

變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫
（兒童遊樂場用地為第三種商業區）案

高雄市政府

中華民國106年5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（鹽埕地區）細部計畫（兒童遊樂場用地為第三種商業區）案
變更都市計畫法令依據	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
本案公開展覽起訖日期	
本案舉辦說明會日期	
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	

目錄

一、計畫緣起	1
二、法令依據	2
三、計畫位置及範圍	2
四、發展現況分析	4
五、變更計畫內容	12
六、土地使用分區管制要點	16
附件一、鹽埕地區細部計畫兒童遊樂場用地研商會議紀錄	17

圖目錄

圖1 計畫位置示意圖	2
圖2 計畫範圍示意圖	3
圖3 變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討) 公共設施用地位置示意圖	7
圖4 土地使用現況示意圖	8
圖5 基地鄰近土地使用現況示意圖	9
圖6 交通現況示意圖	10
圖7 土地權屬示意圖	11
圖8 變更內容示意圖	15

表目錄

表1 歷次相關都市計畫辦理情形綜理表	4
表2 變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施(公園、綠地、廣場、 兒童遊樂場)通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案 變更綜理表(摘錄)	5
表3 變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討) 案土地使用分區面積表	6
表4 變更內容綜理表	13
表5 變更前後土地使用面積對照表	14

一、計畫緣起

本案兒童遊樂場用地位於高雄市鹽埕地區細部計畫區內，原為第三種商業區，地上建物為交通部港務局員工宿舍，於民國91年9月17日公告實施之「變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案」，考量當時該細部計畫區內之公共設施開放空間不足，及本案土地權屬為公有土地（交通部港務局所有），又鄰近之多功能經貿園區分區特文3，其未來主題發展定位為水岸遊憩設施與遊客中心，因此為符合周邊土地相容性、未來親水活動需求、臨港公有土地合理利用，變更第三種商業區為兒童遊樂場用地。

惟經時間更迭，交通部港務局已於民國101年改制為交通部航港局及臺灣港務股份有限公司（下稱港務公司），本案基地土地及建物現為港務公司所有，經前述通盤檢討後十餘年仍未開闢，而港務公司與高雄市政府業已合資共同成立「高雄港區土地開發股份有限公司」，依據民國104年8月行政院核定之高雄港區土地開發股份有限公司投資計畫書，本案基地位於高雄港區1-10號碼頭、16-17號碼頭、淺水1-3號碼頭（第三船渠）周邊，屬優先執行規劃開發之標的；又高雄市政府近年極力推動亞洲新灣區、興濱計畫等眾多舊港區、舊市區再造之計畫，周邊駁二藝術特區、哈瑪星鐵道文化園區亦已發展為重要觀光景點，本案劃設兒童遊樂場用地已不符環境所需，考量時空環境之變動、港市合組公司將推動高雄港區房地活化再利用等原因下，辦理本案用地變更，以期土地能更有效利用並符合未來發展趨勢。

二、法令依據

本案依都市計畫法第27條第1項第4款規定：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施，當地直轄市政府應視實際情況迅行變更。」辦理變更。

三、計畫位置及範圍

計畫位置座落於高雄市鹽埕區，位於哈瑪星鐵道文化園區東側、高雄港蓬萊商港區北側、緊鄰駁二藝術特區大勇區，計畫位置示意詳圖1。



圖1 計畫位置示意圖

計畫範圍為鹽埕都市計畫內瀨南街東側之兒童遊樂場用地，變更面積合計0.31公頃，計畫範圍詳圖2。

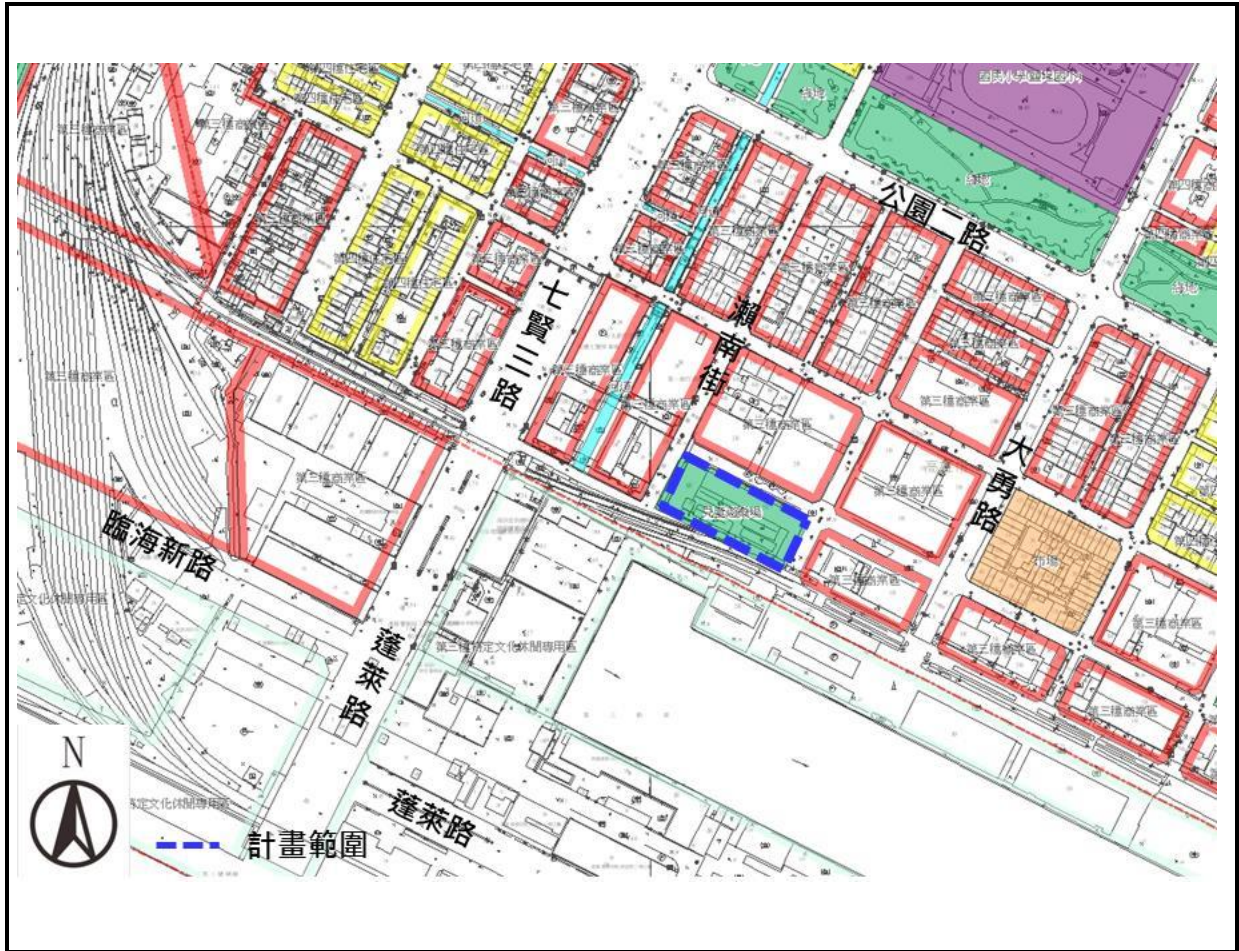


圖2 計畫範圍示意圖

四、發展現況分析

(一) 歷次相關都市計畫情形

本案主要計畫為商業區，於民國78年細部計畫擬定時劃設為第三種商業區，復於民國91年9月17日公告之公共設施通盤檢討案內，變更為兒童遊樂場用地。相關都市計畫辦理情形整理詳表1、表2，鹽埕細部計畫第三次通盤檢討後土地使用分區面積詳表3，及公共設施分布狀況詳圖3。

表1 歷次相關都市計畫辦理情形綜理表

項次	案名	公告日期	公告字號	與本案相關摘要
1	擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫	78/03/15	高市府工都字第005961號	鹽埕區都市計畫包含於原高雄市都市計畫地區主要計畫內，於本次通盤檢討辦理擬定細部計畫，本案範圍劃設為第三種商業區。
2	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	88/09/28	高市府工都字第29184號	維持第三種商業區。
3	變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案	91/09/17	高市府工都字第0910045257號	變更第三種商業區為兒童遊樂場用地。（詳表2）
4	變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	97/02/22	高市府都二字第0970009010號	維持兒童遊樂場用地。

資料來源：本計畫整理

表2 變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案變更綜理表(摘錄)

都市計畫區	位置(一百分之一地形圖幅編號)	變更內容	變更理由	市都委會決議
15. 鹽埕區原都市計畫	大東段761、762地號(1871, 1971)	變更0.3118公頃商業區(商三)為兒童遊樂場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案土地均為公有土地(參附錄一)，使用現況為高雄港務局舊宿舍。 2. 本案位處鹽埕區原都市計畫範圍，現行土地使用分區為第三種商業區。 3. 查該計畫區兒童遊樂場用地仍不足3.44公頃，故為補充該地區公共設施不足(變更原則四)，提升居民生活品質(變更原則二)，及依都市計畫法第四十二條「公共設施用地應儘先利用適當之公有土地」之規定(變更原則一)；且本案基地鄰近高雄多功能經貿園區特文3，未來主題發展定位為水岸遊憩設施與遊客中心，故考量鄰近土地的相容性及未來休閒親水活動需求，並促進臨港公有土地的合理利用，本案建議變更為兒童遊樂場用地。 	照公展草案通過。

資料來源：變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第四種住宅區為道路用地案計畫書

表3 變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)
案土地使用分區面積表

使用分區		計畫面積	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使 用分區	住宅區	16.88	12.50%
	商業區	47.18	34.92%
公共設 施用地	學校用地	6.42	4.75%
	機關用地	3.68	2.72%
	公園用地	4.31	3.19%
	兒童遊樂場用地	0.31	0.23%
	市場用地	1.00	0.74%
	加油站用地	0.21	0.16%
	停車場用地	1.00	0.74%
	道路用地	40.75	30.16%
	鐵路用地	2.63	1.95%
	綠地用地	5.44	4.03%
	變電所用地	0.19	0.14%
	河道用地	0.65	0.48%
	園道用地	4.45	3.29%
合計		135.10	100.00%

資料來源：變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案

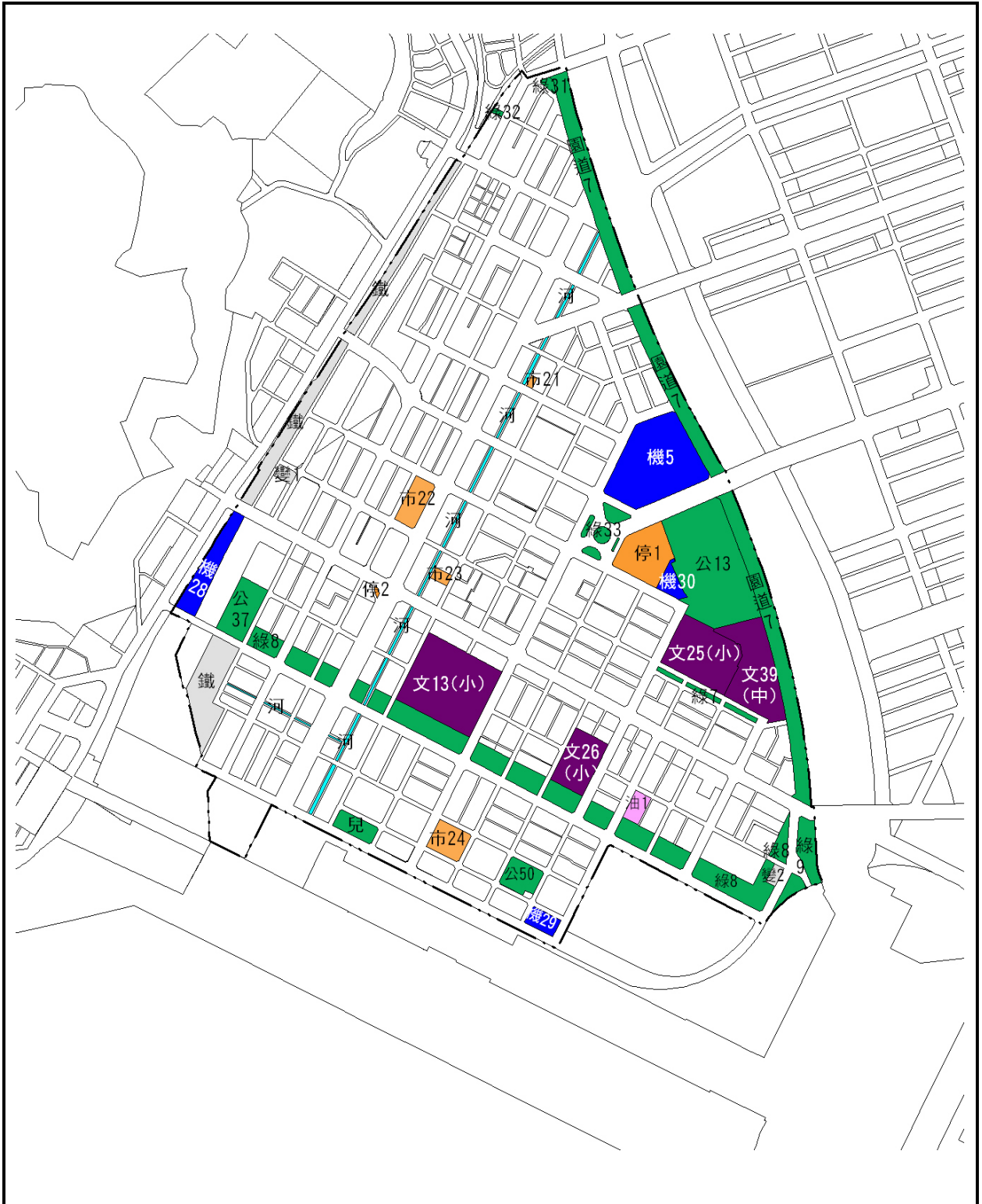


圖3 變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）
公共設施用地位置示意圖

資料來源：變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案

(二) 土地使用及交通現況

目前兒童遊戲場用地尚未開闢，地上建物為港務公司員工宿舍，建物於民國57年建築完成，現況仍有少數人員居住；基地北側及東側鄰駁二大勇區七號倉庫及八號倉庫，已完成與基地接鄰之鋪面、牆面等美化工程，南側接鄰尚未開闢之18.18公尺都市計畫道路，現況為人行步道、自行車道與輕軌預定路線，西側為瀨南街，使用現況照片詳圖4，基地鄰近有關駁二及哈瑪星鐵道文化園區之使用現況詳圖5。



圖4 土地使用現況示意圖

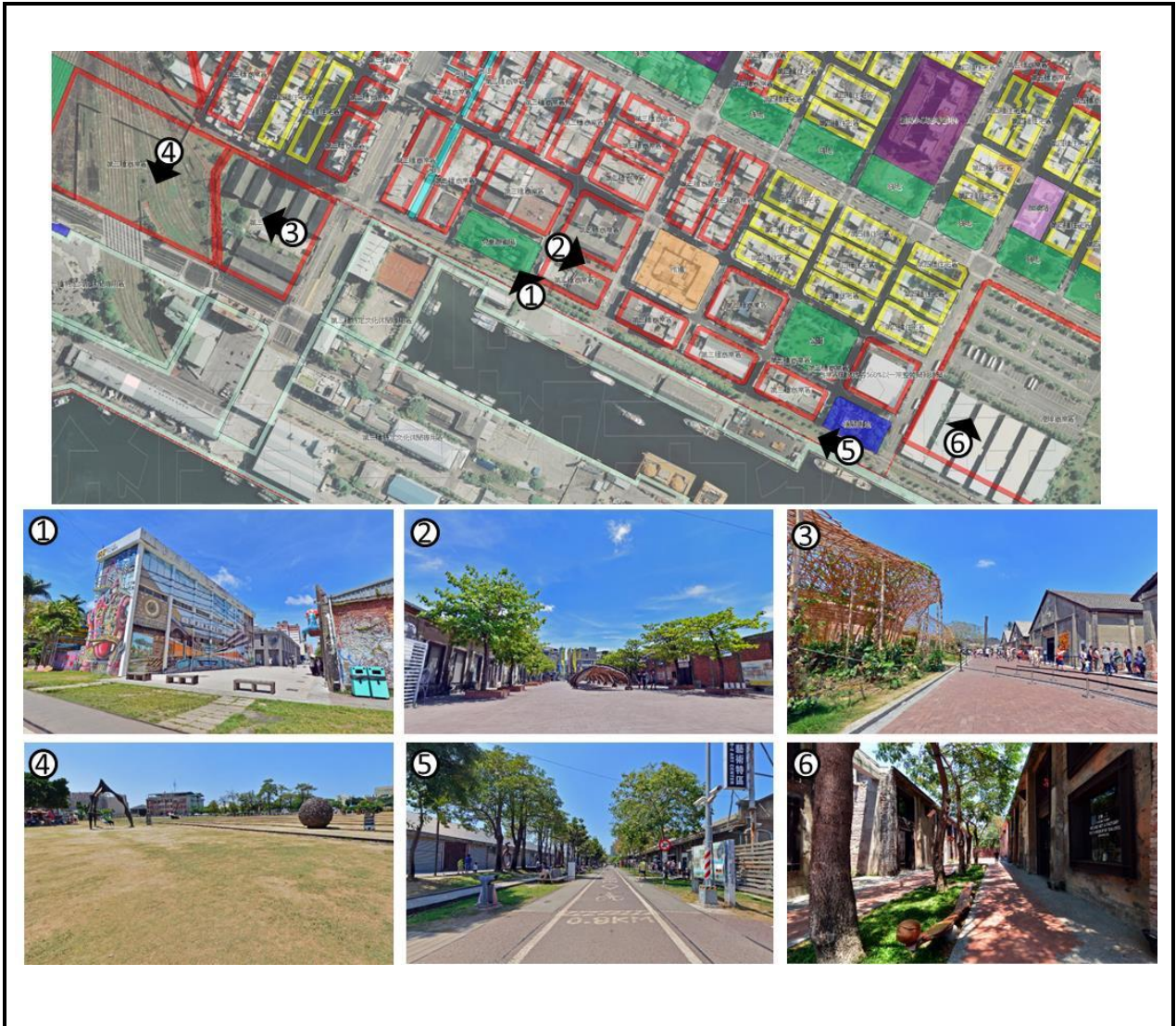


圖5 基地鄰近土地使用現況示意圖

交通現況除平面道路外，基地位於高雄捷運橘線鹽埕埔站與西子灣站之間，前往該兩站之步行距離約600至800公尺，而目前高雄環狀輕軌預定通過本基地前方道路，並於基地西側瀨南街口設置一平面站點（編號C13），相對位置示意詳圖6。



圖6 交通現況示意圖

(三) 土地權屬

本案計畫範圍包含鹽埕區大東段761及762兩筆地號，面積合計為0.31公頃，所有權人皆為臺灣港務股份有限公司，土地權屬示意詳圖7。



圖7 土地權屬示意圖

五、變更計畫內容

(一) 變更理由

1. 本案自民國91年變更為兒童遊樂場用地近15年，期間鹽埕區周邊駁二藝術特區及鐵道文化園區已發展成型，又港區土地活化於港市合組高雄港區土地開發股份有限公司及亞洲新灣區計畫之推動下，已逐步開始進行，爰此，本府於106年5月4日召開研商會議，考量本基地屬於院核港區推動再開發活化標的之一，周邊整體發展時空背景已不同於前次檢討，短期市府亦無編列預算及開闢計畫，且因緊鄰大勇倉庫群，周邊駁二藝術特區、哈瑪星鐵道文化園區均已發展為本市重要觀光景點，兒童遊樂場用地所提供之功能，並不符周邊駁二藝術特區及港區再發展需要，若本基地未來能朝向運用既有建物開發再利用，將有助於駁二藝術特區串聯發展及港區轉型開發。(詳如附件1)
2. 鹽埕都市計畫公共設施開放空間合計占計畫面積約7.45%，目前雖未達都市計畫法第45條公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場佔全部計畫面積10%規定，然基地周邊駁二藝術特區、哈瑪星鐵道文化園區及愛河西側河西路園道已提供大面積休閒及遊憩開放空間，本案開闢兒童遊樂場並無急迫需求。
3. 鹽埕地區觀光發展以駁二藝術特區為重心，本案用地緊鄰駁二大勇倉庫群西側及水岸輕軌C13站，所處區位適合提供駁二地區及未來港區再開發之觀光遊憩服務功能，地上物為港務公司宿舍，將配合駁二地區發展活化再利用，故恢復兒童遊樂場用地為原分區第三種商業區。

(二) 變更內容

本案變更內容如表4、圖8，變更前後土地使用面積增減對照如表5。

表4 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	鹽埕區大東段761、762地號	兒童遊樂場用地	0.31	第三種商業區	0.31	<p>1. 地區觀光遊憩及港區之再發展： 近年鹽埕駁二藝術特區發展觀光遊憩已具規模，而舊港區國、公有土地活化再發展已逐步推動，現況環境發展變遷迅速。</p> <p>2. 現行都市計畫用地不符發展實需： 兒童遊樂場迄今尚無開闢計畫，功能亦不符周邊駁二藝術特區、鐵道文化區園區及港區觀光遊憩各項機能之實際需要。</p> <p>3. 有效活化利用現有房地： 本案基地緊鄰駁二藝術特區及輕軌C13站，地上物為港務公司宿舍，將配合駁二地區進行活化，提供觀光遊憩相關服務，促進港區再發展。</p>	<p>本案原即為第三種商業區，復於民國91年變更為兒童遊樂場用地，今恢復變更為第三種商業區，依據民國87年公告實施之「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」規定，免予負擔回饋。</p>

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5 變更前後土地使用面積對照表

使用分區		現行計畫面積		變更面積 (公頃)	變更後計畫面積	
		面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	16.88	12.50%	-	16.88	12.50%
	商業區	47.18	34.92%	+0.31	47.49	35.15%
	小計	64.06	47.42%	+0.31	64.37	47.65%
公 共 設 施 用 地	學校用地	6.42	4.75%	-	6.42	4.75%
	機關用地	3.68	2.72%	-	3.68	2.72%
	公園用地	4.31	3.19%	-	4.31	3.19%
	兒童遊樂場用地	0.31	0.23%	-0.31	-	-
	市場用地	1.00	0.74%	-	1.00	0.74%
	加油站用地	0.21	0.16%	-	0.21	0.16%
	停車場用地	1.00	0.74%	-	1.00	0.74%
	道路用地	40.75	30.16%	-	40.75	30.16%
	鐵路用地	2.63	1.95%	-	2.63	1.95%
	綠地用地	5.44	4.03%	-	5.44	4.03%
	變電所用地	0.19	0.14%	-	0.19	0.14%
	河道用地	0.65	0.48%	-	0.65	0.48%
	園道用地	4.45	3.29%	-	4.45	3.29%
	小計	71.04	52.58%	-0.31	70.73	52.35%
合計		135.10	100.00%	0	135.10	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

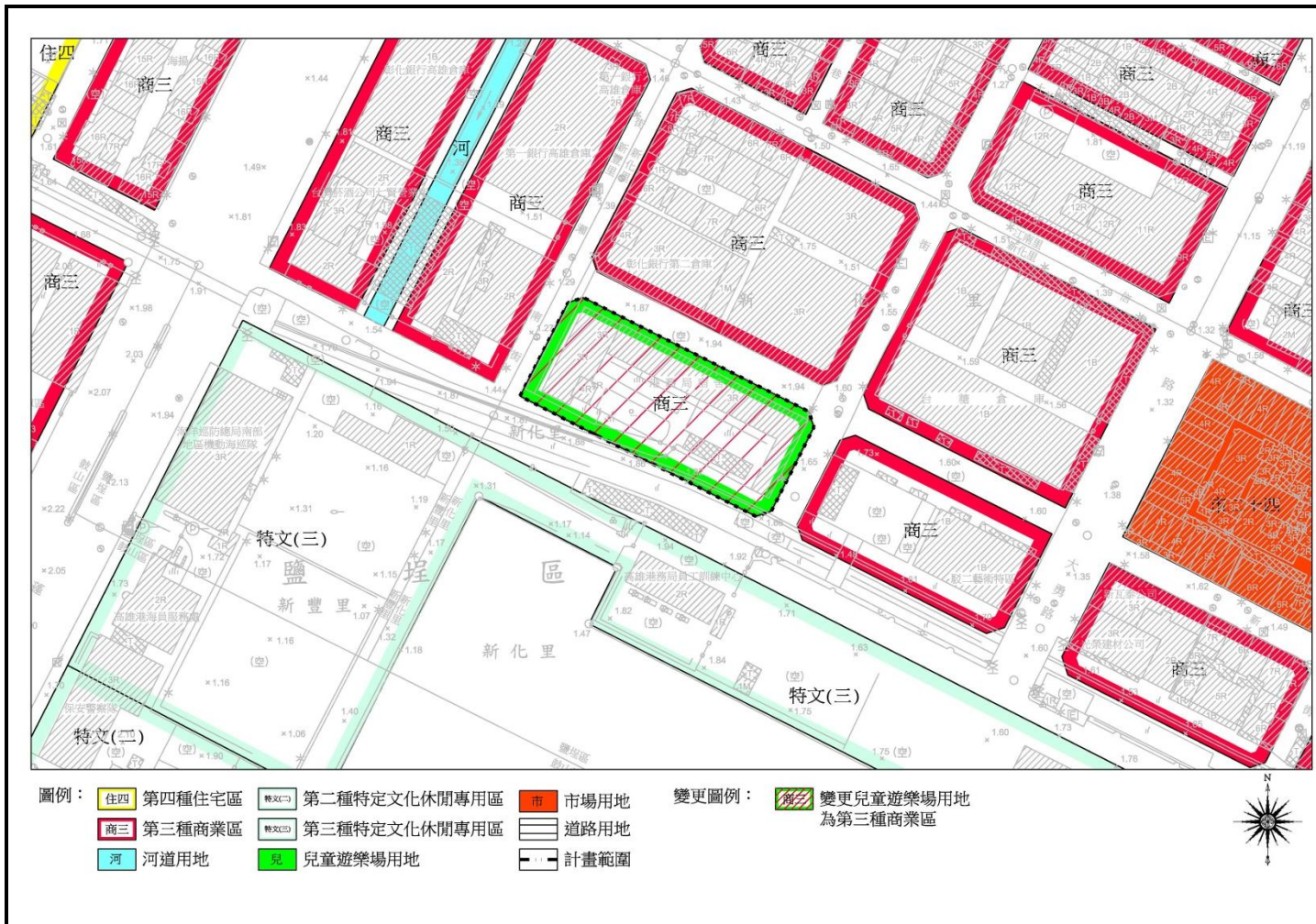


圖8 變更內容示意圖

六、土地使用分區管制要點

本案第三種商業區建蔽率、容積率、使用性質及管制項目悉依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理；其餘未規定事項適用相關法令規定。

附件一、鹽埕地區細部計畫兒童遊樂場用地研商會議紀錄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府都市發展局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局綜企科

承辦人：林志鴻

電話：07-3373521

傳真：07-3315080

電子信箱：aaaaaaa@kcg.gov.tw

受文者：本局綜企科

發文日期：中華民國106年5月4日

發文字號：高市都發企字第10631617800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本局106年5月4日召開「高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫兒童遊樂場用地開發利用」研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局105年5月1日高市都發企字第10631565000號開會通知單續辦。

正本：高雄港區土地開發股份有限公司、高雄市政府文化局、高雄市政府工務局養護工程處

副本：本局綜企科

局長李怡德

本案依分層負責規定授權業務主管判發

「高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫 兒童遊樂場用地開發利用」研商會議紀錄

壹、會議時間：106年5月4日（四）上午9時30分

貳、會議地點：本局第一會議室

參、主持人：吳科長哲瑋

記錄：林志鴻

肆、出席單位：

高雄市政府都市發展局

蔡課長宙蓉

林幫工程司志鴻

高雄市政府文化局

簡課長嘉論

高雄市政府工務局養護工程處

陳科長錦宏

高雄港區土地開發股份有限公司

沈總經理妙姿 林慧瑜

伍、主辦單位說明(略)

陸、出席單位意見

一、高雄市政府工務局養護工程處

本基地面積約 0.3 公頃，地上建物及土地均屬港務公司所有，若要開闢涉及徵收補償，總經費估計約 1.2 億，目前並無開闢計畫，如為配合市府政策及駁二特區整體發展需求，同意檢討都市計畫，並尊重市都委會的決議。

二、高雄市政府文化局

本基地位於駁二藝術特區大勇倉庫及蓬萊倉庫群間，若開闢作為兒童遊樂場用地恐與駁二特區較無法串聯，建議檢討土地使用規劃，調整為符合駁二特區整體氛圍之分區。

三、高雄港區土地開發股份有限公司

本基地緊鄰駁二藝術特區、南側面臨第三船渠，原為港務公司單身宿舍約有九十間房，並設有澡堂和食堂，是周邊獨一無二的港區宿舍建築具有保留意義，且本基地為行政院核定本公司投資計畫之開發標的，原則將保留原來的結構

體，外觀、樣貌將不致大幅更動，運用既有建物於年底前對外招商，讓市民及遊客能體驗港區早期樣貌，見證高雄港發展歷史。

柒、結論

- 一、本案經與會機關討論獲共識，本基地未來宜朝向運用既有建物開發再利用，將有助於駁二藝術特區串聯發展及港區轉型開發，有迅行檢討都市計畫變更回復為原分區之必要。
- 二、請承辦單位續依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，配合本市重大建設及城市發展之需要，辦理都市計畫個案變更程序。

捌、散會：上午 10 時 50 分。