

擬定高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近  
地區）細部計畫（停8-1）（配合部分體  
育場用地變更為商業區）及變更停車場  
用地（停8）土地使用分區管制要點案  
計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國113年4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		擬定高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫(停8-1)(配合部分體育場用地變更為商業區)及變更停車場用地(停8)土地使用分區管制要點案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據		都市計畫法第22條、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	公開展覽時間112年8月8日起至112年9月8日止，刊登於112年8月9日起至112年8月11日台灣新新聞報及臺灣時報
	公 開 說 明 會	民國112年8月17日(星期四)於本市楠梓區公所7樓會議室召開。
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10月26日高雄市都市計畫委員會第117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、主要計畫摘要

- 一、主要計畫變更原則.....2-01
- 二、主要計畫變更內容.....2-01

## 參、實質發展現況

- 一、上位及相關建設計畫.....3-01
- 二、自然環境.....3-06
- 三、社會經濟環境調查.....3-08
- 四、周邊土地使用發展現況.....3-10
- 五、周邊公共設施用地發展現況.....3-11
- 六、土地權屬分析.....3-13
- 七、周邊交通與停車供給分析.....3-14
- 八、停車場用地需求分析.....3-18

## 肆、規劃構想

- 一、發展定位與構想.....4-01
- 二、相關案例.....4-02
- 三、停車供給及交通影響分析.....4-03

## 伍、細部計畫內容

- 一、擬定計畫內容.....5-01
- 二、土地使用分區管制要點變更內容.....5-03
- 三、擬定及變更後土地使用分區管制要點.....5-07

## 陸、事業及財務計畫 .....6-01

附錄一 核准辦理都市計畫個案變更文件

附錄二 變更範圍土地謄本、地籍圖謄本

附錄三 高雄市政府交通局 111 年 5 月 10 日高市交停工字第  
11138057300 號函

附錄四 高雄市都市計畫委員會第 117 次會議紀錄

# 圖目錄

圖 1-3-1 本計畫範圍位置示意圖 .....	1-02
圖 2-2-1 主要計畫變更內容示意圖 .....	2-02
圖 2-2-2 變更後主要計畫示意圖 .....	2-05
圖 2-2-3 變更後土地使用計畫示意圖 .....	2-06
圖 3-1-1 計畫範圍周邊相關計畫示意圖 .....	3-05
圖 3-2-1 侵臺颱風路徑示意圖 .....	3-07
圖 3-3-1 歷年人口數示意圖 .....	3-08
圖 3-4-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖 .....	3-10
圖 3-5-1 計畫範圍周邊 500 公尺範圍內公共設施用地分布示意圖 .....	3-12
圖 3-6-1 土地權屬分布示意圖 .....	3-13
圖 3-7-1 計畫範圍周邊道路服務水準示意圖（平日晨峰時段） .....	3-16
圖 3-7-2 計畫範圍停車現況示意圖 .....	3-16
圖 3-7-3 計畫範圍周邊 500 公尺停車場位置示意圖 .....	3-17
圖 4-2-1 停 35 用地及停 5 用地規劃構想示意圖 .....	4-02
圖 4-3-1 計畫範圍開發後周邊道路服務水準示意圖 .....	4-04
圖 5-1-1 擬定細部計畫內容示意圖 .....	5-01
圖 5-2-1 擬定及變更細部計畫內容示意圖 .....	5-06
圖 5-3-1 特定使用分區位置分佈示意圖 .....	5-10
圖 5-3-2 土地使用管制退縮建築規定範圍示意圖 .....	5-11
圖 5-3-3 免適用土地使用管制退縮建築規定範圍示意圖 .....	5-12
圖 5-3-4 楠梓舊部落鄰近地區範圍示意圖 .....	5-13



## 表目錄

表 2-2-1 主要計畫變更內容明細表.....	2-01
表 2-2-2 主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表.....	2-03
表 3-3-1 歷年人口數、戶數統計綜理表.....	3-08
表 3-3-2 各年齡結構綜理表.....	3-09
表 3-3-3 楠梓舊部落鄰近地區二、三級產業員工數綜理表.....	3-09
表 3-5-1 計畫範圍周邊 500 公尺範圍內公共設施用地開闢情形綜理表.....	3-12
表 3-6-1 土地清冊綜理表.....	3-13
表 3-7-1 道路服務水準評估標準表.....	3-14
表 3-7-2 計畫範圍周邊路段平日道路服務水準綜理表.....	3-15
表 3-7-3 計畫範圍周邊路段假日道路服務水準綜理表.....	3-15
表 3-7-4 計畫範圍 500 公尺範圍內停車場使用率綜理表.....	3-17
表 3-8-1 停車場用地計畫面積檢討綜理表.....	3-18
表 4-1-1 預計引入行業一覽表.....	4-02
表 4-3-1 附屬事業使用之停車需求明細表.....	4-03
表 4-3-2 計畫開發後平日尖峰時段道路服務水準綜理表.....	4-03
表 4-3-3 計畫開發後假日尖峰時段道路服務水準綜理表.....	4-04
表 5-1-1 擬定細部計畫內容明細表.....	5-01
表 5-1-2 擬定土地使用分區管制要點明細表.....	5-02
表 5-2-1 變更內容綜理表.....	5-03
表 5-2-2 土地使用分區管制要點新舊條文對照表.....	5-03
表 6-0-1 事業及財務計畫表.....	6-01

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

本計畫為楠梓區清豐段395-1地號土地之體育場用地，係於102年細部計畫變更停車場用地為體育場用地，主要計畫配合變更商業區為體育場用地，主要計畫為「高雄市主要計畫」之體育場用地，細部計畫為「高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫」之體育場用地，適逢東北側體育場用地（面積8.23公頃）已於111年7月啟動楠仔坑運動中心興建工程，預計於113年完工。為整合體育設施使用機能及提供民眾更完善之運動環境，依「高雄市國土計畫」之指導，應針對既有閒置及低度利用之公共設施用地進行檢討，以及依「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案」所提出之體育場用地劃設原則，因體育場用地係屬區域性公共設施，本計畫因應楠仔坑運動中心之興建且本府運動發展局未來已無籃球場使用需求，且其服務範圍具有重疊性，故進行使用分區之檢討與變更，取消較不具效益之公共設施。故本計畫因應公共設施機能投入契機，重新檢討公共設施用地配置與規劃，以回應社區商業、住宅及休閒發展之停車需求。

為利計畫區之社區籃球場功能可隨周邊體育場用地轉型做更有效率之利用，作為串聯周邊商業區與新運動中心之多功能空間，提升原有土地之利用價值，擴充停車供給量以緩解體育場用地轉型後所提升之停車需求量，增加公共空間之運用效能，達成活化社區發展之目標。本府變更主要計畫之體育場用地為商業區，並整合相鄰之楠梓區清豐段395地號土地以擴大停車場用地面積，開闢作為立體停車場與多功能活動中心使用，並於細部計畫同步擬定為停車場用地，提升公共設施用地附屬設施使用之樓地板上限及檢討不適宜社區發展之項目，以強化公共設施用地服務機能，提升整體發展。

爰此，本計畫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設施利用之彈性，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，並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效益；另外建置多功能活動中心，進而提升楠梓地區整體發展及生活品質。本次透過都市計畫變更及檢討土地使用管制要點，從整體之外部空間、內部空間乃至於頂層空間均多元使用。本案業經111年7月26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

本計畫依都市計畫法第22條、第27條第1項第4款辦理。

### 三、計畫區位、範圍及面積

本次變更土地位於楠梓區楠裕街、旗楠路126巷及東寧路、楠泰街之用地，計畫範圍為「楠梓區舊部落鄰近地區細部計畫」範圍內之停8及體2用地，面積約0.7202公頃，變更位置如圖1-3-1所示。

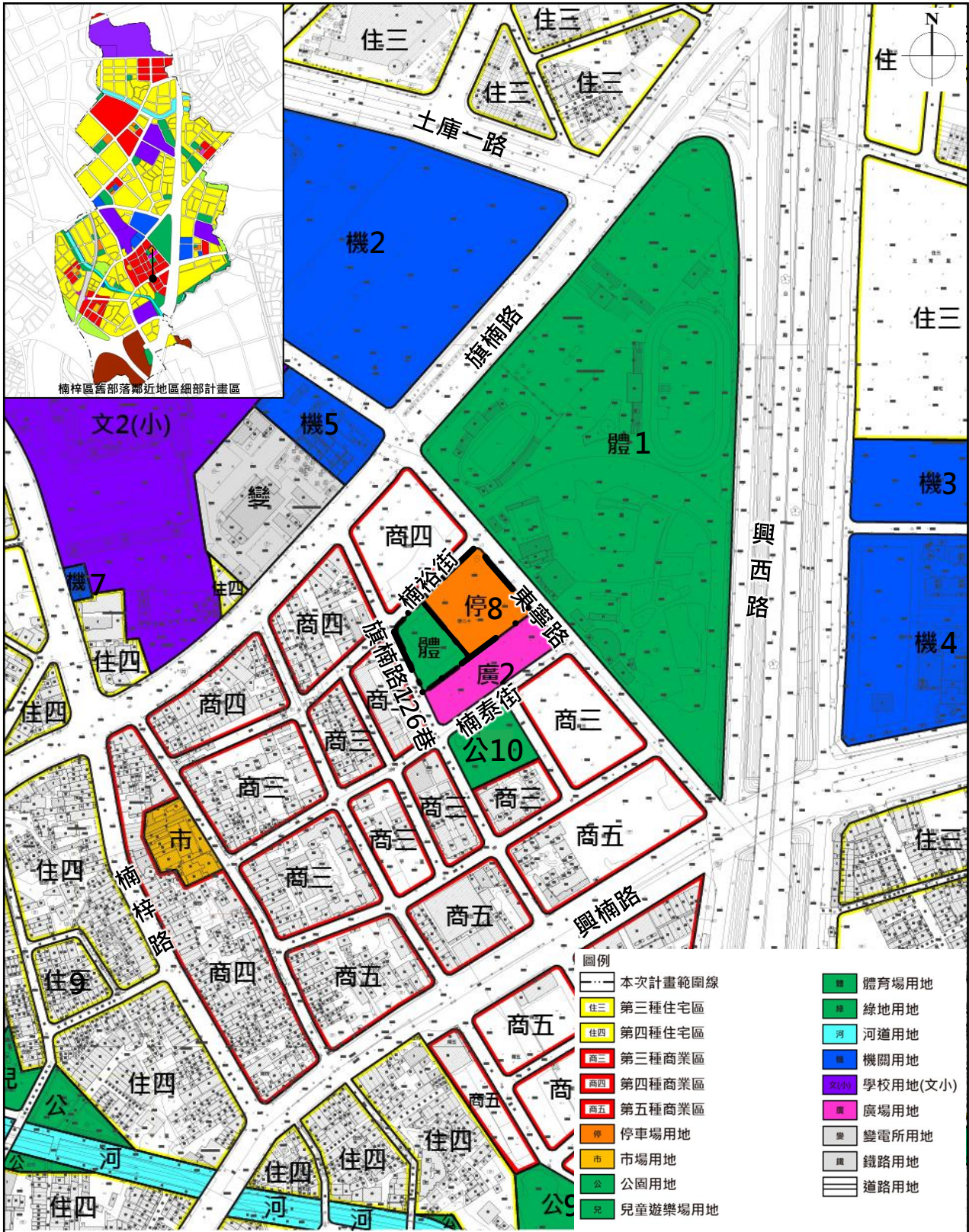


圖 1-3-1 本計畫範圍位置示意圖

## 貳、主要計畫摘要

### 一、主要計畫變更原則

為因應停車場開發，變更公有土地為停車場用地，並以整合公共設施用地使用效益為原則，將相鄰公共設施用地整合為停車場用地，提升多元機能使用。

### 二、主要計畫變更內容

本計畫變更體育場用地（體2）為商業區，詳如表2-2-1、表2-2-2、圖2-2-1、圖2-2-2及圖2-2-3所示。

表 2-2-1 主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
1	楠梓區清豐段 395-1 地號土地	體育場用地 (體 2)	0.25	商業區	0.25	<p>1. 體 2 用地位於計畫區商業發展核心，鄰近高雄運動訓練中心、楠梓射擊場、游泳池、自由車場及刻正興建楠仔坑運動中心之體育場用地（體 1 用地）（8.2362 公頃），因應楠仔坑運動中心興建後產生之停車需求，毗鄰之停車場用地停車供需接近飽和亟待改善，為擴充商業區發展空間及緩解周邊停車需求壓力，整合相鄰停車場空間。</p> <p>2. 另考量體 2 用地於 102 年「變更高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」主要計畫由商業區變更為體育場用地、細部計畫由停車場用地變更為體育場用地，故本次因應使用需求，變更體育場用地為商業區（細部計畫擬定為停車場用地（停 8-1））。</p>



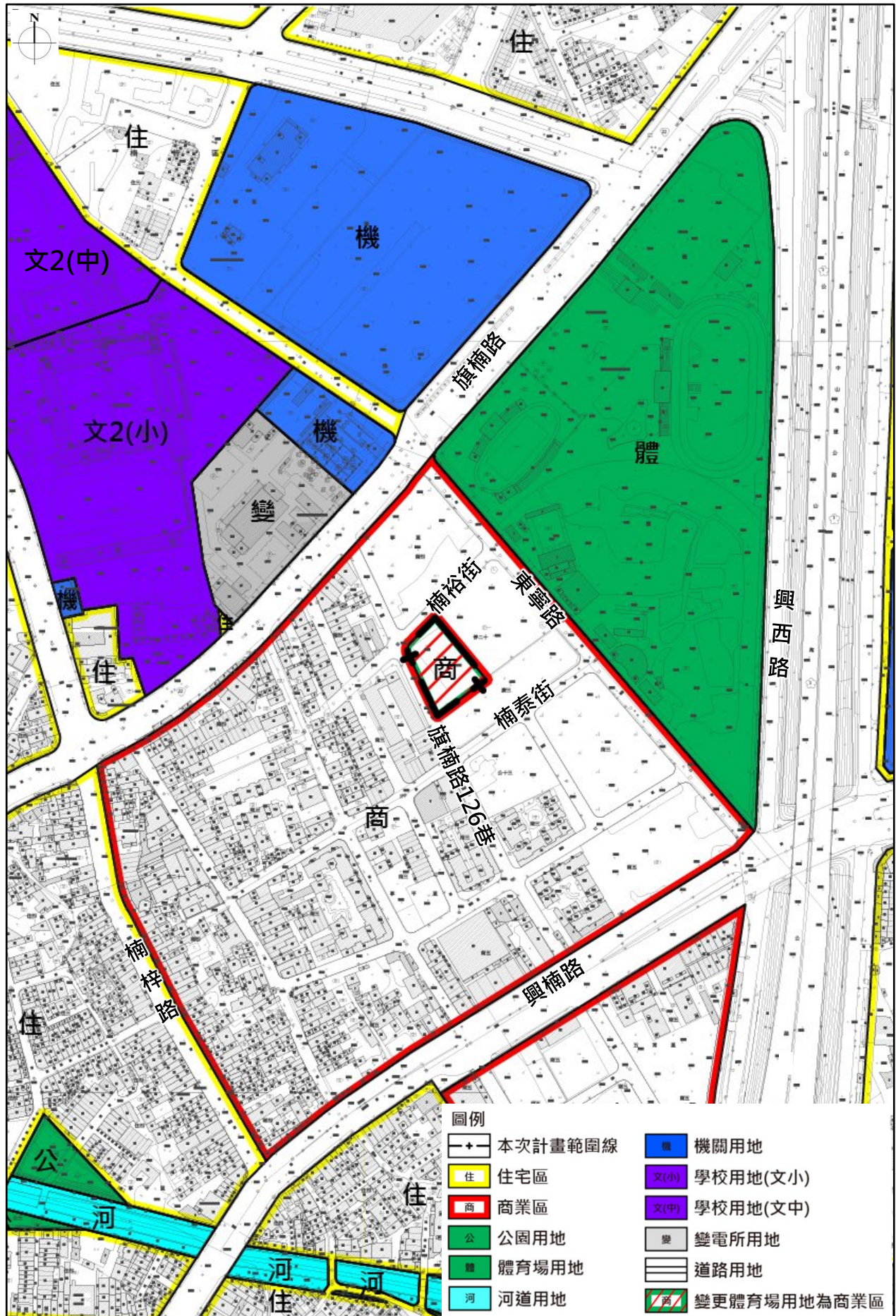


圖 2-2-1 主要計畫變更內容示意圖

表 2-2-2 主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	4,418.30	-	4,418.30	29.02
	商業區(特定商業專用區)	1,389.37	+0.25	1,389.62	9.12
	工業區	797.65	-	797.65	5.24
	行政區	1.00	-	1.00	0.01
	文教區	31.50	-	31.50	0.21
	漁業區	21.21	-	21.21	0.14
	特定經貿核心專用區	160.03	-	160.03	1.05
	特定倉儲轉運專用區	297.64	-	297.64	1.95
	特定文化休閒專用區	55.06	-	55.06	0.36
	特定專用區	11.55	-	11.55	0.08
	特定觀光發展專用區	3.24	-	3.24	0.02
	倉儲區	2.11	-	2.11	0.01
	電信專用區	6.76	-	6.76	0.04
	車站專用區	19.58	-	19.58	0.13
	社會福利專用區	10.20	-	10.20	0.07
	產業服務專用區	9.16	-	9.16	0.06
	貨物轉運專用區	3.24	-	3.24	0.02
	觀光旅館區	15.04	-	15.04	0.10
	其他專用區	4.35	-	4.35	0.03
	特定文化專用區	3.53	-	3.53	0.02
	產業專用區	16.26	-	16.26	0.11
	加油站專用區	0.33	-	0.33	0.00
	捷運開發區	2.94	-	2.94	0.02
	農業區	290.33	-	290.33	1.91
	保護區	305.11	-	305.11	2.00
	保存區	15.88	-	15.88	0.10
	宗教專用區	2.69	-	2.69	0.02
	葬儀業區	1.11	-	1.11	0.01
	河川區	0.29	-	0.29	0.00
	小計	7,895.46	+0.25	7,895.71	51.85

表 2-2-2 主要計畫變更前後土地使用計畫面積對照表 (續)

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後計畫		
			計畫面積 (公頃)	占計畫總面積 百分比 (%)	
公共設施 用地	公園用地 (自然公園用地)	1,710.89	-	1,710.89	11.24
	綠地用地	254.90	-	254.90	1.67
	廣場用地/廣 (停) 用地	5.57	-	5.57	0.04
	體育場用地	95.29	-0.25	95.04	0.63
	市場用地 (批發)	13.95	-	13.95	0.09
	學校用地	844.16	-	844.16	5.55
	機關用地	1,378.86	-	1,378.86	9.05
	醫療用地	31.42	-	31.42	0.21
	港埠用地	850.19	-	850.19	5.58
	漁港用地	82.24	-	82.24	0.54
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	-	39.49	0.26
	道路用地/園道用地	1,324.01	-	1,324.01	8.69
	交通用地	40.35	-	40.35	0.26
	河道用地	169.38	-	169.38	1.11
	海濱浴場用地	0.61	-	0.61	0.00
	動物園用地	49.81	-	49.81	0.33
	殯儀館用地	17.59	-	17.59	0.12
	社教用地	2.90	-	2.90	0.02
	變電所用地	9.20	-	9.20	0.06
	世貿用地	4.50	-	4.50	0.03
	汙水處理廠用地	14.99	-	14.99	0.10
	貨櫃停車場用地	35.65	-	35.65	0.23
	墓地用地	15.85	-	15.85	0.10
機場用地	268.30	-	268.30	1.76	
水庫用地	66.30	-	66.30	0.44	
其他主要計畫公共設施用地	5.86	-	5.86	0.04	
小計	7,332.26	-0.25	7,332.01	48.15	
總計	15,227.72	0.00	15,227.72	100.00	

註：表列面積係由圖面估算，實際面積以地籍測量為準。



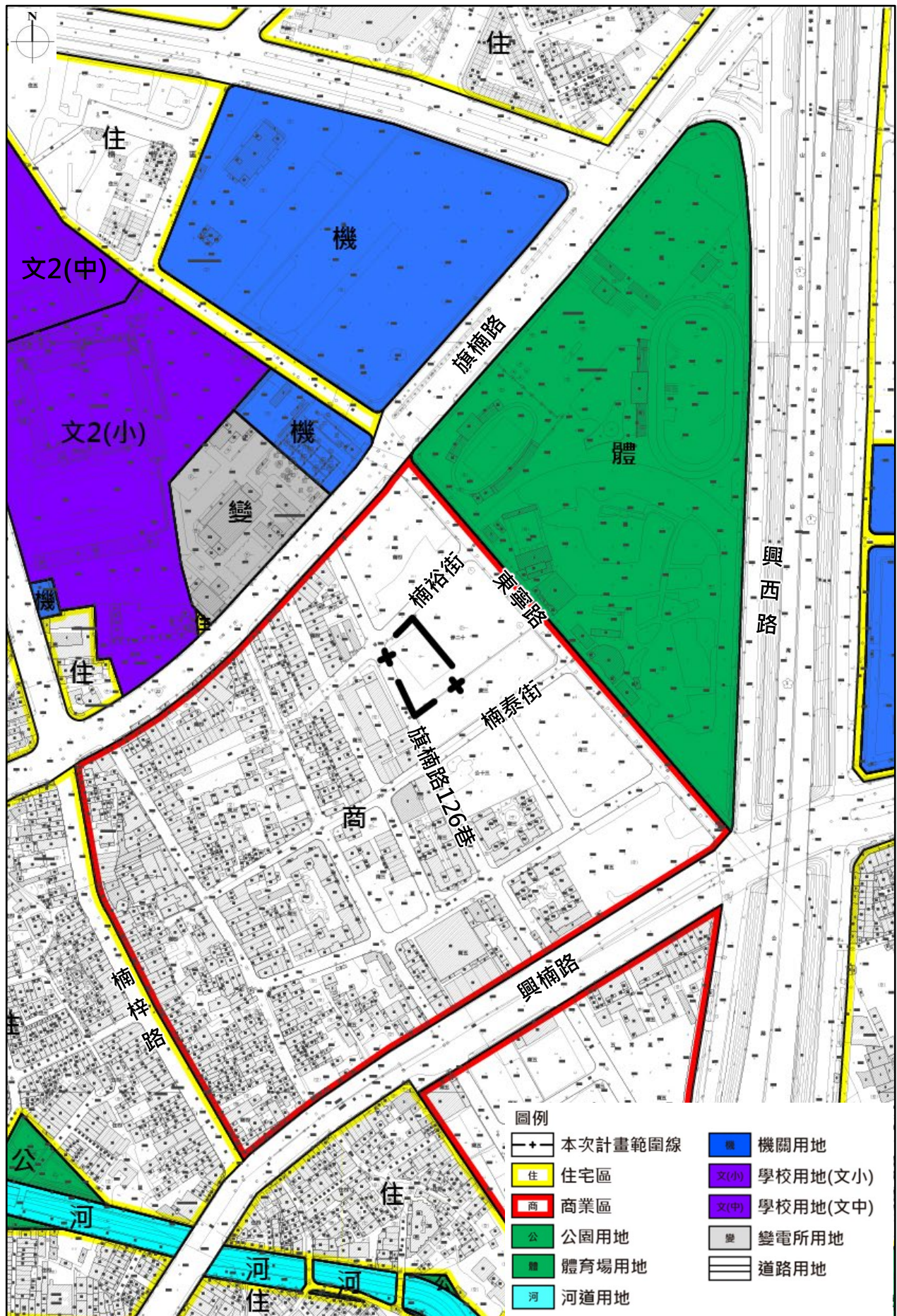


圖 2-2-2 變更後主要計畫示意圖



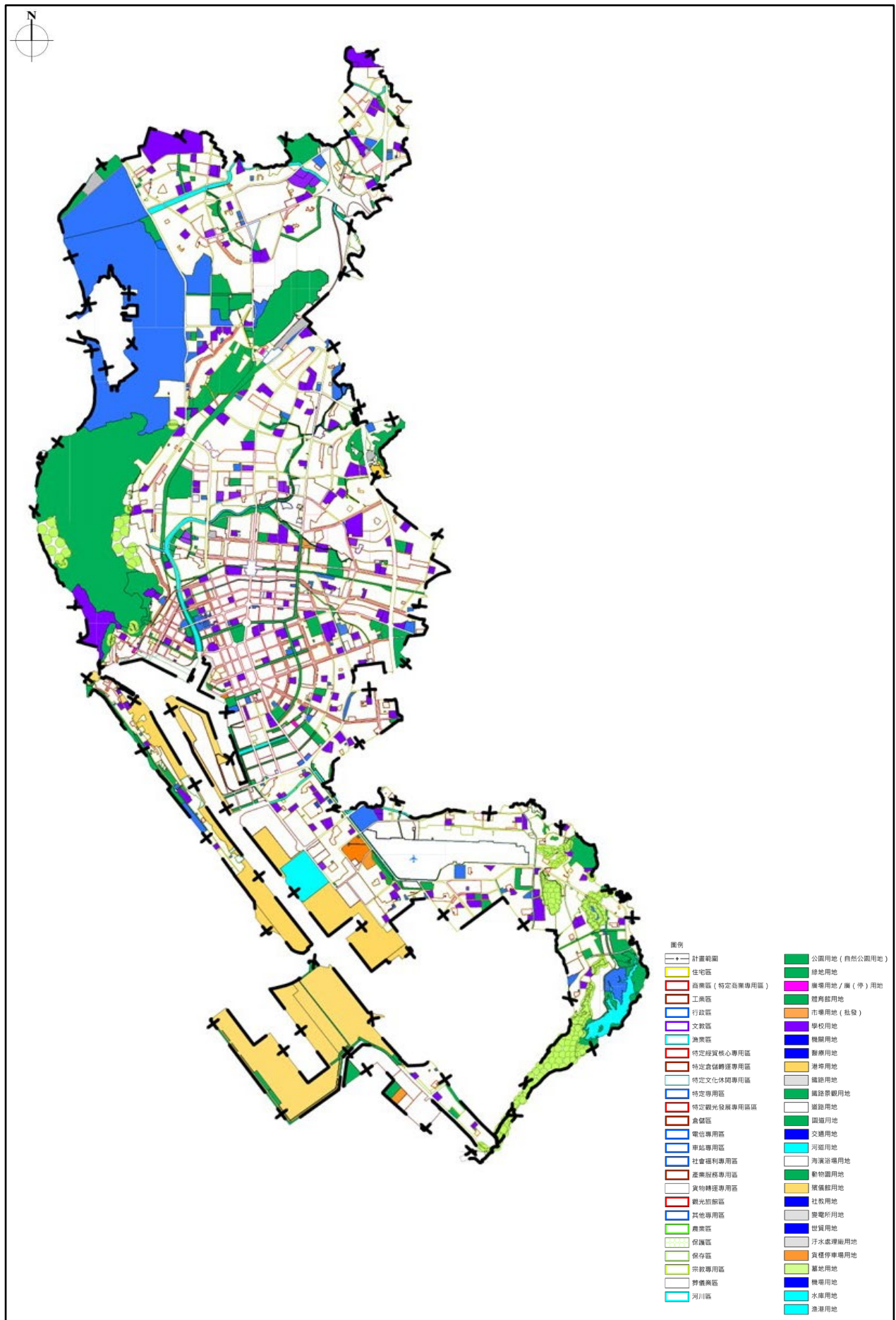


圖 2-2-3 變更後土地使用計畫示意圖

## 參、實質發展現況

### 一、上位與相關建設計畫

#### (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，並透過創新、加值、科技等產業，帶動產業朝高值化、低污染產業轉型；而本計畫以體育場用地變更為商業區（細部計畫擬定為停車場用地），將停車場、周邊道路與地區活動有效結合，在高雄市整體產業發展重心區位，引進公共服務資源，擴充楠梓地區之生活機能。

##### 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

公共運輸服務計畫係為交通部重要政策目標之一，期藉由優先補助公共運輸場站停車轉乘、觀光遊憩旅次量大之地區等停車位不足，具示範效果之路外公共收費停車場，並透過智慧化停車管理服務、綠能及性別友善設計原則，提升停車場使用效益與服務品質，以改善停車空間不足問題，滿足停車轉乘及觀光等停車需求。

###### (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，本計畫將具有停車場興建需求之土地，考量地方停車空間需求及評估使用效益，以智慧化停車管理服務、綠能及性別友善設計原則，提升停車場服務品質，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）（第一階段）案（106.09）

###### (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。

本案亦提出體育場用地劃設原則，因體育場用地係屬區域性公共設施，應將本市各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

## (2) 對本計畫指導

因應主要計畫指導，本計畫位屬產業新鎮創新軸，為兼具傳統與新興產業之內陸平原生產、生活軸帶，空間規劃重點包括傳統產業升級、新興產業發展與生活新鎮建設，其功能定位為基礎產業與居住機能為主，配合未來產業轉型發展與衍生之活動、居住人口，各項公共設施及建設等，朝向宜居城市發展。由於本計畫係屬體育場用地，可因應未來周邊楠仔坑運動中心之興建提供更有充足之運動設施，將具有重複性質之社區籃球場檢討變更為商業區（細部計畫擬定為停車場用地）做立體多目標使用，可增進公共設施使用效益及促進地區生活機能之擴充。

## (二) 相關建設計畫

### 1. 停車場發展計畫

#### (1) 高雄市政府交通局民國111年度施政計畫（111.03）

##### A. 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。

##### B. 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，闢建於現今公有閒置土地，並導入科技化及智慧化技術，提供優質停車環境暨完整停車空間。

#### (2) 高雄市交通局推動路外立體停車場興建計畫（111.03）

##### A. 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。

## B. 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，並鄰近楠仔坑運動中心之重大建設，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，增加公共設施使用彈性，辦理標租方式提高公共建設品質及管理效率。

## 2. 計畫區周邊相關計畫

- (1) 變更高雄市主要計畫（楠梓區）工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地（原中油公司高雄煉油廠土地變更）案

### A. 計畫概述

依民國 112 年 04 月 27 日公告發布實施之「變更高雄市主要計畫（楠梓區）工業區為商業區、產業專用區、特定文化專用區、保存區、加油站專用區、公園用地及道路用地（原中油公司高雄煉油廠土地變更）案」，本計畫為配合中央產業政策建置「循環技術暨材料創新研發專區」及「材料國際學院」教學空間，並保存古蹟及歷史建築外，採大眾運輸導向之土地使用發展模式，提升捷運場站周邊土地使用強度與服務機能，並考量高雄煉油廠歷史紋理、區域交通條件、鄰里社區活動及各事業體發展需求，以多元複合使用促進地方產業轉型發展與經濟繁榮，以帶動都市整體發展，扮演「循環經濟之鑰」的「循環技術暨材料創新研發專區」為樞紐，融合中油公司事業體之研發能量，作為引領次世代產業轉型升級之場域。

### B. 對本計畫影響

此案位於高雄煉油廠，座落於產業發展廊帶樞紐區位，深具地利優勢，未來因應高雄煉油廠之發展需求，擁有廣大之發展腹地，可運用周邊捷運紅線引導大眾運輸導向發展模式提升土地利用效率並回饋公共設施用地，促進楠梓地區整體都市發展，結合鄰近產業聚落發展基礎，建構多元複合發展型態，以厚實產業研發能量，配合政府產業發展政策引入創新產業型態，提供人才與就業機會，帶動楠梓地區周邊地區繁榮。

本計畫位於楠梓區之商業區域，也位於此案發展腹地及聯外高速公路連接要道上，透過此案衍生之產業發展將提升本計畫周邊商業行為及停車需求。

- (2) 變更原高雄市主要計畫（楠梓區）（工業區為產業專用區）（原中油公司高雄煉油廠土地變更）案

### A. 計畫概述

依民國 111 年 04 月 29 日公告發布實施之「變更原高雄市主要計畫（楠梓區）（特種工業區為產業專用區）（原中油公司高雄煉油廠土地變更）案」，行政院於美中科技戰下臺灣半導體前瞻科研及人才布局，以位於楠梓區之原高雄煉油廠為半導體材料研發核心，北接路竹橋頭至南科為新興半導體製造聚落，南接大社、仁武、大寮、林園、小港（大林蒲）半導體材料、石化聚落，並結合台積電、日月光、華邦電、穩懋等半導體廠，建立南部半導體材料 S 型廊帶。

配合前述政策，高雄市政府為促進經濟與產業發展加速產業轉型高值化，及因應產業用地需求，依「產業創新條例」勘選楠梓區高雄煉油廠之部分土

地作為楠梓產業園區基地範圍以提供優良產業用地，吸引廠商擴廠投資，引領高雄市產業朝高值化方向發展與深化產業發展根基，促進地方整體經濟繁榮與提供充足之就業機會。

#### B. 對本計畫影響

此案位於高雄煉油廠，未來因應半導體產業進駐，透過公共設施之完善建設，能提升楠梓地區整體生活品質，服務因產業發展所引入之就業及居住人口，建立完善建設，因此楠梓區將提升商業發展潛力，周邊得引入更多產業人口，活絡楠梓地區商圈發展。

本計畫位於楠梓區之商業區域，也位於此案發展腹地及聯外高速公路連接要道上，透過此案衍生之產業發展將提升本計畫周邊商業行為及停車需求。

### 3. 周邊相關體育發展計畫

#### (1) 變更原高雄市主要計畫（楠梓區）部分道路用地為體育場用地（配合楠梓區風雨籃球場興建工程）案

##### A. 計畫概述

本案為配合中央運動發展及提升市民運動風氣，考量籃球為國內民眾歡迎之球類運動，所處之楠梓區東北隅地區並無室內或半室內之籃球場，故於德民路與高楠公路交叉口東北側之道路用地規劃興建風雨籃球場，辦理都市計畫變更程序，活化無使用需求之閒置市有土地並擴充現有籃球場館分布，以便利於未來附近居民使用、提升運動風氣。

##### B. 對本計畫影響

本案提供 3 面籃球場、滑步車場等活動設施，並設置廁所、停車場等服務設施，以室內之興建方式辦理，提供附近居民更完善之安全活動空間，進而充實楠梓區東北隅地區之運動設施供給。

楠梓區現有之籃球場館共計已有 25 處，本計畫因係屬露天籃球場無遮蔽空間，對於附近熱愛籃球之民眾而言極為不便，且周邊將興建完成大型運動場館，已無籃球場實質使用之需求，故變更為商業區並於細部計畫擬定為停車場用地，以多目標方式使用，得創造更多元之土地使用效益，銜接楠梓周邊地區之商業發展機能。

#### (2) 楠仔坑運動中心

##### A. 計畫概述

以既有楠梓運動園區內游泳池整建全民運動館，面積總計 8.23 公頃，總樓地板面積約 2,600 餘坪，在國內屬於中大型運動中心，規劃項目將有 50 公尺水道室內溫水游泳池、SPA 池、兒童池以及蒸氣室、烤箱等設施，還包括可供羽球、籃球、桌球使用的綜合球場，且增設健身中心、瑜珈、TRX 懸吊、韻律、飛輪教室，還有可以進行彈跳、翻滾等全齡體能訓練場等，二樓則將建置約可容納 300 位觀眾席的伸縮看台。

除了享受全民運動館的多功能設施外，亦可結合競技型場館，提供楠梓區及周邊區域居民運動休閒機能，並鄰近楠梓產業園區，也可滿足未來就業人口、年輕家庭等運動休閒需求。且運動中心採南北向大面開窗，引進自然光線結合綠廊景觀；屋頂造型結合楠梓區當地的楠木意象，讓人彷彿置身於



森林裡光影變化；建物外觀整體採簡潔色彩為主，凸顯運動中心如運動員般俐落充滿力量。

另外，運動中心結合規劃生態、減廢、節能管理及安全防災等智慧綠建築設計理念，在完工將取得合格級智慧建築及綠建築標章。已於民國 111 年 1 月完成細部設計，預計於民國 113 年 10 月完工後可提升楠梓區的友善優質運動環境，營造全民運動風潮。

B. 對本計畫影響

本計畫位於楠仔坑運動中心西南側，未來因應運動民眾前往所衍生之停車需求，原先社區籃球場將配合楠仔坑運動中心之轉型，由體育場用地變更為商業區（細部計畫擬定為停車場用地）做多目標使用，提升原有土地之利用價值，轉型為地區商業使用、停車場使用及公益性使用之設施。

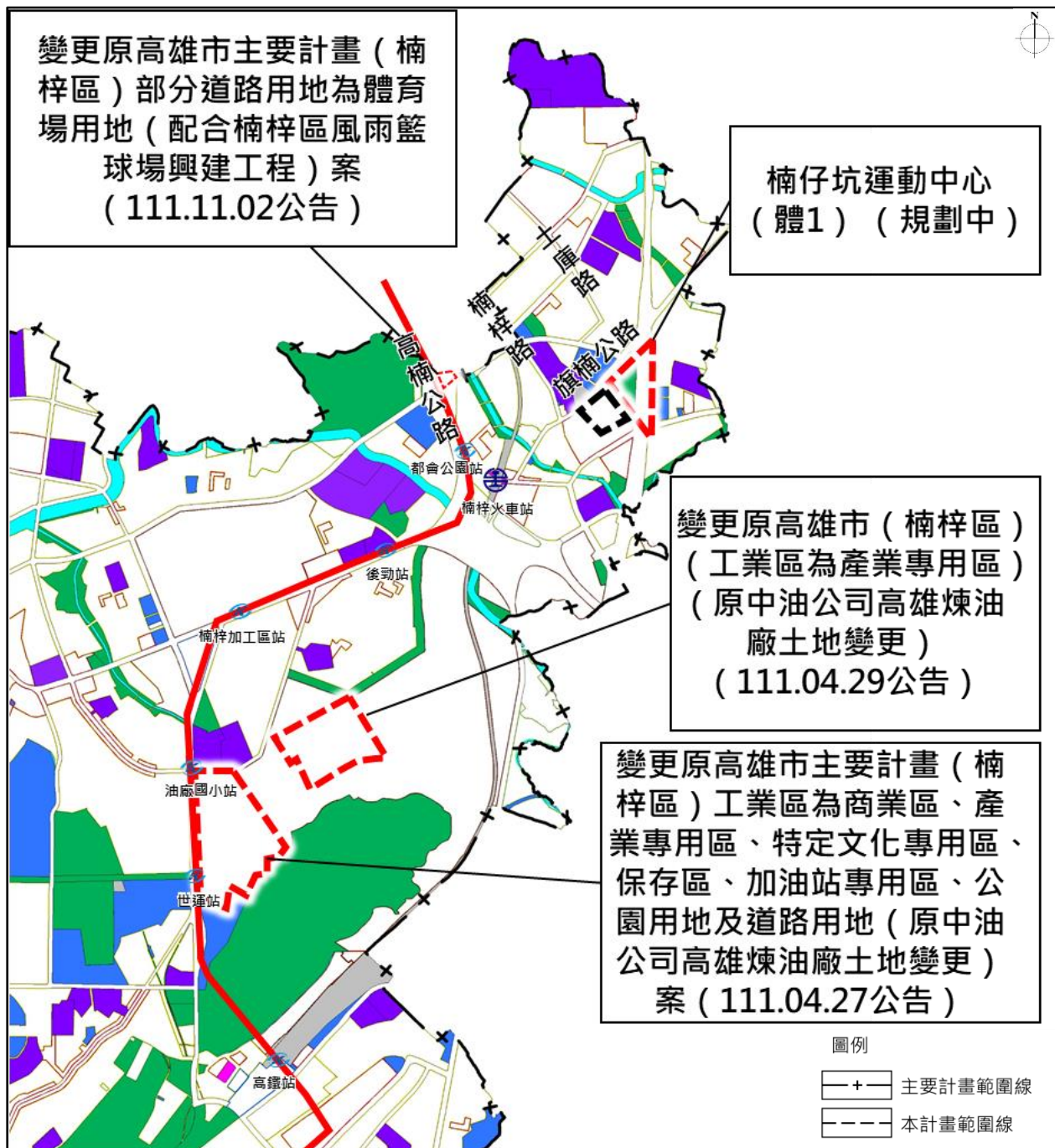


圖 3-1-1 計畫範圍周邊相關計畫示意圖

## 二、自然環境

### (一) 地形地勢

本計畫區為高雄沖積平原之一部分，地勢平坦，大部分為已建成地區，有典寶溪流經，西側為後勁溪及高雄都會公園。

### (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，則又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，本計畫區所處之楠梓區有右昌斷層通過，惟整體而言，本計畫區屬弱震地區，較少發生強震之情形。

### (四) 氣象

#### 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

雨量方面，年平均降雨量約 235.6 公厘。雨量多集中於 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 月份為主，年平均風速為 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 8 月最高，12 月最低。

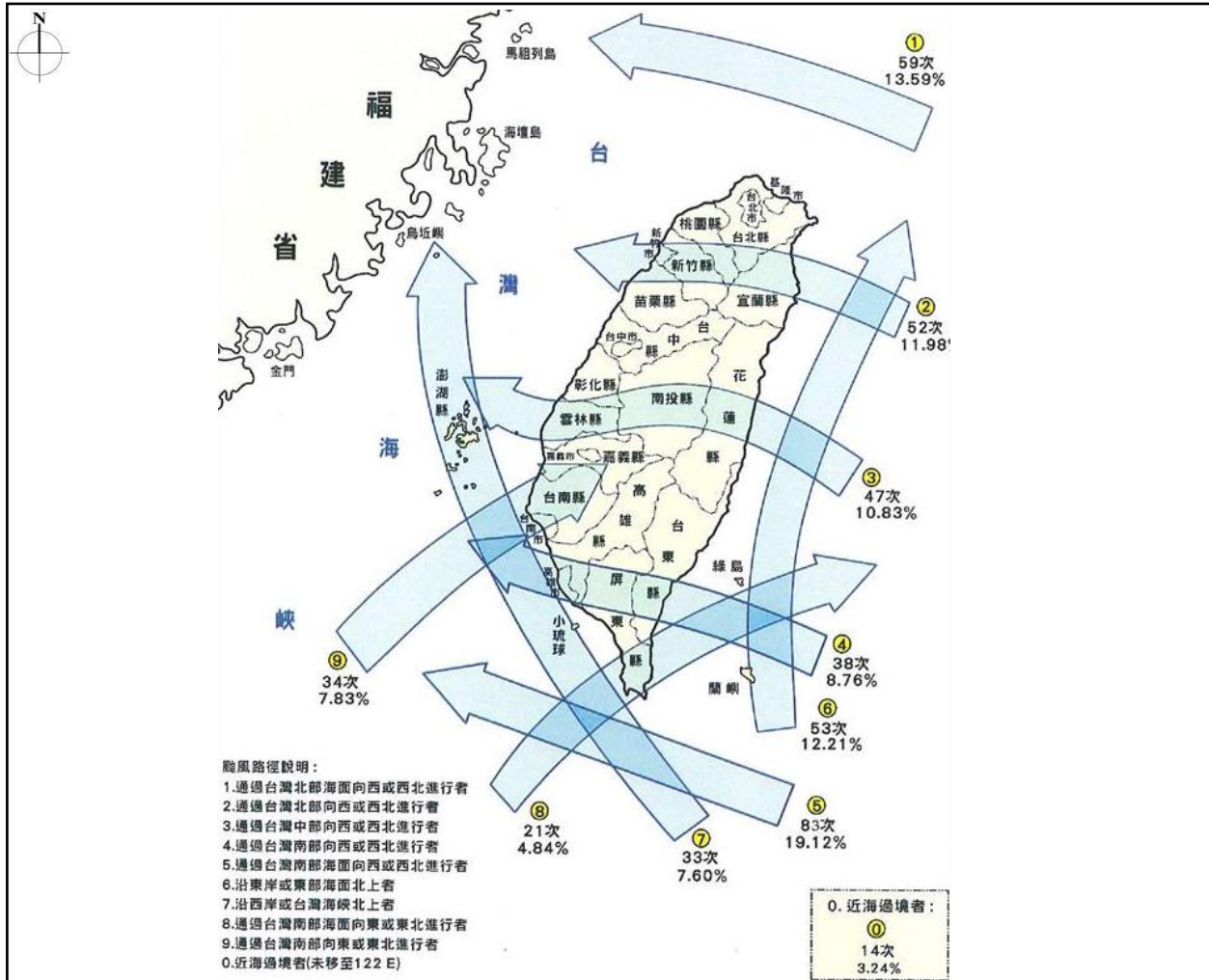
#### 5. 日照時數

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 7 月 240.1 小時最高，以 12 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九種，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，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比颱風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，詳如圖 3-2-1 所示。



資料來源：中央氣象局。

圖 3-2-1 侵臺颱風路徑示意圖

### 2. 淹水潛勢地區

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，楠梓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，楠梓區非屬該區域內。



### 三、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

楠梓舊部落鄰近地區自民國 102 年至 111 年間之人口數由 48,196 人增加至 52,802 人，增加 4,606 人，每年成長率約介於 0.38~2.09%，近十年平均成長率約為 1.02%；戶數逐年持續增加，由民國 102 年 17,704 戶增加至民國 111 年 21,433 戶，而戶量逐年減少，由民國 102 年 2.72 人／戶降至民國 111 年 2.46 人／戶，顯示家庭型態逐漸由大家庭漸轉變為小家庭，且都市生活環境需求提升。有關本計畫範圍之細部計畫區之歷年人口成長情形，詳見表 3-3-1 及圖 3-3-1 所示。

表 3-3-1 歷年人口數、戶數統計綜理表

年份	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
102	48,196	-	17,704	2.72
103	48,561	0.76	17,989	2.70
104	48,941	0.78	18,338	2.67
105	49,462	1.06	18,771	2.64
106	49,980	1.05	19,167	2.61
107	50,507	1.05	19,598	2.58
108	51,136	1.25	19,984	2.56
109	51,524	0.76	20,254	2.54
110	51,721	0.38	20,649	2.50
111	52,802	2.09	21,433	2.46
平均	-	1.02	-	-

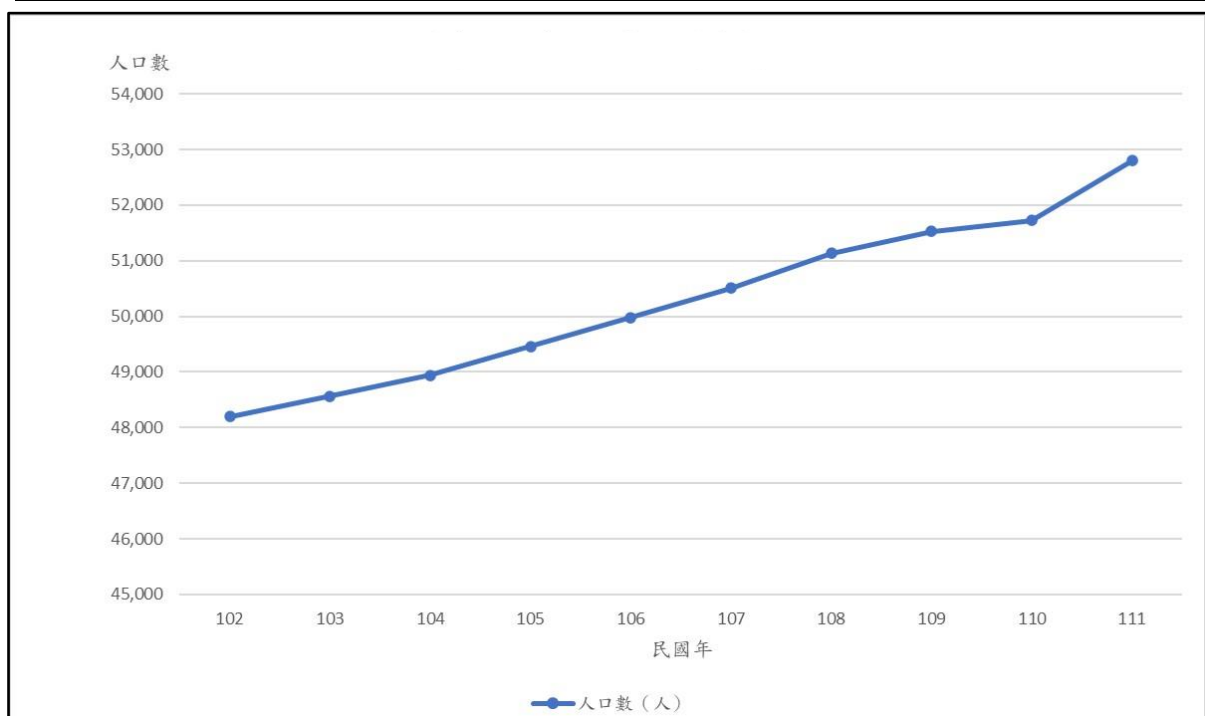


圖 3-3-1 歷年人口數示意圖

## 2. 人口年齡組成

依據最新 111 年人口統計，本計畫之細部計畫區之人口年齡以 40~44 歲所佔比例為最高，為 9.39%，其次為 45~49 歲、35~39 歲及 30~34 歲之年齡人口約為 8.22%、8.16%、7.54%，顯示以青壯年人口佔大多數，詳表 3-2-2 所示。

表 3-3-2 各年齡結構綜理表

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	1,192	1,065	2,257	4.27	55~59 歲	1,767	2,065	3,832	7.26
5~9 歲	1,434	1,342	2,776	5.26	60~64 歲	1,595	1,834	3,429	6.49
10~14 歲	1,328	1,236	2,564	4.86	65~69 歲	1,336	1,681	3,017	5.71
15~19 歲	1,210	1,095	2,305	4.37	70~74 歲	982	1,213	2,195	4.16
20~24 歲	1,478	1,355	2,833	5.37	75~79 歲	453	599	1,052	1.99
25~29 歲	1,947	1,842	3,789	7.18	80~84 歲	290	455	745	1.41
30~34 歲	2,023	1,960	3,983	7.54	85~89 歲	143	216	359	0.68
35~39 歲	2,144	2,165	4,309	8.16	90~94 歲	98	75	173	0.33
40~44 歲	2,402	2,557	4,959	9.39	95~99 歲	26	21	47	0.09
45~49 歲	2,090	2,248	4,338	8.22	100 歲以上	3	2	5	0.01
50~54 歲	1,801	2,034	3,835	7.26	合計	25,742	27,060	52,802	100.00

### (二) 經濟產業活動

依據最新 105 年工商業普查，本計畫區所屬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 13,024 人，其中以二級產業中之製造業佔最多，約為 3,380 人，其次則為三級產業中之批發及零售業約為 2,727 人，隨周邊產業腹地釋出，將可增加經濟產業人口，詳如表 3-3-3 所示。

表 3-3-3 楠梓舊部落鄰近地區二、三級產業員工數綜理表

產業別		人數(人)
二級產業	礦業及土石採取業	10
	製造業	3,380
	電力及燃氣供應業	311
	用水供應及污染整治業	475
	營造業	1,240
	小計	5,416
三級產業	批發及零售業	2,727
	運輸及倉儲業	522
	藝術、娛樂及休閒服務業	70
	住宿及餐飲業	1,180
	金融及保險業資訊及通訊傳業	245
	不動產業	110
	專業、科學及技術服務業	735
	支援服務業	644
	教育服務業	352
	醫療保健及社會工作服務業	545
	其他服務業	478
小計	7,608	
總計	13,024	

資料來源：105 年工商業普查。

### 四、周邊土地使用發展現況

本計畫位於楠梓區楠裕街、東寧路、楠泰街及旗楠路126巷之間，現況為停車場及社區籃球場使用，其周邊範圍北側有台電服務處及工程處、西側為密集住宅區，東側為楠仔坑運動中心預定地，南側為東寧里運動公園，鄰近中山高速公路、旗楠公路，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3-4-1所示。



圖 3-4-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

## 五、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3-5-1、圖3-5-1所示。

### (一) 公園用地

公園用地共計1處，為公10用地，現為盛泰公園，已完全開闢。

### (二) 學校用地

學校用地共計1處，為文2（小）用地，現為楠梓國小，已完全開闢。

### (三) 廣場用地

廣場用地共計1處，為廣2用地，現為東寧里運動公園，已完全開闢。

### (四) 體育場用地

運動場用地共計2處，為體1用地及體2用地（本案），其一現為楠仔坑運動中心預定地，未完全開闢；其二現為社區籃球場使用，已完全開闢。

### (五) 停車場用地

停車場用地共計2處，為停5及停8用地，現為常順停車場及楠梓運動場停車場，已完全開闢。

### (六) 機關用地

機關用地共計6處，為機2用地、機3用地、機4用地、機5用地、機7用地、機（變）用地，現況為部分作為消防局車輛保養場、台灣高雄少年法院、高雄簡易庭、高雄地區行政法院、變電所、楠梓區衛生所、台電公司，皆已完全開闢。

### (七) 市場用地

市場用地共計1處，為市2用地，現為楠梓公有市場，已完全開闢。

### (八) 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地共計1處，為兒5用地，現為常順公園，已完全開闢。

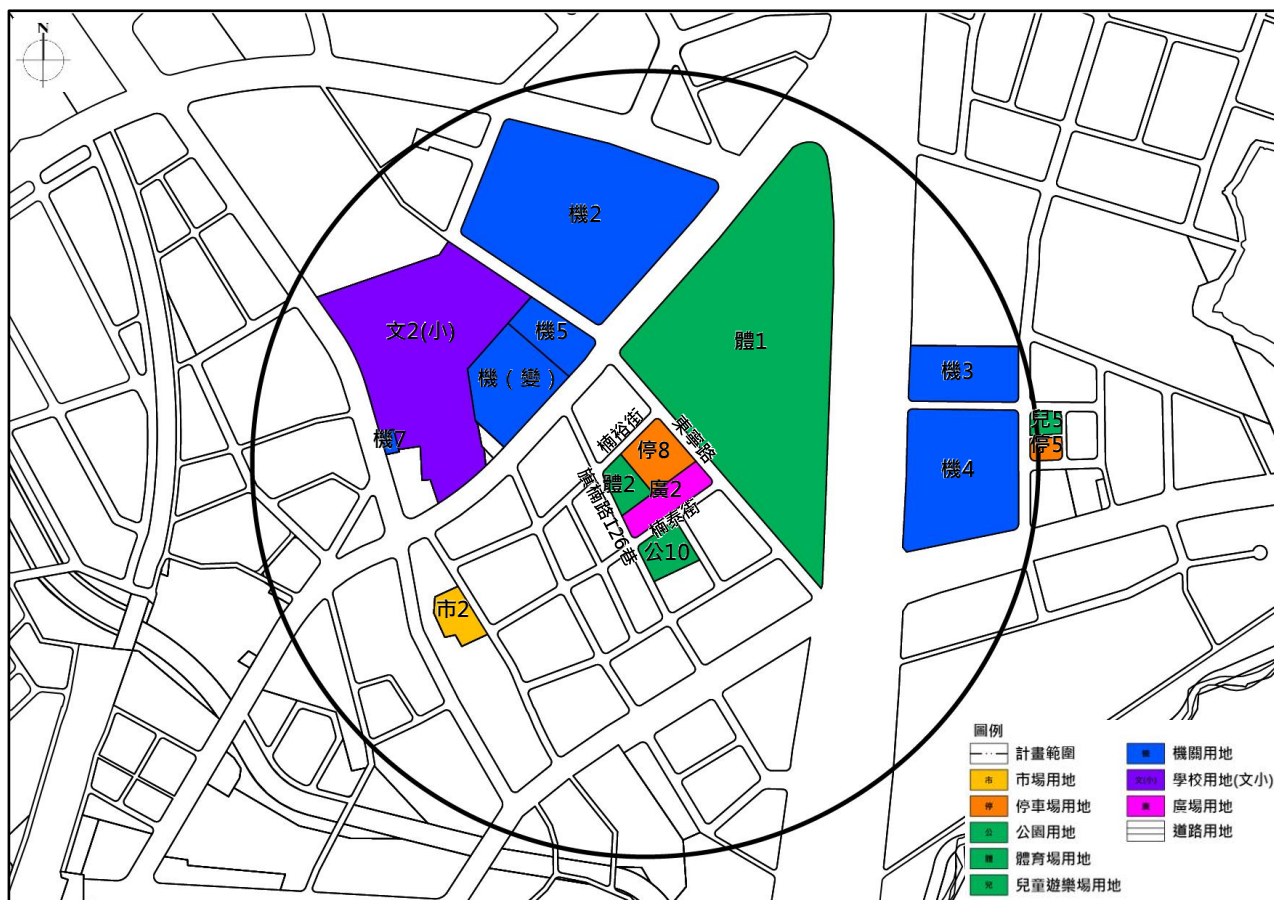
### (九) 道路用地

道路用地皆已完全開闢。



表 3-5-1 計畫範圍周邊 500 公尺範圍內公共設施用地開闢情形綜理表

項目	設施代號	使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
公園用地	公 10	盛泰公園	0.34	0.34	100
學校用地	文 2 (小)	楠梓國小	4.37	4.37	100
廣場用地	廣 2	東寧里運動公園	0.18	0.18	100
體育場用地	體 1	楠仔坑運動中心 (興建中)	8.02	0	0
	體 2	社區籃球場	0.25	0.25	100
停車場用地	停 5	停車場	0.11	0.11	100
	停 8	楠梓運動場停車場	0.47	0.47	100
機關用地	機 2	部分作為消防局車輛保養場	4.95	4.95	100
	機 3	台灣高雄少年法院	0.98	0.98	100
	機 4	高雄簡易庭、高雄地區行政法院	2.39	2.39	100
	機 5	變電所	0.53	0.53	100
	機 7	楠梓區衛生所	0.05	0.05	100
	機 (變)	台電公司	1.13	1.13	100
市場用地	市 2	楠梓公有市場	0.30	0.30	100
兒童遊樂場 用地	兒 5	常順公園	0.12	0.12	100
道路用地	道	道路	23.27	23.27	100
合計			47.46	39.44	-



## 六、土地權屬分析

本計畫範圍為楠梓區清豐段395、395-1地號等2筆土地，土地總面積約7,202 m<sup>2</sup>。土地權屬為高雄市政府交通局及運動發展局管理之市有土地，為第33期市地重劃區取得之土地，詳如表3-6-1及圖3-6-1所示。

表 3-6-1 土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	所有權人	管理機關	地籍面積 (m <sup>2</sup> )	使用面積 (m <sup>2</sup> )	百分比(%)
高雄市 楠梓區	清豐段	395	高雄市	高雄市政府 交通局	4,682	4,682	65.01
		395-1	高雄市	高雄市政府 運動發展局	2,520	2,520	34.99
合計					7,202	7,202	100.00

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

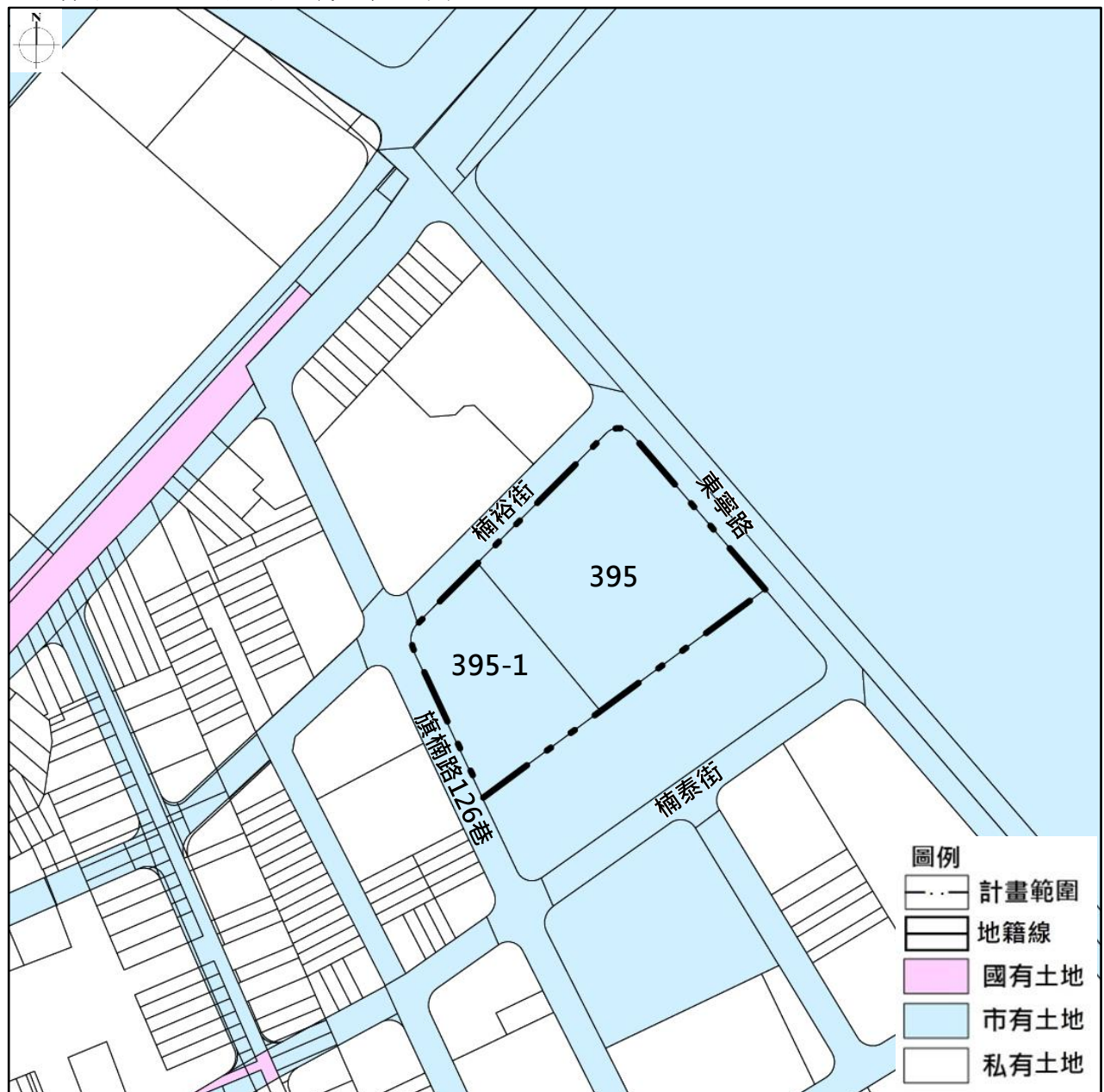


圖 3-6-1 土地權屬分布示意圖

## 七、周邊交通與停車供給分析

### (一) 周邊交通分析

#### 1. 旗楠路 126 巷

位於計畫範圍西南側，北接楠裕街，南接楠泰街，計畫道路寬度為 10 公尺，現況開闢路寬為 10 公尺，雙向各布設 1 混合車道，混合車道皆為 5 公尺，兩側均設置停車格。

#### 2. 楠裕街

位於計畫範圍東北側，西接旗楠路 126 巷，東接東寧路，計畫道路寬度為 20 公尺，現況開闢路寬為 10 公尺，雙向各布設 1 混合車道，混合車道皆為 5 公尺，單側設置停車格。

#### 3. 東寧路

位於計畫範圍東北側，北接楠裕街，南接楠泰街，計畫道路寬度為 15 公尺，現況開闢路寬為 15 公尺，雙向各布設 1 混合車道，混合車道皆為 5 公尺，兩側均設置停車格。

#### 4. 楠泰街

位於計畫範圍東南側，西接旗楠路 126 巷，東接東寧路，計畫道路寬度為 10 公尺，現況開闢路寬為 10 公尺，雙向各布設 1 混合車道，混合車道皆為公尺，兩側均設置停車格。

### (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，調查本計畫周邊之旗楠路 126 巷、楠裕街、東寧路、楠泰街之交通流量，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 3-7-1 所示。

表 3-7-1 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. 旗楠路 126 巷

該路段尖峰 V/C 約為 0.11~0.35 之間，平、假日道路服務水準皆為 A 級。

## 2. 楠裕街

該路段尖峰 V/C 約為 0.24~0.43 之間，平、假日道路服務水準為 A~B 級。

## 3. 東寧路

該路段尖峰 V/C 約為 0.65~1.04 之間，平、假日道路服務水準為 C~F 級。

## 4. 楠泰街

該路段尖峰 V/C 約為 0.07~0.16 之間，平、假日道路服務水準皆為 A 級。

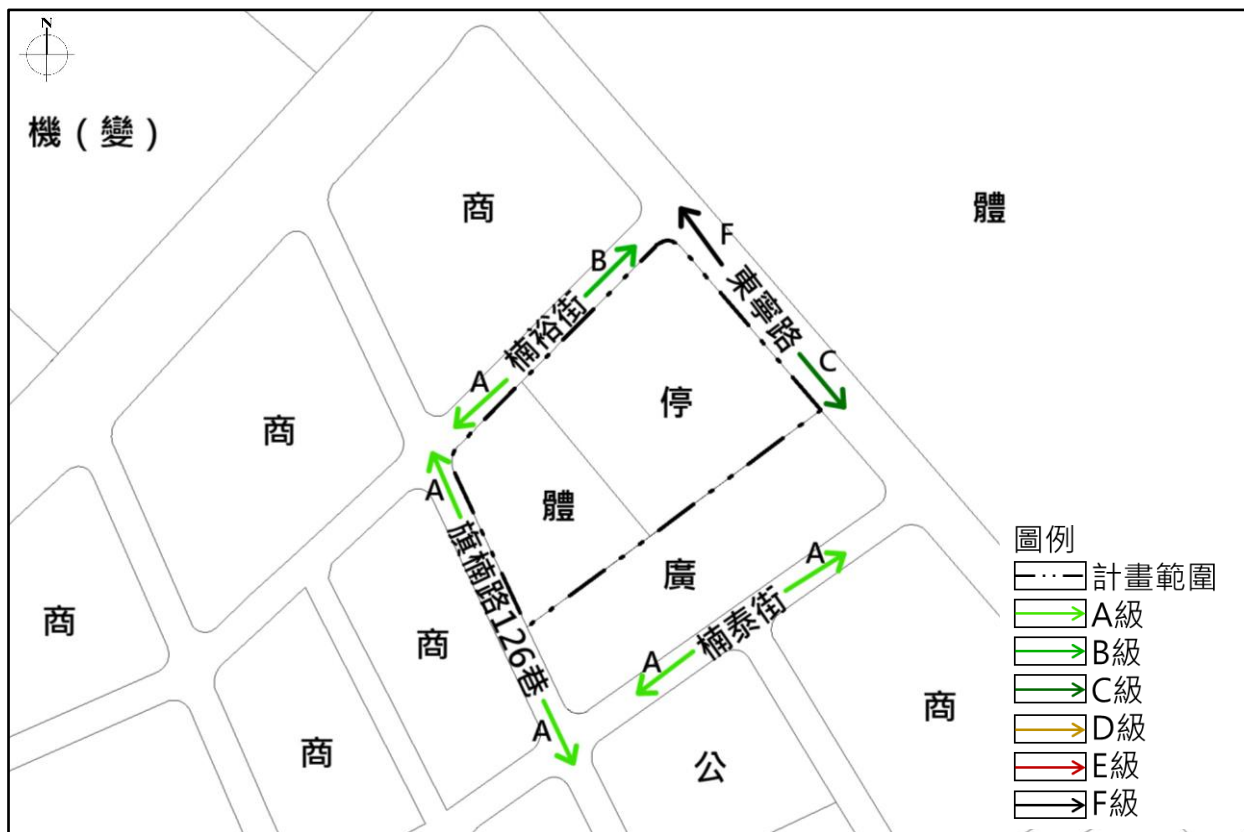
表 3-7-2 計畫範圍周邊路段平日道路服務水準綜理表

路況	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
旗楠路 126 巷	往西北	1,000	346	0.35	A	316	0.32	A
	往東南	1,000	127	0.13	A	132	0.13	A
楠裕街	往東北	800	294	0.37	B	340	0.43	B
	往西南	800	192	0.24	A	240	0.30	A
東寧路	往西北	1,000	1,021	1.02	F	1,014	1.01	F
	往東南	1,000	769	0.77	C	720	0.72	C
楠泰街	往東北	1,000	137	0.14	A	161	0.16	A
	往西南	1,000	65	0.07	A	77	0.08	A

表 3-7-3 計畫範圍周邊路段假日道路服務水準綜理表

路況	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
旗楠路 126 巷	往西北	1,000	304	0.30	A	306	0.31	A
	往東南	1,000	106	0.11	A	127	0.13	A
楠裕街	往東北	800	318	0.40	B	316	0.40	B
	往西南	800	202	0.25	A	252	0.32	A
東寧路	往西北	1,000	1,036	1.04	F	1,032	1.03	F
	往東南	1,000	666	0.67	C	654	0.65	C
楠泰街	往東北	1,000	120	0.12	A	134	0.13	A
	往西南	1,000	79	0.08	A	98	0.10	A





### （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8用地現況已開闢為停車場使用，並提供143格汽車停車位，未來本計畫範圍將現況為籃球場擬定為停車場用地，增加停車供給與停車多元化。



圖 3-7-2 計畫範圍停車現況示意圖

#### 2. 周邊停車場供給情形

依交通局路外停車場統計資料，綜整計畫範圍500公尺範圍內停車場使用現況，本計畫周邊之停車場平均使用率均80%以上，顯示周邊民眾對停車場需求趨近飽和，如表3-7-4及圖3-7-3所示。

表 3-7-4 計畫範圍 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	土地使用分區
1	楠梓運動場停車場	東寧路與楠裕街口	小汽車 143 格	計次	80.5	民營	停車場用地
2	青埔溝停車場	楠梓新路 282 號	小汽車 194 格	計次	92.7	公營	河道用地
3	常順停車場	常順街 6 號	小汽車 78 格	計時/月租	85.3	民營	停車場用地
4	常德停車場	常德路 30 號	小汽車 30 格	計次	80.5	民營	停車場用地
5	清豐停車場	土庫二路與清豐三路口	小汽車 44 格	計次	90.5	民營	停車場用地



圖 3-7-3 計畫範圍周邊 500 公尺停車場位置示意圖

## 八、停車場用地需求分析

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法所規定之公共設施用地（停車場用地）劃設標準，應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，其總面積依計畫人口規模進行檢討，推估楠梓舊部落鄰近地區停車場用地之需求，以作為後續擬定細部計畫之依據，詳如表3-8-1所示。

### （一）以車輛持有率預估數推估

民國111年楠梓舊部落鄰近地區細部計畫地區戶數21,433戶，依據高雄市統計年報，楠梓舊部落鄰近地區所在之楠梓區家庭之平均汽車佔有率66.78%，可推估民國111年楠梓舊部落鄰近地區之汽車車輛數為14,313輛。依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求規定，且以停車格席位一席約30m<sup>2</sup>計算，停車場用地之需求面積為8.59公頃，檢討後不足5.78公頃。

### （二）以商業區面積推估

計畫區內停車場用地面積共計2.81公頃，依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法之檢討標準，超過1萬至10萬人口數者，以不低於商業區面積之10%為準。本細部計畫區商業區面積合計為36.10公頃，停車場用地之需求面積為3.61公頃，檢討後不足0.80公頃。

表 3-8-1 停車場用地計畫面積檢討綜理表

項目	計畫面積 (公頃)	檢討基準	檢討說明
停車場 用地	2.81	停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並應符合下列規定： 1.不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。 2.商業區： (1) 1萬人口以下者，以不低於商業區面積之8%為準。 (2) 超過1萬至10萬人口者，以不低於商業區面積之10%為準。	本計畫區停車場用地依車輛預估數需求推估可劃設8.59公頃，檢討後尚需劃設5.78公頃。
			本計畫區停車場用地依商業區需求推估需劃設3.61公頃，檢討後尚需劃設0.80公頃。

註：計畫面積應以實際地籍面積為準。



## 肆、規劃構想

### 一、發展定位與構想

本計畫依循高雄市主要計畫發展定位，逐漸形成以發展文化、休閒、體育以及新優質生活的區域，及楠梓舊部落鄰近地區細部計畫之規劃構想，本計畫未來藉由新公共設施的投入，逐步將都市空間改造成以人為中心的住居所，俾能鼓勵市民使用，成為一個具有生命力的生活環境，結合運動休閒空間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。

本計畫之停8用地及體2用地位處計畫區商業發展核心，停車需求逐漸增加，為緩解周邊停車供需壓力，將以滿足整體停車需求與交通動線規劃為優先考量，依循地方發展之使用需求，進行鄰里性公共設施配置。對於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，採取土地使用分區變更及增訂土地使用管制要點之方式，以整合相鄰公共設施用地，增加公有土地使用效益為原則，將現行社區籃球場與停車場重新整合，擬定為停車場用地，並規劃以立體使用，調整樓地板面積原則以擴大停車場用地面積，除增加停車供給，亦提供附屬設施空間及導入科技化、智慧化停車服務，提升現有停車場之經營管理效率及使用效能，因應未來周邊體育場用地啟用之發展，可做為地區商業、停車及公益性設施之提供，將空間做多元機能使用，有效結合停車場、周邊道路與地區活動有效結合，增加土地整合開發之效益，促進公共設施服務效益之最大化，以提升楠梓地區整體發展及生活品質，並形塑良好道路景觀，其規劃構想說明如下：

#### ■ 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

本計畫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，且項目合計不得超過總樓地板面積之二分之一，說明如下：

- 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。
- 配合周邊里辦公處需求提供多功能活動空間。



表 4-1-1 預期引入行業一覽表

行業類別	發展潛力說明
停車場	1. 本計畫停車使用狀況平日約 80%，尖峰時段約 90%。 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	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	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。
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。

## 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

### 三、停車供給及交通影響分析

#### (一) 停車供給

本計畫停車場用地面積為0.7202公頃，興建立體停車場其容積率為960%。另外本計畫以變更後附屬使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之二分之一計算，其附屬事業使用之樓地板面積為34,570m<sup>2</sup>。依照商業使用之人口、交通調查之運具分配比及承載量計算，停車需求為292席停車位，詳表4-3-1所示。

表 4-3-1 附屬事業使用之停車需求明細表

附屬事業使用之樓地板面積			34,570m <sup>2</sup>		
商業使用人口			2.4/100m <sup>2</sup> (人)		
預計引入人口			830人		
停車需求計算	項目	運具比 (%)	承載量 (人/車)	停車需求 (席)	
	大型車	2.09	20	1	292
	小型車	32.88	1.5	182	
	機車	62.58	1.2	109	
	自行車	2.44	-	-	

本計畫現行可提供143席停車位，開發後預估可提供34,570m<sup>2</sup>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45m<sup>2</sup>，開發後作停車場使用預估將提供768席停車格，除可提供現有之143席停車格、興建後附屬事業使用之292席停車格，另外可緩和計畫區周邊逐漸飽和之停車需求情形及楠仔坑運動中心興建後之停車需求。

#### (二) 交通影響分析

本計畫考量開發後將引入多目標使用之發展型態，可額外增加既有停車供給量能，故評估東寧路雙側之既有路邊停車格共54席可納入本案停車場，納入並塗銷既有路邊停車格以回歸道路使用後，道路使用寬度將由12公尺擴大至15公尺，可進一步規劃將原雙向混和單一車道變更為雙向混和雙車道，以增加道路容量，故東寧路開發後道路容量將由1,000 pcuphpl增加為1,600 pcuphpl，道路服務水準由F級提升為C級。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113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大致為A級至B級良好服務水準，開發後本計畫周邊之旗楠路126巷及楠泰街皆為順暢車流，詳表4-3-2、表4-3-3及圖4-3-1所示。

表 4-3-2 計畫開發後平日尖峰時段道路服務水準綜理表

路段	方向	開發後 容量	晨峰				昏峰			
			流量(V)	V/C	速率 kph	服務 水準	流量(V)	V/C	速率 kph	服務 水準
旗楠路 126巷	往西北	1,000	348	0.35	36.5	A	345	0.35	36.9	A
	往東南	1,000	158	0.16	38.0	A	163	0.16	37.9	A
楠裕街	往東北	800	256	0.32	36.8	A	276	0.35	36.4	A
	往西南	800	221	0.28	36.9	A	266	0.33	37.2	A
東寧路	往西北	1,600	1044	0.65	35.1	C	1042	0.65	35.2	C
	往東南	1,600	800	0.50	35.2	B	751	0.47	35.5	B
楠泰街	往東北	1,000	169	0.17	37.8	A	198	0.20	37.9	A
	往西南	1,000	99	0.10	38.5	A	110	0.11	38.3	A

表 4-3-3 計畫開發後假日尖峰時段道路服務水準綜理表

路段	方向	開發後 容量	晨峰				昏峰			
			流量(V)	V/C	速率 kph	服務 水準	流量(V)	V/C	速率 kph	服務 水準
旗楠路 126巷	往西北	1,000	376	0.38	36.8	B	346	0.35	37.0	A
	往東南	1,000	157	0.16	38.1	A	162	0.16	38.0	A
楠裕街	往東北	800	334	0.42	36.6	B	370	0.46	36.3	B
	往西南	800	222	0.28	37.5	A	270	0.34	37.1	A
東寧路	往西北	1,600	1,051	0.66	34.9	C	1,044	0.65	35.0	C
	往東南	1,600	799	0.50	35.5	B	750	0.47	35.7	B
楠泰街	往東北	1,000	167	0.17	37.9	A	191	0.19	37.8	A
	往西南	1,000	95	0.10	38.8	A	107	0.11	38.6	A

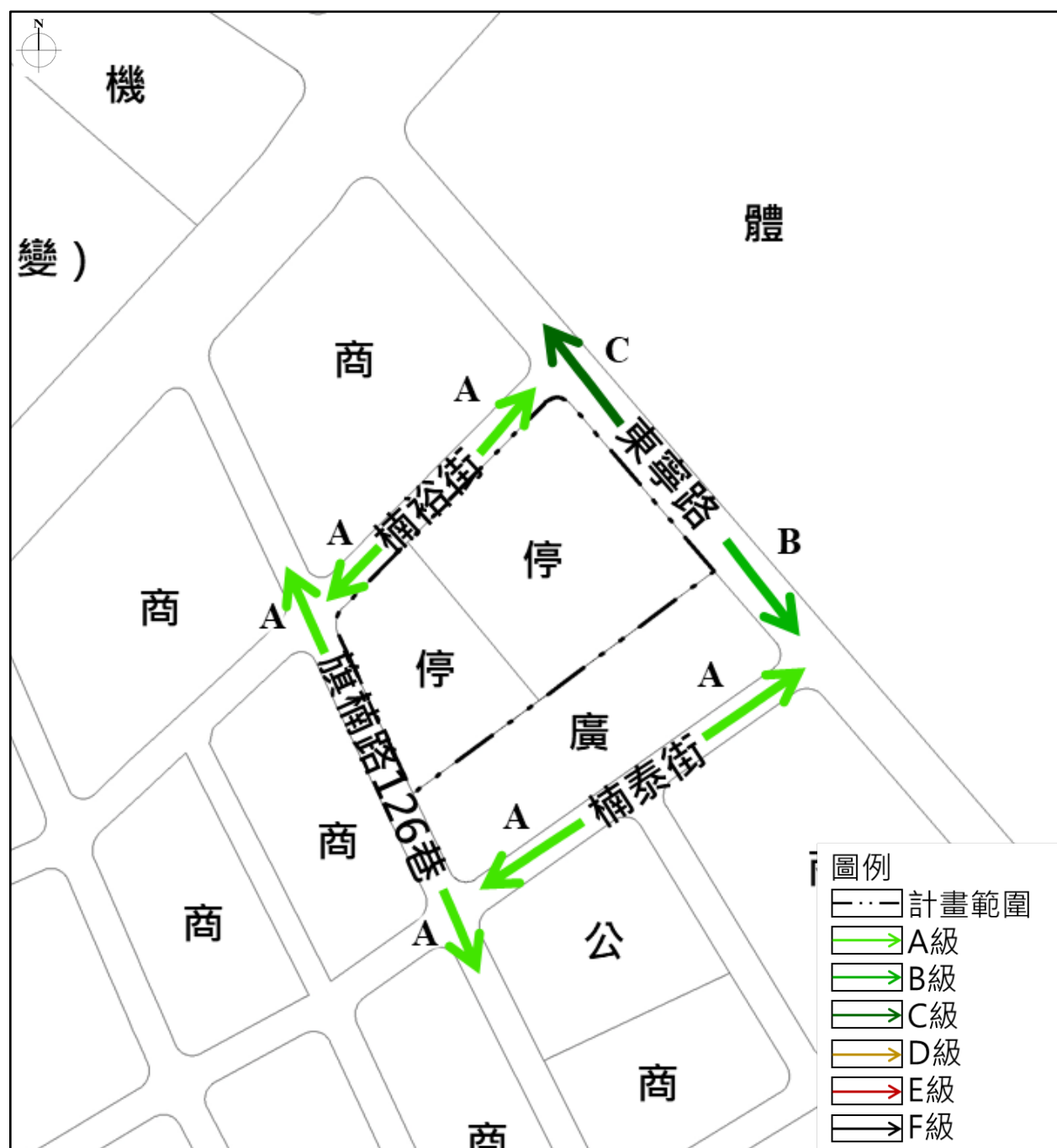


圖 4-3-1 計畫範圍開發後周邊道路服務水準示意圖



## 伍、細部計畫內容

### 一、擬定計畫內容

本計畫因應停車場用地規劃構想之落實，將主要計畫部分體育場用地變更為商業區，於細部計畫擬定為停車場用地，並擬定土地使用分區管制要點，詳如表5-1-1、表5-1-2及圖5-1-1所示。

表 5-1-1 擬定細部計畫內容明細表

位置	擬定內容	
	土地使用分區	計畫面積(公頃)
體1用地西側部分商業區	停車場用地(停8-1)	0.2520

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。

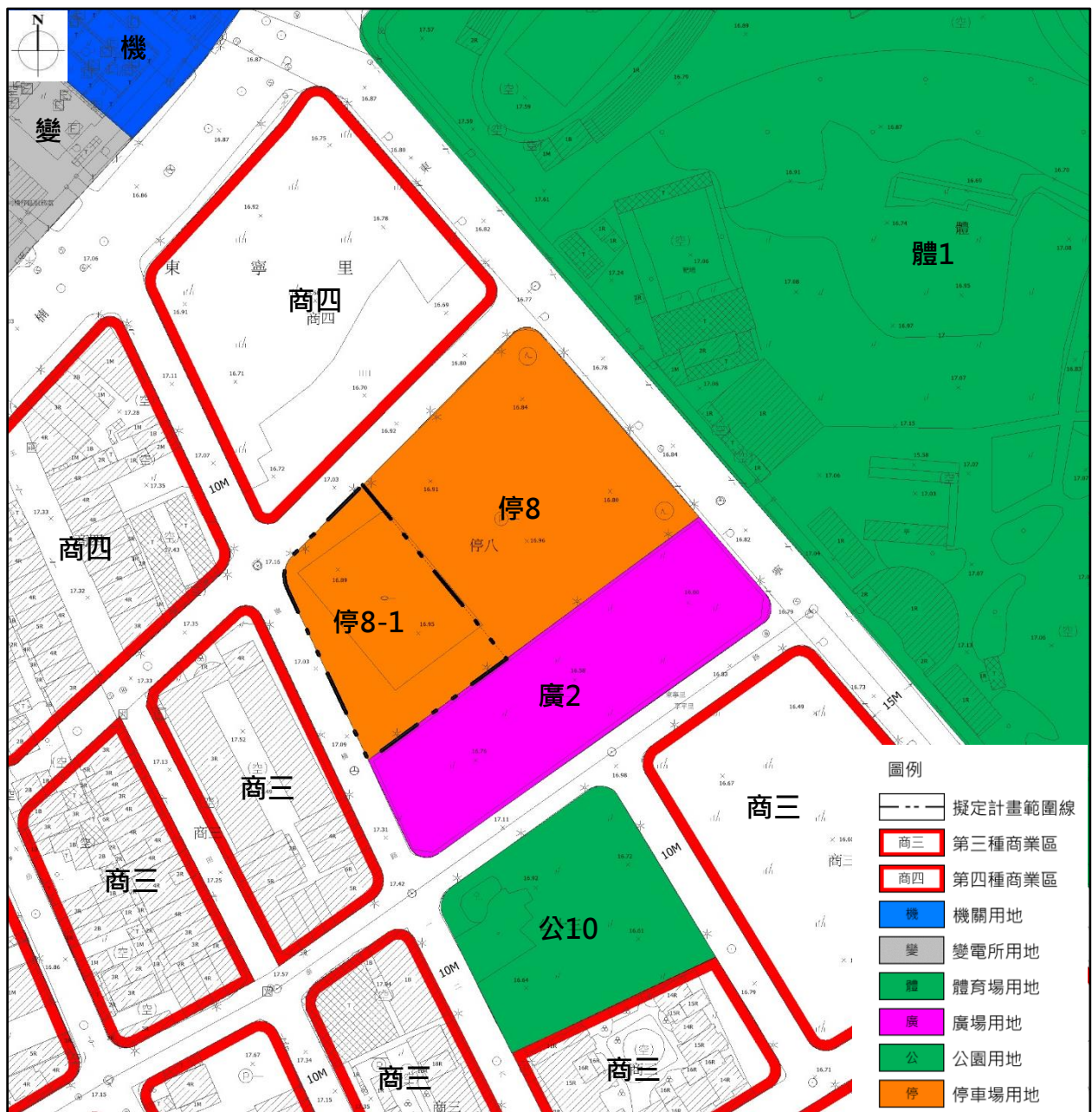


圖 5-1-1 擬定細部計畫內容示意圖



表 5-1-2 擬定土地使用分區管制要點明細表

項目	內容		
	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
停車場用地 (停 8-1)	依「都市計畫法 高雄市施行細 則」之規定。		<p>一、本用地係供停車及其附屬使用。</p> <p>二、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。</p> <p>允許使用項目為：</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) 商場：商場使用限零售業、批發業、綜合零售業、餐飲業、休閒、娛樂服務業、個人服務業等。</p> <p>(三) 超級市場。</p> <p>(四) 電動汽機車充電站及電池交換站。</p> <p>(五) 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、技擊類運動場館或其他經運動發展目的事業主管機關認定項目。</p> <p>(六) 自行車、機車租賃業。</p>

## 二、土地使用分區管制要點變更內容

本計畫因應停車場用地規劃構想之落實，變更土地使用分區管制要點內容，詳如表 5-2-1、表 5-2-2 及圖 5-2-1 所示。

表 5-2-1 變更內容綜理表

變更位置	原計畫	變更後計畫	變更理由
土地使用分區管制要點	已訂定	修訂(詳表 5-2-2)	變更第 2 條停車場部分，其餘維持原計畫(詳後附)

表 5-2-2 土地使用分區管制要點新舊條文對照表

變更位置	原條文	新條文	變更理由																																								
停車場用地(停 8)	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>40</td> <td>240</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> <td>係指高雄第一科技大學地區之住宅區。</td> </tr> <tr> <td>商業區(特)</td> <td>50</td> <td>300</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>係指高雄第一科技大學地區之商業區。</td> </tr> <tr> <td>第二種特定商業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>申請建築時，須依 85 年 11 月 1 日公告「擴大高雄主要計畫(通盤檢討)案」之</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	住宅區(特)	40	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之住宅區。	商業區(特)	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之商業區。	第二種特定商業專用區	60	490	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 85 年 11 月 1 日公告「擴大高雄主要計畫(通盤檢討)案」之	<p>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。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區(特)</td> <td>40</td> <td>240</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。</td> <td>係指高雄第一科技大學地區之住宅區。</td> </tr> <tr> <td>商業區(特)</td> <td>50</td> <td>300</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>係指高雄第一科技大學地區之商業區。</td> </tr> <tr> <td>第二種特定商業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。</td> <td>申請建築時，須依 85 年 11 月 1 日公告「擴大高雄主要計畫(通盤檢討)案」之</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	住宅區(特)	40	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之住宅區。	商業區(特)	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之商業區。	第二種特定商業專用區	60	490	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 85 年 11 月 1 日公告「擴大高雄主要計畫(通盤檢討)案」之	<p>1. 考量周邊區安全性，增訂停車場用地(停 8)地屬使用項目。 2. 為使停車場興後增加公共建設品質及效率，附設之</p>
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																																							
住宅區(特)	40	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之住宅區。																																							
商業區(特)	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之商業區。																																							
第二種特定商業專用區	60	490	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 85 年 11 月 1 日公告「擴大高雄主要計畫(通盤檢討)案」之																																							
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註																																							
住宅區(特)	40	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之住宅區。																																							
商業區(特)	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之商業區。																																							
第二種特定商業專用區	60	490	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 85 年 11 月 1 日公告「擴大高雄主要計畫(通盤檢討)案」之																																							

表 5-2-2 土地使用分區管制要點新舊條文對照表 (續)

變更位置	原條文					新條文					變更理由	
觀光旅館區	40	370	1. 觀光旅館及其附屬設施。 2. 國際會議廳。 3. 其他有助於觀之用，高雄及高雄設計地開可委審意用目。	<p>特定商業專用區規定。</p> <p>包含第一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。</p>	觀光旅館區	40	370	<p>1. 觀光旅館及其附屬設施。 2. 國際會議廳。 3. 其他有助於觀之用，經高雄設計地開可委審意用目。</p>	<p>包含第一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。</p>	<p>使用積地面由分一高二之。容積率由三之提至分一。</p>		
						<p><u>停車場用地</u> (停 8、停 8-1)</p>	<p>依「<u>都市計畫法高雄市施行細則</u>」之規定。</p>	<p>一、本用地係供停車及其附屬使用。 二、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： (一) 公共使用：其項目依據<u>都市計畫公共設施多目標使用辦法</u>規定辦理，包括<u>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</u> (社會福利設施、<u>幼兒園</u>)</p>				

表 5-2-2 土地使用分區管制要點新舊條文對照表 (續)

變更位置	原條文	新條文			變更理由
				<p><u>、集會所、民眾活動中心)等。</u></p> <p>(二) <u>商場：商場使用限零售業、批發業、綜合零售業、餐飲業、休閒、娛樂服務業、個人服務業等。</u></p> <p>(三) <u>超級市場。</u></p> <p>(四) <u>電動汽機車充電站及電池交換站。</u></p> <p>(五) <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、技擊類運動場館或其他經運動發展目的事業主管機關認定項目。</u></p> <p>(六) <u>自行車、機車租賃業。</u></p>	

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準。



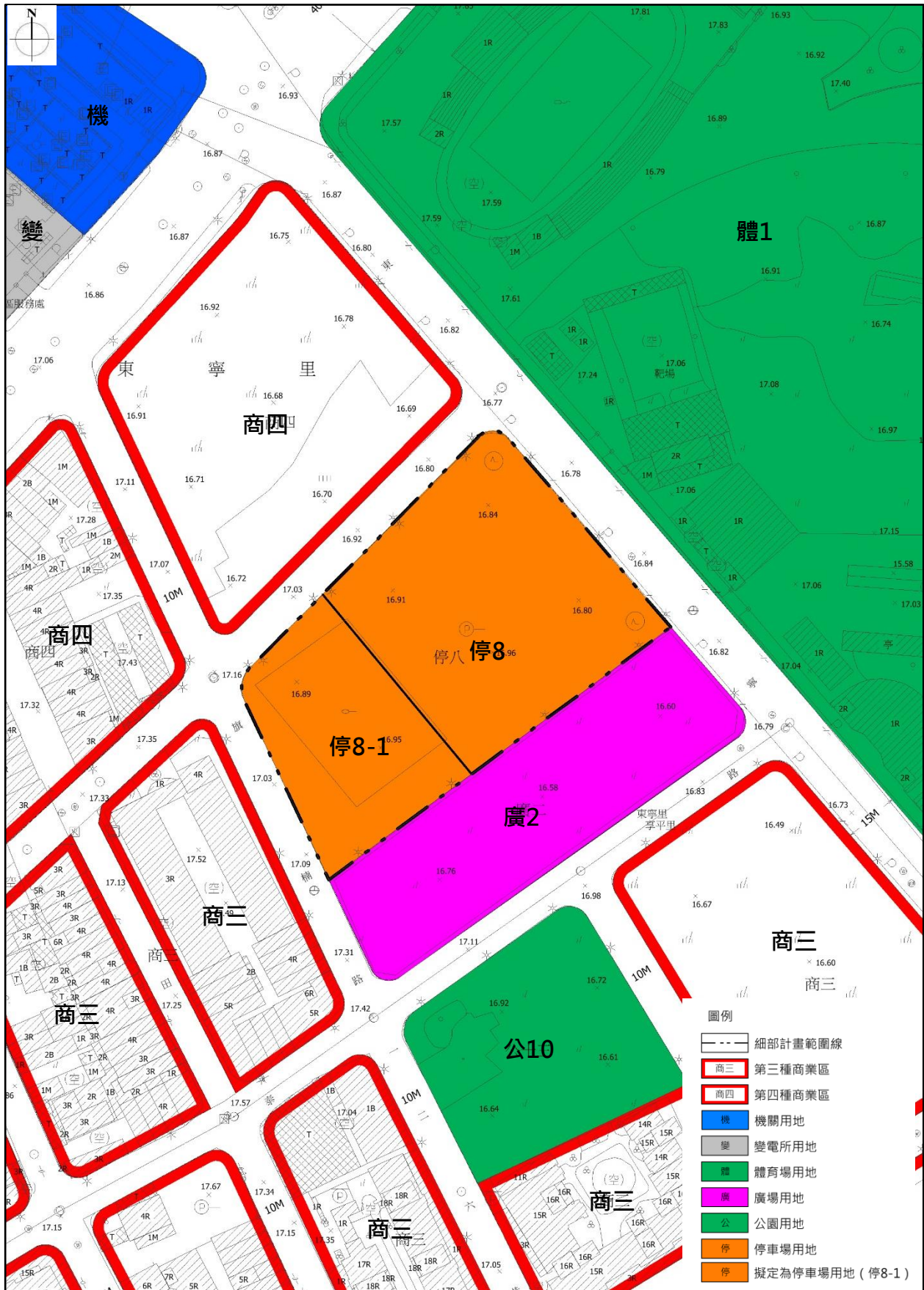


圖 5-2-1 擬定及變更細部計畫內容示意圖

### 三、擬定及變更後土地使用分區管制要點

#### 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（分佈位置詳如圖5-3-1所示），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
住宅區（特）	50	225	依「都市計畫法高雄市施行細則」住宅區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之住宅區。
商業區（特）	60	360	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定。	係指高雄第一科技大學地區之商業區。
第二種特定商業專用區	50	300	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 85 年 11 月 1 日公告「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。
觀光旅館區	40	370	1. 觀光旅館及其附屬設施。 2. 國際會議廳。 3. 其他有助觀光之使用，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意之使用項目。	包含高雄第一科技大學地區及土庫一帶地區之觀光旅館區，其容積率分別為 800% 及 300%，考量土地權屬為單一地主，將原容積率平均計算，容積率調整為 370%。
停車場用地 （停 8、 停 8-1）	依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定。		一、本用地係供停車及其附屬使用。 二、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： （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。 （二）商場：商場使用限零售業、批發業、綜合零售業、餐飲業、休閒、娛樂服務業、個人服務業等。 （三）超級市場。 （四）電動汽機車充電站及電池交換站。 （五）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、技擊類運動場館或其他經運動發展目的事業主管機關認定項目。 （六）自行車、機車租賃業。	

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。

#### 第 3 條

本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵應依全市性通案性規定辦理。

## 第 4 條

退縮建築規定：

1. 本計畫範圍屬第33期、第34期市地重劃區之土地，除本計畫書另有規定者外，申請建築時，面臨道路部分應自道路境界線退縮3公尺建築（詳如圖5-2-2所示）。
2. 面對國立高雄第一科技大學地區大專用地及國小用地之住宅區（特）、商業區（特）部分，應退縮10公尺建築；另配合創新路景觀道路之設計，臨創新路之街廓面應退縮5公尺建築，且車輛出入口儘量避免設於創新路；其餘商業區（特）、住宅區（特）及觀光旅館區，面臨道路部分應退縮3公尺建築（詳如圖5-3-2所示）。
3. 基於整體景觀及執行需要，本計畫區詳如圖5-3-3斜線區域內之土地，申請建築時，得免適用上開退縮之規定及第6條規定。
4. 前述退縮部分作為無遮簷人行步道使用，應予綠化，不得圍籬，並保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物，鋪面應以透水材質施作，同時需平整、防滑及耐壓，且與鄰地形成整體感。並得計入法定空地。
5. 若兩面臨街之角地因退縮致使留設人行步道土地之總面積超過法定空地規定，則可增加「多留設空地面積乘以二分之一法定容積率」之樓地板面積作為補償。

## 第 5 條

計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，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。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

機關、公用事業機構及學校除前項規定外，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 6 條

楠梓舊部落鄰近地區（詳如圖5-3-4）之住宅區與商業區面臨6公尺寬以下道路申請建築時，應自道路中心線至少退縮3公尺以上，退縮部分得計入法定空地，免予截角。

## 第 7 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；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，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 8 條

依民國81年11月5日公告實施之「變更高雄市楠梓區（高速公路以東及土庫一帶）細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」變更編號1、3、7、15為有效控制大街廓整體開發，避免零星建設影響計畫區整體景觀，以創造良好居住環境需辦理整街廓整體規劃及開發，於送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核後，始可申請建築。

為配合社會住宅興建，上開編號1（清豐段162地號土地），排除整街廓整體規劃及開發，惟仍應送都市設計審議。



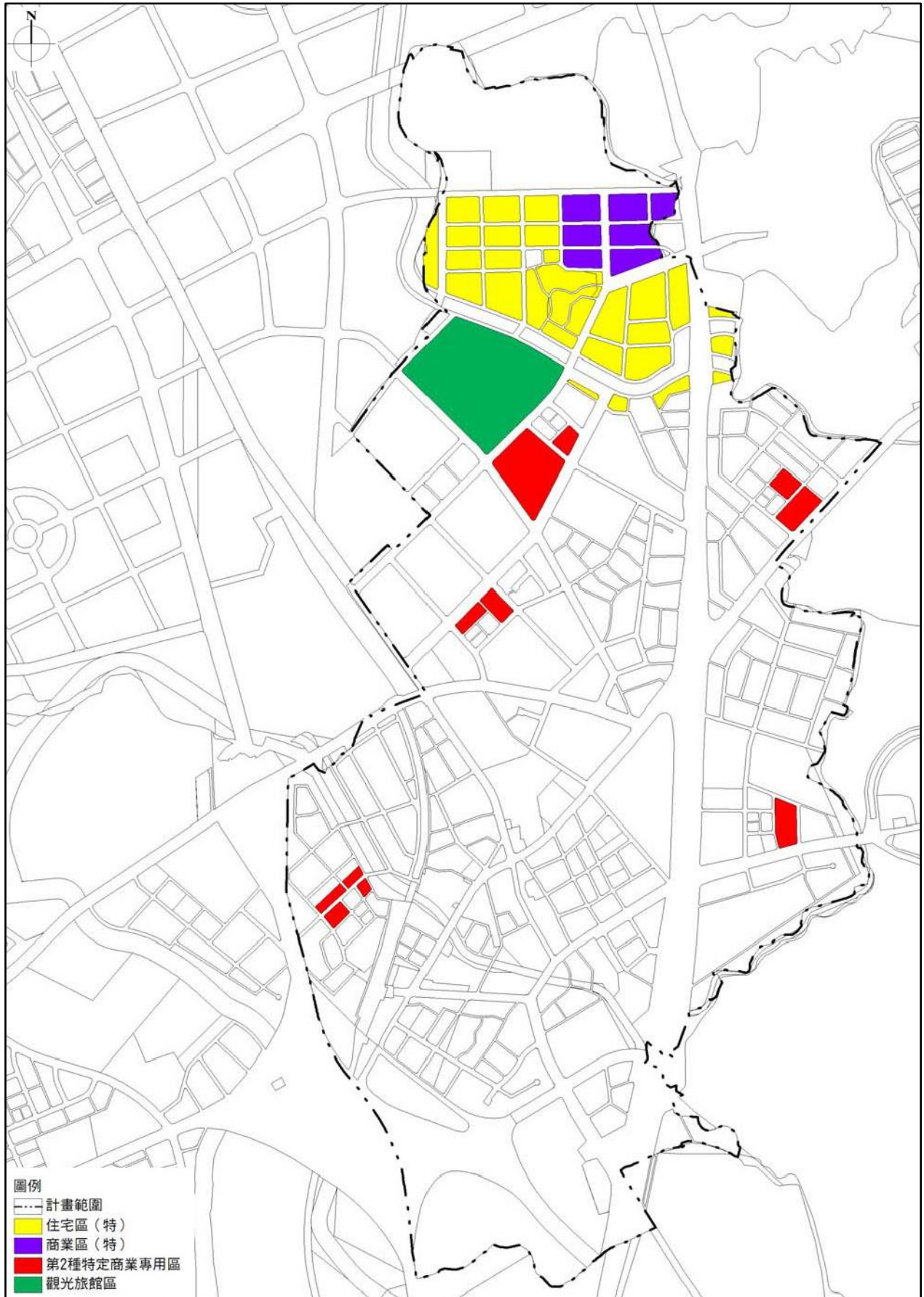


圖 5-3-1 特定使用分區位置分佈示意圖

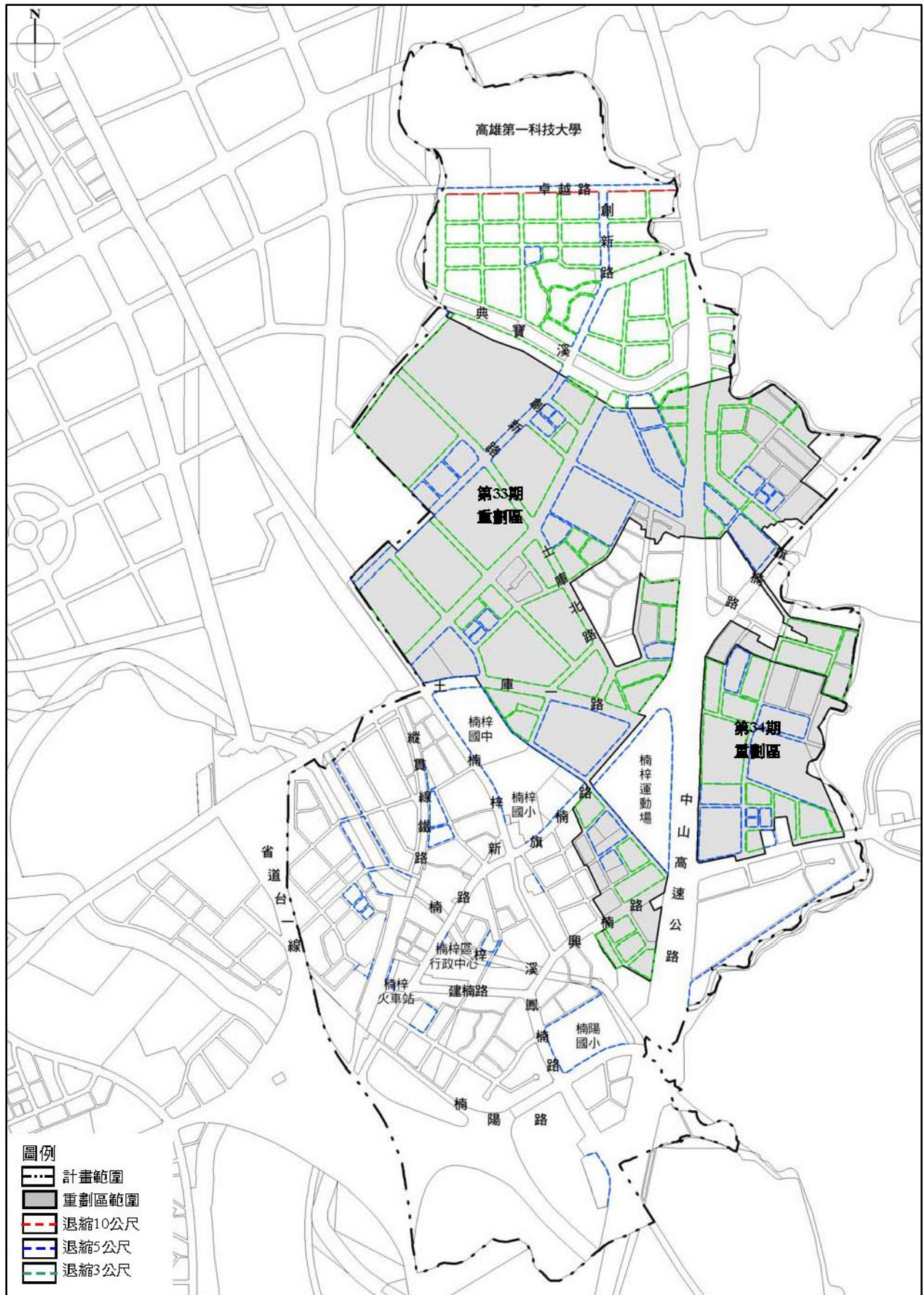


圖 5-3-2 土地使用管制退縮建築規定範圍示意圖



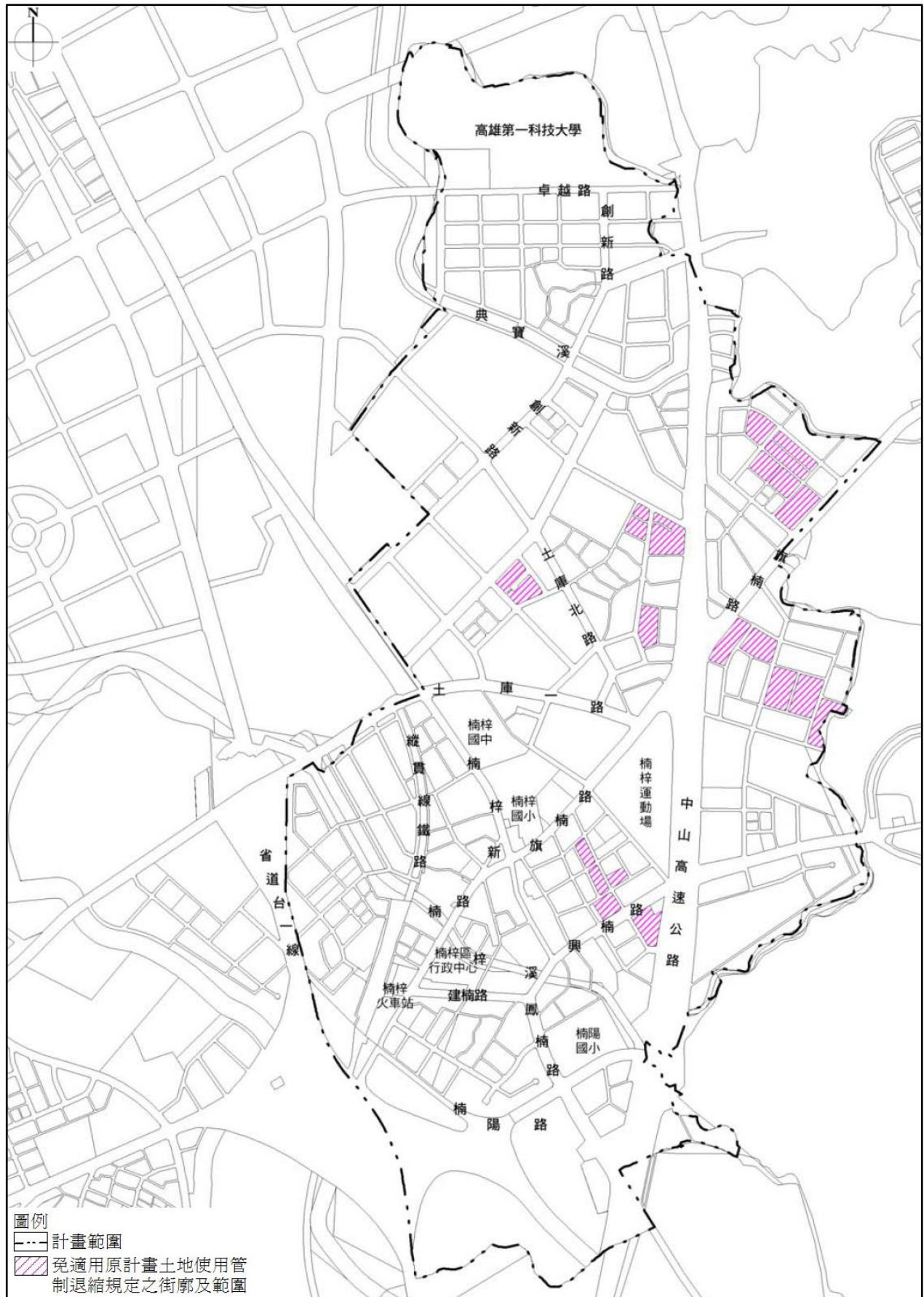


圖 5-3-3 免適用土地使用管制退縮建築規定範圍示意圖

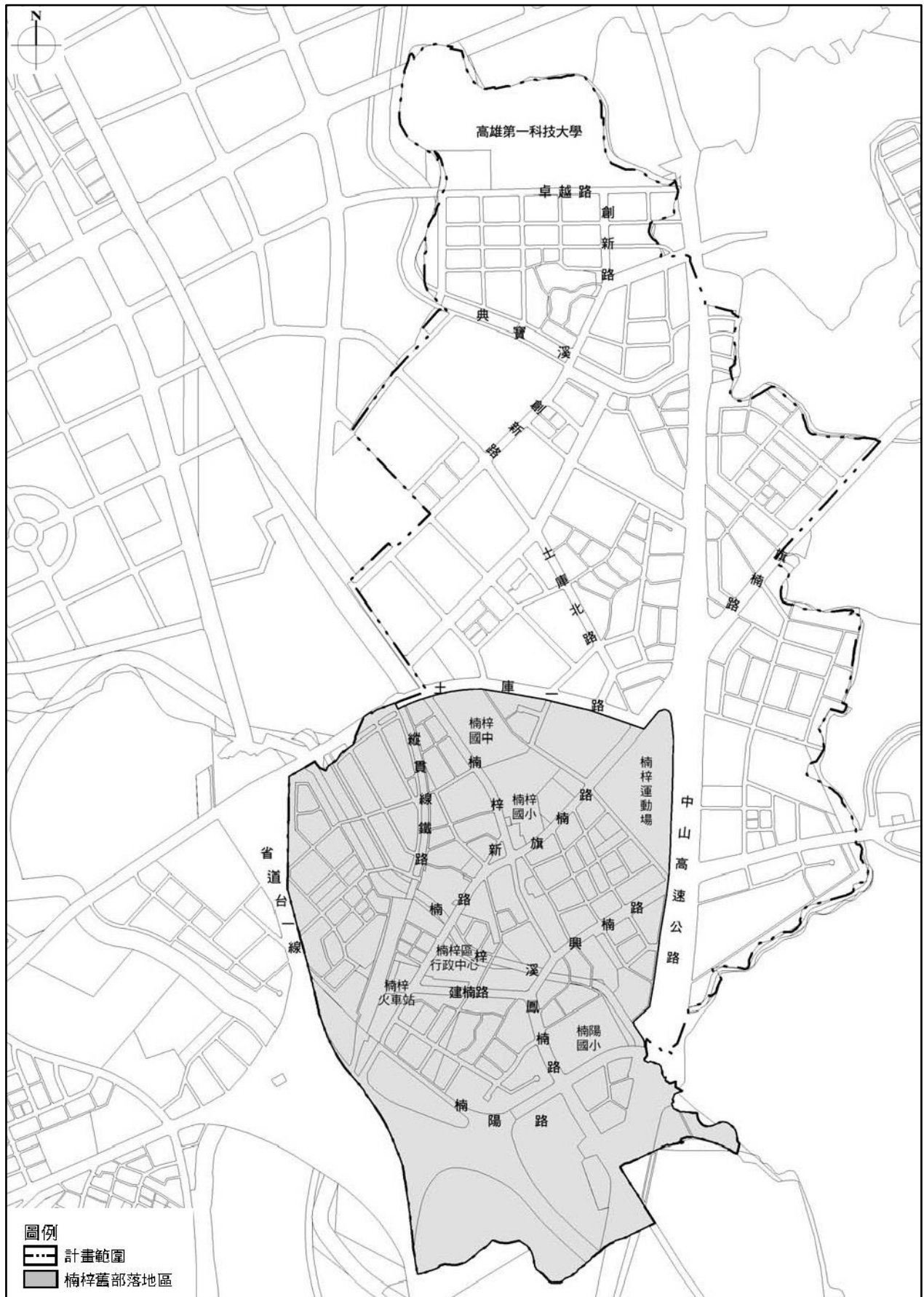


圖 5-3-4 楠梓舊部落鄰近地區範圍示意圖



## 陸、事業及財務計畫

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

表 6-0-1 事業及財務計畫表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得方式			開發經費(萬元)			主辦單位	預定完成 期限	經費來源與 開發方式
		徵購	公地 撥用	其他	土地整理 及地上物 補償費	工程費	合計			
停車場用地	0.7202	-	-	-	0	1,138.00	1,138.00	高雄市政府 交通局	民國 113年	由市府編列 預算或委外

註：1.本表所列開發經費係依平面停車場興闢費用估算，實際以興闢狀況酌予調整。

2.本表所列預定完成期限，得視實際狀況酌予調整。

## 附錄一 核准辦理都市計畫個案變更文件

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府 函

地址：813003高雄市左營區世運大道100號

承辦單位：運動發展局(運動設施科)

承辦人：李慶輝

電話：07-5813680#248

電子信箱：ginns1212@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國112年5月25日

發文字號：高市府運發字第11230724400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

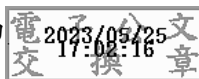
附件：

主旨：有關本市楠梓區清豐段395-1地號辦理開發建置多目標使用立體停車場案，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：依據市府交通局111年7月26日第1114279000號核准簽案辦理。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府交通局、高雄市政府運動發展局



交通局 1120526



\*11240226700\*

## 附錄二 變更範圍土地謄本、地籍圖謄本



# 土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

## 楠梓區清豐段 0395-0000地號



列印時間：民國112年01月11日14時09分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由 自行列印  
謄本種類碼：DUB34DAB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
楠梓地政事務所 主任 王名玲  
楠梓電謄字第006893號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國103年10月07日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*4,682.43平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*31,000元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：（一般註記事項）第三十三期重劃區  
重劃前：楠都段一小段16地號  
因分割增加地號：0395-0001地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：高雄市  
統一編號：0006400000  
住址：（空白）  
管理者：高雄市政府交通局  
統一編號：15756996  
住址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*\*9,900.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
074年10月 \*\*\*\*4,500.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



00

# 土地登記第二類謄本（所有權個人全部）

## 楠梓區清豐段 0395-0001地號



列印時間：民國112年01月11日14時09分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由 自行列印  
謄本種類碼：DUB34DAB，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
楠梓地政事務所 主任 王名玲  
楠梓電謄字第006893號  
資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國103年10月07日 登記原因：逕為分割  
面積：\*\*\*\*2,520.19平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國112年01月 公告土地現值：\*\*\*31,000元／平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：（一般註記事項）第三十三期重劃區  
分割自：0395-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

### \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國100年01月28日 登記原因：接管  
原因發生日期：民國099年12月25日  
所有權人：高雄市  
統一編號：0006400000  
住址：（空白）  
管理者：高雄市政府運動發展局  
統一編號：76006004  
住址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：111年01月\*\*\*\*9,900.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
074年10月 \*\*\*\*4,500.0元／平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

本謄本僅係 所有權個人全部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



# 地籍圖謄本

楠梓電謄字第006896號

土地坐落：高雄市楠梓區清豐段395,395-1地號共2筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

本謄本核發機關：高雄市政府地政局楠梓地政事務所

中華民國 112年01月11日14時13分

主任：王名玲



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由  
自行列印  
謄本種類碼：KJ9XXL6Q，可至：<https://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

**附錄三 高雄市政府交通局111年5月10日高市  
交停工字第11138057300號函**



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：宋秉儒

電話：07-2299825轉315

電子信箱：song910@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府運動發展局等

發文日期：中華民國111年5月10日

發文字號：高市交停工字第11138057300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送本局111年4月28日召開「本市楠梓區楠梓運動場停車場與毗鄰體育場用地開發作多目標使用引入公共設施空間需求會議」會議紀錄乙份，請查照。

正本：高雄市政府運動發展局、高雄市政府衛生局、高雄市政府社會局、高雄市政府教育局、高雄市政府民政局、高雄市楠梓區公所

副本：

裝

訂

線

# 本市楠梓區楠梓運動場停車場與毗鄰體育場用地開發 作多目標使用引入公共設施空間需求會議會議紀錄

一、開會時間：中華民國111年4月28日下午2時30分

二、開會地點：本局第二會議室

三、主持人：蔡簡任技正耀吉 紀錄：宋秉儒

四、出席單位及人員：(詳簽到表)

五、結論：

(一)運動發展局表示現地籃球場預計於113年底搬遷至楠梓運動中心，惟仍可依該用地開發需要配合提前搬遷至替代地點。

(二)林副市長前開會決議本案比照智昌停車場開發案模式推動，由提案進駐單位負擔後續空間裝修及承租等費用，今日會中楠梓區公所表示東寧里及享平里辦公處建議於開發時納入75坪至100坪多功能活動空間供居民使用，惟區公所表示並無經費可編列支應後續費用，對此，請楠梓區公所與民政局再協調。另其餘與會單位表示無進駐需求。

六、散會：是日下午3時0分

本市楠梓區楠梓運動場停車場與毗鄰體育場用地開發作多  
目標使用引入公共設施空間需求會議

簽到簿

- 一、開會時間：111年4月28日下午2時30分
- 二、開會地點：本局第二會議室(新興區中正三路25號17樓)
- 三、主持人：蔡簡任技正耀吉 蔡耀吉 紀錄：宋秉儒
- 四、出席單位及人員

單位	職稱	姓名	聯絡方式
高雄市政府運動發展局	代理局長	李平育	
高雄市政府衛生局	技士	楊林蘭	
高雄市政府社會局	社會工作人員	鄧佩慈	
高雄市政府教育局	辦事員	李俊佑	
高雄市政府民政局	股長	宋秉儒	
高雄市政府楠梓區公所	主任 課員	蔣麗萍 陳心妮	

本局停車工程科	段長 辦事員	吳松琦 辛重傳	



附錄四 高雄市都市計畫委員會第117次會議  
紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 112 年 10 月 26 日 第 117 次會議紀錄

一、時間：112年10月26日（星期四）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第二會議室

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

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府交通局

蘇傳翔、李岳霖

高雄市政府運動發展局

王耀弘

高雄市政府農業局

庠宇戎

高雄市政府經濟發展局

唐培芳

高雄市政府工務局(建管處)

呂奇穎

高雄市政府地政局

高光輝

高雄市政府地政局大寮地政事務所

許伯祺

高雄市政府都市發展局

王屯電、唐一凡、  
薛淵仁、陳昌盛、  
陳秀凌、李偉誠、  
張珈瑜、陳惠美

(二)高雄市議會：

曾麗燕市議員服務處

曾華富

(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：變更原高雄市主要計畫（楠梓區）體育場用地（清豐段395-1地號）為商業區案、擬定高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫（配合部分體育場用地變更為商業區）及變更停車場用地（停8）土地使用分區管制要點案

決 議：

本案體育場用地現況為籃球場，考量其使用機能將移至東側楠梓運動中心(市府已投資 7 億多元建設經費)，基於市有土地多元利用及提升使用效益，並提供周邊商業區及運動中心停車需求，同意體2用地變更為停車場用地，並與停8用地整體規劃興建立體停車場，同時配合未來使用需求調整其土地使用分區管制要點，本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

(一)細部計畫為擬定停 8-1 用地及變更停 8 用地土地使用分區管制要點，故細部計畫案名修正為「擬定高雄市都市計畫（楠梓舊部落鄰近地區）細部計畫(停 8-1)（配合部分體育場用地變更為商業區）及變更停車場用地（停 8）土地使用分區管制要點案」。

(二)為避免本案開發後降低周邊道路服務水準，請於計畫書內容補充交通改善措施。

(三)本案周邊社區運動設施需求已納入楠梓運動中心，請於計畫書補充楠梓運動中心具體規劃之內容。

(四)公展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。

第二案：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案

決議：

本案藉由都市計畫圖重製，提升圖資精度，解決現行都市計畫與實際現況發展落差等問題，並兼顧計畫之合理性及維護民眾合法權益，業經召開 2 次專案小組會議討論，並對所提變更案與訂正案充分討論提出具體建議意見，同意照專案小組建議意見通過(詳如附錄一)。

第三案：變更高雄市內惟埤文化園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）案

決議：

本計畫區自 92 年第一次通盤檢討以來，區內重大建設計畫包括內惟藝術中心、鐵路地下化、高雄環狀輕軌建設等陸續完工，面對都市空間結構轉變與都市縫合，配合土地使用需求及未來發展需要辦理第二次通盤檢討。本案業經召開 3 次專案小組會議，針對土地使用分區管制、都市設計基準修正及 3 件陳情案件充分討論，並提出具體建議意見，除依下列意見修正外，其餘照專案小組建議意見通過(詳如附錄二)。

(一)為維護居住安寧及避免交通影響，特定第五種住宅區之容許使用項目修正如下：

- 1、不得作一般旅館使用，惟已核發使用執照者不在此限。
- 2、3 樓以上僅得作住宅使用。

(二)為回應 2050 淨零碳排政策，授權都發局於計畫書內容補充有關淨零、綠化之作為。

八、散會(下午4時35分)