

變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫
（配合臺鐵新左營車站建設）車站專用區土地
使用計畫分區管制案計畫書

高雄市政府

中華民國 101 年 8 月

目 錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、變更法令依據.....	02
參、變更位置及範圍.....	03
肆、現行都市計畫規定.....	04
伍、土地使用現況.....	07
陸、開發計畫概要.....	15
柒、變更理由.....	21
捌、實質變更計畫及內容	22
玖、交通影響分析.....	25
拾、預期效益.....	33
拾壹、事業及財務計畫... ..	35

附件一、內政部 101 年 1 月 9 日內授營都字第 1010066311 號函

附件二、交通部臺灣鐵路管理局 101 年 5 月 17 日鐵貨業字第 10100148
81 號函

附件三、高雄市政府 101 年 5 月 18 日高市府都發規字第 10132075000
號函

附件四、高雄市都市計畫委員會 101 年 7 月 24 日第 19 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	變更範圍示意圖.....	03
圖 2	變更範圍及其周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖	05
圖 3	變更範圍周邊地區航照示意圖.....	07
圖 4	臺鐵新左營站 2 樓使用現況示意圖	08
圖 5	臺鐵新左營站 3 樓、4 樓使用現況示意圖	09
圖 6	交通運輸系統示意圖.....	11
圖 7	臺鐵、高鐵、捷運三鐵共站平面導覽圖	17
圖 8	公共空間及地上 2 樓空間配置示意圖	19
圖 9	地上 3 樓及 4 樓空間配置示意圖.....	20
圖 10	變更負擔土地位置示意圖.....	24
圖 11	變更範圍周遭 500 公尺範圍之道路系統示意圖.....	26
圖 12	停車調查分區示意圖.....	30
圖 13	基地周遭道路大眾運輸行駛路線及站位示意圖	31
圖 14	3F 餐飲街設計意象圖	33
圖 15	新左營站週邊土地使用現況圖.....	34

表目錄

表 1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表	04
表 2	車站專用區使用項目表.....	06
表 3	臺鐵新左營站各樓層使用情形表	08
表 4	交通運輸系統綜理表.....	10
表 5	左營區歷年人口統計表.....	12
表 6	左營高鐵站旅客量統計表.....	13
表 7	臺鐵左營站歷年旅客人數統計表	13
表 8	高雄捷運紅線左營站旅客量統計表	14
表 9	開發構想說明一覽表.....	17
表 10	商業樓地板使用面積一覽表.....	18
表 11	變更內容明細表.....	22
表 12	變更負擔面積試算表.....	23
表 13	鄰近地區重要道路幾何特性分析表	26
表 14	道路交通服務水準評估標準表.....	27
表 15	變更範圍周邊路段服務水準評估表（平常日）	27
表 16	變更範圍周邊路段服務水準評估表（例假日）	28
表 17	平常日路邊停車調查結果.....	29
表 18	例假日路邊停車調查結果.....	29
表 19	行經計畫範圍內市公車路線與營運概況	31
表 20	經費需求表.....	35

壹、計畫緣起

一、新左營站「三鐵共站」，運輸旅次成長

高雄新左營車站結合高鐵、臺鐵、捷運及公車等多項運輸工具，已發展成為高雄地區最重要之運輸轉運中心，新左營「三鐵共站」車站自96年正式營運至今，透過長、中、短程運輸的旅次相互分配，臺鐵、高鐵等各項運輸旅客運量均呈穩定成長，亦牽引其周邊區域各種土地使用活動機能成長，包括已開發營運新光三越左營店及周邊之住宅社區開發等，且仍持續有其他土地開發案進行中，大眾運輸旅次成長與周邊都市發展顯具有相輔相成之作用，並可成為大高雄地區大眾運輸導向都市發展典範。

二、活化閒置公共空間，提高使用大眾運輸誘因

因應高鐵通車後對於長途旅程運輸旅次之影響衝擊，臺鐵之功能定位調整為中、短途都會區及城際間之通勤旅次服務，作為高鐵長程運輸接駁短程通勤旅次轉駁之運輸工具。另為因應三鐵共站後新左營站衍生之旅客服務空間需求，交通部臺灣鐵路管理局（以下簡稱臺鐵局）已配合建設車站內相關硬體設備，並將新左營車站調整為一等站，目前站內總樓層面積為35,322平方公尺，扣除鐵路運輸必要性服務空間外，目前尚有16,678平方公尺之樓地板面積。然依現行都市計畫之土地使用分區管制規定，可提供商業等附屬事業使用之樓地板面積不得超過2,000平方公尺，故將有剩餘14,678平方公尺樓地板空間閒置。因應近年來臺鐵新左營站進、出站旅次成長快速，就長遠目標發展考量，上述容許商業使用空間實不敷旅客成長需求，且過多閒置公共空間易造成負面之社會觀感，極待尋求新左營站閒置空間活化利用策略方案。

三、鼓勵民間投資經營，提供多元化旅客服務

近年來，事業經營體即漸邁入以服務為前導的時代，因應社會變遷多元化的發展趨勢，對於多目標使用公共建築機能的要求有全新的體認與實踐。值此傳統業務逐漸轉型之際，期待能將車站打造出具備活力之「休閒、集會、餐飲、購物、展示」等多元化的開放空間，藉由引入閒資金與企業動力，活化利用公用空間。為維護車站永續之生命力並強化功能，臺鐵局依據「促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）」及

其相關子法，報奉交通部以96年2月15日交管字第0960001922號函核准辦理「新左營站旅運服務空間促進民間參與整建營運移轉案」(ROT)，希冀引進民間資源，由民間專業經營團隊共同提供優質服務之「物業管理」，從民間投資參與及資產管理的雙重角度，透過公、私部門合作的機制，對公用資源作有效率之經營及管理，創造企業化營運體質及更切合民眾需求之複合式車站。

上述ROT案已於100年8月遴選最優申請廠商—冠友生活股份有限公司，並於100年11月14日完成簽約，該廠商基於整體投資營運規模及提供多樣化服務需求等考量，提出反應現行都市計畫規定商業服務面積2,000平方公尺不及最小開發規模，建議提高可開發之樓地板面積。臺鐵局為履行「新左營站旅運服務空間促進民間參與整建營運移轉案」契約內容有關「政府承諾或協助事項」，協助整建營運廠商增加可開發面積，參照行政院公共工程委員會訂頒「公共設施閒置空間之活化及防範策略」中有關「必要時可將原設施轉型再利用，以更多元化方式運用，而無法依原目標使用之設施採變更都市計畫方式使用」，爰提出本變更都市計畫，期能增加商業使用面積以提高開發可行性，從而帶動場站周邊區域繁榮發展。

貳、變更法令依據

- 一、依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「適應經濟發展需要」及第 4 款「為配合中央興建之重大設施」規定辦理。
- 二、依據內政部 101 年 1 月 9 日內授營都字第 1010066311 號函同意辦理。
(詳附件 1)
- 三、依據促進民間參與公共建設法第 14 條規定辦理。

參、變更位置及範圍

本次變更範圍為高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫範圍內之車站專用區，鄰轉運專用區，東側為高鐵路、西側接菜公路及大中一路，面積約9.31公頃，相關變更位置詳如圖1所示。

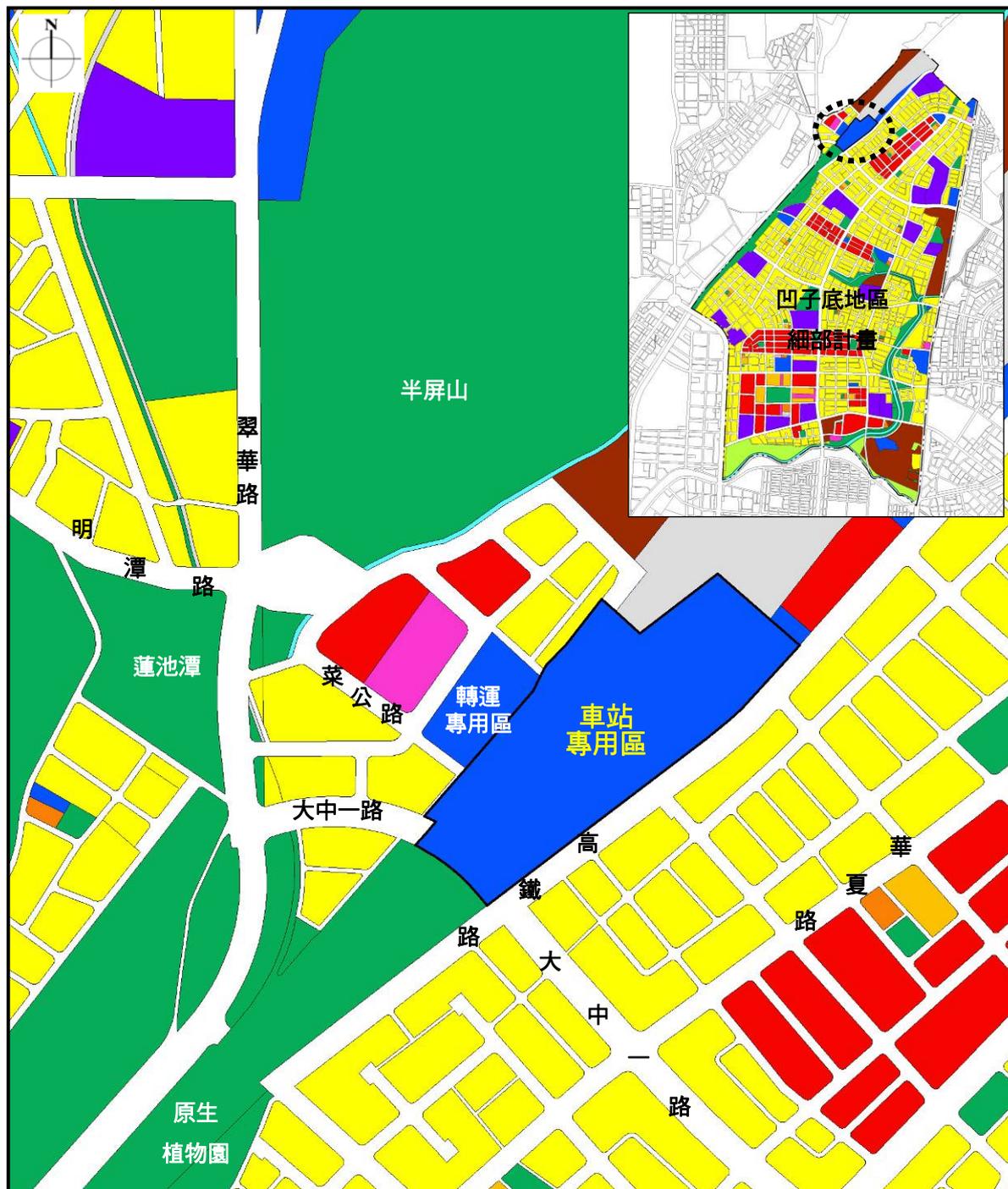


圖 1 變更範圍示意圖

肆、現行都市計畫規定

一、都市計畫歷程

本次變更範圍位於高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫，其主要計畫「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫」於民國60年9月20日公告發布實施，細部計畫「高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫」於民國66年6月15日公告發布實施，並劃設為機關用地（機9用地）。

本次變更範圍係於民國89年11月13日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（配合高速鐵路左營車站建設）案」變更主要計畫，由機關用地、綠地用地、道路用地及鐵路用地變更為車站專用區；並於民國89年11月13日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）」規定車站專用區供附屬事業用地之樓地板面積不得超過16,530平方公尺。

後於民國96年8月1日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用計畫分區管制案」變更土地使用分區管制為供附屬事業用地之樓地板面積不得超過18,530平方公尺，容許使用項目增列高鐵車站附屬事業使用，其樓地板面積不得超過16,530平方公尺，供臺鐵車站附屬事業使用部分，其樓地板面積不得超過2,000平方公尺。有關本次變更範圍歷次都市計畫檢討、變更詳如表1所示。

表1 歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	事項
1	88	60年9月20日	高市府建都字第106565號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫
2	125	66年6月15日	高市府工都字第057058號	高雄市灣子內與凹子底等地區細部計畫
3	406	89年11月13日	高市府工都字第41198號	變更高雄市都市計畫（配合高速鐵路左營車站建設）案
4	407	89年11月13日	高市府工都字第41625號	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）
5	509	96年8月1日	高市府都二字第0960039764號	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用計畫分區管制案

二、現行都市計畫

(一) 現行及周邊土地使用分區

本次變更範圍位於凹子底地區細部計畫，其現行都市計畫土地使用分區為車站專用區，面積約為9.31公頃。基地西側緊鄰轉運專用區，周邊地區多劃設為住宅區，其北側規劃大片的綠地用地（半屏山），南側則是大面積的公園用地（蓮池潭及原生植物園）。整體而言，變更範圍周邊地區之公共設施及道路系統規劃尚稱完善。本變更範圍及周邊土地使用分區詳見圖2所示。

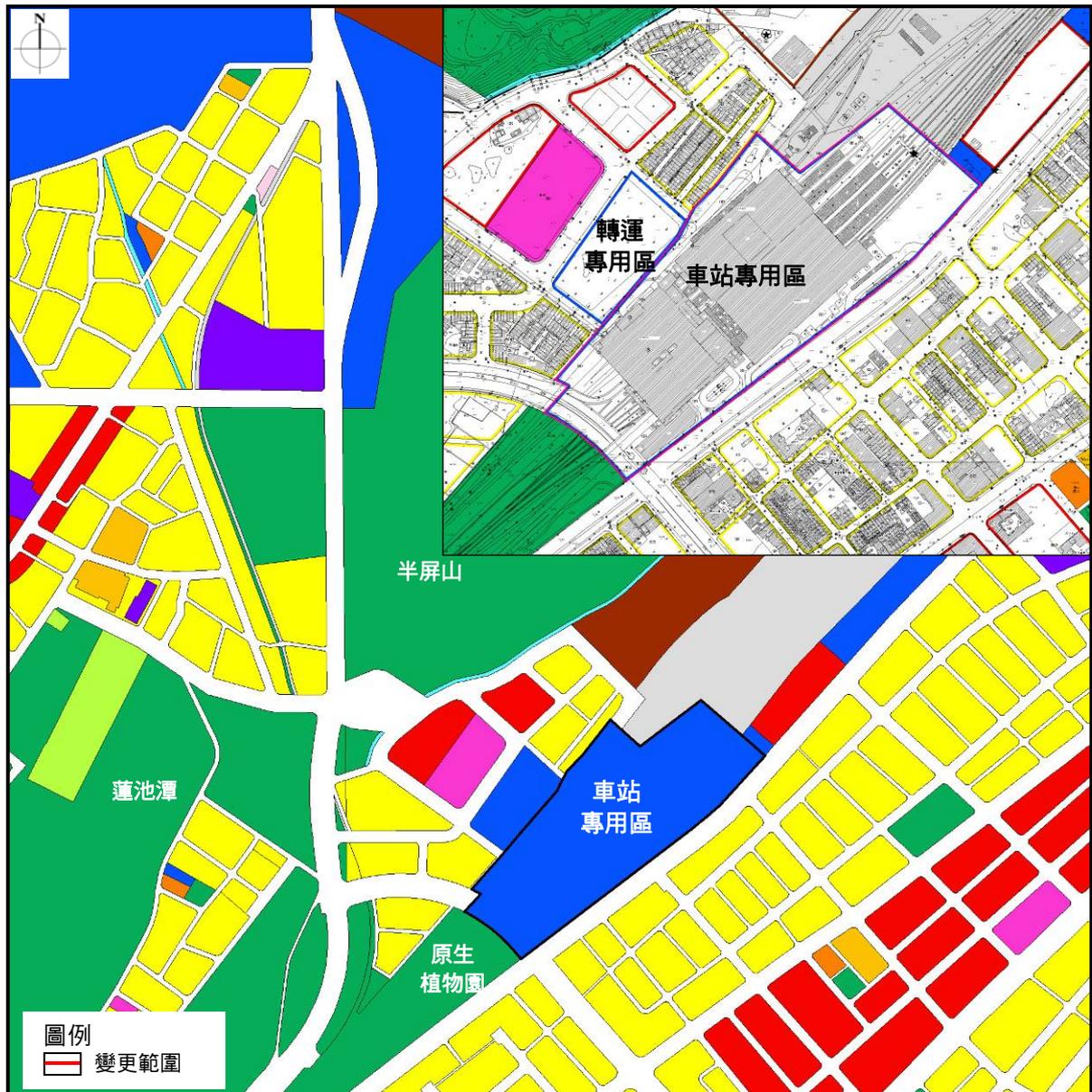


圖 2 變更範圍及其周邊地區現行都市計畫土地使用分區示意圖

(二) 現行土地使用分區管制要點

依據凹子底地區細部計畫土地使用分區管制要點規定，本計畫車站專用區之建蔽率與容積率分別為60%及120%，容許供鐵路車站、轉乘設施、公共停車場、人行廣場、污水處理及附屬事業使用等使用，其容許使用項目詳如表2所示。

表2 車站專用區使用項目表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
車站專用區	60	120	<ol style="list-style-type: none">1.鐵路車站（供高鐵、臺鐵及捷運車站之站體與路軌及必要之相關設施）。2.轉乘設施、公共停車場、人行廣場。3.污水處理及相關環保設施。4.供平面、高架及地下穿越道路使用。5.得供高鐵車站附屬事業使用，其項目包括商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種服務）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「獎勵民間參與交通建設條例」規定之使用項目等，其樓地板面積不得超過16,530平方公尺。6.得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業使用設施「餐飲零售（不得設置中央廚房）、百貨零售、金融服務、一般服務、通訊服務、旅遊服務」，其樓地板面積，不得超過2,000平方公尺。

伍、土地使用現況

一、變更範圍周邊土地使用現況

本次變更範圍之土地使用現況為高鐵左營站、臺鐵新左營站、捷運左營站三鐵共站及高鐵立體停車場，西側轉運專用區部分開闢為道路（7~15米），與菜公一路相接，兼具新左營站旅客轉乘及接送功能；東側為高鐵路，往南可通往高雄市區，往北則可達台1線省道。目前基地周邊鄰近道路系統已開闢完善，惟轉運專用區尚未開闢使用。

就本變更範圍周邊地區土地使用現況而言，基地北側為特定商業區、住宅區開發案，臨高速鐵路東側為新光三越百貨左營店。運動休閒設施方面，本基地與半屏山自然公園僅隔一個街廓之距離，由翠華路往北接世運大道可至世運主場館（詳如圖3所示）。



圖 3 變更範圍周邊地區航照示意圖

二、變更範圍基地內部使用現況

變更範圍基地內部為臺鐵新左營站，其站體為跨站高架式鋼構4層樓，包括地下1層及地上4層，總樓層面積約35,322平方公尺。地上1樓（G+1）為軌道及月台層；地上2樓（G+2）為入口大廳層，為方便旅客轉運，本樓層設計與高鐵大廳可相連通；地上3樓（G+3）與地上4樓（G+4）目前均為閒置未利用狀態；另可經由地下1樓（U-1）通往捷運車站，本樓層空間亦為閒置使用。本次變更範圍各樓層使用配置詳如表3所示，樓層使用概況詳如圖4、圖5所示。

表3 臺鐵新左營站各樓層使用情形表

樓層	總樓地板面積 (m ²)	臺鐵服務空間 (m ²)	其他空間 (m ²)	使用概況
G+1	9,884.47	8,381.67	1,502.80	■ 第一、二月台、防災中心、11間賣場（目前閒置）。
G+1夾層	773.79	773.79	0.00	■ 機房。
G+2	10,413.08	8,372.24	2,040.84	■ 車站大廳連接高鐵、捷運及停車場，使用項目包括售票中心、辦公室、機電設施、公益服務空間。 ■ 委外空間使用僅有7-11及郵局。
G+3	7,982.49	0.00	7,982.49	■ 閒置空間未利用。
G+4	4,763.72	0.00	4,763.72	■ 閒置空間未利用。
G+R	1,116.13	1,116.13	0.00	■ 設備層。
U-1	388.68	0.00	388.68	■ 閒置空間未利用。
總計	35,322.36	18,643.83	16,678.53	



圖4 臺鐵新左營站2樓使用現況示意圖



圖 5 臺鐵新左營站 3 樓、4 樓使用現況示意圖

三、交通運輸系統

在重要道路系統方面，本次變更範圍位於國道10號左營端北側，並可由國道10號經鼎金交流道銜接國道1號；台17線省道行經本基地西側，台1線則與本基地相距約5分鐘之車程。整體而言，本基地周邊之交通運輸系統便利，往北達梓官、彌陀、橋頭、岡山、台南等地區，往東可經國道10號達旗山、美濃地區，而往南至鼓山、三民等地區之路網完善且密集，詳如表4及圖6所示。

本次變更範圍為高雄市主要轉運樞紐，且為高雄唯一三鐵共站之大眾運輸節點，除設有左營高鐵站、新左營火車站及R16左營站外，本基地之轉乘公車密集。此外，目前高雄市政府積極推動假日觀光公車路線，係以本基地為主要轉運樞紐與起迄點，規劃左營至旗美地區之公車路線。目前高雄市新興發展之重要旅遊景點義大世界，其所規劃之大眾運輸路線主要係由左營高鐵站接駁往返，更加強本基地開闢之需求性。

表 4 交通運輸系統綜理表

類型	名稱	內容	功能
重要道路	國道1號 鼎金交流道	往北：楠梓交流道、岡山交流道 往南：九如交流道、中正交流道	由國道10號經鼎金交流道銜接國道1號，主要為提供南部城市南北向運輸服務。
	國道10號 左營端	往東：鼎金交流道（仁武區、大社區）	為高雄市東西向都會快速道路，本基地位於西側之左營端，可經由國道10號達高仁武、大社等地區，至東側末端可與台3線省道銜接達旗山區。
	台1線	往北：楠梓區、橋頭區 往南：三民區、新興區、苓雅區	為高雄市南北通勤之重要路線，與本基地距約5分鐘車程距離。
	台17線	往北：梓官區、彌陀區 往南：鼓山區、三民區	可連結高雄市沿海地區，為高雄市重要之縱貫道路。
大眾運輸	左營高鐵站	往北：台南站	提供高雄市與外縣市地區最快速的長程大眾運輸服務。
	新左營火車站	往北：楠梓火車站 往南：左營火車站	為南部區域各縣市與高雄市之城際運輸服務，為高雄市中程大眾運輸。

表 4 交通運輸系統綜理表（續）

類型	名稱	內容	功能
大眾運輸	R16 左營站	往北：世運站、油廠國小站 往南：生態園區站、巨蛋站	提供高雄市短程大眾運輸服務，亦可提供高鐵長途旅客便利的市區轉乘服務。
	公車路線	3、16、301、民族幹線、紅35、紅50、紅51、紅53、紅60、8008、8025、8038、8043、8046、8501	由於本基地周邊之臺鐵場站及捷運場站係呈南北向發展，本基地之公車路線規劃可提供旅客東西向轉乘服務，亦或接送至捷運未行經之地區。

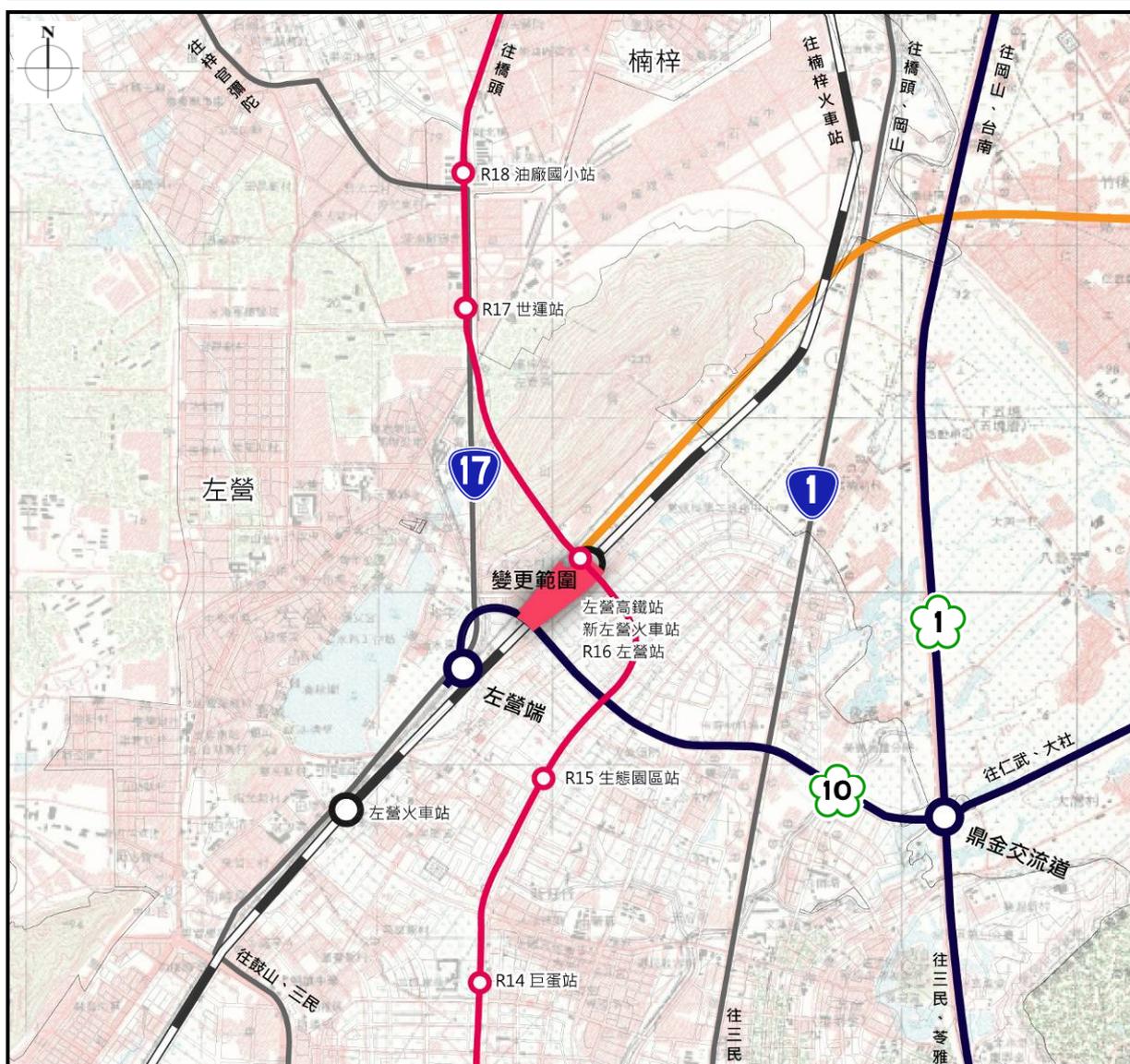


圖 6 交通運輸系統示意圖

四、人口分析

(一) 現況人口分析

本計畫位於高雄市左營區，於91年人口為172,327人，100年增加至193,482人，近10年平均成長率約1.23%，整體而言，左營區人口略以1%的人口成長率呈穩定成長狀態，未來因應左營區人口成長之需求，本次變更範圍應提供左營區更多元及豐富的商業機能，以促進地區發展（詳如表5所示）。

表5 左營區歷年人口統計表

年	總人口數(人)	人口成長率(%)	戶數(戶)	戶數成長率(%)
91	172,327	—	62,760	—
92	176,565	2.46	64,752	3.17
93	179,441	1.63	66,187	2.22
94	181,133	0.94	67,417	1.86
95	183,705	1.42	68,489	1.59
96	186,026	1.26	69,894	2.05
97	188,671	1.42	71,498	2.29
98	189,944	0.67	72,447	1.33
99	191,991	1.08	73,869	1.96
100	193,482	0.78	74,877	1.36
近10年平均	184,329	1.23	67,732	1.93

資料來源：高雄市政府民政局。

(二) 旅運服務人口

1. 高鐵左營站旅運量

台灣高鐵於96年營運通車，第一年營運左營高鐵站旅客人次約659萬人次，97年旅客成長率高達78.38%，旅客人次約1,175萬人，而98~99年旅客人次呈穩定成長狀態，成長率介於4.63~6.17%，至99年度旅客數已達1,305萬旅次以上，100年截至9月份之累計統計已達1,033萬旅次，預估亦將較99年度成長，顯示出南北往來之長途旅客逐漸習慣以高鐵作為運輸工具（詳如表6所示）。

表 6 左營高鐵站旅客量統計表

年	進站		出站		合計	
	旅客人次	成長率	旅客人次	成長率	旅客人次	成長率
	(千人次)	(%)	(千人次)	(%)	(千人次)	(%)
96	3,227	—	3,358	—	6,585	—
97	5,815	80.2	5,931	76.62	11,746	78.38
98	6,138	5.55	6,152	3.73	12,290	4.63
99	6,523	6.27	6,525	6.06	13,048	6.17
100.9	5,217	—	5,116	—	10,333	—

資料來源：交通部統計諮詢網。

2. 臺鐵新左營站旅運量

依據 96~100 年臺鐵新左營站 4 月份售票量推估全年進出站旅客數，96 年進、出站旅客數分別為 44 萬人次及 39 萬人次，至 99 年臺鐵新左營站進、出站旅客數已分別達到 150 萬及 143 萬人，成長率高達 37.93% 以上，為因應快速成長之旅客數，提供更多之服務空間及更多元化之服務項目實為當務之急，臺鐵新左營站歷年旅客數詳如表 7 所示。

表 7 臺鐵新左營站歷年旅客人數統計表

年	4 月份				全年概估			
	進站		出站		進站		出站	
	旅客數 (人次)	成長率 (%)	旅客數 (人次)	成長率 (%)	旅客數 (人次)	成長率 (%)	旅客數 (人次)	成長率 (%)
96	37,128	—	32,599	—	445,536	—	391,188	—
97	108,844	193.16	70,787	117.14	1,306,128	193.16	849,444	117.14
98	91,081	-16.32	83,241	17.59	1,092,972	-16.32	998,892	17.59
99	125,629	37.93	119,262	43.27	1,507,548	37.93	1,431,144	43.27
100	144,069	14.68	129,514	8.60	1,728,828	14.68	1,554,168	8.60

資料來源：交通部台灣鐵路管理局。

3. 捷運 R16 左營站

高雄大眾捷運系統為高雄市重要的短程運輸，對於外縣市旅客來說是最便利的運輸工具選擇，高雄捷運紅線係於 97 年 4 月開通營運，營運初期 97 年底 R16 左營站進出旅客人次約 450 萬人次，而 99 年旅客成長量達 22.18%（詳如表 8 所示）。

R16 左營站除了提供高雄市地區短程運輸功能，亦為疏散左營高鐵站之往返旅客之重要轉乘工具，為因應捷運 R16 左營站快速成長之旅客數，本基地應提供更多之服務空間及更多元化之服務項目，以滿足轉乘旅客所需服務。

表 8 高雄捷運紅線左營站旅客量統計表

年	進站		出站		合計	
	旅客人次 (人次)	成長率 (%)	旅客人次 (人次)	成長率 (%)	旅客人次 (人次)	成長率 (%)
97.4	2,389,080	—	2,113,577	—	4,502,657	—
98	3,321,446	39.03	2,997,593	41.83	6,319,039	40.34
99	4,056,600	22.13	3,663,792	22.22	7,720,392	22.18
100.5	1,770,724	—	1,617,936	—	3,388,660	—

資料來源：高雄市政府捷運工程局。

陸、開發計畫概要

一、開發主體

「新左營站旅運服務空間促進民間參與整建營運移轉」案於民國100年8月遴選出最優申請廠商，並於民國100年11月14日完成與冠友生活股份有限公司簽訂合約。依合約規定整建期為1年，該公司預計先行投入2億元作為整建工程費用，並於民國101年11月整建完工後開始營運，營運租約期為12年。

二、開發內容

(一) 開發計畫目標

1. 強化與繁榮左營商圈：提升車站服務機能，帶動左營地區經濟發展

新左營車站未來將具觀光、餐飲、購物、休閒等機能，並以活力城市、永續發展為基礎理念，規劃「以人為本」的永續環境，透過創造良好的空間環境、提昇地區環境品質，並加速民間開發時程以全面提昇發展格局。

透過新左營車站 ROT 案引進民間投資餐飲美食商場，提升整體服務機能，提供轉運旅客、周邊居民和上班族更便捷的餐飲、購物及休閒活動，帶動新左營車站地區經濟發展。並透過與周邊建設的連結，促進周邊地區繁榮。

2. 提供車站旅客便利性：提昇車站服務品質，提高附屬設施經營效益

藉由民間機構之經營與服務，提供鐵路乘客休憩、用餐及購物環境之便利性，以高品質的商業空間及多元化的服務品質，提高附屬設施之經營效益。

3. 提升車站價值：強化車站使用功能

透過民間機構有效率的經營管理模式與有彈性的市場運作機制，將新左營車站以多角化經營之方式，提供鐵路乘客更便捷的餐飲、休閒及購物之環境，以強化新左營車站的使用功能及提升車站價值。

4. 提升大眾運輸運量：打造嶄新複合式車站

新左營車站為南北往來之交通重鎮，期藉由民間參與新左營車站的整建與營運，打造出一個具商業規模嶄新服務之鐵路車站，也藉此提升大眾運輸運量。

(二) 市場定位

相較於南高雄，北高雄的商圈尚未完全成熟，本計畫將與在地其他商場作差異化的彌補，主要以餐飲美食及TOGO為定位，除了強化商品結構之外，更強調提供更多元化的商業空間及優質服務，來吸引更多不同族群的消費者。本計畫依據左營地區現況與未來發展，初步規劃商場開發之商業機能與業態，主要規劃大型主題餐廳、小飯館、TOGO、伴手禮等，提供多樣化的餐飲選擇以滿足消費者對美食味覺的挑剔，也希望藉由提供舒適寬敞的優質空間，不斷地創新生活概念與價值，共同與消費者建立密不可分的生活關係。

根據抽樣訪談市場調查分析，楠梓及左營地區的人口數有365,929人，民眾消費支出用於飲食部份佔居第二，佔了所得收入的17.35%，故初步業種規劃為餐飲美食商場，以提供顧客更優質、更多元化的美食餐飲空間。另考量車站轉乘旅客較一般消費時間來得緊迫，擬規劃提供小飯館及TOGO名產禮品，以提供顧客之快速服務與便利性。

本計畫因位於主要交通樞紐上，除了滿足所有通勤族、商務客甚至觀光客之民生基本需求外，亦須提升高雄市區在地居民之目的性消費。經市調了解，在地居民多願意選擇北部連鎖之餐飲品牌消費，故在提升市區之在地居民其消費意願度及其目的性，進而提高臺鐵及捷運之運輸效益，商場將規劃50%以上、北部餐飲連鎖品牌及首次進駐高雄區之餐飲品牌的招商，以強調美食、生活、休閒之車站商場為主。

就市場發展而言，本計畫擬規劃打造一個優質與舒適兼備，每天都與消費者發生關係的餐飲美食商業空間。為新左營車站的轉運乘客及楠梓、左營地區的居民與上班族，打造出一個「美食饗宴天地」，強調與市場競爭者之差異化，車站型商場主要以服務旅客及通勤族為主。本開發計畫之發展構想詳如表9所示，左營三鐵共站導覽詳如圖7所示。

表 9 開發構想說明一覽表

項目	內容
目標圈	<ul style="list-style-type: none"> ■ 楠梓及左營地區、高雄捷運紅線沿線。
目標顧客	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新左營車站的轉運乘客。 ■ 楠梓及左營地區附近居民與上班族。 ■ 高雄捷運紅線沿站居民。
目標顧客消費特色	<ul style="list-style-type: none"> ■ 有生活品味者，且以價格考量為主的消費族群。 ■ 對於品味不講究，但可支配所得高。
市場定位	<ul style="list-style-type: none"> ■ 打造一個優質與舒適兼備的「美食饗宴天地」，提供顧客更便利、更多元化的美食及購物休閒空間。
環境以及整體形象	<ul style="list-style-type: none"> ■ 強調自然天光、環保綠化為訴求主題。
商場機能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本商場將融入環境，與未來新左營車站商圈建立互動關係為方向，滿足日常生活的機能及提供專業性服務設施。

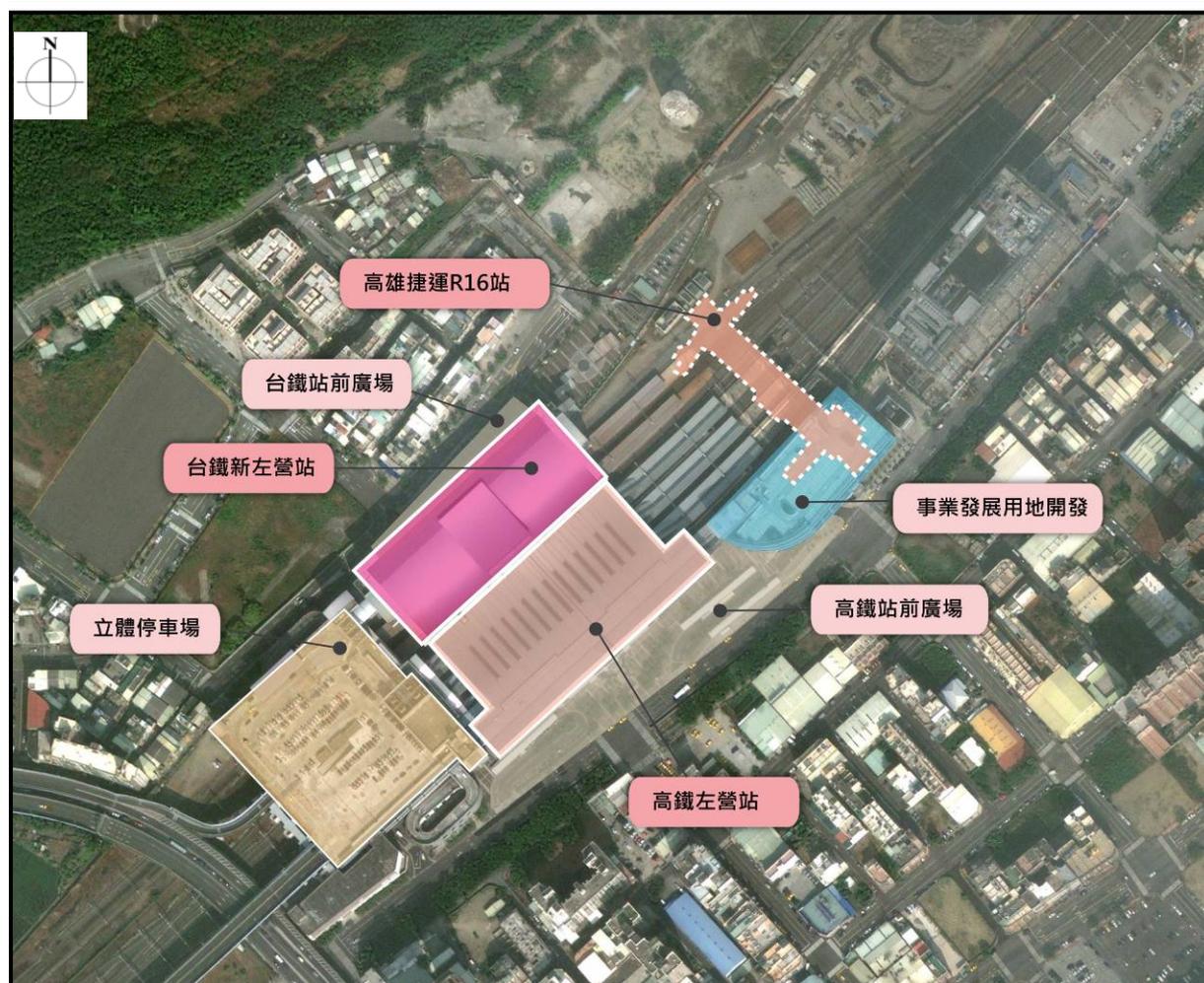
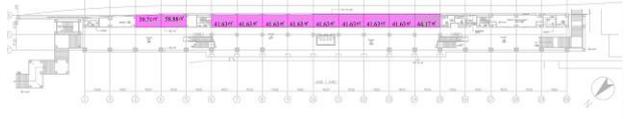
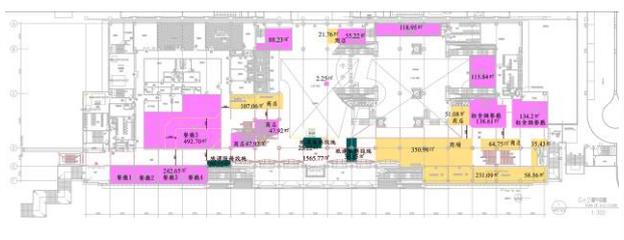
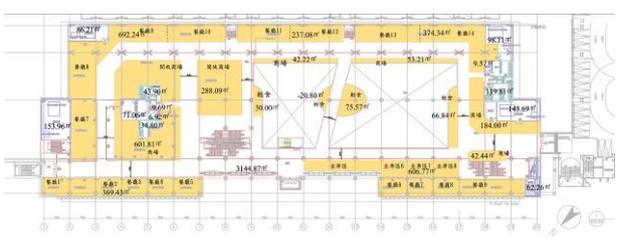
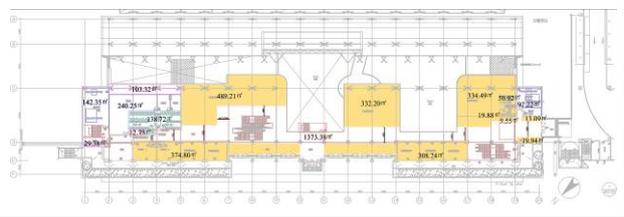


圖 7 臺鐵、高鐵、捷運三鐵共站平面導覽圖

(三) 整體開發暨商業空間使用計畫

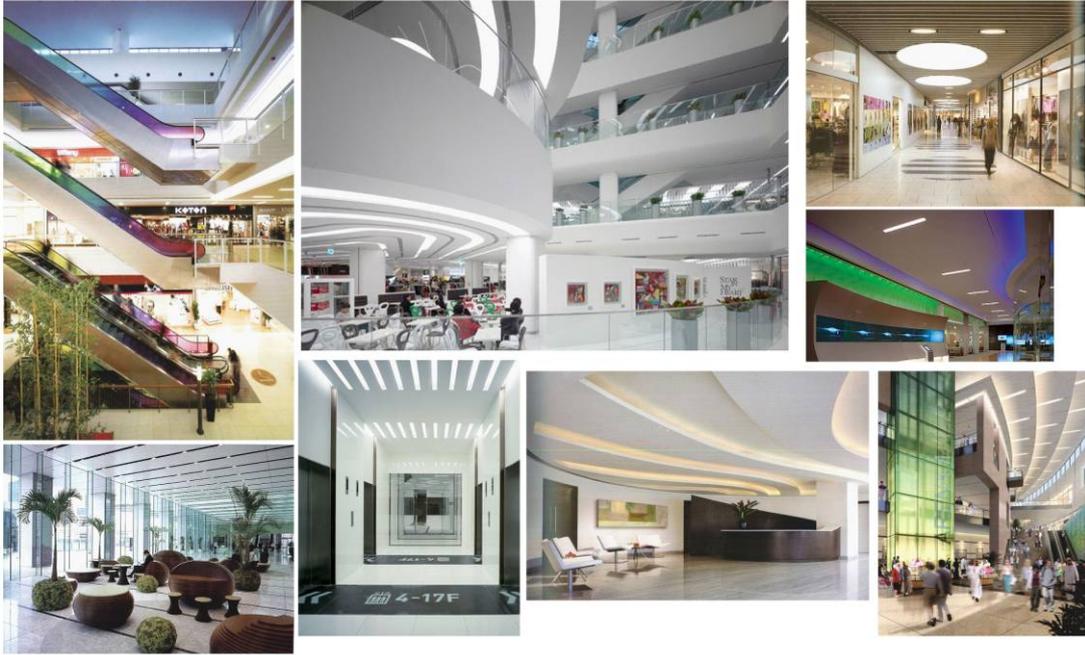
臺鐵新左營站開發計畫將朝向「餐飲美食商場」為產品定位，預計開發樓層為臺鐵新左營車站、地上1、2、3、4樓部分空間，開發使用項目包括商場及餐廳及通道等公眾使用空間等，商業使用樓地板面積約8,907.34平方公尺。其商業樓地板使用面積詳表10所示，地上2~4樓使用空間配置詳如圖8、圖9所示。

表 10 商業樓地板使用面積一覽表

樓層	樓地板面積 (m ²)	商業使用面積配置圖
地下1層	■ 商場面積 388.68	
第1層	■ 商場面積 475.80	
第2層	■ 商場面積 2,405.20	
第3層	■ 商場面積 3,684.84	
第4層	■ 商場面積 1,952.82	
合計	■ 總商場面積 8,907.34	圖例 <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ff69b4; border: 1px solid black;"></div> 原核准使用面積 <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: #ffd700; border: 1px solid black;"></div> 新申請商場面積 </div>

註：不含走道、廁所、樓梯等公共空間面積。

公共開放空間特色餐飲



2F 百貨、餐飲

Nature Life
純淨樂活地

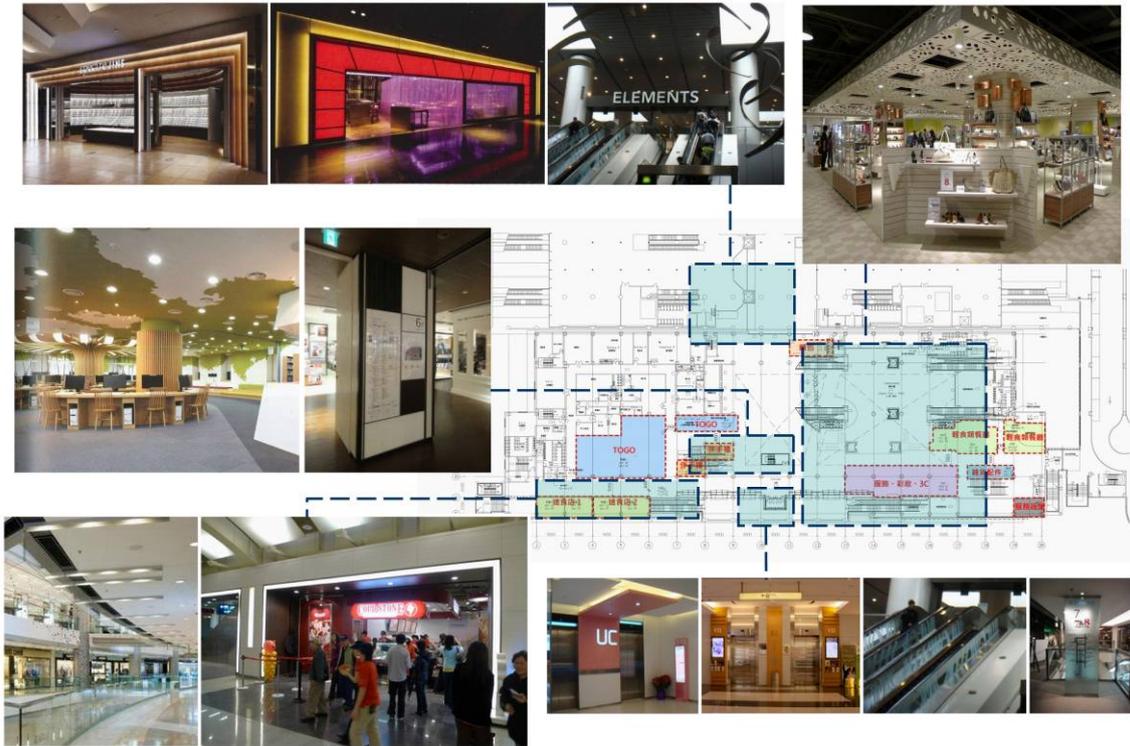


圖 8 公共空間及地上 2 樓空間配置示意圖

3F 餐飲、小吃、大店

Wonderful Garden
繽紛美饌園



4F 特色餐飲

Colorful & Fun
異國饗樂營



圖 9 地上 3 樓及 4 樓空間配置示意圖

柒、變更理由

一、因應運輸旅次成長需求，提高整體服務機能

臺鐵新左營站為南台灣唯一「三鐵共站」大眾運輸轉運中心，自96年營運以來，旅運量即呈現快速成長，參考北台灣如台北、板橋車站之發展經驗，其場站區除鐵路運輸服務空間外，尚提供各種多樣化商業空間，滿足旅客各項需求及服務，而目前臺鐵新左營站受限於都市計畫土地使用分區管制規定，可使用之商業服務樓地板面積僅有2,000平方公尺，相較於台北、板橋車站之服務空間甚遠，希冀藉由增加商業服務空間，提升整體服務機能，建構為南台灣重要轉運節點。

二、活化利用閒置公共空間，增加政府稅收

本場站除臺鐵提供之旅客運輸服務空間外，尚有逾16,000平方公尺之空間為閒置狀態，為利空間活化使用，積極以促進民間參與整建營運移轉方式引進民間投資，目前已順利招得投資廠商，惟因可利用之商業服務空間未達適當之廠商投資規模，爰提出增加樓地板面積之變更都市計畫申請，期能提高後續開發營運之可行性，亦可帶動高雄市觀光產業發展，增加產業收益與政府稅收。

三、提高場站使用強度，促進大眾運輸導向永續都市發展

提高大眾運輸工具使用率為永續都市發展重要指標，而大眾運輸導向（T.O.D.）都市發展則以提高場站地區使用強度及土地混合使用為發展策略，本計畫區結合高鐵、臺鐵、捷運、客運及市內公車等大眾運輸，為大高雄地區最重要的轉運中心。藉由新左營站場站內土地使用強度增加，可提供更多元化之服務機能，與大眾運輸旅次之成長期有相輔相成之效，並有助於大眾運輸導向之永續都市發展。

四、調整土地使用容許項目一致性

現行計畫土地使用管制規定對於高鐵車站與臺鐵車站之容許使用項目並不一致，本次變更擬提高臺鐵車站之商業服務使用面積，並調整其容許使用項目為與高鐵車站容許使用項目相同，俾利於日後使用管理一致性與公平性。

捌、實質變更計畫及內容

一、實質變更內容

本案變更計畫內容為修正「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」說明書第十章第三節土地使用分區管制要點，其中車站專用區容許使用項目第6點內容，將車站專用區供臺鐵車站附屬事業使用之樓地板面積修正為不得超過9,000平方公尺，其容許使用項目調整為與高鐵車站容許使用項目一致，變更內容詳如表11所示。

表 11 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	車站專用區	容許使用項目： 6.得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業使用設施「餐飲零售（不得設置中央廚房）、百貨零售、金融服務、一般服務、通訊服務、旅遊服務」，其樓地板面積，不得超過2,000平方公尺。	容許使用項目： 6.得供臺鐵車站之附屬事業使用，其項目包括：商業設施、旅館設施、會議及工商展覽中心、娛樂事業（不得經營特種行業）、餐飲業、百貨零售業、金融服務業、一般服務業、通訊服務業、運輸服務業、旅遊服務業、辦公及其他依「促進民間參與公共建設法」及其相關子法規定之使用項目等，其樓地板面積，不得超過9,000平方公尺。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因應運輸旅次成長需求，增加旅客服務空間。 2. 鼓勵民間投資，活化利用閒置公共空間。 3. 提高場站使用強度，促進大眾運輸導向永續都市發展。 4. 車站專用區得供高鐵車站與臺鐵車站附屬事業使用項目調整為一致。

二、變更負擔方案

(一) 變更負擔原則

因本案變更範圍均屬國有土地，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局，變更負擔建議比照97年9月25日公告發布實施「變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（第一階段）計畫書」，採「跨區取得公共設施用地」方式辦理。亦即透過重點地區高價值土地開發創造效益，而以閒置或低度使用之路廊用地作為負擔的公共設施用地，以達到雙贏之成效。

(二) 變更負擔用地面積

民國96年8月1日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用分區管制案」增加車站附屬事業使用之樓地板面積2,000m²，變更負擔提供樓地板面積為235m²，負擔比例為11.75%（235/2,000）。本變更案擬增加附屬事業使用之樓地板面積7,000m²，比照上開提供變更負擔比例11.75%計算，本次變更負擔需提供樓地板面積為822.5m²，計算式如下： $7,000 \times 11.75\% = 822.5$

有關上述96年8月1日變更案回饋負擔235.23平方公尺供本府作為公益性旅客資訊、都市行銷中心、交通與旅運指南、市政活動等使用，前經本府都發局於100年1月18日以高市府四維都發規字第1000006322號函詢市府各機關，經回覆均表示無使用需求，且臺鐵局表示因本案站區整體利用需要，擬將上開空間一併納入本次變更負擔內，以「跨區取得公共設施用地方式」辦理。

本變更案應提供變更負擔樓地板面積合計1,057.5m²，依車站專用區容積率120%計算，換算為基地面積： $1,057.5 \div 120\% = 881.25\text{m}^2$ ，亦即本次變更應提供變更負擔面積共881.25m²，變更負擔面積詳如表12。

表 12 變更負擔面積試算表

案 別	增加車站附屬事業使用樓地板面積 (m ²)	變更負擔樓地板面積 (m ²)	變更負擔基地面積 (m ²)
96年8月1日變更案	2,000	235.0	195.8
本變更案	7,000	822.5	685.4
合計	9,000	1,057.5	881.2

註：表列面積僅供參考，實際基地面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

(三) 變更負擔土地區位

變更負擔土地坐落高雄市前鎮區獅甲段517地號內道路用地，面積881.2平方公尺，其位置詳如圖10。



註：實際位置以地政單位分割測量為準。

圖 10 變更負擔土地位置示意圖

(四) 本市都市計畫委員會 101 年 7 月 24 日第 19 次會議決議增列負擔事項

臺鐵服務空間每年無償提供政府機關作公益活動或宣傳使用至少一個月。

玖、交通影響分析

一、交通運輸發展現況

本次變更範圍為高雄主要轉運樞紐，具備高鐵（左營站）、臺鐵（新左營站）及捷運（R16左營站）等大眾運輸機能，為變更範圍之交通特性及特點，而變更範圍之道路系統包含翠華路、博愛四路、大中二路、華夏路、明潭路及高鐵路等。考量開發行為普遍僅對道路服務水準及停車空間造成影響，於大眾運輸部分則為提升旅客量，以下茲就變更範圍之道路系統現況、路段服務水準、停車現況及公共汽車運輸路線進行分析。

（一）道路系統現況

基地周遭500公尺範圍內（如圖11所示）與鄰近地區之主要聯外道路，計有南北向之翠華路、高鐵路與博愛四路及東西向之大中二路，次要聯外道路則有南北向之華夏路及東西向之明潭路。基地距這些主次要道路之最短距離分別為：距博愛四路約1,000公尺，距翠華路約450公尺，距大中二路約為600公尺，距華夏路約為800公尺，距明潭路約為700公尺。至於基地鄰近地區之地區道路則包含：海功東路、文川路、重信路、重和路、重愛路與曾子路。各道路之幾何特性整理如表13所示。

在人行道設置方面，基地附近20公尺以上重要道路都設有人行道，其單側寬度都在2~3公尺之間。在路口人行穿越系統方面，規劃範圍內主要交叉路口都設有行人專用號誌，行人可透過行人專用號誌穿越路口。

(二) 路段服務水準分析

依據「台灣地區公路容量手冊」之內容，路段服務水準評估項目包括流量/容量（V/C）比值與平均旅行速率，而市區道路應以平均旅行速率為主，相關道路功能等級分類之服務水準如表14所示。

表 14 道路交通服務水準評估標準表

服務水準等級	一級幹道旅行速率	二級幹道旅行速率	三級幹道旅行速率	市區道路 V/C 比值
A	51~	43~	33~	0~0.50
B	39~51	32~43	25~33	0.51~0.65
C	34~39	27~32	20~25	0.66~0.75
D	29~34	23~27	16~20	0.76~1.00
E	21~29	17~23	10~16	1.01~1.20
F	~21	~17	~10	1.21~

註：各級幹道旅行速率單位均為公里/小時。

資料來源：交通部運輸研究所，「2001年台灣地區公路容量手冊」，民國90年3月。

1. 平常日

就變更範圍周邊主次要道路之路段流量而言，以翠華路最大，晨峰往北 2,497PCU，往南 1,978PCU；昏峰往北 2,174PCU，往南 2,142PCU。其次，快速道路昏峰雙向各為 1,731PCU、1,670PCU。就服務水準而言，以翠華路較差，晨峰為 C 級；就旅行速率來看，亦以翠華路較差，晨峰約為 30.6 公里/時。有關變更範圍平常日周邊主要道路路段交通量及平均旅行速率調查結果如表 15 所示。

表 15 變更範圍周邊路段服務水準評估表（平常日）

道路	路段		方向	晨峰				昏峰			
	起點路口	迄點路口		現況流量 (PCU)	V/C	旅行速率 (Km/hr)	服務水準	現況流量 (PCU)	V/C	旅行速率 (Km/hr)	服務水準
快速道路	翠華路	華夏路	往東	1,764	0.63	39.8	B	1,670	0.60	41.6	B
		文川路	往西	1,633	0.58	42.3	B	1,731	0.62	40.4	B
大中路	翠華路	博愛路	往東	1,093	0.50	38.6	B	1,114	0.51	38.2	B
			往西	993	0.45	40.1	B	1,113	0.51	38.3	B
翠華路	海功東路	崇德路	往南	1,978	0.66	38.6	B	2,142	0.71	36.3	B
			往北	2,497	0.83	30.6	C	2,174	0.72	35.8	B

註：調查日期民國99年11月14~20日。

2. 例假日

就假日路段流量而言，仍以翠華路最大，晨峰往北1,448PCU，往南1,711PCU；昏峰往北1,975PCU，往南2,142PCU，快速道路晨峰往西1,938PCU，往東1,862PCU。就服務水準而言，以快速道路較差，昏峰雙向皆為C級（詳如表4所示）。有關變更範圍例假日周邊主要道路路段交通量及平均旅行速率調查結果如表16所示。

表 16 變更範圍周邊路段服務水準評估表（例假日）

道路	路段		方向	晨峰				昏峰			
	起點路口	迄點路口		現況流量(PCU)	V/C	旅行速率(Km/hr)	服務水準	現況流量(PCU)	V/C	旅行速率(Km/hr)	服務水準
快速道路	翠華路	華夏路	往東	1,498	0.54	44.6	B	1,862	0.67	38.4	C
		文川路	往西	1,192	0.43	49.1	B	1,938	0.69	37.2	C
大中路	翠華路	博愛路	往東	789	0.36	42.8	B	832	0.38	42.3	B
			往西	669	0.30	44.2	A	832	0.38	42.3	B
翠華路	海功東路	崇德路	往南	1,711	0.57	42.9	B	2,142	0.71	36.3	B
			往北	1,448	0.48	46.9	A	1,975	0.66	38.6	B

註：調查日期民國99年11月14~20日。

（三）停車現況分析

了解變更範圍1公里內海光二村為調查範圍（如圖12所示），進行停車供需調查分析。

在停車格位之計算方面，路邊劃設有停車格位者，逕予計算；如未劃設停車格位之路段，其停車供給之估算係扣除消防栓、電線桿、電信設備及路口前後10公尺等禁止停車路段後之長度作為估算車位數之基礎。當該路段之路幅達8公尺以上者，停車位以雙邊計算，未達8公尺者則以單邊計算。經由此方式進行之停車供給估算，配合停車需求實際調查結果整理如表17與表18所示。

大體而言，全區停車需求顯示假日與平常日同時段相近，下午時段又比上午時段為高之情形。調查範圍內不論平常日或假日之尖峰時段，全區停車需供比，無顯著差異。在上午尖峰方面，全區各時段停車需供比皆在0.10~0.13之間，而下午尖峰各時段停車需供比則在0.05~0.54之間。

表 17 平常日路邊停車調查結果

平日	停車分區	全區
時段	停車格供給數	12
	潛在停車供給數	327
	合計	339
7:00-7:30	汽車停放數	39
	汽車停車需供比	0.12
7:30-8:00	汽車停放數	40
	汽車停車需供比	0.12
8:00-8:30	汽車停放數	39
	汽車停車需供比	0.12
8:30-9:00	汽車停放數	35
	汽車停車需供比	0.10
17:00-17:30	汽車停放數	21
	汽車停車需供比	0.06
17:30-18:00	汽車停放數	183
	汽車停車需供比	0.54
18:00-18:30	汽車停放數	183
	汽車停車需供比	0.54
18:30-19:00	汽車停放數	170
	汽車停車需供比	0.50

表 18 例假日路邊停車調查結果

假日	停車分區	全區
時段	停車格供給數	12
	潛在停車供給數	327
	合計	339
7:00-7:30	汽車停放數	36
	汽車停車需供比	0.11
7:30-8:00	汽車停放數	45
	汽車停車需供比	0.13
8:00-8:30	汽車停放數	39
	汽車停車需供比	0.12
8:30-9:00	汽車停放數	32
	汽車停車需供比	0.09
17:00-17:30	汽車停放數	16
	汽車停車需供比	0.05
17:30-18:00	汽車停放數	178
	汽車停車需供比	0.53
18:00-18:30	汽車停放數	183
	汽車停車需供比	0.54
18:30-19:00	汽車停放數	172
	汽車停車需供比	0.51

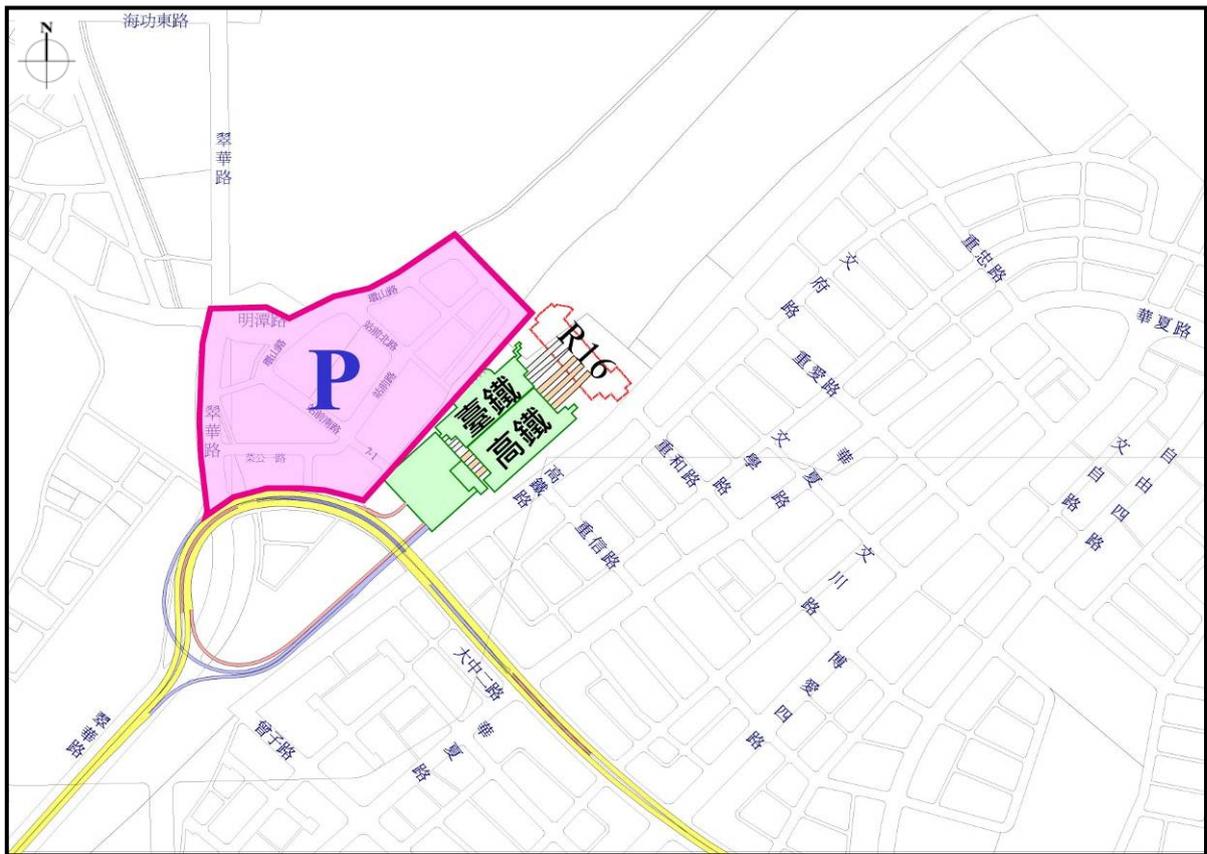


圖 12 停車調查分區示意圖

(四) 公共汽車運輸路線分析

行經本次變更範圍之高雄市公車共有7條路線，包括39、6、219、301、紅35、紅50及紅51等路線，其中39號公車行駛明潭路、6號公車行駛左營南站至楠梓站及219行駛鹽埕站至加昌站此三條路線皆行駛左營大路。301號公車行駛加昌站至火車站、紅51行駛捷運生態園區至捷運左營站，皆經菜公一路至臺鐵新左營站，紅50行駛捷運生態園區至高鐵左營站、紅35行駛金獅湖至捷運凹子底站，並行經高鐵左營站。透過此7條路線之服務範圍北高雄可至加昌站、左營北站、金獅湖站與榮總等地，往南可至鹽埕圓環、高雄火車站等站。各路線中以301號公車之班次及載客率為最高，每班約為31人，6號公車30人次之。

行經本次變更範圍之高雄市公車路線及載客人數概況，請參見表19所示，各路線行駛路徑及站位詳見圖13所示。

表 19 行經計畫範圍內市公車路線與營運概況

業者	路線	行經道路	每日班次	每日平均載客數
高雄市 公車處	39	翠華路、明潭路海功東路	7	160
	6	左營大路	44	1,301
	219	左營大路	33	991
	301	左營大路、菜公一路	51	1,587
	紅35	重愛路、高鐵路、重信路	46	1,228
	紅50	重愛路、高鐵路、重信路	52	873
	紅51	左營大路、菜公一路	52	940



圖 13 基地周遭道路大眾運輸行駛路線及站位示意圖

(五) 小結

本次變更範圍係位於高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫之車站專用區，其現況使用為高鐵左營站、臺鐵新左營站及捷運R16左營站，各項大眾運輸工具旅運量均呈現穩定成長，其周邊亦有多條公車提供轉乘服務。在週邊道路服務水準部份，除國道10號服務水準C級稍低外，其餘均為B級以上服務水準。在停車空間供需方面，上午尖峰時段停車需供比皆在0.10~0.13之間；下午尖峰各時段停車需供比則在0.05~0.54之間，停車供給尚稱充裕。

本變更案擬增加車站附屬事業使用空間，係因應高鐵、臺鐵及高雄捷運日益增加之旅運人次，提供大眾運輸旅客更完善的商業服務，對於週邊道路服務水準應不造成太大衝擊。

拾、預期效益

一、提供高雄地區約 900 個就業機會

本計畫以「餐飲美食商場」為發展定位，強調與市場競爭者之差異化，擬規劃一個優質與舒適兼備的餐飲美食商業空間，為新左營車站的轉運乘客及楠梓、左營地區的居民與上班族，打造出一個「美食饗宴天地」，商品市場以服務旅客及通勤族為主，商品定位為餐飲服務比例佔65%、商品服務比例佔35%。（一般百貨公司商品服務比例佔80%、餐飲服務比例佔20%）

參考臺鐵板橋站ROT案開發營運經驗，現有環球購物中心使用場站內商業服務樓地板面積約10,000平方公尺，商場就業人數約1,000人，而本計畫預計將商業服務面積增加至9,000平方公尺，如以該商場規模及就業人數推估，本計畫營運後，車站商場預估將可產生約900個就業機會。



圖 14 3F 餐飲街設計意象圖

二、活絡場站周邊經濟景氣

新左營站啓用後，成為高雄地區運輸轉運中心，亦是北高雄地區出入門戶，然自96年營運後，其週邊土地使用強度仍低，大型百貨商場僅新光三越百貨進駐，其餘均為零售服務小商店，整體成長緩慢，無法吸引房地產投資及消費人潮聚集，本計畫藉由提供更多樣性服務機能，擴

大市場需求面，並可產生聚集經濟之效益，將有助於刺激週邊經濟景氣活絡及提高土地投資開發誘因。



圖 15 新左營站週邊土地使用現況圖

三、提高大眾運輸使用旅次

本計畫基地位於臺鐵新左營車站內，與高鐵左營站毗鄰，同時與高雄捷運R16地下站相通，形成三鐵共站，加上周邊的中、長程客運及市內公車轉運，交通相當便利，藉之便而帶來大量轉乘人潮及各都會區遊客。台灣高鐵自96年3月全線通車後，每年進、出站旅客人數約為6%穩定成長；高雄捷運紅線自97年營運起至99年止，其旅運數約為年增率5%穩定成長；而臺鐵新左營站自96年至99年進、出站旅客數年成長率更高達16%以上。本計畫營運後將有助於上述大眾運輸旅次更加速成長，減少自用客車運輸旅次，逐漸改變都市居民使用大眾運輸運具之生活習慣。

拾壹、事業及財務計畫

一、事業計畫

(一) 開發方式

由交通部臺灣鐵路管理局依據促進民間參與公共建設法第14條規定辦理「新左營站旅運服務空間促進民間參與整建營運移轉」案，於民國100年8月遴選最優廠商－冠友生活股份有限公司，並於民國100年11月14日完成簽約，依合約規定整建期為1年，營運租約期為12年。

(二) 開發主體

交通部臺灣鐵路管理局及冠友生活股份有限公司。

二、財務計畫

本案整建期間預計投入整建工程費約200,000,000元、資訊設備及營運軟體建置2,000,000元、籌備期之開辦費用及營運週轉資金8,000,000元等合計210,000,000元；在營運期間之總資本化重增置計約39,000,000元，總經費需求合計249,000,000元，經費需求詳如表20。

表 20 經費需求表

項 目		費用 (元)
整建期	整建工程	200,000,000
	資訊設備及營運軟體	2,000,000
	開辦費用及營運資金	8,000,000
	小 計	210,000,000
營運期	總資本化重增置費	39,000,000
合 計		249,000,000

註：表列經費及項目得視主辦單位實際開發情形、財務狀況酌予調整。

附件一、**水 政署101年1月9日 水 授營字第 1010066311 号函**

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號（營建署）

聯絡人：李志祥

聯絡電話：02-87712616

電子郵件：ljs@cpami.gov.tw

傳真：02-87712624

受文者：交通部臺灣鐵路管理局

發文日期：中華民國101年1月9日

發文字號：內授營都字第1010066311號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

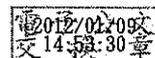
主旨：有關交通部函為所屬臺灣鐵路管理局擬依都市計畫法第27條第1項第3、4款規定，申請辦理個案「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（車站專用區土地使用分區管制）案」乙案，請查照。

說明：

- 一、依據交通部101年1月4日交管（一）字第1010790066號函辦理，並檢附上函影本1份及變更申請書4份
- 二、案准交通部前開號函主旨略以：「『新左營站旅運服務空間促進民間參與整建營運移轉案』經本部認定係屬『配合中央興建重大設施』及『適應經濟發展需要』，且有迅行變更之必要」到部，本案同意依旨揭條款規定，辦理個案變更都市計畫，並請貴府儘速協助依法定程序辦理。

正本：高雄市政府

副本：交通部、交通部臺灣鐵路管理局、本部營建署都市計畫組（二科）



歸檔案情資訊：

1. 應用限制：
2. 總頁數：
3. 附件名稱：



AS 2010 101

附件二、交通部臺灣鐵路管理局101年5月17日鐵貨業字第
1010014881號函

檔 號：
保存年限：



交通部臺灣鐵路管理局 函

地址：10041臺北市中正區北平西路3號
承辦人：邱可雲
電話：(02)23815226-2669
傳真：(02)23704118
電子信箱：tr051404@msa.tra.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國101年5月17日
發文字號：鐵貨業字第1010014881號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一(0014881A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合臺鐵新左營車站建設）車站專用區土地使用計畫分區管制案」1案，惠請貴府同意將新左營站2樓之原變更負擔樓地板面積235平方公尺，併同新申請之都市計畫變更案改採「跨區回饋」方式辦理，請查照。



說明：

- 一、依據冠友生活股份有限公司101年5月14日(一0一)年友開字第019號函辦理。
- 二、依96年8月1日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用分區管制案」，貴府原同意本局利用車站附屬事業使用之樓地板面積2,000平方公尺，其變更負擔提供樓地板面積235平方公尺供貴府做公益性旅客資訊、市政活動等用途使用。
- 三、經查前開區域貴府目前已無使用需求，為應本局委外廠商—冠友生活股份有限公司，整體商場空間規劃及利用考量，惠請貴府同意將前揭區域，併同本次新申請之都市計畫

高雄市政府 1010517



10103374200

規



變更案(增加商業面積7,000平方公尺)負擔方式一同改採
「跨區回饋」方式辦理。

正本：高雄市政府

副本：冠友生活股份有限公司、本局企劃處、貨運服務總所、高雄貨運服務所

2012-05-17
11:34:23

裝



訂

線

附件三、嘉德市政府101号5月18日嘉德市政府嘉德市政府
10132075000号函

發文方式：郵寄

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：都市規劃科

承辦人：張蓓瑜

電話：07-3368333#2697

電子信箱：speed959@kcg.gov.tw

80247

高雄市新光路38號25樓之6

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國101年5月18日

發文字號：高市府都發規字第10132075000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份(隨文引入)

主旨：檢送本府101年5月14日召開「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合臺鐵新左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案」變更負擔方案研商會議之會議紀錄乙份，請 查照。

正本：交通部臺灣鐵路管理局、高雄市政府工務局新建工程處、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府交通局、城都國際開發規劃管理顧問有限公司、冠友生活股份有限公司、高雄市政府都市發展局(住宅發展處第二課、區域發展及審議科)

副本：高雄市政府都市發展局(本局都市規劃科)

市長 陳菊

本案依分層負責規定授權機關首長判發

五、會議結論：

- (一)本案都市計畫變更負擔方式，係依都市計畫法第 27 條之 1、本市通案負擔規定及參照 96 年 8 月 1 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用分區管制案」計畫書規定辦理。
- (二)有關臺鐵局擬回饋負擔前鎮區獅甲段 517 地號面積約 881.25 平方公尺道路用地，本府新工處表示該地目前無徵收計畫，捷運局亦表示支持，經與會單位討論，原則同意列為本案變更負擔標的。
- (三)依 96 年 8 月 1 日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）車站專用區土地使用分區管制案」計畫書規定，臺鐵局應負擔 235.23 平方公尺供本府作為公益性使用空間，前經本府於 100 年 1 月 18 日以高市府四維都發規字第 1000006322 號函詢市府各機關，經回覆均表示無使用需求，且臺鐵局表示因本案站區整體利用需要，擬將上開空間一併納入本次變更負擔內，以「跨區取得公共設施用地方式」辦理，故請臺鐵局會後敘明理由儘速函文本府，併同上開負擔區位、計算方式納於計畫書草案。
- (四)本府交通局建議釐清站區內停車位數量、未來站區營運後人車動線規劃、衝擊因應對策等，請臺鐵局納入計畫書敘明。
- (五)綜上，請臺鐵局儘速檢送修正後計畫書至本府都發局，俾續依程序辦理公展事宜。

六、散會：(時間 11 時 00 分)。

附件四、高雄市都市計畫委員會 101 年 7 月 24 日第 19 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 101 年 7 月 24 日第 19 次會議紀錄

一、時間：民國 101 年 7 月 24 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：劉主任委員世芳

記錄：陳惠美

四、出席委員：

何副主任委員東波(請假)、吳委員濟華(請假)、盧委員維屏、楊委員明州(黃榮慶代)、謝委員福來(黃進雄代)、王委員國材(林弘慎代)、藍委員健菖(呂德育代)、李委員賢義(廖哲民代)、蕭委員丁訓(張展榮代)、黃委員肇崇(請假)、吳委員欣修(簡誠福代)、施委員邦興、賴委員文泰、陳委員啟中、賴委員碧瑩(請假)、吳委員彩珠、陸委員曉筠(請假)、黃委員文玲、黃委員清山(請假)、許委員玲齡

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科)

薛淵仁、林彥廷、蒲茗慧、陳惠美

六、列席單位：

(一) 列席單位

交通部臺灣鐵路管理局

黃民仁、賴新秀、張格維、張金樹、邱可雲、陳品光、陳怡婷

交通部高速鐵路工程局

傅景昌

臺灣高速鐵路股份有限公司

謝宏昌

經濟部水利署第七河川局

蘇郁涵

行政院農業委員會林務局

李美蓉

行政院農業委員會漁業署

鄭紹宙

高雄市政府交通局

李國正

高雄市政府工務局新建工程處

張恭銘

高雄市政府捷運工程局

林誌隆

高雄市政府水利局

黃怡君

高雄市政府工務局(建築管理處)

高雄市政府海洋局

李錫珍、黃登福、陳立民、
石梅君

高雄市政府經濟發展局

楊捷勛、魏健雄

高雄市政府都市發展局

郁道玲、陳昌盛、邵月鳳、
王智聖、張蓓瑜
吳銜桑、吳哲瑋、林志鴻

(二) 高雄市議會：【列席議員】

市議員林芳如服務處助理謝淳仲

市議員林義迪

市議員陳明澤

七、審議案件：

第一案：「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合臺鐵新左營車站建設)車站專用區土地使用計畫分區管制案」審議案。

決議：除增列臺鐵服務空間每年無償提供政府機關作公益活動或宣傳使用至少一個月外，餘照公展草案通過。

第二案：「變更美濃都市計畫(部分農業區及住宅區為河川區、部分道路用地為道路用地兼供河川使用)(配合劉庄排水截流工程)案」審議案。

決議：除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。

一、請依實際經費需求、經費來源及預計完成期限，修正計畫書內容。

二、按現有水渠劃設河川區所形成直角轉折處，為減緩水流衝擊力，請於工程設計施工時以工程技術加以因應處理。

第三案：「變更六龜彩蝶谷風景特定區計畫(第三次通盤檢討)案

」審議案。

決議：除依下列意見修正外，餘照專案小組初步建議意見(如附表)通過。

一、公開徵求意見期間公民或團體陳情意見編號 1 研析結論，請修正為「查旅館區內私有土地面積 1.38 公頃，約佔全區 20%，…。」。

二、計畫區內無綠地用地，請刪除土地使用分區管制要點第三點(五)綠地用地之規定。

三、為利坡地排水，請修正都市設計基準第五點為「人行步道鋪面設計應考量當地地形條件，採用適當材料。」。

四、都市設計基準第八點請修正為「於建物四周空地栽植蜜源植物，另基地景觀植栽計畫及生態人行停車等空間材料之選用應考量防災、減災之需求」。

第四案：「變更興達港漁業特定區計畫(修訂【工(乙)十一】乙種工業區用途)案」審議案。

決議：請提案單位補充興達港整體發展構想及具體污染防治計畫，送請專案小組討論後，再行提會審議。

八、臨時動議：

第一案：「擬定高雄市南星計畫地區細部計畫(配合遊艇專區設置)案(第一階段)」再審議案。(提案委員:盧委員維屏、附議委員:全體出席委員)

決議：照海洋局提案調整本案細部計畫土地使用分區管制第2條，增列本計畫污水處理廠用地建蔽率50%，容積率100%；自來水事業專用區建蔽率50%，容積率200%之規定。

九、散會：下午 5 時 40 分。