

變更原高雄市主要計畫（左營區）觀光發展特定專
用區、公園用地及綠地用地為商業區（配合舊左營
國中公辦都更）案
計畫書

高雄市政府

中華民國 110 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	變更原高雄市主要計畫（左營區）觀光發展特定專用區、公園用地及綠地用地為商業區（配合舊左營國中公辦都更）案	
變更都市計畫法令依據	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	
本案公開展覽起訖日期	自民國 110 年 4 月 29 日起至民國 110 年 5 月 31 日止公告 30 天（刊登於民國 110 年 4 月 29 日至 5 月 1 日臺灣時報與台灣新生報）	
座 談 會	本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦理座談會。	
本 案 舉 辦 說明會日期	民國 110 年 5 月 17 日上午 10 時，本市左營區公所五樓會議室。	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	110 年 7 月 28 日高雄市都市計畫委員會第 92 次會議通過。
	內 政 部	

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的	1-01
第二節 法令依據	1-01
第三節 計畫位置與範圍	1-01

第二章 現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫變更內容	2-01
第二節 現行都市計畫概述	2-02
第三節 相關計畫及周邊重大建設	2-03

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況	3-01
第二節 公共設施發展現況	3-02
第三節 交通運輸發展現況	3-04
第四節 土地權屬分析	3-11
第五節 發展需求分析	3-12

第四章 發展定位及構想

第一節 發展定位	4-01
第二節 空間規劃及細部計畫指導原則	4-03

第五章 實質變更內容

第一節 變更原則與變更計畫內容	5-01
第二節 變更後土地使用計畫	5-03

第六章 實施進度及經費

	6-01
--	------

附件一 辦理都市計畫個案變更核准函

附件二 高雄市都市計畫委員會 110 年 7 月 28 日第 92 次會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-3-1	本計畫範圍示意圖	1-01
圖 2-2-1	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖	2-02
圖 2-3-1	周邊重大建設計畫分布圖	2-04
圖 3-1-1	計畫區及周邊土地使用現況示意圖	3-01
圖 3-2-1	擴大及變更原高雄市主要計畫公共設施分布示意圖	3-03
圖 3-3-1	計畫區周邊交通系統示意圖	3-04
圖 3-3-2	計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖	3-06
圖 3-3-3	計畫區周邊停車供給與收費管制情形示意圖	3-09
圖 3-3-4	計畫區周邊高停車需供比位置示意圖	3-10
圖 3-4-1	計畫範圍土地權屬示意圖	3-11
圖 3-5-1	基地周邊零售百貨分布示意圖	3-16
圖 3-5-2	高雄市與左營區歷年人口成長折線圖	3-17
圖 3-5-3	基地周邊旅館分布示意圖	3-21
圖 4-1-1	發展定位示意圖	4-02
圖 4-2-1	計畫區規劃及開發構想配置示意圖	4-03
圖 5-1-1	變更內容示意圖	5-02
圖 5-2-1	變更後土地使用計畫示意圖	5-03

表 目 錄

表 2-1-1	歷年都市計畫歷程一覽表	2-01
表 3-2-1	擴大及變更原高雄市主要計畫土地使用計畫面積表	3-02
表 3-3-1	現況道路服務水準綜理表	3-05
表 3-3-2	計畫區周邊大眾運輸系統路線班次綜整表	3-06
表 3-3-3	計畫區周邊停車場現況停車供需綜整表	3-08
表 3-4-1	本計畫土地權屬綜理表	3-11
表 3-5-1	高雄市百貨公司基本資料表	3-13
表 3-5-2	高雄市量販店基本資料表	3-14
表 3-5-3	高雄市與左營區歷年人口成長綜整表	3-16
表 3-5-4	高雄市觀光旅館歷年營運概況一覽表	3-18
表 3-5-5	高雄市 108 年各觀光旅館基本資料表	3-19
表 3-5-6	未來 5 年興建與規劃中之高雄市觀光旅館彙整表	3-19
表 3-5-7	高雄市一般旅館歷年家數、房間數彙整表	3-20
表 3-5-8	高雄市一般旅館歷年營運概況一覽表	3-20
表 3-5-9	基地周邊旅館彙整表	3-21
表 5-1-1	變更內容明細表	5-01
表 5-2-1	變更後計畫範圍土地使用分區一覽表	5-03

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

本計畫於民國103年10月「變更高雄市主要計畫（左營區）學校用地（文中四）、社教機構用地為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地及道路用地案」自文中四與社教機構用地變更為觀光發展特定專用區，後經「擬定高雄市左營區觀光發展特定專用區（原文中四及社教機構用地）細部計畫案」將本區定位為引導地區觀光人潮之「地區觀光產業連結核心」。惟近年來觀光市場受特殊傳染性肺炎疫情影響，多處飯店宣布暫停營業、閉館，義享天地A館亦受疫情影響而延後開幕，短期觀光旅館市場因國際旅客及航班之銳減而難以立即回溫。

為促進本基地開發利用並串聯蓮池潭與左營舊城等本市重要觀光景點，且考量本基地鄰近高鐵左營站、台鐵左營站及捷運紅線，具備雙鐵與捷運之轉運優勢及因應鐵路地下化之都市縫合角色，掌握大眾運輸發展之契機，以TOD大眾運輸發展為導向結合都市更新強化土地混合使用，帶動周圍土地開發利用，以匯聚左營地區與鄰近都市計畫區之人流及商業活動交流，發展結合商業、住宅及觀光遊憩之場域，爰辦理本計畫都市計畫個案變更，變更觀光發展特定專用區、公園用地及綠地用地為商業區。

第二節 法令依據

依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫區位於翠華路、新庄仔路、勝利路間，行政轄區屬高雄市左營區。其計畫範圍包含觀光發展特定專用區（面積4.67公頃）、公園用地（面積1.19公頃）及綠地用地（0.13公頃），總計面積約為5.99公頃（詳圖1-3-1所示）。

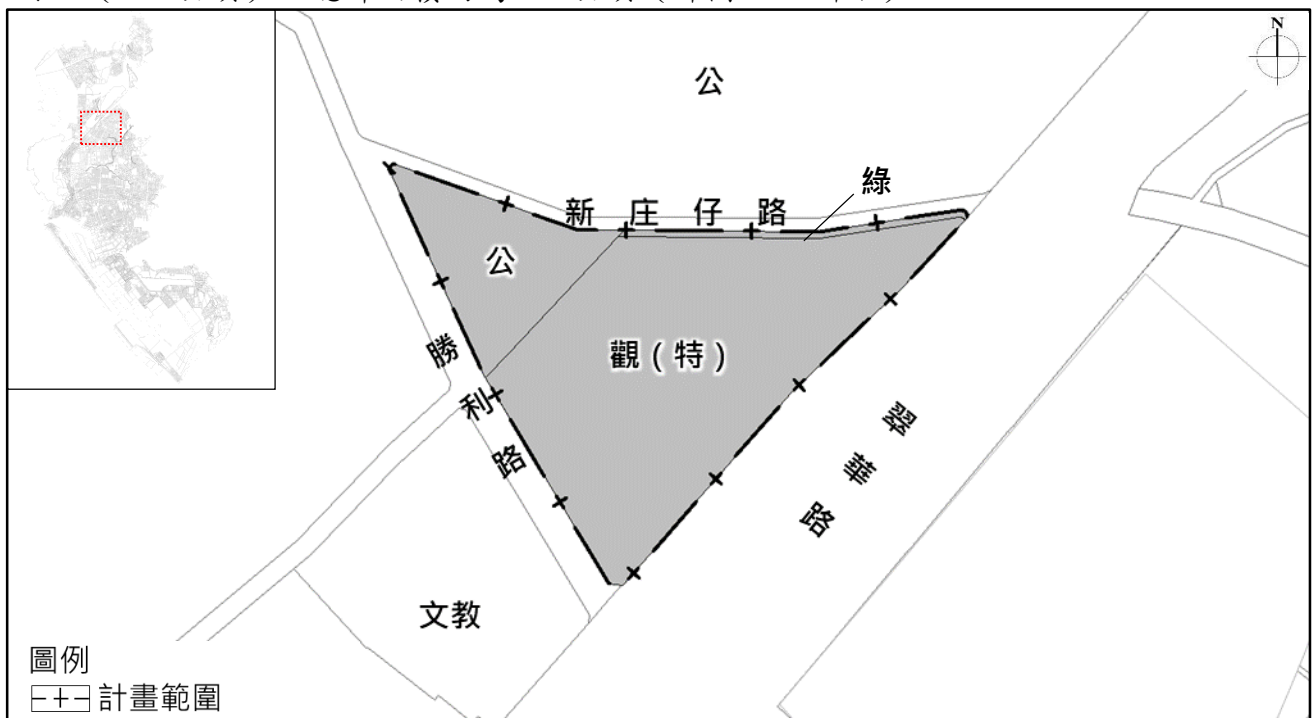


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫變更內容

本計畫區位於「擴大及變更原高雄市主要計畫」範圍中，茲將歷年來與本計畫區有關之都市計畫變更案彙整如下（如表2-1-1）。

- 一、本計畫區於民國 58 年 4 月 30 日公告發布實施之「高雄市左營都市計畫」劃設為學校用地（文中 4）。
- 二、本計畫區於民國 85 年 11 月 1 日公告發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討案）案」中，由原計畫住宅區變更為社教機構用地。
- 三、本計畫區於民國 103 年 11 月 7 日公告發布實施之「變更高雄市主要計畫（左營區）學校用地（文中四）、社教機構用地為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地及道路用地案」，由原計畫學校用地（文中四）、社教機構用地變更為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地及道路用地。

表 2-1-1 歷年都市計畫歷程一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名
058	58.04.30	高市府建土字第 038348 號	高雄市左營都市計畫
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）案
723	103.11.07	高市府都發規字第 10335318301 號	變更高雄市主要計畫（左營區）學校用地（文中四）、社教機構用地為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地及道路用地案

第二節 現行都市計畫概述

本計畫範圍內都市計畫包括觀光發展特定專用區、綠地用地及公園用地。周邊土地使用以機關用地、公園用地、文教區、學校用地、園道用地（兼供鐵路使用）及住宅區為主，本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫如圖2-2-1所示。

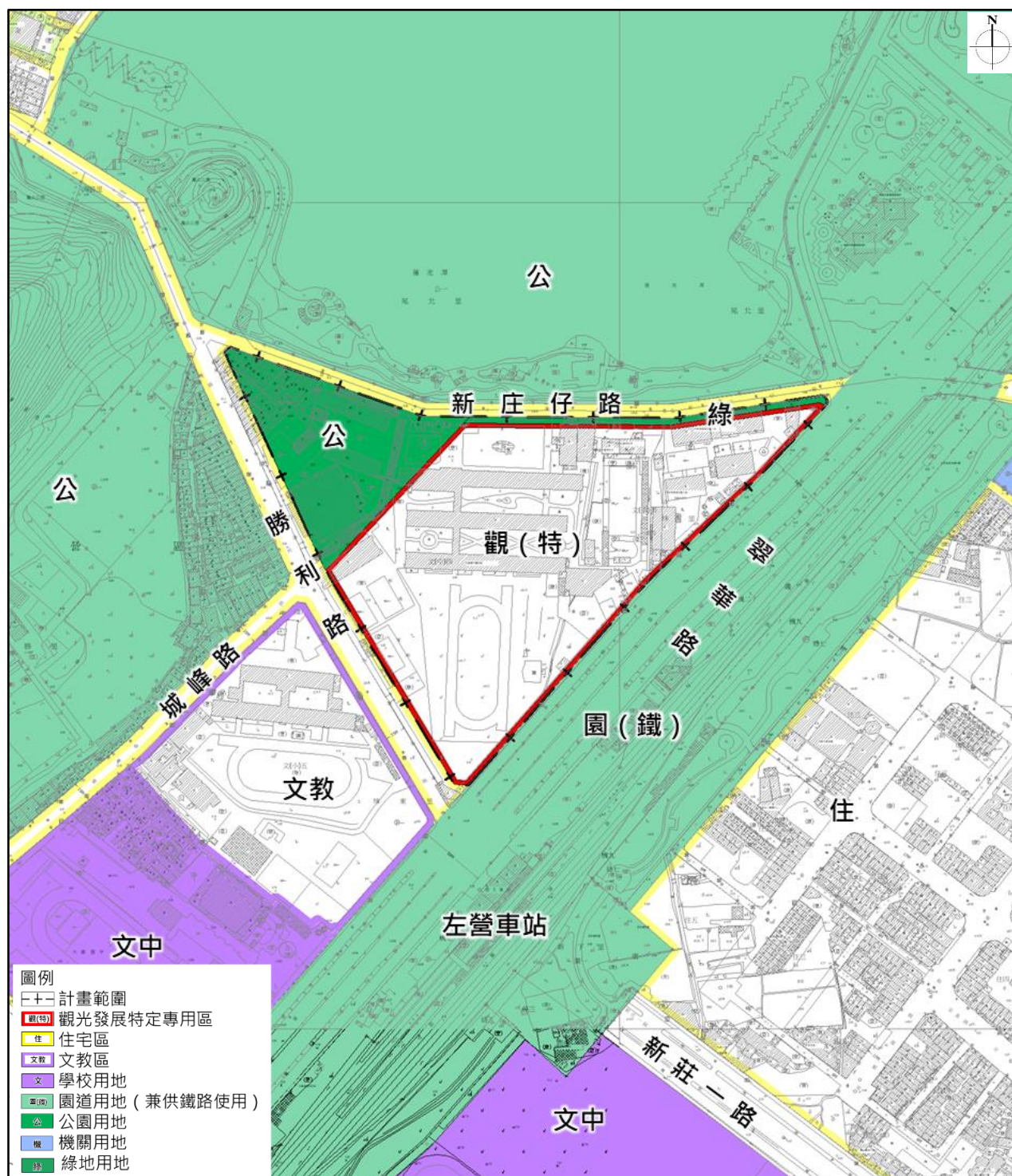


圖 2-2-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

第三節 相關計畫及周邊重大建設

本計畫鄰近捷運紅線、洲仔濕地及左營舊城，因應鐵路地下化與園道開闢工程計畫區未來將作為串連鐵道兩側之重要節點以帶動整體區域發展，周邊相關計畫及重大建設皆對本計畫未來發展有直接及間接之影響，說明如下，分布如圖2-3-1所示。

一、交通建設

（一）高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）（106.12）

計畫範圍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，將原有之左營車站等3車站地下化外並設置內惟站等7座通勤車站，整體鐵路地下化完工後，將消除計畫沿線共7處平交道及16處公路立體交叉。

鐵路地下化計畫預期縫合及織補原被切割之都市紋理及活動系統、帶動原站區及鐵路沿線周邊土地更新再發展、重構高雄市交通路網，及強化大眾運輸發展。

（二）生活圈道路交通系統建設計畫—高雄市區鐵路地下化園道開闢工程（107.01）

隨高雄市區鐵路地下化後騰空之土地廊帶，規劃為園道景觀綠廊道，本案涵蓋高雄市5個行政區，屬三計畫區辦理，範圍北起左營區大中路附近，南至鳳山區大智陸橋以西，全長約15.37公里，寬約26至146公尺，其中包含景觀及道路（含附屬設施）等工程，亦配合4座陸橋及2座地下道拆除（填平）後辦理平面道路工程。

園道工程陸續完成後將打通原本受鐵路長年阻隔的東西南北向交通要道，提升通行之便利性、改變都市景觀、促進城市整體發展及打通本計畫區東南側之新莊一路，使計畫區東西兩側之交通得以擴展。

（三）捷運紅線

捷運紅線北及高雄火車站和左營地區，南達小港機場和前鎮、小港等地區，此路線為本市最主要之工商發展軸線及重要運輸場站，其中R14、R15、R16及R17車站鄰近本計畫區，屬本計畫區重要之大眾運輸聯外交通路線與節點，亦為朝TOD導向發展之良好契機。

二、文化建設及自然保育計畫

（一）左營舊城見城計畫（文化部）（105.07）

左營清代鳳山縣舊城為全臺保存較完整城池中年代最早、保存面積最廣之歷史場景，其中之舊城國定古蹟，包括東、南、西、北四門及其護城河、城外鎮福社及拱辰井，另城內亦有市定遺址左營舊城遺址。

見城計畫位於本計畫區西南側，係以「東門：重建臺灣第一石城」、「北門：縫合龜山串接蓮潭」、「西門：歷史堆疊城市考古」、「南門：舊城門戶重塑再造」、「城內：貫穿古今散步舊城」為五大目標，執行26個行動構想計畫，為本計畫鄰近之重要歷史人文計畫。

(二) 洲仔重要濕地（國家級）保育利用計畫（107.03）

洲仔重要濕地位於本計畫之東北側，以人工興建之濕地復育水雉，目前已成為高雄地區水雉之重要棲息地，位於整體高雄濕地生態廊道的中心地位並作為環境教育場域，肩負生態保育和環境教育的雙重責任。

洲仔濕地具有重要生態景觀價值，且其水源主要來自鄰近之蓮池潭，兩者構成了鄰近本計畫之重要藍帶資源。



第三章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況

一、計畫範圍土地使用發展現況

左營國中舊校地於民國96年遷至新校舍，現已拆除原址舊校舍，本計畫土地使用現況大致可分左營國中舊校地、東北側衛生福利部南區兒童之家與左營游泳池，西北側部分為住宅、停車場與福智左營中心（原舊左營國中活動中心）。而南區兒童之家現有活動中心、築夢園、璞園、掬月亭及行政大樓等50年以上公有建築物，經民國110年2月8日「舊左營國中土地開發案首長研商會議」決議保留「活動中心」1棟，業由本府觀光局提送保存方案（含保存經費）予本府文化局確認，餘4棟建築物則解除列冊。

二、周邊土地使用發展現況

本計畫北側為蓮池潭及高雄物產館，東臨園道，西側為大龜山，南側為美國學校及台鐵左營車站，周圍住宅發展密集，具備良好之生活及服務機能，本計畫及周邊使用現況詳如圖3-1-1。



第二節 公共設施發展現況

本計畫位於擴大及變更原高雄市主要計畫內，其公共設施用地依據「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案」內容，劃設學校用地、機關用地、公園用地、體育場用地、綠地用地及市場用地等，共計7,212.27公頃，現行計畫公共設施用地如表3-2-1所示。

表 3-2-1 擴大及變更原高雄市主要計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積（公頃）	占計畫總面積比例（%）
公共設施用地	公園用地（自然公園用地）	1,703.07	11.26
	綠地用地	256.08	1.69
	廣場用地/廣（停）用地	5.57	0.04
	體育場用地	98.24	0.65
	市場用地（批發）	13.14	0.09
	學校用地	844.43	5.59
	機關用地	1,378.11	9.12
	醫療用地	31.42	0.21
	港埠用地	823.34	5.45
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	0.26
	道路用地/園道用地	1,317.39	8.71
	交通用地	40.35	0.27
	河道用地	169.48	1.12
	海濱育場用地	0.61	0.00
	動物園用地	50.37	0.33
	殯儀館用地	17.59	0.12
	社教用地	2.90	0.02
	變電所用地	9.20	0.06
	世貿用地	4.50	0.03
	汙水處理廠用地	14.99	0.10
	貨櫃停車場用地	35.65	0.24
	墓地用地	15.85	0.10
	機場用地	268.30	1.77
	水庫用地	66.30	0.44
	其他主要計畫公共設施用地	5.90	0.04
	合計	7,212.27	47.71

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

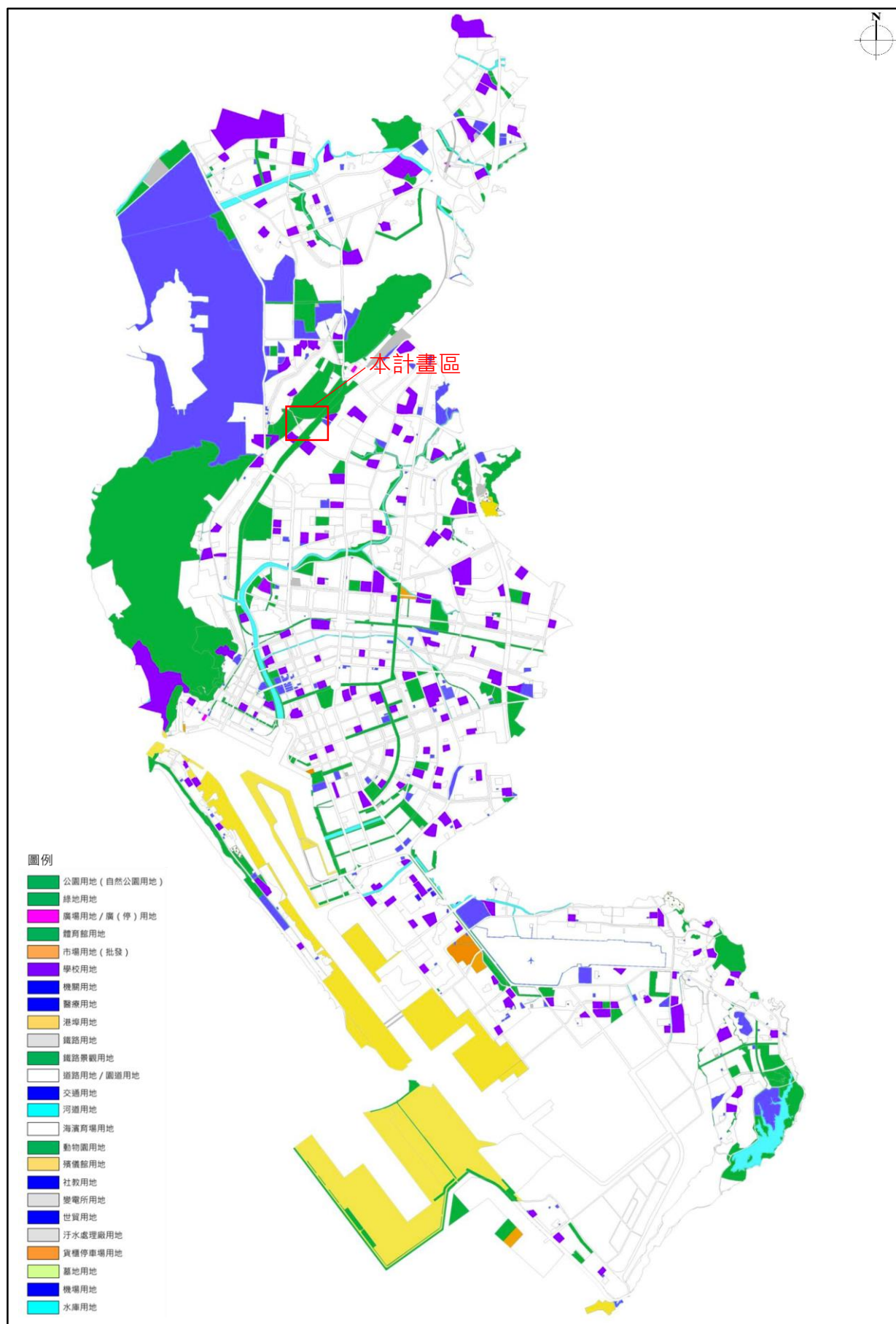


圖 3-2-1 擴大及變更原高雄市主要計畫公共設施分布示意圖

第三節 交通運輸發展現況

本計畫區東側臨南北向之台17線（翠華路），並鄰近台鐵左營站及高鐵左營站，對外交通便利，以下就本計畫周邊之道路及大眾運輸系統現況說明如下。

一、道路系統

本計畫周邊面臨道路為台17線（翠華路）、勝利路及新庄仔路。聯外道路為位於本計畫東側南北向之台17線（翠華路），道路寬度為50公尺，可銜接都會快速道路至國道10號；主要道路為東西向勝利路（寬度25公尺）；次要道路為東西向新庄仔路（寬度10公尺），以及南北向城峰路（寬度15公尺）等，勝利路往東連接新莊一路、往西則可連接至左營大路；新庄仔路為連接翠華路及勝利路之間，緊鄰蓮池潭旁之通行道路；城峰路往南聯結周邊社區及大小龜山等地，為本計畫重要出入道路。

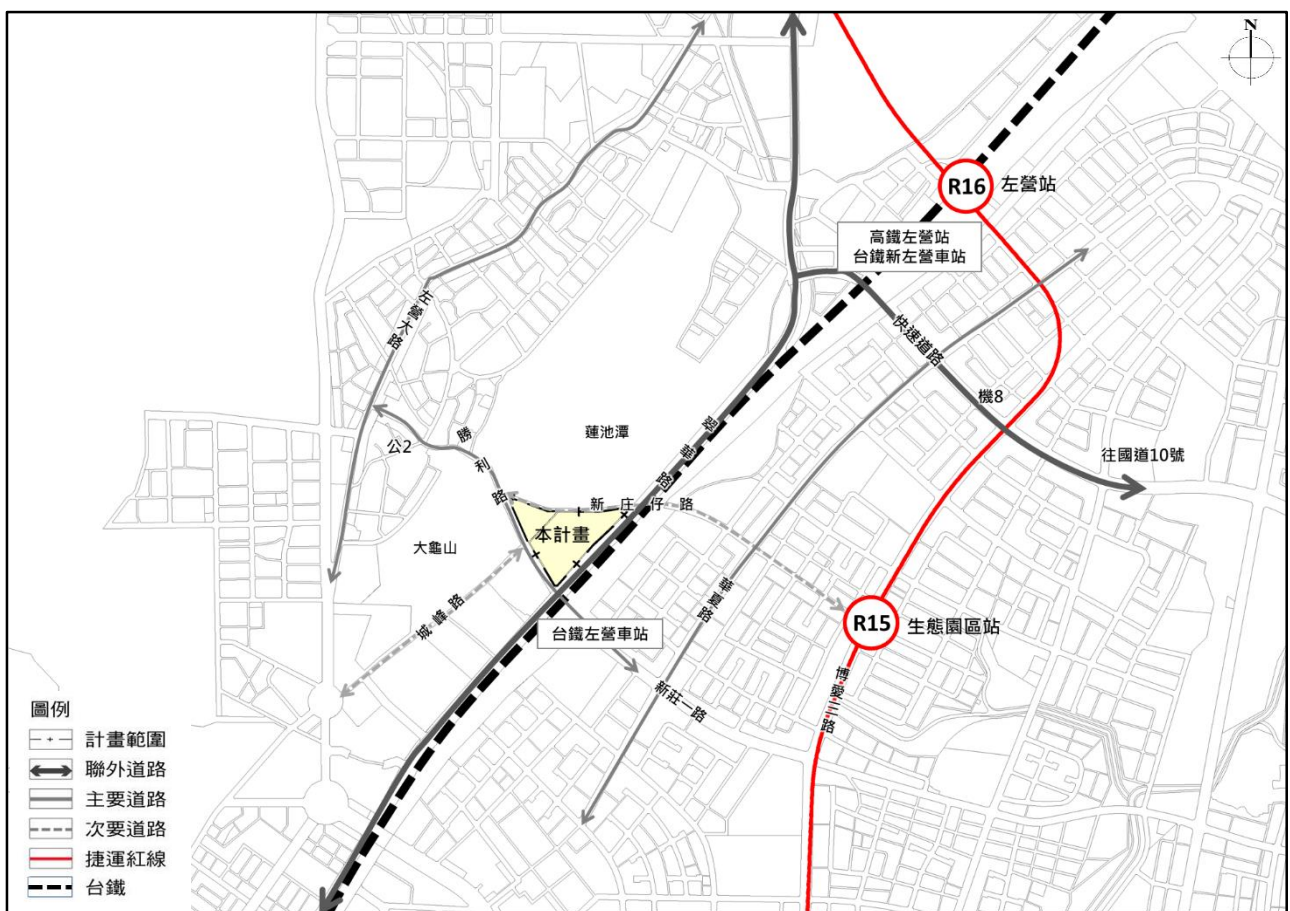


圖 3-3-1 計畫區周邊交通系統示意圖

二、道路服務水準

本計畫周邊主要道路翠華路、勝利路及新庄仔路之現況服務水準如表3-3-1。現況無論於平日或假日尖峰時間，翠華路、勝利路雙向均屬B級以上之良好服務水準，新庄仔路除西向路段於假日晨峰為C級服務水準外，其餘時段均為B級以上良好服務水準。

表 3-3-1 現況道路服務水準綜理表

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	平日				假日			
							時間	尖峰流量V	V/C	服務水準	時間	尖峰流量V	V/C	服務水準
翠華路	翠華—中大高架	6	50	雙向	北向	5,100	0700 0900	2,283	0.45	B	0930 1030	-	-	-
							1700 1900	1,536	0.30	A	1700 1800	1,561	0.31	A
					南向	5,100	0715 0815	1,701	0.33	A	0930 1030	-	-	-
							1700 1800	1,864	0.37	A	1700 1800	1,819	0.36	A
勝利路	翠華路—蓮潭路	4	15	雙向	東向	1,260	0715 0815	353	0.28	A	1130 1230	344	0.27	A
							1730 1830	450	0.36	A	1700 1800	419	0.33	A
					西向	1,260	0715 0815	363	0.29	A	1130 1230	299	0.24	A
							1730 1830	342	0.27	A	1700 1800	396	0.31	A
新庄仔路	翠華路—勝利路	2	10	雙向	東向	800	0715 0815	397	0.50	B	0930 1030	424	0.53	B
							1700 1800	493	0.62	B	1700 1800	382	0.48	B
					西向	800	0715 0815	494	0.62	B	0930 1030	526	0.66	C
							1700 1800	490	0.61	B	1700 1800	403	0.50	B

資料來源：1. 高雄市110年1月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整表（南北向及東西向）；2. 交通部鐵路改建工程局，高雄都會區鐵路地下化綜合規劃環境影響差異分析報告（定稿本）。

三、大眾運輸系統

本計畫周邊大眾運輸系統相當便利，包括公車、捷運及高鐵等。本計畫鄰近台鐵左營站及捷運紅線生態園區站，行經本計畫周邊之公車路線計有11條，周邊亦有設置公共腳踏車「蓮池潭」、「龍虎塔」、「左營車站」、「大義國中」站點，連接高雄市各地區主要商圈及行政區皆相當便利，大眾運輸系統之路線、班次等相關資訊彙整如表3-3-2。

表 3-3-2 計畫區周邊大眾運輸系統路線班次綜整表

類別	路線別	路線起訖	鄰近本計畫站名	發車區間
市區公車	38	左營南站—榮總	美國學校	50~100 分
	301	加昌站—高雄火車站	蓮池潭	20~25 分
	301 區間	臺鐵新左營站-高雄車站	蓮池潭	20~25 分
	8017	臺鐵新左營站-岡山轉運站	左營火車站	固定班次
	8021	高雄客運鳳山站—彌陀國小	左營國中	50~55 分（假日停駛）
捷運接駁公車	紅 35	金獅湖站—捷運凹子底站	物產館蓮潭店	15~30 分
	紅 51A	捷運左營站—城峰路	蓮池潭	10~20 分
	紅 51B	捷運左營站—捷運生態園區站	美國學校	固定班次（假日停駛）
	紅 51C	捷運左營站—高雄物產館	物產館蓮潭店	預約制
	紅 52	臺鐵新左營站-中山大學	左營火車站	30~50 分
	紅 59	臺鐵新左營站-孔廟	舊城東門	固定班次（平日停駛）
公共腳踏車	—	—	蓮池潭、龍虎塔、大義國中、左營車站	—

資料來源：1. 高雄市政府交通局全球資訊網；2. 高雄公車動態資訊系統。



圖 3-3-2 計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖

四、停車供需現況

根據「102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫」所進行的調查，本計畫周邊屬「蓮池潭風景區（春秋閣）」分區，此分區內停車供需現況如表3-3-3，其調查分區及路外停車場分布如圖3-3-2，說明如下：

（一）停車供給

1. 停車位數量

調查範圍內共計有 1,447 席小型車位，其中路邊停車格位數 375 席、路邊潛在車位數 669 席、路外停車場 14 處共 403 席。本地點的調查範圍內路邊並未劃設有大型車停車格位，但於海光路外停車場內共劃設有 52 席大型車格位。

2. 停車收費措施

在路邊方面，現況於調查範圍內採計時 30 元（15 元/0.5 時）收費的路段主要位在左營大路，而採計次 30 元收費的路段包含：勝利路（翠華路-城峰路）與中正路（介壽路-必勝路），其餘路段目前均未納入收費管理；在路外方面，區域內有 2 處公有路外停車場，公有海光停車場與舊左營國中公有停車場分別採免費與計次 30 元收費。

3. 停車管制措施

現況於調查範圍內除一般近路口 10 公尺處劃設有禁停紅線外，於左營下路（歷史步道）、勝利路（埤仔頭街-城峰路）、左營大路（圓環-必勝路）、城峰路、蓮潭路與翠華路劃設有禁停紅線，其它路段並未劃設全段的停車管制線。

（二）停車供需

1. 尖峰時段

本分區的停車尖峰時段平日發生於 19~20 時，假日發生於 17~18 時，假日的路外需供比明顯較平日為高。

2. 高需供比路段

如圖 3-3-3 所示，調查範圍內各路段的平均停車需供比於平、假日均在 1.0 以上的路段位在：左營大路、海平路、勝利路（火車站前）、蓮潭路（勝利路-舊城國小）。

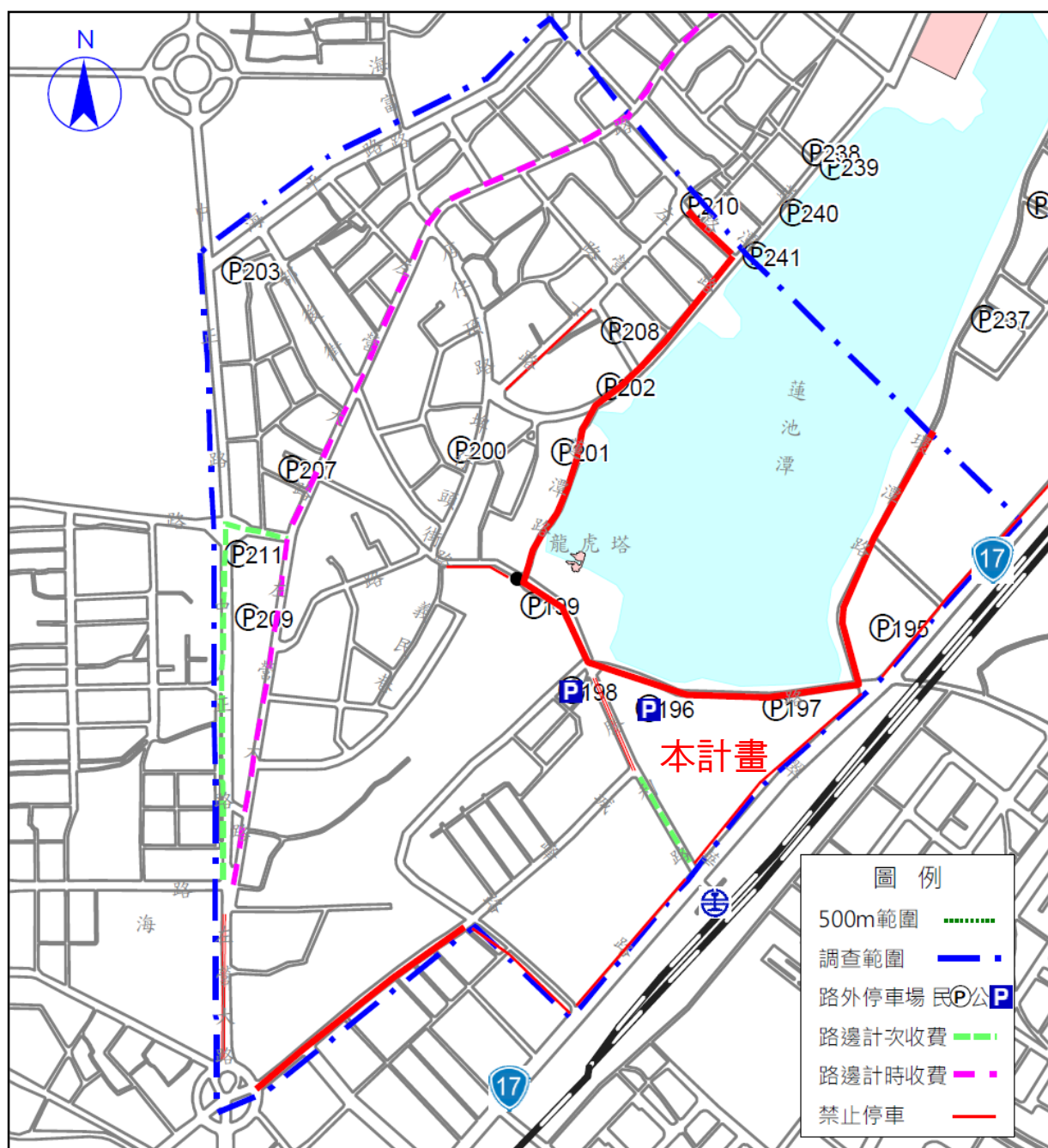
3. 違規停車情形

路邊違規停車佔總停車數的比例各時段平均為 38%，違停現象主要為臨停上下客或購物、併排停車、路口停車等。

表 3-3-3 計畫區周邊停車場現況停車供需綜整表

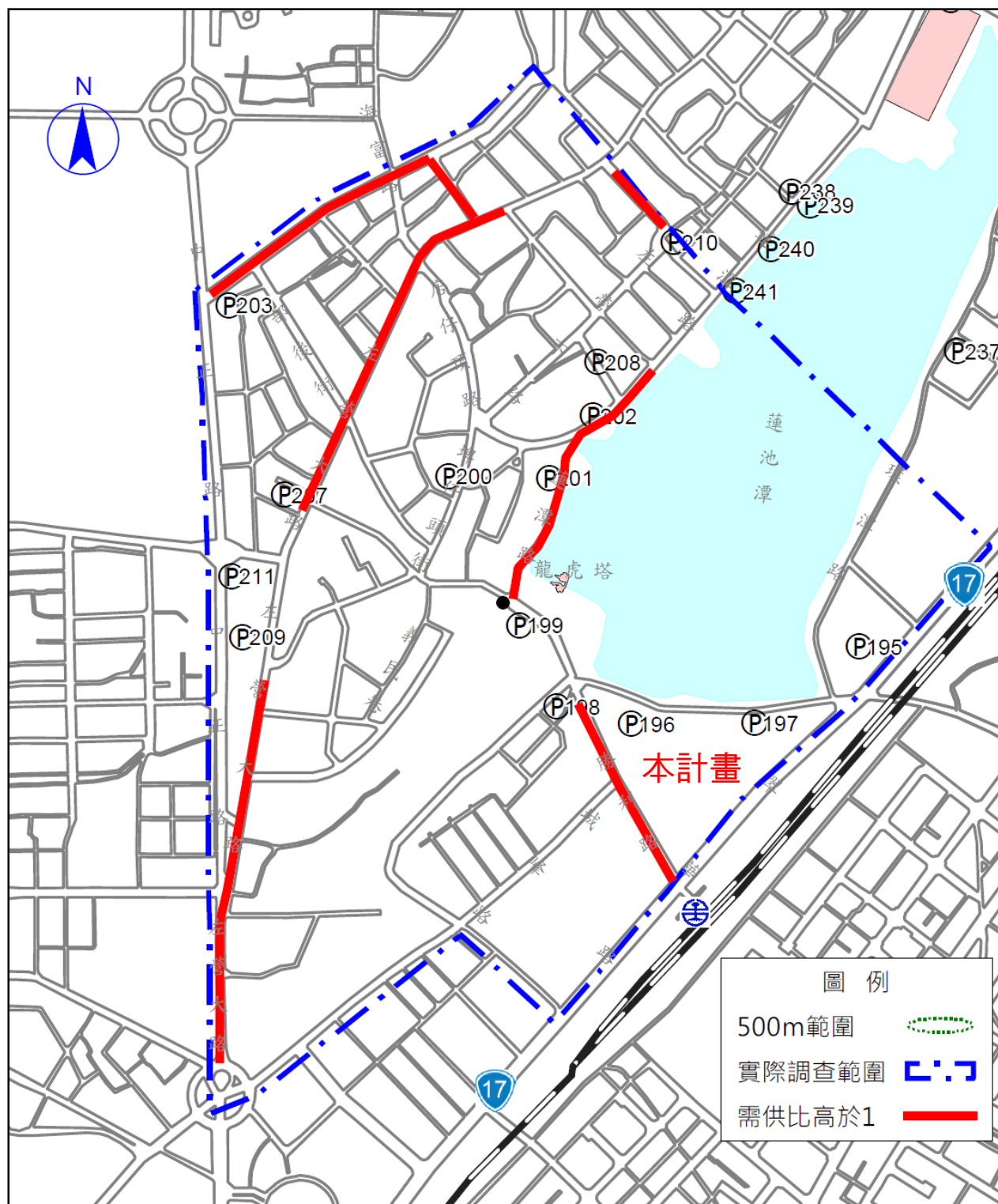
編號	名稱（位置）	停車位數	經營權屬	種類	開放時段	費率	需供比	
							平日	假日
195	高雄物產館 （翠華路 1435 號）	42	民營	機關附設	24 小時	免費	0.52	1.46
196	舊左營國中公有停車場 （新庄仔路與勝利路口）	144	公營	空地格位	24 小時	計次 30 元	0.07	0.26
197	高雄市立左營游泳池前停車格 （新庄仔路 46 號）	3	民營	機關附設	24 小時	免費	0.97	0.85
198	公有海光停車場 （新庄仔路與勝利路口）	47	公營	空地格位	24 小時	免費	0.21	0.33
199	勝利路/蓮潭路口 （南側停車灣）	18	公營	空地	24 小時	免費	0.55	0.91
200	舊城隍廟前空地 （店仔頂路/埤子頭街）	8	民營	寺廟附設	24 小時	免費	0.47	0.47
201	啟明堂香客專用停車場 （蓮潭路/埤子頭街 106 巷）	18	民營	寺廟附設	08：00 起	30 元/小時	0.34	0.66
202	舊城國小停車場 （蓮潭路舊城國小）	25	民營	學校附設	平日 16 時 起 假日關閉	免費	0.16	未開放
203	海平/部後街 77 巷 （北極殿前空地）	8	民營	空地格位	24 小時	免費	0.48	0.40
207	高雄市農會生鮮超市前 （左營大路 73 之 2 號）	25	民營	市場附設	24 小時	免費	0.96	1.14
208	私人格位 （左營下路/30 巷）	6	民營	空地格位	24 小時	月租	0.72	0.75
209	左營大路 （南站）	9	民營	機關附設	24 小時	免費	0.28	0.33
210	元帝廟前廣場 （元帝路/左營下路）	20	民營	寺廟附設	24 小時	免費	0.48	0.53
211	介壽路/中正路	30	民營	空地	24 小時	免費	0.76	0.77

資料來源：高雄市政府交通局，102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫。



資料來源：高雄市政府交通局，102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫。

圖 3-3-3 計畫區周邊停車供給與收費管制情形示意圖



資料來源：高雄市政府交通局，102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫。

圖 3-3-4 計畫區周邊高停車需供比位置示意圖

第四節 土地權屬分析

本計畫坐落於左營區興隆段11地號等25筆土地，面積約為5.99公頃，土地權屬皆為公有。其中高雄市所有面積5.98公頃（約占99.83%）及中華民國所有面積0.01公頃（約占0.17%）。本計畫區土地權屬分布詳如圖3-4-1及表3-4-1所示。

表 3-4-1 本計畫土地權屬綜理表

地段	地號	所有權人	管理機關	面積 (平方公尺)	比例 (%)	
興隆段	18	中華民國	衛生福利部南區兒童之家	37.00	0.06	
	52-1		行政院農業委員會農田水利署	28.00	0.05	
	67					
	63		財政部國有財產署	37.00	0.06	
	小計			102.00	0.17	
	11	高雄市	衛生福利部南區兒童之家	7,833.00	13.08	
	11-6					
	15					
	15-3					
	23					
	23-2					
	23-4					
	23-5					
	27		高雄市政府觀光局	39,342.00	65.69	
	43					
	45					
	52					
	27-2		高雄市政府工務局	705.00	1.18	
	43-2					
	45-2					
	52-3		高雄市立左營國民中學	11,907.00	19.88	
	52-4					
	60					
	64					
	65					
	66					
	小計			59,787.00	99.83	
	合計			59,889.00	100.00	

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

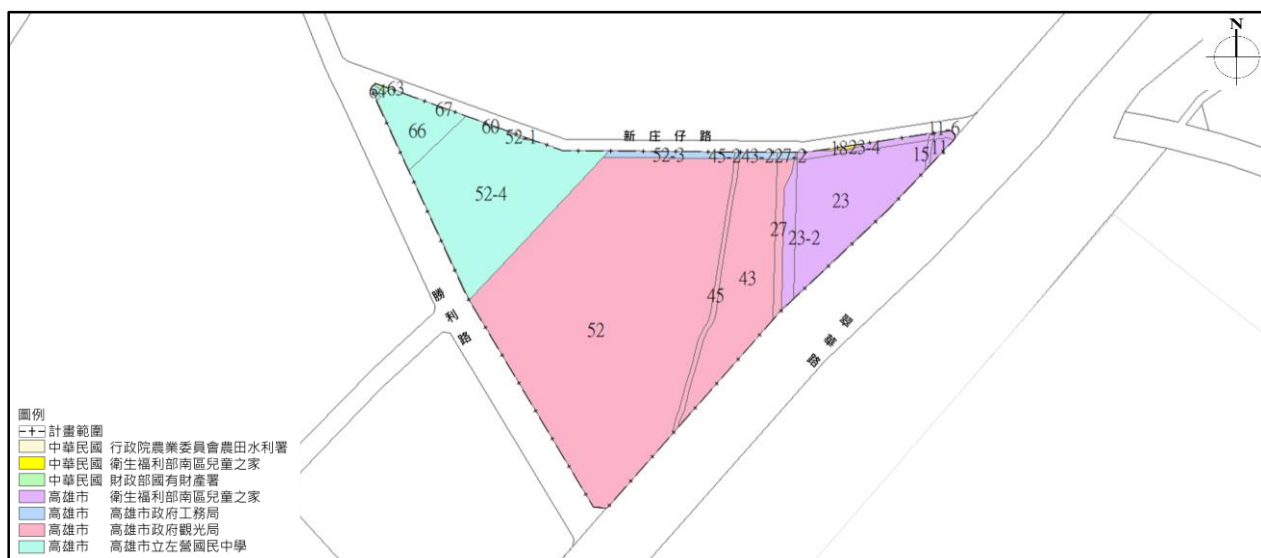


圖 3-4-1 計畫範圍土地權屬示意圖

第五節 發展需求分析

本計畫鄰近台鐵左營站、高鐵左營站與捷運紅線具便捷之大眾運輸系統，因應鐵路地下，將打通本計畫東西兩側之交通路網並串聯鄰近之蓮池潭風景區與左營舊城，作為鐵路兩側都市縫合之重要節點。且近年來左營地區人口逐漸成長，本計畫應串聯便利之交通系統與周邊之發展趨勢，以大眾運輸為導向發展住商混合之土地使用，以帶動周圍地區之發展，為利土地混合使用發展並提升蓮池潭風景區觀光發展，本計畫針對本市之商業需求、左營地區人口趨勢與本市旅館市場進行分析。

一、商業發展分析

（一）商業區供需分析

依都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第31條規定，原高雄市都市計畫依計畫人口180萬人推估，可劃設之商業區面積為1,260.00公頃，目前商業區劃設規模約1,369.17公頃，已達商業區檢討劃設基準，惟因民國106年9月22日公告發布實施之「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」之商業區劃設原則，本計畫為配合TOD發展構想，且計畫範圍屬捷運、高鐵、台鐵及輕軌等大眾運輸場站周邊土地並配合鐵路地化之重大建設，得檢討變更為商業區。

另現行左營地區都市計畫之商業區主要分布於左營大道兩側，目前商業區及特定商業專用區面積約為14.47公頃，依都市計畫法定期通盤檢討實施辦法第31條規定，左營地區都市計畫需劃設之商業區面積應為40.00公頃，尚可劃設25.53公頃。

（二）高雄市商圈分布現況

高雄市行政區域幅員廣闊，因本案基地位於高雄市左營區，故擬就原高雄市地區之商圈分佈為主做說明。高雄市大規模商業活動主要集中於高雄火車站以南發展較早之鹽埕、新興、前金、苓雅與前鎮等行政區，商業機能較強，客層範圍亦較廣，跨區域型商圈已成型。而北高雄之楠梓、左營、鼓山及三民區等行政區則主要以住宅區為主，其商業活動分散且規模較小，屬社區型或鄰里型之商業使用。

（三）高雄市零售業市場發展現況

1. 百貨公司：營運家數共計有 15 家，近年多結合影城、餐飲或旅館等複合式經營

高雄市計有 15 家百貨公司，各有不同客群，如漢神百貨、漢神巨蛋購物中心以國際名品著稱；大遠百 FE21、太平洋 SOGO 及新光三越以中高價位全客層為主；義大世界購物廣場則為南部首家 Outlet Mall；而大魯閣草衙道則為全台首家賽車主題式購物中心，各百貨特性詳表 3-5-1 所示。

樓地板面積以義大義享天地之營業面積 122,000 坪為最大，多功能經貿園區內統一夢時代購物中心營業面積 121,000 坪次之，義大世界購物廣場則位居第三，以區位視之，目前大多數之百貨公司位於南高雄。而近年新開幕之高雄大魯閣草衙道、悅誠廣場多附有主題餐廳、遊樂設施、電影院等設施以吸引消費者，可知百貨公司多以結合影城、餐飲或旅館等複合式經營。

表 3-5-1 高雄市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 及客層	簡介
大遠百 FE21	三多商圈	18,894	B5/18F 全方位	1. 新概念店約有 500 家，共 1.8 萬多坪。 2. 威秀影城 4,000 多坪。 3. 誠品書店 1,000 多坪。
新光三越 (本館)	三多商圈	13,376	B5/14F 中高價位全客層	設有 500 坪之文化館，做為展示文物及各種商品使用。
太平洋 SOGO	三多商圈	17,200	B2/17F 全方位	商品與新光三越、大立百貨均有 6 成以上重複率，故有相互競爭之現象。
漢神百貨 (本館)	五福商圈	12,000	B7/45 全方位 全客層	1. 國際名品專賣樓層。 2. 結合漢來飯店。
大立百貨	五福商圈	6,500	B1/13F 中高價位全客層	原為日系百貨公司，自 97 年 4 月 1 日起，更名為大立百貨。 產品強調「高貴不貴」。
大統五福店	五福商圈	800	2F	總樓地板面積約 5,000 坪，商場以餐飲、居家生活服務為主，緊鄰新堀江、玉竹商圈。
大統和平店	-	17,324	B5/13F 高格調家庭百貨	營造舒適高格調的家庭化百貨公司。
統一夢時代 購物中心	多功能經 貿園區	121,000	B2/F9 全方位	樓層以水、花卉、自然、宇宙四大主題規劃。
新光三越 (左營店)	高鐵商圈	23,128	B4/F11	1. 1.2 萬坪綠化面積及全臺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。
漢神巨蛋 購物廣場	巨蛋商圈	21,000	B1/F8 全客層	1. 國際名品專賣樓層。 2. 結合漢來海港餐廳。
義大世界 購物廣場	-	58,000	B2/F5	1. 「品牌直營」Outlet Mall。 2. 南部首見主題運動館。
環球購物中心 新左營車站店	高鐵商圈	2,400	1F/4F	規劃適合轉運乘客快速便捷享用的美食及商品為主。於 102 年 4 月 9 日開幕。
義大義享天地	巨蛋商圈	122,000	B2/31F(A 館) B1/29F(B 館)	1. A 館結合精品百貨購物中心及國際觀光飯店，以創意、主題餐廳或多元生活創意等概念店創造體驗式消費，並設有南部唯一高空婚宴禮堂。 2. B 館預計於 2021 年底開幕，包含威秀影城、購物中心與企業商辦等。
高雄大魯閣 草衙道	-	34,000	B1/4F	1. 國際名品專賣樓層。 2. 購物中心結合運動主題，以親子客群為主，並引入鈴鹿賽車場。
悅誠廣場	-	8,000	B2/3F	1. 中型購物中心，主力核心店有誠品生活、玩具反斗城及各式主題餐廳。 2. 手扶梯旁設有劇場階梯式休憩席位及 15 米高的大書牆，計有 4 萬本書籍可供館內閱讀，呈現書香氣息的環繞步道及綠化植栽一路延伸至戶外徒步區。

2. 量販店：營運家數共計 13 家，以家樂福體系之連鎖量販店分店為最多

高雄市於民國 60 至 70 年代經濟崛起時，以雙港與產業優勢躍升為臺灣第二大都市，故在 80 年代量販業崛起時，許多量販店皆以高雄為創始店設置地點，如「家樂福」、「好市多」及「大樂」等。營業中量販店計有 13 家，包含家樂福（9 間）、好市多（2 間）、大潤發（1 間）及大樂（1 間）等

以面積作為劃分，介於 4,000 至 5,000 坪者為大型賣場，如大樂購物中心，在 1,000 至 3,000 坪者為中型賣場，如家樂福賣場，而 1,000 坪以下為小型賣場。高雄市以好市多大順店之 12,000 坪為最大面積，其次為大潤發鳳山店之 5,000 坪。連鎖量販店以家樂福體系最多，賣場面積多為 2,400 坪至 3,300 坪，屬中大型量販店。高雄市各量販店資本資料詳表 3-5-2 所示。

表 3-5-2 高雄市量販店基本資料表

店鋪名稱		賣場坪數	停車場（位）	地址
大樂	大樂購物中心	4,766	汽車：1000	高雄市三民區民族一路 463 號
大潤發	鳳山店	5,000	汽車：700	高雄市鳳山區文化路 59 號
家樂福	愛河店	3,300	機車：400 汽車：295	高雄市三民區河東路 356 號
	鳳山店	2,803	機車：330 汽車：280	高雄市鳳山區中山西路 236 號
	楠梓店	-	機車：387 汽車：418	高雄市楠梓區藍田路 288 號
	新楠店	-	機車：480 汽車：540	高雄市楠梓區土庫一路 60 號
	成功店	4,138	機車：155 汽車：382	高雄市前鎮區中華五路 1111 號
	光華店	2,455	機車：600 汽車：355	高雄市前鎮區光華二路 157 號
	鼎山店	2,907	機車：800 汽車：850	高雄市三民區大順二路 849 號
	五甲店	3,030	機車：210 汽車：502	高雄市鳳山區林森路 291 號
	澄清店	1,380	機車：150 汽車：52	高雄市三民區澄清路 635 號
好市多	中華店	3,750	汽車：500	高雄市前鎮區中華五路 656 號
	大順店	12,000	汽車：600	高雄市鼓山區大順一路 111 號

資料來源：本計畫整理。

3. 主題專賣店

(1) 生活百貨

相對大型量販店提供大量、平價產品，亦有生活百貨提供更精緻、適量而多元之日常生活產品，且同屬平價，如屈臣氏、康是美、寶雅生活館、生活工場及無印良品等。目前高雄市以屈臣氏60家為最多，康是美以39家門市次之，後依序為寶雅生活館34家、無印良品7家、生活工場6家。

(2) 五金、建材專賣店

特力屋為特力公司與英國翠豐公司共同投資設立，特力公司為國內最大之五金工具及家庭用品專業大型賣場貿易商，其於1994年獲得國際ISO-9002品質及標準認證，為國內首獲認證之大型貿易公司，其經營產品超過四萬種，為全國最大家用建材中心，目前於高雄市有3家店面；另由寶雅公司成立之寶家五金百貨為近年新型發展之五金百貨，主打『平價』、『簡易』、『便利』特色，以滿足最貼近顧客生活的購物環境，目前高雄市有3家店面。

(3) 傢俱、家飾專賣店

進口傢俱之消費潛力日益增強，財團轉投資或者是外商代理優勢之連鎖化進口傢俱店、大型自助式展示中心，或百貨公司大賣場的經營型態已成為傢俱銷售之潮流，如HOLA特力和樂、iloom怡倫家居、SCANTEAK詩肯柚木等家居商品業者，另外IKEA位在多功能經貿園區之全臺第4家分店，為南部最大的賣場。

(4) 電子電器專賣店

目前臺灣大型電器專賣店主要營業者為全國電子、燦坤電器、倍適特家電、順發3C量販等，隨著電子業蓬勃發展，家電業者紛紛加入電子產品之行列。

(5) 玩具專賣店

玩具反斗城為臺灣最具規模之玩具專賣店，為全球最大超市經營國際連鎖玩具專賣店。另外，受到「少子化」影響，對下一代更加用心與重視，加上年輕父母消費觀念的轉變，使得玩具走向精緻化與高品質化，實際銷售金額不減反增。

(三) 基地周邊零售市場發展分析

本基地周邊百貨商場有漢神巨蛋購物廣場、新光三越左營店及環球新左營車站店，亦有多間全聯、寶雅、家樂福便利購及小北等小型量販店，大多集中於原鐵路以東之區域，為一百貨零售業發展成熟之地區，詳圖3-5-1所示。

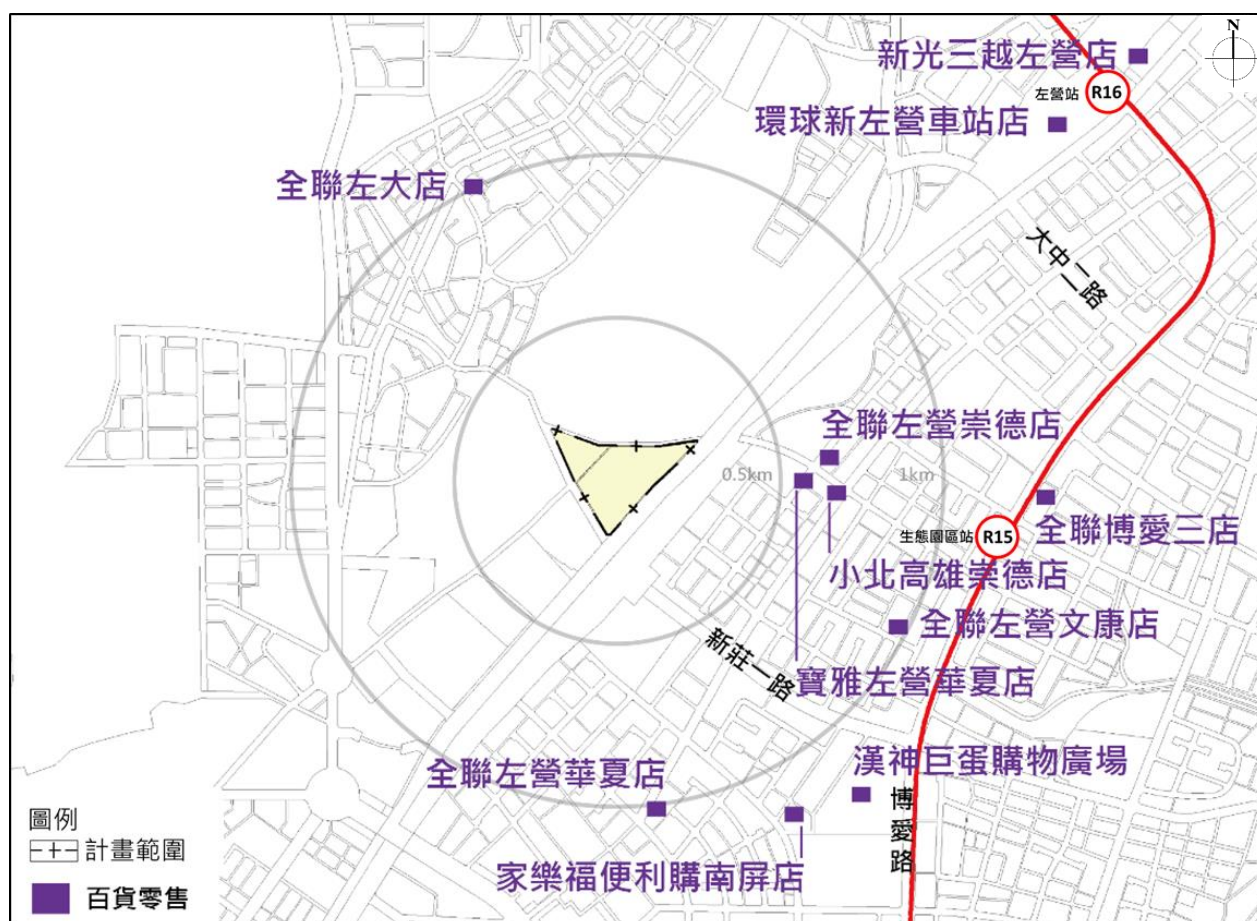


圖 3-5-1 基地周邊零售百貨分布示意圖

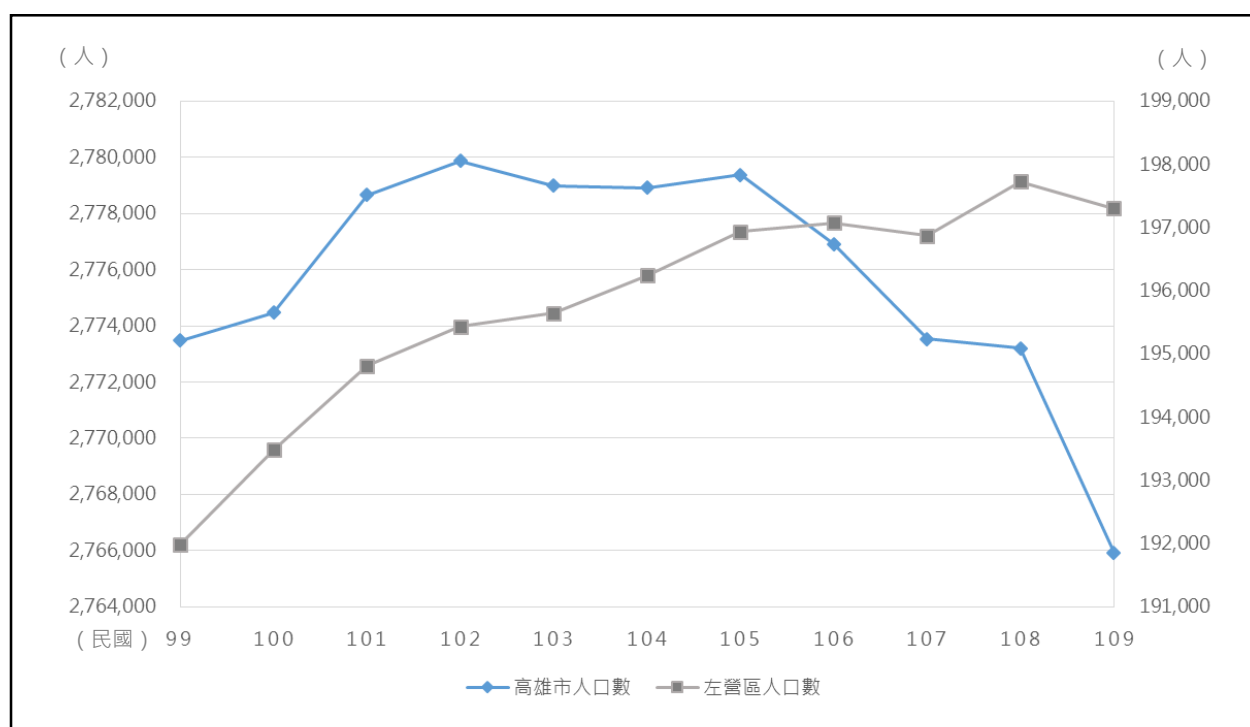
二、住宅需求分析

高雄市自民國99年至109年之人口數由2,773,483人減少至2,765,932人，近十年高雄市人口逐漸縮減；左營區自民國99年至109年之人口數由191,991人增加至197,306人，近十年年平均成長率為0.27%。左營地區近十年人口平均呈正成長，相對於高雄年平均成長率為-0.03%，左營區占高雄市總人口之比例逐年攀升，近十年平均占高雄市人口之7.05%，為高雄市人口第三多之行政區，顯示左營區人口穩定成長，住宅需求隨之增加，如表3-5-3及圖3-5-2所示。

表 3-5-3 高雄市與左營區歷年人口成長綜整表

年度	高雄市		左營區		左營區占高雄市人口比例 (%)
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	
99	2,773,483	-	191,991	-	6.92
100	2,774,470	0.04	193,482	0.78	6.97
101	2,778,659	0.15	194,815	0.69	7.01
102	2,779,877	0.04	195,436	0.32	7.03
103	2,778,992	-0.03	195,643	0.11	7.04
104	2,778,918	*0.00	196,244	0.31	7.06
105	2,779,371	0.02	196,936	0.35	7.09
106	2,776,912	-0.09	197,072	0.07	7.10
107	2,773,533	-0.12	196,872	-0.10	7.10
108	2,773,198	-0.01	197,728	0.43	7.13
109	2,765,932	-0.26	197,306	-0.21	7.13
平均	-	-0.03	-	0.27	7.05

資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 高雄市左營區戶政事務所。



資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 高雄市左營區戶政事務所。

圖 3-5-2 高雄市與左營區歷年人口成長折線圖

四、旅館市場分析

國內旅館分類為「觀光旅館」、「一般旅館」、「民宿」三類。本基地位於中高雄地區發展核心，且鄰近台鐵民族站與科工館站，交通便捷，結合眾觀光資源、辦公商圈，為高雄重點發展區域，故本基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，以下就高雄市旅館市場之「觀光旅館」及「一般旅館」為主進行分析。

(一) 高雄市觀光旅館分析

1. 觀光旅館家數及房間數分析：申請籌設中之觀光旅館計有 1 家，未來 5 年預估可提供之客房總數將達 5,039 間

截至 108 年高雄市之觀光旅館家數為 11 家，房間數共計 4,031 間。而 108 年 7 月君鴻國際酒店歇業、10 月華王飯店停業，此將影響相關數據，然未來高雄將有 2 家觀光旅館加入營運，分別為鼎鼎大飯店及朕豪大酒店（109.12.25 試營運），預計可增加 1,008 間房間數，客房數總量將達 5,039 間，詳表 3-5-4、表 3-5-5 及 3-5-6 所示。

2. 觀光旅館住用率分析：近 5 年平均住用率為 64.25%，5 家旅館住用率達 7 成以上

據近 5 年觀光旅館住用率統計，由 104 年 67.40%下降至 108 年 66.07%，近 5 年住用率為 64.25%，整體略有下降的趨勢。而在個別觀光旅館部分，以國賓大飯店之住用率為最高，約為 84.47%，其次為福華大飯店之 80.16%住用率，另華園大飯店、漢來大飯店、寒軒國際大飯店亦達 7 成之住用率。

3. 觀光旅館平均房價分析：近 5 年平均房價成長幅度略微遞減，以複合式經營旅館房價較高

依表 3-5-4 及表 3-5-5 之房價做比較，其於民國 106 年達最高值，後則微幅下跌，然以近 5 年變動觀之，平均房價由民國 104 年之 2,563 元下降至民國 108 年之 2,385 元，近 5 年成長幅度為-1.37%。而 108 年以鄰近多功能經貿園區之晶英國際行館最高價，約為 6,482 元，漢來大飯店次之，約為 3,020 元左右，第三則為義大皇家酒店，約 2,970 元，其餘各家飯店價位平均介於 1,400 至 2,400 之間。

4. 觀光旅館收入分析：整體觀光旅館業收益約為 576,670 萬元，近 5 年平均成長率-3.53%

據表 3-5-4 及表 3-5-5 高雄市觀光旅館歷年營運概況顯示，近 5 年平均總營業收入約為 576,670 萬元，平均成長率-3.53%，呈現略為遞減的趨勢，顯示近年來觀光旅館受國內旅遊的增加，使整體觀光旅館業收益逐漸回升，其中又以結合百貨公司經營之漢來大飯店營業收益最好，營業額達 152,493 萬元。

表 3-5-4 高雄市觀光旅館歷年營運概況一覽表

年度	家數	客房 住用數	成長率 (%)	住用率 (%)	成長率 (%)	平均 房價 (元)	成長率 (%)	房租 收入 (萬元)	成長率 (%)	餐飲 收入 (萬元)	成長率 (%)	總營業 收入 (萬元)	成長 率 (%)
104	11	964,717	-	67.40	-	2,563	-	247,228	-	302,567	-	613,008	-
105	11	960,048	-0.48	67.22	-0.27	2,576	0.51	247,323	0.04	300,936	-0.54	609,386	-0.59
106	12	896,192	-6.65	62.94	-6.37	2,905	12.77	230,859	-6.66	288,746	-4.05	581,199	-4.63
107	12	853,837	-4.73	57.61	-8.47	2,658	-8.50	210,002	-9.03	279,132	-3.33	549,283	-5.49
108	11	891,275	4.38	66.07	14.68	2,385	-10.27	212,543	1.21	267,934	-4.01	530,473	-3.42
109/09	9	322,359	-	37.36	-	2,568	-	82,772	-	142,325	-	253,194	-
平均	-	913,214	-1.87	64.25	-0.10	2,617	-1.37	229,591	-3.61	287,863	-2.98	576,670	-3.53

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「營運統計報表」。

表 3-5-5 高雄市 108 年各觀光旅館基本資料表

類型	飯店名稱	房間數	住用率(%)	平均房價(元)	房租收入(元)	餐飲收入(元)	總營業收入(元)
國際觀光旅館	*華王大飯店	297	32.02	1,467	42,415,284	21,161,771	64,443,978
	華園大飯店	269	72.55	1,490	106,114,072	47,069,345	162,059,959
	高雄國賓大飯店	453	84.47	2,034	284,042,741	472,416,543	782,585,261
	漢來大飯店	535	75.98	3,020	448,028,014	829,795,635	1,524,934,455
	高雄福華大飯店	271	80.16	2,254	178,740,193	247,960,788	468,380,575
	*君鴻國際酒店	585	62.83	2,368	157,521,879	148,671,292	370,646,652
	寒軒國際大飯店	380	71.10	1,944	191,486,336	200,871,899	405,244,127
	麗尊大酒店	188	66.13	2,236	106,416,427	216,834,927	341,555,535
	義大皇家酒店	656	55.31	2,970	393,301,630	293,156,593	729,223,417
	晶英國行館	147	30.88	6,482	107,410,583	132,658,132	275,308,500
	福容大飯店	250	68.15	1,768	109,949,807	68,745,120	180,345,580
總計		4,031	66.07	2,385	2,125,426,968	2,679,342,045	5,304,728,039

註：最新統計至109年9月，華王大飯店及君鴻國際酒店相繼於108年停業。

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「營運統計報表」。

表 3-5-6 未來 5 年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
鼎鼎大飯店	苓雅區	國際觀光旅館	308	111	44	-

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「籌設中觀光旅館名錄」。

(二) 高雄市一般旅館

1. 一般旅館家數及房間數分析：近 5 年家數成長率 1.01%，房間數成長率 3.53%

依據交通部觀光局統計資料顯示，高雄市 104 年至 108 年之合法一般旅館家數由 374 家增加為 389 家，平均成長 1.01%，而房間數亦由 18,038 間增加至 20,685 間，平均成長 3.53%，整體呈遞增趨勢。

截至 108 年底高雄市未合法旅館家數與房間數大幅減少，已由 26 家縮減至 18 家，減少 30.77%；一般合法旅館則共計有 389 家，房間數共計 20,685 間，較去年同期增加 0.86%，顯示未來房間數供給量有正向成長，詳表 3-5-7 所示。

2. 一般旅館住用率分析：近年平均住用率為 48.68%，住用率整體趨勢上升

一般旅館住用率方面，近 5 年高雄市一般旅館平均住用率由 104 年 52.73% 上升至 108 年 52.79%，近 5 年平均住用率達 48.68%，而住宿人數方面，由 104 年之 630 萬人成長為 108 年之 763 萬餘人，增加 100 萬人以上，平均增長約 5.38%，詳表 3-5-8 所示。

3. 一般旅館收入分析：整體收益有增加趨勢，近5年平均成長率為3.80%

在總營收方面，比較民國104年至108年之收入，由104年高雄市一般旅館總營收717,258萬元增加至108年827,227萬元，增加109,969萬元，近5年平均成長率為3.8%；此外，分析各項收入占總收入比例，客房收入及餐飲收入皆有穩定成長，雖於105至106年間略有下跌，然整體仍為上升趨勢，顯示客房收入為一般旅館的主要收入，詳表3-5-8所示。

表 3-5-7 高雄市一般旅館歷年家數、房間數彙整表

年期	合法旅館				未合法旅館				小計			
	家數	增長率(%)	房間數	增長率(%)	家數	增長率(%)	房間數	增長率(%)	家數	增長率(%)	房間數	增長率(%)
104	374	-	18,038	-	26	-	811	-	400	-	18,849	-
105	388	3.74	19,521	8.22	23	-11.54	776	-4.32	411	2.75	20,297	7.68
106	393	1.29	20,400	4.50	20	-13.04	765	-1.42	413	0.49	21,165	4.28
107	388	-1.27	20,508	0.53	19	-5.00	712	-6.93	407	-1.45	21,220	0.26
108	389	0.26	20,685	0.86	18	-5.26	689	-3.23	407	0	21,374	0.73
平均	-	1.01	-	3.53	-	-8.71	-	-3.98	-	0.45	-	3.24

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「營運統計月報表」。

表 3-5-8 高雄市一般旅館歷年營運概況一覽表

年期	客房 住房率(%)	住宿人數		平均房價		客房收入		餐飲收入		其他收入		總營業收入	
		人數	成長率(%)	元	成長率(%)	萬元	成長率(%)	萬元	成長率(%)	萬元	成長率(%)	萬元	成長率(%)
104	52.73	6,301,786	-	1,682	-	551,705	-	113,937	-	51,616	-	717,258	-
105	46.77	5,791,680	-8.1	1,706	1.4	533,784	-3.2	108,566	-4.7	69,856	35.3	712,206	-0.7
106	44.60	5,907,044	2.0	1,656	-2.9	517,378	-3.1	121,268	11.7	50,409	-27.8	689,055	-3.3
107	46.52	6,380,814	8.0	1,683	1.6	558,854	8.0	122,935	1.4	60,675	20.4	742,464	7.8
108	52.79	7,630,364	19.6	1,687	0.2	639,682	14.4	131,880	7.3	55,665	-8.26	827,227	11.4
109/06	30.57	2,054,803	-	1,633	-	177,952	-	461,113	-	30,658	-	254,721	-
平均	48.68	6,402,338	5.38	1,683	0.08	560,281	4.03	119,717	3.93	57,644	4.90	737,642	3.8

資料來源：交通部觀光局觀光旅館業管理資訊系統「營運統計月報表」。

(三) 基地周邊旅館發展分析

基地周邊1,000公尺範圍內計有3家一般旅館，多為商務及汽車旅館，提供商務及住宿機能。本基地擁有交通及鄰近蓮池潭優勢，然基地東側比鄰客房數超過200間之蓮潭國際會館，其具備多樣化之餐飲空間及客房格局，故價格較高，整體房價約介於5,000至16,000元間，未來旅館產品應注意市場區隔，周邊旅館分布位置詳表3-5-9及圖3-5-3所示。

表 3-5-9 基地周邊旅館彙整表

範圍	編號	旅館名稱	地點	房間數 (間)	房價 (元)	設施項目
500 公尺內	1	花鄉汽車旅館 -蓮潭店	左營區	32	4,500-9,600	餐廳、有線網路 無線網路、國民旅 遊卡
	2	蓮潭國際會館	左營區	210	5,000-16,000	旅館、餐廳、會議 中心、咖啡廳、酒 吧、健身房、游泳 池及停車場
500 公尺至 1,000 公尺內	3	花鄉商旅	左營區	21	1,680-6,200	無障礙客房、友善 設施

資料來源：1. 交通部觀光局；2. 台灣旅宿網。



圖 3-5-3 基地周邊旅館分布示意圖

五、小結

- (一) 左營地區都市計畫仍有劃設商業區之需求，且本計畫範圍屬大眾運輸場站周邊土地具 TOD 發展優勢，規劃為商業區有利於提高土地利用強度，帶動整體都市發展。
- (二) 左營區人口數逐年攀升，住宅需求隨之增加。
- (三) 本計畫具有交通及鄰近蓮池潭之區位優勢，雖受到國際特殊傳染性肺炎疫情影響，但未來仍具旅館產業之發展潛力。

第四章 發展定位及構想

第一節 發展定位

本計畫區緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，周邊地區涵蓋左營地區各項重要藍綠帶及文化資源，具備絕佳之商業及觀光遊憩發展優勢，因應鐵路地下化計畫區將作為連結鐵路兩側之發展核心，串聯鐵路兩側之都會核心發展，帶動商業活動之匯入與住宅人口之流入，故本計畫以「TOD住商發展核心」為定位，結合TOD大眾運輸為發展導向，促進本計畫區開發再利用，本計畫之發展定位如圖4-1-1所示，擬定發展策略如下：

一、便捷之雙鐵及捷運優勢，以 TOD 為導向發展住商混合之土地使用模式

本計畫位於雙鐵及捷運紅線之轉運節點，為促進左營國中舊校地再利用及配合鐵路地下化縫合周邊住宅與商業之使用發展，及因應左營區之人口成長，本計畫以大眾運輸為導向之發展模式，發展兼具住宅及商業之開發方式，提升土地多元利用再造之區域活力。

二、發揮交通及景觀資源優勢，引入設計旅館、商場等多元商業活動機能

本計畫區位於半屏山—蓮池潭—大小龜山生態綠軸的軸線上，周邊擁有豐富的自然生態景觀，而蓮池潭寬闊的水域亦有調節周遭微氣候的功能，使計畫區周邊有著涼爽怡人的舒適環境。本計畫具備大眾運輸場轉運節點及鄰近蓮池潭、大小龜山等珍貴景觀資源之優勢，為滿足此區商業活動及觀光遊憩之需求，引入旅館及商場提升蓮池潭及左營舊城之商業與觀光機能。

三、以都市更新之開發方式，再造左營國中舊校地新價值

為利左營國中舊校地再開發並提供左營地區之公益設施，本計畫得以公辦都市更新方式進行開發，再造左營國中舊校地新價值。

四、串聯山水軸線，提供多元開放之休閒遊憩場域

本計畫緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，為提升左營地區之藍綠帶串聯，將於餘本計畫內規劃公園及開放空間以提供多元開放之休閒遊憩場域、串聯都市藍綠軸帶。

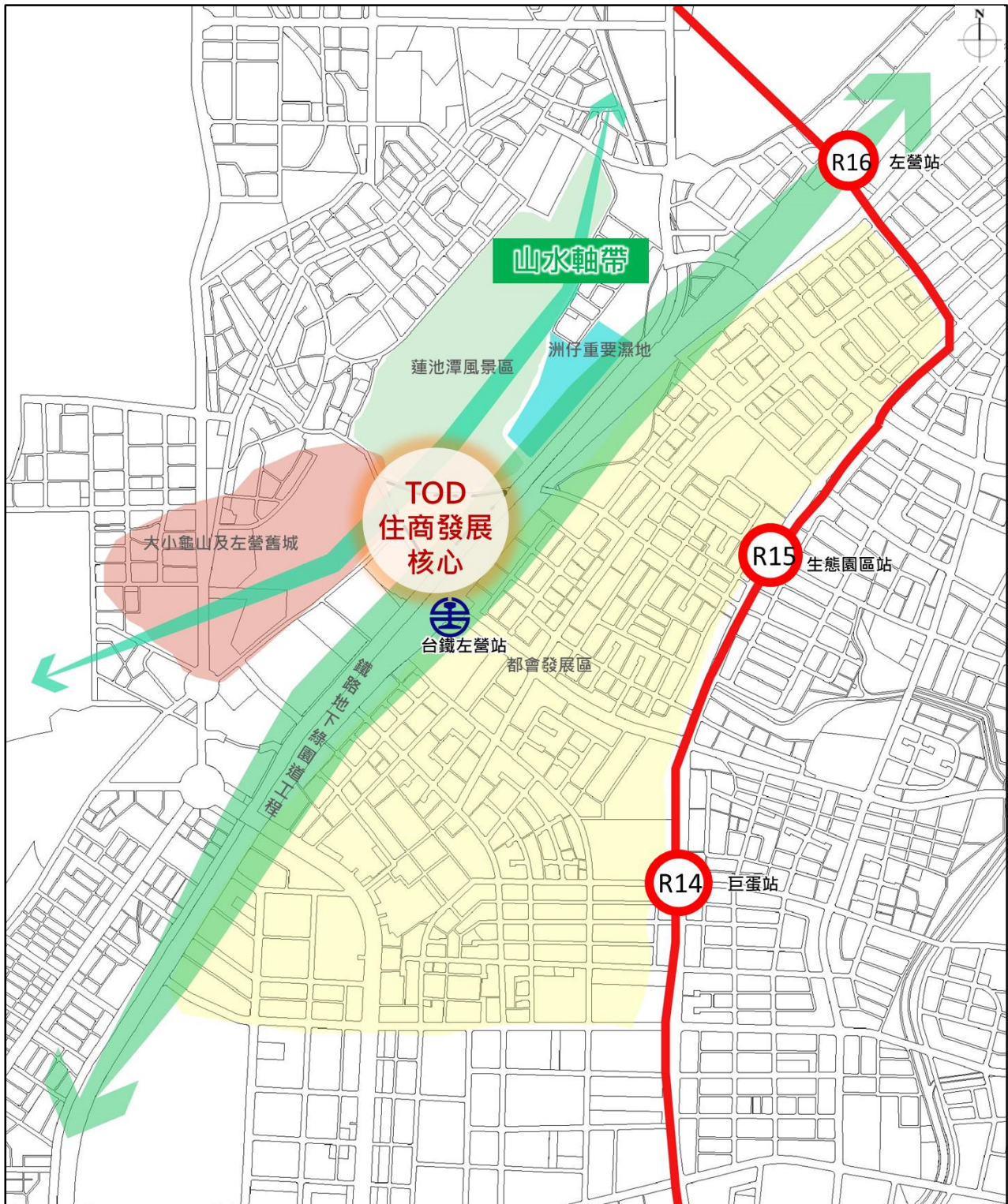


圖 4-1-1 發展定位示意圖

第二節 空間規劃及細部計畫指導原則

根據前述之定位及策略，本案空間規劃及細部計畫指導原則如下，如圖4-2-1所示：

一、多元商業及住宿設施，型塑地區商業及觀光核心

本計畫將透過零售商場及設計旅館等商業設施之規劃，縫合鄰近之商業機能、串聯蓮池潭及左營舊城之觀光發展，並透過結合創意零售商品與特色餐廳等提供兼具左營人文特色之銷售場域，形塑左營地區之特色商業核心。

二、引入住宅增進土地混合使用，提升區域活力

本計畫具便利之大眾運輸系統，考量本計畫之核心轉運區位定位及商業機能提供，未來將吸引鄰近區域之人流引入，透過優質之水岸住宅提供，促進土地混合使用，提升區域活力。

三、保留具文化價值之歷史建物建築

計畫範圍北側兒童之家依文資法列冊追蹤之5棟建物為「活動中心」、「築夢園」、「璞園」、「掬月亭」及「行政大樓」，本計畫將保留活動中心以維護具文化價值之歷史建築，建構本計畫區之歷史軌跡。

四、提升周邊環境品質，留設開放空間

為營造舒適之生活與休閒環境，未來擬定細部計畫時應配合本計畫之都市更新開發構想留設開放空間及退縮帶，以作為串聯蓮池潭與大小龜山之綠色開放軸帶。



圖 4-2-1 計畫區規劃及開發構想配置示意圖

第五章 實質變更內容

第一節 變更原則與變更計畫內容

一、土地使用變更原則-商業區

為促進本計畫之土地多元發展並提升土地混合使用之效益，提供本計畫與鄰近區域之就業、購物、居住與觀光遊憩之綜合機能，故變更觀光發展特定專用區為商業區。

二、實質變更內容

本案內容為變更觀光發展特定專用區、公園用地及綠地用地為商業區。變更總面積約5.99公頃，變更內容明細詳表5-1-1及圖5-1-1。

表 5-1-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)	
一	左營國中舊校地	觀光發展特定專用區	4.67	商業區	5.99	1. 為促進左營國中舊校地之利用與鐵路地下後之都市機能縫合，本計畫因鄰近台鐵左營車站、高鐵左營站及捷運紅線，未來將以大眾運輸為導向之進行計畫之開發，引入住商混合之土地使用方式提供就業、購物、居住與觀光遊憩之綜合機能，串聯左營與鄰近地區之發展，故變更觀光發展特定專用區、綠地用地及公園用地為商業區。 2. 另因本計畫緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，為提供本計畫之良好開放空間，並串連山與水之綠色軸帶發展，故另於細部計畫以原現行公園區位等面積留設公園用地。
		公園用地	1.19			
		綠地用地	0.13			

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

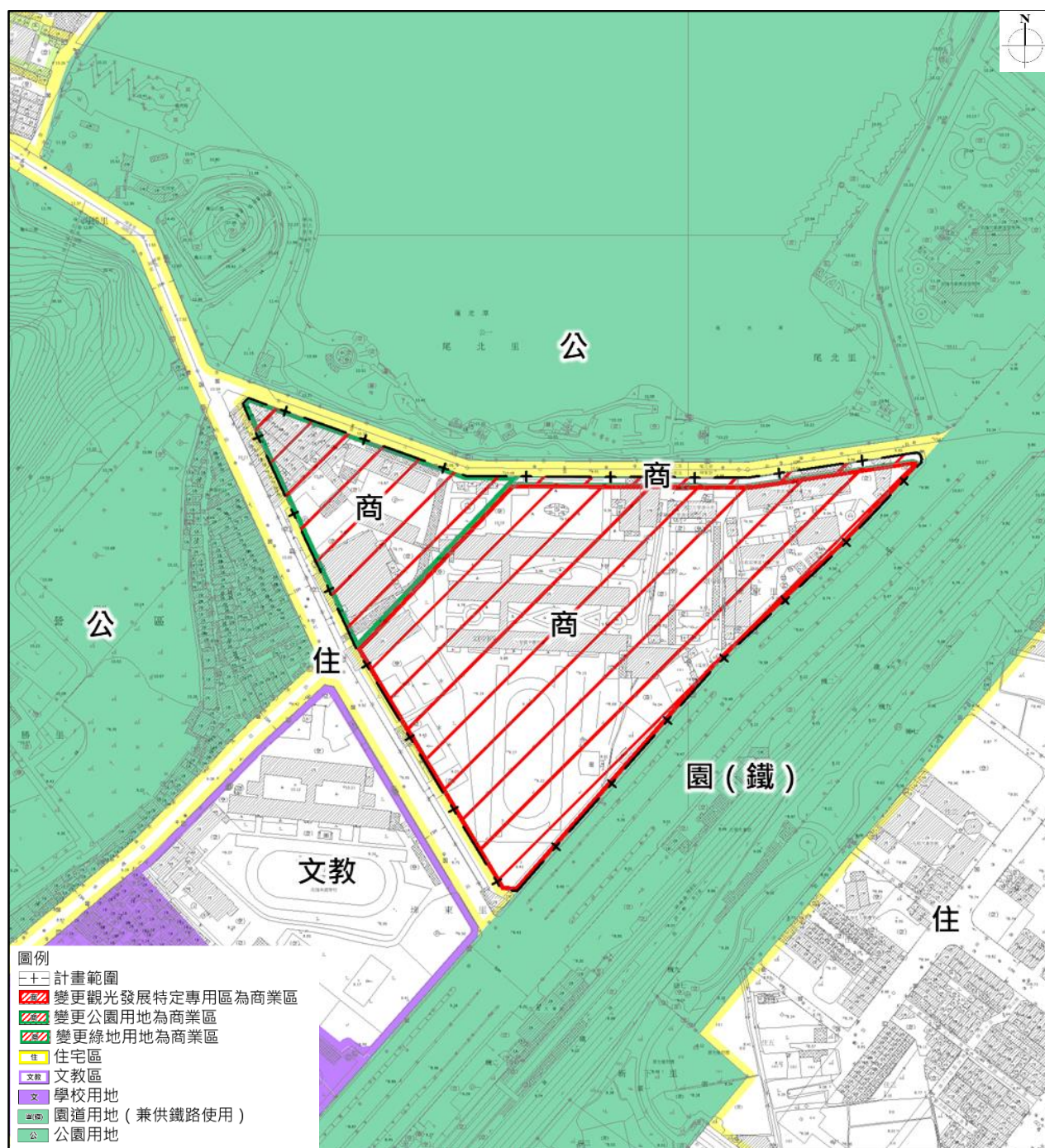


圖 5-1-1 變更內容示意圖

三、變更負擔回饋規定

依民國106年9月22日公告發布實施（高市府都發規字第10633209200號）「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」規定辦理，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，非市有地部分至少應負擔46.62%（17.25平方公尺）作為公共設施用地。另本計畫係以調整公園用地服務層級為由，變更公園用地為商業區，為維持地區發展及維護環境品質之理念，於細部計畫以原區位、等面積為原則另擬定為公園用地。

第二節 變更後土地使用計畫

本計畫為促進土地多元發展並提升土地混合使用之效益，提供本計畫與鄰近區域之就業、購物、居住與觀光遊憩之綜合機能，變更劃設為商業區，其面積與詳細位置如表5-2-1與圖5-2-1所示。

表 5-2-1 變更後計畫範圍土地使用分區一覽表

土地使用分區	面積（公頃）	百分比（%）
商業區	5.99	100.00
合計	5.99	100.00

註：面積依數值圖量估計算所得，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

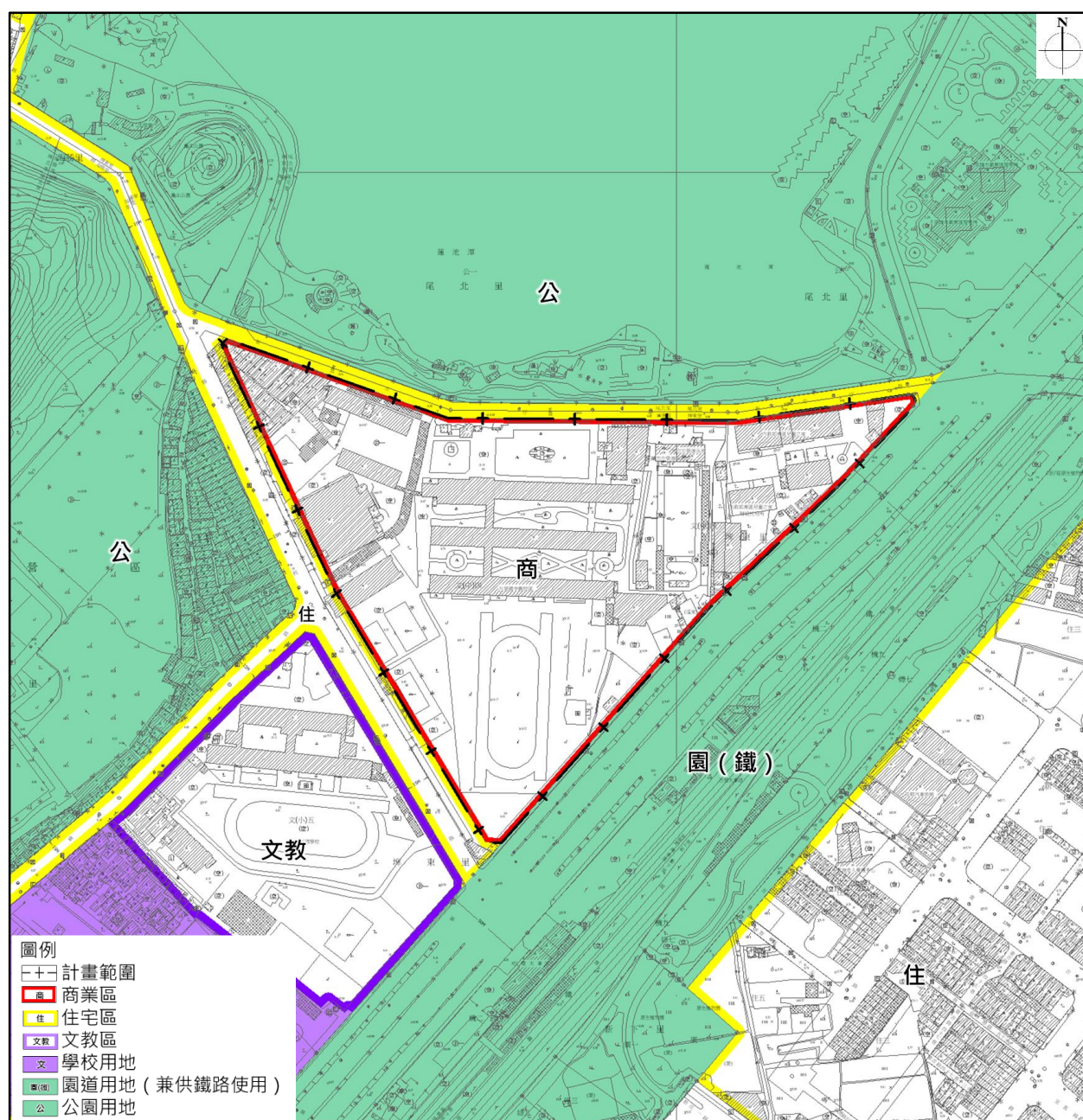


圖 5-2-1 變更後土地使用計畫示意圖

第六章 實施進度及經費

計畫範圍內均為國公有土地，細部計畫所劃設之公共設施用地將於本案公告發布實施後，以撥用方式辦理，實施經費由本府編列預算支應。

附件一 辦理都市計畫個案變更核准函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局都規科

承辦人：陳智帆

電話：07-3368333#3524

傳真：07-3315080

電子信箱：wisesail@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年3月30日

發文字號：高市府都發規字第11031332800號

速別：普通件

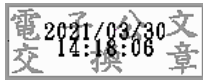
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為「舊左營國中公辦都更土地開發案」經本府認定為適應經濟發展之需要，准依都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府財政局、高雄市政府觀光局、高雄市政府都市發展局（都規科、住發處）



**附件二 高雄市都市計畫委員會 110 年 7 月 28 日
第 92 次會議紀錄**

高雄市都市計畫委員會 110 年 7 月 28 日第 92 次會議紀錄

一、時間：民國110年7月28日（星期三）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、賴委員碧瑩、陳委員冠位、趙委員子元、盧委員圓華、吳委員文彥、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、蔡委員厚男、陳委員彥仲、鄭委員純茂、楊委員欽富(王屯電代)、蘇委員志勳、廖委員泰翔(高鎮遠代)、蔡委員長展(黃柏棻代)、劉委員玉山(視訊)、劉委員曜華(視訊)、王委員啓川(請假)、胡委員太山(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
薛政洋、陳秀凌、
陳盈儒、解智潔、
陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署

(請假)

高雄市政府地政局

蔡維倫、吳玉蓮

高雄市政府財政局

曾純倩、陸奇峯

高雄市政府觀光局

劉秀英、蔡青育、
葉昭甫

高雄市政府農業局

鄭清福、張韻萍

高雄市政府文化局	曾宏民
高雄市政府運動發展局	鄭明興、曾偉銘、 楊婷伊
高雄市政府經濟發展局	陳亮志
高雄市政府衛生局	陳建榮
高雄市政府交通局	蘇傳翔
高雄市政府工務局（建築管理處）	余俊民
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市政府工務局新建工程處	鄭朝鴻
高雄市第 66 期自辦重劃會	謝順發、蔡希瑩
台灣電力股份有限公司高屏供電區營運處	黃建友、林志昌、 郭子妘
高雄市立鳳山醫院（委託長庚醫療財團法人經營）	廖上智、郭駿耀
高雄市政府都市發展局	唐一凡、陳智帆、 李季持、李偉誠

(二) 高雄市議會：無

(三) 公民或團體列席人員：

台灣時報	呂珮琍
------	-----

七、審議案件：

第二案：變更原高雄市主要計畫（左營區）觀光發展特定專用區、公園用地及綠地用地為商業區（配合舊左營國中公辦都更土地開發）案、擬定原高雄市（左營地區）細部計畫（配合舊左營國中公辦都更土地開發）暨劃定都市更新地區案

決 議：

本案業經召開專案小組會議討論作成建議意見，主要計畫照公展草案通過，並依程序報內政部核定；另細部計畫部分，考量基地內珍貴紀念樹木之認定及公有建築物是否有文資價值，本府農業局及文化局刻依相關程序辦理中，且財政局刻辦理公辦都更招商規劃，故細部計畫俟前述有關資料完備後再續提會審議。