

變更高雄市都市計畫
(灣子內地區)細部計畫
(配合高雄捷運010站土地開發)
土地使用分區管制案
計畫書

變更機關：高雄市政府
中華民國 111 年 11 月

變更高雄市都市計畫(灣子內地區)
開發)土地使用分區管制案計畫書
細部計畫(配合高雄捷運O二站土地

變更機關：高雄市政府

中華民國111年11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	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合高雄捷運010站土地開發）土地使用分區管制案計畫書				
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款				
變更都市計畫機關	高雄市政府				
申請變更都市計畫機關	高雄市政府捷運工程局				
公開座談會	本計畫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				
本計畫公開展覽起訖日期	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">公開展覽</td> <td>自民國111年7月23日起至111年8月22日止，並刊登於111年7月23日起至111年7月25日之自由時報、中華日報。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">公開說明會</td> <td>民國111年8月15日（本市苓雅區公所）</td> </tr> </table>	公開展覽	自民國111年7月23日起至111年8月22日止，並刊登於111年7月23日起至111年7月25日之自由時報、中華日報。	公開說明會	民國111年8月15日（本市苓雅區公所）
公開展覽	自民國111年7月23日起至111年8月22日止，並刊登於111年7月23日起至111年7月25日之自由時報、中華日報。				
公開說明會	民國111年8月15日（本市苓雅區公所）				
人民團體對本計畫之反映意見	無				
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">市 級</td> <td>高雄市都市計畫委員會111年8月31日第105次會議決議：照公展草案通過。</td> </tr> </table>	市 級	高雄市都市計畫委員會111年8月31日第105次會議決議：照公展草案通過。		
市 級	高雄市都市計畫委員會111年8月31日第105次會議決議：照公展草案通過。				

目錄

壹、緒論	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
貳、計畫位置及範圍.....	3
參、上位及相關計畫.....	4
肆、現行都市計畫.....	7
一、歷年都市計畫變更歷程.....	7
二、現行都市計畫概述.....	10
三、發展定位與策略.....	11
四、空間規劃構想.....	11
五、現行土地使用分區管制內容(針對原建軍站 010 站)	13
伍、土地使用及交通運輸現況.....	16
一、土地使用現況.....	16
二、土地權屬.....	17
三、交通運輸現況.....	18
陸、規劃構想.....	24
柒、實質變更內容.....	25
附錄一、簽准個案變更核可文件.....	27
附錄二、「高雄市大眾捷運系統橘線 010 站土地開發案」徵求投資人 公告	29
附錄三、高雄市都市計畫委員會第 105 次會議紀錄	31

圖目錄

圖 1 計畫位置與範圍示意圖.....	3
圖 2 現行計畫示意圖.....	10
圖 3 原公車處建軍站人行、停車及公車動線規劃構想示意圖.....	12
圖 4 原公車處建軍站退縮規定示意圖.....	14
圖 5 土地使用現況示意圖.....	16
圖 6 計畫範圍權屬示意圖.....	17
圖 7 周邊交通系統道路示意圖.....	20
圖 8 本案基地周邊停車場分布示意圖.....	21
圖 9 本案基地周邊公車系統現況示意圖.....	23
圖 10 010 站與 Y18 站地下連通道系統示意圖.....	24

表目錄

表 1 歷年都市計畫歷程一覽表.....	7
表 2 現行計畫面積表.....	10
表 3 特殊管制使用分區內容列表.....	13
表 4 計畫範圍地籍表.....	17
表 5 本案基地周邊道路停車格概況彙整表.....	19
表 6 本案基地周邊停車場概況彙整表.....	20
表 7 本案基地周邊公車系統概況表.....	22
表 8 土地使用分區管制要點變更前後對照表.....	25

壹、緒論

一、計畫緣起

- (一) 為恪遵中央財務規劃政策，積極活化市有土地，以培養地方永續財源以及商業區規劃應結合 TOD 大眾運輸系統導向之都市空間發展架構，進而落實捷運車站周邊土地使用高強度的發展型態之目標。本府配合行政院核定之高雄環狀輕軌捷運建設計畫，以跨域增值公共建設財務規劃方案增加財務自償性下，於 106 年 9 月 27 日公告發布實施「擬定原高雄市細部計畫(原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會)(配合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」，配合捷運沿線開發，原公車處建軍站配合捷運橘線 010 站，擬定細部計畫將機關用地變更為第五種商業區、交通用地和廣場用地，並整合捷運沿線市有土地之做整體開發利用，將商業區開發效益挹注高雄市大眾捷運系統土地開發基金作為環狀輕軌捷運建設費用。
- (二) 為辦理上揭高雄捷運站周邊土地開發，本府於 111 年 3 月 30 日公告「高雄市大眾捷運系統橘線 010 站土地開發案」甄選投資人作業，配合 TOD 大眾運輸發展導向之核心理念，除提高都市空間發展強度外，也應鼓勵民眾使用大眾運輸工具，抑制小汽車發展，重新檢討現行停車空間設置之合宜性。基於公共安全及工地安全之考量及落實 TOD 大眾運輸發展導向之政策，完備本開發案甄選投資人相關規定，配合變更土地使用管制內容，將本開發案之停車空間得減設，惟減設後之數額應達建築技術規則檢討法定停車空間之百分之七十以上為原則，故本次計畫將針對土地使用管制內容進行變更。
- (三) 基於落實 TOD 大眾運輸發展政策及促進土地開發最適效益，市區內之捷運線各站陸續進行周邊土地開發，其中橘線 010 車站位居衛武營國際藝術文化中心、衛武營都會公園旁，地區文化藝術意象鮮明，車站發展定位未來朝向可結合衛武營藝文意象發展成藝文商業區為目標，考量後續複合式商業不動產優質之經營管理品質和效益，本計畫將配合街廓內之交通用地和廣場用地進行整體規劃和設計，引導高雄市未來朝向大眾運輸導向之都市發展。

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定，都市計畫經發布實施後，為適應國防或經濟發展之需要時，應視實際情況迅行變更，本案已於民國 111 年 6 月 23 日簽奉市府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫個案變更（詳附錄一、簽准個案變更核可文件）。

貳、計畫位置及範圍

本計畫毗鄰高雄市大眾運輸捷運系統橘線衛武營站 5 號出入口，係位於本市苓雅區三多一路與建軍路東北側之第五種商業區、交通用地土地和廣場用地，計畫位置北側和東側皆為住宅區，計畫西側為醫療用地(國軍高雄總醫院)，計畫南側為社教機關用地(衛武營國家藝術文化中心)，計畫面積為 20,018 平方公尺。



資料來源：本計畫繪製。

參、上位及相關計畫

一、擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）（高雄市政府，民國 85 年）

（一）計畫內容

高雄主要計畫歷經民國 71 年底公告發布實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫通盤檢討」，陸續又有多處都市計畫發布實施，而自民國 78 年 11 月起，市府即積極辦理全市性之主要計畫通盤檢討，並於民國 85 年 11 月 2 日公告發布實施「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）」。

根據該次通盤檢討之規劃，高雄市之發展定位為高雄都會區工商港灣大都市，增設 434 公頃之商業用地，以符合高雄市商業發展需求。而在工業區方面則傾向發展為精密工業區，一般性工業將儘量採集中管理方式，對於重化工業之發展則仍予適度保留或輔導搬遷市區。此外，對於公共設施用地之劃設，則以都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定為標準，公園、綠地、廣場等用地原則上將予以保留。

（二）與本計畫之關聯性

依據上述發展定位，配合高雄市整體商業發展需求，促進本計畫及周邊整體街廓商業機能發展及提高捷運車站周邊土地使用效益。

二、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（高雄市政府，民國 106 年）

（一）計畫內容

考量正式進入捷運軌道運輸時代，人口流動與產業朝節能低碳及永續生態的都市理念已成為規劃主流，在此時空背景下，高雄市之都市發展定位與空間配置勢必需面臨轉變，故進行高雄市（原高雄市轄區）都市計畫主要計畫通盤檢討，為利都市計畫執行及考量都市整體發展，主要計畫通盤檢討範圍含擴大現行都市計畫範圍，面積約 15,219.62 公頃。

（二）與本計畫之關聯性

基地原為機關用地，於本次通盤檢討檢視，因為公共運輸政策轉變，原調度站已無設置需求，且周邊公共設施用地已足敷使用，

故於本次通檢配合大眾運屬節點發展，變更為商業區，後續另擬細部計畫。

三、高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫說明書（高雄市政府，民國65年）

（一）計畫內容

計畫內容主要針對範圍內規劃分期分區發展，進行大街廓設計，並考量原有道路多未考慮其性能與容量，許多主要道路交通量大卻路窄，造成多處壅擠，重新檢視道路設計依需求和地方定位，區分出符合地區性細部計畫道路。

（二）與本計畫之關聯性

依據計畫內容分期分區發展，本次計畫位置於此細部計畫東南側，緊鄰鳳山區，此次細部計畫規劃為機關用地(機17)。

四、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）（第三階段）案計畫書（高雄市政府，民國107年）

（一）計畫內容

以民國103年10月30日公告實施之細部計畫第四次通盤檢討（第一階段）為主體，同時經歷民國104年1月13日公告實施之「變更高雄市主要計畫（三民區）部分墓地用地為公園用地、公園用地兼供墳墓使用、殯儀館用地、墳墓用地（配合覆鼎金公墓遷移）案」、106年9月1日公告實施「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）並配合變更主要計畫（第二階段）案」、106年12月4日公告實施「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）（第二階段）案」、107年6月12日公告實施「變更高雄市主要計畫（三民區）部分墳墓用地為殯儀館專用區案」變更調整，本次第三階段依據高雄市都市計畫委員會第25次會議決議完成停車場用地定位及相關檢討資料分析，並提出規劃方案。

（二）與本計畫之關聯性

（灣子內地區）細部計畫為高雄市都市發展程度較高地區之一，以住宅區所佔比例較高，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）（第三階段）為本次計畫區現行之都市計畫內容。

五、高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫（高雄市政府捷運工程局，民國 80 年）

（一）計畫內容

紅線自沿海路至橋頭，長 28.3 公里，其中 19.8 公里路段為地下興築；橘線自西子灣至高雄市大寮中庄，長 14.4 公里，全程為地下興築。紅橘兩線長度共約 42.7 公里，並設有 38 個車站，均採傳統鋼輪鋼軌式之高運量捷運系統。高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線已於民國 97 年 9 月完工通車。

（二）與本計畫之關聯性

高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網於完工通車後，已大幅提昇高雄市之大眾運輸系統運輸效能，並有效串聯高雄市區生活空間及各活動據點。而橘線之 010 站所在區位，緊鄰高雄重要發展機能區位，010 站開發將對於本其周邊商業服務水準之提升助益頗大。

肆、現行都市計畫

一、歷年都市計畫變更歷程

本計畫位於高雄市(灣子內地區)細部計畫區範圍，係於民國 60 年 9 月 20 日公告發布實施「高市灣子內與凹子底等地區主要計畫」，後續進行通盤檢討，於民國 64 年 5 月 8 日公告發布實施「本市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討」；另於民國 66 年 6 月 15 日公告發布實施「本市灣子內與凹子底等地區細部計畫」，並於民國 106 年配合捷運橘線和周邊商業區發展考量，擬定細部計畫為第五種商業區、交通用地和廣場用地。

表 1 歷年都市計畫歷程一覽表

項次	案號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	00880	60/09/20	高市府建都字第 106565 號	高市灣子內與凹子底等地區主要計畫	灣子內與凹子底等地區主要計畫界定計畫範圍，包括左營區縱貫鐵路以東地區，三民區東面大半地區，鼓山區東面凹子底地區及苓雅區東北部一小部分，全部面積共 2,286 公頃。

項次	案號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
2	01110	64/05/08	高市府工都 字第 040516 號	本市灣子內與 凹子底等地區 主要計畫通盤 檢討	檢視本案實施部份縣市界線及與鳳山市都市計畫未能配合，以及本市配合公共車船管理處用地必須變更為機關用地，半屏山麓增列都市計畫範圍等等，配合實際情況予以修正，並且接受地方議會及人民陳情修改變更都市計畫事項，綜合上述仍錄成該地區主要計畫通盤檢討案。
3	01250	66/06/15	高市府工都 字第 057058 號	本市灣子內與 凹子底等地區 細部計畫	實施分期分區開發，按最佳土地利用原則分為三期開發，並訂定各區細部計畫，本計畫於此階段劃設為機關用地。
4	08240	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	依據上位及相關計畫指導，重新檢討高雄是整體發展優勢，空間架構與定位，強化區域中心都市機能，配合橘線和紅線，發展大眾運輸導向之都

項次	案號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
					市發展模式，為提升商業型態且配合捷運橘線文創軸及衛武營藝術文化中心優勢，本計畫於此階段變更為商業區。
5	08250	106/09/26	高市府都發規字第10633536902號	擬定原高雄市細部計畫(原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會)(配合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	根據主要計畫之指導需劃設變更總面積10%之公園、綠地、廣場、體育場所或兒童遊樂場用地，惟考量基地周邊已無劃設公園或綠地之需求，故於臨三多一路側劃設帶狀廣場用地(面積2,001平方公尺)，提供寬闊之人行空間，並藉此形塑三多一路整體道路意象，同時可作為商業區疏散避難之空間。本計畫於此階段變更為第五種商業區、交通用地和廣場用地。

資料來源：本計畫彙整。

二、現行都市計畫概述

本案屬原高雄市(灣子內地區)細部計畫區範圍，於擬定原高雄市細部計畫(原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會)(配合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(106年9月26日公告實施)劃為第五種商業區、交通用地和廣場用地，計畫面積為20,018平方公尺。

表2 現行計畫面積表

土地使用分區	面積(平方公尺)	比例(%)
第五種商業區	16,925	84.55
交通用地	1,092	5.45
廣場用地	2,001	10.00
合計	20,018	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

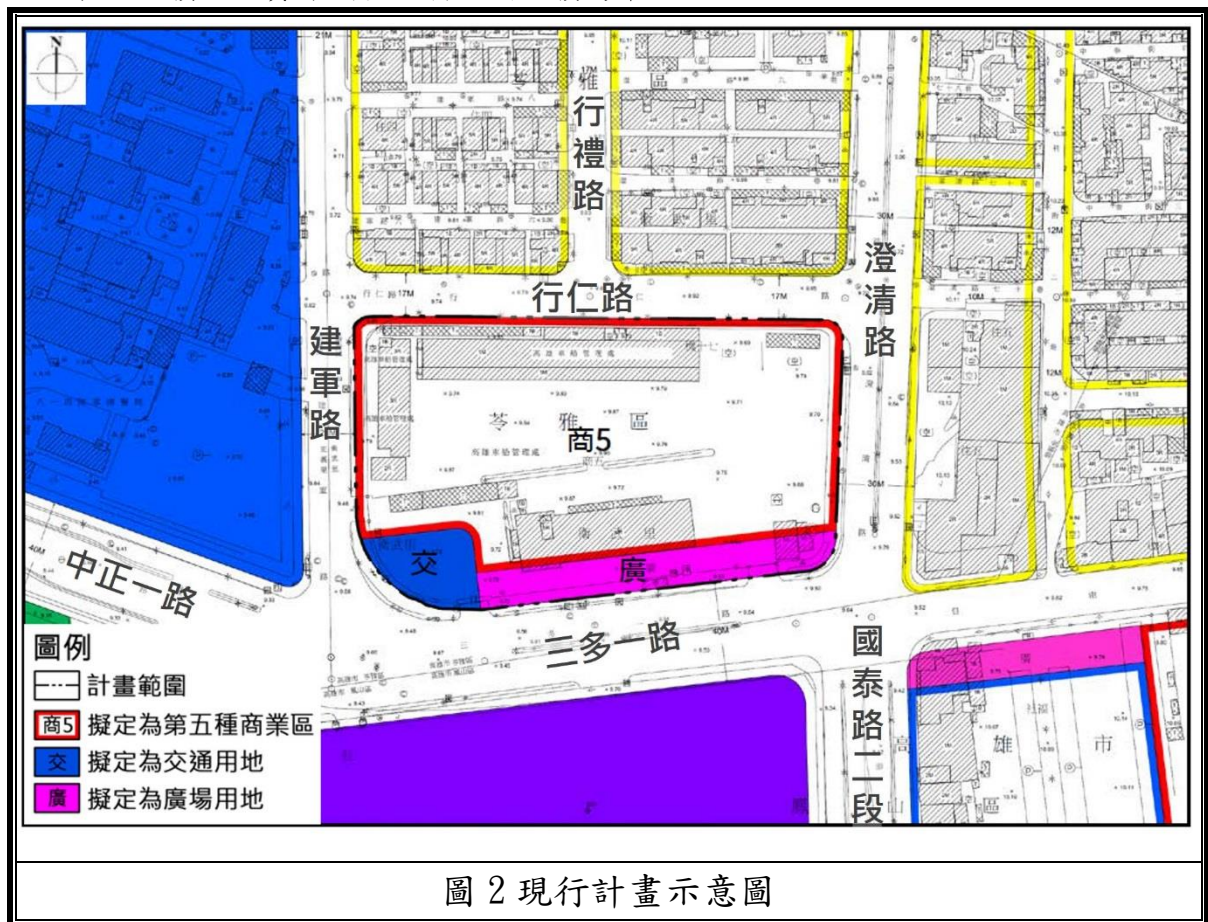


圖2 現行計畫示意圖

資料來源：106.09 擬定原高雄市細部計畫(原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會)(配合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。

三、發展定位與策略

(一) 文創設計旅館

設計旅館 (DesignHotel) 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。

(二) 捷運創意商場

高雄捷運通車後，高捷公司將橘線定位為「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 (TransitMall) 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。

(三) 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。

四、空間規劃構想

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。

(一) 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。

(二) 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，並接續捷運站之出入口。建議於計畫區西南側規劃設置自行車租賃站一處，提倡低碳運具及轉運使用。



圖 3 原公車處建軍站人行、停車及公車動線規劃構想示意圖

資料來源：106.09 擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合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。

(三) 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。

五、現行土地使用分區管制內容(針對原建軍站 010 站)

原公車處金獅湖站及建軍站係屬原高雄市（灣子內地區）範圍，本計畫範圍土地使用分區管制除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：

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 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，如下表 3，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

表 3 特殊管制使用分區內容列表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)
廣場用地	10	10

第 3 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，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。(詳圖 4)。本計畫第五種商業區應自基地境界線退縮 5 公尺以上建築。



第 4 條 本計畫區交通用地主要供捷運、轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用。

第 5 條 本計畫區交通用地除必要設施使用外，另得作為下列項目使用：

- (1) 批發業 (F1)。
- (2) 零售業 (F2)。
- (3) 綜合零售業 (F3)。
- (4) 餐飲業 (F5)。
- (5) 文化、運動、休閒及其他服務業 (J)。
- (6) 金融、保險及不動產業 (H)。
- (7) 廣告業 (I4)。
- (8) 設計業 (I5)。

第 6 條 為提供優質公共運輸服務，本計畫區兒童遊樂場用地、廣場用地等公共設施興闢時，得依公車路線需求設置公車站點及候車亭等設施，以利人行及公共運輸之接駁服務，其設置位置及範圍應經交通主管機關確認。

伍、土地使用及交通運輸現況

一、土地使用現況

原細部計畫範圍內建軍站，面積約 2 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（010）5 號出入口，詳圖 5 所示。



圖 5 土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

二、土地權屬

本計畫範圍皆為公有土地，共 3 筆地號，土地權屬情形詳見表 4 及圖 6。

表 4 計畫範圍地籍表

地段	地號	面積（平方公尺）	權屬
衛武段	81	16,923	市有
衛武段	81-1	1,092	市有
衛武段	81-2	2,003	市有
合計		20,018	--

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

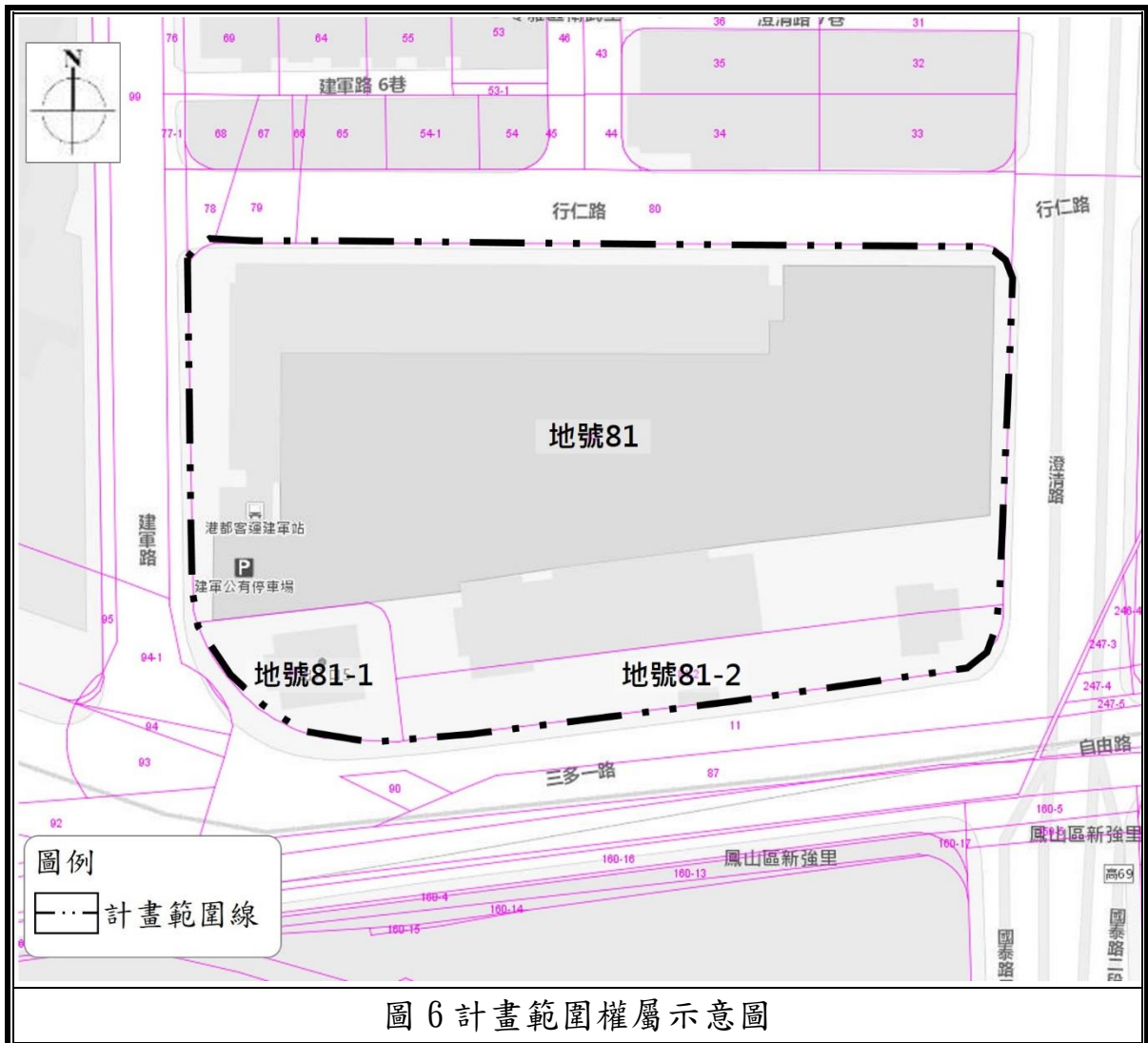


圖 6 計畫範圍權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製。

三、交通運輸現況

(一) 周邊交通系統

1. 道路系統現況

(1) 主要道路

A. 中正一路

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往西 3 快車道及 1 混合車道，往東 1 快車道及 2 混合車道，道路二側設置 6.5-7.0 公尺人行道設施，路段二側劃設收費停車格。

B. 國泰路二段

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體快慢分隔佈設，車道配置為雙向各 2 快車道及 1 慢車道，道路二側規劃寬度 3.5-5.0 公尺人行道設施，路段二側劃設收費停車格。

C. 澄清路

緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 快車道、1 混合車道及 1 慢車道，道路二側規劃寬度 3.0-5.0 公尺人行道設施，路段二側劃設收費停車格。

D. 三多一路

緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度 25 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 2 快車道及 1 混合車道，道路二側規劃寬度 3.0-5.0 公尺人行道設施，路段二側劃設紅線管制停車。

(2) 次要道路

A. 建軍路

緊鄰基地西側，計畫範圍內道路寬度 21 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃寬度 3.0-5.0 公尺人行道設施，路段二側劃設收費停車格。

B. 自由路

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 20 公尺，採中

中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側規劃寬度 2.5-3.5 公尺人行道設施，路段二側劃設紅線管制停車。

C. 行仁路

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 17 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路南側規劃寬度 2.5-3.5 公尺人行道設施；道路北側無人行道設施，路段南側劃設收費停車格；路段北側無停車管制。

表 5 本案基地周邊道路停車格概況彙整表

道路名稱	區位	道路寬度	速限	車道分配	分隔型態	人行道寬度	停車管制	
中正一路	福南三巷 —建軍路	40	50 或 50 以下	往西	3 快 1 混	中央實體	6.5-7.0	收費停車格
				往東	1 快 2 混			
國泰路二段	三多一路 —南京路	40		2 快 1 慢	中央實體 及快慢分隔	3.5-5.0	收費停車格	
澄清路	建國一路 —三多一路	30		1 快 1 混 1 慢	中央實體	3.0-5.0	收費停車格	
三多一路	武慶三路 —國泰路二段	25		2 快 1 混	中央實體	3.0-5.0	紅線管制停車	
建軍路	建國一路 —三多一路	21		2 混	中央標線	3.0-5.0	收費停車格	
自由路	澄清路 —裕昌街	20		2 混	中央標線	2.5-3.5	紅線管制停車	
行仁路	建軍路 —澄清路	17	1 混	中央標線	南側	2.5-3.5	南側	收費停車格
					北側	—	北側	無管制停車

註：1. 「快」為快車道、「混」為混合車道、「慢」為慢車道。2. 速限單位為 KPH；寬度單位為公尺。3. 本案調查彙整。



資料來源：本計畫繪製。

(二) 停車場現況

本案基地周邊共有 5 處路外停車場，有關停車場概況及相關停車場位置，分別如下列表、圖所示。

表 6 本案基地周邊停車場概況彙整表

停車場名稱		汽車位(席)	機車位(席)	收費
1	鳳山行政中心	318	198	15 元/0.5h 12h 最高 150 元
2	Times 高雄鳳山中山澄清停車場	85	—	30 元/0.5h 24h 最高 240 元
3	澄清中山西停車場	65	—	15 元/0.5h

停車場名稱		汽車位(席)	機車位(席)	收費
4	國軍高雄總醫院附設民眾診療服務處收費停車場	128	164	15 元/0.5h 1,900 元/月
5	衛武營國家藝術文化中心地下停車場	716	—	20 元/0.5h 24h 最高 300 元
合計		1,143	518	—

資料來源：本案彙整



資料來源：本計畫繪製。

(三) 公車系統現況

經本案實際調查，現況基地周邊 500 公尺範圍內共計有 15 處公車站，主要分佈於中正一路、三多一路、中山西路、建軍一路及光復路二段等。其中距離基地最近之公車站位為「行仁路」站及「建軍站(捷運衛武營站)」站，現況共有 32 條公車路線行經。有關基地周邊公車站位分佈及基地周邊大眾運輸站位，分別如下列表、圖所示。

表 7 本案基地周邊公車系統概況表

道路	站牌名稱	公車路線
中正一路	中正高中	50 五福幹線、248、8505、E09 例假日不經義大醫院、E09 延駛例假日不經義大醫院、紅 22
	國軍高雄總醫院(捷運衛武營站)	50 五福幹線、248、8505、E09 例假日不經義大醫院、E09 延駛例假日不經義大醫院、紅 22
三多一路	衛武營都會公園	52、70A 三多幹線、70A 三多幹線返程延駛憲兵隊、70B 三多幹線繞駛鎮州路、70B 三多幹線繞駛鎮州路返程延駛憲兵隊、70D 三多幹線延駛仁美
	衛武營國家藝術文化中心(三多路)	52、70A 三多幹線、70A 三多幹線返程延駛憲兵隊、70B 三多幹線繞駛鎮州路、70B 三多幹線繞駛鎮州路返程延駛憲兵隊、70D 三多幹線延駛仁美
	建軍站(捷運衛武營站)	50 五福幹線、52、53A、53B、70A 三多幹線、70A 三多幹線返程延駛憲兵隊、70B 三多幹線繞駛鎮州路、70B 三多幹線繞駛鎮州路返程延駛憲兵隊、70D 三多幹線延駛仁美、73、87、88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、248、8001、橋 7A、橋 7A 延駛大樹、橋 7B、橋 7B 延、橋 8、橋 10A 公車式小黃、橋 10B 公車式小黃、橋 11A、橋 11A 繞輔英科大、橋 11B、紅 21、紅 22、黃 2A、黃 2A 繞圓山飯店、黃 2B 返程僅至前鎮高中、黃 2C 返程至小港站
自由路	自由路(被服廠)	88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、8001、橋 7A、橋 7A 延駛大樹、橋 7B、橋 7B 延、橋 11B、橋 11B 繞輔英科大
	捷運鳳山山西站(自由路)	88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、8001、橋 11B、橋 11B 繞輔英科大
中山西路	鳳山行政中心(中山西路)	88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、8001、橋 7A、橋 7A 大樹發車、橋 7A 延駛大樹、橋 7B、橋 7B 延、橋 8、橋 11A、橋 11A 繞輔英科大、橋 11B
	鳳山高中	8006、8010、8041A、8041B、8041C、8049、橋 11A、橋 11A 繞輔英科大
光復路二	鳳山行政中心(光復路)	紅 21

道路 段	站牌名稱	公車路線
	婦幼館	8048、8504、橘 7A、橘 7A 大樹發車、橘 7A 延駛大樹、橘 7B、橘 7B 延
建軍一路	建軍路口	53A、53B、73、88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、8010、8504
澄清路	衛武社區	30、70A 三多幹線、70A 三多幹線返程延駛憲兵隊、70B 三多幹線繞駛鎮州路、70B 三多幹線繞駛鎮州路返程延駛憲兵隊、70D 三多幹線延駛仁美、88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、8504、橘 8、橘 10A 公車式小黃、橘 10B 公車式小黃、橘 11A、橘 11A 繞輔英科大、橘 11B
建軍路	國軍高雄總醫院	53A、53B、73、8504、橘 7A、橘 7A 大樹發車、橘 7A 延駛大樹、橘 7B、橘 7B 延、橘 8、紅 21、黃 2A、黃 2A 繞圓山飯店、黃 2B 返程僅至前鎮高中、黃 2C 返程至小港站
行仁路	行仁路	88 建國幹線、88 建國幹線延駛黃埔公園、8504

資料來源：本案彙整

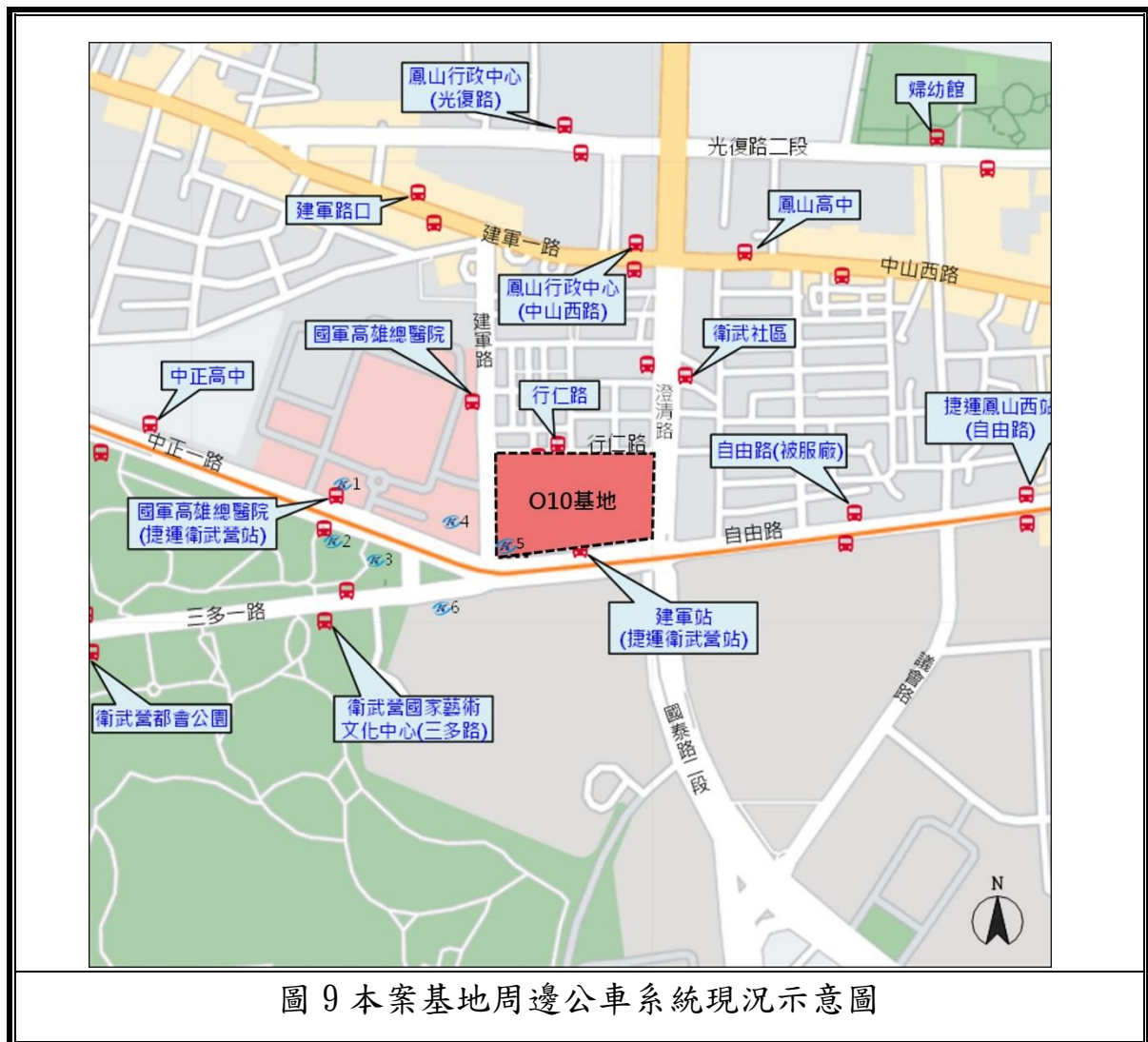


圖 9 本案基地周邊公車系統現況示意圖

資料來源：本計畫繪製。

陸、規劃構想

本次變更仍依循原 106 年主要計畫之規劃定位和擬定細部計畫之土地使用內容為主，僅針對土地使用整體開發利用和為鼓勵大眾搭乘大眾運輸系統以減少私有運具之使用之目標進行部分內容調整。

一、促進大眾運輸導向發展，提升捷運周邊土地使用效益

緊鄰中正一路且位於高雄橘線發展軸帶上，010 車站位處高雄捷運橘線之重要交通樞紐，具商業發展潛力，考量整體街廓規劃使用，並活化市有土地及提升公有資產價值，促進發展周邊商業機構相互補足與配合，以健全周邊商辦使用機能與強度。

二、基地為橘線和黃線交會站、為更有效提升大眾運輸搭乘率及減少私有運具之使用，調整土地使用管制內容。

為提升高雄市府大眾運輸導向發展，市府刻正規劃捷運黃線(111 年 3 月 21 日黃線綜合規劃報告已獲行政院核定)，010 車站與 Y18 站規劃地下通道系統，以提升捷運周邊土地使用效益，服務居民及場站旅客，提高使用者之便利、舒適及多樣性，提升大眾運輸服務之效能，進而發展高效且可持續發展的都市發展形態與土地利用模式，本次計畫將第五種商業區、交通用地和廣場用地得整體規劃設計開發，並調整土地使用管制內容，載明相關停車位減設之規定。



圖 10 010 站與 Y18 站地下連通道系統示意圖

資料來源：111.04 高雄捷運 010/Y18 衛武營站土地開發案招商說明會。

註：實際內容以後續計畫公告文件為準。

柒、實質變更內容

本次變更係配合高雄市大眾捷運系統橘線 010 站土地開發案，為鼓勵民眾多使用大眾運輸工具，故重新檢討現行停車空間設置之合宜性，故新增條文第 7 條，調整之土地使用分區管制要點對照詳下表所示。

表 8 土地使用分區管制要點變更前後對照表

變更前	變更後	變更理由						
原公車處金獅湖站及建軍站係屬原高雄市（灣子內地區）範圍，本計畫範圍土地使用分區管制除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：	維持原計畫	---						
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。	維持原計畫	---						
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，如下表，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。	維持原計畫	---						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>廣場用地</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	廣場用地	10	10		
使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)						
廣場用地	10	10						
第 3 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，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬。	維持原計畫	---						
第 4 條 本計畫區交通用地主要供捷運、轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用。	維持原計畫	---						
第 5 條 本計畫區交通用地除必要設施使用外，另得作為下列項目使用： (1) 批發業 (F1)。 (2) 零售業 (F2)。	維持原計畫	---						

變更前	變更後	變更理由
(3) 綜合零售業 (F3)。 (4) 餐飲業 (F5)。 (5) 文化、運動、休閒及其他服務業 (J)。 (6) 金融、保險及不動產業 (H)。 (7) 廣告業 (I4)。 (8) 設計業 (I5)。		
第 6 條 為提供優質公共運輸服務，本計畫區兒童遊樂場用地、廣場用地等公共設施興闢時，得依公車路線需求設置公車站點及候車亭等設施，以利人行及公共運輸之接駁服務，其設置位置及範圍應經交通主管機關確認。	維持原計畫	--
--	第 7 條 配合高雄捷運 010 站周邊土地整體使用， <u>考量基地位於大眾運輸場站與後續招商規劃，本計畫區(商業區、交通用地、廣場用地)得整體規劃設計開發，且法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。</u>	1. 為辦理本市大眾捷運橘線 010 站/黃線 Y18 站聯合開發，整合出入口及原建軍站之土地開發利用，提高土地利用之綜效，爰配合敘明得整體規劃設計之文字，以利後續招商規劃執行。 2. 考量基地周邊停車供給尚可滿足，並基於 TOD 大眾運輸發展導向之核心發展理念，鼓勵大眾運具之使用，爰配合本市其他捷運聯合開發案例，載明相關停車位減設之規定。

附錄一、簽准個案變更核可文件

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：捷運工程局開發路權科

承辦人：陳宇新

電話：07-3368333分機5104

傳真：07-3314366

電子信箱：cyh1148@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國111年6月23日

發文字號：高市府捷開字第11131016500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

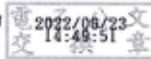
附件：如主旨

主旨：檢送本市都市計畫（灣子內地區）細部計畫配合高雄捷運010站土地開發變更細部計畫書乙份，請查照。

說明：本案依據都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理，業於111年6月13日核准辦理個案變更，請續辦都市計畫變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府捷運工程局



附錄二、「高雄市大眾捷運系統橘線 010 站土地開發案」
徵求投資人公告

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國111年3月30日

發文字號：高市府捷開字第11130488202號

附件：



主旨：公告徵求「高雄市大眾捷運系統橘線O10站土地開發案」投資人

依據：大眾捷運系統土地開發辦法第14條

公告事項：

- 一、旨案招商文件公告期間自111年3月30日起至111年8月30日止，公告期間內於本府捷運工程局網站 (<https://mtbu.kcg.gov.tw/>)，點選「聯開專辦」→開發公告事項→本局開發基地→本公告案名項下開放下載。
- 二、有意申請投資者應於111年8月30日前提送申請書件、保證金及開發建議書，詳細規定請參閱招商文件。
- 三、申請人申請前務必詳細閱讀旨案之招商文件及其附件，如有任何問題請於釋疑期限前提出，否則視為已瞭解參與本開發案之風險及義務。
- 四、如有任何疑問，歡迎逕洽本府捷運工程局（地址：高雄市苓雅區四維三路2號10樓，承辦人：陳宇新，電話：07-3368333#5104）

市長 陳其邁

附錄三、高雄市都市計畫委員會第 105 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 111 年 8 月 31 日第 105 次會議紀錄

一、時間：111年8月31日（星期三）下午3時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、胡委員太山、賴委員碧瑩、陳委員啓仁、史委員茂樟、詹委員達穎、丁委員澈士、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(蔡耀古代)、趙委員子元(請假)、鄭委員泰昇(請假)、鄭委員安廷(請假)、黃委員偉茹(請假)、盧委員圓華(請假)、張委員淑貞(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部政治作戰局	(未出席)
國防部軍備局(南部工營處)	郭瓊蓮
交通部鐵道局	蕭子茗
財政部國有財產署南區分署	(未出席)
高雄市政府交通局	劉力銘
高雄市政府運動發展局	王耀弘
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、黃俊翰、 李桂榛、陳宇新
高雄市政府農業局	梁銘憲、莊凱勳、 蘇瑋竣
高雄市政府工務局(建管處)	林煒程、吳薇儀
高雄市政府工務局新建工程處	陳明軒、傅俊榮、

高雄市政府工務局養護工程處
高雄市左營區屏山國民小學
高雄市政府都市發展局

何偉智、黃政翰
李政穎
鍾敏鈺
王屯電、唐一凡、
薛淵仁、曾思凱、
陳智帆、李季持、
翁薇謹、陳秀凌、
陳惠美、余政澤、
、陳映融

(二)高雄市議會：

市議員李雅芬服務處

秦鴻志

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、報告案件：

第一案：補充修正第 104 次會議有關變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)(廣停用地、轉運專用區為商業區)案決議

決議：

為確保左營高鐵站西側廣停用地及轉運專用區變更為商業區後，仍能維持原有停車功能，並載明都市計畫管制事項，以利後續執行，同意照本次提會報告內容(如附表一)，補充修正前次會議決議。

七、審議案件：

第一案：變更原高雄市主要計畫(左營區)部分住宅區、機關用地、學校用地、體育場用地為道路用地(配合左營區翠華路(明潭路至世運大道)拓寬工程)案

決 議：

- (一)為因應半導體 S 廊帶發展及高煉廠轉型為楠梓產業園區等建設計畫，引入大量人口衍生之交通衝擊，辦理南北向主要道路翠華路之拓寬(由明潭路至左營大路間路段)具必要性及急迫性。
- (二)考量翠華路除明潭路至左營大路間之路段現為 30 公尺外，其餘均為 40 公尺寬之都市計畫道路，為提升該瓶頸路段道路容量與服務水準，因應地方產業發展及聯外交通需求，本案同意照公展草案通過，該路段由 30 公尺拓寬變更為 40 公尺，以符合未來北高雄發展需求。
- (三)都市計畫書修正部分
 1. 柴、實施進度與經費章節涉及國有地撥用，請載明應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
 2. 簡報內道路現況及規劃斷面圖，請加註係為示意圖，並納入計畫書附件供參。
 3. 部分文字誤繕或缺漏授權都發局檢視。

第二案：變更原高雄市主要計畫(苓雅區)部分體育場用地(體
2)為捷運開發區(配合高雄捷運 09 站土地開發)案、
擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)捷運
開發區細部計畫(配合高雄捷運 09 站土地開發)案

決 議：

- (一)為促進大眾運輸導向發展，提高中正運動場園區提供市民使用之效益，及透過聯合開發挹注捷運建設經費，原則同意本案主要計畫將體育場用地變更為捷運開發區，並擬定細部計畫。
- (二)本案業經召開專案小組會議討論，並作成建議意見，為

兼顧開發效益及減輕交通衝擊，同意照本次提會簡報下列內容通過，餘依專案小組建議意見(詳附錄一)辦理。

1. 開發強度：

為減輕本案開發量體造成之環境衝擊，捷運開發區容積率由公展草案840%調降為630%，變更負擔回饋比例為54.93%，且至少劃設不低於40%之公共設施用地；其餘不足部分准照都市計畫法第27-1條規定以捐贈可建築用地、樓地板面積或代金等方式辦理。

2. 規劃配置：

(1)為紓解開發壓力，並提供周邊民眾休憩空間，基地西南側規劃為公園用地，未來並得視需要依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，於地下設置出流管制相關滯洪設施及必要之公共停車場。

(2)基地東側為整體視覺景觀及提供開放空間，劃設6公尺綠地用地。

(3)基地南側10公尺綠地用地兼道路用地修正為園道用地。

附帶建議：

另就細部計畫修正涉及各單位應辦理之事項，請市府儘速召開相關會議分工處理。

【附錄一】專案小組建議意見：

請提案單位捷運局就與會委員及相關單位所提下列意見，補充資料回應說明及修正內容後，本案提大會審議。

(一)請補充說明本案體育場用地是否仍有使用需求？並說明變更範圍係如何劃定？以加強用地變更之必要性、公益性及合理性論述。

(二)請補充說明本案容積量體(840%)開發對周邊交通(含進出動線、停車空間、道路服務水準等)之影響，提出相關交

通改善配套措施，並就不同的容積開發強度對財務及交通效果進行量化模擬分析，以說明開發強度之合理性及適宜性。

- (三)本案變更範圍內輔仁路建議拓寬規劃為 20 公尺，另為車行順暢，請再就輔仁路及綠地用地兼道路用地路型調整為曲線規劃。
- (四)請補充說明本案出流管制規劃目前辦理情形，是否影響未來基地規劃配置？
- (五)請於計畫書主要計畫實施進度及經費、細部計畫事業及財務計畫，說明綠兼道、綠地及道路如何開闢，另細部計畫內應說明居住密度、容納人口、道路系統及地區性公共設施用地等。另計畫書內誤繕內容(如細部計畫書第 7 頁表 1 內「檢室」應修正為「檢視」、第 15 頁輔仁路之道路寬度等)，請釐清修正。

第三案：變更高雄市主要計畫道路用地為批發市場用地(配合高雄果菜批發市場重建)案

決 議：

- (一)高雄果菜批發市場建物及設備老舊，皆已使用超過 40 餘年，且隨著交易量變大，早已不敷使用，亟需原地拆除重建。因批發市場有較高的平面運作特性，用地受限於計畫道路分割，無法滿足未來重建市場需求，爰同意本案將道路用地變更為批發市場用地。
- (二)本案同意照公展草案通過，取消穿越市場之都市計畫道路，但必須維持基地內現有通路供公眾通行使用。
- (三)都市計畫書修正部分
 - 1. 第四章涉及建蔽率檢討呈現方式未符法令規定，請予以檢討修正；未來逕流應規劃排入基地內北側滯洪池，另

刪除本案設置於筏式基礎內設置雨水貯集滯洪設施之規劃。

2. 第六章實施進度與經費有關國有地土地取得方式如係租用，請增列一欄其他予以載明。

第四案：變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合高雄捷運010站土地開發）土地使用分區管制案

決議：

本案基地位於衛武營國家藝術中心、衛武營都會公園旁，毗鄰捷運橘線010站、黃線Y18站，極具聯合開發潛力，為提高土地利用效益及鼓勵民眾搭乘使用大眾運輸工具，同意比照市都委會已審議通過之捷運橘線04站、013站及黃線Y15站土地使用管制規定，增列法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十，本案照公展草案通過。

八、散會：下午5時10分