

變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案計畫書

高雄市政府

中華民國98年12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	變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案
變更都市計畫法 令 依 據	都市計畫法第26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
本案公開展覽起訖日期	自民國97年8月6日起至民國97年9月5日止（刊登97年8月6日聯合報、台灣新生報）
本案舉辦說明會日期	民國97年8月15日（本市左營區公所8樓會議室）
人民團體對本案之反映意見	詳如「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」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	本市都市計畫委員會98年4月22日第333次會議決議：「修正通過」。

目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 計畫年期與法令依據.....	1
第三節 計畫位置、範圍與行政區劃.....	2
第二章 歷次及現行都市計畫概要.....	1
第一節 歷次都市計畫檢討變更概要.....	1
第二節 現行都市計畫內容概要.....	46
第三章 社會、經濟及實質發展現況與未來發展預測分析.....	1
第一節 自然環境.....	1
第二節 上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫.....	3
第三節 人口與經濟產業發展.....	9
第四節 土地使用發展現況與都市發展脈絡.....	11
第五節 公共設施現況.....	18
第六節 交通運輸現況.....	25
第七節 市地重劃及整體開發區.....	29
第八節 公有土地清查與地價分析.....	32
第四章 都市發展願景.....	1
第一節 左營地區功能定位與發展策略.....	1
第二節 左營地區整體發展構想.....	5
第三節 左營地區短、中、長期發展策略及方案.....	8
第四節 實質配套計畫方案.....	12
第五章 計畫人口與居住密度檢討.....	1
第一節 計畫人口推估.....	1
第二節 居住密度檢討.....	4
第三節 公共設施用地需求分析.....	5
第六章 實質計畫檢討分析.....	1
第一節 實質計畫課題與對策.....	1
第二節 實質計畫檢討結論.....	6
第七章 公民團體及其他陳情意見研析.....	1
第一節 里業務會報相關事項彙整分析.....	1
第二節 區長及里長訪談內容彙整分析.....	2
第三節 公民或團體陳情意見綜理.....	3
第八章 實質檢討變更內容.....	1
第一節 檢討變更原則.....	1
第二節 檢討變更內容.....	3
第三節 檢討後實質計畫.....	7

第九章 事業及財務計畫.....	1
第一節 公共設施用地取得狀況.....	1
第二節 公共設施保留地取得方案.....	4
第十章 土地使用分區管制與都市設計.....	1
第一節 現行計畫土地使用分區管制要點分析與檢討.....	2
第二節 計畫區管制措施內容與發展強度規劃.....	10
第三節 土地使用分區管制要點.....	13
第四節 都市設計基準.....	19
附錄一 原變更「高雄市左營地區細部計畫」第二次通盤檢討案土地使用分區管制.....	1
附錄二 原「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」土地使用管制及都市設計計畫.....	1
附錄三 左營地區生活地圖.....	1
附錄四 實質變更案現行計畫與通盤檢討後計畫對照圖.....	1
附錄六 「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案」土地使用分區管制及都市設計基準.....	1

圖目錄

圖1-3-1	地理位置示意圖	3
圖1-3-2	計畫範圍示意圖	4
圖1-3-3	行政劃分界線示意圖	5
圖2-1-1	歷年都市計畫變更案位置示意圖（一）	14
圖2-1-2	編號第253案變更位置示意圖	15
圖2-1-3	歷年都市計畫變更案位置示意圖（二）	16
圖2-1-4	歷年都市計畫變更案位置示意圖（三）	17
圖2-2-1	現行都市計畫示意圖	48
圖2-2-2	現行計畫區住、商用地容積管制示意圖	49
圖3-2-1	左營地區鄰近都市計畫示意圖	8
圖3-3-1	人口及家戶成長趨勢圖	10
圖3-4-1	土地使用現況示意圖	14
圖3-4-2	聚落發展紋理分析示意圖	16
圖3-4-3	自然生態資源分佈示意圖	17
圖3-4-4	歷史生活路徑示意圖	18
圖3-5-1	公共設施用地位置示意圖	23
圖3-6-1	道路系統示意圖	26
圖3-7-1	市地重劃區與整體開發區位置示意圖	31
圖3-8-1	計畫區公有土地分佈示意圖	34
圖3-8-2	公有土地公告現值位置分佈示意圖	36
圖3-8-3	公有土地作非公共設施使用分布示意圖	38
圖4-1-1	整體發展定位與部門目標架構圖	4
圖4-2-1	左營地區整體發展構想示意圖	7
圖5-1-1	世代生存法推計之作業說明圖	3
圖7-3-1	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案位置示意圖	8
圖8-2-1	變更位置示意圖	6
圖8-3-1	通盤檢討後公共設施配置示意圖	15
圖8-3-2	道路系統功能分類示意圖	23
圖8-3-3	道路編號參考示意圖	24
圖8-3-4	都市防災系統示意圖	29
圖8-3-5	火災延燒防止地帶示意圖	30
圖8-3-6	通盤檢討後都市計畫示意圖	33
圖10-2-1	容積管制分布示意圖	12
附圖一	國宅專用區與第二種特定商業專用區分佈區位示意圖	16
附圖二	管制區位置示意圖	17
附圖三	蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區位置示意圖	18
附圖四	洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖	21

表目錄

<u>表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表</u>	1
<u>表2-1-2 公園綠地一覽表</u>	19
<u>表2-1-3 184案變更內容綜理表</u>	22
<u>表2-1-4 253案變更內容綜理表</u>	25
<u>表2-1-5 276案變更內容綜理表</u>	30
<u>表2-1-6 309案變更內容表</u>	34
<u>表2-1-7 土地使用計畫一覽表</u>	37
<u>表2-1-8 負擔比例表</u>	38
<u>表2-1-9 393案實質規劃變更案綜理表</u>	39
<u>表2-1-10 393案通盤檢討前後土地使用計畫面積對照表</u>	40
<u>表2-2-1 計畫區現行都市計畫土地使用面積分配表</u>	47
<u>表3-3-1 歷年人口數、戶數統計分析表</u>	9
<u>表3-3-2 各年齡結構統計表</u>	10
<u>表3-4-1 土地使用現況面積統計表</u>	13
<u>表3-5-1 公共設施用地開闢概況表</u>	20
<u>表3-5-2 公共設施現況服務水準分析表</u>	24
<u>表3-6-1 公車系統概況表</u>	27
<u>表3-6-2 停車供需現況一覽表</u>	28
<u>表3-8-1 公有土地管理機關一覽表</u>	32
<u>表3-8-2 計畫區內超過500平方公尺之公有閒置土地一覽表</u>	33
<u>表3-8-3 公有土地作非公共設施使用之管理機關一覽表</u>	37
<u>表4-2-1 整體規劃設計原則彙整表</u>	5
<u>表4-3-1 短中長期發展策略及方案綜理表</u>	8
<u>表4-4-1 實質配套計畫方案一覽表</u>	12
<u>表5-1-1 各類數學模式人口預測彙整表</u>	1
<u>表5-1-2 各項公共設施服務人口分析表</u>	3
<u>表5-3-1 公共設施用地計畫面積檢討分析表</u>	6
<u>表7-1-1 各里業務會報相關事項彙整分析表</u>	1
<u>表7-2-1 區、里長訪談內容彙整分析表</u>	2
<u>表7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表</u>	3
<u>表8-2-1 實質計畫變更內容綜理表</u>	3
<u>表8-3-1 通盤檢討後土地使用分區面積表</u>	9
<u>表8-3-2 通盤檢討後公共設施用地配置表</u>	12
<u>表8-3-3 道路系統功能分類表</u>	16
<u>表8-3-4 計畫道路編號對照參考表</u>	17
<u>表8-3-5 近鄰生活圈防災機能規劃表</u>	28
<u>表8-3-6 計畫區近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口</u>	28

<u>表8-3-7 通盤檢討前後土地使用分區面積表</u>	31
<u>表8-3-8 通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表</u>	32
<u>表9-1-1 公共設施用地取得狀況表</u>	1
<u>表9-2-1 計畫區公共設施保留地取得經費概估表</u>	4
<u>表10-1-1 現行計畫管制要點檢討修正情形綜理表</u>	3
<u>表10-1-2 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表</u>	5

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

左營地區為高雄市早期發展地區之一，近年因都市發展迅速，已逐漸與市中心連成一片。近年來高雄市發展迅速，各項重大建設計畫陸續推動，因此，本次通盤檢討除將依據現行都市計畫法之規定，進行細部計畫地區居住密度之檢討，以及鄰里性公共設施配置規劃、道路系統之調整工作，亦將綜合考量計畫區各項建設與活動特性，研提整體發展構想，同時透過訪談方式彙整區、里長及民意代表、居民等各界意見，使通盤檢討成果更符合當地居民之需求及細部計畫規劃之內涵。

第二節 計畫年期與法令依據

一、計畫年期

左營地區細部計畫之原計畫目標年為民國100年，本次檢討將配合高雄市主要計畫通盤檢討之計畫（草案）目標年，修正為民國110年。

二、法令依據

依據都市計畫法第26條之規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」而現行之左營地區都市計畫於民國88年發布實施，至今已逾5年實有進行通盤檢討之必要，故依法進行第三次通盤檢討。

第三節 計畫位置、範圍與行政區劃

本計畫區位於高雄市西北側，為高雄至台南必經之地，同時地處高雄都會區往北發展之軸線上，左營區之行政中心即位於本計畫區內。計畫區向東可達半屏山與高雄縣仁武鄉，往北可通高雄市楠梓區，往南可通高雄市鼓山區與三民區，西側為左營軍港，整體交通非常便捷，其地理位置詳見圖1-3-1所示。

本計畫區範圍東南以縱貫鐵路為界，西以海軍軍區為界，北至海軍醫院與楠梓區為界，東北以半屏山為界，南與鼓山區為鄰，計畫區呈狹長形，面積約530.84公頃，有關本細部計畫範圍詳見圖1-3-2所示。

本計畫區行政劃分隸屬左營區、鼓山區及楠梓區，左營區原自治里併入合群里，原自立里併入明建里，原自勉里併入崇實里，現行政里界包括永清里、進學里、屏山里、尾西里、尾南里、廟北里、廟東里、中北里、中南里、聖后里、聖西里、頂北里、頂西里、廊北里、廊南里、路東里、聖南里、城南里、埤西里、埤北里、崇實里、海勝里、埤東里、自助里、果貿里、果惠里、果峰里之全部及合群里、明建里、復興里、祥和里、尾北里之部分等共計32個里，以及鼓山區雄峰里、自強里、楠梓區宏南里，有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖1-3-3所示。

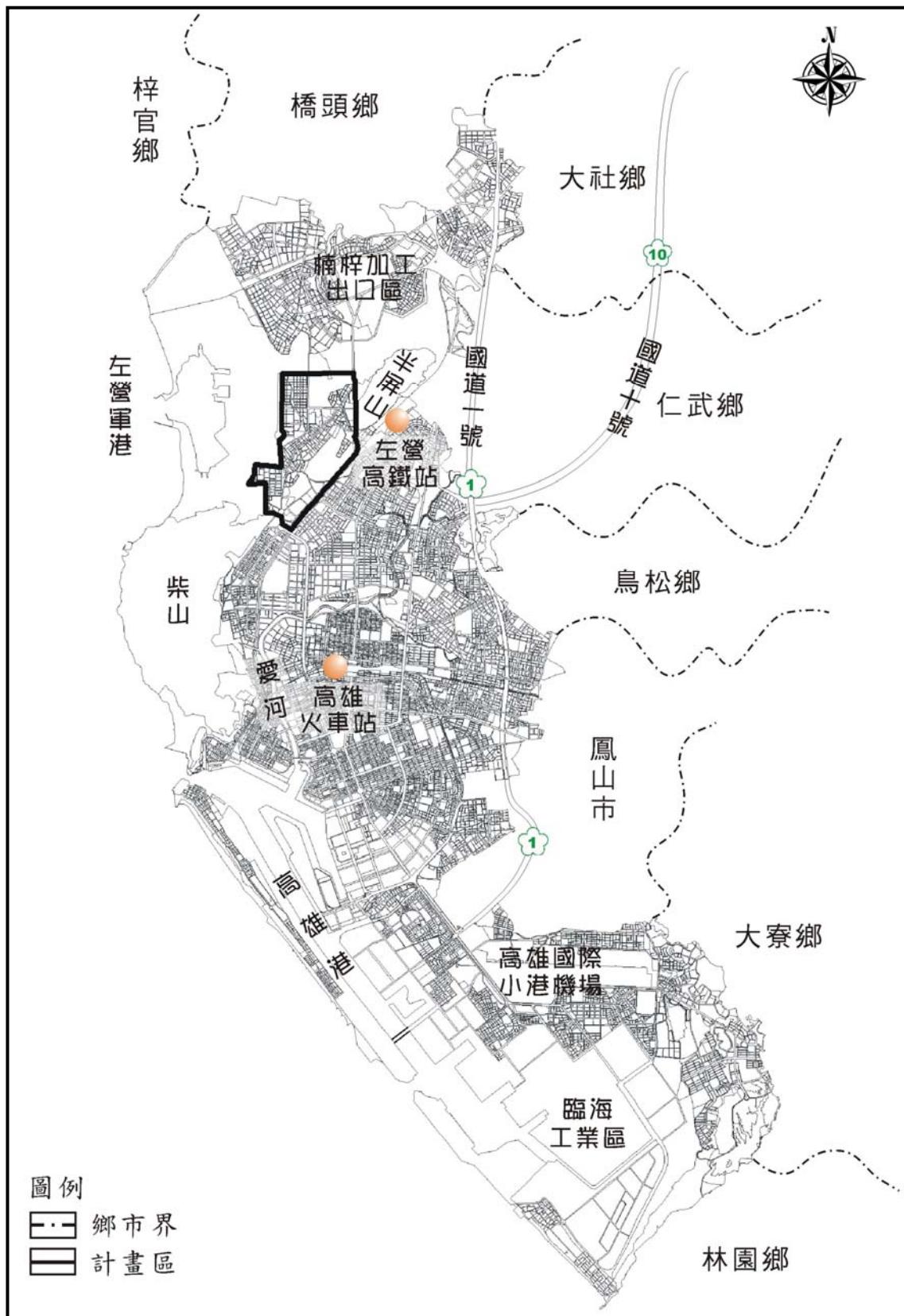


圖 1-3-1 地理位置示意圖

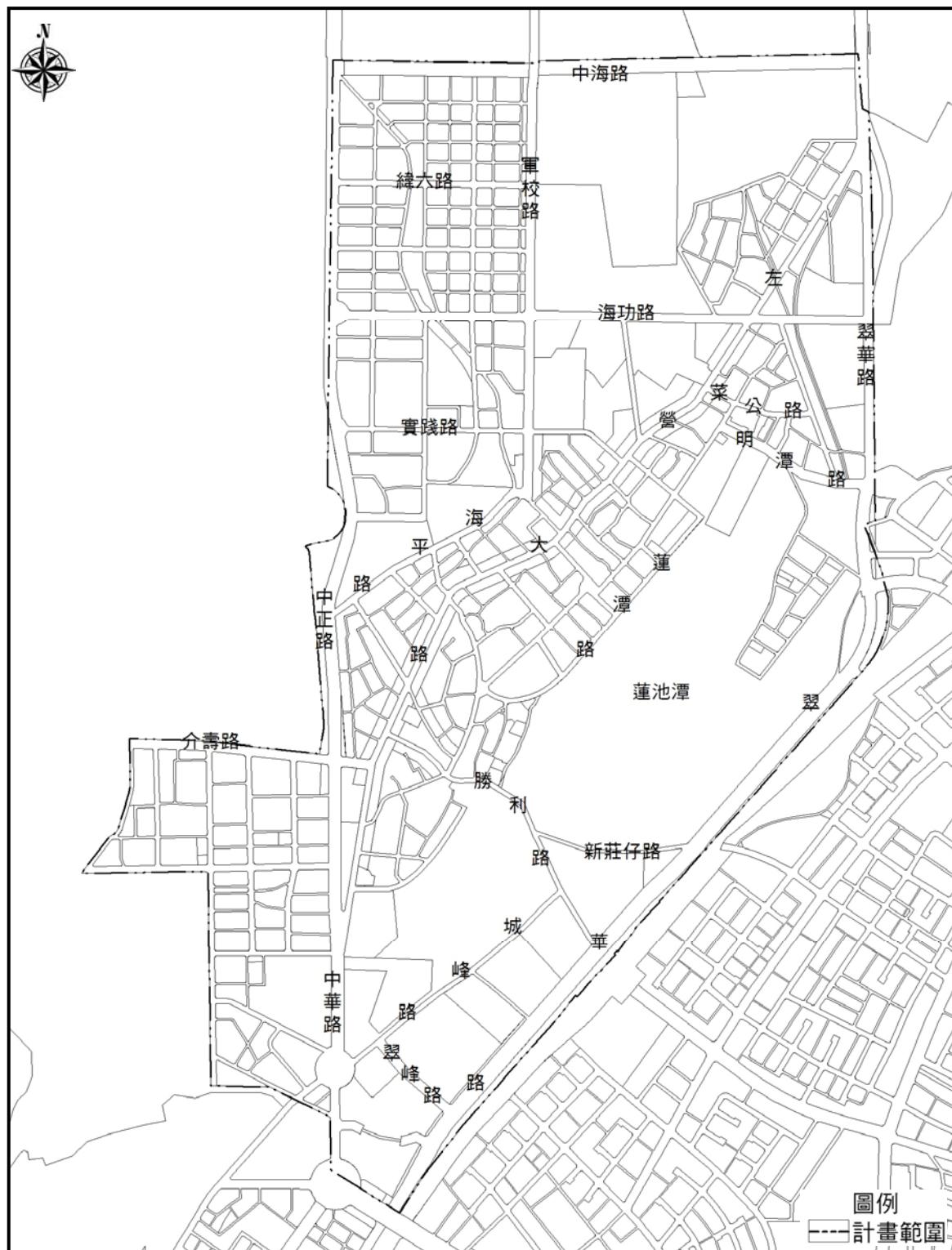


圖 1-3-2 計畫範圍示意圖

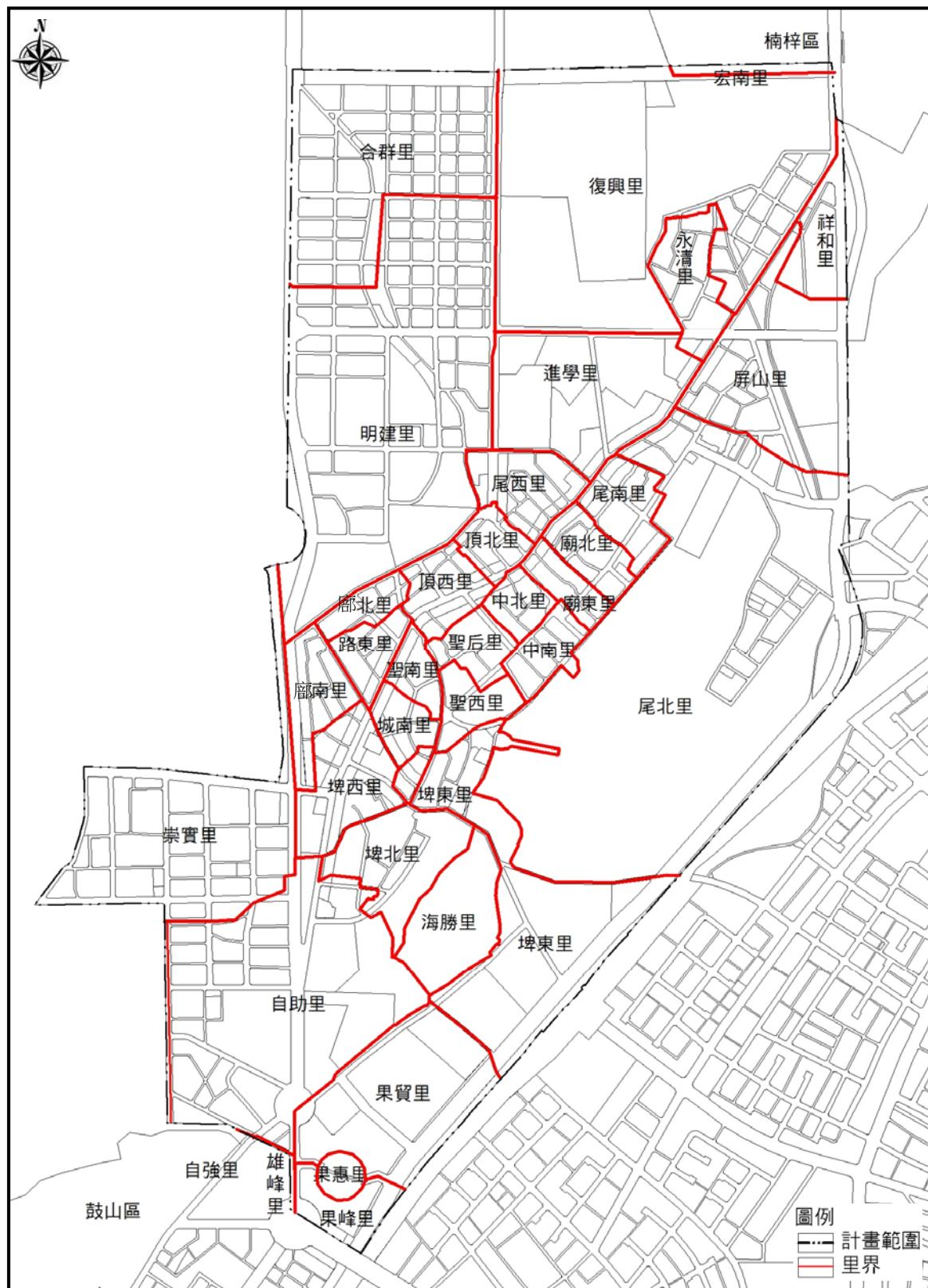


圖 1-3-3 行政劃分界線示意圖

第二章 歷次及現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

本區都市計畫自民國58年左營都市計畫發布實施至今，共經歷45次相關計畫之擬定及變更，其公告實施、日期文號及名稱說明如表2-1-1，其相關變更位置詳如圖2-1-1、圖2-1-2、圖2-1-3及圖2-1-4所示。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
1	058	58.04.30	高市府建土字第038348號	左營都市計畫	劃設各種使用分區及公共設施用地。
2	073	59.10.13	高市府建都字第103576號	本市左營區第四號計畫道路寬度修正案	將公佈圖上所註明之「15公尺」修正為「10公尺」寬計畫道路，使與原公佈說明書上註記之寬度相符。
3	093	61.09.02	高市府建都字第095483號	左營都市計畫通盤檢討	<ol style="list-style-type: none"> 1. 設定機(3)面積3.30公頃，減少機(1)面積0.24公頃。 2. 增加商業區面積4.53公頃。 3. 減少住宅區面積9.48公頃。 4. 增加市(1)面積0.02公頃。 5. 擴大文(1)面積1.98公頃，增設文(7)學校保留地面積3.10公頃。 6. 減少公園面積3.08公頃。 7. 減少道路面積0.13公頃。
4	099	51.05.07	高市府建土字第016197號	要塞重勘範圍公告案	左營區左營段、埠子頭段、半屏山範圍重勘。
5	153	69.12.29	高市府工都字第030822號	變更左營區左東段部份住宅區為市場用地案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更左營區左東段137、230、227、145、146、147等地號住宅區(原海軍儲木池及部份民地)面積約0.56公頃為市場用地。 2. 本案之範圍地區大部份為海軍所有，為配合國軍計畫處理不適用營地乙案，業經與軍方協議，已同意本府使用儲木池，以容納流動攤販。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
6	171	71.02.19	高市府工都字第004609號	配合高雄市國民住宅建設計畫變更前鋒段果貿三村地區都市計畫案	<p>1.計畫變更面積約26.68公頃。</p> <p>2.原都市計畫30米之1-1道路起自2號圓環行經楠梓市區銜楠梓加工區前之加昌路，為配合鹽埕—楠梓線捷運系統，經予截彎取直。</p> <p>3.為提高居住環境品質，沿1-1道路西側規劃8米寬綠帶。</p> <p>4.於中華路與1-1道路相交處規劃市場用地一處面積0.21公頃，停車場一處，面積0.08公頃，於市場與中華路間設置6公尺之步道0.05公頃。</p> <p>5.1-1道路與鐵路縱貫線間之住宅用地規劃為機關用地。</p>
7	184	71.12.30	高市府工都字第0340424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	<p>1.左營「公4」變更為住宅區，並以整體開發方式辦理。</p> <p>2.「公1」內之洲仔村部落變更為住宅區，並以整體開發方式辦理。</p> <p>3.公1之孔廟附近地區變更為保存區，其西南方部分公園用地變更為住宅區。</p> <p>4.公3北側左營南站街廓變更商業區為機關用地。</p> <p>5.左營「文6」西南側畸零住宅區變更為學校用地。</p> <p>6.左營1-1號30公尺寬道路北段東移向北延伸，原計畫路線在1-6號道路以南部分，併東側綠地變更為公園用地，以北部分東面15公尺寬變更為綠地，西面15公尺保留為道路用地；軍校路規劃28公尺寬，北接楠梓2-4號道路。左營大路規劃20公尺寬，與東移之1-1號道路交接後規劃40公尺寬北接楠梓1-8號道路；1-2號道路及1-6號道路向東延伸接東移之1-1號道路。</p>

				7.1-6號道路中段南移，廢除之道路用地併入北側住宅區。
--	--	--	--	------------------------------

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
7	184	71.12.30	高市府建都字第103576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	<p>8.增設左營0-1號40公尺寬道路東接凹子底1-4號道路；左營1-4號30公尺寬道路南移東接凹子底2-4號道路，寬度改為28公尺，原路線變更為綠地及鐵路用地。</p> <p>9.2-7號道路北移至左營大溝加蓋箱涵上，寬度為20公尺，原15公尺寬度道路用地及囊底路廢除，變更為住宅區。</p> <p>10.左營「文2」西側機關用地變更為住宅區。</p> <p>11.左營內惟採水區C幹線用地，變更部分學校用地及未設定區為河道用地，西北段屬擴大地區部分規劃為河道用地。</p>
8	186	72.05.05	高市府工都字第12569號	變更高雄市左營區II - 15號計畫道路（菜公路）及部份市場用地案	<p>1.將菜公路南移至已開闢之範圍內，未開闢之路段則依現有計畫道路交叉口，將計畫道路往西逐漸向南偏移，使與已開闢道路相銜接。</p> <p>2.變更原道路南側部份市場用地（面積0.04公頃）及部份住宅區（面積0.10公頃）為道路用地，道路往南偏移後，原道路用地則配合鄰近分區變更為住宅區（面積0.09公頃）及市場用地（面積0.06公頃）。</p> <p>3.為維持市場用地之完整，原計畫道路北側市場用地之西側界線延長線以東之南側部分住宅區（面積0.001公頃）配合變更為市場用地。</p>
9	200	73.04.18	高市府工都字第009975號	變更之高雄市左營都市計畫（拓寬部分II - 4號道路）案	<p>1.文5側之路段採單面向左公（2）拓寬為20公尺；而文6側之路段則沿舊有城牆向文6採漸變方式拓寬為20公尺，以維道路之平順。</p> <p>2.變更原計畫道路西北側之部分公園用地（面積約0.27公頃）及其</p>

					東南側之部分學校用地（面積約0.08公頃）為道路用地。
--	--	--	--	--	-----------------------------

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
10	208	74.01.14	高市府工都字第036893號	變更高雄市左營都市計畫（部分II -10號道路位置）案	將計畫道路南移至既成道路上。
11	221	75.03.06	高市府工都字第05688號	變更高雄市左營都市計畫（孔廟西南方住宅區為公園用地及保存區）案	1. 將已變更為住宅區部分（面積1.74公頃）變更為公園用地。 2. 天府宮所在位置，因該宮建築物規劃完整，將現住宅區面積0.14公頃變更為保存區。
12	228	75.11.24	高市府工都字第027546號	變更高雄市左營區都市計畫（部份II -4號道路用地及住宅區為公園用地，部份學校用地及住宅區為II -4號道路用地）案	1. 2-4號道路全線皆東移，並縮小寬度為15公尺。沿城牆至少都退縮10公尺，供護城河及其所需之空間使用外，全線修整順平將2-4號道路往東變更至學校用地及住宅區上。 2. 變更原計畫道路東南側之部份學校用地，面積約0.33公頃及部份住宅區面積約0.54公頃為道路用地。原計畫道路用地，面積約0.68公頃及住宅區面積約0.03公頃變更為公園用地。
13	253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	1. 變更0.34公頃之住宅區為市場用地（市6）。 2. 變更0.15公頃之住宅區為市場用地（市7）。 3. 變更為0.32公頃之住宅區為市場用地（市8）。 4. 變更0.19公頃之住宅區為公園用地（公4）。 5. 變更0.38公頃之住宅區為公園用地（公6）。 6. 變更0.30公頃之住宅區為公園用地（公7）。 7. 變更0.11公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒1）。 8. 變更0.27公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒2）。

					9. 變更0.10公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒3）。 10. 變更0.23公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒4）。
--	--	--	--	--	---

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
13	253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	11. 變更0.26公頃之住宅區為道路用地；變更0.25公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒5）。 12. 變更0.09公頃之道路用地為加油站用地（油1）。 13. 變更0.13公頃之住宅區為加油站用地（油2）。 14. 變更0.19公頃之住宅區為停車場用地（停2）。 15. 變更0.15公頃之住宅區為停車場用地（停3）。 16. 變更0.31公頃之住宅區為停車場用地（停4）。 17. 變更0.58公頃之住宅區為停車場用地（停5）。 18. 變更0.16公頃之住宅區為停車場用地（停6）。 19. 變更0.10公頃之住宅區為停車場用地（停7）。 20. 變更0.16公頃之住宅區為機關用地（機8）。 21. 變更0.18公頃之住宅區為機關用地（機9）。 22. 變更0.25公頃之住宅區為機關用地（機10）；變更0.04公頃之住宅區為河道用地。 23. 變更0.17公頃之機關用地為住宅區。 24. 變更0.24公頃之機關用地為學校用地。 25. 變更0.04公頃之商業區為學校用地。 26. 變更0.22公頃之住宅區為河道用地。

					27. 變更0.04公頃、0.11公頃之住宅區為學校用地、道路用地；變更0.12公頃、0.03公頃、0.003公頃之道路用地為學校用地、
--	--	--	--	--	--

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
13	253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	<p>住宅區、綠地；變更0.03公頃之學校用地為道路用地。</p> <p>28. 變更37.48公頃之住宅區為道路用地；變更0.68公頃之商業區為道路用地。</p> <p>28-1. 變更0.02公頃之道路用地為商業區，變更0.02公頃之道路用地為住宅區。</p> <p>28-2. 變更0.02公頃之道路用地為商業區，變更0.02公頃之道路用地為住宅區。</p> <p>28-3. 變更0.03公頃之道路用地為商業區，變更0.05公頃之商業區為道路用地，變更0.17公頃之住宅區為道路用地。</p> <p>28-4. 變更0.06公頃之道路用地為住宅區，變更0.02公頃之道路用地為住宅區。</p> <p>28-5. 變更0.03公頃之道路用地為住宅區，變更0.30公頃之住宅區為道路用地。</p> <p>29. 變更0.03公頃之道路用地為公園用地，變更0.32公頃之住宅區為公園用地；變更0.28公頃之道路用地為公園用地，變更0.02公頃之住宅區為道路用地。</p> <p>30. 變更0.18公頃之道路用地為公園用地；變更0.02公頃之住宅區為綠地。</p> <p>31. 變更0.001公頃之住宅區為道路用地；變更0.003公頃之商業區為道路用地。</p> <p>32. 變更0.09公頃之學校用地為道路用地，變更0.06公頃之道路</p>

					用地為公園用地，變更0.03公頃之道路用地為住宅區；變更0.0036公頃之住宅區為道路用地。
--	--	--	--	--	--

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
13	253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	33. 變更0.03公頃之道路用地為機關用地；變更0.01公頃之綠帶為道路用地；變更0.02公頃停車場用地為道路用地。 34. 變更0.06公頃之市場用地為道路用地。 35. 變更0.01公頃住宅區為道路用地。 36. 變更0.002公頃住宅區為道路用地。
14	259	78.03.02	高市府工都字第005962號	變更高雄市左營區都市計畫（蓮池潭北側）道路用地案	變更部分住宅區0.09公頃為道路用地，變更部分道路用地面積0.0015公頃為住宅區
15	270	78.08.22	高市府工都字第026973號	變更高雄市左營區1-1號（洲仔村東北側部份）路線案	變更原左營1-1號道路用地為保護區（面積0.11公頃）、住宅區（0.06公頃）、鐵路用地（0.02公頃）、綠地（0.10公頃）、機關用地（0.01公頃）；變更公園用地為道路用地（0.45公頃）。
16	276	79.05.02	高市府工都字第013869號	高雄市都市計畫公共設施用地（民國62年9月6日以前公告部分）通盤檢討案	1. 變更國小用地為住宅區，面積0.17公頃。 2. 變更公園用地（左公1萬年縣公園北端三山宮廟宇用地）為保存區，面積0.08公頃。 3. 變更公園用地為道路用地面積0.39公頃。變更公園用地為第1種住宅區面積為1.32公頃。 4. 變更公園用地為保存區，面積1.50公頃。 5. 變更綠地為住宅區，面積1.53公頃，並併東側綠帶以市地重劃方式辦理。 6. 變更兒童遊樂場用地為住宅區。

					區，面積0.25公頃。 7.變更住宅區為園道用地（面積0.03公頃）、公園用地為園道用地（面積0.01公頃）、園道用地為鐵路用地（面積0.02公頃）。
--	--	--	--	--	--

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
17	282	80.01.03	高市府工都字第040365號	變更高雄市私立學校校地為文教區案	變更0.20公頃住宅區為文教區（私立啟英聾啞小學）。
18	292	80.07.02	高市府工都字第018306號	變更高雄市左營都市計畫（部份II -9號喇叭口為商業區及住宅區）案	1.高雄市左營II -9號喇叭口開闢工程用地地籍分割範圍圖套繪都市計畫1/1000地形圖為15公尺寬道路。 2.變更原計畫道路北側部份之道路用地0.02公頃為第2種商業區、道路用地0.01公頃為第3種住宅區；西南側部份道路用地0.07公頃為第2種商業區、道路用地0.04公頃為第3種住宅區。
19	294-3(A)	81.03.18	高市府工都字第07158號	公告高雄市萬壽山、旗津要塞第一區界線圖及管制規定、公告高雄市龜山要塞第一區界線圖及管制規定	自民國81年1月1日生效。
20	294-3(B)	85.11.18	高市府工都字第28577號	公告縮小「高雄市左營桃子園」	依據「國家安全法」第5條及施行細則規定辦理。
21	294-4(B)	85.11.19	高市府工都字第29289號	公告解除半屏山要塞管制區	解除原半屏山要塞管制區之管制。
22	294-5	81.03.18 87.06.18	高市府工都字第07160號 高市府工都字第18945號	公告管制「高雄市小龜山」重要軍事設施管制區 公告解除「小龜山要塞」	自87年5月27日生效。 自87年5月27日生效。
23	309	81.06.02	高市府工都字第013564號	變更高雄市已實施容積率地區細部計畫（高中（職）、國中、小樓層限建高度）說明書通盤檢討案	放寬高雄市已實施容積率地區之高中、國中、國小學校用地建物樓層高度限制。
24	312	81.06.27	高市府工都字	變更高雄市左營區都	1.左營高中徵收之土地由學校用地

			第018753號	市計畫學校用地（左營高中）案	變更為第3種住宅區，面積約0.68公頃。 2.左營高中現行作學校使用商業區、住宅區變更為學校用地。
25	314	81.07.02	高市府工都字第019731號	變更高雄市左營地區都市計畫1-2號道路（海功路）案	1.路線由軍校路中心至160公尺等寬北移5公尺，至362.24公尺，由此移5公尺漸變至0公尺。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					2.1-2號道路以北之機關用地變更為道路用地，以南部分道路變更為第3種住宅區及學校。
26	315	81.08.11	高市府工都字第002447號	高雄市左營區都市計畫「原左公4」用地禁建案	高雄市左營區都市計畫「原左公4」範圍內之住宅區及公共設施用地施行禁建，面積1.63公頃。
27	335	82.07.30	高市府工都字第021180號	變更高雄市左營區左北段1677-1、1692-1等2筆地號機關用地為變電所用地案	變更海軍司令部所屬部份機關用地供台電設置變電所使用，面積0.67公頃。
28	341	83.09.29	高市府工都字第028938號	變更高雄市左營區都市計畫（部分鐵路用地為公園用地）案	變更左營1號公園東北側原中油公司高雄煉油總廠專用之鐵路用地為公園用地，面積0.05公頃。
29	350	85.02.23	高市府工都字第3648號	變更高雄市左營區2號公園用地部份（興隆段150、156、157地號）為住宅區（國宅使用）案	1.變更左公2部份公園用地為住宅區（國宅使用），面積5.65公頃。 2.變更左公2部份公園用地為道路用地，面積0.92公頃。 3.住宅區（國宅使用）建蔽率40%，容積率420%。
30	357	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	1.變更左營蓮池潭西側住宅區為公園用地（住宅區面積40%約0.45公頃），其餘維持原計畫住宅區以市地重劃方式整體開發。 2.變更左營國中旁台灣省立高雄育幼院所在地，原計畫住宅區為社教機構用地（0.70公頃）。 3.變更第23鄰里市場旁住宅區為特定商業專用區（2.09公頃）。 4.恢復77年原左公4整體開發範圍。

31	373	86.12.15	高市府工都字第46628號	擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案	1.本計畫區除主要計畫變更公園用地為道路用地不納入整體開發外，仍得公告獎勵私人或土地所有權人提出開發計畫辦理整體開發，惟於一定期限內未提出申請時則以市地重劃方式辦理開發並俟開發完成後始得發照建築。
----	-----	----------	---------------	--------------------------------	--

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					2.細部計畫內容 (1)停車場面積0.11公頃。 (2)廣場用地「廣1」0.10公頃。 (3)道路用地1.14公頃。 (4)機關用地0.10公頃。 (5)住宅區4.20公頃。
32	374	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	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。
33	386	87.12.02	高市府工都字第40143號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案	容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準。

34	393	88.09.16	高市府工都字第26842號	變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案	<p>1. 變更0.04公頃道路用地為住宅區，並應依本府公告修正「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辦理相關回饋事宜始准予變更。</p> <p>2. 變更0.01公頃住宅區為道路用地。</p> <p>3. 變更0.17公頃商業區及1.10公頃住宅區為機關用地。</p> <p>4. 變更0.05公頃住宅區為綠地。</p> <p>5. 容積管制標準依全市通案統一標準辦理。</p> <p>6. 應整體開發地區，容積管制標準依原計畫標準辦理，劃設為第3種住宅區。</p> <p>7. 變更0.43公頃住宅區為學校。</p>
----	-----	----------	---------------	-----------------------	---

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
					<p>8. 變更0.01公頃道路用地為住宅區，變更0.0027公頃住宅區為道路用地。</p> <p>9. 變更0.16公頃住宅區為市場。</p> <p>10. 修正變更為「果貿國宅專用區」。</p>
35	426	91.08.06	高市府工都字第 0910032947 號	變更高雄市整體開發地區（高雄女中西南側、原機7機11、原左公4、洲仔村、大林蒲等地區）通盤檢討案	<p>1. 原左公4地區：變更第三種住宅區為第二種住宅區，並解除整體開發限制。</p> <p>2. 左營區洲仔村地區</p> <p>(1) 變更約2.59公頃之第三種住宅區為第二種住宅區、0.0040公頃之道路用地為第二種住宅區，並解除部分整體開發限制。</p> <p>(2) 區內東北側有部份空地，因此空地部份（剔除兩連棟建築物）以市地重劃方式辦理開</p>

					發，土地使用強度得依住3之容積率。
36	457	91.09.17	高市府工都字第 0910045257 號	變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第4種住宅區為道路用地案	1. 將原海光新村之住宅區變更為公園用地。 2. 將海光新村北側之道路用地變更為公園用地。
37	458	92.08.08	高市府都二字第 0920043082 號	訂定高雄市左營地區細部計畫部分綠地用地上土地使用管制（得供大中快速道路高架匝道及落墩使用）案	1. 為配合高鐵左營站區聯外道路系統改善工程，於綠地上興建大中路快速道路高架匝道及落墩，綠地用地得供大中路快速道路高架匝道與落墩使用。 2. 本案快速道路高架匝道與落墩工程規劃設計，應將周邊綠地環境景觀一併納入考量。
38	492	95.03.02	高市府都二字第 0950008042 號	變更高雄市左營區部分機關用地（原勝利營區）為體育場用地主要計畫案	變更21.08公頃之機關用地為體育場用地。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
39	495	95.04.04	高市府都二字第 0950013842 號	變更高雄市主要計畫（左營區）部分果貿國宅專用區為住宅區案	變更部分果貿國宅專用區（2.49公頃）為住宅區。
40	497	95.05.18	高市府都二字第 0950025635 號	變更高雄市左營區主要計畫機關用地、社教機構用地、鐵路用地、綠地用地、公園用地為道路用地（配合高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段改善）案	將高雄市左營區翠華路周邊地區之機關用地（3.19公頃）、鐵路用地（0.0002公頃）、綠地用地（0.08公頃）、公園用地（1.46公頃）、社教機構用地（0.04公頃）變更為道路用地（4.7702公頃）。

41	511	96.08.30	高市府都二字 第 0960045140 號	變更高雄市左營地區 細部計畫部分道路用 地為第四種住宅區及 部分第五種住宅區為 道路用地、第四種住 宅區案	1.為配合新台17線及利於後續眷村 改建順利，調整變更範圍內之 半圓形街廓，變更0.26公頃第5 種住宅區為道路用地、0.23公頃 道路用地為第4種住宅區。 2.為整合街廓完整性並依據本市住 宅區容積劃設標準，將部分第5 種住宅區（0.26公頃）與第4種 住宅區街廓整合後，一併調整 為第4種住宅區。
42	524	97.04.02	高市府都一字 第 0970013833 號	變更高雄市都市計畫 主要計畫（配合交通 部「臺鐵捷運化 - 高 雄市區鐵路地下化計 畫」）案（第三階 段：園道用地（大中 路至葆禎路段））	為配合高雄市區鐵路地下化工程 用地需要及未來發展，提供兼具 綠美化景觀及鐵路使用與運輸機 能之綠帶通廊，與本計畫區有關 者為變更3.17公頃機關用地及0.04 公頃道路用地為3.21公頃園道用地 （兼供鐵路使用）。
43	526	97.07.15	高市府都二字 第 0970033515 號	變更高雄市主要計畫 部分住宅區、公園用 地、學校用地、機關 用地、機關用地（軍）、 綠地用地、河道用地、 園道用地、道路用地為 道路用地、綠地用地與 機關用地（軍）（配合 高雄市區省道新台17 線建設）案	為配合新台17線建設計畫，辦理 都市計畫變更，與本計畫區有關 者為變更0.16公頃園道用地為道路 用地、3.07公頃住宅區為道路用 地、1.13公頃機關用地為道路用 地、0.32公頃住宅區為機（軍）用 地、2.31公頃道路用地為機（軍） 用地、0.20公頃機關用地為機（軍） 用地、0.15公頃住宅區為綠 地用地、0.81公頃公園用地為道路 用地、0.29公頃綠地用地為道路用 地、0.18公頃文高用地為道路用 地、0.02公頃文小用地為道路用 地。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表（續）

項次	編號	時序	公告字號	事項	相關內容摘要
44	546	98.10.14	高市府都二字 第 0980059828 號	變更高雄市都市計畫 主要計畫（左營區） 部分公園用地、部分 保存區（蓮潭路西 側）為住宅區、宗教 專用區、公園用地案	變更1.9003公頃之部分保存區、 0.0247公頃公園用地為1.3082公頃 住宅區、0.4812公頃宗教專用區、 0.1356公頃公園用地。
45	547	98.10.14	高市府都二字 第 0980059825 號	擬定高雄市左營區都 市計畫（原蓮潭路西 側保存區）細部計畫 案	1.31公頃住宅區、0.48公頃宗教專 用區、0.14公頃公園用地擬定為 0.88公頃住宅區、0.17公頃機關用 地、0.26公頃道路用地、0.48公頃 宗教專用區、0.14公頃公園用地。

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，以實際位數表示。

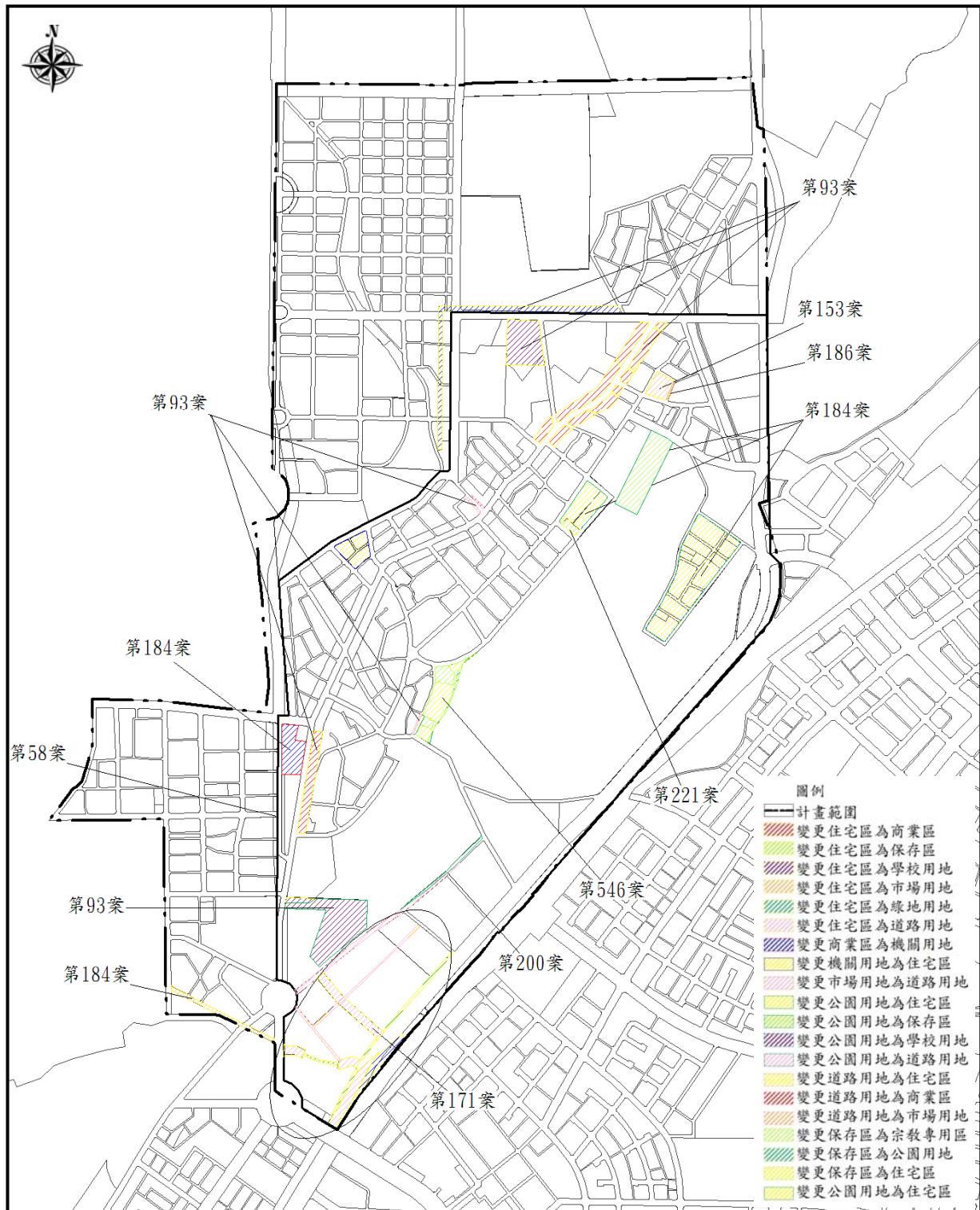


圖 2-1-1 歷年都市計畫變更案位置示意圖 (一)

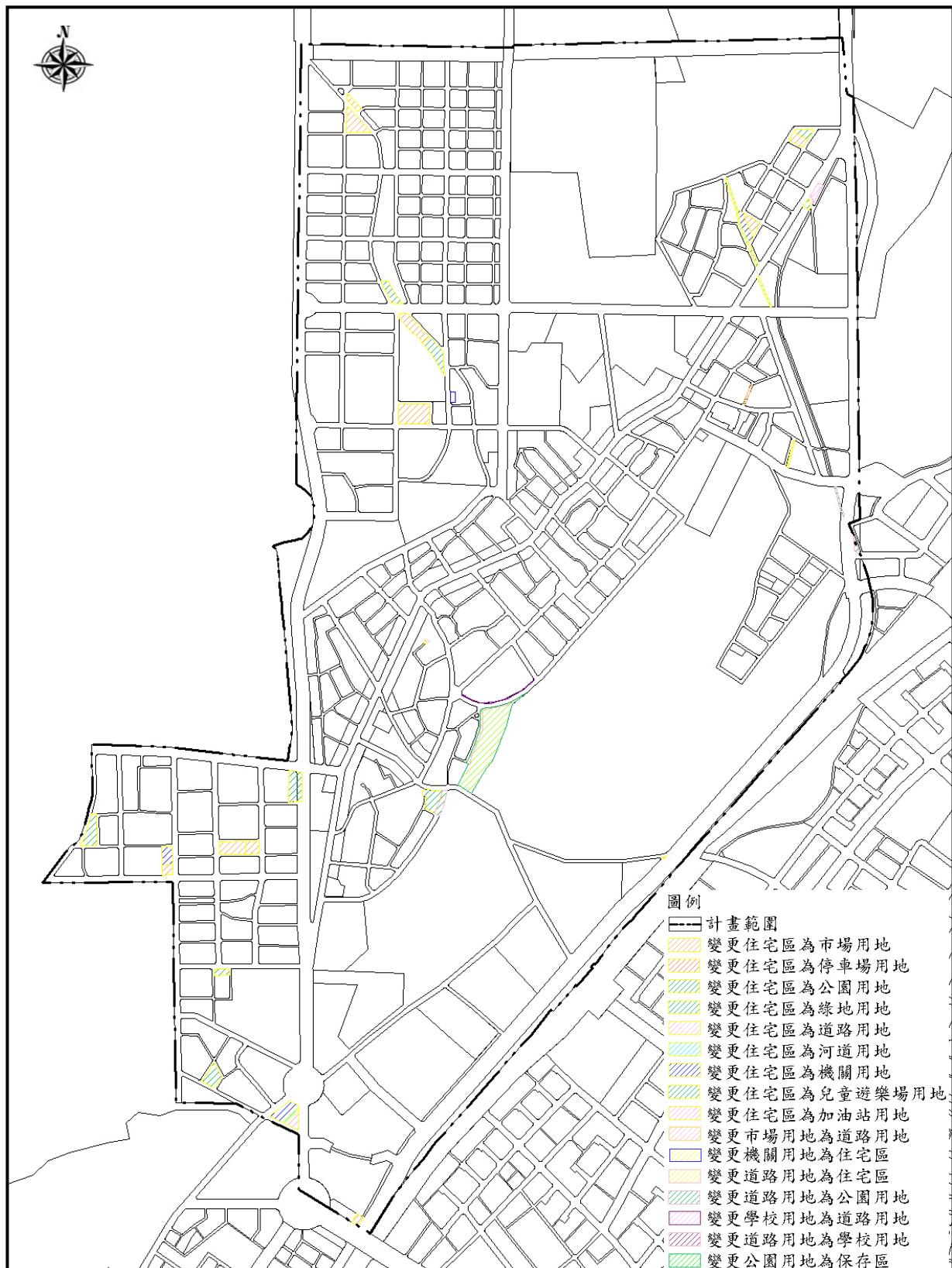


圖 2-1-2 編號第 253 案變更位置示意圖

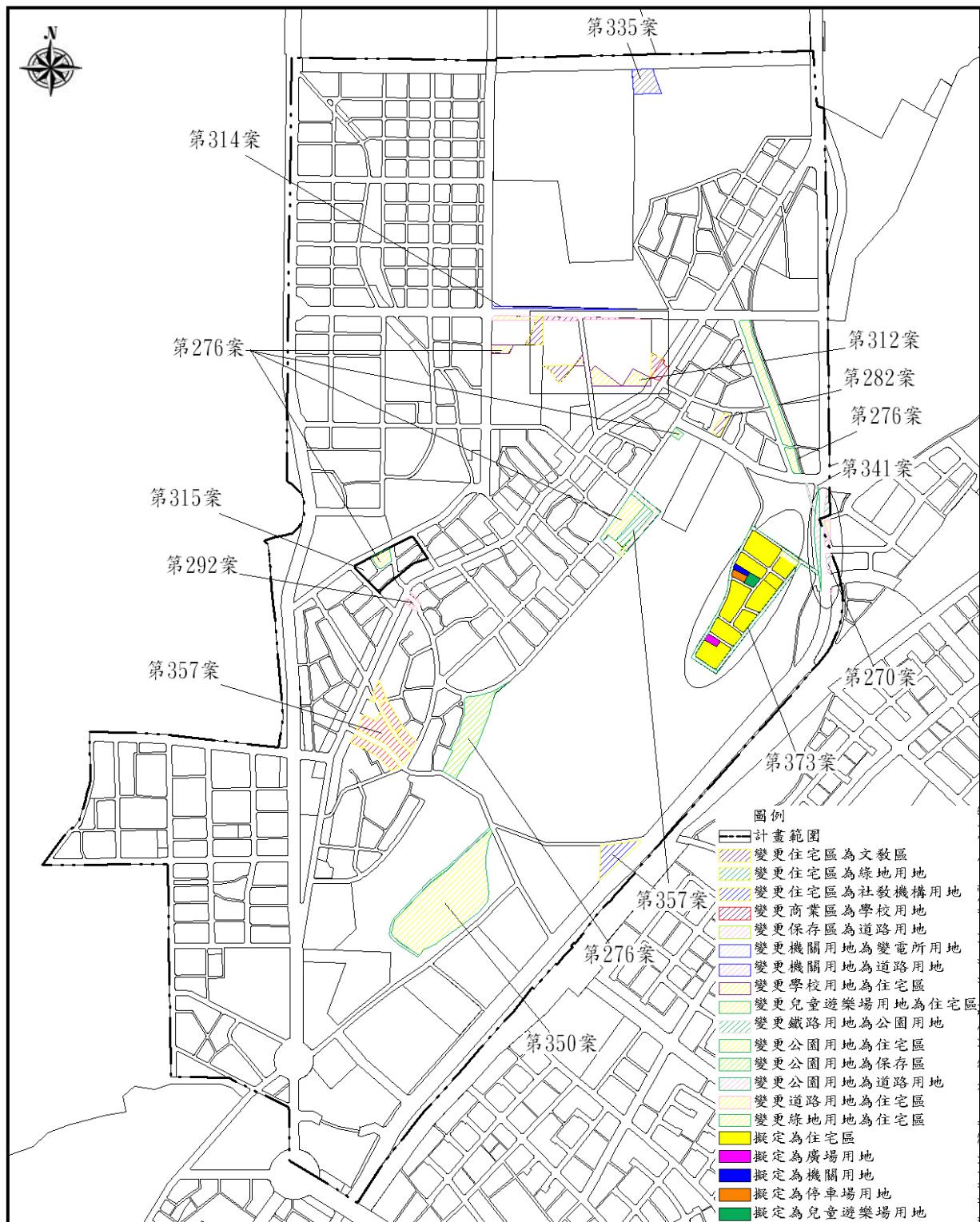


圖 2-1-3 歷年都市計畫變更案位置示意圖 (二)

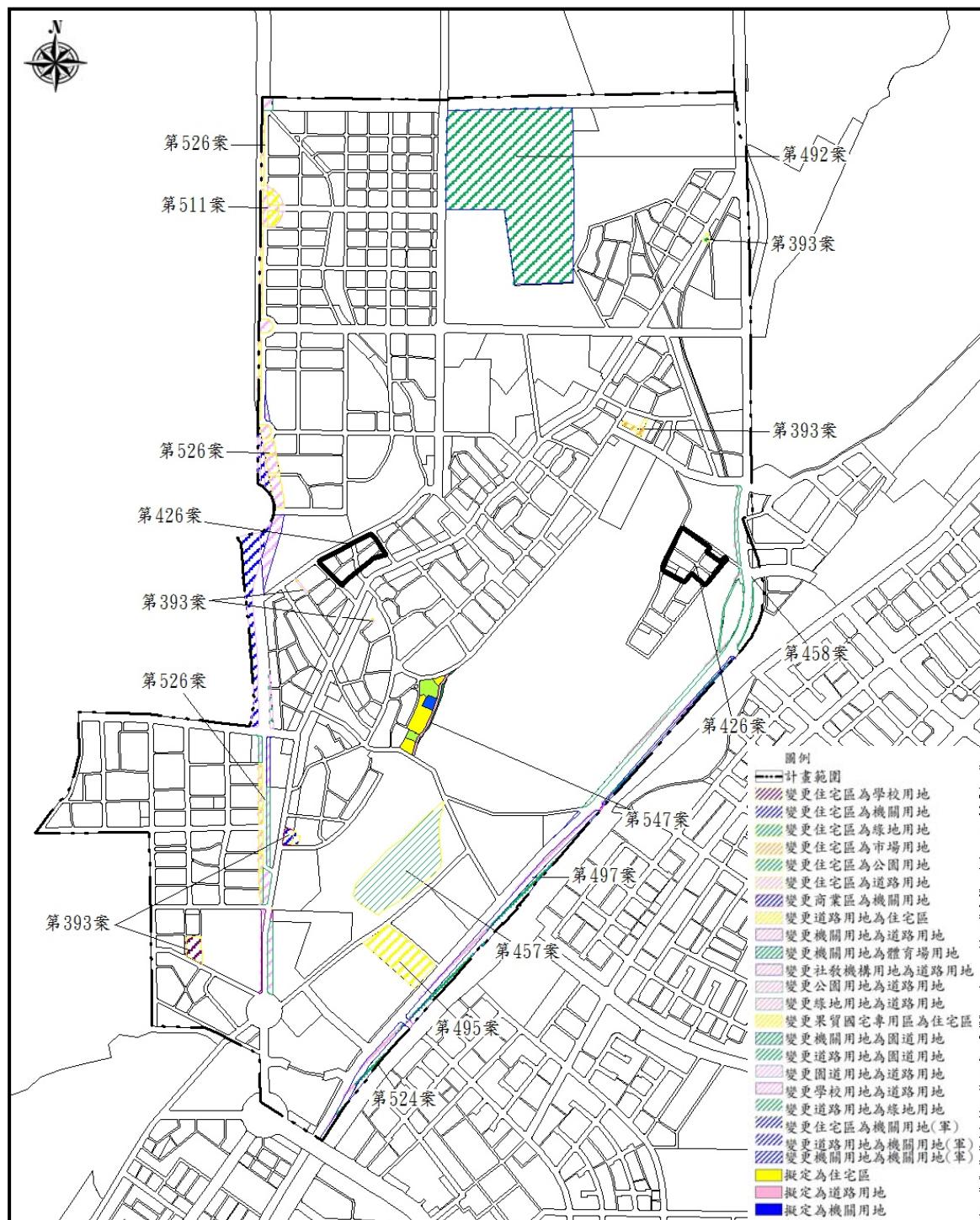


圖 2-1-4 歷年都市計畫變更案位置示意圖 (三)

一、左營都市計畫 (58.04.30)

(一) 計畫區域

本社區包括原有之聖后等28個里外，尚包括蓮潭池及其周圍之綠地部份，縱貫鐵路西側之保護地及鐵路用地，以及復興新村等一帶地區。

(二) 交通系統

1. 鐵路 - 縱貫鐵路在本區域東邊切過，原有火車站緊靠外環道路1-1號，站前儘量保留鐵路用地由鐵路局配合交通事業上之需要。
2. 道路 - 本社區之交通處理，配合高雄都會區域交通之系統，儘量以不使外來交通侵擾社區之安寧為原則。
3. 商店街編號2-1以建築物較高，路上行人及腳踏車較多，故道路寬度宜儘量拓寬，茲依原來形態拓寬，為20公尺，彎道與反曲線部份則略加寬。
4. 住宅區幹線為10公尺到15公尺。

(三) 學校及其他公共設施

1. 學校

- (1) 文3：舊城國校，面積為2.05公頃。
- (2) 文2：左營國校，面積為4.10公頃。
- (3) 文5：勝利國校，面積為3.20公頃。
- (4) 文1：左營中學，面積為4.43公頃。
- (5) 文4：第八中學，面積為5.06公頃。
- (6) 文6：外語專科學校，面積為3.61公頃。

2. 公共機關（行政機關）

本計畫亦闢有行政機關用地一所，編號機1，處於主要商業中心北端。原有左營區公所一帶，面積約為1.00公頃，以資為本社區民政機關或民意機關之用。

3. 市場

本計畫闢有市場二所，一在主要商業區中央，即原有左營第一公有零售市場一帶，面積約0.40公頃。二即於蓮池潭北端道路之交叉地，為第二市場，亦即有高雄市果菜批發市場左營分場之地拓寬者，面積約為0.60公頃。三即於商業區南端附近為第三市場亦即為原有左營區埤仔頭第二公有零售市場面積約為0.26公頃。

4.公園綠地

本社區之公園綠地，主要為龜山、蓮池潭及其四周之綠地。

表 2-1-2 公園綠地一覽表

編號	名稱	面積(公頃)	備註
公1	蓮池潭及湖畔	88.93	觀光公園
公2	龜山及舊城城跡	26.44	觀光公園
公3	遊憩公園	1.36	遊憩公園
公4	小公園	1.26	遊憩公園
綠1	鐵路公路保護地	2.63	
綠2	路旁三角形地	0.30	
合計		120.92	

二、本市左營區第四號計畫道路寬度修正案 (59.10.13)

本市左營都市計畫已於民國58年4月30日公佈實施，惟進行定樁測量工作時，發現其中2-4號計畫道路，在公佈圖上所標示之寬度為15公尺與公佈說明書內所註明之10公尺寬度不符。為使該計畫道路寬度能適合實地狀況，將公佈圖上所註記之「15公尺」修正為「10公尺」寬計畫道路，使與原公佈說明書上所註記之寬度相符。

三、左營都市計畫通盤檢討 (61.09.02)

有關本次通盤檢討之重點及變更內容分述如下：

(一) 本次檢討重點

- 1.復興路(1-2號)以北及軍校路(1-3號)以西深30公尺土地因現為軍區使用範圍，為軍事上之需要應予將原住宅區變更為機關保留地。
- 2.文1省立左營中學西邊操場為現成左中學校用地，且該校實際需要擴大，應將原住宅區廢止，並變更為文1保留地。
- 3.左營大路(2-1號)自2-13號道路交叉點起向北延伸至復興路(1-2號)止兩旁土地深30公尺，已實際從事經營商業，應將住宅區變更為商業區。

4. 左營第一市場市(1)東北側之道路，因高樓櫛比，且距離左營大路甚短交通量不大應將路寬15公尺縮小為10公尺。
5. 左營大路(2-1號)自南延伸至2-8號道之一段東側30公尺深，因實際經營商業，應予變更為商業區。
6. 原計畫第1號機關保留地部份在私有土地上，顯與政令不符，且該私有地上高樓櫛比，應將面臨道路邊30公尺深之機關保留地予以廢止並變更為商業區。
7. 公2部份保留地在都市計畫實施前已成立為永清國小，為應實際需要應將公2部份保留地予以廢止，並設定文7永清國民小學保留地。
8. 貫穿慈濟宮15公尺計畫道路一段廢止，改為囊底式巷道，以保留廟宇之完整，並將公園與住宅區界線改道。

(二) 變更內容如下：

1. 設定機3面積3.30公頃，減少機1面積0.24公頃，原計畫機關保留地變更後面積10.06公頃。
2. 增加商業區面積4.53公頃，原計畫商業區面積11.54公頃，則變更後總面積為16.07公頃。
3. 減少住宅區面積9.48公頃，原計畫住宅區面積100.19公頃，則變更後總面積為90.71公頃。
4. 增加市1面積0.02公頃，原計畫市場用地0.96公頃，則變更後總面積為0.98公頃。
5. 擴大文1面積1.98公頃，增設文7學校保留地面積3.10公頃，原計畫學校保留地面積22.48公頃變更後面積為27.56公頃。
6. 減少公園面積3.08公頃原計畫公園保留地面積120.92公頃(包括蓮池潭)，則變更後面積為117.84公頃(包括蓮池潭)。
7. 減少道路面積0.13公頃，原有計畫道路保留地面積34.56公頃，變更後總面積為34.43公頃。

四、要塞重勘範圍公告案(51.05.07)

將本市左營區都市計畫之左營區左營段、埠子頭段、半屏山要塞範圍重勘並公告。

五、變更左營區左東段部份住宅區為市場用地案(69.12.29)

本案之變更內容如下：

- (一) 變更左營區左東段137、230、227、145、146、147等地號住宅區（原海軍儲木池及部份民地），面積約0.56公頃為市場用地。
- (二) 本案之範圍地區大部份為海軍所有，為配合國軍計畫處理不適用營地乙案，業經與軍方協議，並已同意本府使用儲木池，以容納流動攤販。

六、配合高雄市國民住宅建設計畫變更前鋒段果貿三村地區都市計畫案 (71.02.19)

為有效執行中央廣建國民住宅政策，本府於69.1.21與國防部簽訂合作運用國軍眷村土地試辦興建國民住宅協議書。果貿三村經選定為優先試辦改建眷村之一。為配合本地區之都市景觀，建築設計以採大街廓方式處理，故本地區原都市計畫道路1-1、1-4、1-5、1-18應予變更，另為配合左營、內惟地區地下排水系統沿現有鐵路增設8米寬綠帶貫穿社區以資配合，同時為了配合國宅超高建築，綠帶兩端須各設置30米之囊底路。

其變更內容如下：

- (一) 計畫變更面積約26.68公頃。
- (二) 原都市計畫30米之1-1道路起自2號圓環行經楠梓市區銜楠梓加工區前之加昌路，為配合鹽埕—楠梓線捷運系統，經予截彎取直，沿縱貫鐵路邊緣接現有30米圓道。
- (三) 為配合本社區大街廓建築設計，原都市計畫10米寬之2-5、2-18予以廢止，另將10米寬之2-4道路文6以西路段拓寬為20米，並於文6西側增設10米寬之2-22計畫道路，及於本計畫區中央部位增設東西向之1-7之30米計畫道路用以銜接1-1號道路及左營大路以為本地區對外之聯外幹道。
- (四) 為配合本市左營、內惟地區地下排水系統，依現有貫穿社區之鐵道規劃為8米寬綠帶，同時為了配合國宅超高建築，綠帶兩端各設置30米寬之1-8及1-9囊底路。
- (五) 為提高居住環境品質，沿1-1道路西側規劃8米寬綠帶，以阻隔來自1-1道路之噪音、空氣污染及壓迫感。
- (六) 為提供本地區計畫人口2萬人民生必需品之服務，於中華路與1-1道路相交處規劃市場用地一處面積0.21公頃。停車場一處，面積0.08公頃。同時為避免市場之出入車輛影響中華路之幹道交通，於市場與中華路間設置6公尺之步道0.05公頃。

(七) 1-1道路與鐵路縱貫線間之住宅用地，配合現有機關用地，規劃為機關用地。

七、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（71.12.30）

本次通盤檢討與本計畫區有關之部分詳如表2-1-3所示：

表 2-1-3 184 案變更內容綜理表

編號	計畫內容	變更理由	審議結論
65	左營公4變更為住宅區，並以整體開發方式辦理。	公4位於蓮池潭、龜山兩大公園附近，不符需要，且民房密集，變更為住宅區以符實際，並節省拆遷補償費用。	准予通過，惟應以都市更新方式辦理，區內至少應有一兒童遊樂場之設置，且在未辦理更新前禁止發照建築。
66	公1內之洲仔村部落變更為住宅區，並以整體開發方式辦理。	洲仔村部落已有200餘年歷史，變更為住宅區以符實際。	准予通過。
67	公1之孔廟附近地區變更為保存區，其西南方部分公園用地變更為住宅區。	本府曾與水利會協調，由水利會無償提供孔廟用地，而將部分公園用地變更為住宅區，供水利會使用。	准予通過。
85	左營公3北側左營南站街廓變更商業區為機關用地。	該街廓機關充斥，予以變更以符實際。	除興隆段737地號毗鄰左營大路部分土地維持為商業區外，其餘准予通過。
113	1.左營1-1號30公尺寬道路北段東移向北延伸，原計畫路線在1-6號道路以南部分，併東側綠地變更為公園用地，以北部分東面15公尺寬變更為綠地，西面15公尺寬保留為道路用地。 2.軍校路規劃28公尺寬，北接楠梓2-4號道路。 3.左營大路規劃20公尺寬，與東移之1-1號道路交接後規劃40公尺寬北接楠梓1-8號道路。1-2號道路及1-6號道路向東延伸接東移之1-1號道路。	配合鹽埕楠梓線捷運道路之構想及擴大地區道路系統之規劃，予以規劃變更。	准予通過。
114	1-6號道路中段南移，廢除之道路用地併入北側住宅	避免拆除民房，節省拆遷補償費用。	准予通過。

	區。	
--	----	--

表 2-1-3 184 案變更內容綜理表 (續)

編號	計畫內容	變更理由	審議結論
115	增設左營0-1號40公尺寬道路東接凹子底1-4號道路；左營1-4號30公尺寬道路南移東接凹子底2-4號道路，寬度改為28公尺，原路線變更為綠地及鐵路用地。	左營與凹子底地區計畫道路無法銜接，依灣子內凹子底公告實施圖予以修正。	准予通過。
116	2-7號道路北移至左營大溝加蓋箱涵上，寬度為20公尺，原15公尺寬道路用地及襄底路廢除，變更為住宅區。	左營大溝已加蓋作道路，配合現況，予以變更。	准予通過。
129	左營文2西側機關用地變更為住宅區。	原公告圖該機關用地東面部分空白，認為道路，除了更正外，配合西側擴大地區住宅社區之規劃，變更為住宅區。	准予通過。
130	左營內惟排水區C幹線用地，變更部分學校用地及無設地區為河道用地，其西北段屬擴大地區部分規劃為河道用地。	配合本市公共工程處規劃之排水系統予以變更。	准予通過。

八、變更高雄市左營區II ~15號道路 (菜公路) 及部份市場用地計畫案 (72.05.05)

其變更內容說明如后：

(一) 配合已開闢之路段，將菜公路南移至已開闢之範圍內使本段已開闢之道路完成法定程序，至於未開闢之路段則依現有計畫道路交叉口，將計畫道路往西逐漸向南偏移，使與已開闢道路相銜接。

(二) 變更原道路南側部份市場用地 (面積0.04公頃) 及部份住宅區 (面積0.10公頃) 為道路用地，道路往南偏移後，原道路用地則配合鄰近分區，變更為住宅區 (面積0.09公頃) 及市場用地 (面積0.06公頃) 。

(三)為維持市場用地之完整，原計畫道路北側市場用地之西側界線延長線以東之南側部分住宅區(面積0.001公頃)配合變更為市場用地。

九、變更高雄市左營都市計畫(拓寬部分II ~ 4號道路)案 (73.04.18)

高雄市左營大路乃左楠地區通往高雄市區之主要幹道，寬度僅20公尺，平時交通即已十分擁擠。為解決左營大路之交通擁塞疏散蓮池潭所帶來之觀光遊憩交通量，依法辦理個案變更。其變更內容如下：

- (一)保存II ~ 4號道路旁東門及城牆2、300年之古蹟及學校(文5及文6)之完整，故原則上文5側之路段採單面向左公2拓寬為20公尺；而文6側之路段則沿舊有城牆向文6採漸變方式拓寬為20公尺，以維道路之平順。
- (二)變更原計畫道路西北側之部分公園用地，面積約0.27公頃及其東南側之部分學校用地，面積約0.08公頃為道路用地。
- (三)本案道路工程施工時，東門城牆部分應請注意保存完整，且東門前護城河部分應予保留，並不得加蓋作為道路使用。

十、變更高雄市左營都市計畫(部分II ~ 10號道路位置)案 (74.01.14)

本案II ~ 10號道路開闢業已於74年度編列預算計畫開闢，為使土地有效利用避免產生畸零地，同時減少拆除民房減少阻力，以免道路開闢工程受到影響，依據都市計畫法第27條第1項第4款之規定辦理個案變更。其變更內容如下：為減少拆除都市計畫前之合法建築，將計畫道路南移至既成道路上，並使道路平順相接為原則。

十一、變更高雄市左營都市計畫(孔廟西南方住宅區為公園用地及保存區)案(75.03.06)

本案用地臨蓮池潭，鄰近孔廟，最近復因蓮池潭風景區暨民俗村之規劃，為求土地使用之完整及風景區之觀瞻均將本部份納入規劃範圍並已完成規劃工作亟需變更都市計畫加以配合。其變更內容如下：

- (一)將已變更為住宅區部份，面積1.74公頃再變更為公園用地。

(二) 天府宮所在位置，依該宮建築物規劃方整，將現住宅區面積0.14公頃變更為保存區。

十二、變更高雄市左營都市計畫（部份II -4號道路用地及住宅區為公園用地、部份學校用地及住宅區為II -4號道路用地）案（75.11.24）

本府於73.04.18發布實施「變更高雄市左營都市計畫（拓寬部份II -4號道路）案」，本案係因75年度，本市下水道工程處為配合果貿國宅排水及疏導本地區排水之需，規劃設計II -4號道路排水系統準備開闢時，發覺若依「變更高雄市左營都市計畫（拓寬部份II -4號道路）案」開闢，將破壞東門、部份城牆及大部份護城河，而與內政部都委會第272次附帶決議不符。

案經本市第88次都委會研議決議：「依工務局與民政局協調結果，將護城河、城牆及其緩衝地帶變更為公園用地，另於其東側規劃15公尺之II -4號道路，並辦理個案變更。」其變更內容如下：

- (一) 為遵照內政部及本市都委會之決議，以及保存東門及護城河等古蹟之完整性，II -4號道路全線皆東移，並縮小寬度為15公尺。但為不影響文5及文6之教學功能及減少變更之阻力，以不拆除教室及變更太多的住宅區為原則。沿城牆至少都退縮10公尺，供護城河及其所需之空間使用外，全線修整順平將II -4號道路往東變更至學校用地及住宅區上。
- (二) 變更原計畫道路東南側之部份學校用地，面積約0.33公頃及部份住宅區面積約0.54公頃為道路用地。原計畫道路用地，面積約0.68公頃及住宅區面積約0.03公頃變更為公園用地。

十三、擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案（77.06.10）

有關本次通盤檢討與變更情形及理由詳如表2-1-4所示。

表 2-1-4 253 案變更內容綜理表

編號	變更內容及面積	變更情形	變更理由
1	變更0.34公頃之住宅區為市場用地（市6）。	計畫區西北角新納入住宅區內變更部分住宅區為市場用地。	服務計畫區新納入住宅區內居民。
2	變更0.15公頃之住宅區為市場用地（市7）。	計畫區東北角新納入住宅區內變更部分住宅區為市場用地。	同上

3	變更為0.32公頃之住宅區為市場用地（市8）。	計畫區西側新納入住宅區內變更部分住宅區為市場用地。	同上
---	-------------------------	---------------------------	----

表 2-1-4 253 案變更內容綜理表（續）

編號	變更內容及面積	變更情形	變更理由
4	變更0.58公頃之住宅區為公園用地（公4）。	計畫區西北角新納入住宅區內變更部分住宅區為公園用地。	本計畫區地方性閭鄰公園缺乏，劃設公園以供居民日常休閒使用，提高生活品質。
5	變更0.55公頃之住宅區為公園用地（公5）。	計畫區西北角新納入住宅區內變更部分河道旁住宅區為公園用地。	同上
6	變更0.38公頃之住宅區為公園用地（公6）。	計畫區西側新納入住宅區內變更機4西側部分住宅區為公園用地。	同上
7	變更0.30公頃之住宅區為公園用地（公7）。	計畫區西側新納入住宅區內變更部分住宅區為公園用地。	同上
8	變更0.11公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒1）。	計畫區東北角左營大路西側內部分住宅區變更為兒童遊樂場用地。	本計畫區兒童遊樂場缺乏，此住宅區現為空地，配合市7之劃設，變更為兒童遊樂場用地，做為附近地區兒童遊樂場所。
9	變更0.27公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒2）。	機5東北側部分住宅區變更為兒童遊樂場用地。	本計畫區兒童遊樂場缺乏，劃設為兒童遊樂場做為附近兒童日常遊樂場所。
10	變更0.10公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒3）	文11西側部分住宅區變更為兒童遊樂場用地。	同上
11	變更0.23公頃住宅區為兒童遊樂場用地（兒4）。	文11西南側部分住宅區變更為兒童遊樂場用地	同上
12	變更0.26公頃之住宅區為道路用地；變更0.25公頃之住宅區為兒童遊樂場用地（兒5）。	1.文10南側住宅街廓內部部分住宅區變更為道路用地。 2.文10南側住宅街廓內部部分住宅區變更為兒童遊樂場用地。	原擬定變更案經都委會專案小組第二次會議決議修改更合理巷道系統。本計畫區兒童遊樂場缺乏，原擬定變更案兒5用地受變更後巷道系統影響，仍配合再變更，作為附近兒童日常遊樂場所。
13	變更0.09公頃之道路用地為加油站用地（油1）。	計畫區東北角左營大路旁部分道路用地變更為加油站用地。	本計畫區面積廣闊，原無設加油站用地之劃設，為服務駕駛者，利用畸零道路用地變更為加油站用地以便民。
14	變更0.13公頃之住宅區為加油站用地（油2）。	計畫區南端現有加油站在地之住宅區變更為加油站用地。	變更現有加油站所在地為加油站用地以符合實際。

15	變更0.19公頃之住宅區為停車場用地（停2）。	計畫區西北角新納入住宅區內沿河道部分住宅區變更為停車場用地。	配合市6劃設，以供應市場旁停車需求。
----	-------------------------	--------------------------------	--------------------

表 2-1-4 253 案變更內容綜理表（續）

編號	變更內容及面積	變更情形	變更理由
16	變更0.15公頃之住宅區為停車場用地（停3）。	計畫區東北角，機8旁零住宅區變更為停車場用地。	配合機8劃設，以供應機關旁停車需求。
17	變更0.31公頃之住宅區為停車場用地（停4）。	機5北側部份住宅區變更為停車場用地。	配合機5劃設，以供應機關旁停車需求。
18	變更0.58公頃之住宅區為停車場用地（停5）。	介於機5、機6與體1之間住宅區變更為停車場用地。	此住宅區介於機5、機6及體1之間，停車需求甚鉅，目前為空地，劃為停車場用地以應需求。
19	變更0.16公頃之住宅區停車場用地（停6）。	計畫區西側新納入住宅區內變更部份住宅區為停車場用地。	配合市8劃設，以供應市場旁停車需求。
20	變更0.10公頃之住宅區為停車場用地（停7）。	同上	配合機8劃設，以供應機關旁停車需求。
21	變更0.16公頃之住宅區為機關用地（機8）。	計畫區東北角新納入住宅區內部分住宅區變更為機關用地。	此住宅區現為社區活動中心，變為機關用地以符實際。
22	變更0.18公頃之住宅區為機關用地（機9）。	計畫區西側新納入住宅區內部分住宅區變更為機關用地。	此住宅區現為社區活動中心變更為機關用地以符實際。
23	變更0.25公頃之住宅區為機關用地（機10），變更0.04公頃之住宅區為河道用地。	計畫區南端加油站（油2）旁部分住宅區變更為機關用地及河道。	現為啟文派出所，變更為機關用地供派出所及消防分隊使用，部分變更為河道以利水流。
24	變更0.17公頃之機關用地為住宅區。	機5東側部分機關用地變更為住宅區。	本處機關用地目前做住宅使用，為使街廓完整，道路順暢，並予以變更符合實際。
25	變更0.24公頃之機關用地為學校用地。	機6南側部分機關用地變更為學校用地。	為使道路順暢，學校範圍完整而予以變更。
26	變更0.04公頃之商業區為學校用地。	文9東側、海平路以西之部分商業區變更為學校用地。	道路系統擬定後，學校旁產生畸零商業區，現為學校使用變更為學校用地，以符實際。
27	變更0.22公頃之住宅區為河道。	計畫區東北角新納入住宅區內部分住宅區變更為河道用地。	現有河水流經路線變更為河道用地以利水流。
28	變更0.04公頃、0.11公頃之住宅區為學校用地、道路用地。 變更0.12公頃、0.03公頃、0.003公頃之道路用地為學校用地、住宅	文6南側計畫道路南移，變更部分住宅區為學校用地、道路用地。 變更部分道路用地為學校用地、住宅區、綠地。	文6南側10公尺寬計畫道路尚未開闢，經主要計畫圖套繪後，部分教室位於計畫道路上，為保持教室完整，將計畫道路南移。

	區、綠地。 變更0.03公頃之學校用地為道路用地。	變更部分學校用地為道路用地。	
--	------------------------------	----------------	--

表 2-1-4 253 案變更內容綜理表 (續)

編號	變更內容及面積	變更情形	變更理由
29	變更37.48公頃之住宅區為道路用地，變更0.68公頃商業區為道路用地。	變更全計畫區各街廓內部分住宅區及部份商業區為道路用地。	擬定細部計畫道路。
29-1	變更0.02公頃之道路用地為商業區，變更0.02公頃之道路用地為住宅區。	擬定變更之巷道，修正為囊底路，道路用地並恢復為原商業區及住宅區使用。	8-89號6公尺寬擬定巷道，經市民異議，以不破壞本街廓土地使用之完整性及不影響當地道路系統原則下，經本市都委會第96次會議決議，修正規劃為囊底路，並恢復部分巷道為原土地分區使用。
29-2	變更0.02公頃之道路用地為商業區，變更0.02公頃之道路用地為住宅區。	擬定變更之巷道，修正為囊底路，道路用地並恢復為原商業區及住宅區使用。	8-92號6公尺寬擬定巷道，經市民異議，以穿越教會及鄰近已有新闢完整道路網，經本市都委會第96次會議決議，修正規劃為囊底路，並恢復部分巷道為原土地分區使用。
29-3	變更0.03公頃之道路用地為商業區，變更0.05公頃之商業區為道路用地，變更0.17公頃之住宅區為道路用地。	廢除原擬定之8-66號道路，另規劃延長2-9號道路至海平路與4-6號道路連通。	本地區南至2-20號道路北至8-55號道路間，依據市民異議及本市都委會專案小組之建議，重新檢討規劃，並使左營大路兩側之道路網配合連貫，經本市都委會第96次會議決議修正變更，以促使本地區之道路網合理化。
29-4	變更0.06公頃之道路用地為住宅區，變更0.02公頃之道路用地為住宅區。	本擬定變更之7-12號巷道及7-13號巷道系統縮小為6公尺，其中自左營大路401巷起以西部分，為保留改善宮廟宇之完整，以單邊縮小。	本區擬變更巷道依市民異議，以現有巷道系統為蒐集性道路，且為環狀迂迴劃設，非穿越性主要道路，經本市都委會第96次會議決議，配合鄰近道路系統縮小為6公尺寬，以符民情。
29-5	變更0.03公頃之道路用地為住宅區，變更0.30公頃之住宅區為道路用地。	本擬定變更之8-45號巷道末端依既有地役通行之巷道，變更出口連接實踐路，去彎取直，以趨合	本擬定變更之巷道依市民異議應由郵局旁連接實踐路，並避免造成末端10公尺內有兩處直角彎道，經本市都委

		理，且經郵局旁部分，照現況維持為5公尺寬度。	會第96次會議決議，採納建議，變更由郵局外連接實踐路並使距離實踐路彎道點較遠，提高路口安全性。
--	--	------------------------	---

表 2-1-4 253 案變更內容綜理表 (續)

編 號	變更內容及面積	變更情形	變更理由
30	變更0.03公頃之道路用地為公園用地，變更0.13公頃之住宅區為公園用地；變更0.18公頃之住宅區為停車場用地（停8）。	變更2-8號道路北端舊城門部分及右側部分住宅區為公園用地，沿公園用地邊增設停車場一處。	為維護左營舊城門及部分城牆之完整，將其劃為公園用地，與公2相連，並設停車場服務遊客。
31	變更0.18公頃之道路用地為公園用地；變更0.02公頃之住宅區為綠地。	將啟明堂後15米計畫道路縮減為6米，囊底路取銷縮小後之9公尺寬道路用地納入公1用地。	依都委會第87次會議研議通過，配合變更。
32	變更0.001公頃之住宅區為道路用地；變更0.003公頃之商業區為道路用地。	將菜公路、左營大路交叉口，菜公路北側部分已開闢為道路之住宅區及商業區，變更為道路用地。	本案因實際開闢道路較計畫區為寬，將超過之部分住宅區及商業區變更為道路用地，以符實際。
33	變更0.09公頃之學校用地為道路用地；變更0.06公頃之道路用地為公園用地；變更0.03公頃之道路用地為住宅區。	將文3南側界限北移至現有學校圍牆外3.9公尺處，並修正界外15公尺道路。	依現況修正以減少民眾財務損失。
34	變更0.03公頃之道路用地為機關用地；變更0.01公頃之綠帶為道路用地；變更0.02公頃之停車場用地為道路用地。	將1-1號道路西移，將部分綠帶及停車場用地變更為道路。	配合果貿國宅社區及現況變更，以符實際。
35	變更0.06公頃之市場用地為道路用地。	市4東西側變更部分市場用地為道路用地。	配合細部計畫道路系統之擬定，為使道路順暢予以變更之。
36	變更0.0022公頃住宅區為道路用地。	變更部分省立育幼院東側為道路用地。	本角地係三條道路交點，為增加交通安全及道路流暢，以免造成交通衝突，故將道路予以截角，圓弧半徑為5公尺。

十四、變更高雄市左營區都市計畫（蓮池潭北側）道路用地案 (78.03.02)

本府為解決左營區進學、復興、屏山里等一帶社區積水問題以改善當地居民生活環境，配合工務局下水道工程處工程排水工程設計施工及土地取得之需，原則上由原6公尺計畫道路向西住宅區拓

寬為14公尺計畫道路用地，惟原6公尺計畫道路北段彎曲部份採取截彎取直變更小部份道路用地為第三種住宅區（面積約0.0015公頃）以求道路平順。

十五、變更高雄市左營區1-1號道路（洲仔村東北側部份）路線案（78.08.22）

因左營1-1號道路東移呈南北直線延伸後經凹子底地區3-14號、6-17號計畫道路時，該路段住宅區內合法房屋11戶抵觸道路用地，向市府提出陳請，請市府考量將該路線予以西移至左公1內，避免拆除密集之合法民宅，可減少民眾損失及政府開闢道路之補償。

其道路西移至左公1內後之變更內容如下：變更部份原左營1-1號道路用地為保護區（面積0.11公頃）、住宅區（0.06公頃）、鐵路用地（0.02公頃）、綠地（0.10公頃）、機關用地（0.01公頃），變更公園用地為道路用地（0.45公頃）。

十六、高雄市都市計畫公共設施用地（民國62年9月6日以前公告部分）通盤檢討案（79.05.02）

本案係依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法所訂標準，檢討各都市計畫區至民國90年計畫目標年所需公共設施面積，經檢討後顯示大部份現行都市計畫各項公共設施面積仍有不足之現象，其檢討成果將作為本次通盤檢討案考量之依據。

表 2-1-5 276 案變更內容綜理表

區位	變更內容	變更理由	審議結論
3(小)	變更國小用地為住宅區，面積0.17公頃。	左營國小預定地未開闢部份之左西段373等18筆私有土地暨臨軍校路之367、368號二筆公有土地變更為住宅區。	為避免拆除密集之民宅經市都委會111次研議通過納入本通盤檢討案一併變更。
8(公)	變更公園用地（左公1萬年縣公園北端三山宮廟宇所在地由公園用地變更為保存區，並應注意廟宇建築之使用及美觀。面積0.08公頃）	左公1萬年縣公園北端三山宮廟宇所在地由公園用地變更為保存區，並應注意廟宇建築之使用及美觀。	1.查三山宮寺廟於民國58年方公布左營都市計畫規劃為公園用地。 2.經市都委會105次會議准予變更為保存區復經內政部都委會328次會議審查決議：「原則同意，惟應請高雄市政府注意廟宇建築之使用及美觀」。
9(公)	變更公園用地為道路用地面積0.39公頃。變更公園用地為第1種住宅區面積為1.32公頃。	1.萬年縣公園南側之公園用地東側、北側變更為15公尺寬計畫道路，南側保存區予以保留，其餘同意變更為住宅區，免再擬定細部計畫。 2.本地區規定為第1種住宅區	1.本府於民國63年間興建孔廟，與台灣省高雄農田水利會協議由該會提供蓮池潭土地興建孔廟，而蓮池潭西岸道路開闢後應變更為住宅區。 2.該會蓮池潭西岸應變更而未變

	(建蔽率40%容積率80%) 3.依市都委會111次會議決議辦理。	更之二分之一部分，並經市府開闢為萬年縣公園，產權亦已移轉市府。 3.該會提出剩餘二分之一土地應於通盤檢討變更公園用地為住宅區以維政府威信。
--	--------------------------------------	--

表 2-1-5 276 案變更內容綜理表 (續)

區位	變更內容	變更理由	審議結論
10(公)	變更公園用地為保存區，面積1.50公頃。	「左公1」公園用地內啟明堂、慈濟宮等廟宇用地依新工處「蓮池潭風景區開發案」所規劃設之廟宇區範圍變更為保存區，並應注意廟宇建築之使用及美觀。	為保存民間信仰經市都委會111次會議研議通過納入本通盤檢討案一併變更，復經內政部都委會328次會議決議：「原則同意，惟應請高雄市政府注意廟宇建築之使用及美觀」。
14(綠)	變更綠地為住宅區，面積1.53公頃，並併東側綠帶以市地重劃方式辦理。	左營2號體育場鐵路旁綠地除鐵路西側保留5公尺寬綠帶外，其餘變更為住宅區，惟應以市地重劃方式辦理，前項綠帶應列入重劃負擔。	該綠地民房林立經市都委會111次會議研議通過納入本通盤檢討案一併變更。復經內政部都委會328次會議決議：「除鐵路西側保留五公尺寬綠帶以外，其餘同意變更為住宅區，惟應以市地重劃方式辦理，前項綠帶應列入重劃負擔」。
18(兒)	變更兒童遊樂場用地為住宅區，面積0.25公頃。	變更左營區5號兒童遊樂場用地為住宅區，面積0.25公頃。	1.變更位置為民國58年4月30日公告實施之左公4公園用地，民國71年辦理主要計畫通盤檢討時變更為住宅區，民國76年擬定細部計畫時劃設為兒童遊樂場用地。 2.案經地主提出異議並提送市都委會111次會議同意變更。
22(道)	變更住宅區為園道用地，面積0.03公頃，公園用地為園道用地，面積0.01公頃，園道用地為鐵路用地，面積0.02公頃。	1.為遷就現況事實，翠華路之樁位自1-5-3至1-5-2B連線向西移2公尺至現場已完成道路側溝邊緣，1-5-7B至1-5-1樁位向西平移2公尺至現地已完成道路側溝邊緣。 2.案經市都委會第106次會議研議通過。配合現況變更部分住宅區(前鋒國宅專用住宅區)為園道用地，部分公園用地為園道用地部分園道用	為遷就現況，翠華路中心向西偏移約2公尺，以符實際。

		地為鐵路用地。	
--	--	---------	--

十七、變更高雄市私立學校校地為文教區案 (80.01.03)

本市私立學校長久以來推動教育為地方培育人才，貢獻卓越，功不可沒；然現有私立學校皆位於住宅區或工業區，在教學管理及建築使用上易造成混亂，影響學校正常教育，為求整體管理宜統一變更為學校用地。私立學校為教育事業一部分，為鼓勵私人興學，並避免影響學校正常教育，本案同意辦理，惟為符合行政院對於私立學校校地變更之規定，應依以下原則辦理：

- (一) 符合內政部61年3月25日台內地字第461298號函轉行政院規定所訂四項要件者，予以變更為「私立××學校用地」。
- (二) 若該私立學校範圍內有非該核財團法人所有土地，其屬私有者：
 - 1.若私地位於學校周邊，予以劃除並不影響學校正常教學者，則以該校所有校地部分變更為「私立××學校用地」，其餘維持原計畫。
 - 2.如私地位於學校中間或面積佔學校校地半數以上者，同意變更為文教區，並請高雄市政府通知該校儘速取得該等私地後，於該地區都市計畫通盤檢討時再予變更為「私立××學校用地」。
- (三) 若該私立學校範圍內非學校所有校地係屬公有土地者，因公地並不讓售予私人，故同意變更為文教區。

十八、變更高雄市左營都市計畫（部份II -9號道路喇叭口為商業區及住宅區）案 (80.07.02)

本市左營區II -9號15公尺寬計畫道路與左營大路交叉處，原經本府58年4月30日左營都市計畫基於考量左營大路為左營地區之主

要幹道，車輛行人甚多，為提高交叉口之安全性，乃劃設為一喇叭口型之路口（路口寬度約65公尺）。

惟自劃設以來，迭次辦理本地區之都市計畫通盤檢討時，當地地主均提出異議，建議應將此一喇叭口取消，嗣鑑於71年12月30日「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」，將左營地區1-1號外環道路，重新檢討變更，直接連接楠梓區之1-8號計畫道路，主要效益得以疏解左營大路目前及今後之集中穿越性交通，故當地居民乃再度提出，基於今後左營大路已非屬主要之運輸幹道，建議本喇叭口依實際狀況確無再設置之必要。

案經本府75年辦理「擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」時，考量予以將喇叭口縮小，配合變更為如II -9號計畫道路全線一般15公尺寬度之路。其變更內容：

- (一) 依據本府新工處所附變更路線圖即高雄市左營II -9號喇叭口開闢工程用地地籍分割範圍圖套繪都市計畫1/1000地形圖為15公尺寬道路。
- (二) 變更原計畫道路北側部分道路用地0.02公頃為第2種商業區、道路用地0.01公頃為第3種住宅區，西南側部分道路用地0.07公頃為第2種商業區、道路用地0.04公頃為第3種住宅區。

十九、公告高雄市萬壽山、旗津要塞第一區界線圖及管制規定、公告高雄市龜山要塞第一區界線圖及管制規定（81.03.18）

將左營區之龜山要塞第一區界線圖及管制規定公告自民國81年1月1日生效。

二十、公告縮小「高雄市左營桃子園」（85.11.18）

依據「國家安全法」第5條及施行細則規定辦理，將「高雄市左營桃子園」範圍縮小並公告。

二十一、公告解除半屏山要塞管制區（85.11.19）

解除原半屏山要塞管制區之管制。

二十二、公告管制「高雄市小龜山」重要軍事設施管制區、公告解除「小龜山要塞」（81.03.18、87.06.18）

公告管制「高雄市小龜山」重要軍事設施管制區自民國87年5月27日生效，並公告解除「小龜山要塞」自民國87年5月27日生效。

二十三、變更高雄市已實施容積率地區細部計畫（高中（職）、國中、小樓層限建高度）說明書通盤檢討案（81.06.02）

市府教育局於80.04.29提案，（略以）都市土地取得不易，高中（職）、國中、國小學校用地宜作有效率使用，以原有限建五層、四層高度，無以適應新發展地區學校校舍增建需求，建議放寬高中、國中、國小學校用地建物樓層高度限制為國中、國小限建六層以下，高中（職）限建八層以下。

案經市都委會125次會研議，決議：一、放寬學校用地樓層數限制規定，國中、國小限建六層以下，高中（職）限建八層以下。二、已實施容積率地區，循程序採通案整批報請修訂都市計畫通盤檢討計畫說明書，未實施容積率地區於前開修訂計畫說明書經陳報內政部核定後，就未實施容積率地區於通盤檢討案時併同修訂之。就本市已實施容積管制地區細部計畫說明書之土地使用分區管制，有關學校用地之樓層高度限制變更如下表規定：

表 2-1-6 309 案變更內容表

原限建高度規定				變更後限建高度規定			
管制項目用地	高中(職)用地	國中用地	國小用地	管制項目用地	高中(職)用地	國中用地	國小用地
建蔽率	40%	40%	40%	建蔽率	40%	40%	40%
容積率	不予以規定限五層樓以下	不予以規定限五層樓以下	不予以規定限四層樓以下	容積率	不予以規定限八層樓以下	不予以規定限六層樓以下	不予以規定限六層樓以下

二十四、變更高雄市左營區都市計畫學校用地（左營高中）案（81.06.27）

本案變更內容如下：

（一）左營高中已徵收之民地，其地上物屬於民國58年4月30日都市計畫公告實施以前之合法房屋之土地（含元慶寺部分），由學校用地變更為第3種住宅區（建蔽率60%、容積率240%），面積約0.68公頃。

(二) 左營高中現行作學校用地使用之商業區、住宅區，面積約0.89公頃土地變更為學校用地。

二十五、變更高雄市左營地區都市計畫1-2號道路（海功路）案（81.07.02）

本案變更內容如下：

- (一) 擬定變更路線由軍校路中心至160公尺等寬北移5公尺，延至362.24公尺，由此移5公尺漸變至0公尺。
- (二) 海軍所屬1-2號道路以北之機關用地變更為道路用地，以南之部份道路用地變更為第3種住宅區及學校用地。

二十六、高雄市左營區都市計畫「原左公4」用地禁建案（81.08.11）

高雄市左營區都市計畫「原左公4」範圍內之住宅區及公共設施用地施行禁建，面積1.63公頃。

二十七、變更高雄市左營區左北段1677-1、1692-1等2筆地號機關用地為變電所用地案（82.07.30）

本案變更內容：本案擬變更位置於本市左營區左北段1677-1、1692-1等2筆地號，面積1,339平方公尺及5,333平方公尺，共計6,672平方公尺，由機關用地變更為變電所用地，並實施容積管制。

二十八、變更高雄市左營區都市計畫（部分鐵路用地為公園用地）案（83.09.29）

本案變更左營1號公園東北側原中油公司高雄煉油總廠專用之鐵路用地為公園用地，面積0.05公頃。

二十九、變更高雄市左營區2號公園用地部份（興隆段150、156、157地號）為住宅區（國宅使用）案（85.02.23）

為配合中央政策加速上述眷村改建及積極儲備國宅用地，並考量左營地區面積頗廣，將左營區海光三村、勝利新村、四知十四村等三處眷村土地位於左營2號公園用地內（土地為興隆段150地號，面積為5.67公頃，左公2公園面積為22.88公頃）變更為住宅區（國宅使用），其餘公園用地仍作為公園，並不影響公園使用功能。

其變更原則及內容：

- (一) 變更本市左營區2號公園用地5.65公頃為住宅區（國宅使用），變更公園用地0.92公頃為道路用地。
- (二) 本住宅區（國宅使用）建蔽率40%、容積率420%。
- (三) 本住宅區土地使用管制在不違反國宅相關法令規定時，得比照本市都市計畫住宅區辦理。
- (四) 本案範圍內為利左營舊城之保存與維護，本案國宅之平面配置與細部設計須先送本市都市設計審議委員會審議通過後，始可申請建築。

三十、擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案（85.11.01）

本次通盤檢討與本計畫相關之變更內容如下：

- (一) 變更左營蓮池潭西側住宅區為公園用地（住宅區面積之40%約0.45公頃），其餘維持原計畫住宅區，以市地重劃方式整體開發。
- (二) 變更左營國中旁台灣省立高雄育幼院所在地，原計畫住宅區為社教機構用地（0.70公頃）。
- (三) 變更第23鄰里市場旁住宅區為特定商業專用區（2.09公頃）。
- (四) 恢復77年原左公4整體開發範圍。

三十一、擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案（86.12.15）

本市左營區蓮池潭風景區東側沿環潭路以東之洲仔村舊部落地區，原係於民國58年4月30日公告之本市左營區都市計畫所編定之1號公園用地範圍內，為考量洲仔村舊部落地區住宅發展現況，仍於71年12月30日公告發布實施之「擬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）」中予以變更為住宅區，並規定須以「整體開發」方式辦理。

變更主要計畫部份：由於本計畫區僅西側環潭路規劃8公尺道路聯外，其北側原有一既成路可銜接25公尺翠華路，由於左公1之開闢，該現有道路業已廢止，並於住宅區北緣配合公園停車場及排水設施而施設聯絡道路一條寬9公尺，本次變更將配合現況變更9公尺寬之公園用地為道路用地，並銜接翠華路，面積約0.23公頃，道路編號為6-24號道路。

擬定細部計畫部分：

(一) 計畫人口及密度

根據高雄市主要計畫通盤檢討分派本地區計畫人口之2,000人，計畫人口密度為每公頃340人。

(二) 土地使用計畫

參考主要計畫之指導原則及鄰近分區，規劃本計畫區為第三種住宅區。

表 2-1-7 土地使用計畫一覽表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	4.20	72.47
機關用地	0.10	1.66
停車場用地	0.11	1.98
廣場用地	0.10	1.77
道路用地	1.14	19.70
兒童遊樂場用地	0.14	2.42
合計	5.79	100

註：實際面積以地籍測量為準。

(三) 土地使用管制及都市設計計畫

1. 本計畫區四週均為公園用地，因此綠色空間充足，計畫區西側亦有蓮池潭廣大水域，水域與環潭路間之綠地空間劃為景觀步道區，惟為促進住宅區與公園間環境之協調性，規定面對四周公園之住宅區街廓面對6-23、6-24號道路及環潭路道路境界線之建築基地應面對公園申請建築並將法定空地比集中留設於面臨四周公園部份，並應予以植栽綠化，並免設騎樓。
2. 毗鄰蓮池潭之建築基地，應退縮4公尺建築，退縮部分規劃作為人行步道供公眾使用，並得計入法定空地，該人行步道之鋪面材質、色彩，並應配合當地景觀風貌妥予規劃訂定之。
3. 計畫區內道路交叉口退讓裁角皆採圓弧截角並依「高雄市建築管理規則」第20條規定辦理，截角部份為道路用地。

4. 本計畫區內於本土地使用管制及都市設計計畫第1項規範之範圍內任何建築物之建照應依都市設計注意事項之規定，先送本市都市設計審議委員會審查通過後，始可申請建築。

5. 本計畫區之土地使用分區管制未規定事項，適用其他相關法令辦理。

三十二、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（87.01.12）

高雄市其土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地時，應負擔之比例規定詳如下表所示：

表 2-1-8 負擔比例表

原使用分區	變更為住宅區負擔比例 (I)	剩餘住宅區 變更為商業區負擔比例 (C)	剩餘商業區容積增加負擔比例 (F)	負擔比例總計 $D=I+C+F$	適用變更後使用分區
農業區 保護區	50%	5.0%	1.125% $\times \Delta F$	55%+1.125% $\times \Delta F$	商1、商2
			1.575% $\times \Delta F$	55%+1.575% $\times \Delta F$	商3、商4、商5
工業區	32%	6.8%	1.530% $\times \Delta F$	38.8%+1.53% $\times \Delta F$	商1、商2
			2.142% $\times \Delta F$	38.8%+2.142% $\times \Delta F$	商3、商4、商5
公共設施	42%	5.8%	1.305% $\times \Delta F$	47.8%+1.305% $\times \Delta F$	商1、商2
			1.827% $\times \Delta F$	47.8%+1.827% $\times \Delta F$	商3、商4、商5
住宅區		I+C=10%	2.250% $\times \Delta F$	10%+2.25% $\times \Delta F$	商1、商2
			3.15% $\times \Delta F$	10%+3.15% $\times \Delta F$	商3、商4、商5
商業區		I+C=0	2.500% $\times \Delta F$	2.5% $\times \Delta F$	商1、商2
			3.5% $\times \Delta F$	3.5% $\times \Delta F$	商3、商4、商5

註： $D=I+C+F$

$C=(100\%-I)\times 10\%$

$F=[100\%-(I+C)]\times 2.5\%\times \Delta F$ (商三(含)以上，2.5%改3.5%)

D：土地負擔比例 (%)

I：1. 若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則 I=0，(I+C)為 10%，F=2.25%
(商三(含)以上為 3.15%) $\times \Delta F$ ，商業區則 (I+C)為 0，F=2.5% (商三(含))

以上為 3.5% $\times \Delta F$ 。

2. 工業區則 I 等於 32%。

3. 公共設施用地則 I 等於 42%。

4. 農業區、保護區則 I 等於 50%。

△F：住宅區、商業區變更前後容積增量(變更後計畫容積率)減(變更前容積率)。農業區、保護區、工業區、公共設施用地：(變更後計畫容積率)減(以該地區細部計畫住宅區標準認定之容積率)。

三十三、變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案(87.12.02)

本市自民國76年起，配合內政部實施容積管制之策略，於各細部計畫辦理通盤檢討擬定新訂細部計畫時，均於計畫書中對土地使用分區管制以專章規範之；惟因各細部計畫擬定或檢討之時程不同，故所訂之規定均有差異，致使執行遭遇許多困擾，亦常與申請者及建築師在認定上產生許多爭議，為使民眾權益及控制良好環境品質之目的能得以兼顧，本府工務局乃展開全面檢討修正之工作。

為考量本市各細部計畫說明書中有關容積獎勵之因地制宜及執行可行性將所有規定(包括「綜合設計放寬規定」、「綜合設計獎勵規定」、「容積獎勵規定」、增設停車空間(場)獎勵容積規定、公共設施捐贈獻容積獎勵規定等)，採內政部頒定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」之可行技術，配合本市各部計畫區原訂定目的修正各細部計畫區容積獎勵規定，其他則依相關法令規定辦理，另有關本市將依都市設計規定規劃之水岸地區、古蹟或歷史建築地區、大型風景區、公園等計畫地區得排除本案之適用。

廢除本市各細部計畫說明書有關建物附設停車空間設置標準，並依建築技術規則建築設計施工篇第59條等相關規定辦理。

三十四、變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案(88.09.16)

本次檢討綜合人民意見、政府部門意見及現況之研析後，將前次檢討計畫書面積加以校正，並將「機8」遺漏之部分補正為「機11」，面積2.18公頃。有關檢討變更綜理表詳如表2-1-9所示，計畫區內土地之使用計畫面積表詳如表2-1-10所示。

表 2-1-9 393 案實質規劃變更案綜理表

編號	變更內容	變更理由
1	變更0.04公頃道路用地為住宅區，並應依本府公告修正「擴大及變更高雄	為保持薛家百年古厝之完整，原則同意廢除6公尺都市計畫道路。

	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辦理相關回饋事宜始准予變更。	
2	變更0.01公頃住宅區為道路用地。	將道路東側1公尺屬高雄農田水利會同意作道路使用之住宅區，變更為道路用地，即原道路寬度增設為7公尺，增設後其東南側與30公尺道路相交之截角部份，依據原截角與增設道路境界線銜接留設，以免影響原土地所有權人權益。
3	變更0.17公頃商業區及1.10公頃住宅區為機關用地。（依實際地籍線為準）	該土地現為國防使用，變更都市計畫以符國防需求。
4	變更0.05公頃住宅區為綠地。（依實際地籍線為準）	該土地位於屏山新村入口處之8公尺道路與左營大路交叉為45度角，阻礙居民車輛出入安全，土地管理機關海軍第一軍區司令部同意變更都市計畫。
5	容積管制標準依全市通案統一標準辦理。	本案係屬79.5.3公告「高雄市都市計畫公共設施用地（民國62年9月6日以前公告部份）通盤檢討案」將左營國小未開闢部份土地變更為住宅區，並未劃設容積管制。

表 2-1-9 393 案實質規劃變更案綜理表（續）

編號	變更內容	變更理由
6	應整體開發地區，容積管制標準依原計劃標準辦理，劃設為第3種住宅區。	本案係屬民國79年5月3日公告之（民國62年9月6日以前公告部份通盤檢討案）將原「兒五」用地變更為住宅區，未劃設容積管制。
7	變更0.43公頃住宅區為學校用地。（依實際地籍線為準）	該土地為學校範圍內土地，變更為學校用地以便於管理維護及土地撥用。（土地管理機關海軍第一軍區司令部86年9月6日招營字4738號函，同意撥用）。
9	變更0.16公頃住宅區為市場用地。（依實際地籍線為準）	本案土地為左營第四公有市場使用，經土地管理機關海軍第一軍區司令部同意變更都市計畫為市場用地後，辦理撥用事宜。（海軍第一軍區司令部87年9月10日招營字4250號）
10	修正變更為「果貿國宅專用區」。	修正為國宅專用區以符實際。

表 2-1-10 393 案通盤檢討前後土地使用計畫面積對照表

土地使用類別	現行計畫		變更面積增減		通盤檢討後計畫	
	面積 (公頃)	百分比 (%)	增加 (公頃)	減少 (公頃)	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	193.66	36.48	+0.07	-0.67	192.98	36.36
果貿國宅專用區	1.56	0.29			1.56	0.29
商業區	14.19	2.67		-0.17	14.02	2.64
文教區	0.20	0.04			0.20	0.04

學校	41.32	7.78	+0.43		41.75	7.87
機關	72.84	13.72	+0.27		73.11	13.77
公園	87.15	16.42			87.15	16.42
市場	2.46	0.46	+0.16		2.63	0.50
加油站	0.23	0.04			0.23	0.04
停車場	1.57	0.30			1.57	0.30
道路 (及園道)	100.62	18.95		-0.07	100.55	18.94
體育場	6.28	1.18			6.28	1.18
綠地	0.57	0.11	+0.05		0.62	0.11
兒童遊樂場	0.70	0.13			0.70	0.13
鐵路	0.57	0.11			0.48	0.11
河道	1.99	0.37			1.99	0.37
保存區	4.16	0.78			4.16	0.78
保護區	0.11	0.02			0.11	0.02
變電所	0.67	0.13			0.67	0.13
總計	530.84	100	+0.91	-0.91	530.84	100

註：實際面積應以實測分割面積為準。

三十五、變更高雄市整體開發地區（高雄女中西南側、原機7機 11、原左公4、洲仔村、大林蒲等地區）通盤檢討案 (91.08.06)

本案為免其因整體開發之限制，長期影響人民建築權益，經研擬開發處理原則及解決對策如下：

（一）整體開發區檢討原則

- 1.解除整體開發之限制，區內公共設施由政府編列預算徵收開闢，可建築用地部份調降其容積率。
- 2.因各案區位不同，公共設施需求有別，請依都市計畫法第26、27條相關規定，並儘量考量當地社區意見，檢討辦理都市計畫變更。
- 3.有關整體開發區內公共設施用地，得依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定辦理，並限於各該整體開發區內進行容積移轉。

（二）容積率調整檢討原則

原則上住宅區容積率調降一級，商業區基於周邊公共設施容受力及服務品質考量，容積率調降三級，並希望藉由降低容積以誘發各該地區未來辦理都市更新之契機。

有關本案與本計畫相關變更內容及規定如下：

(一) 原左公4地區

變更第三種住宅區為第二種住宅區，並解除整體開發限制。

(二) 左營區洲仔村地區

1. 變更約2.59公頃之第三種住宅區為第二種住宅區、0.0040公頃之道路用地為第二種住宅區，並解除部分整體開發限制。

2. 區內東北側有部份空地，因此空地部份（剔除兩連棟建築物）以市地重劃方式辦理開發，土地使用強度得依住3之容積率。

三十六、變更高雄市都市計畫細部計畫公共設施（公園、綠地、廣場、兒童遊樂場）通盤檢討並配合變更第4種住宅區為道路用地案（91.09.17）

為配合推動「公園綠地」之政策，高雄市政府開始研擬「高雄市公園綠地發展計畫」，以建置高雄市公園綠地體系。然目前高雄市公園綠地等公共設施用地計畫面積與法定計畫面積之規定相較仍顯不足，為此本計畫將全面性檢視高雄市尚未使用或無使用計畫之國公有土地，以其補充全市公園綠地面積之不足，期藉由綠空間「量」之增加，以配合公園綠地發展計畫有系統的作「質」的提升。與本計畫之相關變更內容包括：

（一）將原海光新村之住宅區變更為公園用地。

（二）將海光新村北側之道路用地變更為公園用地。

三十七、訂定高雄市左營地區細部計畫部分綠地用地上土地使用管制（得供大中快速道路高架匝道及落墩使用）案（92.08.08）

為配合高鐵左營站區聯外道路系統改善工程，於綠地上興建大中路快速道路高架匝道及落墩，本計畫綠地用地得供大中路快速道路高架匝道與落墩使用。本案快速道路高架匝道與落墩工程規劃設計，應將周邊綠地環境景觀一併納入考量。

三十八、變更高雄市左營區部分機關用地（原勝利營區）為體育場用地主要計畫案（95.03.02）

為使國內各項運動訓練資源獲得有效整合，有計畫、有系統的建置運動訓練機構各項軟、硬體設施設備，藉以提供完備而科學化的訓練環境，以有效改善優秀運動選手技能水準，提昇整體運動競爭實力，體委會將以左營訓練中心為主樞，推動轉型並擴大為「國家運動訓練中心」。由於左營勝利營區屬於高雄市都市計畫主要計畫區內之機關用地（供軍事使用），為未來整體建設發展需求，應辦理都市計畫變更。

其變更內容與本計畫相關者如下：變更21.08公頃之機關用地為體育場用地。

三十九、變更高雄市主要計畫（左營區）部分果貿國宅專用區為住宅區案（95.04.04）

本案土地為第四期開發計畫之翠華三期國宅用地，原計畫於88年興建，適逢國內房地產受波及買氣低迷，行政院暫停辦理政府直接興建國宅及獎勵投資興建國宅。爰此為配合中央政策停止本案翠華三期之國宅興建計畫，經本府函報內政部營建署，同意將該等（含果貿段二地號）土地作為興建國宅以外之有效規劃、運用及開發。復因該土地都市計畫使用分區為「果貿國宅專用區」，其短、中長期之利用均須依循國宅專用之開發原則，無法作為國宅以外之規劃、運用及開發；且本案土地鄰近高鐵左營車站，區域交通便利，極具發展價值，應可配合整體經濟發展需要辦理變更。

其變更內容如下：將高雄市左營區果貿段2地號土地（面積為2.49公頃）由果貿國宅專用區變更為住宅區。

四十、變更高雄市左營區主要計畫機關用地、社教機構用地、鐵路用地、綠地用地、公園用地為道路用地（配合高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段改善）案（95.05.19）

為配合高速鐵路通車、高鐵站周遭開發、大中路段第二標下地工程完成後引進之車流將造成現有翠華路路寬不足及配合高鐵匝道、大中路段第二標工程落墩所需，故需將崇德路以北至明潭路之現行計畫30公尺翠華路拓寬為49公尺、35公尺及41公尺不等寬，並為疏解大中二路、翠華路之交通及維護機慢車之行車安全，於該路口另設置機車專用道繞道銜接。

另為配合高雄都會區快速道路系統建設計畫延續工程，疏導大中路段高架橋下地後車流量，爰需利用公有土地將翠華路由30公尺拓寬變更為50公尺，以提供高雄都會區更有效率之運輸服務品質。

其變更內容如下：將左營區翠華路周邊地區之機關用地（3.19公頃）、鐵路用地（0.0002公頃）、綠地用地（0.08公頃）、公園用地（1.46公頃）、社教機構用地（0.04公頃）變更為道路用地（4.7702公頃）。

四十一、變更高雄市左營地區細部計畫部分道路用地為第四種住宅區及部分第五種住宅區為道路用地、第四種住宅區案（96.08.30）

為配合新台17線及利於後續眷村改建順利，調整變更範圍內之半圓形街廓，變更0.26公頃第5種住宅區為道路用地、0.23公頃道路用地為第4種住宅區。為整合街廓完整性並依據本市住宅區容積劃設標準，將部分第5種住宅區（0.26公頃）與第4種住宅區街廓整合後，一併調整為第4種住宅區。

四十二、變更高雄市都市計畫主要計畫（配合交通部「臺鐵捷運化 - 高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第三階段：園道用地（大中路至葆楨路段））（97.04.02）

為配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，提供兼具綠美化景觀及鐵路使用與運輸機能之綠帶通廊，變更鐵路用地、綠地用地、交通用地、機關用地、道路用地、停車場用地、廣場用地為園道用地（兼供鐵路使用），與本計畫區有關者為變更3.17公頃機關用地及0.04公頃道路用地為3.21公頃園道用地（兼供鐵路使用）。

四十三、變更高雄市主要計畫部分住宅區、公園用地、學校用地、機關用地、機關用地（軍）、綠地用地、河道用地、園道用地、道路用地為道路用地、綠地用地與機關用地（軍）（配合高雄市區省道新台17線建設）案（97.07.15）

為配合新台17線建設計畫，辦理都市計畫變更，與本計畫區有關者為變更0.16公頃園道用地為道路用地、3.07公頃住宅區為道路用地、1.13公頃機關用地為道路用地、0.32公頃住宅區為機（軍）用地、2.31公頃道路用地為機（軍）用地、0.20公頃機關用地為機（軍）用地、0.15公頃住宅區為綠地用地、0.81公頃公園用地為道

路用地、0.29公頃綠地用地為道路用地、0.18公頃文高用地為道路用地、0.02公頃文小用地為道路用地。

四十四、變更高雄市都市計畫主要計畫（左營區）部分公園用地、部分保存區（蓮潭路西側）為住宅區、宗教專用區、公園用地案（98.10.14）

為配合蓮池潭2009世界運動會滑水競賽之場地重大設施建設並改善周邊環境景觀，維護住宅使用土地所有權人權益，辦理都市計畫變更，與本計畫區有關者為變更1.9003公頃之部分保存區、0.0247公頃公園用地為1.3082公頃住宅區、0.4812公頃宗教專用區、0.1356公頃公園用地。

四十五、擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案（98.10.14）

為配合蓮池潭2009世界運動會滑水競賽之場地重大設施建設並改善周邊環境景觀，維護住宅使用土地所有權人權益，與本計畫區有關者為1.31公頃住宅區、0.48公頃宗教專用區、0.14公頃公園用地擬定為0.88公頃住宅區、0.17公頃機關用地、0.26公頃道路用地、0.48公頃宗教專用區、0.14公頃公園用地。前述宗教專用區之建蔽率為40%，容積率為160%。

上述住宅區應以劃設為第三種住宅區為原則（依面臨計畫道路寬度），惟依高雄市都市計畫委員會96年10月23日第321次會議審議決議參照毗鄰基地西側第三種住宅區容積率240%予以調降一級為第二種住宅區容積率150%。惟如以20%回饋負擔比例繳交代金，得比照住三之強度，提高容積率至不大於240%。

第二節 現行都市計畫內容概要

左營地區現行之都市計畫係以民國88年9月16日公告實施之細部計畫第二次通盤檢討為主體，同時經歷前述426、457、458、492、495、497、511、524、526、546及547等案之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。目前高雄市政府已建構完成航測地形圖數值化圖檔，並作為計畫面積量測之依據，本次通盤檢討將於第八章列實質變更內容予以說明，現仍以前次通盤檢討所公告計畫書之計畫面積為主。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫目標年：民國100年

二、計畫容納人口：80,000人，居住密度400人／公頃。

三、計畫面積：531公頃

四、土地使用計畫

本計畫為本市早期發展地區之一，以住宅區所佔比例較高，為本計畫區最主要的土地使用，主要分佈於左營大路兩側及翠華路西側、中華路西側之眷村。而商業區多劃設於左營大路兩側及埤仔頭路、勝利路兩側。有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表2-2-1、圖2-2-1所示。

至於現行計畫對住、商用地之容積管制方面，本計畫區內之住宅區分別以第1種、第2種、第3種、第4種、第5種住宅區、國宅專用區，而商業區分別以第4種商業區、第5種商業區及第2種特定商業專用區之建蔽率及容積率規定加以規範。有關現行住、商用地之容積管制如圖2-2-2所示。

五、公共設施

本計畫區劃設有機關、學校、公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、市場、停車場、變電所、道路、河道、體育場、加油站、社教機構及鐵路用地等公共設施用地，皆為歷年所劃設。

六、道路系統

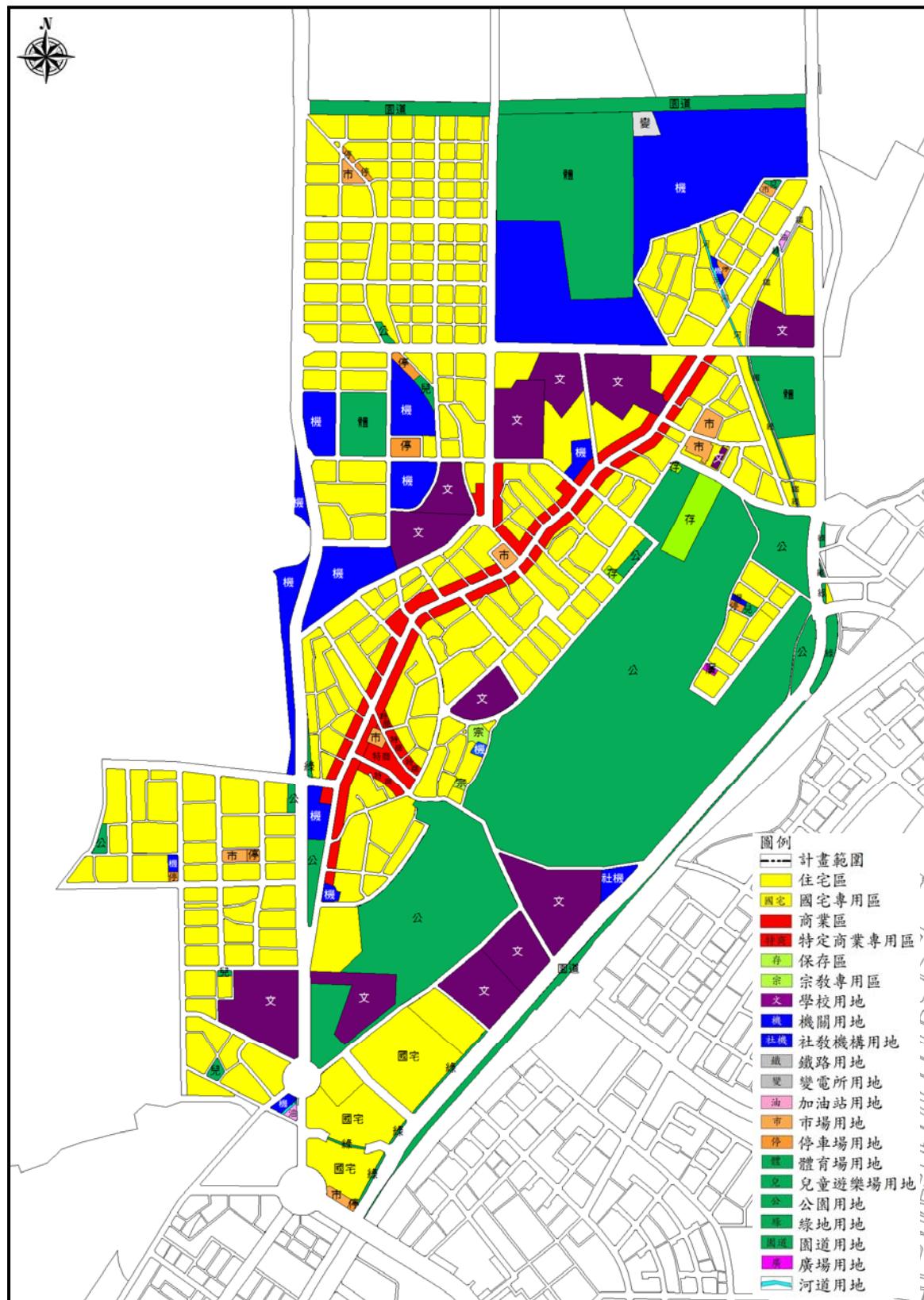
本計畫聯外道路主要為左營大路及翠華路，南北向主要道路計有蓮潭路、軍校路、進學路等，東西向之主要道路有海功路、菜公路、實踐路、勝利路，地區性出入道路大部分彎曲狹窄。

表 2-2-1 計畫區現行都市計畫土地使用面積分配表

土地使用類別		計畫面積(公頃)	比例(%)	
住宅區	住1	0.80	0.15	
	住2	5.59	1.06	
	住3	127.03	23.93	
	住4	32.29	6.08	
	住5	16.48	3.11	
	住宅區	3.90	0.73	
	計	186.09	35.06	
土地 使 用 分 區	國宅專用區	13.12	2.47	
	商業區	商4	10.21	1.92
		商5	1.97	0.37
		計	12.18	2.29
	特定商業專用區(特商2)	1.84	0.35	
	文教區	0.20	0.04	
	保存區	2.26	0.42	
	保護區	0.11	0.02	
	宗教專用區	0.48	0.09	
	小計	216.28	40.74	
公共 設施 用 地	學校用地	41.53	7.82	
	機關用地	47.44	8.94	
	公園用地	91.60	17.26	
	市場用地	2.63	0.50	
	停車場用地	1.67	0.31	
	綠地用地	0.40	0.07	
	加油站用地	0.22	0.04	
	河道用地	1.99	0.38	
	體育場用地	27.36	5.15	
	兒童遊樂場用地	0.84	0.16	
	鐵路用地	0.48	0.09	
	變電所用地	0.67	0.13	
	社教機構用地	0.66	0.12	
	道路(含園道)用地	96.97	18.27	
	廣場用地	0.10	0.02	
	小計	314.56	59.26	
總計		530.84	100.00	

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

2.上開表中面積已含「變更高雄市主要計畫(左營區)部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際面積以內政部核定及本府公告發布實施為準。



註：上開圖中已含「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際範圍以內政部核定及本府公告發布實施為準。

圖 2-2-1 現行都市計畫示意圖

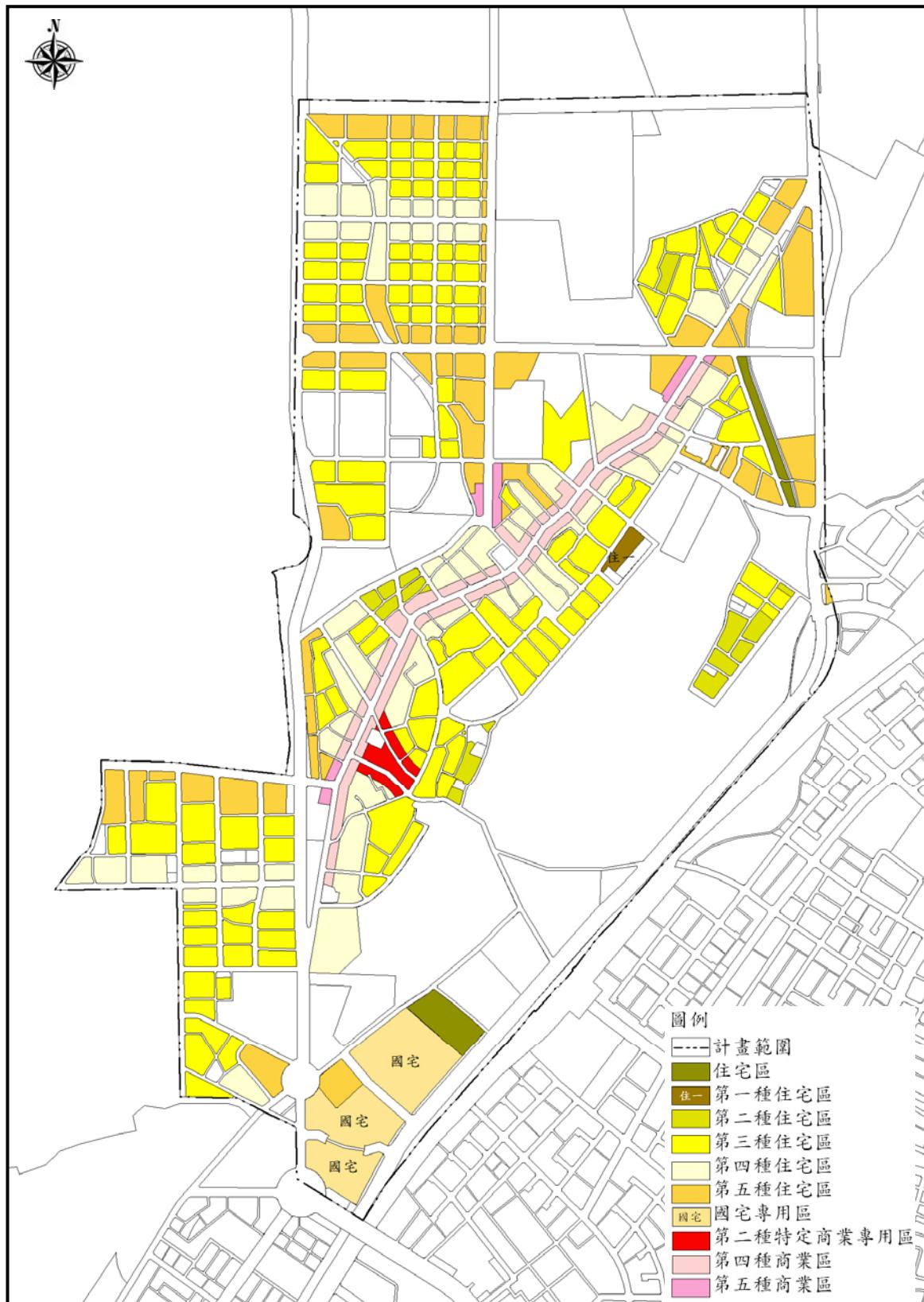


圖 2-2-2 現行計畫區住、商用地容積管制示意圖

第三章 社會、經濟及實質發展現況與未來發展預測分析

第一節 自然環境

一、地形地勢

本計畫區為一寬廣之平原，區內包括面積廣闊之蓮池潭，東北側為半屏山，係一珊瑚礁形成之丘陵，南側有萬壽山，地形漸升，西鄰海軍訓練區為一地形險要之軍港。綜觀本區地形除東北及西南地勢略高外，中央地區為平坦地形，適宜都市發展使用，惟受軍區及蓮池潭限制，地形呈狹長形。

二、地質與土壤

左營區係屬於高雄平原之一部份，為由沖積世之泥土沙礫堆積而成，多為顆粒極細之泥質粘土層。

三、氣候

本區位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候，依據中央氣象局高雄測候所之氣象觀測資料說明如下：

(一) 氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏25.1度，最低溫度極少低於攝氏10度，以月份而言，8月份氣溫最高，平均溫度在攝氏29.2度左右，僅大陸冷氣團與冷鋒南下時，天氣始較冷。

(二) 降雨量

雨量多集中於6月至9月，其中以雷雨及颱風雨為主，而每年10月至5月則為乾季。

(三) 風向、風速

季風依其季節特性可分為冬春季風及夏秋季風，其中每年的7月至10月，風向以東北東為主，10月至翌年3月平均風速明顯增強，而夏季則常有颱風來襲，尤以7月、8月為甚。

(四) 相對濕度

因受海島型氣候影響，本區空氣濕度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均濕度變化亦小。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對濕度明顯高於冬季。

(五) 日照時數

日照時數之量測以明亮時數為準，本區幾乎全年陽光普照，且全年各月之平均月日照時數均大於140小時。

第二節 上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫

一、高雄市主要計畫研究規劃案

(一) 擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）之原發展定位

高雄市主要計畫歷經民國71年底公告實施之「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」迄今，陸續又有多處都市計畫發布實施，而自民國78年11月起，本府即積極辦理全市性之主要計畫通盤檢討，並於民國85年11月2日公告實施，以民國100年為計畫目標年。

根據本次通盤檢討之規劃，將增設434公頃之商業用地，以符合本市商業發展需求。而在工業區方面則傾向發展為精密工業區，一般性工業將儘量採集中管理方式，對於重化工業之發展則仍予適度保留或輔導搬遷市區。此外，對於公共設施用地之劃設，將以都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定為標準，公園、綠地、廣場等用地原則上將予以保留。

(二) 高雄市主要計畫研究規劃案之發展定位

依據正進行中之高雄市主要計畫通盤檢討研究定位，高雄市未來係以自由貿易港市及國際觀光港市為二大發展主軸，整體都市發展機能構想係以形塑「三生」永續都市、推動「三T」競爭體質、建立「三D」運輸優勢等三大發展遠景為基礎，並建構以TOD之都市發展架構加以聯結。左營地區未來發展構想以舊城觀光遊憩區為主，主要係以整合蓮池潭、孔廟、左營舊城、大小龜山、軍區及眷村、左訓中心等特色，塑造左營為舊城觀光遊憩之區域。本次通盤檢討應遵循上述發展構想檢討。

二、高雄市左營車站及鄰近地區整體規劃案

在左營車站三鐵共構其空間發展定位下，先針對各區特性據以劃分發展區，以做為建立計畫區整體空間發展之定位與指導。本計畫就其對左營區功能定位及發展構想建議說明如下：

(一) 功能定位

為整體發展北高雄之觀光遊憩資源，以現有軍港文化地區與左營舊城歷史皆為兩異質文化發展區，推動地區更新或再發展，並改善左營大路舊城地區生活環境品質，強化本區文化、居住與生活機能，發展為「左營文化生活街區」。

(二) 發展構想

1. 整體規劃左營舊城歷史街區，開發文化史蹟遊憩據點，再造古城與舊市街意象，以帶動地區商圈再發展。
2. 進行老舊眷村與住宅社區改善計畫，檢討規劃閒置土地轉作公共設施與開放空間使用，提昇居住品質與公共服務水準。
3. 藉由左營訓練中心、軍管公有土地之檢討機會，發展以運動為主題的相關休閒活動。
4. 改善左營大路兩側商業帶環境品質，提升道路服務功能。

本案雖未位於計畫範圍內，然其影響範圍可擴大至本細部計畫地區，因此，應考量本案未來對其鄰近區域之土地發展之影響，進而調整其都市計畫分區以符發展所需。

三、左營車站週邊道路改善計畫

高鐵通車至左營車站後，將為站區周圍地區帶來141,614人旅次/日衍生旅次量。為紓解如此大量的旅運需求，除了高鐵局所擬定了六項左營站區聯外道路改善計畫，並配合高雄市都市計畫（配合高速鐵路左營車站建設）案，綜合整理詳述如下：

(一) 左營車站聯外道路改善計畫高鐵專用匝道

本案擬改善之道路包括：站體東側34米道路新建、重中路北端拓寬（17米）、重愛路北端拓寬（21米）、重和路北端拓寬（17米）、站體西側30道路新建等。

(二) 變更高雄市都市計畫（配合高速鐵路左營車站建設）案

本案擬改善之道路包括：3-1號道路拓寬（25米）、5-1號道路拓寬（20米）、5-2號道路拓寬（20米）、7-1號道路拓寬（15米）、7-2號道路拓寬（15米）。

本案影響範圍可擴大至本細部計畫地區，因此，應考量本案未來對其鄰近區域之土地發展之影響，進而調整其都市計畫分區以符發展所需。

四、高雄左營一號公園整體規劃案

蓮池潭東岸綠地與洲子社區發展方向，建議結合舊時水圳意象與區域綠意需求，營造一處「生態野趣的科技園區」，構想如下：

- (一) 環潭路東側公園預定地，應考量都會門戶意象、對岸文化性水岸、半屏山與重大交通建設，因此基於高雄工業科技形象建議宜朝大面積主題式綠地方向發展。
- (二) 結合舊有灌溉水路與菱角/荷花田，營造區內自然溼地，引進都市生態營造技術，創造都市生態觀察體驗環境。
- (三) 綠地主題性質可結合都市生物棲地主題之綠地發展潮流，以自然、生態及潔淨能源利用為展示主題，增添遊憩吸引力與風貌。
- (四) 以輕巧現代感的設計風格，重新營造輕鬆自由的水岸碼頭；並利用水域及四周環境特色，發展水、陸活動並塑造夜間景觀，展現夜間浪漫與休閒風情。
- (五) 基於洲子社區未來的發展可能性，建議都市計畫宜廢除整體開發限制，而應朝輔導轉業（如觀光服務業）及鼓勵自發性營造生態示範社區形象更新。

本計畫建議結合舊時水圳意象與區域綠意需求，營造一處「生態野趣的科技園區」，帶動及提升左營地區休閒遊憩品質。因此未來需考量應否配合計畫內容，變更調整都市計畫分區。

五、2009世運主場館興建計畫

為提供高雄市主辦2009年世界運動會開閉幕主場地及相關比賽項目場地，於中海路北側之機關用地興建2009世運會主場館，作為我國爭取國際大型運動賽會之基本場地。其配置構想為：將體育場採南北向略偏西北配置，南北兩側預留臨時觀眾席空間，臨中海路南側採開放式規劃，使兩側廣場可串連使用，目前規劃之觀眾席位達4萬席以上，並預留1萬5仟席之臨時看台空間及後續多功能營運商業空間。希望藉由興建最先進之國際標準田徑場，以強化申辦國際運動會之競爭優勢，配合行政院體委會國家體育發展政策，結合

2009世運主場館及國家運動訓練中心，輔以運動公園之規劃，打造國家運動園區，促進全民體育發展，並整合運動、休閒、娛樂、消費、觀光旅遊等相關產業，發展南台灣運動休閒產業，創造就業機會，帶動地區經濟繁榮，提升整體區域發展。

本案雖未位於計畫範圍內，然其影響範圍可擴大至本細部計畫地區，因此，應考量本案未來對其鄰近區域之土地發展之影響，進而調整其都市計畫分區以符發展所需。

六、高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段（明潭路至中華陸橋）拓寬工程

鑑於未來高速鐵路通車、高速鐵路左營站區周遭開發、大中路段第二標下地工程完成後引進之車流及配合高速鐵路聯絡匝道、大中路段第二標工程落墩用地所需，翠華路目前現有車道已顯不足，工務局新工處為因應未來需求，辦理翠華路變更都市計畫及拓寬工程，於95年5月完成翠華路（明潭路至崇德路）第二次拓寬工程，目前「高雄都會區快速道路第一期大中路段翠華路（崇德路~中華陸橋）配合拓寬工程」已施工完成，摘述如下：

（一）高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段（明潭路至崇德路）第二次拓寬工程

將明潭路以南現行計畫道路30公尺翠華路（曾子路至崇德路）拓寬為49公尺、翠華路（大中二路至曾子路）拓寬為35公尺、翠華路（明潭路至大中二路）拓寬為41公尺等，並為疏解大中二路、翠華路之交通與維護機慢車之行車安全，於該路口另行設置機車專用道繞道銜接，以避免直行機慢車與待轉車及使用高雄都會區快速道路系統專用匝道車輛爭道。

（二）高雄都會區快速道路系統第一期路線翠華路段（崇德路至中華陸橋）配合拓寬工程

為配合崇德路以北擬拓寬道路線型，變更現有計畫道路30公尺之翠華路（崇德路以南至中華陸橋）為50公尺計畫道路，以因應未來交通流量所需。本路段橫斷面配置構想擬於路權中央佈設雙向六線車道之平面式快速道路，二側再各佈設一線6.5公尺混合車道、2.5公尺寬之人行道。

七、鄰近地區都市計畫

左營地區細部計畫位於高雄市之西界，北側為高雄市楠梓區，其鄰近地區屬高雄市楠梓區右昌地區細部計畫、高雄市都市計畫（楠梓加工區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫；東側及東南側為左營區、三民區、鼓山區，屬高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫；南側為鼓山區，屬高雄市鼓山地區細部計畫、高雄市內惟埤文化園區特定區計畫。依據前述各計畫現行都市計畫之規劃，目前均以住宅區為主，詳如圖3-2-1所示。

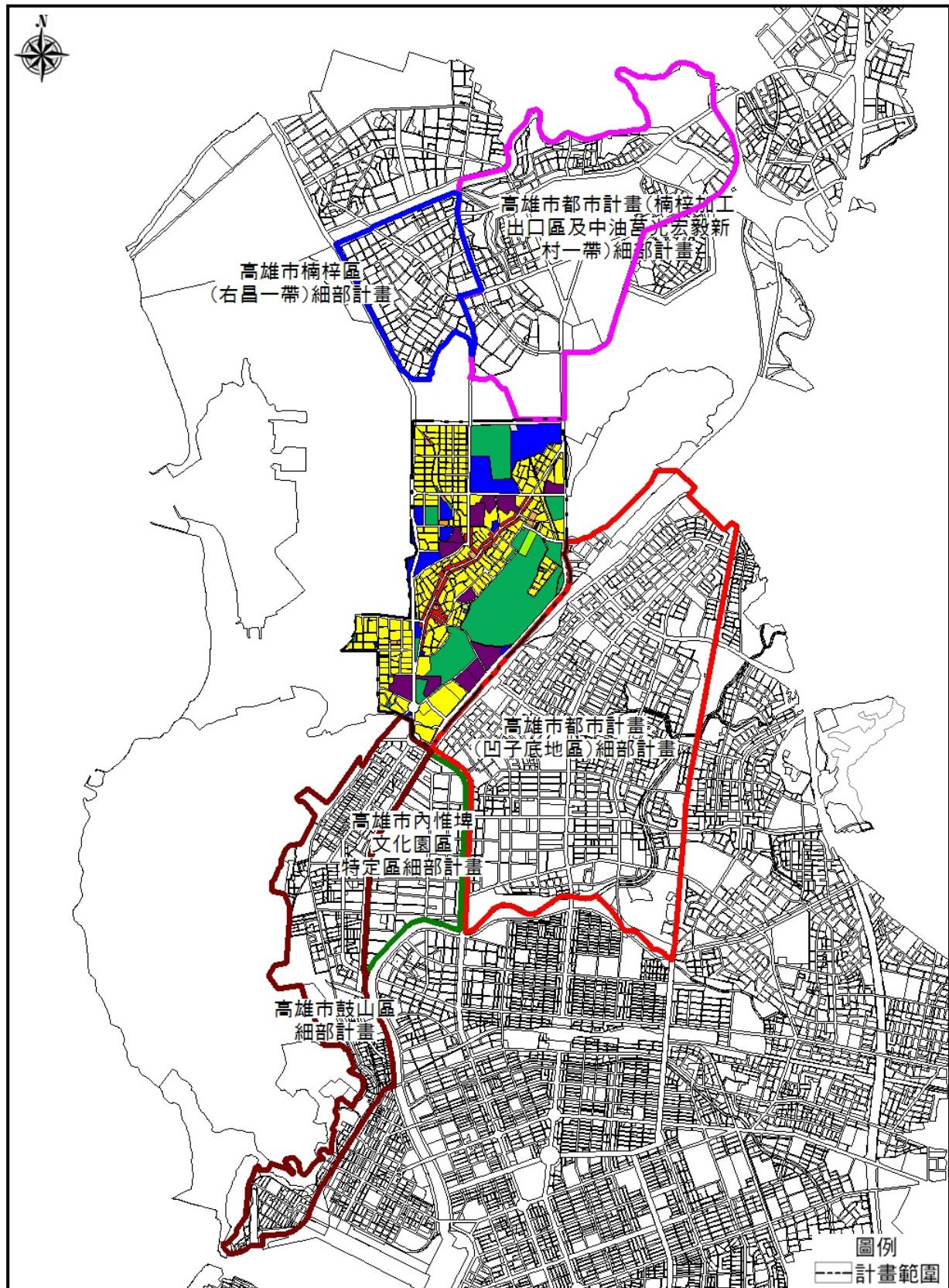


圖 3-2-1 左營地區鄰近都市計畫示意圖

第三節 人口與經濟產業發展

本計畫區內人口以高雄市早期發展時期即集居於此之居民為主體，民國96年區內人口為49,691人，以下分別就本計畫區人口成長及經濟產業發展分項說明之。

一、人口分析

(一) 人口成長

左營地區自民國84年至96年間之人口年平均成長率約為-1.76%，民國96年之人口數降至49,691人。有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表3-3-1所示。

(二) 戶數及戶規模

戶數於民國96年時為20,294戶，戶量除民國84年之3.06人/戶較高外，民國85至96年之戶量均介於2.89~2.44人/戶之間，家庭型態以小家庭型態為主，詳見圖3-3-1所示。

(三) 人口年齡組合

本計畫區人口年齡以35~39歲人口數所佔比例為最高，其次為30~34與40~44之年齡人口約佔9~10%，詳表3-3-2所示。

表 3-3-1 歷年人口數、戶數統計分析表

年別	人口數(人)	成長率(%)	戶數(戶)	戶量(人/戶)	男(人)	女(人)	性比例(%)
84	63,043	--	20,630	3.06	34,142	28,901	118.13
85	62,352	-1.10	23,590	2.64	33,823	28,529	118.56
86	60,344	-3.22	20,886	2.89	32,789	27,555	118.99
87	59,305	-1.72	20,926	2.83	32,229	27,076	119.03
88	57,872	-2.42	20,153	2.87	31,503	26,369	119.47
89	58,288	0.72	21,449	2.72	31,661	26,627	118.91
90	57,581	-1.21	21,531	2.67	31,246	26,335	118.65
91	57,463	-0.21	20,581	2.79	31,155	26,308	118.42
92	54,182	-5.71	20,982	2.58	29,327	24,855	117.99
93	54,055	-0.23	20,710	2.61	29,133	24,922	116.89
94	52,043	-3.72	19,419	2.68	27,931	24,112	115.84
95	50,986	-2.03	20,560	2.48	27,167	23,819	114.06
96	49,691	-2.54	20,294	2.44	26,319	23,372	112.61

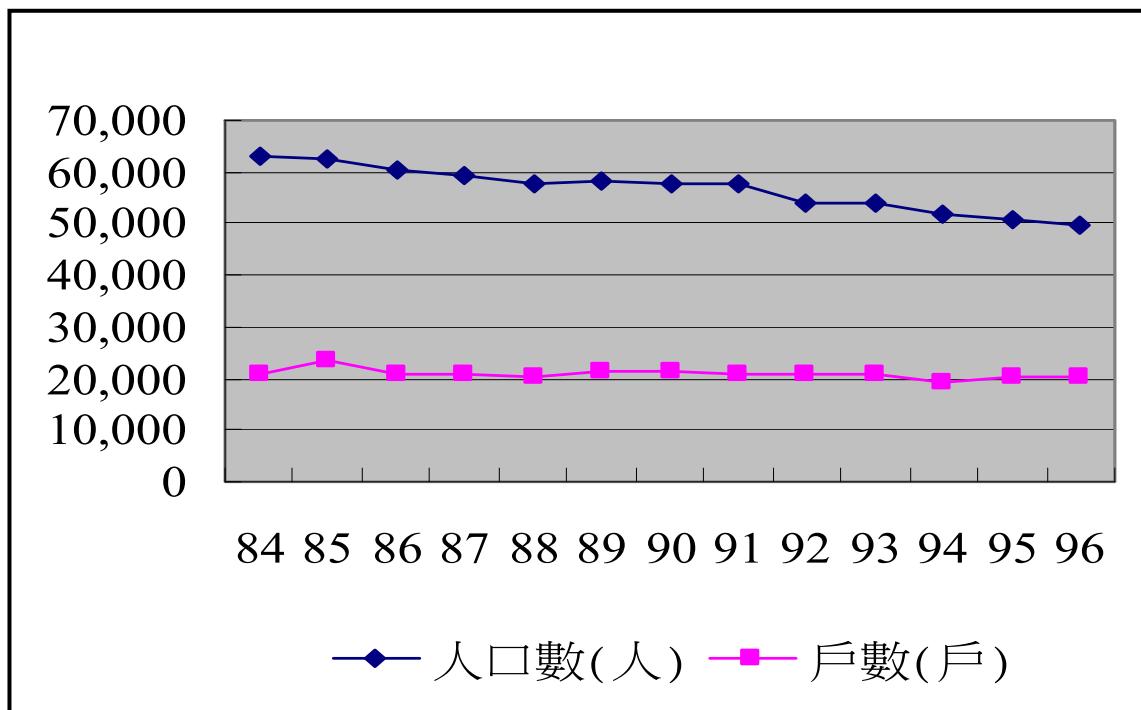


圖 3-3-1 人口及家戶成長趨勢圖

表 3-3-2 各年齡結構統計表

年齡別	性別		合計	比例 (%)	年齡別	性別		合計	比例 (%)
	男	女				男	女		
0~4歲	1,400	1,244	2,644	5.32	55~59歲	1,340	1,189	2,529	5.09
5~9歲	1,961	1,741	3,702	7.45	60~64歲	795	706	1,501	3.02
10~14歲	2,034	1,807	3,841	7.73	65~69歲	697	620	1,317	2.65
15~19歲	1,590	1,411	3,001	6.04	70~74歲	500	444	944	1.90
20~24歲	1,395	1,239	2,634	5.30	75~79歲	605	538	1,143	2.30
25~29歲	1,879	1,669	3,548	7.14	80~84歲	432	383	815	1.64
30~34歲	2,445	2,171	4,616	9.29	85~89歲	161	142	303	0.61
35~39歲	2,927	2,599	5,526	11.12	90~94歲	39	35	74	0.15
40~44歲	2,519	2,236	4,755	9.57	95~99歲	8	7	15	0.03
45~49歲	1,955	1,737	3,692	7.43	100歲以上	3	2	5	0.01
50~54歲	1,634	1,452	3,086	6.21	合計	26,319	23,372	49,691	100.00

註：民國96年之各年齡結構統計。

二、經濟產業活動

依據資料顯示，本計畫區所在之左營區產業集中於製造業、商業與服務業，而製造業所佔比例有下降趨勢，商業與服務業則有上升之現象，同時金融業亦有比例加重之趨勢。因此未來左營之產業發展亦將以三級產業為主。

第四節 土地使用發展現況與都市發展脈絡

一、土地使用發展現況

本計畫區為高雄市較早期發展之區域，因此計畫區內的土地使用發展多呈現密集狀態，目前土地使用以住宅使用、公園綠地使用、機關使用為多，有關本計畫區內之土地使用現況詳見圖3-4-1及表3-4-1所示。

(一) 住宅使用

本計畫區住宅使用面積為184.48公頃，佔34.75%，多分佈於軍校路西側、左營大路兩側及計畫區南側。本計畫區之住宅使用可略分為兩類說明：

1.眷村、國宅

(1) 軍校路以西、海平路以北

該區域之住宅區為自治新村、明德新村、建業新村與四海一家等，軍校路以西、海功路以北之合群新村、自治新村、明德新村發展密集，道路呈棋盤式分佈，惟道路寬度較小，鄰接軍校路與軍區之住宅區尚未使用現為空地，目前該區因眷村尚未重建，故公共設施用地與部分道路未開闢。惟自治新村於民國95年開始進行眷村改建作業，目前拆除整理中。

而軍校路以西、海功路以南、海平路以北之建業新村與四海一家亦為發展密集地區，然該區之建物分佈較混亂，道路亦狹窄彎曲。

(2) 海功路以北、左營大路以西

海功路以北、左營大路以西之復興新村與屏山新村亦為發展密集地區，然該區之建物分佈較混雜，道路狹窄彎曲，部分計畫道路未開闢。

(3) 介壽路以南、左營大路以西

介壽路以南、左營大路以西之自勉新村與崇實新村為發展密集地區，而自勉路東側之部分自勉新村眷舍已廢棄。該地區道路呈棋盤式分佈，惟鄰近必勝路之部分道路未開闢完全。目前該區因眷村尚未重建，故公共設施用地與部分道路未開闢。

必勝路以南、左營大路以西之自助新村與勵志新村亦為發展密集地區，然該區之建物分佈較混雜，道路狹窄彎曲，部分計畫道路未開闢。

(4) 國宅

國宅位於計畫區南側，為果貿社區與翠鋒國宅，該區國宅屬高層集合建築，規劃開放空間與公共設施於其中。

2. 舊部落

左營大路兩側之街廓亦為發展密集區域，多為舊部落，建物新舊雜陳，沿路面之住宅區多為三、四層之透天建物，街廓內並夾雜部份低矮平房，道路狹窄彎曲。

(二) 商業使用

本計畫區商業使用面積為13.74公頃，佔2.59%。本計畫區主要商業使用多分佈於左營大路兩側，屬地區性商業及因應附近軍區需求之商業，商業活動發展蓬勃，因此本區之土地使用發展呈現飽和狀態。

(三) 公共設施

本計畫區內之公共設施用地 - 學校用地、加油站用地、河道用地、變電所用地、社教機構用地、園道用地等均已全數開闢使用；機關用地、公園用地、市場用地、綠地用地、體育場、停車場、兒童遊樂場用地等部份開闢；而鐵路用地及廣場用地均尚未開闢。

(四) 廟宇、古蹟使用

計畫區內除公一西側之保存區為孔廟屬廟宇、古蹟使用外，尚有零星散佈道教廟宇於住宅區與保存區內，使用面積為7.15公頃，佔1.35%。

(五) 住宅廢棄使用及拆除改建

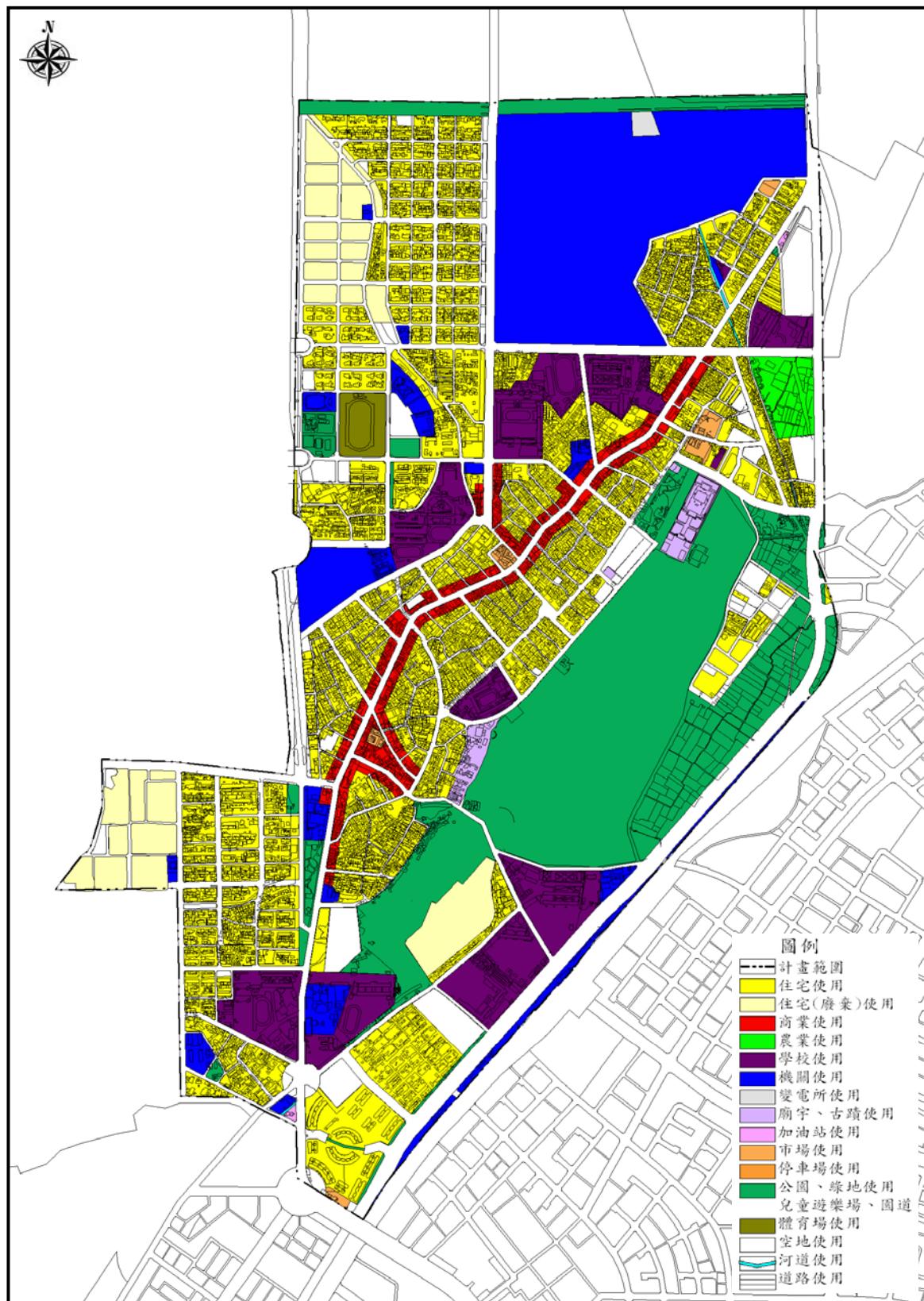
本計畫區眷村眾多，目前部分眷舍已有遷建重建計畫，故有眷舍廢棄之獨特現象產生，目前有二處位於先鋒路西側之部分自勉新村及公二用地之海光新村。而自治新村於民國95年開始進行眷村改建作業，目前拆除整理中，使用面積為24.75公頃，佔4.66%。

(六) 道路使用

本計畫區現況的道路系統目前除主要道路已開闢完成，因眷村尚未重建，部分道路未依計畫開闢，而左營大路兩側地區之道路亦屬未依計畫開闢之狀態。

表 3-4-1 土地使用現況面積統計表

土地使用類別	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅使用	184.48	34.75
商業使用	13.74	2.59
機關使用	69.26	13.05
學校使用	41.56	7.83
公園綠地使用	95.14	17.92
道路使用	55.79	10.51
河道使用	0.28	0.05
市場使用	2.50	0.47
停車場使用	0.20	0.04
廟宇、古蹟使用	7.15	1.35
加油站使用	0.23	0.04
變電所使用	0.62	0.12
住宅廢棄使用及拆除改建	24.75	4.66
體育場使用	3.11	0.59
農業使用	9.38	1.77
空地使用	22.65	4.26
總計	530.84	100.00



註：調查時間為民國 95 年。

圖 3-4-1 土地使用現況示意圖

二、都市生活脈絡

(一) 聚落發展紋理分析

左營區之都市發展，早在清、明之際即有史籍記載，明朝時萬年縣設治於埤子頭，即今之左營蓮池潭畔；清朝時左營設鳳山縣治。民國47年左營區即為高雄都會計畫區域中31個主要社區之一，於民國58年發佈實施左營都市計畫綱要計畫，其早期發展之傳統聚落主要沿著左營大路兩側成帶狀延伸，包括左營庄、埤仔頭庄、廍後庄、桃仔園庄、洲仔庄等，大部份為三合院式或老舊的平房式住宅，建物零亂而密集，居住環境擁擠。軍眷區則分佈於中正路、軍校路、中海路與實踐路所形成的區塊，另有部分軍眷村（如復興新村、祥和山莊與屏山新村等）位於海功路以北、左營大路兩側，軍眷區內配置雖較整齊，但房屋老舊，空地狹窄；現有部分眷村已有遷建重建計畫，詳如圖3-4-2所示。

(二) 地區生活環境分析

本計畫區周邊地區具有豐富生態資源，包括：大小龜山、蓮池潭、洲仔濕地、原生植物園、半屏山（半屏湖濕地）等相連的綠色資源，往南可串連壽山與內惟埤，往北則可銜接都會公園與援中港濕地等，尚有形成完整豐富的都市生態，詳如圖3-4-3所示。

除上述自然景觀外，本計畫區亦為高雄早期發展地區，區內多為舊聚落，故周邊生活環境有古蹟與歷史建築，左營地區的古蹟主要分佈於龜山北側與蓮池潭西側地區，包括舊城南門附近已開挖之史前遺址、清代城池遺跡 - 東門、南門與北門、拱辰井、興隆井等、左營舊城、左營舊孔廟崇聖祠等；傳統聚落古宅大致集中於左營大路與蓮池潭中間，沿著埤仔頭街、左營下路兩側，包括余家古厝、曾家古厝、蘇家古厝、邱家古厝等，詳如圖3-4-4所示；地區主要的廟宇多位於蓮池潭西岸至北岸一帶，創建於清代的廟宇為：慈濟宮、鎮福社、元帝廟、啟明堂、清水宮等（詳如附錄三所示）。左營地區仍保有與宗教有關之民俗活動，如以宗教嘉年華為內涵之萬年季、城隍誕辰、關聖帝君誕辰、城隍的巡境等，此外教師節於孔廟舉辦祭孔大典亦是重要的活動。

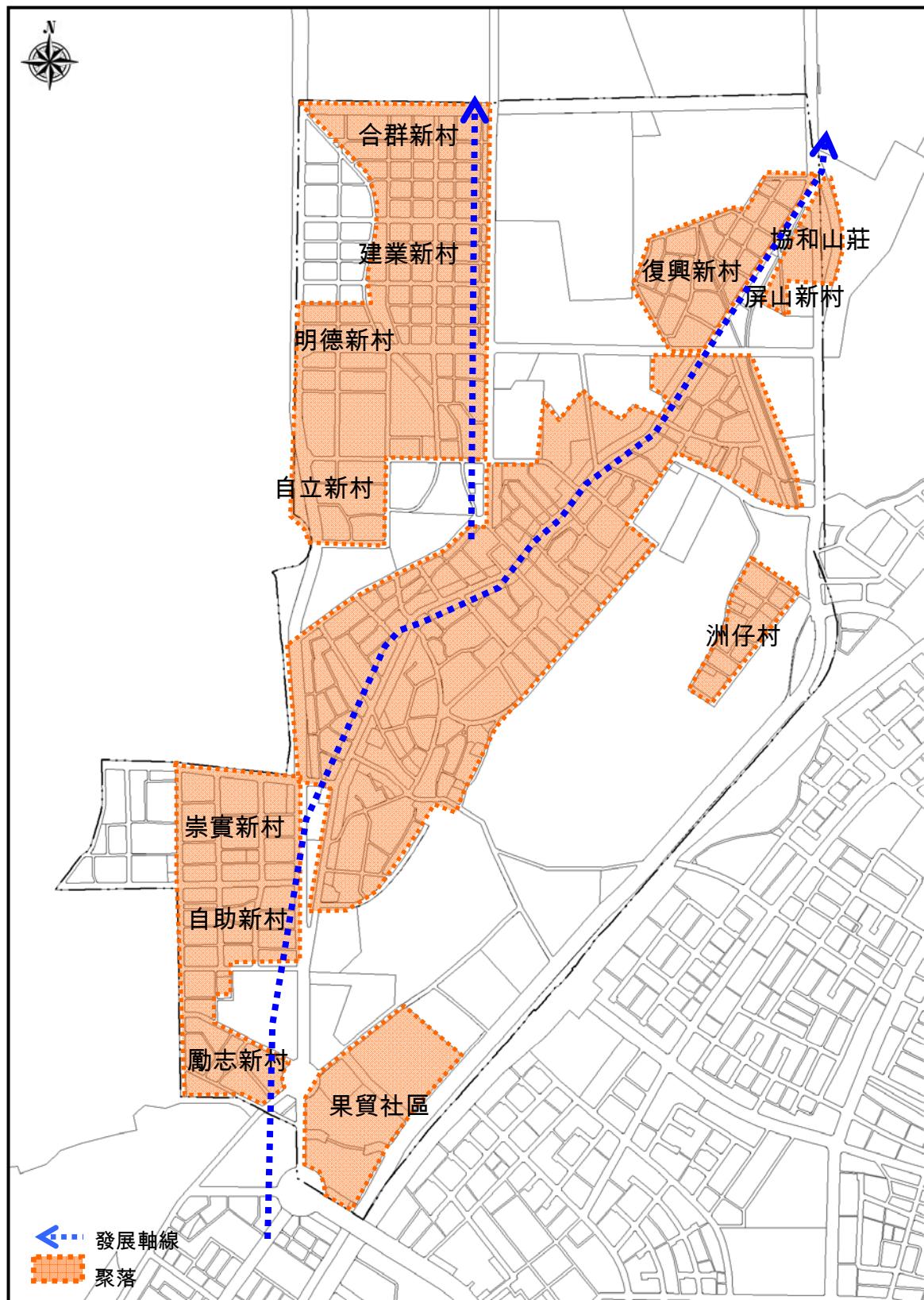
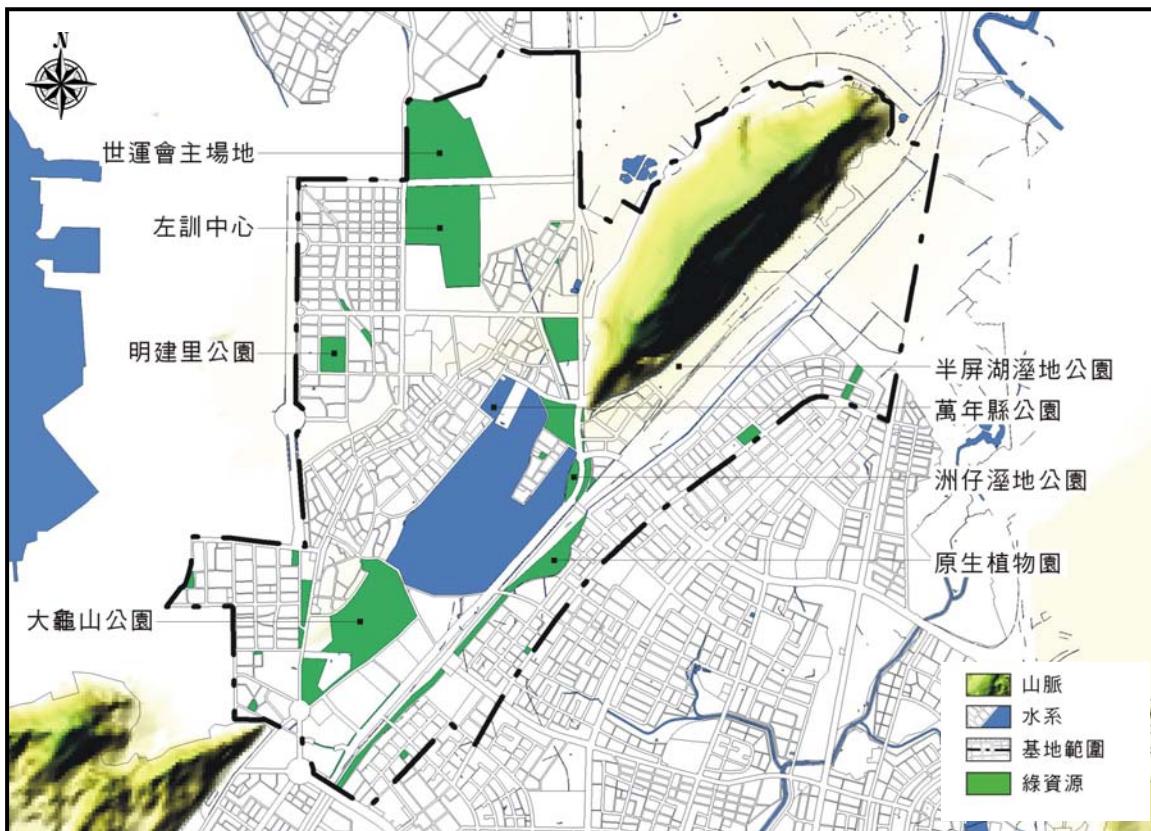


圖 3-4-2 聚落發展紋理分析示意圖



資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

圖 3-4-3 自然生態資源分佈示意圖



資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

圖 3-4-4 歷史生活路徑示意圖

第五節 公共設施現況

一、公共設施用地開闢現況

本計畫區內之公共設施用地 - 學校、加油站、河道、變電所、社教機構等均已全數開闢使用；機關、公園、市場、綠地、體育場、停車場、兒童遊樂場用地、園道用地等部份開闢；而鐵路及廣場用地均尚未開闢，詳表3-5-1、圖3-5-1所示。

(一) 學校用地

計畫區內共劃設11所學校，分別為左營高中、左營國小、舊城國小、左營國中、美國學校、大義國中、永清國小、屏山國小、立德國小、明德國小及海青工商均已開闢使用，開闢率為100%。

(二) 機關用地

計畫區內共劃設機關用地14處，目前除機5、機6及位於洲仔村舊部落機（整）、機（軍）用地尚未開闢使用外，其他如機1、機3、機4、機7、機8、機9、機10、機11及2處機關用地已開闢使用，開闢率為85.39%。

(三) 公園用地

計畫區內規劃公園用地7處，目前除公5、公6及位於蓮潭路旁公園用地尚未開闢使用，其他如公1、公3、公4已開闢使用，而公2部分已開闢使用，開闢率為88.82%。

(四) 市場用地

計畫區內規劃市場8處，目前除市4、市7及市8尚未開闢使用，其他如市1、市2、市3、市5、市6已開闢使用，開闢率為63.50%。

(五) 綠地用地

目前除果貿國宅旁之綠地已開闢使用，其他綠地用地尚未開闢使用，開闢率為90%。

(六) 加油站用地

計畫區內規劃加油站用地2處，目前加油站用地均已開闢使用，開闢率為100%。

(七) 河道用地

計畫區內規劃河道用地2處目前均已開闢使用，開闢率為100%。

(八) 鐵路用地

計畫區內規劃鐵路用地位於計畫區東側之屏山新村與左營大路之間，目前尚未開闢使用。

(九) 停車場用地

計畫區內規劃停車場8處，目前僅位於洲仔村地區之停(整)用地已開闢使用外，其他停1、停2、停3、停4、停5、停6、停7用地目前均尚未開闢使用，開闢率為6.59%。

(十) 體育場用地

計畫區內原規劃體育場用地2處，分別為體1及體2用地，於492案「變更高雄市左營區部分機關用地（原勝利營區）為體育場用地主要計畫案」增設一體育場用地。除體1用地已開闢使用外，其餘尚未開闢，故目前體育場用地之開闢率為11.44%。

(十一) 兒童遊樂場用地

計畫區內規劃兒童遊樂場用地5處，目前僅位於洲仔村地區之兒(整)用地部分已開闢使用外，其他兒1、兒2、兒3、兒4用地等尚未開闢使用，兒童遊樂場用地開闢率為8.33%。

(十二) 變電所用地

計畫區內規劃變電所用地1處現已開闢使用，開闢率為100%。

(十三) 社教機構用地

計畫區內規劃社教機構用地1處已開闢使用，開闢率為100%。

(十四) 道路用地

本計畫區目前除主要道路已開闢完成，因眷村尚未重建，部分道路未開闢完全或寬度不足，而左營大路兩側地區之道路亦屬未開闢完全或寬度不足之狀態。

(十五) 園道用地（含兼供鐵路使用部分）

本計畫區園道原規劃於計畫區北側之中海路，目前已開闢使用，現軍校路東側為中海路，軍校路西側為海軍基地範圍內；另於524案配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要變更機2用地及道路用地為園道用地（兼供鐵路使用部分），目前尚未開闢。

(十六) 廣場用地

計畫區內規劃廣場用地1處，目前尚未開闢使用。

表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
設施編號	設施名稱	完全	部分	尚未		
學校用地	文1用地	左營高中	✓		6.63	6.63
	文2用地	左營國小	✓		3.93	3.93
	文3用地	舊城國小	✓		1.96	1.96
	文4用地	左營國中	✓		5.06	5.06
	文5用地	美國學校	✓		3.20	3.20
	文6用地	大義國中	✓		3.78	3.78
	文7用地	永清國小	✓		3.07	3.07
	文8用地	屏山國小	✓		2.93	2.93
	文9用地	立德國中	✓		2.95	2.95
	文10用地	明德國小	✓		2.34	2.34
	文11用地	海青工商	✓		5.68	5.68
		小計			41.53	41.53
機關用地	機1用地	左營北站、區公所、左營分局	✓		0.70	0.70
	機3用地	左訓中心、軍區	✓		31.45	31.45
	機4用地	電信局機房、左營南站	✓		1.03	1.03
	機5用地			✓	2.34	0.00
	機6用地			✓	1.65	0.00
	機7用地	軍區	✓		4.20	4.20
	機8用地	復興永清屏山里社區活動中心	✓		0.16	0.16

表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
設施編號	設施名稱	完全	部分	尚未		
機關用地	機9用地	高雄市社會局左營啟能中心	✓		0.18	0.18
	機10用地	派出所、消防分隊	✓		0.25	0.25
	機11用地	左營活動中心	✓		2.10	2.10
	機關用地	軍方使用	✓		0.27	0.27
	機(整)用地			✓	0.10	0.00
	機(軍)用地			✓	2.84	0.00
	機關用地	左營老人活動中心	✓		0.17	0.17
	小計				47.44	40.51
公園用地	公1用地	蓮池潭	✓		68.12	68.12
	公2用地	龜山公園		✓	21.36	12.11
	公3用地		✓		0.94	0.94
	公4用地	左營區建業社區小型公園	✓		0.19	0.19
	公5用地			✓	0.24	0.00
	公6用地			✓	0.30	0.00
	公園用地			✓	0.45	0.00
	小計				91.60	81.36
市場用地	市1用地	左營第一公有市場 (左營市仔)	✓		0.37	0.37
	市2用地	左營第四公有零售市場 (哈囉市場)	✓		0.45	0.45
	市3用地	左營第三公有市場 (俾仔頭市場)	✓		0.25	0.25
	市4用地			✓	0.49	0.00
	市5用地	果貿市場	✓		0.26	0.26
	市6用地	左營自治社區購物中心	✓		0.34	0.34
	市7用地	營區、停車場		✓	0.15	0.00
	市8用地			✓	0.32	0.00
小計					2.63	1.67
綠地用地				✓	0.40	0.36
加油站用地	油1用地	太子加油站	✓		0.09	0.09
	油2用地	中油加油站	✓		0.13	0.13
	小計				0.22	0.22
河道用地			✓		1.99	1.99
停車場用地	停1用地			✓	0.07	0.00
	停2用地			✓	0.19	0.00
	停3用地			✓	0.15	0.00
	停4用地			✓	0.31	0.00

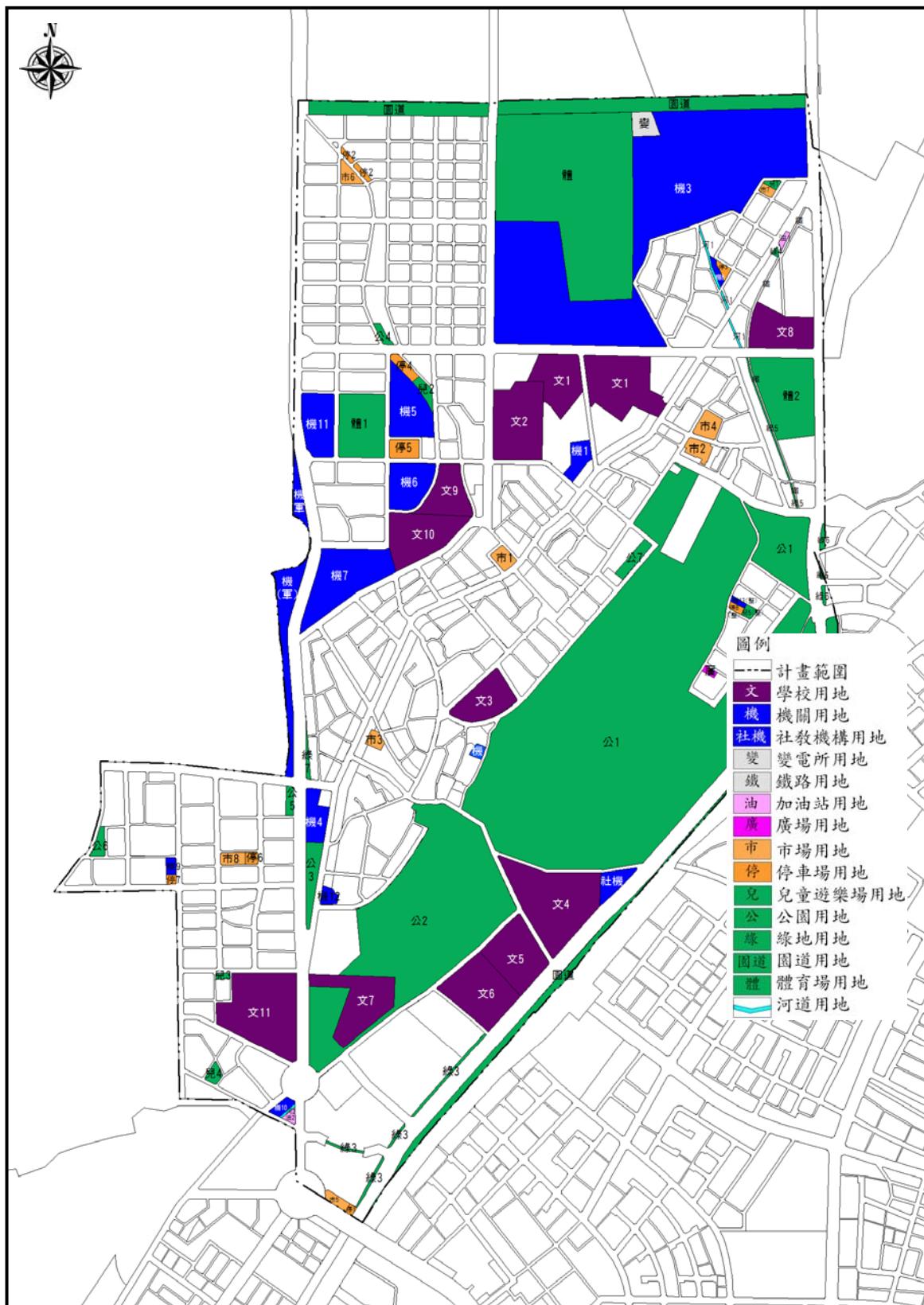
表 3-5-1 公共設施用地開闢概況表 (續)

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
設施編號	設施名稱	完全	部分	尚未		
停車場 用地	停5用地			✓	0.58	0.00
	停6用地			✓	0.16	0.00
	停7用地			✓	0.10	0.00
	停(整)用地	✓			0.11	0.11
	小計				1.67	0.11
體育場 用地	體1用地	✓			3.13	3.13
	體2用地			✓	3.15	0.00
	體育場用地			✓	21.08	0.00
	小計				27.36	3.13
兒童遊 樂場用 地	兒1用地			✓	0.11	0.00
	兒2用地			✓	0.27	0.00
	兒3用地			✓	0.10	0.00
	兒4用地			✓	0.22	0.00
	兒(整)用地	✓			0.14	0.07
	小計				0.84	0.07
鐵路用地				✓	0.48	0.00
變電所用地		台電	✓		0.67	0.67
社教機構用地		內政部南區兒童之家	✓		0.66	0.66
道路用地				✓	86.64	58.01
園道用 地 (含 兼供鐵 路使用 部分)	園道用地			✓	7.12	7.12
	園道用地 (兼 供鐵路使用部 分)			✓	3.21	0.00
	小計				10.33	7.12
廣場用地				✓	0.10	0.00
合計					314.56	237.41

註：1.調查時間為民國 93 年。本表實際開闢情形及面積仍應以各目的事業主管機關實際辦理情形為準。

2.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

3.上開表中面積已含「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際面積以內政部核定及本府公告發布實施為準。



註：上開圖中已含「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際範圍以內政部核定及本府公告發布實施為準。

圖 3-5-1 公共設施用地位置示意圖

二、公共設施現況服務水準分析

本計畫區現行計畫人口數為80,000人，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，分析本計畫區公共設施現況服務水準詳如表3-5-2所示。目前本計畫區之公共設施現況服務水準除國中用地、兒童遊樂場用地外，其他公共設施之現況服務水準多符合規定。

表 3-5-2 公共設施現況服務水準分析表

項 目	計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
國小用地	17.43	1.五萬人以下者，0.2公頃/千人。 2.五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部分，以0.18公頃 / 每千人為準。 3.每校面積不得小於2.0公頃。	15.40	+2.03
國中用地	11.79	1.五萬人以下者，0.16公頃/千人。 2.五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部分，以0.15公頃 / 每千人為準。 3.每校面積不得小於2.5公頃。	12.50	-0.71
公園用地	91.60	1.五萬人以下者，0.15公頃/千人。 2.五萬至十萬人口者，超過五萬人口部分，0.175公頃/每千人。	12.75	+78.85
市場用地	2.63	零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則。	--	--
停車場用地	1.67	1.一萬人以下，商業區面積之8%為準。 2.一萬人至十萬人，商業區面積之10%為準。	1.40	+0.27
體育場用地	27.36	1.三萬至十萬人口者，0.08公頃/千人。 2.最小面積為3公頃。	6.40	+20.96
兒童遊樂場用地	0.84	1.0.08公頃/千人。 2.每處最少面積0.1公頃。	6.40	-5.56

註：1.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準
2.需要面積以現行計畫人口數（80,000人）推估。

第六節 交通運輸現況

一、道路系統現況分析

本計畫區的現況道路系統可分為三個層級，即聯外幹道、區內主要道路及地區性出入道路；另外，縱貫鐵路經過計畫區東側，詳如圖3-6-1所示。

(一) 聯外幹道

聯外道路主要為左營大路及翠華路，南接鼓山，北達楠梓，貫穿計畫區西側，寬度分為20、30公尺。

(二) 主要道路

除上述聯外道路亦負擔區內主要交通疏導功能外，計畫區內南北向主要道路計有蓮潭路、軍校路、進學路等，寬度約10~20公尺。東西向之主要道路有海功路、菜公路、實踐路及勝利路等，寬度約10~20公尺。

(三) 地區性出入道路

計畫區內之地區性出入道路大部分彎曲狹窄，寬度在10公尺以下。

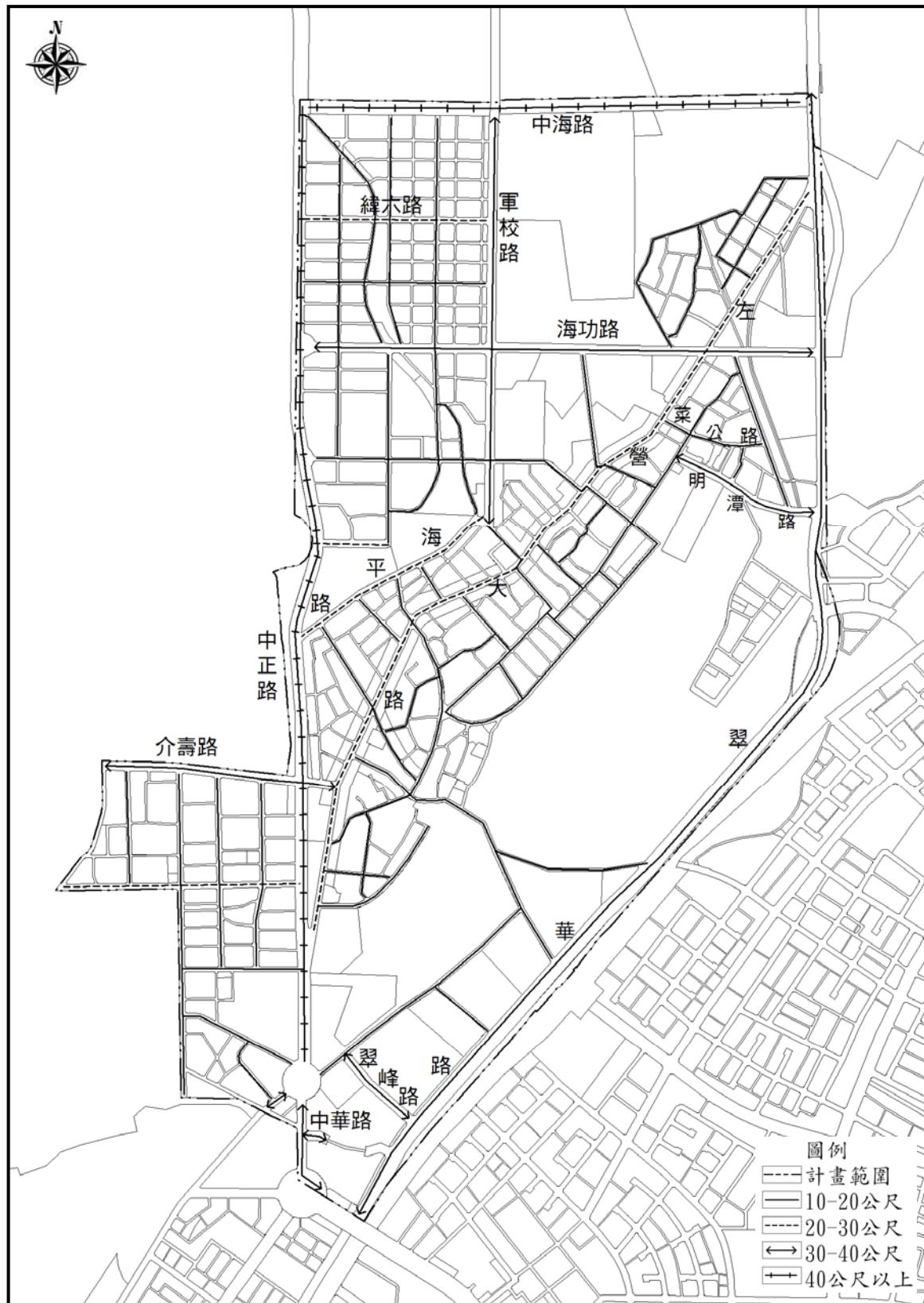


圖 3-6-1 道路系統示意圖

二、大眾運輸系統 - 公車系統

高雄市公車系統現有路線共63線，其中行駛路線經過本計畫區者有12線，計畫區內之公車運輸系統相當完善，以301、218、219之每日班次較多，詳如表3-6-1所示。

表 3-6-1 公車系統概況表

項次	路線	每日班次
1	一般公車	6
2		17
3		29
4		31
5		38
6		205
7		217
8		218
9		219
10		245
11		301
12		高雄科技藝術之旅專車

註：調查時間為民國 93 年。

三、停車供需分析

依據所作之停車供需調查，本計畫區目前所提供之總車位數約 7,196 個停車位，分別為路外停車場與路邊停車位，其現況為：目前路外停車場有位於勝利路之海光停車場、海功路之左營海功停車場、蓮潭路之哈囉市場前廣場、明潭路及洲仔街之兒童公園公有停車場、環潭路之風管所停車場等，路邊停車位則多分佈於左營下路、左營大路、菜公路、孔營路等，詳如表3-6-2所示。

本計畫區為都市發展較緩之區域，目前商業活動多屬地區性商業，主要分佈於蓮池潭西側之左營大路沿線地區，於停車尖峰時段有較大之路邊停車需求。本計畫區平日與假日之停車位需求均為 4,146 個，而本計畫區約可供給 7,196 個停車位，供需比為 0.58，目前停車供給大於需求。有關計畫區內停車供需現況詳如表3-6-2所示。

表 3-6-2 停車供需現況一覽表

項目	平日			假日		
	停車供給 (S)	現況停車數 (D)	D / S	停車供給 (S)	現況停車數 (D)	D / S
路邊計時	30	19	0.58	30	19	0.58
路邊計次	0	0		0	0	
路邊免費	1,410	885		1,410	885	
未劃格位 (無停 車格停車 數)	5,017	2,604		5,017	2,604	
違規停車數	--	389		--	389	
路外停車場 (公營)	739	249		739	249	
路外停車場 (民營)	0	0		0	0	
小計	7,196	4,146		7,196	4,146	

資料來源：高雄市政府交通局「高雄市小汽車停車供需現況調查暨增進停車供給策
略規劃」，民國96年。

第七節 市地重劃及整體開發區

本計畫區原有4處市地重劃區及整體開發區，分別為「體2」西側鐵路旁住宅區與綠地、洲仔村舊部落、左營蓮池潭西側住宅區以及「左公4」地區。后於91.08.06之公告實施426案「變更高雄市整體開發地區（高雄女中西南側、原機7機11、原左公4、洲仔村、大林蒲等地區）通盤檢討案」時，將「左公4」地區應整體開發之第3種住宅區變更為解除整體開發限制之第2種住宅區，並調整洲仔村舊部落之整體開發範圍，故本計畫區目前有3處市地重劃區及整體開發區，茲將其辦理情形說明如后。

一、「體2」西側鐵路旁住宅區與綠地

「體2」西側鐵路旁住宅區與綠地於民國79年之全市公共設施用地通盤檢討案中除鐵路西側保留5公尺寬綠地外，其餘變更為住宅區，惟應以市地重劃方式辦理，綠地部份並應列入重劃負擔。目前尚未開發，詳如圖3-7-1所示。

二、洲仔村舊部落

洲仔村舊部落位於「公1」東北隅，係於民國71年辦理主要計畫通盤檢討時，由公園用地變更為住宅區，並規定以整體開發方式辦理，且需配合蓮池潭風景區開發，除先行擬定環湖道路至洲仔村段外，其住宅區範圍另行擬定細部計畫。

后於373案公告實施「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」擬定細部計畫，並於426案「變更高雄市整體開發地區（高雄女中西南側、原機7、機11、原左公4、洲仔村、大林蒲等地區）通盤檢討案」時，為解決目前整體開發所面臨的窘境，並加速推動地區的發展及兼顧人民權利外，考量該地區實際情形而調整洲仔村舊部落之整體開發範圍，除該地區東側第3種住宅區與部分公共設施用地以市地重劃方式開發，其餘地區解除整體開發限制。

依高雄市政府地政處表示，左營區洲仔村整體開發區前經土地所有權人自行發起辦理自辦市地重劃，其範圍定為本市第38期左營區左東段自辦市地重劃區，其重劃計畫書業經市府93.05.25高市府地四字第0930028491號函核准在案，並成立重劃會，目前已辦理完竣，詳如圖3-7-1所示。

三、左營蓮池潭西側住宅區

左營蓮池潭西側住宅區於民國85年之擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案中變更左營蓮池潭西側住宅區為公園用地（住宅區面積之40%約0.45公頃），其餘維持原計畫住宅區，並以市地重劃方式整體開發，詳如圖3-7-1所示。

依高雄市政府地政處表示，左營蓮池潭西側住宅區為本市第43期左營區左南段自辦市地重劃區，籌備會與辦理範圍於94.02.16核備，其重劃計畫書於95.09.07核准在案，目前正辦理中。

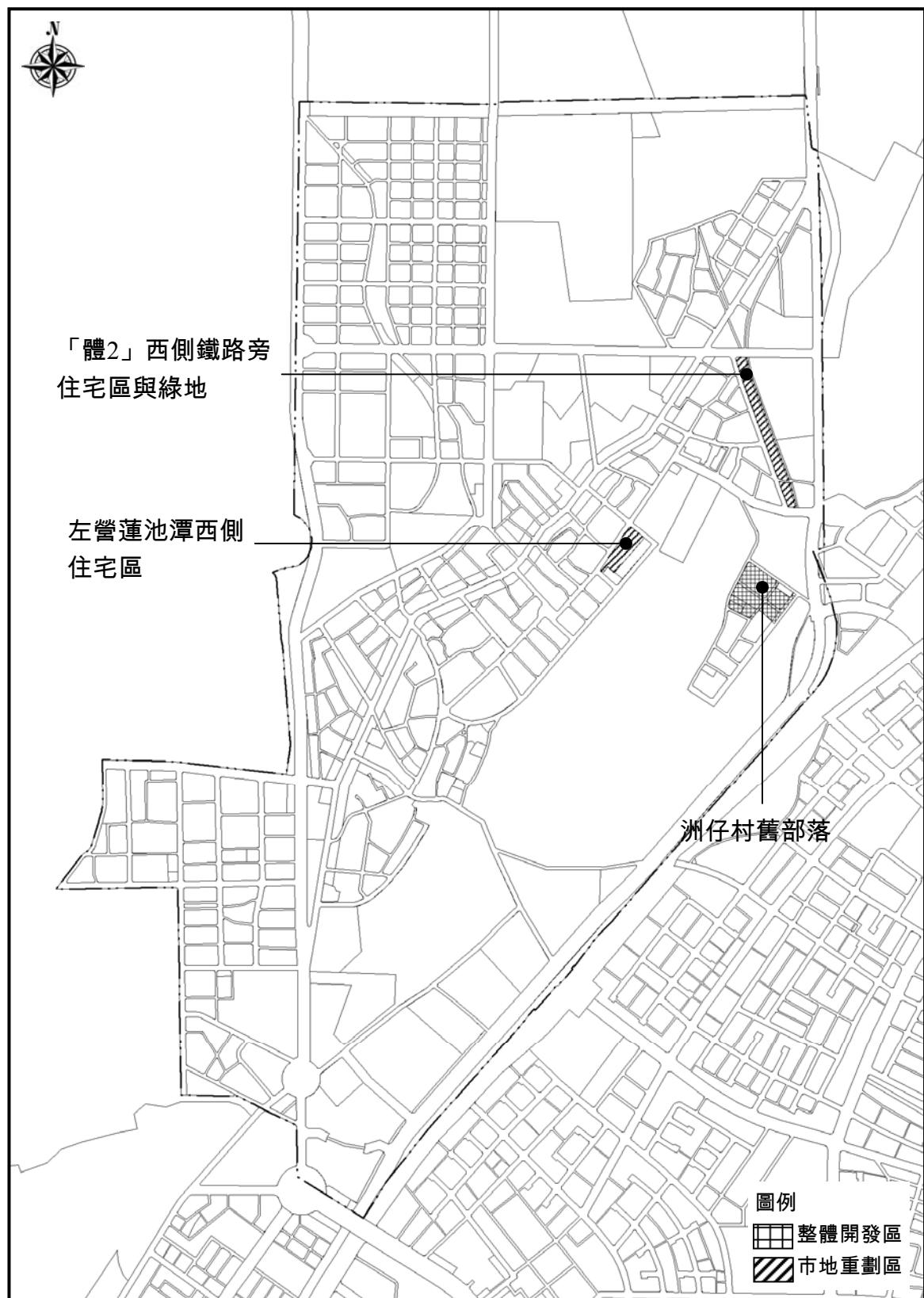


圖 3-7-1 市地重劃區與整體開發區位置示意圖

第八節 公有土地清查與地價分析

一、公有土地清查

本次土地清查對象包括計畫區內每筆國有、市有等公有土地，其管理機關主要有35處單位，其中以海軍總司令部、國防部軍備局、高雄市風景區管理所等單位所管理之公有土地佔較高比例，詳如表3-8-1所示。除左營大路兩側之住宅區與商業區、洲仔村地區、海功路北側之機關用地與住宅區外，計畫區內土地多為公有土地，大部份為現有之公共設施用地與眷村，詳如圖3-8-1所示。

有關區內面積超過500平方公尺之閒置公有土地部份，依現況調查資料及公有土地分布情形清查後有19筆土地，詳如表3-8-2所示。

表 3-8-1 公有土地管理機關一覽表

項次	管理機關	面積(m ²)	佔公有土地之比例(%)
1	交通部台灣鐵路管理局	31,804	0.79
2	海軍總司令部	1,153,332	28.56
3	財政部國有財產局	174,505	4.32
4	高雄市政府	49,984	1.24
5	高雄市政府工務局	463,885	11.49
6	高雄市政府建設局	599	0.01
7	高雄市政府財政局	28,929	0.72
8	高雄市政府社會局	1,309	0.03
9	高雄市政府消防局	836	0.02
10	高雄市政府工務局新建工程處	327	0.01
11	高雄市政府建設局市場管理處	4,357	0.11
12	高雄市政府都市發展局	87,040	2.15
13	高雄市政府環境保護局	5,174	0.13
14	高雄市政府警察局	14,828	0.37
15	高雄市政府民政局	1,464	0.04
16	高雄市	9,585	0.24
17	高雄市文獻委員會	28,441	0.70
18	高雄市左營區公所	7,425	0.18
19	高雄市左營區衛生所	872	0.02
20	高雄市風景區管理所	605,023	14.98
21	高雄市公共汽車管理處	2,602	0.06
22	國防部軍備局	979,583	24.25
23	高雄市海青高級工商	52,544	1.30
24	高雄市鼓山區中山國民小學	3	0.00
25	高雄市左營區明德國民小學	17,324	0.43
26	高雄市左營區屏山國民小學	24,084	0.60
27	高雄市左營區勝利國民小學	28,779	0.71

表 3-8-1 公有土地管理機關一覽表 (續)

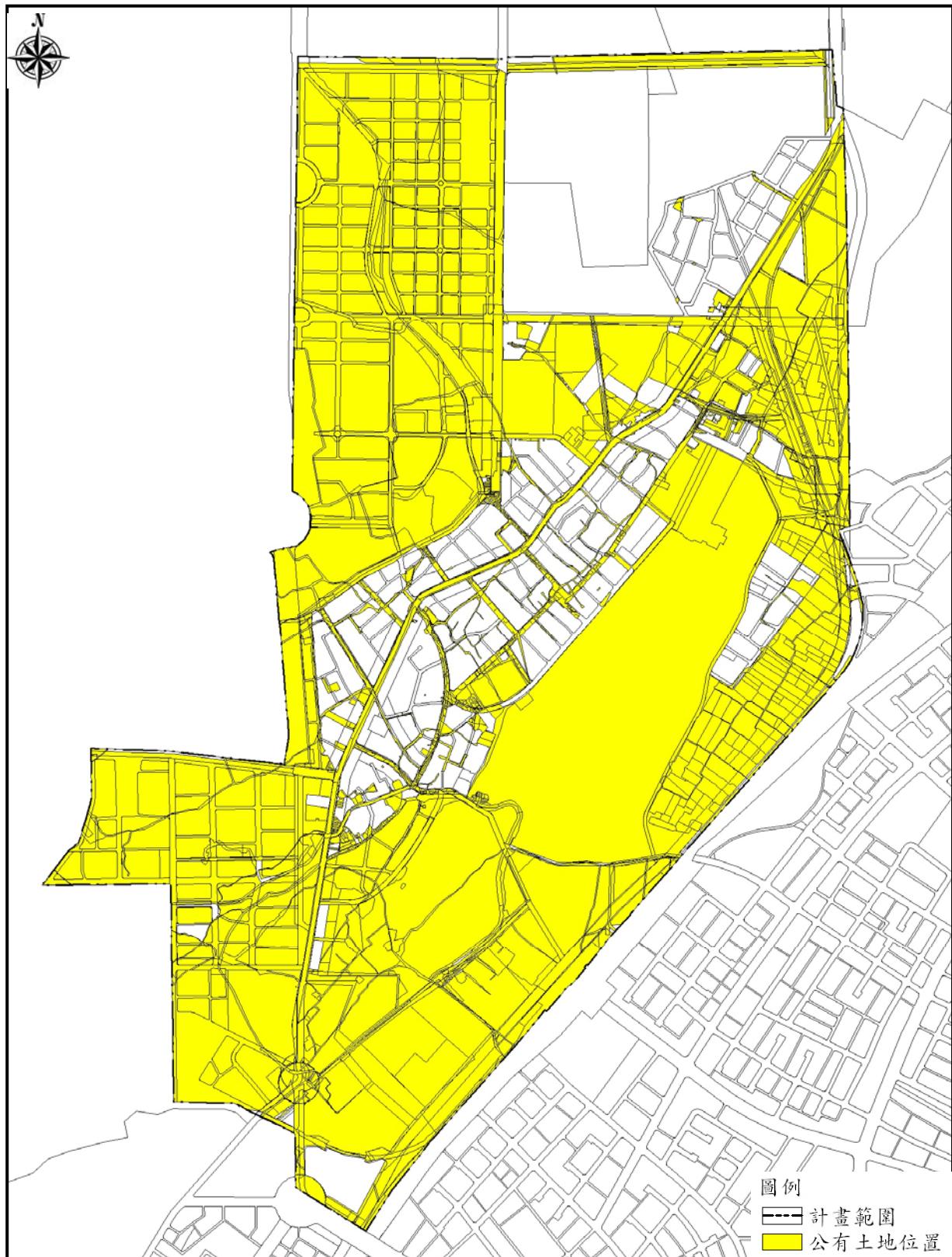
項次	管理機關	面積(m ²)	佔公有土地之比例(%)
28	高雄市左營區舊城國民小學	21,829	0.54
29	高雄市左營區左營國民小學	38,558	0.96
30	高雄市左營區左營國民中學	56,986	1.41
31	高雄市立大義國民中學	36,360	0.90
32	高雄市立左營高級中學	66,338	1.64
33	高雄市立永清國民小學	26,608	0.66
34	高雄市立立德國民中學	390	0.01
35	內政部南區兒童之家	16,957	0.42
合計		4,038,664	100.00

註：調查時間為民國 95 年。

表 3-8-2 計畫區內超過 500 平方公尺之公有閒置土地一覽表

項次	區域別	段別	地號	面積 (m ²)	使用分區	權屬	管理機關
1	左營區	廊後段	3-14	663	住宅區	國有	國防部軍備局
2			3-15	1,745	住宅區	國有	國防部軍備局
3			3-16	793	住宅區	國有	國防部軍備局
4			3-17	805	住宅區	國有	國防部軍備局
5			11-5	1,300	住宅區	國有	國防部軍備局
6			20-1	2,227	住宅區	國有	國防部軍備局
7			54-4	850	住宅區	國有	國防部軍備局
8			54-5	790	住宅區	國有	國防部軍備局
9			56-7	840	住宅區	國有	國防部軍備局
10			56-8	839	住宅區	國有	國防部軍備局
11			129-2	1,837	住宅區	國有	海軍總司令部
12		興隆段	700	2,571	住宅區	國有	國防部軍備局
13			700-1	1,585	住宅區	國有	財政部國有財產局
14			700-5	924	住宅區	國有	財政部國有財產局
15			703-6	905	住宅區	國有	財政部國有財產局
16			700-33	1,555	住宅區	國有	財政部國有財產局
17			703	1,107	住宅區	國有	國防部軍備局
18			703-2	5,542	住宅區	國有	國防部軍備局
19			703-3	857	住宅區	國有	財政部國有財產局

註：調查時間為民國 95 年。

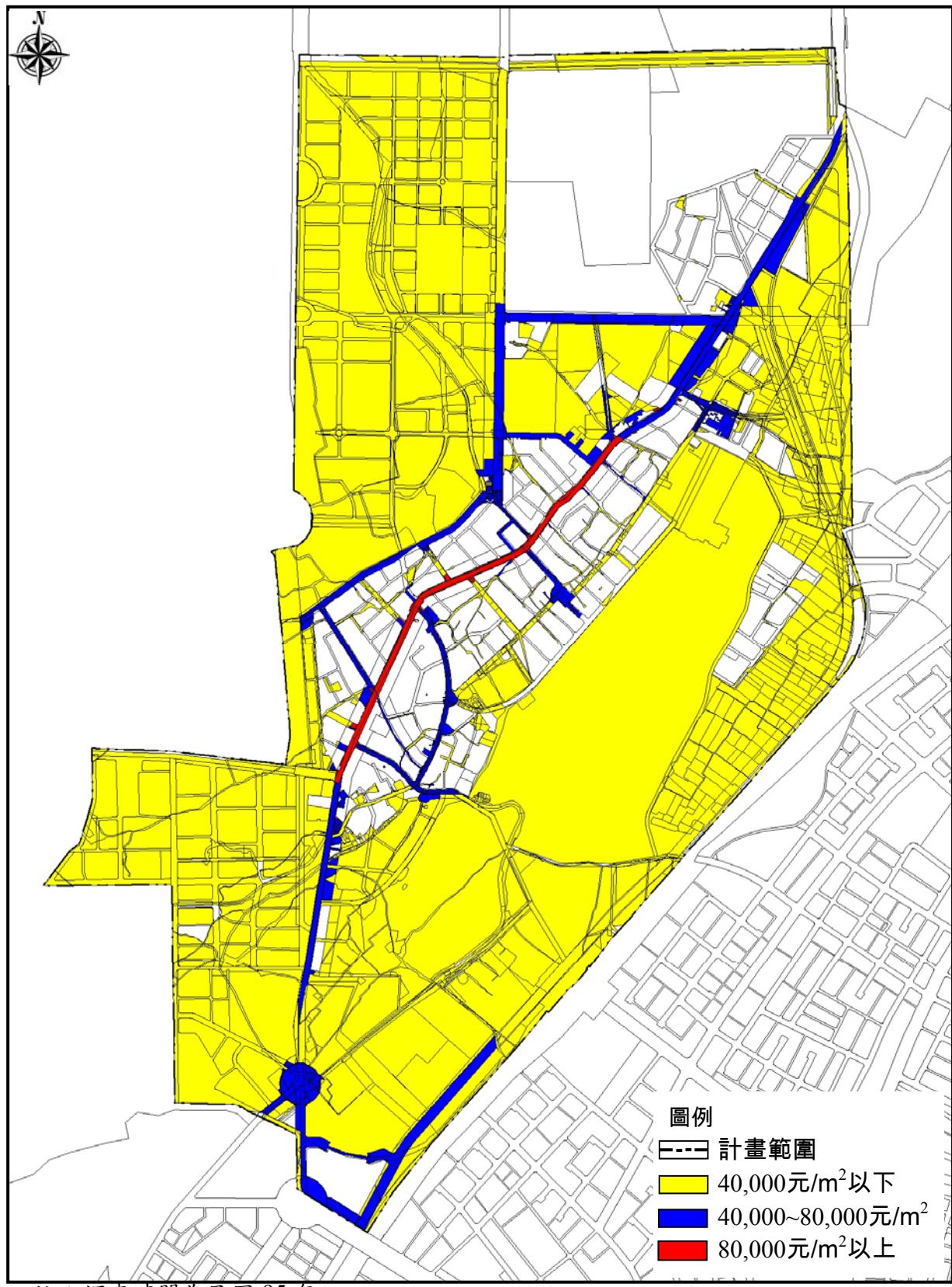


註：調查時間為民國 95 年。

圖 3-8-1 計畫區公有土地分佈示意圖

二、地價分析

依據都市計畫法第49條規定：「都市計畫公共設施保留地之徵收或區段徵收，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。」因此，計畫區內之公有土地現值相關資訊之建立，可提供作為未來公共設施事業計畫及土地開發方式之研擬之參考依據，故有必要對計畫區內地價高低及分布情形作一全盤性之瞭解。目前計畫區內公有土地之公告現值以進學路與介壽路間之左營大路路段為最高，其次為進學路以北之左營大路、軍校路以東之海功路、軍校路、海平路、中華路與翠華路路段，眷村與公共設施用地之公告現值水準接近，有關本計畫區內之公有土地公告現值分布詳如圖3-8-2所示。



註：調查時間為民國 95 年。

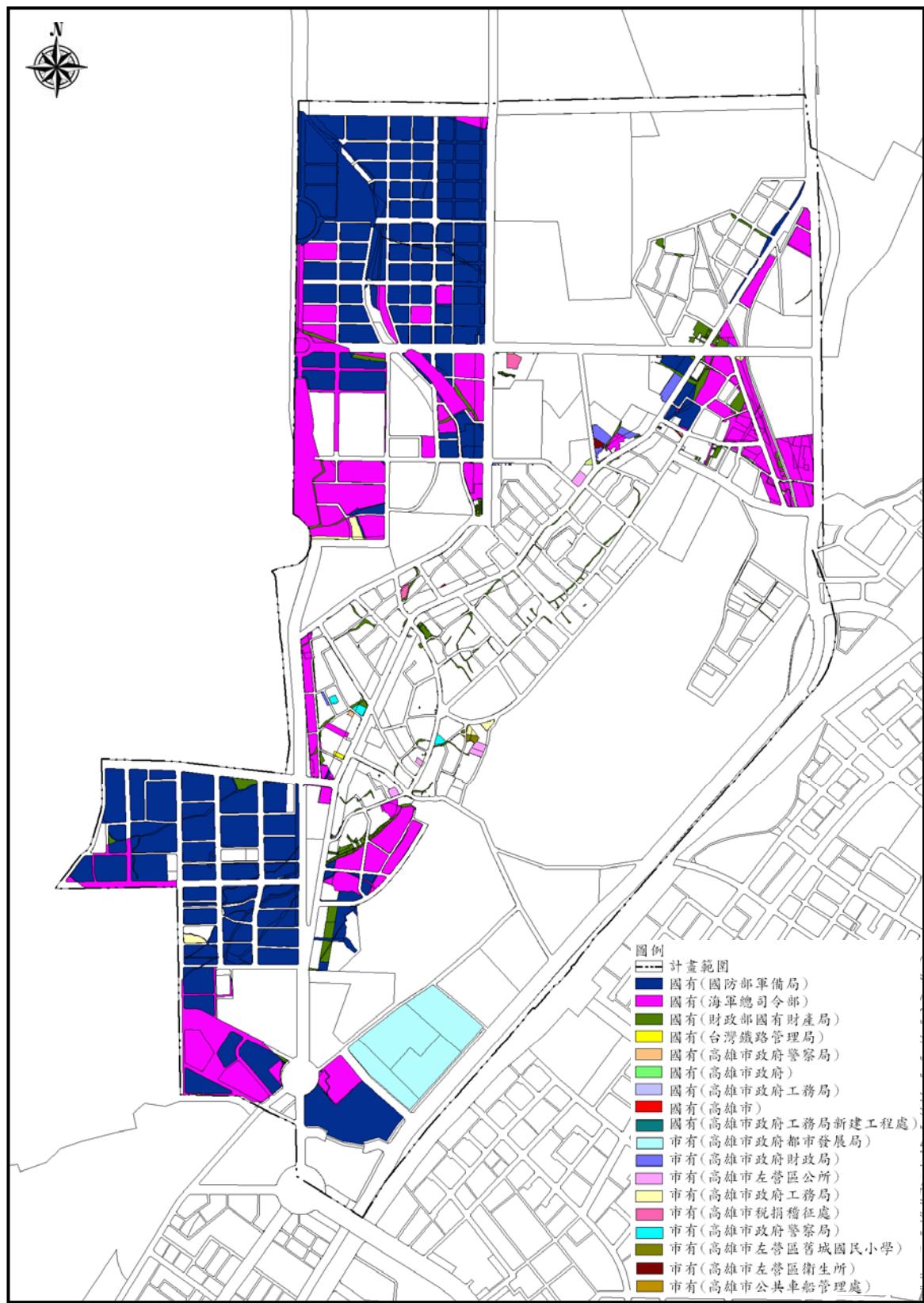
圖 3-8-2 公有土地公告現值位置分佈示意圖

三、公有土地利用情形

本計畫區內公有土地之利用情形，扣除劃設為公共設施用地外，其餘公有土地分布及管理機關如表3-8-3及圖3-8-3所示。依其分布情形，國有土地主要分布於住宅區、商業區內，管理機關以國防部軍備局及海軍總司令部為主；市有地均分布於住宅區內，其管理機關以高雄市政府都市發展局為主，現況為住宅使用。

表 3-8-3 公有土地作非公共設施使用之管理機關一覽表

公有土地類別	管理機關	面積 (m ²)	比例 (%)
國有土地	國防部軍備局	710,854	59.54
	海軍總司令部	327,275	27.41
	財政部國有財產局	47,128	3.95
	台灣鐵路管理局	508	0.04
	高雄市政府警察局	269	0.02
	高雄市政府	213	0.02
	高雄市政府工務局	164	0.01
	高雄市	97	0.01
	高雄市政府工務局新建工程處	42	0.00
	小計	1,086,550	91.00
市有土地	高雄市政府都市發展局	83,162	6.97
	高雄市政府財政局	7,978	0.67
	高雄市左營區公所	4,702	0.39
	高雄市政府工務局	4,351	0.36
	高雄市稅捐稽徵處	2,699	0.23
	高雄市政府警察局	2,320	0.20
	高雄市左營區舊城國民小學	942	0.08
	高雄市左營區衛生所	872	0.07
	高雄市公共汽車管理處	323	0.03
	小計	107,349	9.00
合計		1,193,899	100.00



註：調查年期為民國 95 年。

圖 3-8-3 公有土地作非公共設施使用分布示意圖

第四章 都市發展願景

第一節 左營地區功能定位與發展策略

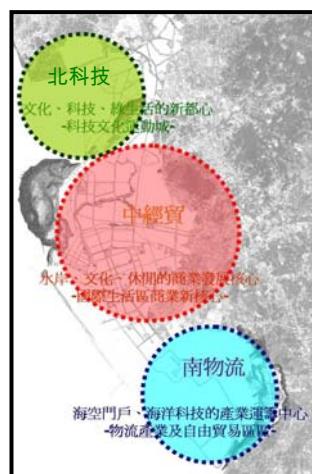
隨著高鐵通車、捷運紅線完工營運、2009世運會主場館興建及蓮池潭風景區周邊景觀改善等重大建設計畫執行，將對左營地區未來都市發展產生深遠之影響。依據「2009世運主場館周邊土地檢討規劃 - 左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）」，左營地區未來整體功能定位與發展策略如下。

一、高雄市發展願景—北科技、中經貿、南物流

高雄市以國際都市發展視野所謂聰明成長、三生永續等國際化、永續化的城市發展前提下，未來發展願景為面向世界的國際都市與安居樂業的市民參與的幸福高雄。近年來高雄市政府所推動的市政建設，除強調產業發展外，更兼顧提升居住品質與美化都市景觀等貼近居民生活之環境改善工程，進而逐漸呈現延續高雄生命發展脈絡並且突顯在地獨特自明性之空間發展願景。

隨著高鐵與捷運改變時空限制，以及全球化造成的超區域競爭環境，高雄市的空間發展藍圖必須隨各項建設投入進行彈性調整。因此在高雄市政府於97年1月17日舉辦之「高雄市都市發展規劃願景座談會」會議中，高雄市政府重新提出了「北科技、中經貿、南物流」之概念，確立高雄市整體都市發展空間架構。

據此，北高雄於後高鐵時代區域空間形成新態勢，高雄與台南之間的研發軸帶需要機能強大的科技、服務、生活與運輸機能串連。而北高雄位於高雄與台南兩個區域成長極之間，在高鐵與捷運通車打開了地理上的隔閡後，北高雄將扮演鍊結南部科技軸的空間機能。未來配合高鐵左營車站周邊開發、捷運建設、凹子底新都心計畫、內惟埤文化園區開發、楠梓加工出口區轉型、中油高雄煉油廠遷廠、2009世運與國家綜合運動園區建設、高雄新市鎮等計畫之發展，可望發展成兼具文化、休閒、體育、科技及優質生活的區域，具有形成高雄發展最快速區域之潛力。



二、左營地區機能定位與發展策略

(一) 左營地區機能定位—科技、文化、運動城

高鐵通車後，左營站擁有三鐵共構之優勢，使左營地區整體運輸機動性與可及性提升為全國性層級，加上2009世界運動會主場館及高雄捷運紅線完工營運，結合半屏山、蓮池潭風景區、大小龜山等藍綠觀光資源，以及鄰近高雄生物科技園區、楠梓加工出口區轉型之科技產業驅動力，未來配合軍方於左營地區釋出之軍管土地加以整體規劃，本地區將成為高雄市新興重要發展樞紐。

因此配合高雄市發展願景及北高雄空間定位之指導，左營地區機能定位為「科技、文化、運動城」，並提出空間發展構想，分別於產業、土地利用、國防部管有土地、交通系統、都市設計及空間景觀與觀光發展等部門提出其發展目標，詳如圖4-1-1所示。

(二) 發展策略

依循「科技、文化、運動城」之機能定位，分就地區產業、交通運輸、都市環境等三個都市發展面向，其整體發展策略如下：

1. 產業進化策略

配合高雄市「北科技、中經貿、南物流」空間結構，規劃為「北科技」地區之科技走廊商務研發服務、科技人才生活居住機能、運動休閒觀光消費服務活動發展腹地。

(1) 科技走廊商務研發服務

北高雄區域未來將以「北科技」為空間發展架構，考量左營地區為高速鐵路、捷運、鐵路匯集之交通門戶節點，未來將以客運及公路網之改善，加強串聯北高雄至楠梓加工出口區、岡山本洲工業區、南部科學園區（高雄園區）等產業園區，以形塑南部科技走廊，並將科技走廊衍生之商務服務及研發技術需求透過交通運輸系統之吸引，導入左營高鐵站週邊土地規劃發展。

在產業用地的提供上，建議配合前述商務研發

服務趨勢，以左營高鐵周邊閒置工業廊帶、國防部釋出土地及中油轉型後閒置土地為主，其規劃應以功能複合、彈性開發思維調控地區發展步驟，參考整體發展定位及空間發展構想，以完整街廓為開發單元提出發展方案與開發主題，規範土地利用應兼具生產、居住、休閒開發空間之彈性規劃原則，給予後續開發單位彈性規劃之開發權利，以營造適合當地環境資源景觀、歷史生活文化與商務研發產業發展之多元機能優質空間。

(2) 科技人才生活居住機能

考量鄰近楠梓加工出口區及中油煉油廠轉型科技產業之趨勢，本區將扮演北高雄科技產業人才引入後之居住生活腹地。爰此，應就計畫區內眷村改建地區、高鐵周邊住宅區進行檢討更新，並結合捷運及高鐵之交通運輸優勢，以高鐵站及捷運場站為發展核心節點，透過大眾運輸村之發展概念，提供優質生活及健康休閒環境以發展科技人才生活居住機能。

(3) 運動休閒觀光消費服務

配合蓮池潭風景區、2009世運主場館及國家運動園區之發展契機，應導入運動休閒產業及觀光服務產業，引導蓮池潭及世運主場館、國家運動園區周邊地區產業升級發展，以多元化的運動、觀光、休閒產業活動，重新凝聚北高雄發展活力。

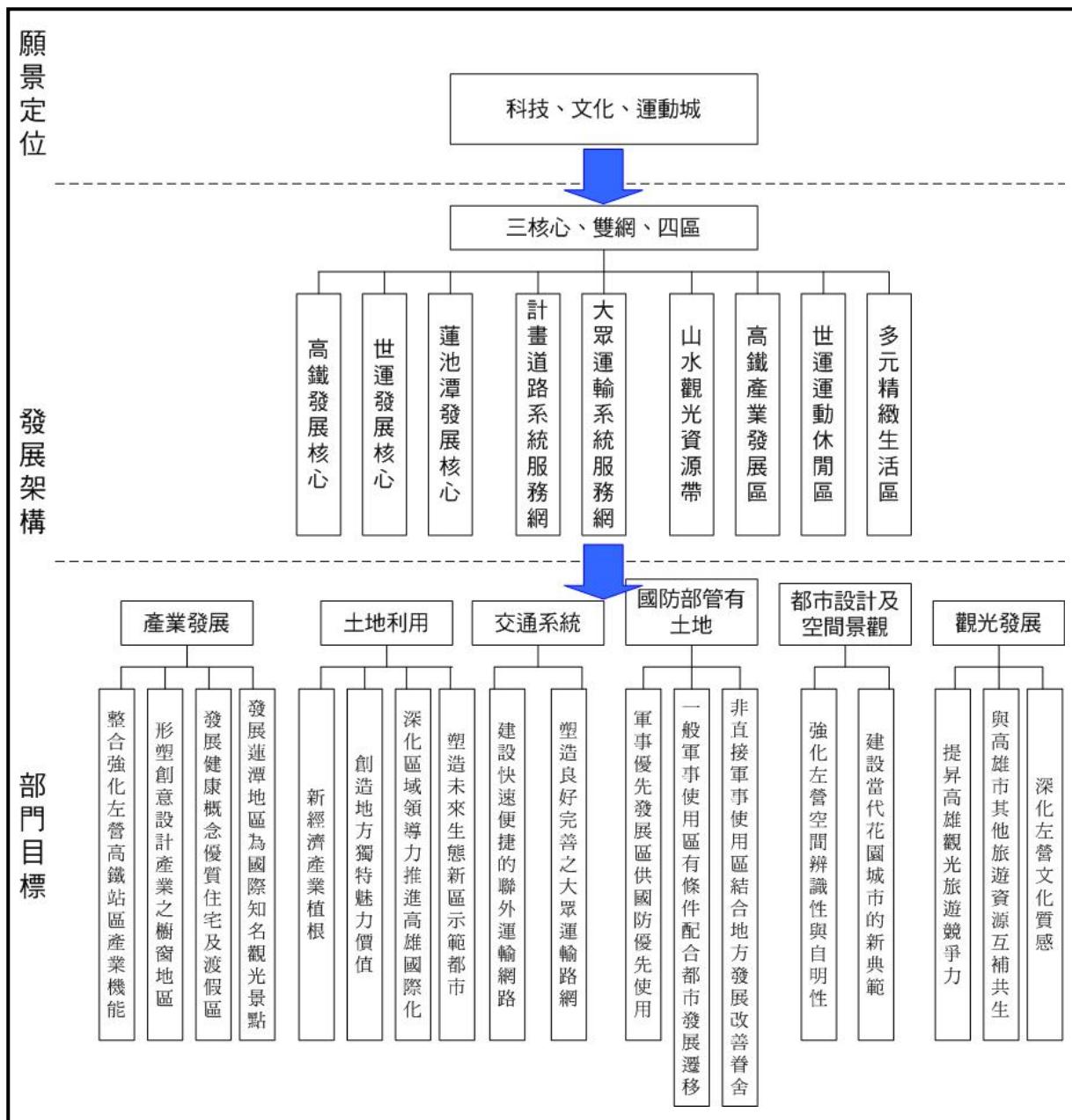
2. 永續運輸策略—大眾運輸村及交通門戶

左營地區擁有高速鐵路、台鐵及高雄捷運三大眾運輸服務系統之交通優勢，未來應積極推動以大眾運輸發展為導向（T.O.D）之地區發展策略，以運輸場站為核心、大眾運輸網絡為動脈、複合使用土地型態為體格，推動左營高鐵、捷運紅線場站週邊土地發展大眾運輸村並塑造左營高鐵站為地區交通門戶與土地複合使用之高鐵商業區。

3. 生態環境策略—都市永續規劃原則

都市土地的開發應建立土地永續開發模式與機制，落實土地機能規劃之1/3 生態、1/3 產業、1/3 開發原則。在都市景觀與生態環境之營造上，則應充分利用左營青山綠水藍綠資源，透過生態都市設計原則，結合區內自然生態、人文史蹟、水岸、山系等資源，優先建立水系、綠廊等生態系統基礎公共設施，建構與縫合北高雄藍綠帶，除

可美化視覺景觀及提昇文化遺址與自然環境的品質外，並創造與自然生態結合的永續發展環境。



資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

圖 4-1-1 整體發展定位與部門目標架構圖

第二節 左營地區整體發展構想

左營地區在「科技、文化、運動城」的都市功能定位下，未來將整體發展為高雄市最具潛力之新興都市核心，因此都市發展政策賦予之整體發展構想應掌握世運活動商機、發揮三鐵共構之效益、創造北高雄科技產業發展之服務支援腹地、善用藍綠山水軸帶及舊城文化觀光遊憩資源，並強調對現有自然與人文環境應予維護，並避免不當的開發導致的損害。爰此，左營整體都市發展機能構想以「三核心、雙網、四區」為主（參見圖4-2-1），建構以生態都市設計及TOD空間規劃之都市發展架構加以連結，並針對各發展空間構想，彙整都市活動及規劃設計原則（參見表4-2-1）如下說明。

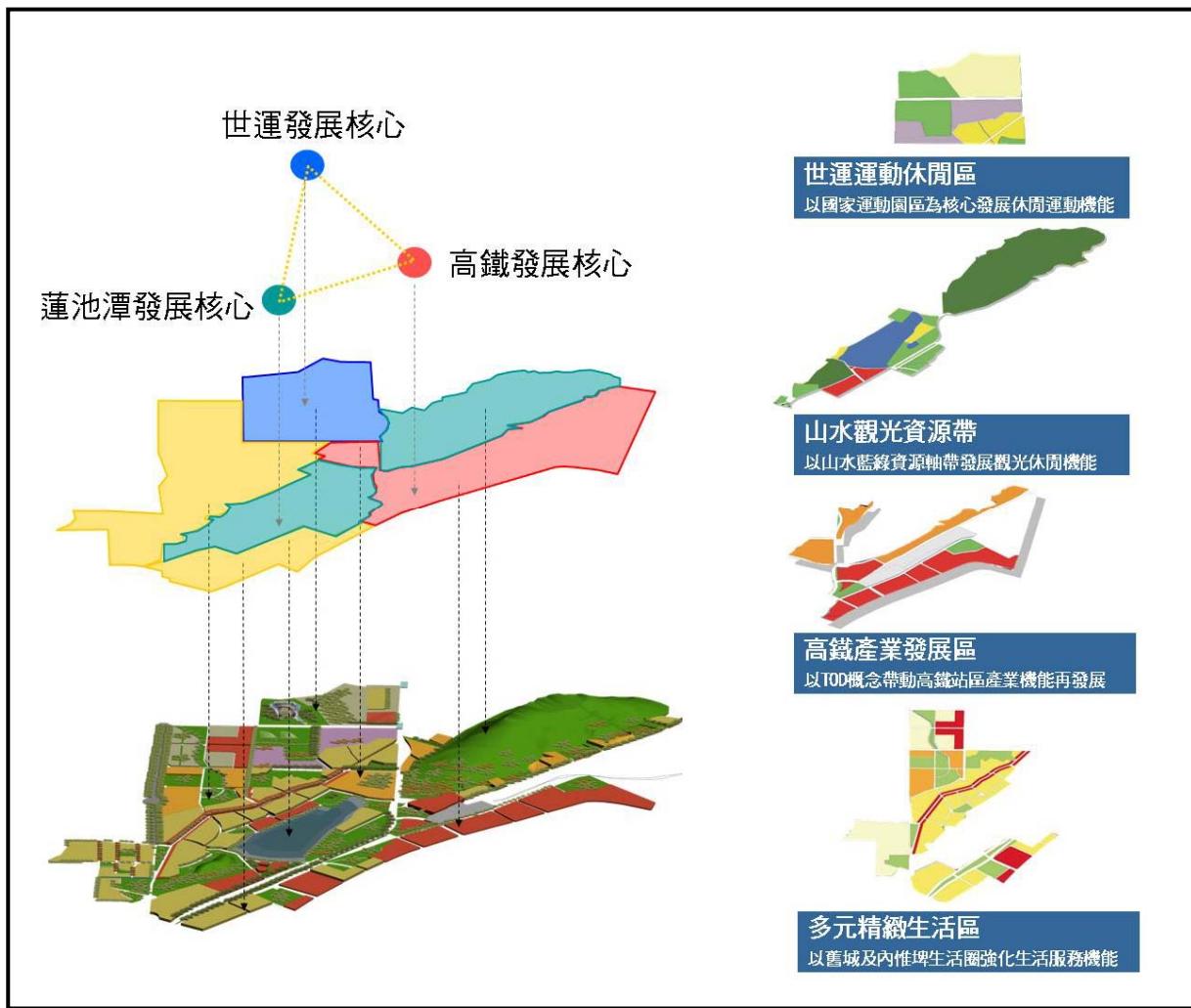
表 4-2-1 整體規劃設計原則彙整表

空間定位		發展構想	都市活動引入/規劃設計原則
三核心	高鐵發展核心	以高鐵左營車站為核心，帶動高階商業服務、金融、創意設計、及運輸等相關產業興起。	<ol style="list-style-type: none"> 1.高鐵站區東側土地透過土地使用分區調整，強化金融、觀光及商務服務機能。 2.高鐵站區西側住宅區可考量併同毗鄰國有土地進行重劃或更新，擴大商業效益。 3.站區西北側工業用地積極輔導轉型，引入居住、產業與休閒等活動機能。 4.左東營區規劃為辦公園區，作為中央部會南遷替選地
	世運發展核心	以世運主場館為核心，引入優質住宅、休閒娛樂、運動服務、體育發展、觀光旅遊等相關產業。	<ol style="list-style-type: none"> 1.世運場館周邊地區，整體規劃為國家運動園區，引運動度假、休閒運動服務產業。 2.R17捷運站周邊發展商業活動，提供參訪觀光客或渡假旅客良好服務。 3.左訓中心西側眷村規劃為兼具運動休閒娛樂之優質住區，讓運動服務產業、休閒娛樂與生活緊密結合。
	蓮池潭發展核心	以蓮池潭為核心，配合旅遊景點整體規劃，發揮整體觀光效益，提昇觀光相關產業層級。	<ol style="list-style-type: none"> 1.左營國中土地整體規劃為旅館區或休憩空間。 2.透過步道或指標系統改善，創造易親近的步行者空間，重整左營蓮池潭與周邊舊城文化史蹟，發揚古蹟文化觀光價值。 3.藉由交通串連強化不同活動性質之深度體驗觀光，創造更高的觀光效益。
雙網	計畫道路系統服務網	計畫道路系統服務網應抒解南北向交通車流，並加強東西向幹道之連通性。	<ol style="list-style-type: none"> 1.增闢都會區外環線，紓解現有南北向聯外道路負荷。 2.透過道路系統改善修正，構成完整網格狀路網。 3.東西向道路之連接，研擬新闢東西向連絡道路，以強化東西向道路可及性。
	大眾運輸系統服務網	利用高鐵提供城際運輸服務，台鐵及捷運提供區間運輸功能，配合客運及幹線公車接駁路線規劃，形塑良好完善大眾運輸系統服務網。	<ol style="list-style-type: none"> 1.檢討改善尚無軌道運輸服務地區公車服務路線系統。 2.提供連接高鐵、台鐵及捷運車站地區性接駁公車服務 3.調整路型以提供高鐵、台鐵或捷運車站小汽車臨停及機踏車停車空間。

表 4-2-1 整體規劃設計原則彙整表（續）

空間定位	發展構想	都市活動引入/規劃設計原則
四區	山水觀光資源帶	<p>結合區內自然生態、人文史蹟、水岸、山系等資源，形塑本區成為左營地區重要之山水觀光資源帶，作為大高雄都會區居民之主要觀光遊憩場所</p> <p>1.調整蓮池潭周邊土地使用型態發展多元觀光關連產業，提昇蓮池潭遊憩機能升級。 2.透過都市設計管制手法，改善蓮池潭周邊地區都市景觀。 3.利用鐵路地下化後騰空廊帶，規劃完善公共設施及開放空間，針對山水藍綠軸帶進行縫合。 4.建立完整人行步道或自行車道，串連區內景點、綠廊、遊憩空間等觀光據點。 5.進行半屏山生態保育與地景復育工作，塑造高雄市都市綠肺。</p>
	高鐵產業發展區	<p>應結合高鐵車站發展，適當調整區內土地使用型態，引入商務、辦公、商業、住宅、旅遊、與旅運等相關空間機能，成為北高雄高階商業服務產業發展重心。</p> <p>1.依據發展定位構想，進行土地使用、交通路網與都市設計等空間機能與管制內容調整。 2.配合高鐵關聯產業引入，適當調整本區土地使用型態及強度，以提供商務、觀光、旅館及策略住宅開發使用。 3.鼓勵窳陋住宅社區更新，改善周邊景觀意象。 4.鼓勵高鐵站區西北側工業區轉型再發展，彈性規劃兼具居住、生產與休閒之多元機能空間。 5.整合軍方釋出土地，配合中央部會南遷計畫，將左東營區規劃導入商務辦公園區機能。</p>
	世運運動休閒區	<p>發揮重大公共投資波及效果，帶動周邊因運動設施建設與活動舉辦衍生相關產業，提升當地生活及運動休閒機能，使本區成為市民活力健康基地</p> <p>1.將世運主場館及周邊可利用公有土地共同整體規劃「國家運動園區」，並將部分土地供行政院體委會南遷之用。 2.延續中海路北側宏南社區使用型態，建議鼓勵更新活化為低密度、高綠覆率之優質住宅。</p>
	多元精緻生活區	<p>延續原有的多元生活機能，進一步積極提升公共服務與居住環境品質，並引導各鄰里聚落轉型為提供優質生活機能之居住環境</p> <p>1.依據都市生態綠廊網絡及居民生活文化意識劃分生活圈，發展生態社區單元。 2.擬定生態設計管制規範，創造生態化的優質生活單元。 3.進行眷村與住宅社區更新改善，檢討閒置土地轉作公共設施與開放空間，提昇居住品質。 4.整體規劃左營舊城歷史街區，再造古城歷史街區意象，帶動地區商圈發展。 5.檢討開闢公共設施，提昇都市居住品質層級。</p>

資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。



資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

圖 4-2-1 左營地區整體發展構想示意圖

第三節 左營地區短、中、長期發展策略及方案

考量捷運通車、2009世運會舉辦、台鐵地下化工程及相關重大建設影響，為引導左營地區有秩序發展及兼顧開發效益，考量開發實施可行性及急迫性，依整體發展構想（三產業核心、雙交通網絡、四空間分區）分別就產業、交通網絡、空間發展及軍管土地等四方面，提出分期發展策略，並將分期綜整如表4-3-1所示。

表 4-3-1 短中長期發展策略及方案綜理表

部門	分期	空間分區	發展策略	方案/實質配套計畫
產業發展	短	高鐵產業發展區	研擬創意設計生態園區設置管理條例及獎勵措施與創業投資獎勵辦法，促進高鐵站區西北側再發展，引入綠色創意設計產業	綠色創意產業園區投資開發審議作業執行評估計畫
	短中	高鐵產業發展區	積極爭取指標政策性之國家級行政或研發機關進駐，誘發相關產業進駐。 制訂辦公園區設置管理條例及獎勵優惠措施，吸引民間業者投資開發。	左東營區辦公園區相關產業招商計畫
	短中	山水觀光資源帶	左營國中校地轉型指標性國際觀光旅館開發，引進旅館服務業，帶動觀光產業發展。 制定獎勵民間投資興建旅館或是餐飲設施，吸引民間投資者進駐。	蓮池潭周邊文化觀光產業發展計畫
	短中	世運運動休閒區	世運主場館周邊土地配合國家體育園區整體規劃，研擬國家運動園區運動休閒及相關產業開發規定及獎勵優惠措施，提供運動休閒產業與會展相關產業發展契機。	國家運動園區發展運動休閒產業計畫
交通運輸系統	短	多元精緻生活區	依據都市計畫道路寬度開闢中海路及海功路，以銜接新台17線，以充分發揮其交通分流效益。	中海路開闢計畫、海功路開闢計畫
	短	全區	整合大眾運輸場站與重要活動據點之行人與腳踏車系統，使大眾運輸系統充分發揮其效益。	左營地區自行車道與租借站設置計畫
	短	山水觀光資源帶	將現行勝利路往左營國中側拓寬至30公尺，以便於左營國中開發後衍生車流進出	勝利路拓寬計畫
	中	高鐵產業發展區	拓寬翠華路海功東路至明潭路路段，減少駕駛人行車不安全感，同時預留右昌線輕軌的佈設空間。	翠華路拓寬計畫

表 4-3-1 短中長期發展策略及方案綜理表 (續)

部門	分期	空間分區	發展策略	方案/實質配套計畫
交通運輸系統	中	高鐵產業發展區	由高鐵站區為起點規劃一連續、安全且舒適之步行空間，以銜接辦公園區、蓮池潭與半屏山等重要旅次吸引點。	高鐵左營車站轉運區高架人行通廊延伸建置計畫
	長	多元精緻生活區	配合鐵路地下化工程打通新莊一路與勝利路銜接，增加左營地區東西向道路。	新莊一路配合鐵路地下化連通計畫
	長	全區	漸進式升級策略將右昌線納入捷運節駁運輸路網	右昌輕軌可行性暨綜合規劃計畫
	長	全區	將北端幹線公車行駛重疊路段，改由捷運或接駁公車提供服務，以縮短行車里程，並將多出的運力投入改善現行服務水準。	左營地區公車路網規劃計畫
都市計畫暨土地使用	短	高鐵產業發展區	配合左營地區產業發展需求及中央部會南遷，將左東營區轉型規劃為辦公園區。	左東營區辦公園區興設計畫
	短	全區	配合左營地區土地整體規劃構想完成「變更高雄市主要計畫（配合左營高鐵站、2009世運主場館週邊土地及國防部管有土地整體規劃）」相關程序作業。	變更高雄市主要計畫（配合左營高鐵站、2009世運主場館週邊土地及國防部管有土地整體規劃）案
	短中	高鐵產業發展區、多元精緻生活區	為促進凹仔底地區之交通、景觀、土地能再開發利用，配合辦理都市計畫變更相關程序作業。	變更高雄市都市計畫（凹仔底地區）細部計畫（配合國家運動園區、國防部管有土地整體規劃）案
	短中	世運運動休閒區	為促進楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶之交通、景觀、土地能再開發利用，配合辦理都市計畫變更相關程序作業。	變更高雄市都市計畫(楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶)細部計畫(配合國防部管有土地整體規劃)案
	短中	多元精緻生活區、山水觀光資源帶	為提昇軍方國公有土地運用效率以及眷村整體環境改善，並促進左營地區之交通、景觀、土地能再開發利用，配合辦理變更都市計畫變更相關程序作業。	變更高雄市左營地區細部計畫（配合國防部管有土地整體規劃）案
	中	高鐵產業發展區	推動左營高鐵站區周邊窳陋住宅社區更新，並配合調整土地使用型態，導入商務及交通轉運節點衍生之相關產業或居住機能。	尾北里、福山里、新光里住宅社區（配合左營高鐵站整體規劃）都市更

			新計畫
--	--	--	-----

表 4-3-1 短中長期發展策略及方案綜理表 (續)

部門	分期	空間分區	發展策略	方案/實質配套計畫
都市 計畫 暨土 地使 用	中	多元精緻 生活區	以「戲劇藝術園區」為核心整體規劃周邊作為軍事文化產業園區，並加入新遊憩設施以達觀光效益。	軍事文化園區興設計畫
	長	世運運動 休閒區	宏南社區配合高爾夫俱樂部與周邊的運動設施，透過都市更新方式發展兼具運動休閒產業及住宅機能。	中油宏南社區（配合國家運動園區整體規劃）都市更新計畫
觀光 發展	短	山水觀光 資源帶	整合左營國中、勝利國小整體規劃，透過停車場用地多目標使用，開發停車設施水岸國際觀光旅館，發展水岸遊憩設施、娛樂、餐飲、特色商業。	引進民間參與左營蓮池潭停車場多目標使用—停車設施及附屬生態旅館興建營運BOT計畫
	短	山水觀光 資源帶	左營國中與勝利國小等部分土地可轉型為蓮池潭發展腹地，提供作為山與水特殊節點之間的主題開放空間。	左營蓮池潭主題公園興建計畫
	短	山水觀光 資源帶	延續蓮潭水岸活動，推動左營願景館及曼波水舞噴泉建置：延續水濱運動休閒氛圍發展，於蓮池潭管理站現址及周邊建置左營願景館與曼波水舞噴泉。	蓮池潭風景區管理所配合左營願景館設施改建計畫、蓮池潭曼波水舞暨景觀改善計畫
	中	山水觀光 資源帶	針對蓮池潭水岸周邊街區一帶，引入水岸精緻餐飲與特色商業活動，並配合環潭路道路景觀改善，營造蓮潭新商圈印象。	蓮池潭魅力商圈再造計畫
	中	山水觀光 資源帶	調查並記錄半屏山各項自然地景與舊有軍事設施的位置與現況，並擬定資源設施維護方案確保地景與設施狀況，避免人為破壞。	半屏山山區軍事與自然文化資產調查維護計畫
	中	山水觀光 資源帶	將龜山的自然資源與軍事設施作整體規劃及維護，配合周邊人文資源整合發展。	龜山周邊景觀改善計畫
	長	山水觀光 資源帶	配合指認舊城聚落生活路徑及鋪面改善，連結重要文化史蹟遊憩據點，導入舊聚落文化古蹟參訪系統。	左營舊聚落歷史生活路徑暨景觀改善計畫
	短	多元精緻 生活區	針對左營大路與橫向的孔營路、元帝路與部後街，進行市區道路電纜地下化計畫，改善都市景觀。	左營舊城電纜地下化計畫
	短	全區	針對左營地區既有河道、溝渠與灌溉圳路進行調查與研究，為後續整治復育、	左營地區既有河道、溝渠與灌溉圳

		景觀改善之依據。	路調查研究計畫
--	--	----------	---------

表 4-3-1 短中長期發展策略及方案綜理表 (續)

部門	分期	空間分區	發展策略	方案/實質配套計畫
都市 景觀	中	山水觀光 資源帶	配合南門圓環改建工程，建置南門歷史景觀廣場，完成舊城護城河復育與景觀改善，並配合南門歷史景觀廣場，改善周邊人行空間與整體環境景觀。	左營舊城南門城牆、護城河及週邊親水環境景觀設施改善工程
	中	全區	針對不同水道提出不同的復育整治辦法，俾使水道恢復自淨能力，改善水路斷面滲透能力，儘量維持水道自然樣貌。	左營地區舊有灌溉圳路與河溝渠道復育整治計畫
	長	山水觀光 資源帶	於蓮池潭綜合遊樂園區土地設置入口景觀廣場，做為左營舊城區北端的入口廣場。	蓮池潭北側入口景觀廣場建置計畫
	長	山水觀光 資源帶	復育廣昌支線原有渠道，復育渠道水體，美化水岸空間，創造都市核心生態景觀區	廣昌支線復育整治暨廣昌都市生態綠地開闢計畫
	長	多元精緻 生活區	復育南海大溝河道水體，美化水岸空間，進行景觀改造提供都市生態環境	海南大溝復育整治暨崇實都市生態綠地開闢計畫
	長	多元精緻 生活區	復興新村水圳為既有灌溉水圳，與半屏山西側山溝蓮池潭北側水路銜接，透過水道復育整治，將可轉變為都市生態藍帶	復興新村水圳復育整治暨復興新村都市生態綠地開闢計畫

資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

第四節 實質配套計畫方案

為具體落實左營地區整體發展定位—科技、文化、運動城，分部門研擬37項實質配套計畫方案，詳如表4-4-1所示。為配合落實計畫區整體發展構想、土地機能及實質配套計畫方案，應調整部分都市計畫分區，惟調整內容部分均屬主要計畫辦理範疇，故細部計畫惟持原計畫。

表 4-4-1 實質配套計畫方案一覽表

部門	編號	方案名稱	計畫主辦單位
產業發展	產01	左東營區辦公園區相關產業招商計畫	高雄市政府建設局
	產02	綠色創意產業園區投資開發審議作業執行評估計畫	高雄市政府建設局
	產03	發展運動休閒產業計畫	高雄市政府教育局
	產04	蓮池潭周邊文化觀光產業發展計畫	高雄市政府建設局
都市計畫暨土地使用	土01	尾北里、福山里、新光里住宅社區（配合左營高鐵站整體規劃）都市更新計畫	高雄市政府都市發展局
	土02	左東營區辦公園區興設計畫	高雄市政府建設局
	土03	變更高雄市主要計畫（配合左營高鐵站、2009世運主場館週邊土地及國防部管有土地整體規劃）案	高雄市政府都市發展局
	土04	變更高雄市都市計畫（凹仔底地區）細部計畫（配合國家運動園區、國防部管有土地整體規劃）案	高雄市政府都市發展局
	土05	中油宏南社區（配合國家運動園區整體規劃）都市更新計畫	中國石油股份有限公司
	土06	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫（配合國防部管有土地整體規劃）案	高雄市政府都市發展局
	土07	變更高雄市左營地區細部計畫（配合國防部管有土地整體規劃）案	高雄市政府都市發展局
	土08	軍事文化園區興設計畫	高雄市政府文化局
交通運輸系統	交01	中海路開闢計畫	高雄市政府工務局
	交02	海功路開闢計畫	高雄市政府工務局
	交03	左營地區腳踏車道與租借站建置計畫	高雄市政府工務局、環保局、交通局、捷運局
	交04	勝利路拓寬計畫	高雄市政府工務局
	交05	翠華路拓寬計畫	高雄市政府工務局

表 4-4-1 實質配套計畫方案一覽表 (續)

部門	編號	方案名稱	計畫主辦單位
交通 運輸 系統	交06	高鐵左營車站轉運區高架人行通廊延伸建置計畫	高雄市政府工務局
	交07	新莊一路配合鐵路地下化連通計畫	高雄市政府工務局
	交08	右昌線輕軌規劃建置計畫	高雄市政府捷運局
	交09	左營地區公車路網規劃計畫	高雄市政府交通局
觀光 發展	觀01	引進民間參與左營蓮池潭停車場多目標使用—停車設施及附屬生態旅館興建營運BOT計畫	高雄市政府建設局
	觀02	左營蓮池潭主題公園興建計畫	高雄市政府工務局
	觀03	蓮池潭風景區管理所配合左營願景館設施改建計畫	高雄市政府建設局風景區管理處
	觀04	蓮池潭曼波水舞暨景觀改善計畫	高雄市政府工務局
	觀05	蓮池潭魅力商圈再造計畫	高雄市政府建設局
	觀06	半屏山山區軍事與自然文化資產調查維護計畫	行政院農業委員會林務局屏東林管處
	觀07	龜山周邊景觀改善計畫	高雄市政府工務局
	觀08	左營舊聚落歷史生活路徑暨景觀改善計畫	高雄市政府文化局
都市 景觀	景01	左營舊城南門城牆、護城河及週邊親水環境景觀設施改善工程	高雄市政府文化局
	景02	左營舊城電纜地下化計畫	台灣電力公司高雄區營業處
	景03	左營地區既有河道、溝渠與灌溉圳路調查研究計畫	高雄市政府工務局下水道工程處
	景04	左營地區舊有灌溉圳路與河溝渠道復育整治計畫	高雄市政府工務局
	景05	蓮池潭北側入口景觀廣場建置計畫	高雄市政府工務局
	景06	廣昌支線復育整治暨廣昌都市生態綠地開闢計畫	高雄市政府工務局
	景07	海南大溝復育整治暨崇實都市生態綠地開闢計畫	高雄市政府工務局
	景08	復興新村水圳復育整治暨復興新村都市生態綠地開闢計畫	高雄市政府工務局

資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

第五章 計畫人口與居住密度檢討

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第5條規定：「都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分佈、產業結構及發展……等項目，原計畫之推計與前項推計有重大出入者，應重新修正，作為檢討之依據。」另依據該辦法中所規定之公共設施與住宅、商業用地檢討標準，多以計畫人口規模為基礎，因此計畫人口與居住密度之檢討實為都市計畫通盤檢討之首要。

第一節 計畫人口推估

左營地區細部計畫第二次通盤檢討時之計畫目標年為民國100年，計畫人口為80,000人。而本次檢討則配合主要計畫將目標年修正為民國110年，故計畫人口之檢討工作將包括原計畫人口之檢討修正與重新推估民國110年計畫區之人口，為確實掌握計畫區未來人口成長趨勢，並維持計畫區生活品質。本次通盤檢討計畫人口之訂定，將透過數學模式推估、世代生存法、公共設施服務人口等方式進行推計，以求得最適計畫人口。

一、數學模式推估

為掌握計畫區之人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫將以歷年人口資料，透過各類數學模式之推導，預測民國110年左營地區之人口數，運用之數學模式包括：算術級數法、幾何級數法、正比增加理論、等分平均法、直線最小二乘法、對數直線最小二乘法、修正尋數曲線、龔柏茲曲線及羅吉斯曲線等。其預測方法之預測人口數約介於29,960至42,858人之間。有關詳細數字與各數學模式及各數學模式方程式等資料詳表5-1-1所示。

表 5-1-1 各類數學模式人口預測彙整表

模式類型	計算式	人口預測值 (人)
算術級數法	$Y = 53118 + (N - 93) \times (-1102.78)$	29,960
幾何級數法	$Y = 53118 \times (1 - 0.018697)^{(N - 93)}$	35,736
正比增加理論	$Y = 63043 \times (0.981147^{(N - 84)})$	35,617
等分平均法	$Y = 17659.60 + 280.12 \times (N - 86)$	34,312

表 5-1-1 各類數學模式人口預測彙整表 (續)

模式類型	計算式	人口預測值 (人)
直線最小二乘法	$Y = 58354.80 - 1004.10 \times (N - 88.50)$	32,750
對數直線最小二乘法	$Y = 58277.71 \times 0.982871^{(N - 88.50)}$	37,511
修正幕數曲線	$Y = 19473.22 - 3067.63 \times 0.742156^N (N-84)$	42,858
龔柏茲曲線	$Y = 19456.26 \times 0.844807^N (0.731033^N (N-84))$	41,501
羅吉斯曲線	$1/Y = 0.00005144 + 0.00000930 \times 0.719901^N (N-84)$	40,262

二、以世代生存法預測

為掌握計畫區之人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫將以世代生存法推計預測民國110年左營地區之人口數，其計算步驟之說明詳如圖5-1-1所示。經由世代生存法之預測，左營地區民國110年之人口數為53,498人。

三、公共設施服務人口

為了使計畫區內公共設施達一定之服務水準，以維持計畫區內之生活環境品質，將以現行主要計畫於本區劃設之學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地面積，配合通盤檢討實施辦法中所規定之設置標準，計算區內各項公共設施之服務人口，以檢核計畫區內設施之容受力，作為計畫人口訂定時之參考。

目前左營地區內主要計畫劃設之公共設施包括三所國中（左營國中、大義國中、立德國中）、六所國小（左營國小、舊城國小、美國學校、永清國小、屏山國小、明德國小）及公園等，依其劃設面積所能服務之人口，國中之設施為73,687人；國小之設施為87,150人；公園為610,667人，由表5-1-2可知，左營地區內公共設施之服務人口至少可容納73,687人。



圖 5-1-1 世代生存法推計之作業說明圖

表 5-1-2 各項公共設施服務人口分析表

設施項目	設置標準 (公頃/千人)	計畫面積 (公頃)	服務人口 (人)	備註
國中	0.16	11.79	73,687	左營國中、大義國中、立德國中
國小	0.20	17.43	87,150	左營國小、舊城國小、美國學校、永清國小、屏山國小、明德國小
公園	0.15	91.60	610,667	蓮池潭、龜山公園、公3用地、左營區建業社區小型公園、公5用地、公6用地、公園用地

四、綜合分析

經由上述不同方式所得之左營地區計畫人口數可知：

- (一) 依數學模式推估計畫區未來人口，平均約為36,723人，預測值最大值與最小值間之差異約為35%。
- (二) 以世代生存法推計而得之人口數為53,498人，低於計畫人口數。
- (三) 計畫區內公共設施以國中之服務人口最低，約為73,687人，而以公園之服務人口最高，約為610,667人。

計畫人口檢討係依據計畫人口推估方法，並綜合比較比較各推估方法所推計之計畫人口數，配合考量現況人口、歷年人口成長趨勢、公共設施服務容量等，擇定目標年計畫人口。

由上述計畫人口推估結果可知：

- (一) 現行計畫人口高於現況人口，顯示人口仍未達飽和。
- (二) 近十年來人口成長已趨緩，人口變化量不大，未來如無重大建設投入或新市區開發，人口將呈穩定狀態。
- (三) 以本計畫區內公共設施服務人口之水準，足以滿足現行計畫人口。

綜合以上各點，由於本計畫區部分屬早期形成之聚落，部分則為眷村，而現況人口約佔現行計畫人口之62%，大致可滿足未來地區發展需求。在區內之公共設施規模仍維持時，本計畫仍擬以前次通盤檢討之80,000人為民國110年計畫人口，並以此作為各項實質規劃之基礎。

第二節 居住密度檢討

左營地區目前（至民國96年底）之人口數為49,691人，以現階段之住宅及商業區開闢面積186.58公頃計算，區內現況之居住密度約為266人/公頃，而現行計畫之居住密度則為400人/公頃，因本次通盤檢討並未調整計畫人口，故居住密度仍將維持400人/公頃。

第三節 公共設施用地需求分析

經由前節之計畫人口檢討分析，本計畫區民國110年之計畫人口維持80,000人，因此本節將以此計畫人口，同時依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法所規定之各項公共設施用地劃設標準，推估計畫區未來各項公共設施用地之需求，詳見表5-3-1所示。

一、學校用地

計畫區內共劃設11處學校用地，包括6所國小、3所國中、2所高中職等，依據法規之檢討標準，國小用地之需求面積為15.40公頃，本計畫超過2.03公頃；國中用地之需求面積為12.50公頃，本計畫不足0.71公頃。

二、公園用地

計畫區內共劃設公園用地7處，依據法規之檢討標準，公園用地之需求面積為12.75公頃，本計畫超過78.85公頃。

三、市場用地

計畫區內規劃市場用地8處，依據法規之檢討標準，零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則，本計畫原則上符合此規定。

四、停車場用地

計畫區內規劃停車場用地8處，依據法規之檢討標準，停車場用地之需求面積為1.40公頃，本計畫超過0.27公頃。

五、體育場用地

計畫區內規劃體育場3處，依據法規之檢討標準，體育場之需求面積為6.40公頃，本計畫超過20.96公頃。

六、兒童遊樂場用地

計畫區內規劃兒童遊樂場用地5處，依據法規之檢討標準，兒童遊樂場用地之需求面積為6.40公頃，本計畫不足5.56公頃。

表 5-3-1 公共設施用地計畫面積檢討分析表

項 目	計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	不足或超過面 積(公頃)
國小用地	17.43	1.五萬人以下者，以0.2公頃 / 千人為準。 2.五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部分，以0.18公頃 / 每千人為準。 3.每校面積不得小於2.0公頃。	15.40	+2.03
國中用地	11.79	1.五萬人以下者，0.16公頃 / 每千人為準。 2.五萬至二十萬人口者，超過五萬人口部分，以0.15公頃 / 每千人為準 3.每校面積不得小於2.5公頃。	12.50	-0.71
公園用地	91.60	1.五萬人以下者，0.15公頃 / 每千人為準。 2.五萬至十萬人口者，超過五萬人口部分，以0.175公頃 / 每千人為準。	12.75	+78.85
市場用地	2.63	零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	--	--
停車場用地	1.67	1.一萬人以下，商業區面積之8%為準。 2.一萬人至十萬人，商業區面積之10%為準。	1.40	+0.27
體育場用地	27.36	1.三萬人口以下者，得利用學校之運動場，可免設體育場所。 2.三萬至十萬人口者，以0.08公頃/千人為準。 3.最小面積為3公頃。	6.40	+20.96
兒童遊樂場 用地	0.84	1.0.08公頃/千人。 2.每處最少面積0.1公頃。	6.40	-5.56

註：計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

第六章 實質計畫檢討分析

第一節 實質計畫課題與對策

一、實質發展課題與對策

(一) 課題一：計畫書圖不符之情形，應配合修正

說 明：

經檢核歷年變更計畫書圖，發現第393案計畫圖誤繕及書圖不符部分，如下說明：

1. 計畫圖誤繕

經檢核民國88年9月16日公告實施之「變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案」（第393案）計畫圖位於翠華路與國道10號翠華路出口交界處現行計畫為住宅區，但依民國58年4月30日公告實施之「高雄市左營都市計畫綱要計畫」（第58案）上揭區域規劃為綠地。惟經查上述位置歷年並無相關變更內容，故可能因繪製計畫圖誤繕，導致之後公告計畫圖與原計畫不符之情事發生。經檢核民國80年1月3日公告實施之「變更高雄市私立學校校地為文教區案」（第282案）中，變更0.20公頃住宅區為文教區（私立啟英聾啞小學），但於第393案都市計畫圖之文教區範圍與第282案之文教區範圍有所誤差，經查自第282案後上述位置並無相關變更內容，應屬誤繕，故於本次通盤檢討予以修正。

2. 書圖不符部分

(1) 保護區部分

經檢核民國78年8月22日公告實施之「變更高雄市左營區1-1號（洲仔村東北側部份）路線案」（第270案）中，變更原左營1-1號道路用地為保護區、住宅區、鐵路用地、綠地、機關用地。後於民國88年9月16日公告實施之「變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案」（第393案）計畫書中土地使用計畫有保護區（面積為0.11公頃）之說明，惟都市計畫圖中無保護區之劃設。經查歷年變更案未將保護區變更為其他分區，計畫書與計畫圖不符。

(2) 計畫範圍部分

經檢核民國77年6月10日公告實施之「擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」（第253案）及民國88年9月16日公告實施之「變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案」（第393案）計畫書中有關計畫範圍行政區劃之說明係位於左營區，惟都市計畫圖計畫範圍除左營區外，亦包括鼓山區雄峰里、自強里、楠梓區宏南里部分地區，計畫書說明與計畫圖不符。

對策：

1. 應查明原規劃意旨後予以調整修正，以符實際。
2. 應查明原是否為轉繪過程之疏失或漏列、誤繕等其他原因予以調整修正，以符實際。

(二) 課題二：細部計畫公共設施用地（兒童遊樂場用地）面積劃設不足，應設法補充

說明：

計畫區之公共設施用地呈現計畫面積不足之現象，包括兒童遊樂場用地不足5.56公頃。

對策：

1. 全面清查計畫區公有土地，利用適當公有土地檢討變更為其他不足之公共設施用地。
2. 現有公共設施用地不適於原來之使用，優先變更為該地區其他不足之公共設施用地。
3. 將未指定用途且未開闢之公共設施用地，檢討變更為其他不足之公共設施用地。
4. 兒童遊樂場用地不足部分，可以公園用地設置兒童遊樂設施方式加以補足。

(三) 課題三：公共設施保留地取得問題，應考量多元化取得方式或檢討不必要之公共設施用地

說明：

本計畫區目前尚未完全取得之公共設施用地包括文3用地、機4用地、機8用地、機10用地、機13（整）用地、公7用地、市1用地、市2用地、市3用地、市4用地、市7用地、停3

用地、停8(整)用地、油2用地、河1用地、兒1用地、兒5(整)用地、變電所用地、園道用地、道路用地等，其面積合計約為22.33公頃。考量公共設施之需要及土地所有權人權益，檢討是否有變更為其他使用之可行性外，由公共設施用地主管機關逐年編列預算開闢。

對 策：

1. 依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」程序與公有非公用土地辦理交換，劃設逾25年未經政府取得者，得優先辦理交換。
2. 嘉獎私人或團體依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」投資辦理。

(四) 課題四：配合市府地理資訊系統(MapInfo)建構之數值化資料，檢視並修正計畫書各土地使用分區面積

說 明：

目前市府已建構一套完善之地理資訊系統(MapInfo)數值化之資料庫，且以作為目前業務執行上之主要依據。但建構完成之土地使用分區部分數值化面積與現行計畫書中之面積不符。為符合現況需求及實際作業之需要，應以數值化面積為依據，以檢視並修正各土地使用分區面積。

對 策：

1. 應以數值化面積為依據，檢視各土地使用分區面積，不符者應予以修正，以符實際。
2. 經檢視後需修正土地使用分區面積者，應列入實質變更內容，以便說明通檢前後各土地使用分區面積不同之原因。

二、一般性課題

依都市計畫法及都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，細部計畫應就計畫人口、居住密度、道路系統、地區性公共設施、土地使用分區管制、都市防災等相關內容進行檢討，說明如下：

(一) 計畫人口及居住密度之檢討擬定

計畫人口為都市計畫通盤檢討之基礎，用以檢討各項公共設施用地及土地使用需求量，而都市計畫每三年內或五年

內至少應通盤檢討一次之目的，係為適時掌握地區發展趨勢，以作為適當之調整修正。

(二) 地區性公共設施用地之檢討配置

細部計畫公共設施用地是以滿足地區居民基本活動需求為目的，為達到各單元自足自給之目標，基本上將以鄰里單元為基礎進行配置。故本計畫將以所擬定之計畫人口，重新檢討區內之市場、兒童遊樂場、公園等鄰里性公共設施之劃設配置，必要時增設公共設施用地，以滿足居民基本需求。

整體而言，依據現行法令規定，本計畫區現行計畫所劃設之公共設施除國中用地、兒童遊樂場用地外，其他公共設施劃設之規模已達法定檢討標準。因此，本次通盤檢討作業將綜合前述所掌握各項資料，選擇適當土地增設不足或必要公共設施用地。

(三) 細部計畫道路系統之檢討

原則上細部計畫之道路系統係依據主要計畫之規劃，同時配合道路功能之劃分與地區居民之使用需求作整體考量，並以服務鄰里單元居民進出為目的，必須兼顧人、車之便利性。因此本次通盤檢討作業有關道路系統之檢討，將著重於15公尺以下細部計畫道路之檢討規劃。

(四) 土地使用分區管制內容檢討

目前計畫區已依土地使用分區之規劃實施管制，本次通盤檢討有關土地使用分區管制內容檢討重點包括：

- 1.刪除住宅區、商業區及公共設施用地之建蔽率、容積率相關規定，回歸都市計畫法高雄市施行細則規定。
- 2.為符合全市容積獎勵規定之一致性，取消容積獎勵規定。

(1) 「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計。

(2) 「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」。

(3) 本府87年12月2日公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之獎勵規定。

- 3.增訂道路截角處理原則。

4. 依內政部都市計畫地區各類土地使用分區退縮規定，修改規範公共設施及公用事業用地退縮之規定。
5. 補列本細部計畫區第二次通盤檢討漏列8公尺以下之計畫道路退縮規定，配合後勁舊部落地區、鹽埕地區、右昌地區已廢除該規定之條文修正。
6. 納入「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」之相關土地使用分區管制規定。

(五) 都市防災系統之檢討

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定，都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。因此，本次通盤檢討就現有都市防災系統，如學校、公園或大型機關用地等公共設施作為其避難場所或收容場所作一通盤檢討。

第二節 實質計畫檢討結論

依據前述歷次都市計畫檢討變更、實質發展現況分析、計畫人口與容納人口之檢討及計畫課題之闡述分析結果，本次通盤檢討之實質計畫分析建議如下所述：

一、計畫人口

計畫區屬早期發展之聚落，雖現有人口數與計畫人口有差距，惟目前區內眷村正進行拆遷改建，應可引進人口，故應維持原計畫之人口，不予調整。

二、計畫範圍

為符合以左營區里行政界線為本計畫範圍，將劃於鼓山區雄峰里、自強里之部分道路用地及楠梓區宏南里之部分園道用地剔除本計畫區外，以符合本細部計畫規劃之意旨。

三、公共設施

依公地公用原則及清查公有土地分佈之結果，本計畫區並無適當之土地可供變更作為公共設施用地，故本次通盤檢討之公共設施用地不作調整。

四、道路系統

配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，將鼓山區雄峰里、自強里及楠梓區宏南里部分道路用地及部分園道用地剔除本計畫區外，其他維持現行計畫。

五、土地使用分區管制

(一) 為符合全市容積獎勵規定之一致性以及鼓勵發展大眾運輸政策及推動容積移轉政策之考量，取消容積獎勵規定。惟依據98.4.22本市都委會第333次會議決議，考量市府刻正研擬全市細部計畫容積獎勵規定之一致性，有關依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵部分，維持原計畫。

(二) 補列本細部計畫區第二次通盤檢討漏列8公尺以下之計畫道路退縮規定，配合後勁舊部落地區、鹽埕地區、右昌地區已廢除該規定之條文修正。

(三) 依內政部都市計畫地區各類土地使用分區退縮規定，修改規範公共設施及公用事業用地退縮之規定。

(四) 檢討修正並納入「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」之相關土地使用分區管制規定。

六、其他

(一) 為落實航測地形圖數值化測量面積，以符合現況需求及實際作業，在不變動原土地使用分區界線及不涉及原計畫內容變更下，修正計畫面積數字。

(二) 落實書圖校核之結果，恢復翠華路與國道10號翠華路出口交界處之住宅區為原規劃內容綠地、剔除土地使用計畫之保護區（計畫面積為0.11公頃），以維原規劃之旨意及符合實際。

(三) 落實書圖校核之結果，說明第393案之都市計畫公告圖將第282案變更之文教區範圍誤繕，應於本次通盤檢討修正，以符合實際。

第七章 公民團體及其他陳情意見研析

第一節 里業務會報相關事項彙整分析

依據本計畫第二次通盤檢討後至今之歷次里業務會報會議紀錄，與本計畫區相關之建議案內容為變更國宅用地為機關用地、將軍校路截彎取直及檢討眷村地區之道路寬度等，其建議案內容詳如表7-1-1所示，將納入後續作業研究參考。

表 7-1-1 各里業務會報相關事項彙整分析表

建議日期	區別	里別	建議人	建議事項	研析結論
92/11/18	左營區	海勝里	梁西榮	海勝里人口已屆6,000人，依國宅條例應有里活動中心，現翠華三期閒置多時，雜草叢生，建請都發局將上述土地變更為機關用地，以利規劃使用。	陳情土地為國宅專用區，已於95.04.04公告之495案「變更高雄市主要計畫（左營區）部分果貿國宅專用區為住宅區案」中變更為住宅區。有關建議變更為機關用地部分，因該地區屬左營地區整體規劃範圍，建議後續俟規劃內容確定後再行辦理。
94/08/15	左營區	莒光里	李本剛	世運會選定莒光里旁現代五項場地興建大運動場，建議將週邊整體納入規劃考量：軍校路截彎取直。	軍校路為銜接左營及楠梓之重要道路，其已全線開闢，住宅區並沿道路建築，有關建議道路截彎取直，涉及交通安全及技術之專業考量及道路兩側土地所有權人權益，宜由交通主管機關（交通局）先行評估其必要性及可行性後，如涉及都市計畫變更，再依程序配合辦理。
95/03/04	左營區	崇實里	陳明瑞	自勉新村重劃興建都經過市府核照，為何仍規劃6公尺巷道與現今都市計畫和需求均不符，車輛進出及停車很容易造成紛爭，現今左營眷村土地將陸續釋出，請相關單位能妥善規劃，勿再重蹈覆轍。	經查本市左營地區都市計畫，自勉新村範圍內除有6公尺寬計畫道路外，另有規劃15公尺寬、8公尺寬計畫道路，自勉新村鄰近地區尚有12公尺寬、20公尺寬計畫道路、18公尺寬先鋒路及30公尺寬介壽路。

第二節 區長及里長訪談內容彙整分析

依據區長及里長訪談內容分析，主要為舊聚落土地發展、道路徵收、變更國宅專用區等，其內容詳如表7-2-1所示。

表 7-2-1 區、里長訪談內容彙整分析表

受訪者	訪談時間	受訪者意見	研析結論
左營區 聖后里里長	93/7/7	聖后里為舊聚落，目前已無發展空間。	聖后里舊聚落已規劃為住宅區、學校用地、道路用地等，並多已開闢完成。
左營區 聖西里里長	93/7/7	建議市府徵收聖西里內現況道路。	陳情事項係有關徵收開闢，無涉都市計畫變更事項。
左營區 海勝里里長	93/7/7	尚未開發之國宅用地，未來如無開發計畫，可變更為其他公共設施用地。	陳情土地為國宅專用區，已於95.04.04公告之495案「變更高雄市主要計畫（左營區）部分果貿國宅專用區為住宅區案」中變更為住宅區，因該地區屬左營地區整體規劃範圍，建議後續俟規劃內容確定後再行辦理。

第三節 公民或團體陳情意見綜理

本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間共接獲6件公民或團體陳情意見，詳見表7-3-1、圖7-3-1所示。

表 7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論	市都委會 決議
1-1	國防部海軍總司令部人事署 (1983)	高雄市左營區 廓後段土地由 住宅區變更為 機關用地。	國防部海軍總司令部人 事署高屏招募中心主要 工作為對民間招募作 業，為便利服務民眾及 推展招募工作，特設立 於高雄市左營區廓後段 土地由住宅區變更為機 關用地以符實需。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。
1-2	海軍後勤司令 部 (2184) (2185)	左營區左東段 地號 27-1~41-2 等 11 筆土地建 議將住宅區、 道路用地修訂 為機關用地。	陳情土地 - 左營區左東 段地號 27-1~41-2 等 11 筆 土地位於海軍營區內， 目前為祥和山莊使用及 國防部軍法司運用。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。（現已納入高 雄市主要計畫通盤 檢討案之陳情案 中）	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。
	海軍左營後勤 支援指揮部 (2184) (2185)	左營區左東段 地號 25-18~97 等 7 筆土地，建 議將住宅區、 道路用地修訂 為機關用地。	陳情土地 - 左營區左東 段地號 25-18~97 等 7 筆土 地，目前為屏山營區內 之海軍加壓站使用，以 維護營區軍事設施之完 整。		
	國防部軍備局 工營中心南管 處 (2184) (2185)	高雄市左營區 左東段地號 27- 2~97 等 24 筆土 地，由住宅區、 道路及鐵路用 地變更為機 關用地。	依都市計畫法第 3 條旨 意：都市計畫係在一定 地區內有關都市生活之 國防等重要設施作有計 畫之發展，並對土地使 用作合理之規劃。		
1-3	海軍後勤司令 部 (1981) (1982)	左營區廓後段 地號 272- 11~507-7 等 14 筆土地，建議 將住宅區及道 路用地修訂為 機關用地。	陳情土地 - 左營區廓後 段地號 272-11~507-7 等 14 筆土地位於海軍營區 內，目前為中正門會客 室及海軍軍事情報隊使 用。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。（現已納入高 雄市主要計畫通盤 檢討案之陳情案 中）	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。
1-4	海軍左營後勤 支援指揮部 (2083)	左營區廓後段 地號 127、127- 1、95-4 等 3 筆土 地，建議將停 車場、道路用 地修訂為機 關用地。	陳情土地 - 廓後段地號 127、127-1、95-4 等 3 筆 土地，目前為海軍營區 內之北廓後營地使用， 以維護營區軍事設施之 完整。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。（現已納入高 雄市主要計畫通盤 檢討案之陳情案 中）	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。

表 7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表 (續)

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論	市都委會 決議
1-5	國防部軍備局 工營中心南管 處 (2083)	高雄市左營區 廊後段地號81- 1~96-2 等 12 筆 土地，由住宅 區、道路用地 變更為機關用 地。	1. 陳情土地現為國防部 軍備局管理，且為國 防部福利總處南部地 區管理處及其所屬左 營副食品供應站正常 使用。 2. 依都市計畫法第3條旨 意：都市計畫係在一定 地區內有關都市生 活之國防等重要設施 作有計畫之發展，並 對土地使用作合理之 規劃。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。
1-6	國防部軍備局 工營中心南管 處 (2081)	高雄市左營區 興隆段地號 180~621 等 4 筆 土地，由住宅 區變更為機關 用地。	1. 陳情土地現為國防部 海軍總司令部管理， 且為海軍出版組使 用。 2. 依都市計畫法第3條旨 意：都市計畫係在一定 地區內有關都市生 活之國防等重要設施 作有計畫之發展，並 對土地使用作合理之 規劃。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。（現已納入高 雄市主要計畫通盤 檢討案之陳情案 中）	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。
1-7	國防部軍備局 工營中心南管 處 (2080)	高雄市左營區 興隆段地號 157、158、155- 1等3筆土地， 由公園用地變 更為機關用 地。	1. 陳情土地現為國防部 海軍總司令部及財政 部國有財產局管理， 且為海軍陸戰隊基地 警衛旅使用。 2. 依都市計畫法第3條旨 意：都市計畫係在一定 地區內有關都市生 活之國防等重要設施 作有計畫之發展，並 對土地使用作合理之 規劃。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。（現已納入高 雄市主要計畫通盤 檢討案之陳情案 中）	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。
1-8	國防部軍備局 工營中心南管 處 (1980)	高雄市左營區 果貿段地號215- 10~215-19 等 5 筆土地，由住 宅區、道路用 地及兒童遊樂 場用地變更為 機關用地。	1. 現為國防部海軍總 司令部管理，且為海軍 陸戰隊補保大隊及隊 部營使用。 2. 依都市計畫法第3條旨 意：都市計畫係在一定 地區內有關都市生 活之國防等重要設施 作有計畫之發展，並 對土地使用作合理之 規劃。	陳情內容係屬主要 計畫範疇，非屬細 部計畫通盤檢討範 疇。（現已納入高 雄市主要計畫通盤 檢討案之陳情案 中）	照專案小 組建議意 見（依研 析結論， 納入左營 地區整體 規劃案辦 理。）。

表 7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論	市都委會 決議
1-9	國防部軍備局 工營中心南管處 (1981)	高雄市左營區 興隆段地號 871-5 、 871- 6 、 874-2 等 3 筆 土地，由道路及 停車場用地變更 為機關用地。	1. 現為國防部海軍總司令部管理，且為海軍陸戰隊司令部及隊部營使用。 2. 依都市計畫法第 3 條旨意：都市計畫係在一定地區內有關都市生活之國防等重要設施作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。	陳情內容係屬主要計畫範疇，非屬細部計畫通盤檢討範疇。	照專案小組建議意見（依研析結論，納入左營地區整體規劃案辦理。）。
2	左營區尾北里 柯錦德里長代 表尾北里居民 50 人 (2182) (2183)	左營區洲仔社區 計畫道路東移及 南移至現有既成 9 米道路。	尾北里部分居民座落於洲仔社區東側及南側房屋，從中被規劃為都市計畫道路用地，致使爾後必需被迫遷離（此有違都市計畫精神，以不拆民房為原則）。	1. 陳情內容所指現有既成道路（寬約 9.5 米、長約 216 米）係屬公有用地，土地權屬於市有（管理機關為高雄市政府工務局），為臨時使用，道路長度約為計畫道路的二分之一。 2. 經查部分陳情位置為本市第 38 期左營區左東段自辦市地重劃區，目前已辦理完竣，部分洲仔社區計畫道路已開啟。 3. 經查陳情位置（計畫道路 437 公尺長）目前地籍尚未分割完成，如依陳情意見變更，恐將產生畸零地及無法指定建築線、道路寬度不一致等問題。 3. 未來建議可依都市更新方式興闢公共設施發展該地區。 4. 綜合上述，基於產生畸零地及無法指定建築線、道路寬度不一致等，故維持原計畫。	1. 照專案小組意見：將現行 10 公尺道路部份向東及向南偏移，變更公園用地 9 公尺現有道路為道路用地，現有 10 公尺道路用地除重劃區部分仍維持道路用地外（與公園用地變更之道路合計寬度為 19 公尺，道路斷面納入計畫書以供參考），其餘變更道路用地為住宅區（詳如附圖），變更為住宅區部分應依現都計畫變更通案規定負擔公共設施用地及都市發展用地。前開道路用地變更為住宅區部分，應比照該地區都市設計基準之退縮規定辦理。

表 7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表 (續)

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論	市都委會 決議
				5.如陳情土地確有變更之需要，因廣場屬公共設施用地負擔項目，建議已辦理市地重劃區之洲仔社區計畫道路變更為廣場用地（兼道路使用），並請提供陳情土地及毗鄰土地所有權人同意書，依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。	2.有關涉及變更主要計畫（公園用地變更為道路用地）部分循都市計畫程序另案報部核定。並俟內政部核定後再與細部計畫一併發佈公告實施。（同公開展覽期間公民或團體異議案編號6）
3	左營區尾北里柯錦德里長代表菜公路與翠明路居民20人 (2183)	菜公路北、南兩邊再拓寬變更為7米道路（以不拆民房為原則）。	1.現有菜公路數十年來持續約近10米寬道路。 2.辦理左營地區細部計畫第二次通盤檢討時，將菜公路通往明潭路之菜公路141巷由6米計畫道路變更為7米計畫道路。 3.陳情拓寬範圍為既成道路，且農田水利會與海軍所有之土地，變更為7米道路後可疏解本地車流與促進地方發展。	1.經查陳情位置部分土地為私有所有，且土地所有人非陳情人，如依陳情建議變更，將影響第三者權益。 2.陳情拓寬範圍雖已作為道路使用，為避免產生畸零地及無法指定建築線之問題，故建議維持原計畫。 3.有關現行計畫道路興闢建議依都市更新方式辦理。 4.綜合上述，為避免產生畸零地及影響第三者之權益，建議維持原計畫。	照專案小組建議意見（照研析結論，維持原計畫。）。
4	尾北里柯錦德里長 (2182) (2183)	將銜接明潭路之環潭路口東移成為十字路口及將洲仔社區與明潭路間之環潭路段截彎取直。	1.舊環潭路銜接明潭路成倒Y字路口，而兩路口間內角只剩30度，所以行駛環潭路右轉明潭路相當困難與不便，且該路段附近出口眾多，交通頗為混亂，故車禍頻傳。 2.洲仔社區與明潭路間之環潭路段甚為彎曲，屢在此發生衝撞護岩與車毀人亡。	有關陳情內容截彎取直之路段位於公1用地旁，若需變更涉及公1用地，係屬主要計畫範疇，非屬細部計畫通盤檢討範疇。（現已納入高雄市主要計畫通盤檢討案之陳情案中）	照專案小組建議意見（照研析結論，已納入高雄市主要計畫通盤檢討案之陳情案中辦理。）。

表 7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論	市都委會 決議
5	柯明昇君 (2182)	左營區左東段地號607、607-2等2筆土地，由綠地變更為住宅區。	柯明昇君陳情其先父務農，市政府徵收民地開闢翠華路後，又將其所剩餘之土地（左營區左東段地號607、607-2等2筆土地）編定為綠地，民冀請考量民困，能將該街廓變更為住宅區，以讓民有棲息之所。	1. 依本府工務局養護工程處意見：經查陳情土地之綠地位處翠華路、鐵道、快速道路聯絡匝道邊，為一長條帶狀綠地，除美化市容景觀外，可阻隔鐵道、快速道路聯絡匝道與住宅區環境及改善空氣品質，宜保留為都市計畫綠地。 2. 依都市計畫法第45條規定，全市之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地劃設面積應不低於總面積百分之一十。本市上述用地之劃設面積仍尚未達法定需求。 3. 綜合上述，陳情土地為一長條帶狀綠地之部分範圍，除美化市容景觀外，可阻隔鐵道與住宅區環境及改善空氣品質。且考量全市之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地劃設面積仍未達總面積百分之十，故未便採納。	照專案小組建議意見（照研析結論，維持原計畫。）。
6	楊議員色玉 (2082)	請市府准予老舊民房重建或改建。	陳情土地位於保存區內，區內老舊民房無法重建或改建，致本聚落逐漸衰微落後，影響蓮池潭風景區整體景觀。	陳情內容係屬主要計畫範疇，並納入「變更高雄市都市計畫主要計畫（左營區）部分公園用地、部分保存區（蓮潭路西側）為住宅區、公園用地」案另案辦理中。	照專案小組建議意見（已採個案變更另案辦理中，維持原計畫。）。
	左營區埤東里 謝里長加平 (2082)	協助本區土地變更分區使用。			

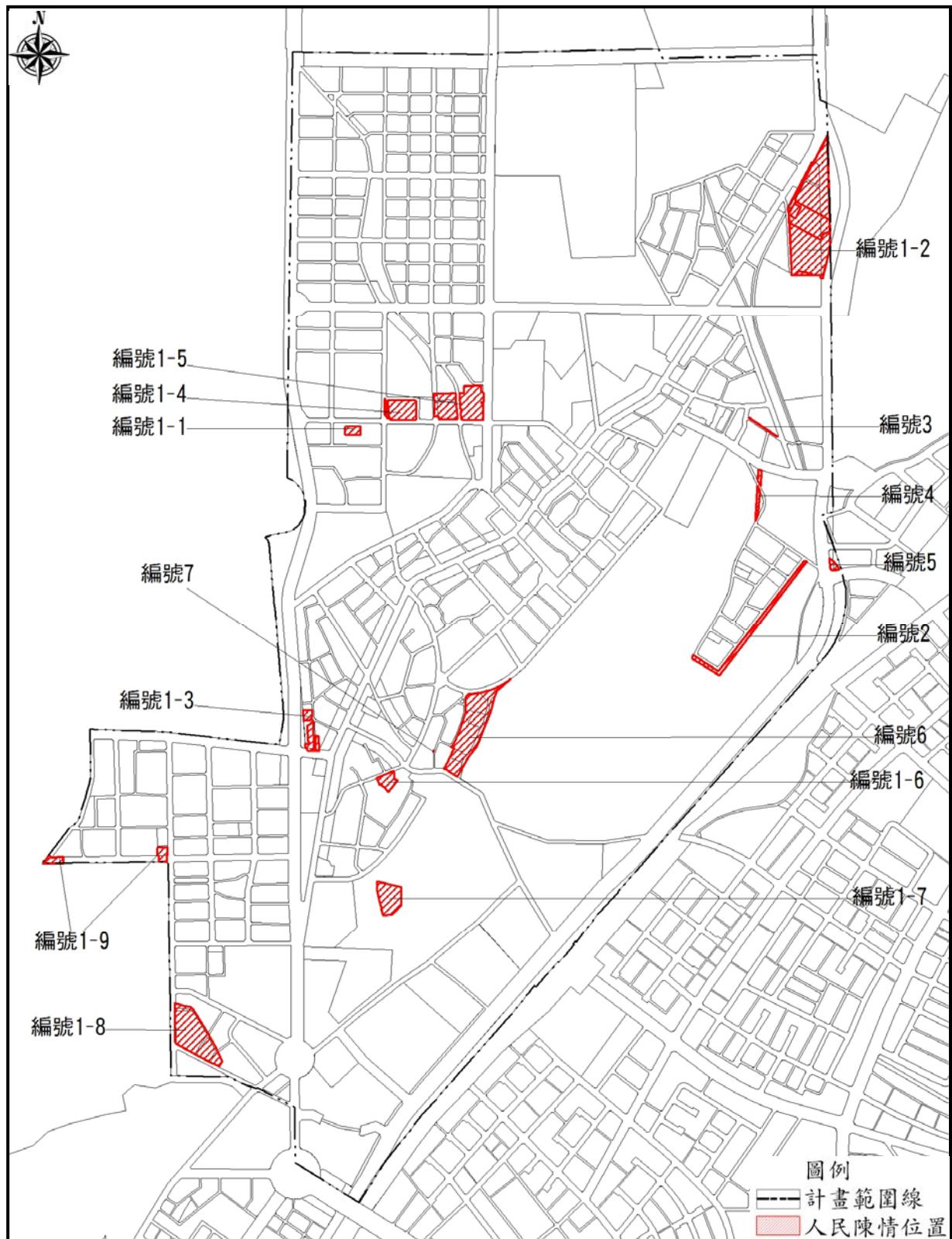


圖 7-3-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案位置示意圖

第八章 實質檢討變更內容

第一節 檢討變更原則

本次通盤檢討將以解決前述計畫區實質發展課題及滿足法規所規定之一般細部計畫通盤檢討規劃內容為目標，同時使左營地區在合理之規劃下，並依循一定之標準適當調整其都市計畫之規劃，特訂定各項實質規劃內容之檢討原則，以作為實質計畫擬定之依據。

一、計畫人口

計畫人口之檢討除將依據公共設施服務人口、依數學模式推估、世代生存法等方式推估外，為維護區內生活環境品質，亦將遵循下列檢討原則，作為計畫人口調整之重要參考依據。

- (一) 參考計畫區歷年人口成長趨勢及主要計畫對本計畫區之規劃與定位。
- (二) 考量區內剩餘可發展空間及整體環境品質，作適當調整。

二、公共設施

公共設施之配置，主要以「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之相關規定為依歸，而根據都市計畫法第22條規定細部計畫書圖中所需具備之內容可知，有關公共設施部分將以地區性公共設施用地之劃設為重點，主要包括鄰里公園、社區公園、市場、停車場與兒童遊樂場等。

除上述依據現行法規所訂定之公共設施檢討設置標準外，為提升地區生活環境品質，未來在規劃計畫區公共設施時，亦將參照下列檢討原則，作設施之配置及調整：

- (一) 公共設施劃設宜配合鄰里單元、地區發展均衡及都市防災系統之需求。
- (二) 非必要之公共設施用地，檢討變更為其他使用。

三、道路系統

左營地區細部計畫道路系統之規劃以寬度15公尺以下之次要道路、地區聯絡道路、人行步道等細部計畫道路系統為主，同時需與

主要計畫所規劃之主要道路系統銜接。此外，為強化計畫區內道路系統功能，在進行道路系統檢討規劃時，尚需注意下列幾點原則：

- (一) 道路系統之規劃應配合服務性公共設施配置區位，提高居民使用公共設施之便利性。
- (二) 配合防救災交通路網之建立，進行道路系統之規劃檢討。

四、都市防災

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，都市計畫通盤檢討時應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，主要精神在於將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生之機率並減輕災害之損失，因此，在進行都市防災之檢討規劃時，應遵循下列基本原則：

- (一) 加強都市計畫避難場所及設施等空間及動線之規劃設計。
- (二) 適當配置火災延燒防止地帶（綠地、寬闊道路）。

第二節 檢討變更內容

由前述各項有關本計畫區實質發展分析與預測，並考量計畫區土地使用及開發現況，本次通盤檢討後左營地區之變更內容彙整如表8-2-1所示，變更位置圖詳圖8-2-1所示。

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 (1/1000圖幅)	變更內容				變更理由	備註		
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
1	翠華路東側 之住宅區 (2182)	修正第二次細部計畫通盤檢討計畫圖誤繕部分，恢復1.00公頃之住宅區為綠地用地，詳如附錄四所示。				1. 經檢核民國88年9月16日公告實施之第393案計畫圖位於翠華路與國道10號翠華路出口交界處現行計畫為住宅區，但依民國58年4月30日公告實施之第58案上揭區域規劃為綠地。惟經查上述位置歷年並無相關變更內容，故可能因繪製計畫圖誤繕，導致之後公告計畫圖與原計畫不符之情事發生。 2. 落實書圖校核之結果，本次通盤檢討應恢復翠華路與國道10號翠華路出口交界處之住宅區為原規劃內容綠地，以維原規劃之旨意及符合實際。	1. 書圖不符。 2. 本市都委會第333次會議決議：照案通過。		
2	文教區 (2183)	修正第二次細部計畫通盤檢討計畫圖誤繕文教區範圍，詳如附錄四所示。				經檢核民國80年1月3日公告實施之第282案中，變更0.20公頃住宅區為文教區（私立啟英聾啞小學），但於第393案都市計畫圖之文教區範圍與第282案之文教區範圍有所誤差，經查第282案後上述位置並無相關變更內容，應屬誤繕，故於本次通盤檢討予以修正。	1. 書圖不符 2. 本市都委會第333次會議決議：照案通過。		
3	-	保護區	0.11	剔除保 護區之 面積	0.11	1. 經檢核民國78年8月22日公告實施之第270案中，變更原左營1-1號道路用地為保護區、住宅區、鐵路用地、綠地、機關用地。 2. 後於民國88年9月16日公告實施之第393案計畫書中土地使用計畫有保護區（面積為0.11公頃）之說明，惟都市計畫圖中無保護區之劃設。經查歷年變更案未將保護區變更為其他分區，計畫書與計畫圖不符。	1. 書圖不符 2. 本市都委會第333次會議決議：照案通過。		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000圖幅)	變更內容				變更理由	備註		
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
4	計畫區內屬 鼓山區雄峰 里、自強里 及楠梓區宏 南里之道路 用地及園道 用地 (1980) (2185)	道路 用地	0.39	剔除計畫區內 屬鼓山區雄峰 里、自強里及 楠梓區宏南里 道路用地及園 道用地，詳如 附錄四所示。	1. 經檢核民國77年6月10日公告 實施之「擬定及變更高雄市左 營細部計畫(通盤檢討)並配 合變更主要計畫案」(第253 案)及民國88年9月16日公告 實施之「變更高雄市左營地區 細部計畫第二次通盤檢討案」 (第393案)計畫書中有關計 畫範圍行政區劃係位於左營 區，惟都市計畫圖尚包括鼓山 區雄峰里、自強里、楠梓區宏 南里部分，計畫書說明與計畫 圖不符。 2. 配合左營區行政界線進行計 畫範圍修正調整，將鼓山區雄峰 里、自強里及楠梓區宏南里部 分道路用地及園道用地剔除本 計畫區外，以符合實際。	1. 書圖不符 2. 本市都委會第333次會議決議：照案通過。			
		園道 用地	1.49						
5	-	土地使用分區及公共設施計畫 面積修正(詳計畫書8-9及8- 12~14)		航測地形圖數值化測量後，造 成重新校核之計畫面積與原公 告計畫面積不一致，故依數值 化量測校核成果，修正原公告 計畫面積數字，不涉及原計畫 內容變更，且原分區界線無變 動。	計畫面積數字，不涉及原計畫 內容變更，且原分區界線無變 動。	本市都委會第333次會議決議：照案通過。			
6	土地使用分 區管制要點	詳第10章土地使用分區管制要 點				為落實本計畫區細部計畫之規 劃、健全地區發展，並塑造計畫 區獨特之都市意象、提昇居住 環境品質，強化土地使用分 區管制要點之可行性，並充實 其管制內容。	本市都委會第333次會議決議：除 土地使用分區管制要點第2條國宅專 用區補充「依都市計畫法 高雄市施行細則第12條規 定辦理」之內容外， 其餘照案通過。		
7	都市設計 基準	詳第10章第4節都市設計基準				配合「高雄市左營區洲仔村舊 部落地區細部計畫都市設計注 意事項補充規定」修訂。	本市都委會第333次會議決議：除 補充都市設計基準修正對照表外， 其餘照案通過。		

表 8-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000圖幅)	變更內容				變更理由	備註		
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
8	洲仔村舊部落地區東側及南側之道路用地 (2182) (2183)	道路用地	0.39	第2種住宅區	0.39	1.依當地民眾陳情建議，考量該地區實際情形以及公1用地部分已開闢作為9公尺寬道路使用，將現行計畫10公尺計畫道路部分向東及向南偏移至現有9公尺道路，除重劃區部分仍維持道路用地外，廢止現有細部計畫10公尺道路用地，變更為住宅區。 2.變更為住宅區部分應依現行都市計畫變更通案規定負擔公共設施用地及都市發展用地，並得以代金方式繳納。（再提98.9.10本市都委會第336次會議審議決議，得以代金方式繳納。） 3.變更為住宅區部分應比照該地區都市設計基準之退縮規定辦理。	本市都委會第333次會議審議通過。 (公開展覽期間公民或團體異議案編號6) 有關現行計畫10公尺計畫道路偏移至現有9公尺道路涉及變更主要計畫（公園用地變更為道路用地）部分已另案辦理		
9	埤仔頭街56巷 (2082)	第3種住宅區	0.0004	道路用地	0.0004	1.基於消防及通行理由，依現有巷道地籍調整道路邊界。（詳附錄四所示） 2.變更範圍之地籍為左營區左南段1818-2及部分之1862-2地號土地。	本市都委會第333次會議決議：依現有巷道地籍調整本案道路邊界。 (公開展覽期間公民或團體異議案編號1)		
10	左營大路740巷32弄 (2184)	第4種住宅區	0.01	道路用地	0.01	本案10公尺道路用地東側界線以不影響陳情人建物為原則，向西偏移，且免負擔回饋。（詳附錄四所示）	本市都委會第333次會議決議：本案10公尺道路用地東側界線以不影響陳情人建物為原則，向西偏移，且免負擔回饋。（公開展覽期間公民或團體異議案編號3及5）		

註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

2.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

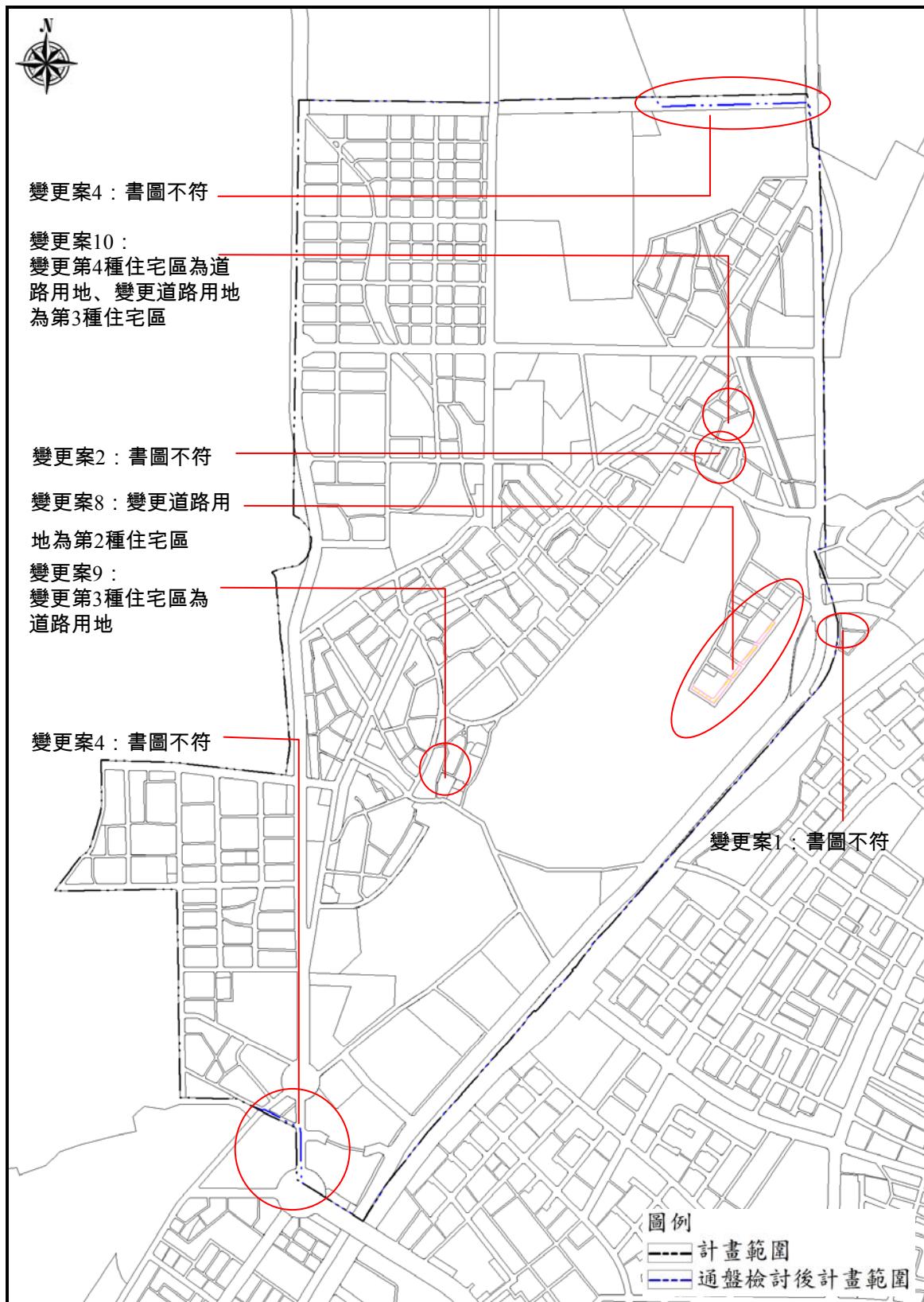


圖 8-2-1 變更位置示意圖

第三節 檢討後實質計畫

實質計畫為都市計畫通盤檢討之重點，需以計畫人口與地區發展特性為檢討基礎，其檢討內容包括土地使用、公共設施及道路系統之規劃，說明如后。

一、計畫人口

本次通盤檢討後之計畫人口維持現行計畫，即民國110年之計畫人口數為80,000人。

二、計畫範圍

配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，將0.39公頃道路用地及1.49公頃園道用地剔除本計畫區外，本次通盤檢討後之計畫範圍面積為542.52公頃。

三、土地使用計畫

本次通盤檢討之土地使用均依據主要計畫之規劃，有關區內未來土地使用分區概況如下，詳如表8-3-1所示：

(一) 住宅區

除修正第二次細部計畫通盤檢討計畫圖誤繕部分，恢復1.00公頃住宅區為綠地用地外，依98年4月22日本市都委會第333次會議決議，考量民眾陳情建議與基於消防及通行之理由，變更0.39公頃之第2種住宅區、0.01公頃之第4種住宅區為道路用地與變更約0.01公頃之道路用地為第3種住宅區，故通盤檢討後住宅區計畫面積為171.69公頃。

(二) 國宅專用區

通盤檢討後國宅專用區計畫面積不變，維持現行計畫之13.90公頃。

(三) 商業區及特定商業專用區

通盤檢討後商業區及特定商業專用區計畫面積不變，維持現行計畫面積之12.41公頃及2.06公頃。

(四) 文教區

通盤檢討後文教區計畫面積不變，維持現行計畫之0.16公頃。

(五) 保存區

通盤檢討後保存區計畫面積不變，維持現行計畫之2.70公頃。

(六) 保護區

經查本計畫區內並無保護區，故剔除面積約0.11公頃之保護區，檢討後保護區面積由原有之0.11公頃變更為0公頃。

(七) 宗教專用區

通盤檢討後宗教專用區計畫面積不變，維持現行計畫之0.48公頃。

(八) 公共設施用地

除配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，將0.39公頃道路用地及1.49公頃園道用地剔除本計畫區外，依98年4月22日本市都委會第333次會議決議，考量民眾陳情建議與基於消防及通行之理由，變更0.39公頃之第2種住宅區、0.01公頃之第4種住宅區為道路用地與變更約0.01公頃之道路用地為第3種住宅區，故通盤檢討後公共設施用地為339.12公頃。

表 8-3-1 通盤檢討後土地使用分區面積表

使用分區		原計畫公告成果		數值圖檔實際量測成果	
		面積(公頃)	百分比(%)	面積(公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	住1	0.80	0.15	0.79
		住2	5.59	1.06	5.99
		住3	127.03	23.93	80.13
		住4	32.29	6.08	42.47
		住5	16.48	3.11	38.40
		住宅區	3.90	0.73	3.91
		計	186.09	35.06	171.69
	國宅專用區		13.12	2.47	13.90
	商業區	商4	10.21	1.92	10.54
		商5	1.97	0.37	1.87
		計	12.18	2.29	12.41
公共 設施 用地	特定商業專用區(特商2)		1.84	0.35	2.06
	文教區		0.20	0.04	0.16
	保存區		2.26	0.42	2.70
	保護區		0.11	0.02	0.00
	宗教專用區		0.48	0.09	0.48
	小計		216.28	40.74	203.40
	學校用地		41.53	7.82	41.05
	機關用地		47.44	8.94	47.84
	公園用地		91.60	17.26	98.38
	市場用地		2.63	0.50	2.71
	停車場用地		1.67	0.31	1.71
	綠地用地		0.40	0.07	2.18
	加油站用地		0.22	0.04	0.22
	河道用地		1.99	0.38	0.28
	體育場用地		27.36	5.15	28.70
	兒童遊樂場用地		0.84	0.16	0.88
	鐵路用地		0.48	0.09	0.58
	變電所用地		0.67	0.13	0.62
	社教機構用地		0.66	0.12	0.70
	園道用地 (含兼供鐵路使用)		10.33	1.95	8.61
	道路用地		86.64	16.32	104.56
	廣場用地		0.10	0.02	0.10
	小計		314.56	59.26	339.12
總計			530.84	100.00	542.52
					100.00

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

2.依數值化量測校核成果後之計畫面積為 544.40 公頃，配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，剔除 0.39 公頃道路用地及 1.49 公頃園道用地，通盤檢討後計畫面積為 542.52 公頃。

3.上開表中面積已含「變更高雄市主要計畫(左營區)部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際面積以內政部核定及本府公告發布實施為準。

三、公共設施計畫

本計畫之公共設施劃設學校、機關、公園、市場、加油站、停車場、綠地、變電所、兒童遊樂場、道路、鐵路、河道、體育場、社教機構、廣場、園道用地等公共設施用地，其項目如下說明：

(一) 學校用地

通盤檢討後用地面積不變，維持現行計畫之41.05公頃。

(二) 機關用地（含機（軍）用地）

通盤檢討後機關用地面積不變，維持現行計畫面積之47.84公頃。因目前計畫區內尚有3處機關用地未編號，為便利日後計畫之執行，將左營大路及忠信路處之機關用地編為機12用地，將洲仔村地區之機（整）用地編為機13（整）用地，原蓮潭路西側保存區擬定細部計畫時新增之機關用地為機14用地。

(三) 公園用地

通盤檢討後公園用地面積不變，維持現行計畫面積之98.38公頃。因目前計畫區內尚有1處公園用地未編號，為便利日後計畫之執行，將孔營路及蓮潭路處之公園用地編為公7用地。

(四) 市場用地

通盤檢討後市場用地面積不變，維持現行計畫面積之2.71公頃。

(五) 停車場用地

通盤檢討後停車場用地面積不變，維持現行計畫面積之1.71公頃。因目前計畫區內尚有1處停車場用地未編號，為便利日後計畫之執行，將洲仔村地區之停（整）用地編為停8（整）用地。

(六) 綠地用地

通盤檢討後綠地用地面積不變，維持現行計畫面積之2.18公頃。因目前計畫區內除綠2用地外，其他綠地均未編號，為便利日後計畫之執行，依序編為綠3、綠4、綠5、綠6用地等。

(七) 加油站用地

通盤檢討後加油站用地面積不變，維持現行計畫面積之0.22公頃。

(八) 河道用地

通盤檢討後河道用地面積不變，維持現行計畫面積之0.28公頃。

(九) 體育場用地

通盤檢討後體育場用地計畫面積不變，維持現行計畫面積為28.70公頃。因目前計畫區內尚有1處體育場用地未編號，為便利日後計畫之執行，將中海路南側之體育場用地編為體3用地。

(十) 兒童遊樂場用地

通盤檢討後兒童遊樂場用地面積不變，維持現行計畫面積之0.88公頃。因目前計畫區內尚有1處兒童遊樂場用地未編號，為便利日後計畫之執行，將其編為兒5(整)用地。

(十一) 鐵路用地

通盤檢討後鐵路用地面積不變，維持現行計畫之0.58公頃。

(十二) 變電所用地

通盤檢討後之變電所用地面積不變，維持現行計畫面積之0.62公頃。

(十三) 社教機構用地

通盤檢討後社教機構用地計畫面積不變，維持現行計畫面積為0.70公頃。

(十四) 道路用地

配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，將0.39公頃道路用地剔除計畫區外，依98年4月22日本市都委會第333次會議決議，考量民眾陳情建議與基於消防及通行之理由，變更0.39公頃之第2種住宅區、0.01公頃之第4種住宅區為道路用地與變更約0.01公頃之道路用地為第3種住宅區，故通盤檢討後道路用地面積為104.56公頃。

(十五) 園道用地(含兼供鐵路使用)

配合左營區行政界線進行計畫範圍修正調整，將1.49公頃園道用地剔除計畫區外，通盤檢討後園道用地面積為8.61公頃。

(十六) 廣場用地

通盤檢討後廣場用地計畫面積不變，維持現行計畫面積為0.10公頃。因目前計畫區內廣場用地未編號，為便利日後計畫之執行，將其編為廣1用地。

綜合以上所述，本次通盤檢討後左營地區之公共設施用地情形詳如表8-3-2及圖8-3-1所示。

表 8-3-2 通盤檢討後公共設施用地配置表

公共設施用地		原計畫公告面積(公頃)	數值圖檔實際量測面積(公頃)	位置與說明
設施名稱	設施編號			
學校用地	文1用地	6.63	6.43	左營高中
	文2用地	3.93	3.93	左營國小
	文3用地	1.96	2.08	舊城國小
	文4用地	5.06	5.69	左營國中
	文5用地	3.20	3.04	美國學校
	文6用地	3.78	3.52	大義國中
	文7用地	3.07	3.32	永清國小
	文8用地	2.93	2.41	屏山國小
	文9用地	2.95	1.94	立德國中
	文10用地	2.34	3.14	明德國小
	文11用地	5.68	5.55	海青工商
小計		41.53	41.05	
機關用地	機1用地	0.70	0.70	左營北站、區公所、左營分局
	機3用地	31.45	31.57	軍區
	機4用地	1.03	1.02	電信局機房、左營南站
	機5用地	2.34	2.49	
	機6用地	1.65	1.90	
	機7用地	4.20	4.13	軍區
	機8用地	0.16	0.17	復興永清屏山里社區活動中心

表 8-3-2 通盤檢討後公共設施用地配置表 (續)

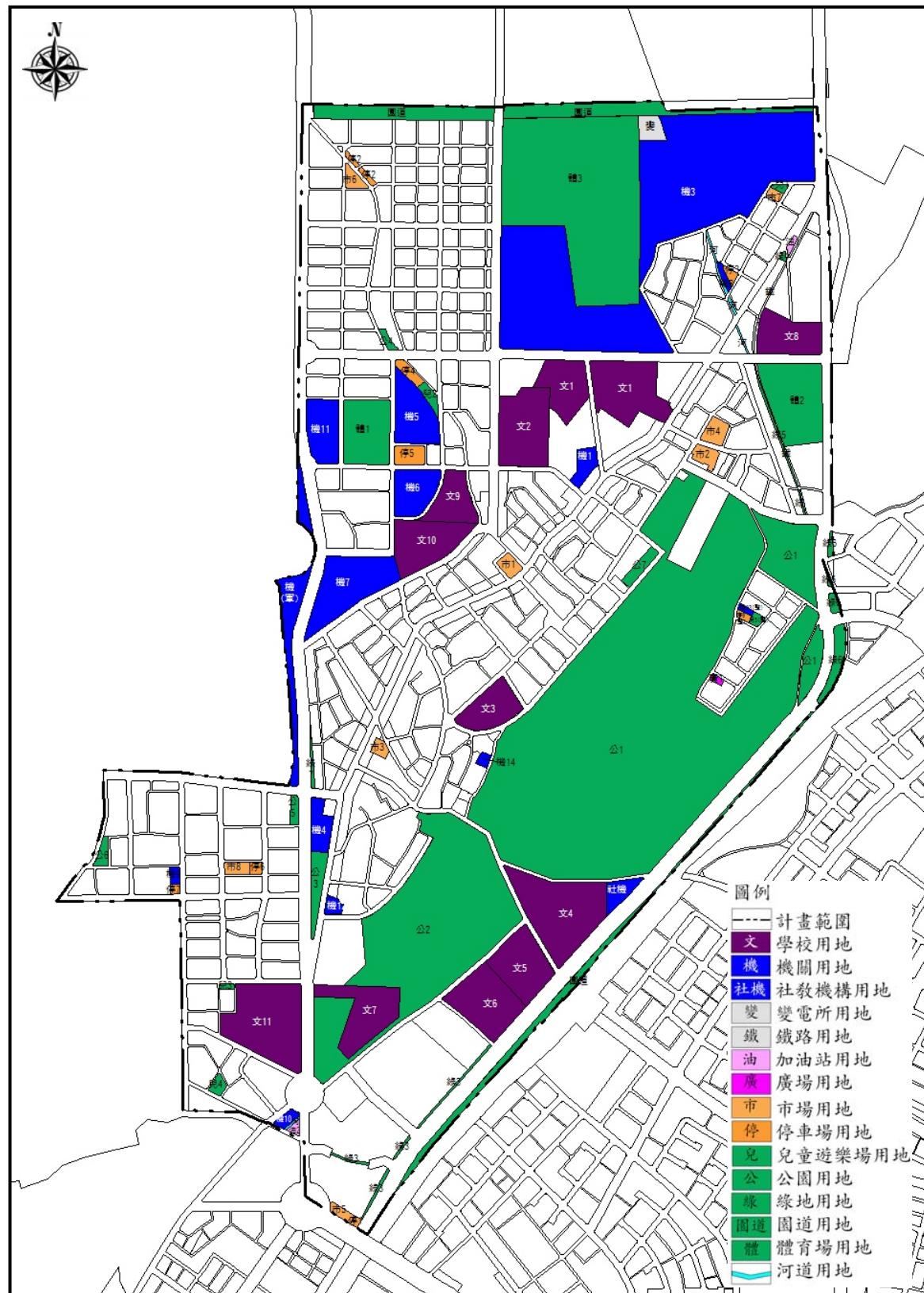
公共設施用地		原計畫公告面積(公頃)	數值圖檔實際量測面積(公頃)	位置與說明
設施名稱	設施編號			
機關用地	機9用地	0.18	0.18	高雄市社會局左營啟能中心
	機10用地	0.25	0.27	派出所、消防分隊
	機11用地	2.10	2.03	左營活動中心
	機12用地	0.27	0.27	軍方使用
	機13 (整) 用地	0.10	0.10	
	機14用地	0.17	0.17	左營老人活動中心
	機 (軍) 用地	2.84	2.84	
	小計	47.44	47.84	
公園用地	公1用地	68.12	73.95	蓮池潭
	公2用地	21.36	22.26	龜山公園
	公3用地	0.94	0.95	
	公4用地	0.19	0.18	左營區建業社區小型公園
	公5用地	0.24	0.24	
	公6用地	0.30	0.30	
	公7用地	0.45	0.50	
	小計	91.60	98.38	
市場用地	市1用地	0.37	0.37	左營第一公有市場 (左營市仔)
	市2用地	0.45	0.47	左營第四公有零售市場 (哈囉市場)
	市3用地	0.25	0.25	左營第三公有市場 (倍仔頭市場)
	市4用地	0.49	0.56	
	市5用地	0.26	0.26	果貿市場
	市6用地	0.34	0.34	左營自治社區購物中心
	市7用地	0.15	0.14	營區、停車場
	市8用地	0.32	0.32	
	小計	2.63	2.71	
停車場用地	停1用地	0.07	0.07	
	停2用地	0.19	0.20	
	停3用地	0.15	0.15	
	停4用地	0.31	0.32	
	停5用地	0.58	0.60	
	停6用地	0.16	0.16	
	停7用地	0.10	0.10	
	停8 (整) 用地	0.11	0.11	
	小計	1.67	1.71	

表 8-3-2 通盤檢討後公共設施用地配置表 (續)

公共設施用地		原計畫公告面積(公頃)	數值圖檔實際量測面積(公頃)	位置與說明
設施名稱	設施編號			
加油站用地	油1用地	0.09	0.09	太子加油站
	油2用地	0.13	0.13	中油加油站
	小計	0.22	0.22	
綠地用地	綠3用地	0.40	0.61	
	綠4用地		0.05	
	綠5用地		0.25	
	綠6用地		1.12	
	綠7用地		0.15	
	小計		2.18	
河道用地	河1用地	1.99	0.24	
	河2用地		0.04	
	小計		0.28	
體育場用地	體1用地	3.13	3.11	
	體2用地	3.15	4.41	
	體3用地	21.08	21.18	
	小計	27.36	28.70	
兒童遊樂場用地	兒1用地	0.11	0.11	
	兒2用地	0.27	0.30	
	兒3用地	0.10	0.09	
	兒4用地	0.22	0.24	
	兒5(整)用地	0.14	0.14	
	小計	0.84	0.88	
鐵路用地		0.48	0.58	
變電所用地		0.67	0.62	台電
社教機構用地		0.66	0.70	內政部南區兒童之家
道路用地		86.64	104.56	
園道用地 (含兼供鐵路使用)	園道用地	7.12	5.79	
	園道用地(兼供鐵路使用)	3.21	2.82	
	小計	10.33	8.61	
廣場用地	廣1用地	0.10	0.10	
合計		314.56	339.12	

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

2.上開表中面積已含「變更高雄市主要計畫(左營區)部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際面積以內政部核定及本府公告發布實施為準。



註：上開圖中已含「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際範圍以內政部核定及本府公告發布實施為準。

圖 8-3-1 通盤檢討後公共設施配置示意圖

四、道路系統計畫

為改善計畫區內現存之道路系統問題及考慮未來發展需求，依各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為聯外幹道、主要道路及地區性出入道路等三類，詳如表8-3-3～8-3-4、圖8-3-2～8-3-3所示，其功能分述如下：

(一) 聯外幹道

聯外道路主要為中正路、中華路、左營大路及翠華路，南接鼓山，北達楠梓，貫穿計畫區西側，寬度分為20、30公尺。中正路、中華路為新台17線道部分路段，未來擬拓寬至40公尺。

(二) 主要道路

除上述聯外道路亦負擔區內主要交通疏導功能外，計畫區內南北向主要道路計有蓮潭路、軍校路、進學路等，寬度約10~20公尺。東西向之主要道路有海功路、菜公路、實踐路及勝利路等，寬度約10~20公尺。

(三) 地區性出入道路

計畫區內之地區性出入道路大部分彎曲狹窄，寬度在10公尺以下。

表 8-3-3 道路系統功能分類表

道路等級	功能定位	道路名稱	改善措施
聯外幹道	提供計畫區內對外交通及服務過境交通旅次	左營大路及翠華路	改善道路配置，增加車道數
主要道路	承繫計畫區內主要交通量及銜接聯外道路	蓮潭路、軍校路、進學路、海功路、菜公路、實踐路及勝利路	加強路邊停車管理、管制聯結車進出計畫區
地區性出入道路	提供可及性服務及輔助地區交通銜接主要道路、聯外道路	寬度10公尺以下計畫道路	禁止雙側停車

表 8-3-4 計畫道路編號對照參考表

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
0-1	45	1,650	中海路
I -1	30	4,210	翠華路
I -3	30	1,336	軍校路
I -5	30	112	介壽路
I -6	30	469	明潭路
II -1	20、40	3,436	左營大路、中華路
II -2	15	1,200	左營下路
II -3	15	818	蓮潭路
II -4	10	840	城峰路
II -5	10	106	翠峰路
II -6	40	481	中正路
II -7	15	687	海平路
II -8	15	464	忠信路
II -9	15	584	店仔頂路、埤仔頭路
II -10	15	989	勝利路
II -11	15	359	聖公路、左營下路
II -12	15	293	元帝路
II -13	15	169	孔營路
II -14	15	365	進學路
II -15	15	330	菜公路
II -17	10	472	新莊仔路
II -18	10	184	翠峰路
II -19	15	294	廊後街
II -20	15	185	海德路
II -21	10	200	左營大路361巷 左營大路345巷
1-1	30	550	海功路
2-1	20	232	緯六路
2-2	20	781	崇實新村西9巷 崇實新村中6巷
3-1	18	851	先鋒路
3-2	18	615	崇實新村西幹路
3-3	18	602	崇實新村東幹路
4-1	15	588	緯九路
4-3	15	740	
4-5	15	327	
4-6	15	712	
4-7	15	542	實踐路
4-8	15	335	
4-10	15	370	

表 8-3-4 計畫道路編號對照參考表 (續)

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
4-11	15	385	必勝路
4-12	15	206	先鋒路
4-13	16	381	
5-1	12	412	自勉路
5-2	12	231	
5-3	12	399	
6-1	10	55	
6-2	10	840	
6-3	10	652	
6-4	10	826	
6-5	10	567	
6-6	10	393	
6-7	10	105	
6-8	10	319	
6-9	10	379	海平路
6-10	10	490	
6-12	10	159	左營大路554巷
6-13	10	99	孔營路54巷
6-14	10	183	左營大路492巷
6-15	10	197	左營大路442巷
6-16	10	253	
6-17	10	200	
6-18	10	280	店仔頂路63巷
6-19	10	570	埤子頭路 左營大路6巷
6-20	10	288	
6-21	10	205	義民巷
6-22	8	537	
7-1	8	154	緯二路
7-2	8	386	緯四路
7-3	8	78	
7-4	8	196	
7-5	8	233	
7-6	8	178	
7-7	8	165	
7-8	8	240	
7-9	8	65	
7-10	8	280	
7-11	8	93	
7-14	8	234	崇實新村中2巷
7-15	8	242	

表 8-3-4 計畫道路編號對照參考表 (續)

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
7-16	8	128	
7-17	8	367	店仔頂街9巷
7-18	8	440	緯三路
7-19	8	313	緯五路
7-20	8	193	
7-21	8	312	緯七路
7-22	8	193	
7-23	8	312	緯八路
7-24	8	193	
7-25	8	312	緯十路
7-26	8	218	
7-27	8	290	
8-1	6	106	
8-3	6	197	
8-13	6	740	
8-14	6	740	
8-15	6	740	
8-16	6	126	
8-17	6	163	
8-18	6	204	
8-19	6	96	
8-20	6	191	
8-21	6	79	
8-22	6	176	
8-23	6	180	
8-24	6	224	
8-27	6	303	
8-28	6	60	
8-29	6	268	
8-30	6	120	
8-31	6	157	
8-32	6	102	
8-33	6	124	
8-34	6	79	
8-35	6	70	
8-36	6	84	
8-37	6	157	
8-38	6	87	菜公路642巷
8-39	6	125	左營大路598巷
8-40	6	111	左營大路554巷32弄
8-41	6	117	

表 8-3-4 計畫道路編號對照參考表 (續)

表 8-3-4 計畫道路編號對照參考表 (續)	寬度 (m)	長度 (m)	備註
道路編號			
8-42	6	118	
8-43	6	87	
8-44	6	107	
8-45	6	191	左營大路451巷
8-46	6	182	左營大路419巷
8-47	6	103	左營大路401巷
8-48	6	195	
8-49	6	96	左營大路109巷
8-50	6	152	
8-51	6	75	蓮潭路138巷
8-52	6	75	蓮潭路123巷
8-53	6	241	西陵街
8-54	6	127	左營大路325巷
8-55	6	132	左營大路301巷
8-56	6	110	左營大路372巷
8-57	6	226	店仔頂街112巷 店仔頂街103巷
8-58	6	114	
8-59	6	114	蓮潭路97巷
8-60	6	116	蓮潭路86巷
8-61	6	120	蓮潭路73巷
8-62	6	321	左營大路435巷
8-63	6	190	西陵街
8-64	6	198	
8-65	6	50	
8-66	6	120	左營大路401巷33弄
8-67	6	175	店仔頂街112巷
8-68	6	84	左營大路272巷
8-69	6	74	店仔頂街9巷
8-70	6	95	
8-71	6	151	後街43巷
8-72	6	97	
8-73	6	103	左營大路137巷12弄
8-74	6	238	左營大路139巷
8-75	6	492	廠部後街77巷 介壽路10巷

8-76	6	289	
8-77	6	105	
8-78	6	90	
8-79	6	159	左營大路73巷20弄
8-80	6	91	左營大路73巷
8-81	6	83	

表 8-3-4 計畫道路編號對照參考表 (續)

道路編號	寬度 (m)	長度 (m)	備註
8-82	6	121	店仔頂路63巷
8-83	6	93	店仔頂路90巷
8-84	6	122	埤子頭路33巷
8-85	6	69	埤子頭路33巷
8-86	6	130	埤子頭路
8-87	6	226	埤子頭路56巷26弄
8-88	6	127	埤子頭路56巷
8-89	6	122	勝利路147巷 左營大路6巷75弄
8-91	6	289	義民巷
8-92	6	54	
8-93	6	81	
8-95	6	175	崇實新村西3巷
8-96	6	87	
8-97	6	105	
8-98	6	150	
8-99	6	105	崇實新村西6巷
8-100	6	119	崇實新村中4巷
8-101	6	115	
8-102	6	147	崇實新村東5巷
8-103	6	339	崇實新村西8巷 崇實新村中5巷
8-104	6	105	崇實新村西10巷
8-105	6	105	
8-106	6	112	
8-107	6	128	
8-108	6	105	
8-109	6	99	
8-110	6	132	
8-111	6	105	
8-112	6	94	
8-113	6	132	
8-114	6	162	
8-115	6	138	
8-116	6	98	

8-117	6	202	
8-118	6	160	
8-119	6	93	
8-120	6	117	
8-121	6	66	
9-1	4	52	

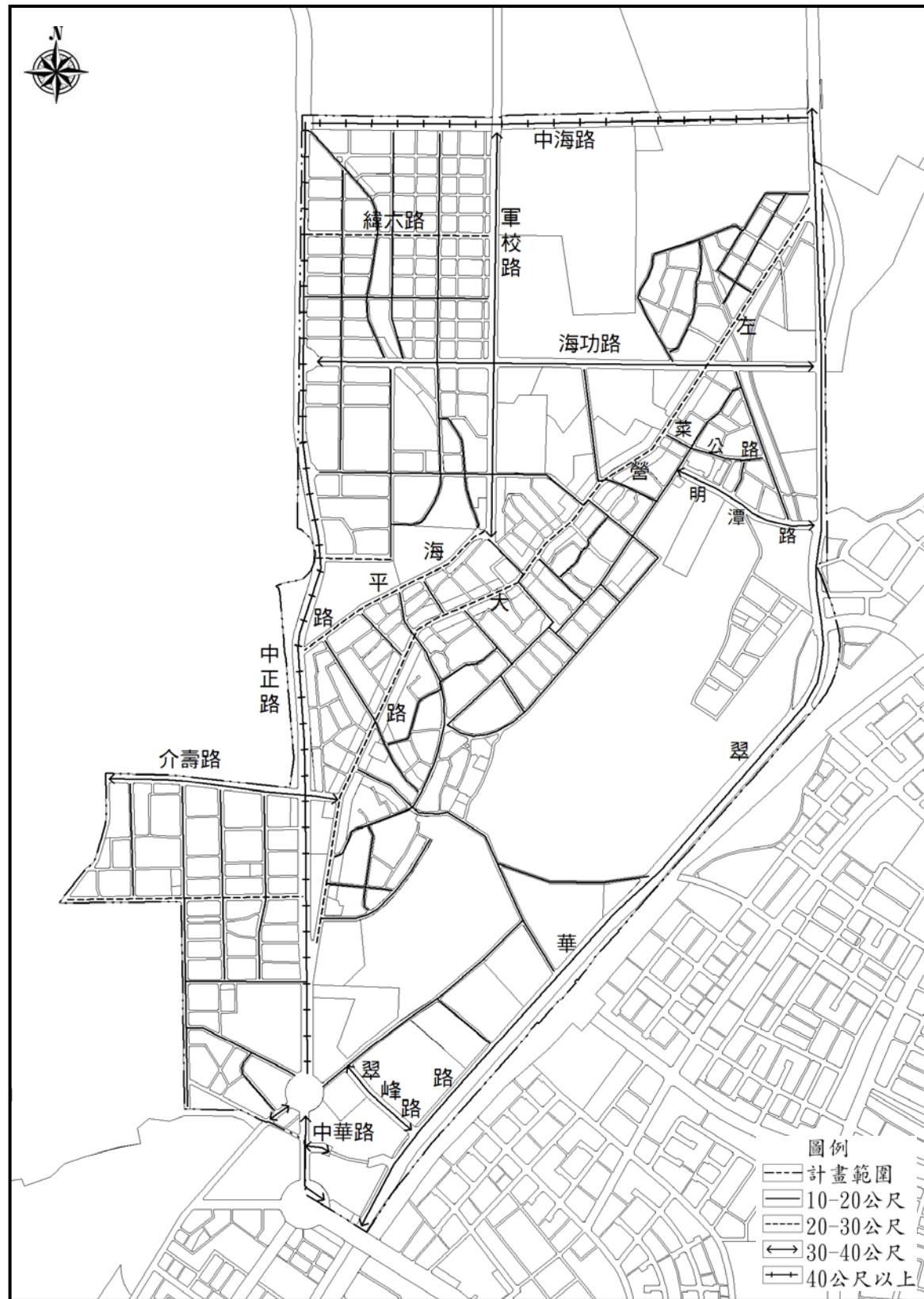


圖 8-3-2 道路系統功能分類示意圖

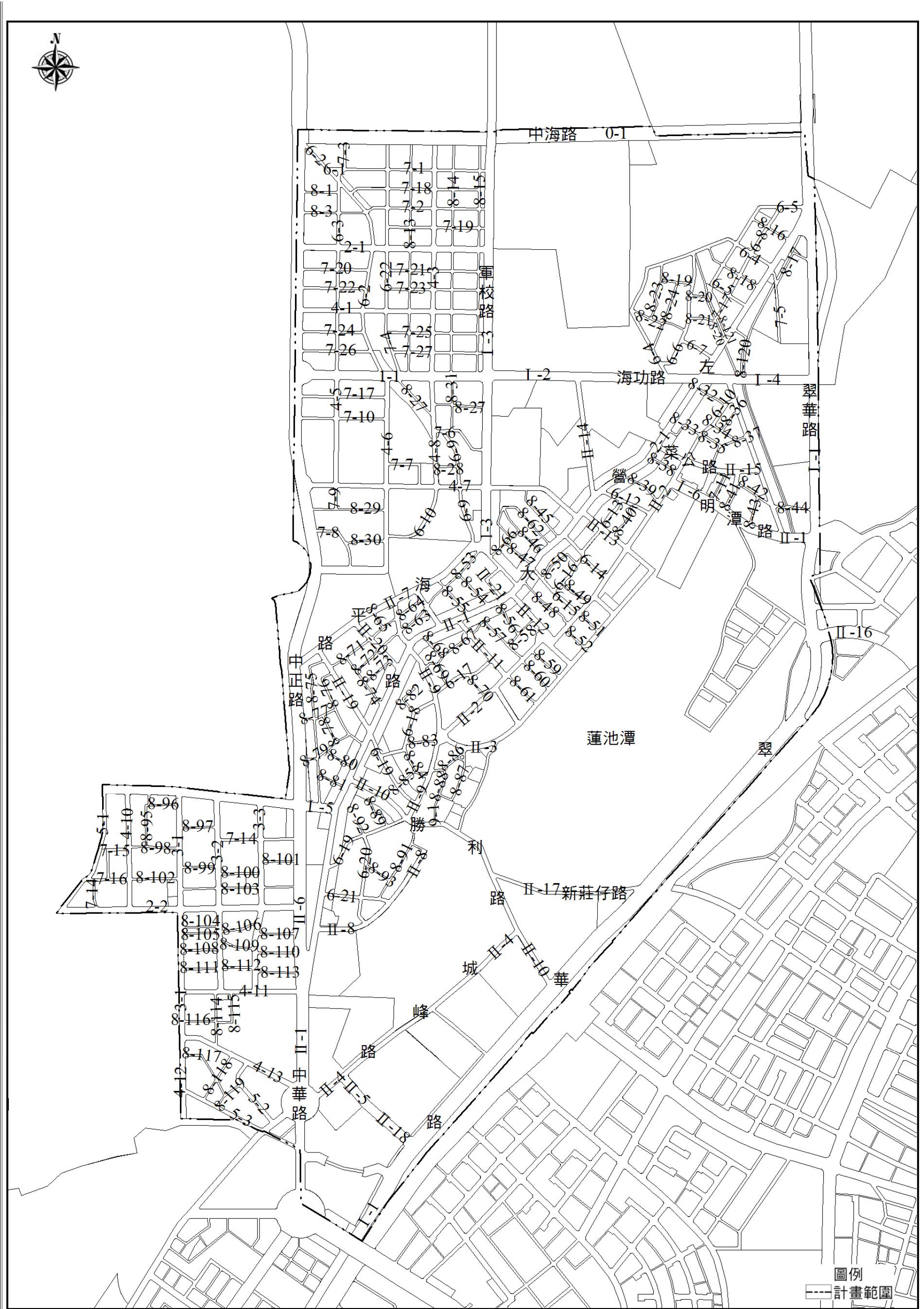


圖 8-3-3 道路編號參考示意圖

五、都市防災系統規劃

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。」故本次通盤檢討參考相關研究及計畫，配合本計畫區內土地使用型態，規劃檢討計畫區內都市防災系統如表8-3-5、表8-3-6及圖8-3-4、圖8-3-5所示，內容說明如下：

(一) 近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分佈狀況後，將本計畫區劃分為4個近鄰生活圈系統，並就近以各區域之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

1. 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象為面積大於10,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份，每人平均擁有1至2平方公尺的避難面積為原則。

本計畫擬規劃體1用地、體2用地、體3用地、公1用地（蓮池潭公園）、公2用地（龜山公園）、公3用地等為計畫區內之臨時收容場所。

2. 中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人2平方公尺，可收容100人以上之場所為原則。

本計畫擬規劃文1用地（左營高中）、文2用地（左營國小）、文3用地（舊城國小）、文4用地（左營國中）、文5用地（美國學校）、文6用地（大義國中）、文7用地（永清國小）、文8用地（屏山國小）、文9用地（立德國

中) 、文10用地 (明德國小) 、文11用地 (海青工商) 、機11用地 (左營活動中心) 等為中長期收容場所。

(二) 公共空間開放避難系統

社區內之公園、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，使計畫區內之公園、兒童遊樂場等設施用地串連，形成都市防災系統之一部分。此外，計畫區內之學校、機關用地，其操場、球場、校舍、活動中心等亦具備防災據點之功能，以下分別就計畫區內之公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

1.公園、綠地、兒童遊樂場、廣場及體育場用地

計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場、廣場及體育場用地總面積約130.24公頃，因公1用地部分為蓮池潭水域，無法作為避難開放空間，應剔除蓮池潭水域面積，故上述公園等用地總面積約89.08公頃。以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，各計畫區內公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等永久性空地可容納之避難人口約222,700人。

2.學校用地

計畫區內之學校用地總面積約41.05公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，而學校用地之空地比率以60%計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約61,575人。

綜合以上分析，計畫區公共開放空間所能容納避難人口約為284,275人，超過本計畫人口80,000人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內防災避難需求。

此外，若以學校作為避難收容所，假設計畫區內學校之容積率為240%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積2平方公尺之規劃標準推估，則計畫區內公共建築可容納之避難人口約為492,600人，可滿足計畫區內居住人口避難需求。

(三) 防災道路系統

1.緊急道路

緊急道路將以寬度20公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在20公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。本計畫規劃中海路、翠華

路、菜公路、左營大路、軍校路、緯六路、海功路、海平路、中正路、翠峰路、介壽路、崇實新村西九巷等為計畫區內之緊急道路。

2.救援輸送道路

救援輸送道路將以寬度15至20公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本計畫規劃海平路、實踐路、自立新村西六巷、進學路、左營下路、蓮潭路、元帝路、埤仔頭路、勝利路、城峰路、中正路、必勝路、東幹路、西幹路、先峰路等為計畫區內之救援輸送道路。

(四)火災延燒防止地帶

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。

本計畫規劃之火災延燒防止地帶包括：中海路、翠華路、菜公路、左營大路、軍校路、緯六路、海功路、海平路、中正路、翠峰路、介壽路、崇實新村西九巷等之防火綠軸，以及火災延燒防止區域 - 體1用地、體2用地、體3用地、公1用地（蓮池潭公園）、公2用地（龜山公園）、公3用地等。

(五)支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，尚可利用計畫區內之警察治安據點 - 警察局、警察分局及分駐（派出）所；消防據點 - 消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點。本計畫區之防災支援據點為左營分局、啟文派出所、左營消防隊、醫院、診所等，並以左營區公所作為防災指揮中心。

表 8-3-5 近鄰生活圈防災機能規劃表

近鄰生活 圈編號	防災據點		救災支援站	防救災道路
	臨時收容場所	中長期收容場所		
1	體1用地、體2用地、體3用地、公1用地（蓮池潭公園）、公2用地（龜山公園）、公3用地等	文1用地、文2用地、文3用地、文4用地、文5用地、文6用地、文7用地、文8用地、文9用地、文10用地、文11用地、機11用地等	左營分局、啟文派出所、左營消防隊、醫院、診所等，並以左營區公所作為防災指揮中心	1.緊急道路 中海路、翠華路、菜公路、左營大路、軍校路、緯六路、海功路、海平路、中正路、翠峰路、介壽路、崇實新村西九巷 2.救援輸送道路 海平路、實踐路、自立新村西六巷、進學路、左營下路、蓮潭路、元帝路、埤仔頭路、勝利路、城峰路、中正路、必勝路、東幹路、西幹路、先峰路
2				
3				
4				

表 8-3-6 計畫區近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口

近鄰生活 圈編號	預估 居住人口	公共開放空間可容納避難人口（人）			公共建築可容 納避難人口 (人)
		公園、綠地、 廣場、兒童遊 樂場及體育場	學校	小計	
4個	80,000	222,700	61,575	284,275	492,600

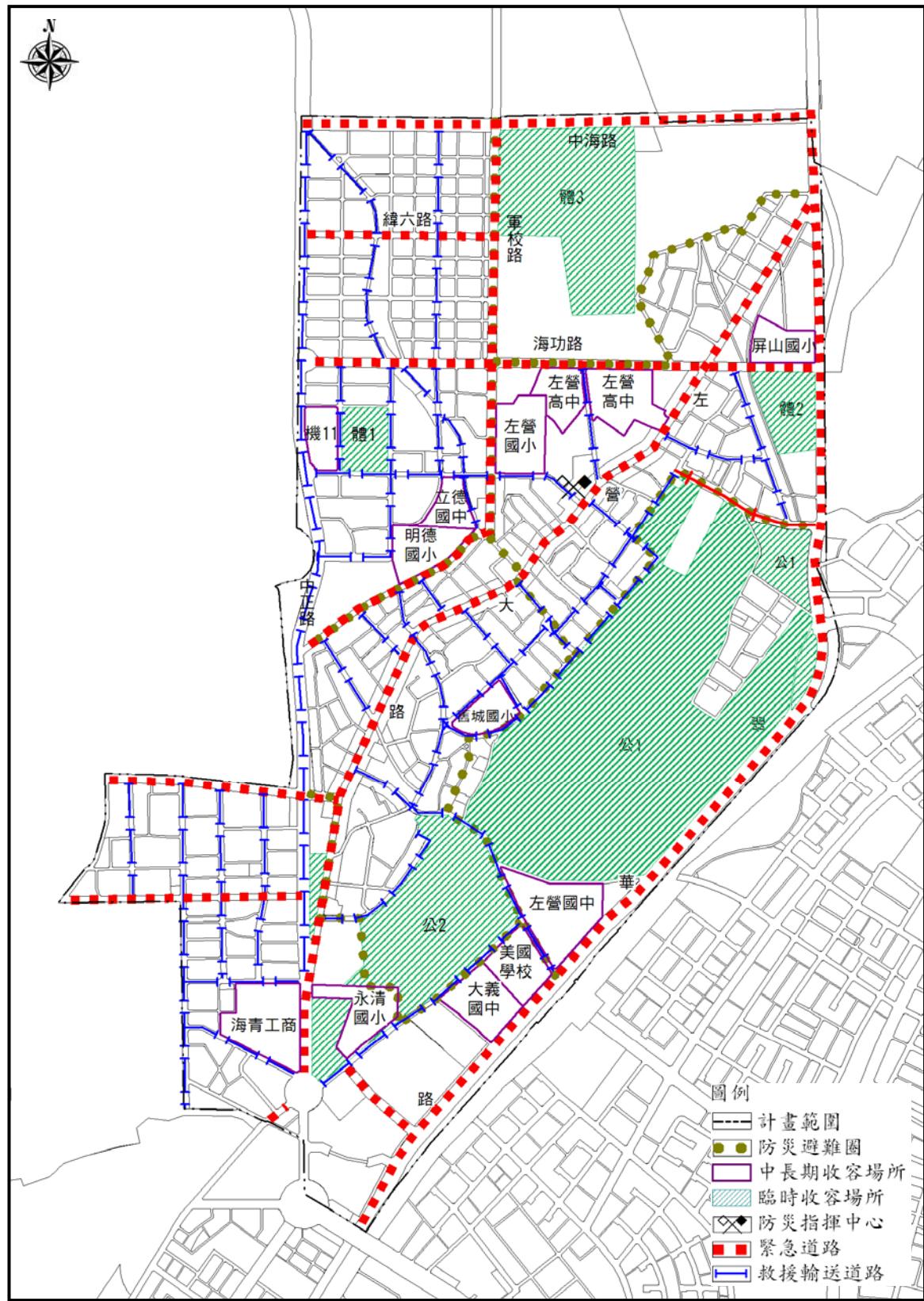


圖 8-3-4 都市防災系統示意圖

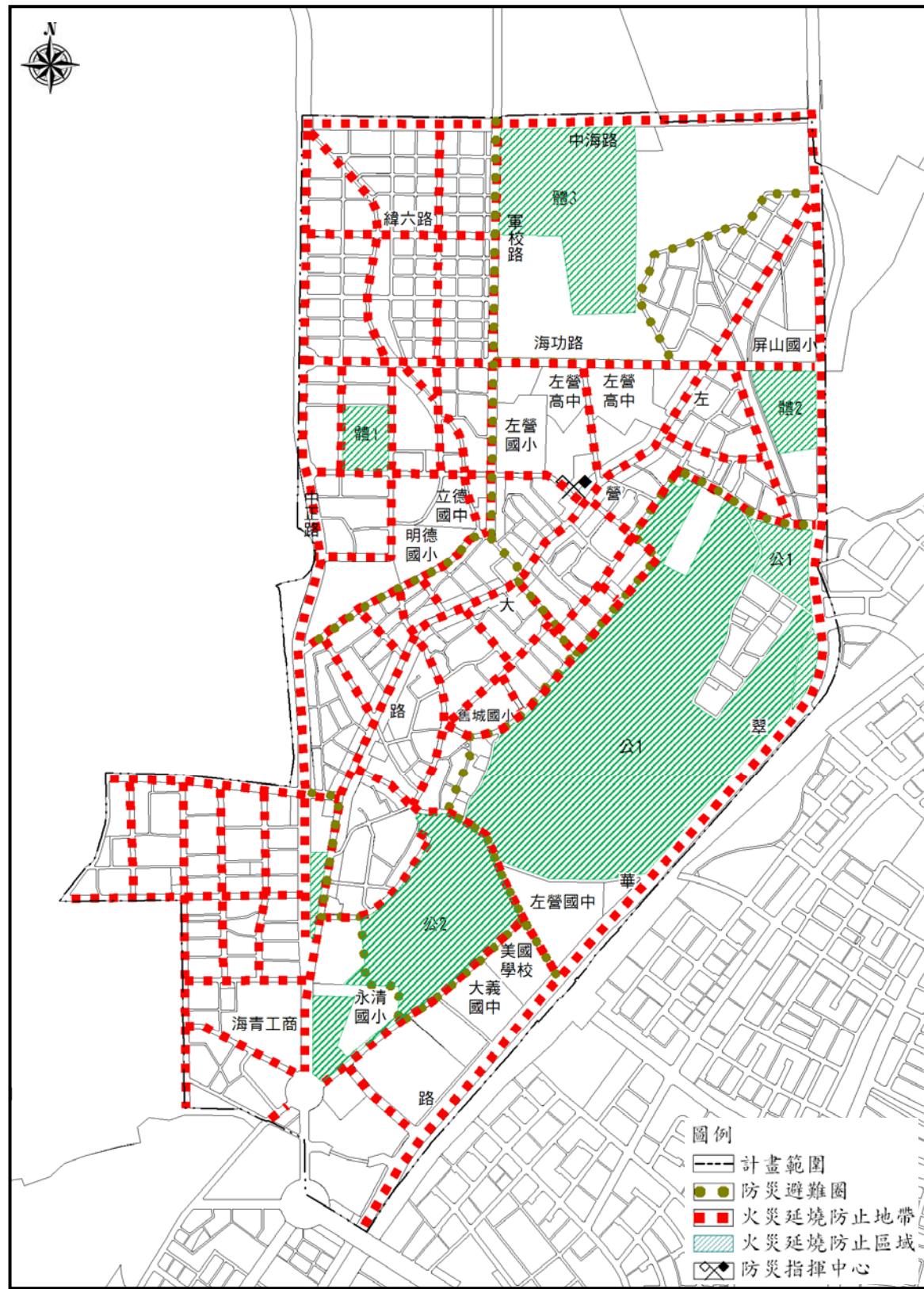


圖 8-3-5 火災延燒防止地帶示意圖

六、通盤檢討成果

經過前述各項分析規劃，將本次通盤檢討成果彙整於表8-3-7及表8-3-8，而檢討後左營地區之都市計畫圖則如圖8-3-6所示。

表 8-3-7 通盤檢討前後土地使用分區面積表

土地使用分區	使用分區	現行計畫面積 (公頃)	通盤檢討增減 面積(公頃)	通盤檢討後	
				面積(公頃)	百分比 (%)
住宅區	住1	0.79	--	0.79	0.15
	住2	5.60	+0.39	5.99	1.10
	住3	80.12	+0.01	80.13	14.77
	住4	42.48	-0.01	42.47	7.83
	住5	38.40	--	38.40	7.08
	住宅區	3.91	--	3.91	0.72
	計	171.30	+0.39	171.69	31.65
	國宅專用區	13.90	--	13.90	2.56
商業區	商4	10.54	--	10.54	1.94
	商5	1.87	--	1.87	0.34
	計	12.41	--	12.41	2.28
	特定商業專用區(特商2)	2.06	--	2.06	0.38
文教區	文教區	0.16	--	0.16	0.03
	保存區	2.70	--	2.70	0.50
	保護區	0.11(註2)	-0.11(註2)	0.00	0.00
	宗教專用區	0.48	--	0.48	0.09
	小計	203.01	+0.39	203.40	37.49
公共設施用地	學校用地	41.05	--	41.05	7.57
	機關用地	47.84	--	47.84	8.82
	公園用地	98.38	--	98.38	18.13
	市場用地	2.71	--	2.71	0.50
	停車場用地	1.71	--	1.71	0.32
	綠地用地	2.18	--	2.18	0.40
	加油站用地	0.22	--	0.22	0.04
	河道用地	0.28	--	0.28	0.05
	體育場用地	28.70	--	28.70	5.29
	兒童遊樂場用地	0.88	--	0.88	0.16
	鐵路用地	0.58	--	0.58	0.11
	變電所用地	0.62	--	0.62	0.11
	社教機構用地	0.70	--	0.70	0.13
	道路用地	105.34	-0.78	104.56	19.27
	園道用地 (含兼供鐵路使用)	10.10	-1.49	8.61	1.59
	廣場用地	0.10	--	0.10	0.02
	小計	341.39	-2.27	339.12	62.51
	總計	544.40(註)	-1.88	542.52	100.00

註：1.表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

2.因本細部計畫圖中無保護區之劃設(實質變更案第3案)，現行計畫面積欄之土地使用分區小計及總計面積統計不含保護區面積。

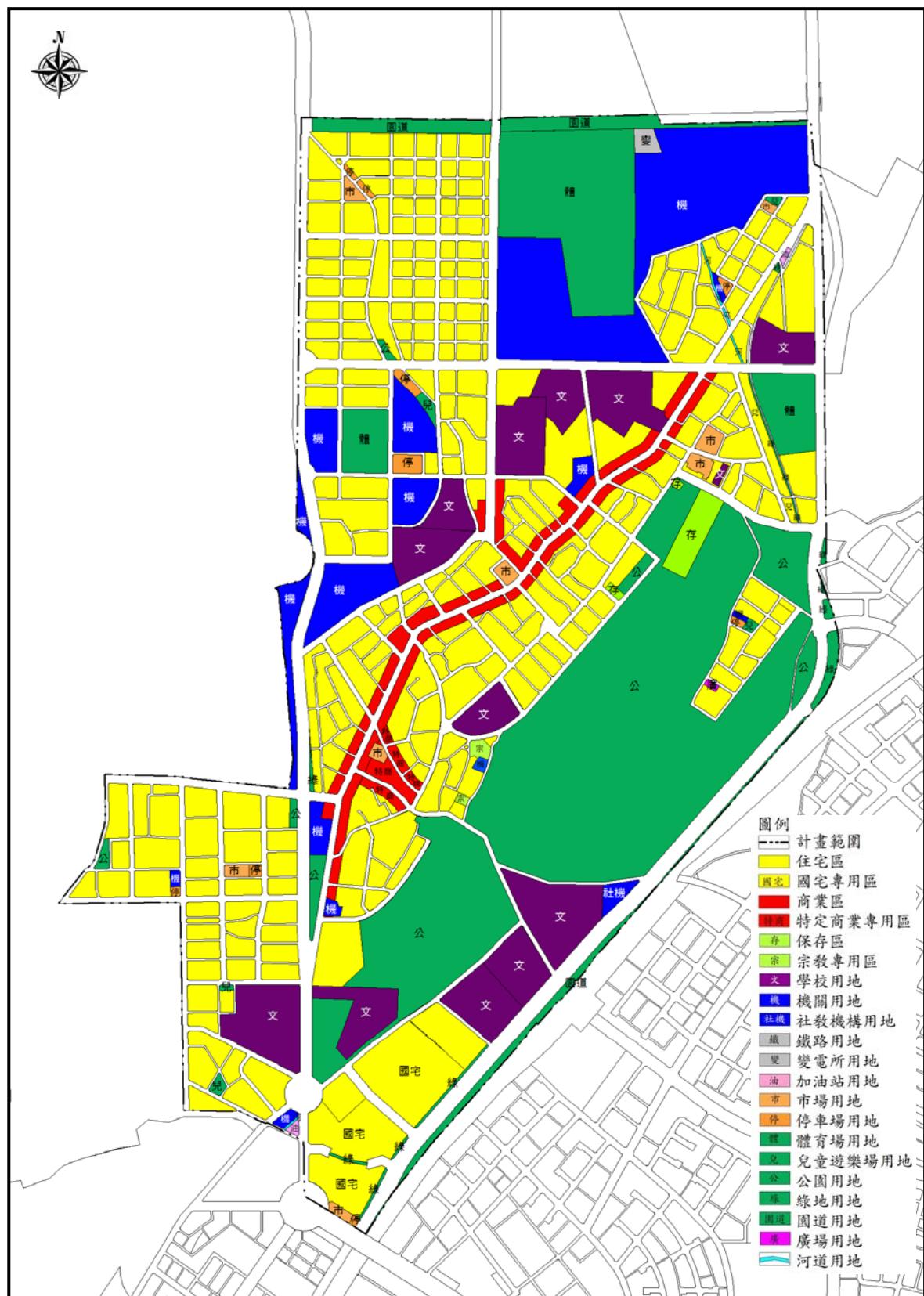
3.上開表中面積已含「變更高雄市主要計畫(左營區)部分公園用地為道路用地案【配合變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案】」之變更內容，惟實際面積以內政部核定及本府公告發布實施為準。

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之標準，目前本計畫區之公共設施服務水準除國中用地、兒童遊樂場用地外，其他公共設施之服務水準多符合規定。因本計畫區之公園用地超過86.02公頃，兒童遊樂場用地不足部分，可以公園用地設置兒童遊樂設施方式加以補足。

表 8-3-8 通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表

設施種類	檢討前面積 (公頃)	檢討後面積 (公頃)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
國小用地	17.92	17.92	15.40	+2.52
國中用地	11.15	11.15	12.50	-1.35
公園用地	98.38	98.38	12.75	+85.63
市場用地	2.71	2.71	--	--
停車場用地	1.71	1.71	1.45	+0.26
體育場用地	28.70	28.70	6.40	+22.30
兒童遊樂場用地	0.88	0.88	6.40	-5.52

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



註：上開圖中已含「變更高雄市主要計畫（左營區）部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際範圍以內政部核定及本府公告發布實施為準。

圖 8-3-6 通盤檢討後都市計畫示意圖

第九章 事業及財務計畫

為確實掌握計畫區內公共設施取得狀況及所需經費，以便作為政府施政之參考並加速計畫區之發展，以下將從計畫區公共設施保留地取得情形、取得方式及經費估算分別說明之。

第一節 公共設施用地取得狀況

本計畫區目前尚未完全取得之公共設施用地為文3用地、機4用地、機8用地、機10用地、機13（整）用地、公7用地、市1用地、市2用地、市3用地、市4用地、市7用地、停3用地、停8（整）用地、油2用地、河1用地、兒1用地、兒5（整）用地、變電所用地、園道用地、廣1用地、道路用地等，其面積合計約為22.33公頃。有關計畫區各項公共設施用地取得情形詳見表9-1-1所示。

表 9-1-1 公共設施用地取得狀況表

設施項目及編號	計畫面積 (公頃)	已取得面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	位置與說明
學校用地	文1用地	6.43	6.43	0.00
	文2用地	3.93	3.93	0.00
	文3用地	2.08	2.03	0.05
	文4用地	5.69	5.69	0.00
	文5用地	3.04	3.04	0.00
	文6用地	3.52	3.52	0.00
	文7用地	3.32	3.32	0.00
	文8用地	2.41	2.41	0.00
	文9用地	1.94	1.94	0.00
	文10用地	3.14	3.14	0.00
	文11用地	5.55	5.55	0.00
小計		41.05	41.00	0.05
機關用地	機1用地	0.70	0.70	0.00 區公所、公車北站
	機3用地	31.57	31.57	0.00 軍區
	機4用地	1.02	0.78	0.24 電信局機房、公車 南站
	機5用地	2.49	2.49	0.00
	機6用地	1.90	1.90	0.00
	機7用地	4.13	4.13	0.00 軍區

	機8用地	0.17	0.00	0.17	復興永清屏山里社區活動中心
--	------	------	------	------	---------------

表 9-1-1 公共設施用地取得狀況表 (續)

設施項目及編號	計畫面積 (公頃)	已取得面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	位置與說明
機關用地	機9用地	0.18	0.18	0.00 高雄市社會局左營啟能中心
	機10用地	0.27	0.24	0.03 派出所、消防分隊
	機11用地	2.03	2.03	0.00 左營活動中心
	機12用地	0.27	0.27	0.00
	機13(整)用地	0.10	0.00	0.10
	機14用地	0.17	0.17	0.00 左營老人活動中心
	機(軍)用地	2.84	2.84	0.00
	小計	47.84	47.30	0.54
公園用地	公1用地	73.95	73.95	0.00
	公2用地	22.26	22.26	0.00
	公3用地	0.95	0.95	0.00
	公4用地	0.18	0.18	0.00
	公5用地	0.24	0.24	0.00
	公6用地	0.30	0.30	0.00
	公7用地	0.50	0.00	0.50
	小計	98.38	97.88	0.50
市場用地	市1用地	0.37	0.00	0.37
	市2用地	0.47	0.36	0.11
	市3用地	0.25	0.00	0.25
	市4用地	0.56	0.52	0.04
	市5用地	0.26	0.26	0.00
	市6用地	0.34	0.34	0.00
	市7用地	0.14	0.00	0.14
	市8用地	0.32	0.32	0.00
停車場用地	停1用地	0.07	0.07	0.00
	停2用地	0.20	0.20	0.00
	停3用地	0.15	0.00	0.15
	停4用地	0.32	0.32	0.00
	停5用地	0.60	0.60	0.00
	停6用地	0.16	0.16	0.00
	停7用地	0.10	0.10	0.00
	停8(整)用地	0.11	0.00	0.11
綠地用地	小計	1.71	1.45	0.26
	綠3用地	0.61	0.61	0.00
	綠4用地	0.05	0.05	0.00
	綠5用地	0.25	0.25	0.00
	綠6用地	1.12	1.12	0.00

綠7用地	0.15	0.15	0.00	
小計	2.18	2.18	0.00	

表 9-1-1 公共設施用地取得狀況表 (續)

設施項目及編號	計畫面積 (公頃)	已取得面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	位置與說明
加油站用地	油1用地	0.09	0.09	0.00
	油2用地	0.13	0.00	0.13
	小計	0.22	0.09	0.13
河道用地	河1用地	0.24	0.00	0.24
	河2用地	0.04	0.04	0.00
	小計	0.28	0.04	0.24
體育場用地	體1用地	3.11	3.11	0.00
	體2用地	4.41	4.41	0.00
	體3用地	21.18	21.18	0.00
	小計	28.70	28.70	0.00
兒童遊樂場 用地	兒1用地	0.11	0.00	0.11
	兒2用地	0.30	0.30	0.00
	兒3用地	0.09	0.09	0.00
	兒4用地	0.24	0.24	0.00
	兒5(整)用地	0.14	0.00	0.14
	小計	0.88	0.63	0.25
鐵路用地		0.58	0.58	0.00
變電所用地		0.62	0.00	0.62
社教機構用地		0.70	0.70	0.00
園道用地 (含兼供鐵 路使用)	園道用地	5.79	5.24	0.55
	園道用地(兼供 鐵路使用)	2.82	2.82	0.00
	小計	8.61	8.06	0.55
廣場用地	廣1用地	0.10	0.00	0.10
道路用地		104.56	86.38	18.18
總計		339.12	316.79	22.33

註：1.調查時間為民國 93 年，實際土地取得面積仍應以目的事業主管機關之辦理情形為準。

2.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

3.上開表中面積已含「變更高雄市主要計畫(左營區)部分公園用地為道路用地案【配合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】」之變更內容，惟實際面積以內政部核定及本府公告發布實施為準。

第二節 公共設施保留地取得方案

一、公共設施保留地取得方式

依現行都市計畫法及相關法令之規定，公共設施保留地之取得方式以下列取得方式辦理：

- (一) 都市計畫法第48條之規定。（購買、徵收、區段徵收與市地重劃）
- (二) 都市計畫容積移轉實施辦法之規定。
- (三) 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法。
- (四) 私人捐贈。

以上所述各類公共設施用地取得方式，除徵收及公有土地撥用外，其餘方式均存在不可預測之因素，因此本計畫僅就由市府徵收及公有土地撥用兩種方式進行公共設施用地取得經費之估算。

二、公共設施保留地取得經費概估

本計畫區內尚未取得之公共設施用地為文3用地、機4用地、機8用地、機10用地、機13（整）用地、公7用地、市1用地、市2用地、市3用地、市4用地、市7用地、停3用地、停8（整）用地、油2用地、河1用地、兒1用地、兒5（整）用地、變電所用地、園道用地、廣1用地、道路用地等，其中機關、加油站及變電所用地開闢時由使用單位價購，機13（整）用地、停8（整）用地及兒5（整）用地以整體開發方式取得，其他用地如依民國93年公告現值加四成計算，本計畫區之取得經費約為5,345,601,800元，有關計畫區各項公共設施保留地取得所需經費詳見表9-2-1所示。

表 9-2-1 計畫區公共設施保留地取得經費概估表

項目編號	應取得面積(公頃)		計畫面積 (公頃)	公告現值(元 / m ²)	取得經費(元)
	公地	私地			
文3用地	0.00	0.05	2.08	16,000	11,200,000
公7用地	0.00	0.50	0.50	17,000	119,000,000
市1用地	0.00	0.37	0.37	55,800	289,044,000
市2用地	0.00	0.11	0.47	40,510	62,385,400
市3用地	0.00	0.25	0.25	45,000	157,500,000

表 9-2-1 計畫區公共設施保留地取得經費概估表 (續)

項目編號	應取得面積(公頃)		計畫面積 (公頃)	公告現值(元 / m ²)	取得經費(元)
	公地	私地			
市4用地	0.00	0.04	0.56	22,070	12,359,200
市7用地	0.00	0.14	0.14	21,000	41,160,000
停3用地	0.00	0.15	0.15	21,000	44,100,000
河1用地	0.00	0.24	0.24	27,120	91,123,200
兒1用地	0.00	0.11	0.11	21,000	32,340,000
園道用地	0.00	0.55	5.79	17,500	134,750,000
廣1用地	0.00	0.10	0.10	17,000	23,800,000
道路用地	0.00	18.18	104.56	17,000	4,326,840,000
總計	0.00	20.79	115.32	--	5,345,601,800

註：1.調查時間為民國 93 年，實際取得經費仍應以目的事業主管機關依有關規定編列核定經費為準。

2.計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

第十章 土地使用分區管制與都市設計

土地使用分區管制為實施都市計畫不可或缺的工具之一，經由土地使用管制之建築容積、建物高度等開發強度及獎勵措施之訂定，可達到下列目標：

- 一、控制人口成長速率及空間分佈，以降低公共服務成本，並提高公共服務水準。
- 二、促進居民生活環境之安全、衛生、便利、舒暢、寧靜。
- 三、促進各種土地使用活動之有效運作。
- 四、促進都市生活之豐富性。
- 五、保護自然資源。

由此可知，都市計畫基本之土地使用管制內容一般包括：

- 一、發展強度之管制，包括建蔽率、容積率或空地比等。
- 二、通風、採光與私密性管制，包括高度限制、庭院規定、鄰幢間隔、最小基地規定等。
- 三、獎勵制度—空地、開放空間留設較多時，給予較高之容積率。

計畫區範圍屬本市早期發展地區之一，區內以住宅為主，周邊為鼓山地區細部計畫區、高雄市內惟埤文化園區特定區。以下各節將從現行計畫土地使用分區管制要點之分析與檢討著手，其次就計畫區整體發展定位與活動特性，進行管制措施內容與發展強度之規劃，最後提出土地使用分區管制要點。

第一節 現行計畫土地使用分區管制要點分析與檢討

一、土地使用分區管制要點

現行計畫為左營地區細部計畫第二次通盤檢討於民國88年公告，並實施容積管制，將全區住宅區依其性質細分為建蔽率40%、容積率80%之第1種住宅區；建蔽率50%、容積率150%之第2種住宅區；建蔽率50%、容積率240%之第3種住宅區；建蔽率50%、容積率300%之第4種住宅區；建蔽率60%、容積率420%之第5種住宅區；建蔽率30%、容積率450%國宅專用區等。而商業區則依其性質細分為建蔽率60%、容積率630%之第4種商業區；建蔽率70%、容積率840%之第5種商業區；建蔽率50%、容積率300%第2種特定商業專用區等。此外，在原計畫之土地使用分區管制要點中，亦訂定區內各項公共設施用地與其他用地之建蔽率與容積率上限、相關退縮規定、容積率獎勵規定等，茲簡述原土地使用分區管制要點之重要規定如后：

- (一) 各項土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率規定。
- (二) 計畫區內機關用地之相關退縮規定。
- (三) 本計畫區開放空間獎勵依內政部訂頒之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、停車獎勵依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。（容積獎勵規定）

綜觀原計畫所訂定之管制要點，已大致掌握土地使用分區管制之基本精神，未來在修正訂定計畫區之土地使用分區管制要點時，將針對有缺失之條文增訂或補充，而對於不適當之條文則予以刪除，以提高訂定管制要點之實質意義及執行效率，其增訂、補充或刪除之條文重點如下：

- (一) 惟依據77.6.10公告之「擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」中對本計畫區之8公尺以下計畫道路應退縮建築之相關規定，於本細部計畫區第二次通盤檢討中漏列，依法仍有其效力，其原計畫書之土地使用分區管制要點條文如下：「面臨寬度8公尺以下道路（含8公尺），申請建築時應退縮4公尺之前院建築，該退縮部份，得計為法定空地。」惟因執行困難，配合其他地區廢除該規定之條文，以符合實際執行需要。
- (二) 容積獎勵規定部份，依據98.4.22本市都委會第333次會議決議，考量市府刻正研擬全市細部計畫容積獎勵規定之一致

性，有關依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵部分，維持原計畫。

(三) 因本細計畫審議期間，蓮潭路西側原保存區於98.10.14同時變更主要計畫及擬定細部計畫，為便於後續執行及管制，將「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案」之土地使用分區管制要點內容（詳附錄六）納入本次細部計畫中說明。

綜合以上有關左營地區土地使用分區管制規範構想，經檢討後有關原計畫條文之延用情形詳如表10-1-1所示。

表 10-1-1 現行計畫管制要點檢討修正情形綜理表

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後條文別
	條文別	主要內容			
壹、一般地區					
土地使用分區管制規定	--	--	新增	說明本要點訂定之目的及未規定事項適用其他法令辦理。	第1條
	第1條	計畫區內住宅區之建蔽率與容積率規定	修正後保留	住宅區（國宅使用）於第457案變更為公2用地，故刪除其規定；住2~住5於都市計畫法高雄市施行細則已規定者不需贅述，保留都市計畫法高雄市施行細則未規定之都市計畫分區。	第2條
	第2條	計畫區內商業區及特定商業區之建蔽率與容積率規定	修正後保留	都市計畫法高雄市施行細則已規定者不需贅述，保留都市計畫法高雄市施行細則未規定之都市計畫分區。	併第2條
	第3條	計畫區內保存區之建蔽率與容積率規定	刪除	都市計畫法高雄市施行細則已規定者不需贅述，故刪除本條文。	--
	第4條	公共設施用地建蔽率與容積率規定	刪除	都市計畫法高雄市施行細則已規定者不需贅述，故刪除本條文。	--
容積率獎勵規定	第5條	住宅區、商業區及特定商業專用區容許使用項目規定	修正後保留	都市計畫法高雄市施行細則已規定者不需贅述，保留都市計畫法高雄市施行細則未規定之都市計畫分區。	併第2條
	第1條	本計畫區開放空間獎勵依內政部訂頒之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」、停車獎勵依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理	保留	依98.4.22本市都委會第333次會議決議，本案土地使用分區取消容積獎勵規定，有關「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」部分，考量市府刻正研擬全市細部計畫該獎勵規定之一致性，維持原計畫。	第3條

表 10-1-1 現行計畫管制要點檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後條文別
	條文別	主要內容			
其他管制	第1條	高雄市左營桃子園軍事管制區及高雄市小龜山重要軍事設施管制區規定	修正後保留	考量實務執行可行性配合修改文字。	第4條
	第2條	蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區留設法定空地規定	保留	--	第5條
	第3條	洲仔村舊部落地區整體開發與擬定細部計畫規定	刪除	洲仔村舊部落地區已於 86.12.15 辦理「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」。	--
	第4條	計畫區內機關用地相關退縮規定	修正後保留	依內政部都市計畫地區各類土地使用分區退縮規定修正。	第6條
	--	--	新增	配合其他地區增設機關、公用事業機構及學校設置緩衝車道之規定。	第7條
	第5條	全市整體開發地區開發策略擬妥前之整體開發地區容積率管制規定	刪除	本計畫之整體開發地區均已訂定其容積率管制規定。	--
	--	--	新增	1.新增道路截角處理原則。 2.本計畫區辦理第二次通盤檢討，實質變更案第2案對於道路截角另有規定，應將該決議內容納入。	第8條
	--	面臨8公尺以下道路退縮規定	刪除	1.屬第一次通盤檢討時之原土地使用分區管制要點內容，惟因本細部計畫區第二次通盤檢討時漏列。 2.因執行困難，配合其他地區廢除該規定之條文，以符合實際執行需要。	--
貳、洲仔村舊部落地區					
土地使用分區管制規定	第1條	劃設景觀步道區原則及相關退縮規定	刪除	「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」已修訂相關退縮及步道規定，納入都市設計基準。	--

	第2條	毗鄰蓮池潭之建築基地相關退縮規定	刪除	「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」已修訂相關退縮規定辦理，納入都市設計基準。	--
--	-----	------------------	----	---	----

表 10-1-1 現行計畫管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後條文別
	條文別	主要內容			
土地使用分區管制規定	第3條	道路截角處理原則	刪除	已新增道路截角處理原則。	--
	第4條	都市設計送審規定	刪除	「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」已修訂相關規定，納入都市設計基準。	--
	第5條	說明未規定事項適用其他法令辦理	刪除	本計畫區一般地區之土地使用分區管制規定已訂定。	--

二、都市設計基準

現行計畫實施都市設計之洲仔村舊部落地區，係於86.12.15公告之「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」擬定細部計畫時，制定都市設計基準。後本府於96.4.27修訂「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」，洲仔村舊部落地區內有關都市設計管制一律以本基準為規範依據。

後因98.10.14發布公告實施之「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案」對於蓮潭路西側原保存區地區亦實施都市設計（詳見附錄六），其都市設計相關規定應於本細部計畫中作說明，以便於後續執行及管制。經檢討後有關設計基準條文之延用情形詳如表10-1-2所示。

表 10-1-2 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後條文別
	條文別	主要內容			
壹、洲仔村舊部落地區					
第一章 導言	1	說明洲仔村舊部落地區擬定都市設計注意事項之精神。	刪除	--	--

	2	洲仔村舊部落地區應經本市都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築或施工。	刪除	--	--
--	---	---------------------------------------	----	----	----

表 10-1-2 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後 條文別
	條文別	主要內容			
第二章 申請及審 查程序	3	申請都市設計審 查時，應具備文 件。	刪除	--	--
	4	申請書應載明事 項。	刪除	--	--
	5	建築計畫書應載 明內容。	刪除	--	--
	6	設計圖樣應載明 內容。	刪除	--	--
	7	申請都市設計審 查收件及審查機 關。	刪除	--	--
	8	審核時得請設計 人列席說明。	刪除	--	--
	9	申請案件不符合 得修 正建議一 次，再提復審。	刪除	--	--
	10	改正復審規定。	刪除	--	--
	11	建築基地臨接人 行步道者，主要 出入口及停車出 入口之設計原 則。	修改後保留	「高雄市左營區洲仔村舊部 落地區細部計畫都市設計注 意事項補充規定」已修訂退 縮及留設人行步道相關規 定，納入都市設計基準。	第1點
	--	--	新增	「高雄市左營區洲仔村舊部 落地區細部計畫都市設計注 意事項補充規定」已修訂人 行步道設置相關規定，納入 都市設計基準。	第2點
第三章 住宅區、 機關、廣 場、停車 場等用地	12	法定空地留設原 則。	刪除	--	--
	13	供多戶住宅使 用之共同出入口設 計原則。	刪除	--	--
	14	窗型冷氣機孔設 置原則。	刪除	--	--

	15	廢氣排出口、通風口及其他有礙觀之設施不得面對徒步區設置。	刪除	--	--
	16	公共開放空間不得設置停車場或供汽車出入之斜坡道。	刪除	--	--

表 10-1-2 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後 條文別
	條文別	主要內容			
第三章 住宅區、 機關、廣 場、停車 場等用地	17	臨接道路或人行 步道之一樓立面 細部建築設計原 則。	刪除	--	--
第四章 道路及永 久性空地	18	車行道路燈以高 明度、高光源為 原則。	刪除	--	--
	19	人行道路燈設計 原則。	刪除	--	--
	20	人行道舖面設計 原則。	刪除	--	--
	21	平面停車場設計 原則。	刪除	--	--
	22	公園植栽、綠覆 地設計原則。	刪除	--	--
	23	公園、人行步道 及廣場有高程差 時之設計原則。	刪除	--	--
	24	廢氣排出口、通 風口，不得面對公 園、人行步道及 廣場設置。	刪除	--	--
	25	公共開放空間不 得設置項目。	刪除	--	--
	--	--	新增	「高雄市左營區洲仔村舊部 落地區細部計畫都市設計注 意事項補充規定」已修訂植 栽相關規定，納入都市設計 基準。	第3點
	--	--	新增	「高雄市左營區洲仔村舊部 落地區細部計畫都市設計注 意事項補充規定」已修訂基 地保水及綠化相關規定，納 入都市設計基準。	第4點

	26	建築物窗戶及地面層出入口之設計原則。	刪除	--	--
	27	汽車、機車、腳踏車等之停車設施設計原則。	刪除	--	--
	28	本地區屋頂不得增加附建任何設施規定。	刪除	--	--

表 10-1-2 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	現行計畫		修正情形	說明	通盤檢討後 條文別
	條文別	主要內容			
第五章 其他設施	29	屋頂水箱、冷卻塔之造型與色彩應考慮設計原則。	新增	「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」已修訂屋頂設備相關規定，納入都市設計基準。	第5點
	30	門窗及陽台設計原則。	刪除	--	--
	31	地下室進、出風口設計原則。	刪除	--	--
	32	有關公用設備、公共設施之規劃及設計規定。	刪除	--	--
	--	--	新增	「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」已修訂圍牆設置相關規定，納入都市設計基準。	第6點
第六章 附則	33	建築設計經本市都市設計審議委員會之審查同意，得不適用本注意事項規定。	刪除	--	--
	34	既經審查通過之案件，若需要變更設計時，應再行送請審查通過後方可辦理。	刪除	--	--
	35	本市都市設計審議委員會得隨時修正補充本注意事項。	刪除	--	--

	--	--	新增	「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」已修訂授權相關規定，納入都市設計基準。	第7點
--	----	----	----	---	-----

第二節 計畫區管制措施內容與發展強度規劃

一、土地使用相關管制措施內容

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，由前一節有關現行計畫管制要點之檢討分析後，未來計畫區之管制措施內容除保留部分現行計畫管制要點之條文外，同時亦將充實有關土地使用強度、公共開放空間及容積管制等其他有助本計畫區環境品質提昇之規範，如下說明：

(一) 一般地區之管制回歸全市規定

都市計畫法高雄市施行細則已公告實施，為確保管制內容之一致性、避免在計畫執行時產生疑義，將依都市計畫法高雄市施行細則之規定辦理，以減少不必要之爭議。

(二) 現行容積獎勵規定之檢討

基於本計畫區公共設施服務水準不足，現行容積容納人口總量已逾計畫人口，為鼓勵發展大眾運輸政策及推動容積移轉政策之考量，有關現行容積獎勵規定（包含「建築技術規則」建築設計施工篇第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」及原都市計畫說明書內之容積獎勵規定）經檢討後，應不再適用。

然依據98.4.22本市都委會第333次會議決議，考量市府刻正研擬全市細部計畫容積獎勵規定之一致性，有關依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵部分，維持原計畫。

(三) 增列道路截角規定

為便於土地使用分區之認定及執行，以全市通案性處理原則增訂道路截角之規定。因本計畫區之整體開發地區係於近年辦理完成或辦理中，無都市計畫圖截角與市地重劃土地分配圖截角不符之情形，故除下列「通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。」之規定外，依全市通案性處理原則增訂道路截角之規定。

二、發展強度規劃

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

(一) 住宅區、商業區及特定商業專用區

依據現行計畫管制要點之規範，本計畫區住宅、商業及特種商業專用區之建蔽率與容積率，需符合第1種、第2種、第3種、第4種、第5種住宅區與國宅專用區，以及第4種、第5種商業區以及第2種特定商業專用區之相關規定，其有關劃設標準如下說明：

1. 住宅區

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

2. 商業區

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

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

(二) 其他土地使用分區與公共設施用地

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

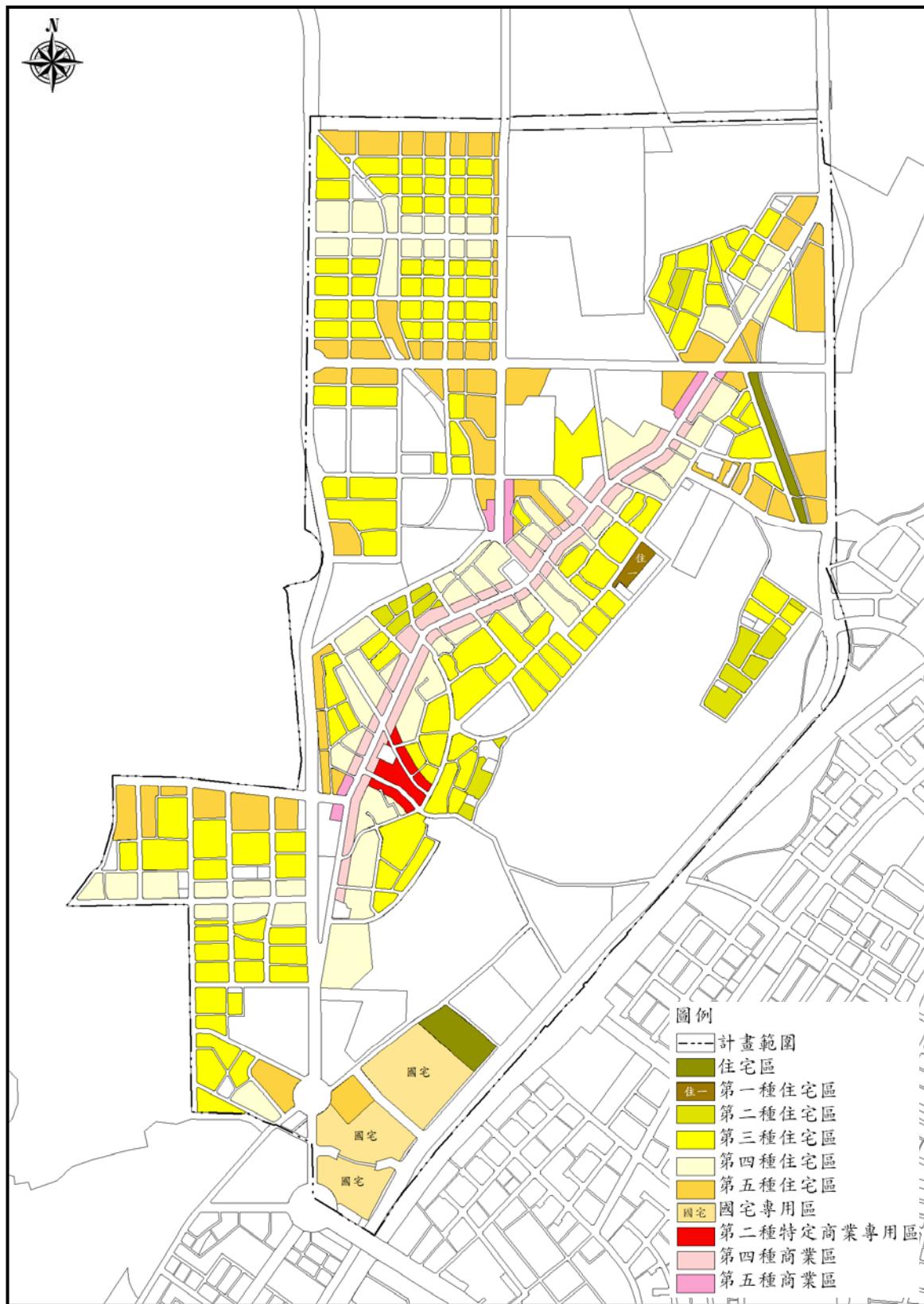


圖 10-2-1 容積管制分布示意圖

第三節 土地使用分區管制要點

為落實本計畫區細部計畫之規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提昇居住環境品質，特訂定本計畫區分區管制要點。有關蓮潭路西側原保存區之各類土地使用分區及公共設施用地則依據98年10月14日發布公告實施之「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案」土地使用分區管制要點規定辦理。

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第30條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。

第 2 條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示（分布位置請參見附圖一），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
國宅專用區	30	450	1. 依「國民住宅條例」及相關規定辦理。 2. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第12條規定辦理。	--
第二種特定商業專用區	50	300	依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。	申請建築時，須依85.11.1公告「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之特定商業專用區回饋規定辦理。

註：上開都市計畫公告案，若經都市計畫法定程序變更者，則依其規定辦理。

第 3 條 本計畫區容積率獎勵規定依本府87年12月2日公告發佈實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定（容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等）通盤檢討案」之規定如下：

- 1.停車獎勵依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
- 2.開放空間獎勵依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

第 4 條 本計畫區南側部份地區位於桃子園軍事設施及龜山要塞禁限建範圍內（其位置詳如附圖二所示），其禁限建規定應依85.11.18高市府工都字第028577號公告縮小高雄市左營區桃子

園軍事管制區範圍及有關規定及87.06.18高市府工都字第18945號公告管制「高雄市小龜山」重要軍事設施管制區，規定如下：

1. 桃子園軍事設施部份

本要塞第一區界線內，依國家安全法第5條及其施行細則規定。

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

2. 龜山要塞部份

依國家安全施行細則第33條、第36條規定。

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

第 5 條 本計畫區蓮池潭北側7-11與8-43計畫巷道間之住宅區，經本市都市計畫委員會第九十六次會議決議，申請建築時應將法定空地留設於前面，以維持都市景觀，並局部提供停車位（詳如附圖三所示）。

第 6 條 本計畫區內除洲仔村舊部落地區外之公共設施用地及公用事業設施申請建築時應依下列規定退縮建築：應自道路境界線

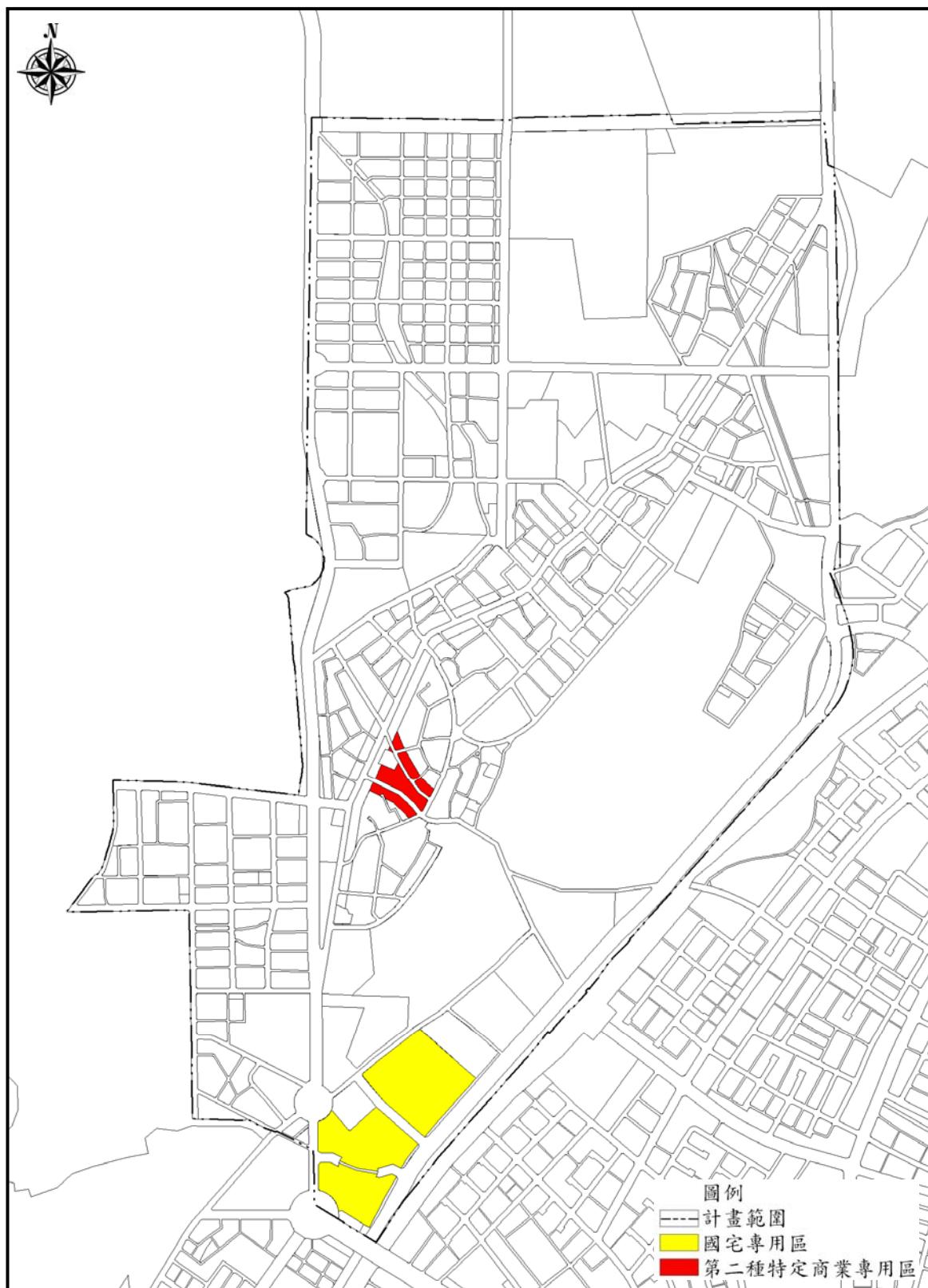
至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

第 7 條 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度3公尺以上適當長度之緩衝車道。

第 8 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：

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

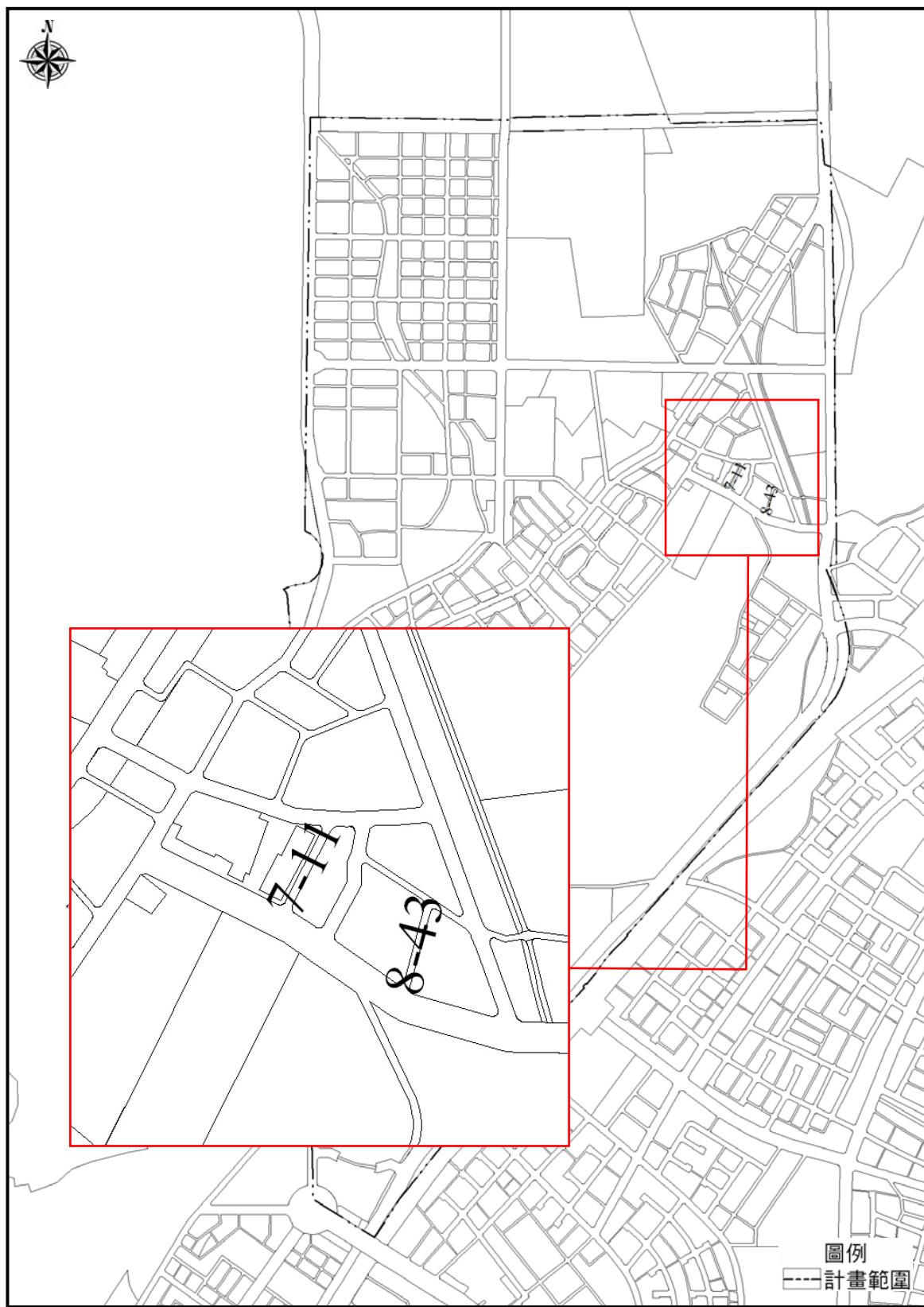
另將左營8-43號道路東南側與30公尺道路相交之截角部分，依據原截角與增設道路境界線銜接留設，以免影響原土地所有權人權益。



附圖一 國宅專用區與第二種特定商業專用區分佈區位示意圖



附圖二 管制區位置示意圖



附圖三 蓮池潭北側 7-11 與 8-43 計畫巷道間之住宅區位置示意圖

第四節 都市設計基準

洲仔村舊部落地區於86.12.15公告之「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」擬定細部計畫時，為使洲仔村舊部落地區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人之都市環境，因此除土地使用分區管制要點之規定外，特制定本設計基準。本基準自373案「擬定高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫並配合變更主要計畫案」公告實施之日起生效，並配合「高雄市左營區洲仔村舊部落地區細部計畫都市設計注意事項補充規定」修訂，洲仔村舊部落地區內有關都市設計管制一律以本基準為規範依據。

有關蓮潭路西側原保存區之都市設計管制則依據98年10月14日發布公告實施之「擬定高雄市左營區都市計畫（原蓮潭路西側保存區）細部計畫案」都市設計基準辦理。

一、退縮及留設人行步道規定

面臨洲仔路、環潭路及6-23號道路境界線之建築基地，應退縮4公尺建築，且自建築線起4公尺範圍內不得設置圍牆，其中應留設淨寬2.5公尺以上人行步道，其餘為植栽綠化空間；面臨其餘計畫道路之建築基地，退縮4公尺建築應留設淨寬1公尺人行步道，且自建築線起1公尺範圍內不得設置圍牆（詳附圖四所示），人行步道並得計入法定空地。

二、人行步道設置相關規定

人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應採灰色系之高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩，需平整、防滑、耐壓、透水，且應能與鄰地形成整體感，同時應考量設置供行動不便者使用之斜坡道。相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程。

三、植栽規定

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

四、基地保水及綠化規定

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

五、屋頂設備規定

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

六、圍牆設置規定

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

七、授權規定

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

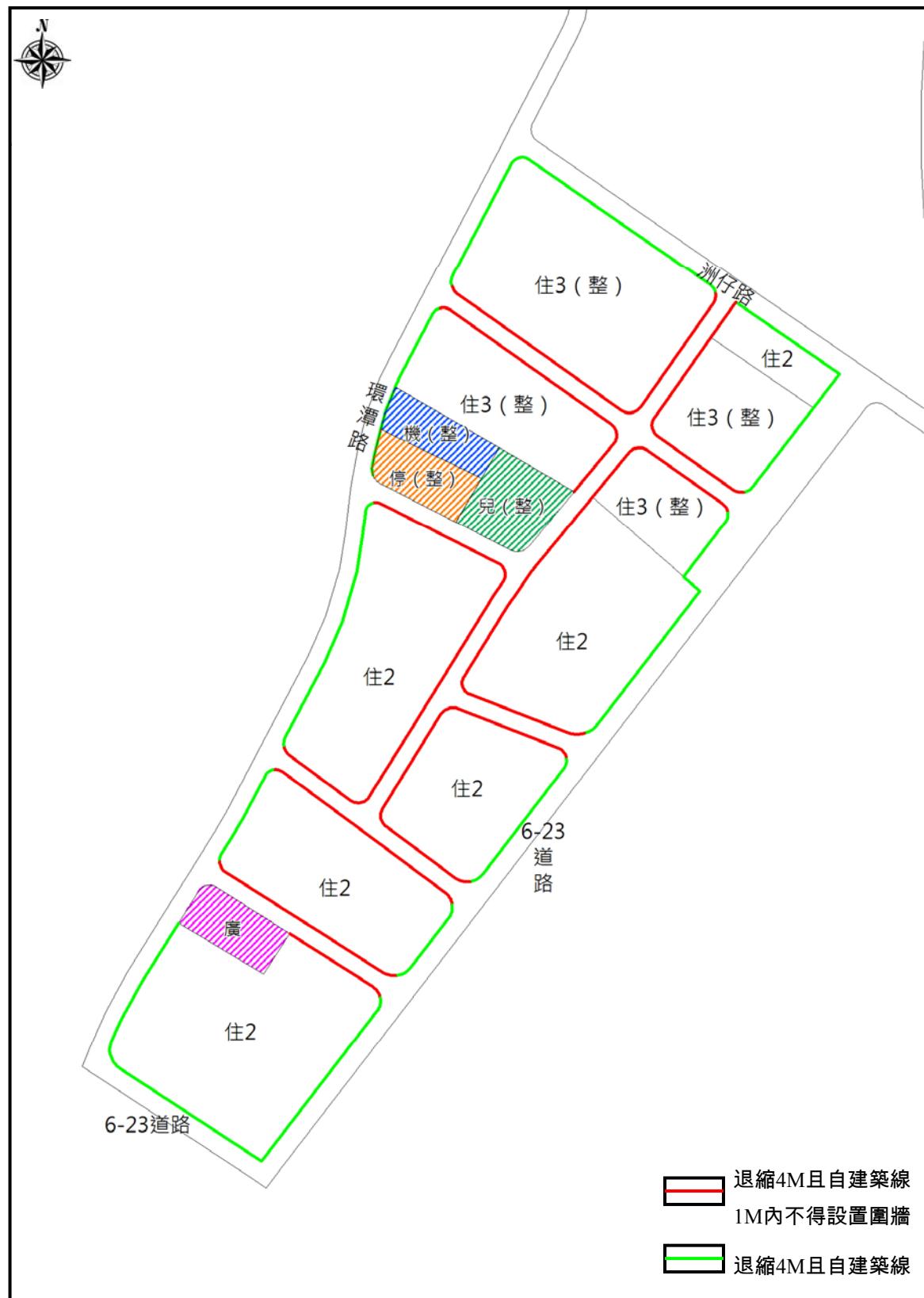
（一）委員會審議範圍：（符合下列條件之一者）

- 1.基地面積達1,500m²（含）以上且6層（含）以上建築物。
- 2.面臨洲仔路、環潭路及6-23號道路境界線之建築基地。
- 3.本計畫區內之公共設施及公共建築之申請案件。
- 4.其他授權委員會幹事會（以下簡稱幹事會）審議者，經幹事會審議決議須提送委員會審議案件及其他特殊案件。
- 5.其他依規定或指定須提送委員會審議之特殊案件。

（二）授權幹事會審議者：基地面積達1,500m²（含）以上且6層（不含）以下建築物。

（三）第1、2以外之申請案件，由設計建築師簽證負責。

（四）有關授權案件之審議作業依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。



附圖四 洲仔村舊部落地區退縮建築區位示意圖

附錄一 原變更「高雄市左營地區細部計畫」第二次通盤檢討案土地使用分區管制

壹、土地使用分區管制規定

本計畫區土地使用管制應依本要點規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率，不得超過下表之規定：

項目 分區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
住 二	50	150
住 三	50	240
住 四	50	300
住 五	60	420
果 貿 國 宅 社 區	30	450
住宅區 (國宅使用)	40	420

二、商業區內建築物之建蔽率及容積率，不得超過下表之規定：

項目 分區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
商 四	60	630
商 五	70	840

三、保存區內建築物之建蔽率及容積率，不得超過下表之規定：

項目 分區	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)
保存區	40	160

四、公共設施用地內建築物之建蔽率及容積率，不得超過下表之規定：

項 目 分 區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
學校用地	國 小	40	不予規定	限六層樓以下
	國 中	40	不予規定	限六層樓以下
	高 中	40	不予規定	限八層樓以下
	大 專	40	不予規定	不予規定
公 園 用 地		15	45	5公頃以內
		12	36	超過5公頃
兒童遊樂場		15	30	作兒童遊樂場使用
		12.5	40	作幼稚園托兒所使用
社教機構、郵政電信、醫療、機關等用地		40	400	
停車場用地		80	960	供立體停車場使用
		10	20	供平面停車場使用
市 場 用 地		70	840	

五、住宅區及商業區依都市計畫法高雄市施行細則有關住宅區、商業區之管制規定，俟都市計畫法高雄市施行細則增訂各使用分區土地使用分區管制容許使用規定後本地區應按其規定辦理。

貳、容積率獎勵規定

容積率獎勵規定依本府八十七年十二月二日公告發佈實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案」之規定如下：

- 一、停車獎勵依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
- 二、開放空間獎勵依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

參、其他管制

一、本計畫區南側部份地區位於桃子園軍事設施及龜山要塞禁限建範圍內(參見圖2-1)，其禁限建規定應依85.11.18高市府工都字第028577號「公告縮小『高雄市左營區桃子園』軍事管制區範圍及有關規定」，及八十七年六月十八日高市府工都字第18945號「公告管制『高雄市小龜山』重要軍事設施管制區」，規定如下：

(一) 桃子園軍事設施部份

本要塞第一區界線內，依國家安全法第5條及其施行細則規定。

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

(二) 龜山要塞部份

依國家安全施行細則第33條、第36條規定。

- 1、為確保重要軍事設施安全，該管制區範圍內（依地籍圖所示）實施限建管制，於區內從事建築或開發行為，除須依建築法之規定提出申請外，並應徵得該管軍事機關之同意。
- 2、在該管制區內設置電信、電力設施，致有影響軍事安全之虞者，除依有關法令申請外，並應得該管軍事機關之同意。

3、入、出該管制區重要軍事設施所在地或於區內從事測量、攝影、描繪、記述等事項，應向該管軍事機關申請許可。

4、違反規定者，依法處理。

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

三、洲仔村舊聚落區應整體開發，且因配合蓮池潭風景區開發，除先行擬定環湖道路之洲仔村段外，其住宅區範圍另行擬定細部計畫。

四、機關用地內建築物應自基地境界線至少退縮四公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺；退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。（內政部第四四二次都委會通案決議）

五、本計畫區內整體開發地區尚未開發，將與全市整體開發地區辦理專案變更都市計畫，本細部計畫區屬整體開發地區者，其容積率管制暫時維持原計畫，並於全市整體開發地區擬妥開發策略後，併同本計畫區專案個案變更都市計畫配合調整之，以強化整體開發作業。

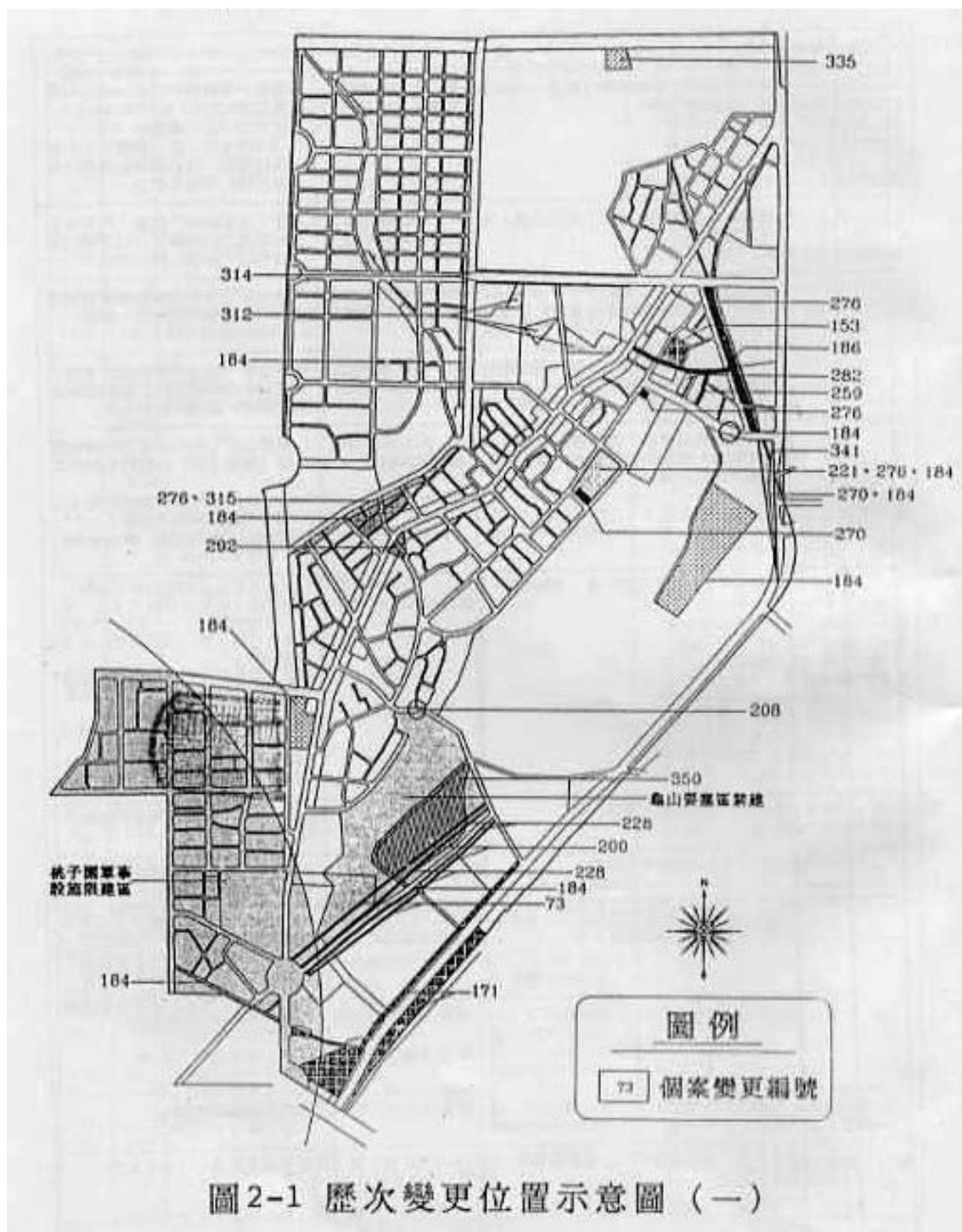


圖 2-1 歷次變更位置示意圖（一）

圖 2-1 桃子園軍事設施及龜山要塞禁限建範圍示意圖

**附錄二 原「擬定高雄市左營區洲仔村舊部
落地區細部計畫並配合變更主要計
畫案」土地使用管制及都市設計計
畫**

土地使用管制計畫

- 一、住宅區內建築物之建蔽率及容積率，不得超過下表之規定：本計畫區四週均為公園用地，因此綠色空間充足，計畫區西側亦有蓮池潭廣大水域，水域與環潭路間之綠地空間劃為景觀步道區，唯為促進住宅區與公園間環境之協調性，規定面對四周公園之住宅區街廓面對6-23、6-24號道路及環潭路道路境界線之建築基地應面對公園申請建築並將法定空地比集中留設於面臨四周公園部份，並應予以植栽綠化，並免設騎樓。
- 二、毗鄰蓮池潭之建築基地，應退縮4公尺建築，退縮部分規劃作為人行步道供公眾使用，並得計入法定空地，該人行步道之鋪面材質、色彩，並應配合當地景觀風貌妥予規劃訂定之。
- 三、計畫區內道路交叉口退讓裁角皆採圓弧截角並依「高雄市建築管理規則」第20條規定辦理，截角部份為道路用地。
- 四、本計畫區內於本土地使用管制及都市設計計畫第1項規範之範圍內任何建築物之建照應依都市設計注意事項之規定，先送本市都市設計審議委員會審查通過後，始可申請建築。
- 五、本計畫區之土地使用分區管制未規定事項，適用其他相關法令辦理。

都市設計注意事項

第一章 導 言

- (一) 本案屬緊臨景觀地區之計畫，為使計畫地區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人之都市環境，因此除土地使用分區管制要點之規定外，特制定本注意事項，使在本計畫區內之建築基地進行建築及土地使用之設計者能確切掌握本地區之規劃精神，並便於本市都市設計審議委員會之審查作業。
- (二) 為提高蓮池潭附近地區景觀風貌品質，本計畫區內建築物、公共設施及公共工程應經本市都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築或施工。

第二章 申請及審查程序

- (三) 申請人申請都市設計審查時，應具備申請書、設計委託書、建築計畫書、及設計圖樣。
- (四) 申請書應載明下列事項：
- 1.申請人之姓名、年齡、住址及簽章
 - 2.設計人之姓名、地址、營(開)業證書字號及簽章。
 - 3.設計標的地址及用途。
- (五) 建築計畫書應包括設計目標、設計構想及必要之環境影響評估說明，環境影響評估應視個案提出有關交通、污染、景觀或其他之影響評估說明。
- (六) 設計圖樣應能清楚表達設計概念，所需內容如下：
- 1.設計標的位置圖。
 - 2.配置圖：比例尺不得小於1/300，應表達建築物和周圍建築關係及各類出入口之關係，並說明建築外部空間處理及解釋出入口、通道、圍籬與周圍道路動線之連繫關係。
 - 3.量體關係圖：比例尺不得小於1/200，以簡單透視圖、模型、表達建築物量體之組合方式與主從關係，並表達與周圍建築物之和諧關係。

4.建築圖:比例尺不得小於1/200，以平面、立面或剖面圖表達建築物內部之動線連繫、空間組織、形式及其與周圍建築立面層次高度之相互配合關係,並說明外部材料之質地與色調方案,以及門開口方式。

5.主要開放空間設計圖：比例尺不得小於1/200，說明開放空間中供活動、停留之地點或庭園之位置，並解釋其與建築物之關係，以及說明其鋪面與植生材料。

(七)工務局(都市計畫科)為申請都市設計審查之收件及審查機關；其進行審查時，得通知設計人當面說明其設計構想，審查完竣後，即提本市都市設計審議委員會審核。

(八)本市都市設計審議委員會審核時，得請設計人列席說明。

(九)本市都市設計審議委員會認為申請案件不合本地區都市環境者，應將其不合原因或修正建議一次列舉通知申請人，供其修改後，再提復審。

(十)申請人應於半年內依照通知改正事項改正完竣送請復審；逾期或復審仍不合規定者，工務局(都市計畫科)得將該申請案件予以註銷。

第三章 住宅區、機關、廣場、停車場等用地

(十一)建築基地臨接人行步道者，其主要出入口及停車出入口應配合人行步道整體設計。

(十二)建築物應配合公共開放空間，集中留設法定空地，該空地綠覆地所占面積不得小於70%，且不得設置有礙公共使用之障礙物。

(十三)供多戶住宅使用之共同出入口，應於地面層設置門廳,其面積不得小於該使用戶總樓地板面積百分之一，且不得小於10平方公尺，門廳不包括樓梯間及電梯間。

(十四)窗型冷氣機孔之設置，其立面設計應考慮整體景觀，並兼顧機械效益之配合。

(十五)廢氣排出口、通風口及其他有礙觀之設施不得面對徒步區設置。

(十六)公共開放空間不得設置停車場或供汽車出入之斜坡道。

(十七) 臨接道路或人行步道之一樓立面，應考慮細部建築設計，俾使行人步行愉悅。

第四章 道路及永久性空地

(十八) 車行道路燈以高明度、高光源為原則。

(十九) 人行道路燈以柔和暖色、低光源為原則。

(二十) 本地區之人行道舖面須為美觀圖案構成之圬工舖面人行道，穿越車道時，其舖面仍應連續，並應說明舖面顏色及材料。

(二十一) 平面停車場除車道外，應以植草磚等可透水性材料施工。

(二十二) 公園之綠置面積所佔比例不得小於70%，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆地面積20%，其綠覆地面積平均每150平方公尺應種植直徑10公分以上木乙株。

(二十三) 公園、人行步道及廣場之設計有高程差時，應設置斜坡，以利通行。

(二十四) 廢氣排出口、通風口，不得面對公園、人行步道及廣場設置。

(二十五) 公共開放空間不得設置任何障礙物，但下列項目經本市都市設計審議委員會許可者不在此限。

1.噴泉、路燈。

2.其他經本市都市設計審議委員會許可之項目。

前項所指之障礙物不包括無床基之樹木。

第五章 其他設施

(二十六) 建築物窗戶及地面層出入口之設計，如需遮陽及雨庇設施，應於設計時一併考慮。

(二十七) 汽車、機車、腳踏車等之停車設施應配合建築物整體設計。

(二十八) 本地區屋頂不得增加附建任何設施，但經本市都市設計審議委員會許可者不在此限。

(二十九)屋頂水箱、冷卻塔之造型與色彩應考慮配合建築物整體設計為原則。

(三十)門窗及陽台以不附加欄柵為原則，但如門窗及陽台附加之欄柵不超出各該門窗、陽台之牆面且其顏色為深金屬色調，且與建築物整體設計、並經本市都市設計審議委員會許可者不在此限。

(三十一)地下室進、出風口應以植栽或雕塑造型配合整體設計為原則。

(三十二)有關公用設備、公共設施之規劃及設計，亦應依本注意事項之規定辦理。

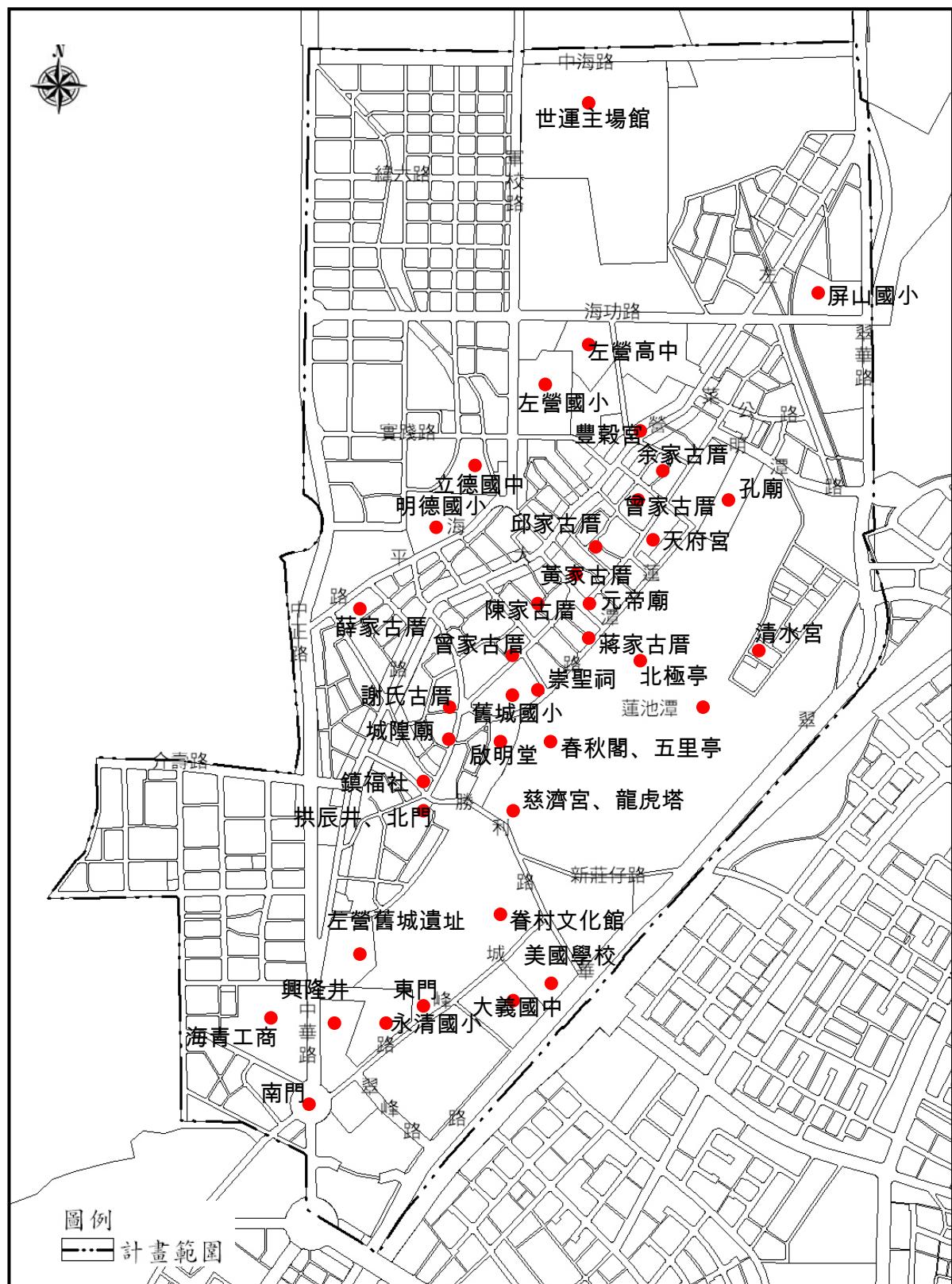
第六章 附則

(三十三)建築設計如有益於都市景觀、建築藝術，經本市都市設計審議委員會之審查同意，得不適用本注意事項全部或一部分之規定。

(三十四)既經本市都市設計審議委員會審查通過之案件，其內容應依委員會審核通過者為準；若需要變更設計時，應再行送請委員會審查通過後方可辦理。（其程序同新申請案件）

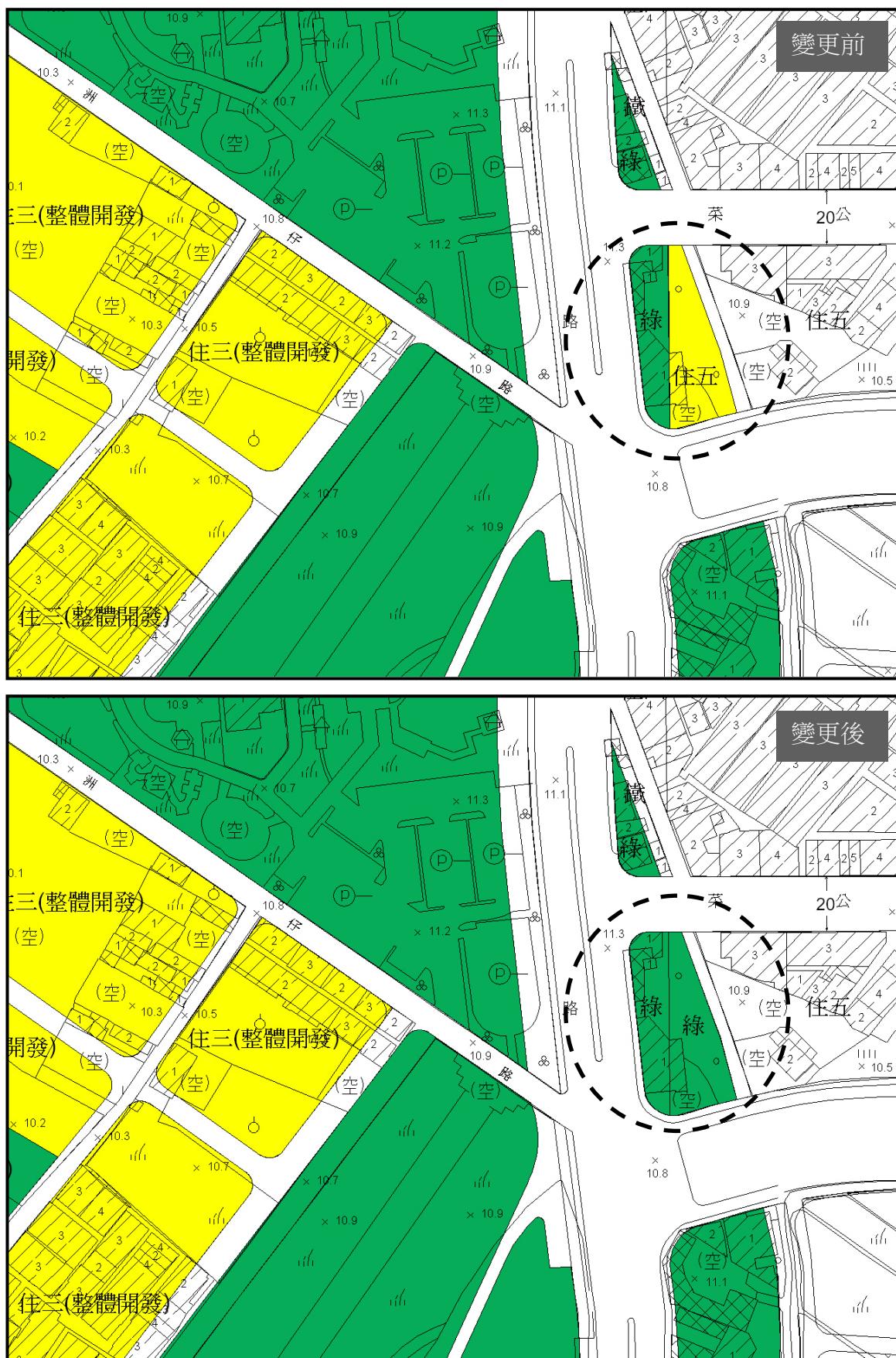
(三十五)為促進本地區之生活環境，本市都市設計審議委員會得隨時修正補充本注意事項。

附錄三 左營地區生活地圖



附圖三 左營地區生活地圖示意圖

附錄四 實質變更案現行計畫與通盤檢討後 計畫對照圖



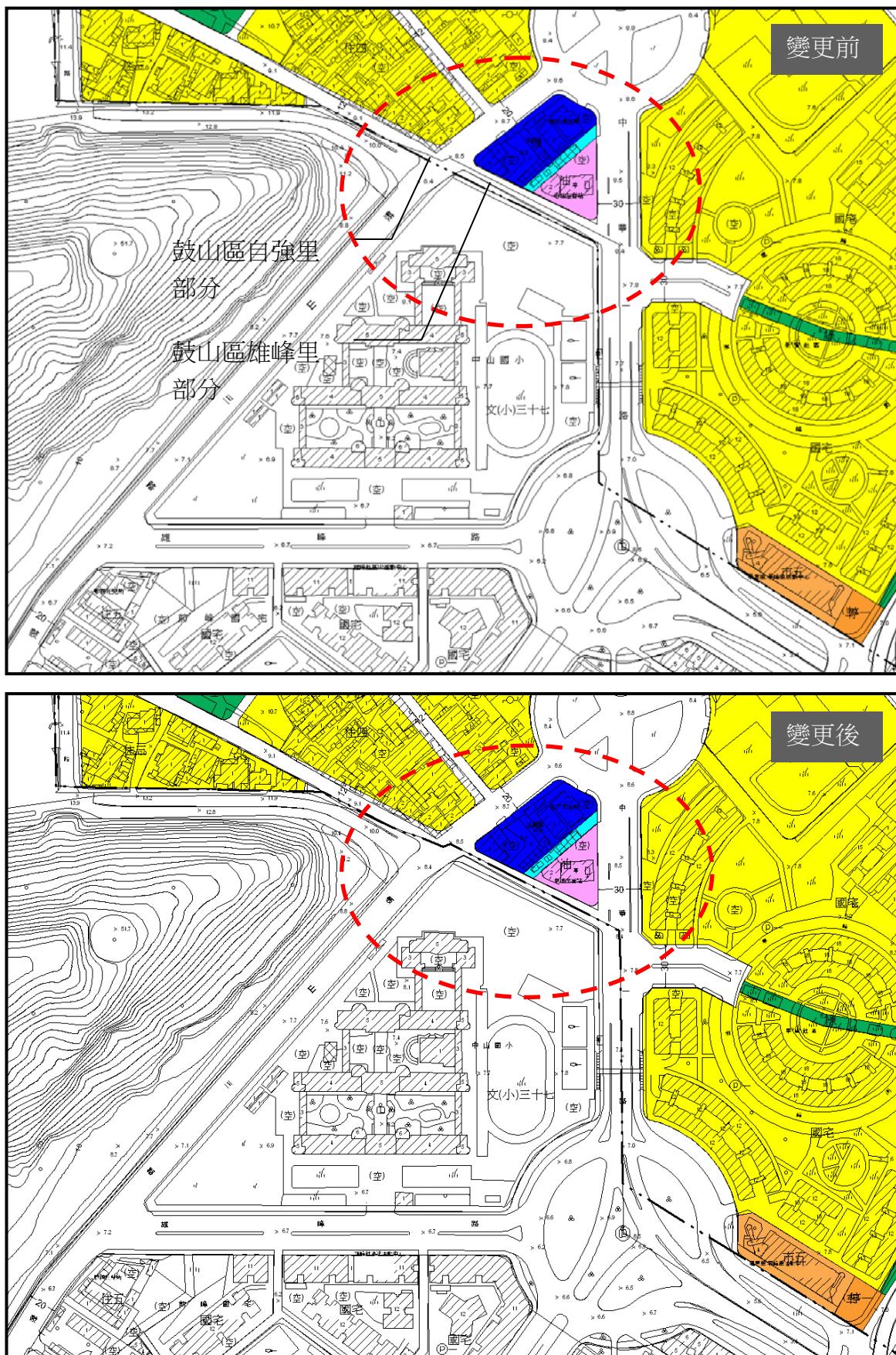
附圖四-1 實質變更案第1案現行計畫與通盤檢討後計畫對照示意圖



附圖四-2 實質變更案第2案現行計畫與通盤檢討後計畫對照示意圖



附圖四-3 實質變更案第4案北側現行計畫與通盤檢討後計畫對照示意圖





附圖四-5 實質變更案第9案變更位置示意圖



附圖四-6 實質變更案第10案變更位置示意圖

**附錄六 「擬定高雄市左營區都市計畫（原
蓮潭路西側保存區）細部計畫案」
土地使用分區管制及都市設計基準**

一、土地使用分區管制

本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之。

第 2 條 計畫區內各類土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

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

第 3 條 本計畫區內土地依下列規定申請建築，其容積獎勵額度為零：

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

第 4 條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮部分應予植栽綠化，並得計入法定空地。

第 5 條 計畫區內機關、公用事業機構應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。

第 6 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：

1. 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。
2. 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為

準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。

- 3.都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
- 4.本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。

第 7 條 計畫區內住宅區如以 20%回饋負擔比例繳交代金(代金計算方式如下)，得比照住三，提高容積率至不大於 240%。繳交時機點為申請都市設計審議前完成繳交。

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

二、都市設計基準

1. 本計畫區建築物高度不得超過 25 公尺，若經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議同意者，不在此限。
2. 定著於地面與建築物之水塔、變電箱、污水處理等設施應予以美化。
3. 本地區之招牌設計除應依據「高雄市都市設計審議地區招牌廣告及樹立廣告設計審議原則」規定辦理，須考量與夜間照明的協調性。
4. 本區建築物色彩與鄰近宗教與旅遊景觀色彩相調和為原則。
5. 人行步道設置相關規定：

人行步道應保持與左右鄰地步道之延續性及完整淨寬，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應採灰色系之高壓混凝土磚、陶磚或花崗岩，需平整、防滑、耐壓、透水，且應能與鄰地形成整體感，同時應考量設置供行動不便者使用之斜坡道。相關提送審議圖文需確實標示有關部份之施工完成面高程。

6. 圍牆設置規定：

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

7. 計畫區內建築基地之綠覆率不得小於百分之七十五，綠覆率之計算方式依「高雄市建築基地實施綠化審查辦法」及都設會之規定辦理。
8. 建築物屋頂造型住宅區建築物高度在 18 公尺或五層樓以下建築物，應設置斜屋頂，斜屋頂之設置依下列規定：
 - (一) 斜屋頂形式之通則：建築物斜屋頂，其斜面坡度不得小於三分水且不得大於六分水，但經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者不在此限。
 - (二) 建築物斜屋頂之設置面積規定：各棟建築物斜屋頂之設置應按建築面積之投影總面積至少百分之七十設置，建築面積之認定依建築技術規則之相關規定辦理。
9. 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容，得經本市都設會決議，變更或補充之。本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術或具環境公益性者，經本市都設會之審議同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。