周邊環境得以在整體視覺景觀上相互融合，透過都市設計手法，藉由巷道綠美化之軸帶設計，串聯周邊公園綠地，進而形塑和諧的地區意象；同時結合綠化軸帶及中庭綠化空間，增進整體視覺觀感，降低社區空間壓迫感。

(三) 留設開放空間與景觀軸線

將基地內退縮設置主要開放空間位於基地中央，形塑為縱向之開放空間，創造具穿透性之景觀視覺軸線，與周邊街道紋理對接之區域則設置為廣場供市民及居民休憩使用，退縮帶則妥善設置人行步道、公共腳踏車租賃站等設施，提倡樂活運動新生活。

(四) 打造寧適之高品質住宅社區

機4用地緊鄰鼎強路，車流量較高，藉由沿街種植景觀喬木之手法，適度區隔住宅區及主要道路，圍塑住宅社區空間之靜謐氛圍。

(五) 留設城市綠活廊道，串聯周邊公共開放空間

串連周邊公共開放空間並於交通節點留設城市綠活廊道，以退縮建築空間及留設帶狀開放空間提供人行舒適之行走空間，劃設生態景觀廊道。

(六) 臨金鼎路留設人文廣場，塑造入口

廣場空間之景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題，應加強留設退縮空間，並設置人行步道及休憩設施。

(七) 一樓層照明設施，提供人行徒步夜間照明

建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之空間。

(八) 開放空間景觀綠化，綠覆率應達75%

公共開放空間設之規劃設計應考量基地開發對保水性能之影響，以綠化為原則，不得設置圍牆，並應與臨接之公共開放空間連接成為整體之開放空間。本區內建築基地之法定空地參考「建築基地綠化設計技術規範」，規定其綠覆率應達75%；植樹位置原則上應在公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

二、機 17 用地

本計畫「機17用地」位於高雄市灣子內地區，鄰近國道1號中正交流道、中正路、三多路及澄清路等重要幹線，周邊亦有802國軍高雄總醫院、鳳山行政中心、市議會、衛武營藝術文化中心等醫療、行政及觀光等資源，依據上述產品定位分析係朝旅館、商場及住宅等複合式大樓規劃，透過洽公軸帶與捷運橘線文創軸之串聯，形塑本基地衛武營文創新天地之意象。其空間配置構想詳圖2-1-2所示，以下針對本基地之土地利用及遊憩景觀設計原則說明如下：

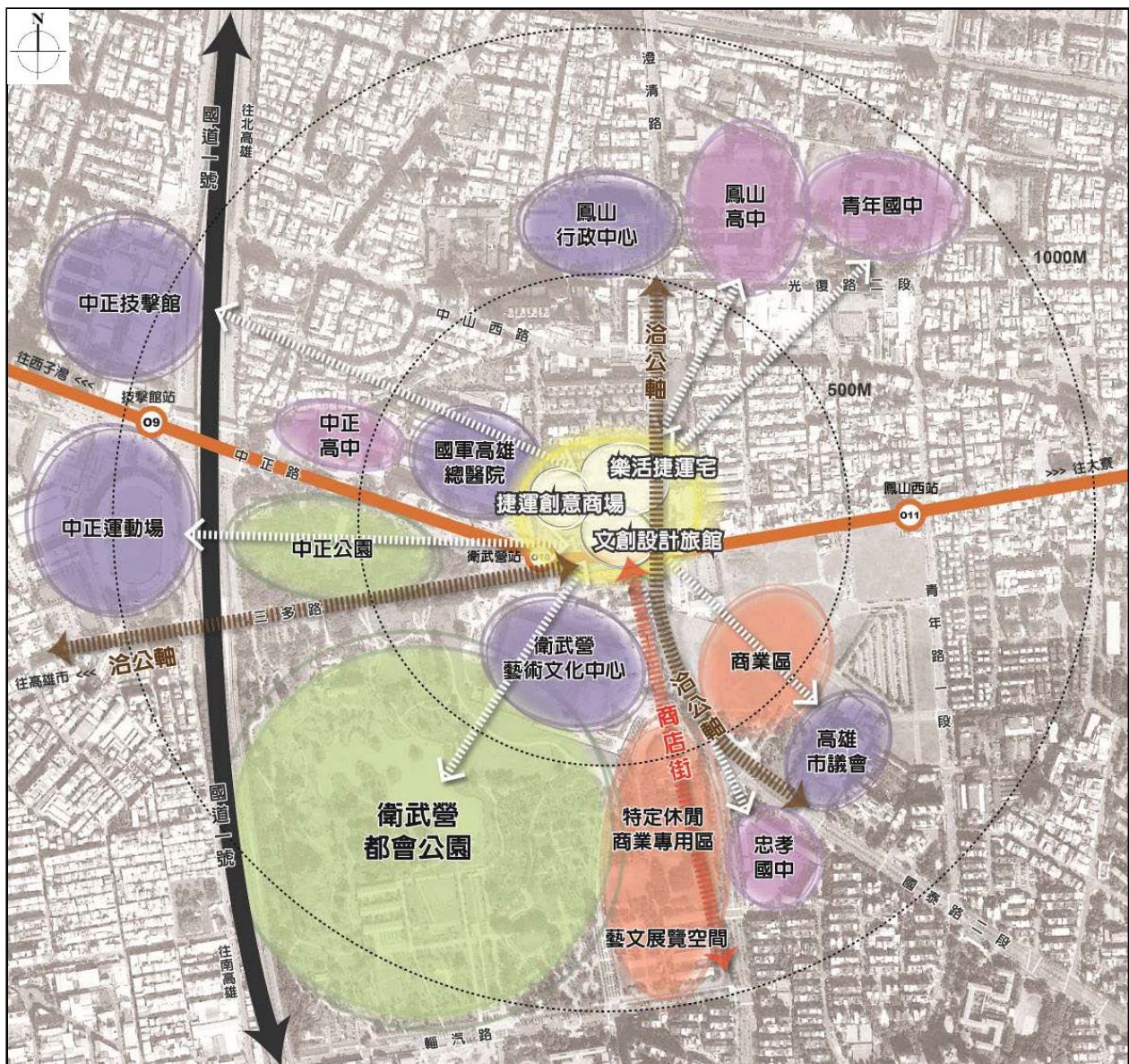


圖 2-1-2 機 17 用地變更後周邊空間機能發展示意圖

(一) TOD 多元立體混合商業使用

機17用地以TOD多元立體混合商業使用之概念，融合各種類型族群於基地內。期望引進不同類型的商街活動型態，服務密集人行活動且具地方特色之商業區。

建構豐富多樣的都市機能（捷運場站樞紐、文創觀光軸帶、地區商場），延續串連週邊醫院學校、住宅社區、鳳山行政中心之都市活動與商圈。

（二）迎合衛武營藝術文化中心，形塑和諧的藝文商業區意象

為求建築物與周邊環境得以在整體視覺景觀上相互融合，藉由巷道綠美化之軸帶設計，迎合衛武營藝術文化中心，進而形塑和諧的商業區區意象。

（三）保留周邊居民之景觀軸線

機17用地藉由開放空間位置擺設，形塑區內縱向之景觀軸線及開放空間，避免本基地建築阻擋基地北側居民對衛武營藝術中心及都會公園的景觀軸線。

（四）垂直與平面綠化之藝文商業區

由於機17用地緊鄰三多一路及澄清路，車流量較高，藉由沿街種植景觀喬木之手法，適度垂直與平面綠化，圍塑藝文商業區之氛圍。

（五）於基地西南側規劃景觀節點，留設退縮道路綠帶、捷運出口廣場及人行綠化步道構成完整之綠網系統

考量三多、建軍路交叉口及捷運出入口為人流匯集處，於基地西側規劃景觀節點，留設退縮道路綠帶、捷運出口廣場及人行綠化步道構成完整之綠網系統。

機17用地內設置主要開放空間分別位於西側，與捷運場站廣場形塑為縱向之景觀軸線及開放空間，並與衛武營都會生態公園對接，形成優良景觀視覺軸線。另外於計畫區東南側設置街角退縮廣場，提升景觀視覺延續性。

（六）透過建築夜間照明設計，形塑基地意象

建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之空間。

（七）開放空間景觀綠化，綠覆率應達75%

公共開放空間設之規劃設計應考量基地開發對保水性能之影響，以綠化為原則，不得設置圍牆，並應與臨接之公共開放空間連接成為整體之開放空間。本區內建築基地之法定空地參考「建築基地綠化設計技術規範」，規定其綠覆率應達75%；植樹位置原則上應在公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

第二節 變更原則

一、部分機4用地

(一) 以景觀綠美化廊道軸帶等觀念導入基地，發展高品質住宅社區

配合鄰近住宅發展、鄰近主要道路等優勢，將已無使用需求之部分機4用地（原金獅湖站使用部分）規劃為住宅區（約1.39公頃），並擬定為第四種住宅區；而本府消防局使用部分（勤務大樓）仍維持機關用地之劃設。

住宅區部分係依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，有條件得使用建築物地面第一層至第二層及地下第一層作商場（店）或超級市場、飲食店及健身中心使用。並配合高雄市政府交通局之規劃，維持既有公車站位置，配合人行動線規劃結合公共運輸動線，以達TOD之大眾運輸導向發展理念。

(二) 住宅區內保留開放式建築配置，串聯遊憩景觀及周邊公共開放空間

基地屬南北長形街廓，建築量體於都市設計基準中規範以保留開放式住宅建物配置為原則，並鼓勵建物應取得銀級綠建築設計、銀級智慧建築標章及屋頂綠化設計，增加綠覆面積並調節地區微氣候之用；基地內居住單元採多光自然採光且通風之自然建築規劃原則，以達節能減碳之效；訂定建物退縮規定，利用退縮空間劃設綠軸廊帶、開放空間及廣場，並與周邊街道紋理對接，設置供市民休憩之場所。

二、機17用地

(一) 整合衛武營藝術文化中心，形塑藝文多元立體商業區意象

機17用地所在地區，配合鄰近上述重大建設及鄰近主要道路等優勢，將已無使用需求之機17用地（原建軍站使用部分及捷運O10站5號出入口）變更為商業區（約2.00公頃），擬定為第五種商業區。

商業區部分係依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，周邊主要商圈集中於西側，東側除鳳山行政中心商圈外，周邊缺乏集客力較強之商業核心，機17用地緊鄰衛武營藝術文化中心，捷運橘線文創軸人口集中度高，具發展商業區之潛力，並配合高雄市政府交通局之規劃，維持既有公車站位置，配合人行動線規劃結合公共運輸動線，以達TOD之大眾運輸導向發展理念；另變更為商業區將引入民間資金、管理經驗，有效挹注市府財政及活化低度利用之土地。

(二) 土地使用分區管制及都市設計基準研擬退縮及動線規劃，減低基地衝擊干擾

於本案擬定細部計畫時於土地使用分區管制要點中規定，除面臨計畫道路境界線退縮建築規定外，臨西南側捷運出口部分應留設必要之開放空間，以吸引捷運旅次或透過衛武營藝術文化中心地下連通道進入本基地；同時落實基地動線規劃，減低衝擊，整合捷運、自行車及人行系統，建構「無縫隙綠色運輸系統」。

第三節 實質計畫內容

一、部分機4用地

考量周邊已為發展健全之鄰里型社區，具多元且完善之公共設施及休憩機能，且地方生活場域紋理特性明顯且衍生人口多（包括就業人口及就學人口），又以文藻大學、獅湖國小、三民高中等學區、鼎金生活圈人口及高雄科學園區員工等族群為市場，且北高雄近年來屬高雄人口移居之重心，房產地產市場行情皆相當活絡，故考量周邊環境品質之維持及提升，將既有閒置機關用地變更為住宅區，面積約1.39公頃。

表 2-3-1 部分機4用地主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更前分區	面積 (公頃)	變更後 分區	變更理由
部分機4用地 (三民區覆 鼎金段覆鼎 金小段1393 地號之土 地)	機關用地	1.39	住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本市公共運輸政策轉變，原金獅湖調度站已無設置需求，且計畫區周邊公共設施用地已足敷使用，計畫區已無作機關用地之需求。 2. 配合本市公車民營化政策及提升捷運場站土地發展效能，變更調整閒置機關用地使用型態，以籌措財源降低原公車處負債及節省利息支出，樽節市府財政。 3. 考量地區生活場域紋理特性且周邊為人口移入地區，在人口增長下，本地區應有擴充住宅用地需求，故本計畫將既有閒置之機關用地（公車處管有之土地）變更為住宅區。

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。



圖 2-3-1 部分機4用地變更內容示意圖

二、機 17 用地

本基地考量周邊重大建設及機關等機能健全（鳳山新行政中心、國軍八〇二醫院及衛武營藝術文化中心），且具多元與完善之商圈、公共設施及休憩機能，以文創導入新的活動及開發內容，提升商業型態等級，為當地產業活動、居民生活及休閒遊憩等注入新的活力。故配合鄰近主要道路、位於捷運橘線文創軸及衛武營藝術文化中心等優勢，變更機關用地為商業區，面積約2.00公頃。

表 2-3-2 機 17 用地主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更前分區	面積 (公頃)	變更後分區	變更理由
機 17 用地 (苓雅區衛武段 81、81-1 地號之土地)	機關用地	2.00	商業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量本市公共運輸政策轉變，原建軍調度站已無設置需求，且計畫區周邊公共設施用地已足敷使用，計畫區已無作機關用地之需求。 2. 配合本市公車民營化政策及提升捷運場站土地發展效能，變更調整閒置機關土地使用型態，以籌措財源降低原公車處負債及節省利息支出，樽節市府財政並達 TOD 導向土地規劃效益。 3. 為維持捷運橘線衛武營站 (O10) 通行出入口正常服務機能及利於全街廓整體開發，將捷運工程局土地納入本次變更。 4. 為促進大眾運輸場站節點周邊發展，考量本基地緊鄰衛武營藝術文化中心，且位處捷運橘線 (O10) 出口，具商業發展潛力，於本計畫將既將閒置之機關用地變更為商業區。

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

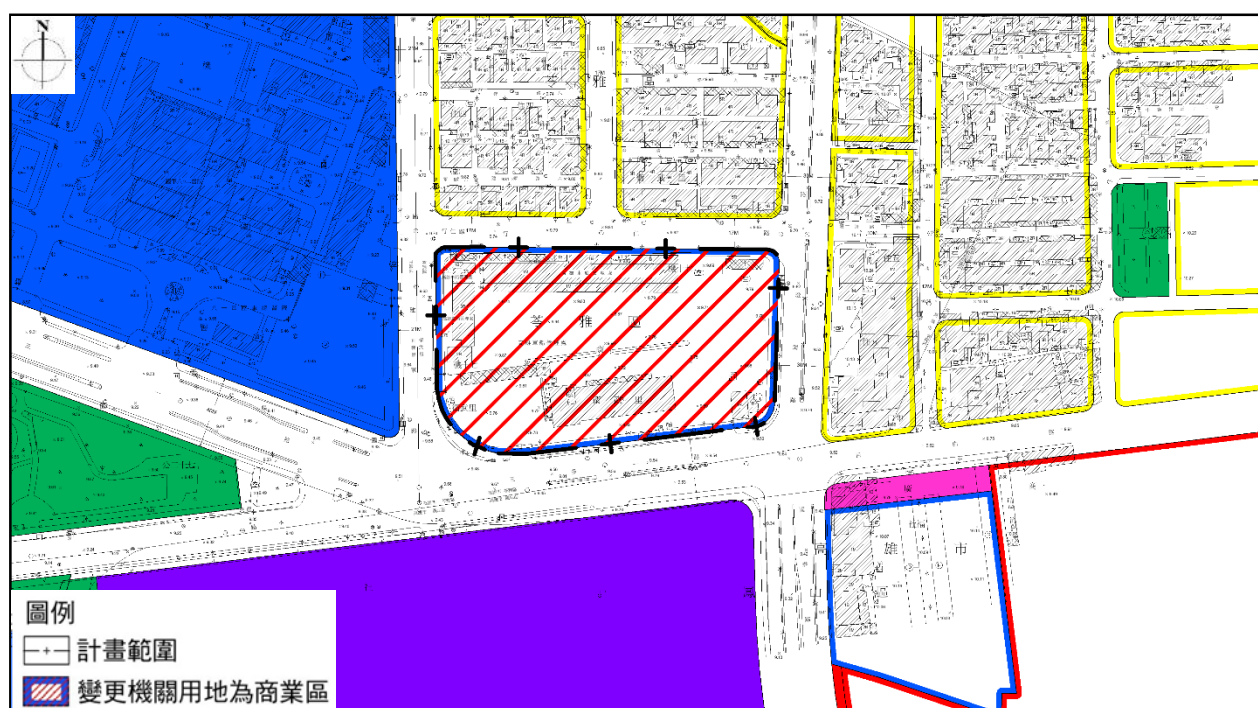


圖 2-3-2 機 17 用地變更內容示意圖

第四節 實施進度與經費

一、機 4 用地

本計畫擬變更為住宅區，得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權或標租等方式辦理開發。

二、機 17 用地

本計畫擬變更為商業區，屬本市所有之衛武段81地號土地，應採整體開發方式開發；至於屬本府捷運工程局管有之衛武段81-1地號土地部分，依104年2月2日高市捷開字第10430122000號函示，同意其經管土地併同進行都市計畫變更，惟開發時，該捷運出入口仍應維持原有功能，以上樓層得依基地整體開發利用規劃商業設施空間（詳附錄）。全區土地得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權或標租等方式辦理。

三、開發期程

考量本計畫涉及主要計畫變更與擬定細部計畫之都市計畫程序，以及後續需辦理標售、設定地上權或標租等程序，擬於都市計畫變更完成後配合主辦機關實際時程辦理相關作業。

第三章 基地及鄰近地區發展現況

第一節 基地與周邊土地使用發展現況

一、機4用地

機4用地位於灣子內地區細部計畫範圍內，現為原公車處金獅湖站（由漢程客運使用）、高雄市政府消防局勤務大樓、鼎金消防分隊、鼎金派出所及鼎金里等五里聯合里活動中心等使用。其中，本計畫基地原為公車處金獅湖站，面積約為1.39公頃，詳圖3-1-1所示。

機4用地周邊鄰近地區土地使用均以住宅及沿街零售商業為主，包括：泛亞、二信、高新銀行、燦坤、超商等，建物屋齡分布多為20—40年之屋況，多為屋齡較高之老屋，僅於機4用地東側有一處新建案已興建完竣準備銷售。西北角有一處加油站用地，現為天祥加油站，詳圖3-1-2所示；而東方有金獅湖風景區，文藻外語大學、獅湖國小則位於機4用地西北方。

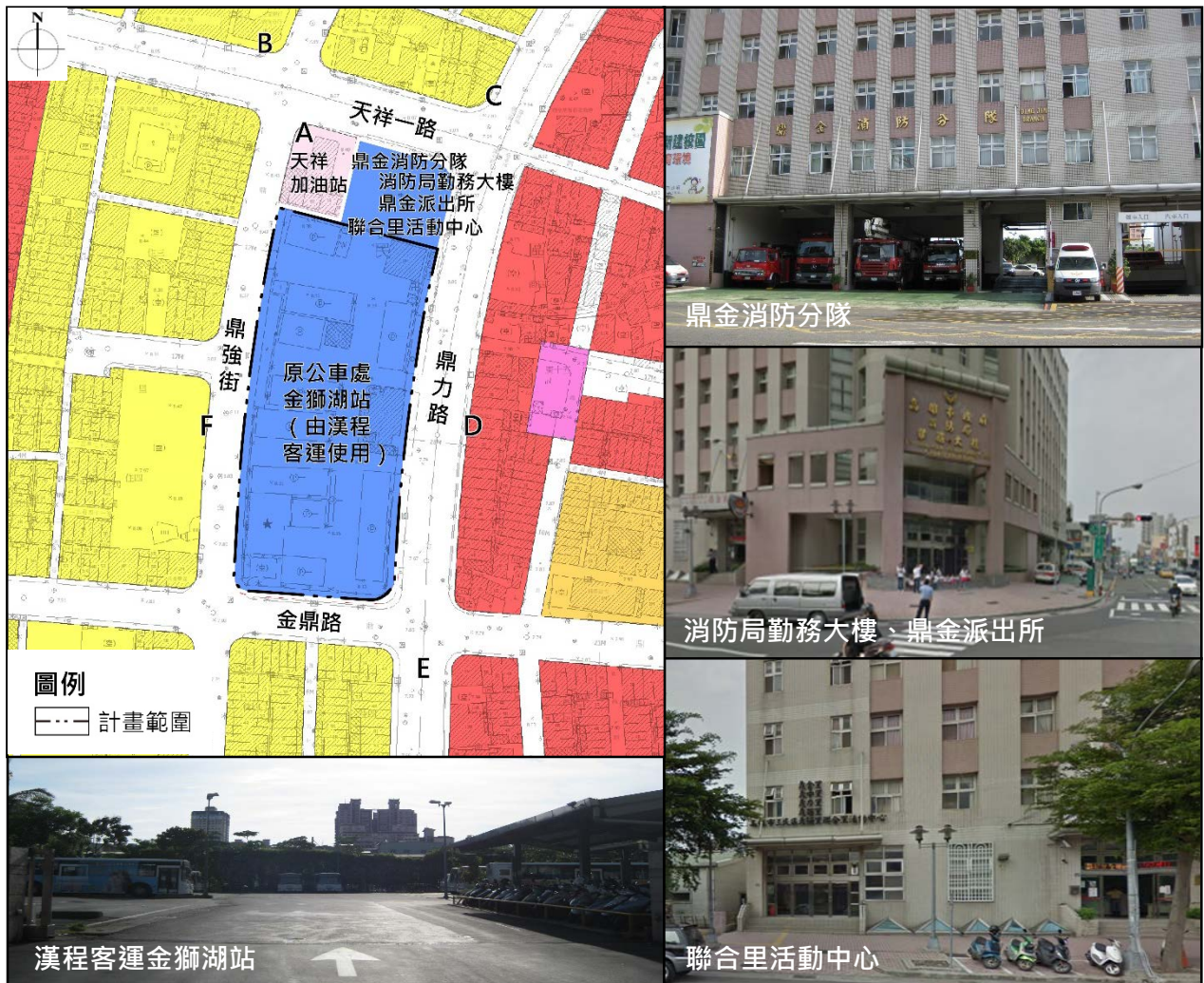


圖 3-1-1 機4用地土地使用現況示意圖

此外，機4用地周邊土地大部份均已發展，所剩空地量不多，而目前公有土地亦非空地使用，屬於發展較為密集之社區，因此未來規劃本基地時應進一步考量及配合周邊土地使用分佈與強度，以符合都市發展所需。



圖 3-1-2 機 4 用地周邊土地使用現況示意圖

二、機 17 用地

機17用地位於灣子內地區細部計畫範圍內，面積2.00公頃，現為原公車處建軍站（由統聯客運、東南客運使用）及捷運橘線衛武營站（O10）5號出入口，詳圖3-1-3所示。

機17用地鄰近中山高速公路中正交流道，東側屬鳳山區範圍、西側為國軍高雄總醫院，西南側為中正公園，南側鄰接衛武營都會公園、衛武營藝術文化中心，東側與北側鄰近土地使用以住宅區為主，詳圖3-1-4所示。而北側有鳳山行政中心，鳳山高中、青年公園、大型量販店則位於建軍站之東北方。

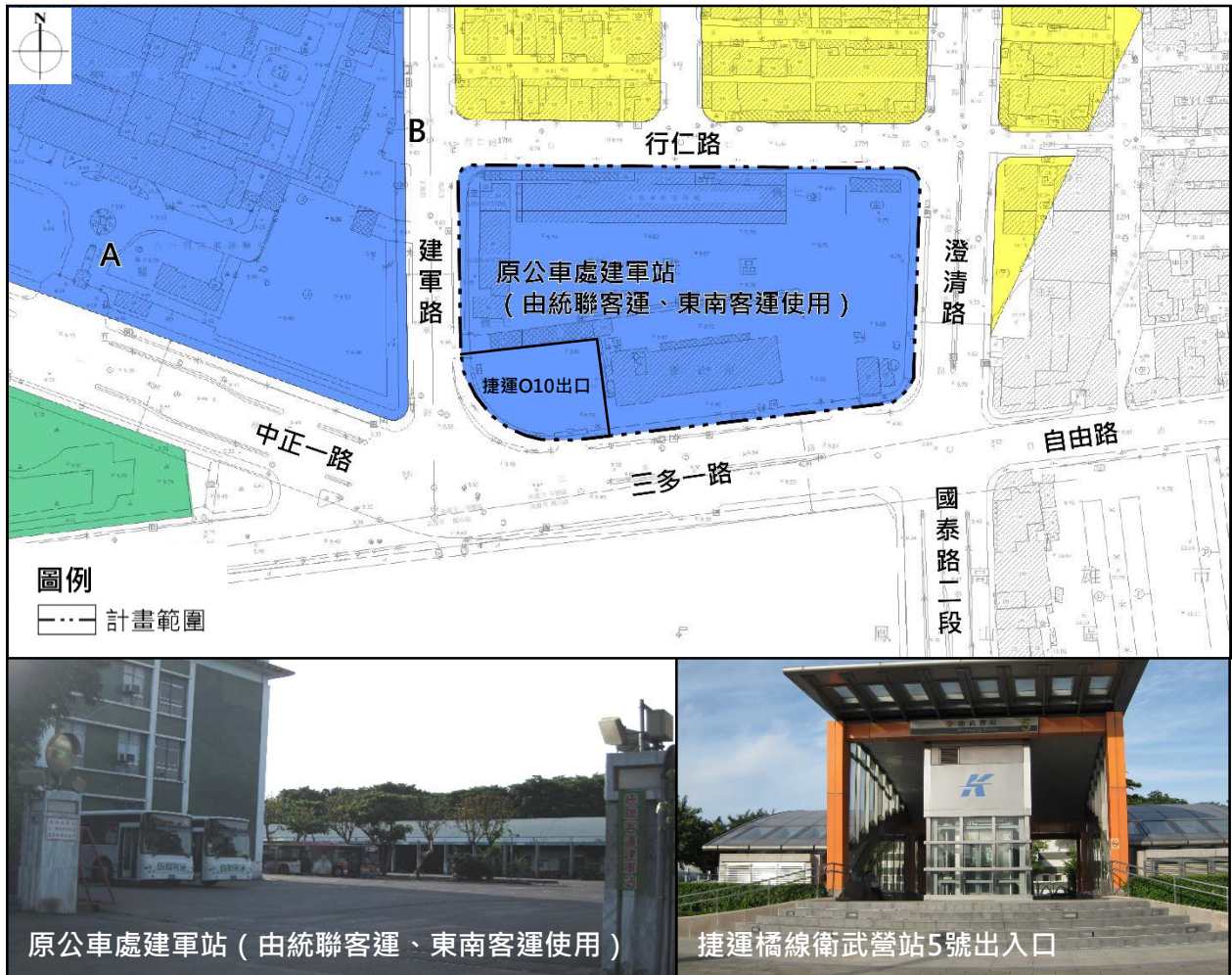


圖 3-1-3 機 17 用地土地使用現況示意圖



圖 3-1-4 機 17 用地周邊土地使用現況示意圖

第二節 公共設施發展現況

一、機4用地

機4用地屬高雄市（灣子內地區）細部計畫，因此依據103年高雄市政府都市發展局「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」之現況調查說明距離機4用地周邊500公尺範圍內之公共設施，以下分別說明之，各公共設施用地開闢情形及分布詳表3-2-1及圖3-2-1所示。

（一）機關用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設機關用地1處，面積約1.59公頃，已開闢完成，現為原公車處金獅湖站（由漢程客運使用）、高雄市政府消防局勤務大樓及鼎金派出所。

（二）私立學校用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設私立學校用地1處，面積約5.23公頃，已開闢完成，現為文藻外語大學使用。

（三）公園用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設公園用地2處，總面積約31.07公頃，均已開闢完成，現為獅湖公園及金獅湖環保公園（金獅湖風景區）使用。

（四）兒童遊樂場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設兒童遊樂場用地2處，總面積約0.58公頃，目前兒12（約0.22公頃）已開闢作為鼎泰兒遊場使用，尚有0.36公頃現為空地及籃球場使用之兒童遊樂場用地未開闢，開闢率為37.93%。

（五）市場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設市場用地1處，面積約0.44公頃，目前已開闢完成，作為獅山市場使用。

（六）停車場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設停車場用地1處，面積約0.16公頃，目前已開闢0.08公頃作為金山停車場使用，開闢率為50%。

（七）廣場用地

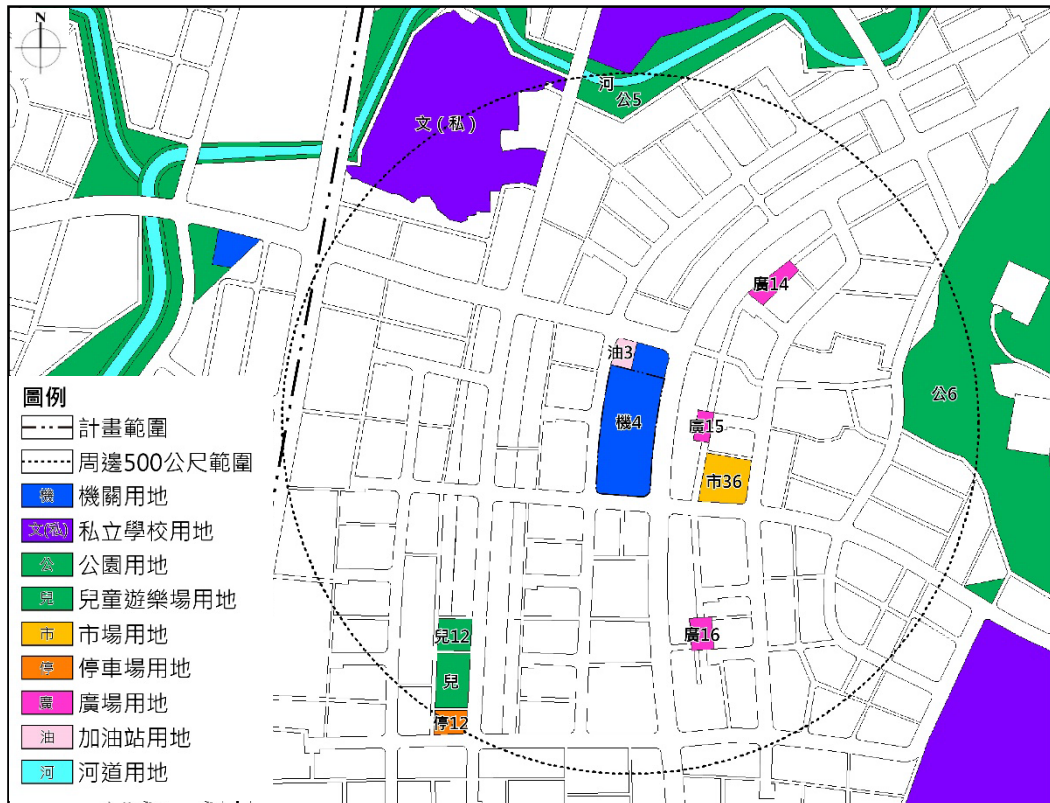
機4用地周邊500公尺範圍內劃設廣場用地3處，總面積約0.43公頃，目前均已開闢完成。

（八）加油站用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設加油站用地1處，面積約0.12公頃，目前已開闢完成，作為天祥加油站使用。

表 3-2-1 機 4 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	所屬細部計畫區
機關用地	機 4	原公車處金獅湖站 (由漢程客運使用)、高雄市政府消防局勤務大樓、鼎金派出所	1.59	1.59	100.00	灣子內地 區細部計 畫
私立學校用地	文 (私)	文藻外語大學	5.23	5.23	100.00	
公園用地	公 5	獅湖公園	8.91	8.91	100.00	
	公 6	金獅湖環保公園 (金獅湖風景區)	22.16	22.16	100.00	
	小計	-	31.07	31.07	100.00	
兒童遊樂場用地	兒	空地、籃球場	0.36	0.00	0.00	
	兒 12	鼎泰兒遊場	0.22	0.22	100.00	
	小計	-	0.58	0.22	37.93	
市場用地	市 36	獅山市場	0.44	0.44	100.00	
停車場用地	停 12	金山停車場	0.16	0.08	50.00	
廣場用地	廣 14	-	0.18	0.18	100.00	
	廣 15	-	0.10	0.10	100.00	
	廣 16	-	0.15	0.15	100.00	
	小計	-	0.43	0.43	100.00	
加油站用地	油 3	天祥加油站	0.12	0.12	100.00	



二、機17用地

機17用地屬高雄市（灣子內地區）細部計畫之東南角，東側毗鄰「鳳山市都市計畫」，西南側緊臨「前金、新興、苓雅地區細部計畫」及「崗山仔地區細部計畫」，因此依據103年高雄市政府都市發展局「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」、101年「變更鳳山市細部計畫（第三次通盤檢討）案（草案）」、101年「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」及95年「變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之資料說明距離機17用地周邊500公尺範圍內之公共設施，各公共設施用地開闢情形及分布詳表3-2-2及圖3-2-2所示。

（一）機關用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設機關用地2處，總面積約6.72公頃，均已開闢完成，現作為高雄市公共汽車管理處、原公車處建軍站（由統聯客運、東南客運使用）及高雄市政府鳳山行政中心使用。

（二）醫療用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設醫療用地1處，面積約6.64公頃，已開闢完成，現為國軍高雄總醫院。

（三）社教機構用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設社教機構用地1處，面積約4.34公頃，該用地刻正開闢衛武營藝術文化中心，預計104年底前完工啟用。

（四）學校用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設學校用地2處，皆為文高用地，總面積約9.95公頃，均已開闢完成，現為中正高中及鳳山高中使用。

（五）公園用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設公園用地6處，總面積約56.73公頃，多數已開闢完成，現為中正公園及衛武營都會公園等使用，目前僅剩灣子內地區細部計畫之公23用地（約0.57公頃）尚未開闢，開闢率為99%。

（六）公園兼兒童遊樂場用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設公園兼兒童遊樂場用地1處，面積約0.19公頃，目前未開闢。

（七）停車場用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設停車場用地1處，面積約0.32公頃，目前尚未開闢。

（八）廣場用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設廣場用地1處，面積約0.12公頃，目前已開闢完成，現作為慈濟鳳山社會福利園區之廣場使用。

（九）加油站用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設加油站用地1處，面積約0.64公頃，目前已開闢完成，現作為中油高鳳站加油站使用。

表 3-2-2 機 17 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	所屬 細部計畫區
機關用地	機 17	原公車處建軍站(由統聯客運、東南客運使用)	2.00	2.00	100.00	灣子內地區細部計畫
	機 8	高雄市政府鳳山行政中心	4.72	4.72	100.00	鳳山市細部計畫
	小計	-	6.72	6.72	100.00	-
醫療用地	醫 2	國軍高雄總醫院	6.64	6.64	100.00	灣子內地區細部計畫
社教機構用地	社	衛武營藝術文化中心(興建工程施作中)	4.34	0.00	0.00	鳳山市細部計畫
學校用地	文高 23	中正高中	3.26	3.26	100.00	灣子內地區細部計畫
	文高 2	鳳山高中	6.69	6.69	100.00	鳳山市細部計畫
	小計	-	9.95	9.95	100.00	-
公園用地	公 23	-	0.57	0.00	0.00	灣子內地區細部計畫
	公 27	中正公園	6.70	6.70	100.00	前金、新興、苓雅地區細部計畫
	公	衛武營都會公園	16.45	16.45	100.00	崗山仔地區細部計畫
	公 10	衛武營都會公園	31.33	31.33	100.00	鳳山市細部計畫
	公 15	-	0.53	0.53	100.00	鳳山市細部計畫
	公 16	-	1.15	1.15	100.00	鳳山市細部計畫
	小計	-	56.73	56.16	99.00	-
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 38	-	0.19	0.00	0.00	鳳山市細部計畫
停車場用地	停 8	-	0.32	0.00	0.00	鳳山市細部計畫
廣場用地	廣	慈濟鳳山社會福利園區廣場	0.12	0.12	100.00	鳳山市細部計畫
加油站用地	油 4	中油高鳳站	0.64	0.64	100.00	灣子內地區細部計畫

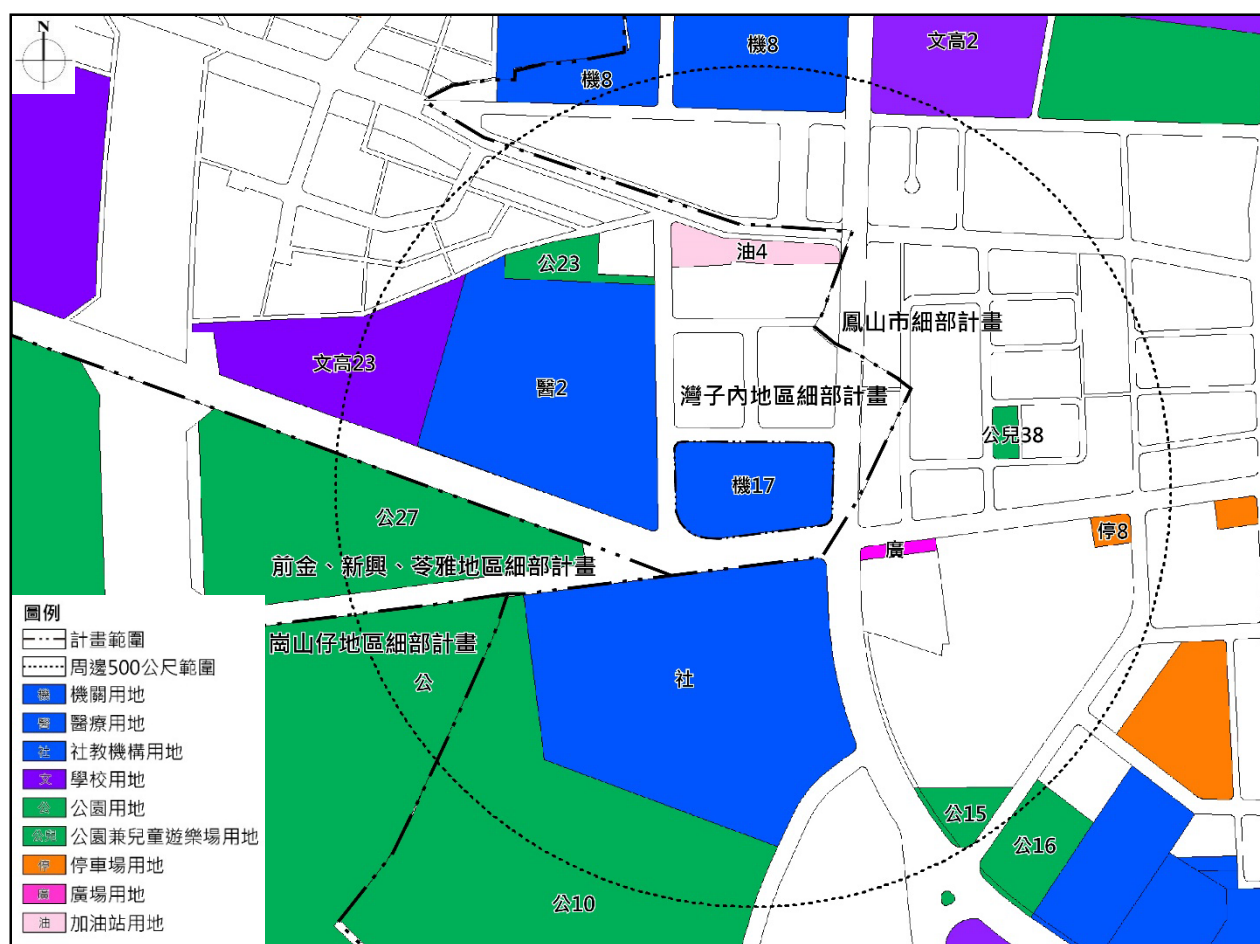


圖 3-2-2 機 17 用地周邊之公共設施用地分布示意圖

三、公共設施發展現況

機4及機17用地皆位屬高雄市（灣子內地區）細部計畫，因此依據103年高雄市政府都市發展局「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」之檢討，灣子內細部計畫區各公共設施用地劃設狀況，除停車場用地尚不足17.29公頃之外，其餘公共設施用地面積已符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定（詳如表3-3-3所示）。有關細部計畫區內停車場用地劃設不足之問題，經本市交通局調查評估基地週邊停車空間實際供需狀況，兩基地周邊停車空間供給皆尚有餘裕，無增設公有停車場之需求（詳第四節交通運輸發展現況），惟未來開發時，應將基地停車需求內化，以降低對外部停車之影響。

表 3-2-3 灣子內細部計畫區公共設施用地面積供需分析表

設施種類	劃設面積（公頃）	需求面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）
國小用地	35.12	17.35	+17.77
國中用地	26.62	18.14	+8.48
公園用地	44.93	—	—
體育場用地	6.92	—	—
兒童遊樂場用地	3.38	—	—
市場用地	6.75	—	—
停車場用地	3.71	21.00	-17.29

資料來源：變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案，103年。

第三節 土地權屬分析

一、部分機4用地

本計畫「部分機4用地」面積為1.39公頃，計有三民區覆鼎金段覆鼎金小段1393地號一筆土地，屬市有土地，管理機關為原高雄市公共汽車管理處，計畫範圍之土地權屬詳圖3-3-1所示。

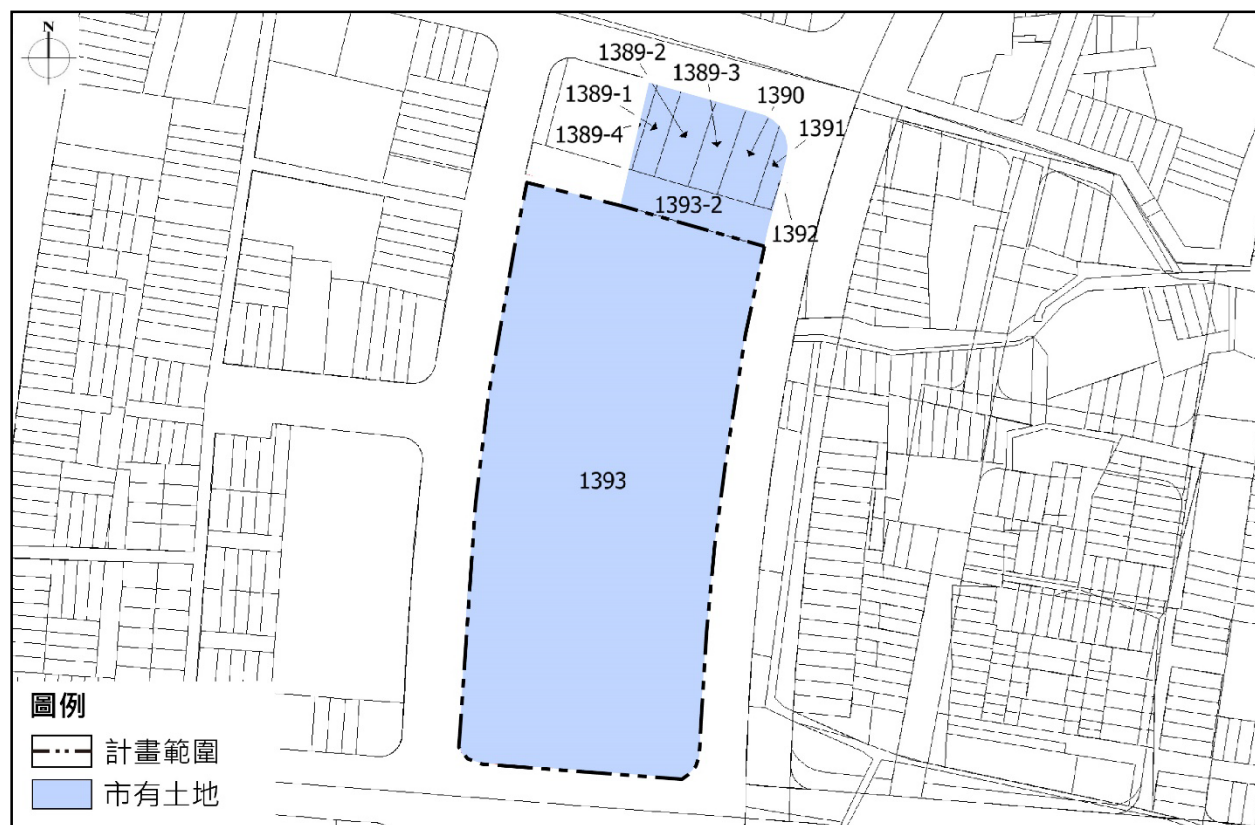


圖 3-3-1 部分機4用地土地權屬示意圖

二、機17用地

本計畫「機17用地」面積約2.00公頃，為苓雅區衛武段81、81-1地號等共2筆土地，均為市有土地，其中81地號土地之管理機關為高雄市公共汽車管理處，而81-1地號土地之管理機關為高雄市政府捷運工程局。「機17用地」之土地權屬詳表3-3-1、表3-3-2及圖3-3-2所示。

表 3-3-1 機17用地土地權屬一覽表

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關
衛武段	81	18,926	高雄市	高雄市公共汽車管理處
	81-1	1,092	高雄市	高雄市政府捷運工程局
合計		20,018	-	-

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

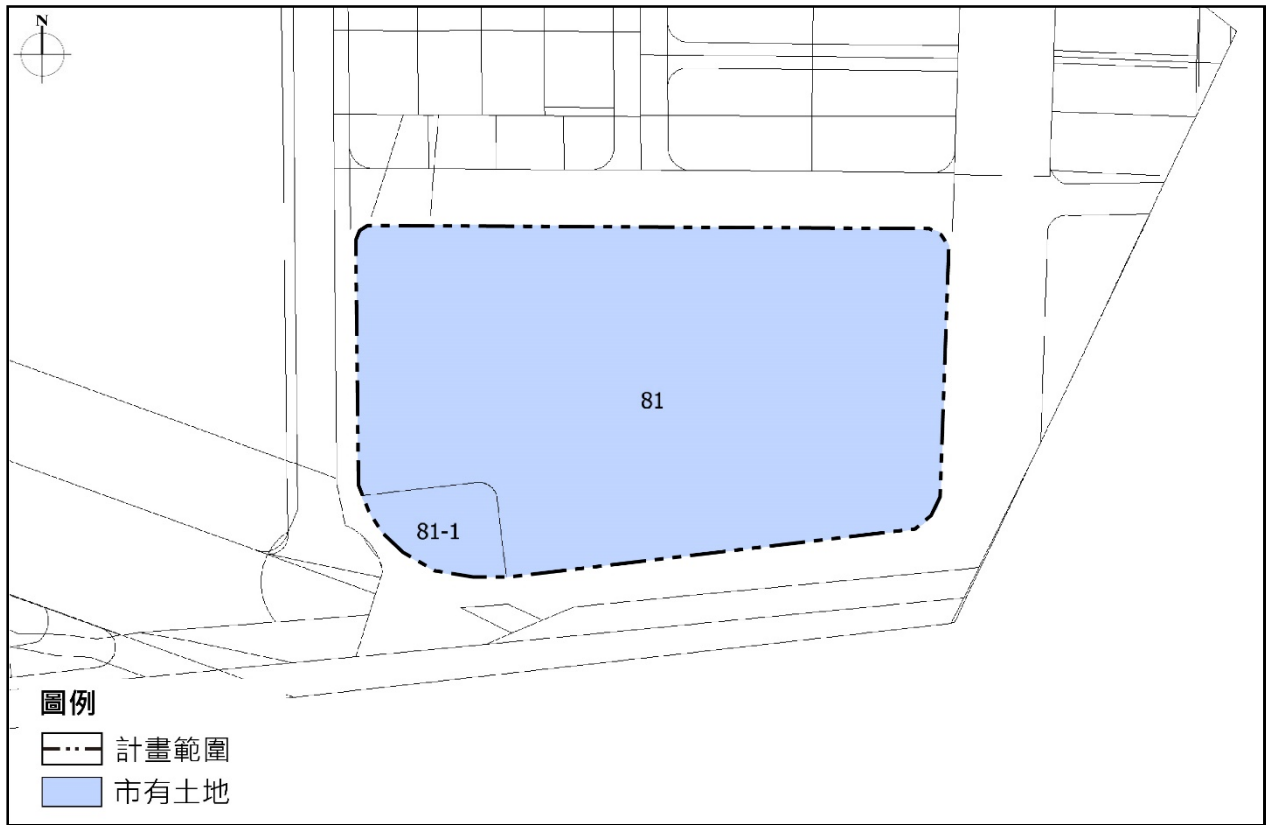


圖 3-3-2 機 17 用地土地權屬示意圖

第四節 交通運輸發展現況

一、機4用地

(一) 道路系統

1. 聯外道路

(1) 中山高速公路(國道1號)

中山高速公路為雙向6線道之南北向高架道路，路寬約70公尺，是臺灣第一條高速公路，連接臺灣西部各大都市及城鎮，往北有鼎金系統交流道，往南為高雄交流道。

(2) 民族一路(省道臺1線)

民族一路為雙向6線道且有中央及快慢車道分隔島之南北向聯外道路，路寬約40公尺，為灣子內地區及高雄市各地區通往橋頭、岡山、臺南等地之主要道路之一，亦是灣子內地區及高雄市重要之南北向幹道之一，屬於省道臺1線。

2. 主要道路

(1) 明誠一路

明誠一路為東西向之主要道路，路寬約28公尺，往東可連接澄清湖地區，往西銜接民族路，為灣子內地區東西向主要道路之一。

(2) 鼎力路

鼎力路為南北向之主要道路，位於機4用地之東側，往北連接左營區，往南可通往苓雅區。

3. 次要道路

(1) 天祥一路

天祥一路為東西向之次要道路，位於機4用地之北側，往東可達金獅湖風景區，往西則通往凹子底地區與新庄仔路相接。

(2) 金鼎路

金鼎路為東西向之次要道路，位於機4用地之南側，往東連接本館路可通往鳳山區、鳥松區，往西抵民族路通往南北各地。

(3) 鼎中路

鼎中路為南北向之次要道路，路寬約21公尺，往北可達左營區並接大中一路，往南通往大昌一路。

(4) 鼎強街

鼎強街為南北向之主次要道路，位於機4用地之西側，往北轉鼎金後路通往金獅湖風景區，往南可達金山路。

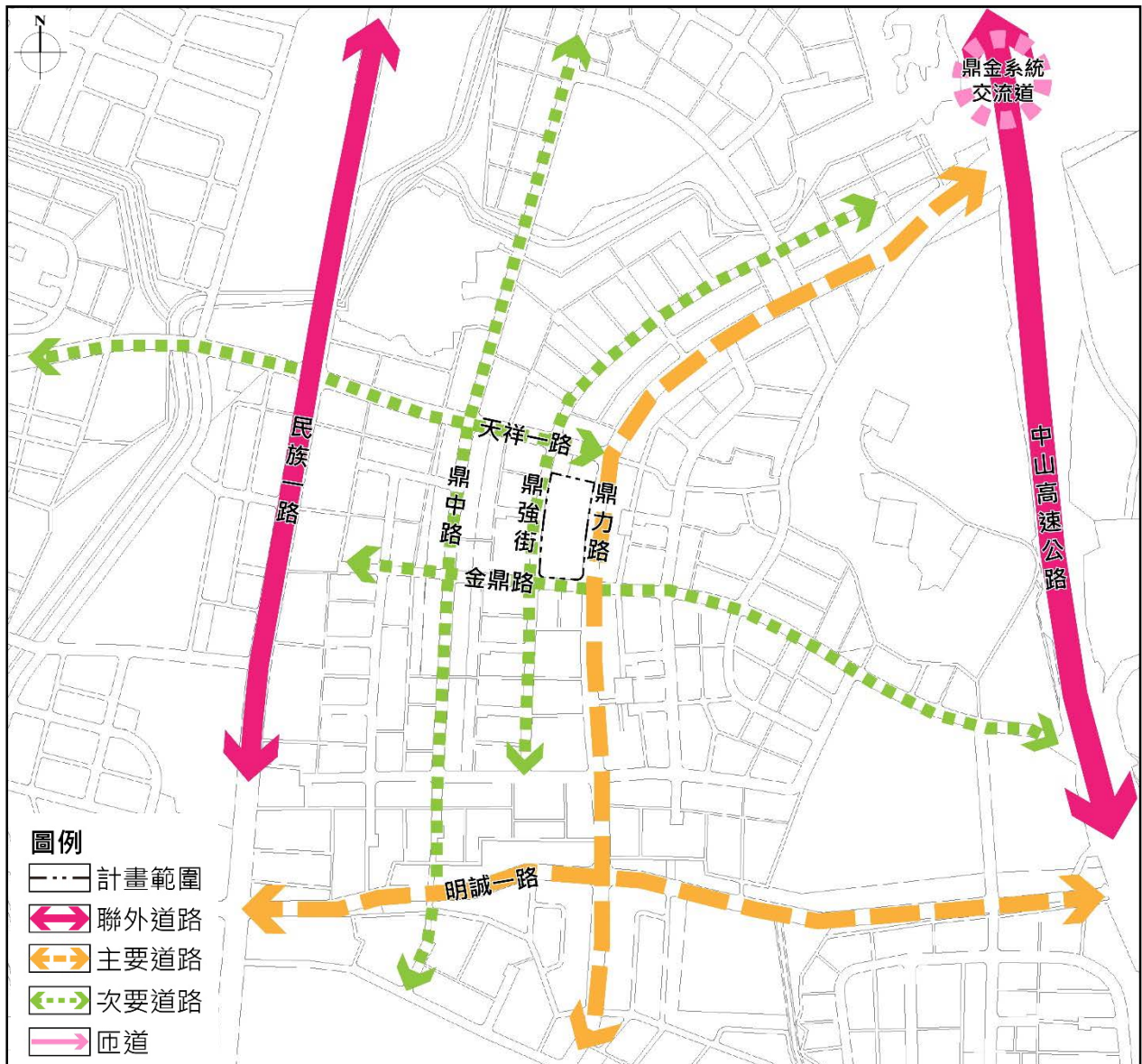


圖 3-4-1 機 4 用地周邊道路系統示意圖

（二）道路服務水準

依據表 3-4-1 之「機 4 用地周邊道路服務水準」調查資料，平日道路服務水準以金鼎路（鼎力路／鼎新路西向路段）最低，其下午尖峰時段為 C 級（延滯可容忍之接近不穩定車流），其餘路段均維持 A~B 級之良好服務水準。

而假日道路服務水準則以天祥一路（鼎中路／鼎強街東西向路段）與鼎力路（鼎信路／天祥一路北向路段及天祥一路／金鼎路南向路段）之 C 級為最低，其餘路段則均維持 A~B 級之良好服務水準。

表 3-4-1 機 4 用地周邊道路服務水準綜理表

路名	路段	時間	道路 容量 C	方向	平日			假日		
					尖峰 流量 V	V/C	服務 水準	尖峰 流量 V	V/C	服務水 準
天祥一路	鼎中路／ 鼎強街	1700	1,900	東向	1,058	0.56	B	1,262	0.66	C
		1800		西向	1,129	0.59	B	1,266	0.67	C
	鼎強路／ 鼎力路	1700	1,900	東向	906	0.48	B	1,009	0.53	B
		1800		西向	638	0.34	A	848	0.45	B
	鼎力路／ 鼎新路	1700	800	東向	41	0.05	A	155	0.19	A
		1800		西向	188	0.24	A	182	0.23	A
金鼎路	鼎中路／ 鼎強街	1700	1,200	東向	473	0.39	B	329	0.27	A
		1800		西向	680	0.57	B	467	0.39	B
	鼎強路／ 鼎力路	1700	1,200	東向	422	0.35	A	427	0.36	A
		1800		西向	624	0.52	B	252	0.21	A
	鼎力路／ 鼎新路	1700	1,200	東向	548	0.46	B	497	0.41	B
		1800		西向	819	0.68	C	583	0.49	B
鼎強街	鼎信路／ 天祥一路	1700	1,300	南向	275	0.21	A	365	0.28	A
		1800		北向	304	0.23	A	354	0.27	A
	天祥一路 ／金鼎路	1700	1,300	南向	386	0.30	A	376	0.29	A
		1800		北向	363	0.28	A	320	0.25	A
	金鼎路／ 鼎強街	1700	1,300	南向	253	0.19	A	194	0.15	A
		1800		北向	270	0.21	A	197	0.15	A
鼎力路	鼎信路／ 天祥一路	1700	1,900	南向	1,158	0.61	B	1,145	0.60	B
		1800		北向	1,133	0.60	B	1,490	0.78	C
	天祥一路 ／金鼎路	1700	1,900	南向	923	0.49	B	1,222	0.64	C
		1800		北向	1,056	0.56	B	832	0.44	B
	金鼎路／ 鼎強街	1700	1,900	南向	1,062	0.56	B	896	0.47	B
		1800		北向	1,074	0.57	B	959	0.50	B

調查日期：103年10月28日（平日）、103年11月1日（假日）。

（三）停車供需分析

依據102年高雄市政府交通局「北高雄小汽車停車供需調查計畫」所進行的調查，機4用地周邊之停車供需現況如表3-4-2所示，機4用地鄰近金獅湖風景區周邊、文藻外語大學周邊及大樂民族店周邊等3個調查分區，各調查分區及路外停車場位置詳圖3-4-2所示。

機4用地周邊3個分區之停車需供比介於0.80~1.07之間，而路外停車場需供比僅介於0.22~0.54之間，顯示機4用地周邊路外停車供給充裕（各停車場提供之停車位數如表3-4-3所示）。另因金獅湖風景區周邊與文藻外語大學周邊之路邊停車需供比較高，尖峰時段違停情況嚴重，因此應藉由妥適之路線指標引導駕駛前往附近路外停車場，以緩解路邊違規停車之問題，並提升路外停車場利用效率。

表 3-4-2 機 4 用地周邊停車供需綜理表

分區	停車場類型	停車位數	平均需供比	
			平日	假日
金獅湖風景區周邊	路外停車場	268	0.25	0.22
	路邊停車	733	1.22	1.21
	合計	1,001	0.96	0.94
文藻外語大學周邊	路外停車場	340	0.48	0.53
	路邊停車	952	1.22	1.26
	合計	1,292	1.02	1.07
大樂民族店周邊	路外停車場	1,118	0.34	0.54
	路邊停車	1,133	0.99	1.05
	合計	2,251	0.67	0.80

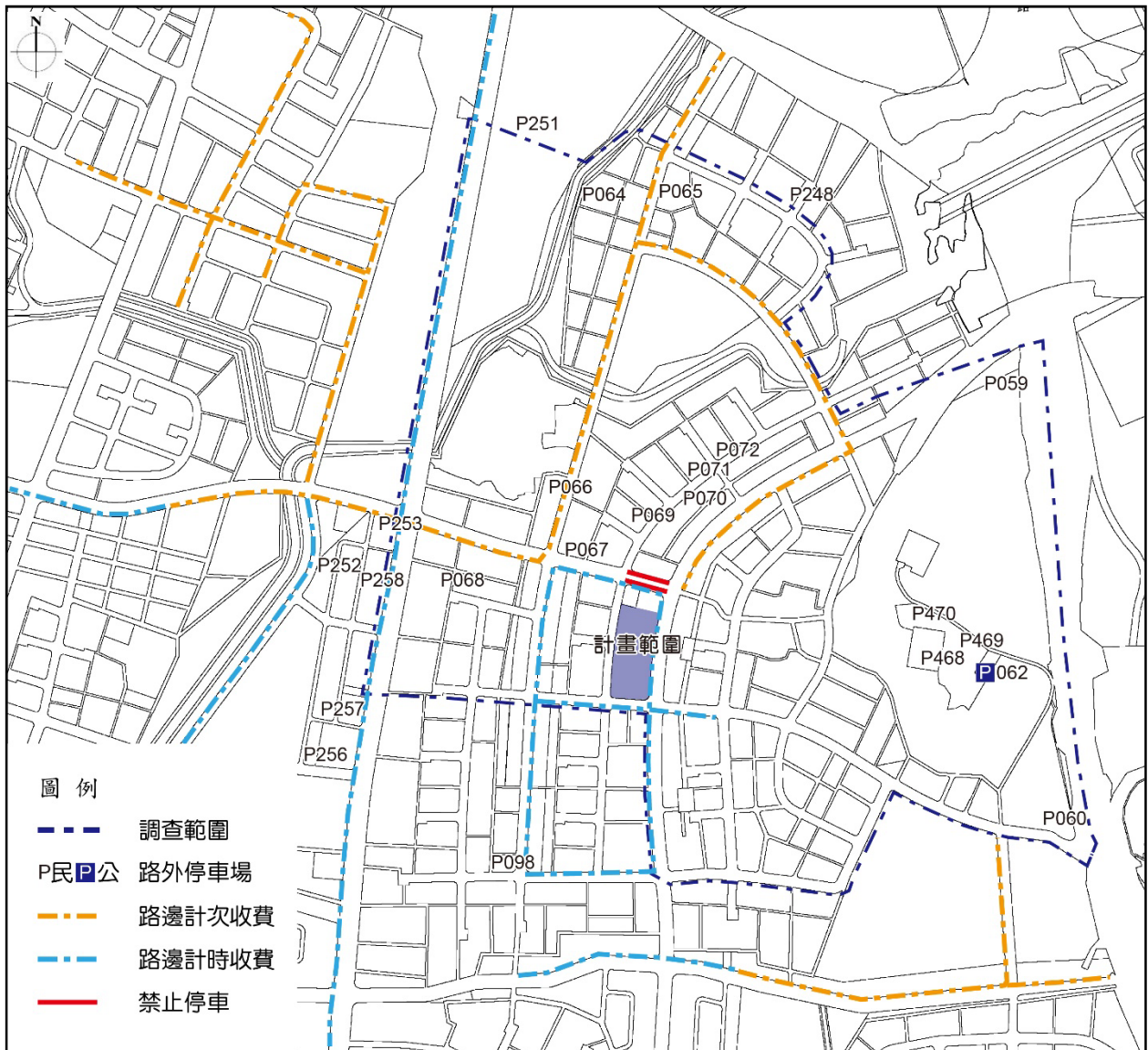


圖 3-4-2 機 4 用地周邊停車調查分區示意圖

表 3-4-3 機 4 用地周邊路外停車場資訊綜理表

分區	編號	名稱位置	停車位數	經營權屬	種類
金獅湖風景區周邊	059	鼎金後路 36 巷 50 弄	73	無	空地格位
	060	金鼎路 56 巷	44	無	空地格位
	062	金獅湖公有停車場 鼎金一巷	36	公營	空地格位
	468	保安宮前廣場	40	民營	寺廟附設
	469	保安宮東側停車場	45	民營	寺廟附設
	470	保安宮西側停車場	30	民營	寺廟附設
	小計		268	-	-
文藻外語大學周邊	064	鼎中路 751 巷／鼎中路 711 巷	28	民營	空地格位
	065	鼎中路／鼎中路 751 巷	55	民營	空地格位
	066	鼎中路／天祥一路 142 巷	30	民營	空地格位
	067	鼎中路／天祥一路(貴族世家)	45	民營	餐廳附設
	068	鼎和街／鼎和街 45 巷(游泳池)	50	民營	機關附設
	069	鼎強街／鼎強街 155 巷	38	民營	空地格位
	070	鼎強街／鼎強街 165 巷	25	民營	空地格位
	071	鼎強街／鼎仁街	45	民營	空地格位
	072	鼎強街／鼎仁街	24	民營	空地格位
	小計		340	-	-
大樂民族店周邊	098	金山停車場 金山路／360 巷路口	8	公營	空地格位
	106	大樂民族店 民族一路／明誠二路口	469	民營	賣場附設
	107	P9 高都汽車貴賓專用停車場-民族一路豐田車廠前	9	民營	商業附設
	254	大樂購物中心 民族一路／明誠二路口	135	民營	賣場附設
	255	明仁公共停車場 明吉路／明仁路口	120	公營	空地格位
	259	大統新世紀(地上三層) 民族一路／大順一路口	106	民營	賣場附設
	260	大統新世紀(地下二層) 民族一路／大順一路口	271	民營	賣場附設
	小計		1,118	-	-
總計		1,726	-	-	

(四) 大眾運輸系統

機4用地周邊地區之大眾運輸系統為公車系統，行經本計畫之公車路線計有12線，包含3線幹線公車路線（環狀168東、環狀168西及217路新昌幹線）、1線次幹線公車（77路）及7線一般公車路線（0南、0北、33路、72路、76路、8021路及8502美術館線）。公車班距尖峰時段為10~40分鐘，離峰時段為20~90分鐘。

表 3-4-4 機4用地周邊公車系統概況表

項次	路線	班距 (分鐘)	營運業者	
1	幹線公車	金獅湖站←環狀 168 東→金獅湖站	10~20	漢程客運
2		金獅湖站←環狀 168 西→金獅湖站	10~20	漢程客運
3		左營合群社區←217 新昌幹線→烏松區公所	20~30	港都客運
4	次幹線公車	金獅湖站←77→歷史博物館	10~30	漢程客運
5	一般公車	金獅湖站←0 南→金獅湖站	20~50	漢程客運
6		金獅湖站←0 北→金獅湖站	20~50	漢程客運
7		金獅湖站←33→捷運鹽埕埔站	30~80	漢程客運
8		金獅湖站←72→中正高工	30~70	漢程客運
9		金獅湖站←76→歷史博物館	3 班/日	漢程客運
10		鳳山站←8021→彌陀國小	3 班/日	高雄客運
11		高雄美術館←8502 美術館線→義大世界	40~90	義大客運
12	捷運接駁公車	捷運凹子底站←紅 35→金獅湖站	15~30	漢程客運

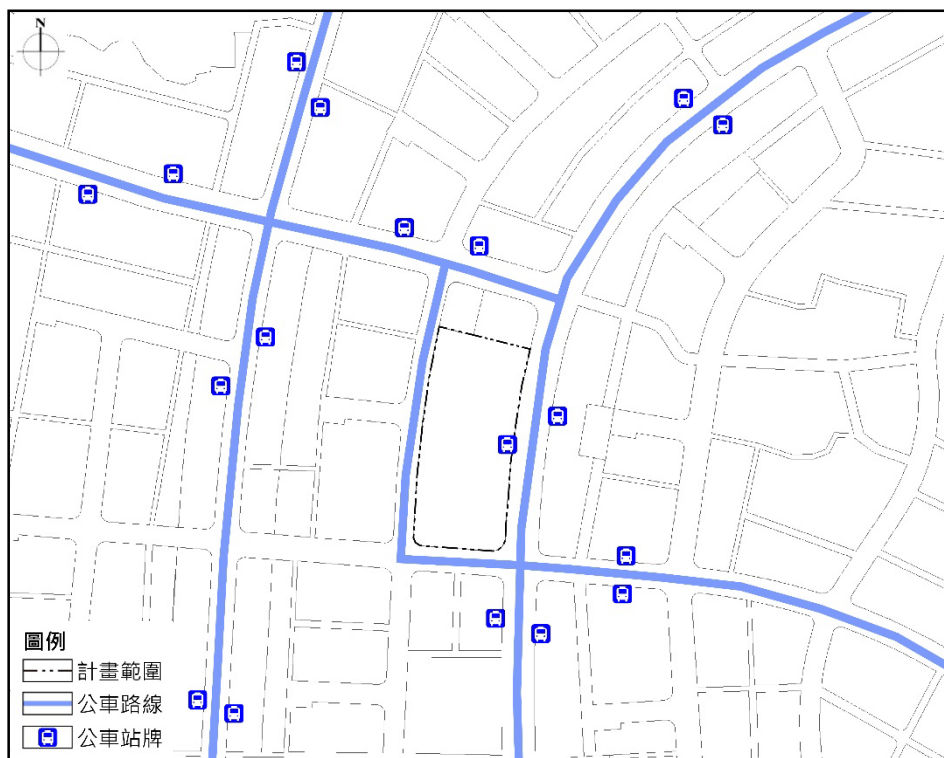


圖 3-4-3 機4用地周邊大眾運輸系統示意圖

二、機 17 用地

(一) 道路系統

1. 聯外道路

(1) 中山高速公路 (國道1號)

中山高速公路為雙向6線道之南北向高架道路，路寬約70公尺，是臺灣第一條高速公路，連接臺灣西部各大都市及城鎮，位於機17用地西方有高雄交流道，分別於建國一路、中正一路及三多一路設有匝道，提供高雄市中心及鳳山市中長程聯外服務，往北通往鼎金系統交流道，往南通往五甲系統交流道。

(2) 中正一路

中正一路為雙向6線道且有中央分隔島之東西向聯外道路，位於機17用地西南側，路寬約40公尺，為灣子內地區通往鳳山、仁武、鼓山等地之重要道路，往東與三多一路相接，往西至新興區與中正二路連接。

(3) 三多一路

三多一路為雙向6線道且有中央分隔島之東西向聯外道路，位在機17用地南側，路寬約25公尺，為東西向主要幹道，往東可至鳳山區銜接自由路，往西與三多二路連接。

(4) 自由路

自由路為東西向聯外道路，路寬約20公尺，位在機17用地東南側，往東可通往鳳山核心地區及大寮區；往西於苓雅區與三多一路連接。

2. 主要道路

(1) 建國一路

建國一路為東西向之主要道路，劃設雙向4車道，路寬約28公尺，往西至三民區與省道臺一線連接；往東接中山西路與光復路二段可通往鳳山區及大寮區。

(2) 中山西路

中山西路為東西向之主要道路，路寬約20公尺，往東可通往鳳山核心地區及大寮區，往西於苓雅區與建國一路連接。

(3) 光復路二段

光復路二段為東西向之主要道路，路寬約15公尺，往東可通往鳳山核心地區及大寮區，往西於苓雅區與建國一路連接。

(4) 澄清路

澄清路為南北向之主要道路，位於機17用地東側，路寬約30公尺，往南至鳳山區與國泰路二段相接，往北可經三民區至烏松區。

(5) 國泰路二段

國泰路二段，位於機17用地東南側，路寬約40公尺，往北與澄清路相接，往南則接國泰路一段。

3. 次要道路

(1) 建軍路

建軍路為南北向之次要道路，位於機17用地之西側，路寬約21公尺，往北可抵中山西路，往南則銜接三多一路。

(2) 行仁路

行仁路為東西向之次要道路，位於機17用地之北側，路寬約17公尺，往東與澄清路連接，往西與建軍路連接。

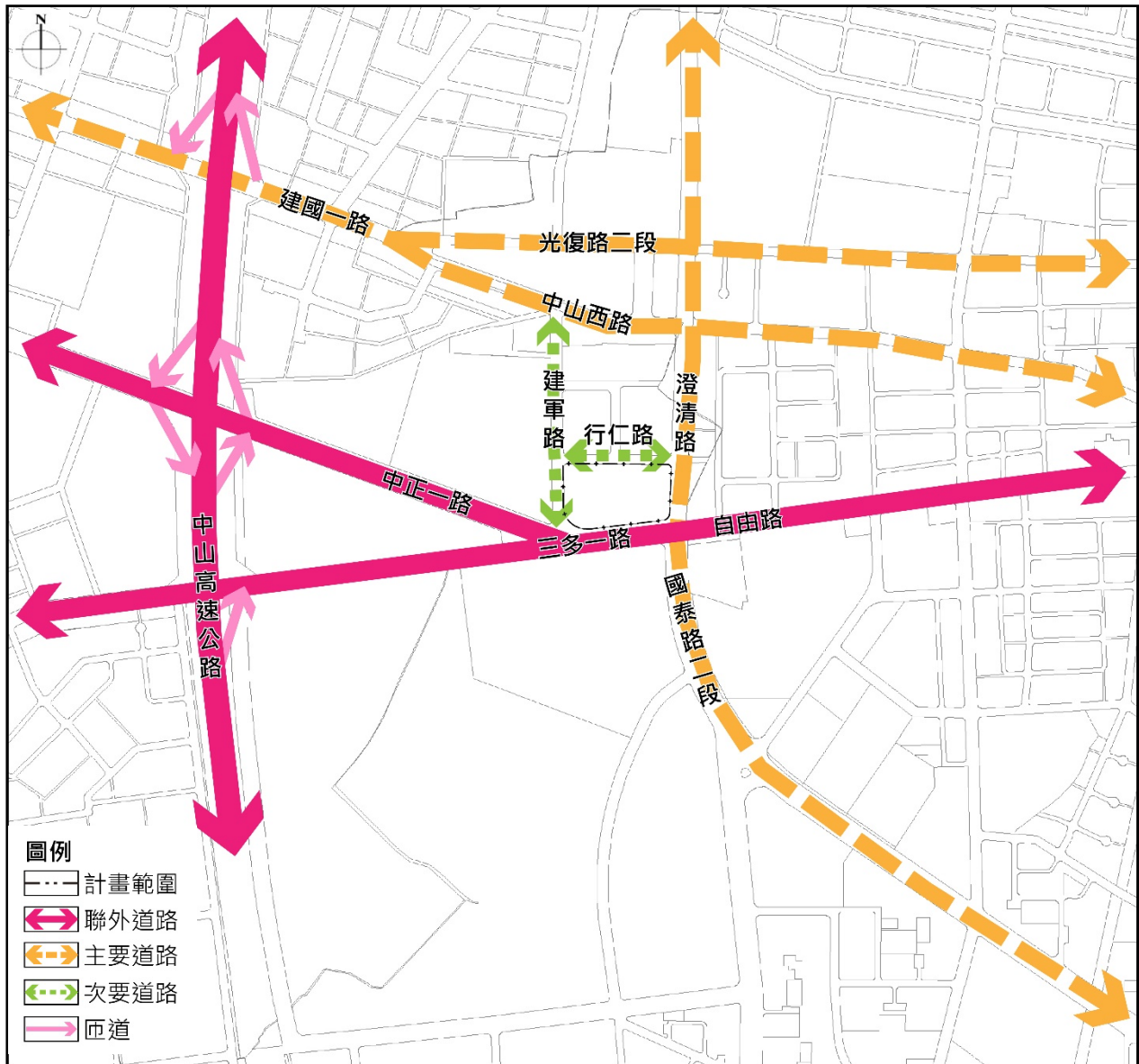


圖 3-4-4 機 17 用地周邊道路系統示意圖

(二) 道路服務水準

依據表3-4-5之「機17用地周邊道路服務水準」調查資料，機17用地周邊之現況道路中正一路、三多一路、建軍路、澄清路及行仁路服務水準均維持A~C級之良好服務水準。機17用地周邊道路之現況道路服務水準如表3-4-5所示。

表 3-4-5 機 17 用地周邊道路服務準綜理表

路名	路段	時間	道路 容量 C	方向	平日			假日		
					尖峰 流量 V	V/C	服務水準	尖峰 流量 V	V/C	服務水準
中正一路	中山 公路 ／ 建軍 路	1700 1800	2,700	東向	1,385	0.51	B	1,260	0.47	B
				西向	922	0.34	A	1,056	0.39	B
三多一路 自由路	中山 公路 ／ 建軍 路	1700 1800	2,000	東向	787	0.39	B	917	0.34	A
				西向	550	0.28	A	598	0.30	A
	建軍 路 ／ 澄清 路	1700 1800	3,200	東向	2,280	0.71	C	1,793	0.56	B
				西向	1,435	0.45	B	1,536	0.48	B
澄清 中 街	路 泰	1700 1800	3,200	東向	840	0.26	A	871	0.27	A
				西向	866	0.27	A	732	0.23	A
建軍路	中山 路 ／ 仁路	1700 1800	1,600	南向	324	0.20	A	218	0.14	A
				北向	288	0.18	A	324	0.20	A
	行仁 路 ／ 三多 一路	1700 1800	1,600	南向	302	0.19	A	238	0.15	A
				北向	494	0.31	A	187	0.12	A
澄清路	中山 路 ／ 仁路	1700 1800	2,500	南向	1,438	0.58	B	1,296	0.52	B
				北向	1,409	0.56	B	1,738	0.70	C
	行仁 路 ／ 三多 一路	1700 1800	2,500	南向	1,313	0.53	B	1,174	0.47	B
				北向	1,502	0.60	B	989	0.40	B
三多 路 ／ 一議 會路	1700 1800	3,000	南向	1,702	0.58	B	1,625	0.54	B	
			北向	1,910	0.64	C	1,589	0.53	B	
行仁路	建軍 路 ／ 澄清 路	1700 1800	1,600	東向	132	0.08	A	53	0.03	A
				西向	166	0.10	A	166	0.10	A

調查日期：103年12月4日（平日）、103年12月6日（假日）。

(三) 停車供需分析

依據101年高雄市政府交通局「101年度高雄市鳳山區小汽車停車供需現況調查暨增進停車供給策略規劃」所進行的調查，機17用地周邊鳳山區範圍之停車供需現況如表3-4-6所示，機17用地鄰近忠義里、中和里、協合里及新強里等4個調查分區，各調查分區位置詳圖3-4-5所示。

機17用地周邊忠義里、協合里及新強里等3個分區之停車需供比介於0.47~0.62之間，顯示忠義里、協合里及新強里等3個分區停車供給尚有餘裕。但機17用地周邊之中和里分區並無設置路外停車場，其路邊停車位數量供需比平日0.92、假日0.80，顯示中和里分區之停車位供給已近飽和，本計畫區未來開發時，應將停車需求內化，以降低對外部停車之影響。

表 3-4-6 機 17 用地周邊停車供需綜理表

分區	停車場類型	停車位數	平均需供比	
			平日	假日
忠義里	路外停車場	478	0.42	0.51
	路邊停車	547	0.69	0.60
	合計	1,025	0.56	0.55
中和里	路外停車場	0	-	-
	路邊停車	246	0.92	0.80
	合計	246	0.92	0.80
協合里	路外停車場	654	0.23	0.24
	路邊停車	762	0.71	0.66
	合計	1,416	0.49	0.47
新強里	路外停車場	418	0.57	0.57
	路邊停車	722	0.64	0.57
	合計	1,140	0.62	0.57



圖 3-4-5 機 17 用地周邊停車調查分區示意圖

另外，機17用地鄰近衛武營都會公園及預計於民國104年底完工之衛武營國家藝術文化中心，因該開發工作尚未完成，未來完工後啟用所衍生之公共停車需求亦需加以考量。依據98年高雄市政府都市發展局「變更鳳山市主要計畫（部分公園用地為社教機構用地）（配合衛武營藝術文化中心興建計畫）案」之停車系統影響分析，該計畫指出所產生之停車需求應由基地本身規劃之停車位加以提供，並於分析結果顯示演出期間所需汽車停車位為566席、機車停車位為688席（以劇院滿場6,000人，大眾運輸使用率35%）。另該計畫基地規劃之汽車停車位715席、機車停車位644席，需供比為0.74及1.07，其中汽車停車位需供比小於1，顯示該計畫可提供足額之汽車位，因此未來對機17用地並非會造成顯著之影響。衛武營文化中心之停車供需表詳表3-4-7所示。

表 3-4-7 衛武營各種情境下之汽車停車位之供需表

運具	情境一	情境二	情境三	情境四
大眾運輸使用率	25%	30%	35%	35%
汽車位供給	715	715	715	715
停車位需求*	568	550	532	566
供需差	+147	+165	+183	+58

註：1. 以大眾運輸（公車及捷運系統）之使用比率25%、30%、35%（八分滿座4,800人）及6,000人滿座大眾運輸35%等四種情境進行分析；2. *：觀眾+工作人員

(四) 大眾運輸系統

1. 捷運系統（捷運紅橋線系統）

鄰近機 17 用地之高雄大眾捷運系統橋線，於中正一路與三多一路、澄清路之交叉路口設有 O10 衛武營站，並於機 17 用地西南角設置 5 號出入口，提供本計畫區便捷之大眾運輸服務。

2. 公車系統

高雄市公車系統中，行經機 17 用地之公車路線計有 13 線，包含 3 線幹線公車路線（50 路五福幹線、70 路三多幹線及 88 路建國幹線）、2 線次幹線公車（52 路、248 路）、3 線一般公車路線（53 路 A 路線、53 路 B 路線及 87 路）及 6 線捷運接駁公車路線（橋 7 路 A 路線、橋 7 路 B 路線、橋 8 路、橋 9 路、橋 10 路及紅 21 路）；另外，尚有 3 線公車（30 路、8001 路及 8505 路）行經本計畫附近（約距 200 公尺）。公車班距尖峰時段為 10~40 分鐘，離峰時段為 20~80 分鐘。相關本計畫公車系統詳如表 3-4-8 及圖 3-4-6 所示。

表 3-4-8 機 17 用地周邊公車系統概況表

項次	路線		班距（分鐘）	營運業者
1	幹線公車	建軍站←50 五福幹線→鼓山渡輪站	15~25	東南客運
2		前鎮站←70 三多幹線→長庚醫院	10~20	港都客運
3		鳳山轉運站←88 建國幹線→捷運鹽埕埔站	15~25	統聯客運
4	次幹線公車	建軍站←52→高雄火車站	15~30	東南客運
5		建軍站←248→鼓山渡輪站	15~60	東南客運
6	一般公車	小港站←30→長庚醫院	3 班/日	港都客運
7		建軍站←53A→本館里	20~40	統聯客運
8		金獅湖站←53B→高雄火車站	20~40	統聯客運
9		誠義里←87→建軍站	6 班/日	高雄客運
10	一般公車	高雄（大公路）←8001→林園總站	10~60	高雄客運
11		前鎮高中←8505→義大世界	30~80	義大客運
12	捷運接駁公車	建軍站←橋 7A→大樹區公所	15~60	東南客運
13		建軍站←橋 7B→佛陀紀念館	4 班/日	東南客運
14		建軍站←橋 8→過埤派出所	40~60	統聯客運
15		建軍站←橋 9→林園區公所	4 班/日	統聯客運
16		捷運衛武營站←橋 10→鳳山轉運站	40~60	統聯客運
17		建軍站←紅 21→捷運三多商圈站	30~40	統聯客運

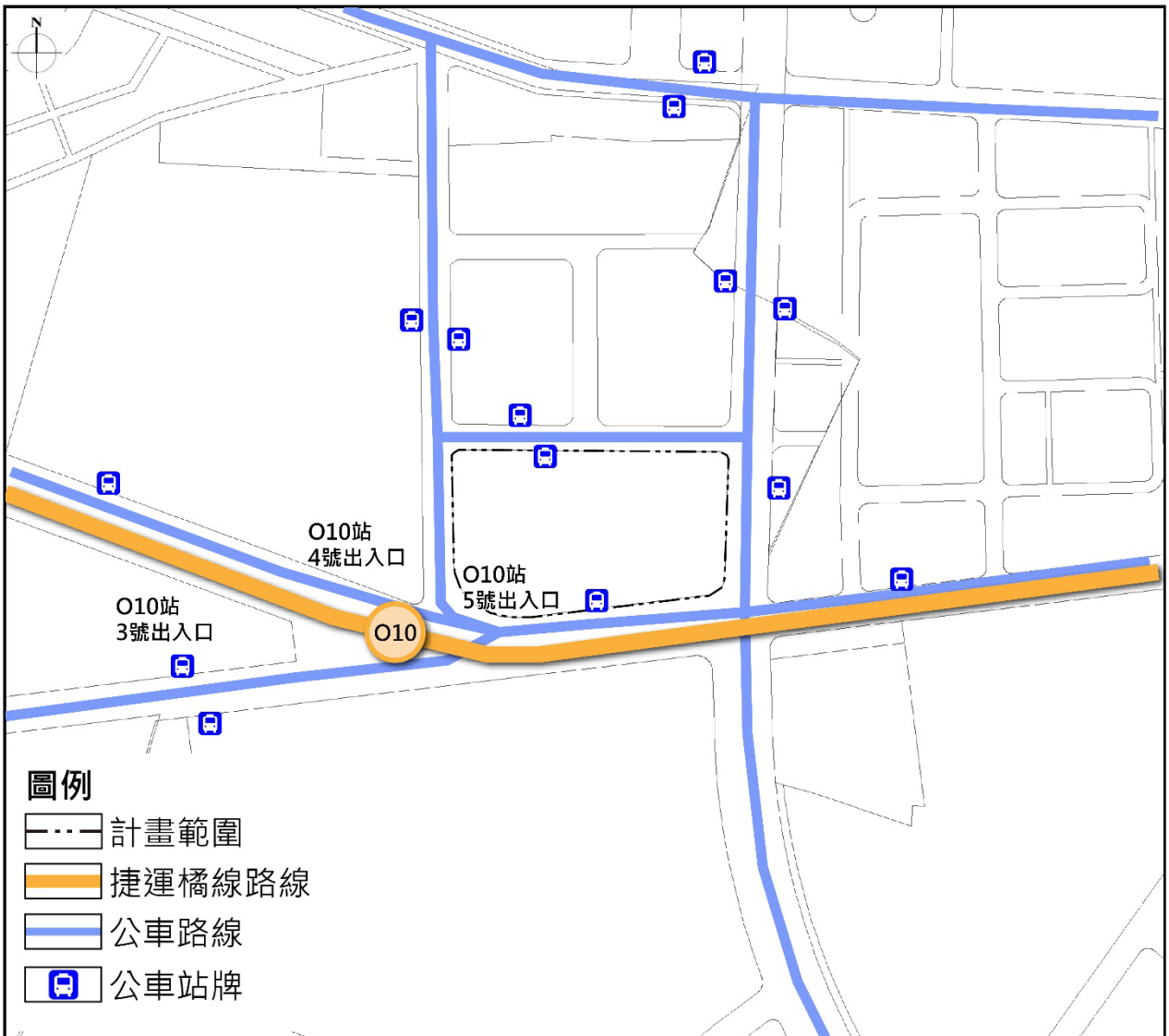


圖 3-4-6 機 17 用地周邊大眾運輸系統示意圖

第四章 擬定及變更細部計畫內容

第一節 規劃原則及構想

一、部分機4用地

(一) 規劃原則

1. 建築設計

(1) 至少取得銀級綠建築及銀級智慧建築標章

至少取得銀級綠建築及銀級智慧建築標章，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標，包括日常節能與水資源指標，以及至少符合4項智慧建築基礎指標，包括資訊通信、綜合佈線、系統整合及設施管理。

(2) 保留開放式的建築配置

基地屬南北長形之地形特色，建築量體整合留設住宅、店鋪、運動設施與公共服務空間於鼎力路側，以保留開放式的建築配置並形成重要的社區活動核心。一樓商場上方建議以疏密有致的方式錯落配置住宅量體，降低高層建築對周邊居住環境之壓迫感。

(3) 建築屋頂綠化設計

鼓勵建物以綠建築設計，並於建築物立面及屋頂綠美化增加綠覆率。量體設計應考量高雄氣候，引入綠屋頂、太陽光電屋頂、牆面綠化或人工地盤綠化手法增加綠化面積、減少排水系統超載、節省空調使用及適度調節地區微氣候等功能。

(4) 退縮開放空間設計

臨鼎力路建築量體退縮6米開放空間，並設置3米以上之人行步道、並留設地下室車道出入口、公共腳踏車租賃站及公車停等空間；鄰加油站側建議退縮10米建築，隔離油氣及汽車廢氣。

(5) 居住單元無障礙設施及採自然光設計原則

居住社區內部規劃設置行動不便者之無障礙設施，居住單元內則採多向採光通風之建築自然規劃原則，創造自然光環境。

2. 交通動線

(1) 為避免造成交通擁塞衝擊，建議本基地停車場出入口設於鼎強街或金鼎路上

計畫區內以鼎力路及天祥路作為主要聯外道路，交通量較為可觀，建議本基地之停車場出入動線應設置於金鼎路或鼎強街上。

(2) 人行動線延城市綠活廊道及鼎力路與鼎強路兩側留設串聯周邊活動

為建立友善環境，並因應高齡化社會趨勢，申請案件須提出人行空間規劃及設置。建築基地若鄰接公有人行道，宜與其共構整體設計。種植綠化植栽提供舒適步行綠蔭空間，並與公園綠地及中庭綠地適度串聯，運用街道植栽產生動線引導效果。

(3) 維持既有公車站位置，藉由人行動線結合公共運輸動線

計畫區周邊目前有四處公車站點，分別位於天祥一路、鼎強街、鼎力路及金鼎路上，本計畫規劃主要兩條橫向人行動線及區內兩條人行動線，以利人行及公共運輸之接駁。另外並於計畫區西側規劃設置自行車租賃站一處，以利提倡低碳運具之使用。

(4) 著重無障礙設計，提供環境公益性

本計畫區留設之人行步道、廣場式開放空間或其他公共開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，應為無障礙設計。



圖 4-1-1 部分機 4 用地人行、停車及公車動線規劃原則示意圖

(二) 規劃構想

1. 青年智慧宅

本基地為鼎金地區重要的都市節點，建議可規劃引入住宅，導入居住人口與社區商業及公共活動產生交流，打破純商業活動發展的單調性與重複性，以計畫區內、外生活氛圍的融合，傳達城市生活豐富多樣的形象，體現城市互動廣場的生活風景。



2. 社區休閒商場

將鼎中生活商圈及天祥一路兩側商業軸線活動延伸至計畫區，以社區型迷你商圈形態聚焦於基地臨鼎力路低樓層配置規劃商業空間，以周邊社區居民及學校師生為主要服務對象，作為提供休閒餐飲、百貨零售、生鮮超市及生活雜貨等商業服務之社區休閒商店街，並於商場臨道路側退縮留設開放空間，界定出不受車流干擾的都市步行空間，而沿街面的商業行為能帶來活力十足的城市生活經驗。附屬設施包括以下：



(1) 城市綠活廊道

本基地鄰近鼎金地區重要綠肺—金獅湖風景區以及愛河藍帶，現況卻無景觀綠帶串聯呼應之元素。保留與金獅湖風景區及愛河藍綠帶連結呼應的機會，形成基地重要的景觀綠軸。



(2) 休閒設施

本基地於臨鼎力路之低層商場建築北端配置端點廣場，藉以緩衝基地北側毗鄰消防隊、派出所的警消機能活動對本基地之干擾，並以人工地盤綠化方式於建築量體間留設南北軸向之人文徒步街區，銜接前述端點廣場形成南北向視覺軸線，柔和建築量體對周邊景觀環境之壓迫感。



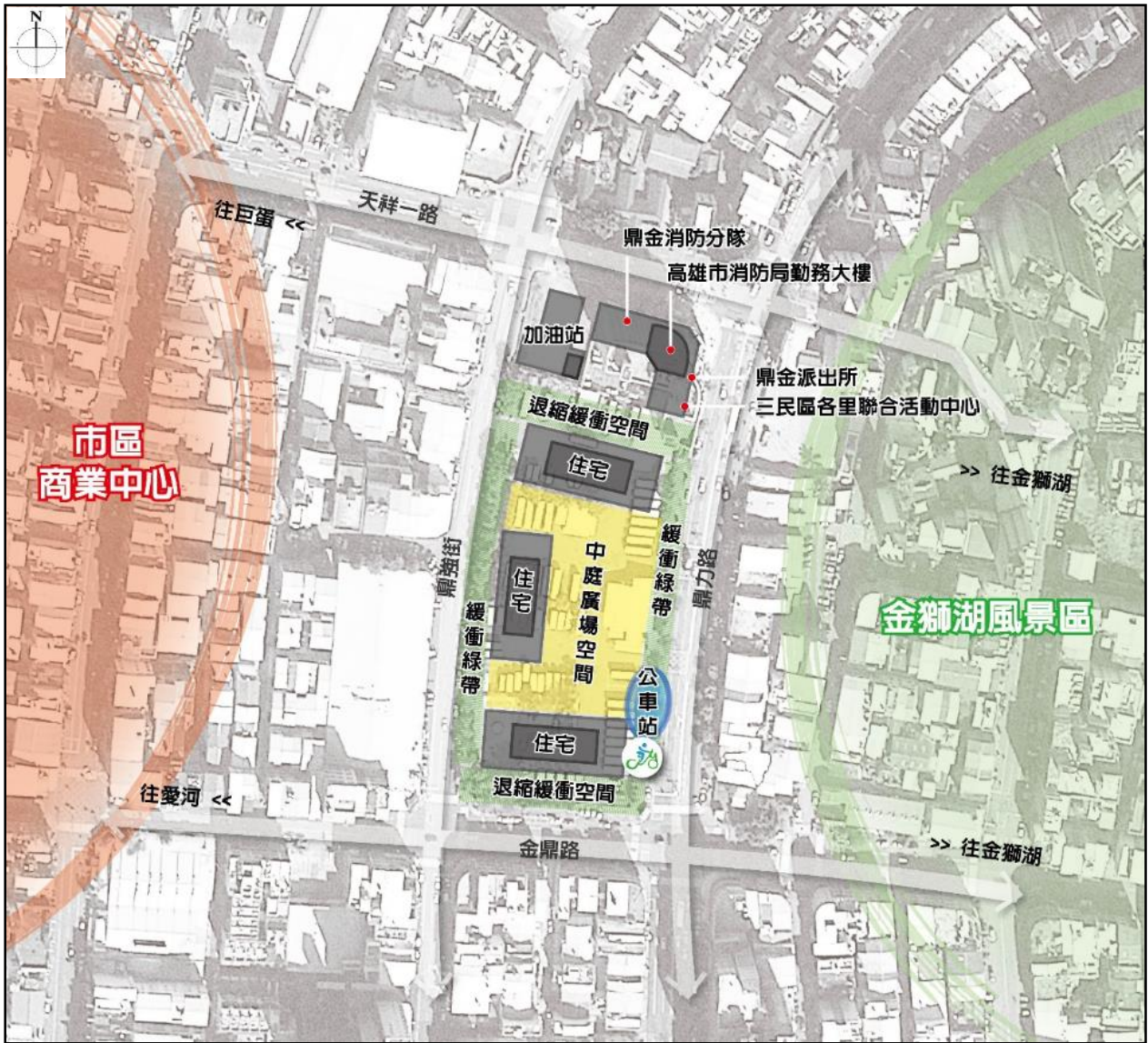


圖 4-1-2 部分機 4 用地土地使用規劃構想示意圖

二、機 17 用地

(一) 規劃原則

1. 建築設計

(1) 至少取得銀級綠建築及銀級智慧建築標章

至少取得銀級綠建築及銀級智慧建築標章，且至少應符合4項綠建築指標，包括二項必要指標，包括日常節能與水資源指標，以及至少符合四項智慧建築基礎指標，包括資訊通信、綜合佈線、系統整合及設施管理。

(2) 開發量體座落方位應留設對應衛武營之開放空間

開發量體建築配置呼應衛武營藝術文化中心地標活動，建築坐落方位應留設對應衛武營藝術文化中心的開發空間。

建築上方以疏密有致的方式錯落配置建築量體，降低高層建築對周邊環境之壓迫感。

(3) 建築屋頂綠化設計

鼓勵建物以綠建築設計，並於建築物立面及屋頂綠美化增加綠覆率。量體設計應考量高雄氣候，引入綠屋頂、太陽光電屋頂、牆面綠化或人工地盤綠化手法增加綠化面積、減少排水系統超載、節省空調使用及適度調節地區微氣候等功能。

(4) 退縮開放空間設計

為提高環境品質，於本基地以退縮方式作為步行及綠帶景觀軸線空間，建議分別於建軍路側、三多一路側及澄清路側之開發建築量體退縮10米、10米及6米之空間，並設置不得少於3米以上之人行步道，藉以連接捷運站出口、基地東西向及南北向之人行及自行車等活動。

(5) 居住單元無障礙設施及採自然光設計原則

居住社區內部規劃設置行動不便者之無障礙設施，居住單元內則採多向採光通風之建築自然規劃原則，創造自然光環境。

2. 交通動線

(1) 行仁路及建軍路設置停車場出入口

為避免造成三多一路及澄清路交通衝擊，計畫區內以行仁路及建軍路作為主要聯外道路，建議基地地下停車出入口設置於行仁路及建軍路。

(2) 南北向的人行動線設計，串聯衛武營藝術文化中心活動

為建立友善環境，申請案件須提出人行空間規劃及設置。建築基地若鄰接公有人行道，宜與其共構整體設計。種植綠化植栽提供舒適步行綠蔭空間，並與衛武營藝術文化中心串聯，運用街道植栽產生動線引導效果。

(3) 維持既有公車站，透過人行動線、自行車設施及捷運出口串聯公共運輸動線

計畫區周邊約有4處公車站點，分別位於建軍路、行仁路、三多一路上，本計畫規劃主要區內人行動線及區外環狀人行動線，並接續捷運衛武營站之出入口。另外於計畫區西南側規劃設置自行車租賃站一處，以利提倡低碳運

具及捷運站轉運之使用。



圖 4-1-3 機 17 用地人行、停車及公車動線規劃原則示意圖

(4) 著重無障礙設計，提供環境公益性

本計畫區留設之人行步道、廣場式開放空間或其他公共開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，應為無障礙設計。

(二) 規劃構想

1. 文創設計旅館

設計旅館 (Design Hotel) 是指採用專業、系統、創新的設計手法和理念進行前衛設計的旅館產品，是設計文明與酒店文化高度融合的社會人文現象，具有獨一無二的原創性主題，且不局限於旅館的類型、功能及規模。

本計畫考量基地所在區位的交通便捷性及未來期望形塑的文創場域氛圍，建議以「創意旅宿設計的實驗場域」為概念，規劃「文創設計旅館」，引入具創意的旅宿空間設計及設施餐飲服務，透過設計者的創意提供無限想像的旅宿體驗。



2. 捷運創意商場

高雄捷運通車後，高捷公司將橋線定位為「藝術廊道」，並結合表演和展覽引入觀光人潮，近年運量持續增加。本基地掌握捷運出口區位優勢，未來建議以捷運創意商場 (Transit Mall) 的概念以捷運服務引入觀光人潮、觀光活動加值文創產業，打造食、玩、買、學全方位體驗。



目標客群以觀光客、捷運通勤旅次及周邊居民為主要服務對象，引入文創市集、百貨商場、親子文化互動館、人文書局、電影院及文創學堂，並提供捷運旅客便利零售餐飲服務。



3. 樂活捷運宅

本基地為衛武營地區重要的都市節點，亦部分規劃引入住宅，導入居住人口與社區商業及公共活動產生交流，結合捷運站通道串聯衛武營都會公園提供適合全齡之健康休閒之運動設施，為全民運動的最佳活動場域。又本基地緊鄰國軍高雄總醫院，可整合近年銀髮樂活市場發展契機及醫療保健市場發展潛力，以提倡「生態永續、健康的生活、身心靈的探索與個人成長」為主題，規劃提供樂活捷運宅及健康運動中心，打造適合健康生活、尊重自然之永續綠建築模範園區。



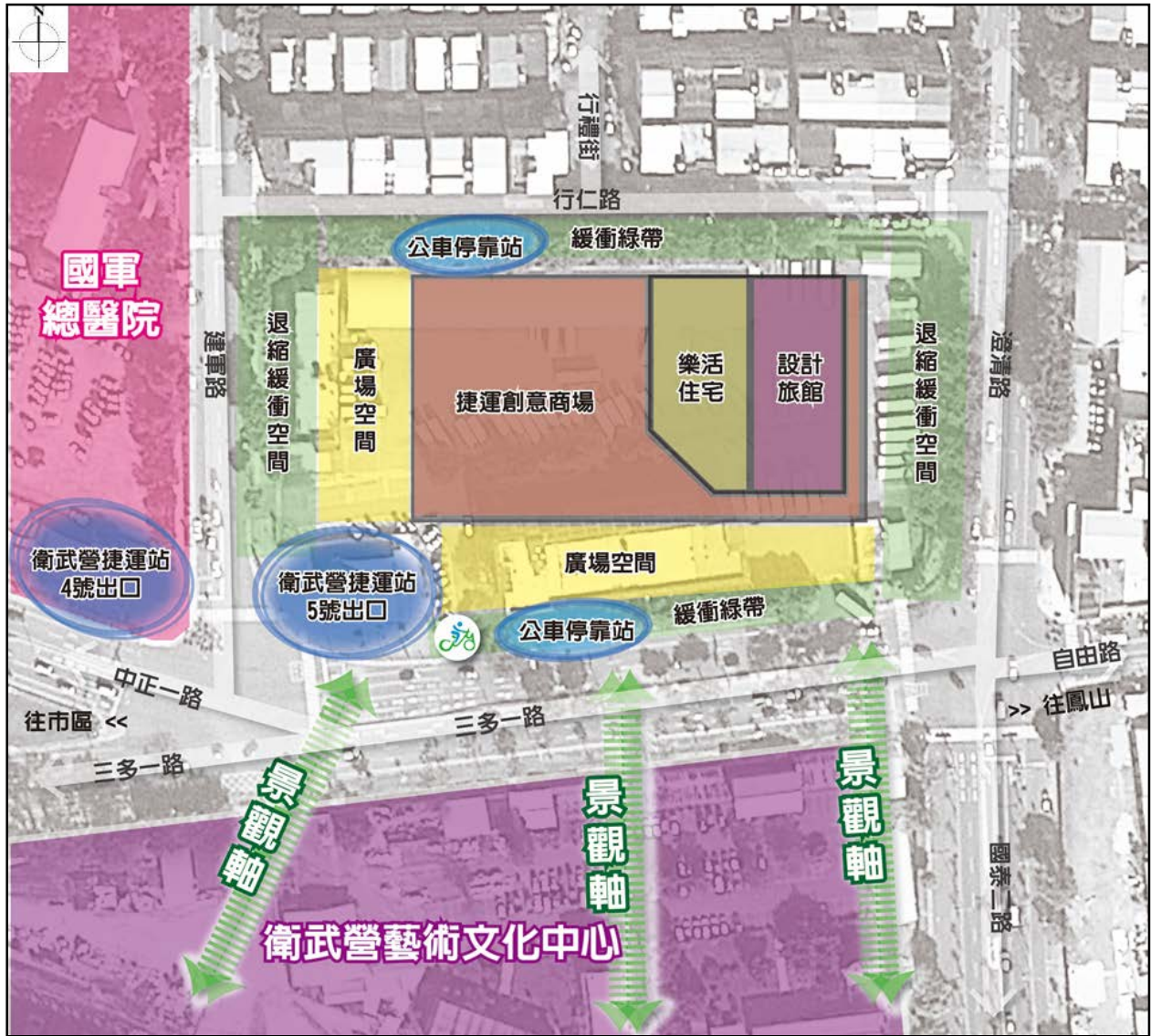


圖 4-1-4 機 17 用地土地使用規劃構想示意圖

第二節 土地使用計畫

一、部分機4用地

本計畫根據主要計畫之指導擬定為第四種住宅區，其面積為1.39公頃（詳表4-2-1及圖4-2-1所示），土地使用分區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」及灣子內地區細部計畫書之規定辦理。

表 4-2-1 部分機4用地擬定後細部計畫明細表

土地使用分區	面積（公頃）
第四種住宅區	1.39

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。



圖 4-2-1 部分機4用地擬定細部計畫示意圖

二、機 17 用地

本計畫根據主要計畫之指導擬定為第五種商業區，其面積為2.00公頃（詳表4-2-2及圖4-2-2所示），土地使用分區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」及灣子內地區細部計畫書之規定辦理。

表 4-2-2 機 17 用地擬定後細部計畫明細表

土地使用分區	面積（公頃）
第五種商業區	2.00

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

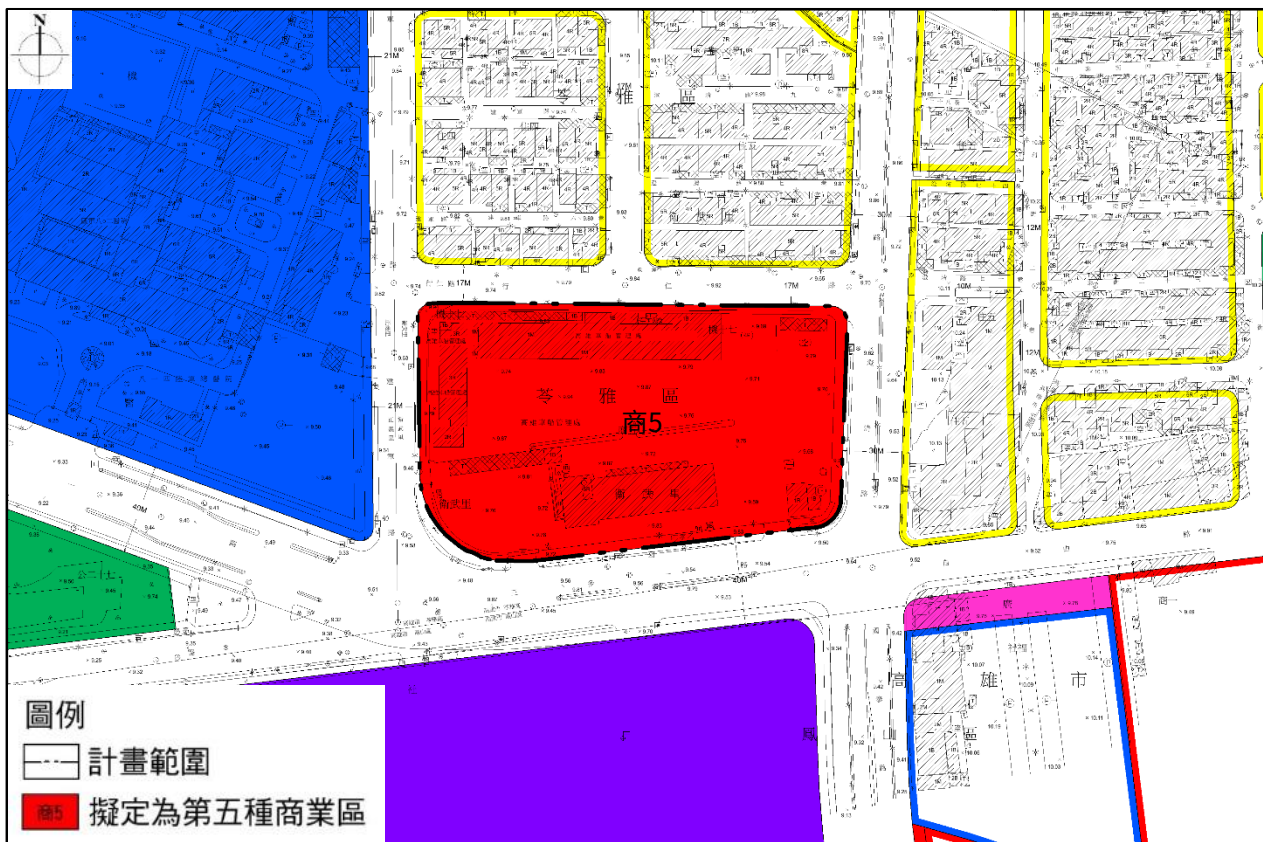


圖 4-2-2 機 17 用地擬定細部計畫示意圖

第五章 道路及防災計畫

第一節 道路系統計畫

一、部分機4用地

(一) 聯外道路

本計畫以天祥一路（路寬30公尺）、鼎力路（路寬30公尺）及金鼎路（路寬20公尺）為主要聯外道路，可快速連接省道臺1線、通往仁武區與鳳山區。

(二) 主要道路

以鼎強街（路寬15公尺）為區域內之主要道路，往北轉鼎金後路可快速通往金獅湖風景區，往南則可達金山路。

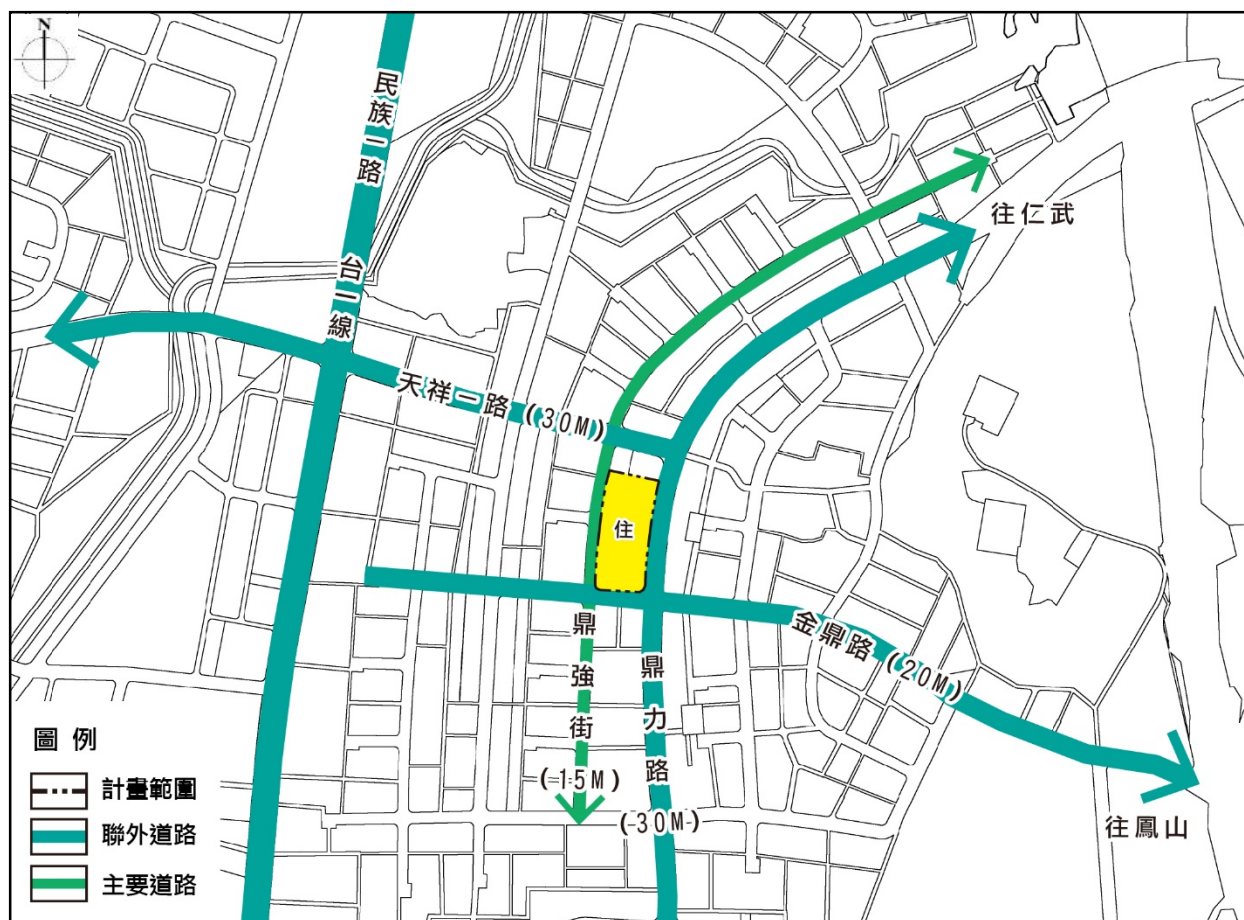


圖 5-1-1 機 4 用地道路系統計畫示意圖

(三) 交通衝擊分析

為瞭解本計畫開發後對週邊主要道路及基地附近聯絡道路的衝擊程度，本計畫將開發衍生的交通量指派到週邊區域各主要道路設施上，有關開發新增衍生交通量指派內容及方式，主要為依據基地周邊聯外進出道路未來年預測穿越交通量為指派基礎，其中包括：天祥一路、金鼎路、鼎強街及鼎力路，依據各路段交通量為指派比例標準來源，整體加總後再視各路段交通量佔總加總交通量之數量比例標準，進行衍生交通量指派作業。

有關開發後衍生旅次前往週邊主要行政區域之交通量分派比例特性部分，本計畫規劃基地週邊開發衍生旅次指派比例如圖5-1-2所示。

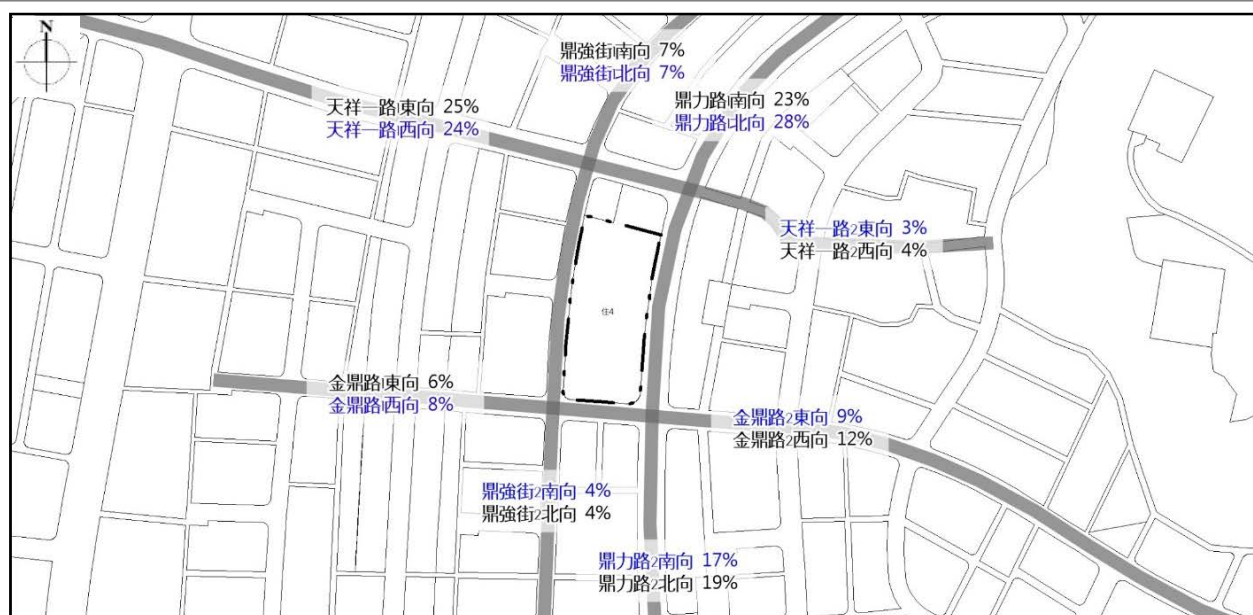


圖 5-1-2 部分機 4 用地開發衍生交通量各方向指派比例示意圖

依據高雄市區監理所機動車輛成長統計資料，推估高雄市近5年機動車輛年成長比例，將目標年之道路自然年成長訂為1.20%，以推算目標年交通量，本計畫預計民國108年開發完成。並配合推估之基地開發衍生車旅次，進行目標年基地開發後之尖峰時段路口服務水準評估。

本計畫開發後於假日尖峰之交通流量影響如表4-5-9所示，計畫範圍周邊重要道路天祥一路、金鼎路、鼎強街及鼎力路，在本計畫開發後的尖峰時段，除鼎力路（鼎信路至天祥一路）部份路段由C級略降至D級，其餘各路段皆維持開發前之道路服務水準（A至C級），整體而言本計畫住宅區之開發並不致對基地周邊路之交通產生重大影響，車流尚屬順暢，由於鼎力路車流量較大，建議停車場出入口可設置於鼎強街或金鼎路上，以免造成交通阻塞。

表 5-1-1 機 4 用地周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表（尖峰）

道路名稱	路段	調查時間	方向	道路容量	基地未開發			基地開發後		
					流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS	流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS
天祥一路	鼎中路-鼎強街	1700	東向	1,900	1,262	0.66	C	1,415	0.74	C
		1800	西向		1,266	0.67	C	1,416	0.75	C
	鼎力路-鼎新路	1700	東向	800	155	0.19	A	174	0.22	A
		1800	西向		182	0.23	A	205	0.26	A
金鼎路	鼎中路-鼎強街	1700	東向	1,200	329	0.27	A	367	0.31	A
		1800	西向		467	0.39	B	519	0.43	B
金鼎路	鼎力路-鼎新路	1700	東向	1,200	497	0.41	B	554	0.46	B
		1800	西向		583	0.49	B	654	0.55	B
鼎強街	鼎信路-天祥一路	1700	南向	1,300	365	0.28	A	408	0.31	A
		1800	北向		354	0.27	A	397	0.31	A
	金鼎路-鼎強街	1700	南向	1,300	194	0.15	A	218	0.17	A
		1800	北向		197	0.15	A	221	0.17	A
鼎力路	鼎信路-天祥一路	1700	南向	1,900	1,145	0.60	B	1,284	0.68	C
		1800	北向		1,490	0.78	C	1,666	0.88	D
	金鼎路-鼎強街	1700	南向	1,900	896	0.47	B	1,002	0.53	B
		1800	北向		959	0.50	B	1,075	0.57	B

二、機 17 用地

(一) 聯外道路

本計畫以國泰路二段（路寬40公尺）、澄清路（路寬30公尺）、三多一路（路寬25公尺）、中正一路（路寬30公尺）及自由路（路寬20公尺）為主要聯外道路，往東可快速連接鳳山市區、往西通往苓雅區，往北則可通往三民區或串連中山西路、建國一路至高雄市區。

(二) 主要道路

以建軍路（路寬20公尺）為區域內之主要道路，往北轉中山西路可快速通往高雄市區，往南則可達三多一路及中正一路。

(三) 服務道路

以行仁路（路寬15公尺）為區域內之服務道路，並串連澄清路及建軍路。

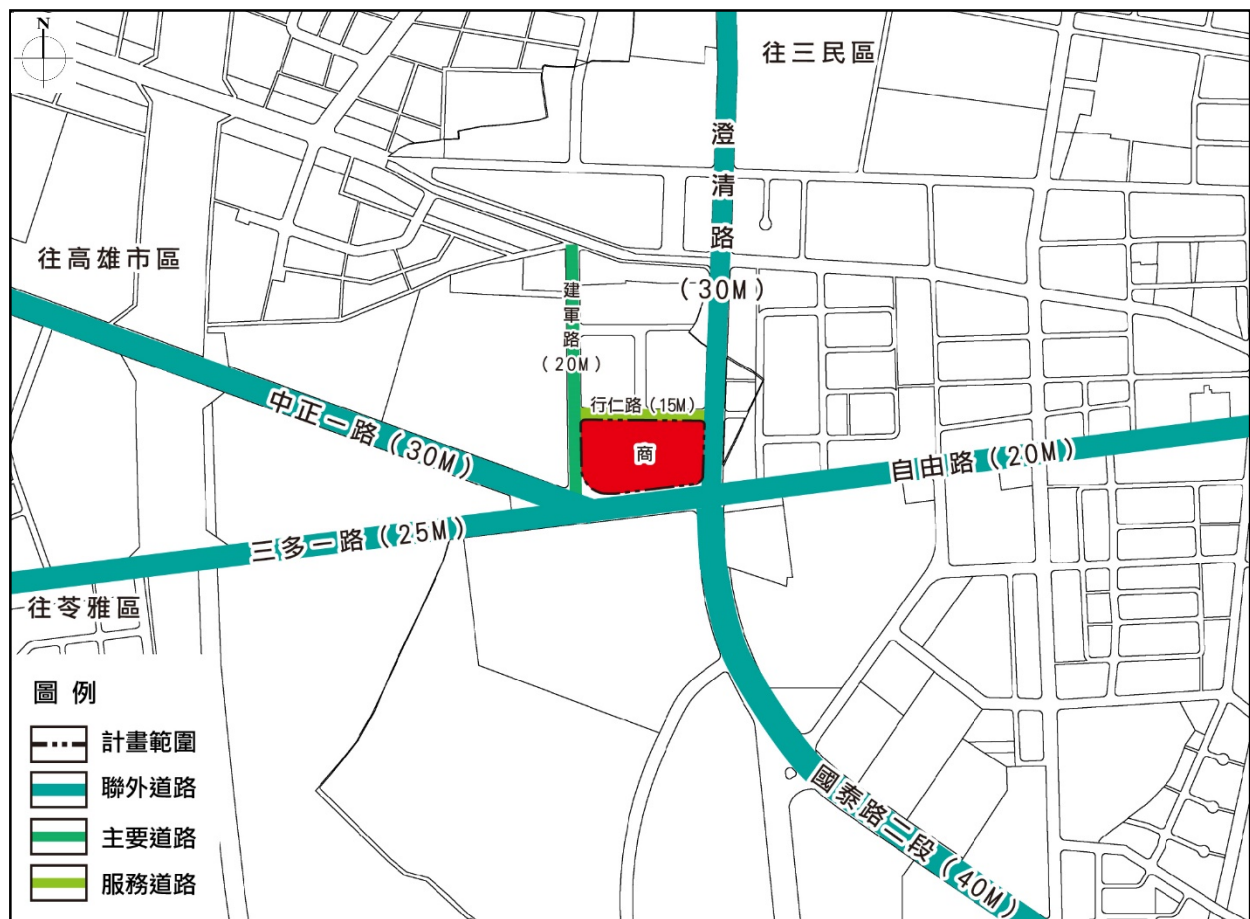


圖 5-1-3 機 17 用地道路系統計畫示意圖

(三) 交通衝擊分析

為瞭解本計畫開發後對周邊主要道路及基地附近聯絡道路的衝擊程度，本計畫將開發所衍生的交通量指派到周邊區域各主要道路設施上，有關開發新增之衍生交通量指派內容及方式，主要為依據基地周邊聯外進出道路未來年預測穿越交通量為指派基礎，其中包括：中正一路、三多一路、自由路及建軍路，依據各路段交通量為指派比例標準來源，整體加總後再視各路段交通量佔總加總交通量之數量比例標準，進行衍生交通量指派作業。

有關本計畫開發後衍生旅次前往周邊主要行政區域之交通量分派比例特性部分如圖5-1-4所示。基地周邊開發衍生旅次指派比例：經中正一路往東方向為14%、往西方向為11%，經三多一路往東方向為19%、往西方向為18%；經自由路往東方向為8%、往西方向為9%；經建軍路往南方向為2%、往北方向為2%；經澄清路往南方向為12%、往北11%；經行仁路往東方向為2%、往西方向為1%。

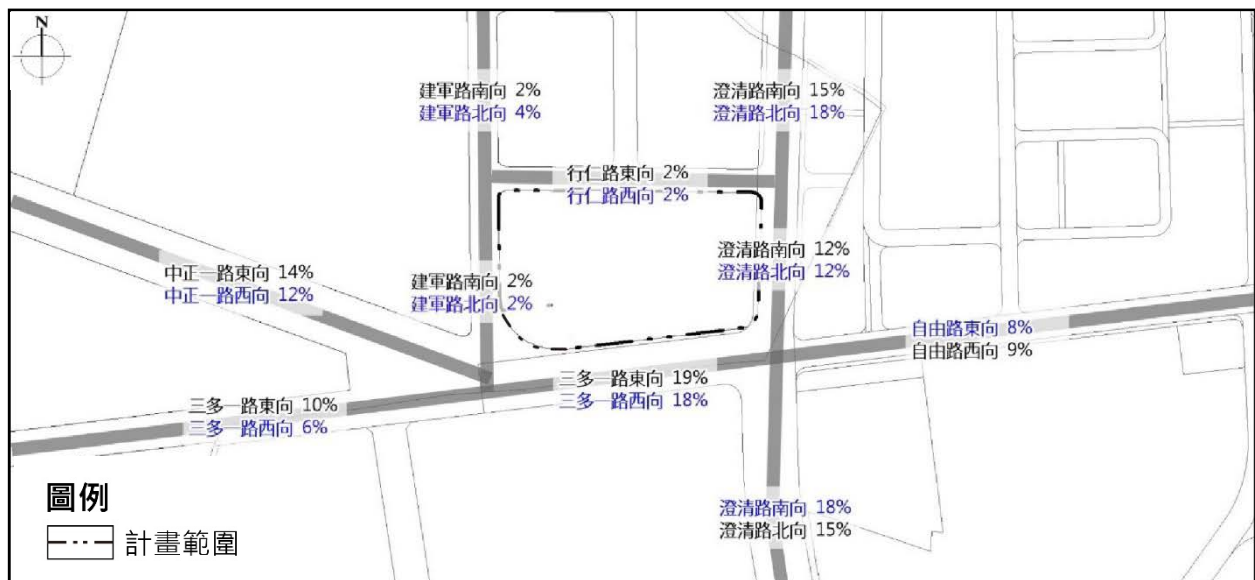


圖 5-1-4 機 17 用地開發衍生交通量各方向指派比例示意圖

依據高雄市區監理所機動車輛成長統計資料，推估高雄市近5年機動車輛年成長比例，將目標年之道路自然年成長訂為1.20%，以推算目標年交通量，本計畫預計民國108年開發完成。並配合推估之基地開發衍生車旅次，進行目標年基地開發後之尖峰時段路口服務水準評估。

本計畫開發後於假日尖峰之交通流量影響如表4-5-13所示，計畫範圍周邊重要道路中正一路、三多一路、自由路及建軍路，在本計畫開發後的尖峰時段，除三多一路（中山高速公路至建軍路口段）西向道路由A級略降至B級、三多一路（建軍路至澄清路段）東向道路由B級略降至C級、澄清路（三多一路至議會路段）南向道路由B級略降至C級外，其餘各路段皆維持開發前之道路服務水準（A至B級）。

整體而言本計畫商業區之開發並不致對基地周邊路之交通產生重大影響，車流尚屬順暢，由於自由路車流量較大，建議停車場出入口可設置於建軍路或行仁路上，以免造成交通阻塞。

表 5-1-2 機 17 用地周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表 (尖峰)

道路名稱	路段	調查時間 (昏峰)	方向	道路容量	基地未開發			基地開發後		
					流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS	流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS
中正一路	中山高速公路 ／建軍路	1700 1800	東向	2,700	1,260	0.47	B	1,447	0.54	B
			西向		1,056	0.39	B	1,223	0.45	B
三多一路	中山高速公路 ／建軍路	1700 1800	東向	2,000	917	0.34	A	1,052	0.53	B
			西向		598	0.30	A	684	0.34	A
	建軍路／澄清 路	1700 1800	東向	3,200	1,793	0.56	B	2,063	0.64	C
			西向		1,536	0.48	B	1,772	0.55	B
	澄清路／中泰 街	1700 1800	東向	3,200	871	0.27	A	990	0.31	A
			西向		732	0.23	A	849	0.27	A
建軍路	中山西路／行 仁路	1700 1800	南向	1,600	324	0.20	A	358	0.22	A
			北向		288	0.18	A	340	0.21	A
	行仁路／三多 一路	1700 1800	南向	1,600	302	0.19	A	336	0.21	A
			北向		494	0.31	A	536	0.34	A
澄清路	中山西路／行 仁路	1700 1800	南向	2,500	1,296	0.52	B	1,493	0.60	B
			北向		1,738	0.70	C	1,995	0.80	C
	行仁路／三多 一路	1700 1800	南向	2,500	1,174	0.47	B	1,338	0.54	B
			北向		989	0.40	B	1,152	0.46	B
	三多一路／議 會路	1700 1800	南向	3,000	1,625	0.54	B	1,876	0.63	C
			北向		1,589	0.53	B	1,801	0.60	B
行仁路	建軍路／澄清 路	1700 1800	東向	1,600	53	0.03	A	74	0.05	A
			西向		166	0.10	A	193	0.12	A

第二節 都市防災計畫

一、部分機4用地

(一) 防災避難空間或據點

1. 緊急避難場所

鄰近本計畫之緊急避難場所為基地西南側之兒童遊樂場用地及兒19（鼎泰兒遊場）。

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藻外語大學。

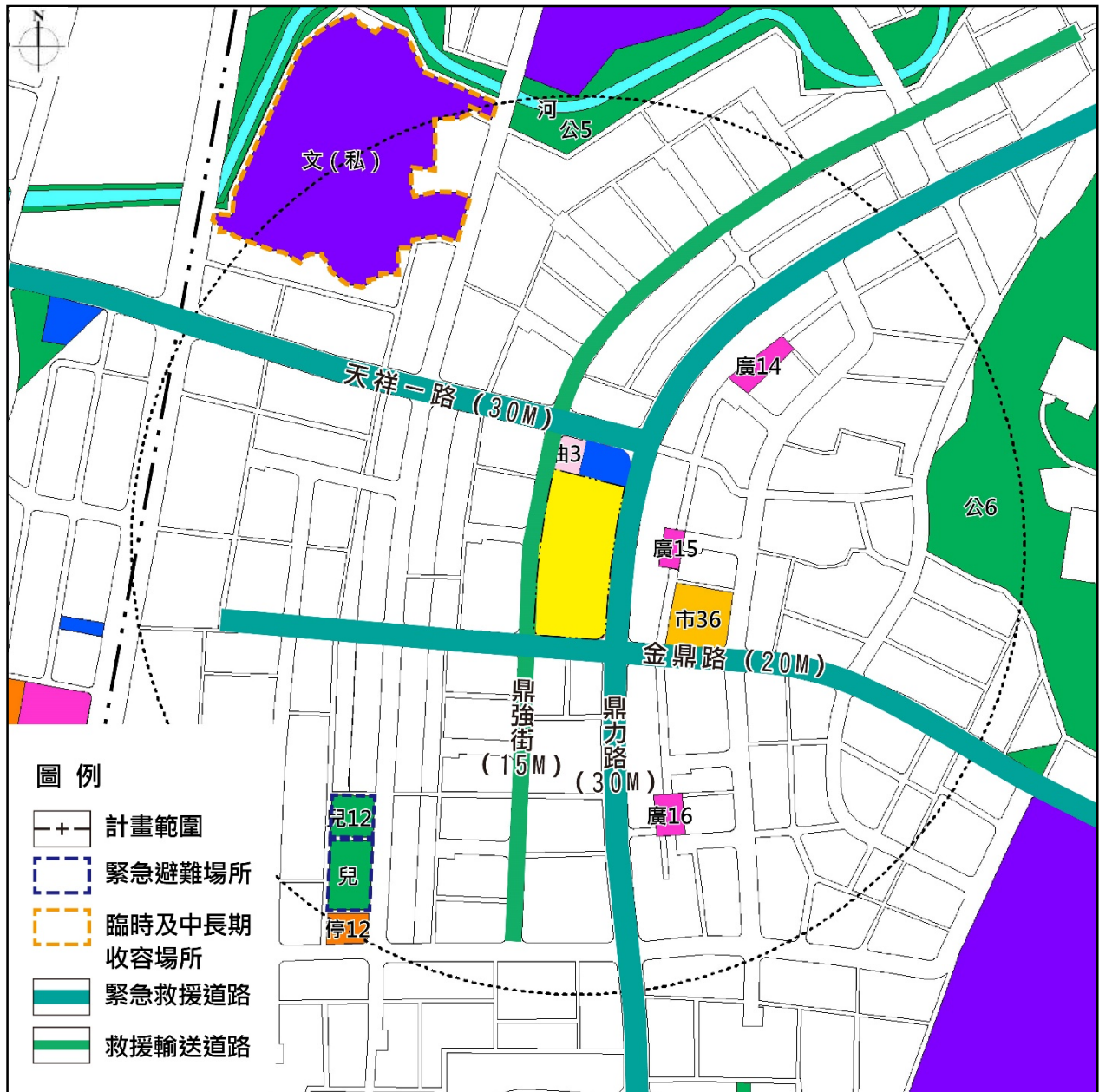


圖 5-2-1 機4用地防災系統計畫示意圖

(二) 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救援道路為天祥一路、鼎力路及金鼎路。

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鼎強街。

3. 避難輔助道路 (15 公尺寬以下)

本計畫鄰近地區之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。

二、機 17 用地

(一) 防災避難空間或據點

1. 緊急避難場所

鄰近本計畫之緊急避難場所為公 27 (中正公園)、公 10 (衛武營都會公園)、公 15、公 23 及公 38。

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高 23 (中正高中)、醫 2 (國軍高雄總醫院) 及社會福利設施專用區 (衛武營國家藝術文化中心)。

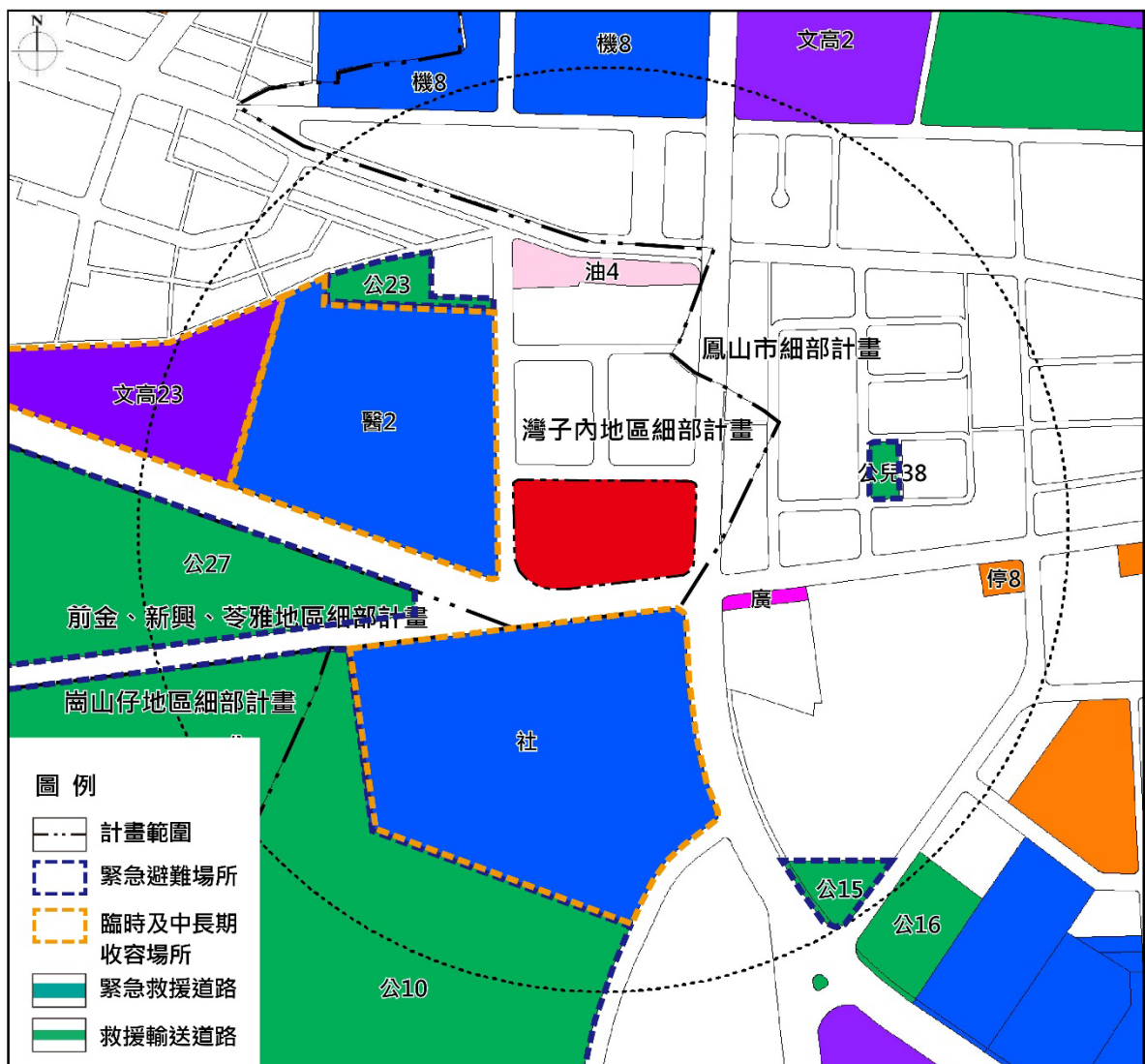


圖 5-2-2 機 17 用地防災系統計畫示意圖

(二) 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救援道路為中正一路、三多一路、建軍路及澄清路。

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行仁路。

3. 避難輔助道路 (15 公尺寬以下)

本計畫鄰近地區之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。

第六章 事業及財務計畫

第一節 都市計畫變更負擔規定

依民國87年1月12日公告實施（高市府工都字第01163號）「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討案）案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案」貳、（三）之第2點規定「都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔」。

第二節 開發方式

一、本計畫第四種住宅區

本計畫擬定為第四種住宅區之土地，得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權或標租等方式辦理開發。

二、本計畫第五種商業區

本計畫擬定為第五種商業區之土地，屬本市所有之衛武段81地號土地，應採整體開發方式開發；至於屬本府捷運工程局管有之衛武段81-1地號土地部分，依104年2月2日高市捷開字第10430122000號函示，同意其經營土地併同進行都市計畫變更，惟開發時，該捷運出入口仍應維持原有功能，以上樓層得依基地整體開發利用規劃商業設施空間（詳附錄）。全區土地得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權或標租等方式辦理。

第七章 土地使用分區管制要點與都市設計基準

為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造計畫區獨特之都市意象、提升居住環境品質，特訂定灣子內地區土地使用分區與都市設計管制要點，本要點自計畫公告實施之日起生效，區內有關土地使用分區及都市設計之管制一律以本要點為依據。

第一節 土地使用分區管制要點

本計畫土地使用管制應依下列規定辦理，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。
- 第 2 條 為塑造良好都市景觀及舒適之人行動線系統，本計畫基地申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。（詳圖 7-1-1、7-1-2）。

1. 本計畫第四種住宅區

- (1) 鄰鼎力路及鼎強街側應自基地境界線退縮 6 公尺以上建築，並設置 3 公尺人行步道。
- (2) 鄰公共設施用地側及金鼎路側應自基地境界線退縮 10 公尺以上建築。



圖 7-1-1 本計畫第四種住宅區退縮規定示意圖

2. 本計畫第五種商業區

- (1) 北側鄰行仁路側及東側鄰澄清路側應自基地境界線退縮 6 公尺以上建築，並設置 3 公尺人行步道。
- (2) 南側鄰三多路側及西側鄰建軍路側應自基地境界線縮 10 公尺以上建築。

- (3) 西南側捷運 O10 站 5 號出口處，應設置開放式廣場，提供一公共開放空間。

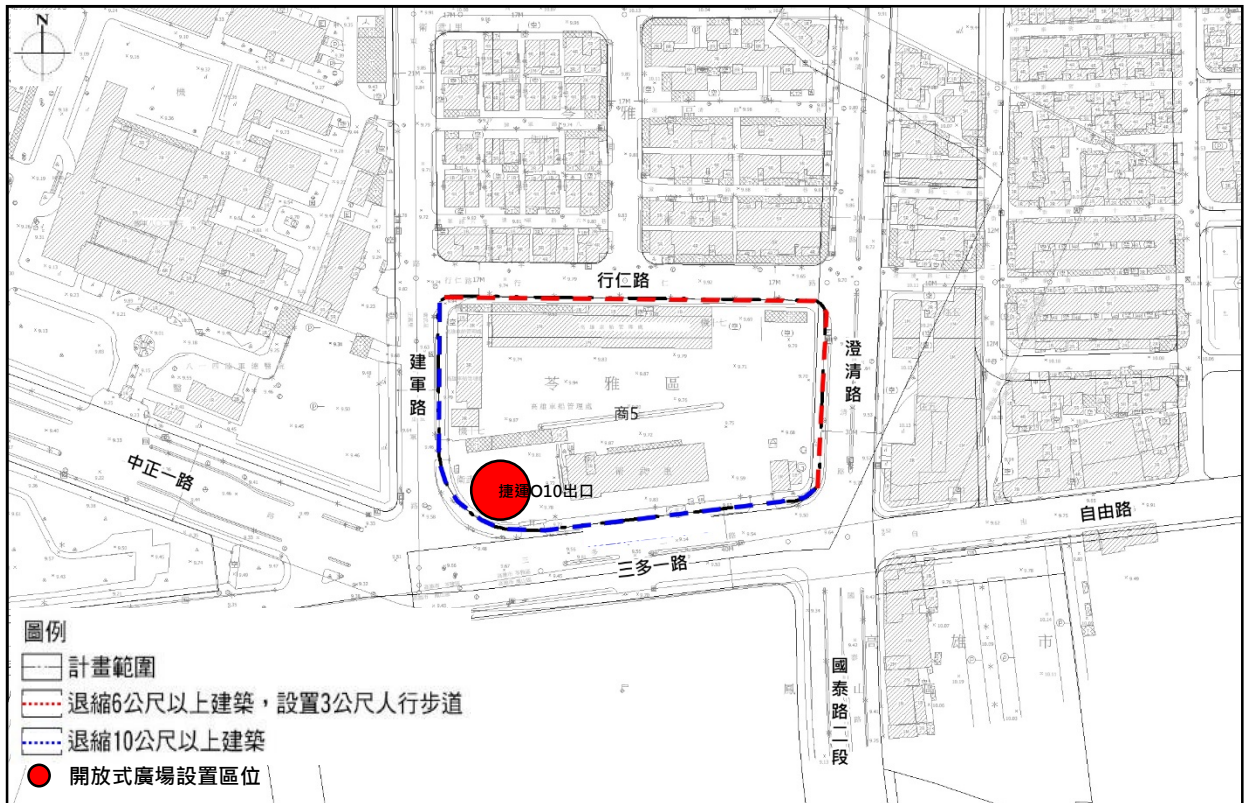


圖 7-1-2 本計畫第五種商業區退縮規定示意圖

- 第 3 條 停車需求應予內化，汽車停車位數留設計算係以商業設施及旅館設施之容積樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間為原則，住宅部分則以一戶配置一部停車空間為原則；機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車位設置標準，但基地情形特殊者，應提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略，經都設會審議同意者不在此限。
- 第 4 條 高雄市衛武段 81-1 地號之土地（屬高雄市政府捷運工程局管有）應維持捷運橘線 O10 站 5 號出入口公眾通行功能。

第二節 都市設計基準

為落實本計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本區獨特之都市意象，提升商業服務、居住生活等機能，訂定適當之土地使用管制要點，並將本計畫第四種住宅區及第五種商業區納入都市設計審議範圍，訂定以下都市設計基準：

- 一、本計畫區範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。
- 二、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。
- 三、建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 四、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。
- 五、退縮空間及人行步道設計原則
 - (一) 本計畫第四種住宅區退縮空間得與其他類型開放空間及公共設施之人行通道間相互連接，以共同構成一完整連續之人行動線系統之規定。區內退縮帶應綠化並設置主要開放空間位於基地南北側，形塑具穿透性之景觀視覺軸線及開放空間，與周邊街道紋理對接之區域則設置為廣場供市民及居民休憩使用。
 - (二) 本計畫第五種商業區退縮空間得與其他類型開放空間及公共設施之人行通道間相互連接，以共同構成一完整連續之人行動線系統之規定。計畫區內設置主要開放空間分別位於西側，與捷運場站廣場形塑為縱向之景觀軸線及開放空間，並與衛武營都會生態公園對接，形成優良景觀視覺軸線；計畫區西南側為捷運 O10 站 5 號出入口，建議設置街角退縮廣場，提升景觀視覺延續性，維持出入口現況位置及規劃配置，以維持良好通行品質，與開放空間結合。
- 六、為鼓勵低碳運輸及大眾運輸導向發展型態，於建築退縮空間適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統，並配合公車路線保留其既有站點，以利人行及公共運輸之接駁；另考量汽車用路人安全及搭乘大眾運輸者之行人安全，本計畫第五種商業區應保留適當之公車彎配置。
- 七、基地內建物應至少取得銀級綠建築及銀級智慧建築標章，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標：日常節能及水資源指標，以及至少符合四項智慧建築基礎指標，包括：資訊通信、綜合佈線、系統整合及設施管理。同時鼓勵建築於建築物立面及屋頂設置太陽光電設施或綠美化增加綠覆率，引入綠屋頂、牆面綠化或人工地盤綠化手法增加綠化面積、減少排水系統超載、節省空調使用及適度調節地區微氣候之功能。
- 八、建築基地綠覆率應達 75% 以上，有關綠覆率之計算依「高雄市都市設計審議原則」相關規定與決議事項辦理，植樹位置原則應於公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。

- 九、建築物地下室開挖率須小於 80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間，具公益性並經都設會之審議同意等，得不受此限。退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。
- 十、為避免造成基地周邊主要道路擁塞，未來基地開發時停車場出入口應設置於交通量較小之周邊道路，說明如下：
- (一) 本計畫第四種住宅區停車場出入口應以設置於金鼎路及鼎強街為原則。
 - (二) 本計畫第五種商業區停車場出入口應以設置於行仁路為原則。
- 十一、基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施設置，並建立明確的逃生指標系統；另本計畫建築圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。

附錄 高雄市政府捷運工程局同意變更文件

檔 號：

保存年限：

高雄市政府捷運工程局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：曹秋河

電話：07-3368333-2869

傳真：07-3314366

電子信箱：k94d007@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國104年2月2日

發文字號：高市捷開字第10430122000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：同意本局經管衛武段81-1地號土地納入 貴局「高雄市灣子內地區機4及機17用地開發規劃（都市計畫變更）案」，併同進行都市計畫變更，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局104年1月23日高市交運設字第10430516800號函。
- 二、本局同意經管土地併同進行都市計畫變更，惟案地開發時，該捷運出入口仍應維持原有功能，以上樓層得依基地整體開發利用規劃商業設施空間。

正本：高雄市政府交通局

副本：本局開發路權科



裝

訂

線

交通局 1040202



10430831100