

變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫
停車場用地（停23）為第四種住宅區案

計畫書

變更機關：高雄市政府
中華民國111年12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23）為第四種住宅區案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第24條 都市計畫法高雄市施行細則第11條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 單 位	左腳右腳休閒有限公司	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自110年8月28日至110年9月28日止（登報公告期間為110年8月28日至110年8月30日，刊登於中華日報D2版及聯合報D、E1版）	
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	110年9月16日下午2時30分假本市三民區公所5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	110年11月26日高雄市都市計畫委員會第96次會議審議：修正通過。

目 錄

壹、前言.....	1
貳、變更法令依據.....	2
參、變更位置與範圍.....	3
肆、現行計畫與主要計畫指導.....	5
一、都市計畫辦理歷程.....	5
二、現行灣子內地區細部計畫概要.....	5
伍、實質環境發展現況.....	9
一、土地使用現況.....	9
二、地籍概況.....	12
三、交通運輸現況.....	13
四、公共設施現況.....	17
陸、整體規劃構想.....	18
柒、變更理由與變更內容.....	20
一、變更理由.....	20
二、變更內容.....	22
捌、事業及財務計畫.....	28
一、投資計畫.....	28
二、開發方式.....	28
三、都市計畫變更負擔.....	29
玖、土地使用分區管制要點.....	30
附錄一 高雄市都市計畫委員會110年11月26日第96次會議紀錄	
附錄二 協議書文件	
附錄三 申請變更同意文件	
附錄四 高雄市政府交通局103年8月28日高市交停工字第10335901200號函	
附錄五 申請暨切結書及土地登記謄本	
附錄六 高雄市政府工務局使用執照（100）高市工建築使字第02345號	
附錄七 建物測量成果圖	

圖 目 錄

圖 1	變更區位示意圖.....	3
圖 2	變更範圍現行計畫示意圖.....	4
圖 3	現行灣子內地區細部計畫土地使用計畫示意圖	8
圖 4	變更範圍土地使用現況示意圖.....	10
圖 5	變更範圍周邊環境現況示意圖.....	11
圖 6	變更範圍地籍概況示意圖.....	12
圖 7	變更範圍周邊交通狀況示意圖.....	14
圖 8	變更範圍周邊路外停車場分布示意圖.....	15
圖 9	變更範圍周邊公共設施分布示意圖.....	17
圖 10	建物現況各層使用示意圖.....	19
圖 11	變更內容示意圖.....	24
圖 12	變更後細部計畫示意圖.....	27

表 目 錄

表 1	歷次都市計畫擬定及變更歷程綜理表.....	5
表 2	現行灣子內地區細部計畫土地使用計畫面積綜理表	7
表 3	變更範圍土地清冊綜理表.....	12
表 4	變更範圍周邊道路幾何特性彙整表.....	14
表 5	變更範圍周邊路外停車場停車供給狀況彙整表	16
表 6	寶華停車場停車供需彙整表.....	16
表 7	建築物各層用途綜理表.....	18
表 8	變更內容明細表.....	22
表 9	灣子內地區細部計畫變更後土地使用計畫面積表	25
表 10	經費概估表.....	28

壹、前言

高雄市政府於民國66年6月15日公告發布實施之「本市灣子內與凹子底等地區細部計畫」，以三合一開發構想將現三民區獅頭段一小段2047等地號土地擬定為市場、停車場及兒童遊樂場用地，其中市場用地及兒童遊樂場用地均由高雄市政府取得並開闢做為寶華市場及寶華兒童遊戲場使用。而本案變更範圍之停車場用地於民國98年1月15日依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定開發為民營公共停車場及商辦空間，提供42席停車位，業經高雄市政府核准在案，並於民國102年10月18日取得停車場登記證。

寶華市場（原市23用地）因長期閒置已拆除，由高雄市政府交通局於民國99年12月2日依「利用空地申請設置臨時路外停車場辦法」相關規定核准設置公共路外停車場，開闢做為寶華停車場使用，提供91席停車位供民眾停放，並於民國102年10月3日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫區（原高雄市地區）市場用地（通盤檢討）案（第一階段）」變更市場用地（市23）為停車場用地（停38）。

本案變更範圍之停車場用地（停23）於民國66年劃定迄今尚未徵收開闢，其東側原市23用地，因現代消費型態不再以零售傳統市場為主流，閒置拆除並變更為停車場用地，現開闢為平面停車場供周邊地區使用。顯示該地區市府之停車政策轉變，原劃定三合一公共設施用地之效益已不符實際需求。另停23用地高雄市政府交通局103年8月28日高市交停工字第10335901200號函所示（詳如附錄四）（略以）：「其徵收費用（不含地上物補償費及工程費用）預估約需1億9,619萬餘元，鑑於高雄市政府財政拮据，現無徵收興建計畫，若變更為其他分區使用，本局無意見」。

綜前所述，本計畫因周邊停車供給已可滿足地方需求，致本案停車場用地（停23）多目標停車場經營困難，難以續作公共停車場使用，現已暫停停車使用，土地低度利用。為利區域整體發展及促進土地使用，爰採變更建物使用執照之方式，符合高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫土地使用管制要點等相關規定，申請辦理都市計畫變更。

貳、變更法令依據

依都市計畫法第24條及都市計畫法高雄市施行細則第11條規定，土地權利關係人為促進其土地利用，得自行申請變更細部計畫；另變更負擔係以都市計畫法第27條之1及106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案規定辦理。

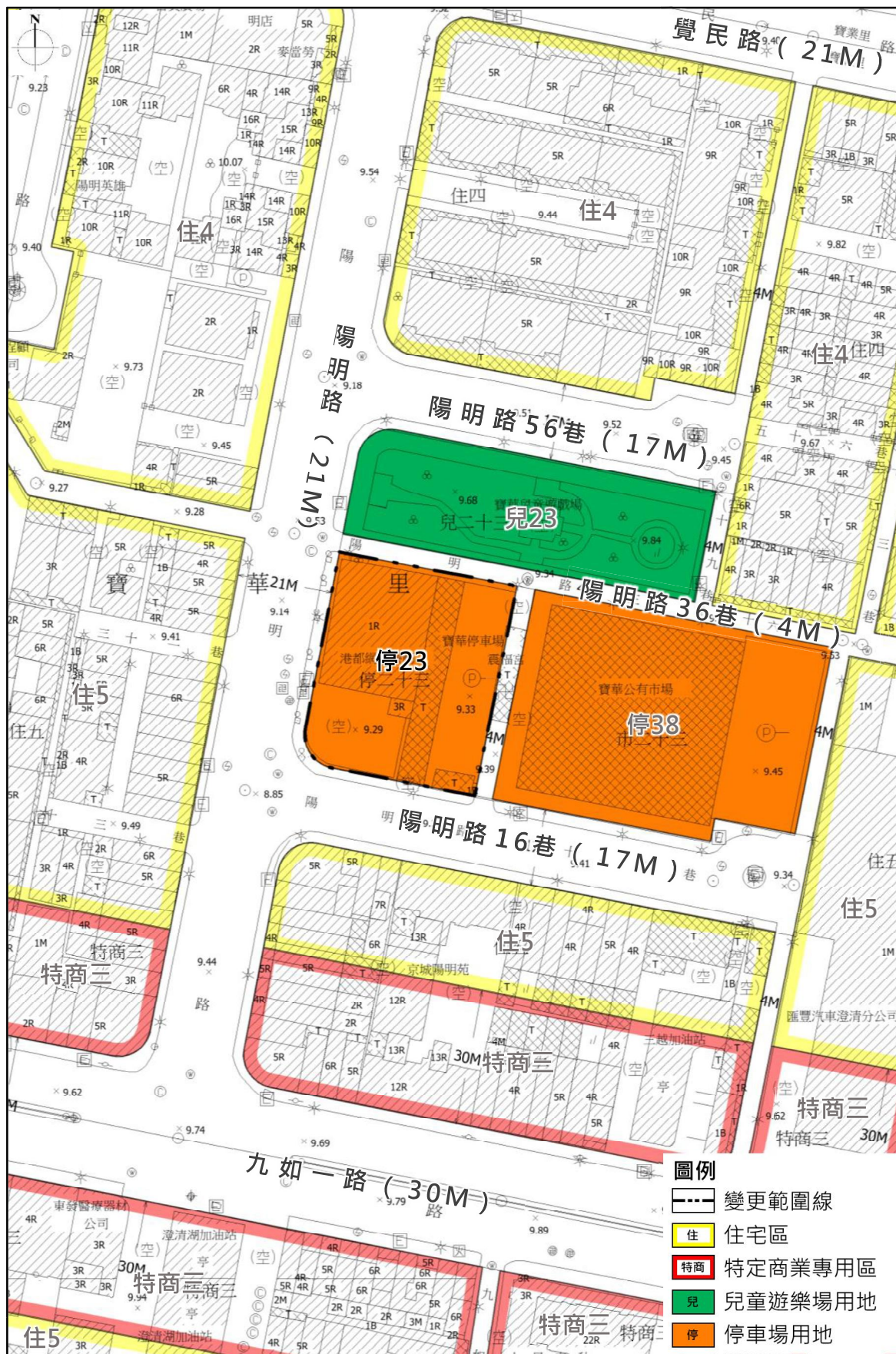
參、變更位置與範圍

本案變更位置為「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫」東南側停23用地，東側毗鄰停38用地、西臨陽明路、南接陽明路16巷、北至陽明路36巷，變更範圍包含高雄市三民區獅頭段一小段2047及2047-1地號等2筆土地，面積約為0.19公頃。有關變更區位及範圍詳圖1所示，變更範圍現行計畫詳圖2所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1 變更區位示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 2 變更範圍現行計畫示意圖

肆、現行計畫與主要計畫指導

本案變更位置座落於「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫」，其現行都市計畫說明如后，詳表1及圖3所示。

一、都市計畫辦理歷程

「高雄市都市計畫」於民國71年第一次辦理主要計畫通盤檢討時，將左營、楠梓、灣子內及凹子底等4處計畫區擴大併入原主要計畫區；於民國85年辦理主要計畫第二次通盤檢討時，再將內惟埤等14處計畫區擴大納入原主要計畫範圍，並於民國106年始公告發布實施第三次主要計畫通盤檢討。

灣子內地區都市計畫自民國60年9月與凹子底地區合併公告發布實施主要計畫後，歷經56次相關計畫之擬定及變更，並於民國107年10月02日公告發布實施「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）（第三階段）案」。其中與本計畫範圍有關之計畫公告實施、日期文號及內容摘要整理詳表1所示。

表1 歷次都市計畫擬定及變更歷程綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	088	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	擬定為住宅區。
2	125	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	擬定為停車場用地。
3	374	87.01.12	高市府工都字第1163號	修正「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案	土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定。

資料來源：依各案計畫書內容整理。

二、現行灣子內地區細部計畫概要

(一) 計畫範圍與面積

本計區位於高雄市住宅與商業發展核心地帶，國道1號（中山高速公路）行經計畫區東側，西界與台1線省道（民族路）相鄰，為高雄市中心區往北至橋頭、台南等地之重要路徑之一，行政區域橫跨左營區、三民區及苓雅區，涵蓋57個里。

本計畫範圍西以台1線省道及原高雄市（三民區部分）細部計畫區為界，東面及北面鄰鳳山區、鳥松區及仁武區，南以中正路為界，總面積約1,275.56公頃。

(二) 計畫年期與計畫人口

本案計畫年期依主要計畫訂定之目標年為民國110年，計畫人口數為260,000人。

(三) 土地使用計畫

灣子內地區細部計畫劃設住宅區、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土地使用分區，面積合計約為676.26公頃，詳表2所示。

(四) 公共設施計畫

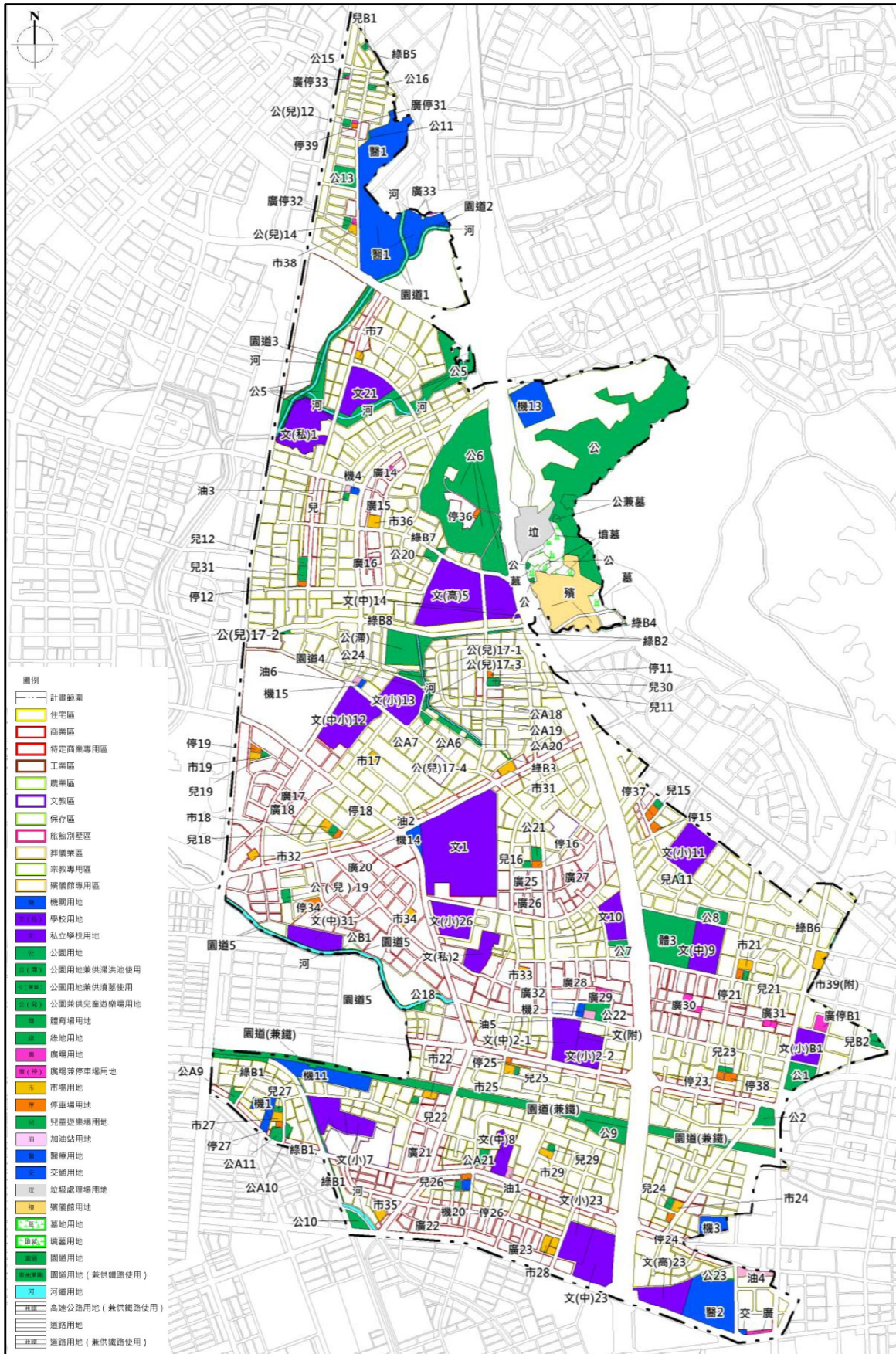
灣子內地區細部計畫劃設機關、學校、私立學校、公園、公園兼供墳墓使用、公園用地兼供滯洪池使用、公園兼兒童遊樂場、體育場、綠地、廣場、廣場兼停車場、市場、停車場、兒童遊樂場、加油站、醫療、交通、垃圾處理場、殯儀館、墓地、墳墓、園道、園道（兼供鐵路使用）、河道、高速公路（兼供鐵路使用）、道路及道路（兼供鐵路使用）等公共設施用地，面積合計約為599.30公頃，詳表2所示。

表 2 現行灣子內地區細部計畫土地使用計畫面積綜理表

項目		計畫面積 (公頃)	占全區比例 (%)	占都市發展 用地面積比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 2 種住宅區	13.60	1.07	1.10
		第 3 種住宅區	147.96	11.60	11.99
		第 4 種住宅區	187.27	14.68	15.17
		第 5 種住宅區	60.61	4.75	4.92
		小計	409.44	32.10	33.18
	商業區	第 2 種商業區	4.96	0.39	0.40
		第 3 種商業區	26.48	2.08	2.15
		第 4 種商業區	62.05	4.86	5.03
		第 5 種商業區	38.76	3.04	3.14
		小計	132.25	10.37	10.72
	特定商業 專用區	第 1 種特定商業專用區	0.35	0.03	0.03
		第 2 種特定商業專用區	27.43	2.15	2.22
		第 3 種特定商業專用區	14.99	1.18	1.21
		小計	42.77	3.36	3.46
	工業區	37.32	2.93	3.02	
	農業區	41.42	3.25	-	
	文教區	8.27	0.65	0.67	
	保存區	1.45	0.11	0.12	
	旅館別墅區	1.48	0.12	0.12	
	葬儀業區	0.72	0.06	0.06	
宗教專用區	0.71	0.06	0.06		
殯儀館專用區	0.43	0.03	0.03		
合計	676.26	53.04	51.44		
公共 設施 用地	機關用地	12.72	1.00	1.03	
	學校用地	91.71	7.19	7.43	
	私立學校用地	8.05	0.63	0.65	
	公園用地	70.70	5.54	5.73	
	公園用地兼供滯洪池使用	3.15	0.25	0.26	
	公園用地兼供墳墓使用	0.64	0.05	0.05	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.55	0.12	0.13	
	體育場用地	6.92	0.54	0.56	
	綠地用地	1.37	0.11	0.11	
	廣場用地	3.58	0.28	0.29	
	廣場兼停車場用地	0.78	0.06	0.06	
	市場用地	6.75	0.53	0.55	
	停車場用地	3.34	0.26	0.27	
	兒童遊樂場用地	3.52	0.28	0.29	
	加油站用地	1.66	0.13	0.13	
	醫療用地	24.18	1.90	1.96	
	交通用地	0.11	0.01	0.01	
	垃圾處理場用地	4.46	0.35	0.36	
	殯儀館用地	9.63	0.75	0.78	
	墓地用地	1.05	0.08	0.09	
	墳墓用地	2.48	0.19	0.20	
	園道用地	3.47	0.27	0.28	
	園道用地(兼供鐵路使用)	9.75	0.76	0.79	
	河道用地	6.70	0.53	0.54	
	高速公路用地(兼供鐵路使用)	0.41	0.03	0.03	
	道路用地	320.18	25.10	25.94	
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.44	0.02	0.04	
合計	599.30	46.96	48.56		
總計	1,275.56	100.00	100.00		

註：1. 表內面積應以實際測量地籍分割面積為準；2. 都市發展用地不含「農業區」。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3 現行灣子內地區細部計畫土地使用計畫示意圖

伍、實質環境發展現況

一、土地使用現況

(一) 變更範圍現況

本案變更範圍為灣子內地區細部計畫之停23用地，西側獅頭段一小段2047-1地號土地為左腳右腳休閒有限公司陽明日式和風館使用，主要為6層之樓建築量體，係依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」做商辦及停車場之複合使用。東側獅頭段一小段2047地號土地則為簡易棚架，做停車場使用，現況詳圖4及圖5所示。

(二) 交通現況

本案變更範圍位於陽明路及陽明路16巷之路口，其既有建築物之車道出入口設於陽明路16巷，並由主要聯外道路之西側陽明路轉入。

(三) 周邊環境現況

本案變更範圍北側為寶華兒童遊戲場，東側為震福宮及寶華停車場（公共路外停車場），周邊多為住宅及商業使用，建築形式以透天式及透店式為主，周邊環境現況詳圖4及圖5所示。



資料來源：1. 國土利用現況調查成果；2. 本計畫繪製。

圖 4 變更範圍土地使用現況示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 5 變更範圍周邊環境現況示意圖

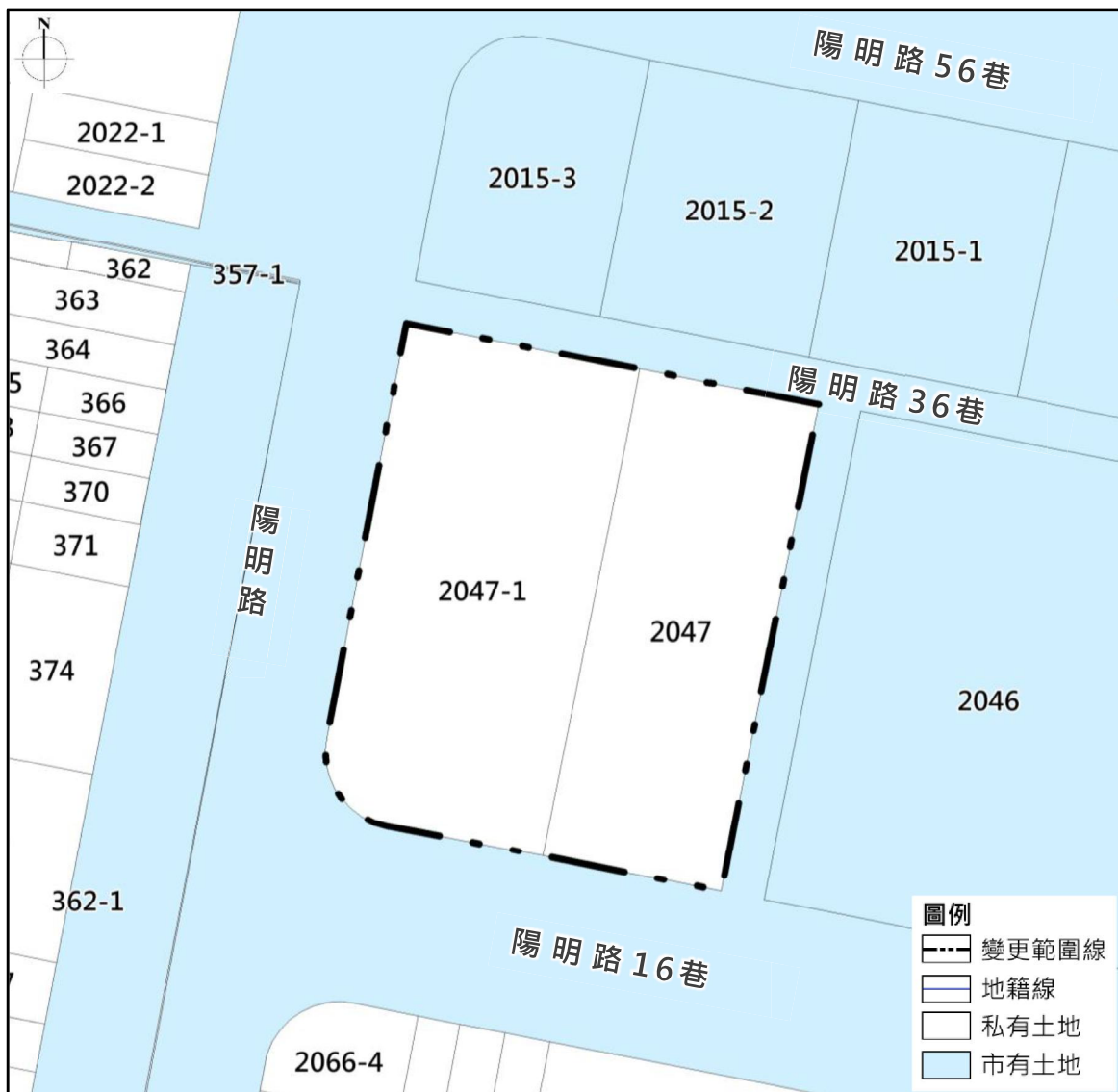
二、地籍概況

本案變更範圍包含高雄市三民區獅頭段一小段2047及2047-1地號等2筆土地，面積約為0.19公頃，土地均為左腳右腳休閒有限公司所有（詳如附錄五）。變更範圍土地清冊詳表3所示，變更範圍地籍概況詳圖6所示。

表 3 變更範圍土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	面積 (平方公尺)	所有權人	持分
高雄市	獅頭段	2047	811	左腳右腳休閒有限公司	全部
三民區	一小段	2047-1	1,042		
總計			1,853	-	-

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6 變更範圍地籍概況示意圖

三、交通運輸現況

本計畫就變更範圍周邊之交通狀況進行初步檢視，有關本案基地周邊道路幾何特性與時誌現況彙整如下，詳如表4及圖7所示。

(一) 周邊道路系統

1. 主要道路

(1) 九如一路（台1線）

九如一路為基地南邊之主要聯外道路，澄清路至九如一路214巷路段之路寬約30公尺，採中央分隔，雙向共配置六車道，部分路段劃設路邊停車格位，並設有公共人行道。

(2) 澄清路（市道183乙）

澄清路為基地東邊之主要聯外道路，覺民路至九如一路路段之路寬約30公尺，採中央分隔，雙向共配置六車道，部分路段劃設路邊停車格位，並設有公共人行道。

2. 次要道路

(1) 覺民路

覺民路為基地北邊之聯絡道路，澄清路至九如一路214巷路段之路寬約21公尺，採標線分隔，雙向共配置四車道，部分路段劃設路邊停車格位，並設有公共人行道。

(2) 陽明路

陽明路為基地西邊之聯絡道路，覺民路至九如一路路段之路寬約21公尺，採標線分隔，雙向共配置四車道，部分路段劃設路邊停車格位，並設有公共人行道。

3. 地區道路

(1) 陽明路16巷

陽明路16巷為基地南邊之聯絡道路，且為基地建物停車出入口之進出道路，路寬約17公尺，採標線分隔，雙向共配置二車道，部分路段劃設路邊停車格位，並設有公共人行道。

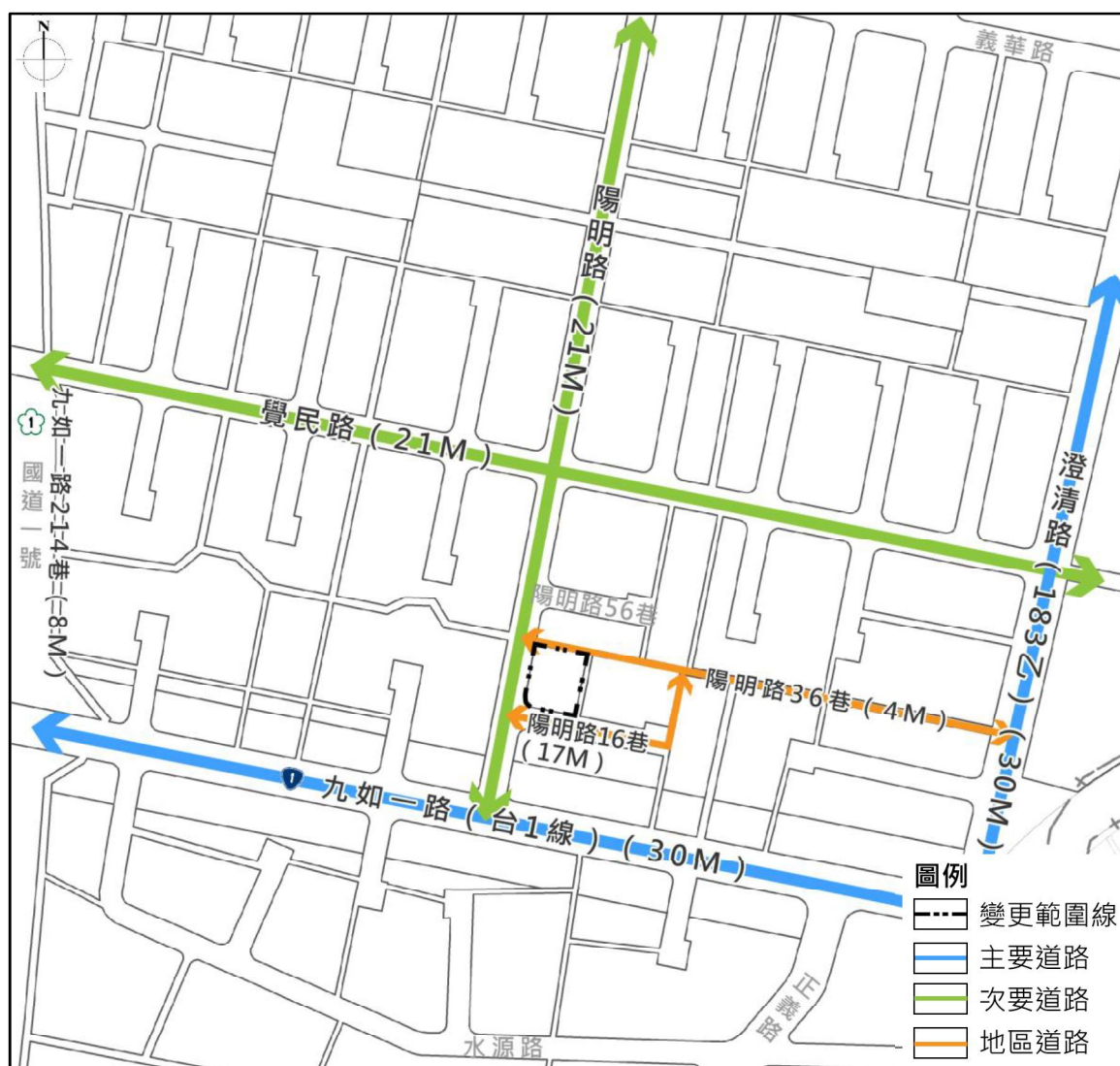
(2) 陽明路36巷

陽明路36巷為基地北邊之聯絡道路，路寬度約4公尺，為無分隔之單一車道，道路兩側禁止停車，為交通寧靜區。

表 4 變更範圍周邊道路幾何特性彙整表

路段名稱		方向	路寬 (公尺)	分隔 形式	雙向 車道數	停車管制狀況
九如一路	澄清路~ 九如一路 214 巷	東西向	30	中央 分隔	6	劃設停車格位
澄清路	覺民路~ 九如一路	南北向	30	中央 分隔	6	劃設停車格位
覺民路	澄清路~ 九如一路 214 巷	東西向	21	標線 分隔	4	劃設停車格位
陽明路	覺民路~ 九如一路	南北向	21	標線 分隔	4	劃設停車格位
陽明路 16 巷		東西向	17	標線 分隔	2	劃設停車格位
陽明路 36 巷		東西向	4	無分隔	1	禁止停車

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 7 變更範圍周邊交通狀況示意圖

(二) 交通影響評估

1. 周邊路外停車場供給

本計畫場址於民國 98 年 1 月 15 日開發為民營公共停車場及商辦空間，並取得停車場登記證為停車場使用，提供 42 席停車位供民眾停放，惟因供過於求，造成營運困難，目前已無開放停車，且 109 年 11 月 3 日高市交停工字第 10948027100 號函已廢止停車場登記證。

另就基地半徑 500 公尺範圍進行路外停車場停車供給盤點，調查範圍內共計有 5 處路外停車場，包含俾亭義華停車場、Times 高雄褒揚街停車場、寶華停車場、永鉸正義路停車場及水源路停車場，共提供 587 席停車位，詳圖 8 及表 5 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8 變更範圍周邊路外停車場分布示意圖

表 5 變更範圍周邊路外停車場停車供給狀況彙整表

編號	路外停車場	停車格位數
1	俾亭義華停車場	39
2	Times 高雄褒揚街停車場	45
3	寶華停車場	91
4	永鉸正義路停車場	177
5	永鉸水源路停車場	235
	合計	587

資料來源：1. 高雄市合格登記路外民營停車場一覽表，110年3月；2. 本計畫整理。

2. 寶華停車場停車供需分析

因基地東側即為寶華停車場，故本計畫於 110 年 6 月 10 日及 110 年 6 月 19 日之上、下午及夜間進行停車調查，平、假日停車需求現況彙整如表 6 所示。平日尖峰時段為 7-9 時，應為民眾通勤停車需求，停車需求數為 50 輛；假日尖峰時段為 12-14 時，應為民眾消費及休閒遊憩停車需求，停車需求數為 46 輛。

平日寶華停車尖峰需求數為 50 輛，需供比為 0.55，尚有 41 席停車供給餘裕，調查時段內之車位平均使用率為 0.42；假日寶華停車尖峰需求數為 46 輛，需供比為 0.51，尚有 45 席停車供給餘裕，調查時段內之車位平均使用率為 0.46。整體而言，寶華停車場尚有餘裕空間可供民眾停放。

表 6 寶華停車場停車供需彙整表

停車供給(席)	調查時段(時)	平日				假日			
		停車需求(輛)	需供比	尖峰時段	平均使用率	停車需求(輛)	需供比	尖峰時段	平均使用率
91	7-9	50	0.55	▲	0.42	44	0.48		0.46
	12-14	41	0.46			46	0.51	▲	
	17-19	23	0.25			35	0.38		

註：調查時間為110年6月10日及110年6月19日，上午7時至9時、下午12時至14時、夜間17時至19時。

四、公共設施現況

本案基地周邊500公尺範圍內之公共設施用地包含公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、廣場用地、學校用地、高速公路用地、園道用地（兼供鐵路使用）及道路用地等，其中基地北側之兒23用地已開闢為寶華兒童遊戲場使用、基地東側之停車場用地已開闢為寶華停車場使用、文（小）B1及公1用地現為寶業滯洪公園使用。變更範圍周邊公共設施分布詳圖9所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖9 變更範圍周邊公共設施分布示意圖

陸、整體規劃構想

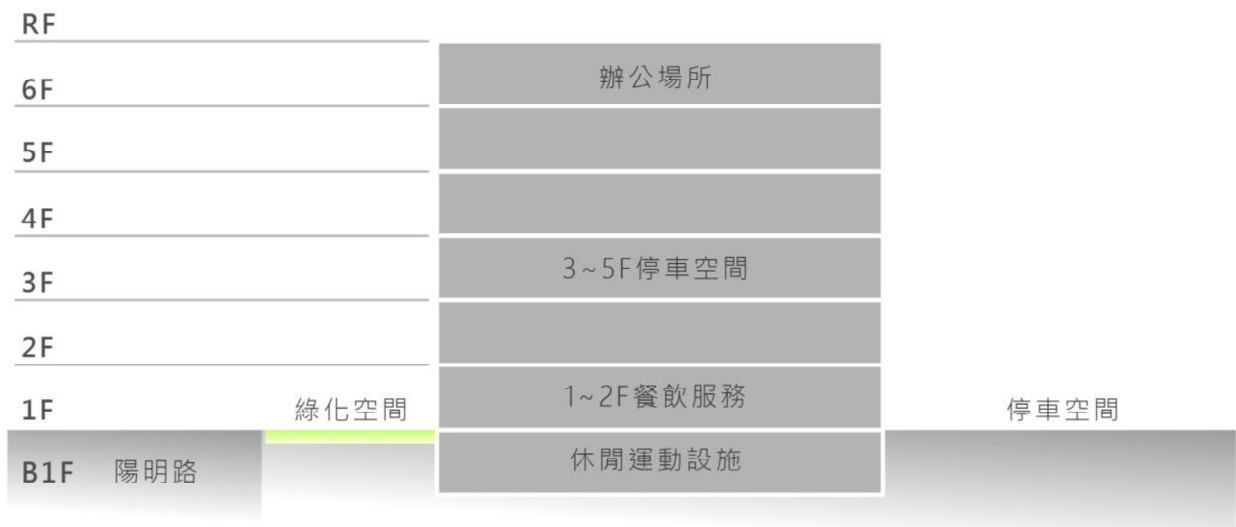
一、本案變更範圍建物為多目標使用，作商辦及停車使用

本案變更範圍內之獅頭段一小段2047-1地號土地現況為經申請停車場多目標使用之6樓建築物，其建築面積約為633.14平方公尺，總樓地板面積為4,778.42平方公尺，主要作停車空間使用，附屬設施包含休閒運動設施、餐飲服務及商辦等，業經高雄市政府工務局建築管理處民國100年9月29日核發使用執照（（100）高市工建築使字第02345號）（詳如附錄六及附錄七）在案。有關各層用途詳表7及圖10所示。

表 7 建築物各層用途綜理表

建築要項	申請面積 (m ²)	高度 (m)	各層用途
地下 001 層	105.67	3.50	D1 休閒運動設施
地下 001 層	778.19	3.50	防空避難室兼機車停車空間
地上 001 層	240.83	4.50	B3 餐飲服務
地上 001 層	197.77	4.50	B2 商場
地上 001 層	192.81	4.50	汽車車道、電樓梯間
地上 002 層	162.00	3.40	B3 餐飲服務
地上 002 層	217.92	3.40	B2 商場
地上 002 層	252.41	3.40	汽車車道、電樓梯間
地上 003 層	633.14	3.20	停車空間
地上 004 層	633.14	3.20	停車空間
地上 005 層	633.14	3.20	停車空間
地上 006 層	579.17	3.40	G2 管理單位辦公場所
地上 006 層	53.97	3.40	電樓梯間
突出物 001 層	74.87	3.20	樓梯間、機械室
突出物 002 層	23.39	4.00	機械室、樓梯間

資料來源：1. 使用執照（100）高市工建築使字第02345號；2. 本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 10 建物現況各層使用示意圖

二、保留既有建物樑柱等結構，以變更使用執照符合住宅區使用項目

本案變更範圍包含獅頭段一小段2047及2047-1地號等2筆土地，其中獅頭段一小段2047-1地號土地98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，本案變更使用分區為非公共設施用地後，自無多目標使用方案適用，後續將辦理建築物變更使用執照，將原各層用途變更為符合住宅區使用項目。

建築物原規劃之各樓層空間，規劃保留主體構造包含樑柱及部分外牆等結構，其餘將依建築法及建築技術規則等相關規定辦理變更使用，以符合住宅區使用項目。另以變更範圍0.19公頃面積核算，變更後既有建物之建蔽率約為34.17%、容積率約為257.87%，符合第四種住宅區法定建蔽率50%、法定容積率300%之規定。

柒、變更理由與變更內容

一、變更理由

(一) 市府停車政策轉變

本計畫之停車場用地（停23）前於98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，市府因停車政策轉變，本案東側原市場用地（市23）已開闢為平面停車場供周邊地區使用，且為利土地管用合一，將其變更為停38用地，致本計畫之停車場經營困難，難以續作公共停車場使用。

(二) 主管機關未有徵收開闢計畫，且已無使用需求

本計畫之停車場用地（停23）均為私有土地，於民國66年劃定迄今尚未徵收開闢，依高雄市政府交通局民國103年8月28日高市交停工字第10335901200號函所示（略以）：「鑑於高雄市政府財政拮据，現無徵收興建計畫，若變更為其他分區使用，本局無意見」。

本計畫係於民國98年依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定開發為民營公共停車場及商辦空間，提供42席停車位，惟基地東側之原市場用地已於民國102變更為停車場用地，並開闢做為寶華停車場使用（公共路外停車場），提供91席停車位供民眾停放，而因周邊停車供給無虞，致本計畫之停車場難以繼續營運，形成土地低度使用。

另查本案東側之寶華停車場供需狀況，其平日平均停車需供比為0.42、尖峰時段為0.55；假日平均停車需供比為0.46、尖峰時段為0.51，顯示周邊停車供給已可滿足地方需求。

(二) 辦理建物之變更使用執照，以保留既有建物活化再利用

本案停車場用地（停23）98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，市府因停車政策轉變，且變更使用分區為非公共設施用地自無多目標使用方案適用。

惟基於原有多目標申請案基地上建築物保留利用，參照過去本市變更案例，於本案都市計畫發布實施生效日起2年內，完成獅頭段2047-1地號土地建物使用執照變更並依「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫」之住宅區土地使用管制要點等相關規定辦理，以活化既有建物，促進土地使用。

(三) 考量基地僅 0.19 公頃，捐地負擔不具效益，故變更負擔回饋以繳納代金之方式辦理

本案變更範圍約為0.19公頃，依106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案規定之變更負擔比例通案規定，應以變更範圍面積之42%做為負擔，變更負擔回饋面積約為0.08公頃。基於原有多目標申請案基地上建築物保留利用，考量該基地使用執照建蔽率60.76%、容積率374.46%及土地利用效益，土地所有權人表示捐贈變更範圍內之土地有其困難；另考量負擔回饋面積狹小，不符都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條：「一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則…」之規定，其捐地負擔不具開闢公共設施之效益，且周邊公共設施開放空間已相當充足。故為促進土地使用效益、地方發展及充足市庫，本案於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積42%之公共設施用地，得以繳納代金之方式辦理。

二、變更內容

本案變更位置為「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫」之停23用地，考量市府停車政策轉變，難以續作公共停車場使用，及主管機關未有徵收開闢計畫，且對於變更為其他土地使用分區表示無意見，加上基地實際使用需求及公共設施變更為住宅區之負擔回饋可行性，遂辦理本案都市計畫變更。變更內容詳表8及圖11所示，變更前後土地使用計畫面積增減情形詳表9所示，本案變更後都市計畫詳圖12所示。

表 8 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前分區	面積(公頃)	變更後分區	面積(公頃)		
1	停 23 用地 (三民區獅頭段一小段2047及2047-1地號等2筆土地)	停車場用地 (停 23)	0.19	第四種住宅區 (附)	0.19	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市府因該地區停車政策轉變，致停 23 用地之停車場經營困難，難以續作公共停車場使用。 2. 主管機關未有徵收開闢計畫，且表示已無使用需求。 3. 變更使用分區後，辦理建物之變更使用執照，以保留既有建物活化再利用。 4. 申請人表示捐贈變更範圍內之土地有其困難，且考量捐地負擔不具效益，故變更負擔回饋以繳納代金之方式辦理。 	附帶條件： <ol style="list-style-type: none"> 1. 申請人應於本市都委會審議通過會議紀錄發文之日起 1 年內，與高雄市政府簽訂協議書，並完成變更負擔後，本案都市計畫始能依法公告發布實施。 2. 申請人如未能依限完成，則失其效力，並應於該計畫區下次通盤檢討時，依都市計畫法定程序恢復為原計畫停車場用地。 3. 依據都市計畫法第 27 條之 1 及 106 年 9 月 22 日發布實施原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定，本案變更負擔比例 42% 應捐贈變更

表 8 變更內容明細表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前 分區	面積 (公頃)	變更後 分區	面積 (公頃)		
							<p>範圍內土地，得採繳納代金方式辦理，以符合都市計畫法第 27 條之 1 及原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定。另有關代金繳納除依高雄市通案性規定以市價估算外，估價條件與基準需依照內政部頒訂不動產估價技術規則第 83、84 條合併估價。</p> <p>4. 參照過去變更案例，申請人應於本案都市計畫發布實施生效日起 2 年內，完成獅頭段 2047-1 地號土地建物使用執照變更。</p>

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

表 9 灣子內地區細部計畫變更後土地使用計畫面積表

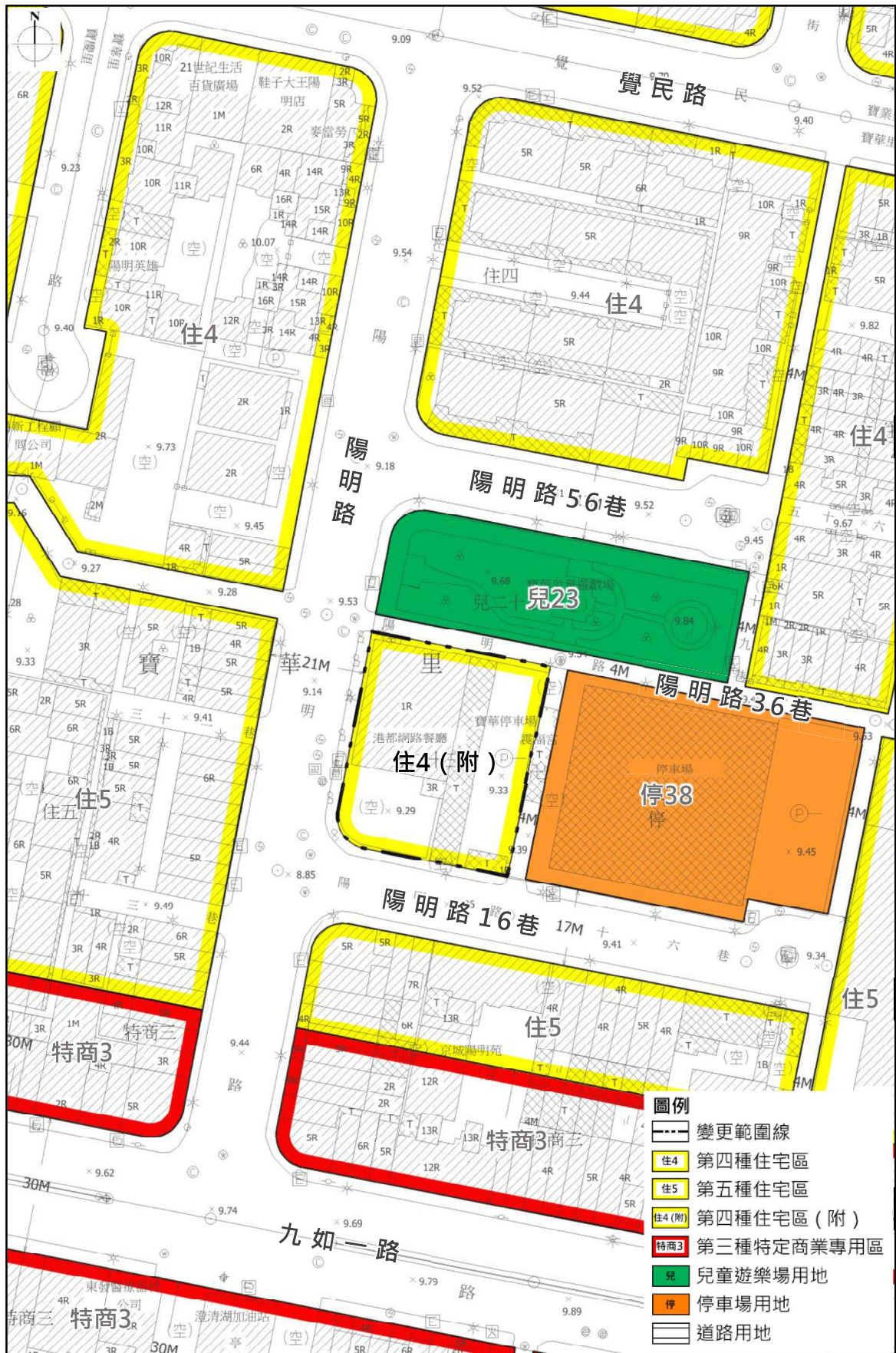
項目		現行計畫 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	變更後			
				計畫 面積 (公頃)	占全區 比例 (%)	占都市發展 用地面積 比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第 2 種住宅區	13.60		13.60	1.07	1.10
		第 3 種住宅區	147.96		147.96	11.60	11.99
		第 4 種住宅區	187.27	+0.19	187.46	14.69	15.19
		第 5 種住宅區	60.61		60.61	4.75	4.91
		小計	409.44	+0.19	409.63	32.11	33.19
	商業區	第 2 種商業區	4.96		4.96	0.39	0.40
		第 3 種商業區	26.48		26.48	2.08	2.15
		第 4 種商業區	62.05		62.05	4.86	5.03
		第 5 種商業區	38.76		38.76	3.04	3.14
		小計	132.25		132.25	10.37	10.72
	特定商 業專用 區	第 1 種特定商業 專用區	0.35		0.35	0.03	0.03
		第 2 種特定商業 專用區	27.43		27.43	2.15	2.22
		第 3 種特定商業 專用區	14.99		14.99	1.18	1.21
		小計	42.77		42.77	3.36	3.46
	工業區		37.32		37.32	2.93	3.02
	農業區		41.42		41.42	3.25	-
	文教區		8.27		8.27	0.65	0.67
	保存區		1.45		1.45	0.11	0.12
	旅館別墅區		1.48		1.48	0.12	0.12
	葬儀業區		0.72		0.72	0.06	0.06
宗教專用區		0.71		0.71	0.06	0.06	
殯儀館專用區		0.43		0.43	0.03	0.03	
合計		676.26	+0.19	676.45	53.05	51.45	
公共 設施 用地	機關用地		12.72		12.72	1.00	1.03
	學校用地		91.71		91.71	7.19	7.43
	私立學校用地		8.05		8.05	0.63	0.65
	公園用地		70.70		70.70	5.54	5.73
	公園用地兼供滯洪池使用		3.15		3.15	0.25	0.26

表 9 灣子內地區細部計畫變更後土地使用計畫面積表 (續)

項目	現行計畫 面積 (公頃)	增減 面積 (公頃)	變更後			
			計畫 面積 (公頃)	占全區 比例 (%)	占都市發展 用地面積 比例 (%)	
公共設施 用地	公園用地兼供墳墓使用	0.64	0.64	0.05	0.05	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.55	1.55	0.12	0.13	
	體育場用地	6.92	6.92	0.54	0.56	
	綠地用地	1.37	1.37	0.11	0.11	
	廣場用地	3.58	3.58	0.28	0.29	
	廣場兼停車場用地	0.78	0.78	0.06	0.06	
	市場用地	6.75	6.75	0.53	0.55	
	停車場用地	3.34	-0.19	3.15	0.25	0.26
	兒童遊樂場用地	3.52	3.52	0.28	0.29	
	加油站用地	1.66	1.66	0.13	0.13	
	醫療用地	24.18	24.18	1.90	1.96	
	交通用地	0.11	0.11	0.01	0.01	
	垃圾處理場用地	4.46	4.46	0.35	0.36	
	殯儀館用地	9.63	9.63	0.75	0.78	
	墓地用地	1.05	1.05	0.08	0.09	
	墳墓用地	2.48	2.48	0.19	0.20	
	園道用地	3.47	3.47	0.27	0.28	
	園道用地 (兼供鐵路使用)	9.75	9.75	0.76	0.79	
	河道用地	6.70	6.70	0.53	0.54	
	高速公路用地 (兼供鐵路使用)	0.41	0.41	0.03	0.03	
道路用地	320.18	320.18	25.10	25.94		
道路用地 (兼供鐵路使用)	0.44	0.44	0.02	0.04		
合計	599.30	-0.19	599.11	46.95	48.55	
總計	1,275.56		1,275.56	100.00	100.00	

註：1. 表內面積應以實際測量地籍分割面積為準；2. 都市發展用地不含「農業區」。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 12 變更後細部計畫示意圖

捌、事業及財務計畫

本計畫為利區域整體發展及土地權利關係人促進其土地利用，自行研提變更停車場用地（停23）為第四種住宅區，並保留既有多目標使用之建築物，再以活化再利用。有關事業及財務計畫、開發方式及都市計畫變更負擔，說明如后。

一、事業及財務計畫

本計畫經費以既有建物變更使用用途之規劃設計及工程費用為主，概估內容詳表10所示，經費由申請人自行籌措支應。

表 10 經費概估表

項次	工程名稱	單位	數量	單價（元）	複價（元）
1	委託規劃設計費	式	1	800,000	800,000
2	建築施工費	式	1	70,000,000	70,000,000
3	水電施工費	式	1	26,000,000	26,000,000
4	設備家俱費	式	1	2,000,000	2,000,000
5	工程管理費	式	1	1,000,000	1,000,000
6	工程保險費	式	1	200,000	200,000
	總計	式	1	-	100,000,000

資料來源：左腳右腳休閒有限公司估算。

二、開發方式

申請人應於本案都市計畫發布實施生效日起2年內，完成獅頭段2047-1地號土地建物使用執照變更，以符合第四種住宅區之使用用途，本案未來重建時，獅頭段一小段2047及2047-1等2筆地號土地應整併為一宗土地建築開發（提案細部計畫範圍）。並以第四種住宅區之容積率300%為基準容積，且未來重建時，建築退縮依103年10月3日發布實施之灣子內地區細部計畫第四次通盤檢討案規定辦理。

本案原有建築物由供公眾使用變更為非公用，後續變更使用執照，符合建築及消防相關法令規定，並檢具建築及消防技師簽證。

三、都市計畫變更負擔

本案由「停車場用地」變更為「第四種住宅區」，依據都市計畫法第27條之1及106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案之通案性回饋原則規定，其捐贈比例、方式、計算、時機如下：

（一）變更都市計畫捐贈代金

1. 土地變更捐贈比例

依據都市計畫法第27條之1及106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫第三次通盤檢討案規定，本案變更負擔比例為42%。

2. 捐贈方式

參考原高雄市及鳳山通盤檢討變更負擔回饋規定，變更範圍內可留設變更負擔回饋之土地面積狹小者（例如停車場用地面積未達0.1公頃），其捐贈土地不具效益。

本案變更負擔比例42%應捐贈變更範圍內土地，業經本市第96次都委會審議通過，得以繳納代金方式負擔回饋，以符合都市計畫法第27條之1及原高雄市主要計畫第三次通盤檢討案規定。

3. 代金金額計算

有關代金繳納除依高雄市通案性規定以市價估算外，估價條件與基準需依照內政部頒訂不動產估價技術規則第83、84條合併估價，並與本府協商。

（二）回饋時機

1. 申請人應於本市都委會審議通過會議紀錄發文之日起1年內，與高雄市政府簽訂協議書，並完成變更負擔後，本案都市計畫始能依法公告發布實施。
2. 申請人未依變更附帶條件所訂期限完成應辦事項時，都市計畫變更恢復為原使用分區，且已繳交之代金不予發還，申請人不得提出異議。

玖、土地使用分區管制要點

本案變更為第四種住宅區，未來重建時，建蔽率、容積率、使用性質、管制項目及建築退縮悉依都市計畫法高雄市施行細則及103年10月3日發布實施之灣子內地區細部計畫（第四次通盤檢討）案規定辦理，其餘未規定事項適用相關法令規定。

**附錄一 高雄市都市計畫委員會110年11月26日第96次會議
紀錄**

高雄市都市計畫委員會 110 年 11 月 26 日 第 96 次 會議紀錄

一、時間：110年11月26日（星期五）下午3時0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：

楊副主任委員明州(請假)、劉委員玉山、胡委員太山、陳委員冠位、趙委員子元、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、蔡委員厚男、鄭委員純茂、吳委員文彥、楊委員欽富(林廖嘉宏代)、廖委員泰翔(吳佳慧代)、蔡委員長展(蔡嘉殷代)、王委員啓川(請假)、賴委員碧瑩(請假)、劉委員曜華(請假)、盧委員圓華(請假)、陳委員彥仲(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、薛政洋、
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

海洋委員會

劉正倫、林世昌、
陳祥穎、吳昆龍

財政部國有財產署南區分署

(請假)

交通部公路總局

朱淑珍

高雄市政府捷運工程局

王然興、李桂榛

高雄市政府交通局

洪嘉亨、陳郁仁、
黃鼎中

高雄市政府工務局(建管處)

趙慶昇

高雄市政府海洋局

陳立民、林俊毅

高雄市政府衛生局

高雄市政府警察局

高雄市政府消防局

高雄市岡山區公所

許茗莉君等 6 人

劉天賦君

左腳右腳休閒事業有限公司

高雄市政府都市發展局

陳建榮

賴吉雄、吳昇航、

郭孟璋、葉倍宏、

陳志能、周季臻

蔡致模、周碧梅、

楊舒嫻、林宗懋

林維良、邱持敬

黃泉源、許茗莉

未出席

程安順代

王屯電、唐一凡、

施旭源、李季持、

翁薇謹、李宜庭、

林相伯、柯昱玟

(二) 高雄市議會：

黃文益議員服務處

黃文益

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

七、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(配合高雄捷運 04 站土地開發)土地使用管制案

決議：

本案緊鄰捷運橘線 04 站(市議會舊址)，且毗鄰基地南側之合發立體停車場尚未充分利用。為符合大眾運輸導向發展之理念及原則，及鼓勵民眾使用大眾運輸工具，故重新檢討現行停車空間設置規定，同意增列基地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

分之三十之規定，本案照公展草案通過。

第二案：變更興達港漁業特定區計畫機關用地（變更機、機六、機七指定用途）（配合國家船模實驗室設置計畫）案

決 議：

行政院海洋委員會計畫於興達港設置國家船模實驗室，將可帶動國內造船產業技術升級與有助於本市海洋及船舶產業發展。因原機關用地係指定供海巡署使用，造成使用上的限制，本案經內政部同意以個案變更方式辦理，故透過本次變更放寬使用單位為海洋委員會暨所屬機關(構)，給予土地使用彈性，同意照公展草案通過。

第三案：劃定「高雄市岡山區行政中心」更新地區暨訂定都市更新計畫案、變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案

決 議：

- (一)因應岡山為北高雄產業發展核心重鎮，需擴大行政服務量能，目前既有建物已逾 40 年且耐震能力不足，無法滿足服務需求，現有機關需異地重建，爰劃定機 1-1、消防局岡山分隊、機 15 等三處更新地區暨訂定更新計畫，准予同意。
- (二)考量原行政中心現址位處岡山商業發展密集地區，且交通便捷，故變更機 1-1 用地為商業區(扣除使用中之岡山醫院範圍)及廣停用地，其開發受益將挹注新行政中心之興建，有助於帶動岡山市區發展、活化公有土地並減輕市府財政負擔。本案除下列意見外，餘照公展草案通過。
 1. 基地北側鄰岡山路 345 巷側，為提供周邊住宅區通行及廣停用地車輛進出，應至少退縮 4 公尺建築作為道路使

用(含人行道)，並得計入法定空地；另請將道路規劃剖面示意圖，納入計畫書供參。

2. 變更岡山都市計畫(配合行政中心遷移)案其法令依據請增列都市更新條例第9條。
3. 未來都市更新招商開發，應評估提供日照、長照或公托等公益性設施空間。

(三)公民或團體所提陳情意見，照市府研析意見通過(詳附表一)。

八、臨時動議：

第一案：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫停車場用地(停23)為第四種住宅區案

決 議：

本案停23用地98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，因市府停車政策變更，將其東側原市23用地變更為停38用地，並開闢為平面停車場使用，造成其營業困難，故申請人為土地利用，依都市計畫法第24條申請變更為第四種住宅區。本案業經召開2次專案小組會議討論，作成建議意見，照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一)左腳右腳公司基於原有多目標申請案基地上建築物保留利用，考量該基地使用執照建蔽率60.76%、容積率374.46%及土地利用效益，110年11月11日來文表示捐贈變更範圍內之土地有其困難。本案附帶條件修正如下，申請人如未能依限完成，則失其效力，並應於該計畫區下次通盤檢討時，依都市計畫法定程序恢復為原計畫停車場用地。

1. 依據都市計畫法第27條之1及106年9月22日發布實施原高

雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定，本案變更負擔比例42%應捐贈變更範圍內土地，得採繳納代金方式辦理，以符合都市計畫法第27條之1及原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定。另有關代金繳納除依高雄市通案性規定以市價估算外，估價條件與基準需依照內政部頒訂不動產估價技術規則第83、84條合併估價，並與本府協商。

2. 申請人應於本市都委會審議通過會議紀錄發文之日起1年內，與高雄市政府簽訂協議書，並完成變更負擔後，本案都市計畫始能依法公告發布實施。
3. 參照過去變更案例，申請人應於本案都市計畫發布實施生效日起2年內，完成獅頭段2047-1地號土地建物使用執照變更。

(二)另下列意見請妥予納入計畫書補充說明或修正。

1. 本案停車場用地(停23)98年依公共設施用地多目標使用辦法開發為立體停車場使用，市府因停車政策轉變，且變更使用分區為非公共設施用地自無多目標使用方案適用。故前次專案小組紀錄有關應於1年內廢止獅頭段一小段2047-1地號土地停車場用地多目標使用乙段文字，應予修正。又本案東側原市場用地(市23)已開闢為平面停車場供周邊地區使用，且為利土地管用合一，將其變更為停38用地，致申請人停車場經營困難，難以續作公共停車場使用。
2. 本案辦理法令依據為都市計畫法第24條，土地權利關係人為促進其土地利用，得自行申請變更細部計畫；另變更負擔係以同法第27條之1及106年9月22日發布實施原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案規定辦理。
3. 參考原高雄市及鳳山通盤檢討變更負擔回饋規定，變更範圍內可留設變更負擔回饋之土地面積狹小者(例如停車場用地面積未達0.1公頃)，其捐贈土地不具效益，經都

委會審議通過，得以繳納代金方式負擔回饋。

4. 本案未來重建時，獅頭段一小段2047及2047-1等2筆地號土地應整併為一宗土地建築開發（提案細部計畫範圍）。並以第四種住宅區之容積率300%為基準容積。

5. 本案原有建築物由供公眾使用變更為非公用，後續變更使用執照，需符合建築及消防相關法令規定，有關事業及財務計畫內經費概估表內所列費用應有建築及消防技師簽證。

(三) 本案變更為第四種住宅區，未來重建時，建築退縮應依103年10月3日發布實施之灣子內地區細部計畫(第四次通盤檢討)案規定辦理。

(四) 獅頭段一小段2047地號土地前經納入原市公共設施用地專案通盤檢討案內變更為住宅區，並經市都委會110年3月31日第89次會議審竣，與本案變更範圍重疊，故同意該案撤案。

九、散會：下午4時30分。

附表一 變更岡山都市計畫（部分機關用地為第一種商業區及廣場兼停車場用地）（配合行政中心遷移）案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	許○○等6人	機1-1變更機關用地。	機1-1變更為商業區臨345巷附近住宅區，如不同時變更為商業區，附近小巷道會被吵死，無法繼續做住宅使用，還有停車是大問題，一定要規劃足夠停車位。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議維持原公開展覽草案內容。 2. 本案依建築技術規則設置法定數量停車格，足供應基地內停車需求。 3. 另考量變更機關用地為第一種商業區，將提升都市發展用地之使用強度，引入就業及居住人口，故另於計畫範圍西北側配置廣場兼停車場用地，提供開放空間及停車空間供基地外公眾使用。 4. 另北側住宅區變更為商業區，非屬本次都市計畫變更範疇。 	照市府研析意見通過。
2	劉○○	機1-1土地所新建之建築請務必設置停車空間，提供到岡山街旅遊辦公之使用。	機1-1土地現址西北角有公設停車場，早已不夠使用。未來新建築請增設更多停車格，以利地區使用，增加此區發展繁榮。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議維持原公開展覽草案內容。 2. 有關建議新建築增設更多停車格，後續納入都更招商考量。 	照市府研析意見通過。