

變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅
區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專
用區及住宅區案

計畫書

高雄市政府
中華民國103年11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	變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區及住宅區案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起訖日期	自民國102年09月14日起至民國102年10月14日止 （刊登於102年09月14日～16日聯合報及中華日報）	
本案舉辦說明會日期	民國102年10月02日（本市旗津區公所）	
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	102年10月25日高雄市都市計畫委員會第34次會議審議修正通過
	內 政 部	103年10月28日內政部都市計畫委員會第838次會議審議修正通過

目 錄

壹、緒言

- 一、計畫緣起..... 1-01
- 二、法令依據..... 1-01
- 三、計畫位置、範圍與面積..... 1-02

貳、上位之相關計畫

- 一、上位計畫..... 2-01
- 二、相關計畫..... 2-03

參、實質發展現況

- 一、自然環境..... 3-01
- 二、歷次都市計畫辦理經過..... 3-03
- 三、現行都市計畫概述..... 3-04
- 四、土地使用現況..... 3-05
- 五、土地權屬..... 3-06
- 六、交通運輸發展現況..... 3-08
- 七、周邊遊憩資源分佈情形..... 3-16
- 八、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形..... 3-27

肆、市場分析與潛在投資廠商調查

- 一、市場分析..... 4-01
- 二、潛在投資廠商意願分析..... 4-15

伍、發展定位之構想

- 一、發展優勢..... 5-01
- 二、發展定位..... 5-01
- 三、發展構想..... 5-04

陸、實質發展計畫

- 一、變更計畫內容..... 6-01
- 二、變更後土地使用計畫..... 6-02
- 三、細部計畫指導原則..... 6-03
- 四、都市防災規劃..... 6-04

柒、實施進度之經費

- 一、都市計畫變更負擔規定..... 7-01
- 二、開發方式..... 7-03

附錄

- 附錄一、投資意願調查問卷
 - 附錄二、第34次高雄市都市計畫委員會會議紀錄
 - 附錄三、第838次內政部都市計畫委員會會議紀錄
 - 附錄四、102年7月8日簽奉市府同意辦理都市計畫變更文件
 - 附錄五、基地規劃構想配置
 - 附錄六、交通影響分析與預測
 - 附錄七、公共設施用地服務水準檢討
-

圖 目 錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-1	上位及相關計畫分布示意圖	2-06
圖 3-1	旗津地區地理區位示意圖	3-01
圖 3-2	現行都市計畫示意圖	3-04
圖 3-3	計畫區土地使用現況示意圖	3-05
圖 3-4	計畫區土地權屬分佈示意圖	3-07
圖 3-5	計畫區周邊道路系統示意圖	3-10
圖 3-6	計畫區周邊大眾運輸系統示意圖	3-11
圖 3-7	旗津地區停車空間分布示意圖	3-12
圖 3-8	旗津地區連續假期擴大交通管制計畫示意圖	3-15
圖 3-9	旗津及鄰近地區觀光資源分佈示意圖	3-16
圖 3-10	旗津地區漁港分佈示意圖	3-21
圖 3-11	歷年台灣地區颱風路徑示意圖	3-27
圖 3-12	潭美、莫拉克、凡那比颱風之本市主要淹水地區示意圖	3-28
圖 3-13	旗津海岸線保護工程工法設計示意圖	3-31
圖 4-1	高雄市未來需用旅館房間數推估流程圖	4-10
圖 4-2	高雄市未來旅館市場供需分析示意圖	4-13
圖 4-3	基地 1 建議各項附屬設施比例統計	4-16
圖 4-4	基地 1 建議房間數及單元坪數比例統計	4-17
圖 4-5	基地 2 建議各項附屬設施比例統計	4-18
圖 4-6	建議興建房間類型比例統計	4-18
圖 5-1	基地規劃構想示意圖	5-04
圖 5-2	建築配置規劃示意圖	5-06
圖 5-3	人行動線規劃示意圖	5-06
圖 5-4	車行動線規劃示意圖	5-07
圖 5-5	開放空間規劃示意圖	5-07
圖 6-1	變更內容示意圖	6-01
圖 6-2	土地使用分區示意圖	6-02
圖 6-3	都市防災示意圖	6-05
圖 7-1	國有土地管理機關權屬分佈圖	7-01

表 目 錄

表 2-1	上位計畫綜整分析表	2-02
表 2-2	相關計畫綜整分析表	2-05
表 3-1	歷年都市計畫辦理綜理表	3-03
表 3-2	現行都市計畫土地使用面積分配表	3-04
表 3-3	計畫區內土地權屬一覽表	3-06
表 3-4	計畫區內土地清冊表	3-06
表 3-5	基地周邊道路幾何特性綜整表	3-08
表 3-6	過港隧道及旗津三路平日交通流量綜整表	3-09
表 3-7	過港隧道及旗津三路假日交通流量綜整表	3-09
表 3-8	公共渡輪系統運量及航班分析綜理表	3-10
表 3-9	公車系統（紅 9 路）運量及班次分析綜理表	3-11
表 3-10	旗津地區平均每日遊客人次綜理表	3-12
表 3-11	旗津地區停車供需現況一覽表	3-13
表 3-12	災害發生潛勢區域一覽表	3-29
表 4-1	民國 99 年至 101 年國人國內旅遊特性彙整表	4-01
表 4-2	民國 100 年至 101 年國人旅遊目的統計表	4-01
表 4-3	與本計畫有關之國民旅遊遊憩活動彙整表	4-02
表 4-4	民國 99 年至 101 年來台旅遊市場相關指標值	4-03
表 4-5	國外旅客每次平均花費項目統計表	4-03
表 4-6	高雄市觀光遊憩區歷年遊客人次統計表	4-04
表 4-7	民國 101 年來台旅客受訪旅客遊覽景點所在縣市排名綜整表	4-04
表 4-8	高雄市主要觀光遊憩區旅客人次統計表	4-05
表 4-9	興建與規劃中之高雄市觀光旅館彙整表	4-06
表 4-10	民國 93 年至 102 年高雄市觀光旅館營運概況一覽表	4-07
表 4-11	民國 102 年高雄市各觀光旅館基本資料表	4-07
表 4-12	民國 102 年高雄市觀光旅館營運統計表	4-08
表 4-13	興建規劃中之高雄市旅館彙整表	4-08
表 4-14	民國 98 年至 102 年高雄市一般旅館營運概況一覽表	4-09
表 4-15	民國 98 年至 102 年高雄市國內需用旅館房間數推估參考資料表	4-11
表 4-16	高雄市國內旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表	4-11
表 4-17	民國 98 年至 102 年高雄市國外需用旅館房間數推估參考資料表	4-12
表 4-18	高雄市國外旅遊市場平均每日住宿需求量推估綜整表	4-12
表 4-19	高雄市未來旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表	4-13
表 4-20	旗津地區住宿設施基本資料表	4-14
表 4-21	本計畫現有競爭者經營特色一覽表	4-14

表 6-1	變更內容明細表.....	6-01
表 6-2	變更後土地使用分區一覽表.....	6-02
表 7-1	國有土地變更負擔比例計算表.....	7-02
表 7-2	變更後各管有單位土地使用分區面積分配一覽表.....	7-03

壹、緒論

一、計畫緣起

高雄市政府為落實旗津觀光大島整體開發計畫，積極推動「旗津新行政中心及新旗津醫院」興建工程，考量設置區位及現況發展，決議將旗津區公所與旗津醫院遷移至風車公園對面位置。新行政中心已於102年3月25日啓用；除提供民眾行政與醫療功能外，亦串連漁港景觀、風車公園及新旗後觀光市場，呈現旗津亮眼新風貌，提升整體觀光價值。另依據市府觀光局統計，旗津地區年遊客量逾500萬人次，外地客約佔7成，惟當地缺乏規模較完善之觀光旅館，確實影響地區觀光發展，旗津區應強化觀光服務機能並提供優質住宿設施，以吸引遊客到訪並提升服務品質。

其中旗津區公所已於102年3月遷至新行政中心，旗津醫院部份則為使旗津地區居民醫療不中斷，保留至新旗津醫院開始營運止，預計於104年6月辦理機關用地之廢止撥用與建物報廢拆除等程序。為推動旗津區公所及旗津醫院舊址基地活化使用，並配合本府重要觀光發展計畫，活絡地方經濟、活化國市有土地利用與效能，依都市計畫法第27條第1項第3款規定，於102年7月8日簽奉市府同意辦理都市計畫變更。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第3款：「為適應國防或經濟發展之需要時」之規定辦理。

三、計畫位置、範圍與面積

本計畫基地位於高雄市旗津區旗港段及旗津段（鄰高雄市廟前路、旗津路交叉口）等25筆土地，毗鄰旗津海水浴場，詳圖1-1所示。計畫範圍內包含旗津區公所暨旗津醫院舊址所在之機關用地、部份公園用地及部份住宅區等土地，總計畫面積約為2.07公頃。

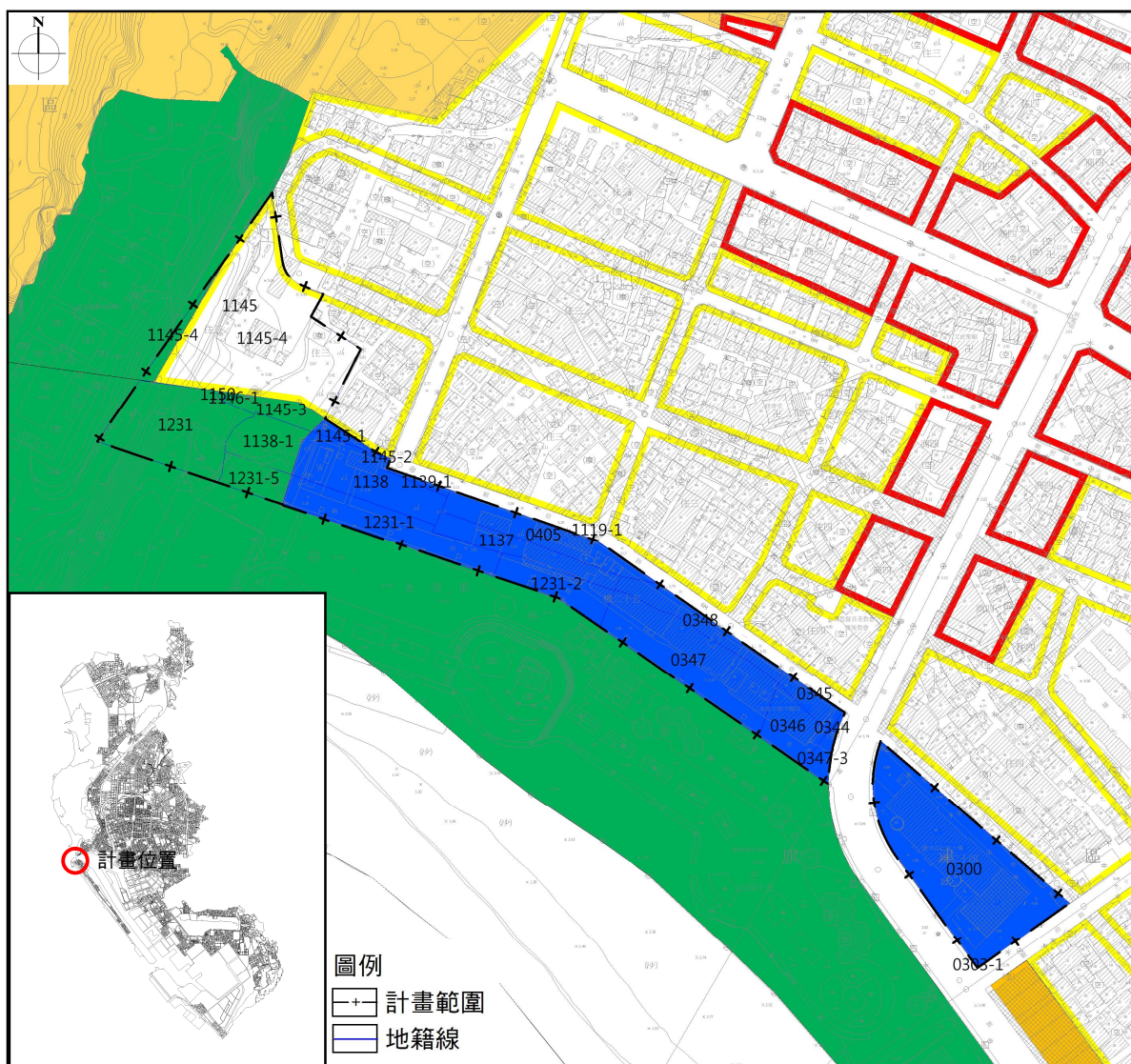


圖 1-1 計畫範圍示意圖

貳、上位及相關計畫

針對旗津地區之上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫，期以透過全面性瞭解與檢討，完整發展後續整體定位與構想，提昇本計畫變更後產生之效益。

一、上位計畫

旗津地區上位計畫中包含南部區域計畫第二次通盤檢討（草案）、高雄市觀光白皮書、高雄市綜合發展計畫、高雄市旗津地區綜合發展計畫、擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）及變更高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案。茲將本計畫相關上位計畫指導方向及訂定之目標分述如下：

（一）南部區域計畫第二次通盤檢討（草案）

南部區域計畫第二次通盤檢討（草案）對高雄發展主要指導為：以完整高雄市對外空、陸、海交通運輸系統，搭配高雄市山、海、河、湖與平原丘陵等景觀與人文景點，塑造為南部區域首要國際觀光港埠。

本計畫區將配合該計畫之規劃，透過土地使用分區之變更，以調整並發揮旗津地區遊憩資源之功能，落實旗津觀光大島之定位。

（二）高雄市觀光白皮書

高雄市觀光白皮書之發展願景為開拓大高雄城鄉觀光、領航南臺灣區域行銷，並針對各類型目標市場的需求，整合大高雄地區自然和人文資源特色和分布，規劃各具主題性的觀光遊程。

本計畫區鄰近之旗津海岸公園屬於風景區改造重點地區，未來透過年度節慶活動整合和套裝行程等相關配套措施，本計畫區週邊將打造為旗津國際觀光之首要地區。

（三）高雄市綜合發展計畫

高雄市綜合發展計畫於產業空間佈局暨發展策略構想中，針對原高雄市整體城市產業分工佈局，對於旗津地區之指導為：「運用旗津與鼓山、鹽埕地區之環境景觀資源，形塑高雄山、海、河之天然優勢，創造觀光產業之發展」。

本計畫區鄰近旗津主要觀光地區，觀光與商業活動繁盛，未來將配合變更為觀光發展使用之相關土地使用分區，將有助於提升本區遊客量以及吸引國際觀光客，對於觀光產業之發展將有所助益。

(五) 高雄市政府旗津地區綜合發展計畫

旗津整體發展定位為「國際觀光前哨站」，並透過海岸軸（旗津路與海岸沿線再造）與生活軸（中洲路景觀再造）之發展，形成三心二軸之發展模式。本計畫區位屬旗津北區，其空間發展定位屬文化創研核心，著重於歷史空間活化、商業空間精緻化、街區再造及產業創研等。

(六) 擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）

擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）其計畫年期為民國110年，計畫目標係強化高雄市國際港市及科技工業城角色，發展水岸景觀、結合生態環保，建構以人為本的幸福城市與國際貿易港市。

「擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案」於本計畫區之空間發展指導中指出，旗津地區細部計畫內之工業區應轉型為無污染之休閒觀光產業；北側商業區則可發展為水岸主題型商業區。在此發展定位下，本計畫預計可充分發揮旗津觀光與水岸都市之特色，更有助於遊憩資源之整合。

(七) 變更高雄市（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案

本府辦理中之高雄市旗津地區細部計畫第三次通盤檢討定位旗津為「國際觀光大島·永續文化之嶼」，並分區給予空間發展定位，本計畫區鄰近水岸休閒活動區，預計變更分區後將可提升水岸景觀體驗之機能。

表 2-1 上位計畫綜整分析表

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
南部區域計畫第二次通盤檢討（草案）	以完整高雄市對外空、陸、海交通運輸系統，搭配高雄市山、海、河與平原丘陵等景觀與人文景點，塑造為南部區域首要國際觀光港埠。	本計畫區將配合該計畫之規劃，透過土地使用分區之變更，以調整並發揮旗津地區遊憩資源之功能，落實旗津觀光大島之定位。
高雄市觀光白皮書	整合大高雄地區自然和人文資源特性和分布，規劃各具主題性的觀光遊程。	未來透過旗津海岸公園風景區改造、年度節慶活動整合和套裝行程等相關配套措施，將打造本計畫區週邊為旗津國際觀光之首要地區。
高雄市綜合發展計畫	運用旗津與鼓山、鹽埕地區之環境景觀資源，形塑高雄山、海、河之天然優勢，創造觀光產業之發展	本計畫區因應觀光發展未來變更為適當的土地使用分區後，將有助於提升本區遊客量以及吸引國際觀光客，對於觀光產業之發展將有所助益。
高雄市旗津地區綜合發展計畫	旗津整體發展定位為「國際觀光前哨站」，北區屬文化創研核心、中區屬行政交通中樞、南區屬海洋產業核心、長期發展區則著重於國際觀光展示會議商業中心。	本計畫區位處旗津北區：「文化創研核心」，預計未來作為特定觀光發展專用區可提升遊客量，有助於發揮旗津文化與觀光之發展。

表 2-1 上位計畫綜整分析表（續）

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）	旗津濱海地區應發展動態水上遊憩設施，並開發旗津、澎湖、小琉球間海上觀光遊程，爭取國際遊輪行駛高雄，以吸引國際觀光客。	本計畫預計變更為特定觀光發展專用區後，可充分發揮旗津觀光與水岸都市之特色，更有助於遊憩資源之整合。
變更高雄市（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	旗津定位為「國際觀光大島·永續文化之島」，並分區給予空間發展定位。	本計畫區鄰近水岸休閒活動區，預計本計畫區配合變更分區後將可提升水岸景觀體驗之機能。

二、相關計畫

旗津地區相關計畫中包含高雄國際觀光旅遊線計畫、打造港灣文化休閒園區—打狗時空交廊、旗津海岸公園改善工程及壽山國家自然公園計畫。茲將本計畫相關計畫指導方向及訂定之目標分述如下：

（一）高雄國際觀光旅遊線計畫

此計畫建議整合高雄觀光潛力點，如愛河觀光船、環港觀光船及輪渡站景觀改善、國際觀光大道、跨港觀光列車等旅遊軸線。本計畫區位於該計畫之觀光潛力發展軸線上，故配合觀光發展政策配合調整土地使用分區，以創造旗津之觀光旅遊效益。

（二）高雄旗津區觀光整體規劃

將旗津定位為「海洋之都—山海觀光門戶」，發展海洋、文化、產業三向度，整合「東部臨港線」與「西部海岸線」兩界面，發展為「海洋城市—文化、產業觀光島」。

（三）打造港灣文化休閒園區—打狗時空交廊

規劃範圍包含鹽埕地區、哨船頭地區與北旗津地區，目標乃配合公共建設之投入達到活絡觀光產業和形塑歷史脈絡氛圍，以提升旗鼓鹽地區風華。本計畫鄰近之廟前路將打造為海鮮特色小吃街、廟前路、旗津三路等路段則配合建築外部空間進行景觀改善，有助於本計畫區吸引旅客前往。

（四）旗津地區連續假期擴大交通管制計畫

為有效改善旗津地區假日及連續假日造成的車潮及人潮，本府交通局於102年6月提出旗津地區連續假期擴大交通管制計畫，以著重營造旗津島內觀光步行環境，並減少人車交織，管制私人運具使用為目標，提出半島

及全島交通管制計畫，以大眾運輸配合停車場、轉乘系統導引遊客至旗津地區，將可紓解旗津交通問題。。

(五) 高雄環狀輕軌建設計畫

為發揮捷運紅橘線運輸效益、提升市區路網覆蓋率、強化大眾運輸服務及因應整體都市發展，環狀輕軌建設計畫路線規劃貫穿南、北高雄之人口稠密區及商業中心，並配合台鐵（台鐵捷運化）、捷運、公車等轉運站與轉乘設施規劃，形成一連結南、北高雄的環狀路網，建構完整市區交通網路，其路線長度約為22.1公里，設置36處候車站。未來輕軌系統建立對高雄港灣地區的發展將帶來正面助益，也可成為高雄旅遊新亮點之一，帶動高雄港灣地區旅遊熱潮，有效提升觀光旅遊人次。

(六) 高雄港舊港區再開發計畫規劃

高雄港舊港區再開發計畫將調整前鎮河及第八船渠以北舊港區港灣空間，沿岸空間資源將得以活化再利用，進而提升港市機能，且結合毗鄰多功能經貿園區、旗津、柴山等市區土地，加值開發水岸環境、鼓勵遊艇休閒產業、海洋遊憩產業、海洋文化產業、海洋文化創意產業等新興產業之進駐發展。而旗津區東側則面臨第八船渠、旗津漁港、前交通部高雄港務局港勤船渠、第七船渠、海四廠地區及旗後碼頭等區域，未來將必須考量該計畫生活環境與港岸環境之協調發展。

(七) 旗津海岸公園改善工程

為避免旗津海岸線侵蝕持續擴大，保護市民生命財產的安全，高雄市政府特別自行編列7億元經費辦理旗津海岸線保護工程，北起旗津海水浴場，南至風車公園，海岸線長約3.6公里，沿線配置2座人工灣澳潛堤、8座離岸潛堤、1座離岸堤等海岸構造物及補養灘約110萬立方公尺的沙量等工項，並於102年7月完工，預計將增加約8萬3,000平方公尺的國土面積。同時啟動旗津海岸公園改善計畫，進行整體景觀改造、觀光服務相關設施整建等工程。改造長度約3.6公里，面積42公頃，總經費3億2,000萬元，預計103年10月完工，將引入更多人潮，本計畫將旗津海岸公園納入整體規劃參考，有助於整體環境塑造。

(八) 壽山國家自然公園計畫

壽山國家自然公園計畫範圍包含壽山、半屏山、龜山、左營舊城及旗後山等地區，在國家自然公園經營管理理念下，將該區域先民生活歷史之特有文化資產、亞熱帶季風林生態資源，以及高位珊瑚礁石灰岩地形依國

家自然公園計畫予以有效保存，藉由專責機關及人員進行持續性的研究與維護，並適當保護區域內各種資源，以達成前述永續發展之訴求，且經由國家自然公園解說教育功能闡釋地區資源特色，讓來此之民眾充分體認。

本計畫相鄰之旗後山除旗後燈塔及旗後砲台為史蹟保存區外，其餘皆為一般管制區，區內土地利用皆需符合相關管制原則。本計畫憑藉區位優勢，結合國家自然公園管理單位、在地民間團體等，發展獨具在地特色之生態觀光遊程，創造旗津地區觀光新商機，藉以再提升整體觀光效益。

表 2-2 相關計畫綜整分析表

計畫名稱	計畫內容	對本計畫之指導
高雄國際觀光旅遊線計畫	配合將旗津與高雄觀光潛力點整合愛河觀光船、環港觀光船及渡輪站景觀改善、國際觀光大道、跨港觀光列車等旅遊軸線。	本計畫區位於該計畫之觀光潛力發展軸線上，故配合政策調整土地使用分區，以創造旗津觀光旅遊效益。
高雄市旗津區觀光整體規劃	配合旗津定位「海洋之都—山海觀光門戶」，發展海洋、文化、產業三向度，整合東部臨港線與西部海岸線，發展「海洋城市—文化、產業觀光島」。	本計畫整體規劃定位也應切合旗津區觀光整體規劃，才能提升未來開發效益。
打造港灣文化休閒園區—打狗時空走廊	配合公共建設投入、傳統空間更新再造與地區城鄉風貌之營造，達到活絡觀光產業、型塑歷史氛圍，以提升旗鼓鹽地區風華。	配合該計畫之推動，納入本計畫之規劃參考，以落實旗津地區發展。
高雄環狀輕軌建設計畫	輕軌建設計畫路線規劃貫穿南、北高雄之人口稠密區及商業中心，並配合台鐵（台鐵捷運化）、捷運、公車等轉運站與轉乘設施規劃，形成一連結南、北高雄的環狀路網，建構完整高雄市交通網路。	該計畫可成為高雄觀光新亮點，提升整體觀光效益，為旗津地區觀光帶來助益，並提高投資商投資意願。
高雄港舊港區再開發計畫規劃	高雄港舊港區再開發計畫調整第八船渠以北舊港區空間，沿岸空間資源得以活化再利用，旗津區東側臨第八船渠、旗津漁港、前交通部高雄港務局港勒船渠、第七船渠、海四廠區域及旗後碼頭等區域，未來將考量港岸環境及生活區環境之協調發展，達到整體水岸加值成效。	藉由該計畫導入多元開發方式，使整體港灣地區經濟效益提升，有助益於旗津地區觀光產值提升，利於本計畫未來開發效益。
旗津海岸公園改善工程	包括海水浴場觀景廣場區復舊工程、沙灘平台涼亭區環境提昇工程及沙灘平台涼亭區環境提昇工程，並配合新工處養灘完成後提昇休憩設施與營造旗津熱帶海洋風情。	預計將引入更多觀光遊憩人潮，本計畫將旗津海岸公園納入整體規劃參考，有助於整體環境塑造。
旗津地區連續假期擴大交通管制計畫	為有效改善旗津地區假日及連續假日造成的車潮及人潮，本府交通局於102年6月提出旗津地區連續假期擴大交通管制計畫，以著重營造旗津島內觀光步行環境。	提出短期半島交通管制計畫及長期全島交通管制計畫等方案，以大眾運輸配合停車轉乘系統導引遊客至旗津地區，將可紓解旗津交通問題。
壽山國家自然公園計畫	壽山國家自然公園計畫範圍包含壽山、半屏山、龜山、左營舊城及旗後山等地區，在國家自然公園經營管理理念下，將該區域先民生活歷史之特有文化資產、亞熱帶季風林生態資源，以及高位珊瑚礁石灰岩地形依國家自然公園計畫予以有效保存，並適當保護區域內各種資源，以達成前述永續發展之訴求，且經由國家自然公園解說教育功能闡釋地區資源特色，讓來此之民眾充分體認。	本計畫案則可憑藉區位優勢，結合國家自然公園管理單位、在地民間團體等，發展獨具在地特色之生態觀光遊程，創造旗津地區觀光新商機，藉以再提升整體觀光效益。



圖 2-1 上位及相關計畫分佈示意圖

參、實質發展現況

一、自然環境

本章節將針對旗津地區之自然環境發展進行分析，其分析項目包括：地理位置、地形地勢、地質土壤、氣候、海水潮汐及動植物生態等，以下將分別敘明：

(一) 地理位置：計畫區位於旗津地區重要觀光節點

旗津地區位於高雄市西南側，四面環海，地形狹長而呈現西北、東南走向，東北側鄰高雄港，東南臨高雄港第二港口，與紅毛港相鄰，西濱台灣海峽，與呂宋島相望，北端濱臨鼓山，間隔第一港口，南北長約8.5公里，東西最寬處僅1.8公里，整體呈現西北至東南走向狹長的地形，總面積約450.26公頃，全區分為旗後、中洲兩大地區，地理區位如圖3-1所示。計畫區周邊鄰近眾多觀光遊憩景點，如旗津海水浴場、旗津海岸公園、旗津渡輪站等，顯示計畫區之區位於旗後地區重要之觀光節點位置。

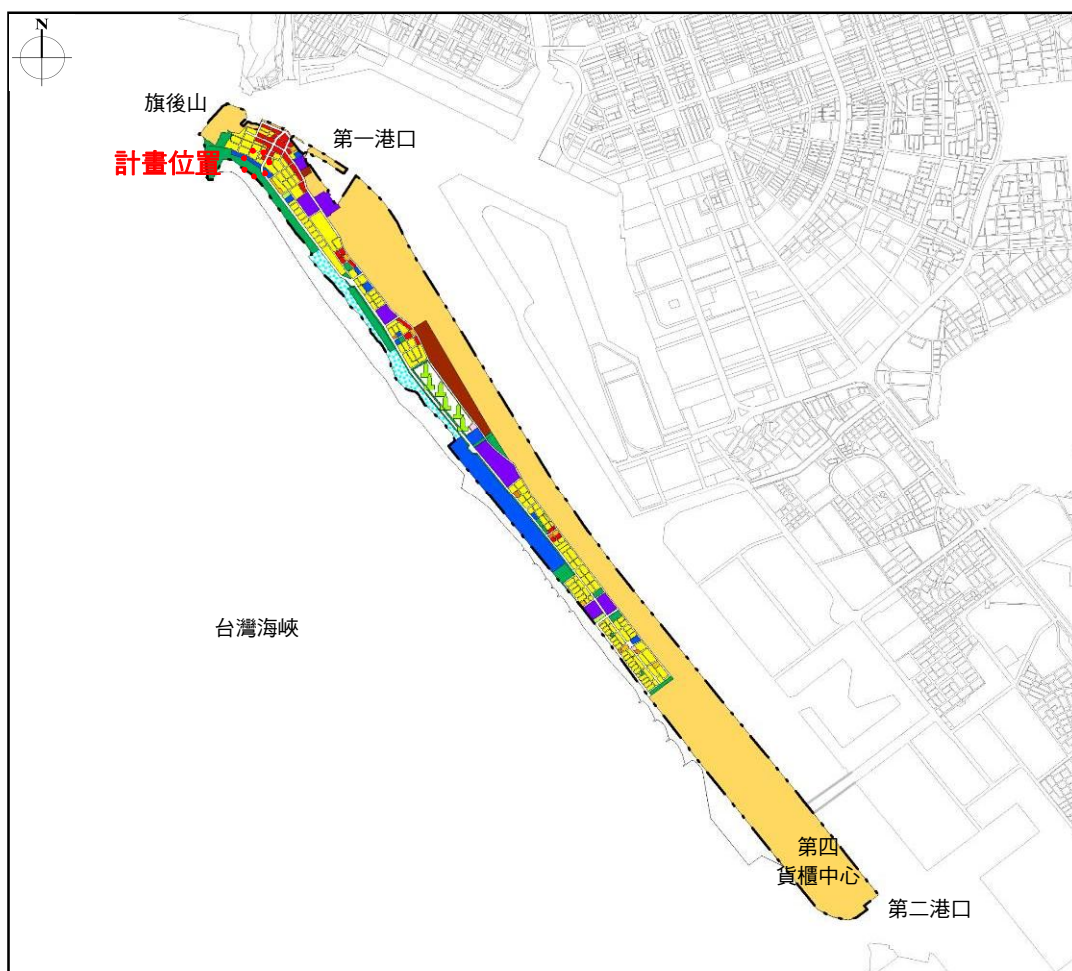


圖 3-1 旗津地區地理區位示意圖

(二) 地形地勢：基地平緩無坡度，適宜做土地開發之區位

旗津原為一座長約11.5公里，寬廣平均約200公尺的沙灘形成的砂嘴半島。根據前台灣總督府地質所長井上技師報告：「數百年前之旗後山，原為獨立小島」。又云：旗津沙壩的形成，約在十七、十八世紀之間，由於高屏溪流域的拓墾開發，大量砍採沿岸的原始森林，致表土形成瀉流；高屏溪又屬台灣特有的急流，沖瀉力特大，其所搬運的泥沙，排入海中，順海流於旗後山下作長期的堆積。又因潮流與波浪的作用，使沖積的沙土與陸地平行，由於砂嘴逐漸延伸，遂成為旗津半島，後來因為第二港口開闢，旗津又成為孤島，目前長約8.5公里，平均寬度約400~500公尺。計畫區位於旗津北部，旗後山附近平地位置，基地內地勢平緩無坡度，適宜做土地開發之區位。

(三) 地質土壤：土壤屬輕砂沖積層，應針對地層特性研擬對應策略

根據高雄市政府以及台灣港務公司高雄港務分公司（前高雄港務局）在旗津地區附近取樣的地質鑽探資料顯示，旗津主要為「現代沖積扇堆積層」（高雄地區地質依發育年代不同分為始新世新高層、中世紀廬山層、中世紀中晚期瑞芳群、三峽群及其相當地層、上新世卓蘭層、錦水層及更新頭嵙山層與台地堆積層等），主要係由更新世高位珊瑚礁石灰岩與沖積沙土相連形成之沙汕「地提」：在地表下0.0公尺至地表下60公尺範圍內，其地層主要係由粉土質細沙與粉土為主，砂層下為多孔質之珊瑚礁石灰岩為主，間夾薄層砂岩及頁岩，由於石灰岩質不均勻，容易受到地表水及地下水之沖刷溶蝕等溶淋風化作用，造成溶蝕更擴大為開口裂隙，雖有其方解石結晶來充填其間，但仍常有地表覆蓋層發生坍塌之現象。

本計畫區靠近旗後山側之地層，於地表下約5公尺即為珊瑚礁石灰岩層；而在遠離旗後山側之地層，則有厚約14公尺之粉質細砂層，考量設計地震之情況下，屬輕度液化潛能。未來設計者應考量地層分布之特性及基礎型式，審慎研擬土壤液化之因應對策。

(四) 氣候：氣溫適宜、降雨集中夏季；10月至3月平均風速明顯增強

1. 氣溫

旗津區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏25.1度，最低溫度極少低於攝氏10度。以月份而言，8月份氣溫最高，平均溫度在攝氏29.2度，僅大陸冷氣團與冷鋒南下時，天氣型態轉冷。

2. 降雨量及相對濕度

雨量多集中於 6 月至 9 月，其中以雷雨及颱風雨為主，而每年 10 月至翌年 5 月則為乾季。因受海島型氣候影響，本區空氣濕度甚高，由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對濕度明顯高於冬季。

3. 風向及風速

季風依其季節特性可分為冬春季風及夏秋季風，其中每年 7 月至 10 月，風向以東北東為主，每年 10 月至翌年 3 月平均風速明顯增強，而夏季則常有颱風來襲，尤以 7 月、8 月為甚。

二、歷次都市計畫辦理經過

計畫範圍位於旗津都市計畫地區，係於民國 69 年公告發布實施之「本市變更及擴大旗津 I-1 號道路有關都市計畫案」依旗津地區實際需要，變更後增設旗津聯合辦公大樓（旗津區公所），又於民國 71 年公告發布實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫（通盤檢討）案」，針對旗津民生醫院及海水浴場管理中心、休息中心等無設定地區變更為機關用地、公園用地及住宅區。於民國 97 年公告發布實施之「擬定高雄市旗津區機關用地（旗津區公所、旗津醫院遷建地區）、公園用地細部計畫案」，擬將旗津區公所及旗津醫院等機關配合遷移至中旗津新行政中心，故原旗津區公所及旗津醫院舊址將配合觀光發展進行本次都市計畫變更，該地區歷次都市計畫辦理經過詳表 3-1 所示。

表 3-1 歷次都市計畫辦理綜理表

編號	案號	公告日期	公告文號	案名
1	149	69.09.01	高市府工都字第 020482 號	本市變更及擴大旗津區一之一號道路有關都市計畫案
2	184	71.12.30	高市府工都字第 034424 號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）案
3	528	97.08.18	高市府都二字第 0970042351 號	擬定高雄市旗津區機關用地（旗津區公所、旗津醫院遷建地區）、公園用地細部計畫案

三、現行都市計畫概述

旗津地區現行之都市計畫係以民國94年6月29日公告實施之細部計畫第二次通盤檢討為主體，歷經527、528、535、555及560等案之變更調整，即為現行之都市計畫內容。本計畫範圍內土地使用分區包括部份機關用地、公園用地及住宅區，土地使用面積分配詳表3-2所示。

表 3-2 現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用分區		計畫面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	住宅區	0.43	20.77
公共設施用地	機關用地	1.28	61.84
	公園用地	0.36	17.39
	小計	1.63	79.23
總計		2.07	100.00



圖 3-2 現行都市計畫示意圖

四、土地使現況

本計畫區位於旗津區公所及旗津醫院舊址，目前原旗津區公所為閒置使用，基地鄰近旗津渡輪站及廟前路，商業活動強度高，為特色小吃及海產街所在位置，基地北側有部分住宅使用，東側為旗後山，南側為旗津海岸公園，周邊提供多處觀光景點，顯示計畫區相當具有發展觀光住宿設施之潛力，詳如圖3-3所示。



圖 3-3 計畫區土地使現況示意圖

三、土地權屬

計畫範圍內包含部份住宅區、機關用地及部份公園用地，土地所有權屬為中華民國及高雄市政府，基地土地座落於高雄市旗津區，中華民國土地包括旗港段及旗津段地號300等22筆土地，面積約1.52公頃；高雄市政府土地包括旗港段地號405、1145及1145-4等3筆土地，面積約0.55公頃（其中旗港段1145、1145-4土地為高雄市都市更新基金管有），合計25筆土地，土地面積為2.07公頃；土地權屬統計及土地清冊彙整詳表3-3及表3-4所示，土地權屬分布詳圖3-4所示。

表 3-3 計畫區內土地權屬一覽表

土地管有單位		數值圖檔 實際量測面積 (m ²)	百分比 (%)
中華民國		15,196.64	73.48
高雄市	衛生局	965.27	4.67
	都市發展局 (高雄市都市更新基金)	4,518.06	21.85
小計		5,483.33	26.52
總計		20,679.97	100.00

表 3-4 計畫區內土地清冊表

編號	土地座落		數值圖檔 實際量測面積 (m ²)		所有權人	管理機關	公告現值 (元/平方公尺)
	地段 (段號)	地號	用地面積	整筆面積			
1	旗津段 (1113)	300	3829.60	3829.60	中華民國	旗津區公所	27,431
2	旗津段 (1113)	303-1	5.72	5.72	中華民國	旗津區公所	36,000
3	旗港段 (1112)	344	21.48	21.48	中華民國	高雄市衛生局	18,000
4	旗港段 (1112)	345	276.59	276.59	中華民國	高雄市衛生局	18,000
5	旗港段 (1112)	346	606.26	606.26	中華民國	高雄市衛生局	18,000
6	旗港段 (1112)	347	2046.68	2046.68	中華民國	高雄市衛生局	18,000
7	旗港段 (1112)	347-3	180.94	180.94	中華民國	高雄市衛生局	18,000
8	旗港段 (1112)	348	619.82	619.82	中華民國	高雄市衛生局	18,000
9	旗港段 (1112)	1119-1	3.48	3.48	中華民國	高雄市衛生局	18,000
10	旗港段 (1112)	1137	719.83	719.83	中華民國	高雄市衛生局	18,000
11	旗港段 (1112)	1138	1297.54	1297.54	中華民國	高雄市衛生局	18,000
12	旗港段 (1112)	1138-1	644.59	644.59	中華民國	高雄市工務局	18,000
13	旗港段 (1112)	1139-1	74.17	74.17	中華民國	高雄市衛生局	18,000
14	旗港段 (1112)	1145-1	132.88	132.88	中華民國	交通部航港局	18,000
15	旗港段 (1112)	1145-2	1.55	1.55	中華民國	交通部航港局	18,000
16	旗港段 (1112)	1145-3	344.13	344.13	中華民國	高雄市工務局	5,500
17	旗港段 (1112)	1146-1	17.80	17.80	中華民國	國有財產署	5,500
18	旗港段 (1112)	1150	15.15	15.15	中華民國	國有財產署	3,100
19	旗港段 (1112)	1231	1890.50	8,562.00	中華民國	高雄市文化局	3,100
20	旗港段 (1112)	1231-1	1310.55	1310.55	中華民國	高雄市衛生局	18,000
21	旗港段 (1112)	1231-2	713.34	713.34	中華民國	高雄市衛生局	18,000
22	旗港段 (1112)	1231-5	444.04	1,841.54	中華民國	國有財產署	5,500
用地面積小計			15,196.64		-		
23	旗港段 (1112)	405	965.27	965.27	高雄市	高雄市衛生局	18,000
24	旗港段 (1112)	1145	4333.84	4333.84	高雄市	高雄市都發局 高雄市都市更新基金	10,595
25	旗港段 (1112)	1145-4	184.22	184.22	高雄市	高雄市都發局 高雄市都市更新基金	3,100
用地面積小計			5,483.33		-		
用地面積總計			20,679.97		-		

註1：1145、1145-4地號為高雄市都市更新基金管有之土地。

註2：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

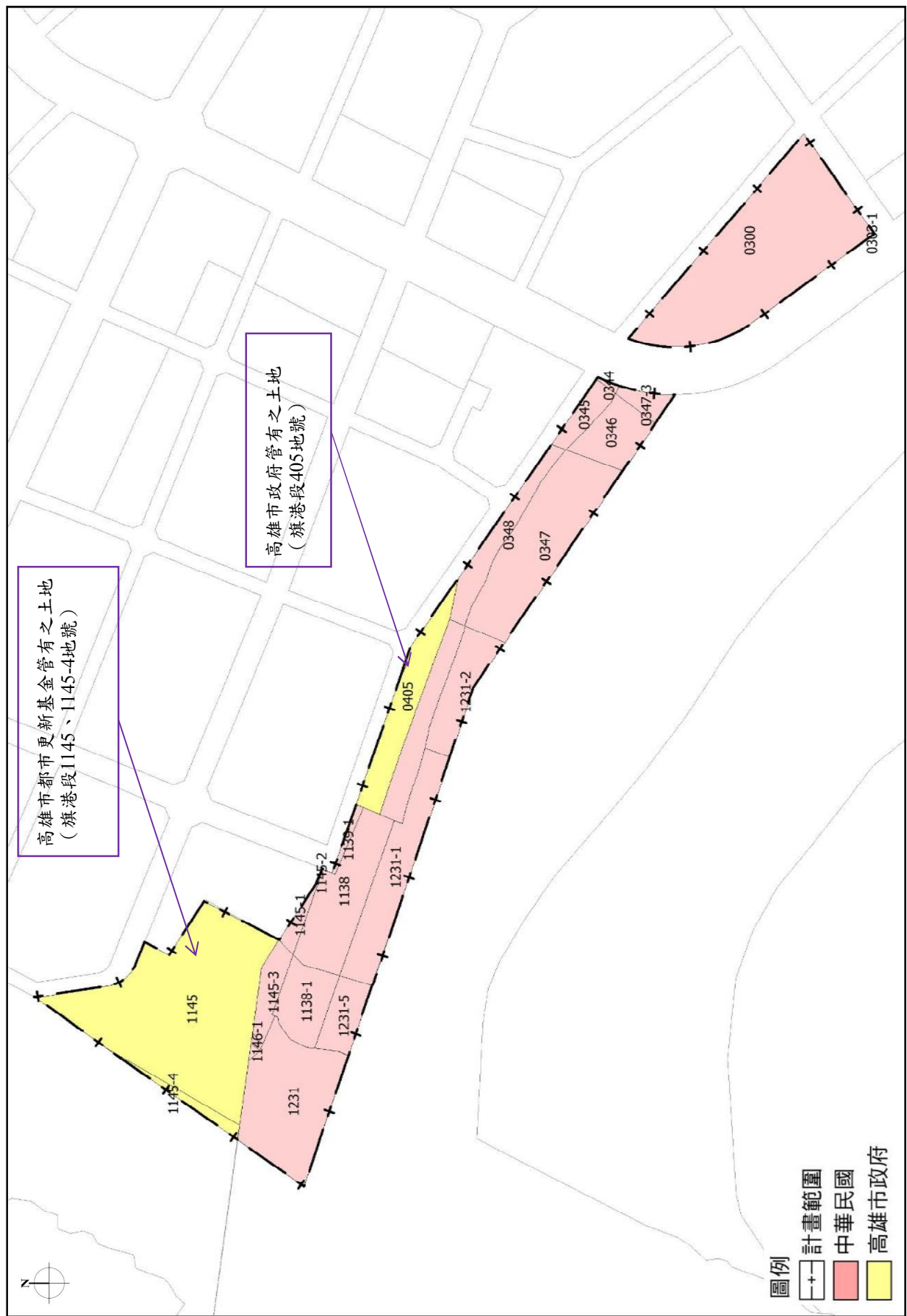


圖 3-4 計畫區土地權屬分佈示意圖

六、交通運輸發展現況

旗津區島內聯外道路為位於旗津島最南端之過港隧道，平時主要服務對象為旗津地區區民通勤使用。本計畫區位於旗津島北側，其周邊道路系統分為聯外道路、主要道路兩個層級，其餘皆為出入道路及人車共用道路，而大眾運輸系統則仰賴公車及公共渡輪系統運作。

(一) 計畫區周邊道路系統

基地周邊主要道路幾何特性如表3-5所示。其中鄰接本基地的廟前路路寬為20公尺，旗津三路路寬為20公尺，路段採標線分隔，雙向佈設有2快2慢車道，兩側皆設有3公尺寬人行道，路邊有劃設平行停車格位。

表 3-5 基地周邊道路幾何特性綜整表

道路名稱	寬度	功能分級	分隔型態	車道數
旗津路	20M	主要幹道	標線分隔	2快2慢
中洲路	18M	主要幹道	標線分隔	2快2慢
廟前路	20M	地區道路	標線分隔	2快2慢
通山路	18M	地區道路	標線分隔	2快2慢
海岸路	18M	地區道路	標線分隔	2快2慢

資料來源：旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）。

1. 島內聯外道路－過港隧道（20M）

過港隧道位於前鎮漁港與第四貨櫃中心間，從漁港南三路至對岸旗津中興商港，全長約 440 公尺，路寬為 20 公尺，為單向二快一慢車道。平時主要服務旗津區當地居民通勤之汽機車及第四貨櫃中心的大型貨櫃車進出島內使用；假日則會引進可觀之遊憩車潮。

2. 聯外道路－旗津路（20M）及中洲二路（20M）

聯外道路係以聯外交通為主，負責分散旗津區內部的通過性交通，旗津路由南到北分為旗津一路、旗津二路與旗津三路。旗津三路北接廟前路，旗津一路南接過港隧道，旗津二路與中洲二路相接。旗津路沿著海岸線修築，因此貫穿旗津區全區，全長 8 公里。旗津路為旗津區最寬的道路，路寬 15 至 20 公尺；中洲路則係由旗津路分出，與旗津路平行分佈。

3. 主要道路－廟前路（20M）

主要是從旗津輪渡站通達旗津醫院前之路段。廟前路可說是從輪渡站至旗津區最主要的通道，道路沿線商店林立，其中最著名的莫過於通山路與旗津路之間的路段，聚集了大量的海鮮特產店，因此又稱海鮮街。目前本府經發局於廟前路（海岸路至發祥街段），於例假日實施「行人徒步區管制」，逢例假日 14 至 20 時禁止車輛進入，提供友善之行人空間。

(二) 現況道路服務水準

根據「旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）」所進行的調查，針對島內聯外道路（過港隧道）及基地周邊主要道路（旗津三路）現況旅行速率及服務水準如表3-6及表3-7所示。在平日晨、昏峰方面，現況於過港隧道及旗津三路段雙向均屬良好的旅行速率服務水準，其他路段旅行速率均維持在A至B級之服務水準；在假日晨、昏峰方面，服務水準亦維持在A至B級之服務水準。

表 3-6 過港隧道及旗津三路平日交通流量綜整表

路段	方向	道路等級	容量 (C)	平日晨峰					平日昏峰				
				時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準	時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準
過港隧道	往東	II	3,100	0700 0800	1043	1344	0.43	A	1630 1730	2064	1830	0.59	B
	往西			0715 0815					2756				
旗津三路	往南	III	1,400	0700 0800	651	339	0.24	A	1630 1730	669	384	0.27	A
	往北			0715 0815					581				

資料來源：旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）。

表 3-7 過港隧道及旗津三路假日交通流量綜整表

路段	方向	道路等級	容量 (C)	假日晨峰					假日昏峰				
				時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準	時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準
過港隧道	往東	II	3,100	0700 0800	1033	1172	0.38	A	1630 1730	2535	1642	0.53	B
	往西			0715 0815					1863				
旗津三路	往南	III	1,400	0800 1100	467	278	0.20	A	1630 1730	791	509	0.36	A
	往北			1045 1145					590				

資料來源：旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）。



圖 3-5 計畫區周邊道路系統示意圖

(二) 大眾運輸系統

1. 公共渡輪系統

旗津地區對外輪船目前由高雄市輪船公司整合為觀光交通渡輪，境內主要停靠站有旗津輪渡站及中洲輪渡站等二站，觀光交通渡輪航線分為「真愛碼頭－旗津輪渡站」、「鼓山－旗津輪渡站」與「前鎮－中洲輪渡站」三條航線營運（惟真愛碼頭－旗津輪渡站航線已於 103 年 5 月 8 日起停航）。另高雄市輪船公司於 103 年 5 月起新開闢「新光碼頭－旗津輪渡站遊港航線」，自新光碼頭出發，中途停留旗津輪渡站，營運時間為例假日及國定假日上午 10 時至晚上 8 時的定期航班，每整點從新光碼頭出發，旗津輪渡站是半點鐘發船，單程 30 分鐘。

表 3-8 公共渡輪系統運量及航班分析綜理表

		平日	假日	連續假日	收費方式
鼓旗航線	運量 (人)	10,000	18,000	40,000	15元/人
	船班 (艘)	尖峰4、離峰2	3-4	5	20元/機車
新旗航線 (遊港)	運量 (人)	—	1,100	3,000	150元/全票
	船班 (艘)	—	1	1	
前中航線	運量 (人)	500	1,000	1,500	15元/人
	船班 (艘)	1	1	1	20元/機車 小汽車50元/輛

資料來源：高雄市政府交通局（102年）。

2. 公車系統

旗津地區公車系統目前聯外公車為紅 9 路公車（原 35 路公車），路起訖站為高雄市公車前鎮站經過港隧道至旗津輪渡站，去程行駛旗津路，回程繞行中洲路後返回前鎮站，部份路段採單邊設站，從旗津渡輪站發車，班距約 15 至 20 分，平均每日運量約 1,600 至 1,900 人，行駛資訊及路線詳見表 3-9 及圖 3-6 所示。

表 3-9 公車系統（紅 9 路）運量及班次分析綜理表

	平日	假日	連續假日	春節區內 加開巡迴公車
運量（人/日）	1,626	1,793	1,908	180
班次（日）	51	47	47	17

資料來源：高雄市政府交通局（102年）。



圖 3-6 計畫區周邊大眾運輸系統示意圖

(三) 旗津交通特性分析

依據高雄市政府交通局「旗津地區連續假期擴大交通管制計畫」(102年6月)資料，旗津地區全日車流特性以連續假期車輛最多，其車輛出入旗津地區介於8至21時，17時則有明顯離開車流；進出旗津方式包括經由過港隧道或搭乘渡輪，平均每日遊客人次總量推估如表3-10所示。

表 3-10 旗津地區平均每日遊客人次綜理表

進入方式		經過港隧道		搭乘渡輪		旅次總量(人次)		
日別/旅次類別		遊憩	非遊憩	遊憩	非遊憩	遊憩	非遊憩	合計
平日	旅次數	1,641	19,487	4,484	2,602	6,125	22,089	28,214
	比例	7.77%	92.23%	63.28%	36.72%	21.71%	78.29%	
假日	旅次數	9,387	24,360	14,272	2,227	23,659	26,587	50,246
	比例	27.82%	72.18%	86.50%	13.50%	47.09%	52.91%	

資料來源：「旗津地區連續假期擴大交通管制計畫」，高雄市政府交通局(102年)。

(四) 旗津地區停車空間供給分析

依據高雄市政府交通局提供之資料顯示，旗津地區現有停車供給分為路外及路邊兩類，包括12處公有停車場及路邊停車格之設置，合計提供大客車62格、自小客車1,319格及機車710格，目前停車需求集中於廟前路及風車公園周邊，詳圖3-7所示。

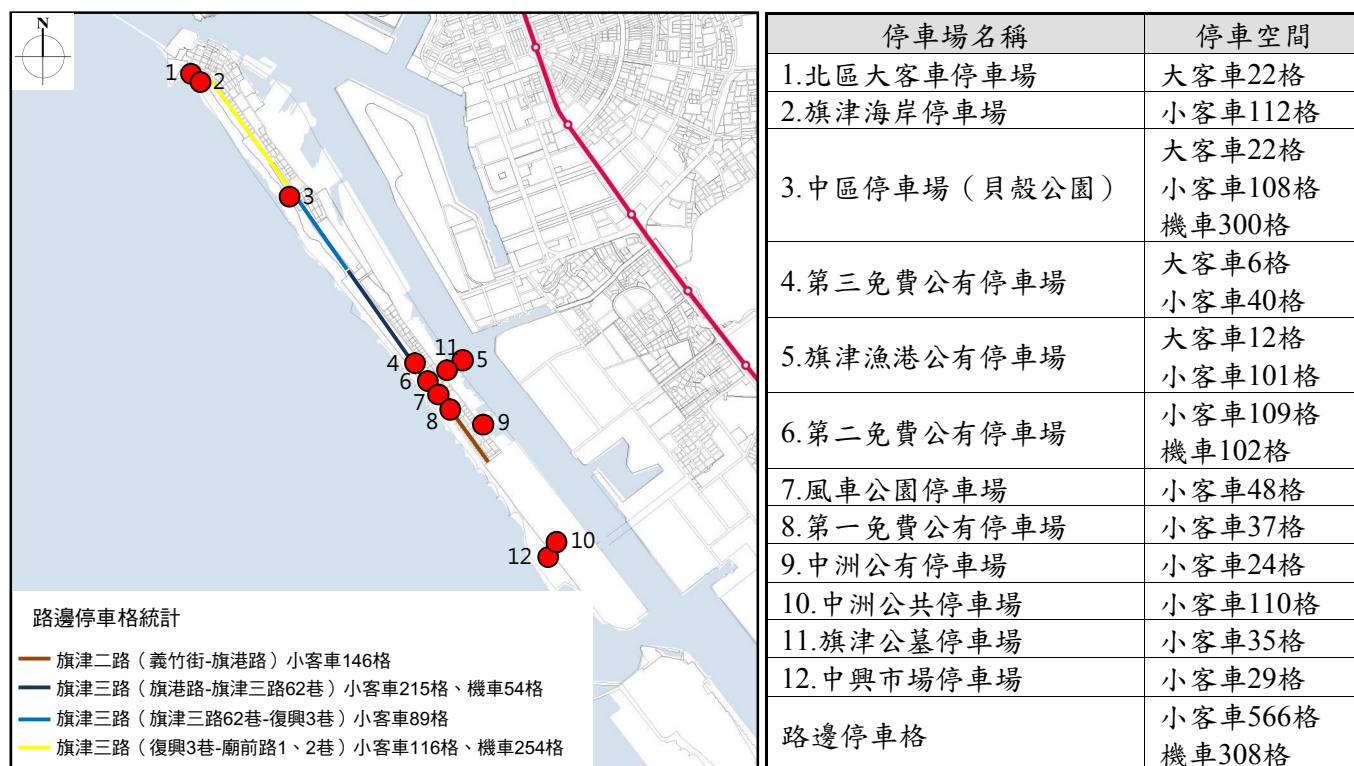


圖 3-7 旗津地區停車空間分析示意圖

彙整現況路邊及路外停車供需量，據調查本計畫區平日之停車位需求約為576個，假日需求約為814個，旗津地區約可供給1,319個路邊及路外停車格，平日及假日停車供需比均小於1（詳表3-11所示），顯示平日停車需求並不高，惟假日大多遊憩旅次仍集中於旗后地區，造成旗后地區停車供給較為不足，因此未來應藉由加強交通動線的安排，透過大眾運輸接駁運具紓解旗津地區假日停車不足的問題。

表 3-11 旗津地區停車供需現況一覽表

	平日			假日		
	停車供給 (S)	現況停車數 (D)	供需比 (D/S)	停車供給 (S)	現況停車數 (D)	供需比 (D/S)
路邊停車格	566	248	0.44	566	233	0.62
路外停車場	753	328		753	581	
小計	1,319	576		1,319	814	

(三) 交通運輸現況問題對策

◇ 課題一：遊客多選擇以私人運具進入旗津，導致旗津北區停車空間不足

旗津北區鄰計畫區及廟前路一帶僅有 2 處公共停車場，提供大客車 22 格、小客車 112 格實為不足，中區停車場（貝殼公園）距廟前路約 1 公里，距離過遠，使用不便。

◇ 課題二：公共渡輪航線運量不足

以旗津－鼓山航線為例，假日僅以 5 艘渡輪行駛，運量已達極限。

◇ 課題三：旗津島內缺乏大眾運輸接駁系統

島內運輸目前僅有紅 9 路公車行駛，對於假日及連續假日遊客人潮無法有效紓解。

◇ 對策：實施交通管制計畫營造旗津島內觀光步行環境，減少人車交織

為有效改善旗津地區假日及連續假日造成的車潮及人潮，並解決交通運輸問題，本府交通局於102年提出「旗津地區連續假期擴大交通管制計畫」及「旗津地區例假日常態性交通管制措施」等規劃，以著重營造旗津島內觀光步行環境，並減少人車交織，管制私人運具使用為目標，期望發展旗津成為低碳島，推動綠色運輸之理念，故不建議透過都市計畫變更手段取得停車場用地或另尋土地開發停車場使用，係配合市府政策執行提出之三階段交通管制計畫，請遊客將車輛停放於周邊接駁停車場後，以步行或搭乘接駁車抵達北區，茲分述如下（詳圖3-8所示）：

1. 貝殼館管制措施

於旗後觀光市場前停車場及路邊停車滿場時啟動，導引遊客將車輛停放於貝殼館後，轉乘紅 9 路公車或島內接駁車前往旗津北區遊憩，接駁車將視遊客搭乘情形機動加密班次。

2. 半島管制措施

於單日舉辦之活動、假日觀光、音樂季演唱會、運動競賽活動及常態性連續假期（四日內連假與寒暑假）採半島管制措施，以旗津漁港停車場作為轉乘停車場，管制由過港隧道前來之車輛停放於旗津中區，再搭乘島內接駁公車至旗津北區。於旗津風車公園，分別於旗津二路/旗港路口及中洲二路/旗港路口設置管制點，管制遊客車輛進入徒步區範圍。

島內巡迴接駁車依活動主辦單位要求得設之，路線以旗津漁港→旗港路→旗津二、三路→旗津海岸公園迴轉，沿途停靠站位包括旗津漁港、旗津行政中心、旗津觀光漁市、旗津道酒店及廟前路，班距約 5 分鐘（行駛公里約 3 公里，路程約 10 至 20 分鐘，共計約 5 輛車同時運行）。短期交通管制計畫之配套措施包括：

- (1) 導引遊客利用真旗航線（真愛碼頭—旗津渡輪站）。
- (2) 新生路南向（往過港隧道側）快車道實施高乘載專用道交通管制，僅供 3 人以上車輛及緊急救護車輛使用。
- (3) 「102 年度旗津海岸公園修復工程」納入接駁車及大客車迴轉、停放（或臨停）及候車空間設置。
- (4) 旗津在地居民發行「旗津卡」，憑卡開放通行（輔以身分證、駕照等可顯示戶籍地之證件）。

3. 全島管制措施

培養遊客固定例假日常態性管制習慣，於新生路（過港隧道口）東側管制遊客車輛進入，僅開放接駁車、大客車及在地居民（憑證）通行。採島外停車轉乘接駁引導遊客至捷運獅甲站（小客車 168 格、機車 108 格）、小港機場站（小客車 1,051 格、機車 560 格）停放自家運具，並搭乘捷運至捷運草衙站、前鎮高中站搭乘紅 9 路公車前往旗津地區（紅 9 路公車路線全程約 100 分鐘），同時加密班距為 5 分鐘/班，於尖峰時刻派出同時 20 輛車同時運行。長期交通管制計畫之配套措施包括：

- (1) 公車系統（紅9路）加密班次。
- (2) 引導遊客至公園路停車場（大客車75格、小客車256格）、真愛碼頭停車場（小客車82格、機車78格），轉乘旗鼓、真旗航線之渡輪前往旗津。
- (3) 旗津在地居民發行「旗津卡」，憑卡開放通行（輔以身分證、駕照等可顯示戶籍地之證件）。
- (4) 大範圍建置CMS資訊可變標誌系統，宣導交通管制內容（管制點、導引路線、停車場、大眾運輸班次、轉乘方式及旅遊行程等資訊）。

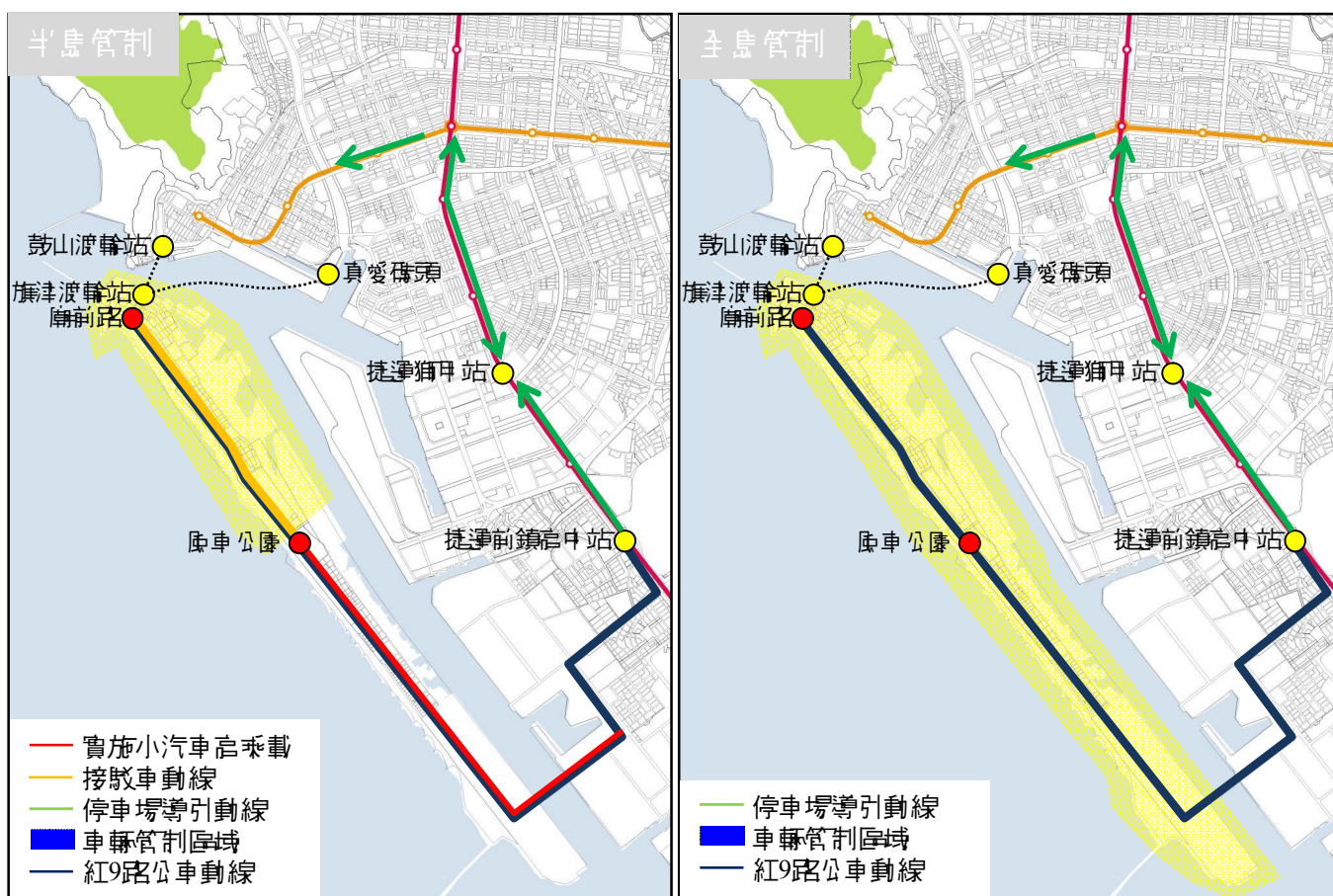


圖 3-8 旗津地區連續假期擴大交通管制計畫示意圖

六、海岸遊憩資源分佈情形

旗津地區觀光資源十分豐富，在過去打狗八景中即佔有「旗山夕照」、「江村漁歌」、「江港歸帆」、「鼓灣濤聲」四景，為高雄市中更具有發展觀光遊憩潛力區域之一。旗津區之觀光資源可分為海岸景觀資源、灣岸景觀資源、歷史宗教資源、特色遊憩體驗資源等四大類；除上述四大類觀光資源外，另外也納入鼓山、鹽埕地區等鄰近觀光資源，以完備後續觀光資源分析，詳如圖3-7所示。



圖 3-9 旗津及鄰近地區觀光資源分佈示意圖

(一) 海岸景觀遊憩資源

旗津自然景觀遊憩資源主要可分為海岸及灣岸遊憩系統。海岸遊憩系統係指分佈於計畫區北側的旗後山山景延伸至計畫區西側之旗津海洋公園、旗津風車公園與海岸防風林，其觀光景觀資源特性分析如下：

1. 旗後山：高雄港一港口地標

旗後山屬壽山國家自然公園的範圍之一，位於旗津區北端，三面環海，西臨台灣海峽、北與鼓山區西子灣相望，南則延伸山景資源與旗津海岸公園相接。其景觀資源肩負綠手指延伸及社區生態跳島的機能，並可進一步賦予市民體驗自然生態、休閒場域，並提升自然棲地品質。



2. 旗津海岸公園：旗津親水活動核心

旗津海岸公園位於旗津區西側，面積約 45 公頃，涵括旗後山以南、風車公園以北、旗津路以西之海岸範圍，公園自旗後山南端起，綿延 3 公里之開放空間充分結合旗津海岸線之景觀特色，規劃動靜態多樣休憩活動，如旗津海水浴場、自行車步道、越野區等、觀海景觀步道及自然生態樹林。



3. 戰爭與和平紀念公園：歷史文化記憶保存

位於旗津二路海巡隊營舍及自行車競賽場之間為紀念在二次大戰前後戰死海外的台灣子弟，並喚醒世人記取戰爭教訓，追求自由、人權與和平，行政院文化建設委員會與高雄市政府在旗津興建的「戰爭與和平紀念公園」為荒謬戰爭下台灣人的悲慘命運留下見證。



4. 旗津風車公園：綠色能源示範點

旗津風車公園位於中旗津，其公園範圍約 7 公頃，北起旗津海岸公園南界、南至中區污水處理廠，並緊鄰旗津西側海岸線，與旗津海岸公園同為以海岸景觀為主之地區景觀公園，並以區內七座巨型風車為主題特色景觀，透過風力再生電力提供園區照明，展現環保綠能之示範區概念。



5. 旗津踩風大道：海岸觀景延伸線

自旗津中區污水處理廠向南延伸則有海岸地區特有之木麻黃防風林景觀。該地區結合防風林之林相資源與海岸防波堤，設置自行車道（旗津踩風大道），並向北銜接旗津風車公園、向南綿延至高字塔，具備海岸景觀與休憩運動功能。

6. 旗津海洋生物館：海洋生態解說中心

旗津海洋生物館位於中洲二路上，鄰近旗津公墓及女性勞工紀念公園（原 25 淑女之墓）。1987 年開幕，以展示海洋自然史為主之博物館。館內設備有鯊魚區、黃金隧道、兒童摸摸池、海鳥區、海鰻區、珊瑚區、各種魚類展示區等。



7. 陽明高雄海洋探索館：海洋文化史體驗中心

陽明高雄海洋探索館位於旗津漁港自由長堤上。由陽明海運文化基金會負責場館運作，設置宗旨為呈現海洋文化藝術，期使民眾能夠深入瞭解豐富的海洋文化與內涵。為凸顯海洋意象，全館以船體為造型。



8. 旗津貝殼館：東南亞最大貝殼館

高雄旗津貝殼博物館位於高雄市旗津區旗津三路，2012 年經觀光局重新改造後啓用，目前館藏貝類約 2,600 多種，由黃葛亮先生捐獻出多年的珍藏，架構出這間世界稀少貝殼館，為東南亞最大的貝殼館。



9. 星空隧道

星空隧道為廟前路往旗後砲台之隧道，為「旗津環島海景觀光自行車道」路線中的一個招牌景點。近年來經高雄市政府規劃後，隧道以木棧道設計，內有夜光彩繪及漂流木、蓄光石等素材裝飾，搭配螢光的 12 星座圖列，遊客若騎乘自行車或步行至此皆可體會極富特色之景觀風貌。



綜上可知，旗津自然景觀資源系統之特色，在於透過大片帶狀開放空間及親水休憩、教學體驗設施的規劃，結合旗津海岸線之自然資源與海洋意象，提供市民及遊客親水遊憩與生態教育之機會。

(二) 灣岸景觀系統資源

灣岸景觀系統資源則涵括旗津地區臨高雄商港之各漁港港灣水域資源；旗津地區早期以發展漁業為主，其灣岸受漁業發展之影響而形成由北而南包含旗後、旗津（含原大汕頭）、上竹里及中洲漁港等五個漁港，其中大汕頭漁港於95年12月8日併入旗津漁港範圍，目前皆歸屬高雄市政府海洋局管轄。各漁港分佈位置如圖3-8所示，其各漁港發展情形分述如下：

1. 旗後漁港：轉型為觀光休閒漁港

旗後漁港位於高雄市旗津區，屬第二類漁港，現有泊地約 8,410 平方公尺，碼頭 479 公尺（含加油站外側碼頭 145 公尺），泊地水深-1.9m，可供 20 噸級以下沿近海漁船靠泊休息。本港原係灘地，民國 41 年建港供小型漁船停泊使用，自民國 68 年至民國 76 年止共投資新台幣 750 萬元興建碼頭及泊地，79 年起進行泊地疏浚及碼頭維護工程，供沿近海漁船安全停泊。目前本港泊地及碼頭水深皆較淺，因緊臨社區及主航道，其水域及腹地均無法擴充，碼頭改善亦相當困難。近年來本港因鄰近旗津市區，港區附近商店林立，並持續發展以海產飲食店為主之商業活動，加以第六船渠背後之旗津海岸公園，景色優美，配合周邊海產店集結區，觀光資源潛力雄厚。目前市政府在濱海區闢建有公園散步道、停車場等公共設施，本港之發展亦配合轉向觀光休憩漁業發展。

2. 旗津漁港：轉型為海洋教育及休憩產業設施

旗津漁港位於旗津區南汕里，屬第二類漁港，目前計有水深-4.5~-6.0 公尺，泊地 108,590 平方公尺，碼頭 2,662 公尺。漁港內設置 1 處環港觀光船停靠站，已開航啓用，並生鮮魚市及表演廣場等設施，另增設夜間燈光照明，除可配合旗津地區之觀光景點，增加遊憩休閒空間外，更以魚市體驗可帶動人潮，提高漁民收益，間接提昇漁港附加價值。配合漁港多功能開發政策及提昇旗津地區各觀光景點可及性之目標，高雄市政府於旗津漁港外堤已建構觀景步道，營造漁港親水休憩空間與露天賞景場所，另規劃設置海洋文化科教展示區，引入多樣性觀光休閒產業設施，逐步打造成為「海事博物園區」。

3. 大汕頭漁港（已併入旗津漁港範圍）：近海漁港

大汕頭漁港位於高雄市旗津區南汕里，屬第二類漁港。自民國 68 年高雄市改制起，由高雄市政府維修整建，至民國 76 年止共投資新台幣 1,600 餘萬元；基於漁船日趨大型化，現有碼頭水深常感不足，乃列於「第二期台灣地區漁港建設方案」中，配合市政府預算共編列 5,400 萬元改建舊有碼頭，以提高漁船使用之安全與便利。目前計有水深-1.5~3.0 公尺，泊地 32,590 平方公尺，碼頭 1,002 公尺，可供 20 噸級以下漁船靠泊休息，以停泊沿近海作業漁船為主，陸上設施有加冰台 1 處。由於水域及腹地發展有限，95 年 12 月 8 日經行政院農業委員會公告將本港併入旗津漁港。

4. 上竹里漁港：近海漁港

大汕頭漁港位於高雄市旗津區南汕里，屬第二類漁港。自民國 68 年高雄市改制起，由高雄市政府維修整建，至民國 76 年止共投資新台幣 1,600 餘萬元；基於漁船日趨大型化，現有碼頭水深常感不足，乃列於「第二期台灣地區漁港建設方案」中，配合市政府預算共編列 5,400 萬元改建舊有碼頭，以提高漁船使用之安全與便利。目前計有水深-1.5~3.0 公尺，泊地 32,590 平方公尺，碼頭 1,002 公尺，可供 20 噸級以下漁船靠泊休息，以停泊沿近海作業漁船為主，陸上設施有加冰台 1 處。由於水域及腹地發展有限，95 年 12 月 8 日經行政院農業委員會公告將本港併入旗津漁港。

5. 中洲漁港：近海漁港

上竹里漁港位於高雄市旗津區上竹里，係高雄港內港，屬第二類漁港。本港目前計有泊地 17,580 平方公尺，水深-2.5m、碼頭 591 公尺（含中洲渡輪站側之碼頭 154 公尺），可供 20 噸級以下漁船靠泊休息，以停泊沿岸、近海漁船為主，所捕撈之漁獲物則至旗津漁港魚市場拍賣，陸上設施有漁網整捕場 1 處。上竹里漁港對外聯絡道路便捷，港內穩靜，每遇颱風或重大節慶日時，漁船大量返港，船席嚴重不足，部份漁船甚至停泊至鄰近修造船廠區，唯受限於泊地水域及社區，本港難以擴大。

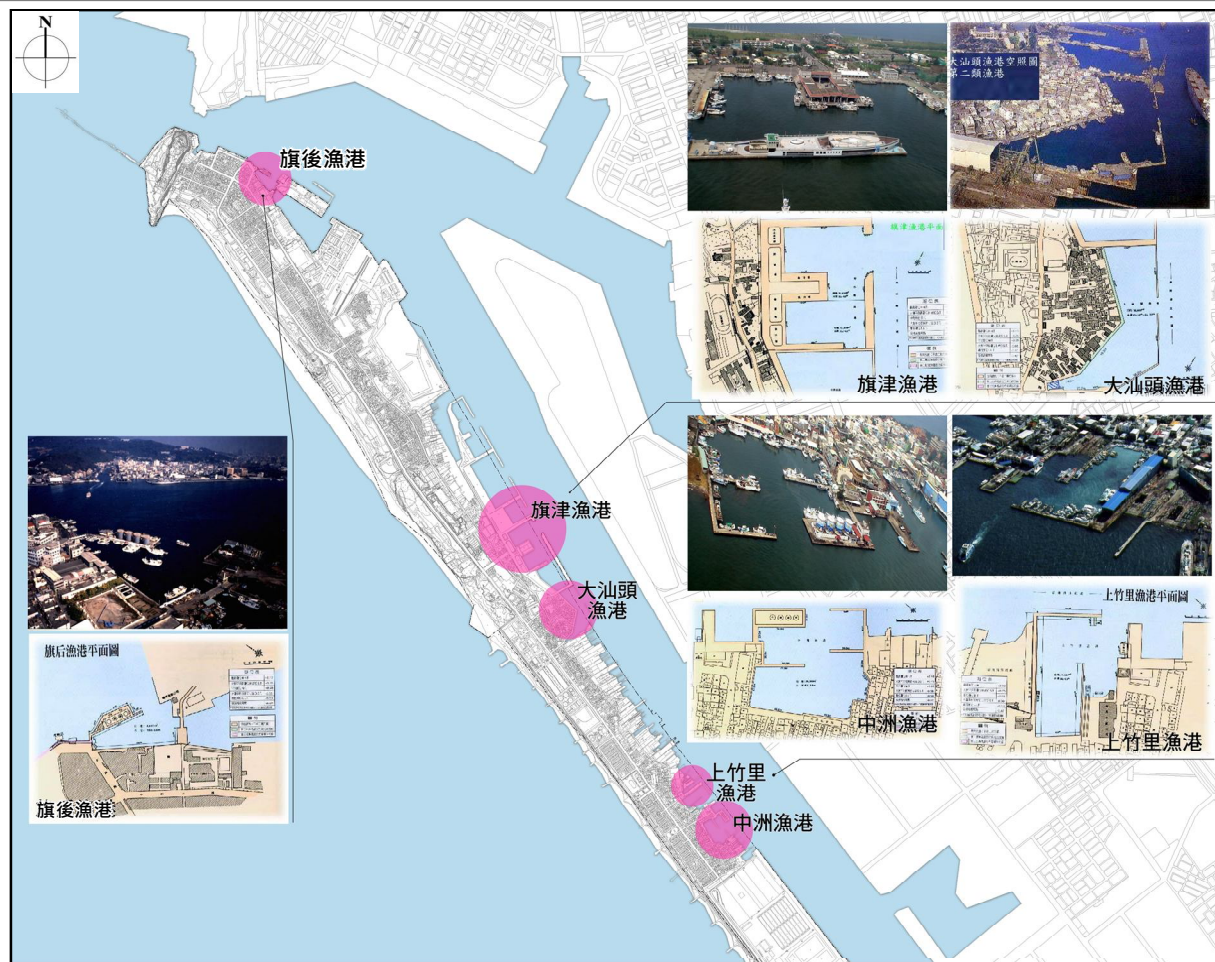


圖 3-10 旗津地區漁港分佈示意圖

(三) 中華宗教資源

1. 天后宮

天后宮位於旗津區廟前路 93 號，為市定三級古蹟，亦是高雄市最古老的寺廟之一。天后宮於西元 1673 年（清康熙 12 年）創立，其間歷經幾次擴廟修築，現今的建築型態則是民國 37 年信徒籌款重建後之面貌。



2. 旗後燈塔

旗後燈塔位於旗下巷 34 號，為直轄市定古蹟。現在所見的旗後燈塔是 1918 年日本人所改建，外牆為白色，塔身為八角形，遊客可由此俯瞰旗津市區與海岸、高雄港區及輪船進出，並可遠眺對岸西子灣、柴山之山巒海岸風光。



3. 旗後砲台

旗後砲台位於旗後山隧道上方，為市定古蹟。清同治 13 年，日軍入侵琅嶠（恆春），清廷派沈葆楨來台，除對抗日軍，也派人修築旗後與雄鎮北門兩座砲台。旗後砲臺由英國工程師設計，屬英式建築，整體結構為一「目」字型，入口則呈「八」字形，門額題有「威震天南」四字，而門口磚牆上，則有磚砌成的『喜喜』字，象徵傳統吉慶意義，在台灣的砲臺古蹟中，非常少見。



4. 旗後教會（旗後長老教會）

旗後教會是全台第一座西式醫院。清朝英法聯軍之役後，1865 年蘇格蘭長老教會傳教士馬雅各從府城到打狗行醫傳教，最初是於通山街（高雄第一街）朝日鐵工廠處租店面傳道醫病，隔年 6 月於旗後山腰買地蓋醫館，並建築禮拜堂，這是台灣基督長老教會第一間禮拜堂，名叫「打狗禮拜堂」，早先建立時位於面海的旗後山腰上，一百多年前則移至廟前街現址。



(二) 特色遊憩體驗資源

特色遊憩體驗資源指由旗津在地的傳統漁業、製造業與觀光活動衍生之相關遊憩體驗，各項內容分述如下：

1. 漁業活動體驗：魚貨拍賣、海釣、岸邊撈捕、圍網作業

(1) 魚貨採買體驗：旗津觀光魚市、中洲輪渡站前露天攤販

旗津觀光魚市，是近年來高雄市政府為推廣傳統漁業轉型之觀光漁貨市場，建築外觀搭配漁港特色，並以價廉物美的現撈生鮮海產及高雄大宗遠洋漁獲鮪魚、魷魚、秋刀魚與相關加工產品吸引市民與遊客前來採買，為體驗旗津傳統漁業活動之主要地點。中洲輪渡站為旗津水路主要之運輸門戶，近年來隨著觀光業興起，渡輪碼頭也有不少販賣現撈海產或小吃的攤販聚集，形成漁村特有產業風貌與體驗。



(2) 海鮮美食體驗：旗津海產街、旗津觀光市場及中洲市場

旗津海產街泛指由旗津輪渡站為起點之廟前路至旗津三路之旗後觀光市場沿線街廓。由於旗津海產物美價廉，每逢假日，海產街總有大批遊客湧入品嚐海鮮熱炒，而海產街及旗後觀光市場亦有各色攤販，販賣烏魚腱、烏魚子、烤小捲等海味小吃及特色漁製品，成為旗津最具在地風格之美食風景，而新成立之旗後觀光市場也與民間業者合作開發旗津道酒店，打造旗津地區一新觀光服務機能資源。中洲市場與近年興起之百元海產店如萬三海產等，亦是遊客體驗旗津美食的景點，尤其中洲市場因地近中洲渡輪站、又屬於漁村內之主要市場，特別能提供傳統庶民市集之新鮮體驗。



(3) 漁業實作觀摩：旗後沙灘、旗津海灘及近海漁港、旗後及中洲社區

旗津最早係以漁業發展帶動地區之繁榮，目前仍有許多漁業活動可供遊客觀摩體驗，包括旗後近海漁港及岸邊的魚貨撈捕作業、沙灘及近海的海釣活動與旗後、中洲社區的烏魚子乾、烏魚腱製作觀摩體驗等，皆可提供遊客體驗漁村生活之機會。

2. 港區產業體驗：商港船舶活動、工殤事件紀念

(1) 商港船舶活動：VTC塔座、北高字塔

旗津最南端為高雄港第二港口出入口，由南端的VTC塔座及北高字塔所在地，是旗津踩風大道之起點，在此可體驗大船入港的壯觀船舶景觀，也可觀察到高雄港貨櫃商船起降貨櫃之忙碌港灣產業風貌，並可遙望紅毛港文化園區。



(2) 工殤事件紀念：勞動女性紀念公園

民國62年9月3日，由旗津中洲開往前鎮加工區的民營渡輪「高中二號」於航行途中，因舟小人眾、機件失靈，船體傾覆而造成25名前去加工出口區上班的女性勞工罹難悲劇。為紀念25名女性勞工的不幸喪生，高雄市政府將原罹難者合葬處的25淑女墓重新進行景觀規劃，並改名為「勞工女性紀念公園」，以供民眾體驗與紀念憑弔。

3. 觀光活動體驗

(1) 旗津輪渡站

旗津輪渡站位於海岸路，與鼓山渡輪站遙遙相望。早在日據時代，小木殼船為旗津至高雄往返的交通工具。早期的旗津是高雄市人口最多、發展最早之街區，當時高雄市許多的民生物資均需至旗津採購，渡輪成為旗津與高雄的唯一橋樑。雖然過港隧道的建立，為旗津居民帶來往返便利，但渡輪仍是旗津的主要交通工具。旗津渡輪和鼓山渡輪站對開，87年高雄市政府將輪渡站的外型改建為一樓復古建築，二樓落地窗設計，可在此休息並欣賞高雄港風光，偶有大船入港，渡輪還會暫停讓大船先行，體會高雄大港的繁忙。



(2) 三輪車

民國40年代的旗津因道路規劃狹窄，巷道頗多，以致於車子進出不便，三輪車便成為旗津早期主要的交通工具。但隨著時代變遷，三輪車的功用逐漸轉型，成為觀光用途之特色運具，目前全台灣也只剩下旗津還有三輪車可以坐，這種在汽車還未普遍時的「計程車」，是旗津最具特色之觀光資源之一。



(3) 通山巷老街與旗津厝

通山巷老街街區位於旗津區旗津輪渡站沿廟前街前行至天后宮周邊街廓，為旗後地區的著名老街聚落。附近人文萃集有直轄市定古蹟旗後天后宮、旗後燈塔、旗後砲台、英國領事館遺跡，以及全台最早的西方醫館、教堂。



(4) 旗津地區廟宇及宗教活動

旗津為漁村密集發展之地區，漁民對於宗教信仰相當虔誠，區域內眾多之廟宇、佛堂如天后宮、綠公祠、廣濟宮、天鳳宮、修善堂、朝龍宮、鳳山寺及蔣公報恩觀等，座落於各聚落中，不僅為平時居民信仰活動之所在，亦為生活聚會之重要節點。此外，每年各宗教節日時，亦會舉辦各式宗教慶典，蔚為旗津另一番風貌特色。



(二) 鄰近觀光遊樂資源

1. 壽山國家自然公園

100 年成立壽山國家自然公園，其範圍包含壽山、半屏山、龜山、左營舊城及旗後山等自然地形與人文史蹟，其環山道路四通八達，寺院散置其間，林木蓊鬱、鳥語花香，各式小型健身運動場分布山道間，為高雄市民早起晨運的最佳場所，在壽山山頂也可欣賞高雄港埠、西子灣落日及高雄市夜景。



2. 壽山動物園

為南部最大的公立動物園，於 98 年改裝後其展示介面更符合動物的生態習性，且使遊客的視野不受欄杆阻礙，能一窺動物的真實樣貌。而壽山動物園內之兒童牧場為國內動物園首見之牧場形式展示區，結合放牧式可愛溫馴動物，讓民眾在工作人員的指導之下能親近、觸摸及餵食動物，讓民眾能在大高雄都會區裡，體驗牧場般的閒適氛圍與情趣。



3. 西子灣

西子灣位於高雄市西側，是一處以夕陽美景及天然礁石聞名的灣澳，而西子灣夕照則為高雄八大勝景之一，西子灣風景區內除中山大學外，還有西子灣海水浴場、打狗英國領事館官邸、十八王公廟以及有「壽山洞」之舊稱的西子灣隧道等等，西子灣海水浴場每逢夏日遊客總愛到此戲水、游泳，熱鬧非凡。



4. 高雄 85 大樓

高雄重要的地標，其高度加上天線共高 378 公尺，是世界第 27 高的摩天大樓。大樓內的夢幻電梯，當上昇到 120 公尺時，電梯燈光將變幻成滿天星斗，讓遊客彷彿進入燦爛星空。在觀景樓可俯瞰高雄市壯麗的海景與市景，能見度佳的時候還可看到屏東外海的小琉球。



5. 愛河

愛河，一條以愛聞名的河流，也是高雄文明的起源，愛河所行經的流域，都是高雄市最精華的地區，而位於中正橋與高雄橋這段區域，是高雄最具代表性的觀光地區，也是大家所熟知的「愛河」。



6. 新光碼頭

位於新光路底高雄 85 大樓旁的新光碼頭，未來將結合遊艇碼頭、國際旅運中心，發展為南部地區海上旅遊藍色公路的中繼站，串起環港交通旅遊線，成為高雄通往世界的重要門窗。近期高雄市政府則以「迷霧之島」為設計概念，興建親水園區，讓民眾更貼近高雄港，欣賞迷人的港口景色。



7. 漁人碼頭

漁人碼頭原是散裝貨物裝卸碼頭區和倉儲區，後中央港務局委託民間經營，變成浪漫風情的咖啡座，內部設有台灣特色小吃風味美食街及啤酒 PUB，並且可以在此觀賞壯麗海景及進出頻繁的郵輪、艦艇，是最適合情侶、朋友、家庭聚會、外地遊客用餐賞景的地點。



8. 駁二藝術特區

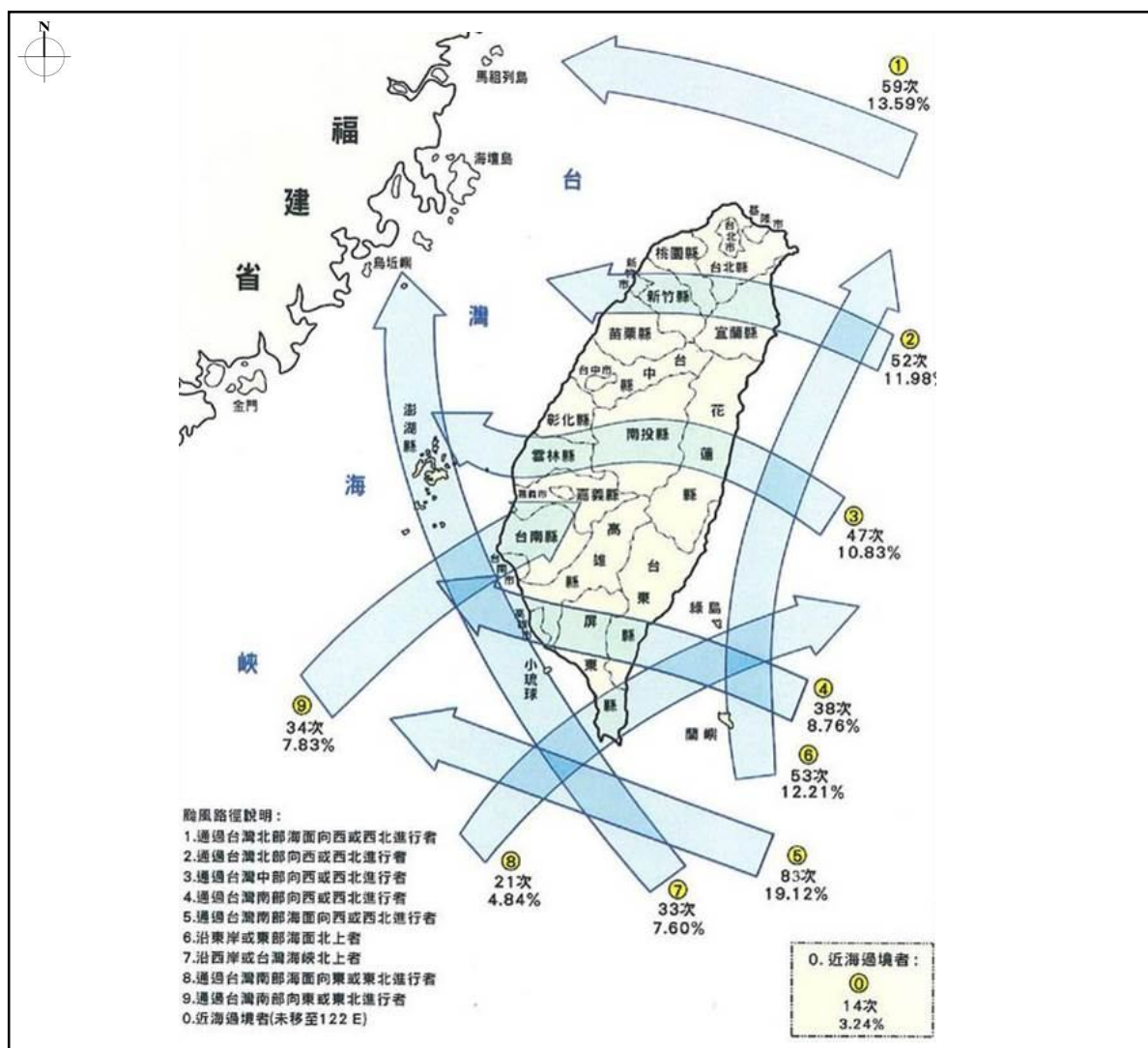
「駁二」位於高雄港第三船渠內，原為一般的港口倉庫，2001 年一群熱心熱血的藝文界人士成立了駁二藝術發展協會，催生推動駁二藝術特區作為南部人文藝術發展的基地，將駁二規劃成一個獨特的藝術開放空間，提供藝術家及學生一個創作發表的環境，同時不定期的舉辦各類藝文活動，開啓了高雄一股南方藝術的新潮流。



八、災害發生歷史、特性及災害潛勢情形

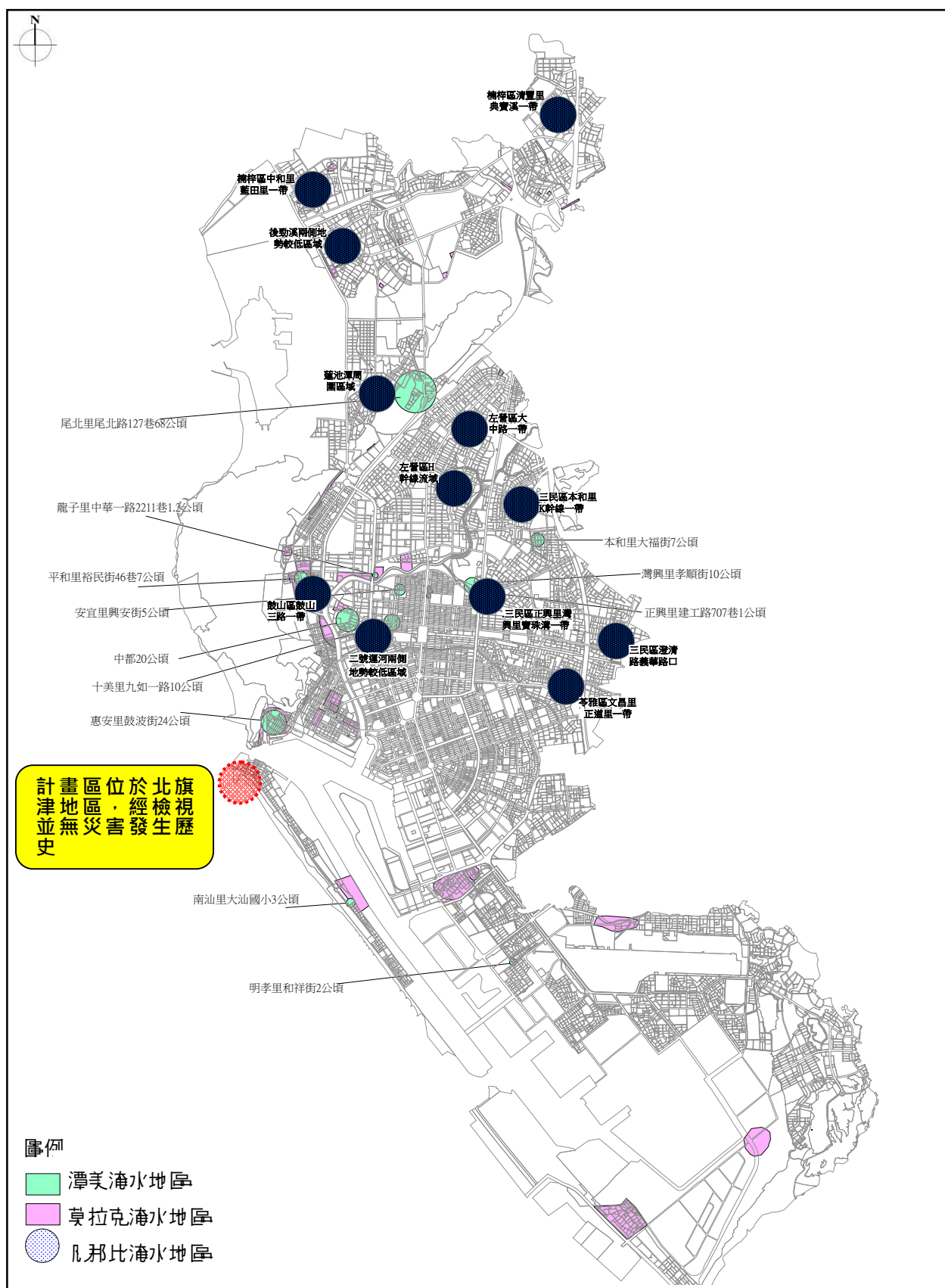
(一) 颶風

依據中央氣象局資料，歷年來發生台灣地區之颱風路徑有9種（詳如圖3-11所示），過去112年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比颱風造成本市淹水地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地勢高低，其中位於中旗津之南汕里即為潭美及莫拉克颱風淹水地區。本計畫區位於北旗津地區，經檢視並無災害發生歷史，詳如圖3-12所示。



資料來源：中央氣象局。

圖 3-11 歷年台灣地區颱風路徑示意圖



資料來源：變更高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案

圖 3-12 潭美、莫拉克、凡那比颱風之本市主要淹水地區示意圖

(二) 淹水潛勢地區

1. 高雄市易淹水區域

依據本市消防局資料，本市易淹水區域多發生於永安區、阿蓮區、茄荳區、彌陀區、田寮區及湖內區等，旗津地區非屬於易淹水區域。

2. 本計畫區周邊地區

引用國家災害防救科技中心之高雄市單日降雨量 300、450 及 600 公釐淹水區位資料作為淹水潛勢分析之用，該資料僅考量地形之影響因素，高雄市單日降雨量 300 公釐、450 公釐、600 公釐時，旗津地區均未位於淹水區域範圍。

(三) 災害發生潛勢區域

依據本市消防局資料，本市災害發生潛勢區域多發生於林園區、永安區、茄荳區、彌陀區、田寮區、旗山區、甲仙區、六龜區、那瑪夏區、桃源區、茂林區、大社區及梓官區等，其發生區域詳如表3-12所示，本計畫區非屬災害發生潛勢區域。

表 3-12 災害發生潛勢區域一覽表

行政區	災害發生潛勢區位	災害類型
林園區	鳳芸里中芸漁港、汕尾里汕尾漁港	風災潛勢區
永安區	新港里永新漁港	風災潛勢區
茄荳區	崎漏里興達港漁港、白砂路白砂輪漁港	風災潛勢區
彌陀區	南寮里彌陀漁港	風災潛勢區
田寮區	新興里（第7、8鄰）大崗山舊嘉新水泥礦區山下	土石流潛勢區
旗山區	東平里竹寮幹126-5（近妙蓮寺）、東平里代天府後方、東平里竹寮幹92（代天府前入口）、東平里竹寮幹87對面、東平里竹寮巷14號旁、竹寮巷9號旁、東平里崙北巷	土石流潛勢區
美濃區	福安里12、14、17、18、23鄰林山山麓週邊山區（泉水窩、清泉佛堂、阿南達幼稚園）、台184線獅山里竹子門山坡地路段、廣林里16鄰（朝元寺、水底坪、船頭、東勢溪）、中圳里13、14鄰（月光山、伯公伯婆、崇光寺）	土石流潛勢區
甲仙區	東安村鹽桑溪（白雲巷12鄰）、油礦巷（油礦溪源頭）、咖啡巷、和安里四德巷、中正路129巷（江銀溪）、大田里新興路（李嘉治厝前）及仁愛路、田寮巷及中園路、北平（新興路93巷）、六義山（新興路67巷）	土石流潛勢區
甲仙區	寶隆里保隆大橋下、高128線	水災潛勢區 土石崩塌

表 3-12 災害發生潛勢區域一覽表 (續)

行政區	災害發生潛勢區位	災害類型
六龜區	寶來里寶來一橋旁、寶來里五龍宮旁、寶來里建山一橋旁、新發里澗鳴山莊旁、新發里不老溪旁、新發里新開部落、新發里巴斯蘭溪旁、新發里新發16鄰、興龍里舊潭溝旁、興龍里妙崇寺後、中興里慧濟寺旁、中興里五號橋旁、中興里大智瀑布、大津里六津橋旁、大津里大津靈修營地旁、大津里津鳳宮旁、文武里五和農路旁	土石流潛勢區
六龜區	文武里五帝殿旁	山崩 土石流潛勢區
	寶來里竹林產業道路、寶來里寶建路39號、寶來里高133線縣道新寶來溫泉渡假山莊往蘇羅埔溫泉區、荖濃里番仔埔往千賢寺產業道路、荖濃里往內英坑產業道路、荖濃里頂荖濃往五四林班地產業道路、荖濃里下荖濃往六三林班地所有產業道路、新發里高131線縣道(獅山)、新發里新開118號後山、台27線省道葫蘆谷附近路段、大津里181號附近、中興里18~19鄰山腳、中興里尾庄3號、48號附近、中興里二四鄰尾庄、中興里慧濟寺、興龍里圳頭埔聚落、義寶里2鄰光明巷六龜國小後方山區、義寶里2鄰光明巷開元寺後方山區、文武里光明巷18號後山、新威里12~13鄰西勢溪、新寮里新威苗圃下方184道路旁	山崩
那瑪夏區	民族里、民權里	山崩 土石流潛勢區
	民生里	山崩潛勢區
	南沙魯里(全里)(除舊民族平台)、瑪雅里(全里)(除舊民族平台)、達卡努瓦里秀嶺、青山巷(除舊民族平台)	複合型土石流、 山崩、堰塞湖
桃源區	復興、寶山、寶山里二集團、新藤枝、舊藤枝、梅山(梅山口)、勤和	山崩潛勢區
	東莊	土石流 山崩潛勢區
	四社(鄰近後方土石崩塌區)	土石流潛勢區
	桃源(鎮安宮野溪)	土石流 山崩潛勢區
	美蘭	山崩潛勢區
	建山(鄰近土石流區近房舍)	土石流潛勢區
	拉芙蘭	山崩潛勢區
茂林區	萬山里下部落全戶、茂林里舞鶴農場(茂林谷河床附近)、茂林里情人谷河床附近	山崩 土石流潛勢區
大社區	大社里觀音山學府路段	山崩 土石流潛勢區
梓官區	信蚵里蚵仔寮漁港	風災潛勢區

資料來源：高雄市政府消防局。

(七) 旗津海岸治理

近年來，由於高雄港擴建、南星計畫及洲際貨櫃碼頭開發，影響旗津海岸沙源補充，使得旗津區沿岸海浪侵蝕加劇，海岸線不斷退縮，旗津海岸公園部分海岸已因侵蝕情形嚴重造成堤基淘空及堤後漏沙情形，顯示旗津海岸現況侵蝕現象嚴重且部分海岸已有立即性危險。長期以來海水浴場與風車公園間長約3.6公里，已流失沙灘寬度約100至150公尺，換算陸地流失面積超過20萬平方公尺。

高雄市府於民國94年實施綠色海岸線守護計畫，進行漂砂、地形及海岸底質監測等工作，民國98年辦理相關海岸線保護工程計畫並於民國102年4月完成堤岸修護工程，如圖3-13所示依循面的保護工法概念，以序列離岸堤、潛堤等搭配寬度增加之沙灘加以規劃設計，此種概念為一種複合式的防護方式，於護岸前配置離岸堤、潛堤（人工淺礁）等工法，來降低波浪對海岸的作用，達到海岸保護的目的，亦營造生物保護圈的環境、保護生物多樣性、促進新資源的永續利用及旅遊，同時改善旗津海岸侵蝕現象、增加海水浴場遊客休閒安全性及降低海洋裂流流速。

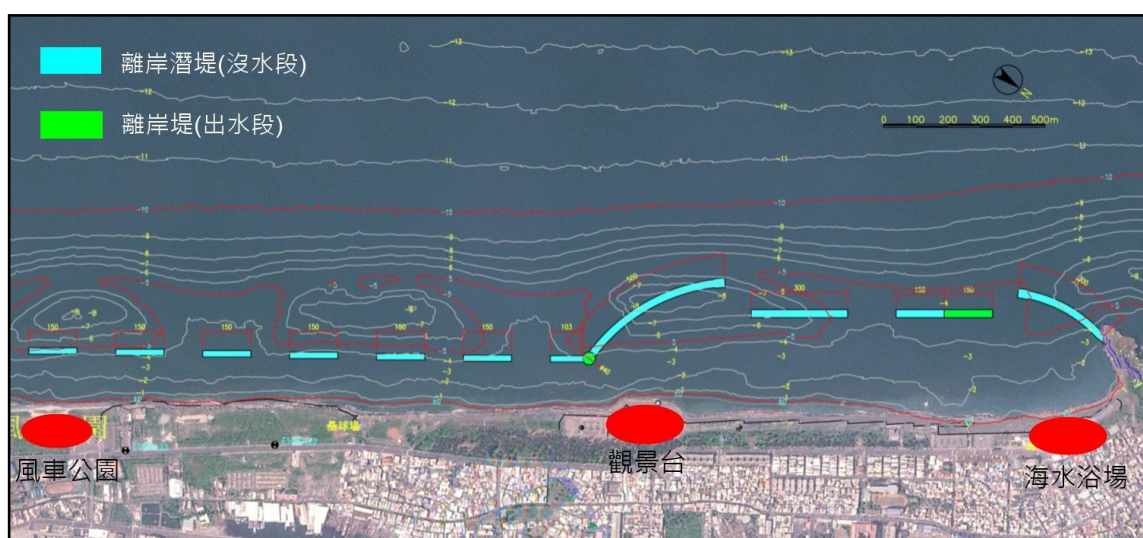


圖 3-13 旗津海岸線保護工程工法設計示意圖

完工後結合鄰近之海水浴場、風車公園等設施，除扮演海岸潮間帶生態中繼站角色外，更可透過海岸保育對環境、生態及生命教育等觀念之落實，為永續生態環境之回復及教育紮下長遠根基。為便利民眾親近使用，以既有沿海綠色踩風大道路線為基礎，並將動線引至沿海各景點，使市民、遊客有更多的機會親近旗津海岸線，發揮海岸公園之教育功能。

肆、市場分析與潛在投資廠商調查

一、市場分析

(一) 觀光遊憩市場分析

1. 國內旅遊趨勢

(1) 國人旅遊特性分析：國內旅遊偏好定點、深入之旅遊方式

依據觀光局近三年統計資料，雖101年度國人旅遊總旅次相較上一年微幅減少0.08%，但綜觀近五年國人國內旅遊狀況，旅遊比例均維持在九成以上，顯示國人外出旅遊仍以國內旅遊為首要選項。另依101年平均每人每年旅遊次數為6.87次，平均停留天數1.47日，顯示國人旅遊日數偏好一日旅遊，旅遊方式則偏好定點、深入之深度旅遊，詳表4-1所示。

表 4-1 民國 99 年至 101 年國人國內旅遊特性彙整表

年度	旅遊比率 (%)	平均每人 旅遊次數 (次)	假日旅遊 比例 (%)	平均停留 天數 (日)	國人國內旅遊總旅次	
					旅次	成長率 (%)
99年	93.9	6.08	71.9	1.49	123,937,000	26.48
100年	95.4	7.42	69.7	1.50	152,268,000	22.86
101年	92.2	6.87	71.2	1.47	142,069,000	-0.08
平均	93.48	6.01	72.04	1.49	122,492,200	7.67

資料來源：交通部觀光局，民國101年國人旅遊狀況調查。

(2) 國人旅遊目的：以「觀光、休憩、度假」為主

依據觀光局最新觀光統計資料，國內旅客主要旅遊目的以「觀光、休憩、度假」為主，占總旅客數之81.2%，且於觀光遊憩度假項目中，以健身運動度假為目的之旅遊人次成長最多，代表國人對於休閒運動越來越重視，運動觀光市場具發展潛力，詳表4-2所示。

表 4-2 民國 100 年至 101 年國人旅遊目的統計表

旅遊目的		100年 (%)	101年 (%)
觀光休憩度假	純觀光旅遊	66.3	64.4
	健身運動度假	5.4	6.2
	生態旅遊	4.3	4.5
觀光休憩度假	會議或學習型度假	1.8	1.3
	宗教性旅行	4.7	4.8
	小計	82.5	81.2
商(公)務兼旅行		1.0	0.9
探訪親友		16.4	17.7
其他		0.1	0.2
合計		100.0	100.0

資料來源：1.交通部觀光局，民國101年國人旅遊狀況調查。

(3) 國人遊憩活動選擇分析：以自然賞景活動及美食活動為主

依據觀光局最新觀光統計資料，國人旅遊主要從事的遊憩活動以「自然賞景活動」的比率最高（56.7%），就細項遊憩活動來看，從事「觀賞地質景觀、濕地生態」旅遊選擇最多（40%），其次為「品嚐當地特產、特色美食」（36.7%），再次之為「逛街購物」（34.1%），詳表4-3所示。

表 4-3 與本計畫有關之國民旅遊遊憩活動彙整表

遊憩活動項目	101年(%)
自然賞景活動	56.7
觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等	40.0
觀賞植物（如賞花、賞櫻、賞楓、神木等）	17.7
觀賞動物（如賞鯨、螢火蟲、賞鳥、貓熊等）	7.2
觀賞日出、雪景、星象等自然景觀	3.5
美食活動	43.6
品嚐當地特產、特色美食	36.7
夜市小吃	7.5
茗茶、喝咖啡、下午茶	5.2
健康養生料理體驗	0.2
美食推廣暨教學活動	0.2
文化體驗活動	30.1
宗教活動	9.8
觀賞文化古蹟	6.8
參觀藝文展覽	6.6
參觀有特色的建築物	3.0
表演節目欣賞	2.9
參觀活動展覽	2.5
節慶活動	2.2
懷舊體驗	1.5
傳統技藝學習（如竹藝、陶藝、編織等）	0.9
戲劇節目熱門景點（電影、偶像劇拍攝場景等）	0.2
其他休閒活動	43.1
逛街、購物	34.1
乘坐遊艇、渡輪、搭船活動	3.1

資料來源：交通部觀光局，民國101年國人旅遊狀況調查。

2. 來台旅客趨勢

(1) 外國旅客人數：來台旅客持續成長，國際評比表現良好

民國99年來台旅客從557萬人次穩定成長至101年達到731萬人次，其中來台旅客以觀光旅遊為訪台主要目的（詳表4-4）。根據世界旅遊及觀光委員會（WTTC）公布的觀光相關調查，預測台灣的國際自助旅行者將在2010年起的十年內，有大幅度成長，年成長率7.8%，排名全球第10，顯示我國旅遊觀光潛力有很大的發展空間。

表 4-4 民國 99 年至 101 年來台旅遊市場相關指標值

指標	99 年	100 年	101 年	成長率
來台旅客人次	557 萬人次	609 萬人次	731 萬人次	+31.24%
觀光外匯收入	87.19 億美元	110.65 億美元	117.69 億美元	+34.98%
來台旅客平均每人每次消費	1,566 美元	1,818 美元	1,610 美元	+2.81%

資料來源：交通部觀光局，民國101年來台旅客消費及動向調查。

(2) 消費狀況：國外旅客傾向購物和旅館內消費

101年國外觀光旅客平均每人每日消費256.87美元，其中購物支出為111.12美元，為主要花費項目；其次為旅館內支出61.86美元，占總支出24.08%，而其他項目費用則比例較少，101年全年觀光外匯總收入約為117.69億美元，詳表4-5所示。

表 4-5 國外旅客每次平均花費項目統計表

目的別		旅館內 支出費	旅館外 餐飲費	在台境內 交通費	娛樂費	雜費	購物費	合計
全體	金額	74.24	30.74	23.17	17.81	3.23	85.12	234.31
	結構比	31.68%	13.12%	9.89%	7.60%	1.38%	36.33%	100.00%
觀光	金額	61.86	31.87	25.80	22.60	3.62	111.12	256.87
	結構比	24.08%	12.41%	10.04%	8.80%	1.41%	43.26%	100.00%
業務	金額	125.47	31.06	20.65	7.48	3.27	29.55	217.48
	結構比	57.69%	14.28%	9.50%	3.44%	1.50%	13.59%	100.00%
國際會議 或展覽	金額	111.76	27.32	17.51	9.54	3.57	43.31	213.01
	結構比	52.47%	12.82%	8.22%	4.48%	1.68%	20.33%	100.00%
探親或 訪友	金額	46.18	24.19	10.70	7.34	2.21	34.19	124.81
	結構比	37.01%	19.38%	8.57%	5.88%	1.77%	27.39%	100.00%
求學	金額	20.26	10.36	5.05	2.17	3.11	16.48	57.43
	結構比	35.27%	18.04%	8.79%	3.78%	5.42%	28.70%	100.00%

單位：美元

資料來源：交通部觀光局，民國101年來台旅客消費及動向調查。

3. 高雄市與旗津地區觀光市場現況

(1) 高雄市主要觀光遊憩區觀光人次穩定成長，近十年平均成長率達16.16%

依據高雄市政府統計年報及觀光局提供最新觀光統計資料顯示，95年起觀光人次明顯成長，民國102年已達3,236萬人次，過去10年間之年平均成長率達16.16%，顯示高雄地區觀光市場呈現逐年穩定成長趨勢，詳表4-6所示。

表 4-6 高雄市觀光遊樂區歷年遊客人次統計表

年份	觀光人次 (人次)	成長率 (%)
93	9,754,129	-
94	9,544,101	-2.15
95	11,257,484	+17.95
96	11,791,331	+4.74
97	11,122,556	-5.67
98	13,055,388	+17.38
99	13,503,421	+3.43
100	17,138,748	+26.92
101	29,963,817	+74.83
102	32,356,936	+7.99
年平均成長率 (%)		+16.16

資料來源：1.高雄市政府統計年報（101年）；2.高雄市政府觀光局。

(2) 高雄市於國外旅遊縣市排名第3，具觀光發展潛力

依據觀光局最新觀光統計資料，受訪旅客遊覽景點所在縣市排名中，高雄市的旅遊人次比例排名為全國第3，顯示高雄對於國際觀光客具吸引力，深具市場潛力，詳表4-7所示。

表 4-7 民國 101 年來台旅客受訪旅客遊覽景點所在縣市排名綜整表

名次	縣市	相對次數	名次	縣市	相對次數
1	臺北市	83.09	12	宜蘭縣	3.26
2	新北市	58.42	13	基隆市	2.63
3	高雄市	39.95	14	新竹縣	1.26
4	南投縣	38.6	15	彰化縣	0.88
5	屏東縣	29.04	16	新竹市	0.48
6	嘉義縣	28.56	17	苗栗縣	0.43
7	花蓮縣	28.01	18	雲林縣	0.42
8	臺東縣	17.71	19	澎湖縣	0.13
9	桃園縣	8.88	20	嘉義市	0.1
10	臺南市	6.88	21	金門	0.08
11	臺中市	6.78	22	馬祖	-

單位：人次/每百人次

資料來源：交通部觀光局，民國101年來台旅客消費及動向調查。

(3) 旗津地區遊客量近三年旅遊人次成長率約30%，具觀光住宿之潛在需求

依據高雄市政府統計年報及高雄市政府觀光局提供之最新資料，高雄市102年主要觀光遊憩據點觀光旅客人次較100年旅客人次增加152萬人次，詳表4-8所示。

從高雄市各景點旅次成長與高雄市景點開發之趨勢，皆顯示高雄市在觀光旅遊市場上，旅遊人次有逐年增加，並且隨高雄市觀光政策與觀光景點開發下，觀光人次有持續成長之潛力，又旗津地區（旗津海水浴

場及旗津海岸公園) 近三年成長遊客量合計超過四百萬以上旅遊人次，102年更是接近六百萬人次，僅次於佛光山，以觀光人次來說，旗津海水浴場與旗津海岸公園合計後為高雄市前十大遊客拜訪景點中第二名，顯示旗津地區未來實有提昇旅遊品質、觀光住宿及增加景點之潛在需求。

表 4-8 高雄市主要觀光景點旅客人次統計表

觀光遊憩區	100 年人次	101 年人次	102 年人次	平均成長率
旗津海水浴場	3,888,191	4,734,426	5,050,769	29.90
旗津海岸公園	477,541	672,356	720,199	50.81
佛光山	1,953,560	9,059,987	8,227,366	321.15
蓮池潭	1,630,000	2,181,984	3,117,249	91.24
駁二藝術特區	1,532,857	2,452,276	3,237,932	111.24
澄清湖	1,258,992	1,344,842	1,574,171	25.03
高雄市文化中心	975,156	1,706,229	3,067,034	214.52
國立科學工藝博物館	1,733,808	2,274,953	2,264,799	30.63
打狗英國領事館官邸	847,703	1,713,425	1,318,705	55.56
高雄市立美術館	493,374	987,131	1,037,793	110.35
壽山動物園	846,500	785,044	838,844	-0.90
世運主場館	197,225	419,808	566,835	187.41
愛河	475,573	512,458	529,220	11.28
金獅湖風景區	121,800	401,712	130,892	7.46
高雄市立歷史博物館	263,293	113,507	104,092	-60.47
美濃客家文物館	83,635	124,679	101,958	21.91
茂林風景區(含情人谷、多納溫泉)	13,843	48,897	87,299	530.64
陽明高雄海洋探索館	93,360	77,701	85,055	-8.90
寶來、不老溫泉區	25,063	81,472	64,303	156.57
忠烈祠	56,045	71,090	57,990	3.47
音樂館	30,494	28,212	40,919	34.19
洲仔溼地	12,737	42,406	38,537	202.56
旗山孔廟	35,215	25,866	33,602	-4.58
左營孔廟	71,432	69,635	26,891	-62.35
高雄休閒農場	9,609	18,413	17,639	83.57
援中港溼地	8,374	9,158	15,045	79.66
半屏湖溼地	3,680	6,150	1,798	-51.14
總計	17,139,060	29,963,817	32,356,936	—

資料來源：高雄市政府觀光局。

(二) 旅館業發展趨勢分析

依據交通部觀光局針對國內旅館所做之分類，大致可區分為「觀光旅館」、「一般旅館」及「民宿」等三類。就本計畫實質開發項目中，本計畫預期開發之住宿設施係以國際觀光旅館及一般旅館為主，以下將就高雄地區觀光旅館及一般旅館之發展趨勢現況及鄰近競爭者分析等兩面向進行說明，詳述如后。

1. 高雄市觀光旅館現況

(1) 觀光旅館客房數趨勢：未來5年客房數將達到6,164間，新申請觀光旅館型態以800房以上之國際觀光旅館為主

依據交通部觀光局統計資料顯示，截至102年高雄市觀光旅館家數為11家，房間數為3,854間，市占率約19.62%。另根據本計畫調查整理，預計未來五年將增加4間觀光旅館且集中於南高雄，以800至1,000房之國際觀光旅館為主，房間數將增加2,310間，客房數總量預估為6,164間，詳表4-9所示。

表 4-9 興建與規劃中之高雄市觀光旅館彙整表

旅館名稱	位置	定位	房間數	預定完工年 (民國)	投資規模 (億元)	備註
義大華悅酒店	鼓山區	國際觀光旅館	806	105	109	申請建照中
鼎鼎大飯店	苓雅區	國際觀光旅館	308	106	44	未開工或停工
御盟晶英酒店	前鎮區	五星級觀光旅館	196	106	15	申請建照中
夢時代二期	前鎮區	四星級觀光旅館	1,000	106	84	—
合計			2,310	—	—	—

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「籌設中觀光旅館名錄」。

(2) 觀光旅館住用率分析：近5年住用率增加1.17%

依據交通部觀光局觀光旅館營運統計月報表顯示，過去5年高雄市觀光旅館平均住用率由98年64.53%增至102年65.70%，近5年住用率增加1.17%。其中國賓大飯店、漢來大飯店、福華大飯店及麗尊大酒店於102年度皆有七成以上住用率。顯示隨觀光政策持續推動與國內外觀光旅遊市場持續成長下，高雄市未來旅館市場仍有成長空間。詳表4-10、表4-11所示。

(3) 觀光旅館平均房價分析：近5年平均房價成長幅度達13.98%

依據交通部觀光局觀光旅館營運統計月報表顯示，過去5年高雄市觀光旅館平均房價由98年2,282元增至102年2,601元，近5年成長幅度達13.98%，詳表3-1-10所示。另於102年度高雄市各觀光旅館平均房價以義

大皇家酒店3,436元為最高，漢來大飯店3,250元為次高，其餘各家飯店之價位平均介於1,700元至2,800元間，詳表4-11所示。

表 4-10 民國 93 年至 102 年高雄可觀光旅館營運概況一覽表

年度	家數	客房 住用數	住用率 (%)	平均房價 (元)	房租收入 (萬元)	餐飲收入 (萬元)	總營業收入 (萬元)
98	9	714,770	64.53	2,282	163,088	206,986	436,481
99	11	824,083	66.04	2,297	189,302	252,994	513,409
100	11	951,389	65.63	2,566	244,107	316,877	634,924
101	11	962,169	65.43	2,609	251,001	290,277	617,901
102	11	960,607	65.70	2,601	249,901	294,541	621,323

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「營運統計月報表」。

表 4-11 民國 102 年高雄可觀光旅館基本資料表

旅館名稱	位置	房間數	平均房價	住用率 (%)
華園大飯店	前金區	274	2,404	42.65
高雄國賓大飯店	前金區	457	2,233	70.75
漢來大飯店	前金區	436	3,250	72.35
高雄福華大飯店	新興區	271	2,030	89.16
君鴻國際酒店	苓雅區	592	2,813	63.42
寒軒國際大飯店	苓雅區	311	2,113	69.58
麗尊大酒店	苓雅區	198	2,349	71.91
華王大飯店	鹽埕區	302	1,718	55.96
福容大飯店	鹽埕區	250	2,337	53.41
高雄圓山大飯店	烏松區	107	1,803	63.89
義大皇家酒店	大樹區	656	3,436	63.78

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「營運統計月報表」。

(4) 觀光旅館總營業收入分析：近5年總營業收入成長幅度達58.77%

依據交通部觀光局旅館業營運統計月報表顯示，過去5年高雄市觀光旅館總營業收入呈現逐年增加之趨勢，由98年436,481萬元增至102年621,323萬元，相較於98年度增加184,842萬元，成長幅度達42.35%，詳表4-10所示。

其中漢來大飯店因結合漢神百貨經營，成功區隔市場，營業額高達160,798萬元較其他飯店佳，營運表現最好；其次為義大皇家酒店，總營業收入約99,024萬元，該飯店因結合休閒度假飯店、大型購物商場、主題遊樂園和藝術生態於一體，故僅開幕不久，便已創造高額營業收入，詳表4-12所示。

表 4-12 民國 102 年高雄市觀光旅館營運統計表

旅館名稱	房租收入 (萬元)	房租收入 所佔比例	餐飲收入 (萬元)	餐飲收入 所佔比例	總營業收入 (萬元)
華園大飯店	10,067	55.86%	7,165	39.76%	18,021
高雄國賓大飯店	26,123	39.73%	36,887	56.11%	65,745
漢來大飯店	46,346	28.82%	77,133	47.97%	160,798
高雄福華大飯店	17,901	41.12%	21,332	49.00%	43,533
君鴻國際酒店	38,088	40.59%	39,504	42.10%	93,841
寒軒國際大飯店	20,390	40.92%	27,352	54.89%	49,834
麗尊大酒店	12,204	36.01%	19,777	58.36%	33,888
華王大飯店	10,420	53.24%	8,556	43.72%	19,570
福容大飯店	11,390	66.04%	5,716	33.14%	17,246
高雄圓山大飯店	4,500	22.70%	13,362	67.41%	19,823
義大皇家酒店	52,472	52.99%	37,757	38.13%	99,024
總計	249,901	40.22%	294,541	47.41%	621,323

資料來源：交通部觀光局「國際及一般觀光旅館營運統計月報」。

2. 高雄市一般旅館現況

(1) 一般旅館客房數趨勢：未來5年客房總數將達到18,557間

依據交通部觀光局統計資料顯示，截至102年高雄市合法一般旅館家數為364家，房間數為15,787間，市占率約80.38%。另依據高雄市政府觀光局資料統計，未來5年約計增加16家一般旅館，房間數將增加2,770間，客房數總量將達到18,557間，詳表4-13所示。

表 4-13 興建計劃中之高雄市旅館彙整表

旅館名稱	位置	定位	房間數 (間)	預定完工年 (民國)
高雄富驛商旅	前金區	商務旅館	120	103
近國統旅館	新興區	商務旅館	200	103
—	鳳山區	一般旅館	161	103
近九如路旅館	三民區	商務及汽車旅館	80	103
高雄國際會館	小港區	商務旅館	322	104
中山路捷絲旅	新興區	商務旅館	140	104
近光榮街旅館	鹽埕區	商務旅館	100	104
—	鳳山區	汽車旅館	43	104
近金鑽夜市旅館	前鎮區	商務及汽車旅館	150	104
—	小港區	一般旅館	47	104
京城建設轉投資飯店	鼓山區	商務旅館	170	105
近公園路旅館	鹽埕區	商務旅館	70	105
近新光路旅館	苓雅區	商務及汽車旅館	245	106
近博愛路旅館	左營區	商務及汽車旅館	132	106
近博愛路旅館	三民區	商務及汽車旅館	100	106
東和鋼鐵開發案	前鎮區	—	690	107
合計			2,770	—

資料來源：高雄市政府觀光局。

(2) 一般旅館住用率分析：近5年住用率增加6.31%

依據交通部觀光局一般旅館營運統計月報表顯示，過去5年高雄市一般旅館平均住用率由98年41.48%增至102年47.79%，近5年住用率增加6.31%，過去四年高雄市一般旅館住用率整體趨勢向上，顯示高雄旅客住用需求越來越高，一般旅館市場商機可期，詳表4-14所示。

表 4-14 民國 98 年至 102 年高雄市一般旅館營運概況一覽表

年度	家數	客房 住用數	住用率 (%)	平均房價 (元)	房租收入 (萬元)	餐飲收入 (萬元)	總營業收入 (萬元)
98	231	1,179,270	41.48	—	—	—	198,415
99	344	1,905,138	42.58	1,359	258,837	53,237	318,780
100	349	2,196,160	43.68	1,451	318,722	55,663	395,296
101	350	2,573,775	47.80	1,528	393,321	64,805	480,818
102	364	5,491,148	47.79	1,590	417,371	81,086	533,572

註：「—」表示依交通部觀光局行政資訊系統查無相關數據資料。

資料來源：交通部觀光局行政資訊系統「旅館業（一般旅館）營運報表」。

(3) 一般旅館平均房價分析：近四年平均房價成長幅度達17%

依據交通部觀光局一般旅館各年度營運報表資料顯示，過去四年高雄市一般旅館平均房價由99年1,359元增至102年1,590元，近十年成長幅度達17%，詳表4-14所示。另比較102年國內各縣市之一般旅館平均房價，顯示高雄市平均房價並不高，分析可能因近2年高雄興起旅館開店潮，一般旅館的房間供給量截至102年底已達15,787間，且多以平價商旅為主，因此未來需掌握市場供需情況，並朝向發展特色或設計旅館，藉此提升房價。

(4) 一般旅館總營業收入分析：近5年總營業收入成長幅度達168.92%

依據交通部觀光局旅館業營運統計月報表顯示，過去5年高雄市一般旅館總營業收入呈現逐年增加之趨勢，由98年198,415萬元增至102年533,572萬元，相較於98年度增加198,415萬元，成長幅度達168.92%，並以房租收入為主要收入項目，詳表4-14所示。

3. 高雄市未來需用旅館房間數

配合國內觀光旅次趨勢及交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統統計之國內住宿旅次人次、住宿旅次數及住宿高雄旅次數，預測高雄市未來十年國內外旅客住宿需求量（103年至112年），並以分派方式推估預測年期之剩餘需求量，估算公式如下，各項參數分析與估算結果說明如後。

$$V = (PT) \times R \times B \div PA \div 365 \text{ 天}$$

$$D = (V - V_1) - S$$

V：預測年期平均每日住宿需求量

PT：國內/國外年旅遊次數

R：國內/國外住宿旅次比例

B：國內/國外至高雄市住宿旅次比

PA：國內/國外每房間住宿旅次數

D：預測年期剩餘旅館需求量

V₁：基期平均每日住宿需求量

S：預測年期預計增加之供給量

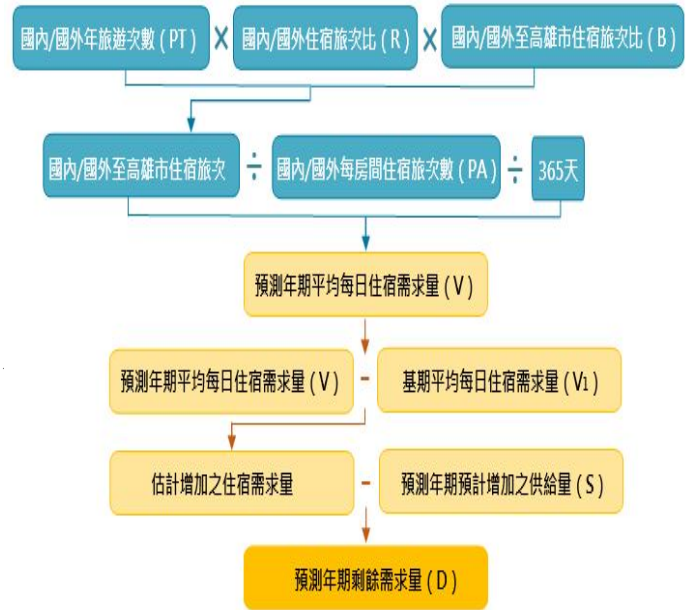


圖 4-1 高雄市未來需冊旅館房間數推估流程圖

(1) 高雄市國內旅次需用旅館房間數推估方式

A. 國內年旅遊次數 (PT)

國內年旅遊次數係依據行政院經濟建設委員會公布之「中華民國 2012 年至 2060 年人口推計」報告之中推計人口數，做為未來臺灣地區總人口數之參考，與全國之旅遊人口年平均旅遊次數相乘，推估 103 起至 112 年國內總旅遊次數，詳表 4-15 所示。

B. 國內住宿旅次比例 (R)

彙整過去五年交通部觀光局國人旅遊狀況調查報告之國人旅遊次數與交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統之住宿人數，得出國內住宿旅次比例（詳表 3-1-15 所示），而近兩年住宿旅次略為下降，如應用線性預測方式推估將過於樂觀，因此保守估計本計畫住宿旅次比例自 101 年起，每年成長 1%，最高成長至 20%，詳表 3-1-16 所示。

C. 國內住宿高雄旅次比例 (B)

彙整過去五年交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統之住宿人數，住宿高雄旅次比例介於 11.41% 至 14.24% 間（詳表 3-1-15 所示），考量高雄近年觀光發展及重大建設開發活躍，因此進行線性預測，推估本國旅次住宿高雄市之比例，詳表 3-1-16 所示。

D. 國內每房間住宿旅次數 (PA)

彙整過去五年交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統統計之客房住用數與住宿人數比例（詳表 3-1-15 所示），因此假設本計畫每房間住宿旅次約為 2 人，詳表 3-1-16 所示。

表 4-15 民國 98 年至 102 年高雄市國內需冊旅館房間數推估參考資料表

項目	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
國內年旅遊次數 (PT)	97,990,000	123,937,000	152,268,000	142,069,000	—
住宿旅次比例 (R)	23.12%	23.50%	17.10%	17.99%	—
至高雄市住宿旅次比例 (B)	11.41%	12.72%	12.83%	14.24%	13.84%
每房間住宿旅次數 (PA)	1.90	1.94	1.96	2.00	1.97
國內平均每日住宿需求量 (V)	3,727	5,232	4,670	4,986	—

資料來源：1.交通部觀光局來台旅客消費及動向調查報告；2.交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統。

表 4-16 高雄市國內旅館市場未來需冊旅館房間數推估一覽表

項目	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
國內年旅遊次數 (PT)	164,002,475	164,289,027	164,550,778	164,782,366	164,984,470
國內住宿旅次比例 (R)	19.99%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
國內至高雄市住宿旅次比例 (B)	14.44%	14.73%	14.99%	15.22%	15.42%
國內每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國內平均每日住宿需求量 (V)	6,485	6,630	6,758	6,871	6,970
項目	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
國內年旅遊次數 (PT)	165,155,410	165,297,489	165,414,340	165,505,144	165,564,840
國內住宿旅次比例 (R)	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
國內至高雄市住宿旅次比例 (B)	15.61%	15.79%	15.95%	16.11%	16.25%
國內每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國內平均每日住宿需求量 (V)	7,063	7,151	7,228	7,305	7,371

資料來源：本計畫整理。

(2) 高雄市國外旅次需用旅館房間數推估方式

A. 國外年旅遊次數 (PT)

另國外年旅遊次數係參酌過去五年來台觀光旅客成長趨勢及交通部觀光局重要景點建設中程計畫，每年約成長 100 萬人次推估（詳表 3-1-17 所示），假設每年來台旅客均成長 100 萬人次，推估 103 至 112 年國外總旅遊次數，詳表 4-17 所示。

B. 國外住宿旅次比例 (R)

彙整過去五年交通部觀光局國人旅遊狀況調查報告之國人旅遊次數與交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統之住宿人數，計算國外總旅次數與住宿旅次之比例，100 年起因觀光政策與國際活動效應，住宿旅次大幅提昇，102 年更達到 196.39%（詳表 4-17 所示），因此依據國外住宿旅次比例成長趨勢，進行線性預測推估，詳表 4-18 所示。

C. 國外住宿高雄旅次比例 (B)

彙整過去五年交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統之住宿人數（詳表 4-17 所示），並考量高雄近年觀光發展及重大建設開發活躍，因此依據國外至高雄市住宿旅次比例成長趨勢，進行線性預測推估，詳表 4-18 所示。

D. 國外每房間住宿旅次數 (PA)

彙整過去五年交通部觀光局資料顯示，並無統計國外旅客每房間住宿旅次數，因此參酌國內每房間住宿旅次，假設國外每房間住宿旅次為 2 人，詳表 4-18 所示。

表 4-17 民國 98 年至 102 年高雄可國外需冊旅館房間數推估參考資料表

項目	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
國外年旅遊次數 (PT)	4,395,004	5,567,277	6,087,484	7,311,470	8,016,280
住宿旅次比例 (R)	26.17%	56.92%	139.15%	182.36%	196.39%
至高雄市住宿旅次比例 (B)	4.56%	7.75%	11.85%	11.33%	10.43%
每房間住宿旅次數 (PA) *	1.90	1.94	1.96	2.00	1.97
國外平均每日住宿需求量 (V)	76	347	1,403	2,069	2,284

註*：每房間住宿旅次數 (PA) 為假設值，假設與國內每房間住宿旅次相同。

資料來源：1.交通部觀光局來台旅客消費及動向調查報告；2.交通部觀光局旅館業及民宿管理資訊系統。

表 4-18 高雄可國外旅遊市場平均每日住宿需求量推估綜整表

項目	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
國外年旅遊次數 (PT)	9,016,280	10,016,280	11,016,280	12,016,280	13,016,280
國外住宿旅次比例 (R)	200.32%	204.32%	208.41%	212.58%	216.83%
國外至高雄市住宿旅次比例 (B)	11.44%	12.44%	13.44%	14.44%	15.44%
國外每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國外平均每日住宿需求量 (V)	2,830	3,488	4,227	5,053	5,969
項目	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
國外年旅遊次數 (PT)	14,016,280	15,016,280	16,016,280	17,016,280	18,016,280
國外住宿旅次比例 (R)	221.17%	225.59%	230.10%	234.70%	239.40%
國外至高雄市住宿旅次比例 (B)	16.44%	17.44%	18.44%	19.44%	20.00%
國外每房間住宿旅次數 (PA)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
國外平均每日住宿需求量 (V)	6,981	8,093	9,309	10,635	11,817

資料來源：本計畫整理。

(3) 未來需求預測結果**A. 高雄市平均每日住宿需求量 (V)**

為國內平均每日住宿需求量與國外平均每日住宿需求量加總值。

B. 基期平均每日住宿需求量 (V1)

以市場資料較為完整之最新數據為基期 (101 年)，平均每日住宿需求量為 7,055 間/日。

C. 估計增加供給量 (S)

參考近五年旅館增加趨勢，假設自 108 年後，每年旅館市場供給量皆較前年成長 20%。

D. 估計剩餘旅館需求量 (D)

加總國內及國外平均每日住宿需求量 (V)，扣除基年平均每日住宿需求量 (V1)，得出每年估計增加之住宿需求後，扣除每年估計增加之供給量 (S) 而得。

因此，112年高雄市旅館市場約可增加12,132間/日之需求量及11,242間/日之供給量，估計仍有890間/日之市場需求量，詳表4-19所示。

表 4-19 高雄市未來旅館市場未來五年旅館房間數推估一覽表

項目	103年	104年	105年	106年	107年
高雄市平均每日住宿需求量 (V)	9,315	10,118	10,985	11,924	12,939
估計增加住宿需求	2,260	3,063	3,930	4,869	5,884
估計增加供給量 (S)	561	1,363	2,409	4,390	5,080
估計剩餘旅館需求量 (D)	1,699	1,700	1,521	479	804
項目	108年	109年	110年	111年	112年
高雄市平均每日住宿需求量 (V)	14,044	15,244	16,537	17,940	19,187
估計增加住宿需求	6,989	8,189	9,482	10,885	12,132
預計增加供給量 (S)	5,908	6,902	8,094	9,525	11,242
估計剩餘旅館需求量 (D)	1,081	1,287	1,388	1,361	890

資料來源：本計畫整理。

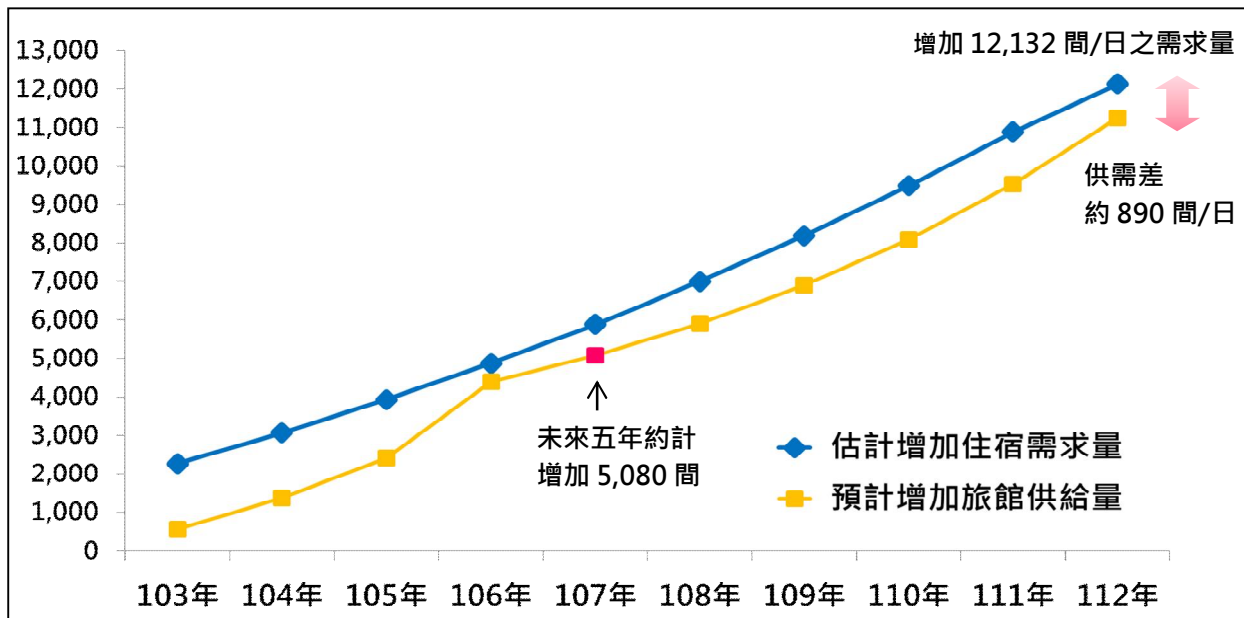


圖 4-2 高雄市未來旅館市場供需分析示意圖

4. 競爭者分析：主要競爭者為市區旅館，住房率高達7成

目前與本計畫相關之市場競爭者包括觀光旅館、四星級以上一般旅館以及旗津當地之旅館，以下針對其區位分布及經營特色進行分析，詳表4-20及表4-21所示。

(1) 四星級以上旅館及觀光旅館競爭者分析：競爭者集中市區，主力客群為平價團體客與商務客

A. 區位分佈：多數旅館鄰近愛河遊憩區

多數旅館位於前金、新興、苓雅與鹽埕區，顯示鄰近本計畫之愛河遊憩區遊客數眾多，吸引諸多業者進駐。本計畫雖鄰近愛河遊憩

區，但位處具地理特殊性且交通便利的旗津，且又擁有獨特旅遊氣氛與遠離市區塵囂的特色，因此具備著發展渡假旅館的條件，且本區尚無高品質住宿供給，因此仍具備市場競爭優勢。

B. 產品特色：市區旅館偏屬平價、餐飲和商務性質，主力客群為平價團客與商務客，建議本計畫應朝中高價特色渡假旅宿方向發展，建立區隔

觀光旅館中的華王、華園及圓山大飯店深具經營歷史，目前已累積固定的日本客群，與其他觀光旅館具有市場區隔性，惟其設備較舊，較難吸引其他旅客。義大皇冠假日飯店為近期進駐的觀光旅館，其以結合遊樂園與購物商場打造多元化渡假飯店，已建立其品牌特色並吸引新興客群。

其餘的觀光旅館和一般旅館大多與本計畫同處愛河、西子灣和旗津遊憩區，其經營特色以愛河景觀、商圈和夜市為號召，並提供商務、餐廳和會議使用，加以餐廳特色料理進行品牌行銷，顯示本計畫多數競爭者皆位於市區且偏屬觀光、餐飲和商務性質，本計畫建議朝中高價特色渡假旅宿為發展方向，應與多數競爭者建立市場區隔。

(2) 計畫週邊旅館競爭者分析：旗津區缺乏國際性且規模較大之觀光旅館

本計畫位處之旗津地區目前尚無觀光旅館，住宿設施僅有「旗津道酒店」，屬於平價旅館。整體而言旗津地區缺乏國際性且規模較大之觀光旅館，本計畫建議以國際性觀光旅館為定位，具有市場可行性。

表 4-20 旗津地區住宿設施基本資料表

旅館名稱	牌價(元)	房間數(間)	經營特色
旗津道酒店	5,600~7,600	70	屬平價之一般旅館

資料來源：交通部觀光局，觀光旅館業管理系統。

表 4-21 本計畫現有競爭者經營特色一覽表

類型	旅館名稱	行政區	設立時間	附屬設施	經營特色
觀光旅館	華王大飯店	鹽埕區	1968	商務中心、健身房、350人以下宴會廳	高雄第一家五星級飯店，鄰愛河畔，日本客比例高
	華園大飯店	前金區	1959	游泳池、健身房、60桌以下宴會廳	台灣第一家國際觀光飯店，日本客比例高
	高雄國賓大飯店	前金區	1981	商務中心、休閒中心、商店街、游泳池、19個10~1000人之會議與宴會廳，75桌以下宴會廳	鄰愛河，客房風格承襲國賓飯店歐洲古典風格
	漢來大飯店	前金區	1995	商務中心、商務俱樂部、SPA館、最多可容納2000人之各式會議廳、200桌以下宴會廳	低樓層為漢神百貨，高樓層經營漢來飯店

表 4-21 本計畫現任競爭者經營特色一覽表 (續)

類型	旅館名稱	行政區	設立時間	附屬設施	經營特色
觀光旅館	高雄福華大飯店	新興區	1985	商務中心、商店街、健身房、游泳池、各式會議廳、38 桌以下宴會廳	各房皆配備紅木家具，餐飲、商店街皆承襲福華飯店風格
	君鴻國際酒店(前金典)	苓雅區	1997	商務中心、商務俱樂部、SPA 館、最多可容納 2000 人之各式會議廳、120 桌以下宴會廳	位於南台灣第一高樓，全棟複合使用，位於三多商圈，購物便利
	寒軒國際大飯店	苓雅區	1994	商務中心、休閒中心、SPA 館、多間會議室、500 人以上之宴會廳	面鄰高雄市政府，前身為霖園大飯店
	高雄圓山大飯店	烏松區	1971	商務中心、休閒中心、SPA 館、多間會議室、500 人以上之宴會廳	鄰近澄清湖，具中國宮殿建築特色之的五星級飯店
	麗尊大酒店	苓雅區	2005	健身室、三溫暖、餐廳、會議廳、泳池	鄰近高雄文化中心，旅館內展有藝術品，繪畫和古董
	高雄義大皇冠假日飯店	大樹區	2010	三溫暖、健身室與泳池、商務中心、商店街、SPA	位於觀音山遊憩區，全台唯一購物廣場和遊樂園的多元化渡假休閒飯店
	福容大飯店	鹽埕區	2010	餐廳、商務中心、健身房、三溫暖、戶外泳池	擁有愛河河岸景觀且鄰近六合夜市
一般旅館	翰品酒店	鹽埕區	-	餐廳、會議廳、商務中心	以日本傳統和日式料理為經營特色
	康橋大飯店-六合夜市七賢館	新興區	2007	商務中心、餐廳	鄰近六合夜市，屬商務旅館，交通便利
	花季度假飯店	田寮區	2008	溫泉、餐廳、KTV、書坊、會議廳	鄰近月世界風景區，以溫泉和夜景為經營特色，客群為休閒渡假者
	旗津道酒店	旗津區	2013	旅遊諮詢服務中心、資訊中心、閱讀坊	屬平價之一般旅館，位於旗後觀光市場內

資料來源：交通部觀光局，觀光旅館業管理系統。

二、潛在投資廠商意願分析

潛在投資廠商意願分析調查之目的在於了解潛在投資開發商及相關業者，對參與本基地投資興建觀光飯店之意願，以及後續開發方式及開發規模等相關意見，本計畫分為2塊基地分別進行調查，基地1為原旗津區公所，基地2為原旗津醫院之區位。綜整本計畫投資意願調查，詢問44家潛在投資廠商之投資意願。經調查基地1共有9家廠商具體回覆投資意願，基地2則有7家廠商具體回覆投資意願。回覆投資商針對投資意願、開發項目、開發方式及建議開發規模等意見彙整如下，(問卷內容詳附錄一所示)。

(一) 基地 1 (原填海區公所)

1. 附屬設施類型：均建議發展餐飲設施，其次為健身房及停車設施

綜整投資業者建議發展之附屬設施類型以餐飲設施比例達 100% 為最高，其次為停車設施（77.78%）及健身房（66.67%），詳如圖 4-3 所示。

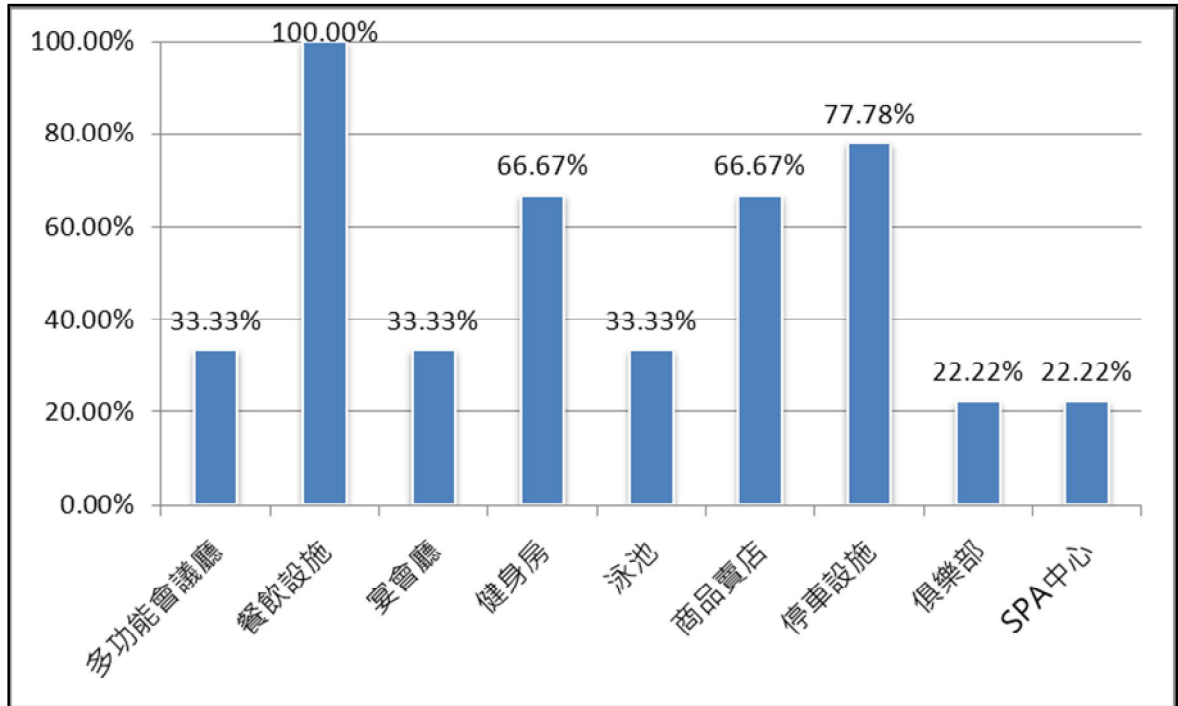


圖 4-3 基地 1 建議各項附屬設施比例統計

2. 開發方式

本計畫未來將採設定地上權方式委外經營，有關投資商建議之特許期限及期望之計畫投資報酬率彙整如下：

(1) 特許期限：建議設定地上權年期為41-50年

偏好投資年期的部分，多數投資商建議地上權年期為41-50年，也有部分投資商期望地上權年期為70年。

(2) 計畫投資報酬率：期望之IRR為5%~20%不等

經調查各投資商之結果，有關投資本計畫之期望報酬率約為5%~20%不等。

3. 開發規模

(1) 興建房間數及單元坪數：建議房間數為100~250間，單元坪數10坪以下

由調查結果得知，在房間數的部分，約56%的投資商建議興建房間數為100~250間，其餘投資商則建議興建房間數為100間以下；在房間實

際單元坪數，七成以上投資商建議房間單元坪數（不含公共設施）以10坪以下為主，最大不超過15坪。

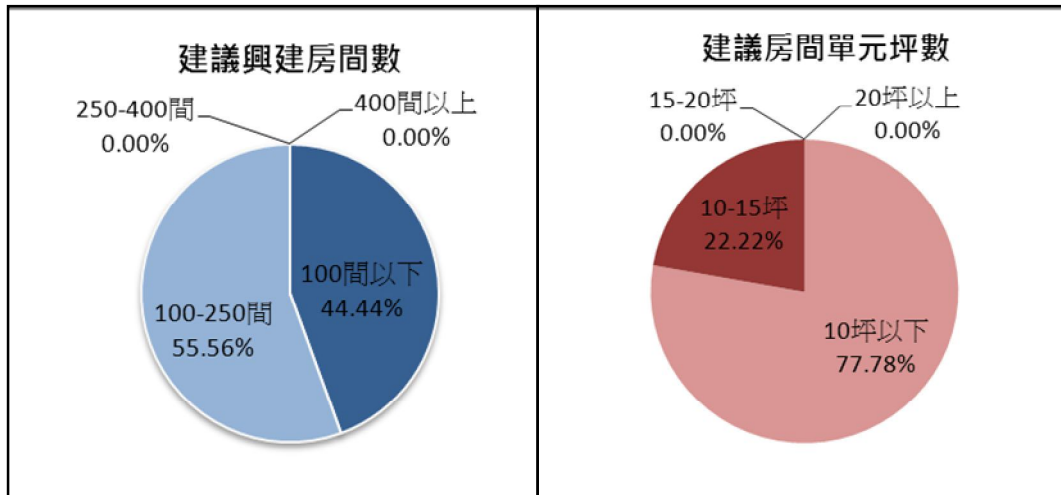


圖 4-4 基地 1 建議房間數及單元坪數比例統計

(2) 開發量體：建議開發樓板面積約為3,000~3,500坪

由調查結果得知，投資商建議開發樓板面積約為3,000~3,500坪。

4. 投資意願

- (1) 總體投資意願：投資商認為本基區位良好，具有投資商機，其中2家廠商表示具進一步開發意願，且希望進行招商條件設定時，能適當聽取業者意見。
- (2) 發展定位建議：投資商則認為高雄市目前較缺乏特色旅館，建議本基地可朝向特色旅館發展吸引旅客留宿。
- (3) 相關建議事項：
 - A. 投資商認為本計畫屬較離島型地區有交通上之限制，且須考慮地下水位，施工難度、材料搬運及雇工難易等因素，投資額度應須視個案考量。
 - B. 須多評估目前旗津地區已營運旅館之住房率，以及未來旗津地區的相關觀光發展政策，以提供投資商更多資訊進行決策。
 - C. 投資商希望在確定招商條件後，再作詳細之市場分析與評估，始能確認該公司之投資意願與可能投資之規模。

(二) 基地 2 (原旗津警隊)

1. 附屬設施類型：投資商均建議發展餐飲設施

綜整投資業者建議發展之附屬設施類型以餐飲設施（100%）最高，其餘包括多功能會議廳、宴會廳、健身房、泳池、商品賣店、停車設施、

俱樂部、SPA 中心、停車設施等也皆有 7 成以上投資商選擇，因本基地較大，因此建議本計畫可以複合式經營，不限於單一種類附屬設施，詳如圖 4-5 所示。

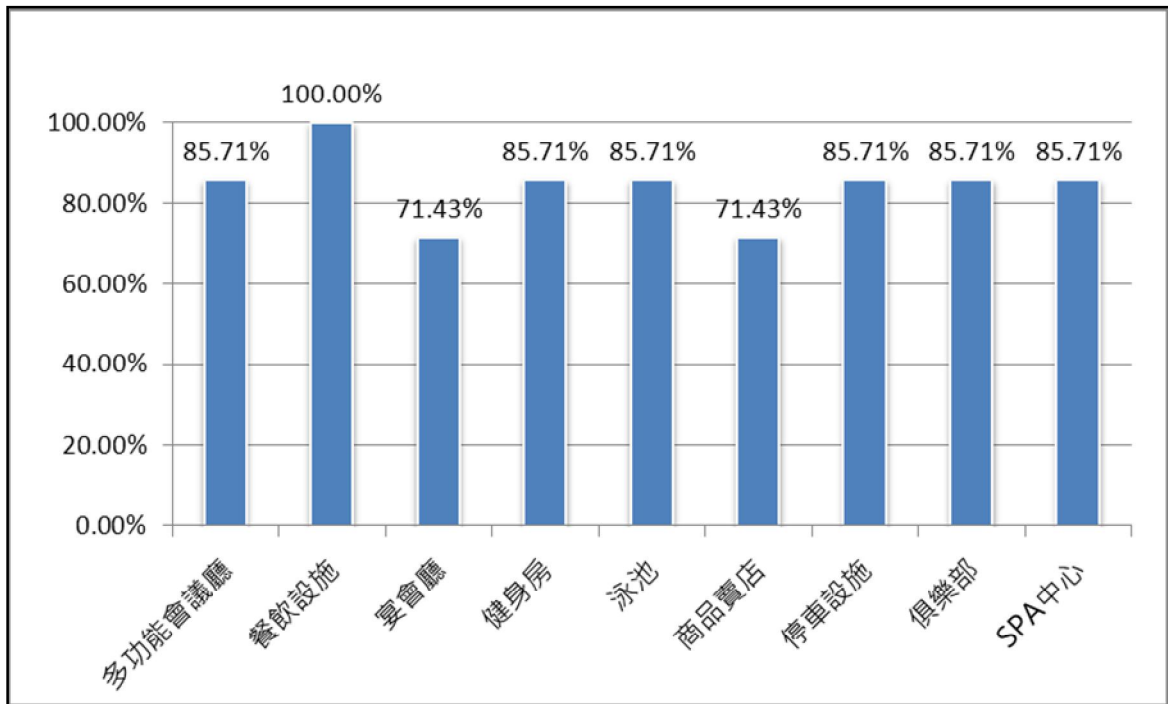


圖 4-5 基地 2 建議各項附屬設施比例統計

2. 開發方式

本計畫未來將採設定地上權方式委外經營，有關開發商建議之特許期限及期望之計畫投資報酬率彙整如下：

(1) 特許期限：建議地上權年期為 70 年

偏好投資年期的部分，約 40% 之投資商皆建議地上權年期為 70 年，其餘投資商則建議地上權年期有 31~50 年不等。

(2) 計畫投資報酬率：期望之 IRR 為 8%~15% 不等

經調查各開發商之結果，有關投資本計畫之期望報酬率約為 8%~15% 不等。

3. 開發規模

(1) 興建房間型態及單元坪數：多數建議一起興建客房與家庭套房

由調查結果得知，約 5 成以上投資商建議可引入興建客房與家庭套房，每間客房單元坪數為

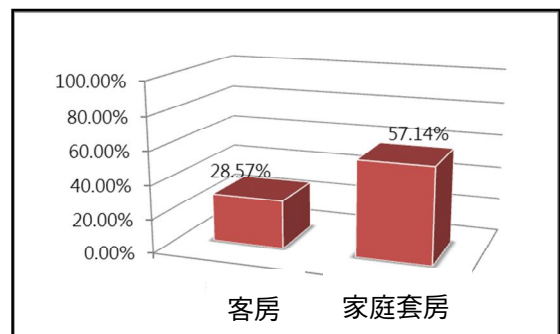


圖 4-6 建議興建房間類型比例統計

10~20坪，最高可達25坪/間，而家庭套房坪數約25~30坪。

(2) 開發量體：建議開發樓板面積約為5,000~10,000坪

由調查結果得知，投資商目前建議開發樓板面積約為5,000~10,000坪。

4. 投資意願

- (1) 總體投資意願：投資商認為本基區位良好，具有投資商機，其中1家廠商表示具進一步開發意願，且希望進行招商條件設定時，能適當聽取業者意見。
- (2) 發展定位建議：投資商則認為高雄市目前較缺乏特色旅館，建議本基地可朝向特色旅館發展吸引旅客留宿。
- (3) 相關事項建議：
 - A. 認為本計畫屬較離島型地區有交通上之限制，且須考慮地下水位，施工難度、材料搬運及雇工難易等因素，投資額度應須視個案考量。
 - B. 須多評估目前旗津地區已營運旅館之住房率，以及未來旗津地區的相關觀光發展政策，以提供投資商更多資訊進行決策。
 - C. 投資商希望在確定招商條件後，再作詳細之市場分析與評估，始能確認該公司之投資意願與可能投資之規模。

伍、發展定位及構想

配合高雄市政府針對旗津地區擬定之「國際觀光大島」之發展目標及定位，有別於現有高雄觀光旅館之市場定位方向，規劃「海景國際觀光旅館」，著重休閒度假風格表現。

因應觀光市場蓬勃發展，並促進及提升旗津地區觀光服務機能與觀光旅館住宿品質，未來將結合大高雄觀光旅遊動線，以旗津渡輪站為出入門戶，強調旗津地區人文慢遊、漁港體驗、特色海產等休閒旅行遊憩概念，連結周邊多項觀光資源，創造絕佳海岸景緻之國際級度假休閒旅館設施。

一、發展優勢

本計畫位於高雄市旗津區西北側，緊鄰旗後山東南側，為西北東南向之狹長型基地，基地總面積為2.07公頃。部分基地橫跨廟前路，其中西側部分屬於旗後山山坡沿線，整體規劃將考量山坡間至海岸間開放空間之串聯。

(一) 擁護旗津地區特色海岸風景之絕佳景緻

本計畫區飽覽旗津海岸之絕佳景緻，延續既有自然海灣地形之賞海特質，於水岸導入優質度假家庭套房及休閒性等活動，創造旗津海岸度假氛圍。

(二) 尊重原有地形地貌之空間紋理

配合計畫區北側之住宅區建築高度，考量於觀光旅館興建後，仍可從廟前路欣賞到旗後山之景觀，不致於使旗後山受到旅館之視覺障礙。

(三) 串連周邊觀光遊憩商機

基地配合周邊旗後燈塔、旗後砲台、星空隧道、現有自行車道系統、廟前路商店街，與周邊設施與觀光遊憩商機相互串連。

二、發展定位

配合高雄市政府針對旗津地區擬定之「海洋首都－國際觀光大島」之發展目標及定位，本計畫有別於現有高雄觀光旅館之市場定位方向，規劃「海景國際觀光旅館」，著重海岸休閒度假風格表現，期以不同的規劃，為全案之發展定位。

(一) 規劃定位

1. 市場區隔

以高品質之海岸度假旅遊設施與休閒體驗為訴求重點，吸引國際觀光遊客，著重休閒導向之旅館、零售商場使用等綜合設施之主題設計旅館及國際觀光渡假村，與市區型之觀光旅館明顯區隔。

2. 產品區隔

規劃大坪數海景豪華客房及 SPA 等休閒服務設施，精緻餐飲服務以提供住房旅客為主，以營造尊貴與獨享的整體住宿感受。

3. 提升服務品質與品牌形象

引進國際級連鎖飯店經營管理訂位系統，強化國際行銷及知名度。

4. 目標消費族群

本計畫目標消費族群係定位在國外來台之旅客以及一般國民旅遊。國外來台之旅遊市場，以中國大陸、日本、港澳之團體遊客、自由行旅客為主要目標市場，次要市場為馬來西亞、新加坡、歐美等人士。

國內旅遊主要市場，包含個別旅遊市場、團體旅遊市場為主，並以 5 小時車程內之地區人口為主，亦即台中市以南之中南部縣市地區旅遊人口；次要市場為搭乘大眾運輸工具與長途客運之旅客，即中部以北之縣市旅遊人口。

(二) 基地開發策略

本計畫定位為旗津地區提供高優質之國際級觀光服務及住宿設施，並考量基地連接廟前路中心商業區，除提供給旅客住宿設施外，應提供銜接來自商業區遊客之休憩、餐飲及購物之複合式商業服務設施。因此本計畫規劃廟前路東側及西側兩處基地，賦予不同之開發主題策略。

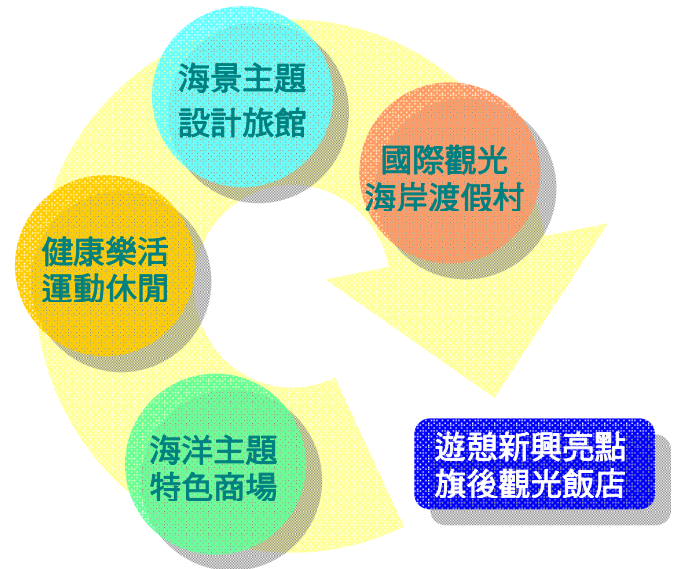
本計畫規劃位於廟前路東側鄰近海產街之基地，以複合式商業及住宿設施作為開發主題策略，規劃為海景主題設計旅館（Ocean View Design Hotel）；廟前路西側基地緊鄰狹長形之沙灘海岸景觀，並往西延伸自旗後山，因此規劃作為具隱蔽性及可飽覽海景之海岸渡假家庭套房，作為西側基地開發主題策略，規劃為國際觀光海岸渡假村（Beach Resort）。

1. 海景主題設計旅館（Ocean View Design Hotel）

本基地位於廟前路西側，為旗津中心商業區及海灘之交會處，面積約為 0.3 公頃之土地，本計畫規劃為複合式商業場域，包含海景主題設計旅館、海洋主題餐廳及主題式商店。

2. 國際觀光海岸渡假村（Beach Resort）

本基地位於旗津廟前路西側地區，為約寬 30 米之狹長型鄰海岸區域，基地自廟前路往西延伸至旗後山，基地飽覽旗津海岸地景並連接旗後山、星空隧道等景點，配合基地北側住宅區 3 至 4 層之樓層高度，規劃作為低強度及具備連接性開放空間之國際觀光海岸渡假村（Beach Resort）。



（三）**活動機能**

本計畫預期引入活動機能分為四項，分別為：國際觀光海岸渡假村、海景主題設計旅館、健康樂活運動休閒及海洋主題特色商場，預期開發內容包含住宿設施、運動休閒中心、主題式商店及特色美食餐廳等空間。

1. 住宿機能：創造以在地特色或主題式設計為概念之精緻住宿體驗

融合基地周圍海景及山景，形成新的旅遊住宿空間，並以凸顯旗津在地特色為發想，將生態、景觀、遊樂、美食與休閒等主軸合而為一，塑造難忘的旅遊體驗，並以海洋風格為設計主題，結合並精緻料理、協辦會議及婚宴服務、提供絕佳觀景平台，提供高雄地區國內及國際觀光客活動場域及延伸新型態的旅遊住宿體驗。

2. 健康樂活 SPA：結合東方養生及身心運動教育，打造健身房及 SPA 會館

計畫區內運動休閒中心以提倡健康促進為目標，欲將東方養生科學、身心運動教育（Somatic Movement Education）等觀念與操作技巧，引入健康養生機能，擺脫工作及生活壓力，重新找回身心靈的祥和與寧靜，將此目標設計為課程及產品，導入計畫區內服務領域，其內容包括身心運動教育、養生膳食餐飲及 SPA 芳療課程，SPA 中心除了聘請專業芳療師提供舒壓、按摩和美容保養服務外，亦包含三溫暖、蒸氣室、烤箱、按摩池等附屬設施之健康運動休閒中心，並將各式舒壓保養課程包裝為貴賓套裝服務，給予旅客多樣化的選擇。

3. 附屬觀光商業：藉旗津渡輪站所衍生遊客導引至具在地特色主題商場

運用旗津渡輪站交通運輸機能，藉此契機將所衍生之在地特產、海洋主題等零售服務引入本計畫區，如：海洋主題相關特色商品、養生膳食餐飲、樂活設計專賣店、地方特產展售服務等，導入多樣化相關等商業活動，充分掌握在地交通及商業機能相輔發展之經濟效益。

三、發展構想

(一) 基地特色—「看海、看山、看沙灘海景等」提供優質觀光基地

自週休二日制度實施以來，臺灣觀光休閒旅遊已經成為一股風潮，依據前述交通部觀光局國內外旅客統計資料，高雄市是國際旅客訪台主要遊覽縣市的第三名，且旗津遊客量為全市（第2名）及全國（第3名）排名亮眼，可知旗津為高雄市一大觀光亮點。台灣擁有南北兩個主要濱海遊憩區：北福隆、南墾丁，墾丁已享譽國際，福隆則為年度盛事「海洋音樂季」之舉辦地點，優美的沙灘對於一般民眾具有極高的吸引力。

目前高雄市中心區已有11家國際觀光旅館，且多聚集於愛河遊憩區周邊，旗津則缺乏觀光旅館及住宿設施。旗津地區隨著旗津海岸公園、旗津風車公園及旗津踩風大道等多元的觀光休憩建設的投入，停留與住宿旗津的需求將大增，本計畫的開發將能滿足此一新增的住宿需求，並以旗津的山海特色與市中心的旅館作有效的市場區隔。

(二) 開發設施—以提供國際級觀光服務、住宿設施及附屬商業設施為主

本計畫建築以提供國際級觀光服務及住宿設施為主，整體建築配置規劃包含休閒住宿設施及附屬商業設施，規劃構想示意如圖5-1所示。



圖 5-1 基地規劃構想示意圖

(一) 基地配置規劃

本計畫以提供國際級觀光服務及住宿設施為主，整體建築配置規劃以基地東側之海景主題設計旅館（旗津區公所舊址）及基地西側國際觀光海岸渡假村（旗津醫院舊址）兩棟主體建築為主，量體規模則參考投資商意見規劃說明如下。

1. 海景主題設計旅館

(1) 海景主題設計旅館

依投資商建議及基地開發條件評估，規劃房型約10至15坪之海景主題設計旅館，提供海景主題之住宿體驗。



(2) 海洋主題餐廳

提供旅客享用旗津在地海產及特色料理之海洋主題餐廳。



(3) 附屬設施

提供住房旅客及遊客購物等多元化機能需求，包含海洋創意文化產品及海洋伴手禮等。

2. 國際觀光海岸渡假村

(1) 海岸渡假主題客房

依投資商建議及基地開發條件評估，規劃房型約10至16坪之海岸渡假主題房，提供遊客濱海渡假休憩體驗之觀光服務，形塑旗津海洋觀光之意象。



(2) 海景Villa

依投資商建議及基地開發條件評估，規劃房型約20至30坪之海景Villa，提供優質之全海景住宿服務，可將綿延無盡的海平線盡收眼底。



(3) 附屬設施

規劃提供健身房、SPA會館、熱帶風情泳池、海岸婚禮、宴會廳、會議室、精緻特色餐飲及享受海風吹拂的露天酒吧等服務。

(4) 海岸咖啡廳

提供旅客及遊客小憩片刻之海岸意象咖啡廳。

陸、實質發展計畫

一、變更計畫內容

本計畫依據前述開發定位及構想，本計畫變更0.43公頃之住宅區、1.27公頃之機關用地及0.36公頃之公園用地為特定觀光發展專用區。另原同屬機關用地之旗港段1145-1及1145-2等2筆土地，其土地權屬係屬交通部航港局所有，為利土地使用效益，故併毗鄰航港局管有之住宅區，將機關用地變更為住宅區。如表6-1及圖6-1所示。

表 6-1 變更計畫內容細表

變更位置	變更前分區	面積 (公頃)	變更後分區	變更理由
旗津區廟前路與旗津三路口，東側及西側之機關用地、住宅區及公園用地	住宅區	0.43	特定觀光發展專用區	1. 原旗津醫院及旗津區公所遷移後，舊址為閒置基地，且位於旗津重要觀光節點，極具觀光發展潛力。除旗津海岸公園及旗津海水浴場為高雄市市民所有，仍應維持開放供民眾使用外，為提升旗津地區整體觀光服務品質、活化閒置國公有土地資產，既有閒置使用基地變更為特定觀光發展專用區。 2. 旗港段1145-1及1145-2等2筆土地係屬交通部航港局所有，為利土地使用效益，故併毗鄰航港局管有之住宅區，予以變更之。
	公園用地	0.36		
	機關用地	1.27		
機關用地 (旗港段1145-1、1145-2地號土地)	機關用地	0.01	住宅區	
合計		2.07	2.07	

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。



圖 6-1 變更計畫示意圖

二、變更後土地使用計畫

本計畫為強化觀光服務機能及品質，將旗津區公所及旗津醫院舊址併同周邊國公有土地，變更住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區，變更機關用地為住宅區。變更後之特定觀光發展專用區為2.06公頃、住宅區為0.01公頃。

表 6-2 變更後土地使用分區一覽表

土地使用分區	面積（公頃）	佔總面積比例（%）
特定觀光發展專用區	2.06	99.52
住宅區	0.01	0.48
合計	2.07	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。



圖 6-2 土地使用分區示意圖

三、細部計畫指導原則

本計畫建議納入檢討變更之住宅區、公園用地及機關用地為旗津醫院及旗津區公所舊址，位於旗津區重要觀光節點之位置，深具觀光發展潛力。本計畫擬定以下細部計畫指導原則：

(一) 以景觀生態廊道與綠帶等概念落實計畫區

為形塑優質觀光飯店設施，建議透過隔離綠帶之留設，一方面提供到訪遊客優質的休憩環境與運動空間、串連星空隧道出入口，另一方面則降低基地對旗後山、周邊住宅區等環境可能造成之干擾。且經檢核旗津都市計畫公園、綠地等開放空間公共設施已符合通檢需求，惟為與北側旗後山公園用地及星空隧道入口之整體發展提供優質休憩環境，於計畫區西北側坡度較高處劃設為綠地用地並補充原計畫區之公園面積，降低基地開發營運對周邊環境造成之干擾。

(二) 彈性規劃於計畫區內保留提供人車通行使用之空間

本計畫區之道路系統規劃考量未來聯外動線完整性，以臨接基地東側之廟前路（20公尺）為原則，考量觀光旅館面臨之道路寬度不足，造成旅客出入上困難，因此本計畫考量既有廟前路1巷（6公尺）及廟前路2巷（6公尺）之動線，應配合整體設計構想維持一定退縮距離並予以綠化，其退縮空間供車行及人行空間使用，創造舒適且安全的人車通行空間，退縮空間之寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意。

(三) 制定適宜之土地使用強度管制及都市計畫內容

配合特定觀光發展專用區之劃設，擬定適宜之土地使用強度管制及未來開發後容許使用項目，並以保留在地特色、倡導環境保育及提供優質觀光品質為目標，採退縮建築劃設人行步道或帶狀開放空間為優先考量，此外透過景觀通視設計、交通動線設計、建築設計、開放空間及景觀設計等原則制定相關管制措施；此外為避免開發後造成該地區停車問題日趨嚴重，本計畫停車需求應以內化為原則，由本基地自行提供旅客停車位，另建議開發單位或營運單位提出開發計畫時應將「提供房客優質、便利之接駁服務並鼓勵公共運輸使用計畫」納入承諾事項，預為擬定交通管制配套措施，以維持基地進出交通順暢，並提送本府交通影響評估報告審查。

Ⅶ、都市防災規劃

本計畫參酌「變更高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，且依據前述之都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、救災動線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。

（一）~~避難場所~~救災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分佈狀況後，就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

1. 緊急避難場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象為面積大於 10,000 平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺的避難面積為原則。本計畫擬規劃周邊區域內及基地內之開放空間、綠地、公園及道路等為緊急避難場所使用。

2. 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人 2 平方公尺，可收容 100 人以上之場所為原則。本計畫鄰近地區學校為旗津國小、高雄海洋科技大學，另旗後觀光市場、旗津渡輪站及旗津消防分隊，可供中長期收容場所及物資發放場所。

（二）~~避難~~救災動線

1. 緊急救援道路（20 公尺以上）

緊急道路將以寬度 20 公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在 20 公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。本計畫鄰近地區緊急道路為廟前路、海岸路、大關路及旗津三路等。

2. 救援輸送道路（15 公尺以上）

救援輸送道路將以寬度 15 至 20 公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本計畫區救援輸送道路為通山路及中洲三路等。

3. 避難輔助道路（12 公尺以下）

本計畫區之避難輔助道路為本計畫周邊之出入道路。

(三) 火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

本計畫規劃之火災延燒防止地帶包括：廟前路、中洲路、旗津路、海岸路、大關路、通山路等之防火綠軸，以及火災延燒防止區域—公園用地及綠地用地等。

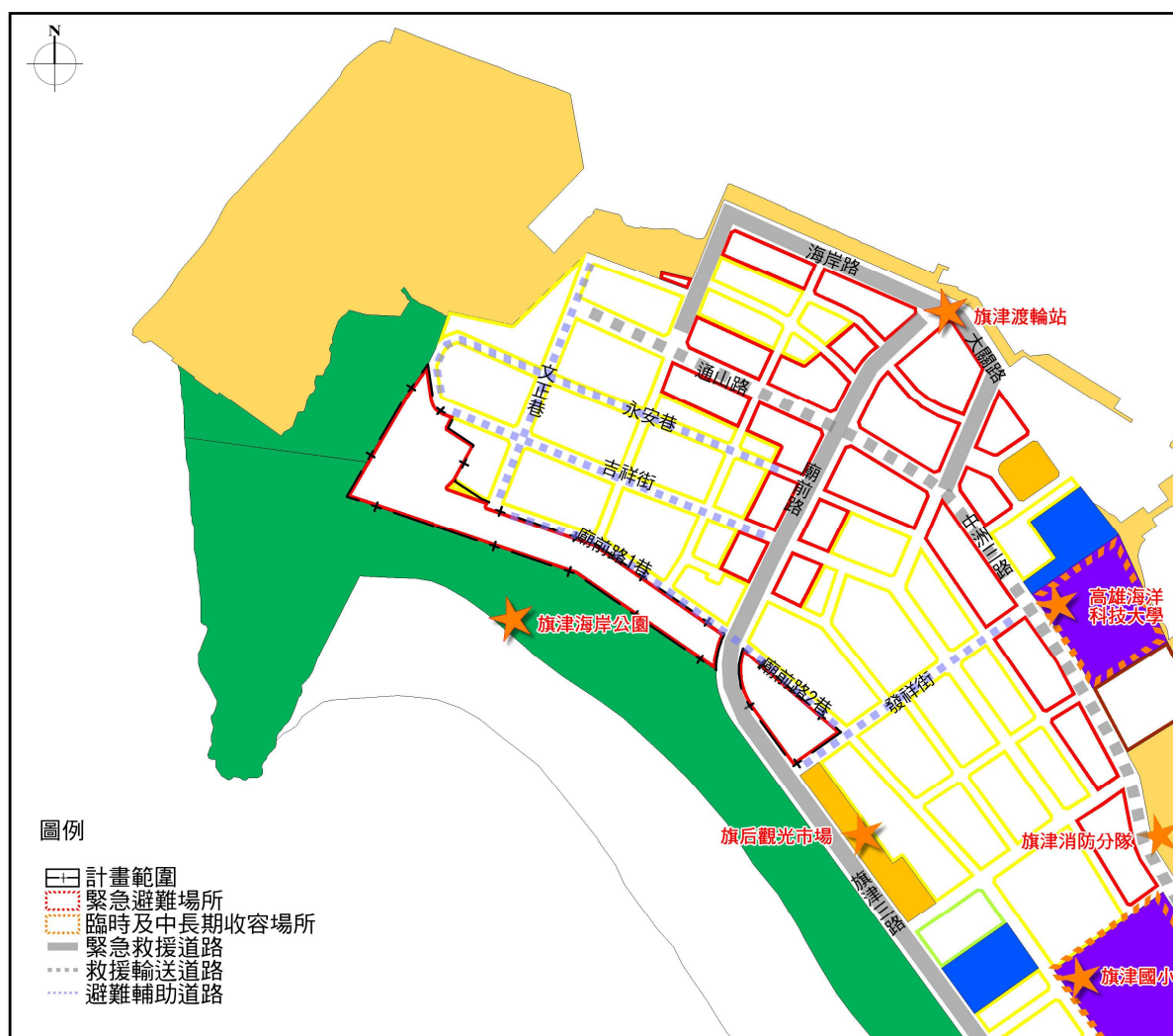


圖 6-3 都市防災示意圖

柒、實施進度及經費

一、都市計畫變更負擔概述

依民國87年1月12日公告實施（高市府工都字第01163號）「修正『擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討案）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」貳、（三）之第2點規定「都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者，免負擔」。本計畫區由部份住宅區、公園用地及機關用地變更為特定觀光發展專用區之土地部分屬高雄市市有土地，部分屬國有土地，其中國有土地變更部分，其都市計畫變更負擔方式應依前述之通案規定辦理，變更負擔計算方式詳下所述。

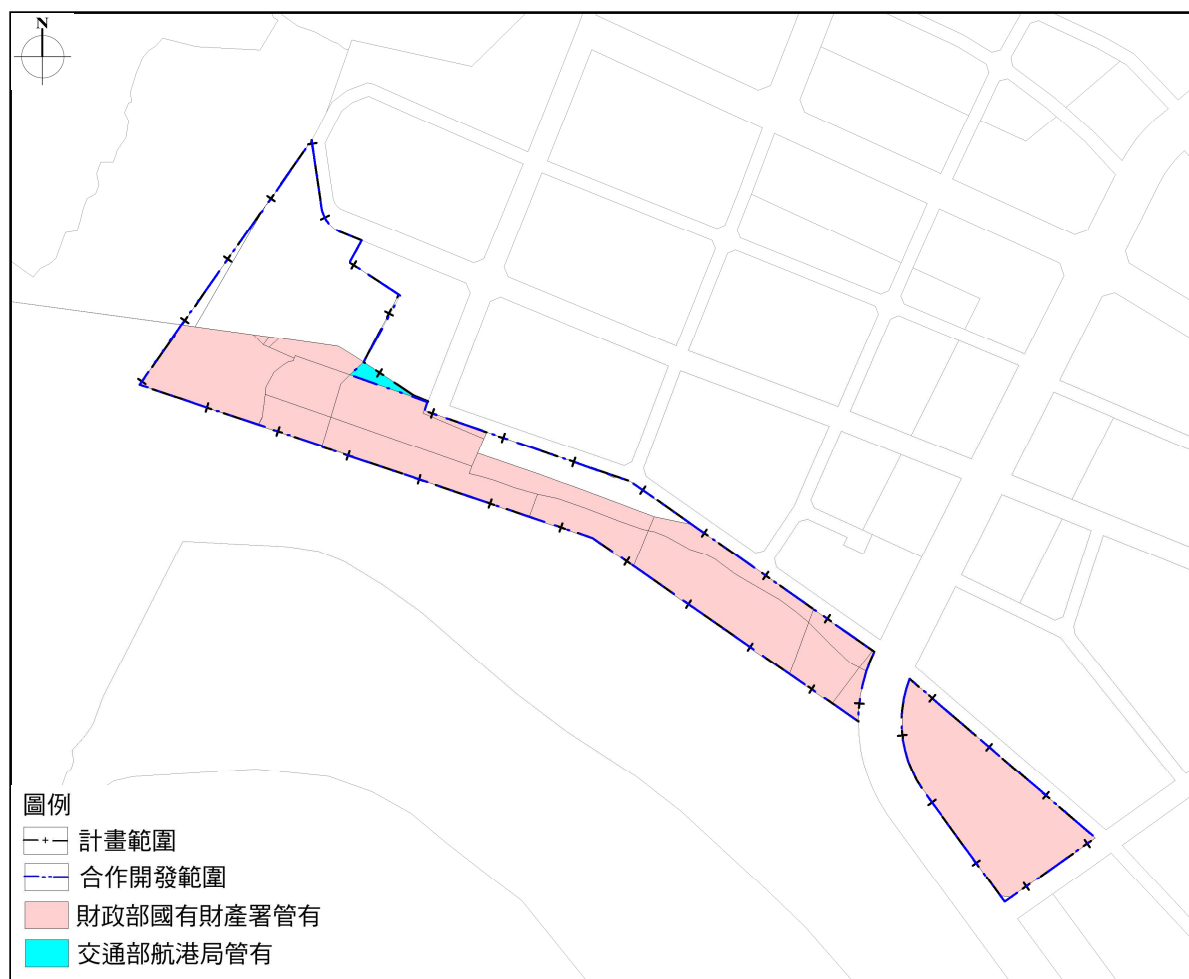


圖 7-1 國有土地管理機關權屬分佈圖

1. 交通部航港局管有土地（旗港段 1145-1、1145-2 地號等 2 筆土地）

變更為住宅區之部份，公共設施負擔比例為 42%，公共設施負擔面積合計為 0.0056 公頃，由於 1145-1 及 1145-2 等兩筆地號土地面積過小（數

值圖檔實際量測面積為 134.43m²)，以繳納代金方式負擔變更回饋；不納入本次合作開發範圍。

上開繳納代金標準應依照高雄市政府公告發布實施之「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」案規定辦理，其規定如下：

非辦理市地重劃者，得依內政部頒訂「都市計畫工業區檢討變更審議規範七—（三）之自願捐獻規定」辦理。都市計畫工業區檢討變更審議規範於 95 年 1 月 13 日以台內營字第 0940087970 號令修正第七點條文，「自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加 40% 計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。」。內政部於 100 年 12 月 23 日以台內營字第 1000810325 號令修正，「捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託 3 家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之 1.4 倍。」

繳納代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積。

2. 財政部國有財產署管有土地（旗港段、旗津段 1231 地號等 20 筆土地）

變更公園用地與機關用地為特定觀光發展專用區（建蔽率 60%，容積率 300%）部份之變更負擔比例不得少於 48.58%，其變更負擔面積共約為 0.73 公頃，除於細部計畫劃設 0.07 公頃之綠地用地外，財政部國有財產署於基地內將土地所有權無償捐贈 0.66 公頃特定觀光發展專用區予高雄市政府，並辦理合作開發相關事宜。

表 7-1 國有土地變更負擔比例計算表

原分區	變更後分區	國有土地面積 (公頃)	變更負擔比例 (%)	負擔面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
機關用地	特定觀光發展 專用區	1.17	47.8%+1.305%×△F=48.58%	0.57	0.60
公園用地		0.34	47.8%+1.305%×△F=48.58%	0.16	0.18
小計		1.51	-	0.73	0.78
機關用地	住宅區	0.0134	42.00%	0.0056	0.0078
總計		1.5234	-	0.7356	0.7878

註1：機關用地變更為住宅區之部份，得採繳納代金方式負擔變更回饋。

註2：△F=（變更後計畫容積率）-（以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率）。

註3：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

二、開發方式

本案開發範圍包括特定觀光發展專用區及綠地用地（屬細部計畫範圍）共2.06公頃（不包括旗港段1145-1及1145-2地號所屬航港局之住宅區土地），變更後國市有土地使用分區面積分配為中華民國佔37.86%、高雄市政府佔62.14%。

基地採全區整體開發方式，依土地法第25條及國有財產法47條之規定，以設定地上權、委託、合作或信託方式，由高雄市政府及財政部國有財產署共同辦理整體開發。

表 7-2 變更後各管有單位土地使用分區面積分配一覽表

管有單位	分區	特定觀光發展專用區		綠地用地		總計	
		面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)	面積 (公頃)	百分比 (%)
財政部國有財產署		0.78	43.09	-	-	0.78	37.86
高雄市政府		1.03	56.91	0.25	100.00	1.28	62.14
	總計	1.81	100.00	0.25	100.00	2.06	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

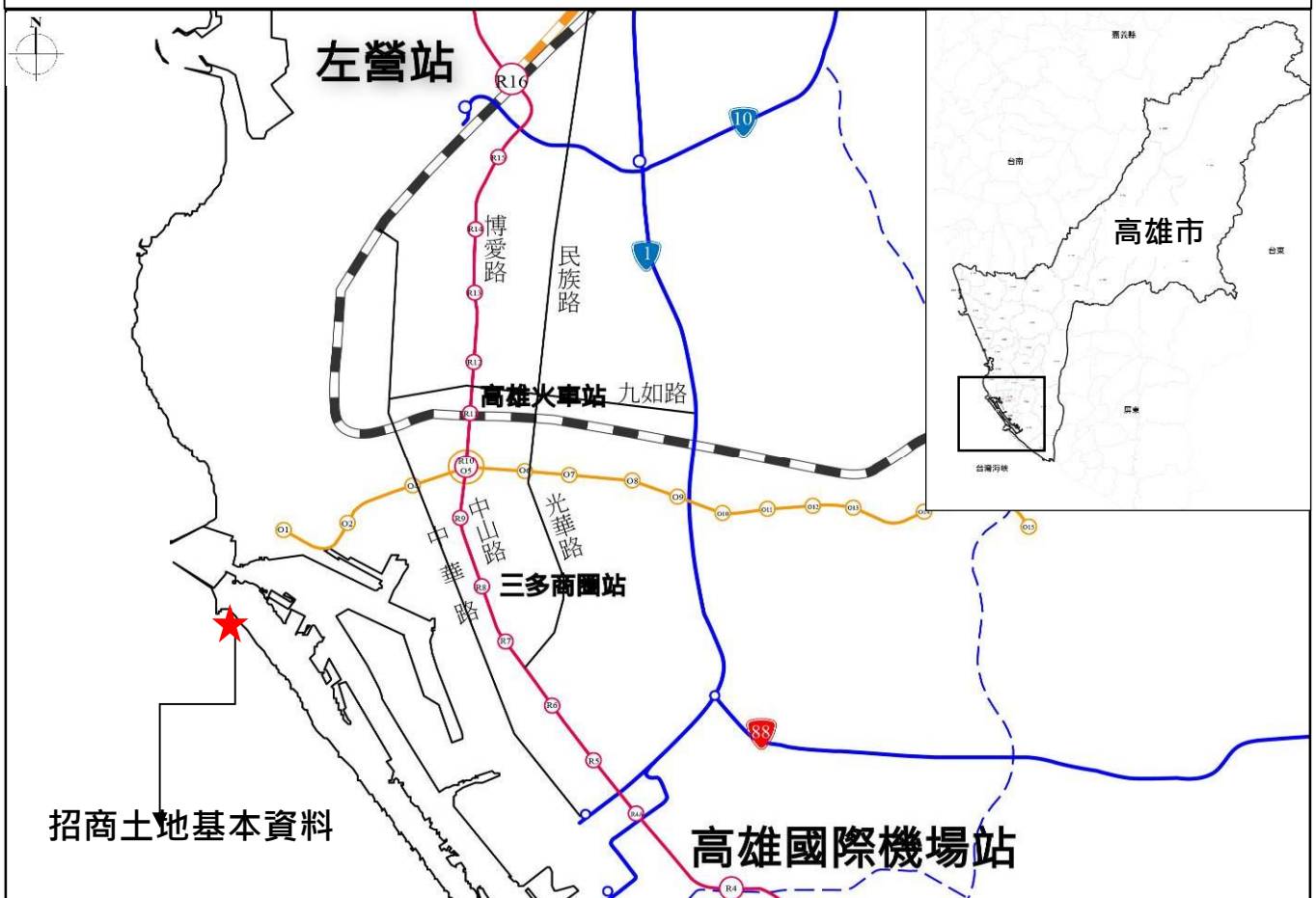
附錄一 投資意願調查問卷

高雄市政府觀光局委託辦理 旗津區公所暨旗津醫院舊址發展觀光飯店-投資意願調查問卷

敬啟者 您好：

本公司受高雄市政府觀光局委託辦理「旗津區公所暨旗津醫院舊址發展觀光飯店潛在投資廠商先期調查暨整體規劃委託技術服務案」，本計畫預計將基地範圍分為二處分別開發，為瞭解 貴公司對參與兩處基地投資興建飯店之意願，以及後續土地開發方式、開發項目與開發規模，謹請參閱招商基地基本資料說明後，惠請撥冗填寫本調查問卷，並請於**102年6月17日**前傳真或email回覆本公司彙整分析。 貴公司所填寫之資料將作為本計畫未來設計招商文件及高雄市政府觀光局規劃本案之重要資料，懇請就 貴公司立場提供寶貴意見及看法。謹此

順頌 時祈





1. 旗津觀光市場分析：

依據100年交通部觀光局國人旅遊狀況調查結果顯示，愛河、旗津及西子灣遊憩區國內旅遊十大到訪據點統計中，達全國排名第3，到訪比例佔4.61%；觀光旅次平均年成長率達22.16%，而101年遊客量於高雄主要景點排名第2，光是旗津海岸公園一處年遊客量即達500萬人次，旗津地區確實已經成為高雄市觀光遊憩亮點之一。

2. 旗津旅館業現況：

目前高雄市觀光旅館多聚集於愛河遊憩區，旗津區目前住宿設施僅有「旗津道酒店」，位於旗后觀光市場3樓，共有70間房，屬較平價之一般旅館。

3. 本次招商基地基本資料：

	基地 1	基地 2
基地位置	旗津區公所舊址	旗津醫院舊址
土地面積	3,141 m ²	12,370 m ²
可建築樓地板面積上限	15,391 m ²	60,613m ²
變更前土地使用分區	機關用地	住宅區、公園用地及機關用地
擬變更土地使用分區	特定觀光發展專用區 (60% / 490%)	
土地權屬	國有財產署 (100.00%)	國有財產署 (67.32%) 高雄市政府 (32.68%)

註：實際招商條件依公告招商文件為準。

旗津特色旅館 (一般旅館) – 基地 1 (原旗津區公所) 投資意願調查問卷

一、參與旗津特色旅館投資之意見訪談

1. 建議本標的特色旅館興建房間數？

- 100間以下; 100-250間; 250-400間; 400間以上

2. 認為本標的特色旅館可開發之附屬設施？ (可複選)

- 多功能會議廳; 餐飲設施; 宴會廳; 健身房; 泳池;
 商品賣店; 停車設施; 俱樂部; SPA中心;
 其他_____

3. 建議本標的特色旅館房間單元坪數？

- 10坪以下; 10-15坪; 15-20坪; 20坪以上

4. 本標的採設定地上權方式開發，對於本標的偏好投資年期？(最長70年)

- 31-40年; 41-50年; 50年以上; 其他_____年

5. 對於本標的可能投資之開發量體規模？ (開發樓地板面積)

_____坪以上~_____坪以下

6. 對於本標的貴公司預估可投資額度？

_____元以上~_____元以下

7. 對於本標的是否有評估投資意願？

- 是
 否 (原因_____)

8. 期望之投資報酬率 (計畫內部報酬率/IRR) _____%

9. 其他意見

旗津觀光飯店（一般旅館）－基地2（原旗津醫院）投資意願調查問卷

二、參與旗津觀光飯店投資之意見訪談

1. 建議本標的觀光飯店興建房間數？
 100間以下； 100-250間； 250-400間； 400間以上
2. 建議本標的觀光飯店房間單元坪數及房間型態？（可複選）
 客房_____房；規模_____坪/房；
 家庭套房_____間；規模_____坪/間；
 其他_____
3. 認為本標的觀光飯店可開發之附屬設施？（可複選）
 多功能會議廳； 餐飲設施； 宴會廳； 健身房； 泳池；
 商品賣店； 停車設施； 俱樂部； SPA中心；
 其他_____
4. 本標的採設定地上權方式開發，對於本標的偏好投資年期？（最長70年）
 31-40年； 41-50年； 50年以上； 其他_____年
5. 對於本標的可能投資之開發量體規模？（開發樓地板面積）
 _____坪以上~_____坪以下
6. 對於本標的貴公司預估可投資額度？
 _____元以上~_____元以下
7. 對於本標的是否有評估投資意願？
 是
 否（原因_____）
9. 期望之投資報酬率（計畫內部報酬率/IRR）_____%
10. 其他意見

三、受訪人基本資料

1. 公司名稱：_____
2. 姓名：_____ 職稱：_____
3. 聯絡電話：_____ 傳真：_____
4. E-mail：_____

問卷到此全部結束，非常感謝您提供寶貴的意見

附錄二 第34次高雄市都市計畫委員會會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 102 年 10 月 25 日第 34 次會議紀錄

一、時間：民國102年10月25日（星期五）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：黃孟申

四、出席委員：

吳副主任委員濟華(請假)、賴委員文泰、詹委員達穎、施委員邦興(請假)、賴委員碧瑩、劉委員曜華(請假)、吳委員彩珠(請假)、劉委員淑惠(請假)、楊委員欽富、許委員玲齡、陳委員世雷、盧委員維屏、楊委員明州(吳大川代)、謝委員福來(黃進雄代)、陳委員勁甫(張淑娟代)、曾委員文生(黃益雄代)、李委員賢義(廖哲民代)、蕭委員丁訓(陳榮信代)、李委員吉弘(請假)、吳委員欣修(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局（區域發展及審議科）薛淵仁、陳惠美、
蒲茗慧、黃嘉怡

六、列席單位：

（一）列席單位

財政部國有財產署

財政部國有財產署南區分署 謝錦華

交通部航港局 張博彥

衛生福利部南區兒童之家

國防部政治作戰局 王偉哲

內政部營建署城鄉發展分署 洪嘉宏、方子瑋、羅正剛

高雄市政府財政局 陸奇峯

高雄市政府交通局 許乃文

高雄市政府消防局 伍光奇、胡育銘、廖家賢

高雄市政府地政局 謝瑛民

高雄市政府農業局 柯尚余、林蘭欣
高雄市政府經濟發展局
高雄市政府觀光局 吳明昌、吳契德、王姿灌、謝易達
高雄市政府衛生局 朱孝芳
高雄市政府民政局 薛鈺琳
高雄市政府工務局
高雄市政府文化局 蔡潔妞
高雄市政府教育局 陳叔宛、黃湘茹、陳素華、曾惠蘭
高雄市政府法制局
高雄市政府社會局 黃慧琦、羅佩思
高雄市政府殯葬管理處 孫筱慈、宋隆文
高雄市政府工務局新建工程處 唐嘉明
高雄市政府工務局養護工程處
高雄市政府工務局(建築管理處) 曾威彰
高雄市旗津區公所 陳百山
高雄市鳳山區公所 段筱玫、譚國凱
高雄市立左營國民中學 柯世偉
台灣高雄農田水利會
甲洲加油站股份有限公司 李建宏、王東碧、陳奎宏
高雄市政府都市發展局 郝道玲、邵月鳳、鄭博仁、陳宇新
、陳玉媛、周祐琛

(二)高雄市議會

張豐藤議員服務處 謝政憲

七、審議案件：

第一案：變更高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(部分道路用地為第四種商業區及部分第四種商業區為道路用地)案

決議：本案照專案小組建議意見採截彎取直方案，因其修正幅度已超出原公展草案範圍，請財政局修正計畫書圖後，

另案循都市計畫法定程序重新辦理。

第二案：變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第十四案（五甲路東側農業區）案；擬定鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留第十四案（五甲路東側農業區）案

決議：本案除加油站及農業區建地目處理方式依下列意見退請專案小組討論及修正土地使用分區管制等相關規定後再提會審議外，餘照專案小組初步建議意見通過。

- 一、本案採區段徵收方式辦理開發，未來開發後人口密集，現行 5 處加油站將影響地方發展，剔除區段徵收範圍變更為加油站專用區是否妥適，應再行評估並研擬其他方案。
- 二、考量該地區未來整體環境品質，農業區建地目請地政局再與土地所有權人溝通協調，評估納入區段徵收範圍之可行性。

第三案：變更高雄市主要計畫(旗津區)部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區案；擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案

決議：除下列修正意見外，餘照公開展覽內容通過。

- 一、有關都市計畫變更負擔規定及開發方式，同意依規劃單位簡報所提建議意見修正：
 - (一)公展計畫書財政部國有財產署以共同持分方式按比例無償捐贈予高雄市政府並辦理合作開發相關事宜，修正為財政部國有財產署於基地內無償捐贈 0.66 公頃特定觀光發展專用區予高雄市政府，並辦理合作開發相關事宜。
 - (二)變更後國市有土地面積分配為中華民國佔 37.86%，高雄市佔 62.14%，請配合修正計畫書。
 - (三)公展計畫書依土地法第 25 條採設定地上權方式，由

高雄市政府及財政部國有財產署合作開發，權利金收益依財政部國有財產署及高雄市政府合資比例利益分配，修正為基地採全區整體開發方式，依土地法第 25 條及國有財產法第 47 條之規定，以設定地上權、委託、合作或信託方式，由高雄市政府及財政部國有財產署共同辦理整體開發。

二、請補充下列事項，並納入計畫書說明。

- (一)旗津海岸沙灘為高雄市民所有，本案未來招商開發，海岸沙灘仍應維持開放供民眾遊憩使用。
- (二)本案特定觀光發展專用區應考量景觀通視及民眾通行，未來開發時配合都市紋理留設適當通路。
- (三)為避免開發後造成該地區停車問題更加嚴重，本案停車需求應以內化為原則，並應有比建築技術規則規定之停車空間留設更嚴格的標準，請重新檢討停車需求及提出處理對策。

第四案：變更高雄市主要計畫(大坪頂特定區)部分農業區及公墓用地為道路用地案

決議：除下列修正意見外，餘照公開展覽內容通過。

- 一、變更範圍請依工務局新工處實際道路工程施作範圍修正。
- 二、計畫書之地籍資料請依最新資料更新。

第五案：變更高雄市主要計畫(左營區)學校用地(文中四)、社教機構用地為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地、及道路用地案；擬定高雄市左營區觀光發展特定專用區(原文中四及社教機構用地)細部計畫案

決議：除依下列意見修正外，餘照公開展覽內容通過。

- 一、本案係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理變更，請加強適應經濟發展需要之論述。
- 二、請補充每年至高雄觀光人數及觀光旅館市場分析等相關資料。

三、除觀光發展特定專用區使用強度參照本市第二種商業區修正為建蔽率50%、容積率300%外，為因應未來招商之需要，有關土地使用分區管制及都市設計基準授權都發局及觀光局協商後配合修正計畫書。

第六案：高雄市左營區左東段18-1地號等22筆土地更新地區劃定暨都市更新計畫案

決議：

一、本案經行政院函示，眷村改建係屬重大建設計畫，國防部亦承諾無償移撥毗鄰廣（停）用地，基於地方發展及公共利益考量，本案都市更新地區劃定及都市更新計畫案審議通過，惟都市更新計畫中有關部分容積獎勵文字內容，請依都發局下列意見修正。至於後續涉及都市更新權責業務部分，仍請依本市都市更新及爭議處理審議會審議決議辦理。

- 1、時程獎勵（△F3）：於都市更新地區公告日起1年內申請事業計畫報核，給予最高10%容積獎勵。
- 2、開發規模獎勵（△F5D）：更新單元面積達3,000 m²給予法定容積3%容積獎勵，每增加100 m²，另給予法定容積1%。
- 3、建築設計造型、色彩等與鄰近地區建物相協調和（△F5A-1）：因本項容積獎勵值，須依實際規劃設計內容，由本市都市更新及爭議處理審議會審議決定，爰建議刪除。
- 4、設置沿街步道式開放空間（△F5A）：本項容積獎勵與建築技術規則建築設計施工編第15章規定之實施都市計畫地區建築基地綜合設計獎勵，擇一適用。

二、請國防部於審議通過後，儘速辦理廣（停）用地無償移轉本府相關事宜，俾利本案依法於30日內辦理公告核定。

八、臨時動議

第一案：高雄市仁武區仁武國小、鼓山區九如國小、新興區新興國小學校用地既有建物部分空間籌設公共托嬰中心之臨時使用審議案

決 議：

一、照案通過。

二、考量後續社會局仍有利用部分學校閒置或低度利用之空間籌設公共托嬰中心需求，原則同意比照本案辦理，惟請社會局綜整實際使用需求後再依規定提都委會報告。

第二案：為都市計畫書有關土地使用分區管制訂定地下室外牆與建築線退縮距離規定執行疑義審定

決 議：照案通過。

九、散會：下午6時10分。

附錄三 第838次內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 838 次會議紀錄

一、時間：中華民國 103 年 10 月 28 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：陳兼主任委員威仁

陳兼副主任委員純敬 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，由出席委員互推一人代理主席。）

紀錄彙整：黃博文

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 837 次會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：臺北市政府函為「配合臺北市捷運信義線東延段工程變更住宅區為土地開發區（捷）主要計畫案」。

第 2 案：新竹市政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（新竹市部分）（計畫圖重製檢討暨第三次通盤檢討）案」。

第 3 案：新竹市政府函為「變更新竹（含香山）都市計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討有關部分機七用地協議書內容）」案。

第 4 案：新北市政府函為「變更金山都市計畫（第三次通盤檢討）再提會討論案」。

第 5 案：桃園縣政府函為「變更南崁新市鎮都市計畫（部分工業區、住宅區、綠地為倉儲批發業特定專用區）案」再提會討論案。

第 6 案：臺中市政府函為「擴大及變更太平都市計畫（第二次通

盤檢討保留案)」再提會討論案。

- 第 7 案：臺中市政府函為「變更豐原都市計畫（部分農業區為創新服務專用區、體育場用地、綠地用地及園道用地及道路用地）案」。
- 第 8 案：雲林縣政府函為「變更高速公路斗南交流道附近特定區計畫（部分農業區為河川區，部分道路用地兼供河川使用為河川區兼供道路使用，部分批發市場用地為河川區，部分河川區為農業區）」案。
- 第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區及住宅區」案。
- 第 10 案：花蓮縣政府函為「變更鯉魚潭風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」案。

第 9 案：高雄市政府函為「變更高雄市主要計畫（旗津區）部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區及住宅區」案。

說 明：

一、本案業經高雄市都市計畫委員會 102 年 10 月 25 日第 34 次會議審議通過，並准高雄市政府 103 年 1 月 29 日高市府都發規字第 10330525900 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 3 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由謝委員靜琪、彭委員光輝、林委員秋綿、郭委員瓊瑩、林委員志明等 5 人組成專案小組，並由謝委員靜琪擔任召集人，專案小組於 103 年 3 月 18 日及 103 年 7 月 29 日召開 2 次聽取高雄市政府簡報會議後，獲致具體建議意見，並經高雄市政府 103 年 9 月 15 日高市府都發規字第 10334391500 號函送依本會專案小組會議之初步建議意見，修正後之計畫書、圖及處理情形對照表【附錄】到部，特提會討論。

決 議：本案准照高雄市政府 103 年 9 月 15 日高市府都發規字第 10334391500 號函送依 103 年 7 月 29 日本會專案小組初步建議意見修正後之計畫書、圖內容通過。

【附錄】高雄市政府 103 年 9 月 15 日高市府都發規字第 10334391500 號函送
依 103 年 7 月 29 日本會專案小組初步建議意見之處理情形見對照表

103年7月29日本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
<p>本案經專案小組2次會議充分討論後，建議請高雄市政府除依照下列各點修正外，其餘准照高雄市政府103年7月17日高市府都發規字第10333474200號函依第1次專案小組建議意見所送修正計畫書、圖通過，並檢送修正計畫書32份（修正部分請劃線）、修正計畫圖2份及處理情形對照表32份（註明：修正頁次及摘要說明）到署後，提請委員會審議。</p>	-	-
<p>1. 同意採納本次所提發展目標及定位為旗津地區朝向「國際觀光大島」，將本基地規劃為「頂級渡假之海景國際觀光旅館」，修正為「旅館、零售商場使用等綜合設施的主題設計旅館及國際觀光渡假村，目標消費族群定位在國外來台旅客及一般國民旅遊之旅客」，並請將本次所提補充資料1. 基地規劃構想配置（包含人行動線系統規劃、開放空間規劃、建築景觀計畫、綠建築設計構想等），請納入計畫書附錄敘明。</p>	<p>1. 感謝指導，遵照辦理。 2. 已參照委員之意見修正「伍、發展定位及構想」目標定位說明，並於附錄三補充基地規劃構想配置（包含人行動線系統規劃、開放空間規劃、建築景觀計畫、綠建築設計構想等）p. 5-2. 附錄三。</p>	<p>准照高雄市政府依據103年7月29日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>2. 本次所提補充資料2. 交通影響分析與預測，除依下列各點辦理外，其餘請納入計畫書附錄敘明，以利查考。</p> <p>(1) 開發衍生交通量估計參數之旅客房客數，係參考交通部觀光局統計月報「2013年1月觀光旅館營運統計月報」，請更新至最新資料後重新推估旅客入住人數。</p> <p>(2) 請將表2-9運具分配比例及承載率列表內大眾運輸及步行之分配比例納入汽車之分配比例合併計算後，在推估本計畫開發後衍生各類型車量旅次，並透過交通量指派，以了解本基地開發前後周邊道路服務水準，如對周邊交通產生重大影響者，並請研提解決對策。</p> <p>(3) 本案未來開發後衍生停車需求，應由本基地自行提供停車位，請納入計畫書敘明，並本次所提補充資料1. 基地規劃構想配置之建築面積計算及法規檢討綜整表內停車格數（特定觀光發展專用區1之120格及特定觀光發展專用區2之180格合計300格）與本次所提補充資料2. 交通影響分析與預測之法定停車空間232格不一致，請查明補正。</p>	<p>1. 感謝指導，遵照辦理。 2. 有關本案交通影響分析與預測已納入計畫書附錄四說明。 3. 開發衍生交通量估計參數之旅客房客數，已參考交通部觀光局統計月報「2013年1月觀光旅館營運統計月報」，更新至最新資料，並重新推估旅客入住人數。 4. 依據旗津地區交通特性修正附表4-9運具分配比例及承載率列表內之分配比例，將「步行」合併納入「自行車」項，並重新調整運具分配比例後指派交通量；旗津三路於基地開發後服務水準維持在B級，車流尚屬順暢，並無產生重大影響。 5. 依據「2013年1月觀光旅館營運統計月報」重新推估旅客入住人數及運具分配比例調整，本案未來開發後衍生之停車需求修改為316席小汽車</p>	<p>准照高雄市政府依據103年7月29日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

103年7月29日本會專案小組初步建議意見	高雄市政府處理情形	本會決議
	<p>停車格，換算法定停車空間為232席，本計畫於細部計畫都市設計基準中明訂較「建築技術規則」更嚴格之標準，為容積樓地板面積每100平方公尺設置一部停車空間。依規定核算未來以35,154平方公尺為開發量體規模，開發商應設置之汽車停車位不得低於352席，已高於本案評估停車設置需求位數。本案後續開發時，開發商應依本府交通局提出之交通衝擊影響分析與評估之結果，留設足數使用之汽機車停車空間，以符合停車需求內化之原則。</p>	
<p>3. 本案擬變更公園用地為特定觀光發展專用區0.36公頃，僅在細部計畫劃設綠地0.25公頃，開放空間減少0.11公頃，同意採納市政府本次所提於廟前路1巷退縮並綠化供人車通行道路，面積約0.21公頃，故退縮空間面積與細部計畫劃設之綠地面積0.25公頃合計約0.46公頃，得補足本計畫減少公園面積0.36公頃，並研提公共設施服務水準檢討分析資料，請納入本計畫書附錄，以利查考。</p>	<p>1. 感謝指導，遵照辦理。 2. 有關旗津地區公共設施用地服務水準檢討分析資料已納入計畫書附錄五說明。</p>	<p>准照高雄市政府依據103年7月29日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>4. 本案請補正援引變更法令依據都市計畫法第27條第1項第3款「為適應經濟發展之需要」相關認定文件，納入計畫書敘明，以利查考。</p>	<p>1. 感謝指導，遵照辦理。 2. 有關變更法令依據都市計畫法第27條第1項第3款「為適應經濟發展之需要」相關認定文件已納入計畫書附錄六。</p>	<p>准照高雄市政府依據103年7月29日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>
<p>5. 請依都市計畫書圖製作要點第8條及第6條規定，計畫書之封面及計畫圖之正面，應加蓋高雄市政府印信，並計畫書之末頁及計畫圖之背面應由都市計畫擬定或變更機關之業務單位承辦及主管人員核章，以符合規定。</p>	<p>1. 感謝指導，遵照辦理。 2. 修正之計畫書圖將依都市計畫書圖製作要點第8條及第6條之規定辦理。</p>	<p>准照高雄市政府依據103年7月29日專案小組初步建議意見所送計畫書、圖通過。</p>

附錄四 102年7月8日簽奉市府同意辦理都市計畫變更文件

檔 號：

保存年限：

高雄市政府觀光局 函

地址：80147高雄市前金區中正四路235號4樓

承辦單位：觀光產業科

承辦人：謝易達

電話：072155100#8211

傳真：072151028

電子信箱：yidahs@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國102年8月1日

發文字號：高市觀產字第10231194500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：(4747681_10231194500A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：有關「旗津區公所與旗津醫院舊址機關用地都市計畫個案變更」案，本局業於102年07月26日簽奉核准，詳如附件，請查照。

說明：檢附「旗津區公所與旗津醫院舊址機關用地都市計畫個案變更」核准簽呈影本乙份。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局觀光產業科



局長 許傳盛

都市發展局 1020801



10233579600

簽 於 高雄市政府觀光局

日期：102年7月8日

主旨：為積極推動旗津區公所與旗津醫院舊址機關用地活化利用，擬辦理需用土地都市計畫個案變更為「特定觀光發展專用區」，簽請 鑒核。

說明：

- 一、依據本府101年04月03日第63次市政會議 鈞長裁示、101年04月19日旗津區觀光發展相關議題研商會議決議事項與102年02月26日第108次市政會議 鈞長裁示辦理。
- 二、旨揭計畫基地位於高雄市旗港段及旗津段（鄰高雄市廟前路、旗津路交叉口）等24筆土地，毗鄰旗津海水浴場，計畫範圍內包含旗津區公所暨旗津醫院舊址所在之機關用地（機24用地及機25用地）、公園用地及第三種住宅區土地，總計畫面積約為2公頃。
- 三、依據本市101年04月03日第63次市政會議（附件一） 鈞長裁示：「為整合並妥適發展、加速開發旗津地區..」與101年04月19日旗津區觀光發展相關議題研商會議（附件二）決議事項：「旗津區公所現(舊)址規劃為青年旅館、旗津醫院現(舊)址規劃為國際觀光飯店案...由需地機關-觀光局申請辦理都市計畫個案變更」，又102年02月26日第108次市政會議 鈞長裁示：「應儘速完成旗津區公所及旗津醫院舊址發展觀光飯店之財務分析與招商計畫，以利都市計畫審議；另現址之廢止撥用及國有財產署合作開發等問題，應儘速研議可行方案」（附件三），本案業經本府第63次與第108次市政會議市長裁示，研提活化對策，俾有效挹注市府財政；並經財政部國有財產署101年09月21日台財產局改字第10100290091號函同意旨揭土地都市計畫變更為旅館區（附件四）。本案因屬本府重要財政施政計畫且係為促進旗津地



區周邊發展、及活絡地方經濟並活化公有土地及提升公有資產價值，符合都市計畫法第27條第1項第3款：「為適應國防或經濟發展之需要時」之規定辦理個案變更。

四、另旗津區行政中心與旗津醫院新址將遷移至風車公園對面等中旗津位置，新行政中心已於102年03月25日啟用，且旗津醫院新址已完工，刻正由本府衛生局辦理委外經營招標中，俟完成即可遷移至新址。本案考量旗津地區年遊客量近年均呈上揚趨勢，且外地客佔多數，惟當地缺乏規模較完善之觀光旅館，影響地區觀光發展，應強化觀光服務機能並提供優質住宿設施，以吸引遊客到訪並提升服務品質，故擬將遷移後舊址機關用地結合鄰近公園用地與部分住宅區變更為特定觀光發展專用區以作為興建旅館使用，後續俟都市計畫變更主要計畫、細部計畫書圖草案完成後，依規定另案提送予本府都發局辦理公展程序。

擬辦：本案如 奉核後，擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定，以個案變更續辦理都市計畫變更相關事宜。

敬陳

市長

會辦單位：高雄市政府都市發展局

附錄五 基地規劃構想配置

附錄五、基地規劃構想配置

本計畫以提供國際級觀光服務及住宿設施為主，整體建築配置規劃以海景主題設計旅館及國際觀光海岸渡假村兩棟主體建築為主，量體規模則參考投資商意見規劃說明如下，整體建築配置規劃如附圖5-1所示。

(一) 建築配置規劃

(1) 海景主題設計旅館

A. 海景主題設計旅館

依投資商建議及基地開發條件評估，本計畫規劃約 15 坪之海景主題設計旅館共 150 間，提供海景主題之住宿體驗。



B. 海洋主題餐廳

提供旅客享用旗津在地海產及特色料理之海洋主題餐廳。



C. 附屬設施：主題式商店及禮品中心

提供住房旅客及遊客購物等多元化機能需求，包含海洋創意文化產品及伴手禮等。

(2) 國際觀光海岸渡假村

A. 海岸渡假主題房

依投資商建議及基地開發條件評估，規劃 16 坪之海岸渡假主題房共 165 間，提供遊客濱海渡假休憩體驗之觀光服務，形塑旗津海洋觀光之意象。



B. 海景 Villa

依投資商建議及基地開發條件評估，規劃約 30 坪之海景 Villa 90 間，提供優質海景住宿服務，可將綿延無盡的海平線盡收眼底。



C. 附屬設施

規劃提供健身房、SPA 會館、熱帶風情泳池、海岸婚禮、宴會廳、會議室、精緻特色餐飲及享受海風吹拂的露天酒吧等服務。

D. 海岸咖啡廳

提供旅客及外來遊客休憩之海岸咖啡廳。



附圖 5-1 建築配置規劃示意圖



附圖 5-2 計畫區模擬示意圖

附表 5-1 建築面積計算及法規檢討綜整表

土地使用分區	面積 (m ²)	樓層	規劃構想	樓地板面積 (m ²)	備註
特定觀光發展專用區1 (海景主題設計旅館)	3,141	B1~B2	停車場 公共服務設施	4,800	不計入總樓地板面積
		1F	接待大廳 海洋主題餐廳	1,000	-
			主題式商店 禮品中心	556	
		2F~6F	海景主題設計旅館	7,780	共5層，單層樓地板面積1,556 m ²
		小計	建蔽率49.53% < 60%，符合法規 容積率297% < 300%，符合法規	9,336	不計地下室樓地板面積
特定觀光發展專用區2 (國際觀光海岸渡假村)	12,760	B1	停車場 公共服務設施	7,200	不計入總樓地板面積
		1F	接待大廳 精緻特色餐飲 宴會廳及會議室 海岸咖啡廳	2,913	-
			健身房及SPA會館 海岸渡假主題房 海景Villa房	4,369	
		2F~3F	海岸渡假主題房 海景Villa房	14,564	共2層，單層樓地板面積7,282 m ²
		4F	海岸渡假主題房	3,972	-
		小計	建蔽率57.07% < 60%，符合法規 容積率202% < 300%，符合法規	25,818	不計地下室樓地板面積

資料來源：本計畫整理。

(二) 人行動線系統規劃

可區分為5處人行出入口，其中於廟前路1巷及廟前路包含3處飯店接待大廳，以及2處商業附屬設施出入口。

基地開發應於面臨海水浴場側留設步道連結星空隧道，引導廟前路至旗後山之步行動線並串聯周邊觀光據點，且東側基地境界線應退縮並留設人車分離通道以確保人行安全串連原有旗津自行車道系統及往北通往旗津燈塔等人行動線，3處動線並交會於基地西南之星空隧道，本計畫人行動線系統如附圖5-3所示。



附圖 5-3 人行動線規劃示意圖

(三) 車行及停車動線規劃

本計畫主要車行動線以南北向之廟前路及旗津三路為主，平均路寬約15公尺。東西向道路以廟前路1巷為主，考量本計畫區東西向交通於未來發展後可能造成之交通衝擊，基地開發時，停車場出入口及車行動線以不干擾廟前路車流為原則，於東側退縮地留設車道收納區內車流，並配合整體設計構想維持一定退縮距離，其退縮空間供車行及人行空間使用，創造舒適且安全的人車通行空間。本計畫車行動線系統規劃以旗津三路接發祥街進入基地地下停車場，並透過地下停車場串聯東西兩側基地，且開發商應配合高雄市政府府交通局假日交通管制以接駁車及區外特約停車場接運旅客，如附圖5-4所示。



附圖 5-4 車行動線規劃示意圖

(二) 開放空間規劃

本基地地面層主要規劃三類型開放空間，包含接待大廳入口前廣場、廟前路商業服務設施前景觀休憩廣場及基地西側之戶外休憩活動區，規劃設有熱帶風情游泳池，可進行戲水、BBQ等休憩活動。

其中廟前路景觀休憩廣場設置於廟前路主要動線端景上，地面材質考量動線延伸，入口廣場中設有景觀水池及藝術雕塑作品，形塑入口意象。本計畫開放空間系統規劃如附圖5-5所示。



附圖 5-5 開放空間規劃示意圖

(三) 建築景觀配置

1. 規劃近旗後山坡側壽山國家自然公園區位，以保留原有山坡地樣貌，並種植複合式植栽，以豐富生態之多樣性。
2. 入口廣場中設有特色植栽景觀及藝術雕塑作品，形塑入口意象。
3. 基地南側人行景觀休憩棧道，串連現有旗津自行車道及步道系統，增加空間層次及趣味性。
4. 基地西側戶外休憩活動區以游泳池為主要景觀，並設置休憩亭台，以步道兩側栽植植栽，豐富戶外活動多樣性。

(六) 建築高度構想配置

本案基地位於旗後山下，而旗後山高度約為50公尺高，考慮觀光旅館興建後，於廟前路及旗津海岸公園可觀賞建築樣貌，同時也能欣賞旅館背後之旗後山美景，不致於使旗後山受到旅館之視覺障礙，因此規劃廟前路西側基地之建築擬以不超過4層樓為限，以維護整體都市景觀。

(六) 室內裝修構想配置

室內裝修以木質、石材等天然質材，呈現舒適之渡假環境，室內色彩以柔和、自然風格為主。

(八) 綠建築設計構想

環境共生與永續發展為現代建設計劃所必須考量體之重要議題，要達成此一困難目標，需取決於設計者於規劃時是否有作全面考量，故如何降低建築對環境之衝擊與環境共生永續發展是重要的設計目標。

1. 基地保水設計

(1) 全面綠化設計

基地留設綠地及自然草溝，收集地面逕流形成自然排水路，增加基地保水力。

(2) 全面性透水性設計

- A. 基地內通路及廣場採用植草磚及透水磚。
- B. 以透水式滲流側溝及透水溝設計，增加基地透水性。
- C. 地下室開挖減少人工地盤，保留現有喬木增加基地透水性。

2. 室內環境指標

- (1) 光環境：創造自然採光室內光環境，居室照明均有防炫光格柵，燈罩或類似設施。
- (2) 通風換氣環境：達到空調基本換氣標準。
- (3) 室內建材裝修：使用符合環保標章之室內建材裝修，以滿足理想室內環境需求。

3. 日常節能

- (1) 外殼節能：採北向光，立面西曬面設置服務空間，減少直射光源及熱源進入室內，降低熱負荷。
- (2) 照明光設計配合燈具迴路，調整開燈數量，並配合省電燈具，高功率安定器照明。
- (3) 自然通風。

4. 廢棄物減量

- (1) 土方挖填方平衡為原則：本計畫規劃土方挖填方平衡為原則。
- (2) 工地污染防治措施：以清洗措施，灑水噴霧，鋪設鋼板，防塵罩網及防塵披覆等方式防治施工時之空氣污染。

5. 污水垃圾改善

- (1) 一般廢棄物處理於地下室設置收集空間，集中並分類處理。
- (2) 生活廢水經前處理設施處理後，經地下通道排放至基地之污染處理廠，經處理符合標準後排放。
- (3) 預留充足廢棄物及垃圾運出空間，並以景觀綠化美化專用空間。

6. 水資源計畫

(1) 雨水回收設計

收集落於本建築屋頂的雨水，經雨水管流至一樓（地面層）初步處理槽，進行初步沉澱及過濾雜質處理。處理過的水，引流至設置於筏基層的雨水回收儲存槽。

(2) RO 排放水回收

- A. 排放水透過專用排水管路，引流至筏基層的雨水回收儲存槽。
- B. 回收水可供應景觀澆灌系統，不接觸人體的大小便桶，以及空調冷卻水系統使用。
- C. 降低上述系統對自來水的需求，以達到節水之目的。

(3) 綠屋頂概念

- A. 創造屋頂可用空間，簡易而量輕。鋪放防水層後覆蓋可植中型樹土層並加以綠化。
- B. 轉換太陽能，淨化空氣、雨水並與現有基地水文、地形、微氣候、土壤相互結合，以提供人類及其他生物永續生存的社區環境。

(4) 綠屋頂的優點

- A. 暴雨水貯流能力。減少排水系統超載。
- B. 綠屋頂減少硬鋪面，降低紫外線、高溫炎熱對屋頂防水層的傷害，延長屋頂壽命。
- C. 屋頂的絕緣效果，節省空調使用，可節省冷氣花費 10~30%。

附錄六 交通影響分析與預測

附錄六、交通影響分析與預測

以下將分析基地周邊交通運輸現況，並依據本計畫土地開發方案推算基地開發的衍生交通量，依此進行基地內交通運輸系統規劃，同時進一步對本計畫開發後之基地對外部交通環境的影響進行評估，最終提出交通改善策略與建議。

一、交通運輸發展現況

旗津區島內聯外道路為位於旗津島最南端之過港隧道，平時主要服務對象為旗津地區區民通勤使用。本計畫區位於旗津島北側，其周邊道路系統分為聯外道路、主要道路兩個層級，其餘皆為出入道路及人車共用道路，而大眾運輸系統則仰賴公車及公共渡輪系統運作。

(一) 計畫區周邊道路系統

基地周邊主要道路幾何特性如附表6-1所示。其中鄰接本基地的廟前路路寬為20公尺，旗津三路路寬為20公尺，路段採標線分隔，雙向佈設有2快2慢車道，兩側皆設有3公尺寬人行道，路邊有劃設平行停車格位。

附表 6-1 基地周邊道路幾何特性綜整表

道路名稱	寬度	功能分級	分隔型態	車道數
旗津路	20M	主要幹道	標線分隔	2快2慢
中洲路	18M	主要幹道	標線分隔	2快2慢
廟前路	20M	地區道路	標線分隔	2快2慢
通山路	18M	地區道路	標線分隔	2快2慢
海岸路	18M	地區道路	標線分隔	2快2慢

資料來源：旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）。

1. 島內聯外道路－過港隧道（20M）

過港隧道位於前鎮漁港與第四貨櫃中心間，從漁港南三路至對岸旗津中興商港，全長約 440 公尺，路寬為 20 公尺，為單向二快一慢車道。平時主要服務旗津區當地居民通勤之汽機車及第四貨櫃中心的大型貨櫃車進出島內使用；假日則會引進可觀之遊憩車潮。

2. 聯外道路－旗津路（20M）及中洲二路（20M）

聯外道路係以聯外交通為主，負責分散旗津區內部的通過性交通，旗津路由南到北分為旗津一路、旗津二路與旗津三路。旗津三路北接廟前路，旗津一路南接過港隧道，旗津二路與中洲二路相接。旗津路沿著海岸線修築，因此貫穿旗津區全區，全長 8 公里。旗津路為旗津區最寬的道路，路寬 15 至 20 公尺；中洲路則係由旗津路分出，與旗津路平行分佈。

3. 主要道路—廟前路 (20M)

主要是從旗津輪渡站通達旗津醫院前之路段。廟前路可說是從輪渡站至旗津區最主要的通道，道路沿線商店林立，其中最著名的莫過於通山路與旗津路之間的路段，聚集了大量的海鮮特產店，因此又稱海鮮街。目前本府經發局於廟前路（海岸路至發祥街段），於例假日實施「行人徒步區管制」，逢例假日 14 至 20 時禁止車輛進入，提供友善之行人空間。

(二) 現況道路服務水準

依據94年度高雄市道路交通量特性調查研究，旗津二路與中洲二路口轉向交通量資料顯示，由旗津二路轉向中洲二路之車輛甚少，故本計畫僅以「旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）」所進行的調查，針對島內聯外道路（過港隧道）及基地周邊主要道路（旗津三路）現況旅行速率及服務水準調查資料分析為主，如附表 6-2 及表 6-3 所示。在平日晨、昏峰方面，現況過港隧道及旗津三路段雙向均屬良好的旅行速率服務水準，其他路段旅行速率均維持在 A 至 B 級之服務水準；在假日晨、昏峰方面，服務水準亦維持在 A 至 B 級之服務水準。

附表 6-2 過港隧道及旗津三路平日交通流量綜整表

路段	方向	道路等級	容量 (C)	平日晨峰					平日昏峰				
				時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準	時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準
過港隧道	往東	II	3,100	0700 0800	1043	1344	0.43	A	1630 1730	2064	1830	0.59	B
	往西			0715 0815					2756				
旗津三路	往南	III	1,400	0700 0800	651	339	0.24	A	1630 1730	669	384	0.27	A
	往北			0715 0815					581				

資料來源：旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）。

附表 6-3 過港隧道及旗津三路假日交通流量綜整表

路段	方向	道路等級	容量 (C)	假日晨峰					假日昏峰				
				時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準	時段	車輛數	流量 (V)	V/C	服務水準
過港隧道	往東	II	3,100	0700 0800	1033	1172	0.38	A	1630 1730	2535	1642	0.53	B
	往西			0715 0815					1863				
旗津三路	往南	III	1,400	0800 1100	467	278	0.20	A	1630 1730	791	509	0.36	A
	往北			1045 1145					590				

資料來源：旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）。



附圖 6-1 計畫區周邊道路系統示意圖

二、開發後衍生交通量估計參數

(一) 衍生人旅次估計

如計畫書伍、發展定位及構想所述，本基地開發計畫主要規劃為「海景主題設計旅館」與「國際觀光海岸渡假村」開發類別，其中旅館除一般客房與旅館附屬服務設施，另規劃有對外開放之宴會廳、餐廳及附屬商店等設施，因此必須針對「旅館」、「宴會廳及餐廳」及「附屬商店」等三大類型進行分析。以下參考位於高雄市區愛河水岸旁之「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書及「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」內有關旅館及附屬商店開發相關參數進行衍生旅次推估。

1. 旅館

本計畫旅館將可提供 405 間客房，並設有宴會廳及餐廳設施，提供住宿房客及外部民眾使用。以下針對旅館各種使用類別之交通尖峰時段衍生人旅次進行評估。

(1) 旅館住宿房客

依據交通部觀光局觀光統計月報之「2014年6月觀光旅館營運統計月報」，顯示該月份高雄市國際觀光旅館客房住用數為63,614間客房，住客人數共111,779人，可得高雄市國際觀光旅館平均每間客房入住人數為1.76人（ $111,779 \div 63,614 \div 1.76$ ），以住房率100%推估，405間客房衍生旅客入住人數為713人。

根據「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書於民國101年2月針對鄰近本區之高雄金典酒店進行旅客進出旅次特性調查，晨峰小時（08:00-09:00）有35%房客退房，5%房客住房；昏峰小時（18:00-19:00）有5%房客退房，24%房客住房，計算後得旅館住宿房客衍生人旅次為平常日晨峰小時286人（進36人、出250人）、平常日昏峰小時與例假日尖峰小時均為207人（進171人、出36人），有關旅館住宿房客之尖峰小時進出人數如附表6-4所示。

附表 6-4 旅館衍生住宿房客尖峰小時進出人旅次數

時段	平常日				例假日	
	晨峰小時（0800~0900）		昏峰小時（1800~1900）		尖峰小時（1800~1900）	
方向	進入	離開	進入	離開	進入	離開
進出比例	5%	35%	24%	5%	24%	5%
進出人數	36	250	171	36	171	36
總計人旅次	286		207		207	

單位：人

資料來源：義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。

(2) 宴會廳及餐廳顧客

旅館預計規劃3,900平方公尺的宴會廳及餐廳，若以每名顧客使用6平方公尺空間估算，共可容納約650人，除提供房客使用，亦對外營業，另考量旅館住宿房客之用餐及住宿等多目的旅次特性，宴會廳及餐廳空間將保留200席空間予旅館住宿房客早、中、晚餐及下午茶用餐使用，亦即宴會廳及餐廳實際可對外開放之座位為450席。

根據「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書之資料，用餐顧客於尖峰小時之進入比例為90%，離開比例為5%，可推得本計畫宴會廳尖峰時段進入405人、離開23人，即宴會廳顧客之尖峰小時進出人數為428人旅次，如附表6-5所示。

附表 6-5 宴會廳及餐廳行禮客尖峰小時進出人旅次數

時段	平常日				例假日	
	晨峰小時 (0800~0900)		昏峰小時 (1800~1900)		尖峰小時 (1800~1900)	
方向	進入	離開	進入	離開	進入	離開
進出比例	0%	0%	90%	5%	90%	5%
進出人數	0	0	405	23	405	23
總計人旅次	0		428		428	

單位：人

資料來源：1.義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。
2.本計畫修正。

(3) 旅館員工

有關旅館聘用員工數之評估，根據交通部觀光局觀光統計月報之「2014年6月觀光旅館營運統計月報」資料顯示，高雄市國際觀光旅館客房總數為3,244間，員工人數共為2,830人，可得高雄市國際觀光旅館員工人數與客房數之平均值為0.87人/房（ $2,830 \div 3,244 = 0.87$ ），由規劃客房數405間可得出，未來聘用員工數為352人（ $405 \times 0.87 = 352$ ）（含宴會廳及餐廳設施之服務人員）。

旅館業之員工上、下班多為排班方式，一般以三班制輪值為主，且各班次人員需於尖峰時段之前或後完成交班，以因應服務顧客之需求，故於尖峰時段不考慮旅館員工之通勤旅次。

2. 附屬商店

(1) 附屬商店顧客

本計畫對於附屬商店之旅次發生率係採用交通部運輸研究所出版「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」之中南部地區調查資料，本計畫預計規劃約170坪的附屬商店空間，依據附表6-6之參數，可

得出未來附屬商店空間平常日可吸引261人旅次，於例假日時則可吸引441人旅次。

本計畫附屬商店顧客各時段之進出比例參考「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書之資料，平常日晨峰時段因附屬商店尚未開始營業，因此並無附屬商店顧客進出，另依據平日及例假日全日旅次發生率及全日各時段進出比例，可得平常日晨峰小時進入0人、離開0人，昏峰小時進入12人、離開14人；例假日尖峰小時進入為24人、離開23人，附屬商店顧客之各時段進出人數如附表6-7所示。

附表 6-6 附屬商店衍生旅次人次估算表

項目		全日人次/每百坪樓地板面積	170坪附屬商店空間衍生人旅次
平常日	進入	77.88	132
	離開	75.83	129
	總計	153.72	261
例假日	進入	130.31	222
	離開	128.63	219
	總計	258.94	441

資料來源：交通部運輸研究所，大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，94年4月。

附表 6-7 附屬商店衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表

旅次類別	平常日				例假日				
	時段	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數
	10:00-10:59	2.26%	3	0.08%	0	2.68%	6	0.74%	2
	11:00-11:59	6.59%	9	2.76%	4	5.98%	13	3.04%	7
	12:00-12:59	9.48%	13	6.03%	8	8.17%	18	5.19%	11
	13:00-13:59	9.78%	13	8.43%	11	9.88%	22	7.45%	16
	14:00-14:59	11.22%	15	9.49%	12	10.93%	24	9.00%	20
	15:00-15:59	10.74%	14	10.07%	13	10.61%	24	10.51%	23
	16:00-16:59	10.26%	14	10.87%	14	9.48%	21	9.94%	22
	17:00-17:59	8.85%	12	10.91%	14	8.37%	19	10.24%	22
	18:00-18:59	7.85%	10	8.95%	12	7.31%	16	8.77%	19
	19:00-19:59	8.17%	11	7.01%	9	9.32%	21	8.39%	18
	20:00-20:59	7.59%	10	9.29%	12	9.58%	21	9.30%	20
	21:00-21:59	6.77%	9	11.08%	14	6.46%	14	10.83%	24
	22:00-22:59	0.44%	1	5.03%	6	1.23%	3	6.60%	14
總計		100.00%	132	100.00%	129	100.00%	222	100.00%	219

單位：人旅次

資料來源：義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。

(2) 附屬商店員工

有關附屬商店進駐員工數之評估，參考「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」內高雄市新光三越三多店之案例，其員工配置約為33.67坪/人，依據本計畫附屬商店之容積樓地板面積進行推估，可

預估未來附屬商店員工人數約為5人。由於附屬商店營業時間因素，附屬商店員工衍生人旅次之平常日晨峰時段為9~11時，昏峰時段為22~23時，例假日之尖峰時段亦為22~23時，因此附屬商店員工進出時段為非尖峰時段，故於尖峰時段不考慮附屬商店員工之通勤旅次。

3. 基地整體尖峰小時衍生人旅次

依據前述有關本計畫旅館（含旅館住宿房客、宴會廳及餐廳之顧客）與附屬商店（顧客）之衍生人旅次計算，可得本基地進出衍生人旅次，平常日晨峰小時為286人（進36人、出250人）、昏峰小時661人（進588人、出73人），例假日尖峰小時為682人（進600人、出82人），如附表6-8所示。

附表 6-8 本計畫衍生人旅次分析表

時段		平常日						例假日			
		晨峰小時			昏峰小時			尖峰小時			
方向		進入	離開	合計	進入	離開	合計	進入	離開	合計	
旅館	顧客	房客	36	250	286	171	36	207	171	36	207
		宴會廳及餐廳	0	0	0	405	23	428	405	23	428
	員工	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
附屬商店	顧客	0	0	0	12	14	26	24	23	47	
	員工	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
總計		36	250	286	588	73	661	600	82	682	

單位：人

(二) 衍生車旅次估計

本計畫未來開發類別包含旅館、宴會廳及附屬商店等三大類，相關運具分配參數係參考「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書之資料並依據旗津地區交通特性修正運具分配比例參數，詳如附表6-9所示。

本計畫之衍生人旅次，透過各開發類別之運具分配比例與乘載率，將人旅次轉換為車輛數，並以小客車當量數推估，本計畫開發後衍生車旅次數如附表6-10所示，平日晨峰衍生88PCU，平日昏峰衍生337PCU，假日尖峰衍生289PCU。

附表 6-9 運具分配比例及乘載率列表

類別	運具別	汽車	機車	計程車	遊覽車	接駁車	大眾運輸	自行車及步行	合計
旅館 房客	比例	36.3%	0.0%	20.4%	28.5%	5.0%	9.8%	0.0%	100.0%
	承載率	2.11	—	1.74	45.00	21.00	—	—	—
宴會廳 及餐廳 顧客	比例	60.0%	15.0%	3.6%	0.0%	5.0%	16.4%	0.0%	100.0%
	承載率	2.00	1.50	1.36	—	21.00	—	—	—

附表 6-9 運具分配比例及乘載率列表 (續)

類別	運具別	汽車	機車	計程車	遊覽車	接駁車	大眾運輸 及步行	自行車 及步行	合計
附屬商店顧客	比例	36.3%	34.4%	1.9%	0.0%	5.0%	16.6%	5.8%	100.0%
	承載率	1.92	1.56	1.00	—	21.00	—	1.00	—
員工	比例	15.0%	45.0%	0.0%	0.0%	5.0%	35.0%	0.0%	100.0%
	承載率	1.00	1.00	—	—	21.00	—	—	—

資料來源：1.義大亞洲廣場商業大樓新建工程環境影響說明書（定稿本），102年4月。

2.本計畫修正。

附表 6-10 本計畫開發後衍生各類車輛旅次統計表

運具類別	衍生車輛旅次量					
	平日晨峰		平日昏峰		假日尖峰	
	進入	離開	進入	離開	進入	離開
汽車(輛)	6	43	153	16	155	17
機車(輛)	0	0	43	5	46	7
計程車(輛)	4	29	31	5	31	5
遊覽車(輛)	0	2	1	0	1	0
接駁車(輛)	0	1	1	0	1	0
自行車(輛)	0	0	0	0	0	0
總計(PCU/時)	10	78	201	23	203	24

註：汽車、計程車=1PCU；遊覽車=2PCU；接駁車=1.5PCU；機車=0.3PCU。自行車多騎在人行道上，故設定自行車=0PCU。

(三) 停車需求推估

本計畫開發後停車需求推估如附表6-11所示，汽車停車需求為284席，機車停車需求為158席，換算總停車需求為316席小汽車停車格。

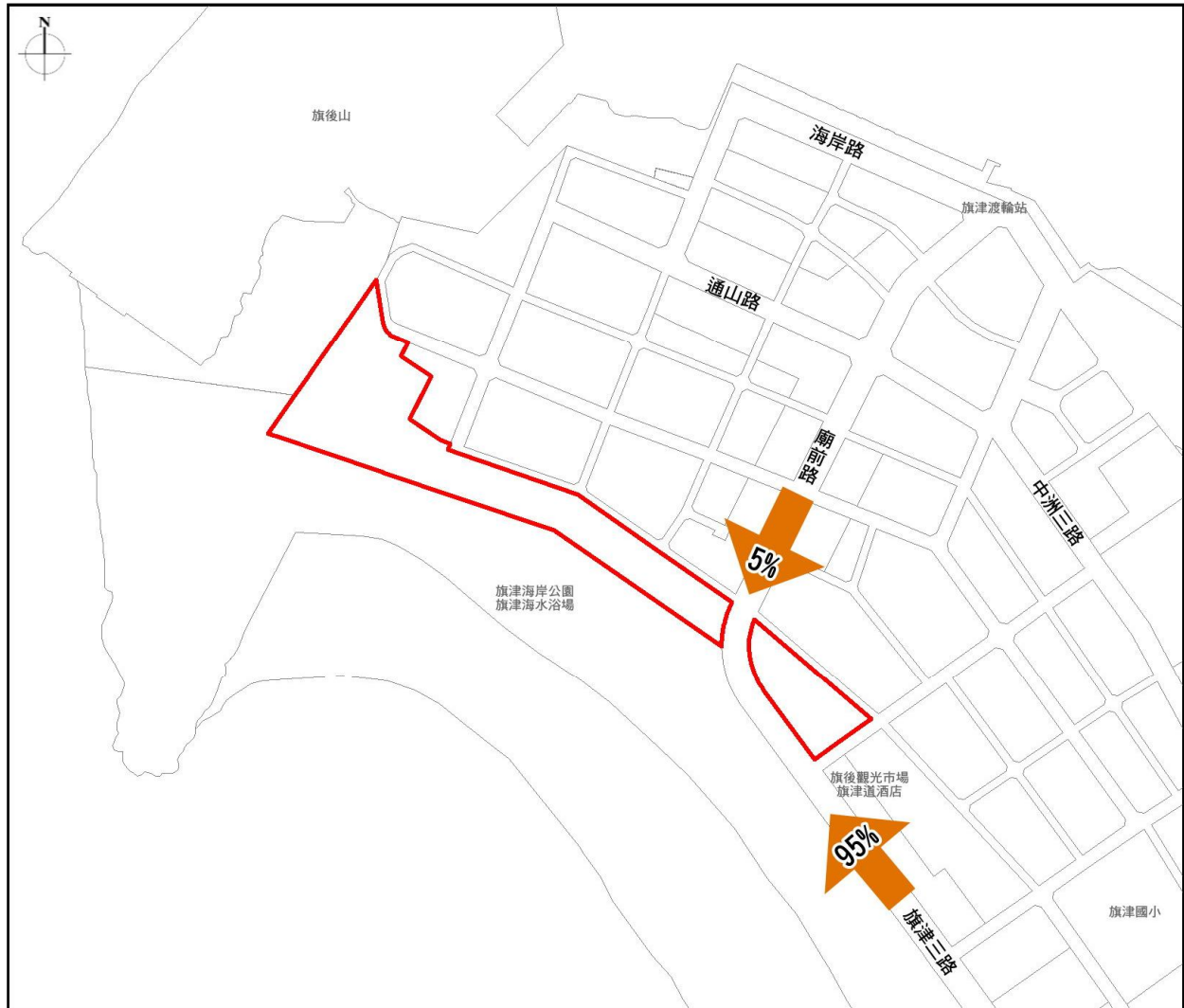
附表 6-11 本計畫各開發類別停車需求推估統計表

類別	停車需求計算		需求(席)
旅館房客	汽車	房間數(405間)×每房人數(1.55人/房)×汽車分配率(36.3%)÷乘載率(2.11)=108席	108
	機車	房間數(405間)×每房人數(1.55人/房)×機車分配率(0.0%)=0席	0
宴會廳顧客	汽車	座位(450席)×汽車分配率(60.0%)÷乘載率(2.0)=135席	135
	機車	座位(450席)×機車分配率(15.0%)÷乘載率(1.5)=45席	45
旅館員工	汽車	員工數(352人)×(2/3)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.0)=35席	35
	機車	員工數(352人)×(2/3)×機車分配率(45.0%)÷乘載率(1.0)=106席	106
附屬商店顧客	汽車	假日尖峰進入人數(24人)×汽車分配率(36.3%)÷乘載率(1.92)=5席	5
	機車	假日尖峰進入人數(24人)×機車分配率(34.4%)÷乘載率(1.56)=5席	5
附屬商店員工	汽車	員工數(5人)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.0)=1席	1
	機車	員工數(5人)×機車分配率(45.0%)÷乘載率(1.0)=2席	2
合計	汽車	—	284
	機車	—	158

註：旅館員工係採三班制輪值，在此以兩班人員交接時段進行檢討。

三、開發後衍生交通量指派

基地周邊主要道路為旗津三路，由於廟前路假日尖峰時段開放為行人徒步區，故各來向之交通量分派比例設定如附圖6-2所示。



資料來源：本計畫整理。

附圖 6-2 基地衍生交通量來向比例示意圖

四、開發後周邊道路服務水準

依據高雄市區監理所機動車輛成長統計資料，推估高雄市近5年機動車輛年成長比例，將目標年之道路自然年成長訂為1.20%，以推算目標年交通量，本計畫預計民國108年開發完成。並配合推估之基地開發衍生車旅次，進行目標年基地開發後之尖峰時段路口服務水準評估。

本計畫開發後於尖峰時段之交通流量影響如附表6-12所示，計畫範圍周邊重要道路旗津三路，在本計畫開發後的假日尖峰時段，其南向路段服務水準自開發前的A級略降為B級，北向路段之服務水準則維持B級，整體而言本計畫之開發並不致對旗津三路之交通產生重大影響，車流尚屬順暢。

附表 6-12 周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表（假日尖峰）

道路名稱	等級	方向	容量 (PCU/hr)	基地未開發			基地開發後		
				流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS	流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS
旗津三路	III	往南	1400	509	0.36	A	584	0.42	B
		往北	1400	583	0.42	B	873	0.62	B

資料來源：1.旗津聯外交通方案與第二過港設施規劃方案檢討研究（98年11月）；
2.本計畫整理。

五、停車供需檢討

根據建築技術規則設計施工篇之規定，旅館超過300平方公尺之部分，每150平方公尺樓地板需設置1席停車位，本計畫預計開發量體為35,154平方公尺，換算後法定停車空間為232席，與前述之汽車停車需求316席相比尚相差84席。為利本計畫未來開發後提供足數以上停車需求之停車空間，以將開發後的相關影響內化，特於本計畫細部計畫都市設計基準規定停車空間設置原則如下：

- (一) 為避免特定觀光發展專用區開發後造成地區停車問題，本計畫停車需求應以內化為原則，且須經都設會審查通過，停車空間留設標準如下：
 1. 停車位數留設標準，原則為容積樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得不受前述規定之限制。
 2. 依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入本要點附設停車位數計算。
- (二) 停車空間如同時臨接兩條以上計畫道路，車道出入口宜應設置於路寬較小之次要道路上為原則，不得設置於道路交叉截角線、人行穿越道之距離 20 公尺範圍內。
- (三) 停車場應於各出入口前後安排足夠的出入候車及迴轉空間，確保車輛流通效率。
- (四) 車道進出口不得設置遮蔽視線植栽或設施物，以維持視覺的通視性。
- (五) 為呼應旗津低碳島之政策，鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置法定自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。

依上述規定核算未來以35,154平方公尺為開發量體規模，開發商應設置之汽車停車位不得低於352席，已高於本案評估停車設置需求位數。本案後續開發時，開發商應依本府交通局提出之交通衝擊影響分析與評估之結果，留設足數使用之汽機車停車空間，以符合停車需求內化之原則。

六、交通影響改善策略

綜整上述分析，基地開發後道路服務水準雖為B級以上，為保持進出道路暢通，因應旗津地區假日及連續假日產生之車潮及人潮，解決進出時擁塞之交通運輸問題，本府交通局於102年6月提出「旗津地區連續假期擴大交通管制計畫」，以著重營造旗津島內觀光步行環境，並減少人車交織，管制私人運具使用為目標，提出半島及全島交通管制計畫，交通管制計畫之精神係當管制範圍內停車位滿時，實施管制車輛進入措施，避免車輛因無法覓得停車位時，來回繞行衍生交通擁塞問題，未來觀光旅館開發計畫將「提供房客優質、便利之接駁服務並鼓勵公共運輸使用計畫」納入承諾事項，提升房客使用公共運輸之誘因，降低開發後交通衝擊，未來本計畫區之交通運輸管制說明如下（詳附圖6-3所示）：

（一）半島管制措施

於單日舉辦之活動、假日觀光、音樂季演唱會、運動競賽活動及常態性連續假期（4日內連假與寒暑假）採半島管制措施，以旗津漁港停車場作為轉乘停車場，管制由過港隧道前來之車輛停放於旗津中區，再搭乘島內接駁公車至旗津北區。於旗津風車公園，分別於旗津二路/旗港路口及中洲二路/旗港路口設置管制點，管制遊客車輛進入徒步區範圍。

島內巡迴接駁車依活動主辦單位要求得設之，路線以旗津漁港→旗港路→旗津二、三路→旗津海岸公園迴轉，沿途停靠站位包括旗津漁港、旗津行政中心、旗津觀光漁市、旗津道酒店及廟前路，班距約5分鐘（行駛公里約3公里，路程約10至20分鐘，共計約5輛車同時運行）。

短期交通管制計畫之配套措施包括：

- (1) 導引遊客利用真旗航線（真愛碼頭—旗津渡輪站）。
- (2) 新生路南向（往過港隧道側）快車道實施高乘載專用道交通管制，僅供3人以上車輛及緊急救護車輛使用。

（二）全島管制措施

培養遊客固定例假日常態性管制習慣，於新生路（過港隧道口）東側管制遊客車輛進入，僅開放接駁車、大客車及在地居民（憑證）通行。

採島外停車轉乘接駁引導遊客至捷運獅甲站（小客車168格、機車108格）、小港機場站（小客車1,051格、機車560格）停放自家運具，並搭乘捷運至捷運草衙站、前鎮高中站搭乘紅9路公車前往旗津地區

(紅9路公車路線全程約 100 分鐘)，同時加密班距為 5 分鐘/班，於尖峰時刻派出同時 20 輛車同時運行。

長期交通管制計畫之配套措施包括：

(1) 公車系統(紅9路)加密班次。

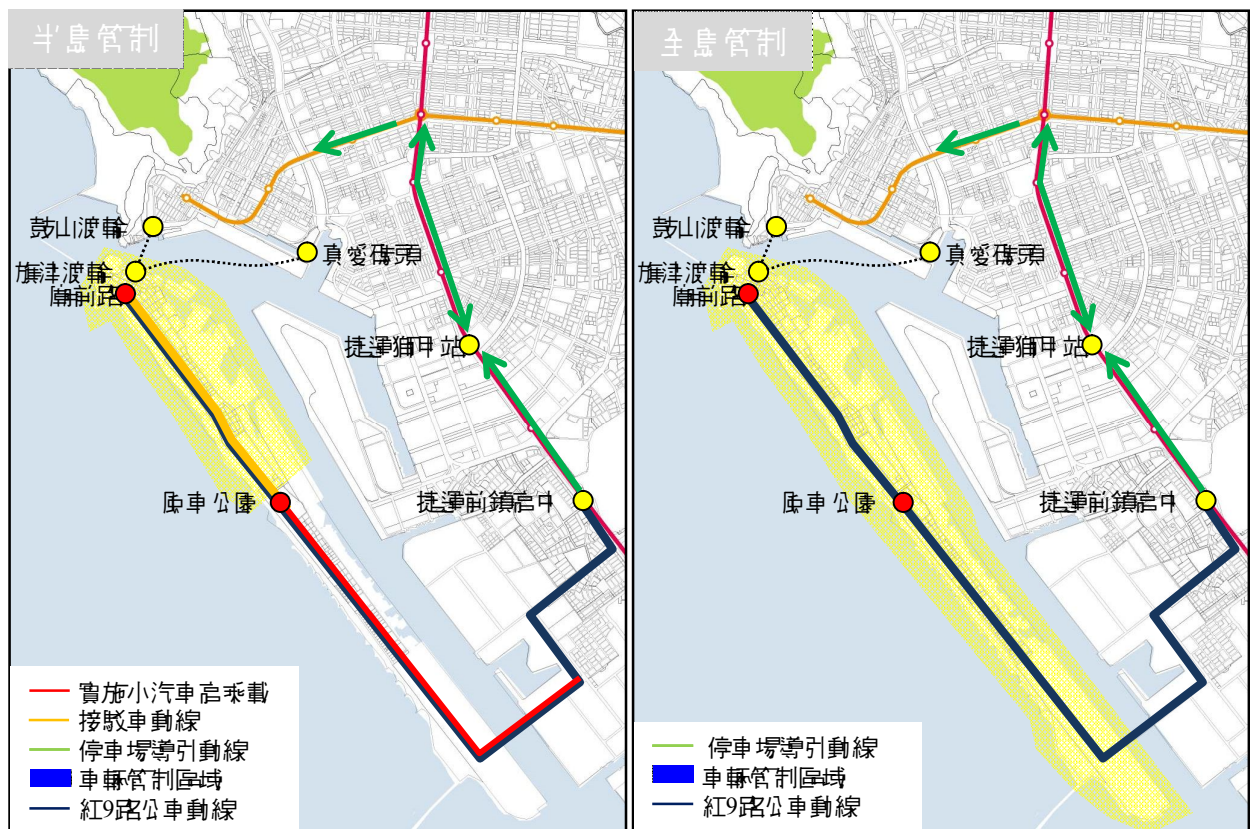
(2) 大範圍建置CMS資訊可變標誌系統，宣導交通管制內容(管制點、導引路線、停車場、大眾運輸班次、轉乘方式及旅遊行程等資訊)。

(三) 停車空間留設

根據建築技術規則設計施工篇之規定，旅館超過 300 平方公尺之部分，每 150 平方公尺樓地板需設置 1 席停車位，本計畫預計開發量體為 35,154 平方公尺，換算後法定停車空間為 232 席，與前述之總停車需求 353 席相比尚相差 121 席。本計畫未來開發後應提供足數以上停車需求之停車空間，以將開發後的相關影響內化。

(四) 建議措施

本案開發依高雄市「建築物交通影響評估審查」規定，屬第一類建築物用途，應提送交通影響評估報告審查，(提送門檻為樓地板面積 24,000 平方公尺、停車位數 150 格)。建議本案開發單位或營運單位提出開發計畫時，應預為擬定交通管制配套措施，例如接駁車行駛等規劃，以維持基地進出場交通順暢，並提送本府交通影響評估報告審查。



資料來源：1. 旗津地區連續假期擴大交通管制計畫(102年06月)；2. 本計畫整理。

附圖 6-3 旗津地區連續假期擴大交通管制計畫示意圖

附錄七 公共設施用地服務水準檢討

附錄七、公共設施用地服務水準檢討

因本計畫涉及變更公共設施用地，故將以民國110年之計畫人口為基準，檢視刻正辦理中之「變更高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」，本計畫所在之「高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫區」依都市計畫法第45條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定之各項公共設施用地劃設情形，以瞭解「高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫區」於本計畫變更後各項公共設施用地之服務水準。

一、都市計畫法第45條

依據都市計畫法第45條之規定，「高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫區」面積為450.26公頃，其中公園、體育場、綠地、廣場及兒童遊樂場用地於本計畫變更後共計劃設53.02公頃（詳附表7-1），佔土地總面積之11.78%，已符合檢討規定。

附表 7-1 本計畫變更後公共設施面積一覽表

公共設施用地	第三次通盤檢討面積 (公頃)	本次變更面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
公園用地	47.18	-0.36	46.82
綠地用地	6.05	—	6.05
廣場用地	—	—	—
體育場	—	—	—
兒童遊樂場用地	0.15	—	0.15
合計	53.38	-0.36	53.02

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法

「高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫區」於本計畫變更後各項公共設施用地之服務水準詳如附表7-2所示，整體而言除停車場用地略為不足外，其餘公共設施用地接足數需求，透過高雄市政府交通局提出之擴大交通改善計畫，以大眾運輸接駁及半、全島管制措施，建立綠色友善之旗津人行空間為目標。

附表 7-2 公共設施用地面積供需分析表

設施種類	通檢前面積 (公頃)	通檢後面積 (公頃)	本計畫變更 面積(公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
國小用地	9.54	7.96	—	2.25	+5.71
國中用地	3.24	3.24	—	1.07	+2.17
公園用地	20.39	47.18	-0.36	—	—
兒童遊樂場用地	0.15	0.15	—	—	—
市場用地	1.64	1.64	—	—	—
停車場用地	0.63	0.63	—	2.93	-2.30

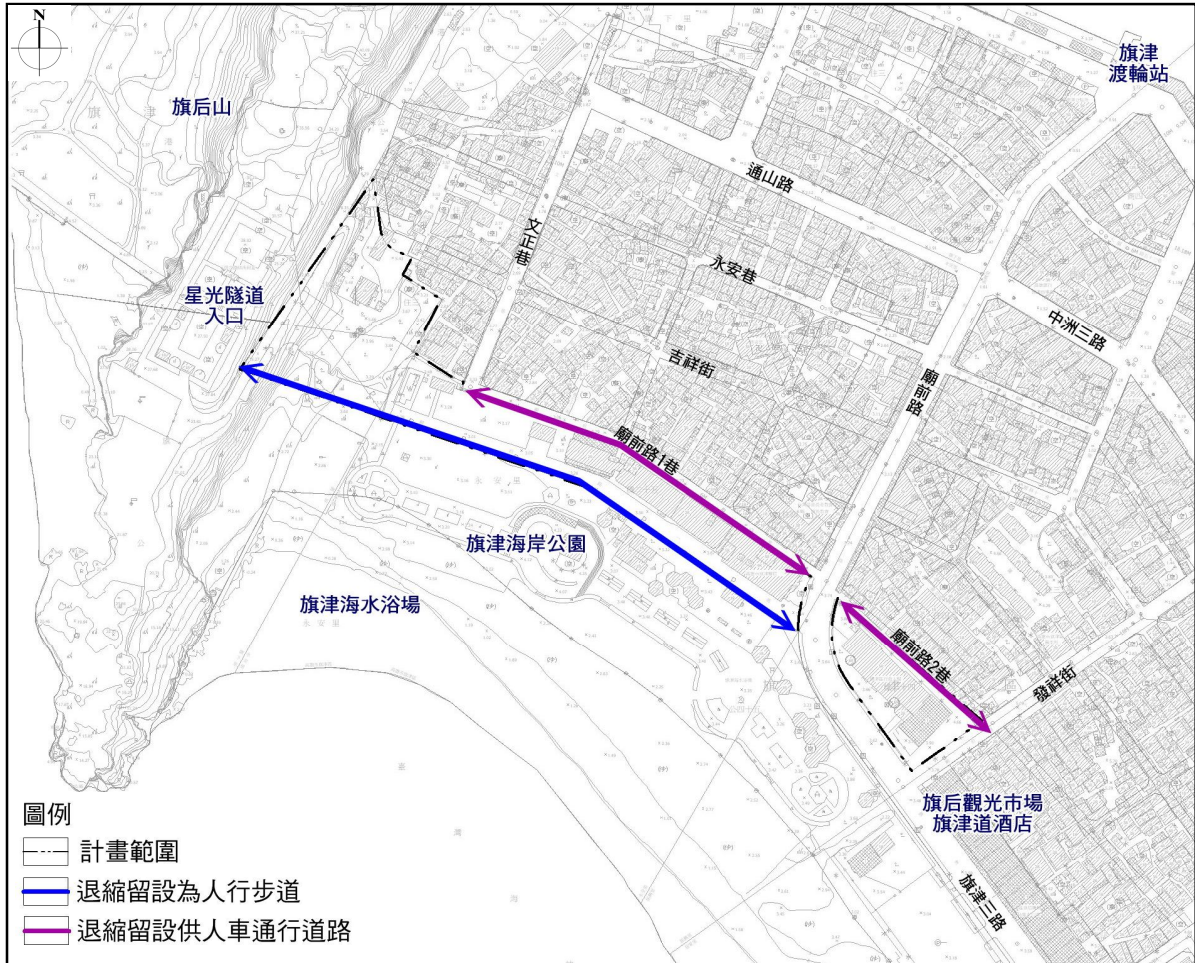
註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

資料來源：變更高雄市都市計畫（旗津地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案（草案）

三、細部計畫退縮空間

此外，於本案細部計畫土地使用分區管制要點第6條規定「本計畫區建築物應配合整體設計構想維持一定退縮距離，其寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意」，退縮位置如附圖7-1所示。

於廟前路1巷側退縮並綠化供人車通行道路，面積約為0.21公頃。此一退縮空間面積與細部計畫劃設之綠地用地面積0.25公頃計約0.46公頃，得以補足本計畫減少之公園用地0.36公頃。



附圖 7-1 退縮規定示意圖