

變更原高雄市主要計畫道路用地為批發市場
用地(配合高雄果菜批發市場重建)案

計 畫 書

高雄市政府
中華民國 112 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	變更原高雄市主要計畫道路用地為批發市場用地(配合高雄果菜批發市場重建)案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府農業局	
公 開 座 談 會	本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第(一)目但書規定，故免辦理座談會。	
本 案 公 告 及 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	自民國 111 年 6 月 2 日起至 111 年 7 月 4 日止公告 33 天，刊登 111 年 6 月 1 日至 6 月 3 日聯合報 E1 版、中華日報 D2 版。
	公 開 說 明 會	民國 111 年 6 月 24 日(本市三民區公所 5 樓會議室)
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	高雄市都市計畫委員會 111 年 8 月 31 日第 105 次會議決議：「修正通過」。
	部 級	內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026 次會議決議：「修正通過」。

【目 錄】

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫位置及範圍.....	1
第二章 原都市計畫辦理情形.....	3
壹、現行都市計畫與辦理歷程.....	3
貳、現行都市計畫概述.....	3
第三章 發展現況分析.....	8
壹、土地使用現況.....	8
貳、土地權屬分析.....	9
參、交通環境分析.....	10
第四章 計畫目標與開發構想.....	17
壹、果菜批發市場營運基礎需求分析.....	17
貳、果菜批發市場重建需求方案評估分析.....	17
參、依重建評估合併基地檢討建蔽率.....	18
肆、廢除計畫道路影響分析.....	19
伍、交通改善措施.....	19
陸、都市防災規劃.....	20
第五章 變更內容.....	22
第六章 實施進度與經費.....	26

附件一、核准辦理都市計畫個案變更函

附件二、高雄市政府交通局同意函

附件三、高雄市政府工務局同意函

附件四、高雄市都市計畫委員會 111 年 8 月 31 日第 105 次會議紀錄

附件五、內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026 次會議紀錄

【圖目錄】

圖 1 計畫範圍及其周邊現行都市計畫區位示意圖	2
圖 2 計畫範圍及其周邊土地使用現況示意圖	8
圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖	10
圖 4 計畫範圍鄰近道路標示圖	12
圖 5 共同運銷進貨時段車流狀況示意圖	13
圖 6 一般蔬果進貨時段車流狀況示意圖	13
圖 7 拍賣時段車流狀況示意圖	14
圖 8 周邊區域路網系統說明示意圖	19
圖 9 重建後車流動線計畫示意圖	20
圖 10 高雄市果菜批發市場都市防災空間區劃示意圖	21
圖 11 變更內容示意圖	22
圖 12 變更後都市計畫示意圖	23

【表目錄】

表 1 都市計畫歷程表	3
表 2 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案發布後歷次主要計畫變更案相關內容一覽表	4
表 3 現行計畫面積一覽表	5
表 4 土地使用分區與面積表	9
表 5 計畫範圍鄰近道路特性綜理表	11
表 6 民族一路現況各時段服務水準調查分析表	15
表 7 九如一路現況各時段服務水準調查分析表	16
表 8 果菜批發市場重建需求建築計畫表	17
表 9 果菜批發市場重建之各式基地使用檢討彙整表	18
表 10 計畫道路廢止後基地之建築計畫檢討表	18
表 11 變更內容說明表	22
表 12 現行主要計畫變更前後土地使用面積對照表	24
表 13 實施進度與經費表	26

第一章 緒論

壹、計畫緣起

高雄果菜批發市場自民國 64 年由鹽埕區遷移至三民區民族路營業迄今，隨著時代變遷及該區都市發展，儼然成為本市交易量最大的果菜批發市場，惟其市場建物及設備皆已使用超過 40 餘年，時常有漏水、壁癌、地磚破損、線路老舊、通風不佳、水管堵塞等問題發生，且拍賣場、冷藏庫及停車空間隨著交易量變大，早已不敷使用。

今欲藉由市場重建，重新規劃批發市場建物空間、設備及動線，提供營運業者及民眾乾淨衛生、現代化的經營環境，以提升市中心周邊景觀形象及食品安全，並促進本市農業經濟發展。

高雄果菜批發市場宜朝原地重建方向規劃，惟原地拆除重建，將受限於市場周邊計畫道路，其經評估所需建築面積無法維持批發市場對水平活動運作有極高需求之特性，且無法滿足高雄果菜批發市場未來新型態之重建構想。故本案為配合高雄果菜批發市場重建，為本市重大設施建設，市府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，辦理本次都市計畫個案變更，擬取消穿越市場之都市計畫道路用地，惟保留既有基地內東西向通路機能，以利未來批發市場重建時建蔽率發揮最大效用。

貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。

參、計畫位置及範圍

本計畫範圍位於高雄市主要計畫區內，屬於三民區安吉里範疇，北側臨十全路及滯洪公園，西側臨民族一路，東側連接覺民路，南側則臨十全果菜市場。詳圖 1 所示。



圖 1 計畫範圍及其周邊現行都市計畫區位示意圖

資料來源：本計畫繪製

第二章 原都市計畫辦理情形

壹、現行都市計畫與辦理歷程

本計畫範圍依民國 44 年 05 月 19 日公告發布實施「實施本市都市計畫分區計畫」劃設為第六號公園用地，於民國 59 年 10 月 13 日「變更六號公園保留地一部份為市場用用地【減額使用】」變更公園用地為市場保留地，再於民國 61 年 01 月 17 日「原都市計畫分區使用檢討」將市場保留地變更為批發市場用地，進而將高雄果菜批發市場遷移至此處，直至民國 89 年 03 月 13 日「變更高雄市原都市計畫三民區部份市場用地為道路用地案」，因東西向道路連通需求，故劃設計畫道路，致使市場用地一分為二，直至今時今維持其計畫道路之劃定。有關本高雄果菜批發市場涉及之都市計畫的公告實施、日期文號及名稱說明如表 1 所示。

表 1 都市計畫歷程表

項次	案號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	00010	44.05.19	市府建土字第 14605 號	實施本市都市計畫分區計畫	劃定為第六號公園用地
2	00710	59.10.13	高市府建都字第 101912 號	變更六號公園保留地一部份為市場用地【減額使用】	變更公園用地為市場保留地
3	00830	61.01.17	高市府建都字第 148042 號	原都市計畫分區使用檢討	變更市場保留地為批發市場(市甲)用地
4	04000	89.03.13	高市府工都字第 6572 號	變更高雄市原都市計畫三民區部份市場用地為道路用地案	變更批發市場用地(市甲)為道路用地
5	09390	109.09.07	高市府都發規字第 10934228201 號	擴大及變更高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案	仍維持道路用地

資料來源：本計畫彙整

貳、現行都市計畫概述

本計畫範圍座落於「高雄市主要計畫」範圍內，現行都市計畫(主要計畫)為本府民國 109 年 9 月 7 日公告發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案」，該計畫自發布實

施後陸續辦理了 4 次主要計畫個案變更（詳表 2）。

表 2 擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案發布後歷次主要計畫變更案相關內容一覽表

編號	案號	案名	公告日期/公告字號
1	09450	變更高雄市主要計畫凹子底地區部分特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用地(建台水泥原廠區專案通盤檢討)案	109 年 12 月 11 日 高市府都發規字第 10936010803 號
2	09500	變更高雄市主要計畫(內惟埤文化園區)部分住宅區為機關用地(配合市立聯合醫院擴建計畫)案	110 年 06 月 02 日 高市府都發規字第 11032423001 號
3	09670	變更原高雄市主要計畫(左營區)部分機關用地(原士校營區及毗鄰土地)為體育場用地案	111 年 01 月 04 日 高市府都發規字第 11036185403 號
4	09750	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	111 年 04 月 29 日 高市府都發企字第 11131955801 號

資料來源：本計畫彙整

（一）計畫範圍與面積：

本計畫區以原高雄市轄區實施主要計畫地區為主體，本案屬原高雄市主要計畫範圍，總面積約 15,145.32 公頃，依現行第三次通盤檢討(第四階段)計畫內容說明如下。

（二）計畫目標年：民國 115 年。

（三）計畫人口：180 萬人。

（四）土地使用分區：

包括住宅區、商業區(特定商業專用區)、工業區、產業專用區、行政區、文教區、漁業區、特定經貿核心專用區、特定倉儲轉運專用區、特定文化休閒專用區、特定專用區、特定觀光發展專用區、倉儲區、電信專用區、車站專用區、社會福利專用區、產業服務專用區、貨物轉運專用區、觀光旅館區、其他專用區、農業區、保護區、保存區、宗教專用區、葬儀業區與河川區等各種使用分區。

（五）公共設施用地：

共劃設有公園用地(自然公園用地)、綠地用地、廣場用地/廣(停)用地、體育場用地、市場用地(批發)、學校用地、機關用地、醫療用地、港

埠用地、鐵路用地/鐵路景觀用地、道路用地/園道用地、交通用地、河道用地、海濱育場用地、動物園用地、殯儀館用地、社教用地、變電所用地、世貿用地、汙水處理廠用地、貨櫃停車場用地、墓地用地、機場用地、水庫用地與其他各種公共設施用地。

表 3 現行計畫面積一覽表

項目		原計畫面積(公頃) (939 案)	增減 1 (945 案)	增減 2 (950 案)	增減 3 (967 案)	增減 4 (975 案)	歷次變更 後計畫面積(公頃)	佔計畫 總面積 比例
土地 使用 分區	住宅區	4,417.08	-4.7593	-0.82			4,411.50	29.13%
	商業區(特定商業 專用區)	1,369.21	-3.1385				1,366.07	9.02%
	工業區	857.27	10.5460			-29.83	837.99	5.53%
	產業專用區	0.00				29.83	29.83	0.20%
	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	1.06%
	特定倉儲轉運專用 區	297.64					297.64	1.97%
	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%
	農業區	290.15					290.15	1.92%
	保護區	304.69					304.69	2.01%
	保存區	12.23					12.23	0.08%
宗教專用區	2.69					2.69	0.02%	
葬儀業區	1.11					1.11	0.01%	
河川區	0.12					0.12	0.00%	
小計	7,906.22	2.6482	-0.82	0.00	0.00	7,908.05	52.21%	

項目	原計畫面積(公頃) (939 案)	增減 1 (945 案)	增減 2 (950 案)	增減 3 (967 案)	增減 4 (975 案)	歷次變更 後計畫面 積(公頃)	佔計畫 總面積 比例
公共設施 用地	公園用地(自然公園用地)	1,703.05				1,703.05	11.24%
	綠地用地	256.08	-3.0880			252.99	1.67%
	廣場用地/廣(停)用地	5.57				5.57	0.04%
	體育場用地	98.24			17.01	115.25	0.76%
	市場用地(批發)	13.14				13.14	0.09%
	學校用地	844.43				844.43	5.58%
	機關用地	1,378.11		0.82	-17.01	1,361.92	8.99%
	醫療用地	31.42				31.42	0.21%
	港埠用地	850.19				850.19	5.61%
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	0.4398			39.93	0.26%
	道路用地/園道用地	1,317.39				1,317.39	8.70%
	交通用地	40.35				40.35	0.27%
	河道用地	169.48				169.48	1.12%
	海濱育場用地	0.61				0.61	0.00%
	動物園用地	50.37				50.37	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%
	污水處理廠用地	14.99				14.99	0.10%
	貨櫃停車場用地	35.65				35.65	0.24%
	墓地用地	15.85				15.85	0.10%
	機場用地	268.30				268.30	1.77%
水庫用地	66.30				66.30	0.44%	
其他主要計畫公共設施用地	5.90				5.90	0.04%	
主要計畫公共設施用地合計	7,239.10	-2.6482	0.82	0.00	0.00	7,237.27	47.79%
總計	15,145.32	0.00	0.00	0.00	0.00	15,145.32	100.00%

註 1：整理自擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案發布後歷次個案變更都市計畫書，彙整至 111 年 4 月止。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案計畫書，高雄市政府，109 年 7 月。

(六) 道路系統：

本計畫區以依據道路服務功能將將高雄市道路系統分為「快速道路」、「主要道路」、「次要道路」及「服務道路」等四個層級。又在此四個道路層級架構之下，可再依其服務屬性及管制、設計特性，將高雄市之都市計畫道路細分為七類：「1.快速道路」、「2.聯外道路」、「3.主要道路」、「4.園林道路」、「5.次要道路」、「6.集道路」、「7.巷道」。其中「聯外道路」屬於「快速道路」或「主要道路」層級，「園林道路」屬於「主要道路」或「次要道路」層級，而「集道路」及「巷道」則均屬於「服務道路」層級。本次變更範圍則為編號 2-47-1 之未開闢路段，計畫路寬 25 公尺之主要道路。

第三章 發展現況分析

壹、土地使用現況

本計畫範圍內現況少部分涉及十全路道路，大部分涉及十全果菜市场停車場及主要量體，南側為果菜市场主要量體，東側連接覺民路道路使用，北側為滯洪公園、停車場及十全路道路使用，西側則為民族一路道路使用，詳圖 2 所示。



圖 2 計畫範圍及其周邊土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製

貳、土地權屬分析

本計畫變更範圍包含高雄市三民區建民段 599-1、600-1、601-1、603-2、725-2、728-2、729-1、730-1、731-2 地號等 9 筆土地，總面積 8,082.31 m²，市有土地 7,788.31m²，占 96%，國有土地 294 m²，占 4%，皆屬於現行都市計畫道路用地，國有土地現已撥用予高雄市政府工務局，詳表 4、圖 3 所示。

表 4 土地使用分區與面積表

編號	使用分區	行政區	段號	地號	面積(m ²)	土地所有權人／ 管理者名稱	比例
1	道路用地	三民區	0524 建民段	599-1	288.00	高雄市／ 高雄市政府農業局	市有地 96%
2				600-1	72.00	高雄市／ 高雄市政府農業局	
3				601-1	384.00	高雄市／ 高雄市政府農業局	
4				725-2	2,769.31	高雄市／ 高雄市政府農業局	
5				728-2	253.00	高雄市／ 高雄市政府農業局	
6				729-1	1.00	高雄市／ 高雄市政府農業局	
7				731-2	4,021.00	高雄市／ 高雄市政府農業局	
8				730-1	22.00	中華民國／ 高雄市政府工務局	國有地 4%
9				603-2	272.00	中華民國／ 高雄市政府工務局	
合計				8,082.31			

資料來源：本計畫彙整

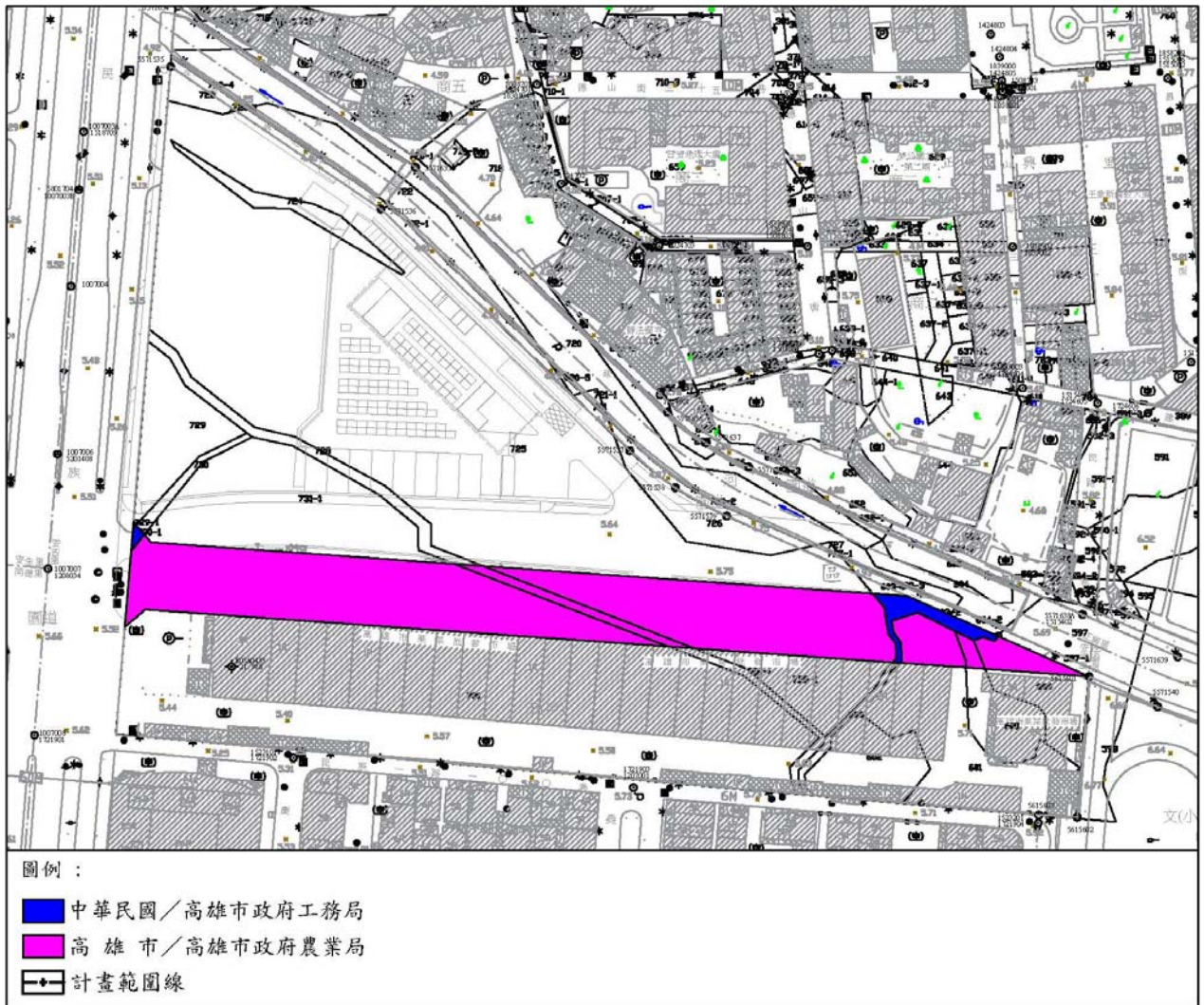


圖 3 計畫範圍土地權屬示意圖

資料來源：本計畫繪製

參、交通環境分析

(一) 道路系統概況

本基地周邊重要道路系統包括南北向聯外道路的民族一路、東西向連絡中山高交流道的九如一路等，以及東西向之服務道路，包括基地內通路（十全路）、民族路 100 巷等。有關其道路幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，如表 5 所示。

1、民族一路

民族一路為南北向之聯外道路，道路寬度為 60 公尺，採實體分隔路型，雙向共配置 8 車道，路側設有路邊停車格。

2、九如一路

九如一路為東西向之道路，主要為聯絡中山高交流道或往屏東方向之聯外道路，道路寬度為 30 公尺，採實體分隔路型，雙向共配置 4 車道，路側設有路邊停車格。

3、基地內通路（十全路）

十全路為東西向之道路，實為基地內東西向以平順銜接十全路貫穿果菜市場之通路，道路寬度為約 20 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 4 車道，路側畫設紅線禁止路邊停車。

4、民族一路 100 巷

民族路 100 巷為東西向之道路，為毗鄰高雄果菜批發市場南側之巷道，道路寬度為 6 公尺，主要為都市內社區人車出入至次要道路之聯絡道路，路側畫設紅線禁止路邊停車。

5、永年街

永年街為南北向之道路，為民族路 100 巷路底連接南北向至九如一路之道路，道路寬度為 10 公尺，主要為街廓內社區人車出入之服務道路，路口畫設紅線禁止路邊停車。

6、平等路

平等路為南北向之道路，為毗鄰科學工藝博物館之次要道路，道路寬度為 20 公尺，採中央標線分隔路型，雙向共配置 2 車道，路側設有路邊停車格。

表 5 計畫範圍鄰近道路特性綜理表

路段名稱	寬度	分隔型態	車道數	停車管制狀況
民族一路	60M	實體分隔	雙向 8 車道	設有停車格
九如一路	30M	實體分隔	雙向 4 車道	設有停車格
基地內通路 (十全路)	20M	標線分隔	雙向 4 車道	禁止停車
民族一路 100 巷	6M	無	單向 1 車道	禁止停車
永年街	10M	無	雙向 1 車道	—
平等路	20M	標線分隔	雙向 2 車道	設有停車格



圖 4 計畫範圍鄰近道路標示圖

資料來源：本計畫繪製

(二) 交通動線概況

高雄果菜批發市場之車流運輸時間，依照活動樣態可分為共同運銷進貨、一般蔬果進貨、拍賣場時段，通常可避開日常尖峰車流時段。其車輛主要以九如一路轉民族一路為主要進出動線，並以民族一路為主要出入口。

1、共同運銷進貨時段（20：00 - 02：00）

因共同運銷係為接收從中北部運輸下來之貨物，因此蔬果進貨時間較不一定，基本上大約會在晚上 8 點開始陸續有車輛進入，直到凌晨 2 點理貨人員開始理貨即停止進貨。



圖 5 共同運銷進貨時段車流狀況示意圖

資料來源：本計畫繪製

2、一般蔬果進貨時段（10：00 - 16：00／21：00 - 00：00）

一般蔬果進貨時間有兩個時段，第一為早上 10 點至傍晚 4 點，第二為晚上 9 點至凌晨時段，此時段因有南貨(屏東)，及北貨(苗栗、南投)，故貨物進貨時間範圍區間較長，但均可避開尖峰時刻。

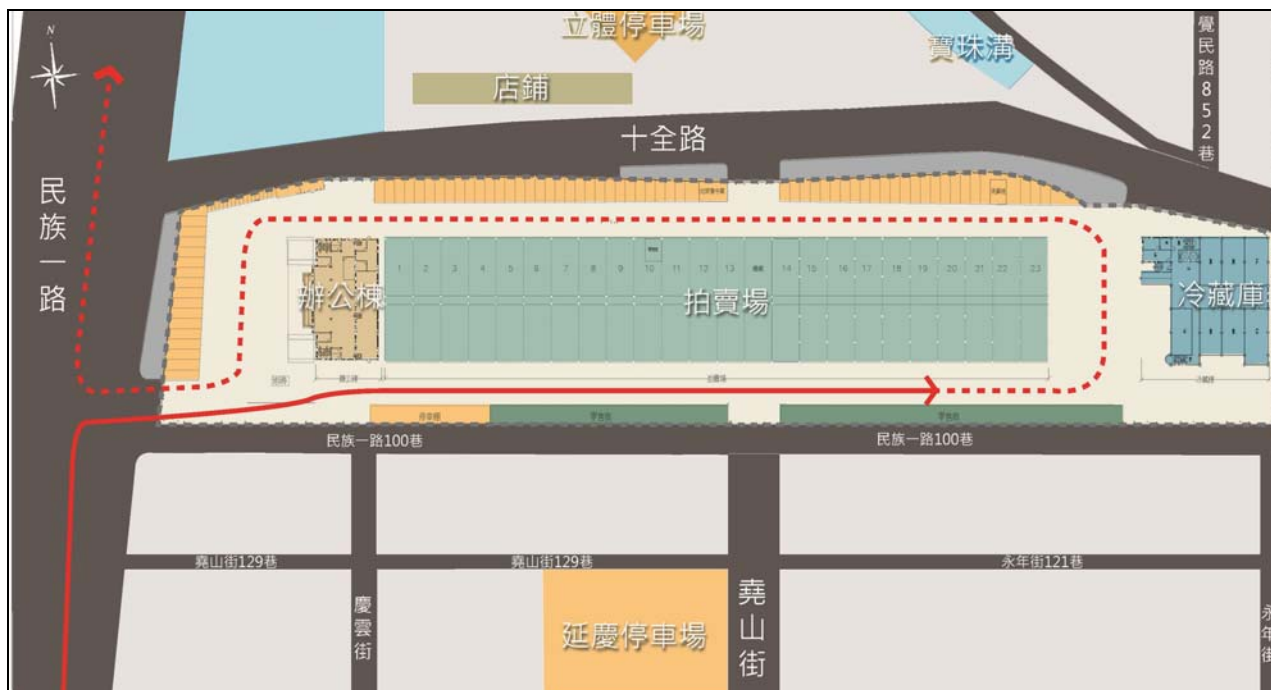


圖 6 一般蔬果進貨時段車流狀況示意圖

資料來源：本計畫繪製

3、拍賣時段（00：00 - 06：00）

車流第三時段，在拍賣開始之前，承銷商預先將車停放在十全立體停車場再步行進入拍賣場，待拍賣結束之後再從拍賣場離開，結束拍賣之後承銷商會步行至十全立體停車場，亦會從其他的出入口進出，凌晨3點至6點此時段的車流是最為頻繁之時間。



圖 7 拍賣時段車流狀況示意圖

資料來源：本計畫繪製

（三）道路使用車流狀況

由於高雄果菜批發市場為區域型之公共設施用地，為掌握基地鄰近道路之車流特性及交通量狀況，以檢討基地周邊聯外道路之路段交通量為主。

1、南北向

依 111 年 3 月路口流量監測資料顯示，其南北向之路段平均之服務水準，平日往北、往南之速率分別為 56.05、58.24，假日往北、往南之速率分別為 56.82、59.58，依據 2011 年臺灣公路容量手冊之速限 60 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準，為 A 級；除平日往南之昏峰外，無論是平日或假日，其晨峰、昏峰、離峰之速率均有 50 公里/小時以上，可見現況道路系統已可滿足服務水準。

表 6 民族一路現況各時段服務水準調查分析表

平日平均					假日平均				
V001441_0000 車道_民族一路					V001441_0000 車道_民族一路				
往北		往南			往北		往南		
時間	流量	速度	流量	速度	時間	流量	速度	流量	速度
01:00	134	59.43	132	64.74	01:00	201	59.40	188	63.94
02:00	101	60.76	85	66.88	02:00	144	61.18	121	66.20
03:00	70	59.68	82	64.65	03:00	113	60.07	108	65.79
04:00	70	58.96	64	65.54	04:00	105	60.93	92	65.22
05:00	69	58.21	69	63.27	05:00	108	60.46	95	65.19
06:00	128	56.12	107	61.86	06:00	152	57.41	118	63.61
07:00	384	57.90	315	60.79	07:00	243	57.16	208	61.88
08:00	918	56.57	1000	54.72	08:00	396	58.13	424	59.26
09:00	901	55.38	976	53.77	09:00	573	55.99	640	58.87
10:00	832	54.60	895	53.95	10:00	745	55.83	721	57.51
11:00	879	54.19	897	54.95	11:00	831	55.35	807	57.93
12:00	879	54.54	868	57.44	12:00	863	57.01	928	54.94
13:00	783	55.47	773	58.00	13:00	846	56.91	794	58.16
14:00	851	55.18	815	57.83	14:00	834	55.84	868	58.96
15:00	763	54.73	745	55.66	15:00	909	55.18	869	56.92
16:00	930	54.29	939	53.61	16:00	959	54.58	830	56.36
17:00	1066	52.98	998	53.92	17:00	940	54.09	912	55.98
18:00	1054	53.82	1119	48.18	18:00	960	54.74	1045	51.89
19:00	1042	52.40	1035	49.97	19:00	832	54.17	913	54.04
20:00	768	53.80	809	56.07	20:00	719	54.05	698	57.12
21:00	680	54.51	651	57.91	21:00	768	54.03	648	57.24
22:00	681	55.21	509	59.35	22:00	704	54.77	575	59.11
23:00	406	57.16	347	62.00	23:00	437	57.18	363	61.38
00:00	218	59.26	203	62.77	00:00	259	59.12	218	62.46
晨峰	910	55.98	988	54.25	晨峰	485	57.06	532	59.07
昏峰	1048	53.11	1077	49.08	昏峰	896	54.45	979	52.96
離峰	873	54.50	866	55.67	離峰	866	55.60	841	57.09
全日	14609	56.05	14431	58.24	全日	13637	56.82	13177	59.58

資料來源：高雄市政府交通局

2、東西向

依 111 年 3 月路口流量監測資料顯示，其南北向之路段平均之服務水準，平日往東、往西之速率分別為 38.98、43.01，假日往東、往西之速率分別為 38.95、43.09，依據 2011 年臺灣公路容量手冊之速限 50 公

里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準，為 A 級；除平日往東之離峰以及假日往東之離峰為 B 級外，無論是平日或假日，其晨峰、昏峰、離峰之速率均有 35 公里/小時以上，可見現況道路服務系統均在水準內。

表 7 九如一路現況各時段服務水準調查分析表

平日平均					假日平均				
V008421_0000 車道_九如一路					V008421_0000 車道_九如一路				
往東		往西			往東		往西		
時間	流量	速度	流量	速度	時間	流量	速度	流量	速度
01:00	282	46.9398	288	48.461	01:00	403	45.2065	433	41.803
02:00	206	47.382	191	48.073	02:00	300	47.4425	293	48.7305
03:00	146	47.8016	142	48.8	03:00	245	47.272	244	48.217
04:00	146	47.182	130	48.9336	04:00	217	47.3345	199	48.6845
05:00	164	47.382	141	49.7116	05:00	250	46.552	193	48.003
06:00	271	45.1086	205	49.1072	06:00	322	44.912	265	48.7435
07:00	706	38.8788	435	50.3742	07:00	523	42.675	379	50.523
08:00	1194	35.1044	1030	47.9456	08:00	741	37.894	663	48.0325
09:00	1129	34.4104	1206	44.0412	09:00	951	34.0875	865	43.0945
10:00	1129	32.4358	1040	40.2242	10:00	1035	31.1415	978	44.944
11:00	1120	33.8144	1083	39.974	11:00	1024	30.0335	1019	42
12:00	1099	34.801	1091	39.3152	12:00	1121	35.875	1110	39.9075
13:00	1000	35.3388	1020	38.5358	13:00	1093	35.751	1123	40.978
14:00	1081	35.0632	1032	38.0486	14:00	1081	36.4135	1104	39.5765
15:00	967	34.004	898	36.2666	15:00	1168	34.9665	1141	37.8935
16:00	1154	32.6396	1125	36.854	16:00	1183	35.3675	1150	38.4095
17:00	1239	33.0376	1241	36.745	17:00	1185	33.975	1178	37.9185
18:00	1271	33.5852	1394	37.2984	18:00	1180	34.8085	1249	36.5105
19:00	1135	37.6444	1345	35.0546	19:00	1065	37.087	1195	36.955
20:00	901	38.6356	1121	40.5668	20:00	870	37.0965	1073	41.006
21:00	794	38.2436	836	41.0312	21:00	936	37.1275	1024	40.9765
22:00	846	38.0522	793	42.923	22:00	987	37.5335	1052	40.9665
23:00	600	42.4328	619	45.5218	23:00	681	40.3995	721	44.4695
00:00	402	45.5688	436	48.3832	00:00	464	43.958	532	45.7215
晨峰	1162	34.76	1118	45.99	晨峰	846	35.99	764	45.56
昏峰	1203	35.61	1370	36.18	昏峰	1122	35.95	1222	36.73
離峰	1099	33.89	1066	38.25	離峰	1111	34.19	1100	40.20
全日	18983	38.98	18841	43.01	全日	19018	38.95	19177	43.09

資料來源：高雄市政府交通局

第四章 計畫目標與開發構想

壹、果菜批發市場營運基礎需求分析

因應批發市場未來營運需求，建構良好都市環境及提升農業經濟發展為目標。未來在硬體方面將導入「恆溫物流」與「冷鏈」，加上軟體建構，結合「地產地消、在地經濟」「產銷黃金鏈」等新型態的營運模式，共同結合成一座現代化綜合型的批發市場。

未來重建將規劃納入冷鏈系統，而需擴大集採後處理、洗選、截切、加工、包裝、冷鏈倉儲、冷鏈物流之備援空間，經評估重建建築面積需約 21,361m²，詳如表 8，在法定建蔽率 50%管制下反推基地面計之少需要 42,722 m²。

表 8 果菜批發市場重建建築需求計畫表

需求空間名稱	需求面積	備註
青果批發區	4,860.00 m ²	設置於一樓
蔬菜批發區	4,860.00 m ²	設置於一樓
拍賣交易場	194.40 m ²	設置於一樓
車道（含平面及立體車道） 如：卸貨車道、環場車道、貨車停車位、立體進出斜坡車道等貨車、汽車、機車等進出動線等必需之空間。	7528.30 m ²	設置於一樓及以上樓層
服務設施 如：大廳、門廳、梯廳、走道、電扶梯、樓梯、電梯、貨梯、廁所、垃圾場、台電受電室、機械室、設備室等必要之空間。	3918.30 m ²	設置於一樓及以上樓層
合計	21,361.00 m ²	

貳、果菜批發市場重建需求方案評估分析

本計畫高雄果菜批發市場重建基地規劃評估共三種方案：1.計畫道路以南側之基地進行重建，基地面積約 17,781.00m²，因遠小於重建計畫之建築面積需求推計，遂不可行；2.既有基地內通路以南之基地進行重建，基地面積約 25,840.33 m²，未來重建建築雖得以座落其內，但導致建蔽率高達約 82.67%，超出法定建蔽 50%之管制規定，未能符合土地使用管制規定；3.計畫道路廢止後之南北合併基地，基地面積約 49,178.00m²，依重建計畫之規劃需求推計，其建蔽率為 43.44%，尚可在符合法規管理的條件下進行重建，相關各式基地條件檢討彙整如下表

9。

綜上可知，以方案3廢止計畫道路後重建，可符合未來高雄果菜批發市場重建建築需求，且可在合乎法令規範下的推動，爰本計畫擬廢除計畫道路，促使市場重建後機達最大效益。

表9 果菜批發市場重建之各式基地使用檢討彙整表

項次	建築面積		規劃需求
	基地面積 m ²		21,361.00 m ²
1.計畫道路以南側之基地	17,781.00 m ²		建築率檢討 基地面積未能滿足需求 82.67% 43.44%
2.既有基地內通路以南之基地	25,840.33 m ²		
3.計畫道路廢止後之南北合併基地	49,178.00 m ²		

資料來源：本計畫編製

參、依重建評估合併基地檢討建蔽率

重建後之果菜批發市場估計建築面積約計須 21,361m²，計畫道路廢止後，南北核定之重建基地即應整併原北側基地之既有建築共同檢討計算，故依據農業局及營運方所提出之空間使用需求而規劃，加計北側基地原既有建築(包括立體停車場、店鋪)之面積 3,151 m²，合計共約 24,512 m²，故建蔽率共約使用 49.84%，尚得滿足既有法定建蔽率之規定，其建築計畫檢討可如下表 10 所示。

表 10 計畫道路廢止後基地之建築計畫檢討表

項次	批發市場重建之規劃方案		面積	
1	北側既有建築面積		3,151 m ²	
2	果菜批發市場重建建築面積		21,361 m ²	
3	建築面積合併檢討總計		24,512 m ²	
4	建蔽率檢討		24,512 / 49,178 = 49.84% ≤ 50%	
檢討基準：				
批發市場用地			建蔽率=50%	
基地面積(都計變更後)	49,178 m ²	可建最大建築面積	24,589 m ²	

資料來源：本計畫編製



肆、廢除計畫道路影響分析

從都市計畫之主要計畫道路路網系統來看，如下圖 8，現行計畫道路係以九如路為民族一路與平等路、大順路連串之東西向骨幹。本計畫範圍內開闢之基地內通路，可與園道與河道加蓋之覺民路相連，至與西側之十全路連結。

檢視本案過往涉及之主要計畫變更歷程與內容，該東西向計畫道路原劃設為市場用地，後係為配合國立科學工藝博物館之設立，預計緩解九如路之交通承載議題而變更，現今該東西向通道已開闢使用。

本計畫範圍廢除計畫道路後仍保留現有基地內通路供公眾通行使用，離峰時可維持基地周邊之常態交通通行，以維持東西向及批發市場周邊聯外使用，同時滿足批發市場重建運作需求之彈性。

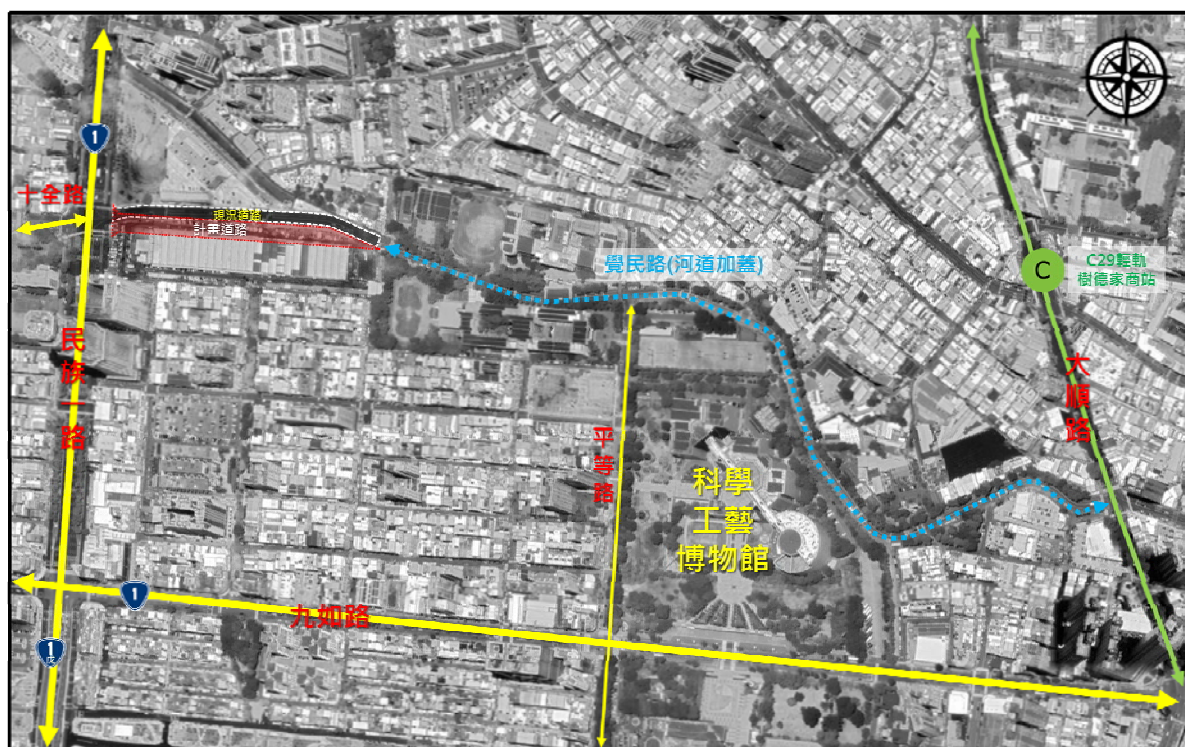


圖 8 周邊區域路網系統說明示意圖

資料來源：本計畫繪製

伍、交通改善措施

經第三章發展現況分析之交通環境一節分析後，可知現況道路雖為斜交，但透由交通號誌管制，十全路銜接覺民路之交通尚為順暢，道路服務系統均在服務水準內。然為同時調適重建後批發市場基地內部與外

部可能衍生之道路負載、路型、動線等交通問題，相關交通改善短中長期方案上可分述如下。

(一) 短期：依運銷性質分流以降低道路負載量

高雄果菜批發市場主要運銷時段與日常尖峰時刻迥異，依時間段分流批發貨車(夜間)、物流貨車(夜間)、汽機車(日間)等，透由車流監測統計數值分析，其 22:00 後至翌日 08:00 前之車流速度更是優於離峰速率，重建後在時段分流的管理下，仍可達交通暢流。

(二) 中長期：重建後獨立冷鏈物流出入口減少動線干擾

除了錯開運銷尖峰車流使用時段，減少基地內通路供公眾通行使用之交互干擾與交通負荷。中長期以配合高雄市果菜批發市場重建退縮建築牆面線，以提高斜交路口行車上的安全視距。

並整併冷鏈物流貨車及批發貨車之出入口於民族一路側為主，除獨立管制運作需求外，亦與批發場運作分流，減少動線交織，以提高整體物流效率及降低車流干擾。

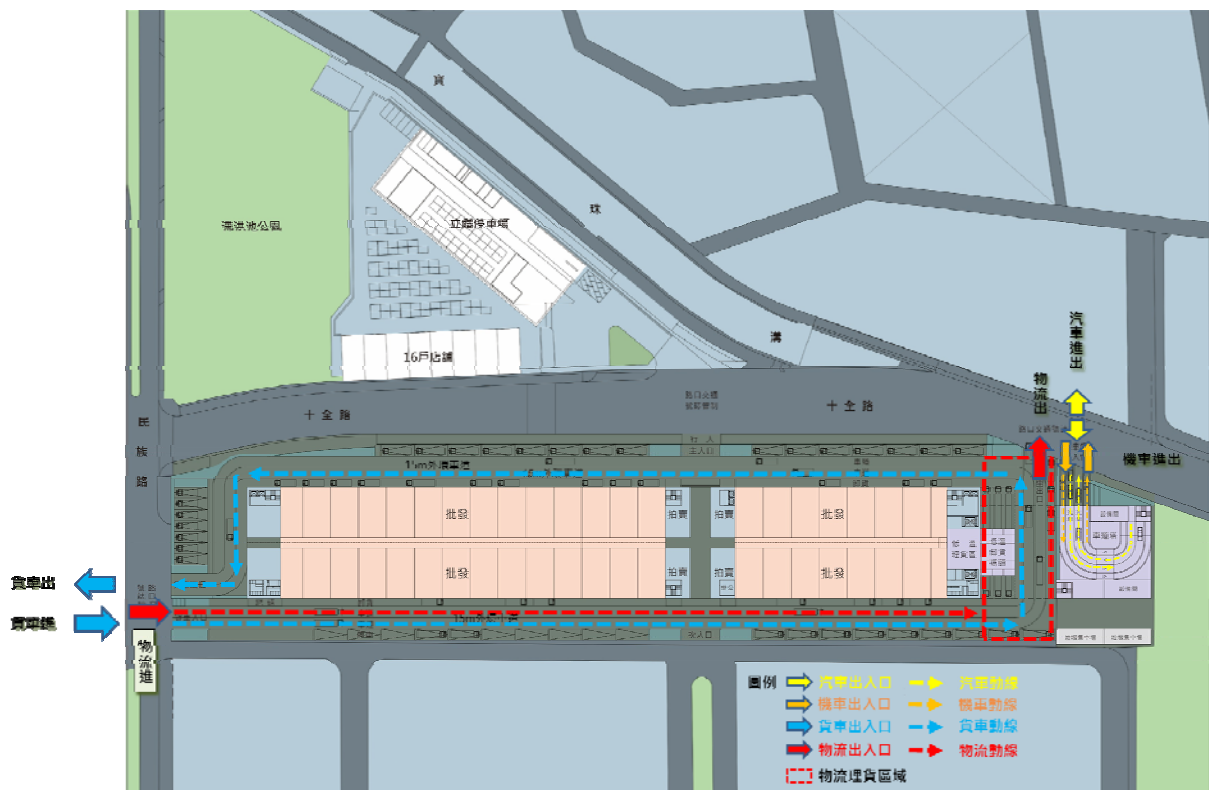


圖 9 重建後車流動線計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製

陸、都市防災規劃

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。因此，未來高雄果菜批發市場重建後在都市防災上的規劃，將透由設置雨水貯留設施、建物架高來提高滯洪防災空間整備規劃，並為便於災害發生時救援工作之進行，以調度供給各地區型避難圈所需之糧食生活必需品儲存為主要任務，成為防災避難圈救災資源之(應變)中心。

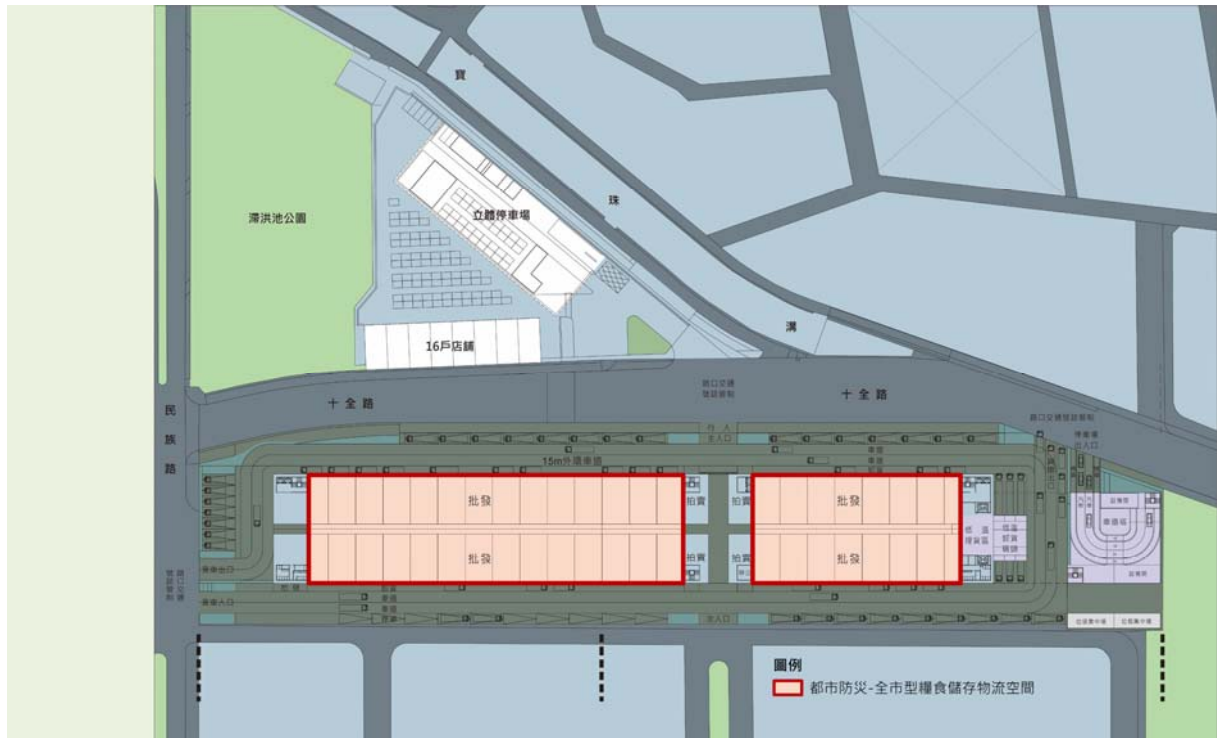


圖 10 高雄市果菜批發市場都市防災空間區劃示意圖

資料來源：本計畫繪製

第五章 變更內容

本案係為解決高雄市果菜批發市場重建日漸增加之空間需求，變更後合併檢討建築面積，並保留既有基地內通路維持公共通行使用，以滿足批發市場水平服務機能及及串聯周邊東西向交通系統。變更內容詳表 11 及圖 11 所示。

表 11 變更內容說明表

位置	變更內容			變更理由
	變更前	變更後	面積(公頃)	
高雄市民族果菜市場北側 25M 計畫道路	道路用地	批發市場用地	0.81	1. 為配合高雄果菜批發市場老舊建物原地重建，考量批發市場宜採水平空間運作，現受限於計畫道路分割南、北基地，無法滿足未來重建需求，爰取消穿越市場之計畫道路。 2. 變更後仍須維持基地內現有通路供公共通行使用。

註:實際面積仍以未來分割測量後面積為準。

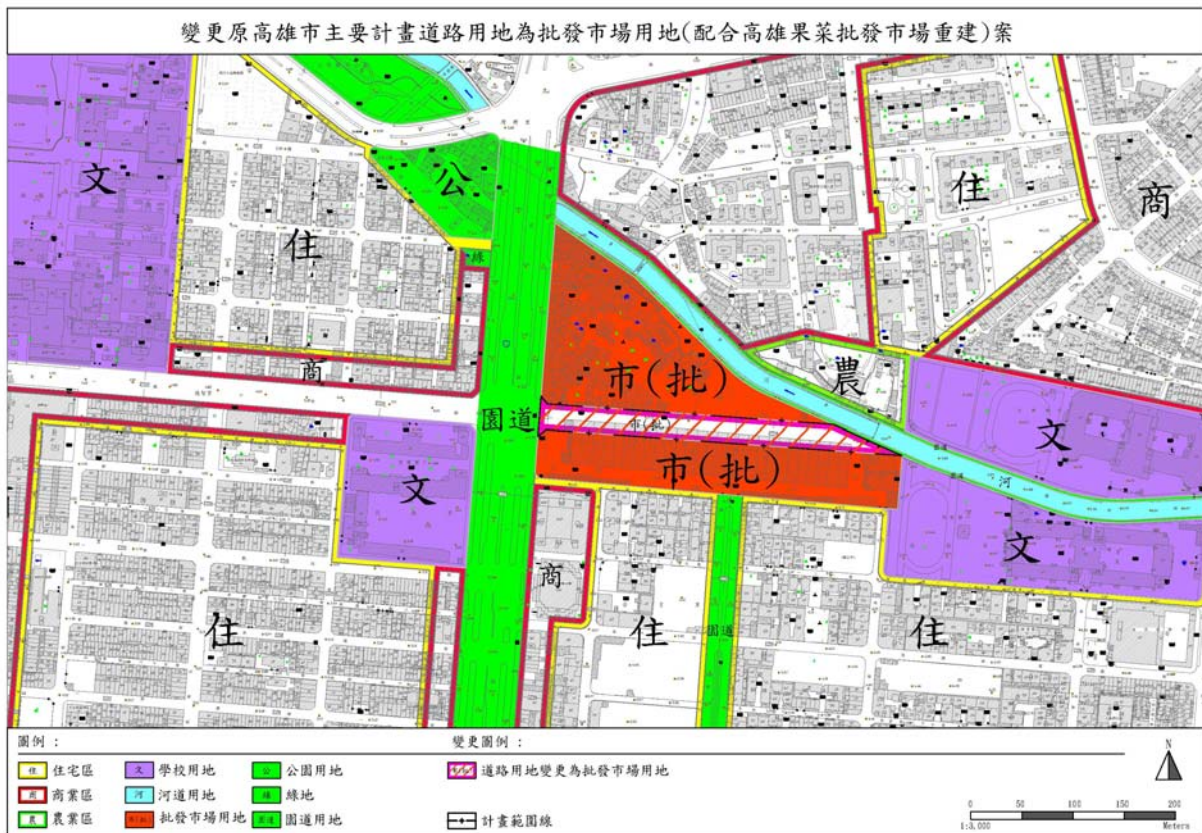


圖 11 變更內容示意圖

資料來源：本計畫繪製

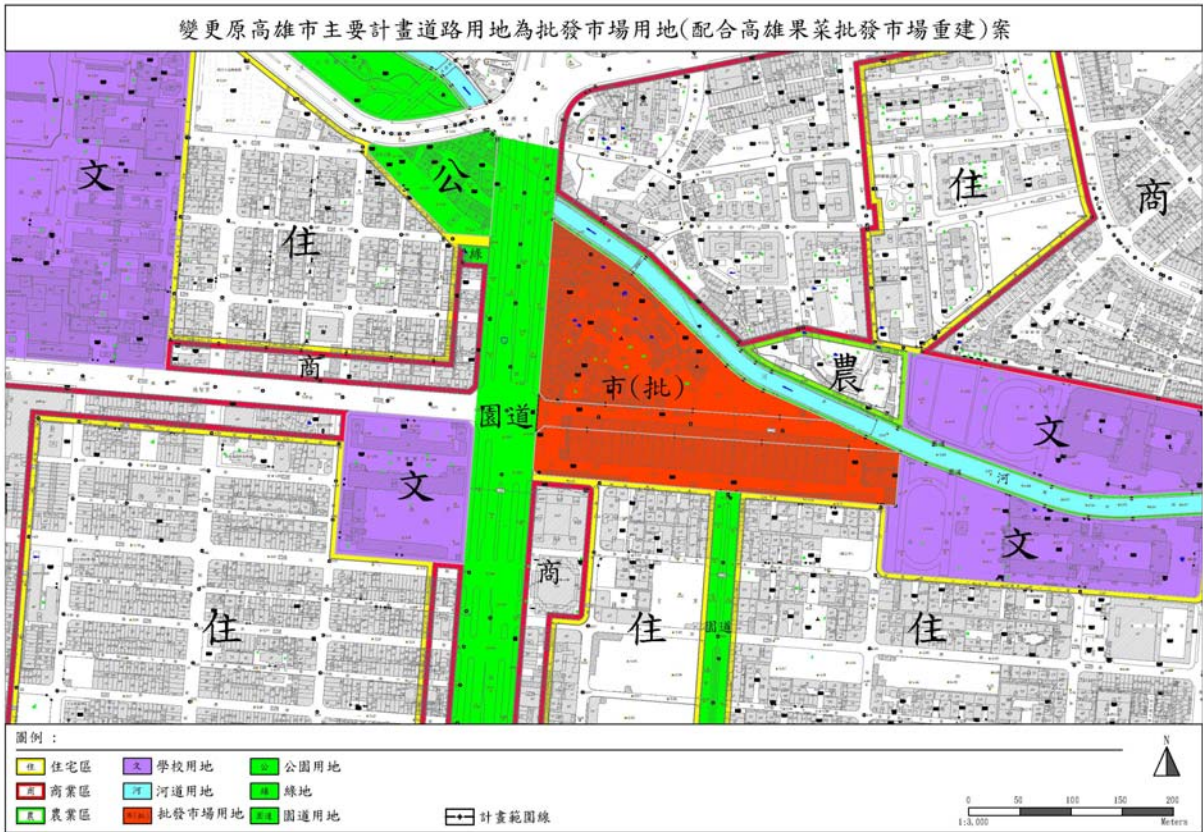


圖 12 變更後都市計畫示意圖

資料來源：本計畫繪製

表 12 現行主要計畫變更前後土地使用面積對照表

項目		歷次變更後 計畫面積 (公頃)	原比例	調整面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	變更後比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	4,411.50	29.13%		4,411.50	29.13%
	商業區(特定商業專用區)	1,366.07	9.02%		1,366.07	9.02%
	工業區	837.99	5.53%		837.99	5.53%
	產業專用區	29.83	0.20%		29.83	0.20%
	行政區	1.00	0.01%		1.00	0.01%
	文教區	31.50	0.21%		31.50	0.21%
	漁業區	21.21	0.14%		21.21	0.14%
	特定經貿核心專用區	160.03	1.06%		160.03	1.06%
	特定倉儲轉運專用區	297.64	1.97%		297.64	1.97%
	特定文化休閒專用區	55.06	0.36%		55.06	0.36%
	特定專用區	11.55	0.08%		11.55	0.08%
	特定觀光發展專用區	3.24	0.02%		3.24	0.02%
	倉儲區	2.11	0.01%		2.11	0.01%
	電信專用區	6.76	0.04%		6.76	0.04%
	車站專用區	19.58	0.13%		19.58	0.13%
	社會福利專用區	10.20	0.07%		10.20	0.07%
	產業服務專用區	9.16	0.06%		9.16	0.06%
	貨物轉運專用區	3.24	0.02%		3.24	0.02%
	觀光旅館區	15.04	0.10%		15.04	0.10%
	其他專用區	4.35	0.03%		4.35	0.03%
	農業區	290.15	1.92%		290.15	1.92%
保護區	304.69	2.01%		304.69	2.01%	
保存區	12.23	0.08%		12.23	0.08%	
宗教專用區	2.69	0.02%		2.69	0.02%	
葬儀業區	1.11	0.01%		1.11	0.01%	
河川區	0.12	0.00%		0.12	0.00%	
小計	7,908.05	52.21%	0.00	7,908.05	52.21%	
公共 設施 用地	公園用地(自然公園用地)	1,703.05	11.24%		1,703.05	11.24%
	綠地用地	252.99	1.67%		252.99	1.67%
	廣場用地/廣(停)用地	5.57	0.04%		5.57	0.04%
	體育場用地	115.25	0.76%		115.25	0.76%
	市場用地(批發)	13.14	0.09%	+0.81	13.95	0.09%
	學校用地	844.43	5.58%		844.43	5.58%
	機關用地	1,361.92	8.99%		1,361.92	8.99%
	醫療用地	31.42	0.21%		31.42	0.21%
	港埠用地	850.19	5.61%		850.19	5.61%

項目	歷次變更後 計畫面積 (公頃)	原比例	調整面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	變更後比例 (%)
鐵路用地/鐵路景觀用地	39.93	0.26%		39.93	0.26%
道路用地/園道用地	1,317.39	8.70%	-0.81	1,316.58	8.69%
交通用地	40.35	0.27%		40.35	0.27%
河道用地	169.48	1.12%		169.48	1.12%
海濱育場用地	0.61	0.00%		0.61	0.00%
動物園用地	50.37	0.33%		50.37	0.33%
殯儀館用地	17.59	0.12%		17.59	0.12%
社教用地	2.90	0.02%		2.90	0.02%
變電所用地	9.20	0.06%		9.20	0.06%
世貿用地	4.50	0.03%		4.50	0.03%
污水處理廠用地	14.99	0.10%		14.99	0.10%
貨櫃停車場用地	35.65	0.24%		35.65	0.24%
墓地用地	15.85	0.10%		15.85	0.10%
機場用地	268.30	1.77%		268.30	1.77%
水庫用地	66.30	0.44%		66.30	0.44%
其他主要計畫公共設施用地	5.90	0.04%		5.90	0.04%
主要計畫公共設施用地合計	7,237.27	47.79%	0.00	7,237.27	47.79%
總計	15,145.32	100.00%	0.00	15,145.32	15,145.32

註 1：整理自擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案發布後歷次個案變更都市計畫書，彙整至 111 年 4 月止。

註 2：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

註 3：本計畫未變更部分，均應以原計畫為準。

資料來源：1.擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案計畫書，高雄市政府，109 年 7 月。2.本計畫整理。

第六章 實施進度與經費

高雄果菜批發市場重建計畫預計於 112 年起執行，而本案變更範圍內之土地均為公有地，國有財產署管理之部分預計配合整體執行期程，將於 112 年前完成公地撥用取得土地管理權。

國有地有償撥用價款，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，按土地撥用範圍之平均公告土地現值估算，預估總經費約 14,268 仟元整。而基地內通路已完成建設，變更後仍供公眾通行使用，故無相關開闢工程費需求。

表 13 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	權屬 面積 (公頃)	土地 取得方式				開闢經費(仟元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
			徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	公 地 撥 用	土 地 取 得 費	工 程 費	合 計			
市(批)	公有 (0.81)	市有 (高雄市政府農業局) (0.78)	—	—	—	—	—	—	—	高雄市政府	112 年	無
		國有 (高雄市政府工務局) (0.03)	—	—	—	√	14,268 仟元	—	14,268 仟元			高雄市政府年度預算編列

註 1：表內面積應依核定計畫圖實地分割測量登記面積為準。

註 2：表列經費得視主辦單位財務狀況酌予調整，並以實際完成為準。

註 3：各項用地所需之工程費用，由該主管機關另行編列預算。

註 4：國有地有償撥用以核准撥用日當期公告土地現值為準。

註 5：基地內通路已完成建設，變更後仍供公眾通行使用，故無相關開闢工程費需求。

註 6：相關辦理時程得視實際作業時程調整。

附件

附件一、核准辦理都市計畫個案變更函

附件二、高雄市政府交通局同意函

附件三、高雄市政府工務局同意函

附件四、高雄市都市計畫委員會 111 年 8 月 31 日第 105
次會議紀錄

附件五、內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026
次會議記錄

附件一、核准辦理都市計畫個案變更函

副本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

830201
高雄市鳳山區光復路2段132號

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號
承辦單位：農業局批發市場管理科
承辦人：蘇瑋竣
電話：07-7995678#6181
傳真：07-7467774
電子信箱：bbb09009@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府農業局

發文日期：中華民國111年2月8日

發文字號：高市府農批字第11130326200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：為本府農業局辦理高雄果菜批發市場重建案，經本府列為重大施政建設計畫，並准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府農業局110年8月23日第11032450200號核准府簽辦理。
- 二、請本府都市發展局依都市計畫法第27條第1項第4款規定，協助辦理本案都市計畫個案變更事宜。
- 三、檢附本案辦理都市計畫個案變更核准府簽影本乙份。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府農業局、磐古工程顧問有限公司(無附件)

市長 陳其遜

本案依分層負責規定授權機關首長判發

附件二、高雄市政府交通局同意函

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：運輸規劃科
承辦人：張庭懿
電話：07-2299825#208
電子信箱：may5566u@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府農業局

發文日期：中華民國111年5月6日
發文字號：高市交運規字第11137803700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

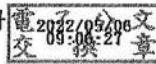
主旨：有關「高雄果菜批發市場重建計畫」案擬將「道路用地」為「批發市場用地」案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府農業局111年4月19日高市農批字第11131094000號函辦理。
- 二、考量其場內道路已提供十全路至覺民路東西向通行功能，且依貴局來函說明三表示該道路仍保留通行，與目前現況無異，爰本局無意見，惟市區道路之主管機關為本府工務局，建請貴局另洽該局表示意見。

正本：高雄市政府農業局

副本：高雄市政府工務局、本局運輸規劃科



農業局 1110506



11131327700

附件三、高雄市政府工務局同意函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府工務局 函

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：工程企劃處
承辦人：鍾孟勳
電話：(07)3368333#2250
傳真：(07)3315313
電子信箱：q12030@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府農業局

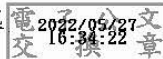
發文日期：中華民國111年5月27日
發文字號：高市工務工字第11135419400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為辦理「高雄果菜批發市場重建計畫」案，擬變更穿越批發市場之「道路用地」為「批發市場用地」一案，函詢本局意見復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局111年5月6日高市農批字第11131327700號函。
- 二、旨案穿越批發市場之都市計畫「道路用地」本局新建工程處已無開闢計畫，故貴局擬辦理變更為「批發市場用地」本局尚無意見，惟現況已開闢場內道路(十全路)，貴局應維持供公共通行，並請本府都市發展局於辦理旨案都市計畫變更案審查予以確認。

正本：高雄市政府農業局
副本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府工務局養護工程處、本局工程企劃處



農業局 1110530



11131563400

附件四、高雄市都市計畫委員會 111 年 8 月 31 日第 105 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 111 年 8 月 31 日第 105 次會議紀錄

- 一、時間：111年8月31日（星期三）下午3時
- 二、地點：高雄市政府第四會議室
- 三、主席：林主任委員欽榮
紀錄：陳惠美
- 四、委員出席情形：
- 郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、胡委員太山、賴委員碧瑩、陳委員啓仁、史委員茂樟、詹委員達穎、丁委員澈士、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(蔡耀吉代)、趙委員子元(請假)、鄭委員泰昇(請假)、鄭委員安廷(請假)、黃委員偉茹(請假)、盧委員圓華(請假)、張委員淑貞(請假)
- 五、列席單位及旁聽人員：
- (一)列席單位
- | | |
|---------------|---------------------|
| 國防部政治作戰局 | (未出席) |
| 國防部軍備局(南部工營處) | 郭瓊蓮 |
| 交通部鐵道局 | 蕭子茗 |
| 財政部國有財產署南區分署 | (未出席) |
| 高雄市政府交通局 | 劉力銘 |
| 高雄市政府運動發展局 | 王耀弘 |
| 高雄市政府捷運工程局 | 吳嘉昌、黃俊翰、
李桂榛、陳宇新 |
| 高雄市政府農業局 | 梁銘憲、莊凱勳、
蘇瑋竣 |
| 高雄市政府工務局(建管處) | 林煒程、吳薇儀 |
| 高雄市政府工務局新建工程處 | 陳明軒、傅俊榮、 |

高雄市政府工務局養護工程處
高雄市左營區屏山國民小學
高雄市政府都市發展局

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

(二) 高雄市議會：

市議員李雅芬服務處

秦鴻志

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、報告案件：

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

決 議：

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

七、審議案件：

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

決 議：

- (一)為因應半導體 S 廊帶發展及高煉廠轉型為楠梓產業園區等建設計畫，引入大量人口衍生之交通衝擊，辦理南北向主要道路翠華路之拓寬(由明潭路至左營大路間路段)具必要性及急迫性。
- (二)考量翠華路除明潭路至左營大路間之路段現為 30 公尺外，其餘均為 40 公尺寬之都市計畫道路，為提升該瓶頸路段道路容量與服務水準，因應地方產業發展及聯外交通需求，本案同意照公展草案通過，該路段由 30 公尺拓寬變更為 40 公尺，以符合未來北高雄發展需求。
- (三)都市計畫書修正部分
 1. 柒、實施進度與經費章節涉及國有地撥用，請載明應依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理。
 2. 簡報內道路現況及規劃斷面圖，請加註係為示意圖，並納入計畫書附件供參。
 3. 部分文字誤繕或缺漏授權都發局檢視。

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

決 議：

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

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

1. 開發強度：

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

2. 規劃配置：

- (1)為紓解開發壓力，並提供周邊民眾休憩空間，基地西南側規劃為公園用地，未來並得視需要依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，於地下設置出流管制相關滯洪設施及必要之公共停車場。
- (2)基地東側為整體視覺景觀及提供開放空間，劃設6公尺綠地用地。
- (3)基地南側10公尺綠地用地兼道路用地修正為園道用地。

附帶建議：

另就細部計畫修正涉及各單位應辦理之事項，請市府儘速召開相關會議分工處理。

【附錄一】專案小組建議意見：

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

- (一)請補充說明本案體育場用地是否仍有使用需求？並說明變更範圍係如何劃定？以加強用地變更之必要性、公益性及合理性論述。
- (二)請補充說明本案容積量體(840%)開發對周邊交通(含進出動線、停車空間、道路服務水準等)之影響，提出相關交

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

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

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

決 議：

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

刪除本案設置於筏式基礎內設置雨水貯集滯洪設施之規劃。

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

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

決 議：

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

八、散會：下午 5 時 10 分

附件五、內政部都市計畫委員會 112 年 1 月 17 日第 1026 次會議記錄

內政部都市計畫委員會第 1026 次會議紀錄

一、時間：中華民國 112 年 1 月 17 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：花兼主任委員敬群

吳委員堂安代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推吳委員堂安代理主席；核定案件第 9 案因與陳委員玉雯有利害關係，故依前開組織規程第 11 條規定自行迴避。）

紀錄彙整：王靜雯

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 1025 次會議紀錄。

決 定：確定。

七、報告案件

第 1 案：本會自 111 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。

第 2 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 111 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

審議案件一覽表

八、核定案件

第 1 案：南投縣政府函為「變更八卦山脈風景特定區計畫（部分非都市土地納入為道路用地、部分道路用地劃出都市計畫範圍）案」。

第 2 案：臺中市政府函為「變更臺中市大坑風景特定區計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 3 案：臺中市政府函為「變更臺中市大平霧地區（霧峰區）都市計畫主要計畫（第一次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 4 案：高雄市政府函為「變更美濃都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」再提會討論案。

- 第 5 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫（左營區）部分住宅區、機關用地、學校用地、體育場用地為道路用地（配合左營區翠華路（明潭路至世運大道）拓寬工程）案」。
- 第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫道路用地為批發市場用地（配合高雄果菜批發市場重建）案」。
- 第 7 案：嘉義市政府函為「變更嘉義市都市計畫（部分住宅區、學校用地為商業區）（配合民族國小西側國有學產地暨公私有土地更新計畫）案」再提會討論案。
- 第 8 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 9 案：新竹縣政府函為「變更竹東（頭重、二重、三重地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。
- 第 10 案：嘉義縣政府函為「變更中埔（和睦地區）都市計畫（農業區為機關用地）案」。
- 第 11 案：臺南市政府函為「變更新營都市計畫（第三次通盤檢討）（含計畫圖重製）報部編號第 16-2 案申請展延開發期程」再提會討論案

九、散會：下午 12 時 34 分

第 6 案：高雄市政府函為「變更原高雄市主要計畫道路用地為批發市場用地（配合高雄果菜批發市場重建）案」。

說明：

一、本案業經高雄市都委會 111 年 8 月 31 日第 105 次會議審決修正通過，並准高雄市政府 111 年 10 月 24 日高市府都發規字第 11134941300 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除下列各點外，其餘准照高雄市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案周邊道路目前交通問題，以及變更後批發市場基地內部與外部可能衍生之交通問題，請市府研擬短中長期交通改善措施，納入計畫書敘明。

二、未來批發市場重建後之都市防災規劃，請一併檢討，並於計畫書補充敘明。

三、建議事項：本案批發市場用地之周邊都市計畫(含鄰近農業區)，有待市府整體規劃，請於該地區辦理都市計畫通盤檢討時妥為因應處理。