

變更高雄市都市計畫（左營地區）  
細部計畫（第四次通盤檢討）案

公開徵詢意見書

高雄市政府

中華民國 109 年 9 月

# 目 錄

## 壹、計畫緣起

## 貳、法令依據

## 參、計畫區位、範圍與面積

## 肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期 .....	5
二、計畫人口與居住密度 .....	5
三、計畫面積 .....	5
四、土地使用分區計畫 .....	5
五、公共設施用地計畫 .....	8
六、道路系統計畫 .....	12
七、土地使用分區管制 .....	18
八、都市設計基準 .....	29

## 圖目錄

圖 1	地理位置示意圖.....	2
圖 2	行政劃分界線示意圖.....	3
圖 3	現行都市計畫示意圖.....	6
圖 4	現行公共設施用地示意圖.....	10
圖 5	道路系統功能分類示意圖.....	16
圖 6	容積管制分布示意圖.....	18
圖 7	特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖.....	24
圖 8	桃子園軍事設施管制區位置示意圖.....	25
圖 9	蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區位置示意圖.....	26
圖 10	原文中 4 及社教機構用地退縮建築與帶狀開放空間示意圖.....	27
圖 11	洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖.....	33

## 表目錄

表 1	現行都市計畫土地使用分區一覽表.....	5
表 2	公共設施用地綜理表.....	8
表 3	現行計畫道路編號參考表.....	13
表 4	左營地區細部計畫土地使用分區管制內容表.....	20
表 5	原蓮潭路西側保存區土地使用分區管制內容表.....	22
表 6	原文中 4 及社教機構用地特殊管制使用分區內容列表.....	23
表 7	高雄曆十大設計準則.....	31

## 壹、計畫緣起

左營地區為高雄市早期發展地區之一，自民國58年「左營都市計畫」發布實施至今，分別於民國77年、民國88年、民國98年歷經三次通盤檢討。近年左營地區發展迅速，已逐漸與市中心連成一片，然前次通盤檢討至今已逾10年，隨高雄市各項重大建設計畫陸續推動與都市計畫之擬定及變更，實有進行第四次通盤檢討之必要。故本次通盤檢討除將依據現行都市計畫法之規定，進行左營地區細部計畫計畫年期、計畫人口、土地使用管制之檢討、鄰里型公共設施配置規劃、道路系統之調整，亦將綜合考量計畫區各項建設與活動特性，提擬整體發展構想，同時彙整各界意見，使通盤檢討成果更符合當地居民之需求及細部計畫規劃之內涵。

## 貳、法令依據

都市計畫法第26條。

## 參、計畫區位、範圍與面積

本計畫範圍東南以縱貫鐵路為界，西以海軍區為界，北至海軍醫院與楠梓區，南與鼓山區相鄰，計畫區呈狹長型，有關本細部計畫範圍及區位詳見圖1。行政劃分隸屬左營區、鼓山區及楠梓區，現行政里界包括永清里、進學里、屏山里、尾西里、尾南里、廟北里、廟東里、中北里、中南里、聖后里、聖西里、頂北里、頂西里、廊北里、廊南里、路東里、聖南里、城南里、埤西里、埤北里、崇實里、海勝里、埤東里、自助里、果貿里、果惠里、果峰里之全部及明建里、合群里、莒光里、祥和里、尾北里之部分等共計32個里，以及鼓山區雄峰里、自強里、楠梓區宏南里，計畫面積為542.52公頃，有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖2所示。

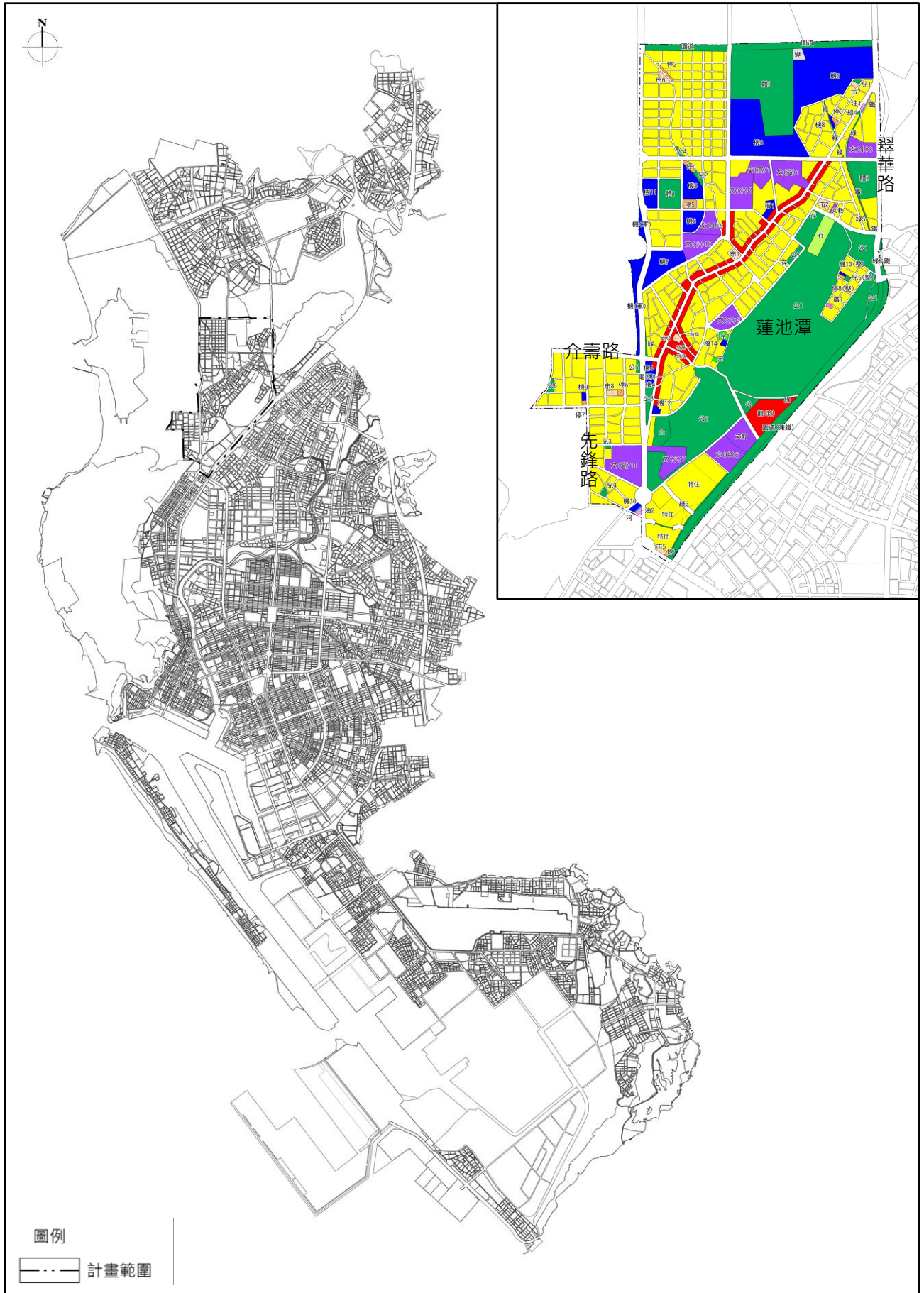


圖 1 地理位置示意圖

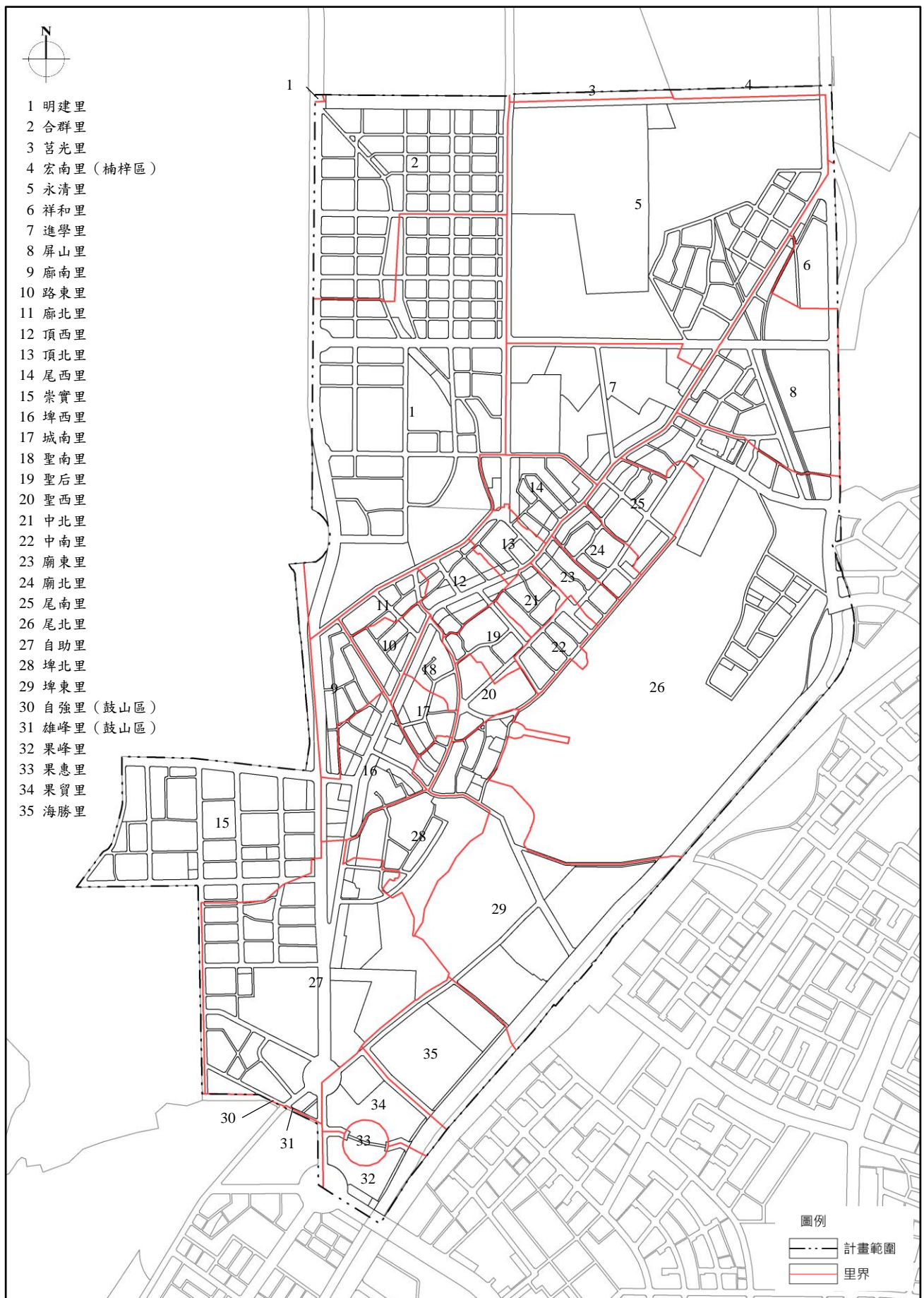


圖 2 行政劃分界線示意圖

## 肆、現行都市計畫概述

### 一、計畫年期

以民國110年為計畫目標年。

### 二、計畫人口與居住密度

計畫人口為80,000人，居住密度約為400人/公頃。

### 三、計畫面積

總計畫面積542.52公頃。

### 四、土地使用分區計畫

本計畫劃設住宅區、特定住宅專用區、商業區、特定商業專用區、文教區、保存區、宗教專用區、觀光發展特定專用區等土地使用分區及公共設施用地，面積共計542.52公頃，詳如表1、圖3所示。

表 1 現行都市計畫土地使用分區一覽表

使用分區		面積（公頃）	估計畫面積百分比（%）	
土地 使用 分區	住宅區	住 1	0.79	0.15
		住 2	5.99	1.10
		住 3	80.69	14.87
		住 4	40.30	7.43
		住 5	38.40	7.08
		住宅區	3.91	0.72
		小計	170.08	31.35
	特定住宅專用區		13.90	2.56
	商業區	商 4	10.54	1.94
		商 5	1.87	0.35
		小計	12.41	2.29
	特定商業專用區（特商 2）		2.06	0.38
	文教區		3.05	0.56
	保存區		2.70	0.50
	宗教專用區		0.48	0.09
觀光發展特定專用區		4.67	0.86	
第一種電信專用區（電專一）		0.29	0.05	
小計		209.64	38.64	
公共 設施 用地	學校用地		32.48	5.99
	機關用地		47.55	8.76
	公園用地		101.75	18.75
	市場用地		2.15	0.40
	停車場用地		1.71	0.32
	綠地用地		1.96	0.36
	加油站用地		0.22	0.04
	河道用地		0.04	0.01
	體育場用地		28.70	5.29
	兒童遊樂場用地		0.88	0.16

表1 現行都市計畫土地使用分區一覽表（續）

使用分區		面積（公頃）	估計畫面積百分比（%）
公共設施用地	鐵路用地	0.36	0.07
	變電所用地	0.62	0.11
	園道用地（含兼供鐵路使用）	21.30	3.93
	道路用地	93.06	17.15
	廣場用地	0.10	0.02
	小計	332.88	61.36
總計		542.52	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



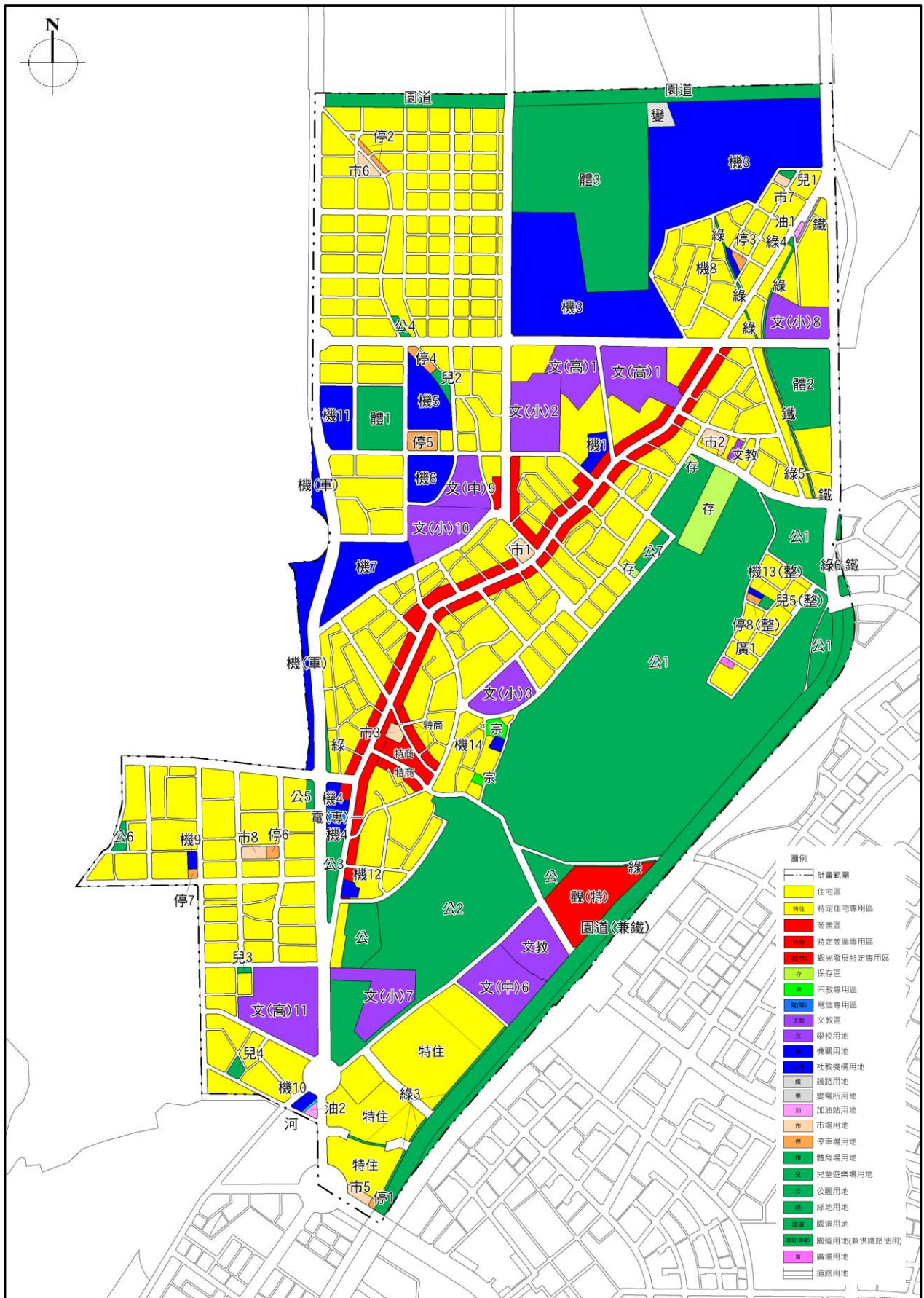


圖 3 現行都市計畫示意圖

## 五、公共設施用地計畫

本計畫劃設有學校用地、機關用地（含機（軍）用地）、公園用地、市場用地、停車場用地、綠地用地、加油站用地、河道用地、體育場用地、兒童遊樂場用地、鐵路用地、變電所用地、道路用地、園道用地（含兼供鐵路使用）、廣場用地等公設用地，共計約332.88公頃，詳如表2、圖4所示。

表 2 公共設施用地綜理表

公共設施用地及編號		計畫面積 (公頃)	比例 (%)	位置與說明
學校用地	文 1 用地	6.43	1.93	左營高中
	文 2 用地	3.93	1.18	左營國小
	文 3 用地	2.08	0.62	舊城國小
	文 6 用地	3.67	1.10	大義國中
	文 7 用地	3.32	1.00	永清國小
	文 8 用地	2.41	0.72	屏山國小
	文 9 用地	1.94	0.58	立德國中
	文 10 用地	3.14	0.94	明德國小
	文 11 用地	5.55	1.67	海青工商
	小計	32.47	9.75	
機關用地	機 1 用地	0.70	0.21	區公所、公車北站
	機 3 用地	31.57	9.48	軍區
	機 4 用地	0.73	0.22	電信局機房、公車南站
	機 5 用地	2.49	0.75	
	機 6 用地	1.90	0.57	
	機 7 用地	4.13	1.24	軍區
	機 8 用地	0.17	0.05	復興永清屏山里社區活動中心
	機 9 用地	0.18	0.05	高雄市社會局左營啟能中心
	機 10 用地	0.27	0.08	派出所、消防分隊
	機 11 用地	2.03	0.61	左營活動中心
	機 12 用地	0.27	0.08	
	機 13 (整) 用地	0.10	0.03	
	機 14 用地	0.17	0.05	左營老人活動中心
	機 (軍) 用地	2.84	0.85	
	小計	47.55	14.28	
公園用地	公 1 用地	73.95	22.22	
	公 2 用地	22.26	6.69	
	公 3 用地	0.95	0.29	
	公 4 用地	0.18	0.05	
	公 5 用地	0.24	0.07	
	公 6 用地	0.30	0.09	
	公 7 用地	0.50	0.15	
	公園用地	3.37	1.01	
	小計	101.75	30.57	

表 2 公共設施用地綜理表 (續)

公共設施用地及編號		計畫面積 (公頃)	比例 (%)	位置與說明
市場用地	市 1 用地	0.37	0.11	
	市 2 用地	0.47	0.14	
	市 3 用地	0.25	0.08	
	市 5 用地	0.26	0.08	
	市 6 用地	0.34	0.10	
	市 7 用地	0.14	0.04	
	市 8 用地	0.32	0.10	
	小計	2.15	0.65	
停車場用地	停 1 用地	0.07	0.02	
	停 2 用地	0.20	0.06	
	停 3 用地	0.15	0.05	
	停 4 用地	0.32	0.10	
	停 5 用地	0.60	0.18	
	停 6 用地	0.16	0.05	
	停 7 用地	0.10	0.03	
	停 8 (整) 用地	0.11	0.03	
	小計	1.71	0.51	
綠地用地	綠 3 用地	0.61	0.18	
	綠 4 用地	0.05	0.02	
	綠 5 用地	0.25	0.08	
	綠 6 用地	0.31	0.09	
	綠 7 用地	0.15	0.05	
	綠地用地	0.59	0.18	
	小計	1.96	0.59	
加油站用地	油 1 用地	0.09	0.03	
	油 2 用地	0.13	0.04	
	小計	0.22	0.07	
河道用地	河 2 用地	0.04	0.01	
	小計	0.04	0.01	
體育場用地	體 1 用地	3.11	0.93	
	體 2 用地	4.41	1.32	
	體 3 用地	21.18	6.36	
	小計	28.70	8.62	
兒童遊樂場用地	兒 1 用地	0.11	0.03	
	兒 2 用地	0.30	0.09	
	兒 3 用地	0.09	0.03	
	兒 4 用地	0.24	0.07	
	兒 5 (整) 用地	0.14	0.04	
	小計	0.88	0.26	
鐵路用地		0.36	0.11	
變電所用地		0.62	0.19	

表 2 公共設施用地綜理表 (續)

公共設施用地及編號		計畫面積 (公頃)	比例 (%)	位置與說明
園道用地 (含兼供鐵路使用)	園道用地	5.79	1.74	
	園道用地 (兼供鐵路使用)	15.51	4.66	
	小計	21.30	6.40	
廣場用地	廣 1 用地	0.10	0.03	
道路用地		93.07	27.96	
總計		332.88	100.00	

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

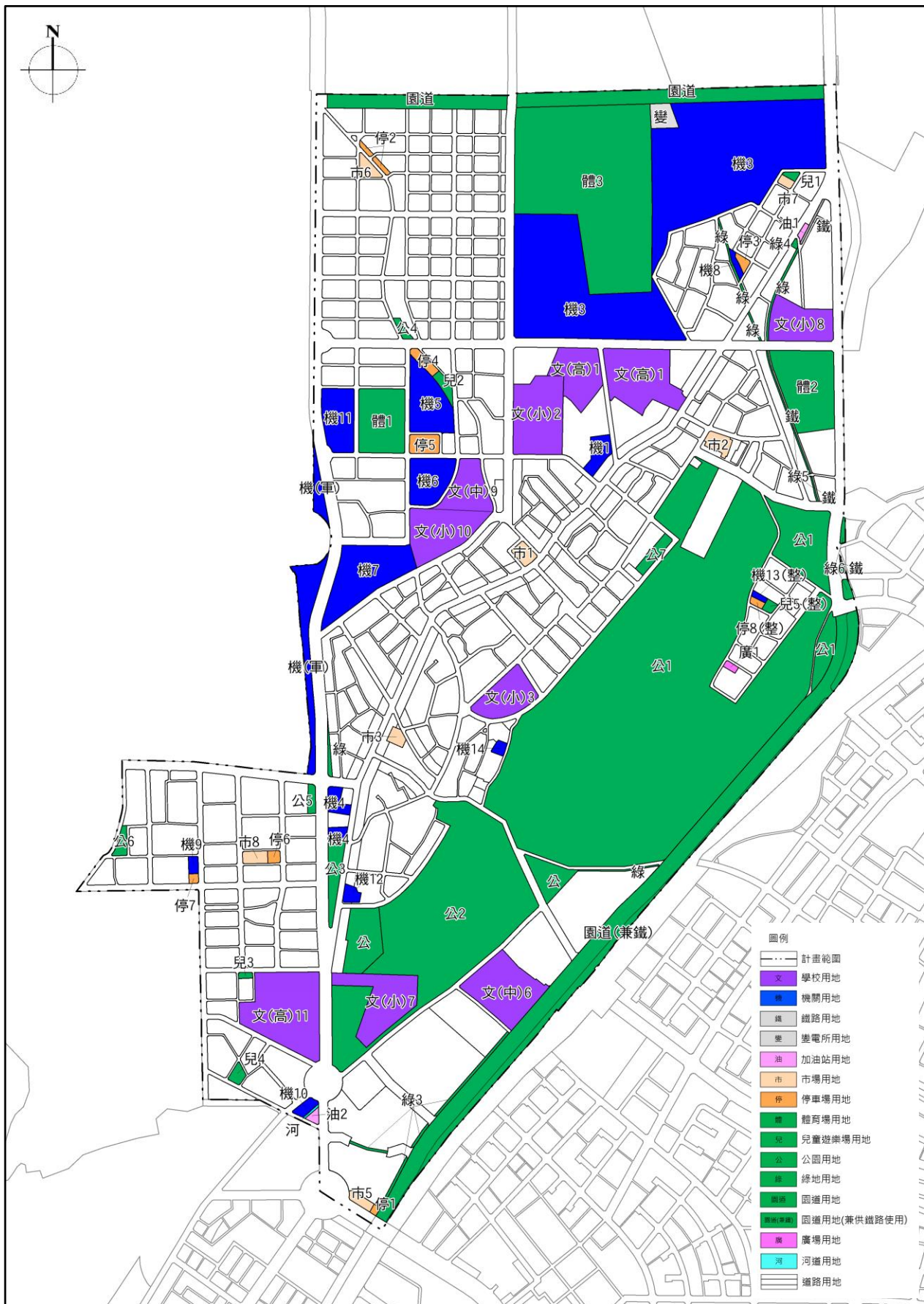


圖 4 現行公共設施用地示意圖

## 六、道路系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統問題及考慮未來發展需求，依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為主要道路、次要道路及出入道路等，詳如表3及圖5所示，其功能分述如下：

### (一) 主要道路

主要道路為計畫區主要對外交通幹道、並同時服務過境交通。

#### 1. 左營大路

路寬約20米，呈東北—西南向貫串基地，北起翠華路，南末端為左營舊城啟文門圓環，可通往鼓山區，道路沿線兩側多為鄰里型商業廊帶，途經豐穀宮、左營區公所、高雄市公車左營南站、永清國小、高雄市立圖書館左營分館等設施，為左營區居民生活之重要幹道。

#### 2. 翠華路（台17線、西部濱海公路）

路寬約30米，位於計畫區東側，沿縱貫鐵路旁，為連接楠梓區、左營區、鼓山區之重要幹道，共有十線道、交通流量大。在基地範圍內行經台鐵左營站、高雄都會快速道路出入口。

### (二) 次要道路

功能為承接計畫區內主要交通流量，並銜接主要道路。

#### 1. 南北向

##### (1) 蓮潭路

路寬約15米，北起明潭路，南至勝利路，貫串蓮池潭西側岸邊，北側經高雄左營孔子廟、市場，沿路有數家攤販擺設，中南段行經住宅區、舊城國小及蓮池潭明勝—春秋御閣。

##### (2) 軍校路

路寬約30米，為左營區通往楠梓區之重要幹道，位於中華民國海軍官校前，東側經國家運動選手訓練中心、高雄國家體育場。

#### 2. 東西向

##### (1) 海功路

路寬約10-30米，位在計畫區內北側，橫向經過軍校路、左營大路、左營高中，往東經海功東路可連接至翠華路（西部濱海公路）、半屏山自然公園。

##### (2) 勝利路

路寬約15米，位在計畫區內南側，往東南連接至翠華路，往西北連接至左營大路，將龜山切為北側小龜山及南側大龜山，道路沿線經鳳山縣舊城名勝、高雄美國學校等。

### (三) 出入道路

功能為銜接主要道路與次要道路，具高可及性為計畫區內居民主要出入通道，多為10公尺以下。

表 3 現行計畫道路編號參考表

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
I -1	45	1,650	中海路
I -1	30	4,210	翠華路
I -3	30	1,336	軍校路
I -5	30	112	介壽路
I -6	30	469	明潭路
II -1	20、40	3,436	左營大路、中華路
II -2	15	1,200	左營下路
II -3	15	818	蓮潭路
II -4	10	840	城峰路
II -5	10	106	翠峰路
II -6	40	481	中正路
II -7	15	687	海平路
II -8	15	464	忠信路
II -9	15	584	店仔頂路、埤仔頂路
II -10	15	989	勝利路
II -11	15	359	聖公路、左營下路
II -12	15	293	元帝路
II -13	15	169	孔營路
II -14	15	365	進學路
II -15	15	330	菜公路
II -17	10	472	新莊仔路
II -18	10	184	翠峰路
II -19	15	294	廊後街
II -20	15	185	海德路
II -21	10	200	左營大路 361 巷、左營大路 345 巷
1-1	30	550	海功路
2-1	20	232	緯六路
2-2	20	781	崇實新村西 9 巷、崇實新村中 6 巷
3-1	18	851	先鋒路
3-2	18	615	崇實新村西幹路
3-3	18	602	崇實新村東幹路
4-1	15	588	緯九路
4-3	15	740	
4-5	15	327	
4-6	15	712	
4-7	15	542	實踐路
4-8	15	335	
4-10	15	370	
4-11	15	385	必勝路
4-12	15	206	先鋒路
4-13	16	381	
5-1	12	412	自勉路
5-2	12	231	
5-3	12	399	
6-1	10	55	
6-2	10	840	
6-3	10	652	
6-4	10	826	

表 3 現行計畫道路編號參考表 (續)

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
6-5	10	567	
6-6	10	393	
6-7	10	105	
6-8	10	319	
6-9	10	379	海平路
6-10	10	490	
6-12	10	159	左營大路 554 巷
6-13	10	99	孔營路 54 巷
6-14	10	183	左營大路 492 巷
6-15	10	197	左營大路 442 巷
6-16	10	253	
6-17	10	200	
6-18	10	280	店仔頂路 63 巷
6-19	10	570	埤仔頭路、左營大路 6 巷
6-20	10	288	
6-21	10	205	義民巷
6-22	8	537	
7-1	8	154	緯二路
7-2	8	386	緯四路
7-3	8	78	
7-4	8	196	
7-5	8	233	
7-6	8	178	
7-7	8	165	
7-8	8	240	
7-9	8	65	
7-10	8	280	
7-11	8	93	
7-14	8	234	崇實新村中 2 巷
7-15	8	242	
7-16	8	128	
7-17	8	367	店仔頂街 9 巷
7-18	8	440	緯三路
7-19	8	313	緯五路
7-20	8	193	
7-21	8	312	緯七路
7-22	8	193	
7-23	8	312	緯八路
7-24	8	193	
7-25	8	312	緯十路
7-26	8	218	
7-27	8	290	
8-1	6	106	
8-3	6	197	
8-13	6	740	
8-14	6	740	
8-15	6	740	
8-16	6	126	
8-17	6	163	
8-18	6	204	



表 3 現行計畫道路編號參考表 (續)

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
8-19	6	96	
8-20	6	191	
8-21	6	79	
8-22	6	176	
8-23	6	180	
8-24	6	224	
8-27	6	303	
8-28	6	60	
8-29	6	268	
8-30	6	120	
8-31	6	157	
8-32	6	102	
8-33	6	124	
8-34	6	79	
8-35	6	70	
8-36	6	84	
8-37	6	157	
8-38	6	87	菜公路 642 巷
8-39	6	125	左營大路 598 巷
8-40	6	111	左營大路 554 巷 32 弄
8-41	6	117	
8-42	6	118	
8-43	6	87	
8-44	6	107	
8-45	6	191	左營大路 451 巷
8-46	6	182	左營大路 419 巷
8-47	6	103	左營大路 401 巷
8-48	6	195	
8-49	6	96	左營大路 109 巷
8-50	6	152	
8-51	6	75	蓮潭路 138 巷
8-52	6	75	蓮潭路 123 巷
8-53	6	241	西陵街
8-54	6	127	左營大路 325 巷
8-55	6	132	左營大路 301 巷
8-56	6	110	左營大路 372 巷
8-57	6	226	店仔頂街 112 巷、店仔頂街 103 巷
8-58	6	114	
8-59	6	114	蓮潭路 97 巷
8-60	6	116	蓮潭路 86 巷
8-61	6	120	蓮潭路 73 巷
8-62	6	321	左營大路 435 巷
8-63	6	190	西陵街
8-64	6	198	
8-65	6	50	
8-66	6	120	左營大路 401 巷 33 弄
8-67	6	175	店仔頂街 112 巷
8-68	6	84	左營大路 272 巷
8-69	6	74	店仔頂街 9 巷
8-70	6	95	

表 3 現行計畫道路編號參考表 (續)

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
8-71	6	151	廊後街 43 巷
8-72	6	97	
8-73	6	103	左營大路 137 巷 12 弄
8-74	6	238	左營大路 139 巷
8-75	6	492	廊後街 77 巷、介壽路 10 巷
8-76	6	289	
8-77	6	105	
8-78	6	90	
8-79	6	159	左營大路 73 巷 20 弄
8-80	6	91	左營大路 73 巷
8-81	6	83	
8-82	6	121	店仔頂路 63 巷
8-83	6	93	店仔頂路 90 巷
8-84	6	122	埤仔頭路 33 巷
8-85	6	69	埤仔頭路 33 巷
8-86	6	130	埤仔頭路
8-87	6	226	埤仔頭路 56 巷 26 弄
8-88	6	127	埤仔頭路 56 巷
8-89	6	122	勝利路 147 巷、左營大路 6 巷 75 弄
8-91	6	289	義民巷
8-92	6	54	
8-93	6	81	
8-95	6	175	崇實新村西 3 巷
8-96	6	87	
8-97	6	105	
8-98	6	150	
8-99	6	105	崇實新村西 6 巷
8-100	6	119	崇實新村中 4 巷
8-101	6	115	
8-102	6	147	崇實新村東 5 巷
8-103	6	339	崇實新村西 8 巷、崇實新村中 5 巷
8-104	6	105	崇實新村西 10 巷
8-105	6	105	
8-106	6	112	
8-107	6	128	
8-108	6	105	
8-109	6	99	
8-110	6	132	
8-111	6	105	
8-112	6	94	
8-113	6	132	
8-114	6	162	
8-115	6	138	
8-116	6	98	
8-117	6	202	
8-118	6	160	
8-119	6	93	
8-120	6	117	
8-121	6	66	
9-1	4	52	

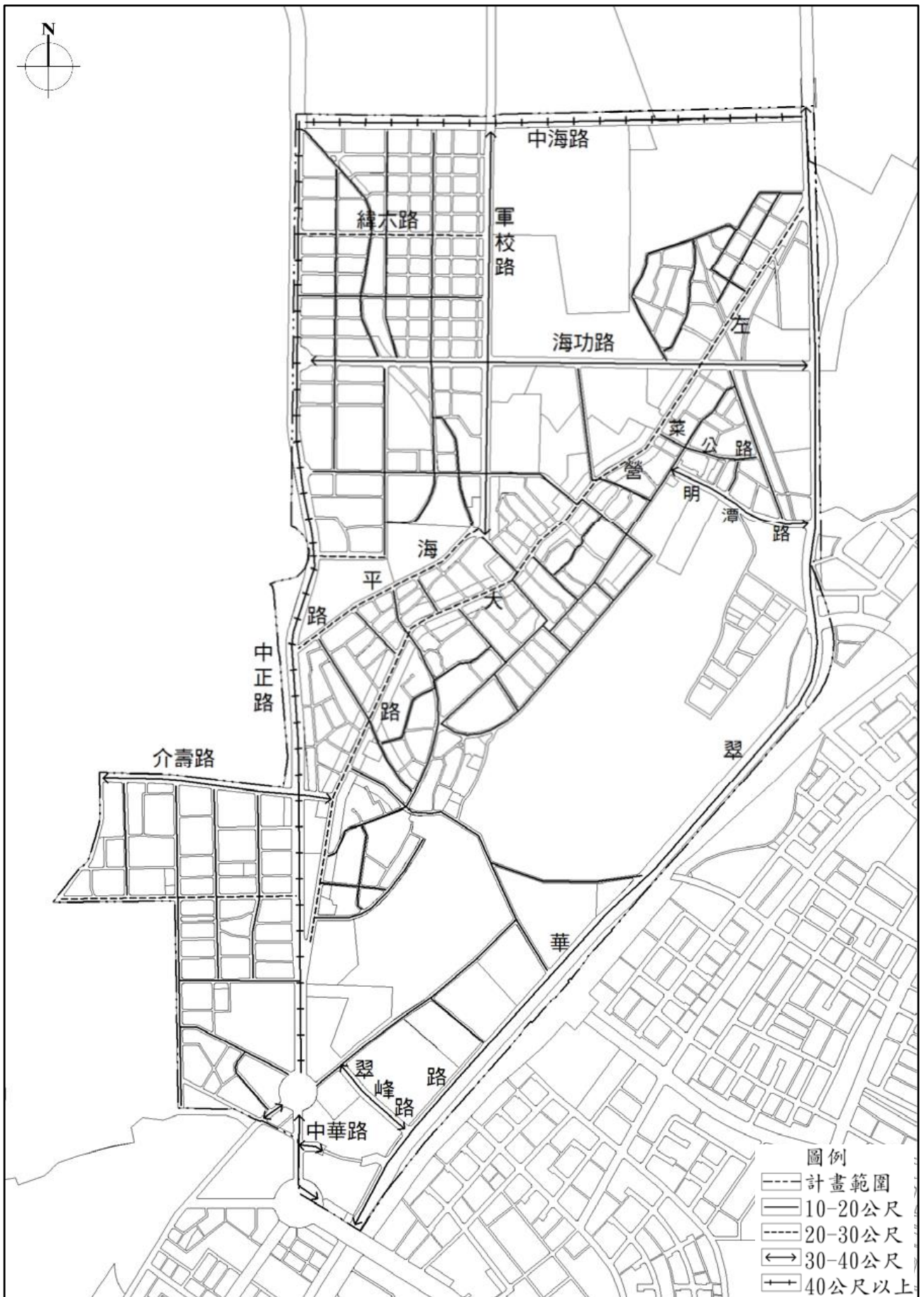


圖 5 道路系統功能分類示意圖

## 七、土地使用分區管制

### (一) 發展強度規劃

在考量計畫區整體發展之承载力下，應訂定各種土地使用分區之開發強度，一般主要以建蔽率與容積率加以規範之，詳細分布位置見圖 6。以下係就不同土地使用分區加以說明。

#### 1. 住宅區

- (1) 住宅區街廓面臨未達 8 公尺計畫道路者劃設為第 2 種住宅區。
- (2) 住宅區街廓面臨 8 公尺（含）以上未達 20 公尺計畫道路者劃設為第 3 種住宅區。
- (3) 住宅區街廓面臨 20 公尺（含）以上未達 30 公尺計畫道路者劃設為第 4 種住宅區。
- (4) 住宅區街廓面臨 30 公尺（含）以上計畫道路者劃設為第 5 種住宅區。

#### 2. 商業區

- (1) 商業區街廓面臨計畫道路未達 15 公尺計畫道路者劃設為第 2 種商業區。
- (2) 商業區街廓面臨計畫道路 15 公尺（含）以上未達 20 公尺計畫道路者劃設為第 3 種商業區。
- (3) 商業區街廓面臨 20 公尺（含）以上未達 30 公尺計畫道路者劃設為第 4 種商業區。
- (4) 商業區街廓面臨 30 公尺（含）以上計畫道路者劃設為第 5 種商業區。

#### 3. 新台 17 線沿線軍方土地刻循主要計畫通盤檢討調整分區中，俟前開主要計畫通盤檢討公告實施後，再循程序依上開劃設標準於下次通檢時調整。

其他土地使用分區與公共設施用地因都市計畫法高雄市施行細則已公告實施，故本計畫區內其他使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率等開發強度，應依照其施行細則之規定辦理。

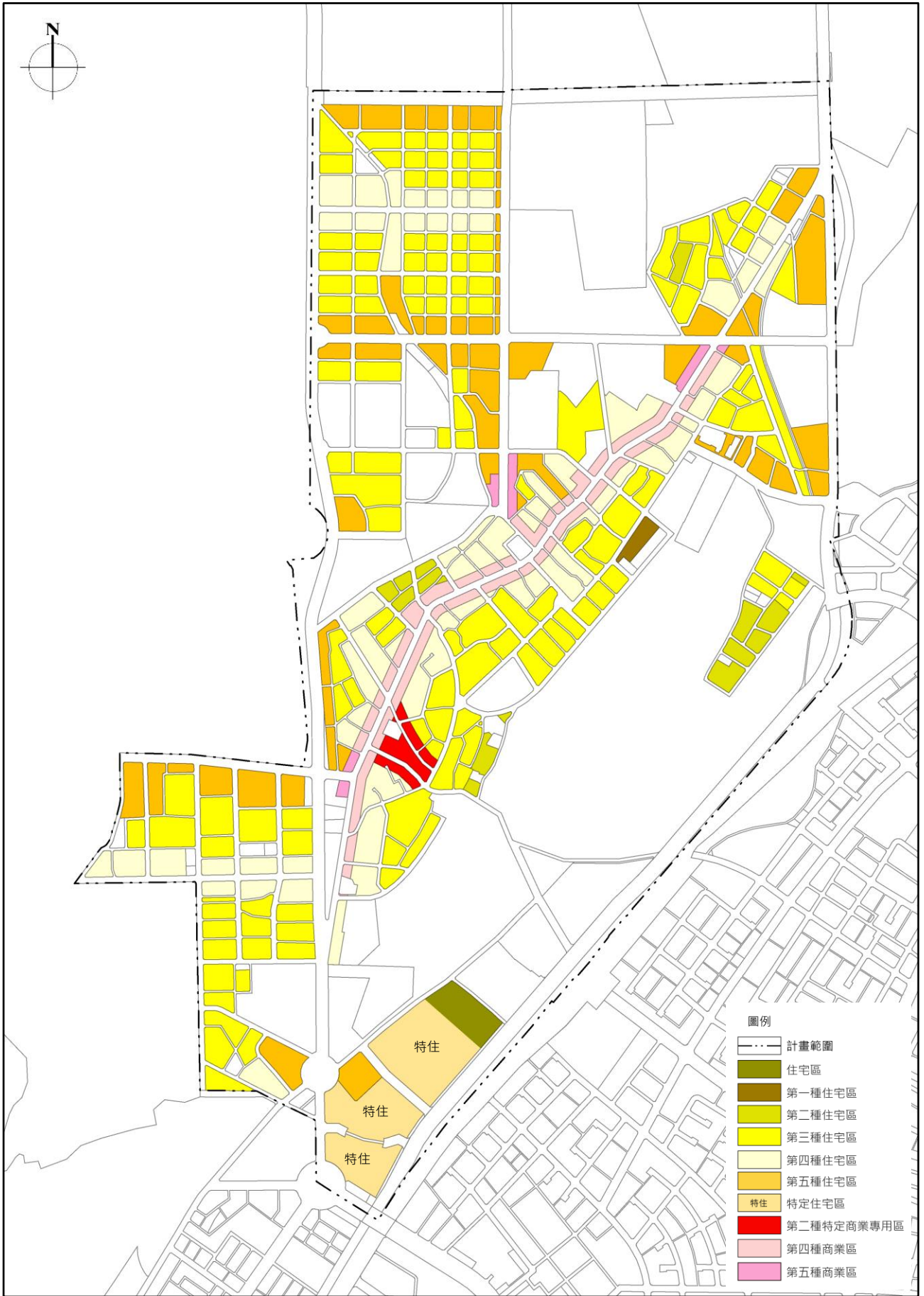


圖 6 容積管制分布示意圖

(二) 現行計畫土地使用分區管制規定

本計畫範圍土地使用分區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：

第一條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。

第二條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表 4 所示（分布位置請參見圖 7 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。

表 4 左營地區細部計畫土地使用分區管制內容表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
特定住宅區	30	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。	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。
第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。	申請建築時，須依85.11.1公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之特定商業專用區回饋規定辦理。
第一種電信專用區（電專一）	40	400	以供下列電信事業之建築物及其附屬設施之使用為主： (1) 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）： 包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 (2) 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）： A. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。 B. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。 C. 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。 D. 其他經高雄市政府審查核准之必要設施。	

註：上開都市計畫公告案，若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。

### 第三條

本計畫區容積率獎勵規定依本府 107 年 1 月 26 日公告發佈實施之「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第三次通盤檢討）案」之規定如下：

1. 為鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，建築基地，得依內政部公布「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，惟住宅區不得申請適用廣場式開放空間。
2. 依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之 0.2 倍，以維護地區環境品質。
3. 上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起五年內，逾期停止適用「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。
4. 適用上開獎勵規定建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經建造執照預審小組審議通過後，酌予提高開挖率。
5. 適用上開獎勵規定建築基地之退縮建築設計，應符合下列規定：
  - (1) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。
  - (2) 建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。
  - (3) 建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。
  - (4) 建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。
  - (5) 建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。

### 第四條

本計畫區南側部份地區位於桃子園軍事設施及龜山要塞禁限建範圍內（其位置詳如圖 8 所示），其禁限建規定應依 85.11.18 高市府工都字第 028577 號公告縮小高雄市左營區桃園軍事管制區範圍及有關規定及 87.06.18 高市府工都字第 18945 號公告管制「高雄市小龜山」重要軍事設施管制區，規定如下：

#### 1. 桃子園軍事設施部份

本要塞第一區界線內，依國家安全法第 5 條及其施行細則規定。

- (1) 為確保重要軍事設施安全，該管制區實施禁建、限建，在禁、限建範圍內申請建築執照時，應徵得該管軍事機關同意，但原有建築依原面積及高度修建或改建者不在此限。
- (2) 入出該管制區重要軍事設施所在地，應向該軍事單位申請許可。
- (3) 在該管制區內設置電信、電力設施，致有影響軍事安全之虞者，應得該管軍事機關之同意。
- (4) 違反規定者，依法處理。

## 2. 龜山要塞部份

依國家安全施行細則第 33 條、第 36 條規定。

- (1) 為確保重要軍事設施安全，該管制區範圍內實施限建管制，於區內從事建築或開發行為，除須依建築法之規定提出申請外，並應徵得該管軍事機關之同意。
- (2) 在該管制區內設置電信、電力設施，致有影響軍事安全之虞者，除依有關法令申請外，並應得該管軍事機關之同意。
- (3) 入、出該管制區重要軍事設施所在地或於區內從事測量、攝影、描繪、記述等事項，應向該管軍事機關申請許可。
- (4) 違反規定者，依法處理。

第五條 本計畫區蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區，經本市都市計畫委員會第九十六次會議決議，申請建築時應將法定空地留設於前面，以維持都市景觀，並局部提供停車位（詳如圖 9 所示）。

第六條 本計畫區內除洲仔村舊部落地區外之公共設施用地及公用事業設施申請建築時應依下列規定退縮建築：應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

第七條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。

第八條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：

1. 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
2. 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。

另將左營 8-43 號道路東南側與 30 公尺道路相交之截角部分，依據原截角與增設道路境界線銜接留設，以免影響原土地所有權人權益。

### (三) 原蓮潭路西側保存區細部計畫案

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：

第九條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之。

第十條 計畫區內各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表 5 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。

表 5 原蓮潭路西側保存區土地使用分區管制內容表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
宗教專用區	40	160	以寺廟、教堂、或宗教主管機關允許使用之宗教設施為限。



- 第十一條 本計畫區內土地依下列規定申請建築，其容積獎勵額度為零：
1. 「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計。
  2. 「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」。
  3. 高雄市政府 87 年 12 月 2 日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之獎勵規定。

第十二條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮部份應予植栽綠化，並得計入法定空地。

第十三條 計畫區內機關、公用事業機構應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。

第十四條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：

1. 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
2. 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。

第十五條 計畫區內住宅區如以 20% 回饋負擔比例繳交代金（代金計算方式如下），得比照住三，提高容積率至不大於 240%。繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。

代金計算方式：土地 x 20%（負擔比例）x 繳交當期公告現值 x 1.4（加四成）

#### （四）原文中 4 及社教機構用地變更案

本計畫範圍土地使用分區管制除下列規定外，其餘未規定事項，依所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：

第十六條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

第十七條 本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表 6，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

表 6 原文中 4 及社教機構用地特殊管制使用分區內容列表

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
觀光發展特定專用區	50	300	除不得作為住宅使用外，其餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

第十八條 本計畫不適用容積獎勵及都市計畫容積移轉相關規定。

第十九條 為塑造良好都市景觀及舒適之人行動線系統，本計畫區申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地並不得圍籬（詳圖 10）。

1. 觀光發展特定專用區臨計畫道路及公園用地側應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築。
2. 觀光發展特定專用區臨綠地用地側應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築。

第二十條 本計畫區內觀光發展特定專用區之建築開發，須經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後使得發照建築。

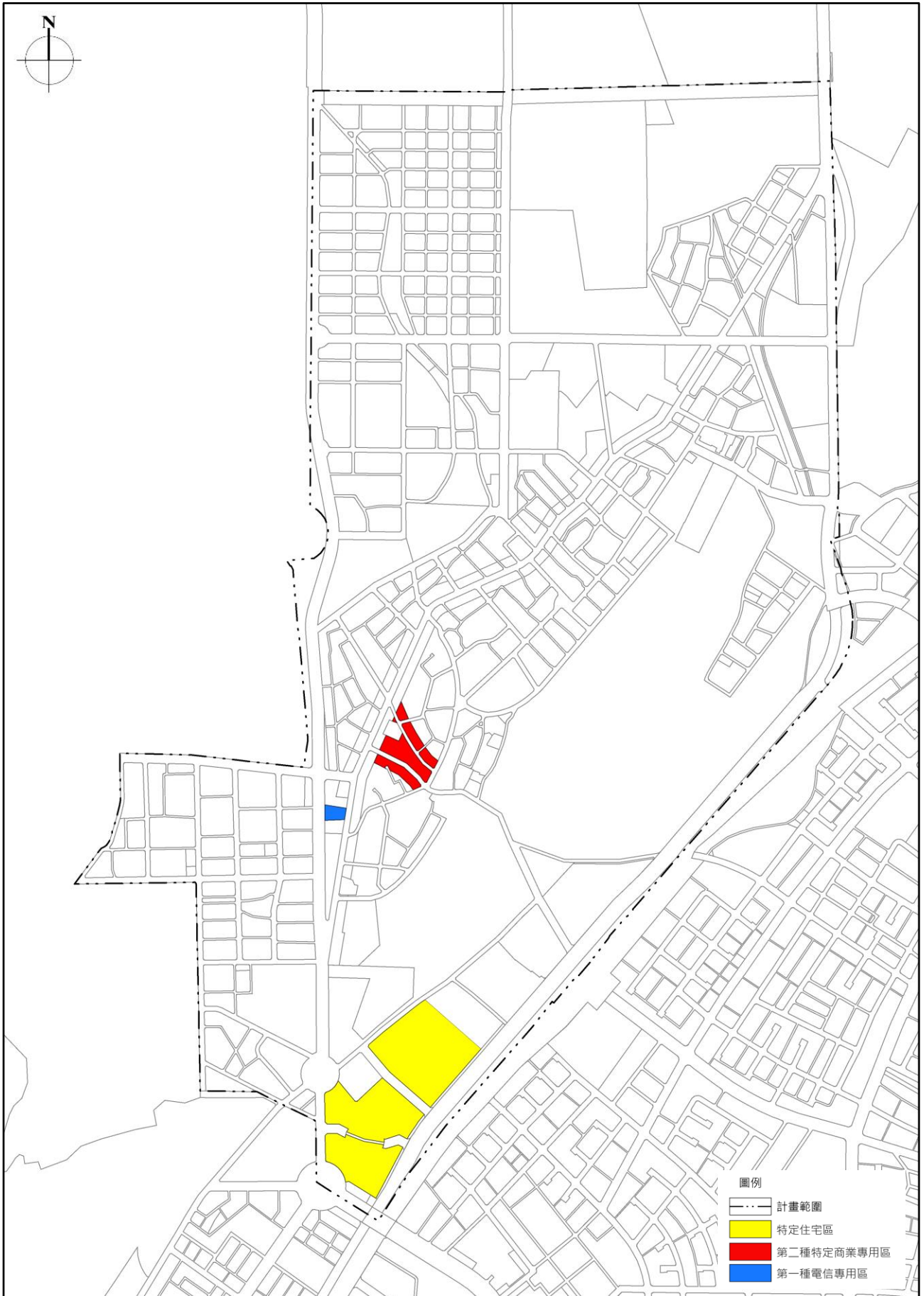


圖 7 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖

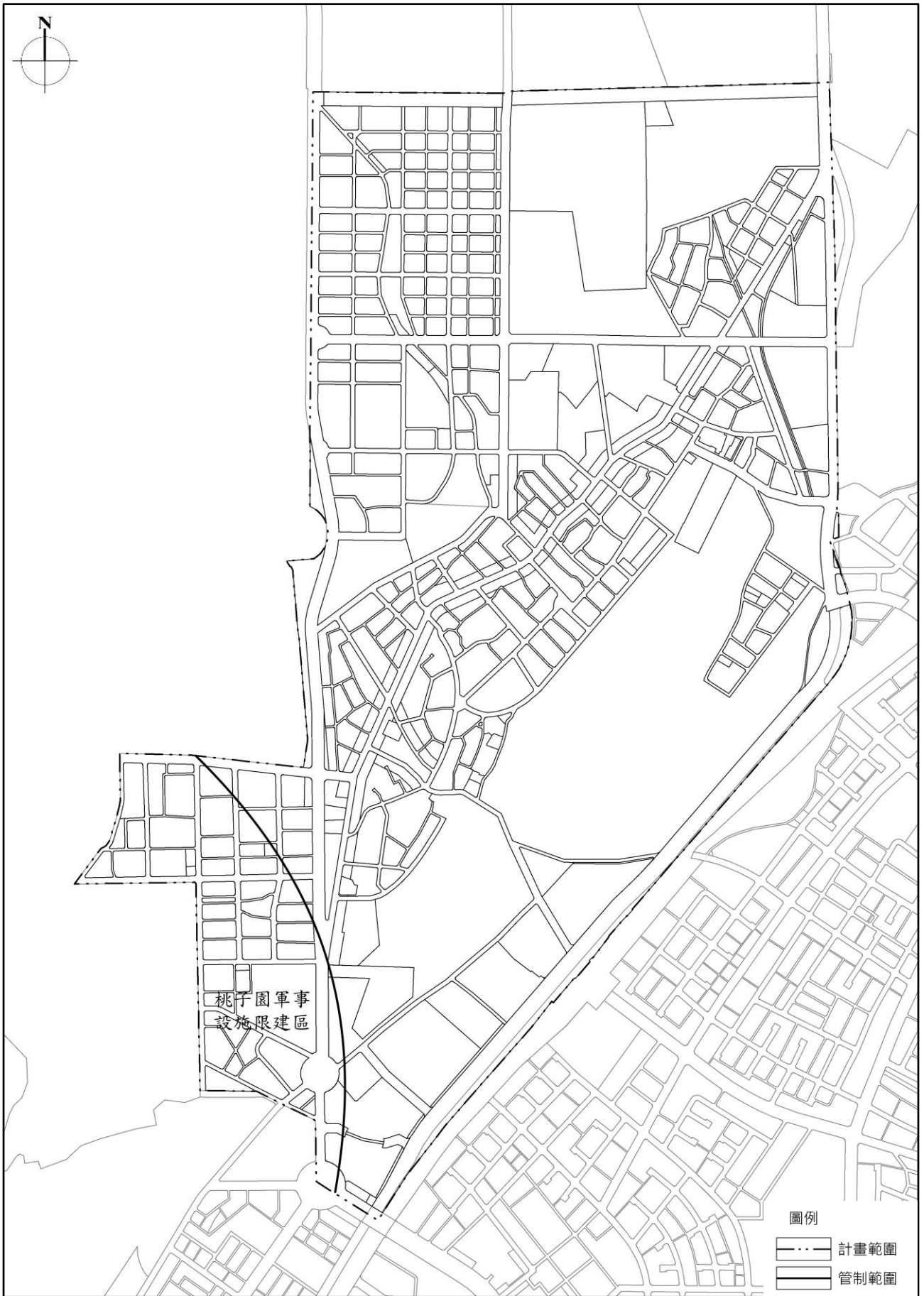


圖 8 桃園軍事設施管制區位置示意圖

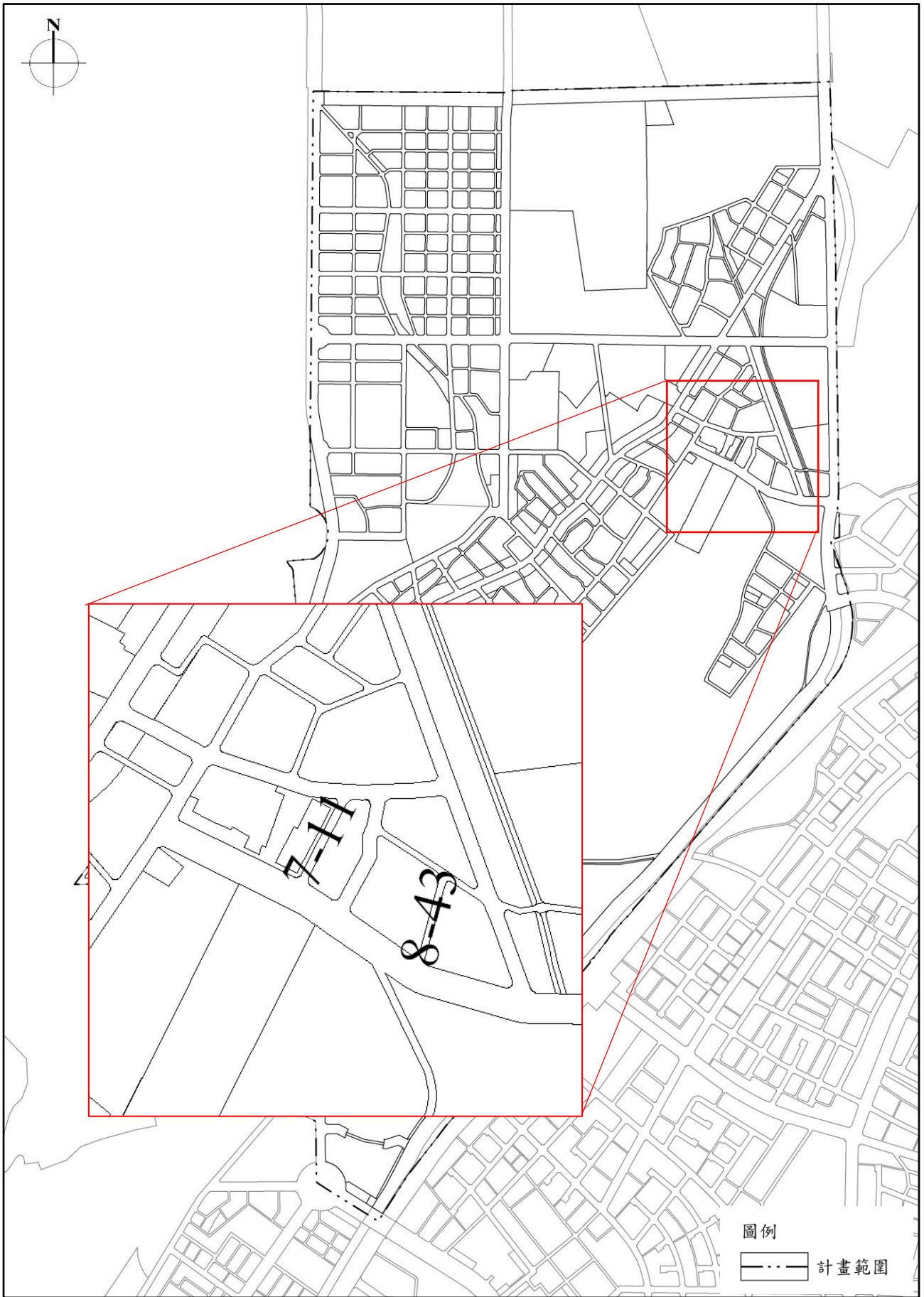


圖9 蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區位置示意圖



圖 10 原文中 4 及社教機構用地退縮建築與帶狀開放空間示意圖

## 八、都市設計基準

### (一) 左營地區第三次通盤檢討都市設計準則

本基準自 373 案「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」公告實施之日起生效，並配合「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」修訂，洲仔村舊部落地區內有關都市設計管制一律以本基準為規範依據。

#### 第一條 退縮及留設人行步道規定

面臨洲仔路、環潭路及 6-23 號道路境界線之建築基地，應退縮 4 公尺建築，且自建築線起 4 公尺範圍內不得設置圍牆，其中應留設淨寬 2.5 公尺以上人行步道，其餘為植栽綠化空間；面臨其餘計畫道路之建築基地，退縮 4 公尺建築應留設淨寬 1 公尺人行步道，且自建築線起 1 公尺範圍內不得設置圍牆（詳如圖 11 所示），人行步道並得計入法定空地。

#### 第二條 人行步道設置相關規定

人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，鋪面應採灰色系之高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩，需平整、防滑、耐壓、透水，且應能與鄰地形成整體感，同時應考量設置供行動不便者使用之斜坡道。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。

#### 第三條 植栽規定

每宗基地至少種植 1 棵喬木，植栽穴應與地面平整。退縮地應設置寬度 60 公分以上植栽穴。

#### 第四條 基地保水及綠化規定

地下室開挖率需小於 80%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性等，經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議通過者，開挖率得提高至 85% 以下。

#### 第五條 屋頂設備規定

建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械、水塔等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物整體設計。

#### 第六條 圍牆設置規定

圍牆設計：除出入大門高度得為 3.5 公尺以下，其他範圍得設置高度 2.5 公尺以下圍牆，惟臨建築線側之圍牆應保持 1/2 以上透空性。

#### 第七條 授權規定

為強化都市設計審議功能，並縮短審議時程，本地區申請案件得依下列規定授權審議：

##### 1. 委員會審議範圍：（符合下列條件之一者）

(1) 基地面積達 1,500m<sup>2</sup>（含）以上且 6 層（含）以上建築物。

- (2) 面臨洲仔路、環潭路及 6-23 號道路境界線之建築基地。
  - (3) 本計畫區內之公共設施及公共建築之申請案件。
  - (4) 其他授權委員會幹事會（以下簡稱幹事會）審議者，經幹事會審議決議須提送委員會審議案件及其他特殊案件。
  - (5) 其他依規定或指定須提送委員會審議之特殊案件。
2. 授權幹事會審議者：基地面積達 1,500m<sup>2</sup>（含）以上且 6 層（不含）以下建築物。
  3. 第 1、2 以外之申請案件，由設計建築師簽證負責。
  4. 有關授權案件之審議作業依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。

(二) 原蓮潭路西側保存區細部計畫案

第八條 本計畫區建築物高度不得超過 25 公尺，若經本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）審議同意者，不在此限。

第九條 定著於地面與建築物之水塔、變電箱、汙水處理等設施應予以美化。

第十條 本地區之招牌設計除應依據「高雄市都市設計審議地區招牌廣告及樹立廣告設計審議原則」規定辦理，須考量與夜間照明的協調性。

第十一條 本區建築物色彩與鄰近宗教與旅遊景觀色彩相調和為原則。

第十二條 人行步道設置相關規定：

人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人之凹凸物，鋪面應採灰色系之高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩，需平整、防滑、耐壓、透水，且應能與鄰地形成整體感，同時應考量設置供行動不便者使用之斜坡道。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。

第十三條 圍牆設置規定：

圍牆設計除出入大門高度得為 3.5 公尺以下，其他範圍得設置高度 2.5 公尺以下圍牆。

第十四條 計畫區內建築基地之綠覆率不得小於百分之七十五，綠覆率之計算方式依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會之規定辦理。

第十五條 建築物屋頂造型住宅區建築物高度在 18 公尺或五層樓以下建築物，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定：

1. 斜屋頂形式之通則：建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於三分水且不得大於六分水，但經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者不在此限。
2. 建築物斜屋頂之設置面積規定：各棟建築物斜屋頂之設置應按建築面積之投影總面積至少百分之七十設置，建築面積之認定依建築技術規則之相關規定辦理。

第十六條 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容，得經本市都設會決議，變更或補充之。本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術或具



環境公益性者，經本市都設會之審議同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。

### (三) 原文中 4 及社教機構用地變更案

為落實本區都市計畫之規劃、健全地區發展、並塑造本區獨特之都市意象，提升觀光休閒、文化服務等機能，訂定適當之土地使用管制要點，並將觀光發展特定專用區納入都市設計審議範圍，訂定都市設計基準。

第十七條 為塑造本計畫基地成為蓮池潭觀光重要入口門戶，建立多樣化活東之都市環境及優良觀光空間，並提升風景區周邊觀光休閒、住宿、教育研習服務等機能，因此訂定都市設計基準。

第十八條 為確切掌握本計畫區之規畫精神，俾利本市都市設計暨土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）之審議作業，特制定本設計基準。

第十九條 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更設計及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及委員會之相關規定與決議事項辦理。

第二十條 觀光發展特定專用區之申請建築，宜參酌本府工務局建築管理處推動之高雄曆十大設計準則進行基地開發設計，其內容詳如表 7 所示。

表 7 高雄曆十大設計準則

設計準則	內容
會呼吸的透水基盤	透過草坪與透水性的設計，讓建築物與土地連結與觸動。
有效的深遮陽	經由挑簷或遮陽或陽台等設計，對應出四個區域不同的方位與特性，能帶來涼爽的庇蔭，使其凸顯出本市氣候環境的性格。
綠能屋頂的設計	將目前高雄地區屋頂層的現況，重新整合為具有自然生態風貌的特色，並搭配間接減低直達熱負荷，與塑造出開放性的逃生平台。
在地材料與技術的導入	本市的歷史與地域特色，最直接的敘事方式，便是經由材料與技術手法，來呈現設計元素上，讓使用者更貼近建築物。
融入場域的意象設計	不同地理場域，可產生不同的對話，而要傳遞出獨有的關係與地域性味道，需由基地內外的調和，來展現出意象的環境自明性。
埕空間的創造	多元的族群文化建構了本市不同的聚落風貌，而河洛、客家、原住民族等所共通的集會場所氛圍，更是在地文化中不可或缺的象徵，故由天井、露臺、陽台等小空間來重新詮釋。
人性化的空間通用設計	經由通用設計的觀念，可讓每個空間環境的使用性，提升至無論年齡、身心機能等差異，皆能享有舒適自在的使用。

表 7 高雄曆十大設計準則（續）

設計準則	內容
合宜的使用空間機能	由使用者的空間機能為出發點，尋找合宜的空間使用量，不僅可免除不必要的空間，更可創造更多舒適環境與生活多樣和諧與互動性。
環保健康建材的應用	一般民眾在室內空間的時間約佔每天的 90% 以上，因此居「住」空間的健康生活是必要性，故納入環保健康的觀念，來提升優質的環境。
創造有效通風的開口	經由開口部之設計，使空氣自然對流，達成室內自然通風之均勻性，降低室內二氧化碳，並改善室內空氣溫溼度。

資料來源：推動高雄曆資訊網。

第二十一條 觀光觀光發展特定專用區內之建築物，應於本府核發使用執照前取得內政部銅級候選綠建築證書，且至少應符合四項綠建築指標，包括二項必要指標（日常節能與水資源指標）及二項選項指標。

第二十二條 為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，考量建築量體對蓮池潭之景觀衝擊與大小龜山的協調性，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. 觀光發展特定專用區內之建築物高度以不超過 50 公尺為原則，其中專用區內得有 10% 建築面積允許超高，但建築高度不得超過 60 公尺，且須檢附自蓮池潭水域適當視點與視角之視覺模擬圖說及天際線之檢討，經本市都設會審查通過。
2. 建築物高度 7 層以上部分，應避免光害材質之使用。
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）。

第二十三條 停車空間設計原則

1. 本計畫區停車需求應予內化，停車位數留設以容積樓地板面積每 100 平方公尺設置一部停車空間為原則，且須經都設會審查通過。
2. 停車空間車道出入口不應設置於臨綠地用地側。
3. 為鼓勵低碳運輸，建議於基地適當處設置自行車停車位、公共腳踏車租賃系統。
4. 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車停車位設置標準。

#### 第二十四條 開放空間設計原則

1. 法定空地除指定帶狀退縮部分外，應予集中留設並作整體景觀設計，若管理安全無顧慮，宜適度開放供公眾使用或提供通視性，建議於基地臨道路路口處留設為街角廣場。
2. 應優先保留基地內既有植栽，新增植栽之選用應以原生樹種為原則，另應配合都市防災計畫慎選樹種。
3. 地下室外牆應與建築線保持 3.5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。
4. 建築基地留設之空地應予綠化，且其綠覆率應達 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。
5. 建築物地下室開挖率須小於 70%，但針對基地保水、植栽生存提出特殊對策或開放空間具公益性並經都設會之審議同意等，得不受此限。退縮地未開挖部分地面處理除人行步道外需採透水性工法施作。

#### 第二十五條 人行步道設計原則

1. 退縮地須設置一連續且人車分道之人行步道，留設淨寬須大於 2 公尺，得與其他類型開放空間及公共設施之人行通道間相互連接，以共同構成一完整連續之人行動線系統。
2. 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，並納入建管查驗及違章查處重要項目。

#### 第二十六條 都市防災設計原則

1. 開發基地應配合周邊公共疏散空間，考量緊急避難空間與消防設施之設置，並建立明確的逃生指標系統。
2. 建築群圍塑之中庭或開放空間應留設 2 處以上之緊急逃生出入口，並考量緊急救災時，消防及救災車輛可停靠使用之空間。

第二十七條 為本計畫區環境之有效管理，本設計基準內容，得於不違反本計畫區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。

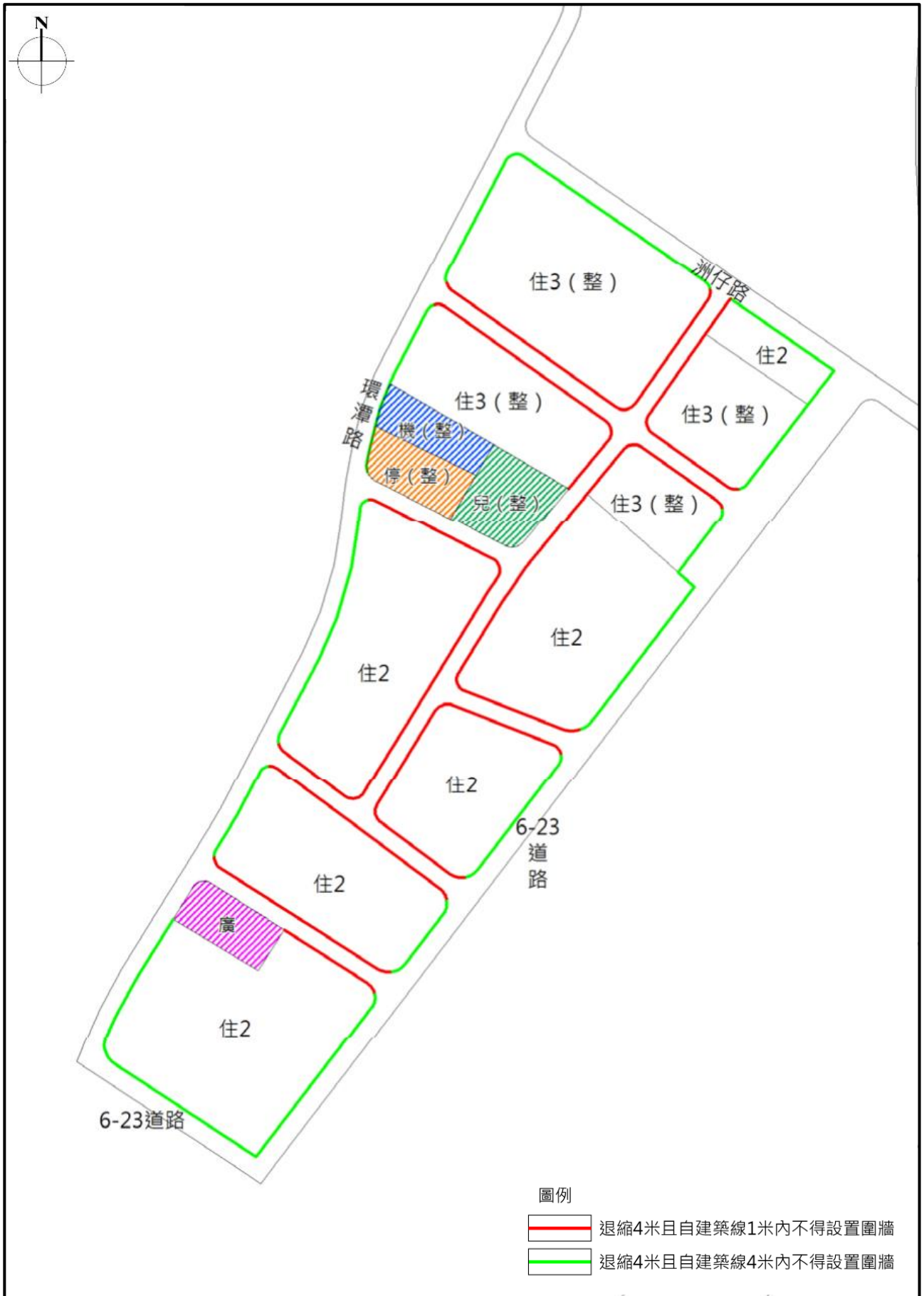


圖 11 洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖