

變更高雄市主要計畫凹子底地區部分特定住宅專用
區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用地
（建台水泥原廠區專案通盤檢討）案
（第二次公開展覽）

高雄市政府
中華民國109年6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凹子底地區部分特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用地（建台水泥原廠區專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條。 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。 都市計畫工業區檢討變更審議規範第6條。	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起迄日期	公開徵詢意見	自民國108年4月15日起至108年5月17日止公告30天（刊登於民國108年4月13日聯合報與台灣新新聞報）
	座談會	日期：民國108年5月9日下午2時30分 地點：左營區公所5樓會議室
	公開展覽	第一次 自民國108年7月2日起至108年8月2日止公告30天（刊登於民國108年7月3日台灣新生報與自由時報） 第二次
	公開展覽說明會	第一次 日期：民國108年7月25日下午2時30分 地點：左營區公所5樓會議室 第二次 日期： 地點：
人民團體對本案之反映意見	詳附件二、三、五、六之公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表及各級都市計畫委員會會議紀錄。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	108年12月27日高雄市都市計畫委員會第80次會議審議通過
	內政部	109年4月21日內政部都市計畫委員會第966次會議審議修正通過

目 錄

壹、緒論

- 一、計畫緣起 1-01
- 二、法令依據 1-02
- 三、計畫位置、範圍及面積 1-03

貳、現行都市計畫概述

- 一、主要計畫內容概述 2-01
- 二、細部計畫內容概述 2-05

參、發展現況

- 一、發展歷程 3-01
- 二、土地權屬 3-01
- 三、土地使用 3-03

肆、第一次公開展覽變更內容 4-01

伍、第二次公開展覽變更內容 5-01

陸、檢討後計畫 6-01

附件一 原計畫協議書

附件二 公開徵求意見期間公民或團體陳情意見綜理

附件三 公開徵求意見座談會紀錄

附件四 計畫範圍內土地清冊

附件五 高雄市都市計畫委員會 108 年 12 月 27 日第 80 次
會議紀錄

附件六 內政部都市計畫委員會 109 年 4 月 21 日第 966 次
會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	1-03
圖 2-1-1	現行土地使用分區示意圖	2-02
圖 2-2-1	細部計畫土地使用分區示意圖	2-07
圖 2-2-2	道路系統示意圖	2-08
圖 2-2-3	防災避難場所及逃生路徑示意圖	2-10
圖 2-2-4	計畫範圍與開發方式示意圖	2-11
圖 2-2-5	分期分區期程示意圖	2-13
圖 2-2-6	退縮建築與帶狀開放空間示意圖	2-15
圖 2-2-7	特定商業專用區 36M 建築包絡線	2-16
圖 2-2-8	特定住宅專用區 30M 建築包絡線	2-16
圖 2-2-9	從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖	2-17
圖 3-2-1	計畫範圍土地權屬示意圖	3-02
圖 3-3-1	土地使用現況示意圖	3-03
圖 4-1-1	第一次公開展覽變更內容示意圖	4-02
圖 5-1-1	第二次公開展覽變更內容示意圖	5-02
圖 6-1-1	檢討後土地使用計畫示意圖	6-02

表 目 錄

表 2-1-1	主要計畫土地使用分區面積綜理表	2-02
表 2-2-1	細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積綜理表	2-07
表 2-2-2	計畫區整體開發範圍面積一覽表	2-11
表 2-2-3	植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意內容	2-19
表 3-2-1	計畫範圍土地權屬統計表	3-01
表 4-1-1	第一次公開展覽變更內容綜理表	4-01
表 5-1-1	第二次公開展覽變更內容綜理表	5-01
表 6-1-1	變更前後面積對照表	6-01

壹、緒論

一、計畫緣起

本計畫區為半屏山東側水泥工業區，已於民國90年10月停止水泥製造，依民國85年11月1日公告發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」工業區檢討變更原則，及都市計畫工業區檢討變更審議規範規定，循都市計畫法第27條第1項第3款規定，變更為特定住宅專用區、特定商業專用區以及綠地用地等；並於民國101年由建台水泥股份有限公司與本府簽訂協議書（詳如附件一）、民國102年12月24日公告發布實施「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」、民國103年2月24日公告發布實施「高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」。

而於原計畫中之分期分區計畫規定：「依據都市計畫法第17條第1項，本計畫應於細部計畫發布實施3年內（但行政作業時間不在此限）完成市地重劃範圍內公共設施用地之點交，並於點交後3年內提出建照申請，若申請者未於上開各階段期限內完成則依程序檢討恢復原土地使用分區」；並於協議書第五條中亦訂有開發期限規範：「乙方同意於細部計畫公告發布實施3年內完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交予甲方（係指土地完成登記程序），並於點交後3年內提出建照申請，其申請之基地規模不得少於6,000平方公尺。乙方違反前項各階段之規定者，甲方得依程序檢討恢復本計畫原土地使用分區（不包括公共設施用地）；惟乙方無條件同意已完成所有權移轉登記予高雄市之公共設施用地，甲方不予發還」。

因建台水泥公司（乙方）迄今尚未依計畫書、協議書規定於細部計畫發布實施3年內完成第一期公共設施用地點交及所有權登記為高雄市，故本計畫依據計畫書、協議書及都市計畫工業區檢討變更審議規範之規定辦理專案通盤檢討，另考量範圍內公共設施用地尚未點交、捐贈，為避免衍生公共設施保留地問題，故將高雄市主要計畫凹子底地區原建台水泥廠區範圍內公共設施用地，一併恢復原分區工業區及鐵路用地。

本案經民國109年4月21日內政部都市計畫委員會第966次會議審議決議：「本案變更內容超出原公開展覽變更範圍，請依都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」，故依據該會議決議，本案就超出公開展覽草案範圍部分辦理第二次公開展覽作業。

二、法令依據

- (一) 都市計畫法第 26 條
- (二) 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條
- (三) 都市計畫工業區檢討變更審議規範第 6 條

三、計畫位置、範圍及面積

本計畫位於左營區壽山國家自然公園旁，北臨東南水泥廠，西接半屏湖溼地公園，南臨新左營車站，東接台鐵縱貫線與第29期重劃區，詳如圖1-2-1所示。本次專案通盤檢討之計畫範圍係為民國102年發佈實施之「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」計畫範圍，計畫面積為10.9858公頃。

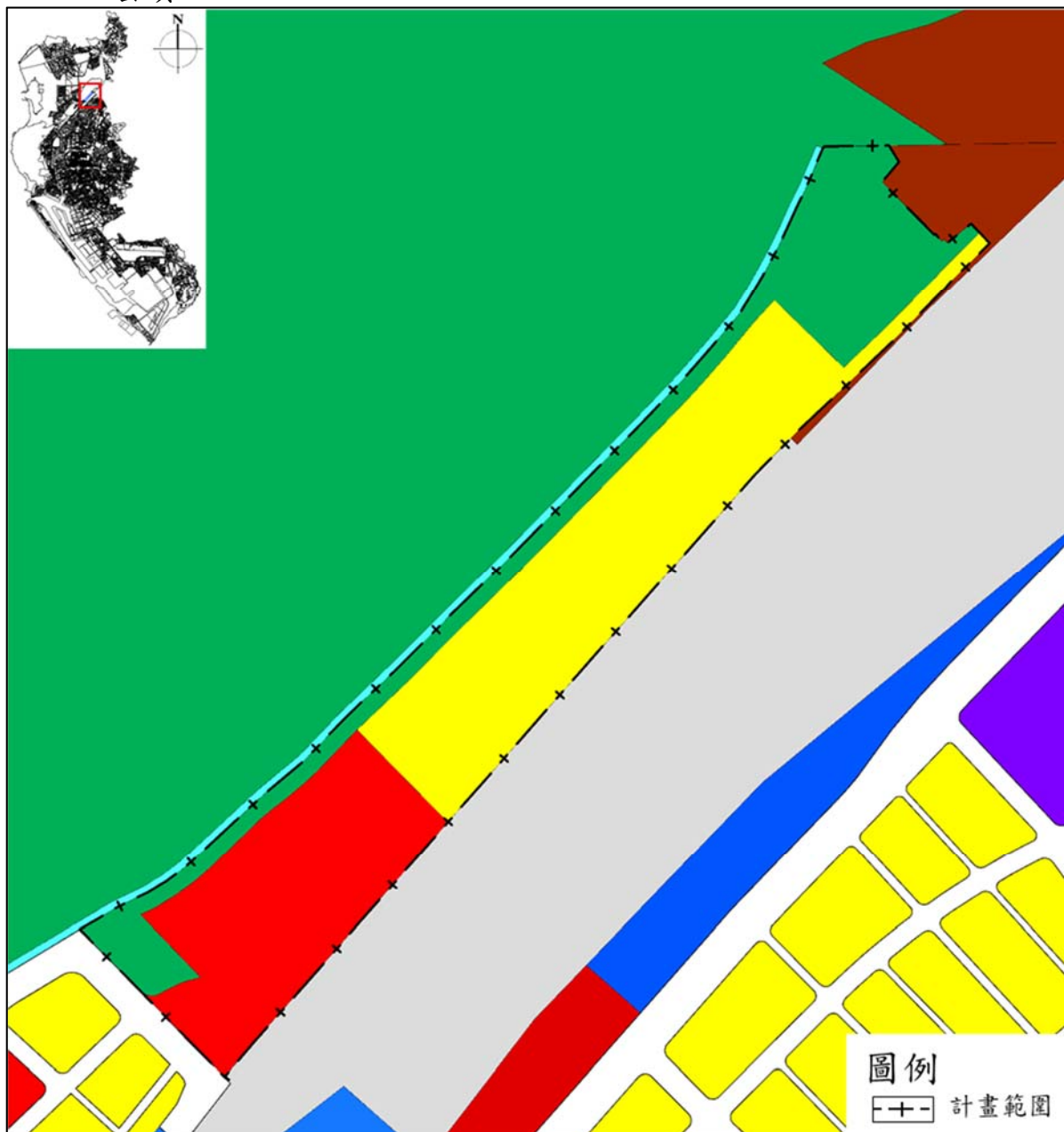


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

貳、現行都市計畫概述

一、主要計畫內容概述

有關民國102年12月24日公告發布實施「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」之計畫內容包括特定住宅專用區、特定商業專用區及綠地用地，茲分述如下：

（一）計畫範圍、面積及計畫年期

1. 計畫範圍及面積

本計畫位於左營區半屏山東側原海光二村旁，北側與東南水泥廠為鄰，西側為半屏山，南側為住宅區、商業區以及三鐵共站之新左營車站，東側為台鐵縱貫線及第 29 期重劃區，面積約 10.9858 公頃。

2. 計畫年期

本計畫之計畫年期為民國 110 年。

（二）實質計畫內容

本計畫劃設有特定住宅專用區、特定商業專用區及公共設施用地，茲分述如下（詳如表2-1-1、圖2-1-1所示）：

1. 特定住宅專用區

特定住宅專用區主要以整體開發的模式，進行全區規劃；配合高鐵及捷運通車所帶來進駐的居住人潮，主要計畫內特定住宅專用區面積共 4.7593 公頃，佔本計畫計畫範圍之 43.32%。

2. 特定商業專用區

特定商業專用區開發主要配合高鐵左營站以及水泥博物館設置，作為車站商業服務以及地區性商業區，主要計畫內特定商業專用區面積共 3.1385 公頃，佔本計畫計畫範圍之 28.57%。

3. 綠地用地

於本計畫區範圍內西側，鄰近半屏山東側滯洪沉砂池之土地，劃設約 14~50 公尺寬之綠地用地，作為與半屏山自然公園、半屏湖（原滯洪池）之隔離緩衝空間，面積約為 3.0880 公頃，估計畫總面積之 28.11%。

表 2-1-1 主要計畫土地使用分區面積綜理表

使用分區	現行計畫		整體開發範圍	
	面積 (公頃)	比例 (%)	面積 (公頃)	比例 (%)
特定住宅專用區	4.7593	43.32	4.7593	44.67
特定商業專用區	3.1385	28.57	3.1385	29.46
綠地用地	3.0880	28.11	2.7571	25.88
合計	10.9858	100.00	10.6549	100.00

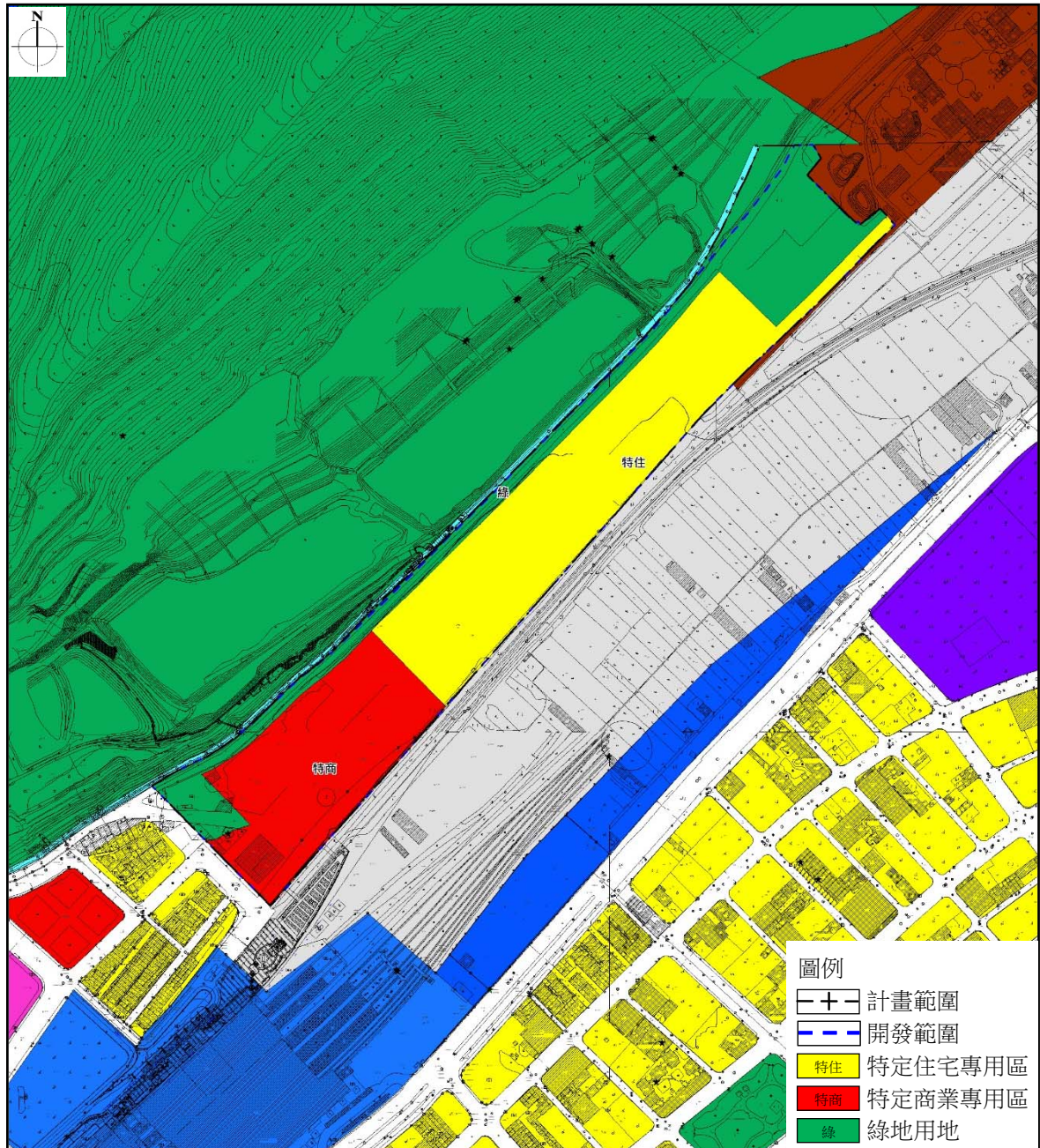


圖 2-1-1 現行土地使用分區示意圖

(三) 開發方式與範圍

依據原主要計畫實質發展計畫之規劃構想，分別於特定商業專用區與特定住宅專用區間內適當位置設置社區綠地，提供社區居民休閒運動使用，並於鄰近半屏山東側滯洪沉砂池之國有地規劃為綠地用地連結半屏山自然公園之綠地系統。然經高雄市都市計畫委員會討論審議結果及內政部都市計畫委員會會議紀錄意見，基於公平原則與避免增加市府財政負擔考量，將國有財產署土地（除保安林外）一併納入整體開發範圍，故本計畫採自辦市地重劃整體開發之方式辦理。

另依行政院農委會林務局民國99年12月16日林治第0991623557號函暨內政部都市計畫委員會民國100年7月26日第760次大會會議審決，依據森林法第24條規定：「保安林之管理經營，不論所有權屬，均以社會公益為目的」，因此計畫範圍內編號2302號保安林範圍（林務局4筆土地）及編號2304號保安林範圍（國有財產署2筆土地）於主要計畫檢討變更為綠地用地面積約3,309平方公尺，不納入整體開發範圍內。故本計畫開發方式計有：

1. 撥用或其他法令規定方式取得

本計畫將編號 2302 號（左營區左東段 22-21、22-22、22-39 及 22-53 地號等）及編號 2304 號（左營區左東段 22-24 及 22-45 地號等）保安林國有地範圍納入計畫範圍內，並檢討變更為綠地用地，面積約 0.3309 公頃，以維持其生態環境及保護原地形地貌，此範圍內之土地不納入整體開發區，土地取得以撥用或其他法令規定方式辦理（請參見附件二）。另此6筆土地亦屬劃定之山坡地範圍，因不列入整體開發範圍，即無開挖整地（挖填土方變更地形）行為。若日後有開挖整地行為，仍應依水土保持法第 12 條擬具水土保持計畫送請主管機關核定。

2. 整體開發：自辦市地重劃

本計畫之整體開發區面積約為 10.6549 公頃，以自辦市地重劃方式開發。

(四) 分期分區計畫

依據都市計畫法第17條第1項：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發佈實施後，最多

二年完成細部計畫...」之規定，本計畫應於細部計畫發布實施3年內（但行政作業時間不在此限）完成市地重劃範圍內公共設施用地之點交，並於點交後3年內提出建照申請，若申請者未於上開各階段期限內完成則依程序檢討恢復原土地使用分區。

本計畫採分期分區開發模式，第一期為公共設施開發，第二期為特定商業專用區開發，第三期、第四期為特定住宅專用區開發。

二、細部計畫內容概述

本計畫之細部計畫係以民國103年2月24日公告發布實施之「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」為主，其摘要說明如下：

（一）計畫年期

依照「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」之計畫年期，以民國110年為細部計畫之計畫目標年。

（二）居住密度及容納人口

有關計畫人口部分，係依據「內政部都市計畫委員會97年1月29日第675次會議決定事項」之容積上限，訂定細部計畫區特定住宅專用區及特定商業專用區之容積率皆為220%；於扣除應無償提供之公共設施用地後，特定住宅專用區之面積為37,941平方公尺，特定商業專用區之面積為23,275平方公尺，以每人平均居住面積50平方公尺之居住水準推估，本計畫居住人口預估將達到2,079人；計畫人口淨密度約為340人/公頃。

（三）土地使用計畫

1. 特定住宅專用區

特定住宅專用區係以整體開發的模式，配合高鐵及捷運通車所帶來進駐的居住人潮進行全區規劃，規範本區之建蔽率 50%、容積率 220%，面積共 3.7941 公頃，估計畫範圍總面積約為 34.54%。

2. 特定商業專用區

特定商業專用區係配合高鐵左營站以及水泥博物館之設置，作為車站商業服務以及地區性商業使用，以建蔽率 50%、容積率 220% 規劃，面積共 2.3275 公頃，估計畫範圍總面積 21.18%。

3. 公共設施用地

除依循主要計畫所劃設之綠地用地外，在考量鄰近地區公共設施之不足與道路系統串連性，劃設擬定一處停車場用地及本計畫所需之細部計畫道路用地與廣場用地（兼供道路使用），公共設施用地面積合計約為 4.8642 公頃，估計畫範圍總面積 44.28%。

(四) 公共設施計畫

細部計畫公共設施除劃設南北向主要道路外，亦考量都市防災需求及創造半屏山通透性景觀廊道，劃設三條6公尺寬之細部計畫道路及三處作為防救災迴轉空間之廣場用地（兼供道路使用）。因此，細部計畫整體開發範圍內之公共設施用地面積總共劃設4.5333公頃，佔整體開發範圍之42.55%，詳如表2-2-1所示：

1. 停車場用地

於計畫區南側、特定商業專用區旁，面對捷運站出口處劃設有一處停車場用地，面積約為 0.2967 公頃，佔公共設施計畫總面積 6.10%，因停車場用地全含於整體開發範圍，佔公共設施總開發面積 6.54%，並佔計畫範圍總面積 2.70%。

2. 綠地用地

計畫範圍內西側劃設有綠地用地面積共計 3.0880 公頃，作為與半屏山自然公園、半屏湖（原滯洪池）之隔離緩衝空間，佔公共設施用地總面積 63.48%，因大部分綠地用地面積 2.7571 公頃屬整體開發範圍內，佔公共設施總開發面積 60.82%，並佔計畫範圍總面積 28.11%。

3. 廣場用地（兼供道路使用）

本計畫區為考量住宅區及商業區於緊急災害時，救護車或消防車所需之防救災迴轉空間，分別於 12 公尺寬及 6 公尺寬道路交叉處北側劃設三處廣場用地（兼供道路使用），計畫面積約為 0.0218 公頃，佔公共設施總面積 0.45%，因本廣場用地（兼供道路使用）全部含於整體開發範圍，佔公共設施總開發面積 0.48%，並佔計畫範圍總面積 0.20%。

4. 道路用地

除依循主要計畫所劃設之 12 公尺寬南北向計畫道路外，考量住宅區與商業區之連通及都市防災需求並創造半屏山通透性景觀廊道，擬定三條 6 公尺寬東西向計畫道路，其計畫面積約 1.4577 公頃。

表 2-2-1 細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積綜理表

使用分區		現行計畫		開發範圍	
		面積 (m ²)	比例 (%)	面積 (m ²)	比例 (%)
土地使用 分區	特定住宅區	37,941	34.54	37,941	35.61
	特定商業區	23,275	21.18	23,275	21.84
小計 (1)		61,216	55.72	61,216	57.45
公共設施 用地	停車場用地	2,967	2.70	2,967	2.78
	綠地用地	30,880	28.11	30,880	28.98
	廣場用地 (兼供道路使用)	218	0.20	218	0.20
	道路用地	14,577	13.27	14,577	13.68
小計 (2)		48,642	44.28	48,642	45.65
總計 (1) + (2)		109,858	100.00	106,549	100.00

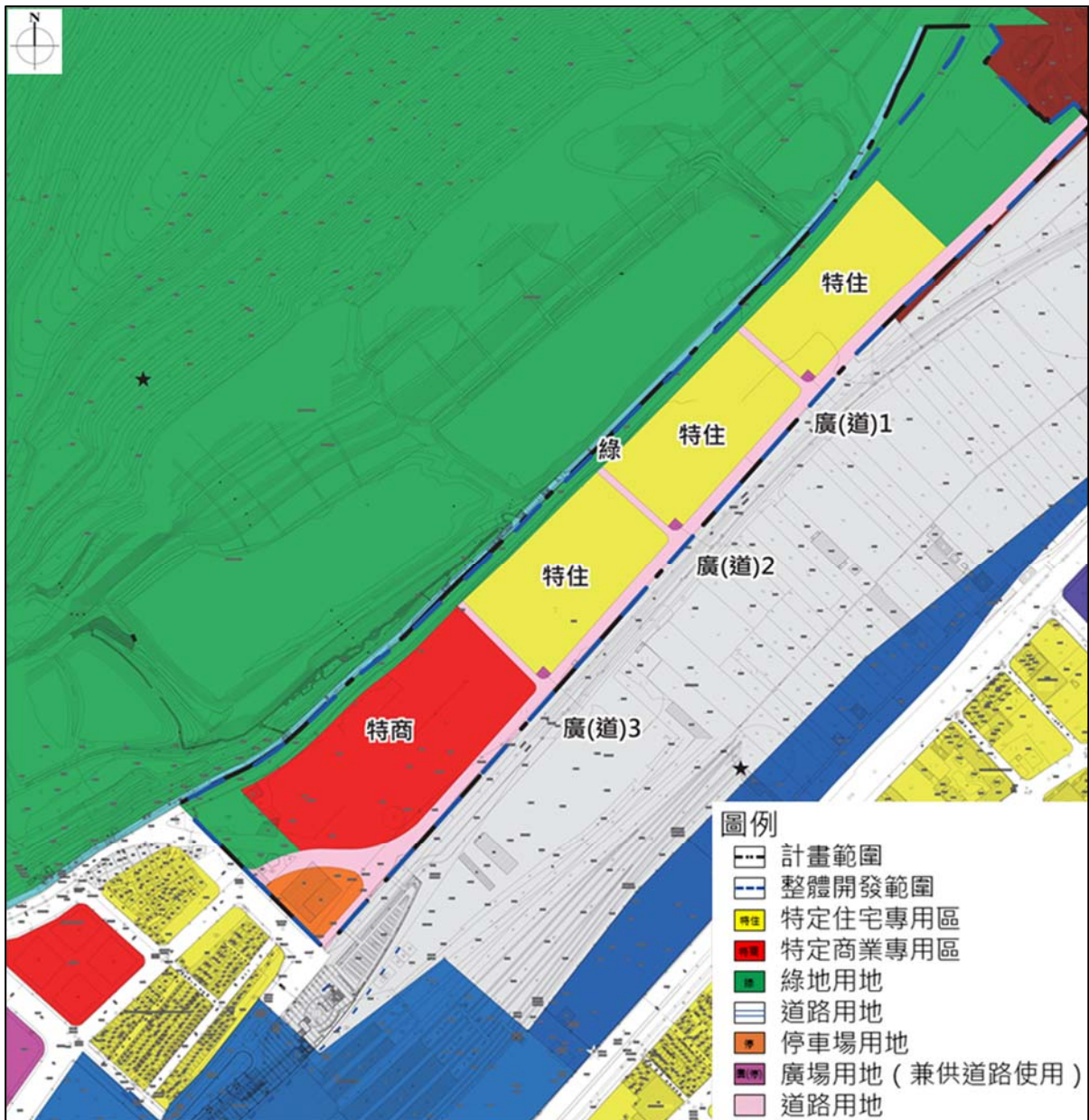


圖 2-2-1 細部計畫土地使用分區示意圖

(五) 道路系統計畫

計畫區主要係以12公尺計畫道路為主要道路，8公尺及6公尺之計畫道路為次要道路，計畫區道路系統詳如圖2-2-2所示：

1. 主要道路

於計畫區東側規劃一條 12 公尺道路，往北延伸銜接台一線通往民族路，使高鐵站區及計畫區整體路網臻於完善。

2. 次要道路

於停車場用地東側劃設 8 公尺單行道，為高鐵站區進入本區通道；另於住宅區內劃設 6 公尺寬道路，供都市防災需求及半屏山景觀廊道。

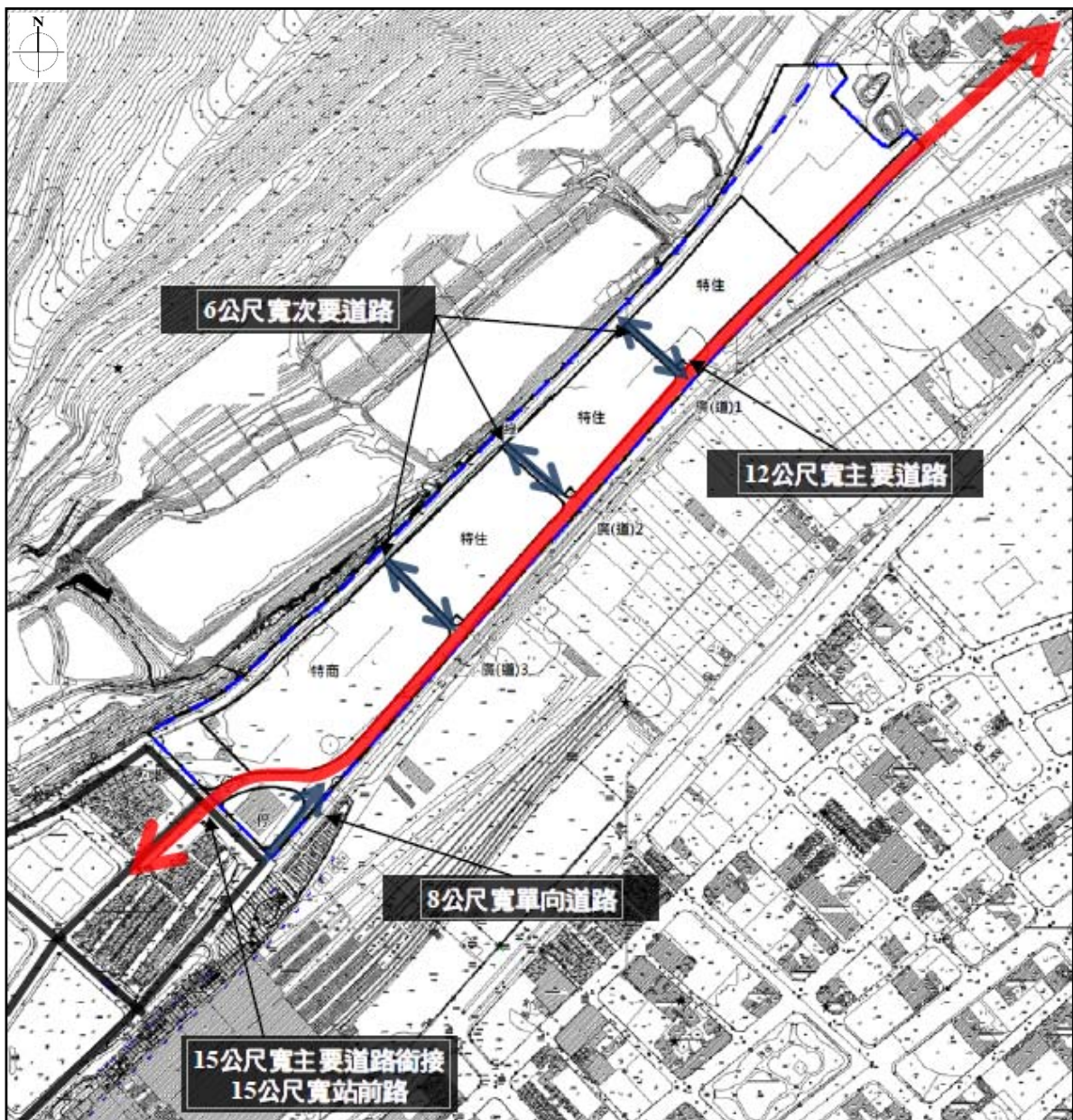


圖 2-2-2 道路系統示意圖

(六) 防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能，有關細部計畫之都市防災系統如圖2-2-3所示，其內容茲說明如下：

1. 防災避難場所

防災避難場所係配合開放空間之規劃，以架構完整避難空間為原則。計畫區內主體建築之間所留設大型開放空間如停車場及寬闊綠帶，均可作為臨時避難場所，地下停車場亦可作為防空避難場所之用。另外，計畫區內北側、西側及南側大型生態綠地還可提供鄰近居民避難使用。

2. 防災避難設施

規劃 12 公尺細部計畫道路時，一併考量共同設備及管溝之規劃，設備及管溝之規劃，提供緊急發電設備、通訊設備、飲用水系統等設施，並設置在基地外緣。

3. 消防救災路線及迴轉空間

計畫區內 12 公尺道路為主要逃生及消防救災路線，而區內綠帶、停車場等開放空間及人行步道則為內部逃生路徑。另外，於住宅區及商業區劃設三條 6 公尺寬道路並與 12 公尺寬道路交叉處設置廣場用地（兼供道路使用），作為緊急避難時防救災之路線與消防車之迴轉空間。

4. 火災延燒防止地帶

計畫區西側與北側之大面積帶狀與塊狀生態綠地、南側之停車場、購物中心區之開放空間為主要火災延燒防止地帶；此外，計畫區內規劃之 12 公尺寬計畫道路亦具備防止火災延燒之功能。

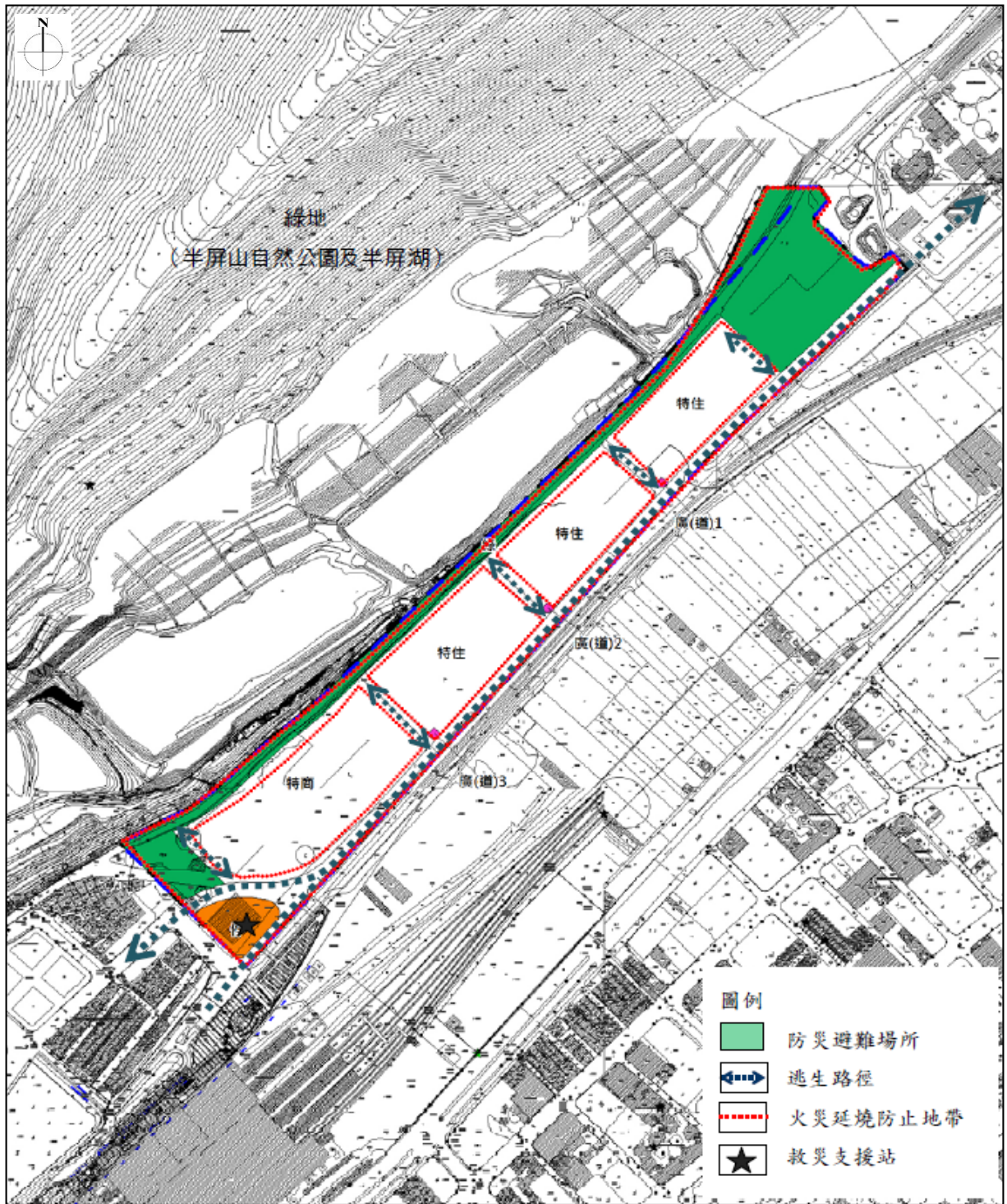


圖 2-2-3 防災避難場所及逃生路徑示意圖

(七) 事業及財務計畫

1. 開發方式與範圍

本計畫開發方式同主要計畫規定，分別採自辦市地重劃、撥用或其他法令規定方式取得，詳如表 2-2-2 及圖 2-2-4 所示。

表 2-2-2 計畫區整體開發範圍面積一覽表

土地使用分區		計畫範圍		整體開發範圍	
		面積(m ²)	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
特定住宅專用區		37,941	34.54	37,941	35.61
特定商業專用區		23,275	21.18	23,275	21.84
小計 (1)		61,216	55.72	61,216	57.45
公共設施用地	停車場用地	2,967	2.70	2,967	2.79
	綠地用地	30,880	28.11	27,571	25.88
	廣場用地 (兼供道路使用)	218	0.20	218	0.20
	道路用地	14,577	13.27	14,577	13.68
小計 (2)		48,642	44.28	45,333	42.55
總計 (1) + (2)		109,858	100.00	106,549	100.00

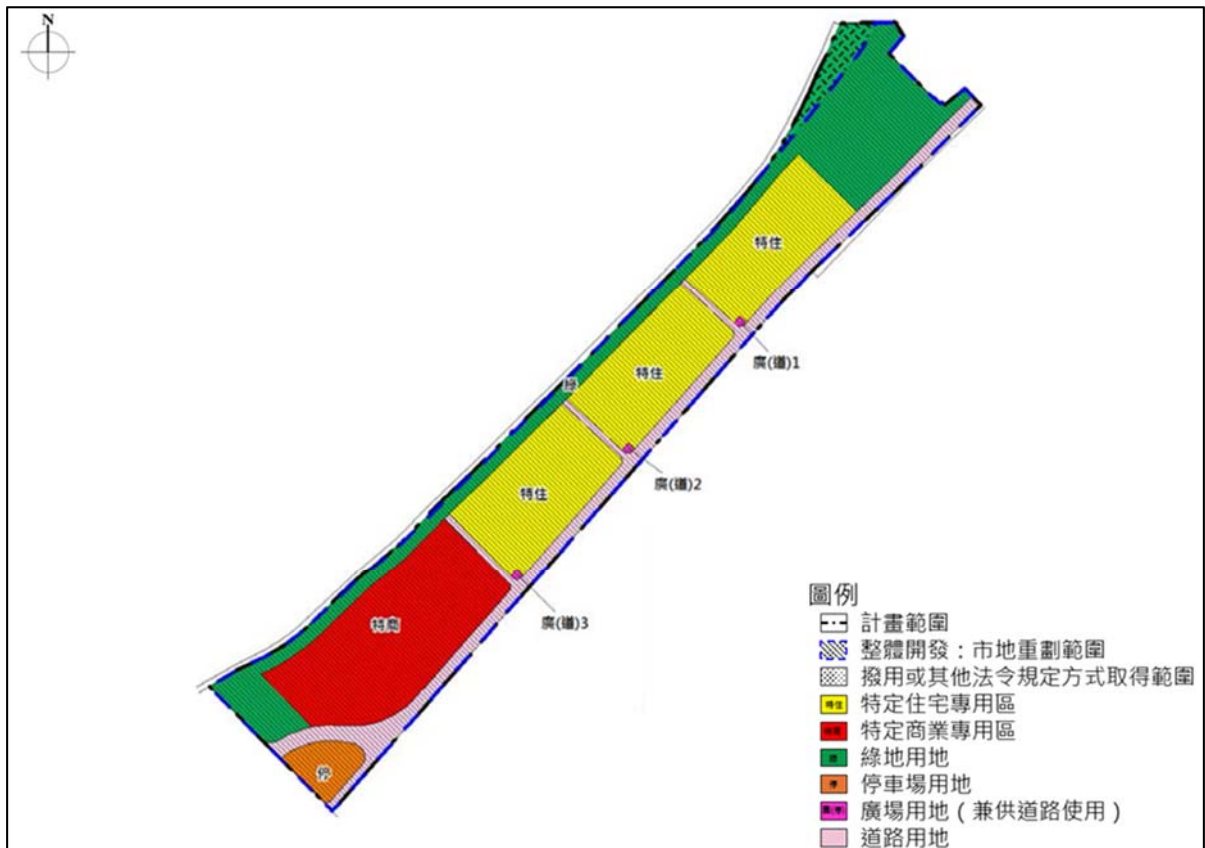


圖 2-2-4 計畫範圍與開發方式示意圖

2. 分期分區計畫

依據都市計畫法第 17 條第 1 項規定：「第十五條第一項第九款所定之實施進度，應就其計畫地範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發佈實施後，最多二年完成細部計畫...」之規定，依內政部都市計畫委員會 100 年 7 月 26 日第 760 次大會會議決議及本市都市計畫委員會 101 年 3 月 19 日第 14 次會議決議，本計畫應於細部計畫公告發布實施 3 年內完成第一期市地重劃範圍內公共設施用地之點交，並於點交後 3 年內提出建照申請（但申請之基地規模不得少於 6,000 平方公尺），若申請者未於上開各階段期限內完成則依程序檢討恢復原土地使用分區（不包含公共設施用地，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還）。

本計畫採分期分區開發模式，第一期為公共設施開發，面積為 45,333 平方公尺，第二期為特定商業專用區開發，面積為 23,275 平方公尺，第三期及第四期為特定住宅專用區開發，面積為 37,941 平方公尺，詳如圖 2-2-5 所示。

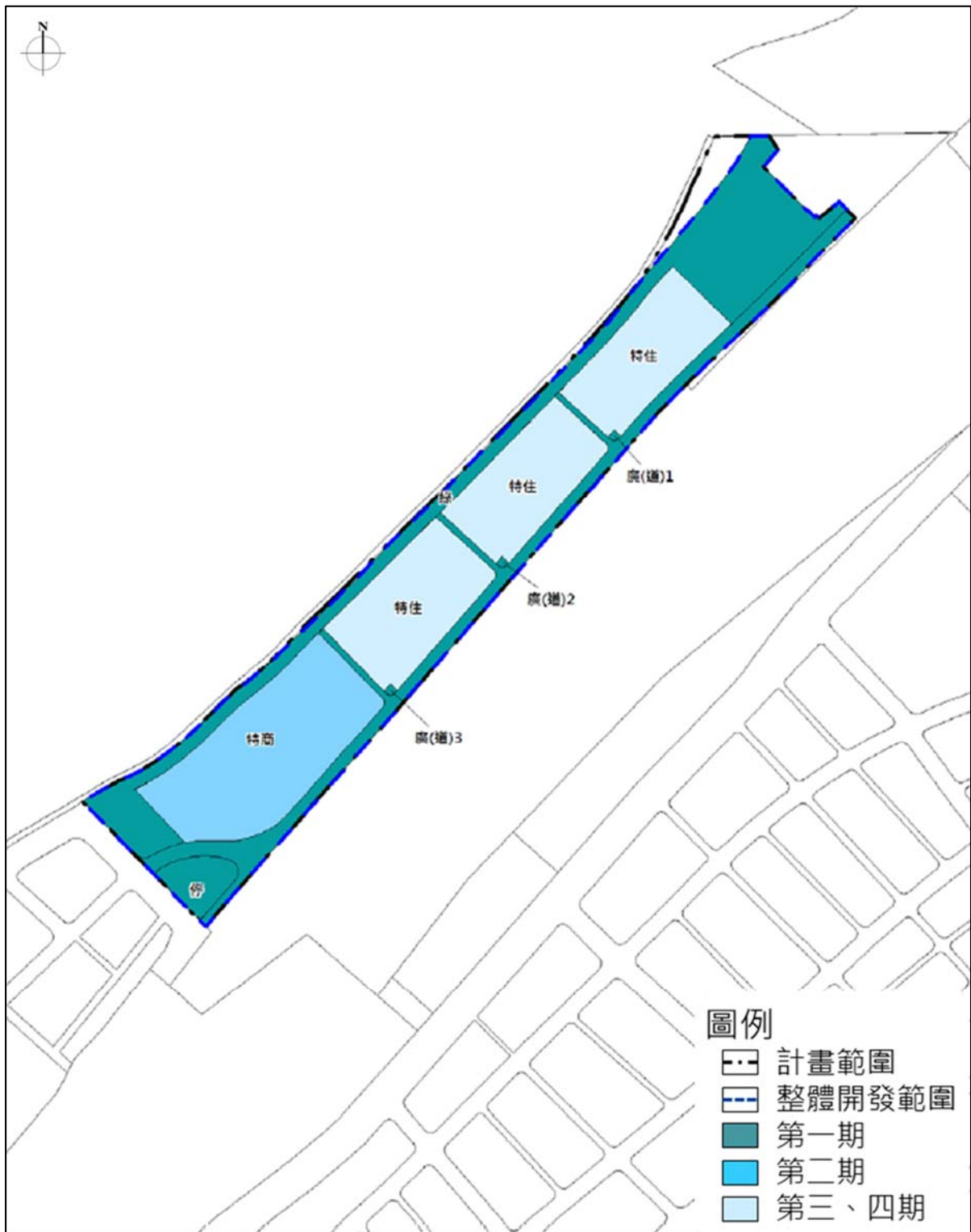


圖 2-2-5 分期分區期程示意圖

(八) 土地使用分區管制要點與都市設計基準

1. 土地使用分區管制要點

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

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之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
特定商業專用區	50	220	詳本要點第 3 條
特定住宅專用區	50	220	詳本要點第 4 條

第 3 條 本計畫區特定商業專用區容許下列性質使用：

- (1) 餐飲業 (F5)、零售業 (F2)、綜合零售業 (F3)。
- (2) 觀光旅館業 (J901011)、一般旅館業 (J901020)、旅行業 (J902011)。
- (3) 紀念性建築物、社教設施、文康設施。
- (4) 休閒、娛樂服務業 (J7)。
- (5) 金融、保險及不動產業 (H)。
- (6) 本計畫區特定住宅專用區容許之性質使用。(住宅開發量依附件十五環境影響差異分析報告第二次變更規定辦理)

第 4 條 本計畫區特定住宅專用區容許下列性質使用：

- (1) 住宅、集合住宅。
- (2) 老人住宅業 (H703110)。
- (3) 醫療保健服務業、照顧服務業。
- (4) 社區遊憩設施、社會福利設施、社區通訊設施、公務機關、社區安全設施。
- (5) 營業使用總樓地板面積不超過500平方公尺之商場(店)、超級市場，或營業使用總樓地板面積不超過300平方公尺之飲食店，並限於地面第一層使用。

第 5 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 6 條 本地區綠地用地、停車場用地及道路用地等公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，但以供作非營業性之公共使用者為限。

第 7 條 為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，且基地面臨兩條以上建築退縮者均須退縮建築，建築退縮部分得計入法定空地（詳圖2-2-6）。

- (1) 特定住宅專用區及特定商業專用區西側鄰綠地用地側，應自基地境界線退縮10公尺建築。
- (2) 特定住宅專用區及特定商業專用區鄰12米計畫道路側，應自道路境界線退縮8公尺建築。
- (3) 特定住宅專用區北側鄰綠地用地側及特定商業專用區南側鄰綠地用地側，均應自基地境界線退縮6公尺建築。
- (4) 特定住宅專用區及特定商業專用區鄰6米計畫道路側及廣場用地（兼供道路使用），均應自基地境界線退縮6公尺建築。

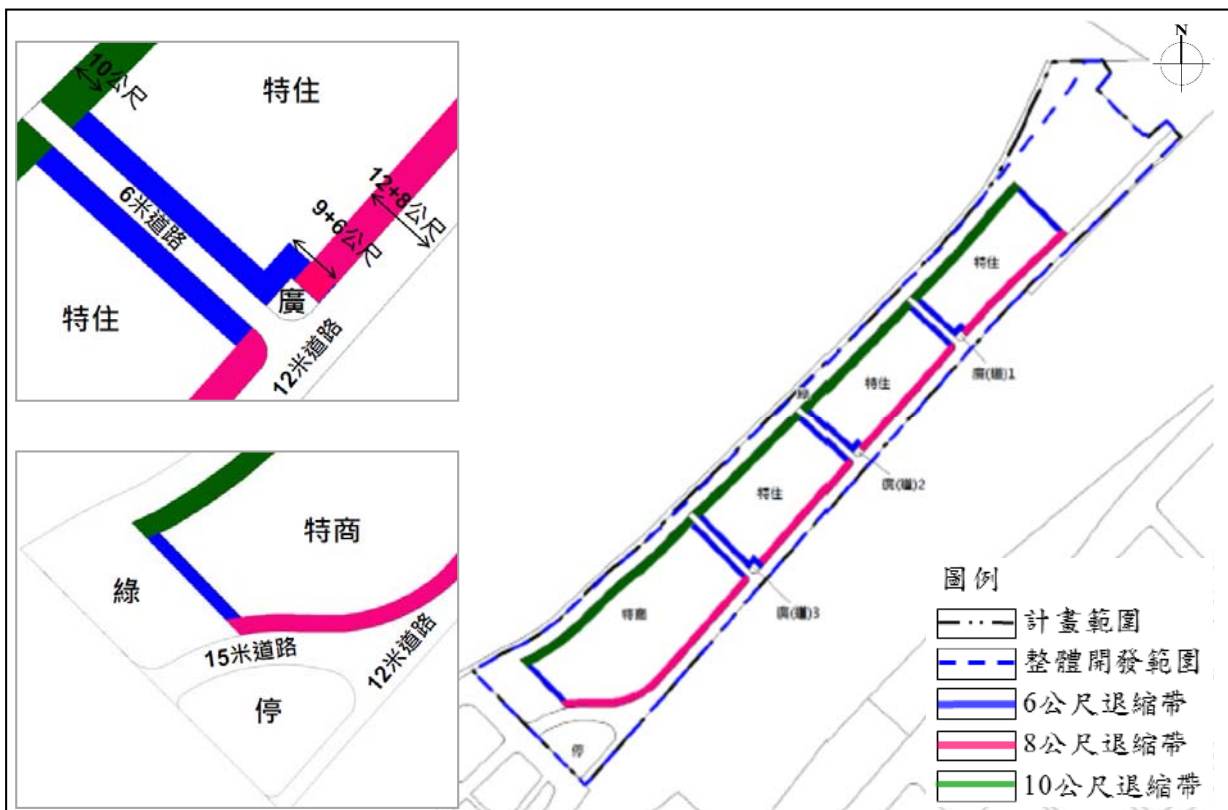


圖 2-2-6 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

第 8 條 為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對半屏山之景觀衝擊與左營高鐵車站的協調性，本計畫區之建築物除既存擬保留建築設施外，應採以西側往東側逐漸降低方式規劃設計；同時為維護半屏山景觀視覺之公眾權益與建築量體天際線管控，有關建築物量體高度限制，以通視半屏山景觀為原則，並能供眺望半屏山稜線且以高鐵站區鄰近道路沿線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（詳圖2-2-7、2-2-8及2-2-9），區內建築基地開發應符合下列建築量體高度管制內容，相關規定如下：

- (1) 特定商業專用區（詳圖2-2-7、2-2-8及2-2-9）
 特定商業專用區內之建築物高度以不超過36公尺，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，且須經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查通過。
- (2) 特定住宅專用區（詳圖2-2-7、2-2-8及2-2-9）
 特定住宅專用區內之建築物高度以不超過30公尺。
- (3) 有關上述建築物高度部分應包含建築技術規則建築設計施工編所定義之屋頂突出物（包括突出於屋面之附屬建築物及雜項工作物）。

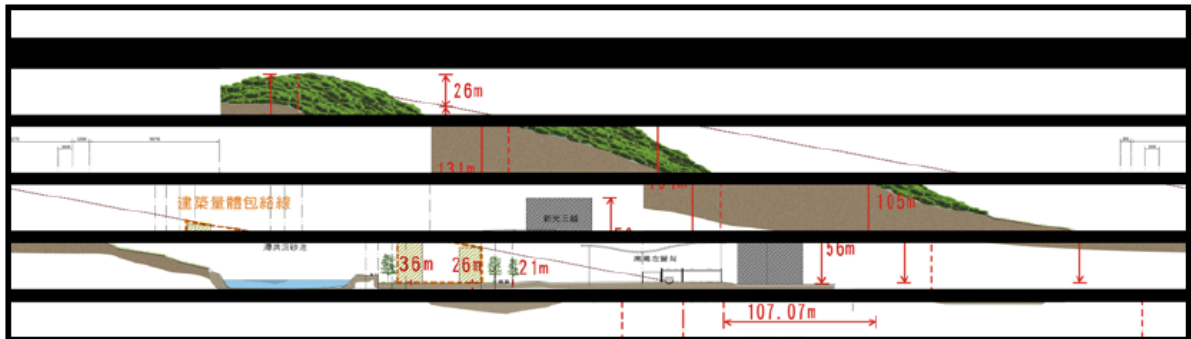


圖 2-2-7 特定商業專用區 36M 建築包絡線

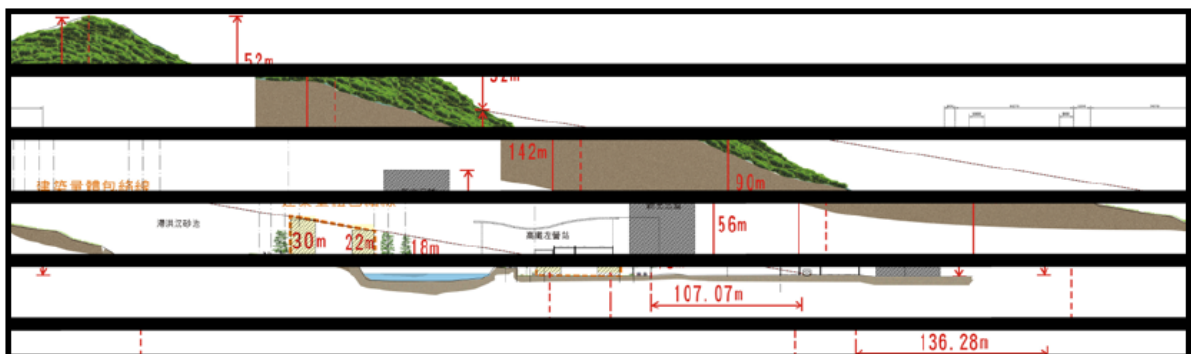


圖 2-2-8 特定住宅專用區 30M 建築包絡線

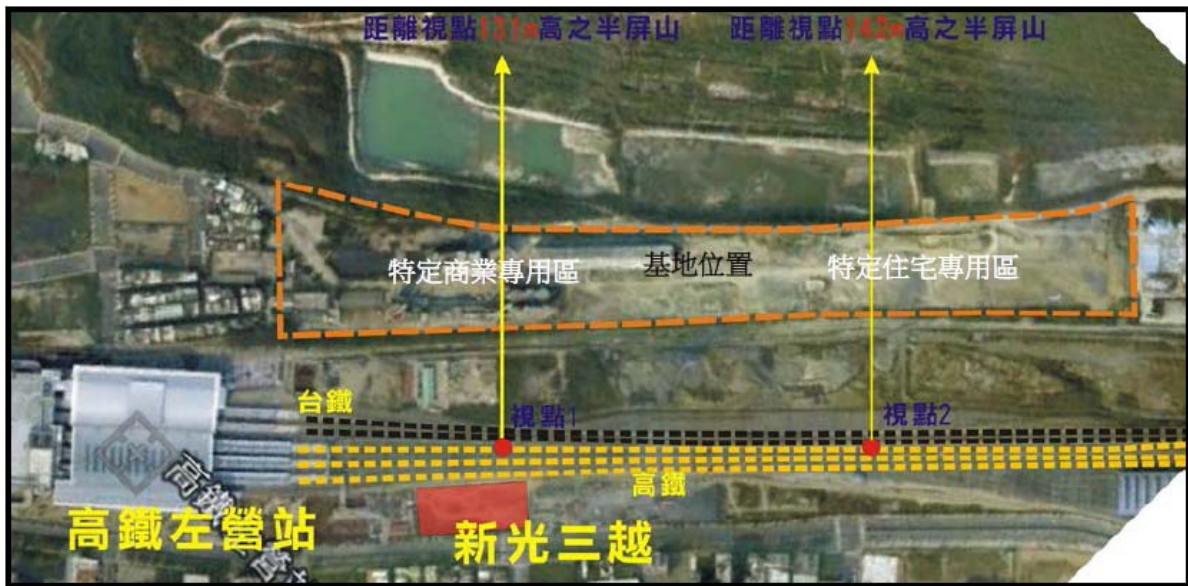


圖 2-2-9 從軌道方向視點看基地範圍正交示意圖

第 9 條 考量開發基地未來開放空間集中留設，基地最小基地開發規模不得小於 3,000 平方公尺。

2. 都市設計基準

(1) 導言

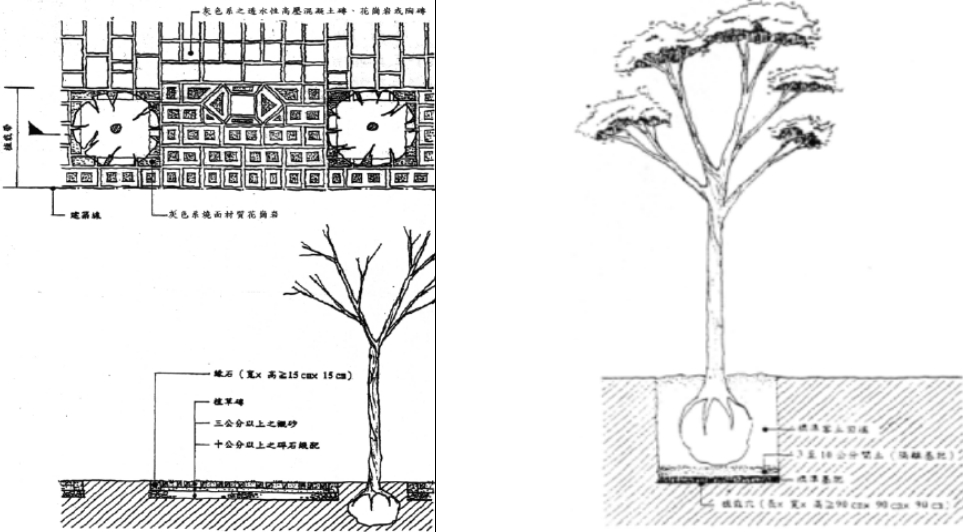
- A. 為使本區未來之建設能配合日趨提高之生活水準、創造舒適宜人
之都市環境、增進土地利用價值、確保環境生態永續發展、並配合
重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招
牌設置等事項，特擬定都市設計基準予以管制，期能確切掌握本計
畫區之計畫精神及提昇審議效益。
- B. 本計畫區內任何土地（含公共設施）及建築物之開發、建造時，
除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市
設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審查通過
後，始可申請建築。
- C. 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關
申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規
定與決議事項辦理。

(2) 退縮地與開放空間系統設計規定

為配合左營新站的整體景觀與門戶意象，本計畫區計畫道路之植栽種類，應配合車站專用區做整體規劃，並依循下列原則辦理：

- A. 退縮地人行及自行車動線系統退縮地人行及自行車動線系統
 - a. 基地退縮 6 公尺及 8 公尺建築至少設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道。
 - b. 基地退縮 10 公尺建築至少設置 6 公尺以上人行及自行車混合使用車道。
 - c. 北側綠地用地鄰接特定住宅專用區部分至少設置設置 2.5 公尺以上人行及自行車混合使用車道，並考量生態廊道之連通性，採用架高式木棧道形式進行設計。
 - d. 上述退縮建築部分需與其他類型開放空間及公共設施之間配置可相互連接之人行及自行車通道，以共同構成一完整連續之人行動線系統。
- B. 退縮地植栽系統：臨接 12 公尺計畫道路退縮地兩側喬木植栽時，除車道及出入口外，應採透水鋪面或綠化方式辦理並植栽高大喬木一株形成林蔭大道，其米高徑應大於 6 公分以上，或樹高以 3 公尺以上為原則，樹冠自然展開達 1.5 公尺以上之容器苗，建議以台灣原生植物為主要選擇樹種。
- C. 建築基地之法定空地植栽系統：本計畫區內建築基地之法定空地應配合公共開放空間留設，該空地應栽植喬木。
- D. 退縮地其他規定：退縮地範圍內主要針對人行步道、公有人行道共構、景觀、植栽方式、鋪面材質、色調等配合半屏山公園及周邊景觀，以營造和諧之視覺效果提出準則，如表 2-2-3 所示。本區退縮地設計需標示各部份高程，鋪面顏色、材質及各植栽樹種名稱。
- E. 為有效控制及營造本區平坦順暢人行步道系統，相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程，確實與鄰地高程差銜接，並明確標示處理方式，併納入建管查驗及違章查處重要項目。

表 2-2-3 植栽穴緣石鋪築及側臨人行步道鋪面鋪築示意內容

項目	設計準則
人行步道設計	應保持其完整淨寬及與左右鄰地步道之延續性，地面無階梯或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑及耐壓（210 kg/cm ² ），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。
公有人行道共構	退縮人行步道得與原公有人行道於鋪面、植栽部份整體考量、設計，原公有人行道機能應予保留。例如：地下管線、植栽、路燈、電話亭、站牌...等。
景觀性元素	除人行道外，得於退縮範圍內設置景觀性元素。（如燈具、座椅、花台、雕塑、店招...。）
植栽	<ol style="list-style-type: none"> 1. 退縮喬木植栽時，樹徑應大於 6 公分。 2. 喬木植栽之處理方式： <ol style="list-style-type: none"> (1) 植栽穴應以長型植栽帶設置以增加透水及排水為原則，並應設置導根板避免板根破壞鋪面。 (2) 樹穴：外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分（寬度）x15 公分（深度）以上，如圖 7-2-1 所示，以灰色系燒面材質為主，樹穴如側臨人行步道鋪面時應與人行步道鋪面平整。
鋪面材質及色調	<p>全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道未構築地下室部份之鋪面，以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩以乾砌密接方式施築為原則。</p> 

(3) 開放空間系統設計原則

- A. 半屏山開放空間：為呈現半屏山自然公園的生態特色，此段自然公園入口處應強化生態自然特色，避免大型硬鋪面廣場，並強調生態多樣性。現有的水渠埤塘應儘量加以保留，並作為未來主要開放空間及步道串連系統。
- B. 主要綠化道路：為強化主要綠化道路的林蔭綠化效果，應強化林蔭及複層植栽效果。
- C. 綠帶：建立綠帶與半屏山綠帶的開放空間串連效果，並提供舒適的步道系統連結。
- D. 主要街巷綠化系統：運用人行道及退縮地，加強綠化人行空間的連續性。
- E. 廣場用地（兼供道路使用）：計畫區內廣場用地（兼供道路使用）應作為提供消防車或其他救災車輛出入與迴轉半徑，禁止設立任何公用設備，且不得設置圍牆及任何障礙物，並應與周邊道路用地與建築退縮之人行道、人行步道及自行車道相連繫。

(4) 建築物外表材質與色彩

為塑造本特定區獨特之景觀風貌，區內建築物之面材與色彩應創造整體環境意象，其處理準則如下：

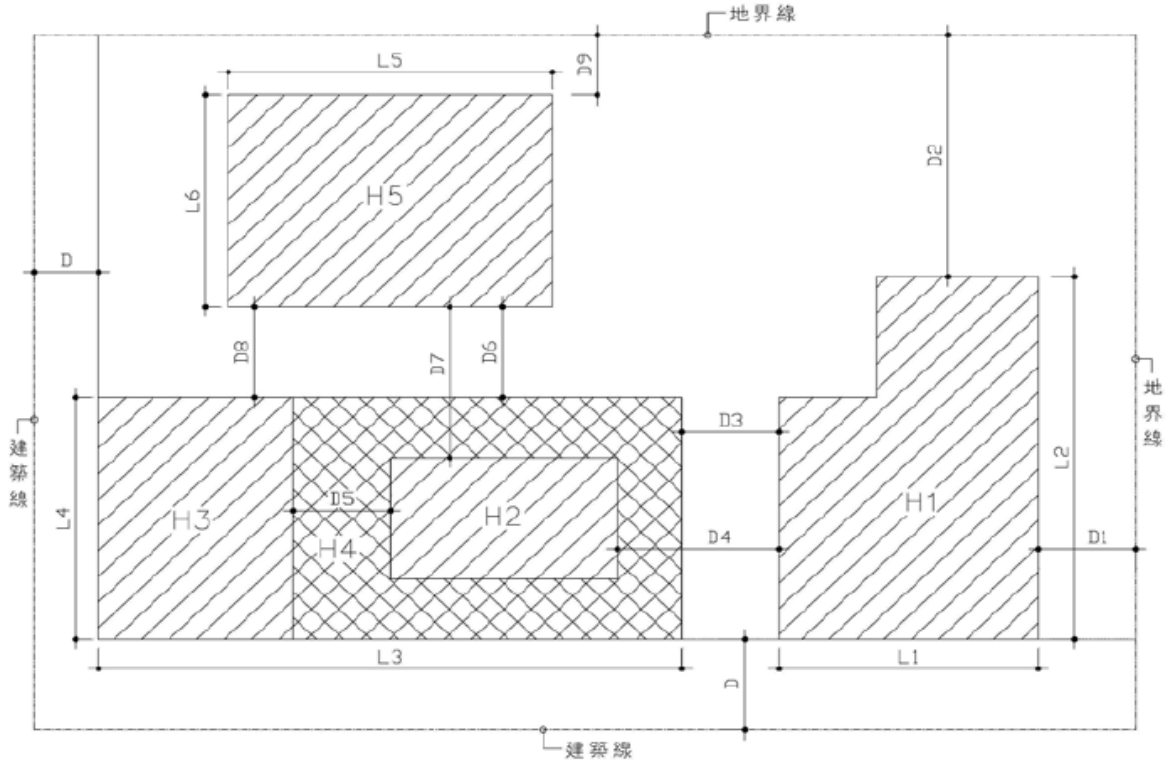
- A. 本區之建築物，為塑造本特定區之特殊風格，其外牆之顏色應與鄰近之山景水色等整體自然環境相互協調。
- B. 建築物高度 7 層以上部分，應避免光害材質之使用。

(5) 建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔規定

為維護日照、通風、採光及景觀等環境權，有關本區建築物與地界線之退縮距離及鄰幢間隔應以建築物鄰地界線（鄰建築線部分除外）退縮及鄰幢間隔（D）計算如下：

$$D = 3 + \sqrt{h}/2 \quad h = \text{建築物高度}$$

單幢建築物所衍生非共同出入口之多棟建築物，其棟與棟之距離仍應受上開鄰幢間隔之限制。



1. D為依土地使用分區管制要點規定應退縮建築之距離。
2. H1、H2、H3、H4、H5為各建築物之建築高度。
3. L1、L2、L3、L4、L5、L6為各幢建築物最大投影平面尺寸。
4. L1、L2、L3、L4、L5、L6 ≤ 100m
5. 依 $D \geq 3 + \sqrt{H}/2$ 計算之鄰幢間隔不一時，以最大者為鄰幢間隔。
 - ① $D1 \geq 3 + \sqrt{H1}/2$
 - ② $D3 \geq 3 + \sqrt{H}/2$ (H1、H4取大者)
 - ③ $D4 \geq 3 + \sqrt{H}/2$ (H1、H2取大者)
 - ④ $D5 \geq 3 + \sqrt{H}/2$ (H2、H3取大者)
 - ⑤ $D6 \geq 3 + \sqrt{H}/2$ (H4、H5取大者)
 - ⑥ $D7 \geq 3 + \sqrt{H}/2$ (H2、H5取大者)
 - ⑦ $D8 \geq 3 + \sqrt{H}/2$ (H3、H5取大者)
 - ⑧ $D9 \geq 3 + \sqrt{H5}/2$

(6) 圍牆及垃圾儲存空間

- A. 圍牆：計畫區退縮地範圍內及道路用地邊界不得設置任何形式圍牆。
- B. 垃圾分類儲存空間：商業建築建築物樓層達 10 層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積= $\sqrt{\text{總樓地板面積}/8}$ ，且不得小於 10 平方公尺，並留設適當之服務動線，並應予美化。

(7) 基地綠化與保水

- A. 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率應達 75% 以上，綠地應達 80% 以上，有關綠覆率之計算依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會相關決議事項辦理。
- B. 基地保水：本區建築基地地下室開挖率不得大於 60%。

(8) 街道傢俱

退縮地自建築線起 2 公尺範圍內得為街道傢俱設施帶，有關美化都市景觀、提供人行使用或維持建築物機能的街道傢俱及設施物應整體設置於街道傢俱設施帶範圍。允許於街道傢俱帶上設施設置之街道傢俱及設施物包括：

- A. 植穴、花壇、座椅、人孔蓋、垃圾桶、照明燈具、及其他公共使用之街道傢俱及設施物等，並應整體規劃設計。
- B. 電力設備、電信箱、公共電話亭、公用電訊設施、消防栓及其他供公眾使用之電力、電信及消防設備，惟其高度不得超過 2 公尺，設施物外部應加以美化綠化。
- C. 街道傢俱與設施之設置，應配合整體環境景觀及步行功能整體設計。且不得妨礙人行動線之連續及緊急救護之通行。

(9) 綠建築規範

區內建築物之規劃設計，應於本府核發使用執照前取得候選綠建築證書，且至少應符合五項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源）及二項選項指標。

(10) 附則

- A. 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術者，經都設會之審查同意，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。
- B. 為本區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。

參、發展現況

一、發展歷程

半屏山東側建台水泥廠工業區於民國90年10月停止水泥製造，隨整體周邊環境之變遷及相關產業發展之轉型，計畫區發展定位應配合有所調整。是故，依據民國85年11月1日公告發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」工業區檢討變更原則，變更為特定住宅專用區、特定商業專用區以及綠地用地等，並於民國102年12月24日公告發布實施「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」及民國103年2月24日公告發布實施「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」。其開發目的係藉計畫區約10.9858公頃之土地，配合大眾運輸導向之都市發展引入適當服務機能，冀帶動北高雄之繁榮發展。

然目前計畫案自細部計畫公告實施至今已逾5年，超出規定之3年開發期限，故依據協議書內容，應將本計畫範圍內土地恢復為原分區之工業區及鐵路用地。

二、土地權屬

本計畫面積共計109,858平方公尺，公、私有土地分別占32.67%及67.33%，其中公有土地之管理機關分別為國防部軍備局、財政部國有財產署及林務局，並以財政部國有財產署所佔之土地比例29.69%為多。土地權屬統計及分布詳如表3-2-1及圖3-2-1所示。

表 3-2-1 計畫範圍土地權屬統計表

權屬	所有權人	管理機關	計畫範圍		第二次公開展覽範圍 涉及面積	
			面積 (m ²)	百分比 (%)	面積 (m ²)	百分比 (%)
國有	中華民國	國防部軍備局	31	0.03	-	-
		財政部 國有財產署	32,622	29.69	17,274	35.51
		林務局	3,233	2.94	3,233	6.65
	小計	35,798	32.67	20,507	42.16	
私有	建台水泥		72,379	65.88	26,542	54.57
	三禾資產		1,593	1.45	1,593	3.27
	小計		73,972	67.33	28,135	57.84
合計			109,858	100.00	48,642	100.00

註：實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



圖 3-2-1 計畫範圍土地權屬示意圖

三、土地使用

計畫區原為建台水泥廠使用，民國86年7月終止停產水泥，並於民國102年3月11日核備自辦市地重劃籌備會、民國103年4月28日核定自辦市地重劃區重劃計畫書，現況計畫區內公共設施如道路、廣場、停車場等均已自辦重劃開闢完成。計畫區北與東南水泥廠為鄰，西側為壽山國家自然公園，南側為原海光二村，拆除後現況作為商業、住宅及停車使用，詳如圖3-3-1所示。



圖 3-3-1 土地使用現況示意圖

肆、第一次公開展覽變更內容

本計畫係依據民國102年12月24日公告發布實施「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」、民國103年2月24日公告發布實施「高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」分期分區計畫及其附件協議書第五條之規定，考量迄今尚未完成上開規定程序，故本計畫檢討恢復為原土地使用分區（不包含公共設施用地），即變更特定住宅專用區、特定商業專用區為工業區及鐵路用地，變更內容詳表4-1-1及圖4-1-1所示。

表 4-1-1 第一次公開展覽變更內容綜理表

變更位置	變更前		變更後		變更理由
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
高雄市左營區半屏山東側原海光二村旁	特定住宅專用區	3.7941	工業區	6.0907	1.依據民國 102 年 12 月 24 日公告發布實施「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」、民國 103 年 2 月 24 日公告發布實施「高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」分期分區計畫及其附件協議書規定，應於細部計畫公告發布實施 3 年內完成第一期市地重劃範圍內公共設施用地之點交（係指土地完成登記程序），並於點交後 3 年內提出建照申請（申請之基地規模不得少於 6000 平方公尺），若申請者未於上開各階段內完成則依程序檢討恢復本計畫原土地使用分區（不包含公共設施用地，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還）。 2.本計畫已逾細部計畫公告發布實施 3 年內完成第一期市地重劃範圍內公共設施用地點交之規定，故本府依計畫書、協議書及都市計畫工業區檢討變更審議規範，檢討恢復原土地使用分區（不包含公共設施用地）。
	特定商業專用區	2.2966			
	特定商業專用區	0.0309	鐵路用地	0.0309	

註：實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

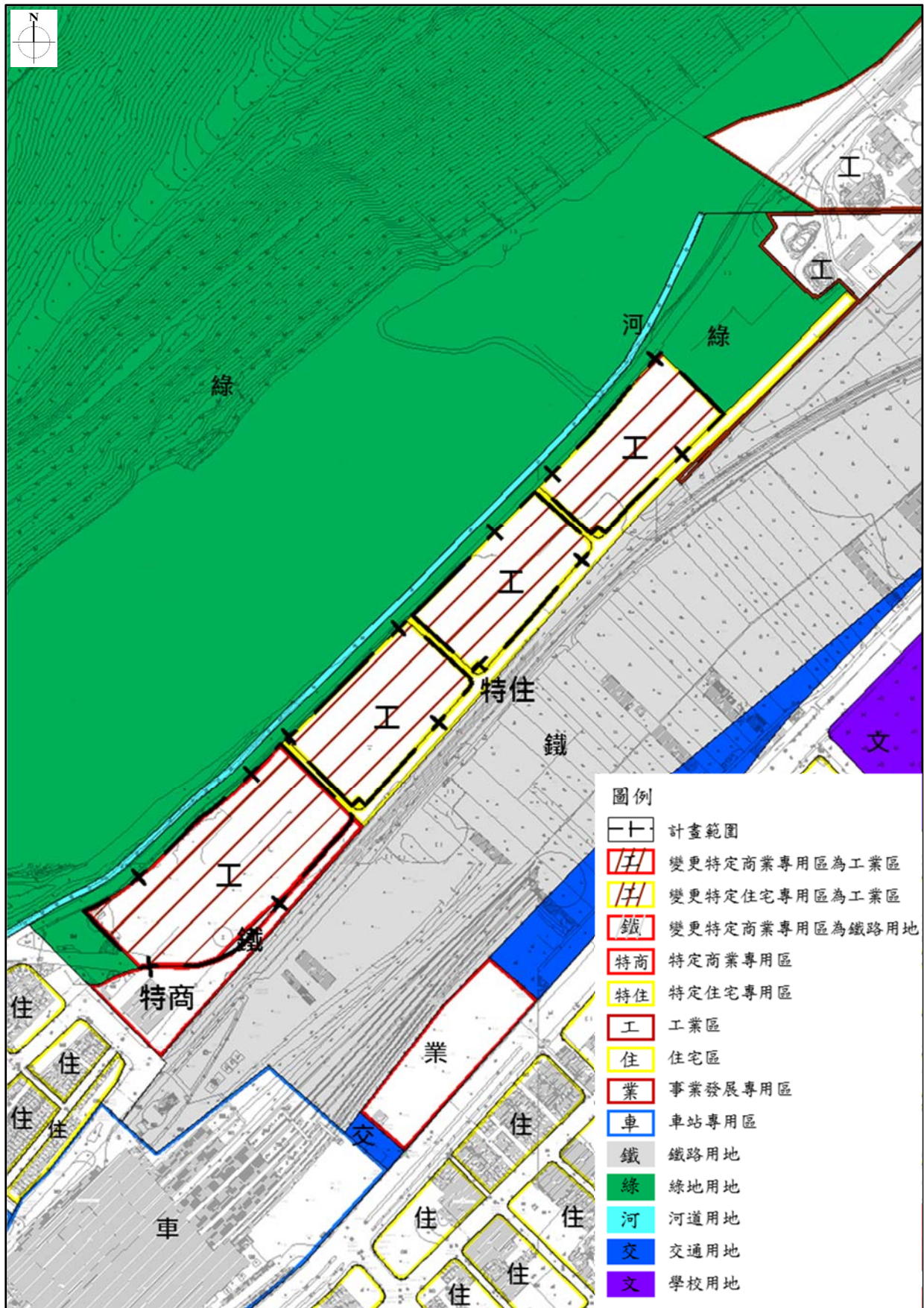


圖 4-1-1 第一次公開展覽變更內容示意圖

伍、第二次公開展覽變更內容

本案第一次公開展覽草案內容經108年12月27日本市都委會第80次會議及109年4月21日內政部都委會第966次會議審議修正通過，本計畫區全部範圍土地均變更恢復為原土地使用分區工業區及鐵路用地，故本次公開展覽變更內容為超出第一次公開展覽內容部份，即變更特定住宅專用區、特定商業專用區及綠地用地為工業區及鐵路用地，變更面積為4.8642公頃，變更內容詳表5-1-1及圖5-1-1所示。

表 5-1-1 第二次公開展覽變更內容綜理表

變更位置	變更前		變更後		變更理由
	分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
高雄市左營區半屏山東側原海光二村旁	特定住宅專用區	0.9035	工業區	4.4553	1.依據民國 102 年 12 月 24 日公告發布實施「變更高雄市主要計畫凹子底地區工業區及鐵路用地為特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地（建台水泥原廠區變更）案」、民國 103 年 2 月 24 日公告發布實施「高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案」分期分區計畫及其附件協議書規定，應於細部計畫公告發布實施 3 年內完成第一期市地重劃範圍內公共設施用地之點交（係指土地完成登記程序），並於點交後 3 年內提出建照申請（申請之基地規模不得少於 6,000 平方公尺），若申請者未於上開各階段內完成則依程序檢討恢復本計畫原土地使用分區（不包含公共設施用地，且已完成所有權移轉登記之公共設施用地不予發還）。 2.本計畫已逾細部計畫公告發布實施 3 年內完成第一期市地重劃範圍內公共設施用地點交之規定，且為避免衍生公共設施保留地問題，故本府依計畫書、協議書及都市計畫工業區檢討變更審議規範，將公共設施用地一併納入變更範圍，全區皆檢討恢復為原土地使用分區。
	特定商業專用區	0.4638			
	綠地用地	3.0880			
	特定住宅專用區	0.0617	鐵路用地	0.4089	
	特定商業專用區	0.3472			

註：實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

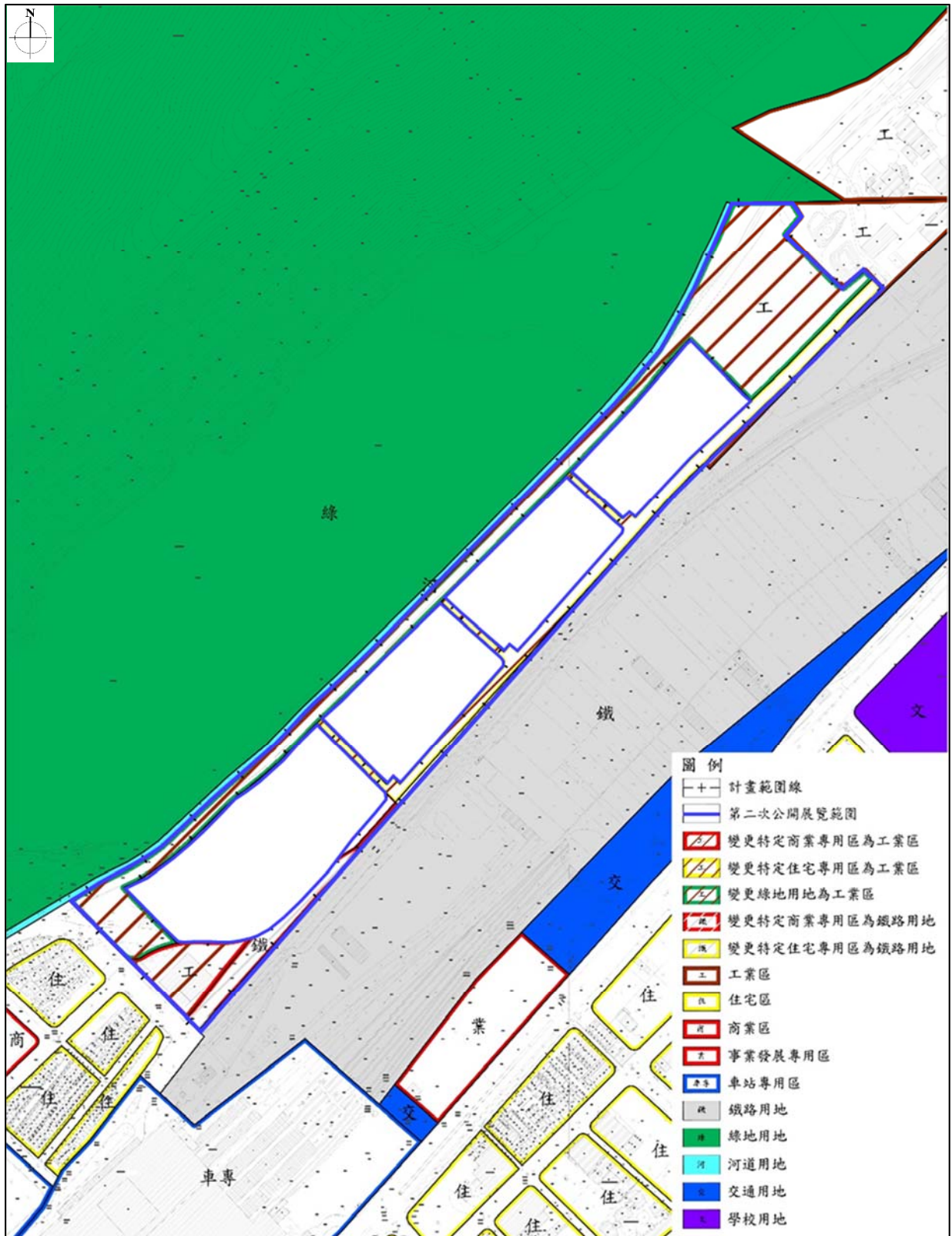


圖 5-1-1 第二次公開展覽變更內容示意圖

陸、檢討後計畫

本計畫係針對範圍內之土地辦理恢復原土地使用分區，即變更特定住宅專用區、特定商業專用區及綠地用地為工業區及鐵路用地，其中工業區將增加10.5460公頃，鐵路用地將增加0.4398公頃，變更前後土地使用面積表詳表6-1-1所示，檢討後土地使用計畫詳如圖6-1-1所示。

表 6-1-1 變更前後面積對照表

項目	變更前面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	估計畫面積百分比 (%)
特定住宅專用區	4.7593	-4.7593	-	-
特定商業專用區	3.1385	-3.1385	-	-
綠地用地	3.0880	-3.0880	-	-
工業區	-	+10.5460	10.5460	96.00
鐵路用地	-	+0.4398	0.4398	4.00
合計	10.9858	0.0000	10.9858	100.00

註：實際面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

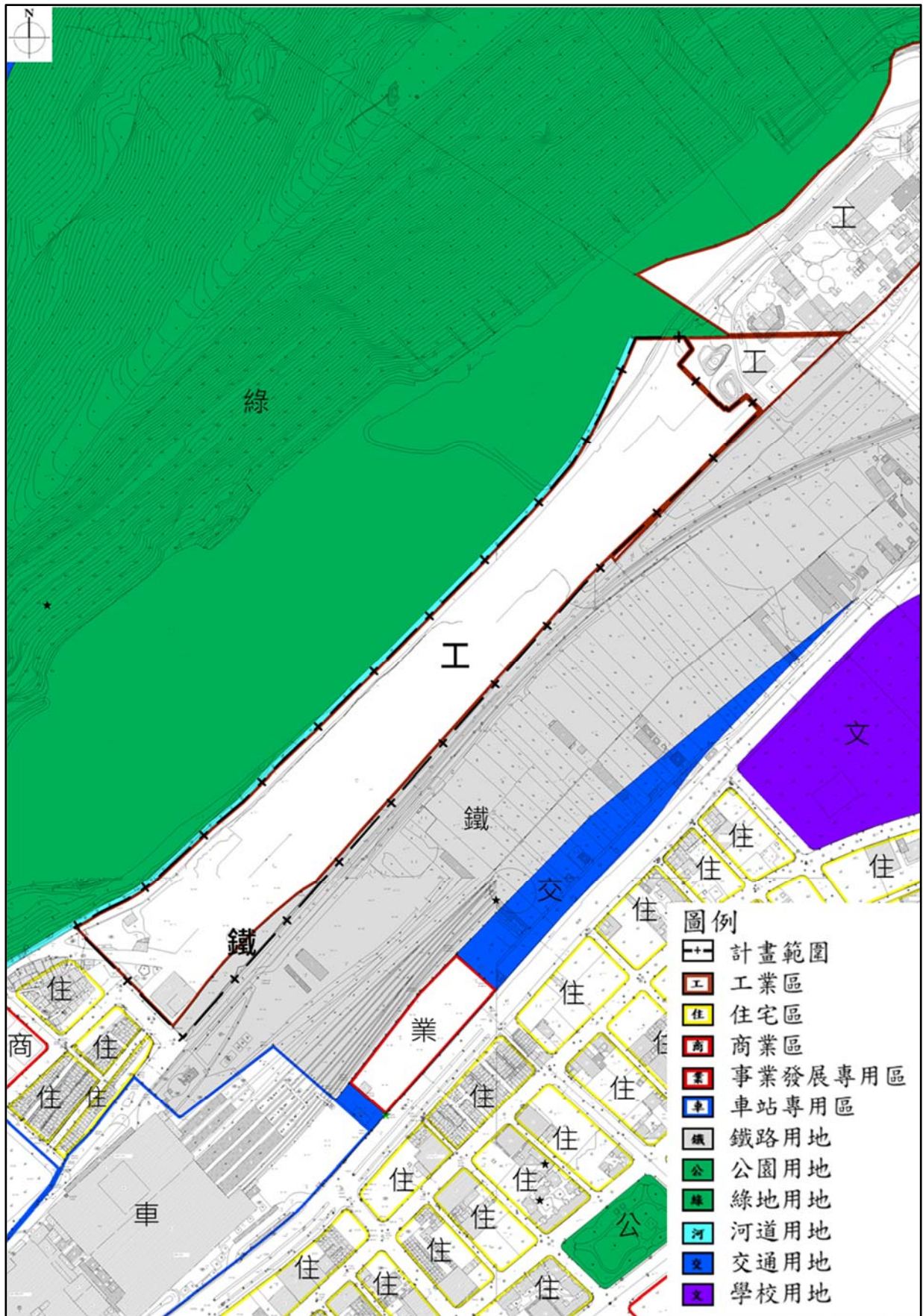


圖 6-1-1 檢討後土地使用計畫示意圖