

擬定原高雄市（左營地區）細部計畫（配合舊左營  
國中公辦都更土地開發）暨劃定都市更新地區案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 110 年 4 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	擬定原高雄市(左營地區)細部計畫(配合舊左營國中公辦都更土地開發)暨劃定都市更新地區案
變更都市計畫法令依據	依都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理
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	自民國 110 年 月 日起至民國 110 年 月 日止共計 30 天 (刊登於 110 年 月 日~ 日 )
座 談 會	本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦理座談會。
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	民國 110 年 月 日下午 時 分 (本市左營區公所)
人民團體對本案之反映意見	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	年 月 日高雄市都市計畫委員會第 次會審議通過。

# 目 錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起與目的 ..... 1-01
- 第二節 法令依據 ..... 1-01
- 第三節 計畫位置與範圍 ..... 1-01

## 第二章 主要計畫摘要

- 第一節 發展定位 ..... 2-01
- 第二節 土地使用變更原則-商業區 ..... 2-02
- 第三節 實質計畫內容 ..... 2-02
- 第四節 實施進度及經費 ..... 2-04

## 第三章 發展現況分析

- 第一節 土地使用發展現況 ..... 3-01
- 第二節 公共設施發展現況 ..... 3-02
- 第三節 交通運輸發展現況 ..... 3-05
- 第四節 土地權屬分析 ..... 3-12
- 第五節 都市防災分析 ..... 3-13

## 第四章 細部計畫規劃構想

- 第一節 規劃原則 ..... 4-01
- 第二節 規劃構想 ..... 4-01

## 第五章 實質發展計畫

- 第一節 計畫年期 ..... 5-01
- 第二節 計畫人口與居住密度 ..... 5-01
- 第三節 土地使用計畫 ..... 5-01
- 第四節 公共設施計畫 ..... 5-02
- 第五節 道路系統計畫 ..... 5-03
- 第六節 都市防災計畫 ..... 5-04
- 第七節 劃定都市更新地區 ..... 5-05

## 第六章 事業及財務計畫

- 第一節 開發主體與開發方式 ..... 6-01
- 第二節 財務計畫 ..... 6-01

## 第七章 土地使用分區管制要點與都市設計基準

- 第一節 土地使用分區管制要點 ..... 7-01
- 第二節 都市設計基準 ..... 7-02

## 圖 目 錄

圖 1-3-1	本計畫範圍示意圖 .....	1-01
圖 2-3-1	主要計畫變更內容示意圖 .....	2-03
圖 2-3-2	計畫範圍主要計畫土地使用分區示意圖 .....	2-03
圖 3-1-1	計畫區及周邊土地使用現況示意圖 .....	3-01
圖 3-2-1	高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫公共設施分布示意圖 .....	3-04
圖 3-3-1	計畫區周邊交通系統示意圖 .....	3-05
圖 3-3-2	計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖 .....	3-07
圖 3-3-3	計畫區周邊停車供給與收費管制情形示意圖 .....	3-10
圖 3-3-4	計畫區周邊高停車需供比位置示意圖 .....	3-11
圖 3-4-1	計畫範圍土地權屬示意圖 .....	3-12
圖 3-5-1	歷年臺灣地區颱風路徑示意圖 .....	3-13
圖 3-5-2	淹水潛勢圖 .....	3-14
圖 4-1-1	計畫區規劃及開發構想配置示意圖 .....	4-02
圖 5-3-1	擬定細部計畫示意圖 .....	5-01
圖 5-4-1	計畫區公共設施計畫示意圖 .....	5-02
圖 5-5-1	計畫區交通系統計畫示意圖 .....	5-03
圖 5-6-1	計畫區防災系統計畫示意圖 .....	5-04
圖 7-1-1	退縮建築與帶狀開放空間示意圖 .....	7-01

## 表 目 錄

表 2-3-1	主要計畫變更內容明細表 .....	2-02
表 2-3-2	計畫範圍主要計畫土地使用分區一覽表 .....	2-02
表 2-4-1	實施進度及經費表 .....	2-04
表 3-3-1	現況道路服務水準綜理表 .....	3-06
表 3-3-2	計畫區周邊大眾運輸系統路線班次綜整表 .....	3-07
表 3-3-3	計畫區周邊停車場現況停車供需綜整表 .....	3-09
表 3-4-1	本計畫土地權屬綜理表 .....	3-12
表 5-3-1	本計畫範圍土地使用分區綜理表 .....	5-01
表 6-1-1	實施進度及經費表 .....	6-01

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫緣起與目的

本計畫於民國103年10月「變更高雄市主要計畫（左營區）學校用地（文中四）、社教機構用地為觀光發展特定專用區、公園用地、綠地用地及道路用地案」自文中四與社教機構用地變更為觀光發展特定專用區，後經「擬定高雄市左營區觀光發展特定專用區（原文中四及社教機構用地）細部計畫案」將本區定位為引導地區觀光人潮之「地區觀光產業連結核心」。惟近年來觀光市場受特殊傳染性肺炎疫情影響，多處飯店宣布暫停營業、閉館，義享天地A館亦受疫情影響而延後開幕，短期觀光旅館市場因國際旅客及航班之銳減而難以立即回溫。

為促進本基地開發利用並串聯蓮池潭與左營舊城等本市重要觀光景點，且考量本基地鄰近高鐵左營站、台鐵左營站及捷運紅線，具備雙鐵與捷運之轉運優勢及因應鐵路地下化之都市縫合角色，掌握大眾運輸發展之契機，以TOD大眾運輸發展為導向結合都市更新強化土地混合使用，帶動周圍土地開發利用，以匯聚左營地區與鄰近都市計畫區之人流及商業活動交流，發展結合商業、住宅及觀光遊憩之場域，爰辦理本計畫都市計畫個案變更，變更觀光發展特定專用區及公園用地為商業區。

### 第二節 法令依據

依「都市計畫法」第17條及第22條規定辦理。

### 第三節 計畫位置與範圍

本計畫區位於翠華路、新庄仔路、勝利路間，行政轄區屬高雄市左營區。其計畫範圍包含觀光發展特定專用區（面積4.67公頃）、公園用地（面積1.19公頃）及綠地用地（0.13公頃），總計面積約為5.99公頃（詳圖1-3-1所示）。

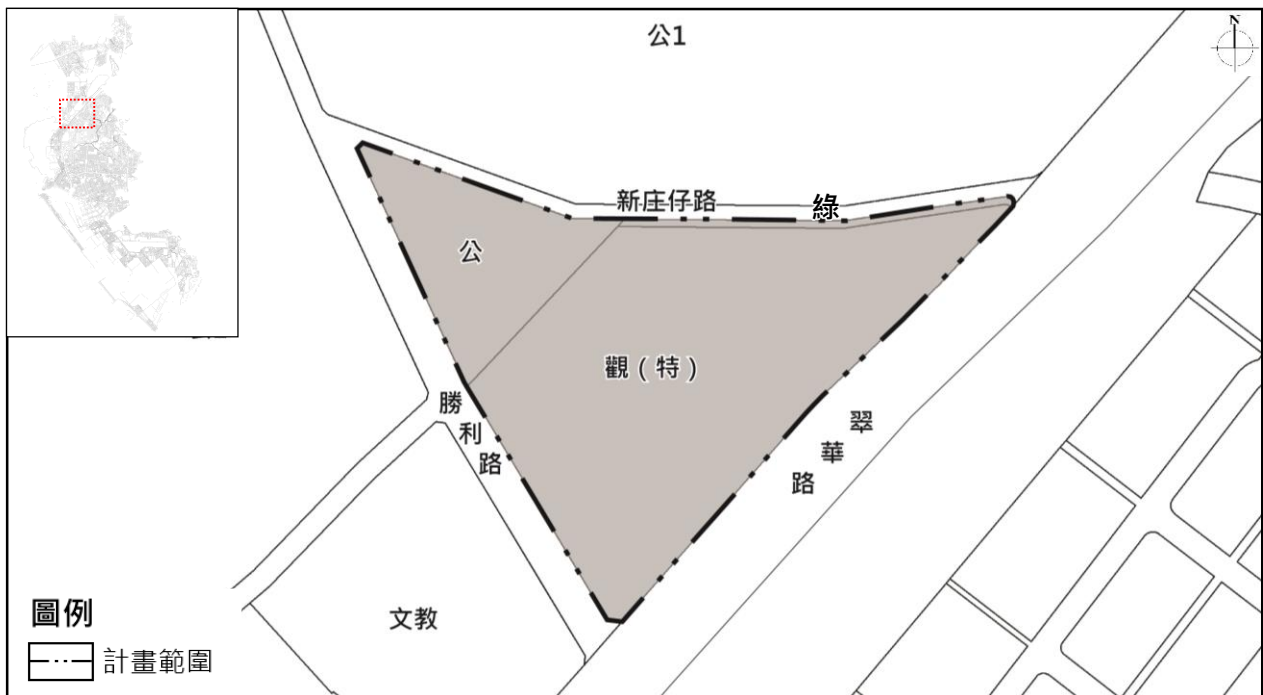


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

## 第二章 主要計畫摘要

### 第一節 發展定位

本計畫區周邊地區之發展特性在於涵蓋左營地區各項重要藍綠生態及觀光文化資源，且位於雙鐵與捷運之大眾運輸轉用節點，未來將配合台鐵地下化進行縫合都市機能，故本計畫以「機能轉運，再造活力」為發展定位，擬定發展策略如下：

本計畫區緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，周邊地區涵蓋左營地區各項重要藍綠帶及文化資源，具備絕佳之商業及觀光遊憩發展優勢，因應鐵路地下化計畫區將作為連結鐵路兩側之發展核心，串聯鐵路兩側之都會核心發展，帶動商業活動之匯入與住宅人口之流入，故本計畫以「TOD住商發展核心」為定位，結合TOD大眾運輸為發展導向，促進本計畫區開發再利用，擬定發展策略如下：

#### 一、便捷之雙鐵及捷運優勢，以 TOD 為導向發展住商混合之土地使用模式

本計畫位於雙鐵及捷運紅線之轉運節點，為促進左營國中舊校地再利用及配合鐵路地下化縫合周邊住宅與商業之使用發展，及因應左營區之人口成長，本計畫以大眾運輸為導向之發展模式，發展兼具住宅及商業之開發方式，提升土地多元利用再造之區域活力。

#### 二、發揮交通及景觀資源優勢，引入設計旅館、商場等多元商業活動機能

本計畫區位於半屏山—蓮池潭—大小龜山生態綠軸的軸線上，周邊擁有豐富的自然生態景觀，而蓮池潭寬闊的水域亦有調節周遭微氣候的功能，使計畫區周邊有著涼爽怡人的舒適環境。本計畫具備大眾運輸場轉運節點及鄰近蓮池潭、大小龜山等珍貴景觀資源之優勢，為滿足此區商業活動及觀光遊憩之需求，引入旅館及商場提升蓮池潭及左營舊城之商業與觀光機能。

#### 三、以都市更新之開發方式，再造左營國中舊校地新價值

為利左營國中舊校地再開發並提供左營地區之公益設施，本計畫得以公辦都市更新方式進行開發並提供相應之公益設施，再造左營國中舊校地新價值。

#### 四、串聯山水軸線，提供多元開放之休閒遊憩場域

本計畫緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，為提升左營地區之藍綠帶串聯，將於餘本計畫內規劃公園及開放空間以提供多元開放之休閒遊憩場域、串聯都市藍綠軸帶。

## 第二節 土地使用變更原則-商業區

為促進本計畫之土地多元發展並提升土地混合使用之效益，提供本計畫與鄰近區域之就業、購物、居住與觀光遊憩之綜合機能，故變更觀光發展特定專用區為商業區。

## 第三節 實質計畫內容

本案內容為變更觀光發展特定專用區、公園用地及綠地用地為商業區。變更總面積約5.99公頃，變更內容詳表2-3-1、表2-3-2及圖2-3-1、圖2-3-2。

表 2-3-1 主要計畫變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)	
一	左營國中舊校地	觀光發展特定專用區	4.67	商業區	5.99	1. 為促進左營國中舊校地之利用與鐵路地下後之都市機能縫合，本計畫因鄰近台鐵左營車站、高鐵左營站及捷運紅線，未來將以大眾運輸為導向之進行計畫之開發，引入住商混合之土地使用方式提供就業、購物、居住與觀光遊憩之綜合機能，串聯左營與鄰近地區之發展，故變更觀光發展特定專用區、綠地用地及公園用地為商業區。 2. 另因本計畫緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，為提供本計畫之良好開放空間，並串連山與水之綠色軸帶發展，故另於細部計畫以原現行公園區位等面積留設公園用地。
		公園用地	1.19			
		綠地用地	0.13			

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2-3-2 計畫範圍主要計畫土地使用分區一覽表

土地使用分區	面積 (公頃)	百分比 (%)
商業區	5.99	100.00
合計	5.99	100.00

註：面積依數值圖量估計算所得，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

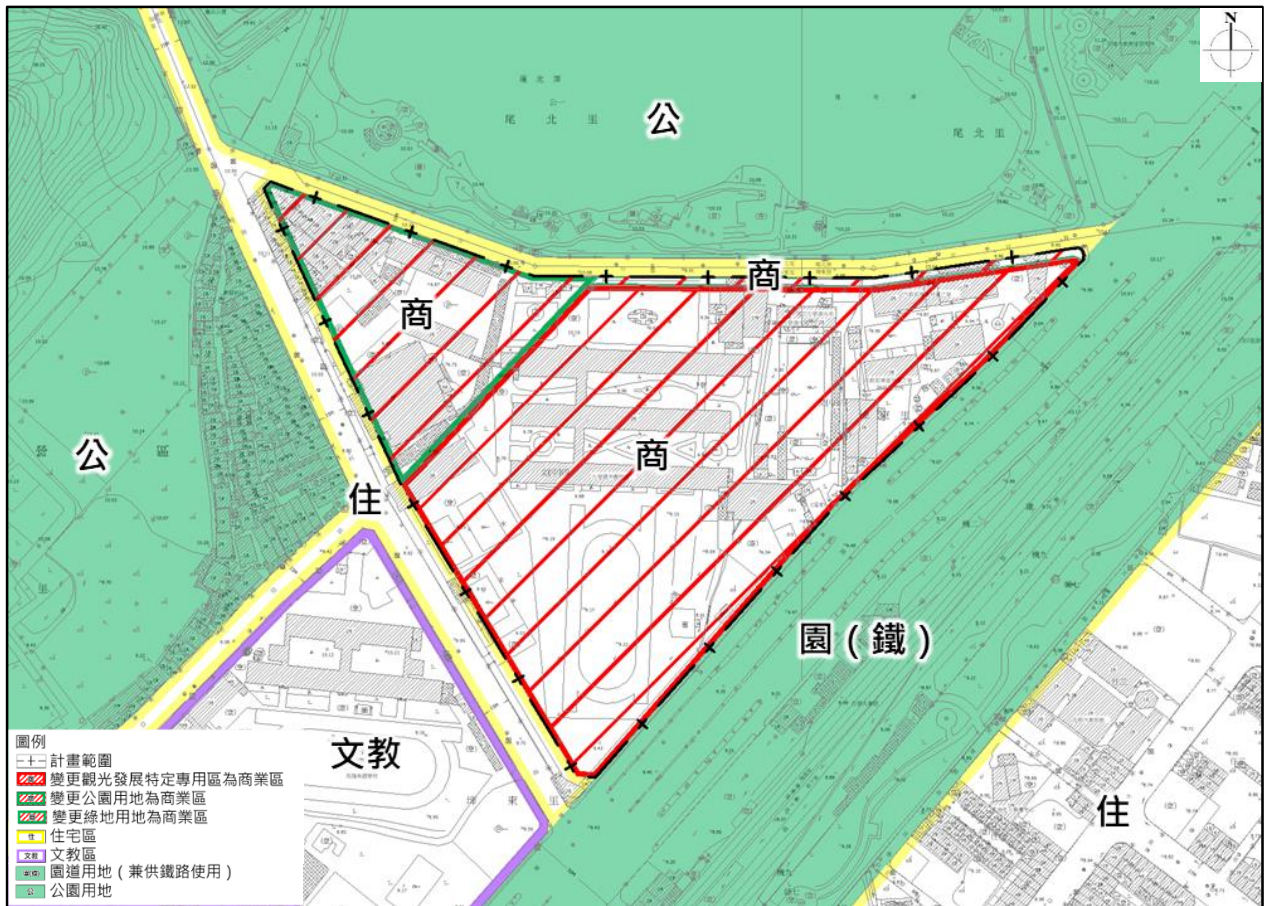


圖 2-3-1 主要計畫變更內容示意圖

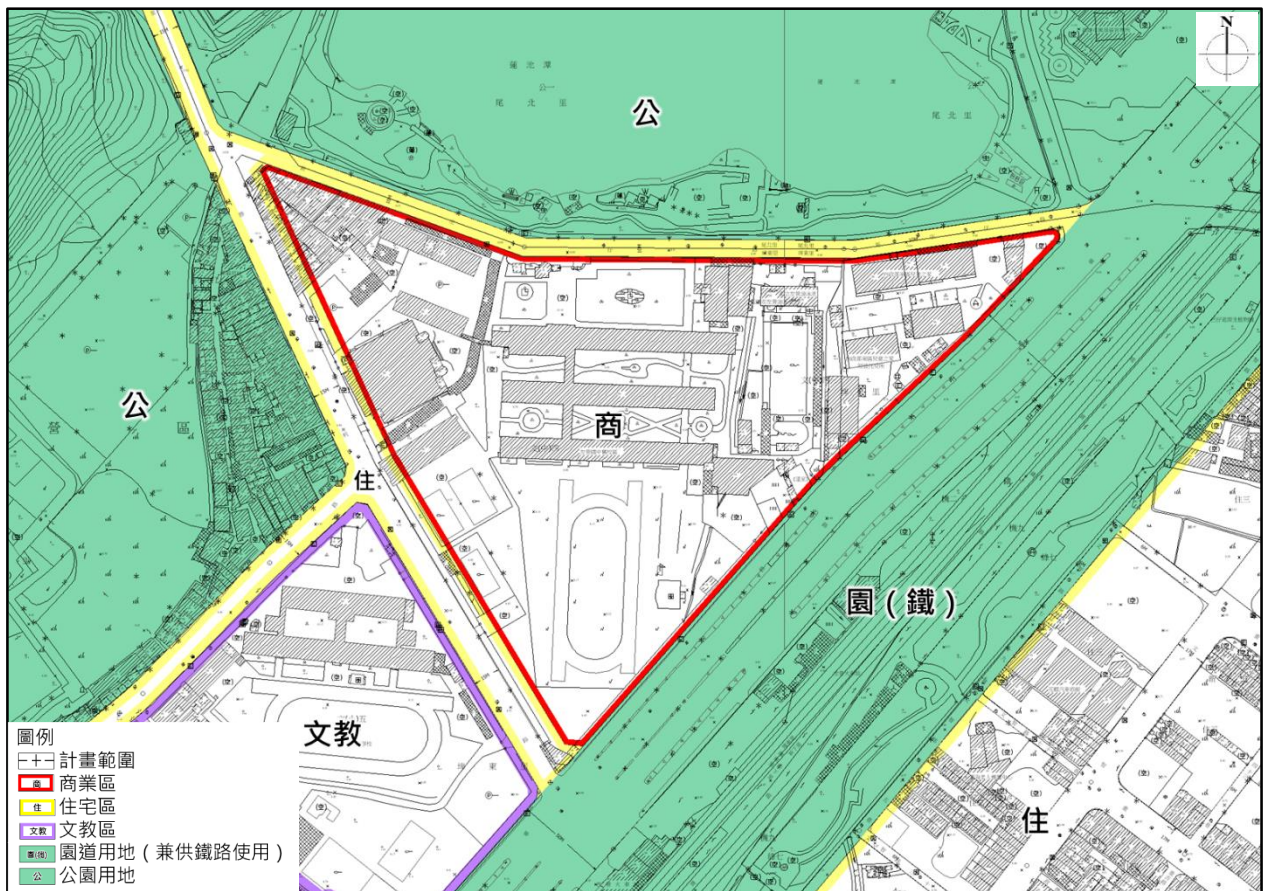


圖 2-3-2 計畫範圍主要計畫土地使用分區示意圖



## 第四節 實施進度及經費

### 一、開發方式

本案計畫範圍擬變更為商業區並於細部計畫以原區位、等面積為原則另擬定為公園用地，餘商業區土地由高雄市政府以標售、設定地上權、標租或公辦都市更新等方式辦理開發。

其中細部計畫擬定公園用地部分屬國有地者將於細部計畫編列拆遷補償費及工程費用，待地上物拆遷後辦理無償撥用。

### 二、實施進度

在商業區部分，考量本計畫涉及主要計畫變更與擬定細部計畫之都市計畫程序以及後續需辦理都市更新之作業，擬以110年至111年辦理都市計畫變更及擬定，並於111年至113年辦理都市更新作業。

### 三、經費來源

本計畫國有土地有約為0.01公頃尚待取得，以利本計畫開發利用，惟因本計畫涉及地上物拆遷補償，其拆遷補償費及工程費用涉及細部計畫內容，以細部計畫評估結果為準，實施進度及經費如表2-4-1所示。

表 2-4-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得 方式			開闢經費 (萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費 來源	備註
		徵 收	撥 用	區 段 徵 收	補 償 費	工 程 費	合 計				
商業區	0.01		V		—	—	—	高雄 市政 府	110年	—	辦理標售、設定地上權、標租或公辦都市更新作業

- 註：1. 以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。  
2. 本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。  
3. 本表商業區於細部計畫擬定為公園用地。

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 土地使用發展現況

#### 一、計畫範圍土地使用發展現況

左營國中舊校地於民國96年遷至新校舍，現已拆除原址舊校舍，本計畫土地使用現況大致可分左營國中舊校地、東北側衛生福利部南區兒童之家與左營游泳池，西北側部分為住宅、停車場與福智左營中心（原舊左營國中活動中心）。而南區兒童之家現有活動中心、築夢園、璞園、掬月亭及行政大樓等50年以上公有建築物，經民國110年2月8日「舊左營國中土地開發案首長研商會議」決議保留「活動中心」1棟，業由觀光局提送保存方案（含保存經費）予本府文化局確認，餘4棟建築物則解除列冊。

#### 二、周邊土地使用發展現況

本計畫北側為蓮池潭及高雄物產館，東臨園道，西側為大龜山，南側為美國學校及台鐵左營車站，周圍住宅發展密集，具備良好之生活及服務機能，本計畫及周邊使用現況詳如圖3-1-1所示。



圖 3-1-1 計畫區及周邊土地使用現況示意圖

## 第二節 公共設施發展現況

本計畫位於高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫內，其公共設施用地依據「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」內容，學校用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、加油站用地、河道用地、鐵路用地、變電所用地、園道用地（含兼供鐵路使用）均已全數開闢完成；而機關用地、公園用地、市場用地、停車場用地等部分開闢。有關高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫內相關之公共設施用地開闢狀況說明如下。

### （一）機關用地

劃設機關用地14處，計畫面積約47.55公頃，目前除機5、機6、機13（整）外，其餘已開闢作為區公所、消防局、派出所、公車北站、軍區、公車南站、國立傳統藝術中心（臺灣豫劇團）、活動中心、左營活動中心羽球館、體育場等使用。

### （二）學校用地

劃設學校用地9處，計畫面積約32.47公頃，目前已全數開闢完畢，作為左營國小、舊城國小、永清國小、屏山國小、明德國小、大義國中、立德國中、左營高中、海清工商等使用。

### （三）公園用地

劃設公園用地8處，計畫面積約99.58公頃，目前僅1處未開闢，現為停車使用，其餘均作公園使用。

### （四）兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設兒童遊樂場用地5處，計畫面積約0.88公頃，目前均已開闢作為公園使用。

### （五）市場用地

計畫區內共劃設市場用地7處，計畫面積約2.15公頃，有1處已開闢作為果貿公有零售市場使用、3處為部分開闢，3處未開闢。

### （六）停車場用地

計畫區內共劃設停車場用地8處，計畫面積約1.71公頃，目前尚有6處未開闢。

### （七）綠地用地

計畫區內共劃設綠地用地6處，計畫面積約1.96公頃，目前已全數開闢完畢。

### （八）體育場用地

計畫區內共劃設體育場用地3處，計畫面積約28.70公頃，目前尚有1處未完全開闢。

(九) 加油站用地

計畫區內共劃設加油站用地2處，計畫面積約0.22公頃，目前已開闢完畢作為太子加油站及中油加油站使用。

(十) 河道用地

計畫區內共劃設河道用地1處，計畫面積約0.04公頃，目前已全數開闢完畢。

(十一) 鐵路用地

計畫區內共劃設鐵路用地約0.36公頃，目前已全數開闢完畢。

(十二) 變電所用地

計畫區內共劃設變電所用地1處，計畫面積約0.62公頃，目前已全數開闢完畢。

(十三) 園道用地

計畫區內共劃設園道用地約5.79公頃，目前已全數開闢完畢。

(十四) 園道用地（兼供鐵路使用）

計畫區內共劃設園道用地（兼供鐵路使用）面積約15.51公頃，目前已全數開闢完畢。

(十五) 廣場用地

計畫區內共劃設廣場用地1處，計畫面積約0.10公頃，目前尚未開闢作為停車場使用。

(十六) 道路用地

計畫區內共劃設道路用地面積約93.06公頃，目前尚未完全開闢完全。

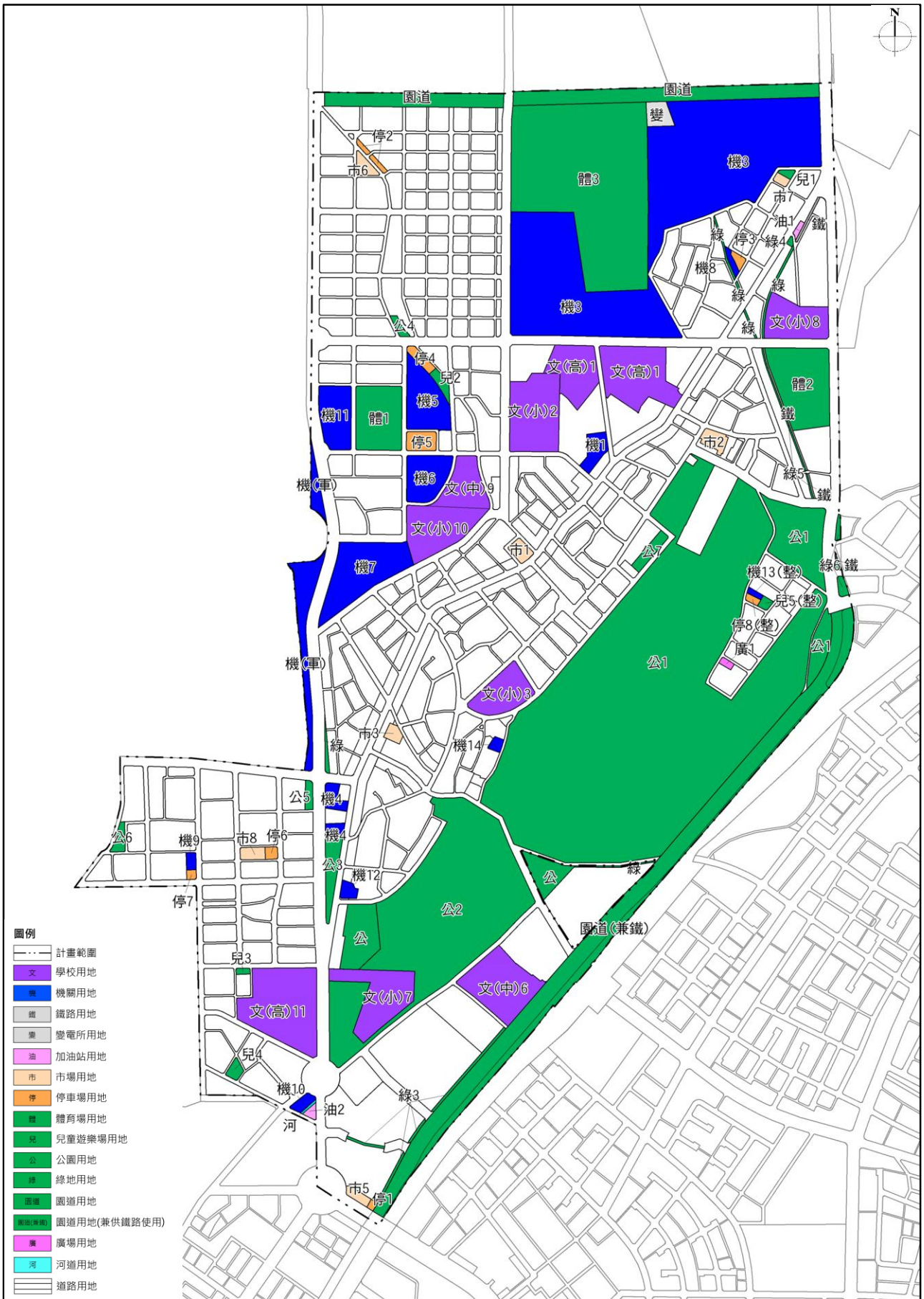


圖 3-2-1 高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫公共設施分布示意圖

### 第三節 交通運輸發展現況

本計畫區東側臨南北向之台17線（翠華路），並鄰近台鐵左營站及高鐵左營站，對外交通便利，以下就本計畫周邊之道路及大眾運輸系統現況說明如下。

#### 一、道路系統

本計畫周邊面臨道路為台17線（翠華路）、勝利路及新庄仔路。聯外道路為位於本計畫東側南北向之台17線（翠華路），道路寬度為50公尺，可銜接都會快速道路至國道10號；主要道路為東西向勝利路（寬度25公尺）；次要道路為東西向新庄仔路（寬度10公尺），以及南北向城峰路（寬度15公尺）等，勝利路往東連接新莊一路、往西則可連接至左營大路；新庄仔路為連接翠華路及勝利路之間，緊鄰蓮池潭旁之通行道路；城峰路往南聯結周邊社區及大小龜山等地，為本計畫重要出入道路。

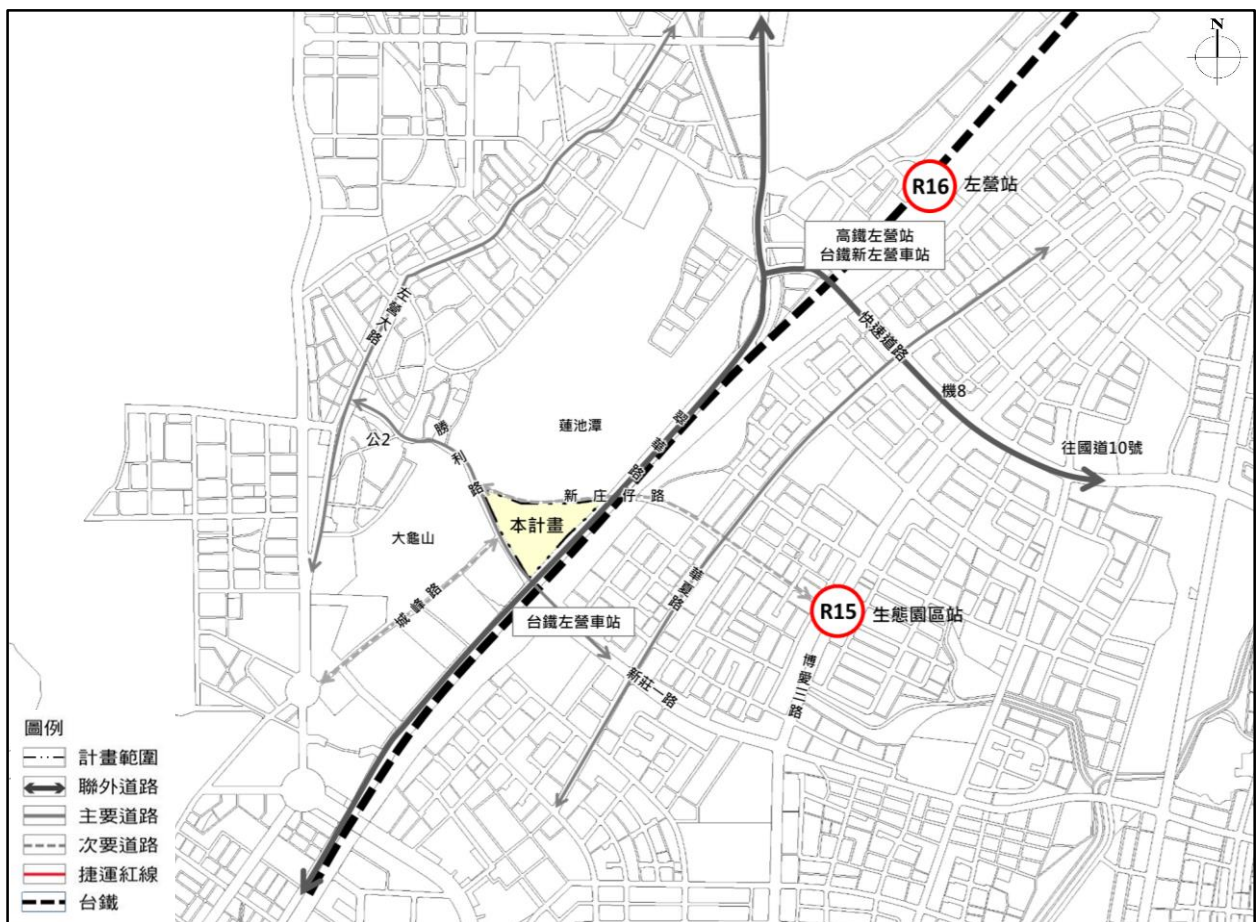


圖 3-3-1 計畫區周邊交通系統示意圖

## 二、道路服務水準

本計畫周邊主要道路翠華路、勝利路及新庄仔路之現況服務水準如表3-3-1。現況無論於平日或假日尖峰時間，翠華路、勝利路雙向均屬B級以上之良好服務水準，新庄仔路除西向路段於假日晨峰為C級服務水準外，其餘時段均為B級以上良好服務水準。

表 3-3-1 現況道路服務水準綜理表

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	平日				假日			
							時間	尖峰流量V	V/C	服務水準	時間	尖峰流量V	V/C	服務水準
翠華路	翠華   中大   高架	6	50	雙向	北向	5,100	0700   0900	2,283	0.45	B	0930   1030	-	-	-
							1700   1900				1,536			
					南向	5,100	0715   0815	1,701	0.33	A	0930   1030	-	-	-
							1700   1800				1,864			
勝利路	翠華路   蓮潭路	4	15	雙向	東向	1,260	0715   0815	353	0.28	A	1130   1230	344	0.27	A
							1730   1830				450			
					西向	1,260	0715   0815	363	0.29	A	1130   1230	299	0.24	A
							1730   1830				342			
新庄仔路	翠華路   勝利路	2	10	雙向	東向	800	0715   0815	397	0.50	B	0930   1030	424	0.53	B
							1700   1800				493			
					西向	800	0715   0815	494	0.62	B	0930   1030	526	0.66	C
							1700   1800				490			

資料來源：1. 高雄市110年1月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整表（南北向及東西向）；2. 交通部鐵路改建工程局，高雄都會區鐵路地下化綜合規劃環境影響差異分析報告（定稿本）。

### 三、大眾運輸系統

本計畫周邊大眾運輸系統相當便利，包括公車、捷運及高鐵等。本計畫鄰近台鐵左營站及捷運紅線生態園區站，行經本計畫周邊之公車路線計有11條，周邊亦有設置公共腳踏車「蓮池潭」、「龍虎塔」、「左營車站」、「大義國中」站點，連接高雄市各地區主要商圈及行政區皆相當便利，大眾運輸系統之路線、班次等相關資訊彙整如表3-3-2。

表 3-3-2 計畫區周邊大眾運輸系統路線班次綜整表

類別	路線別	路線起訖	鄰近本計畫站名	發車區間
市區公車	38	左營南站—榮總	美國學校	50~100分
	301	加昌站—高雄火車站	蓮池潭	20~25分
	301 區間	臺鐵新左營站—高雄車站	蓮池潭	20~25分
	8017	臺鐵新左營站—岡山轉運站	左營火車站	固定班次
	8021	高雄客運鳳山站—彌陀國小	左營國中	50~55分(假日停駛)
捷運接駁公車	紅 35	金獅湖站—捷運凹子底站	物產館蓮潭店	15~30分
	紅 51A	捷運左營站—城峰路	蓮池潭	10~20分
	紅 51B	捷運左營站—捷運生態園區站	美國學校	固定班次(假日停駛)
	紅 51C	捷運左營站—高雄物產館	物產館蓮潭店	預約制
	紅 52	臺鐵新左營站—中山大學	左營火車站	30~50分
	紅 59	臺鐵新左營站—孔廟	舊城東門	固定班次(平日停駛)
公共腳踏車	—	—	蓮池潭、龍虎塔、大義國中、左營車站	—

資料來源：1. 高雄市政府交通局全球資訊網；2. 高雄公車動態資訊系統。



圖 3-3-2 計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖



## 四、停車供需現況

根據「102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫」所進行的調查，本計畫周邊屬「蓮池潭風景區（春秋閣）」分區，此分區內停車供需現況如表3-3-3，其調查分區及路外停車場分布如圖3-3-3，說明如下：

### （一）停車供給

#### 1. 停車位數量

調查範圍內共計有 1,447 席小型車位，其中路邊停車格位數 375 席、路邊潛在車位數 669 席、路外停車場 14 處共 403 席。本地點的調查範圍內路邊並未劃設有大型車停車格位，但於海光路外停車場內共劃設有 52 席大型車格位。

#### 2. 停車收費措施

在路邊方面，現況於調查範圍內採計時 30 元（15 元/0.5 時）收費的路段主要位在左營大路，而採計次 30 元收費的路段包含：勝利路（翠華路-城峰路）與中正路（介壽路-必勝路），其餘路段目前均未納入收費管理；在路外方面，區域內有 2 處公有路外停車場，公有海光停車場與舊左營國中公有停車場分別採免費與計次 30 元收費。

#### 3. 停車管制措施

現況於調查範圍內除一般近路口 10 公尺處劃設有禁停紅線外，於左營下路（歷史步道）、勝利路（埤仔頭街-城峰路）、左營大路（圓環-必勝路）、城峰路、蓮潭路與翠華路劃設有禁停紅線，其它路段並未劃設全段的停車管制線。

### （二）停車供需

#### 1. 尖峰時段

本分區的停車尖峰時段平日發生於 19~20 時，假日發生於 17~18 時，假日的路外需供比明顯較平日為高。

#### 2. 高需供比路段

如圖 3-3-4 所示，調查範圍內各路段的平均停車需供比於平、假日均在 1.0 以上的路段位在：左營大路、海平路、勝利路（火車站前）、蓮潭路（勝利路-舊城國小）。

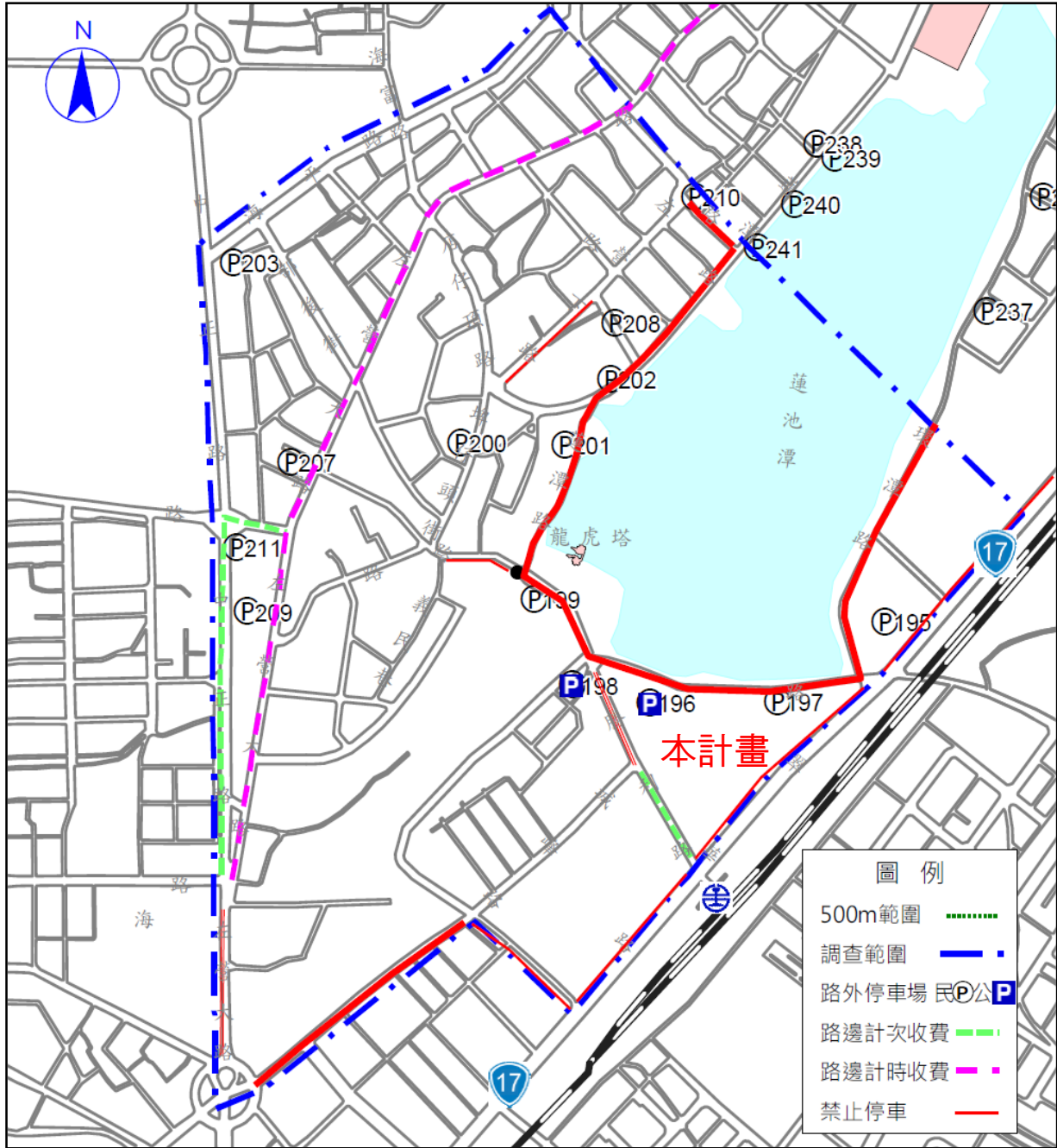
#### 3. 違規停車情形

路邊違規停車佔總停車數的比例各時段平均為 38%，違停現象主要為臨停上下客或購物、併排停車、路口停車等。

表 3-3-3 計畫區周邊停車場現況停車供需綜整表

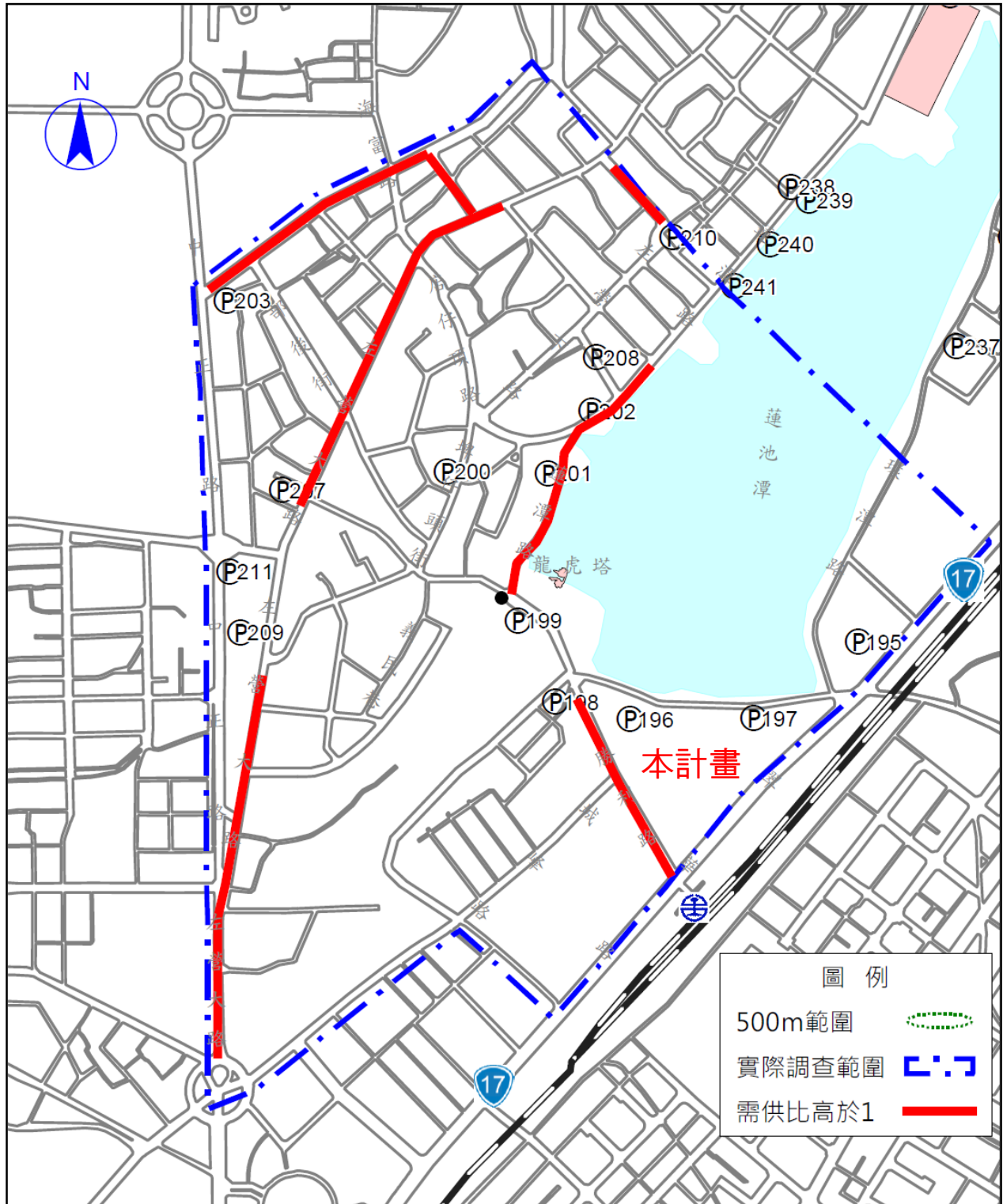
編號	名稱(位置)	停車位數	經營權屬	種類	開放時段	費率	需供比	
							平日	假日
195	高雄物產館 (翠華路 1435 號)	42	民營	機關附設	24 小時	免費	0.52	1.46
196	舊左營國中公有停車場 (新庄仔路與勝利路口)	144	公營	空地格位	24 小時	計次 30 元	0.07	0.26
197	高雄市立左營游泳池前停車格 (新庄仔路 46 號)	3	民營	機關附設	24 小時	免費	0.97	0.85
198	公有海光停車場 (新庄仔路與勝利路口)	47	公營	空地格位	24 小時	免費	0.21	0.33
199	勝利路/蓮潭路口 (南側停車灣)	18	公營	空地	24 小時	免費	0.55	0.91
200	舊城隍廟前空地 (店仔頂路/埤子頭街)	8	民營	寺廟附設	24 小時	免費	0.47	0.47
201	啟明堂香客專用停車場 (蓮潭路/埤子頭街 106 巷)	18	民營	寺廟附設	08:00 起	30 元/小時	0.34	0.66
202	舊城國小停車場 (蓮潭路舊城國小)	25	民營	學校附設	平日 16 時起 假日關閉	免費	0.16	未開放
203	海平/部後街 77 巷 (北極殿前空地)	8	民營	空地格位	24 小時	免費	0.48	0.40
207	高雄市農會生鮮超市前 (左營大路 73 之 2 號)	25	民營	市場附設	24 小時	免費	0.96	1.14
208	私人格位 (左營下路/30 巷)	6	民營	空地格位	24 小時	月租	0.72	0.75
209	左營大路 (南站)	9	民營	機關附設	24 小時	免費	0.28	0.33
210	元帝廟前廣場 (元帝路/左營下路)	20	民營	寺廟附設	24 小時	免費	0.48	0.53
211	介壽路/中正路	30	民營	空地	24 小時	免費	0.76	0.77

資料來源：高雄市政府交通局，102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫。



資料來源：高雄市政府交通局，102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫。

圖 3-3-3 計畫區周邊停車供給與收費管制情形示意圖



資料來源：高雄市政府交通局，102年度北高雄小汽車停車供需調查計畫。

圖 3-3-4 計畫區周邊高停車需供比位置示意圖

### 第四節 土地權屬分析

本計畫坐落於左營區興隆段11地號等25筆土地，面積約為5.99公頃，土地權屬皆為公有。其中高雄市所有面積5.98公頃（約占99.83%）及中華民國所有面積0.01公頃（約占0.17%）。本計畫區土地權屬分布詳如圖3-4-1及表3-4-1所示。

表 3-4-1 本計畫土地權屬綜理表

地段	地號	所有權人	管理機關	面積 (平方公尺)	比例 (%)	
興隆段	18	中華民國	衛生福利部南區兒童之家	37.00	0.06	
	52-1		行政院農業委員會農田水利署	28.00	0.05	
	67			財政部國有財產署	37.00	0.06
	63				小計	102.00
	11	高雄市	衛生福利部南區兒童之家	7,833.00	13.08	
	11-6					
	15					
	15-3					
	23					
	23-2					
	23-4					
	23-5					
	27					
	43		高雄市政府觀光局	39,342.00	65.69	
	45					
	52					
	27-2					
	43-2		高雄市政府工務局	705.00	1.18	
	45-2					
	52-3					
	52-4		高雄市長左營國民中學	11,907.00	19.88	
	60					
	64					
	65					
	66	小計	59,931.00	59,787.00	99.83	
				59,889.00	100.00	

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

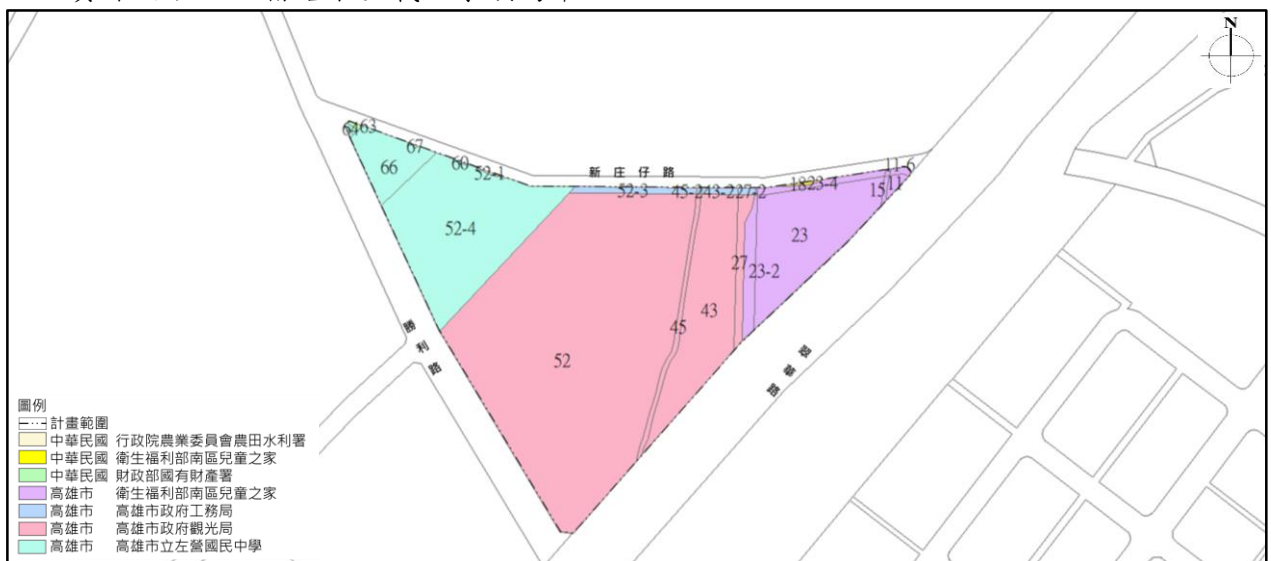


圖 3-4-1 計畫範圍土地權屬示意圖

## 第五節 都市防災分析

以下將參照「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，說明本計畫周邊地區之都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形。

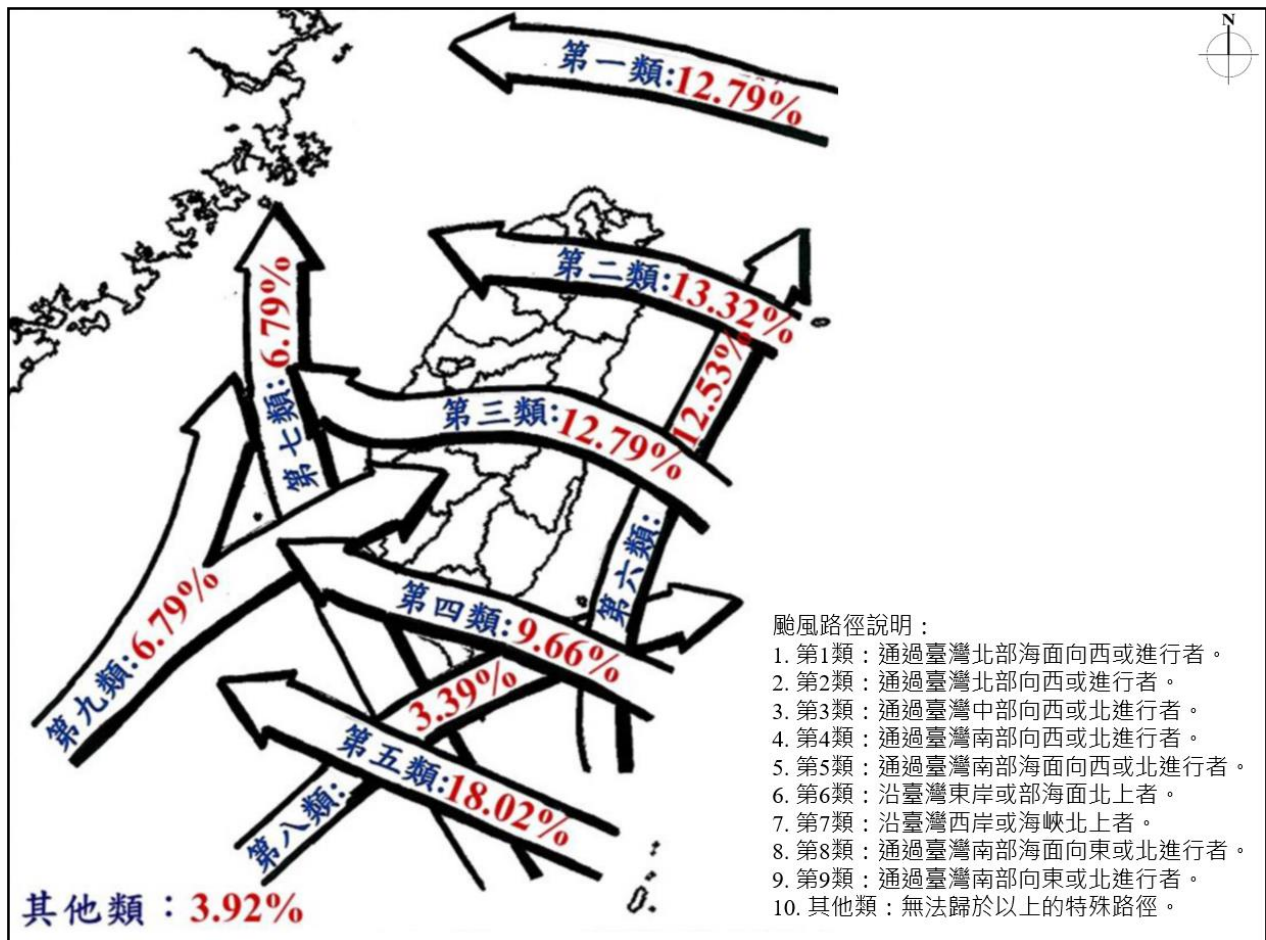
### 一、防災範圍之劃定

本次都市防災分析以「高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫區」為範圍，針對鄰近本計畫地區可供避難使用之設施、防災重點與可能波及本計畫區之災害地區一併考慮，納入勘查範圍。

### 二、自然因素

#### （一）颱風及豪大雨災害發生歷史

依據中央氣象局資料，歷年來發生台灣地區之颱風路徑有十種（詳如圖3-5-1示），過去一百多年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比颱風造成本市淹水地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地勢高低。



資料來源：中央氣象局颱風百問。

圖 3-5-1 歷年臺灣地區颱風路徑示意圖

## (二) 淹水潛勢地區

依經國家災害防救科技中心之高雄市單日降雨量650公釐淹水區位資料作為左營地區淹水潛勢分析之用，其結果顯示，本計畫區周邊具有1.0至2.0之淹水潛勢，詳圖3-5-2所示。

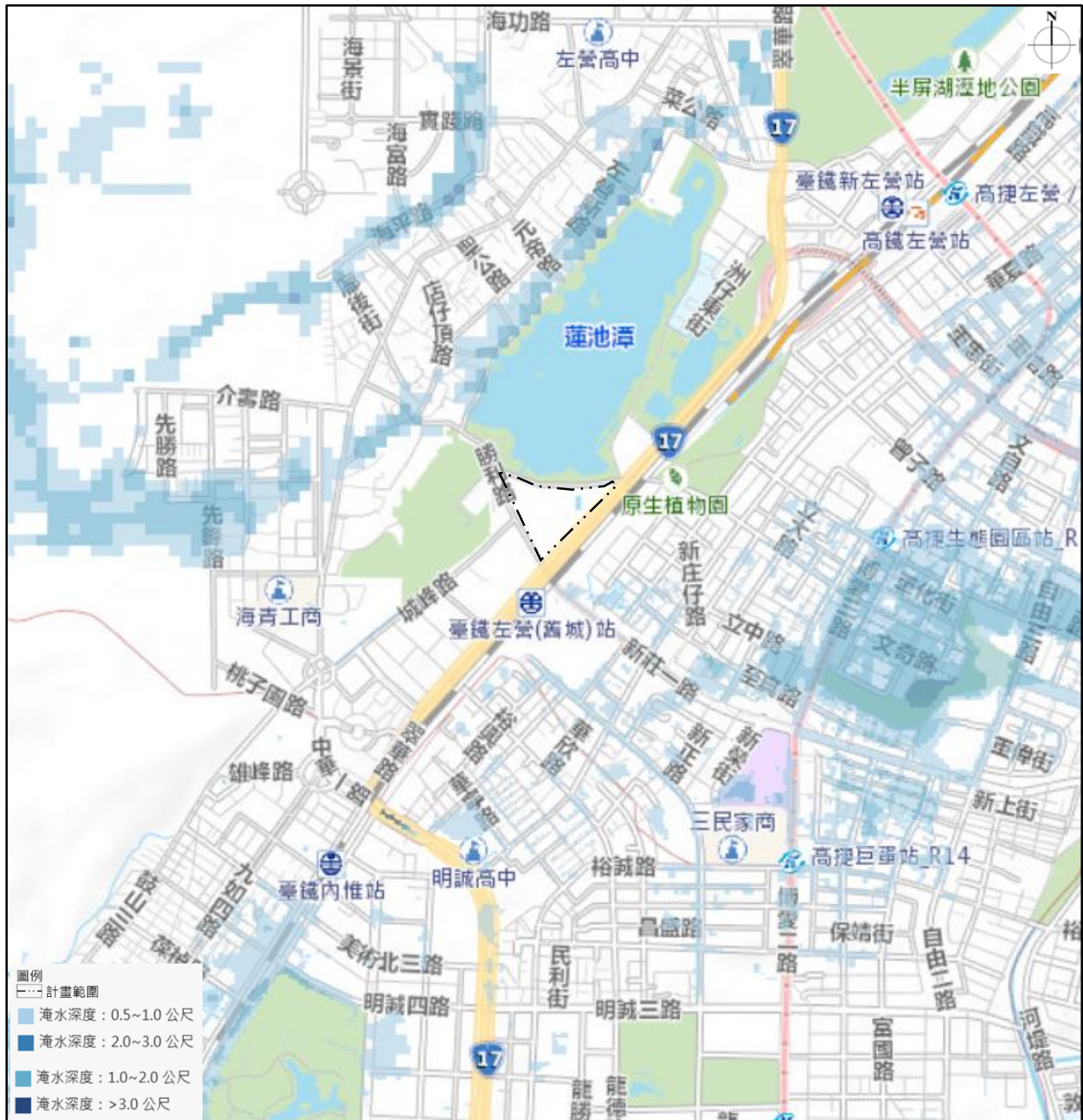


圖 3-5-2 淹水潛勢圖

## (三) 地震

依據中央地質調查所之資料顯示，本計畫區無活動斷層經過。然地震之影響分僅只於斷層兩側一定範圍，高雄市境內地質斷層包括小岡山斷層、右昌斷層、六龜斷層、仁武斷層、鳳山斷層及旗山斷層等，至今仍有頻繁的地殼活動，故本計畫將地震一併納入因應之。

## 第四章 細部計畫規劃構想

### 第一節 規劃原則

本計畫區緊鄰蓮池潭風景區與大小龜山，周邊地區涵蓋左營地區各項重要藍綠帶及文化資源，具備絕佳之商業及觀光遊憩發展優勢，因應鐵路地下化計畫區將作為連結鐵路兩側之發展核心，串聯鐵路兩側之都會核心發展，帶動商業活動之匯入與住宅人口之流入，故本計畫以「TOD住商發展核心」為定位，對本區之使用強度、建築設計、景觀設計、指定留設之開放空間、人行通道等事項加以管制。

### 第二節 規劃構想

根據前述之規劃原則，本案空間規劃構想如下（詳圖4-1-1）：

#### 一、多元商業及住宿設施，型塑地區商業及觀光核心

本計畫將引入零售商場及設計旅館等商業設施。依民國88年「變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案」容積管制規定之商業區劃設強度，本計畫面臨50公尺（翠華路）與25公尺（勝利路）道路，最高可劃設第五種商業區，惟為符合使用需求與縫合鄰近商業機能，並串聯蓮池潭及左營舊城之觀光發展以調和蓮池潭及周邊景觀天際線，本計畫酌予降低其發展強度，劃設為第三種商業區，以透過結合創意零售商品與特色餐廳等提供兼具左營人文特色之銷售場域，形塑左營地區之特色商業核心。

#### 二、引入住宅增進土地混合使用，提升區域活力

本計畫具便利之大眾運輸系統，考量本計畫之核心轉運區位定位及商業機能提供，未來將吸引鄰近區域之人流引入，透過優質之水岸住宅提供，促進土地混合使用，提升區域活力。

#### 三、提升周邊環境品質，留設開放空間

為營造舒適之生活與休閒環境，訂定計畫區四周臨道路之退縮空間，並於本計畫北側留設公園作為串聯蓮池潭與大小龜山之綠色開放軸帶。

#### 四、保留具文化價值之歷史建物建築

本計畫北側兒童之家依文資法列冊追蹤之5棟建物為「活動中心」、「築夢園」、「璞園」、「掬月亭」及「行政大樓」，本計畫將保留活動中心以維護具文化價值之歷史建築，建構本計畫區之歷史軌跡。

#### 五、基地內規劃 12 公尺道路

本計畫於公園用地與商業區間規劃12公尺道路，連通新庄仔路與勝利路已串聯蓮池潭、大小龜山與鄰近住宅發展，並提供本計畫區未來發展之連外道路，優化地區交通動線。





圖 4-1-1 計畫區規劃及開發構想配置示意圖

## 第五章 實質發展計畫

### 第一節 計畫年期

配合「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）（公共設施用地專案通盤檢討）並配合變更主要計畫案」（草案）計畫年期，訂為民國125年。

### 第二節 計畫人口與居住密度

本案不涉及住宅區面積調整，不會增加計畫區人口，故參照變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案之內容，計畫人口為80,000人，居住密度為400人／公頃。

### 第三節 土地使用計畫

本案根據「TOD住商發展核心」發展願景，考量使用需求與縫合鄰近商業機能，並串聯蓮池潭及左營舊城之觀光發展以調和蓮池潭及周邊景觀天際線，劃設為第三種商業區，其面積為4.55公頃；公共設施用地部分，劃設有1.19公頃之公園用地與0.25公頃之道路用地，本計畫土地使用面積及配置詳如表5-3-1及圖5-3-1所示。

表 5-3-1 本計畫範圍土地使用分區綜理表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	第三種商業區	4.55	75.96%
公共設施用地	公園用地	1.19	4.17%
	道路用地	0.25	19.87%
合計		5.99	100.00%

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



圖 5-3-1 擬定細部計畫示意圖

## 第四節 公共設施計畫

本計畫劃設公共設施面積1.44公頃，包括公園用地及道路用地等公共設施用地，占總面積24.04%。為塑造優質第三種商業區之環境及服務品質，以景觀生態等觀念與設計導入，創造豐富多樣的都市綠帶環境，計畫區內開放空間總計1.19公頃，達全區面積之19.87%，符合法定10%之標準。

### 一、公園用地

於計畫區西側劃設1.19公頃之公園用地，占全區面積之19.87%，作為連結蓮池潭與大小龜山，形成水岸最大的開放性綠地，成為市民生活及大型活動場所。

### 二、道路用地

規劃0.25公頃之道路用地，占全區面積之4.17%，於公園用地及第三種商業區之間劃設12公尺道路，串聯城峰路與新庄仔路以強化基地內交通動線，並將第三種商業區北側原寬度10公尺之新庄仔路拓寬為12公尺，增進新庄仔路東西向交通連結性，提昇本計畫區開發後周邊道路服務水準。



圖 5-4-1 計畫區公共設施計畫示意圖

## 第五節 道路系統計畫

### 一、聯外道路

本計畫區以台17線翠華路（寬度50公尺）為主要聯外道路，往北可達左營高鐵站或是經由國道10號銜接國道1號。

### 二、主要道路

本計畫區以勝利路（寬度25公尺）與城峰路（寬度15公尺）為周邊主要道路，可藉此快速前往巨蛋商圈、蓮池潭周邊各景點。

### 三、服務道路

服務道路包含新庄仔路（寬度10-12公尺）與本計畫於公園用地及第三種商業區間劃設之12公尺道路等，服務道路作為人行及車行共存道路，藉以串連區內及區外開放空間。

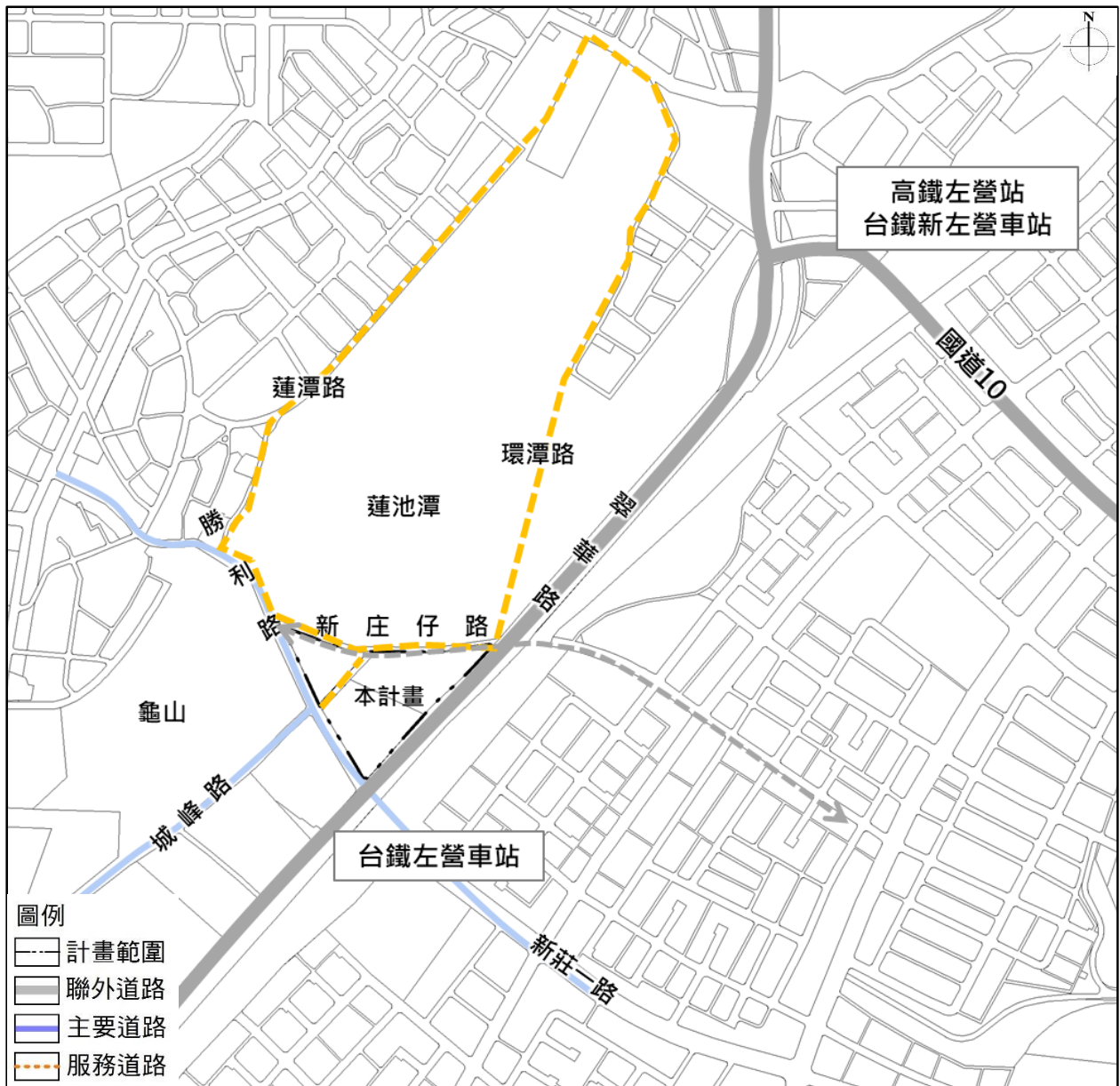


圖 5-5-1 計畫區交通系統計畫示意圖

## 第六節 都市防災計畫

### 一、防災避難空間或據點

#### (一) 緊急避難場所

鄰近本計畫之公1用地（蓮池潭）及公2用地（龜山）可作為本計畫區之緊急避難場所，另本計畫範圍內西側劃設有1.2公頃之公園用地，亦可作為此區域之緊急避難使用。

#### (二) 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

本計畫鄰近可供臨時及中長期收容之場所為文中6用地（大義國中）、文教區（美國學校）。

### 二、避難及救災動線

#### (一) 緊急救援道路（20 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區緊急道路為翠華路。

#### (二) 救援輸送道路（15 公尺寬以上）

本計畫鄰近地區救援輸送道路為勝利路與城峰路。

#### (三) 避難輔助道路（15 公尺寬以下）

本計畫之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。



圖 5-6-1 計畫區防災系統計畫示意圖

## 第七節 劃定都市更新地區

本更新地區參考高雄市政府公告之「高雄市都市更新自治條例」第3條，更新單元劃定基準規定如下：

### 一、更新地區範圍

為促進土地有計畫之再開發利用，復甦周邊都市機能、改善居住環境與景觀，本計畫全區依都市更新條例第5條劃定更新地區。

### 二、基本目標與策略

於本計畫更新地區內實施更新事業時，應依本計畫第四章「TOD住商發展核心」為定位，提供多元商業及住宿設施、引入住宅增進土地混合使用、留設開放空間並保留具文化價值之歷史建物。

### 三、更新單元劃定基準

為利本計畫地區整體再開發利用，本更新地區得全區劃為單一更新單元實施都市更新事業，或依下列基準劃定更新單元：

- (一) 同一街廓內臨接道路且土地面積在 1,500 平方公尺以上。
- (二) 同一街廓內臨接二條以上之道路且臨接道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在 1,000 平方公尺以上。

## 第六章 事業及財務計畫

### 第一節 開發主體與開發方式

本案基地擬變更為第三種商業區、公園用地及道路用地，第三種商業區得依土地法第25條規定，由高雄市政府以標售、設定地上權、標租或公辦都市更新等方式辦理開發。

公園用地與道路用地之公共設施用地開闢，其中公園用地（0.0037公頃）及道路用地（0.0065公頃）屬國有土地者部分辦理無償撥用，公園用地尚有地面占用戶者，需待建築物拆遷後辦理無償撥用。

### 第二節 財務計畫

本案共計開闢各項公共設施共1.44公頃，總計費用約為7,645萬元，由本府編列預算支應，詳細各項費用計算如下。

#### 一、公園用地

本案共開闢1.19公頃之公園用地，屬國有及市有土地，拆除地面佔用戶2,899.87平方公尺，總計公園用地開闢費用為7,020萬元，說明如下：

##### （一）拆遷補償費

本案公園用地上約有2,899.87平方公尺之鋼筋混凝土造房屋，根據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第10條第1項第1款之規定核算之地上物補償費總計為4,640萬元。

##### （二）工程費用

本案公園用地每平方公尺工程費用為2,000元，總計開闢1.19公頃，則總計工程費用為11,900（平方公尺）×2,000（元／平方公尺）=2,380（萬元）。

#### 二、道路用地

本案道路用地每平方公尺工程費用為2,500元，總計開闢0.25公頃，則總計工程費用為2,500（平方公尺）×2,500（元／平方公尺）=625（萬元）。

表 6-1-1 實施進度及經費表

公共設施項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (萬元)			主辦單位	預計完成日期	經費來源
		徵收	撥用	區段徵收	土地整理及地上物補償費	工程費	合計			
公園用地	1.19		v		4,640	2,380	7,020	高雄市政府	111年	由中央政府總預算編列支應，並由高雄市政府編列配合款支應
道路用地	0.25		v		-	625	625			

註：本表所列開闢經費及預計完成期限，得視實際情況酌予調整。

## 第七章 土地使用分區管制要點與都市設計基準

### 第一節 土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，未來計畫區管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點外，同時亦將充實有關土地使用強度及公共開放空間等其他有助本計畫區環境品質提昇之規範。本計畫範圍土地使用分區管制及都市設計基準除下列規定外，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：

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

第二條 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，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

第三條 本計畫第三種商業區自地面層起至地上二層建築樓地板面積至少應有 60% 以上作商業或公共服務使用。

第四條 本計畫第三種商業區、公園用地應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，供公共開放空間之用，建築退縮部分得計入法定空地，該退縮部分不得設置圍牆及側牆。（詳圖 7-1-1）。

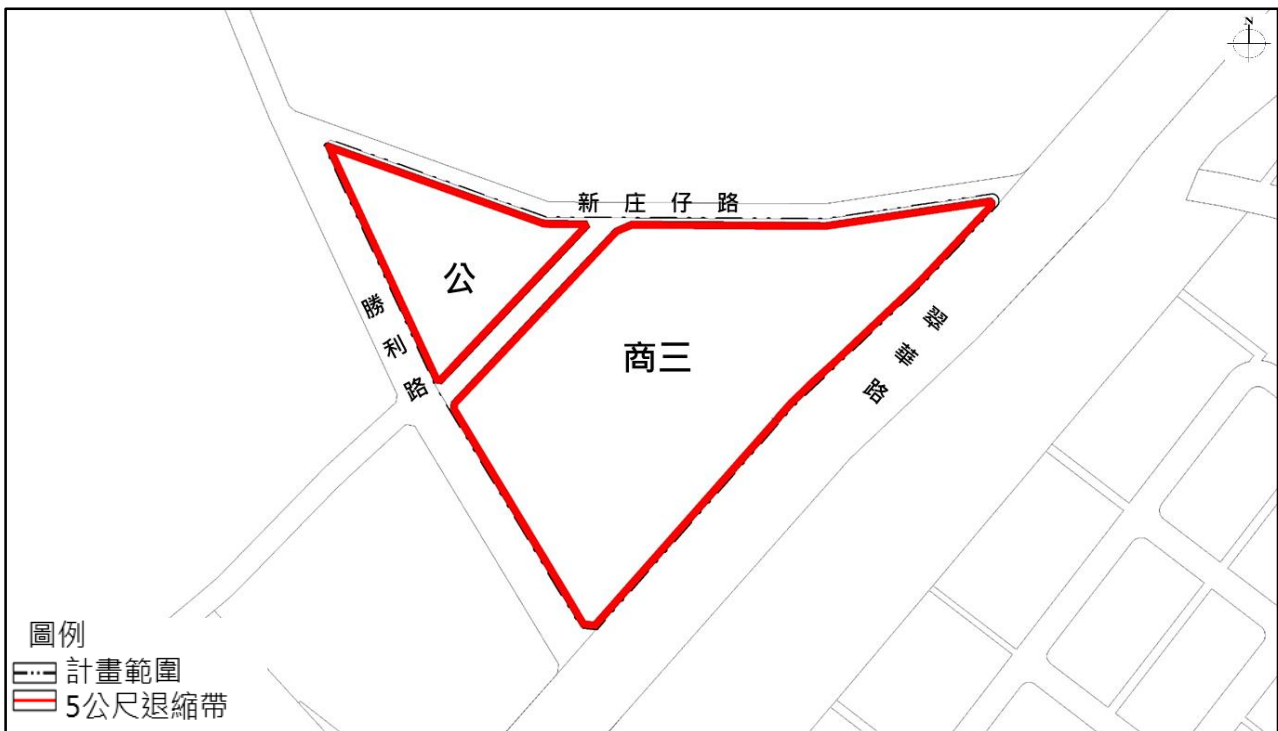


圖 7-1-1 退縮建築與帶狀開放空間示意圖

第五條 本計畫區內第三種商業區之建築開發，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。



## 第二節 都市設計基準

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，提升商業、居住及觀光休閒等機能，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。

### 壹、總則

- 一、計畫區內建築物之建造執照、雜項執照申請案，除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議審通過後，始可申請建築。
- 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，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。
- 三、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、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- 四、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

### 貳、都市設計基準

- 一、為維護水岸周邊視覺景觀通透性及微氣候通風機能，建築物之量體座落面向應以垂直蓮池潭岸為原則，且應維持適當鄰棟及鄰幢間距，並考量現地高程形塑前後排建築高低層次，以維護後排建築物之視覺景觀。

#### 二、停車空間設計原則

本計畫區停車需求應予內化，停車位數留設回歸建築技術規則辦理。申請都市設計審議時，應依土地使用性質與其樓地板面積，計算所應提供之停車位數。惟提出交通衝擊分析及以大眾運輸系統為主之改善策略者，經都設會審議同意後，得排除前點規定。

#### 三、開放空間設計原則

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 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。

#### 四、人行步道設計原則

- (一) 退縮地須設置一連續且人車分道之人行步道，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。
- (二) 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。