

變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）
國民住宅土地通盤檢討案

高雄市政府

中華民國 106 年 10 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）國民住宅土地通盤檢討案	
變更都市計畫 法令依據	都市畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 4 條	
變更都市計畫 機關	高雄市政府	
申請變更都市 計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽 起訖日期	民國 105 年 10 月 28 日起至 105 年 12 月 5 日止 （10 月 28 日至 10 月 30 日刊登於聯合報及台灣導報）	
本案舉辦 說明會日期	民國 105 年 11 月 17 日：鼓山區公所、左營區公所。 民國 105 年 11 月 22 日：苓雅區公所、前鎮區公所。 民國 105 年 11 月 24 日：小港區公所。	
人民團體對本 案之反映意見	無接獲人民陳情	
本案提交各級 都市計畫委員 會審核結果	市級	105 年 12 月 30 日高雄市都市計畫委員會第 59 次會議審決：「照案通過」
	部級	106 年 8 月 15 日內政部都市計畫委員會第 906 次會議審決：「照案通過」

目 錄

壹、緒論	01
一、計畫緣起	01
二、法令依據	02
三、計畫範圍及變更位置	02
貳、歷次及現行都市計畫概要	05
參、實質發展現況	07
一、原高雄市國民住宅相關使用分區及用地發展現況	07
二、上位計畫及相關計畫	11
三、相關法令分析	13
四、交通運輸分析	15
五、土地權屬分析	18
六、土地使用現況	19
肆、變更原則及內容	20
伍、變更後土地使用分區	22
陸、實施進度及經費	23

圖目錄

圖 1-1	變更位置示意圖	02
圖 1-2	變更範圍現行計畫示意圖	04
圖 3-1	現況使用示意圖 (一)	08
圖 3-2	現況使用示意圖 (二)	09
圖 3-3	現況使用示意圖 (三)	10
圖 3-4	道路系統現況分布示意圖	17
圖 3-5	土地權屬分布示意圖	18
圖 4-1	變更內容示意圖	21
圖 5-1	變更後土地使用分區示意圖	22

表目錄

表 2-1	歷次都市計畫概要彙整表	05
表 3-1	使用現況一覽表	07
表 3-2	105 年度第 1 季房價負擔能力指標一覽表	12
表 3-3	102-104 年度「住宅補貼實施方案」租金補貼戶數一覽表	13
表 3-4	本計畫聯外道路 101 年道路服務水準一覽表	16
表 3-5	土地權屬一覽表	18
表 4-1	變更內容綜理表	20
表 5-1	變更前後土地使用分區面積表	22

壹、緒論

一、計畫緣起

中央政府於民國64年7月12日制定公布「國民住宅條例」，該條例旨在統籌規劃辦理國民住宅，原高雄市自65年至今計辦理約2萬餘戶，協助約8萬人解決居住問題，對於解決市民居住問題具有極大貢獻。惟國內社會及經濟情勢快速變遷，該條例已無法因應未來住宅發展，爰制定「住宅法」取代「國民住宅條例」。「住宅法」業於100年12月30日公布，並於101年12月30日施行，行政院於102年3月27日函送「國民住宅條例廢止案」至立法院審議，並於民國104年1月7日由總統公告廢止國民住宅條例。

經查原高雄市歷年總計興建54處國宅社區，其中計有4處未興建之國民住宅土地。經清查計有17處國宅社區位於都市計畫使用分區之國宅專用區、住宅區（供國宅使用）、國宅用地等，鑒於國民住宅條例廢止，將不利於市民處分土地建物及市有土地處分，影響民眾權益，故本次針對國民住宅土地辦理通盤檢討，以利國民住宅土地利用，並兼顧所有權人之使用權益。

原高雄市都市計畫國民住宅土地於民國103年依「都市計畫法」第26條規定辦理通盤檢討，其中實質檢討變更內容共計2案涉及主要計畫變更，說明如後。

- （一）位於左營地區細部計畫之果貿國宅專用區，現況為果貿國宅、翠峰國宅、翠華國宅一期、翠華國宅二期甲區、翠華國宅二期乙區，考量中央政府已不再興建國宅政策，並兼顧所有權人之使用權益，將果貿國宅專用區變更為特定住宅區（編號1）。
- （二）位於鼓山地區細部計畫之住宅區（前鋒國宅專用住宅區），現況為前鋒國宅西區、前鋒國宅東區，考量中央政府已不再興建國宅政策，並兼顧地主之使用權益，將住宅區（前鋒國宅專用住宅區）變更為特定住宅區（編號2）。

因前述變更內容屬主要計畫辦理範疇，故依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條規定辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第15條或第22條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。

二、法令依據

- (一) 依「都市計畫法」第 26 條規定辦理。
- (二) 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2、4 條規定辦理。

三、計畫範圍及變更位置

本次變更位置共計 2 處，分別位於翠華路西側、左營大路東側、中華路北側之果貿國宅專用區，中華路南側、九如路兩側之住宅區（前鋒國宅專用住宅區），其變更位置詳如圖 1-1 所示。



圖 1-1 變更位置示意圖

(一) 編號 1

如圖1-2所示，編號1變更範圍為翠華路西側、中華路北側及左營大陸東側之果貿國宅專用區（約13.90公頃），其使用現況為果貿國宅、翠峰國宅、翠華國宅一期、翠華國宅二期甲區、翠華國宅二期乙區等5處國宅社區。居民使用道路係由東側翠華路（園道用地兼供鐵路使用）往北連接至左營高鐵站，往東則可至高雄市區，或由左營大路或城峰路往左營市區，周邊道路系統及學校用地皆已興闢完成。

(二) 編號 2

如圖1-2所示，編號2變更範圍為中華路南側及九如路兩側之住宅區（前鋒國宅專用住宅區）（約3.74公頃），九如路西側為前鋒國宅西區、東側為前鋒國宅東區。居民使用道路係由九如路（園道用地）往北銜接至左營大路達左營市區，由翠華路（園道用地兼供鐵路使用）往北連接至左營高鐵站，往東則可至高雄市區，周邊道路系統及南側之公園用地皆已興闢完成。

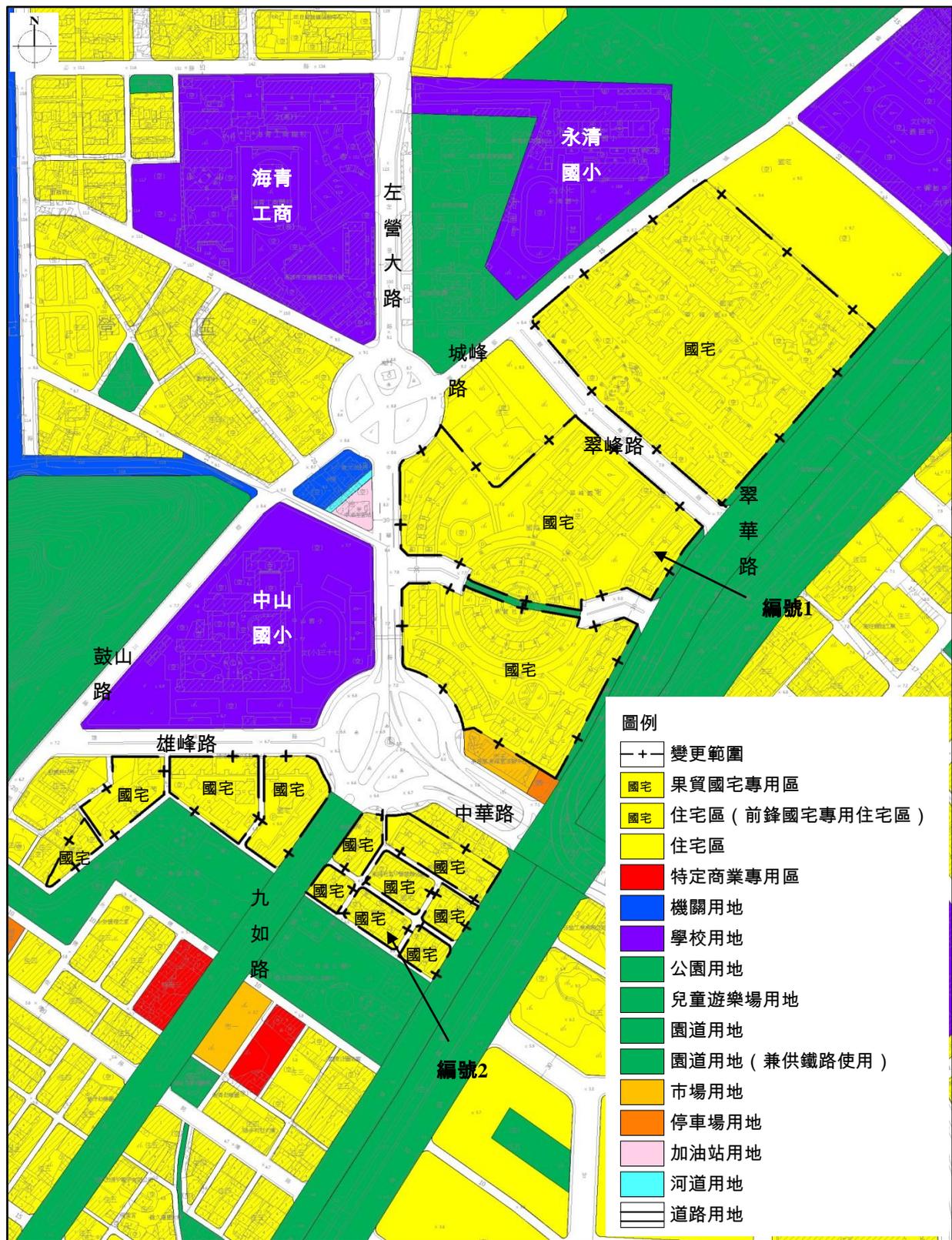


圖 1-2 變更範圍現行計畫示意圖

貳、歷次及現行都市計畫概要

本次變更都市計畫範圍之果貿國宅專用區係於民國88年9月16日公告發布實施「變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案」由果貿國宅社區修正為果貿國宅專用區；住宅區（前鋒國宅專用住宅區）係於民國77年10月18日公告發布實施「擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」擬定為住宅區（前鋒國宅專用住宅區）。有關變更範圍內之都市發展歷程詳如表2-1所示。

表 2-1 歷次都市計畫概要彙整表

項次	編號	公告日期	公告字號	公告事項	相關內容摘要
1	58	58.04.30	高市府建土字第038348號	左營都市計畫	本計畫（果貿翠華國宅社區）第一次公告都市計畫劃設為住宅區。
2	112	64.07.09	高市府工都字第056512號	本市第八批（內惟）細部計畫及變更主要計畫	本計畫（前鋒國宅社區）細部計畫為住宅區
3	169	71.02.03	高市府工都字第001985號	配合高雄市前鋒國宅興建工程變更局部原都市計畫區都市計畫案	本案依據舊有地籍分割情形變更計畫路線，即將「公30」西北側六公尺巷道往公園內偏移，偏移後巷道之中心樁位置經重新編號為08、09、011、並重新建立座標成果。
4	171	71.02.19	高市府工都字第004609號	配合高雄市國民住宅建設計畫變更前鋒段果貿三村地區都市計畫案	左營地區之果貿三村選定為優先試辦改建眷村之一，並與海軍總部簽訂合作運用果貿三村土地興建國民住宅合約，變更部分住宅區為市場、停車場、道路、綠帶及機關等公共設施用地。
5	253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	擬定果貿國宅專用區，並規定建蔽率30%、容積率450%。
6	256	77.10.18	高市府工都字第030067號	擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	擬定住宅區（前鋒國宅專用住宅區），並規定建蔽率50%、容積率450%。

項次	編號	公告日期	公告字號	公告事項	相關內容摘要
7	393	88.09.16	高市府工 都字第26 842號	變更高雄市左營 地區細部計畫第 二次通盤檢討案	將果貿國宅社區修正變更為 「果貿國宅專用區」。
8	549	98.12.25	高市府都 二字第09 80075682 號	變更高雄市都市 計畫（左營地 區）細部計畫 （第三次通盤檢 討）案	果貿國宅專用區數值化面積為1 3.90公頃。
9	552	98.12.31	高市府都 二字第09 80076587 號	變更高雄市都市 計畫（鼓山地 區）細部計畫 （第三次通盤檢 討）案	住宅區（前鋒國宅專用住宅區） 數值化面積約3.74公頃。

參、實質發展現況

一、原高雄市國民住宅相關使用分區及用地發展現況

原高雄市國宅所在土地計有7處之都市計畫使用分區名稱須予變更，分別位於左營地區、鼓山地區、前金新興苓雅地區、原都市計畫（前鎮及苓雅部分）、臨海特定區及二苓地區等6處細部計畫區，其中，涉及主要計畫變更者為左營地區之果貿國宅專用區及鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區）。整體而言，國民住宅相關使用分區及用地多數皆已開闢作為國宅使用，開闢面積約為35.35公頃，開闢率約為90.83%。原高雄市國民住宅相關使用分區及用地使用現況依各細部計畫區細分說明詳如表3-1所示，其使用現況分布詳如圖3-1~圖3-3所示。

表 3-1 使用現況一覽表

細部計畫區	分區名稱		計畫面積 (公頃)	國宅開闢 情形	現況使用
	主計名稱	細計名稱			
左營地區	果貿國宅專用區	—	13.90	完全開闢	果貿國宅、翠峰國宅、翠華國宅一期、翠華國宅二期甲區、翠華國宅二期乙區
鼓山地區	住宅區（前鋒國宅專用住宅區）	—	3.74	完全開闢	前鋒國宅西區、前鋒東區
前金、新興、苓雅地區	住宅區	第四種住宅區（國宅用地）	1.51	完全開闢	四維國宅
原都市計畫（前鎮及苓雅部分）	住宅區	住宅區（國宅用地）	9.37	完全開闢	獅甲國宅、君毅正勤國宅、純邦國宅
臨海特定區	住宅區	第四種住宅區（供國宅使用）	8.87	部分開闢	新明德國宅西區、新明德國宅東區、一般住宅、零星商業使用
		第四種住宅區（國宅用地）	0.53	尚未開闢	一般住宅使用
二苓地區	住宅區	第三種住宅區（供國宅使用）	1.00	完全開闢	學明國宅
	合計		38.92	—	—

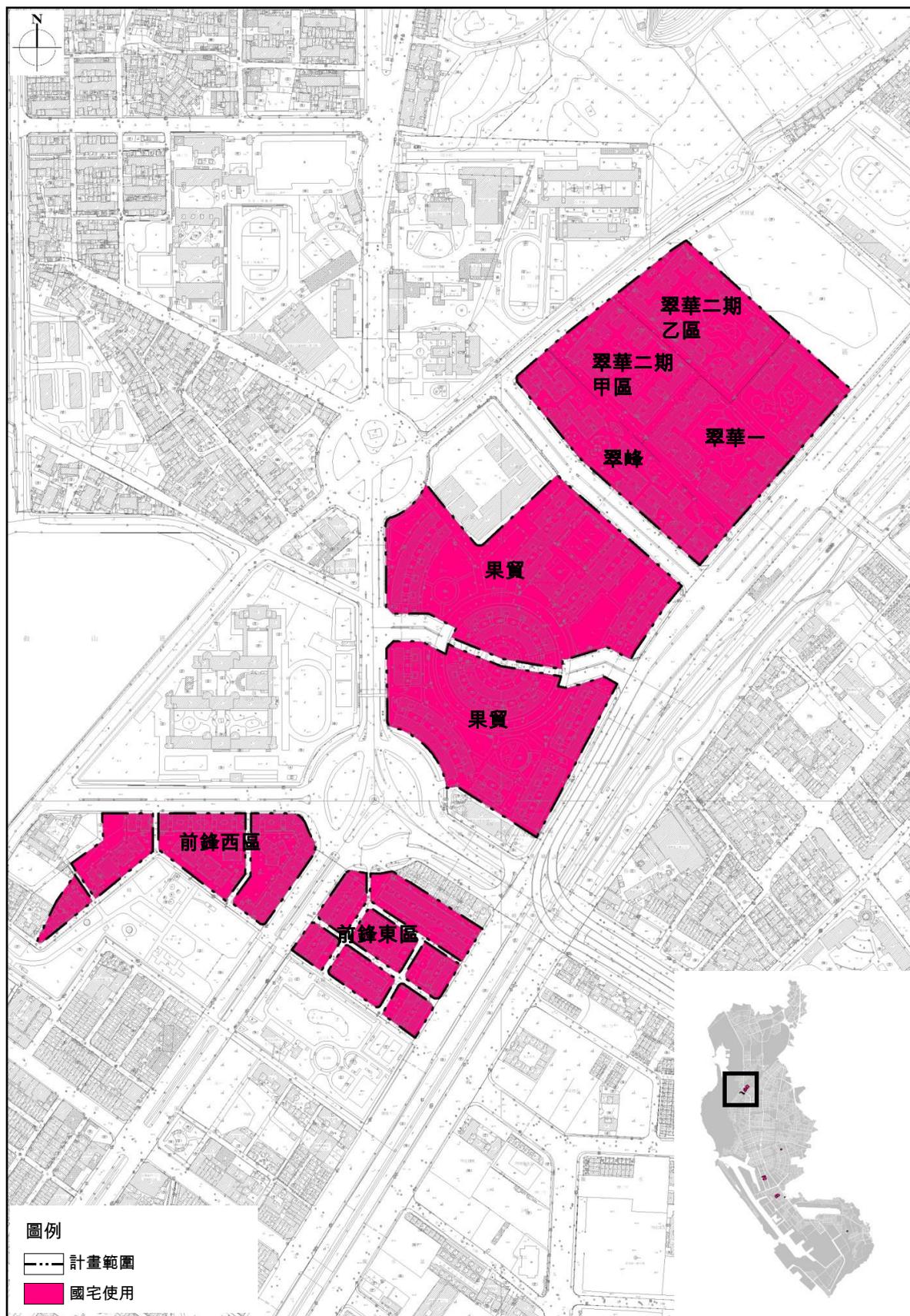


圖 3-1 現況使用示意圖 (一)



圖 3-2 現況使用示意圖 (二)



圖 3-3 現況使用示意圖 (三)

二、上位計畫及相關計畫

(一) 擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）草案（高雄市政府，民國 98 年）

1. 計畫內容

在高雄市整體發展願景上，將企圖利用區域整合，全球接軌邁向國際城市，發展科技、經貿、物流產業，建構原高雄市為北產學、南物流及中經貿的空間發展結構。

因應未來大高雄「一心三軸六區」的都會空間發展佈局架構，高雄市屬於「一心」區位，意謂一個都會核心的定位發展，由捷運紅橘線沿線廊帶、高雄臨海新都心與鳳山區所組成的都會活動核心地帶。

高雄市面臨原高雄縣市區域版圖重整之新勢態，未來大高雄之人口流動與產業區位亦產生極大的變化，對於各項土地使用分區與公共設施用地劃設原則與現有使用情形，亦有重新檢討之必要性。

原高雄市現有法定容積可供給居住之樓地板面積，已滿足計畫年期民國 110 年人口所需，主要計畫通盤檢討之住宅區檢討變更原則如下：

- (1) 本市住宅區土地儘量以不大量增加為原則，若其他使用分區之土地符合全市整體發展構想，適於作住宅區，並有明確之開發計畫及財務計畫者，得予以變更為住宅區。
- (2) 住宅區街廓內適合住宅使用面積超過該街廓面積70%以上，且實際上亦無法作居住使用，變更改用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得將該街廓內之土地變更為其他使用分區或公共設施用地。
- (3) 夾處於住宅區間之其他使用分區土地適於作為住宅區使用者，得檢討變更為住宅區，惟其發展強度因而提高者，必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。

2. 對本計畫之指導

本計畫區主要為提供國宅使用，其具備住宅機能，依據主要計畫檢討變更原則，夾雜於住宅區間之使用分區適於作住宅使用者，得檢討變更為住宅區，本計畫考量國民住宅條例即將廢止，調整原高雄市民國住宅相關分區及用地，以利土地所有權人處分土地及建物，保障民眾權益。

(二) 高雄市住宅計畫

1. 計畫內容

依據住宅法之規定，照顧一定所得及無自有住宅之特殊情形或身分市民，主要為住宅租金補貼及興辦社會住宅兩項。

目前本府計有社會局的「單親家園」、「銀髮家園」，勞工局的「勞工租賃住宅」、原住民委員會的「原住民出租住宅」等出租型國宅，租予本市之弱勢市民，屬本市現有之社會住宅數量。

如表 3-2 所示，台北市、新北市及台中市其房價及租屋價格較高，故興建社會住宅平抑價格有其必要。但本市住宅市場供給及價格尚在合理範圍，對社會住宅依賴度相對不高。

表 3-2 105 年度第 1 季房價負擔能力指標一覽表

縣市別	房價所得比(倍)	貸款負擔率(%)
台北市	14.90	62.24
新北市	12.43	51.92
桃園市	7.62	31.81
台中市	8.87	37.04
台南市	6.96	29.06
高雄市	7.67	32.03

為協助無力購屋的家庭居住於合適住宅，政府提供「租金補貼」；申請人須先向政府提出申請，經政府審查核定後，有租賃住宅事實且租賃住宅符合規定者，政府按月補貼租金最高 3,200 元，補貼期間為 1 年，以減輕租屋負擔。本補貼是採用「評點制」，符合條件的申請人如果超過本市計畫辦理戶數，本府都發局會依申請人的收入、是否具有特殊情形或身分（如特殊境遇家庭、申請人育有未成年子女 3 人以上、於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿 25 歲者、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民等）、家庭成員人數、申請人年齡、基本居住水準、三代同堂、是否曾接受政府住宅補貼等因素來評點，依評定點數高低的順序核發「租金補貼核定函」，優先照顧弱勢家庭。

表 3-3 102-104 年度「住宅補貼實施方案」租金補貼戶數一覽表

住宅補貼實施方案					
年度		租金補貼	購置住宅	修繕住宅	總計
104年	計畫戶數	8,856	624	355	9,835
	申請戶數	9,737	814	207	10,758
	核定戶數	9,006	574	115	9,695
103年	計畫戶數	3,465	639	363	4,467
	申請戶數	3,593	649	361	4,603
	核定戶數	3,593	572	98	4,263
102年	計畫戶數	3,593	649	361	4,603
	申請戶數	9,303	886	229	10,418
	核定戶數	3,593	572	98	4,263

2. 對本計畫之指導

依據 105 年度第 1 季房價負擔能力指標，本市住宅市場供給及價格尚在合理範圍，對社會住宅依賴度相對不高，且民間興辦社會住宅之財務可行性亦不高，而本市對弱勢市民之照顧以租屋補貼較為實惠有效，而未來中央政府將不再興建國宅，故本計畫國宅土地之變更較為迫切，以維護所有權人之權益。

三、相關法令分析

(一) 都市計畫法 (99 年 5 月 19 日，總統華總一義字第 09900123171 號令修正)

1. 設立法條原由

為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。

2. 國民住宅興建

國民住宅興建計畫應與當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所實施之舊市區更新計畫力求配合；國民住宅年度興建計畫中，對於廉價住宅之興建，應規定適當之比率，並優先租售與舊市區更新地區範圍內應予徙置之居民。

(二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法 (100 年 1 月 6 日，台內營字第 0990810923 號令修正)

1. 住宅區檢討

住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區。

2. 其他使用分區檢討

其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

(三) 住宅法（100年12月30日，總統華總一義字第10000297411號令制定）

1. 設立法條原由

為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境，特制定本法。

2. 國民住宅處分原則

除身心障礙者權益保障法、社會救助法外，政府已辦理之各類住宅補貼或尚未完成配售之政府直接興建之國民住宅，應依原依據之法令規定繼續辦理，至終止利息補貼或完成配售為止。

本法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其承租資格、辦理程序等相關事項，得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止；政府直接興建之國民住宅社區內商業、服務設施及其他建築物之標售、標租作業，得依原依據之法令規定繼續辦理，至完成標售為止。

(四) 住宅法施行細則（101年10月9日，台內營字第1010809338號訂定）

原由中央主管機關為興建國民住宅已取得且尚未開發之國有土地，得委由直轄市、縣（市）主管機關管理維護。

(五) 國民住宅條例（104年1月7日，總統華總一義字第10300201421號令廢止）

1. 設立法條原由

為統籌規劃辦理國民住宅，以安定國民生活及增進社會福祉，特制定本條例。

2. 國民住宅用地劃設

政府為興建國民住宅，得選擇適當地區劃定國民住宅用地，施行區段徵收。其範圍由直轄市、縣（市）國民住宅主管機關劃定，層報行政院核定。

依前述規定施行區段徵收之國民住宅用地，應於完成徵收後，一年內開發使用。徵收之土地，除供第七條第一項各類公共設施、及單

獨興建之商業、服務設施以及其他建築物之使用外，其餘可供建築之土地，得由原土地所有權人按被徵收土地面積比例買回，以折抵補償地價。

（六）綜合分析

1. 國民住宅將逐步轉型，國民住宅條例亦已廢止

依「住宅法」有關國民住宅之規定，住宅法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其相關事項得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止。因應「住宅法」公布，行政院業於 102 年 3 月 27 日函送「國民住宅條例廢止案」至立法院審議，並於 104 年 1 月 7 日由總統公告廢止之。

2. 本計畫得視實際需要情形檢討檢討為住宅區

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之，而本計畫之國民住宅相關分區及用地具備住宅機能，未來應依據都市發展之特性及原高雄市發展趨勢等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區。

四、交通運輸現況

本計畫之道路系統分為「聯外道路」、「主要道路」、「園林道路」及「次要道路」等四個層級。有關各類道路之功能分類說明如下，其分布詳如圖 3-4 所示：

（一）聯外道路

聯外道路係指供交通繁忙地區與周邊地區聯絡之道路，並兼供穿越城市交通使用，並可聯繫高雄地區之國道系統（如國道10號左營端、鼎金交流道、九如交流道及中正交流道等）。本計畫之聯外道路包含南北向的省道台17線（翠華路—中華路—中山路）、省道台1線（高楠公路—民族路），以及東西向的省道台1線（九如路）、中正路。

本計畫聯外道路之道路服務水準詳如表3-4所示，道路服務水準多介於B~C級，惟台17線省道梓官~三民派出所路段之服務水準略低。本計畫未來都市計畫變更並無增加住宅區使用容積率，故將不影響聯外道路之服務水準，另未來新台17線省道興闢後，將可提升台17線省道之道路水準。

表 3-4 本計畫聯外道路 101 年道路服務水準一覽表

路線編號	起迄地名	路面寬度 (m)	方向 (往)	尖峰小時交通量 (PCU)	道路容量 (C)	V/C值	服務水準等級
台1線	岡山~仁武	34.8	北	3,521	4,580	0.77	C
			南	2,737	4,580	0.60	B
台17線	梓官~三民派出所	24.2	北	2,089	2,100	0.99	E
			南	1,906	2,000	0.95	E
台17線	三民派出所~林園	35.0	北	2,068	2,820	0.73	C
			南	1,534	2,880	0.53	B

資料來源：交通部公路總局。

(二) 主要道路

主要道路係指市中心與各行政區，或行政區與行政區間之聯絡道路，可提供往來大型港口、機場、重要政經中心之幹線道路。本計畫之主要道路包含左營大路、鼓山路、九如路、四維路、光華路、和平路、凱旋路、宏平路及高鳳路。

(三) 園林道路

園林道路係指公園式或綠帶內之道路及園道，兼具都市遊憩、景觀、防災及交通之多元功能。本計畫之園林道路包含翠華路、四維路、光華路及和平路。

(四) 次要道路

次要道路具聯繫主要道路與服務道路之功能。本計畫之次要道路分布於凱旋路南側、中山路西側地區，作為明德國宅周邊主要之道路系統。

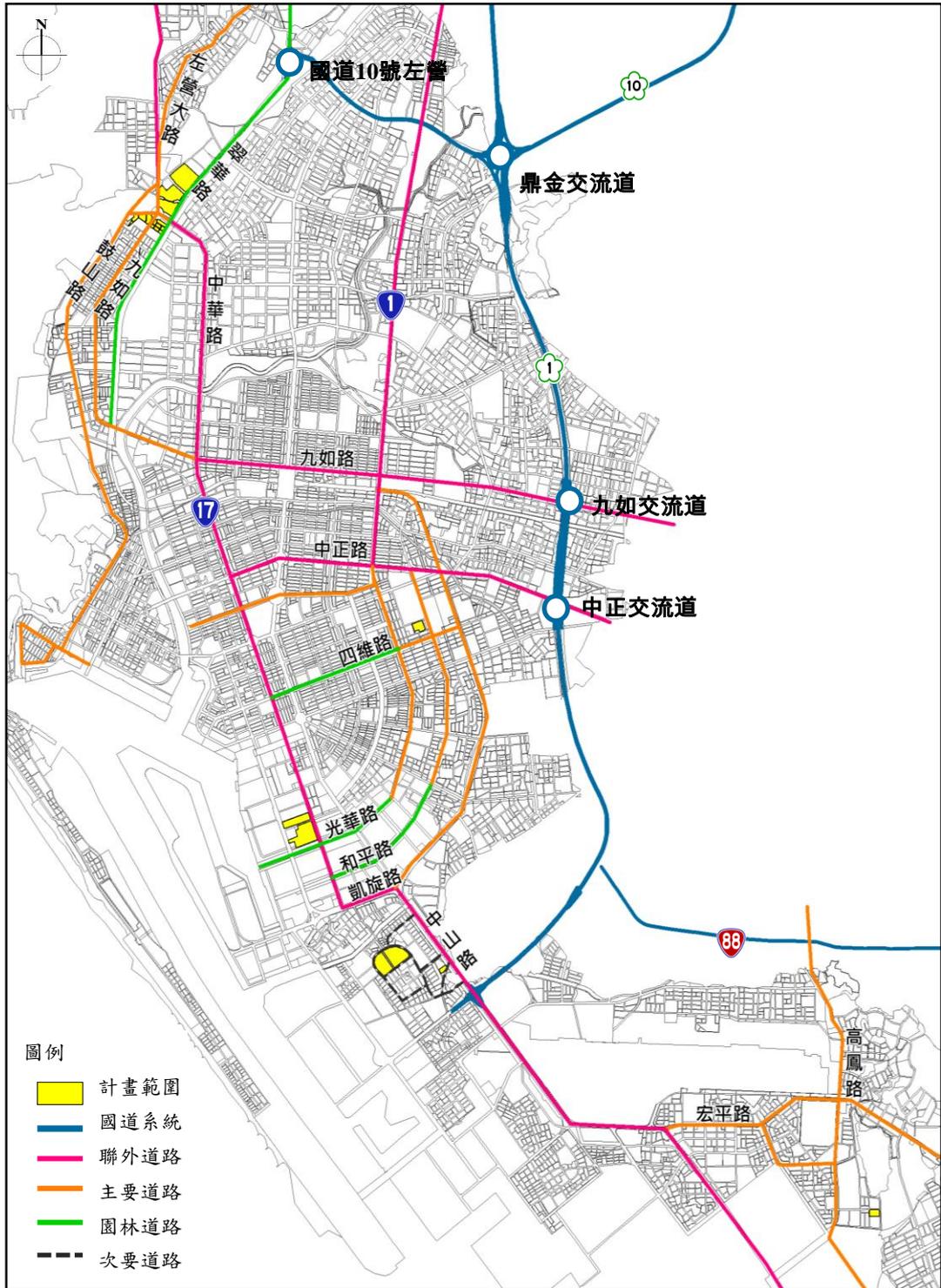


圖 3-4 道路系統現況分布示意圖

五、土地權屬概況

(一) 編號1

變更編號1涉及左營區果貿段2-5、2-6、2-8、12、17及54等6筆地號土地，土地權屬皆為私有土地，其土地權屬詳如表3-5及圖3-5所示。

(二) 編號2

變更編號2涉及鼓山區前峰段161、169、172、179、180、182、183、194、197、198、199、200、201及502等14筆地號土地，其中位於西側之199、200、201等3筆地號土地為財政部國有財產署管有之國有地，其餘皆為私有土地，其土地權屬詳如表3-5及圖3-5所示。

表 3-5 土地權屬一覽表

編號	分區名稱	土地權屬	面積 (公頃)	比例 (%)
1	果貿國宅專用區	私人土地	13.90	35.71
2	住宅區 (前鋒國宅專用住宅區)	中華民國	0.07	1.87
		私人土地	3.67	98.13
		合計	3.74	100.00

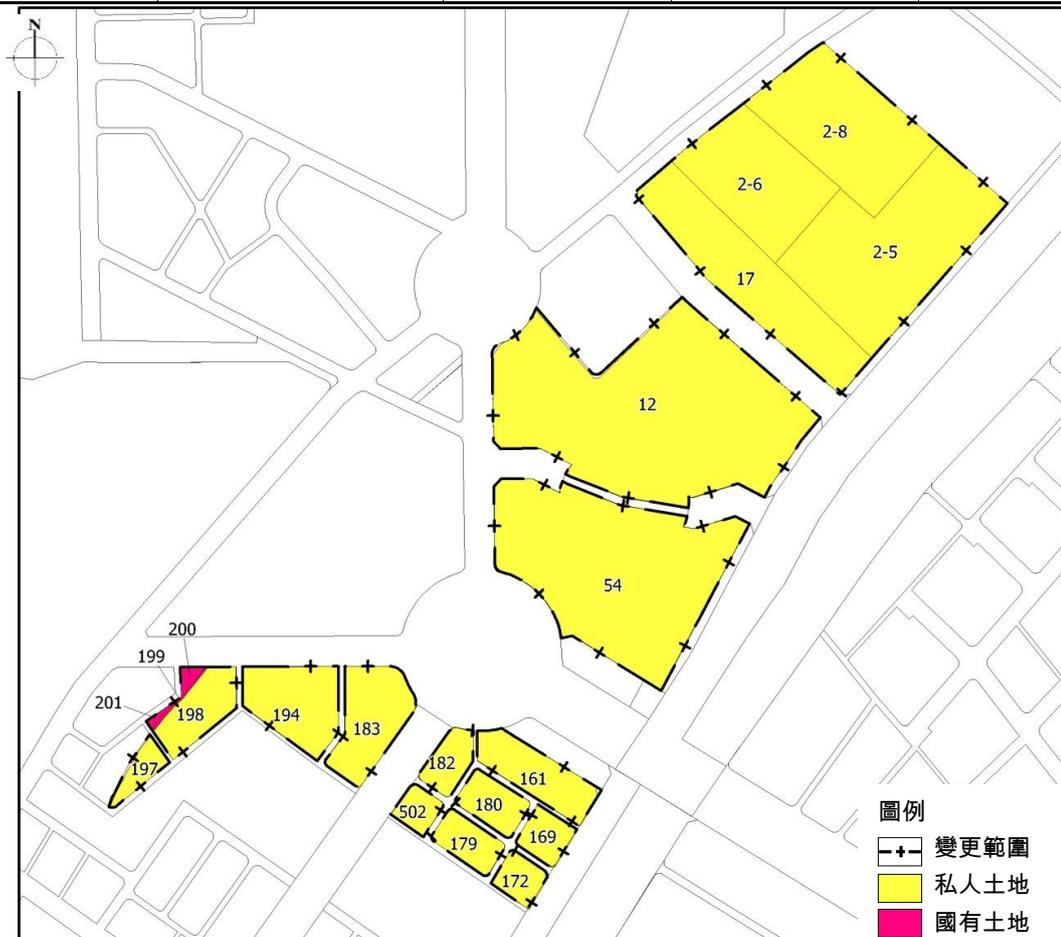


圖 3-5 土地權屬分布示意圖

六、土地使用現況

(一) 原高雄市國民住宅相關分區與用地多已興建完竣，土地多為私人所有

整體而言，原高雄市國民住宅相關分區與用地多已興建完成，僅臨海特定區之第四種住宅區（國宅用地）尚未興建，而土地權屬方面，興建完竣之國民住宅相關分區與用地皆已出售，土地為私人所有（約估計畫區90.65%），惟零星夾雜部分國有土地及市有土地。

(二) 因應住宅法公布，國民住宅條例已廢止

依「住宅法」有關國民住宅之規定，住宅法施行前，政府已辦理之出租國民住宅，其相關事項得依原依據之法令規定繼續辦理，至該出租國民住宅轉型為社會住宅或完成出、標售為止。因應「住宅法」公布，行政院業於102年3月27日函送「國民住宅條例廢止案」至立法院審議，並於104年1月7日由總統公告廢止之。

顯示國民住宅之規劃已無法因應我國住宅發展趨勢，未來將以社會住宅為主要之住宅發展政策，而已興建國民住宅則依原法令規定完成出、標售為止，未來不再興建國民住宅。

肆、變更原則及內容

本計畫配合行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」廢止，參考毗鄰分區及使用現況，將果貿國宅專用區及住宅區（前鋒國宅專用住宅區）變更為特定住宅區。

本次變更內容說明如下，其變更內容如表4-1及圖4-1所示。

- 一、變更 13.90 公頃之果貿國宅專用區為特定住宅區。
- 二、變更 3.74 公頃之住宅區（前鋒國宅專用住宅區）為特定住宅區。

表 4-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更前	面積 (公頃)	變更後	變更理由
1	左營地區中華一路及城峰路東側、翠華路西側之果貿國宅、翠峰國宅、翠華國宅	果貿國宅專用區	13.90	特定住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」於104年1月7日廢止，並考量現況使用及民眾權益，將果貿國宅專用區變更為特定住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。 2 現況為果貿國宅、翠峰國宅、翠華國宅，土地為私有地。
2	鼓山地區中華一路及雄峰路南側之前鋒國宅	住宅區（前鋒國宅專用住宅區）	3.74	特定住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」於104年1月7日廢止，並考量現況使用及民眾權益，將住宅區（前鋒國宅專用住宅區）變更為特定住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。 2 現況為前鋒國宅，土地為私有地及部分國有地。

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

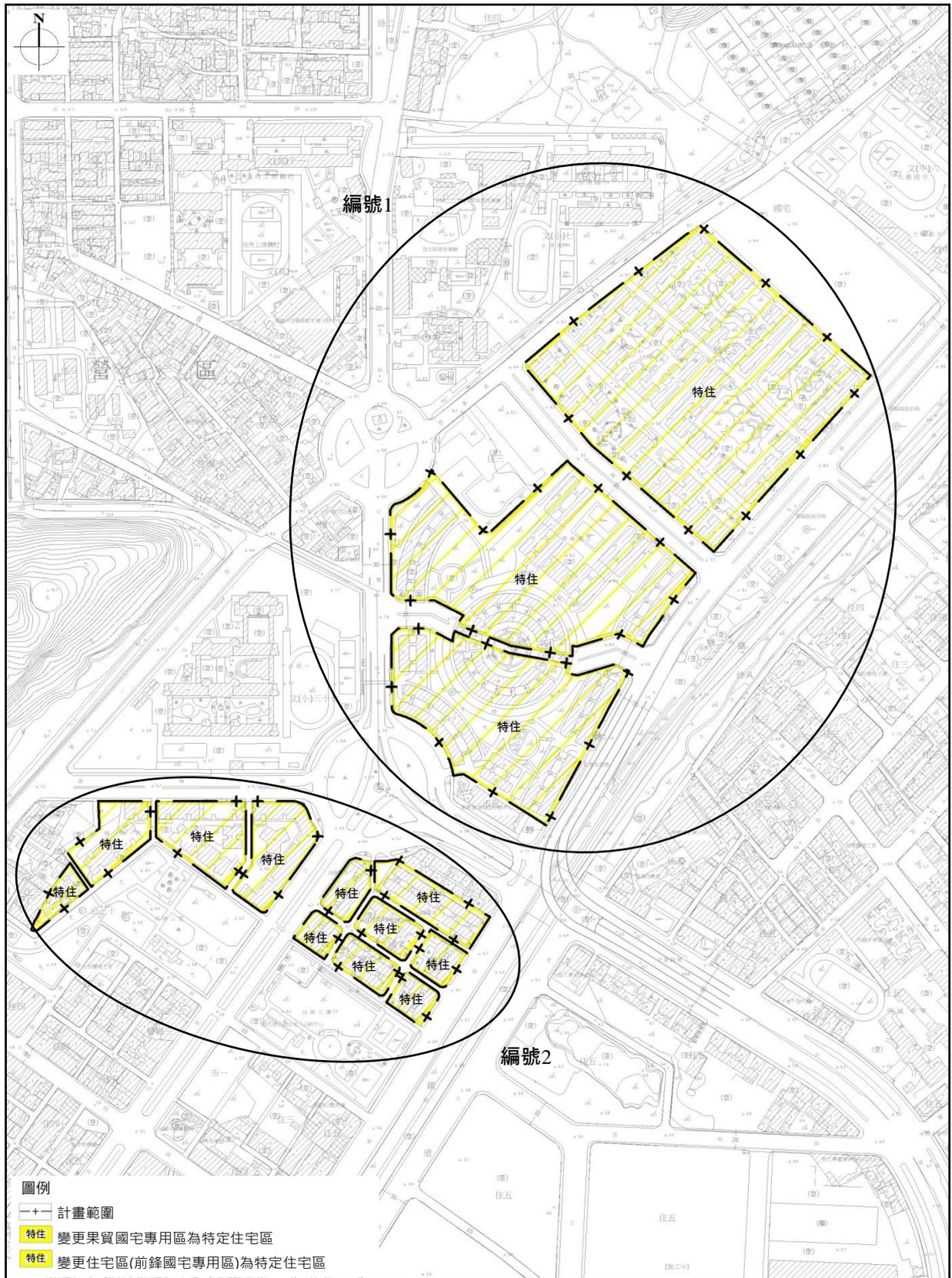


圖 4-1 變更內容示意圖

伍、變更後土地使用分區

變更前後土地使用分區面積如表5-1所示，變更後各變更範圍土地使用分區如圖5-1所示。

表 5-1 變更前後土地使用分區面積表

土地使用分區	變更前面積(公頃)	面積增減(公頃)	變更後面積(公頃)
果貿國宅專用區	13.90	-13.90	0.00
住宅區(前鋒國宅專用住宅區)	3.74	-3.74	0.00
特定住宅區	—	+17.64	17.64
合計	17.64	0.00	17.64

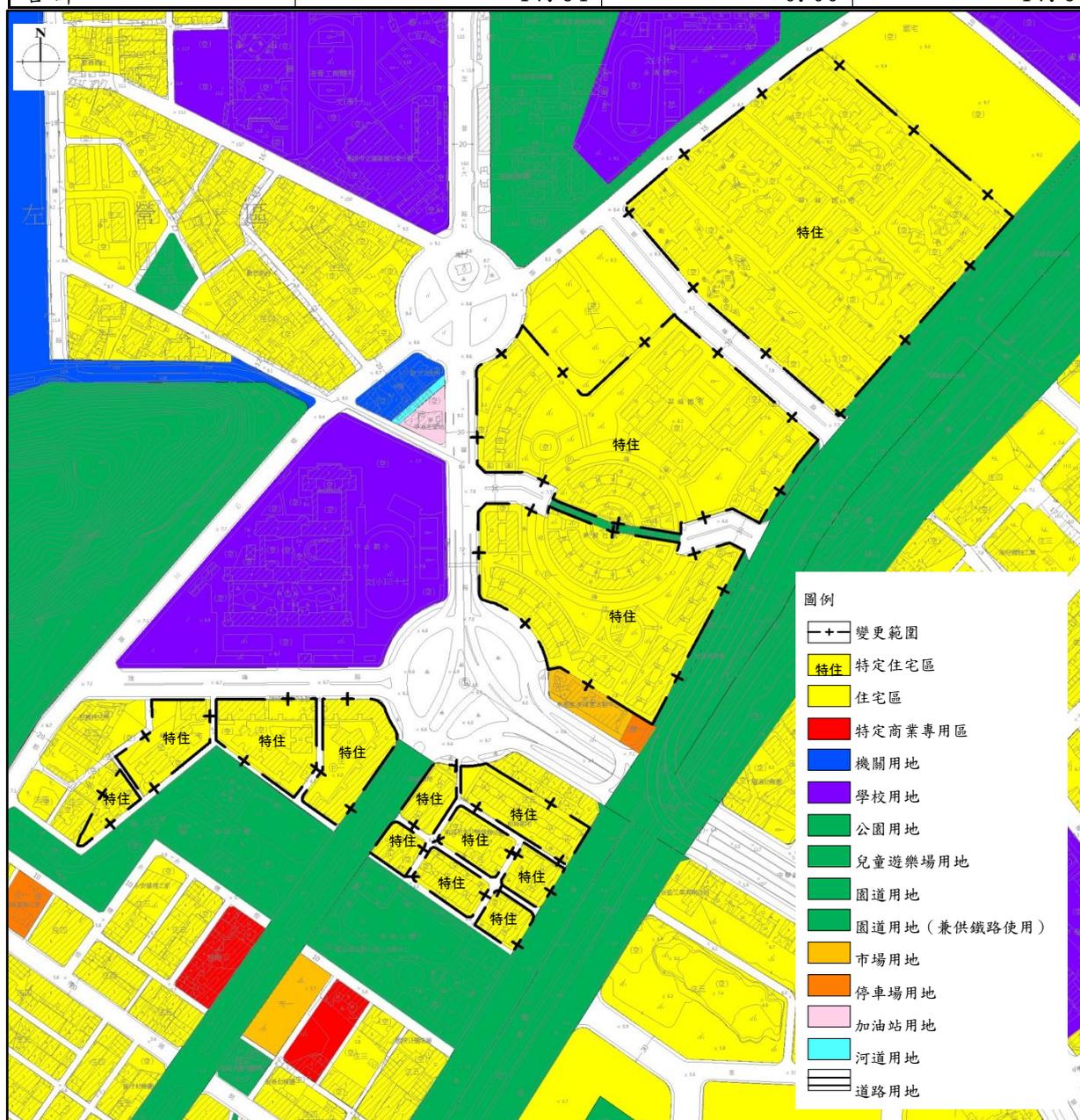


圖 5-1 變更後土地使用分區示意圖

陸、實施進度及經費

本計畫變更後無公共設施用地，故本計畫開發不涉及公共設施實施進度及經費。