

劃定高雄市左營區左東段5-4地號等43筆土地
都市更新地區及訂定都市更新計畫案
計畫書

高 雄 市 政 府

中 華 民 國 一 一 一 年 八 月

高雄市擬定都市更新計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	劃定高雄市左營區左東段5-4地號等43筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市更新條例第5、8、9條	
擬定都市計畫機關	高雄市政府	
申請擬定都市計畫機關	高雄市政府都市發展局	
公開座談會	本案均為公有地，無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，本案得無須辦理座談會。	
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽	
	說明會	
人民團體對本案之反應意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市	級

摘要

- (一)案名：劃定高雄市左營區左東段5-4地號等43筆土地都市更新地區及訂定都市更新計畫案
- (二)辦理機關：高雄市政府
- (三)計畫位置及面積：本更新計畫案範圍位於高雄市左營區，北臨站前北路，東接高鐵左營站，南臨站前南路，西接環山路，惟不含站前路及部分商四土地，範圍內包含高雄市左營區左東段5-4地號等43筆公有土地，計畫面積約2.5956公頃。
- (四)法令依據：都市更新條例第5條、第8條及第9條

目錄

壹、計畫緣起	1
一、緣起與目的.....	1
二、法令依據.....	1
貳、更新地區範圍	2
參、都市計畫概述	6
一、歷次都市計畫變更.....	6
二、現行都市計畫概述.....	7
三、都市計畫變更及擬定內容.....	11
肆、發展現況	14
一、自然環境分析.....	14
二、社會經濟及產業現況.....	18
三、土地使用現況.....	22
四、交通運輸現況.....	23
五、公共設施現況.....	25
伍、基本目標與策略	26
一、基本目標.....	26
二、都市更新推動策略.....	26
陸、實質再發展概要	27
一、劃定策略性更新地區.....	27
二、本計畫與變更主要計畫及細部計畫之關係.....	27
三、土地利用計畫構想.....	29
四、公共設施改善計畫構想.....	30
五、交通運輸系統構想.....	30
六、防災、救災空間構想.....	30
柒、更新單元劃定基準	32
一、更新單元劃定原則.....	32
二、劃定之更新單元.....	32
捌、劃定之必要性與預期效益	34
一、劃定之必要性.....	34
二、預期效益.....	34
玖、都市計畫檢討構想	35
壹拾、 財務計畫概要.....	37
壹拾壹、 開發實施構想.....	37
壹拾貳、 計畫年期及實施進度構想.....	37
壹拾參、 相關單位配合辦理及其他應表明事項.....	38
附錄一、計畫範圍土地清冊	附-1

附錄二、公有土地管理機關同意開發函附-3

表目錄

表 1 計畫範圍土地權屬綜理表.....	4
表 2 歷次主要計畫變更案相關內容一覽表.....	6
表 3 民國 109 年以後歷次主要計畫變更案相關內容一覽表.....	7
表 4 民國 109 年以後歷次個案變更土地使用計畫面積綜理表.....	8
表 5 都市計畫變更內容綜理表.....	11
表 6 土地使用分區及公共設施用地面積表.....	13
表 7 本計畫及鄰近地層特性-覽表.....	15
表 8 高雄市與左營區歷年人口綜整表.....	18
表 9 民國 109 年左營區及高雄市年齡分組統計.....	19
表 10 高雄市近十年勞動力人口統計表.....	19
表 11 高雄市民國 99-109 年就業者行業結構統計表.....	20
表 12 高雄市 105 年至 109 年營利事業家數及銷售額概況.....	20
表 13 本計畫周邊道路系統基本資料彙整表.....	23
表 14 公路客運及公車系統綜理表.....	24
表 15 本計畫周邊公共設施用地開闢情形一覽表.....	25
表 16 擬定細部計畫回饋負擔面積試算表.....	35

圖目錄

圖 1 計畫區位示意圖.....	2
圖 2 計畫位置示意圖.....	3
圖 3 劃定都市更新地區範圍示意圖.....	3
圖 4 土地權屬分布示意圖.....	4
圖 5 更新地區範圍內土地使用現況圖.....	5
圖 6 主要計畫變更內容示意圖.....	12
圖 7 擬定細部計畫土地使用示意圖.....	13
圖 8 後勁溪流域示意圖.....	14
圖 9 本計畫區域地質及與斷層區位關係示意圖.....	15
圖 10 本計畫周邊斷層位置示意圖.....	16
圖 11 本計畫範圍周邊淹水潛勢圖.....	17
圖 12 本計畫及周邊地區土壤液化潛勢示意圖.....	17
圖 13 本計畫周邊商業區位現況圖.....	21
圖 14 本計畫範圍及周邊土地使用現況圖.....	22
圖 15 本計畫周邊交通環境現況圖.....	23
圖 16 本計畫周邊 500 公尺內公共設施用地區位示意圖.....	25
圖 17 更新地區內現行辦理之變更主要計畫土地使用分區情形.....	28
圖 18 更新地區內現行辦理之擬定細部計畫土地使用分區情形.....	29
圖 19 都市更新規劃構想圖.....	29
圖 20 防災構想示意圖.....	31
圖 21 劃定之更新單元範圍示意圖.....	33

壹、計畫緣起

一、緣起與目的

本案基地位於高鐵左營站西側，區域內刻正辦理主要計畫變更及擬定細部計畫之程序，計畫範圍北臨站前北路，東接高鐵左營站，南臨站前南路，西接環山路，惟不含站前路及部分商四土地，範圍內包含高雄市左營區左東段 5-4 地號等 43 筆公有土地，計畫面積約 2.5956 公頃。

為配合主要計畫變更以朝向商業使用為前提，目的為與既有周邊商業設施互補、與產業園區互利，發揮跨街廓、全功能、大車站、利產業之整體綜效，於本案實現「左營高鐵科技之心」整體發展、永續經營之願景。同時以產業為動力引擎，轉動工作、旅運、會展商務、消費、居住之需求，創造其有乘數效果的循環經濟。

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」商業區檢討及變更原則：「商業區規劃應結合 TOD 大眾運輸系統導向之都市空間發展架構，滿足地方發展觀光休閒商業之型態及面積需求，同時依據都市發展空間結構與商業區階層，訂定捷運場站之服務層級及場站周邊地區的發展強度，以落實捷連場站周邊土地使用高強度的發展型態。」，辦理高雄左營高鐵站周邊國有土地再開發利用，並適度提高本計畫之使用強度，將廣場（兼停車場）用地與轉運專用區土地變更為商業區使用，以單一化土地使用管制排除其它不利於商業發展之情形。

另根據「都市更新條例」第 8 條第一項第一款說明，因本案位於鐵路場站與捷運場站一定範圍內，得視實際情形劃定策略性更新地區。本案藉由計畫範圍周邊交通區位優勢，依「都市更新條例」第 9 條擬定都市更新計畫，配合 TOD 導向發展，以合理土地使用規劃與配置，提升土地經濟效益、活絡高鐵左營車站周邊發展與縫合都市機能。

二、法令依據

（一）都市更新條例第 5 條、第 8 條、第 9 條

貳、更新地區範圍

計畫位置高雄市主要計畫中之凹子底細部計畫範圍內，位於高雄市左營區高速鐵路左營車站西側與半屏山間之區域(位置圖詳如圖 1、圖 2 所示)，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，依都市更新條例第 5 條劃定更新地區，其範圍北臨站前北路，東接高鐵左營站，南臨站前南路，西接環山路，惟不含站前路及部分第四種商業區土地，總面積為 2.5956 公頃，更新地區範圍詳如圖 3 所示

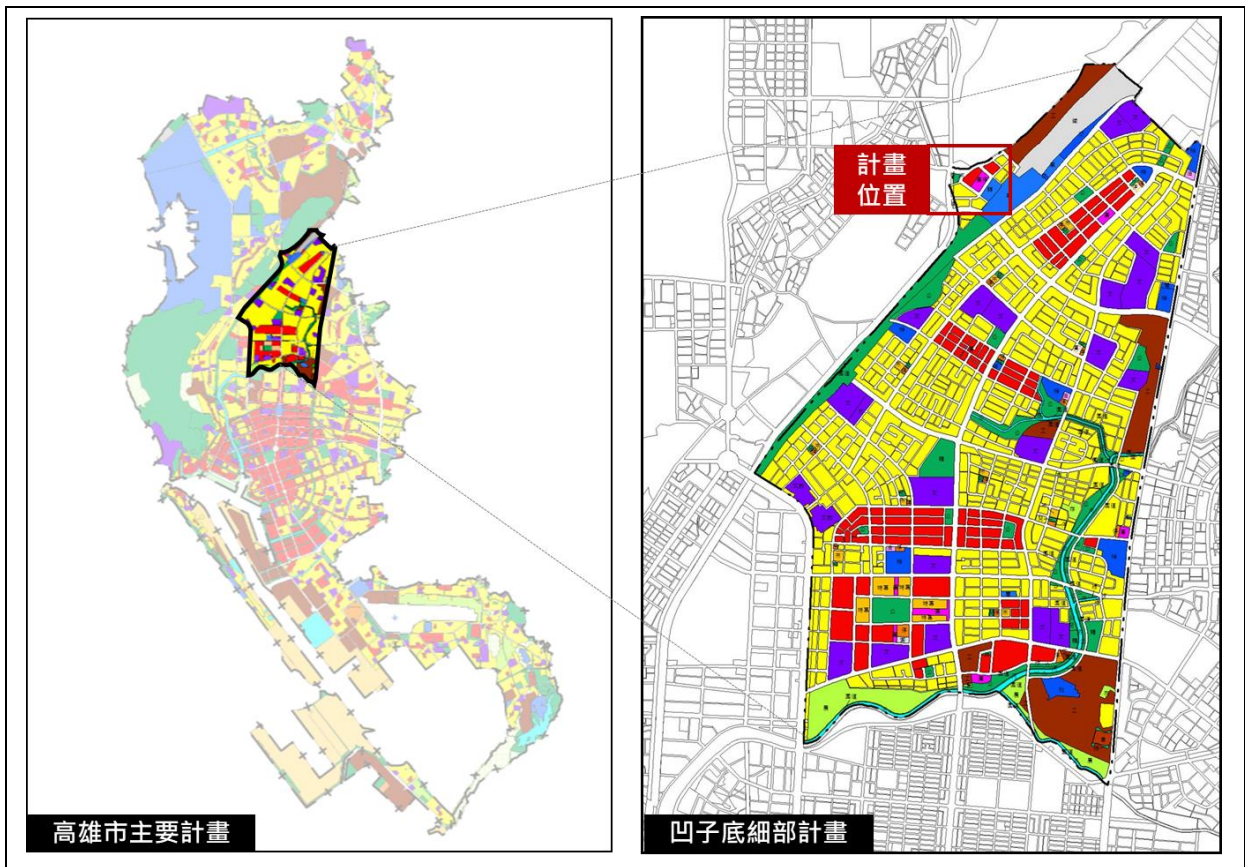


圖 1 計畫區位示意圖



圖 2 計畫位置示意圖

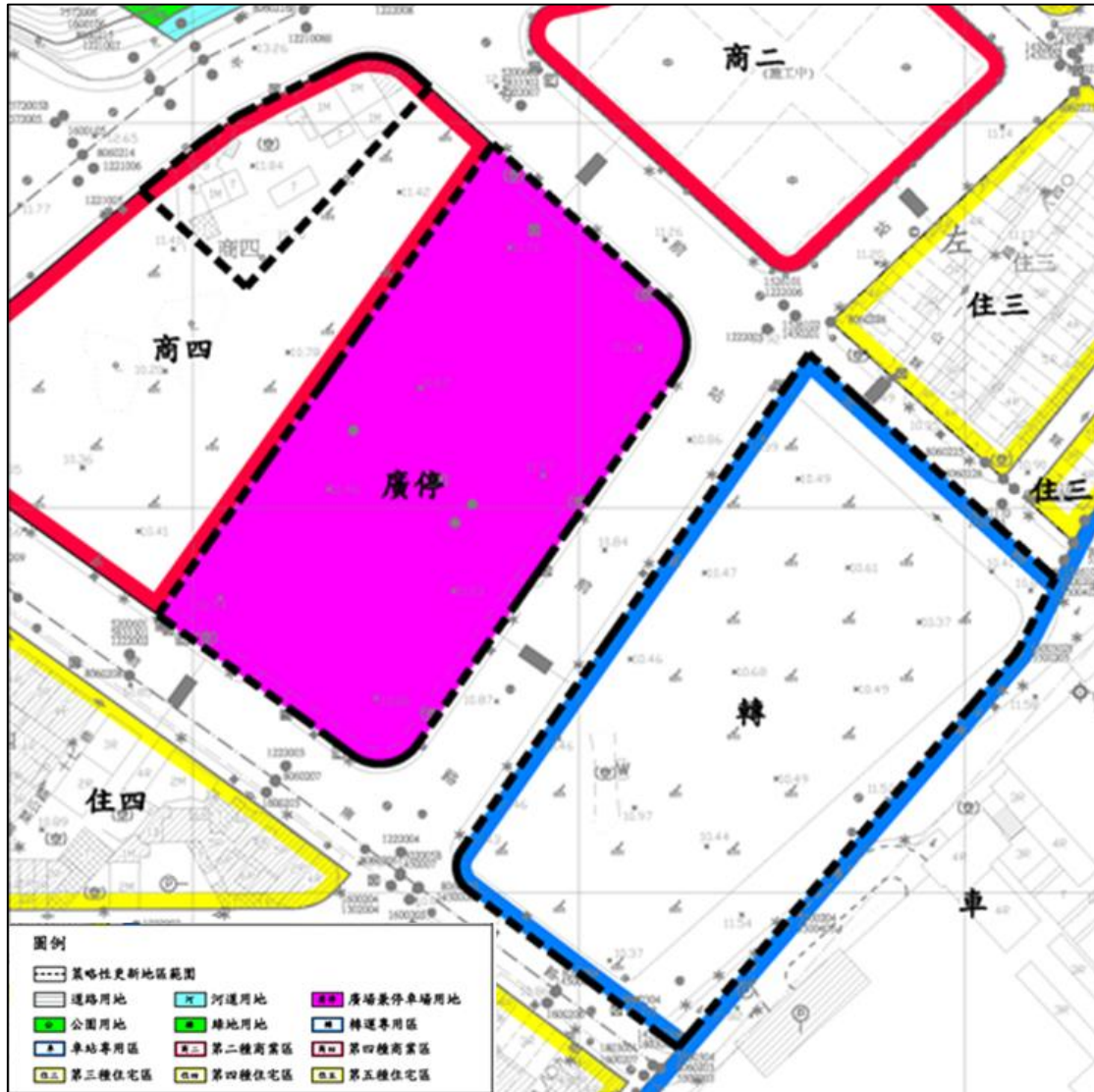


圖 3 劃定都市更新地區範圍示意圖

地區內包含左營區左東段等 43 筆土地(土地清冊詳附錄一)，土地為國防部政治作戰局、交通部鐵道局及財政部國有財產署所有(詳表 1、圖 3)。

表 1 計畫範圍土地權屬綜理表

行政區	地段	所有權人/管理單位	使用面積(m ²)	百分比(%)
高雄市 左營區	左東段 18-3 地號 等 30 筆	中華民國/國防部政治 作戰局	10,700	41.22
	左東段 18-108 地 號 1 筆	中華民國/財政部國有 財產署	2,002	7.71
	左東段 5-4 地號 等 12 筆	中華民國/交通部鐵道 局	13,254	51.06
合計			25,956	100.00

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

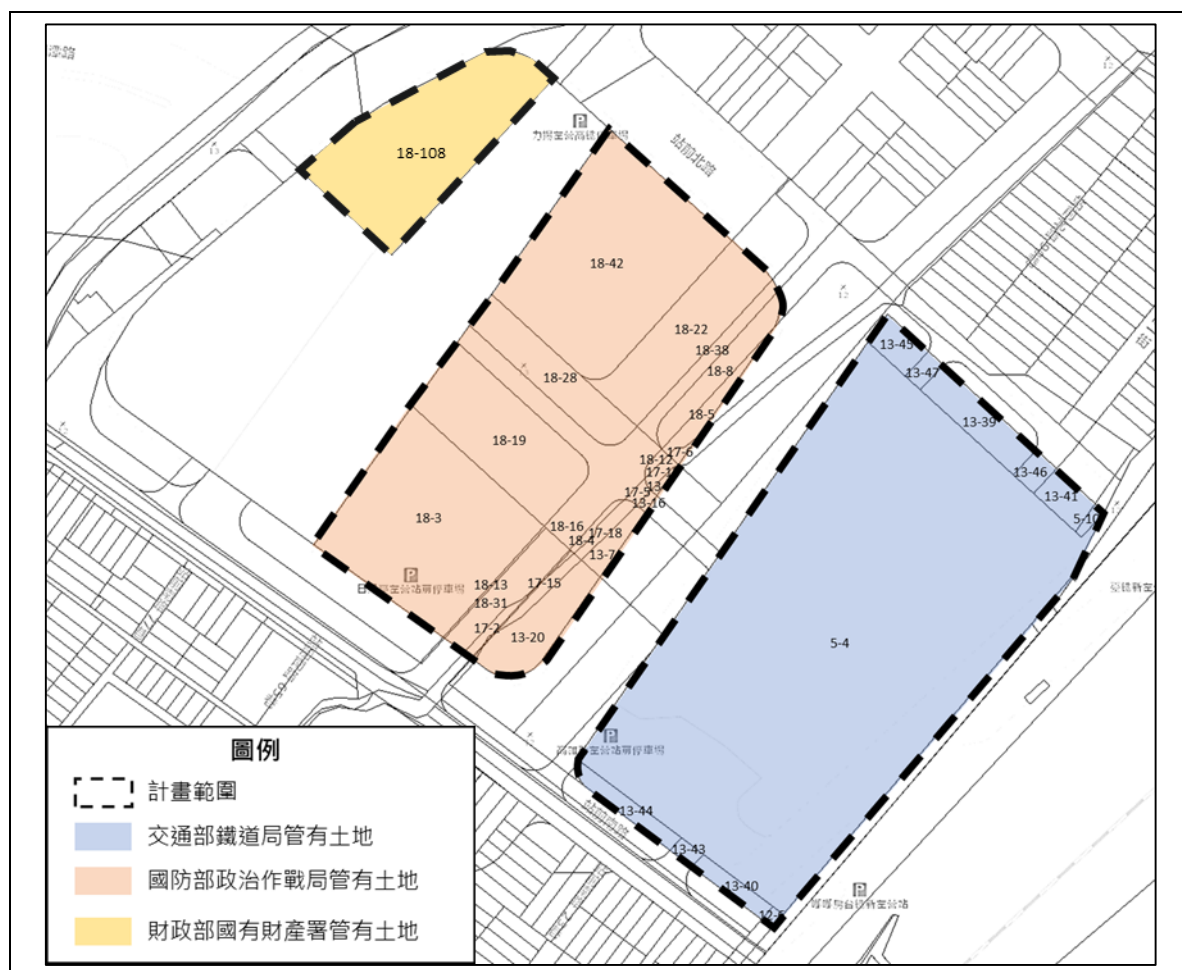


圖 4 土地權屬分布示意圖

臨環山路之商四部分，目前有部分土地面積具有地上物占用情況；臨站前路西側之廣場兼停車場用地，現開闢作為停車場使用，目前係提供大型車停車位 25 席、小型車停車位 248 席及機慢車停車位 500 席；臨站前路東側之轉運專用區部分，現況為綠地並設有圍欄格柵，詳細現況情形如圖 5 所示。

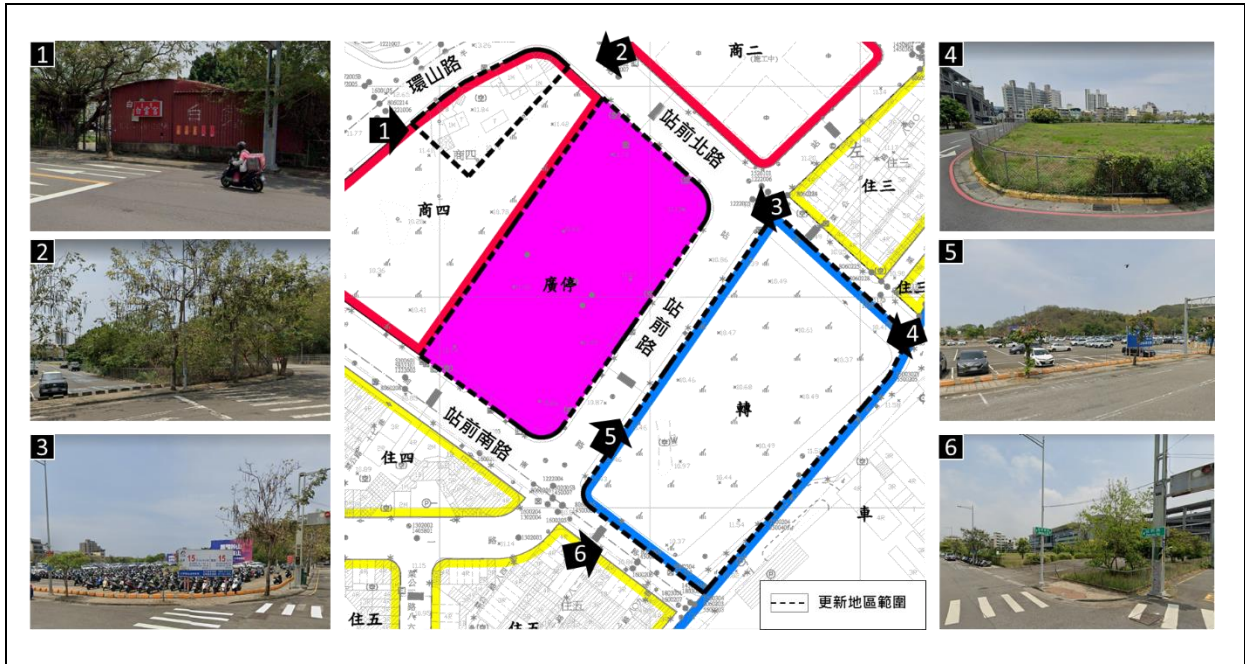


圖 5 更新地區範圍內土地使用現況圖

參、都市計畫概述

一、歷次都市計畫變更

本計畫基地座落於「高雄市主要計畫」範圍內，自民國 64 年 5 月 8 日公告發布實施之「高雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫」劃設為住宅區，後經 92 年 4 月 24 日「變更高雄市主要計畫（高速鐵路左營車站海光新二村地區）住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉達專用區、商業區、廣場兼停車場用地案」劃設為轉運專用區及廣（停）用地，迄今共辦理 7 次通盤檢討、3 次主要計畫變更。歷年都市計畫變更內容詳表 1 所示。

表 2 歷次主要計畫變更案相關內容一覽表

編號	公告日期	公告字號	案名
1	64.05.08	高市府工都字第 040516 號	雄市灣子內與凹子底等地區主要計畫通盤檢討
2	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區主要計畫(通盤檢討)案
3	85.11.01	高市府工都字第 28050 號	擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討案
4	87.01.12	高市府工都字第 01163 號	修正「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案
5	89.11.13	高市府工都字第 41625 號	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫（配合高速鐵路左營車站建設）案
6	92.04.24	高市府工都字第 0920022607 號	變更高雄市主要計畫（高速鐵路左營車站海光新二村地區）住宅區、轉運專用區、交通用地、停車場用地、道路用地、綠地用地為道路用地、轉運專用區、商業區、廣場兼停車場用地案
7	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
8	108.06.20	高市府都發規字第 0832310800 號	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案
9	109.01.31	高市府都發規字第 10900300201 號	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案
10	109.09.07	高市府都發規字第 10934228201 號	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

二、現行都市計畫概述

現行都市計畫(主要計畫)為高雄市政府民國 109 年 9 月 7 日公告發布實施之「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」,該計畫自發布實施後陸續辦理了 4 次主要計畫個案變更(詳表 2)。

表 3 民國 109 年以後歷次主要計畫變更案相關內容一覽表

編號	案號	案名	公告日期/公告字號
1	09450	變更高雄市主要計畫凹子底地區部分特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用地(建台水泥原廠區專案通盤檢討)案	109 年 12 月 11 日 高市府都發規字第 10936010803 號
2	09500	變更高雄市主要計畫(內惟埤文化園區)部分住宅區為機關用地(配合市立聯合醫院擴建計畫)案	110 年 06 月 02 日 高市府都發規字第 11032423001 號
3	09670	變更原高雄市主要計畫(左營區)部分機關用地(原士校營區及毗鄰土地)為體育場用地案	111 年 01 月 04 日 高市府都發規字第 11036185403 號
4	09740	變更原高雄市主要計畫(楠梓區)(工業區為產業專用區)(原中油公司高雄煉油廠土地變更)案	111 年 04 月 29 日 高市府都發規字第 11131955801 號

備註：擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案發布後歷次個案變更都市計畫書，彙整至 111.04。

資料來源：高雄市政府都市發展局官方網站，本計畫彙理。

經統計後土地使用分區及公共設施詳表 3、圖 3、圖 4 所示。現行計畫摘要如下：

(一) 計畫範圍與面積

以原高雄市轄區實施主要計畫地區為主體，並將高雄港區及都市計畫交界之畸零土地納入，總面積合計約 15,145.32 公頃，占計畫總面積 100%。

(二) 計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

(三) 計畫人口

計畫人口為 1,800,000 人。

(四) 土地使用分區

包括住宅區、商業區(特定商業專用區)、工業區、行政區、文

教區、漁業區、特定經貿核心專用區、特定倉儲轉運專用區、特定文化休閒專用區、特定專用區、特定觀光發展專用區、倉儲區、電信專用區、車站專用區、社會福利專用區、產業服務專用區、貨物轉運專用區、觀光旅館區、其他專用區、農業區、保護區、保存區、宗教專用區、葬儀業區與河川區等各種使用分區，面積合計約 7,909.12 公頃，占計畫總面積 52.22%。

(五) 公共設施用地

共劃設有公園用地(自然公園用地)、綠地用地、廣場用地/廣(停)用地、體育場用地、市場用地(批發)、學校用地、機關用地、醫療用地、港埠用地、鐵路用地/鐵路景觀用地、道路用地/園道用地、交通用地、河道用地、海濱育場用地、動物園用地、殯儀館用地、社教用地、變電所用地、世貿用地、汙水處理廠用地、貨櫃停車場用地、墓地用地、機場用地、水庫用地與其他各種公共設施用地，共計 7,236.20 公頃，占計畫總面積 47.78%。現行計畫公共設施用地詳如表 3。

表 4 民國 109 年以後歷次個案變更土地使用計畫面積綜理表

項目	原計畫面積 (公頃)	編號	編號	編號	編號	歷次變更 後計畫面積 (公頃)	佔計畫總 面積比例
		1	2	3	4		
土地 使用 分區	住宅區	4,417.08	-4.7593	-0.82		4,411.50	29.13%
	商業區 (特定商業專用區)	1,369.21	-3.1385			1,366.07	9.02%
	工業區	857.27	+10.5460			838.44	5.54%
	產業專用區	-				29.83	0.19%
	行政區	1.00				30.38	0.01%
	文教區	31.50				31.50	0.21%
	漁業區	21.21				21.21	0.14%
	特定經貿核心專用區	160.03				160.03	1.06%
	特定倉儲轉運專用區	297.64				297.64	1.97%
	特定文化休閒專用區	55.06				55.06	0.36%
	特定專用區	11.55				11.55	0.08%
	特定觀光發展專用區	3.24				3.24	0.02%
倉儲區	2.11				2.11	0.01%	

項目		原計畫 面積 (公頃)	編號 1	編號 2	編號 3	編號 4	歷次變更 後計畫面 積(公頃)	估計畫總 面積比例
	電信專用區	6.76					6.76	0.04%
	車站專運區	19.58					19.58	0.13%
	社會福利專用區	10.20					10.20	0.07%
	產業服務專用區	9.16					9.16	0.06%
	貨物轉運專用區	3.24					3.24	0.02%
	觀光旅館區	15.04					15.04	0.10%
	其他專用區	4.35					4.35	0.03%
土地 使用 分區	農業區	290.15					290.15	1.92%
	保護區	304.69					304.69	2.01%
	保存區	12.23					12.23	0.08%
	宗教專用區	2.69					2.69	0.02%
	葬儀專區	1.11					1.11	0.01%
	河川區	0.12					0.12	0.00%
	小計	7,906.22	+2.6482	0.82	0.00	0.00	7,908.05	52.21%
公共 設施 用地	公園用地(自然公園 用地)	1,703.05					1703.05	11.24%
	綠地用地	256.08	-3.0880				252.99	1.67%
	廣場用地/廣(停)用 地	5.57					5.57	0.04%
	體育場用地	98.24			+17.01		115.25	0.76%
	市場用地(批發)	13.14					13.14	0.09%
	學校用地	844.43					844.43	5.58%
	機關用地	1,378.11		+0.82	-17.01		1,361.92	8.99%
	醫療用地	31.42					31.42	0.21%
	港埠用地	850.19					850.19	5.61%
	鐵路用地/鐵路景觀 用地	39.49	+0.4398				39.33	0.26%
	道路用地/園道用地	1,317.39					1,317.39	8.70%
	交通用地	40.35					40.35	0.27%
	河道用地	169.48					169.48	1.12%
	海濱育場用地	0.61					0.61	0.00%
動物園用地	50.37					50.37	0.33%	

項目	原計畫面積 (公頃)	編號 1	編號 2	編號 3	編號 4	歷次變更 後計畫面 積(公頃)	估計畫總 面積比例
殯儀館用地	17.59					17.59	0.12%
社教用地	2.90					2.90	0.02%
變電所用地	9.20					9.20	0.06%
世貿用地	4.50					4.50	0.03%
汙水處理廠用地	14.99					14.99	0.10%
貨櫃停車場用地	35.65					35.65	0.24%
墓地用地	15.85					15.85	0.10%
機場用地	268.30					268.30	1.77%
水庫用地	66.30					66.30	0.44%
其他主要計畫公共設施用地	5.90					5.90	0.04%
主要計畫公共設施用地合計	7,239.10	-2.65	+0.82	0.00	0.00	7,237.27	47.79%
總計	15,145.32	0.00	0.00	0.00	0.00	15,145.32	100.00%

備註：

1. 彙整自擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案發布後歷次個案變更都市計畫書，截至 110.04。
2. 表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。
3. 表列面積不含 106.4.10 發布實施洲際二期擴大都計面積。

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，高雄市政府，(109.07)

三、都市計畫變更及擬定內容

本案除左東段 18-108 地號商業區土地外之計畫範圍，其都市計畫刻正辦理變更主要計畫及擬定細部計畫程序，本案配合都市計畫變更併同辦理劃定都市更新地區，都市計畫內容原則依擬定細部計畫內容為依據，本案相關計畫內容將依都市計畫審議程序配合修正辦理。

(一) 主要計畫變更內容

變更 2.3954 公頃之廣場(兼停車場)用地與轉運專用區土地為商業區。有關變更內容如表 5 與圖 6 所示。

表 5 都市計畫變更內容綜理表

位置	主要計畫變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
高雄市 左營區 左東段 5-4 地號 等 42 筆 土地	轉運 專用區 (1.3254)	商業區 (2.3954)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 行政院於 108 年推動「大南方，大發展」南台灣發展計畫，期透過前瞻建設將本市從工業之都轉變為海洋首都，解決南北不均衡現象，加上國家半導體產業 S 廊帶已成形，同時半導體科技大廠陸續投資高雄，未來將蛻變技術密集與資本密集的半導體產業聚落，將衍生大量商業及辦公需求。高雄即將迎來破千億的企業投資，在未來五年內，也預估至少將新增約 4.5 萬個就業機會，且本基地位於科技 S 廊帶中心位置，配合上位政策之土地活化利用作業更是刻不容緩。 2. 基地鄰近國道 1 號、國道 10 號及三鐵共構車站，位處具地利之便之交通樞紐，將可在南部縣市各個科學園區或產業園區之間形成垂直或水平的供應鏈，達到規模經濟，並引導都市朝向 TOD 發展，連結周邊各站商業及辦公機能軸線，形成多元複合性機能之城市綜合體與商業中心，達到高效益使用。 3. 本基地現況主要作為停車場、道路使用並預計開闢轉運站設施，現行土地使用較為單一化，配合上位政策之土地活化利用及達成場站周邊高效益使用之目標，爰以「左營高鐵科技之心」為發展定位，透過平面、立體之整體配置，規劃左營高鐵站周邊國有土地再開發利用，並同時保有原 	附帶條件： 1. 應另行擬定細部計畫，訂定相關開發管制規定，據以實施開發。 2. 變更負擔比例依據高雄 106 年變市 106 年變市「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案計畫」之都市計畫變更規定辦理。
	廣場(兼停車場) 用地 (1.0700)			

位置	主要計畫變更內容		變更理由	備註
	原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
			土地使用之服務為原則，提供多元複合型商業服務機能。 4. 另為整合周邊地區的土地使用管制並排除相互干擾之情況，擬以整體開發方式進行規劃，以公辦都市更新方式引入民間資源開發，藉以達成商業性永續經營。	

備註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



圖 6 主要計畫變更內容示意圖

(二) 細部計畫擬定內容

1. 第三種商業區

為降低開發衝擊，劃設為第三種商業區，東側街廓面積為 1.0252 公頃，西側街廓面積為 0.75 公頃，計畫面積合計共 1.7752 公頃，占計畫總面積 74.11%。

2. 公園用地

於東側街廓劃設公園用地做為防災疏散及綠化之用，計畫面積為 0.32 公頃，占計畫總面積 13.36%。

3. 廣場兼道路用地

為優化徒步環境、串聯基地與高鐵左營站之服務機能，保持土地使用分區間之設計彈性，劃設廣場兼道路用地，計畫面積為 0.3002 公頃，占計畫總面積 12.53%。

表 6 土地使用分區及公共設施用地面積表

土地使用分區		面積(公頃)	比例(%)
第三種商業區		1.7752	74.11
公共設施用地	公園用地	0.3200	13.36
	廣場兼道路用地	0.3002	12.53
	小計	0.6202	25.89
合計		2.3954	100.00

資料來源：本計畫彙整。

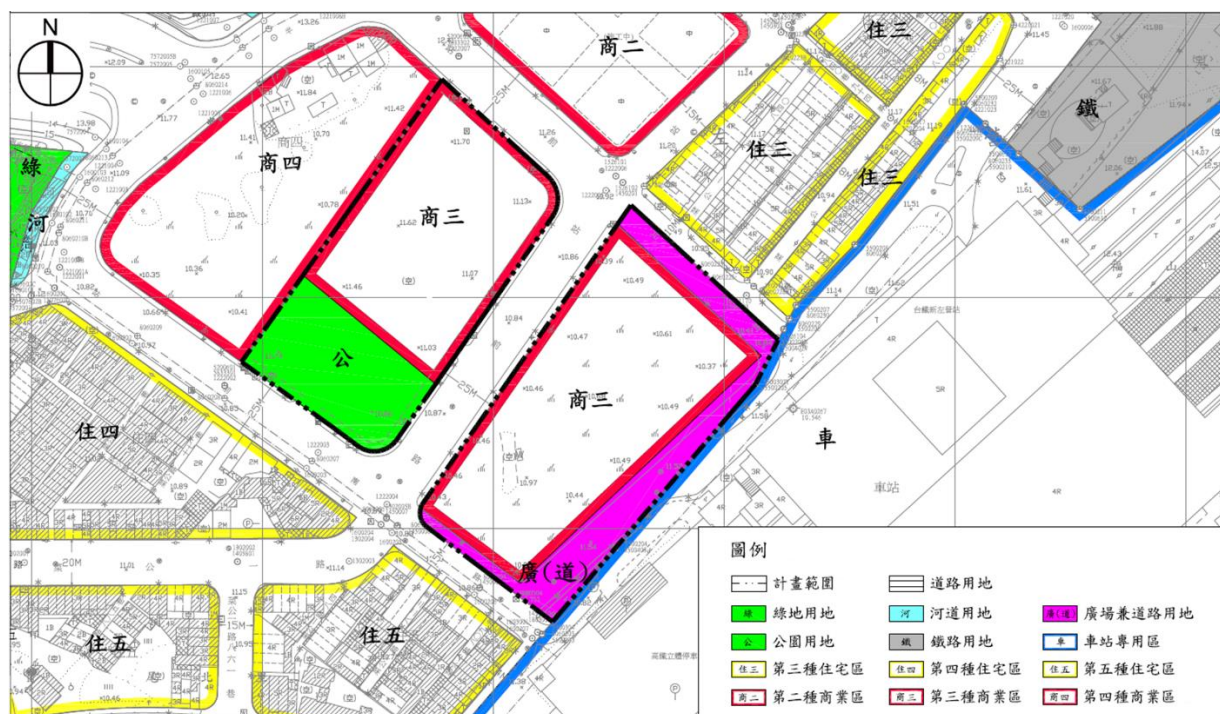


圖 7 擬定細部計畫土地使用示意圖

肆、發展現況

一、自然環境分析

(一)地形與地勢

本計畫基地地形大致平坦，整體而言地勢呈西南高、東北低之走勢，屬半屏山東南麓。

(二)水文

本計畫靠近後勁溪排水系統集水區，後勁溪位於基地東北側，詳圖 8 所示。後勁溪主流全長約 12.7 公里，集水區涵蓋高雄市楠梓區、大社區、仁武區及鳥松區等行政區域，屬於高雄市管河川。上游起源於獅龍溪排水及曹公新圳排水匯流處（八空橋），沿線收集支流排水包括黑橋排水、廣昌排水、楠梓排水、竹子門排水、竹後排水、仁武排水、獅龍溪排水及曹公新圳排水等，流經仁武區及楠梓區後在援中港地區流入台灣海峽。



資料來源：「前瞻基礎建設計畫」高雄市管區域排水後勁溪排水系統規劃檢討報告，高雄市政府水利局(109.03)。

圖 8 後勁溪流域示意圖

(三)地質

1. 地質特性

本計畫基地內多屬第四紀沖積層，北緣之半屏山以大社層及古亭坑為主，半屏山背斜呈東北西南走向；計畫基地西側有壽山斷層，與計畫基地西側邊緣最短距離約 200 公尺。

表 7 本計畫及鄰近地層特性-覽表

地質名稱	岩性	年代
現代沖積層(a)	未固結之砂、泥及礫	全新世
半屏山石灰岩(Gtp)	生物泥粒岩及礁灰岩體	早更新世
古亭坑層(Gt)	青灰色泥岩偶夾薄砂岩層	上新世-更新世

資料來源：本計畫整理。

2. 活動斷層

依據經濟部中央地質調查所五萬分之一地質圖 2021 年版圖說，本計畫未有活動斷層通過，而鄰近區域之斷層有旗山斷層與壽山斷層。旗山斷層屬第一類活動斷層(全新世活動斷層)，距本計畫約 4.8km，需考量近斷層效應；壽山斷層非屬活動斷層，距本計畫約 0.7km，無直接影響之疑慮。並有一無名背斜經過，無直接影響之疑慮。區域地質詳圖 9 所示。



資料來源：經濟部地質調查所五萬分之一地質圖，本計畫繪製。

圖 9 本計畫區域地質及與斷層區位關係示意圖

(四)地質敏感區

依據地質法規定，經濟部中央地質調查所公告全臺地質敏感區，類型包含活動斷層地質敏感區、山崩與地滑地質敏感區、地質遺跡地質敏感區以及地下水補注地質敏感區。經套疊公告地質敏感區圖幅顯示(詳圖 10)，本計畫北側半屏山約 300m 有「山崩與地滑地質敏感區」，而本計畫範圍內並未遭遇任何類型之地質敏感區，故依地質法規定無需進行地質敏感區評估作業。



圖 10 本計畫周邊斷層位置示意圖

(五)災害潛勢分析

1. 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(詳圖 11)，本計畫非屬淹水潛勢地區，免提出淹水補償量。



資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站，本計畫繪製。

圖 11 本計畫範圍周邊淹水潛勢圖

2. 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(詳圖 12)，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。



圖 12 本計畫及周邊地區土壤液化潛勢示意圖

二、社會經濟及產業現況

(一)人口

1. 人口成長

根據高雄市民政局人口數統計，至民國 109 年 12 月底為止，高雄市常駐人口約 276 萬人，其中左營區總人口數約為 19.7 萬人，佔高雄市人口數之 7.05%(詳表 8)。

就民國 99 年至民國 109 年之人口統計資料顯示，高雄市人口成長有趨緩現象，平均成長率為-0.02%；其中左營區人口 10 年間平均年成長率為 0.35%，皆遠高於同期高雄市之人口成長率。

2. 人口密度

就人口密度而言，截至民國 109 年 12 月底，左營區土地面積為 19.39 平方公里，人口密度則高達每平方公里約 10,176 人，十年間密度增長明顯，拉開與高雄市平均密度(941 人/平方公里)之差距。

表 8 高雄市與左營區歷年人口綜整表

年度	左營區				高雄市				左營區占 高雄市人 口比例(%)
	人口數	成長率	人口 消長	人口密度	人口數	成長率	人口消長	人口 密度	
99	191,991	1.08%	2,047	9,902	2,773,483	0.09%	2,596	941	6.92
100	193,482	0.78%	1,491	9,978	2,774,470	0.04%	987	941	6.97
101	194,815	0.69%	1,333	10,047	2,778,659	0.15%	4,189	943	7.01
102	195,389	0.29%	574	10,077	2,779,877	0.04%	1,218	943	7.03
103	195,643	0.13%	254	10,090	2,778,992	-0.03%	-885	943	7.04
104	196,244	0.31%	601	10,121	2,778,918	0.00%	-74	941	7.06
105	196,936	0.35%	692	10,157	2,779,371	0.02%	453	942	7.09
106	197,072	0.07%	136	10,146	2,776,912	-0.09%	-2,459	941	7.10
107	196,872	-0.10%	-200	10,153	2,773,533	-0.12%	-3,379	940	7.10
108	197,728	0.43%	856	10,197	2,773,198	-0.01%	-335	939	7.13
109	197,306	-0.21%	-422	10,176	2,765,932	-0.26%	-7,266	937	7.13
平均	-	0.35%	-	-	-	-0.02%	-	941	7.05

資料來源：1. 高雄市民政局網站。2. 高雄市左營區戶政事務所。本計畫整理。

備註 1：人口數單位(人)；成長率單位(%)；區占市人口比例(%)。

3. 人口組成

人口年齡組成方面，依各年齡階段活動性質之不同，0~14歲為幼童年組，15~64歲為青壯年組，65歲以上為老年組。本計畫(左營區)之青壯年人口比例均高於高雄市之青壯年人口比例，顯示本區勞動力高於平均水準。高雄市之人口年齡組成(詳表9)。

表9 民國109年左營區及高雄市年齡分組統計

區域別	總人口 (人)	0-14歲		15-64歲		65歲以上	
		人口數(人)	比例(%)	人口數	比例(%)	人口數	比例(%)
左營區	197,306	26,320	13.34	143,832	72.90	27,154	13.76
高雄市	2,765,932	323,231	11.69	1,981,308	71.63	461,393	16.68

資料來源：高雄市民政局網站。本計畫整理。

(二) 產業經濟

1. 勞動力變化趨勢

高雄市總人口在過去10年呈現先升後降趨勢，惟勞動力人口則呈現穩定成長趨勢。其中勞動參與率亦有成長跡象，失業率大致平穩，維持在4%水準並有緩慢下降趨勢(詳表10)。民國109年高雄市勞動力與民國108年同期相比，減少約15,000人。

表10 高雄市近十年勞動力人口統計表

年度 (年)	總人口 (人)	15歲以上 (人)	勞動人口 (人)	勞動力/就業者 (人)	勞動力 參與率 (%)	失業率 (%)
100	2,774,470	2,329,000	1,329,000	1,270,000	57.10	4.40
101	2,778,659	2,346,000	1,342,000	1,284,000	57.20	4.30
102	2,779,877	2,360,000	1,350,000	1,293,000	57.20	4.20
103	2,778,992	2,371,000	1,353,000	1,300,000	57.10	3.90
104	2,778,918	2,383,000	1,368,000	1,316,000	57.40	3.80
105	2,779,371	2,391,000	1,373,000	1,318,000	57.40	4.00
106	2,776,912	2,397,000	1,387,000	1,335,000	57.90	3.80
107	2,773,533	2,402,000	1,398,000	1,346,000	58.20	3.70
108	2,773,198	2,405,000	1,401,000	1,349,000	58.20	3.70
109	2,765,932	2,404,000	1,386,000	1,332,000	57.60	3.80

資料來源：勞動統計查詢網-高雄市勞動力狀況查詢系統。本計畫整理。

2. 總體經濟結構

高雄市整體產業結構以第二級產業及第三級產業發展為主，其中第三級產業於民國99年縣市合併之後有明顯成長趨勢。

以各級產業就業人口而言，過去 10 年三級產業人口結構大致穩定，無明顯變動，第一級產業就業人口維持 3% 左右，第二級產業人口約為 35%，第三級產業人口則維持 60% 以上的比例(詳表 11)。

表 11 高雄市民國 99-109 年就業者行業結構統計表

年度	總計		第一級產業 (農林漁牧)		第二級產業 (工業)		第三級產業 (服務業)	
	人口數 (千人)	比例 (%)	人口數 (千人)	比例 (%)	人口數 (千人)	比例 (%)	人口數 (千人)	比例 (%)
99	578	100%	44	7.6%	239	41.3%	295	51.0%
100	1,270	100%	41	3.2%	465	36.6%	764	60.2%
101	1,284	100%	39	3.0%	472	36.8%	773	60.2%
102	1,293	100%	38	2.9%	468	36.2%	786	60.8%
103	1,300	100%	43	3.3%	473	36.4%	784	60.3%
104	1,316	100%	45	3.4%	473	35.9%	799	60.7%
105	1,318	100%	43	3.3%	471	35.7%	804	61.0%
106	1,335	100%	44	3.3%	482	36.2%	807	60.4%
107	1,346	100%	49	3.6%	492	35.8%	815	60.5%
108	1,349	100%	44	3.3%	492	36.5%	813	60.3%
109	1,332	100%	47	3.5%	493	37.0%	793	59.5%

資料來源：1. 高雄市統計資訊服務網。2. 行政院主計總處人力資源調查統計年報。本計畫整理。

自 105 年起，第二級及第三級廠商家數除 106 年為負成長外，年成長率均穩定成長，隨著南部科學園區、橋頭科學園區、楠梓產業園區等設立，未來仍有大量廠商之進駐需求。

表 12 高雄市 105 年至 109 年營利事業家數及銷售額概況

年度	營利事業家數(家)		生產總額(千元)	
	家數(家)	成長率	生產總額(百萬元)	成長率
105	167,230	-	4,129,254	-
106	161,076	-3.68%	4,514,887	9.34%
107	164,264	1.98%	4,810,932	6.56%
108	167,495	1.97%	4,686,305	-2.59%
109	171,873	2.61%	4,522,659	-3.49%

資料來源：高雄市政府經濟發展局統計通報本計畫整理。

(三) 周邊商業空間發展現況

本計畫區周邊鄰近之商業發展除新光三越及彩虹市集外，較無高層級之商業服務機能，多屬服務鄰里性之商業、沿街式店鋪，商圈強度不若南高雄之三民商圈、新崛江商圈、漢神商圈等市區之都會型商圈。

鄰近既成商業區多屬店鋪型態商業機能或為住宅使用，如本專用區西側之左營舊城區商圈、高鐵站前商圈、鄰近捷運 R15 站之崇德路商圈等，商業發展強度不足；尚未發展之商業區如本計畫北側之建台水泥開發、東北側之仁武工商綜合區則預計提供日常購物、主題餐廳、休閒娛樂及旅館等服務機能，相關商業空間區位(詳圖 13)。

本計畫區具有集中開發且直接緊鄰大眾運輸場站，交通區位條件極具優勢，且位於北高雄觀光景點之中心地帶，有觀光、休閒、購物及遊憩等相關服務需求，未來商業發展極具潛力。



資料來源：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(轉運專用區土地使用分區管制要點暨都市設計基準調整)案計畫書，高雄市政府(106.10)。

圖 13 本計畫周邊商業區位現況圖

三、土地使用現況

(一) 土地使用現況

本計畫土地使用現況為空地與停車場用地使用(詳圖 14)。因轉運專區尚未行開闢，土地使用現況部份開闢做為道路使用，其餘空地部分暫供高雄市政府都市發展局進行綠美化。道路用地部分為南側的 20 公尺站前南路，該計畫道路為單行道，左轉後可向北進入高鐵左營站之臨停接駁區，亦可接著左轉經站前北路達站前路。目前本計畫區鄰近道路系統已開闢完善，惟供轉運發展之土地尚未開闢。

就本計畫之周邊地區土地使用現況而言，臨高速鐵路東側為新光三越百貨左營店。休閒設施方面，本計畫區與半屏山自然公園僅隔一個街廓之距離，由翠華路往北達世運大道可至世運主場館。

整體而言，本計畫區周邊區域土地使用現況商業及休閒機能發展漸趨完整，未來本計畫區域土地使用現況商業及休閒機能發展漸趨完整，未來本計畫區如能順利開闢，將可作為各機能資訊及架構之整合平台及活動節點，達到整體發展之串聯效果。

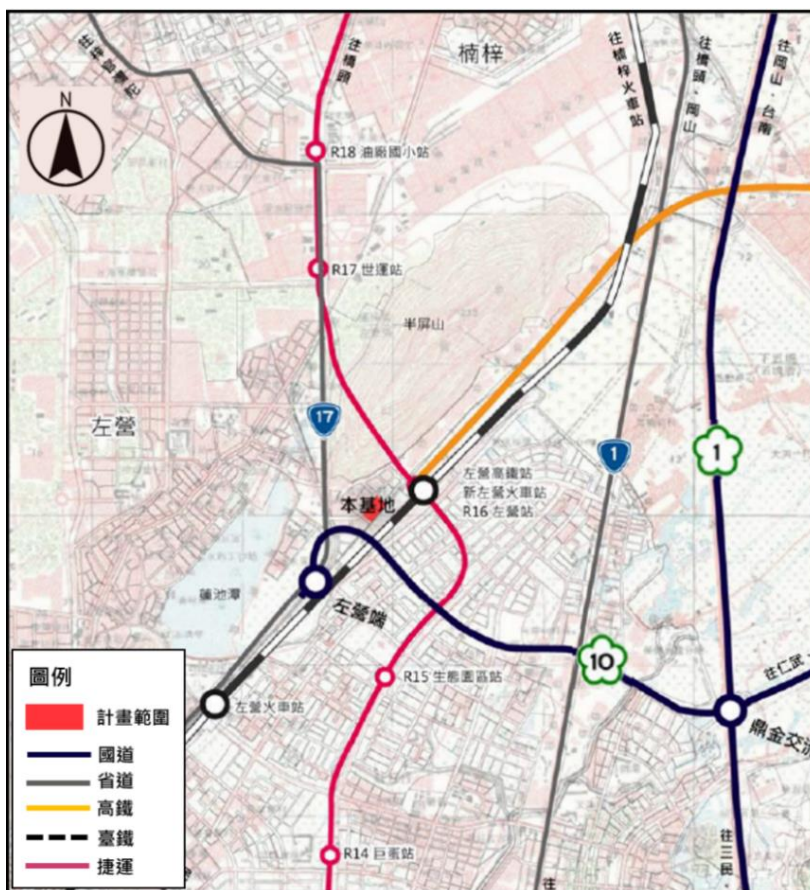


圖 14 本計畫範圍及周邊土地使用現況圖

四、交通運輸現況

(一) 交通運輸現況

本計畫位於高雄市左營區高鐵後站範圍、半屏山南側，鄰近之主要幹道有台 1 線(民族公路)、台 17 線(翠華路)及都會快速公路(翠華路匝道)，軌道系統則有高鐵(左營站)、臺鐵(新左營站)及高雄捷運紅線(左營/高鐵站)(詳圖 15)。



資料來源：變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(轉運專用區土地使用分區管制要點暨都市設計基準調整)案計畫書，高雄市政府(106.10)。本計畫繪製。

圖 15 本計畫周邊交通環境現況圖

(二) 道路系統

鄰近本計畫主要道路系統包括省道台 1 線(民族公路)、台 17 線(翠華路)及都會快速公路(翠華路匝道)，市區道路則有翠華路、翠明路、明潭路、高鐵路、華夏路、博愛路等，本計畫周邊主要道路系統基本資料彙整詳表 13。

表 13 本計畫周邊道路系統基本資料彙整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)
高速公路	一號國道	--
都會快速道路	翠華路匝道	--
聯外道路	民族一路(台 1 線)	40
主要道路	翠華路(台 17 線)	40
	翠明路	25
	明潭路	24
次要道路	高鐵路	34
	華夏路	40
	博愛路	40

資料來源：本計畫彙整。

(三)軌道系統

高雄捷運紅線位於本計畫東側，鄰近車站包括：世運站(左楠路/世運大道)、左營/高鐵站(高鐵路)、生態園區站(孟子路/博愛三路)，捷運尖峰班距 5 分鐘、離峰班距 10 分鐘，各站平均每日進出站旅運量約在 1 萬人次。

本計畫南緣半屏山之南側，設有高鐵左營站(高鐵路/大中二路/翠華路)與臺鐵新左營站、高雄捷運紅線左營站共構，為僅次於臺北站之第二大車站、亦為臺鐵一等站，為臺灣西部走廊城際及高雄都會區重要轉運站。

(四)大眾運輸系統

本變更範圍鄰近地區分別於高鐵左營站東側前站(高鐵路側)與高鐵左營站西側後站(本轉運專用區)設置有公車停靠站，其中高鐵左營站西側主要停靠包括 301、紅 51 以及紅 53、西城快線、鳳山高鐵路城市快線、8015、8017、舊城文化公車等市區公車路線，高鐵左營站東側則包括 3、16、90、92、紅 35、紅 50、紅 60、旗美國道快捷、哈佛快線、燕巢學園快線(E04)、燕巢快線(E03)、高南雙城快線、8501、8025 等市區及快線公車停靠，詳表 14。

表 14 公路客運及公車系統綜理表

公車路線		說明
高鐵左營站西側	高鐵左營站東側	由於本基地周邊之臺鐵場站及捷運場站係呈南北向發展，本基地之公車路線規劃可提供旅客東西向轉乘服務，亦或接送至捷運未行經之地區。
301、紅 51 以及紅 53、西城快線、鳳山高鐵路城市快線、8015、8017、舊城文化公車	3、16、90、92、紅 35、紅 50、紅 60、旗美國道快捷、哈佛快線、燕巢學園快線(E04)、燕巢快線(E03)、高南雙城快線、8501、8025	

資料來源：本計畫彙整。

五、公共設施現況

本計畫位於「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」計畫範圍內，本計畫周邊 500 公尺範圍內之公共設施用地包含：綠地用地、綠地用地(2)、綠地用地(3)、綠地用地(4)、公園用地、公園用地(2)、公園用地(3)、園道用地、廣場(兼停車場)用地、車站用地等，有關公共設施用地開闢情形詳表 15 及圖 16 所示，說明如下：

表 15 本計畫周邊公共設施用地開闢情形一覽表

公共設施用地	是否已開闢	備註
綠地用地	已開闢	半屏山
綠地用地 2	已開闢	步道及小公園使用
綠地用地 3	已開闢	步道及小公園使用
綠地用地 4	已開闢	半屏山地景公園
公園用地	已開闢	蓮池潭綜合遊樂區及蓮池潭兒童公園
公園用地 2	已開闢	蓮池潭公園
公園用地 3	已開闢	埤塘溼地及公園使用
園道用地	已開闢	供鐵路使用
廣場(兼停車場)用地	已開闢	停車場
車站用地	已開闢	左營高鐵站

資料來源：本計畫彙整。

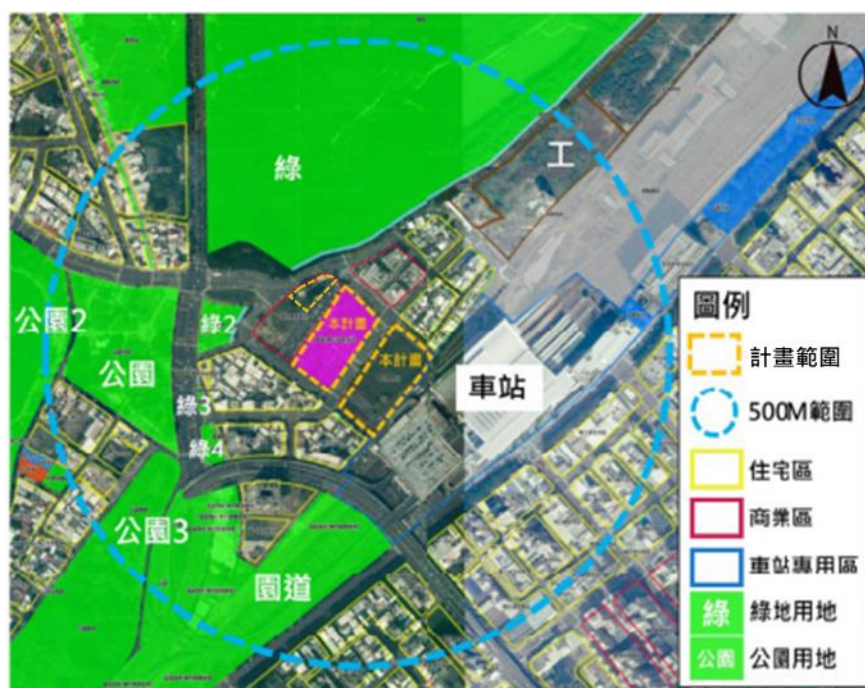


圖 16 本計畫周邊 500 公尺內公共設施用地區位示意圖

伍、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，應依本案主要計畫「左營高鐵科技之心」之定位，提供服務性商業與附屬性商業，並塑造良好的商業空間與相關服務設施。

二、都市更新推動策略

未來都市更新策略應朝向多元複合性科技商業支援服務機能發展，除維持原有停車與轉運空間需求，並再提供充足之停車空間、公共開放空間與商辦設施等服務機能，強化與周邊產業連結，形塑商業辦公生活核心及活化都市空間。

陸、實質再發展概要

一、劃定策略性更新地區

本基地符合「都市更新條例」第 8 條第 1 款「位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內」規定可劃定策略性更新地區，並屬同條例第 12 條第 1 項規定採公辦都市更新方式辦理。

二、本計畫與變更主要計畫及細部計畫之關係

由行政院國發會主導「大南方、大發展—南台灣發展計畫」積極推動將臺南、高雄形成南台灣半導體、光電、科技業重要的發展之戰略位置形成南台灣半導體、光電、科技業重要的發展之戰略位置，產值未來預估達上兆元新台幣，不僅有晶圓雙雄台積電、聯電，不斷在南科進行擴廠，近 2 來受到新冠疫情 (COVID-19) 衝擊以及美中貿易戰的影響，讓全球資金、產業鏈大幅輪動，也促使資金、產線、技術與人才到台灣發展，包含台積電設廠用地需求，在楠梓區也規劃有循環材料暨創新研發專區以及南科橋頭園區、仁武產業園區，以及配合高雄都會區大眾捷運系統延伸等交通建設計畫，將創造出許多的就業機會與發生大規模企業員工遷徙潮，伴隨衍生相關商辦會展服務與交通轉運等服務性設施需求，加速該地區商業發展，奠定日後形成左營高鐵科技聚落的態勢。

在半導體大廠大量進駐之衝擊，周邊相關性產業之用地需求亦隨之大幅提升，為扮演科技 S 廊帶產業之商業中樞 (Business S HUB) 基地，擬以「左營高鐵科技之心」為發展定位，結合三鐵共構優勢打造高雄科技入口門戶，支援周邊產業相關之行政辦公、商業活動、大眾運輸系統等商業服務業等功能性需求，並據以辦理地區土地使用分區之調整，包含「變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)(廣停用地、轉運專用區為商業區)案」及「擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更原高雄市主要計

畫(凹子底地區)(廣停用地、轉運專用區為商業區))案」，以滿足區域需求，詳如圖 17、圖 18 所示。

而本計畫係配合「變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)(廣停用地、轉運專用區為商業區)案」之開發方式指導，變更後土地應與國產署北側商四土地整體開發，並採用都市更新方式辦理為原則，遂啟動本案劃定都市更新地區及訂定都市更新計畫，並依「都市更新條例」第 8 條第 1 款規定劃定策略性更新地區，以都市更新地區全區整體開發為原則。



圖 17 更新地區內現行辦理之變更主要計畫土地使用分區情形

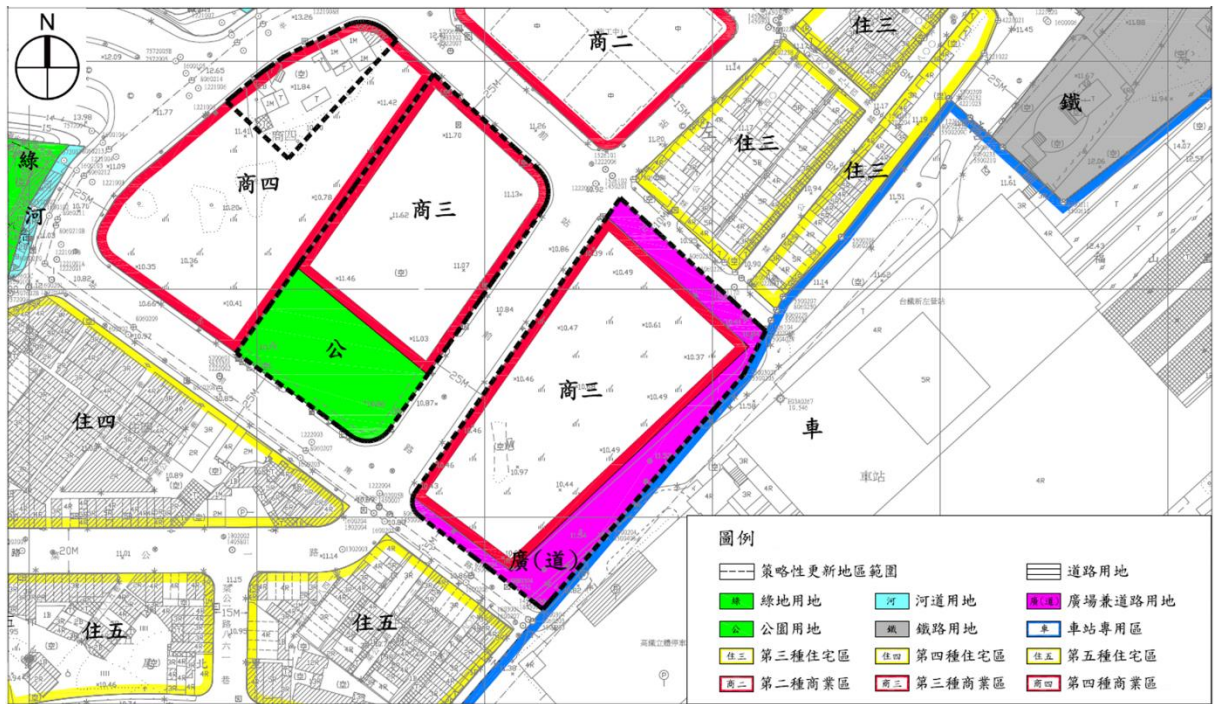


圖 18 更新地區內現行辦理之擬定細部計畫土地使用分區情形

三、土地利用計畫構想

利用交通樞紐區位與高雄產業發展之趨勢，於更新地區規劃滿足廠商駐點與辦公之需求；另因應三鐵共構車站大量人流衍生出之多元商業需求，營造複合型商業綜合體，包含會展、旅宿、百貨、轉運等商業及其附屬設施，詳如圖 19 所示。



圖 19 都市更新規劃構想圖

四、公共設施改善計畫構想

針對發展成熟之大眾運輸系統，更新地區配合營造轉運機能與人行友善環境，包含增加停車空間、留設公園與開放性廣場，並串聯立體連通設施構成完整人本系統，臨車站以廣場兼道路形式提供安全之車行與人行動線。

五、交通運輸系統構想

更新地區周邊道路與大眾運輸系統已發展成熟，除應建置連續性人本空間外，未來衍生之車流應規劃良好車輛出入動線，並考量以立體連通方式降低交通衝擊影響，順暢銜接主要交通系統。

六、防災、救災空間構想

(一) 防災避難空間

1. 緊急避難場所及短期收容場所

為周邊區域內之開放空間、半屏山園區、車站、兒童遊樂場、公園及道路用地等。更新地區內現行辦理之擬定細部計畫劃定之公園用地，亦將納進整體防災系統，為計畫周邊提供緊急避難場所及短期收容場所之功能。

2. 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

臨時及中長期收容場所以計畫區周邊之區域公園、全市性公園、兒童公園、學校為主要規劃對象，又以社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構及醫療衛生機構為配合指定對象，除平時可作為地區居民活動空間外，具備緊急避難與防救災之機能。

(二) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路（20公尺以上）

緊急救援道路以寬度 20 公尺以上之道路為主，為第一層之緊急救援道路，此道路為災害發生時，首先必須保持暢通之路徑。本計畫鄰近地區緊急救援道路東西向的有明潭路（路寬 24 公尺），南北向的有翠華路（路寬 40 公尺）、翠明路（路寬 25 公尺）。

2. 救援輸送道路（15公尺以上）

救援輸送道路以寬度 15 公尺以上之道路為主，並考慮可延續通達計畫區周邊之緊急救援道路為第二層級之救災動線，此道路為災害發生時，救援輸送之路徑。本計畫臨近地區之救援輸送道路為站前路、站前北路、站前南路、環山路、菜公一路（路寬 19 公尺）。

3. 避難輔助道路（12公尺以下）

避難輔助道路以寬度 12 公尺以下之道路為主，並可延續至緊急救援道路及救援輸送道路，爾後透過緊急救援道路連接至主要聯外道路，屬於第三層級之防災運輸系統。本計畫避難輔助道路為站前北一路、站前一街、站前南路 143 巷、菜公一路 861 巷。

（三）防止延燒地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度 15 公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低，詳如圖 20 所示。。



圖 20 防災構想示意圖

柒、更新單元劃定基準

一、更新單元劃定原則

依下列基準劃定更新單元並實施都市更新事業：

- (一) 完整街廓或都市更新地區全區。
- (二) 同一街廓內臨接道路且土地面積在 1,500 平方公尺以上。
- (三) 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。
- (四) 符合都市更新條例第 7 條第 1 項各款規定且土地面積在 500 平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接道路為原則。但臨接永久性空地、公園、綠地、廣場、堤防、河川等，其臨接部分邊界得視為街廓。

二、劃定之更新單元

本計畫指定更新單元範圍如下，亦可依前開更新單元劃定原則調整或合併更新單元範圍，詳見圖 21 所示：

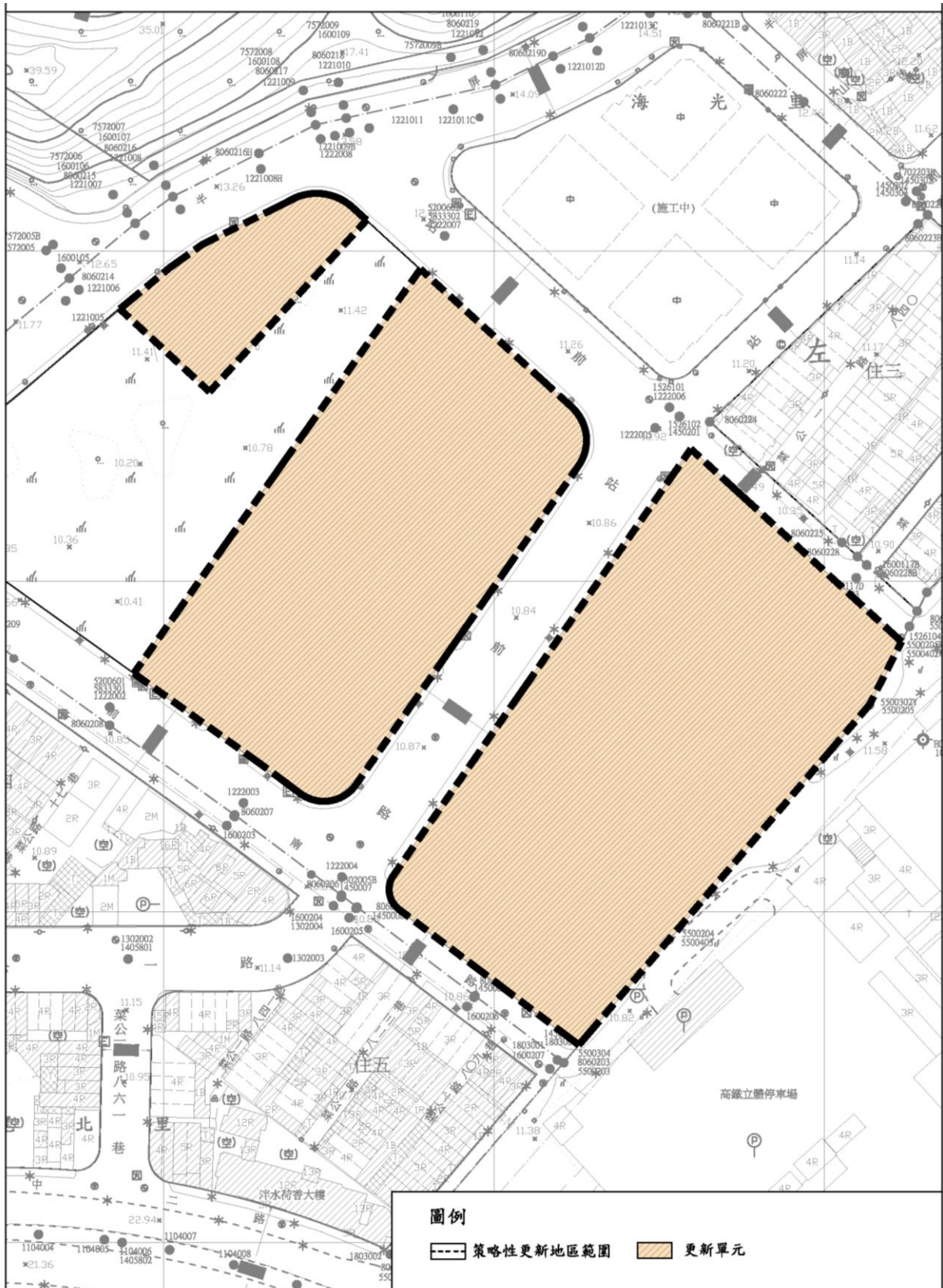


圖 21 劃定之更新單元範圍示意圖

捌、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

本案更新地區緊鄰高鐵左營、捷運及台鐵三鐵共構之車站西側，符合「都市更新條例」第 8 條第一項第一款規定，屬位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。

更新地區土地分別為國防部政治作戰局、交通部鐵道局及財政部國有財產署所管，現況為停車場使用與未開發之區域，為提高國有土地使用效率，且配合 TOD 發展趨勢，應透過合作創造最大效益。

車站周邊人流與車流急需大型公共服務空間與連通設施疏導，應透過整體規劃調配土地與開發利用，以永續經營理念增進公共服務效能。

二、預期效益

本案更新地區預期滿足科技產業群聚衍生商辦與其附屬商業所需。除位於科技 S 廊帶中樞，可作為周邊產業園區之鍊結，同時整合相關產業鏈，達規模經濟之效益。

以 TOD 導向鏈結商辦機能，創造高商業使用效益，產業群聚與車站人潮將衍生大量工作機會與附屬商業需求，本案開發完成後將促進地區商業機能與經濟發展。

玖、都市計畫檢討構想

本案除左東段 18-108 商業區土地範圍外之計畫範圍刻正辦理變更主要計畫與擬定細部計畫作業。

變更主要計畫係依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理，現已於民國 111 年 6 月 22 日至 111 年 7 月 25 日完成公開展覽程序，並於 7 月 27 日高雄市都市計畫委員會審議通過，後續將循程序提報內政部都市計畫委員會審議；另依據主要計畫指導及都市計畫法第 17 條辦理擬定細部計畫作業程序，並於民國 111 年 8 月 26 日起辦理公開展覽。

更新地區內於變更主要計畫草案中，係由轉運專用區與廣場兼停車場用地變更為商業區，有關變更負擔回饋，原則依 106 年 9 月 22 日發布實施之「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」相關規定辦理，而於擬定細部計畫內容則劃定為第三種商業區、公園用地與廣場兼道路用地，並明確指定都市計畫變更負擔回饋事項，後續將於基地開發前應與目的事業主管機關簽訂協議書；開發後依法登記予高雄市政府。

表 16 擬定細部計畫回饋負擔面積試算表

原土地使用分區	面積 (公頃)	負擔比例 (%)	負擔面積 (公頃)	變更後 使用分區	劃設面積 (公頃)	占原分區面 積比例(%)	備註
轉運 專用區	1.3254	22.65	0.3002	第三種 商業區	1.0252	77.35	除已回饋之 廣場兼道路 用地外，尚須 回饋負擔： 1. 計畫範圍 周邊由交 通部鐵道 局所管理 之道路用 地，面積為 2,473 平方 公尺。(加 計廣場兼 道路用地
				廣場兼道 路用地	0.3002	22.65	

原土地使用分區	面積(公頃)	負擔比例(%)	負擔面積(公頃)	變更後使用分區	劃設面積(公頃)	占原分區面積比例(%)	備註
							3,002 平方公尺，合計負擔約 41.31%。 2. 應捐贈興建完成地面層之左營轉運站設施(約 2,000 平方公尺樓地板面積)予高雄市政府。
廣場兼停車場用地	1.0700	52.37	0.5604	第三種商業區	0.7500	70.09	除已回饋之公園用地外尚須回饋負擔 22.46%可發展用地，應提供第三種商業區 0.2404 公頃予高雄市政府，並優先分回 175 席之公共汽車停車位。
				公園用地	0.3200	29.91	
合計	2.3954	-	0.8606	-	2.3954		

資料來源：公開展覽之擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(配合變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)(廣場兼停車場、轉運專用區為商業區))案

壹拾、財務計畫概要

本案預計開發複合式高樓層之建築物，建構與轉運中心相連之立體連通廊道外，打造行人友善徒步環境與開放性公共設施，預計將以高雄市城鄉發展及都市更新基金預算支應及公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

按本案預計之開發強度計算，更新地區將興建總樓地板面積共計約 429,098 平方公尺(129,802 坪)之建物，更新後總價值約 316.61 億元；交通部鐵道局管有之土地預計興建之總樓地板面積為 167,293 平方公尺(50,606 坪)，更新後總價值約 163.84 億元；國防部政治作戰局管有之土地預計興建之總樓地板面積為 118,198 平方公尺(35,755 坪)，更新後總價值約 115.76 億元；財政部國有財產署南區分署管有之土地預計興建之總樓地板面積為 38,278 平方公尺(11,579 坪)，更新後總價值約 37 億元。

壹拾壹、開發實施構想

本案更新地區依「都市更新條例」第 12 條第一項第一款規定，以高雄市城鄉發展及都市更新基金預算支應及公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，並依同法第 32 條之規定實施都市更新事業，另本市亦已取得更新地區內權管機關同意合作開發文件（交通部鐵道局 111 年 3 月 4 日鐵道產字第 1110004217 號函、國防部政治作戰局 111 年 1 月 19 日國政眷服字第 1110017407 號函、財政部國有財產署南區分署 111 年 6 月 6 日台財產南改字第 11125011390 號函），各公有土地管理機關同意開發函詳附錄二。

壹拾貳、計畫年期及實施進度構想

本案實施進度預計 111 年底完成都市計畫變更、112 年底完成招商作業並實施都市更新事業約 5 年，開發時程共計 6 年，全案預計於 117 年完成，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

壹拾參、 相關單位配合辦理及其他應表

明事項

(一) 全區共計劃定 3 個更新單元，實施都市更新事業實施範圍以都市更新地區全區整體開發為原則，惟實際執行方式得視主辦單位招商情況酌予調整。

(二) 其他

1. 都市設計基準

本都市更新單元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。

2. 捐贈經費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及廣場兼道路用地之工程經費，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，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。相關捐贈之經費得全額納入共同負擔費用，並依「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。

3. 都市更新容積獎勵上限

本案係依「都市更新條例」第8條第1款規定劃定之策略性更新地區，並按前開條例第65條第2項第3款規定，獎勵後之建築容積係不得超過各該建築基地二倍之基準容積，惟本案考量區域環境及交通之衝擊影響，本案獎勵後之建築容積係不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積。

附錄一、計畫範圍土地清冊

編號	段別	地號	土地面積(m ²)	所有權人	管理機關
1	左東段	18-3	2,323	中華民國	國防部政治作戰局
2	左東段	18-13	26	中華民國	國防部政治作戰局
3	左東段	18-31	364	中華民國	國防部政治作戰局
4	左東段	18-11	7	中華民國	國防部政治作戰局
5	左東段	18-27	6	中華民國	國防部政治作戰局
6	左東段	18-4	40	中華民國	國防部政治作戰局
7	左東段	18-12	21	中華民國	國防部政治作戰局
8	左東段	18-5	144	中華民國	國防部政治作戰局
9	左東段	18-16	778	中華民國	國防部政治作戰局
10	左東段	18-38	229	中華民國	國防部政治作戰局
11	左東段	18-8	323	中華民國	國防部政治作戰局
12	左東段	18-22	972	中華民國	國防部政治作戰局
13	左東段	18-19	1,220	中華民國	國防部政治作戰局
14	左東段	18-28	628	中華民國	國防部政治作戰局
15	左東段	18-42	2,672	中華民國	國防部政治作戰局
16	左東段	18-108	2,002	中華民國	財政部國有財產署
17	左東段	17-2	55	中華民國	國防部政治作戰局
18	左東段	17-4	7	中華民國	國防部政治作戰局
19	左東段	17-15	85	中華民國	國防部政治作戰局
20	左東段	17-3	2	中華民國	國防部政治作戰局
21	左東段	17-14	3	中華民國	國防部政治作戰局
22	左東段	17-16	77	中華民國	國防部政治作戰局
23	左東段	17-5	25	中華民國	國防部政治作戰局
24	左東段	17-18	38	中華民國	國防部政治作戰局
25	左東段	17-6	20	中華民國	國防部政治作戰局
26	左東段	13-1	1	中華民國	國防部政治作戰局
27	左東段	13-19	1	中華民國	國防部政治作戰局
28	左東段	13-20	479	中華民國	國防部政治作戰局
29	左東段	13-22	121	中華民國	國防部政治作戰局
30	左東段	13-16	17	中華民國	國防部政治作戰局
31	左東段	13-7	16	中華民國	國防部政治作戰局
32	左東段	5-4	12,035	中華民國	交通部鐵道局
33	左東段	5-10	30	中華民國	交通部鐵道局
34	左東段	13-39	366	中華民國	交通部鐵道局

編號	段別	地號	土地面積(m ²)	所有權人	管理機關
35	左東段	13-41	161	中華民國	交通部鐵道局
36	左東段	13-45	156	中華民國	交通部鐵道局
37	左東段	13-46	81	中華民國	交通部鐵道局
38	左東段	13-47	60	中華民國	交通部鐵道局
39	左東段	13-40	128	中華民國	交通部鐵道局
40	左東段	13-42	1	中華民國	交通部鐵道局
41	左東段	13-43	40	中華民國	交通部鐵道局
42	左東段	13-44	177	中華民國	交通部鐵道局
43	左東段	12-6	19	中華民國	交通部鐵道局
合計			25,956		

附錄二、公有土地管理機關同意開發函

檔 號：
送件日期：

國防部政治作戰局 函

地址：臺北市中山區永安路408號
承辦人：劉橋直
電話：02-23110117#08053

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國111年1月19日
發文字號：國政參銀字第1110017407號
類別：普通件
密等及解密條件或解密期限：
附件：清冊，紙本，1，頁。(00L10-1110017407-1.pdf)

主旨：高雄市岡山區「光復新村」等4處合作開發案，復請查照。

說明：

- 一、依貴市府民國110年12月15日高市府都發更字第11035889400號函辦理。
- 二、案內4處合作開發案，同意由貴市府廣續辦理公辦都更作業；另案內「大鵬九村」目前僅規劃33地號等4筆土地辦理公辦都更作業，餘57地號等16筆土地請廣續配合地方發展及兼顧眷改權益，協助辦理活化事宜。
- 三、隨文檢附第81期市地重劃本局分回土地清冊供參。

正本：高雄市政府

副本：國防部陸軍司令部、國防部海軍司令部(均請查照)



局長陸軍中將 簡士偉

副本

檔 數：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號5樓
承辦單位：都市發展局都更科
承辦人：李敏青
電話：07-3368333#5429
傳真：07-3313338
電子信箱：ym80108@kg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年12月15日
發文字號：高市府都發更字第11035689400號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本府110年11月12日函及附件會議紀錄1份

主旨：為與貴局合作開發（或公辦都市更新）本市大寮區、左營區及岡山區等處住宅區及商業區眷地，詳如說明，請查照見復。

說明：

- 一、依據本府110年11月12日高市府都發更字第11035267900號函辦理（詳附件）。
- 二、依前開函文會議決議一略以：「…岡山、大寮及左營等政戰局（眷服處）管有之住宅區及商業區土地，同意由市府辦理合作開發（或公辦都更），後續以換文方式作為合作開發依據，並由市府續評估分期分區或整體同步開發…」，爰請貴局函復同意岡山區文化段77、79、80、81、82地號、信義段33、34、46、47地號、左營區左東段18-3、18-13、18-31、18-11、18-27、18-4、18-12、18-5、18-16、18-38、18-8、18-22、18-19、18-28、18-42、17-2、17-4、17-15、17-3、17-14、17-16、17-5、17-18、

17-6、13-1、13-19、13-20、13-22、13-16、13-7地號等
39筆眷地及大寮81期重劃區土地與本府合作開發，俾本府
續辦開發作業之評估、規劃及招商事宜。

三、另請貴局於大寮81期重劃完成後，提供擬合作開發範圍內
重劃後之地段號供本府憑辦。

正本：國防部政治作戰局

副本：高雄市政府（林副市長室）、高雄市政府都市發展局



檔 號：
保存年限：

交通部鐵道局 函

地址：220231 新北市板橋區縣民大道2段7
號9樓
聯絡人：余慶豐
聯絡電話：02-80723333#5508
傳真：02-89601600
電子信箱：cfyul@rb.gov.tw

受文者：高雄市政府


發文日期：中華民國111年3月4日
發文字號：鐵道產字第1110004217號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關高雄鐵路左營車站轉運專用區座落之左營區左又段5-
4地號等12筆土地，本局同意參與合作開發，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年2月22日高市府都發更字第11130790601號
函。
- 二、後續本局將參與本案前期規劃之討論，並與貴府共同研議
相關開發細節。

正本：高雄市政府

副本：

高雄市政府 1110304



11101043300

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署南區分署 函

地址：800301高雄市新興區中正三路25號
18樓
聯絡方式：郭朝哲 07-2293670分機271

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年6月6日
發文字號：台財產南改字第11125011390號
類別：普通件
密等及解密條件或解密期限：
附件：

主旨：貴局為辦理「左營高鐵後站公辦都更案」，徵詢本署經管
高雄市左營區左東段18-108地號國有土地是否同意參與一
案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴局111年5月19日高市都發更字第11132350200號函送
111年5月4日「左營高鐵後站公辦都更案」與本署及政戰局
確認合作開發研商會議會議紀錄辦理。
- 二、本分署前經以111年3月14日台財產南改字第11125005180號
函復旨述國有土地參與「公辦都更」非屬本署定義之合作
開發範疇，尚以公辦都更方式辦理，應悉依「都市更新條
例」及本署「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦
理，與110年9月17日貴府林副市長拜會本署討論國及左
營合作開發案備忘錄所指合作開發之收益分潤一節有別；
爰以都市更新方式辦理開發，並無上開收益分潤之適用，
特予敘明。
- 三、本案既經貴局開會決議朝公辦都市更新方式進行開發，本
分署原則同意依都市更新條例規定劃入更新單元內，並依



都市發展局 1110606



1113267800

第 1 頁 共 2 頁

都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點，以權利變換方式參與公辦都更，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：