

高雄市都市計畫委員會 115 年 3 月 5 日第 139 次會議紀錄

一、時間：115年3月5日（星期四）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：王委員啓川代

紀錄：陳秀凌

（依高雄市都市計畫委員會設置要點第4點規定，主任委員（主席）因故不克出席會議時，由副主任委員代理，副主任委員亦不克出席時，由出席委員互推一人代理之。林主任委員欽榮與郭副主任委員添貴均因有要公不克出席，依上開規定由委員互推王委員啓川代理主席。）

四、委員出席情形：

林主任委員欽榮（請假）、郭副主任委員添貴（請假）、陳委員勁甫、賴委員碧瑩、白委員金安、曾委員憲嫻、鄭委員安廷、趙委員子元、蔡委員厚男、朱委員南玉、劉委員曜華、林委員漢良、張委員慈佳、李委員佩芬、詹委員達穎、羅委員必達、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福（張文欽代）、張委員淑娟

五、列席單位及旁聽人員：

（一）列席單位

國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處 郭瓊蓮、崔海燕

國防部政治作戰局 （請假）

國防部海軍司令部 （未出席）

內政部國家公園署國家自然公園管理處 （請假）

高雄市政府社會局 何秋菊、陳威鳳、
沈芳名、陳曉娟

高雄市政府教育局 歐素雯、陳盟方

高雄市政府工務局（建管處） 余俊民

高雄市政府交通局 蘇傳翔、吳哲豪

高雄市政府民政局 許淑媛、李伊純

高雄市政府文化局 郭瑞麟

高雄市政府經濟發展局
高雄市政府工務局新建工程處
高雄市政府捷運工程局
高雄市政府地政局
高雄市政府農業局
高雄市政府都市發展局

葉羿宏、陳怡君
龔國禎、陳柏存
曾品杰、陳春志
陳志宏
鄭光泰
王屯電、郭進宗、
陳昌盛、鄭明書、
陳智帆、劉建良、
林志鴻、李季持、
解智潔、張絜芬、
卓吟樺、陳書蓉、
胡文慧、呂曉婷、
陳惠美、蔡宗霈、
陳秀凌

(二) 高雄市議會：

高雄市議員陳麗娜服務處
高雄市議員李雅芬服務處

孫啓芳
黃詩筑

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：

國家住宅及都市更新中心

邱創彥

六、審議案件：

第一案：本市前鎮區瑞祥國小科學樓3樓部分空間作社會福利設施臨時使用審議案

決 議：

因應少子化，為落實區域福利與在地服務政策，積極營造友善育兒環境，支持家庭生養，同意前鎮區瑞祥國小學校用地

部分低度利用校舍(科學樓3樓)，依公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款規定作為社會福利設施(托嬰中心)臨時使用；後續請社會局依該辦法第4條規定，擬具相關文件申請核准臨時使用。

第二案：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(停21土地使用管制要點)(配合立體停車場興建)案

決 議：

- (一) 本案係交通局因應停車需求增加及提升公共設施用地使用效益，規劃辦理立體化停車場開發；惟依現行規定基地四面臨路均須退縮5公尺建築，致開發規模受限，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理本次都市計畫變更，並配合既有道路用地之人行空間配置，檢討建築退縮規定。
- (二) 考量本案基地周邊商業活動及居住空間密集，停車空間確有迫切需求，惟需審慎評估調整建築退縮規定可能對基地動線配置、建築量體及周邊生活機能之影響，請提案單位補充具體開發需求、財務分析及空間配置等資料，並敘明變更理由之公益性與必要性等資料後，送專案小組討論，後續再循程序提大會審議。

第三案：擬定及變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)並配合變更主要計畫案、擬定及變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案

決 議：

- (一) 本案第二階段案件前於114年12月29日提市都委會第138次會議審議，因尚須補充主要計畫內容及變更案名說明，決

議暫不討論。惟為加速通盤檢討落實並配合重大政策推動，本次提會將具政策執行急迫性、並經專案小組已討論並具共識，且未涉及主要計畫意旨變更之案件，原則同意納入第二階段辦理(詳附表三~六)，續提本次大會審議。

(二) 本案經本會召開3次專案小組會議討論在案，除下列意見外，其餘照專案小組建議意見通過。

- 1、考量本案審議時程較長，且整體開發區、涉及主要計畫部分通盤檢討及相關土地使用分區管制要點、都市設計基準須補充資料，併列入第三階段案件，續由專案小組討論釐清。
- 2、陳情編號10-1，配合主要計畫變更編號1及細部計畫變更編號1-5，專案小組建議參考陳情意見，維持現行計畫，爰照市府研析意見通過。
- 3、陳情編號9、10-3，配合主要計畫變更編號5及細部計畫變更編號7，專案小組建議配合壽山國家自然公園範圍，管用合一，同意變更為自然公園用地，爰照市府研析意見通過。
- 4、有關體2用地周邊及果貿段2地號劃定都市更新地區之基本目標與策略及實質再發展概要內容，考量兩案分別具安置現住戶及籌措社會住宅經費之政策任務，並兼顧未來開發彈性，同意參考國家住宅及都市更新中心所提意見及市府主管機關會中修正建議(詳附表一)，補充兩案辦理之公益性說明，並刪除草案有關指定容積獎勵項目之規定；另依會中委員意見，修正體2用地周邊公益性說明文字為：「本基地將優先以安置現住戶為原則，由實施者與地主依法處理」。

5、另本次提會說明前次計畫書內容誤繕（未涉及變更計畫內容），所提訂正土地使用管制要點部分內容，原則同意依報告內容(詳附表二)辦理訂正，並納入後續發布實施案件辦理。

(三) 本案經審決後，得視實際發展需要，依規定就細部計畫未涉及主要計畫變更部分，先分階段公告發布實施，如有超出原公開展覽範圍者，經本會審決通過後，請依照都市計畫法第19條規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情案與變更案無直接關係者，則免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論；另主要計畫變更則續依法定程序報內政部核定。

七、報告案件：

第一案：「變更高雄市路竹主要計畫(第四次通盤檢討)案、擬定及變更高雄市路竹細部計畫通盤檢討案」配合捷運岡山路竹延伸線RK7場站農業區變更案(單元1.2)提會報告案

決 議：

(一) 考量依本市國土計畫城鄉空間優先發展策略應優先使用都市計畫農業區，且捷運RK5站周邊土地屬非都市土地特定農業區農牧用地，亦非屬岡山路竹延伸線1+2A綜合規劃報告所載捷運聯合開發基地範圍，建議應先周延討論本案開發必要性及邀集相關單位召開研商會議後，研提具體方案續依相關程序辦理，爰同意依提案單位所提建議不予納入本次討論。

(二) 為配合行政院「大南方、大發展南臺灣發展計畫」，打造S

廊帶科技走廊，及因應路竹科學園區及北高發展聚落企業員工在廊帶沿線的居住需求，提請同意將案內原規劃城鄉發展儲備用地之都市計畫農業區（單元1、2），納入本次通盤檢討案劃為整體開發並擬定細部計畫，以提升捷運紅線岡山路竹延伸線建設整體效益及帶動北高雄產業發展。本案報告內容洽悉，請提案單位補充相關資料並就規劃內容邀集相關單位召開研商會議後，依程序辦理。

八、散會（下午5時45分）

附表一、審議案第三案第十章都市更新地區及都市更新計畫草案內容修正對照表

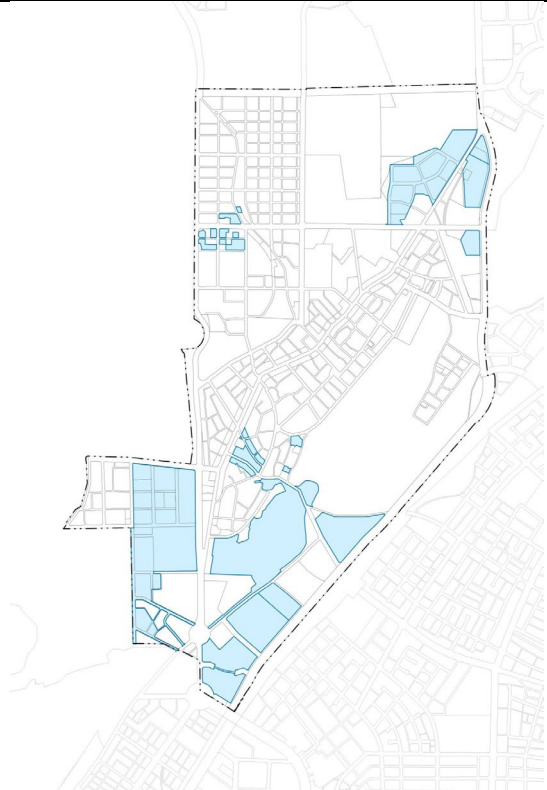
提專案小組通過文字	本次提會修正文字	修正說明	市都委會決議
第三節 基本目標與策略 (略) 四、活化本市住宅基金資產提升使用效益，共享效益 本次劃定都市更新地區一原翠華三期預定地為本市住宅基金所屬資產，自取得迄今尚未開發運用，期透過更新推動機制，可望引進多元發展模式與公共建設，使原本閒置資產重新發揮效用，亦能促進都市環境品質提升，兼顧公共利益與財務永續發展，落實「資產活化、效益提升、公共共享」之策略目標。	第三節 基本目標與策略 (略) 四、活化本市住宅基金資產提升使用效益，共享效益 本次劃定都市更新地區一原翠華三期預定地為本市住宅基金所屬資產，自取得迄今尚未開發運用，期透過更新推動機制，可望引進多元發展模式與公共建設，使原本閒置資產重新發揮效用，<u>充實本市社宅興建及維管所需經費</u>，亦能促進都市環境品質提升，<u>文化資產保存計畫落實</u>等公共利益與財務永續發展，落實「資產活化、效益提升、公共共享」之策略目標。	補充本案政策說明及效益。	照案通過。
第四節 實質再發展概要 一、體2用地周邊 (略) (二)公益使用需求 本更新地區依「<u>高雄市都市更新自治條例</u>」自行劃定更新單元劃定基準規定，應規劃依「<u>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</u>」第6條規定申請提供指定之社會福利設施或公益設施之都更獎勵容積（獎勵係數1.2），其申請獎勵容積應達基準容積30%。 (三)捐贈經費 本更新地區基地應依<u>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</u>第5條捐贈經費協助高雄市政府推動都市更新事業，並依法申請獎勵容積，其申請容積應達基準容積10%。 (四)劃定之必要性與預期效益	第四節 實質再發展概要 一、體2用地周邊 (略) (二)公益性 <u>考量現址仍有逾400戶現住戶須協調處理，本基地將優先以安置現住戶為原則，由實施者與地主妥善處理。</u> (刪除) (三)劃定之必要性與預期效益	參考國家住宅及都市更新中心意見，考量開發彈性及計畫可行性，刪除原指定申請都更獎勵容積項目，並新增公益性說明。	依會中委員意見，修正公益性說明文字為：「本基地將優先以安置現住戶為原則，由實施者與地主依法處理」
二、原翠華三期預定地（果貿段2地號） (略) (二)公益使用需求	二、原翠華三期預定地（果貿段2地號） (略) (二)公益性	1. 考量開發彈性及計畫可行	照案通過。

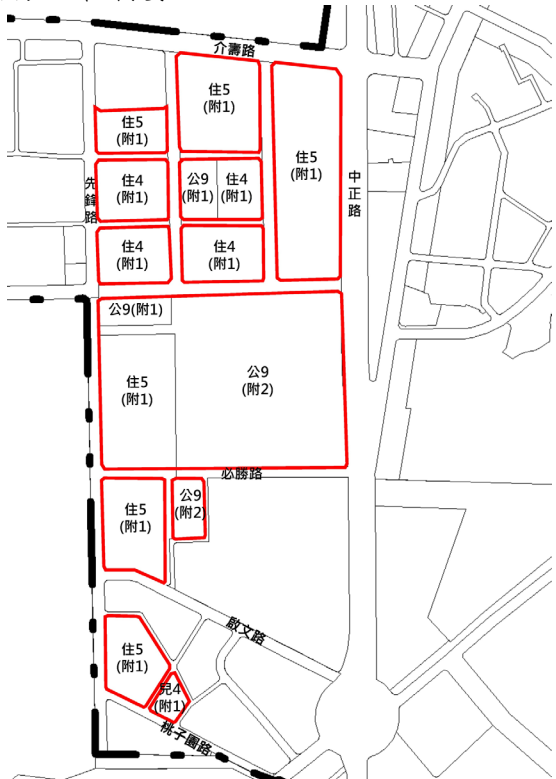
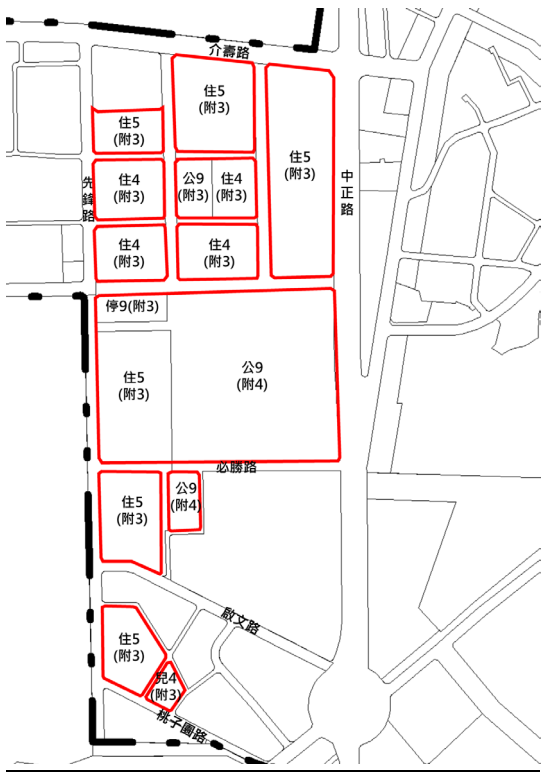
提專案小組通過文字	本次提會修正文字	修正說明	市都委會 決議
本更新地區依「<u>高雄市都市更新自治條例</u>」自行劃定更新單元劃定基準規定，應規劃依「<u>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</u>」第6條規定申請提供指定之社會福利設施或公益設施之都更獎勵容積（獎勵係數1.2），其申請獎勵容積應達基準容積30%。 為確保原公有停車場機能可持續提供服務，本更新地區申請建築時應提供一定比例設置公共停車場開放供公眾使用，以改善當地停車問題，提供比例以不低於原停車場之車位供給數量，且須與專用停車位區隔為原則。 （三）捐贈經費 本更新地區基地應依<u>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</u>第5條捐贈經費協助高雄市政府推動都市更新事業，並依法申請獎勵容積，其申請容積應達基準容積10%。 （四）劃定之必要性與預期效益 本更新地區部分土地為「<u>國家重點領域校際研教園區</u>」使用，擬設立<u>清華大學分校</u>，預計使用東側1.24公頃範圍教學會館及運動中心。考量基地形狀方正，距台鐵左營站約300公尺，並緊鄰國道10號起點及左營高鐵站，爰依都市更新條例第8條規定，配合重大發展建設需要劃定為策略性更新地區，透過公辦都市更新方式吸引民間投資、促進都市發展，並解決分校設立後進駐工作人員、師生居住及周邊日常生活之空間需求。	本更新地區為協助籌措本市推動社會住宅興建及維護營運，同時活化本市既有資產，以多元開發方式增加基金收益，並落實「<u>國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫</u>」範圍保存計畫規定，本更新地區申請「<u>都市更新條例</u>」及其相關法規之獎勵上限為基準容積之1.5倍，且不得申請容積移轉及增額容積。 （三）捐贈經費 本更新地區基地應依<u>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</u>第5條捐贈經費協助高雄市政府推動都市更新事業，並依法申請獎勵容積，其申請容積應達基準容積10%。 （四）劃定之必要性與預期效益 本更新地區部分土地為「<u>國家重點領域校際研教園區</u>」使用，擬設立<u>清華大學分校</u>，預計使用東側1.24公頃範圍教學會館及運動中心。考量基地形狀方正，距台鐵左營站約300公尺，並緊鄰國道10號起點及左營高鐵站，爰依都市更新條例第8條規定，配合重大發展建設需要劃定為策略性更新地區，透過公辦都市更新方式吸引民間投資、促進都市發展，並解決分校設立後進駐工作人員、師生居住及周邊日常生活之空間需求。 <u>惟考量本都更地區位於「國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫」範圍保存計畫緩衝區範圍內，故限制申請「都市更新條例」及</u>	性，刪除原指 定申請 社會福利設施或公益設施之都更獎勵容積項目與比率，並新增 公益性說明。 2. 考量本 案鄰近 「<u>國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫</u>」範圍保存計畫緩衝區範圍，為降低開發衝擊，新增本案獎勵上限至基準容積之1.5倍。	

提專案小組通過文字	本次提會修正文字	修正說明	市都委會 決議
藉本更新地區再開發達到重塑都市景觀、提升土地使用效能、健全都市機能及更新地區綠建築示範更新效果。同時活化本市住宅基金既有資產，以多元開發方式增加基金收益。	<u>其相關法規之獎勵上限為基準容積之 1.5 倍，且不得申請容積移轉及增額容積。</u> 藉以兼顧本更新地區再開發達到重塑都市景觀、提升土地使用效能、健全都市機能及更新地區綠建築示範更新效果。同時活化本市住宅基金既有資產，以多元開發方式增加基金收益。		

附表二、審議案第三案提會訂正土地使用管制要點修正對照表

本案第一階段 114.6.30 公告文字	本次提會修正文字	訂正說明								
第 9-37 頁 土地使用分區管制要點第 2 條 第一種電信專用區建蔽率 <u>50%</u>，容積率 <u>300%</u> <table><tr><td>第一種電信 專用區 (電專一)</td><td>50</td><td>300</td><td>1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）：</td></tr></table>	第一種電信 專用區 (電專一)	50	300	1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）：	第一種電信專用區建蔽率 <u>40%</u>、容積率 <u>400%</u> <table><tr><td>第一種電信 專用區 (電專一)</td><td>40</td><td>400</td><td>1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）：</td></tr></table>	第一種電信 專用區 (電專一)	40	400	1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）：	1. 經查 104 年 3 月 24 日「擬定高雄市細部計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）案」，第一種電信專用區之建蔽率為 40%，容積率為 400%。 2. 公告書誤繕為建蔽率 50%、容積率 300%，故提請修正第一階段公告書誤繕部分為建蔽率 40%、容積率 400%。
第一種電信 專用區 (電專一)	50	300	1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）：							
第一種電信 專用區 (電專一)	40	400	1. 經營電信事業所需設施（無樓地板面積限制）：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。 2. 電信必要附屬設施（不得超過六分之一總樓地板面積限制）：							
第 9-45 頁		1. 第一種電信專用區之使用強度及容許使用項目規範於第 2 條。 2. 公告書誤繕為非屬特殊管制區位，故提請修正第一階段公告書誤繕部分為納入特殊管制區位。								

本案第一階段 114.6.30 公告文字	本次提會修正文字	訂正說明
 圖 9-2-1 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖	 圖 9-2-1 特殊土地使用分區管制分佈區位示意圖	
第 9-39 頁 土地使用分區管制要點 第 7 條 <u>計退縮及留設人行步道規定：</u> 1. 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。 2. 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	第 9-39 頁 土地使用分區管制要點 第 7 條 退縮及留設人行步道規定： 1. 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。 2. 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	本調係整併第 373 案洲仔村舊部落地區土地使用分區管制要點，刪除「『計』退縮及留設人行步道規定」說明中贅字「計」。

本案第一階段 114.6.30 公告文字	本次提會修正文字	訂正說明
園內不得設置圍牆（詳圖 9-2-3 所示），人行步道並得計入法定空地。	園內不得設置圍牆（詳圖 9-2-3 所示），人行步道並得計入法定空地。	
第 9-48 頁 土地使用分區管制要點  圖 9-2-4 道路退縮分布區位示意圖	 圖 9-2-4 道路退縮分布區位示意圖	1. 經查 112 年 6 月 26 日「變更高雄市(左營地區)細部計畫(配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫(第一階段))案」公園用地(公9)西側為停車場用地(停9)。 2. 公告書圖示誤繕為公9(公園用地)，故提請修正第一階段公告書誤繕部分為停9(停車場用地)。

附表二、審議案第三案細部計畫實質變更內容綜理表

編號	位置 (1/1000 圖幅)	變更內容				變更理由	備註	專案小組 建議意見	市都委會 決議
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
1-1	翠華路東側園道用地(兼供鐵路使用)(2079、2080、2081、2181、2182、2183)	園道用地(兼供鐵路使用)	2.89	凹子底地區細部計畫	2.89	1. 依計畫範圍檢討原則，考量土地使用管制一致性，檢討如下： (1)計畫區東側園道用地(兼供鐵路使用)現況為道路、園道使用，考量左營地區細部計畫與凹子底細部計畫並無明確界線，依據土地使用管制一致性，屬園道使用範圍納入凹子底細部計畫範圍，屬道路使用範圍為本計畫範圍。	—	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
1-2	大中路至明潭路段道路用地、綠地用地(2183)	凹子底地區細部計畫	0.03	道路用地	0.03	(2)大中路至明潭路段細部計畫界線彎曲，無明確界線，依據土地使用管制一致性原則，依據翠華路邊界為界，翠華路以西納入本細部計畫範圍，翠華路以東納入凹子底細部計畫範圍。 (3)中華一路及桃子園路因與鼓山地區細部計畫範圍重疊管制，為落實細部計畫縫合，	—	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		綠6用地	0.34	凹子底地區細部計畫	0.53				
		道路用地	0.19						
1-3	中華一路及桃子園路段道路用地(1980)	道路用地	0.31	鼓山地區細部計畫	0.31		—	照案通過，惟請考量計畫範圍調整一致性，建議於下次通盤檢討時評估將計畫範圍調整以道路邊界線為原則。	照專案小組建議意見通過。
1-4	左營大路與翠華路交叉口南側(2184)	原高雄市主要計畫範圍	2.13	機15用地	0.42		涉及主要計畫變更第2案。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
				道路用地	1.71				

	、2185)					以中華一路中心線為基準進行調整。			
1-5	自勉路西側 (1881、1882、1981、1982)	原高雄市 主要計畫 範圍	0.42	廣2用地	0.42	2. 依計畫範圍檢討原則，考量土地使用分區完整性，檢討如下： (1) 配合本次祥和山莊公有土地檢討，將穿越祥和山莊30公尺寬計畫道路及零星機關用地納入本計畫範圍，並檢討變更機關用地為住宅區(附5)。 (2) 查自勉路西側機關用地部分為軍方範圍圍牆外之廣場使用，經軍方表示無使用需求，爰考量管合用原則，納入左營細部計畫範圍變更劃設為廣場用地。	涉及主要計畫變更第1案。	因陳情編號10係國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處所提陳情案，惟因部分土地仍有軍事設施使用需求，建議剔除變更範圍，考量都市計畫完整性，本案維持原計畫機關用地，且不納入本細部計畫區。	照專案小組建議意見通過。
4	復興新村西側 (2184、2185)	第三種住宅區	0.41	機3用地	0.76	1. 查復興新村西側第三種住宅區及道路用地，土地權屬為國有，由國防部政治作戰局、財政部國有財產署管有。 2. 考量土地位於士校營區範圍，並作為國軍職務宿舍相關軍事設施使用，為符合管合用原則，故變更為機關用地。	涉及主要計畫變更第8案。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		道路用地	0.35						

7	龜山公園(1980、1981、2080、2081、2082)	公1用地(部分)	1.13	自然公園用地	20.37	配合110年8月31日公告發布實施之「壽山國家自然公園計畫(第1次通盤檢討)案」依據自然公園用地檢討原則，將屬國家自然公園範圍內第三種住宅區、部分公1用地及公2用地變更為自然公園用地。	涉及主要計畫變更第5案。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		公2用地	19.21						
		第三種住宅區	0.03						
12	洲仔村 洲仔東街(2182、2183)	第二種住宅區(附)	0.09	第二種住宅區	0.09	1. 本案係於民國98年「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」由道路用地變更為住宅區，依規定負擔公共設施及都市發展用地，並得以代金繳納。 2. 本案周邊第二種住宅區係71年左營通盤檢討時，由公園用地變更為住宅區，並規定以市地重劃整體開發方式辦理；該整體開發區於民國91年解除整體開發限制，並基於公平負擔之精神調降容積率，由第三種住宅區調降至第二種住宅區。 3. 另民國110年9月10日公告發布「變更原高雄市(左營地區)細部計畫(配	—	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						合高雄市第66期左營區左東段985地號等自辦市地重劃)案」(957案)解除附帶條件，故參酌前次計畫原則及附帶條件檢討原則，於本次通盤檢討解除附帶條件。			
14	濱海聯外道路(新台17線)周邊(海龍路、海功路西側道路用地)(1983)(1984)(2083)	道路用地	0.13	第三種住宅區(附8)	0.13	1. 因應聯外濱海道路(新台17線)南段工程開闢，考量國防戰備需求，為降低對營區設施之牴觸，同時兼顧路段交通安全與運輸效率，中海路口至介壽路段原40公尺寬計畫道路縮減為約30公尺寬，並調整道路路型，已於民國112年9月25日公告發布都市計畫變更案；依據112年6月28日本市都市計畫委員會第114次決議，為避免細部計畫道路影響新台17線交通車流，應研議道路系統規劃或斷面及交通管理改善措施。 2. 依據112年7月12日研商細部計畫擬定範圍橫交道路檢討事宜及後續相關會議決議，	1. 涉及主要計畫變更第11案。 2. 附帶條件8：變更後公設用地應於本案細部計畫發布實施二內完成償贈高雄市政府。	除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。 1. 有關四海一家周邊道路系統調整部分，公展草案係避免四海一家遭現行計畫道路切割，使其基地更完整，同意照公展草案通過，如國防部海軍司令部仍有其他意見，請於本案提大會前提出。 2. 為保留既有道路紋理及未來公用設施(漢聲廣播電台電塔)施作使用彈性，海功路兩側道路用地主要	照專案小組建議意見通過。
	道路用地	0.12	第五種住宅區(附8)	0.12					
	道路用地	0.02	機11用地	0.02					
	第五種住宅區	0.09	機7用地	0.56					
	道路用地	0.41							
	住宅區	0.06							
	第三種住宅區	0.12	道路用地(附8)	0.12					
	機7用地	0.12	道路用地	0.12					
	住宅區	0.01	機關用地(機11)	0.01					

					新台17線周邊軍方經管土地調整事項如下，於本次通盤檢討納入變更內容： (1)取消實踐路西側圓環路型，配合周邊計畫內容，變更道路用地為機關用地及住宅區。 (2)海富路61巷道路寬度由6公尺拓寬為8公尺。 (3)配合軍方使用管理需求，於海龍路增設哨口專用道，故檢討部分海龍路為機關用地；並考量通車安全性，於哨口北側海明街以漸變方式，道路用地由原6公尺，至轉彎路段漸寬為14公尺，連接至東西向海龍路為12公尺。 (4)海富路向南銜接海平路之路段現況已作為通行道路，路寬15公尺，並經軍方函覆涉本路段(廊後段110、111-2、115地號等3筆土地)已列「國軍老舊眷村改建總冊」土地清冊內，屬專案核定作為變產置產之	計畫變更為住宅區，細部計畫變更為廣場用地，後續涉及管理維護事宜，請國防部軍備局逕洽市府工務局新工處。 3.海富路向南銜接海平路之路段，因係做道路使用，修正主要計畫維持機關用地，細部計畫變更為道路用地。	
--	--	--	--	--	--	--	--

						不動產，得無償撥用作為道路使用，故變更機關用地為道路用地。 3. 因應新台17線開闢及漢聲廣播電台之電塔設置，考量住宅區街廓完整性，變更道路用地為住宅區。 4. 本案公共設施用地變更為住宅區回饋比例為42%。		
16	都市防災系統規劃	已訂定	修訂	配合防災規劃與歷次都市計畫變更公共設施用地內容，調整防災計畫內容。	—	考量未涉及變更內容，故不列入實質變更案，納入計畫書內容載明即可。	照專案小組建議意見通過。	
17	土地使用分區管制要點	詳第九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，本次檢視土地使用分區管制要點之可行性，並充實其管制內容，整併歷次都市計畫異動之差異條文。	—	涉及整合歷次個案變更相關規定，同意授權都發局檢視修正。	本次提會說明前次計畫書內容誤繕（未涉及變更計畫內容），所提訂正土地使用管制要點部分內容，原則同意依報告內容辦理訂正，並納入後續發布實施案件辦理。	

附表三、審議案第三案涉及主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
1	自勉路西側	機關用地	0.42	住宅區	0.42	查自勉路西側部分圍牆外之廣場使用，土地為政治作戰局及軍備局經管國有土地，經軍方表示無使用需求，爰考量管合用原則，納入左營細部計畫範圍並變更機關用地為住宅區，並於細部計畫變更劃設為廣場用地。	細部計畫變更案第1-5案。	同細部計畫變更案第1-5案。	照專案小組建議意見通過。
5	龜山公園	住宅區	0.03	自然公園用地	20.37	配合110年8月31日公告發布實施之「壽山國家自然公園計畫(第1次通盤檢討)案」，考量管合用原則，變更國家自然公園範圍內之住宅區、公園用地為自然公園用地，細部計畫變更劃設為自然公園用地。	細部計畫變更案第7案。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		公園用地	20.34						
8	左營大路西側復興新村西側	住宅區	0.76	機關用地	0.76	查復興新村位於士分營區範圍，並作為國軍職務宿舍相關軍事設施使用，爰為符合管合用原則，變	細部計畫變更案第4案。	同細部計畫變更案第4案。	照專案小組建議意見通過。

						更住宅區為機關用地，並於細部計畫變更劃設為機關用地。			
11	濱海聯外道路(新台17線)周邊(海龍路、海功路西側道路用地)	道路用地	0.12	住宅區	0.24	因應聯外濱海道路(新台17線)南段工程開闢，考量國防戰備需求，為降低對營區設施之牴觸，同時兼顧路段交通安全與運輸效率，依據112年7月12日研商細部計畫擬定範圍橫交道路檢討事宜及後續研商會議決議，新台17線周邊軍方經管土地調整事項於本次細部計畫通盤檢討涉及主要計畫變更事項如下： 1. 有關漢聲廣播電台之電塔設置，考量住宅區街廓完整性，且依都市計畫法高雄市施行細則住宅區未禁止作為電台電塔使用，故變更道路用地為住宅區。 2. 取消實踐路西側圓環路型，變更住宅區為機關用地。 3. 配合軍方使	細部計畫變更案第14案。	同細部計畫變更第14案。	照專案小組建議意見通過。
		機關用地	0.12						
		住宅區	0.60	機關用地	0.60				

						用管理需求，於海龍路增設哨口專用道，變住宅區為機關用地。 4. 海富路向南銜接海平路之路段現況已作為通行道路，故變更機關用地為住宅區，並於細部計畫變更劃設為道路用地。			
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

附表四、審議案第三案擬定細部計畫內容綜理表

編號	位置 (1/1000 圖幅)	主要計畫內容				擬定理由	備註	專案小組建議 意見	市都委會決議
		變更前		變更後					
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)				
1	濱海聯外道路(新台17線)周邊(海龍路、海功路西側道路用地) (1983) (1984)	住宅區	0.79	道路用地	0.05	1. 因應聯外濱海道路(新台17線)南段工程開闢，考量國防戰備需求，為降低對營區設施之牴觸，同時兼顧路段交通安全與運輸效率，中海路口至介壽路段原40公尺寬計畫道路縮減為約30公尺寬，並調整道路路型，已於民國112年9月25日公告發布都市計畫變更案(第1039案)；並依據112年6月28日本市都市計畫委員會第114次決議，為避免細部計畫道路影響新台17線交通車流，應研議道路系統規劃或斷面及交通管理改善措施。 2. 依據112年7月12日研商細部計畫擬定範圍橫交道路檢討事宜及後續相關會議決議，新台17線周邊軍方經管土地調整事項如下，於本次通盤檢	-	照案通過。	照專案小組建議意見通過。
		第三種住宅區	0.57						
		綠14用地	0.17						

						討納入變更內容： (1)取消實踐路西側圓環路型，配合周邊計畫內容，擬定為道路用地。 (2)鄰接濱海聯外道路之主要計畫住宅區，考量街廓規模並配合周邊計畫內容，擬定為第三種住宅區。 (3)鄰接濱海聯外道路之主要計畫住宅區，考量路段高程及道路交通安全性，不宜增設道路路口，故於細部計畫擬定為綠地用地，以強化轉彎路段安全性。			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

附表五、審議案第三案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
2	啟明堂	建議左南段1719地號部分土地(綠地用地東側，如示意圖)，變更道路用地為宗教專用區。 	- 旨揭土地本堂已使用多年，該地號雖為道路用地，但已閒置多年，且現今已有替代道路可供通行。 - 本次陳情係依據市府交通局110年12月20日高市交運規字第11051002100號函之說明，為避免影響南側6公尺寬都市計畫道路通行，建議保留本案地號部分道路範圍至少1處(如綠地南側道路)，以維持道路通行功能。已符合交通局表示既成巷道埤仔頭路106巷具東西向串聯埤仔頭街與蓮潭路之功用應予以保留之建議。 - 建議變更位置本堂已使用多年，且自108年5月持續繳納使用補償金至今。 - 該變更位置如惠予同意變更為宗教專用區，應不至於影響該地都市計畫道路之規劃。	建議未便採納，理由如下： - 本案前於本計畫公開徵求意見期間公民團體及其他陳情意見編號第24案，建議變更左南段1719地號道路用地為宗教專用區。 - 所陳為左營區左南段1719地號土地，為高市府工務局經管市有土地，現行計畫為道路用地，現況西側為6公尺寬埤仔頭街，北側為啟明堂廟方擴建T棚使用、南側為廣場及停車場使用。 - 依本府交通局110年12月20日高市交運規字第11051002100號函，為避免影響南側6公尺寬都市計畫通行建議保留本案地號部分道路範圍至少1處(如	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

				綠地南側道路)，以維持道路通行功能。 4. 為整體交通及道路系統安全性，本府都市發展局112年7月10日召開「本市都市計畫（左營區）細部計畫（第四次通盤檢討）」第一次機關協調會，本府交通主管機關及道路主管機關意見如下： (1) 交通局表示既成巷道埤仔頭路106巷具東西向串聯埤仔頭街與蓮潭路之功用，建議應予以保留。 (2) 工務局新建工程處表示考量地區通行與防災動線之通暢，本案計畫道路具有開闢必要，建議維持現行計畫為道路用地。 5. 考量埤仔頭街現況為僅6公尺寬之道路（計畫道路寬度6公尺），未		
--	--	--	--	---	--	--

				來亦無法往兩側拓寬，若以該方案作為未來南側道路開闢後往北順接情形，將有道路幅度寬度過窄導致交通瓶頸之可能性。 6. 綜上，參照上述相關目的事業主管機關之意見，為確保地區通行與防災動線之通暢，所陳未開闢計畫道路仍有開闢必要，且本案亦不符本市都市計畫申請變更為宗教專用區處理原則（需提出興辦事業計畫取得目的事業主管機關同意為要件）故建議未便採納，維持現行計畫。		
9	內政部國家公園署國家自然公園管理處	「壽山國家自然公園計畫（第1次通盤檢討）」業於110年8月31日公告發布實施，已調整龜山園區為16.89公頃之遊憩區及3.22公頃之史蹟保存區，共計20.11公頃，	如左。	建議未便採納，理由如下： 1. 所陳範圍為本計畫公展草案主要計畫變更編號第5案、細部計畫變更編號第7案，變更0.03公頃住宅區及20.34公頃公園用地為	—	照市府研析意見通過。

		經查旨揭計畫變更案面積與本計畫公告面積不符，請查明修正。		20.37 公頃自然公園用地，現況為壽山國家自然公園，依國家自然公園計畫管制，並由土地管理機關分別管理。經本府套繪左營地區細部計畫第三次通盤檢討公告圖資（98年12月25日公告發布）及壽山國家自然公園計畫第一次通盤檢討案公告圖資（110年8月31日公告發布）確認，本案變更範圍經查與壽山國家自然公園計畫範圍一致。（實際面積應依地籍分割測量為準。） 2. 經查內政部國家公園署國家自然公園管理處所提計畫面積不符之建議內容有誤，仍依本計畫變更為國家自然公園用地面積20.37公頃為準。		
10	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程	第一案：自勉路西側之機關用地，涉及高雄市左營區廊後段527地號等15筆土地，面積0.42公頃，使用分區由機關用地變	1. 案內坐落高雄市左營區廊後段527地號乙筆部分土地，位於介壽路與自勉路之交會處，現況為西向通往軍事設施之專用道路，均為機關用地，東向銜接都市計畫道	建議酌予採納，理由如下： 1. 所陳土地為本次主要計畫公展草案變更編號第1案、細部計畫公展草案變更編號第1-5案變更範	所陳變更案業提第2階段第1次專案小組會議具體建議意見，爰會審議。	照市府研析意見通過。

營產處	更為廣場用地，其中廊後段 527 地號及興隆段 873 地號等 2 筆部分土地，請同意維持原機關用地，俾利國防設施之使用。	路，供軍事演習、訓練及戰備等軍事任務運送人員、設備及交通載具之通行需求，考量「廣場用地」之用途恐影響其任務之執行，建議使用分區維持為「機關用地」，俾利任務遂行。 2. 另坐落高雄市左營區興隆段 873 地號乙筆部分土地，略位於自勉路與崇實路之交會處，現況設有軍事設施之任務哨口，供軍事戰備等任務運送人員、設備及交通載具之進出需求，考量軍用裝備通行所需腹地，建議使用分區維持為「機關用地」，俾利任務遂行。 3. 其餘土地位於國防設施圍牆邊，請確認變更土地界址有無抵觸既有圍牆，避免影響未來規劃及使用。 *「廣場用地」以供人行廣場及公共開放空間使用為主。	圍，現行計畫為主要計畫機關用地，廊後段 527、興隆段 866-1、873 地號土地現況為勤務專用道路、任務哨口等軍需使用，866 地號土地現況為停車使用。 2. 本案公展草案係依據國防部海軍司令部 109 年 4 月 23 日國海政眷字第 1090000650 號函及國防部政治作戰局 109 年 12 月 30 日國政眷服字第 1090285711 號函請本府辦理興隆段 869 地號之機關用地變更為道路用地，以符管用合一。經本次通盤檢討，查自勉路西側機關用地部分為軍方範圍圍牆外之廣場使用，土地為政治作戰局及軍備局經管國有土地，經軍方表示無使用需求，爰考量管用合一原則，納入左營細部計畫範圍並變更機關用地為住宅區，並於細部計畫變更劃設為廣場用地。		
	自勉路西側之機關用地(第 1 案)。興隆段 866 及 866-1 地號等 2 筆，面積 321 平方公尺，使用分區機關(限軍事)變更為廣場用地，建請同意 866 地號維持原機關用地，俾利國防設施	1. 案興隆段 866-1 地號，面積 24 平方公尺，現況位於營區圍牆內正常使用，為機關用地，東向銜接都市計畫道路，供軍事演習、訓練及戰備等軍事任務運送人員、設備及交通載具之通行需求，考量「廣場用地」之用途恐影響其任務之			

	之使用，另866-1地號變更為廣場用地。 2. 興隆段 866 地號土地，面積 297 平方公尺，現況位於圍牆外空地，同意變更為廣場用地，俾利辦理釋出，以供人行廣場及公共開放空間使用為主。	3. 主要計畫公展草案變更編號第 1 案、細部計畫公展草案變更編號第 1-5 案經 114 年 8 月 1 日「擬定及變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)並配合變更主要計畫案」、「擬定及變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」第 1 次專案小組會議決議，考量都市計畫完整性，全案維持原計畫機關用地，且不納入本細部計畫區，故本案建議酌予採納。		
第二案：翠華路以西祥和山莊北側、左營大路西側復興新村東側及海功東路南側部分體 2 用地整體開發區(第 2 案)，涉及左營區左北段 1692-12 地號乙筆土地，部分變更為社會福利設施用地，建議併同段 1692-7、1692-14、	1. 案內坐落高雄市左營區左營區左北段 1692-12 地號乙筆土地，建議併同段 1692-7、1692-14、1714-2 及 1714-3 地號等 4 筆土地變更為特定商業發展專用區，俾利後續土地活化作業。 2. 另本案附帶條件應以市地重劃整體開發方式辦理，建議後續以原址分回為原則，且因第 8 案軍方用地由可處分用地「住宅區」	建議未便採納，理由如下： 1. 所陳左北段 1692-12 地號土地現行計畫為機關用地，現況作為國軍職務宿舍通路及停車場使用，部分土地納入本計畫公开展覽草案主要計畫變更編號第 2 案、細部計畫變更編號第 2 案，另部分土地配合	規劃單位參考國防局陳情意見，研提翠華路之帶狀綠地用地納入變更第 2 案整體開發區；惟考量納入後將增加整體開發負擔，且依相關案例，該綠	考量本案審議時程較長，且整體開發區、涉及主要計畫部分通盤檢討及相關土地使管分區管制要點、都市設計基準須補充資料，併列入第三階段案件，續由

	1714-2 及 1714-3 地號等 4 筆土地同意變更為特定商業發展專用區，俾利後續土地活化作業	變更為「機關用地」，本案後續土地重劃，軍方無需回饋公設用地。	案地現況(職務宿舍通路及停車使用)維持機關用地。 2. 經查依照公開展覽草案內容，所陳土地係部分變更為特定商業發展專用區、社會福利設施用地及道路用地等，並規定附帶條件以市地重劃整體開發方式辦理，案經本府 112 年 11 月 9 日、112 年 11 月 15 日、113 年 2 月 29 日、113 年 7 月 9 日、113 年 9 月 5 日召開 5 次研商會議邀集貴處及相關單位確認規劃方案及開發方式，其應回饋公共設施已依照原高雄市都市計畫變更負擔比例計算，後續土地分配依照市地重劃實施辦法相關規定配予可建築土地。 3. 另有關所陳本計畫屬公開展覽草案主要計畫變更編號第 8 案、細部計畫變更編號第 4 案住宅區變更為機關用地範圍，考量案地現況為國軍	地用地可由國防部編列預算，委由市府代為開闢，故維持公展草案。	專案小組討論釐清。
--	--	--------------------------------	---	--------------------------------	-----------

			職務宿舍等相關軍事設施使用，依據管合用合一原則變更住宅區為機關用地，無需再研擬事業及財務計畫取得開闢。本府都市發展局前於112年7月18日召開「本市都市計畫（左營區）細部計畫（第四次通盤檢討）」第2次機關協調會，國防部軍備局表示同意西北側住宅區變更為機關用地之規劃內容。案地非屬本計畫公開展覽草案細部計畫變更編號第2案、主要計畫變更編號第2案之市地重劃整體開發範圍，不得抵作其他公設解編之回饋標的。		
第五案：龜山公園，涉及高雄市左營區興隆段73地號等163筆土地，面積20.37公頃，其中興隆段155-5、157-10、157-15、157-13、168-7及174-1地號等6筆土地，使用分區由公園用地變更為自然公園	1. 案內坐落高雄市左營區興隆段155-5、157-10、157-15地號等3筆土地，現為「龜山指揮所」屬作戰需要平封戰起之營區，仍有使用需求，考量其特性與「公園用地」及「自然公園用地」之容許建使用項目不符，且恐影響未來軍事設施使用規劃，建議變更為「機關用地」。	建議未便採納，理由如下： 1. 所陳範圍為本計畫公展草案主要計畫變更編號第5案、細部計畫變更編號第7案，變更0.03公頃住宅區及20.34公頃公園用地為20.37公頃自然公園用地，屬於壽山國家	所陳變更案業提第2階段第1次專案小組會議獲具體建議意見，爰續提大會審議。	照市府研析意見通過。	

	用地，請同意變更機關用地，俾利國防設施之使用。	2. 另坐落高雄市左營區興隆段 157-13、168-7 及 174-1 地號等 3 筆土地，現況為台灣自來水股份有限公司所興建「左營龜山 4 萬噸配水池」專供軍事設施使用，亦屬軍事重要相關設施，因考量其特性與「公園用地」及「自然公園用地」之容許使用項目不符，且恐影響未來軍事設施使用規劃，建議變更為「機關用地」。 *「公園用地」供綠化景觀設施、戶外遊憩設施、兒童遊戲場及其他不妨礙公園功能且經本園區管理機構同意設置之設施使用。 *「自然公園用地」經國家自然公園管理處之許可，為資源保護、景觀維護、遊客安全維護、教育研究與史前歷史文化資產保存之需要，得設置下列設施： (1) 水文資源保護設施，海岸、河川整治及防洪水利設施之設置。 (2) 動植物資源保護措施。設置警告、宣導及防護隔離設施及動物緊急搶救醫療等設施。 (3) 生態及人文景觀之保育研究及解說教育設施。 (4) 景觀眺望或賞景良好地區設置觀	自然公園範圍（龜山地區）範圍內。 2. 依國家公園法施行細則第 5 條規定，國家公園計畫實施後，於國家公園區域內之都市計畫應配合國家公園計畫修訂。本次變更係配合內政部 110 年 8 月 31 日公告發布實施「壽山國家自然公園計畫（第 1 次通盤檢討）」案內容，將本計畫中納入壽山國家自然公園範圍土地，變更為自然公園用地，以明確區分國家公園轄管範圍。該處土地使用管制係遵循國家公園計畫規定辦理，所陳意見無涉本案變更內容，故建議維持公展草案。 3. 依內政部國家公園署國家自然公園管理處 114 年 3 月 25 日自然企字第 1140000938 號函表示，該意見已納供該處「壽山國家自然公園大小龜山遊憩區細部計畫（第 1 次通盤檢討）」	
--	-------------------------	--	--	--

		景眺望及解說教育設施。 (5)維護環境衛生之廢棄物處理設施。 (6)其他必要之公共服務設施、公用設備及為保護環境必要之保護或治理設施。 (7)園區內既有之道路經管理處同意，得做必要之修繕。	之規劃參考。案地於該計畫內之土地使用分區為機關用地、史蹟展示用地。		
	第十一案：濱海聯外道路(新台17線)周邊(海龍路、海公路西側道路用地)，涉及國防部軍備局列管住宅區、機關及道路用地變更，請釐清後再行辦理。	1. 坐落高雄市左營區廊後段 129-29 及 131-44 地號等 2 筆部分土地，使用分區由道路用地變更為住宅區，其中 129-29 地號乙筆部分土地，屬 97 年配合高雄市區省道新台 17 線建設案，由住宅區變更為公共設施用地，依規定恢復原住宅區，應免負擔回饋，餘 131-44 地號乙筆部分土地，面積約 0.0093 公頃，負擔回饋比例 42%，以附帶條件 8 變更後公共設施用地作為回饋，惟上述附帶條件包含國防部軍備局及政治作戰局管有土地，應依各管理機關分別計算其負擔，請提供詳細負擔計算後，再行辦理，以維軍方權益。 2. 同段 140 地號乙筆部分土地，使用分區由住宅區變更為道路用地，以附帶條件 8 變更後公共	建議酌予採納，理由如下： 1. 所陳為本計畫公開展覽草案主要計畫變更編號第 11 案、細部計畫變更編號第 14 案範圍，廊後段 129-29、131-44、140-2、140-3、140-18、140-21 地號等 6 筆土地現行計畫為道路用地，廊後段 140 地號為第三種住宅區，140-1 地號為第五種住宅區，現況為道路、軍方使用。 2. 有關所陳廊後段 129-29 地號土地屬新台 17 線建設案乙節，依據本府 97 年 7 月 15 日公告發布實施之「變更高雄市主要計畫部分住宅區、公園用地、學	1. 為保留既有道路紋理及未來公用設施(漢聲廣播電台電塔)施作使用性，海功路兩側道路用地主要變更為住宅區，細部計畫變更為廣場，後及續管理維護，請國防部局逕洽市府工務局處，照市府	1. 照專案小組建議通過。 2. 另有關局海圓型之文化景觀管制區域，檢討既有寬意請局文化局保存發展，並與單商具體議後，

		設施用地作為回饋，請依上述意見，提供其對應負擔範圍及面積，再行辦理。 3. 同段 140-1 及 140-21 地號等 2 筆，面積 806.6 平方公尺，住宅區變更為機關用地，配合新台 17 線路型，調整營區整體規劃，同意變更。 4. 同段 140-2、140-3 及 104-18 地號等 3 筆土地，面積約 3398 平方公尺道路變更機關，配合新台 17 線路型，調整營區整體規劃，同意變更。 *「高雄市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」公共設施用地變更為住宅區回饋比例為 42%。 *附帶條件 8：變更後公共設施用地應於本案細部計畫發布實施二年內完成無償捐贈予高雄市政府。	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」，所陳土地確由住宅區變更為道路用地，本次變更內容係恢復原土地使用分區（住宅區），得免再負擔回饋。 3. 考量土地管理單位不一，為利各單位辦理都市計畫變更負擔回饋義務，修正本案附帶條件，由公共設施用地變更為住宅區且非屬恢復原分區者，應於本細計案發布後 2 年內完成負擔回饋，回饋比例依「高雄市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」應負擔 42%，優先捐贈本計畫區內之道路用地。	意見通過。 2. 另有關局海園型之位文化提路東路文於景觀級核心區域，檢討既有寬意請局會議就景存展，相位具體方，小討文所功環以道於景級核議評估持路度見，文於審前文觀及規並關研出建案續組論。	都市計畫法相關程序辦理。
	第十一案： 「第三種住宅	1. 案內「第三種住宅區」變更為「道路	建議國防部軍備局、交通局、文	同細部計畫變更第	照專案小組建議意

	區」變更為「道路用地」(附 8)，面積 0.12 公頃，變更後公共設施用地應於本案細部計畫發布實施二年內完成無償捐贈與高雄市政府。建議維持原分區「第三種住宅區」。	用地」，現況為自立北營區(四海一家)與自立南營區(海軍營運中心)接鄰處，考量該地現為四海一家停車場，提供消費者便捷之停車空間，使用密度高；另該營區未來規劃納入「海軍左營基地活動中心新建營運移轉促參案」，若變更為道路用地，恐破壞該區土地之完整性及運用價值。 2. 擬變更位置坐落高雄市左營區廊後段 135-1、135-9 及 135-10 地號部分土地，行政院於 103 年 1 月 22 日院臺防字第 1030003378 號函同意核納「國軍營舍及設施改建基金(簡稱營改基金)」來源清冊(第 12 批)。 3. 為避免因停車不便影響四海一家營運及降低未來促參案誘因，建議使用分區仍維持「第三種住宅區」，以利經濟活絡發展。	化局表示意見後再提會討論，說明如下： 1. 所陳範圍為本計畫公開展覽草案細部計畫變更編號第 14 案，屬變更第三種住宅區為道路用地(附 8)部分，現況為道路、空地使用。 2. 本案公展草案及變更回饋事項係依據本府交通局 112 年 7 月 12 日召開「新台 17 線細部計畫擬定範圍橫交道路檢討事宜」及本府都市發展局 112 年 7 月 18 日召開機關協調會等相關會議決議，考量軍務需求、新台 17 線周邊交通安全性與土地使用整體性，及四海一家既有建築物之保存完整性，故調整原南北向 8M 計畫道路向東側偏移。 3. 本府文化局 114 年 9 月 22 日高市文資字第 11432354200 號函表示本計畫細部計畫變更第 14 案實踐路南側「四海一家」範圍	14 案。	見通過。
--	--	---	--	-------	------

				道路調整、街廓整併，有助維持文化景觀「左營海軍眷村」歷史場域完整性，樂觀其成。 4. 本案請國防部軍備局補充四海一家招商開發內容(含使用範圍、規劃使用內容等)及道路系統調整意見，倘經交通主管機關(交通局)表示四海一家北側南北向 8 公尺寬計畫道路(往北銜接 15 公尺寬計畫道路-海景街)維持原計畫，僅部分廢除四海一家北側之東西向 8 公尺寬計畫道路不影響交通系統之完整性及聯通性，及文化局表示道路系統調整符合左營海軍眷村文化景觀規範，考量土地管理機關後續規劃運用，為維持土地使用規劃彈性，則建議同意採納，調整細部計畫公展草案變更編號第 14 案變更內容。		
--	--	--	--	--	--	--

		建請增納果貿段 215 地號，面積 3 平方公尺，使用分區保護區，位置臨變更第 1-3 號「中華一路及桃子園路段「道路用地」，建議變更為「道路用地，俾利道路使用。	果貿段 215 地號位於桃子園路中間，南部工營處 1130117 函請高雄市政府都市發展局撥用，該處復現況為道路使用核與「都市計畫法高雄市施行細則」第 18 條規定有關「保護區」之允許使用項目不符。建請變更為「道路用地，以符合現況使用，俾利主管機關撥用。	建議未便採納，理由如下： 1. 所陳為左營區果貿段 215 地號土地，毗鄰本計畫公開展覽草案細部計畫變更編號第 1-3 案，非屬本次都市計畫變更範圍，現行計畫為保護區，現況為道路使用。 2. 所陳土地屬於原高雄市主要計畫範圍，非屬本細部計畫區範圍內，且依本府 106 年 9 月 23 日公告發布實施之「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」之保護區檢討原則，其餘保護區土地為完整保育、保養天然資源，減少開發使用，在國公有土地部分，得考量變更為綠地用地，故建議未便採納。 3. 有關左營區果貿段 215 地號土地非屬左營地區細部計畫範疇，錄案納供原高雄市主要計畫下次通盤檢討規劃參考。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
--	--	--	--	--	-------------------	---------------------

		國防部軍備局所管高雄市左營區左北段 1733-3、1735-1 及楠梓區油舍段 327 地號等 3 筆土地，面積 0.006312 公頃，使用分區為「住宅區」，現況位於軍校路及世運大道旁人行道上，建議變更為「道路用地」，俾利道路使用。	1. 上述左北段 1733-3、1735-1 地號現況位於軍校路旁人行道上，油舍段 327 地號位於世運大道旁人行道上(近世運捷運站)建請變更為「道路用地」。 2. 南部工營處函高雄市工務局養工處鑑於人行道上請該局辦理撥用，工務局養工處則函復都市計畫為住宅區用地，非道路用地，不予接管。 3. 建請貴府協助將上述高雄市左營區左北段 1733-3、1735-1 及楠梓區油舍段 327 地號等 3 筆土地之都市計畫，由目前「住宅區」建請變更為「道路用地」，以符合現況使用，俾利主管機關撥用。	建議未便採納，理由如下： 1. 所陳左營區左北段 1733-3、1735-1 地號等 2 筆土地現行計畫為第五種住宅區，現況為社區公園及人行道使用，依都市計畫法高雄市施行細則規定，未有不符合住宅區使用情形，考量現行都市計畫已於案址東側劃設 30 公尺寬軍校路，為整體交通系統完整性與一致性，建議維持現行計畫。 2. 另所陳楠梓區油舍段 327 地號現行計畫為第二種住宅區，現況為人行道使用，非屬本細部計畫區範圍(屬楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫範圍)。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
		國有地檢討意見，涉及高雄市左營區興隆段 871-5 地號等 36 筆土地，建議協助納高雄市主要計畫通盤檢討辦理變更使用分區。	1. 坐落高雄市左營區興隆段 875-1 地號乙筆土地，位於崇實路與先鋒路之交會處，使用分區為「停車場用地」，現況閒置，為配合募兵制政策，改善官兵生活品質，建議使用分區變更為「可處分用地」	建議交通局表示意見後再提會討論，說明如下： 1. 所陳為左營區興隆段 871-5 地號土地，現行計畫為停車場用地，現況為公園使用。 2. 依都市計畫法第 42 條規定，公共設施	會中交通局表示該地區周邊停車空間不足，仍建議應積極開闢停車場用地，且停車場用地亦可依「都市計	照專案小組建議意見通過。

				用地應儘先利用適當之公有土地，經檢討本細部計畫地區之停車場用地尚不足 18.80 公頃，建請本府交通局表示該處停車場用地是否仍有需用，倘無需用，則本案配合現況檢討變更為兒童遊樂場用地，故建議未便採納。	畫多目標使用辦法」作多目標使用，故所陳意見未便採納。	
		2. 坐落高雄市左營區興隆段 874-2 地號乙筆土地，位於崇實路西向底部，使用分區為「道路用地」，現況軍事設施於 47 年使用至今，且恐影響未來軍事設施使用規劃，建議使用分區變更為「機關用地」，俾利任務執行。	建議交通局表示意見後再提會討論，說明如下： 1. 所陳土地為左營區興隆段 874-2 地號土地，為國防部軍備局及高市府水利局經管土地，現行計畫為 20 公尺寬之道路用地，現況為軍方使用，除該路段外皆已開闢為崇實路通行使用。 2. 依據本計畫之道路系統檢討變更原則，未開闢之計畫道路經交通主管機關(交通局)評估道路用地解編不影響道路系統完整性及聯通性，且周邊已有至少 4 公尺寬替代道路，並可串連至周邊次要	會中交通局表示該道路用地變更後恐影響周邊住戶與對外道路連接，故所陳意見未便採納。	照專案小組建議意見通過。	

				道路，得檢討變更為其他分區或用地。 3. 經查所陳土地北側尚有私人所有之第四種住宅區，廢除該計畫道路將影響第三人財產權益(無法指定建築線、人車通行、管線安置)。 4. 本案倘經交通主管機關(交通局)確認道路用地解編後將影響道路系統完整性及聯通性，依本計畫道路系統檢討變更原則，則建議未便採納。		
		3. 坐落高雄市左營區興隆段162-4、162-5、710、710-1、710-2、711、711-3、713、713-2、713-3、713-4、714-2、714-3、718-1、718-3、720、720-1、721、721-1、722、722-1、722-2、722-3、722-4、722-5、723、724、725、726、726-1、726-2、728、728-1及728-2地號等34筆土地，使用分區為「公園用地」、「國小用地」及「道路用地」，作為軍事設施使用，於38年使用至今，現使用分區經主管機關認定，屬有妨	建議未便採納，理由如下： 1. 所陳土地為公園用地(公2)範圍周邊，現行計畫包含道路用地、學校用地及公園用地等，現況作為海光俱樂部中餐廳、左創生活園區、游泳教學中心等複合型使用。經查該公園用地(公2)係58年左營都市計畫為觀光事業發展需要，將龜山及舊城城跡地區劃設為公園用地，並定位為觀光公園，後於61	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。	

			礙都市計畫，為利軍事設施使用規劃，建議使用分區變更為「機關用地」，以符管用合一原則。	年左營都市計畫通盤檢討案，為因應實際需要(永清國小)將部分公園用地變更為學校用地，97年配合省道新台 17 線建設，將臨左營大路側之公園用地變更為道路用地迄今。 2. 國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處之陳情意見及 114 年 9 月 8 日備南工 營 字 第 1140009407 號函補充說明表示本案土地現況做為海光俱樂部使用，為國軍福利(服務)設施，提供軍方教育訓練、戰時收容、軍眷與退伍軍人福利、接待與交誼功能，具備多用途調適能力，為符合海軍長期建設需求，現都市計畫尚不符設施之定位與使用需求，建議變更為『機關用地』，以符管用合一原則。 3. 經目的事業主管機關(本府教育局 114 年 9 月 5 日高市教 秘 字 第	
--	--	--	---	---	--

				11437016800 號函、本府工務局新建工程處 114 年 9 月 5 日高市工新土設字第 11472643700 號函)表示學校用地係必要通學道、道路用地位於「左營區左營大路(必勝路至桃子園路)人行環境改善工程」範圍，故不變更為機關用地。 4. 另查陳情土地係位屬「國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫」範圍，依保存計畫內容「而現階段既有鳳山縣舊城城牆沿線皆坐落於公有土地上，且絕大多數位於公共設施用地，在不劃設及變更保存區之情況下，對於鳳山縣舊城之保存及維護仍不受影響之情況下，本計畫建議後續鳳山縣舊城之土地使用分區，仍以維持原有分區為主」；另依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 21 條規定，通盤檢討後之公園、體育場		
--	--	--	--	---	--	--

			所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，本次通盤檢討業已配合國防部軍備局陳情及都市發展需要，變更約 3.58 公頃之體育場用地與綠地用地為特定商業發展專用區與住宅區，且左營地區細部計畫內尚有多處國防部持有機關用地、住宅區等未完全開闢使用，有關陳情所述之國軍福利(服務)設施建請優先使用其他符合分區使用規定之土地。本處公園用地建議維持現行計畫，以維護古蹟並保全其環境景觀，以促進左營地區觀光發展。		
變更第三案：附帶條件 5，建請市府除應負擔回饋部分外，亦兼顧軍方原有土地之權益，以符公平公益原則。	1. 依「國防部與高雄市政府 111 年度計畫性工程與營產執行進度管制會議」紀錄，透過都市計畫變更為可處分用地，所需回饋公共設施用地部分由翠華路闢建工程抵充，不足部分再回饋公設用地予市府規劃運用，合先敘	本案建議併變更編號第 2 案納入整體開發，並請地政局表示意見後供委員會審議討論，說明如下： 1. 所陳範圍為本計畫公開展覽草案主要計畫變更編號第 3 案、細	同主要計畫及細部計畫變更第 2 案納入第三階段審議。	考量本案程較長，且開發及涉及主要計畫通盤檢討土地使管制要點、都市設計	

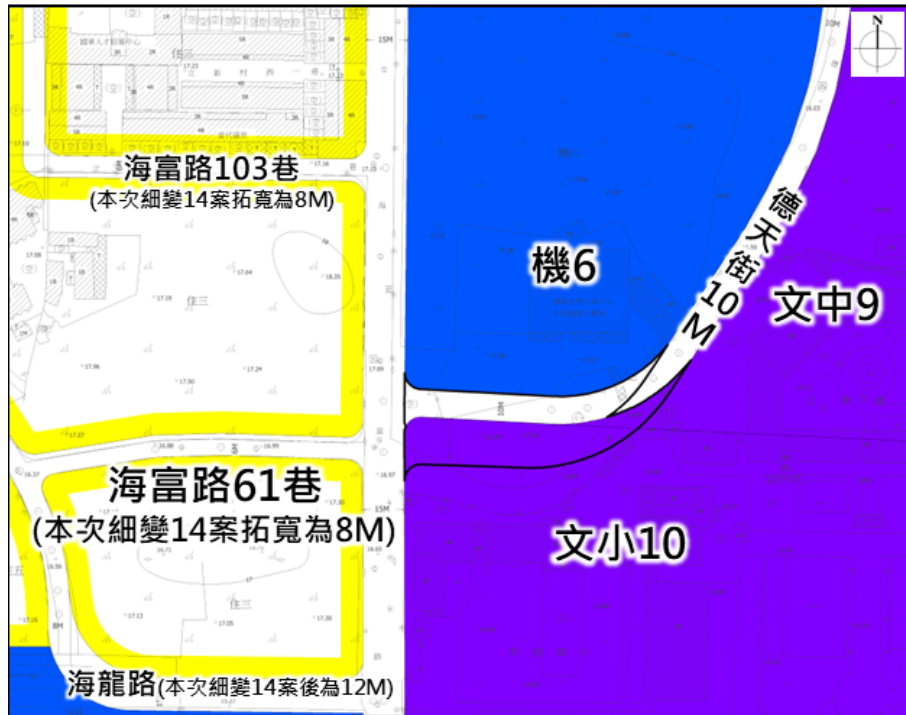
			明。 2. 「祥和山莊」非整體開發區變更部分，貴府113年9月5日召開第5次研商會議議題2決議，附帶條件：該綠地用地應於住宅區申請建照或變更使照時，由土地所有權人一併開闢並捐贈予高雄市政府，本處已於會中表達：建議以住宅區方案辦理規劃，公共設施解編部分依法辦理回饋予市府規劃運用，唯不宜由軍方協助開闢。	部計畫變更編號第3案，係屬祥和山莊南側變更第五種住宅區、道路用地、鐵路用地、機關用地為第四種住宅區、綠地用地及道路用地，附帶條件為綠地用地應於第四種住宅區申請建造執照或變更使用執照時，由土地所有權人宜並開闢並捐贈予高雄市政府。 2. 本次規劃內容係考量祥和山莊仍有使用需求及後續資產活化使用彈性，經本府都市發展局113年9月5日召開第五次研商會議，軍備局同意以住宅區方案辦理規劃，有關翠華路側綠地用地於後續開發時一併開闢。 3. 依本府工務局公園處114年11月4日高市高市工園處園字第11473411500號函表示考	基準須補充資料，併列入第三階段案由專案小組討論釐清。
--	--	--	--	--	-----------------------------------

				量預算及執行量能有限，無法協助開闢作業。 4. 考量整體發展需要，本案與變更編號第2案皆屬週邊產業發展之重要支援腹地，且該綠地用地為連續性綠帶，有助於提升該區域景觀環境與居住品質，因此應併同變更編號第2案一併以市地重劃開闢。		
		114.6.30 意見主計變更案第12案及細部計畫變更案第5案「海功東路南側體2用地周邊」涉及本處列管「左東散戶」早年占建戶，為利後續國家住宅及都市更新中心針對該範圍擬辦理都市更新，建請將南側「住五」用地納入都市計畫範圍內。	如左。	建議同意採納，理由如下： 1. 所陳內容涉及本計畫公開展覽草案主要計畫變更編號第12案、細部計畫變更編號第5案，位於海功東路南側體2用地周邊變更案之南側，現行計畫為第五種住宅區。 2. 所陳土地位於體二用地南側住宅區，老舊建築物密集，考量未來尚有更新改建需求，配合楠梓產業園區（高煉廠）重大建設計畫，且鄰近高鐵左營車站、捷運紅線R16站，故於本次通盤檢討	照市府研析意見通過。	考量本案審議時程較長，且整體開發區、涉及主要計畫部分通盤檢討土地使關用分區管制要點、都市設計基準須補充資料，併列入第三階段案由小組討論釐清。

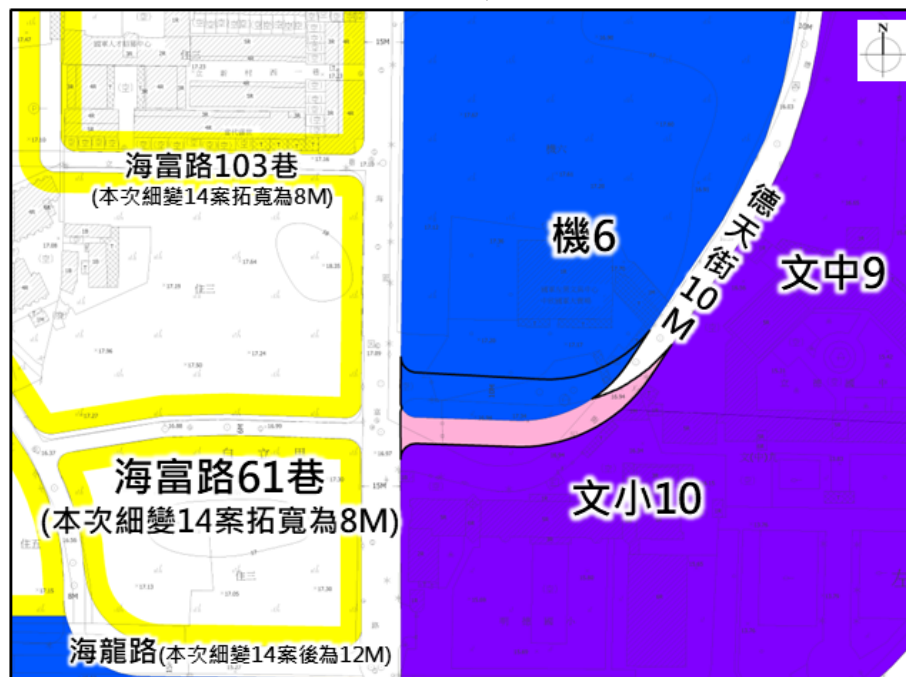
				將體 2 周邊(含所陳範圍)新增劃定都市更新地區，惟後續仍依都市計畫委員會審議結果及公告發布實施內容為準。		
1 2	高雄 市政府交 通局	本案細部計畫變更地 14 案，左營區海富路 61 巷拓寬後之路型，應與德天街計畫道路正交。	如左。	建議國防部政治作戰局、國防部軍備局、教育局表示意見後再提會討論，說明如下： 1. 所陳內容涉及本計畫公開展覽草案細部計畫變更編號第 14 案，位於該變更案之東側、明德國小北側。 2. 本案前於 114 年 5 月 29 日本市陳政娟議員召開「德天街道路截彎取直」會勘，本府交通局 114 年 6 月 19 日高市交運規字第 11440712300 號函提供德天街線型示意圖，本府工務局新建工程處 114 年 9 月 10 日高市工新土設字第 11472652900 號函表示對德天街道路調整方案無意見。 3. 本案倘經機關用地及學校用地管理單位國	會中國防部政治作戰局、國防部軍備局確認德天街路型調整無意見，且交通局補充說明調整後無影響明德國小校地，故同意依陳情意見德天街向南側移動，使其與所陳道路正交，變更方案如附圖。	照專案小組建議意見通過。

				防部政治作戰局、國防部軍備局、教育局表示同意調整德天街計畫道路線型，考量德天街連接海富路 61 巷之部分路段尚未依照計畫道路開闢，且道路兩側皆為公共設施用地，亦皆屬公有土地，故建議同意採納交通主管機關（交通局）意見調整部分德天街之計畫道路向南側移動，使其與所陳道路正交，以促進區域交通路網整體性。	
--	--	--	--	---	--

附圖、陳情編號 12 變更示意圖



現行計畫



變更後方案

附錄一、審議案第三案專案小組建議意見

- (一) 第3次專案小組會議提會依內政部114年7月22日修正「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」處理情形查核表(如附件一)，照提會資料通過。
- (二) 依106年9月22日原高雄市主要計畫第三次通盤檢討(第一階段)案指導指定46處都市更新地區，本計畫區為復興新村、左營大路東側沿線、洲仔村社區、城峰路西側4處，本次提會新增體二及周邊地區、翠華三期為劃定更新地區。同意依第3次專案小組會議研提細部計畫書第十章都市更新地區及都市更新計畫草案內容(如附件二)。
- (三) 本案主要計畫、細部計畫變更案及擬定案、公民或團體陳情案之專案小組建議意見詳附表三~六。
- (四) 公展計畫書內容誤繕部分，授權都發局檢核更正。

附件一、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」處理情形查核表

現行條文	處理情形	對照頁數
第一條 本辦法依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十六條第二項規定訂定之。	—	—
第二條 都市計畫每三年內或五年內通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第十五條或第二十二條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。	遵照辦理。	—
第三條 都市計畫通盤檢討時，相鄰接之都市計畫，得合併辦理之。	本計畫鄰接「凹子底地區細部計畫」、「鼓山地區細部計畫」、「內惟埤文化園區特定區細部計畫」及「楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區」等都市計畫地區，其中本計畫地區與凹子底、鼓山、內惟埤等共 4 個細部計畫地區係於 109 年 12 月 24 日同步公告辦理公開徵詢意見，刻正進行都市計畫通盤檢討相關審議程序。	—
第四條 辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第十五條或第二十二條規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。 依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。	1. 本計畫已依規定辦理本次通盤檢討，並採納相關機關、團體或人民建議意見作必要之修正。 2. 本計畫公開展覽實質計畫變更內容共計 18 案，其中涉及主要計畫變更者共計 13 案，配合變更主要計畫之相關內容刻正提請內政部都市計畫委員會審議。	— 計畫書 p. 7-1~p. 7-17
第五條 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，其內容至少應包括下列各款： 一、全國國土計畫、直轄市、縣（市）國土計畫（以下簡稱各級國土計畫）及區域計畫之指導事項。 二、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。 三、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。 四、人口規模、成長及組成、人口密度分布。	本計畫依左列辦法所規定應進行之各款基本調查及分析推計內容，均已納於計畫書第三章「發展現況分析」，說明如下： 1. 全國國土計畫、高雄市國土計畫、擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案之指導事項已敘明於計畫書第三章第二節上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫。 2. 自然環境、自然及人文景觀資源等已敘明於計畫書第三章第一節自然環境及第七節自然及人文景觀資源。	— 計畫書 p. 3-5~p. 3-6 計畫書 p. 3-1~p. 3-4、p. 3-47~p. 3-63

五、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。 六、公共設施容受力。 七、交通運輸。 都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。	3. 災害發生歷史及特性、災害潛勢情形已敘明於計畫書第三章第一節自然環境。 4. 人口規模、成長及組成、人口密度分布已敘明於計畫書第三章第三節人口與經濟發展。 5. 建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需等已敘明於計畫書第三章第三節人口與經濟發展及第四節土地使用發展現況與都市發展脈絡。 6. 公共設施容受力已敘明於計畫書第三章第五節公共設施現況。 7. 交通運輸已敘明於計畫書第三章第六節交通運輸現況。 前項分析並納第四章都市發展願景及第六章實質計畫檢討分析。	計畫書 p. 3-3~p. 3-4 計畫書 p. 3-21~p. 3-23 計畫書 p. 3-21~p. 3-30 計畫書 p. 3-31~p. 3-39 計畫書 p. 3-40~p. 3-46 計畫書 p. 4-1~4-4、p. 6-1~6-5
第六條 都市計畫通盤檢討時，應依據國土功能分區、國土復育促進地區之劃設情形，與都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形及地區災害防救計畫之土地使用應配合事項，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制，提升防災韌性。	本計畫已依規定研擬都市防災計畫，詳如計畫書第七章第三節。	計畫書 p. 7-52~p. 7-56
第七條 辦理主要計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展策略： 一、自然及景觀資源之管理維護策略。 二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略。 三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略。 四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。 五、都市水資源及其他各種資源之再	本計畫為細部計畫通盤檢討，故未適用第七條內容。	—

利用土地使用發展策略。		
第八條 辦理細部計畫通盤檢討時，應視地方發展特性及實際需要擬定下列各款都市永續發展規劃原則： 一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。 二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。 三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原則。 四、地區風貌發展及管制原則。 五、地區人行步道及自行車道之建置原則。	1. 遵照辦理。 2. 本計畫第一階段於 114 年 6 月 30 日公告，於 114 年 7 月 1 日生效，左列第八條於民國 114 年 07 月 22 日修改前為「應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略」，故本計畫係於第七章第一節檢討變更原則訂定生態都市規劃原則。	計畫書 p. 7-5
第九條 都市計畫通盤檢討時，應於主要計畫視實際需要指定下列地區辦理都市設計： 一、新市鎮。 二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。 三、舊市區更新地區。 四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。 五、位於重要公共設施之周圍地區。 六、其他經指定應辦理都市設計之地區。 都市設計之內容視實際需要，表明下列事項，納入細部計畫： 一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。 四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格事項。 六、景觀計畫 七、其他應加表明事項。 本辦法中華民國一百十四	1. 遵照辦理。 2. 本計畫為細部計畫通盤檢討，故未適用第九條內容。 3. 另本計畫現行應辦理都市設計地區包含明德新村眷村文化保存計畫第一階段範圍、洲仔村舊部落地區、蓮潭路西側保存區、觀光發展特定專用區等，於本次通盤檢討配合新增左營大路二側及海功東路南側整體開發區、左營大路 918 巷東側住宅區、東門路南側第五種住宅區（原翠華三期國宅預定地）等，共計 6 處。	計畫書 p. 9-50~ p. 9-58

年七月二十二日修正施行前，細部計畫已發布實施指定辦理都市設計地區，應於主要計畫辦理通盤檢討時，將指定辦理都市設計地區納入主要計畫。		
第十條 非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。 前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。	本計畫無涉及非都市發展用地之變更內容。	—
第十一條 都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居民之社區活動需要，妥為規劃設計。	遵照辦理。相關土地使用分區管制及都市設計基準已配合地區需要納入相關規定。	計畫書 p. 9-42、p. 9-44、p. 9-52~p. 9-53、p. 9-58
第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊、有礙觀瞻或影響公共安全，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。	1. 遵照辦理 2. 本計畫依據 106 年「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」指導內容辦理，考量半導體 S 廊帶高科技產業支援服務需求及配合國家重點領域校際研教園區計畫，劃定 2 處都市更新地區：左體 2 用地周邊、原翠華三期國宅預定地，並應依都市更新條例、高雄市都市更新自治條例相關規定辦理，已納入細部計畫通盤檢討內容敘明。	計畫書 p. 10-1~p. 10-8
第十三條 都市計畫經通盤檢討必須變更者，應即依照本法所定程序辦理變更；無須變更者，應將檢討結果連團體或人民建議於提經該管都市計畫委員會審議通過，層報核定機關提該管都市計畫委員會審議及核定後，公告周知。	1. 遵照辦理 2. 本計畫辦理期間之公開徵詢意見期間公民或團體陳情意見詳計畫書附錄一所示。	計畫書附錄一

第十四條 都市計畫發布實施後有下列情形之一者，應即辦理通盤檢討： 一、都市計畫依本法第二十七條規定辦理變更致原計畫無法配合者。 二、各級國土計畫或區域計畫公告實施後，原已發布實施之都市計畫不能配合者。 三、都市計畫實施地區之行政界線重新調整，而原計畫無法配合者。 四、經內政部指示為配合都市計畫地區實際發展需要應即辦理通盤檢討者。 五、依第三條規定，合併辦理通盤檢討者。 六、依第四條規定，辦理細部計畫通盤檢討時，涉及主要計畫部分需一併檢討者。	遵照辦理，本計畫依都市計畫法第 26 條辦理通盤檢討。	—
第十五條 都市計畫發布實施未滿二年，除有前條規定之情事外，不得藉故通盤檢討，辦理變更。	遵照辦理。	—
第十六條 都市計畫發布實施後，團體或人民申請變更都市計畫或建議，除有本法第二十四條規定之情事外，應彙集作為通盤檢討之參考，不得個案辦理，零星變更。	遵照辦理。	—
第十七條 道路用地按交通量及道路設計相關規定檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。	遵照辦理，配合納入本次細部計畫通盤檢討。	—
第十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。計畫道路以外之既成道路，應衡酌計畫道路之規劃情形、開闢行性、空間紋理、通行及周圍建築情形等，按實際需求檢討之。	遵照辦理。本計畫已針對整體開發區進行檢討分析，另計畫區經檢討後尚無既成道路之存廢問題。	計畫書 p. 3-65
第十九條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、城鄉發展特性、交通運輸狀況、大眾運輸建設、車輛持有	遵照辦理。本計畫之停車場用地檢討分析結果，詳如主要計畫書第三章第三節公共設施用地需求分析。	計畫書 p. 5-5

率預測、該地區建物停車空間供需情況、多元方式提供停車空間及土地使用種類，檢討規劃之。 市場、機關、醫療、公園、體育場所，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車、自行車之預估數及貨物停車裝卸需求，規劃留設所需之停車空間。		
第二十條 公共汽車及長途客運場站除依第三十七條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。 遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。	本計畫區未有公共汽車及長途客運場站。	—
第二十一條 公園、體育場所、兒童遊樂場用地之檢討，依下列規定辦理： 一、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按計畫書規定之閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地者，得免設置。 二、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。三、兒童遊樂場：按計畫書規定之閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。綠地及廣場用地按自然地形或其設置目的，依實際需要檢討之。 通盤檢討後之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童	1. 本計畫區公園、體育場所、兒童遊樂場用地之檢討分析已敘明於主要計畫書第三章第三節公共設施用地需求分析。 2. 本次通盤檢討後公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場用地計畫面積合計為 134.34 公頃，少於通盤檢討前面積 157.35 公頃，約減少 23.01 公頃。減少原因係公園用地（公2用地）配合民國 110 年 8 月 31 日公告發布實施之「壽山國家自然公園計畫（第 1 次通盤檢討）案」，變更公園用地為自然公園用地，變更面積為 20.37 公頃。	計畫書 p. 5-5~p. 5-7 計畫書 p. 7-11 、 p. 7-37~P. 7-43

遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。		
第二十二條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。	1. 遵照辦理。 2. 本計畫通盤檢討變更內容第1-1、1-4、2、3、5、7、14、15 案均為變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區。第1-1及1-4案均屬計畫範圍調整，無涉土地使用分區之調整，第7案為配合壽山自然國家公園通盤檢討案調整土地使用分區，其餘案件說明如下： (1) 第2案劃設公園、綠地面積合計為2.23公頃，占該案總變更面積（15.01公頃）之14.85%，以整體開發方式興闢。 (2) 第3案非屬整體開發地區。劃設綠地用地面積為0.27公頃，占該案扣除道路用地變更為道路用地（附帶條件捐贈予高雄市政府）後，總變更面積（3.57公頃）之7.56%。考量本案變更範圍現行計畫尚無公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等公共設施，變更後提供7.56%綠地用地，應屬合理。 (3) 第5案非屬整體開發地區。第三種住宅區（整體開發）、部分體2用地等變更為住宅區，附帶條件應另行擬定細部計畫，提供公共設施後方得申請建築執照及開闢。 (4) 第14案非屬整體開發地區。為新台17線周邊，該案變更面積為1.08公頃，現行計畫尚無公園、體育場所、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等公共設施，且部分屬國軍勤務使用範圍，故變更後公共設施以道路、機關用地為主。 (6) 第15案非屬整體開發地區。為左營國中舊校地，配合國家重點領域校際研教園區計畫，變更為學校用地（文大12用第），變更面	計畫書 p. 7.7~p. 7.16

	積 5.80 公頃，悉依進駐學校之建築設計為主。	
第二十三條 學校用地之檢討，依下列規定辦理： 一、國民中小學： (一) 應依據教育主管機關以學齡人口數占總人口數之比率或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第四十二條授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 (二) 檢討原則： 1. 有增設學校用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。 2. 已設立之學校足敷需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3. 已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 (三) 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中等學校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。 三、大專校院：依教育興辦事業計畫核准內容檢討學校用地之需求面積。	1. 遵照辦理。 2. 依國民小學及國民中學設施設備基準及 113 年人口統計資料檢討，本計畫區國民小學目標年計畫學齡人口約 2,557 人，校地需求面積約 3.53 公頃，現行文小用地面積已劃設 14.79 公頃，超過需求面積。 3. 國民中學目標年計畫學齡人口約 1,423 人，校地需求面積約 2.37 公頃，現行文中用地面積已劃設 5.61 公頃，超過需求面積。	計畫書 p. 5-4~p.
第二十四條 社會福利設施用地之檢討，應依據社會福利設施之主管機關推計社會福利需求人口及整體配置計畫需求面積，檢討規劃之。 有增設社會福利設施用地之必要時，應儘先利用適當之公有土地，並訂定建設進度及經費來源。 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達五公頃以上之整體開發地區，除依第二十二條規定辦理外，應再劃設不低於該等	1. 遵照辦理。 2. 本次通盤檢討主要計畫變更土地使用分區規模達五公頃以上之整體開發地區為變更內容第 2 案，變更面積為 15.01 公頃，依法應劃設 0.7505 公頃之社會福利設施用地。 3. 考量左營地區社會住宅分布情形，本計畫將會再與整體開發財務、地區需求，徵求社會福利設施主管機關意見後調整。	計畫書 p. 7-7~p. 7-8

地區整體開發面積百分之五之社會福利設施用地。但因整體開發財務負擔、配合政策及地區需求等特殊情形，經社會福利設施之主管機關檢討需求得予以調整劃設面積。		
第二十五條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之零售市場用地檢討變更。	本次通盤檢討變更內容第2案，變更復興新村周邊市7用地為特定商業發展專用區，該市場用地為空置地，故配合周邊產業園區發展需求，以整體開發方式規劃為住商發展腹地。	計畫書 p. 7-7~p. 7-8
第二十六條 公用事業機構設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。	本次通盤檢討無涉及公用事業機構設施用地變更。	—
第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。	本次通盤檢討未規劃污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地。	—
第二十八條 滯洪設施所需之用地，應依據災害潛勢資料、出流管制、逕流分擔、河川區域、區域排水、雨水下水道系統規劃及興建計畫，於適當地點檢討劃設之。	遵照辦理。本次通盤檢討於復興新村、祥和山莊、體2用地周邊新增1處整體開發區，均已配合地形地勢、出流管制，選擇適當地點及面積規劃為公園用地。	計畫書 p. 7-7~p. 7-9
第二十九條 其他公共設施用地按實際需要檢討之。	遵照辦理，本次通盤檢討均已按實際需要檢討。	—
第三十條 已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。	遵照辦理。已清查計畫區內各項公共設施用地取得情形，公共設施用地面積合計為 337.96 公頃，其中已取得面積為 257.18 公頃，未取得面積為 80.78 公頃，取得方式及費用均列明於計畫書第八章「事業及財務計畫」。	計畫書 p. 8-1~p. 8-6
第三十一條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多	遵照辦理。	—

目標規劃設置。		
第三十二條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積基準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十三條之規定。	1. 遵照辦理，本計畫已於細部計畫土地使用分區管制要點釐訂住宅區土地使用強度，本次通盤檢討維持現行計畫規定。 2. 本次通盤檢討因應計畫區周邊研發專區、楠梓園區等相關產業設施興設所衍生之住宅腹地需求，變更祥和山莊南側、體2用地周邊公共設施用地為住宅區；以及新台 17 線周邊圓環路型調整，變更公共設施用地為住宅區，尚符合計畫目標年發展需求。	—
第三十三條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積基準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： (一) 三萬人口以下者，商業區積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 (二) 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 (三) 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。 (四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。 (五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。 (六) 逾一百五十萬人口者，超出一	1. 遵照辦理，本計畫已於細部計畫土地使用分區管制要點釐訂商業區土地使用強度，本次通盤檢討維持現行計畫規定。 2. 本計畫人口為 4.2 萬餘人，依左列規定，商業區總面積不得超過 19.5 公頃。目前細部計畫檢討後商業區面積為 12.91 公頃，占都市發展用地總面積 2.38%，符合相關規定。	計畫書 p.7-34

百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。 二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比率，依下列規定： (一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。 (二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。 (三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。 前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得變更為其他使用分區。		
第三十四條 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之： 一、工業區面積之增減，應訂定工業區發展及檢討原則，納入計畫書。 二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。 三、閒置或低度利用之工業區，應依實際發展需要，會同工業主管機關訂定工業區活化再發展策略。 四、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反	本計畫區現行計畫無工業區，檢討後亦無工業區。	—

前條之規定。		
第三十五條 農業區之檢討，應依據農地資源條件、農業發展、生態服務功能及未來都市發展需要檢討之。 前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。	本計畫區現行計畫無農業區，檢討後亦無農業區。	—
第三十六條 其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。	遵照辦理。	—
第三十七條 都市計畫通盤檢討時，應就特殊或新興行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。	本次通盤檢討無左列辦法所指應規劃專用區之情形。	—
第三十八條 各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。	遵照辦理。	—
第三十九條 大眾捷運及鐵路之場站、長途客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書。	1. 考量本計畫變1、變3-1案，以及公共設施專案通盤檢討均已增加住商發展腹地，暫無調整土地使用強度之需求，爰本次通盤檢討原則維持現行計畫使用強度規定。 2. 本府配合捷運建設及捷運場站周邊土地協調進程，已另案推動捷運開發區，未來將視捷運開發區辦理情形，再行檢討捷運沿線增額容積機制。	—
第四十條 都市計畫通盤檢討時，應就各種土地使用分區內停車空間予以檢討，並於計畫書訂定停車空間設置基準。	遵照辦理，對於辦理整體開發之新市區建設地區，已於細部計畫土地使用分區管制要點訂定較嚴格的停車空間設置規定。	—
第四十一條 主要計畫通盤檢討時，應清查各細部計畫之容積率、容積獎勵、其他法令得增加容積規定，檢討都市計畫容積總量。 細部計畫通盤檢討時，應依據主要計畫容積總	1. 本計畫已清查細部計畫之容積率及相關容積規定，本次通盤檢討後容積率均維持現行計畫，且未增訂容積獎勵或增額容積等相關規定。 2. 本市已針對全市都市計畫容積總量進行檢討分析，另有關都市計畫容積獎勵規定應依全市性規定辦理。	計畫書 p. 2-28~p. 2-38

量，檢討有關之容積規定。		
第四十二條 都市計畫通盤檢討時，應就計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。 前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	本計畫已針對整體開發區進行檢討分析，本次通盤檢討已解除已完成整體開發之附帶條件規定，並就尚未完成規定之整體開發區檢討其辦理情形或變更其附帶條件規定內容。	計畫書 p. 6-13、p. 7-12~p. 7-15
第四十三條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	本計畫之分期分區發展計畫分為已發展區及優先發展區，已說明於計畫書第八章第一節分期分區發展計畫。	計畫書 p. 8-1~p. 8-2
第四十四條 都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。 主要計畫及細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。 聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。 相鄰接之都市計畫，得由有關行政機關之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。 前二項之計畫範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。	遵照辦理。	—
第四十五條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討相鄰接之都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。	本計畫非屬聯合都市計畫或經合併通盤檢討之相鄰都市計畫。	—
第四十六條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件於各該直轄	本計畫通盤檢討前辦理公開徵求意見之時間，已納入審核摘要表內敘明。	—

市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天及舉行座談會，並將公告徵求意見之期間及舉辦座談會之日期及地點刊登於政府公報、網際網路及新聞紙或新聞電子報，團體或人民得於公告徵求意見期間，以書面載明姓名及地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。		
第四十七條 土地使用分區及公共設施用地之檢討，應由辦理機關分別協調各目的事業主管機關、使用機關或管理機關。	遵照辦理。	—
第四十八條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。	本次通盤檢討未辦理都市計畫圖重製作業。	—
第四十九條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。	本次通盤檢討未辦理都市計畫圖重製作業。	—
第五十條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉	遵照辦理。	—

(鎮、市)公所辦理者，得由 縣政府辦理之。		
第五十一條 本辦法自發布日施行。	敬悉。	—

附件二、細部計畫書第十章都市更新地區及都市更新計畫草案內容

第十章 都市更新地區及都市更新計畫

第一節 法令依據

本次都市計畫通盤檢討都市更新範圍劃定及更新單元劃定基準訂定，係根據都市計畫法第63條、都市更新條例第6條及第8條規定辦理。

第二節 都市更新地區範圍劃定

左營地區為高雄市早期重要發展據點，人口主要分布於左營大路沿線。近年來隨著鐵路地下化、新台17線道路興闢工程等重大運輸建設推動，以及左營舊城見城計畫、國家重點領域校際研教園區等文化與教育事業相繼展開，進一步強化區域功能定位。恰逢南部科學園區擴展至橋頭，帶動半導體S廊帶成形，計畫區東北側原中油高煉廠亦轉型為循環技術暨材料研發專區，鏈結先進半導體產業聚落。

上述建設與產業發展相互加乘，區域就業人口持續成長，進而推升住宅與公共設施需求。為回應居住、公共空間需求上升，市府陸續推動左營眷村文化都市更新計畫及公辦第108期市地重劃區等更新策略，引入住宅機能，並將部分眷村規劃為文化園區。同時辦理社會住宅建設，如永清安居、海富安居、海景安居等6處社宅基地，其中4處預計於117年全數完工，將提供至少3,777戶社會住宅，以支持區域發展需求。

然祥和山莊、復興新村等老舊眷村及體2用地周邊，以及原翠華三期國宅預定地，該土地使用配置已不符合現況需求，致使土地閒置，有待活化再利用。爰透過此次通盤檢討，檢視現行已有之都市更新地區，並依據106年9月22日「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」指導內容，配合相關重大建設、大眾運輸導向發展，劃定都市更新地區。

一、左營地區現行都市更新地區

（一）主要計畫指定之4處都市更新地區（106.09.22）

依據106年9月22日「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」內容，為盡速推動都市再發展，已於民國89年完成全市窳陋地區調查，並公布指定共46處都市更新地區，其中本計畫區內共有4處都市更新地區，為復興新村（編號6）、左營大路東側沿線（編號9）、洲仔村社區（編號8）、城峰路西側（編號10）等，如圖10-1-1所示。

（二）左營海軍眷村更新地區（111.12.23）

依據111年12月23日「劃定高雄市左營海軍眷村更新地區暨訂定都市更新計畫（配合高雄市左營海軍眷村文化景觀保存維護計畫）案」，由軍校路、中海路、海平路所圍之合群新村、建業新村及其西側之明德新村，為台灣單一軍種（海軍）

最大眷村集中區域，具特殊文化價值及時代意義，故高雄市政府文化局於民國99年登錄為文化景觀。

為保存歷史文化景觀價值與活化閒置空間，透過都市更新方式進行整體空間規劃與改善，活化公有資產，爰依都市更新條例第6條及第9條規定，劃定高雄市左營區合群新村、建業新村及明德新村更新地區暨擬定都市更新計畫，面積共計38.46公頃，發展定位為「迎賓門戶—城市院落—多核心基地」。

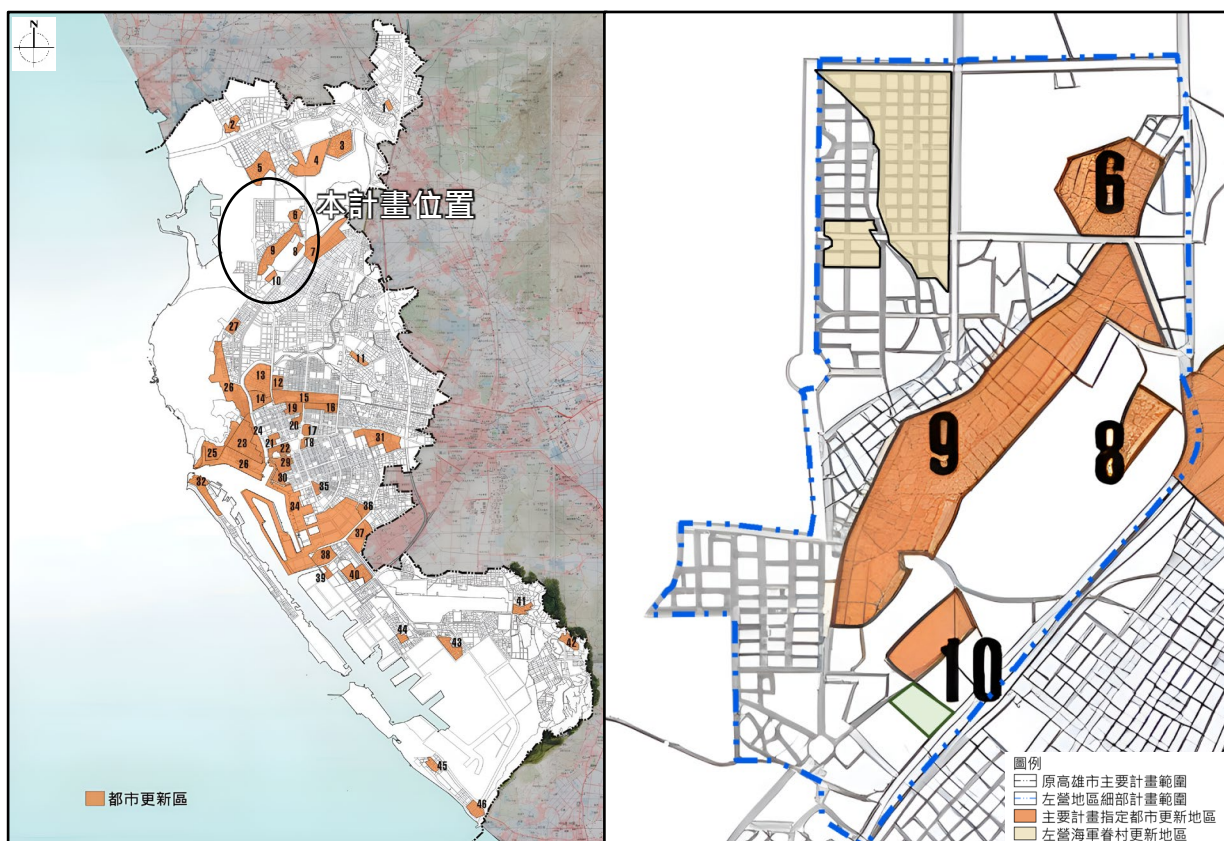


圖 10-1-1 本計畫區現行劃定都市更新地區位置示意圖

二、本次劃定都市更新地區

因應產業發展及教育建設推動就業人口，衍生住宅腹地及公共設施需求，經評估本計畫區共2處具有都市更新潛力之基地，為海功東路南側之體育場用地（體2用地）周邊及原翠華三期，涉及4.14公頃體育場用地、5.53公頃住宅區、0.21公頃鐵路用地、0.21公頃綠地用地。本次通盤檢討依都市計畫法第63條並參酌都市更新條例第6條、第8條劃定為更新地區，未來民眾得依都市更新條例之相關規定辦理都市更新。

其中原翠華三期（位於左營區果貿段2地號）係本市住宅基金於民國77年為推展國民住宅政策取得，89年經內政部國土管理署同意作興建國宅以外之開發運用，迄今尚未開發運用，監察院依據審計部「111年度高雄市總決算審核報告」請本府確實改進，以免減損資產使用效益。

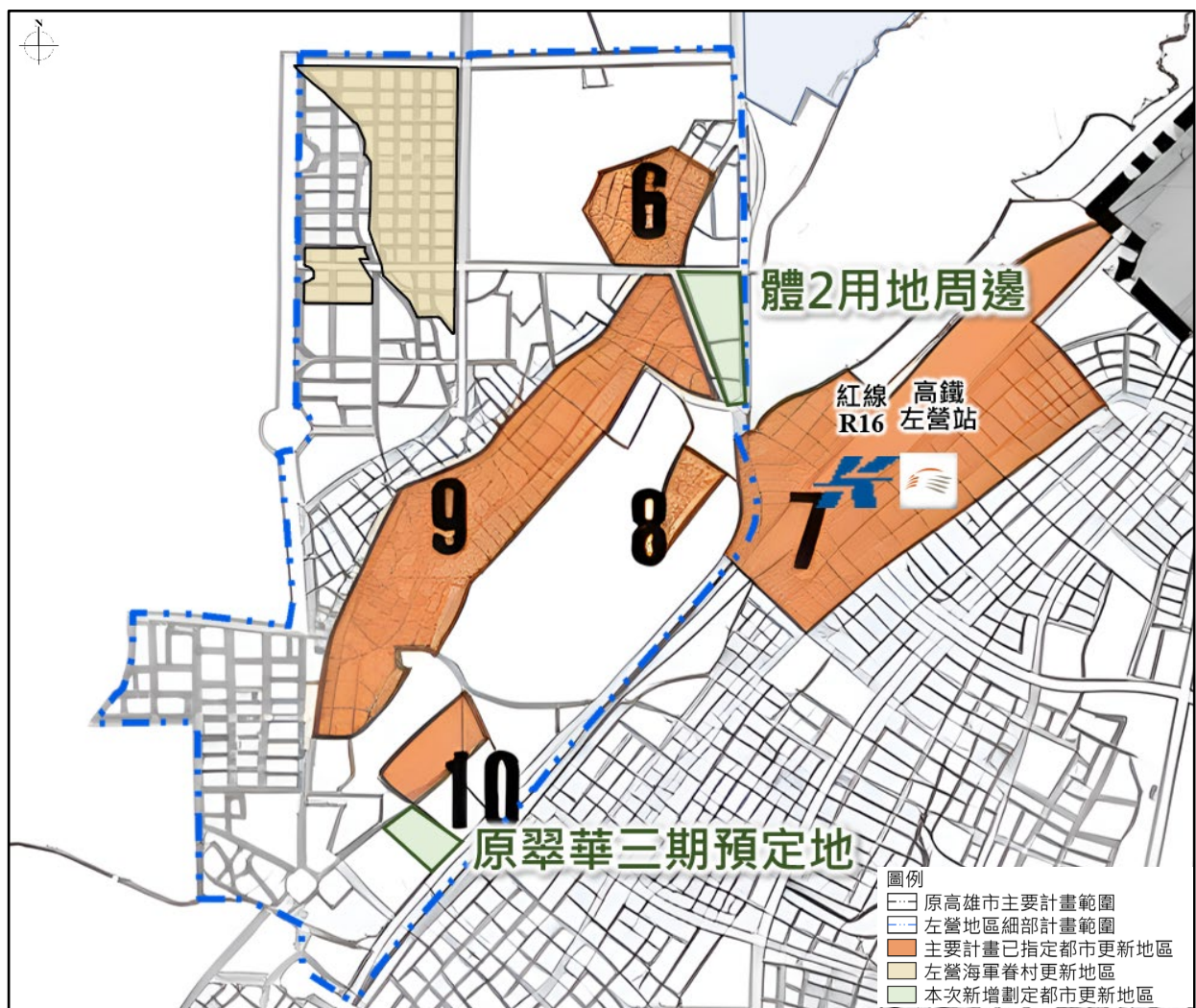


圖 10-1-1 本計畫區新增劃定都市更新地區位置示意圖

第三節 基本目標與策略

本計畫期透過劃定都更地區，降低都更事業報核同意門檻，強化都市更新推動量能，活化閒置公有土地，建構優質公共設施環境，營造舒適宜居的都市空間，發展目標說明如下：

一、強化都市更新推動量能

經劃定為都市更新地區後，都市更新事業報核之同意比例可由80%降低至75%，另依內政部112年4月26日修正之「112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」及高雄市政府112年11月16日訂定之「高雄市政府補助都市更新會辦理重建事業先期規劃作業要點」，補助民眾以都市更新方式辦理重建、整建或維護，加速推動老舊社區改善居住環境。

二、營造優質居住與公共設施環境

本次劃定都市更新地區一體2用地周邊，區位鄰近楠梓產業園區，並串聯南側蓮池潭及東側半屏山開放空間資源，形塑舒適宜居的居住腹地及多元公共設施，作為支援高科技S廊帶發展所需生活、商業支援腹地，不僅強化本計畫區「山水文化觀光城」定位，更期透過都市更新示範效應，引領周邊區域整體發展，提升城市環境品質與競爭力。

三、以大眾運輸導向概念整體規劃，朝向人本交通環境

本次劃定都市更新地區一原翠華三期預定地，考量其鄰近台鐵左營車站（距離約300公尺）及大眾捷運系統紅線新左營站、高鐵左營車站（距離約3公里），具有交通區位優勢，且周邊為半屏山、蓮池潭、龜山公園、鳳山縣舊城國定古蹟等，擁有豐富自然生態、人文史蹟、水岸、山系等資源，以大眾運輸導向發展，落實「以人為本」理念，並結合國家重點領域校際研教園區計畫，引入文教機能，促進區域人口及產業集聚，帶動多元發展動能。

四、活化本市住宅基金資產提升使用效益，共享效益

本次劃定都市更新地區一原翠華三期預定地為本市住宅基金所屬資產，自取得迄今尚未開發運用，期透過更新推動機制，可望引進多元發展模式與公共建設，使原本閒置資產重新發揮效用，充實本市社宅興建及維管所需經費，亦能促進都市環境品質提升，文化資產保存計畫落實等公共利益與財務永續發展，落實「資產活化、效益提升、公共共享」之策略目標。

第四節 實質再發展概要

一、體2用地周邊

劃定都市更新地區範圍為體2用地周邊，位於海功東路南側、翠華路西側，涉及4.14公頃體育場用地、3.05公頃住宅區、0.21公頃鐵路用地、0.21公頃綠地用地，面積合計約為7.61公頃，範圍如圖10-4-1所示。

部分區域現況仍有建物占用，為改善環境與景觀，增進公共利益，爰依都市更新條例第6條第1項第1、3款規定，透過都市更新方式引入民間投資，提升資產效益並促進地方發展。

（一）開發實施構想

體2用地周邊多屬國防部政治作戰局管有之國有土地，考量部分區域現況仍有建物占用，且位處海功東路（30公尺）及翠華路（40公尺）間重要節點。為改善環境與景觀，增進公共利益，本案都市更新地區採重建方式，原則依都市更新條例第43條規定辦理，採權利變換方式實施，並得依據同條例第12條第1項1款規定，自行實施或委託國家住宅及都市更新中心為實施者辦理都市更新事業。

（二）公益性

本基地將優先以安置現住戶為原則，由實施者與地主依法處理。

（三）劃定之必要性與預期效益

本更新地區涉及體2用地、第三種住宅區等，其中體2用地經本府運動發展局109年12月17日高市運綜字第10931532000號函說明無新闢運動設施規劃，土地管理機關國防部軍備局亦無運用計畫，及第三種住宅區（附帶條件整體開發）現況違占民宅逾400戶，依附帶條件規定辦理整體開發確有困難。

為妥善處理體2用地及其周邊住宅區占用戶問題，並因應周邊循環技術暨材料創新研發專區、楠梓產業園區、半導體先進產業基地及南部地區半導體S型廊帶產業發展計畫帶動之產業、居住發展需求，爰依都市更新條例第6條規定劃定為更新地區，透過公辦都市更新方式吸引民間投資，達到重塑都市景觀、提升土地使用效能、健全都市機能及更新地區綠建築示範更新效果。

(五) 財務計畫概要

本更新地區以規劃住宅、商業店鋪為主，投資經費均依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及費用提列總表」提列相關更新開發成本，共同負擔金額經過高雄市都市更新及爭議處理審議會審議後確認。

(六) 計畫年期及實施進度構想

本更新地區擬定後，辦理單位得先行啟動招商前置規劃作業，開發期程將配合主辦機關辦理進度調整。



圖 10-4-1 劃定體2用地周邊都市更新地區位置示意圖

二、原翠華三期預定地（果貿段2地號）

劃定都市更新地區範圍為原翠華三期預定地（左營區果貿段2地號），位於城峰路東側、翠華路西側，涉及2.48公頃住宅區，範圍如圖10-4-2所示。

為活化市有資產、因應清華大學分校設立需求，且考量鄰近大眾捷運系統台鐵左營車站、高鐵左營車站及捷運紅線新左營站，爰依都市更新條例第8條第1項第4款規定，配合重大發展建設需要劃定為策略性更新地區，期透過公辦都更引入民間投資，提升資產效益並促進地方發展。

（一）開發實施構想

本案都市更新地區採重建方式，原則依都市更新條例第43條規定辦理，採權利變換方式實施，並依據都市更新條例第12條第1項，朝下列方向擇一辦理：

- 1.由高雄市政府公開評選委託實施者。
- 2.由高雄市政府同意其他機關（構）自行實施。
- 3.由高雄市政府同意其他機關（構）公開評選委託實施者。

（二）公益性

本更新地區為協助籌措本市推動社會住宅興建及維護營運，同時活化本市既有資產，以多元開發方式增加基金收益，並落實「國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫」範圍保存計畫規定，本更新地區申請「都市更新條例」及其相關法規之獎勵上限為基準容積之1.5倍，且不得申請容積移轉及增額容積。

（三）捐贈經費

本更新地區基地應依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條捐贈經費協助高雄市政府推動都市更新事業，並依法申請獎勵容積，其申請容積應達基準容積10%。

（四）劃定之必要性與預期效益

本更新地區部分土地為「國家重點領域校際研教園區」使用，擬設立清華大學分校，預計使用東側1.24公頃範圍教學會館及運動中心。考量基地形狀方正，距台鐵左營站約300公尺，並緊鄰國道10號起點及左營高鐵站，爰依都市更新條例第8條規定，配合重大發展建設需要劃定為策略性更新地區，透過公辦都市更新方式吸引民間投資、促進都市發展，並解決分校設立後進駐工作人員、師生居住及周邊日常生活之空間需求。

惟考量本都更地區位於「國定古蹟鳳山縣舊城保存計畫」範圍保存計畫緩衝區範圍內，故限制申請「都市更新條例」及其相關法規之獎勵上限為基準容積之1.5倍，且不得申請容積移轉及增額容積。

藉以兼顧本更新地區再開發達到重塑都市景觀、提升土地使用效能、健全都市機能及更新地區綠建築示範更新效果。同時活化本市住宅基金既有資產，以多元開發方式增加基金收益。

（五）財務計畫概要

本更新地區以規劃住宅、商業店鋪、大學所需之產學大樓及運動中心為主，並應配合舊城紋理適度退縮建築，以打造友善步行環境與開放性公共設施，投資經費均依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及費用提列總表」提列相關更新開發成本，共同負擔金額經過高雄市都市更新及爭議處理審議會審議後確認。其中，都更事業之財務規劃應與闢產學大樓及運動中心之相關費用納入考量。

（六）計畫年期及實施進度構想

本更新地區擬定後，辦理單位得先行啟動招商前置規劃作業，開發期程將配合主辦機關辦理進度調整。



圖 10-4-2 劃定原翠華三期預定地都市更新地區位置示意圖

第五節 更新單元劃定基準

一、本次劃定更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，應符合下列規定：

- (一) 完整街廓。
- (二) 同一街廓內臨接一條計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- (三) 同一街廓內臨接二條以上計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
- (四) 同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。
- (五) 符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物，土地面積在五百平方公尺以上。

前項街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川者，其臨接部分之邊界，得視為街廓邊界。

二、依上開規定自行劃定之更新單元，其單元內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率二分之一。

三、本次劃定優先更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以整建或維護方式實施都市更新事業者，更新單元劃定基準依 111 年 8 月 30 日公告發布「訂定原高雄市優先整建或維護更新地區都市更新計畫（第一階段）」為準。