

訂定高雄市都市計畫（學校（文大）用地土地使用管
制要點）（配合中山大學勵志樓公共建設促參案）

細部計畫案

計畫書

機關單位：高雄市政府
中華民國 112 年 2 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	訂定高雄市都市計畫(學校(文大)用地土地使用管制要點)(配合中山大學勵志樓公共建設促參案)細部計畫案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	1. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款 2. 促進民間參與公共建設法第 14 條第 1 項	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
自 擬 細 部 計 畫 或 申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱 或 土 地 權 利 關 係 人 姓 名	國立中山大學	
公 開 座 談 會	本計畫因無涉及取得私有土地，應符合都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第四條第一項：「…無涉及取得私有土地或已舉行公聽會、座談會或說明會者，不在此限。」之情形，得免辦理公展前座談會。	
本 案 公 告 及 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 展 開 覽	自民國 111 年 11 月 1 日起至 111 年 12 月 1 日止(刊登於 111 年 11 月 1、2、3 日之民眾日報及中華日報)。
	公 開 說 明 會	民國 111 年 11 月 18 日下午 3 時於本市鼓山區公所 3 樓會議室召開說明會。
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	無	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	111 年 12 月 14 日高雄市都市計畫委員會第 109 次會議審議通過。

目 錄

第一章 緒論	1
壹、 計畫緣起.....	1
貳、 法令依據.....	2
參、 計畫區位與範圍.....	2
第二章 現行都市計畫概要	3
壹、 本計畫範圍都市計畫歷程.....	3
貳、 現行計畫概述.....	4
第三章 發展現況分析	8
壹、 土地使用及權屬分析.....	8
貳、 周邊公共設施分析.....	16
參、 交通系統分析.....	17
第四章 計畫內容及訂定理由	20
第五章 土地使用分區管制要點	22
第六章 事業及財務計畫	23
附件一、國立中山大學勵志樓及其相關附屬設施之公共建設促參案認定函	
附件二、核准都市計畫個案變更同意函	
附件三、國立中山大學勵志樓之建物登記謄本	
附件四、高雄市都市計畫委員會第 109 次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1：計畫位置與範圍示意圖	2
圖 2：擴大及變更原高雄市主要計畫土地使用計畫圖	6
圖 3：計畫範圍土地使用現況分布示意圖	9
圖 4：計畫範圍土地使用現況照片	10
圖 5：勵志樓建物使用現況照片	11
圖 6：勵志樓涉及範圍土地權屬示意圖	12
圖 7：計畫範圍周邊公共設施分布示意圖	16
圖 8：計畫範圍周邊重要道路示意圖	17
圖 9：計畫範圍附近大眾運輸及停車場分布示意圖	19

表 目 錄

表 1：本計畫範圍相關之都市計畫歷程	4
表 2：現行土地使用計畫面積表	7
表 3：本計畫範圍土地權屬一覽表	13
表 4：計畫內容明細表	20
表 5：事業及財務計畫表	23

第一章 緒論

壹、計畫緣起

本計畫範圍為「國立中山大學」，係於民國 71 年「擴大及變更高雄市鼓山西子灣部份地區為學校用地（中山大學）案」時，教育部為設置綜合大學所劃設之公共設施用地，現況提供國立中山大學使用。該校座落於倚山望海、秀麗壯闊之地理環境，更為國內頂尖之研究型學府。其中，計畫範圍內之「勵志樓」（原蓮海樓）於民國 65 年興建完成，原屬高雄市政府財產，嗣於民國 69 年該校設校後撥交給校方使用及管理，因民國 88 年 921 大地震造成建築部分毀損而成為危樓，考量修繕所費不貲且需每年編列預算維護管理，造成政府預算使用之不經濟，為減輕政府財政負擔、促進學術發展、帶動觀光遊憩及發展城市觀光等目標，循「促進民間參與公共建設法」規定，於民國 91 年由託管單位中山大學與民間廠商簽訂委外經營，進行整修暨營運計畫，現況作為教學研究、學術交流、文藝展演及校友會館使用。

惟因「發展觀光條例」於民國 104 年 02 月 04 日增訂第 70-2 條，條文規定：「於本條例中華民國一百零四年一月二十二日修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實，應自本條例修正施行之日起十年內，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標幟，始得繼續營業。」。本案後續應取得旅館登記證，以符合都市計畫及建築管理等相關規定。

本計畫範圍屬原高雄市主要計畫範圍內，主要計畫為「學校（文大）用地」，經查計畫範圍內之「勵志樓」依現行都市計畫土地容許使用項目並無明列旅館項目，倘未能於上揭「發展觀光條例」規定期限內取得旅館業營業登記等證照，將無法繼續營業，對該校校務發展影響甚鉅。

故考量計畫範圍內之「勵志樓」須利用既有空間提供國立中山大學訪客住宿使用，為有助學術交流、促進地區觀光發展、活絡當地經濟活動及提升勵志樓之公共服務品質，且「發展觀光條例」第 70-2 條十年緩衝期將屆，實有迅行變更都市計畫之必要，因此，依據教育部 110 年 11 月 05 日臺教高（三）字第 1100139090 號函（詳附件一）表示國立中山大學勵志樓及其相關附屬設施符合「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 1 項第 6 款所稱之「文教設施」，並依同法第 5 條規定授權該校執行之，爰本案確為配合中央興建之重大設施所需，並經教育部 111 年 06 月 28 日臺教高（三）字第 1110062147 號函及內政部 111 年 08 月 02 日內授營都

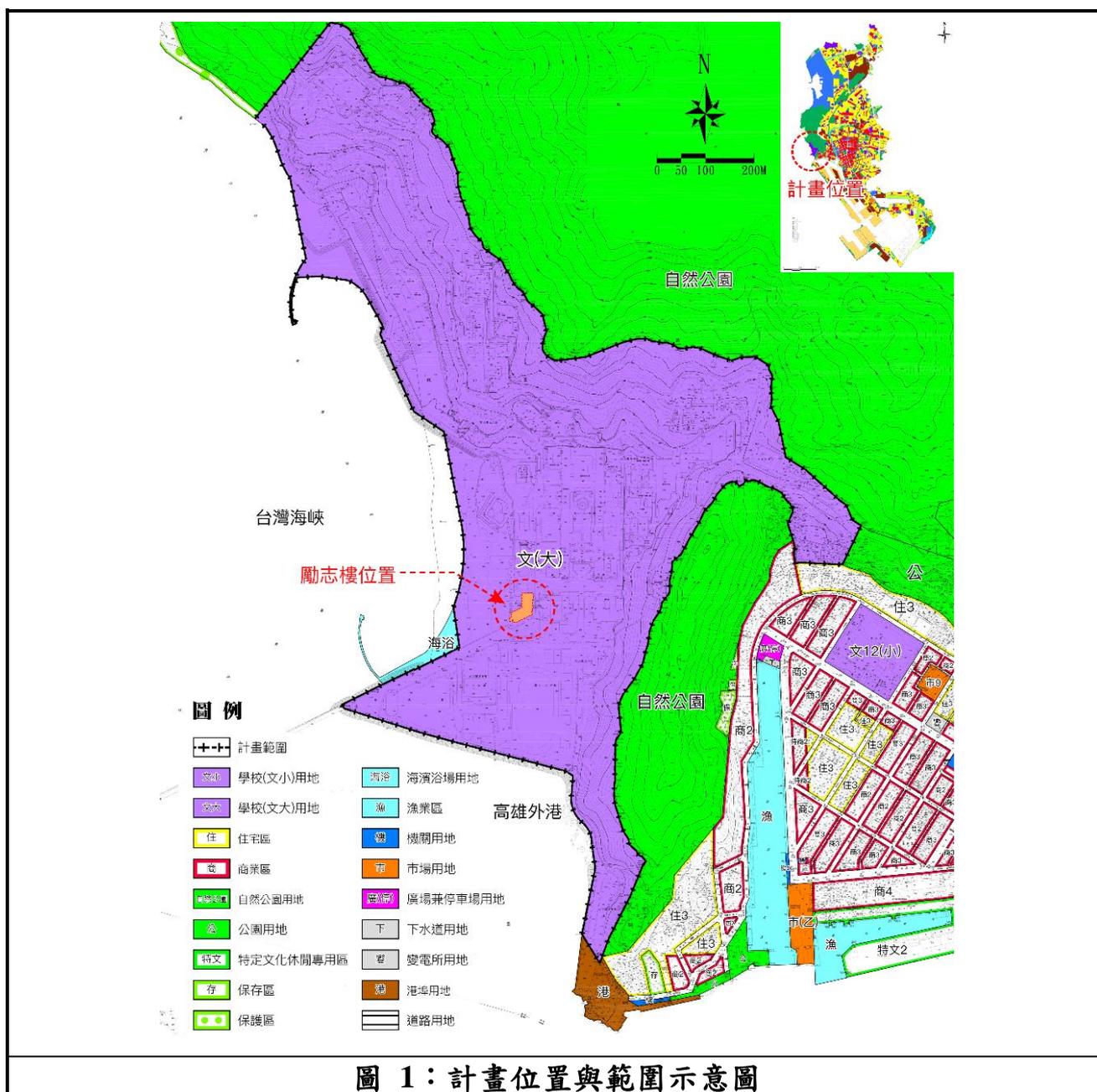
字第 1110038788 號函（詳附件二），同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業，訂定合宜之土地使用分區管制，以踐行地方自治精神，並作為日後賡續經營管理之依據。

貳、 法令依據

- 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定。
- 二、促進民間參與公共建設法第 14 條第 1 項規定。

參、 計畫區位與範圍

本計畫範圍為國立中山大學，座落於高雄市鼓山區西子灣，東毗壽山，西臨台灣海峽，南通高雄港，北倚柴山，計畫面積約 71.81 公頃，本計畫位置及範圍如圖 1 所示。



資料來源：本計畫繪製

第二章 現行都市計畫概要

壹、 本計畫範圍都市計畫歷程

一、 計畫歷程

本計畫範圍屬原高雄市主要計畫範圍內。原高雄市都市計畫最早係於民國 44 年 5 月 19 日公告發布實施，並歷經數次辦理各項個案變更、通盤檢討。主要檢討變更包含民國 71 年第一次辦理主要計畫通盤檢討時，將左營、楠梓、灣子內、凹子底等 4 個計畫區擴大併入原高雄市主要計畫區；於民國 85 年辦理主要計畫第二次通盤檢討時，再將內惟埤等 14 個計畫區擴大納入原主要計畫範圍。

上承第二次通盤檢討，因尚有部分原縣、市界土地、臨海工業區解編土地及新生地、部分港區土地未完全涵蓋原高雄市轄區範圍，故於 106 年辦理「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案」，並考量市政建設推動及維護民眾權益，以分階段審議及核定辦理發布實施。

二、 本計畫範圍相關之都市計畫歷程

本計畫範圍屬原高雄市主要計畫範圍內，高雄市 70 年代因工商業發達，人口急驟增加，都會地區逐漸擴大，在當前政府全面加速國家建設之際，其建設具極重要之地位，唯缺少一所綜合大學，爰於民國 71 年 02 月 03 日公告之「擴大及變更高雄市鼓山西子灣部份地區為學校用地(中山大學)案」；民國 85 年 11 月 01 日公告之「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」，係以高雄市實施主要計畫地區為主體，針對本市工業、住宅、商業等各項分區及公共設施作整體通盤性之研究，為配合擴大都市計畫規則及提昇教育文化水準，故將中山大學教職員宿舍之住宅區及填海土地之未設定區，擴大及變更納入學校用地範圍內；民國 106 年 09 月 22 日公告之「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」，為配合高雄市政府工務局於中山大學邊界辦理人工養灘地，故予以納入都市計畫範圍內。與本計畫範圍相關之都市計畫歷程詳表 1：

表 1：本計畫範圍相關之都市計畫歷程

項次	案號	公告日期	公告字號	案名	變更內容摘要
1	00010	44.05.19	高市府建土字第 14605 號	實施本市都市計畫分區計畫	無本計畫範圍
2	01700	71.02.03	高市府工都字第 001993 號	擴大及變更高雄市鼓山西子灣部份地區為學校用地(中山大學)案	個案變更，擴大原高市範圍，設置高雄市第一所綜合大學。變更內容：無設定區(25.22 公頃)、住宅區(21.60 公頃)、公園用地(0.60 公頃)、沙灘地(7.01 公頃)為大學用地
3	01840	71.12.30	高市府工都字第 034424 號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫(通盤檢討)案	維持大學用地。
4	03570	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	1. 將中山大學教職員宿舍之住宅區，變更為學校用地，並納入中山大學學校範圍內。 2. 中山大學填海土地之未設定區擴大編訂為中山大學學校範圍內。
5	08240	106.09.22	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	配合本府工務局於中山大學邊界辦理人工養灘地，而予以納入都市計畫範圍內，劃設鼓山區壽山段 159-1、162 地號土地為學校用地、鼓山區鼓南段四小段 492-1 地號土地為海濱浴場用地。

資料來源：本計畫整理

貳、 現行計畫概述

106 年辦理「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案」，並考量市政建設推動及維護民眾權益，以分階段審議及核定辦理，第一、二、三、四、五階段分別於民國 106 年 9 月 22 日、108 年 6 月 20 日、109 年 1 月 31 日、109 年 9 月 7 日、及 111 年 5 月 12 日發布實施。

現行主要計畫為民國 111 年 5 月 12 日高市府都發規字第 11132092301 號公告實施之「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第五階段)案」，按現行都市計畫，本計畫範圍內之主要計畫為「學校(文大)用地」。

現行主要計畫因國內產業朝向全球化、資訊化以及高科技化的趨勢下，高雄市以既有之國際港都角色與多樣化的都市機能，朝南台灣海空門戶、都會核心、生態都市、海洋文化及知識經濟等建設目標，建構南部區域生態及永續發展首要都市。

- 一、計畫年期：以民國 115 年為計畫目標年。
- 二、計畫人口：1,800,000 人。
- 三、土地使用計畫：

現行土地使用計畫共分別劃設住宅區、商業區（特定商業專用區）、工業區、行政區、文教區、漁業區、特定經貿核心專用區、特定倉儲轉運專用區、特定文化休閒專用區、特定專用區、特定觀光發展專用區、倉儲區、電信專用區、車站專用區、社會福利專用區、產業服務專用區、貨物轉運專用區、觀光旅館區、其他專用區、農業區、保護區、保存區、宗教專用區、葬儀業區、河川區等 25 類土地使用分區，面積合計 7,906.22 公頃，估計畫總面積約 51.92%。

- 四、公共設施計畫：

現行公共設施用地包含公園用地（自然公園用地）、綠地用地、廣場用地/廣（停）用地、體育場用地、市場用地（批發）、學校用地、機關用地、醫療用地、港埠用地、漁港用地、鐵路用地/鐵路景觀用地、道路用地/園道用地、交通用地、河道用地、海濱浴場用地、動物園用地、殯儀館用地、社教用地、變電所用地、世貿用地、汙水處理廠用地、貨櫃停車場用地、墓地用地、機場用地、水庫用地、其他主要計畫公共設施用地等，共劃設 26 種公共設施用地，面積合計 7,321.34 公頃，估計畫總面積約 48.08%。

本次主要計畫通盤檢討（第五階段）後各土地使用分區計畫及面積如圖 2 及表 2 所示。

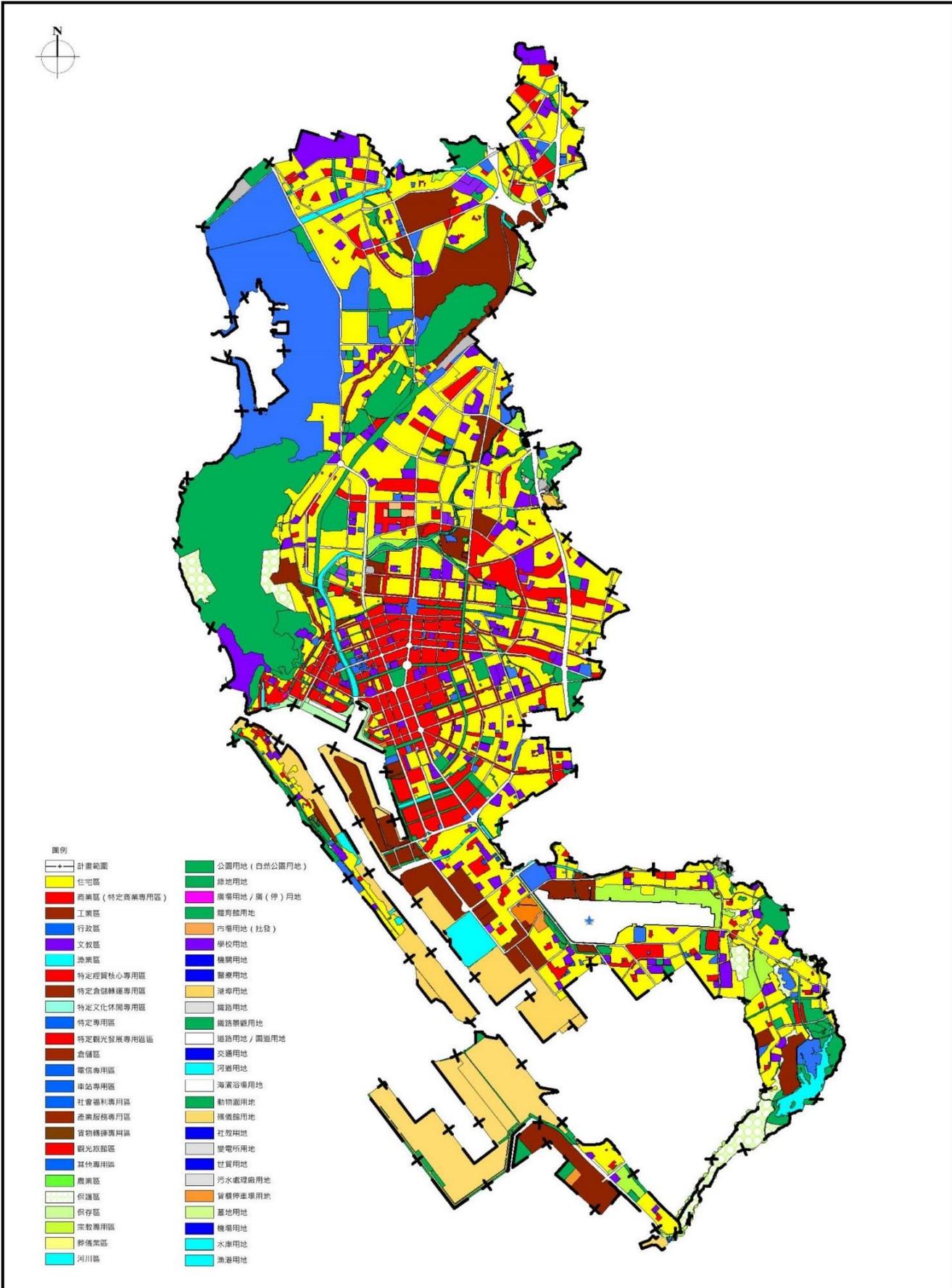


圖 2：擴大及變更原高雄市主要計畫土地使用計畫圖

資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第五階段）案計畫圖

表 2：現行土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	
主要計畫土地 使用分區	住宅區	4,417.08	29.01	
	商業區(特定商業專用區)	1,369.21	8.99	
	工業區	857.27	5.63	
	行政區	1.00	0.01	
	文教區	31.50	0.21	
	漁業區	21.21	0.14	
	特定經貿核心專用區	160.03	1.05	
	特定倉儲轉運專用區	297.64	1.95	
	特定文化休閒專用區	55.06	0.36	
	特定專用區	11.55	0.08	
	特定觀光發展專用區	3.24	0.02	
	倉儲區	2.11	0.01	
	電信專用區	6.76	0.04	
	車站專用區	19.58	0.13	
	社會福利專用區	10.20	0.07	
	產業服務專用區	9.16	0.06	
	貨物轉運專用區	3.24	0.02	
	觀光旅館區	15.04	0.10	
	其他專用區	4.35	0.03	
	農業區	290.15	1.90	
	保護區	304.69	2.00	
	保存區	12.23	0.08	
	宗教專用區	2.69	0.02	
	葬儀業區	1.11	0.01	
	河川區	0.12	0.00	
	合計	7,906.22	51.92	
	主要計畫公共 設施用地	公園用地(自然公園用地)	1,703.05	11.18
		綠地用地	256.08	1.68
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	5.55	
機關用地		1,378.11	9.05	
醫療用地		31.42	0.21	
港埠用地		850.19	5.58	
漁港用地		82.24	0.54	
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	8.65	
交通用地		40.35	0.26	
河道用地		169.48	1.11	
海濱浴場用地		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	0.23	
墓地用地		15.85	0.10	
機場用地		268.30	1.76	
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	7,321.34	48.08		
總計(計畫總面積)		15,227.56	100.00	

資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第五階段)案計畫書

第三章 發展現況分析

壹、 土地使用及權屬分析

一、 土地使用現況

本計畫範圍為學校（文大）用地，於民國 71 年「擴大及變更高雄市鼓山西子灣部份地區為學校用地（中山大學）案」時所劃設之公共設施用地，現況提供國立中山大學使用。該校位於高雄市西子灣，東毗壽山，西臨台灣海峽，南通高雄港，北倚柴山，依山面海，碧波萬頃，水天相接，自由學風，具有得天獨厚之天然環境，更為國內頂尖之研究型學府。發展至今計有文學院、理學院、工學院、管理學院、海洋科學學院、社會科學院及西灣學院等七個學院，目前在學學生約有 9,800 位，專任教師約 500 多位，另包含綜合大樓、行政大樓、圖資大樓、藝術大樓、國際研究大樓、學生活動中心、逸仙館、體育館、勵志樓等校園設施。

本計畫範圍之土地使用現況分布示意圖，如圖 3 所示；土地使用現況照片，如圖 4 所示：



圖 3：計畫範圍土地使用現況分布示意圖

資料來源：本計畫繪製



圖 4：計畫範圍土地使用現況照片

資料來源：國立中山大學

二、勵志樓建物使用現況

本案計畫範圍內之勵志樓（原蓮海樓）於民國 65 年興建完成，原屬高雄市政府財產，嗣於民國 69 年該校設校後撥交給校方使用及管理，該建物於多年使用後已老舊且因民國 88 年 921 大地震造成部分建築毀損而成為危樓，為建物整修、創造優美之沙灘景觀風貌及節省政府經費之考量，於民國 91 年間依「促進民間參與公共建設法」之規定，由託管單位中山大學與民間廠商簽訂委外經營，進行整修暨營運計畫，目前現況已供餐飲、旅館營運使用中。

建物現況為地上三層、地下一層、鋼筋混凝土造，樓地板面積分別為壹層(764.31 m²)、貳層(935.20 m²)、參層(1370.14 m²)、地下壹層(843.12 m²)，總樓地板面積合計為 3912.77 m²(詳附件三)，現況使用內容包含壹

層中西式餐廳、文藝展演空間，貳層為中山大學校友會館，會館內共計 25 間套房供校友或觀光訪客住宿使用，參層則為中山大學神經科學研究中心本部，供國內外不同領域的專業技術成員進行研究，該建物使用現況照片如圖 5 所示。

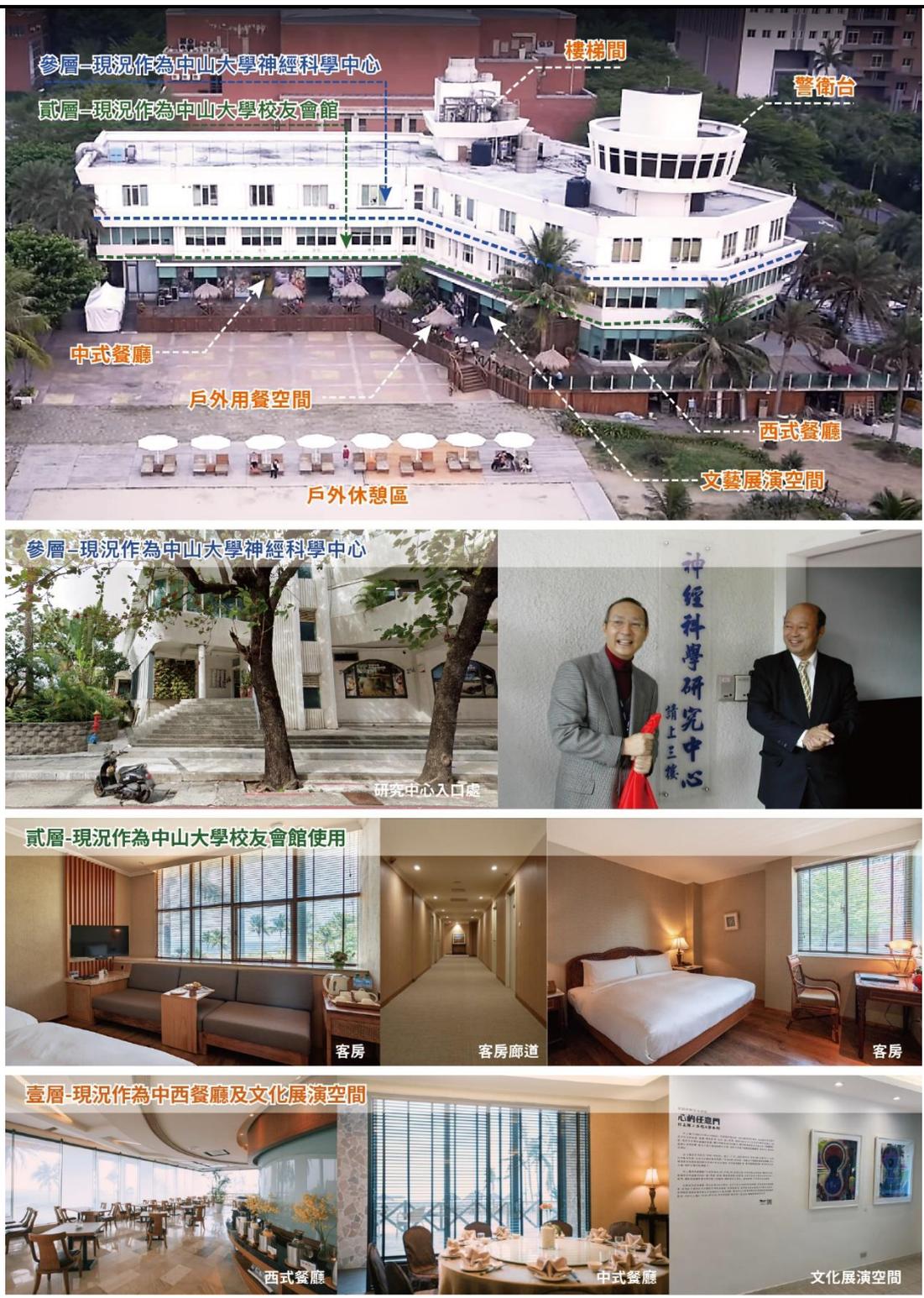


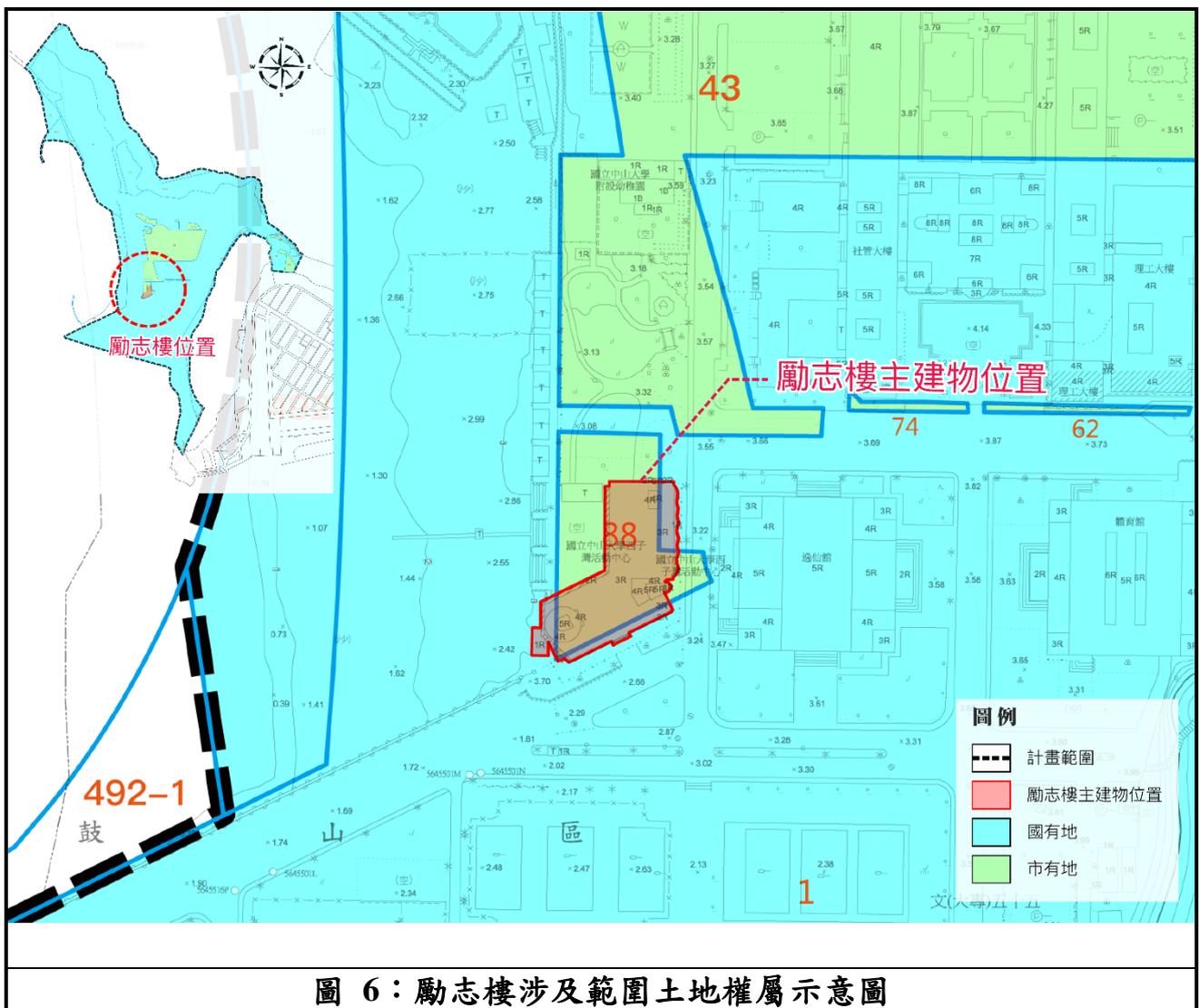
圖 5：勵志樓建物使用現況照片

資料來源：國立中山大學

三、 土地權屬

本計畫範圍學校(文大)用地包含高雄市鼓山區壽山段 143-6 地號等 16 筆土地、鼓南段二小段 294 地號等 6 筆土地、及鼓南段四小段 1 地號等 27 筆土地，共計 49 筆土地，計畫範圍內均為公有土地，面積合計約 71.81 公頃。

其中計畫範圍內之勵志樓及其附屬設施共涉及部分鼓南段四小段 88 地號(涉及面積約 0.13 公頃)及部分鼓南段四小段 1 地號(涉及面積約 0.04 公頃)，鼓南段四小段 88 地號權屬為市有地，而鼓南段四小段 1 地號權屬為國有地，涉及面積合計約 0.17 公頃，2 筆地號現況皆由國立中山大學管理，有關涉及範圍內土地權屬分布情形詳圖 6 及表 3。



資料來源：本計畫繪製

表 3：本計畫範圍土地權屬一覽表

編號	段號	地號	權屬	登記面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	所有權人/管理者
勵志樓涉及地號						
1	鼓南段 四小段	1	國	338,652	11,578	中華民國/國立中山大學
2	鼓南段 四小段	88	市	2,580	17,000	高雄市/國立中山大學
其他部分						
1	壽山段	143-6	國	1,252	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
2	壽山段	150-4	國	435	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
3	壽山段	142-2	國	118,437	10,700	中華民國/國立中山大學
4	壽山段	148	國	111,235	10,700	中華民國/國立中山大學
5	壽山段	162-1	國	4,923	10,700	中華民國/國立中山大學
6	壽山段	162	國	7,325	3,800	中華民國/國立中山大學
7	壽山段	159-1	國	7,381	3,800	中華民國/財政部國有財產署
8	壽山段	159	國	2,737	10,700	中華民國/國立中山大學
9	壽山段	143-5	國	1,439	10,700	中華民國/財政部國有財產署
10	壽山段	144	國	15,488	10,700	中華民國/國立中山大學
11	壽山段	142-46	國	6,110	10,700	中華民國/國防部軍備局
12	壽山段	136-9	國	629	10,700	中華民國/國立中山大學
13	壽山段	136-10	國	1,390	10,700	中華民國/國立中山大學
14	壽山段	139-9	國	412	10,700	中華民國/國防部軍備局
15	壽山段	137-22	國	107	10,700	中華民國/國防部軍備局
16	壽山段	140	國	479	10,700	中華民國/國防部軍備局
17	鼓南段 四小段	492	國	16,233	10,700	中華民國/國立中山大學
18	鼓南段 四小段	14	市	1,967	11,837	高雄市/國立中山大學
19	鼓南段 四小段	40	市	91	17,000	高雄市/國立中山大學
20	鼓南段 四小段	41-1	市	1,341	17,000	高雄市/國立中山大學
21	鼓南段 四小段	1-3	國	344	10,700	中華民國/國立中山大學
22	鼓南段 四小段	43-2	市	487	17,000	高雄市/國立中山大學
23	鼓南段 四小段	43	市	40,757	17,000	高雄市/國立中山大學
24	鼓南段 四小段	74	市	114	17,000	高雄市/國立中山大學

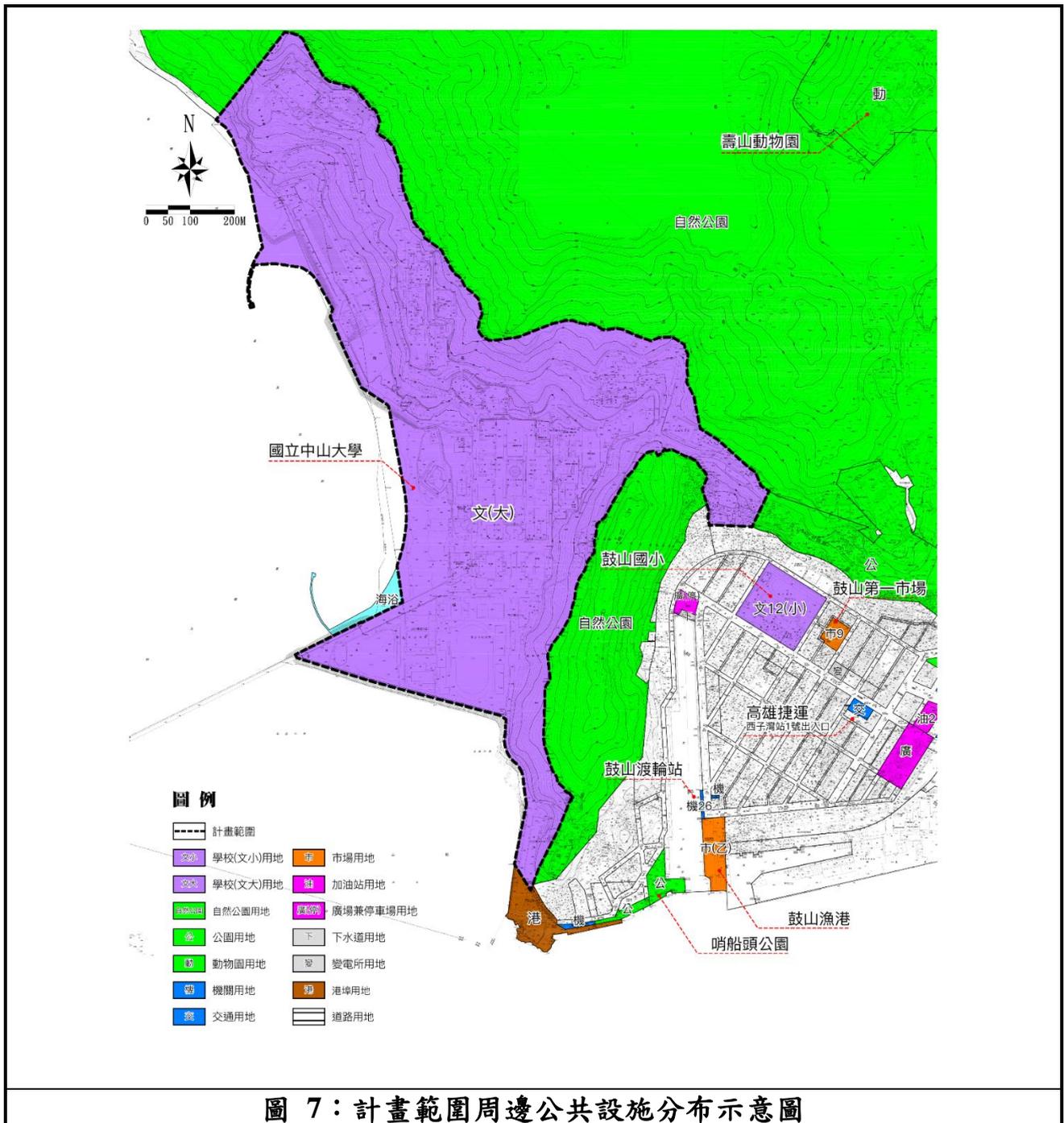
編號	段號	地號	權屬	登記面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	所有權人/管理者
25	鼓南段 四小段	62	市	159	17,000	高雄市/國立中山大學
26	鼓南段 四小段	123-2	國	992	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
27	鼓南段 四小段	121-9	國	551	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
28	鼓南段 四小段	124-2	國	5	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
29	鼓南段 四小段	121-14	國	12,183	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
30	鼓南段 四小段	121-13	國	189	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
31	鼓南段 四小段	440	國	102	10,700	中華民國/行政院農業委員會林務局
32	鼓南段 四小段	440-3	國	21	10,700	中華民國/高雄市政府文化局
33	鼓南段 四小段	121-25	國	244	10,700	中華民國/財政部國有財產署
34	鼓南段 四小段	121-7	國	260	10,700	中華民國/高雄市政府文化局
35	鼓南段 四小段	441-3	國	215	10,700	中華民國/高雄市鼓山區公所
36	鼓南段 四小段	441-4	國	123	10,700	中華民國/財政部國有財產署
37	鼓南段 四小段	426	市	331	10,700	高雄市/國立中山大學
38	鼓南段 四小段	434	國	272.88	10,700	中華民國/財政部國有財產署
39	鼓南段 四小段	120-3	國	255	10,700	中華民國/國立中山大學
40	鼓南段 四小段	426-3	市	120	10,700	高雄市/國立中山大學
41	鼓南段 四小段	425-1	市	2	10,700	高雄市/國立中山大學
42	鼓南段 二小段	294	國	746	10,700	中華民國/國立中山大學
43	鼓南段 二小段	293	市	1,212	10,700	高雄市/國立中山大學
44	鼓南段 二小段	296	市	481.5	10,700	高雄市/國立中山大學

編號	段號	地號	權屬	登記面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	所有權人/管理者
45	鼓南段 二小段	289	國	9,868	10,700	中華民國/國立中山大學
46	鼓南段 二小段	291	市	2,854	10,700	高雄市/國立中山大學
47	鼓南段 二小段	292-4	國	2,137	10,700	中華民國/財政部國有財產署

資料來源：本計畫彙整

貳、 周邊公共設施分析

計畫範圍周邊具有相當多樣性之公共設施及自然景觀，有東側及北側毗鄰之自然公園用地（壽山自然公園），其餘周邊包含學校（鼓山國小）、交通用地（高雄捷運西子灣站及高雄輕軌哈瑪星站），公園綠地用地（哈瑪星鐵道文化園區及哨船頭公園）等高雄著名景點，並於延平街及鼓波街上皆有當地獨特之傳統市場（延平街第一市場及鼓波街代天宮廟口集市），觀光、服務及生活機能十分完善。計畫範圍周邊公共設施分布示意圖，請詳圖 7。



資料來源：本計畫繪製

參、 交通系統分析

一、 周邊交通系統

因中山大學之座落位置東毗壽山，西臨台灣海峽，南通高雄港，北倚柴山之獨特自然座落位置，故車行多由東側之臨海二路銜接哨船街，途經西子灣風景區及壽山自然公園後進入校園之蓮海路，而行人步行除採用上述路段，則另可選擇經由西子灣隧道（原壽山洞）直抵校園內。有關計畫範圍周邊重要道路示意圖，請詳圖 8。



資料來源：本計畫繪製

二、大眾運輸系統

因計畫範圍周遭自然、歷史及人文藝術觀光景點眾多，各類型之大眾運輸節點林立，大眾運輸服務十分便利。東側（中山大學行政大樓處）、南側（中山大學逸仙館、海水浴場處）及北側（中山大學活動中心處）皆設有校內公車站點，而透過中山大學隧道口公車站，可直抵高雄火車站轉乘其他大眾運輸，校內其他大眾運輸工具方面，位於基地北側圖書館、理工大樓、材料大樓、海洋科學學院等處，設置六處 YouBike 微笑單車租賃場站。

位於學校東側鼓山一路處，設有高雄捷運橘線西子灣站及高雄輕軌哈瑪星站，周邊亦有高雄港新濱碼頭及鼓山渡輪站，分別銜接澎湖馬公及高雄旗津。

三、停車空間

勵志樓用餐、住宿及科研參訪活動之停車空間現況係使用南側廣場之專用停車場為主，專用停車場可供 12 位小客車之停車格位，若遇假日尖峰時段及外地訪客觀光，則可利用西南側海堤收費停車場及東側國研大樓收費停車場。另因中山大學校地廣闊、觀光參訪景點眾多，校內更設有多處機車、單車免費停車格位可供使用，勵志樓周遭現況停車空間可滿足校內師生及外地訪客之使用需求，有關計畫範圍附近大眾運輸及停車場分布示意圖，請詳圖 9。

第四章 計畫內容及訂定理由

本計畫範圍學校（文大）用地屬原高雄市主要計畫，現行土地使用管制係依「都市計畫法高雄市施行細則」規定，學校用地（大專以上）之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 250%，其範圍內之勵志樓（校友會館）於民國 91 年依循「促進民間參與公共建設法」相關規定委外經營，為配合「發展觀光條例」於 104 年 02 月 04 日修正條文規定，需取得旅館登記始得繼續營運使用，故依促進民間參與公共建設法第 14 條第 1 項規定：「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 27 條規定辦理迅行變更。」循都市計畫變更程序，訂定其細部計畫之土地使用分區管制要點，計畫內容及訂定理由如下表 4：

表 4：計畫內容明細表

計畫位置	訂定條文內容	理由
學校 (文大) 用地	<p>本案計畫範圍「學校(文大)用地」之土地使用分區管制要點依下列規定事項辦理，其餘未規定事項，依主管機關核准，得適用其他有關法令之規定：</p> <p>一、 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。</p> <p>二、 學校(文大)用地內現況之勵志樓（校友會館）範圍依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得為旅館業使用。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 國立中山大學勵志樓（校友會館）為促進學術發展、帶動觀光遊憩及發展城市觀光等目標目，於民國 91 年依循「促進民間參與公共建設法」相關規定委外經營，業經上級主管機關教育部 110 年 11 月 05 日臺教高（三）字第 1100139090 號函（詳附件一）認定屬促參案，並授權該校辦理促參案招商簽約及履約管理等相關作業在案。 2. 「發展觀光條例」於 104 年 02 月 04 日公布部分修正條文，既有非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應於 10 年內向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業，目前亟待檢討變更都市計畫，調整容許使用項目後，方得申請旅館業登記。

計畫位置	訂定條文內容	理由
		<p>3. 依「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 27 條規定辦理迅行變更，故本案變更都市計畫確為配合中央興建之重大設施所需，並經教育部 111 年 06 月 28 日臺教高（三）字第 1110062147 號函及內政部 111 年 08 月 02 日內授營都字第 1110038788 號函（詳附件二），同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更作業，亦有其正當性。</p> <p>4. 目前中山大學勵志樓及其相關附屬設施現況係委外由民間廠商經營西子灣沙灘景觀風貌，成為民眾賞景、親水之休閒場域，亦提供該校教職員工生或訪問學者優質之用餐環境及住宿設施，具備公有建築活化利用、教育與社區服務性質、促進地區觀光活動及減輕政府財政負擔等公益性功能，具有公益性。</p> <p>5. 本案需於 114 年 1 月底前取得旅館登記，預計都市計畫於 111 年下半年完成變更程序後，尚需再變更建築物使用執照等相關作業（預估至少需 2 年），如不及於期限內取得旅館登記，該校勵志樓（校友會館）將無法繼續營運，無法提供辦理學術文化相關之教學研習、展演及參訪等活動使用，影響學校推動學術交流、文化教育之任務甚鉅，故本案確有迅行變更都市計畫之必要。</p>

第五章 土地使用分區管制要點

本案計畫範圍「學校(文大)用地」之土地使用分區管制要點依下列規定事項辦理，其餘未規定事項，依主管機關核准，得適用其他有關法令之規定：

- 一、 建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。
- 二、 學校(文大)用地內現況之勵志樓(校友會館)範圍依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得為旅館業使用。

第六章 事業及財務計畫

本案計畫範圍學校（文大）用地內之勵志樓及其附屬設施涉及部分鼓山區鼓南段四小段88地號及部分鼓南段四小段1地號等2筆地號，土地權屬皆為公有土地，涉及面積合計約0.17公頃，估計計畫範圍總面積約0.24%，原屬高雄市政府財產，於民國69年國立中山大學設校後撥交給校方使用及管理，故無土地取得費用。

本案需於民國114年1月底前取得旅館登記，預計都市計畫於民國111年下半年完成變更程序後，同步啟動變更建築物使用執照等相關作業（預計2年），其辦理經費將由國立中山大學編列預算或依促進民間參與公共建設法規定辦理。事業及財務計畫，請詳表5：

表 5：事業及財務計畫表

公共設施種類	面積(公頃)	土地取得方式					開發經費(萬元)					主辦單位	預定完成期限	經費來源
		協議價購	一般徵收	市地重劃	區段徵收	其他	土地徵收費	地上物補償費	整地費	工程費	合計			
學校(文大)用地	0.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立中山大學	111年	由國立中山大學編列預算或依促進民間參與公共建設法規定辦理

註：1.本表所列開發經費得視主辦單位財務狀況酌予調整。

2.本表僅列土地徵購費、整地費、地上物補償費及公共設施工程費，不含工程設計費、行政作業費及路燈、管線、建築物整建等費用。

3.本表面積僅供參考，實際應以核定圖實地分割測量面積為準。

附件一、國立中山大學勵志樓及其相關附屬設施之公共
建設促參案認定函

教育部 函

地址：10051臺北市中山南路5號
傳 真：02-23976944
聯絡人：張詩欣
電 話：02-77366382

受文者：國立中山大學

發文日期：中華民國110年11月5日
發文字號：臺教高(三)字第1100139090號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無附件

主旨：貴校所報「勵志樓及其相關附屬設施之公共建設促參預評估檢核表」及認定促參案相關資料案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復110年10月8日中總字第1100901217號函。
- 二、旨案係貴校於91年與皇嘉休閒育樂事業股份有限公司簽訂「國立中山大學勵志樓及其相關附屬設施之興建及經營契約」，由該民間機構經營西子灣沙灘景觀風貌，成為民眾賞景、親水之休閒場域，亦提供貴校教職員工生或訪問學者優質之用餐環境及住宿設施。
- 三、本案既經貴校考量信賴雙方合意之契約履行迄今，認定屬促參案，並於109年4月訂定「國立中山大學勵志樓委外經營案件營運績效評定作業要點」及辦理績效查核，本案原則同意符合促進民間參公共建設法第3條第1項第6款所稱之「文教設施」，並依同法第5條規定授權貴校執行之。
- 四、本案契約屆期雙方未協議續約，致需重行公告招商，後續仍須重新報部取得授權，併予敘明。



正本：國立中山大學

副本：電子交換文章
2021/11/05 10:27:41

裝

訂

線



附件二、核准都市計畫個案變更同意函

教育部 函

地址：100217 臺北市中正區中山南路5號
承辦人：游蕙菁
電話：(02)7736-6385
電子信箱：naimfed@mail.moe.gov.tw

受文者：國立中山大學

發文日期：中華民國111年6月28日
發文字號：臺教高(三)字第1110062147號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：國立中山大學函及附件各1份

主旨：有關國立中山大學所屬勵志樓，請同意依都市計畫法第27
條第1項第4款辦理迅行變更，請查照。

說明：

- 一、依據國立中山大學111年6月21日中總字第1110900732號函
(詳附件)辦理。
- 二、國立中山大學所屬勵志樓(原蓮海樓)自民國69年獲撥作為
校方教學使用，後循「促進民間參與公共建設法」於民國
91年由校方與民間廠商簽訂委外經營，進行整修暨營運計
畫。
- 三、本樓經整修活化後，成為民眾賞景、親水之休閒場域，亦
提供學校教職員生或訪問學者優質之用餐環境及住宿設
施，發揮結合教育與觀光之功能，爰本案本部同意認定為
地方政府配合中央興建之重大設施，建請同意該用地辦理
迅行變更。

正本：內政部

副本：國立中山大學、高雄市政府



正本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
(營建署)

聯絡人：李志祥

聯絡電話：87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：國立中山大學

發文日期：中華民國111年8月2日

發文字號：內授營都字第1110038788號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：有關教育部函為國立中山大學擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定，申請「變更高雄市都市計畫（配合訂定大學用地土地使用管制要點）細部計畫案」1案，請查照。

說明：

- 一、依據教育部111年6月28日臺教高（三）字第1110062147號函及111年7月22日臺教高（三）字第1110071200號函辦理，並檢附上2函影本各1份及申請書3份。
- 二、案准教育部111年7月22日函略以：「二、查國立中山大學勵志樓及其附屬設施係於65年興建完成，原屬高雄市政府財產，69年該校設校後，遂委託該校管理，該建物於多年使用後已老舊且經歷921大地震。為建物整修、創造優美之沙灘景觀風貌及節省政府經費之考量，該校嗣於91年間依促進民間參與公共建設法之規定，委託皇嘉公司進行該建物整修及沙灘景觀改造等後續經營，除為該校教職員工生、校友及訪問學者等住宿外，亦提供民眾踏浪、賞景之休閒場域。另經本部以110年11月5日臺教高（三）字第1100139090號函原則同意符合促進民間參與公共建設法第3條第1項第6款所稱之『文教設施』，並依同法第5條規定授權該校執行之，爰本案確屬……配合中央興建之重大設施。」、「四、依發展觀光條例第70條之2規定，勵志樓及其附屬設施應於114年1月前領取登記證始得繼續為住宿設施營業，其坐落土地使用分區為大學用地，為配合旅館業登記，亟待檢討都市計畫，調整容許使用項目後，方能



續辦建物使用執照變更等相關作業。為有助學術交流、促進地區觀光發展、活絡當地經濟活動及提升勵志樓之公共服務品質，實有迅行變更都市計畫之必要」到部，本部同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府協助依法定程序辦理。

正本：高雄市政府

副本：教育部、國立中山大學、本部營建署都市計畫組

電 子 公 文
交 換 章

附件三、國立中山大學勵志樓之建物登記謄本

(鼓山區鼓南段四小段 246 建號)

附件四、高雄市都市計畫委員會第 109 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 111 年 12 月 14 日 第 109 次會議紀錄

一、時間：111年12月14日（星期三）下午2時

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：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、趙委員子元、胡委員太山、賴委員碧瑩、陳委員啓仁、史委員茂樟、詹委員達穎、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富(黃榮慶代)、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、鄭委員泰昇(請假)、鄭委員安廷(請假)、黃委員偉茹(請假)、盧委員圓華(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員淑貞(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

交通部高速公路局

陳煜熏、林建聰、
洪志賓、吳念坤

國防部政治作戰局

(請假)

國防部軍備局

吳明庭

高雄市政府交通局

黃祖揚

高雄市政府經濟發展局

葉羿宏

高雄市政府文化局

林尚瑛、曾宏民、
郭瑞麟、金佳豫

高雄市政府地政局

林川田、唐瑤茹

高雄市政府水利局

蔡易勳、蔡惠如

高雄市政府觀光局

曾瑋悅

高雄市政府財政局	呂政聰
高雄市政府運動發展局	王耀弘、施惟盛
高雄市政府教育局	黃子誠
高雄市政府工務局（建管處）	（請假）
高雄市政府工務局新建工程處	陳明軒、傅俊榮、 游高杰、林伯翰、 顏華龍
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
國立中山大學	方春婷
趙忠山君	趙忠山
吳明昌君等 16 人	陳嘉宸、李世仁、 林曉伯、吳金鄉、 蘇怡光、莊惠琦、 吳明昌、黃陽平
高雄市政府都市發展局	王屯電、唐一凡、 薛淵仁、蔡宙蓉、 陳智帆、翁薇謹、 陳秀凌、陳惠美

(二) 高雄市議會：無

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合南部科學園區高雄第二園區（橋頭）增設橋科匝道及聯絡道新設工程）案

決 議：

- (一)本案配合高雄橋頭科學園區整體發展，建構園區完整之聯外路網，依行政院 111 年 3 月 23 日核定之「橋頭科學園區聯外交通整體計畫」，增設國道 1 號橋科匝道及聯絡道，以利人員通勤與貨物運輸衍生之交通需求。除實施進度與經費表依行政院 111 年 9 月 26 日核復事項修正(各計畫區各項費用分別計算填列)，及應儘速取得農業主管機關同意變更文件並納入計畫書附件外，餘同意照公展草案通過。
- (二)公開展覽期間公民或團體建議意見，審議決議詳如附表一市都委會決議欄。

第二案：變更高雄市(左營地區)細部計畫(配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫(第一階段))案

決議：

- (一)本案係為保存左營明德新村特有眷村紋理及原鳳山縣舊城西門段遺址，透過都市計畫變更及容積調配，將明德新村部分土地、舊城西門遺址等文化資產容積移至崇實、自助新村，由市府無償取得土地保存文化資產。另為解決南側勵志新村公共設施開闢問題，一併將國防部軍備局管有之住宅區、兒 4 及道路用地納入北側崇實及自助新村辦理市地重劃，具公益性及必要性，故同意變更都市計畫。
- (二)本案業經召開 6 次專案小組會議討論，並作成建議意見，除依下列意見修正外，餘照本次提會修正內容及專案小組建議意見(詳附錄一)修正通過。
- 1、依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理容積送出基地一部分明德新村(無爭議土地)住宅區及部分自助新村(舊城西門遺址)公園用地，應於本案細部計畫發布實施二年內完成

無償捐贈予高雄市政府，本計畫容積接收基地之住宅區於市地重劃完成後，方得辦理產權移轉、處分或申請建築。

- 2、為利後續土地使用管制，送出基地明德新村(無爭議土地)住宅區建蔽率、容積率統一修正為 60%、120%。
- 3、本案為第一階段容積調配後，仍剩餘 0.38 億元價值，納入第二階段辦理，請於計畫書內適當章節載明。
- 4、新增陳情編號 10 照市府研析意見通過。

【附錄一】專案小組建議意見：

(一) 本案變更範圍未包含建業新村，計畫案名配合左營海軍「明建新村」眷村保存計畫，請修正為「明德新村」，並於計畫緣起補充說明本案係依左營海軍明建新村眷村文化保存計畫，辦理都市計畫變更。

(二) 變更範圍：

- 1、本案係依配合文化保存計畫辦理都市計畫變更，同意將送出基地明德新村無爭議之土地納入變更範圍，並一併調降容積率為100%、120%。
- 2、參考陳情意見，為解決崇實、自助新村南側周邊地區已建築開發，而公共設施尚未開闢及管理權責之問題，經市府協調國防部同意，將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段 215-12地號住宅區土地、兒4及道路用地，一併納入本案變更及開發範圍，另基於國防部資產價值及開闢經費，同意採市地重劃開發，並將果貿段215-12地號土地，由第三種住宅區(容積率240%)變更為第五種住宅區(容積率420%)。

(三) 本案係為取得國定古蹟鳳山舊城、南海大溝遺址及明德新村部分土地辦理容積調配作業，請依前述緣由修正規劃原則。

(四) 土地使用計畫：

- 1、在文化資產保存及兼顧國防部資產價值不減損之原則下，容積提升之價值如有剩餘，則可再評估適度調降史蹟公園北側部分第五種住宅區之使用強度或參考陳情意見，增設停車場或公園等公共設施用地面積，以提升地區環境品質。
- 2、南海大溝為鳳山舊城歷史重建中重要的一環，惟69年經加蓋後開闢成道路，為保留該遺址，請文化局洽水利局確認該遺址箱涵實際位置，俾評估變更為公園用地之範圍。
- 3、考量開發後交通衝擊及避免連接中正路產生過多交通節點，留設崇實新村18公尺東西向道路連通至中正路。
- 4、本案將明德新村無爭議土地容積調降後，變更後使用分區沿用變更前名稱，為避免與現行使用分區相關規定混淆，將第三種住宅區(附2)修正為住宅區(註1)及第五種住宅區(附2)修正為住宅區(註2)。
- 5、公園用地(附2)比照鳳山前海軍明德訓練班容積調配變更案，係依都市計畫法第27條之1規定無償捐贈予市府，請於事業及財務計畫內載明及規定辦理期限。

(五) 開發方式：

- 1、為文化資產保存及公共設施開闢，除鳳山縣舊城西門段及南海大溝遺址所在之公園用地由文化局開闢外，其餘崇實新村、自助新村所在位置及勵志新村國防部軍備局管有之果貿段215-12地號住宅區土地、兒4、道路用地，以市地重劃方式辦理開發。
- 2、因內政部陳情表示將於本區西北角住宅區(左營區興隆段856-2、857地號等2筆土地)興建社會住宅，建議將其剔除市地重劃範圍，考量興辦社會住宅有其公益性及必要性，

故同意採納其意見，以利後續社會住宅執行與推動。

- (六) 請文化局檢送修正方案資料予地政局，並再就該修正方案進行市地重劃可行性評估。
- (七) 為避免未來建築大量體開發後，影響周邊都市景觀及交通系統，本案不適用容積移轉。
- (八) 本案為新開發地區，土地權屬單純，角地臨接道路兩側皆應退縮建築，而非僅擇一側退縮；另都市設計基準部分，應就大街廓開發作適當建築規範。有關土地使用分區管制及都市設計基準，授權由提案單位文化局邀集工務局(建管處)、都發局，就退縮建築、停車空間、人行空間寬度等規定研商修正。
- (九) 本案因變更範圍及內容經過多次修正，請確實檢核本案變更範圍、土地使用分區及公共設施用地面積等相關內容。
- (十) 本案變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公開展覽草案差異甚大，建議本案提大會審決後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則依程序發布實施；否則再提會討論。
- (十一) 本案公民或團體陳情案，專案小組建議意見詳如後附表二公民或團體建議意見綜理表。

第三案：訂定高雄市都市計畫（學校（文大）用地土地使用管制）（配合中山大學勵志樓公共建設促參案）細部計畫案

決 議：

中山大學勵志樓興建於民國65年，目前委外經營作為教學研究、學術交流、文藝展演及校友會館使用。為配合104年發展觀光條例修正規定，既有以非營利為目的且供特定住宿之場所，

應於10年內向地方主管機關取得旅館登記始得繼續營運使用，故循都市計畫程序增訂文大用地土地使用分區管制要點，規定勵志樓依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得為旅館業使用，本案同意照公展草案通過。

第四案：高雄市前金區前金國民小學活動中心作運動中心臨時使用審議案

決 議：

市府為優化運動場館環境與及完善各項運動設施設備，積極盤點各區現有運動場館資源及閒置或低度利用空間，規劃設置 13 座運動中心，提供市民優質、安全的運動環境，經評估前金國小活動中心已因少子化而低度利用，為符合公共設施用地多目標使用辦法第 3 條第 1 項第 5 款規定，且已取得教育局前金國小土地及建築物使用同意文件，爰同意作為運動中心臨時使用。

七、散會：下午4時

訂定高雄市都市計畫（學校（文大）用地土地使用管制
要點）（配合中山大學勵志樓公共建設促參案）
細部計畫案

計 畫 書

業務承辦人員	
業務單位主管	

變更機關：高雄市政府

規劃單位：立埕工程顧問股份有限公司