

變更高雄市主要計畫（灣子內地區）
機關用地（部分機4及機17）為住宅區及商業區
案計畫書

高雄市政府

中華民國105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	變更高雄市主要計畫（灣子內地區）機關用地（部分機4及機17）為住宅區及商業區案	
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	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府交通局	
本案公開展覽起訖日期	民國104年11月03日起至104年12月03日止，共計30天 （刊登於104年11月04日～06日聯合晚報及中國時報）	
本案舉辦說明會日期	民國104年11月16日下午14時30分（本市三民區公所） 民國104年11月17日下午14時30分（本市苓雅區公所）	
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	民國105年3月28日高雄市都市計畫委員會第52次會審議通過
	內 政 部	

目 錄

第一章 緒論	
第一節 計畫緣起	1-01
第二節 法令依據	1-01
第三節 計畫位置、範圍與面積	1-01
第二章 都市發展歷程	
第一節 歷年都市計畫變更內容	2-01
第二節 現行都市計畫概述	2-02
第三章 基地及鄰近地區發展現況	
第一節 上位及相關建設開發計畫	3-01
第二節 基地與周邊土地使用發展現況	3-23
第三節 公共設施發展現況	3-27
第四節 土地權屬分析	3-32
第五節 交通運輸發展現況	3-34
第六節 市場現況分析	3-47
第四章 發展課題及對策	
第一節 部分機4用地發展課題及對策	4-01
第二節 機17用地發展課題及對策	4-06
第五章 發展定位及構想	
第一節 發展定位	5-01
第二節 空間規劃構想	5-03
第三節 開發構想	5-05
第六章 變更計畫內容	
第一節 實質變更內容	6-01
第二節 變更後計畫	6-03
第三節 都市防災規劃	6-05
第七章 實施進度及經費	
第一節 開發主體與開發方式	7-01
第二節 開發期程	7-01
第八章 預期效益	8-01
附錄一 高雄市政府捷運工程局同意變更文件	
附錄二 個案變更簽奉市長核准文件	
附錄三 高雄市政府公用土地登記卡-金獅湖公車調度站	
附錄四 高雄市政府公用土地登記卡-建軍公車調度站	
附錄五 高雄市都市計畫委員會 105 年 3 月 28 日第 52 次會議紀錄	

圖目錄

圖 1-1-1	計畫位置與範圍示意圖	1-02
圖 2-2-1	機 4 用地之現行計畫示意圖	2-02
圖 2-2-2	機 17 用地之現行計畫示意圖	2-03
圖 3-1-1	本計畫之相關計畫分布圖	3-01
圖 3-1-2	經貿都會生活區發展構想示意圖	3-02
圖 3-1-3	中高雄空間發展構想	3-03
圖 3-1-4	灣子內地區規劃構想圖	3-05
圖 3-1-5	高雄環狀輕軌捷運路線示意圖	3-06
圖 3-1-6	大高雄轉運中心位置示意圖	3-07
圖 3-1-7	高雄車站轉運中心大眾運輸專用道示意圖	3-07
圖 3-1-8	左營高鐵站轉運中心位置示意圖	3-08
圖 3-1-9	鳳山轉運中心現況示意圖	3-08
圖 3-1-10	小港轉運中心現況示意圖	3-09
圖 3-1-11	岡山轉運中心現況示意圖	3-09
圖 3-1-12	南岡山轉運站現況示意圖	3-10
圖 3-1-13	旗山轉運中心構想示意圖	3-10
圖 3-1-14	高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網示意圖	3-12
圖 3-1-15	高雄都會區大眾捷運系統整體發展路網示意圖	3-13
圖 3-1-16	鐵路地下化路線示意圖	3-13
圖 3-1-17	高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫區位示意圖	3-14
圖 3-1-18	衛武營都會公園航照圖	3-15
圖 3-1-19	衛武營藝術文化中心示意圖	3-16
圖 3-1-20	衛武營自行車橋示意圖	3-17
圖 3-1-21	三民區寶業里滯洪池示意及現況圖	3-17
圖 3-1-22	鳳山行政中心新建大樓示意及現況圖	3-18
圖 3-1-23	特定休閒商業專用區變更案之變更內容示意圖	3-19
圖 3-2-1	機 4 用地土地使用現況示意圖	3-23
圖 3-2-2	機 4 用地周邊土地使用現況示意圖	3-24
圖 3-2-3	機 17 用地土地使用現況示意圖	3-25
圖 3-2-4	機 17 用地周邊土地使用現況示意圖	3-26
圖 3-3-1	機 4 用地周邊之公共設施用地分布示意圖	3-28
圖 3-3-2	機 17 用地周邊之公共設施用地分布示意圖	3-31
圖 3-4-1	部分機 4 用地土地權屬示意圖	3-32
圖 3-4-2	機 17 用地土地權屬示意圖	3-33
圖 3-5-1	機 4 用地周邊道路系統示意圖	3-35
圖 3-5-2	機 17 用地周邊道路系統示意圖	3-37
圖 3-5-3	機 4 用地周邊停車調查分區示意圖	3-40
圖 3-5-4	機 17 用地周邊停車調查分區示意圖	3-43
圖 3-5-5	機 4 用地周邊大眾運輸系統示意圖	3-44

圖 3-5-6	機 17 用地周邊大眾運輸系統示意圖	3-46
圖 3-6-1	98 至 102 年本計畫鄰近之行政區家戶數及住宅存量變化圖 .	3-47
圖 3-6-2	高雄市價量指數趨勢圖	3-51
圖 3-6-3	信義房價指數分析圖	3-52
圖 3-6-4	部分機 4 用地周邊各商圈位置分布示意圖	3-55
圖 3-6-5	部分機 4 用地近鄰商圈零售發展位置分布示意圖	3-56
圖 3-6-6	部分機 4 用地社區商場位置分布示意圖	3-58
圖 3-6-7	機 17 用地鄰近商圈位置分布示意圖	3-59
圖 3-6-8	機 17 用地鄰近商圈零售發展位置分布示意圖	3-60
圖 3-6-9	高雄市未來旅館市場供需分析示意圖	3-66
圖 3-6-10	高雄地區數位文創產業鏈示意圖	3-69
圖 4-1-1	機 4 用地內各行政機關使用現況及地籍分佈示意圖	4-01
圖 4-1-2	機 4 用地周邊活動機能特色示意圖	4-02
圖 4-1-3	「人文廣場」核心意象	4-03
圖 4-1-4	機 4 用地鄰近地區開發案位置示意圖	4-04
圖 4-2-1	機 17 用地周邊活動機能特色示意圖	4-06
圖 4-2-2	以捷運橘線文創軸之概念引入文創及商業設施示意圖	4-07
圖 4-2-3	機 17 用地內各行政機關使用現況及地籍分佈示意圖	4-08
圖 4-2-4	機 17 用地人行及公共運輸整合規劃概念示意圖	4-11
圖 5-1-1	部分機 4 用地變更後周邊空間機能發展示意圖	5-01
圖 5-1-2	機 17 用地變更後周邊空間機能發展示意圖	5-02
圖 6-1-1	部分機 4 用地變更內容示意圖	6-01
圖 6-1-2	機 17 用地變更內容示意圖	6-02
圖 6-2-1	部分機 4 用地變更後土地使用計畫示意圖	6-03
圖 6-2-2	機 17 用地變更後土地使用計畫示意圖	6-04
圖 6-3-1	部分機 4 用地防災系統計畫示意圖	6-05
圖 6-3-2	機 17 用地防災系統計畫示意圖	6-06

表 目 錄

表 2-1-1	機 4 及機 17 用地歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-01
表 2-2-1	機 4 用地土地使用強度管制表	2-02
表 2-2-2	機 17 用地土地使用強度管制表	2-03
表 3-1-1	特定休閒商業專用區變更案之變更內容表	3-19
表 3-1-2	本計畫之上位及相關計畫綜理表	3-20
表 3-3-1	機 4 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表	3-28
表 3-3-2	機 17 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表	3-30
表 3-3-3	灣子內細部計畫區公共設施用地面積供需分析表	3-31
表 3-4-1	機 17 用地土地權屬一覽表	3-32
表 3-5-1	機 4 用地周邊道路服務水準綜理表	3-38
表 3-5-2	機 17 用地周邊道路服務準綜理表	3-39
表 3-5-3	機 4 用地周邊停車供需綜理表	3-41
表 3-5-4	機 4 用地周邊路外停車場資訊綜理表	3-41
表 3-5-5	機 17 用地周邊停車供需綜理表	3-42
表 3-5-6	衛武營各種情境下之汽車停車位之供需表	3-43
表 3-5-7	機 4 用地周邊公車系統概況表	3-44
表 3-5-8	機 17 用地周邊公車系統概況表	3-45
表 3-6-1	98 至 103 年本計畫鄰近之行政區家戶數與住宅存量分析表 .	3-47
表 3-6-2	高雄市三民區住宅交易行情彙整表	3-48
表 3-6-3	高雄市苓雅區住宅交易行情彙整表	3-48
表 3-6-4	高雄市鳳山區住宅交易行情彙整表	3-49
表 3-6-5	99 至 103 年房價趨勢分數彙整表	3-49
表 3-6-6	住宅需求特徵調查綜理表	3-50
表 3-6-7	購屋價格調查綜理表	3-50
表 3-6-8	部分機 4 用地周邊住宅區土地成交價格彙整表	3-50
表 3-6-9	機 17 用地周邊商業區土地成交價格彙整表	3-51
表 3-6-10	103 年第 3 季信義房價指數表	3-52
表 3-6-11	各都會區標準房價變化綜整表	3-52
表 3-6-12	102 年部分機 4 用地周邊之主要商圈消費人口及戶數統計表	3-53
表 3-6-13	部分機 4 用地周邊商圈發展分析表	3-54
表 3-6-14	部分機 4 用地鄰近百貨公司基本資料表	3-57
表 3-6-15	部分機 4 用地鄰近零售量販賣場基本資料表	3-57
表 3-6-16	部分機 4 用地鄰近社區商場基本資料表	3-58
表 3-6-17	機 17 用地鄰近商圈發展分析表	3-59
表 3-6-18	機 17 用地鄰近百貨公司基本資料表	3-60
表 3-6-19	機 17 用地鄰近批發量販店基本資料表	3-61
表 3-6-20	機 17 用地鄰近主題專賣店及生活百貨基本資料表	3-61
表 3-6-21	興建與規劃中之高雄市觀光旅館彙整表	3-62

表 3-6-22	民國 99 至 103 年高雄市觀光旅館營運概況一覽表	3-63
表 3-6-23	民國 103 年高雄市各觀光旅館基本資料表	3-63
表 3-6-24	民國 102 年高雄市各觀光旅館營運統計表	3-64
表 3-6-25	未來 5 年興建規劃中之高雄市一般旅館彙整表	3-64
表 3-6-26	民國 99 至 102 年高雄市一般旅館營運概況一覽表	3-65
表 3-6-27	高雄市未來旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表	3-66
表 3-6-28	高雄市連鎖、大型及特色書店分布及類型概況一覽表	3-67
表 3-6-29	高雄市區辦公大樓彙整表	3-70
表 3-6-30	高雄市區辦公大樓民國 101~103 年出售案件彙整表	3-71
表 3-6-29	開發產品類型潛力評估表	3-72
表 4-2-1	高雄市商業區種類劃設說明表	4-09
表 4-2-2	商業區計畫面積檢討分析表	4-09
表 6-1-1	部分機 4 用地變更內容明細表	6-01
表 6-1-2	機 17 用地變更內容明細表	6-02
表 6-2-1	部分機 4 用地變更後計畫明細表	6-03
表 6-2-2	機 17 用地變更後計畫明細表	6-04

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

原公車處之金獅湖站及建軍站分屬高雄市灣子內地區都市計畫機4用地及機17用地，因應原公車處已於103年1月1日機關裁撤，及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，本計畫基地之金獅湖站及建軍站已無公車調度使用需求，因此前開機關用地之土地使用應有所調整。

機4用地鄰近國道10號鼎金交流道及民族路等主要幹線，周邊亦有文藻外語大學及金獅湖公園等學術及觀光資源，具有高居住品質暨生活服務機能之社區發展潛力；機17用地位於原高雄縣市交界處，並座落於捷運橘線「藝文軸線」衛武營站（O10）5號出入口，毗鄰重要藝文節點-衛武營藝術文化中心，捷運橘線為高雄重要之藝文產業發展軸；自駁二藝術特區、鹽埕歷史文化街區、高雄市文化中心、衛武營藝術文化中心至大東文化園區，沿線周邊具相當開發效益。

因應本市公共運輸政策轉變，原金獅湖、建軍調度站已無設置需求，且計畫區周邊公共設施用地已足敷使用，計畫區已無作機關用地之需求。機4用地考量地區生活場域紋理及周邊人口移入等特性，應有擴充住宅用地之需求；機17用地則考量其位處原縣市交界之捷運場站O10站出口，卻因未能引入符合TOD導向之都市活動，致O10站迄今旅運量日均3,558人/日，於37處捷運場站中排名為33名，運量偏低，爰此，為促進捷運橘線出口TOD發展綜效，因此將變更閒置機關用地為商業區，整合捷運轉運優勢規劃商業服務，並充分考量重要大眾運輸節點所需之活動廣場及人行空間配置，提供轉乘、開放空間、人行道系統，並指認基地西南側街角為開放式廣場，完備大眾運輸機能。

本案所屬機關用地具創造地方發展新契機之潛力，基於市有資產應積極活化利用之原則，配合政府發展政策及實際市場需求變更其用途，俾利市有資產之有效管理利用，培養地方永續財源，並提升公有土地之公益性；此外，同屬機17用地之高雄捷運O10站出口土地經本府捷運工程局同意納入一併變更（詳附錄一），以求政府公有資產整合效益最大化。上述變更依都市計畫法第27條第1項第3款規定，簽奉市府同意辦理個案變更在案（詳附錄二）。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第3款「為適應國防或經濟發展需要」之規定，辦理都市計畫變更。

第三節 計畫位置、範圍與面積

本計畫係針對原公車處金獅湖站（屬機4用地）及建軍站（屬機17用地）土地進行活化，其計畫位置、範圍與面積說明如下（如圖1-1-1所示）：

一、部分機4用地

機4用地位於三民區鼎力路、天祥一路、鼎強街、金鼎路間，目前為原公車處金獅湖站（由漢程客運使用）、鼎金派出所、里聯合活動中心、高雄市消防局勤務大樓及鼎金消防分隊等機關使用，全區面積約為1.59公頃，本計畫範圍僅包含原公車處金獅湖站土地，面積約為1.39公頃。

二、機17用地

機17用地位於苓雅區與鳳山區自由路、建軍路、行仁路、澄清路間，目前為原公車處建軍站（1.89公頃）及捷運橘線O10站出口（0.11公頃，由高雄市政府捷運局管有）使用，全區面積約為2.00公頃，皆為本計畫範圍。



圖 1-1-1 計畫位置與範圍示意圖

第二章 都市發展歷程

第一節 歷年都市計畫變更內容

本計畫基地之灣子內地區「部分機4用地」及「機17用地」屬高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫範圍，茲將歷年都市計畫檢討變更綜整如表1-2-1。

- 一、於民國 60 年 9 月 20 日發布實施「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫」，將灣子內地區「機 4 用地」規劃為機關用地，「機 17 用地」規劃為住宅區。
- 二、於民國 64 年 5 月 8 日發布實施「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討」，劃設「機 17 用地」為本市公共車船管理處用地，變更面積約 2.00 公頃之住宅區為機關用地（編號為機 21）。
- 三、於民國 66 年 6 月 15 日發布實施「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」，明定「機 17 用地」性質為車管處用地，並調整編號為機 17。
- 四、於民國 75 年 11 月 14 日發布實施「擬定及變更高雄市灣子內地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」，變更原灣子內地區「機 4 用地」之西北角部分機關用地（約 0.12 公頃）為加油站用地（油 3）。

表 2-1-1 機 4 及機 17 用地歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容
1	088	60.09.20	高市府工都字第106565號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫	規劃本計畫基地「機4用地」為機關用地；「機17用地」為住宅區。
2	111	64.05.08	高市府工都字第040516號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討	劃設本市公共車船管理處用地，將本計畫「機17用地」面積約2.00公頃之住宅區變更為機關用地（編號為機21）。
3	125	66.06.15	高市府工都字第057058號	高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫	明定「機17用地」性質為車管處用地，並調整編號為機17。
4	229	75.10.14	高市府工都字第028525號	擬定及變更高雄市灣子內地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	變更本計畫基地「機4用地」西北側部分機關用地為加油站用地。
5	368	86.08.12	高市府工都字第17364號	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	土地使用分區管制規定機關用地使用強度為建蔽率40%、容積率400%。
6	491	95.02.27	高市府都二字第0950009999號	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	土地使用分區管制規定機關用地應於主要出入口處，規劃設置深度3公尺以上適當長度之緩衝車道，且申請建築時應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺之規定。
7	722	103.10.30	高市府都發規字第10335171502號	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	維持原計畫。

第二節 現行都市計畫概述

一、機4用地

「機4用地」屬高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫範圍之機關用地，面積約1.59公頃，本計畫基地金獅湖站所佔面積約為1.39公頃，西北角有一處約0.12公頃之加油站用地（油3），機4用地西側、南側及北側緊鄰住宅區，東側則緊臨商業區，現行都市計畫土地使用分區如圖2-2-1所示，土地使用強度管制如表2-2-1所示。

表 2-2-1 機4用地土地使用強度管制表

使用分區	面積	建蔽率	容積率
機關用地（機4）	1.59公頃	60%	400%

資料來源：1.高雄市政府都市發展局，變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案，100年；2.都市計畫法高雄市施行細則。



圖 2-2-1 機4用地之現行計畫示意圖

二、機 17 用地

本計畫基地之灣子內地區「機17用地」屬高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫範圍之機關用地，面積約2.00公頃，東側及北側緊鄰住宅區，西側為醫療用地，西南側為前金、新興、苓雅地區細部計畫區，南側則臨接鳳山都市計畫區，現行都市計畫土地使用分區如圖2-2-2所示，土地使用強度管制如表2-2-2所示。

表 2-2-2 機 17 用地土地使用強度管制表

使用分區	面積	建蔽率	容積率
機關用地（機17）	2.00公頃	60%	400%

資料來源：1.高雄市政府都市發展局，變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案，100年；2.都市計畫法高雄市施行細則。

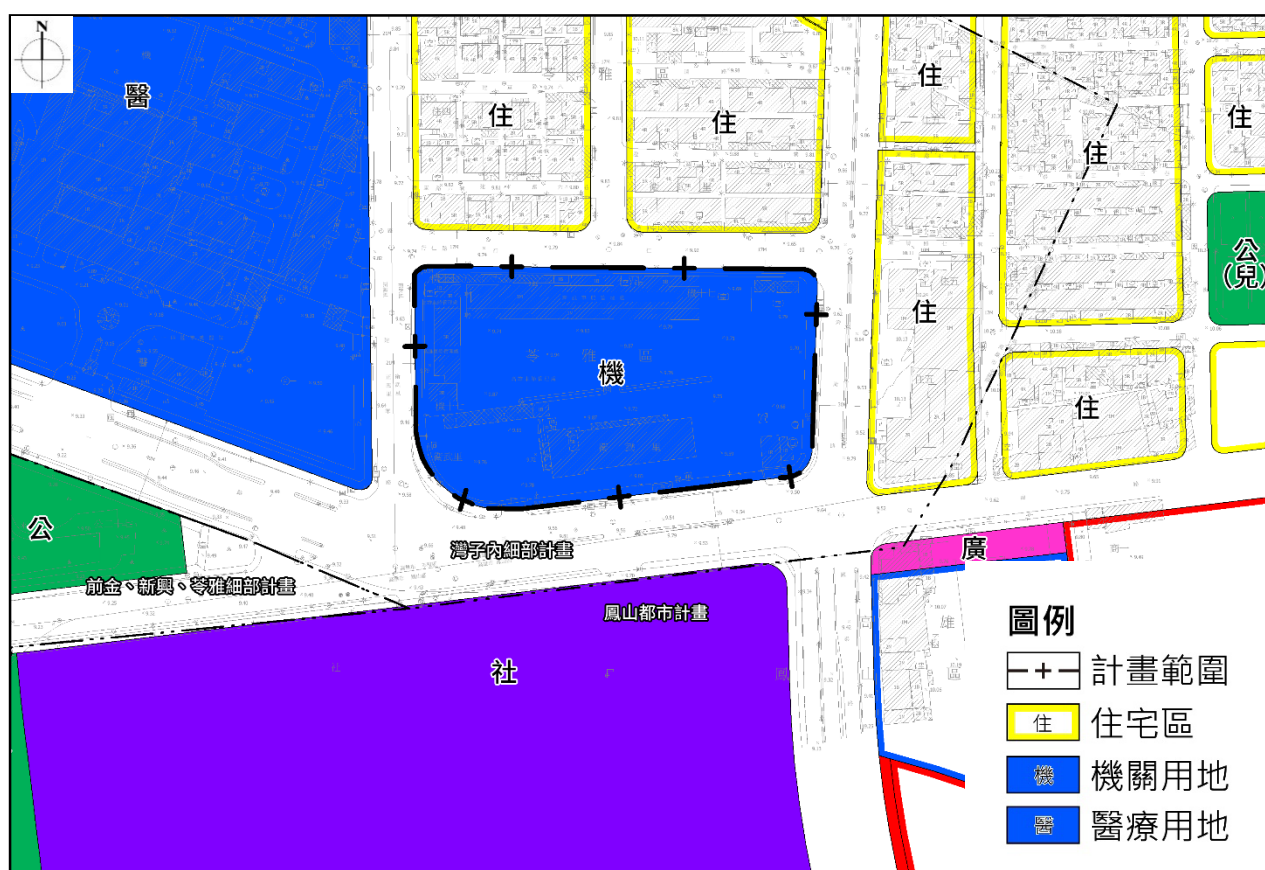


圖 2-2-2 機 17 用地之現行計畫示意圖

第三章 基地及鄰近地區發展現況

第一節 上位及相關建設開發計畫

為了解本計畫基地之都市定位及相關建設計畫對本計畫基地發展之影響，以作為本計畫後續規劃之參考。上位計畫有「高雄市區域計畫（草案）」、「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（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」等計畫，相關計畫有「高雄都會區輕軌運輸系統高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫」、「103年度公車處清理預算報告書」及「金獅湖風景區觀光亮點整建工程」、「高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫」、「高雄都會區大眾捷運系統長期路網規劃」、「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」等計畫，各相關計畫分布如圖3-1-1，綜整各上位及相關計畫與本計畫之關聯如表3-1-1所示。

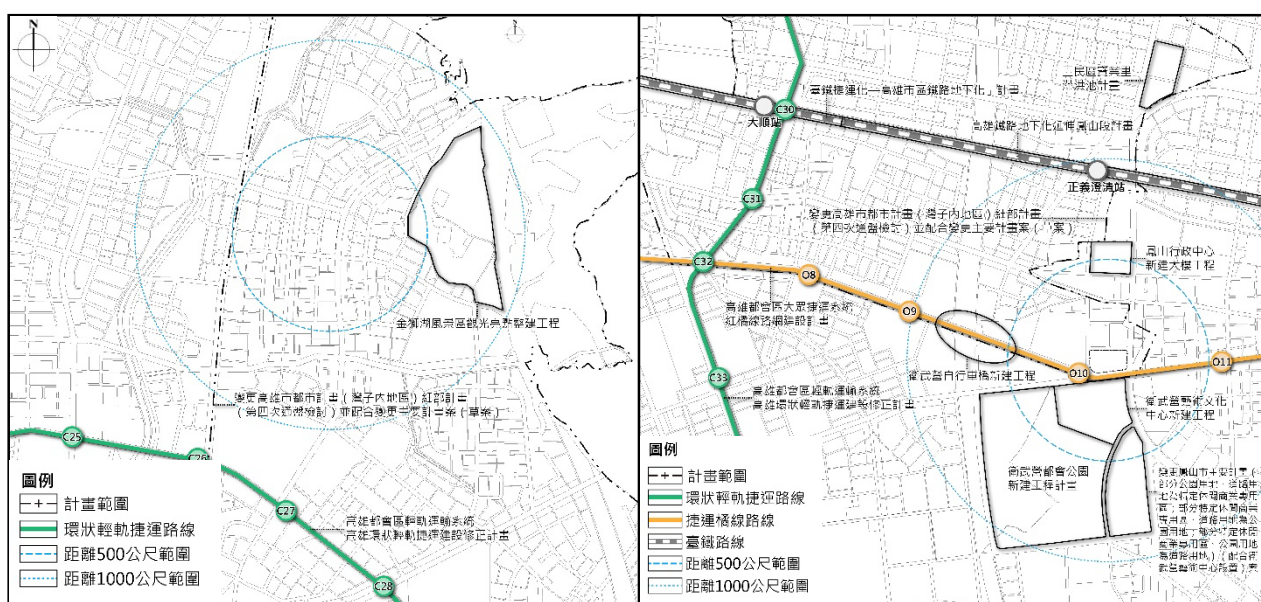


圖 3-1-1 本計畫之相關計畫分布圖

一、高雄市區域計畫（草案）（高雄市政府，101年）

（一）計畫內容摘要

高雄市以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，全市朝「一核、三軸、八大功能分區」之空間架構發展。

1. 一核：以原高雄市舊市區為經貿核心，沿著紅橘雙線捷運廊道發展，核心規模擴展至北達左營凹子底地區、仁武區，東至鳳山區、烏松區等。
2. 三軸：以觀光保育、產業創新、濱海加值为各軸帶發展主題，包括以山林資源與農業生產為主之「特色山城保育軸」、以城鄉發展為主之「產業新鎮創新軸」及兼具濱海遊憩與港灣支援產業之「濱海城區加值軸」。
3. 八大發展區：分別為經貿都會生活區、科技創新走廊、產業新鎮、近郊精緻農業區、慢活文化山城、自然公園族群文化區、雙港運籌加值區、海岸休憩廊帶。



圖 3-1-2 經貿都會生活區發展構想示意圖

(二) 與本計畫之關聯性

本計畫基地位於該計畫劃定之「經貿生活都會區」範圍，未來應結合中高雄經貿地帶及原高雄縣商業及行政中心，發展為「南部都會商業核心」，並以大眾運輸為導向之都市發展策略，搭配捷運紅橘線、鐵路地下化及環狀輕軌捷運等重大交通建設，串連亞洲新灣區、衛武營文化藝術中心等重大建設。

二、擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）（高雄市政府，98年）

(一) 計畫內容摘要

依據正進行之高雄市主要計畫通盤檢討研究定位，配合全球化經濟、兩岸三通情勢、自由貿易港與相關重大交通建設的推動，持續塑造高雄市的都市魅力，同時發揮暨有雄厚的工業產業特質、及高雄港與高雄國際機場的雙港資源，建構高雄成為全球化流動經濟亞太經濟圈下的區域經濟轉出口與再加工的供貨平臺；未來大高雄都會空間發展應兼顧環境品質，朝向可居高雄、永續高雄的目標邁進，創造適宜的生活品質與就業條件，以確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位。

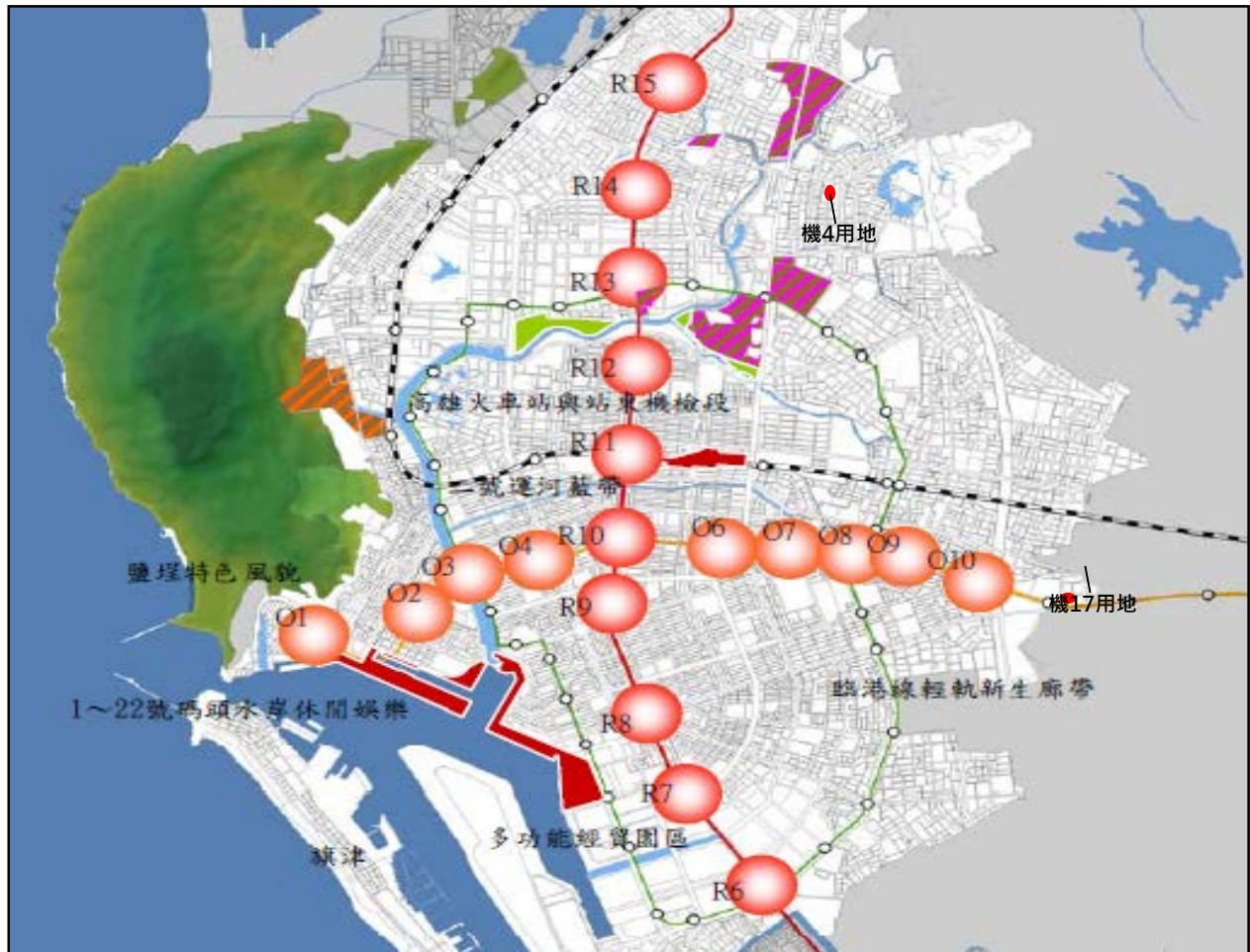


圖 3-1-3 中高雄空間發展構想

本計畫「部分機4用地」及「機17用地」範圍位於中高雄，其發展定位為都會金融商貿生活新核心，並刺激市區土地開發利用。高雄市推動國際商貿新核心，利用鐵路地下化縫合都市隙地，以臨港線輕軌新生廊帶、鐵路地下化新生廊帶空間釋出都市更多活動、對話的空間，使其再生結構化，利用都市設計連接原理，在都會空間中加入水體、綠廊，使都市空間成為一個有機體，利用自明性的空間勾勒出高雄市的都市紋理。

高雄市縣市合併區域整合後，在空間發展層面，應對都會整體發展模式重新定位；在土地資源層面，則應整合原高雄縣市交界土地資源，就毗鄰都市計畫區及土地使用分區管制競合進行檢討。

(二) 與本計畫之關聯性

本計畫之基地均位於中經貿之空間結構佈局，中高雄主要定位為都會金融商貿生活新核心，應依循商業發展與大眾運輸導向之復甦目標，適度引進住宅及商業發展。

三、變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案（高雄市政府，103年）

（一）計畫內容摘要

灣子內地區屬現代化之住商核心區，東側即烏松區，與澄清湖風景特定區為鄰。灣子內地區應藉由捷運紅線兩側廊帶及鐵路地下化新生廊帶空間，釋放都市更多活動、對話之空間，結合本計畫區早期重劃開發之住宅區，串聯金獅湖風景區之休憩空間，營造「經貿休閒生活城」。由建工路、大順路之商業活動空間提供灣子內地區地域性的消費機能，配合原高雄市主要計畫「北產學、南物流、中經貿」之指導，灣子內地區以「經貿休閒生活城」為發展定位，結合地方既有之商業機能及休憩空間，營造「都會金融商貿生活新核心」。

考量灣子內地區之區位條件、競爭優勢及設施內容等，在因應生態城市、永續發展、以及全球氣候變遷所揭櫫的「調適（adaptation）」、「減緩（mitigation）」等概念，其空間發展構想概分為醫療機能核心區、金融商業核心區、水岸景觀生活區、運動休閒生活區及大眾運輸村等5大分區，並延續藍綠帶軸線之都市意象，以金獅湖、愛河支線、鐵路園道為藍綠主軸，向外串連愛河及澄清湖等形塑灣子內地區之藍綠軸帶，而交通系統規劃方面，應朝向以大眾運輸導向及人行的方式，降低小汽車交通運輸量並且因應全球氣候變遷的理念，減少二氧化碳的總排放量。

（二）與本計畫之關聯性

本計畫基地皆位於灣子內地區細部計畫範圍內，應延續金獅湖風景區及衛武營都會公園等之藍綠帶軸線，而在規劃開發內容及強度時，應同時考量大眾運輸導向發展理念及細部計畫區域內之協調性

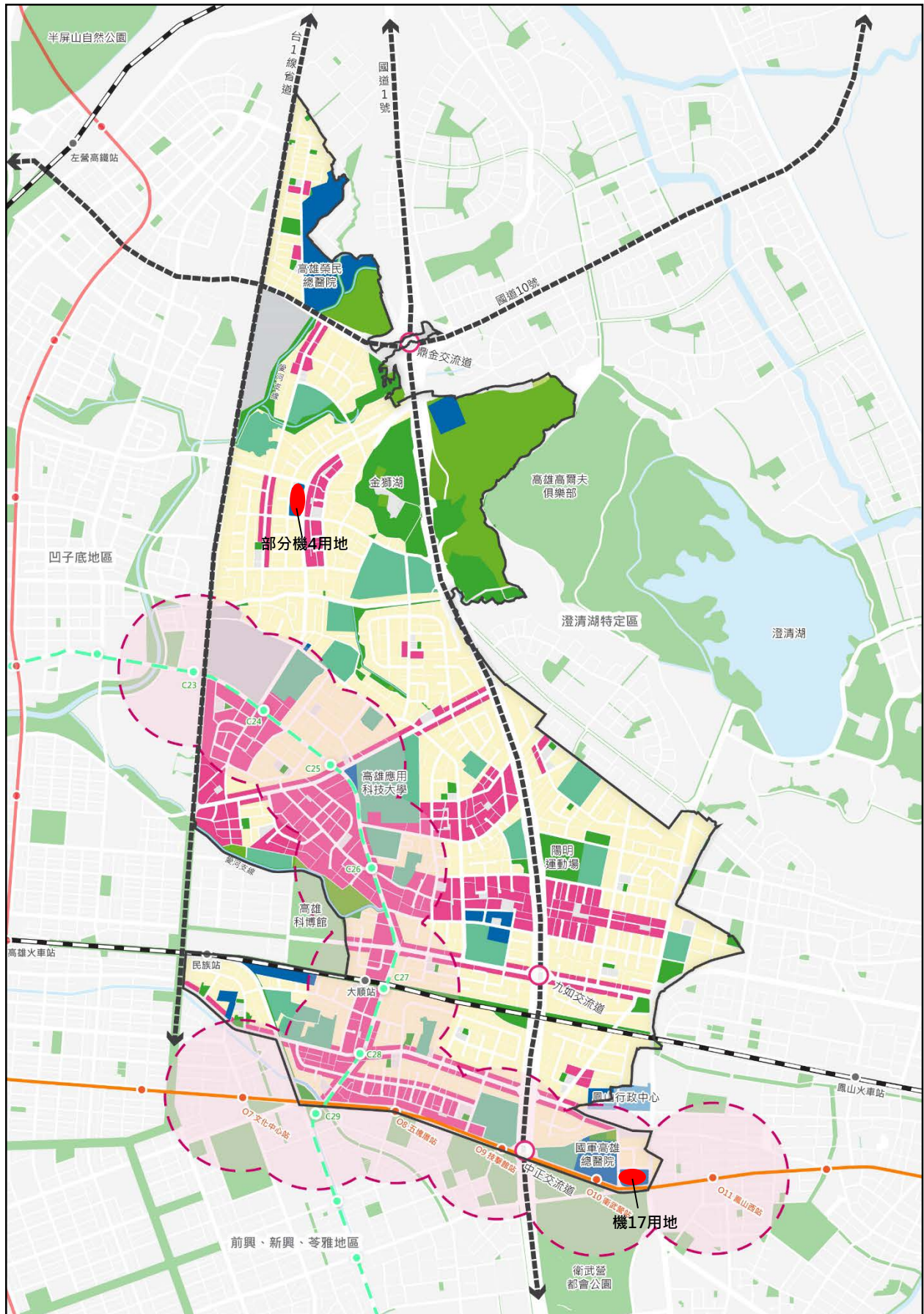


圖 3-1-4 灣子內地區規劃構想圖

四、高雄都會區輕軌運輸系統高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫（高雄市政府，101年）

（一）計畫內容摘要

為提昇高雄地區民眾使用大眾運輸之習慣，使紅、橘兩線捷運系統之投資充分發揮其效益，高雄市政府於民國89年即積極展開「臨港線發展為輕軌捷運」之規劃工作，之後基於北高雄地區之都市發展需要，乃於民國101年對民國93年核定計畫之內容進行修正，將路網服務範圍往北擴展為大環線，並更名為「高雄環狀輕軌捷運建設」。

高雄環狀輕軌捷運建設路線起於一心一路及瑞隆路路口，南行凱旋四路後轉成功二路，成功二路北行後左轉接海邊路，海邊路左行後接至鼓山一路，鼓山一路北行後接馬卡道路右轉美術館路，美術館路向東行經市立聯合醫院後於農十六銜接中華一路後，再續接大順一路、大順二路及大順三路，大

順一路向東南行經大順二路及大順三路後，最後於中正路口西南隅之凱旋公園東緣佈設軌道銜接東臨港線鐵路，並利用停駛後的鐵路路權佈設輕軌設施接回起點，形成一跨越縱貫鐵路服務南、北高雄之環狀路網，路線總長約22.1公里（詳圖3-1-5所示）。全線預計108年完工通車。

（二）與本計畫之關聯性

本計畫「部分機4用地」位於高雄環狀輕軌捷運建設路線之環狀外圍生活圈系統範圍，應考量高雄環狀輕軌捷運建設計畫對其車站周邊區域之土地發展影響，進而調整其都市計畫分區以符合發展所需。

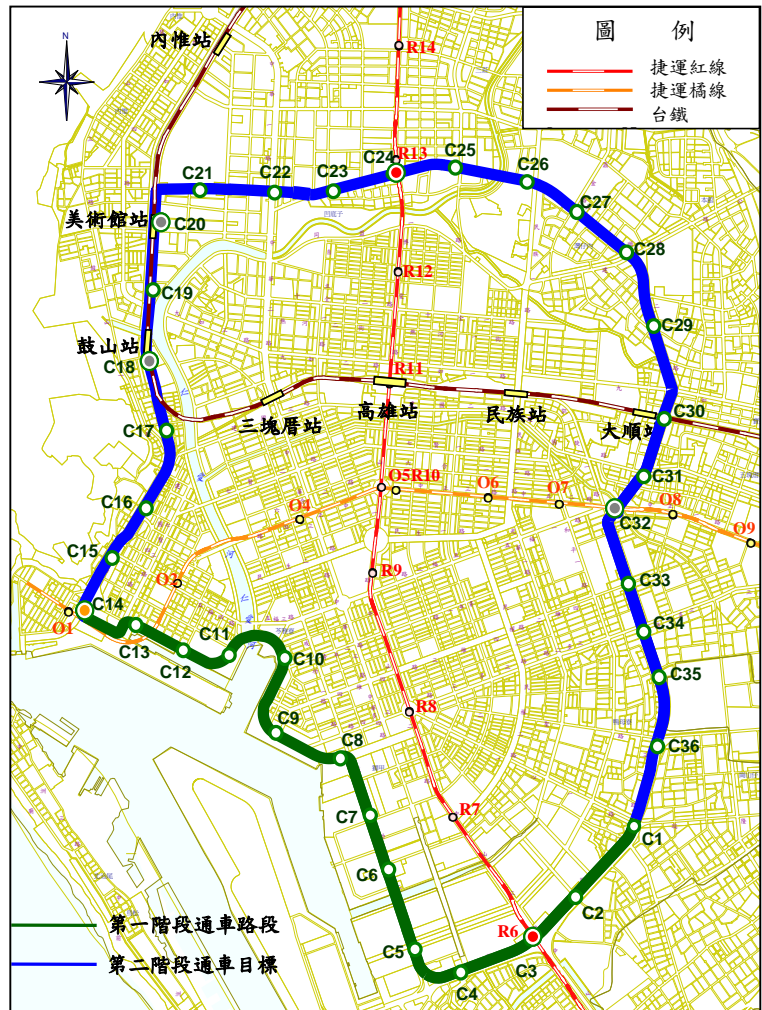


圖 3-1-5 高雄環狀輕軌捷運路線示意圖

五、大高雄 30 分鐘生活圈交通轉運中心規劃設計（高雄市政府交通局，101 年）

（一）計畫內容摘要

1. 大高雄轉運中心

大高雄幅員遼闊，地理軸線呈東北-西南走向地形達 130 公里，為達 30 分鐘生活圈目標，市府規劃建置轉運中心串聯公共運輸系統，以高雄車站、左營高鐵站為 2 大主轉運樞紐，鳳山、岡山、小港、旗山為 4 大次轉運樞紐，以高效率運輸服務縮短區域間距離（詳圖 3-1-6 所示）。

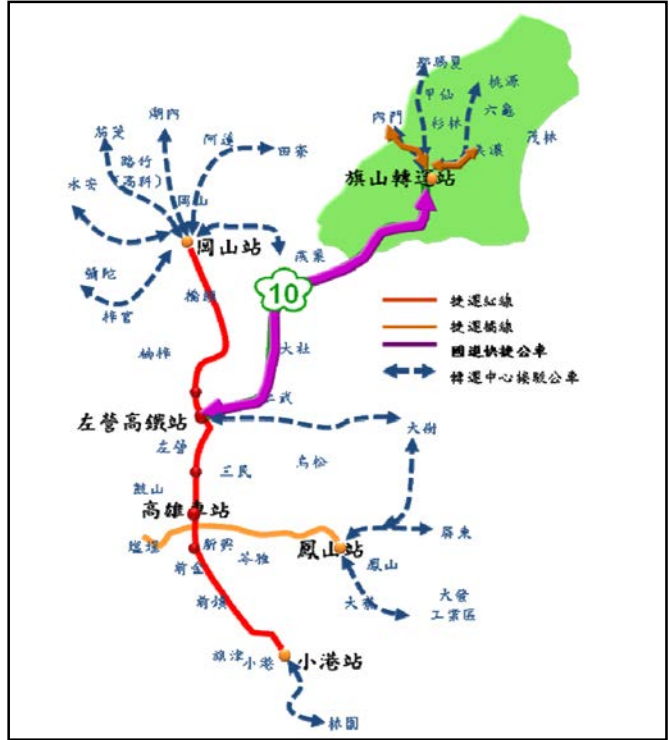


圖 3-1-6 大高雄轉運中心位置示意圖

2. 6 大轉運中心

（1）高雄車站轉運中心

高雄車站轉運中心位於高雄火車站，其連結臺鐵、捷運、國道客運、公路客運及市區公車，服務範圍擴及各縣市，為大高雄都會區主要之交通樞紐。



圖 3-1-7 高雄車站轉運中心大眾運輸專用道示意圖

(2) 高鐵左營車站轉運中心

高鐵左營站規劃設置於左營高鐵站以西之「轉運專區用地」（面積約1.33公頃），提供北高雄都會核心高鐵、臺鐵、捷運、公路客運及市區公車等全方位轉運服務。並結合國道10號路廊，闢駛國道快捷公車，提供旗山、美濃等山城地區與都會核心區之快捷公共運輸服務。



圖 3-1-8 左營高鐵站轉運中心位置示意圖

(3) 鳳山轉運中心

鳳山轉運中心位於鳳山區捷運大東站西北側，利用國父紀念館前廣停用地設置，其候車亭與大東文化藝術中心「禪定」建築造型呼應，另包括ITS公車動態資訊系統、太陽能光電設施及降溫噴霧系統，提供無縫隙轉乘及優質候車環境，提供東高雄都會核心地區捷運、公路客運、市區公車等轉運服務，服務鳳山、大寮等地區。轉運站工程已於101年9月完成細設作業，並於11月動工，已於102年4月完工。



圖 3-1-9 鳳山轉運中心現況示意圖

(4) 小港轉運中心

小港轉運站位於小港區捷運小港站1號出口東側，利用8米寬之人行道設置具3席公車停靠格位，長50公尺、寬4公尺之膜構式候車亭，轉運站以展翼飛翔的飛機造型進行設計，透過鋼構、膜構系統的結合，提供寬敞舒適的候車空間。另包括ITS公車動態資訊系統、太陽能光電設施及降溫噴霧系統，提供無縫隙轉乘及優質候車環境，以提供南高雄地區捷運、公路客運、市區公車等轉運服務，同時作為機場門戶快速城際轉運服務，已於102年3月完工啟用。



圖 3-1-10 小港轉運中心現況示意圖

(5) 岡山轉運中心

岡山轉運中心為配合捷運局推動捷運南岡山站所推動之建設計畫，分別於臺鐵岡山車站及捷運南岡山站前設置岡山轉運站與捷運南岡山轉運站。依據場站需求特性，規劃臺鐵岡山車站為主要轉運站，捷運南岡山站為輔助轉運站，並透過公車路線整合與闢駛捷運接駁車，服務茄萣、湖內、路竹、阿蓮、永安、彌陀、田寮、岡山等區，利用高鐵、臺鐵、捷運、公路客運及市區公車等軌道系統進出都會核心提供轉運服務，同時結合國道10號路廊，闢駛國道快捷公車，提供旗山、美濃等東北軸帶地區快速運輸樞紐服務。岡山轉運站已於102年2月7日正式啟用，共計引進10條公車客運路線，南岡山轉運站則已配合捷運R24車站於101年12月23日同步啟用。



圖 3-1-11 岡山轉運中心現況示意圖



圖 3-1-12 南岡山轉運站現況示意圖

(6) 旗山轉運中心

於山城核心-旗山區建置轉運中心，結合左營高鐵站-旗山站間之國道快捷公車及接駁公車及公路客運、市區公車等大眾運輸，快速轉運山城地區與都會核心間之旅客，建構旗山、美濃與都會核心區30分鐘生活圈，以滿足偏遠地區大眾運輸需求，服務範圍包含旗山、美濃、內門、杉林、甲仙、茂林、六龜、桃源、那瑪夏等山城九區，已於101年12月底完工，並於102年1月12日正式啟用，共計引進27條公車客運路線。



圖 3-1-13 旗山轉運中心構想示意圖

(二) 與本計畫之關聯性

因本計畫周邊區域之公共運輸(含市區公車)轉運重心移至高雄車站及高鐵左營車站等2處轉運中心,本計畫基地之金獅湖站及建軍站已無公車調度使用需求,故應配合政府發展政策及實際市場需求變更其用途。

六、103年度公車處清理預算報告書(原高雄市公共汽車管理處,102年)

(一) 計畫內容摘要

考量原高雄市公共汽車管理處財務每年產生鉅額虧損,且有持續擴大跡象,為達到「公車處停損」、「降低市府財政負擔」及「提昇大高雄公車服務品質」之目標,爰裁撤公車處,並於民國102年底完成移轉民營。公車處自102年底結束營業後,即積極處理資產以清償累積債務,惟因考量無法於102年度完成清理程序,103年度仍續行就未及清理之資產及負債持續辦理清理作業,爰編製清理預算。

公車處清理計畫包含處分應收款項、預付款項、其他資產、存貨、土地、房屋、建築、機械及設備等資產約84億4,330萬元,而102及103年度借款總額約210億2,000萬元,扣除變賣資產所得、留抵稅額與其他收入款項後,交通局尚需出資117億7,521萬元填補虧損元,預估將以50年清償負債為目標;103年度編列清理收入及費用,清理利益預計9億2,246萬元,合計待填補虧損為237億5,733萬元,扣除撥用資本公積及折減資本填補後,其餘176億502萬元由交通局視市府財務狀況分年挹注資金填補之。

(二) 與本計畫之關聯性

本計畫基地皆為公車處管理之場站土地,其土地使用分區現為機關用地,將辦理都市使用分區變更為「住商用地」儘速開發利用,並依其土地區位、周圍條件作整體規劃,期以加強開發利用,提高土地效益,以其土地收益清償債務。

七、金獅湖風景區觀光亮點整建工程(高雄市政府,102年)

(一) 計畫內容摘要

金獅湖風景區總面積約25公頃,其中水域面積約11公頃(約佔45%),而陸域面積約14公頃(約佔55%),區內擁有豐富地質、生態及宗教景觀,近幾年在市府積極的開發建設,再加區內陸續興建的蝴蝶生態園、玫瑰花園及道德院、保安宮等著名的景點襯托下,已成為北高雄地區頗負盛名的風景勝地。

金獅湖風景區觀光亮點整建工程配合整體規劃修建木棧橋及重塑管理站、東西二岸湖濱廣場,新建金獅湖橋長100公尺,將採取單車、行人分道,在橋體中央設置連續性的水柱珠簾,利用抽引湖水噴灑於湖面形成水瀑布,可調節微氣候並同時增加金獅湖水體的含氧量,夜間搭配燈光變化將形成當地的新亮點,並延伸金獅湖自行車道至澄清湖、蓮池潭,將親水湖岸將延伸串聯起澄清湖和蓮池潭,成為北高雄觀光金三角。金獅湖風景區整建工程於民國103年4月動工,已於同年8月底完工。

(二) 與本計畫之關聯性

本計畫基地之「部分機4用地」鄰近金獅湖風景區，而金獅湖向來是高雄市民休閒遊憩及香客朝拜之著名景點，為提升整體環境景觀品質及保障遊客安全，共計投入4,000萬元進行大規模整建工程，有助於吸引觀光休憩人潮，應有利於機4用地調整分區後發展商業。

八、高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫（高雄市政府，80年）

紅線自沿海路至南岡山，長28.3公里，其中19.8公里路段為地下興築；橘線自西子灣至高雄縣大寮中庄，長14.4公里，全程為地下興築。紅橘兩線長度共約42.7公里，並設有38個車站，均採傳統鋼輪鋼軌式之高運量捷運系統，詳圖3-1-14所示。高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線已於民國97年9月完工通車，而紅線南岡山站亦已於民國101年12月完工通車。

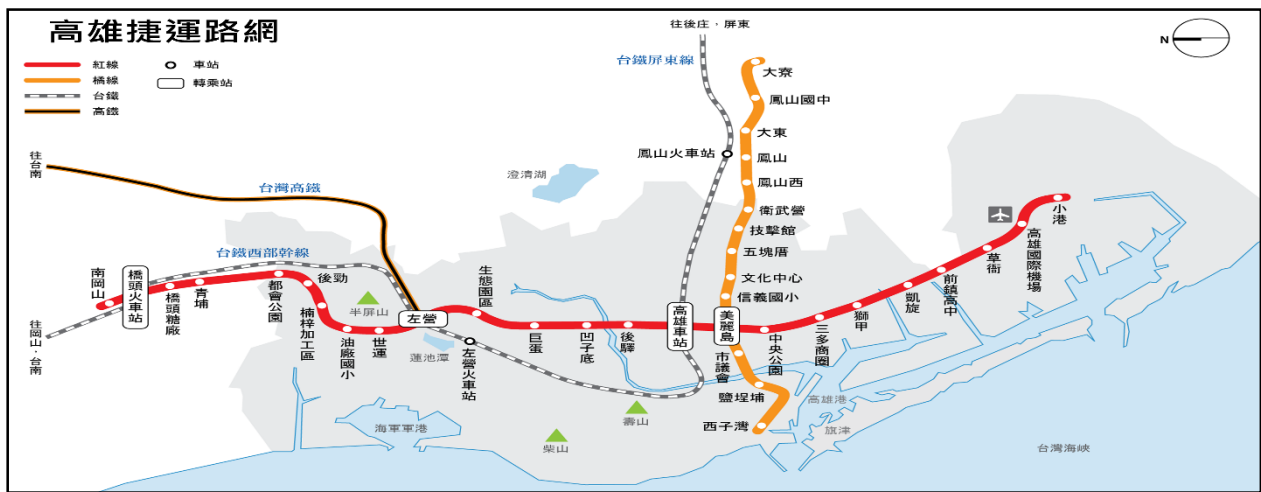


圖 3-1-14 高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網示意圖

九、高雄都會區大眾捷運系統長期路網規劃（高雄市政府，98年）

(一) 計畫內容摘要

長期路網規劃係建構於既有現有紅橘兩線下，考量都會區整體社經發展，配合高雄多功能經貿園區、南科高雄科學園區及屏東第二代加工出口區等重大經建計畫之推動，透過運輸需求的預測，環境限制面、潛力面及環境敏感地分析後，規劃包含屏東及岡山、路竹等延伸線及都會核心區之輕軌捷運路線，如圖3-1-15所示。

高雄捷運系統長期路網規劃路線，包括都會核心路網及延伸線兩大路線：

1. 都會核心路網：高雄環狀輕軌捷運線、棕線、鳳山線、黃線及綠線。
2. 延伸線：包含屏東延伸線、岡山路竹延伸線、燕巢線、林園東港延伸線、右昌延伸線、大寮延伸線及佛光山線。

(二) 與本計畫之關聯性

該計畫透過高雄環狀輕軌捷運等都會型軌道系統設施整合各種運具的規劃設計，擴大捷運紅、橘兩線之服務圍域，建構大眾運輸系統永續經營策略。

未來都會核心路網之棕線西起於成功路、新光路口南側，沿三多路東行，而途經之衛武營文化中心鄰近本計畫「機17用地」，屆時將帶來大量人潮，並提高捷運場站周邊土地之使用強度及多樣性，因此於後續規劃開發應考量並配合調整周邊土地使用強度，以促進整體空間發展效益。

十、「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」計畫（交通部，98年）

(一) 計畫內容摘要

「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」計畫為臺鐵捷運化暨立體化改建計畫之一，起自臺鐵新左營車站以南經葆禎路迄至鳳山，全長18.16公里，除原有之高雄車站、鳳山車站外，設置左營站、內惟站、美術館站、鼓山站、三塊厝站、民族站、大順站及正義澄清站等8座通勤車站，路線如圖3-1-16所示，相關工程刻正由交通部鐵路改建工程局持續辦理中，總經費約953億元，由高雄市政府與中央各負擔296億元及657億元，全線預定民國106年底完工通車。

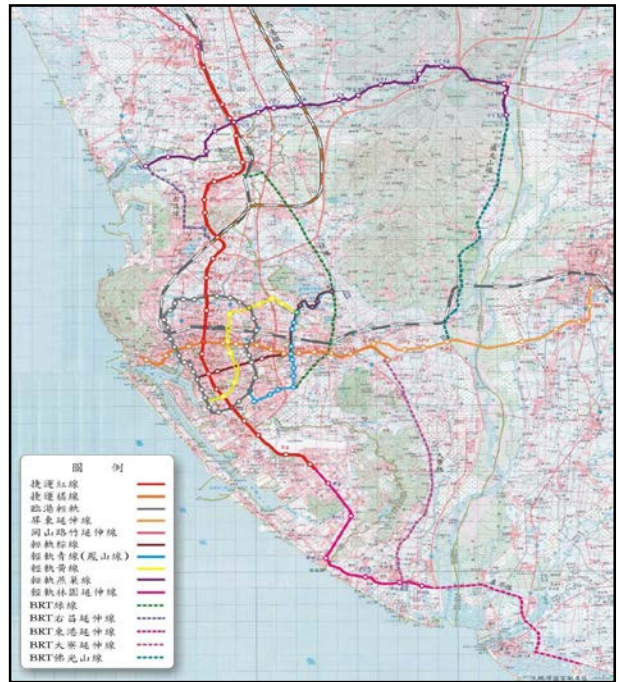


圖 3-1-15 高雄都會區大眾捷運系統整體發展路網示意圖



圖 3-1-16 鐵路地下化路線示意圖

(二) 與本計畫之關聯性

「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」係影響高雄市發展甚鉅之重大交通建設計畫。待鐵路地下化後，將補強高雄市大眾捷運化路網，而騰空後之鐵路廊道不僅可縫合市區長期受鐵路分割發展之現況，部分路線亦與環狀輕軌捷運建設結合。該計畫可創造都市再發展契機，活化土地利用並提升周邊土地開發效益，創造良好都市生活環境，本計畫「機17用地」亦連帶受惠。

十一、高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫（交通部，99年）

(一) 計畫內容摘要

「高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫」係延續「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」，將鐵路地下化之範圍延伸至鳳山大智陸橋。鐵路地下化後，將補強高雄市大眾捷運化路網，加強高雄市區與鳳山地區之聯繫。而該計畫也配合行政院內政部訂定之「以增額容積籌措重大公共建設財源之運作要點」，採增額容積收益作為自償性經費來源辦理，增加大眾運輸車站周圍土地使用容積之收益，挹注於大眾運輸建設之經費。



圖 3-1-17 高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫區位示意圖

(二) 與本計畫之關聯性

高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫實施後於原鐵路規劃社區服務綠廊等開放空間，將改善苓雅區及鳳山區之市容景觀，帶動鐵路廊帶周邊地區發展，提昇都會區生活機能及生活環境品質，提昇都市土地利用價值及經濟發展。此外，本計畫「機17用地」周邊之公車等大眾運具亦將可能配合該計畫調整路線，鑑於本基地鄰近高雄鐵路地下化路段地區，於後續規劃開發時應考量該計畫所造成之影響，並配合調整土地使用強度及交通路線。

十二、衛武營都會公園新建工程計畫（高雄市政府，94年）

（一）計畫內容摘要

衛武營原為國防使用之軍區，民國68年政府宣佈廢止衛武營的軍事用途，民國92年正式宣佈變更為公園用地，並以都會公園、藝術中心與特定商業區三體共構的方式重新開發。

衛武營都會公園位於苓雅區與鳳山區市交界處，屬於都市之「肺」所在，計畫面積約計66.6公頃。其中約10公頃為「特商區」用地，為配合文建會辦理高雄國家藝術文化中心需求，其位置將調整至基地東南側，面積調整約為9.6公頃，其他約57公頃為本都會公園（含藝文中心、道路）開發範圍。衛武營都會公園初步規劃為七區：入口區、服務中心、生態體驗區、記憶活化區、南側花園、東側花園、中山草坪，工程分兩期共計6標案進行，於民國99年已正式開園。



圖 3-1-18 衛武營都會公園航照圖

（二）與本計畫之關聯性

衛武營都會公園新建工程計畫創造苓雅及鳳山一帶廣大之開放綠地及水岸空間，並有助於吸引觀光休憩人潮，應有利於本計畫「機17用地」調整分區後發展商業。

十三、衛武營藝術文化中心新建工程（文化部，94年）

（一）計畫內容摘要

位於臺灣高雄市鳳山區衛武營的綜合性文化展演設施，以「南部兩廳院」為定位，規劃一處2,260席座位的戲劇院、2,000席座位的音樂廳、1,254席座位的中型劇場及470席座位之演奏廳，為南臺灣第一座國家級表演藝術場館，也是中華民國政府自國立中正文化中心完工以來最大的藝文投資建設項目。該館於民國98年4月7日動工，預計民國104年底完工啟用。



圖 3-1-19 衛武營藝術文化中心示意圖

(二) 與本計畫之關聯性

該計畫鄰近高雄捷運橘線O10站，為高雄市近年重大之藝文設施投資建設，預計該中心完工營運後將為周邊地區帶來大量藝文及觀光休憩人潮，並帶動周邊商業發展，同時提高周邊大眾運輸車站搭乘量，且亦有地下連通道之設計，將與本計畫「機17用地」西南側之O10站捷運出入口連結，應有利於「機17用地」調整分區後發展商業機能。衛武營藝術文化中心於規劃、興建階段，將位於南側之特定休閒商業專用區之舊有4棟營房予以保留、整修後，作為藝術文化相關之展覽館、展演場及藝術廣場使用。

十四、衛武營自行車橋新建工程（高雄市政府，102年）

(一) 計畫內容摘要

「衛武營自行車橋新建工程」基地位於中山高速公路交流道與中正路之交叉路口，打造以人本為核心之動線結合綠帶景觀的鋪陳，由運動園區跨越中山高速公路，串連轉角綠帶，蜿蜒橫跨中正路至中正公園與衛武營都會公園，結合海洋、綠帶、人文、藝術創造本區專屬之都市風情。以人本為核心之交通動線，延續既有跨中山高速公路之橋體動線，將被繁忙之車行動線所分割出的兩塊區域串聯起來。以「人本」為核心概念，將「慢行空間」以漫遊旅行式的方式讓使用者可以細細體驗整個規劃路徑的人文生態。生態綠廊之串連營造，將自行車橋視為都市景觀的一部分，結合高雄特殊之海洋都會風貌、熱帶地域風情與活力多元之人文發展，以自然線條為概念作為設計之基本輪廓。

(二) 與本計畫之關聯性

中正路為交通量龐大之道路，藉由自行車橋串聯中至路南北兩側，降低道路對地區發展之阻隔，有助於本計畫「機17用地」後續之開發利用及調整分區。



圖 3-1-20 衛武營自行車橋示意圖

十五、三民區寶業里滯洪池計畫（高雄市政府水利局，98年）

（一）計畫內容摘要

三民區寶業里滯洪池位於三民區寶業里41期重劃區內公園學校預定地，寶業滯洪公園佔地面積4.46公頃，工程施設南北兩座相連滯洪池體，總蓄洪量可達10萬立方公尺，周邊保護人口約9,000人，工程經費2億5,000萬元由內政部營建署於「易淹水地區水患治理計畫」第3階段（100~102年）改善工程編列預算辦理。寶業滯洪公園將成為高雄市第二座都會型生態滯洪池（第一座為三民區本和里滯洪池），可降低豪大雨引發之洪峰水量，並有效改善赤山地區與澄清路、義華路口周邊淹水現象，確保居民生命財產安全，同時配合景觀營造及環境綠美化，周邊也將興建濕地與親水公園，提升居民生活品質。

該工程業於101年11月完工，與本和里滯洪池、金獅湖形成三民區東側地區防洪鐵三角，已於民國102年汛期期間發揮滯洪功能。



圖 3-1-21 三民區寶業里滯洪池示意及現況圖

（二）與本計畫之關聯性

三民區寶業里滯洪池除可防汛避免洪災發生外，亦塑造溼地公園開放空間，提供附近居民休閒遊憩之據點，並有助於吸引觀光休憩人潮，應有利於本計畫「機17用地」調整分區後發展商業。

十六、鳳山行政中心新建大樓工程（高雄市政府，101年）

（一）計畫內容摘要

縣市合併之初，為解決高市偏鄉地區市民洽公不便及市府各機關辦公空間嚴重不足的問題，市府於原高雄縣政府的現址，成立了鳳山行政中心，其中，前棟大樓房屋老舊，經鑑定為危樓，為了顧及辦公人員的安全，同時維持鳳山區的行政機能，市府決定拆除重建辦理鳳山行政中心新建大樓工程。市府在審慎評估後動支4億多元進行行政中心大樓新建工程。

鳳山行政中心新建大樓位在鳳山區光復路二段及澄清路間的街廓，面積約2.56公頃，為地上5樓、地下1樓，總樓地板面積約19,213平方公尺的鋼筋混凝土結構建築物，以綠建築設計規劃，且除了原有的民政局、農業局外，還將有教育局、觀光局、海洋局、水利局及原住民事務委員會等，共7個機關、約1,500人進駐鳳山行政中心合署辦公，行政中心內亦附設銀行、郵局、員工餐廳等，而大樓周圍設置環區人行步道與自行車道，民眾不論是洽公或是休閒運動都將更為舒適便利，周遭也將更加熱鬧繁榮。鳳山行政中心新建大樓已於民國102年12月底完工啟用。



圖 3-1-22 鳳山行政中心新建大樓示意及現況圖

（二）與本計畫之關聯性

原高雄縣政府現址為鳳山行政中心，其工作人員及洽公民眾眾多，且大樓周圍設置環區人行步道與自行車道，塑造良好洽公及休閒運動空間，使周邊區域愈加繁榮，應有利於本計畫「機17用地」調整分區後發展商業。

十七、變更鳳山市主要計畫（部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地）（配合衛武營藝術中心設置）案（高雄市政府，97年）

（一）計畫內容摘要

為配合衛武營都會公園及衛武營藝術文化中心規劃需要，考量全區發展構想以妥適調整分區，並妥善處理衛武營藝術文化中心、都會公園、特定休閒商業專用區間介面問題，故調整鄰近之特定休閒商業專用區及其鄰近出入道路系統，俾利地區整體發展及促進土地有效合理利用。變更部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地（詳表3-1-1、圖3-1-23所示）。

（二）與本計畫之關聯性

該案特商區基地面積逾10公頃，且緊臨衛武營都會公園及衛武營藝術文化中心，其周邊環境區位條件良好，為本計畫「機17用地」調整分區後發展商業之潛在競爭者。



圖 3-1-23 特定休閒商業專用區變更案之變更內容示意圖

表 3-1-1 特定休閒商業專用區變更案之變更內容表

位置	原計畫內容		新計畫內容	
	使用分區	面積（公頃）	使用分區	面積（公頃）
特定休閒商業專用區	特定休閒商業專用區	0.91	公園用地	8.75
			道路用地	0.38
	公園用地	8.87	特定休閒商業專用區	8.06
			道路用地	0.81
	道路用地	1.66	公園用地	1.27
			特定休閒商業專用區	0.39

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 3-1-2 本計畫之上位及相關計畫綜理表

類型	計畫名稱	計畫內容摘要	與本計畫之關聯性
上位計畫	高雄市區域計畫(草案)	高雄市以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，全朝「一核、三軸、八大功能分區」之空間架構發展。本計畫基地位於該計畫劃定之「經貿生活都會區」範圍，未來應結合中高雄經貿地帶及原高雄縣商業及行政中心，發展為「南部都會的商業核心」。	本計畫基地均位於該計畫劃定之「經貿生活都會區」範圍，未來應結合中高雄經貿地帶及原高雄縣商業及行政中心，發展為「南部都會商業核心」，並依循大眾運輸導向之都市發展策略。
	「擴大及變更高雄主要計畫(第二次通盤檢討)(草案)」	未來大高雄都會空間發展應兼顧環境品質，朝向可居高雄、永續高雄的目標邁進，創造適宜的生活品質與就業條件，高雄將邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」，而中高雄之發展定位為都會金融商貿生活新核心。	本計畫之基地均位於中經貿之空間結構佈局，中高雄主要定位為都會金融商貿生活新核心，應依循商業發展與大眾運輸導向之復甦目標，適度引進住宅及商業發展。
	變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	配合原高雄市主要計畫「北產學、南物流、中經貿」之指導，灣子內地區以「經貿休閒生活城」為發展定位，結合地方既有之商業機能及休憩空間，營造「都會金融商貿生活新核心」。	本計畫基地均屬灣子內地區細部計畫範圍內，應延續金獅湖風景區及衛武營都會公園等之藍綠帶軸線，而在規劃開發內容及強度時，應同時考量大眾運輸導向發展理念及細部計畫區域內之協調性。
相關計畫	高雄都會區輕軌運輸系統高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫	高雄環狀輕軌捷運建設路線行經凱旋四路、成功二路、海邊路、鼓山一路、馬卡道路、美術館路、中華一路、大順一~三路等道路，並銜接東臨港線鐵路，形成一跨越縱貫鐵路服務南、北高雄之環狀路網，路線總長約22.1公里。全線預計108年完工通車。	本計畫「部分機4用地」位於高雄環狀輕軌捷運建設路線之環狀外圍生活圈系統範圍，應考量高雄環狀輕軌捷運建設計畫對車站周邊區域之土地發展影響，進而調整其都市計畫分區以符合發展所需。
	大高雄30分鐘生活圈交通轉運中心規劃設計	規劃6處之交通轉運中心(高雄車站、高鐵左營車站、岡山、鳳山、旗山、小港)，提供優質公共運輸服務，建構完善轉運機制，並研擬交通改善計畫，塑造大高雄30分鐘生活圈。	因本計畫周邊區域之公共運輸轉運重心移至高雄車站、高鐵左營車站等2處轉運中心，本計畫基地之原公車調度站已無使用需求，故應配合政府發展政策及實際市場需求變更其用途。
	103年度公車處清理預算報告書	公車處自102年底結束營業後，即積極處理資產以清償累積債務，103年度編列清理收入及費用，扣除收入、撥用資本公積及折減資本填補後，其餘176億502萬元由交通局視市府財務狀況分年挹注資金填補之。	本計畫基地皆為公車處管理之場站土地，其土地使用分區現為機關用地，將辦理都市使用分區變更為「住商用地」，期以加強開發利用，提高土地效益，以其土地收益清償債務。

表 3-1-2 本計畫之上位及相關計畫綜理表 (續)

類型	計畫名稱	計畫內容摘要	與本計畫之關聯性
部分機4用地相關計畫	金獅湖風景區觀光亮點整建工程	配合整體規劃修建木棧橋及重塑管理站、東西二岸湖濱廣場，新建金獅湖橋長100公尺，將採取單車、行人分道，在橋體中央設置連續性的水柱珠簾，夜間搭配燈光變化將形成當地的新亮點，並延伸金獅湖自行車道至澄清湖、蓮池潭，將親水湖岸將延伸串聯起澄清湖和蓮池潭，已於民國103年8月底完工。	金獅湖向來是高雄市民休閒遊憩及香客朝拜之著名景點，為提升整體環境景觀品質及保障遊客安全，共計投入4,000萬元進行大規模整建工程，有助於吸引觀光休憩人潮，應有利於「部分機4用地」調整分區後發展商業。
機17用地相關計畫	高雄都會區大眾捷運系統紅線建設	紅線自沿海路至南岡山，長28.3公里，其中19.8公里路段為地下興築；橘線自西子灣至高雄縣大寮中庄，長14.4公里，全程為地下興築。紅橘兩線長度共約42.7公里，並設有38個車站。高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線已於民國97年9月完工通車，而紅線南岡車站亦已於民國101年12月完工通車。	橘線之O10衛武營站鄰近本計畫「機17用地」，對於本計畫及其周邊商業服務水準之提升助益頗大。大眾捷運系統對周邊區域之土地發展影響，進而調整都市計畫分區以符合發展趨勢所需。
	高雄都會區大眾捷運系統長期路網規劃	長期路網規劃係建構於既有現有紅橘兩線下，考量都會區整體社經發展，配合高雄經貿園區、南科高雄加工區及屏東第二加工區之大需求之預測，環境限制面及環境敏感地分析後，劃包含屏東及岡山、路竹、延伸線及都會核心區之輕軌捷運路線。	該計畫透過高雄環狀輕軌捷運等都會型軌道系統設整合各種運輸系統永續經營策略。本計畫「機17用地」應配合高雄整體空間發展趨勢，提高各捷運車站周邊土地使用之多樣性及使用強度。
	「臺鐵捷運化—高雄地區鐵路地下化」計畫	「臺鐵捷運化—高雄地區鐵路地下化」計畫為臺鐵捷運化計畫之一，起自臺南經路過原左營車站以南，除鳳山車站外，設有左營站、內惟站、美術館站、鼓山站、三塊厝站、民族站、大順站及正義澄清站等8座通勤車站，全線預定民國106年底完工通車。	待鐵路地下化後，將補強高雄大眾捷運化路網，而騰空後之鐵路廊道不僅可縫合市區長期受鐵路分割發展之現況，部分路線亦與環狀輕軌捷運建設結合。該計畫可創造都市發展契機，活化土地利用並提升周邊土地開發效益，創造良好都市生活環境，本計畫「機17用地」亦連帶受惠。
	高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫	「高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫」係延續「臺鐵捷運化—高雄地區鐵路地下化」計畫，將鳳山智陸橋。鐵路地下化後，將補強高雄市大眾捷運化路網，加強高雄市區與鳳山地區之聯繫。	高雄鐵路地下化延伸鳳山段計畫實施後將改善苓雅區及鳳山區之市容景觀，帶動鐵路廊帶周邊地區發展。「機17用地」鄰近高雄鐵路地下化路段地區，於後續規劃開發並適度調高周邊土地使用強度，應可與該計畫相輔相成。

表 3-1-2 本計畫之上位及相關計畫綜理表（續）

類型	計畫名稱	計畫內容摘要	與本計畫之關聯性
機17用地相關計畫	衛武營都會公園 衛武營都會公園 衛武營都會公園 衛武營都會公園 衛武營都會公園 衛武營都會公園	衛武營都會公園位於苓雅區與鳳山區交界處，計畫面積約66.6公頃。初步規劃為生態花園、服務中心、中山山園、東側花園、中區山園，分兩期共計6標案進行，民國99年已正式開園。	衛武營都會公園及新建工程創造開放綠地，有助於調整商業發展。計劃為七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。
	衛武營自行車橋	衛武營自行車橋位於中山高速公路交流道與中正路之交叉路口，結合綠帶景觀，蜿蜒中正路，結合理工與藝術，創造本區專屬之都市風情。	中正路為交通量龐大之道路，藉由自行車橋串聯，降低對地發展之阻隔，有助於本區之開發利用及調整。
	三民區寶業里滯洪池計畫	三民區寶業里41期重劃區內，佔地4.46公頃，兩座相連滯洪池，可容納10萬立方公尺，景觀優美，環境親水，將興建濕地，提升居民生活品質。該工程於101年11月完工。	三民區寶業里滯洪池除可避免洪災發生外，亦提供附近居民休憩場所，有助於吸引觀光人潮，應有盡有。
	鳳山行政中心 鳳山行政中心 鳳山行政中心 鳳山行政中心 鳳山行政中心	鳳山行政中心新大樓位於鳳山行政中心新大樓地段，面積約2.56公頃，地上5樓、地下1樓，總樓板面積約19,213平方公尺，除原建築外，還將興建警察局、農業局、海洋委員會等7個機關。已於民國102年底完工啟用。	原高雄縣政府現址為鳳山行政中心，其工程量大，且步行不便，應有盡有。
變更鳳山市主要公路休區休區為部商公路休區休區	鳳山市主要公路休區休區為部商公路休區休區，面積約10公頃，位於鳳山行政中心新大樓地段，除原建築外，還將興建警察局、農業局、海洋委員會等7個機關。已於民國102年底完工啟用。	該案特商區基地面積逾10公頃，及其為良好之潛力，應有盡有。	

第二節 基地與周邊土地使用發展現況

一、機4用地

機4用地位於灣子內地區細部計畫範圍內，現為原公車處金獅湖站（由漢程客運使用）、高雄市政府消防局勤務大樓、鼎金消防分隊、鼎金派出所及鼎金里等五里聯合里活動中心等使用。其中，本計畫基地原為公車處金獅湖站，面積約為1.39公頃，詳圖3-2-1所示。

機4用地周邊鄰近地區土地使用均以住宅及沿街零售商業為主，包括：泛亞、二信、高新銀行、燦坤、超商等，建物屋齡分布多為20—40年之屋況，多為屋齡較高之老屋，僅於機4用地東側有一處新建案已興建完竣準備銷售。西北角有一處加油站用地，現為天祥加油站，詳圖3-2-2所示；而東方有金獅湖風景區，文藻外語大學、獅湖國小則位於機4用地西北方。



圖 3-2-1 機4用地土地使用現況示意圖

此外，機4用地周邊土地大部份均已發展，所剩空地量不多，而目前公有土地亦非空地使用，屬於發展較為密集之社區，因此未來規劃本基地時應進一步考量及配合周邊土地使用分佈與強度，以符合都市發展所需。



圖 3-2-2 機 4 用地周邊土地使用現況示意圖

二、機 17 用地

機17用地位於灣子內地區細部計畫範圍內，面積2.00公頃，現為原公車處建軍站（由統聯客運、東南客運使用）及捷運橘線衛武營站（O10）5號出入口，詳圖3-2-3所示。

機17用地鄰近中山高速公路中正交流道，東側屬鳳山區範圍、西側為國軍高雄總醫院，西南側為中正公園，南側鄰接衛武營都會公園、衛武營藝術文化中心，東側與北側鄰近土地使用以住宅區為主，詳圖3-2-4所示。而北側有鳳山行政中心，鳳山高中、青年公園、大型量販店則位於建軍站之東北方。

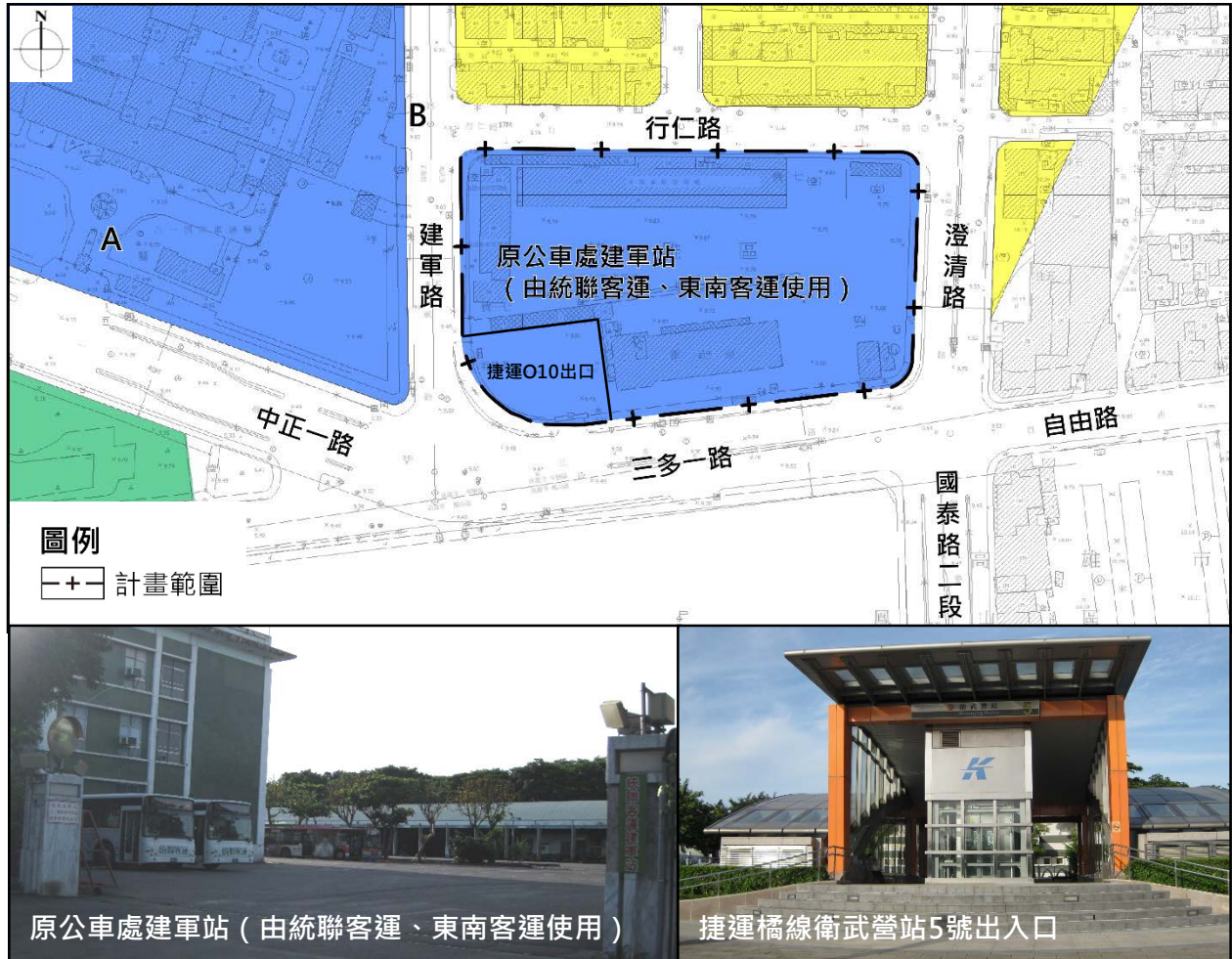


圖 3-2-3 機 17 用地土地使用現況示意圖



圖 3-2-4 機 17 用地周邊土地使用現況示意圖

第三節 公共設施發展現況

一、機4用地

機4用地屬高雄市（灣子內地區）細部計畫，因此依據103年高雄市政府都市發展局「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」之現況調查說明距離機4用地周邊500公尺範圍內之公共設施，以下分別說明之，各公共設施用地開闢情形及分布詳表3-3-1及圖3-3-1所示。

（一）機關用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設機關用地1處，面積約1.59公頃，已開闢完成，現為原公車處金獅湖站（由漢程客運使用）、高雄市政府消防局勤務大樓及鼎金派出所。

（二）私立學校用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設私立學校用地1處，面積約5.23公頃，已開闢完成，現為文藻外語大學使用。

（三）公園用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設公園用地2處，總面積約31.07公頃，均已開闢完成，現為獅湖公園及金獅湖環保公園（金獅湖風景區）使用。

（四）兒童遊樂場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設兒童遊樂場用地2處，總面積約0.58公頃，目前兒12（約0.22公頃）已開闢作為鼎泰兒遊場使用，尚有0.36公頃現為空地及籃球場使用之兒童遊樂場用地未開闢，開闢率為37.93%。

（五）市場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設市場用地1處，面積約0.44公頃，目前已開闢完成，作為獅山市場使用。

（六）停車場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設停車場用地1處，面積約0.16公頃，目前已開闢0.08公頃作為金山停車場使用，開闢率為50%。

（七）廣場用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設廣場用地3處，總面積約0.43公頃，目前均已開闢完成。

（八）加油站用地

機4用地周邊500公尺範圍內劃設加油站用地1處，面積約0.12公頃，目前已開闢完成，作為天祥加油站使用。

表 3-3-1 機 4 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	所屬細部 計畫區
機關用地	機4	原公車處金獅湖站(由漢程客運使用)、高雄市政府消防局勤務大樓、鼎金派出所	1.59	1.59	100.00	灣子內地 區細部計 畫
私立學校用地	文(私)	文藻外語大學	5.23	5.23	100.00	
公園用地	公5	獅湖公園	8.91	8.91	100.00	
	公6	金獅湖環保公園(金獅湖風景區)	22.16	22.16	100.00	
	小計	-	31.07	31.07	100.00	
兒童遊樂場用地	兒	空地、籃球場	0.36	0.00	0.00	
	兒12	鼎泰兒遊場	0.22	0.22	100.00	
	小計	-	0.58	0.22	37.93	
市場用地	市36	獅山市場	0.44	0.44	100.00	
停車場用地	停12	金山停車場	0.16	0.08	50.00	
廣場用地	廣14	-	0.18	0.18	100.00	
	廣15	-	0.10	0.10	100.00	
	廣16	-	0.15	0.15	100.00	
	小計	-	0.43	0.43	100.00	
加油站用地	油3	天祥加油站	0.12	0.12	100.00	



圖 3-3-1 機 4 用地周邊之公共設施用地分布示意圖

二、機17用地

機17用地屬高雄市（灣子內地區）細部計畫之東南角，東側毗鄰「鳳山市都市計畫」，西南側緊臨「前金、新興、苓雅地區細部計畫」及「崗山仔地區細部計畫」，因此依據103年高雄市政府都市發展局「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」、101年「變更鳳山市細部計畫（第三次通盤檢討）案（草案）」、101年「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」及95年「變更高雄市都市計畫（崗山仔地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之資料說明距離機17用地周邊500公尺範圍內之公共設施，各公共設施用地開闢情形及分布詳表3-3-2及圖3-3-2所示。

（一）機關用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設機關用地2處，總面積約6.72公頃，均已開闢完成，現作為高雄市公共汽車管理處、原公車處建軍站（由統聯客運、東南客運使用）及高雄市政府鳳山行政中心使用。

（二）醫療用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設醫療用地1處，面積約6.64公頃，已開闢完成，現為國軍高雄總醫院。

（三）社教機構用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設社教機構用地1處，面積約4.34公頃，該用地刻正開闢衛武營藝術文化中心，預計104年底前完工啟用。

（四）學校用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設學校用地2處，皆為文高用地，總面積約9.95公頃，均已開闢完成，現為中正高中及鳳山高中使用。

（五）公園用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設公園用地6處，總面積約56.73公頃，多數已開闢完成，現為中正公園及衛武營都會公園等使用，目前僅剩灣子內地區細部計畫之公23用地（約0.57公頃）尚未開闢，開闢率為99.00%。

（六）公園兼兒童遊樂場用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設公園兼兒童遊樂場用地1處，面積約0.19公頃，目前未開闢。

（七）停車場用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設停車場用地1處，面積約0.32公頃，目前尚未開闢。

（八）廣場用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設廣場用地1處，面積約0.12公頃，目前已開闢完成，現作為慈濟鳳山社會福利園區之廣場使用。

(九) 加油站用地

機17用地周邊500公尺範圍內劃設加油站用地1處，面積約0.64公頃，目前已開闢完成，現作為中油高鳳站加油站使用。

表 3-3-2 機 17 用地周邊之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	所屬 細部計畫區
機關用地	機 17	原公車處建軍站(由統聯客運、東南客運使用)	2.00	2.00	100.00	灣子內地區細部計畫
	機 8	高雄市政府鳳山行政中心	4.72	4.72	100.00	鳳山市細部計畫
	小計	-	6.72	6.72	100.00	-
醫療用地	醫 2	國軍高雄總醫院	6.64	6.64	100.00	灣子內地區細部計畫
社教機構用地	社	衛武營藝術文化中心(興建工程施作中)	4.34	0.00	0.00	鳳山市細部計畫
學校用地	文高 23	中正高中	3.26	3.26	100.00	灣子內地區細部計畫
	文高 2	鳳山高中	6.69	6.69	100.00	鳳山市細部計畫
	小計	-	9.95	9.95	100.00	
公園用地	公 23	-	0.57	0.00	0.00	灣子內地區細部計畫
	公 27	中正公園	6.70	6.70	100.00	前金、新興、苓雅地區細部計畫
	公	衛武營都會公園	16.45	16.45	100.00	崗山仔地區細部計畫
	公 10	衛武營都會公園	31.33	31.33	100.00	鳳山市細部計畫
	公 15	-	0.53	0.53	100.00	鳳山市細部計畫
	公 16	-	1.15	1.15	100.00	鳳山市細部計畫
	小計	-	56.73	56.16	99.00	
公園兼兒童遊樂場用地	公兒 38	-	0.19	0.00	0.00	鳳山市細部計畫
停車場用地	停 8	-	0.32	0.00	0.00	鳳山市細部計畫
廣場用地	廣	慈濟鳳山社會福利園區廣場	0.12	0.12	100.00	鳳山市細部計畫
加油站用地	油 4	中油高鳳站	0.64	0.64	100.00	灣子內地區細部計畫

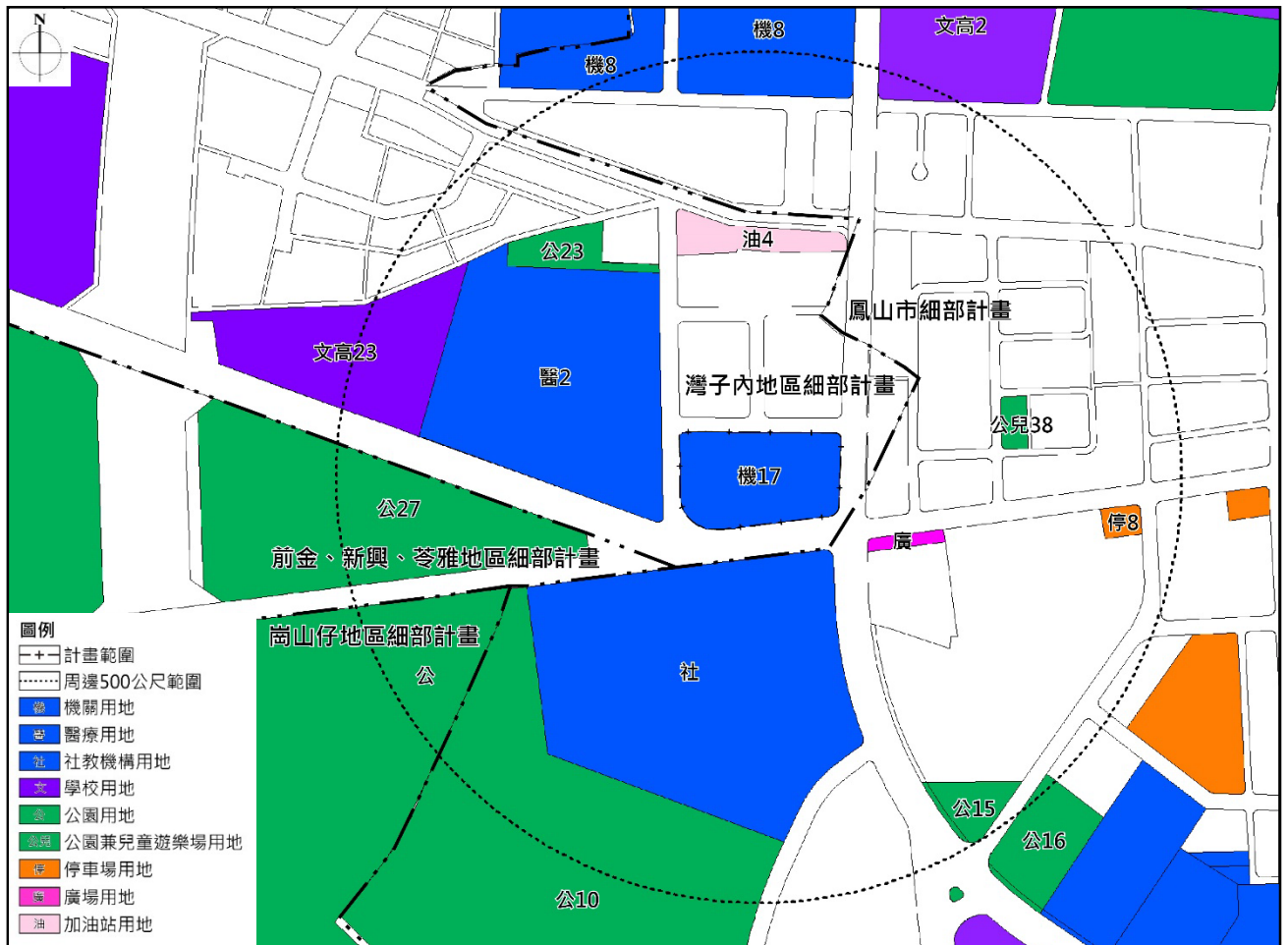


圖 3-3-2 機 17 用地周邊之公共設施用地分布示意圖

三、公共設施發展現況

機4及機17用地皆位屬高雄市（灣子內地區）細部計畫，因此依據103年高雄市政府都市發展局「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」之檢討，灣子內細部計畫區各公共設施用地劃設狀況，除停車場用地尚不足17.29公頃之外，其餘公共設施用地面積已符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定（詳如表3-3-3所示）。有關細部計畫區內停車場用地劃設不足之問題，經本市交通局調查評估基地週邊停車空間實際供需狀況，兩基地周邊停車空間供給皆尚有餘裕，無增設公有停車場之需求（詳第五節「三、停車供需分析」），惟未來開發時，應將基地停車需求內化，以降低對外部停車之影響。

表 3-3-3 灣子內細部計畫區公共設施用地面積供需分析表

設施種類	劃設面積（公頃）	需求面積（公頃）	不足或超過面積（公頃）
國小用地	35.12	17.35	+17.77
國中用地	26.62	18.14	+8.48
公園用地	44.93	—	—
體育場用地	6.92	—	—
兒童遊樂場用地	3.38	—	—
市場用地	6.75	—	—
停車場用地	3.71	21.00	-17.29

資料來源：變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案，103年。

第四節 土地權屬分析

一、部分機4用地

本計畫「部分機4用地」面積為1.39公頃，計有三民區覆鼎金段覆鼎金小段1393地號一筆土地，屬市有土地，管理機關為原高雄市公共汽車管理處，計畫範圍之土地權屬詳圖3-4-1所示。

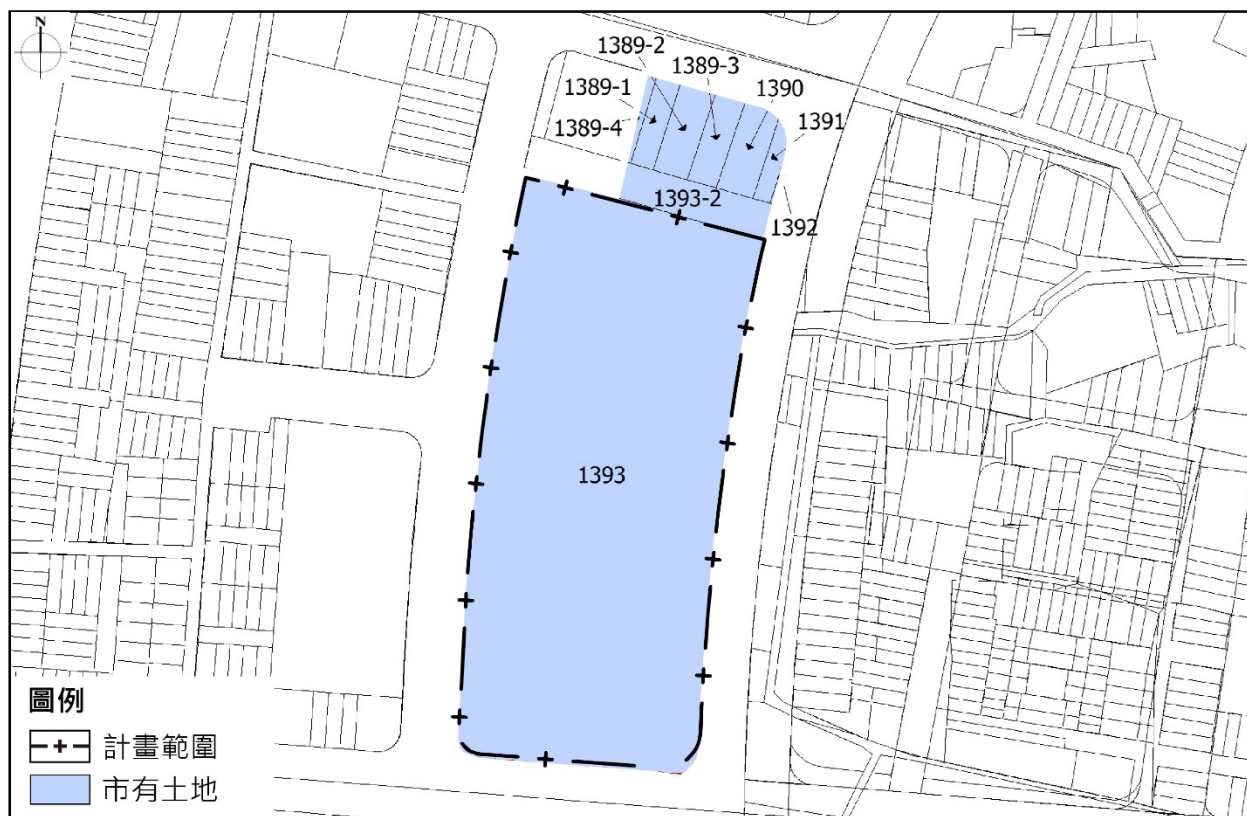


圖 3-4-1 部分機4用地土地權屬示意圖

二、機17用地

本計畫「機17用地」面積約2.00公頃，為苓雅區衛武段81、81-1地號等共2筆土地，均為市有土地，其中81地號土地之管理機關為高雄市公共汽車管理處，而81-1地號土地之管理機關為高雄市政府捷運工程局。「機17用地」之土地權屬詳表3-4-1及圖3-4-2所示。

表 3-4-1 機17用地土地權屬一覽表

地段	地號	面積 (m ²)	所有權人	管理機關
衛武段	81	18,926	高雄市	高雄市公共汽車管理處
	81-1	1,092	高雄市	高雄市政府捷運工程局
合計		20,018	-	-

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

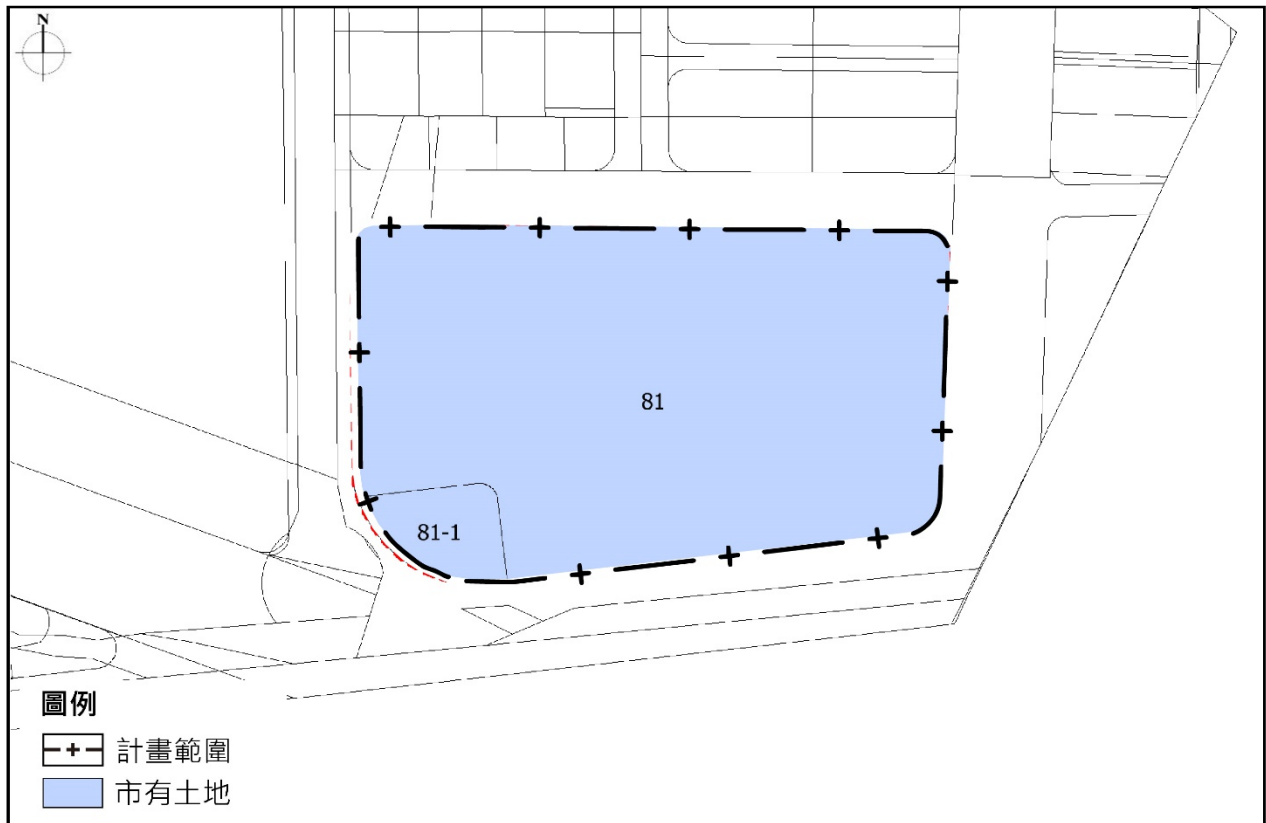


圖 3-4-2 機 17 用地土地權屬示意圖

第五節 交通運輸發展現況

一、道路系統

(一) 機4用地

1. 聯外道路

(1) 中山高速公路(國道1號)

中山高速公路為雙向6線道之南北向高架道路，路寬約70公尺，是臺灣第一條高速公路，連接臺灣西部各大都市及城鎮，往北有鼎金系統交流道，往南為高雄交流道。

(2) 民族一路(省道臺1線)

民族一路為雙向6線道且有中央及快慢車道分隔島之南北向聯外道路，路寬約40公尺，為灣子內地區及高雄市各地區通往橋頭、岡山、臺南等地之主要道路之一，亦是灣子內地區及高雄市重要之南北向幹道之一，屬於省道臺1線。

2. 主要道路

(1) 明誠一路

明誠一路為東西向之主要道路，路寬約28公尺，往東可連接澄清湖地區，往西銜接民族路，為灣子內地區東西向主要道路之一。

(2) 鼎力路

鼎力路為南北向之主要道路，位於機4用地之東側，往北連接左營區，往南可通往苓雅區。

3. 次要道路

(1) 天祥一路

天祥一路為東西向之次要道路，位於機4用地之北側，往東可達金獅湖風景區，往西則通往凹子底地區與新庄仔路相接。

(2) 金鼎路

金鼎路為東西向之次要道路，位於機4用地之南側，往東連接本館路可通往鳳山區、鳥松區，往西抵民族路通往南北各地。

(3) 鼎中路

鼎中路為南北向之次要道路，路寬約21公尺，往北可達左營區並接大中一路，往南通往大昌一路。

(4) 鼎強街

鼎強街為南北向之主次要道路，位於機4用地之西側，往北轉鼎金後路通往金獅湖風景區，往南可達金山路。

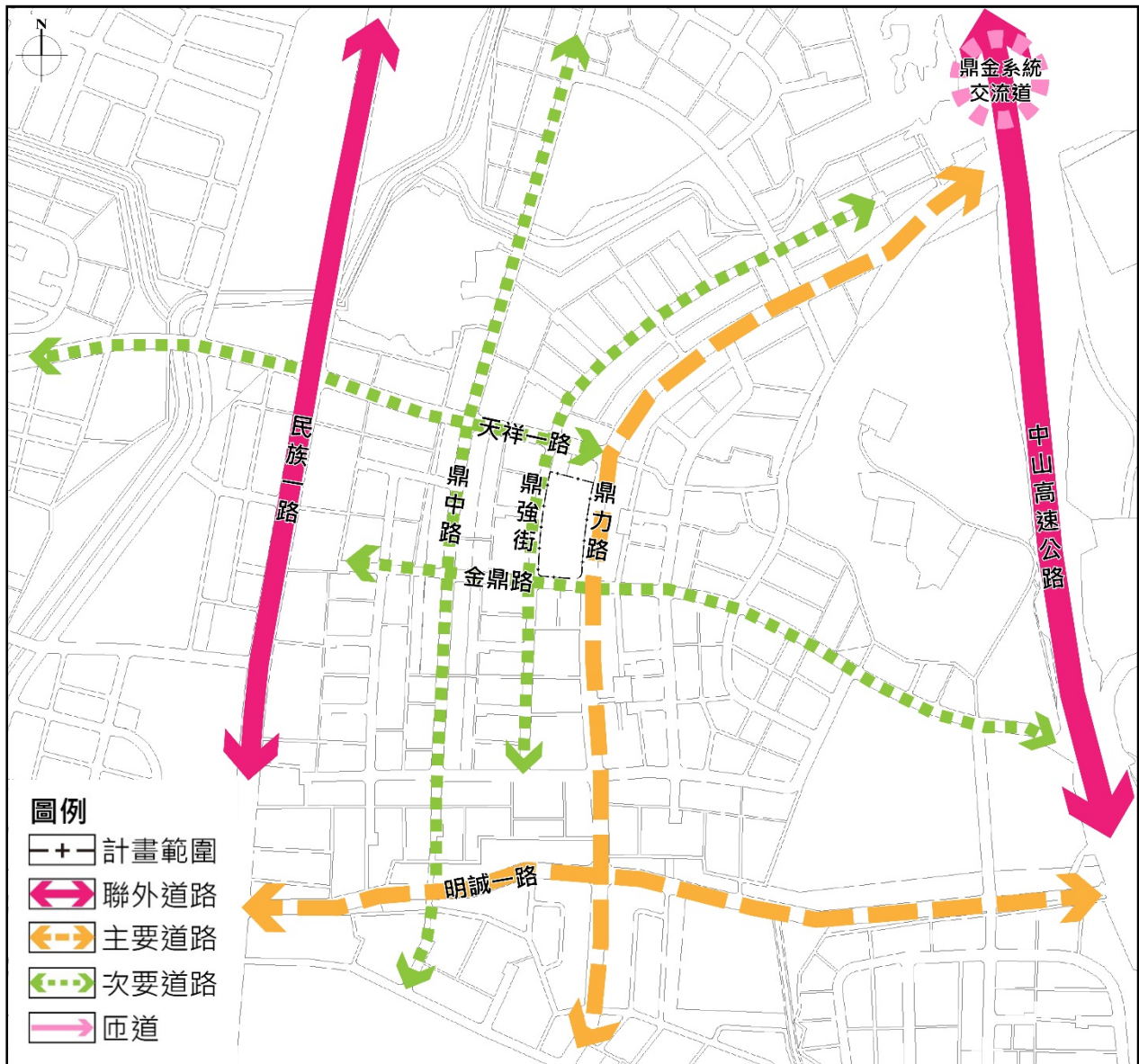


圖 3-5-1 機 4 用地周邊道路系統示意圖

(二) 機 17 用地

1. 聯外道路

(1) 中山高速公路 (國道1號)

中山高速公路為雙向6線道之南北向高架道路，路寬約70公尺，是臺灣第一條高速公路，連接臺灣西部各大都市及城鎮，位於機17用地西方有高雄交流道，分別於建國一路、中正一路及三多一路設有匝道，提供高雄市中心及鳳山市中長程聯外服務，往北通往鼎金系統交流道，往南通往五甲系統交流道。

(2) 中正一路

中正一路為雙向6線道且有中央分隔島之東西向聯外道路，位於機17用地西南側，路寬約40公尺，為灣子內地區通往鳳山、仁武、鼓山等地之重要道路，往東與三多一路相接，往西至新興區與中正二路連接。

(3) 三多一路

三多一路為雙向6線道且有中央分隔島之東西向聯外道路，位在機17用地南側，路寬約25公尺，為東西向主要幹道，往東可至鳳山區銜接自由路，往西與三多二路連接。

(4) 自由路

自由路為東西向聯外道路，路寬約20公尺，位在機17用地東南側，往東可通往鳳山核心地區及大寮區；往西於苓雅區與三多一路連接。

2. 主要道路

(1) 建國一路

建國一路為東西向之主要道路，劃設雙向4車道，路寬約28公尺，往西至三民區與省道臺一線連接；往東接中山西路與光復路二段可通往鳳山區及大寮區。

(2) 中山西路

中山西路為東西向之主要道路，路寬約20公尺，往東可通往鳳山核心地區及大寮區，往西於苓雅區與建國一路連接。

(3) 光復路二段

光復路二段為東西向之主要道路，路寬約15公尺，往東可通往鳳山核心地區及大寮區，往西於苓雅區與建國一路連接。

(4) 澄清路

澄清路為南北向之主要道路，位於機17用地東側，路寬約30公尺，往南至鳳山區與國泰路二段相接，往北可經三民區至烏松區。

(5) 國泰路二段

國泰路二段，位於機17用地東南側，路寬約40公尺，往北與澄清路相接，往南則接國泰路一段。

3. 次要道路

(1) 建軍路

建軍路為南北向之次要道路，位於機17用地之西側，路寬約21公尺，往北可抵中山西路，往南則銜接三多一路。

(2) 行仁路

行仁路為東西向之次要道路，位於機17用地之北側，路寬約17公尺，往東與澄清路連接，往西與建軍路連接。

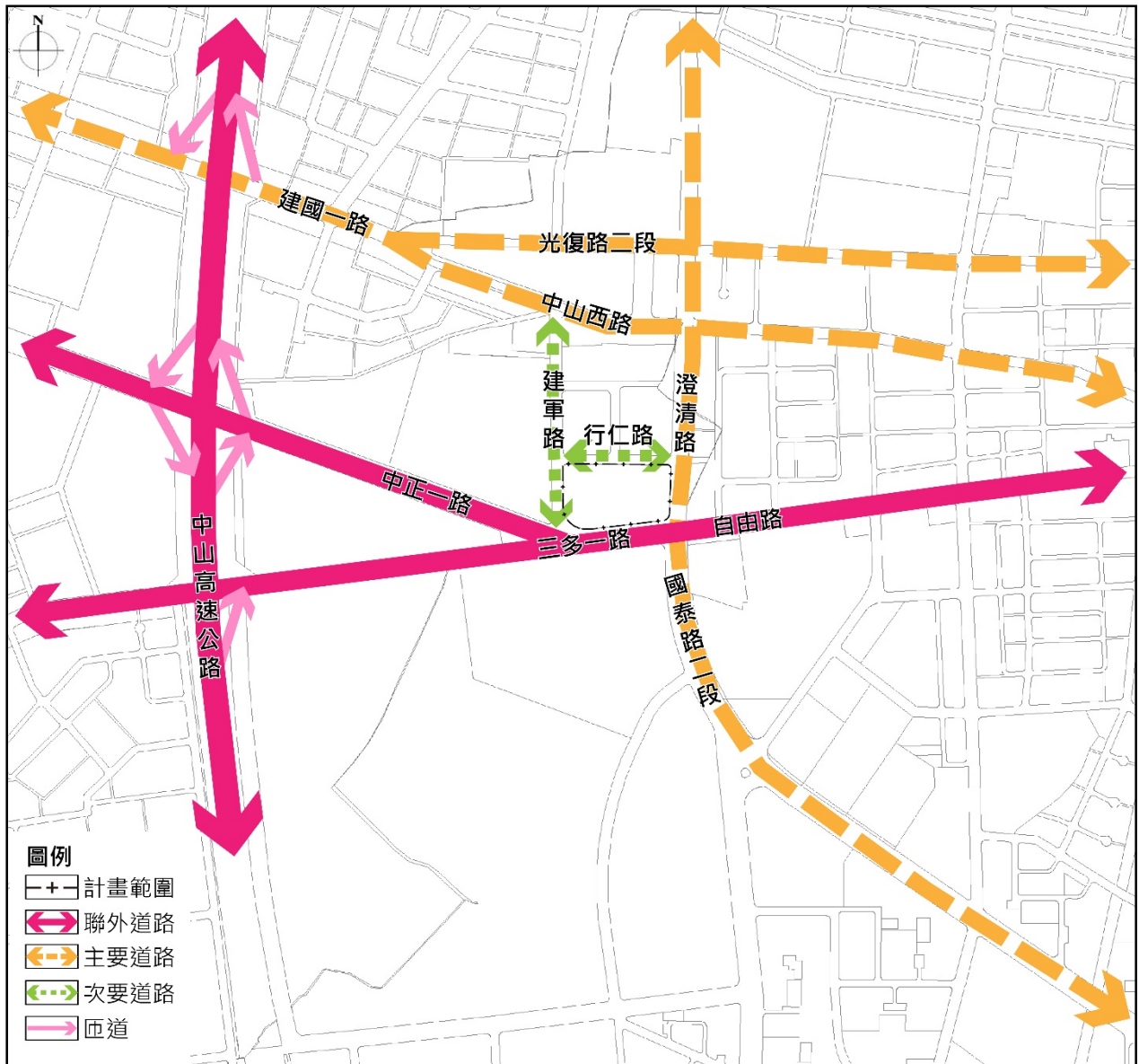


圖 3-5-2 機 17 用地周邊道路系統示意圖

二、道路服務水準

(一) 機4用地

依據表3-5-1之「機4用地周邊道路服務水準」調查資料，平日道路服務水準以金鼎路（鼎力路／鼎新路西向路段）最低，其下午尖峰時段為C級（延滯可容忍之接近不穩定車流），其餘路段均維持A~B級之良好服務水準。

而假日道路服務水準則以天祥一路（鼎中路／鼎強街東西向路段）與鼎力路（鼎信路／天祥一路北向路段及天祥一路／金鼎路南向路段）之C級為最低，其餘路段則均維持A~B級之良好服務水準。

表 3-5-1 機4用地周邊道路服務水準綜理表

路名	路段	時間	道路 容量 C	方向	平日			假日			
					尖峰 流量 V	V/C	服務 水準	尖峰 流量 V	V/C	服務水 準	
天祥一路	鼎中 街強	1700	1,900	東向	1,058	0.56	B	1,262	0.66	C	
		1800		西向	1,129	0.59	B	1,266	0.67	C	
	鼎強 路力	1700	1,900	東向	906	0.48	B	1,009	0.53	B	
		1800		西向	638	0.34	A	848	0.45	B	
	鼎力 路新	鼎 路	1700	800	東向	41	0.05	A	155	0.19	A
			1800		西向	188	0.24	A	182	0.23	A
金鼎路	鼎中 街強	1700	1,200	東向	473	0.39	B	329	0.27	A	
		1800		西向	680	0.57	B	467	0.39	B	
	鼎強 路力	1700	1,200	東向	422	0.35	A	427	0.36	A	
		1800		西向	624	0.52	B	252	0.21	A	
	鼎力 路新	鼎 路	1700	1,200	東向	548	0.46	B	497	0.41	B
			1800		西向	819	0.68	C	583	0.49	B
鼎強街	鼎信 路天	1700	1,300	南向	275	0.21	A	365	0.28	A	
		1800		北向	304	0.23	A	354	0.27	A	
	天祥 路一	金 路	1700	1,300	南向	386	0.30	A	376	0.29	A
			1800		北向	363	0.28	A	320	0.25	A
	金鼎 街強	鼎 路	1700	1,300	南向	253	0.19	A	194	0.15	A
			1800		北向	270	0.21	A	197	0.15	A
鼎力路	鼎信 路天	1700	1,900	南向	1,158	0.61	B	1,145	0.60	B	
		1800		北向	1,133	0.60	B	1,490	0.78	C	
	天祥 路一	金 路	1700	1,900	南向	923	0.49	B	1,222	0.64	C
			1800		北向	1,056	0.56	B	832	0.44	B
	金鼎 街強	鼎 路	1700	1,900	南向	1,062	0.56	B	896	0.47	B
			1800		北向	1,074	0.57	B	959	0.50	B

調查日期：103年10月28日（平日）、103年11月1日（假日）。

(二) 機17用地

依據表3-5-2之「機17用地周邊道路服務水準」調查資料，機17用地周邊之現況道路中正一路、三多一路、建軍路、澄清路及行仁路服務水準均維持A~C級之良好服務水準。機17用地周邊道路之現況道路服務水準如表3-5-1所示。

表 3-5-2 機 17 用地周邊道路服務準綜理表

路名	路段	時間	道路 容量 C	方向	平日			假日		
					尖峰 流量 V	V/C	服務水準	尖峰 流量 V	V/C	服務水準
中正一路	中山 公路 ／ 路	1700 1800	2,700	東向	1,385	0.51	B	1,260	0.47	B
				西向	922	0.34	A	1,056	0.39	B
三多一路／自由路	中山 公路 ／ 路	1700 1800	2,000	東向	787	0.39	B	917	0.34	A
				西向	550	0.28	A	598	0.30	A
	建軍 路 ／ 路	1700 1800	3,200	東向	2,280	0.71	C	1,793	0.56	B
				西向	1,435	0.45	B	1,536	0.48	B
	澄中 路 ／ 街	1700 1800	3,200	東向	840	0.26	A	871	0.27	A
				西向	866	0.27	A	732	0.23	A
建軍路	中山 路 ／ 仁路	1700 1800	1,600	南向	324	0.20	A	218	0.14	A
				北向	288	0.18	A	324	0.20	A
	行仁 路 ／ 三路	1700 1800	1,600	南向	302	0.19	A	238	0.15	A
				北向	494	0.31	A	187	0.12	A
澄清路	中山 路 ／ 仁路	1700 1800	2,500	南向	1,438	0.58	B	1,296	0.52	B
				北向	1,409	0.56	B	1,738	0.70	C
	行仁 路 ／ 三路	1700 1800	2,500	南向	1,313	0.53	B	1,174	0.47	B
				北向	1,502	0.60	B	989	0.40	B
	三多 路 ／ 一議	1700 1800	3,000	南向	1,702	0.58	B	1,625	0.54	B
				北向	1,910	0.64	C	1,589	0.53	B
行仁路	建軍 路 ／ 路	1700 1800	1,600	東向	132	0.08	A	53	0.03	A
				西向	166	0.10	A	166	0.10	A

調查日期：103年12月4日（平日）、103年12月6日（假日）。

三、停車供需分析

(一) 機4用地

依據102年高雄市政府交通局「北高雄小汽車停車供需調查計畫」所進行的調查，機4用地周邊之停車供需現況如表3-5-3所示，機4用地鄰近金獅湖風景區周邊、文藻外語大學周邊及大樂民族店周邊等3個調查分區，各調查分區及路外停車場位置詳圖3-5-3所示。

機4用地周邊3個分區之停車需供比介於0.80~1.07之間，而路外停車場需供比僅介於0.22~0.54之間，顯示機4用地周邊路外停車供給充裕（各停車場提供之停車位數如表3-5-4所示）。另因金獅湖風景區周邊與文藻外語大學周邊之路邊停車需供比較高，尖峰時段違停情況嚴重，因此應藉由妥適之路線指標引導駕駛前往附近路外停車場，以緩解路邊違規停車之問題，並提升路外停車場利用效率。

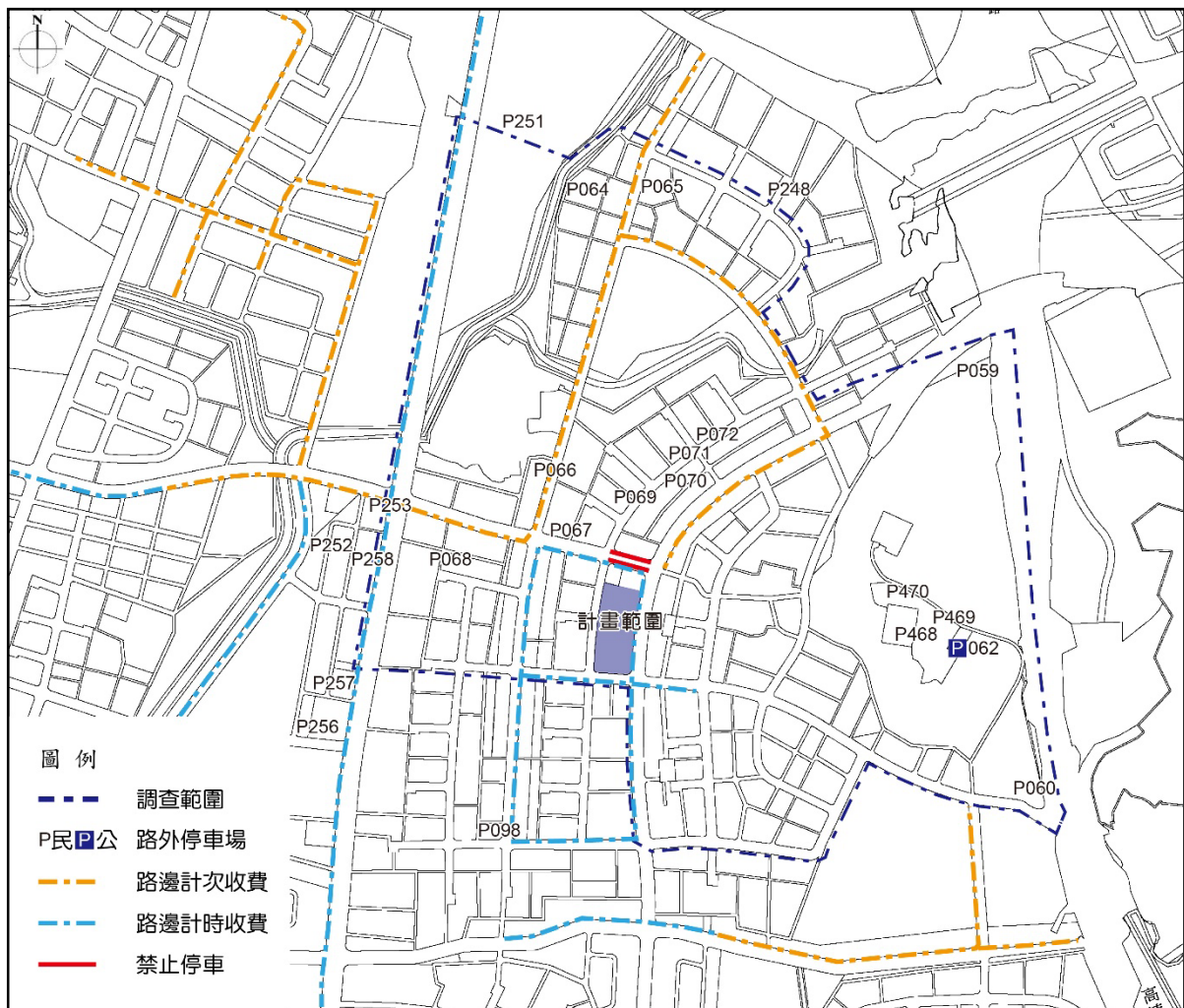


圖 3-5-3 機4用地周邊停車調查分區示意圖

表 3-5-3 機 4 用地周邊停車供需綜理表

分區	停車場類型	停車位數	平均需供比	
			平日	假日
金獅湖風景區周邊	路外停車場	268	0.25	0.22
	路邊停車	733	1.22	1.21
	合計	1,001	0.96	0.94
文藻外語大學周邊	路外停車場	340	0.48	0.53
	路邊停車	952	1.22	1.26
	合計	1,292	1.02	1.07
大樂民族店周邊	路外停車場	1,118	0.34	0.54
	路邊停車	1,133	0.99	1.05
	合計	2,251	0.67	0.80

表 3-5-4 機 4 用地周邊路外停車場資訊綜理表

分區	編號	名稱位置	停車位數	經營權屬	種類
金獅湖風景區周邊	059	鼎金後路 36 巷 50 弄	73	無	空地格位
	060	金鼎路 56 巷	44	無	空地格位
	062	金獅湖公有停車場 鼎金一巷	36	公營	空地格位
	468	保安宮前廣場	40	民營	寺廟附設
	469	保安宮東側停車場	45	民營	寺廟附設
	470	保安宮西側停車場	30	民營	寺廟附設
	小計		268	-	-
文藻外語大學周邊	064	鼎中路 751 巷／鼎中路 711 巷	28	民營	空地格位
	065	鼎中路／鼎中路 751 巷	55	民營	空地格位
	066	鼎中路／天祥一路 142 巷	30	民營	空地格位
	067	鼎中路／天祥一路(貴族世家)	45	民營	餐廳附設
	068	鼎和街／鼎和街 45 巷(游泳池)	50	民營	機關附設
	069	鼎強街／鼎強街 155 巷	38	民營	空地格位
	070	鼎強街／鼎強街 165 巷	25	民營	空地格位
	071	鼎強街／鼎仁街	45	民營	空地格位
	072	鼎強街／鼎仁街	24	民營	空地格位
小計		340	-	-	
大樂民族店周邊	098	金山停車場 金山路／360 巷路口	8	公營	空地格位
	106	大樂民族店 民族一路／明誠二路口	469	民營	賣場附設
	107	P9 高都汽車貴賓專用停車場-民族一路豐田車廠前	9	民營	商業附設
	254	大樂購物中心 民族一路／明誠二路口	135	民營	賣場附設
	255	明仁公共停車場 明吉路／明仁路口	120	公營	空地格位
	259	大統新世紀(地上三層) 民族一路／大順一路口	106	民營	賣場附設
	260	大統新世紀(地下二層) 民族一路／大順一路口	271	民營	賣場附設
	小計		1,118	-	-
總計		1,726	-	-	

(二) 機17用地

依據101年高雄市政府交通局「101年度高雄市鳳山區小汽車停車供需現況調查暨增進停車供給策略規劃」所進行的調查，機17用地周邊鳳山區範圍之停車供需現況如表3-5-5所示，機17用地鄰近忠義里、中和里、協合里及新強里等4個調查分區，各調查分區位置詳圖3-5-2所示。

機17用地周邊忠義里、協合里及新強里等3個分區之停車需供比介於0.47~0.62之間，顯示忠義里、協合里及新強里等3個分區停車供給尚有餘裕。但機17用地周邊之中和里分區並無設置路外停車場，其路邊停車位數量供需比平日0.92、假日0.80，顯示中和里分區之停車位供給已近飽和，本計畫區未來開發時，應將停車需求內化，以降低對外部停車之影響。

表 3-5-5 機17用地周邊停車供需綜理表

分區	停車場類型	停車位數	平均需供比	
			平日	假日
忠義里	路外停車場	478	0.42	0.51
	路邊停車	547	0.69	0.60
	合計	1,025	0.56	0.55
中和里	路外停車場	0	-	-
	路邊停車	246	0.92	0.80
	合計	246	0.92	0.80
協合里	路外停車場	654	0.23	0.24
	路邊停車	762	0.71	0.66
	合計	1,416	0.49	0.47
新強里	路外停車場	418	0.57	0.57
	路邊停車	722	0.64	0.57
	合計	1,140	0.62	0.57

另外，機17用地鄰近衛武營都會公園及預計於民國104年底完工之衛武營國家藝術文化中心，因該開發工作尚未完成，未來完工後啟用所衍生之公共停車需求亦需加以考量。依據98年高雄市政府都市發展局「變更鳳山市主要計畫（部分公園用地為社教機構用地）（配合衛武營藝術文化中心興建計畫）案」之停車系統影響分析，該計畫指出所產生之停車需求應由基地本身規劃之停車位加以提供，並於分析結果顯示演出期間所需汽車停車位為566席、機車停車位為688席（以劇院滿場6,000人，大眾運輸使用率35%）。另該計畫基地規劃之汽車停車位715席、機車停車位644席，需供比為0.74及1.07，其中汽車停車位需供比小於1，顯示該計畫可提供足額之汽車位，因此未來對機17用地並不會造成顯著之影響。衛武營文化中心之停車供需表詳表3-5-6所示。

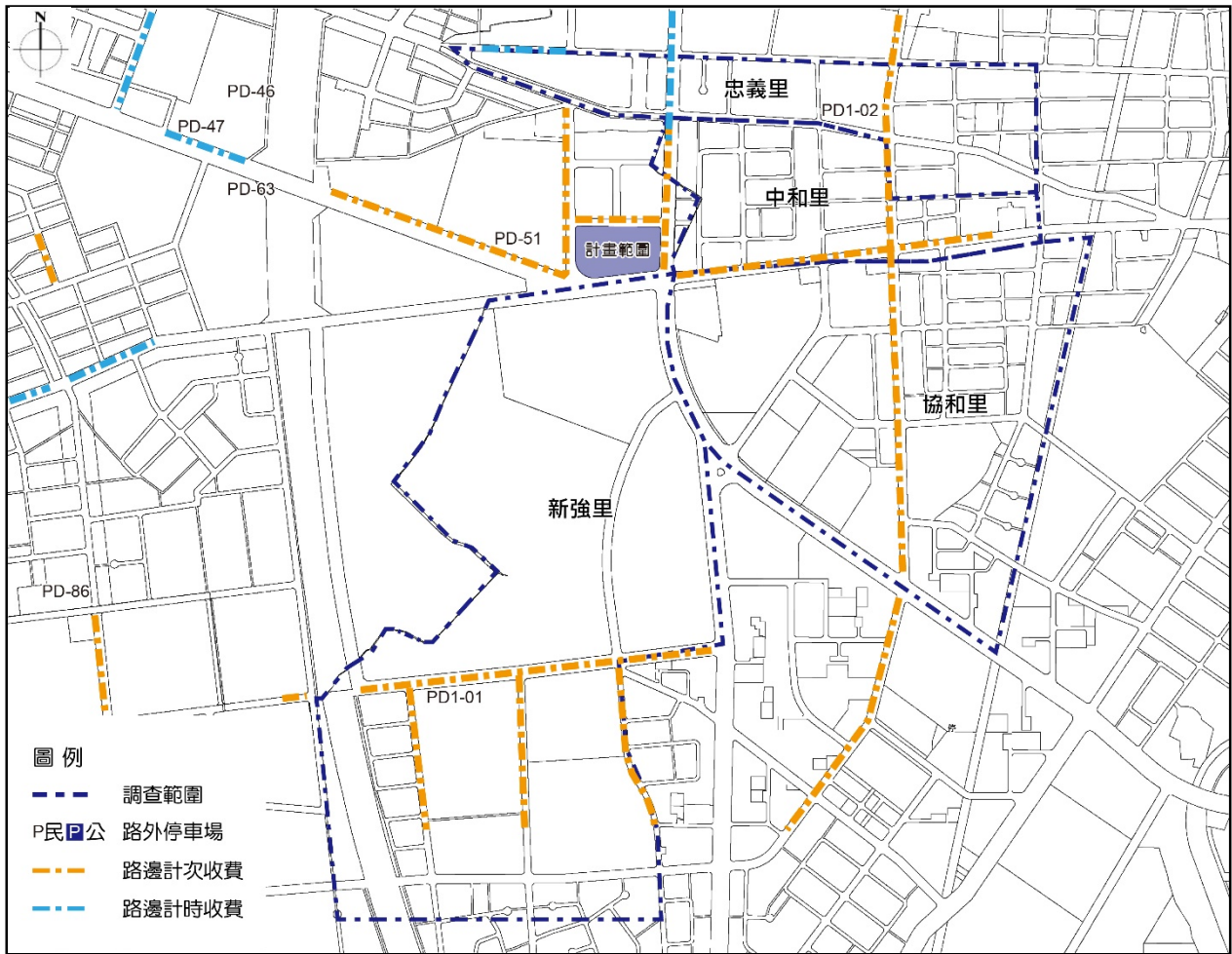


圖 3-5-4 機 17 用地周邊停車調查分區示意圖

表 3-5-6 衛武營各種情境下之汽車停車位之供需表

運具	情境一	情境二	情境三	情境四
大眾運輸使用率	25%	30%	35%	35%
汽車位供給	715	715	715	715
停車位需求*	568	550	532	566
供需差	+147	+165	+183	+58

註：1. 以大眾運輸（公車及捷運系統）之使用比率25%、30%、35%（八分滿座4,800人）及6,000人滿座大眾運輸35%等四種情境進行分析；2.*：觀眾+工作人員

四、大眾運輸系統

(一) 機4用地

機4用地周邊地區之大眾運輸系統為公車系統，行經本計畫之公車路線計有12線，包含3線幹線公車路線（環狀168東、環狀168西及217路新昌幹線）、1線次幹線公車（77路）及7線一般公車路線（0南、0北、33路、72路、76路、8021路及8502美術館線）。公車班距尖峰時段為10~40分鐘，離峰時段為20~90分鐘。

表 3-5-7 機4用地周邊公車系統概況表

項次	路線	班距 (分鐘)	營運業者
1	金獅湖站←環狀168東→金獅湖站	10~20	漢程客運
2	金獅湖站←環狀168西→金獅湖站	10~20	漢程客運
3	左營合群社區←217新昌幹線→烏松區公所	20~30	港都客運
4	金獅湖站←77→歷史博物館	10~30	漢程客運
5	金獅湖站←0南→金獅湖站	20~50	漢程客運
6	金獅湖站←0北→金獅湖站	20~50	漢程客運
7	金獅湖站←33→捷運鹽埕埔站	30~80	漢程客運
8	金獅湖站←72→中正高工	30~70	漢程客運
9	金獅湖站←76→歷史博物館	3班/日	漢程客運
10	鳳山站←8021→彌陀國小	3班/日	高雄客運
11	高雄美術館←8502美術館線→義大世界	40~90	義大客運
12	捷運凹子底站←紅35→金獅湖站	15~30	漢程客運

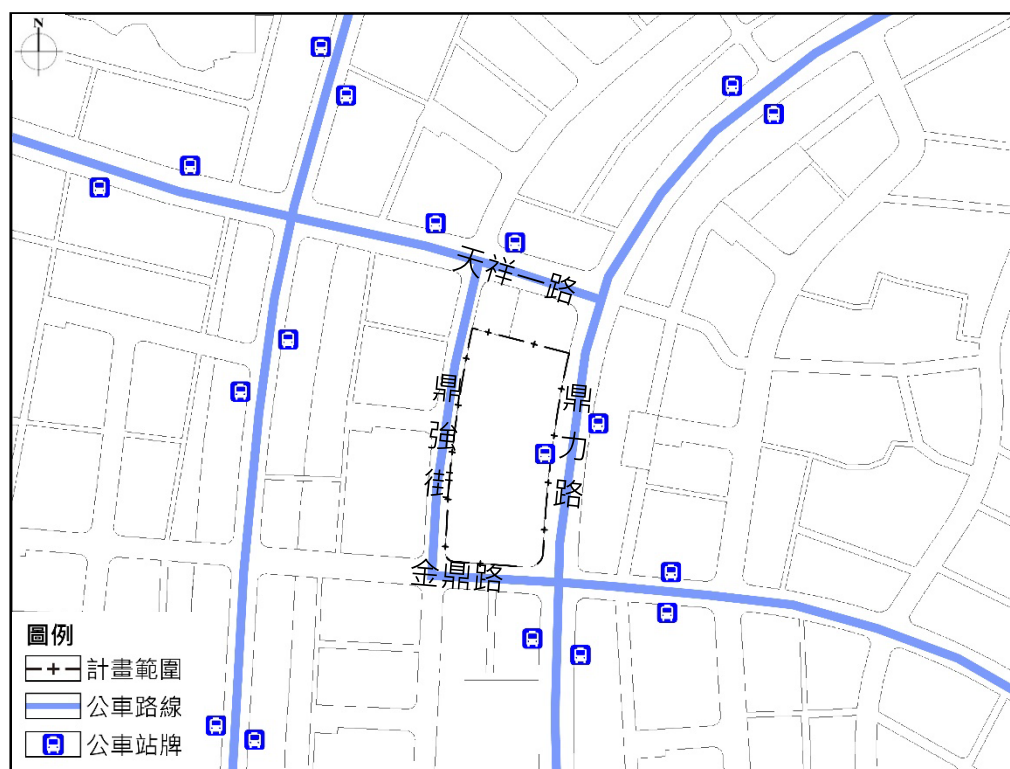


圖 3-5-5 機4用地周邊大眾運輸系統示意圖

(二) 機 17 用地

1. 捷運系統（捷運紅橋線系統）

鄰近機 17 用地之高雄大眾捷運系統橋線，於中正一路與三多一路、澄清路之交叉路口設有 O10 衛武營站，並於機 17 用地西南角設置 5 號出入口，提供本計畫區便捷之大眾運輸服務。

2. 公車系統

高雄市公車系統中，行經機 17 用地之公車路線計有 13 線，包含 3 線幹線公車路線（50 路五福幹線、70 路三多幹線及 88 路建國幹線）、2 線次幹線公車（52 路、248 路）、3 線一般公車路線（53 路 A 路線、53 路 B 路線及 87 路）及 6 線捷運接駁公車路線（橋 7 路 A 路線、橋 7 路 B 路線、橋 8 路、橋 9 路、橋 10 路及紅 21 路）；另外，尚有 3 線公車（30 路、8001 路及 8505 路）行經本計畫附近（約距 200 公尺）。公車班距尖峰時段為 10~40 分鐘，離峰時段為 20~80 分鐘。相關本計畫公車系統詳如表 3-5-8 及圖 3-5-6 所示。

表 3-5-8 機 17 用地周邊公車系統概況表

項次	路線		班距（分鐘）	營運業者
1	幹線公車	建軍站←50 五福幹線→鼓山渡輪站	15~25	東南客運
2		前鎮站←70 三多幹線→長庚醫院	10~20	港都客運
3		鳳山轉運站←88 建國幹線→捷運鹽埕埔站	15~25	統聯客運
4	次幹線公車	建軍站←52→高雄火車站	15~30	東南客運
5		建軍站←248→鼓山渡輪站	15~60	東南客運
6	一般公車	小港站←30→長庚醫院	3 班/日	港都客運
7		建軍站←53A→本館里	20~40	統聯客運
8		金獅湖站←53B→高雄火車站	20~40	統聯客運
9		誠義里←87→建軍站	6 班/日	高雄客運
10	一般公車	高雄（大公路）←8001→林園總站	10~60	高雄客運
11		前鎮高中←8505→義大世界	30~80	義大客運
12	捷運接駁公車	建軍站←橋 7A→大樹區公所	15~60	東南客運
13		建軍站←橋 7B→佛陀紀念館	4 班/日	東南客運
14		建軍站←橋 8→過埤派出所	40~60	統聯客運
15		建軍站←橋 9→林園區公所	4 班/日	統聯客運
16		捷運衛武營站←橋 10→鳳山轉運站	40~60	統聯客運
17		建軍站←紅 21→捷運三多商圈站	30~40	統聯客運

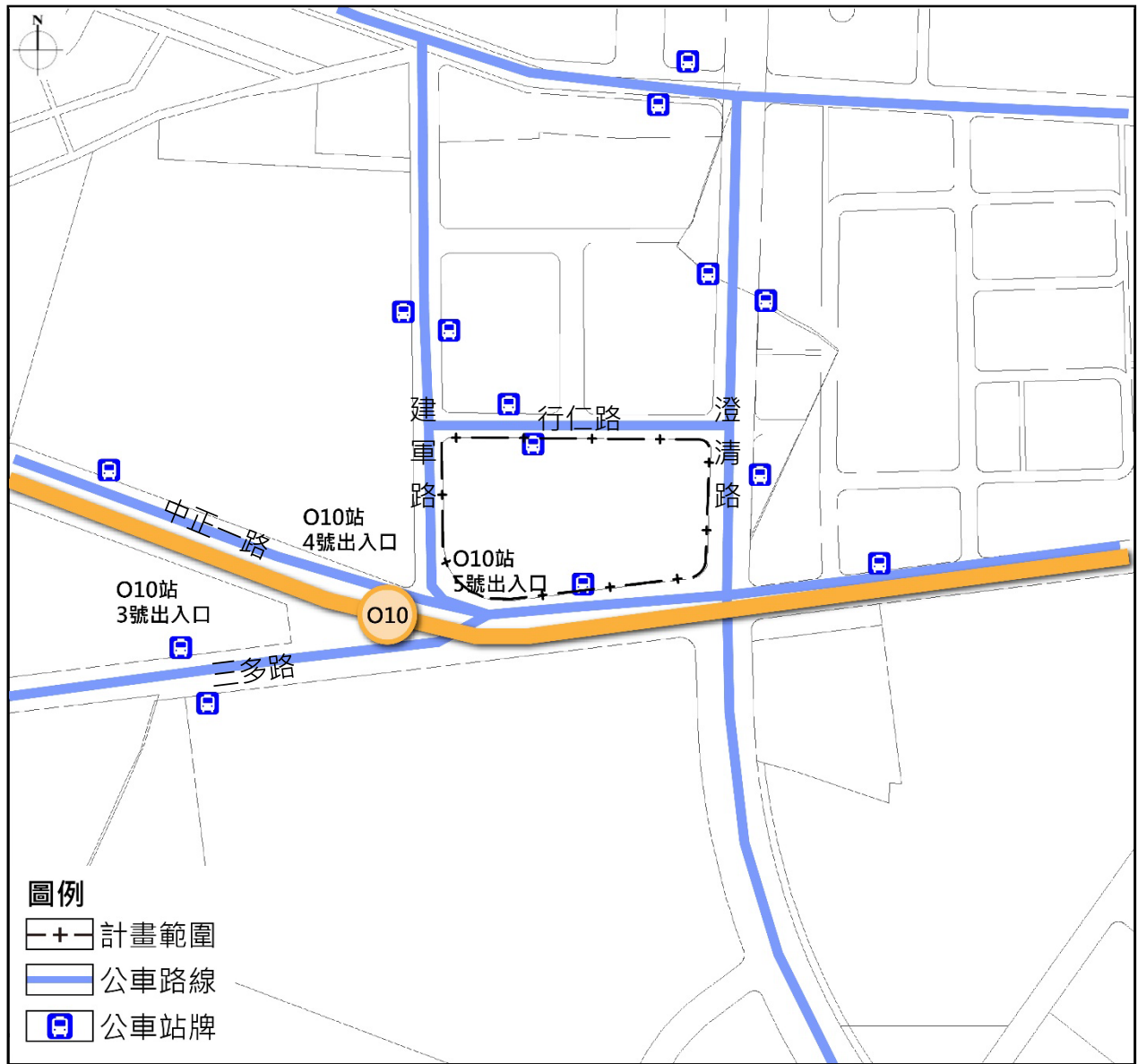


圖 3-5-6 機 17 用地周邊大眾運輸系統示意圖

第六節 市場現況分析

一、住宅市場

(一) 住宅存量分析

分別以計畫區鄰近行政區之家戶數與住宅存量來分析住宅市場之需求與供給，綜整本基地鄰近之各行政區家戶數及住宅存量如表3-6-1及圖3-6-1所示，本基地鄰近之行政區為高雄市人口聚集精華地塊，家戶數與住宅存量數皆佔全市40%以上，近年本計畫區居住人口與房屋供給量皆持續增長，需求與供給比例穩定，惟住宅存量相較於家戶數而言稍有不足。

表 3-6-1 98 至 103 年本計畫鄰近之行政區家戶數與住宅存量分析表

項目	分區	99年	100年	101年	102年	103年	年平均成長率(%)	103年佔全市比例(%)
家戶數	鹽埕區	11,165	11,053	11,022	10,981	10,894	-0.61	1.02
	鼓山區	52,259	53,167	53,984	54,918	55,501	1.52	5.21
	左營區	73,869	74,877	75,669	76,391	77,053	1.06	7.24
	三民區	131,687	132,685	133,194	134,019	134,885	0.60	12.67
	前金區	12,535	12,506	12,567	12,578	12,557	0.04	1.18
	苓雅區	71,812	72,018	72,166	72,273	72,170	0.12	6.78
	前鎮區	76,509	76,930	77,282	77,627	78,093	0.51	7.33
	鳳山區	126,899	129,337	131,913	134,035	135,440	1.64	12.72
	合計	556,735	562,573	567,797	572,822	576,593	0.66	54.15
住宅存量	鹽埕區	11,876	11,732	11,733	11,745	11,731	-0.31	1.16
	鼓山區	53,449	53,643	54,979	55,757	56,873	1.56	5.62
	左營區	72,532	73,436	75,762	75,796	77,086	1.53	7.62
	三民區	129,549	129,782	130,836	131,055	131,947	0.46	13.05
	前金區	14,656	14,618	14,871	14,827	14,789	0.23	1.46
	苓雅區	70,194	69,988	70,200	69,853	69,972	-0.08	6.92
	前鎮區	70,356	70,414	70,432	70,568	70,952	0.21	7.02
	鳳山區	120,716	122,647	124,744	126,447	128,006	1.48	12.66
	合計	543,328	546,260	553,557	556,048	561,356	0.95	55.52

註1：住宅存量-特定時間點下該區域可供給之住宅家戶總數，反應該區域之住宅供給水準。

註2：各年資料皆為該年度第4季之統計值。

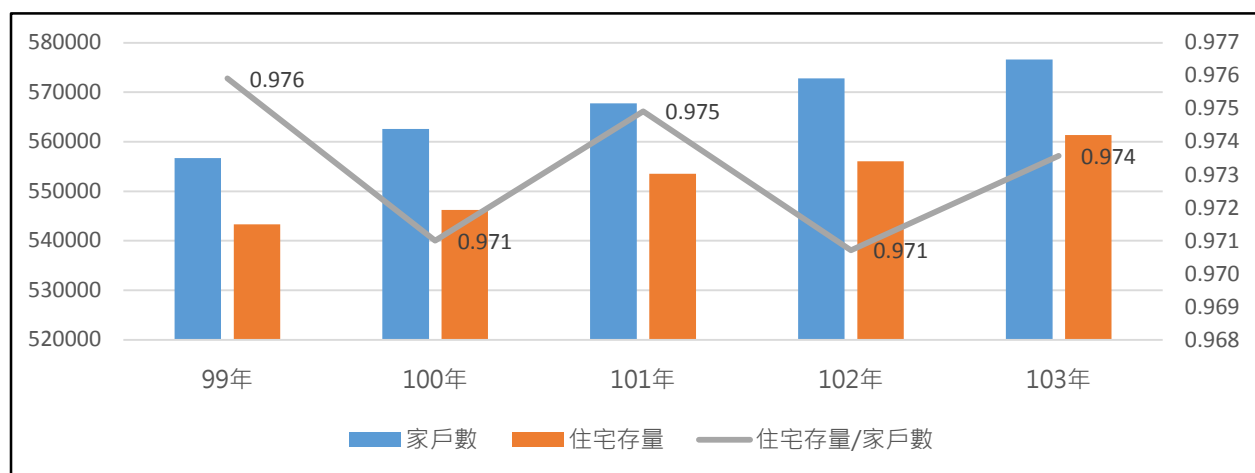


圖 3-6-1 98 至 102 年本計畫鄰近之行政區家戶數及住宅存量變化圖

(二) 交易行情：交易類型以透天厝之價格最高，平均交易單價約為 21 萬元

1. 三民區

本計畫「部分機4用地」位於高雄市三民區，依據99至103年（統計至第3季）內政部不動產資訊平台統計資料，三民區各房屋類型平均單價詳表3-6-2所示，區域平均單價約為16.71萬元/坪，從各類型觀之，以電梯大廈之成長率60.22%最高，平均單價約為17.72萬元/坪；其次為公寓，成長率43.04%，平均單價約為12.23萬元/坪；而透天住宅因土地持分大、不易受上下層鄰居干擾、居住品質較佳，其平均單價較高，每坪約為21萬元。

表 3-6-2 高雄市三民區住宅交易行情彙整表 單位：萬元/坪

年度	買賣契約價格平均單價（不分建物類別）	買賣契約價格平均單價（公寓）	買賣契約價格平均單價（透天厝）	買賣契約價格平均單價（電梯大廈）
99年	11.91	8.55	15.70	11.06
100年	12.76	8.49	17.75	11.85
101年	13.80	8.92	18.64	12.65
102年	14.57	10.13	19.78	13.64
103年	16.71	12.23	21.00	17.72
平均	40.30%	43.04%	33.76%	60.22%

註1：103年之統計資料僅統計至103年第3季。

註2：各年度之住宅交易行情係以該年四季之統計資料平均而得。

2. 苓雅區

本計畫「機 17 用地」位於高雄市苓雅區，依據 99 至 103 年（統計至第 3 季）內政部不動產資訊平台統計資料，苓雅區各房屋類型平均單價詳表 3-6-2 所示，區域平均單價約為 17.42 萬元/坪，從各類型來看，以透天厝之成長率 43.14% 最高，平均單價約為 28.37 萬元/坪；其次為電梯大廈，成長率 40.00%，平均單價約為 17.64 萬元/坪；而公寓之平均單價則約為 12.45 萬元/坪，成長率約為 25%。

表 3-6-3 高雄市苓雅區住宅交易行情彙整表

年度	買賣契約價格平均單價（不分建物類別）	買賣契約價格平均單價（公寓）	買賣契約價格平均單價（透天厝）	買賣契約價格平均單價（電梯大廈）
99年	13.61	9.96	19.82	12.60
100年	13.69	9.85	18.29	13.86
101年	15.53	9.78	21.99	15.48
102年	16.15	10.60	25.77	15.19
103年	17.42	12.45	28.37	17.64
平均	27.99%	25.00%	43.14%	40.00%

註1：103年之統計資料僅統計至103年第3季。

註2：各年度之住宅交易行情係以該年四季之統計資料平均而得。

3. 鳳山區

此外，本計畫「機 17 用地」亦鄰近高雄市鳳山區，依據 99 至 103 年（統計至第 3 季）內政部不動產資訊平台統計資料，鳳山區各房屋類型平均單價詳表 3-6-3 所示，區域平均單價約 15.57 萬元/坪，從各類型觀之，以透天厝之平均單價最高，每坪約為 19.57 萬元，成長率約為 41.20%；其次為電梯大廈，成長率為 40.48%，平均單價約 15.13 萬元/坪；公寓之成長率為 36.64%，平均單價約 10.48 萬元/坪。

表 3-6-4 高雄市鳳山區住宅交易行情彙整表

年度	買賣契約價格 平均單價 (不分建物類別)	買賣契約價格 平均單價 (公寓)	買賣契約價格 平均單價 (透天厝)	買賣契約價格 平均單價 (電梯大廈)
99年	11.68	7.67	13.86	10.77
100年	12.54	7.78	15.59	10.49
101年	14.55	8.44	17.30	13.98
102年	14.90	9.62	18.09	14.24
103年	15.57	10.48	19.57	15.13
平均	33.30%	36.64%	41.20%	40.48%

註1：103年之統計資料僅統計至103年第3季。

註2：各年度之住宅交易行情係以該年四季之統計資料平均而得。

(三) 住宅市場發展趨勢：消費者對高雄市之房價趨勢持保守態度，未來市場景氣將呈現趨緩

1. 房價趨勢分數

依據 99 至 103 年內政部不動產資訊平台統計資料，詳表 3-6-5 所示，民國 103 年第三季高雄市之房價綜合趨勢分數首度低於 100 分（99 分），相較於 102 年第四季而言大幅減少 33.9 分，亦略低於整體調查地區（101 分），顯示住宅市場消費者對於高雄市房價看跌比例增加，房市景氣將呈趨緩。

依據下表亦可發現六都及整體調查地區之房價趨勢分數年平均成長率皆為負成長，顯示各地消費者對於未來房價看跌比例皆超過看漲比例；其中高雄市近 5 年之年平均成長率為 -5.59%，雖呈現負成長，但其成長率於六都中仍排名第二，僅次於台南市之 -4.70%，顯示南部地區相較於中北部及整體調查地區而言，消費者對於房價走勢看法之波動幅度較小，住宅房價呈現溫和調整狀態。

表 3-6-5 99 至 103 年房價趨勢分數彙整表

調查地區	99年	100年	101年	102年	103年	年平均成長率 (%)
整體調查地區	131.75	106.90	120.10	125.00	101.00	-6.43
台北市	136.75	103.55	109.90	122.90	101.00	-7.30
新北市	135.70	97.65	114.70	122.20	98.20	-7.77
桃竹縣市	133.30	113.70	127.70	122.10	103.50	-6.13
台中市	124.90	109.00	123.40	125.50	97.20	-6.08
台南市	130.35	122.55	129.20	128.30	107.50	-4.70
高雄市	124.60	111.45	127.70	132.90	99.00	-5.59

註1：100分代表看漲與看跌者比例相同；分數高於100，代表看漲者比例多於看跌者；分數低於100，則代表看跌者比例多於看漲者。

註2：各年資料皆為該年度第4季之統計值。

2. 需求動向

(1) 住宅需求動向

依據103年中華民國住宅學會之「住宅需求動向調查報告」資料顯示，高雄市新購置住宅及欲購置住宅者之購屋動機皆以首購自住為主，而購屋市場類型以新成屋較多，期望住宅類型則以電梯大樓最多，期望購屋面積多介於25坪~35坪，詳表3-6-6所示。

表 3-6-6 住宅需求特徵調查綜理表

調查對象	調查項目	整體調查地區	高雄市
新購置住宅者	購屋動機（首購自住）	54.6%	44.6%
	購屋市場類型（新成屋）	76.4%	71.2%
	平均購屋面積（坪）	40.6	47.2
	平均每人居住面積（坪/人）	15.6	16.2
欲購置住宅者	購屋動機（首購自住）	47.6%	46.1%
	期望住宅類型（電梯大樓）	59.6%	46.2%
	期望購屋面積（超過25坪~35坪）	40.5%	39.9%

(2) 購屋價格

依據103年中華民國住宅學會之「住宅需求動向調查報告」資料顯示，高雄市新購置住宅之平均購屋總價為790.5萬元，而欲購置住宅者之期望購屋價格介於300萬~600萬元，詳表3-6-7所示。

表 3-6-7 購屋價格調查綜理表

調查對象	調查項目	整體調查地區	高雄市
新購置住宅者	平均購屋總價（萬元）	997.7	790.5
	平均購屋單價（萬元/坪）	25.8	17.1
欲購置住宅者	期望購屋價格（300萬~未滿600萬元）	31.2%	49.1%

(3) 土地價格

A. 部分機4用地周邊土地價格

依據內政部不動產交易實價查詢服務網統計資料，本計畫「部分機4用地」周邊住宅區土地成交價格如表3-6-8所示，周邊土地成交價格約為47萬元/坪至53.5萬元/坪。

表 3-6-8 部分機4用地周邊住宅區土地成交價格彙整表

土地區段位置 或區段門牌	覆鼎金段 覆鼎金小段631~660 地號	覆鼎金段 覆鼎金小段 1501~1530地號	鼎泰段 一小段271~300地號
交易年月	102/05	102/08	102/04
總面積（坪）	543.29	438.62	263.36
總價（萬元）	25,530	21,361	14,086
單價 （萬元/坪）	47.00	48.70	53.50
土地使用分區	住	住	住

B. 機17用地周邊土地價格

依據內政部不動產交易實價查詢服務網統計資料，本計畫「機17用地」周邊商業區土地成交價格如表3-6-9所示，周邊土地成交價格約為103~177.36萬元/坪。

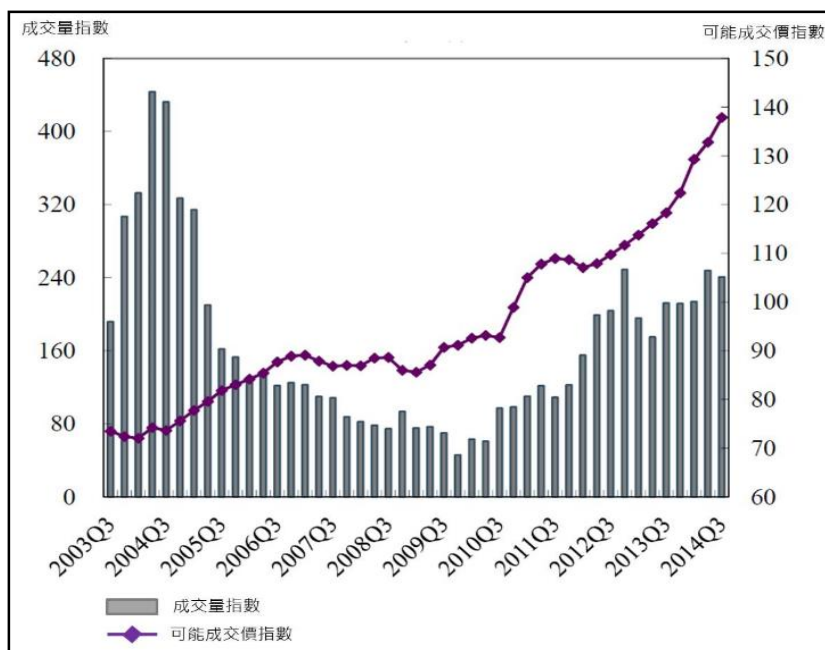
表 3-6-9 機 17 用地周邊商業區土地成交價格彙整表

土地區段位置 或區段門牌	五塊厝段 2011~2040 地號	五塊厝段 2011~2040 地號	福河段 691~720 地號
交易年月	102/10	102/06	102/12
總面積(坪)	106.48	150.04	54.62
總價(萬元)	18,875	16,500	5,630
單價(萬元/坪)	177.36	110.00	103.10
土地使用分區	商	商	商

4. 高雄市房地產市場未來發展趨勢

(1) 國泰房地產指數

依據103年國泰建設與政治大學台灣房地產研究中心合作研究之「國泰房地產指數季報」統計資料顯示，高雄市房地產市場之價量趨勢如圖3-6-2所示，整體而言在近來建設公司大量推案下，房地產市場未能有效地塑造熱絡之氣息，而未來房地產市場在供給過剩之現象下，價格所支撐之能量可能產生鬆動。



註：調查資料範圍為新推個案。

圖 3-6-2 高雄市價量指數趨勢圖

另中國大陸、新加坡等亞洲國家之房市皆出現反轉訊息，且於國內政策方面，房地產市場受到先後通過房屋稅條例修訂提高囤屋者稅率、央行擴大豪宅與第二屋貸款成數管制與財政部的不動產稅改方案等影響，各種因素之後續效應將進一步影響往後市場發展，使得市場上的風險與變數顯得相對複雜，而市場上觀望與延後購屋氣氛亦相對明顯。

(2) 信義房價指數

依據103年第4季信義房屋不動產企劃研究室之「信義房價指數季報」統計資料顯示，除桃園地區外，其餘都會區之房價指數皆呈現減少趨勢；其中高雄市之房價指數103年第4季雖較第3季減少-1.49%，但較102年第4季增加6.03%，為各都會區中增加幅度最多者；另標準房價方面，高雄市房價雖為各都會區中最低者（約為16.58萬元/坪），但其成長率6.03%為各都會區之首，且其房價水準相對於其他縣市仍有上漲空間，因此預期未來市場將朝溫和上漲的方向發展，詳如表3-6-10、圖3-6-3、表3-6-11所示。

表 3-6-10 103 年第 3 季信義房價指數表

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄	全國
103-Q3	294.26	306.49	310.61	208.79	294.17	245.43	292.60
103-Q2	297.45	311.43	305.81	210.11	296.94	249.14	294.88
增減率 (qoq)	-1.07%	-1.59%	1.57%	-0.63%	-0.93%	-1.49%	-0.77%
102-Q3	304.85	296.37	308.01	199.10	288.63	231.48	286.53
增減率 (yoy)	-3.47%	3.41%	0.84%	4.87%	1.92%	6.03%	2.12%

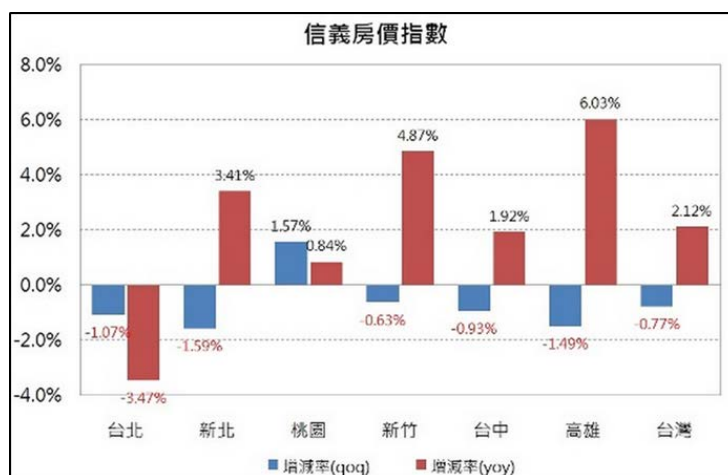


圖 3-6-3 信義房價指數分析圖

表 3-6-11 各都會區標準房價變化綜整表 (單位：萬元/坪)

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	高雄
103-Q4	58.04	37.12	20.94	19.11	18.70	17.58
103-Q3	58.67	37.72	20.61	19.23	18.87	17.85
103-Q2	61.19	37.82	20.94	18.99	18.64	16.85
103-Q1	58.88	37.64	20.99	18.91	18.58	17.23
102-Q4	60.13	35.90	20.76	18.23	18.34	16.58
成長率	-3.48%	3.40%	0.87%	4.83%	1.96%	6.03%

(3) 綜合分析

經上述分析，高雄市房地產市場雖受到國內外各種因素影響，使市場上的風險與變數變得多而複雜，但就房價成長之變化而言，未來高雄市房地產市場仍有上漲之空間，且房地產發展深受「區位」因素影響，對於區位良好、極具生活機能之開發基地而言仍具有發展潛力。

未來本基地如欲規劃住宅產品，應可藉其區位、潛在客層需求等發展優勢，推出符合市場需求類型及價位之住宅產品，未來此區域之住宅市場仍具發展潛力。

三、零售業市場

(一) 部分機 4 用地

- 零售商圈分佈：本計畫「部分機 4 用地」鄰近左營高鐵商圈、巨蛋商圈及左營商圈依一般消費型態，以本計畫「部分機 4 用地」為中心半徑 5 公里（車行約 15 分鐘）向外延伸為主要商圈消費適宜範圍，其主要商圈範圍之行政區至 103 年底的消費人口約 159 萬人，約佔全市人口 57.31%，戶數約 61.88 萬戶（詳如表 3-6-12 所示）。

表 3-6-12 102 年部分機 4 用地周邊之主要商圈消費人口及戶數統計表

項目	行政區	人口 (人)	人口佔全市比例 (%)	戶數 (戶)	戶數佔全市比例 (%)
主要商 圈	楠梓區	178,532	6.42	66,137	6.21
	左營區	195,643	7.04	77,053	7.24
	三民區	347,619	12.51	134,885	12.67
	鳳山區	354,093	12.74	135,440	12.72
	仁武區	80,994	2.91	30,353	2.85
	鳥松區	43,735	1.57	17,499	1.64
	鼓山區	135,667	4.88	55,501	5.21
	新興區	52,534	1.89	22,730	2.13
	前金區	27,832	1.00	12,557	1.18
	苓雅區	175,854	6.33	72,170	6.78
	小計	1,591,276	57.31	618,829	58.64
高雄市	2,778,992	100.00	1,064,667	100.00	

- 周邊零售商圈分佈：「部分機 4 用地」鄰近巨蛋商圈及大樂商圈，惟仍有一定距離

如表 3-6-13 及圖 3-6-4 所示，本計畫「部分機 4 用地」周邊商圈分布包含 3 處都會型商圈、2 處地區型商圈及 2 處社區型商圈，其中距離較近者為巨蛋商圈及大樂商圈，可提供較高等級消費及日常生活所需之消費。惟「部分機 4 用地」與該二商圈距離較遠（與巨蛋商圈距 2 公里、大樂商圈 1.6 公里），需跨越台 1 線省道方能到達（車程約 15 分鐘），因此「部分機 4 用地」周邊社區仍以鼎中路、天祥一路沿街商家提供社區商業服務。

表 3-6-13 部分機 4 用地周邊商圈發展分析表

類型	商圈名稱	捷運場站	所在區域	主力商店	特色
都會型	左營高鐵商圈	左營高鐵 (R16)	高鐵路與翠華路	新光三越左營店、彩虹市集及環球購物中心	本商圈位居高雄捷運紅線左營高鐵站 (R16)、新光三越百貨、環球購物中心及彩虹市集，增加其集客力，促使本區提昇為全方位商圈。
	巨蛋商圈	巨蛋站 (R14)	博愛路與明誠路鄰近區域	漢神巨蛋百貨、瑞豐夜市及明誠商圈	高雄捷運紅線開通後，逐漸沿著博愛路形成新的商圈，加上漢神巨蛋的開幕，以及瑞豐夜市的集客力，巨蛋商圈漸漸成為北高雄的最大商圈。
	五福商圈	中央公園站 (R9)	中山路與五福路	漢神百貨、大立精品館、新堀江商圈	位於高雄捷運紅線中央公園站，為全方位商圈。
地區型	站前商圈	高雄車站 (R11)、美麗島站 (R10、O5)	建國路與中山路鄰近區域	屈臣氏、玫瑰唱片、光南唱片、六合夜市	火車站前商圈有成衣街、南北雜貨街道及餐飲、婚紗攝影等，店面延續性佳。
	文化中心商圈	文化中心站 (O7)	五福路與和平路	NET HANG-TEN、三皇三家	因廣闊的開放空間而具備極佳的寧適，散發優雅品味與悠閒生活的商圈。
社區型	大樂商圈	-	明誠路與自由路	大樂量販店、大統新世紀 (於103年底歇業)	鄰接屬於台一號省道系統之民族路，交通便利，因而成為鄰近大型住宅社區居民日常生活購物首選。
	高醫商圈	後驛站 (R12)	十全路高醫附近	喜滿客電影院、家樂福、肯德基	提供休閒娛樂與日常購物環境，亦能吸引當地居民與平日高雄火車站後站上班族消費。

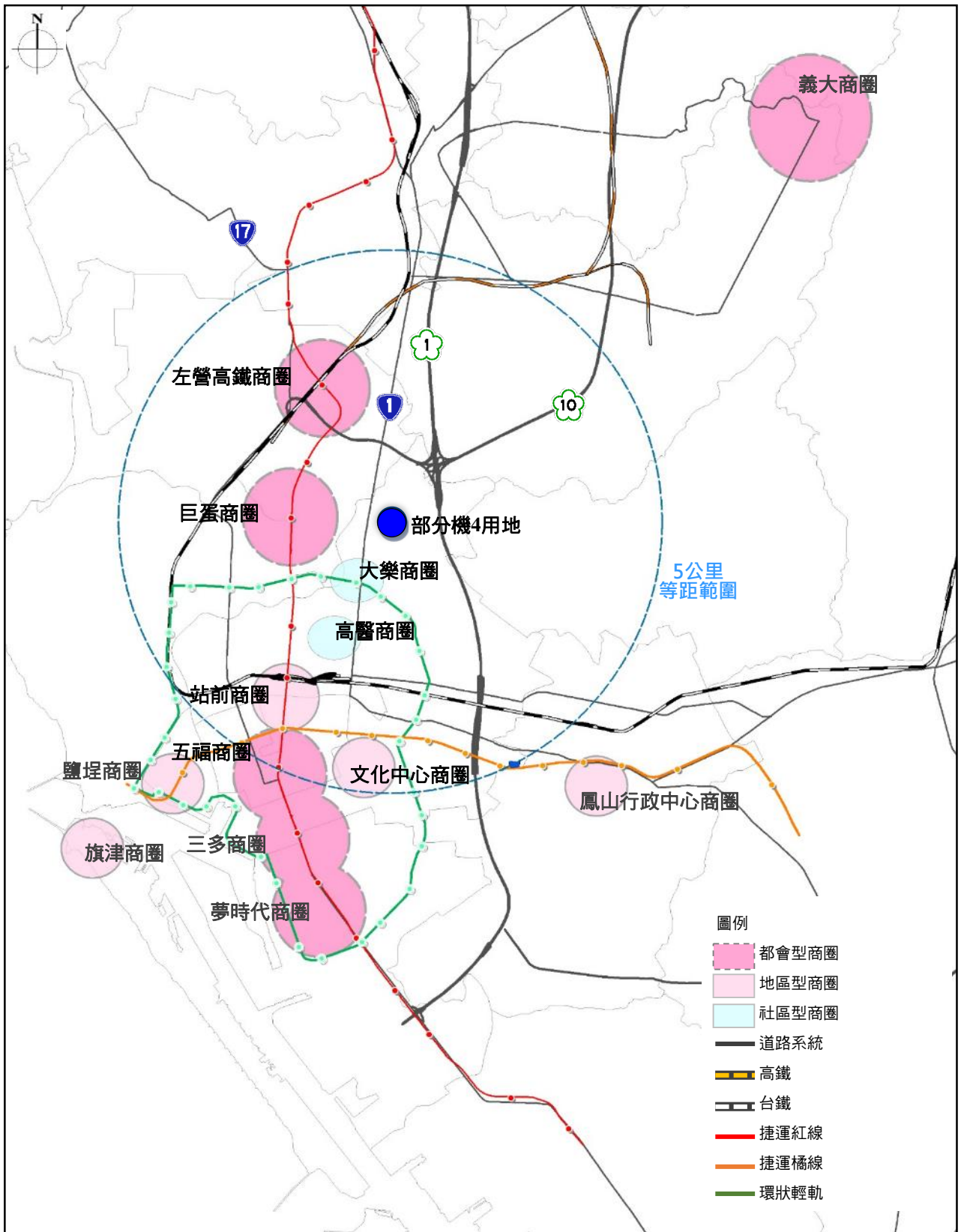


圖 3-6-4 部分機 4 用地周邊各商圏位置分布示意圖

3. 近鄰商圈零售發展分析

依台灣地區零售業之發展狀況及基地開發規模，分析百貨公司、批發量販店及主題專賣等零售業之發展趨勢，並就鄰近本計畫「部分機4用地」之商圈零售發展現況分別說明，各商圈零售商店分布如圖3-6-5所示。

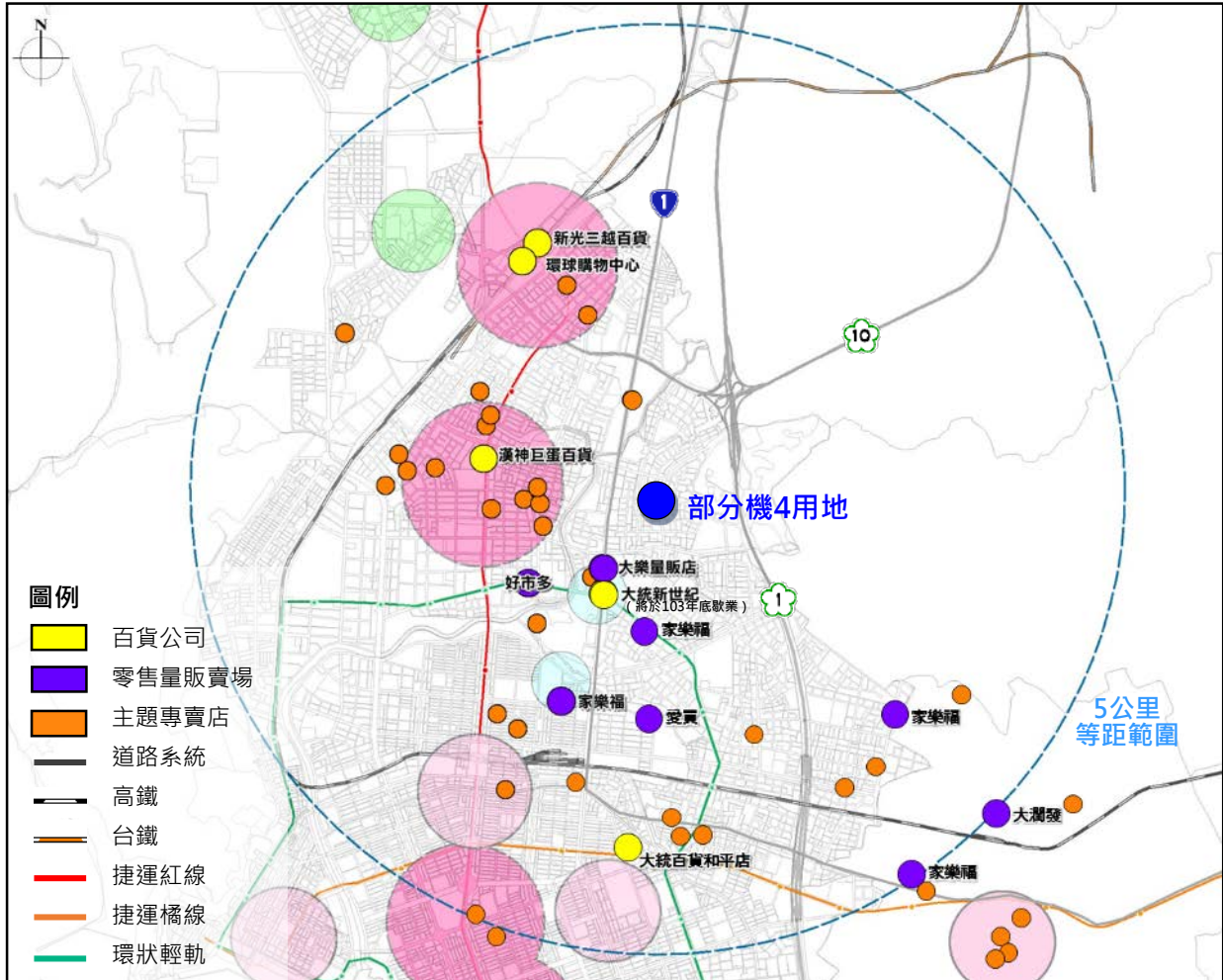


圖 3-6-5 部分機 4 用地近鄰商圈零售發展位置分布示意圖

(1) 百貨公司

目前高雄地區計有 13 家大型百貨公司，其中包括統一夢時代購物中心、漢神巨蛋購物中心、新光三越左營店、環球購物中心及義大世界購物中心等，與本計畫「部分機 4 用地」較為接近之大型百貨公司為新光三越（左營店）、環球購物中心（左營車站店）、漢神巨蛋購物廣場及大統新世紀（於 103 年底歇業），相關特性說明如表 3-6-14 所示，分布位置詳圖 3-6-5 所示。

表 3-6-14 部分機 4 用地鄰近百貨公司基本資料表

項目 店名	所屬商圈	營業面積 (坪)	樓層數	特性簡介
新光三越 (左營店)	高鐵商圈	23,128	B4/F11	1. 1.2萬坪綠化面積及全台最大植生牆之百貨公司。 2. 擁有國際活動展演中心，可供展覽、會議、宴會及其他活動使用。
環球購物中心 新左營車站店	高鐵商圈	2,400	1F/4F	1. 規劃適合轉運乘客快速便捷享用的美食及商品為主。 2. 於102年4月9日開幕。
漢神巨蛋購物 廣場	巨蛋商圈	21,000	B1/F9	1. 國際名品專賣樓層。 2. 結合漢來飯店。
大統新世紀 (於103年底 歇業)	大樂商圈	11,000	B2/3F	1. 以Mall結合傳統百貨為經營概念。 2. 結合六成專門店及四成專櫃模式。

(2) 零售量販賣場

高雄地區零售量販賣場多分佈於三民區及前鎮區，依目前高雄地區之賣場面積規模可分為大中小型賣場，在 4,000 坪至 5,000 坪者為大型賣場，如好市多量販店屬之，在 1,000 坪至 3,000 坪者為中型賣場，如家樂福量販店屬之，在 1,000 坪以下者則為小型賣場。

以本計畫「部分機 4 用地」為中心半徑 5 公里範圍，包含大樂量販民族店、家樂福（十全店、鼎山店、鳳山店、澄清店）、愛買吉安及好事多大順店等 7 家量販，並以好市多大順店所擁有的賣場面積為最大，高達 12,000 坪；其次為大樂量販民族店所擁有的 4,766 坪，相關資料如表 3-6-15，分佈位置詳圖 3-6-5 所示。

表 3-6-15 部分機 4 用地鄰近零售量販賣場基本資料表

店鋪名稱		賣場坪數 (坪)	停車場 (位)	地址
大樂量販民族店		4,766	1,000	高雄市三民區民族一路463號
家樂福	十全店	1,600	348	高雄市三民區十全一路109號
	鼎山店	2,907	850	高雄市三民區大順二路849號
	鳳山店	2,803	380	高雄市鳳山區中山西路236號
家樂福	澄清店	726	52	高雄市三民區澄清路635號
愛買吉安		2,500	500	高雄市三民區平等路171號
好市多大順店		12,000	—	高雄市鼓山區大順一路111號

(3) 社區商場

本計畫「部分機4用地」周邊之商業活動，多為沿街式社區商業服務型態為主，主要類型如生活百貨、超市等，以下以機4用地為中心半徑500公尺範圍，包含全聯福利中心、小北百貨、屈臣氏、21世紀生活百貨、億客堂超市、燦坤3C及全國電子，分布位置詳圖3-6-6，相關資料如表3-6-16所示。



圖 3-6-6 部分機4用地社區商場位置分布示意圖

表 3-6-16 部分機4用地鄰近社區商場基本資料表

性質	編號	店鋪名稱	地址
社區超市	1	億客堂生鮮超市	高雄市三民區天祥一路167號
	2	全聯福利中心	高雄市三民區鼎泰街232號
生活百貨	3	小北百貨	高雄市三民區金鼎路399號
	4	21世紀生活百貨廣場	高雄市三民區天祥一路117號
	5	屈臣氏	高雄市三民區天祥一路171號
電子電器專賣店	6	全國電子	高雄市三民區天祥一路90號
	7	燦坤3C	高雄市三民區鼎強街93之1號

4. 小結—「部分機4用地」周邊人口稠密且鄰近文藻學區，應有形成社區商圈之機會

本計畫「部分機4用地」之主要商圈屬高雄市近年新興商圈（如左營高鐵商圈及巨蛋商圈），而商圈範圍內所涉及之行政區人口約159萬人，佔全市人口近6成，屬人口密度高、發展密集之地區。

「部分機4用地」與較為鄰近之2商圈（巨蛋商圈及大樂商圈）相隔台1線省道，基地周邊人口稠密、且鄰近文藻學區，師生人口眾多，但僅以鼎中路、天祥一路沿街商家提供社區商業服務，未來可以本基地提供完整街廓整合沿街面的商業活動，發展形成社區商圈提供生活商業服務機能。依據上述鄰近「部分機4用地」商圈零售（百貨公司、零售量販賣場及社區商場）之發展現況分析，「部分機4用地」較適宜發展服務鄰里社區型之零售業，如生活百貨店等。

(二) 機 17 用地

- 零售商圈分佈：本計畫「機 17 用地」鄰近文化中心商圈、鳳山行政中心商圈及澄清路商圈

依一般消費型態車行 15 分鐘的距離約 5 公里為商圈消費適宜範圍，以本計畫「機 17 用地」為中心半徑 5 公里向外延伸為主要商圈距離，包含 3 處都會型商圈（五福商圈、三多商圈及夢時代商圈）、3 處地區型商圈（站前商圈、文化中心商圈及鳳山行政中心商圈）及 2 處鄰里型商圈（澄清路商圈及前鎮商圈），其中距離較近者為文化中心商圈、鳳山行政中心商圈及澄清路商圈，詳表 3-6-17 及圖 3-6-7 所示。

表 3-6-17 機 17 用地鄰近商圈發展分析表

類型	商圈名	捷運場站	所在區域	主力商店	特色
地區型	文化中心商圈	文化中心站 (O7)	五福路與和平路	NET、HANG-TEN、三皇三家	因廣闊的開放空間而具備極佳的寧適，服飾、餐飲業的進駐，並未造成衝突，反而交融成散發優雅品味與悠閒生活的商圈。
	鳳山行政中心商圈	鳳山站 (O12)	中山路、五甲一路	NET、HANG-TEN、燦坤、家樂福、寶雅、A+1	鳳山因地近原高雄市而發展成其衛星城鎮。高雄客運鳳山站與捷運場站之設置使其成為鄰近鄉鎮人潮聚集之地，熱鬧之地段為中山路與五甲路，鳳凌廣場之開闢與中正體育場改建，使得原有商店街進一步延伸，吸引更多人潮。
鄰里型	澄清路商圈	-	澄清路	家樂福、A+1	近年逐漸發展多家特色美食餐廳，並提供休閒娛樂與日常購物環境，亦能吸引附近居民及正修科技大學之學生族群消費。

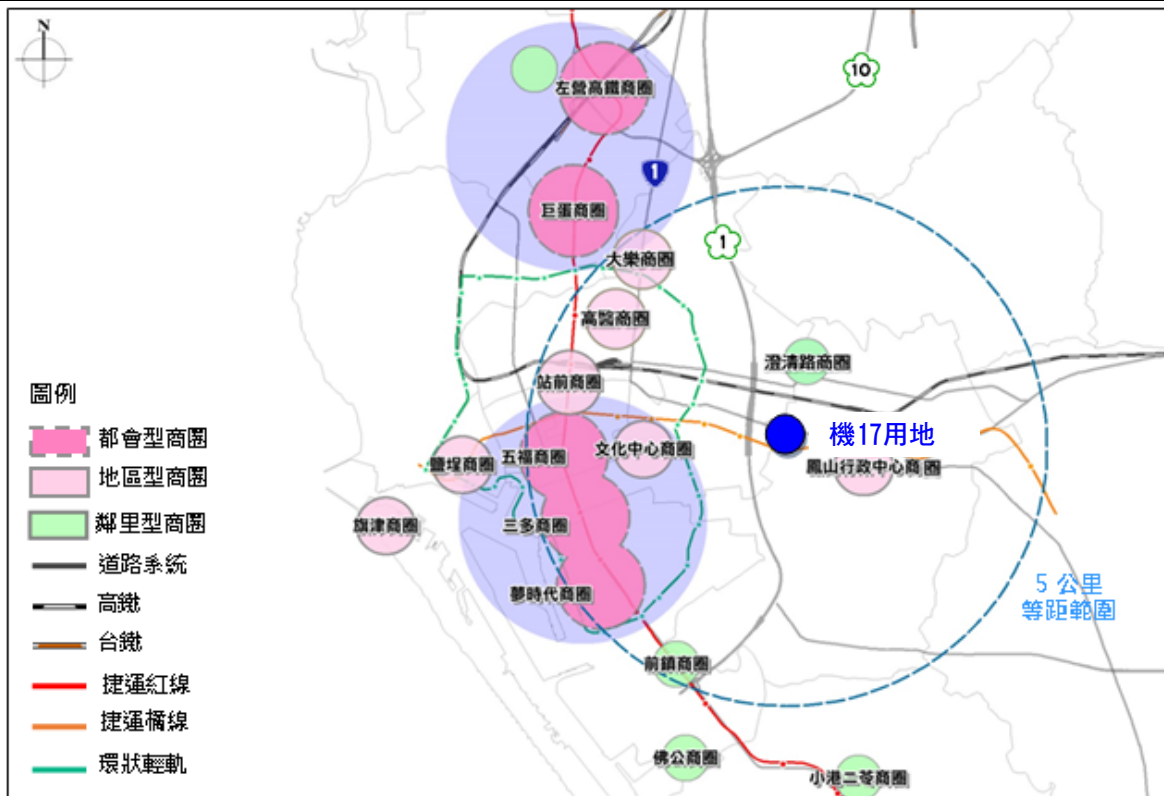


圖 3-6-7 機 17 用地鄰近商圈位置分布示意圖

2. 鄰近商圈零售發展分析

依台灣地區零售業之發展狀況及基地開發規模，分析百貨公司、批發量販店及主題專賣等零售業之發展趨勢，並就鄰近本計畫「機 17 用地」之商圈零售發展現況分別說明，各商圈零售商店分布如圖 3-6-8 所示。

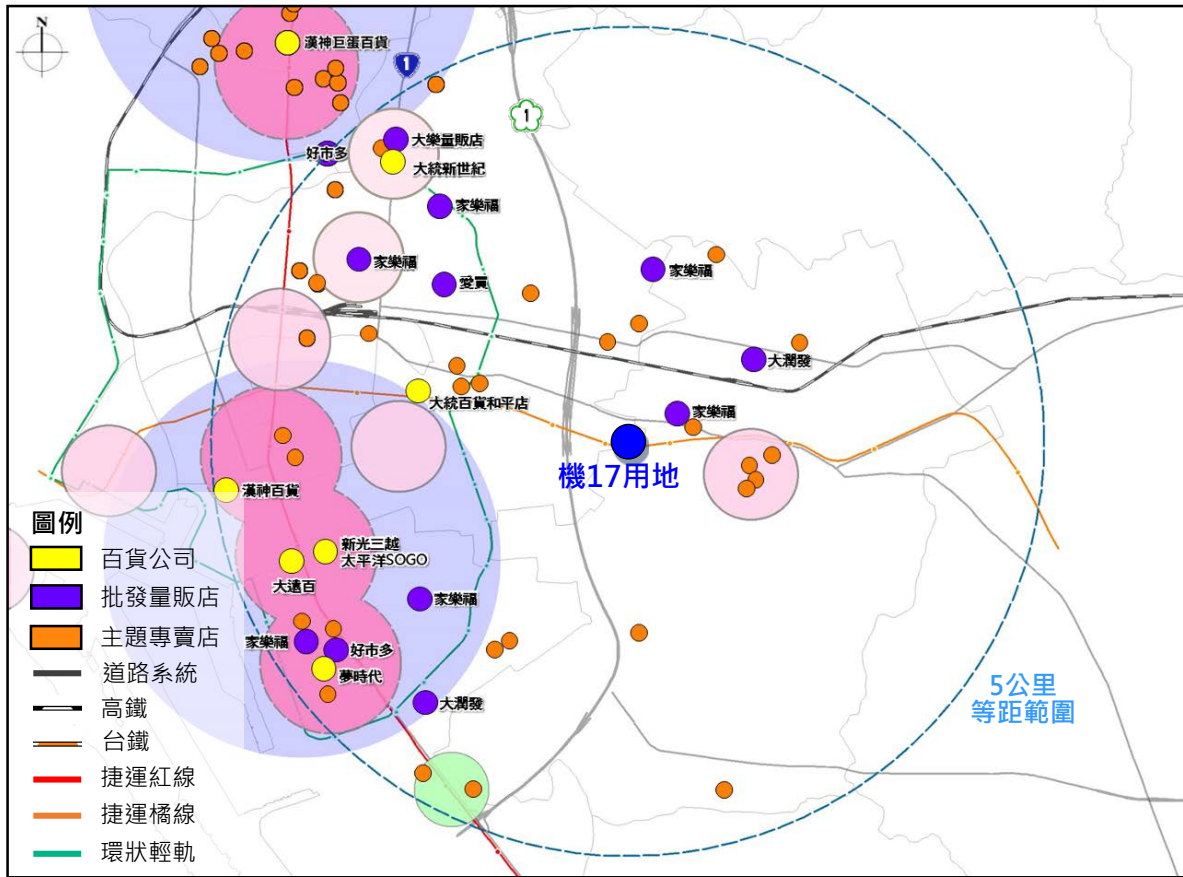


圖 3-6-8 機 17 用地鄰近商圈零售發展位置分布示意圖

(1) 百貨公司

目前高雄地區計有13家大型百貨公司，其中包括統一夢時代購物中心、漢神巨蛋購物中心、新光三越左營店、環球購物中心及義大世界購物中心等，與本計畫「機17用地」較為接近之大統百貨和平店，相關特性說明如表3-6-18所示，分布位置詳圖3-6-3所示。

表 3-6-18 機 17 用地鄰近百貨公司基本資料表

項目 店名	所屬商圈	營業面積 (坪)	樓層數	特性簡介
大統和平店	文化中心 商圈	17,324	B5/14F	百貨商場與捷運站(O7)出入口直接連通；營造舒適高格調的家庭化百貨公司。

(2) 批發量販店

高雄地區量販店多分佈於三民區及前鎮區，依目前高雄地區之賣場面積規模可分為大中小型賣場，在4,000坪至5,000坪者為大型賣場，如好市多量販店屬之，在1,000坪至3,000坪者為中型賣場，如家樂福量販店屬之，在1,000坪以下者則為小型賣場。

以本計畫「機17用地」為中心半徑5公里範圍，包含大樂量販民族店、家樂福（十全店、鼎山店、鳳山店、澄清店、成功店、光華店）、愛買吉安、好事多（大順店、中華店）及大潤發（金銀島店、鳳山店）等12家量販店，並以好市多大順店所擁有的賣場面積最大，高達12,000坪；其次為大潤發的5,000坪，相關資料如表3-6-19，分佈位置詳圖3-6-3所示。

表 3-6-19 機 17 用地鄰近批發量販店基本資料表

店鋪名稱	賣場坪數 (坪)	停車場 (位)	地址	
大樂量販民族店	4,766	1,000	高雄市三民區民族一路 463 號	
家樂福	十全店	1,600	348	高雄市三民區十全一路 109 號
	鼎山店	2,907	850	高雄市三民區大順二路 849 號
	鳳山店	2,803	380	高雄市鳳山區中山西路 236 號
	澄清店	726	52	高雄市三民區澄清路 635 號
	成功店	4,138	495	高雄市前鎮區中華五路 1111 號
	光華店	2,455	355	高雄市前鎮區光華二路 157 號
愛買吉安	2,500	500	高雄市三民區平等路 171 號	
好事多	大順店	12,000	—	高雄市鼓山區大順一路 111 號
	中華店	3,750	500	高雄市前鎮區中華五路 656 號
大潤發	金銀島店	5,000	1,200	高雄市前鎮區凱旋路 688 號
	鳳山店	5,000	700	高雄市鳳山區文化路 59 號

(3) 主題專賣店

隨著國民所得的增加、消費型態的改變，傳統商店之小型店面與單賣單種商品經營已不符民眾需求，取而代之的是走精緻路線銷售多樣產品之各大百貨與大型商場。除此之外亦有所謂的「大型主題專賣風」，其為面積 500 坪以上，主要特色為該店專門銷售單種類產品，但囊括該類產品之所有形式與品牌，產品十分多樣化。而鄰近本計畫「機 17 用地」之主題專賣店大多為電子電器專賣店及生活百貨類型，如全國電子、燦坤 3C 及小北百貨等，相關資料如表 3-6-20，分佈位置詳圖 3-6-3 所示。

表 3-6-20 機 17 用地鄰近主題專賣店及生活百貨基本資料表

性質	店鋪名稱	賣場坪數 (坪)	家數	地址
室內裝修/傢俱專賣店	B&Q 特力屋	1,200	2	高雄市左營區民族一路 948-1 號、高雄市鳳山區老爺里瑞隆東路 99 號
電子電器專賣店	全國電子	—	9	—
	燦坤 3C	—	7	—
生活百貨	小北百貨	—	7	—
	A+1	—	3	—
	寶雅生活館	—	6	—
	生活工場	—	5	—

3. 小結—「機 17 用地」可利用捷運站之交通便利性，發展百貨公司型態之零售業

依據上述鄰近本計畫商圈零售（百貨公司、批發量販店及主題專賣）之發展現況分析，「機 17 用地」雖非位於現有之商圈範圍內，但其區位條件優越，且周邊有多家主題專賣店，因此可利用捷運站之交通便利性發展百貨公司型態之零售業，與周邊之其他零售業整合發展為一新興之都會型或地區型商圈。

四、旅館業

就本計畫「機17用地」之發展趨勢而言，因其位於衛武營文化藝術中心及澄清湖風景區周邊，且鄰近眾多觀光遊憩據點，故「機17用地」未來若欲開發旅館設施，則應以「觀光旅館」或「一般旅館」為主，以下就高雄地區觀光旅館及一般旅館之供給現況及需求預測面向進行說明，詳述如后。

(一) 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 6,176 間，新申請觀光旅館型態以 800 房以上之國際觀光旅館為主

依據交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統統計資料顯示，截至 104 年 1 月高雄市觀光旅館家數為 11 家，房間數為 3,866 間；另依據本計畫調查整理，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 6,176 間，詳表 3-6-21。

表 3-6-21 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	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	建築體未開工或停工
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	—	—	—

2. 觀光旅館住用率分析：近 5 年住用率增加 3.41%

依據 99 至 103 年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 99 年 66.04% 增至 103 年 68.29%，近 5 年住用率增加 3.41%，其中國賓大飯店、漢來大飯店、福華大飯店、君鴻國際酒店、寒軒大飯店、圓山大飯店及麗尊大酒店於 103 年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 3-6-22 及表 3-6-23 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 11.06%

依據 99 至 103 年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 99 年 2,297 元增至 103 年 2,551 元，近 5 年成長幅度達 11.06%，詳表 3-1-16 所示。另於 103 年度高雄市各觀光旅館平均房價以義大皇家酒店 3,821 元為最高，漢來大飯店 3,187 元為次高，其餘各家飯店之價位平均介於 1,700 元至 2,500 元間，詳表 3-6-23 所示。

表 3-6-22 民國 99 至 103 年高雄市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)
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
103	11	998,513	68.29	2,551	254,689	299,550	630,100

表 3-6-23 民國 103 年高雄市各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	269	2,157	54.95
高雄國賓大飯店	前金區	453	2,157	76.88
漢來大飯店	前金區	540	3,187	75.04
高雄福華大飯店	新興區	271	2,029	92.24
君鴻國際酒店	苓雅區	585	2,578	72.17
寒軒國際大飯店	苓雅區	380	2,137	73.40
麗尊大酒店	苓雅區	198	2,228	79.84
華王大飯店	鹽埕區	297	1,647	52.50
福容大飯店	鹽埕區	250	2,323	54.03
高雄圓山大飯店	鳥松區	107	1,792	72.15
義大皇家酒店	大樹區	656	3,821	54.41

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 22.73%

依據 99 至 103 年交通部觀光局觀光旅館營運統計月報表顯示，過去 5 年高雄市觀光旅館總營業收入呈現逐年增加之趨勢，由 99 年 513,409 萬元增至 103 年 630,100 萬元，相較於 99 年度增加 116,691 萬元，成長幅度達 22.73%，詳表 3-1-16 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 163,892 萬元較其他飯店佳，營運表現最好；位於亞洲新灣區之君鴻國際酒店之總營業收入達 98,112 萬元其次；而義大皇家酒店以總營業收入 88,608 萬元居第三，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，以提供多元體驗創造高額營業收入，可作為本案開發方向之參考，詳表 3-6-24 所示。

表 3-6-24 民國 102 年高雄市各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	11,639	56.47%	8,100	39.30%	20,610
高雄國賓大飯店	27,421	38.01%	41,891	58.06%	72,151
漢來大飯店	47,128	28.76%	76,349	46.58%	163,892
高雄福華大飯店	18,516	41.30%	22,040	49.16%	44,833
君鴻國際酒店	39,722	40.49%	41,798	42.60%	98,112
寒軒國際大飯店	21,752	41.55%	28,516	54.47%	52,353
麗尊大酒店	12,853	34.87%	21,918	59.47%	36,855
華王大飯店	9,378	61.69%	5,494	36.14%	15,202
福容大飯店	11,451	66.79%	5,544	32.34%	17,145
高雄圓山大飯店	5,050	24.83%	13,317	65.48%	20,337
義大皇家酒店	49,779	56.18%	34,584	39.03%	88,608
總計	254,689	40.42%	299,550	47.54%	630,100

(二) 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 20,093 間

依據交通部觀光局臺灣旅宿網統計資料顯示，104 年 1 月高雄市合法一般旅館家數為 372 家，房間數為 17,323 間；另依據高雄市政府觀光局資料統計顯示，近 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 20,093 間，詳表 3-6-26 所示。

表 3-6-25 未來 5 年興建規劃中之高雄市一般旅館彙整表

旅館名稱	位置	定位	房間數	預定完工年
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	—
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	—

2. 一般旅館住用率分析：近 5 年住用率增加 10.57%

依據 99 至 103 年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 99 年 41.25% 增至 103 年 51.82%，近 5 年住用率增加 10.57%，過去 5 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 3-6-26 所示。

3. 一般旅館平均房價分析：近 4 年平均房價成長幅度達 19%

依據 99 至 103 年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房價由 99 年 1,354 元增至 103 年 1,614 元，近 5 年成長幅度約達 19%，詳表 3-1-20 所示；另比較 103 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 103 年底已達 17,323 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 87.54%

依據 99 至 103 年交通部觀光局一般旅館營運統計月報表顯示，過去 5 年高雄市一般旅館總營業收入呈現逐年增加之趨勢，由 99 年 336,261 萬元增至 103 年 630,634 萬元，增加約 294,373 萬元，成長幅度達 87.54%，其中以房租收入為主要收入項目，詳表 3-6-26 所示。

表 3-6-26 民國 99 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)
99	344	2,037,587	41.25	1,354	275,967	53,270	336,261
100	349	2,205,000	43.79	1,452	320,139	55,663	396,713
101	350	2,563,584	47.76	1,531	392,537	64,805	479,868
102	364	2,616,175	47.73	1,593	416,756	81,086	532,661
103	372	3,069,568	51.82	1,614	495,303	86,867	630,634

註：「—」表示依交通部觀光局行政資訊系統查無相關數據資料。

(二) 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 10 年國內外旅客住宿需求量（104 年至 113 年），並以分派方式推估預測年期之剩餘需求量，估算結果說明如后。

1. 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。

2. 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），平均每日住宿需求為 7,053 間/日。

3. 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%。

4. 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，113 年高雄市旅館市場約可增加 15,422 間/日之需求量及 13,302 間/日之供給量，估計仍有 2,120 間/日之剩餘旅館需求量 (D)，詳表 3-6-27 及圖 3-6-9 所示。

表 3-6-27 高雄市未來旅館市場未來需用旅館房間數推估一覽表

年度	高雄市平均每日住宿需求量 (V)	估計增加住宿需求	估計增加供給量 (S)	估計剩餘旅館需求量 (D)
104 年	10,709	3,510	1,363	2,147
105 年	12,054	4,854	2,409	2,445
106 年	13,316	6,116	4,390	1,726
107 年	14,509	7,310	5,080	2,230
108 年	15,809	8,609	5,908	2,701
109 年	17,220	10,020	6,902	3,119
110 年	18,743	11,544	8,094	3,450
111 年	20,394	13,194	9,525	3,670
112 年	21,499	14,300	11,242	3,058
113 年	22,622	15,422	13,302	2,120

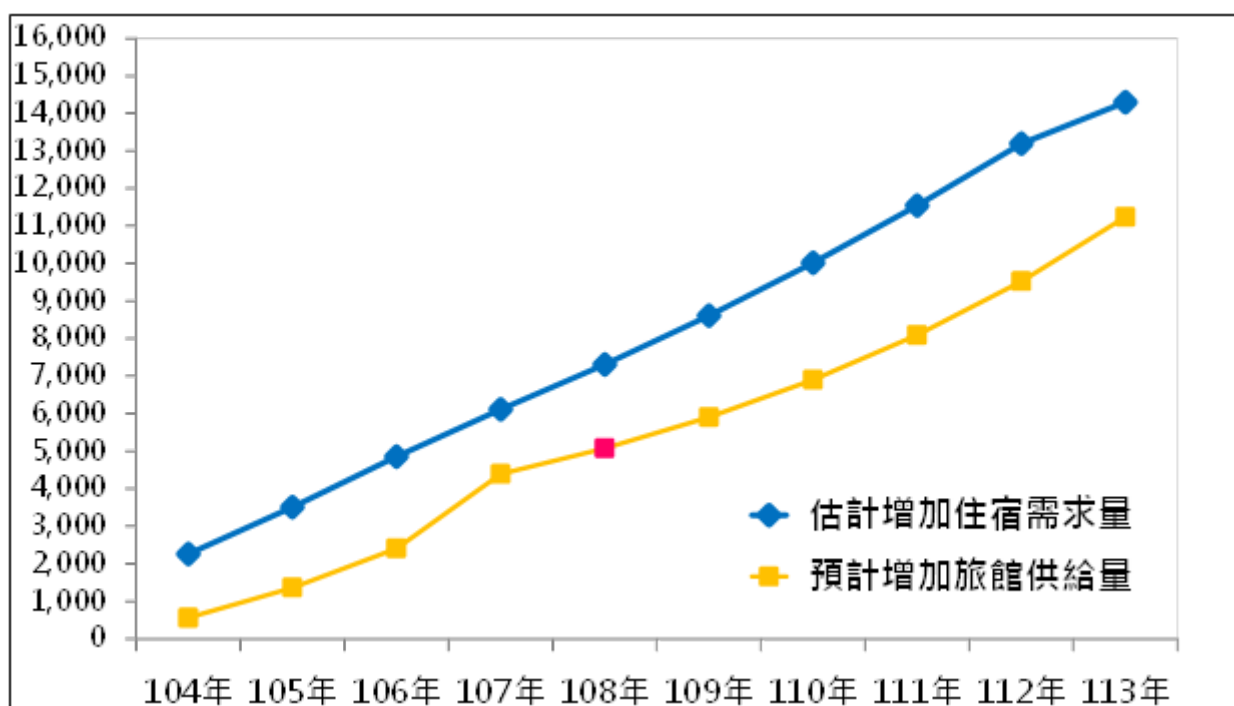


圖 3-6-9 高雄市未來旅館市場供需分析示意圖

五、文創產業

(一) 高雄文創產業發展現況

從過去高雄市工業區的經營發展過程，已經產生一定程度的聚集經濟效果，亦形成高雄市產業發展的基礎，而南部區域計畫對高雄市未來發展策略方向定位為設置自由貿易港區、高雄雙港計畫、加速多功能經貿園區、資訊軟體園區開發，重點發展觀光、環保、休閒漁業等及重化工業之發展適度予以重點保留或輔導遷離高雄市區。因應未來高雄產業之再發展，應採用創新思維，整合本市既有的空間經濟資源，突破當前的經濟環境困境，建立產業發展新氛圍。

綜觀高雄市的地理、文化環境和梳理高雄市的產業發展脈絡，基於「發揮所長、彌補不足和運用勢頭」的原則，高雄市以「海洋性的、物流性的、重工業石化性的、展演性的和影音性的」等五項文化創意產業為發展主軸，以期它們之間相輔相成、發揮吸引相關產業的群聚效果，藉以擴大文化創意產業的綜合效益。

1. 精緻數位媒體

高雄市政府對於藝術、娛樂及休閒服務的發展不遺餘力，諸如駁二特區、海洋文化及流行音樂中心、大東文化藝術園區、衛武營藝術中心及義大遊樂世界的設立即為適例。另外，就數位內容的部分，高雄軟體科技園區的軟體研發產業群聚、智冠科技（占全國遊戲軟體產值 45%）、小學館、SCET 等旗艦廠商進駐高雄，已形成當地良好的產業群聚發展基礎。透過數位內容產業的加值，促進文創產業與數位產業結合，藉由數位創作呈現多元的高雄文化及特色，打造數位文創藝術之都意象，進一步吸引就業及觀光人潮。

2. 文創書店

在行政區位分布上，受人口產業及交通道路便利性影響，以三民、前鎮、苓雅等區之書店數量較多（詳表 3-6-28 所示）。在書店類型上，高雄市之書店除小型零售型書店外，多以購物商場附屬型、大專院校附屬型及鄰里門市型為主。而在店家特色上，則因不同類型而有不同之主打書籍類別或異業結合情形。

表 3-6-28 高雄市連鎖、大型及特色書店分布及類型概況一覽表

行政區	門市名稱	企業名稱	類型	特色
三民區	河堤店	明儀圖書	鄰里門市型	結合網路書店
	明儀倉庫書店	明儀圖書	鄰里門市型	結合網路書店
	陽明店	明儀圖書	鄰里門市型	結合網路書店
	十全店	金石堂書局	鄰里門市型	結合網路書店
	文藻營業所（校園書坊）	敦煌書局	大專院校附屬型	外文書籍
	高雄醫學院店	誠品書局	醫療院所附屬型	結合文創商品
	高雄新世紀店	誠品書局	購物商場附屬型	結合文創商品
	高雄醫學大學書局	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍

表 3-6-28 高雄市連鎖、大型及特色書店分布及類型概況一覽表（續）

行政區	門市名稱	企業名稱	類型	特色
大樹鄉	義守大學書局	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
左營區	高榮加盟店	金石堂書局	醫療院所附屬型	結合網路書店
	高雄漢神巨蛋店	紀伊國屋書店	購物商場附屬型	日文書籍
	高文堂圖書文具	高文堂圖書文具有限公司	鄰里門市型	結合文具販售
前金區	高雄漢神店	紀伊國屋書店	購物商場附屬型	日文書籍
	高雄大立店	誠品書局	購物商場附屬型	結合文創商品
前鎮區	三多店	金石堂書局	購物商場附屬型	結合網路書店
	成功店	金石堂書局	購物商場附屬型	結合網路書店
	高雄夢時代店	誠品書局	購物商場附屬型	結合文創商品
苓雅區	南倉店	明儀圖書	鄰里門市型	結合網路書店
	光華店	政大書城	鄰里門市型	-
	高雄大統店	誠品書局	購物商場附屬型	結合文創商品
	高雄遠百店	誠品書局	購物商場附屬型	結合文創商品
	高雄師範大學書局	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
	五餅二魚小學堂	無	鄰里門市型	兒童童書
	青年書店	無	鄰里門市型	參考書及文具
鳥松區	復文圖書	麗文文化事業機構	鄰里門市型	教材書籍
	高雄長庚店	金石堂書局	醫療院所附屬型	結合網路書店
湖內區	東方設計學院—東方書坊	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
新興區	高雄門市（發行部）	麗文文化事業機構	企業直營型	教材書籍
	高雄簡體書書店	麗文文化事業機構	企業直營型	專門販售簡體書
	大學城書局	大學城文化事業股份有限公司	鄰里門市型	教材書籍
楠梓區	高雄大學書局	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
鼓山區	中山大學書局	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
燕巢區	高雄師範大學書局—燕巢校區	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
	義守大學書店—醫學院分部	麗文文化事業機構	大專院校附屬型	教材書籍
鹽埕區	高雄營業所	敦煌書局	鄰里門市型	外文書籍
	Booking	無	鄰里門市型	結合輕食餐飲、書店與租書店
	慶芳書店	無	鄰里門市型	-

(二) 文創產業發展需求分析

1. 精緻數位媒體

未來高雄數位媒體文創產業，其內容軟體從創作者端移動到消費者端之過程如圖 3-6-10 所示，各類內容素材包含：漫畫、繪本、小說、劇本、樂曲、教材、新聞、廣告、節目、文學作品、資訊、圖文、典藏等，經過數位技術製作處理與加值後，從傳統資料轉換成數位化格式，並賦予新的應用型態。同時搭配通路層，如：出版、劇場、頻道、有線/無線網路、媒體、廣播及展館等，藉由各項管理機制與硬體設備，傳送給一般消費者或機構用戶使用，形成完整的數位文創產業價值鏈。

高雄市近年來積極發展文化創意產業，透過高雄市立圖書館總館、高雄展覽館、海洋文化及流行音樂中心等重大建設投資，加上高雄軟體科技園區數位創新技術，塑造高雄成為數位影音媒體產業中心。惟本計畫「機 17 用地」距離高雄軟體科技園區、駁二藝術特區、高雄展覽館、海洋文化及流行音樂中心等文創相關重大建設較遠，未來精緻數位媒體文創產業之發展潛力較低，但仍可利用捷運之交通便利性與商業區發展之優勢，並與捷運橘線沿線已成形之文創園區串聯，朝文創商場方向發展。

2. 文創書店

本計畫「機 17 用地」所在之苓雅區，較具規模之書店計有 8 家，其中誠品書局有 2 家，皆附屬於購物商場中，其他書店則多屬於鄰里門市型之書店，且皆距離本基地較遠；而本基地鄰近之鳳山區無連鎖、大型及特色書店分布。整體而言，高雄捷運紅線以東之地區，除大專院校附屬書店外，較無連鎖、大型及特色書店分布；而本基地緊鄰衛武營藝術文化中心，如未來規劃配合其藝術與文創氛圍，提供文創商場空間，販賣文創商品、書籍及閱讀休憩之空間，應具有發展潛力。

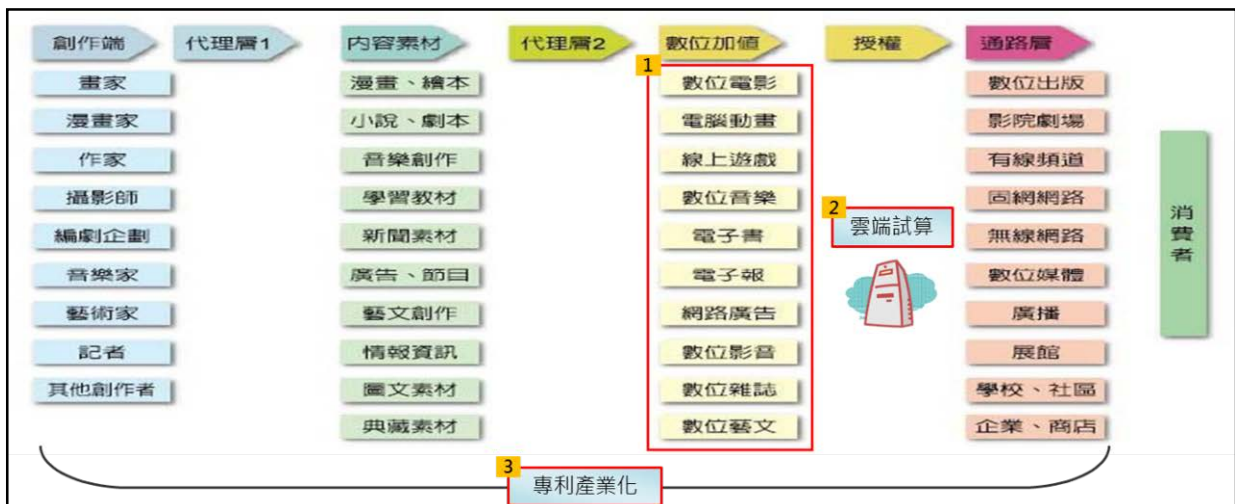


圖 3-6-10 高雄地區數位文創產業鏈示意圖

六、商辦市場

(一) 商辦市場供給量：近3年約有7,500坪樓地板面積釋出

近年來所推出之辦公產品較少，加上捷運與高鐵通車之影響，高雄市辦公大樓平均空置率逐年略為下降。而目前高雄市A級辦公大樓仍以苓雅區及前鎮區較多。苓雅區主要有中正四維大樓、亞太財經廣場及高雄四維財經大樓等，其中以高雄四維財經大樓空置率較低；前鎮區有高雄國泰中央廣場、中華民國經貿中心、寶成企業大樓及時代富豪廣場，其中以寶成企業大樓空置率較低（詳表3-6-29所示）。

表 3-6-29 高雄市區辦公大樓彙整表

行政區	辦公大樓案名	坐落地段	租金水準 (元/坪)	樓層 規劃	主力坪數 (坪)
新興區	港都之星	七賢一路 386 號	400~500	12F/B2	179
	中正大樓	中正三路 2 號	550~600	20F/B2	297
前金區	高雄大樓	中華三路 108 號	550~600	12F/B2	190
	華國世貿金融大樓	中正四路 233 號	400~450	18F/B2	110
苓雅區	中正四維大樓	四維四路 7 號	500~550	20F/B4	244
	高雄四維財經大樓	四維三路 6 號	550~600	27F/B5	A 區：321 B 區：143
	亞太財經廣場	新光路中華路口	500~550	45F/B5	75~104
三民區	緯城財經大樓	博愛一路 391 號	400~450	12F	185~761
	高雄商業大樓	九如一路 502 號	500~550	29F/B5	469
	王象世貿大樓	博愛一路 366 號	450~500	29F/B3	50~280
鹽埕區	鹽埕大樓	大勇路 106 號	500~550	14F/B3	240
前鎮區	高雄國泰中央廣場	中山二路 260 號	700~800	30F/B5	135~550
	中華民國經貿中心	中山二路 91 號	400~450	24F/B3	81~106
	寶成企業大樓	中山民權路口	700~800	37F/B5	153~197
	時代富豪大樓	中山復興路口	450~500	28F/B5	50~75
	國城 UFO	成功二路復興路口	600~1,100	12F/B2	36~1,657
	中鋼大樓	成功二路復興路口	750~1,000	29F/B4	380~500
鼓山區	環球企業大樓	明華路 317 號	450~500	20F/B3	60~300
	市政企業總部	中華一路 352 號	600~650	14F/B3	52~404

(二) 交易行情：平均月租金普遍介於400~600元/坪，售價介於5~20萬元/坪

依據內政部不動產交易實價查詢服務網及不動產業界統計資料，高雄市辦公大樓每月每坪租金約介於400元至600元間；管理費方面，辦公大樓每坪約為50元至70元間，高雄市近3年之辦公大樓出售案件，辦公大樓依建物新舊、區位條件等，其售價有所不同，依內政部實價登錄資料顯示，可見高雄市辦公大樓每坪單價約在5萬到20萬之間，且近三年成交之辦公大樓屋齡約為20至40年間，儘管部分建案屋齡較高，惟其大樓區位甚優，故仍可維持較高單價（詳表3-6-30所示）。未來本案如欲規劃商辦大樓產品，應可參考目前高雄市之交易行情，推出符合市場需求類型及價位之商辦產品。

表 3-6-30 高雄市區辦公大樓民國 101~103 年出售案件彙整表

年度	街道名稱及範圍	建築完成年月	土地使用分區	土地移轉總面積(坪)	建物移轉總面積(坪)	總價(元)	單價/坪(元)
103	三民區 博愛一路 361~390 號	78	商	13.96	152.35	16,000,000	105,021
103	苓雅區 光華一路 211~240 號	79	商	16.46	178.38	13,500,000	75,683
103	苓雅區 青年二路 181~210 號	78	商	16.61	162.69	13,020,000	80,030
103	新興區 民生一路 31~60 號	81	商	8.23	150.76	16,000,000	106,126
102	三民區 自立一路 241~270 號	77	商	127.66	537.60	90,000,000	167,412
102	左營區 博愛三路 1~30 號	81	商	19.90	238.34	30,000,000	125,871
102	前金區 中正四路 121~150 號	80	商	11.10	154.80	30,000,000	193,792
102	苓雅區 青年二路 181~210 號	78	商	16.61	163.93	12,120,000	73,934
102	苓雅區 四維四路 1~30 號	82	商	13.50	182.26	21,871,200	120,000
102	苓雅區 三多四路 61~90 號	79	商	87.89	1238.34	75,200,000	60,727
102	苓雅區 和平一路 211~240 號	69	商	20.41	217.72	26,000,000	119,418
102	苓雅區 和平一路 181~210 號	79	商	19.19	203.62	16,000,000	78,579
102	苓雅區 和平一路 181~210 號	79	商	19.43	211.01	12,350,000	58,529
102	前鎮區 中山二路 1~30 號	87	商	18.52	485.65	52,742,522	108,602
102	前鎮區 一心一路 241~270 號	79	商	35.76	215.16	21,500,000	99,927
102	前鎮區 一心二路 31~60 號	79	商	18.86	206.22	16,300,000	79,041
102	新興區 民權一路 241~270 號	82	商	9.98	206.95	26,540,000	128,245
102	新興區 中山一路 1~30 號	75	商	59.59	683.79	22,250,000	32,539
102	左營區 博愛三路 1~30 號	81	商	19.90	238.34	30,000,000	125,871
101	新興區 中正四路 61~90 號	89	商	17.59	195.77	17,000,000	86,836
101	新興區 復興二路 241~270 號	79	商	65.46	757.88	38,000,000	50,139
101	苓雅區 五福三路 91~120 號	66	商	22.13	214.58	29,800,000	138,879
101	前鎮區 新街路 271~300 號	79	商	48.55	258.69	14,998,800	57,980
101	前鎮區 民權二路 1~30 號	80	商	7.76	197.11	24,637,500	124,995
平均				29.79	7,451.94	27,742,918	99,924

註：以上資料為高雄市建物移轉總面積在150坪以上之商辦大樓。

七、本計畫區建議開發之產品類型

本計畫「部分機4用地」開發之產品類型以住宅、零售業及休閒產業較具開發潛力，「機17用地」則以住宅、零售、旅館及文創產業較具開發潛力，其潛力評估分析內容詳表3-6-29所示。

表 3-6-29 開發產品類型潛力評估表

開發產品類型	部分機4用地潛力評估結果	機17用地潛力評估結果	說明
住宅	○	○	「部分機4用地」鄰近鼎金系統交流道，可快速通往北高雄產業園區廊帶，且鄰近文藻外語大學、三民高中及獅湖國小等學校，本計畫具科技業及文教住宅需求。「機17用地」具短、中長程運輸機能極具交通便利性，衛武營藝術園區之設置使整體區域環境兼具調節生態環境、健康休閒、交通運輸與人文藝術等功能，故本計畫具有發展住宅之潛力。
零售業	○	○	近年消費型態逐漸改變，以精緻路線銷售多樣產品的主題賣店成為主力商品，在以社區或鄰里型之零售業為基礎下，「部分機4用地」具開發服務社區鄰里主題專賣店之潛力。「機17用地」附近僅有大統百貨和平店，且緊鄰衛武營文化中心及捷運O10站，具有聚客力，可吸引人潮消費，故本計畫基地具開發百貨公司潛力，可與周邊其他零售業整合發展為一新興之都會型或地區型商圈。
旅館業	×	○	估計至112年高雄市旅館市場有890間/日之剩餘旅館需求量，且「機17用地」鄰近國道一號中正路匝道及捷運O10站，交通便捷，具發展旅館潛力。
文創產業	×	○	高雄捷運紅線以東之地區，除大專院校附屬書店外，較無連鎖、大型及特色書店分布；且「機17用地」緊鄰衛武營藝術文化中心，如配合其藝術與文創氛圍，提供文創商場空間，販賣文創商品、書籍及閱讀休憩之空間，應具有發展潛力。
商辦	×	△	「部分機4用地」周邊多屬住宅社區，為維護社區之寧靜生活品質，東側商業區亦以推出住宅建案為主，故不建議引入商辦大樓。考量潛在廠商訪談結果，「機17用地」如欲開發為商辦大樓，應整體考量市場趨勢，並審慎引入開發產品。

註：○：可行、△：條件式可行、×：不可行。

第四章 發展課題及對策

第一節 部分機4用地發展課題及對策

課題一：考量周邊行政服務機關之正常營運需求，如何界定變更範圍以利未來機4用地整體開發規劃？

說明：

機4用地內除原金獅湖調度站外，北側尚有各里聯合活動中心、鼎金派出所、高雄市消防局勤務大樓及鼎金消防分隊等三民區重要民政與警消服務機關（詳圖 4-1-1 所示），其營運機能應予維持。

對策：以「高雄市公共汽車管理處」之管理範圍界定變更範圍

1. 為維持各機關之正常營運服務機能，機4用地在整體規劃時應一併考量現行各機關所在區位範圍及活動性質，避免交通動線及基地內活動相互干擾。
2. 本計畫「部分機4用地」變更範圍以土地權屬為「高雄市政府高雄市政府公共汽車管理處」所管理範圍 1.39 公頃為主，以利未來基地整體規劃開發（詳圖 4-1-1 所示）。

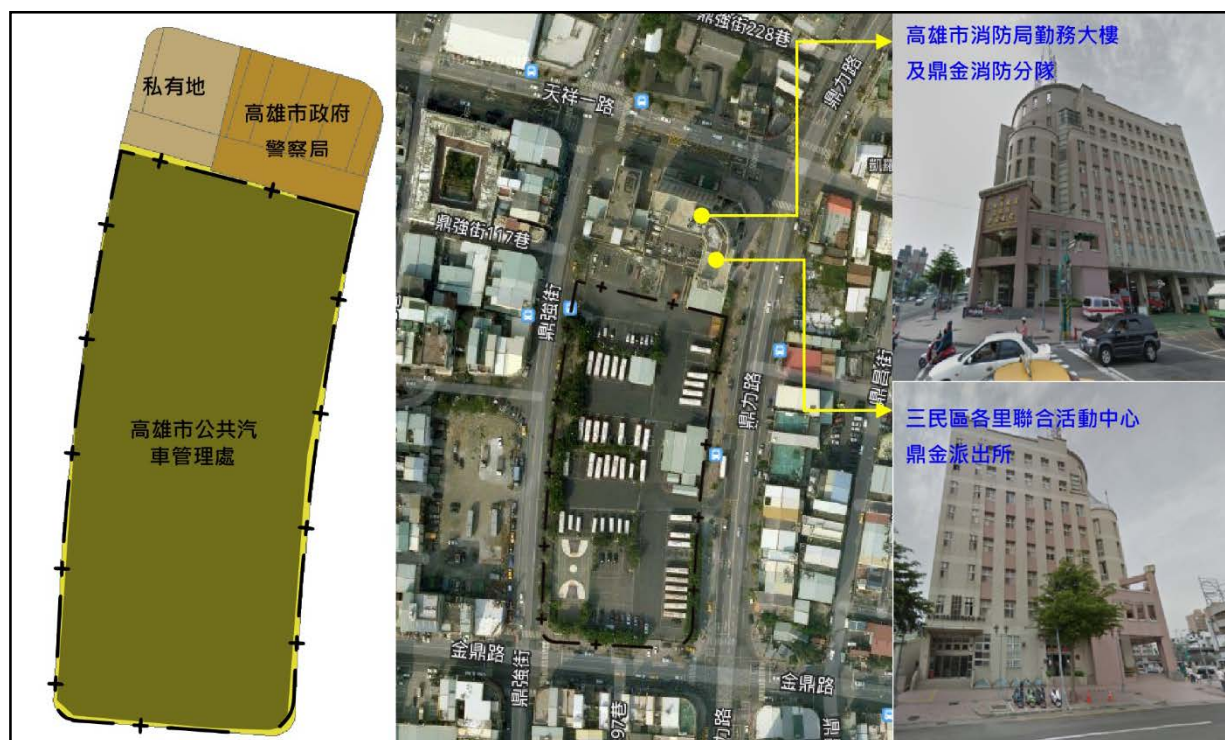


圖 4-1-1 機4用地內各行政機關使用現況及地籍分佈示意圖

課題二：如何整合周邊文藻外語大學、金獅湖風景區等重要文教與觀光活動以凸顯計畫區機能特色並提高開發可行性？

說明：

1. 本計畫「部分機4用地」周邊土地使用現況以中低密度社區住宅社區為主，都市計畫劃設之商業區則以鄰近之鼎中路沿街型社區零售商圈（特商二）為主，計畫區面臨之鼎力路沿線商四商業區尚屬低度發展，未與鄰近文藻外語大學及金獅湖風景區等機能串聯（詳圖 4-1-2）。
2. 爰此，「部分機4用地」未來整體規劃時，應考量開發機能是否符合當地市場需求，並整合周邊文教與觀光資源以凸顯基地特色，避免土地變更後因市場接受度不高而閒置之問題。



圖 4-1-2 機 4 用地周邊活動機能特色示意圖

對策：配合周邊土地使用型態，以社區住宅服務及附屬特色商店產品，導入社區購物生活機能與居民休憩空間

1. 「部分機 4 用地」周邊土地使用型態以既成商圈、社區及大專院校為主，欠缺與鄰近金獅湖風景區串聯之休憩活動設施與綠地開放空間，周邊商業活動則未與大學生活圈之發展契機整合形成社區住宅核心。
2. 可考量「部分機 4 用地」以社區商業服務為優先機能，並引入特色住宅產品如青年住宅、學生宿舍等，利用優質之社區生活機能吸引居住人口進駐，並配合留設開放空間以形塑都市意象，藉以活絡土地使用型態並建立優質生活街區。

課題三：基地開發規劃如何凸顯特色並兼顧都市發展公益性及必要性？

說明：

1. 本計畫「部分機4用地」之開發係因應原公車處機關裁撤，基於活化土地及清償原公車處負債，朝加強土地開發利用並提高土地收益方向辦理變更為商業、住宅或其他適宜之土地使用分區。
2. 惟依近年市有資產開發規劃及都市計畫變更審議經驗，基地開發規劃仍應以凸顯開發定位特色並兼顧都市發展公益性（滿足市民對開放空間及社區生活服務需求）及必要性（提升資產效益及招商投資可行性）為規劃主軸，應予以因應俾利後續變更審議正當性之論述、並有利市府未來招商之執行。

對策：集中留設基地開放空間並與基地內臨街面商業服務整合

1. 掃瞄市場競爭範圍內之設施形態，建立本計畫之市場區隔特色
 - (1) 「部分機4用地」鄰近金獅湖風景區及文藻外語大學，可配合周邊大學城生活圈及風景區休閒運動氛圍規劃主題商場、運動設施及特色住宅，以提供當地居民及學生使用。
 - (2) 藉由市場調查分析及潛在投資商意見訪談，評估相關業種之供需狀況及缺口，估算欲開發業種之胃納量並建立市場區隔，塑造產品品牌形象，以提升競爭優勢。
2. 以創造城市綠活廊道之概念，集中留設基地開放空間並與基地內臨街面商業服務整合，形塑「人文廣場」之核心意象
 - (1) 「部分機4用地」屬市有土地，依現行高雄市主要計畫規定不需回饋公共設施，惟考量都市發展公益性，基地規劃應滿足市民對開放空間及社區生活服務之需求。
 - (2) 建議提供綠蔭廊道開放空間、臨街休閒商場與市民健康運動設施錯落配置

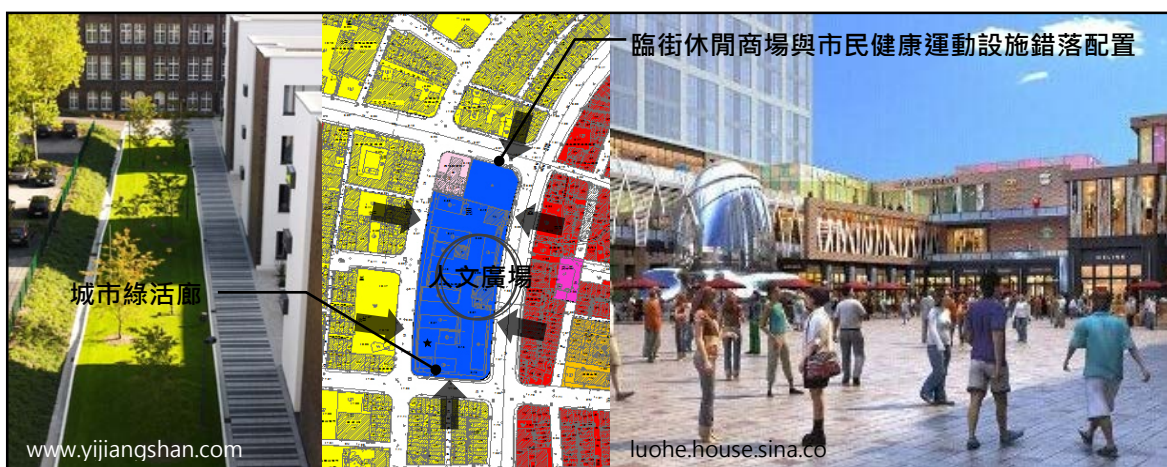


圖 4-1-3 「人文廣場」核心意象

課題四：如何因應本案鄰近地區龍華國小舊校地招商案、義大亞洲廣場開發案及義大亞洲帝國開發案對本案產生之影響？

說明：

本計畫「部分機4用地」鄰近地區現在及未來可能執行的開發案除龍華國小舊校地招商案，尚有義大亞洲廣場開發案及義大亞洲帝國開發案，其中龍華國小舊校地招商案未來朝發展以購物商場、國際觀光旅館及商務中心三大主軸為核心；義大亞洲廣場及義大亞洲帝國二開發案則以精品購物廣場、國際觀光酒店、國際企業總部、文創商業廣場、影城及酒店式公寓為規劃內容。

對策：提供地區性之開發規劃內容，以與鄰近地區之開發案產生區隔

1. 鄰近地區三大開發案屬凹子底生活圈，且其開發規模及目標市場具全市性，內容並以商業為主。
2. 「部分機4用地」位屬金獅湖生活圈，周邊土地使用型態以既成商圈、社區及大專院校為主，未來可考量以社區商業服務及運動休閒設施為優先機能，並引入特色住宅產品如青年住宅、學生宿舍等，利用優質之社區生活機能吸引居住人口進駐，並配合留設開放空間以形塑都市意象，藉以活絡土地使用型態並建立優質生活街區。
3. 綜合前述說明，本基地建議變更為住宅區，未來可配合周邊大學城生活圈規劃地區性主題商場及特色住宅，以供當地居民及學生使用，以降低本案風險，並與鄰近地區開發案之定位有所區隔。



圖 4-1-4 部分機4用地鄰近地區開發案位置示意圖

課題五：「部分機 4 用地」變更為非公用土地進行開發及招商是否涉及原公用土地取得公平性問題？

說明：

本計畫「部分機 4 用地」為高雄市政府依內政部 85 年 8 月 16 日台內地字第 8508316 號函合法徵收取得之土地（詳附錄三），原功能為公車使用，然因應原公車處機關裁撤，及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，前開機關用地之土地使用應有所調整。因此本案之目標為活化土地，加強土地開發利用並提高土地收益，以清償負債。然「部分機 4 用地」變更後用途若非屬公用土地，進行開發及招商是否涉及公平性之論述為本基地主要課題之一。

對策：「部分機 4 用地」轉型發展已依據土地徵收條例第 49 條之規定辦理，因此無公平性問題

1. 依據內政部 91 年 7 月 5 日台內地字第 0910008893 號函針對土地徵收條例第 49 條解釋函令，「按徵收之土地如已依原核准徵收計畫完成使用，則其法定要件已具備，嗣後因都市計畫變更擬依都市計畫變更後用途使用，係屬土地所有權行使範疇，不發生撤銷徵收之問題」。
2. 「部分機 4 用地」自 86 年起由原高雄市公共汽車管理處作為公車停靠站使用，然原公車處於 103 年 1 月 1 日起機關裁撤，及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，前開機關用地之土地使用應有所調整，因此透過都市計畫變更來活化土地，加強土地開發利用並提高土地收益，故符合土地徵收條例第 49 條之規定。
3. 綜合上述分析，「部分機 4 用地」進行分區變更後開發不違反土地徵收條例第 49 條之規定，因此應不涉及土地取得公平性問題。

課題六：「部分機 4 用地」變更為可建築用地，依全市通案性規定免負擔，惟應秉持負擔回饋之精神，考量留設一定比例之開放空間提供作為公眾使用

說明：

本計畫「部分機 4 用地」為市有土地，依 87 年 1 月 12 日公告發布實施「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，辦理變更時應免負擔。

對策：基於土地變更負擔回饋之一致性與公平性，應秉持負擔回饋之精神，於後續擬定細部計畫時依其精神留設一定比例之開放空間

1. 考量土地變更負擔回饋一致性與公平性之精神，本案變更雖未涉及實質回饋公共設施用地，但可改採留設開放空間提供作為周邊民眾使用。
2. 於本案擬定細部計畫時於土地使用分區管制要點中規定，除面臨計畫道路境界線退縮建築規定外，臨北側部分應留設大型開放空間，作為該區域民眾休憩空間及與北側現有聯合里活動中心、派出所及消防局間的緩衝地帶。

第二節 機 17 用地發展課題及對策

課題一：如何掌握衛武營藝術文化中心、都會公園及大東文化藝術中心等捷運橘線藝文資源契機，並因應鄰近衛武營特定休閒商業區之開發競爭，帶動計畫區整體發展？

說明：

機 17 用地周邊整體區域商業活動以沿街型生活零售為主，鄰近本區多為靜態、單純之設施，如國軍八〇二醫院、中正高中等，商業氛圍之塑造無法於短期成型。而鄰近之衛武營特定休閒商業區即將擬定細部計畫，可能以購物中心、商場及住宅作為主要開發內容，為本計畫區潛在競爭對手（詳圖 4-2-1）。



圖 4-2-1 機 17 用地周邊活動機能特色示意圖

對策：整合捷運轉運優勢規劃商業服務業種定位，以與衛武營特商區產生區隔

機 17 用地未來將朝結合捷運、旅館與文創商場方向發展，可以捷運橘線文創軸為概念，引入獨特產品、避免重複。而機 17 用地與衛武營特商區以展演為主題、培植文創之性質不同，且機 17 用地位於高雄捷運橘線衛武營站（O10）出口，較其交通區位優異，故未來機 17 用地之開發定位須強調與捷運出口串聯之優勢，引入對大眾運輸及交通可及性需求較高之產品，鎖定不同客層差異，提升本計畫優勢。

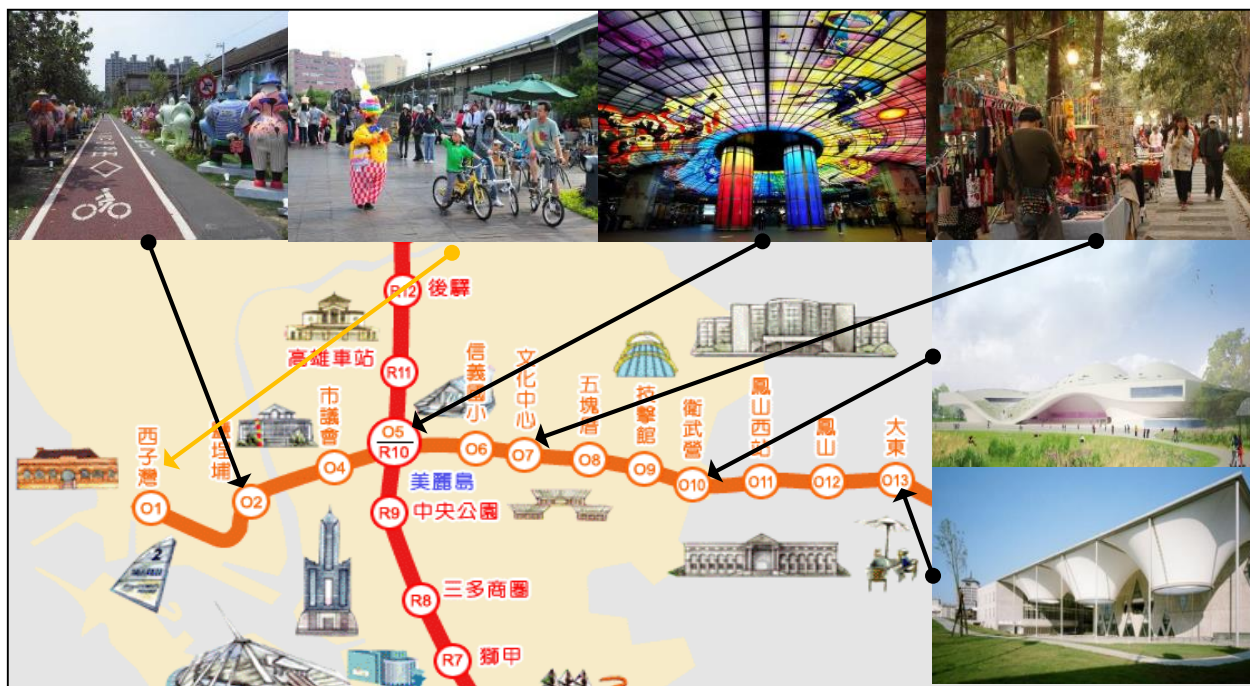


圖 4-2-2 以捷運橋線文創軸之概念引入文創及商業設施示意圖

課題二：三多一路與中正一路交通流量大，影響本基地規劃設計。

說明：

三多一路與中正一路為市區銜接中山高速公路之重要路口，交通流量大，因此須謹慎規劃基地停車場出入口及公車停靠區，以減輕交通衝擊。

對策：動線規劃應考量往中正交流道車流之衝擊干擾

考量目前中山高速公路之交流道區位，同時斟酌機 17 用地周邊的道路系統與目前交通流量與車潮，未來基地動線出入宜以基地北側（行仁路側）為主，以避免對中正一路、三多路車流產生干擾。

課題三：考量基地內捷運場站出入口通行需求，如何界定變更範圍以利未來基地整體開發規劃？

說明：

機 17 用地內除建軍調度站外，西南側為捷運橋線衛武營站（O10）之出入口，為高雄市政府捷運工程局管有之土地，其通行出入口之機能應予維持。

對策：為利整體開發，建議將捷運工程局土地納入辦理都市計畫變更

1. 為維持捷運橋線衛武營站（O10）通行出入口正常服務機能，機 17 用地在整體規劃時應考量所在區位範圍，避免交通動線及基地內活動相互干擾。
2. 機 17 用地變更範圍以全街廓開發為原則，將捷運工程局土地一併納入整體開發，以利未來基地整體規劃（詳圖 4-2-3 所示）。

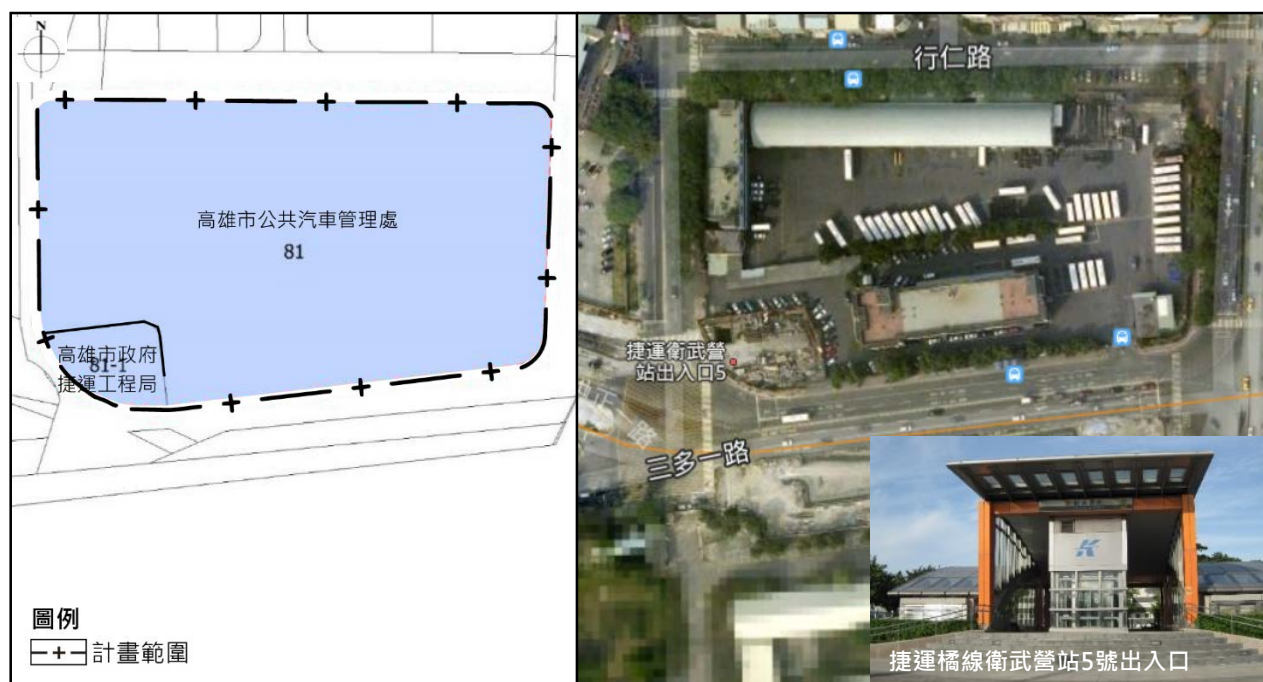


圖 4-2-3 機 17 用地內各行政機關使用現況及地籍分佈示意圖

課題四：應考量周邊整體發展需求及有效解決原公車處長期負債問題，透過都市計畫程序將本基地朝最適土地使用分區予以變更

說明：

因應原公車處機關裁撤及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，現有建軍站之土地使用應有所調整，並促進市有土地活化，加強土地開發利用以提高土地收益。

對策：朝高價值商業區土地變更，挹注資金緩解原公車處負債問題

1. 依據高雄市商業區種類強度之劃設與面臨道路寬度之關係如表 4-2-1 所示。依據劃設原則，面臨 40 公尺三多一路之建軍站，可變更為建蔽率為 70%、容積率為 870%之第五種商業區。就變更後土地價值而言，後續土地開發應可挹注資金可緩解原公車處負債之問題。
2. 灣子內地區細計畫區計畫人口為 260,000 人，商業區面積為 132.2497 公頃。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條規定，以計畫人口規模檢討，商業區可劃設面積為 139.50 公頃，檢討後尚有 7.25 公頃之劃設空間。
3. 若以商業區總面積占都市發展用地總面積之比例檢討，本細部計畫商業區面積占都市發展用地（1,236.67 公頃）之 10.69%，尚有 53.30 公頃之劃設空間。
4. 綜合檢討結果，本細部計畫區至少仍有 7.25 公頃之商業區劃設空間，故建議機 17 用地朝高價值商業區土地變更，挹注資金緩解原公車處負債問題。相關檢討內容詳如表 4-2-2 所示。

表 4-2-1 高雄市商業區種類劃設說明表

商業區種類	面臨計畫道路寬度	使用強度	
		建蔽率(%)	容積率(%)
第三種商業區	15公尺(含)以上未達20公尺者	60	490
第四種商業區	20公尺(含)以上未達30公尺者	60	630
第五種商業區	30公尺(含)以上者	70	840

表 4-2-2 商業區計畫面積檢討分析表

項目	計畫面積 (公頃)	檢討標準	檢討結果
商業區	132.25	<p>商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之：</p> <ol style="list-style-type: none"> 3萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出0.45公頃為準。 3萬至10萬人口者，超出3萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.50公頃為準。 10萬至20萬人口者，超出10萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.55公頃為準。 20萬至50萬人口者，超出20萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.60公頃為準。 50萬至150萬人口者，超出50萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.65公頃為準。 150萬人口以上者，超出150萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出0.70公頃為準。 	<p>本計畫人口為260,000人，依檢討標準，需劃設139.5公頃之商業區面積，尚有7.25公頃之劃設空間。</p>
		<p>商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 區域中心除直轄市不得超過15%外，其餘地區不得超過12%。 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過10%。 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過8%。 	<p>本計畫區商業區面積可劃設約185.50公頃，目前已劃設商業面積為132.25公頃，約占都市發展用地(1,236.67公頃)之10.69%，尚有53.30公頃之剩餘量可供劃設。</p>

課題五：機 17 用地變更為非公用土地進行開發及招商是否涉及原公用土地取得公平性之問題？

說明：

1. 本基地原功能為公車使用，然因應原公車處機關裁撤，及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，前開機關用地之土地使用應有所調整。
2. 因此本案之目標為活化土地，加強土地開發利用並提高土地收益，以清償負債。
3. 機 17 用地變更後用途若非屬公用土地，進行開發及招商是否涉及公平性之論述為本基地主要課題之一。

對策：機 17 用地於民國 65 年以買賣方式取得，且不違反土地徵收條例第 49 條之規定（內政部 91 年 7 月 5 日台內地字第 0910008893 號函），因此不涉及土地取得公平性問題

1. 若機關用地轉型發展不符合土地徵收條例第 49 條之規定，該土地嗣後因都市計畫變更，擬依都市計畫變更後之用途使用，將涉及公平性問題。
2. 依據地籍謄本登記資料顯示，機 17 用地係高雄市政府於民國 65 年透過買賣方式向台糖公司取得（詳附錄四）。
3. 此外，機 17 用地自 65 年起由原高雄市公共汽車管理處作為公車停靠站使用，然原公車處於 103 年 1 月 1 日起機關裁撤，及市區公車路線全數釋出由民營客運業者營運，前開機關用地之土地使用應有所調整，因此透過都市計畫變更來活化土地，加強土地開發利用並提高土地收益，故符合土地徵收條例第 49 條之規定（內政部 91 年 7 月 5 日台內地字第 0910008893 號函）。
4. 綜合上述分析，機 17 用地於民國 65 年以買賣方式取得，且不違反土地徵收條例第 49 條之規定，因此應不涉及土地取得公平性問題。

課題六：機 17 用地變更為可建築用地，依全市通案性規定免負擔，惟應秉持負擔回饋之精神，考量留設一定比例之開放空間提供作為公眾使用

機 17 用地為市有土地，依 87 年 1 月 12 日公告發布實施「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，辦理變更時應免負擔。

對策：基於土地變更負擔回饋之一致性與公平性，應秉持負擔回饋之精神，於後續擬定細部計畫時依其精神留設一定比例之開放空間

1. 考量土地變更負擔回饋一致性與公平性之精神，本案變更雖未涉及實質回饋公共設施用地，但可改採留設開放空間提供作為周邊民眾使用。

2. 於本案擬定細部計畫時於土地使用分區管制要點中規定，除面臨計畫道路境界線退縮建築規定外，臨西南側捷運出口部分應留設必要之開放空間，以吸引捷運旅次進入本基地。

課題七：如何落實 TOD 概念進行基地整體開發？

說明：

1. 藉由臨近捷運站之優勢，衛武營藝術文化中心開發契機，鎖定高雄市政府鳳山行政中心、到衛武營藝術文化中心之旅客及學校等客群為主要消費對象。
2. 藉由此契機，如何結合上述據點與機 17 用地提出一個整體開發計畫為本基地主要課題之一。

對策：整合捷運、自行車及人行系統，建構「無縫隙綠色運輸系統」

1. 基地內步道設計應串聯 500 公尺內之衛武營藝術文化中心、鳳山行政中心等。
2. 機 17 用地內設置自行車站銜接自行車道串聯一公里內之學校。
3. 透過商場動線設計銜接衛武營捷運站 2 號出口，無縫隙接軌捷運沿線的重要活動據點，如亞洲新灣區、大東文化藝術中心等。
4. 機 17 用地與周邊資源整合之整體開發概念如圖 4-2-4 所示。

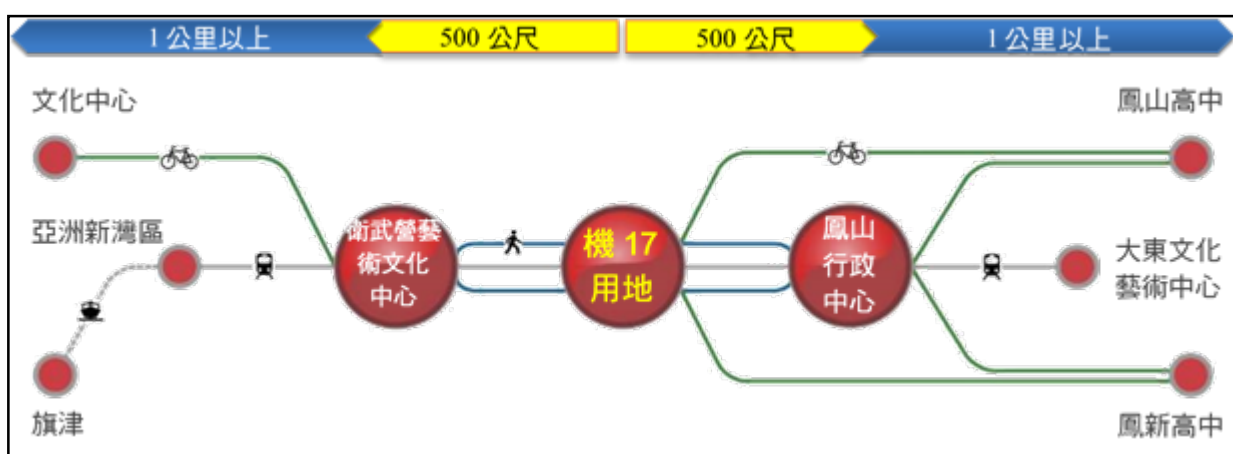


圖 4-2-4 機 17 用地人行及公共運輸整合規劃概念示意圖

第五章 發展定位及構想

第一節 發展定位

一、部分機4用地

本計畫「部分機4用地」位於高雄市灣子內地區，鄰近國道10號鼎金交流道及民族路等主要幹線，周邊亦有文藻外語大學及金獅湖公園等學術及觀光資源，依據「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案」指導，本計畫位於水岸景觀生活區，其空間發展定位以朝向親水休閒、生活、商業機能發展為主，創造市中心區水岸生活方式，並透過生活通勤軸帶與休閒景觀軸之串聯，形塑基地青年智慧社區之意象。其空間配置構想詳圖5-1-1所示，以下針對機4用地之土地利用及遊憩景觀設計原則說明於後。

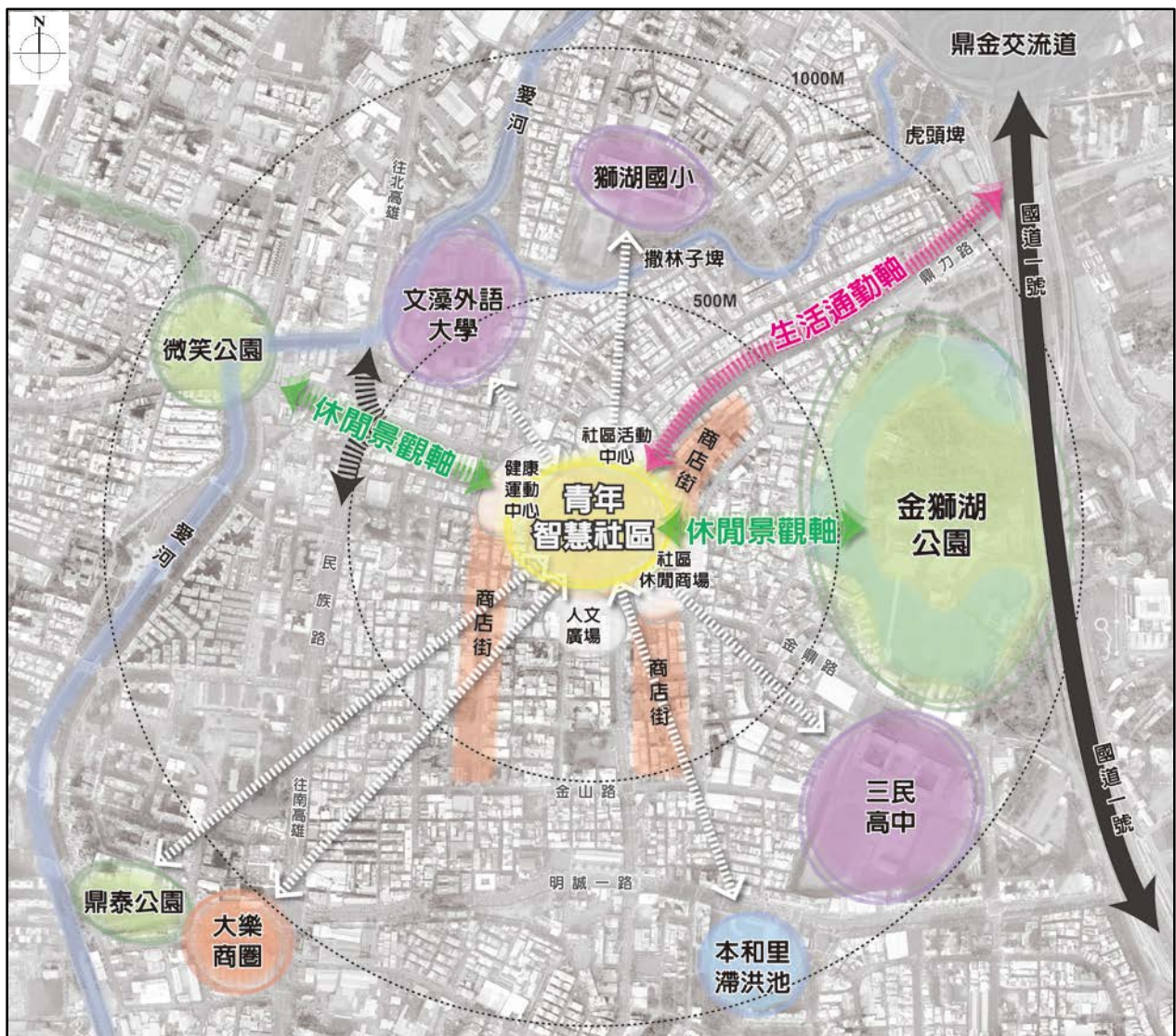


圖 5-1-1 部分機4用地變更後周邊空間機能發展示意圖

二、機 17 用地

本計畫「機17用地」位於高雄市灣子內地區，鄰近國道1號中正交流道、中正路、三多路及澄清路等重要幹線，周邊亦有802國軍高雄總醫院、鳳山行政中心、市議會、衛武營藝術文化中心等醫療、行政及觀光等資源，依據上述產品定位分析係朝旅館、商場及住宅等複合式大樓規劃，透過洽公軸帶與捷運橘線文創軸之串聯，形塑機17用地衛武營文創新天地之意象。其空間配置構想詳圖5-1-2所示，以下針對機17用地之土地利用及遊憩景觀設計原則說明於後。

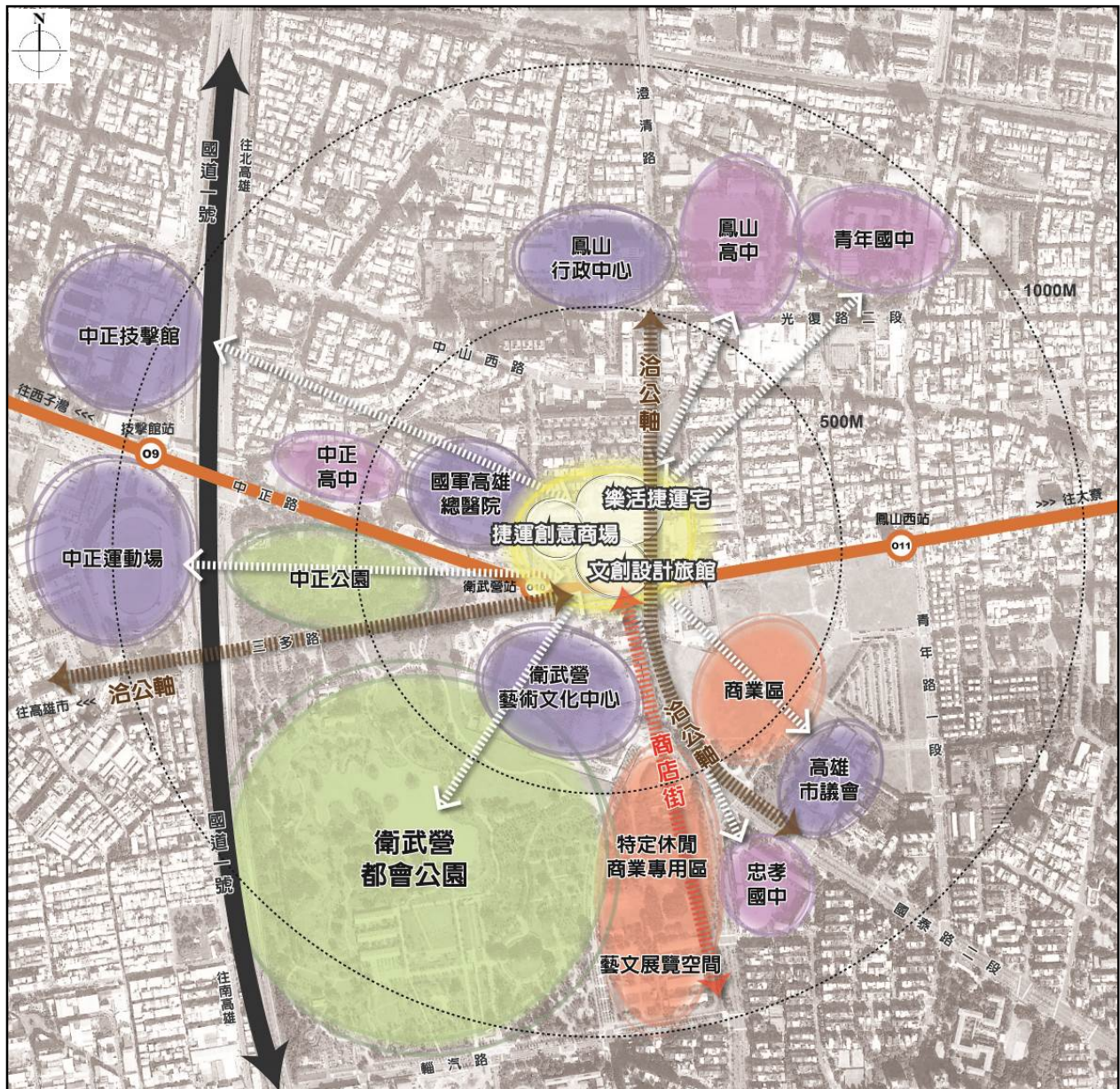


圖 5-1-2 機 17 用地變更後周邊空間機能發展示意圖

第二節 空間規劃構想

一、部分機4用地

(一) 多元混居的青年智慧社區

本計畫「部分機4用地」以土地多元混合使用之概念，融合各種類型族群於基地內。適度規劃商街店面，期望引進社區型商街活動型態，提供零售服務、創意賣店、鄰里型商店等設施，服務人口活動密集之區域，創造具地方特色之徒步街區，目標係以營造友善之行人、自行車為主之便利住宅社區。

(二) 形塑和諧的地區意象

為求建築物與周邊環境得以在整體視覺景觀上相互融合，透過都市設計手法，藉由巷道綠美化之軸帶設計，串聯周邊公園綠地，進而形塑和諧的地區意象；同時結合綠化軸帶及中庭綠化空間，增進整體視覺觀感，降低社區空間壓迫感。

(三) 留設開放空間與景觀軸線

將基地內退縮設置主要開放空間位於基地中央，形塑為縱向之開放空間，創造具穿透性之景觀視覺軸線，與周邊街道紋理對接之區域則設置為廣場供市民及居民休憩使用，退縮帶則妥善設置人行步道、公共腳踏車租賃站等設施，提倡樂活運動新生活。

(四) 打造寧適之高品質住宅社區

機4用地緊鄰鼎強路，車流量較高，藉由沿街種植景觀喬木之手法，適度區隔住宅區及主要道路，圍塑住宅社區空間之靜謐氛圍。

(五) 留設城市綠活廊道，串聯周邊公共開放空間

串連周邊公共開放空間並於交通節點留設城市綠活廊道，以退縮建築空間及留設帶狀開放空間提供人行舒適之行走空間，劃設生態景觀廊道。

(六) 臨金鼎路留設人文廣場，塑造入口

廣場空間之景觀設計應以塑造入口及地方意象為主題，應加強留設退縮空間，並設置人行步道及休憩設施。

(七) 一樓層照明設施，提供人行徒步夜間照明

建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之空間。

(八) 開放空間景觀綠化，綠覆率應達75%

公共開放空間設之規劃設計應考量基地開發對保水性能之影響，以綠化為原則，不得設置圍牆，並應與臨接之公共開放空間連接成為整體之開放空間。本區內建築基地之法定空地參考「建築基地綠化設計技術規範」，規定其綠覆率應達75%；植樹位置原則上應在公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

二、機 17 用地

(一) TOD 多元立體混合商業使用

機17用地以TOD多元立體混合商業使用之概念，融合各種類型族群於基地內。期望引進不同類型的商街活動型態，服務密集人行活動且具地方特色之商業區。

建構豐富多樣的都市機能（捷運場站樞紐、文創觀光軸帶、地區商場），延續串連週邊醫院學校、住宅社區、鳳山行政中心之都市活動與商圈。

(二) 迎合衛武營藝術文化中心，形塑和諧的藝文商業區意象

為求建築物與周邊環境得以在整體視覺景觀上相互融合，藉由巷道綠美化之軸帶設計，迎合衛武營藝術文化中心，進而形塑和諧的商業區區意象。

(三) 保留周邊居民之景觀軸線

機17用地藉由開放空間位置擺設，形塑區內縱向之景觀軸線及開放空間，避免本基地建築阻擋基地北側居民對衛武營藝術中心及都會公園的景觀軸線。

(四) 垂直與平面綠化之藝文商業區

由於機17用地緊鄰三多一路及澄清路，車流量較高，藉由沿街種植景觀喬木之手法，適度垂直與平面綠化，圍塑藝文商業區之氛圍。

(五) 於基地西南側規劃景觀節點，留設退縮道路綠帶、捷運出口廣場及人行綠化步道構成完整之綠網系統

考量三多、建軍路交叉口及捷運出入口為人流匯集處，於基地西側規劃景觀節點，留設退縮道路綠帶、捷運出口廣場及人行綠化步道構成完整之綠網系統。

機17用地內設置主要開放空間分別位於西側，與捷運場站廣場形塑為縱向之景觀軸線及開放空間，並與衛武營都會生態公園對接，形成優良景觀視覺軸線。另外於計畫區東南側設置街角退縮廣場，提升景觀視覺延續性。

(六) 透過建築夜間照明設計，形塑基地意象

建築基地指定留設開放空間內應設置充足照明設備，並應配合人行徒步空間之照明設備，提供具延續性且豐富多元之空間。

(七) 開放空間景觀綠化，綠覆率應達 75%

公共開放空間設之規劃設計應考量基地開發對保水性能之影響，以綠化為原則，不得設置圍牆，並應與臨接之公共開放空間連接成為整體之開放空間。本區內建築基地之法定空地參考「建築基地綠化設計技術規範」，規定其綠覆率應達75%；植樹位置原則上應在公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但其不得妨礙公共設施、公共安全。

第三節 開發構想

一、部分機4用地

依據前述之目標市場，本計畫「部分機4用地」建議以「青年智慧社區」為產品定位，以符合內政部「智慧綠建築推動方案」政策之青年智慧宅及回饋周邊居民的社區機能的社區休閒商場。

（一）青年智慧宅：滿足市場需求，配合內政部「智慧綠建築推動方案」政策

青年智慧宅主要是以高雄市首購及換屋族群、學校教職員及高雄科學園區員工為目標市場。依據前述住宅特性市場分析，建議坪數以25~50坪為主，平均每坪約25萬元的住宅大樓。考量目標市場是鎖定青年上班族，因此節省能源消費之居住環境是必要的條件，故建議依據內政部「智慧綠建築推動方案」政策，推出青年智慧宅。此外，青年智慧社區附屬每戶專屬的停車格及運動中心，提供鼎金生活圈生活上必備的服務機能。

（二）社區休閒商場：回饋周邊居民的社區機能

依照前述之次要市場分析結果，周邊居民及學校師生亦是本基地開發後之服務對象。因此建議提供社區休閒商場，提供零售服務，包括小型生鮮賣場、便利商店、餐廳及店鋪等。此外，為串聯基地東西兩側微笑公園及金獅湖公園，建議劃設生態景觀公園及社區活動中心作為兩端的休息節點，結合社區休閒商場滿足周邊居民休閒活動的需求。

二、機17用地

依據前述之目標市場，本計畫「機17用地」建議以「衛武營文創新天地」為產品定位。各類產品定位之分析說明如下。

（一）樂活捷運宅：結合交通便利性與藝文休閒之樂活捷運宅

1. 機17用地具備交通便利性為本基地優勢，因此本計畫建議藉由捷運站的交通便利性，串連沿線重要建設或遊憩據點，提升居住人口之生活便利性及交通可及性。
2. 機17用地鄰近衛武營藝術園區、國軍高雄總醫院亦為本計畫發展樂活捷運宅之一大優勢，結合交通、休閒、藝文與醫療等機能所提出樂活捷運宅之產品定位，能提供高雄市常住人口生活上必備的服務機能，吸引周邊行政區人口居住。

（二）文創設計旅館：滿足商務人士及外縣市國民之住宿、用餐及會議需求

1. 機17用地具有三大優勢支持發展文創設計旅館之必要性。依據前述市場分析結果，高雄市鳳山行政中心及高雄市議會周邊仍缺乏商務旅館。在半徑500公尺就可以透過步行抵達這兩個地點是本基地優勢之一，因此可滿足商務人士對於商務用餐、會議或住宿。讓商務人士可以在會議結束，選擇入住旅館，或直接搭捷運前往其他地點。
2. 此外，機17用地鄰近衛武營藝術文化中心也是優勢之一，未來衛武營藝術文化中心所安排的藝文活動，如展覽、演唱會等都足以吸引其他縣市國民到高雄市旅遊。為滿足國民到本市旅遊之住宿需求，引進設計旅館是具有其必要性。

3. 第三誘因為本基地鄰近中正交流道僅 10 分鐘車程，而鄰近國道一號周邊仍缺乏大型婚宴廳，因此可以在文創設計旅館設置婚宴廣場，藉由鄰近中正交流道的優勢來發展婚宴廣場。

(三) 捷運創意商場：回饋周邊居民的社區機能

1. 機 17 用地南側為衛武營都會公園以及衛武營藝術文化中心，基地北側為住宅區，因此本基地成為兩側的中心位置。本基地之捷運站出口將透過地下通道與衛武營藝術文化中心銜接，有助於本基地北側居民透過捷運站地下通道前往衛武營都會公園。
2. 藉由此優勢，機 17 用地將成為主要的人流節點。為回饋周邊居民的社區機能，本計畫機 17 用地建議以捷運站的交通便利性加上藝術文化為主題，發展捷運創意商場，引進誠品書店、地方美食街、百貨商場等機能，服務周邊居民。

第六章 變更計畫內容

第一節 實質變更內容

一、部分機4用地

考量本計畫「部分機4用地」周邊已為發展健全之鄰里型社區，具多元且完善之公共設施及休憩機能，且地方生活場域紋理特性明顯且衍生人口多（包括就業人口及就學人口），又以文藻大學、獅湖國小、三民高中等學區、鼎金生活圈人口及高雄科學園區員工等族群為市場，且北高雄近年來屬高雄人口移居之重心，房產地產市場行情皆相當活絡，故考量周邊環境品質之維持及提升，將既有閒置機關用地變更為住宅區，其變更內容彙整詳見表6-1-1及圖6-1-1所示。

表 6-1-1 部分機4用地變更內容明細表

變更位置	變更前分區	面積 (公頃)	變更後 分區	變更理由
部分機4用地（三民區覆鼎金小段1393地號之土地）	機關用地	1.39	住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應本市公共運輸政策轉變，原金獅湖調度站已無設置需求，且計畫區周邊公共設施用地已足敷使用，計畫區已無作機關用地之需求。 2. 考量地區生活場域紋理特性且周邊為人口移入地區，在人口增長下，本地區應有擴充住宅用地需求，故本計畫將既有閒置機關用地變更為住宅區。 3. 配合本市公車民營化政策及提升土地發展效能，變更調整閒置機關用地使用型態，以籌措財源降低原公車處負債及節省利息支出，擷節市府財政。

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。



圖 6-1-1 部分機4用地變更內容示意圖

二、機 17 用地

考量本計畫「機17用地」周邊重大建設及機關等機能健全（鳳山新行政中心、國軍八〇二醫院及衛武營藝術文化中心），且具多元與完善之商圈、公共設施及休憩機能，以文創導入新的活動及開發內容，提升商業型態等級，為當地產業活動、居民生活及休閒遊憩等注入新的活力。故配合鄰近主要道路、位於捷運橘線文創軸及衛武營藝術文化中心等優勢，變更機關用地為商業區，變更內容詳見表6-1-2及圖6-1-2所示。

表 6-1-2 機 17 用地變更內容明細表

變更位置	變更前分區	面積 (公頃)	變更後分區	變更理由
機 17 用地 (苓雅區衛武段 81、81-1 地號之土地)	機關用地	2.00	商業區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應本市公共運輸政策轉變，原建軍調度站已無設置需求，且計畫區周邊公共設施用地已足敷使用，計畫區已無作機關用地之需求。 2. 機17用地位於原高雄縣市交界處，並座落於捷運橘線「藝文軸線」衛武營站（O10）5號出入口，毗鄰重要藝文節點-衛武營藝術文化中心，為縫合原縣市交界及促進捷運橘線出口TOD發展綜效，因此本計畫將閒置機關用地變更為商業區，整合捷運轉運優勢規劃商業服務，並充分考量重要大眾運輸節點所需之活動廣場及人行空間配置，提供轉乘、開放空間、人行道系統，並指認基地西南側街角為開放式廣場，完備大眾運輸機能。 3. 配合本市公車民營化政策及提升捷運場站土地發展效能，變更調整閒置機關用地使用型態，以籌措財源降低原公車處負債及節省利息支出，擷節市府財政並達TOD導向土地規劃效益。 4. 為維持捷運橘線衛武營站（O10）通行出入口正常服務機能及利於全街廓整體開發，將捷運工程局土地納入本次變更。

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。



圖 6-1-2 機 17 用地變更內容示意圖

第二節 變更後計畫

一、部分機4用地

本計畫依據前述變更理由變更「部分機4用地」為住宅區，其土地使用分區及面積如表6-2-1及圖6-2-1。

表 6-2-1 部分機4用地變更後計畫明細表

土地使用分區	面積（公頃）
住宅區	1.39

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

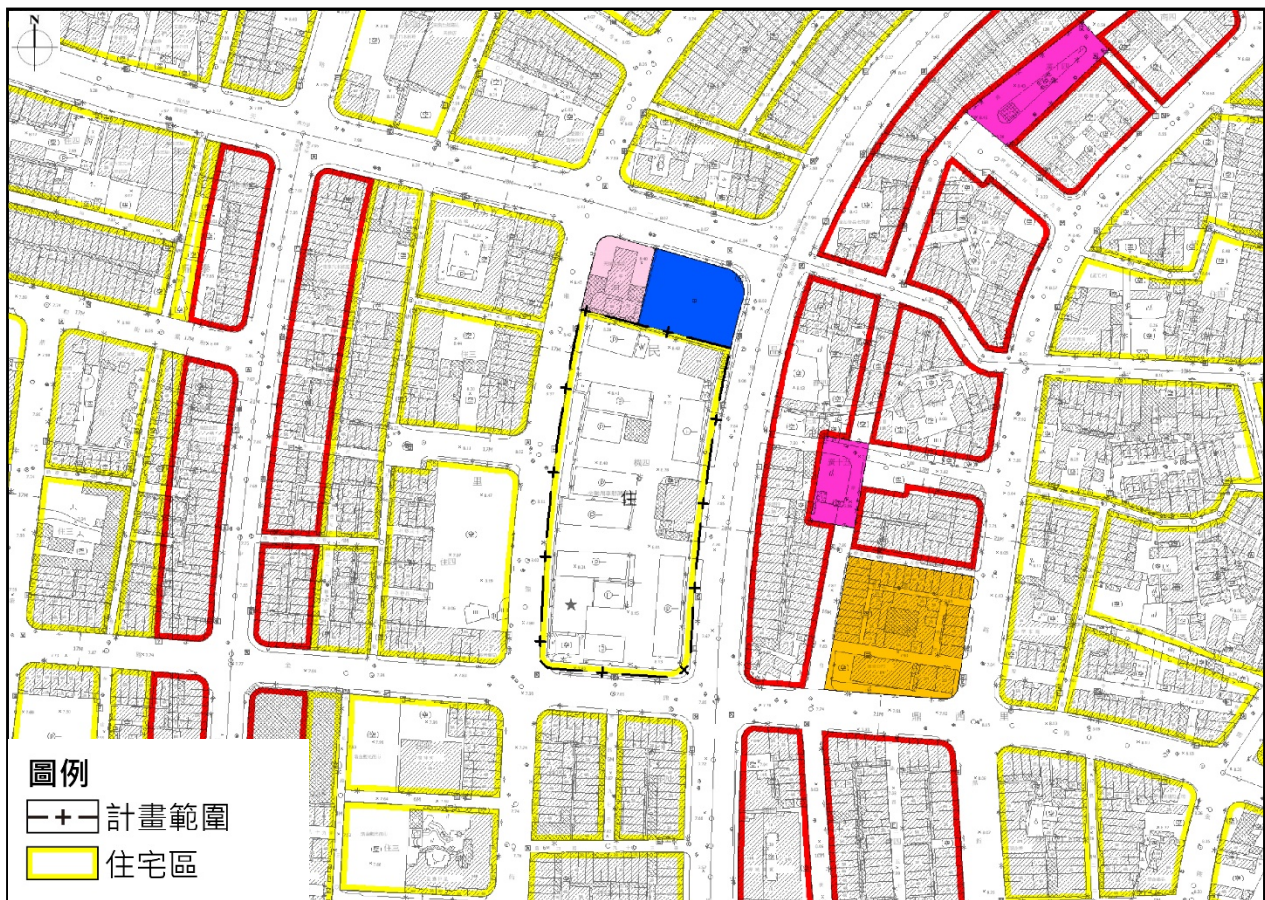


圖 6-2-1 部分機4用地變更後土地使用計畫示意圖

二、機 17 用地

本計畫依據前述變更理由變更「機17用地」為商業區，其土地使用分區及面積如表6-2-2及圖6-2-2。

表 6-2-2 機 17 用地變更後計畫明細表

土地使用分區	面積（公頃）
商業區	2.00

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

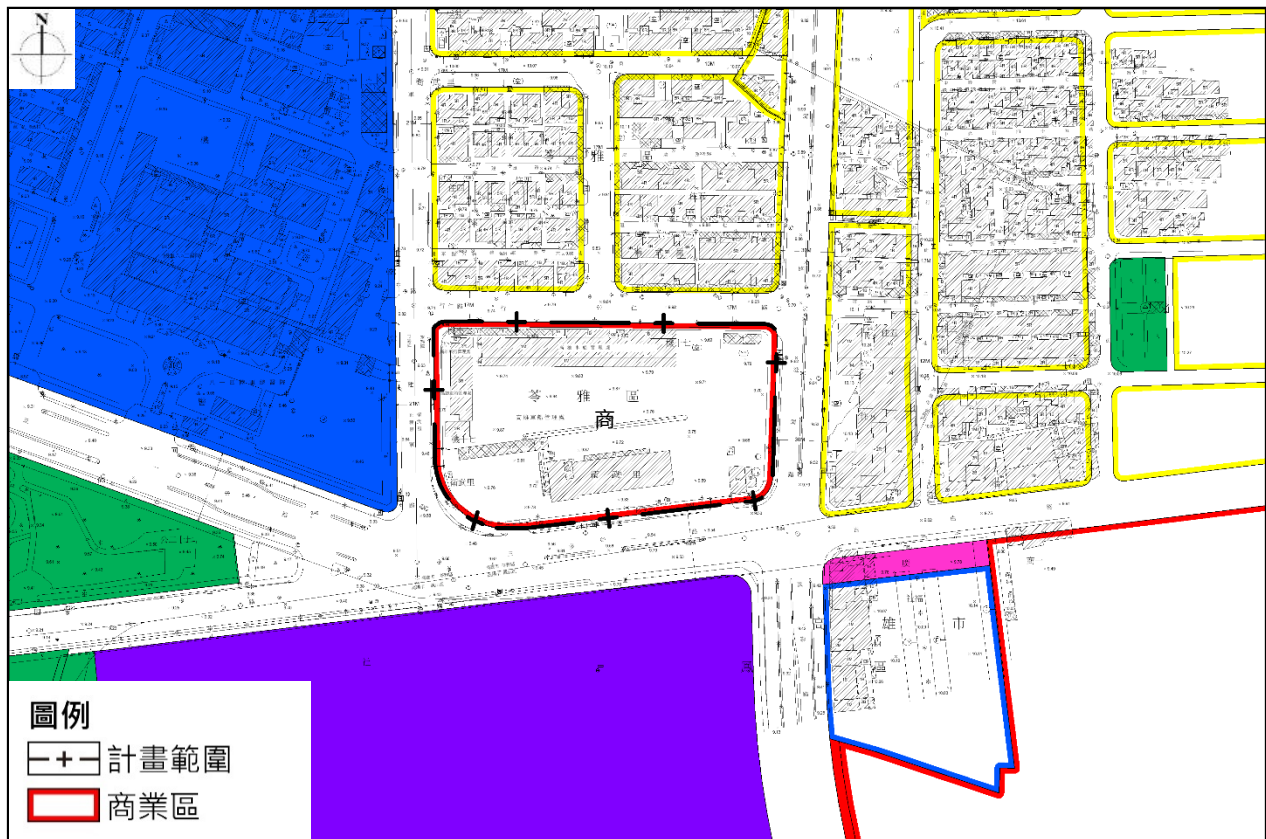


圖 6-2-2 機 17 用地變更後土地使用計畫示意圖

第三節 都市防災規劃

一、機4用地防災避難空間或據點

(一) 緊急避難場所

鄰近本計畫之緊急避難場所為基地西南側之兒童遊樂場用地及兒19（鼎泰兒遊場）。

(二) 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

本計畫鄰近可供臨時及中長期收容之場所為文藻外語大學。

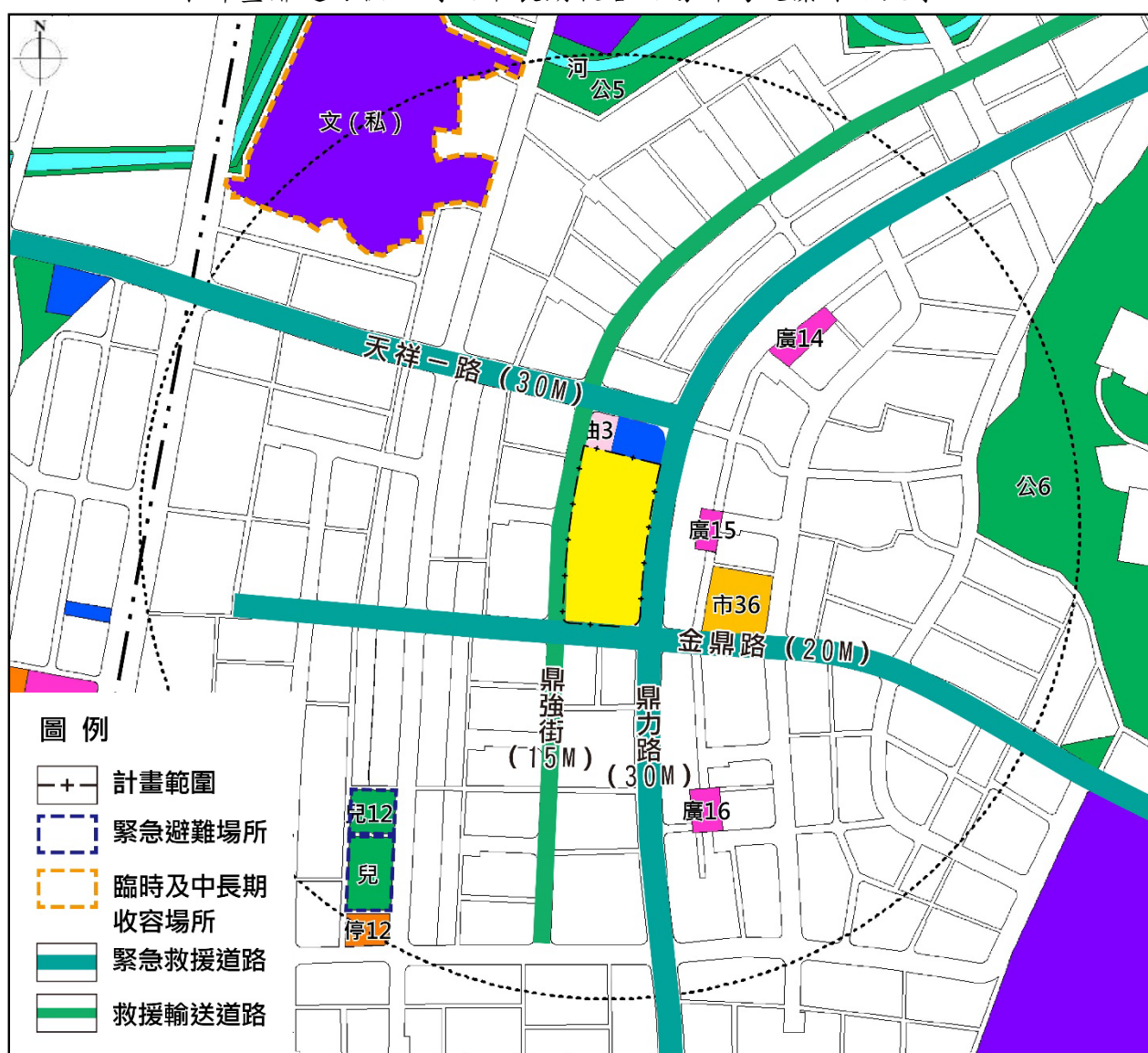


圖 6-3-1 部分機4用地防災系統計畫示意圖

(三) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路（20公尺寬以上）

本計畫鄰近地區緊急救援道路為天祥一路、鼎力路及金鼎路。

2. 救援輸送道路（15公尺寬以上）

本計畫鄰近地區救援輸送道路為鼎強街。

3. 避難輔助道路（15公尺寬以下）

本計畫鄰近地區之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。

二、機 17 用地防災避難空間或據點

(一) 緊急避難場所

鄰近本計畫之緊急避難場所為公27（中正公園）、公10（衛武營都會公園）、公15、公23及公38。

(二) 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

本計畫鄰近可供臨時及中長期收容之場所為文高23（中正高中）、醫2（國軍高雄總醫院）及社會福利設施專用區（衛武營國家藝術文化中心）。

(三) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路（20 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區緊急救援道路為中正一路、三多一路、建軍路及澄清路。

2. 救援輸送道路（15 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區救援輸送道路為行仁路。

3. 避難輔助道路（15 公尺寬以下）

本計畫鄰近地區之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。

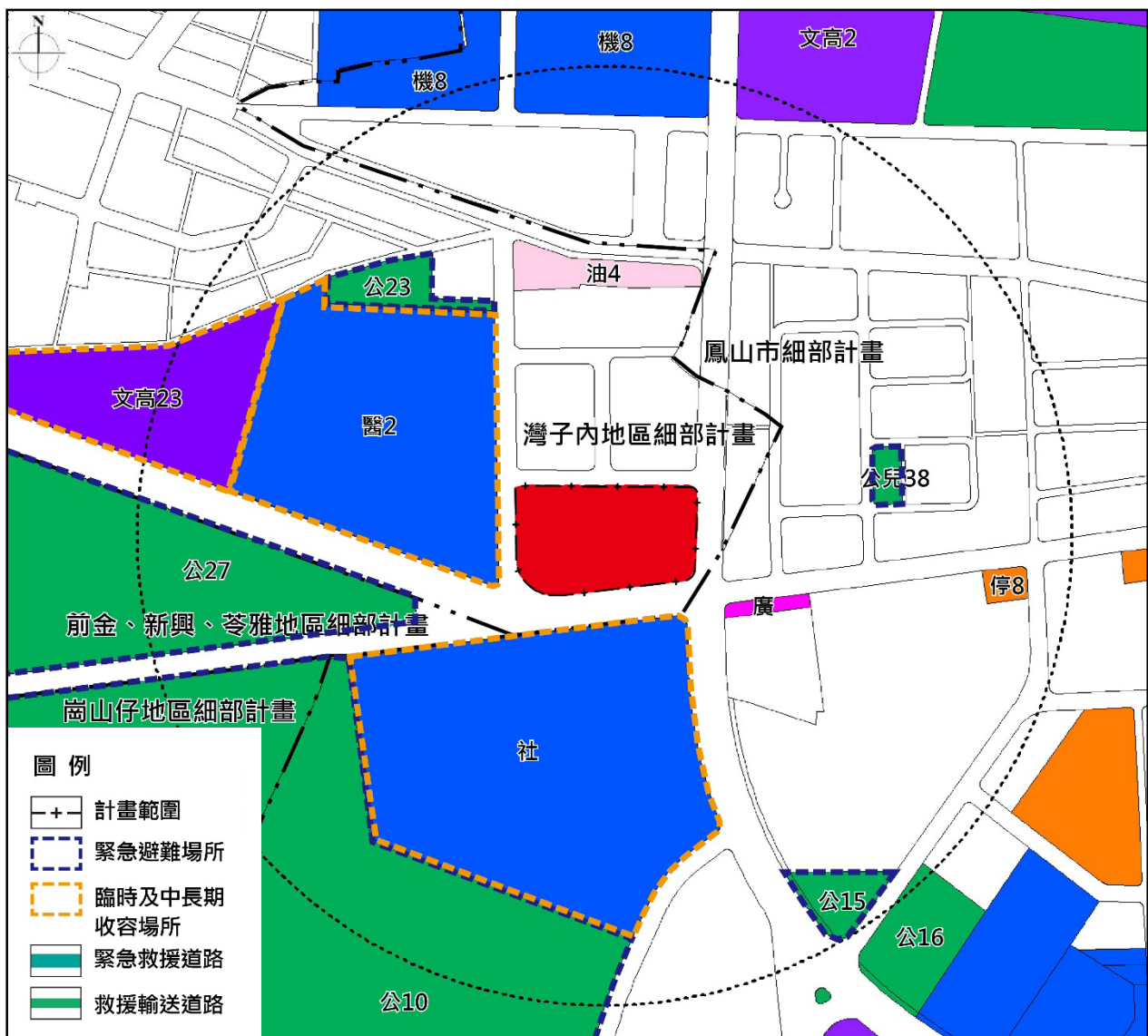


圖 6-3-2 機 17 用地防災系統計畫示意圖

第七章 實施進度及經費

第一節 開發主體與開發方式

一、機4用地

本計畫擬變更為住宅區，得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權或標租等方式辦理開發。

二、機17用地

本計畫擬變更為商業區，屬本市所有之衛武段81地號土地，應採整體開發方式開發；至於屬本府捷運工程局管有之衛武段81-1地號土地部分，依104年2月2日高市捷開字第10430122000號函示，同意其經管土地併同進行都市計畫變更，惟開發時，該捷運出入口仍應維持原有功能，以上樓層得依基地整體開發利用規劃商業設施空間（詳附錄一）。全區土地得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權或標租等方式辦理。

第二節 開發期程

考量本計畫涉及主要計畫變更與擬定細部計畫之都市計畫程序，以及後續需辦理標售、設定地上權或標租等程序，擬於都市計畫變更完成後配合主辦機關實際時程辦理相關作業。

第八章 預期效益

本計畫兩處基地未來發展願景如下，部分機4用地以「延續並提升地方紋理質感，深化人文築居」為願景，打造成為「城市綠活·青年智慧社區」；機17用地以TOD大眾運輸導向之規劃理念，創造由綠地與建築體構成綜合性基地，創造一高度融合工作、居住、遊樂及休憩之「衛武營文創新天地」。

上述基地透過本計畫變更為住宅區及商業區，後續將引入民間資源進行開發，以達到以下五大效益：

一、償還原公車處裁撤後之基金債務，降低市府利息支出

原公車處因財務年年虧損及累積虧損持續擴大，經過高雄市政府交通局於高雄市議會第1屆第4次定期大會提出公車處營運改革專案報告，歷經1年之營運改革推動，原公車處於103年1月1日起機關裁撤，現尚餘有約210億元之債務待市府編列預算清償。透過本計畫進行土地處分後，預期可至少償還約59億元基金本債，同時節省約24億元之利息成本。

二、結合大眾運輸導向（TOD）土地開發，促進公共運輸發展

機17用地之開發，結合大眾運輸導向（TOD）空間發展架構，可以滿足未來都市發展的型態及空間需求，落實捷運場站周邊土地使用高強度發展，另精心設計的都市環境可激勵民眾搭乘大眾運輸系統，促進本市公共運輸之發展，進而達到環境與永續社會發展的目標。

三、活化市有資產，建立公私部門合作開發模式

政府提供公有土地，結合民間人力、財力資源，進行公私部門協力開發，加速推動地區發展。除提高政府資產運用效益外，藉由市府釋出公有土地提供民間開發運用，可為民間業者帶來商機，共創雙贏。

四、促進地區發展，增加就業機會

本計畫目的在於加強閒置公有土地之經營利用，提昇土地利用效率並有效改善政府財政，投資人亦可配合都市發展政策以合理土地成本取得需用土地，於覆鼎金地區提供合理價格的住宅產品、於衛武營地區則結合捷運TOD發展優勢創造都市活動節點及文創觀光新地標，提升週邊區域發展利基並擴大捷運建設綜效。

五、增加財政收入，創造增額稅收

本計畫擬變更為住宅區及商業區，未來開發後市府除取得土地開發相關收益以支應原公車處償還債務及利息支付外，土地開發衍生之房屋稅、地價稅、營業稅、營所稅等相關稅收亦可挹注市庫及國庫，提供政府公共建設之財源。

附錄一 高雄市政府捷運工程局同意變更文件

檔 號：

保存年限：

高雄市政府捷運工程局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：曹秋河

電話：07-3368333-2869

傳真：07-3314366

電子信箱：k94d007@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國104年2月2日

發文字號：高市捷開字第10430122000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：同意本局經管衛武段81-1地號土地納入 貴局「高雄市灣子內地區機4及機17用地開發規劃（都市計畫變更）案」，併同進行都市計畫變更，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局104年1月23日高市交運設字第10430516800號函。
- 二、本局同意經管土地併同進行都市計畫變更，惟案地開發時，該捷運出入口仍應維持原有功能，以上樓層得依基地整體開發利用規劃商業設施空間。

正本：高雄市政府交通局

副本：本局開發路權科



裝

訂

線

交通局 1040202



10430831100

附錄二 個案變更簽奉市長核准文件

檔 號：

保存年限：

高雄市政府交通局 函

地址：80054高雄市新興區中正三路25號8樓

承辦單位：運輸設施科

承辦人：張瓊璽

電話：(07)2299825#715

傳真：(07)2299824

電子信箱：daphalin@kcg.gov.tw

受文者：本局運輸設施科

發文日期：中華民國104年7月23日

發文字號：高市交運設字第10435587700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書、圖及個案變更核准簽陳各乙份(隨文檢送)

主旨：檢送高雄市灣子內地區機4及機17用地都市計畫變更計畫書、圖各乙份，請貴局協助續辦都市計畫個案變更程序，請查照。

說明：本案依都市計畫法第27條第1項第3款：「為適應經濟發展之需要」辦理旨案土地都市計畫個案變更，業已簽奉市長核准(如附件)，請貴局協助續辦都市計畫個案變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府捷運工程局、本局運輸設施科

局長 陳 勁 甫

附錄三 高雄市政府公用土地登記卡-金獅湖公車調度站

高雄市政府公用土地登記卡

財產名稱：**金獅村公園圍護地**

財產分類編號：**1050201-02**

5

地區	段	小段	地號	原地號 (重測前)	地目	都市計畫	土地面積		持分比例	積價		
							平方公尺	持分				
徵收	金獅村	金獅村	1393		建	公園用地	13890		1分之1			
種類	產源	取得文號	開始使用日期	土地權屬	管理機關	現在使用人	使用關係	將來計劃	中報地價	日期	單價	總價
	徵收	金獅村(85)地字第0316號	86年5月	高雄市	高雄市政府工務局	同戶	事業		87.6	311.9	526.045	451.-
土地使用現況	查竣日期	使用現況	備註	088三張字第006698號 原同移 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400 1401, 1402, 1403-1, 1404, 1405, 1403-2, 1403 十筆土地合併								

林務局
林務科
林務科

林務科
林務科

局長 姜覺天

辦事員 楊麗忠

機關首長

主管人員

經製卡人

製卡日期 88.9.

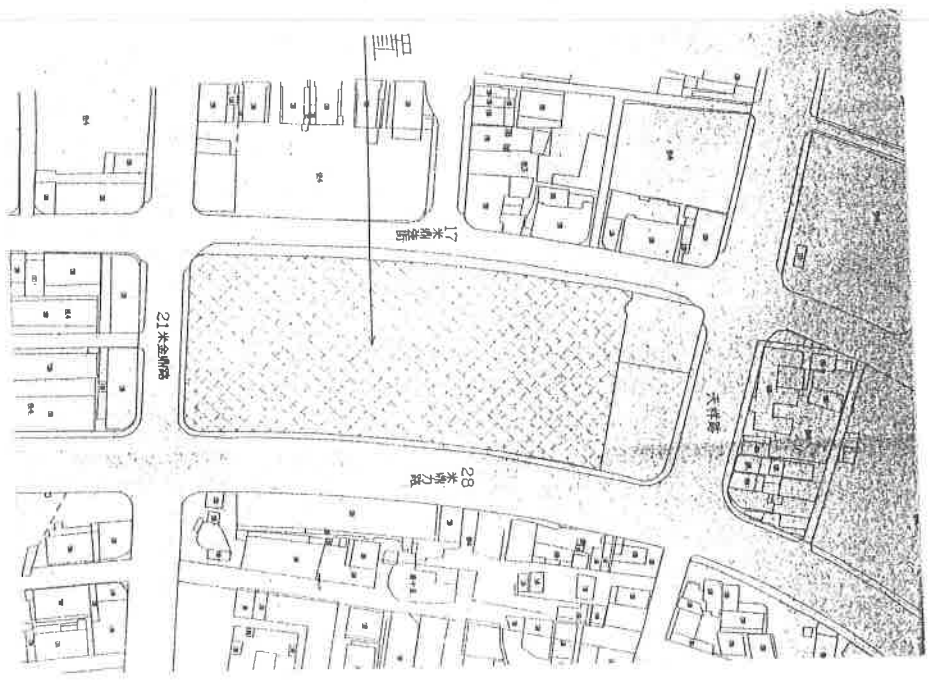
編號：

高雄市政府公用土地登記卡

地籍圖

段第 幅

土地地籍位置圖



86.11.700 張

附錄四 高雄市政府公用土地登記卡-建軍公車調度站

高雄市政府公用土地登記卡

地籍圖 段第 幅

編號：1050201-02

地區段	小段	地號	原址號 (重測前)	地目	等級	都市用途	土地		
							公頃	平方公尺	積尺
高雄衛武營		81		建		機關用地	20018 18926	20018 18926	地價
土地來源及沿革	開始使用日期	土地權屬	管理機關	現使用人	使用關係	將來計劃	日期		
							單價	報價	總價
六十四年向公糖 公司承購 繳收	65年1月	高雄市 已否登記 乙	高雄市政府 高雄港 英總	同左 自用			82.5 87.10 89 93	233,544 45,992	24,693,419 916,664,256
土地使用現況	查填日期	使用現況	登記日期	土地所有權狀字號	事項				
		本處為辦公大樓	71.9.20 65.4.27	94新林字第001240號 91新林字第082885號 92新林字第012576號	原苓區區衛武營段81.82.83.84.85號 等五筆土地合共 93.3.分割成81.81-1地號其中81-1地號移歸 市捷通公司。(1092M)				
機關首長		主管人員		經製表人		辦事員			

78.9.6,000

82年5月3日

高雄市政府公用土地登記卡

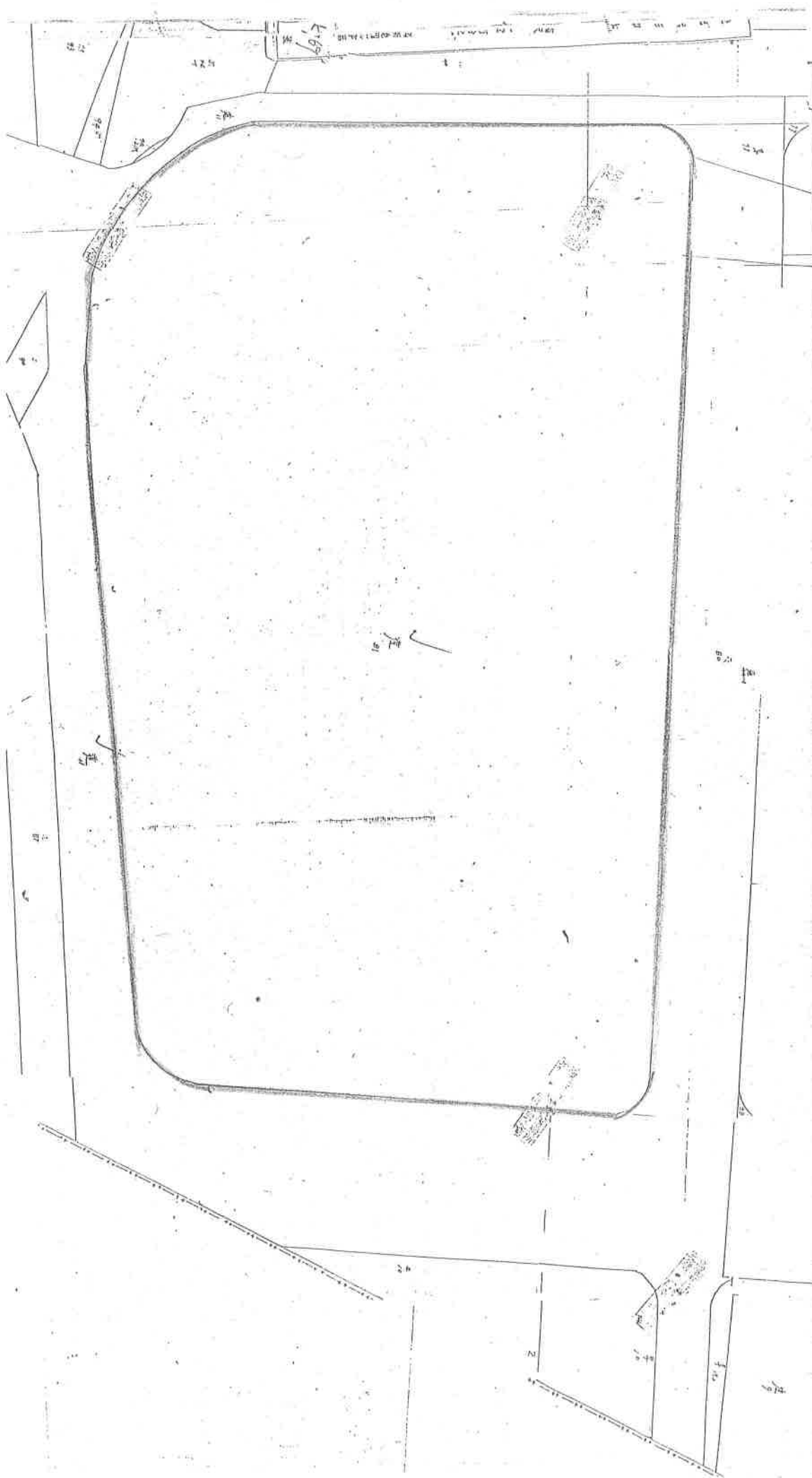
編號：

地籍圖

投第

幅

1/1000 土地籍位置圖



苓 雅

區 五塊厝



小段 益益屋之樂 地號 (316-7)

登記次序	第一	第二		
收件	日期	民國64年6月1日	民國 67.5.22	民國 年 月 日
	字號	高地茶 字 6556 號	新地四 字 6566 二號	字 號
	日期	民國64年7月1日	民國 67.7.7	民國 年 月 日
登記	原因	分 割	提高分別	
	原因發生日期	民國64年6月1日	民國7.5.22	民國 年 月 日
地目	茶	茶		
等則	建地	建地		
面積	公頃	公畝	平方公尺	公頃 公畝 平方公尺
	0.00	0.00	0.00	0.00 0.00 0.00
其他登記事項			查得該地係由前地號 6556及6557分割而來 查得該地係由前地號 6556及6557分割而來 查得該地係由前地號 6556及6557分割而來	查得該地係由前地號 6556及6557分割而來 查得該地係由前地號 6556及6557分割而來 查得該地係由前地號 6556及6557分割而來
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對
編定使用種類				
地上建築改良物之建號	703			
備考	由316-0地號分割轉載 65.2.28	分割 316-9 地號		
標示部已登記用紙頁數	壹			
所有權部已登記用紙頁數	壹			
他項權利部已登記用紙頁數				

台灣省高雄市土地登記簿

標示部第一頁

苓雅區




小段 苓雅區七號地號 (316)

主登記次序	壹	貳	貳			
附記登記次序			壹			
收	日期	民國66年6月25日	民國65年4月16日	民國67年0月22日	民國 年 月 日	
	字號	高市地字 第4076號	新地(四)字 4076號	新地(四)字 6566一號	字號	
登	日期	民國66年7月1日	民國65年4月27日	民國67年7月7日	民國 年 月 日	
	原因	分割	買賣	因公分別		
記	原日	民國66年7月23日	民國64年7月29日	民國67年5月22日	民國 年 月 日	
	原日					
所	姓名	台灣糖業 股份有限公司	高雄市			
	管理		高雄市公車船 管理處			
	住	縣	高雄縣	高雄縣	高雄縣	縣
		鄉鎮市區	前鎮區	前鎮區	前鎮區	鄉鎮市區
所	村里	港仔	港仔	港仔	村里	
	鄰	4號	67號	鄰	鄰	
國民身分證 統一號碼						
權利範圍	取得全 或前共 有分	全	全	部		
義務人	姓名		台灣糖業 股份有限公司			
	權利剩餘額					
其他登記事項				加強有收契變更完 備 去 第 冊 宜利公告規定 截止記載		
書狀字號	64 高市地字 第4076號	(65)新地字 第7244號	字第 號	字第 號		
登記者章	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對		
備考	65. 5. 28 註轉見登記					

台灣省高雄市土地登記簿

所有權部第壹頁

苓雅區衛武段 捌壹地號(81)

登記次序	壹											
收件	日期	民國71年7月26日			民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日					
	字	新地(二) 字			字	字	字					
	號	2190 號			號	號	號					
登記	日期	民國 71 年 9 月 20 日			民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日					
	原因	重測										
	原因發生日期	民國71年5月21日			民國 年 月 日	民國 年 月 日	民國 年 月 日					
地目	旱											
等則												
面積	公頃	公畝	平方公尺	公頃	公畝	平方公尺	公頃	公畝	平方公尺	公頃	公畝	平方公尺
	零	零	點									
其他登記事項	奉高雄市政府地政處七十一高市地政測字第八九九七號函辦理重測公告確定重測前為五塊段 316-7 號 晉											
登記者章	登簿 校對			登簿 校對			登簿 校對			登簿 校對		
編定使用種類												
地上建築改良物之建號	1087			實施地籍資料電子化電腦化作業本部截止								
備考												
標示部已登記用紙頁數	壹											
所有權部已登記用紙頁數	壹											
他項權利部已登記用紙頁數												

高
雄
市
土
地
登
記
簿

標示部第壹頁

苓雅區衛武段 地號(81)

主登記次序	貳				
附記登記次序					
收件	日期	民國65年4月16日	民國 年 月 日	民國 年 月 日	
	字	新北(四)字	字	字	
	號	4076號	號	號	
登記	日期	民國65年4月27日	民國 年 月 日	民國 年 月 日	
	原因	買賣			
	原因發生日期	民國64年12月26日	民國 年 月 日	民國 年 月 日	
所有權人	姓名	高雄市			
	管理者	高雄市公車車廠管理處			
	住所	縣市	高雄市	縣市	縣市
		鄉鎮區	前金區	鄉鎮區	鄉鎮區
村里		村里	村里	村里	
鄰	67號	鄰	號	鄰	
國民身分證統一編號					
權利範圍	取得持分	全部			
	連前共有				
義務人	姓名				
	權利剝除額	實施地籍資料電子化電腦化作業本部截止			
其他登記事項	重測公告埋定照原簿有誤...特載			黃 80.11.18 儲富	
書狀字號	71前地字第87號	字第 號	字第 號	字第 號	
登記者章	登簿 校對 楊	登簿 校對	登簿 校對	登簿 校對	
備考	登記次序 1 次開 塗銷省略				

高雄市土地登記簿

所有權部第...頁

附錄五 高雄市都市計畫委員會 105 年 3 月 28 日第 52 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 105 年 3 月 28 日第 52 次會議紀錄

一、時間：民國105年3月28日（星期一）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：黃嘉怡

四、出席委員：

陳主任委員金德、徐副主任委員中強、賴委員文泰、白委員金安、陳委員啟仁(請假)、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、魏委員健宏、李委員佩芬、趙委員子元、黃委員士賓、劉委員富美、謝委員榮祥、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳、李委員怡德、趙委員建喬、黃委員進雄(陳冠福代)、陳委員勁甫(陳志鶴代)、蔡委員長展、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、胡怡鶯
陳惠美

六、列席單位：

(一) 列席單位

財政部國有財產署南區分署

蔡奇宏

高雄市政府財政局

陸奇峯

高雄市政府交通局

陳榮輝、陳俊名

高雄市政府環境保護局

蕭智乾

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、艾新生

曹秋河

高雄市政府文化局

郭添貴、簡嘉論

韓婕瑜

高雄市政府社會局

劉華園、朱芳瑤

高雄市政府經濟發展局

孫嘉良、葉雅雲

高雄市政府工務局養護工程處	魏志明
高雄市政府工務局（建築管理處）	劉中昂
高雄市政府教育局	余季玲
高雄市梓官區公所	李勵永、蔡宗仁
	楊明珍
高雄市新興區大同國小	
高雄市大同醫院	
富通開發股份有限公司	簡仕明
義饗樂股份有限公司	董麗雲、曾慶均
財團法人高雄市私立慈聯社會福利基金會	吳長剛
高雄市政府都市發展局	張文欽、唐一凡
	李季持、鄭志敏
	鍾坤利、戴志安

（二）高雄市議會：列席議員

沈英章議員

七、審議案件：

第一案：變更高雄市主要計畫(前金區)部分行政區為商業區(舊市議會土地)案、擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)商業區(舊市議會土地)細部計畫案

決議：本案除依下列意見修正外，餘照公展草案內容通過。

（一）變更理由部分，請再加強分析周邊相關文創資源，並以點、線、面組成的文化軸概念強化其成為數位文創發展基地之論述。

（二）本案由行政區變更為商業區（商5），變更回饋比例比照機關用地變更為商業區辦理，依本市通案性負擔比例規定為55.47%。另為增加國有地回饋位置之彈性，於計畫書內載明變更負擔得以土地共有持分

之方式辦理。

(三) 另計畫書誤繕部分授權規劃單位釐整更正。

第二案：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫土地使用分區管制要點(配合工十農廿開發)案

決議：照公展草案內容通過。

第三案：變更高雄市主要計畫(灣子內地區)機關用地(部分機 4 及機 17)為住宅區及商業區案、擬定高雄市灣子內地區住宅區及商業區(原部分機 4 及機 17)細部計畫案

決議：本案變更理由請再補充變更之公益性及機 17 用地位於捷運橘線文化軸重要節點等論述，餘照公展草案內容通過。

第四案：修正「擬訂高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(配合高雄捷運 04 站周邊土地整體使用)案」

決議：照提案內容通過。

第五案：擬定高雄市梓官都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案

決議：照提案內容通過。

第六案：梓官區老人兒童活動中心 2 樓空間設置日間照顧中心之臨時使用審議案

決議：

(一) 本案同意梓官區老人兒童活動中心整棟依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 項第 5 款作為日間照顧中心臨時使用。

(二) 為因應發展趨勢及長遠考量，請都發局向中央反映將社福設施納入都市計畫公共設施用地多目標使用

辦法修法或循都市計畫通盤檢討程序整體檢討，並擇期向都委會報告。

(三) 考量老人逃生安全，請社會局未來規劃設計時應考量疏散、避難空間。

八、臨時動議：

第一案：新興區大同國小部分空間設置日間照顧中心之臨時使用審議案

決議：本案同意大同國小北棟閒置校舍整棟依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第5款作為日間照顧中心臨時使用。

九、散會：下午4時50分

高雄市都市計畫委員會 105 年 3 月 28 日第 52 次大會

一、時間：105 年 3 月 28 日(星期一)下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳金德

記錄：夏興怡

四、出席委員：(請簽名)

陳主任委員

金德

陳金德

徐副主任委員

中強

符中強

賴委員

文泰

賴文泰

白委員

金安

白金安

陳委員

啟仁

請假

丁委員

澈士

丁澈士

張委員

學聖(請假)

魏委員

健宏

魏健宏

李委員

佩芬

李佩芬

趙委員

子元

趙子元

黃委員

士賓

黃士賓

劉委員

富美

劉富美

謝委員

榮祥

謝榮祥

張委員

志清

張志清

張委員

桂鳳

張桂鳳

李委員

怡德

李怡德

趙委員

建喬

趙建喬

黃委員

進雄

黃進雄

陳委員

勁甫

陳勁甫

蔡委員

長展

蔡長展

曾委員

文生

曾文生

五、會議主辦單位：

高雄市政府都市發展局區域發展及審議科

薛淵仁 謝心晴 陳惠美

六、出席單位及人員：(請簽名)

(一) 列席單位：

財政部國有財產署南區分署

薛奇宏

高雄市政府財政局

陸奇奇

高雄市政府交通局

陳平輝 陳俊名

高雄市政府環境保護局

謝智乾

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌

艾新生 曹秋河

高雄市政府文化局

郭涼貴

簡嘉倫

韓順州

高雄市政府社會局

劉華園 朱碧瑛

高雄市政府經濟發展局

林嘉良 蔡雅雲

高雄市政府工務局養護工程處

魏志明

高雄市政府工務局 (建築管理處)

劉中昂

高雄市政府教育局

周季玲

高雄市梓官區公所

李國承、蔡貴和、楊明

高雄市新興區大同國小

高雄市立大同醫院

富通開發股份有限公司

蔡以中 簡仕明

義饗樂股份有限公司

李慶安 曾友均

財團法人高雄市私立慈聯社會福利基金會

吳長剛

高雄市政府都市發展局

張文敏

唐一凡 李季玲 戴志安 鄭志政
鍾坤利

(二) 高雄市議會：【列席議員】

沈吳章