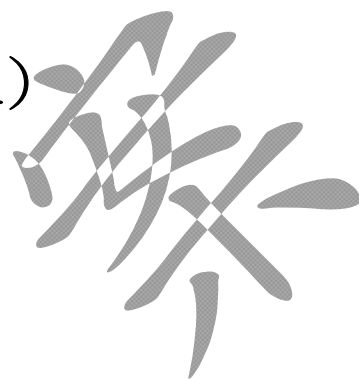


變更原高雄市主要計畫（左營區）機關用
地（機 20）為住宅區（配合機 20 公辦都更
土地開發）案
計畫書（審議版）



高雄市政府
中華民國 110 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	變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機20)為住宅區(配合機20公辦都更土地開發)案				
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第3款				
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				
座 談 會	本計畫無涉及私有土地，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。				
本計畫公開展覽起訖日期	自民國110年8月3日起至民國110年9月3日止(刊登台灣時報、臺灣導報)				
本計畫舉辦說明會日期	民國110年8月13日(本市左營區公所八樓會議室)				
人民團體對本計畫之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體異議案綜理表				
本計畫提交各級都市計畫委員會審核結果	<table border="1"> <tr> <td>市 級</td> <td>110年9月17日高雄市都市計畫委員會第94次會議審議通過。</td> </tr> <tr> <td>部 級</td> <td>110年12月21日內政部都市計畫委員會第1004次會議審議修正通過。</td> </tr> </table>	市 級	110年9月17日高雄市都市計畫委員會第94次會議審議通過。	部 級	110年12月21日內政部都市計畫委員會第1004次會議審議修正通過。
市 級	110年9月17日高雄市都市計畫委員會第94次會議審議通過。				
部 級	110年12月21日內政部都市計畫委員會第1004次會議審議修正通過。				

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-1
第三節 計畫位置與範圍	1-1
第二章 上位及相關計畫	2-1
第一節 歷次都市計畫變更內容	2-1
第二節 現行都市計畫概述	2-4
第三節 相關計畫及周邊重大建設	2-4
第三章 發展現況分析	3-1
第一節 土地使用發展現況	3-1
第二節 公共設施發展現況	3-3
第三節 交通運輸發展現況	3-5
第四節 歷年都市災害分析	3-12
第五節 土地權屬分析	3-15
第六節 發展需求分析	3-18
第四章 發展定位及細部計畫指導原則	4-1
第一節 發展定位	4-1
第二節 對細部計畫指導原則	4-2
第五章 實質變更內容	5-1
第一節 變更原則與變更計畫內容	5-1
第二節 變更後土地使用計畫	5-3
第六章 實施進度及經費	6-1
第一節 開發方式與實施進度	6-1
第二節 經費概估與經費來源	6-1
附錄一 簽准個案變更同意文件	
附錄二 主要計畫變更範圍土地清冊	
附錄三 高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日第 94 次會議紀錄	

表目錄

表 2-1	歷次都市計畫檢討、變更綜理表.....	2-1
表 3-1	擴大及變更原高雄市主要計畫公共設施用地面積表....	3-3
表 3-2	計畫範圍周邊道路綜整表.....	3-6
表 3-3	道路服務水準與 V/C 值關係表.....	3-7
表 3-4	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表.....	3-8
表 3-5	計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表.....	3-10
表 3-6	計畫範圍土地權屬綜整表.....	3-16
表 3-7	高雄市與左營區歷年人口成長綜整表.....	3-18
表 5-1	變更內容明細表.....	5-1
表 5-2	國有土地變更負擔比例計算表.....	5-2
表 5-3	變更後計畫範圍土地使用分區一覽表.....	5-3



圖目錄

圖 1-1 計畫位置圖.....	1-2
圖 1-2 計畫範圍示意圖.....	1-2
圖 2-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖.....	2-4
圖 2-2 周邊重大建設計畫分布圖.....	2-6
圖 3-1 計畫範圍基地現況示意圖.....	3-1
圖 3-2 計畫範圍及周邊土地使用現況示意圖.....	3-2
圖 3-3 擴大及變更原高雄市主要計畫公共設施用地分布示意圖.....	3-4
圖 3-4 計畫範圍周邊交通系統示意圖.....	3-6
圖 3-5 現況道路服務水準示意圖.....	3-7
圖 3-6 計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	3-9
圖 3-7 計畫範圍周邊停車場用地分布示意圖.....	3-10
圖 3-8 計畫範圍周邊停車供給示意圖.....	3-12
圖 3-9 歷年臺灣地區颱風路徑示意圖.....	3-13
圖 3-10 計畫範圍周邊淹水潛勢圖.....	3-14
圖 3-11 計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖.....	3-15
圖 3-12 計畫範圍土地權屬示意圖.....	3-17
圖 3-13 高雄市與左營區歷年人口成長折線圖.....	3-19
圖 3-14 基地周邊零售百貨分布示意圖.....	3-20
圖 4-1 空間發展特性示意圖.....	4-2
圖 4-2 計畫區發展定位圖.....	4-3
圖 4-3 空間規劃及計畫指導原則示意圖.....	4-4
圖 5-1 變更內容示意圖.....	5-2
圖 5-2 變更後土地使用計畫示意圖.....	5-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄市左營區大中路與民族路口機關用地（機 20），自民國 67 年起陸續為市府環保局水肥處理廠及工務局瀝青廠使用，隨著時代變遷及城市發展，周邊已是住宅大樓林立，原本之使用變成鄰避設施，故水肥廠與瀝青廠分別於 98 年及 103 年停止運轉，現址改為環保局廢棄物處理隊及工務局養工處四維養護大隊辦公使用及放置道路挖管中心監控設備。惟相關建築物及機械設備仍存在，不符合都市發展應有之機能，市府環保局廢棄物處理隊於 110 年 4 月先行搬遷，並於 110 年 7 月底拆除水肥廠地上設施，保留樹木作為臨時性開放空間，提供周邊社區休閒使用。

基地周邊為發展成熟的住宅區及鄰近榮總醫學園區、福山國中及新莊高中、金獅湖風景區，具備醫療、文教及休憩資源豐富的特性，且鄰近巨蛋體育場、義享天地、HOLA 及 B&Q 賣場等商圈，生活機能完善，並位於國道 10 號高速公路與省道臺 1 線(民族路)重要交通幹道交會處。隨著大中交流道擴建、大順路輕軌闢建等重大交通設施的建設，提供基地周圍更便利的交通系統服務。

另行政院布局打造南部半導體材料「S」廊帶，將引入半導體相關產業進駐高雄，近年來已有多家半導體產業國際大廠宣布進駐。本計畫基地處 S 廊帶軸線周邊，為配合前述重大經濟發展引入之就業人口，提供足量住宅，爰納入企業安家計畫中，列為安家基地之一。

綜上所述，本案係配合經濟發展與社會福利公益政策的執行，推動公辦都市更新作業，以達閒置土地資產積極活化再利用之目標，並引入社會福利設施與社會住宅。經 110 年 6 月 10 日簽奉高雄市政府認定為適應經濟發展之需要，准依都市計畫法第 27 條第 1 項 3 款辦理都市計畫個案變更。

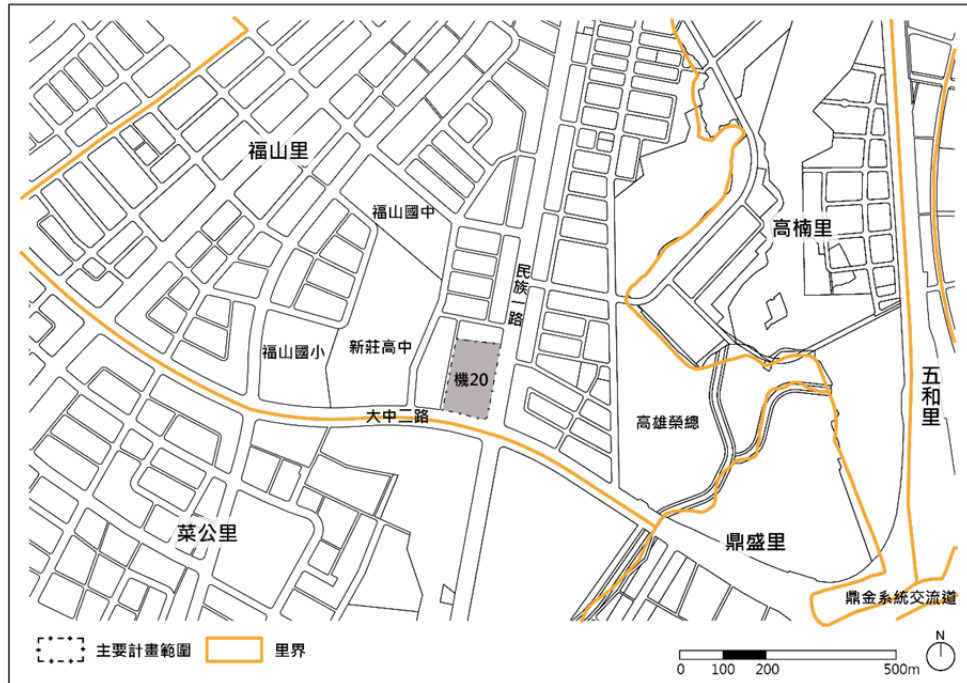
第二節 法令依據

本計畫依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款，為適應經濟發展之需要，經高雄市政府准予辦理都市計畫個案變更，相關核准函文詳附錄一。

第三節 計畫位置與範圍

本計畫變更之位置，位於高雄市左營區福山里，屬於原高雄市

主要計畫區，計畫範圍東至民族一路，南側緊鄰國道 10 號高架橋之平面道路大中二路，西接大中二路 56 巷，北側現為中華電信北高雄營運處之電信專用區，面積約 1.81 公頃。計畫位置圖與計畫範圍示意圖詳見圖 1-1 及 1-2。



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-1 計畫位置圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-2 計畫範圍示意圖

第二章 上位及相關計畫

第一節 歷次都市計畫變更內容

凹子底地區都市計畫自民國 60 年 9 月與灣子內地區合併發布公告實施主要計畫後，機關用地(機 20)共經歷 12 次相關計畫之擬定及變更。另外其細部計畫先後分別於民國 73 年辦理第一次通盤檢討作業、民國 86 年第二次通盤檢討作業、民國 94 年第三次通盤檢討作業，以及於民國 99 年第四次完成通盤檢討作業，爾後歷經且涉及主要計畫及土地使用分區管制及都市設計內容計有 5 次通盤檢討及相關變更案，茲將歷年來與本計畫區有關之都市計畫變更案彙整如表 2-1 所示。

表 2-1 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	案名	相關內容摘要
1	88	60.09.20	高市府建都字第 106565 號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫	本計畫區劃設為工業區。
2	111	64.05.08	高市府工都字第 040516 號	高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討	廢止本計畫區周邊原規劃之立體交叉道，調整大中路路型及縮減民族路路寬，將部分道路用地變更為道路用地及工業區，部分工業區變更為道路用地。
3	125	66.06.15	高市府工都字第 057058 號	本市灣子內與凹子底等地區細部計畫	本計畫區劃設為細部計畫工業區。
4	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	主要計畫由工業區變更為住宅區，並以整體開發辦理。
5	204	73.09.24	高市府工都字第 026663 號	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	本計畫區於民國 73 年 9 月 24 日公告發布實施之「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案」，因現況做高雄堆肥場用地，故變更住宅區(整體開

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
					發)為編號 20 之機關用地，並指定為高雄堆肥場使用。
6	219	75.01.16	高市府工都字第 000060 號	變更高雄市凹子底地區都市計畫(20 號機關用地為電信用地及一般機關用地)案	機 20 機關用地(高雄堆肥場)，配合養工處保養場及電信局使用需求，變更為電信用地及一般機關用地。
7	305	81.04.28	高市府工都字第 010433 號	變更高雄市灣子內及凹子底地區都市計畫(部份住宅區、農業區、學校用地、機關用地、醫療用地、公園用地、園道、河道用地為道路用)	因應第二高速公路後續計畫高雄環線路段之規劃，拓寬 1-4 道路以符合高架高速公路路幅設計標準，因此將 0.05 公頃機關用地變更為道路用地。
8	367	86.08.12	高市府工都字第 17363 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案	本次通盤檢討為凹子底地區細部計畫之第二次通盤檢討 調整計畫範圍內公共設施與各使用分區，撤銷面積較小，形狀狹長之公共設施，並調整商業區土地使用管制，取消人行步道與廣場空間使用限制與工法限制。
9	482	94.12.08	高市府都二字第 0940061675 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	配合公共設施機能調整，以因應地區發展需求、擴大公共開放空間規模、提升設施開發效益。
10	567	99.07.29	高市府都二字第 0990044572 號	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	本次通盤檢討修正第三次細部計畫通盤檢討計畫圖漏繕之計畫範圍部分，並變更博愛四路與重仁路間之市 1 用地、位於曾子路與文莊路間之市 3 用地、公 2 用地與政德路間之 9-79 號道路、民族一路與大中二路間之電信用地。

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
11	739	104.03.24	高市府都發規字第10431114701號	變更高雄市主要計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)案	本計畫區同街廓北側由電信用地變更為第1種電信專用區。
12	824	106.09.22	高市府都發規字第10633209200號	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	訂定主要計畫與細部計畫土地使用分區及公共設施用地劃設原則、各分區與公共設施用地變更檢討原則、變更負擔回饋規定。
13	922	109.02.15	高市府都發規字第10930543001號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案	本案針對土地使用分區管制要點及都市設計基準進行條文內容修正。

註：變更面積以核定圖分割測量面積為準，原則上表示至小數點後二位為準，惟部分面積因數值過小，以實際位數為主。



第二節 現行都市計畫概述

本次變更計畫範圍內之都市計畫為民國 75 年 1 月 16 日公告發布實施之「變更高雄市凹子底地區都市計畫(20 號機關用地為電信用地及一般機關用地)案」，由 20 號機關用地(高雄堆肥場)，配合養工處保養場及電信局使用需求，變更為電信用地及一般機關用地。

機關用地(機 20)計畫範圍及周邊地區主要為住宅區，現行都市計畫如圖 2-1 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 2-1 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

第三節 相關計畫及周邊重大建設

本計畫範圍東北側為仁武工業區，東側為高雄榮民總醫院，兩者近幾年發展、周邊相關計畫及重大建設皆對本計畫未來發展有直接及間接之影響，說明如下，分布如圖 2-2 所示。

一、高雄市仁武產業園區

過去高雄市以重製造工業為主的「工業區」已漸漸式微，新型的產業園區大多講求兼具生產、生活及生態等複合式產業功能，除了導入直接製程行為外，更將著重住宿餐飲、金融保險、專業技術服務業等支援型使用，以提供兼具生產與服務機

能的投資環境。

因應地方產業用地須同時促進產業轉型高值化，按「產業創新條例」規定，於國道 10 號仁武交流道周邊規劃開發約 74 公頃的高雄市仁武產業園區，預計提供航太等精密產業使用，串連岡山、橋頭等產業聚落與仁武、鳳山原有產業，預計將創造 6,300 個就業機會，成為地方產業轉型契機。

二、高雄榮民總醫院高齡醫學大樓建設工程

為響應國家及輔導會高齡照護政策，積極推動高齡醫學，提供南部高齡榮民及居民整合性醫療照護，同時為全國首座專為高齡長者醫療服務的大樓，其中有附設社區型日間照護中心供地方使用。

高雄榮民總醫院為臺灣南部最具規模之高齡醫學中心，可提供周邊區域強大的醫療服務量能，並作為社區使用之日常醫療照護中心。

三、高雄市蓮池潭周邊申請指定觀光地區計畫

蓮池潭為高雄重要歷史文化發展重地，每年皆吸引上百萬人前往觀光，然目前劃設之土地使用將使得民間投資之觀光遊憩設施受限於建築法或都市計畫用地等限制。期透過申請為指定觀光地區，放寬區域內各項民間投資項目之限制，能夠有效引入具潛力之觀光遊憩大型投資案，以創造觀光產值並豐富觀光遊憩設施多元性。

蓮池潭為左營區重要的觀光節點，本計畫亦可作為未來蓮池潭周邊地區發展引導之位置。

四、左營區機 10 機關用地--社會住宅興辦計畫

為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，計畫目標預計民國 113 年達成政府直接興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶社會住宅，並以「政府興辦為主，引導民間興辦為輔」，興辦社會住宅將作為中央與地方政府住宅計畫最核心的工作項目。

為配合中央住宅政策之落實，市府社會住宅政策，除計畫透過閒置公有土地之有效利用，於合適區位興建社會住宅外，亦透過部分公辦都更基地，獎勵興建社會住宅等公益設施，以提供地區內剛成家的青年人口、年長者、弱勢族群能租賃到舒適合宜的居住空間，保障居住權利，並透過社會住宅內設置社區服務及社會福利設施等空間。

本市重大建設計畫選定左營凹子底地區部分機 10 之機關用地(左營區福山段 134-8 地號)為興建社會住宅預定地。

五、國道 10 號東向銜接國道 1 號北上匝道工程

為疏解左營區民族、大中路段壅塞問題，交通部高速公路局委託高雄市政府工務局辦理「國道 10 號東向銜接國道 1 號北上匝道工程」，於 110 年 1 月 31 日正式通車。

從左營端北上國道 1 號之車輛，可改行新設高架道路，免經民族路、榮總路與鼎中路等平面路口，縮短車次之旅行時間；同時有效降低大中路平面道路（華夏路至鼎金系統交流道）之車流量，舒緩車流交織所造成之危險與壅塞問題，並串連市區內高速公路與高速鐵路兩大運輸系統，發揮路網功能，改善周邊道路交通服務水準。



資料來源：本計畫調查彙整。

圖 2-2 周邊重大建設計畫分布圖

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

計畫範圍內現況臨民族一路側為工務局四維養護大隊及挖管中心辦公、工程車停車維護及管線設備使用；靠近大中二路56巷一側為環保局廢棄物處理隊之辦公場所，該處理隊已於民國110年4月搬遷，由工務局養工處代辦於同年7月底已將水肥廠地上物設施拆除，保留植栽及簡易綠化，供周鄰社區使用。



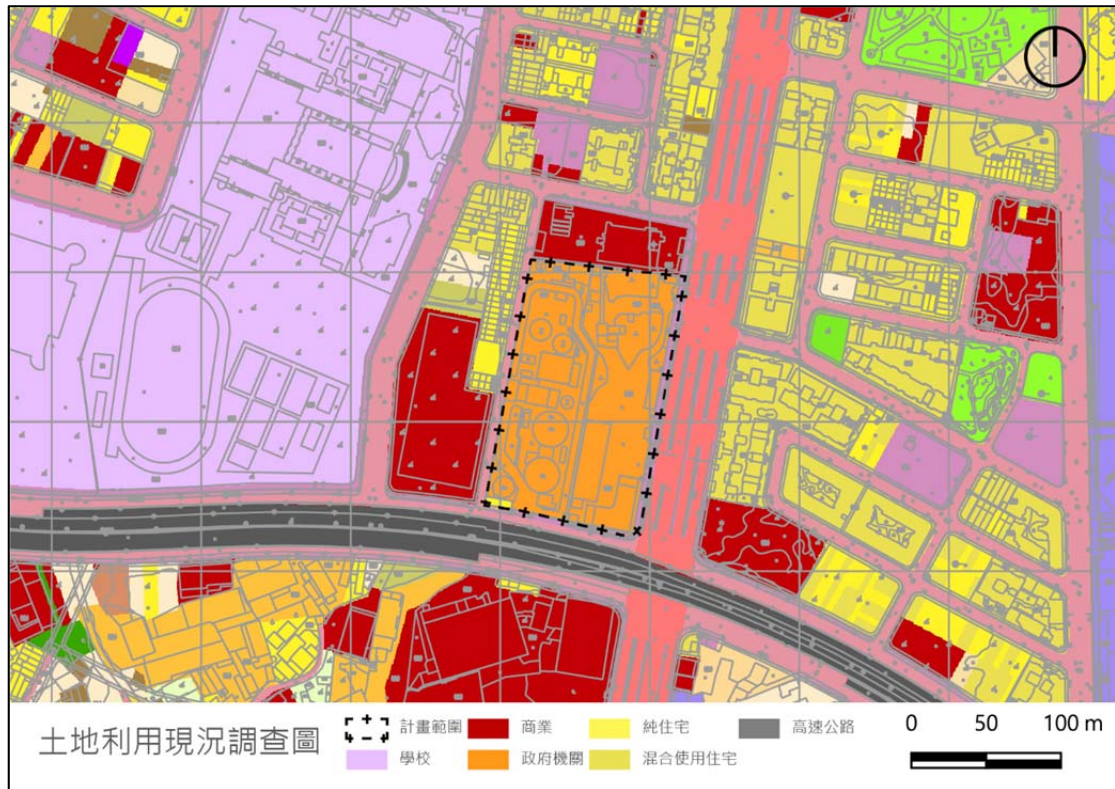
資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：民國110年7月28日）。

圖 3-1 計畫範圍基地現況示意圖

二、周邊地區土地使用現況

本計畫範圍鄰近區域為高雄市近期發展的住宅社區，周邊區域皆已完成市地重劃，屬本市第 29 期與 31 期重劃區，具備完善的公共設施與道路系統。

基地相鄰區域以住宅機能為主，商業型態大多為服務居住需求的中小規模零售業、餐飲業。與本計畫變更範圍同一街廓北側為中華電信北高雄營業處辦公室使用。



資料來源：國土利用現況調查。

圖 3-2 計畫範圍及周邊土地使用現況示意圖

第二節 公共設施發展現況

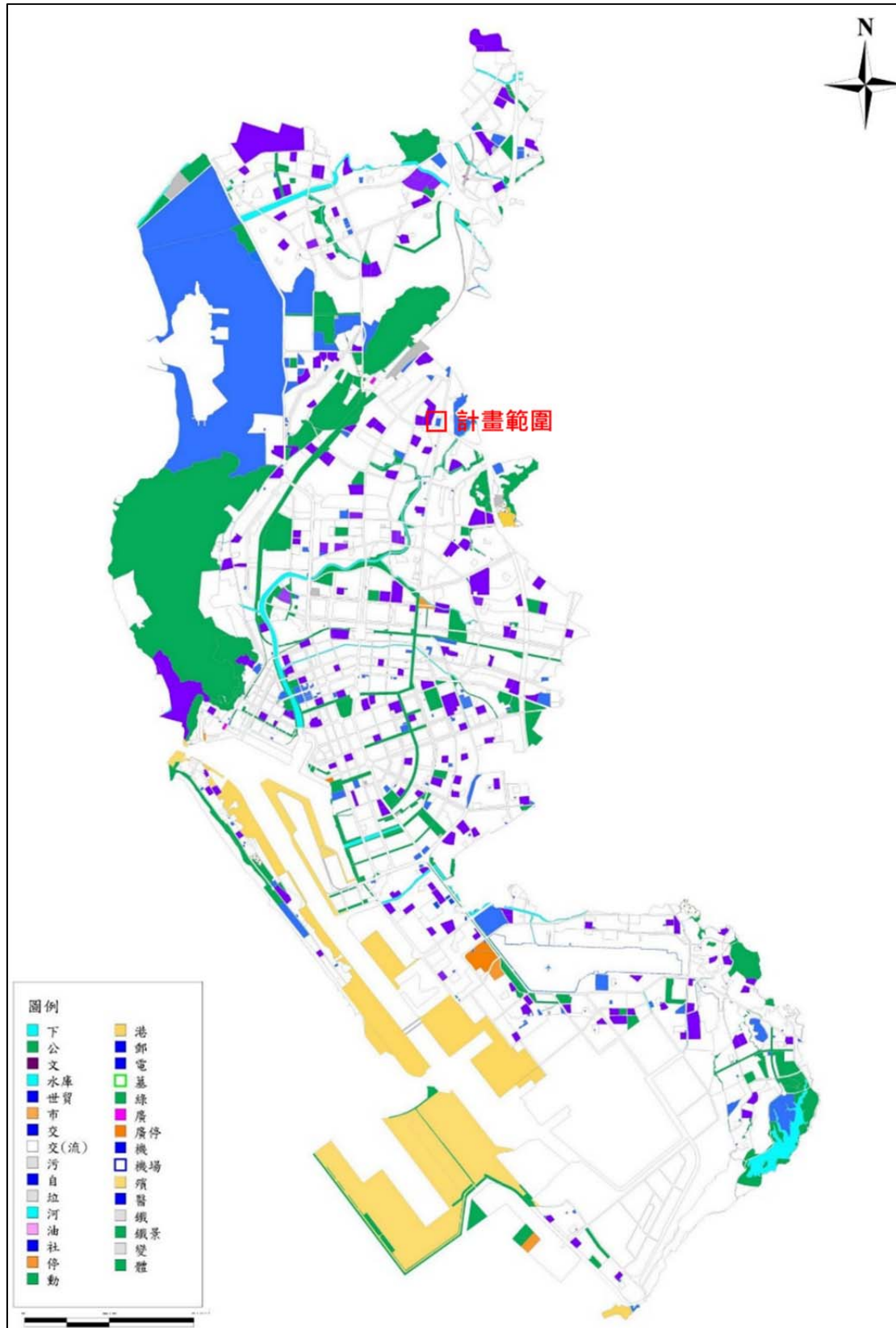
本計畫位於擴大及變更原高雄市主要計畫內，其公共設施用地依據「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案」內容，劃設公園用地、綠地用地、廣場用地、學校用地及市場用地等，共計 7,212.27 公頃。現行計畫公共設施用地詳如表 3-1。

表 3-1 擴大及變更原高雄市主要計畫公共設施用地面積表

項目		面積(公頃)	佔計畫面積百分比(%)
公共 設施 用地	公園用地(自然公園用地)	1703.07	11.26
	綠地用地	256.08	1.69
	廣場用地/廣(停)用地	5.57	0.04
	體育場用地	98.24	0.65
	市場用地(批發)	13.14	0.09
	學校用地	844.43	5.59
	機關用地	1,378.11	9.12
	醫療用地	31.42	0.21
	港埠用地	823.34	5.45
	鐵路用地/鐵路景觀用地	39.49	0.26
	道路用地/園道用地	1317.39	8.71
	交通用地	40.35	0.27
	河道用地	169.48	1.12
	海濱浴場用地	0.61	0.00
	動物園用地	50.37	0.33
	殯儀館用地	17.59	0.12
	社教用地	2.90	0.02
	變電所用地	9.20	0.06
	世貿用地	4.50	0.03
	汙水處理廠用地	14.99	0.10
	貨櫃停車場用地	35.65	0.24
	墓地用地	15.85	0.10
	機場用地	268.30	1.77
水庫用地	66.30	0.44	
其他主要計畫公共設施用地	5.90	0.04	
合計		7,212.27	47.71

資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案計畫書。

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案計畫書。

圖 3-3 擴大及變更原高雄市主要計畫公共設施用地分布示意圖

第三節 交通運輸發展現況

計畫範圍東側臨南北向之省道臺 1 線(民族一路)，南側緊鄰國道 10 號平面道路(大中二路)，且鄰近高鐵左營站，交通區位條件優良；以下就本計畫周邊道路及大眾運輸系統現況說明如下。

一、道路系統

依據「變更及擴大原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)」，將本計畫範圍周邊道路系統分為快速道路、聯外道路、主要道路及園林道路四種層級。本計畫範圍周邊交通系統詳見圖 3-4，道路綜整表詳見表 3-2，說明分述如下：

(一)快速道路

計畫範圍南側為東西向國道 10 號，為連結高雄市山海兩線之重要快速道路。國道 10 號西起左營，東抵旗山，並與國道 1 號於計畫範圍東側之鼎金交流道系統交會，可透過國道 10 號與國道 1 號等公路系統快速抵達各鄰近縣市與行政區。

(二)聯外道路

本計畫範圍位於兩條聯外道路交叉口，分別為大中二路(國道 10 號)及民族一路(省道臺 1 線)。沿民族路可通往高雄市中心區，往北可抵達楠梓、橋頭等地；而大中二路則可往東抵達仁武、大社，往西則可以連接高鐵左營站。

(三)主要道路

本計畫範圍未臨接主要道路系統，僅距基地西側約 400 公尺之自由路(28m)為主要道路，其與聯外道路大中路相連接，且可往南抵達高雄市中心區，與民族路服務機能類似，為高雄市重要的南北向幹道。

(四)園林道路

高雄市園林道路系統多分布於高雄市區南側，計畫範圍周圍未劃設園林道路系統。



資料來源：本計畫調查彙整。

圖 3-4 計畫範圍周邊交通系統示意圖

表 3-2 計畫範圍周邊道路綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)
快速道路	國道 10 號	--
聯外道路	民族一路(省道臺 1 線)	40
	大中二路(國道 10 號)	40
主要道路	自由路	28
園林道路	--	--

資料來源：「變更及擴大原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)」，本計畫調查彙整。

二、道路服務水準

根據本市交通局每月主要幹道平均全日車流量與平均速度彙整（南北向及東西向）之調查資料結果，顯示於平日昏峰時段交通流量最大。

本計畫依上述交通特性，並參考交通局之意見於平日(二、三、四)昏峰時段進行交通服務水準之調查，分析結果詳如表 3-3、圖 3-5。調查結果顯示大中二路往東向及民族一路往北向為 C 級，其餘為 A 至 B 級。

表 3-3 道路服務水準與 V/C 值關係表

路名	路段	路寬 (m)	路型	方向	道路容量 C	平日			服務水準
						時間	尖峰流量 V	V/C	
大中二路	文慈路-民族一路	40	雙向	往東	2700	昏峰 17-19	1,642	0.608	C
				往西	3800	昏峰 17-19	1,492	0.393	B
民族一路	榮耀街-大中一路	40	雙向	往北	3600	昏峰 17-19	2,494	0.693	C
				往南	4900	昏峰 17-19	2,344	0.478	B
大中二路 56 巷	大中二路-民族一路 901 巷	6	雙向	往北	600	昏峰 17-19	34	0.06	A
				往南	600	昏峰 17-19	8	0.01	A
民族一路 901 巷	民族一路-大中二路 56 巷	10	雙向	往東	1000	昏峰 17-19	398	0.40	B
				往西	1000	昏峰 17-19	234	0.23	A

資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：民國 110 年 7 月 6 日(二)17 時至 19 時、9 月 7 日(二)17 時至 19 時)。



資料來源：本計畫調查彙整(調查時間：民國 110 年 7 月 6 日(二)17 時至 19 時、9 月 7 日(二)17 時至 19 時)。

圖 3-5 現況道路服務水準示意圖

三、大眾運輸系統

本計畫周邊大眾運輸系統包含公車及高鐵。行經本計畫周邊之公車路線計有 24 條，其路線資訊詳如表 3-4。

表 3-4 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經更新地區周邊站點
1	3	警廣站	凹子底森林公園	大中路口(民族一路)站
2	24	圓照寺	捷運巨蛋站	大中路口(民族一路)站、榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
3	28	加昌站	林森路口	榮佑路站
4	224	楠梓站	歷史博物館	大中路口(民族一路)站、榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
5	38A、C、D	左營南站	高雄榮民總醫院	榮佑路站
6	72A	金獅湖站	正勤社區	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
7	72B	金獅湖站	中正高工	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
8	紅 50	捷運生態園區	榮總側門	榮佑路站
9	紅 61	高鐵左營站	長庚醫院	大中路口(民族一路)站
10	90 民族幹線	高鐵左營站	捷運三多商 全站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
11	8021	高雄客運鳳山站	彌陀國小	新莊高中(大中二路)站
12	8023	建國站	旗山北站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
13	8040	岡山轉運站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
14	8041B	捷運鳳山站	岡山轉運站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
15	8041C	捷運鳳山站	茄萣站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
16	8046A	建國站	臺南火車站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
17	8049	崗安路	高雄客運鳳山站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
18	E25 高旗 六龜快線	六龜新站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
19	E28 高旗 美濃快線	建國站	美濃站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站

編號	公車路線	起點	迄點	行經更新地區周邊站點
20	E32 高旗 甲仙快線	甲仙站	建國站	大中路口(民族一路)站、新莊高中(民族一路)站
21	JOY 公車 H12	桃源區公所	高醫	榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
22	JOY 公車 H21	那瑪夏	高醫	榮佑路站、新莊高中(民族一路)站
23	E11A 鳳山高鐵路 城市快線	中崙二路	高鐵新左營站	新莊高中(大中二路)站
24	E11B 鳳山高鐵路 城市快線	捷運大東站	高鐵新左營站	新莊高中(大中二路)站

資料來源：高雄公車動態資訊系統。高雄市政府交通局。民國110年4月。



資料來源：高雄公車動態資訊系統。高雄市政府交通局。民國110年4月。

圖 3-6 計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖

四、停車供需現況

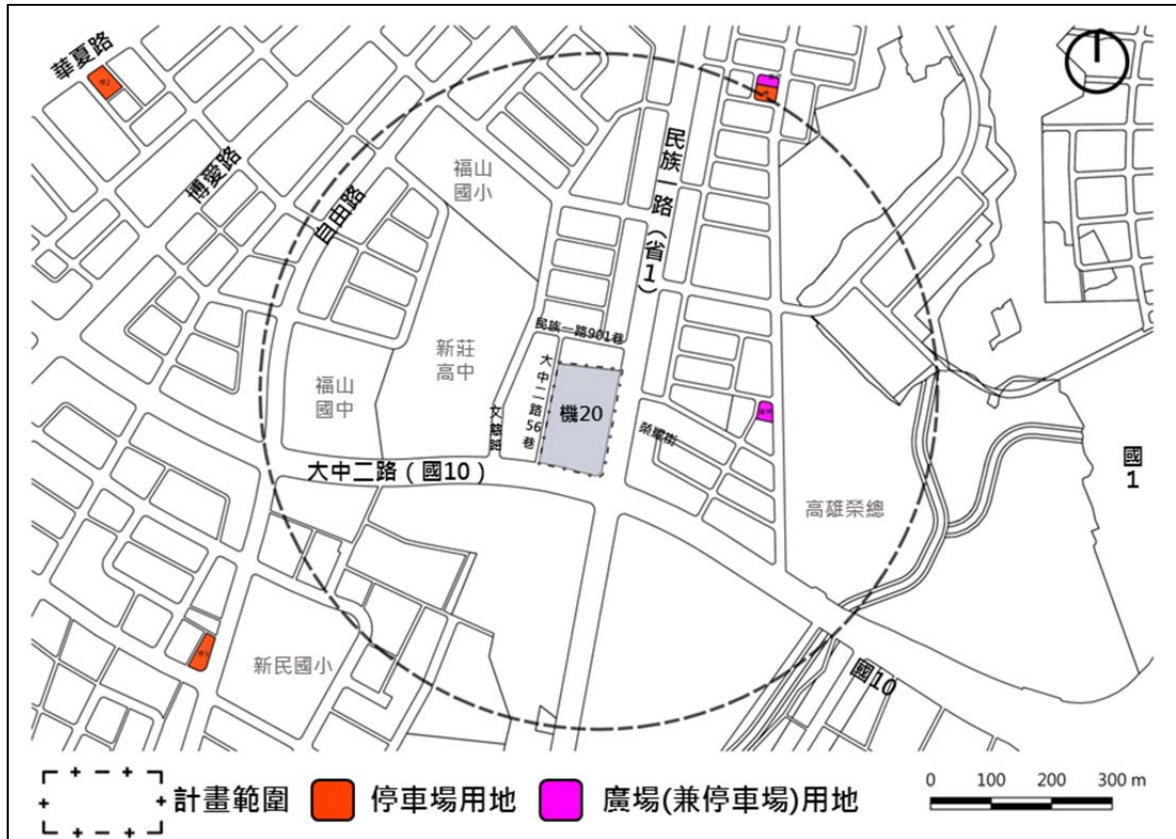
依據本府交通局之統計資料，調查本計畫範圍外 500 公尺範圍內停車供給及停車供需情形，分別說明如下：

(一) 停車供給

計畫範圍外 500 公尺半徑範圍內共有停車場用地 1 處(灣子內細部計畫停 39 用地)與廣場兼停車場用地 1 處(灣子內細部計畫廣停 32 用地)，面積共計 0.17 公頃，其中停 39 用地

已完成開闢，現況為榮光公有停車場。

除停車場用地外，500 公尺半徑範圍內尚有 14 處民營停車場，合計 15 處營業中路外停車場，提供 2,195 個小型車位及 1,108 個機車車位；另加計路邊停車格約 678 位後，合計提供汽車停車位 2,873 個。



資料來源：本計畫繪製

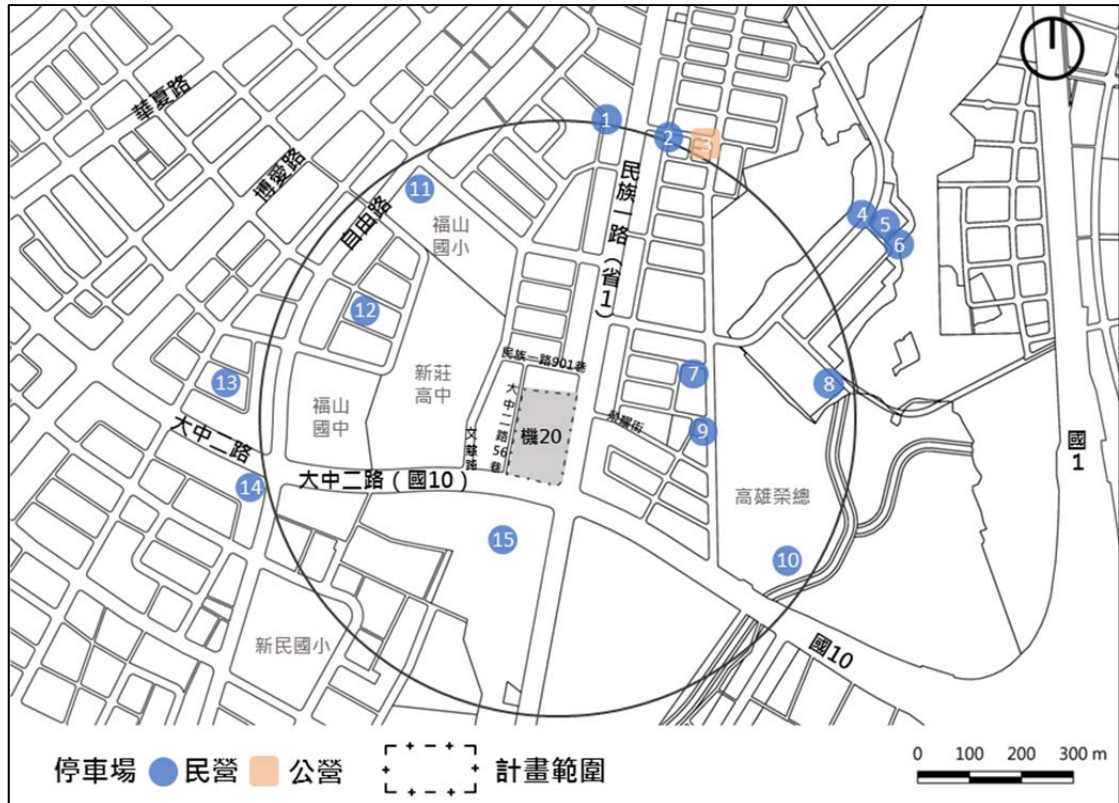
圖 3-7 計畫範圍周邊停車場用地分布示意圖

表 3-5 計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
1	民營	寶盛文恩路停車場	文恩路 124 巷 3 號旁	47	-	月租：1,000 元	平面
2	民營	Times 高雄榮德 榮光停車場	榮德街 257 號北 側	37	-	計時：30 元/半小時	平面
3	公營	榮光停車場	榮光街與 榮總路口	26	24	計時：15 元/半小時	平面
4	民營	寶盛霞海路停車場	霞海路霞 海南三街 口西側	73	-	計時：30 元/半小時 月租：3,500 元/月	平面
5	民	寶盛霞海路-2 停	霞海路與	142	-	計時：30 元/半小時	平面

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
	營	車場	霞海南三街口南側			月租：3,500元/月	
6	民營	寶盛霞海南三街停車場	霞海南三街69號對面	62	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面
7	民營	翔赫機車停車場	榮總街34巷與榮總路141巷20弄口北側	-	109	計次：30元/次 月租：500元/月	平面
8	民營	竝穗海南停車場	霞海南二街與後港巷西南側	117	-	計時：20元/半小時 月租：2,500元/月	平面
9	民營	新榮(三)停車場	榮耀、榮總路口	28	275	汽車：20/半小時 機車：計次：30元/次 月租：300元/月	平面
10	民營	高雄榮民總醫院汽、機車停車場	榮總醫院內	1,021	700	汽車：15元/半小時 機車：10/次	平面及立體
11	民營	福山停車場	福山國小地下室	459	-	計時：5元/半小時 月租：1,200元	立體
12	民營	福順停車場	重信路146巷8號西側	16	-	月租：2,000元	平面
13	民營	Times 高雄文自路停車場	文自路640巷25號西側	24	-	月租：3,000元	平面
14	民營	寶盛大中自由停車場	大中二路297號西側	53	-	計時：35元/小時。 月租：3,500元/月	平面
15	民營	雲朵民族停車場	民族一路859號北側	90	-	計次：50元/次 月租：3,000元/月	平面

資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表、高雄市政府交通局轄管路外停車場一覽表。
高雄市政府交通局。民國110年3月。



資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表、高雄市政府交通局轄管路外停車場一覽表。高雄市政府交通局。民國 110 年 3 月。

圖 3-8 計畫範圍周邊停車供給示意圖

(二) 停車空間需求

計畫範圍周圍 500 公尺半徑調查範圍內共有 4,898 戶，以計畫範圍所在之左營區福山里平均戶量 2.57 人/戶進行計算，約容納居住人口 12,595 人，依高雄市 109 年統計小客車平均持有率為 0.28 輛/人推算，調查範圍內之停車位需求約為 3,478 輛，惟大部分停車空間需求數可由各建物之法定停車位吸收。

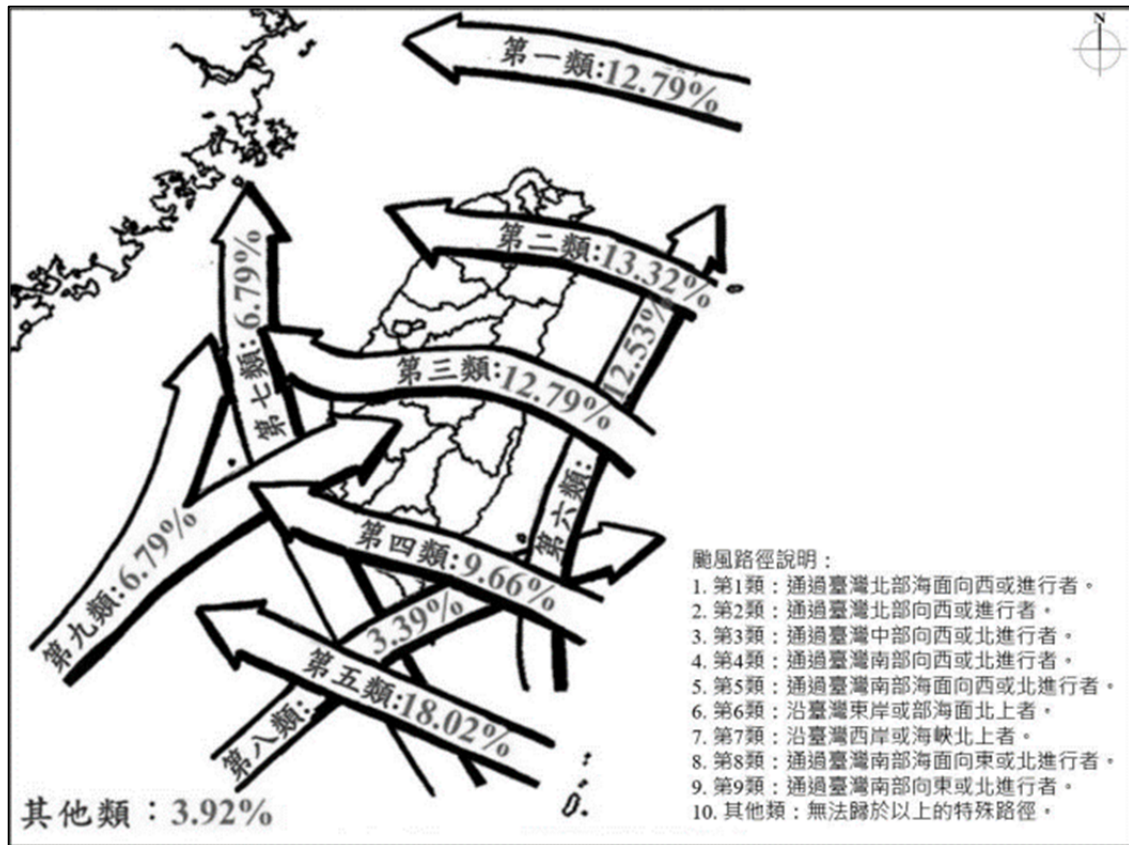
第四節 歷年都市災害分析

一、氣候及地震

(一) 颱風及豪大雨災害發生歷史

依據中央氣象局資料，歷年來發生臺灣地區之颱風路徑有十種，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 3-9 歷年臺灣地區颱風路徑示意圖

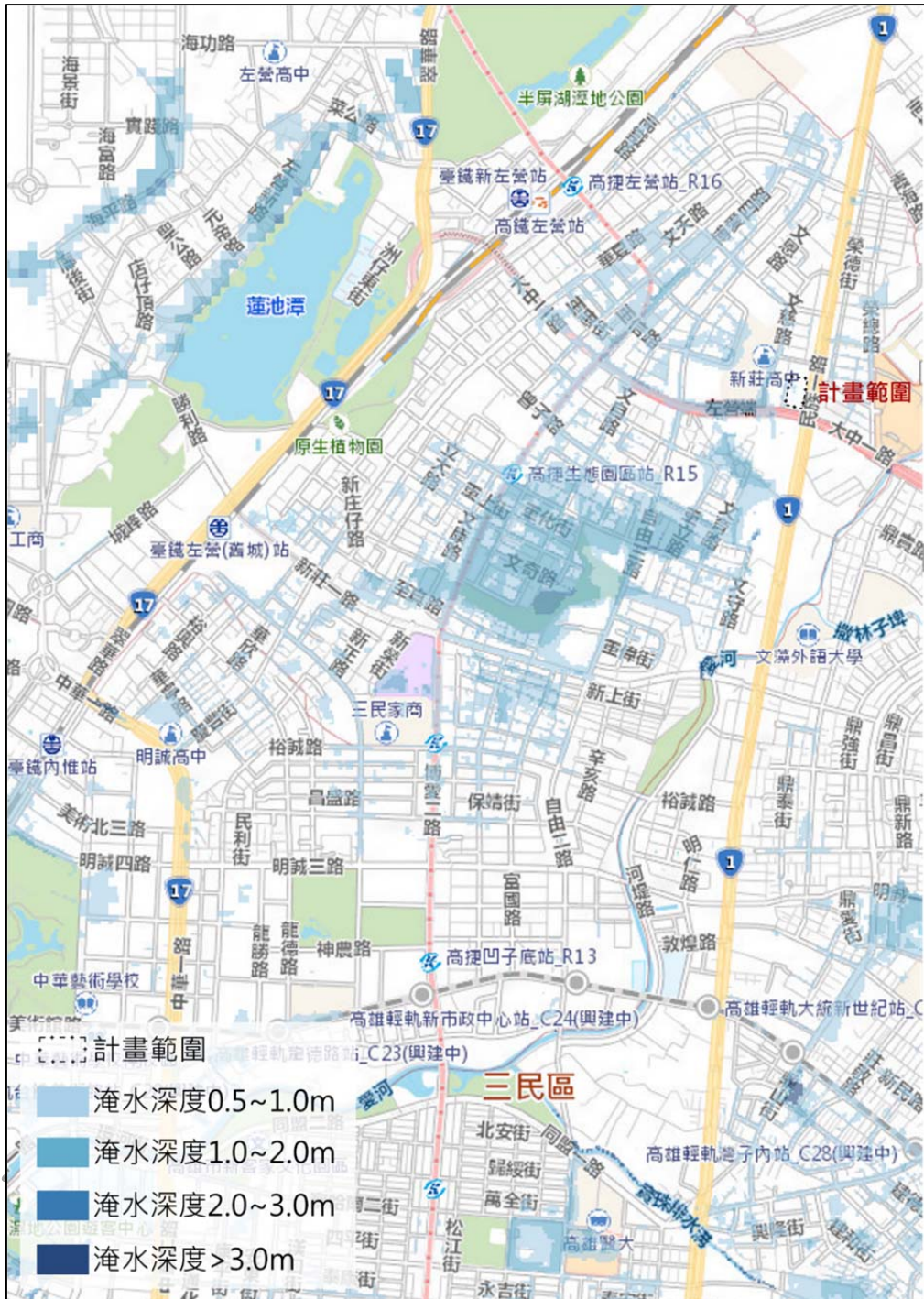
(二)地震

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。然地震之影響非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，至今仍有頻繁的地質活動，故本計畫將地震一併納入因應之。

二、災害潛勢分析

(一)淹水潛勢地區

以國家災害防救科技中心之高雄市 24 小時降雨量 650 公釐淹水資料進行分析，凹子底地區部分地區具有 1.0 至 2.0 公尺之淹水潛勢，本計畫範圍周邊則具有 0.5 至 1.0 公尺之淹水潛勢。本計畫淹水潛勢如圖 3-10 所示：

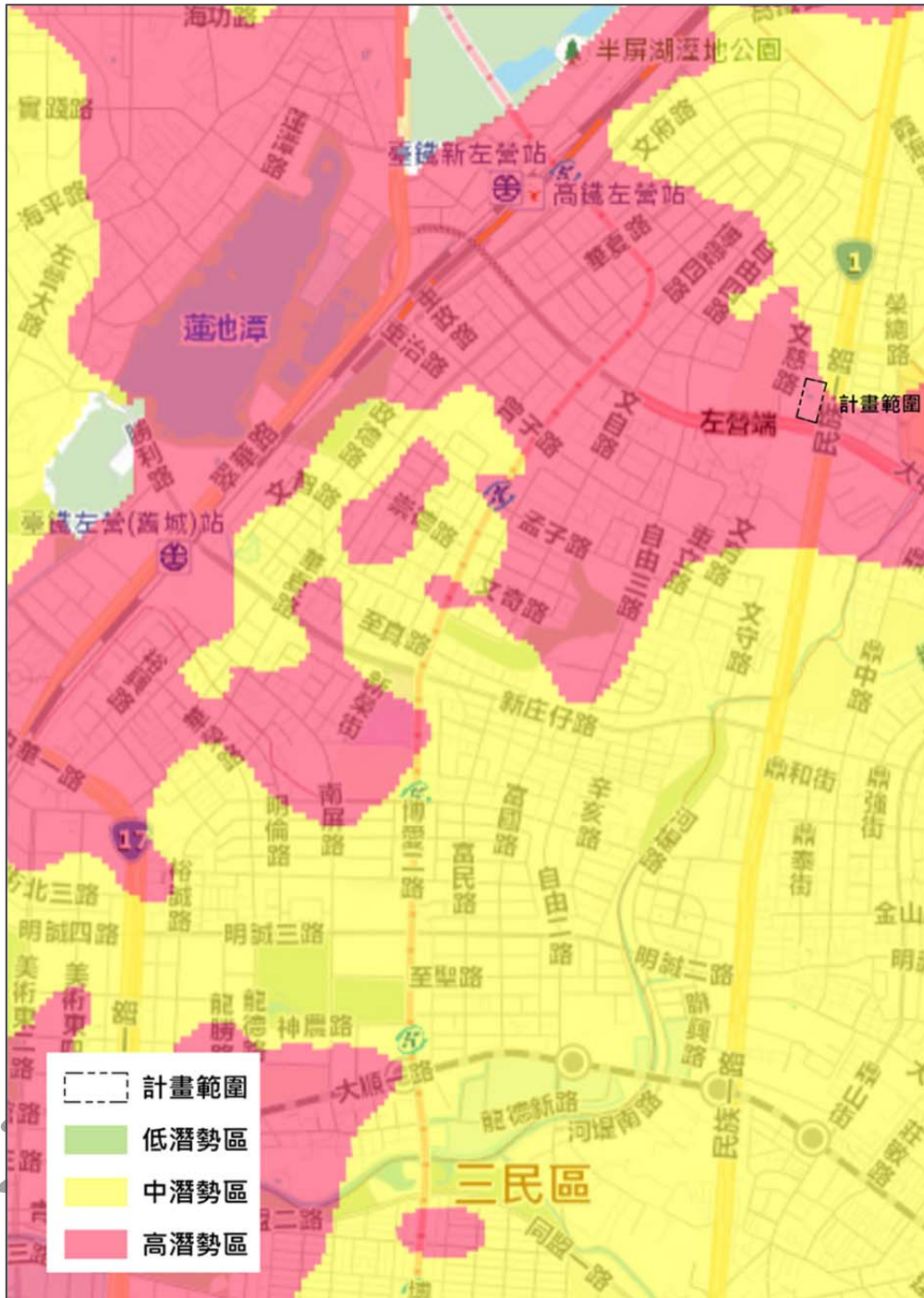


資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，110年5月。

圖 3-10 計畫範圍周邊淹水潛勢圖

(二)土壤液化潛勢地區

以高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統資料進行分析，凹子底地區大部分屬中高潛勢地區，本計畫範圍大部分亦屬於高潛勢地區，未來土地開發建設時需針對土壤液化問題進行評估，並依建築技術規則相關規定辦理。本計畫土壤液化潛勢如圖 3-11 所示：



資料來源：高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統，110年6月。

圖 3-11 計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖

第五節 土地權屬分析

計畫範圍內共 12 筆地號，土地總面積為 18,088 平方公尺，經土地持分比例分析，其中以高雄市市有土地占比最多，共 15,214 平方公尺，占 84.11%；其次為國有地，共 2,874 平方公尺，占 15.89%。土地權屬綜整表詳表 3-6，土地權屬示意圖參照圖 3-12。

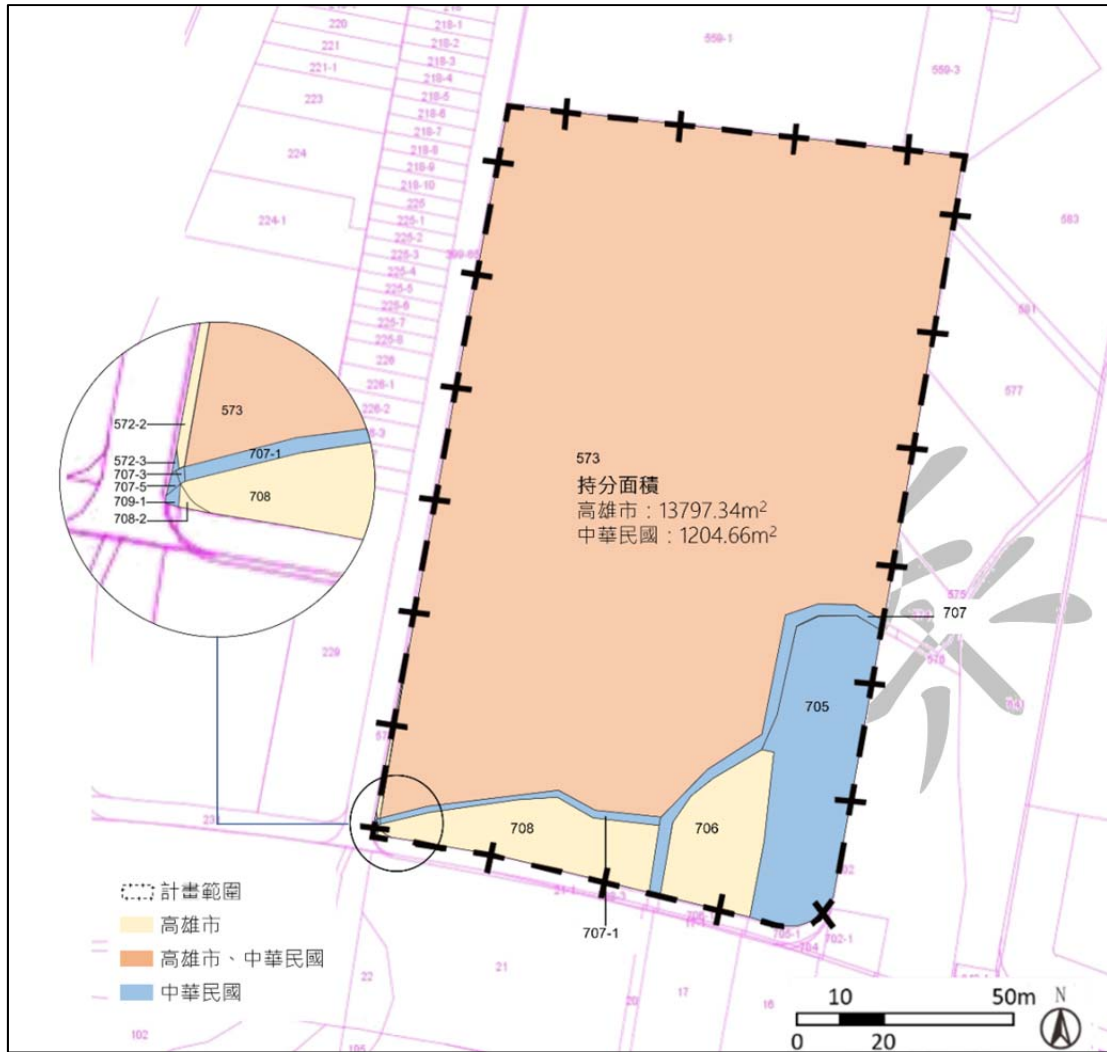
表 3-6 計畫範圍土地權屬綜整表

地段	地號	土地面積 (m ²)	所有權人	面積合計 (m ²)	百分比	管理機關
菜公段一小段	706	636	高雄市	15,214	84.11%	工務局養工處
	708	752				環保局
	708-2	3				環保局
	572-2	26				環保局
	573	13,797				環保局
		1,205	中華民國	2,874	15.89%	交通部高速公路局
	572-3	1				工務局
	705	1,324				工務局
	707	240				環保局
	707-1	100				國產署
	707-3	1				國產署
	707-5	1				國產署
	709-1	2				交通部高速公路局
	合計	18,088				

資料來源：土地登記第二類謄本（查閱時間：民國110年7月26日）。

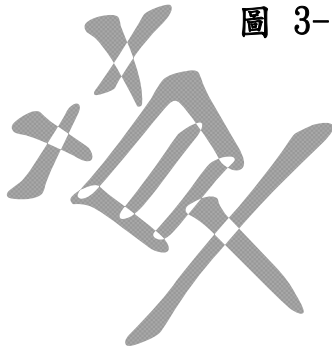
註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。





資料來源：本計畫繪製。

圖 3-12 計畫範圍土地權屬示意圖



第六節 發展需求分析

本計畫鄰近臺鐵左營站、高鐵左營站與捷運紅線具便捷之大眾運輸系統，因應鐵路地下化，將打通本計畫東西兩側交通路網並串連鄰近之蓮池潭風景區與左營舊城，作為鐵路兩側都市縫合重要節點。且近年來左營地區人口逐漸成長，本計畫應串連便利之交通系統與周邊發展趨勢，以大眾運輸為導向發展住商混合之土地使用，以帶動周圍地區發展，並配合發展現況，提供地方所需適當公益設施。本計畫針對本市之住宅需求、左營地區人口趨勢、公益設施需求與基地周邊零售市場進行分析。

一、住宅需求分析

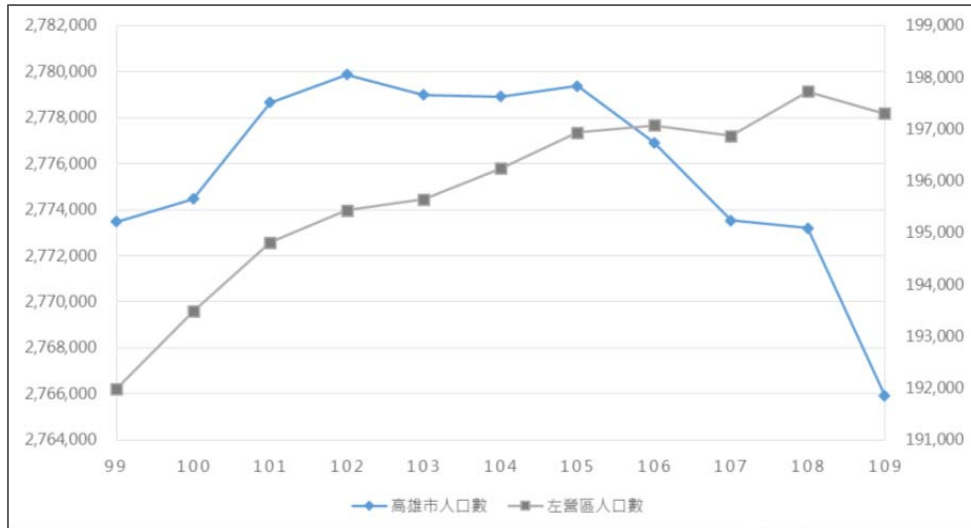
高雄市自民國 99 年至 109 年之人口數由 2,773,483 人減少至 2,765,932 人，近十年高雄市人口逐漸縮減，平均年增加率為-0.03%；左營區自民國 99 年至 109 年之人口數由 191,991 人增加至 197,306 人，近十年年平均成長率為 0.27%。

左營地區近十年人口平均呈正成長，相對於高雄年平均負成長趨勢而言，左營區占高雄市總人口之比例逐年攀升，近十年平均占高雄市人口之 7.05%，為全市人口第三多之行政區，顯示本區人口穩定成長，住宅需求亦呈增加趨勢，如表 3-7 及圖 3-13 所示。

表 3-7 高雄市與左營區歷年人口成長綜整表

年度	高雄市		左營區		左營區占高雄市 人口比例(%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
99	2,773,483	--	191,991	--	6.92
100	2,774,470	0.04	193,482	0.78	6.97
101	2,778,659	0.15	194,815	0.69	7.01
102	2,779,877	0.04	195,436	0.32	7.03
103	2,778,992	-0.03	195,643	0.11	7.04
104	2,778,918	*0.00	196,244	0.31	7.06
105	2,779,371	0.02	196,936	0.35	7.09
106	2,776,912	-0.09	197,072	0.07	7.10
107	2,773,533	-0.12	196,872	-0.10	7.10
108	2,773,198	-0.01	197,728	0.43	7.13
109	2,765,932	-0.26	197,306	-0.21	7.13
平均		-0.03		0.27	7.05

資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 高雄市左營區戶政事務所。



資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 高雄市左營區戶政事務所。

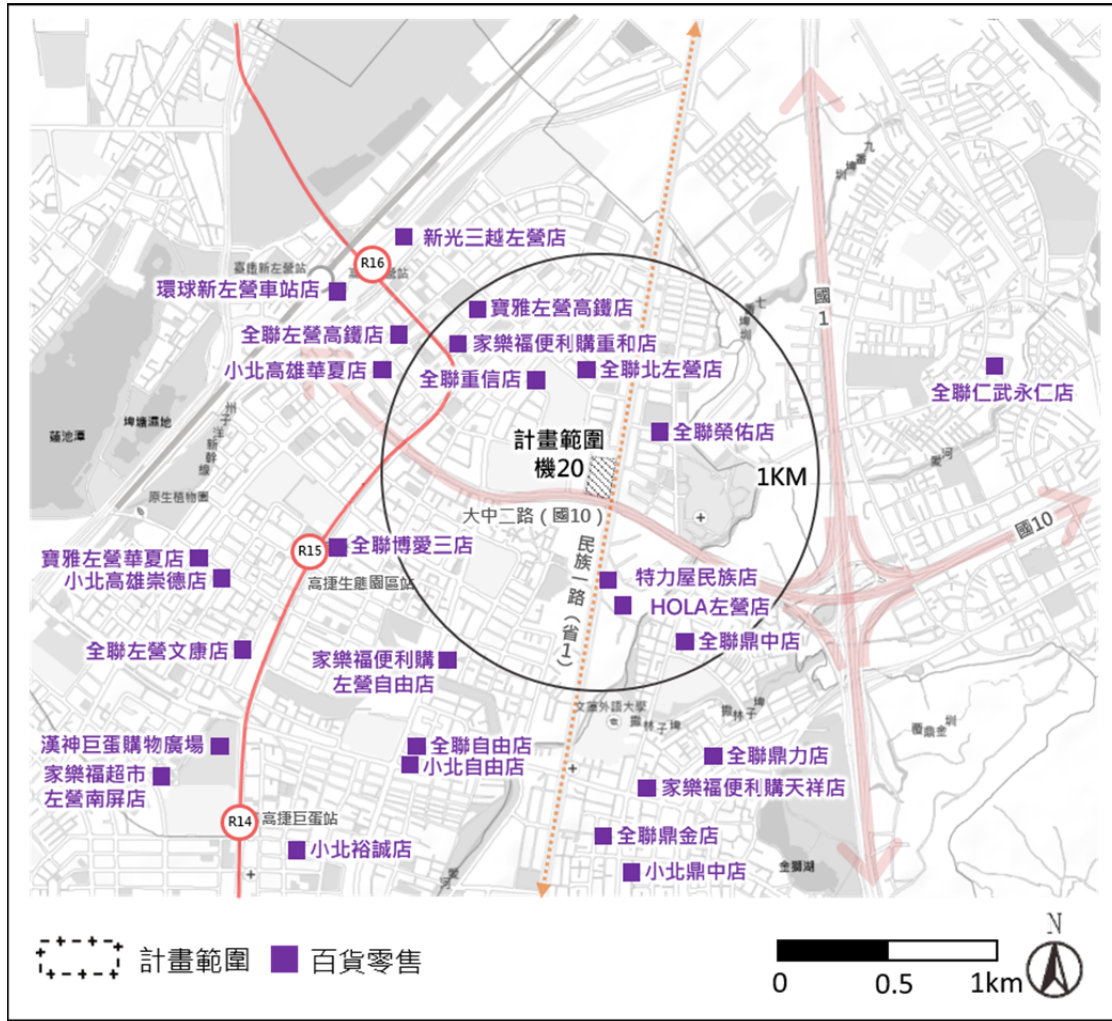
圖 3-13 高雄市與左營區歷年人口成長折線圖

二、公益設施需求

鑒於全國人口高齡化，地方高齡照顧人口增加，且福山里為全國人口數最多的里，具日間照護資源需求；配合地方人口成長現況，呼應中央住宅政策，考量閒置公有土地發展公益性，本計畫未來發展應透過合都市更新事業設置必要之公益設施。

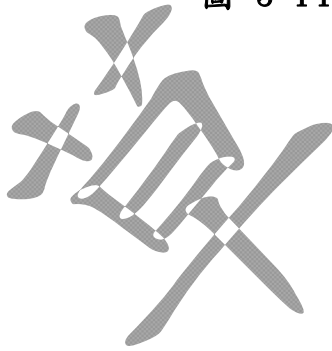
三、基地周邊零售市場發展分析

本基地周邊百貨商場除新光三越左營店、環球購物中心新左營車站店、HOLA 左營店及特力屋民族店外，亦有多間全聯、寶雅、家樂福便利購及小北等小型量販店，多數集中於民族路沿線及大中二路以南之區域，為一百貨零售業發展成熟之地區，其分布詳圖 3-14 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-14 基地周邊零售百貨分布示意圖



第四章 發展定位及細部計畫指導原則

第一節 發展定位

機 20 用地原為鄰避性設施，考量周邊具有醫療、文教及休憩資源，生活機能完整，且鄰近國道 10 號民族路交流道，為土地資產活化利用，變更為住宅區，提供日照中心等公益性設施及社會住宅，藉由公辦都市更新招商開發，帶動地方發展。

計畫範圍聯外交通區位便捷，位處高雄市左營區住宅社區之間，所在之福山里亦為全國人數最多的里，具備下列再開發特性與優勢：

- 一、交通方面，位於高鐵站、國道 10 號交流道、捷運紅線及輕軌捷運 2 公里服務範圍內，基地面臨省道臺 1 線民族路及大中二路。
- 二、生活機能方面，鄰近榮總、高鐵、巨蛋、HOLA 及義享天地商圈。
- 三、開放空間方面，位於蓮池潭、金獅湖、澄清湖大型湖泊型開放空間的中心區位並鄰近愛河水系、微笑公園與福山親子共融式特色公園。

因應計畫範圍區位條件與周圍資源特色，未來計畫定位以「優質生活·全齡共居」，並提供友善的社會住宅服務。變更後整體機能以住宅使用為主、臨民族一路地面層配置鄰里商業，打造健康、舒適、便利之「全齡生態系」社區；配合人口組成與地方發展需求，提供北高雄地區一處結合社會福利、日照、社會社宅等公益設施的友善環境，並運用基地內綠化資源，創造開放空間的特色與綠意。本計畫之空間發展特性如圖 4-1 所示。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-1 空間發展特性示意圖

第二節 對細部計畫指導原則

未來計畫區再發展方向在於「優質生活·全齡共居」之定位，社區發展設定「高層景觀、中庭綠意、休閒商業」為主要的發展概念，並以都市更新提供適當公益設施。本計畫空間規劃及細部計畫指導原則如下，如圖 4-2、圖 4-3 所示。

一、回饋負擔土地優先劃設為公共設施

機關用地(機 20)變更為住宅區後，依規定回饋負擔之土地，於細部計畫中應優先劃設為公共設施用地，包括公園用地及廣場用地(兼供道路使用)為主，以強化休閒型開放空間之社區服務，並符合基地未來進出動線整體規劃。

二、配合都市更新事業開發，提供公益設施回饋市民

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，提供符合全齡、無障礙服務及社會弱勢安置等特定的公益機能，設置社福、日間照護、社會住宅等類型之設施，強化公有地都市更新事業開發對全體市民的回饋。

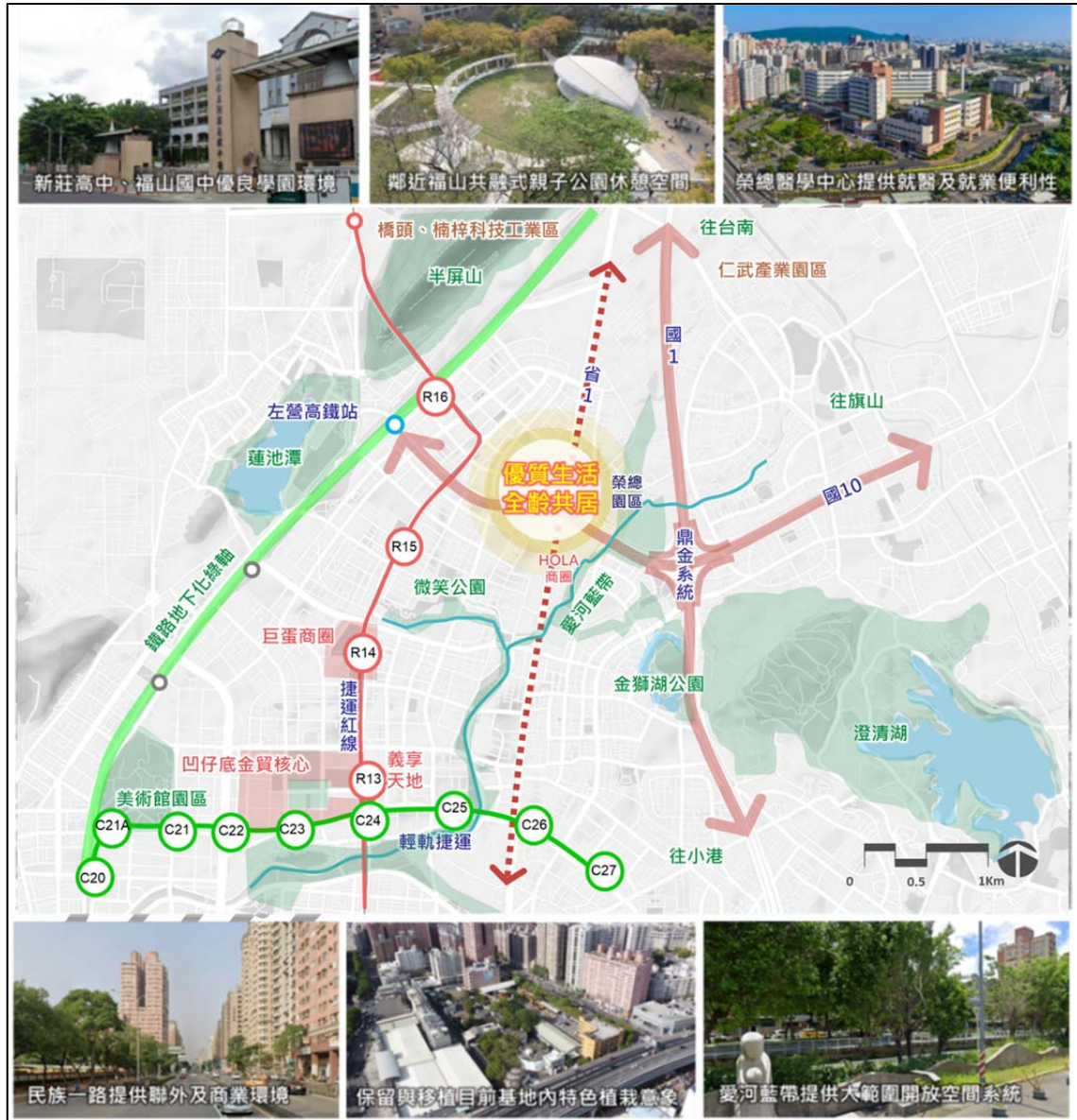
三、基地退縮建築，留設開放空間擴大友善人行服務

變更後住宅區之外圍應配合土地使用分區管制訂定退縮建築之規定，並與公有人行道整合規劃，提高周邊開放空間的活動腹地；臨大中二路高架道路側應有更大的緩衝區退縮管制，

以降低噪音與落塵對住宅社區寧適生活的衝擊。

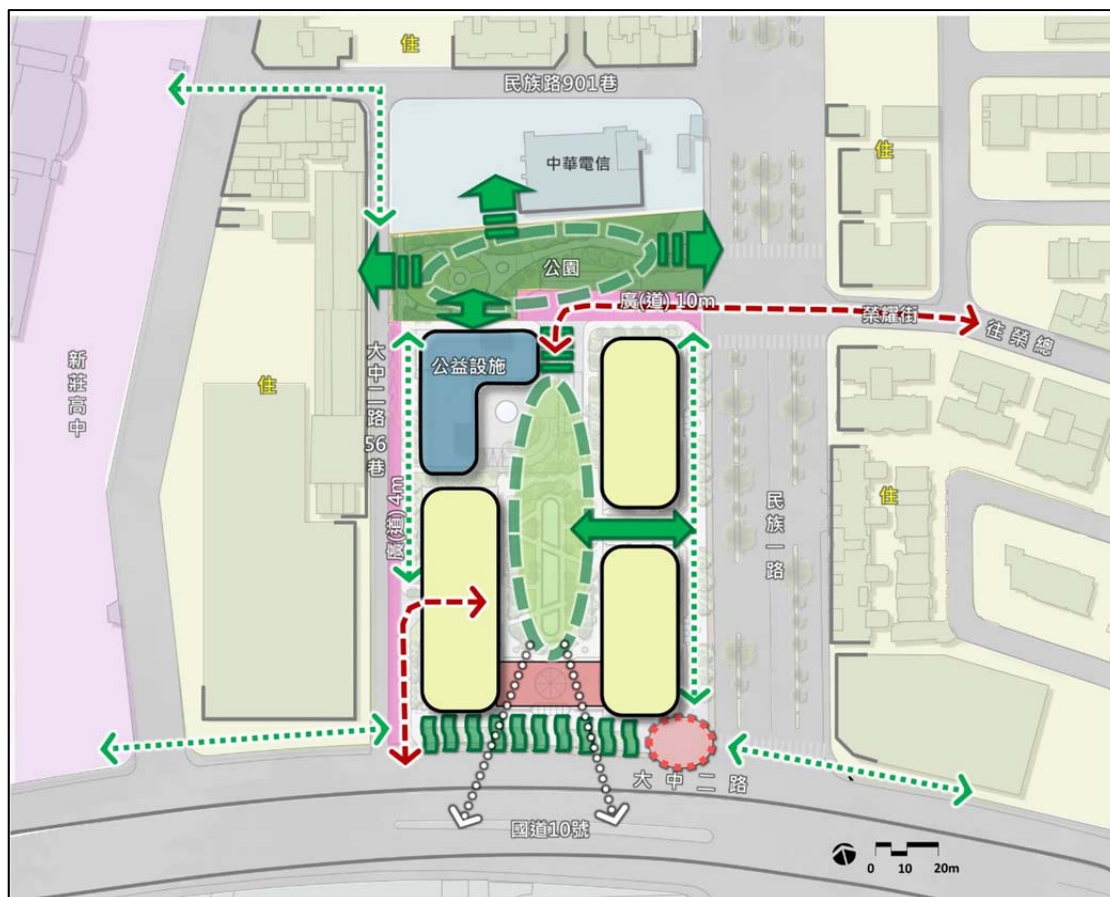
四、基地進出動線規劃，應與現況路口或交通管制結合，降低衝擊

基地東、南二側為區域型重要交通幹道，未來基地進出應儘量利用既有交叉路口位置，引導基地動線進出並進行細部計畫公共設施之配置，以利開發後交通管制的整體性。



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-2 計畫區發展定位圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 4-3空間規劃及計畫指導原則示意圖



第五章 實質變更內容

第一節 變更原則與變更計畫內容

一、土地使用變更原則

依據「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)」(106.09)機關用地變更原則：原計畫機關用地尚未依計畫使用或確有變更需要者，應依其土地及建築物實際使用情況變更為其他使用分區。其變更應考量現況使用需求、毗鄰分區及用地屬性，變更為適當分區或用地。

左營地區為高雄市人口成長區，本計畫周邊地區亦為密集發展之住宅區，配合整體計畫構想，結合周邊鄰近醫療、文教及商圈資源的特性，故將機關用地變更為住宅區。變更後應另行擬定細部計畫，訂定開發管制規定據以實施開發建築。

二、實質變更內容

本計畫內容為變更機關用地為住宅區。變更總面積約 1.81 公頃，變更內容詳如表 5-1 及圖 5-1。

表 5-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註或附帶條件
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	民族一路與大中二路交會處之機關用地(機20)	機關用地 (機20 用地)	1.81	住宅區	1.81	基地內原舊水肥、瀝青廠屬鄰避設施，現雖為市府養工處辦公使用，惟部分水肥廠設施拆除，現況土地低度使用，不符合都市發展機能。配合本市經濟發展及考量周邊住宅區、人口成長趨勢，該地區有日照中心、身心障礙照顧及社會住宅等公益需求，爰變更為住宅區。	1. 依民國 106 年 9 月 22 日公告發布實施(高市府都發規字第 10633209200 號)「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」規定，辦理都市計畫使用分區變更，高雄市市有土地免負擔。 2. 細部計畫應劃設不低於變更總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地。

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。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-1 變更內容示意圖

三、都市計畫變更回饋負擔規定

依民國 106 年 9 月 22 日公告發布實施（高市府都發規字第 10633209200 號）「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」規定辦理，都市計畫使用分區變更，其土地屬高雄市市有土地者免負擔。

本計畫範圍土地分別為財政部國有財產署與高雄市政府所持有，其中國有土地面積 0.2874 公頃，經試算需負擔變更回饋面積 0.1207 公頃，其變更負擔回饋試算與負擔面積如表 5-2。

表 5-2 國有土地變更負擔比例計算表

原分區	變更後分區	國有土地面積 (公頃)	變更負擔比例 (%)	負擔面積 (公頃)	變更後 國有土地面積(公頃)
機關用地	住宅區	0.2874	42	0.1207	0.1667

資料來源：本計畫彙整。

第二節 變更後土地使用計畫

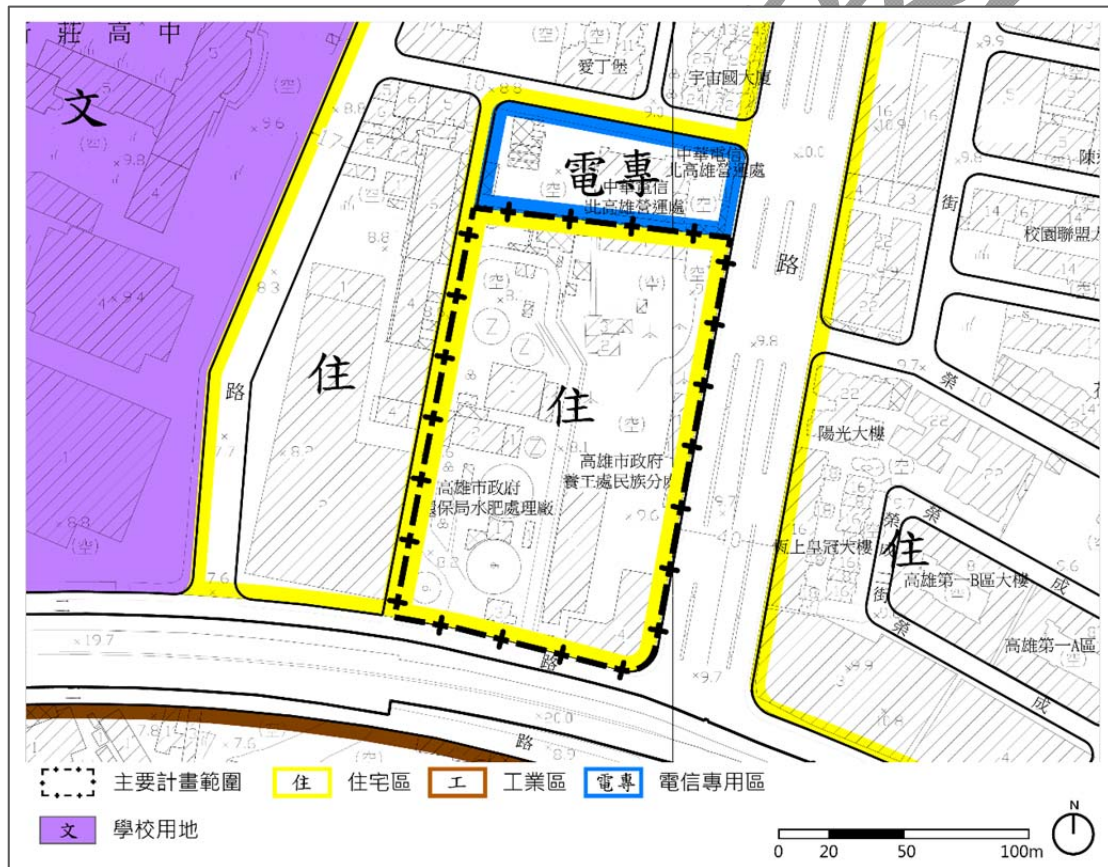
本計畫配合整體計畫構想並結合周邊鄰近醫療、文教及商圈資源，將機關用地變更劃設為住宅區，其面積與詳細位置如表 5-3 與圖 5-2 所示。

表 5-3 變更後計畫範圍土地使用分區一覽表

土地使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	1.81	100.0
合計	1.81	100.0

資料來源：本計畫彙整。

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。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-2 變更後土地使用計畫示意圖

第六章 實施進度及經費

第一節 開發方式與實施進度

一、開發方式

本計畫機關用地(機 20)變更為住宅區，應依本計畫訂定之指導原則，另擬定細部計畫劃設必要之公共設施用地，並由高雄市政府以公辦都市更新方式辦理開發。

二、實施進度

本計畫完成主要計畫變更與擬定細部計畫後，接續辦理都市更新之作業，實施進度以 110 年至 111 年辦理都市計畫變更及擬定細部計畫作業，並於 111 年至 113 年辦理都市更新作業。

第二節 經費概估與經費來源

本計畫後續採都市更新事業計畫方式辦理開發建築，公共設施用地取得方式非市有地採變更負擔回饋公共設施比例計算之面積捐贈取得。公共設施開闢工程費用涉及細部計畫擬訂內容，以細部計畫評估結果為準，並由高雄市城鄉發展及都市更新基金依都市更新事業捐贈之金額編列預算後，由需用機關辦理開闢，或納入都市更新事業計畫由實施者辦理開闢後捐贈。