

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  
計畫書

高雄市政府  
中華民國105年8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（前金區）部分行政區為商業區（舊市議會土地）案	
變更都市計畫法令依據	1.促進民間參與公共建設法第14條 2.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	高雄市政府文化局	
本案公開展覽起訖日期	自民國105年01月07日起至民國105年02月15日止 （刊登於105年01月07日～09日台灣導報及聯合報）	
本案舉辦說明會日期	民國105年01月18日（一）14時30分 於本市前金區公所四樓會議室舉行	
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	本市都市計畫委員會105年03月28日第52次會議決議：「修正通過」。
	內 政 部	

---

# 目 錄

## 壹、緒論

- 一、計畫緣起 ..... 1-01
- 二、法令依據 ..... 1-02
- 三、計畫位置與範圍 ..... 1-02

## 貳、現行計畫

- 一、現行都市計畫 ..... 2-01
- 二、上位及相關計畫 ..... 2-05

## 參、發展現況分析

- 一、土地使用現況 ..... 3-01
- 二、周邊公共設施現況 ..... 3-03
- 三、周邊商業發展現況分析 ..... 3-06
- 四、土地權屬分析 ..... 3-07
- 五、交通運輸現況 ..... 3-08

## 肆、規劃構想

- 一、發展定位 ..... 4-01
- 二、開發內容概述 ..... 4-02

## 伍、變更內容

- 一、變更內容 ..... 5-01
- 二、都市計畫變更負擔規定 ..... 5-04

## 陸、交通影響分析

- 一、開發後衍生交通量估計參數 ..... 6-01
- 二、開發後周邊道路服務水準 ..... 6-05
- 三、停車需求推估及檢討 ..... 6-08
- 四、交通影響改善策略 ..... 6-09

## 柒、實施進度與經費

- 一、開發方式與實施進度 ..... 7-01
- 二、經費來源 ..... 7-01

## 附錄

- 附錄一、簽准同意辦理個案變更文件
  - 附錄二、高雄市都市計畫委員會第52次會議紀錄
-

---

## 圖 目 錄

圖 1-1	高雄市文創產業發展軸線示意圖 .....	1-01
圖 1-2	本計畫位置與範圍示意圖 .....	1-02
圖 2-1	現行都市計畫示意圖 .....	2-04
圖 2-2	國土空間發展策略規劃南部地區空間架構示意圖 .....	2-05
圖 2-3	高雄區域計畫-經貿都會生活區發展構想示意圖 .....	2-06
圖 2-4	高雄捷運路線示意圖 .....	2-08
圖 2-5	高雄都會區大眾捷運系統整體發展路網示意圖 .....	2-09
圖 3-1	本計畫基地土地使用現況圖 .....	3-01
圖 3-2	本計畫基地周邊土地使用現況圖 .....	3-02
圖 3-3	本計畫基地周邊公共設施用地分布示意圖 .....	3-05
圖 3-4	本計畫基地周邊主要商業活動分布示意圖 .....	3-06
圖 3-5	本計畫基地土地權屬示意圖 .....	3-07
圖 3-6	交通運輸系統現況示意圖 .....	3-08
圖 4-1	本計畫發展定位示意圖 .....	4-01
圖 4-2	空間規劃構想示意圖 .....	4-04
圖 5-1	變更內容示意圖 .....	5-01
圖 5-2	變更後都市計畫示意圖 .....	5-03

---

---

## 表 目 錄

表 2-1	相關都市計畫變更案一覽表 .....	2-01
表 2-2	現行計畫土地使用強度管制表 .....	2-04
表 2-3	上位及相關計畫綜整表 .....	2-10
表 3-1	本計畫基地周邊公共設施用地一覽表 .....	3-04
表 3-2	本計畫基地土地權屬一覽表 .....	3-07
表 3-3	計畫區周邊主要道路服務水準綜理表（平日） .....	3-09
表 3-4	計畫區周邊主要道路服務水準綜理表（假日） .....	3-09
表 3-5	本計畫基地周邊現況停車供需綜理表 .....	3-10
表 3-6	本計畫周邊路外停車場一覽表 .....	3-10
表 3-7	計畫區周邊公車系統概況表 .....	3-11
表 5-1	變更內容明細表 .....	5-01
表 5-2	國有土地變更負擔比例計算表 .....	5-04
表 6-1	旅館衍生住宿房客尖峰小時進出人旅次數 .....	6-02
表 6-2	餐廳衍生顧客尖峰小時進出人旅次數 .....	6-02
表 6-3	購物商場衍生顧客旅次人次估算表 .....	6-03
表 6-4	購物商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表 .....	6-03
表 6-5	辦公室衍生人旅次估算表 .....	6-04
表 6-6	基地整體尖峰小時衍生人旅次分析表 .....	6-04
表 6-7	運具分配比例及乘載率列表 .....	6-05
表 6-8	本計畫開發後衍生各類型車輛旅次統計表 .....	6-05
表 6-9	非阻斷性車流路段之服務水準劃分標準表 .....	6-06
表 6-10	本計畫開發後平日昏峰時段周邊道路服務水準綜理表 .....	6-06
表 6-11	本計畫開發後假日昏峰時段周邊道路服務水準綜理表 .....	6-07
表 6-12	本計畫各開發類別停車需求推估統計表 .....	6-08

---

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

按民國99年12月25日高雄縣市合併改制，高雄市與原高雄縣議會合併為「第一屆高雄市議會」。考量位於鳳山區之原高雄縣議會會場空寬敞、設備較佳，改建經費相對節省，故搬遷高雄市議會會址至原高雄縣議會。

舊市議會見證高雄城市發展，更為地方自治史留下軌跡，基於都市發展與文化保存之平衡，考量本計畫之公益性，於活化再利用之餘，仍應保留高雄市舊市議會議事廳建築，以保存其獨特之歷史意義，並突顯其懷舊之文化氛圍。因舊市議會位於前金區行政與商業空間匯聚地，亦位於高雄市文創產業發展軸線（捷運橘線），周邊多處藝文景點分布（詳圖1-1所示），極具融入青年文創商機潛力。

因此，市府積極推動活化公有資產之利用價值，本計畫擬配合市府產業推展，建造產業聚落，預計引入數位文創事業進駐，促使舊市議會及其周邊匯聚文創、數位、會議、會館等文教經營型態產業，為高雄城市產業轉型提供新基地，爰依都市計畫法第27條第1項第3款規定，並於民國104年11月12日簽奉市府同意辦理都市計畫個案變更。



圖 1-1 高雄市文創產業發展軸線示意圖

## 二、法令依據

### (一) 促進民間參與公共建設法第 14 條規定

公共建設所需用地涉及都市計畫變更者，主辦機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理迅行變更。

### (二) 都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定

本計畫係配合市政發展需求活化再利用，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定：「為適應國防或經濟發展之需要時」之規定辦理。

## 三、計畫位置與範圍

本計畫基地（高雄市舊市議會）位於高雄市前金區，範圍東至自強一路、南至中正四路、北至六合二路，位於高雄捷運橘線 O4 站（市議會站）1 號出入口處，屬高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫範圍內行政區。

基地內土地包括高雄市前金區後金段 1、8-1、11、13、14-1、9、10、14、9-1 及 12 等 10 筆地號土地，計畫面積計約 1.19 公頃，本計畫區位與範圍詳圖 1-2 所示。

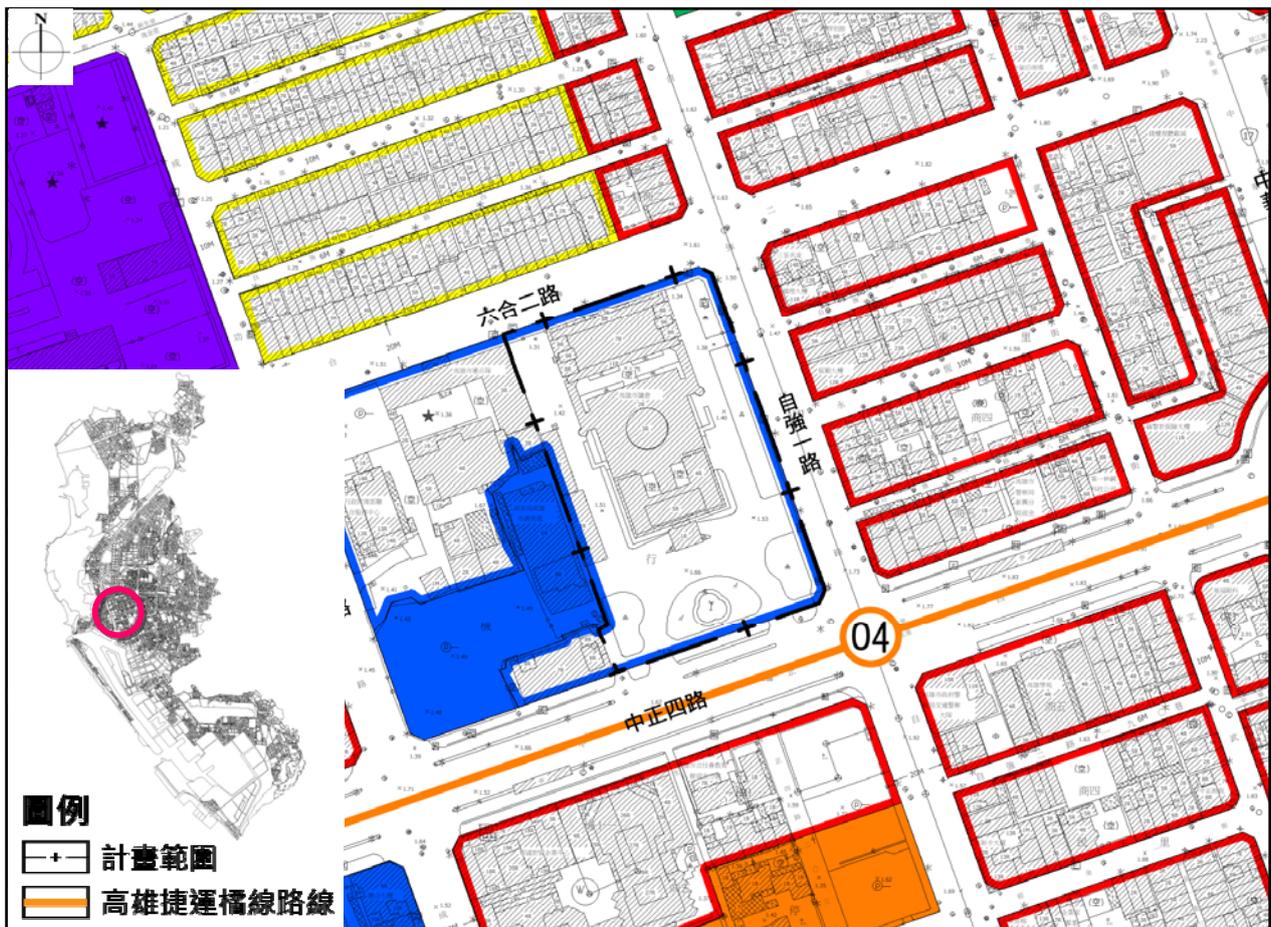


圖 1-2 本計畫位置與範圍示意圖

## 貳、現行計畫

### 一、現行都市計畫

#### (一) 歷年相關都市計畫變更內容

本計畫基地位於高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫範圍，係於民國44年5月19日公告發布「實施本市都市計畫分區計畫」，該計畫將高雄市舊市議會一帶劃設為前金官衙用地；後為減輕政府財政負擔，且促進都市發展並維持原使用功能，於民國79年公告發布實施「高雄市都市計畫公共設施用地（民國62年9月6日以前公告部份）通盤檢討」，變更本計畫範圍機關用地（機8用地）為行政區。茲將歷年與本計畫相關之都市計畫變更案彙整如下，詳表2-1所示。

表 2-1 相關都市計畫變更案一覽表

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	001	44.05.19	高市府建土字第14605號	實施本市都市計畫分區計畫	該計畫總面積約116.75平方公里，都市計畫地域分為住居地區、商業地區、工業地區、未設定區、無設定區5種，各地區域以適合周圍環境性質區別之，其中本計畫基地劃為官衙用地。
2	020	51.01.20	高市府建土字第1422號	廢止前金區五九號防火巷	為興建本市市議會大樓，經提民國50年本市第4次都市計畫委員會審議通過，廢止前金區57號防火巷。
3	117	65.05.10	高市府工都字第033856號	本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討變更案	該計畫公共設施保留地檢討擬縮減學校、綠地、公園面積，並保留仍必要繼續使用之機關用地、運動場、兒童遊樂場、停車場、污水處理場、學校、綠地、公園部分面積。本計畫基地於此次通盤檢討列為應保留之機關用地。
4	276	79.05.02	高市府工都字第013869號	高雄市都市計畫公共設施用地（民國六十二年九月六日以前公告部份）通盤檢討	變更學校用地、機關用地及道路用地為住宅區、行政區、商業區、公園用地、道路用地及公園道用地等。本計畫基地（原機8用地）於此次通盤檢討變更為行政區。

表 2-1 相關都市計畫變更案一覽表 (續)

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
5	332	82.07.07	高市府工都字第019821號	變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫通盤檢討,配合實際使用將運河、中正四路及市中二路等加油站及自立路南段等道路納入都市計畫,並配合重劃結果修正都市計畫。
6	357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案	高雄市主要計畫通盤檢討,為本計畫之上位計畫。
7	386	87.12.01	高市府工都字第40143號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分規定(容積獎勵規定,建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案	1.增列容積獎勵規定,其他則依相關法令規定辦理。 2.廢除本市各細部計畫說明書中有關建物附設停車空間設置標準,並依建築技術規則建築設計施工篇第59條等相關規定辦理。
8	436	91.10.14	高市府工都字第0910050355號	變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫第二次通盤檢討案	1.利用閒置公有土地增設停車場用地,滿足地區發展需求。 2.調整部分土地使用分區及求公共設施用地。 3.修訂土地使用分區管制要點,並將部分地區納入都市設計審議管制地區。
9	480	94.11.29	高市府都二字第0940056755號	變更高雄市都市計畫主要計畫(前金區)部分行政區為機關用地案	變更高雄市都市計畫主要計畫(前金區)部分行政區為機關用地,供高雄市調查處擴建及改善辦公廳舍使用,變更面積約0.45公頃。本計畫範圍西側緊鄰於此次個變案變更範圍。
10	512	96.10.02	高市府都二字第0970038259號	變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	1.計畫範圍調整。 2.土地使用分區管制要點修訂,同時修正土地使用分區之容積獎勵規定。 3.擴大都市設計管制範圍及增訂捷運場站周邊公共設施用地設計規劃原則。 4.配合計畫區內公共設施及道路系統之檢討變更,適當調整土地使用分區。

表 2-1 相關都市計畫變更案一覽表 (續)

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
11	555	99.01.14	高市府都二字第0990002502號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」之規定辦理，停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。</li> <li>2.額外增加之總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率之0.3倍。</li> <li>3.上述獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起5年內。</li> </ol>
12	649	102.03.19	高市府都發規字第10231208901號	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)並配合變更主要計畫案(主要計畫部分)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更0.50公頃之機7用地為商業區。</li> <li>2.變更0.07公頃之機11用地為商業區。</li> <li>3.變更0.78公頃之機29用地及0.01公頃之商業區為醫療衛生用地。</li> <li>4.變更0.22公頃之機38用地為0.08公頃之商業區及0.14公頃之特定商業專用區。</li> </ol>
13	661	102.06.10	高市府都發規字第10232579301號	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	依據主要計畫之規劃調整計畫範圍調整、土地使用分區、土地使用管制要點及都市設計基準。
14	763	104.12.11	高市府都發規字第10434901202號	變更高雄市主要計畫(前金區)部分機關用地及交通用地為商業區(配合高雄捷運O4站周邊土地整體使用)案	計畫範圍位於本計畫南側之機關用地及交通用地，配合本市推動高雄環狀輕軌捷運建設計畫，以跨域增值公共建設財務規劃方案增加財務自償性，變更為商業區，其開發效益將挹注高雄市大眾捷運系統土地開發基金作為環狀輕軌捷運建設費用。

(二) 現行都市計畫概述

本計畫基地屬高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫區範圍之行政區，面積為1.19公頃，東側為商業區，南側為商業區，西側為行政區及機關用地，北側為商業區及住宅區，現行都市計畫土地使用強度管制如表2-2所示，土地使用分區詳如圖2-1所示。

表 2-2 現行計畫土地使用強度管制表

土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
行政區	40	480

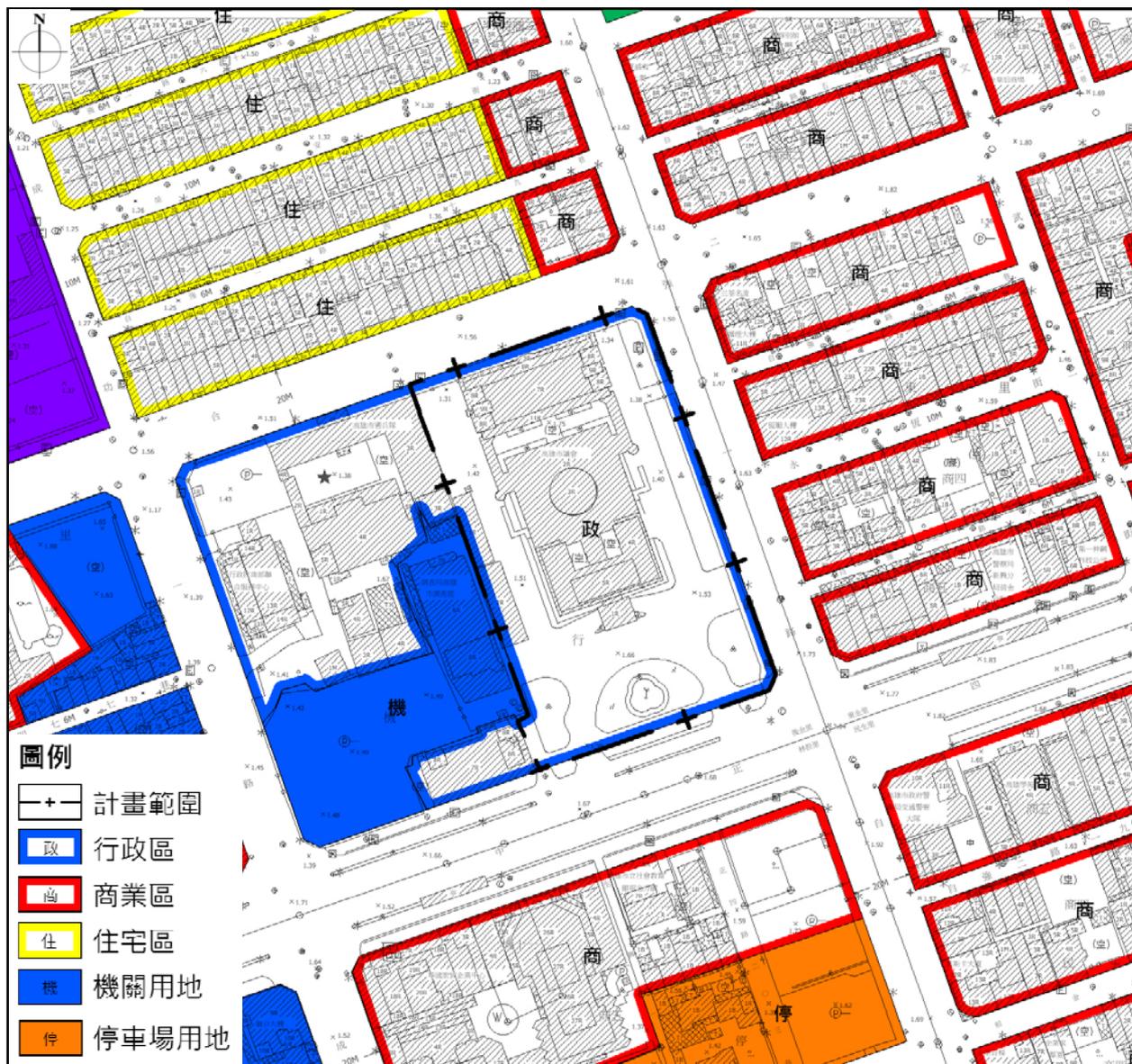


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

## 二、上位及相關計畫

本節針對計畫基地之上位計畫及鄰近相關計畫進行說明，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，綜整詳表2-3所示。

### (一) 國土空間發展策略規劃 (行政院，99年)

#### 1. 計畫內容

因應全球化及東亞政經時空環境的變遷與國家整體發展需要，及自然環境變化趨勢、行政區劃整併、西部高速鐵路通車等影響，行政院於民國98年重新提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並策訂以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，揭櫫「安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水」之四大國土發展願景，提出全國性、區域性的保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向，及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略。

將本計畫區所在之高雄市定位為西部創新發展軸下之南部城市區域範圍，提出嘉義至屏東區域為我國「國際港都及文化與海洋雙核國際都會」，高雄以營造經貿與物流網絡為強項，近年亦逐漸轉型為以創意、數位軟體、水岸觀光之城市，並利用高雄港與大陸東南新崛起之港口競爭並合作，成為台海兩岸產業鏈之重要節點（詳圖2-2所示）。



資料來源：「國土空間發展策略規劃」，行政院經濟建設委員會，民國99年。

圖 2-2 國土空間發展策略規劃南部地區空間架構示意圖

#### 2. 與本計畫之關聯性

此計畫加速促進高雄市區土地去工業化，並以創意、數位軟體、水岸觀光及運用高雄港為城市發展主軸，強調綠色及智慧化運輸策略，未來本計畫可藉高雄市大眾運輸系統有效整合綠色人本運輸、公共運輸與場站周邊土地利用發展，達到城鄉集約發展與營造低碳、生態、優質生活環境目標。

## (二) 高雄市區域計畫 (草案) (高雄市政府, 100~103 年)

### 1. 計畫內容

為配合全球化發展趨勢與中央積極推動國土計畫法立法之發展，落實地方自治之精神，且因應高雄縣市合併後的資源，高雄市政府依據區域計畫法第 5 條，於民國 100 年始辦理高雄市區域計畫規劃。

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（詳圖 2-3 所示）。



資料來源：高雄市區域計畫期中報告，高雄市政府，民國 101 年。

圖 2-3 高雄區域計畫-經貿都會生活區發展構想示意圖

- (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、鳥松區等。
- (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。

### 2. 與本計畫之關聯性

本計畫位於該計畫劃定之「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」，並以大眾運輸為導向 (TOD) 之都市發展策略，搭配捷運紅橘線重大交通建設，串連亞洲新灣區之高雄展覽館、港埠旅運大樓及海洋流行音樂中心等重大建設投入，配合高雄市區域計畫整體空間發展構想，進行低強度土地變更規劃。

### (三) 擴大及變更高雄市主要計畫 (通盤檢討) (高雄市政府)

#### 1. 擴大及變更高雄市主要計畫 (通盤檢討) (85年)

##### (1) 計畫內容

高雄主要計畫歷經民國71年底公告發布實施之「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地區主要計畫通盤檢討」，陸續又有多處都市計畫發布實施，而自民國78年11月起，高雄市政府即積極辦理全市性之主要計畫通盤檢討，並於民國85年11月2日公告發布實施「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)」，為現行主要計畫。

根據該次通盤檢討之規劃，高雄市之發展定位為高雄都會區工商港灣大都市，增設434公頃之商業用地，以符合高雄市商業發展需求。而在工業區方面則傾向發展為精密工業區，一般性工業將儘量採集中管理方式，對於重化工業之發展則仍予適度保留或輔導搬遷市區。此外，對於公共設施用地之劃設，則以都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定為標準，公園、綠地、廣場等用地原則上將予以保留。

##### (2) 與本計畫之關聯性

依據上述發展定位，指導本計畫應配合高雄市商業發展需求，調整土地使用分區，促進本計畫及周邊整體街廓商業機能發展及提高捷運車站周邊土地使用效益。

#### 2. 擴大及變更高雄市主要計畫 (第二次通盤檢討) (草案)

##### (1) 計畫內容

依據正進行之高雄市主要計畫通盤檢討研究定位，未來應朝向可居高雄、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。

本計畫範圍位於中高雄，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。

依前述都市空間發展定位，中高雄發展成為都會金融商貿生活新核心的發展構想策略為重塑都會生活商業新核心，調整商業空間機能；推動大眾運輸村計畫，調整捷運場站周邊土地使用；建構愛河生態廊帶，調整兩側工業區及農業區土地使用；配合旗津觀光大島計畫，調整公有土地之土地使用分區；變更部分壽山保護區為自然公園用地，並依壽山自然公園管理自治條例管制，串聯高雄市生態廊帶。

## (2) 與本計畫之關聯性

依據上述發展定位，指導本計畫應配合高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫，調整捷運車站周邊土地使用分區，藉以串聯周邊商業、辦公、生活空間，建立以大眾運輸導向的空間發展模式，並提昇本計畫整體使用效率。

## (四) 高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫 (高雄市政府捷運工程局，80年)

### 1. 計畫內容

紅線自沿海路至橋頭，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市大寮中庄，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。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，詳圖 2-4 所示。

### 2. 與本計畫之關聯性

高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網於完工通車後，已大幅提昇高雄市之大眾運輸系統運輸效能，並有效串聯高雄市區生活空間及各活動據點。而橘線之 O4 市議會 (舊址) 站鄰接本計畫基地，對於提升本計畫基地及其周邊商業服務水準助益頗大。本計畫基地應考量高雄大眾捷運系統對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趨勢所需。



資料來源：高雄市政府捷運工程局網站。

圖 2-4 高雄捷運路線示意圖

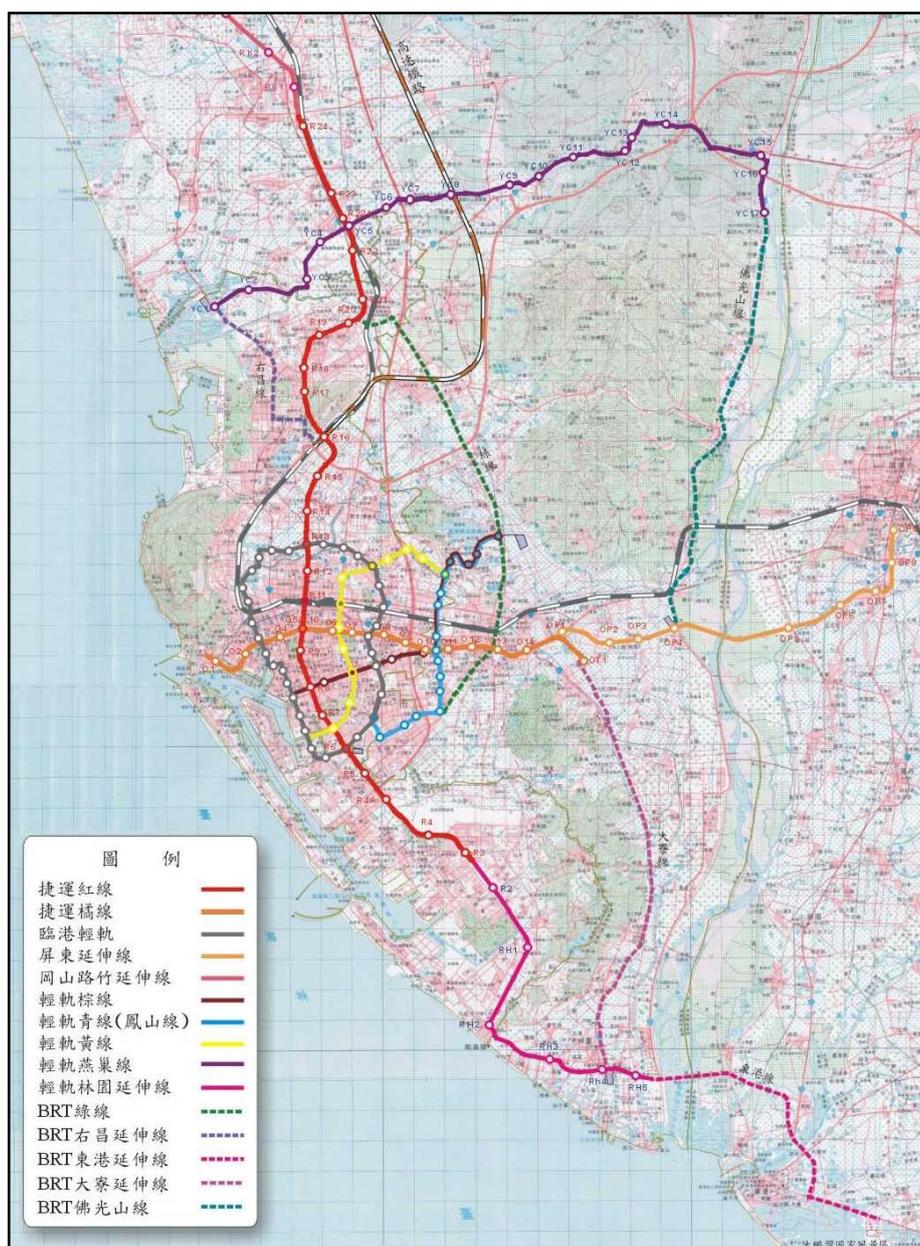
## (五) 高雄都會區大眾捷運系統長期路網規劃 (高雄市政府捷運工程局, 98年)

## 1. 計畫內容

長期路網規劃係建構於既有紅橘兩線下，考量都會區整體社經發展，配合多功能經貿園區、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，規劃後續長期路網，包含屏東及岡山、路竹等延伸線及都會核心區之輕軌路線。高雄市政府捷運工程局已於民國 100 年啟動整體路網規劃作業，整體發展路網詳圖 2-5 所示。

## (1) 高雄捷運系統長期路網規劃路線

長期路網規劃路線，包括都會核心路網及延伸線兩大路線：



資料來源：高雄市政府捷運工程局網站。

圖 2-5 高雄都會區大眾捷運系統整體發展路網示意圖

A.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。

B.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。

## (2) 高雄環狀輕軌捷運規劃（102年第一階段工程動工）

為延續高雄捷運紅、橘兩線之基礎路網，建構與此南北與東西向十字相交路網之環狀大眾運輸路網，藉以強化大眾運輸系統整體路網及接駁運輸服務，規劃穿越亞洲新灣區之環狀輕軌捷運路線，以串連高雄多元化的港灣建築，打造兼具港都特色與交通便利的高雄新核心，開創大高雄城市軌道運輸服務新里程碑。此捷運系統第一階段工程於民國102年6月4日動工，於民國104年10月起分段試營運。

## 2. 與本計畫之關聯性

本計畫應朝配合高雄市整體空間發展趨勢，研擬高雄市大眾運輸系統場站周邊低強度土地調整變更構想，提高各場站周邊土地使用之多樣性及使用強度，以促進提升整體空間發展效益。

表 2-3 上位及相關計畫綜整表

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
國土空間發展策略規劃	以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，強化區域運輸系統與路網整合之發展，並以綠色人本運輸導向為發展模式。	藉高雄市大眾運輸系統有效整合綠色人本運輸、公共運輸與場站周邊土地利用發展，達到城鄉集約發展與營造低碳、生態、優質生活環境目標。
高雄市區域計畫（草案）	高雄環狀輕軌捷運系統及大眾捷運系統沿線位於該計畫劃定之「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」。	應配合高雄市區域計畫整體空間發展構想，進行低強度土地變更規劃。
擴大及變更高雄市主要計畫	1.擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討） 高雄市之發展定位為高雄都會區工商港灣大都市，增設434公頃之商業用地，以符合高雄市商業發展需求。	1.指導本計畫應配合高雄市商業發展需求，調整土地使用分區，促進本計畫及周邊整體街廓商業機能發展及提高捷運車站周邊土地使用效益。

表 2-3 上位及相關計畫綜整表 (續)

計畫名稱	計畫內容	與本計畫之關聯性
	<p>2.擴大及變更高雄市主要計畫(第二次通盤檢討)案(草案)</p> <p>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,中高雄之發展定位為都會金融商貿生活新核心;發展構想策略為重塑都會生活商業新核心,調整商業空間機能,推動大眾運輸村計畫,調整捷運場站周邊土地使用。</p>	<p>2.指導本計畫應配合高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫,調整捷運車站周邊土地使用分區,建立以大眾運輸導向的空間發展模式,提高本計畫整體使用效率。</p>
<p>高雄都會區大眾捷運系統紅橘線路網建設計畫</p>	<p>紅線自沿海路至橋頭,長28.3公里;橘線自西子灣至高雄市大寮中庄,長14.4公里。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。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。</p>	<p>橘線之O4市議會(舊址)站鄰接本計畫範圍,對於本計畫及其周邊商業服務水準之提升助益頗大,應考量高雄大眾捷運系統對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。</p>
<p>高雄都會區大眾捷運系統長期路網規劃</p>	<p>長期路網規劃係建構於既有紅橘兩線下,考量都會區整體社經發展,配合多項重大計畫推動,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。</p>	<p>本計畫應朝配合高雄市整體空間發展趨勢,研擬高雄市大眾運輸系統場站周邊低強度土地調整變更構想,提高各場站周邊土地使用之多樣性及使用強度,以促進提升整體空間發展效益。</p>

## 參、發展現況分析

### 一、土地使用現況

本計畫區為原高雄市議會會址，位於高雄市前金區自強一路與中正四路交叉口，區內現況建物包含議事廳、高風大樓及員工餐廳等。其中原議事廳樓高4層，北側之高風大樓為地下2層、地上9層，土地使用現況詳圖3-1所示。

計畫範圍外東側現況多為2~5層樓之連棟透天店面及10~12層樓之住宅及商辦大樓，南側為華國金融中心大樓與低度利用之臨時機車停車場、警察局宿舍及開放綠地等使用，另有高雄市家庭教育中心、高雄市新移民家庭服務中心及高雄市新聞記者公會使用；西側現由高雄憲兵隊、行政院南部聯合服務中心、法務部調查局高雄市調查處及合作金庫銀行使用；北側現況為3~4層樓之連棟透天店面，詳圖3-2所示。

本計畫區緊鄰高雄捷運橘線市議會站（O4站），交通機能便利，且辦公、商業及行政機能活絡，原址市議會已搬遷數年，亟需透過開發活化閒置空間使用，具提升整體土地使用效率之需求。



圖 3-1 本計畫基地土地使用現況圖



圖 3-2 本計畫基地周邊土地使用現況圖

## 二、周邊公共設施現況

本計畫基地為主要計畫之行政區，隸屬原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫區範圍內，因此依民國102年6月10日公告發布實施之「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」，距離本計畫基地400公尺步行距離範圍內之公共設施用地充足，得滿足周邊居住及商業發展生活圈之服務機能（詳表3-1及圖3-3所示）以下分別說明之。

### （一）機關用地

本計畫基地周邊400公尺範圍內劃設機關用地7處，總面積約10.58公頃，多已開闢完成，作為調查局高雄市調查處、台灣銀行、高雄市警察局、台灣票據交換所、高雄市前金區衛生所、高雄地方法院、高雄地檢署第二辦公室及前金區公所等使用，僅剩機10、機12及機13等3處共約3.37公頃之機關用地尚未完全開闢，開闢率為75.14%。

### （二）學校用地

本計畫基地周邊400公尺範圍內劃設學校用地2處，總面積約共4.86公頃，均已開闢完成，現為前金國中及前金國小使用。

### （三）公園用地

本計畫基地周邊400公尺範圍內劃設公園用地2處，總面積約3.65公頃，均已開闢完成，現為交通公園及10號公園使用。

### （四）市場用地

本計畫基地周邊400公尺範圍內劃設市場用地1處，面積約0.26公頃，目前已開闢作為前金第一公有市場使用。

### （五）停車場用地

本計畫基地周邊400公尺範圍內劃設停車場用地1處，面積約0.51公頃，目前已開闢作為合發（前金）立體停車場使用。

### （六）加油站用地

本計畫基地周邊400公尺範圍內劃設加油站用地1處，面積約0.10公頃，目前已開闢作為中油中正四路站使用。

表 3-1 本計畫基地周邊公共設施用地一覽表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	使用現況
名稱	編號				
機關用地	機	0.45	0.45	100.00	調查局高雄市調查處
	機6	2.38	2.38	100.00	台灣銀行
	機7	1.55	1.55	100.00	高雄市警察局、台灣票據交換所
	機9	2.83	2.83	100.00	高雄市前金區衛生所、高雄地方法院
	機10	1.29	0.63	48.84	高雄地檢署第二辦公室
	機12	1.39	0.00	0.00	-
	機13	0.69	0.11	15.94	前金區公所
	小計	10.58	7.95	75.14	-
學校用地	文中27	2.29	2.29	100.00	前金國中
	文小10	2.57	2.57	100.00	前金國小
	小計	4.86	4.86	100.00	-
公園用地	公9	3.02	3.02	100.00	交通公園
	公10	0.63	0.63	100.00	10號公園
	小計	3.65	3.65	100.00	-
市場用地	市27	0.26	0.26	100.00	前金第一公有市場
停車場用地	停2	0.51	0.51	100.00	合發前金立體停車場
加油站用地	油5	0.10	0.10	100.00	中油中正四路站
總計		19.96	17.33	86.82	-

資料來源：1.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（102年6月）。

2.變更高雄市主要計畫（前金區）部分機關用地及交通用地為商業區（配合高雄捷運O4站周邊土地整體使用）案（104年12月）。

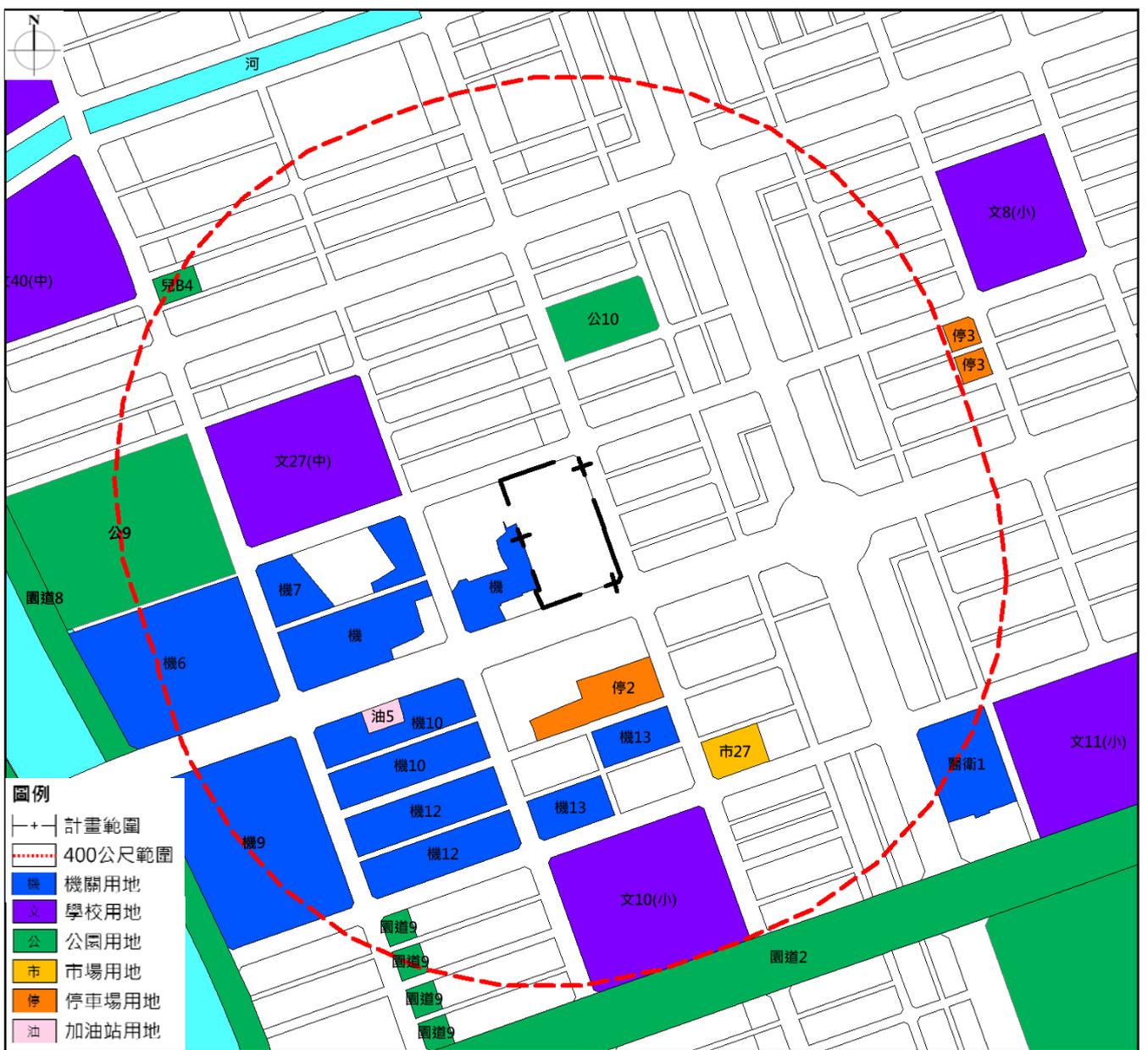


圖 3-3 本計畫基地周邊公共設施用地分布示意圖

### 三、周邊商業發展現況分析

#### (一) 商業發展現況

依「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」，前金、新興、苓雅地區細部計畫區內現況商業使用强度高，商業使用面積為163.14公頃，佔計畫區總面積18.23%，商業使用沿道路兩側分佈，其中包括許多著名的專業街道及高雄市主要商圈。而本計畫基地周邊之商業主要為中正路之金融商銀、中華路沿街之零售商業、中山路近火車站路段之婚紗攝影及補教業、六合觀光夜市、五福路上之大立百貨商圈及新崛江商圈等。本計畫基地周邊主要商業活動分布詳圖3-4所示。

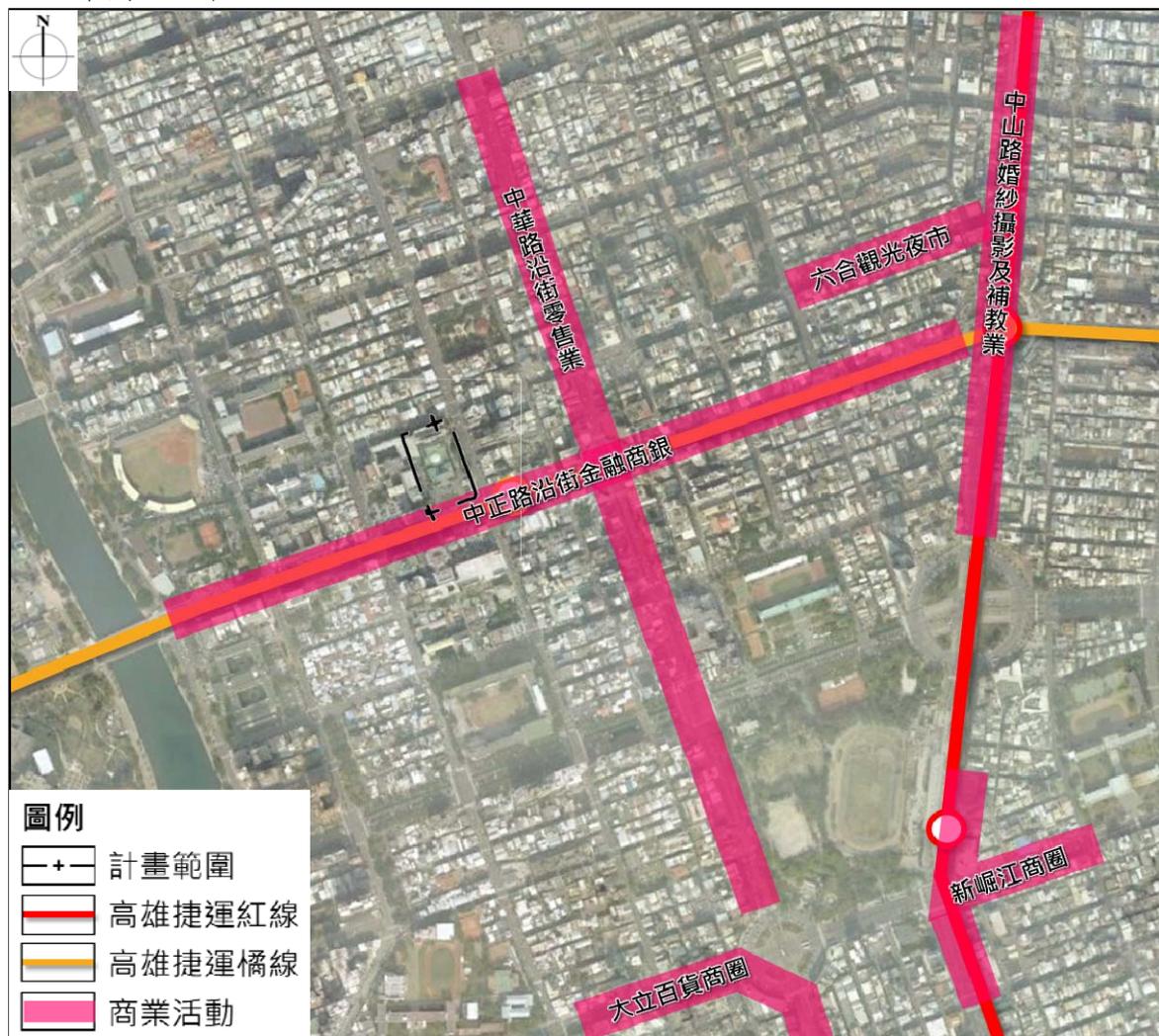


圖 3-4 本計畫基地周邊主要商業活動分布示意圖

#### (二) 商業區面積檢討

依據「擴大及變更原高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）」，高雄市主要計畫區商業區面積可劃設1,143.50公頃（約佔都市發展用地8.06%），目前商業區劃設規模共計約1,039.43公頃（以細部計畫劃設面積計算），約佔都市發展用地之7.32%，仍有約104.07公頃（0.74%）之剩餘量可供劃設。

#### 四、土地權屬分析

本計畫基地面積總計為1.19公頃（約11,901平方公尺），土地權屬分屬國有土地、市有土地及國市共有土地等三類，其中國有土地面積為9,952平方公尺（83.62%），市有土地為1,949平方公尺（16.38%），詳表3-2及圖3-5所示。

表 3-2 本計畫基地土地權屬一覽表

地段	地號	面積 (平方公尺)	土地 權屬	所有權人	權利 範圍	權利面積 (平方公尺)	管理機關
後 金 段	1-0	14	國有	中華民國	全部	14	高雄市政府財政局
	8-1	5	國有	中華民國	全部	5	高雄市政府財政局
	11-0	322	國有	中華民國	全部	322	高雄市政府財政局
	13-0	8,482	國有	中華民國	全部	8,482	高雄市政府財政局
	14-1	30	國有	中華民國	全部	30	高雄市政府財政局
	9-0	875	市有	高雄市	全部	875	高雄市政府財政局
	10-0	188	市有	高雄市	全部	188	高雄市政府財政局
	14-0	78	市有	高雄市	全部	78	高雄市政府財政局
	9-1	873	國市 共有	中華民國	2/3	582	高雄市政府財政局
				高雄市	1/3	291	
12-0	1,034	國市 共有	中華民國	1/2	517	高雄市政府財政局	
			高雄市	1/2	517		
合計		11,901	-	-	-	11,901	-

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 3-5 本計畫基地土地權屬示意圖

## 五、交通運輸現況

### (一) 道路系統

本計畫基地周邊道路系統之聯外道路為中正四路，主要道路有六合二路、成功一路及自強一路，交通運輸系統詳圖3-6所示。

#### 1. 聯外道路

中正四路路寬 40 公尺，往東可達鳳山、大寮等地，並藉由中正交流道與高速公路（國道 1 號）銜接，通往南北各地，往西通過愛河後與大公路銜接，可抵鹽埕、鼓山等地。

#### 2. 主要道路

(1) 六合二路：路寬20公尺，為東西向主要道路，可銜接中山路、中華路及民族路等聯外道路。

(2) 成功一路、自強一路：路寬分別為30公尺及22公尺，為南北向主要道路，可銜接中正路及三多路等聯外道路。

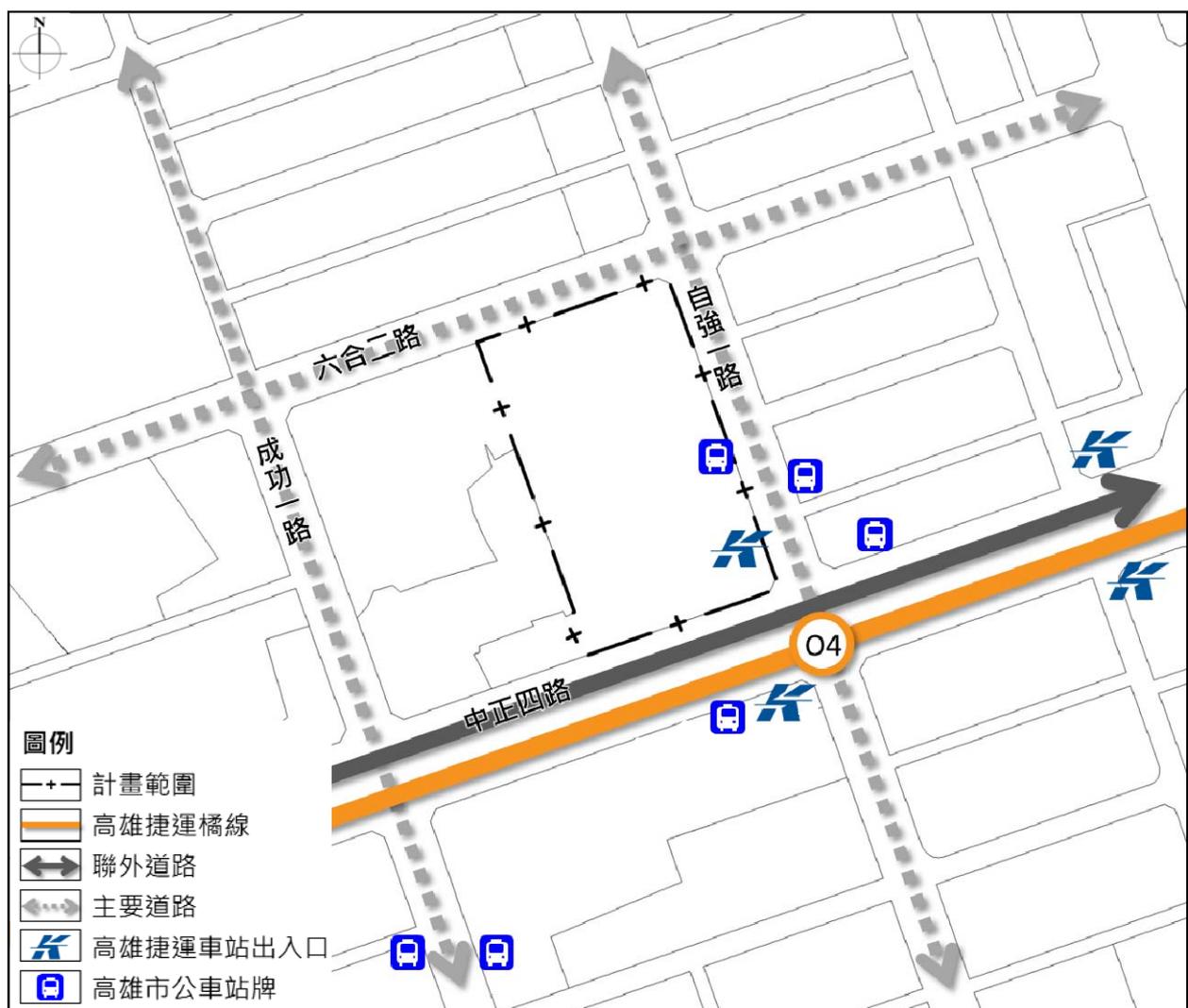


圖 3-6 交通運輸系統現況示意圖

## (二) 道路服務水準

本計畫於104年10月15日（平日）及104年10月18日（假日）進行計畫區周邊主要道路包括中正四路、自強一路、六合二路及成功一路之現況服務水準如表3-3、表3-4所示。現況除中正四路東向及自強一路北向於平日尖峰道路服務水準為B級外，其餘路段於平日及假日尖峰時段均維持A級之良好服務水準。

表 3-3 計畫區周邊主要道路服務水準綜理表（平日）

路名	路段	方向	容量C	本計畫開發前		
				尖峰 流量V	V/C	服務 水準
中正四路	自強一路～成功一路	東向	2,400	1,254	0.52	B
		西向	2,400	704	0.29	A
自強一路	中正四路～前金二街	北向	1,500	570	0.38	B
		南向	1,500	443	0.30	A
六合二路	自強一路～成功一路	東向	1,200	258	0.22	A
		西向	1,200	185	0.15	A
成功一路	六合二路～中正四路	北向	1,500	559	0.37	A
		南向	1,500	281	0.19	A

調查時間：104年10月15日（平日晨、昏峰）。

表 3-4 計畫區周邊主要道路服務水準綜理表（假日）

路名	路段	方向	容量C	本計畫開發前		
				尖峰 流量V	V/C	服務 水準
中正四路	自強一路～成功一路	東向	2,400	604	0.25	A
		西向	2,400	680	0.28	A
自強一路	中正四路～前金二街	北向	1,500	441	0.29	A
		南向	1,500	404	0.27	A
六合二路	自強一路～成功一路	東向	1,200	174	0.15	A
		西向	1,200	165	0.14	A
成功一路	六合二路～中正四路	北向	1,500	470	0.31	A
		南向	1,500	280	0.19	A

調查時間：104年10月18日（假日晨、昏峰）。

## (三) 停車供需分析

本計畫基地周邊的停車供需現況如表3-5及表3-6所示，計畫區周邊400公尺路外停車場需供比平日為0.88、假日為0.70，顯示計畫區周邊之路外停車場供給尚屬充足（共425席停車位）。路邊停車部分，計畫區周邊400公尺路邊停車需供比平日為0.88、假日為0.71，亦尚屬充足。

表 3-5 本計畫基地周邊現況停車供需綜理表

類型	停車位數 (席)	停車數量 (含違規停車)		需供比	
		平日	假日	平日	假日
路外停車場	425	372	296	0.88	0.70
路邊停車	1,249	1,102	883	0.88	0.71
合計	1,674	1,474	1,179	—	—

調查時間：104年10月15日及104年10月18日。

表 3-6 本計畫周邊路外停車場一覽表

分區	編號	停車場名稱	停車位數
06	B-02	立德棒球場停車場	25
	B-03	台灣銀行停車場	17
	B-04	收費停車場	60
	B-31	行政院南部聯合服務中心（東南文化大樓地下室）	17
	B-39	統茂停車場	22
	小計		141
07	B-06	萬利順民生停車場	10
	B-07	萬興宮收費停車場	24
	B-08	特約停車場（河堤hotel）	155
	B-09	前金區行政中心員工專用停車場	18
	B-15	前金段47地號臨時公共停車場	10
	B-45	億記（一）停車場	53
	B-46	億記（二）停車場	36
	B-47	合發（前金）立體停車場	665
小計		971	
08	B-10	十號公園停車場	308
	B-12	捷邦中正四路停車場	20
	B-13	六合觀光夜市停車場	26
	B-14	無名收費停車場	19
	B-20	前金停車場	29
	B-41	六合停車場	62
	B-42	24H自助投幣停車場	30

表 3-6 本計畫周邊路外停車場一覽表 (續)

分區	編號	停車場名稱	停車位數
08	B-48	建國國小收費停車場	150
	小計		644
09	B-17	華康停車場	22
	B-18	前金段391地號臨時公共停車場	34
	B-19	中正停車場	26
	B-21	東昇停車場	24
	B-22	前金月租停車場	17
	B-26	中油公司前金停車場	31
	B-40	穩記特約停車場	15
	B-44	中正停車場	85
	小計		254
總計			2,010

## (四) 大眾運輸系統

## 1. 捷運系統 (捷運紅橘線系統)

鄰近本計畫基地之高雄大眾捷運系統橘線，於中正四路與自強路之交叉路口設有市議會 (O4) 站，並於本計畫基地東南角設置 1 號出入口，提供本計畫基地便捷之大眾運輸服務。

## 2. 公車系統

高雄市公車系統中，行經本計畫基地及周邊之公車路線計有 11 線，包含 3 線幹線公車路線 (環狀 168 東、環狀 168 西及 60 路覺民幹線)、3 線次幹線公車 (77 路、214 路及 248 路) 及 5 線一般公車路線 (0 南、0 北、76 路、83 路及 8039 路)。公車班距尖峰時段為 5~20 分鐘，離峰時段為 20~60 分鐘。本計畫基地公車系統詳如表 3-7，公車站牌位置詳圖 3-6 所示。

表 3-7 計畫區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	捷運鹽埕埔站←60覺民幹線→烏松夢裡	5~30	高雄客運
2		金獅湖站←環狀168東→金獅湖站	10~20	漢程客運

表 3-7 計畫區周邊公車系統概況表 (續)

項次	路線		班距 (分鐘)	營運業者
3	幹線公車	金獅湖站←環狀168西→金獅湖站	10~20	漢程客運
4	次幹線公車	金獅湖站←77→歷史博物館	10~30	漢程客運
5		小港站←214→歷史博物館	15~30	港都客運
6		建軍站←248→鼓山渡輪站	15~60	東南客運
7	一般公車	金獅湖站←0南→金獅湖站	20~50	漢程客運
8		金獅湖站←0北→金獅湖站	20~50	漢程客運
9		金獅湖站←76→歷史博物館	3班/日	漢程客運
10		高雄火車站←83→瑞豐站	20~50	統聯客運
11		鳳山站←8039→茄萣站	12班/日	高雄客運

資料來源：高雄市政府交通局網頁-公車資訊。

## 肆、規劃構想

### 一、發展定位—數位文創園區

本計畫位於高雄市議會舊址，毗鄰高雄捷運橘線O4市議會站，周邊有富涵歷史文化舊區、捷運橘線「藝文軸線」環伺，且商業及辦公機能活絡，交通區位便利，因此本計畫之區位極具藝文發展潛力。同時考量閒置公有建築物應活化轉型，提高對市民之公益性，且挹注市府財政，達到健全地方市政發展之效益。本計畫未來將整合周邊金融機構、辦公機關、六合商圈及愛河景觀廊帶，並以「數位文創園區」為發展定位，打造藝文軸線新核心（如圖4-1所示）。



圖 4-1 本計畫發展定位示意圖

#### (一) 建立文創型數位科技資源核心據點

藉由藝文東西軸線（橘線）、經貿南北軸（紅線）與愛河景觀廊帶形成藍橘紅二軸一帶的規劃區域，爰以本計畫核心區位優勢，塑造文化創意、藝術涵養及數位科技資源交疊之據點，具有發展高雄市數位文創，展示、販售、教育、休閒等潛力，甚至結合動漫及電競多元機能合一之趨勢，活用既成供需通路，打造文創產業鏈。

#### (二) 營造多元化活動交流平臺，豐富整區的服務配套設施，提升該區之生活品質

導入多元產業機能，完備藝文軸線（橘線）中較缺乏動態藝文與親子活動部分，規劃親子旅館及親子育樂活動，吸納南部地區家庭觀光、商務辦公及文創藝術等客層，結合駁二藝術特區、大東文化藝術中心與將來衛武營文化藝術中心，豐富軸帶服務配套，提昇地區生活品質。

### (三) 保留舊市議會部分建物，提高園區開發之公益性

市議會見證高雄市民主自治之發展歷程，深具歷史意義，已成為重要節點。因此本計畫建議保留舊市議會建物主體，維護歷史風貌及提供大尺度開放空間，提高本案開發之公益性，並配合捷運紅線O4市議會站出口，形塑舒適之人行動線。期能達到公產活化、財務平衡之目標，提升高雄捷運車站周邊土地之使用效益。

## 二、開發內容概述

### (一) 市場區隔與目標消費族群

#### 1. 市場區隔

以數位文創與家庭多元之旅遊體驗為重點，著重動態文創體驗與親子育樂，強調提供完善育、樂、食、住之園區，與靜態展覽型文創園區明顯區隔。

#### 2. 目標消費族群

本計畫消費族群係定位在一般國民旅遊。國內旅遊主要市場，包含個別旅遊市場、團體旅遊市場，並以 5 小時車程內之地區人口為主，亦即台中以南縣市地區旅遊人口。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) 引入活動機能

承發展定位之「數位文創園區」，本計畫預期開發內容包含文創設施、住宿設施、商業零售、美食餐廳、辦公中心等空間。預期引入活動機能分為7項，分別為：數位文創購物館、數位育成中心、數位娛樂館、親子旅宿、親子育樂館、城市願景館及產業辦公服務中心（詳圖4-2）以下將依序說明。

#### 1. 數位娛樂館

本館為文創加值應用端。結合電競攝影棚與玩家互動概念，採用劇院級座椅、環繞式音響、即時轉播設備、460 吋高畫質螢幕，讓玩家有個舒適安全的空間可以親身參與電競的娛樂與刺激感。除販售入場門票外，館內也提供眾多電競周邊商品，如同人創作藝術品、電競選手及戰隊相關周邊商品，增加周邊收益，先期建議規劃約 2,400 坪之育樂空間。



數位娛樂館示意圖

資料來源：Garena 電競館

## 2. 數位文創購物商場

基地為文化創意、藝術涵養及數位科技資源交疊之高雄市區重要的都市節點，且與捷運 O4 站共構，規劃數位內容及文創事業共構之購物商場，先期建議規劃約 7,700 坪。並結合特色餐廳，引入國內外各大知名品牌，建議規劃約 3,300 坪之複合式空間。



數位文創購物商場示意圖

資料來源：三創生活園區

## 3. 數位育成中心及產業辦公服務中心

藉由中心提供良好之技術支援、顧問服務、資源分享、整體行銷、媒合創業投資及基本辦公環境等全方位支援，扶植新興產業成長茁壯，提升研發設計能力，進而促進產業結構之升級轉型，活躍於國際舞台，參考國內外相關案例，先期建議規劃約 7,800 坪之辦公空間。



數位育成中心及產業辦公服務中心示意圖

資料來源：Hands Up 育成中心

## 4. 親子創意旅宿

目前高雄飯店多為商務型或觀光型飯店，較缺乏親子友善之空間。因此規劃親子創意旅宿，以遊戲主題客房和提供動態性大尺度空間予親子共樂，如：沙坑、噴泉、名牌電動車、兒童賽車跑道...等。靜態空間則有閱讀空間與才藝教學教室，參考國內外相關案例，先期建議規劃約提供 450 間房間，房型約 10~15 坪，先期建議規劃約 6,000 坪。



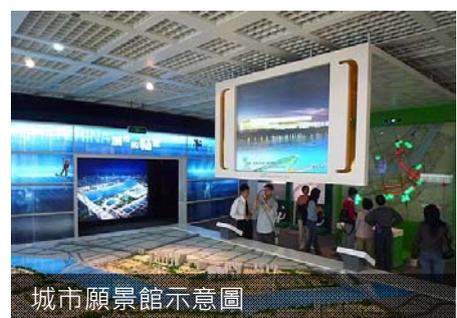
親子創意旅宿示意圖

資料來源：COZZI 台南西門館

## 5. 城市願景館及親子育樂館

城市願景館及親子育樂館以舊市議會建築部分保留再利用方式，活化既有歷史建物，延續歷史風貌與提升開發之公益性，先期建議規劃約 1,800 坪。

城市願景館將借鑒國內外先進展館的經驗，在佈展內容上，以城市、人、環境、發展作為主題，配有重大市政建設的都市模型，並採虛擬實境方式，呈現高雄



城市願景館示意圖

資料來源：上海城市規劃展示館

未來都市景觀，結合主題商品販售及簡易餐飲設施，兼具休閒與寓教於樂功能。

華人文化中較少為學齡孩童提供足夠的育樂場所，因此規劃親子育樂館，提供不一樣的學習體驗給孩童，期望孩童能透過不同角色扮演、認識各種職業，體會不同樂趣，發掘孩童潛力、獨立自主的能力，建立自信和對工作正確價值觀。



親子育樂館示意圖

資料來源：BabyBoss職業體驗任意城



圖 4-2 空間規劃構想示意圖

## 伍、變更內容

### 一、變更內容

#### (一) 變更理由

##### 1. 恪遵中央財務規劃政策，積極培養地方永續財源

101年6月7日行政院第3301次會議核定「黃金十年、國家願景」計畫，在「健全財政」施政主軸下「強化土地開發與公共建設結合，以創造商機並培養永續財源」。

##### 2. 促進大眾運輸車站周邊土地，整合街廓整體商業機能發展

本計畫基地位於前金區行政區與商業空間匯聚地，且位處高雄捷運橘線 O4 車站之重要交通樞紐，為兼具保存歷史價值與活化閒置空間，並配合鄰近中正四路及中華三路之帶狀商業發展、鄰近主要道路等商業發展潛力優勢。考量本計畫基地未來已無行政機關使用需求，將配合本市施政方針，活化市有土地及提升公有資產價值，以健全周邊商辦使用機能與強度。

##### 3. 延續高雄捷運橘線之文創產業發展軸帶，活化閒置公產促進其利用與經營

本計畫依據前述章節之發展定位及規劃構想，以「點」為計畫區整體規劃構想，於計畫區創造「高雄數位文創園區」，並藉由具優勢之地理區位，以「線」延續捷運橘線之「文創發展東西軸帶」，結合以捷運紅線之「經貿發展南北軸帶」，並以「面」整合周邊大眾運輸系統、歷史文化埕、商業辦公群聚及各大零售商圈等資源，充分活化閒置公產促進其利用與經營，促使財源挹注市府建設。

#### (二) 變更內容

本計畫依前開規劃構想及上述變更理由，變更1.19公頃行政區為商業區，變更內容如表5-1及圖5-1所示，變更後都市計畫圖詳如圖5-2所示。

表 5-1 變更內容明細表

變更位置	變更前		變更後		變更理由
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
前金區後金段1、8-1、11、13、14-1、9、10、14、9-1及12等10筆地號土地	行政區	1.19	商業區	1.19	1.恪遵中央「黃金十年、國家願景」財務規劃政策，積極培養地方永續財源。 2.促進大眾運輸車站周邊土地，整合街廓整體商業機能發展。 3.串連「點」、「線」、「面」之整體規劃構想，延續高雄捷運橘線之「藝文東西軸帶」，充分活化閒置公產促進其利用與經營。

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



圖 5-1 變更內容示意圖

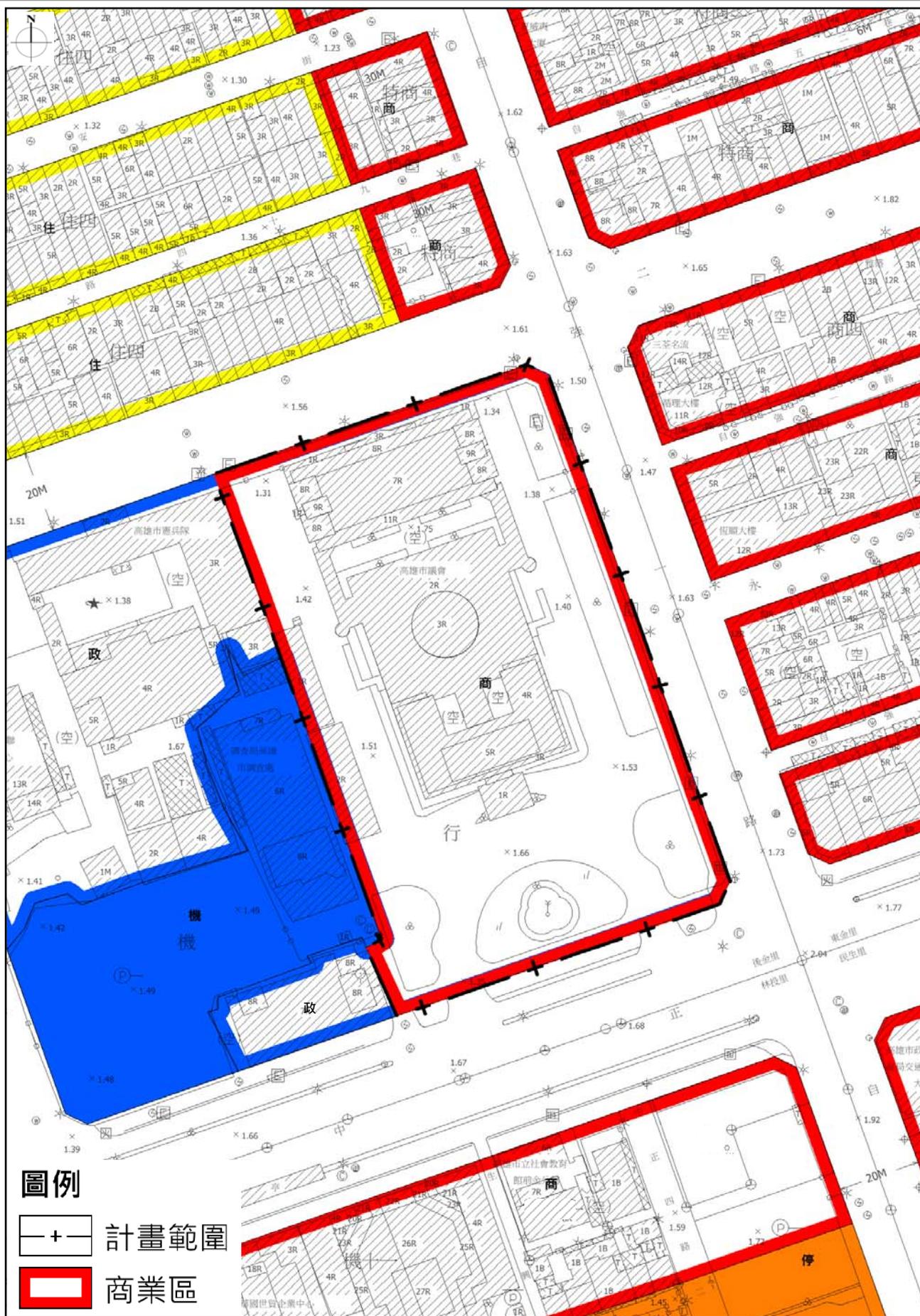


圖 5-2 變更後都市計畫示意圖

## 二、都市計畫變更負擔規定

### (一) 計畫範圍內屬高雄市有土地未涉及變更負擔

依據本府民國87年1月12日公告發布實施之「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」第1項第3款之第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」，故本計畫範圍內屬高雄市有之土地原則未涉及變更負擔回饋。

### (二) 財政部國有財產署管有土地應依規定辦理變更負擔

本計畫基地土地使用分區由行政區變更為商業區（第五種商業區），因行政區使用性質較類同公共設施用地，故其變更負擔回饋比照公共設施用地變更為商業區辦理，爰依據本府民國87年1月12日公告發布實施之「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，公共設施用地變更為商業區者，須提供用地負擔回饋，故本計畫範圍內國有土地（含國市共有之部分）都市計畫變更負擔方式應依前述之通案規定辦理。

變更行政區為商業區（建蔽率70%、容積率840%），變更負擔比例不得低於55.4734%（ $42\% + 5.8\% + 1.827\% \times (840\% - 420\%) = 55.4734\%$ ），詳表5-2所示。財政部國有財產署應於基地內無償捐贈5,521平方公尺商業區予高雄市政府，並辦理合作開發相關事宜；另為增加國有土地負擔回饋位置之彈性，本案變更負擔得以土地共有持分之方式辦理。

表 5-2 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 (平方公尺)	變更負擔比例(%)	負擔面積 (平方公尺)	變更後面積 (平方公尺)
行政區	商業區	9,952	$42\% + 5.8\% + 1.827\% \times \Delta F = 55.4734\%$	5,521	4,431

註： $\Delta F = (\text{變更後計畫容積}) - (\text{以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率})$

## 陸、交通影響分析

### 一、開發後衍生交通量估計參數

如前述發展定位及空間規劃構想所述，本計畫基地開發主要規劃機能為「旅館、餐飲」、「辦公室」與「購物商場」之開發類別，為探討開發後對周邊交通可能產生之影響，以下依照未來開發衍生交通量之估計參數，推估本計畫開發後可能產生之旅次量，並且分析未來可能對周邊造成之交通影響與產生之停車需求。

#### (一) 衍生人旅次估計

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「高雄市公路客運轉運中心民間參與投資興建營運之可行性研究、先期規劃及招商計畫」可行性評估報告書內之相關參數進行衍生旅次推估。

##### 1. 旅館、餐飲

本計畫基地擬開發旅館將可提供 450 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

依據台灣旅宿網旅宿行政資訊之統計資料「2015年12月各縣市旅館營運報表」，顯示該月份高雄市旅館客房住用數為69,192間客房，住客人數共120,441人，可得高雄市國際觀光旅館平均每間客房入住人數為1.74人（ $120,441 \div 69,192 \div 1.74$ ），以住房率100%推估，450間客房衍生旅客入住人數為783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月針對鄰近本區之君鴻國際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314人（進40人、出274人）、平常日昏峰小時與例假日尖峰小時均為228人（進188人、出40人），有關旅館住宿房客之尖峰小時進出人數如表6-1所示。

表 6-1 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	40	274	188	40	188	40
總計人旅次	314		228		228	

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) 餐廳顧客

計畫區預計規劃約3,372坪（約11,150平方公尺）之特色餐廳設施，若以每名顧客使用10平方公尺空間估算，共可容納約1,115人，除提供旅館住宿房客、購物商場顧客使用外，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，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，亦即餐廳實際可對外開放之座位為915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（不包含晨峰時段）之進入比例為90%，離開比例為5%，可推得本計畫餐廳尖峰時段進入824人、離開46人，進出人數為870人旅次，如表6-2所示。

表 6-2 餐廳衍生顧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	824	46	824	46
總計人旅次	0		870		870	

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。

### (3) 旅館員工

有關旅館聘用員工數之評估，根據台灣旅宿網旅宿行政資訊之統計資料「2015年12月旅館家數、房間數、員工人數統計表」資料顯示，高雄市旅館客房總數為18,976間，員工人數共為5,388人，可得高雄市一般旅館員工人數與客房數之平均值為3.52房/人（ $18,976 \div 5,388 \approx 3.52$ ），由規劃客房數450間可得出未來聘用員工約為128人（ $450 \div 3.52 \approx 128$ ）。

旅館員工之上、下班多為排班方式，一般以三班制輪值為主，且各班次人員須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. 購物商場

### (1) 購物商場顧客

本計畫對於購物商場之旅次發生率係參考「義大亞洲廣場商業大樓新建工程」環境影響說明書之資料，本計畫預計規劃約11,070坪（約36,595平方公尺）的購物商場空間，依據表6-3之參數，可得出未來購物商場空間平常日可吸引17,015人旅次，於例假日時則可吸引28,664人旅次。

本計畫購物商場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，平常日晨峰時段因購物商場尚未開始營業，因此並無購物商場顧客進出，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（0800-0900）進入0人、離開0人，昏峰小時（1800-1900）進入677人、離開751人；例假日尖峰小時（1800-1900）進入為1,054人、離開1,249人，購物商場顧客之各時段進出人數如表6-4所示。

表 6-3 購物商場衍生顧客旅次人次估算表

項目		全日人次/每百坪樓地板面積	11,070坪購物商場空間衍生人旅次
平常日	進入	77.88	8,621
	離開	75.83	8,394
	總計	153.71	17,015
例假日	進入	130.31	14,425
	離開	128.63	14,239
	總計	258.94	28,664

表 6-4 購物商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表

旅次類別 時段	平常日				例假日			
	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%	195	0.08%	7	2.68%	387	0.74%	105
11:00-11:59	6.59%	568	2.76%	232	5.98%	863	3.04%	433
12:00-12:59	9.48%	817	6.03%	506	8.17%	1,179	5.19%	739
13:00-13:59	9.78%	843	8.43%	708	9.88%	1,425	7.45%	1,061
14:00-14:59	11.22%	967	9.49%	797	10.93%	1,577	9.00%	1,282
15:00-15:59	10.74%	926	10.07%	845	10.61%	1,530	10.51%	1,497
16:00-16:59	10.26%	885	10.87%	912	9.48%	1,367	9.94%	1,415
17:00-17:59	8.85%	763	10.91%	916	8.37%	1,207	10.24%	1,458
18:00-18:59	7.85%	677	8.95%	751	7.31%	1,054	8.77%	1,249
19:00-19:59	8.17%	704	7.01%	588	9.32%	1,344	8.39%	1,195
20:00-20:59	7.59%	654	9.29%	780	9.58%	1,382	9.30%	1,324
21:00-21:59	6.77%	584	11.08%	930	6.46%	932	10.83%	1,542
22:00-22:59	0.44%	38	5.03%	422	1.23%	177	6.60%	940
總計	100.00%	8,621	100.00%	8,394	100.00%	14,425	100.00%	14,239

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) 購物商場員工

有關購物商場進駐員工數之評估，參考高雄市新光三越三多店之案例，其員工配置約為33.67坪/人，依據本計畫購物商場之樓地板面積（約11,069坪）進行推估，可預估未來購物商場員工人數約為329人。由於購物商場營業時間因素，購物商場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，因此購物商場員工進出時段為非尖峰時段，故尖峰時段不考慮購物商場員工之通勤旅次。

### 3. 辦公室

本計畫規劃約 7,808 坪（約 25,813 平方公尺）之辦公室空間，依據工商普查資料統計，使用樓地板面積與從業員工數計算約每百平方公尺 2.4 人，故本計畫辦公室員工約 620 人。尖峰時段衍生人旅次量推估係依據人旅次產生率推估：晨峰時段進入旅次 2.66 人/100 平方公尺、離開旅次 0.38 人/100 平方公尺，昏峰進入旅次 0.29 人/100 平方公尺、離開旅次 1.35 人/100 平方公尺，由於例假日非屬正常一般上班日，影響較小，故不納入考量。故基地平日晨峰小時衍生人旅次為 785 人，平日昏峰小時衍生人旅次為 422 人，詳表 6-5 所示。

表 6-5 辦公室衍生人旅次估算表

時段	平常日晨峰小時			平常日昏峰小時		
	進入	離開	合計	進入	離開	合計
辦公室	687	98	785	74	348	422

單位：人旅次。

### 4. 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、餐廳之顧客）、購物商場（顧客）及辦公室（上下班員工）之衍生人旅次計算，可得本計畫基地進出衍生人旅次，平常日晨峰小時為 1,099 人（進 727 人、出 372 人）、昏峰小時 2,948 人（進 1,763 人、出 1,185 人），例假日尖峰小時為 3,401 人（進 2,066 人、出 1,335 人），並假設購物商場特殊活動期間（如週年慶等），衍生人旅次約為例假日尖峰小時的 1.5 倍，合計為 4,552 人（進 2,593 人、出 1,959 人）如表 6-6 所示。

表 6-6 基地整體尖峰小時衍生人旅次分析表

時段	平常日						例假日			特殊活動期間			
	晨峰小時			昏峰小時			尖峰小時			尖峰小時			
方向	進入	離開	合計	進入	離開	合計	進入	離開	合計	進入	離開	合計	
旅館 餐飲	顧客	40	274	314	188	40	228	188	40	228	188	40	228
	餐廳	0	0	0	824	46	870	824	46	870	824	46	870
	員工	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
購物 商場	顧客	0	0	0	677	751	1,428	1,054	1,249	2,303	1,581	1,873	3,454
	員工	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
辦公室	員工	687	98	785	74	348	422	0	0	0	0	0	0
總計		727	372	1,099	1,763	1,185	2,948	2,066	1,335	3,401	2,593	1,959	4,552

單位：人旅次。

## (二) 衍生車旅次估計

本計畫未來開發類別包含旅館及餐飲、購物商場及辦公室等三大類，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」環境影響說明書及「高雄市公路客運轉運中心民間參與投資興建營運之可行性研究、先期規劃及招商計畫」可行性評估報告書之資料並依據本計畫交通特性修正運具分配比例參數，詳如表6-7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表6-8所示，平日晨峰衍生314PCU，平日昏峰衍生888PCU，假日尖峰衍生1,006PCU，特殊活動期間尖峰衍生1,321PCU。

表 6-7 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	大眾運輸	自行車及步行	合計
旅館房客	比例	40%	10.00%	12.50%	12.50%	25.00%	0.00%	100.00%
	承載率	2.11	1.5	1.74	45	—	—	—
餐廳顧客	比例	60.00%	15.00%	3.60%	0.00%	21.40%	0.00%	100.00%
	承載率	2	1.5	1.36	—	—	—	—
購物商場顧客	比例	36.30%	34.40%	1.90%	0.00%	21.60%	5.80%	100.00%
	承載率	1.92	1.56	1	—	—	1	—
辦公室及員工	比例	15.00%	45.00%	0.00%	0.00%	40.00%	0.00%	100.00%
	承載率	1	1	—	—	—	—	—

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.高雄市公路客運轉運中心民間參與投資興建營運之可行性研究、先期規劃及招商計畫」可行性評估報告書，98年1月；3.本計畫修正。

表 6-8 本計畫開發後衍生各類型車輛旅次統計表

運具類別	衍生車輛旅次量							
	平日晨峰		平日昏峰		假日尖峰		特殊活動尖峰	
	進入	離開	進入	離開	進入	離開	進入	離開
汽車（輛）	111	67	422	216	482	258	582	375
機車（輛）	312	62	278	329	327	283	444	420
計程車（輛）	3	20	48	18	55	28	65	40
遊覽車（輛）	0	1	1	0	0	0	0	0
自行車（輛）	0	0	0	0	0	0	0	0
總計（PCU/時）	207	107	555	333	636	370	780	541

註：汽車、計程車=1PCU；遊覽車=3PCU；機車=0.3PCU。自行車多騎在人行道上，故設定自行車=0PCU。

## 二、開發後周邊道路服務水準

為瞭解本基地開發後對周邊主要道路及基地附近聯絡道路的衝擊程度，本案將本基地的開發衍生交通量指派到周邊區域各主要道路設施上，有關本案開發新增衍生交通量指派內容及方式，主要為依據基地周邊聯外進出道路未來年預測穿越交通量為指派基礎，其中包括：中正四路、自強一路、六合二路及成功一路，依據各路段交通量為指派比例標準來源，整體加總後再視各路段交通量佔總加總交通量之數量比例標準，進行衍生交通量指派作業。

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，將目標年之車輛自然年成長訂為1.20%，以推算目標年交通量，以假設本計畫於民國109年開發完成來進行推算，並配合推估之街廓整體開發衍生車旅次，進行目標年街廓整體開發後之尖峰時段路口服務水準評估，評估標準詳表6-9。

本計畫基地周邊重要道路除六合二路，在開發後假日昏峰時段，其西向路段服務水準自開發前的A級略降為C級外，其餘路段於平日及假日昏峰皆可維持原道路服務水準屬良好之A至B級，故整體而言本計畫之開發並不致對周邊道路產生重大影響；而考量購物商場特殊活動期間（如週年慶）將衍生更多人車旅次，開發後除六合二路西向路段降至D級外，其餘亦維持良好之A至B級，將針對特殊活動期間提出交通改善策略，詳表6-10、6-11及6-12所示。

表 6-9 非阻斷性車流路段之服務水準劃分標準表

服務水準	需求流率/容量比，V/C	表示車流現象
A	0.00~0.37	十分順暢之車流
B	0.38~0.62	
C	0.63~0.79	
D	0.80~0.91	車多但行駛速率尚稱順暢
E	0.92~1.00	屬於行駛速率緩慢，易受前方車流影響
F	>1.00	停停走走，甚至完全動彈不得的塞車

資料來源：2011年台灣公路容量手冊，交通部運輸研究所（100年9月）

表 6-10 本計畫開發後平日昏峰時段周邊道路服務水準綜理表

路名	路段	方向	容量C	本計畫開發前			本計畫開發後		
				尖峰 流量V	V/C	服務 水準	尖峰 流量V	V/C	服務 水準
中正 四路	自強一路	東向	2,400	1,254	0.52	B	1,470	0.61	B
	成功一路	西向	2,400	704	0.29	A	831	0.35	A
自強 一路	中正四路 前金二街	北向	1,500	570	0.38	B	827	0.55	B
		南向	1,500	443	0.30	A	603	0.40	B
六合 二路	自強一路	東向	1,200	258	0.22	A	607	0.51	B
	成功一路	西向	1,200	185	0.15	A	751	0.63	B
成功 一路	六合二路	北向	1,500	559	0.37	A	760	0.51	B
	中正四路	南向	1,500	281	0.19	A	398	0.27	A

調查時間：104年10月15日（平日晨、昏峰）。

表 6-11 本計畫開發後假日昏峰時段周邊道路服務水準綜理表

路名	路段	方向	容量C	本計畫開發前			本計畫開發後		
				尖峰 流量V	V/C	服務 水準	尖峰 流量V	V/C	服務 水準
中正 四路	自強一路 成功一路	東向	2,400	604	0.25	A	800	0.33	A
		西向	2,400	680	0.28	A	814	0.34	A
自強 一路	中正四路 前金二街	北向	1,500	441	0.29	A	723	0.48	B
		南向	1,500	404	0.27	A	577	0.38	B
六合 二路	自強一路 成功一路	東向	1,200	174	0.15	A	555	0.46	B
		西向	1,200	165	0.14	A	811	0.68	C
成功 一路	六合二路 中正四路	北向	1,500	470	0.31	A	690	0.46	B
		南向	1,500	280	0.19	A	408	0.27	A

調查時間：104年10月15日（平日晨、昏峰）。

表 6-12 本計畫開發後特殊活動期間尖峰時段周邊道路服務水準綜理表

路名	路段	方向	容量C	本計畫開發前			本計畫開發後		
				尖峰 流量V	V/C	服務 水準	尖峰 流量V	V/C	服務 水準
中正 四路	自強一路 成功一路	東向	2,400	604	0.25	A	836	0.35	A
		西向	2,400	680	0.28	A	857	0.36	A
自強 一路	中正四路 前金二街	北向	1,500	441	0.29	A	780	0.52	B
		南向	1,500	404	0.27	A	645	0.43	B
六合 二路	自強一路 成功一路	東向	1,200	174	0.15	A	726	0.60	B
		西向	1,200	165	0.14	A	955	0.80	D
成功 一路	六合二路 中正四路	北向	1,500	470	0.31	A	733	0.49	B
		南向	1,500	280	0.19	A	460	0.31	A

調查時間：104年10月15日（平日晨、昏峰）。

### 三、停車需求推估及檢討

本計畫開發後停車需求推估如表6-12所示，汽車停車需求為872席，機車停車需求為955席（1席機車格約等於0.3席汽車格），換算總停車需求為1,159席小汽車停車格。

表 6-12 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(450間)×每房人數(1.74人/房)×汽車分配率(40.0%)÷乘載率(2.11)=148席	148
	機車	房間數(450間)×每房人數(1.74人/房)×機車分配率(10.0%)÷乘載率(1.5)=52席	52
餐廳 顧客	汽車	座位(915席)×汽車分配率(60.0%)÷乘載率(2.00)=274席	274
	機車	座位(915席)×機車分配率(15.0%)÷乘載率(1.5)=91席	91
旅館 員工	汽車	員工數(128人)×(2/3)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.0)=13席	13
	機車	員工數(128人)×(2/3)×機車分配率(45.0%)÷乘載率(1.0)=38席	38
購物 商場 顧客	汽車	假日尖峰進入人數(1577人)×汽車分配率(36.3%)÷乘載率(1.92)=295席	295
	機車	假日尖峰進入人數(1577人)×機車分配率(34.4%)÷乘載率(1.56)=347席	347
購物 商場 員工	汽車	員工數(329人)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.0)=49席	49
	機車	員工數(329人)×機車分配率(45.0%)÷乘載率(1.0)=148席	148
辦公 室員 工	汽車	員工數(620人)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.0)=93席	93
	機車	員工數(620人)×機車分配率(45.0%)÷乘載率(1.0)=279席	279
合計	汽車	—	872
	機車	—	955

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。

根據建築技術規則設計施工篇之規定，旅館及商場超過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約93,970平方公尺，換算後法定停車空間為624席，僅部分滿足本案推估之汽車停車需求席，因此以下將研擬交通影響改善策略，預先設法改善可能出現之臨時性擁塞或停車問題，本案後續開發時，開發商應依後續開發計畫之交通衝擊影響評估之結果，留設足敷使用之汽機車停車空間。

## 四、交通影響改善策略

本計畫開發後將帶來使用人潮，配合周邊多樣化之大眾運輸資源，應設法提高民眾乘坐大眾運輸工具前往之機會，減少私人運具之旅次產生，並針對可能出現之臨時性擁塞或停車問題，提出各項改善策略說明如下：

### (一) 推廣大眾運輸系統

配合紙本文書與網站多媒體傳播方式，強調本計畫周邊完善之大眾運輸資源，並結合電子票證（如高捷一日卡）提供諸如購物及餐飲相關優惠方案，並針對於基地內工作、上班之員工，增加員工電子票證通勤補助優惠等方式，積極推廣大眾運輸系統之使用，提昇民眾及通勤人口使用大眾運具之比例；另為呼應低碳政策、鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位及公共腳踏車租賃系統。

### (二) 停車空間規劃建議

本基地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，建議設置於六合二路側，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，且應於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。

### (三) 配合周邊特約停車場規劃，以接駁車方式將衍生停車需求分流

未來應建立停車空間資訊看板與鄰近之停車場引導指標設施，妥適引導車流並分配至周邊停車場，將基地衍生之停車需求分流。經查，本計畫周邊 500 公尺內有 2 處停車場用地，分別為停 2 用地（0.51 公頃）及停 3 用地（0.19 公頃），停 2 用地現況為前金合發立體停車場，約可提供 700 席小汽車停車格，停 3 用地現況為六合夜市公有停車場，約可提供 40 席小汽車停車格。

### (四) 路線導引

於臨近之火車站、捷運站及公車站均設立完整之導引指標和指示地圖，提昇乘坐大眾運輸系統之民眾前往至本計畫基地之易達性。

### (五) 特殊活動期間

購物商場於特殊活動期間（如週年慶或特賣會等），容易造成周邊交通壅塞，主要改善策略得由限制路邊停車、提高原有大眾運輸工具之使用效率，包括增加接駁車班次於臨近之火車站、捷運站及公車站，提昇易達性，或限制大型車輛（如貨車、遊覽車等）之行駛時間與路線，並透過實施轉向管制，減少停車場出入口之衝擊。

## 柒、實施進度與經費

### 一、開發方式與實施進度

考量本計畫基地涉及變更主要計畫及擬定細部計畫之都市計畫程序，預計民國105年完成都市計畫變更。依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法、「國有財產法」第47條及「高雄市市有財產管理自治條例」第43條之規定，本計畫依「土地法」第25條規定，得以促參、設定地上權、委託、合作或信託等方式，由高雄市政府及國有財產署共同合作開發。

### 二、經費來源

本計畫變更為商業區之土地皆為公有土地，無用地取得經費。

---

## 附錄一、簽准同意辦理個案變更文件

---

簽 於 高雄市政府文化局

日期：104年10月30日

主旨：為辦理舊市議會更新都市計畫暨興建營運策略規劃，擬依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫變更乙案，簽請鑒核。

說明：

- 一、依據本府104年3月10日舊市議會房地活化利用方向及辦理方式會議決議事項、104年6月24日市有閒置低度利用空間處理情形專案報告會議決議辦理。
- 二、旨揭計畫基地位於高雄市前金區後金段等10筆土地，範圍東至自強一路、南至中正四路、北至六合二路，基地內含高雄捷運橘線04站1號出入口，屬高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫範圍內行政區，計畫基地面積共計1.19公頃。
- 三、依據本府104年3月10日舊市議會房地活化利用方向及辦理方式會議（附件一）鈞長裁示：「本案基地朝變更都市計畫使用分區為商業區，或調整都市計畫土地使用分區管制方式..，並請文化局、都發局、財政局共同評估以變更都市計畫使用分區或調整分區管制方式之方案後，照評估後方案執行」，又104年6月24日市有閒置低度利用空間處理情形專案報告會議（附件二）鈞長裁示：「原高雄市議會請文化局洽都發局於1年完成都市計畫變更程序」，本案亦初步與財政部國有財產署共識同意旨揭土地都市計畫變更為商業區。
- 四、本案位於前金區行政與商業空間匯聚地，亦位於高雄市文創產業發展軸線（捷運橘線），周邊多處藝文景點分布，極具融入青年文創商機潛力。因此，為兼具保存歷史價值與活化閒置空間，積極活化公有資產之利用價值，擬配合市府產業推展，建造產業聚落，預計引入數位內容及文創事業進駐，



主旨：為辦理舊市議會更新都市計畫暨興建營運策略規劃，擬依都市計畫法第27條第1項第3款規...

促使舊市議會及其周邊匯聚文創、數位、會議、會館等文教經營型態產業，為高雄城市產業轉型提供新基地，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。

擬辦：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

會辦機關：都發局、財政局

第一層決行

承辦單位

會辦機關

決行

(如簽稿會核單)

---

**附錄二、第52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 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、曾慶玟
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