

# 劃定澄清湖棒球場周邊更新地區暨訂定都市更新計畫案

高雄市政府

中華民國 111 年 8 月



## 摘 要

案 名：劃定澄清湖棒球場周邊更新地區暨訂定都市更新計畫案

辦理單位：高雄市政府

法令依據：都市更新條例第 6 條第 3 款、第 4 款

計畫範圍：高雄市鳥松區山水段 874、875、880、881（部分）、953（部分）、954（部分）、998（部分）、999（部分）、1000-1、1000-2（部分）、1000-3（部分）、1001、1001-2、1001-3、1012、1012-1、1012-2、1012-4、1012-5、1012-6、1015（部分）、1015-4、1015-5（部分）、1015-10（部分）、1015-11（部分）、1015-12、1015-15（部分）地號等，共計 27 筆土地，計畫面積：83,136.00m<sup>2</sup>（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）

# 目 錄

<b>壹、辦理緣起與目的</b>	
一、計畫緣起及目的.....	1-01
二、法令依據.....	1-01
<b>貳、更新地區範圍</b>	
一、劃定原則.....	2-01
二、更新地區劃設範圍界定.....	2-01
<b>參、發展現況</b>	
一、上位及相關計畫.....	3-01
二、都市計畫情形.....	3-04
三、土地及建築物使用現況.....	3-07
四、交通系統.....	3-11
五、公共設施.....	3-12
六、土地權屬概況及建築物權屬.....	3-14
七、居民意願.....	3-17
八、原有社會、經濟關係.....	3-18
九、人文特色及整體景觀.....	3-19
<b>肆、基本目標與策略</b>	
一、都市更新目標.....	4-01
二、都市更新策略.....	4-01
<b>伍、實質再發展概要</b>	
一、土地利用計畫構想.....	5-01
二、都市計畫變更之公開展覽草案內容.....	5-04
三、公共設施改善計畫構想.....	5-11
四、交通運輸系統構想.....	5-12
五、防救災空間構想.....	5-13
<b>陸、都市更新單元劃定基準</b>	
一、更新單元劃定原則.....	6-01
二、指定更新單元.....	6-01
<b>柒、其他應表明事項</b>	
<b>附錄一、都市更新地區土地清冊</b>	

# 圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫範圍區位示意圖 (一)	1-02
圖 1-3-2	計畫範圍區位示意圖 (二)	1-03
圖 2-1-1	都市更新地區範圍示意圖	2-01
圖 2-2-1	都市更新地區範圍及擬定細部計畫示意圖	2-02
圖 3-1-1	高雄市國土計畫空間發展架構示意圖	3-02
圖 3-1-2	高雄都會區大眾運輸系統黃線路線示意圖	3-03
圖 3-2-1	計畫範圍內現行都市計畫示意圖	3-05
圖 3-2-2	細部計畫公開展覽草案示意圖	3-06
圖 3-3-1	計畫範圍內土地使用現況示意圖	3-09
圖 3-3-2	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖	3-10
圖 3-4-1	計畫範圍周邊計畫道路系統示意圖	3-11
圖 3-5-1	計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍之公共設施用地分布示意圖	3-13
圖 3-6-1	計畫範圍土地權屬暨管理機關示意圖	3-15
圖 3-6-2	計畫範圍內建築物權屬分布示意圖	3-16
圖 3-6-3	原社教用地建築物權屬分布示意圖	3-17
圖 3-8-1	計畫周邊發展現況示意圖	3-18
圖 3-9-1	人文特色及整體景觀資源分布示意圖	3-19
圖 5-1-2	發展定位示意圖	5-01
圖 5-1-3	機能構想示意圖	5-03
圖 5-2-1	都市計畫變更內容示意圖	5-06
圖 5-2-2	主要計畫變更後計畫示意圖	5-07
圖 5-2-3	擬定細部計畫示意圖	5-10
圖 5-4-1	交通運輸系統構想示意圖	5-12
圖 5-5-1	都市防災計畫示意圖	5-14
圖 5-5-2	火災延燒防止地帶示意圖	5-15
圖 6-1-1	都市更新單元示意圖	6-02

## 表 目 錄

表 3-2-1	計畫範圍現行都市計畫綜整表 .....	3-04
表 3-2-2	細部計畫公開展覽草案綜整表 .....	3-06
表 3-4-1	本計畫範圍周邊公車站位及停靠路線彙整表 .....	3-12
表 3-5-1	本計畫範圍周邊公共設施用地開闢情形現況一覽表 .....	3-12
表 3-6-1	計畫範圍土地權屬綜覽表 .....	3-14
表 3-6-2	計畫範圍土地清冊綜理表 .....	3-14
表 3-6-3	建號 922 之權屬與建築資訊綜理表 .....	3-16
表 3-6-4	原社教用地之建築物權屬彙整表 .....	3-17
表 5-2-1	都市計畫變更內容明細表 .....	5-05
表 5-2-2	細部計畫土地使用分區及公共設施用地綜理表 .....	5-09
表 6-1-1	更新單元土地清冊 .....	6-01

## 壹、辦理緣起與目的

### 一、計畫緣起及目的

澄清湖棒球場於民國88年啟用，現為台灣四座A級球場（職棒及國際賽事）之一，屬重要棒球場館，過去因澄清湖棒球場自身缺少永續營運規劃方案，周邊亦未有便捷大眾運輸系統，澄清湖棒球場所在區位之公共設施自民國58年劃設至今多尚未開闢、南側原有澄清會館、演藝廳已無使用，僅剩餘辦公機能，棒球場周邊現況發展遲滯，導致整體公共設施用地使用效益低，為促進本市土地有序之再開發利用、復甦都市機能，澄清湖棒球場及其周邊應有整體規劃之必要。

依據民國111年3月核定之「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」，本計畫範圍未來將成為澄清湖棒球場南北兩側分別設置Y3站及Y4站，大高雄地區30分鐘生活圈範圍一環；且職棒第六隊加盟中華職棒大聯盟，並擇定澄清湖棒球場作為主場，為本計畫區帶來新的發展機會。為掌握新發展契機，本計畫範圍已啟動都市計畫變更作業，調整不合時宜之土地使用，變更部分機關用地、公園用地、社教用地為運動休閒專用區，打造重要運動休閒園區，重新建構澄清湖棒球場與周邊土地使用規劃。

基於都市計畫發展願景，澄清湖棒球場所在位置將打造為運動發展專用區，並朝整體開發方式辦理。為活絡運動產業及永續經營，以引入民間力量共同發展，提升地區開發綜效，擬採用都市更新方式開發，並達成減輕本府財政負擔與支出、活化土地資源、復甦都市機能、增進公共利益之目標。

綜上所述，考量計畫範圍內現況建築物與都市計畫之規劃預期目的不符，故依據都市更新條例第6條第3款及第4款優先劃定更新地區並訂定都市更新計畫，冀能帶動運動發展及公共服務健全發展，共創市民、投資人與本府三贏之效益。

### 二、法令依據

依都市更新條例第6條第3款：「建築物未符合都市應有之機能。」及同條例之第6條第4款：「建築物未能與重大建設配合。」規定辦理。

### 三、計畫區位

本計畫範圍位於高雄市都市核心區東側，行政區屬鳥松區，鄰接鳥松（仁美地區）都市計畫、高雄市鳳山都市計畫及原高雄市主要計畫。

另本計畫範圍位於澄清湖特定區計畫內，係由大埤路、公園路及長庚路所圍成之街廓，計畫範圍西側臨自來水事業用地、東北側臨遊憩商業中心區、南側臨醫療專用區，詳如圖1-3-1及圖1-3-2所示。

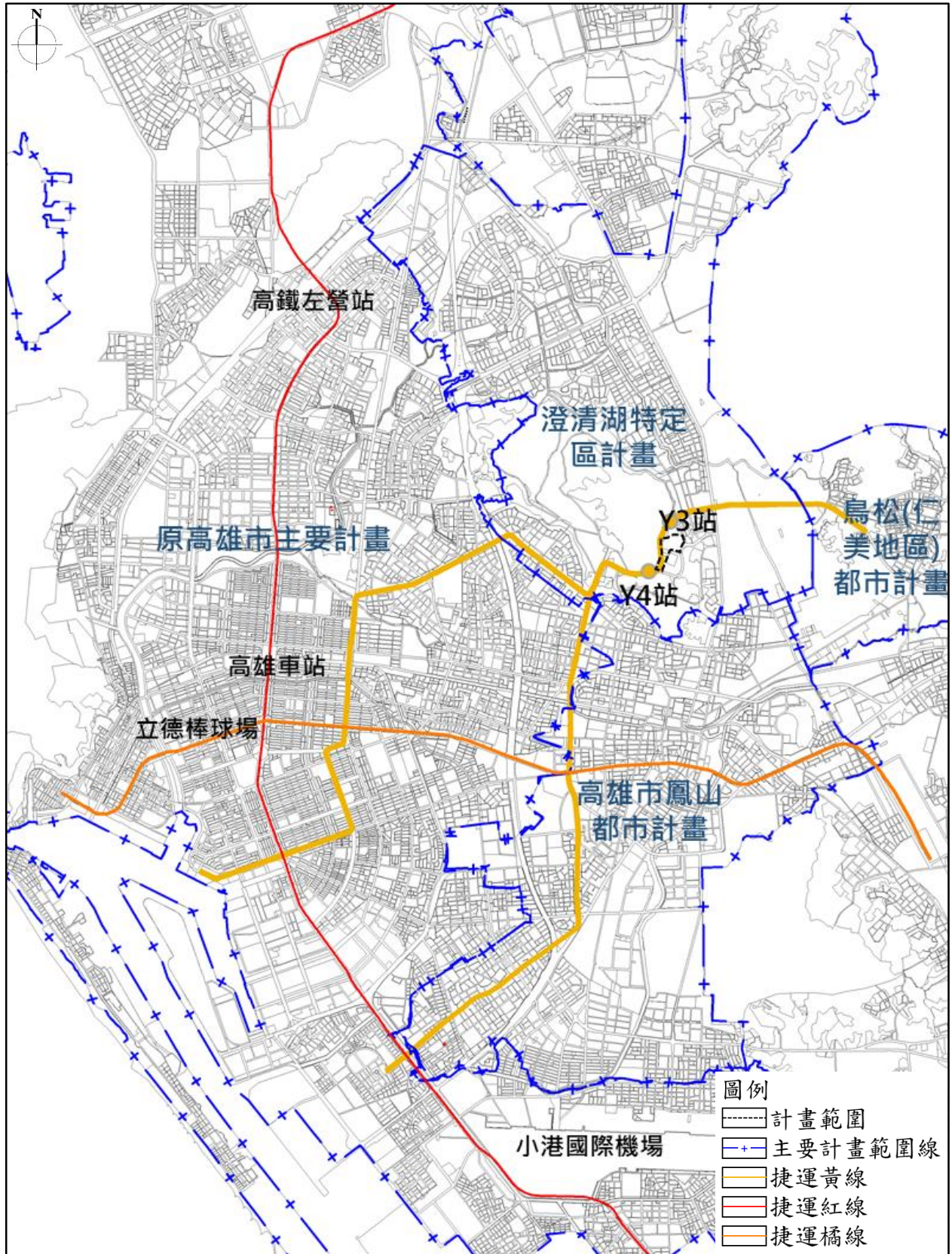


圖 1-3-1 計畫範圍區位示意圖 (一)



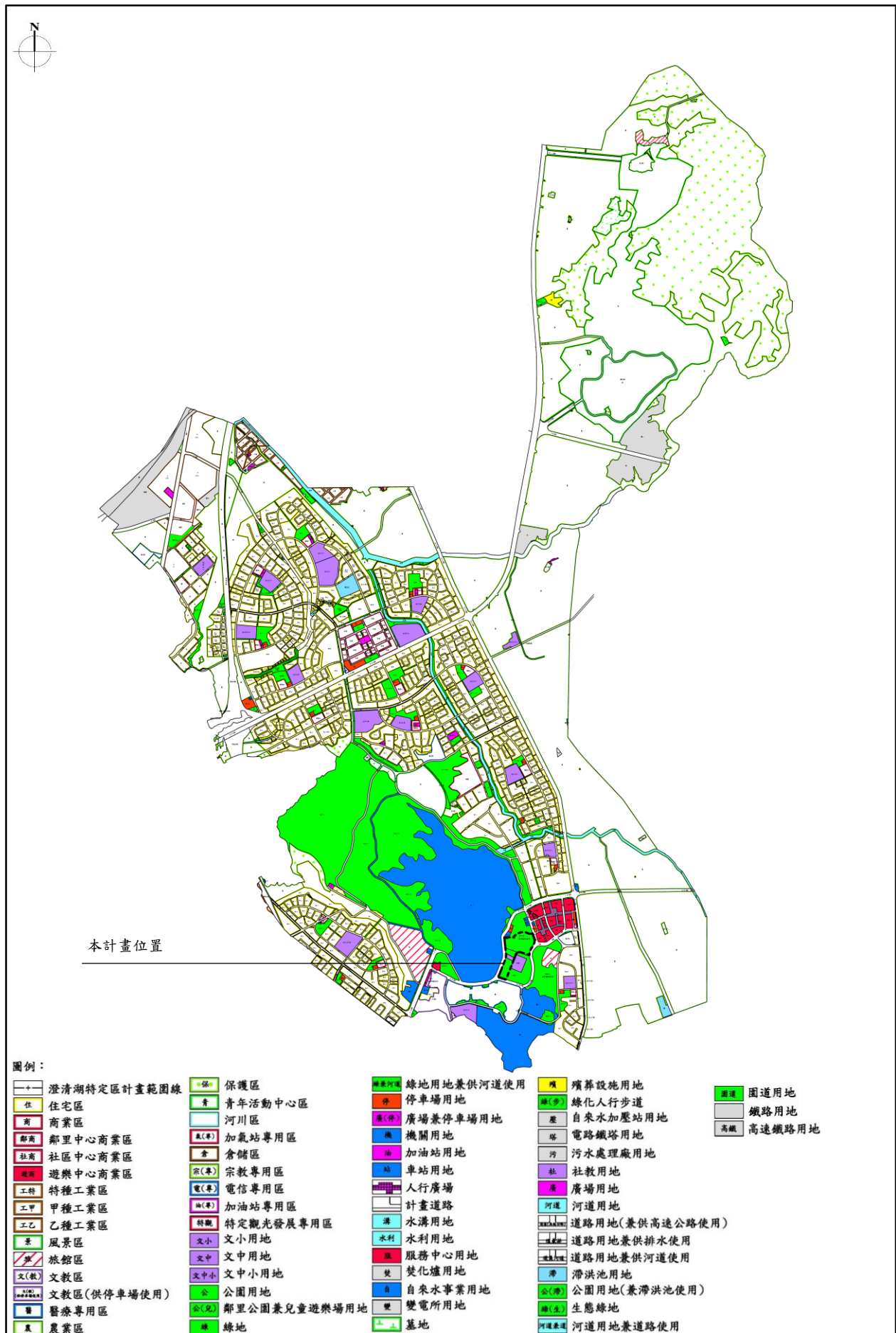


圖 1-3-2 計畫範圍區位示意圖 (二)

## 貳、更新地區範圍

### 一、劃定原則

澄清湖棒球場自民國88年啟用迄今，雖然主體結構仍安全堪用，但場內多項設備老舊、損壞或不合時宜，為提升空間使用效能與使用率，實有整修提升機能之必要；而為球場之永續經營，更需於棒球場周邊地區提供相關的支援性附屬設施。因此，本計畫範圍之劃定為配合大眾運輸捷運系統提高運輸效能，打造高品質運動、訓練及休閒等多元服務之國際級運動休閒之多元使用專用區。

### 二、更新地區劃設範圍界定

本都市更新地區劃設範圍，以「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）細部計畫案」之運動休閒專用區（都市計畫草案內容參見第3-6頁），將高雄市烏松區山水段874地號等27筆土地（面積約為8.3136公頃）劃定為都市更新地區，都市更新地區範圍如圖2-2-1所示。

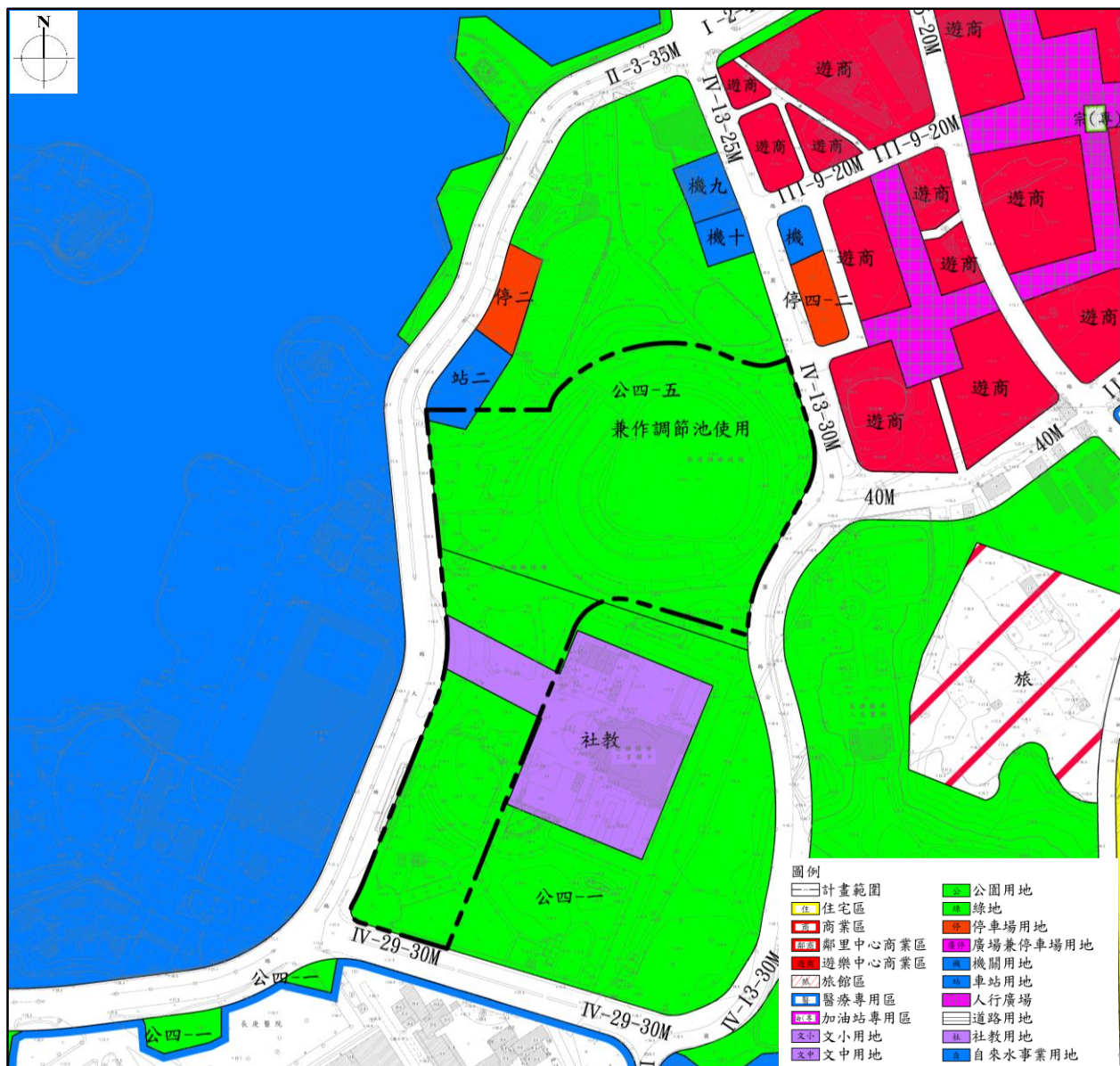


圖 2-2-1 都市更新地區範圍示意圖

## 參、發展現況

### 一、上位及相關計畫

#### (一) 高雄市國土計畫

高雄市國土計畫係綜合考量市轄內各地自然環境、人口密度、產業類型、交通系統與文化特性等因素，指認各階層之重要生活場域，標示各節點相互關係，並延續國土計畫之全市空間布局構想，將本市陸域範圍分為四大生活圈，各生活圈自成一格同時緊密關連，其空間發展策略規劃如圖3-1-1所示。

#### 1. 交通規劃面向

以捷運、輕軌及公車等多元公共運輸系統路網進行規劃，促使都市發展集中於交通節點周邊地區；鄉村地區則透過公車式小黃服務串聯公車及計程車接駁運轉方式，以達 30 分鐘生活圈目標。

在既有捷運系統、環狀輕軌捷運建設（第一階段）、4 大次轉運樞紐（鳳山、岡山、小港、旗山轉運站）、鐵路地下化工程，以及 2 大主要轉運樞紐（高雄、左營轉運站）等運輸系統配合，規劃「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線」及「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）」、「高雄捷運紅線延伸小港林園」及「輕軌旗津線」等公共運輸，另有「高鐵延伸屏東」之規劃作業亦將持續辦理。

#### 2. 產業發展面向

四大功能分區之經貿都會核心，以左營、鼓山、前金、鹽埕、新興、三民、苓雅、烏松、旗津、前鎮、鳳山及小港等行政區構成，近年致力於亞洲新灣區之發展，持續投入多項重大建設與土地開發，提升本市都會核心能量，服務範圍涵蓋嘉南及屏東平原，並透過區內的海空雙港與國際接軌，積極推動招商引資計畫。未來將持續以強化都會區中心都市之區域中心功能，以大眾運輸導向型開發（TOD），引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。

#### 3. 與本計畫之關聯性

本計畫範圍位於高雄國土計畫所規範空間發展之經貿都會核心，因應近年本市發展多項重大建設，帶動都會核心的整體發展，將達到吸引產業及人口的效應。

且透過高雄大眾捷運系統黃線之建立，構建高雄市整體運輸路網，以提高本計畫周邊運輸服務水準與運輸使用率，並帶動周邊運動相關產業發展，以達到提升高雄市澄清湖棒球場整體設施空間效能，活化場館及增加場館能見度與使用率之目的。



圖 3-1-1 高雄市國土計畫空間發展架構示意圖

## (二) 高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫

### 1. 計畫目標

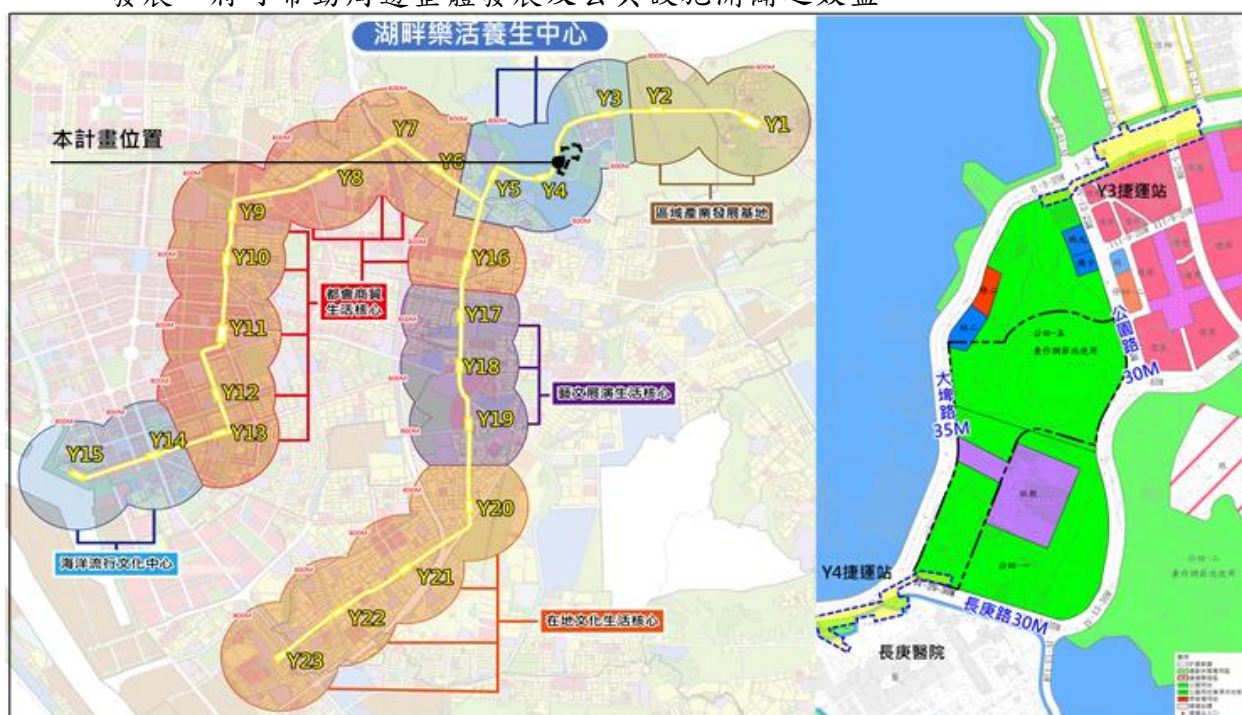
為促進大高雄都會區大眾捷運系統長遠發展，打造大高雄地區 30 分鐘生活圈的優質大眾運輸環境，持續推動捷運後續延伸路網建設有其必要性。高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設計畫為接續高雄捷運紅、橘線後之第三條捷運路線，目前已納入行政院「前瞻基礎建設計畫」，為高雄都會區大眾捷運系統整體路網評估之最優先興建路線，如圖 3-1-2 所示。

未來捷運黃線可連接亞洲新灣區、都會核心區、澄清湖地區，以及鳥松、三民、鳳山、苓雅、新興、前鎮等行政區重要旅次據點，並串連捷運紅、橘線、輕軌及鐵路地下化車站，使都會核心區路網更趨完整，全長 22.91 公里，共設置 23 座車站，分屬鳥松（仁美地區）都市計畫、澄清湖特定區計畫、鳳山都市計畫、原高雄市主要計畫等都市計畫區，沿線重要景點有亞洲新灣區、衛武營國家藝術文化中心、長庚醫院、澄清湖風景區等，未來通車後，將迎來可觀人潮，帶動地方發展。

### 2. 與本計畫之關聯性

大眾捷運系統都會線（黃線）所經過之都市計畫區涵蓋鳥松（仁美地區）、澄清湖特定區、原高雄市都市計畫、鳳山都市計畫等，本計畫範圍位屬澄清湖特定區，且捷運系統黃線將經過本計畫範圍西側，於計畫範圍北側設置 Y3 站、南側設置 Y4 站，並預計於本計畫範圍設捷運設施出入口，將於本計畫範圍以捷運設施連通。

依循大眾捷運系統都會線（黃線）建設計畫指導，大眾捷運系統都會線（黃線）興建後將連結既有軌道系統（紅線、橘線、輕軌、台鐵地下化等），提升高捷服務人口與效益、串聯商務核心、醫院、學校等，提升就業、就醫、就學旅次，可為沿線周邊地區迎來可觀人潮，且依循都市機能定位指導，本計畫範圍屬「湖畔樂活養生中心」，後續規劃構想應依循辦理，並配合本計畫之發展，將可帶動周邊整體發展及公共設施開闢之效益。



資料來源：1. 高雄市政府捷運局；2. 本計畫套繪。

圖 3-1-2 高雄都會區大眾運輸系統黃線路線示意圖

## 二、都市計畫情形

### (一) 現行都市計畫

本計畫範圍周邊之現行都市計畫為公園用地、車站用地及社教用地等，現行都市計畫概況詳如表3-2-1、圖3-2-1所示。

#### 1. 公園用地

本計畫範圍毗鄰周邊共劃設二處公園用地，詳述如下：

##### (1) 公四-一用地

公四-一用地劃設於醫療專用區四周，共計六處，面積約為9.4812公頃，本計畫範圍納入長庚路北側部分，面積約為7.0732公頃。納入範圍位於本計畫範圍南側，北側為公四-五用地、南側為醫療專用區，臨大埤路、公園路及長庚路，周邊為醫療專用區、自來水事業用地及公園用地。

##### (2) 公四-五用地（兼作調節池使用）

位於本計畫範圍之北側，南側為公四-一用地、西側為自來水事業用地，臨大埤路及公園路，周邊為住宅區、遊樂中心商業區、自來水事業用地及公園用地，面積為9.0988公頃。

#### 2. 車站用地

本計畫範圍內有部分車站用地，其為站二用地，面積為0.3206公頃，東側為公四-五用地、東北側為停二用地，臨大埤路，依民國58年公告發布實施之「擬定澄清湖特定區計畫案」劃設為車站用地，周邊為公園用地及自來水事業用地。

#### 3. 社教用地

本計畫範圍內有部分社教用地，供高雄市政府勞工局勞工育樂中心使用，面積為2.2786公頃，西側為自來水事業用地，北側為公四-五用地，臨大埤路，周邊為醫療專用區、公園用地及自來水事業用地。

表 3-2-1 計畫範圍現行都市計畫綜整表

項目		計畫面積 (公頃)	位置	說明	備註
公園用地	公四-一用地 (部分)	7.0732	公四-五南側	社區鄰里性公園	公四-一用地面積 9.4812公頃，計 畫範圍內為 7.0732公頃
	公四-五用地	9.0988	自一南側	區域性公園，兼 供調節池使用	未開闢
車站用地	站二用地	0.3206	公四-五西側， 停二西南側		未開闢
社教用地		2.2786	自一東側		勞工育樂中心



圖 3-2-1 計畫範圍內現行都市計畫示意圖

(二) 細部計畫公開展覽草案

本計畫範圍刻正辦理都市計畫變更（111年7月15日高市府都發更字第11133189400號公告公開展覽），擬由前述公共設施用地變更為運動休閒專用區，擬定細部計畫之都市計畫概況詳表3-2-2、圖3-2-2所示。

表 3-2-2 細部計畫公開展覽草案綜整表

項目	計畫面積（公頃）	位置
運動休閒專用區	8.3136	自來水事業用地東側

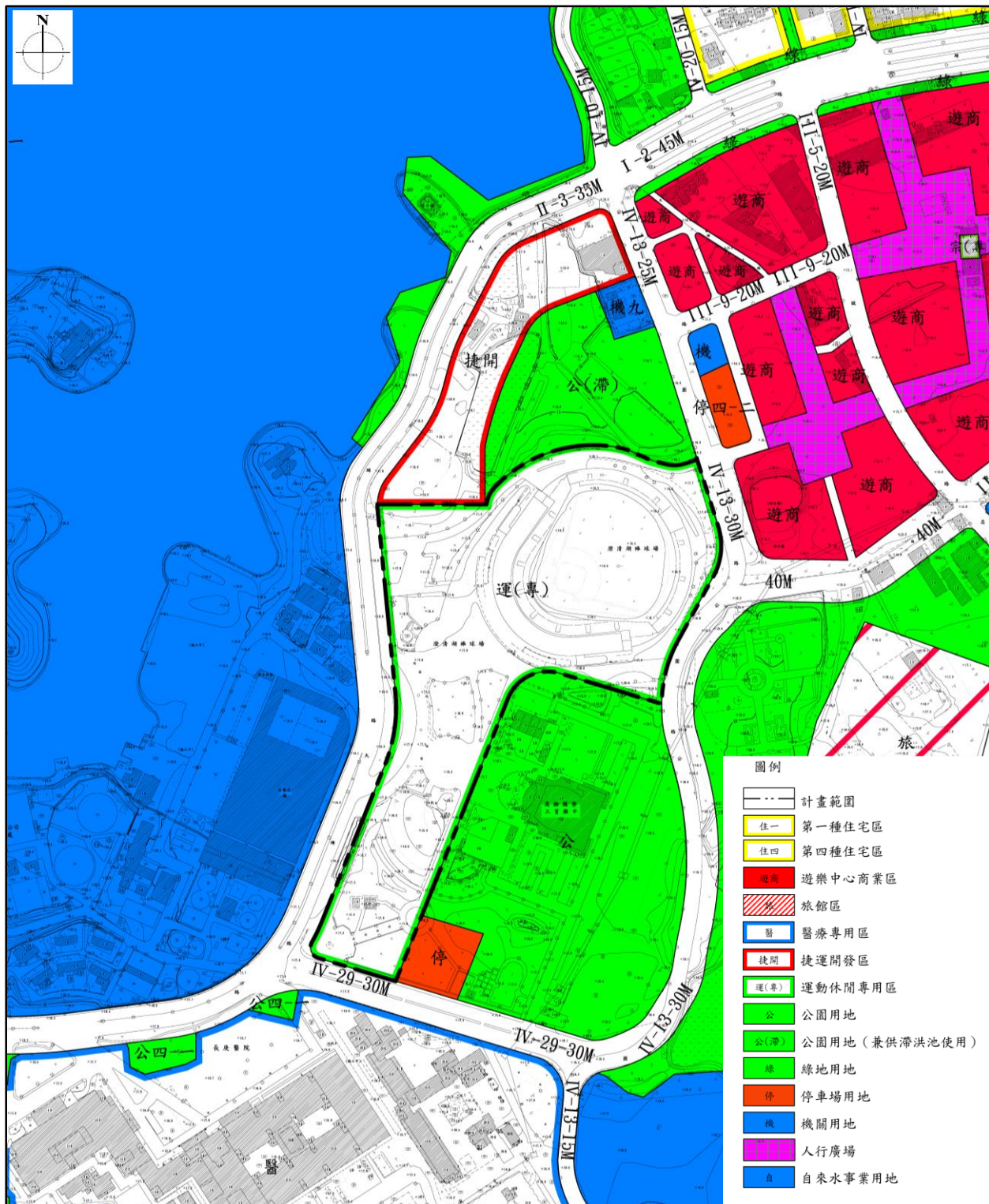


圖 3-2-2 細部計畫公開展覽草案示意圖



### 三、土地及建築物使用現況

以下就計畫範圍內及計畫範圍周邊進行說明，詳圖3-3-1、圖3-3-2所示。

#### (一) 計畫範圍內

現有澄清湖棒球場、廣場及公園使用，整體空間多屬硬鋪面；土地使用均為低度利用，與都市計畫規劃之澄清湖棒球休閒園區計畫之發展願景不符，故未符合都市應有之機能，亦未能與捷運黃線Y3、Y4設站之重大建設配合。

##### 1. 澄清湖棒球場使用

澄清湖棒球場於民國 88 年落成，迄今已使用 23 年餘；為南部唯一受教育部體育署評定之 A 級球場，以辦理職棒賽事、國際賽事為主，其內部設施如服務台、媒體採訪室、練習區、休息室、辦公空間、廁所、記分板設備、觀眾席等均已老舊需整修，並因應使用需求需新建室內打擊練習場等，外部服務則缺少周邊附屬設施，雖空間可容納約 2 萬名觀眾人潮，但因滯留時間短，故具經營困難課題，綜合考量球場經營案例，係屬空間規劃未符合都市國際級棒球場應有之機能。

##### 2. 廣場及公園使用

自澄清湖棒球場往南檢視，現況為水舞廣場、羅馬廣場、圓形廣場、人行空間、公園等開放空間使用，其功能包含銜接澄清會館、澄清會館演藝廳、工商展示中心、高雄市政府勞工局澄清服務中心等社教用地上之建築物；依據都市計畫公開展覽草案內容，社教用地將變更為公園用地，後續公園用地開闢將拆除前述建築物，故未來廣場已無串連機能，整體需重新規劃，故整體未符合都市應有之機能；另位於大埤路與長庚路交叉口之入口意象及公園將配合捷運黃線 Y4 站設站重新規劃，故現況亦未能與重大建設配合。

#### (二) 計畫範圍周邊

計畫範圍周邊現有澄清會館、澄清會館演藝廳、工商展示中心、高雄市政府勞工局澄清服務中心；另部分土地做為停車、公園、農田、未登記建物、空地等使用，依據都市計畫公開展覽草案內容，澄清湖棒球場西北側將做為捷運開發區使用，其餘則開闢為公園用地、公園用地（兼供滯洪池使用）及停車場用地。

##### 1. 澄清會館

於民國 83 年完工，由高雄市政府勞工局勞工教育生活中心管理，因建築物內部設備老舊需進行汰換，故於民國 104 年與樺澄開發股份有限公司簽訂 20 年 ROT 經營合約，進行硬體設施改善，於民國 106 年 12 月正式營運，作為地上十層地下一層之商旅，然因經營不善於民國 109 年 1 月終止投資契約。

## 2. 澄清會館演藝廳、工商展示中心

於民國 84 年完工，由高雄市政府勞工局勞工教育生活中心管理，演藝廳為地下一層地上三層之建築，具備休息室、多層次布幕，場地座位共 1,800 席、愛心身障座位 2 席；工商展示中心則為地下一層之建築，可供勞工團體、事業單位舉辦集會或展示活動。兩處場地自民國 109 年樺澄開發股份有限公司終止投資契約後閒置至今，未對外開放。

## 3. 高雄市政府勞工局澄清服務中心（高雄市政府勞工局勞動檢查處、訓練就業中心）

於民國 84 年完工，由高雄市政府勞工局勞動檢查處管理，為地上四層地下一層之建築，一樓為訓練就業中心，二樓以上作為高雄市政府勞工局勞動檢查處使用，地下層辦公空間則出租予高雄縣職業總工會、新高市產業總工會及高雄縣總工會。

## 4. 停車使用、公園使用

計畫範圍東南側、鄰接公園路側現況為 2 座停車場及公園使用。該停車場位於原公 4-1 用地內，停車場使用約佔原公 4-1 用地 1/3 面積，故未能發揮休閒功能。依據都市計畫公開展覽草案內容，將透過擬定細部計畫，劃設公園用地、停車場用地，明確區分與提供休憩及停車空間。

## 5. 農田使用

計畫範圍北側現況為農田使用，依據都市計畫公開展覽草案內容，將透過擬定細部計畫，開闢為公園使用，符合原都市計畫規劃原意做為地區滯洪機能。

## 6. 未登記建物

計畫範圍北側、鄰接大埤路側有多棟未登記建物，作為私人建築、寺廟及餐廳使用，依據都市計畫公開展覽草案內容，透過都市計畫變更，將開發做為捷運開發區。

## 7. 空置地使用

計畫範圍西北側現況部分為空置地，無建物使用。

### （三）小結：計畫範圍土地及建築物使用現未符合都市應有機能及與重大建設配合

檢視本計畫範圍之現行計畫，屬部分公 4-1 用地、公 4-5 用地（兼供調節池使用）及社教用地；依據澄清湖特定區計畫都市計畫第一次公告至今之土地使用計畫變更歷程，本街廓範圍雖規劃為公共設施服務，然整體機能分散且未完全依據計畫內容開闢使用，故綜合前述說明，本計畫範圍現況發展與原都市計畫內容未符合都市發展機能及未能與重大建設配合。

現因職棒第六隊擇定澄清湖棒球場為主場及捷運黃線設站契機，將增加澄清湖棒球場可及便利性，可藉此拓展運動活動發展範圍，都市計畫公開展覽草案指導以澄清湖棒球場為核心打造「澄清湖棒球休閒園區計畫」，然因應本計畫範圍內部土地及建築物使用未能因應該指導內容辦理，故建議以都市更新辦理，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，以都市更新條例第 6 條第 3 款及第 4 款劃定本計畫範圍為都市更新地區。

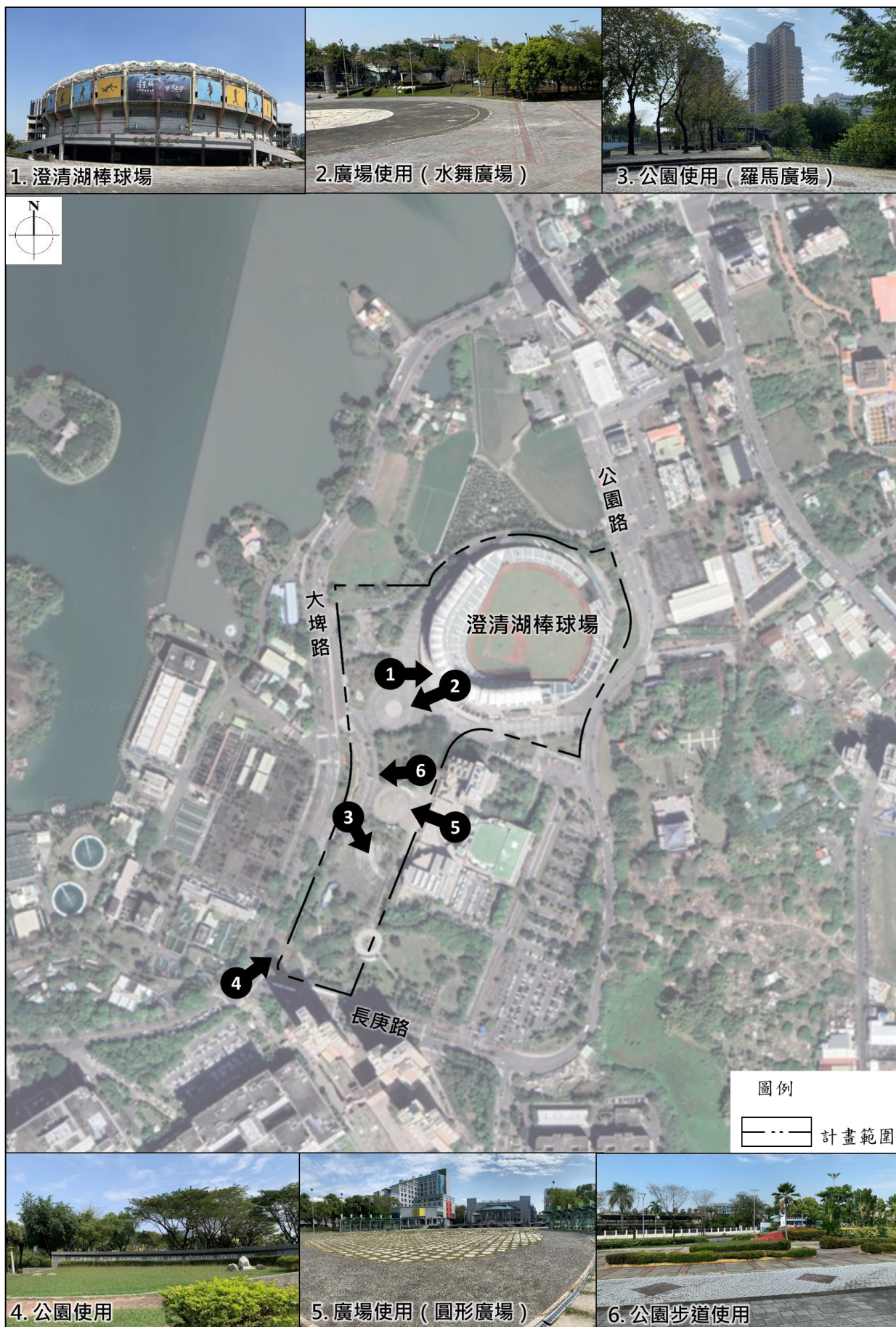


圖 3-3-1 計畫範圍內土地使用現況示意圖



圖 3-3-2 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

## 四、交通系統

### (一) 周邊道路系統

#### 1. 公園路

位於計畫範圍東側，北接環湖路，南接長庚路，計畫道路寬度為 30 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。

#### 2. 大埤路

位於計畫範圍西側及北側，北接中正路，南接澄清路，計畫道路寬度為 35 公尺，現況開闢路寬為 25 公尺，雙向各布設 2 混合車道，混合車道皆為 3.5 公尺，分隔島為 1.5 公尺。

#### 3. 長庚路

位於計畫範圍南側，東接公園路，西接大埤路，計畫道路寬度為 30 公尺，現況開闢路寬為 25 公尺，雙向各布設 2 混合車道，混合車道皆為 3.5 公尺，分隔島為 1.5 公尺，兩側均設置停車格。

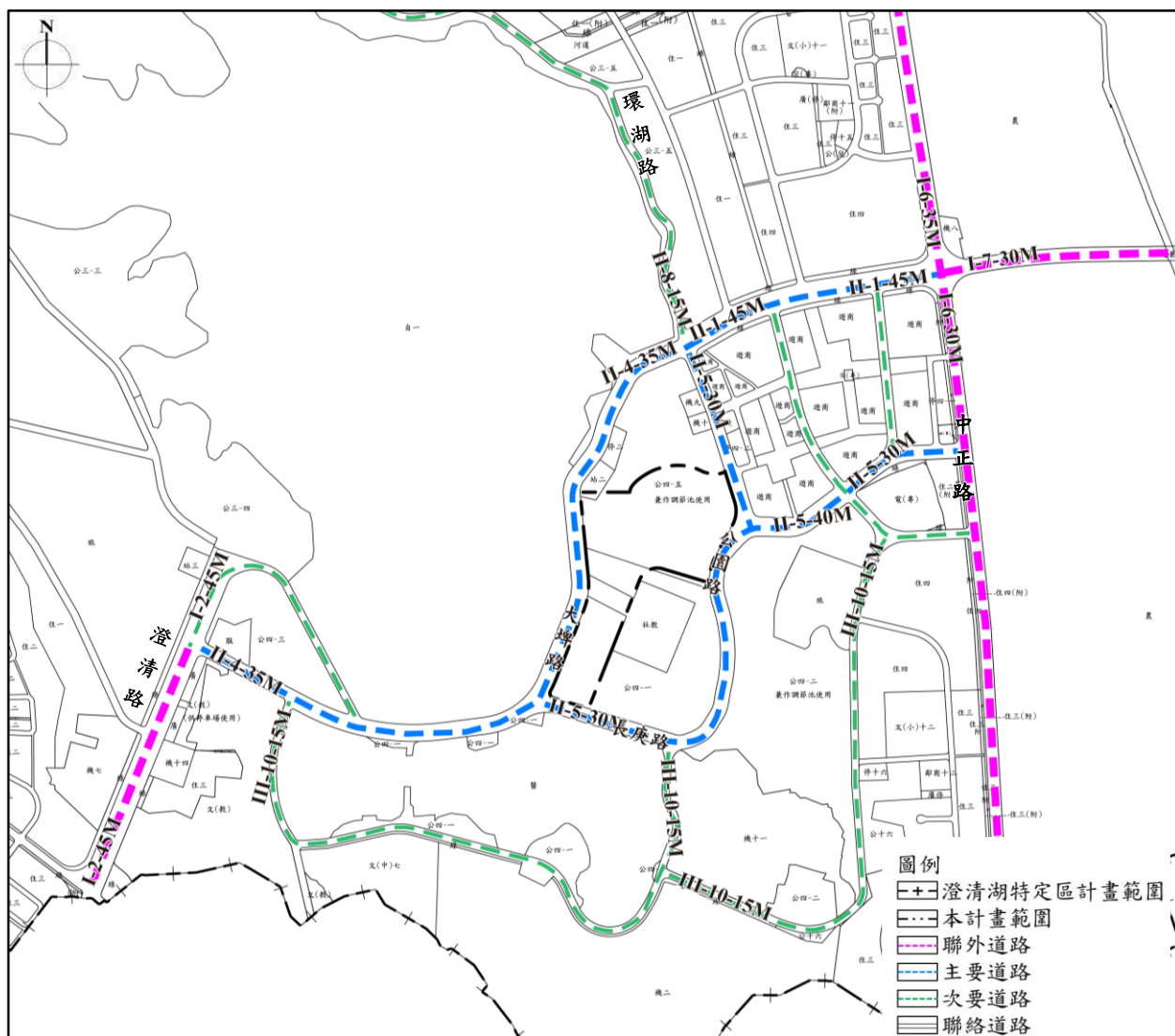


圖 3-4-1 計畫範圍周邊計畫道路系統示意圖

## (二) 周邊大眾運輸系統

### 1. 捷運系統

依據民國 111 年 3 月核定之「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」，大眾捷運系統都會線（黃線）將行經本計畫範圍，於計畫範圍北側設置 Y3 站、南側設置 Y4 站，並預計於本計畫範圍設置捷運設施出入口。

### 2. 公車系統

計畫範圍周邊 500 公尺範圍之大眾運輸系統現況以公車為主，行經基地周邊公車站之路線共有 25 條，站位及停靠路線詳表 3-4-1 所示。

其中橋 7A、橋 7B、橋 12、橋 16 皆可轉乘至捷運橘線之捷運站，紅 30、紅 61 皆可轉乘至捷運紅線之捷運站。

表 3-4-1 本計畫範圍周邊公車站位及停靠路線彙整表

行駛道路	編號	站名	停靠路線
公園路	1	澄清湖棒球場	30、60、70A、70B、70D、217A、8006、8008、8009、8021、8048、橋 7A、橋 7B、橋 16、紅 30、紅 61、黃 1、黃 2A、黃 2B、黃 2C
長庚路	2	長庚醫院	30、60、70A、70B、70D、217A、8006、8008、8009、8021、8041A、8041B、8041C、8048、8049、橋 7A、橋 7B、橋 12、橋 16、紅 30、黃 1、黃 2A、黃 2B、黃 2C

## 五、公共設施

本計畫範圍周邊半徑 500 公尺之公共設施為公園用地、機關用地、停車場用地、人行廣場、自來水事業用地及綠地等，公共設施用地計畫及開闢情形詳表 3-5-1 所示，公共設施用地分布詳圖 3-5-1 所示。

表 3-5-1 本計畫範圍周邊公共設施用地開闢情形現況一覽表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	備註
用地名稱及編號	現況設施名稱	完全	部分	尚未			
公園 用地	公三-五	-	√		10.1004	3.1693	-
	公四-一	-	√		2.4080	2.4080	-
	公四-二	-		√	13.6819	-	-
機關 用地	機	烏松消防分隊	√		0.1209	0.1209	-
	機九	-		√	0.1960	-	-
停車場 用地	停	-		√	0.2467	-	-
	停四-二	-		√	0.4257	-	-
人行廣場		-	√		2.7183	2.7183	-
自來水 事業 用地	自一	澄清湖水庫	√		125.4836	125.4836	-
綠地		-		√	30.2423	12.7477	-
合計		-	-	-	185.6238	146.6478	-

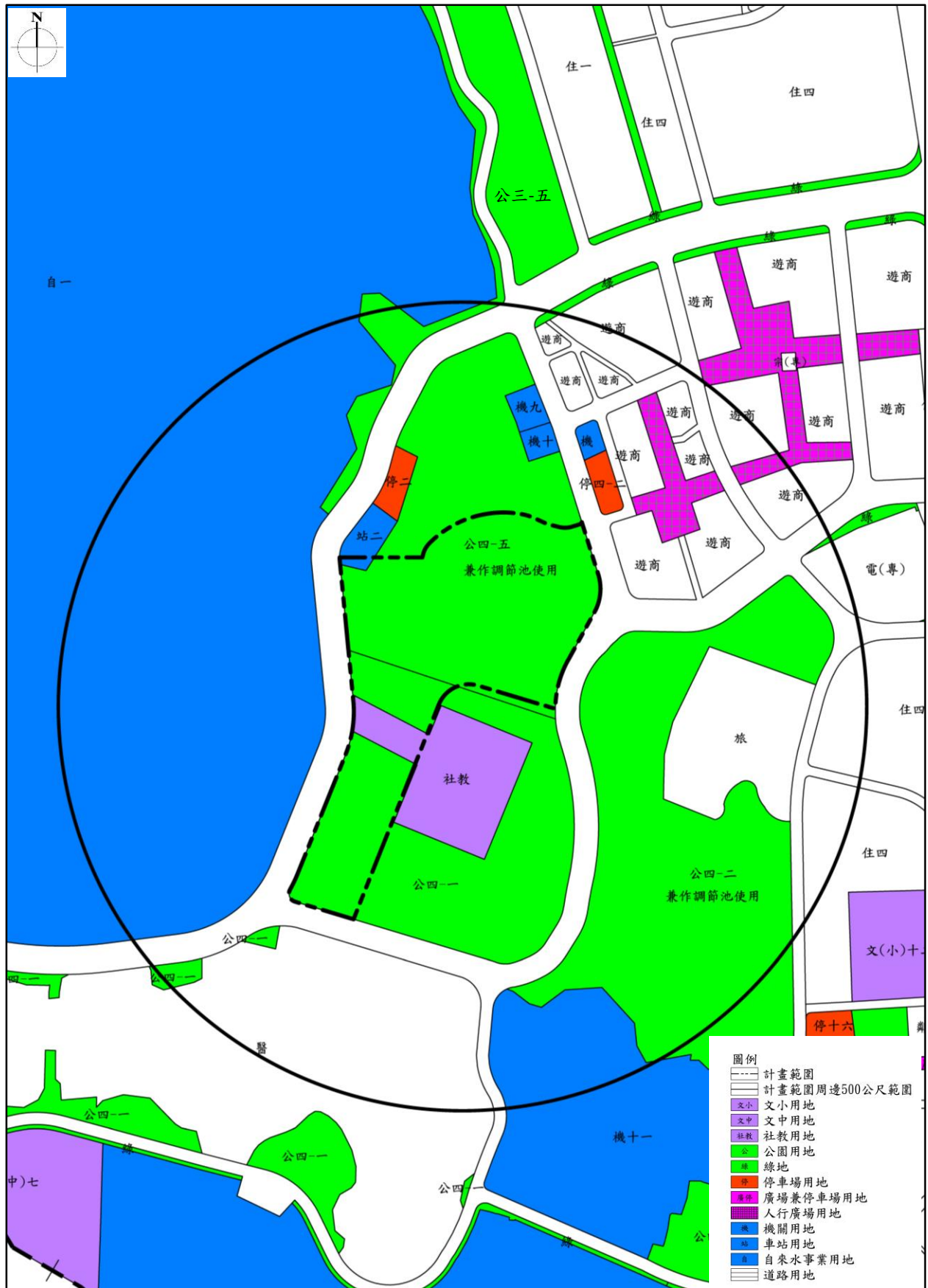


圖 3-5-1 計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍之公共設施用地分布示意圖

## 六、土地權屬概況及建築物權屬

## (一) 土地權屬概況

計畫範圍均為公有土地，其中國有土地面積為2,457.74平方公尺，估計畫範圍總面積2.96%，市有土地面積為80,678.26平方公尺，估計畫範圍總面積97.04%；土地權屬內容詳表3-6-1、表3-6-2及圖3-6-1所示。

表 3-6-1 計畫範圍土地權屬綜覽表

所有權人	管理機關	地籍面積 (平方公尺)	劃定都市更新 地區面積 (平方公尺)	佔都市更新地 區面積比例 (%)
中華民國	行政院農業委員會農田水利署	6,643.00	2,001.74	2.41
	高雄市兵役處	456.00	456.00	0.55
	小計	7,099.00	2,457.74	2.96
高雄市	高雄市兵役處	115,658.00	76,778.13	92.35
	高雄市政府工務局	2,221.00	2,221.00	2.67
	高雄市政府交通局	17,739.00	1,575.73	1.90
	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心	463.00	84.76	0.10
	高雄市政府勞工局勞動檢查處	113.00	18.64	0.02
	小計	136,194.00	80,678.26	97.04
總計		143,293.00	83,136.00	100.00

註：本計畫範圍面積為概估，實際以地政單位地籍分割為準。

表 3-6-2 計畫範圍土地清冊綜理表

行政區	地段	地號	地籍登記面積 (m <sup>2</sup> )	都市更新地區 涉及面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
鳥松區	山水段	874	372.00	372.00	中華民國	高雄市兵役處
		875	8.00	8.00	高雄市	高雄市兵役處
		880	84.00	84.00	中華民國	高雄市兵役處
		881 (部分)	105.00	10.64	高雄市	高雄市兵役處
		953 (部分)	38,322.00	34,050.78	高雄市	高雄市政府工務局
		954 (部分)	5,381.00	991.81	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署
		998 (部分)	463.00	84.76	高雄市	高雄市政府交通局
		999 (部分)	409.00	412.57	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署
		1000-1	3,274.00	3,274.00	高雄市	高雄市政府工務局
		1000-2 (部分)	1,698.00	1,556.72	高雄市	高雄市政府工務局
		1000-3 (部分)	853.00	597.36	中華民國	行政院農業委員會 農田水利署
		1001	1,926.00	1,926.00	高雄市	高雄市政府工務局
		1001-2	1,144.00	1,144.00	高雄市	高雄市政府工務局
		1001-3	92.00	92.00	高雄市	高雄市政府勞工局 勞動檢查處
		1012	27.00	27.00	高雄市	高雄市政府工務局
1012-1	494.00	494.00	高雄市	高雄市政府工務局		



表 3-6-2 計畫範圍土地清冊綜理表 (續)

行政區	地段	地號	地籍登記面積 (m <sup>2</sup> )	都市更新地區涉及面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
鳥松區	山水段	1012-2	382.00	382.00	高雄市	高雄市政府工務局
		1012-4	382.00	382.00	高雄市	高雄市政府工務局
		1012-5	66.00	66.00	高雄市	高雄市政府勞工局 勞動檢查處
		1012-6	240.00	240.00	高雄市	高雄市政府勞工局 勞動檢查處
		1015 (部分)	2,989.00	397.73	高雄市	高雄市政府工務局
		1015-4	1,402.00	1,402.00	高雄市	高雄市政府工務局
		1015-5 (部分)	11,583.00	10,482.45	高雄市	高雄市政府工務局
		1015-10 (部分)	17,739.00	1,575.73	高雄市	高雄市政府勞工局 勞工教育生活中心
		1015-11 (部分)	2,570.00	2,393.65	高雄市	高雄市政府工務局
		1015-12	1,823.00	1,823.00	高雄市	高雄市政府勞工局 勞動檢查處
		1015-15 (部分)	49,465.00	18,865.80	高雄市	高雄市政府工務局
合計				83,136.00	—	—

註：表內面積仍應以實際核定測量為準。

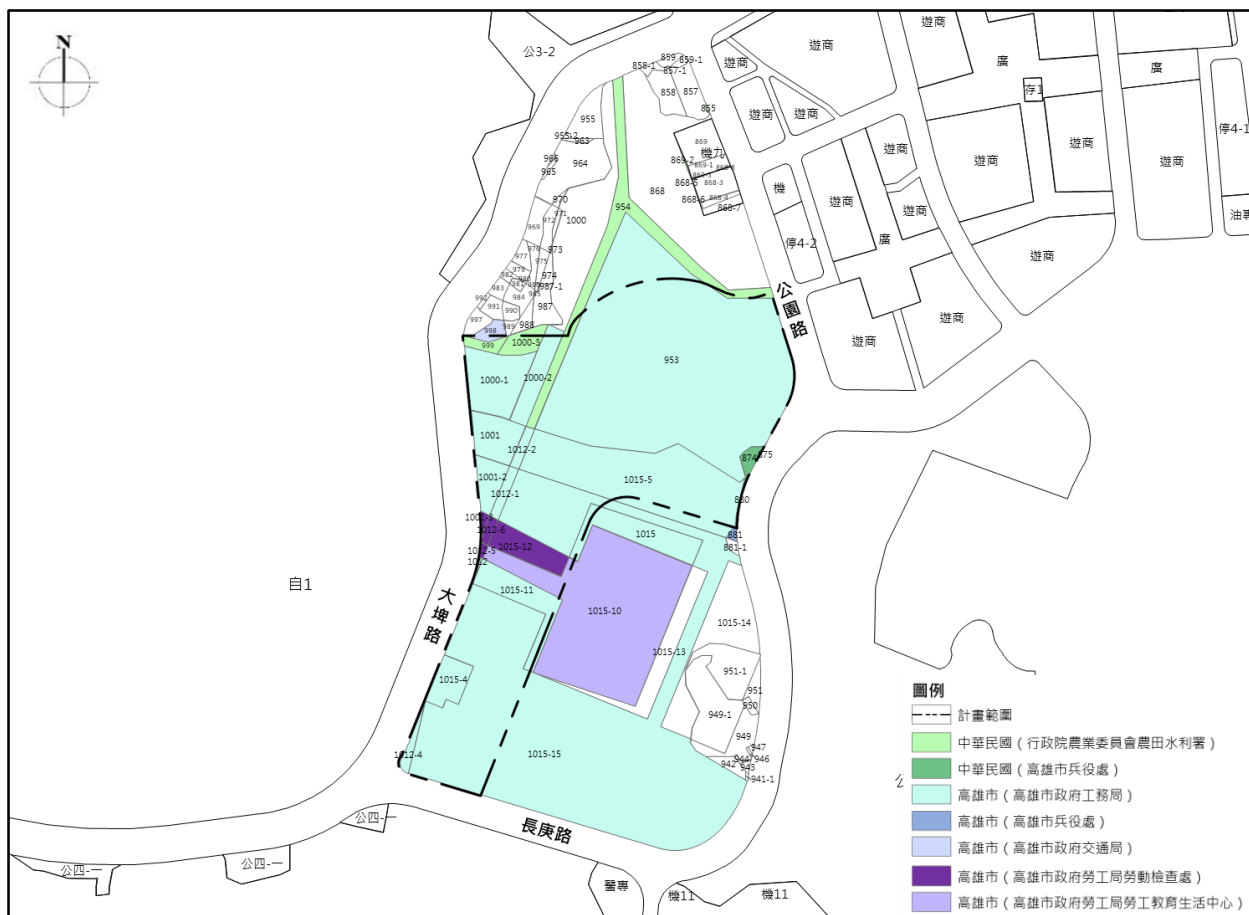


圖 3-6-1 計畫範圍土地權屬暨管理機關示意圖

## (二) 建築物權屬

本計畫範圍內共一筆建號922建築物，為民國88年建築之地上四層地下一層鋼筋混凝土造，現為澄清湖棒球場使用，總樓地板面積為37,333.22平方公尺，係屬高雄市政府運動發展局管理之市有建築物，詳表3-6-3及圖3-6-2所示。

表 3-6-3 建號 922 之權屬與建築資訊綜理表

地段	建號	樓層	結構	建築日期	屋齡 (年)	建物總樓 地板面積 (m <sup>2</sup> )	所有權 人	管理機關	登記日期/ 登記原因
山水段	922	4/B1	鋼筋混 凝土造	088/8/25	23	37,333.22	高雄市	高雄市政府 運動發展局	101/06/22/ 第一次登記

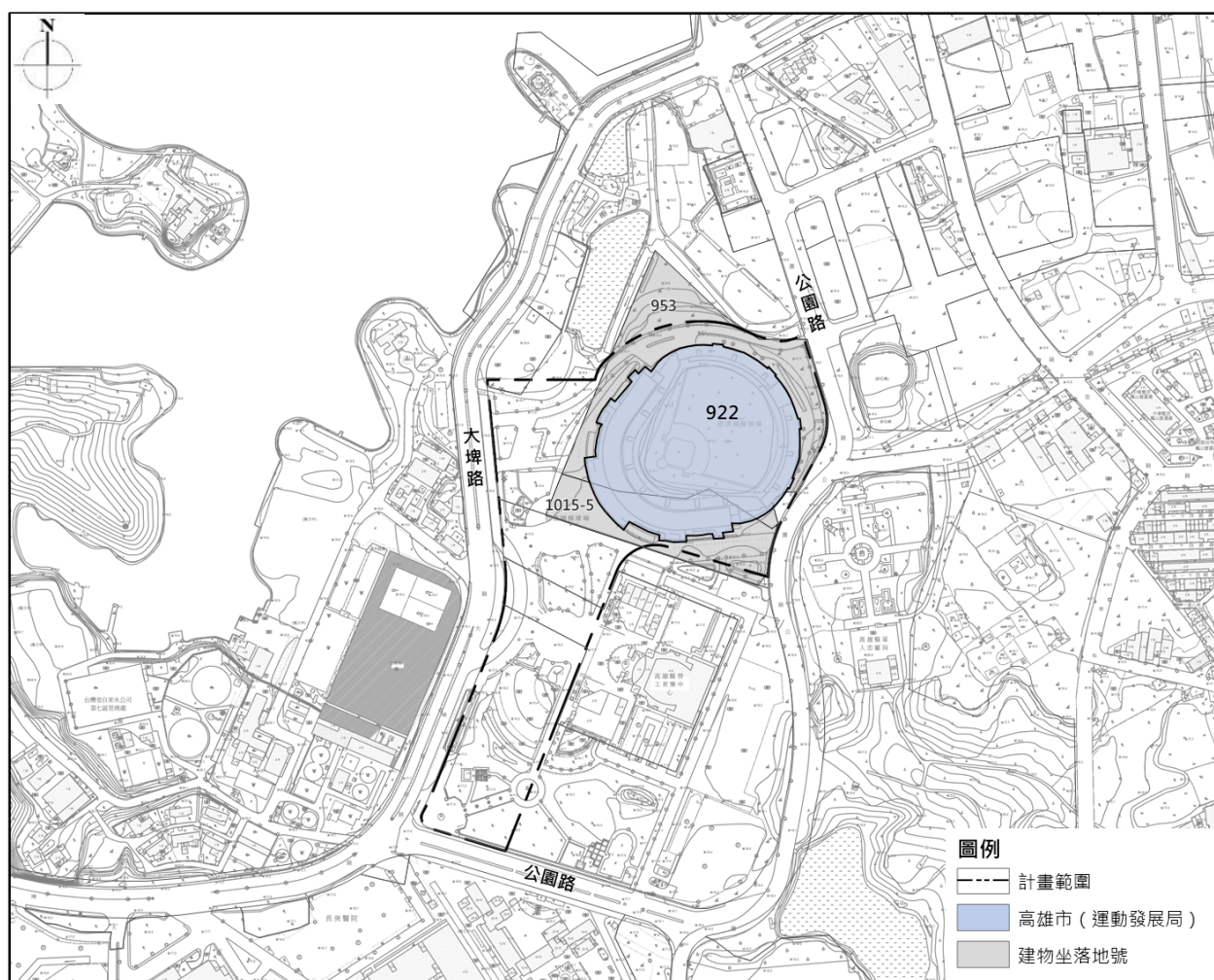


圖 3-6-2 計畫範圍內建築物權屬分布示意圖

另檢視計畫範圍內另有原社教用地之4筆市有建築物之法定空地，未來該建築物將拆除開闢為公園使用，建築物權屬及位置詳表3-6-4及圖3-6-3所示。

表 3-6-4 原社教用地之建築物權屬彙整表

地段	建號	樓層	結構	建築日期	屋齡(年)	建物總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	登記日期/登記原因
山水段	792	10/B1	鋼筋混凝土造	083/8/20	28	13,076.71	高雄市	高雄市政府勞工局 勞工教育生活中心	100/01/26/ 接管
	793	B1	鋼筋混凝土造	084/6/24	27	1,230.55	高雄市	高雄市政府勞工局 勞工教育生活中心	100/01/26/ 接管
	793-1	4/B1	鋼筋混凝土造	084/6/26	27	7,896.81	高雄市	高雄市政府勞工局 勞動檢查處	100/01/26/ 接管
	793-2	3/B1	鋼筋混凝土造	084/6/26	27	8,771.62	高雄市	高雄市政府勞工局 勞工教育生活中心	100/01/26/ 接管

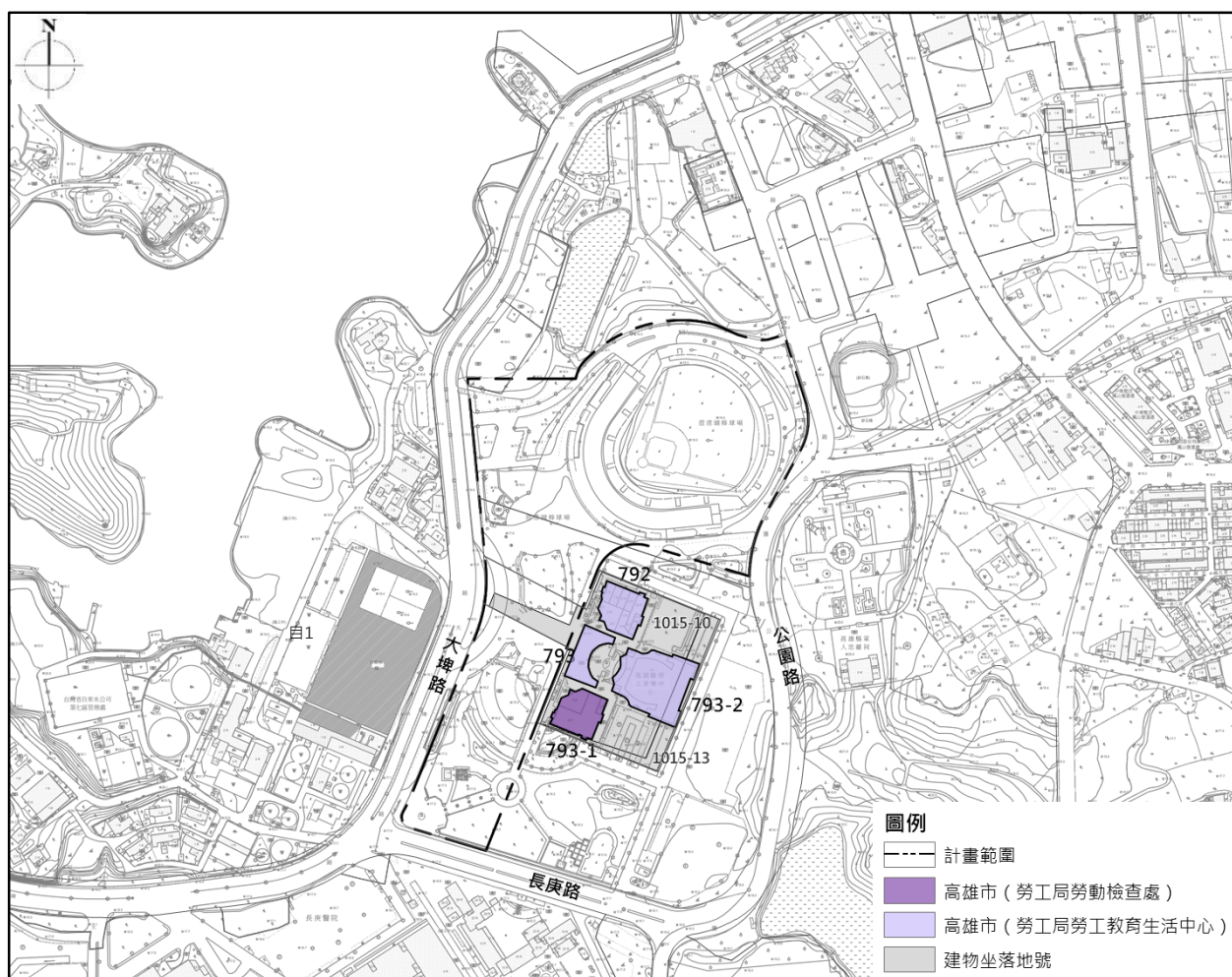


圖 3-6-3 原社教用地建築物權屬分布示意圖

## 七、居民意願

計畫範圍內皆屬公有土地，無居民居住，故無居民意願調查內容。

## 八、原有社會、經濟關係

以計畫範圍周邊為範圍，分為社區發展、觀光發展、商圈發展進行說明。

### (一) 社區發展

因應本計畫範圍鄰近澄清湖、長庚醫院，提供大規模休閒環境與健康醫療，故具有住宅發展吸引力，多命名為湖畔住宅等，類型多為公寓大樓、別墅型獨立型社區，與高雄市區社區發展風格不同，為多樣豐富類型住宅。

### (二) 觀光發展

位於澄清路、大埤路交叉口處為澄清湖風景區入口，周邊尚有鳥松濕地公園，為高雄市民欣賞湖畔風景之觀光景點。

另計畫範圍內之澄清湖棒球場為本市及全國重要棒球賽事場地，依據93年至110年賽事統計檢視，有主場球隊進駐期間（98年~103年）平均進場人數高於聯盟整季平均人數，顯示屬地主義對球場運作重要性；另依據最新109年我國民眾運動消費支出調查報告檢視，109年我國13-69歲民眾有4.8%曾「購買運動比賽門票」，而有購買運動比賽門票的民眾中，以購買「棒球」比賽門票比例最高，顯示參與棒球運動為觀賞性運動消費支出之首要選擇。

### (三) 商圈發展

由澄清路兩側為鳳山延伸至正修科技大學形成之商圈，提供周邊住宅社區、醫療院所餐飲、零售等購物需求；另在長庚醫院亦引入多家餐飲店服務就醫民眾、住宿職員，故在長庚醫院、澄清路為主要商圈發展核心。

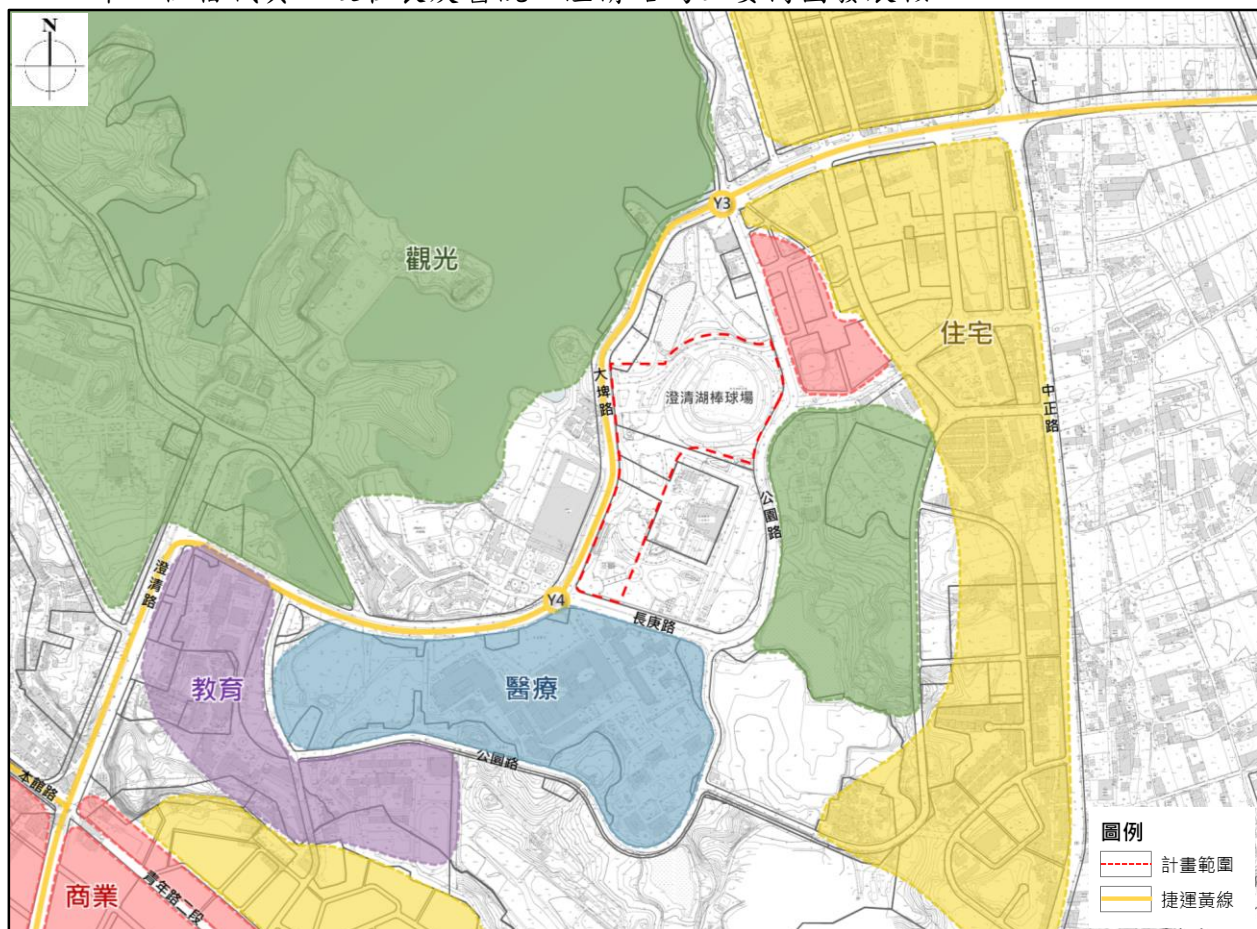


圖 3-8-1 計畫周邊發展現況示意圖

## 九、人文特色及整體景觀

本計畫範圍人文特色以醫療院區展現的人文關懷與醫護社區、大專院校展現的學術氛圍、澄清湖棒球場展現的運動活力及建築風格，並與澄清湖風景區湖水風光融合，整體景觀具有豐富水綠及運動休閒，呈現湖畔樂活意象，未來透過捷運黃線設站，將帶動澄清湖地區多元發展。

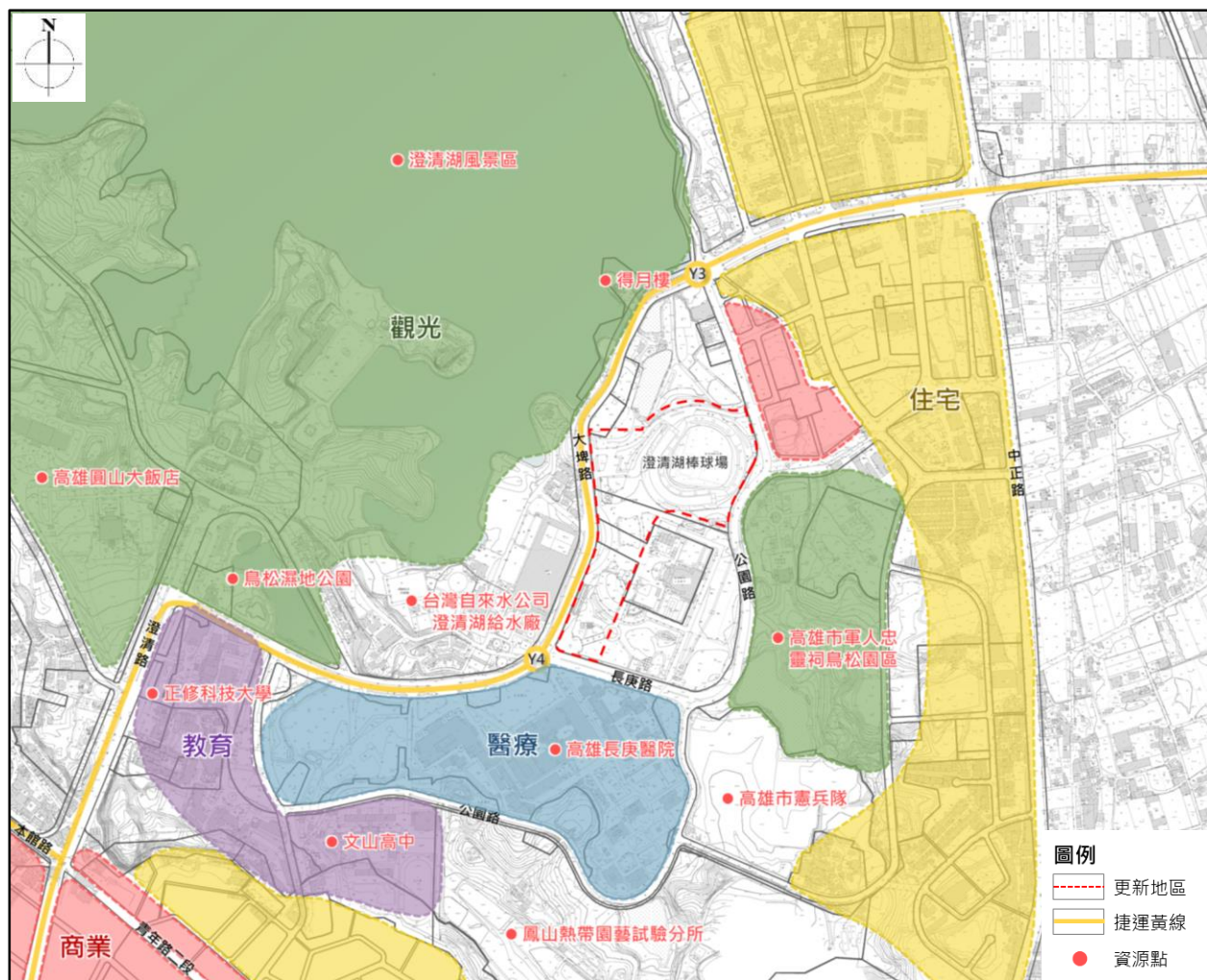


圖 3-9-1 人文特色及整體景觀資源分布示意圖

## 肆、基本目標與策略

### 一、都市更新目標

依都市更新條例第1條：「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」，故本計畫考量計畫範圍內發展狀況、原有社會經濟關係、人文特色及整體景觀等面向，擬定都市更新目標如下所述。

#### (一) 世界體育場朝園區複合型發展，增進澄清湖棒球場服務量能

參酌國際棒球場館規劃案例，如日本東京巨蛋、美國舊金山巨人隊棒球場等，係棒球場為主要核心，搭配大眾運輸系統及多功能運動中心、商場旅館、休閒設施等支援機能；惟現況澄清湖棒球場僅提供棒球賽事觀賽、小型賣店等，故本案擬重新建構澄清湖棒球場周邊土地使用規劃，促進棒球場永續發展，並採都市更新方式實施，期望結合捷運黃線之開發，以大眾運輸導向發展模式（TOD），將運動場館品牌經營與周邊環境整合，增進服務量能，打造運動專用區及周邊地區新風貌。

#### (二) 以棒球場為核心，並以區位優勢帶動運動產業及其他公共服務

本計畫範圍周邊地區為高雄市著名觀光景點—澄清湖、高雄長庚醫院、高爾夫場、正修科技大學以及滯洪池預定地等。澄清湖除了是觀光景點以外，周邊更是優質居住匯聚；此外除了棒球場，尚有澄清湖高爾夫球場等運動設施、及大型公園，有發展運動產業、樂齡養生宅等之優勢。

### 二、都市更新策略

(一) 藉捷運黃線設站發展契機，落實大眾運輸導向發展理念，活化澄清湖棒球場周邊環境，提高場站周邊使用強度及密度，活絡周邊都市土地機能。

(二) 修繕澄清湖棒球場館並強化附屬機能，結合周邊公共設施與澄清湖既有觀光、優質居住能量，營造兼具休閒、運動與生活之產業。

## 伍、實質再發展概要

本計畫依據「擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線Y3站建設計畫）細部計畫案」說明土地利用計畫構想、公共設施改善計畫構想、交通運輸系統構想、防救災空間構想，並依據其事業及財務計畫之指導劃定都市更新地區。

### 一、土地利用計畫構想

#### （一）整體規劃定位及願景

本計畫範圍緊鄰捷運黃線Y3、Y4站及澄清湖，參酌「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）建設及周邊土地開發計畫綜合規劃」，因其具備休閒遊憩、運動、醫療服務及湖景資源，計畫範圍周邊都市機能定位為「湖畔樂活養生中心」，其發展機能詳圖5-1-1所示。

綜合前述，都市計畫綜整本計畫範圍周邊發展資源，提出打造「澄清湖棒球休閒園區計畫」規劃願景，如圖5-1-2所示。

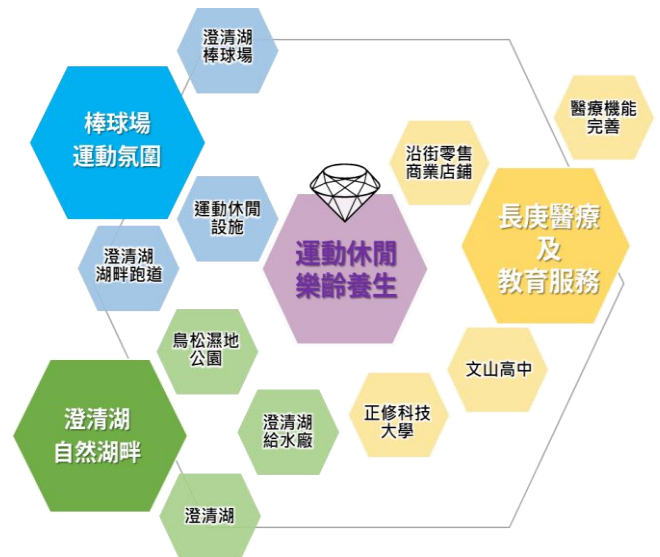


圖5-1-1 本計畫範圍周邊發展機能示意圖

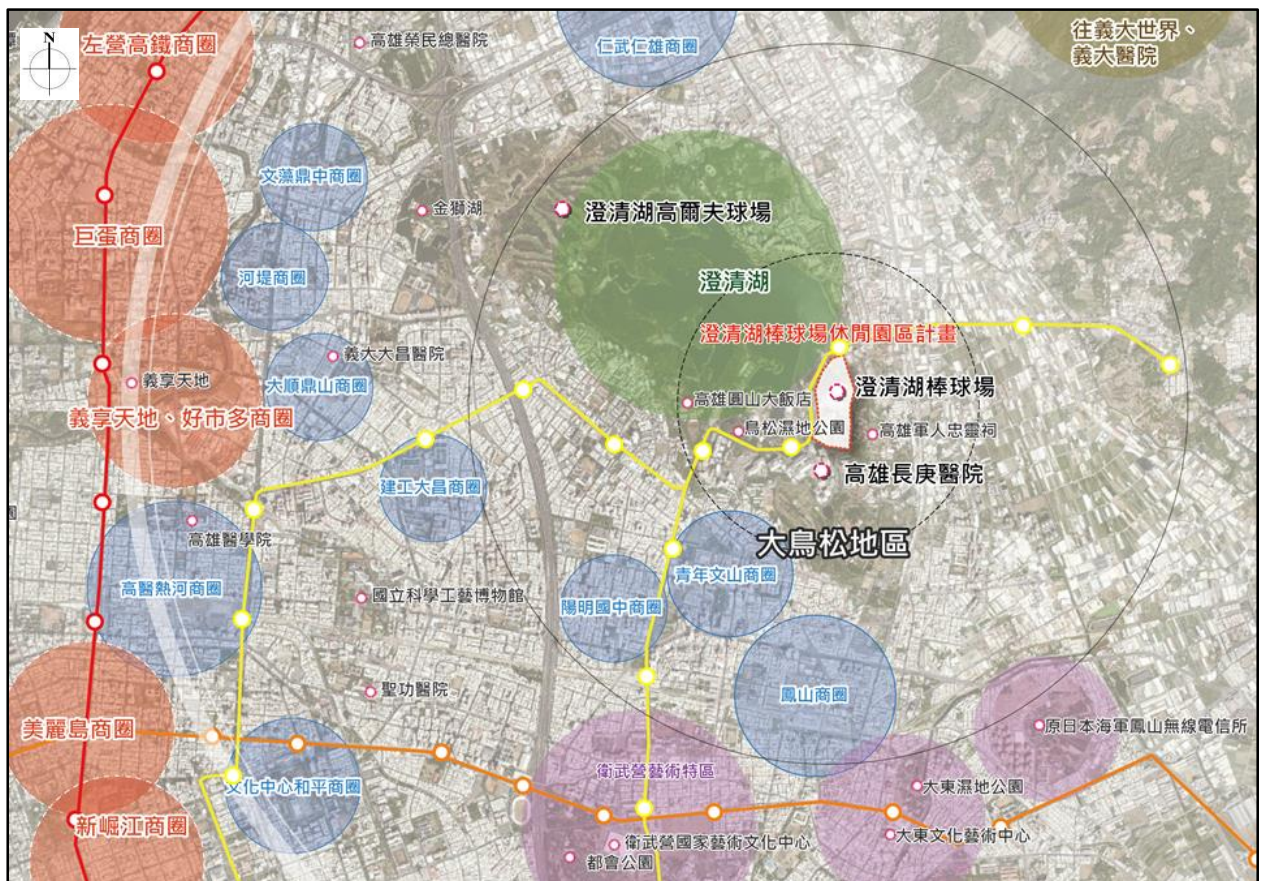


圖 5-1-2 發展定位示意圖

## (二) 機能構想

因應捷運黃線場站設於本計畫範圍南北兩側，預期將重塑整體都市結構與多元發展契機，故本計畫依循大眾運輸導向發展（Transit-Oriented-Development, TOD）之理念，透過捷運黃線與本計畫之串聯，以發揮澄清湖、捷運黃線、澄清湖棒球場及長庚醫院之綜合效益，本計畫以各項空間機能分析計畫範圍周邊各區域，詳如圖5-1-3所示。

### 1. 計畫範圍內：澄清湖棒球場及運動休閒健康產業

以高雄澄清湖棒球場為主，整體由棒球場為核心主軸，朝運動休閒健康專區發展，結合棒球運動產業及棒球場周邊多元設施，打造南台灣棒球體育重鎮。

考量現代棒球場皆為大型多功能體育場館複合發展型態（包含球場、零售、旅宿、會議、住宅、教育訓練等附屬設施），本區主要為因應澄清湖棒球場發展需求，引入商業零售、休閒遊憩、運動健康、醫療養生、餐飲、住宿等複合發展型態，提供周圍居民及遊客之娛樂休閒場所。

### 2. 計畫範圍周邊

#### (1) 捷運開發區

配合捷運黃線Y3捷運站建立捷運聯合開發，Y3位於計畫範圍北側，預期導入商業、住宅及相關附屬設施，同時結合與長庚醫院建立社區與醫院支援系統及健康生活社區需求，並提供多元化園區機能，打造健康樂活休憩區。

#### (2) 公園用地兼供滯洪池使用

依據本市水利局需求，配合區域排水應留設面積至少2公頃、深度3.5公尺之滯洪池以做為區域排水使用，並同時穩固澄清湖特定區計畫區之整體滯洪效能；生態滯洪池使用生態工法及生態滯洪池之設計，創造兼具防洪、生態景觀及公園休憩等複合機能之開放空間環境，提供遊客及鄰近社區居民遊戲、晨練、步行、慢跑、休息等使用，建構澄清湖與計畫園區之綠色廊帶。

#### (3) 公園用地

透過建構綠帶系統，以串聯周邊烏松濕地及澄清湖森林公園資源帶為主要目標，打造優質開放空間網絡，緊密結合周邊開放空間，提升本區域之生態綠覆。並考量本計畫之運動、休閒及健康氛圍營造，於公園內設置多元之運動休閒設施，使公園成為兼具遊戲性、五感體驗之運動主題公園，運動主題公園可結合既有水與綠環境及運動設施，與棒球場整體打造為運動休閒園區。

#### (4) 停車場用地

依照使用需求，於基地南側設置停車使用，以滿足未來棒球運動產業及棒球場周邊多元設施發展後之停車需求。





圖 5-1-3 機能構想示意圖

## 二、都市計畫變更之公開展覽草案內容

本計畫範圍刻正辦理都市計畫變更（111年7月15日高市府都發更字第11133189400號公告公開展覽），主要計畫變更及細部計畫擬定內容摘要如下所示。

### （一）主要計畫變更內容摘要

#### 1. 變更原則

- (1) 因應高雄都會區大眾捷運系統黃線綜合規劃之捷運場站設置，並考量車站用地、停車場用地及公園用地未開闢，以致未能提供計畫區內公共服務，變更部分公園用地、停車場用地及車站用地為捷運開發區，以大眾運輸導向（TOD）方式提升與創造多元複合空間。
- (2) 為健全本市運動產業發展，提升棒球運動空間與機能，型塑整體性運動場域，另考量機關用地未開闢且未有指定用途、社教用地委外營運皆已解約，未能提供公眾服務等；故本計畫以TOD發展串聯澄清湖棒球場及長庚醫院之運動、健康與醫療產業，變更部分公園用地、機關用地、社教用地、車站用地為運動休閒專用區，以發揮多元土地利用之綜合效益，打造職棒地主隊屬地經營條件，並帶動球場永續運營。
- (3) 為因應棒球賽事及周邊服務產業衍生停車需求，細部計畫應劃設停車場用地，以結合捷運黃線轉乘機能並降低周邊交通衝擊。
- (4) 考量社教用地現況仍有本府勞工局勞動檢查處及訓練就業中心之辦公使用，應於運動休閒專用區保留原有機能，以提供現有機關行政使用需求。
- (5) 為整合區內公共設施服務，於本計畫範圍另行擬定細部計畫，以細部計畫層級劃分區域內土地使用機能，作為都市計畫實施依據，健全區域發展。
- (6) 細部計畫應劃設至少10%之開放空間公共設施用地，並訂定土地使用分區管制要點及都市設計基準，維持開放空間之公共服務機能。
- (7) 依據澄清湖特定區計畫通案性變更負擔回饋比例，公共設施用地變更為商業區負擔比例為35%，故本計畫變更為捷運開發區及運動休閒專用區負擔比例訂為35%。

#### 2. 變更內容

變更公園用地、機關用地、社教用地、停車場用地及車站用地為捷運開發區及運動休閒專用區，附帶條件規定應另行擬定細部計畫並辦理整體開發，且計畫範圍內應至少劃設10%之開放空間公共設施用地，其變更回饋則應參照澄清湖特定區計畫回饋規定於擬定細部計畫時辦理，詳如表5-2-1及圖5-2-1、圖5-2-2所示。

表 5-2-1 都市計畫變更內容明細表

變更位置	變更前		變更後		變更理由	備註
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
公四-一用地、公四-五用地、機十用地、社教用地、停二用地、站二用地	停車場用地 (停二)	0.2467	捷運開發區 (附)	2.1306	1.為健全大眾運輸導向發展，強化捷運 Y3 站之轉運機能，提升捷運周邊土地使用效益，以服務居民及場站旅客，故引入捷運開發區以提高使用者之便利、舒適及多樣性，增加大眾捷運系統旅運量。 2.故本計畫變更毗鄰捷運 Y3 站之停車場用地、車站用地及公園用地為捷運開發區。	附帶條件： 1.應另行擬定細部計畫辦理整體開發，並至少劃設 10%之開放空間公共設施用地。 2.公共設施用地變更為捷運開發區及運動休閒專用區，參照澄清湖特定區計畫公共設施用地變更為商業區之通案性回饋規定，回饋比例為 35%。
	車站用地 (站二)	0.2717				
	公園用地 (兼供調節池使用) (公四-五)	1.6122				
	公園用地 (公四-一)	7.0732	運動 休閒專用區 (附)	17.0399	1.配合捷運黃線 Y4 場站設於本計畫範圍之南側，將引入休閒、觀光、運動健康與醫療等活動人口，故綜觀整體都市再發展契機，調整土地使用機能，配合捷運開發區以引導都市整體多元發展。 2.故為提升澄清湖棒球場整體設施空間效能，活化場館及增加能見度，共創場館整體創意行銷管理策略，以達成結合交通建設、運動、休閒、訓練、競賽、教育、健康及觀光多元化服務之國際級運動園區，本計畫引入運動休閒專用區，營造本計畫範圍為符合都會市民健康運動與生活休閒之專用區。	
	公園用地 (兼供調節池使用) (公四-五)	7.4866				
	機關用地 (機十)	0.1526				
	社教用地	2.2786				
	車站用地 (站二)	0.0489				

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



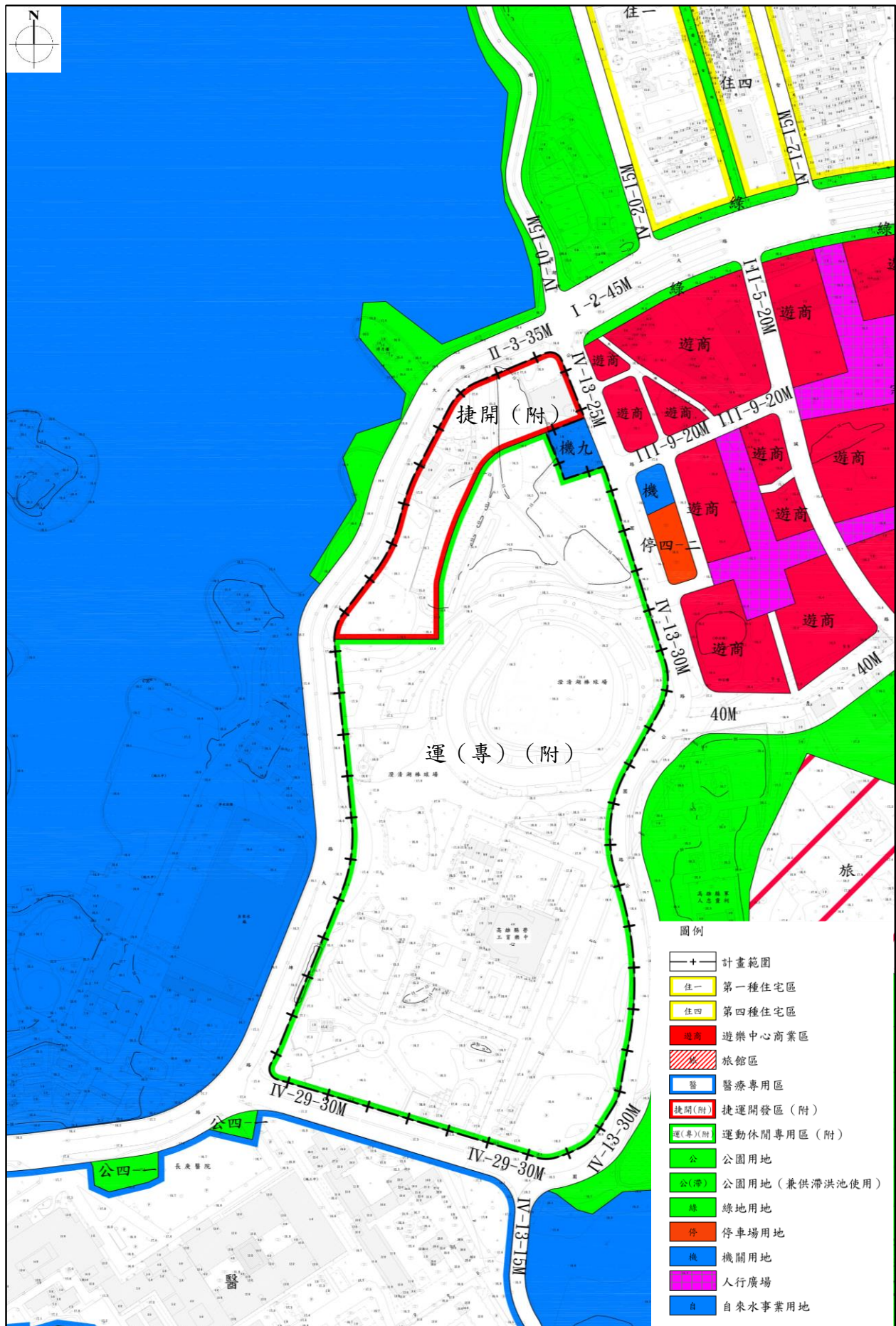


圖 5-2-2 主要計畫變更後計畫示意圖

## (二) 擬定細部計畫內容摘要

### 1. 擬定原則

依循主要計畫之指導，研擬以下都市計畫擬定原則，做為都市計畫土地使用分區、公共設施用地、土地使用分區管制要點及都市設計基準之依循：

#### (1) 捷運開發區

- A. 配合捷運黃線 Y3 站鄰接於本計畫，出入口毗鄰土地擬定為捷運開發區。
- B. 捷運開發區除供捷運車站出入口、通風井、轉乘設施及相關設施之使用外，並依「大眾捷運法」、「大眾捷運系統土地開發辦法」相關規定辦理開發之土地，得依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

#### (2) 運動休閒專用區

- A. 澄清湖棒球場現址配合職棒發展、都市意象經營以及臨大埤路沿線土地配合運動附屬事業需求及銜接捷運站之都市活動機能，擬定為運動休閒專用區，活化場館及增加場館能見度與使用率，並引入多元產業及服務以結合計畫區內開放空間，打造更具可及性與公共性之新風貌。
- B. 為營造整體運動休閒園區意象，土地使用分區管制要點及都市設計基準整體考量土地使用強度、基地退縮、綠化、連通設施等規定。

#### (3) 公共設施用地

- A. 澄清湖棒球場北側配合本府水利局滯洪調節需求，擬定公園用地（兼供滯洪池使用）。
- B. 為形塑澄清湖運動休閒空間氛圍，整合公園路側已開闢公園設施，按原區位擬定為公園用地。
- C. 為回應棒球場周邊及捷運場站、公園使用之公眾停車需求，於計畫區南側擬定停車場用地，紓解區域停車需求。

#### (4) 變更回饋

依據澄清湖特定區計畫通案性變更負擔回饋比例，公共設施用地變更為商業區負擔比例為35%，故本計畫變更為捷運開發區及運動休閒專用區負擔比例訂為35%，應捐贈基地面積35%之公共設施用地，並得以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理。

### 2. 計畫年期

考量澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第六階段）案之計畫年期為民國 110 年現已屆期，故本計畫參酌高雄市國土計畫之計畫年期，訂定計畫年期為民國 125 年。

### 3. 土地使用及公共設施計畫

計畫範圍內土地使用分區之面積及分布，如下說明並詳表 5-2-2 及圖 5-2-3 所示。

#### (1) 運動休閒專用區

本計畫劃設一處運動休閒專用區，面積約8.3136公頃，約占計畫面積43.37%。

#### (2) 捷運開發區

本計畫劃設一處捷運開發區，面積約2.1306公頃，約占計畫面積11.11%。

#### (3) 公園用地（兼供滯洪池使用）

本計畫劃設一處公園用地（兼供滯洪池使用），供地區性滯洪調節需求，面積約2.1420公頃，約占計畫面積11.17%。

#### (4) 公園用地

本計畫劃設一處公園用地，面積約6.1852公頃，約占計畫面積32.27%。

#### (5) 停車場用地

本計畫劃設一處停車場用地，面積約0.3991公頃，約占計畫面積2.08%。

表 5-2-2 細部計畫土地使用分區及公共設施用地綜理表

項目		面積（公頃）	比例（%）
土地使用 分區	運動休閒專用區	8.3136	43.37
	捷運開發區	2.1306	11.11
	小計	10.4442	54.48
	公園用地（兼供滯洪池使用）	2.1420	11.17
公共設施 用地	公園用地	6.1852	32.27
	停車場用地	0.3991	2.08
	小計	8.7263	45.52
合計		19.1705	100.00

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

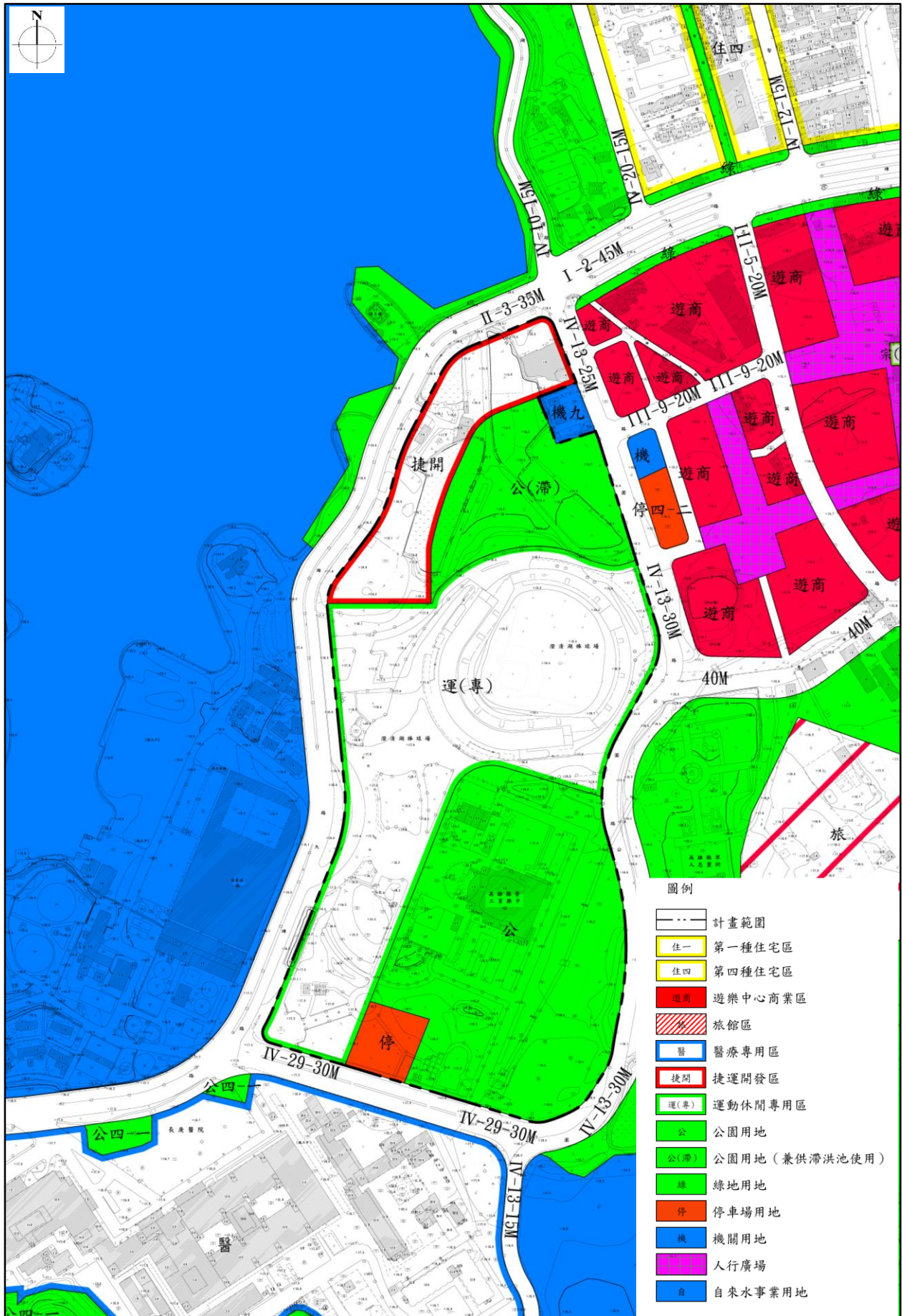


圖 5-2-3 擬定細部計畫示意圖



### 三、公共設施改善計畫構想

以本計畫範圍所在街廓內之公共設施用地、臨接本街廓之道路用地及澄清湖棒球場機能改善說明，如下所示。

#### (一) 公園用地（兼供滯洪池使用）

公園用地（兼供滯洪池使用）為部分原公4-5用地範圍，透過都市計畫變更為捷運開發區、公園用地（兼供滯洪池使用）及部分運動休閒專用區後，再依據相關法令進行開發，將可促進該公園用地（兼供滯洪池使用）之開闢，改善該公4-5用地劃設至今尚未開闢做滯洪調節機能之課題。

#### (二) 公園用地

公園用地為部分原公4-1用地範圍，原公4-1用地現況約1/3作為停車場使用，故未能彰顯公園用地之休閒遊憩機能，故透過都市計畫變更將公園用地範圍、停車場用地範圍明確區分，以利市民享有公共開放空間。

#### (三) 停車場用地

原停車場用地位於澄清湖棒球場西側、大埤路東側，然該停車場用地雖土地已取得，然劃設多年均未開闢，本次都市計畫已整合原停車場用地與車站用地之機能，於鄰近本計畫範圍劃設停車場用地。

#### (四) 道路用地

大埤路II-3號道路用地之計畫寬度為35公尺寬，現況為25公尺寬，未開闢部分係鄰接本街廓範圍側，未來將透過本街廓都市計畫開發時一併研議開闢至35公尺寬，以利改善道路用地未依計畫寬度開闢之課題，並提升道路容量。

#### (五) 澄清湖棒球場

澄清湖棒球場之都市計畫為運動休閒專用區，雖非屬公共設施用地，然具有公共設施服務性質，未來將透過都市更新改善現有設施，強化本市運動發展活動之推廣。



## 五、防救災空間構想

### (一) 避難及救災動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通路線，兩者主要均利用計畫道路，成為避難動線，而避難人員進入直接避難區域即應將所有道路用地作為救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性，詳圖5-5-1所示。

#### 1. 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 公尺以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑，本計畫周邊以 II-1-45M、II-4-35M、II-5-30M 等道路為緊急道路。

#### 2. 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 公尺之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。本計畫周邊以 II-7-20M、II-8-15M、III-10-15M 等道路為救援運輸道路。

#### 3. 避難輔助道路

以計畫區周邊現有路寬 8 至 15 公尺之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

### (二) 避難據點

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，詳圖5-5-2所示。

#### 1. 緊急避難場所

計畫範圍周邊公園用地、公（滯）用地及停車場用地得做為緊急避難場所。

#### 2. 臨時收容場所

以面積大於 10,000 平方公尺之公園及開放空間等為指定對象，每人平均擁有至少 2 平方公尺避難面積為原則。本計畫周邊之公（滯）用地、公園用地得做為臨時收容場所。

#### 3. 重要醫療就護

計畫範圍南側長庚醫院為醫學中心，除具有研究、教學訓練、精密診斷、高度醫療等多種功能外，並負有輔導、協助區域內其他醫療機構的責任，為緊急醫療救護核心。

### (三) 火災延燒防止地帶

以河川、道路、鐵路、公園及未開發之空地為火災延燒防止地帶。本計畫周邊之自來水事業用地（澄清湖）、公（滯）用地、公園用地及周邊道路得作為本計畫之火災延燒防止地帶，詳圖5-5-2所示。



圖 5-5-1 都市防災計畫示意圖

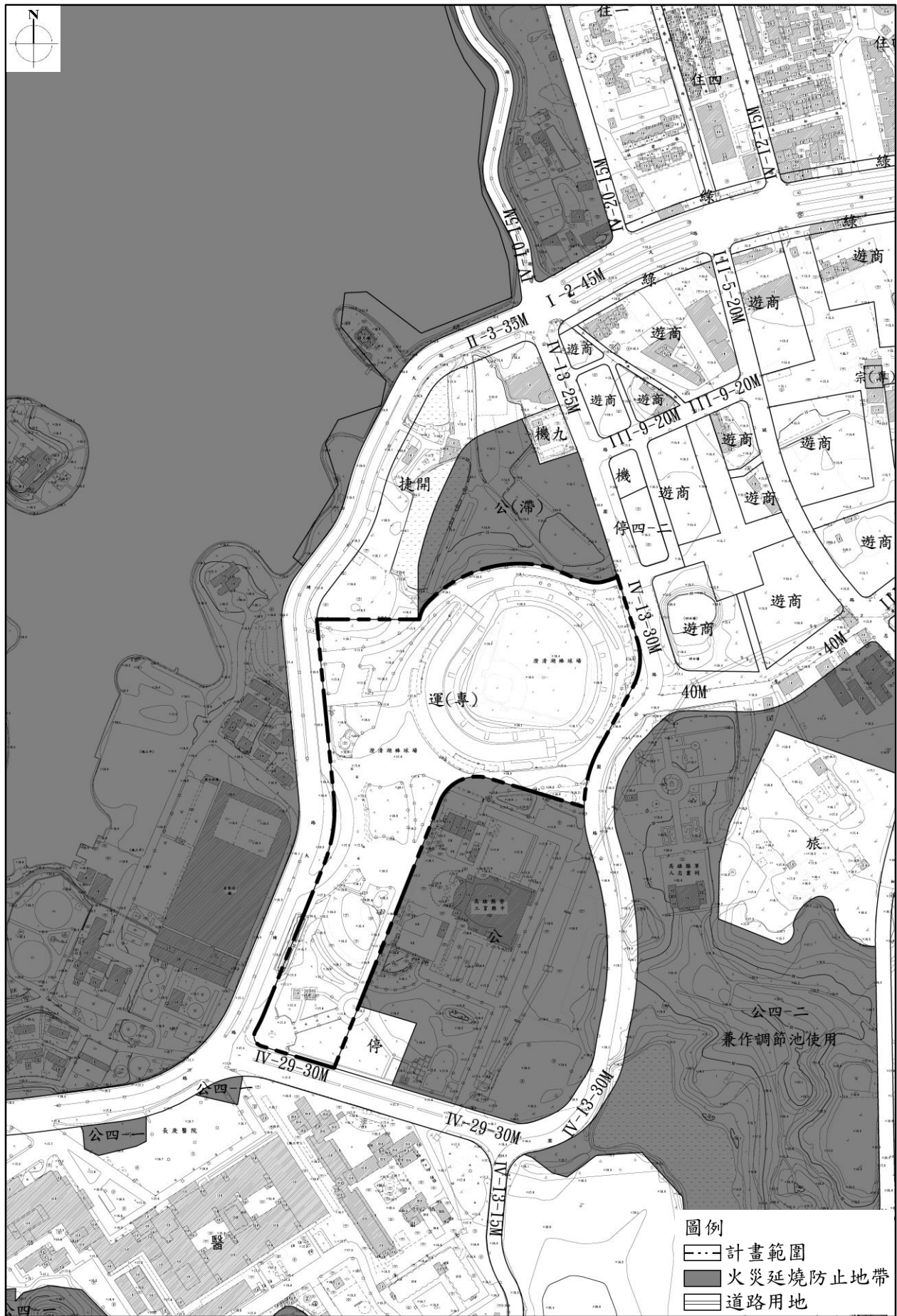


圖 5-5-2 火災延燒防止地帶示意圖

## 陸、都市更新單元劃定基準

## 一、更新單元劃定原則

更新單元以劃定更新地區全區為原則，但情形特殊並經高雄市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。

## 二、指定更新單元

依計畫基本目標與策略以及上述更新單元劃定原則，並兼顧澄清湖棒球運動休閒發展及土地活化之整體性，故指定下列更新單元，詳表6-1-1及圖6-1-1所示。實施者得依前開更新單元劃定原則檢討並調整前開更新單元。

表 6-1-1 更新單元土地清冊

序號	行政區	地段	地號	地籍登記面積(m <sup>2</sup> )	都市更新地區涉及面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
1	鳥松區	山水段	874	372	372.00	中華民國	高雄市兵役處
2			875	8	8.00	高雄市	高雄市兵役處
3			880	84	84.00	中華民國	高雄市兵役處
4			881 (部分)	105	10.64	高雄市	高雄市兵役處
5			953 (部分)	38,322	34,050.78	高雄市	高雄市政府工務局
6			954 (部分)	5,381	991.81	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
7			998 (部分)	463	84.76	高雄市	高雄市政府交通局
8			999 (部分)	409	412.57	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
9			1000-1	3,274	3,274.00	高雄市	高雄市政府工務局
10			1000-2 (部分)	1,698	1,556.72	高雄市	高雄市政府工務局
11			1000-3 (部分)	853	597.36	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
12			1001	1,926	1,926.00	高雄市	高雄市政府工務局
13			1001-2	1,144	1,144.00	高雄市	高雄市政府工務局
14			1001-3	92	92.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
15			1012	27	27.00	高雄市	高雄市政府工務局
16			1012-1	494	494.00	高雄市	高雄市政府工務局
17			1012-2	382	382.00	高雄市	高雄市政府工務局
18			1012-4	382	382.00	高雄市	高雄市政府工務局
19			1012-5	66	66.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
20			1012-6	240	240.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
21			1015 (部分)	2,989	397.73	高雄市	高雄市政府工務局
22			1015-4	1,402	1,402.00	高雄市	高雄市政府工務局
23			1015-5 (部分)	11,583	10,482.45	高雄市	高雄市政府工務局
24			1015-10 (部分)	17,739	1,575.73	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心
25			1015-11 (部分)	2,570	2,393.65	高雄市	高雄市政府工務局
26			1015-12	1,823	1,823.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
27			1015-15 (部分)	49,465	18,865.80	高雄市	高雄市政府工務局
總計				83,136.00	-	-	

註：本更新單元面積為概估，實際以地政單位地籍分割為準。

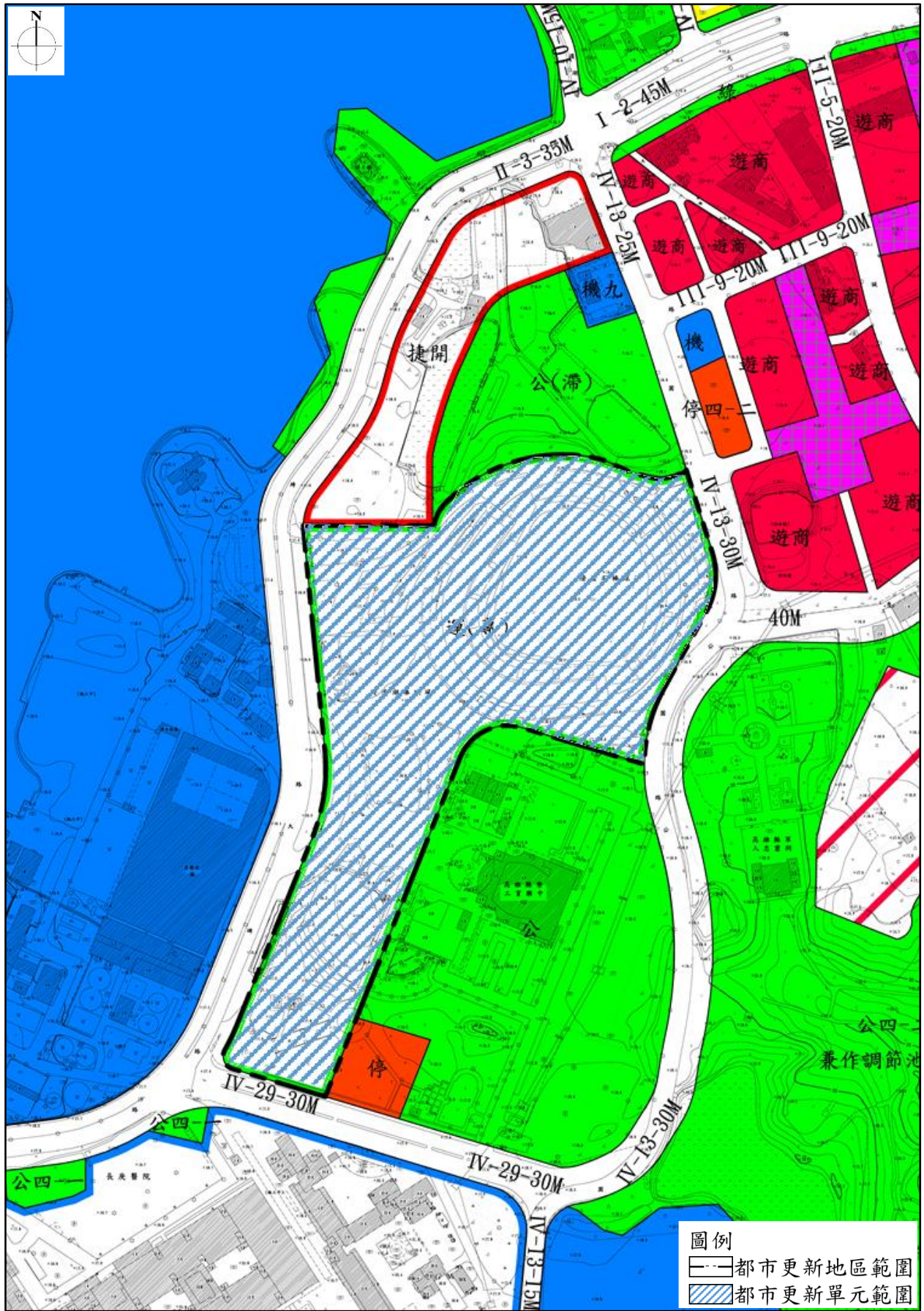


圖 6-1-1 都市更新單元示意圖

## 柒、其他應表明事項

- 一、本計畫表列面積數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依土地清冊及相關範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果及地籍測量分割為準。
- 三、本計畫未規定事項，悉依都市計畫及其相關規定辦理。



附錄一、都市更新地區土地清冊

## 附錄一、都市更新地區土地清冊

序號	鄉鎮市	地段	地號	地籍登記面積(m <sup>2</sup> )	都市更新地區涉及面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	管理者
1	鳥松區	山水段	874	372.00	372.00	中華民國	高雄市兵役處
2	鳥松區	山水段	875	8.00	8.00	高雄市	高雄市兵役處
3	鳥松區	山水段	880	84.00	84.00	中華民國	高雄市兵役處
4	鳥松區	山水段	881 (部分)	105.00	10.64	高雄市	高雄市兵役處
5	鳥松區	山水段	953 (部分)	38,322.00	34,050.78	高雄市	高雄市政府工務局
6	鳥松區	山水段	954 (部分)	5,381.00	991.81	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
7	鳥松區	山水段	998 (部分)	463.00	84.76	高雄市	高雄市政府交通局
8	鳥松區	山水段	999 (部分)	409.00	412.57	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
9	鳥松區	山水段	1000-1	3,274.00	3,274.00	高雄市	高雄市政府工務局
10	鳥松區	山水段	1000-2 (部分)	1,698.00	1,556.72	高雄市	高雄市政府工務局
11	鳥松區	山水段	1000-3 (部分)	853.00	597.36	中華民國	行政院農業委員會農田水利署
12	鳥松區	山水段	1001	1,926.00	1,926.00	高雄市	高雄市政府工務局
13	鳥松區	山水段	1001-2	1,144.00	1,144.00	高雄市	高雄市政府工務局
14	鳥松區	山水段	1001-3	92.00	92.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
15	鳥松區	山水段	1012	27.00	27.00	高雄市	高雄市政府工務局
16	鳥松區	山水段	1012-1	494.00	494.00	高雄市	高雄市政府工務局
17	鳥松區	山水段	1012-2	382.00	382.00	高雄市	高雄市政府工務局
18	鳥松區	山水段	1012-4	382.00	382.00	高雄市	高雄市政府工務局
19	鳥松區	山水段	1012-5	66.00	66.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
20	鳥松區	山水段	1012-6	240.00	240.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
21	鳥松區	山水段	1015 (部分)	2,989.00	397.73	高雄市	高雄市政府工務局
22	鳥松區	山水段	1015-4	1,402.00	1,402.00	高雄市	高雄市政府工務局
23	鳥松區	山水段	1015-5 (部分)	11,583.00	10,482.45	高雄市	高雄市政府工務局
24	鳥松區	山水段	1015-10 (部分)	17,739.00	1,575.73	高雄市	高雄市政府勞工局勞工教育生活中心
25	鳥松區	山水段	1015-11 (部分)	2,570.00	2,393.65	高雄市	高雄市政府工務局
26	鳥松區	山水段	1015-12	1,823.00	1,823.00	高雄市	高雄市政府勞工局勞動檢查處
27	鳥松區	山水段	1015-15 (部分)	49,465.00	18,865.80	高雄市	高雄市政府工務局
總計					83,136.00	-	-