

擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原  
機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案  
計畫書（審議版）



高雄市政府  
中華民國 110 年 11 月

高 雄 市 擬 定 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（凹子底地區）住宅區（原機20）細部計畫暨劃定都市更新地區案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第17條、第22條 都市更新條例第9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
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	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。

## 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	1-1
第一節 計畫緣起 .....	1-1
第二節 辦理依據 .....	1-1
第三節 計畫位置及範圍 .....	1-2
<b>第二章 主要計畫摘要</b> .....	2-1
第一節 發展定位 .....	2-1
第二節 變更主要計畫內容 .....	2-2
第三節 實施進度及經費 .....	2-6
<b>第三章 發展現況分析</b> .....	3-1
第一節 土地及建物使用現況 .....	3-1
第二節 公共設施使用現況 .....	3-9
第三節 交通運輸發展現況 .....	3-14
第四節 土地權屬分析 .....	3-22
第五節 歷年都市災害分析 .....	3-24
<b>第四章 發展構想</b> .....	4-1
第一節 主要計畫對細部計畫指導原則 .....	4-1
第二節 規劃構想 .....	4-2
<b>第五章 實質發展內容</b> .....	5-1
第一節 居住密度及容納人口 .....	5-1
第二節 土地使用及公共設施計畫 .....	5-1
第三節 道路系統計畫 .....	5-3
第四節 都市防災計畫 .....	5-4
<b>第六章 都市更新計畫</b> .....	6-1
第一節 更新地區範圍 .....	6-1
第二節 基本目標與策略 .....	6-2
第三節 實質再發展概要 .....	6-4
第四節 其他應表明事項 .....	6-9
<b>第七章 事業及財務計畫</b> .....	7-1
第一節 開發主體與開發方式 .....	7-1
第二節 財務計畫 .....	7-1
<b>第八章 土地使用分區管制與都市設計基準</b> .....	8-1
第一節 土地使用分區管制要點 .....	8-1
第二節 都市設計基準 .....	8-2

附錄一 簽准個案變更同意文件

附錄二 細部計畫範圍土地清冊

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	主要計畫變更內容明細表.....	2-3
表 2-2	變更後主要計畫土地使用分區面積表.....	2-4
表 2-3	國有土地變更負擔比例計算表.....	2-5
表 3-1	計畫範圍及周邊土地及建物使用現況彙整表.....	3-4
表 3-2	計畫範圍合法建築物彙整表.....	3-5
表 3-3	計畫範圍內建物使用現況彙整表.....	3-5
表 3-4	本計畫範圍周邊都市計畫道路系統綜整表.....	3-14
表 3-5	現況道路服務水準綜理表.....	3-15
表 3-6	計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表.....	3-17
表 3-7	計畫範圍周邊停車場現況停車供需綜整表.....	3-19
表 3-8	計畫範圍土地權屬綜整表.....	3-22
表 5-1	計畫範圍容納人口推估表.....	5-1
表 5-2	計畫範圍土地使用分區綜理表.....	5-2
表 7-1	實施進度及經費表.....	7-2



## 圖目錄

圖 1-1	計畫位置圖.....	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖.....	1-3
圖 2-1	主要計畫發展定位圖.....	2-2
圖 2-2	主要計畫變更內容示意圖.....	2-4
圖 2-3	主要計畫變更後土地使用計畫示意圖.....	2-5
圖 3-1	計畫範圍及周邊建物使用現況分布圖.....	3-2
圖 3-2	計畫範圍及周邊建物樓層高度分布圖.....	3-2
圖 3-3	計畫範圍及周邊建物結構分布圖.....	3-3
圖 3-4	計畫範圍及周邊建物形式分布圖.....	3-3
圖 3-5	計畫範圍內建物使用現況分布圖.....	3-6
圖 3-6	計畫範圍內建物樓層高度分布圖.....	3-6
圖 3-7	計畫範圍內建物結構分布圖.....	3-7
圖 3-8	計畫範圍內建物形式分布圖.....	3-7
圖 3-9	計畫範圍基地現況特性示意圖.....	3-8
圖 3-10	高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖(一) .....	3-12
圖 3-11	高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖(二) .....	3-13
圖 3-12	計畫範圍周邊交通系統示意圖.....	3-15
圖 3-13	現況道路服務水準示意圖.....	3-16
圖 3-14	計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	3-18
圖 3-15	計畫範圍周邊停車場用地分布示意圖.....	3-19
圖 3-16	計畫範圍周邊停車供給示意圖.....	3-21
圖 3-17	計畫範圍土地權屬示意圖.....	3-23
圖 3-18	歷年臺灣地區颱風路徑示意圖.....	3-24
圖 3-19	計畫範圍周邊淹水潛勢圖.....	3-25
圖 3-20	計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖.....	3-26
圖 4-1	計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖.....	4-3
圖 4-2	計畫範圍車道進出口動線構想圖.....	4-4
圖 5-1	擬定細部計畫示意圖.....	5-2
圖 5-2	計畫範圍交通系統計畫示意圖.....	5-3
圖 5-3	計畫範圍防災系統計畫示意圖.....	5-5
圖 6-1	劃定都市更新地區範圍示意圖.....	6-1
圖 6-2	再發展目標示意圖.....	6-3
圖 6-3	計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖.....	6-5
圖 6-4	都市更新規劃構想圖.....	6-6
圖 6-5	計畫範圍車道進出口動線構想圖.....	6-7

圖 6-6 計畫範圍防災系統計畫示意圖..... 6-9

圖 8-1 建築基地退縮建築規定示意圖..... 8-1

圖 8-2 都市設計管制地區範圍圖..... 8-2

圖 8-3 公園多目標地下停車場管制示意圖..... 8-4

圖 8-4 建築基地留設入口廣場位置說明圖..... 8-4

圖 8-5 街角節點廣場開放空間位置圖..... 8-5

圖 8-6 建築基地車道進出口說明圖..... 8-6



## 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。

機關用地(機 20)變更為住宅區後，周邊為發展成熟的住宅區，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；鄰近巨蛋體育場、義享天地、HOLA 及 B&Q 賣場等商圈，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建設發展，提供基地周圍更便利的交通系統服務，住宅生活機能更顯完善。

本計畫為配合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)案之變更，依周邊地區發展現況，配合社會福利公益政策的執行，依主要計畫指導原則，及都市計畫法第 17 條、第 22 條及都市更新條例第 9 條規定擬定細部計畫，作為後續都市更新事業開發與執行之依據。

### 第二節 辦理依據

- 一、都市計畫法第 17 條及第 22 條規定辦理。
- 二、都市更新條例第 9 條。

本計畫係配合「高雄市左營區大中路與民族路口機關用地(機 20)公辦都市更新案」，辦理都市更新地區劃定，並擬定都市更新計畫，爰依據都市更新條例第 9 條：「更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更…；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。」辦理細部計畫之擬定作業。

### 第三節 計畫位置及範圍

#### 一、凹子底地區都市計畫

凹子底地區位於高雄市中北部，省道臺 1 線行經計畫區東側，為高雄市中心區往北至臺南必經之地。計畫區範圍東至民族路（省道臺 1 線），西至半屏山山麓及臺鐵縱貫線與中華路，北與高雄市仁武區為鄰，南以仁愛河為界，總面積約 1,040 公頃。

#### 二、本案計畫範圍

本計畫位置坐落於高雄市左營區福山里，鄰近三民區及仁武區，如圖 1-1 所示；本計畫範圍東至民族一路，南側緊鄰國道 10 號高架橋下平面道路大中二路，西接大中二路 56 巷，北側臨中華電信北高雄營運處(第一種電信專用區)，其計畫範圍為機關用地（機 20），面積約 18,088 平方公尺，詳見圖 1-2 所示。

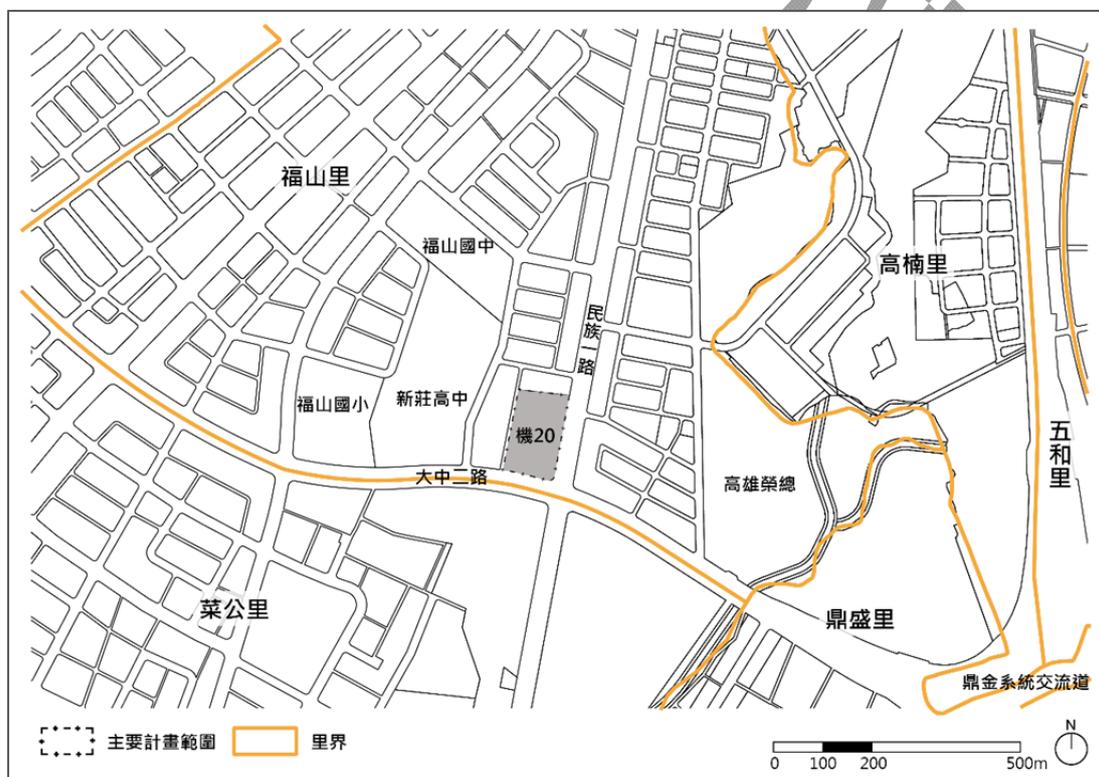


圖 1-1 計畫位置圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 1-2 計畫範圍示意圖

真

## 第二章 主要計畫摘要

### 第一節 發展定位

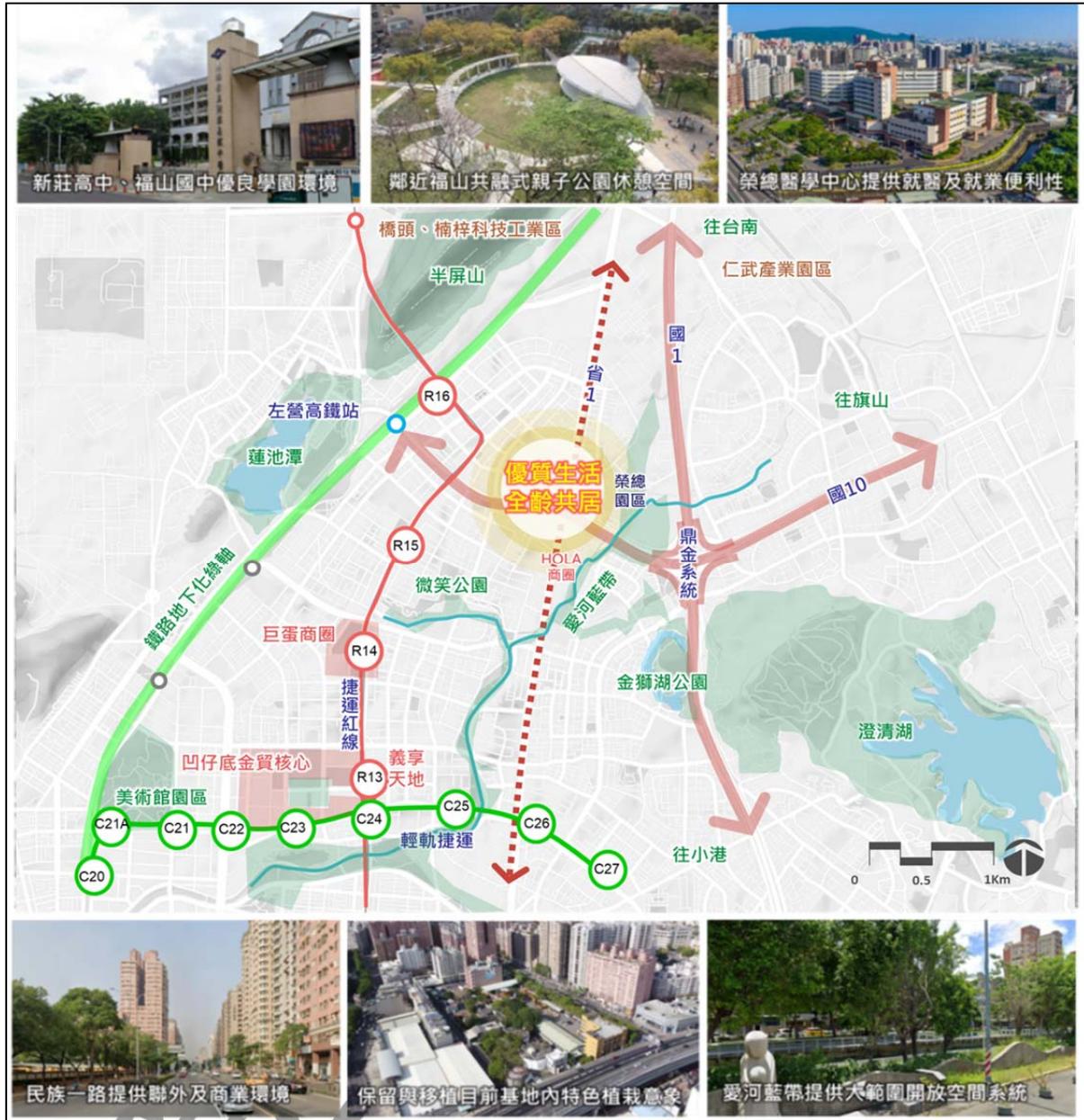
為落實高雄市宜居城市政策目標、促進經濟發展，市府主導推動都市更新並變更都市計畫為住宅區及鄰里公共設施，同時納入日照中心及身心障礙照顧等社福設施與社會住宅，以符合社會性及當地公益需求。

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。本計畫之發展定位如圖 2-1 所示。





資料來源：本計畫繪製。

圖 2-1 主要計畫發展定位圖

## 第二節 變更主要計畫內容

### 一、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等，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(機 20)變更為住宅區。變更後應另行擬訂細部計畫，訂定開發管制規定據以實施開發建築。

## 二、實質計畫變更內容

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 2-1 及圖 2-2。

表 2-1 主要計畫變更內容明細表

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	1.81	住宅區	1.81	<ol style="list-style-type: none"> <li>基地內建築物部分公務使用，部分設施已拆除作為臨時開放空間，土地低度使用，不符合都市發展機能。為改善舊水肥廠窳陋意象，配合周邊高層住宅機能及人口成長潛勢，變更為住宅區。</li> <li>於細部計畫規劃公共設施，結合公益服務並引導交通動線，營造公有地與社區發展的共榮效益。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本計畫應另擬定細部計畫，訂定必要之開發管制規定。</li> </ol>

資料來源：本計畫彙整。

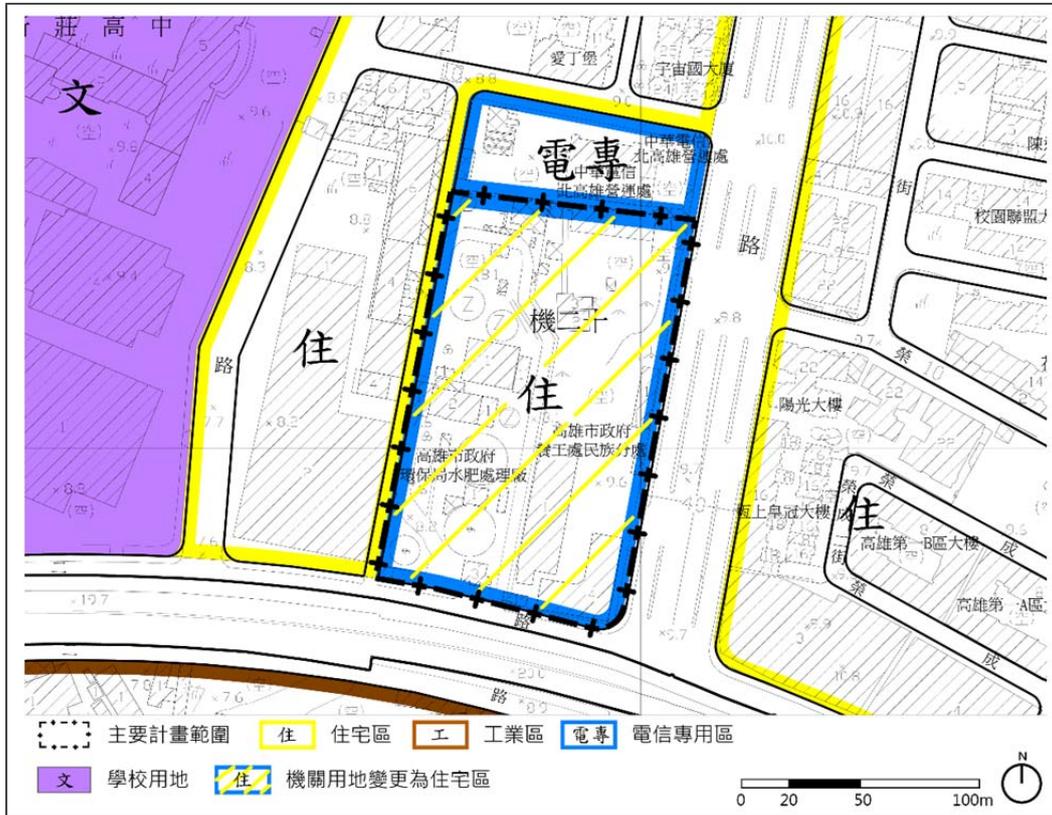
註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

表 2-2 變更後主要計畫土地使用分區面積表

土地使用分區	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	1.81	100.00
合計	1.81	100.00

資料來源：本計畫彙整。

註：實際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 2-2 主要計畫變更內容示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 2-3 主要計畫變更後土地使用計畫示意圖

### 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 2-3 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。

### 第三節 實施進度及經費

#### 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。

#### 三、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由需用機關開闢，或納入都市更新事業計畫由實施者辦理開闢後捐贈。



## 第三章 發展現況分析

### 第一節 土地及建物使用現況

本計畫範圍鄰近區域為高雄市近期發展的住宅社區，周邊區域皆以完成市地重劃，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。

#### 一、周邊地區土地使用現況(現況調查日期為民國 110 年 6 月 10 日)

本計畫區周邊以住宅機能為主，商業型態大多為服務居住需求的中小規模零售業、餐飲業。與本計畫範圍同一街廓之北側為中華電信北高雄營業處辦公室。相關使用現況分析如下：

##### (一)土地使用現況

本計畫範圍西側及北側為第 29 期市地重劃區，東側為第 31 期重劃區，建物使用以住商混合使用佔大多數，多為低樓層作為商業、高樓層作為住宅使用；其次為純住宅及商業使用。文慈路以西則為新莊高中校地；大中二路以南多為商業及製造業工廠使用。

##### (二)建物高度

本計畫範圍周邊建物樓層高度以 1~5 層樓透天類型為主；大樓型建築多為 11 層樓以上，最高達 24 層樓，主要分布在民族一路兩側沿街面。

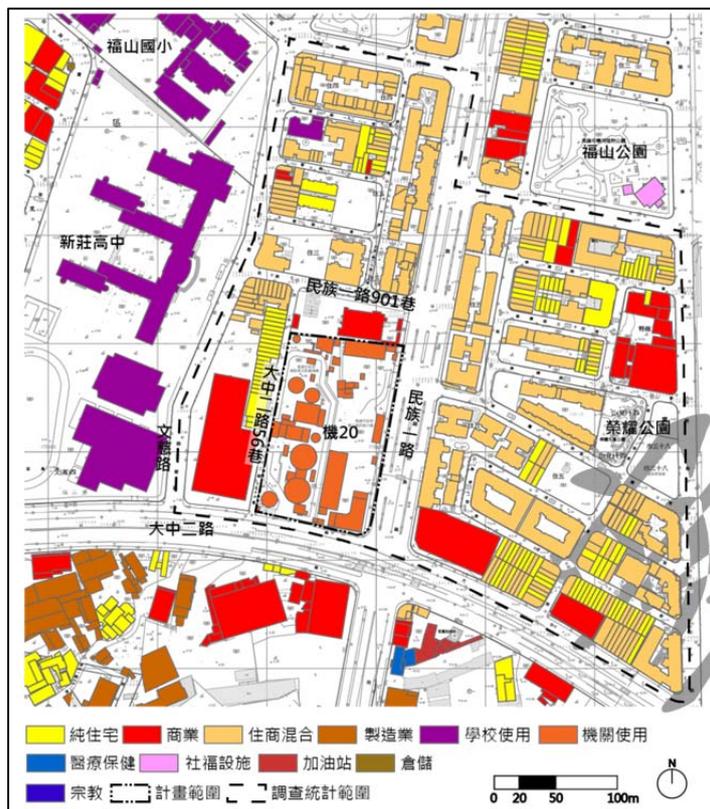
##### (三)建物結構

計畫範圍及周邊地區建物結構以鋼筋混凝土造為主；其餘大部分為鐵皮廠房，分布在計畫範圍內及大中二路以南工業區；另有磚造建物零星分布於大中二路以南工業區。

##### (四)建物形式

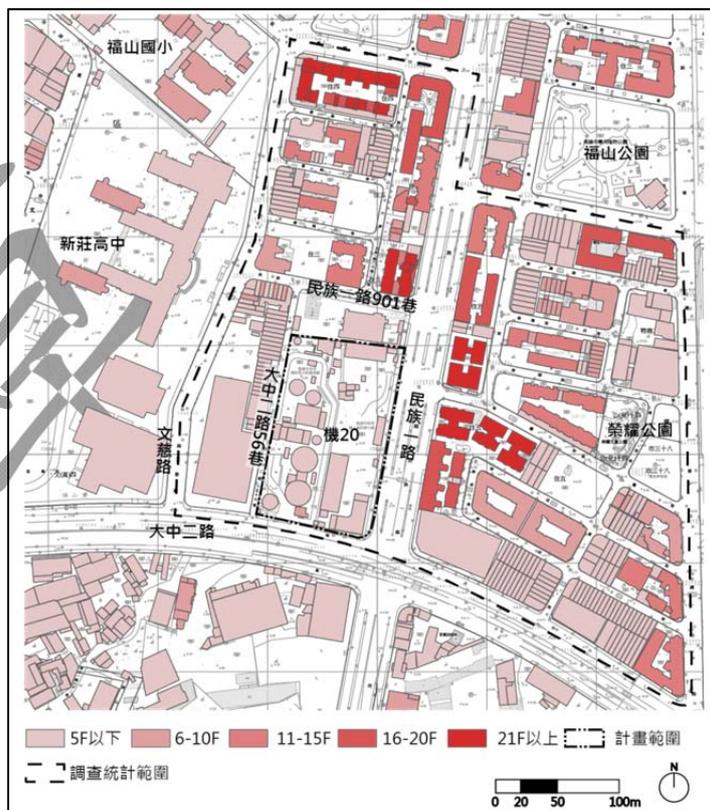
建物形式以平房、透天、公寓、大樓及公共建築為分類，其中平房為 1~2 層樓高度之低矮建物；透天為 2~6 層樓高度之獨立個戶；公寓為 7 層樓以下且無電梯之多戶數建築；大樓為 7 層樓以上且有電梯之多戶數建築；公共建築為供公眾使用之建築，包含本計畫範圍之辦公室及公務使用建物、學校、活動中心、護理之家、電信事業機構、教會等。

本計畫範圍周邊建物以連棟透天及大樓為主，主要分布在計畫範圍北側及東側之住宅區，大中二路以南建物形式則多為低矮平房。



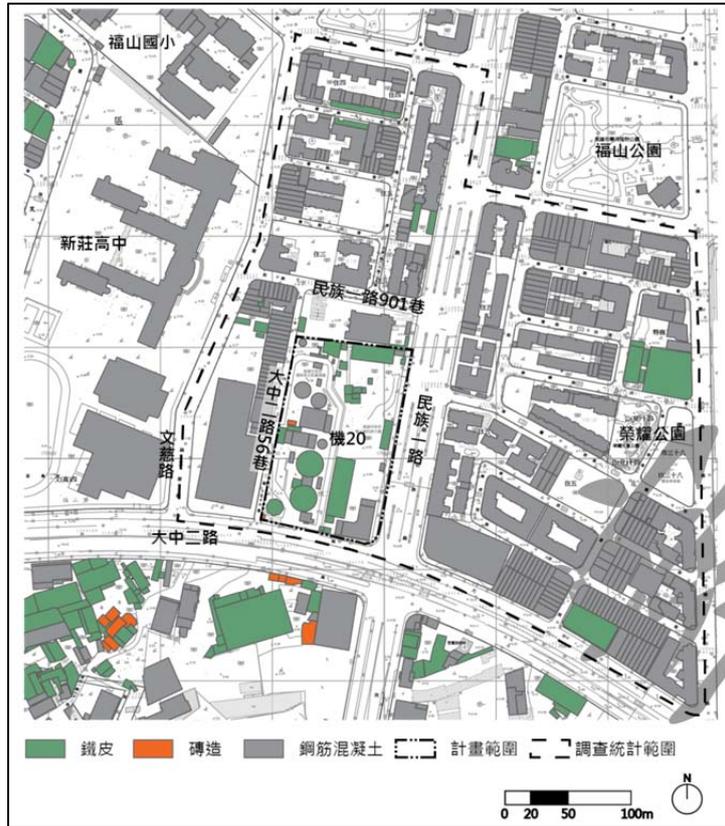
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-1 計畫範圍及周邊建物使用現況分布圖



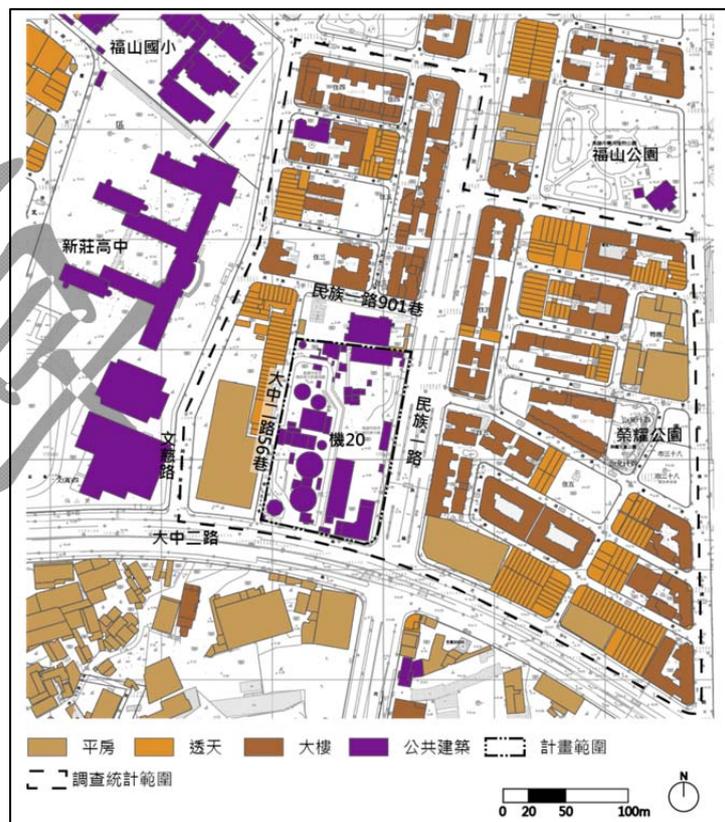
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-2 計畫範圍及周邊建物樓層高度分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-3 計畫範圍及周邊建物結構分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

圖 3-4 計畫範圍及周邊建物形式分布圖

表 3-1 計畫範圍及周邊土地及建物使用現況彙整表

類別		面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
土地 使用 類別	純住宅使用	10,610.45	14.94
	商業使用	14,041.21	19.78
	住商混合使用	39,904.43	56.20
	學校使用	536.58	0.76
	政府機關使用	5,906.96	8.32
	總計	70,999.63	100
樓 層 別	1~5F	40,415.64	56.92
	6~10F	8,882.39	12.51
	11~15F	10,533.49	14.84
	16~20F	5,501.66	7.75
	21F以上	5,666.45	7.98
	總計	70,999.63	100
構 造 別	鋼筋混凝土	63,110.49	88.89
	鐵皮	7,840.69	11.04
	磚造	48.45	0.07
	總計	70,999.63	100
形 式 別	平房	12,487.49	17.59
	透天	19,642.87	27.67
	大樓	31,459.21	44.31
	公共建築	7,410.06	10.44
	總計	70,999.63	100

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年6月10日)。

## 二、計畫範圍內土地使用及建物現況

### (一)計畫區使用現況

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。

計畫區現況除現有機關建築外，環保局廢棄物處理隊已於民國110年4月搬遷，由工務局養工處代辦於同年7月底將水肥廠地上物設施拆除，保留樹木及簡易綠化，供周鄰社區使用。

### (二)計畫區建物使用現況(現況調查日期為民國110年7月28日)

計畫範圍內建物原為工務局養護工程處及環保局使用，屬環保局使用之設施與建物已於110年7月拆除並簡易綠美化。

屬工務局管理之建物則包含公務使用之土地改良物及一筆合法建築物，建物樓層高度為一至三樓，構造以鋼筋混凝土及鐵皮為主，相關現況使用、樓高、結構及形式，如下表及圖 3-5 至圖 3-8 所示。

表 3-2 計畫範圍合法建築物彙整表

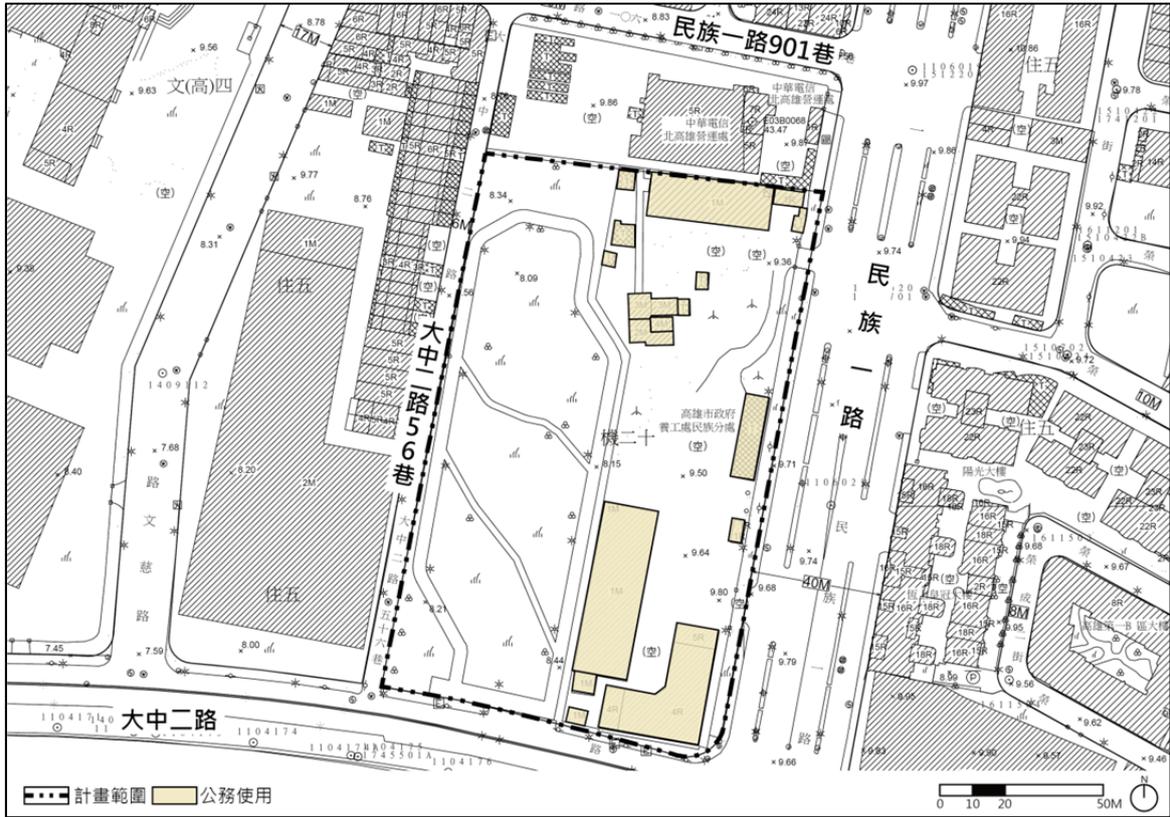
編號	建號	樓層數	結構	屋齡(年)	總面積(m <sup>2</sup> )
1	01383-000	4	鋼筋混凝土	34	3,366.73

資料來源：建物登記第二類謄本（查閱日期：民國110年7月28日）。

表 3-3 計畫範圍內建物使用現況彙整表

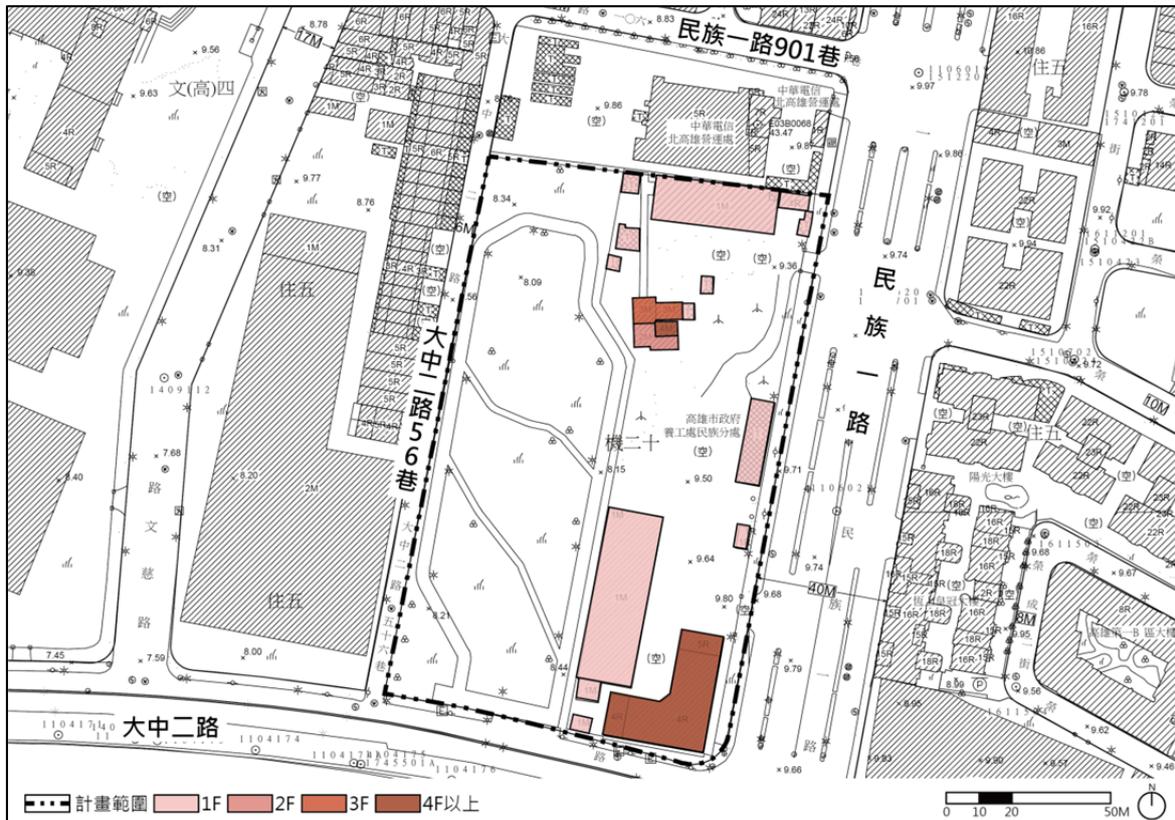
土地使用	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
公務使用	2,798.62	100.00
總計	2,798.62	100.00

資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。



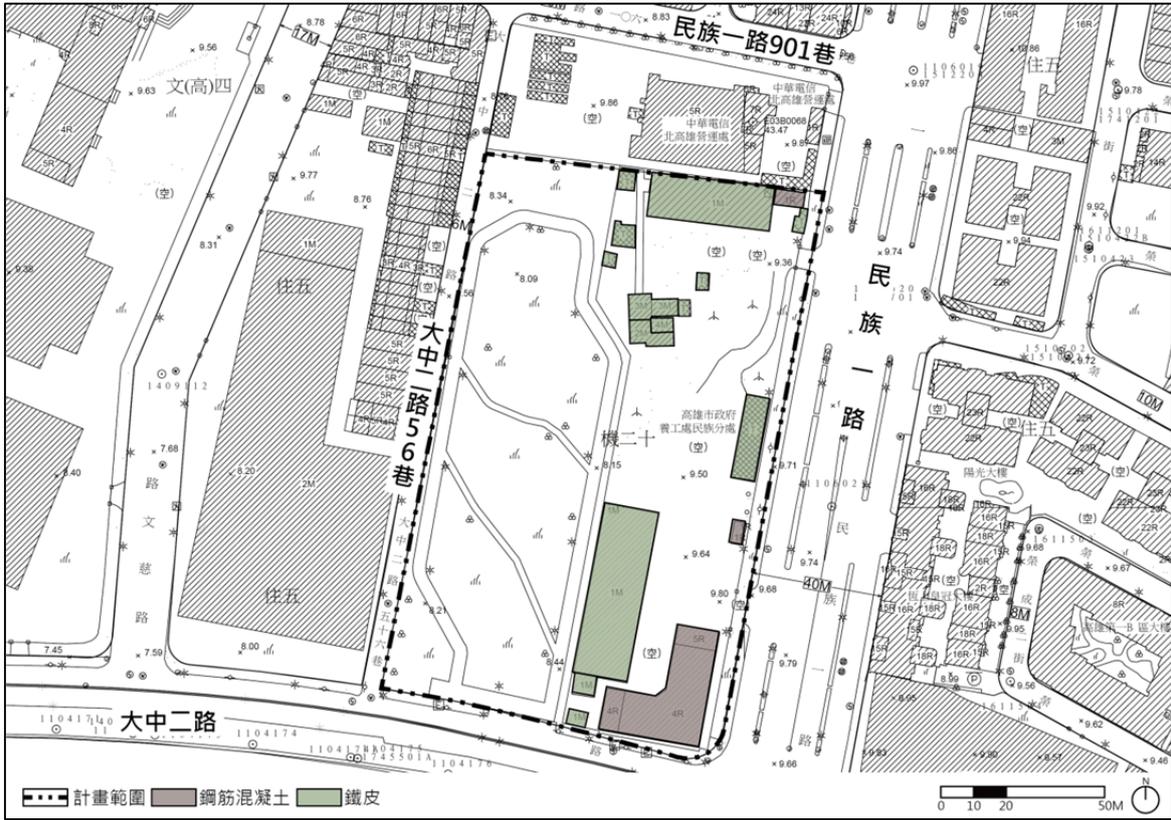
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-5 計畫範圍內建物使用現況分布圖



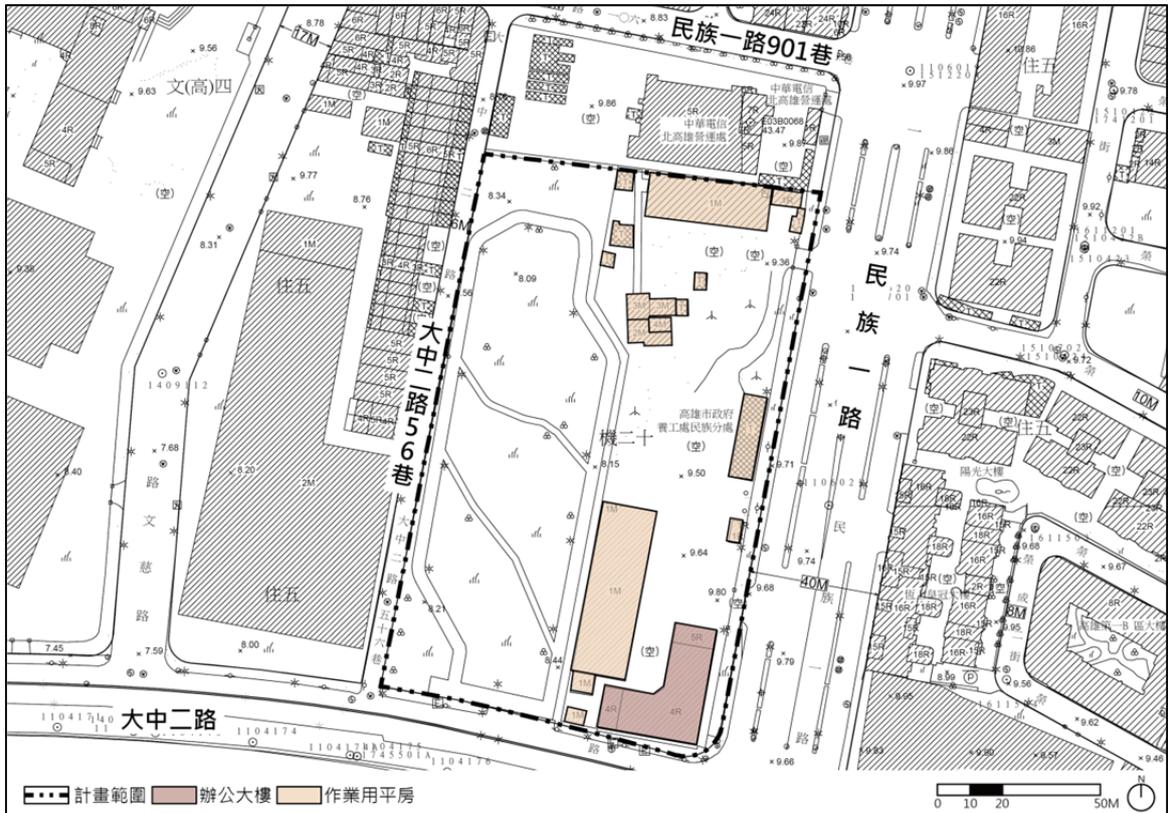
資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-6 計畫範圍內建物樓層高度分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-7 計畫範圍內建物結構分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-8 計畫範圍內建物形式分布圖



資料來源：本計畫調查彙整(調查日期：民國110年7月28日)。

圖 3-9 計畫範圍基地現況特性示意圖

## 第二節 公共設施使用現況

本計畫位於高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫內，其公共設施用地依據「變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)」內容，相關公共設施用地開闢狀況說明如下：

### 一、機關用地

共劃設機關用地 9 處，總面積約 17.27 公頃，目前除機 6、機 11 及機關用地尚未開闢使用以及機 5、機 10 用地部分開闢使用外，其他如機 7、機 8、機 18、機 20 用地已開闢作為軍事機關、臺灣高等法院高雄分院檢察署、高雄市政府公務人力發展中心、台電、派出所、警廣高雄台、高雄市遊民收容所、消防局新莊分局、中華電信高雄營業處、高雄市環保局肥水處理廠、養工處民族分處等使用，開闢率為 74.29%。

### 二、學校用地

共劃設學校用地 20 處，總面積約 76.14 公頃，目前除文中 22、文中 29、文小 24、文小 26 用地尚未開闢使用外，其他已開闢為三民家商、新莊高中、龍華國中、明華國中、左營國中、福山國中、龍華國小、福山國小、新上國小、勝利國小、新莊國小、新光國小、文府國小、福山國小及新民國小等，開闢率為 82.82%。

### 三、公園用地

共劃設公園用地 19 處，總面積約 39.23 公頃，目前除公 24、公 25 尚未開闢使用以及公 1 部分開闢使用外，其他如公 2、公 3、公 4、公 11、公 12、公 13、公 14、公 15、公 16、公 17、公 18、公 19、公 20、公 21、公 22 及特定公園用地等已開闢作為凹子底原生植物公園、微笑公園、河堤公園、鼎泰公園、文學公園、華夏西北扶輪公園、重愛公園、博愛公園、16 號公園、17 號公園、富國公園、明堤公園、博愛扶輪公園等，開闢率為 96.92%。

### 四、體育場用地

共劃設體育場用地 2 處，總面積約 8.85 公頃，目前位於三民家商北側之體 1 用地已開闢作為巨蛋體育場，另一處則為位於大順一路與河堤路交叉口北側之體 2 用地則尚未開闢，開闢率為 64.97%。

### 五、綠地用地

共劃設綠地用地 5 處，總面積約 1.34 公頃，目前除位於自辦 40 期(原工 10、農 20)綠 1 用地及倉儲批發專用區周邊綠地已開闢外，其他均尚未開闢，開闢率為 70.90%。

### 六、廣場用地

共劃設廣場用地 5 處，總面積約 3.88 公頃，廣 2、廣 3、廣 4、廣 5 與廣場用地等已全數開闢。

#### 七、市場用地

共劃設市場用地 11 處，總面積約 3.92 公頃，目前除市 1、市 2、市 3、市 4 用地尚未開闢使用外，其他如市 6、市 8、市 9、市 10、市 13、市 14 與市 30 用地等已開闢作為大眾民有零售市場、瑞豐市場與龍華公有市場等，開闢率為 66.84%。

#### 八、停車場用地

共劃設停車場用地 17 處，總面積約 3.74 公頃，目前除停 6、停 10、停 14、停 32 尚未開闢使用外，其他如停 1、停 2、停 3、停 4、停 5、停 8、停 9、停 13、停 30、停 33、停 34、停 35 及停車場（原工 10、農 20）用地等已開闢，開闢率為 82.09%。

#### 九、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 13 處，總面積約 2.05 公頃，目前除兒 6、兒 9 用地尚未開闢使用外，其他如兒 1、兒 2、兒 3、兒 4、兒 5、兒 8、兒 10、兒 13、兒 14、兒 30 及兒 31 用地等已開闢，開闢率為 86.34%。

#### 十、加油站用地

共劃設加油站用地 3 處，總面積約 0.98 公頃，目前均尚未開闢。

#### 十一、變電所用地

共劃設變電所用地 1 處，總面積約 0.41 公頃，目前已開闢。

#### 十二、電信用地

共劃設電信用地 1 處，總面積約 0.49 公頃，目前已開闢。

#### 十三、郵政用地

共劃設郵政用地 1 處，總面積約 0.08 公頃，目前已開闢為鼎泰郵局使用。

#### 十四、交通用地

共劃設交通用地 2 處，總面積約 2.20 公頃，目前均已開闢使用，開闢率為 100%。

#### 十五、鐵路用地

共劃設鐵路用地 1 處，總面積約 20.45 公頃，位於高鐵左營站周邊，目前均已開闢使用，開闢率為 100%。

#### 十六、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 2 處，總面積約 1.98 公頃，目前除位於自辦 40 期（原工 10、農 20）廣停 1 用地已開闢外，廣停用地尚未

開闢，開闢率為 45.96%。

### 十七、道路用地

劃設道路用地之總面積約 250.23 公頃，目前除主要道路已開闢完成，部分道路未開闢完全或寬度不足，開闢率為 96.49%。

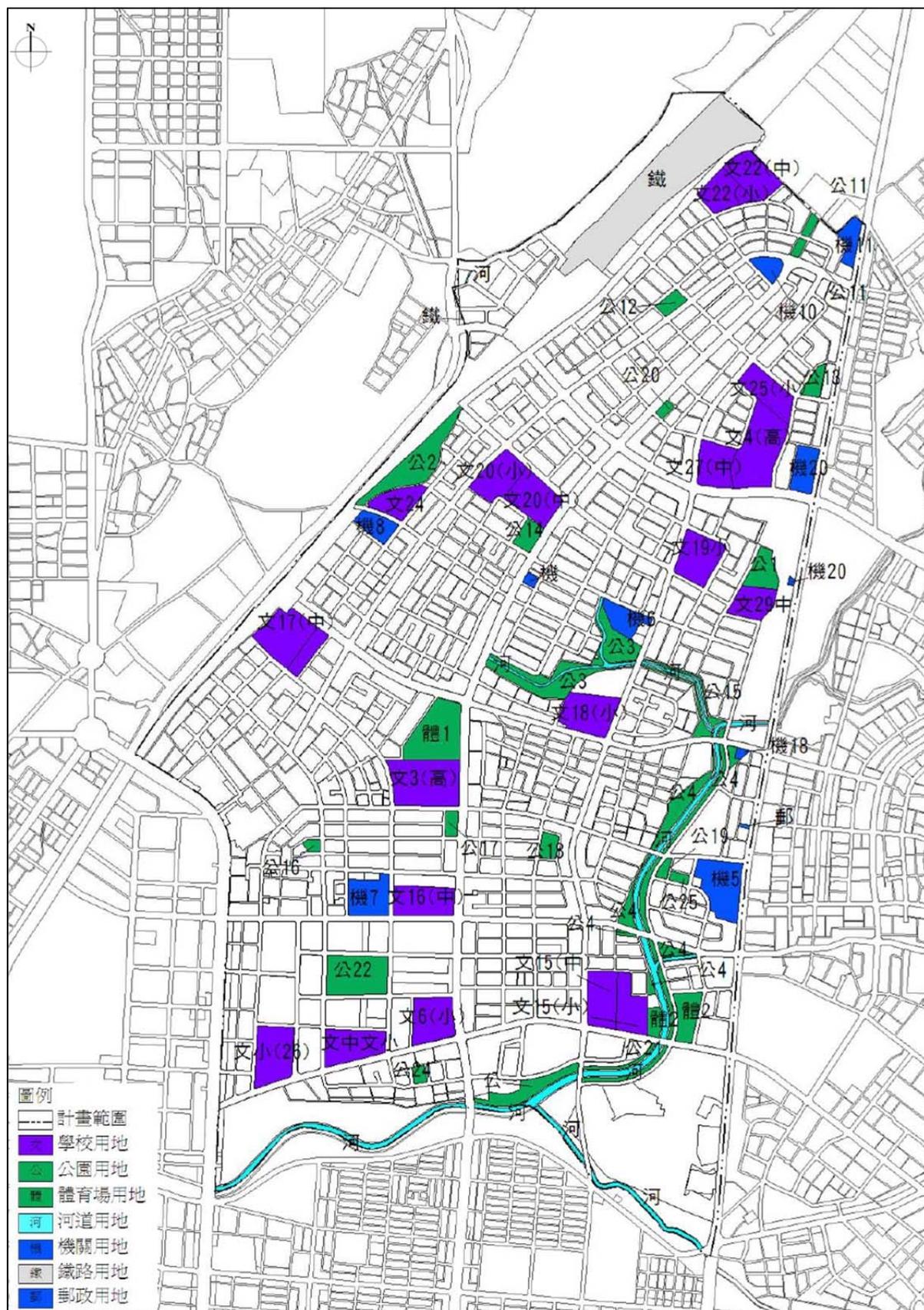
### 十八、園道用地（含兼供鐵路使用部分）

共劃設園道用地 2 處，總面積約 24.55 公頃，原規劃於愛河兩側，目前已部分開闢使用，另於 524 案配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要變更機關、道路用地等為園道用地（兼供鐵路使用），目前尚未開闢，開闢率為 11.36%。

### 十九、河道用地

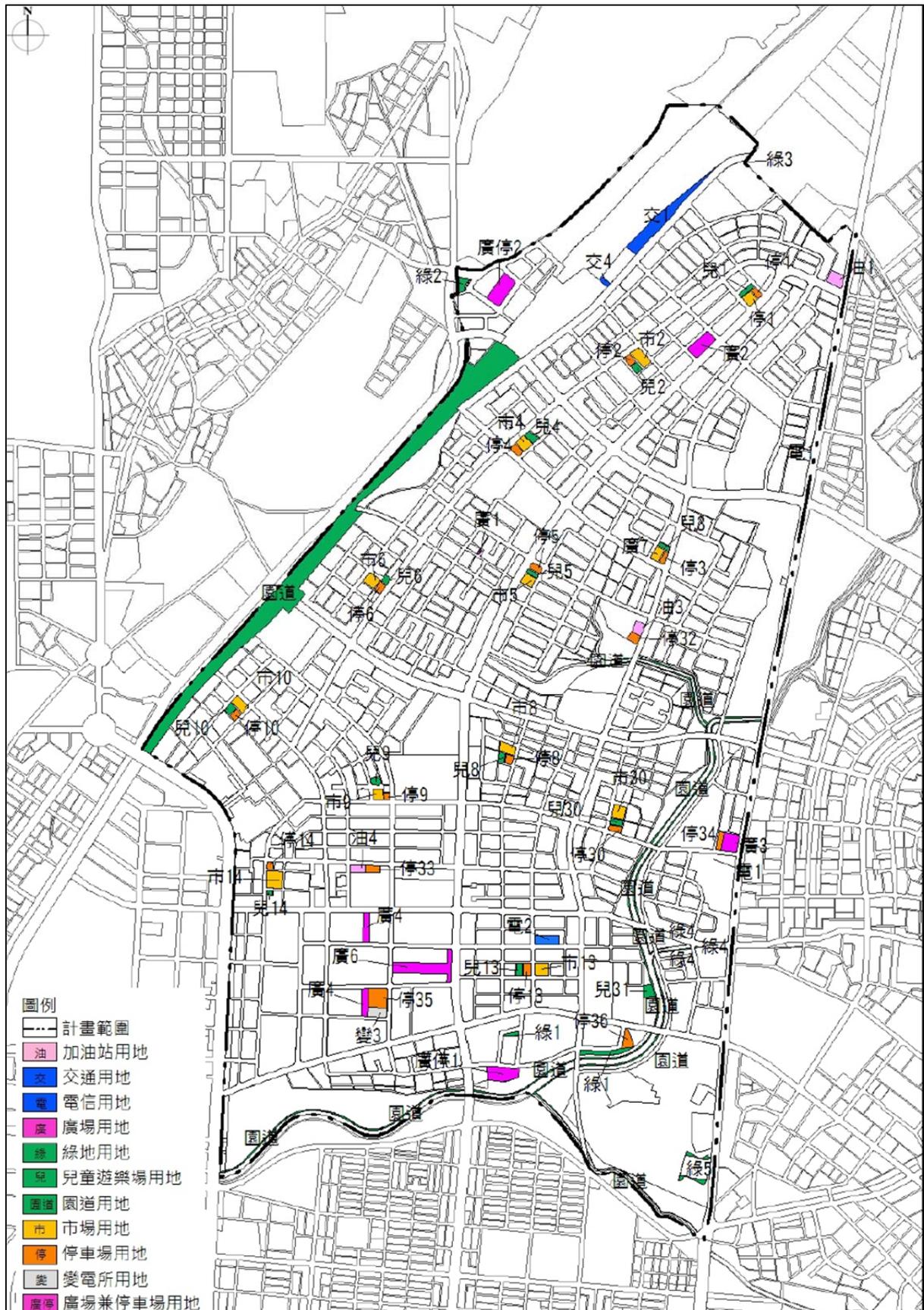
規劃河道用地 3 處目前均已開闢使用，開闢率為 100%。





資料來源：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）案計畫書。

圖 3-10 高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖(一)



資料來源：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）案計畫書。

圖 3-11 高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫公共設施位置圖(二)

### 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(大中二路)，且鄰近高鐵左營站，交通區位條件優良，以下就本計畫範圍周邊道路及大眾運輸系統現況說明如下。

#### 一、道路系統

依據道路特性，將本計畫範圍周邊道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路四種層級，其中次要道路系統主要劃設大中二路以南之地區，並未提供本計畫基地進出服務之功能。

本計畫範圍周邊道路綜整表詳見表 3-4，周邊交通系統詳見圖 3-12，本計畫範圍各層級說明分述如下：

##### (一)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(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；而大中路則可往東抵達仁武、大社，往西則可以抵達高鐵左營站。

##### (二)主要道路

本計畫範圍周圍僅自由路(28m)為主要道路，其與聯外道路大中路相連接，可往南抵達高雄市中心區，為高雄市重要的南北向幹道。

##### (三)次要道路

依現行凹子底地區細部計畫內容分析，次要道路系統多分布於大中二路以南基地區，於機關用地(機 20)周邊未劃設次要道路服務系統。

##### (四)出入道路

專供兩旁建築物使用者出入使用之寬度 6~21m 道路。

表 3-4 本計畫範圍周邊都市計畫道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)
聯外道路	民族一路(臺 1 線)	40
	大中二路(國道 10 號)	40
主要道路	自由路	28
次要道路	--	--
出入道路	文慈路	18
	榮耀街	10
	民族一路 901 巷	10
	大中二路 56 巷	6

資料來源：本計畫調查彙整。



資料來源：本計畫調查彙整。

圖 3-12 計畫範圍周邊交通系統示意圖

## 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 3-5。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 3-5 現況道路服務水準綜理表

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

路名	路段	路寬 (m)	路型	方向	道路容量 C	平日			
						時間	尖峰 流量 V	V/C	服務 水準
				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)、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)、9 月 7 日(二)17 時至 19 時)。

圖 3-13 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 3-6。

表 3-6 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	行經本計畫範圍周邊站點
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
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

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
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 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 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 3-14 計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖

#### 四、停車供需現況

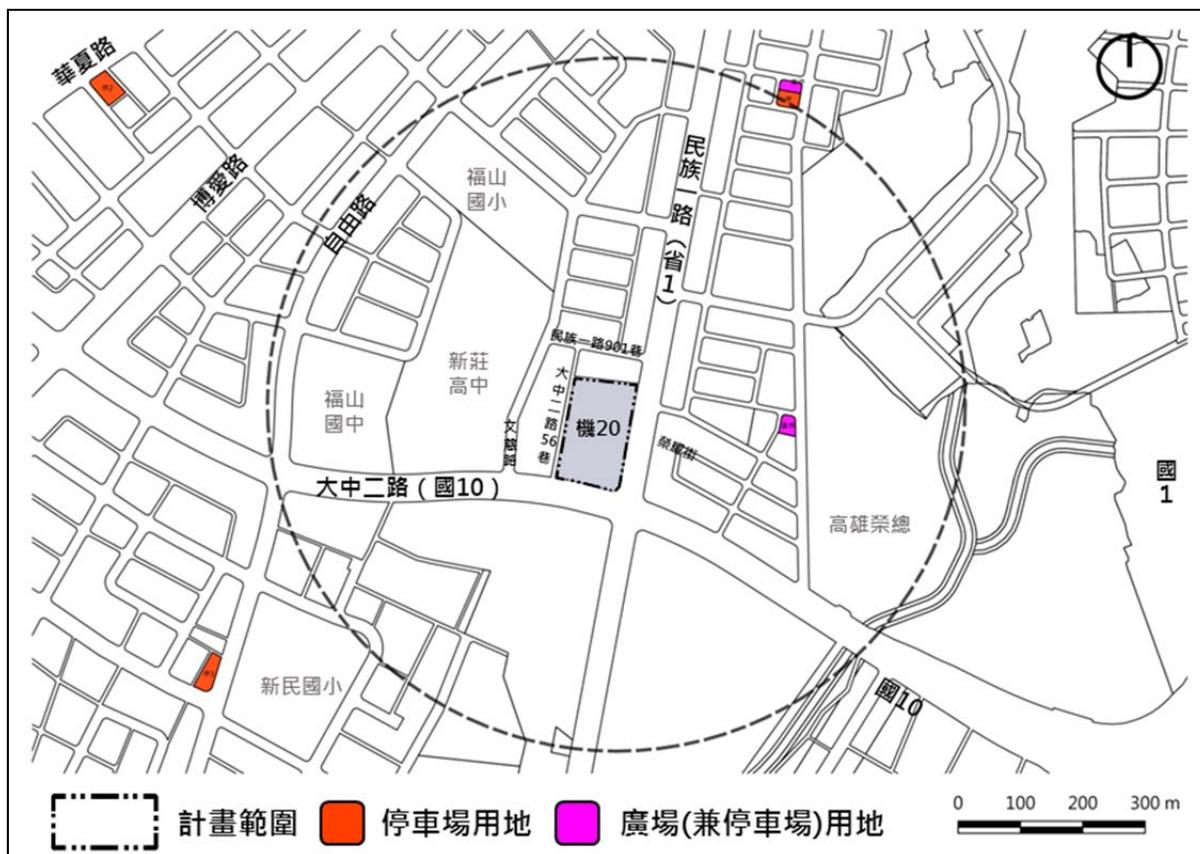
依據本府交通局之統計資料，調查本計畫範圍外 500 公尺範圍內停車供給及停車供需情形，分別說明如下：

##### (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

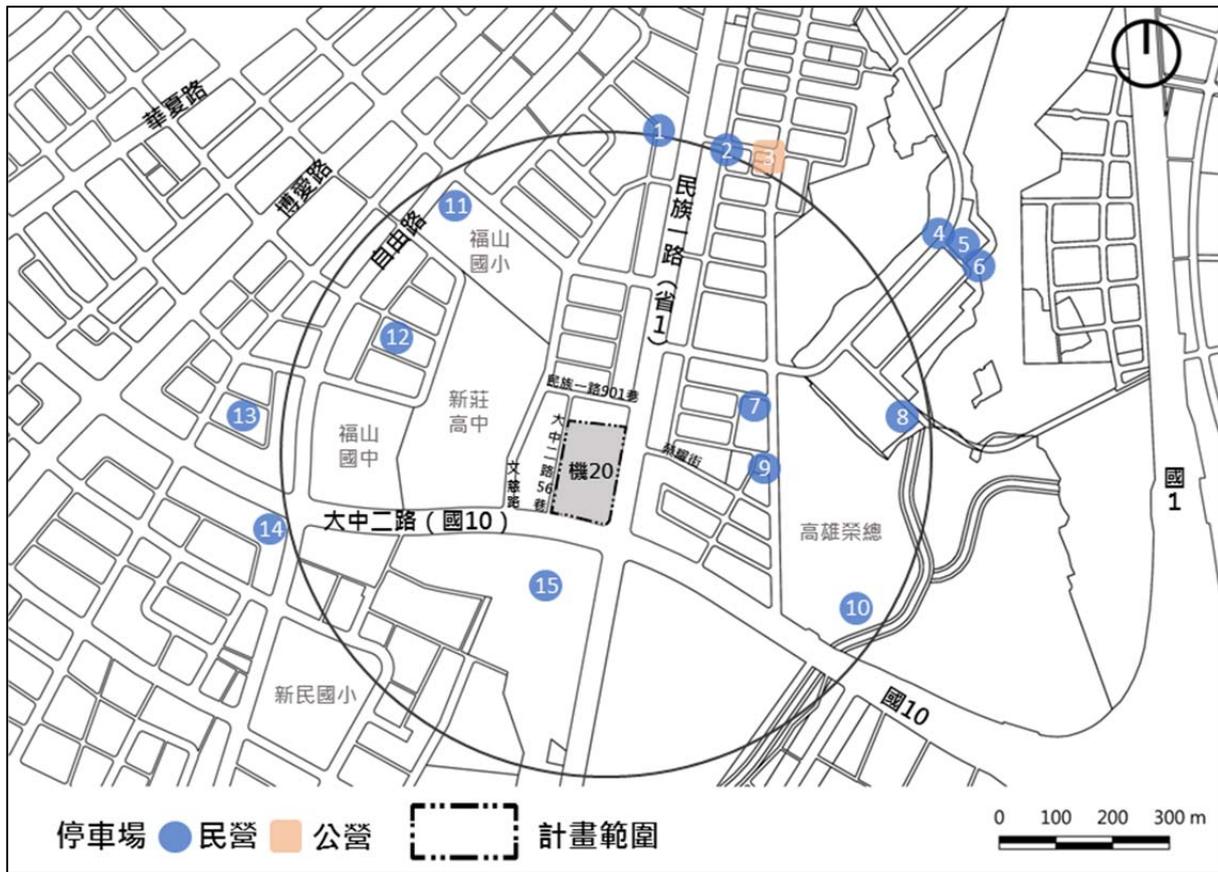
圖 3-15 計畫範圍周邊停車場用地分布示意圖

表 3-7 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	寶盛文思路停車場	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

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
5	民營	寶盛霞海路-2停車場	霞海路與霞海南三街口南側	142	-	計時：30元/半小時 月租：3,500元/月	平面
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	竑穗海南停車場	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 3-16 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 土地權屬分析

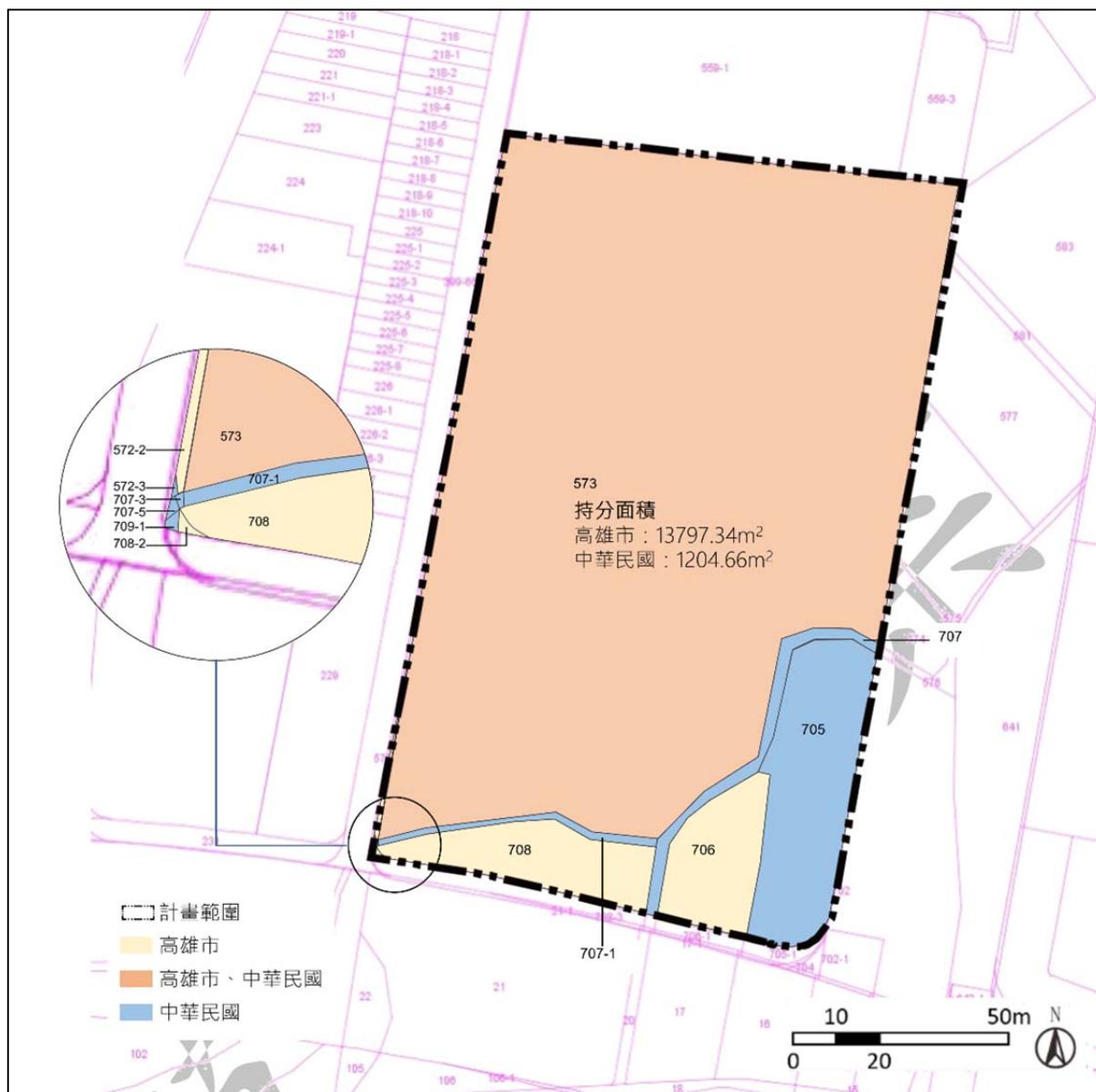
計畫範圍內共 12 筆地號，土地總面積為 18,088 平方公尺，經土地持分比例分析，其中以高雄市市有土地占比最多，共 15,214 平方公尺，占 84.11%，其次為國有地，共 2,874 平方公尺，占 15.89%。土地權屬綜整表詳如表 3-8，土地權屬示意圖參照圖 3-17。

表 3-8 計畫範圍土地權屬綜整表

地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	面積合計 (m <sup>2</sup> )	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	中華民國	2,874	15.89%	環保局		
		1,205				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				交通部高速公路局		
709-1	2							
合計	18,088					18,088	100%	-

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。

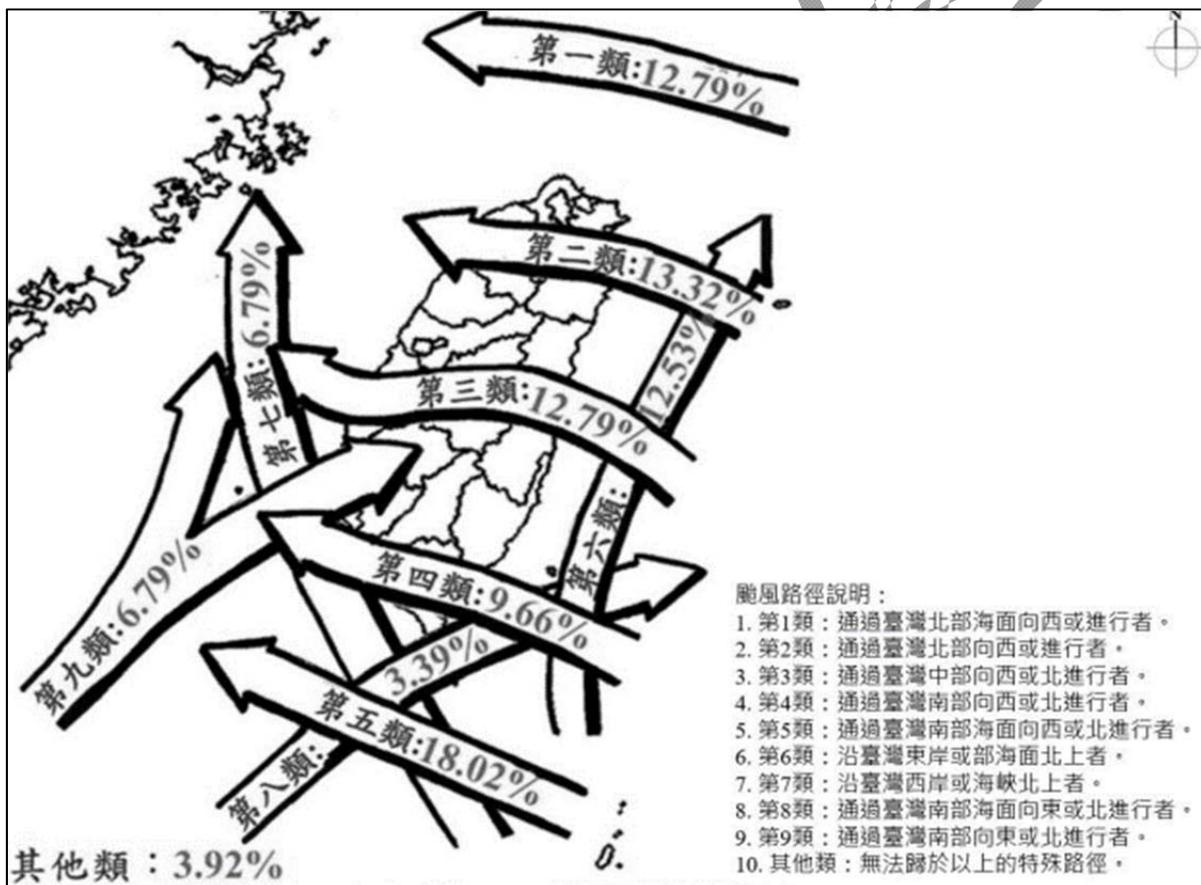
圖 3-17 計畫範圍土地權屬示意圖

## 第五節 歷年都市災害分析

參照「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，說明本計畫範圍周邊地區之都市災害發生歷史及特性。

### 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 3-18 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。

### 三、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，未來基地開發建築應納入設計考量並提出減災計畫。本計畫淹水潛勢如圖 3-19 所示：

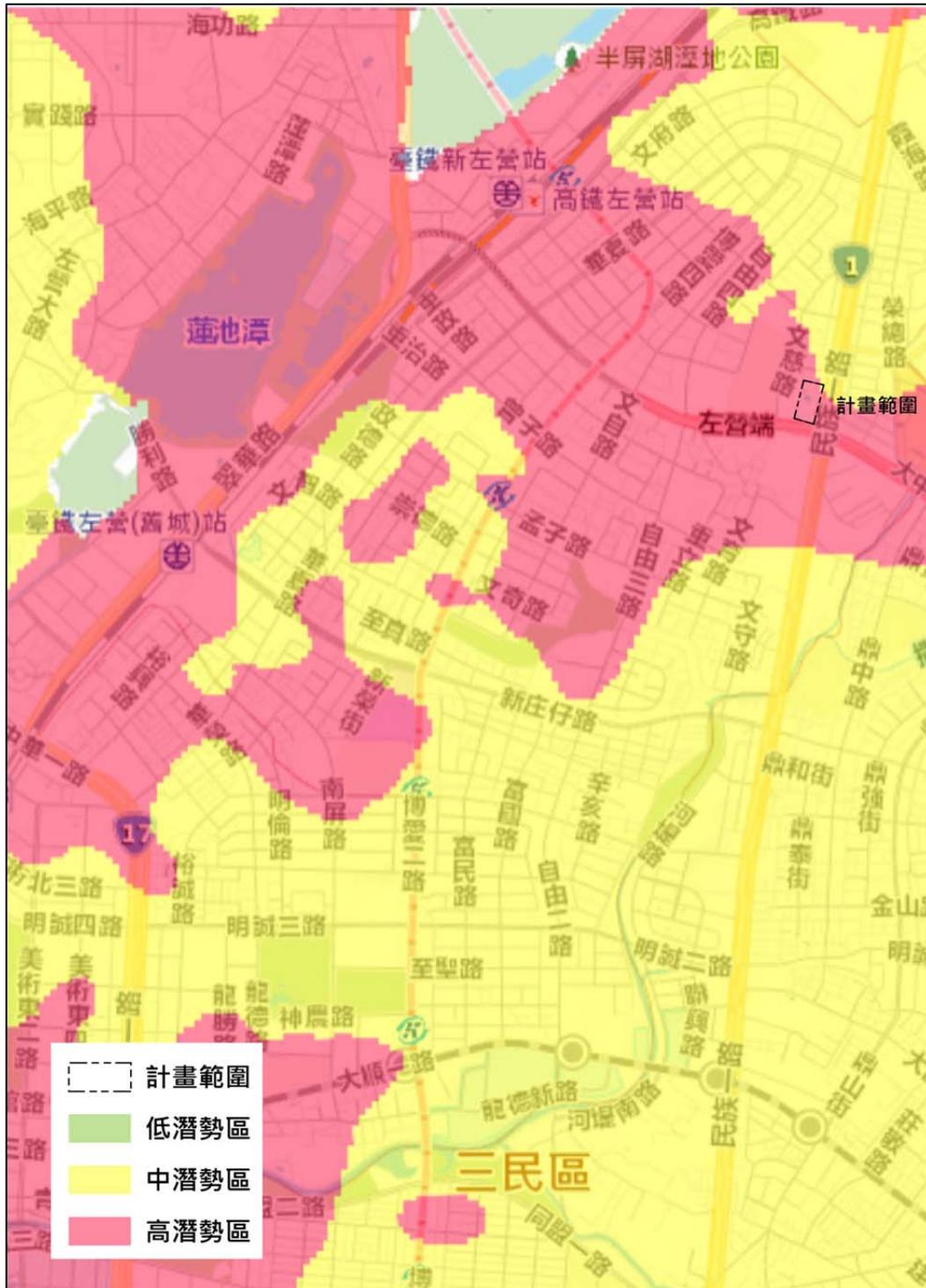


資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站。

圖 3-19 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 3-20 所示：



資料來源：高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統。

圖 3-20 計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖

## 第四章 發展構想

### 第一節 主要計畫對細部計畫指導原則

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。

本計畫細部計畫將配合主要計畫內容，基地再發展方向在於「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，並辦理都市更新以提供適當公益設施。主要計畫中對於細部計畫提出指導原則如下：

#### 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。

## 第二節 規劃構想

依據前節規劃原則，考量細部計畫基地的區位條件與周邊發展特性，後續推動都市更新開發之規劃構想如下：

### 一、配合地區發展現況提供適當公益設施

因應地區人口組成與全國人口高齡化發展趨勢，設置適合全齡、無障礙等特定的公益性設施，以政府主導都市更新方式，提供高齡者日照中心、家暴受害者自立家園與身心障礙日間照護機構，滿足地方社福設施需求。

### 二、呼應住宅政策提供社會住宅

配合中央住宅政策之落實，透過閒置公有土地有效利用，預計採都市更新方式提供社會住宅，滿足地區內青年、長者及弱勢族群能租賃到舒適合宜的住宅空間，保障居住權利，落實居住正義。

### 三、鄰近榮總優勢提供全齡智慧住宅機能

基地與高雄榮總醫學中心僅三百公尺距離，且基地為 1.81 公頃規模之完整街廓，具備開發成全齡養生智慧住宅社區機能之條件，因此建議地區開發應強調運用榮耀街與榮總醫學園區連結效果，並配合留設必要之出入口與開放意象節點。

### 四、強化與鄰近校園及開放空間系統之連結

基地西側鄰近新莊高中及福山國中，皆為高雄市優質的校園環境，基地開發可結合校園與學區概念，強化周圍通學道路的連結，並於路口節點留設必要的開放空間與等停系統，創造優質的社區環境。

### 五、串連民族一路的商業活動機能並改善人行公共空間

未來社區發展除了優質住宅社區外，提供必要的商業活動將提升此社區生活機能的便利性，因此於地面層及地面二層，提供必要的鄰里性商業逛選活動空間，延續民族路商業環境並避免因沿街店鋪造成的交通衝擊。

### 六、保留與移植目前基地內特色植栽意象

基地既有水肥處理廠設施已拆除清理，現況保留部分植栽綠美化，未來開發應體現基地原有植栽特色，保留或移植大型喬木至公園用地配置，配合地下停車場覆土高差，設計多層次斜坡及景觀設施，營造成為具特色的階梯公園。並藉四周圍的街巷人行空間，將綠意延續到相鄰街區。

### 七、基地避免直接面對聯外道路設置地下室進出口

基地緊鄰民族一路與大中二路二條聯外道路，為減少基地內設置之地下停車場進出停等車流對現有道路行車順暢之干擾，基地開發設

置之地下停車場進出口應距離二條聯外道路 30 公尺以上，並儘量利用現有交叉路口進出，以達社區內外車流動線獨立分離之原則。



圖 4-1 計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖



圖 4-2 計畫範圍車道進出口動線構想圖

真

## 第五章 實質發展內容

### 第一節 居住密度及容納人口

#### 一、居住密度

參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)案之內容，本細部計畫區居住密度為 456 人/公頃。

#### 二、本細部計畫容納人口

第五種住宅區之容積率為 420%，可供居住使用樓地板面積共 5.9447 公頃，經計算，新劃設之住宅區約可容納 1,189 人。如表 5-1 所示：

表 5-1 計畫範圍容納人口推估表

土地使用分區	計畫面積(公頃)	容積率(%)	供居住使用樓地板面積(公頃)	平均每人享有樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容納人口(人)
住宅區	1.4154	420%	5.9447	50	1,189

資料來源：本計畫彙整。

### 第二節 土地使用及公共設施計畫

本計畫發展目標為「優質生活·全齡共居」，計畫範圍周邊大多為高層住宅社區，依主要計畫變更內容，以劃設住宅區為主。另依據高雄市主要計畫分區類別劃設原則，住宅區街廓臨計畫道路寬度達 30M 以上者，劃設為第五種住宅區且不得大於鄰近相同性質街廓使用分區容積率之規定。故本細部計畫劃設為第五種住宅區，並規劃必要的公園用地與廣場用地(兼供道路使用)。

考量未來住宅區出入條件、公務車使用及身心障礙福利機構臨路條件，於基地西側臨大中二路 56 巷處及正對榮耀街口處劃設廣場用地(兼供道路使用)，並將公園用地集中留設於基地北側鄰近現有住宅區處，以增加服務容量，擴大開發性及使用效益。本計畫土地使用面積及細部計畫示意圖詳表 5-2 及圖 5-1 所示。

#### 一、第五種住宅區

本計畫劃設第五種住宅區，面積為 1.4154 公頃，佔本計畫總面積 78.25%。

#### 二、公園用地

本計畫劃設一處公園用地，面積為 0.2764 公頃，占計畫總面積 15.28%，提供公眾休息遊憩使用。

#### 三、廣場用地(兼供道路使用)

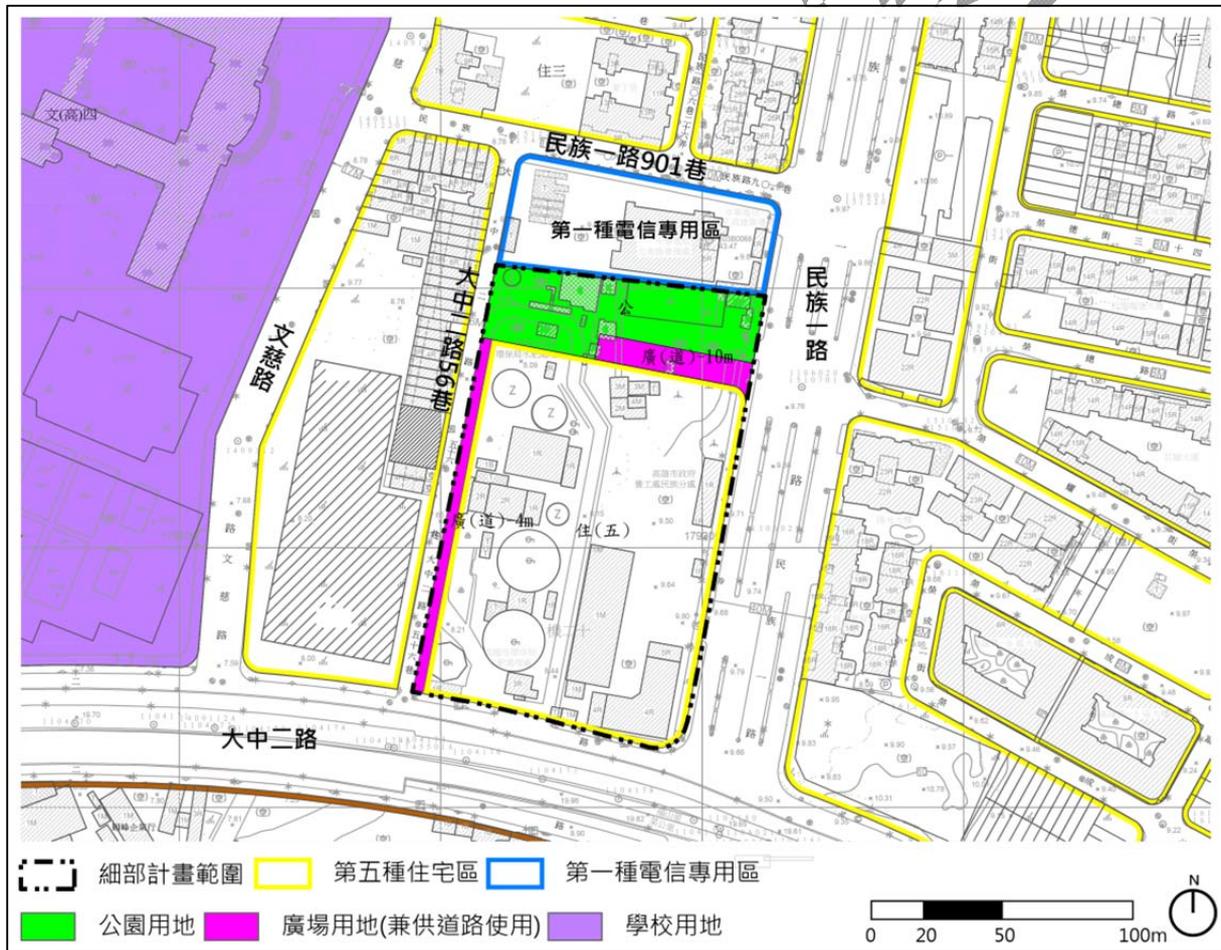
本計畫劃設兩處廣場用地(兼供道路使用)，面積為 0.1170 公頃。北側為 10 公尺廣場用地(兼供道路使用)；西側為 4 公尺廣場用地(兼供道路使用)，占計畫總面積 6.47%，供基地內部車輛出入使用。

表 5-2 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	第五種住宅區	1.4154	78.25
公共設施用地	公園用地	0.2764	15.28
	廣場用地(兼供道路使用)	0.1170	6.47
合計	1.8088	100.00	

資料來源：本計畫彙整。

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-1 擬定細部計畫示意圖

### 第三節 道路系統計畫

#### 一、聯外道路

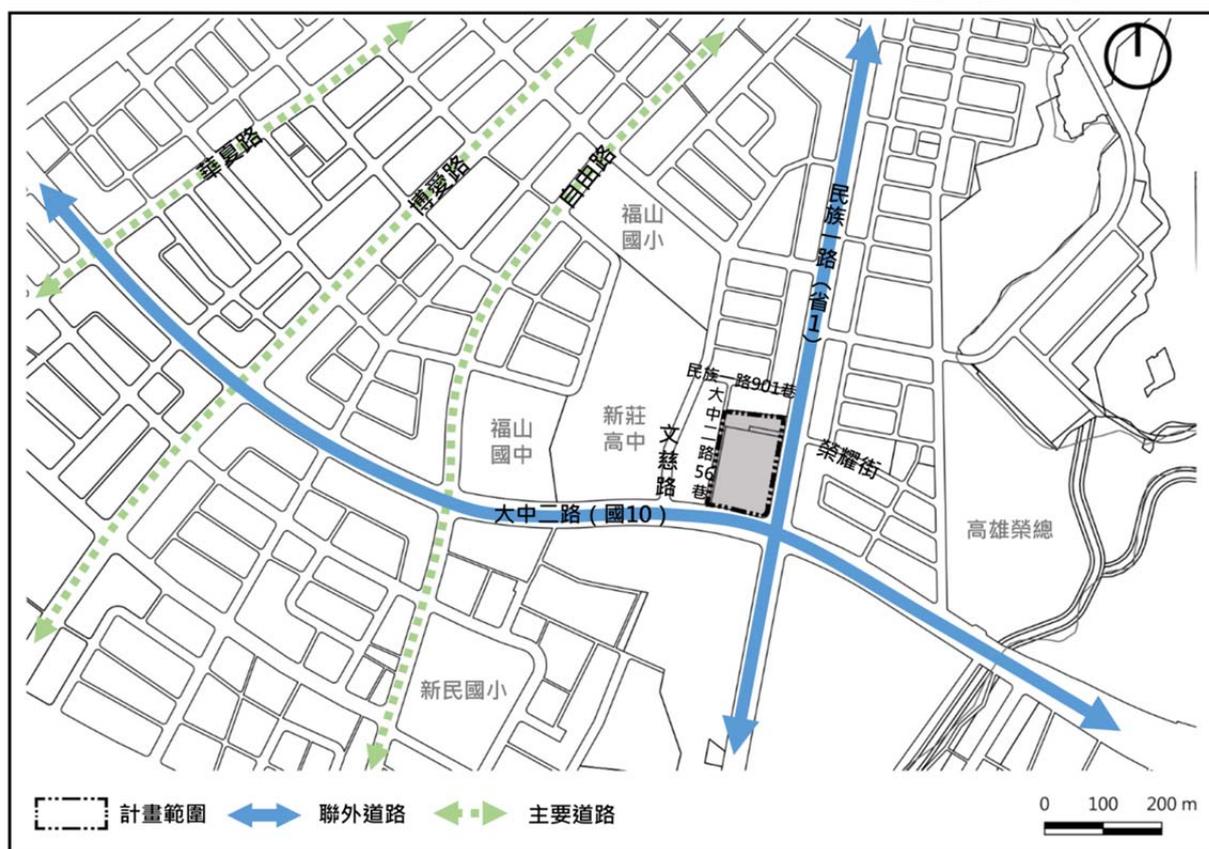
計畫範圍以大中二路(國道 10 號橋下道路)及民族一路(省道臺 1 線)為聯外道路。沿民族一路可通往高雄市中心區，往北可抵達楠梓、橋頭等地；而大中二路往東連結仁武區、大社區，往西可達高鐵左營站。

#### 二、主要道路

計畫範圍周圍僅距基地約 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，為高雄市重要的南北向幹道。

#### 三、出入道路

計畫範圍西側之大中二路 56 巷及東側之榮耀街等專供各基地出入使用，寬度為 6~10m 之道路為出入道路。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-2 計畫範圍交通系統計畫示意圖

## 第四節 都市防災計畫

依「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第 6 條，分析本計畫範圍周邊地區之都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，並據以擬定都市防災計畫。

### 一、防災範圍之劃定

本計畫範圍都市防災分析以「高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫區」為範圍，針對鄰近可供避難使用之設施、防災重點與可能波及之災害地區一併考慮，納入計畫檢討。

### 二、防災避難空間或據點

#### （一）臨時收容場所

鄰近之公 13 用地及本計畫範圍內公園用地提供作為臨時收容場所。

#### （二）中長期收容場所

鄰近計畫範圍之文高 4 用地(新莊高中)、文中 27 用地(福山國中)及文小 25 用地(福山國小)規劃為中長期收容場所。

#### （三）救災支援站

新莊派出所則規劃為防災支援據點。

### 三、避難及救災動線

#### （一）緊急救援道路(20 公尺寬度以上)

本計畫鄰近之緊急救援道路為民族一路、大中二路及自由路。

#### （二）救援輸送道路(15 公尺寬度以上)

本計畫鄰近之救援輸送道路為文慈路，其功能主要供消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點。

#### （三）避難輔助道路(15 公尺寬度以下)

本計畫之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。



資料來源：本計畫繪製。

圖 5-3 計畫範圍防災系統計畫示意圖



## 第六章 都市更新計畫

本細部計畫案考量基地使用現況及周邊社區整體服務機能提昇之需求，特研提都市更新計畫並參考高雄市政府公告之「高雄市都市更新自治條例」第 3 條，劃定都市更新地區並指定都市更新單元，相關計畫內容說明如下：

### 第一節 更新地區範圍

#### 一、更新地區劃設原則

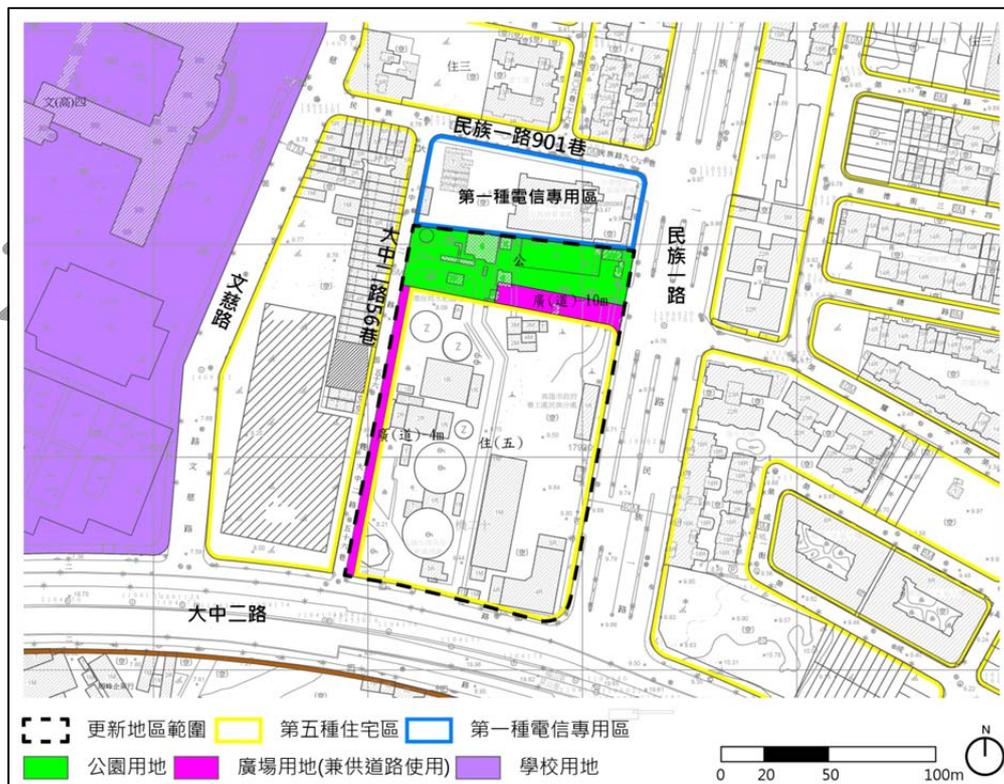
為促進土地有計畫之再開發利用，復甦周邊都市機能、改善居住環境與景觀，本計畫範圍全區依都市更新條例第 5 條劃定更新地區。

#### 二、更新地區劃設範圍

本案劃設都市更新地區範圍如下，詳見圖 6-1 所示：

- (一) 東至民族一路。
- (二) 南側緊鄰國道 10 號高架橋下平面道路大中二路。
- (三) 西接大中二路 56 巷。
- (四) 北側臨中華電信北高雄營運處(第一種電信專用區)。

都市更新地區範圍為第五種住宅區、公園用地及廣場用地(兼供道路使用)，面積約 18,088 平方公尺。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-1 劃定都市更新地區範圍示意圖

## 第二節 基本目標與策略

### 一、基本目標

於本更新地區內實施更新事業時，依「優質生活·全齡共居」之定位，提供住宅機能，並配合都市更新事業，設置適當公益設施，塑造良好的居住環境。

計畫範圍聯外交通區位便捷，位處高雄市重要住宅社區聚集地段，所在之福山里亦為全國人數最多的里，因此本都市更新計畫的基地基本發展目標，包括：

#### (一)配合地區發展現況提供公益設施

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。

#### (二)善用交通區位優勢，提高更新地區聯外效益

都市更新地區位於高鐵站、國道 10 號交流道、捷運紅線及輕軌捷運 2 公里服務範圍內，基地直接面臨省道臺 1 線民族路及大中二路，可達成區域性通勤服務之目標。

#### (三)延伸周邊產業與生活機能，提昇再發展服務的主題價值

都市更新地區鄰近巨蛋、HOLA 及義享天地商圈，教育學區完備，生活機能服務性質多元；加上高鐵左營站、榮總醫學園區的區域性主題服務設施，未來應以提供區域性的多元服務園區的方向，發揮都市更新事業的活化價值。

#### (四)營造區內外開放空間系統的連續性，落實社區的多元休憩服務

都市更新地區有區域性的蓮池潭、金獅湖、澄清湖大型湖泊型開放空間，也有全市性的愛河水系、微笑公園與福山親子共融式特色公園。本案再發展應善用基地內部中庭空間與退縮帶建構的特性綠網，作為與外部開放空間的接點，以擴大北高雄綠地空間的綠意。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-2 再發展目標示意圖

## 二、都市更新推動策略

因應計畫範圍區位條件與周圍資源特色，未來都市更新策略應著重於「優質生活·全齡共居」目標的達成，並提供友善的社會住宅。推動的策略重點如下：

### (一) 引進住宅使用機能

整體機能以住宅使用為主、臨民族一路 1-2 樓配置鄰里商業服務為輔，打造健康、舒適、便利之「全齡生態系」社區。

### (二) 提供公益附屬服務設施

提供北高雄地區一處結合社福、日照、社會社宅等公益設施及高品質共融住宅社區的都市環境。

### (三) 細部計畫公共設施開放社區服務

運用基地內綠化資源，移植至細部計畫增設的公園用地上，創造開放空間的特色與綠意。

### (四) 結合廣場用地(兼供道路使用)規劃，減低交通服務衝擊

因應周邊地區交通動線的飽和程度，更新地區再發展應強化交通系統的服務水準評估，降低新開發量體引入的活動車流，影響聯外道路車流的順暢。

### 第三節 實質再發展概要

#### 一、土地利用計畫構想

依據前節規劃原則，考量細部計畫基地的區位條件與周邊發展特性，後續推動都市更新開發之規劃構想如下：

##### (一)鄰近榮總優勢提供全齡住宅機能

基地與高雄榮總醫學中心僅三百公尺距離，且基地為 1.81 公頃規模之完整街廓，具備開發成全齡住宅社區機能之條件，因此建議地區開發應強調運用榮耀街與榮總醫學園區連結效果，並配合留設必要之出入口與開放意象節點。

##### (二)配合地區發展現況提供適當公益設施

因應地區人口組成與全國人口高齡化發展趨勢，設置適合全齡、無障礙等特定的公益性設施，預計以都市更新方式，設置高齡者日照中心、家暴受害者自立家園與身心障礙者日間照護機構，滿足地方社福設施需求。

##### (三)呼應住宅政策提供必要之社會住宅

配合中央住宅政策之落實，透過閒置公有土地有效利用，預計採都市更新方式提供社會住宅，滿足地區內青年、長者及弱勢族群能租賃到舒適合宜的住宅空間，保障居住權利，落實居住正義。

##### (四)配合更新事業，活化土地資產，引導社區再發展

善用本更新地區基地區位條件優勢，引入具需求之公益設施項目，透過都市更新的方式有效活化土地資產，提升計畫區之生活品質，進而引導社區再發展。

#### 二、公共設施改善計畫構想

##### (一)強化與鄰近校園及開放空間系統之連結

基地西側鄰近新莊高中及福山國中，皆為高雄市優質的校園環境，基地開發可結合校園與學區概念，強化周圍通學道路連結，並於路口節點留設必要的開放空間與等停系統，創造優質的社區環境。

##### (二)配合全齡共居定位提供適合公益設施

配合地區的發展特性與市府公益性設施的需求分析，本基地將提供符合全齡、無障礙等特定的公益性設施，如社福、日照、社會住宅等類型之設施，亦可配合周圍社區需求規劃廣場用地(兼供道路使用)，方便社區進出需求。

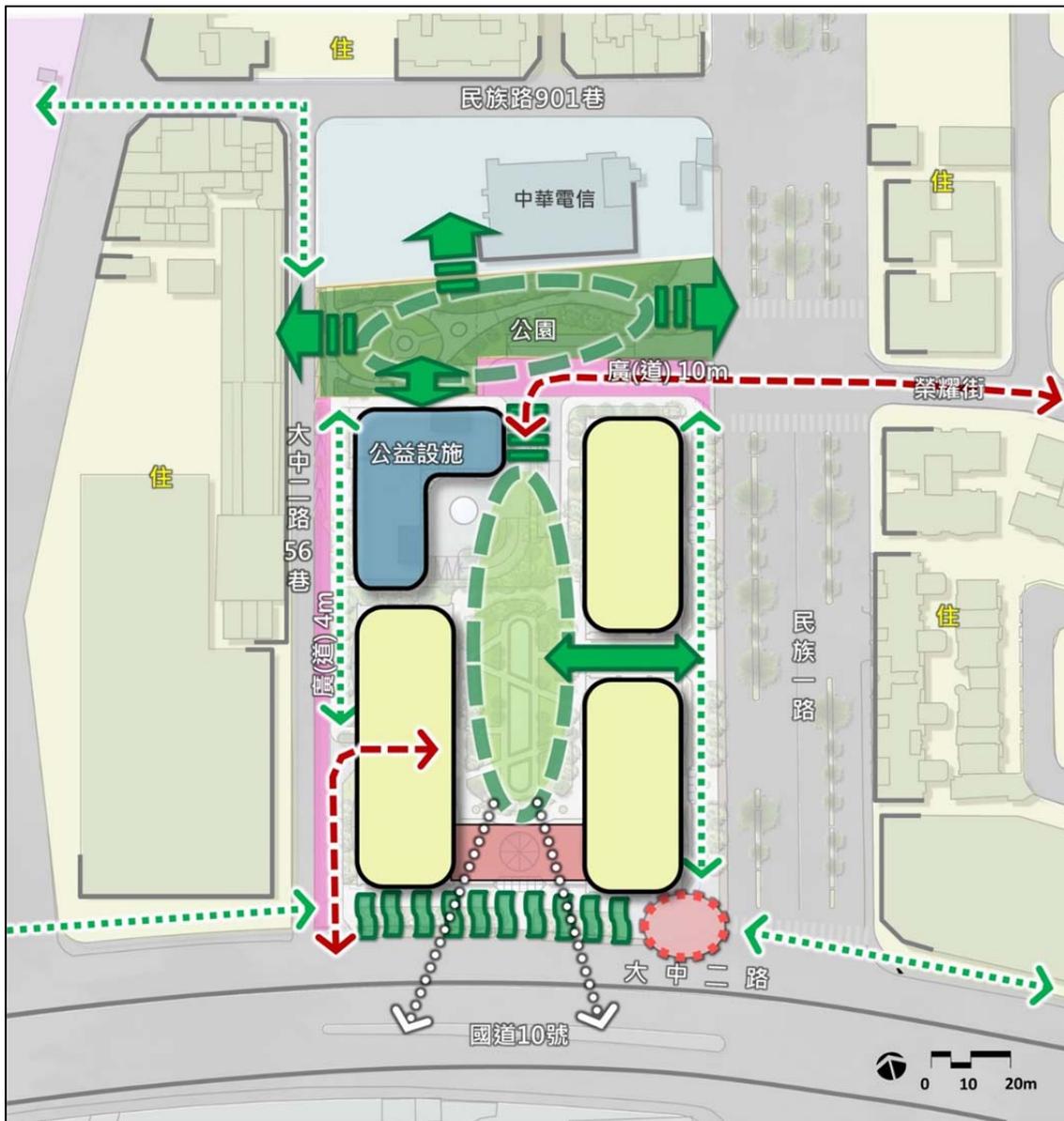
##### (三)保留與移植目前基地內特色植栽意象

基地既有水肥處理廠設施已拆除清理，現況植栽茂密，未來開發應體現基地原有植栽特色，保留或移植大型喬木至公園用地配置，配合地下停車場覆土高差，設計多層次斜坡及景觀設施，營造具的階梯公園。並藉由四周圍的街巷人行空間，延伸綠意至相鄰街區。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-3 計畫範圍規劃及開發構想配置示意圖



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-4 都市更新規劃構想圖

### 三、交通運輸系統構想

#### (一) 交通服務便捷、周邊地區發展成熟

本更新地區臨國道 1 號及省道臺 1 線，沿大甲二路向西直行可抵達左營高鐵站，交通區位條件良好，同時周邊亦有高雄榮民總醫院之醫療資源、新莊高中周圍之商圈資源以及蓮池潭、金獅湖之觀光資源，整體發展已相當成熟。

#### (二) 串連民族一路的商業活動機能並改善人行公共空間

未來社區發展除了優質住宅社區外，提供必要的商業活動將提升此社區生活機能的便利性，因此於地面層及地面二層，提供必要

的鄰里性商業逛選活動空間，延續民族路商業環境並避免因沿街店鋪造成的交通衝擊。

### (三) 民族一路北向不宜增設左轉車道

未來開發後民族一路北向將產生轉向需求，惟調查結果顯示民族一路南向左轉車道於昏峰時段每小時約有 43% 時段有壅塞回堵情況，現有規劃之三線道仍有保留之必要。由於南向左轉車道仍有回堵情形，為避免其回堵情形加重，不建議民族一路與榮耀路口設置北向左轉車道，且不建議民族一路北向於榮耀路口設置左轉號誌。

### (四) 基地避免直接面對聯外道路設置地下室進出口

基地緊鄰民族一路與大中二路二條聯外道路，為減少基地內設置之地下停車場進出停等車流對現有道路行車順暢之干擾，基地開發設置之地下停車場進出口應距離二條聯外道路 30 公尺以上，並儘量利用現有交叉路口進出，以達社區內外車流動線獨立分離之原則。



圖 6-5 計畫範圍車道進出口動線構想圖

#### 四、防災、救災空間構想

##### (一)防災避難空間或據點

###### 1. 臨時收容場所

鄰近之公 13 用地及本計畫範圍內公園用地提供作為臨時收容場所。

###### 2. 中長期收容場所

鄰近計畫範圍之文高 4 用地(新莊高中)、文中 27 用地(福山國中)及文小 25 用地(福山國小)規劃為中長期收容場所。

###### 3. 救災支援站

新莊派出所則規劃為防災支援據點。

##### (二)避難及救災動線

###### 1. 緊急救援道路(20 公尺寬度以上)

本計畫鄰近之緊急救援道路為民族一路、大中二路及自由路。

###### 2. 救援輸送道路(15 公尺寬度以上)

本計畫鄰近之救援輸送道路為文慈路，其功能主要供消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點。

###### 3. 避難輔助道路(15 公尺寬度以下)

本計畫之避難輔助道路為本計畫周邊出入道路。



資料來源：本計畫繪製。

圖 6-6 計畫範圍防災系統計畫示意圖

#### 第四節 其他應表明事項

##### 一、更新單元劃定基準

本都市更新地區範圍內，實施者或土地及合法建築物所有權人，符合下列規定之一者，得自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業：

- (一)完整街廓或都市更新地區全區。
- (二)都市更新地區內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- (三)都市更新地區內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場等時，其臨接部分之邊界得視為街廓邊界。

##### 二、其他

### (一)都市設計基準

本都市更新地區後續開發建築應辦理都市設計審議，並依本細部計畫訂定之都市設計基準辦理開發建築。

### (二)都市更新建築容積獎勵申請規定

本計畫後續辦理都市更新事業計畫審議階段，應優先取得「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條規定符合需求之公益設施獎勵項目後，始得續申請其他獎勵項目。

### (三)捐贈經費或協助市府興闢都市更新地區內公共設施用地

都市更新事業計畫應依工務主管機關核定開闢都市更新地區內公園用地(含地下停車場)及廣場用地(兼供道路使用)之工程經費，由實施者全額捐贈經費並繳納入帳「高雄市城鄉發展及都市更新基金」專戶，或協助工務主管機關負責都市更新地區內公共設施用地之開闢。相關捐贈經費或公共設施開闢費用得全額納入共同負擔費用，並得依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第五條之規定，申請獎勵容積。



## 第七章 事業及財務計畫

### 第一節 開發主體與開發方式

#### 一、開發主體

本計畫範圍擬變更為第五種住宅區及必要之公園、廣場用地(兼供道路使用)等公共設施用地；公共設施及第五種住宅區，由高雄市政府以公辦都市更新方式辦理開發。開發主體為高雄市政府或都市更新事業計畫之實施者。

#### 二、開發方式

由本府依都市更新事業捐贈之開闢經費，於本市城鄉發展及都市更新基金中編列預算由需用機關開闢，或納入都市更新事業計畫由實施者辦理開闢後捐贈。

### 第二節 財務計畫

#### 一、開闢費用概估

本計畫共計開闢各項公共設施約 0.39 公頃，總計費用約為 6,217.5 萬元。

##### (一)公園用地

公園用地劃設面積共 2,764 平方公尺，其中平面公園開闢工程費用為 2,500 元/平方公尺，地下停車場開闢費用約 5,000 萬元。共計 5,691 萬元。

##### (二)廣場用地(兼供道路使用)

廣場用地(兼供道路使用)劃設面積共 1,170 平方公尺，開闢工程費用為 4,500 元/平方公尺，共計 526.5 萬元。

#### 二、經費來源

本細部計畫公共設施開闢經費來源，如表 7-1 所示，主要納入都市更新事業計畫，由實施者辦理經費捐贈或協助公共設施開闢及捐贈。

表 7-1 實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開關經費(萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費來源	備 註	
		徵 收	撥 用	區段 徵收	其 他	補償 費	工程費	合計					
公園用地 (含地下 停車場)	0.2764				V	-	5,691.0	5,691.0	高雄 市政 府或 都市 更新 事業 實施 者	112 至 115	都市更新事業 捐贈經費後由 高雄市城鄉發 展及都市更新 基金編列預算 開闢或納入都 市更新事業計 畫辦理開闢後 捐贈。		
廣場用地 (兼供道 路使用)	0.1170				V	-	526.5	526.5					
合計	0.3934					-		6,217.5					

資料來源：本計畫彙整。

註：本表所列開關經費及預計完成期限，得視實際情況酌予調整。

## 第八章 土地使用分區管制與都市設計基準

### 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遮蔽率、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 第五種住宅區自基地境界線退縮建築規定如下，並開放供公共空間之用，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，如圖8-1所示。

- 一、臨廣場用地(兼供道路使用)及東側臨計畫道路(民族一路)：自基地境界線退縮至少5公尺建築。
- 二、臨南側計畫道路(大中二路)：自基地境界線退縮至少10公尺建築。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8-1 建築基地退縮建築規定示意圖

## 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，提升居住及社會福利等機能，將計畫範圍全區劃為都市設計管制範圍，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、都市設計管制地區範圍

本計畫範圍內全區為應實施都市設計管制地區，如圖 8-2 所示。



圖 8-2 都市設計管制地區範圍圖

## 參、都市設計基準

### 一、都市設計構想

本基地空間規劃構想配合便捷的交通與鄰近高雄榮民總醫院及校園環境空間，未來發展方向在於「優質生活·全齡共居」之發展定位，社區發展設定「高層景觀、中庭綠意、休閒商業」為概念。其整體構想如下：

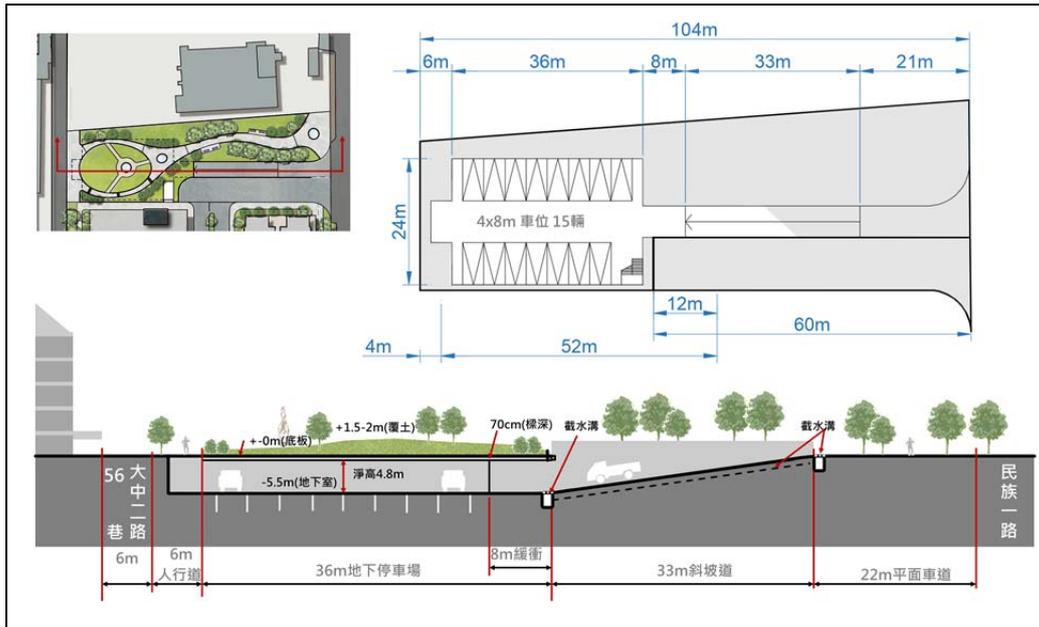
- (一)開放空間構想：以公園為主要開放空間節點，於重要路口提供必要的節點停留空間，並運用系統性的步道串連。
- (二)交通動線構想：整合基地內人行與車行動線，以適當的步道退縮配合延續性的林蔭植栽，創造舒適休閒步行空間。基地內停車場出入口應盡量降低對周圍交通與社區環境的衝擊。
- (三)土地使用構想：創造地面層商業或公共活動與沿街의 互動性，並重視住宅生活的寧適性。

### 二、開放空間設計基準

- (一)退縮地開放空間原則應與公有人行道採友善親近設計，或配合已完成之公有人行道作彈性整合，提昇外部使用效益。
- (二)民族一路與大中二路路口之節點廣場應開放連結人行道與提供停留休憩機能。

### 三、公共設施設計基準

- (一)公園用地之綠覆率不得小於 75%。
- (二)公園、人行步道及廣場用地(兼供道路使用)之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。
- (三)公園用地依工務機關需求應設置至少 15 個停車位供工程車輛停放之地下停車場，其廢氣排出口、通風口，應予以美化，設置位置避免面對人行步道及廣場用地(兼供道路使用)。
- (四)公園多目標地下停車場結構上方可種植喬木部分覆土深度應為 1.5 公尺至 2 公尺，並於車道坡道四周及入口處設置截水溝以利排水，如圖 8-3 所示。
- (五)公園多目標地下停車場應視實際需求與南邊一般住宅及公益設施共構連通設計。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8-3 公園多目標地下停車場管制示意圖

#### 四、建築物配置設計基準

- (一)住宅區內建築開發盡量留設集中式大型的中庭花園開放空間，強調優質的社區戶外休憩與交流機能。
- (二)沿民族路側建築應留設至少高 8 公尺且寬 8 公尺的入口廣場連結中庭空間，強調社區綠意與民族一路的視覺延伸意象，如圖 8-4 所示。

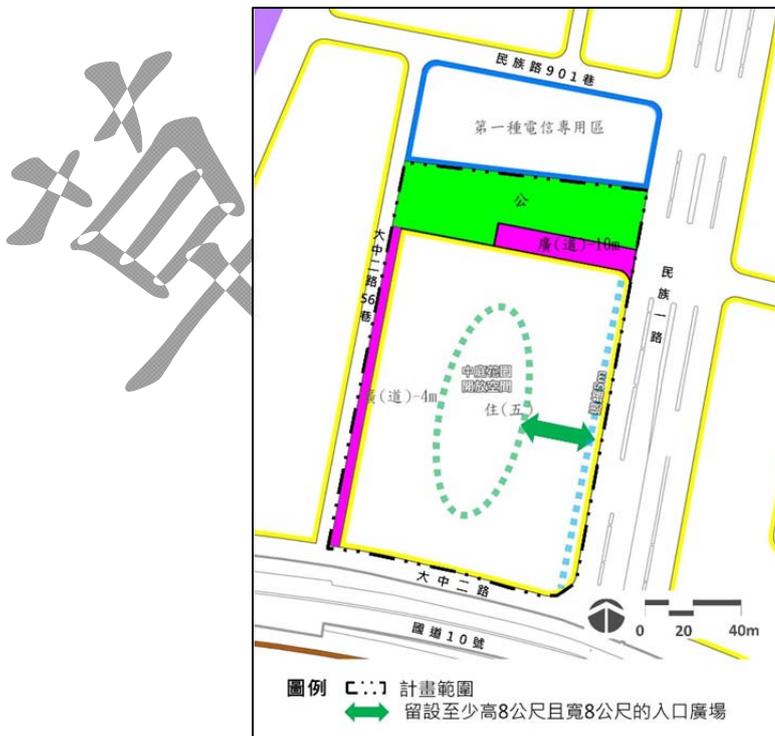


圖 8-4 建築基地留設入口廣場位置說明圖

五、基地於民族一路與大中二路路口交會處：至少留設 200 平方公尺之街角節點廣場，如圖 8-5 所示。



圖 8-5 街角節點廣場開放空間位置圖

六、車行系統與停車場出入管制基準

(一)為建立良好行車秩序及交通順暢度，計畫範圍內道路、停車場出入口、車行及服務動線等，應參考圖 8-6 原則辦理。

(二)建築基地內社區停車場出入口應距離路口 30 公尺以上設置，且應配合二處廣場用地(兼供道路使用)之位置進行規劃，如圖 8-6 所示。

(三)建築基地內社區停車場入口應沿廣場用地(兼供道路使用)設置等候車道至少 30 公尺。

七、基地內機車停車位除應符合法規檢討外，如規劃社會住宅之使用時，社會住宅其機車停車位數量應設置不少於 1 戶 1.2 個機車位且採集中設置為原則。



圖 8-6 建築基地車道進出口說明圖

