

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：公告公開展覽本市都市計畫「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」暨「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」公開展覽說明會。

依據：都市計畫法第19條。

一、公告事項：

二、公開展覽時間：民國112年8月8日起至112年9月8日止。

三、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市楠梓區公所公告欄。

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

四、都市計畫說明會時間及地點：民國112年8月17日（星期四）下午3時整，於本市楠梓區公所7樓會議室召開。

五、公告圖說：計畫書、圖（主計：比例尺1/5000、細計：比例尺1/1000）各1份

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

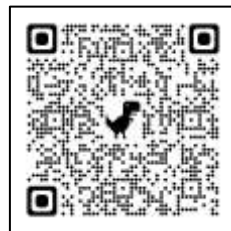
七、意見書請透過說明會現場繳回或郵寄至高雄市政府都市發展局（802711高雄市苓雅區四維三路2號6樓）。若有相關問題，請於本府辦公時間向都市發展局都市規劃科承辦人張小姐聯繫：（07）336-8333分機3520

公開展覽案件線上陳情可至下列網址
或掃描 QR Code(點選本計畫案名)



<https://reurl.cc/7kyYR9>

公開展覽計畫書圖可至下列網址或掃描
QR Code 下載(點選本計畫案名)



<https://urban-web.kcg.gov.tw>

「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」暨「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」
公開展覽公民或團體意見書

主旨	
理由	
略圖及 補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

都市計畫內容概要

一、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、計畫內容概要

(一) 主要計畫變更內容

本計畫為因應停車場用地規劃構想之落實，故主要計畫變更體育場用地（體2）為商業區，細部計畫擬定為停車場用地（停8-1），詳如表5-2-1及圖5-2-1所示。變更內容明細詳表1及圖1所示。

表1 變更主要計畫內容明細表

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>

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準。

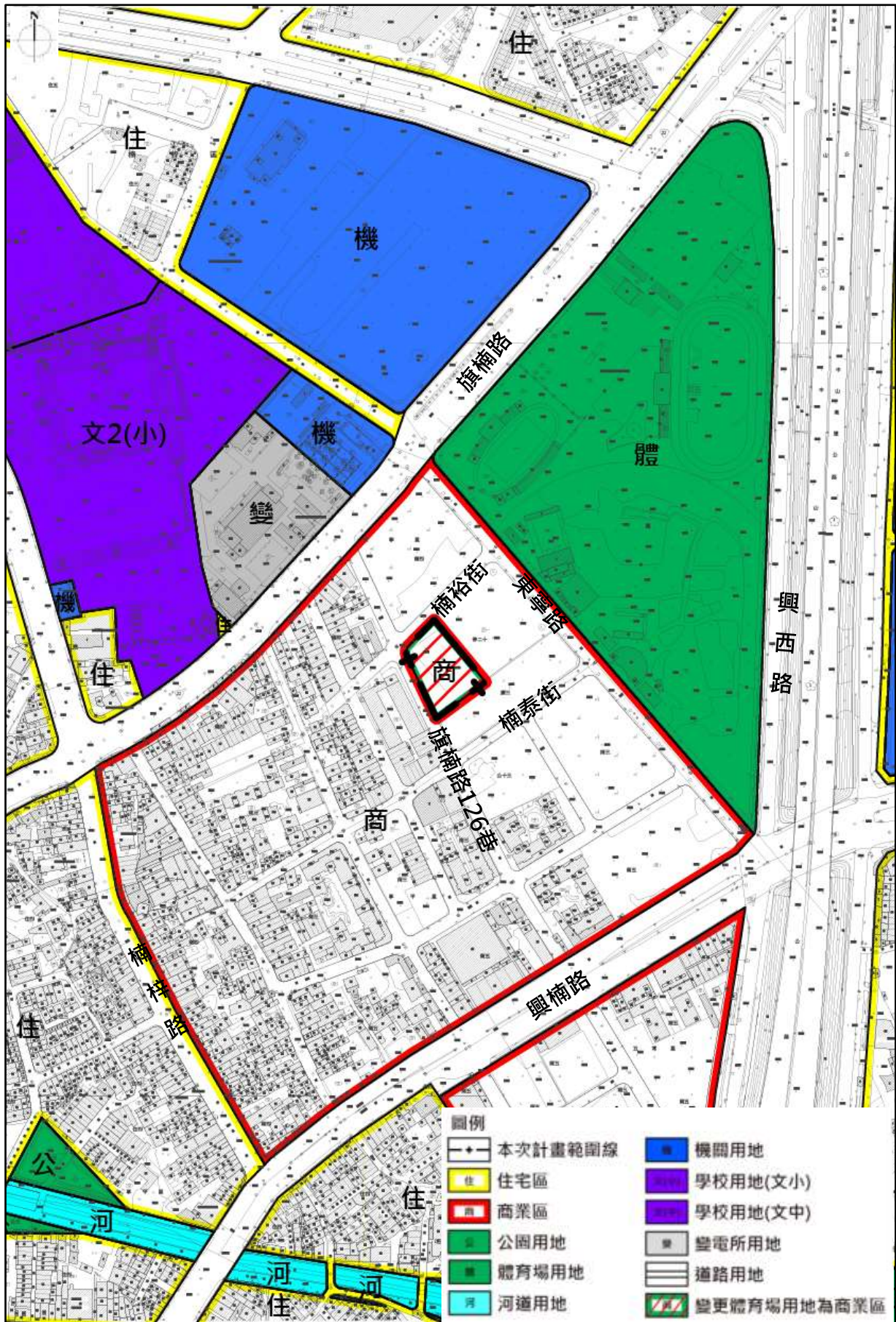


圖1 變更主要計畫內容示意圖

(二) 細部計畫內容

1. 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2、表3及圖2所示。

表2 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2 擬定細部計畫內容示意圖

表3 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>

2. 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4、表5及圖3所示。

表4 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)	變更第2條停車場部分，其餘維持原計畫(詳後附)

表5 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)	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。					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。					1. 考量周邊社區安全性，增訂停車場用地(停8)用地附屬使用項目。 2. 為使立體停車場興建後增加公共建設品質及管理效率，
	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	備註	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。	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。	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。		

表5 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	
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日公告大更市計（通盤檢討）之商業專用區規定辦理。	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日公告大更市計（通盤檢討）之商業專用區規定辦理。	作附屬設施使用積地面由分一高二之一。
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，經高都計地開可委審意用目。	包含高雄第一科技區及土地庫地帶之觀光區，其容積率分別為800%及300%，考量土地權屬單一，容積率均算，容積率調整為370%。	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，經高都計地開可委審意用目。	包含高雄第一科技區及土地庫地帶之觀光區，其容積率分別為800%及300%，考量土地權屬單一，容積率均算，容積率調整為370%。	

表5 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>停車場</u> <u>用地</u> <u>(停8)</u></p> <p>依「<u>都市計畫法高雄</u> <u>市施行細則</u>」 <u>之規定</u>。</p> <p>一、<u>本用地係供停車及其附屬使用。</u> 二、<u>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。</u> <u>(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。</u> <u>(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。</u> <u>(三) 超級市場。</u> <u>(四) 電動汽機車充電站及電池交換站。</u> <u>(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。</u> <u>(六) 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。

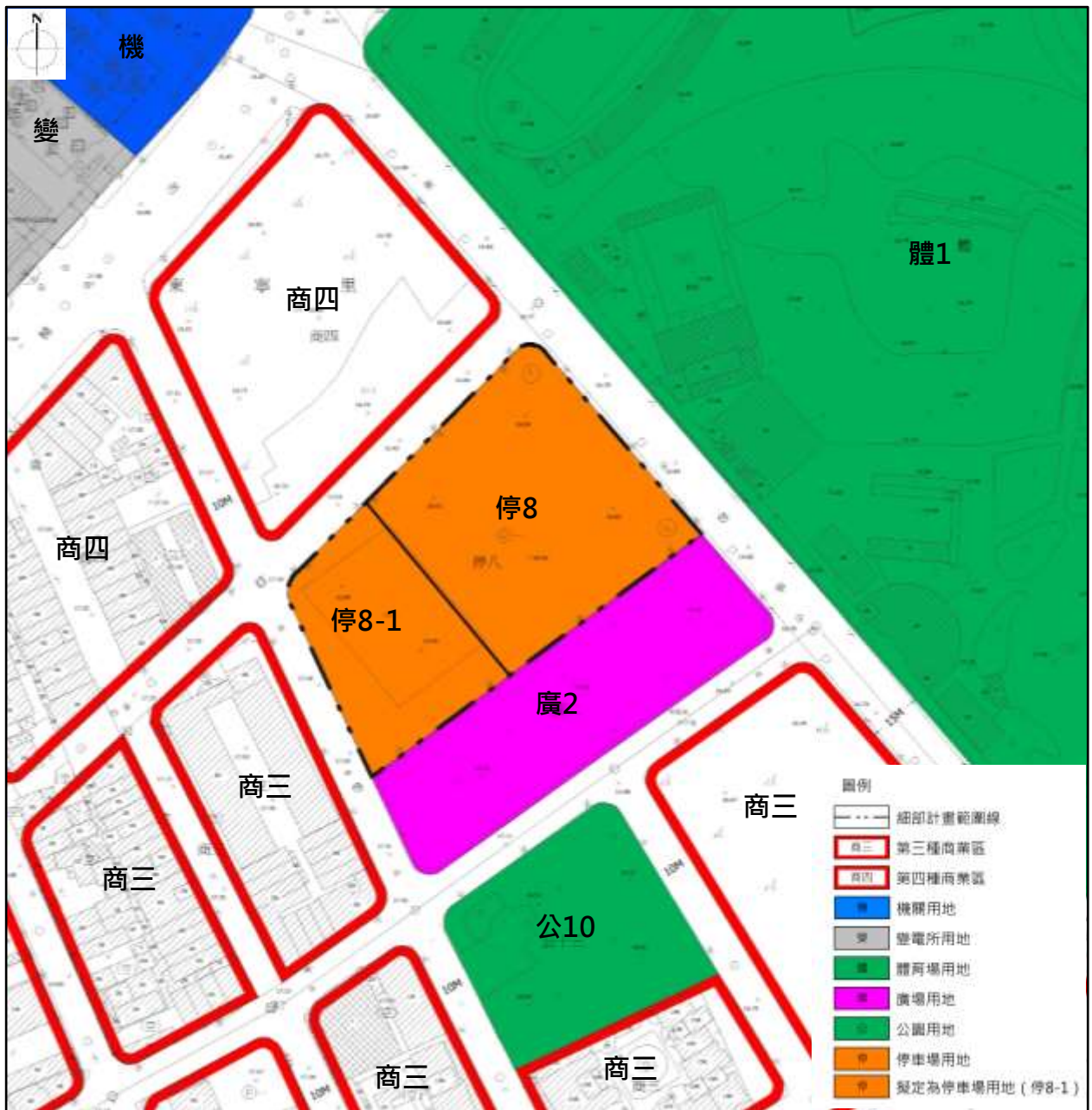


圖3 擬定及變更細部計畫內容示意圖