

變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）
通盤檢討案（第二階段）

高雄市政府

中華民國 106 年 12 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案 （第二階段）
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 2 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
本案提交本市 都市計畫委員 會 審 核 結 果	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」

目 錄

壹、緒論

- 一、計畫緣起..... 1-01
- 二、法令依據..... 1-01
- 三、整體計畫範圍..... 1-02

貳、歷次及現行都市計畫概要

- 一、歷次都市計畫檢討變更概要..... 2-01
- 二、現行都市計畫內容概要..... 2-14

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..... 3-01
- 二、上位計畫及相關計畫..... 3-05
- 三、相關法令分析..... 3-08
- 四、交通運輸現況..... 3-10
- 五、土地權屬分析..... 3-12
- 六、土地使用現況..... 3-16

肆、公開徵詢意見期間機關團體及人民陳情意見研析..... 4-01

伍、計畫變更內容..... 5-01

- 一、檢討變更原則..... 5-01
- 二、計畫變更內容..... 5-01
- 二、檢討後實質計畫..... 5-06

陸、事業及財務計畫..... 6-01

柒、土地使用分區管制要點..... 7-01

圖目錄

圖 1-1	國宅土地分布示意圖（一）	1-06
圖 1-2	國宅土地分布示意圖（二）	1-07
圖 1-3	國宅土地分布示意圖（三）	1-08
圖 1-4	檢討變更範圍示意圖	1-09
圖 2-1	編號第 58 案變更內容示意圖	2-02
圖 2-2	編號第 393 案變更內容示意圖	2-03
圖 2-3	編號第 256 案變更內容示意圖	2-04
圖 2-4	編號第 117 案及 151 案變更內容示意圖	2-06
圖 2-5	編號第 184 案及 189 案變更內容示意圖	2-08
圖 2-6	編號第 320 案變更內容示意圖	2-09
圖 2-7	編號第 161 案及 424 案變更內容示意圖	2-10
圖 2-8	編號第 80 案及 276 案變更內容示意圖	2-12
圖 2-9	編號第 139 案及 358 案變更內容示意圖	2-14
圖 2-10	原高雄市地區國民住宅相關使用分區及用地分佈區位示意圖 ..	2-16
圖 3-1	現況使用示意圖（一）	3-02
圖 3-2	現況使用示意圖（二）	3-03
圖 3-3	現況使用示意圖（三）	3-04
圖 3-4	道路系統現況分布示意圖	3-11
圖 3-5	土地權屬分布示意圖（一）	3-13
圖 3-6	土地權屬分布示意圖（二）	3-14
圖 3-7	土地權屬分布示意圖（三）	3-15
圖 5-1	計畫變更內容示意圖（一）	5-03
圖 5-2	計畫變更內容示意圖（二）	5-04
圖 5-3	大眾運輸系統分布示意圖	5-07
圖 5-4	道路系統分布示意圖	5-09
圖 5-5	避難據點分布示意圖	5-11
圖 5-6	火災延燒防止地帶分布示意圖	5-12

表目錄

表 1-1	原高雄市國宅土地一覽表	1-02
表 1-2	檢討變更範圍一覽表	1-04
表 1-3	檢討變更範圍土地使用分區一覽表	1-05
表 2-1	左營地區之住宅區歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-01
表 2-2	鼓山地區之住宅區歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-03
表 2-3	前金、新興、苓雅地區之第四種住宅區（國宅用地）歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-05
表 2-4	原都市計畫（前鎮及苓雅部分）之住宅區（國宅用地）歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-07
表 2-5	臨海特定區之第四種住宅區（供國宅使用）歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-09
表 2-6	臨海特定區之第四種住宅區（國宅用地）歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-11
表 2-7	二苓地區之第三種住宅區（供國宅使用）歷次都市計畫檢討、變更綜理表	2-13
表 2-8	現行都市計畫綜理表	2-15
表 3-1	使用現況一覽表	3-01
表 3-2	102 年度第 4 季房價負擔能力指標一覽表.....	3-06
表 3-3	99~102 年度「住宅補貼實施方案」租金補貼戶數一覽表	3-07
表 3-4	本計畫聯外道路 101 年道路服務水準一覽表	3-10
表 3-5	土地權屬分析表	3-12
表 3-6	土地權屬一覽表	3-13
表 5-1	計畫變更內容綜理表	5-01
表 5-2	計畫檢討後土地使用分區綜理表	5-05
表 5-3	計畫檢討前後面積一覽表	5-05
表 5-4	本次通盤檢討整體計畫防災避難據點一覽表	5-10

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104年1月7日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，國民住宅條例廢止後，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，並兼顧私有地主之使用權益。

本計畫提經105年12月30日高雄市都市計畫委員會第59次會議審決（略）：照案通過，細部計畫案無涉及主要計畫變更之部分得視需要分階段報核及發布實施（如附錄）。為免影響私有地主使用權益及兼顧行政時效，爰依前開決議，將細部計畫拆分兩階段報核及發布實施。

本計畫「變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案」第一階段無涉主要計畫變更之細部計畫案已於106年2月14日高市府都發規字第10630271001號公告發布實施，「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」於106年11月10日高市府都發規字10634172601號公告發布實施，爰發布實施本計畫第二階段。

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、整體計畫範圍

本計畫整體計畫範圍以原高雄市地區各細部計畫區之國宅土地為主，共計有58處國宅土地，其面積約85.44公頃，土地使用情形及分區如表1-1所示，其分布詳如圖1-1、圖1-2及圖1-3所示。

本次檢討變更範圍以果貿國宅專用區、住宅區（前鋒國宅專用住宅區）、第三種住宅區（供國宅使用）、第四種住宅區（供國宅使用）、第四種住宅區（國宅用地）等土地使用分區為範圍，其中包含17處國宅土地，並分布於左營地區、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、二苓地區等細部計畫區。其中左營地區、鼓山地區涉及主要計畫，亦一併於主要計畫進行變更，變更後之建蔽率與容積率依本計畫之土地使用分區管制要點之規定辦理。本計畫綜整成7處檢討變更內容，其面積約38.92公頃，如表1-2、表1-3及圖1-4所示。

表 1-1 原高雄市國宅土地一覽表

項次	細部計畫區名稱	國宅名稱或位置	使用分區	土地面積 (公頃)
1	楠梓加工出口區及中油 莒光宏毅新村一帶地區	楠梓	第五種住宅區	1.17
2		楠梓和平甲	第五種住宅區	0.37
3		楠梓和平乙A	第五種住宅區	0.06
4		楠梓和平乙B	第五種住宅區	0.15
5		楠梓和平乙C	第三種住宅區	0.10
6		楠梓和平乙D	第三種住宅區	0.09
7		楠梓和平二期A	第五種住宅區	0.04
8		楠梓和平二期B	第三種住宅區	0.10
9		楠梓和平二期C	第三種住宅區	0.05
10		楠梓和平二期D	第五種住宅區	0.04
11	右昌地區	建昌	第三種住宅區	0.12
12	左營地區	翠華一期	果貿國宅專用區	2.25
13		翠華二期甲區	果貿國宅專用區	1.59
14		翠華二期乙區	果貿國宅專用區	1.29
15		果貿	果貿國宅專用區	7.27
16		翠峰	果貿國宅專用區	1.50
17		翠華三期(未興建)	住宅區	2.50

表 1-1 原高雄市國宅土地一覽表（續）

項次	細部計畫區名稱	國宅名稱或位置	使用分區	土地面積 (公頃)
18	灣子內地區	衛武	第五種住宅區	1.59
19	三民區部分	民族	第五種住宅區	7.31
20	前金、新興、苓雅地區	實踐	第五種住宅區	0.96
21	前金、新興、苓雅地區	成功	第四種住宅區	0.32
22		四維	第四種住宅區（國宅用地）	1.51
23	鼓山地區	前鋒東區	住宅區（前鋒國宅專用住宅區）	1.81
24		前鋒西區	住宅區（前鋒國宅專用住宅區）	1.93
25		鼓山	第四種住宅區	1.44
26	前鎮、苓雅部分地區	君毅正勤三期（未興建）	第四種住宅區	2.97
27		君毅正勤	住宅區（國宅用地）	6.05
28		純邦	住宅區（國宅用地）	0.30
29		獅甲	住宅區（國宅用地）	3.02
30		光華甲區	第三種住宅區	0.62
31		光華乙區	第四種住宅區	0.64
32		光華丙區	第三種住宅區 第二種特定商業專用區	0.34
33		光華丁區	第五種住宅區	0.21
34		復興東區	第五種商業區、第三種住宅區、 第五種住宅區	0.59
35		復興西區	第四種商業區、第二種特定商業 專用區、第二種住宅區	1.42
36	崗山仔地區	瑞崗	第五種住宅區	0.10
37	臨海特定區	新明德東區	第四種住宅區（供國宅使用）	2.88
38		新明德西區	第四種住宅區（供國宅使用）	2.95
39		未興建（鎮國路以東地區）	第四種住宅區（供國宅使用）	2.08
40		未興建（鎮國路以西地區）	第四種住宅區（供國宅使用）	0.96
41		鎮昌	第四種住宅區	0.68
42		捷運前鎮高中站南側（未興建）	第四種住宅區（國宅用地）	0.53

表 1-1 原高雄市國宅土地一覽表（續）

項次	細部計畫區名稱	國宅名稱或位置	使用分區	土地面積 (公頃)
43	佛公地區	佛公	第五種住宅區	0.30
44	二苓地區	二苓鳳宮一期	第三種住宅區	0.54
45		二苓鳳宮二期	第三種住宅區	0.28
46		山明甲區	第三種住宅區	0.57
47		山明乙區	第三種住宅區	0.51
48		山明丙區	第三種住宅區	0.21
49		山明丁區	第三種住宅區	0.09
50		學明	第三種住宅區 (供國宅使用)	1.00
51	小港港墘及小港特定區	小港一期一批	第三種住宅區	0.45
52		小港一期二批	第三種住宅區	0.46
53		小港二期	第四種住宅區 第三種住宅區	1.08
54	旗津地區	旗津一期	第五種住宅區	0.86
55		旗津二期	第三種住宅區	0.78
56		中興一期	第三種住宅區 第四種住宅區	10.17
57		中興二期	第三種住宅區	3.50
58		龍海	第四種住宅區	2.74
總計		—	—	85.44

表 1-2 檢討變更範圍一覽表

項次	細部計畫區名稱	國宅名稱或位置	使用分區	土地面積 (公頃)
1	左營地區	翠華一期	果貿國宅專用區	2.25
2		翠華二期甲區		1.59
3		翠華二期乙區		1.29
4		果貿		7.27
5		翠峰		1.50
6	鼓山地區	前鋒東區	住宅區(前鋒國 宅專用住宅區)	1.81
7		前鋒西區		1.93
8	前金、新興、苓雅地 區	四維	第四種住宅區 (國宅用地)	1.51

表 1-2 檢討變更範圍一覽表 (續)

項次	細部計畫區名稱	國宅名稱或位置	使用分區	土地面積 (公頃)
9	前鎮、苓雅部分地區	君毅正勤	住宅區 (國宅用地)	6.05
10		純邦		0.30
11		獅甲		3.02
12	臨海特定區	新明德東區	第四種住宅區 (供國宅使用)	2.88
13		新明德西區		2.95
14		鎮國路以東地區 (未興建)		2.08
15		鎮國路以西地區 (未興建)		0.96
16		捷運前鎮高中站南側 (未興建)		第四種住宅區 (國宅用地)
17	二苓地區	學明	第三種住宅區 (供國宅使用)	1.00
總計		—	—	38.92

表 1-3 檢討變更範圍土地使用分區一覽表

編號	細部計畫區	分區	計畫面積 (公頃)
1	左營地區	果貿國宅專用區	13.90
2	鼓山地區	住宅區 (前鋒國宅專用住宅區)	3.74
3	前金、新興、苓雅地區	第四種住宅區 (國宅用地)	1.51
4	原都市計畫 (前鎮及苓雅部分)	住宅區 (國宅用地)	9.37
5	臨海特定區	第四種住宅區 (供國宅使用)	8.87
6		第四種住宅區 (國宅用地)	0.53
7	二苓地區	第三種住宅區 (供國宅使用)	1.00
合計		—	38.92



圖 1-1 國宅土地分布示意圖（一）

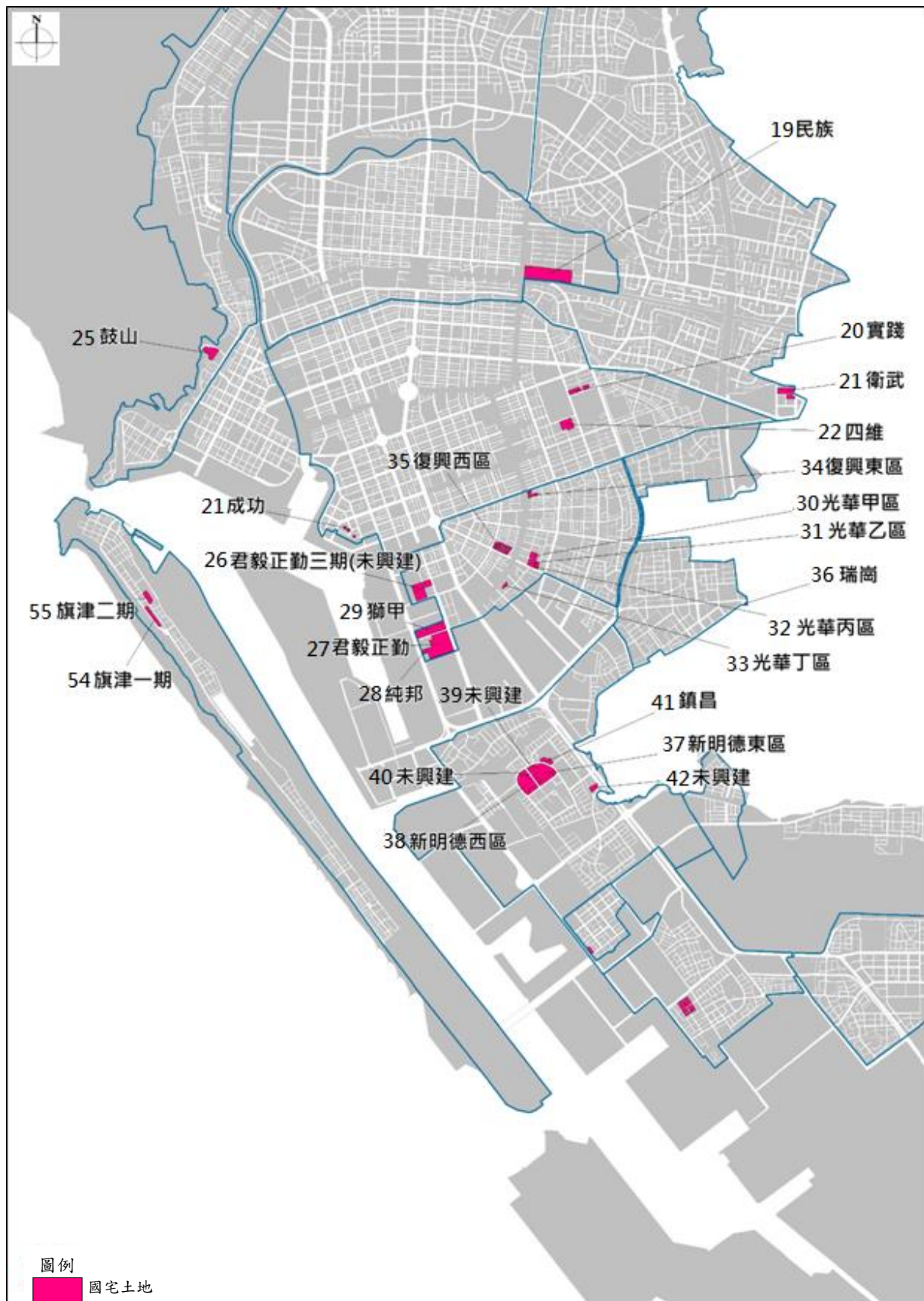


圖 1-2 國宅土地分布示意圖 (二)

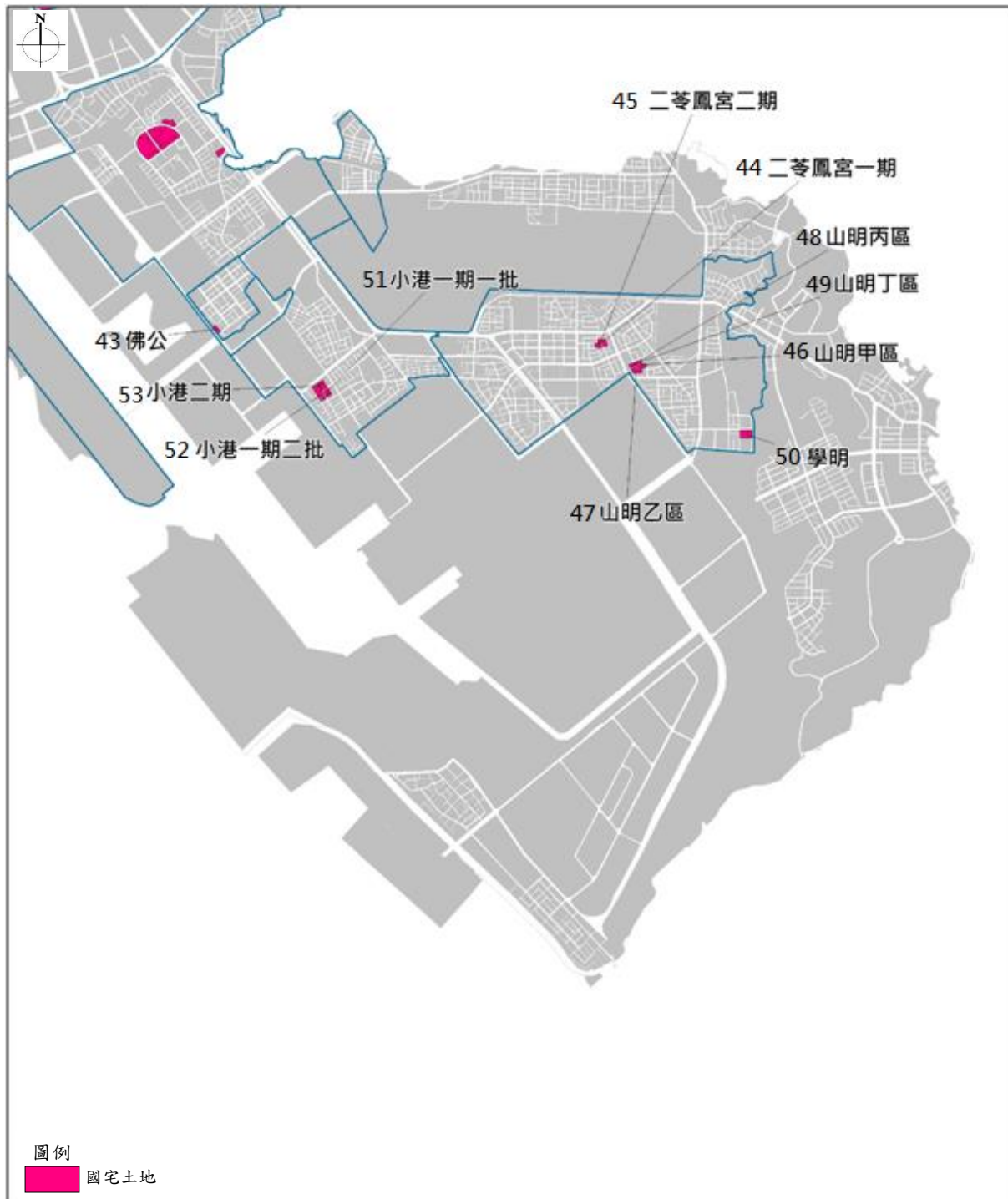


圖 1-3 國宅土地分布示意圖 (三)



圖 1-4 檢討變更範圍示意圖

貳、歷次及現行都市計畫概要

以下就原高雄市國民住宅相關使用分區及用地之歷次都市計畫通盤檢討及變更案綜整分析，並對現行都市計畫概要進行說明。

一、歷次都市計畫檢討變更概要

本計畫之國宅專用區及國宅用地係於各都市計畫劃設，且迭經辦理各項個案變更、通盤檢討，共經歷多次相關計畫之擬定及變更。

(一) 左營地區之果貿國宅專用區

左營地區果貿國宅專用區之歷次都市計畫檢討、變更詳如表2-1、圖2-1及圖2-2所示。本次配合國宅專用區及國宅用地之專案通盤檢討，於主要計畫將果貿國宅專用區變更為特定住宅區，面積約13.90公頃。

表 2-1 左營地區之果貿國宅專用區歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	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（果貿國宅專用區）第一次公告都市計畫劃設為住宅區。
2	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，果貿三村仍維持為住宅區。
3	393	88.09.16	高市府工都字第26842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」。
4	549	98.12.25	高市府都二字第0980075682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13.90公頃。

1. 左營都市計畫 (58.04.30)

左營都市計畫包括聖后等 28 個里、蓮池潭及其周圍之綠地部份，縱貫鐵路西側之保護地及鐵路用地，以及復興新村等一帶地區。本計畫（果貿國宅專用區）第一次公告都市計畫劃設為住宅區。

2. 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 (71.02.19)

為有效執行中央政府廣建國民住宅政策，與國防部簽訂合作運用國軍眷村土地試辦興建國民住宅協議書。果貿三村經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，果貿三村仍維持為住宅區。

3. 變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案 (88.09.16)

將果貿國宅社區修正變更為「果貿國宅專用區」，其建蔽率 60%、容積率 450%。

4. 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 (98.12.25)

果貿國宅專用區數值化面積為 13.90 公頃。

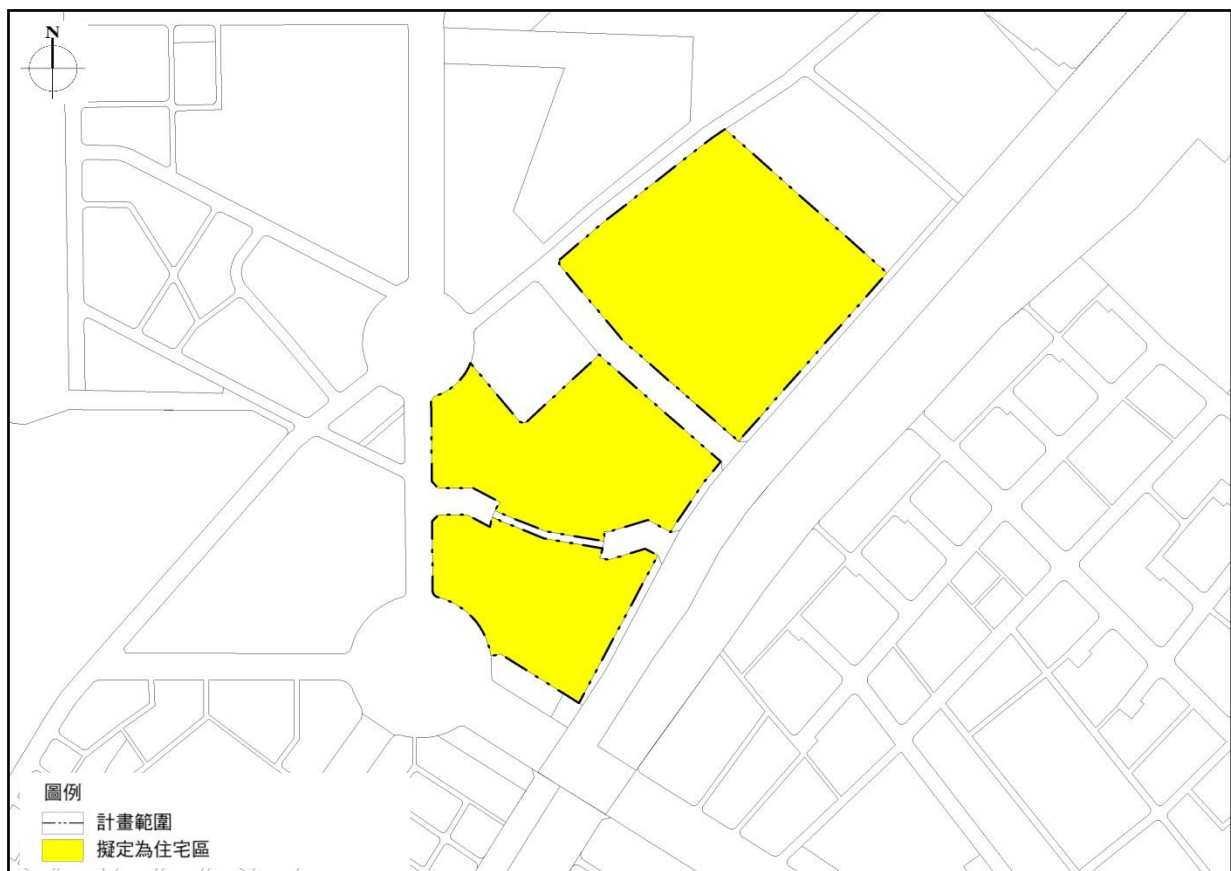


圖 2-1 編號第 58 案變更內容示意圖

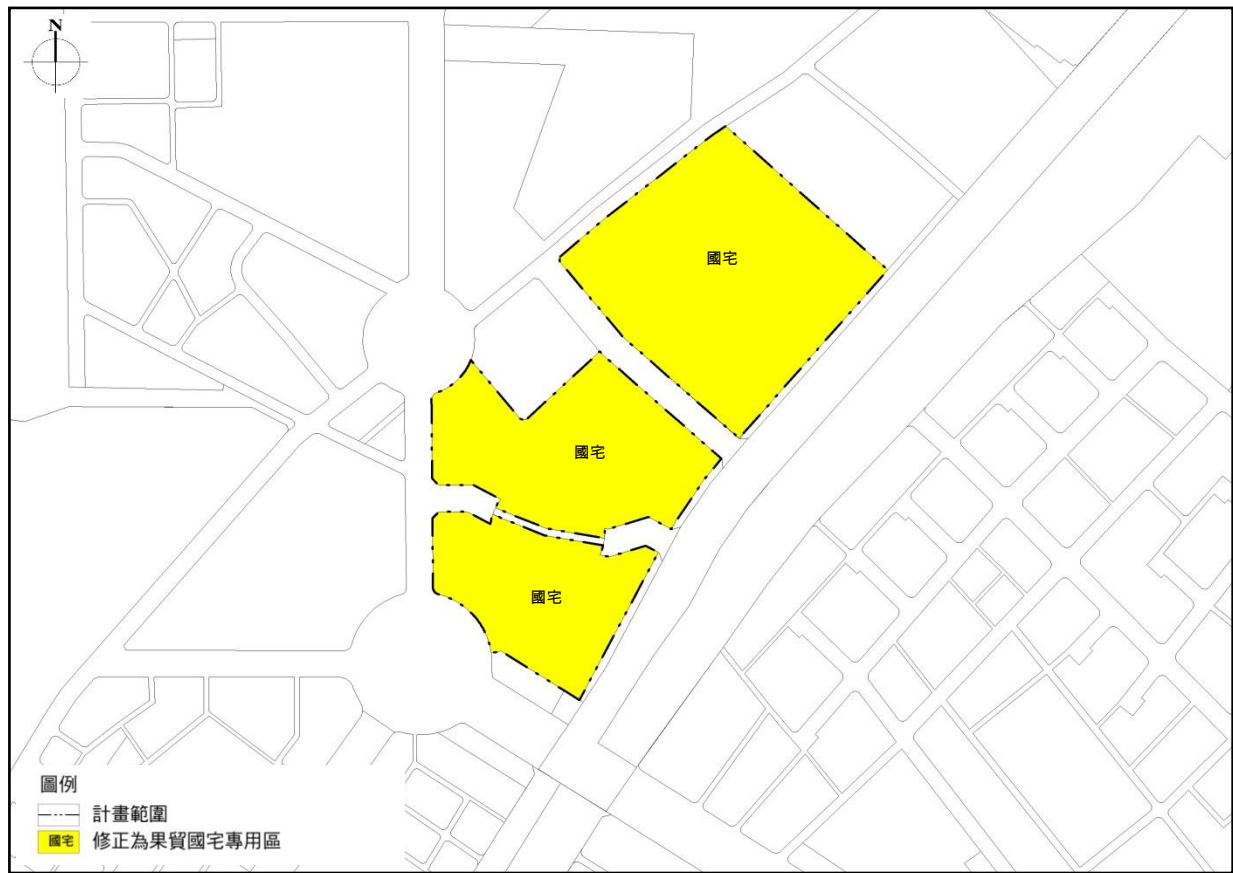


圖 2-2 編號第 393 案變更內容示意圖

(二) 鼓山地區之住宅區（前鋒國宅專用住宅區）

鼓山地區住宅區（前鋒國宅專用住宅區）之歷次都市計畫檢討、變更詳如表 2-2、圖 2-3 所示。本次配合國宅專用區及國宅用地之專案通盤檢討，於主要計畫將住宅區（前鋒國宅專用住宅區）變更為特定住宅區，面積約 3.74 公頃。

表 2-2 鼓山地區之住宅區（前鋒國宅專用住宅區）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	公告事項	相關內容摘要
1	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
2	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都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。

3	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	擬定前鋒國宅專用住宅區建蔽率50%、容積率450%。
4	552	98.12.31	高市府都二字第0980076587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。

1. 本市第八批（內惟）細部計畫及變更主要計畫(64.07.09)

在此細部計畫係劃設為住宅區。

2. 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(71.02.03)

配合前鋒國宅之興建，依據舊地籍分割線調整都市計畫。

3. 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(77.10.18)

擬定前鋒國宅專用住宅區之使用強度，建蔽率 50%、容積率 450%。

4. 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(98.12.31)

住宅區（前鋒國宅專用住宅區）數值化面積約 3.74 公頃。



圖 2-3 編號第 256 案變更內容示意圖

(三) 前金、新興、苓雅地區之第四種住宅區（國宅用地）

前金、新興、苓雅地區之第四種住宅區（國宅用地）之歷次都市計畫檢討、變更詳如表2-3、圖2-4所示。

表 2-3 前金、新興、苓雅地區之第四種住宅區（國宅用地）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	公告事項	相關內容摘要
1	117	65.05.10	高市府工都字第033865號	本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案	變更前金、新興、苓雅地區部分公園用地為住宅區（包含國民住宅用地），即為本計畫之四維國宅。
2	151	69.10.07	高市府工都字第023692號	第九批細部計畫並配合變更主要計畫（公十七—文化中心）	配合已興建之四維社區（國民住宅），劃設住宅區（國宅用地）。

1. 本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討案（65.05.10）

與本計畫相關之內容為將前金、新興、苓雅地區之四維國宅地區部分變更公園用地為住宅區（包含國民住宅用地）。

2. 第九批細部計畫並配合變更主要計畫（公十七—文化中心）（69.10.07）

配合已興建之四維社區（國民住宅），劃設住宅區（國宅用地）。

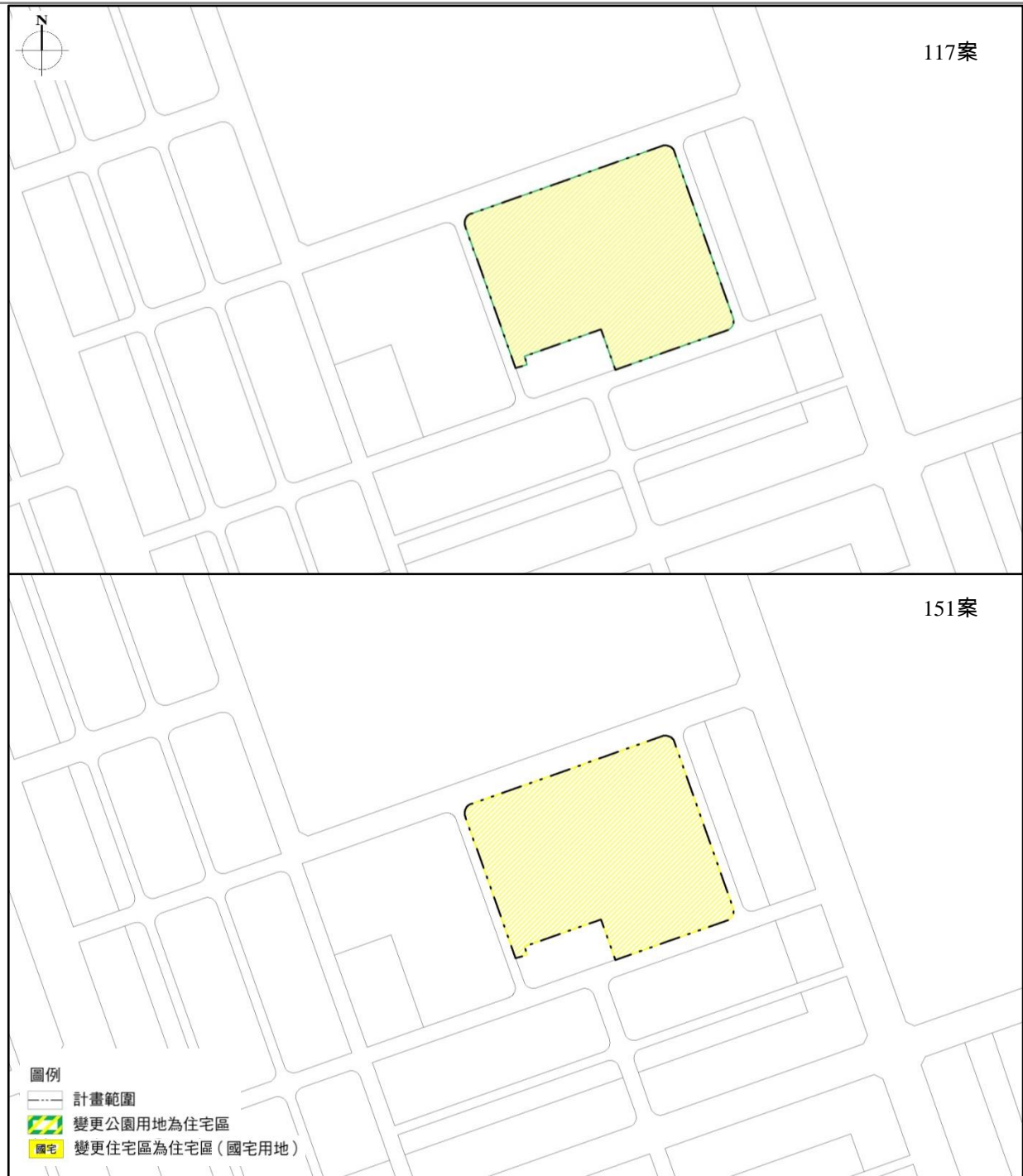


圖 2-4 編號第 117 案及 151 案變更內容示意圖

(四) 原都市計畫 (前鎮及苓雅部分) 之住宅區 (國宅用地)

原都市計畫 (前鎮及苓雅部分) 之住宅區 (國宅用地) 之歷次都市計畫檢討、變更詳如表2-4、圖2-5及圖2-6所示。

表 2-4 原都市計畫 (前鎮及苓雅部分) 之住宅區 (國宅用地) 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	公告事項	相關內容摘要
1	184	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地區主要計畫 (通盤檢討) 案	配合君毅、正勤2眷村之改建，變更2.67公頃之工業區為住宅區。
2	189	72.10.13	高市府工都字第027670號	擬定高雄市君毅正勤眷村及其鄰近地區細計畫並配合變更主要計畫案	擬定本計畫 (獅甲、君毅正勤及純邦國宅) 為細部計畫住宅區。
3	320	82.01.15	高市府工都字第039529號	擬定及變更高雄市原都市計畫 (前鎮及苓雅部分地區) 細部計畫 (通盤檢討) 並配合變更主要計畫案	變更君毅、正勤新村之住宅區為住宅區 (國宅用地)，建蔽率40%，容積率420%。

1. 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地區主要計畫 (通盤檢討) 案 (71.12.30)

配合君毅、正勤 2 處眷村之改建，變更 2.67 公頃之工業區為住宅區。

2. 擬定高雄市君毅正勤眷村及其鄰近地區細計畫並配合變更主要計畫案 (72.10.13)

擬定本計畫 (獅甲、君毅正勤及純邦國宅) 為細部計畫住宅區。

3. 擬定及變更高雄市原都市計畫 (前鎮及苓雅部分地區) 細部計畫 (通盤檢討) 並配合變更主要計畫案 (82.01.15)

變更君毅、正勤新村之住宅區為國宅用地，其建蔽率 40%、容積率 420%，以配合中央國宅政策，提高土地使用效率。

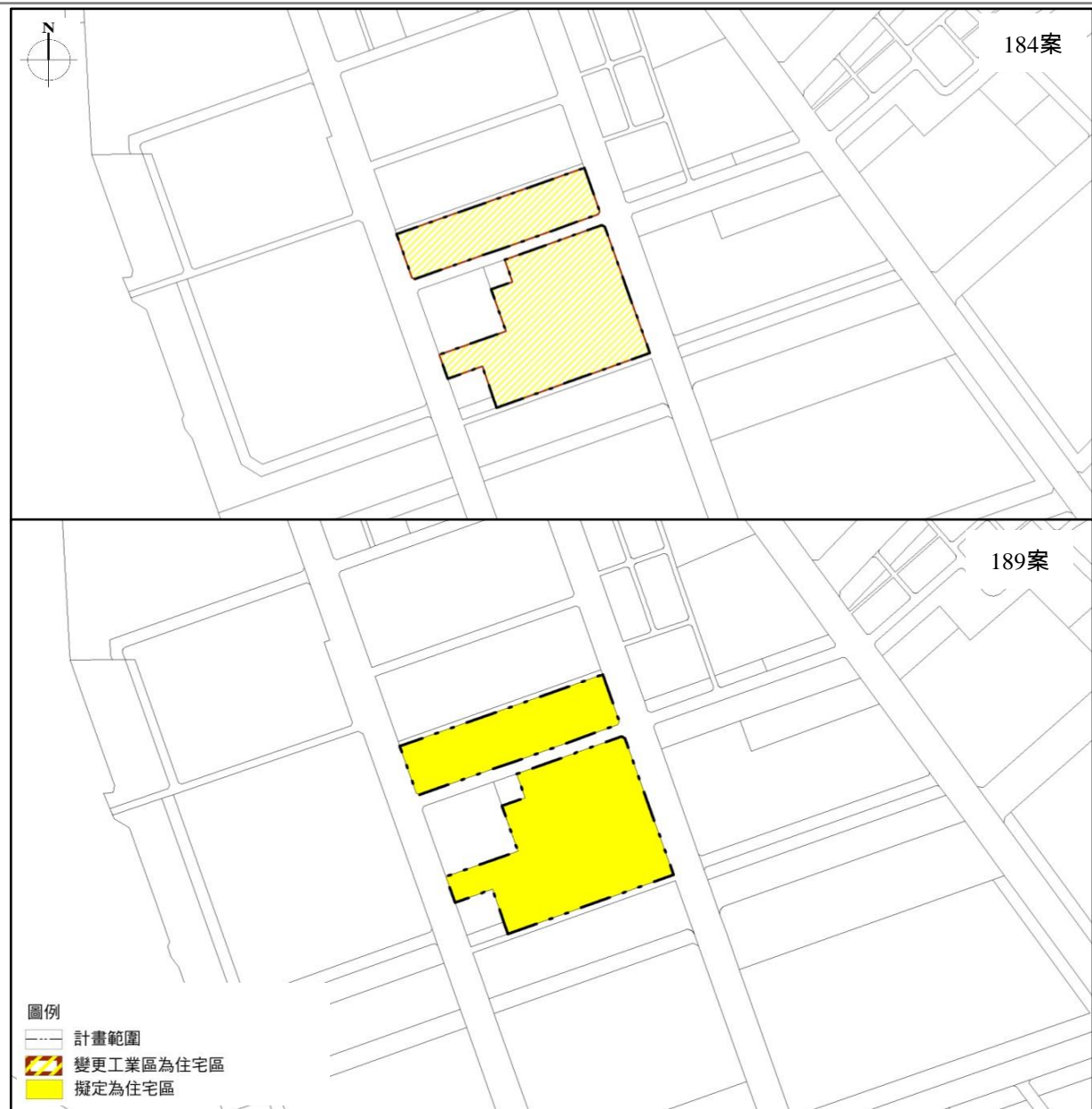


圖 2-5 編號第 184 案及 189 案變更內容示意圖

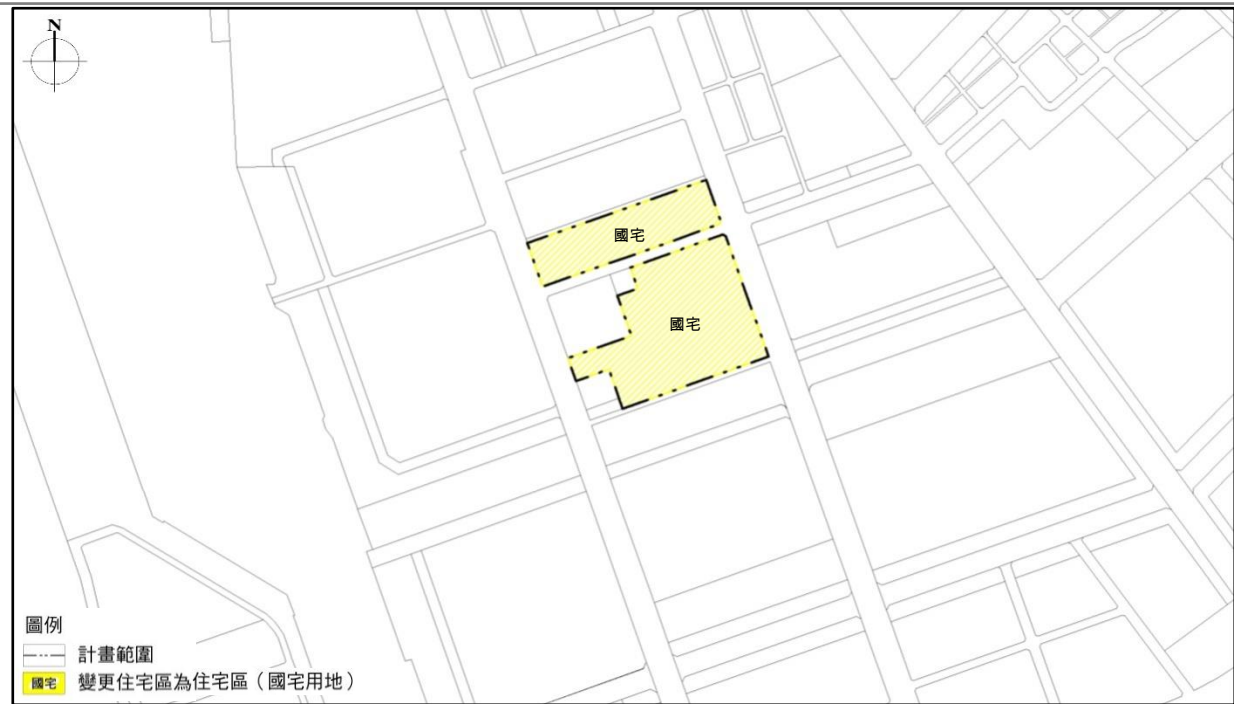


圖 2-6 編號第 320 案變更內容示意圖

(五) 臨海特定區之第四種住宅區 (供國宅使用)

臨海特定區之第四種住宅區 (供國宅使用) 之歷次都市計畫檢討、變更詳如表 2-5、圖 2-7 所示。

表 2-5 臨海特定區之第四種住宅區 (供國宅使用) 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	公告事項	相關內容摘要
1	161	70.04.17	高市府工都字第 008870 號	變更高雄臨海特定區 (本市轄區部分通盤檢討) 都市計畫	本計畫新明德國宅地區變更十號公園為住宅區，變更文中三用地為住宅區，以推行國宅政策與興建国宅。
2	424	91.06.14	高市府工都字第 0910025309 號	變更高雄市都市計畫部分地區書圖內容不符檢討案	將臨海特定區 (新明德國宅) 8.95 公頃之住宅區變更為住宅區 (供國宅使用)。

1. 變更高雄臨海特定區 (本市轄區部分通盤檢討) 都市計畫 (70.04.17)

為推行國宅政策與興建国宅，將高雄臨海特定區之新明德國宅地區變更十號公園及文中三用地為住宅區。

2. 變更高雄市都市計畫部分地區書圖內容不符檢討案 (91.06.14)

將推行國宅政策興建国宅之住宅區於計畫圖相關位置標註「供國宅使用」字樣，並將臨海特定區之新明德國宅 8.95 公頃之住宅區變更為住宅區 (供國宅使用)，其分區管制要點為第 4 種住宅區。



圖 2-7 編號第 161 案及 424 案變更內容示意圖

(六) 臨海特定區之第四種住宅區 (國宅用地)

臨海特定區之第四種住宅區 (國宅用地) 之歷次都市計畫檢討、變更詳如表2-6、圖2-8所示。

表 2-6 臨海特定區之第四種住宅區 (國宅用地) 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	公告事項	相關內容摘要
1	80	59.09.04	高市府建都字090280號	高雄臨海特定區計畫	本計畫臨海特定區之第四種住宅區 (國宅用地) 第一次擬定為文小六用地。
2	276	79.05.02	高市府工都字第013869號	高雄市都市計畫公共設施用地 (民國六十二年九月六日以前公告部份) 通盤檢討	變更臨海特定區之0.47公頃之文小六用地為住宅區 (國宅用地)。

1. 高雄臨海特定區計畫 (59.09.04)

住宅區採鄰里住宅為設計單元，由九個鄰里單元組成，每一鄰里內均劃設 1 處國小用地，本計畫臨海特定區之第四種住宅區 (國宅用地) 第一次劃設為文小六用地。

2. 高雄市都市計畫公共設施用地 (民國六十二年九月六日以前公告部分) 通盤檢討案 (79.05.02)

該通盤檢討變更案計 32 案，其中涉及本計畫為第 7 案。變更臨海特定區之 0.47 公頃之文小六用地為住宅區 (國宅用地)，興建國宅以容納公共設施抵觸拆遷戶為主。

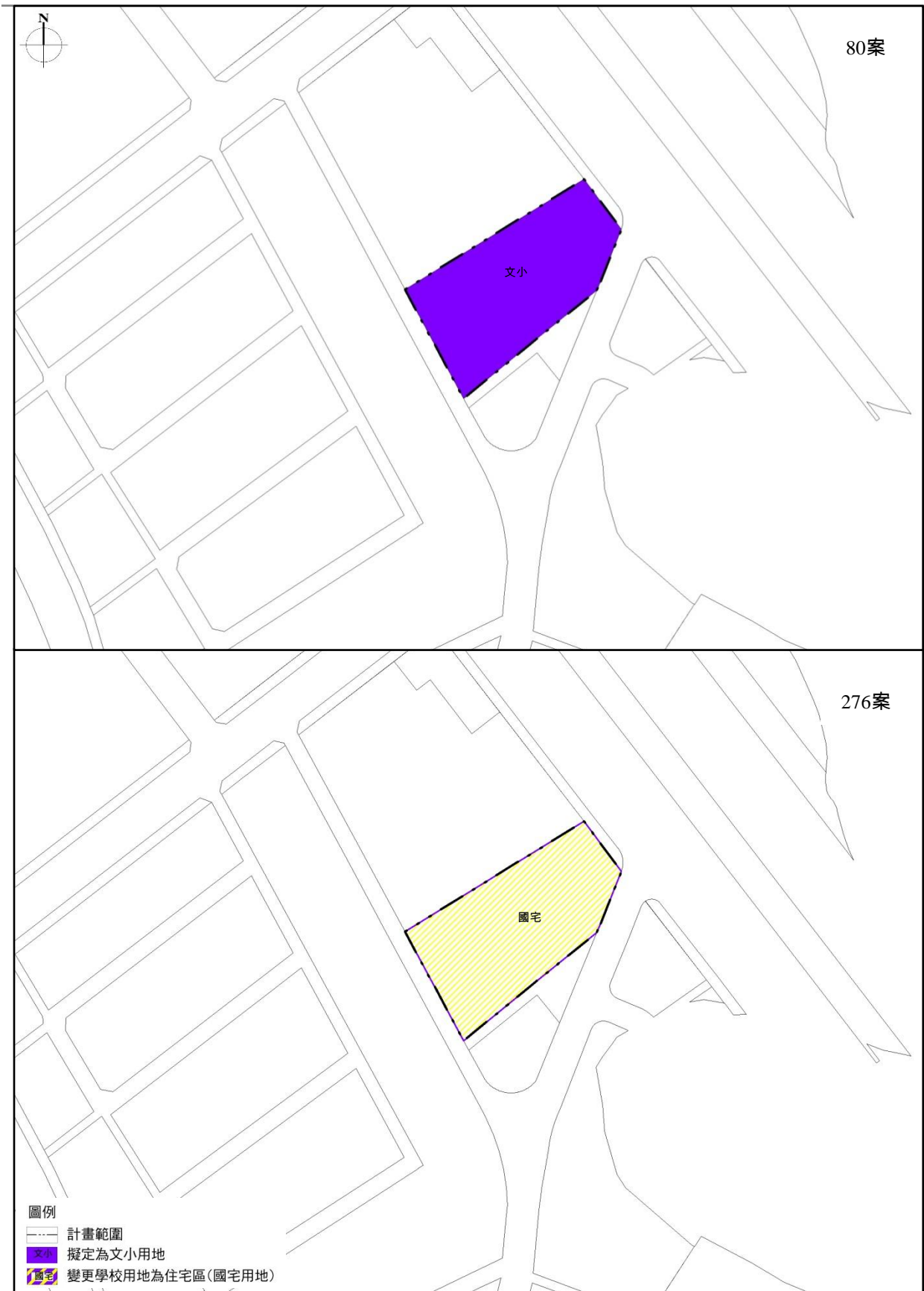


圖 2-8 編號第 80 案及 276 案變更內容示意圖

(七) 二苓地區之第三種住宅區（供國宅使用）

二苓地區之第三種住宅區（供國宅使用）之歷次都市計畫檢討、變更詳如表2-7、圖2-9所示。

表 2-7 二苓地區之第三種住宅區（供國宅使用）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	公告事項	相關內容摘要
1	139	63.12.26	高縣府建都字第109104號	二苓都市計畫案	劃設本計畫（學明國宅）為住宅區。
2	358	86.01.27	高市府工都字第2073號	變更高雄市二苓地區都市計畫部分住宅區（坪南段三九四、三九五、三九六、三九七等多筆土地）為住宅區（國宅使用）案	位於二苓地區之學明國宅由住宅區變更為住宅區（供國宅使用），建蔽率50%、容積率240%。

1. 二苓都市計畫案（63.12.26）

住宅區之規劃，參照住宅鄰里單位之規劃原理，共劃分為七個鄰里單位，合併構成為一個社區。在社區中心及鄰里中心內設有社區商業區及鄰里商業區，共設社區商業中心區一處、鄰里商業中心區六處。依照鄰里單位之計畫，在社區中心及鄰里中心內均設機關及公共建築用地一處，以供公共機關建築使用。其中劃設本計畫之學明國宅為住宅區。

2. 變更高雄市二苓地區都市計畫部分住宅區（坪南段三九四、三九五、三九六、三九七等多筆土地）為住宅區（供國宅使用）案（86.01.27）

為配合政府照顧中低收入住戶，興建中低收入住宅之一貫政策，故需大量國宅用地配合政策之實施。基此本市二苓地區（學明國宅）部分住宅區（坪南段 394、395、396、397 號等多筆土地）為住宅區（供國宅使用），建蔽率 50%，容積率 240%。本案土地興建國宅時面臨道路部分應退縮適當距離建築，且不得興建騎樓，以維公共開放空間品質。



圖 2-9 編號第 139 案及 358 案變更內容示意圖

二、現行都市計畫內容概要

原高雄市現行之國民住宅相關使用分區及用地於各細部計畫區劃設，共經歷多次變更調整，於「變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案（第一階段）」（於106年2月14日高市府都發規字第10630271001號公告發布實施）及「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」（於106年11月10日高市府都發規字第10634172601號公告發布實施）公告發布實施之前，原高雄市國民住宅相關使用分區及用地共分布於6處細部計畫區，面積總計38.92公頃。各計畫區之國民住宅相關使用分區及用地計畫面積詳如表2-8及圖2-10所示。

表 2-8 現行都市計畫綜理表

細部計畫區	分區名稱	計畫面積 (公頃)	建蔽率 (%)	容積率 (%)
左營地區	果貿國宅專用區	13.90	30	450
鼓山地區	住宅區（前鋒國宅專用住宅區）	3.74	50	450
前金、新興、苓雅地區	第四種住宅區（國宅用地）	1.51	50	300
原都市計畫（前鎮及苓雅部分）	住宅區（國宅用地）	9.37	40	420
臨海特定區	第四種住宅區（供國宅使用）	8.87	50	300
	第四種住宅區（國宅用地）	0.53	50	300
二苓地區	第三種住宅區（國宅使用）	1.00	50	240
合計		38.92		

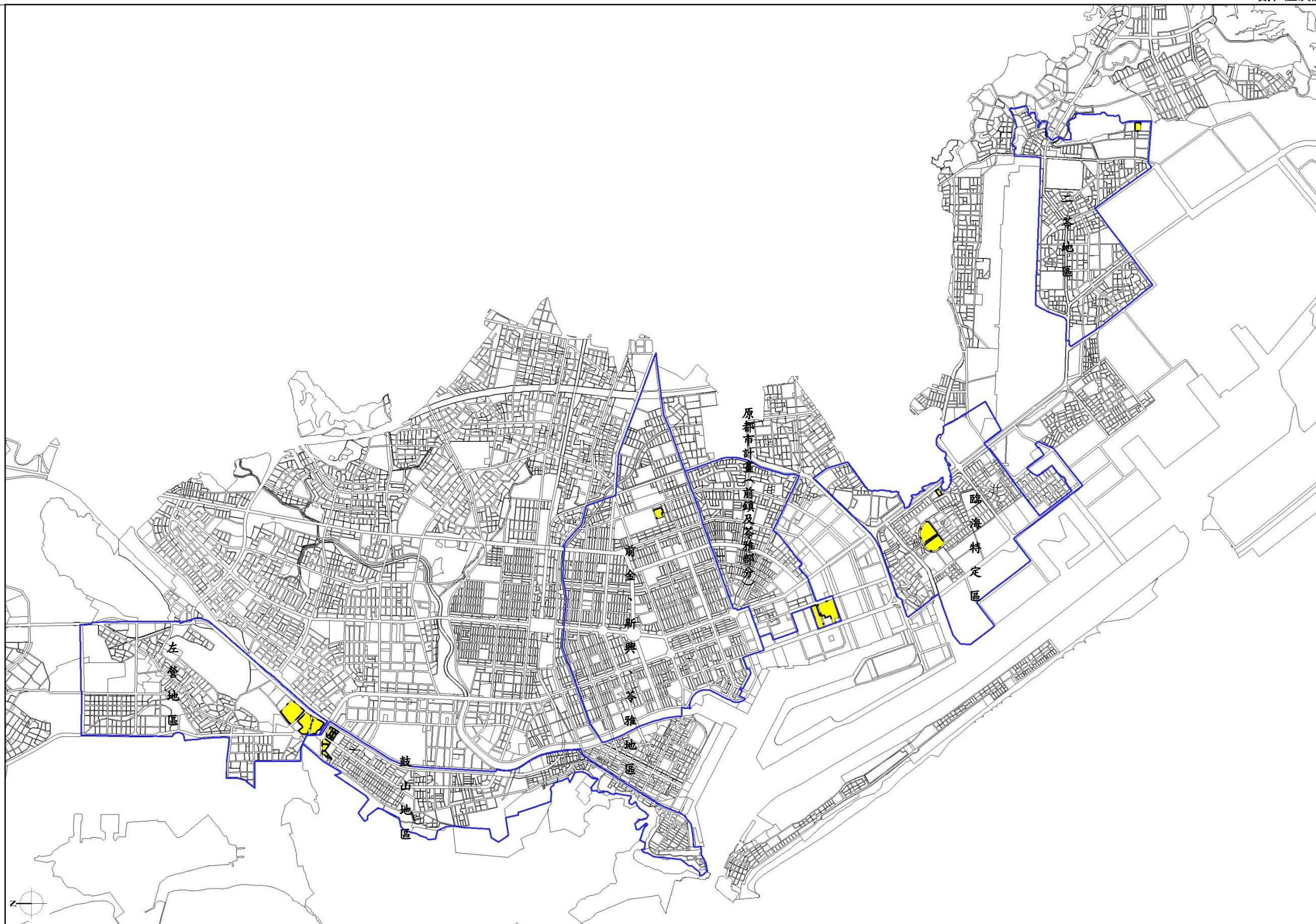


圖 2-10 原高雄市地區國民住宅相關使用分區及用地分佈區位示意圖

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

於「變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案（第一階段）」（於106年2月14日高市府都發規字第10630271001號公告發布實施）及「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」（於106年11月10日高市府都發規字10634172601號公告發布實施）公告發布實施之前，原高雄市7處國民住宅相關使用分區及用地中，完全開闢作為國宅使用者計有5處，面積約29.52公頃；部分開闢者計有1處，面積約8.87公頃（其中國宅使用面積約5.83公頃）；尚未開闢者計有1處，現況為一般住宅使用，面積約0.53公頃。

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
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	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（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	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	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	—	—

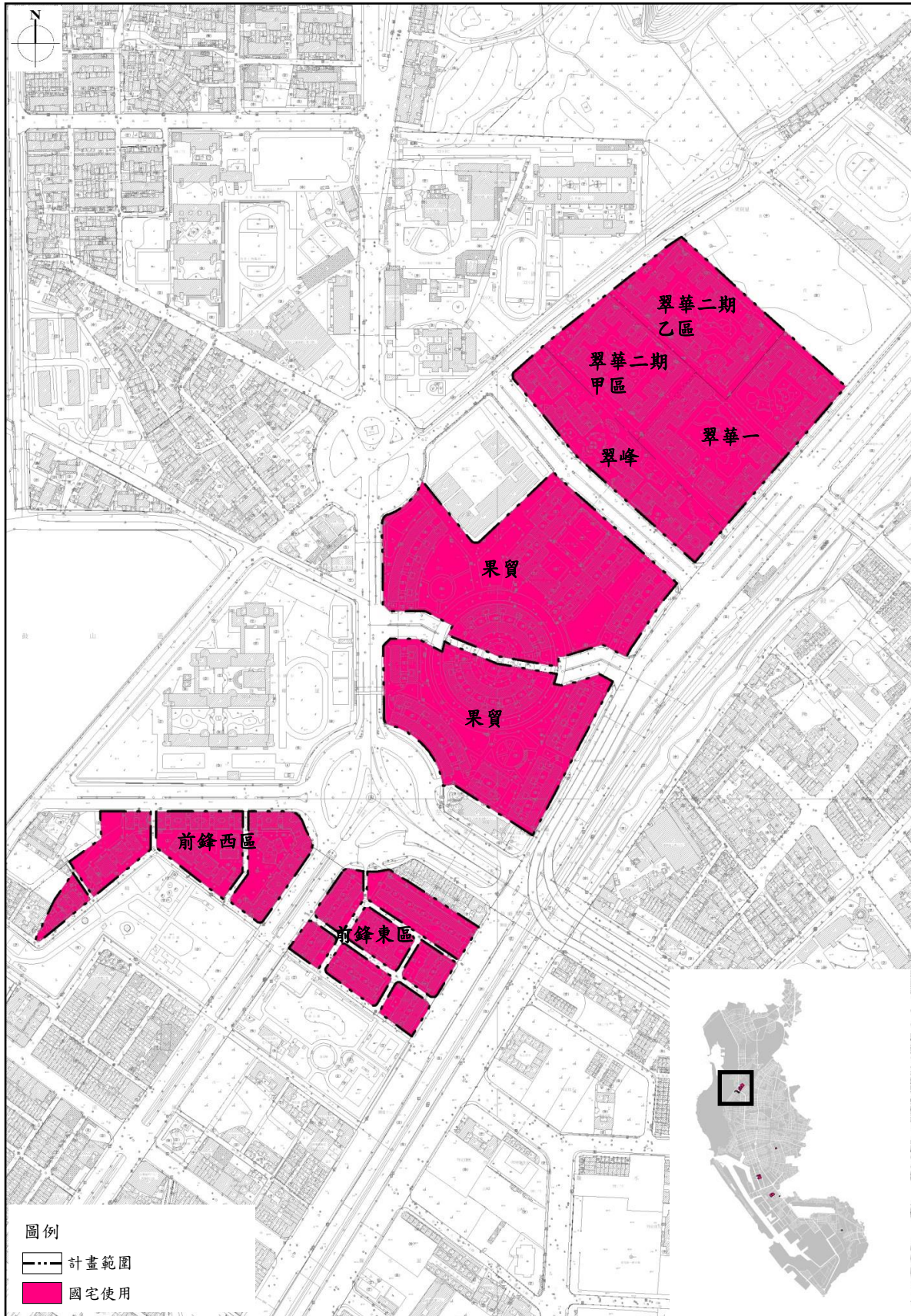


圖 3-1 現況使用示意圖 (一)



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之廢止，調整原高雄市國民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」共 265 戶國宅，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（民間興辦社會住宅之財務可行性亦不高）。

表 3-2 102 年度第 4 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	15.01	63.37
新北市	12.67	53.51
台中市	8.14	34.37
台南市	6.35	26.81
高雄市	7.34	31.02

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 4,000 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。

101 年度住宅租金補貼，內政部原核定高雄市 3,165 戶，經市府爭取 102 年度增加為 3,593 戶，因此 102 年度約有 43% 的申請民眾可獲得租金補貼，101 年度則為 25%。

101 年度許多申請住宅補貼的民眾沒有獲得補助，原因在於中央給地方政府的住宅補貼經費大幅縮水，13,000 餘戶申請中央卻只給 3,213 戶的經費，因此於 102 年 5 月市府自行籌措經費，增加補助 1,623 戶。

表 3-3 99~102 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（受理申請）		租金補貼	購置住宅	修繕住宅	總計
102年度（租金最高4,000元） （96萬元/年 且 41,615元/月） 1. 7/22~8/30受理申請 2. 103/1/6核定 3. 103/1/25撥第1期租金（1月分） 4. 103/2/25撥第2期租金（2月分）	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
101年度（租金最高4,000元） （97萬元/年 且 41,615元/月） 1. 7/31~9/10受理申請 2. 102/1/18核定 3. 102/2/7撥第1期租金（1月分） 4. 102/2/25撥第2期租金（2月分） 5. 102/5/10增額核定 6. 102/5/28增額撥第1期租金（3~4月分）	計畫戶數	3,165	1,319	642	5,126
	申請戶數	13,369	668	289	14,326
	核定戶數	3,213	475	182	3,870
	增額核定	1,623	0	0	1,623
	核定合計	4,836	475	182	5,493
100年度（租金最高3,600元） （111萬元/年 且 39,011元/月） 1. 7/5~8/15受理申請 2. 12/20、12/29核定 3. 101/1/25撥第1期租金	計畫戶數	3,098	1,291	646	5,035
	申請戶數	9,762	694	273	10,729
	核定戶數	8,901	561	145	9,607
99年度（租金最高3,600元） （102萬元/年 且 39,582元/月） 1. 7/5~8/13受理申請 2. 12/6、12/7、12/24、12/27核定 3. 100/1/20、1/25撥第1期租金	計畫戶數	3,274	1,363	644	5,281
	申請戶數	8,306	752	248	9,306
	核定戶數	7,663	547	152	8,362

2. 對本計畫之指導

依據 102 年度第 4 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，以維護私有地主之權益。

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 0990810 923 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，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。

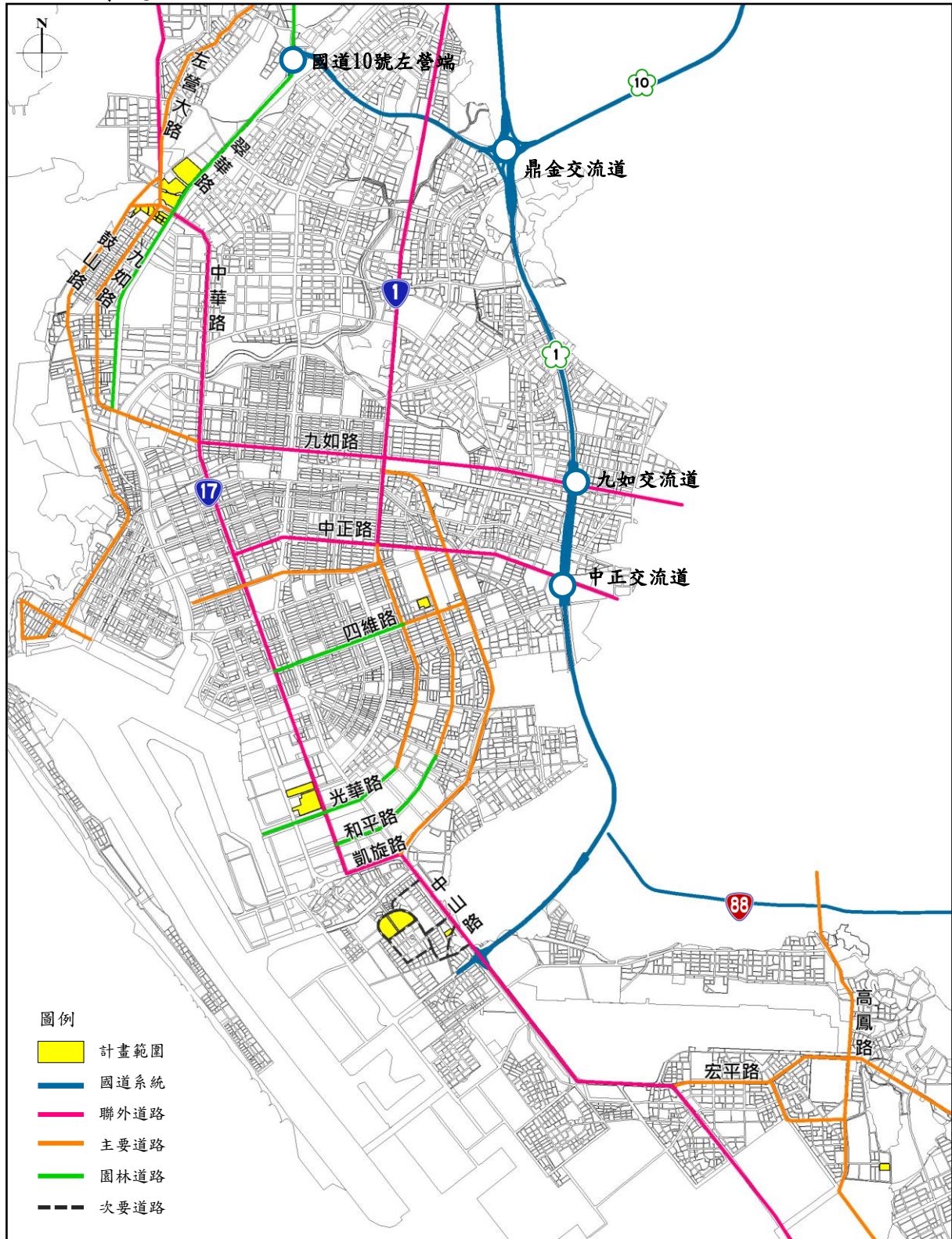


圖 3-4 道路系統現況分布示意圖

五、土地權屬分析

如表3-5所示，本計畫之土地權屬以私有土地為主，其面積約35.28公頃，佔總計畫面積約85.82%；其次為市有土地，其管理機關為高雄市政府財政局，面積約3.5公頃，佔計畫面積約9.03%；國有土地管理機關為財政部國有財產署，面積約0.1公頃，佔計畫面積約0.26%。

如表3-6所示，獅甲及學明社區國宅皆已出售，全部為私有；臨海特定區仁愛段市有地皆為市有；其餘國宅社區因尚有部分管理站或社會局之社會福利設施、勞工局勞工住宅、區公所管理之活動中心，但其公有比例皆不高；另東、西明德國宅社區公有比例亦不高，惟鄰近財政局管理之市有地遭占用併入計算至公有比例較高。

表3-5 土地權屬分析表

權屬別		面積(m ²)	比例	
國 公 有	國有(國有財產署)	1,016.00	0.26%	
	市有	財政局	35,013.00	9.03%
		都發局	17,118.66	4.42%
		社會、勞工局、區公所	1,833.15	0.47%
	小計	54,980.81	14.18%	
私有(14,553人)		332,644.54	85.82%	
合計		387,625.35	100.00%	

表3-6 各區土地權屬一覽表

	細部計畫 區名稱	分區名稱	國宅名稱	權屬情形	面積 (m ²)	比例
1	左營地區	果貿國宅專用 區	翠峰、翠 華、翠華二 甲及乙區	市 有	1,376	2.07%
				私有(2,727人)	66,338	97.93%
			果貿	市 有	330	0.46%
				私有(2,687人)	71,361	99.51%
2	鼓山地區	住宅區(前鋒 國宅專用住宅 區)	前鋒東、西 區	國 財 署	720	1.94%
				市 有	2,695	7.26%
				私有(1,798人)	33,660	90.80%
3	前金新興 苓雅地區	第四種住宅區 (國宅用地)	四維	市 有	31	2.07%
				私有(501人)	14,937	97.93%
4	前鎮及苓 雅地區	住宅區(國宅 用地)	君毅正勤	市 有	1,154	1.90%
				私有(4,118人)	59,485	98.10%
			獅甲	私有(1,172人)	30,265	100.00%
				純邦	市 有	51
私有(141人)	3,006	98.33%				
5	臨海特定 區	第四種住宅區 (供國宅使用)	新明德(東) 及鄰近非國 宅社區土地	國 財 署	367	0.74%
				市 有	26, 850	54.35%
				私有(584人)	22,391	45.31%
			新明德(西) 鄰近非國宅 社區土地	國 財 署	122	0.31%
				市 有	16,335	41.83%
				私有(579人)	22,596	57.86%
6		第四種住宅區 (國宅用地)	無(仁愛段)	市 有	5,124	100.00%
7	二苓地區	第三種住宅區 (國宅使用)	學明	私有(246人)	10,000	100.00%

六、實質發展現況分析總結

(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，國民住宅條例之廢止

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。

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、公開徵求意見期間機關團體及人民陳情意見研析

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第44條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報周知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。

本計畫區於楠梓區、左營區、三民區、鼓山區、苓雅區、前鎮區、小港區及旗津區等行政區公所辦理公開徵詢意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間尚未接獲公民或團體陳情意見。

伍、計畫變更內容

一、檢討變更原則

- (一) 變更範圍以地籍界線為準。變更後之住宅區仍可繼續為原來之使用，於新(改)建則依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。
- (二) 配合行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，參考毗鄰分區及現行土地使用強度規定變更為住宅區，變更後之住宅區容積率不得低於原法定容積，以維護地主權益。

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，本計畫考量現況發展之需求，進行實質計畫變更之調整。另依高雄市都市計畫委員會105年12月26日第59次會議審決，就細部計畫無涉主要計畫變更之部分拆分兩階段實施。

本計畫「變更原高雄市細部計畫(國民住宅土地)通盤檢討案」第一階段無涉主要計畫變更之細部計畫案已於106年2月14日高市府都發規字第10630271001號公告發布實施，「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」於106年11月10日高市府都發規字10634172601號公告發布實施。

以下就本計畫兩階段之檢討變更內容及檢討後實施計畫等作說明。

一、計畫變更內容

本計畫依據前章檢討變更原則研擬檢討變更內容，有關本次國民住宅土地通盤檢討之擬定及變更內容詳如表5-1、圖5-1及圖5-2所示。

表 5-1 計畫變更內容綜理表

編號	位置 (1/1000圖幅)	變更內容			變更理由
		變更前	面積 (公頃)	變更後	
第一階段					
1	前金、新興、苓雅地區林泉街北側、文化中心南側之四維國宅(2371、2471)	第四種住宅區(國宅用地)	1.51	第四種住宅區	1. 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，為維護私有地主改建之權益，變更為第四種住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。 2. 現況為四維國宅，土地為私有地。

2	臨海特定區康定路及德昌路所圍之新明德國宅(2364、2365)	第四種住宅區(供國宅使用)	8.87	第四種住宅區	1. 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，為維護私有地主改建之權益，變更為第四種住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。 2. 現況為新明德國宅，土地為私有地、市有地及國有地。
3	臨海特定區衙華街東側、捷運前鎮高中站南側之國宅用地(2464)	第四種住宅區(國宅用地)	0.53	第四種住宅區	1. 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，為維護私有地主改建之權益，變更為第四種住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。 2. 現況為一般住宅使用，土地為市有地。
4	二苓地區松富街西側、松義街東側之學明國宅(3159)	第三種住宅區(供國宅使用)	1.00	第三種住宅區	1. 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，為維護私有地主改建之權益，變更為第三種住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。 2. 現況為學明國宅。
第二階段					
5	原都市計畫(前鎮及苓雅部分)中華五路西側、成功二路東側、前鎮運河北側之成功國宅、君毅正勤國宅及純邦國宅(2167、2267)	住宅區(國宅用地)	9.37	特定第五種住宅區(建蔽率40%、容積率420%)	1. 因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，為維護私有地主改建之權益。 2. 現況為成功國宅、君毅正勤國宅及純邦國宅。 3. 原建蔽率40%、容積率420%，有別於一般第五種住宅區建蔽率60%、容積率420%，爰變更為特定第五種住宅區，其建蔽率、容積率維持原計畫之規定。

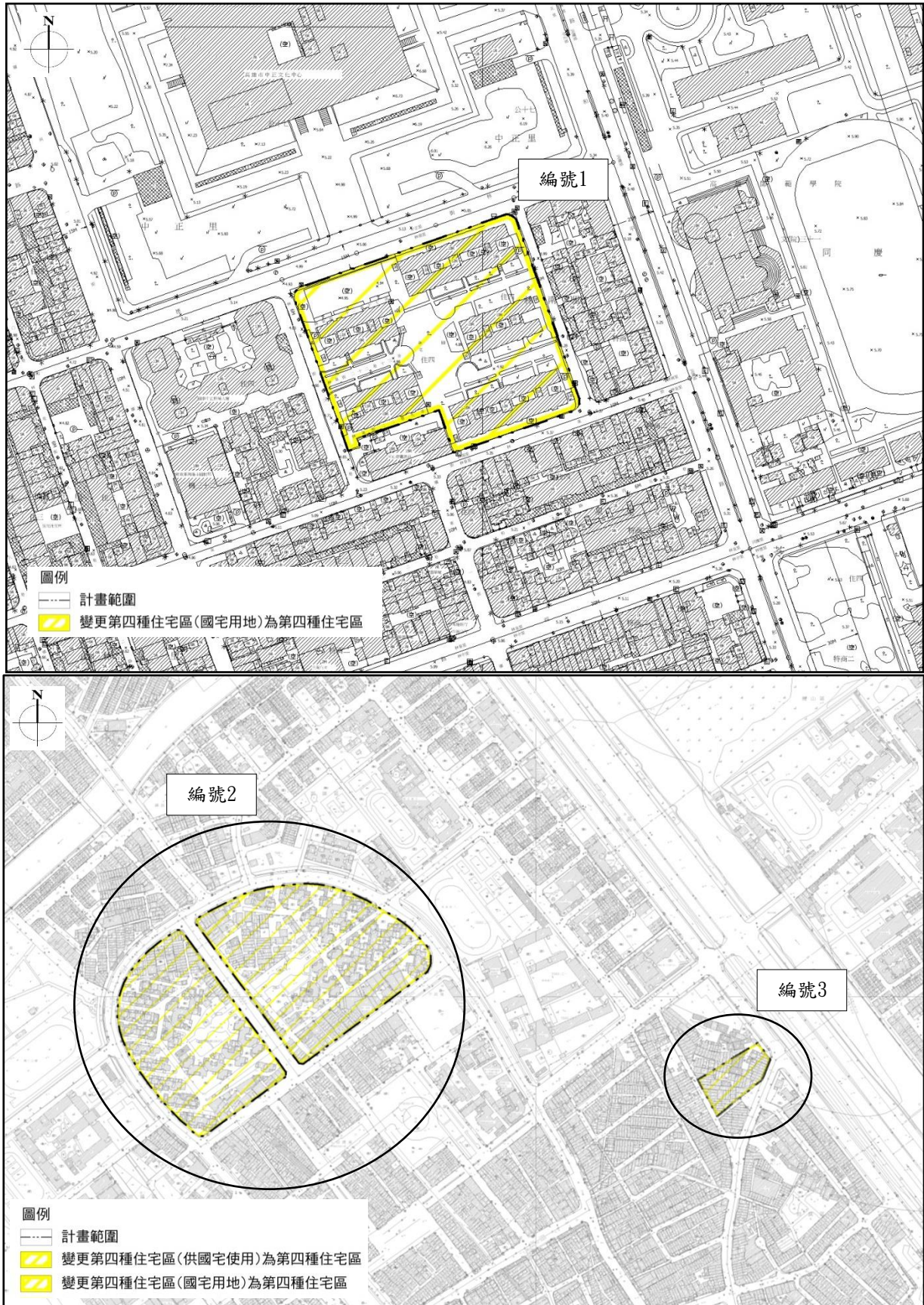


圖 5-1 計畫變更內容示意圖 (一)

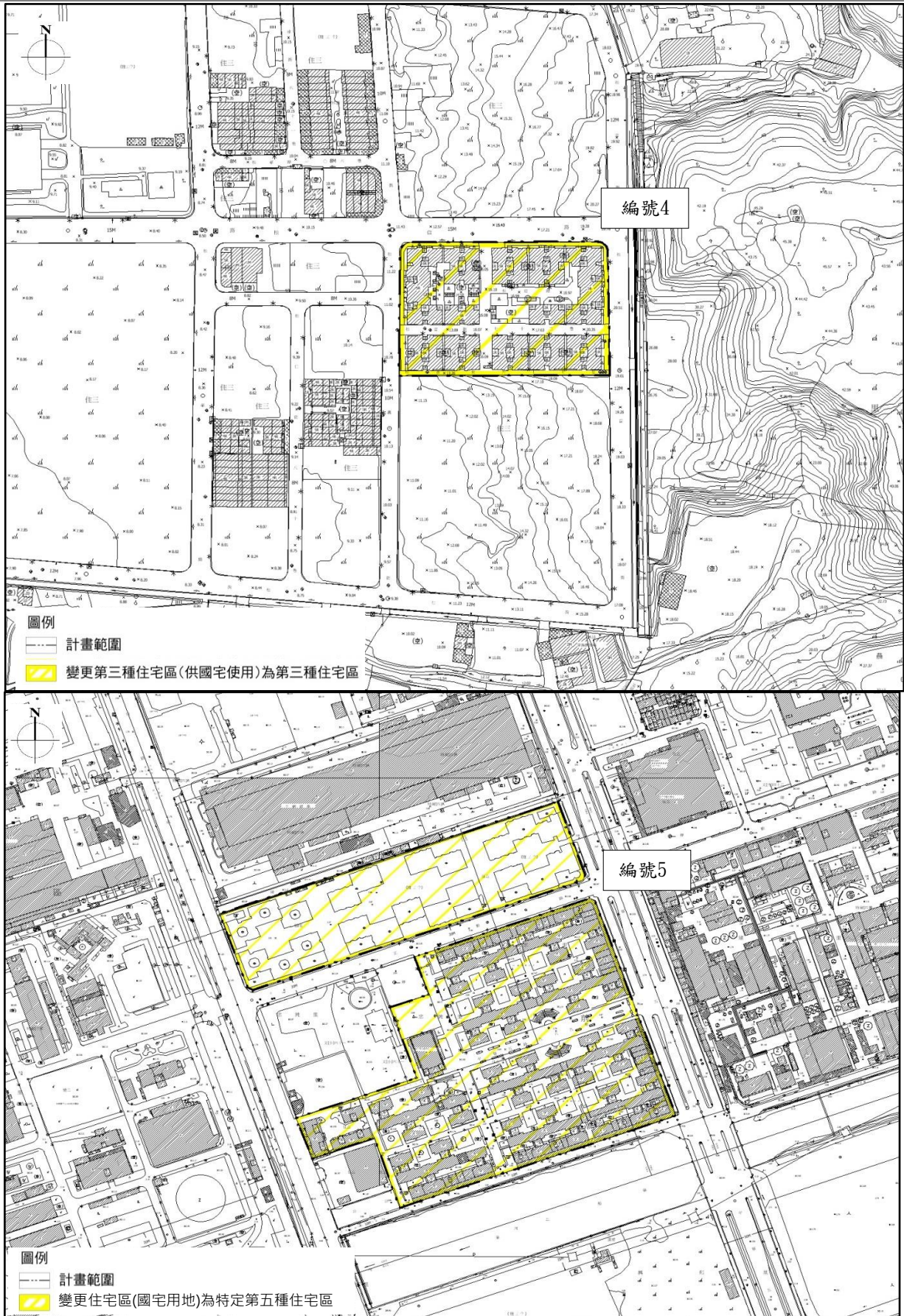


圖5-2 計畫變更內容示意圖(二)

二、檢討後實質計畫

(一) 土地使用計畫

本計畫兩階段通盤檢討變更7處國宅土地為第三種住宅區、第四種住宅區、特定第五種住宅區及特定住宅區，詳如表5-2、表5-3所示。

表 5-2 兩階段計畫檢討後土地使用分區綜理表

計畫區名稱	原使用分區	計畫面積 (公頃)	變更後使用分區
第一階段			
前金、新興、苓雅地區	第四種住宅區(國宅用地)	1.51	第四種住宅區
臨海特定區	第四種住宅區(供國宅使用)	8.87	第四種住宅區
	第四種住宅區(國宅用地)	0.53	第四種住宅區
二苓地區	第三種住宅區(供國宅使用)	1.00	第三種住宅區
第二階段			
左營地區	果貿國宅專用區	13.90	特定住宅區
鼓山地區	住宅區(前鋒國宅專用住宅區)	3.74	特定住宅區
原都市計畫(前鎮及苓雅部分)	住宅區(國宅用地)	9.37	特定第五種住宅區
合計		38.92	—

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

表 5-3 兩階段計畫檢討前後面積一覽表

項目	通盤檢討前面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)
第一階段			
第三種住宅區(國宅使用)	1.00	-1.00	—
第四種住宅區(國宅用地)	8.87	-8.87	—
第四種住宅區(供國宅使用)	2.04	-2.04	—
住宅區	第三種住宅區	—	1.00
	第四種住宅區	—	10.91
第二階段			
果貿國宅專用區	13.90	-13.90	—
住宅區(前鋒國宅專用區)	3.74	-3.74	—
住宅區(國宅用地)	9.37	-9.37	—
特定住宅區	—	+17.64	17.64
住宅區 特定第五種住宅區	—	+9.37	9.37
合計	38.92	0.00	38.92

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

(二) 交通運輸計畫

本次通盤檢討整體計畫參酌「擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）」之規劃研擬交通運輸計畫，以下分別就大眾運輸系統及道路系統說明之。

1. 大眾運輸系統

大眾運輸系統包含高速鐵路、台鐵、捷運紅、橘線系統及環狀輕軌捷運系統，詳如圖 6-4 所示。

(1) 高速鐵路

高速鐵路以三鐵共站之左營高鐵站為高鐵路線終點，提供高運能、快速、準點、安全的城際高速客運服務，本計畫區各住宅分區可藉由鄰近大眾運輸系統之輔助抵達左營高鐵站。

(2) 台鐵

高鐵通車後，台鐵將轉型以區域性中短途運輸及觀光旅遊為主，強化高雄都會區與台南、屏東間之捷運化通勤功能，本計畫特定住宅區鄰近台鐵左營站，並以台鐵為主要的大眾運輸交通工具。

(3) 捷運紅、橘線系統

呈十字相交之2條高運量重軌捷運路線交會於市中心，並串連左營高鐵站、台鐵高雄站、小港機場等城際交通門戶對外聯繫。

(4) 環狀輕軌捷運系統

利用凱旋路、成功路、五福三路、河東路、同盟三路、美術東二路、美術館路、大順路等市區道路佈設之環狀地面式輕軌路線，未來可輔助捷運紅、橘線系統，提升本計畫區大眾運輸系統之使用機能。

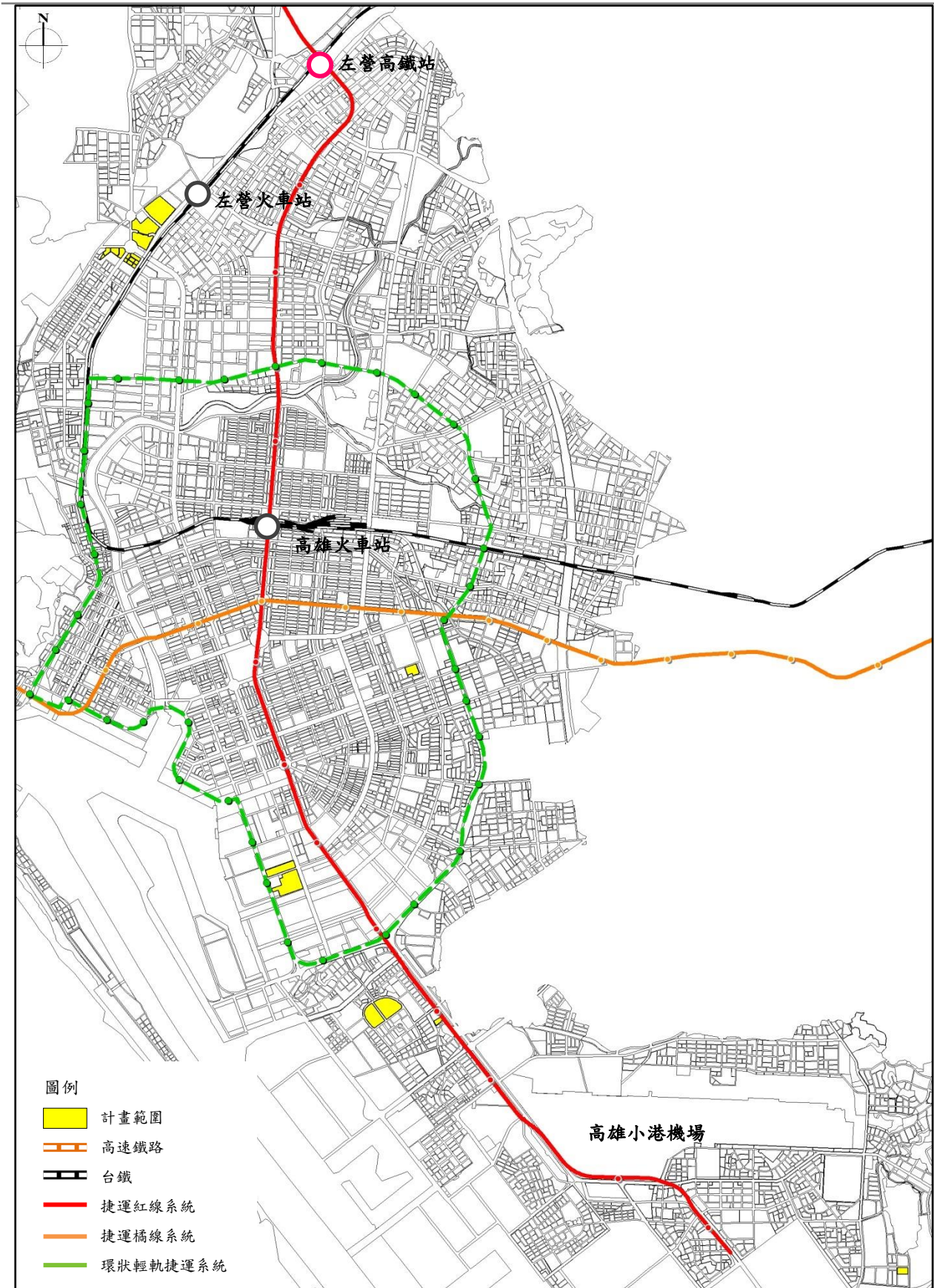


圖 5-3 大眾運輸系統分布示意圖

2. 道路系統

本次通盤檢討整體計畫道路系統層級之功能定義主要係參考「擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）」之道路系統規劃，並將道路系統分為「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 6-5 所示：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

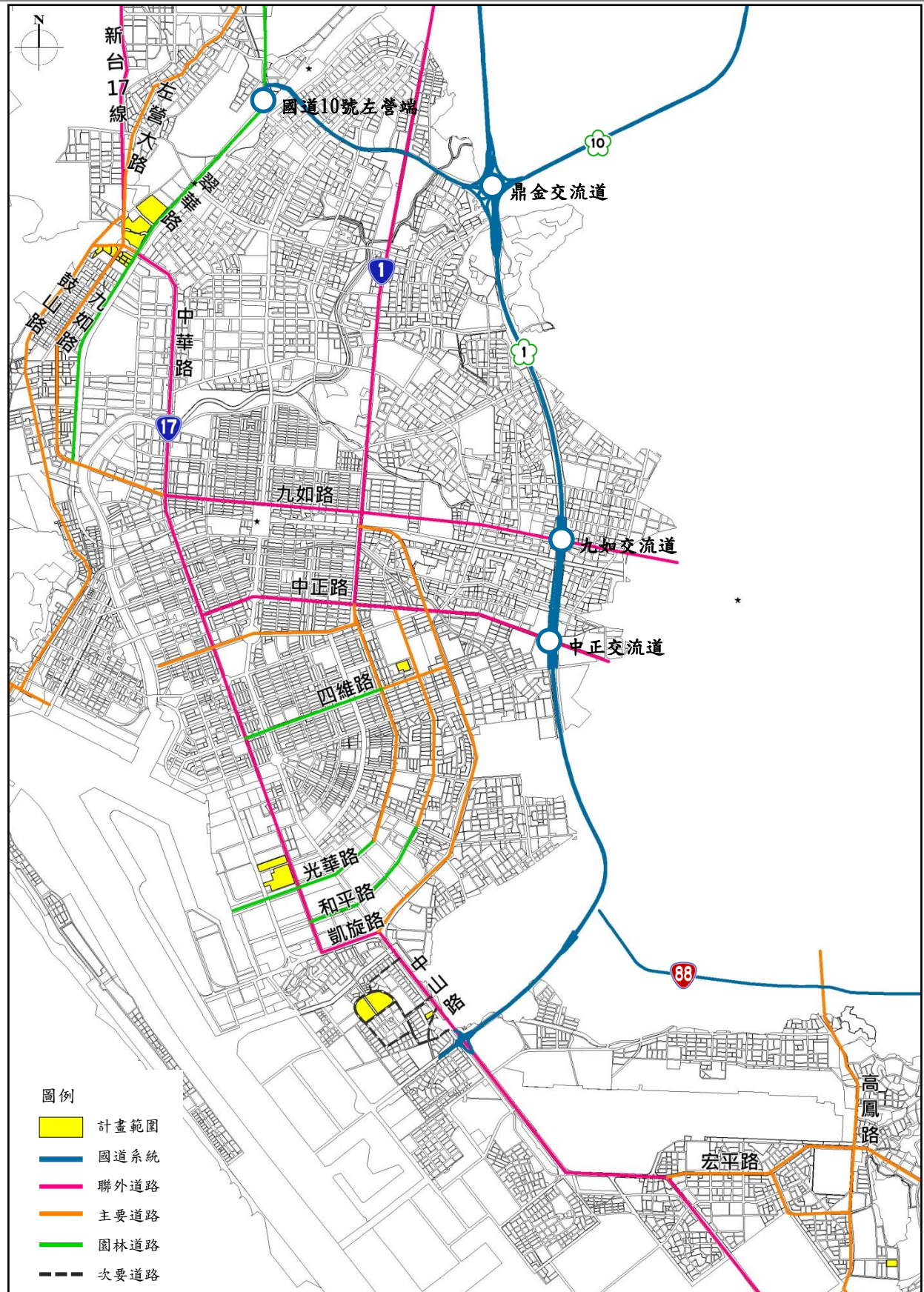


圖 5-4 道路系統分布示意圖

(三) 都市防災系統規劃

1. 防災避難圈

防災避難圈之規劃主要在便於展開消防救災活動，並建立區域內之防災據點，加強防災避難之安全性。本計畫參酌「擴大及變更高雄市主要計畫（第二次通盤檢討）案（草案）」之規劃，將計畫區劃分為6個防災避難圈，以提升未來災害發生時緊急避難與救災之效率。

2. 避難據點

(1) 臨時收容場所

指定對象為面積大於10,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場等，每人平均擁有1~2平方公尺的避難面積為原則。有關本計畫之臨時收容場所規劃詳如表5-4所示，其分布詳如圖6-6所示。

(2) 中長期收容場所

本次通盤檢討整體計畫6個防災避難圈中的編號2及編號3個缺乏中長期收容場所，如表5-4及圖5-6所示。未來將除於本市各細部計畫區中加強中長期收容場所之指定及劃設外，亦可考量鄰近防災避難圈之支援功能。

表 5-4 本次通盤檢討整體計畫防災避難據點一覽表

防災避難圈	本計畫變更編號及分區	臨時收容場所	中長期收容場所
1	(特住)	左營地區公2用地	左營地區文高1用地(海青工商)、文中6用地(大義國中)、文小37用地(中山國小)
2	(特住)	鼓山地區公30用地	—
3	1(住四)	前金、新興、苓雅地區公17用地(文化中心)	—
4	2(住五)	前鎮及苓雅部分地區公25用地(勞工公園)	前鎮及苓雅部分地區文中42用地(獅甲國中)、文小43用地(獅甲國小)
5	3、4(住四)	臨海特定區公5用地	臨海特定區文中4用地(前鎮國中)
6	5(住三)	—	二苓地區文中2用地、文大專用地(高雄餐旅大學)

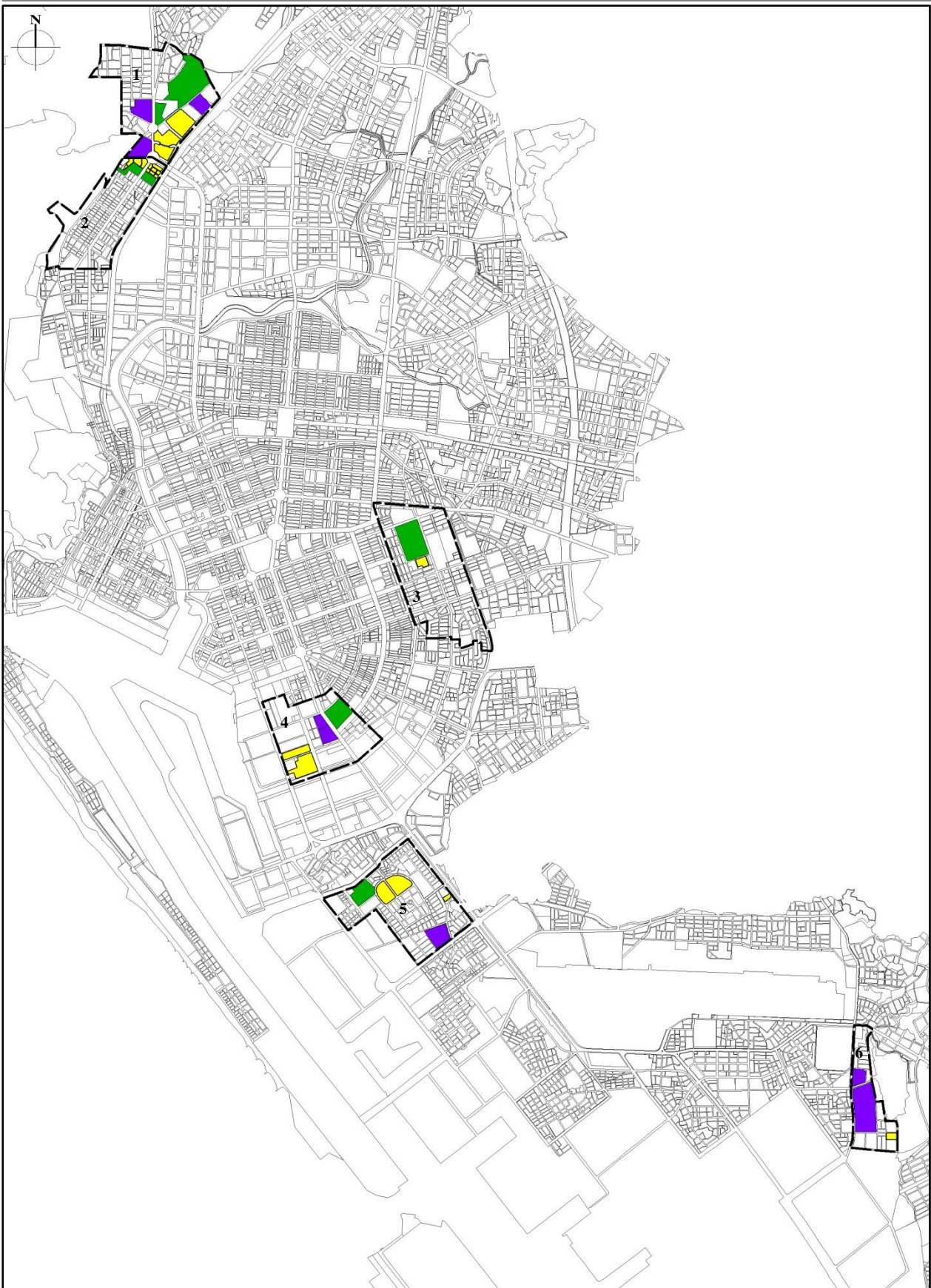


圖 5-5 避難據點分布示意圖

3. 火災延燒防止地帶

本次通盤檢討整體計畫之火災延燒防止地帶以河川（前鎮河）、大眾運輸軌道系統（台鐵、捷運紅橘線及環狀輕軌）、公園綠地及園道等為主，其分布詳如圖 5-7 所示。

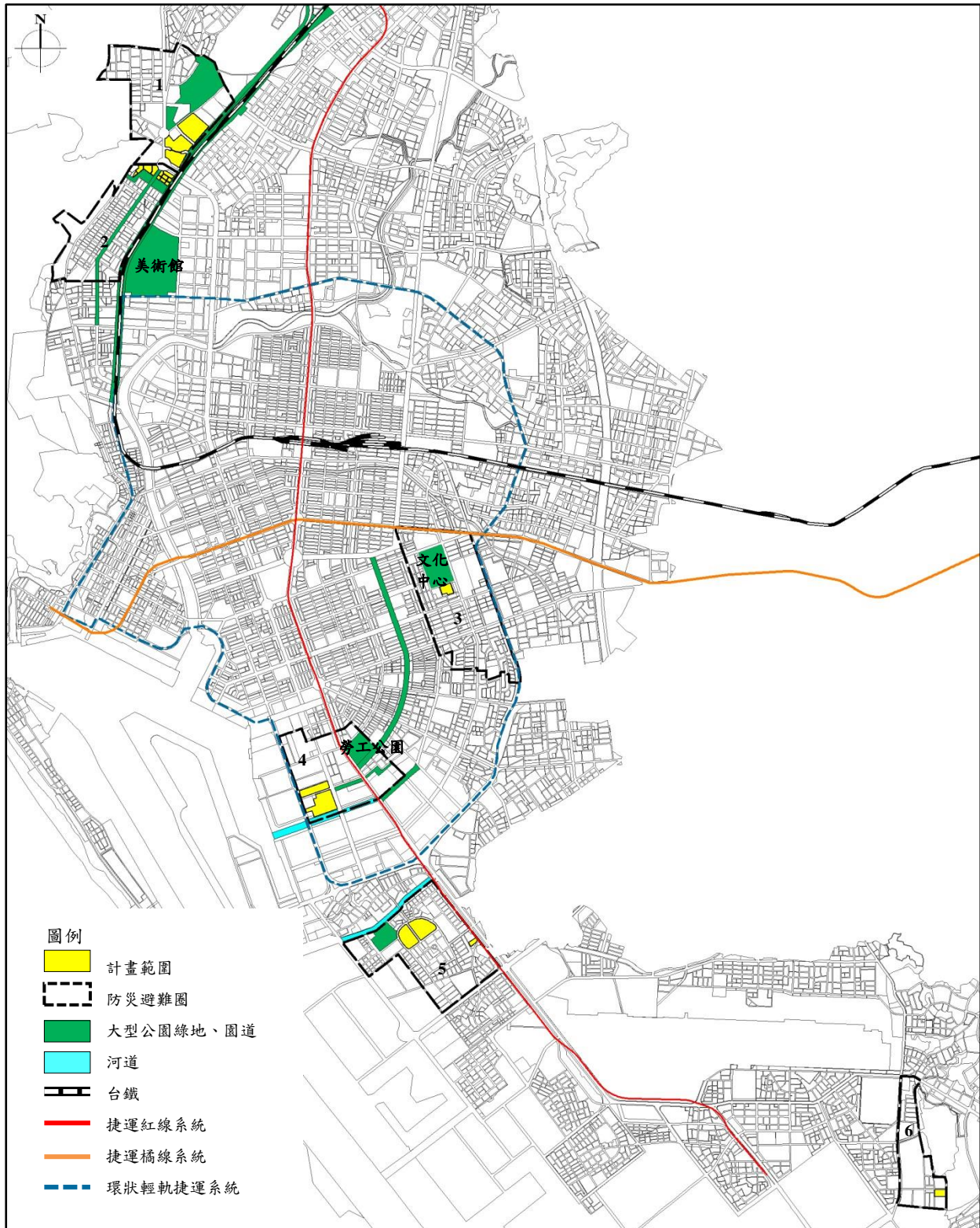


圖 5-6 火災延燒防止地帶分布示意圖

陸、事業及財務計畫

本計畫兩階段變更後之第三種住宅區、第四種住宅區、特定第五種住宅區及特定住宅區多為私人土地，且皆已興闢為住宅使用。惟部分土地為財政部國有財產署管有之國有地及高雄市政府財政局管有之市有地，得依「土地法」、「國有財產法」及「高雄市市有財產管理自治條例」等相關規定辦理。

柒、土地使用分區管制要點

- 一、本計畫兩階段變更後之特定住宅區及特定第五種住宅區，建蔽率及容積率依下表辦理，其餘未規定之第三種住宅區及第四種住宅區依「都市計畫法高雄市施行細則」及各該計畫說明書之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
特定住宅區	30	450	原左營地區之果貿國宅專用區，變更後維持原建蔽率及容積率。
特定住宅區	50	450	原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。
特定第五種住宅區	40	420	原都市計畫（前鎮及苓雅部分）中華五路西側、成功二路東側、前鎮運河北側之成功國宅、君毅正勤國宅及純邦國宅，變更後維持原建蔽率及容積率。

- 二、本計畫兩階段變更後之特定住宅區、第三種住宅區、第四種住宅區及特定第五種住宅區之容許使用項目，應依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。
- 三、其餘本計畫變更未規定事項應依原計畫書規定辦理。