

變更高雄市旗津區特定觀光發展專用區  
細部計畫(土地使用分區管制)案計畫書

高 雄 市 政 府

中華民國 110 年 11 月

# 高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

| 項 目                     | 說 明                                                       |  |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------|--|
| 都市計畫名稱                  | 變更高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫(土地使用分區管制)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。                                    |  |
| 擬定都市計畫機關                | 高雄市政府                                                     |  |
| 申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名 | 高雄市政府觀光局                                                  |  |
| 本案舉辦座談會日期               | 本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第(一)目但書規定，故免辦理座談會。 |  |
| 本案公開展覽之起訖日期             | 公 開 展 覽                                                   |  |
|                         | 公 開 說 明 會                                                 |  |
| 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                                                       |  |

# 目 錄

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 壹、前言 .....                   | 1  |
| 貳、法令依據 .....                 | 1  |
| 參、計畫位置及範圍 .....              | 2  |
| 肆、現行細部計畫內容摘要 .....           | 4  |
| 伍、發展現況 .....                 | 20 |
| 陸、計畫區發展構想 .....              | 24 |
| 柒、變更理由 .....                 | 29 |
| 捌、變更內容 .....                 | 30 |
| 玖、變更後土地使用分區管制要點與都市設計基準 ..... | 32 |

附件一 核准辦理都市計畫個案變更文件

附件二 變更範圍土地清冊

## 圖 目 錄

|      |                                 |    |
|------|---------------------------------|----|
| 圖 1  | 計畫位置示意圖 .....                   | 3  |
| 圖 2  | 現行細部計畫示意圖 .....                 | 5  |
| 圖 3  | 全區交通系統示意圖 .....                 | 6  |
| 圖 4  | 國有土地管理機關權屬分布圖 .....             | 7  |
| 圖 5  | 自旗津海水浴場方向視野眺望旗后山稜線對應視覺正交示意圖 ... | 12 |
| 圖 6  | 計畫區 40M 建築包絡線示意圖 .....          | 12 |
| 圖 7  | 基地規劃構想示意圖 .....                 | 18 |
| 圖 8  | 變更範圍土地權屬分布示意圖 .....             | 20 |
| 圖 9  | 現況照片 .....                      | 23 |
| 圖 10 | 計畫範圍觀光市場分析示意圖 .....             | 26 |

## 表 目 錄

|     |                             |    |
|-----|-----------------------------|----|
| 表 1 | 現行細部計畫土地使用計畫面積分配表 .....     | 5  |
| 表 2 | 國有土地變更負擔比例計算表 .....         | 9  |
| 表 3 | 變更後各管有單位土地使用分區面積分配一覽表 ..... | 9  |
| 表 4 | 變更範圍土地權屬分析表 .....           | 20 |
| 表 5 | 計畫區周邊地區停車空間一覽表 .....        | 21 |
| 表 6 | 變更負擔辦理歷程表 .....             | 22 |
| 表 7 | 高雄市遊憩區歷年觀光人次成長綜整表 .....     | 25 |
| 表 8 | 原計畫各開發類別停車需求推估統計表 .....     | 27 |
| 表 9 | 變更內容明細表 .....               | 30 |

## 壹、前言

高雄市政府(以下簡稱本府)為落實旗津觀光大島整體開發計畫，強化旗津區觀光服務機能並提供優質住宿設施，於民國 103 年 12 月發布實施「變更高雄市主要計畫(旗津區)部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區及住宅區案」，將旗津醫院及旗津區公所舊址變更為特定觀光發展專用區及小面積住宅區，並將本區定位為提供國際級觀光服務、住宿設施及附屬商業設施之「水岸優勢觀光基地」，並計畫採整體開發方式，依土地法第 25 條及國有財產法第 47 條之規定，以設定地上權、委託、合作或信託方式，由本府及財政部國有財產署共同辦理整體開發。

案經本府規劃「旗津渡假旅館開發案」，採設定地上權方式招商，自 105 年至 108 年公開招標辦理 4 次皆無廠商投標，109 年至 110 年又因疫情影響致招商困難；經訪潛在投資廠商表示，現行土地使用管制項目規定以「住宿服務業」為主，其他本屬於符合觀光發展之商業使用項目，如餐廳、Outlet 等則歸類為附屬設施，無法單獨設置，限縮投資人使用規劃。

考量本計畫區特定觀光發展專用區之發展定位明確，發展潛力足夠，未能順利引進民間企業加以投資開發實為可惜。爰為使後續招商更有彈性，放寬使用限制，強化本區觀光發展體質，於今年 4 月簽奉本府同意變更細部計畫土地使用項目(詳附件一)，爰辦理「變更高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫(土地使用分區管制)案」(以下簡稱本案)之迅行變更事宜，變更後將續辦理第 5 次招商作業。

## 貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

## 參、計畫位置及範圍

本計畫範圍位於高雄市旗津區旗港段及旗津段之特定觀光發展專用區及綠地用地，面積合計約為 2.06 公頃。本基地南側緊鄰旗津海水浴場，北側則以廟前路 1 巷及廟前路 2 巷為界，鄰近廟前路商店街，同時亦鄰近星空隧道、旗後山、旗後燈塔、旗後天后宮、旗津海岸公園等重要地標，計畫位置如圖 1 所示。

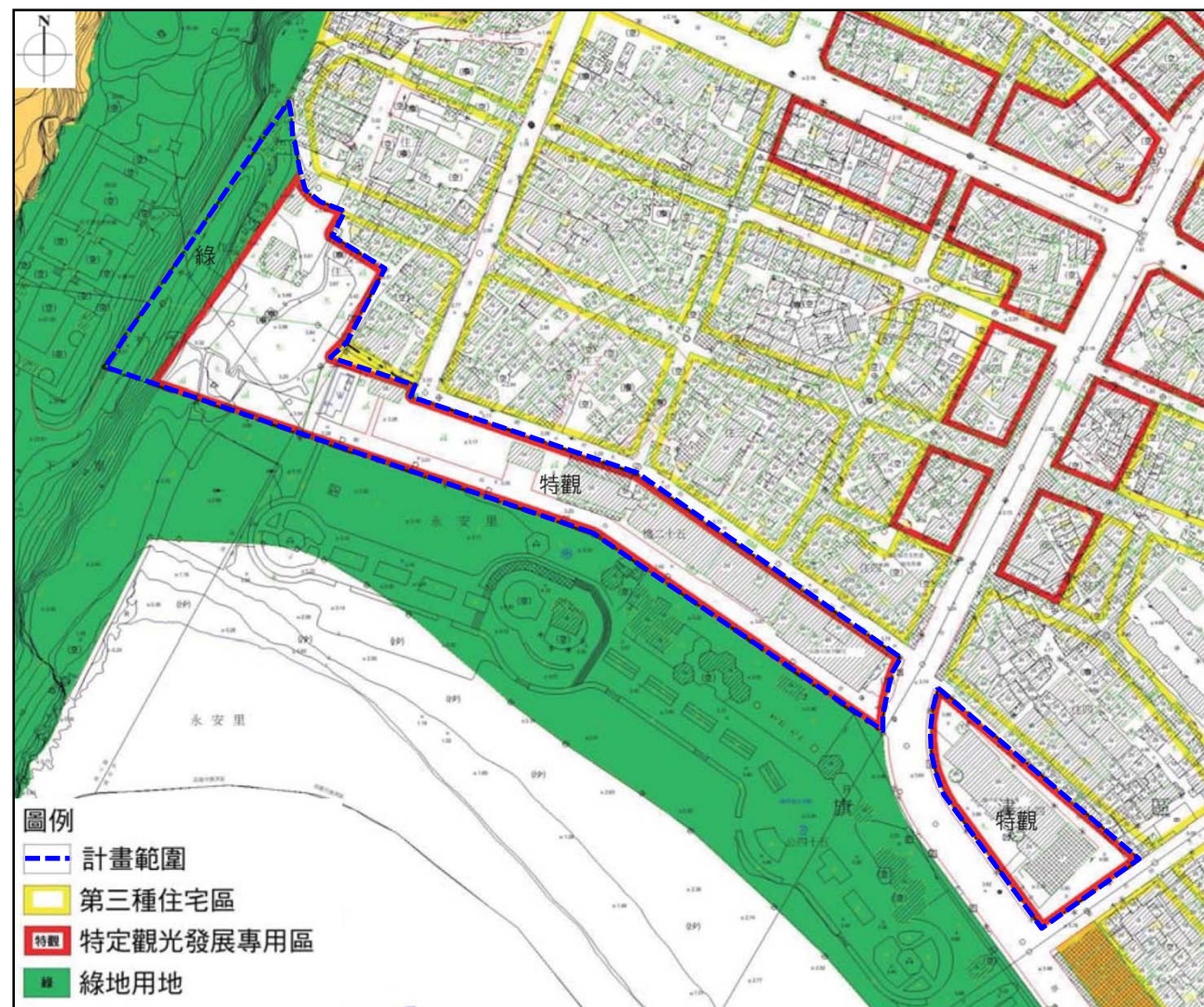


圖1 計畫位置及範圍示意圖



## 肆、現行細部計畫內容摘要

### 一、計畫名稱及發布實施經過

民國 103 年 12 月 27 日高市府都發規字第 10336224802 號公告發布實施「擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案」。

### 二、計畫範圍及面積

位於高雄市旗港段及旗津段(鄰高雄市廟前路、旗津路交叉口)等 25 筆土地，毗鄰旗津海水浴場，總面積約 2.07 公頃。

### 三、計畫年期

以民國 110 年為計畫目標年。

### 四、土地使用計畫

劃設第三種住宅區及特定觀光發展專用區等土地使用分區，面積合計為 1.82 公頃。

### 五、公共設施計畫

於基地西側劃設綠地用地，為 20 公尺隔離綠帶，面積約為 0.25 公頃。

### 六、道路系統計畫

#### (一)聯外道路

基地以通山路(15 公尺)及廟前路(20 公尺)作為主要聯外道路，往北可直通往旗津渡輪站，往東南可一路通至過港隧道，通往小港及前鎮地區。

#### (二)主要道路

以廟前路 1 巷(6 公尺)、廟前路 2 巷(6 公尺)及發祥街(10 公尺)作為區內主要道路，可藉由廟前路 1 巷往東通往廟前路，往北通往旗下巷及通山路；廟前路 2 巷往西通往廟前路，往東則接發祥街，而發祥街則直接連通中洲三路及旗津三路。

#### (三)服務道路

服務道路包括文正巷(10 公尺)、吉祥街(10 公尺)及永安巷(6 公尺)，服務道路作為人行及車行共存道路，藉以串聯區內及區外

開放空間、廣場兼停車場用地及商業街區。

現行細部計畫示意圖如圖 2 所示，土地使用計畫面積分配表如表 1 所示，全區交通系統示意圖如圖 3 所示。

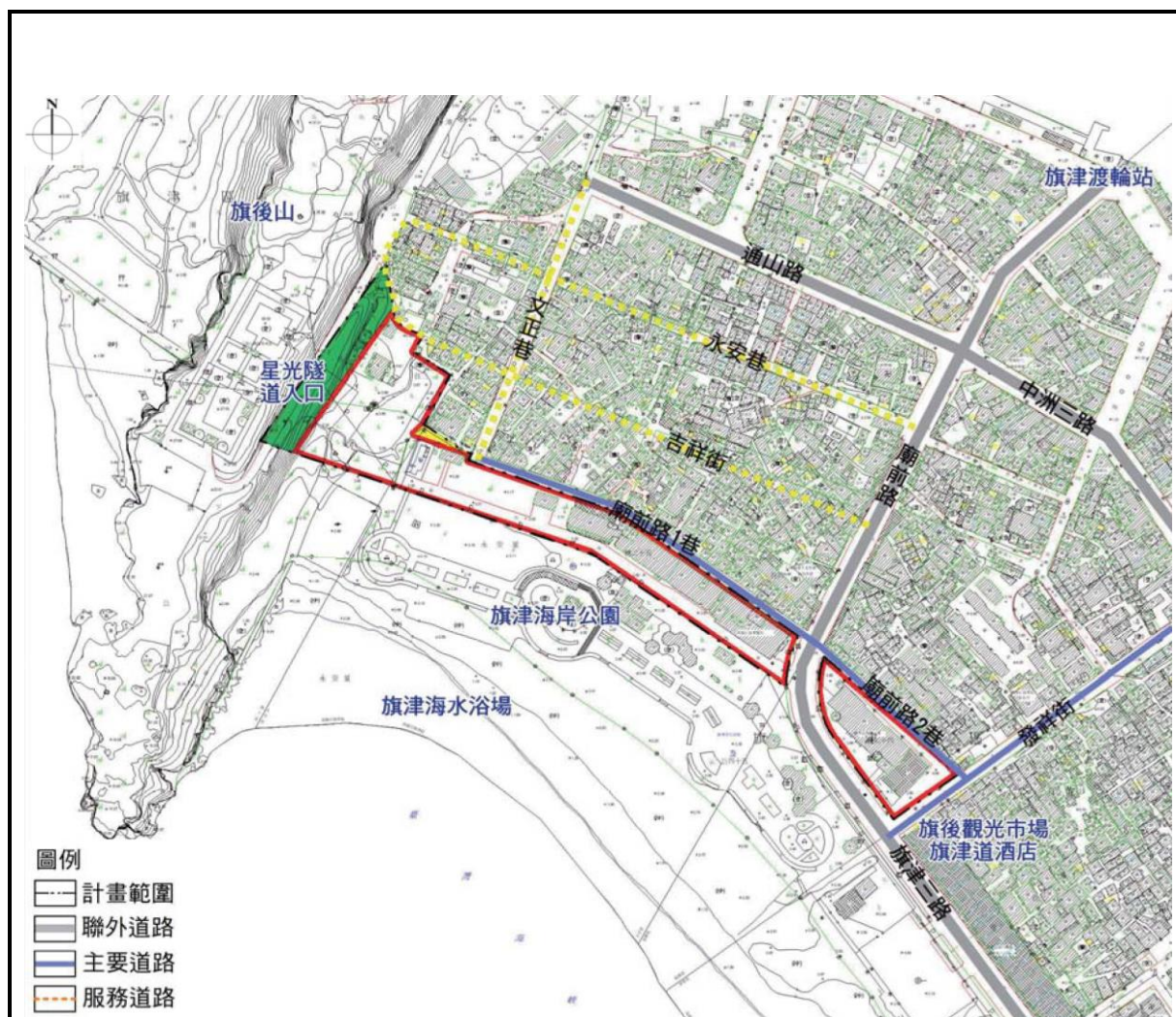


表 1 現行細部計畫土地使用計畫面積分配表

| 使用項目   |           | 面積(公頃) | 百分比     |
|--------|-----------|--------|---------|
| 土地使用分區 | 特定觀光發展專用區 | 1.81   | 87.44%  |
|        | 第三種住宅區    | 0.01   | 0.48%   |
|        | 小計        | 1.82   | 87.92%  |
| 公共設施用地 | 綠地用地      | 0.25   | 12.08%  |
|        | 小計        | 0.25   | 12.08%  |
| 合計     |           | 2.07   | 100.00% |

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案計畫書(103.11)及本計畫整理。



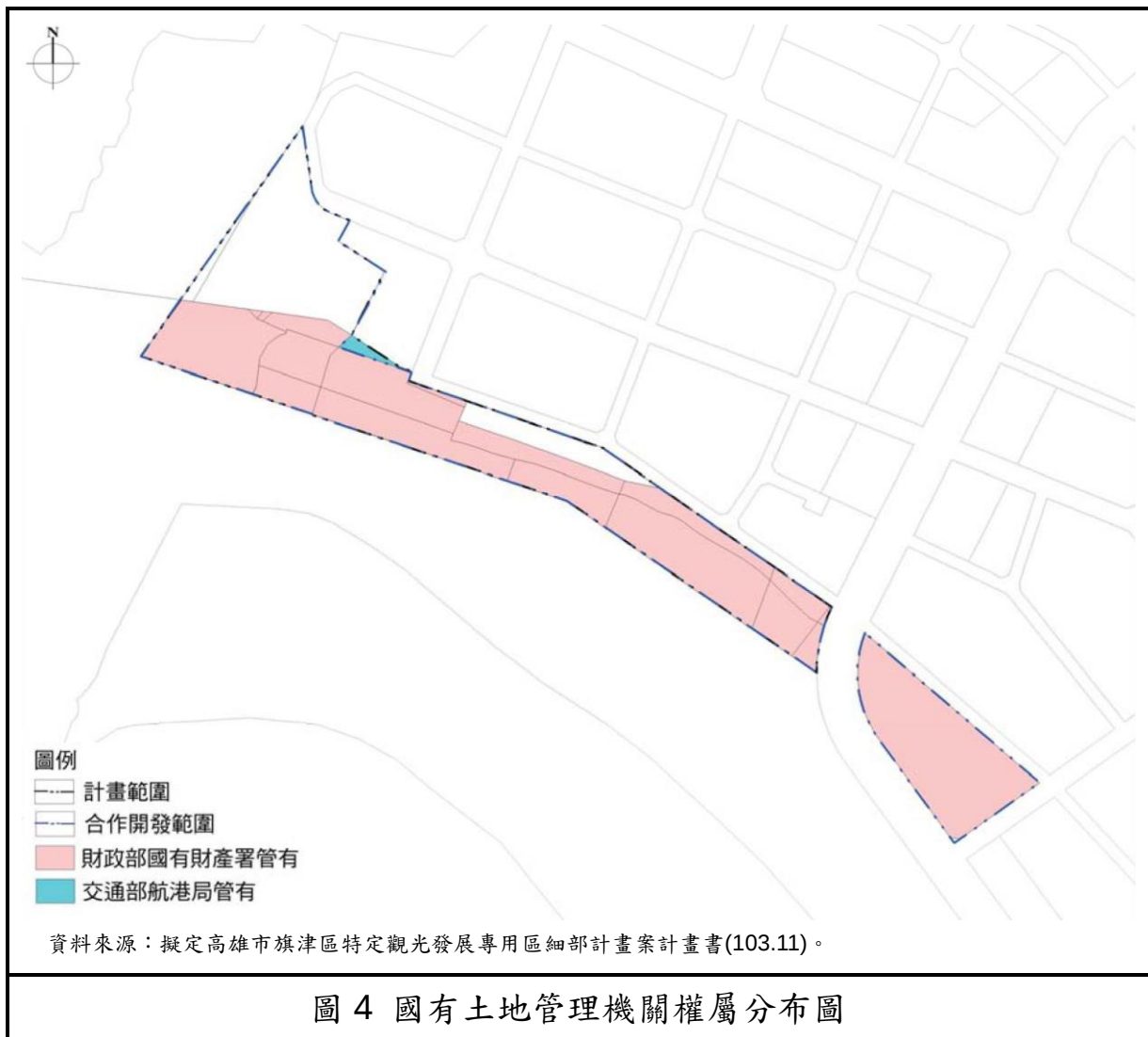
資料來源：擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案計畫書(103.11)。

圖 3 全區交通系統示意圖

## 七、事業及財務計畫

### (一)都市計畫變更負擔規定

本計畫區由部分住宅區、公園用地及機關用地變更為特定觀光發展專用區之土地部分屬高雄市市有土地，部分屬國有土地，其中國有土地變更部分，其都市計畫變更負擔方式應依高雄市之通案規定辦理，變更負擔計算方式詳下所述。



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

變更為住宅區之部分，公共設施負擔比例為 42%，公共設施負擔面積合計為 0.0056 公頃，由於 1145-1 及 1145-2 等 2 筆地號土地面積過小(數值圖檔實際測量面積為 134.43 m<sup>2</sup>)，以繳納代金方式負擔變更回饋；不納入本次合作開發範圍。

上開繳納代金標準應依照高雄市政府公告發布實施之「修正『擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案』之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定」案規定辦理，其規定如下：

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

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

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

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

表 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<br>(公頃) | 變更負擔比例(%)                                    | 負擔面積<br>(公頃) | 變更後面積<br>(公頃) |
|------|--------|----------------|----------------------------------------------|--------------|---------------|
| 機關用地 | 特定觀光發展 | 1.17           | $47.8\% + 1.305\% \times \Delta F = 48.58\%$ | 0.57         | 0.60          |
| 公園用地 | 專用區    | 0.34           | $47.8\% + 1.305\% \times \Delta F = 48.58\%$ | 0.16         | 0.18          |
| 小計   |        | 1.51           | -                                            | 0.73         | 0.78          |
| 機關用地 | 住宅區    | 0.0134         | 42.00%                                       | 0.0056       | 0.0078        |
| 總計   |        | 1.5234         | -                                            | 0.7356       | 0.7878        |

註 1：機關用地變更為住宅區之部分，得採繳納代金方式負擔變更回饋。

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

註 3：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

資料來源：擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案計畫書(103.11)。

## (二)開發方式

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

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

表 3 變更後各管有單位土地使用分區面積分配一覽表

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

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

資料來源：擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案計畫書(103.11)。

## 八、土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提升之規範。本變更範圍土地使用分區管制及都市設計準則除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：

第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如表 6-1 所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

表 6-1 特殊管制使用分區內容列表

| 土地使用分區    | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 容許使用項目       |
|-----------|--------|--------|--------------|
| 特定觀光發展專用區 | 60     | 300    | 詳本要點第 3 條之規定 |

第 3 條 本計畫區特定觀光發展專用區容許下列性質之項目使用：

- 一、住宿服務業：從事短期或臨時性住宿服務之行業，包括國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館。
- 二、附屬設施：餐飲設施、健身房、停車設施、商品賣店、會議廳等。

第 4 條 本地區不適用都市計畫法及建築相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。

第 5 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，部份應配合退縮供公共開放空間使用，必要時得作停車空間使用，建築退縮部份得計入法定空地。

第 6 條 本計畫區建築物應配合整體設計構想維持一定退縮距離，其寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意，退縮位置如圖 6-1 所示。

第 7 條 本計畫區之綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌，除隔離干擾之用外，亦留設人行步道以銜接星空隧道出入口。

第 8 條 本計畫區之綠地用地及特定觀光發展專用區開發，須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)核可後始得發照建築。

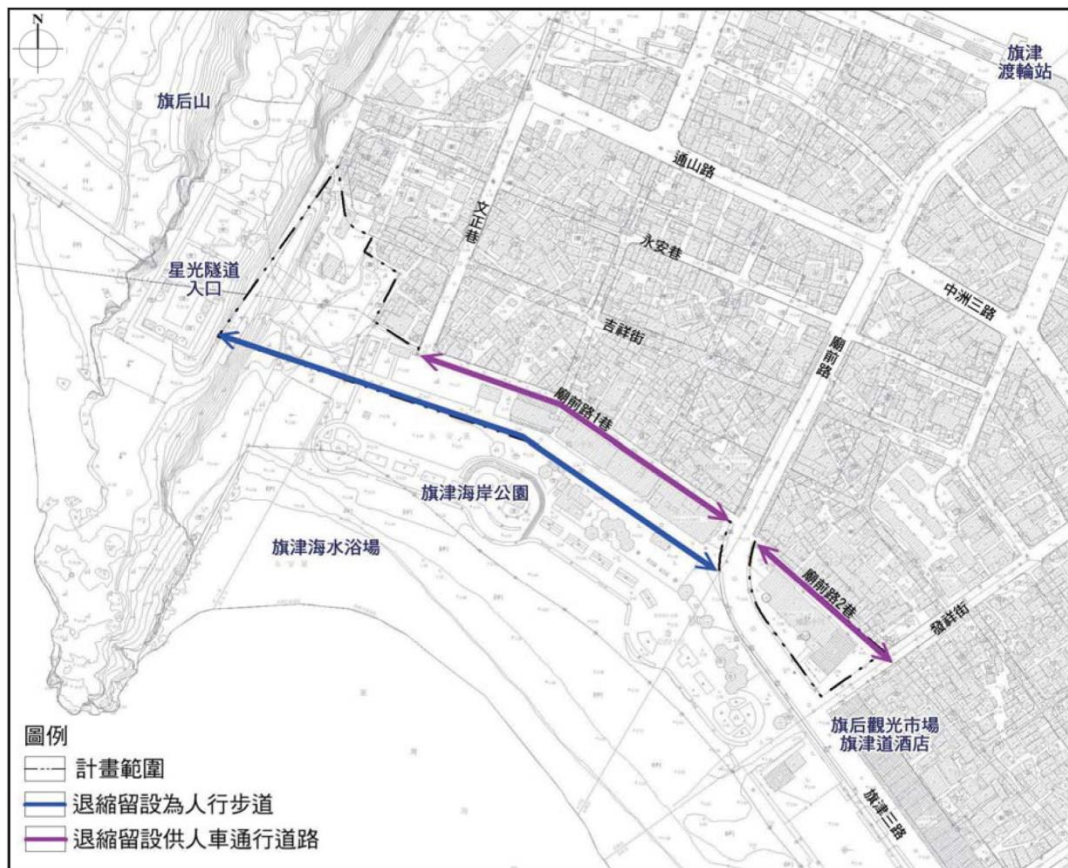


圖 6-1 退縮規定示意圖

## 九、都市設計基準

為塑造本計畫區成為旗津地區觀光重要入口門戶，建立多樣化活動之都市環境及優良觀光、住宿及商業服務空間等機能，訂定適當之都市設計基準，對本計畫區內綠地用地及特定觀光發展專用區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間及人行通道等事項加以管制。

- (一)為確切掌握本計畫區之規劃精神並便於本市都設會之審議作業，特制定本設計基準。
- (二)有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- (三)建築設計及建物高度設計原則
  - 1.考量景觀通視及民眾通行，特定觀光發展專用區內建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。
  - 2.為追求人類生活環境之永續發展，本計畫區內建築物應考量節能、

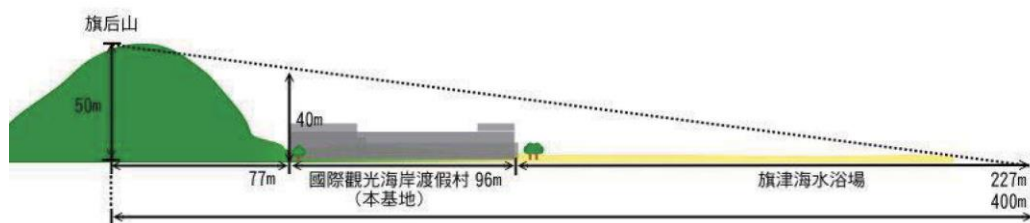
省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。

3. 本計畫區開發之建物採以西北側往東南側逐漸降低方式規劃設計，同時為維護旗后山景觀視覺之公眾權益與建築量體天際線管控，建築物量體高度限制，以通視旗后山景觀為原則，並能供眺望旗后山稜線且以旗津海水浴場對應視覺正交於計畫區基地側面之配置建築物量體高度包絡線內為限高之基準。區內特定觀光發展專用區基地內，建築物高度以不超過 40 公尺為限，其中專用區內得有 10% 建築面積允許超高，但建築高度以不超過 50 公尺，且須經都設會審查通過。



資料來源：擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案計畫書(103.11)。

圖 5 自旗津海水浴場方向視野眺望旗后山稜線對應視覺正交示意圖



資料來源：擬定高雄市旗津區特定觀光發展專用區細部計畫案計畫書(103.11)。

圖 6 計畫區 40M 建築包絡線示意圖

#### (四)交通動線設計原則

優先考慮人行動線之完整銜接，以提供安全、舒適、便利的步行空間，包括自行車及機車車行動線，宜採車道分離方式設計，維護通行安全。

#### (五)停車空間設計原則(建築物附屬停車空間)

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

#### (六)人行步道設計原則

- 1.鋪面設計色調、紋理及材質應力求與周邊環境維持協調關係，提供防滑止滑效果，並以文字適切分析說明，以利後續管理及維護。
- 2.地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進出口造成的衝突性，並劃設停等空間。出入車道與人行步道交會處之鋪面材質，應和人行步道有所區別。
- 3.基地南側鄰旗津海岸公園面處，自面臨基地境界線得退縮留設人行步道以串連星空隧道，退縮部分可計入法定空地，若需設置圍籬則應予以透空設計，透空率不得低於 50%。

#### (七)開放空間與景觀設計原則

- 1.本計畫招商開發後，旗津海岸公園及旗津海水浴場得由開發商進行管理及維護工作，以提高整體環境品質，旗津海岸公園及旗津海水

浴場仍屬高雄市市民所有，應維持開放供民眾遊憩使用。

2. 建築基地不分規模應予綠化，其檢討依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
3. 法定空地除指定帶狀退縮部分外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，部分基地得留設為街角廣場。
4. 應優先保留基地內既有植栽，新增植栽之選用應以原生樹種為原則，另應配合都市防災計畫慎選樹種。
5. 應於基地內主體建築量體引入立體綠化設計，如屋頂花園、生態跳島等綠化手段，提高綠覆率，打造鳥類及昆蟲棲息環境。

#### (八) 都市防災設計原則

為因應防災需求，除土地使用分區管制要點第 5 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量規劃防災系統：

1. 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。
2. 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。

(九) 為使計畫區環境之有效管理，本設計基準內容得經本市都設會決議修正或補充之。

### 十、主要計畫發展構想

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

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

#### (一) 規劃定位

##### 1. 市場區隔

以高品質之海岸度假旅遊設施與休閒體驗為訴求重點，吸引國際觀光遊客，著重休閒導向之旅館、零售商場使用等綜合設施之主

題設計旅館及國際觀光渡假村，與市區型之觀光旅館明顯區隔。

## 2.產品區隔

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

## 3.提升服務品質與品牌形象

引進國際級連鎖飯店經營管理定位系統，強化國際行銷及知名度。

## 4.目標消費族群

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

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

## (二)基地開發策略

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

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

### 1.海景主題設計旅館(Ocean View Design Hotel)

本基地位於廟前路東側，為旗津中心商業區及海灘之交會處，

面積約為 0.3 公頃之土地，本計畫規劃為複合式商業場域，包含海景主題設計旅館、海洋主題餐廳及主題式商店。

## 2. 國際觀光海岸渡假村(Beach Resort)

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

### (三) 引入活動機能

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

#### 1. 住宿機能：創造以在地特色或主題式設計為概念之精緻住宿體驗

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

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

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

### 3. 附屬觀光商業：藉旗津渡輪站所衍生遊客導引至具在地特色主題商場

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

#### (四) 發展構想

##### 1. 基地特色——高雄唯一具沙灘海景第一排水岸優勢之觀光基地

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

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

##### 2. 開發設施——以提供國際級觀光服務、住宿設施及附屬商業設施為主

本計畫建築以提供國際級觀光服務及住宿設施為主，整體建築配置規劃包含休閒住宿設施及附屬商業設施，規劃構想如圖 7 所示。



圖 7 基地規劃構想示意圖

### 3. 基地配置規劃

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

#### (1) 海景主題設計旅館

##### A. 海景主題設計旅館

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

##### B. 海洋主題餐廳

提供遊客享用旗津在地海產及特色料理之海洋主題餐廳。

##### C. 附屬設施

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

## (2)國際觀光海岸渡假村

### A.海岸渡假主題客房

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

### B.海景 Villa

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

### C.附屬設施

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

### D.海岸咖啡廳

提供遊客小憩片刻之海岸意象咖啡廳。

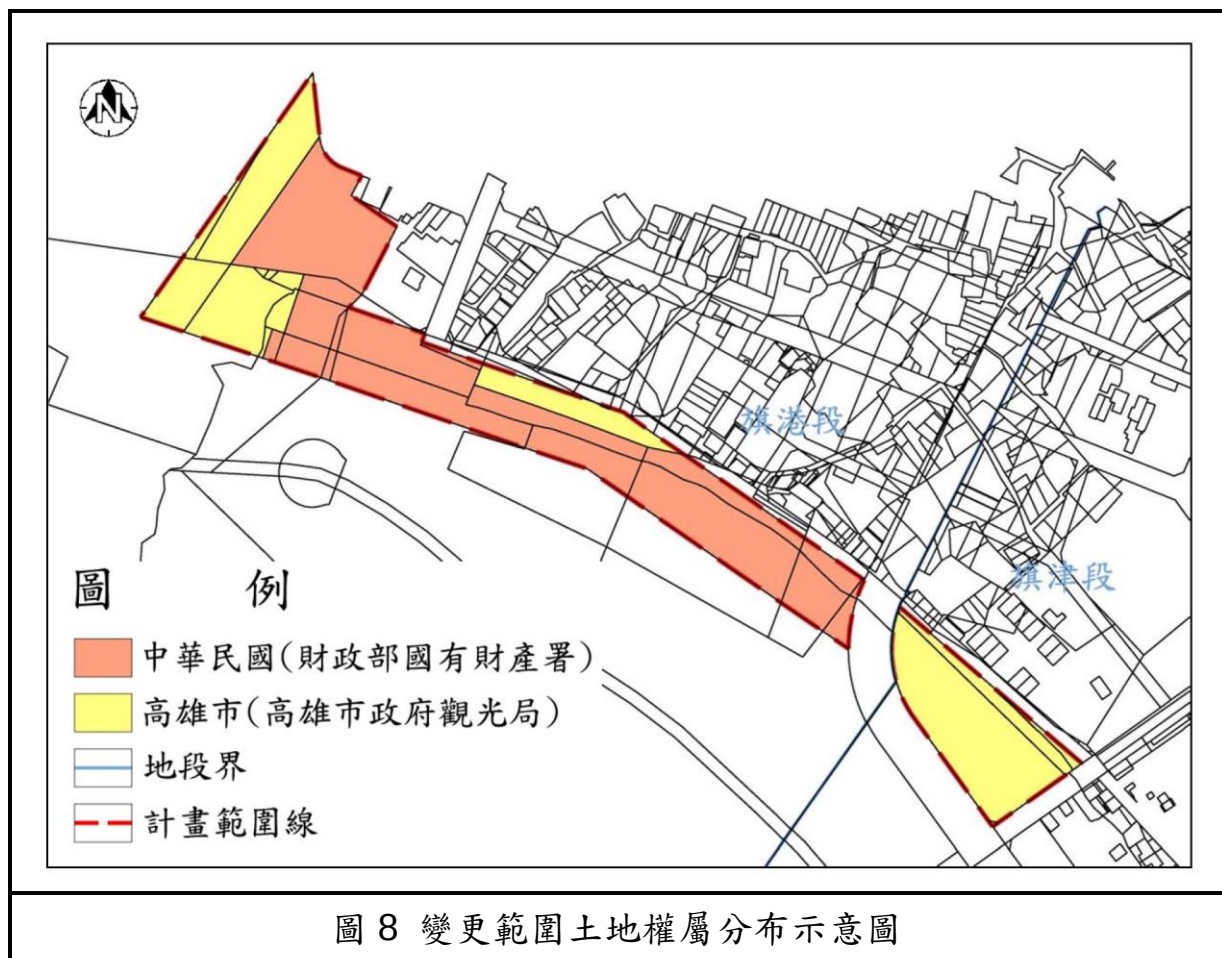
## 伍、發展現況

### 一、土地權屬

本次變更範圍內之土地計有高雄市旗津區旗津段 300 地號等 33 筆地號土地，土地權屬皆為公有土地，所有權人(管理機關)分別中華民國(財政部國有財產署)及高雄市(高雄市政府觀光局)，騰本面積合計為 20,560 平方公尺，變更範圍土地權屬分析表如表 4 所示，變更範圍土地權屬分布圖 8 所示，變更範圍土地清冊如附件二所示。

表 4 變更範圍土地權屬分析表

| 所有權人(管理機關)     | 筆數 | 百分比     | 面積(平方公尺) | 百分比     |
|----------------|----|---------|----------|---------|
| 中華民國(財政部國有財產署) | 19 | 57.58%  | 11,771   | 57.25%  |
| 高雄市(高雄市政府觀光局)  | 14 | 42.42%  | 8,789    | 42.75%  |
| 合計             | 33 | 100.00% | 20,560   | 100.00% |



## 二、土地使用現況

本基地分為東、西 2 塊，東側目前作為公共停車場使用，西側基地目前閒置中；基地東北側緊鄰旗津老街(廟前路)，西南側則與旗津海岸公園緊鄰，現況照片如圖 9 所示。

## 三、交通系統現況

### (一)基地周邊道路系統現況

基地周邊道路系統皆已開闢完成，廟前路(20 公尺)銜接旗津三路由南北方向貫穿本基地，為本基地主要聯外道路，往北可達旗津渡輪站，往東南則可連接過港隧道，通往小港及前鎮地區。其他周邊道路包括北鄰之廟前路 1 巷(6 公尺)、廟前路 2 巷(6 公尺)及東鄰之發祥街(10 公尺)，詳如圖 3 所示。

### (二)基地周邊停車空間

基地周邊 500 公尺範圍內共有 2 處路外停車場，含路邊停車格之設置，合計提供大客車 22 格、小客車 142 格及機車 192 格，詳如表 5 所示。

表 5 計畫區周邊地區停車空間一覽表

| 停車場名稱      | 停車空間(格) |        |       |
|------------|---------|--------|-------|
|            | 大客車(格)  | 小客車(格) | 機車(格) |
| 1.北區大客車停車場 | 22      | 0      | 0     |
| 2.旗津海岸停車場  | 0       | 112    | 0     |
| 路邊停車格      | 0       | 30     | 192   |
| 合計         | 22      | 142    | 192   |

資料來源：本計畫調查(110.10)。

## 四、變更負擔辦理情形

(一)依現行都市計畫書規定，本計畫區內財政部國有財產署管有土地之變更負擔面積共約為 0.73 公頃，包括特定觀光發展專用區 0.66 公頃及綠地用地 0.07 公頃，財政部國有財產署應將土地所有權無償捐贈予本府。

(二)財政部國有財產署於 105 年 5 月完成捐贈 0.73 公頃土地，包括特定觀光發展專用區 0.66 公頃及綠地用地 0.07 公頃。

(三)104 年 7 月，都更基金管有原有償撥用取得之旗港段 1145、1145-4

及 1145-5 地號等 3 筆土地辦理廢止撥用返還國有財產署後，國產署需新增負擔 0.06 公頃土地，合計應負擔總面積為 0.79 公頃。國產署基於捐贈負擔以公共設施修先考量，再捐贈 0.1769 公頃綠地，合計捐贈 0.9069 公頃，超出應負擔總面積 0.79 公頃約 0.1169 公頃土地。

(四)高雄市於 104 年 7 月將超出應負擔總面積以特定觀光發展專用區土地返還國有財產署，面積共計 0.1252 公頃。

(五)總計財政部國有財產署共完成捐贈 0.7817 公頃土地，包括特定觀光發展專用區 0.5311 公頃及綠地用地 0.2506 公頃。尚需捐贈 0.0083 公頃之特定觀光發展專用區土地。

表 6 變更負擔辦理歷程表

| 捐贈土地標示 |     |      |     |           | 已捐贈土地面積(m <sup>2</sup> ) |                  |                  | 備註                                     |
|--------|-----|------|-----|-----------|--------------------------|------------------|------------------|----------------------------------------|
| 序號     | 縣市  | 鄉鎮市區 | 地段  | 地號        | 104 年 5 月捐贈              | 104 年 7 月廢止撥用後捐贈 | 104 年 7 月返還部分土地後 |                                        |
| 1      | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0300-0000 | 3,168                    | 3,168            | 3,168            |                                        |
| 2      | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0300-0001 | 543                      | 543              | 543              |                                        |
| 3      | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0300-0002 | 104                      | 104              | 104              |                                        |
| 4      | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0303-0001 | 8                        | 8                | 8                |                                        |
| 5      | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1146-0001 | 18                       | 18               | 18               |                                        |
| 6      | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1150-0000 | 16                       | 16               | 16               |                                        |
| 7      | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0000 | 1,167                    | 1,167            | 1,167            |                                        |
| 8      | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0052 | 737                      | 737              | 737              |                                        |
| 9      | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0001 | 642                      | 642              | -                | 面積以目前 1138-1 及 1138-3 謄本面積合計。          |
| 10     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0002 | 60                       | 60               | -                |                                        |
| 11     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0003 | 342                      | 342              | -                | 面積以目前 1145-3 及 1145-6 謄本面積合計。          |
| 12     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0005 | 439                      | 439              | -                | 面積以目前 1231-5、1231-56 及 1231-57 謄本面積合計。 |
| 13     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0055 | 56                       | 56               | -                |                                        |
| 14     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0004 | -                        | 201              | 201              |                                        |
| 15     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0005 | -                        | 1,568            | 1,568            |                                        |
| 16     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0003 | -                        | -                | 161              | 分割自 1138-1 地號                          |
| 17     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0006 | -                        | -                | 92               | 分割自 1145-3 地號                          |
| 18     | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0057 | -                        | -                | 34               | 分割自 1231-5 地號                          |
| 合 計    |     |      |     |           | 7,300                    | 9,069            | 7,817            |                                        |

資料來源：高雄市政府觀光局。



① 西側基地目前閒置中。



② 西側基地目前閒置中。



③ 基地西南面緊鄰旗津海岸公園。



④ 東側基地目前做公共停車場使用。



⑤ 東側基地目前做公共停車場使用。



⑥ 基地東北側緊鄰旗津老街(廟前路)。

圖9 現況照片

## 陸、計畫區發展構想

### 一、變更計畫構想

本次變更仍依循 103 年主要計畫「國際觀光大島」規劃定位及「採全區整體開發」之開發方式為變更，僅針對土地容許使用項目之規定適度鬆綁，以活絡商業活動並強化本區觀光發展體質。計畫鬆綁之項目如下：

#### (一)提高容許使用項目之彈性

原土地使用分區管制要點中規定特定觀光發展專用區以住宿服務業為主要容許使用項目，並將餐飲設施、健身房、停車設施、商品賣店及會議廳等歸屬於附屬設施，限縮非飯店業者之投資空間，降低觀光發展之活動多樣性。本次變更將附屬設施之規定刪除。

#### (二)放寬與觀光發展有關之容許使用項目

為強化本區觀光發展體質，規定特定觀光發展專用區以發展觀光為主，並增加容許使用項目包括遊憩設施、健身運動設施、展示中心及其他經本市觀光主管機關核可之與發展觀光有關之使用項目。

### 二、變更需求分析

#### (一)旗津區近年遊客量成長快速，惟仍須因應疫情影響

旗津地區民國 106 年至 108 年之遊客量由 4,004,015 人增加至 6,709,979 人，成長率高達 30.43%；高雄市遊憩區民國 106 年至 108 年之總遊客量由 33,436,264 人增加至 36,315,677 人，成長率為 4.25%。相較於高雄市遊憩區總遊客量，旗津地區遊客量於民國 106 年至 108 年間成長速度快，且人數僅次於佛光山，為高雄市重要觀光景點之一。

惟民國 109 年受疫情及大環境影響，高雄市各遊憩區遊客量普遍下滑，旗津地區亦受相當程度之影響，詳表 7 所示。

表 7 高雄市遊憩區歷年觀光人次成長綜整表

| 高雄市遊憩區      | 106 年(人次) | 107 年(人次) | 108 年(人次) | 109 年(人次) | 前三年平均<br>成長率(%) |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| 旗津風景區       | 4,004,015 | 5,860,556 | 6,709,979 | 3,223,822 | 30.43           |
| 壽山動物園       | 753,954   | 750,367   | 660,658   | 612,321   | -6.22           |
| 蓮池潭         | 4,983,391 | 5,628,752 | 5,400,300 | 2,646,382 | 4.45            |
| 市立美術館       | 752,592   | 804,750   | 606,043   | 410,955   | -8.88           |
| 打狗英國領事館文化園區 | 476,518   | 395,131   | 433,516   | 119,309   | -3.68           |
| 高雄市立歷史博物館   | 350,552   | 228,216   | 322,087   | 178,871   | 3.12            |
| 國立科學工藝博物館   | 2,187,276 | 1,929,030 | 2,058,991 | 1,686,225 | -2.53           |
| 高雄市文化中心     | 2,384,426 | 2,191,890 | 1,817,345 | 1,334,170 | -12.58          |
| 音樂館         | 69,479    | 72,074    | 30,000    | 10,268    | -27.32          |
| 忠烈祠         | 72,540    | 56,800    | 54,925    | 20,485    | -12.50          |
| 左營孔廟        | 65,788    | 65,691    | 76,191    | 36,551    | 7.92            |
| 駁二藝術特區      | 4,266,022 | 4,080,664 | 4,231,454 | 3,639,766 | -0.32           |
| 陽明高雄海洋探索館   | 58,543    | 41,807    | 34,444    | -         | -23.10          |
| 愛河          | 283,885   | 251,519   | 315,224   | 1,565,441 | 6.96            |
| 國家體育場       | 977,716   | 708,048   | 720,963   | 605,067   | -12.88          |
| 美濃客家文物館     | 107,835   | 91,729    | 105,394   | 101,052   | -0.02           |
| 澄清湖         | 1,898,423 | 1,700,858 | 1,324,487 | 1,353,948 | -16.27          |
| 佛光山         | 7,409,939 | 8,679,996 | 9,001,957 | 4,285,583 | 10.42           |
| 旗山孔廟        | 31,304    | 36,763    | 39,386    | 32,905    | 12.29           |
| 茂林遊憩區       | 285,799   | 218,939   | 263,172   | 382,869   | -1.60           |
| 寶來、不老溫泉區    | 167,343   | 203,738   | 262,382   | 329,564   | 25.27           |
| 高雄農場        | 17,288    | 18,680    | 18,372    | 16,336    | 3.20            |
| 洲仔溼地        | 26,340    | 16,091    | 24,273    | 18,464    | 5.97            |
| 援中港溼地       | 15,446    | 8,984     | 7,087     | 8,983     | -31.48          |
| 金獅湖風景區      | 239,838   | 262,811   | 339,271   | 441,957   | 19.34           |
| 義大世界        | 850,401   | 879,360   | 843,743   | 902,345   | -0.32           |
| 月世界         | 523,558   | 435,633   | 500,104   | 295,420   | -1.00           |
| 紅毛港文化園區     | 176,053   | 133,606   | 113,929   | 105,121   | -19.42          |

資料來源：高雄市政府觀光局及本計畫整理。

## (二)本基地可延續廟前路商圈及旗後觀光市場商機，向西北發展

本基地鄰近旗津地區主要觀光景點，透過廟前路及旗津三路，往東北可連接廟前路商圈，往東南可連接旗後觀光市場，未來可延續廟前路商圈及旗後觀光市場之商機至本基地，向北、向西串聯發展，詳圖 10 所示。



圖 10 計畫範圍觀光市場分析示意圖

### (三)本基地同時發展餐飲等設施，可大幅提高整體觀光吸引力

根據本府前期辦理之潛在廠商投資意願分析調查，原旗津區公所所在基地(基地 1)，共有 9 家廠商認為該基地除了興建觀光飯店外，亦具有發展餐飲設施、健身房及停車場等設施之潛力；原旗津醫院所在基地(基地 2)，共有 7 家廠商認為該基地除了興建觀光飯店外，亦具有發展餐飲設施之潛力，其餘多功能會議廳、健身房、泳池、停車設施、俱樂部、SPA 中心等設施亦有 8 成以上廠商選擇，建議以複合式經營。

為發展旗津「國際觀光大島」之目標，並促進土地資源之活化利用，本案建議檢討調整觀光發展特定專用區之土地使用管制規定，放寬商業使用以利零售餐飲等多元觀光商業服務發展，帶動觀光商圈升級。

## 三、變更後停車供需影響分析

### (一)原計畫停車需求推估結果

原計畫依特定觀光發展專用區之容許項目使用項目，將使用類別區分為旅館(含房客、宴會廳及餐廳)及附屬商店推估之停車需求如表 8 所示，汽車停車需求為 284 席，機車停車需求為 158 席，

換算總停車需求為 316 席小汽車停車格。

表 8 原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<br>(席) |
|------------|----|----------------------------------------------------------|-----------|
| 旅館<br>房客   | 汽車 | 房間數(405 間)× 每房人數(1.55 人/房)× 汽車分配率(36.3%)/乘載率(2.11)=108 席 | 108       |
|            | 機車 | 房間數(405 間)× 每房人數(1.55 人/房)× 機車分配率(0.0%)=0 席              | 0         |
| 宴會廳<br>顧客  | 汽車 | 座位(450 席)× 汽車分配率(60.0%)/乘載率(2.0)=135 席                   | 135       |
|            | 機車 | 座位(450 席)× 機車分配率(15.0%)/乘載率(1.5)=45 席                    | 45        |
| 旅館<br>員工   | 汽車 | 員工數(352 人)×(2/3)× 汽車分配率(15.0%)/乘載率(1.0)=35 席             | 35        |
|            | 機車 | 員工數(352 人)×(2/3)× 機車分配率(45.0%)/乘載率(1.0)=106 席            | 106       |
| 附屬商店<br>顧客 | 汽車 | 假日尖峰進入人數(24 人)× 汽車分配率(36.3%)/乘載率(1.92)=5 席               | 5         |
|            | 機車 | 假日尖峰進入人數(24 人)× 機車分配率(34.4%)/乘載率(1.56)=5 席               | 5         |
| 附屬商店<br>員工 | 汽車 | 員工數(5 人)× 汽車分配率(15.0%)/乘載率(1.0)=1 席                      | 1         |
|            | 機車 | 員工數(5 人)機車分配率(45.0%)/乘載率(1.0)=2 席                        | 2         |
| 合計         | 汽車 | —                                                        | 284       |
|            | 機車 | —                                                        | 158       |

註：旅館員工係採三班制輪班，在此以兩班人員交接時段進行檢討。

資料來源：變更高雄市主要計畫(旗津區)部分住宅區、公園用地及機關用地為特定觀光發展專用區及住宅區案計畫書(103 年 12 月)。

## (二)變更後停車需求推估結果

本次變更維持原計畫之規劃定位，僅增加可促進發展觀光之使用項目，故不致改變原計畫預估由旅館及宴會廳衍生之停車需求，汽車停車需求為 278 席，機車停車需求為 151 席，換算總停車需求為 309 席小汽車停車格。

由於「可促進發展觀光」之使用項目絕大多數皆屬於建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定之第一類建築物用途，以原計畫總開發量體 35,154 平方公尺之 15%作為旅館及宴會廳以外可促進發展觀光之使用項目總量體大小推估，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定計算所需之汽車停車需求為 34 席  $((35,154 \times 15\% - 300) / 150 = 33.154$ ，餘數增加 1 席)，以此取代原計畫預估由附屬商店衍生之停車需求後，推估本次變更後總停車需求為 343 席小汽車停車格。

## (三)停車供需檢討

原計畫為避免特定觀光發展專用區開發後造成地區停車問題更加嚴重，已於都市設計基準中規定本計畫停車需求應以內化為原

則，且須經都設會審查通過，停車空間留設標準如下：

- 1.停車位數留設標準，原則為容積樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得不受前述規定之限制。
- 2.依建築技術規則劃設之建築物附設停車位得併入本要點附設停車位數計算。

依上述規定核算未來以 35,154 平方公尺為開發量體規模，開發商應設置之汽車停車位不得低於 352 席，已高於本次變更後評估停車設置需求數，故本案變更後尚不致造成周邊停車空間不足，仍符合停車需求內化之原則。

## 柒、變更理由

強化旗津區作為「國際觀光大島」之觀光發展體質。

- 一、取消容許使用項目之限制，增加整體觀光規劃彈性。
- 二、放寬容許使用項目，強化觀光發展機能，提高投資利基。

## 捌、變更內容

變更特定觀光發展專用區之容許使用項目，變更內容明細表詳見表 9 所示。

表 9 變更內容明細表

| 編號        | 位置         | 變更內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | 變更理由   |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                    |
|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|--------|--------|-----------|----|-----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-----------|----|-----|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |            | 原計畫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 新計畫          |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                    |
| 1         | 土地使用分區管制要點 | <p>為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提升之規範。本變更範圍土地使用分區管制及都市設計準則除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：</p> <p>第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。</p> <p>第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如表 6-1 所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <p>表 6-1 特殊管制使用分區內容列表</p> <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr><tr><td>特定觀光發展專用區</td><td>60</td><td>300</td><td>詳本要點第 3 條之規定</td></tr></table> <p>第 3 條 本計畫區特定觀光發展專用區容許下列性質之項目使用：</p> <p>一、住宿服務業：從事短期或臨時性住宿服務之行業，包括國際觀光旅館、觀光旅館及一般旅館。</p> | 土地使用分區       | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 容許使用項目 | 特定觀光發展專用區 | 60 | 300 | 詳本要點第 3 條之規定 | <p>為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提升之規範。本變更範圍土地使用分區管制及都市設計準則除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：</p> <p>第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。</p> <p>第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如表 6-1 所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <p>表 6-1 特殊管制使用分區內容列表</p> <table><tr><th>土地使用分區</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th></tr><tr><td>特定觀光發展專用區</td><td>60</td><td>300</td><td>詳本要點第 3 條之規定</td></tr></table> <p>第 3 條 本計畫區特定觀光發展專用區以發展觀光為主，容許使用項目包括住宿服務設施、餐飲業、會議廳、遊憩設施、健身運動設施、展示中心及其他經本市觀光主管機關核可之與發展觀光有</p> | 土地使用分區 | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 容許使用項目 | 特定觀光發展專用區 | 60 | 300 | 詳本要點第 3 條之規定 | <p>(保留)</p> <p>(保留)</p> <p>排除招商限制，提升投資誘因。</p> <p>一、取消容許使用項目之主從關係，增加投資者規劃彈性。</p> <p>二、放寬容許使用項目，強化觀光發展機能，提高投資利基。</p> |
|           |            | 土地使用分區                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 建蔽率(%)       | 容積率(%) | 容許使用項目 |        |           |    |     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                    |
| 特定觀光發展專用區 | 60         | 300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 詳本要點第 3 條之規定 |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                    |
| 土地使用分區    | 建蔽率(%)     | 容積率(%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 容許使用項目       |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                    |
| 特定觀光發展專用區 | 60         | 300                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 詳本要點第 3 條之規定 |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |        |        |        |           |    |     |              |                                                                                                                    |

| 編號 | 位置 | 變更內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 變更理由                                                        |
|----|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|    |    | 原計畫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 新計畫                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                             |
|    |    | <p>二、附屬設施：餐飲設施、健身房、停車設施、商品賣店、會議廳等。</p> <p>第 4 條 本地區不適用都市計畫法及建築相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。</p> <p>第 5 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，部份應配合退縮供公共開放空間使用，必要時得作停車空間使用，建築退縮部份得計入法定空地。</p> <p>第 6 條 本計畫區建築物應配合整體設計構想維持一定退縮距離，其寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意，退縮位置如圖 6-1 所示。</p> <p>第 7 條 本計畫區之綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌，除隔離干擾之用外，亦留設人行步道以銜接星空隧道出入口。</p> <p>第 8 條 本計畫區之綠地用地及特定觀光發展專用區開發，須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）核可後始得發照建築。</p> | <p><u>關之使用項目。</u></p> <p>第 4 條 本地區不適用都市計畫法及建築相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。</p> <p>第 5 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，部份應配合退縮供公共開放空間使用，必要時得作停車空間使用，建築退縮部份得計入法定空地。</p> <p>第 6 條 本計畫區建築物應配合整體設計構想維持一定退縮距離，其寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意，退縮位置如圖 6-1 所示。</p> <p>第 7 條 本計畫區之綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌，除隔離干擾之用外，亦留設人行步道以銜接星空隧道出入口。</p> <p>第 8 條 本計畫區之綠地用地及特定觀光發展專用區開發，須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）核可後始得發照建築。</p> | <p>(保留)</p> <p>(保留)</p> <p>(保留)</p> <p>(保留)</p> <p>(保留)</p> |

## 玖、變更後土地使用分區管制要點與都市設計基準

### 一、土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提升之規範。本變更範圍土地使用分區管制及都市設計準則除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：

第 1 條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如表 6-1 所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

表 6-1 特殊管制使用分區內容列表

| 土地使用分區    | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 容許使用項目       |
|-----------|--------|--------|--------------|
| 特定觀光發展專用區 | 60     | 300    | 詳本要點第 3 條之規定 |

第 3 條 本計畫區特定觀光發展專用區以發展觀光為主，容許使用項目包括住宿服務設施、餐飲業、會議廳、遊憩設施、健身運動設施、展示中心及其他經本市觀光主管機關核可之與發展觀光有關之使用項目。

第 4 條 本地區不適用都市計畫法及建築相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。

第 5 條 退縮建築與帶狀開放空間：為構築本計畫區之特色，強化開放空間及兼顧環境品質，塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，部份應配合退縮供公共開放空間使用，必要時得作停車空間使用，建築退縮部份得計入法定空地。

第 6 條 本計畫區建築物應配合整體設計構想維持一定退縮距離，其寬度應經本市都市設計審議委員會審議同意，退縮位置如圖 6-1 所示。

第 7 條 本計畫區之綠地用地，應維持生態環境及保護原地形地貌，除隔離干擾之用外，亦留設人行步道以銜接星空隧道出入口。

第 8 條 本計畫區之綠地用地及特定觀光發展專用區開發，須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)核可後始得發照建築。

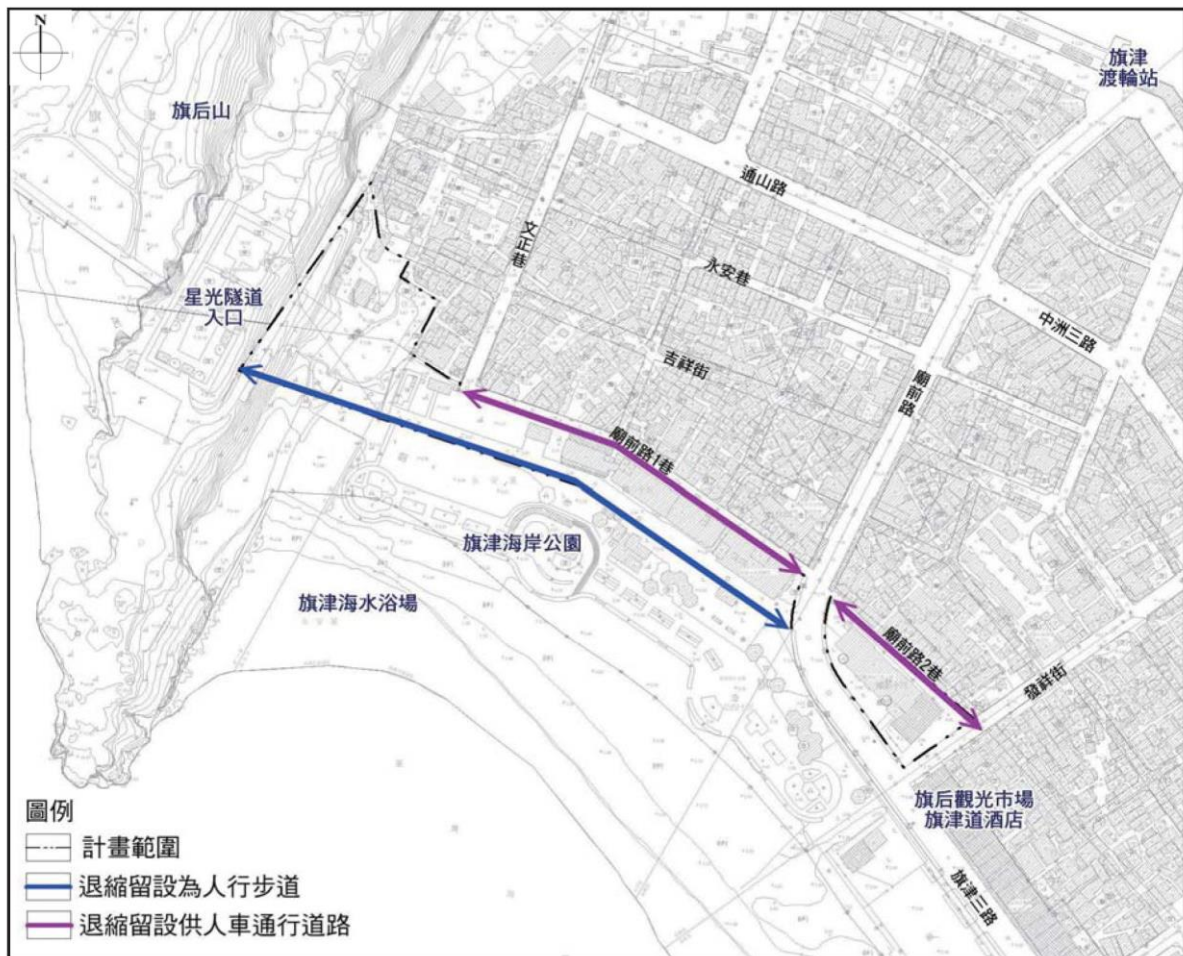


圖 6-1 退縮規定示意圖

## 二、都市設計基準

為塑造本計畫區成為旗津地區觀光重要入口門戶，建立多樣化活動之都市環境及優良觀光、住宿及商業服務空間等機能，訂定適當之都市設計基準，對本計畫區內綠地用地及特定觀光發展專用區之建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間及人行通道等事項加以管制。

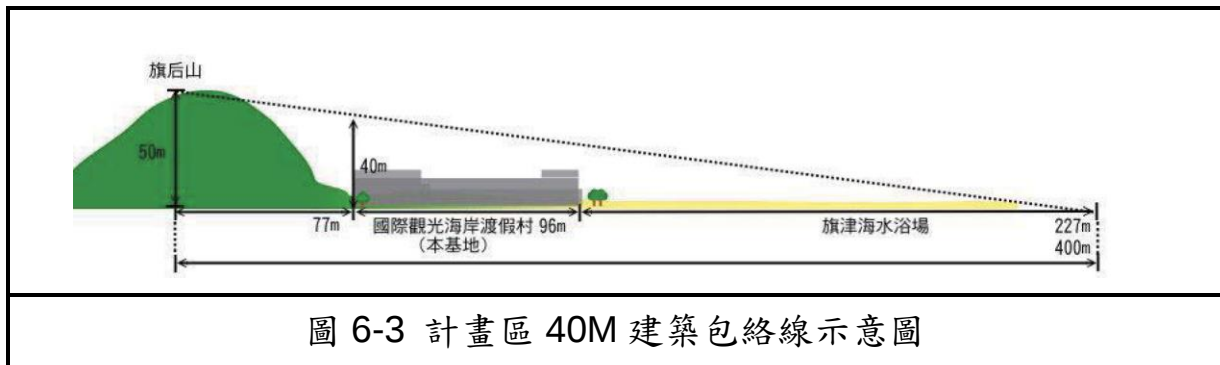
- (一)為確切掌握本計畫區之規劃精神並便於本市都設會之審議作業，特制定本設計基準。
- (二)有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

### (三)建築設計及建物高度設計原則

- 1.考量景觀通視及民眾通行，特定觀光發展專用區內建築物臨街面及臨接開放空間與人行軸線部分，均應設置適當人行開口，以加強建築物與外部開放空間之活動互動性。
- 2.為追求人類生活環境之永續發展，本計畫區內建築物應考量節能、省水、減廢、衛生、舒適、健康、環保等相關措施。
- 3.本計畫區開發之建物採以西北側往東南側逐漸降低方式規劃設計，同時為維護旗后山景觀視覺之公眾權益與建築量體天際線管控，建築物量體高度限制，以通視旗后山景觀為原則，並能供眺望旗后山稜線且以旗津海水浴場對應視覺正交於計畫區基地側面之配置建築量體高度包絡線內為限高之基準。區內特定觀光發展專用區基地內，建築物高度以不超過 40 公尺為限，其中專用區內得有 10%建築面積允許超高，但建築高度以不超過 50 公尺，且須經都設會審查通過。



圖 6-2 自旗津海水浴場方向視野眺望旗后山稜線對應視覺正交示意圖



#### (四)交通動線設計原則

優先考慮人行動線之完整銜接，以提供安全、舒適、便利的步行空間，包括自行車及機車車行動線，宜採車道分離方式設計，維護通行安全。

#### (五)停車空間設計原則(建築物附屬停車空間)

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

#### (六)人行步道設計原則

1. 鋪面設計色調、紋理及材質應力求與周邊環境維持協調關係，提供防滑止滑效果，並以文字適切分析說明，以利後續管理及維護。
2. 地下層與地面層汽機車停車動線，於地面交會處應儘量減少汽車進

出口造成的衝突性，並劃設停等空間。出入車道與人行步道交會處之鋪面材質，應和人行步道有所區別。

3. 基地南側鄰旗津海岸公園面處，自面臨基地境界線得退縮留設人行步道以串連星空隧道，退縮部分可計入法定空地，若需設置圍籬則應予以透空設計，透空率不得低於 50%。

#### (七)開放空間與景觀設計原則

1. 本計畫招商開發後，旗津海岸公園及旗津海水浴場得由開發商進行管理及維護工作，以提高整體環境品質，旗津海岸公園及旗津海水浴場仍屬高雄市市民所有，應維持開放供民眾遊憩使用。
2. 建築基地不分規模應予綠化，其檢討依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。
3. 法定空地除指定帶狀退縮部分外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，部分基地得留設為街角廣場。
4. 應優先保留基地內既有植栽，新增植栽之選用應以原生樹種為原則，另應配合都市防災計畫慎選樹種。
5. 應於基地內主體建築量體引入立體綠化設計，如屋頂花園、生態跳島等綠化手段，提高綠覆率，打造鳥類及昆蟲棲息環境。

#### (八)都市防災設計原則

為因應防災需求，除土地使用分區管制要點第 5 條規定之退縮帶狀開放空間外，應依下列考量規劃防災系統：

1. 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。
2. 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。

- (九) 為使計畫區環境之有效管理，本設計基準內容得經本市都設會決議修正或補充之。

## 附 件

附件一 核准辦理都市計畫個案變更文件

附件二 變更範圍土地清冊

附件一 核准辦理都市計畫個案變更文件

檔 號：

保存年限：

高雄市政府觀光局 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路二段132號1樓  
承辦單位：觀光產業科  
承辦人：蔡青育  
電話：07-7995678#1523  
傳真：07-7409702  
電子信箱：atsai@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局等

發文日期：中華民國110年5月20日

發文字號：高市觀產字第11031133300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：本局110年3月25日高市觀產字第11030865200號簽

裝

主旨：本局辦理「旗津渡假旅館開發案(旗津區公所及旗津醫院舊址設定地上權案)」，須簽准都市計畫個案變更案，業經簽陳市府於110年4月27日簽奉核定(如附件)，請貴局參處，請查照。

說明：依據都市計畫法第27條辦理。

訂

正本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府財政局

副本：

局長 周玲玢

線

## 附件二 變更範圍土地清冊

| 序號  | 縣市  | 鄉鎮市區 | 地段  | 地號        | 騰本面積<br>(㎡) | 公告現值<br>(元/㎡) | 權利<br>範圍 | 所有權人 | 管理者      |
|-----|-----|------|-----|-----------|-------------|---------------|----------|------|----------|
| 1   | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0300-0000 | 3,168.00    | 33,200        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 2   | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0300-0001 | 543.00      | 33,200        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 3   | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0300-0002 | 104.00      | 33,200        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 4   | 高雄市 | 旗津區  | 旗津段 | 0303-0001 | 8.00        | 33,200        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 5   | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0344-0000 | 22.00       | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 6   | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0345-0000 | 276.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 7   | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0346-0000 | 608.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 8   | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0347-0000 | 2,039.00    | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 9   | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0347-0003 | 184.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 10  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0348-0000 | 611.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 11  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 0405-0000 | 972.00      | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 12  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1119-0001 | 3.00        | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 13  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1137-0000 | 715.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 14  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0000 | 1,239.00    | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 15  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0001 | 481.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 16  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0002 | 60.00       | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 17  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1138-0003 | 161.00      | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 18  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1139-0001 | 72.00       | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 19  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0000 | 2,782.00    | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 20  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0003 | 250.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 21  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0004 | 201.00      | 3,200         | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 22  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0005 | 1,568.00    | 3,200         | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 23  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1145-0006 | 92.00       | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 24  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1146-0001 | 18.00       | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 25  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1150-0000 | 16.00       | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 26  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0000 | 1,167.00    | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 27  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0001 | 1,253.00    | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 28  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0002 | 715.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 29  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0005 | 322.00      | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 30  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0052 | 737.00      | 3,200         | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 31  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0055 | 56.00       | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 32  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0056 | 83.00       | 21,000        | 1/1      | 中華民國 | 財政部國有財產署 |
| 33  | 高雄市 | 旗津區  | 旗港段 | 1231-0057 | 34.00       | 21,000        | 1/1      | 高雄市  | 高雄市政府觀光局 |
| 合 計 |     |      |     |           | 20,560.00   |               |          |      |          |