

變更原高雄市主要計畫（前金區）公
園用地（公9）為體育場用地案

高雄市政府

中華民國 110 年 4 月

變更原高雄市主要計畫（前金區）公園用地（公〇）為體育場用地案

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更原高雄市主要計畫（前金區）公園用地（公 9）為體育場用地案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款及促進民間參與公共建設法第 14 條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府運動發展局	
公開座談會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦座談會	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
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	市 級	
	部 級	

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 計畫位置與範圍..... 1-02

第二章 現行都市計畫概述

- 第一節 歷次都市計畫概述..... 2-01
- 第二節 現行都市計畫概述..... 2-02

第三章 實質發展現況

- 第一節 計畫範圍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 體育場館供給現況..... 3-09
- 第四節 運動及商業發展分析..... 3-11
- 第五節 土地權屬分析..... 3-17
- 第六節 體育場使用規劃案例..... 3-18
- 第七節 發展課題與對策分析..... 3-24
- 第八節 綜合分析..... 3-28

第四章 規劃構想

第五章 變更原則與變更內容

- 第一節 變更原則..... 5-01
- 第二節 變更內容..... 5-02

第六章 實施進度與經費

- 第一節 開發方式與實施進度..... 6-01
- 第二節 經費來源..... 6-01

附件一、簽准個案變更核可文件

圖目錄

圖 1-3-1	本計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-2-1	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖	2-02
圖 3-1-1	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖	3-01
圖 3-1-2	立德棒球場建築使用現況	3-02
圖 3-2-1	計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖	3-07
圖 3-2-2	前金、新興、苓雅地區細部計畫五項公共設施用地分布圖	3-08
圖 3-4-1	本計畫周邊主要商業活動分布示意圖	3-14
圖 3-5-1	計畫範圍土地權屬示意圖	3-17
圖 3-6-1	凹子底體 1 用地發展現況示意圖	3-19
圖 3-6-2	臺中洲際棒球場運動產業園區配置示意圖	3-21
圖 3-6-3	名人堂花園大飯店配置示意圖	3-23
圖 3-7-1	基地退縮 5 公尺後範圍示意圖	3-27
圖 4-1-1	空間開發構想示意圖	4-01
圖 5-2-1	變更內容示意圖	5-02
圖 5-2-2	變更後主要計畫示意圖	5-05

表目錄

表 2-1-1	都市計畫歷程一覽表	2-01
表 3-1-1	立德棒球場建築使用綜整表	3-02
表 3-1-2	立德棒球場設施現況綜整表	3-03
表 3-1-3	場地規格檢核表	3-04
表 3-2-1	計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表	3-05
表 3-2-2	前金、新興、苓雅地區細部計畫五項公共設施劃設情形綜理表	3-07
表 3-3-1	高雄市運動發展局管理之運動場館綜整表	3-09
表 3-4-1	全國及高屏地區民眾近 5 年運動人口比例綜整表	3-11
表 3-4-2	全國及高屏地區民眾近 5 年規律運動人口比例綜整表	3-11
表 3-4-3	109 年全國有運動民眾最常從事的所有運動項目比例綜整表	3-11
表 3-4-4	105~107 年全國運動消費支出總值綜整表	3-12
表 3-4-5	106、107 年全國運動消費支出總額與平均金額綜整表	3-13
表 3-4-6	本計畫每年消費人次推估表	3-13
表 3-4-7	民國 109 年高雄市住宿設施統計表	3-15
表 3-4-8	近 10 年本市主要觀光遊憩區遊客人次統計表	3-15
表 3-5-1	本計畫土地清冊綜理表	3-17
表 3-7-1	公 9 用地（立德棒球場）現況開發強度綜理表	3-25
表 3-7-2	公園用地、體育場用地之都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 適用綜理表	3-25
表 5-2-1	變更內容明細表	5-02
表 5-2-1	變更前後土地使用計畫面積對照表	5-03
表 6-2-1	事業及財務計畫說明表	6-01

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄市立立德棒球場位於高雄市前金區市中一路217號，簡稱立德棒球場，興建於日治時代，為了紀念立德少棒隊而命名，為台灣南部的重要棒球場之一，並培育出不少知名棒球運動明星。

立德棒球場為三級棒球培訓比賽、職棒二軍賽事、甲組業餘棒球隊及國內外職棒隊春訓等主要場地，如中信盃黑豹旗全國高中棒球大賽、全國棒球高中聯賽、立德盃全國棒球錦標賽等，與辦理國際賽事及職棒賽首選場地之澄清湖棒球場功能定位為互補，使高雄市存有培育優秀基層棒球選手，亦能辦理國際級棒球賽事或職棒比賽的場地。

截至110年度，立德棒球場已啟用48年，依現況規模檢視，其左右外野全壘打線各330呎、中間400呎，並完善規劃內野紅磚土、外野草皮，球場保持良好。球場建築物地上三層，設有觀眾席1,258位，做為記者室、看台等使用。考量因應棒球賽事使用及運動推廣，並因應完善場地設施環境，於108年8月高雄市政府運動發展局申請教育部體育署經費進行相關設施改善工程，進行球場草皮更新、噴灌設備更新、養護機具購置、計分板設備更新、增設風雨式牛棚及無障礙設施改善等，改善球場設施環境，並於110年1月完成，後續將持續進行場地養護工作。

立德棒球場亦為國外職棒隊之重要移訓場地，考量韓國冬季時氣候寒冷，不適宜進行棒球運動，加上位於市區交通方便，另澄清湖棒球場於冬季為草皮養護期，近年來韓國職棒隊每年1月至3月皆前往立德棒球場進行移訓，吸引國內外球迷前往追星，亦有住宿及消費之潛在需求。

如何提升高雄市立德棒球場整體設施空間效能，活化場館及增加場館能見度與使用率之目的，因應國人運動趨勢上升、參與賽事樂中程度逐年增加之趨勢下，將本計畫土地資源及運動產業創新思維結合，提供社區民眾優質休閒運動環境，可加速落實全民運動，達成結合運動、休閒、訓練、競賽、人文及教育等多元化服務之運動場域為本計畫欲達到之發展目標。

爰此，為符合現況使用並完善運動活動機能，爭取全國各項運動賽會舉辦，進而加值公有土地活化再利用，於休閒運動全民化的同時帶動都市整體發展。故依都市計畫法第27條第1項第4款及促進民間參與公共建設法第14條規定辦理個案變更。

第二節 法令依據

一、都市計畫法第27條第1項第4款

為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時辦理。

二、促進民間參與公共建設法第14條

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第27條規定辦理迅行變更。

第三節 變更位置與範圍

本計畫區位於市中一路、六合二路、河東路及旺盛街所圍之街廓，行政轄區屬高雄市前金區，鄰近前金國民中學、國家實驗研究院台灣海洋科技研究中心高雄勞工博物館、高雄市歷史博物館、高雄國際會議中心及高雄市音樂館等，計畫範圍屬高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫之公9用地（立德棒球場現址），計畫面積為3.02公頃，詳圖1-3-1所示。

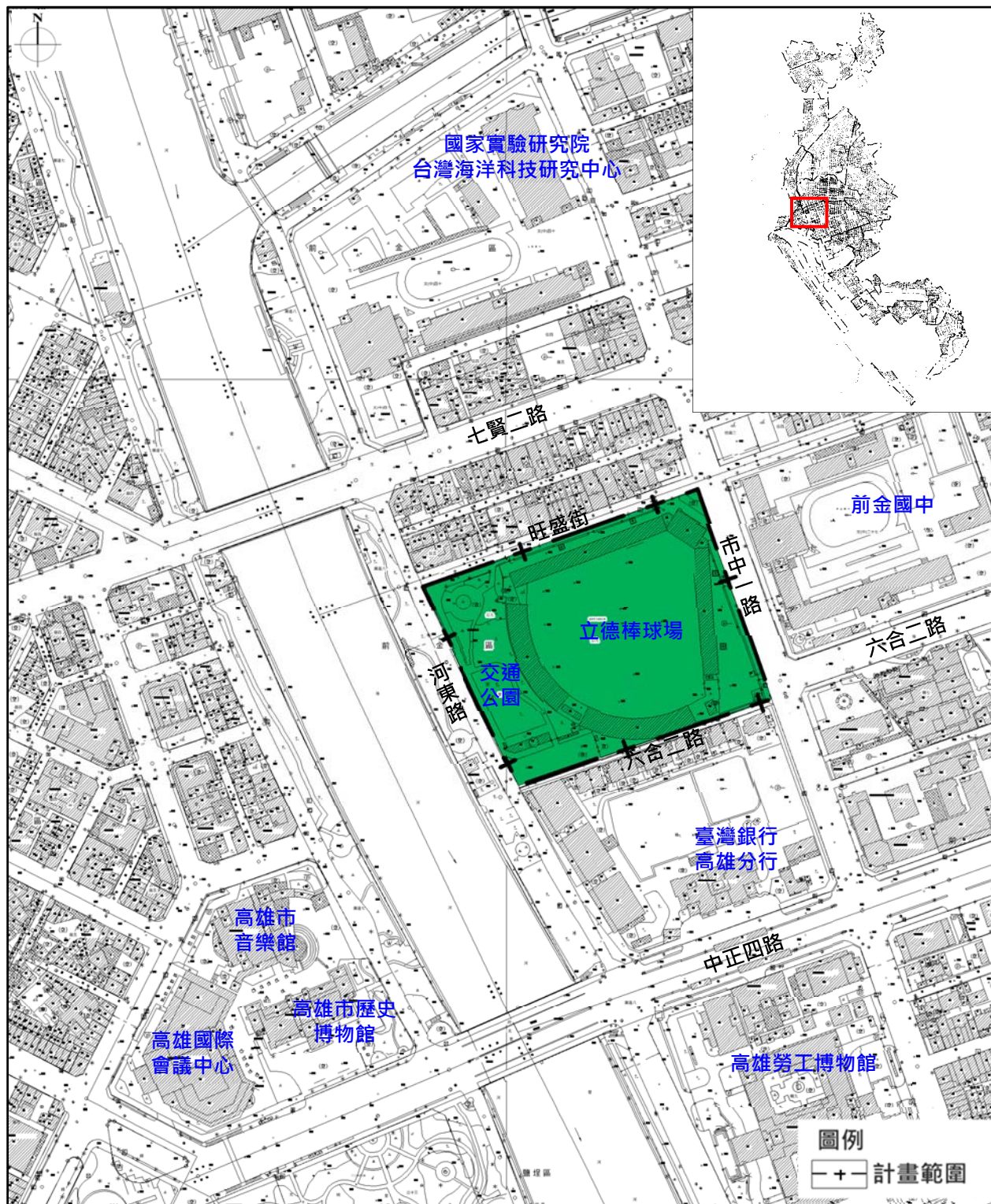


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

第一節 歷次都市計畫概述

本計畫範圍係為公9用地，其屬「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」計畫範圍內，歷次都市計畫變更內容如表2-1-1所示。

表 2-1-1 都市計畫歷程一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容
001	44.05.19	高市府建土字第 14605 號	實施本市都市計畫分區計畫	1. 都市計畫地域分別劃設為住居地區、商業地區、工業地區、未設定區及無設定區5種，本計畫範圍劃定為未設定區及商業地區。 2. 前金區二號運河北岸、南岸入口處分別劃設為綠1用地及綠2用地。其中本計畫範圍內包括綠2用地及部分運河，並於綠2用地南側劃設10米計畫道路。
224	75.01.28	高市府工都字第 002207 號	變更原高雄市都市計畫「部分道路（六合路）為公園用地」案	將9號公園南側六合路段毗鄰立德棒球場及兒童交通公園部分面積0.358公頃變更為公園用地，並得視將來實際需要依都市計畫公共設施多目標使用方案規定做多目標使用。
512	96.10.02	高市府都二字第 0960051008 號	變更高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	增訂部分有關公共設施用地建築退縮條文：公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。
661	102.06.10	高市府都二字第 10232579301 號	變更高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案	修訂、增訂部分有關土地使用分區管制要點與都市設計基準條文。 1. 本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用本府99年1月14日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定辦理。 2. 應都市設計管制範圍為臨河東路之住宅區、商業區及特定商業專用區基地與捷運場站、出入口及其聯合開發地區之住宅區、商業區及特定商業專用區，及捷運車站出入口300公尺範圍內完整之都市計畫公共設施用地。
824	106.09.22	高市府都發規字第 10633209200 號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	1. 因應全球化浪潮、軌道運輸發展及科技轉變，將原高雄市轄區土地納入檢討範圍，共涵蓋多能經貿園區特定區等18個都市計畫區。 2. 計畫面積約為15,219.62公頃，調整計畫人口為180萬人並依據各行政區人口密度進行人口分派。
892	108.06.20	高市府都發規字第 10832310800 號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	
919	109.01.31	高市府都發規字第 10900300201 號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案	
939	109.09.07	高市府都發規字第 10934228201 號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案	

第二節 現行都市計畫概述

本計畫範圍內都市計畫為公園用地（公9用地），周邊土地使用規劃以學校用地、機關用地、河道用地、園道用地、兒童遊樂場用地、商業區及住宅區為主，本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫如圖2-2-1所示。

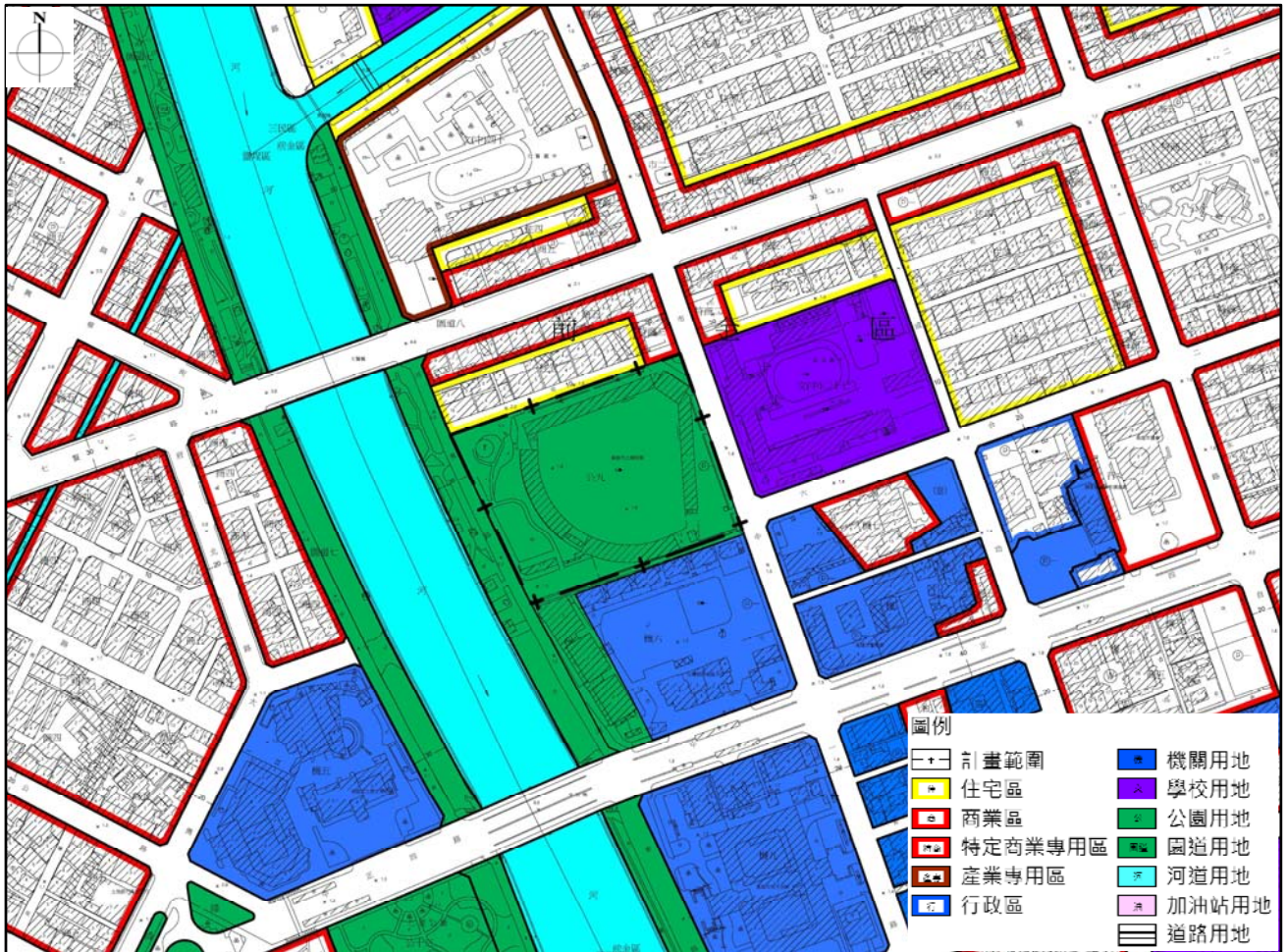


圖 2-2-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

第三章 實質發展現況

第一節 計畫範圍與周邊土地使用發展現況

一、周邊土地使用發展現況與相關建設

本計畫位於高雄市前金區，東臨市中一路，北接旺盛街，西側隔河東路臨愛河，南以六合二路為界，現況為立德棒球場及交通公園。計畫範圍之東側以住商混合使用為主，北側為國家實驗研究院台灣海洋科技研究中心，南側為臺灣銀行高雄分行。周邊具有學校、住宅和商業各項服務機能，並有愛河沿線綠帶提供良好景觀與休憩空間，計畫範圍與周邊土地使用現況如圖3-1-1所示。



圖3-1-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

二、立德棒球場發展現況

(一) 建築使用

立德棒球場於民國62年啟用，座位數總計1,285席，主建物為一地上三層之建物，總樓地板面積為2,597.24平方公尺，做為記者室、看台等使用，並於108年8月高雄市政府運動發展局申請教育部體育署經費進行相關設施改善工程，以完善場地設施環境，營造友善休閒運動環境。

表3-1-1 立德棒球場建築使用綜整表

項目	內容		
啟用年	1973 年	座位數	1,285
方位	西南	樓層數	地上三層
地上一層	電梯間、廁所間		
地上二層	看台		
地上三層	記者室、看台、電梯間		
棒球場地	左右外野全壘打線各 330 呎、中間 400 呎、內野紅磚土、外野鋪設草皮		

資料來源：高雄市政府運動發展局。



圖3-1-2 立德棒球場建築使用現況

(二) 設施現況

立德棒球場啟用至今，現況主體結構仍完整，然內野防撞墊、球員使用空間、維護器材及機具、界外水溝裸露、練習器材等設施損壞，部分空間進行設施改善中，其設施現況詳表3-1-2所示。

表3-1-2 立德棒球場設施現況綜整表

類別	現況照片			改善建議	
競賽場地				內野防撞墊、球員使用空間、維護器材及機具、界外水溝裸露、練習器材等設施損壞需進行改善；另投手丘坡度未符合標準，須提升維護水準。	
	打擊練習區	水溝裸露	外野防護欄		
					
球員休息區	球員休息區	裝備儲放架			
周邊看臺及硬體設施					1. 淋浴間、廁所數量不足。 2. 缺乏主要行政空間可容納。 3. 觀眾數未達國際（職業）及賽事標準。
	廁所及淋浴間	內野看台座椅	新聞中心		
					
內野座椅損壞	控制室暨記錄室	辦公室			
土木建築				1. 內野主結構完整。 2. 牆面混凝土、樓板、牆壁及看台有裂縫、滲水等問題。 3. 須加強定期維護管理。	
	鋼構生鏽	牆壁滲水	牆壁龜裂		
機電設備	-			高壓設備保存外觀及通常細部良好。	

資料來源：我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告-立德棒球場。

(三) 營運現況

立德棒球場為紀念立德少棒隊而命名，並曾經舉辦過職棒賽（例如：民國79年3月29日職棒首戰），現為我國職棒二軍賽事及各式國內外棒球賽事辦理場地，亦列為教育部體育署辦理我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究場地之一。

根據「我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告」之標準，檢核立德棒球場尚未符合「業餘棒球賽事、地區性賽事及各國移地訓練」D級之標準，屬「以訓練及訓練比賽為主」之場地，詳表3-1-3所示。

另外，統計近三年立德棒球場活動場次，自民國107年34場活動賽事，於108年提升至49場活動賽事，年成長為44.12%。民國109年因受疫情之影響，僅有11場活動賽事。相關活動賽事包含立德盃少棒賽、立德盃青少棒錦標賽、中華職業棒球大聯盟二軍賽事、全國大專院校棒球聯賽、高中棒球運動聯賽硬式木棒組全國賽、國中棒球運動聯賽軟式組全國賽、高中棒球運動聯賽硬式鋁棒組全國賽、全國大專院校軟式棒球聯賽、韓職棒二軍斗山熊冬訓、全國成棒甲組春季聯賽、爆米花棒球聯盟、台灣棒球名人堂第五屆名人特展暨表彰活動等。

表3-1-3 場地規格檢核表

級別	D	立德棒球場現況
適合之賽事與活動	業餘棒球賽事、地區性賽事及各國移地訓練	以訓練及訓練比賽為主
座位數	<5,000 人	1,285 人
球隊使用	投手練習區 (2x2 組) 25m×6m 打擊練習區 (2x2 組) 25m×8m 球員休息區 (40 人) 3-4m×20m *依需求設置淋浴設備	投手練習區 打擊練習區 球員休息室 (30 人)
行政使用	第一辦公室	技術委員室、紀錄室、裁判休息室、控制室、裁判休息室、新聞中心
設備器材	器材管理室、維修區	電子計分器、器材管理室、電器設備
其他	停車場	大廳、停車場
草種純度	其他草種	百慕達 419
人員編制	1 名	3 名
計分器	簡易計分器 (有獨立局次)	8*22 m ² ; PD=16, 2015 年更新

資料來源：我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告。

第二節 公共設施用地發展現況

一、周邊公共設施發展現況

本計畫以前金、新興、苓雅地區細部計畫計畫內容檢視計畫範圍周邊公共設施用地發展現況，有關本計畫範圍周邊500公尺內公共設施用地之開闢情形詳如表3-2-1、圖3-2-1所示，說明如下。

(一) 公園用地

計畫範圍周邊500公尺內之公園用地包括公9、公10、公13及機6西側未編號公園用地，其中機6西側未編號公園用地尚未開闢，其餘皆已開闢。

(二) 兒童遊樂場用地

計畫範圍周邊500公尺內之兒童遊樂場用地包括兒B4用地，尚未開闢。

(三) 綠地用地

計畫範圍周邊500公尺內之綠地用地包括綠33及七賢國中舊校地內未編號綠地用地，其中七賢國中舊校地內未編號綠地用地尚未開闢，其餘均已開闢。

(四) 學校用地

計畫範圍周邊500公尺內之學校用地包括文7(小)、文小(10)及文27(中)用地，分別為河濱國小、前金國小及前金國中，均已開闢。

(五) 機關用地

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地包括機5、機6、機7、機9、機10、機12、機13、機30、機41及機9東北側未編號機關用地，其中機12用地尚未開闢，機10及機13用地為部分開闢使用，整體開闢率為76.19%。

(六) 加油站用地

計畫範圍周邊500公尺內之加油站用地為油5用地，目前已開闢。

(七) 河道用地

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地包括4處河道用地，開闢率為98.40%。

(八) 園道用地

計畫範圍周邊500公尺內之園道用地包括園道7、園道8用地，均已開闢。

(九) 道路用地

計畫範圍周邊500公尺內之道路用地均已開闢。

表3-2-1 計畫範圍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)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
公園用地	公9	交通公園	3.00	3.00	100.00
	公10	10號公園	0.63	0.63	100.00
	公13	公園、綠地、體育設施	3.20	3.20	100.00
	公	商業使用	0.49	-	100.00

表3-2-1 計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表(續)

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
兒童遊樂場用地	兒 B4	空地、閒置	0.13	-	0.00
綠地用地	綠 33	鹽埕埔市民廣場	0.35	0.35	100.00
	綠	七賢國中舊校地	0.31	-	0.00
學校用地	文 7 (小)	河濱國小	2.80	2.80	100.00
	文 10 (小)	前金國小	2.57	2.57	100.00
	文 27 (中)	前金國中	2.29	2.29	100.00
機關用地	機 5	市立歷史博物館、高雄國際會議中心、高雄市音樂館	2.46	2.46	100.00
	機 6	台灣銀行	2.38	2.38	100.00
	機 7	高雄市警察局、台灣票據交換所	1.55	1.55	100.00
	機 9	高雄市前金區衛生所、高雄地方法院	2.83	2.83	100.00
	機 10	高雄地檢署第二辦公室	1.29	0.22	17.05
	機 12	住宅、臨時建物	1.39	-	0.00
	機 13	前金區公所	0.69	0.11	15.94
	機 30	鹽埕區公所行政中心	0.22	0.22	100.00
	機 41	調查局高雄市調查處	0.45	0.45	100.00
機	台灣銀行前金分公司	0.20	0.20	100.00	
加油站用地	油 5	中正四路加油站	0.10	0.10	100.00
河道用地	河	河川、溝渠	23.2	23.16	100.00
	河	河川、溝渠	15.5	15.54	100.00
	河	道路、臨時建築	0.65	-	0.00
	河	河道	1.37	1.37	100.00
園道用地	園道 7	道路、園道	4.45	4.45	100.00
	園道 8	道路、園道	3.76	3.76	100.00
道路用地		道路	18.94	18.94	100.00



圖3-2-1 計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖

二、細部計畫區五項公共設施檢討

依都市計畫法第45條規定，除具有特殊情形外，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10.00%。「原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫」總面積共902.19公頃，故五項公共設施用地面積應不得少於90.22公頃，本計畫區現況五項公共設施用地面積共占計畫區之6.95%，尚不足27.51公頃，詳如表3-2-2、圖3-2-2所示。

本計畫範圍公園用地後續變更為體育場用地後，將不減損五項公共設施用地面積，其面積合計仍為62.71公頃，可維持原有服務機能。

表3-2-2 前金、新興、苓雅地區細部計畫五項公共設施劃設情形綜理表

公共設施用地		面積（公頃）	占細部計畫區總面積比例（%）
五項公共設施	公園用地	48.92	5.42
	兒童遊樂場用地	1.11	0.12
	綠地用地	6.88	0.76
	廣場用地	-	-
	體育場用地	5.80	0.65
	合計	62.71	6.95
都市計畫區總面積		902.19	100.00

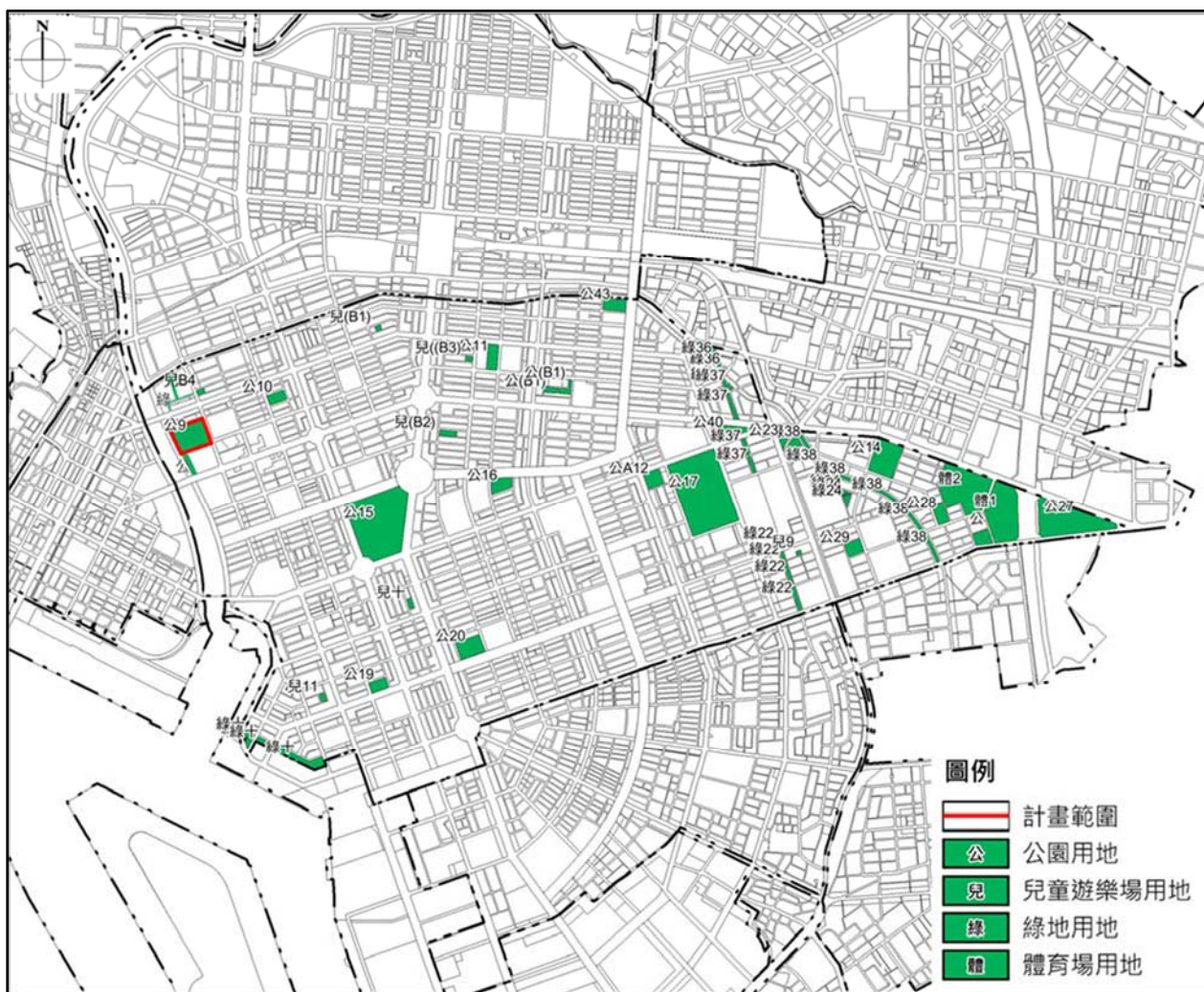


圖3-2-2 前金、新興、苓雅地區細部計畫五項公共設施用地分布圖

第三節 體育場館供給現況

目前屬高雄市運動發展局之運動場館包括自管場館、委託經營場館及委託代管場館等三類，共計53處。其中提供棒壘球場設施者共有澄清湖棒球場、中正壘球場、鳳山慢速壘球場、立德棒球場、岡山棒球場（及網球場）、陽明棒球場、大坪頂運動園區及勞工壘球場等8處，本計畫基地內之立德棒球場108年全年使用人次共27,751人，於提供棒壘球場設施之使用人次排名第四，109年受因疫情影響，使用人次為5,315人，詳表3-3-1所示。

表3-3-1 高雄市運動發展局管理之運動場館綜整表

類型	名稱	行政區	主要運動項目	108 年全年 使用人次	109 年 使用人次
含 棒 壘 球 場 場 館	澄清湖棒球場	烏松區	棒球	131,596	14,486
	中正壘球場	苓雅區	壘球	30,240	13,103
	鳳山慢速壘球場	鳳山區	壘球	28,620	26,140
	立德棒球場	前金區	棒球	27,751	5,315
	岡山棒球場/網球場	岡山區	棒球、網球	26,080	20,140
	陽明棒球場	三民區	棒球	19,850	13,760
	大坪頂運動園區	小港區	壘球、籃球	16,444	2,920
	勞工壘球場	前鎮區	壘球	11,442	6,399
其 他 場 館	高雄國家體育場	左營區	田徑、足球、籃球	963,466	687,383
	三民網球場	三民區	網球	19,365	12,450
	中山網球場	三民區	網球	55,542	47,655
	鳳山體育館	鳳山區	籃球	整修中	整修中
	鳳山田徑場	鳳山區	田徑	263,390	348,299
	中正運動場（含健身中心）	苓雅區	田徑、健身	122,837	54,440
	青少年運動園區極限運動場 （含籃網球場）	苓雅區	曲棍球、排球、極限設 施、籃網球	8,855	-
	青少年運動園區籃球場	苓雅區	籃球	245,660	224,601
	小港運動園區	小港區	田徑、網球、籃球	54,147	30,376
	楠梓射箭場	楠梓區	射箭	14,701	
	楠梓自由車場	楠梓區	自行車、跑步、健身	23,742	35,480
	楠梓射擊場	楠梓區	打靶、馬術	6,205	
	陽明溜冰場	三民區	溜冰	32,178	19,782
	大津登山訓練中心	六龜區	攀岩	4,793	2,211
	中正技擊館	苓雅區	羽球、短柄牆球、壁球	131,036	80,009
左營活動中心	左營區	籃球、羽球	45,574	20,942	
國際游泳池	苓雅區	游泳、跳水	126,466	74,722	
鳳山游泳池	鳳山區	游泳、水療	36,153	26,739	

表3-3-1 高雄市運動發展局管理之運動場館綜整表(續)

類型	名稱	行政區	主要運動項目	108 年全年 使用人次	109 年 使用人次
其他場館	楠梓游泳池	楠梓區	游泳	26,173	24,884
	右昌游泳池	楠梓區	游泳、戲水	18,637	10,718
	左營游泳池	左營區	游泳、戲水	32,158	21,886
	鼓山游泳池	鼓山區	游泳	37,419	21,187
	三民游泳池	三民區	游泳	39,266	31,124
	新興游泳池	新興區	游泳	37,254	22,940
	陽明網球中心	三民區	網球	26,132	14,053
	旗津游泳池	旗津區	游泳	8,098	6,145
	甲仙游泳池	甲仙區	游泳	1,271	655
	大寮運動公園	大寮區	籃球、溜冰	7,610	4,475
	鳳西羽球館	鳳山區	羽球	84,287	99,486
	鳳西網球場	鳳山區	網球	8,779	14,418
	鳳西溜冰場	鳳山區	溜冰	7,850	5,710
	大寮游泳池	大寮區	游泳	1,025	510
	民生網球場	前金區	網球	21,715	29,280
	大社游泳池	大社區	游泳、戲水	13,619	8,156
	四維羽球場	苓雅區	羽球	102,050	59,085
	東門游泳池	美濃區	游泳	911	332
	前鎮游泳池	前鎮區	游泳	32,846	10,903
	藍田籃球場	楠梓區	籃球	1,720	1,146
	屏山公園籃球場	左營區	籃球	865	577
	旗山公共體育場	旗山區	田徑	42,960	27,657
	路竹體育園區 (籃球、籃排球、曲棍球、 溜冰、槌球(巧固球)、 網球)	路竹區	籃球、籃排球、曲棍 球、溜冰、槌球 (巧固球)、網球	311,720	224,890
	茄萣運動公園(籃球、 網球)	茄萣區	籃球	16,291	9,234
	大樹游泳池	大樹區	游泳	6,994	3,080
鳳山沙灘排球場	鳳山區	沙灘排球	6,716	4,678	
大愛籃排球場	杉林區	籃球、排球	1,530	505	

第四節 運動及商業發展分析

一、高屏地區運動人口特性分析

依據教育部體育署「109年運動現況報告」，本計畫針對高屏地區運動人口特性調查分析如下：

(一) 運動人口比例

民國109年高屏地區民眾平均運動比例約83.7%。其中，高雄市109年運動人口比率為82.5%，與高屏地區平均水準相當，顯示民眾運動習慣逐年提升，政府部門應營造優質之全民運動環境，以符合現代需求，詳表3-4-1所示。

表3-4-1 全國及高屏地區民眾近5年運動人口比例綜整表

縣市	年度	105年	106年	107年	108年	109年
整體 (全國22個縣市)		82.3%	85.3%	83.1%	83.6%	82.8%
高雄市		84.1%	83.7%	80.5%	82.8%	82.5%
屏東縣		81.8%	84.2%	83.1%	82.6%	84.8%
高屏地區平均		83.0%	84.0%	81.8%	82.7%	83.7%

資料來源：109年運動現況報告。

(二) 規律運動人口比例

民國109年高屏地區規律運動人口比例平均為34.1%，高雄市規律運動人口則從35.3%略為減少至34.1%，顯示高雄市規律運動人口有逐漸減少之趨勢，以整體109年全國22個縣市規律運動人口比例平均為33.0%檢視，維持近1/3人口有規律運動之習慣，具規律運動習慣人口比例維持穩定，詳表3-4-2所示。

表3-4-2 全國及高屏地區民眾近5年規律運動人口比例綜整表

縣市	年度	105年	106年	107年	108年	109年
整體(全國22個縣市)		33.0%	33.2%	33.5%	33.6%	33.0%
高雄市		34.3%	33.1%	34.5%	35.3%	34.1%
屏東縣		33.4%	30.8%	34.5%	35.6%	34.1%
高屏地區平均		33.9%	32.0%	34.5%	35.5%	34.1%

資料來源：109年運動現況報告。

(三) 棒球運動人口比例

民國109年全國有運動民眾最常從事的所有運動項目比例，其中棒球運動比例為0.6%，排名第18名，詳表3-4-3所示。

表3-4-3 109年全國有運動民眾最常從事的所有運動項目比例綜整表

排名	項目	比例(%)	排名	項目	比例(%)
1	散步/走路/健走	51.8	10	羽球	4.6
2	慢跑	21.1	11	武術類	3.1
3	爬山	11.5	12	有氧舞蹈	2.5
4	籃球	8.8	13	桌球	1.4
5	騎單車	8.4	14	排球	1.2
6	游泳	8.7	15	棒球	0.9
7	在家健身訓練	6.7	16	民俗/土風舞	0.8
8	上民間健身房	5.3	17	公園/社區運動器材	0.7
9	游泳	4.8	18	棒球	0.6

資料來源：109年運動現況報告。

二、高屏地區運動人口消費分析

依據教育部體育署「107年度我國民眾運動消費支出調查」報告，關於國內及高屏地區民眾運動消費市場調查分析如下。

(一) 運動消費支出總額

民國107年我國運動消費支出總值達1,383億元，以運動消費支出總值而言，近3年來呈現穩定發展趨勢，相較於105年成長9%，顯示我國運動消費支出能力，已隨著民眾運動習慣及完備國內運動場館設施之普及逐漸提升，詳表3-4-4所示。

表3-4-4 105~107年全國運動消費支出總值綜整表

運動消費支出項目	105年	106年	107年	成長率(%)
參與性運動消費支出總計	28,340	28,757	29,005	0.9
運動課程費	10,972	11,171	11,316	1.3
單純運動指導費	1,930	1,964	1,984	1.1
入場費、會員費、場地設備出租費	7,770	7,885	7,995	1.4
運動社團費	1,606	1,607	1,618	0.7
參加運動比賽衍生費	6,062	6,130	6,091	-0.6
觀賞性運動消費支出總計	4,585	4,656	4,707	1.1
觀賞運動比賽門票費	626	698	687	-1.5
看運動比賽衍生費	478	538	519	-3.6
購買、訂閱媒體費	3,481	3,420	3,501	2.4
運動彩券支出總計	31,124	33,058	43,416	31.3
臺灣運動彩券費用	31,124	33,058	43,416	31.3
運動裝備消費支出總計	58,663	59,749	60,433	1.1
運動服	26,671	27,153	27,450	1.1
運動鞋	10,817	10,981	11,130	1.4
運動穿戴裝置	-	1,007	1,041	1.2
購買及維修運動用品與器材	21,011	20,454	20,670	
運動軟體	164	154	142	-8.1
電競消費支出	-	630	691	9.7
總計	122,712	126,850	138,251	9.0

單位：百萬元。

資料來源：107年度我國民眾運動消費支出調查報告，教育部體育署民國108年6月編印。

(二) 運動消費支出總額與平均金額

民國107年全國於運動消費支出之總額與人均消費金額均呈成長趨勢，分別成長10.02%及9.91%。高屏地區平均運動消費支出之總額與人均消費金額亦呈成長趨勢，分別成長為9.75%及9.25%，詳表3-4-5所示。

表3-4-5 106、107年全國運動消費支出總額與平均金額綜整表

縣市	總額 (千元)			人均消費金額 (元)		
	106年	107年	成長率	106年	107年	成長率
臺南市	10,278,334	11,357,846	10.50%	6,787	7,530	10.95%
高雄市	15,089,831	16,676,372	10.51%	6,691	7,433	11.09%
屏東縣	2,593,455	2,730,223	5.27%	3,866	4,100	6.05%
總計	27,961,620	30,764,441	10.02%	17,344	19,063	9.91%
高屏地區平均	8,841,643	9,703,298	9.75%	5,279	5,767	9.25%

資料來源：106、107年度我國民眾運動消費支出調查報告。

三、運動消費潛在人口推估

本計畫暫以高屏地區作為核心服務範圍，高屏地區107年總計人口數為3,598,939人，依據「107年運動現況」統計資料顯示，高屏地區民眾運動人口比例達81.8%，其中又0.9%為棒球運動人口，保守估計本計畫潛在運動人口約為26,495人。以下依據高屏民眾平均每週運動次數（4次），再根據本計畫運動場所現況平均分派，據以保守推估本計畫內主要運動設施每月來客人次，預估本計畫每月約可吸引14,618人次，總計每年約為175,418人次，詳表3-4-6所示。

表3-4-6 本計畫每年消費人次推估表

項目	服務範圍人口 (A)	運動人口比例 (B)	平均每人每週運動次數 (C)	從事比例 (D)	競爭家數 (E)	每月消費人次 (F=A*B*C*D/E*4週)
棒球	3,598,939	81.8%	4	0.9%	29	14,618
每年消費人次						175,418

註：競爭家數 (E) 彙整高屏地區棒球場競爭者現況。

四、周邊商業發展

前金、新興、苓雅地區細部計畫區內現況商業使用強度高，商業使用面積為163.14公頃，估計畫區總面積18.23%，商業使用沿道路兩側分佈，其中包括許多著名的專業街道及高雄市主要商圈。

本計畫周邊之商業主要為中正路之金融商銀、中華路沿街之零售商業、中山路近火車站路段之婚紗攝影及補教業、五福路上之大立百貨商圈及新崛江商圈以及成功路、新田路之漢神百貨商圈等，本計畫周邊主要商業活動分布詳圖3-4-1所示。

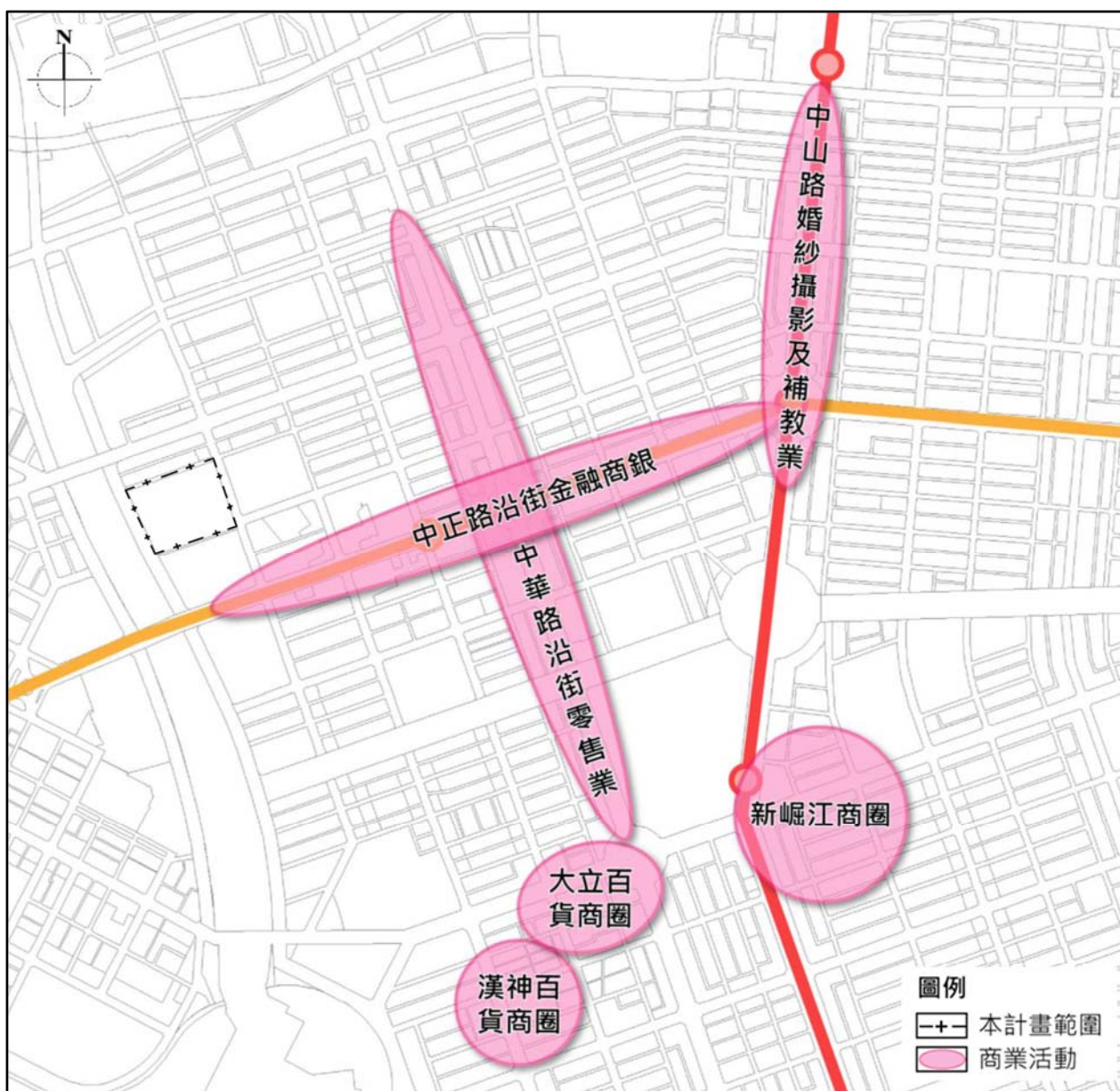


圖3-4-1 本計畫周邊主要商業活動分布示意圖

五、旅宿需求分析

(一) 住宿設施

依交通部觀光局109年觀光統計年報資料，高雄市共462間住宿設施，包括國際觀光旅館9間、一般觀光旅館2間、一般旅館392間及民宿115間，詳表3-4-7所示。

表3-4-7 民國109年高雄市住宿設施統計表

類別	國際觀光旅館	一般觀光旅館	一般旅館	民宿	總計
家數(家)	9	2	392	115	518
房間數(間)	3,111	397	20,588	449	24,545
住用率(%)	58.39	51.38	30.57	14.86	-

資料來源：1.臺灣旅宿網；2.交通部觀光局，觀光統計年報。

(二) 遊客統計

據交通部觀光局歷年觀光統計年報之國內主要觀光遊憩據點遊客人數統計，民國107年本市主要觀光遊憩據點之遊客數約3,393萬人次，年平均成長率達11.55%，顯示本市觀光市場具有一定規模並持續成長，詳表3-4-8所示。

表3-4-8 近10年本市主要觀光遊憩區遊客人次統計表

類型	遊憩區名稱	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年
公營 遊憩區	旗津風景區	-	5,421	5,771	5,607	5,345	5,053	4,004	5,861	6,710	3,354
	壽山動物園	847	785	839	869	703	678	754	750	661	612
	高雄市立歷史博物館	263	114	102	301	355	297	350	228	322	179
	高雄市立美術館	493	987	1,038	830	1,039	742	752	805	606	410
	國立科學工藝博物館	1,734	2,175	2,265	1,934	1,958	2,350	1,981	1,929	2,059	1,686
	澄清湖	1,259	1,345	1,574	1,740	1,579	1,345	1,898	1,701	1,324	1,354
	蓮池潭	1,630	2,182	3,117	1,262	3,162	4,823	4,983	5,629	1,324	2,646
	高雄市文化中心	975	1,706	2,962	2,696	2,321	2,308	2,384	2,192	1,817	1,334
	英國領事館文化園區	848	1,713	1,449	1,876	1,574	904	476	395	434	119
	美濃客家文物館	84	125	102	141	114	116	107	92	105	101
	世運主場館	197	420	567	895	1,054	776	977	708	721	605

表3-4-8 近10年本市主要觀光遊憩區遊客人次統計表（續）

類型	遊憩區名稱	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年	108年	109年
寺廟	佛光山	1,954	9,060	8,227	7,535	5,344	7,748	7,410	8,680	9,002	4,286
其他	駁二藝術特區	1,533	2,452	3,238	4,028	3,072	4,372	4,266	4,081	4,231	3,640
	愛河	476	512	529	470	393	286	284	252	315	1,565
國家公園	梅山遊客中心	15	12	13	16	19	13	24	23	33	55
國家風景區	寶來、不老溫泉區	52	81	64	155	208	198	167	204	262	330
	茂林風景區 (含情人谷、多納溫泉)	26	49	87	93	203	208	286	219	263	382
總計		16,865	29,236	32,047	30,517	28,750	32,473	31,342	33,925	30,337	22,763

單位：千人。

資料來源：交通部觀光局，觀光統計年報。

第五節 土地權屬分析

本計畫範圍位於前金區北金段1058、1215、1216、1218、1219、1220、1220-1、1221、1222、1222-1、1223、1224、1225地號等13筆土地，總面積約30,137平方公尺。其中，約24.09%為高雄市政府工務局及高雄市政府運動發展局經營之市有地，約75.91%為高雄市政府工務局及高雄市政府運動發展局經營之國有地，詳表3-5-1及圖3-5-1所示。

表3-5-1 本計畫土地清冊綜理表

所有權人	管理機關	地段	地號	面積 (平方公尺)	比例 (%)
高雄市	高雄市政府 工務局	北金段	1058	714	2.37
			1215	3,690	12.24
			1224	559	1.85
	高雄市政府 運動發展局	北金段	1218	554	1.84
			1221	1,744	5.79
小計				7,261	24.09
中華民國	高雄市政府 工務局	北金段	1220-1	2,668	8.85
			1222-1	199	0.66
			1225	80	0.27
	高雄市政府 運動發展局	北金段	1216	62	0.21
			1219	10,245	33.99
			1220	4,587	15.22
			1222	2,639	8.76
			1223	2,396	7.95
	小計				22,876
總計				30,137	100.00

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

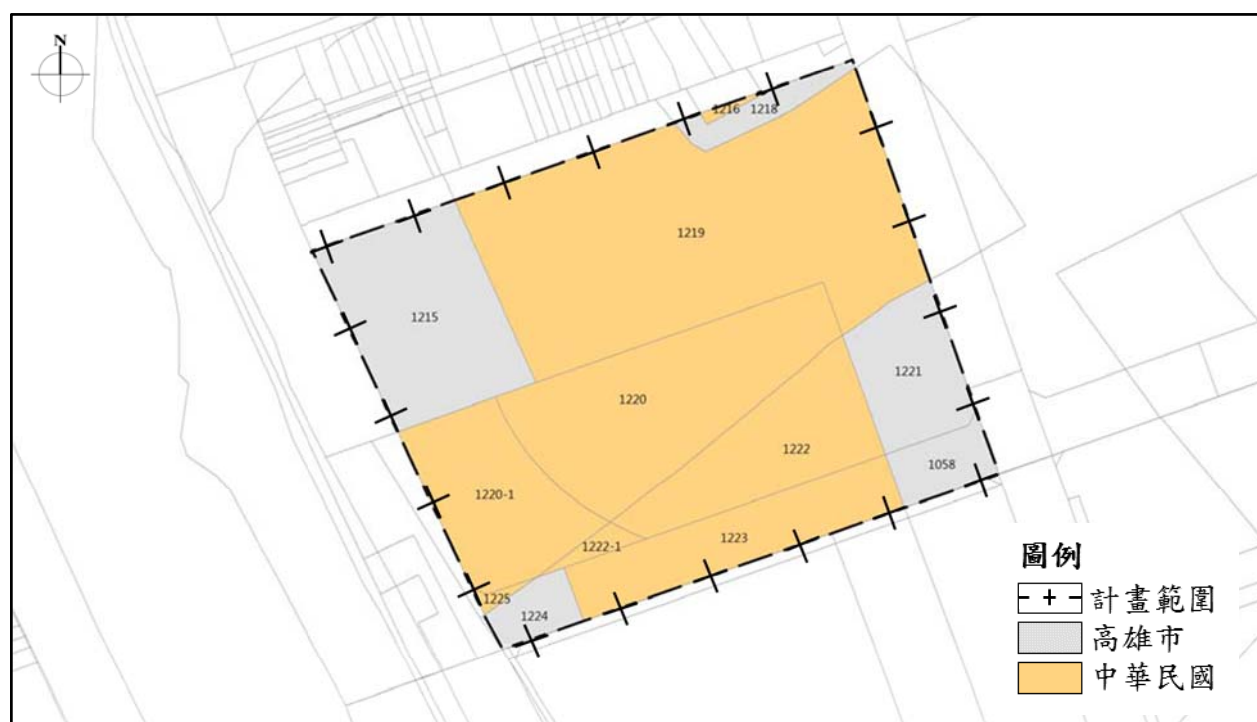


圖3-5-1 計畫範圍土地權屬示意圖

第六節 體育場使用規劃案例

本計畫綜整本市及其他縣市之體育場發展案例，以期深入探討大型公共設施用地之使用規劃，作為本計畫範圍後續辦理主要計畫變更及訂定細部計畫土地使用分區管制之參考依據。

一、凹子底體 1

高雄市政府推動興建之重大公共設施，爰依促參法第14條及都市計畫法第27條第1項第4款規定迅行修訂都市計畫，訂定都市計畫體育場用地之土地使用管制，放寬土地使用管制內容，期有效利用凹子底體1用地興建現代化綜合體育館，提供民間開發、興建附屬事業機會，以增加整體投資事業收入，提升BOT可行性。

(一) 計畫內容

為符合未來體育館開發方向及方式，本體育場用地土地使用管制說明如下：

1. 體育館及其附屬空間與設施：

包括體育館主場地及其相關場地設施（主場地、場地設施儲藏空間、球員休息室及更衣室、電視及攝影記者區）、觀眾席（一般觀眾席、俱樂部與團體包廂區、大眾傳播媒體專用區等）、行政管理空間（售票區、球團辦公室、行政人員辦公室、監控中心、車輛調度中心、急救護理中心）以及附屬設施（電視轉播中心、機電設備空間、停車空間、餐飲空間）。

體育館及附屬設施之樓地板面積不得低於本基地總開發樓地板面積之60%。

2. 附屬事業

體育館設置附屬事業，一方面用以服務球賽觀眾，另一方面在提高投資誘因，吸引民間投資。

3. 候車與停車空間

為因應運動比賽、表演、集會、休閒商業以及平日休閒、健身之人潮，本案應設置接駁公車疏運觀眾之轉乘候車空間、及不得少於遊覽車（約30位）及裝卸車停車場（約4位）、機車停車場（約3,900位）以及汽車停車場（約1,300位）之停車空間。

4. 開放空間

為加速體育館大量人潮之集散以及逃生避難之用，對於本基地開放空間將透過相關都市設計規劃準則以及植栽計畫，提供市民高品質的活動環境與都市景觀。

5. 開發強度

建蔽率不得超過60%、容積率不得超過240%。



圖 3-6-1 凹子底體 1 用地發展現況示意圖

二、臺中洲際棒球場運動產業園區 ROT 暨 BOT 開發案

本案例為都市計畫地區內以棒球場為主體之體育場用地，透過促進民間參與ROT暨BOT方式開發，並預計設有商場、旅館等附屬設施。本計畫除基地及球場設施規模較小之外，其餘開發條件與本案例類似，故可提供本計畫棒球場設施周邊開發方式、引進設施及附屬事業類別、體育場用地土地使用管制規定等內容之參考，詳圖3-6-2所示。

(一) 基本資料

屬於臺中市都市計畫範圍，包含體育場用地（體1）9.13公頃及停車場用地1.79公頃。其中體育場用地建蔽率不得大於60%，容積率不得大於250%，其建築開發行為均應提送臺中市都市設計審查委員會審查。

(二) 園區機能

1. 臺中洲際棒球場

臺中洲際棒球場為符合國際標準的棒球場，包含內野 14,321 席及外野 5,000 席之觀眾席數，除中華職棒比賽使用之外，亦為亞洲盃棒球錦標賽、世界 12 強棒球賽、世界棒球經典賽等一級國際賽事之主辦場地。

2. 多功能運動中心

採「薄殼結構」建築工法建成，其內部包含可容納 1,600 人之宴會廳、設有 3,000 個座位與 500 吋 LED 電視牆的運動場館、展示職棒文物之「台中棒球故事館」等，亦有提供中大型會議及精品展覽等場地租借之功能。

3. 立體停車場

位於洲際棒球場基地南側之停車場用地基地內，可提供汽車停車位 1,216 席及機車車位 2,735 席。

4. 娛樂商城

目前刻正興建之臺中洲際棒球場園區娛樂商城，依據其徵求承租人之公告內容，規劃為地上 7 層、地下 2 層之建築物，地面樓層預計開發為多元生活娛樂空間，面積約 10.19 公頃；地下樓層預計為停車場使用，面積約 14.41 公頃。

(三) 開發方式

第一期係採ROT方式開發，將基地內洲際棒球場周邊土地委由民間公司開發營運，並至少興建符合國際標準之多功能運動中心與1,000席停車位以上之立體停車場，目前皆已完工。

第二期係採ROT暨BOT方式開發，預計民間出資興建臺中洲際棒球場園區娛樂商城，並以公開標租方式尋求娛樂商城及其附屬停車場之最適承租人。

(四) 開發效益

1. 提升運動休閒環境

藉由國際級之台中洲際棒球場，結合多功能運動中心場館，以及棒球故事館等體育相關靜態設施，為台中打造一處符合國際標準之體育休閒園區，提升國人體育休閒環境。

2. 結合商業機能及觀光優勢

配合洲際棒球場本體建築周邊重新規劃，朝向提倡全民參與運動及觀光休閒與購物，可吸引一定之渡假人潮。而基地位置鄰近環中路及崇德路，聯外交通具有優勢，可形成台中北屯地區觀光遊憩之重要據點。

3. 增加財政收入並帶動地方產業

政府收入包含土地租金、開發權利金及營運權利金等，而開發後將引入產業進駐，活化周邊相關產業活動，帶動整體區域發展。



圖3-6-2 臺中洲際棒球場運動產業園區配置示意圖

三、名人堂花園大飯店及兄弟大飯店棒球場

本案例屬於變更非都市土地用地編定之開發案件，與本計畫之都市計畫地區相關規範不相符，惟本案例基地面積與本計畫相近，棒球場設施亦主要為練習使用，故本案例之飯店設施規模及相關機能規劃，可提供本計畫做為參考，相關配置詳圖3-6-3所示。

(一) 基本資料

位於桃園市龍潭區，包含非都市土地一般農業區遊憩用地及國土保安用地，總面積約為2.57公頃，飯店主要利用之開發面積約1.76公頃。

(二) 園區機能

1. 兄弟大飯店棒球場

為前職棒球隊兄弟象隊之練習場地，主要為練習使用，故觀眾席數僅千餘席，亦有開放機關團體租用，並定期舉辦夏令營及冬令營等棒球休閒活動。

2. 棒球名人堂

飯店內以靜態展示棒球界之文物，陳列台灣歷代棒球實戰球衣、裝備等，並介紹台灣棒球發展歷史。

3. 棒球體驗區

飯店內以互動方式介紹棒球運動，展示各項棒球設備及相關知識，包括各項棒球相關之規則、用具製造、科學原理及分析等。

4. 花生漫畫競賽場

飯店內以親子活動為主要訴求，並搭配知名卡通漫畫中棒球比賽相關場景，陳列大型公仔供攝影，亦有相關主題之棒球遊戲設施供兒童體驗。

5. 飯店設施

飯店房間結合棒球造型家具及漫畫主題，以彰顯園區特色，另設有國際型宴會廳、室內棒球場及羽球場等，可供多功能用途。

(三) 開發方式

屬於私有土地於非都市土地之開發案件。

(四) 開發效益

1. 帶動當地周邊觀光休閒產值

觀光旅館與棒球名人堂將引入喜歡不同體驗的遊客前來旅遊交流，並透過遊程建議搭配鄰近桃園地區之風景名勝參訪，增加遊客停留的意願，促進周邊地區的觀光發展。

2. 遊憩活動與文化交流效益

主題觀光旅館之開發，不僅於基地內提供新的遊憩參與機會，基地之旅遊服務亦可成為周邊遊憩據點之服務平台，結合周邊遊憩據點所經營組裝之套裝遊程，可帶領遊客體驗水庫、山林、產業、客家文化、生態、農業...等資源，促成旅遊活動體驗之多樣性，亦帶動周邊遊憩據點共同發展。

3. 主題活動之推廣與多元觀光形象效益

除觀光旅館之建置外，尚有棒球名人堂館之展示與教學，因此為臺灣獨有之棒球主題基地，搭配鄰近之棒球場，將有整合性之效益。除可推廣國內外之主題觀光、推展棒球運動參與人口外，另透過國外棒球運動之交流，亦可增加文化之交流機會，推廣國內觀光給國際人士，形成一國內觀光發展之媒介平台，有益於臺灣多管道之國際觀光行銷。

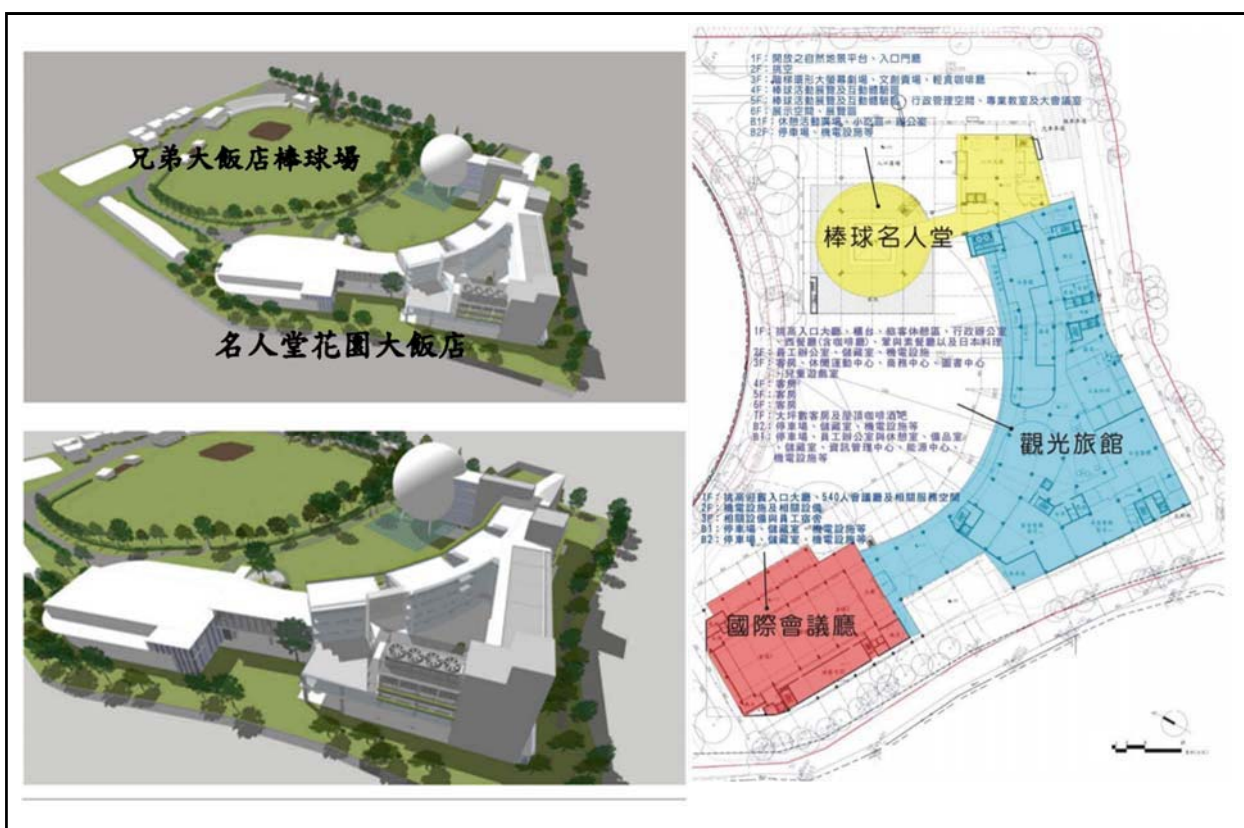


圖3-6-3 名人堂花園大飯店配置示意圖

第七節 發展課題與對策分析

課題一：我國與高雄市運動習慣逐年上升，且參與賽事比例亦逐年成長，因應使用習慣改變與運動趨勢轉變，本基地如何因應？

說明：

1. 因應近年針對全國及高屏地區民眾近 5 年運動人口比例調查、104~106 年全國運動消費支出總值分析資料顯示，國人運動人口比例逐年攀升，且因應休閒型態多元化，參與賽事民眾亦逐年攀升，顯示賽事場地功能應具有一定規模，使得滿足民眾需求。
2. 因應前述分析已說明，依據「我國舉辦國際賽事及職業棒球潛力場地調查研究報告」之標準，檢核立德棒球場尚未符合「業餘棒球賽事、地區性賽事及各國移地訓練」D 級之標準，屬「以訓練及訓練比賽為主」之場地，然近三年（民國 105 年至 107 年）立德棒球場活動賽事場次需求逐年提升，其中全國成棒聯賽、中華職業棒球大聯盟二軍賽事、職棒二軍訓練、青少棒賽、大專院校棒球聯賽、高中棒球運動聯賽、國中棒球運動聯賽等賽事需求增加，現況需強化場地既有機能。
3. 本計畫之現行都市計畫為公園用地，其使用強度有限，且立德棒球場職棒二軍、青少棒聯賽等棒球賽事穩定發展，其使用機能除提供球隊、行政使用外，應妥善考量球員、教練、裁判、記者、民眾等參與人員於賽事或活動辦理衍生之民生需求，規劃相關附屬設施。

對策：

1. 應檢討本計畫公園用地之土地使用計畫等使用規定與立德棒球場現況及未來使用規劃是否可達到一致性，以促進棒球運動賽事使用空間彈性最大化效益。
2. 檢核未來容許使用項目是否可透過都市計畫公共設施用地多目標使用辦法進行彈性使用。

課題二：經評估公園用地開發強度後，剩餘可利用空間有限，且依據立德棒球場建築情形，難以發揮公園用地、體育場用地等可依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法引入附屬設施項目，需進行檢討。

說明：

1. 如表 3-7-1 所示，公 9 用地開發強度為建蔽率 15%、容積率 45%，現況剩餘可使用建蔽率為 1.31%、容積率為 22.53%，剩餘可利用空間有限。
2. 如表 3-7-2 檢視，本計畫區以公園用地、體育場用地之公共設施用地多目標使用辦法檢視，公園用地已無可再申請使用空間，若以體育場用地規格檢視，亦無看臺下空間可供使用。

表3-7-1 公9用地（立德棒球場）現況開發強度綜理表

項目	法令規定	現況使用	剩餘可使用
建蔽率（%）	15	13.69	1.31
建築面積（平方公尺）	4520.55	4125.23	395.32
容積率（%）	45	22.47	22.53
樓地板面積（平方公尺）	13,561.65	6,771.28	6,790.37

表3-7-2 公園用地、體育場用地之都市計畫公共設施用地多目標使用辦法適用綜理表

項目	公園用地	體育場用地
立體多目標	地下作下列使用： 一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設施。 三、天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施、資源回收站。 四、商場、超級市場。 五、社會教育機構及文化機構。 六、集會所、民眾活動中心。 七、社會福利設施。	一、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 二、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 三、商場。 四、資源回收站。 五、天然氣整壓站及遮斷設施。 六、倉庫。 七、廣告設施及服務。 八、集會所、民眾活動中心。 九、社會福利設施。 十、公共運輸之候車設施及調度站。 十一、公共使用。 十二、教保服務機構。
平面多目標	一、社會教育機構及文化機構。 二、體育館。 三、休閒運動設施。 四、集會所、民眾活動中心。 五、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 六、自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。 七、警察分駐（派出）所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。 八、兒童遊樂設施。	一、看臺下作下列使用： （一）公共使用。 （二）停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 （三）倉庫。 （四）集會所、民眾活動中心。 （五）體育訓練中心。 （六）電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施。 （七）雨水貯留設施。 （八）小型商店。 （九）廣告設施及服務。 （十）資源回收站。 （十一）教保服務機構。 （十二）社會福利設施。 二、音樂廳臺。
綜合評估	現況平面開發已趨飽和。	依據立德棒球場建築情形檢視，未規劃看臺下空間，故看臺下無空間可供作使用。

對策：

1. 透過公共設施用地之使用性質、開發強度及本計畫區未來規劃方向檢視，建議本計畫朝向變更為體育場用地，以健全市民體育發展，並依促進民間參與公共建設法辦理。
2. 檢核都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，公園用地與體育場用地之規定均無法促進未來彈性使用，建議酌予檢討，建立因地制宜之發展。

課題三：依據本案地所屬原高雄市（前金、新興、苓雅）細部計畫之土地使用分區管制要點第4條，公共設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮5公尺，可能影響附屬設施開發之建築基地深度。

說明：

- 1.細部計畫案之土地使用分區管制要點第 4 條規定：「公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺。」
- 2.本計畫基地退縮 5 公尺後，與現況立德棒球場最短距離約 30 公尺，再考量面臨球場側之建築退縮後，可利用空間有限，如圖 3-7-1 所示。
- 3.參照高雄市（前鎮及苓雅部分地區）機關用地（配合高雄市立圖書館總館及其附屬會展文創會館設施）土地使用管制要點第 2 點，附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積 50%及變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫通盤檢討案土地管制要點第 29 條，附屬設施之樓地板面積不得低於本基地總開發樓地板面積之 60%。

對策：

- 1.如未來建築使用時基地空間不足，得依循前述細部計畫土地使用分區管制要點第 4 條之但書規定：「如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。」以確保後續開發利用之彈性。
- 2.後續開發如未退縮 5 公尺建築，應另外留設一定比例之開放空間或與西側河岸之串聯規劃，以保留充足之民眾使用空間，健全周邊機能發展。
- 3.考量建築物應自道路境界線退縮後，可利用空間有限，故採用附屬事業使用面積不得超過總樓地板面積 50%。

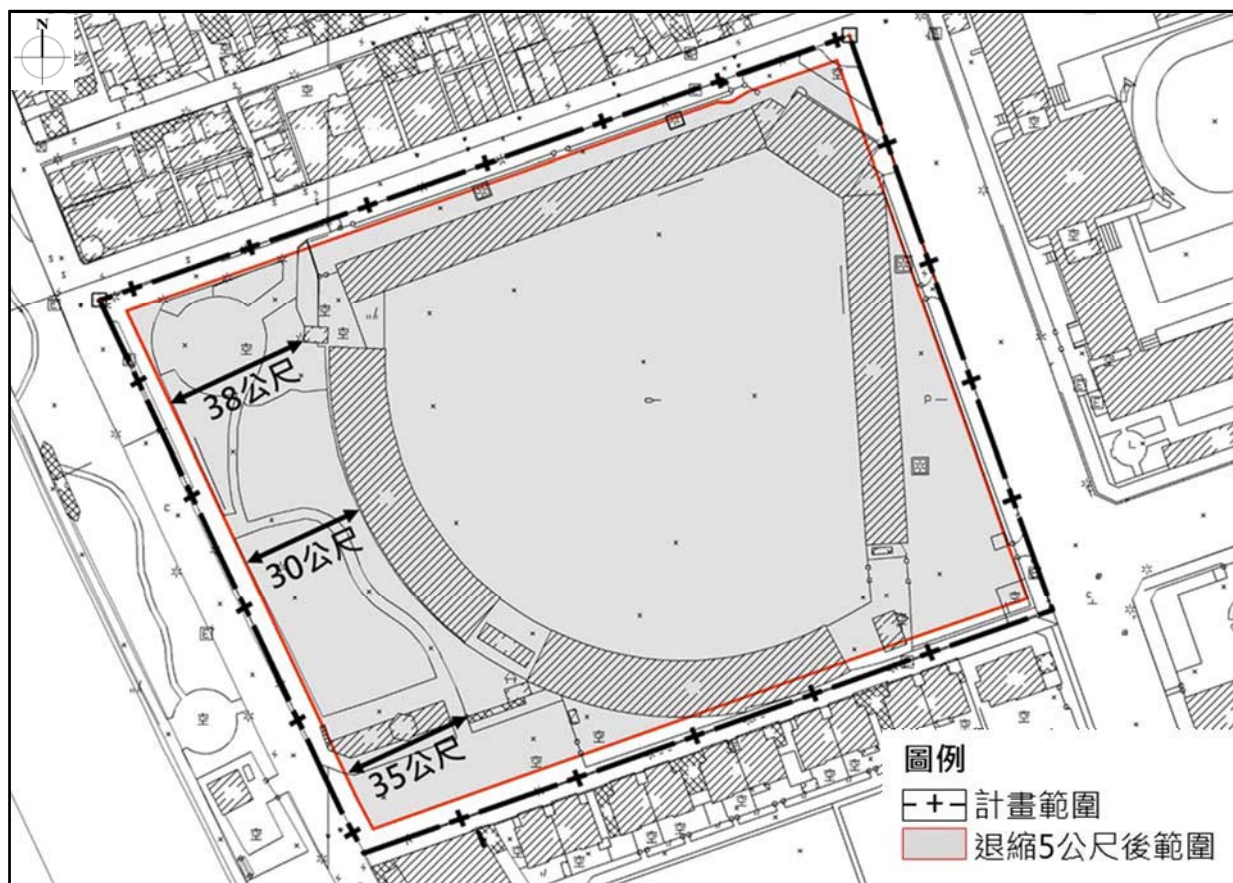


圖3-7-1 基地退縮5公尺後範圍示意圖

第八節 綜合分析

綜上所述，本基地實質發展現況歸納成以下幾點，說明如下：

- 一、立德棒球場與辦理國際賽事及職棒賽首選場地之澄清湖棒球場功能定位互補，為三級棒球培訓比賽、職棒二軍賽事、甲組業餘棒球隊及國內外職棒隊春訓等主要場地，是為培育優秀基層棒球選手，亦能辦理國際級棒球賽事或職棒比賽的場地。
- 二、隨全民運動之興起，單一化體育場用地已無法滿足使用者所需，且體育場具多元複合機能為現代趨勢。
- 三、本基地是高雄市重要棒球場使用地之一，同時因腹地狹小，並因應未來將以促進民間參與公共建設法辦理，故附屬設施之規範有其放寬之必要。

第四章 規劃構想

一、發展目標：從「運動、文化、產業」融合的角度發展

因應立德棒球場興建於日治時代，具有棒球文化價值，在運動產業蓬勃發展之際，本計畫將以透過土地增值運用之方向，引入運動、文化、產業結合之再發展方向進行規劃。

透過職棒二軍棒球賽事、地區性賽事及各國移地訓練使用標準根據前述場地規格檢核結果，立德棒球場屬「以訓練及訓練比賽為主」之場地，若未來進行整建，需至少符合「業餘棒球賽事、地區性賽事及各國移地訓練」D級之標準，以提升整體使用規劃。

二、空間規劃構想：具多元複合機能之體育場

(一) 運動機能空間

以既有運動機能空間為主體，並透過高雄市政府運動發展局申請獲得之「前瞻基礎建設-營造休閒運動環境計畫」核定補助經費進行立德棒球場設施改善工程，期透過球場整體環境改善，營造友善休閒運動環境，推廣各式棒球賽事、棒球體驗，進而帶動高雄的棒球發展。

(二) 文化體驗空間

立德球場自日治時期興建至今，孕育出許多台灣優秀球員，其藉由「說故事」的方式，規劃棒球名人堂等展覽空間，讓民眾穿越時空品味棒球故事，體驗台灣道地的棒球文化。

(三) 產業增值空間

因應運動產業發展、賽事舉辦並結合高雄市整體運動及休閒產業發展環境，滿足民眾所衍生之民生需求服務，規劃相關零售、餐飲等附屬設施功能，讓民眾更能樂於在立德棒球場認識運動文化。



圖 4-1-1 空間發展機能示意圖

三、基地開發對環境之影響

(一) 對周邊地區生活環境之影響

配合立德棒球場本體建築周邊重新規劃，除提供更完整之運動空間，亦提供休閒機能，作為附近居民生活及休閒之新場域。

(二) 對周邊地區交通環境之影響

本計畫基地周邊之道路大致暢通，中午12時至晚間8時屬車流較多時段。本計畫未來主要之衍生車流量來自於活動舉辦期間，考量活動人潮散場及商場經濟活動衍生之車流量，下午尖峰時段對於周邊之交通影響將較顯著。對於交通影響之因應措施如下：

1. 強化大眾交通運輸系統應用

本計畫基地與高雄捷運市議會站（舊址）步行距離約 8 分鐘，將配合未來活動宣傳大眾交通系統之使用資訊，並視實際情形配合公車班次與路線之調度。

2. 考量停車需求及出入口配置

除汽車與機車之停車需求之外，應考量計程車、裝卸貨車、大型巴士、臨時停車等停靠需求，並妥善配置各項需求之出入口動線，以分散車流並提升使用效率。

3. 人行系統之建立

為避免活動人潮及衍生車流相互影響，應妥善規劃人車分離動線，並透過交通號誌、立體人形連通設施等，降低人潮進出可能造成之交通延滯影響，同時提升行人之安全性。

第五章 變更原則與變更內容

第一節 變更原則

一、強化原有運動場使用機能，變更符合既有使用之分區

考量現有立德棒球場土地使用分區為公園用地使用強度不足，無法配合運動及休閒活動發展，達到結合運動、休閒、訓練、競賽、人文及教育等多元化服務之運動場域之發展目標。基於公有資產應積極活化利用之原則，立德棒球場及交通公園（公9用地）應可更多元且彈性彈性利用，故轉型作為體育場使用。

二、因應未來使用需求，檢討體育場用地使用項目，作為細部計畫指導

為促使本計畫體育場用地之彈性使用，應於細部計畫中建立因地制宜之發展之使用項目。



第二節 變更內容

一、變更內容

考量立德棒球場現況使用及配合本府未來活化利用之政策方向，為完善運動活動機能並符合實際使用現況，故依都市計畫法第27條第1項第4款及促進民間參與公共建設法第14條規定辦理個案變更，將立德棒球場之土地使用分區由公園用地變更為體育場用地，民眾多元化服務之休閒運動環境，讓運動全民化的同時帶動都市整體發展，變更內容詳表5-2-1及圖5-2-1。

表 5-2-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
1	立德棒球場及交通公園	公園用地(公9)	3.02	體育場用地	3.02	1.經查公9用地計畫面積為3.02公頃，土地為市有及國有，現況為立德棒球場及交通公園使用。 2.考量現況使用需求，為提升整體空間效能，達成結合運動、休閒、訓練、競賽、人文及教育等多元化服務目的，變更公園用地為體育場用地。	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

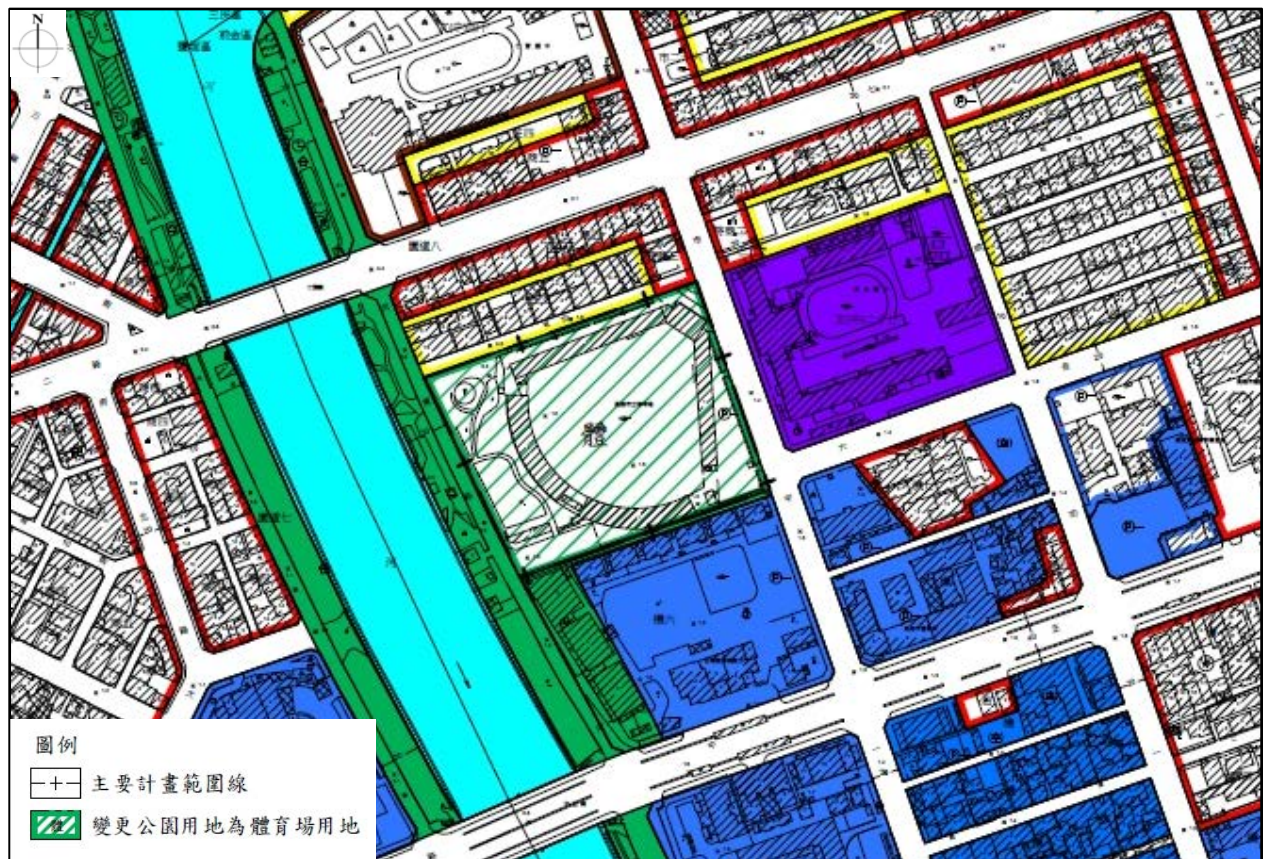


圖 5-2-1 變更內容示意圖

二、變更後計畫

變更後計畫為公園用地計畫面積減少3.02公頃，變更後公園用地為1,700.05公頃，體育場用地計畫面積增加3.02公頃，變更後體育場用地面積為101.26公頃，變更前後土地使用計畫面積對照表詳如表5-2-2所示、變更後土地使用計畫詳如圖5-2-2所示。

表5-2-2 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	原面積 (公頃)	比例 (%)	增減面積 (公頃)		變更後面積 (公頃)	比例 (%)
			增加	減少		
住宅區	4,417.29	29.22	-	-	4,417.29	29.22
商業區 (特定商業 專用區)	1,369.22	9.06	-	-	1,369.22	9.06
工業區	857.27	5.67	-	-	857.27	5.67
行政區	0.76	0.01	-	-	0.76	0.01
文教區	31.50	0.21	-	-	31.50	0.21
漁業區	21.21	0.14	-	-	21.21	0.14
特定經貿核 心專用區	160.03	1.06	-	-	160.03	1.06
特定倉儲轉 運專用區	297.64	1.97	-	-	297.64	1.97
特定文化休 閒專用區	55.06	0.36	-	-	55.06	0.36
特定專用區	11.55	0.08	-	-	11.55	0.08
特定觀光發 展專用區	3.24	0.02	-	-	3.24	0.02
倉儲區	2.11	0.01	-	-	2.11	0.01
電信專用區	6.76	0.04	-	-	6.76	0.04
車站專用區	19.58	0.13	-	-	19.58	0.13
社會福利專 用區	10.20	0.07	-	-	10.20	0.07
產業服務專 用區	9.16	0.06	-	-	9.16	0.06
貨物轉運專 用區	3.24	0.02	-	-	3.24	0.02
觀光旅館區	15.04	0.10	-	-	15.04	0.10
其他專用區	4.35	0.03	-	-	4.35	0.03
農業區	290.15	1.92	-	-	290.15	1.92
保護區	304.69	2.02	-	-	304.69	2.02
保存區	12.23	0.08	-	-	12.23	0.08
宗教專用區	2.69	0.02	-	-	2.69	0.02
葬儀業區	1.11	0.01	-	-	1.11	0.01
河川區	0.12	0.00	-	-	0.12	0.00

表5-2-2 變更前後土地使用計畫面積對照表(續)

項目	原面積 (公頃)	比例 (%)	增減面積(公頃)		變更後面積 (公頃)	比例 (%)	
			增加	減少			
主要計畫公共設施用地	公園用地 (自然公園 用地)	1,703.07	11.26	-	-3.02	1,700.05	11.24
	綠地用地	256.08	1.69	-	-	256.08	1.69
	廣場用地/ 廣(停)用 地	5.57	0.04	-	-	.57	0.04
	體育場用地	98.24	0.65	3.02	-	101.26	0.67
	市場用地 (批發)	13.14	0.09	-	-	13.14	0.09
	學校用地	844.43	5.59	-	-	844.43	5.59
	機關用地	1,378.11	9.12	-	-	1,378.11	9.12
	醫療用地	31.42	0.21	-	-	31.42	0.21
	港埠用地	823.34	5.45	-	-	823.34	5.45
	鐵路用地/ 鐵路景觀用 地	39.49	0.26	-	-	39.49	0.26
	道路用地/ 園道用地	1,317.39	8.71	-	-	1,317.39	8.71
	交通用地	40.35	0.27	-	-	40.35	0.27
	河道用地	169.48	1.12	-	-	169.48	1.12
	海濱育場用 地	0.61	0.00	-	-	0.61	0.00
	動物園用地	50.37	0.33	-	-	50.37	0.33
	殯儀館用地	17.59	0.12	-	-	17.59	0.12
	社教用地	2.90	0.02	-	-	2.90	0.02
	變電所用地	9.20	0.06	-	-	9.20	0.06
	世貿用地	4.50	0.00	-	-	4.50	0.00
	汗水處理廠 用地	14.99	0.10	-	-	14.99	0.10
	貨櫃停車場 用地	35.65	0.24	-	-	35.65	0.24
	墓地用地	15.85	0.10	-	-	15.85	0.10
	機場用地	268.30	1.77	-	-	268.30	1.77
水庫用地	66.30	0.44	-	-	66.30	0.44	
其他主要計 畫公共設施 用地	5.90	0.04	-	-	5.90	0.04	
主要計畫公 共設施用地 合計	7,212.27	47.71	-	-	7,212.27	47.71	
總計	15,118.47	100.00%	-	-	15,118.47	100.00	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

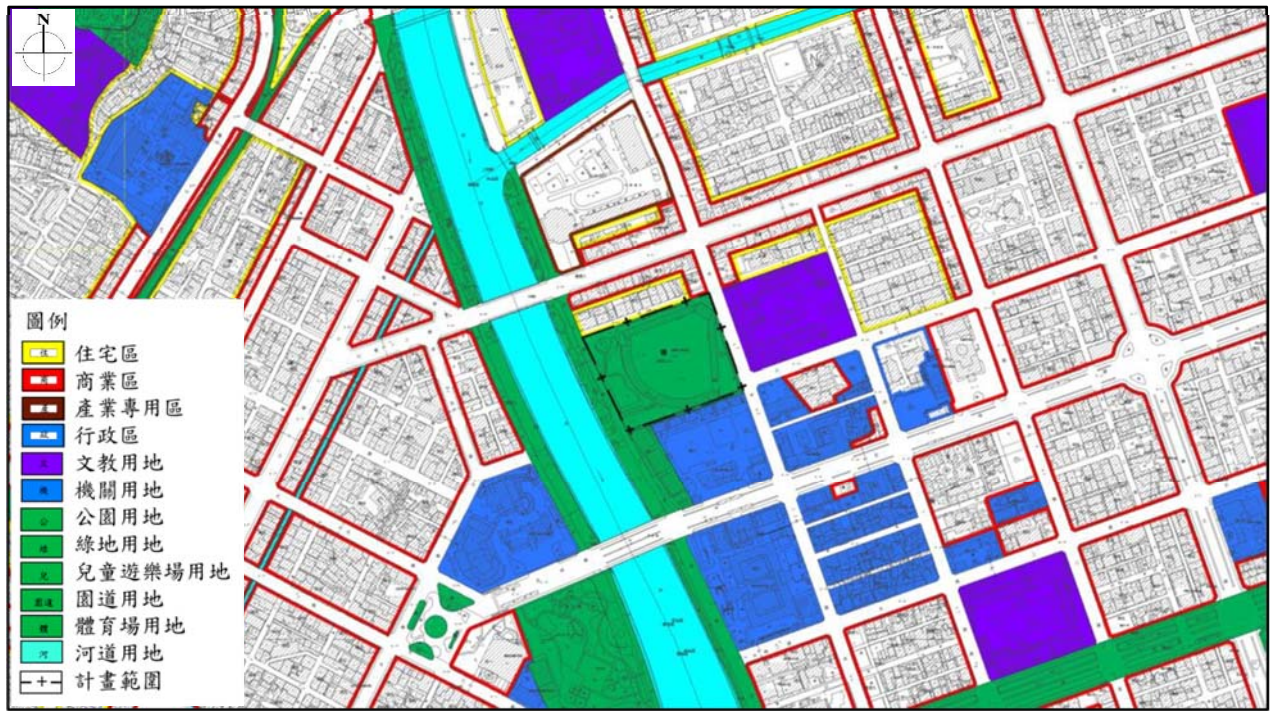


圖5-2-2 變更後主要計畫示意圖

第六章 實施進度與經費

第一節 開發方式與實施進度

本計畫範圍變更為公園用地為體育場用地，其土地分屬國有土地及市有土地，未來由撥用方式取得土地後，開發方式得依相關規定及處分方式辦理，並由促進民間參與之BOT或ROT方式開發。

第二節 經費來源

本計畫土地皆為國有土地及市有土地，無用地取得經費；另本計畫範圍內之體育場用地由高雄市政府逐年編列預算開闢，詳表6-2-1所示。

表 6-2-1 事業及財務計畫說明表

項目	計畫面積 (公頃)	開闢經費(萬元)			主辦單位	經費來源
		補償費	工程費	合計		
體育場用地	3.02	-	170	170	高雄市政府	逐年編列預算辦理

註：1.表內經費僅計算未開闢範圍，估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表開闢經及預定完成期限得視本府財務狀況酌予調整之。

3.計畫面積扣除棒球場使用面積後剩餘面積，採每公頃200萬元計算之。

附件一 簽准個案變更核可文件

高雄市政府運動發展局 函

地址：802高雄市苓雅區中正一路99號
承辦人：朱啟華
電話：07-7229449分機806
電子信箱：blander@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國108年12月3日
發文字號：高市運產字第10831400900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：都市計畫書圖(另送)及都市計畫個案變更核准簽呈影本1份
(32759135_10831400900A0C_ATTCH1.pdf)

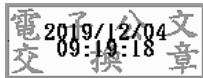
主旨：檢送「『高雄市立德棒球場民間自提ROT暨BOT案前置作業』都市計畫個案變更案」都市計畫書圖(草案)1式，請查照。

說明：

- 一、依據城都國際開發規劃管理顧問有限公司108年11月29日城都字第1080001100號函辦理。
- 二、本案業經市府於108年11月25日核准在案，檢附核准簽呈影本1份。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司、本局運動設施科、秘書室及運動產業科



日期：108年11月19日

綜簽 於 高雄市政府運動發展局

主旨：有關本市立德棒球場以促進民間參與ROT及BOT方式進行開發，
擬變更土地使用分區為體育場用地案，請鑒核。

說明：

- 一、依據108年5月30日「研商立德棒球場及週邊土地ROT可行性」
研商會議決議辦理(如附件1)。
- 二、立德棒球場地址高雄市前金區市中一路217號，基地地號北
金段1058等13筆，面積30,139平方公尺，使用分區屬公園用
地(如附件2、3)，依現行管制建蔽率15%、容積率45%，現
有建物建蔽率13.5%、容積率21.55%。
- 三、依前揭研商會決議「期許本案周邊土地可順利開發、推行，
促成本市城市棒球隊成立及運動與觀光產業的發展，吸引更多
人潮進入高雄。」，依現有立德棒球場土地分區為公園用
地使用強度不足，無法配合運動及觀光產業發展。
- 四、為使「立德棒球場民間自提ROT暨BOT案」能吸引民間投入公
共建設改善及經營，進而帶動周邊運動及觀光發展，並符合
實際使用現況，擬依促進民間參與公共建設法第14條規定「
公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都
市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更
..」(如附件4)暨都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中
央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。」(如附件5)之
規定進行個案變更，將立德棒球場基地使用分區由現有公園
用地，變更為體育場區用地，現行管制建蔽率60%、容積率
250%。

五、本案經會都市發展局、財政局及養工處意見如下：

(一)都市發展局：

- 1、查本案擬依都市計畫法第27條第1項第4款辦理迅行變更，



依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋，係針對前開條文第1項第4款「直轄市或縣(市)興建之重大設施」之認定原則做解釋，故本案應予符合認定原則，以完備程序。

- 2、另請檢視本案是否有內政部107年1月22日函頒之「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」，應於同意辦理迅行變更前辦理座談會之適用，並於簽呈中敘明。
- 3、如本案經簽准辦理個案變更，請依都市計畫書圖製作要點製作本案計畫書、圖函送本局，俾續協助辦理後續審議程序。

(二)財政局：無意見。

(三)養工處：有關立德棒球場位於新興區北金段1058地號等13筆土地，倘該土地使用分區變更為「體育場用地」後，本處將報府重新指定管理機關為本局，並由本局管理維護，以符管用合一。

六、本局會辦意見說明如下：

(一)針對都市發展局意見：

- 1、立德棒球場是本市棒球發展的重要基地外，位處本市中心且緊鄰愛河，透過促參案除可提高場館設施設備品質，提供市民優質棒球運動休閒空間外，並可帶動周邊土地開發，串聯愛河產業鏈，促進運動及觀光產業發展，帶來人潮與就業機會，另為加速辦理本案促參進程，並動用第二預備金委外辦理相關前置作業及都變作業。
- 2、綜上本案符合本局108年施政計畫重點及主要目標「一、…引進民間資源提升場館營運自償機能、優化運動環境設施，打造運動產業聚落、帶動城市發展。」(如附件6)，亦符合依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函釋，針都市計畫法第27條第1項第4款「直轄市或縣(

主旨：有關本市立德棒球場以促進民間參與ROT及BOT方式進行開發，擬變更土地使用分區為體育...

市)興建之重大設施」之認定原則(1)「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施計畫者。」。

3、本案土地權屬皆為公有(26.25%市有、73.75%為國有)，無涉及取得私有土地，依內政部107年1月22日函頒之「都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項」，免於同意辦理迅行變更前辦理座談會。

(二)針對養工處意見：同意倘該土地使用分區變更為「體育場用地」後，由本局管理維護，以符管用合一。

擬辦：如奉核可，擬依說明四以個案變更方式，辦理都市計畫變更使用分區事宜。

敬陳

市長