

變更高雄市都市計畫（灣子內地區）
細部計畫（停車場用地（停21）
土地使用管制要點）案
計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國112年8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（停車場用地（停21）土地使用管制要點）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4款	
辦 理 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府交通局	
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 展 開 覽	112年4月26日起至112年5月29日，共計30日（刊登於112年4月26日至4月28日自由日報、台灣新新聞報）
	公 說 明 會	112年5月18日下午2時30分假高雄市三民區公所五樓會議室
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	112年5月31日高雄市都市計畫委員會第113次會議：「修正通過。」

目 錄

壹、緒論

- 一、計畫緣起..... 1-01
- 二、法令依據..... 1-01
- 三、計畫區位、範圍及面積..... 1-02

貳、都市計畫概述

- 一、歷次都市計畫概述..... 2-01
- 二、現行都市計畫概述..... 2-02
- 三、上位及相關建設計畫..... 2-06

參、實質發展現況

- 一、自然環境..... 3-01
- 二、社會經濟環境調查..... 3-04
- 三、周邊土地使用發展現況..... 3-07
- 四、周邊公共設施用地發展現況..... 3-08
- 五、土地權屬分析..... 3-10
- 六、周邊交通及停車供給分析..... 3-11

肆、規劃構想

- 一、發展構想..... 4-01
- 二、相關案例..... 4-02

伍、變更內容

- 一、變更原則..... 5-01
- 二、變更內容..... 5-01
- 三、變更後實質計畫..... 5-08

陸、事業及財務計畫 6-01

附錄一 同意變更文件

附錄二 高雄市都市計畫委員會第 113 次會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	變更位置示意圖	1-02
圖 2-2-1	高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫現行計畫示意圖	2-04
圖 3-1-1	侵臺颱風路徑圖	3-02
圖 3-2-1	歷年人口數統計分析圖	3-04
圖 3-3-1	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖	3-07
圖 3-4-1	計畫範圍周邊 500 公尺內公共設施用地分布示意圖	3-09
圖 3-5-1	土地權屬分布示意圖	3-10
圖 3-6-1	計畫範圍周邊路段平日晨峰服務水準示意圖	3-13
圖 3-6-2	計畫範圍停車現況	3-13
圖 3-6-3	本計畫範圍半徑 500 公尺範圍內停車場分布示意圖	3-14
圖 4-2-1	停 35 用地及停 5 用地規劃構想示意圖	4-02
圖 5-3-1	灣子內地區特殊管制分區分布位置示意圖	5-06
圖 5-3-2	農 27、農 28 地區退縮規定示意圖	5-08

表目錄

表 2-1-1	歷年都市計畫檢討、變更綜理表	2-01
表 2-2-1	「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場土地使用一覽表 ..	2-03
表 2-2-2	高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫現行土地使用計畫綜整表 ..	2-05
表 3-2-1	歷年人口數、戶數統計分析表	3-04
表 3-2-2	各年齡結構統計表	3-05
表 3-2-3	灣子內地區所屬之行政區工商業場所單位員工數概況表	3-06
表 3-4-1	計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地開闢情形綜理表	3-09
表 3-5-1	土地清冊綜理表	3-10
表 3-6-1	道路服務水準評估標準表	3-11
表 3-6-2	本計畫範圍周邊路段平日服務水準彙整表	3-12
表 3-6-3	本計畫範圍周邊路段假日服務水準彙整表	3-12
表 3-6-4	本計畫範圍半徑 500 公尺範圍內停車場使用率綜理表	3-14
表 3-6-5	本計畫範圍開發後周邊路段平日服務水準彙整表	3-15
表 3-6-6	本計畫範圍開發後周邊路段假日服務水準彙整表	3-15
表 4-1-1	預期引入行業一覽表	4-01
表 5-2-1	實質變更內容綜理表	5-01

壹、緒論

一、計畫緣起

本計畫位於「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫」內，依「高雄市國土計畫」之指導，未來本市應針對既有閒置及低度利用之公共設施用地進行檢討，需綜合考量地方使用需求，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做多目標使用。另依據「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）」內容，本計畫屬主要計畫住宅區，細部計畫已作公共設施使用，變更用途以增加公共設施多元使用。

依據灣子內地區細部計畫內容，本計畫區以「經貿休閒生活城」為其發展定位，營造「都會金融商貿生活新核心」，為一兼具居住與商業機能之住宅社區。隨地方發展迅速，應進行計畫區鄰里性公共設施配置規劃，取得各項都市發展所需之公共設施用地，並綜合考量計畫區內各項建設與活動特性，進行既有公共設施之檢討變更，以提升鄰里公共設施之服務效益。

經檢視三民區澄清段二小段151、151-1、152、152-1、152-2、153地號土地，周邊多為住宅社區使用，為配合市政重大政策多元運用公共設施資產，停車場用地有必要加速開發並引入民間參與公共建設，以擷節政府預算並提高營運效率及公共設施利用效能，且提供鄰里型商業、停車及安全開放空間。因此高雄市政府預計將停車場用地開闢為立體化使用，並同步檢討提升附屬事業使用之樓地板上限，以強化公共設施用地服務機能，提升整體發展。

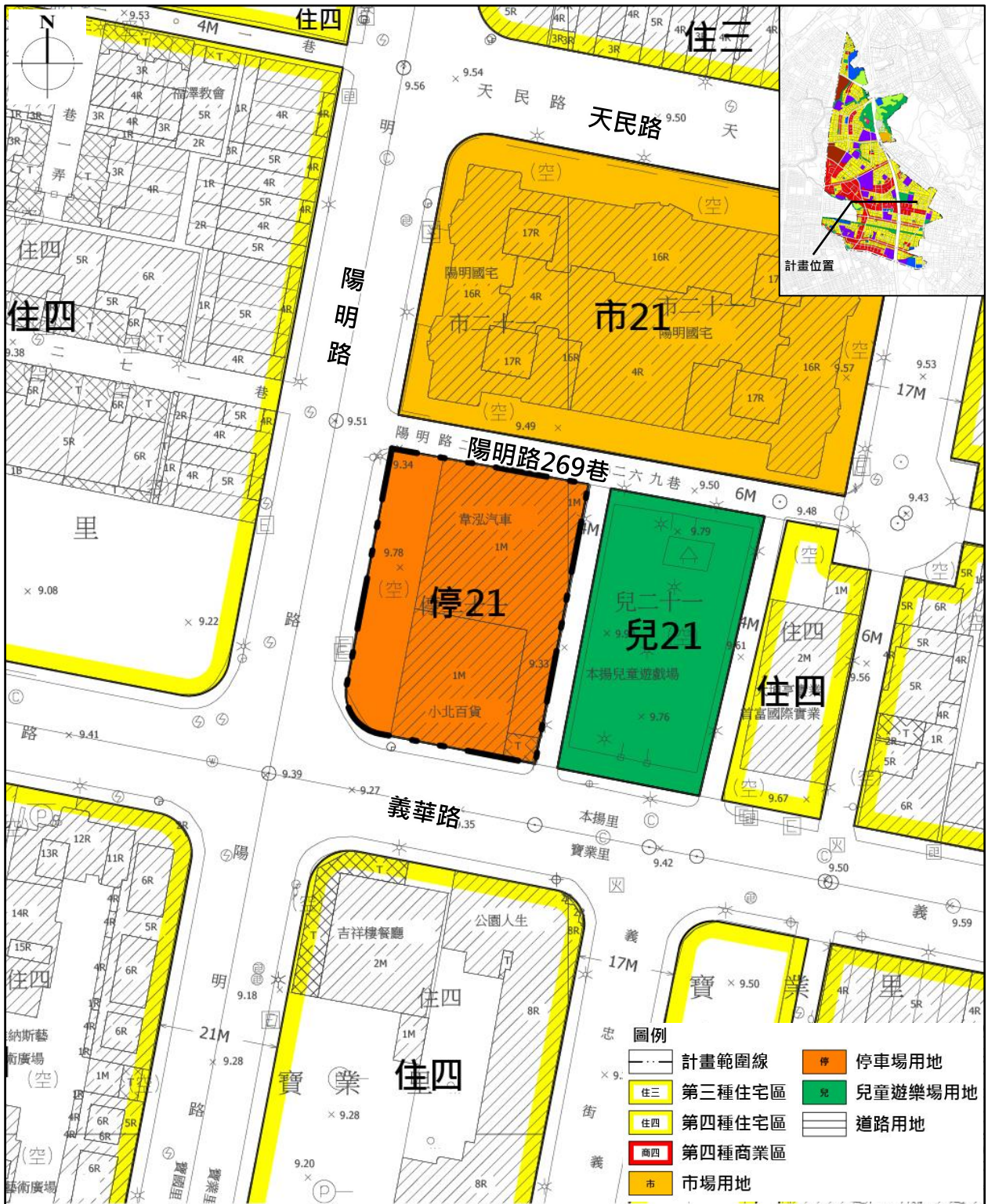
爰此，為健全本市公共設施用地使用策略及提升使用效能，以既有公共設施附屬事業利用之彈性，積極發展地方建設，期能透過都市計畫變更程序，落實路外為主、路邊為輔之停車政策，推動路外停車場立體化興建，導入科技化及智慧化技術，以提升優質停車環境暨完善停車空間，妥善管理停車秩序，吸引民間廠商進駐投資，促進土地利用及停車經營服務品質。本計畫將透過都市計畫變更及檢討土地使用管制要點，增加停車場多元使用。本案業經111年6月22日簽奉本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更。

二、法令依據

都市計畫法第27條第1項第4款。（詳附錄一）

三、計畫區位、範圍及面積

本次變更土地位於高雄市三民區義華路及陽明路口東側地區，計畫範圍為包括「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫」範圍內之停21用地，面積約為0.1730公頃，變更位置如圖1-3-1所示。



貳、都市計畫概述

一、歷次都市計畫概述

本計畫位於高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫範圍內，高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫係於民國60年與凹子底地區合併發布公告實施主要計畫，分別於民國64年辦理「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討」、民國66年辦理「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」、民國86年辦理「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案」、民國95年辦理「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，並於民國103年至107年辦理「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）案」。有關本計畫都市計畫變更歷程詳如表2-1-1所示。

以下說明本計畫原屬灣子內與凹子底等地區細部計畫及擬定後之灣子內地區細部計畫通盤檢討辦理歷程，其公告實施、日期文號及名稱說明如表2-1-1所示。

表 2-1-1 歷年都市計畫檢討、變更綜理表

項次	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	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	主要計畫劃設為住宅區。
2	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	主要計畫維持原分區。
3	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	細部計畫劃設為停車場用地。
4	86.08.12	高市府工都字第17364號	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	細部計畫維持原分區。
5	95.02.27	高市府都二字第0950009999號	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	細部計畫維持原分區。
6	103.10.30	高市府都發規字第10335171502號	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	細部計畫維持原分區。
7	106.12.04	高市都發規字第10634540402號	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	細部計畫維持原分區。
8	107.10.02	高市府都發規字第10733572502號	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	細部計畫維持原分區。

註：以上表格內容僅供參考，實際情形依公告內容為準。

二、現行都市計畫概述

以下內容係摘要「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」、「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案」現行計畫及停車場用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定。

（一）計畫年期與人口

計畫年期為民國125年，計畫人口為260,000人。

（二）計畫範圍及面積

本計畫區範圍東側為國道1號（中山高速公路），西界與台1線省道（民族路）為鄰，北側以高雄市左營區為界，南側以前金、新興、苓雅細部計畫區為界，總面積約1,275.56公頃。

（三）土地使用計畫

土地使用計畫劃設住宅區、商業區、特定商業專用區、工業區、農業區、文教區、保存區、旅館別墅區、葬儀業區、宗教專用區及殯儀館專用區等，詳圖2-2-1及表2-2-1。

（四）公共設施計畫

公共設施計畫劃設機關用地、學校用地、公園用地、體育場用地、綠地用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、市場用地、停車場用地、兒童遊樂場用地、加油站用地、醫療用地、垃圾處理場用地、殯儀館用地、墓地用地、墳墓用地、園道用地、河道用地、高速公路用地（兼供鐵路使用）、道路用地等，詳圖2-2-1及表2-2-1。

（五）道路系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統問題及考慮未來發展需求，依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為聯外幹道、主要道路、次要道路、出入道路、步道及人車共存道路等6類。

（六）土地使用分區管制

停車場用地依「都市計畫法高雄市施行細則」規定之建蔽率及容積率：

使用分區		建蔽率（%）	容積率（%）
停車場用地	平面使用	10	附屬設施20
	立體使用	80	960

依據現行土地使用管制要點第8條規定：「計畫區內公共設施用地及公用事業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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺（旅館別墅區旁之停36用地，圍牆需自道路境界線至少退縮4公尺）。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。」，故本計畫申請建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築。

(七) 其他

依據現行管制要點第1條規定：「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。」，故本計畫得適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理，立體停車場得做多目標使用辦法說明如下：

表 2-2-1 「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地立體多目標使用一覽表

用地類別	使用項目	准許條件	備註
停車場	一、公共使用。 二、加油（氣）站。 三、餐飲服務。 四、商場、超級市場、攤販集中場。 五、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。 六、配電場所、變電所及其必要機電設施。 七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 八、休閒運動設施。 九、旅館。 十、天然氣整壓站及遮斷設施。 十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施。 十二、地下興建資源回收站。 十三、自行車、機車租賃業。	1. 作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 應設專用出入口、樓梯及通道。 3. 高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項（電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施）、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4. 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。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積二分之一。 5. 作第三項、第四項、第九項使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6. 作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7. 天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8. 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。 9. 作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10. 作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	1. 公共使用同「零售市場用地」之使用類別。 2. 休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。 3. 攤販之使用，以安置該用地之原有攤販為限。

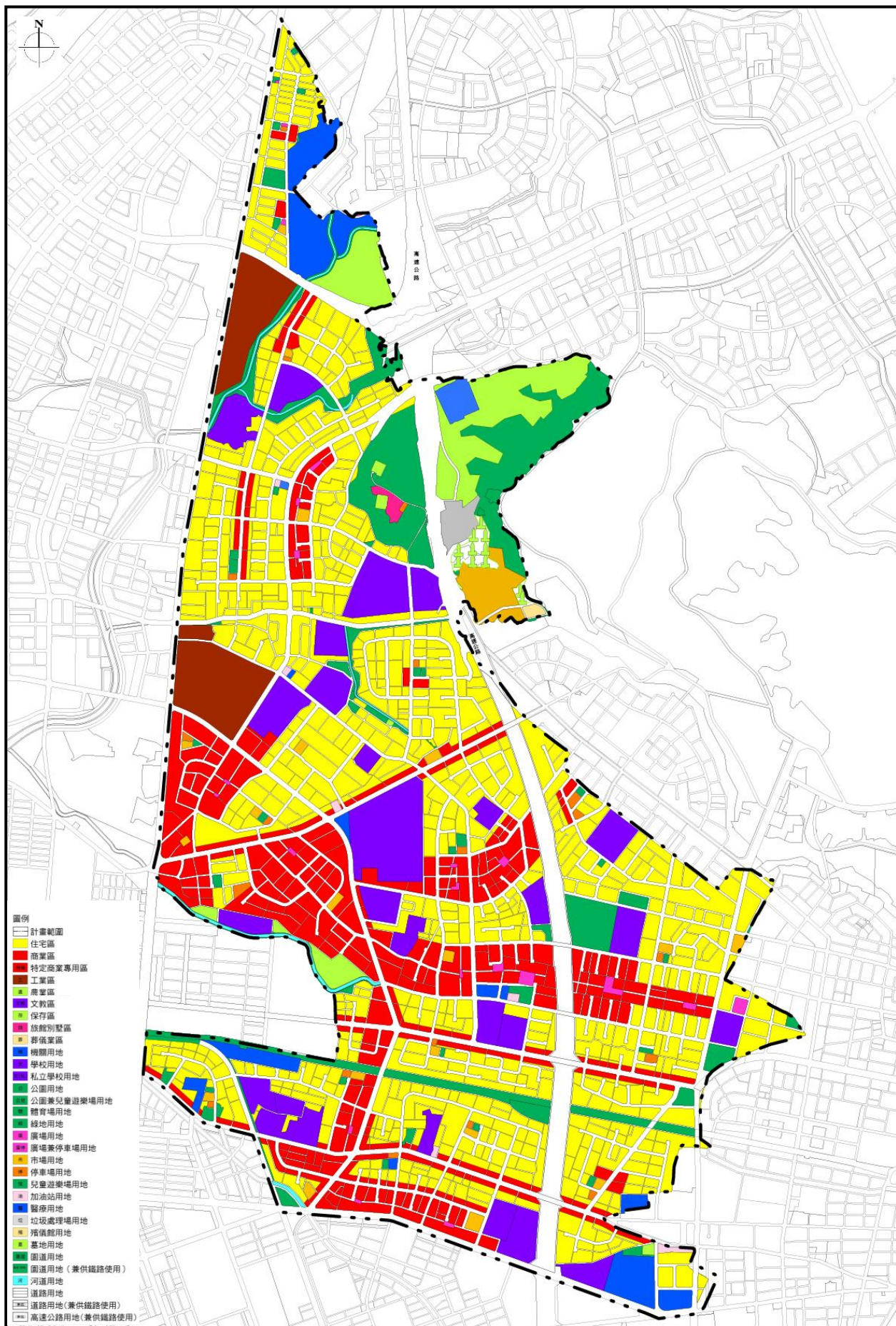


圖 2-2-1 高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫現行計畫示意圖

表 2-2-2 高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫現行土地使用計畫綜整表

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫總面積比例（%）	
土地 使用 分區	住宅區	第 2 種住宅區	13.60	1.07
		第 3 種住宅區	147.96	11.60
		第 4 種住宅區	187.46	14.69
		第 5 種住宅區	60.61	4.75
		小計	409.63	32.11
	商業區	第 2 種商業區	4.96	0.39
		第 3 種商業區	26.48	2.08
		第 4 種商業區	62.05	4.86
		第 5 種商業區	38.76	3.04
		小計	132.25	10.37
	特定商業 專用區	第 1 種特定商業專用區	0.35	0.03
		第 2 種特定商業專用區	27.43	2.15
		第 3 種特定商業專用區	14.99	1.18
		小計	42.77	3.36
	工業區		37.32	2.93
	農業區		41.61	3.26
	文教區		8.27	0.65
	保存區		1.45	0.11
	旅館別墅區		1.48	0.12
葬儀業區		0.72	0.06	
宗教專用區		0.71	0.06	
殯儀館專用區		0.43	0.03	
小計		676.45	53.06	
公共 設施 用地	機關用地	12.57	0.99	
	學校用地	91.71	7.19	
	私立學校用地	8.05	0.63	
	公園用地	70.70	5.54	
	公園用地兼供滯洪池使用	3.15	0.25	
	公園用地兼供墳墓使用	0.64	0.05	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.55	0.12	
	體育場用地	6.92	0.54	
	綠地用地	1.37	0.11	
	廣場用地	3.58	0.28	
	廣場兼停車場用地	0.78	0.06	
	市場用地	6.75	0.53	
	停車場用地	3.15	0.25	
	兒童遊樂場用地	3.52	0.28	
	加油站用地	1.66	0.13	
	醫療用地	24.18	1.90	
	交通用地	0.11	0.01	
	垃圾處理場用地	4.42	0.35	
	殯儀館用地	9.63	0.75	
	墓地用地	1.05	0.08	
	墳墓用地	2.48	0.19	
	園道用地	3.47	0.27	
	園道用地（兼供鐵路使用）	9.75	0.76	
	河道用地	6.70	0.53	
	高速公路用地（兼供鐵路使用）	0.41	0.03	
	道路用地	320.18	25.10	
	道路用地（兼供鐵路使用）	0.44	0.02	
小計	598.92	46.94		
合計		1,275.56	100.00	

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

資料來源：變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案。

三、上位及相關建設計畫

(一) 上位計畫

1. 高雄市國土計畫 (110.04)

(1) 計畫概述

高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。提出「大高雄PLUS」作為整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。計畫內容載明現況發展與預測、空間發展及成長管理計畫、氣候變遷調適計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區劃設及土地使用管制及國土復育促進地區建議事項等。

(2) 對本計畫指導

依本市國土計畫政策規劃指導，本計畫位屬產業創新廊帶，以建構機能完整之生產場域為主，另本市國土計畫指導應持續檢討既有閒置及低度利用之公共設施用地，本計畫配合本市國土計畫指導將停車場、周邊道路與地區活動有效結合，於本市發展重心區位引進公共服務資源，擴充三民地區之生活機能。

2. 行政院前瞻基礎建設計畫「改善停車問題計畫」(109.09)

(1) 計畫概述

停車友善空間係為交通部重要政策目標之一，期望可提升各地區整體環境品質，並藉由特別預算的執行，強化國家基本的停車場建設，可帶動相關產業的連動，提升國家內部經濟需求。

(2) 對本計畫指導

因應前瞻基礎建設計畫「改善停車計畫」指導，本計畫將檢討低度利用停車場，考量地方停車空間需求及評估使用效益，透過停車場多元使用，提升停車場使用效益與服務品質，帶動地方公共建設，擴大國內需求，促進國家建設發展。

3. 擴大及變更高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案(109.07)

(1) 計畫概述

高雄市主要計畫歷經民國71年底發布實施之「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」迄今，對原高雄市轄區各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作為都市發展之指導；後於民國85年11月1日發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」，考量本市商業發展類型，與配合相關重大建設計畫，進行土地使用分區檢討變更與負擔回饋比例、機制之增訂。

(2) 對本計畫指導

因應主要計畫指導，本計畫位屬都會經貿核心區，為提高土地利用效益，變更開發市區大型公有或軍方低度利用土地，考量未來產業發展與衍生之活動、

居住人口，本計畫之停車場用地應提高使用效率以促進地區生活機能之擴充，朝向宜居城市發展。

(二) 相關計畫

1. 高雄市政府交通局民國 111 年度施政計畫 (111.03)

(1) 計畫概述

為持續執行前瞻計畫有關停車場之施政目標，包含停車場興建工程，引進民間資金參與興建營運多目標使用立體停車場，提供優質停車環境暨完善停車空間，並且利用公有閒置土地闢建並輔導校方利用校園空間、民間利用土地或大樓停車空間作為公共停車場使用，增加本市公共停車供給量；以及辦理公有停車場委託民間廠商經營，導入科技化及智慧化技術。興建公共停車場，落實路外為主、路邊為輔之停車政策，配合本市停車需求興建路外停車場。

(2) 對本計畫指導

因應施政計畫指導，本計畫預計考量地方生活機能，與在地居民之使用需求，確保鄰里型公共設施具備公益性質，透過立體停車場之興建，提供優質停車環境暨完整停車空間。

2. 高雄市政府交通局推動路外立體停車場興建計畫 (111.03)

(1) 計畫概述

為積極發展地方建設，增加本市停車供給並提升土地使用效率，研擬位於公共運輸轉乘停車需求、觀光遊憩據點及人車密集商業活絡且具備急迫性區域等地區，規劃立體停車場等建設，以增加本市停車需求熱點之停車空間，紓解觀光及接駁轉乘之停車需求。

(2) 對本計畫指導

因應興建計畫指導，本計畫位處人車密集商業活絡區域，具備未來發展潛力，故透過規劃立體停車場之建設，得紓解市區停車需求壓力、吸納路邊停車量，增加公共設施多目標使用彈性，辦理標租方式提高公共建設品質及管理效率。

參、實質發展現況

一、自然環境

(一) 地形地勢

本計畫區為高雄沖積平原之一部份，地勢平坦，大部分劃設為住宅區使用，東側為澄清湖，西北側為半屏山，北側有仁愛河支線流經。

(二) 地質與土壤

本計畫區地質屬現世沖積扇堆積層，主要係由礫砂及黏土組合而成。其低承载力之黏土層，零星夾雜分佈區內各處。

(三) 斷層

高雄地區斷層分別有小岡山斷層、右昌斷層、仁武斷層、鳳山斷層、旗山斷層及六龜斷層等6處斷層，灣子內地區並未直接處於斷層帶上。整體而言，本計畫區屬弱震地區，較少發生強震之情形。

(四) 氣候

本區位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候，依據中央氣象局高雄測候所之氣象觀測資料說明如下：

1. 氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏 23.4 度，最低溫度極少低於攝氏 10 度，以月份而言，7 月份氣溫最高，平均溫度在攝氏 30.6 度左右，僅在大陸冷氣團與冷鋒面南下時，天氣始較冷。

2. 降雨量

本地區年平均降雨量約 235.6 公厘，多集中於 5 月至 9 月，其中以雷雨及颱風雨為主，約佔全年雨量之 93.17%；若以月份而言，6、7、8 月雨量佔全年雨量之 77.75%，而每年 10 月至翌年 4 月則為乾季，降雨量約為全年之 6.83%。

3. 風向、風速

風向以西南季風與西北季風為主，西南季風始於每年 5 月至 9 月，冬季以東北季風及西北季風為多，夏季因常有颱風來襲，尤其以 7、8、9 月份為颱風期，平均風速約為 9.2~13.6 公尺/秒，颱風來時風速每秒可達 38 公尺以上。

4. 相對溼度

因受海島型氣候影響，本區空氣溼度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均溼度變化亦小，平均相對溼度約在 68% 至 83% 之間，歷年平均相對溼度則為 75.2%。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對溼度明顯高於冬季各月之相對溼度，其中以 6 月最高，12 月最低。

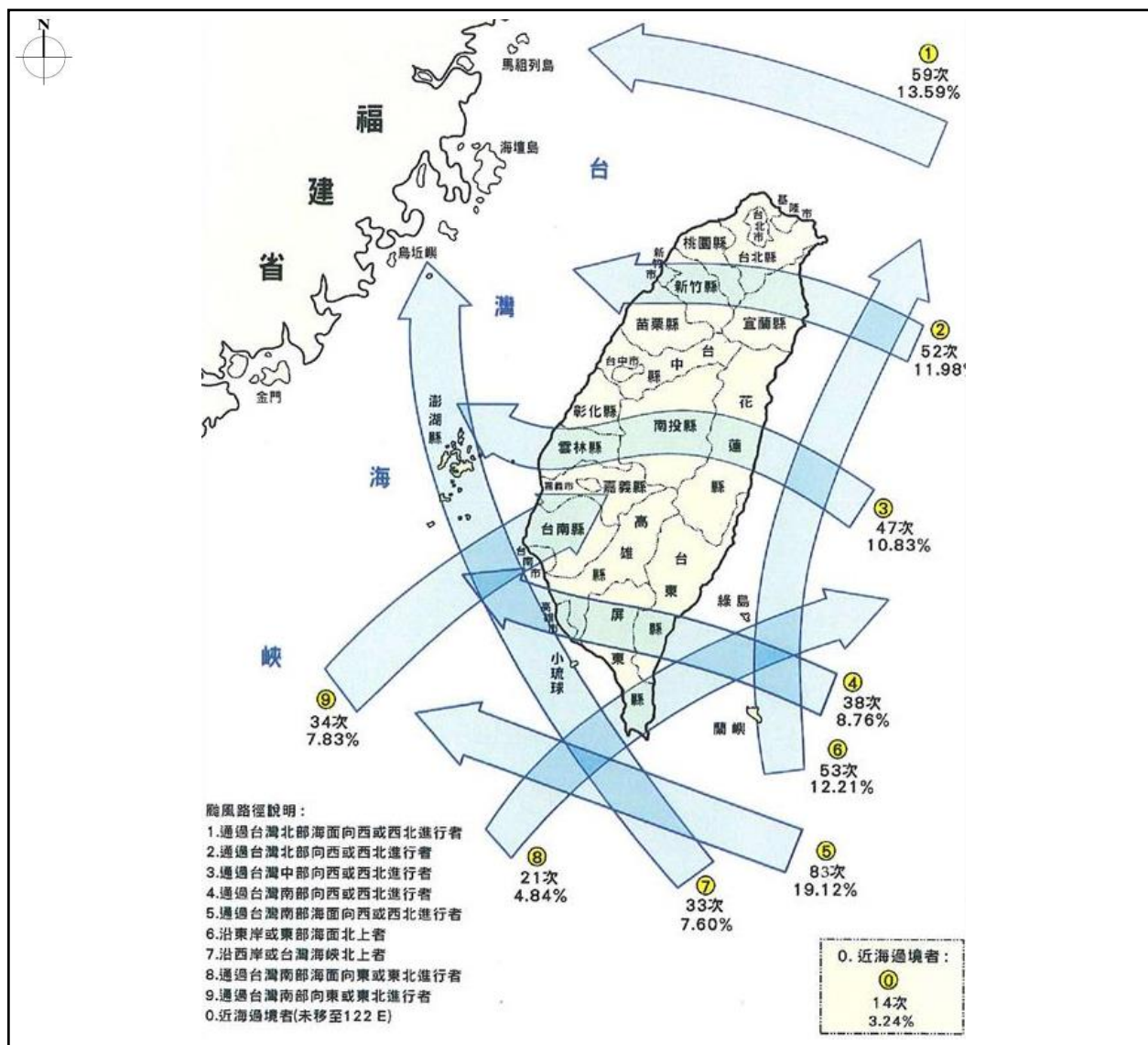
5. 日照時數

日照時數之量測以明亮時數為準，本區幾乎全年陽光普照，平均總日照時數為 2,282.5 小時，且全年各月之平均月日照時數均大於 130 小時，其中以 8 月 240.1 小時最高，以 1 月之 135.5 小時最低。

(五) 災害發生歷史及特性、災害潛勢情形

1. 颱風

依據中央氣象局資料，歷年來發生台灣地區之颱風路徑有 9 種，過去 112 年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約 114 次，每年平均發生次數約為 1.02 次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，民國 90 年發生之潭美、民國 98 年之莫拉克、民國 99 年之凡那比颱風皆造成本市淹水地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地勢高低，其中本和里及正興里為凡那比颱風來襲時淹水達 100 公分以上區域。



資料來源：中央氣象局。

圖 3-1-1 侵臺颱風路徑圖

2. 淹水潛勢地區

(1) 高雄市易淹水區域

依據本府消防局資料，本市易淹水區域多發生於永安區、阿蓮區、茄萣區、彌陀區、田寮區及湖內區等，灣子內地區非屬易淹水區域。

(2) 灣子內細部計畫區周邊地區

本計畫依經國家災害防救科技中心之高雄市單日降雨量300、450及600公釐淹水區位資料作為灣子內地區淹水潛勢分析之用，該資料僅考量地形之影響因素，單日降雨量300公釐時，福山里、鼎西里、正興里、寶中里、五權里一帶為淹水0.5公尺範圍；單日降雨450公釐時，除福山里北側、鼎金里東側外，全區皆為淹水0.5公尺範圍；單日降雨600公釐時，全區皆為淹水0.5公尺範圍，且鼎西里靠近明誠一路一帶為淹水0.5至1.0公尺區域。上述國家災害防救科技中心之淹水潛勢分析資料未來將作為研擬防災計畫之避難據點、防救災及避難與替代路線之參考，並考量於土地使用分區管制要點與都市設計基準納入滯洪設施之設置等規定，以及考量學校、公園、運動場作為滯洪設施之可行性。

(3) 災害發生潛勢區域

依據本府消防局資料，本市災害發生潛勢區域多發生於林園區、永安區、茄萣區、彌陀區、田寮區、旗山區、甲仙區、六龜區、那瑪夏區、桃源區、茂林區、大社區及梓官區等，灣子內地區所在區域非屬災害發生潛勢區域。另依據行政院農業委員會水土保持局有關土石流潛勢溪流區位資料，內門區、六龜區、田寮區、甲仙區、杉林區、那瑪夏區、岡山區、阿蓮區、美濃區、茂林區、桃源區、鼓山區及旗山區均含有土石流潛勢溪流，灣子內地區非屬該區域內。

二、社會經濟環境調查

以下分別就本計畫區人口成長及經濟產業發展分項說明之。

(一) 人口分析

1. 人口成長

灣子內地區自民國 102 年至 111 年間之人口數由 230,833 人減少至 220,567 人，減少 10,266 人，每年成長率約介於-0.15%~-1.12%，近十年平均成長率約為-0.50%，有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表 3-3-1 及圖 3-3-1 所示。戶數逐年持續增加，由民國 102 年 88,810 戶增加至民國 111 年 92,845 戶，而戶量逐年下降，由民國 102 年 2.58 人/戶降至民國 111 年 2.38 人/戶，顯示家庭型態已由大家庭漸轉變為小家庭，詳見圖 3-2-1 及表 3-2-1 所示。

表 3-2-1 歷年人口數、戶數統計分析表

年份	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
102	230,833	—	88,810	—
103	230,279	-0.24	89,389	2.58
104	229,363	-0.40	89,652	2.56
105	228,558	-0.35	90,187	2.53
106	227,501	-0.46	90,682	2.51
107	225,992	-0.66	90,909	2.49
108	224,958	-0.46	91,386	2.46
109	223,396	-0.69	91,954	2.43
110	220,895	-1.12	92,621	2.38
111	220,567	-0.15	92,845	2.38
平均	—	-0.50	—	2.48

註：統計時間為民國111年。

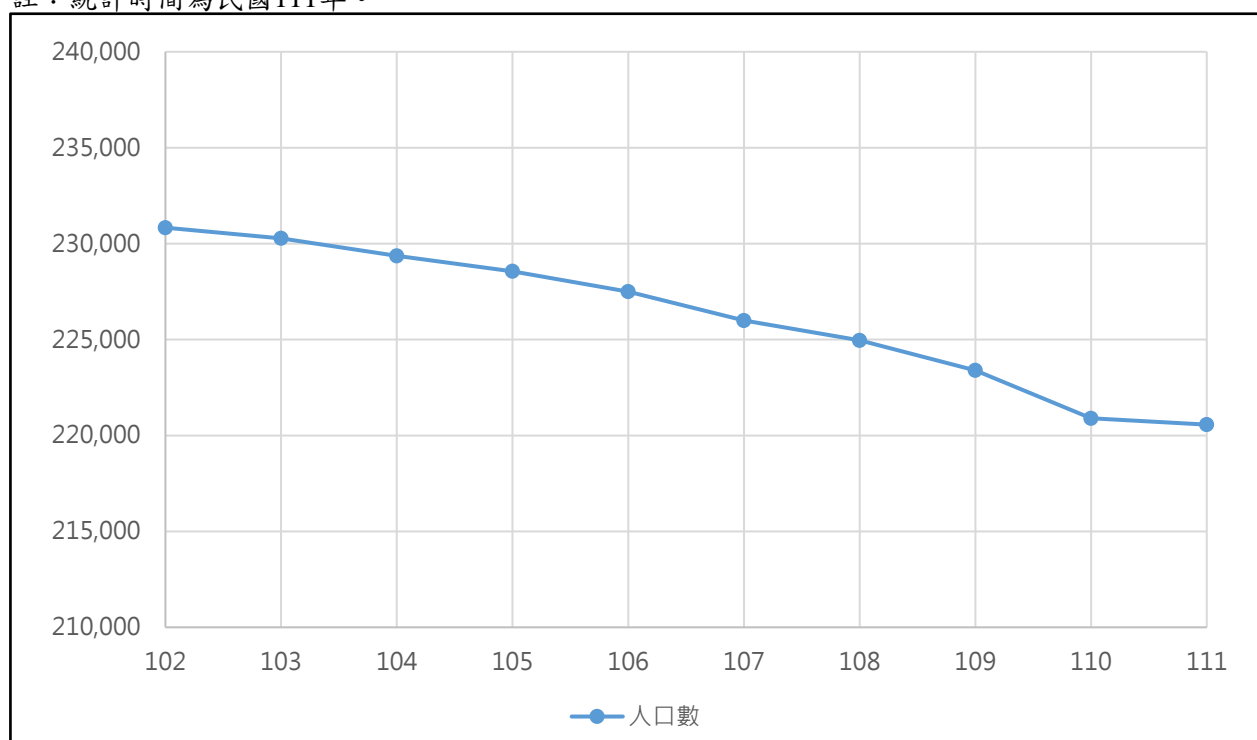


圖 3-2-1 歷年人口數統計分析圖

2. 人口年齡組成

依據民國 110 年本計畫區之人口年齡以 40~44 歲所佔比例為最高，為 8.49%，其次為 45~49 歲、50~54 歲及 55~59 歲之年齡人口約為 7.92%、7.85%、7.79%，顯示以青壯年人口佔大多數，詳表 3-2-2 所示。

表 3-2-2 各年齡結構統計表

年齡別	性別		合計 (人)	比例 (%)	年齡別	性別		合計 (人)	比例 (%)
	男(人)	女(人)				男(人)	女(人)		
0~4 歲	3,732	3,445	7,177	3.25	55~59 歲	7,901	9,298	17,199	7.79
5~9 歲	5,040	4,670	9,710	4.40	60~64 歲	7,552	9,143	16,695	7.56
10~14 歲	4,517	4,144	8,661	3.92	65~69 歲	7,175	8,663	15,838	7.17
15~19 歲	4,985	4,617	9,602	4.35	70~74 歲	5,208	6,044	11,252	5.09
20~24 歲	6,478	6,106	12,584	5.70	75~79 歲	2,717	3,196	5,913	2.68
25~29 歲	7,295	7,047	14,342	6.49	80~84 歲	1,798	2,405	4,203	1.90
30~34 歲	7,449	7,178	14,627	6.62	85~89 歲	787	1,222	2,009	0.91
35~39 歲	8,081	8,448	16,529	7.48	90~94 歲	306	431	737	0.33
40~44 歲	8,911	9,838	18,749	8.49	95~99 歲	83	115	198	0.09
45~49 歲	8,190	9,314	17,504	7.92	100 歲以上	7	8	15	0.01
50~54 歲	8,139	9,212	17,351	7.85	合計	106,351	114,544	220,895	100.00

(二) 經濟產業活動

依據最新民國105年台閩地區工商普查統計資料本計畫區所屬行政區之產業結構係以二級、三級產業為主要發展產業，其工、商業產業員工數約為48,428人，其中以三級產業中之批發及零售業佔最多，約為21,679人，其次則為三級產業中之住宿及餐飲業約為5,399人。此外，營造業及其他服務業員工數亦佔二、三級產業總員工數較高之比例，詳如表3-3-3所示。

灣子內地區都市計畫規劃係以住宅社區發展為主，而民族路東側之兩處工業區，大部分已開發完成，短期內並無轉型計畫，故未來仍繼續維持現階段以汽車修護、保養等相關產業使用型態為主。

表 3-2-3 灣子內地區所屬之行政區工商業場所單位員工數概況表

產業別	苓雅區(人)	左營區(人)	三民區(人)	合計(人)
礦業及土石採取業	1	1	2	4
製造業	483	416	1,412	2,311
電力及燃氣供應業	105	94	202	401
用水供應及污染整治業	52	35	92	179
營造業	928	842	1,628	3,398
二級產業小計	1569	1388	3336	6,293
批發及零售業	5,970	4,653	11,056	21,679
運輸及倉儲業	920	280	769	1,969
住宿及餐飲業	1,637	1,311	2,451	5,399
資訊及通訊傳播業	197	110	231	538
金融及保險業	386	208	360	954
不動產業	343	219	259	821
專業、科學及技術服務業	812	463	979	2,254
支援服務業	344	218	456	1,018
教育服務業	227	261	416	904
醫療保健及社會工作服務業	366	355	622	1,343
藝術、娛樂及休閒服務業	182	132	266	580
其他服務業	1,323	1,034	2,319	4,676
三級產業小計	12,707	9,244	20,184	42,135
二三級產業總計	14,276	10,632	23,520	48,428

資料來源：105年台閩地區工商普查統計資料。

三、周邊土地使用發展現況

本計畫位於陽明路、義華路、陽明路296巷之間，現況為停車場使用，其周邊範圍北側有全聯福利中心及國宅住宅、西側為汽車展示中心及聯排透天住宅，東側為大樓住宅，南側為停車場及大樓住宅，周邊土地以住宅使用為主，計畫範圍與周邊土地使用發展現況詳圖3-3-1所示。



圖 3-3-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

四、周邊公共設施用地發展現況

本計畫範圍周邊500公尺內公共設施用地如表3-4-1、圖3-4-1所示。

（一）公園用地

計畫範圍周邊500公尺內之公園用地共計1處，為公8用地，現況為陽明公園，已完全開闢。

（二）學校用地

計畫範圍周邊500公尺內之學校用地共計1處，為文9（中）用地，現況為陽明國中，已完全開闢。

（三）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共計1處，為兒21用地，現況為本揚兒童遊樂場，已完全開闢。

（四）體育場用地

計畫範圍周邊500公尺內之體育場用地共計1處，為體3用地，現況為陽明棒球場用地，已完全開闢。

（五）市場用地

計畫範圍周邊500公尺內之市場用地共計1處，為市21用地，現況為全聯福利中心、陽明社區圖書館使用，未開闢作為市場使用。

（六）廣場用地

計畫範圍周邊500公尺內之廣場用地共計2處，為廣21用地及廣30用地，現況為褒揚廣場及褒揚街廣場使用，皆已完全開闢。

（七）廣場兼停車場用地

計畫範圍周邊500公尺內之廣場兼停車場用地共計1處，為廣（停）用地，現況為高雄澄東站停車場使用，已完全開闢。

（八）鄰里公園兼兒童遊樂場用地

計畫範圍周邊500公尺內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地共計1處，為公（兒）用地，現況為文山公兒三公園，已完全開闢。

表 3-4-1 計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地開闢情形綜理表

項目		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
公園 用地	公 8 用地	陽明公園	1.10	1.10	100
學校 用地	文 9 (中) 用地	陽明國中	4.15	4.15	100
兒童 遊樂場 用地	兒 21 用地	本揚兒童遊樂場	0.13	0.13	100
體育場 用地	體 3 用地	體 3 用地	6.90	6.90	100
市場 用地	市 21 用地	全聯福利中心、 社區圖書館	0.40	0.00	0
廣場 用地	廣 21 用地	褒揚廣場	0.26	0.26	100
	廣 30 用地	褒揚街廣場	0.62	0.62	100
廣場兼 停車場 用地	廣 (停) 用地	高雄澄東站停車場	0.61	0.61	100
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	公 (兒) 用地	文山公兒三公園	0.98	0.98	100
合計			15.15	14.75	-



五、土地權屬分析

本計畫範圍為三民區澄清段二小段151、151-1、152、152-1、152-2、153地號等6筆土地，土地總面積約1,730平方公尺。土地權屬皆為高雄市政府交通局管理之市有土地，詳如表3-5-1及圖3-5-1所示。

表 3-5-1 土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	比例 (%)
高雄市 三民區	澄清段 二小段	151	高雄市	高雄市政府 交通局	165	100.00
		151-1			95	
		152			464	
		152-1			298	
		152-2			265	
		153			443	
合計					1,730	100.00

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

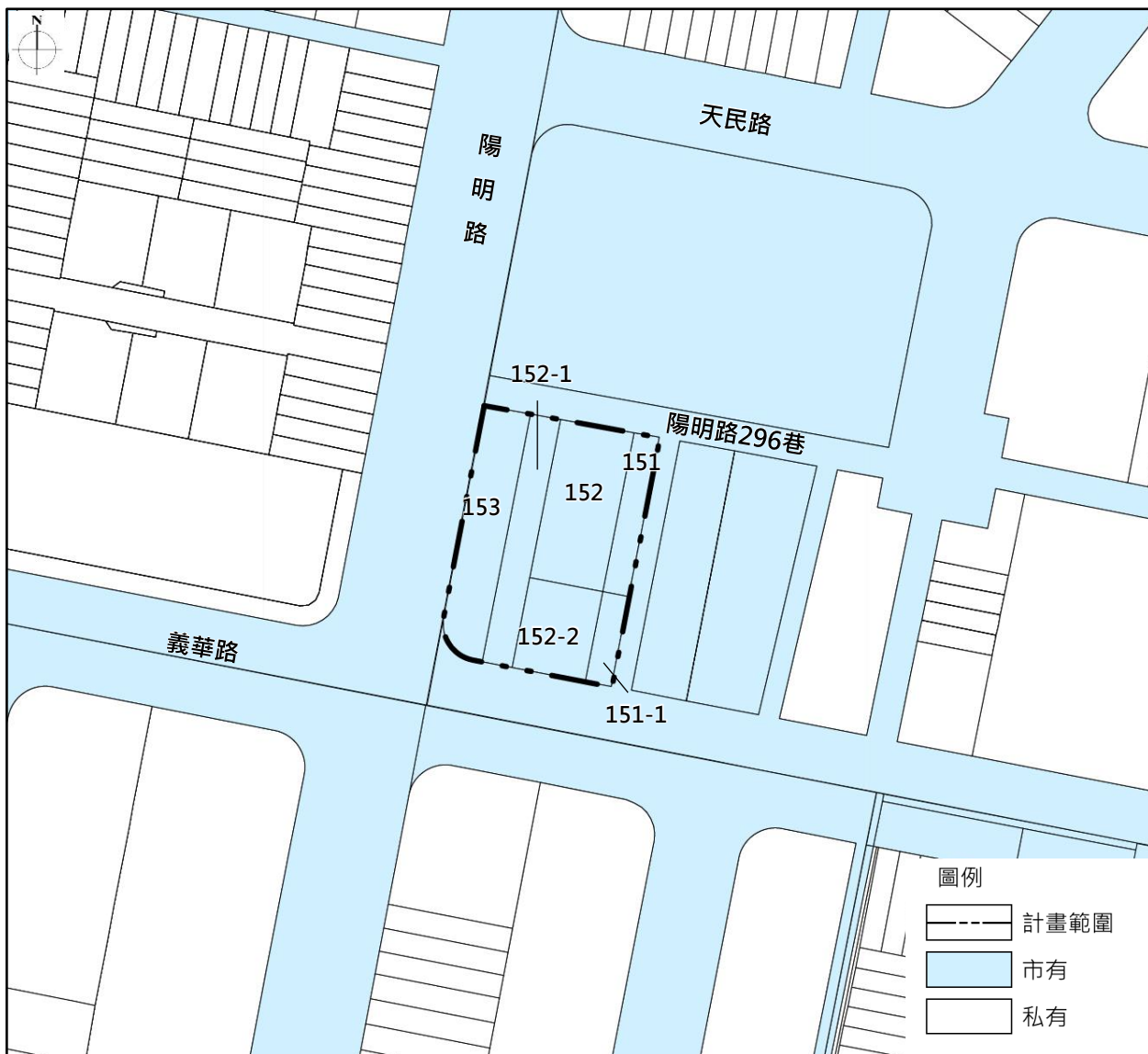


圖 3-5-1 土地權屬分布示意圖

六、周邊交通與停車供給分析

(一) 周邊交通分析

1. 陽明路

位於計畫範圍西側，北接澄和路，南接義華路，計畫道路寬度為 20 公尺，現況開闢路寬為 20 公尺，雙向各布設 2 混合車道，混合車道皆為 5 公尺，兩側均設置停車格。

2. 義華路

位於計畫範圍南側，東接陽明路，西接清華街，計畫道路寬度為 20 公尺，現況開闢路寬為 20 公尺，雙向各布設 2 混合車道，混合車道皆為 5 公尺，兩側均設置停車格。

3. 陽明路 296 巷

位於計畫範圍北側，東接清華街，西接陽明路，計畫道路寬度為 6 公尺，現況開闢路寬為 6 公尺，布設 1 混和車道。

(二) 道路服務水準分析

為瞭解本計畫區周邊主要道路之交通特性及交通量資料，以利後續之交通影響評估，本計畫調查日以平日上下班之晨峰（7:00~9:00）及昏峰時段（17:00~19:00），以及假日之晨峰（8:00~10:00）及昏峰時段（17:00~19:00）為主，調查本計畫周邊之陽明路、義華路、陽明路296巷之交通流量，依據「交通部運輸研究所2011年台灣公路容量手冊」之評估標準進行道路服務水準分析，如表3-6-1所示。

經調查結果顯示，本計畫範圍周邊道路之服務水準大部分路段為A級至C級，僅義華路往西平日晨峰、昏峰為E級，顯示本計畫範圍周邊交通車流狀況穩定，如表3-6-2、表3-6-3所示。

表 3-6-1 道路服務水準評估標準表

服務水準	道路飽和度 (V/C)	交通性質 (車流情況)
A	0.00~0.37	自由車流
B	0.38~0.62	穩定車流 (少許延滯)
C	0.63~0.79	穩定車流 (延滯可接受)
D	0.80~0.91	接近不穩定車流 (可容忍延滯)
E	0.92~1	不穩定車流 (延滯不可容忍)
F	>1	強迫車流 (交通阻塞)

資料來源：交通部運輸研究所2011年台灣公路容量手冊。

1. 陽明路

該路段平、假日尖峰 V/C 約為 0.56~0.70 之間，平、假日道路服務水準為 B~C 級。

2. 義華路

該路段平、假日尖峰 V/C 約為 0.87~0.97 之間，平、假日道路服務水準為 D~E 級。

3. 陽明路 296 巷

該路段平、假日尖峰 V/C 約為 0.13~0.27 之間，平、假日道路服務水準皆為 A 級。

表 3-6-2 本計畫範圍周邊路段平日服務水準彙整表

路段	方向	現況容量	晨峰			昏峰		
			流量(V)	V/C	服務水準	流量(V)	V/C	服務水準
陽明路	往北	1,400	947	0.68	C	931	0.67	C
	往南	1,400	986	0.70	C	967	0.69	C
義華路	往東	1,400	1,267	0.91	D	1,260	0.90	D
	往西	1,400	1,350	0.96	E	1,358	0.97	E
陽明路	往東	600	108	0.18	A	108	0.18	A
296 巷	往西	600	162	0.27	A	132	0.22	A

表 3-6-3 本計畫範圍周邊路段假日服務水準彙整表

路段	方向	現況容量	晨峰			昏峰		
			流量(V)	V/C	服務水準	流量(V)	V/C	服務水準
陽明路	往北	1,400	790	0.56	B	822	0.59	B
	往南	1,400	887	0.63	C	906	0.65	C
義華路	往東	1,400	1,224	0.87	D	1,259	0.90	D
	往西	1,400	1,238	0.88	D	1,242	0.89	D
陽明路	往東	600	78	0.13	A	108	0.18	A
296 巷	往西	600	102	0.17	A	92	0.15	A

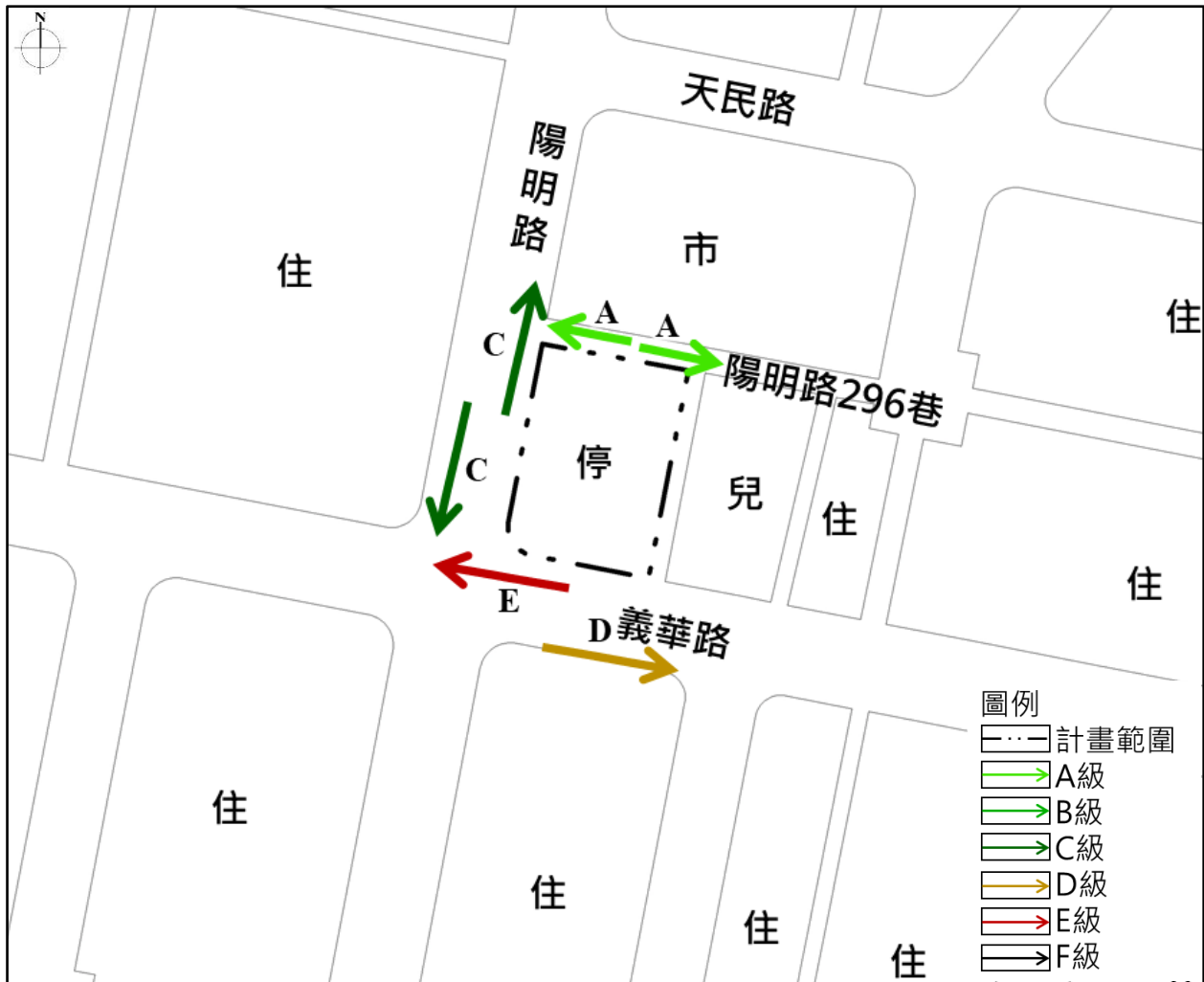


圖 3-6-1 計畫範圍周邊路段平日晨峰服務水準示意圖

(三) 停車供給

1. 本計畫範圍停車供給

依據本府交通局資料，停 21 用地現況已開闢為停車場使用，現況可提供 48 格汽車停車位。



圖 3-6-2 計畫範圍停車現況

2. 周邊停車場供給情形

如表 3-6-4 所示，綜整計畫範圍半徑 500 公尺範圍內停車場使用率，本計畫平均使用率皆超過 60%，顯示周邊民眾對停車場使用依賴較低。

表 3-6-4 本計畫範圍半徑 500 公尺範圍內停車場使用率綜理表

編號	停車場名稱	位置	總格位數	收費方式	使用率 (%)	公營/民營
1	義華停車場	義華路與義忠街口	小汽車 39 格	計時	70.6	民營
2	Times 高雄褒揚街停車場	褒揚街 200 號	小汽車 45 格	計時	61.1	民營
3	Times 高雄義和義華停車場	義和路與義華路口	小汽車 95 格	計時	76.8	民營
4	嘟嘟房高雄陽明 2 站停車場	陽明路 165 號	小汽車 50 格	計時	65.0	民營
5	Times 高雄旺曜商場停車場	澄清路 442 號	小汽車 42 格	計時	63.3	民營
6	Times 高雄澄清路停車場	澄清路 638 號	小汽車 22 格	計時	63.6	民營
7	文衡澄清停車場	文衡路 592 號	小汽車 18 格	計時	75.6	民營



圖 3-6-3 本計畫範圍半徑 500 公尺範圍內停車場分布示意圖

(四) 變更後交通影響分析

本計畫考量本計畫開發後將引入多目標使用之發展型態，故本計畫分析開發前後之周邊道路服務水準，以開發完成目標年（民國118年），預測開發後周邊道路交通量，分析本計畫開發前後周邊道路服務水準。

依開發前後尖峰時段道路服務水準分析結果顯示，本計畫周邊服務水準皆維持A級至E級良好服務水準，開發後本計畫周邊車流穩定，詳表3-6-5及表3-6-6所示。

表 3-6-5 本計畫範圍開發後周邊路段平日服務水準彙整表

路段	方向	現況容量	晨峰			昏峰		
			流量(V)	V/C	服務水準	流量(V)	V/C	服務水準
陽明路	往北	1,400	975	0.70	C	959	0.69	C
	往南	1,400	1,014	0.72	C	995	0.71	C
義華路	往東	1,400	1,303	0.93	D	1,296	0.93	D
	往西	1,400	1,388	0.99	E	1,396	1.00	E
陽明路	往東	600	112	0.19	A	112	0.19	A
296 巷	往西	600	168	0.28	A	138	0.23	A

表 3-6-6 本計畫範圍開發後周邊路段假日服務水準彙整表

路段	方向	現況容量	晨峰			昏峰		
			流量(V)	V/C	服務水準	流量(V)	V/C	服務水準
陽明路	往北	1,400	817	0.58	B	850	0.61	C
	往南	1,400	915	0.65	C	934	0.67	C
義華路	往東	1,400	1260	0.90	D	1295	0.93	D
	往西	1,400	1276	0.91	D	1280	0.91	D
陽明路	往東	600	82	0.14	A	112	0.19	A
296 巷	往西	600	108	0.18	A	98	0.16	A

肆、規劃構想

本計畫區位於灣子內細部計畫區空間發展構想之運動休閒生活圈，投入新公共設施，逐步將都市空間改造成宜居城市，俾能鼓勵市民使用，而成為一個具有生命力的生活環境，將土地資源予以合適利用，活化公有土地，落實集約城市規劃之發展願景。

一、發展構想：發展立體多功能停車場，提高停車容量及多樣性附屬設施

依循地方發展使用需求，進行鄰里性公共設施配置，對既有閒置公共設施之檢討變更，以公共設施用地多目標使用方式進行開發，採取調整土地使用分區管制容許使用項目之方式，將停車場整合規劃為立體使用，除增加停車供給、提供附屬設施空間，且可創造商機及就業機會，將空間做多元機能使用，有效結合停車場與商業等行為，增加土地整合開發之效益，以提升地區整體發展及生活品質，並形塑良好生活機能；另將附屬事業使用之樓地板面積自1/3提高至1/2，以提升財務可行性。

■ 停車場空間

主要規劃為立體停車場，停車場空間將以滿足周邊停車需求與交通動線規劃為優先考量。

■ 附屬設施空間

停車場用地供作附屬事業設施係參酌「都市計畫公共設施多目標使用辦法」及周邊發展需求訂定，說明如下：

- 可依「都市計畫公共設施多目標使用辦法」之公共使用規定，辦理社區服務性質之公共使用，也可提供電動汽機車充電站及電池交換站等綠能環保服務。
- 配合周邊住宅使用提供餐飲服務以及商業行為，如商場、零售等。
- 配合周邊住宅使用提供健康活動、休閒運動等設施，如球場、自行車、機車租賃業等使用。



表 4-1-1 預期引入行業一覽表

行業類別	說明
停車場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫停車使用狀況平日約 60%，尖峰時段約 70%。 2. 計畫區周邊住宅林立、商業活動熱絡，衍生相當程度的停車需求。
零售	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫區周邊多為住宅使用，考量商圈特性及地區消費潛力，以日常生活所需之商業機能空間做為活化鄰里的據點，提升生活交流與凝聚社區意識。 2. 依 110 年高雄市家庭收支訪問調查報告顯見高雄市零售型消費支出占消費性支出比例約 21%，引入零售業應具有潛力。
餐飲	<ol style="list-style-type: none"> 1. 周邊以住宅機能為主，具一定之餐飲消費客群，可引入美食街或主題餐廳，服務當地居民、上班族及家屬等。 2. 依 110 年高雄市家庭收支訪問調查報告餐廳及旅館費占消費支出 16%，引入餐飲業應具有潛力，建議以具特色之經營策略融入地方特色，創造市場區隔。

表 4-1-1 預期引入行業一覽表 (續)

行業類別	發展潛力說明
休閒娛樂	參酌目前市場發展趨勢，引入體驗行銷，透過不同的娛樂體驗，增加民眾樂意前來之意願。

本計畫開發後將增加8,304m²之附屬事業使用之樓地板面積，依照商業使用之人口推估以及衍生之運具分配，停車需求平均增加約60席，本計畫開發後預估將增加6,574m²樓地板面積供停車使用，依照「建築技術規則建築設計施工編」停車格席位一席約30m²，開發後預估將增加219席停車格，足以提供附屬事業使用之停車需求。

二、相關案例

(一) 凹子底細部計畫停35用地

參考「訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停35)土地使用管制案」

依「徵求民間自行規劃申請參與『高雄市凹子底停35用地興建營運移轉案』規劃構想書」，在符合停車場立體多目標之項目使用樓地板面積不得超過總樓地板面積1/3之條件下，財務評估為不可行，須達1/2之條件下，方具財務可行性；其空間規劃構想預計引入辦公室、商場、餐廳等，詳如圖4-2-1所示。

(二) 凹子底細部計畫停5用地

依據「訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停5)土地使用管制案」招商成功案例，將附屬事業設施使用容積樓地板面積進行調整，以增加公共空間的運用效能，提升民間廠商投入意願與投資自償性，促進公共設施服務效益之最大化、解決地區停車問題以及創造更多發展機會，其空間規劃構想預計引入金融服務業、辦公室、餐廳等，詳如圖4-2-1所示。



資料來源：高雄市政府交通局。

圖 4-2-1 停 35 用地及停 5 用地規劃構想示意圖

伍、變更內容

一、變更理由

- (一) 考量周邊住宅使用、發展及提高地方生活品質，增訂停 21 用地附屬使用項目。
- (二) 為使立體停車場興建後能自主營運財務自償，樽節政府闢建成本，並增加公共設施多元使用，作附屬設施之使用容積樓地板面積由三分之一提高至二分之一。

二、變更內容

本計畫因應停車場用地規劃構想落實，增訂灣子內地區細部計畫土地使用管制要點第二條之停車場用地（停21用地）使用項目內容，詳表5-2-1所示。

表 5-2-1 實質變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				
1	土地 使用 管制 要點	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，如下表及圖 10-3-1 所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。				
		使用分區 名稱	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	容許使用項目	備註
		第 1 種特定商業專用區	維持 原 計 畫	維持 原 計 畫	維持原計畫	維持原計畫
		第 2 種特定商業專用區				
		第 3 種特定商業專用區				
		旅館別墅區				
		停車場用地（停 36 用地）				
		公 9 用地北側(苓雅區正言 段 6、7-1 地號部分土地)				
		園道用地（兼供鐵路使用） （正義路以西）				
		園道用地（兼供鐵路使用） （正義路以東）				
市 39 用地（附）						
停車場用地 （停 21）	平面使用	10	附屬 設施 20	1.本用地係供停車場及其附屬使用。 2.本用地附屬使用得供下列項目使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。 允許使用項目為： (1) 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。 (2) 餐飲服務。		
	立體使用	80	960			

表 5-2-1 實質變更內容綜理表 (續)

編號	位置	變更內容			
		使用分區 名稱	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	容許使用項目 備註
					<p>(3) 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、及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。</p> <p>(4) 電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(5) 休閒運動設施：包括溜冰場、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>(6) 自行車、機車租賃業。</p>

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準。

三、變更後實質計畫

(一) 土地使用分區管制規定

本計畫區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 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，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
第 1 種特定商業專用區	40	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	申請建築時須依「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之特定商業專用區回饋規定辦理。
第 2 種特定商業專用區	50	300		
第 3 種特定商業專用區	60	490		
旅館別墅區	40	200	僅得為旅館（包括飯店）、別墅（含出租別墅）及其附設之運動、休憩、餐飲設施。	
停車場用地 (停 36 用地)	10	—	僅得為平面使用。	
公 9 用地北側 (苓雅區正言段 6、7-1 地號部分土地)	—	—	得供做鐵路地下化相關設施使用。	
園道用地 (兼供鐵路使用) (正義路以西)	10	30	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據民國 97 年 4 月 2 日公告發布實施之「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」（第 523 案）規定辦理。 2. 用語定義如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 (2) 捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。 3. 其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括： <ol style="list-style-type: none"> (1) 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (2) 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。 4. 零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。 	

使用分區名稱		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
園道用地 (兼供鐵路使用) (正義路以東)		10	30	1.依據民國 102 年 9 月 3 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」)(廊帶部分)案」(第 677 案)規定辦理。 2.用語定義如下： (1)園道用地(兼供鐵路使用)：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 (2)捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。 3.園道用地(兼供鐵路使用)其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括： (1)道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 (2)一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。 4.零售業使用不得超過捷運化通勤車站總樓地板面積三分之一。	
市 39 用地(附)		50	300	1.基地法定空地 1/2 (含退縮地部分)應開放並供公眾使用。 2.若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作多目標使用，不得申請作住宅使用。 3.該市場用地由土地所有權人負責興闢；須於本計畫公告發布實施日起 5 年內申辦及取得使用執照，否則恢復原計畫。	
停車場用地 (停 21)	平面 使用	10	附屬 設施 20	1.本用地係供停車場及其附屬使用。 2.本用地附屬使用得供下列項目使用，惟其使用項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一。 允許使用項目為： (1)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。 (2)餐飲服務。 (3)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、及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關。	
	立體 使用	80	960		

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
			<p>(4) <u>電動汽機車充電站及電池交換站。</u></p> <p>(5) <u>休閒運動設施：包括溜冰場、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。</u></p> <p>(6) <u>自行車、機車租賃業。</u></p>	

註：上開都市計畫公告案，若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。

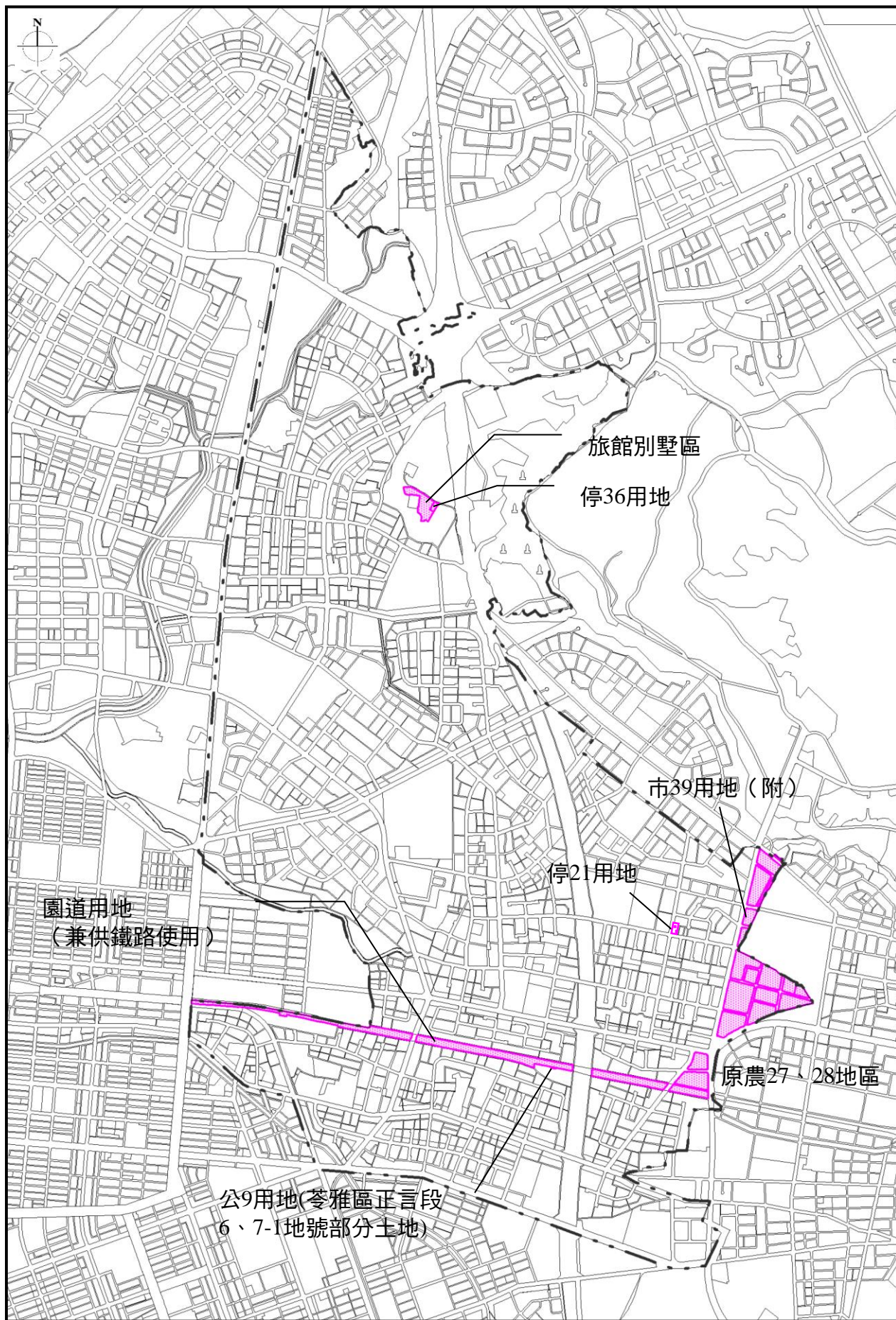


圖 5-3-1 灣子內地區特殊管制分區分布位置示意圖

- 第 3 條 旅館別墅區面臨 6 公尺計畫道路之建築基地，需自道路境界線退縮 4 公尺以上建築，退縮部分應予綠化供作人行步道使用，且不得圍籬，其退縮部分得計入法定空地。
- 第 4 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理。
1. 都市計畫圖無截角、地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
 2. 都市計畫圖有截角、地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
 3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
 4. 本細部計畫第三次通盤檢討公告實施生效日前（95 年 2 月 27 日），已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。
- 第 5 條 建武路及正忠路口交角處應比照道路直角截角之方式，退縮其建築牆面線，其退縮部分得計入法定空地。
- 第 6 條 民國 79 年 2 月 26 日公告發布實施之「變更高雄市灣子內地區都市計畫（啟智學校前四公尺計畫道路位置並加寬為十公尺）」（第 275 案），規定變更後之 10 公尺與 6 公尺相交路口，因建築物已完成，未免影響第三者權益，免予截角。
- 第 7 條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。
- 第 8 條 計畫區內公共設施用地及公用事業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，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺（旅館別墅區旁之停 36 用地，圍牆需自道路境界線至少退縮 4 公尺）。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 第 9 條 正明段 349 地號土地於申請建築前，需依全市性通案規定計算其分區變更負擔，得以繳交代金方式辦理，並以一次為限。
- 第 10 條 本計畫區之住宅區與商業區面臨 6 公尺寬以下道路申請建築時，應退縮至總寬度至少 6 公尺以上，退縮部分得計入法定空地，其道路截角均依 6 公尺計畫道路處理。

（二）灣子內原農 27、28 區管制要點

第 11 條 退縮規定

1. 基地於申請建築時，應自建築線退縮 4 公尺以上建築，惟臨澄清路之基地於申請建築時，應自建築線退縮 5 公尺以上建築。基地為街廓角地，應於臨接計畫

道路二側辦理退縮建築。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

2. 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，設置深度3公尺以上及長度12公尺以上之停車彎，惟仍應維持人行步道之延續性。
3. 退縮地公共開放空間系統主要分成寬度5公尺、4公尺等不同類型，詳如圖5-2-1所示。
4. 公園、學校及其他公共設施臨道路側需退縮6公尺以上建築，退縮地部份不得作為永久或固定式停車空間，如圖5-3-2所示。

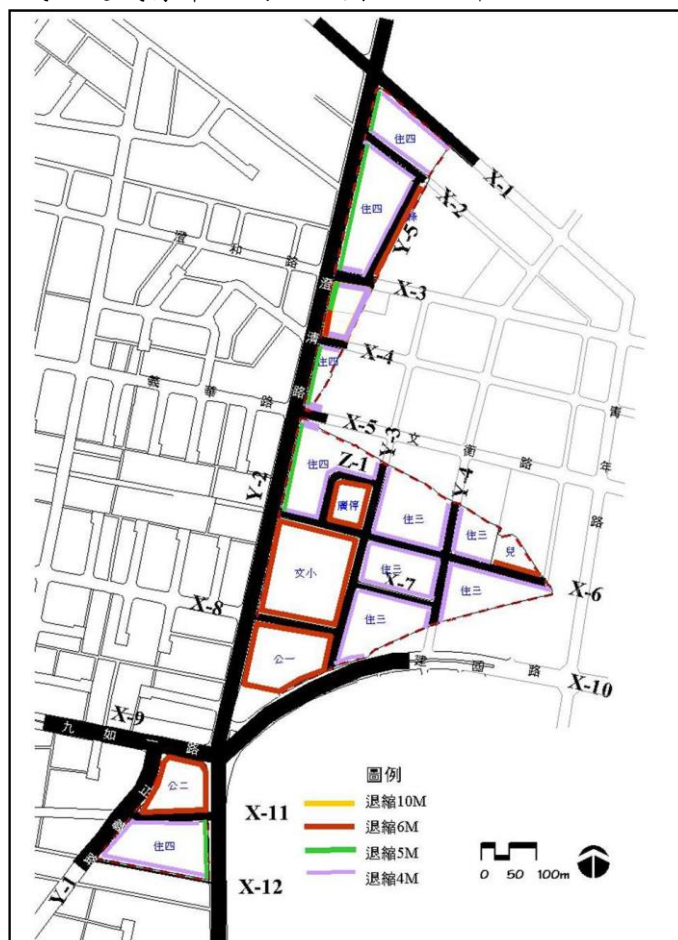


圖 5-3-2 農 27、農 28 地區退縮規定示意圖

陸、事業及財務計畫

本案變更範圍皆為市有土地，無涉土地徵收、取得，另有關本案變更後之停車場用地將採素地委外標租或本府交通局自建方式辦理。

附錄一 同意變更文件

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府交通局 函

地址：80054高雄市新興區中正三路25號8樓
承辦單位：停車工程科
承辦人：李岳霖
電話：07-2299825#315
傳真：07-2229053
電子信箱：yuelin@kcg.gov.tw

受文者：本局停車工程科

發文日期：中華民國111年12月13日

發文字號：高市交停工字第11153440900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(停車場用地(停21)土地使用管制要點)案計畫書(草案)乙份

主旨：檢送「變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(停車場用地(停21)土地使用管制要點)案計畫書(草案)」乙份，為配合中央、直轄市或縣(市)興建重大設施，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫迅行變更，請查照。

說明：檢送本案都市計畫書(草案)乙份，惠請貴局協助辦理個案變更相關事宜。

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、本局停車工程科

局長張淑娟

本案依分層負責規定授權業務主管判發

附錄二 高雄市都市計畫委員會
第 113 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 112 年 5 月 31 日 第 113 次會議紀錄

一、時間：112年5月31日（星期三）下午2時30分

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、趙委員子元、鄭委員安廷、張委員桂鳳、洪委員曙輝、陳委員啓仁、詹委員達穎、陳委員奎宏、吳委員文彥(王屯電代)、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、鄭委員泰昇(請假)、陳委員彥仲(請假)、曾委員憲嫻(請假)、戴委員佐敏(請假)、張委員淑貞(請假)、蔣委員曉梅(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府地政局

吳宏信

高雄市政府交通局

劉力銘、吳崧崎、
李岳霖

高雄市政府捷運工程局

曾品杰、黃俊翰、
李桂榛、陳宇新、
李政翰

高雄市政府工務局新建工程處

何偉智、陳柏存

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府運動發展局

謝汀嵩、李慶輝

高雄市政府都市發展局

郭進宗、施旭原、
陳昌盛、薛淵仁、

曾思凱、林相伯、
王亮文、陳秀凌、
翁薇謹、余政澤、
邱毓權、李宜庭、
宋彥廷、陳惠美

第一案陳情人：

邴健鵬君

(請假)

邱于軒議員

(請假)

第二案陳情人：

方信淵議員

方信淵

(二)高雄市議會：無

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：劃定高雄市大寮區忠義段 51 地號等 3 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

(一)因應大寮都市發展，考量第 81 期重劃區距捷運橘線大寮站約 800 公尺，爰依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1 款規定擇選 3 處基地，劃定策略性更新地區並訂定都市更新計畫，透過公辦都更提高國有土地使用效率，並引導地區再發展。

(二)本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

1. 調整都更策略：大寮宜居好宅為(1)滿足眷改處分所需(2)作為社宅備存基地(3)創造優質居住生活環境。
2. 本案都市更新容積同意依 112 年 5 月 17 日市府 112 年度第 3 次促進民間參與公共建設推動委員會會議委員建議及

決議，遵循市場機制，回歸「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定檢討都市更新容積獎勵。本案依前開條例第 8 條劃定策略性更新地區，屬依第 12 條第 1 項規定以公辦都更方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 2 倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。

3. 承上，為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，本案申請「社會福利設施或其他公益設施」之容積獎勵，應至少提供基準容積 10%作為社會住宅，並授權招商機關依據財務試算結果，在財務評估可行前提，評估是否酌予提升基準容積 15%作為社會住宅。
4. 本案僅針對更新地區提出都市設計原則構想，有關都市設計部分仍應依該地區細部計畫規定辦理；另修正計畫年期及配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。

(三)公展計畫書內容誤繕及補充修正部分，授權由提案單位都發局檢核更正。

(四)公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過，並請提案單位都發局再向陳情人妥予溝通說明。

第二案：劃定高雄市岡山區信義段 33 地號等 4 筆土地、岡山區 519-10 地號等 9 筆土地及文化段 73 地號等 8 筆土地更新地區暨訂定都市更新計畫案

決議：

- (一)為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1、第 2 款規定，擇選岡山七處基地劃定為策略性更新地區並訂定都市更新計畫，以帶動岡車站前商業區再發展並型塑阿公店溪左岸優質居住生活環境。
- (二)本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

1. 調整都更策略：群落一岡山宜居好宅為(1)滿足眷改處分所需(2)作為社宅備存基地(3)創造優質居住生活環境。
 2. 本案都市更新容積同意依 112 年 5 月 17 日市府 112 年度第 3 次促進民間參與公共建設推動委員會會議委員建議及決議，遵循市場機制，回歸「都市更新條例」第 65 條第 2 項第 3 款規定。本案依前開條例第 8 條劃定或變更策略性更新地區，屬依第 12 條第 1 項規定以公辦都更方式辦理，且更新單元面積達 1 萬平方公尺以上，獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地 2 倍之基準容積或各該建築基地 0.5 倍之基準容積再加其原建築容積。
 3. 承上，為落實本案都市更新之公益性、必要性，以及提高社會住宅儲量之目標，群落一申請「社會福利設施或其他公益設施」之容積獎勵，應至少提供基準容積 10%作為社會住宅，並授權招商機關依據財務試算結果，在財務評估可行前提，評估是否酌予提升基準容積 15%作為社會住宅。
 4. 群落二參酌陳情建議，後續所需留設提供公眾使用之停車空間，可於公辦都更招商文件敘明得視需要集中留設。
 5. 本案僅針對更新地區提出都市設計原則構想，有關都市設計部分仍應依該地區細部計畫規定辦理；另修正計畫年期及配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。
- (三)公展計畫書內容誤繕及補充修正部分，授權由提案單位都發局檢核更正。
- (四)公開展覽期間公民或團體陳情案，照市府研析意見通過。
- 附帶建議：未來都市更新案件可考量區域發展需求，擴大更新地區範圍之劃定，無需僅就更新單元範圍劃定更新地區。
- 第三案：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停 21)土地使用管制要點案

決 議：

本案現況作平面停車場使用，為提升土地使用效益，提高民間參與公共建設投資誘因，將附屬設施之使用樓地板面積由三分之一提高至二分之一，並增訂使用項目內容，規劃興建立體多目標停車場，除增加停車空間外，可引入商場、零售及社區服務性設施等。本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- (一)計畫書內容誤繕部分，授權提案單位交通局檢核更正，並請都發局詳予檢核。
- (二)有關變更後交通影響分析，尖峰小時衍生之交通量部分，相關數值請交通局再重新檢視後評估修正。

第四案：擬定岡山都市計畫捷運開發區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線RK1站土地開發）案

決議：

本案主要計畫於112年4月18日內政部都委會第1031次會議審議通過，因主要計畫之指導涉及細部計畫內容修正及範圍調整，爰提會審議。本案除依下列提案意見修正外，其餘照公展草案通過。

- (一)本案捷運開發區依內政部建議，原則應於細部計畫至少劃設30%公共設施用地，同意一號道路東側基地廣場配置依提會調整方案通過。
- (二)考量本基地位於台鐵、捷運等交通要衝，基於捷運場站設施結構安全性，避免深開挖影響捷運系統安全，後續開發時應評估適宜開挖之深度提出建議設置之停車位數，並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後據以執行，爰配合修正土地使用分區管制要點第三條。
- (三)土地使用分區管制要點：

1. 第二條：本計畫捷運開發區供捷運設施(捷運車站、車站