

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦「訂定高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 26）土地使用管制案」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第 19 條規定辦理。

說明：

一、「訂定高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 26）土地使用管制案」之公告公開展覽自民國 108 年 02 月 25 日起至 108 年 03 月 26 日止。

二、展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市苓雅區公所公告欄。

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

三、展覽內容：都市計畫細部計畫書 1 份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向本市都市計畫委員會提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

都市計畫說明會日期	時間	地點
108 年 03 月 12 日(星期二)	下午 3 時 0 分	本市苓雅區公所 2 樓第二會議室

<p>「訂定高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫停車場用地（停 26） 土地使用管制案」 公告公開展覽期間公民或團體意見書</p>	
主旨	
理由	
略圖及 補充事項	

陳請人：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日

都市計畫變更內容概要

一、緣起

緣有民間申請人於 107 年 5 月份向本府提出欲利用本市灣子內地區停26用地自行規劃申請參與公共建設之規劃構想書，該用地係位於本市苓雅區建國一路、福德二路交叉口西南側，為 66 年 6 月 15 日公告發布實施「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」案所劃設之停車場用地，現況作為本府交通局自行營運管理之福德公有停車場，可供停放34 輛小型車及56輛機車，尖峰時間停車率達 95%以上。

因該民間申請人所提規劃內容不僅可提升當地公共停車供給，且與市府積極活化公有土地政策相符，故本府於 107 年 5 月 31 日評估其規劃構想符合政策需求並授權本府交通局擔任本促參案執行機關，嗣後交通局於 107年 9 月 10 日舉辦公聽會、107 年 9 月 14 日召開初審會議並經出席委員評定通過初審。

依該民間申請人市場調查及財務模擬結果顯示，倘依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，停車場立體多目標之項目使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一，則財務評估為不可行。且其預期投資之行業別並未全部被涵蓋於現行之「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定中。

另現行細部計畫之土地使用管制規定，公共設施用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，將影響建蔽率使用、停車場規劃方式及經濟效益等，故該民間申請人於規劃構想書及初審會議時提出需政府協助事項，針對細部計畫之土地使用管制之使用強度、使用項目及建築退縮規定等內容作調整，此乃本變更計畫之緣起。

爰此，本案業於 107 年 12 月 13 日經市府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業，並訂定本停 26 用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期進一步提供灣子內地區更好、更充裕之停車空間與增加政府收入的雙重目標。

二、計畫範圍

本案範圍位於高雄市苓雅區建國一路、福德二路、大順三路 162 巷及武廟路 146 巷所圍閉之街廓，屬苓雅區五塊厝段 2353 地號之土地，面積0.1449 公頃，詳圖1之位置示意圖。

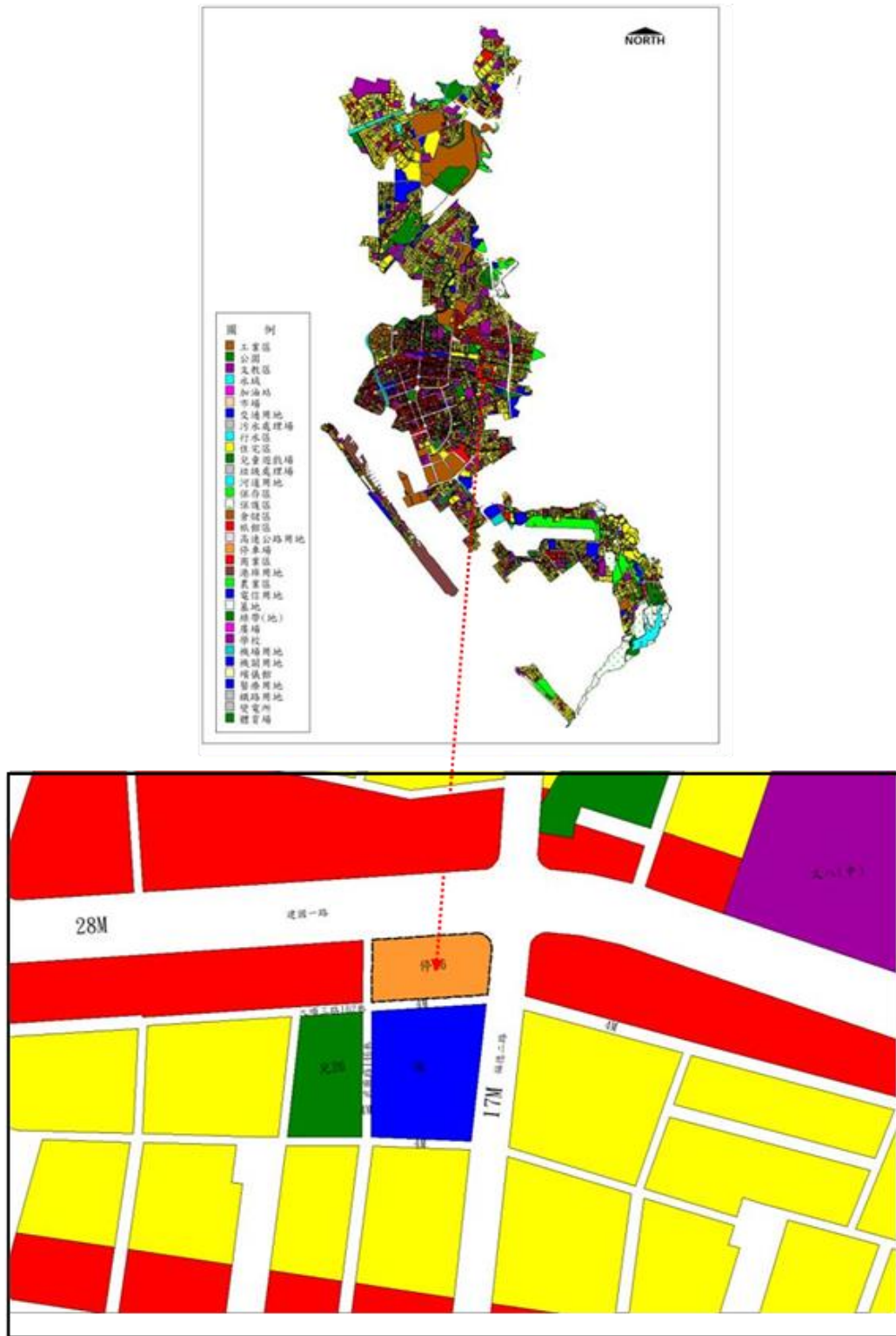


圖 1 本計畫範圍位置示意圖

本計畫基地現況為福德公有平面停車場，為民國 99 年所興建完成，目前可容納汽車 34 輛，沿大順三路 162 巷並有 56 輛之機車停車格。詳圖2之計畫範圍使用現況示意圖。

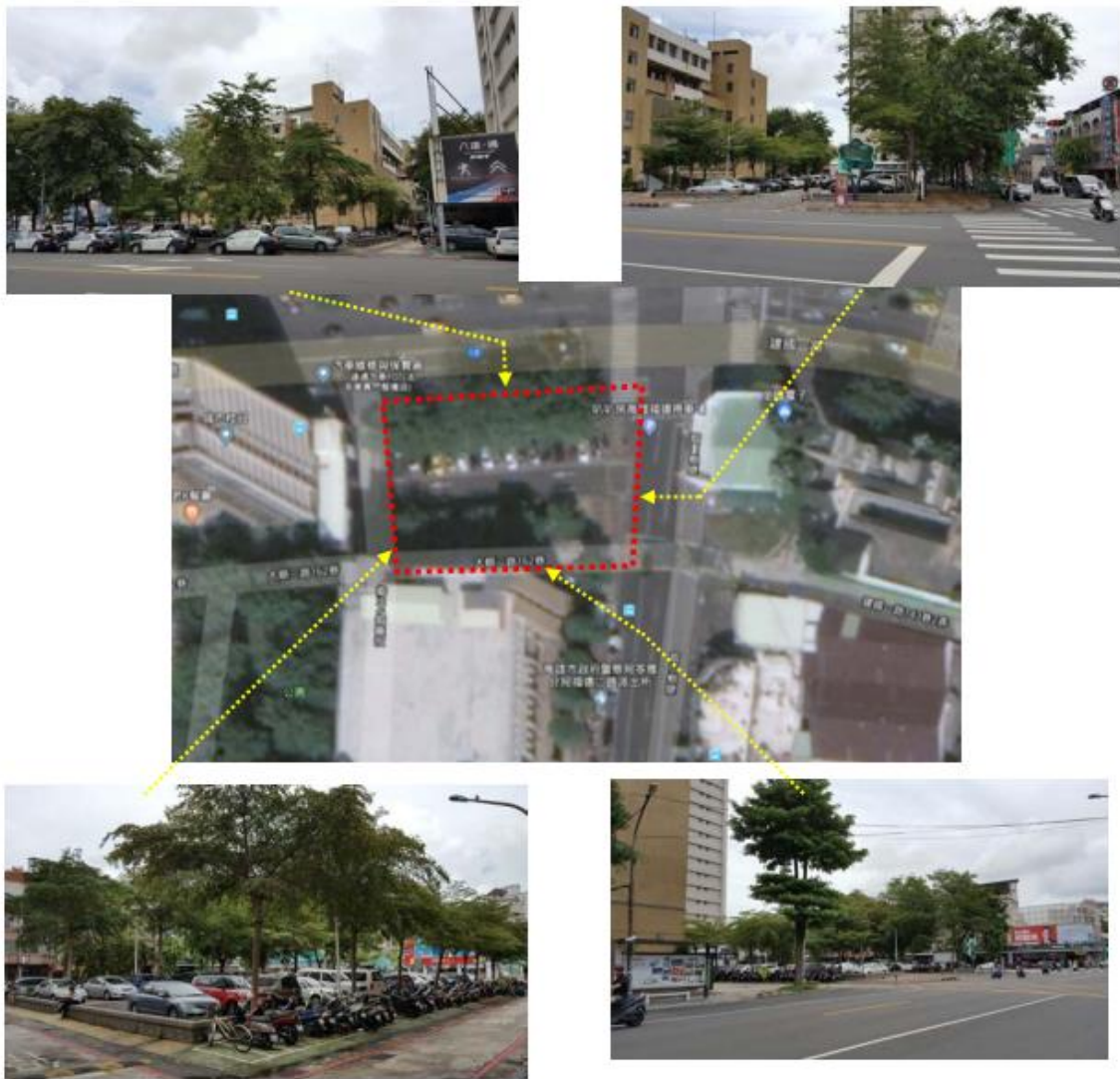


圖 2 計畫範圍使用現況示意圖

三、計畫內容

有關本案變更內容詳如表 1 所示。

表 1 變更內容綜理表

計畫位置	訂定條文內容	理由
<p>灣子內地 區細部計 畫停 26 用地</p>	<p>本案依促進民間參與公共建設法相關規定，經主辦機關核准者，得依本要點規定辦理，其餘未規定事項者，得適用其他法令之規定：</p> <p>一、本計畫停車場用地依照促進民間參與公共建設法允許停車場及其附屬設施使用。</p> <p>二、本計畫停車場用地申請建築時應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p> <p>三、其附屬事業得作為下列項目使用，附屬事業使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之二分之一：</p> <p>(一)公共使用：其項目依據都市計畫公共設施多目標使用辦法規定辦理，包括衛生醫療設施、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用(社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心)等。</p> <p>(二)餐飲服務。</p> <p>(三)商場、超級市場：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、自由職業事務所及金融分支機構。</p> <p>(四)洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(五)轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。</p> <p>(六)休閒運動設施：包括游泳池、溜冰場、保齡球場、撞球場、舞蹈社、極限運動場、健身房(體適能中心)、桌球館、羽球場、排球場、籃球場、網球場、壁球場、技擊類運動場館及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之項目。</p> <p>(七)旅館。</p> <p>(八)地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。</p> <p>(九)地下興建資源回收站。</p> <p>(十)自行車、機車租賃業。</p> <p>(十一)視聽歌唱業。</p> <p>(十二)辦公空間。</p>	<p>訂定停 26 用地之土地使用管制規定，以提升未來立體停車場營運自主性、可行性與擴大財務效益，增加民間資金投資停車場誘因，期達成解決灣子內地區停車問題與增加土地開發收入的雙重目標。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 解決地區停車空間不足，增加立體停車場投資誘因，以提高停車供給。 2. 配合市府政策，提升土地開發效益，挹注市府財源。 3. 以現行計畫之退縮規定檢視興建後建築，無法達到法地遮蔽率，將影響停車配置並增加興建成本，故考量土地劃設利用之合理性，與公共設施資產最適化運用，避免增加非必要之興建成本，增列至少退縮 2 公尺建築規定。 4. 為立體停車場完全自主營運財務自償，放寬使用項目及附屬事業面積比例，以提高公共設施營運效率及效能。