擬定及變更高雄市都市計畫
（鼓山地區）細部計畫
（第四次通盤檢討）
（第一階段）案

高雄市政府

中華民國 114 年 5 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	擬定及變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第一階段）案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
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	公開徵求意見	民國 109 年 12 月 24 日起至 110 年 1 月 25 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 109 年 12 月 24 日、12 月 25 日、12 月 26 日民眾日報及臺灣導報周知。
	公開展覽	第一次：民國 112 年 8 月 30 日起至 112 年 10 月 2 日止，公告展覽三十天，並刊登於民國 112 年 8 月 31、9 月 1 日、9 月 2 日民眾日報及臺灣導報周知。
	公開說明會	民國 112 年 9 月 21 日（星期四）下午 2 時 30 分假本市鼓山區公所 3 樓會議室。
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	高雄市都市計畫委員會民國 113 年 8 月 28 日第 124 次會議決議：「修正通過」。 高雄市都市計畫委員會民國 113 年 11 月 5 日第 126 次會議決議：「洽悉」。

目　　錄

第一章　緒論

第一節　計畫緣起 1-01

第二節　計畫年期與法令依據 1-01

第三節　計畫位置、範圍與行政區劃 1-01

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 2-01

第二節　現行都市計畫概要 2-40

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 3-01

第二節　上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫 3-05

第三節　人口與經濟產業發展 3-16

第四節　土地使用發展現況與都市發展脈絡 3-19

第五節　公共設施現況 3-24

第六節　交通運輸現況 3-32

第七節　自然及人文景觀資源 3-38

第八節　市地重劃及整體開發區 3-45

第九節　公有土地清查與地價分析 3-47

第四章　都市發展願景

第一節　都市發展定位 4-01

第二節　鼓山區空間規劃構想 4-04

第五章　計畫人口與居住密度檢討

第一節　計畫人口推估 5-01

第二節　居住密度檢討 5-03

第三節　公共設施用地需求分析 5-04

第六章　實質計畫檢討分析

第一節　實質計畫課題與對策 6-01

第二節　實質計畫檢討 6-07

第七章　實質檢討變更內容

第一節　檢討變更原則 7-01

第二節　檢討變更內容 7-06

第三節　檢討後實質計畫 7-19

第八章　事業及財務計畫

第一節　公共設施保留地取得方式 8-01

第二節　公共設施保留地取得經費概估 8-01

第九章　土地使用分區管制與都市設計

第一節　現行計畫土地使用分區管制要點及
都市設計分析與檢討 9-02

第二節　土地使用分區管制要點 9-16

第三節　都市設計基準 9-18

第十章　都市更新地區及都市更新計畫

第一節　法令依據 10-01

第二節　都市更新地區範圍劃定 10-01

第三節　基本目標與策略 10-03

第四節　實質再發展概要 10-03

第五節　更新單元劃定基準 10-04

附錄一　113 年 08 月 28 日高雄市都計畫委員會第 124 次會議紀錄

附錄二　113 年 11 月 05 日高雄市都計畫委員會第 126 次會議紀錄

附錄三　公民團體及其他陳情意見研析

附錄四　公開徵求意見座談會議紀錄

圖 目 錄

圖 1-3-1　地理位置及計畫範圍示意圖 1-02
圖 1-3-2　行政劃分界線示意圖 1-03
圖 2-1-1　歷年都市計畫變更案位置示意圖（一） 2-11
圖 2-1-2　歷年都市計畫變更案位置示意圖（二） 2-12
圖 2-1-3　歷年都市計畫變更案位置示意圖（三） 2-13
圖 2-1-4　歷年都市計畫變更案位置示意圖（四）
（第 397 案、第 478 案） 2-14
圖 2-1-5　歷年都市計畫變更案位置示意圖（五） 2-15
圖 2-2-1　現行都市計畫示意圖 2-42
圖 2-2-2　容積管制分布示意圖 2-43
圖 3-1-1　臺灣地區活動斷層分布示意圖 3-01
圖 3-1-2　淹水潛勢示意圖 3-03
圖 3-1-3　災害發生潛勢示意圖 3-04
圖 3-2-1　高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）計畫示意圖 .. 3-07
圖 3-2-2　高雄市區鐵路地下化園道開闢工程範圍示意圖 3-08
圖 3-2-3　高雄環狀輕軌捷運建設（第二階段）路線圖 3-09
圖 3-2-4　上位計畫、重大及相關建設計畫示意圖 3-14
圖 3-2-5　鄰近都市計畫示意圖 3-15
圖 3-3-1　人口成長趨勢示意圖 3-16
圖 3-4-1　土地使用現況示意圖 3-21
圖 3-4-2　本計畫區 1898~1904 年臺灣堡圖示意圖 3-22
圖 3-4-3　生活地圖分布示意圖 3-23
圖 3-5-1　公共設施用地分布示意圖 3-30
圖 3-6-1　道路系統示意圖 3-34
圖 3-6-2　大眾運輸系統示意圖（捷運、輕軌） 3-35
圖 3-6-3　大眾運輸系統示意圖（公車） 3-36
圖 3-7-1　都市藍帶與綠帶分布示意圖 3-43
圖 3-7-2　人文景點分布示意圖 3-44
圖 3-8-1　整體開發區分布示意圖 3-46
圖 3-9-1　公有土地管理機關分布示意圖 3-50
圖 3-9-2　公有土地公告現值位置分佈示意圖 3-51

圖 4-1-1　高雄市空間發展架構示意圖 4-01
圖 4-2-1　鼓山地區細部計畫整體發展構想示意圖 4-04
圖 5-1-1　世代生存法推計之作業說明圖 5-02
圖 7-1-1　未開闢計畫道路檢討變更流程示意圖 7-04
圖 7-2-1　細部計畫變更位置示意圖 7-12
圖 7-2-2　變更編號 1-1 變更內容示意圖 7-13
圖 7-2-3　變更編號 1-2 變更內容示意圖 7-14
圖 7-2-4　變更編號 2 變更內容示意圖 7-14
圖 7-2-5　變更編號 3 變更內容示意圖 7-15
圖 7-2-6　變更編號 4 變更內容示意圖 7-15
圖 7-3-1　通盤檢討後都市計畫示意圖 7-18
圖 7-3-2　通盤檢討後公共設施用地分布示意圖 7-24
圖 7-3-3　道路系統功能分類示意圖 7-26
圖 7-3-4　都市防災系統示意圖 7-30
圖 7-3-5　火災延燒防止地帶示意圖 7-31
圖 9-1-1　容積管制分布示意圖 9-09
圖 9-2-1　原文中 44 建築退縮線示意圖 9-17
圖 9-3-1　都市設計審議示意圖 9-18
圖 9-3-2　文中 44 變更為住宅區都市設計審議範圍示意圖 9-19
圖 9-3-3　園道用地（兼供鐵路使用）都市設計審議範圍示意圖 .. 9-20
圖 10-2-1 都市更新地區位置示意圖 10-02

表 目 錄

表 2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表 2-01
表 2-1-2　第 001 案內容概要表 2-16
表 2-1-3　第 112 案細部計畫面積表 2-22
表 2-1-4　第 117 案通盤檢討成果綜整表 2-22
表 2-1-5　第 164 案市場用地綜整表 2-23
表 2-1-6　第 309 案變更內容綜整表 2-29
表 2-1-7　負擔比例計算標準表 2-31
表 2-1-8　第 397 案變更內容綜理表 2-32
表 2-2-1　現行都市計畫土地使用分區一覽表 2-40
表 3-2-1　上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表 3-11
表 3-3-1　計畫區歷年人口數、戶數統計分析表 3-16
表 3-3-2　各年齡結構統計表 3-17
表 3-3-3　鼓山細部計畫區所屬之行政區 105 年工商業場所單位
　　員工概況表 3-17
表 3-4-1　土地使用現況面積統計表 3-20
表 3-5-1　公共設施用地開闢與權屬概況表 3-26
表 3-5-2　公共設施現況服務水準分析表 3-31
表 3-6-1　公車系統概況表 3-33
表 3-6-2　鼓山地區設置路外停車場數量綜理表 3-37
表 3-6-3　停車供需現況一覽表-平日 3-37
表 3-8-1　整體開發區辦理概況綜理表 3-45
表 3-9-1　公有土地管理機關一覽表 3-47
表 3-9-2　公有土地公告現值一覽表 3-48
表 3-9-3　計畫區內超過 500 平方公尺之公有閒置土地一覽表 3-49
表 5-1-1　各項數學模式人口預測彙整表 5-01
表 5-3-1　國民中學與國民小學校地最低面積一覽表 5-04
表 5-3-2　公共設施用地計畫面積檢討分析表 5-06
表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表 7-06
表 7-3-1　通盤檢討前後土地使用分區面積表 7-17
表 7-3-2　通盤檢討後公共設施用地配置表 7-21
表 7-3-3　通盤檢討前後公共設施用地面積供需分析表 7-23

表 7-3-4　道路系統功能分類表 7-25
表 7-3-5　近鄰生活圈防災機能規劃表 7-29
表 7-3-6　計畫區近鄰生活圈各防災據點服務範圍與可服務人口 ... 7-29
表 8-1-1　公共設施用地取得狀況表 8-01
表 8-2-1　計畫區公共設施保留地取得經費概估表 8-04
表 9-1-1　現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 .. 9-04
表 9-1-2　現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 9-10
表 9-2-1　鼓山地區細部計畫土地使用分區管制內容表 9-15
表 9-3-1　原文中 44 人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則 9-19

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

鼓山地區為高雄市早期發展地區之一，自民國50年「本市第三批細部計畫（鼓山）」發布實施至今，分別於民國77年、民國88年、民國98年發布實施三次通盤檢討。第一次通盤檢討係考量鼓山區為早期之聚集部落，因應人口成長、社經結構轉變及居民與政府的投資建設，為導引出未來發展結構，辦理通盤檢討；第二次通盤檢討係考量現況使用、機關需求、道路通行及配合都市更新辦理通盤檢討；第三次通盤檢討係因應都市發展迅速，且重大建設陸續興建，配合機關需求、現況使用，辦理通盤檢討。

近年鼓山地區發展迅速，且伴隨鐵路地下化及環狀輕軌等大眾運輸交通工具之興建，以及重大建設計畫陸續推動，鼓山地區空間結構改變，因鐵路地下化而形成之公共空間，將影響鼓山地區之道路系統及公共設施配置。並且考量大眾運輸交通工具之串聯將帶來TOD發展，提升周邊商業及住宅發展，故於都市計畫通盤檢討一併處理相關議題及重新檢視鼓山地區發展。

因此，本次通盤檢討將依據現行都市計畫法之規定，進行鼓山地區細部計畫之計畫人口、公共設施配置規劃、道路系統、土地使用管制等檢討，亦將綜合考量計畫區各項建設與活動特性，提擬整體發展構想，同時彙整各界意見，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。

本計畫經高雄市都市計畫委員會第124及126次會議審議修正通過（詳如附錄一、附錄二），惟因有1件涉及主要計畫變更內容刻正報內政部審議中，有1件變更內容尚未完成協議書簽訂，另有1件變更內容因超出原公開展覽範圍，需辦理補辦公開展覽作業，考量其他變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故以分階段公告實施方式辦理，本計畫為第一階段辦理公告實施。

第二節　計畫年期與法令依據

一、計畫年期

計畫目標年為民國125年。

二、法令依據

都市計畫法第26條。

第三節　計畫位置、範圍與行政區劃

鼓山地區細部計畫位於高雄市西側，向東可達三民、前金區，往北可通往左營區，南鄰高雄港、鹽埕區，西鄰萬壽山，整體交通便捷。本細部計畫檢討範圍北以中山國小與中華路口為界，南達哨船頭及維生里與高雄港為鄰，西以壽山為界，東迄縱貫鐵路，計畫面積約400.00公頃。本次通盤檢討將與周邊細部計畫區邊界進行檢討，有關本細部計畫範圍詳見圖1-3-1所示。

本計畫區行政劃分隸屬鼓山區，包括雄峰、鼓峰、前峰、民族、內惟、光榮、建國、忠正、平和、民強、厚生、樹德、河邊、寶樹、綠川、惠安、新民、延平等里的全部及自強、正德、鼓岩、興宗、光化、山下、峰南、壽山、龍井、龍水、登山、哨船頭、麗興及維生里等之部分。有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖1-3-2所示。

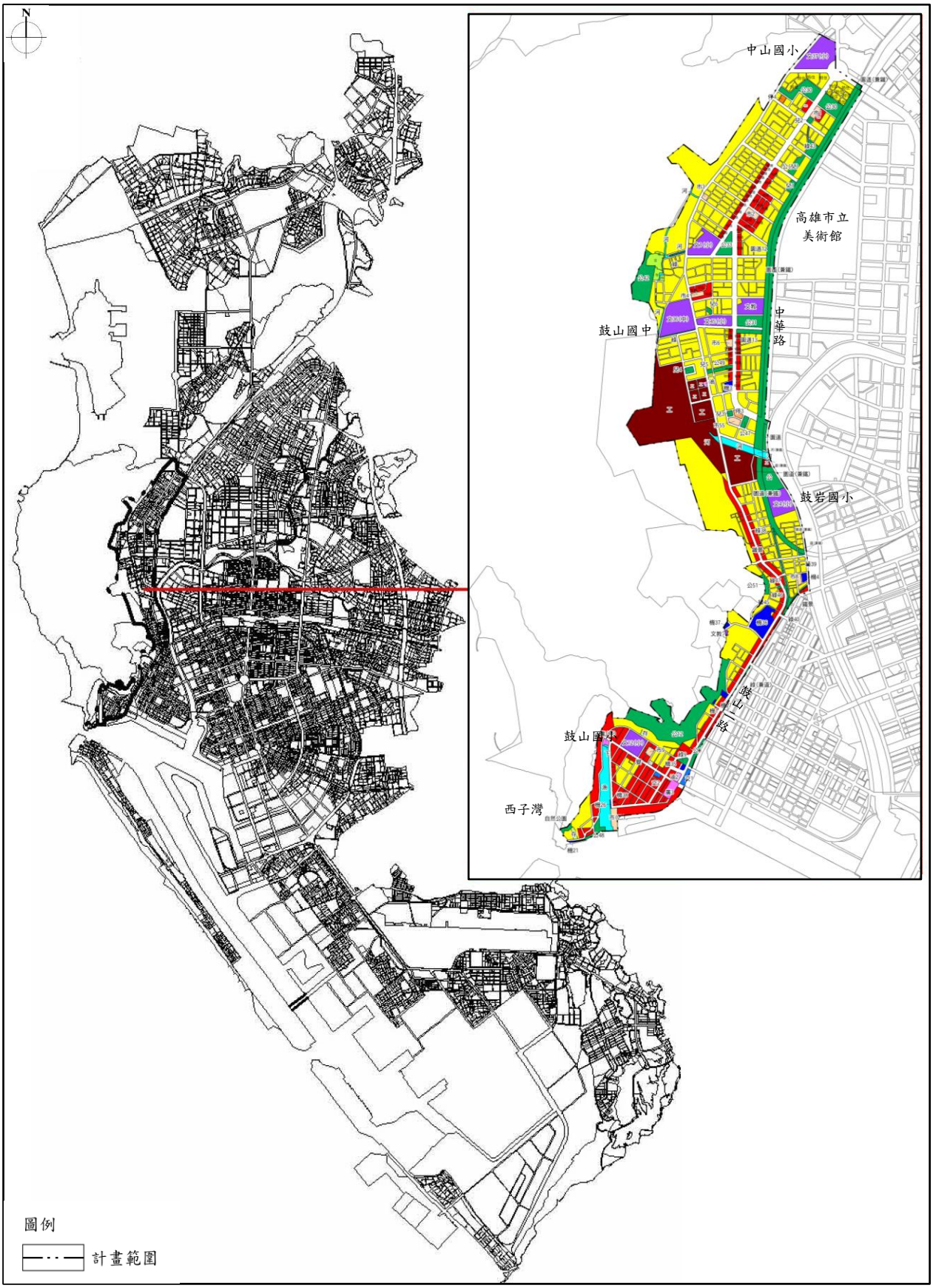


圖 1-3-1　地理位置及計畫範圍示意圖

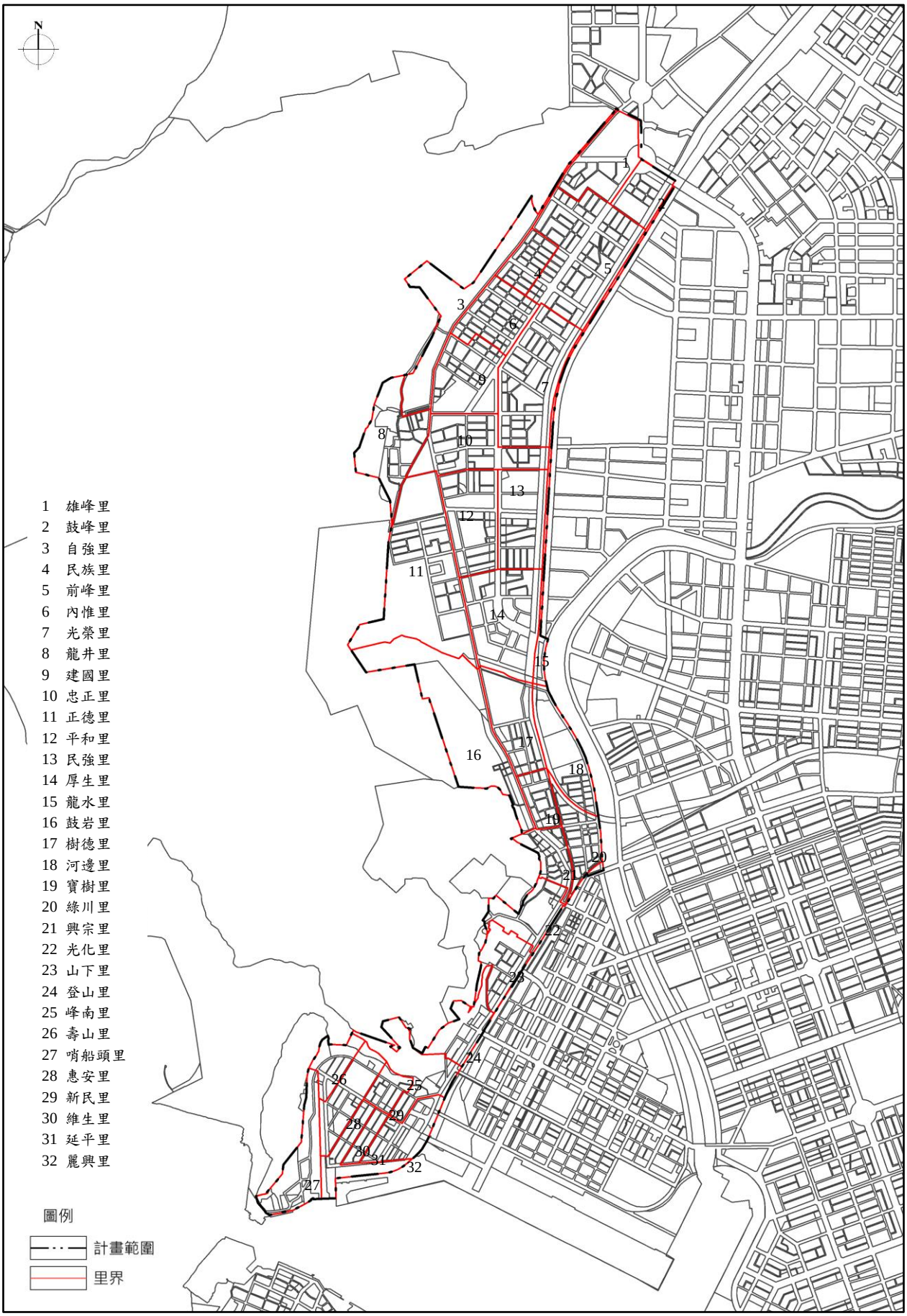


圖 1-3-2　行政劃分界線示意圖

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

鼓山地區都市計畫自民國44年5月發布公告實施後，共經歷75次相關計畫之擬定及變更。其先後分別於民國77年辦理第一次通盤檢討、民國88年辦理第二次通盤檢討，以及於民國98年辦理第三次通盤檢討作業，詳如表2-1-1所示。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
1	001	44.05.19	高市府建土字第016505號	高雄市都市計畫及分區計畫	擬定土地使用、公共設施、交通系統等實質計畫。
2	003	50.04.24	高市府建土字第024187號	台泥高雄廠變更都市計畫	廢止台泥廠北區批鄰之鼓山區內惟段土地內之計畫道路，以利擴建新廠。
3	004	50.04.28	高市府建土字第020912號	第一批細部計畫	指定各區建築線。
4	008	50.07.22	高市府建土字第038520號	內惟龍山寺細部計畫（第二批細部計畫）	鼓山區內惟龍山寺邊設環境示範區所定路巷列入都市計畫預定地。
5	017	50.12.26	高市府建土字第073715號	本市第三批都市計畫	1. 將既定完成巷路列入都市計畫巷路編號整理。 2. 未完成計畫道路內，無永久性建築物所阻塞且能配合既完成巷路之連接，均應列入都市計畫道路予以打通。
6	024	50.05.09	高市府建土字第027030號	內惟三塊厝鼓岩部份都市計畫	1. 增加公園園道等預定地以及延長路線增設綠化地區，並使工業專用地區與鐵路園道分離。 2. 增設運河及排水路以收工業地區之排水及配合水運之便利。 3. 未經設定計畫地區之一部分變更為工業地區。 4. 區域內道路系統最大寬度為40公尺，最小4公尺。
7	033	52.06.15	高市府建土字第37131號	鼓山區內無設定區變更為工業區	將縱貫鐵路以東至中華一路高雄川以北無設地區變更為工業區。
8	041	54.06.22	高市府建土字第3965號	台灣水泥公司高雄廠申請變更廠區計畫道路	將該內惟段及鼓岩段三小段部份都市計畫路線准予變更廢止。
9	043	54.11.11	高市府建土字第076717號	補定都市計畫之公共設施保留地	增訂綠地、公園、園道等公共設施。
10	049	56.02.16	高市府建土字第09084號	修正都市計畫總圖分區使用	紅斜線之部分區域修正繪入為商業區。
11	053	56.06.10	高市府建土字第45218號	中山國小列入都市計畫	將前峰尾段14筆地（面積2.97公頃）、內惟段11筆（面積1.67公頃）及一部分未登錄地

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					（面積 0.22 公頃），共計 4.68 公頃，列入 37 號學校預定地。
12	055	57.10.28	高市府建土字第94646號	台灣水泥公司高雄廠申請廢止廠區內部都市計畫道路	變更原計畫道路面積 0.15 公頃為工業用地面積。
13	065	59.03.21	高市府建土字第22823號	綠川街拓寬計畫道路	拓寬綠川街為 12 公尺，增加道路用地面積 0.05 公頃。
14	072	59.10.13	高市府建土字第101913號	設立本市鼓山區山下段二小段一帶計畫道路	設置道路 2 條，面積 2,620.77 平方公尺；設置巷道 9 條，面積 3,6349.60 平方公尺。
15	075	60.01.09	高市府建土字第000966號	民防指揮部變更都市計畫	將 12 號公園預定地內山下段一小段 3-1 號及 4-1 號面積 0.05 公頃，變更為機關保留地。
16	083	61.01.17	高市府建土字第148042號	原都市計畫分區使用通盤檢討	1. 鼓山區河川、綠川里一帶將原工業區3.04公頃變更為住宅區部分。 2. 鼓山區壽山、惠安里一帶原工業區2.67公頃變更為商業區部分。 3. 鼓山區新南里一帶原商業區15.90公頃變更為住宅區部分。
17	085	61.01.27	高市府建土字第006034號	九如路末段轉彎處變更	將九如路末端穿越大榮製鋼股份有限公司廠區內之轉角變更為圓弧形。
18	094	61.11.04	高市府建土字第117240號	本市第五批細部計畫（鼓山、鼓岩一帶）	鼓山區河川、綠川、興宗、成功、鼓山等五里的細部計畫，面積約 12.8 公頃。
19	095	61.12.05	高市府建土字第128384號	台灣水泥公司高雄廠申請廢止廠區內計畫道路	1. 將該廠範圍內貫穿廠區之8公尺寬計畫道路予以廢止。 2. 變更計畫道路用地0.12公頃為工業用地。
20	099	61.05.07	高市府建土字第016197號	要塞重勘範圍公告案	鼓山區壽町段、山下段、壽山段、渡船段、鼓岩段、內惟段範圍重勘。
21	112	64.07.09	高市府建土字第056512號	本市第八批（內惟）細部計畫及變更主要計畫	1. 變更0.56公頃工業區為住宅區。 2. 變更九如路西側1.68公頃原公31用地為學校用地。
22	117	65.05.10	高市府建土字第033856號	本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討變更案	第一船渠北端（即港務局辦公大樓正對面）變更 0.0644 公頃港埠用地部份填築一處為停車場用地。
23	135	58.12.30	高市府建土字第	本市鼓山國中擴充校地案	變更 0.69 公頃道路用地為文 36 用地
24	143	69.04.29	高市府建土字第009732號	變更（廢止）本市內惟神福祠前6米巷道案	廢止內惟神福祠前 6 米巷道。
25	152	68.06.22	高市府建土字第65923號	本市原第一號船渠部份變更為停車場用地案	自船渠邊緣算起西側 40 公尺寬 0.2 公頃變更為停車場用地。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
26	164	70.06.05	高市府建土字第013614號	變更高雄市原都市計畫區市場用地（通盤檢討）案	本通盤檢討案總共設置零售市場54處、批發市場2處。
27	169	71.02.03	高市府建土字第001985號	配合高雄市前峰國宅興建工程變更局部原都市計畫區都市計畫案	1. 公園面積減少0.10公頃。 2. 住宅面積增加0.10公頃。
28	182	71.05.13	高市府建土字第11864號	擴大及變更高雄市鼓山區哨船段部份為道路、機關、加油站用地暨旗津區平和段部份為機關用地案	變更高雄市鼓山區哨船段部份為道路、機關、加油站用地。
29	184	71.12.30	高市府建土字第091630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	1. 鼓山二路西側265巷南側工業區變更為住宅區 2. 亞洲製鋼公司廠地變更為住宅區，以整體開發方式辦理。 3. 大榮製鋼公司所在地街廓變更為住宅區，並以整體開發方式辦理。 4. 「文1」內惟國小西北面部分變更為住宅區。 5. 變更鼓山山下段部份住宅區、商業區及公園用地為機關用地。 6. 於鼓山輪渡站現址沿第一船渠擴建帶狀式輪渡站，擴建面積為長30公尺及向第一船渠原使用水域拓寬5公尺。 7. 壽山未設定區除依國防部同意開放範圍變更部分為風景區外，並依實際需要及現況，變更為壽山公園用地、龍泉寺公園用地、海青中學用地、勵志新村、自強新村住宅區、軍事機關用地及保護區。
30	185	71.12.07	高市府建土字第029628號	變更高雄市鼓山區部份三號廣場用地為加油站用地案	變更0.27公頃廣場用地為加油站用地。
31	203	73.08.20	高市府建土字第023361號	變更原高雄市都市計畫（部份運河用地為機關用地）案	變更運河用地長35公尺，寬5公尺為機關用地。
32	230	75.06.19	高市府建土字第18199號	變更原高雄市鼓山區都市計畫（部份三號廣場用地為機關用地、道路用地；部份加油站用地為道路用地）案	變更0.13公頃部分廣場用地為機關用地；0.44公頃部份廣場用地為道路用地；0.01公頃部分加油站用地為道路用地。
33	235	76.05.16	高市府建土字第011517號	變更高雄市都市計畫「部分商業區為道路用地（河西路）案」	變更連接河西路南端之0.05公頃部分商業區為道路用地，以連接建國路巷道。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
34	243	76.12.14	高市府建土字第032932號	變更高雄市萬壽山動物園用地範圍聯外道路及其鄰近之學校用地都市計畫案	1. 變更1.25公頃部分住宅區為動物園用地。 2. 變更5.81公頃部分保護區為動物園用地。 3. 變更0.01公頃部分住宅區為學校用地。 4. 變更0.68公頃部分住宅區為道路用地。 5. 變更0.0755公頃部分商業區為道路用地。 6. 變更0.10公頃部分學校用地為道路用地。 7. 變更0.04公頃部分住宅區為學校用地。 8. 變更0.12公頃部分動物園用地為學校用地。
35	249	77.05.26	高市府建土字第014643號	變更高雄市都市計畫哨船頭加油站用地部分商業區、道路用地為公園用地，部分商業區為機關用地（濱海派出所）案	1. 變更哨船頭1號0.28公頃加油站用地為公園用地。 2. 變更哨船頭一號加油站北側0.04公頃商業區為公園用地。 3. 變更哨船頭加油站北側10公尺0.05公頃計畫道路為公園用地。 4. 變更機26東側0.01公頃部分商業區為機關用地。
36	256	77.10.18	高市府建土字第030067號	擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	1. 變更3.52公頃之住宅區為閭鄰公園、市場、兒童遊樂場、道路用地及停車場。 2. 變更0.65公頃之住宅區為兒童遊樂場與道路用地。 3. 變更0.56公頃住宅區為道路用地，變更0.27公頃住宅區為保存區。 4. 變更0.08公頃之工業區為加油站用地（油3）。 5. 變更0.04公頃道路用地為住宅區及變更0.04公頃住宅區為道路用地。 6. 變更0.04公頃之住宅區為道路用地及變更0.02公頃之道路用地為住宅區。 7. 變更0.01公頃之商業區為道路用地及變更0.01公頃之道路用地為商業區。 8. 變更0.0023公頃之住宅區為道路用地；變更0.0023公頃之道路用地為住宅區。 9. 變更0.05公頃之商業區為道路用地。 10. 變更2.13公頃之住宅區、0.69公頃之商業區為機關用地（機27用地）。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
37	276	79.05.02	高市府建土字第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	針對非必要之公共設施保留地進行檢討。
38	282	80.01.03	高市府建土字第040365號	變更高雄市私立學校校地為文教區案	變更私立大榮高級工商職業學校所有 2.21 公頃住宅區為文教區。
39	283	80.01.05	高市府建土字第040150號	變更高雄市都市計畫（鼓山內惟竹坑巷溝河道用地為道路用地案）	變更鼓山內惟竹坑巷溝河道用地為道路用地，併南北兩側之4公尺計畫道路開闢。
40	309	81.06.02	高市府建土字第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。
41	328	82.03.15	高市府建土字第007085號	變更高雄市鼓山區部分停車場用地為下水道用地（污水加壓站）都市計畫案	變更 0.05 公頃停車場為下水道用地。
42	357	85.11.01	高市府建土字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案	1. 變更第56鄰里市場旁0.74公頃住宅區為特定商業專用區。 2. 變更第57鄰里市場及九如路兩側5.33公頃住宅區為特定商業專用區。 3. 變更第58鄰里市場旁1.19公頃住宅區為特定商業專用區。 4. 變更第59鄰里市場及九如路兩側3.63公頃住宅區為特定商業專用區。 5. 變更鼓山區龍泉大溝0.61公頃道路用地、住宅區、公園、水溝為河道用地。 6. 變更鼓山新村0.20公頃動物園、公園用地為住宅區。
43	370	86.09.22	高市府建土字第21088號	變更高雄市鼓山區部分第三種住宅區（前峰段二三八、二三九、二五四、二五五等地號）為機關用地案	變更 0.19 公頃住宅區為機關用地。
44	374	87.01.12	高市府建土字第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。
45	386	87.12.02	高市府建土字第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。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
46	397	88.12.17	高市府建土字第39216號	變更高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討案	1. 變更0.01公頃住宅區為動物園用地。 2. 變更指定使用機關為自來水公司。 3. 變更0.02公頃住宅區為道路用地。 4. 變更0.11公頃之動物園用地為機關用地。 5. 變更0.10公頃商業區為變電所用地。 6. 變更0.19公頃道路用地為公園用地。 7. 變更0.10公頃住宅區為道路用地。 8. 變更0.01公頃道路用地為住宅區，變更0.06公頃道路用地為商業區。 9. 變更0.04公頃機關用地為住宅區，變更0.12公頃機關用地為商業區。 10.修正10公尺園道用地為道路用地。 11.變更6.70公頃道路用地為園道用地，變更1.61公頃綠地用地為園道用地。 12.確認6公尺綠地(兼做排水使用)。 13.變更0.14公頃河道用地為公園用地。 14.變更0.15公頃停車場用地為廣場兼停車場用地。 15.變更0.04公頃河道用地為道路用地，變更0.03公頃河道用地為住宅區，變更0.0015公頃道路用地為河道用地，變更0.02公頃住宅區為河道用地。
47	398	88.12.20	高市府工都字第40198號	擬定高雄多功能經貿園區特地區計畫	部分計畫範圍重疊。
48	401	89.03.15	高市府建土字第7166號	公告縮小本市鼓山區柴山軍事設施管制區範圍案	縮小本市鼓山區柴山軍事設施管制區範圍
49	412	90.05.11	高市府建土字第16447號	變更高雄市都市計畫（高雄捷運系統橘線O1、O4、O5之車站地區部份第二種商業區、第五種商業區為交通用地案）	變更 0.13 公頃第 2 種商業區為交通用地。
50	413	90.06.11	高市府建土字第21410號	變更高雄捷運系統橘線O1車站東移地區部份第四種商業區、特文一為交通用地案	變更 0.17 公頃第 4 種商業區為交通用地。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
51	432	91.09.17	高市府建土字第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四種住宅區為道路用地案	1. 變更0.15公頃住宅區為兒童遊樂場。 2. 變更0.40公頃特定商業專用區、第5種住宅區為公園用地。 3. 變更0.16公頃住宅區為兒童遊樂場，變更2.06公頃工業區、住宅區為兒童遊樂場。
52	478	94.08.24	高市府建土字第0940038225號	變更高雄市都市計畫（鼓山區）主要計畫住宅區（住三）（哨船頭地區水產試驗所高雄分所）為保存區案	變更高雄市水產試驗所高雄分所現址（鼓山區哨船街7號周圍）0.26公頃住宅區（住3）為保存區。
53	506	96.05.10	高市府建土字第0960022747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（第一階段：園道用地）	為配合高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展，與本計畫區有關者為變更6.70公頃鐵路用地、0.05公頃綠地用地及0.95公頃道路用地為公園道用地（兼供鐵路使用）。
54	524	97.04.02	高市府建土字第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綠帶通廊，與本計畫區有關者為變更1.71公頃鐵路用地為園道用地（兼供鐵路使用）。
55	529	97.08.19	高市府建土字第0970038259號	變更高雄市都市計畫主要計畫（配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案	與本計畫區有關者為變更0.63公頃鐵路用地為鐵路景觀用地。
56	542	98.06.24	高市府都開字第0980036788號	變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（第二階段）	1. 變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（第二階段）之變更案第1案及第4案涉及本計畫內之土地使用分區變更。 2. 變更0.5369公頃商業區為公園用地；變更0.2666公頃商業區為交通用地
57	552	98.12.30	高市府都二字第0980076587號	變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	1. 配合行政區界納入0.31公頃道路用地於本計畫區內。 2. 將動物園用地剔除計畫範圍外。 3. 土地使用分區及公共設施計畫面積修正。 4. 變更0.19公頃機關用地為停車場用地。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
					5. 變更0.04公頃第3種住宅區為0.03公頃綠地用地及0.01公頃道路用地。 6. 變更0.08公頃停車場用地為0.07公頃綠地用地及0.01公頃道路用地。 7. 變更0.4463公頃第3種住宅區為0.4446公頃公園用地及0.0017公頃道路用地；變更0.0406公頃道路用地為0.0402公頃公園用地及0.0004公頃第4種住宅區。 8. 變更0.05公頃第4種商業區為綠地用地。 9. 變更0.15公頃第4種商業區為綠地用地（兼供鐵路使用）。 10. 修正第一次及第二次細部計畫通盤檢討計畫圖漏繪之道路截角部分。 11. 修訂土地使用分區管制要點。
58	568	99.09.27	高市府都二字第0990053400號	變更高雄市原都市計畫區（鼓山地區）部分工業區為園道用地、公園用地（配合高雄市區鐵路地下化整體規劃暨愛河沿岸景觀改善）案（第一階段：園道用地）	配合高雄市區鐵路地下化後開放空間與新生綠廊帶之串聯，改善窳陋環境與都市景觀，變更0.4532公頃工業區為園道用地。
59	582	100.05.25	高市府四維都發規字第1000046816號	變更高雄市主要計畫園道用地（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段）第二次變更	基於高雄市區鐵路地下化工程用地需要及未來發展。 1. 變更0.1362公頃道路用地為園道用地（兼供鐵路使用）。 2. 變更0.1476公頃道路用地為道路用地（兼供鐵路使用）。 3. 變更7.8423公頃園道用地為園道用地（兼供鐵路使用）。 4. 變更0.3162公頃河道用地為河道用地（兼供鐵路使用）。 5. 變更0.4649公頃工業區為園道用地（兼供鐵路使用）。
60	681	102.10.03	高市府都發規字第10234160803號	變更高雄市都市計畫區（原高雄市地區）市場用地（通盤檢討）案（第一階段）	1. 變更0.34公頃市場用地（市5）為第4種住宅區。 2. 變更0.23公頃市場用地（市7）為第4種住宅區。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
61	758	104.10.13	高市府都發規字第10434073702號	擬定高雄市原主要計畫區（鼓山地區）細部計畫（文中44變更為住宅區）案	1. 變更0.8380公頃文中用地為住宅區。 2. 變更0.7281公頃第5種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地。
62	824	106.09.22	高市府都發規字第10633209200號	擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)（第一階段）案	1. 變更0.54公頃住宅區、0.56公頃保存區為1.10公頃宗教專用區。 2. 變更0.07公頃機關用地為0.01公頃住宅區、0.06公頃商業區。 3. 變更0.04公頃商業區為鐵路景觀用地、0.07公頃鐵路景觀用地為園道用地（兼供鐵路使用）。 4. 變更8.22公頃園道用地為道路用地。 5. 變更0.27公頃住宅區為自然公園用地。 6. 變更4.38公頃船渠用地為漁業區。
63	830	106.11.10	高市府都發規字第10634172601號	變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）國民住宅土地通盤檢討案	因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」，並考量現況使用及民眾權益，變更 3.74 公頃住宅區（前峰國宅專用住宅區）為特定住宅區。
64	835	106.12.13	高市都發規字第10634580501號	變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案（第二階段）	因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，維護私有地主改建之權益，變更3.74 公頃住宅區（前峰國宅專用住宅區）為特定住宅區。變更後維持原建蔽率 50%及容積率450%，其容許使用項目，依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。
65	854	107.05.03	高市府都發規字第10731516602號	擬定原高雄市（高雄大學、右昌、鼓山、前金新興苓雅、崗山仔、臨海地區）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段部分））案	變更 0.07 公頃機關用地為0.01 公頃住宅區及 0.06 公頃商業區。
66	892	108.06.20	高市府都發規字第10832310800號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案	變更 0.11 公頃住宅區為保存區。
67	919	109.01.31	高市府都發規字第10900300201號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案	變更高雄車站站區及站東（71期重劃區）開發方式。

表2-1-1　歷次都市計畫檢討、變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	事項	相關內容摘要
68	939	109.09.07	高市府都發規字第10934228201號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案	1. 變更26.85公頃都市計畫範圍外土地為港埠用地。 2. 變更0.09公頃公園用地為住宅區。 3. 變更0.07公頃住宅區為公園用地。 4. 變更0.23公頃住宅區及商業區為行政區。
69	940	109.09.07	高市府都發規字第10934253502號	擬定原高雄市（左營地區）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段））案	擬定 0.09 公頃住宅區為道路用地。
70	976	111.05.12	高市府都發規字第11132092301號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第五階段）案	變更 82.24 公頃都市計畫範圍外土地為漁港用地。
71	977	111.05.12	高市府都發規字第11132092602號	擬定高雄市（前鎮漁港）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第五階段））案	擬定細部計畫為漁港用地（一）至（七）。
72	995	111.11.10	高市府都發規字第11135364901號	變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第四次通盤檢討）案	修正本市開放空間容積獎勵規範內容。
73	998	111.12.07	高市府都發規字第11135839501號	變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案	變更 0.39 公頃動物園用地為保護區。
74	999	111.12.12	高市府都發規字第11135902302號	變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案	與本計畫區相關之變更內容為變更 0.61 公頃市場用地為住宅區。
75	1012	112.2.16	高市府都發更字第11230539301號	變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案	變更 0.18 公頃學校用地為住宅區。
76	1013	112.2.20	高市府都發更字第11230539402號	擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案	擬定 0.18 公頃主要計畫住宅區為道路用地。
77	1060	113.11.8	高市府都發規字第11335138100號	變更原高雄市主要計畫學校用地（文37）為機關用地案	變更 4.67 公頃主要計畫學校用地為機關用地
78	1061	113.11.8	高市府都發規字第11335138401號	擬定高雄市都市計畫（鼓山地區）機關用地（文37）細部計畫案	擬定 4.67 公頃機關用地

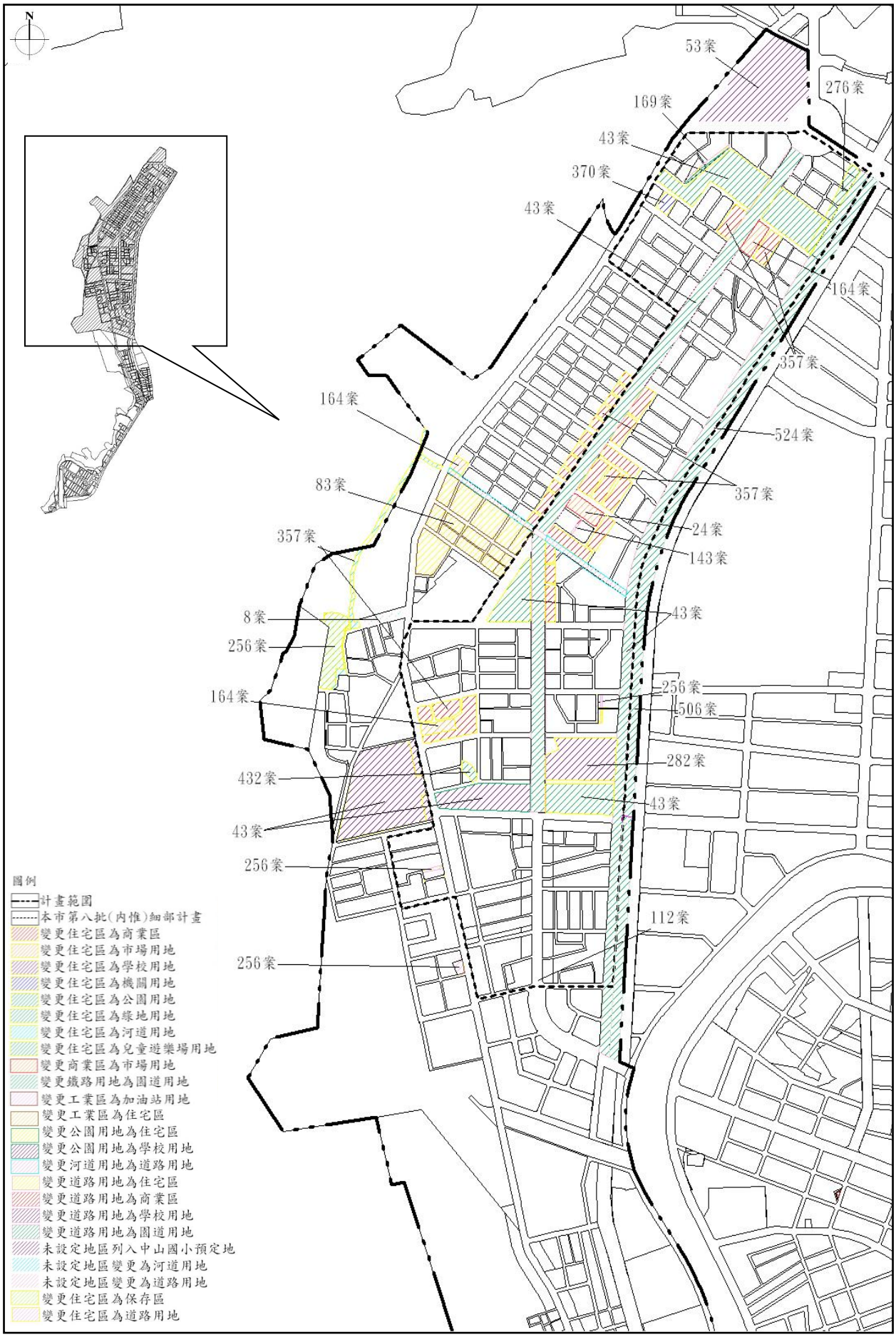


圖2-1-1　歷年都市計畫變更案位置示意圖（一）

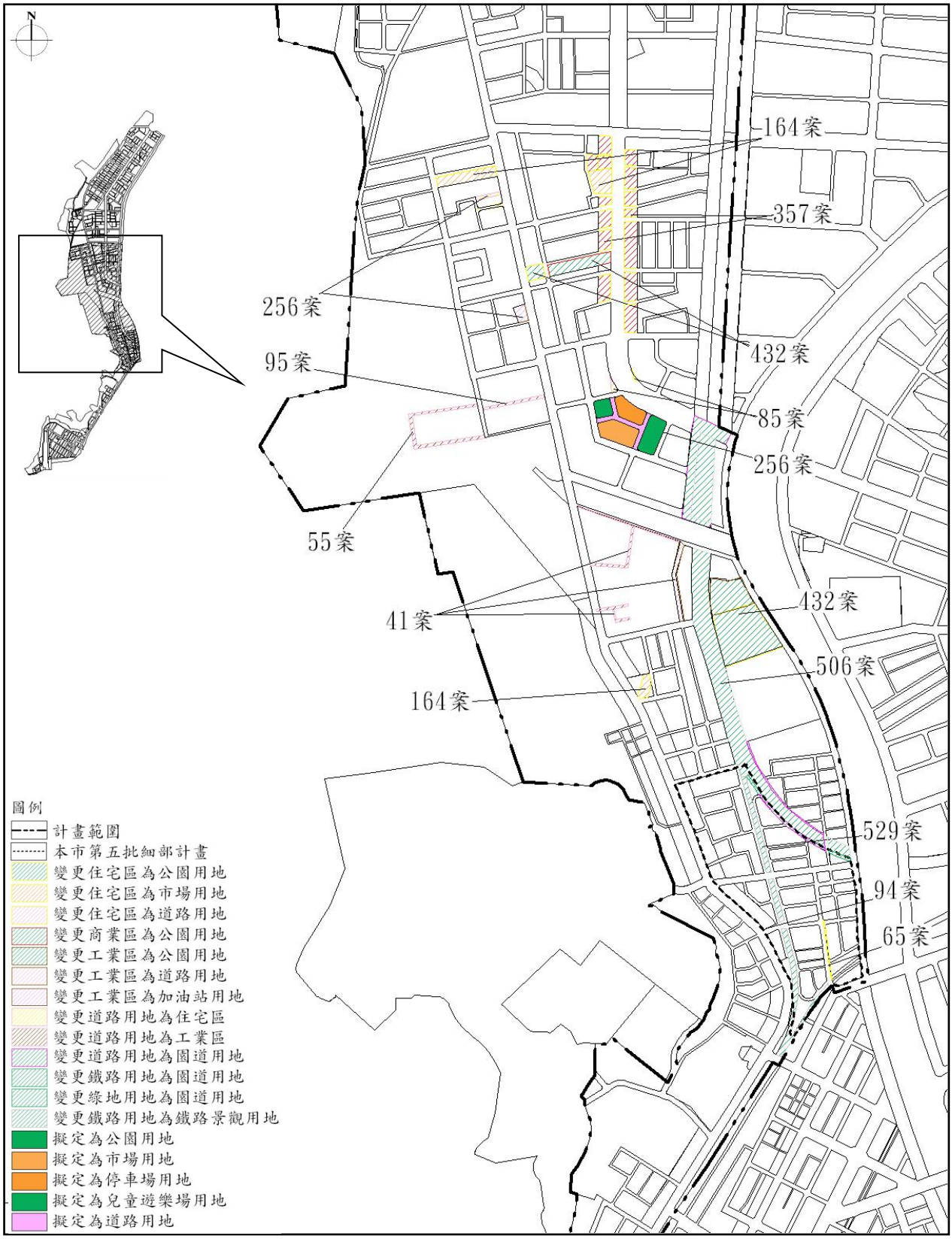


圖2-1-2　歷年都市計畫變更案位置示意圖（二）



圖2-1-3　歷年都市計畫變更案位置示意圖（三）

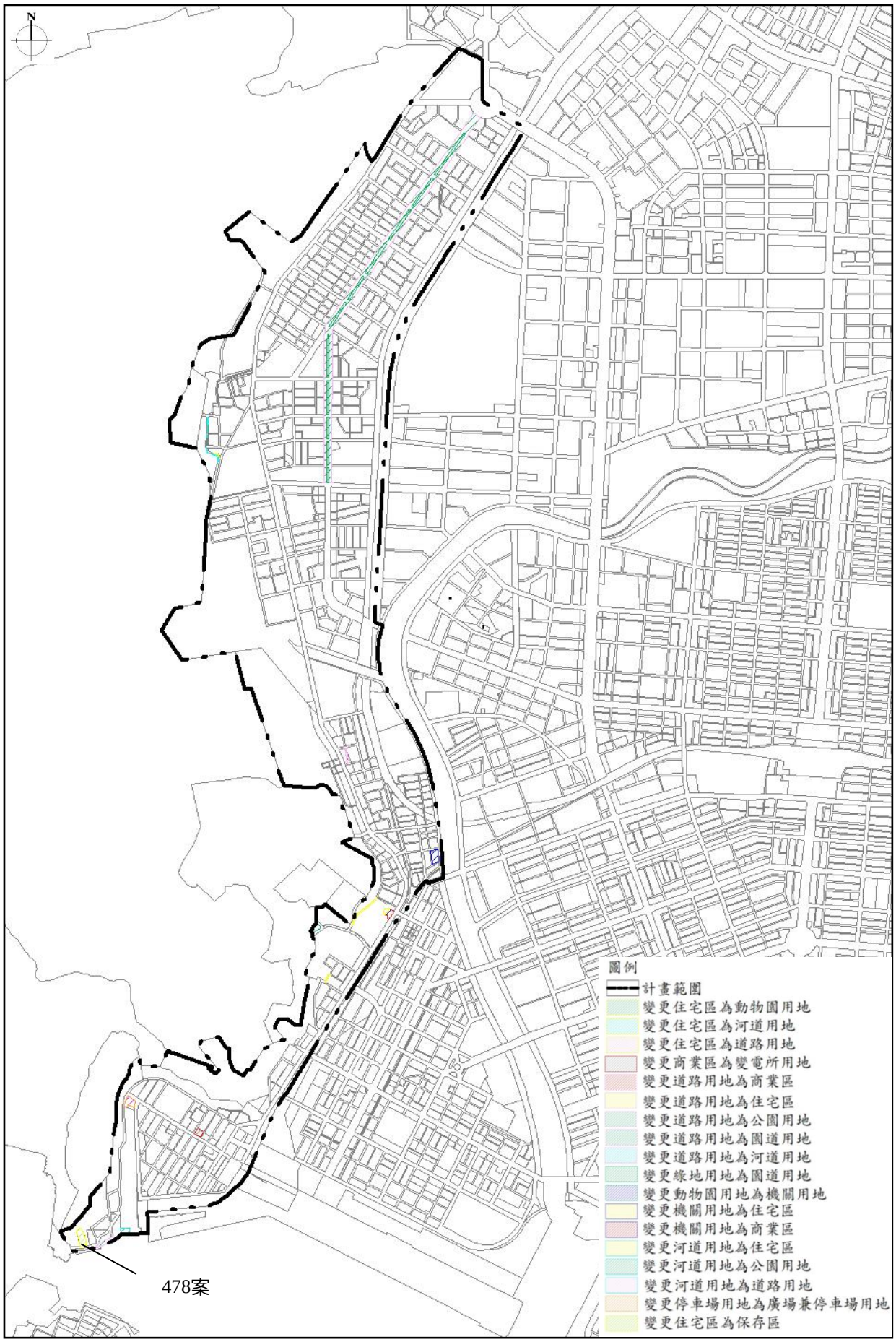


圖2-1-4　歷年都市計畫變更案位置示意圖（四）（第397案、第478案）

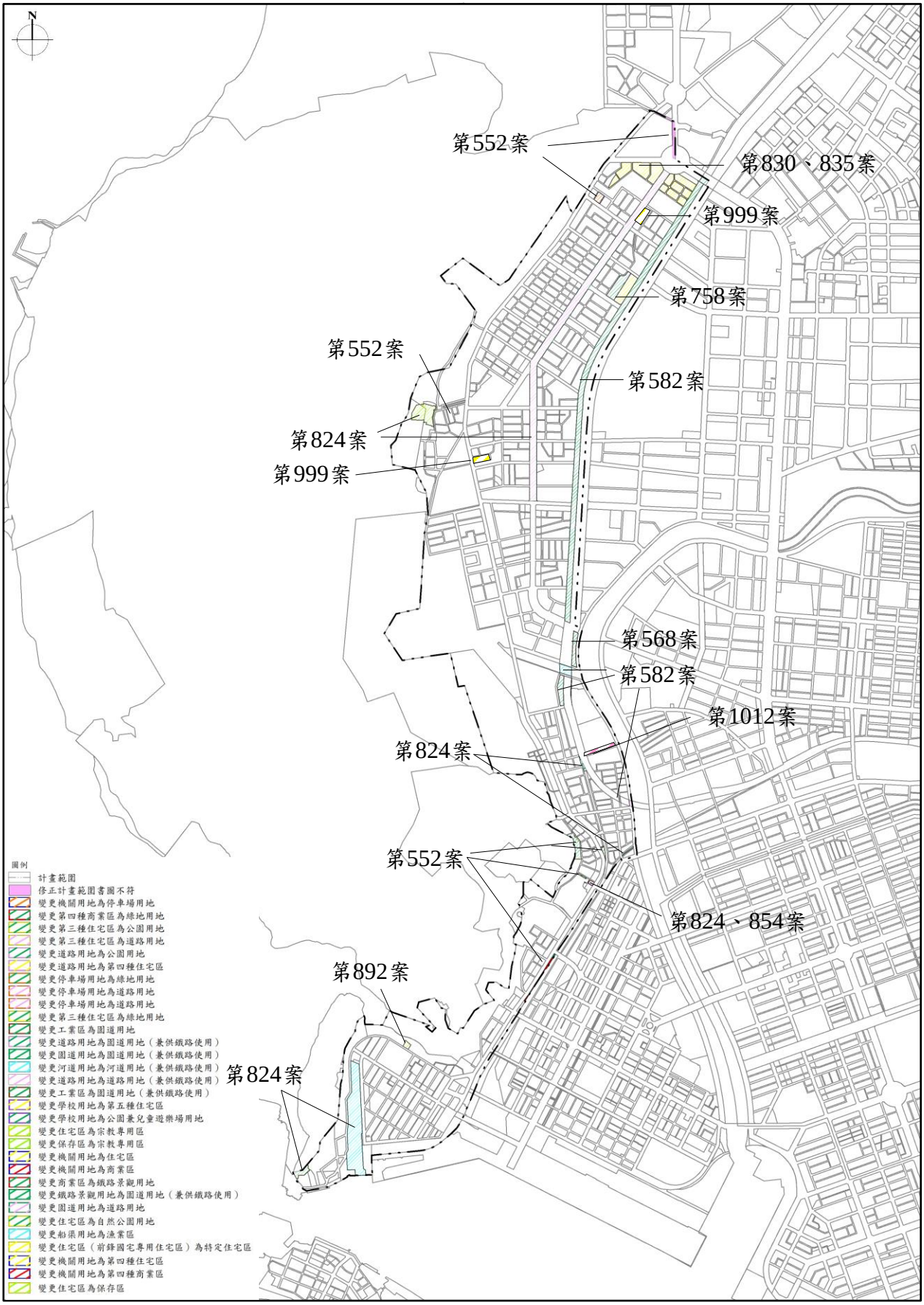


圖2-1-5　歷年都市計畫變更案位置示意圖（五）

一、高雄市都市計畫及分區計畫（44.05.19）

高雄市都市計畫於民國25年擴張都市計畫區域面積為46,233平方公里，計畫算至民國53年可容40萬人口其計畫概要如表2-1-2所示：

表2-1-2　第001案內容概要表

項目	內容	備註
計畫區域（km^2）	46,233	-
預定收容人員（人）	400,000	-
預定人口飽和年度	民國53年	-
計畫每人平均佔地（m^2）	80	以實在利用面積計算
耕水路長度	137,690	包括第十三號公園48,107m^2
官衛用地地積（m^2）	255,367	
公園地積（m^2）	2,038,414	每人平均佔5,096m^2
綠地地積（m^2）	120,505	每人平均佔0.30m^2
園林大道地積（m^2）	548,500	每人平均佔1.37m^2
產場及園環地積（m^2）	196,679	-
學校用地面積（m^2）	975,815	-

二、台泥高雄廠變更都市計畫（50.04.24）

水泥公司為響應政府提倡之增產政策，決定在本廠北區毗鄰之鼓山區內惟段土地內擴建新廠，惟該地段內之都市計畫區未合建廠之實需，故為便於建設新廠，謹請准將該地段之都市計畫路線惠予廢止，俾以設廠生產。其變更內容如後：

（一）新廠區以北地帶之交通路線，已由本廠按都市計畫所定之10M南北向道路一段施工接通現有道路以維交通。

（二）都市計畫路線東西向10M寬道路壹條為新廠廠區與廠外區之隔界，道路現已由本廠在該路線內之廠地施行填土完竣一段已成形道路，其餘一段約 230M 為住民之私有地，故為維持住民通出鼓山三路交通，建請由市府徵收道路用地，由本廠負擔所需徵地費及地上物補償費並負道路填土工作，以利開通10M寬計畫道路。

（三）市立七中邊 16M 接合 21M 東西向之計畫道路，聞政府已決定近期中發包施工，故該路開通後對於該地帶之交通更加方便。

三、第一批細部計畫（50.04.28）

高雄市都市計畫細部計畫（指定建築線）過去尚未訂定公佈實施，致使執行困難，因此，市府厘訂第一批細部計畫（指定建築線），即原高雄市都市計畫內道路建築線之指定，共計完成指定建築線道路780條，長約104,127公尺，於民國50年5月11日擬定實施。

四、內惟龍山寺細部計畫（第二批細部計畫）（50.07.22）

利用龍山寺現有之彎曲之排水溝整直，該整直後排水溝南北兩岸靠溝邊留4公尺闢為綠地，其餘8公尺為道路寬，並在排水溝兩端加造6公尺寬之橋樑一座，俾便溝通南北向巷路之交通，俾利環境之綠化。又有另闢寬6公尺巷道以及4公尺龍山寺前之排水溝沿溝邊道路整直，並改造寬6公尺之橋樑乙座，以符改善該寺環境衛生之原旨。因此本市衛生院建議：本市鼓山區內惟龍山寺邊設環境示範區所定路巷列入都市計畫預定地。

五、本市第三批都市計畫（50.12.26）

高雄市政府曾普遍在高雄市中心一帶訂定第一批計畫執行在案，但市郊區以及房屋密集地方，尚有45%細部計畫尚未訂定，應另行分批測量擬定計畫辦理在案，茲經高雄市政府繼續厘定本市鼓山區鼓岩段四小段細部計畫。與本計畫區相關者說明如下：

（一）將既完成巷路列入都市計畫巷路編號整理。

（二）未完成計畫巷路內無永久性建築物所阻塞，且能配合既完成巷路之連接，均應列入都市計畫巷路以予打通。

六、內惟三塊厝鼓岩部份都市計畫（50.05.09）

內惟三塊厝等工業地區於45年間擬定計畫，嗣後大榮製鋼公司為配合工業發展需要，擴建廠區變更市府原訂計畫之一部，故將本案重加修正部份提請高雄市都市計畫委員會審查通過後准予轉報。其變更內容如后：

（一）增加公園園道等預定地以及沿路線增設綠化地區，並使工業專用地區與鐵路園道分離。

（二）增設運河及排水路以收工業地區之排水及配合水運之便利。

（三）未經設定計畫地區之一部分變更為工業地區。

（四）區域內道路系統最大寬度為 40 公尺，其次為 30、25、20、15、12.5、9.09、8.5、8、6、5 公尺等，最小道路寬 4 公尺。

七、鼓山區內無設定區變更為工業區（52.06.15）

鼓山區內惟細部計畫區內，其中縱貫鐵路以東至中華一路高雄川以北地區，曾依市都委會決議設立工業專用地區，但本案業經內政部都市計畫第32次委員會議決議「依照都市計畫法之規定並無專用地區之名詞應准設定工業地區」，但以高雄市近年來工業發展情形而論，確有設立工業地區之必要，經提請高雄市都市計畫委員會51年第3次委員會決議通過，准予轉請核辦在案 。其變更內容為：在鼓山區內惟細部計畫區內，將縱貫鐵路以東至中華一路高雄川以北無設定地區變更為工業區。

八、台灣水泥公司高雄廠申請變更廠區計畫道路（54.06.22）

變更範圍土地均在本廠廠區範圍內且屬都市計畫之工業地區，故在建廠之初已將該區域閉關為產品儲存及包裝、出貨、水泥製品工廠等用區域，近年來隨業務之發展一切設備均感不敷故為配合實需計擬予擴建水泥庫、包裝室、及擴充水泥製品工場，惟該地段內所定之都市計畫區狹隘，無法容納必須變更廢止始能合用。

在該地段內為本廠業務之所需已設有廠內道路，故對於都市計畫路線變更廢止後在任何方面均無影響。因上述情形謹請將該內惟段及鼓岩段三小段部份都市計畫路線准予變更廢止等。

九、補訂都市計畫公共設施保留地（54.11.11）

增設全市都市計畫公共設施保留地，位處本區者說明如后。

（一）園林大道

編號	起點	終點	寬度（公尺）	備考
第10號	鼓山區鐵路東1之1分出	鼓山區19號綠地	30	51.5.9增設
第11號	鼓山區鐵路東3之18分出	鼓山區19號綠地	30	51.5.9增設
第12號	鼓山區鐵路西1之1分出	鼓山區31號公園	30	51.5.9增設
第13號	鼓山區鐵路西3之18分出	鼓山區31號公園	30	51.5.9增設
第14號	鼓山區13號綠地	鼓山區21號綠地	30	51.5.9增設

（二）公園

編號	地點	面積（平方公尺）	備考
第10號	鼓山區前峰尾2號園環南邊	37,165	51.5.9增設
第11號	鼓山區內惟文56東邊	50,230	51.5.9增設
第12號	鼓山區文1東邊	12,350	51.5.9增設

（三）綠地

編號	地點	面積（平方公尺）	備考
第13號	鼓山區6號運河東北邊	19,200	51.5.9增設
第14號	鼓山區6號運河西北邊	17,500	51.5.9增設
第15號	鼓山區6號運河終點東邊	2,900	51.5.9增設2處
第16號	鼓山區6號運河東邊	7,600	51.5.9增設2處
第17號	鼓山區排水溝以北鼓山路與鐵路中間處	9,500	51.5.9增設6處
第18號	鼓山區排水溝以南鼓山路與鐵路中間處	6,500	51.5.9增設5處
第19號	鼓山區龍水段林商號北邊	21,120	51.5.9增設2處
第20號	鼓山區龍水段綠19之東邊	20,800	51.5.9增設2處
第21號	鼓山區6號運河東邊5之41路線北邊	9,000	51.5.9增設2處
第35號	鼓山區內惟龍泉寺邊	1,052	50.7.8增設3處

（四）學校

編號	現有校名或計畫面積（平方公尺）	位置	備註
文36	市立高雄第7中學校（38,872）	鼓山區內惟段	51.5.1公告

十、修正都市計畫總圖分區使用（56.02.16）

修正全市之都市計畫總圖分區使用，屬本計畫區者為：將臨海三路、臨海二路、安船街、哨船街等北側紅斜線之部分區域修正繪入為商業區。

十一、中山國小列入都市計畫（56.06.10）

本校校地前峰尾段228號等16筆土地、內惟段1號等11筆土地、另外一部份未登錄地，均係國有地管理機關為海軍總司令部，經同意與市有放租公地相互交換在案，列入都市計畫學校預定地。

（一）將前峰尾段 225、226-1、227、227-6、228-1、229-1、231-1、232-2、233-1、234-1、235-1、280-2、226-2、285 號等共 14 筆地面積 2.79 公頃，內惟段 1、1-1、1-2、2-1、8-3、9-1、10-1、11-1、12-1、13、14-1 等 11 筆面積 l.67 公頃及一部份未登錄地面積 0.22 公頃，共計 4.68 公頃列為 37 號學校預定地。

（二）37 號學校預定地為：東至中華一路、西至鼓山三路、北至小鐵路用地界線、南至寬 30 公尺都市計畫等道路第 2 號路線。

十二、台灣水泥公司高雄廠申請廢止廠區內部都市計畫道路（57.10.28）

為配合政府加強外銷爭取外匯與繁榮國內經濟政策而增建水泥磨一座，新水泥磨擬即建於廠區自有土地內，惟該建築用地區域內有6公尺寬之道路預定地兩處，基於實際上增加生產之需要，擬請將該項計畫道路准予廢止，以利建築。

將內惟段內惟小段722-8、723-4、723-3、723-1、722-7、722-3、747-1、747、722、722-11、722-12、722-10、716-9、721-3、721-1、716-13、700-5、700-10、700-9、716-1、716-12、721-4、721號等，廠區內北面寬6公尺道路及南面寬5公尺道路，自東至西各90.50公尺（共長181公尺）及西面寬6公尺道路，自南至北87.50公尺各予以廢止，但南面寬5公尺道路廢止後，仍保持通達該廠內私設通路。

十三、綠川街拓寬計畫道路（59.03.21）

為促進地方繁榮及顧慮車輛行人安全，擬將該巷自綠川街至鹽埕區北端街一段約140公尺向東側拓寬3公尺，即都市計畫路寬變更為12.09公尺。將寬9.09公尺綠川南北巷自綠川街起至北端街止一段長156公尺向東側拓寬2.91公尺，寬9.09公尺道路變更為12公尺。

十四、設定本市鼓山區山下段二小段一帶計畫道路（59.10.13）

高雄市細部計畫正在分區分期測量擬定計畫辦理中，茲於鼓山區山下段二小段一帶設定計畫道路及巷路，使該區段內能適應開發建築之用，決議如下。

（一）設置道路：設 9.09 公尺寬道路一條，延長 158.50 公尺。10 公尺寬道路一條，延長 118 公尺，則道路總延長 276.50 公尺，面積 2,620.77 平方公尺。

（二）設置巷路：設鼓山區 70、71、72、74、77、78 號巷路寬度 6 公尺，73、75 號巷路寬度 4 公尺，76 號巷路寬度 3 公尺，總延長 626.50 公尺，面積 3,349.60 平方公尺。

（三）以上計畫道路及巷路交叉處照章予以截角。

十五、民防指揮部變更都市計畫（60.01.09）

為應戰需要奉令興建防情人員待命室位置在民防指揮部後院山麓，該地原屬要塞堡壘地帶經報請國防部派員實地勘查以戰備工作需要，指示先行辦理都市計畫變更程序，再行興建。經本市都委會審查決議如下：將12號公園預定地內山下段一小段3-1號土地面積0.04公頃及4-1號面積0.0092公頃，合計土地面積0.05公頃變更為機關保留地。

十六、原都市計畫分區使用通盤檢討（61.01.17）

鑒於高雄市近年來商業迅速發展，人口大量增加，都市發展程式變更劇烈，尤以工業區內為適應人口激增需要興建大量住宅及商店等建築物致無法再作工業之用。市府於民國59年間將高雄市原都市計畫區域內之都市計畫作分區使用通盤檢討，並將前述原工業區內之檢討案，亦併入本檢討案之內（原工業區內分區使用檢討案所包括之設定學校保留地乙項，另案呈報省府核辦）。其與本計畫區相關者為如下：

（一）原工業區變更為住宅區部分

鼓山區內惟段一帶，面積1,056.18平方公尺；鼓山區河川、綠川里一帶，面積30,350平方公尺。

（二）原工業區變更為商業區部分

鼓山區壽山、惠安里一帶，面積26,700平方公尺。

（三）原商業區變更為住宅區部分

鼓山區新南里一帶，面積158,950平方公尺。

十七、九如路未段轉彎處變更（61.01.27）

查高雄市計畫九如路未端貫穿大榮製鋼股份有限公司廠區，115度大轉角迫近該公司20噸電氣爐之鍊鋼工廠及氧氣工廠，該公司雖有安全措施，惟因萬一不可抗拒之因素，而發生事故時將影響交通及危及行人之安全，故為萬全計，應將轉角改為弧線形轉彎，以期該道路稍離工廠。

轉角處附近土地均為大榮製鋼公司所有，該街內為工業地區，因此變更後對於人民權益並無影響，且對於他道路之銜接仍能保持正常關係。將轉角115度變更為半徑110公尺弧線形，在交通上將有利於車輛之行駛。將九如路末端穿越大榮製鋼股份有限公司廠區內之115度轉角，變更為半徑120公尺弧度65度圓弧形轉彎，以利公共安全。

十八、本市第五批細部計畫（鼓山、鼓岩一帶）（61.11.04）

（一）計畫範圍

高雄市鼓山區河川、綠川、興宗、成功、鼓山等五里轄區，面積約為12.80公頃。

（二）設置道路

設6公尺寬道路延長2,409公尺，7公尺寬道路延長35公尺，8.5公尺寬道路延長161公尺，9.09公尺寬道路延長108公尺，15公尺寬道路延長209公尺。另將本計畫區北端與10公尺寬之計畫道路相連接之6公尺計畫道路拓寬為10公尺道路，延長73公尺，則道路總延長3,201公尺，面積23,466平方公尺。

（三）設置綠地用地

設綠地三處（綠38、39、40）面積計1,419平方公尺，以供市民遊憩之場所。

（四）設置市場、機關、停車場保留地

1. 現有僅有沿鐵路右側所擺設之攤販供應居民需要，而對環境衛生交通安全等頗受影響。因此特設置市場用地一處，面積 2,325 平方公尺，以應實際需要。
2. 就現有自來水廠修理工廠之位置，設機關用地一處，面積 2,198 平方公尺，以供本地區設置民事機關之用。
3. 為配合市內交通事業發展，特設置停車場一處，面積 1,134 平方公尺，使居民之車輛有妥當之放置場所。

（五）變更分區使用

本計畫區東南部份原係工業地區，面積約21,380平方公尺，擬變更為住宅地區（已另案呈報省府核定中），又鼓山二路與綠川街相交處之右上部，面積917平方公尺原係住宅地區，擬變更商業地區俾使均衡發展，促進土地利用價值，其餘之原有商業地區及原有住宅地區仍維持原有計畫。

十九、台灣水泥公司高雄廠申請廢止廠區內計畫道路（61.12.05）

台灣水泥公司已在高雄廠北區毗鄰之鼓山區內惟段內惟小段地區內擴建新廠，為配合業務需要，擬興建聯合辦公大樓以資符合擴廠計畫，惟廠區內貫穿之8公尺寬計畫道路阻礙廠房計畫影響廠務至鉅。該計畫道路兩旁之土地除未登錄地外，餘皆為該廠所有，廢止後對於土地權益及市區交通均無任何影響。為利該工廠內部興建之完整及促進有系統之建設工業區，必須保留寬廣之街廓，以符合廠房擴建計畫達到一貫生產之原則，該廠區內8公尺寬之計畫道路亟需廢止。

二十、要塞重勘範圍公告案（61.05.07）

將鼓山區壽町段、山下段、壽山段、渡船段、鼓岩段、內惟段範圍之要塞範圍重勘。

二十一、本市第八批（內惟）細都計畫及變更主要計畫（64.07.09）

高雄市第八批（內惟一帶）細部計畫地區，原為工業區，為顧及人民權益及實際需要，於民國61年1月19日奉核定變更為住宅區，併同高雄市都市計畫分區使用通盤檢討案公佈實施，惟原工業係採用大街廓（主要計畫）變更為住宅區後無法作為建築用地，為促進該地區繁榮，擬訂本細部計畫提供住宅用地，加速都市建設。

（一）計畫範圍

本計畫區域北自中山國小與中華路口（第二號圍環）為界，東起縱貫鐵路，西自鼓山路為界向南延伸至大榮鐵工廠，地形狹長，地勢平坦，其中除部份原有細部計畫不予重新規劃外，其餘均列入本細部計畫範圍，面積共計75.75公頃。

（二）公共設施計畫

1. 學校

本計畫地區邊緣原有鼓山國中一所、內惟國小一所及中山國小一所，設置地域性小型國小二所。

2. 市場及機關用地

就現有內惟市場設置市場用地一處，台電公司內惟變電所設置機關用地一處，其餘均不予增設。

3. 公園綠地

原主要計畫已設置公園三處（為公30、公31、公33）、綠帶二處（綠17、綠18）、園道一處（園道 12），本細部計畫範圍內依據地形設置綠地一處（綠 43）。

（三）實質計畫內容

設定住宅區面積63.08公頃，原工業地區面積0.56公頃，變更為住宅地區。公共設施方面，設定文44學校用地（面積1.46公頃）、文45學校用地（面積l.68公頃），共計面積3.14公頃；設定綠43綠地用地一處，面積0.72公頃；設定市場用地一處（原內惟市場）面積0.25公頃；設定機關用地一處面積0.40公頃；設定兒童遊樂場二處（兒1、兒2）面積0.5公頃；設定巷道用地面積計7.48公頃，詳如表2-1-3所示。

表2-1-3　第112案細部計畫面積表

土地使用類別	面積（公頃）	百分比（%）	備註
住宅區	63.08	83.47	原工業地區變更住宅地區面積0.5576公頃
學校	3.14	4.16	文44、文45（九如路口西側原公31，面積1.68公頃，變更為文45）
綠地	0.72	0.95	綠43
市場	0.25	0.33	-
機關	0.40	0.53	-
兒童遊樂場	0.50	0.66	兒（1）面積0.35公頃，兒（2）面積0.15公頃
巷道	7.48	9.90	-
合計	75.57	100.00	-

註：原公佈主要計畫道路、公園、綠地（園道）、學校均不列入本計畫。

二十二、本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討變更案（65.05.10）

本次都市計畫之檢討，僅以原都市計畫區域內公共設施用地（含保留地）為檢討對象，實際檢討結果詳如表2-1-4所示：

表2-1-4　第117案通盤檢討成果綜整表

項目	原計畫面積（公頃）	必要繼續保留面積（公頃）	擬縮減面積（公頃）	擬變更使用仍必要繼續保留面積（公頃）
學校	127.31	127.23	1.87	1.80
綠地、公園	273.43	207.52	73.22	7.30
圓環	13.18	13.18	-	-
園林大道	86.02	86.02	-	-
道路	755.61	755.61	-	-

表2-1-4　第117案通盤檢討成果綜整表（續）

項目	原計畫面積（公頃）	必要繼續保留面積（公頃）	擬縮減面積（公頃）	擬變更使用仍必要繼續保留面積（公頃）
廣場	5.46	5.46	--	--
運河	81.39	81.39	--	--
市場	6.22	6.22	--	--
機關用地	20.76	21.74	--	0.98
運動場	--	13.54	--	13.54
兒童遊樂場	--	0.88	--	0.88
停車場	--	0.06	--	0.06
汙水處理廠	--	0.93	--	0.93
合計	1,369.39	1,319.79	75.09	25.49

註：原計畫面積-擬縮減面積+擬變更使用仍必要繼續保留面積=必要繼續保留面積。

二十三、本市鼓山國中擴張校地案（58.12.30）

變更後「文36」號學校保留地總面積為4.58公頃（原3.89公頃，增加0.69公頃），廢止原有校地邊緣六通巷一段。

二十四、變更（廢止）本市內惟神福祠前6米巷道案（69.04.29）

內惟神福祠抵觸新闢之九如四路，造成交通不便。該神福祠已計畫拆除舊廟，而另新建於舊廟前空地上。舊廟前空地均屬內惟神福祠所有，且附近有便利交通系統，若予以廢止，當不妨害他人權益，亦不致造成交通阻塞。

二十五、本市原第一號船渠部份變更為停車場用地案（68.06.22）

西子灣除提供區域性娛樂遊憩需求外，應配合政府政策發展觀光事業，促進地方經濟發展，而為適應大量遊客車輛停車之需要，必須設置適當之停車場，目前除南鼓山一帶除港務局辦公大樓對面設有公務駐車場外，只有擇用第一船渠部份填平作為停車場。

原第一船渠以第一碎冰台與第二碎冰台間離第一碎冰台三分之一處為界線（即自船渠邊沿算起40公尺處），面積約2,000平方公尺變更為停車場用地。

二十六、變更高雄市原都市計畫區市場用地（通盤檢討）案（70.06.05）

既有市場大部份位於住宅區及商業區內，自從民國62年9月6日都市計畫法修正發佈後，既有市場非屬市場用地，依法無法申請增建及改建，據此市府辦理舊市區都市計畫市場用地通盤檢討，期使舊有市場整頓更新、新設市場適應未來需要。本通盤檢討案總共設置零售市場54處，總面積19.22公頃，批發市場2處，總面積5.21公頃，詳如表2-1-5所示。

表2-1-5　第164案市場用地綜整表

編號	原分區使用	位置	面積（公頃）	說明
市1	住宅區	鼓山區九如路北端	0.35	新增設市場用地
市2	部分市場用地部分住宅區	鼓山區第三公有市場原址	0.47	原第八批細部計畫市場用地擴充
市3	住宅區	鼓山區內惟橋東北側	0.15	新增設市場用地

表2-1-5　第164案市場用地綜整表（續）

編號	原分區使用	位置	面積（公頃）	說明
市4	住宅區	鼓山區永祥市場原址	0.30	既有市場納入計畫
市5	住宅區	鼓山區明德市場原址	0.33	既有市場納入計畫且擴充至面臨計畫道路
市6	住宅區	鼓山區國泰市場原址	0.26	既有市場納入計畫
市7	住宅區	鼓山區鼓山第二公有市場原址	0.22	既有市場納入計畫且擴充之
市8	市場用地	鼓山區綠川街東側	0.23	原第五批細部計畫市場用地
市9	商業區	鼓山區第一公有市場原址	0.25	既有市場納入計畫
市乙	商業區	鼓山區魚市場原址	0.46	既有批發市場納入計畫
合計			24.51	

二十七、配合高雄市前鋒國宅興建工程變更局部原都市計畫區都市計畫案（71.02.03）

高雄市前鋒國宅社區原依舊有地籍分割圖設計並施工，事後始發現新地籍分割圖方與細部計畫路線一致，案經有關單位研商後咸認應根據既成事實辦理都市計畫變更為宜。本國宅社區若依據細部計畫分割情形規劃配置，難作有效利用，應依據重測前舊有地籍分割情形辦理都市計畫變更，使國宅作最佳配置與利用，再加上高層發展，可協助解決居住問題並帶動鄰近地區之發展。

本案之變更並不致影響原有都市計畫之完整，且國宅基地及四鄰土地均為海軍所有，亦不致造成其他人權益之損失。其變更內容：

（一）本案依據舊有地籍分割情形變更計畫路線，即將「公 30」西北側 6 公尺巷道往公園內偏移，偏移後巷道之中心樁位置經重新編號為 08、09、011，並重新建立座標成果。

（二）因路線變更而影響分區使用者則調整為與鄰近相同之分區，故本案變更後公園面積減少約 0.10 公頃，住宅區相對增加約 0.10 公頃。

二十八、擴大及變更高雄市鼓山區峭船段部份為道路、機關、加油站用地暨旗津區平和段部份為機關用地案（71.05.13）

高雄港檢處哨船頭檢查站房舍使用哨船街公共設施用地，因軍事需要，且屬港檢要點，而原地房舍破舊不堪，須原地重建並擴大變更都市計畫，業經台灣警備總司令部函轉國防部同意逕洽本府辦理。故選定台灣省政府建設廳所屬鼓山區哨船段21、21-2、21-3、21-4、43號等5筆土地及同段二小段25、25-1、25-2等3筆部份土地以供設站，本範圍面積約為0.23公頃，除供設置輪渡站外，尚可作為公車調度站計程車停車場之用。而為疏通航道，將突出於第一船渠之漁船加油站，遷建於農工企業公司所屬土地上，至於鼓山輪渡站則就現址沿第一船渠擴建帶狀式輪渡站，擴建面積為長30公尺及向第一船渠原使用水域拓寬為5公尺。其變更內容如后：

（一）哨船街 18.18 公尺計畫道路縮小為 10 公尺計畫道路，其餘變更並擴大為機關用地，供高雄港檢處使用。

（二）鼓山區哨船段二小段 21、21-2 號原編定為商業之土地及其東、南兩側靠海同段二小段 21-5、21-15、24、24-4 號及未登錄之計畫道路用地一併變更為加油站用地，供中國石油公司作漁船加油站使用。

（三）漁船加油站至港檢處檢查哨間之現有道路，依現況將其間 6 公尺巷道廢除及部份住宅區、商業區變更為商業區和 12.50 公尺之計畫道路。

二十九、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）

高雄市（改制前）現有都市計畫，原高雄市都市計畫共分九個地區，近年來受「都市計畫通盤檢討實施辦法」規定不得個別辦理計畫修訂之限制，致使不合發展需要之計畫無法適時檢討修訂，影響都市之發展，依現有都市計畫高雄市尚有部份地區（包括有左營半屏山區及軍事使用地區）未辦理都市計畫，缺乏完整性；此外，高雄市近年來在有關機關協助下研訂有發展指導計畫，此等計畫宜予納入都市計畫中。

市府鑒於以上事實，為制訂符合發展需要之都市計畫，匡導都市之合理發展，乃依內政部頒佈之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，對全市各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作適當之修訂，並擴大計畫範圍，將未計畫地區依發展現況及未來發展需要，研訂合宜完整之都市計畫，作為推展市政建設之藍本。

變更地區以增設保護區（萬壽山及半屏山）最多，其次為住宅區及公園用地；無設地區則完全廢除，減少面積最多，其次以工業區及農業區面積減少較多。擴大地區之規劃則以軍事用地為最多，其次為保護區及住宅區。

與本計畫相關之變更內容如下：

（一）鼓山二路西側 265 巷南側工業區變更為住宅區。

（二）亞洲製鋼公司廠地變更為住宅區，以整體開發方式辦理。

（三）大榮製鋼公司所在地街廓變更為住宅區，並以整體開發方辦理。

（四）「文 1」內惟國小西北面部分變更為住宅區。

（五）變更鼓山山下段部分住宅區、商業區及公園用地為機關用地。

（六）於鼓山輪渡站現址沿第一船渠擴建帶狀式輪渡站，擴建面積為長 30 公尺及向第一船渠原使用水域拓寬 5 公尺。

（七）壽山未設定區除依國防部同意開放範圍變更部分為風景區外，並依實際需要及現況，變更為壽山公園用地、龍泉寺公園用地、海青中學用地、勵志新村、自強新村住宅區、軍事機關用地及保護區。

三十、變更高雄市鼓山區部份三號廣場用地為加油站用地案（71.12.07）

經前楊市長指示研擬於高雄市鼓山區部份三號廣場用地新設一加油站，為維持南鼓山交通流暢，將臨海一路北側鐵路局所有3號廣場用地及其至西側既成巷道所形成街廓內廣場用地一併變更為加油站用地，並於東側規劃20公尺計畫道路以銜接鼓山一路。其變更內容為：將延長鼓山一路以西與延長臨海一路以北所圍成長約70公尺、寬約38公尺之街廓內3號廣場用地（面積0.27公頃）變更為加油站用地。

三十一、變更原高雄市都市計畫（部分運河用地為機關用地）案（73.08.20）

其變更內容為：變更運河用地長35公尺，寬5公尺為機關用地，即原機關用地向北再延伸35公尺，總長為65公尺，寬度仍為5公尺，以擴建鼓山輪渡站，發展渡輪交通。

三十二、變更原高雄市鼓山區都市計畫（部分三號廣場用地為機關用地，部分南鼓山加油站用地為道路用地）案（75.06.19）

原都市計畫3號廣場用地為日據時代火車站舊址，該廣場用地迄今仍未開闢，面積約l.91公頃，目前大部分作為道路使用，並曾變更0.27公頃土地作為南鼓山加油站用地。

市府警察局建請變更高雄市鼓山區鼓南段一小段126號土地都市計畫後，申請撥用，以興建新濱派出所。其變更內容為：

（一）變更部分 3 號廣場用地為機關用地（約 0.13 公頃）供警察局（含消防設施）使用。

（二）變更部分 3 號廣場用地為道路用地（約 0.44 公頃）。

（三）配合變更部分南鼓山加油站用地為道路用地（約 0.01 公頃）。

三十三、變更高雄市都市計畫「部分商業為道路用地（河西路）案」（76.05.16）

民國71年高雄市辦理主要計畫通盤檢討時，曾提案建議：「沿仁愛河西側，利用部分河埔新生地增設30公尺寬計畫道路，北接園道13，南接園道7，並將北端部分工業區，鐵路用地及南端部分商業區變更為道路用地」，但因當時快速道路系統尚未定案，致經各級都市計畫委員會決議暫維持原計畫。

河西路為沿仁愛河西側之主要聯絡道路，如未能打通，勢將影響該地區交通系統之流暢，其次，為配合75年底仁愛河整治堤岸完成，沿仁愛河兩側計畫道路開闢，河堤整治及仁愛河沿岸景觀之改善，實有必要配合變更部分商業區為道路用地，鐵路用地部分，以立體交叉工程處理，以發揮河西路應有之道路功能。

其變更內容為：變更臨接河西路南端之部分商業區為道路用地，以連接建國路。變更部分商業區為道路用地面積為0.05公頃，變更後計畫道路寬度為15公尺。

三十四、變更高雄市萬壽山動物園用地範圍聯外道路及其鄰近之學校用地都市計畫案（76.12.14）

動物園用地於71年劃設後，因土地征收範圍、地形限制，聯外道路需配合調整，原訂動物園範圍需併同調整，以利後績之開發利用。本案動物園用地東南側之壽山國中、國小劃設時，未考量地形限制因素，致實際使用範圍與原劃設範圍不符，且面積亦不符最小需求面積規定，應調整部分動物園用地範圍，同時併同調整壽山國中、國小用地範圍，以符實際發展需要。

高雄市鼓山區羽球會為捐建市立羽球館，勘選用地位處動物園停車場下方、壽山國中西北側，變更部分動物園用地，其產權係屬國有財產局管有，應依都市計畫變更程序完成後，始得辦理公地撥用，提供該羽球會訂定捐建契約，辦理都市計畫變更，以興建市立羽球館供壽山國中管理使用。

其變更內容說明如后：

（一）變更部分住宅區、保護區為動物園用地，部分住宅區、商業區、學校用地為道路用地，部分住宅區、動物園用地為學校用地，以維動物園用地、學校用地之完整。

（二）變更部分住宅區為動物園用地，面積l.25 公頃。變更部分保護區為動物園用地，面積 5.81 公頃，變更部分住宅區為學校用地，面積 0.01 公頃，變更部分住宅區為道路用地，面積 0.68 公頃，變更部分商業區為道路用地，面積 0.08 公頃，變更部分學校用地為道路用地，面積 0.10 公頃，變更部分住宅區為學校用地，面積 0.04 公頃，變更部分動物園用地為學校用地，面積 0.12 公頃。

三十五、變更高雄市都市計畫哨船頭加油站用地部分商業區、道路用地為公園用地，部分商業區為機關用地（濱海派出所）案（77.05.26）

本案變更位置分屬二處：哨船頭1號加油站用地及其北側之商業區、道路用地部分變更為公園用地。一號船渠旁機26東側座落高雄市鼓山區鼓南段三小段947、948等2筆地號土地，現為濱海派出所使用之商業區變更為機關用地。

三十六、擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案（77.10.18）

鼓山地區並無完整的細部計畫，其細部計畫分別包含於高雄市第1批細部計畫（50.5.11擬定實施），第2批細部計畫（內惟龍山寺細部計畫，50.7.22公告實施），第3批細部計畫（50.12.26公告實施），第5批細部計畫（6l.11.4公告實施），與第8批細部計畫（64.7.9公告實施），迄今已逾10年，按都市計畫法第26條規定應辦理通盤檢討，對本計畫區都市計畫作合理之修正、規劃，以應實際發展之需要。同時對歷年來各機關團體及人民申請之個案變更做周詳之考慮與配合。

（一）計畫範圍

鼓山地區細部計畫（通盤檢討）範圍，北以中山國小與中華路口（第2號圓環）為界，南達哨船頭及維生里與高雄港為臨，面以萬壽山為界，東迄縱貫鐵路（但含河邊及綠川兩里），面積約400公頃。

（二）變更內容

1. 變更 3.52 公頃之住宅區為閭鄰公園、市場、兒童遊樂場、道路用地及停車場。
2. 變更 0.65 公頃之住宅區為兒童遊樂場與道路用地。
3. 變更 0.56 公頃住宅區為道路用地，變更 0.27 公頃住宅區為保存區。
4. 變更 0.08 公頃之工業區為加油站用地（油 3）。
5. 變更 0.04 公頃道路用地為住宅區及變更 0.04 公頃住宅區為道路用地。
6. 變更 0.04 公頃之住宅區為道路用地及變更 0.02 公頃之道路用地為住宅區。
7. 變更 0.01 公頃之商業區為道路用地及變更 0.01 公頃之道路用地為商業區。
8. 變更 0.0023 公頃之住宅區為道路用地；變更 0.0023 公頃之道路用地為住宅區。
9. 變更 0.05 公頃之商業區為道路用地。
10. 變更 2.13 公頃之住宅區、0.69 公頃之商業區為機關用地（機 27 用地）。

三十七、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）

高雄市截至62.9.6以前，計已制定發布實施之都市計畫區計有8處，計畫總面積有11,577.44公頃，公共設施用地面積有4,209.76公頃，至76年度已開闢面積3,004.23公頃，尚未開闢面積1,205.54公頃，若公共設施保留地不能於保留徵收期限前徵收取得，一旦撤銷，都市將形成無計畫狀態，嚴重妨礙都市之健全發展及生活環境品質，故為積極配合中央修法之整體策略，辦理本項都市計畫公共設施通盤檢討，視地方實際發展情況，對非必要之保留地本諸公平、公開、合理之原則，即予檢討撤銷變更為其他使用，不受通盤檢討時間及標準之限制，以減輕財政負擔。

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，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。

三十八、變更高雄市私立學校校地為文教區案（80.01.03）

高雄市現有私立學校共20所，大專3所，高中（職）11所、國中l所、國小5所，其中私立高雄醫學院，私立三信商職，私立油廠國小，私立國光國中，私立國光高中，私立高鳳商職等六所學校都市計畫業已編定為學校用地，私立韓僑小學都市計畫業已編定為公園用地。

高雄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。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 61.3.25 台內地字第 461298 號函轉行政院規定所訂 4 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財團法人所有土地，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 xx 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 xx 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。

三十九、變更高雄市都市計畫（鼓山內惟竹坑巷溝河道用地為道路用地案）（80.01.05）

將鼓山內惟竹坑巷溝河道用地變更為道路用地。

四十、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80.4.29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5層、4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6層以下，高中（職）限建8層以下。

案經高雄市都委會第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6層以下，高中（職）限建8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時併同修訂。

就高雄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詳如表2-1-6所示：

表2-1-6　第309案變更內容綜整表

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	不予規定限五層樓以下	不予規定限五層樓以下	不予規定限四層樓以下	容積率	不予規定限八層樓以下	不予規定限六層樓以下	不予規定限六層樓以下

四十一、變更高雄市鼓山區部分停車場用地為下水道用地（污水加壓站）都市計畫案（82.03.15）

鼓山第一船渠東側濱海二路、延平路、沿海二路，因人口密集舊部落及西倒哨船街西子灣，由於地盤較低，又位於污水系統幹管起點，上游規劃管底高程2.8公尺，而下游既設污水幹管高程1.85公尺，故設置加壓站確有其必要性。

其變更內容為：變更高雄市鼓山區鼓南段126-2地號土地約0.05公頃停車場用地為下水道用地（鼓山污水加壓站）。

四十二、擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案（85.11.01）

高雄市於民國71年底公告實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內四子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）計畫」中，有一通盤性之檢討研究分析，適宜作為未來都市發展之指導。自民國71年迄今陸續又發佈9個都市計畫，由於各計畫擬訂時期先後不一，均係按個別實質發展需要而制定，缺乏整體性的考慮，亟需統合研究、檢討分析。本計畫有鑒於此乃依據都市計畫法第26條規定辦理通盤檢討工作，冀期建立完整合宜之全市性都市計畫，俾使作為推展市政建設工作之藍本。與本計畫相關之變更內容如下：

（一）第 56 鄰里市場旁住宅區變更為特定商業專用區（0.74 公頃）

（二）第 57 鄰里市場及九如路兩側住宅區變更為特定商業專用區（5.33 公頃）。

（三）第 58 鄰里市場旁住宅區變更為特定商業專用區（1.19 公頃）

（四）第 59 鄰里市場及九如路兩側住宅區變更為特定商業專用區（3.63 公頃）。

（五）鼓山區龍泉大溝之道路用地、住宅區、公園、水溝變更為河道用地（0.61 公頃）。

（六）鼓山新村動物園、公園用地變更為住宅區（0.20 公頃）。

四十三、變更高雄市鼓山區部份第三種住宅區（前峰段二三八、二三九、二五四、二五五等地號）為機關用地案（86.09.22）

高雄市鼓山區前峰段238、239、254、255等地號土地，位於內惟路及銘傳路口，係屬第3種住宅區，其中238、239、254地號土地為國有土地，255地號土地為台灣機械股份有限公司所有。現部分土地已作鼓山區前峰里臨時集會場所使用。為因應實際發展需要，並提供內惟地區里民活動場所，高雄市鼓山區公所擬配合編列預算開闢內惟地區聯合里活動中心。

其變更原則及內容：變更鼓山區前峰段238、239、254、255等地號土地第3種住宅區為機關用地，供興建聯合里活動中心及其他機關使用，並朝多功能多目標服務設施規劃。

四十四、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表2-1-7所示：

表2-1-7　負擔比例計算標準表

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	50%	5.0%	1.125%╳△F	55%+1.125%╳△F	商1、商2
保護區	-	-	1.575%╳△F	55%+1.575╳△F	商3、商4、商5
工業區	32%	6.8%	1.530%╳△F	38.8%+1.53%╳△F	商1、商2
			2.142%╳△F	38.8%+2.142%╳△F	商3、商4、商5
公共設施	42%	5.8%	1.305%╳△F	47.8%+1.305%╳△F	商1、商2
			1.827%╳△F	47.8%+1.827%╳△F	商3、商4、商5
住宅區	I+C=10%		2.250%╳△F	10%+2.25╳△F	商1、商2
			3.15%╳△F	10%+3.15%╳△F	商3、商4、商5
商業區	I+C=O		2.500%╳△F	2.5%╳△F	商1、商2
			3.5%╳△F	3.5%╳△F	商3、商4、商5

註：D=I+C+F
C=（100%─I）╳10%
F=〔100%─（I+C）〕╳2.5%╳△F（商三（含）以上，2.5%改3.5%）
D：土地負擔比例（%）
I：

註：1. 若土地使用性質由住宅區變更為商業區，則I=O，（I+C）為10%，F=2.25%（商三（含）以上為3.15%）╳△F，商業區則（I+C）為O，F=2.5%（商三（含）以上為3.5%）╳△F。

註：2. 工業區則I等於32%。

註：3. 公共設施用地則I等於42%。

註：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）。

四十五、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）

為考量高雄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，配合高雄市各細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，另有關高雄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。

廢除高雄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。

四十六、變更高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討案（88.12.17）

本次檢討經綜合人民意見、政府部門意見及現況之研析後，共有15案符合變更原則，應予以變更，並依照87年1月12日高市府工都字第01163號公告之「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」辦理相關事宜，變更內容詳如表2-1-8所示。

表2-1-8　第397案變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容	變更理由
1	鼓中段三小段775-10地號	變更0.01公頃之住宅區為動物園用地。	依建設局實際使用面積及國有財產局產權範圍變更。（原公展775-4地號土地部分已於85年移轉私人，僅變更分割後之國有土地775-10地號土地。）（註：依地籍分割線執行）
2	機4用地	變更指定使用機關為自來水公司。	依現況使用情行修正。
3	山下里鼓山一路161及133巷間	變更0.02公頃之住宅區為道路用地。	依第174次市都委會研決辦理，以改善當地附近交通。
4	鼓中段五小段192-4地號等3筆土地	變更0.11公頃之動物園用地為機關用地。	供多功能活動中心使用。（註：依地籍分割線執行）
5	鼓南段二小段770、771地號	變更0.10公頃商業區為變電所用地。	為配合實際變電所使用現況，依台電公司所提之產權範圍變更。
6	哨船頭公園	變更0.19公頃之道路用地為公園用地。	依市都委會專案小組決議，以海岸公園構想沿水域規劃。
7	台電公司高雄區營業處之機關用地左側	變更0.10公頃之住宅區為道路用地。	因異議人取得變更範圍內所有土地所有權人土地使用同意書，依既成巷道劃設6公尺計畫道路連接12公尺計畫道路。（註：沿機關用地左側分區界線向左劃設）
8	鼓山二路218巷至246巷間	變更0.01公頃之道路用地為住宅區，變更0.06公頃之道路用地為商業區。	該地交通流量較少，並由異議人取得道路兩側變更範圍內土地所有權人土地使用同意書，變更後可促使土地整體利用。

表2-1-8　第397案變更內容綜理表（續）

編號	變更位置	變更內容	變更理由
9	鼓中段四小段891、891-2地號	變更0.04公頃機關用地為住宅區，變更0.12公頃機關用地為商業區。	因鼓山區公所來函表示台電公司並無使用計畫，故將私有產權土地恢復為民國77年10月18日通盤檢討前原土地使用分區。
10	大榮鐵工廠所在街廓至九如路橋兩側	修正10公尺園道用地為10公尺道路用地。	本案係書圖不符，依都市計畫書修正。
11	九如四路一自第二號圓環南側至青海路止	變更6.70公頃道路為園道用地，變更1.61公頃綠地用地為園道用地。	配合道路開闢現況變更為40公尺園道用地，以符合實際。
12	鼓山國中南側	確認6公尺綠地（兼作排水使用）。	本案係書圖不符，並依實現況確認。
13	第一船渠加油槽	變更0.14公頃河道用地為公園用地。	為配合推動「高雄市哨船頭及哈瑪星地區都市更新案」。
14	第一船渠北側	變更0.15公頃停車場為廣場兼停車場用地。	為配合推動「高雄市哨船頭及哈瑪星地區都市更新案」。
15	明德大排河道用地	變更0.04公頃河道用地為道路用地，變更0.03公頃河道用地為住宅區，變更0.0015公頃道路用地為河道用地，變更0.02公頃住宅區為河道用地。	原85年11月1日公告之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」為配合防洪排水計畫辦理之部分河道用地，考量配合實際地形、樁位測定等發展需要，依下水道工程處提供該處辦理明德大排河道用地範圍、現狀圖等資料，縮小該河道用地之範圍及面積。

四十七、擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫（88.12.20）

為推動台灣成為亞太營運中心計畫，加工出口區轉型計畫經行政院84年6月22日第2436次院會核定為製造中心之第一期發展計畫；為落實多功能經貿園區計畫之構想，配合調整高雄市都市機能與結構，特制定本計畫「高雄多功能經貿園區特定區計畫」。

四十八、公告縮小本市鼓山區集山軍事設施管制區範圍案（89.03.15）

將高雄市鼓山區柴山軍事設施管制區範圍縮小。

四十九、變更高雄市都市計畫（高雄捷連系統橘線 01、04、05 之車站地區部份第二種商業區、第五種商業區為交通用地案）（90.05.11）

為配合捷運整體建設計畫時程，亟需及時取得捷運設施用地，而依法能取得土地之要務為車站設施用地範圍之都市計畫變更及早核定。本案即為將捷運系統橘線。O1、O4、O5車站地區設施用地由原第2種商業區、第5種商業區變更為交通用地之作業，以利後續捷運工程之推展。

五十、變更高雄捷連系統橘線O1車站東移地區部份第四種商業區、特文一為交通用地案（90.06.11）

因捷運施工之需要、順應O1車站附近地區之民意、配合多功能經貿園區及秉持儘量使用公有土地或公共設施用地原則之情況下，東移O1車站至

台鐵舊火車站第4種商業區及特文1，故提變更該用地為交通用地計畫，以利後續捷運工程之推展。

本計畫區捷運O1車站地區所需交通用地依其機能係供設置捷運系統車站出入口、通風井、冷卻水塔之使用，建蔽率為40%，容積率為180%。

五十一、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四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」的提昇。與本計畫之相關變更內容包括：

（一）將位於迪化街北側之住宅區變更為兒童遊樂場用地。

（二）將位於銀川街北側之特定商業專用區、第5種住宅區變更為公園用地。

（三）將位於銀川街北側之住宅區變更為兒童遊樂場用地。

（四）將位於鼓岩國小北側之工業區、住宅區變更為兒童遊樂場用地。

五十二、變更高雄市都市計畫（鼓山區）主要計畫住宅區（住三）（哨船頭地區水產試驗所高雄分所）為保存區案（94.08.24）

為保存高雄市漁業發展相關行業與設施產業鍊之歷史記憶，並有計畫開發鼓山區哨船頭地區觀光資源，本府擬將當地目前閒置之行政院農委會水產試驗所高雄分所坐落之土地由住宅區（住3）變更為保存區，除可保存水產試驗所歷史建築及文物外，亦能達成保存高雄市漁業發展史上各階段之歷史記憶，以結合哨船頭更新地區建構水岸觀光遊憩發展計畫，形塑高雄舊港口特有之自然景觀及文史資源等歷史場域。變更內容如下：高雄市水產試驗所高雄分所現址（鼓山區哨船街7號周圍）之住宅區（住3）變更為保存區（面積為0.26公頃）。

五十三、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（第一階段：園道用地）（96.05.10）

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綠帶通廊，變更住宅區、商業區、工業區、機關用地、鐵路用地、公園用地、綠地用地、道路用地為30.83園道用地（兼供鐵路使用），與本計畫區有關者為變更6.70公頃鐵路用地、0.05公頃綠地用地及0.95公頃道路用地為7.70公頃園道用地（兼供鐵路使用）。

五十四、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26.65園道用地（兼供鐵路使用），與本計畫區有關者為變更1.71公頃鐵路用地為園道用地（兼供鐵路使用）。

五十五、變更高雄市都市計畫主要計畫（配合臺鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（97.08.19）

因應臨港線貨運線停駛後，臨港線沿線及場站土地使用機能的更新與再發展，調整其都市計畫分區，使臺鐵高雄港站及臨港沿線地區成為新都市空間架構下的再發展契機。充份利用臨港線帶狀的廊道特性，配合新建設的投入，因地制宜發展為輕軌系統路線或調整為鐵路景觀園道的都市綠廊，以縫合二側土地使用的一致性與成長性。原計畫區內之鐵道，應配合週邊道路系統規劃為動線流暢的綠化廊道或輕軌路廊，輔以景觀設計，塑造優美之都市綠廊意象，提高都市大眾運輸的服務串連及週邊地區市民與觀光客的休閒吸引力。與本計畫區有關者為變更0.63公頃鐵路用地為鐵路景觀用地。

五十六、變更高雄多功能經貿園區特定區計畫（台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發）案（第二階段）（98.06.24）

為維持綠地使用的開放性，並呼應壽山及蓬萊碼頭區第三船渠的連結為主，故利用30公尺計畫道路的綠廊作為連接的軸線，強化壽山綠化空間與海洋的延伸，形成都市綠藍資源整合的休閒空間特色，變更0.5369公頃之商業區為公園用地；另為配合高雄港站舊站體轉型為鐵道博物館計畫而擴大之用地，變更0.2666公頃之商業區為交通用地。

五十七、變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案（98.12.30）

（一）計畫年期：民國 110 年

（二）計畫人口：104,000 人

（三）配合鼓山區行政界線進行計畫範圍修正調整，將 0.31 公頃道路用地納入本計劃區範圍，將動物園用地剔除本計畫區，經通盤檢討後計畫範圍面積為 400.00 公頃。

（四）本次通盤檢討減少 0.4859 公頃住宅區、0.20 公頃商業區、0.19 公頃機關用地、0.01 公頃動物園用地；新增 0.4848 公頃公園用地、0.11 公頃停車場用地、0.30 公頃綠地用地、0.2911 公頃道路用地。

（五）為提昇地區生活品質，配合鄰里單元、地區發展均衡及都市防災系統之需求配置公共設施，將非必要之公共設施解編。

（六）將一般地區之土地使用管制回歸全市規定，另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。

五十八、變更高雄市原都市計畫區（鼓山地區）部分工業區為園道用地、公園用地（配合高雄市區鐵路地下化整體規劃暨愛河沿岸景觀改善）案（第一階段：園道用地）（99.09.27）

配合新生綠廊帶串聯與愛河沿岸景觀美化，且考量土地權屬多為公有土地，得配合鐵路地下化後新生廊帶整體規劃設計，變更工業區（工21）0.4216公頃、工業區（部分工22）0.0316公頃為0.4532公頃園道用地，並由高雄市政府以撥用或其他法令規定取得開闢。

五十九、變更高雄市主要計畫園道用地（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段）第二次變更（100.05.25）

基於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0.1362公頃道路用地為園道用地（兼供鐵路使用）、變更0.1476公頃道路用地為道路用地（兼供鐵路使用），變更7.8423公頃園道用地為園道用地（兼供鐵路使用）、變更0.3162公頃河道用地為河道用地（兼供鐵路使用）以及變更0.4649公頃工業區為園道用地（兼供鐵路使用）。

六十、變更高雄市都市計畫區（原高雄市地區）市場用地（通盤檢討）案（第一階段）（102.10.03）

據前次高雄市原主要計畫區市場用地檢討案已逾30年，期間內，傳統市場受量販店、生鮮超市竟整逐漸萎縮，部分市場用地多年未開發，影響民眾權益，故配合都市計畫法及相關規定辦理專案通盤檢討。

鼓山地區市5用地原為明德市場，已呈低度使用，且周邊半徑500公尺已有市4用地及市6用地提供市場機能，為維護私有地主權益，變更0.34公頃之市5用地為第4種住宅區；市7用地原為鼓山第二公有零售市場，已成低度使用，市府經發局已將該用地列入預計退場之計畫中，且周邊半徑500公尺已有地獄殿臨時攤販集中場提供市場機能，為維護私有地主權益，變更0.23公頃之市7用地為第4種住宅區。

六十一、擬定高雄市原主要計畫區（鼓山地區）細部計畫（文中 44 變更為住宅區）案（104.10.13）

以110年鼓山區已開闢的文中用地已足夠國中生每生使用校園面積17.77平方公尺的規定，故未開闢之文中44並無開闢需求。

再者，高雄市鼓山區文中44用地於民國78年採一般徵收取得，但因學校用地取得後久未開闢，其部份土地業於94年6月30日准予私有土地所有權人買回，在考量原高雄市空間規劃與土地資源整合的考量下，配合「變更高雄市主要計

畫學校用地（文中）專案通盤檢討」案暨依據99年9月29日高雄市第346次都委會研議案之決議，將原鼓山文中44變更為住宅區，併於本案一併進行細部計畫之擬定，以提高土地使用效益。經高雄市都市計畫委員會99年9月29日第346次會議決議：原則同意變更0.8380公頃文中用地為第五種住宅區、0.7281公頃第五種住宅區為公園兼兒童遊樂場用地，並規定以整體開發方式辦理。

六十二、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（106.09.22）

（一）計畫年期：民國 115 年

（二）計畫人口：1,800,000 人

（三）本次通盤檢討之各土地使用分區之發展構想與對策，在檢討民國 85 年「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討」之實質空間發展特性後，因應維持住宅容積發展總量、強化 T.O.D 之都市發展構想、產業轉型與工業用地再發展等議題，進行土地利用發展構想與對策之研擬。

六十三、變更高雄市主要計畫（原高雄市地區）國民住宅土地通盤檢討案（106.11.10）

因應行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」，並考量現況使用及民眾權益，變更3.74公頃住宅區（前峰國宅專用住宅區）為特定住宅區。

六十四、變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案（第二階段）（106.12.13）

配合行政院停建國宅政策及「國民住宅條例」之廢止，參考毗鄰分區及現行土地使用強度規定變更3.74公頃住宅區（前峰國宅專用住宅區）為特定住宅區。變更範圍以地籍界線為準。變更後之住宅區仍可繼續為原來之使用，於新（改）建則依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理。

為維護地主權益，變更後之住宅區容積率不得低於原法定容積，維持其原建蔽率50%、容機率450%，容許使用項目，則依「都市計畫法高雄市施行細則」之住宅區規定辦理，其餘本計畫變更未規定事項應依原計畫書規定辦理。

六十五、擬定原高雄市（高雄大學、右昌、鼓山、前金新興苓雅、崗山仔、臨海地區）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段部分））案（107.05.03）

（一）第四種商業區土地使用強度建蔽率 60%、容積率 630%；第四種住宅區建蔽率 50%、容積率 300%。

（二）土地使用管制：依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理

六十六、擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案（108.06.20）

（一）計畫年期：民國 115 年

（二）計畫人口：1,800,000 人

（三）本次通盤檢討作業案情複雜，考量市正建設推動及維護民眾權益，以分階段審議及核定辦理，第一階段於民國 106 年 9 月 22 日發布實施。本階段依內政部都市計畫委員會第 890 次、924 次會議決議辦理公開展覽作業及審議後，續辦理發布實施。

六十七、擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案（109.01.31）

修正「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2階段：站區及站東）」開發方式。

六十八、擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段）案（109.09.07）

（一）擴大都市計畫範圍，將旗津、旗后漁港、小港臨海新村漁港、鳳鼻頭漁港納入都市計畫範圍並劃設為港埠用地。

（二）經綜整人民建議、各機關部門意見、現況使用及未來發展研析後，調整土地使用分區及公共設施用地。

六十九、擬定原高雄市（左營地區）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段））案（109.09.07）

配合主要計畫變更擬定主要計畫住宅區為細部計畫道路用地。

七十、擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第五階段）案（111.05.12）

行政院110年3月26日院臺農字第1100008334號函核定「前鎮漁港區域劃定說明書」及「前鎮漁港漁港計畫書」，故依據原高雄市主要計畫之指導，納入原高雄市主要計畫。

七十一、擬定高雄市（前鎮漁港）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第五階段））案（111.05.12）

配合主要計畫變更，擬定主要計畫漁港用地為細部計畫漁港用地（一）至（七）。

七十二、變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第四次通盤檢討）案（111.11.10）

基於中央法規尚維持開放空間容積獎勵措施，以顧及法律適用之一致性及平等原則，本市仍宜有條件適用開放空間容積獎勵，並依其他相關法規修正規定調整本市開放空間容積獎勵規範內容。

七十三、變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案（111.12.07）

（一）計畫年期：民國 125 年

（二）計畫人口：1,800,000 人

（三）本案業經 111 年 8 月 16 日內政部都市計畫委員會第 1017 次會議審議修正通過，後續案件考量本案部分變更內容及民眾陳情意見已獲致具體共識者，且為維護民眾權益，優先就無須補辦公開展覽、擬具市地重劃計畫書審議、簽訂協議書之變更案件，辦理第一階段核定。

七十四、變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案（111.12.12）

（一）計畫年期：民國 125 年

（二）涉及本計畫區範圍內之變更內容為：變更市 1 用地為第五種住宅區及變更市 4 用地為第四種住宅區。

七十五、變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案（112.02.16）

為推動仁愛河濱商城社區之都市更新作業，以及避免道路寬度不足無法滿足未來都市更新引進之人口、交通及防救災需求，新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，主要計畫變更0.12公頃學校用地為住宅區（細部計畫為道路用地），改善社區防救災動線，以維護居住安全。

七十六、擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案（112.02.16）

為推動仁愛河濱商城社區之都市更新作業，以及避免道路寬度不足無法滿足未來都市更新引進之人口、交通及防救災需求，新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，將主要計畫0.12公頃住宅區擬定為細部計畫道路用地，改善社區防救災動線，以維護居住安全。

七十七、變更原高雄市主要計畫學校用地（文 37）為機關用地案（113.11.08）

為使閒置校園轉型再活化及發展多元長照服務資源，將中山國小之舊校區辦理用地變更，以供高雄市政府社會局、衛生局、教育局及運動發展局等局處使用，建構綜合型幼兒及長照服務園區，提供多功能活動場域及育兒中心、托嬰中心以減輕市民家長育兒負擔並提升在高雄生兒育女之意願。將主要計畫4.67公頃學校用地變更為機關用地。

七十八、擬定高雄市都市計畫（鼓山地區）機關用地（原文 37）細部計畫案（113.11.08）

為使閒置校園轉型再活化及發展多元長照服務資源，將中山國小之舊校區辦理用地變更，以供高雄市政府社會局、衛生局、教育局及運動發展局等局處使用，建構綜合型幼兒及長照服務園區，提供多功能活動場域及育兒中心、托嬰中心以減輕市民家長育兒負擔並提升在高雄生兒育女之意願。擬定主要計畫4.67公頃學校用地為機關用地。

第二節　現行都市計畫概要

鼓山地區現行之都市計畫係以民國98年12月30日公告實施之細部計畫第三次通盤檢討為主體，經歷第568、582、758、824、830、835、854、892案、995案、998案、999案、1012案及1013案之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。現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、計畫年期：民國 125 年。

二、計畫容納人口：104,000 人，居住密度 547 人/公頃。

三、計畫面積：400.00 公頃。

四、土地使用計畫

本計畫為高雄市早期發展地區之一，都市發展程度較高，故以住宅區所佔比例較高，為本計畫區最主要的土地使用。住宅區平均分佈於全區中，而商業區多分佈於九如路兩側、鼓山路兩側及南端之哨船頭地區。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劃設為特定住宅專用區、第3種、第4種、第5種住宅區，而商業區分別以第2種商業區、第3種商業區、第4種商業區、第2種特定商業專用區、第3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

本計畫區劃設有學校用地、機關用地、公園用地、市場用地、加油站用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、變電所用地、河道用地、河道用地（兼供鐵路使用）、下水道用地、園道用地、園道用地（兼供鐵路使用）、道路用地、鐵路景觀用地、交通用地及自然公園用地等公共設施用地，面積共計164.59公頃。

六、道路系統

本計畫主要聯外道路有翠華路、九如四路及鼓山路，南北向次要道路則有濱海二路等，東西向之次要道路有青海路、濱海一路、臨海二路等，地區性出入道路寬度約為10至15公尺具高可及性為計畫區內居民主要出入通道。

表2-2-1　現行都市計畫土地使用分區一覽表

使用分區			面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）
土地使用分區	住宅區	特定住宅區	3.74	0.93
		第三種住宅區	59.21	14.80
		第四種住宅區	66.23	16.56
		第五種住宅區	26.33	6.58
		小計	155.51	38.87
	商業區	第二種商業區	6.42	1.60
		第三種商業區	8.28	2.07

表2-2-1　現行都市計畫土地使用分區一覽表（續）

使用分區			面積（公頃）	佔計畫面積百分比（%）
土地使用分區	商業區	第四種商業區	13.00	3.25
		小計	27.70	6.92
	特定商業專用區	第二種特定商業專用區	2.98	0.75
		第三種特定商業專用區	6.94	1.73
		小計	9.92	2.48
	工業區		33.81	8.45
	文教區		2.22	0.56
	保存區		0.77	0.19
	漁業區		4.38	1.10
	宗教專用區		1.10	0.28
	小計		235.41	58.85
公共設施用地	學校用地		14.86	3.71
	機關用地		8.55	2.14
	公園用地		28.41	7.10
	市場用地		2.58	0.65
	加油站用地		0.35	0.09
	停車場用地		0.47	0.12
	廣場用地		1.09	0.27
	綠地用地		1.84	0.46
	公園兼兒童遊樂場用地		0.73	0.18
	兒童遊樂場用地		1.23	0.31
	變電所用地		0.10	0.03
	河道用地		2.45	0.61
	河道用地（兼供鐵路使用）		0.32	0.08
	下水道用地		0.05	0.01
	園道用地		1.04	0.26
	園道用地（兼供鐵路使用）		20.81	5.20
	道路用地		77.89	19.47
	道路用地（兼供鐵路使用）		0.15	0.04
	鐵路景觀用地		0.84	0.21
	交通用地		0.56	0.14
	自然公園用地		0.27	0.07
	小計		164.59	40.99
總計			400.00	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

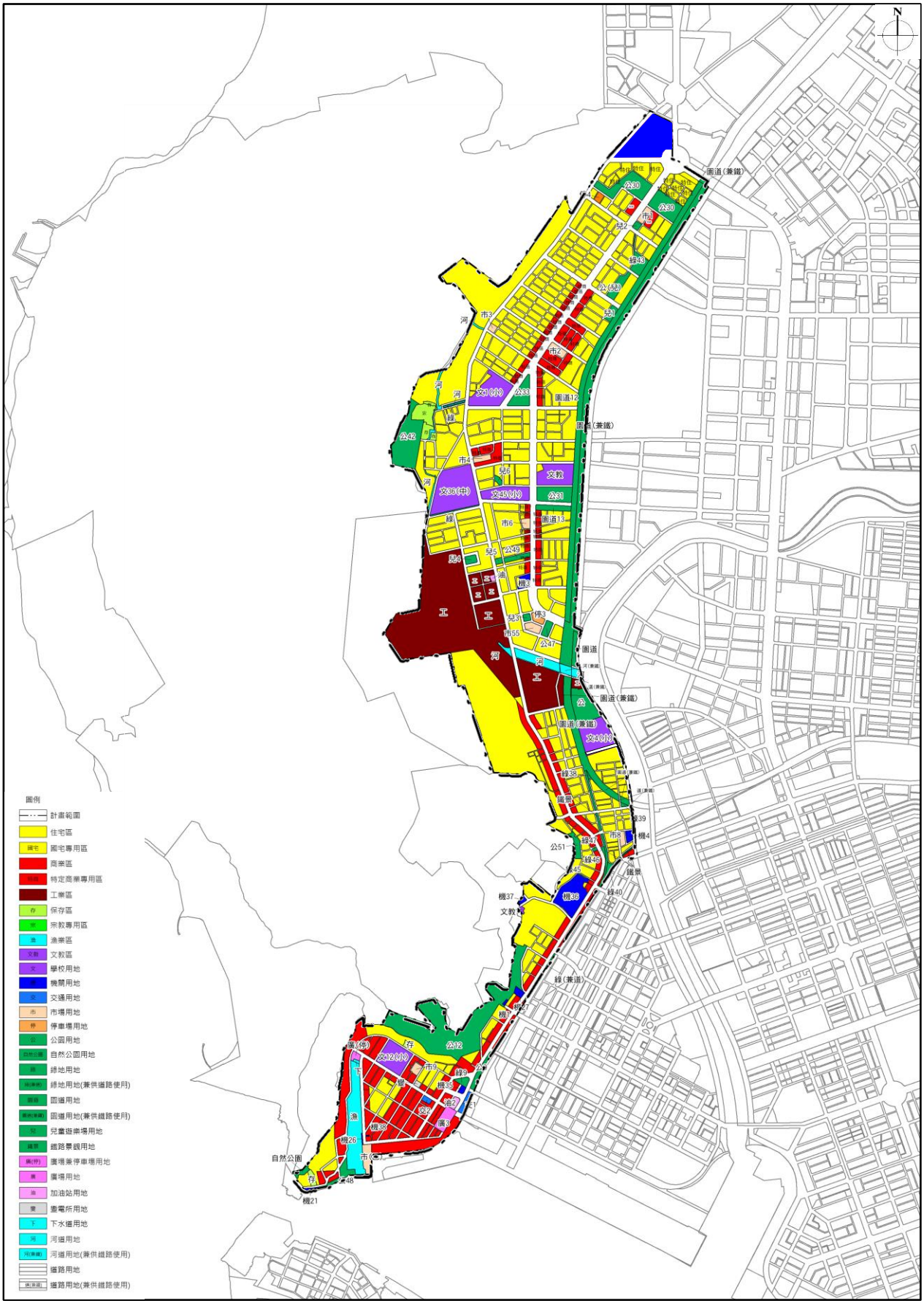


圖2-2-1　現行都市計畫示意圖

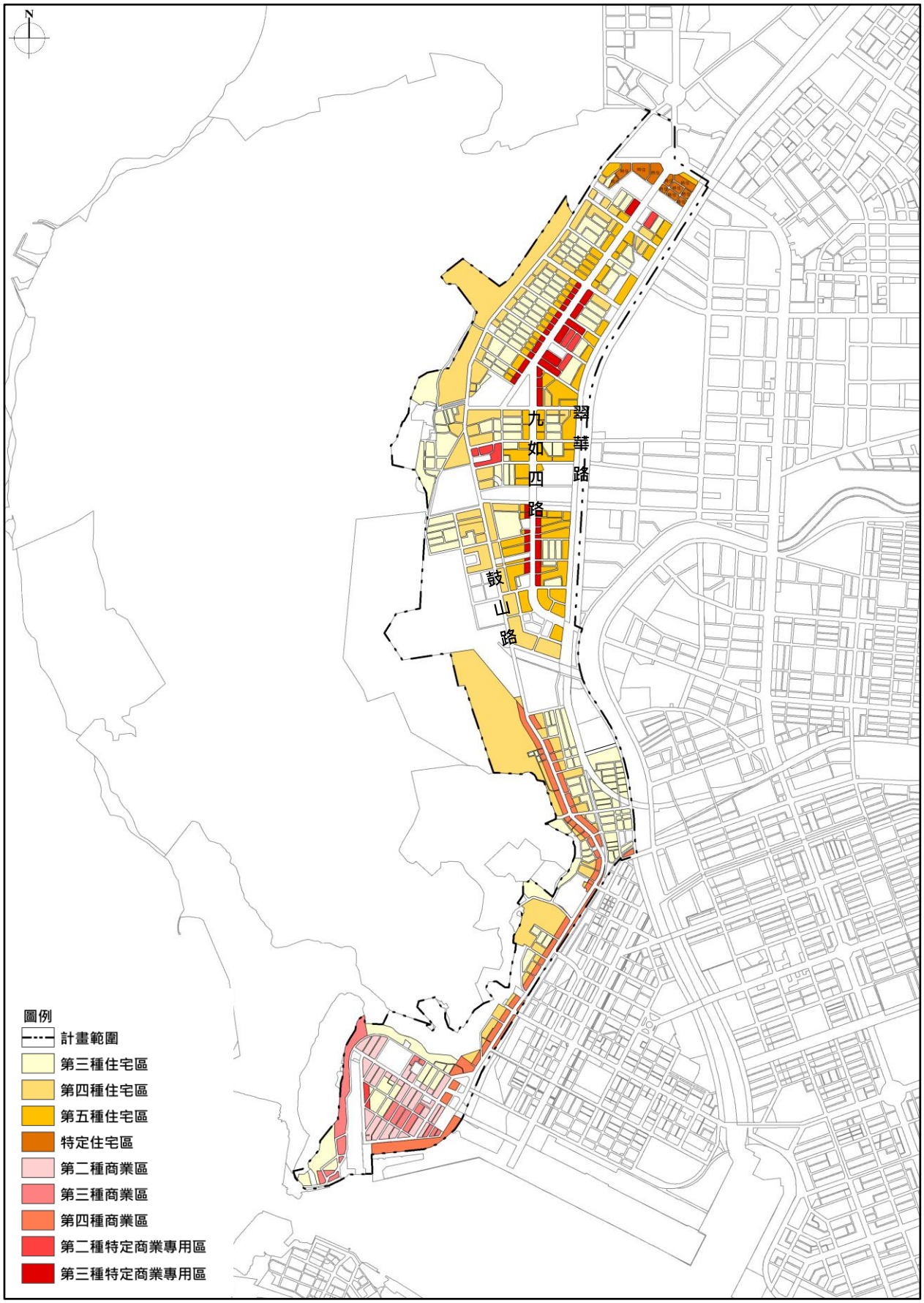


圖2-2-2　容積管制分布示意圖

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

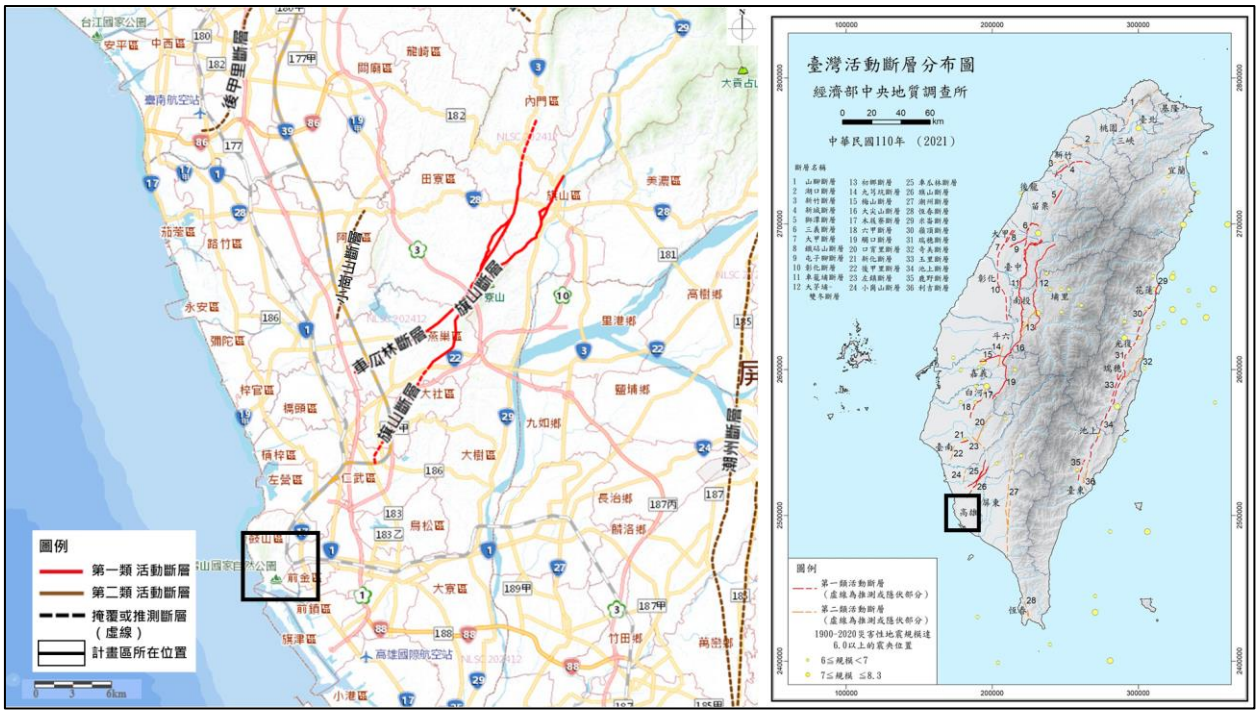
本計畫區均為平坦之平原，大部分劃為住宅區使用，西側為萬壽山，是一高約三百公尺之丘陵，東側有愛河流經，南臨高雄港，為一南北狹長之地形。

二、地質與土壤

本計畫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，在地質學上稱為現代沖積層，多為顆粒極細之泥質粘土層，係屬鹼性土壤。

三、斷層

目前高雄市有後甲里、小崗山、車瓜林、旗山、潮州等5處斷層，本計畫區所處之鼓山區無斷層通過，惟地震災害受規模及震源深度影響，仍應注重相關災害之應變措施，詳圖3-1-1所示。



資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖3-1-1　臺灣地區活動斷層分布示意圖

四、氣象、水文

（一）氣象

1. 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，7月份氣溫最高，平均溫度在攝氏29.2度左右，僅在大陸冷氣團與冷鋒面南下時，天氣始較冷。

2. 降雨量

雨量方面，高雄市年平均降雨量約1884.9公厘。雨量多集中於5月至9月，其中以雷雨及颱風雨為主，約佔全年雨量之88.19%；若以月份而言，6、7、8月雨量佔全年雨量之64.88%，而每年10月至翌年4月則為乾季，降雨量約為全年之11.81%。

3. 風向、風速

風向以西南季風與西北季風為主，西南季風始於每年5月至9月，冬季以東北季風及西北季風為多，年平均風速為2.4公尺/秒。夏季因常有颱風來襲，尤其以7、8、9月份為主，颱風來時風速每秒可達38公尺以上。

4. 相對溼度

因受海島型氣候影響，本區空氣溼度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均溼度變化亦小，平均相對溼度約在71.9%至80.5%之間，歷年平均相對溼度則為75.9%。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對溼度明顯高於冬季各月之相對溼度，其中以8月最高，12月最低。

5. 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，平均總日照時數為2,212.2小時，且全年各月之平均月日照時數均大於130小時，其中以7月221.4小時最高，以12月之161.8小時最低。

（二）水文

愛河流經本計畫區南側，其為高雄市區主要河道，發源自仁武區八卦寮，流經高雄市中心後於高雄港出海，其功能多做為高雄地區之區域排水，天然流量不大，過去由於工業污染與都市廢水排放不當，使其污染嚴重，但近年經政府努力整治，陸續在河岸兩旁進行綠化，闢建休憩設施，下游河岸整治成河濱公園，加強其休閒遊憩之功能及改善市容與親水環境。另第一號運河流經本計畫區南側，其源自五塊厝，流經三民區灣子內，在七賢橋附近注入愛河。

龍巖冽泉流經計畫區西側，為鼓山區之重要渠道，發源自龍泉寺，流經計畫區西側於鼓山高中匯集，並流至柴山滯洪池，其功能多做為鼓山地區西側之區域排水，天然流量不大，上游已建立龍巖冽泉景點，供地方民眾使用之親水環境。

五、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形

（一）颱風

依據中央氣象局資料，過去112年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，民國90年發生之潭美、民國98年之莫拉克、民國99年之凡那比颱風皆造成高雄市多處淹水，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地

（二）淹水潛勢地區

1. 高雄市易淹水區域

依據本府消防局資料，本市易淹水區域多發生於永安區、阿蓮區、茄萣區、彌陀區、田寮區及湖內區等，鼓山地區非屬易淹水區域。

2. 本計畫區周邊地區

本計畫依經國家災害防救科技中心之高雄市單日降雨量350、500及650公釐淹水區位資料作為鼓山地區淹水潛勢分析之用，該資料僅考量地形之影響因素，單日降雨量 350 公釐時，龍井里、正德里一帶為淹水 0.5 公尺範圍；單日降雨 500 公釐時，淹水範圍新增青海路兩側，深度提升至 1.0 至 2.0 公尺；單日降雨 650 公釐時，淹水範圍新增建國里、平和里、民強里，另外淹水深度提升至 2.0 至 3.0 公尺範圍，主要淹水區域集中於美術館車站東側一帶，詳如圖3-1-2 所示。上述國家災害防救科技中心之淹水潛勢分析資料未來將作為研擬防災計畫之避難據點、防救災及避難與替代路線之參考，以及考量學校、公園、運動場作為滯洪設施之可行性。

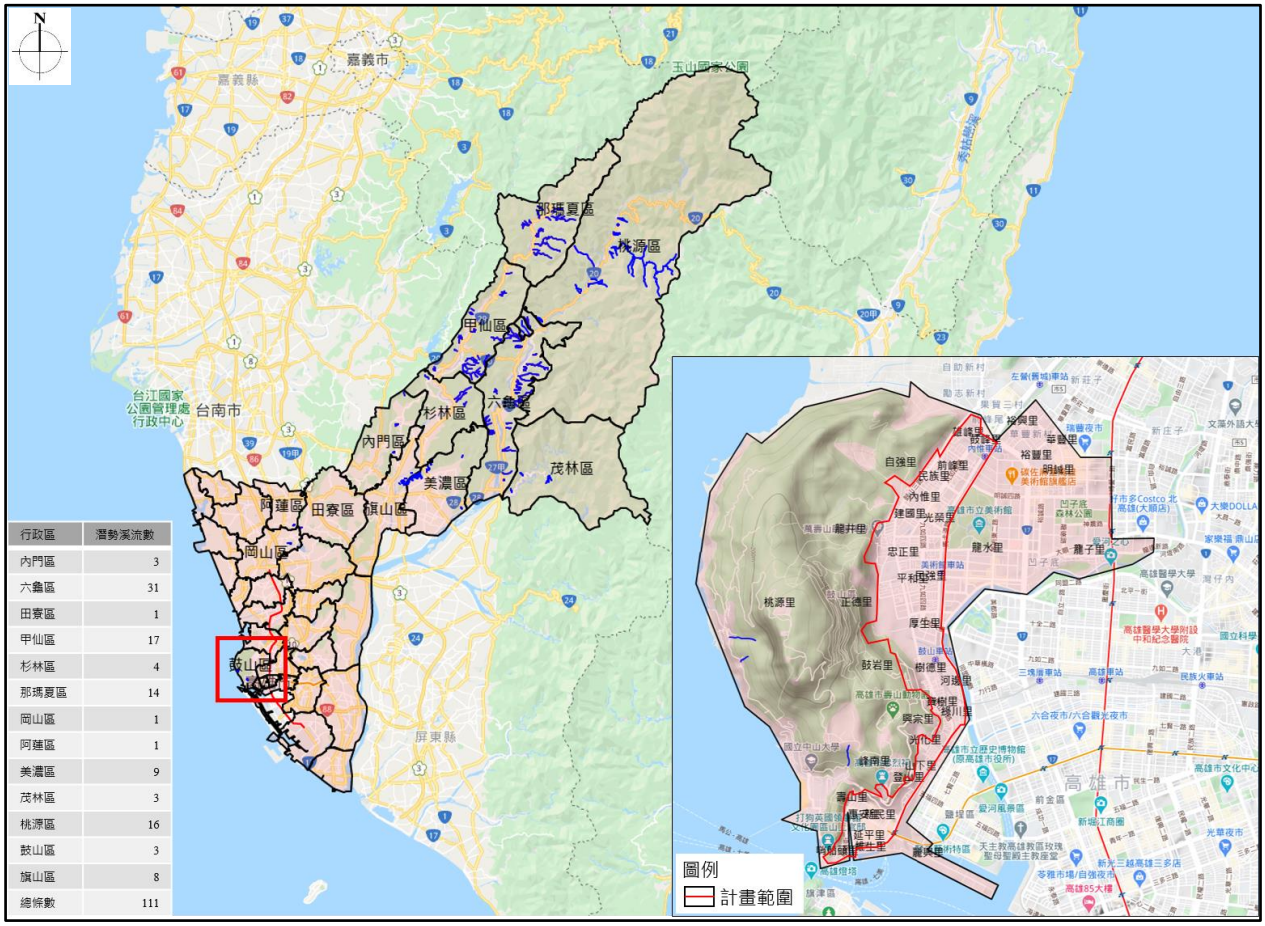


資料來源：國家災害防救科技中心。

圖3-1-2　淹水潛勢示意圖

（三）災害發生潛勢區域

依據土石流防災資訊網，高雄市共有 111 條土石流潛勢溪流，其中有 3 條位在鼓山區，其中一條位於國立中山大學東北側鄰近計畫範圍壽山里，另外兩條位於柴山大路左營海軍碉堡及柴山大路柴山 31 號（海岸咖啡）（柴山漁港東側），以柴山與計畫範圍相隔，詳如圖 3-1-3 所示。



行政區	潛勢溪流數
內門區	3
六龜區	31
田寮區	1
甲仙區	17
杉林區	4
那瑪夏區	14
岡山區	1
阿蓮區	1
美濃區	9
茂林區	3
桃源區	16
鼓山區	3
旗山區	8
總條數	111

資料來源：行政院農委會水土保持局。

圖3-1-3　災害發生潛勢示意圖

第二節　上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫

本節針對計畫區鄰近地區之上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫，其以透過全面性的了解與檢討，完整性發展後續整體定位與構想，提升細部計畫通盤檢討效益：

一、上位計畫

（一）全國國土計畫（107.04）

1. 計畫概述

國土計畫法於民國105年1月6日公布，並於同年5月1日公告施行。其立法目的係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。爰依前規定擬定本計畫。國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。本計畫屬全國性位階，內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

我國國土係以「安全─環境保護，永續國土資源」、「有序─經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧─社會公義，落實公平正義」為空間發展之總目標，載明全國人口總量、農地總量、城鄉發展總量、水資源總量、城鄉發展成長區位及發展優先順序等城鄉發展與成長管理內容，以及國土防災、國土功能分區及其分類原則、原住民土地使用指導原則等指示事項。

2. 對本計畫指導

本計畫應參酌全國國土計畫對土地使用規劃原則之指導，針對計畫區土地研擬適當之土地使用配置內容。根據城鄉發展與成長管理面向所強調之集約有序發展，本計畫應針對既有發展地區，優先使用閒置、低度利用之土地，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率；另因應氣候變遷，應加速推廣大眾運輸、自行車及人行步道系統；在部門空間及土地使用計畫部分，則應針對產業、運輸、住宅、公共設施等，配合人口結構發展趨勢，以及地方管制需要，研訂因地制宜之土地使用規定。

（二）高雄市國土計畫（110.04）

1. 計畫概述

高雄國土以「動力城市·經貿首都」、「友善投資·創新產業」、「多元文化·適性發展」、「共生海洋·資源永續」為發展目標，發展四大策略分區：生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心。載明現況發展與預測、空間發展及成長管理計畫、氣候變遷調適計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區劃設及土地使用管制及國土復育促進地區建議事項等。

高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。提出「大高雄PLUS」作為整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等建構「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。

2. 對本計畫指導

高雄市國土計畫針對高雄市整體空間發展架構給予功能性定位之指導，其中本計畫區屬於「經貿都會核心」，因此本計畫未來將持續以強化都會區功能，以大眾運輸導向型開發（TOD）為主，並應根據人口結構變動趨勢，針對住宅及公共設施落實集約及多目標使用，促使都市發展集中於交通節點周邊地區，走向更節能、集約及有效率的發展。

（三）擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案（106.09）

1. 計畫概述

高雄市主要計畫歷經民國71年底發布實施之「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」迄今，對原高雄市轄區各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作為都市發展之指導；後於民國85年11月1日發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」，以考量本市商業發展類型，增設約308公頃之特定商業專用區，並預留約62公頃之商業區；配合相關重大建設計畫，規劃增設了約70公頃之綠地、9.8公頃之學校用地、4.8公頃之河道用地及保存區等，並增訂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回饋比例及機制之相關規定。

以發展高雄為南臺灣最重要的都會區域中心都市及亞太區域主要的全球都市（global city）為主，確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位。其空間發展架構分為一核、雙心、三軸及六大發展區。

2. 對本計畫指導

本計畫區位於空間發展架構之都會經貿核心，其涵蓋行政區包括左營、鼓山、三民、鳳山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮及旗津，主要功能定位為行政、商務、經貿、居住及轉運為主。強調落實TOD理念，及提高土地利用效益，促進辦理都市更新。

二、重大及相關建設計畫

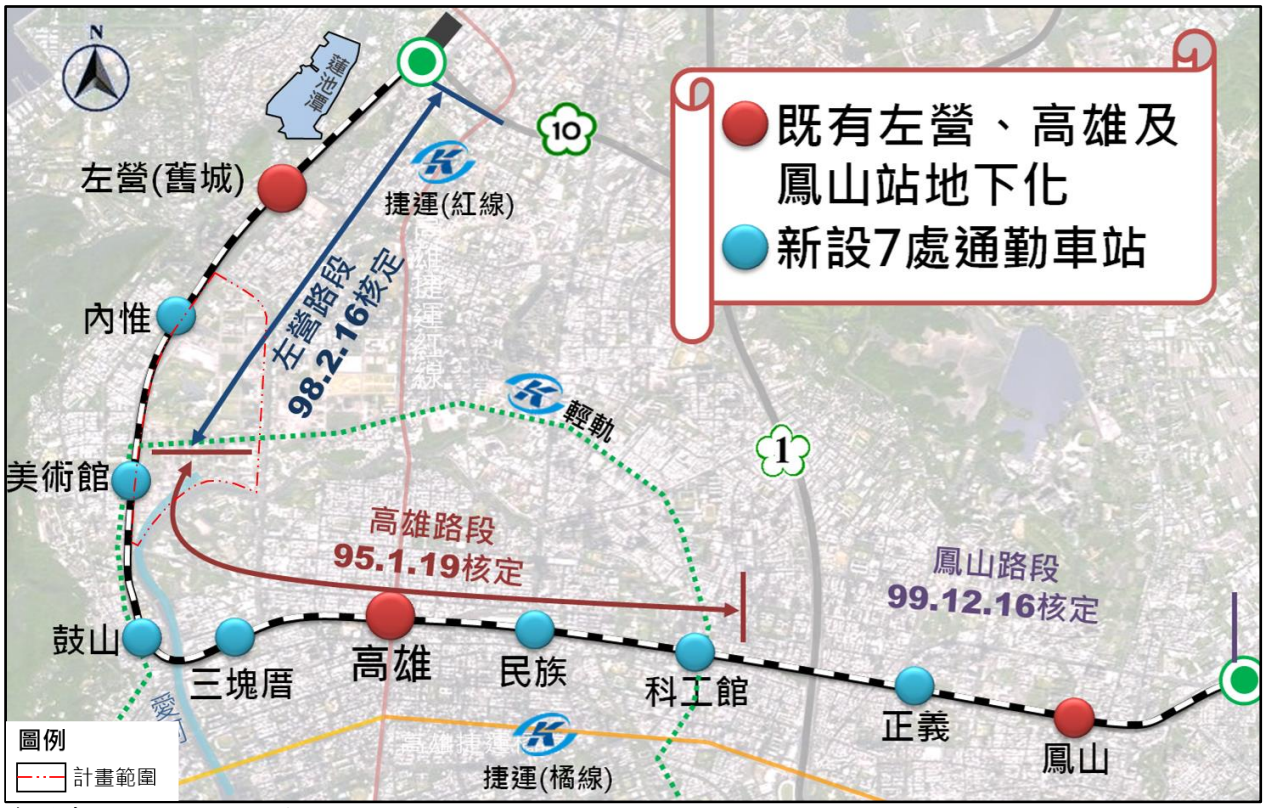
（一）高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）（106.12）

1. 計畫概述

有鑒於臺北市區鐵路地下化工程完工通車後，對於促進都市整體發展、改善市區交通延滯等均有顯著效益，普獲各界肯定及支持。因此高雄都會區民眾、民意代表及各層級單位對於高雄地區鐵路地下化之推動期望甚高，行政院於95年核定高雄市區鐵路地下化計畫，因地方民意強烈要求左營地區鐵路地下化，98年經建會通過「高雄市區鐵路地下化延伸左營計畫」案；因應鳳山地區鐵路除外於高雄市鐵路地下化計畫，為期快速有效解決鳳山車站區域交通困境及都市發展，經行政院同意鳳山地區鐵路立體化採用地下化方式辦理後續綜合規劃，將其視為高雄市區鐵路地下化計畫之延伸。起自臺鐵新左營車站以南經葆禎路迄至鳳山，全長18.16公里，除原有之左營站、高雄車站、鳳山車站外，設置內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館、正義7座通勤車站，第一階段全線已於107年10月下地通車，第二階段新高雄車站則預計2023年完工。

2. 與本計畫關聯

本計畫區西側鐵路廊帶以及增設2處臺鐵捷運化地下通勤車站（內惟站、美術館站）為鐵路地下化重點實施地區。鐵路地下化之完工，對本計畫主要影響為消彌鐵路兩側阻隔之都市發展現象，縫合與東側內惟埤細部計畫區鄰接之地區。因此本此通盤檢討主要工作內容為檢視鐵路地下化後都市縫合，以及周邊環境整合議題。



資料來源：交通部鐵道局。

圖3-2-1　高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）計畫示意圖

（二）生活圈道路交通系統建設計畫—高雄市區鐵路地下化園道開闢工程（107.01）

1. 計畫概述

隨高雄市區鐵路地下化後騰空之土地廊帶，規劃建構為園道景觀綠廊道，園道廊帶為貫穿高雄市之重要景觀軸線，並「配合鐵路立體化後所增設之景觀道路及共同管道建設計畫」，於鐵路地下化沿線規劃辦理平面道路工程，內政部營建署因應高雄市道路建設，於107、108年度由該計畫核定計29億7,549萬3,000元，以補助高雄市政府接續辦理鐵路地下化後的園道工程及立體設施拆除（填平）後平面道路工程。本案涵蓋高雄市5個行政區，屬三計畫區辦理，範圍北起左營區大中路附近，南至鳳山區大智陸橋以西，全長約15.37公里，寬約26至146公尺，其中包含景觀及道路（含附屬設施）等工程，亦配合大順陸橋（108年完工）、民族陸橋機車道（109年完工）、自立路橋（108年完工）、青海陸橋（108年完工）4座陸橋，及中華地下道（109年完工）、左營地下道（108年完工）2座地下道拆除（填平）後之平面道路工程。



資料來源：交通部鐵道局。

圖3-2-2　高雄市區鐵路地下化園道開闢工程範圍示意圖

2. 對本計畫指導

園道開闢工程解決原本受沿線鐵路長年分隔之高雄地區發展、影響都市視覺景觀等問題。綠園道之開闢帶給民眾通行之便利，也帶來城市地貌改變與促進整體發展，結合鐵路地下化計畫，本次通盤檢討將配合園道之都市景觀、交通動線等議題，針對本計畫區之園道用地進行檢討。

（三）高雄環狀輕軌捷運建設（105.10）

1. 計畫概述

環狀輕軌路線，行經鼓山區、左營區、三民區、苓雅區，自凱旋三路旁臺鐵臨港線路廊往南佈設至凱旋四路後，右轉進入成功二路西側臺鐵路廊續往北行，至新光路口，進入高雄港區腹地，沿海邊路、第三船渠旁計畫道路、蓬萊路、臨海新路、西臨港線鐵路廊帶、美術館路、大順一至三路，最後於中正路口西南隅之凱旋公園東緣佈設銜接凱旋二路路旁之臺鐵臨港線路廊後，沿路廊接回起點，形成一連結南、北高雄的環狀路網。

2. 與本計畫關聯

環狀輕軌在本計畫區邊界翠華路、河川街及鼓山一路等路段設立 C14、C15、C16、C17、C18、C19 及 C20 站點，目前本計畫區各站點皆已通車，本計畫區南北向之大眾運輸路線站點數將得以擴充，並與既有鐵路及捷運系統連結，有助於提升計劃區運輸系統服務水準。



資料來源：高雄市政府捷運工程局。

圖3-2-3　高雄環狀輕軌捷運建設（第二階段）路線圖

（四）壽山國家自然公園計畫（第 1 次通盤檢討）案（110.05）

1. 計畫概述

「壽山國家自然公園計畫」自民國100年11月1日公告實施至今，歷經1次通盤檢討，計畫範圍包含半屏山園區、大小龜山園區、壽山園區，以及旗後山園區等土地，面積總計約1,131.19公頃。

壽山國家自然公園緊鄰市區與海岸，與市民生活遊憩緊密相關，在「環境保育、環境教育、歷史再造」之計畫定位下，以「山、景、城」作為未來發展構想，並透過輕軌、捷運、鐵路捷運化後之雙鐵車站，配合觀光接駁公車、海上渡輪、人行步道，串連區內、區外活動與資源，由南而北分別與駁二藝術特區、哈瑪星文化園區、亞洲新灣區、內惟埤文化園區、鳳山縣舊城南門等活動節點串連，亦與旗津海水浴場、鐵道公園、中都濕地公園、愛河、蓮池潭等藍綠生態系統連接，同時與園區周邊社區產經活動鏈結，實踐里山精神。

以保育自然資源、維護環境品質、提供學術研究場所、提升國民戶外遊憩品質為計畫宗旨。整合已完成之多項環境資源調查結果、建構環境資料庫、檢討分區計畫及保護利用管制原則之規定、明確訂定壽山國家自然公園範圍，並整合公私部門資源與意見，以利推動國家自然公園永續經管合作。

2. 與本計畫關聯

鼓山細部計畫區西側緊鄰壽山國家自然公園，區內鼓山高中及鼓山國小透過緊急避難動線（步行動線）及救援疏散路線（車行動線）之串聯，分別作為壽山園區之避難收容處所。亦透過捷運橘線、捷運環狀輕軌線、捷運環狀輕軌線（第二階段）、臺灣鐵路、鼓山渡輪站等大眾運輸系統，經鼓山細部計畫區串聯至壽山國家自然公園6處登山入口，作為壽山國家自然公園「環教場域：零足跡的環境教育，提升國民遊憩品質」計畫方針之一環。

本計畫南側之保存區為打狗英國領事館及官邸，已納入壽山國家自然公園計畫中進行管制，為使該保存區得依國家自然公園計畫管制使用故納入本計畫通盤檢討，達到管用合一之目的，以增進土地整體經營管理之效益。

（五）興濱計畫─哈瑪星港濱街町再生（106.01）

1. 計畫概述

哈瑪星聚落為高雄現代化城市發展之起點，具有超過百年之歷史，目前區內仍保有日治時期遺留之歷史街廓紋理、古蹟及具特色之建築物。興濱計畫係依地區特色以「山：創造壽山生態步道」、「港：縫合哈瑪星水岸空間」、「鐵：濱線鐵道紋理再現」、「町：重塑歷史街區風貌」四大主軸進行哈瑪星地區整體規劃，再造歷史場域連結並深化城市與人的生活。

2. 與本計畫關聯

鼓山細部計畫區，主要包含興濱計畫發展主軸之「町」區，該區計畫包括廣三歷史街廓營造、武德殿周邊歷史空間再造、原愛國婦人會館修復暨再利用計畫、金融第一街改造計畫等。另外亦有哨船頭外灘歷史空間再現、濱線月臺公園、參道入口廣場暨登山步徑歷史場域串聯等子計畫，作為哈瑪星港濱街町再生之一環。

故本計畫宜在該計畫發展目標前提下，檢視現行計畫是否有需配合發展變更之項目，並在興濱計畫前提下擬定相關發展標的。

三、鄰近地區都市計畫

鼓山地區細部計畫位於高雄市之西側，北側為高雄市左營區，屬左營地區細部計畫，東側及東南側為三民區、前金區、鹽埕區，屬高雄市內惟埤文化園區特定區計畫、原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫、鹽埕地區細部計畫、高雄市多功能經貿園區特定區計畫等，詳如圖3-2-4所示。

表3-2-1　上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
1	全國國土計畫	因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。	依據全國國土計畫指導，未來本計畫應配合高雄市擬定之國土計畫進行都市計畫檢討，並著重於城鄉發展與成長管理、氣候變遷調適策略、國土功能分區及其分類、部門空間發展計畫，以及土地使用指導等面向。
2	高雄市 國土計畫	高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等建構「一核·雙心·三軸」。	本計畫區於高雄市國土計畫中之空間發展架構中位於經貿都會核心，將以大眾運輸導向型開發（TOD）為重點；針對氣候變遷，本次通檢重點將著重於分析災害潛勢，規劃相關減災空間，並建立災害應變標準化流程；產業、運輸、住宅及重要公共設施部門則分別依新興產業、大眾運輸系統、人口結構變動趨勢，以及集約與多目標使用為發展規劃重點。
3	擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案	高雄市都市計畫規劃之上位指導計畫，以發展高雄為南臺灣最重要的都會區域中心都市及亞太區域主要的全球都市（global city）為主，確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位。其空間發展架構分為一核、雙心、三軸及六大發展區。	本計畫區位於空間發展架構之都會經貿核心，主要功能定位為行政、商務、經貿、居住及轉運為主。強調落實 TOD 理念，及提高土地利用效益，促進辦理都市更新。

表3-2-1　上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表（續）

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
4	高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）	為促進都市整體發展、改善市區交通延滯等議題，行政院於95年核定高雄市區鐵路地下化計畫，起自臺鐵新左營車站以南經葆禎路迄至鳳山，全長18.16公里，除原有之左營站、高雄車站、鳳山車站外，設置內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館、正義等7座通勤車站，全線已於107年10月下地通車。	整體鐵路地下化完工後，消除計畫沿線共7處平交道及16處公路立體交叉。預期縫合及織補原被切割之都市紋理及活動系統、帶動原站區及鐵路沿線周邊土地更新再發展、重構高雄市交通路網，及強化大眾運輸發展。
5	生活圈道路交通系統建設計畫—高雄市區鐵路地下化園道開闢工程	隨高雄市區鐵路地下化後騰空之土地廊帶，規劃建構為園道景觀綠廊道，園道廊帶為貫穿高雄市之重要景觀軸線，並「配合鐵路立體化後所增設之景觀道路及共同管道建設計畫」，於鐵路地下化沿線規劃辦理平面道路工程。範圍北起左營區大中路附近，南至鳳山區大智陸橋以西，全長約15.37公里，寬約26至146公尺，其中包含景觀及道路（含附屬設施）等工程，亦配合4座陸橋及2座地下道拆除（填平）後辦理平面道路工程。	園道工程將解決原本受沿線鐵路長年分隔之高雄地區發展、影響都市視覺景觀等問題，尤其新莊一路之打通，使計畫區西側之交通得以擴展。因此結合鐵路地下化計畫，本此通盤檢討主要工作內容為檢視鐵路地下化後之都市縫合、周邊環境整合，以及園道開闢等議題。
6	高雄環狀輕軌捷運建設	為提昇市區路網覆蓋率、強化大眾運輸服務及因應整體都市發展，高雄環狀輕軌捷運建設計畫路線貫穿南、北高雄之人口稠密區及商業中心，行經鼓山區、左營區、三民區、苓雅區，形成一連結南、北高雄的環狀路網，並配合臺鐵、捷運、公車等轉運站與轉乘設施規劃。	環狀輕軌在本計畫區邊界翠華路、河川街及鼓山一路等路段設立C14、C15、C16、C17、C18、C19及C20站點，目前本計畫區各站點皆已通車，本計畫區南北向之大眾運輸路線站點數將得以擴充，並與既有鐵路及捷運系統連結，有助於提升計劃區運輸系統服務水準。
7	壽山國家自然公園計畫（第1次通盤檢討）案	壽山國家自然公園緊鄰市區與海岸，與市民生活遊憩緊密相關，在「環境保育、環境教育、歷史再造」之計畫定位下，以「山、景、城」作為未來發展構想，並與園區周邊社區產經活動鏈結，實踐里山精神。 以保育自然資源、維護環境品質、提供學術研究場所、提升國民戶外遊憩品質為計畫宗旨。整合公私部門資源與意見，以利推動國家自然公園永續經管合作。	南側保存區為打狗英國領事館及官邸，已納入壽山國家自然公園計畫中進行管制，為使該保存區得依國家自然公園計畫管制使用，故納入本計畫通盤檢討，達到管用合一之目的，以增進土地整體經營管理之效益。

表3-2-1　上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表（續）

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
8	興濱計畫—哈瑪星港濱街町再生	哈瑪星聚落為高雄現代化城市發展之起點，具有超過百年之歷史，目前區內仍保有日治時期遺留之歷史街廓紋理、古蹟及具特色之建築物。興濱計畫係依地區特色以「山：創造壽山生態步道」、「港：縫合哈瑪星水岸空間」、「鐵：濱線鐵道紋理再現」、「町：重塑歷史街區風貌」四大主軸進行哈瑪星地區整體規劃，再造歷史場域連結並深化城市與人的生活。	鼓山細部計畫區，主要包含興濱計畫發展主軸之「町」區，該區計畫包括廣三歷史街廓營造、武德殿周邊歷史空間再造、原愛國婦人會館修復暨再利用計畫、金融第一街改造計畫等。另外亦有哨船頭外灘歷史空間再現、濱線月臺公園、參道入口廣場暨登山步徑歷史場域串聯等子計畫，作為哈瑪星港濱街町再生之一環。故本計畫宜在該計畫發展目標前提下，檢視現行計畫是否有需配合發展變更之項目，並在興濱計畫前提下擬定相關發展標的。



圖3-2-4　上位計畫、重大及相關建設計畫示意圖

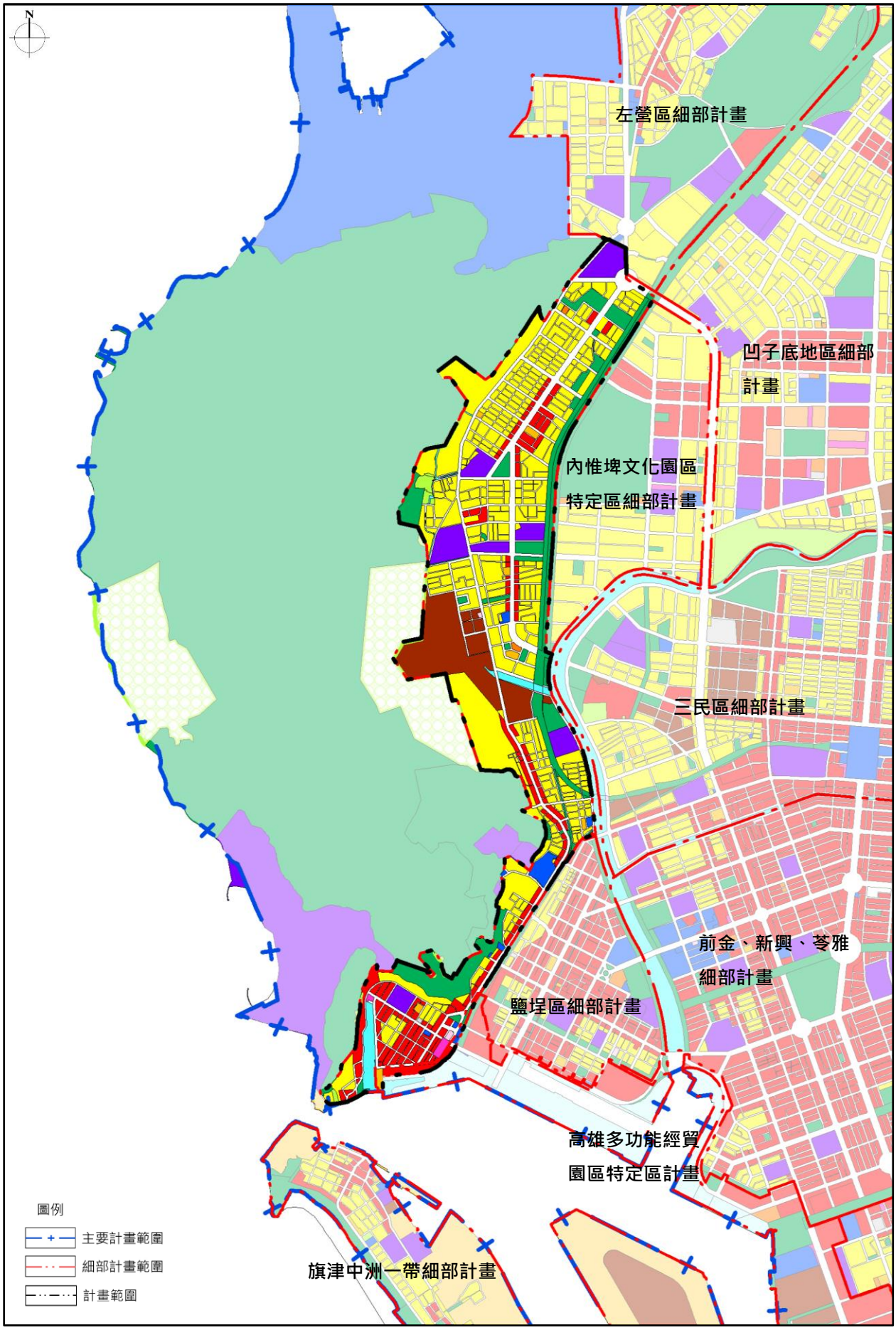


圖3-2-5　鄰近都市計畫示意圖

第三節　人口與經濟產業發展

一、人口發展分析

（一）人口成長

鼓山地區自民國102年至111年之人口數由60,856人減少至53,463人，每年成長率介於0.00%至-4.28%之間，近10年年平均成長率為-1.43%；戶數及戶量皆呈現小幅下降；男女性別比近十年來均呈現男多於女，且性別比逐年下降。有關鼓山細計區歷年人口成長情形，詳如圖3-3-1、表3-3-1所示。

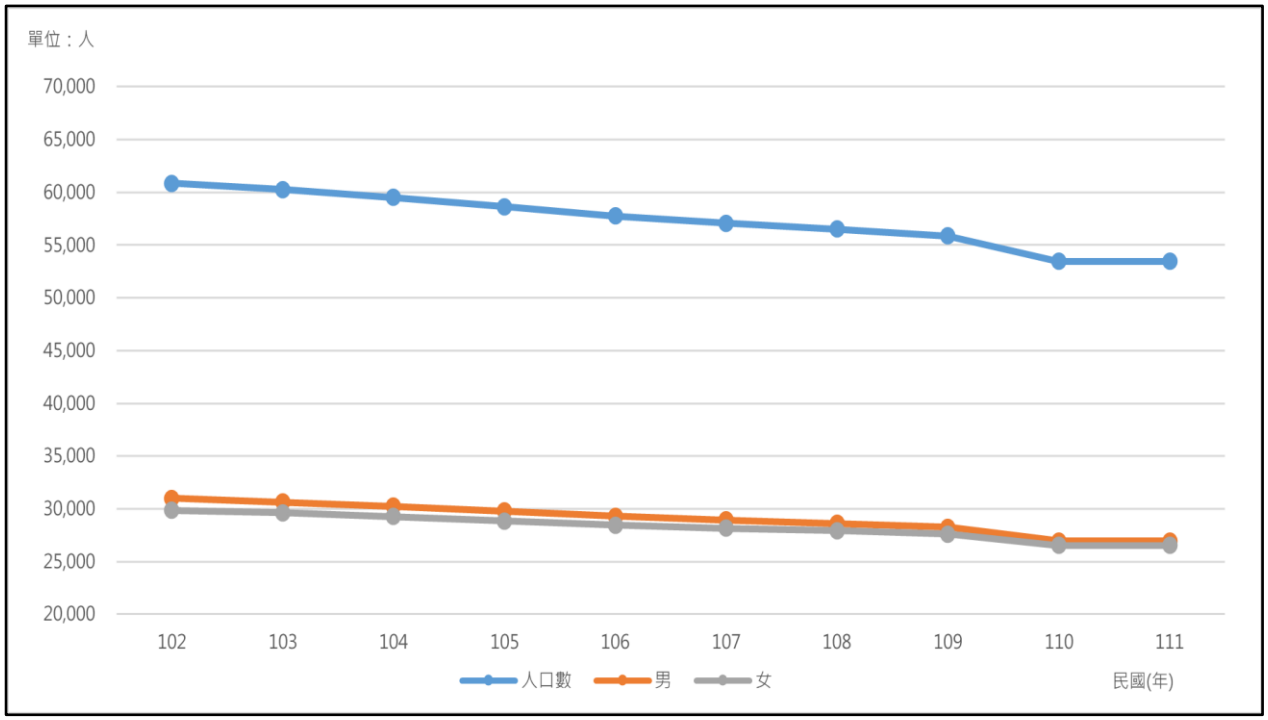


圖3-3-1　人口成長趨勢示意圖

表3-3-1　計畫區歷年人口數、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）	性別比（女=100）
102 年	60,856	-	23,954	2.54	31,010	29,846	103.90
103 年	60,271	-0.96	23,915	2.52	30,631	29,639	103.35
104 年	59,510	-1.26	23,895	2.49	30,253	29,257	103.41
105 年	58,635	-1.47	23,842	2.46	29,791	28,844	103.28
106 年	57,751	-1.51	23,833	2.42	29,295	28,456	102.95
107 年	57,071	-1.18	23,813	2.40	28,929	28,142	102.79
108 年	56,525	-0.96	23,870	2.37	28,615	27,910	102.53
109 年	55,855	-1.19	23,953	2.33	28,236	27,619	102.24
110 年	53,463	-4.28	23,567	2.27	26,945	26,518	101.61
111 年	53,463	0.00	23,567	2.27	26,945	26,518	101.61
平均	57,340	-1.43	23,821	2.41	29,065	28,275	102.77

資料來源：高雄市政府民政局。統計時間：111年12月。

（二）人口年齡組合

鼓山區人口年齡以60~64歲人口數所佔比例為最高，約為8.71%，其次為65~69歲與55~59歲之年齡人口分別約佔8.41%及8.29%，65歲以上人口佔總人口比例之24.19%，為超高齡社會，詳表3-3-2所示；就鼓山區年齡結構來看，應注意人口高齡化及幼年人口照顧議題，未來有關嬰幼兒的托育、青少年教育設施、老人福利保健、老人服務設施等公共服務應予重視。

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	611	591	1,202	2.25	55~59 歲	2,277	2,156	4,433	8.29
5~9 歲	693	634	1,327	2.48	60~64 歲	2,307	2,349	4,656	8.71
10~14 歲	662	617	1,279	2.39	65~69 歲	2,169	2,328	4,498	8.41
15~19 歲	952	872	1,824	3.41	70~74 歲	1,674	2,050	3,724	6.97
20~24 歲	1,398	1,263	2,661	4.98	75~79 歲	836	1,123	1,959	3.66
25~29 歲	1,739	1,503	3,242	6.06	80~84 歲	571	909	1,480	2.77
30~34 歲	1,834	1,566	3,400	6.36	85~89 歲	324	500	824	1.54
35~39 歲	1,853	1,652	3,505	6.56	90~94 歲	173	172	345	0.65
40~44 歲	2,330	2,020	4,350	8.14	95~99 歲	51	37	88	0.16
45~49 歲	2,252	2,123	4,375	8.18	100 歲以上	6	8	14	0.03
50~54 歲	2,233	2,045	4,278	8.00	合計	26,945	26,518	53,463	100.00

資料來源：高雄市政府民政局，民國111年12月。

二、經濟產業發展分析

本計畫區所屬行政區之產業結構係以二級、三級產業為主要發展產業，其從業員工數約為31,468人。二級產業部分，以營建工程業為主，單位數與從業員工數分別為491家及2,417人，分別佔高雄市之3.42%及3.18%；三級產業部分則以批發及零售業之單位數及從業員工數最多，分別為2,706家及9,034人；然統計鼓山區二三級產業佔高雄市比例最高的工商業別為不動產業，其單位數及從業員工數分別佔高雄之8.84%及11.82%。詳表3-3-3所示。

表3-3-3　鼓山細部計畫區所屬之行政區105年工商業場所單位員工概況表

產業別		鼓山區		高雄市		佔高雄市比例（%）	
		單位數（家）	從業員工數（人）	單位數（家）	從業員工數（人）	單位數（家）	從業員工數（人）
二級產業	礦業及土石採取業	1	-	23	139	4.35	-
	製造業	336	1,858	14,586	298,806	2.30	0.62
	電力及燃氣供應業	2	-	102	4,236	1.96	-
	用水供應及污染整治業	20	47	912	6,433	2.19	0.73
	營建工程業	491	2,417	14,377	75,953	3.42	3.18
	小計	850	4,322	30,000	385,567	2.83	1.12
三級產業	批發及零售業	2,706	9,034	68,761	215,776	3.94	4.19
	運輸及倉儲業	259	2,370	6,251	52,967	4.14	4.47
	住宿及餐飲業	806	3,525	20,407	71,098	3.95	4.96

表3-3-3　鼓山細部計畫區所屬之行政區105年工商業場所單位員工概況表（續）

產業別		鼓山區		高雄市		佔高雄市比例（%）	
		單位數（家）	從業員工數（人）	單位數（家）	從業員工數（人）	單位數（家）	從業員工數（人）
三級產業	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	97	553	1,456	14,708	6.66	3.76
	金融及保險業、強制性社會安全	219	1,718	3,219	34,119	6.80	5.04
	不動產業	242	1,280	2,738	10,827	8.84	11.82
	專業、科學及技術服務業	333	1,522	5,475	26,189	6.08	5.81
	支援服務業	146	2,584	3,575	42,820	4.08	6.03
	教育業	144	903	3,101	17,369	4.64	5.20
	醫療保健及社會工作服務業	182	2,020	3,866	54,847	4.71	3.68
	藝術、娛樂及休閒服務業	68	491	2,180	8,502	3.12	5.78
	其他服務業	625	1,146	16,299	29,428	3.83	3.89
	小計	5,827	27,146	137,328	578,650	4.24	4.69
總計		6,677	31,468	167,328	964,217	3.99	3.26

資料來源：主計處105年工業及服務業普查統計資料。

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，土地使用多為住宅使用、道路使用及天然林使用，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135.63公頃，佔計畫區之33.91%，主要分佈於鼓山路與九如路兩側、建國橋與中都橋一帶區域、哨船頭地區。

（二）商業使用

本計畫區商業使用面積為6.60公頃，佔計畫區之1.65%。本計畫區商業型態屬住商混合，大多是以服務地區內日常所需商品為主的零售業，主要沿九如四路兩側發展，屬社區商業中心，南端以哨船頭地區之商業區為核心，向北沿鼓山路發展。

（三）工業使用

本計畫區工業使用面積為23.54公頃，佔計畫區之5.89%，主要分佈於鼓山三路兩旁之臺灣水泥工廠之計畫工業區內。

（四）公共設施使用

本計畫區之公共設施用地多已開闢使用，如學校、停車場、河道、水道、加油站、機關、交通、園道、下水道、變電所、鐵路景觀等均已開闢使用。部分市場、公園、兒童遊樂場、綠地、廣場兼停車場用地均尚有未開闢使用。

（五）文化設施使用

本計畫區文化設施使用面積為0.42公頃，佔計畫區之0.10%。計畫區內有2處古蹟為武德殿及李氏古宅，分布於哈瑪星地區及鼓山三路、葆禎路處；區內有零星散佈道教廟宇，其中多分佈於住宅區、工業區及保存區內，如代天宮、鎮安宮、龍泉寺、慈雲塔、青雲宮等，並有教堂或教會如九如長老會、露德聖母堂等，均屬本區文化資源。

（六）空地使用

本計畫區空地多分佈於計畫區西側，分佈於龍泉寺、慈雲塔旁之公園用地、工業區及壽山旁住宅區。

（七）道路使用

本計畫區現況的道路系統部分已開闢完成，使用其詳細開闢內容詳見第六節所述。

表3-4-1　土地使用現況面積統計表

土地使用現況	使用面積（公頃）	佔計畫區之比例（%）
住宅使用	135.63	33.91
商業使用	6.60	1.65
工業使用	23.54	5.89
機關使用	2.55	0.64
學校使用	22.55	5.64
醫療保健使用	0.53	0.13
社會福利設施使用	1.20	0.30
公用設備使用	3.58	0.90
環保設施使用	0.56	0.14
鐵路及捷運使用	13.06	3.26
港口使用	0.20	0.05
河道使用	0.25	0.06
溝渠使用	0.40	0.10
水利設施使用	0.19	0.05
公園綠地廣場使用	20.25	5.06
軍事用地使用	3.49	0.87
文化設施使用	0.42	0.10
其他建築用地使用	10.46	2.62
農作使用	1.94	0.48
畜牧使用	0.00	0.00
農業附帶設施使用	0.14	0.03
天然林使用	34.92	8.73
人工林使用	2.80	0.70
海面使用	3.47	0.87
道路使用	100.11	25.03
空置地使用	11.16	2.79
總計	400.00	100.00

資料來源：111年國土利用調查。

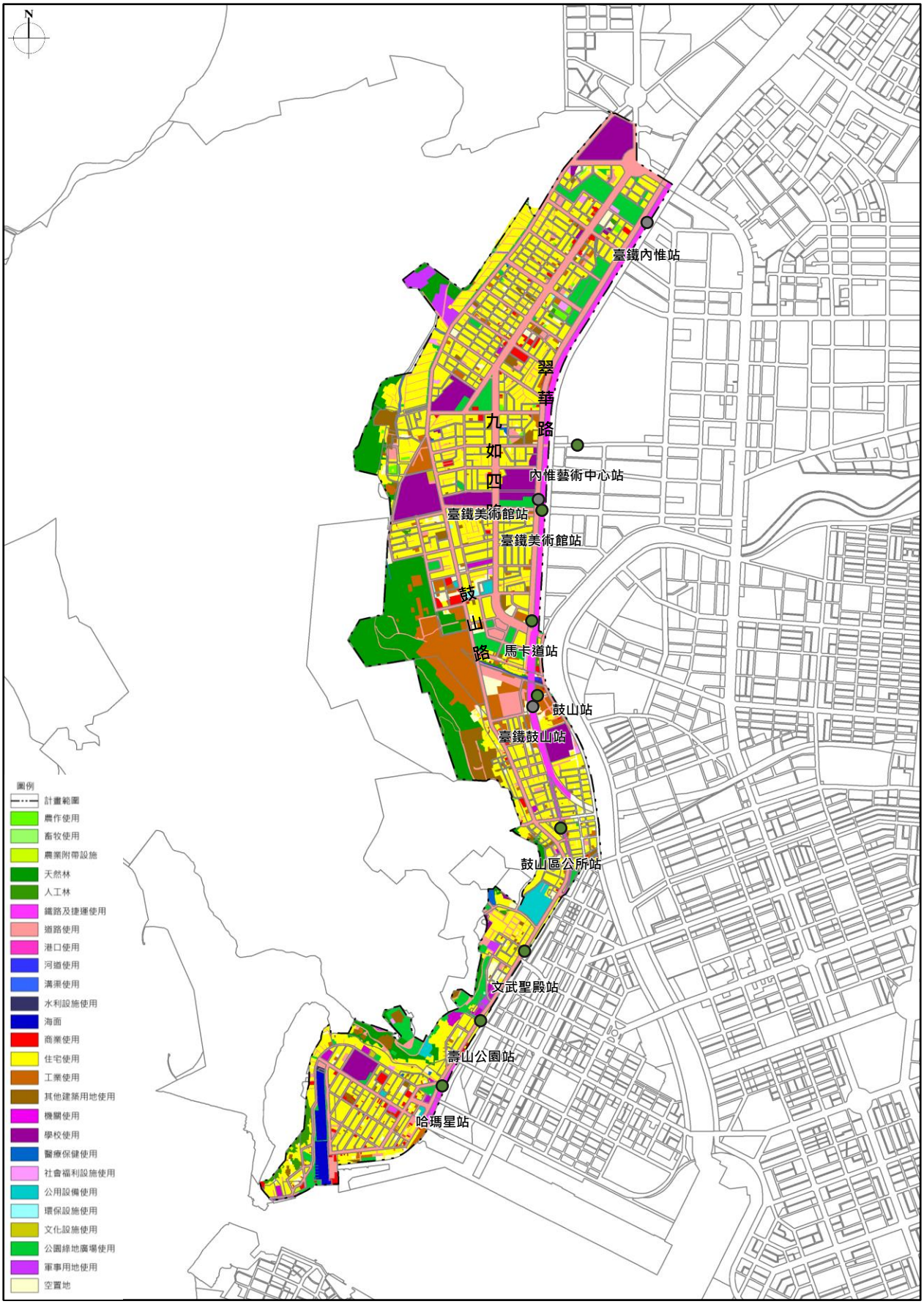


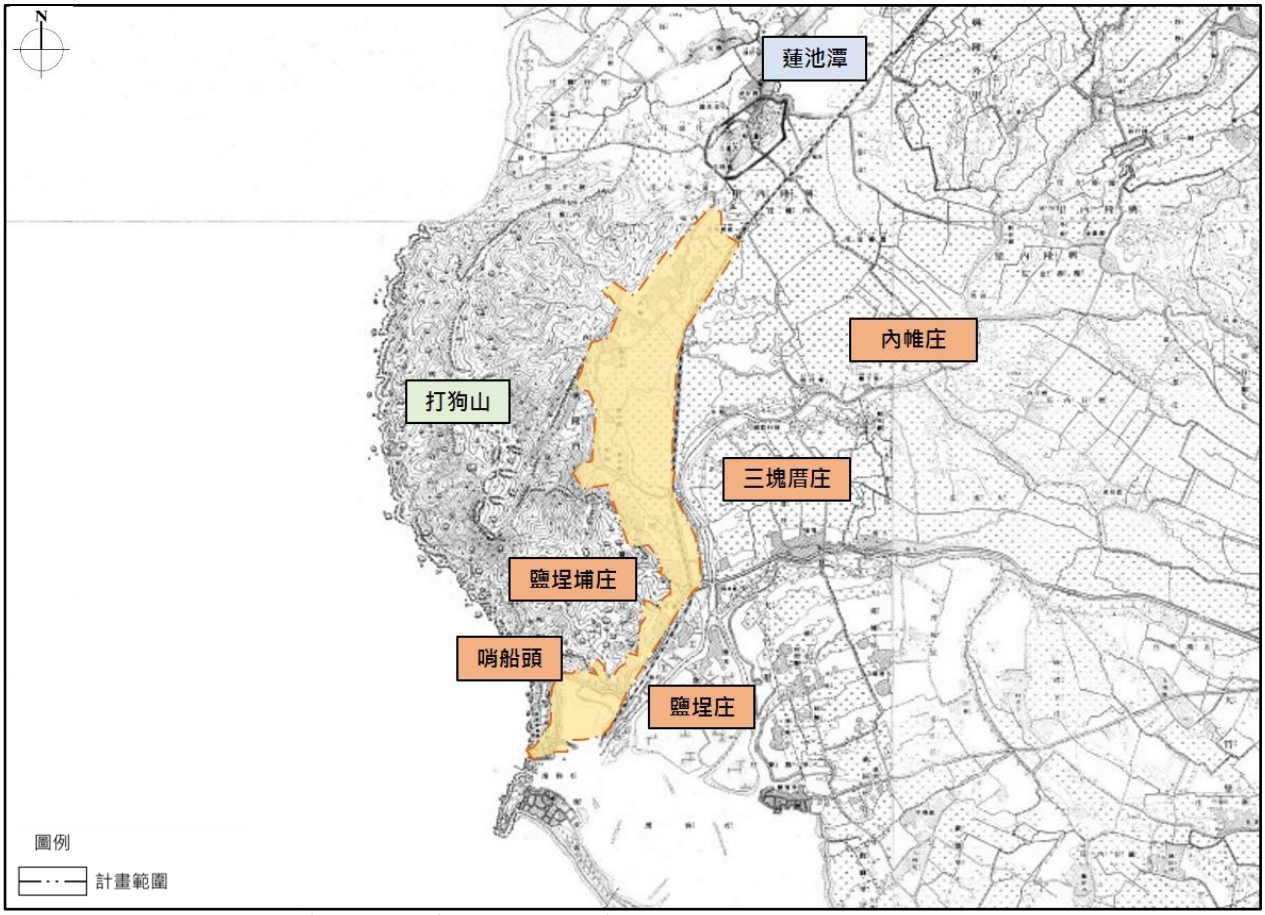
圖3-4-1　土地使用現況示意圖

二、都市發展脈絡

本計畫區為高雄早期發展地區，哨船頭地區為最早發展地區，沿鼓山路向北發展，相關都市生活脈絡分析說明如後，詳如圖3-4-2所示。

（一）聚落發展紋理分析

本計畫區聚落發展最早為哨船頭地區，日據時期日本人完成高雄港第一期築港工程，並填築23萬平方公尺的新市鎮用地，哈瑪星成為高雄市第一個引進都市計畫觀念的新興社區。哈瑪星地區主要街廓已形成棋盤式，為傳統的住商混合式土地使用，沿鼓山路之發展軸線往北發展，北側地區屬民國60年前即形成之舊聚落，以低樓層建築居多，屋齡普遍較高，為住商混合使用形態。



資料來源：中央研究院臺灣堡圖（1898-1904年）。

圖3-4-2　本計畫區1898~1904年臺灣堡圖示意圖

（二）地區生活環境分析

本計畫區為高雄早期發展地區，區內多為舊聚落，故周邊生活環境不但有古蹟與歷史建築（如武德殿、雄鎮北門、內惟李宅、英國領事館、永光行、高雄港車站等），舊聚落亦有寺廟宮祠等信仰中心（如代天宮、靈興殿、千光寺、長老教會、元亨寺、龍泉寺、慈化宮等）；在商業發展方面，哈瑪星為商業較發達地區，北側地區屬沿街商業區型態。綜合上述，本計畫區屬新舊生活形態、傳統商業活動之歷史老城區。

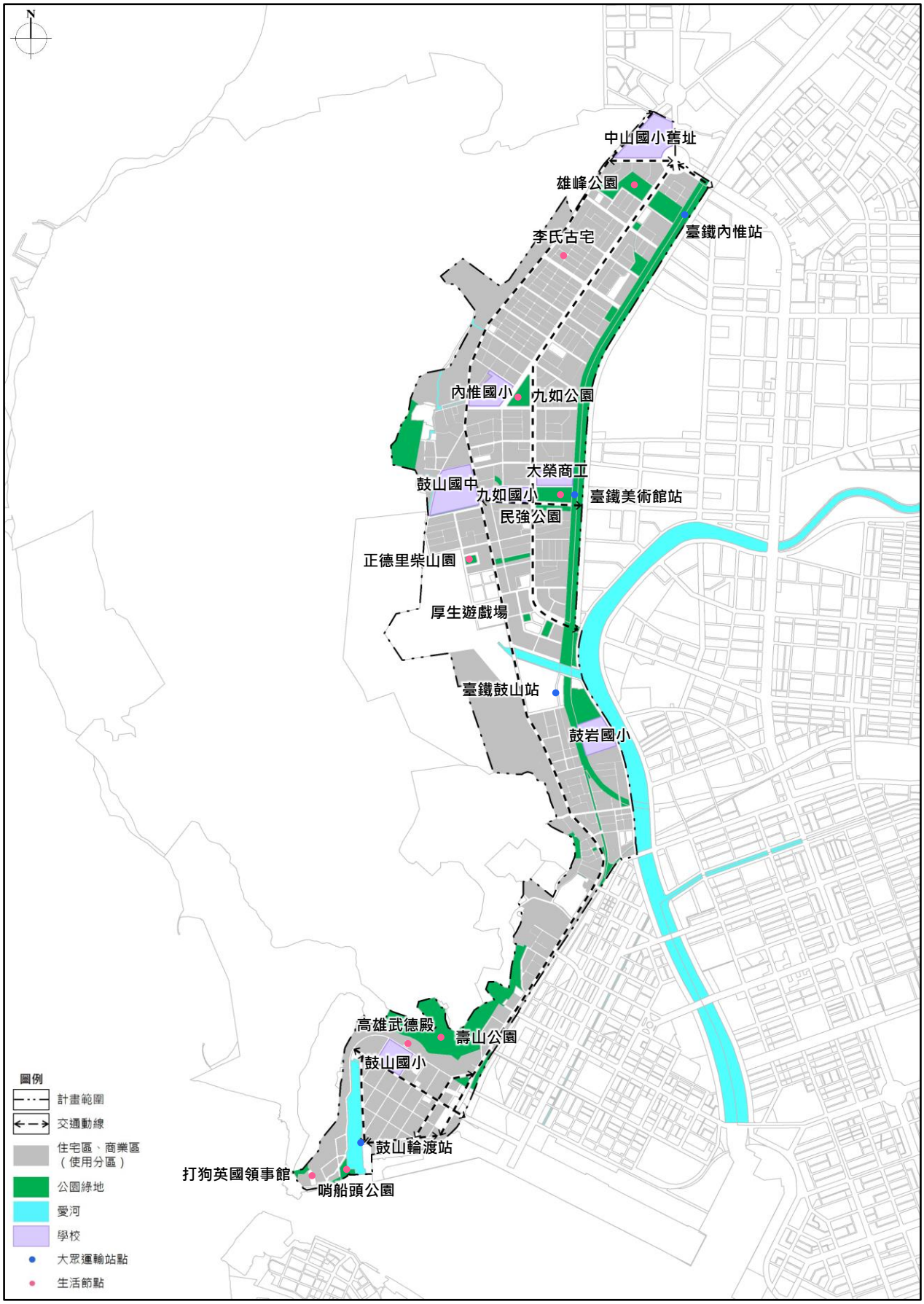


圖3-4-3　生活地圖分布示意圖

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包含學校用地、停車場用地、河道用地、下水道用地、加油站用地、機關用地、交通用地、園道用地、下水道用地、變電所用地、鐵路景觀用地、道路用地（含兼供鐵路使用）、自然公園用地均已全數開闢完成；而市場用地、公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地、廣場（停）用地等部分開闢，總開闢率為96.83%，詳表3-5-1所示。

（一）學校用地

計畫區內共劃設學校用地5處，計畫面積約14.86公頃。均已開闢，分別作為鼓山中學、內惟國小、鼓岩國小、鼓山國小及九如國小等使用。

（二）機關用地

計畫區內共劃設機關用地11處，計畫面積約8.55公頃，均已開闢。分別作為民防指揮部、臺灣電力公司、自來水公司、高雄港警所、鼓山渡船頭、師管區司令部、新濱派出所、臺灣電力公司高雄營業處、三清歷史文化院等。

（三）公園用地

計畫區內共劃設公園用地11處，計畫面積約28.41公頃。除公49、公50做閒置使用，其餘均已開闢作為壽山公園、鼓峰公園、青海路公園、九如公園、柴山濕地公園、九如陸橋下公園、哨船頭公園及駁二草原等。

（四）市場用地

計畫區內共劃設市場用地7處，計畫面積約2.58公頃，部分已開闢，分別作為內惟市場、原永祥市場、國泰市場、綠川街市場及鼓山第一市場。

（五）加油站用地

計畫區內共劃設加油站用地2處，計畫面積約0.35公頃，均已開闢，分別作為西子灣加油站及鼓山加油站。

（六）停車場用地

計畫區內共劃設停車場用地2處，計畫面積約0.47公頃，均已開闢。

（七）廣場（停）用地

計畫區內共劃設廣場（停）用地2處，計畫面積約1.09公頃，已有1處開闢作為西子灣停車場、另1處尚未開闢現況為住宅、商業等使用。

（八）綠地用地

計畫區內共劃設綠地用地10處，計畫面積約1.84公頃，9處已開闢，分別作為鼓山三腳公園、鐵道綠地、逢甲路綠地、鐵道路地、鼓山二路綠地、鐵道園區綠地，僅剩綠45用地（鼓山二路45巷）尚未完全開闢。

（九）兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設兒童遊樂場用地6處，計畫面積約1.23公頃。5處已開闢完成，僅兒5用地仍未開闢，現況為閒置使用。

（十）河道用地

計畫區內共劃設河道用地3處，計畫面積約2.45公頃，3處已開闢，分別作為愛河運河及壽山排水道等。

（十一）河道用地（兼供鐵路使用）

計畫區內共劃設計畫區內共劃設園道用地（兼供鐵路使用）1處，計畫面積約0.32公頃，均已開闢。

（十二）變電所用地

計畫區內共劃設變電所用地1處，計畫面積約0.10公頃，已開闢作為西子灣變電所。

（十三）下水道用地

計畫區內共劃設下水道用地1處，計畫面積約0.05公頃，已開闢作為西子灣停車場旁下水道。

（十四）園道用地

計畫區內共劃設園道用地2處，計畫面積約1.04公頃，均已開闢。

（十五）園道用地（兼供鐵路使用）

計畫區內共劃設園道用地（兼供鐵路使用）2處，計畫面積約20.81公頃，均已開闢。

（十六）道路用地

計畫區內共劃設道路用地面積約77.89公頃，部分已開闢完成，部分道路作為住宅、商業及河道等使用。

（十七）道路用地（兼供鐵路使用）

計畫區內劃設道路用地（兼供鐵路使用）面積約0.15公頃，均已開闢。

（十八）鐵路景觀用地

計畫區內共劃設鐵路景觀用地1處，計畫面積約0.84公頃，已開闢作為舊臨港線鐵道。

（十九）交通用地

計畫區內共劃設交通用地3處，計畫面積約0.56公頃，已開闢作為輕軌哈瑪星站、捷運西子灣站及舊打狗驛故事館。

（二十）公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設公園兼兒童遊樂場用地1處，計畫面積約0.73公頃，已開闢作為內惟埤公園。

（二十一）自然公園用地

計畫區內共劃設自然公園用地面積約0.27公頃，均屬壽山國家自然公園管制範圍。

表3-5-1　公共設施用地開闢與權屬概況表

項目		劃設面積（公頃）	開闢情形	取得情形	土地面積（公頃）				土地使用情形
					國有	市有	其他公有/公營	私有土地	
學校用地	文中36	5.14	已開闢	完全取得	0.03	5.11	-	-	鼓山中學
	文小1	2.79	已開闢	完全取得	0.83	1.96	-	-	內惟國小
	文小4	2.96	已開闢	完全取得	2.00	0.96	-	-	鼓岩國小
	文小12	2.18	已開闢	完全取得	0.58	1.60	-	-	鼓山國小
	文小45	1.79	已開闢	完全取得	-	1.79	-	-	九如國小
	小計	14.86	-	-	3.44	11.42	-	-	-
機關用地	機1	0.05	已開闢	完全取得	0.01	0.04	-	-	民防指揮部
	機3	0.40	已開闢	部分未取得	-	-	0.37	0.03	臺灣電力公司
	機4	0.23	已開闢	部分未取得	0.08	0.01	0.14	-	自來水公司
	機21	0.07	已開闢	完全取得	0.07	-	-	-	高雄港警所
	機26	0.04	已開闢	完全取得	0.00	0.04	-	-	鼓山渡船頭
	機27	0.21	已開闢	完全取得	0.21	-	-	-	師管區司令部
	機35	0.13	已開闢	完全取得	-	0.13	-	-	新濱派出所
	機36	2.62	已開闢	部分未取得	0.01	-	2.57	0.04	臺灣電力公司高雄營業處
	機37	0.12	已開闢	完全取得	-	0.12	-	-	三清歷史文化院
	機38	0.01	已開闢	完全取得	-	0.01	-	-	新濱派出所
	機	4.67	已開闢	完全取得	4.65	0.03			中山國小舊址，多目標使用中
	小計	8.55	-	-	5.03	0.38	3.08	0.07	-
公園用地	公9	0.50	已開闢	完全取得	0.50	-	-	-	駁二草原
	公12	12.63	已開闢	部分未取得	10.17	2.43	0.03	-	壽山公園

表3-5-1　公共設施用地開闢與權屬概況表（續）

項目		劃設面積（公頃）	開闢情形	取得情形	土地面積（公頃）				土地使用情形
					國有	市有	其他公有/公營	私有土地	
公園用地	公30	4.02	已開闢	完全取得	-	4.02	-	-	鼓峰公園
	公31	1.61	已開闢	完全取得	0.96	0.65	-	-	青海路公園
	公33	1.23	已開闢	完全取得	-	1.23	-	-	九如公園
	公42	4.45	已開闢	完全取得	4.45	-	-	-	柴山濕地公園
	公47	0.35	已開闢	完全取得	-	0.35	-	-	九如路橋下公園
	公48	0.69	已開闢	完全取得	0.21	0.48	-	-	哨船頭公園
	公49	0.38	未開闢	完全取得	0.38	-	-	-	閒置用地
	公50	2.07	未開闢	完全取得	-	2.07	-	-	閒置用地
	公51	0.48	已開闢	完全取得	0.48	-	-	-	壽山公園
	小計	28.41	-	-	17.15	11.23	0.03	-	-
市場用地	市2	0.45	已開闢	部分未取得	0.01	0.24	-	0.20	內惟市場
	市3	0.17	未開闢	部分未取得	0.01	-	-	0.16	協勝發大樓
	市6	0.26	已開闢	部分未取得	-	0.03	-	0.23	國泰市場
	市8	0.23	已開闢	完全取得	0.06	0.17	-	-	綠川街市場
	市9	0.28	已開闢	完全取得	-	0.28	-	-	鼓山第一市場
	市（乙）	0.78	已開闢	部分未取得	0.03	-	-	0.75	鼓山魚市場
	市55	0.41	未開闢	完全取得	-	0.41	-	-	停車場
	小計	2.58	-	-	0.11	1.13	-	1.34	-
加油站用地	油2	0.25	已開闢	完全取得	-	0.09	0.16	-	西子灣加油站
	油3	0.10	已開闢	部分未取得	-	-	0.09	0.01	鼓山加油站
	小計	0.35	-	-	-	0.09	0.25	0.01	-
停車場用地	停3	0.28	已開闢	完全取得	-	0.28	-	-	厚安街停車場
	停4	0.19	已開闢	完全取得	0.19	-	-	-	全順停車場
	小計	0.47	-	-	0.19	0.28	-	-	-

表3-5-1　公共設施用地開闢與權屬概況表（續）

項目		劃設面積（公頃）	開闢情形	取得情形	土地面積（公頃）				土地使用情形
					國有	市有	其他公有/公營	私有土地	
廣場（停）用地	廣3	0.89	未開闢	完全取得	0.42	0.47	-	-	住宅、商業、文史工作及道路使用
	廣（停）	0.20	已開闢	部分未取得	0.04	0.11	0.05	-	西子灣停車場
	小計	1.09	-	-	0.46	0.58	0.05	-	-
綠地用地	綠9	0.28	已開闢	完全取得	-	0.28	-	-	鼓山三腳公園
	綠38	0.05	已開闢	部分未取得	-	0.02	-	0.03	鐵道綠地
	綠39	0.10	已開闢	完全取得	-	0.10	-	-	鐵道綠地
	綠40	0.18	已開闢	完全取得	-	0.18	-	-	鐵道綠地
	綠43	0.76	已開闢	完全取得	-	0.76	-	-	逢甲路綠地
	綠44	0.17	已開闢	完全取得	0.16	0.01	-	-	鐵道綠地
	綠45	0.03	未開闢	部分未取得	-	0.02	0.01	-	鼓山二路45巷
	綠46	0.07	已開闢	完全取得	0.05	0.02	-	-	鐵道綠地
	綠47	0.05	已開闢	完全取得	-	0.05	-	-	鼓山二路綠地
	綠48（兼供道路使用）	0.15	已開闢	部分未取得	0.08	0.02	0.05	-	鐵道園區綠地
	小計	1.84	-	-	0.29	1.46	0.06	0.03	-
兒童遊樂場用地	兒1	0.35	已開闢	完全取得	-	0.35	-	-	翠華保禎路口兒童公園
	兒2	0.16	已開闢	完全取得	-	0.16	-	-	九如銘傳路口兒童公園
	兒3	0.16	已開闢	完全取得	-	0.16	-	-	厚德路兒童公園
	兒4	0.28	已開闢	完全取得	-	0.28	-	-	正德路兒童公園
	兒5	0.13	未開闢	完全取得	0.13	-	-	-	閒置用地
	兒6	0.15	已開闢	完全取得	0.15	-	-	-	迪化街兒童公園
	小計	1.23	-	-	0.28	0.95	-	-	-

表3-5-1　公共設施用地開闢與權屬概況表（續）

項目		劃設面積（公頃）	開闢情形	取得情形	土地面積（公頃）				土地使用情形
					國有	市有	其他公有/公營	私有	
河道用地	河7	1.66	已開闢	完全取得	1.39	0.27	-	-	愛河運河
	河	0.79	已開闢	完全取得	0.79	-	-	-	愛河運河、壽山排水道
	小計	2.45	-	-	2.18	0.27	-	-	-
變電所用地		0.10	已開闢	部分未取得	0.01	-	0.09	-	西子灣變電所
河道用地（兼供鐵路使用）		0.32	已開闢	完全取得	0.32	-	-	-	愛河運河
下水道用地		0.05	已開闢	完全取得	-	0.05	-	-	西子灣停車場旁下水道
園道用地	園道13	0.59	已開闢	完全取得	0.02	0.57	-		翠華路旁園道
	園道用地	0.45	已開闢	完全取得	0.45	-	-	-	翠華路旁園道
	小計	1.04	-	-	0.47	0.57	-	-	
園道用地（兼供鐵路使用）	園道15（兼供鐵路使用）	12.30	已開闢	完全取得	-	12.30	-	-	愛河旁園道
	園道（兼供鐵路使用）	8.51	已開闢	完全取得	8.51	-	-	-	翠華路旁園道
	小計	20.81	-	-	8.51	12.30	-	-	
道路用地		77.89	已開闢	部分未取得	34.24	33.53	0.13	9.99	
道路用地（兼供鐵路使用）		0.15	已開闢	完全取得	0.15	-	-	-	
鐵路景觀用地		0.84	已開闢	完全取得	0.82	0.02	-	-	舊臨港線鐵道
交通用地	交1	0.18	已開闢	完全取得	0.15	0.03	-	-	輕軌哈瑪星站
	交2	0.15	已開闢	完全取得	-	0.15	-	-	捷運西子灣站
	交3	0.23	已開闢	完全取得	0.23	-	-	-	舊打狗驛故事館
	小計	0.56	-	-	0.48	0.18	-	-	-
公園兼兒童遊樂場用地		0.73	已開闢	完全取得	-	0.73	-	-	內惟埤公園
自然公園用地		0.27	已開闢	完全取得	0.27	-	-	-	打狗英國領事館外圍公園

註：1. 調查時間為民國111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辦理情形為準。

註：2. 表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

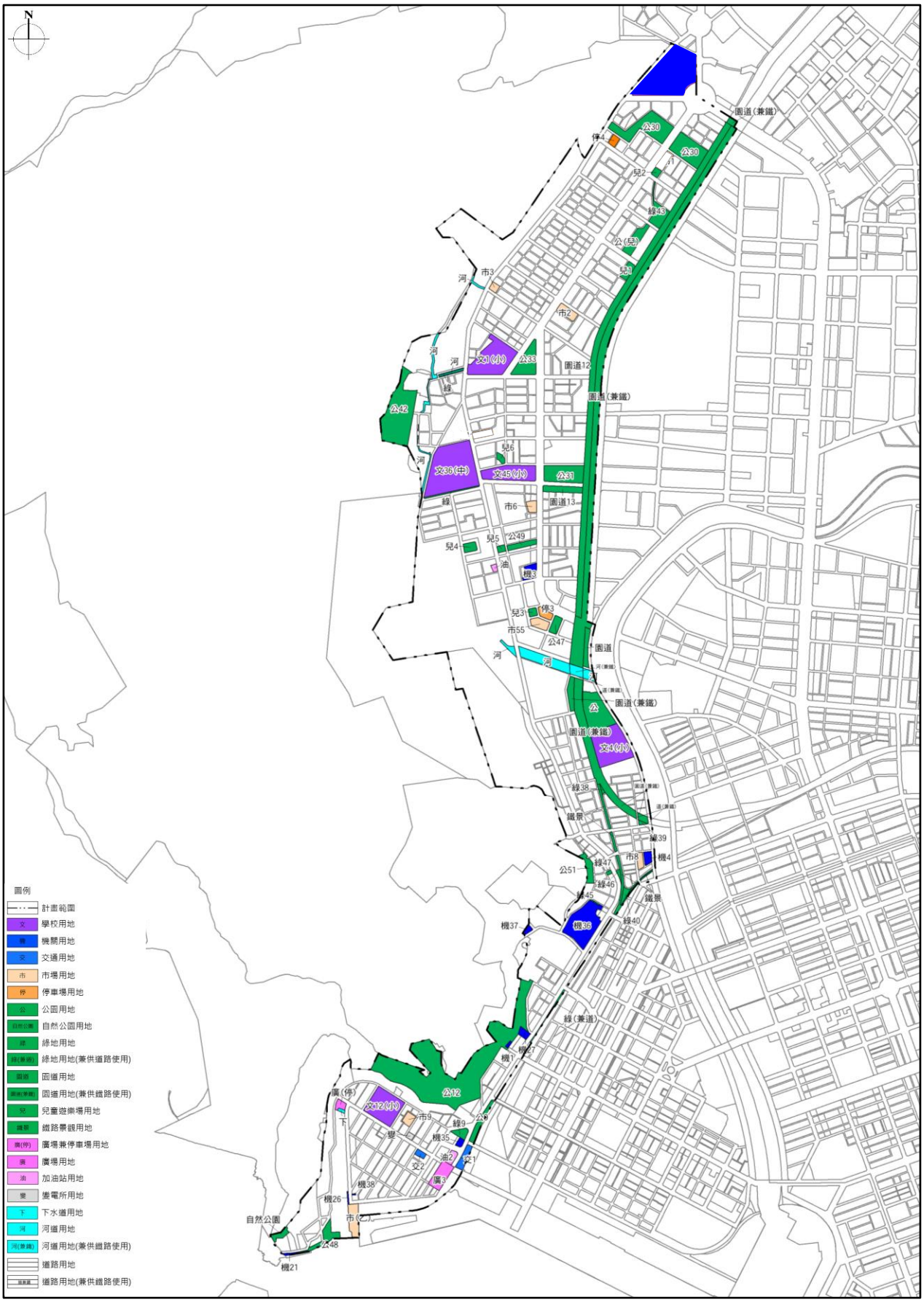


圖3-5-1　公共設施用地分布示意圖

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104,000人，依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」，本計畫區各項公共設施之檢討基準詳表3-5-2所示。

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/超過面積（公頃）
國小用地	9.72	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （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。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4. 依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積13.8m^2；都市計畫區內每位國中生使用校地面積16.7m^2。	8.01	+1.71
國中用地	5.14		3.70	+1.44
公園用地	28.41（11處）	1. 包括閭鄰公園及社區公園。 2. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則。 3. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在10萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於4公頃為原則，在1萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	-	-
兒童遊樂場用地	1.23（6處）	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.10公頃為原則。	-	-
停車場用地	0.47（2處）	1. 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，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。 3. 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。	25.75	-25.28
都市計畫法第45條	33.57	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。	40.00	-6.43

註：1. 表內面積應以核定圖分割測量面積為準。
註：2. 國小、國中、停車場用地面積檢討係依現行計畫人口104,000人及109年現況推估。

第六節　交通運輸現況

一、道路系統

本計畫區東側有縱貫鐵路行經。現況道路系統依功能分為四個層級，聯外道路、主要道路、次要道路及園道系統。以下分別就本計畫區內道路系統特性說明，其分布詳如圖3-6-1所示。

（一）聯外道路

1. 翠華路

位於計畫區東側，路寬約 50 米，沿縱貫鐵路行經臺鐵內惟站、美術館站，為串聯楠梓區、左營區、鼓山區之重要交通幹道，南至高雄圳止。

（二）主要道路

1. 雄峰路

位於計畫區北側，路寬約 20 米，為本計畫區通往左營地區之主要道路。

2. 九如四路

縱向貫串基地中間之六線道，路寬約 25-30 米，沿線為鼓山區商業廊帶主要集中處。為本計畫區往北通往左營南門圓環接至左營大路、往南與翠華路相接重要之南北向道路。

（三）次要道路

區內次要道路計有縱向之鼓山路、正德路、河川街、濱海二路、臨海一路等5條，橫向之銘傳路、逢甲路、葆禎路、吳鳳路、日昌路、建榮路、新疆路、西藏街、大榮街、迪化街、青海路、明德路、青泉街、銀川街、鐵路街、興隆路、鼓山二路37巷、臨海二路、濱海一路等19條，為計畫區內聯繫各社區、鄰里之重要聯絡道路。

（四）園道系統

本計畫區之園道系統包括東側之翠華路，為過去平面鐵路地下化後轉化為園道，促進東西側縫合之都市發展空間。

二、大眾運輸系統

（一）捷運

高雄捷運橘線末端行至本計畫區，設有O1西子灣站（鼓山一路與臨海新路交叉口）1站，為哈瑪星地區重要交通節點，如圖3-6-2所示。

（二）輕軌

高雄環狀輕軌共4站行經過本計畫區，為C17鼓山區公所站、C18鼓山站、C19馬卡道站、C20臺鐵美術館站等；另外C14哈瑪星站、C15壽山公園站、C16文武聖殿站，為緊鄰計畫區邊界之三站，如圖3-6-2所示。

（三）公車

高雄市目前營運中之公車路線共177線，分為一般公車、快線公車、幹線公車、紅線接駁、橘線接駁、黃線接駁、綠線接駁以及其他等8種分類，其中服務鼓山細部計畫地區之路線共15條，包括38線、56線、73線、99線、218線、219線、248線、紅25、紅27線、紅32線、紅33明誠幹線、紅36線、紅52線、橘1線、50五福幹線等，詳如表3-6-1、圖3-6-3所示。

表3-6-1　公車系統概況表

編號	分類	路線	起訖地點	每日班次
1	一般公車	38	前鋒社區-捷運生態園區站（重上街口）	15
2		56	電力公司（鼓山）-鼓山派出所	15
3		73	建軍站（捷運衛武營站）-左營市場	8
4		99	捷運鹽埕埔站（五福四路）-雄鎮北門（打狗英國領事館）	16
5		218	左營農會-海青工商	46
6		219	壽山公園-加昌站	41
7		248	臺灣銀行（健保署）-大公路	12
8	紅線接駁	紅25	高雄火車站（捷運高雄車站）-先勝路口	6
9		紅27	臺鐵（捷運）高雄車站-中都街口	24
10		紅32	鼓山國中-捷運凹子底站	46
11		紅33明誠幹線	市立聯合醫院（美術東四路站）-鳳山商工（建國路三段）	60
12		紅36	中華路口（明誠三路）-明倫路口	60
13		紅52（原E05）	臺鐵新左營站-中山大學行政大樓	12
14	橘線接駁	橘1	鼓山市場-捷運西子灣站（輕軌哈瑪星站）	53
15	幹線公車	50五福幹線	建軍站（捷運衛武營站）-鼓山輪渡站	55

資料來源：高雄市政府交通局。

（四）輪船

鼓山渡輪站位在鼓山第一船渠，計畫區南側，為連接高雄市最早開發的哈瑪星與質樸的旗津。不僅是旗津居民的公共交通渡輪，亦是遊客品嘗海鮮美食，並走訪古蹟老街的觀光交通渡輪。

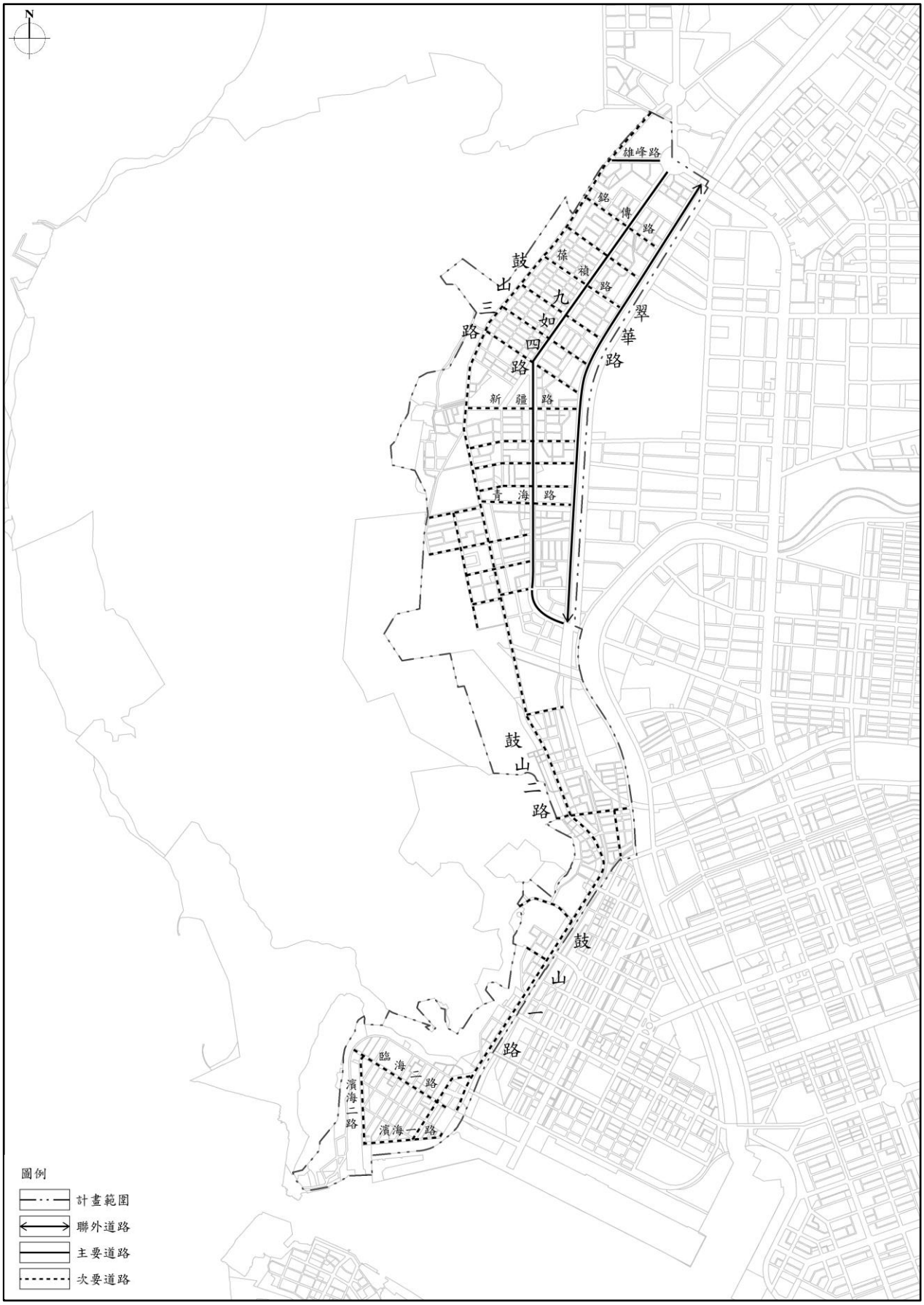


圖3-6-1　道路系統示意圖

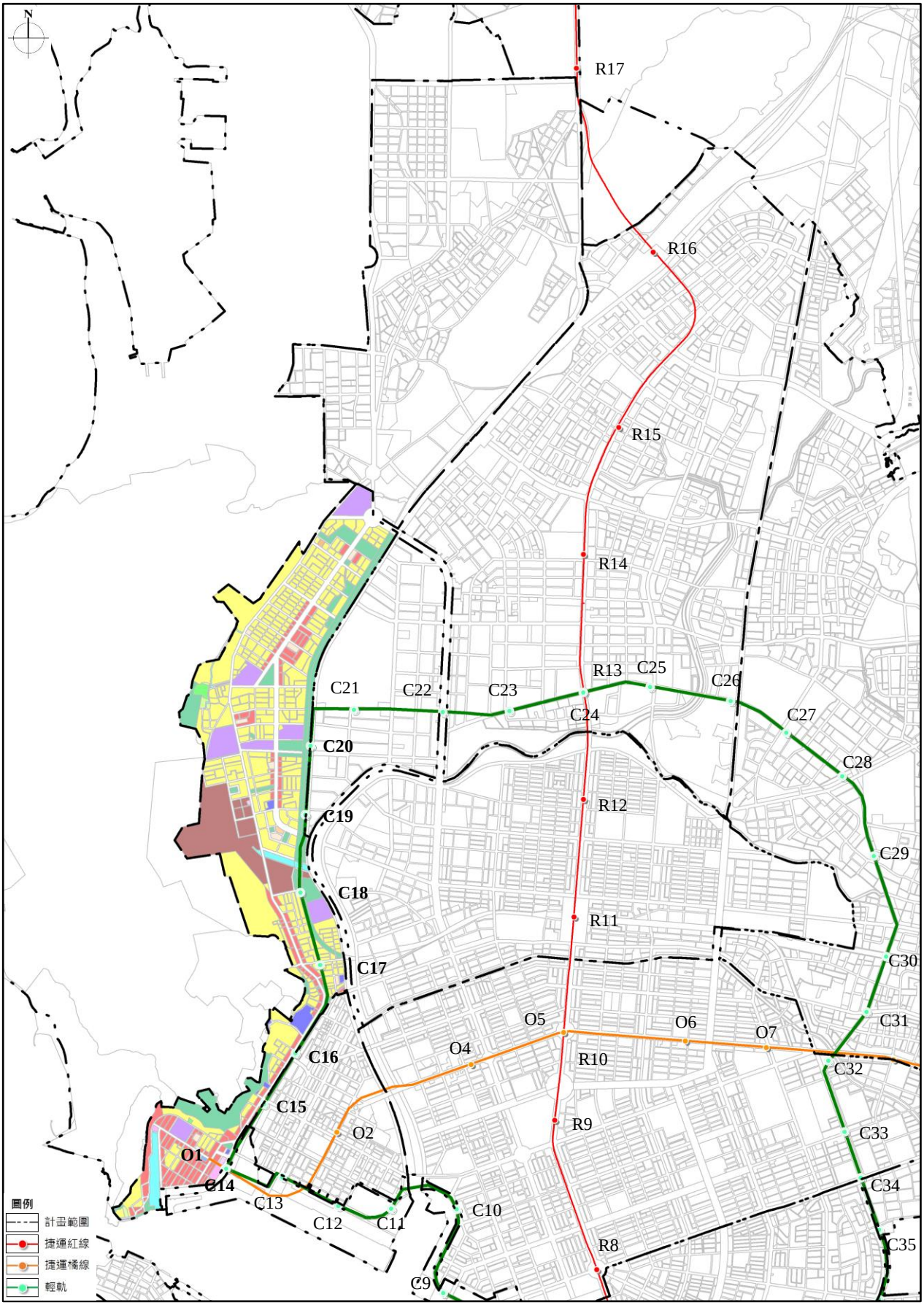


圖3-6-2　大眾運輸系統示意圖（捷運、輕軌）

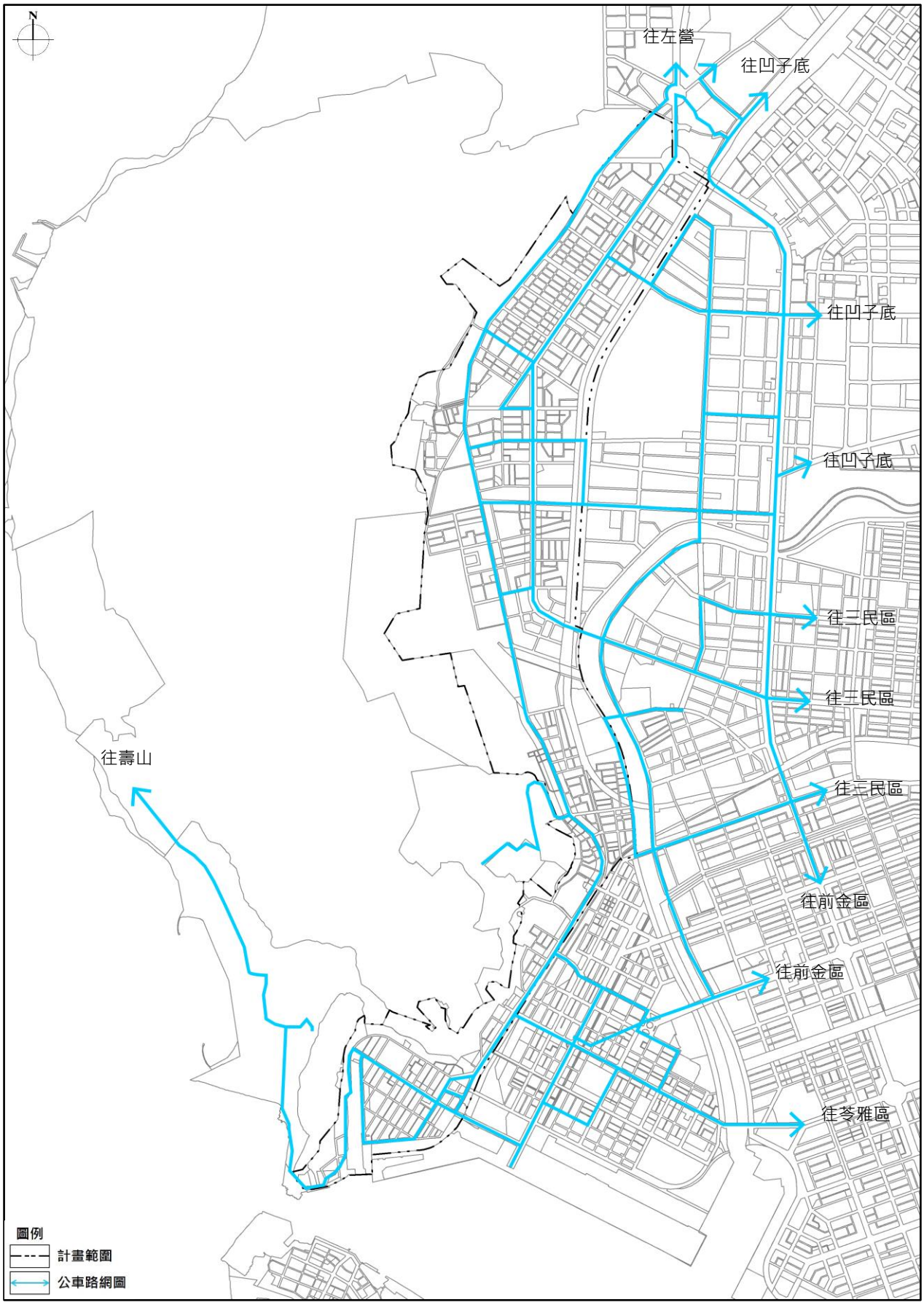


圖3-6-3　大眾運輸系統示意圖（公車）

三、停車供需分析

（一）路外停車場供給現況

如表3-6-2所示，依據高雄市政府交通局停車場統計資料，本計畫區交通局轄管、民營路外停車場共計約有17處，主要集中於哈瑪星地區及壽山出入口的周邊，分別設置於學校用地、商業區、住宅區、停車場用地、市場用地、廣場（兼停車場）用地、廣場用地、加油站用地等，並以商業區設置4處比例最高，包括九儒鼓南停車場、壽山街停車場、弍聖中山哨船停車場、哨船停車場等。總計計畫區共提供582格小型車、86格機車停車位，詳表3-6-2所示。

表3-6-2　鼓山地區設置路外停車場數量綜理表

使用分區	停車場數量	比例（%）
學校用地	3	17.65
商業區	4	23.52
住宅區	3	17.65
停車場用地	2	11.77
市場用地	1	5.88
廣場（兼停車場）用地	1	5.88
廣場用地	2	11.77
加油站用地	1	5.88
總計	17	100.00

資料來源：1. 高雄市政府交通局轄管路外停車場一覽表，高雄市政府交通局，民國109年；
2. 高雄市合格登記路外民營停車場一覽表，高雄市政府交通局，民國109年。

（二）停車供需分析

依據高雄市政府交通局民國96年所進行之停車供需調查，本計畫涵蓋9個停車分區，提供之總車位數約8,631個停車位。目前停車位數量較多之停車場主要有前峰停車場、鼓山中學西側臨時公共停車場等。本計畫區屬發展較快且成熟之地區，居住人口眾多以及商業活動發展蓬勃，故平日之停車位需求（約為6,451個）與假日之停車位需求（約為6,625個）相當，而本計畫區約可供給8,631個停車位，目前停車供給大於需求。有關計畫區內停車供需現況詳表3-6-3所示。

表3-6-3　停車供需現況一覽表-平日

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	0	0		0	0	
路邊計次	0	0		0	0	
路邊免費	1,518	1,075		1,518	1,140	
未劃格位（無停車格停車數）	6,023	3,734	0.75	6,023	3,772	0.77
違規停車數	-	1,053		-	1,197	
路外停車場	1,090	589		1,090	516	
小計	8,631	6,451		8,631	6,625	

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　自然及人文景觀資源

一、自然景觀資源

（一）水系藍帶資源

如圖3-7-1所示，藍帶資源為流經本計畫區東側及南側之愛河流域及鼓山第一船渠以及流經本計畫區西側之龍巖冽泉。愛河源於高雄市仁武區八卦寮，流入市區後，將市區一分為二，有建國、七賢、中正、高雄等橋橫跨其間，並在高雄港出海；愛河最初僅是一條淺溪可供渡船往來，日治時期曾加以疏濬成為運河，並定名為「高雄川」，這是愛河第一次有正式的稱謂，但民眾仍習稱它為「高雄圳」或「高雄運河」；民國37年在河岸靠中正橋邊，有人開設「愛河遊船所」供人划船遊河，因時有情侶划舟，口耳相傳後，才有了全臺獨特的名稱－愛河。龍巖冽泉流經計畫區西側，為鼓山區之重要渠道，發源自龍泉寺，流經計畫區西側於鼓山高中匯集，並流至柴山滯洪池，其功能多做為鼓山地區西側之區域排水，天然流量不大，上游已建立龍巖冽泉景點，供地方民眾使用之親水環境。

愛河是高雄市最具文化特色的河流，早年扮演著運輸、交通、遊憩等多功能角色，如今雖曾飽受污染，然由政府和民間企業、藝文人士積極參與整治，逐步恢復愛河風華，已讓愛河重現生機。

目前鼓山漁港第一船渠內有往來鼓山－旗后之渡輪行駛及小客貨船停靠，並為配合哈瑪星區域產業轉型，推動高雄市遊艇與海上遊樂產業開發，帶動鼓山地區繁榮，高雄市政府於94年1月30日完成鼓山漁港哨船頭浮動遊艇碼頭建造啟用，提供各式遊艇停靠，營造高雄水岸城市的光景；另為改善鼓山漁港之週邊環境，擴大市民休憩親水空間，高雄市政府亦將鼓山漁港入口西側建設成哨船頭公園，提供市民觀船、觀海的另一景點。（資料來源：高雄市政府海洋局）。

（二）生態綠網資源

如圖3-7-1所示，本計畫區內共劃設10處公園用地、7處兒童遊樂場用地、10處綠地用地及45.96公頃園道用地系統（含鐵路景觀用地），目前多已開闢為公園、園道用地使用。公園部分有壽山公園、鼓峰公園、青海路公園、九如公園、柴山溼地公園、九如路橋下公園、哨船頭公園等；兒童遊樂場場用地有厚德路兒童公園、迪化街兒童公園等；園道部分則有位於計畫區東側之翠華路兩側園道用地等，鐵路景觀用地則為舊臨港線鐵道，現為環狀輕軌路線。

二、人文景觀資源

（一）歷史資源

1. 李氏古宅

內惟李氏家族乃中國浙江省松江府人，李勇為渡台始祖。李家古厝就是第七代內惟區保正李榮於昭和 6 年（公元 1931 年）興建，並於 1995 年指定/登錄為直轄市定古蹟。與著名的陳中和洋樓並列高雄市南、北兩大風格獨特的洋樓。在空間組織上屬對稱的格局，中軸線上為主廳及突出的門廊，四周並繞以拱廊。在造型方面，門廊的西方式樣柱頭及圓弧形山牆是一大特色，另外，不僅迴廊本身是種空間格律，圓拱亦為一類造型語彙。

此棟西洋式建築在細部裝飾上並不華麗，簡樸反而成為另一種特徵，十三溝面磚等建材的使用也反應出當時的時尚。宅第為巴洛克式造型二樓洋房，外觀洗石子，圍牆貼小口磁磚，廳堂內部擺飾古色古香。

2. 打狗英國領事館

水產試驗所高雄分所現址原為英國領事館哨船頭海濱館舍位址所在，位於壽山自然國家公園範圍內，依據相關文獻史料及建築材料形式推斷，建築本體完工於清光緒 5 年（公元 1879 年）。同治 8 年（公元 1869 年）英商水陸行請得臺灣道黎兆棠許可，在哨船頭自費工本填築海灘官地，該地中部地段則又於光緒 3 年（公元 1877 年）經臺灣道夏獻綸批准，移轉給英國工部使用，光緒 4 年（公元 1878 年）開始在此興建領事館所需辦公室、巡捕房及牢房。

日本於昭和元年（公元 1926 年）正式取得土地所有權，於昭和 7 年（公元 1932 年）設立高雄州水產試驗場，主要從事罐頭製造的實驗，此時建築曾作為大幅度修改建。昭和 14 年（公元 1939 年）改稱臺灣總督府水產試驗場高雄支場，並於翌年增設水產皮革試驗工場。昭和 16 年（公元 1941 年）正式成立水產試驗所高雄支所，從事魚類皮革改造，民國 34 年（公元 1945 年）又改稱臺灣省水產試驗所高雄分所，繼續從事水產研究。戰後 60 年代做為職務宿舍使用，不久後便閒置，直至 102 年 11 月修復完成，開放參觀。

（二）宗教廟宇

1. 龍泉寺

龍泉禪寺係清乾隆九年（公元 1744 年）福建漳州高僧經元大師所募建。光緒十七年（公元 1891 年）曾遭回祿之災，廟殿泰半焚燬，翌年，邑紳施阿民倡議重修，惟因經費不多，施工簡陋不復舊觀，但香火之盛並未少遜。民國十二年（公元 1923 年），地方人士李榮等人於原址集資改建，由於地當壽山之麓，踞龍穴而建寺，因而命名為「龍泉禪寺」。民國六十年元月廿二日，台灣水泥公司高雄廠開拓萬壽山運石道路時，發掘出一塊酷似神像之奇石，善男善女稱之謂「觀音佛石像」，特於民國六十四年集資在該寺興建圓通寶殿供奉之，古剎勝地，憑添瑰寶，引起香火空前。該寺自民國卅四年釋隆道大法師住持以來，銳意擴建，規模恢宏。

相傳最早建於乾隆九年（公元 1744 年），亦為經元大師所建，今遺址為日據時期大正十二年所建，初係茅舍，後改瓦屋，殿後為壽山，左有功德堂，左前方有祖堂，殿右有舍利殿。該寺名之由來，乃因附近有一龍泉，稱為「龍目井」，廟內供奉百萬年前天然鐘孔石形成的石觀音像。

2. 龍目井龍泉宮

依本庄林氏家傳所載乾隆四十七年（公元 1782 年）廈門因沿海地區盜寇侵襲嚴重，福建旱災又起，尤以同安地區特別嚴重，因粒米欠收，饑民遍地，導致同安縣慶湖保當地居民舉家遷移，當時先民林安靜攜眷臨走之際，見同安縣慶湖保之信仰「天妃廟」久經風雨頹廢不堪，香火不復過往，心生不捨便攜眷入廟內焚香敬拜祈求渡海順利，離時突香案毫光顯現久久不散，先民林氏見此異像便擲筊請示聖母有何聖示，得知「天妃廟」開基天上二聖母意欲隨行庇佑先民林氏渡台開墾。得此聖示，先民林氏歡喜應允並立即恭請開基天上二聖母金身寶像及家眷渡海來臺，於乾隆四十九年（公元 1784 年）鹿耳門溪口登臺，沿岸往南步行數日停於鳳邑城啟文門旁打鼓山腳下，見此處山脈如龍，泉出石罅，湧泉如噴雪翻花，景如故鄉，請示開基天上二聖母後便以茅搭屋定居於此發展，並將二聖母金身寶像供奉於家堂中。迨民國二十一年（公元 1932 年），爐下信眾發起福德祠重修之時，奉二聖母指示本廟位於龍吐甘泉之吉穴且位處「龍巖洌泉」之龍目井，故定廟名為『龍泉宮』，主祀天上聖母（尊奉二聖母為開基聖母，俗稱開基二媽）並配祀福德正神、註生娘娘及護法千順將軍等。

3. 元亨寺

元亨寺位於高雄市鼓山區，座落壽山山麓，據高雄市志大事年表記載，肇建於清隆八年（公元 1743 年），為福建漳州經元大師所建置，主祀觀音大士，原稱「元興寺」。光緒十七年（公元 1891 年）寺毀於火，後經多次變遷，始從山麓移至現地（舊殿址），寺名改為「元亨寺」。民國十五年（公元 1926 年）住持頌吉大師商請地方善信集資重建，額署「打鼓岩」。又據民國六十二年（公元 1973 年）新建大雄寶殿時，所發現乾隆三十七年（公元 1772 年）古碑一方，依此推算已有三百餘年之歷史，堪稱本省少數古剎之一。

4. 武德殿

武德殿發源於日本的警察系統，是練習武道的場所，之後再擴展到城市與學校。台灣曾是日本的殖民地，統治者自然會引入各種日本文化，以其在殖民地上形塑母國文化，在文化上是如此，在建築上自然也不例外，武德殿就是在此種因素的影響下傳入台灣。警察肩負社會安定、人民安全之責，經常必須面對盜匪及不法之徒，因此必須習得防身的武藝以求自保及保護人民，因此武術對維護治安的警察就格外重要與必要。

大正 13 年（公元 1924 年）高雄武德殿於湊町四丁目完工，即由高雄警察署管理與使用，即今鼓山區登山街 36 號鼓山國小後面、中山大學西子灣山洞左側，為日式磚造建築。

其建築內部主要分兩大部份，東邊為學習劍道區，西邊則是學習柔道區，約可容納一百人，屬當時的警察署（即今臨海二路與臨海一路交叉處的永光行）管轄。二戰後交由鼓山國民學校代管，並曾權充教職員宿舍，後無人進駐，因而呈現荒廢的狀態。

民國 88 年（公元 1999 年）高市民政局審定為古蹟。民國 92 年（公元 2003 年）文化局成立後，即積極進行整修規劃設計，歷經一年修復，於民國 93 年（公元 2004 年）12 月完工，民國 94 年（公元 2005 年）4 月委託社團法人高雄市劍道文化促進會經營管理，為本市第一座非營利古蹟委外案例，也是全台第一座以原始功能再利用之古蹟。民國 105 年（公元 2016 年）3 月起由高雄市政府文化局自行管理營運。

5. 哈瑪星代天宮

本宮肇建於民國四十年間，其建廟緣由，當溯自民國十九年臺南縣北門鄉蚵寮村民移居哈馬星（今南鼓山一帶）謀生之際，秉奉一貫的虔誠信仰，自故鄉「保安宮」迎請清水祖師金身蒞境護佑，由旅高鄉親輪流奉祀，以為精神寄託。此外，當時哈馬星一帶居民並以「南鯤鯓代天府」五府千歲、「青山寺」觀音菩薩、「蚵寮保安宮」池府千歲及南山紫竹林觀音菩薩等神佛為信仰依歸，每逢清水祖師佛辰（農曆正月廿二日）必返鄉迎請眾神駕臨今鼓山漁市場內，設立臨時神壇安座，以供境內有緣善信膜拜祈安，並演戲酬神滿俾求合境平安、四時綏靖。

臺灣光復後，工、商、漁業漸次發展，經濟欣欣向榮，本區信眾安居樂業之餘，感念神佛庇佑恩澤，於民國三十八年農曆四月集會商議建造公厝以安奉諸洞天神佛，隨即恭請『南鯤鯓代天府』吳府千歲暨『蚵寮保安宮』池府千歲前來主持建廟事宜。嗣後，經吳府千歲起駕指示，擇點廟地建廟，並命名為『高雄代天宮』，冀以奉祀『南鯤鯓代天府』五府千歲、『蚵寮保安宮』池府千歲及清水祖師等神尊。肇建之初，信徒原意為建造公厝以便利膜拜，未料吳府千歲所擇點之廟地相當廣闊，信眾深恐以當時之人力物力無法負擔，幸經與會執事和衷共濟，積極擘劃，復蒙各界善信大德踴躍捐輸，在萬方響應下，於民國四十年歲次辛卯六月初二日辰時破土動工，擇吉於民國四十三年歲次甲午十月十五日卯時奉請神佛入龕安座，建廟工程前後歷時三年，克盡全功，實繫之於天佑人助也。

民國四十八年六月，奉本宮主神池府千歲指示興建後殿，增祀觀音菩薩，由第二任董事長莊格發統籌領導，於民國四十九年歲次庚子正月開工興建，全部工程均奉池府千歲指示進行，並定殿名為『青雲寺』。由於本宮肇建以還，神威顯赫，受恩信眾感戴於心，於後殿興建之際，無不傾囊捐款，以為叩謝，因此施工期間經費充裕，工程進行順利，於民國五十一年底（壬寅歲）竣工。翌年癸卯二月十九日由池府千歲主持，舉行觀音菩薩等神佛之開光安座大典。民國六十六年興建宏偉牌樓，越三年。又於廟庭兩側建造典麗雅致之龍鳳雙樓，至此，本宮堂皇之規模始告完成，蔚為南鼓山首屈一指的宗教聖地。

（三）特色景點及開放空間

1. 金馬賓館當代美術館

金馬賓館當代美術館是一座歷史建築及藝術館，坐落於壽山山麓，鄰近古高雄海禁地域，周邊的街道依然可見到舊城市井風貌。該館創址於 1967 年，曾為冷戰時期抽中「金馬獎」軍士官等船的驛站，介於台灣與中國的金馬前線，與分隔東西德的柏林圍牆、南北韓的北緯 38.5 度線，並列世界三大冷戰記憶，承載過許多軍人與親友別離的淚水。

經營團隊歷經兩年的規整，透過細膩的建築工藝，將整個展館還原至過往 60 年代洗石子的風貌，粗獷又帶有細緻樸實的質感，特別保留的紅磚牆面，是奠定展館古往今來磚砌的痕跡。一別過去旅宿格局，空間打通轉成展覽場域，過去一扇扇房門成為一道道落地窗，不阻隔過去也不阻隔天光，讓窗外的風景也成為藝術生活的元素。

從荒煙漫草中蛻變成為金馬賓館當代美術館，內涵亦從傷感記憶昇華成承載當代藝術的殿堂。金馬賓館當代美術館保留原始的歷史建築工藝與自然地景，並以豐富多元的藝術體驗、細緻的餐飲料理，培養人們對生活知覺與美感的欣賞，透過互動帶給人們全新的體驗，為生活創造另一種美好，將藝術以各種不同的形貌傳遞給大眾。

2. 西子灣遊客中心（哨船頭公園）

哨船頭公園位於鼓山區哨船街與安船街交叉口，對岸是鼓山渡輪站，所在的哈瑪星地區依山傍水，有得天獨厚的自然資源與歷史人文古蹟，規劃時即著重以哈瑪星地區整體發展為主軸。公園總面積 0.63 公頃，在此可欣賞鼓山、旗津間渡輪往返、高雄港風光、八十五層大樓等盛景。

位於鼓山哨船頭公園內的「西子灣遊客中心」，有著獨特的外觀造型，不論是從陸地上甚至是從海上觀賞，皆相當引人注目，尤其搭配整個高雄港、展覽館及高雄地標 85 大樓，儼然成為高雄港的重要地標之一。除了亮眼外觀，西子灣旅客中心還兼具旅客諮詢服務、文創商品、在地文化展演等多項服務，讓外地遊客來此地歇腳、諮詢外，可以慢慢品味在地的風俗民情及文化之美。

3. 日治時代建築群（廣 3 用地）

廣 3 用地東側為鼓山一路、南側為鼓元街、西側為捷興二街、北側為臨海二路，範圍內之建築群多為日治時代所興建之日式建築，具有其獨特風貌，也是哈瑪星地區最大範圍的日治時代建築群。廣場面積為 0.89 公頃，多數為住宅、商業、文史工作及道路使用。

廣 3 用地內還包含新濱老街、打狗港都文化藝術倉庫及佐佐木家住宅等相關歷史性街道及建築物，不僅保存原有樣貌，還提供相關老物收藏供民眾觀賞，係具有文化傳承意義之建築群。

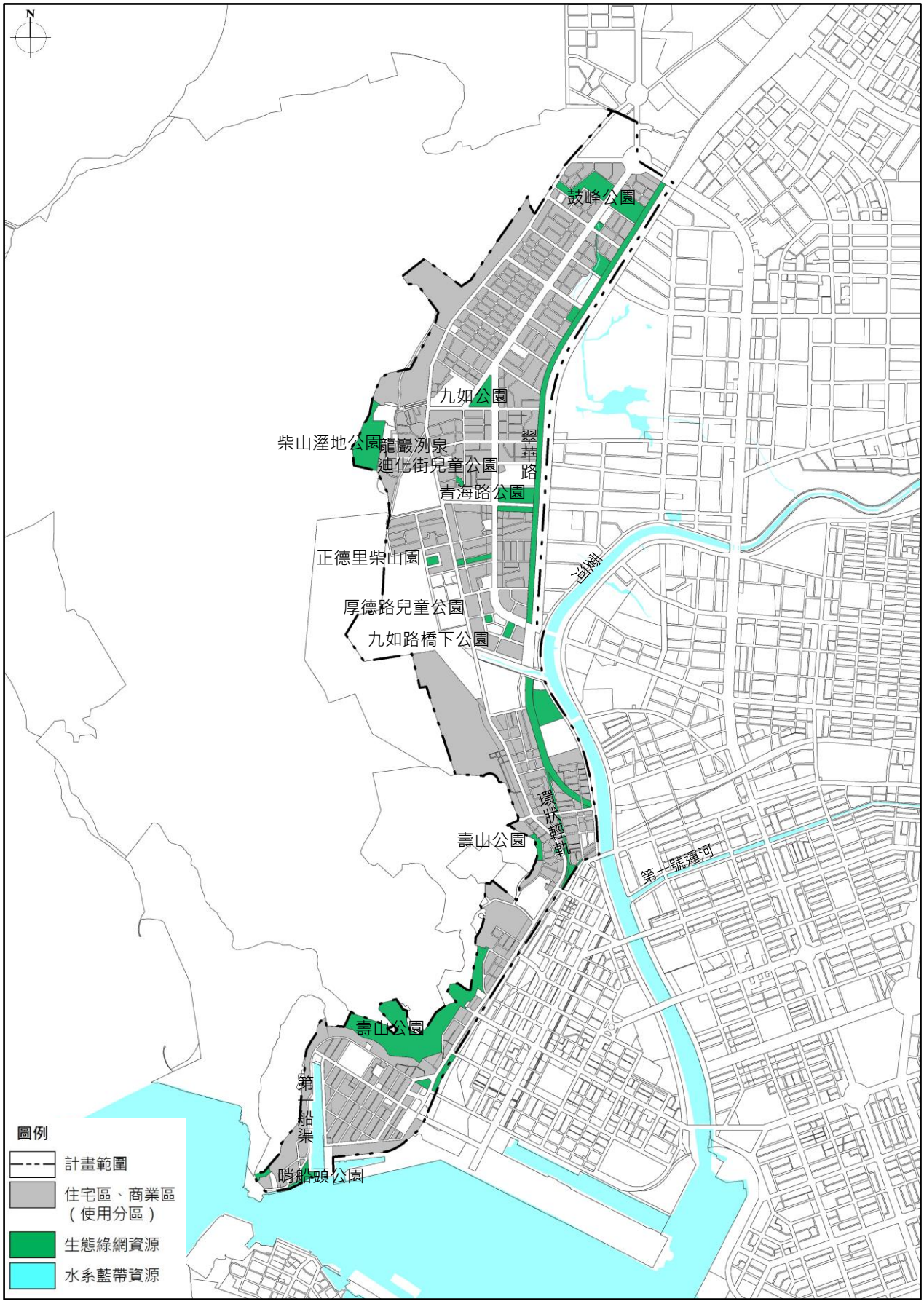


圖3-7-1　都市藍帶與綠帶分布示意圖

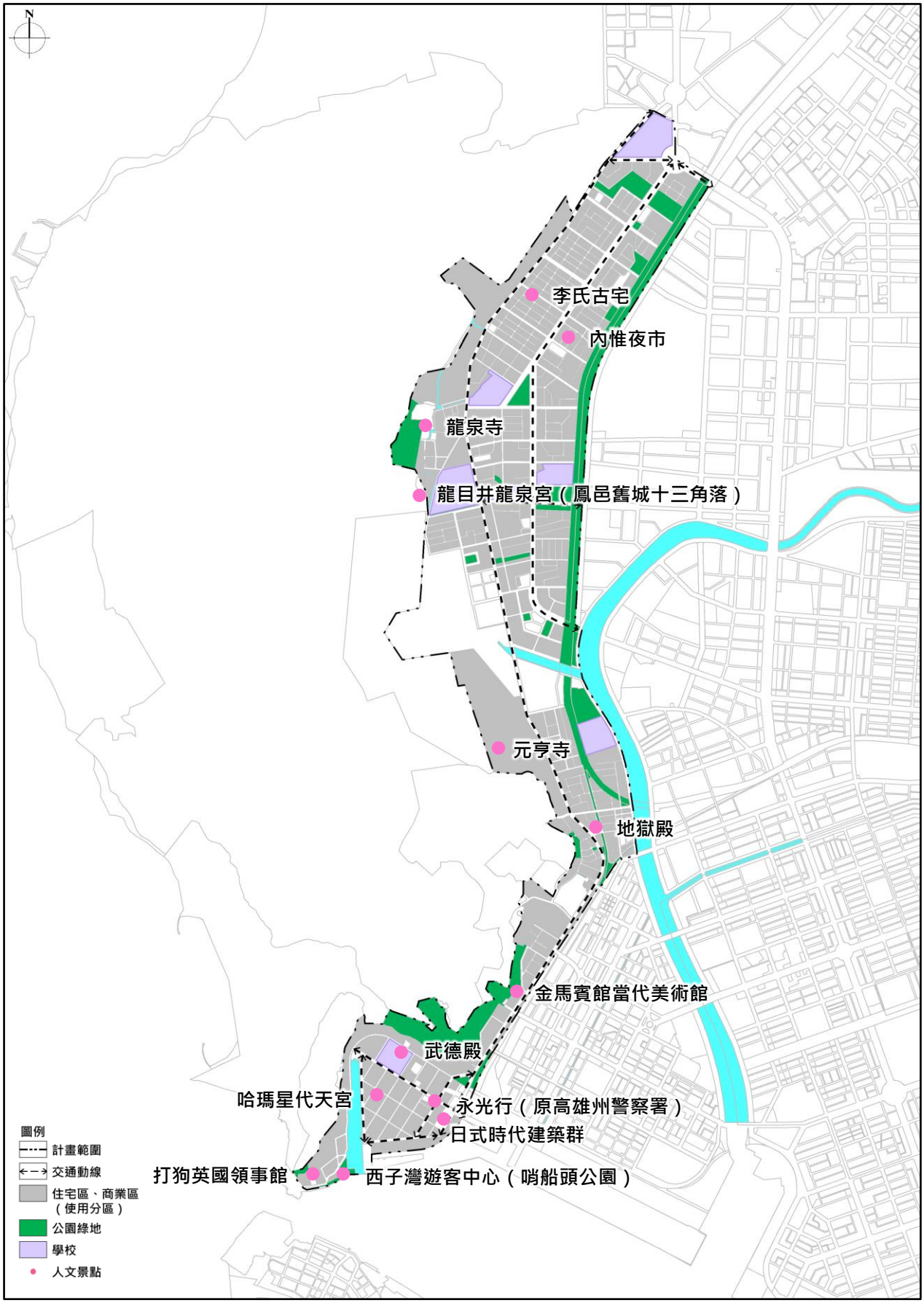


圖3-7-2　人文景點分布示意圖

第八節　市地重劃及整體開發區

本計畫區目前有2處公辦市地重劃區、4處自辦市地重劃區。公辦市地重劃區分別為第17期及第78期等，自辦市地重劃區為第28期、第29期、第77期及第89期。目前公辦第17期、公辦第78期、自辦第28期、自辦第29期已完成，自辦第77期、第89期刻正辦理中，詳如表3-8-1及圖3-8-1所示。

上述第28期、第29期及第89期係於民國71年公告實施之「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區主要計畫（通盤檢討）案」，由工業區變更住宅區，規定以整體開發之重劃方式辦理，並於民國77年「擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」，擬定細部計畫並劃設公共設施用地。後大榮製鋼整體開發區於民國96年本市主要計畫為配合交通部臺鐵捷運化之鐵路地下化重大建設，將東側10米道路用地變更為園道用地（兼供鐵路使用），其計畫書「實質變更內容」及「實施進度與經費」皆明載開發方式由高雄市政府依法取得。案經本府111年11月11日研議會議決議該10公尺原道路用地範圍應剔除原整體開發範圍。

表3-8-1　整體開發區辦理概況綜理表

編號	類別	開發區位置	面積（公頃）	辦理情形
1	公辦17期	1. 鼓山區、三民區。 2. 東至中華一、二路東側 25 公尺；南至中華地下道；西至中華一、二路西側25公尺；北至馬卡道路。	38.1010	已完成重劃及土地分配工作。
2	公辦78期	1. 鼓山區。 2. 鼓山區翠華路以西、逢甲路以南、葆禎路以北以及葆禎路 58 巷以東。	1.5589	已完成重劃及土地分配工作。
3	自辦28期	1. 鼓山區。 2. 東以鼓山三路西側界線為界；南以銀川街北側界線為界；西以正德路東側界線為界；北以青泉街為界。	1.9750	已完成重劃及土地分配工作。
4	自辦29期	1. 鼓山區。 2. 東至翠華路；南至鼓山三路二巷；西至鼓山三路；北至華安街。	8.3733	已完成重劃及土地分配工作。
5	自辦77期	1. 鼓山區。 2. 東至翠華路；南至吳鳳路；西至九如四路；北至葆禎路。	1.2410	1. 重劃會公告重劃計畫書自107 年 11 月 15 日至 107 年 12 月 17 日止。 2. 108 年 10 月 14 日本處公告禁限建期間自 108 年 11 月 1 日至 109 年 10 月 31 日止計 1 年。(109.09.26 更新)
6	自辦89期	1. 鼓山區。 2. 東以翠華路都市計畫道路為界。西以內惟段七小段 672-5、706-1 地號為界。南以內惟段七小段 706-1 等地號部分已開闢厚生路為界。北以內惟段七小段 670-5、672-5 地號為界。。	1.3903	1. 110 年 2 月 3 日成立重劃會。 2. 重劃計畫書公告尚未辦理。

資料來源：高雄市政府地政局土地開發處。

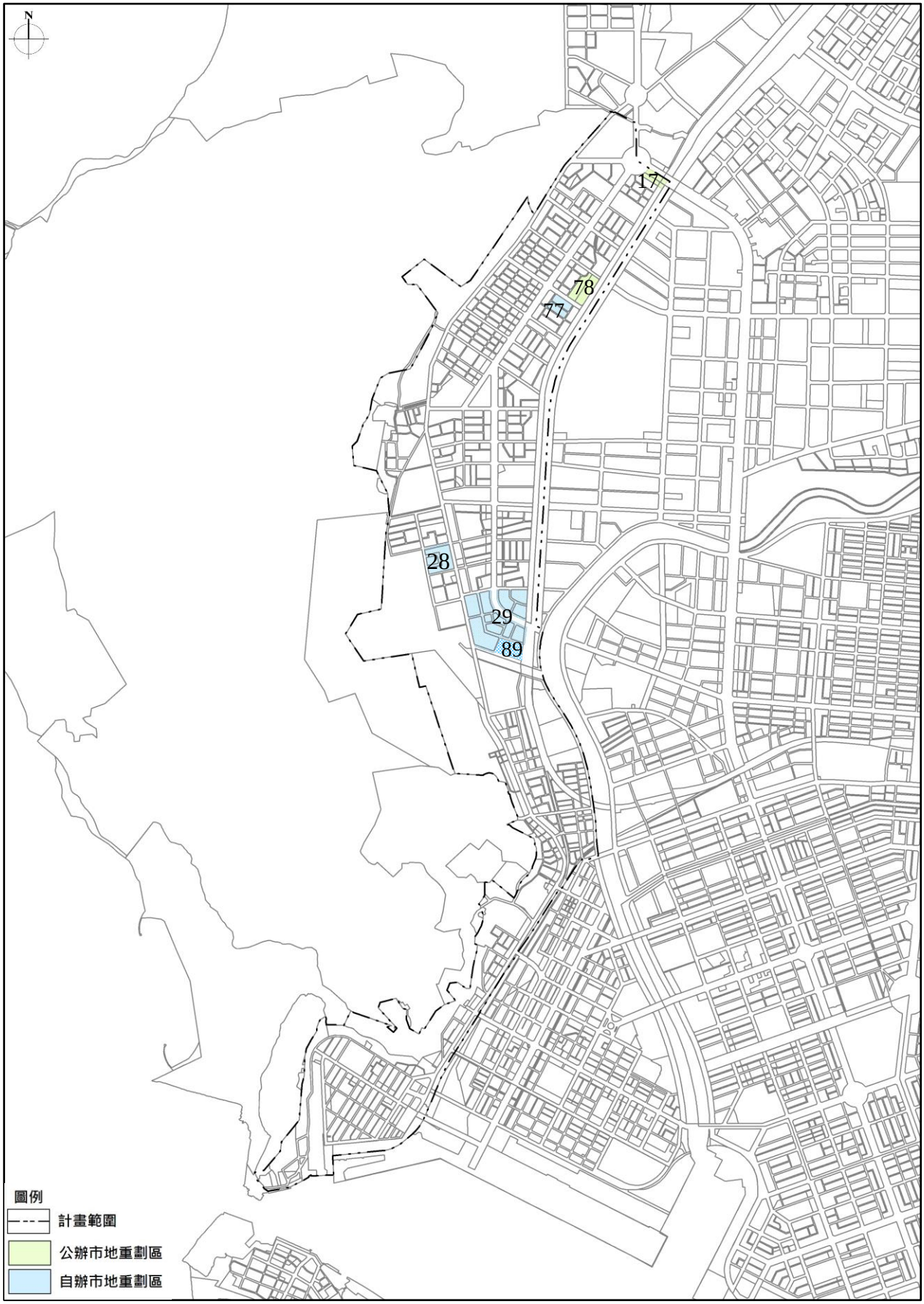


圖3-8-1　整體開發區分布示意圖

第九節　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，其管理機關主要計有51處單位，以高雄市政府工務局、交通部臺灣鐵路管理局及財政部國有財產署等單位所管理之公有土地占較高比例，詳如表3-9-1所示。其公有土地多分布於計畫區之周邊區域，大部份為現有之公共設施用地，詳如圖3-9-1所示。

表3-9-1　公有土地管理機關一覽表

管理機關		面積（公頃）	佔公有土地之比例（%）
1	內政部營建署	0.36	0.18
2	內政部警政署高雄港務警察總隊	0.06	0.03
3	臺灣高雄地方法院檢察署	0.63	0.31
4	交通部臺灣鐵路管理局	22.77	11.28
5	交通部航港局	0.07	0.03
6	行政院海岸巡防署海岸巡防總局南部地區巡防局	0.91	0.45
7	行政院農業委員會林務局	0.31	0.15
8	法務部矯正署高雄女子監獄	0.03	0.02
9	財政部國有財產署	30.11	14.92
10	財政部關務署高雄關	1.02	0.51
11	高雄市	0.00	0.00
12	高雄市立鼓山高級中學	5.11	2.53
13	高雄市政府工務局	78.40	38.85
14	高雄市政府工務局違章建築處理大隊	0.08	0.04
15	高雄市政府工務局養護工程處	0.05	0.03
16	高雄市政府文化局	0.48	0.24
17	高雄市政府水利局	2.47	1.23
18	高雄市政府交通局	0.31	0.15
19	高雄市政府地政局	0.08	0.04
20	高雄市政府兵役局	1.53	0.76
21	高雄市政府海洋局	3.86	1.91
22	高雄市政府消防局	0.05	0.02
23	高雄市政府財政局	1.85	0.92
24	高雄市政府捷運工程局	0.33	0.16
25	高雄市政府都市發展局	1.47	0.73
26	高雄市政府勞工局	1.15	0.57
27	高雄市政府經濟發展局	0.52	0.26
28	高雄市政府衛生局	0.36	0.18
29	高雄市政府環境保護局	0.40	0.20
30	高雄市政府警察局	0.85	0.42
31	高雄市政府觀光局	1.52	0.75
32	高雄市鼓山區九如國民小學	1.79	0.89
33	高雄市鼓山區中山國民小學	4.63	2.30
34	高雄市鼓山區內惟國民小學	2.79	1.38
35	高雄市鼓山區公所	0.14	0.07
36	高雄市鼓山區鼓山國民小學	2.17	1.07

表3-9-1　公有土地管理機關一覽表（續）

管理機關		面積（公頃）	佔公有土地之比例（%）
37	高雄市鼓山區鼓岩國民小學	2.85	1.41
38	高雄市鼓山區壽山國民小學	0.07	0.03
39	高雄市鼓山區衛生所	0.04	0.02
40	高雄廣播電臺	0.09	0.05
41	國立中山大學	0.14	0.07
42	國防部政治作戰局	11.88	5.89
43	國防部軍備局	13.54	6.71
44	國軍退除役官兵輔導委員會 高雄市榮民服務處	0.39	0.19
45	教育部	3.78	1.87
46	彰化縣員林市公所	0.23	0.12
47	澎湖縣望安鄉公所	0.12	0.06
總計		201.81	100.00

註：高雄市都市發展局，民國106年。

二、公有地價分析

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，可提供做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進行全盤性之瞭解。目前計畫區內公有土地之公告現值以鼓山路、翠華路、臨海二路較高，計畫區周邊區域土地之公告現值較低，其分布位置詳如表3-9-2、圖3-9-2所示。

表3-9-2　公有土地公告現值一覽表

公告現值（元/平方公尺）	筆數	佔公有土地百分比（%）
0~20,000	361	4.72
20,000~40,000	4,467	58.38
40,000~60,000	2,455	32.09
60,000~80,000	149	1.95
80,000~100,000	219	2.86
總計	7,651	100.00

資料來源：高雄市政府地政局公告土地現值查詢，民國110年。

有關區內面積超過500平方公尺之閒置公有土地約有9處，為交通部台灣鐵路管理局及財政部國有財產署經管之國有地，分別座落於第三種住宅區、第五種住宅區及第四種商業區，如表3-9-3所示。

表3-9-3　計畫區內超過 500 平方公尺之公有閒置土地一覽表

項次	段別	地號	面積（m^2）	使用分區	國有地管理機關	分布位置
1	鼓中段二小段	47	2,188.00	第三種住宅區	交通部台灣鐵路管理局	
2	鼓中段二小段	55	1,434.00			
3	鼓中段五小段	787	712.00	第四種商業區	財政部國有財產署	
4	鼓中段五小段	325-3	2,711.00	第三種住宅區	交通部台灣鐵路管理局	
5	鼓中段五小段	325-4	1,891.00			
6	鼓中段五小段	325-5	1,490.00	第四種商業區	交通部台灣鐵路管理局	
7	鼓中段五小段	325-7	504.00	第四種商業區	交通部台灣鐵路管理局	
8	鼓中段四小段	891-2	1,213.00	第四種商業區	財政部國有財產署	
9	前峰段	212-5	589.00	第五種住宅區	財政部國有財產署	

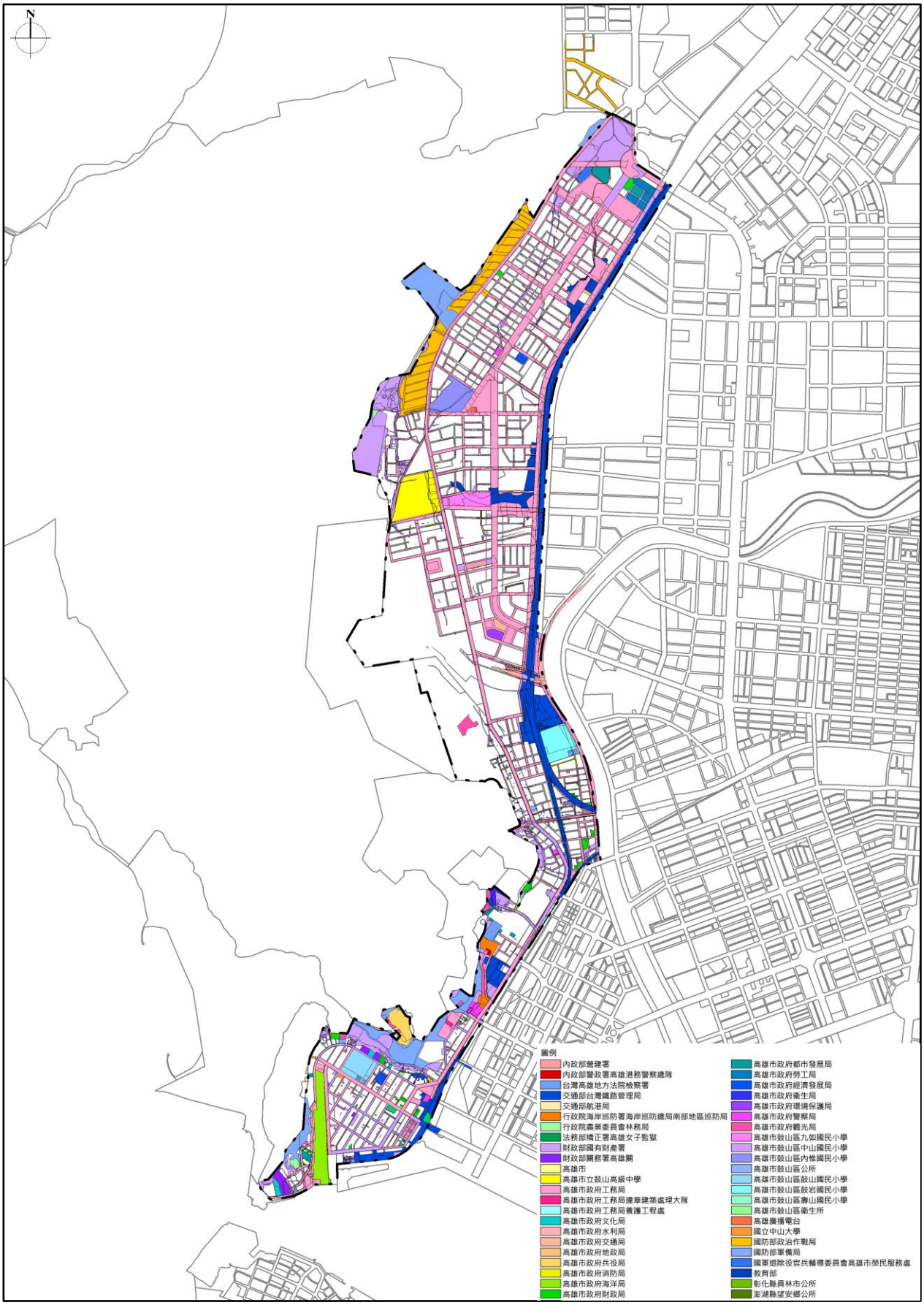


圖3-9-1　公有土地管理機關分布示意圖

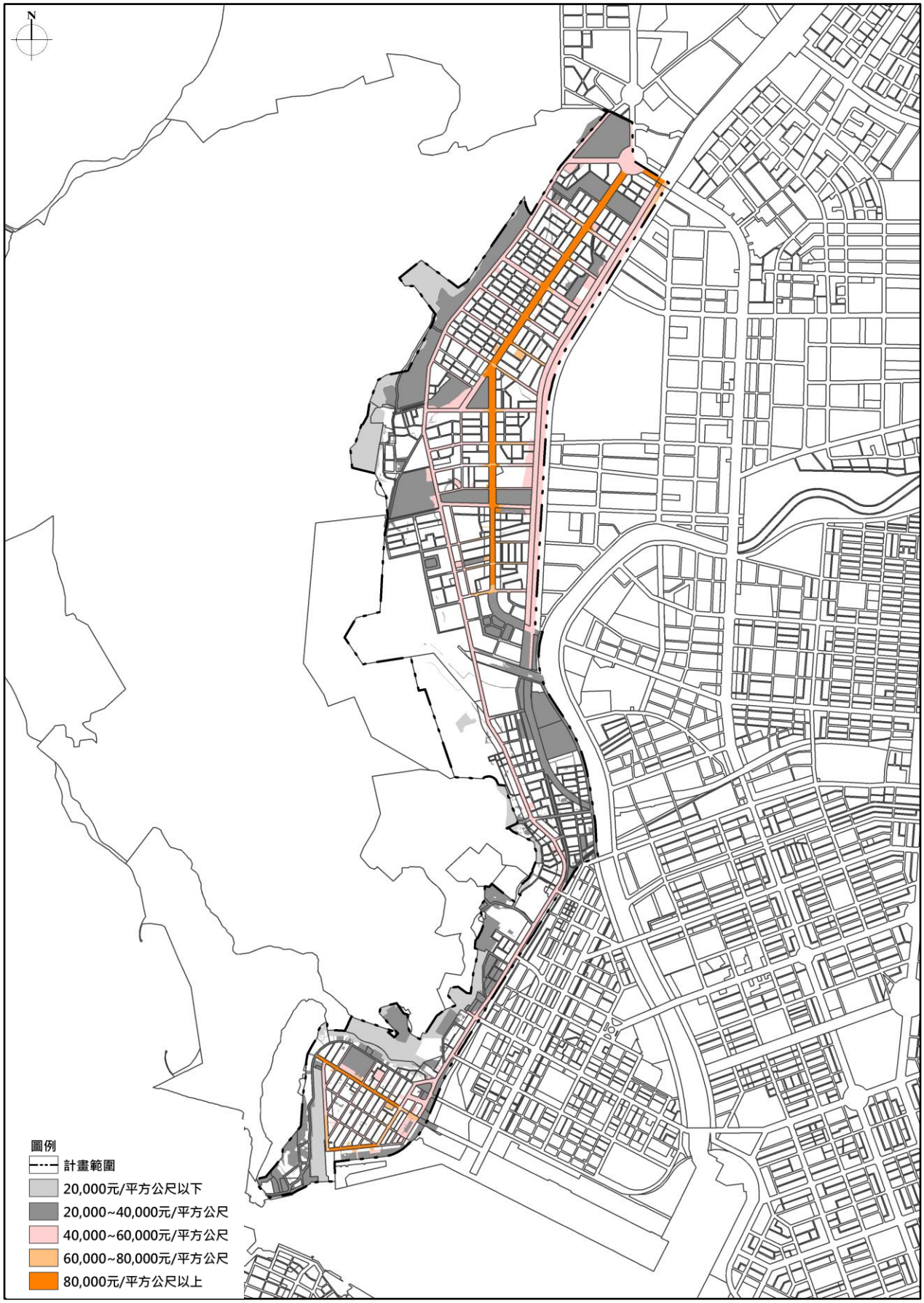
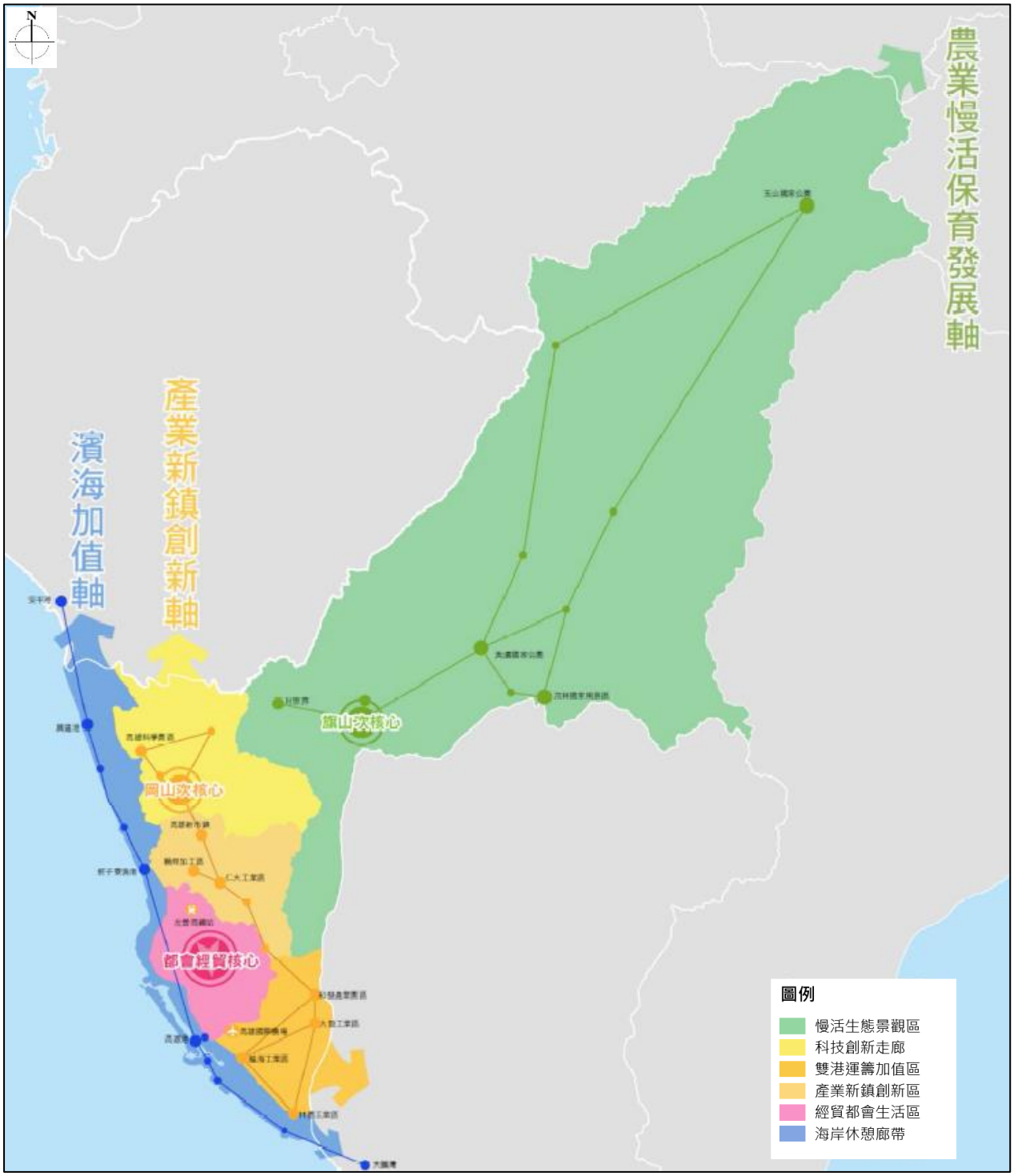


圖3-9-2　公有土地公告現值位置分佈示意圖

第四章　都市發展願景

第一節　都市發展定位

因應全球化、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展變化，大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核、雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展，詳圖4-1-1所示。



資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案

圖 4-1-1　高雄市空間發展架構示意圖

一、高雄市整體發展定位

在國際城市競爭愈趨激烈與韌性城市之理念倡議下，高雄市未來應配合全球化經濟、兩岸三通情勢、自由貿易港與相關重大交通建設的推動，持續建構國際都市格局，並深化高雄市港灣城市形象，以港口與機場之雙港資源，帶動南部區域之空間發展；同時亦兼顧環境生態，朝向宜居、永續發展等目標邁進，創造適宜的生活品質與就業條件，以確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位，因應全球化、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展變化，大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核、雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展，詳圖4-1-1所示。

（一）一核

以原高雄市舊市區為經貿核心，沿著手工橘雙線捷運廊道發展，核心規模擴展至北達凹子底，東至鳳山區、烏松區。

（二）雙心

以岡山區為北高雄再發展之生活、生產中心；另以旗山區作為山區與平原區銜接之轉運、觀光遊憩服務與防災中心。

（三）三軸

以觀光保育、產業創新、濱海加值為各軸帶發展主題，「農業慢活保育發展軸」、「產業新鎮創新軸」及「濱海加值軸」。

（四）六大發展區

為經貿都會核心區、科技創新走廊、產業新鎮創新區、雙港運籌加值區、海岸休想廊帶、慢活生態景觀區。

三、區域定位與都市空間發展策略

（一）北高雄：文化休閒體育生活城/修復老舊地區

1. 構想策略1：建構北高雄生活城建設計畫，調整住宅及產業需用土地。
2. 構想策略2：打造左營高鐵樞紐經濟中心計畫，增加商業區土地。
3. 構想策略3：復原鳳邑舊城，增加廣場及公園用地。
4. 構想策略 4：推動北高雄山水生態廊帶復育及生活計畫，串連半屏山，將保護區變更為公園用地，增加公園綠地及園道面積。
5. 構想策略5：產學研合作有利企業創新能力。

（二）中高雄：都會金融商貿生活新核心/刺激市區土地開發利用

1. 構想策略1：重塑都會生活商業新核心，調整商業空間機能。
2. 構想策略2：推動大眾運輸村計畫，調整捷運場站周邊土地使用。
3. 構想策略3：建構愛河生態廊帶，調整兩側工業區及農業區土地使用。
4. 構想策略4：配合旗津觀光大島計畫，優先調整公有土地之土地使用分區。

5. 構想策略 5：變更部分壽山保護區（國有地）為自然公園用地（面積約 972.2 公頃），並依壽山自然公園管理自治條例管制，以串聯本市生態廊帶。

6. 構想策略 6：多功能經貿園區及高雄港區（含中島加工出口區）為自由經濟示範區，發展智慧物流、國際健康、農業加值、金融服務及教育創新等產業，並推動為觀光郵輪母港。

四、綜合分析

依擴大及變更原高雄市主要計畫，鼓山地區位於北高雄地帶，北高雄之定位將以推動生活城建設計畫為主，調整住宅及商業需用土地，而高鐵左營站及捷運站點將以大眾運輸系統導向（TOD）發展為主，強調捷運場站周邊發展強度之提高；中高雄之定位未來將推動國際商貿新核心，利用鐵路地下化縫合兩側都市土地，並以鐵路地下化騰空之土地釋出都市空間，規劃為綠園道軸線，進而串聯都市交通動線及促進沿軌道兩側之都市活動。

利用本計畫既有之愛河藍帶資源及西側鐵路地化騰空之綠園道，配合壽山之山林景觀資源，以土地使用檢討及都市設計連接原理串接都會空間中之水體、綠廊，成為一環狀之藍綠帶有機體，勾勒出沿水岸、綠帶發展之都市紋理；同時計畫區內亦包含豐富人文景觀資源，亦須透過土地使用計畫之變更，達到歷史景觀資源保存之效果，另鼓山地區屬居住功能為主之都市計畫，計畫區內之住宅區未來應朝優質住宅社區發展，其臨接水岸之住宅區，應配合水岸周邊開放空間，形塑景觀優美並兼具休閒價值之住宅社區。

第二節　鼓山區空間規劃構想

鼓山地區作為壽山國家公園及哈瑪星大歷史區之入口門戶，未來更可強化東西向之連結，串連鐵路地下化後之自然地景—馬卡道綠園道，形塑機能更健全之優質住宅社區，詳圖4-2-1所示。



圖 4-2-1　鼓山地區細部計畫整體發展構想示意圖

一、整體定位—港濱綠活山・景・城

鼓山地區因發展較早，都市發展程度高，計畫範圍內多以住宅區複合鄰里性商業、服務業為主，更有柴山、壽山、愛河與高雄港等豐富地景環繞，形成親山近水之「優質生活氛圍」、哨船頭之「哈瑪星歷史氛圍」及柴山滯洪池周邊「棕地再生景觀氛圍」等多元之都市空間，除已成熟發展之居住單元與公共設施服務機能外。

二、分區定位

鼓山地區形狀狹長，東有愛河流域、西倚壽山國家自然公園、南有哈瑪星舊聚落、北鄰左營舊城與美術館園區，在鐵路地下化後透過園道的開放與融合，配合周邊重大建設計劃之投入如大美術館計畫、再造歷史現場-興濱計畫、見城計畫、台泥重劃案、觀光地區申設、壽山國家自然公園登山設施整備等，皆可望帶動鼓山地區之發展，未來將以港濱綠活山景城作為發展定位。

（一）優質住宅社區

鼓山區之住宅社區於區內呈點狀分布，包括前鋒社區、自強社區、平和社區、龍井社區、國泰社區、興宗社區、山下社區與哨船頭社區等面積廣大，住宅使用及佔本區33.91%。應妥善利用既有生活單元、鐵路地下化與觀光地區之發展潛勢，串聯東西兩側藍綠資源，塑造舒適便捷之聚落意象。

（二）新興文創發展區

本計畫區東側為高雄市立美術館，南側則擁有哈瑪星歷史街景，新興文創發展區介於上述兩類不同藝文氛圍之地區，為凸顯本區特色，透過新興科技媒介結合鼓山地區發展歷史悠久所形成之文化底蘊，提供全新文化歷史體驗。同時利用統聯鼓山停車場及鼓山車站等交通區位優勢，配合愛河水岸兩側地區之指定觀光地區規劃，藉鐵路地下化後騰出之綠廊與舊聚落連結，擴大地域文化內涵並發展商業及觀光活動，為地區注入新的產業能量。

（三）哈瑪星大歷史區

本區擁有鼓山渡輪站，為旅客從高雄港前往旗津地區之重要門戶。為保存本區自日治時期留存之建築與巷道文化內涵，參酌目前進行中之興濱計畫，串聯北側壽山與南側哨船頭之藍綠生態網絡強化自然與人文空間協調性，提昇本區之環境景觀辨識度，創造永續之觀光能量。

（四）棕地活化綠指區

台泥工業區目前多為閒置棕地、廢棄廠址與柴山滯洪池公園等，可就區位優勢轉型為壽山之綠手指，連結東側愛河觀光地區、田町倉庫、北側國泰社區與南側興宗社區，塑造地方優質生活與生態觀光產業。

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生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形、人口規模、成長及組成、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需、公共設施容受力，及交通運輸等項目，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。」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

依據「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（第一階段）案」鼓山地區細部計畫之計畫目標年為民國125年，計畫人口為104,000人。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、主要計畫分派等方式進行推計，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125年鼓山地區之人口數。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、直線最小二乘法、二次拋物線最小二乘法、對數直線最小二乘法、對數拋物線最小二乘法、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33,169至43,746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　各項數學模式人口預測彙整表

模式類型	計算式	人口預測值（人）	平均離差
算術級數法	Y=53463.49+（N-111）×（-821.43）	41,964	430.55
幾何級數法	Y=53463.49×（1-0.014226）^（N-111）	43,746	468.70
正比增加理論	Y=60856.34×（0.985712^（N-102））	43,708	507.56
直線最小二乘法	Y=57340.07-845.26×（N-106.5）	41,703	293.00
二次拋物線最小二乘法	Y=57550.86-845.26×（N-106.5）-25.5511×（N-106.5）^2	33,169	302.32
對數直線最小二乘法	Y=57286.84×0.985301^（N-106.5）	43,560	335.31
對數拋物線最小二乘法	Log（Y）=10.960448-0.014808×（N-106.5）-0.000560×（N-106.5）	36,126	305.83
龔伯茲曲線	Y=72486.21×0.839812^（1.064434^（N-102））	34,791	250.95
羅吉斯曲線	1/Y=0.00001418+0.00000225×1.081803^（N-102）	35,851	251.99

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125年鼓山地區之人口數，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，鼓山地區民國125年之人口數為53,531人。

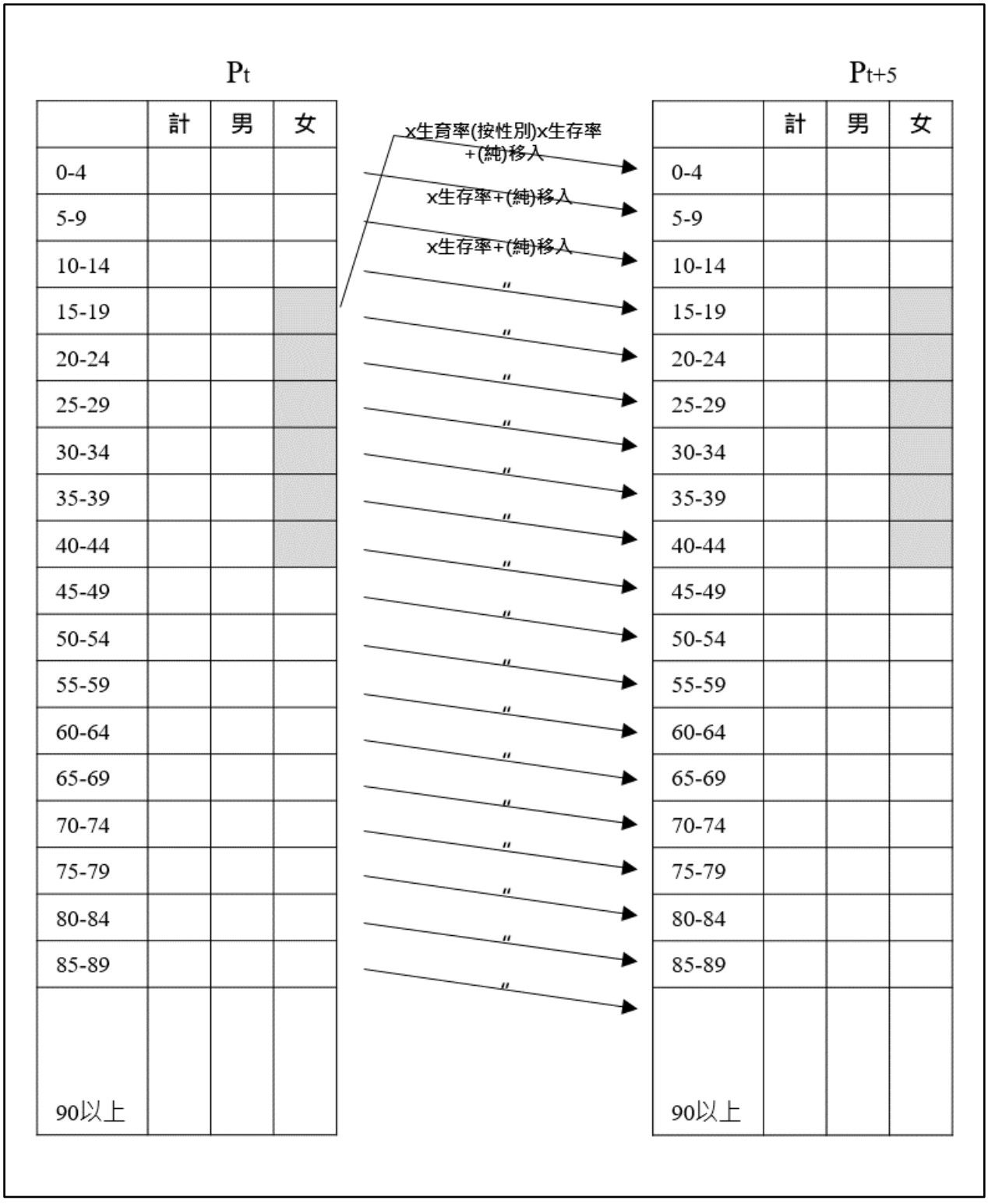


圖 5-1-1　世代生存法推計之作業說明圖

三、主要計畫之分派人口

依據都市計畫法第7條之說明，主要計畫書圖為細部計畫擬定之準則，而細部計畫則是實施都市計畫之依據，因此細部計畫所訂定之計畫人口，仍需參考主要計畫之人口分派結果。民國71年公告擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫（通盤檢討）案，至計畫目標年（民國90年）之容納人口為104,000人；民國85年11月擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案，僅就11個行政區作人口分派預測。民國106年9月公告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，亦僅就11個行政區作人口分派預測，因此本計畫以行政區（鼓山區）之計畫人口密度進行分派為原則，人口約為72,232人。

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）各類數學模式以龔柏茲曲線（34,791 人）所估算人口數之平均離差為最小，故為最佳預測人口數。

（二）以世代生存法推估計畫區未來人口數為 95,063 人。

（三）依行政區分派主要計畫人口數為 72,232 人。

計畫人口檢討係依前述計畫人口推估方法，並綜合比較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）現行計畫人口為 104,000 人，現況人口為 53,463 人，計畫人口達成率為 51%。

（二）依主要計畫分派至鼓山區之人口密度 90.26 人/公頃計算分派人口，惟考量鼓山區面積之 50%以上非屬建成區，其分派結果相對具疑慮。

（三）近十年來鼓山地區人口呈正成長趨勢，近五年成長趨緩，現行計畫住宅區面積推計本計畫區尚有 59,694 人之發展空間，惟考量計畫人口仍有發展空間，本次通盤檢討應維持原計畫人口。

綜合以上各點，因區內歷年人口成長穩定，且未來有交通相關重大建設及周邊地區人口流入之契機，在區內之公共設施規模仍維持時，為保留都市未來發展之彈性與機會，本計畫仍以前次通盤檢討之104,000人為民國125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

鼓山地區細部計畫目前（至民國111年）之人口數約為53,463人，以現階段之住宅及商業區開闢面積142.23公頃計算，區內現況之居住密度約為376人/公頃，高於現行計畫之居住密度547人/公頃，惟尚有部分住宅區及商業區未開闢，且本次維持原計畫人口，故本次通盤檢討居住密度維持為547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125年之計畫人口維持104,000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5-3-2所示。

一、學校用地

（一）依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 19 條規定

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第19條，國中、小用地之檢討規定如下：

1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。
2. 檢討原則
   （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。
   （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。
3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。

（二）依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定

經查教育部已依國民教育法第8條之1規定訂定國民小學及國民中學設備基準（108年7月24日教育部臺教授國部字第1080056287B號令修正發布全文13點），其中對於國中、小校地面積係依目前需要及未來發展規模訂定之。有關國中、小校地之最低面積如表5-3-1所示。

表 5-3-1　國民中學與國民小學校地最低面積一覽表

區別 / 規模	國民中學		國民小學	
	都市計畫區外之學校（每生 26.7m^2）	都市計畫區內之學校（每生 16.7m^2）	都市計畫區外之學校（每生 25.8m^2）	都市計畫區內之學校（每生 13.8m^2）
12 班以下	20,000	25,000	18,000	20,000
24 班	20,800-29,600	25,500-31,000	18,750-27,000	20,400-24,800
36 班	30,400-39,200	31,500-37,000	27,750-36,000	25,200-29,600
48 班	40,000-48,800	37,500-43,400	36,750-45,000	30,000-34,400

註：1. 都市計畫區內國民中學每校面積不得少於2.5公頃，13班以上學校每增一班，得增加500平方公尺。都市計畫區外國民中學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加800平方公尺。

註：2. 都市計畫區內國民小學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加400平方公尺。都市計畫區外國民小學每校面積不得少於1.8公頃，13班以上學校每增一班，得增加750平方公尺。

計畫區內共劃設6處學校用地，包括1處國中及5處國小，依據年齡結構資料，國小學齡人口數（4,916人）約佔總人口數（87,886人）之5.59%，國中學齡人口數（2,196人）約佔總人口數（87,886人）之2.50%。依據前述教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」標準，國小用地之需求面積為8.30公頃（計畫目標年之國小學齡人口數為104,000人x5.59%=5,814人，依據教育部訂定之基準，都市計畫區內每位國小生使用校地面積13.8m^2，5,814人x13.8m^2＝80,233m^2，約為8.02公頃），本計畫劃設14.22公頃，超過6.20公頃；國中用地之需求面積為4.34公頃（計畫目標年之國中學齡人口數為104,000人x2.50%=2,597人，依據教育部訂定國民中小學設備基準，都市計畫區內每位國中生使用校地面積16.7m^2，2,597人x16.7m^2＝43,373m^2，約為4.34公頃），本計本計畫劃設5.14公頃，超過0.80公頃。

有關國中、小用地檢討部分，係屬主要計畫通盤檢討範疇。依據前述教育部「國民小學及國民中學設施設備基準」標準，本計畫符合檢討標準。

二、公園用地

本計畫區內共劃設公園用地10處，現行計畫面積為28.45公頃。依據法規之檢討基準，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則，本計畫區之公47、公49及公51等3處面積未符合檢討基準。

三、兒童遊樂場用地

本計畫區內共劃設兒童遊樂場用地7處，現行計畫面積為1.96公頃，依據法規之檢討基準，每處最小面積以不得小於0.1公頃為原則，本計畫之兒童遊樂場用地均符合檢討標準。

四、停車場用地

停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，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、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。

本計畫之計畫人口數為104,000人，依據高雄市統計年報，本市109年汽車持有率為每千人325輛，以此為基準，可推估計畫區將有汽車車輛數33,800輛。依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求規定，停車場用地之需求面積約為20.28公頃，本計畫現行停車場用地0.67公頃，檢討後不足19.61公頃，不符合法規規定。

五、都市計畫法第 45 條

依都市計畫法第45條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。」，經檢視，本計畫區劃設之公園用地、綠地用地、廣場用地及兒童遊樂場用地面積合計為33.34公頃，佔計畫面積約8.34%，未達計畫面積10%。

表 5-3-2　公共設施用地計畫面積檢討分析表

項目	計畫面積（公頃）	檢討基準	需要面積（公頃）	不足/超過面積（公頃）
國小用地	14.22（5 處）	1. 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2. 檢討原則： （1）有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 （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。 3. 國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 4. 依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，都市計畫區內每位國小生使用校地面積 13.8m²；都市計畫區內每位國中生使用校地面積 16.7m²。	8.02	+6.20
國中用地	5.14（1 處）		4.34	+0.80
公園用地	27.91（10 處）	1. 包括閭鄰公園及社區公園。 2. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則。 3. 社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在 10 萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃為原則，在 1 萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	-	-
兒童遊樂場用地	1.96（7 處）	每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	-	-
停車場用地	0.67（3 處）	1. 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，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。 3. 前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。	20.28	-19.61
都市計畫法第 45 條	33.34	公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	40.00	-6.66

註：1. 表內面積應以核定圖分割測量面積為準。
註：2. 需要面積係依現行計畫人口104,000人推估。

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：細部計畫公共設施用地（公園用地、停車場用地）面積劃設不足，應設法補充

說明：

依據都市計畫定期通盤檢討辦法第 17 條，公園用地每處最小面積不得小於 0.5 公頃為原則，本計畫範圍內公園用地計 3 處面積未達 0.5 公頃，另依據都市計畫定期通盤檢討辦法第 22 條，停車場用地不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求，經檢討後，本計畫停車場用地尚不足 19.61 公頃。

對策：

1. 清查計畫區內公有土地，利用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. 公園用地因劃設面積未達 0.5 公頃處，檢討其分區變更為兒童遊樂場用地或綠地用地，以符合都市計畫定期通盤檢討辦法等相關規定。
4. 停車場用地將現況未開闢之閒置公共設施用地，檢討其使用需求，並變更為停車場用地，以提高停車空間。
5. 依據都市計畫定期通盤檢討辦法第 22 條，停車場用地得考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不受計畫區內車輛預估數 20%之停車需求之限制，透過土地使用管制及都市設計等方式，促進停車場立體化及公共設施多元使用，滿足本計畫區內之停車需求。

（二）課題二：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機 3 用地、機 4 用地、機 36 用地、公 12 用地、市 2 用地、市 3 用地、市 6 用地、油 3 用地、廣（停）用地、綠 38 用地、綠 45 用地、綠 48 用地（兼供道路使用）、變電所用地及道路用地等，其面積合計約為 14.15 公頃。

公共設施保留地取得問題一直為民眾所詬病，為避免影響土地所有權人權益，應於事業及財務計畫中考量多元化取得方式，以加速公共設施保留地取得及開闢或檢討不必要之公共設施用地。

對策：

1. 私有公共設施保留地已於「變更原高雄市主要計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」及「變更高雄市都市計畫（原高雄市地區）細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」辦理。
2. 公共設施保留地除以徵收方式取得外，另可藉由檢討土地使用管制相關規定，研擬都市計畫容積移轉實施辦法。
3. 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。
4. 獎勵私人或團體依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」投資辦理。
5. 未開闢及未取得之公共設施用地將依照本計畫公共設施用地檢討原則詳實檢討，並配合調整其廢存或變更為其他必要性之公共設施用地。

（三）課題三：計畫區內既有巷道與計畫道路之規劃不符，具計畫道路上有建築之現象，需檢討計畫道路之規劃。

說明：

本計畫因早期都市發展起於計畫區南側哈瑪星地區，計畫區北側亦有聚落聚集，然而後續規劃之都市計畫未考量北側既有聚落發展，因此出現既有巷道與計畫道路規劃不符之情形，需考量既有巷道現況，檢討計畫道路開闢情形。

對策：

1. 目前鼓山地區北側聚落部分計畫道路未開闢，考量地區道路之連通性、安全性及既有巷道紋理，本計畫根據未開闢計畫道路周邊環境條件，研擬計畫道路變更檢討原則。
2. 本計畫道路開闢檢討原則需考量之因素包含：相關單位有無計畫道路開闢計畫；未開闢計畫道路上之建築是否具有文化資產身分；計畫道路周邊是否具有足寬之替代道路；計畫道路是否具有道路系統串聯需求；未開闢計畫道路之合法建物分布情形等因素；惟實際仍須依據都市計畫委員會審議為準。

（四）課題四：鼓山地區部分建築窳陋，建議檢討劃設都市更新地區。

說明：

依據「都市計畫法」第 63 條規定，直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。由於鼓山地區發展時間較早，部分聚落出現建築窳陋或髒亂，應檢討畫設都市更新地區，鼓勵民眾進行都市更新，以維護民眾生命財產安全。

對策：

1. 考量鼓山地區北側聚落發展較早，屋齡多已超過 40 年，部分建築已有破損、窳陋之情形，且因聚落發展與現行計畫之計畫道路劃設不符，因此部分巷道狹窄，影響通行及消防救災，本計畫為因應此一情形，依都市計畫法第 63 條並參酌都市更新條例第 6 條劃定為更新地區劃設都市更新地區，未來民眾得依都市更新條例之相關規定辦理都市更新。
2. 一般地區辦理都市更新需整合五分之四之地主同意方可送件，而依都市更新條例第 37 條之規定，劃設更新地區之都市更新同意門檻可降低為四分之三。考量依據都市更新條例第 6 條劃定之都市更新地區，都市更新同意門檻較低，本計畫劃設北側聚落為都市更新地區，以利民眾辦理都市更新相關作業。

（五）課題五：為推動愛河沿線地區發展，應促進工業區土地轉型與為周邊機能相容之土地使用

說明：

過去受地理因素影響，位處壽山、鐵道及愛河等夾集區域，成為市區之邊緣地區，形成現況之倉庫、小型工廠、老舊住宅林立景象，惟經過愛河整治、鐵路地下化等計畫推動，原本屬於都市與河川「背面」的鼓山地區已然轉型為進入壽山與哈瑪星地區之入口門戶，未來應考量交通場站之轉運功能與入口意象，規劃適宜之土地使用，降低公害風險與環境污染，應檢討變更為與周邊機能相容之土地使用。

對策：

1. 以公有土地為棕地再生優先對象，如田町倉庫遺址、台泥臨鼓山運河之土地等，以整體開發方式推動辦理變更作業。
2. 針對鐵路地下化後周邊土地使用檢討適宜性，變更工業區為住宅區、商業區等其他相容之土地使用分區，並由土地所有權人提供變更回饋，變更回饋應以計畫區提供缺少之公共設施用地為優先，以利本計畫公共設施土地取得。

（六）課題六：如何保存鼓山地區特殊藍綠帶資源以及維護在地人文及景觀資源？

說明：

1. 鼓山地區因發展時間較早，部分地區因其發展脈絡而形成獨特歷史場域，本計畫區西側壽山東麓地區，具豐富歷史人文景觀，其中龍巖烈泉因其特殊湧泉景觀，結合其歷史發展脈絡，形成一自然及歷史人文景觀融合之觀光景點，惟目前龍巖烈泉明渠河道部分土地使用分區為住宅區，不利於景觀資源保存。
2. 廣 3 用地上之建築物保留哈瑪星較為集中之日治時代建築群，具有歷史保存價值，惟目前為廣場用地，不適宜保存建築群。

對策：

1. 考量龍巖烈泉為自然及人文景觀資源，惟參考文化局說明龍巖冽泉不具文化資產身份，及水利局說明龍巖冽泉明渠排水功能，可於周邊道路開闢時一併納入改道至道路範圍下水道系統，故未涉及都市計畫變更。
2. 考量廣場用地上之日治時代建築群為重要之歷史人文景觀資源，且廣場用地目前無開闢需求，透過本次通盤檢討，以保存日治時代建築群之景觀資源。

（七）課題七：整體開發區範圍內之土地因歷次都市計畫變更，已有土地使用分區變更及土地取得方式載明，需釐清土地取得方式及整體開發區範圍。

說明：

本計畫之大榮製鋼都市計畫整體開發區範圍，於民國 71 年本市主要計畫（通盤檢討）變更工業區為住宅區，規定以整體開發之重劃方式辦理，並於民國 77 年鼓山細部計畫（通盤檢討）時，擬定細部計畫並於東側劃設 10 公尺道路用地之公共設施用地；另於民國 96 年本市主要計畫為配合交通部臺鐵捷運化之鐵路地下化重大建設，將上開東側 10 公尺道路用地變更為園道用地（兼供鐵路使用），其計畫書「實質變更內容」及「實施進度與經費」皆明載開發方式由高雄市政府依法取得。

對策：

大榮製鋼都市計畫整體開發區原於民國 71 年規定以重劃辦理開發，惟民國 96 年為配合中央鐵路地下化重大建設計畫，以都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款變更其工程需用之鐵軌暨兩側土地，有其公益性、必要性及急迫性，且本府工務局亦基於鐵路地下化進度及工程需要，皆按法定程序完成土地徵收及工程開闢。依都市計畫宗旨，其園道用地業依民國 96 年主要計畫開發完成，故應剔除原整體開發範圍。

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、都市防災及都市更新地區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公園用地、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20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，因計畫區內高齡人口比例達17.58%，考量高齡人口照護之需求，以機關用地、市場用地及停車場用地為標的，將於土地使用分區管制新增公共設施多目標使用相關規定；並將有關容積獎勵、桃子園軍事設施及萬壽山要塞管制區範圍管制規定等回歸各自規定辦理。

（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6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。

（六）都市更新地區之檢討

依據「都市計畫法」第63條規定，直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。由於鼓山地區發展時間較早，部分聚落出現建築窳陋或髒亂，本計畫檢視現有建成聚落之發展歷程，研擬劃設都市更新地區，以作為後續民眾都市更新之依歸。

（七）計畫範圍之檢討

本計畫區中華路至九如路間之園道用地（兼供鐵路使用）因其土地使用管制規定，其管制範圍僅包含部分園道用地（兼供鐵路使用），因此本次通盤檢討將透過計畫範圍變更之方式，將已受土地使用管制之園道用地（兼供鐵路使用）劃出計畫範圍。

另南側與高雄多功能經貿園區特定區之計畫範圍重疊部分，經查民國88年擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫即敘明：「多功能計畫原涵蓋本市鼓山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、中島地區及籬子內地區等六個現行細部計畫地區，其計畫範圍應配合多功能計畫完成法定程序時，分別與原計畫同時辦理公告實施與廢止，俾利新舊計畫之銜接。」，故鼓山地區細部計畫範圍應配合訂正，並將重疊部分剔除。

第二節　實質計畫檢討

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

計畫區歷年人口成長趨勢及世代生存法對本計畫區之規劃與定位推估計畫區內人口皆成正成長，且周邊尚有觀光地區及大美術館等重大建設計畫之推動，故維持現行計畫人口104,000人。

二、計畫範圍

依本計畫區都市景觀綠帶之規劃構想，東側鐵路地下化騰空之園道用地（兼供鐵路使用）應做整體規劃、使用，考量翠華路東側之園道用地與內惟埤文化園區特定區細部計畫之園道用地皆有土地使用管制相關規定，為使園道用地（兼供鐵路使用）之土地分區使用相關規定管制相符，故將園道用地（兼供鐵路使用）（約8.07公頃）併入內惟埤文化園區特定區細部計畫。

另南側與高雄多功能經貿園區特定區之計畫範圍重疊部分，經查民國88年擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫即敘明：「多功能計畫原涵蓋本市鼓山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、中島地區及籬子內地區等六個現行細部計畫地區，其計畫範圍應配合多功能計畫完成法定程序時，分別與原計畫同時辦理公告實施與廢止，俾利新舊計畫之銜接。」，故鼓山地區細部計畫範圍應配合訂正，並將重疊部分剔除。

三、公共設施

為活化閒置公共設施用地，並考量使用現況及使用需求，變更市8用地為停車場用地。

四、道路系統

考量既成道路已具備通行使用之功能，且工務局無道路開闢計畫，考量土地所有權人利益，依據道路系統檢討原則，檢討計畫道路。

五、土地使用分區管制

因應本計畫111年高齡人口占比達24.19%，屬高齡社會，應針對高齡人口新增社會福利設施，以符合未來全台整體高齡人口逐漸增長之趨勢，然考量目前計畫區內尚有既有公共設施用地尚未開闢或低度利用，因此優先以既有公共設施多元利用，因此於土地使用分區管制新增部分公共設施得作為福利設施使用之相關規定。

第七章　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，同時使鼓山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、計畫範圍

（一）考量周邊細部計畫之範圍、土地使用分區完整性，本次通盤檢討以翠華路邊界線及都市計畫街廓線為劃設基準，調整大中路以南之計畫範圍邊界，以促使細部計畫範圍之完整性及明確性。

（二）計畫範圍南側與高雄多功能經貿園區特定區之計畫範圍重疊部分，經查民國88年擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫即敘明：「多功能計畫原涵蓋本市鼓山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、中島地區及籬子內地區等六個現行細部計畫地區，其計畫範圍應配合多功能計畫完成法定程序時，分別與原計畫同時辦理公告實施與廢止，俾利新舊計畫之銜接。」，故鼓山地區細部計畫範圍應配合訂正，並將重疊部分剔除。

二、計畫年期

以高雄市國土計畫之計畫目標年125年作為本計畫之計畫年期。

三、計畫人口

為維護區內生活環境品質，計畫人口之檢討除將依據公共設施服務人口方式推估外，亦將依循計畫目標來確立計畫人口，達到後續實質計畫之檢討基礎。

（一）依據計畫區歷年人口成長趨勢、相關數學模式推估推算計畫區之計畫人口。

（二）分析計畫區內剩餘可發展空間及考量整體環境品質，作為計畫人口調整之合理性。

（三）本次通盤檢討考量歷年人口成長穩定，且未來有交通相關重大建設及周邊地區人口流入之契機，故本次通盤檢討維持前次通盤檢討之 104,000 人作為民國 125 年之計畫人口，以保留都市未來發展之彈性與機會。

四、土地使用

土地使用分區之檢討屬於主要計畫之範疇，細部計畫僅依據主要計畫所劃設之土地使用分區，配合計畫容納人口、發展需求作適當調整。為落實管制與使用合一，本計畫除依循主要計畫之檢討變更原則，尚須遵循下列原則，適當修正或充實現行計畫之管制規則；且依循「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第四條第二款規定：「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。」。

（一）住宅區

因應住宅區之檢討屬主要計畫範疇，除因應公共設施、道路系統等做必要調整外，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

（二）商業區

因應商業區之檢討屬主要計畫範疇，除因應公共設施、道路系統等做必要調整外，本次通盤檢討以維持現行計畫為原則。

（三）工業區

1. 依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法有關工業區檢核標準規定辦理。
2. 因應工業區朝生態、低汙染、永續之發展趨勢，並落實大眾運輸導向都市發展之模式，都市內工業區應配合基地與周邊區位條件，進行土地使用轉型，以促進高雄市整體發展。所有權人得依都市計畫工業區檢討變更審議規範，以個案變更方式辦理土地使用分區之調整。

（四）其他土地使用分區

其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

五、公共設施

（一）公共設施之劃設應以公地公用為原則，並優先利用區內低度利用之公有土地進行劃設。

（二）已劃設但未開闢之各項公共設施應詳實檢討考量其存廢或變更為其他必要性之公共設施用地。

（三）機關用地

機關用地之檢討需視各需地單位之需求而定，若各單位已達設置規模而仍有閒置土地者，經需地機關同意後，應予以變更為其他適當的土地使用分區。而位於其他分區的公務機關，亦應配合現況變更為機關用地。

（四）學校用地

1. 應依據計畫人口發展之實際情形，函詢主管機關是否有設校之相關經費及計畫，詳實考量其存廢或變更為適宜之用途。
2. 本計畫區國民中小學校面積劃設檢討，以教育部頒定之「國民小學及國民中學設施設備基準」之劃設基準為原則。
3. 未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發計畫，否則得配合實際使用情形及需求、計畫構想及目標，檢討變更為其他適當分區或用地，以促進本計畫區內土地資源之合理運用及管制。
4. 配合高齡少子化趨勢及 12 年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討（如國中小用地、國高中用地）。

（五）市場用地

1. 未開闢或低度使用之市場用地，於周邊半徑500公尺內已具有市場機能（生鮮超市、量販店及零售市場等），經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討變更。
2. 公有市場用地，優先補足該計畫區不足之公共設施用地，或具財務效益者得檢討變更為其他分區。

（六）停車場用地

針對大型商圈、大型機關、大眾運輸場站等有大量停車需求及活動旅次較高之地區，將利用鄰近公有閒置土地優先考量提供作為停車場用地，並指定部分停車場用地做立體多目標使用，以補足計畫區停車需求。

（七）公園、體育場、綠地、廣場、兒童遊樂場用地

1. 計畫區內有公有地者，優先以公有地取代劃設公園、綠地、兒童遊樂場用地。
2. 公園用地、兒童遊樂場用地、綠地用地及廣場用地屬社區鄰里性質之開放空間，為維持遊憩型公共設施服務水準，仍宜維持原計畫。
3. 公園綠地尚未開闢、目的事業單位無開闢計畫、非屬社區鄰里性質之開放空間，以變更為其他分區為原則。
4. 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。

（八）其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、實際使用需求及都市發展情形，核實檢討。

六、道路系統

（一）道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性及聯通性。

（二）計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。

（三）未開闢之計畫道路檢討

1. 經本府道路主管機關確認未來仍有開闢計畫者，應維持現行計畫，暫無開闢計畫者，應檢討變更為其他分區或用地之可行性。
2. 周邊已有至少4公尺寬替代道路，可供消防車輛通行者、可串聯至周邊次要道路及解編後無礙交通系統串聯者，經由交通主管機關確認整體路網系統可行後，得檢討變更為其他分區或用地，並以下列進行檢討。

（1）該用地經公告屬文化資產者，為利文化資產之保存、維護，得檢討變更為保存區或適當分區。

（2）計畫道路變更使用分區應整合該路段及與原計畫道路鄰接土地所有權人之意願，方可變更使用分區

（3）檢討變更為毗鄰分區或用地者，依據主要計畫變更回饋原則辦理。

（4）考量基地規模較小，回饋公共設施用地缺乏效益者，得以繳交代金為原則。經提出都市計畫實施前合法房屋證明或都市計畫實施前土地地目為建地目者， 得予免回饋。

3. 道路系統變更使用分區之程序，應於市都委會審定日次日起 2 年內完成協議書簽訂，使得辦理都市計畫公告實施。各基地應於申請建造執照或變更使用執照前完成代金繳納。

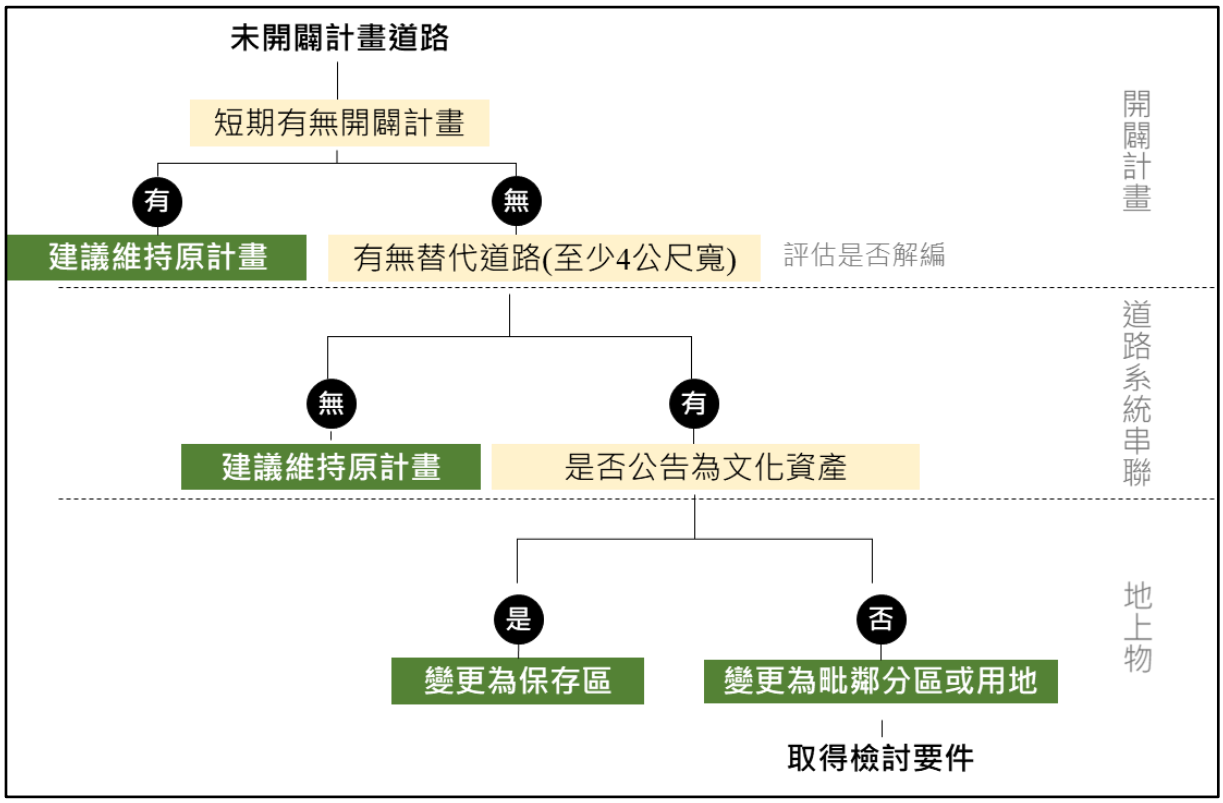


圖 7-1-1　未開闢計畫道路檢討變更流程示意圖

（四）整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。

（五）都市計畫與地籍線不一致者，如屬道路已開闢且兩側已指定建築線者，應以實地地籍逕為分割線為執行依據，都市計畫配合調整；如屬整體開發地區，應以地籍分配成果為執行依據，都市計畫配合調整；如非屬以上情形者，則以都市計畫為執行依據，以保障民眾權益。

七、都市防災

（一）依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條規定，都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，檢討都市計畫避難場所及設施等空間及加強動線之規劃設計。

（二）計畫範圍內之 6 公尺計畫寬度之道路用地皆為救災路線。

八、土地使用分區管制要點與都市設計基準

（一）整併歷次都市計畫異動之差異條文。

（二）因應環狀輕軌暨周邊環境市府已完成分工，調整為回歸個別主管機關法規開闢管理，且配合主管機關需求，增列相關容許使用項目。

（三）配合人口老化程度日漸提高，本次通盤檢討新增計畫區內機關用地、停車場用地、市場用地得作社會福利設施使用之規定，以滿足計畫區內高齡人口活動及照護之需求。

（四）將原文中 44 用地之都市設計基準納入本次通檢辦理。

九、都市更新優先地區劃設

（一）依據都市更新條例第 6 條規定，都市計畫範圍內包含建築物窳陋老舊、建物排列影響公共交通及安全或居住環境惡劣等情形，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫。

（二）參酌都市更新條例第 6 條規定，本次通盤檢討考量計畫區內部分地區因建物結構老舊、建物排列不良、道路彎曲狹小足以妨害救災等影響公共安全之情形，因此須優先劃設為都市更新地區，以維護人民生命財產安全。

（三）考量鼓山地區部分住宅聚落因形成時間較早，屋齡多已逾 40 年，部分建築已有破損、窳陋之情形，本計畫為因應此一情形，依據市府劃設都市更新研究，納入 5 處地區做為都市更新範圍。

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進行變更，本次通盤檢討變更係包含細部計畫擬定及細部計畫變更，細部計畫變更內容彙整如表7-2-1所示，細部計畫變更位置圖詳圖7-2-1，細部計畫變更內容詳圖7-2-2至圖7-2-6所示。

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表

新編號	原編號	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）		
1-1	1-1	翠華路東側（1975、1976、1977、1978、1979、2079）	園道用地（兼供鐵路使用）	8.07	範圍外	-	1. 調整細部計畫範圍。 2. 經查大中路至九如四路段之園道用地（兼供鐵路使用），分別為民國 95 年 5 月 10 日公告之「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（第一階段：園道用地）」（第 506 案）、民國 97 年 4 月 2 日公告之「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））」（第 524 案），及民國 100 年 5 月 25 日公告之「變更高雄市主要計畫園道用地（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段）第二次變更」（第 582 案）辦理變更，故園道用地（兼供鐵路使用）包含第 506 案、第 524 案及第 582 案；第 506 案及第 524 案現況為鐵路地下化園道使用，第 582 案現況為翠華路之道路使用。 3. 配合內惟埤細部計畫已將本計畫內之部分園道用地（兼	-

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	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）		
							供鐵路使用）納入該細部計畫區，將翠華路東側園道用地（兼供鐵路使用）（8.07 公頃）劃出本計畫範圍。	
1-2	1-2	鼓山三路東側及濱海一路南側（1770、1870、1871）	第四種商業區	2.74	範圍外	-	1.經查本計畫區鼓山三路東側及濱海一路南側之公園用地、交通用地、市場用地及第四種商業區，與高雄多功能經貿園區特定區計畫之計畫範圍重疊，土地使用分區具重複管制之情形，至今二計畫區之計畫範圍尚未明確。 2.查民國 88 年擬定高雄多功能經貿園區特定區細部計畫即敘明：「多功能計畫原涵蓋本市鼓山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮、中島地區及籬子內地區等六個現行細部計畫地區，其計畫範圍應配合多功能計畫完成法定程序時，分別與原計畫同時辦理公告實施與廢止，俾利新舊計畫之銜接。」。 3.根據前述理由，本計畫鼓山三路東側及濱海一路南側之公園用地、交通用地、市場用地及第四種商業區（共 4.61 公頃）劃出本計畫區範圍，並納入多功能經貿園區特定區之計畫範圍。	
			公園用地（公 9）	0.50				
			交通用地（交 1）	0.18				
			交通用地（交 3）	0.23				
			市場用地（市乙）	0.78				
			道路用地	0.18				

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	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）		
2	3	河西一路西側及綠川街南側（1973）	市場用地（市 8）	0.23	停車場用地	0.23	1. 查市場用地（市 8）係於民國 61 年 11 月 4 日公告之「本市第五批細部計畫（鼓山、鼓岩一帶）」案劃設，現況為停車場使用及住宅、商業使用之建築物。 2. 本案細部計畫之市場用地，經機關協調會之市場主管機關、現土地管理機關（財政局）及道路主管機關表示無使用及開闢需求，經查本計畫區停車場用地不足，且部分土地已作停車場使用，基於公地公用原則，變更為停車場用地，以滿足周邊地區停車需求。	

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	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）		
3	4	鼓山一路37巷東北側（1873）	第三種住宅區	0.01	道路用地	0.01	1. 查鼓中段五小段192-5地號土地為本府都市發展局經管之住宅基金土地，另鼓中段四小段914地號土地為本府觀光局經管之國有土地，現況皆為道路使用。 2. 依本府都市發展局108年6月13日高市都發住字第10832191300號函研商會議紀錄結論：「依現況道路申請分割，並於鼓山區都市計畫通盤檢討提案變更為道路用地，以符實況」。 3. 考量現況已為道路使用，為有效管理，並符合管用合一，且經土地主管機關同意，變更細部計畫第三種住宅區為道路用地。	-

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	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	5	鼓山一路37巷西側（1873）	第四種住宅區	0.02	停車場用地	0.04	1. 查主要計畫機37用地東南側部分第四種住宅區及道路用地為本府都市發展局經管之住宅基金土地，現況為部分停車使用及道路使用。 2. 本案依本府觀光局112年7月5日高市觀秘字第11231369000號函會勘紀錄，以及112年8月3日高市觀秘字第11231516600號函表示：「現況停車場使用範圍未來將由交通局與國產署合作開放闢建停車場」，為後續土地使用分區與使用情形一致，提列變更為停車場用地。 3. 因土地現況為停車及道路使用，考量土地使用情形一致及管用合一，變更細部計畫道路用地為停車場用地、變更第四種住宅區為道路用地及停車場用地。	
			道路用地	0.02				
			第四種住宅區	0.03	道路用地	0.03		

表 7-2-1　實質計畫變更內容綜理表（續）

新編號	原編號	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）		
5	7	土地使用管制	已訂定		修訂		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。	-
6	8	都市設計基準	未訂定		將原文中 44 用地之都市設計規定納入本次通盤檢討辦理		標示都市設計審議地區，並將原文中 44 用地之都市設計規定納入本次通盤檢討辦理。	-
7	9	都市更新地區及都市更新計畫	未訂定		新增都市更新地區及都市更新計畫		本計畫依都市更新條例第 6 條第 2 款規定，針對計畫範圍內建築物年代久遠有傾頹或朽壞及道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全之地區，劃定為優先進行都市更新之地區。	-
8	10	事業及財務計畫	已訂定		修訂		配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。	-

註：1. 原編號為第一次公開展覽編號。
2. 表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

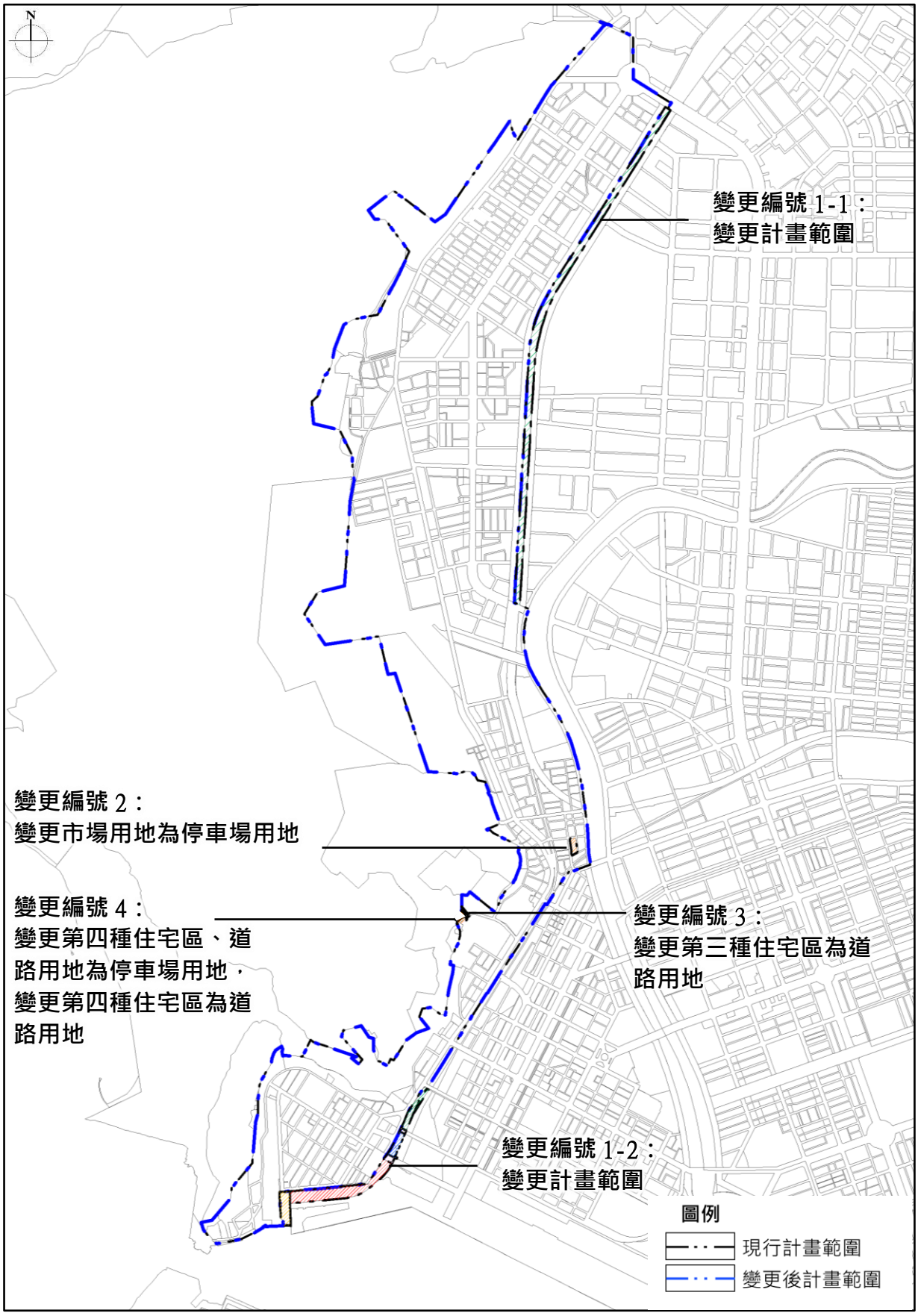


圖 7-2-1　細部計畫變更位置示意圖

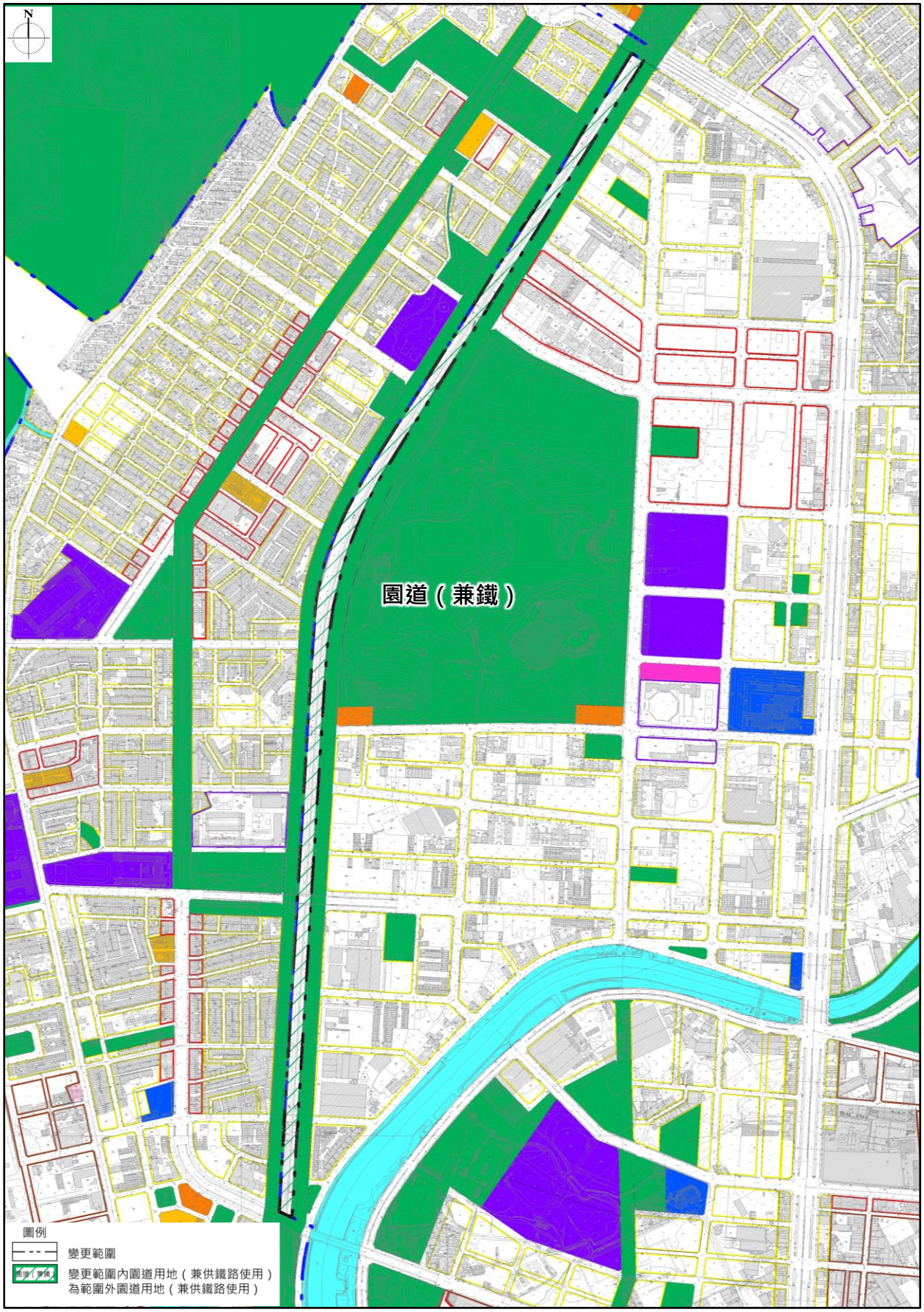


圖 7-2-2　變更編號 1-1 變更內容示意圖

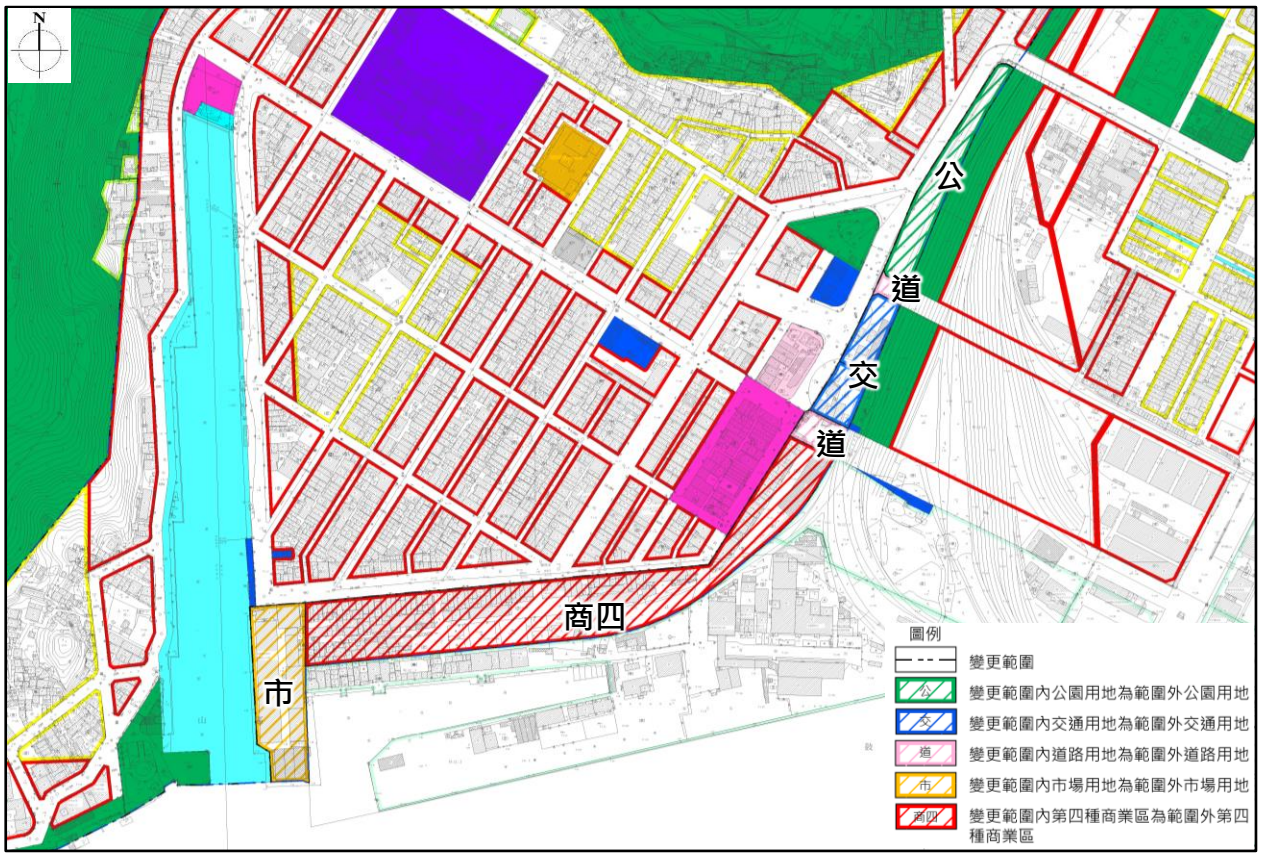


圖 7-2-3　變更編號 1-2 變更內容示意圖

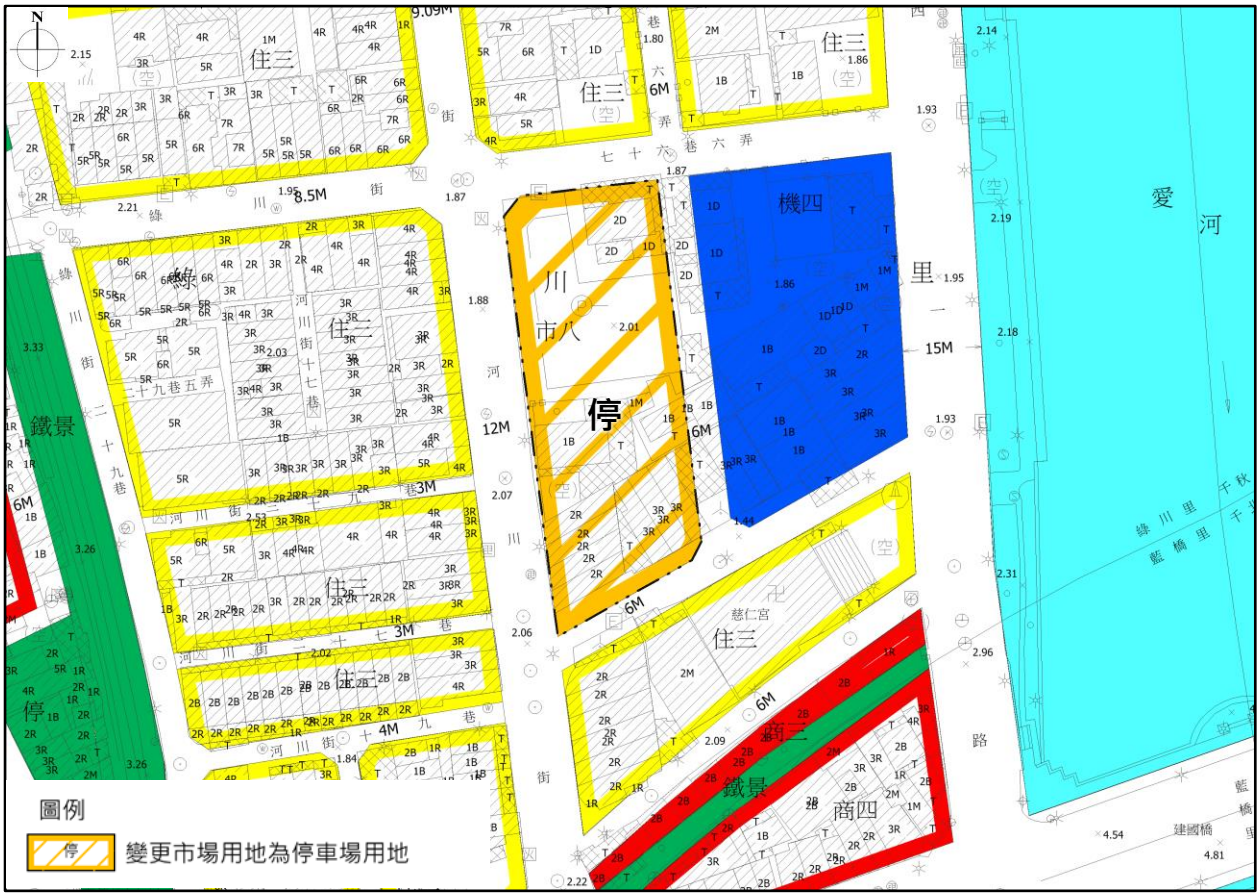


圖 7-2-4　變更編號 2 變更內容示意圖

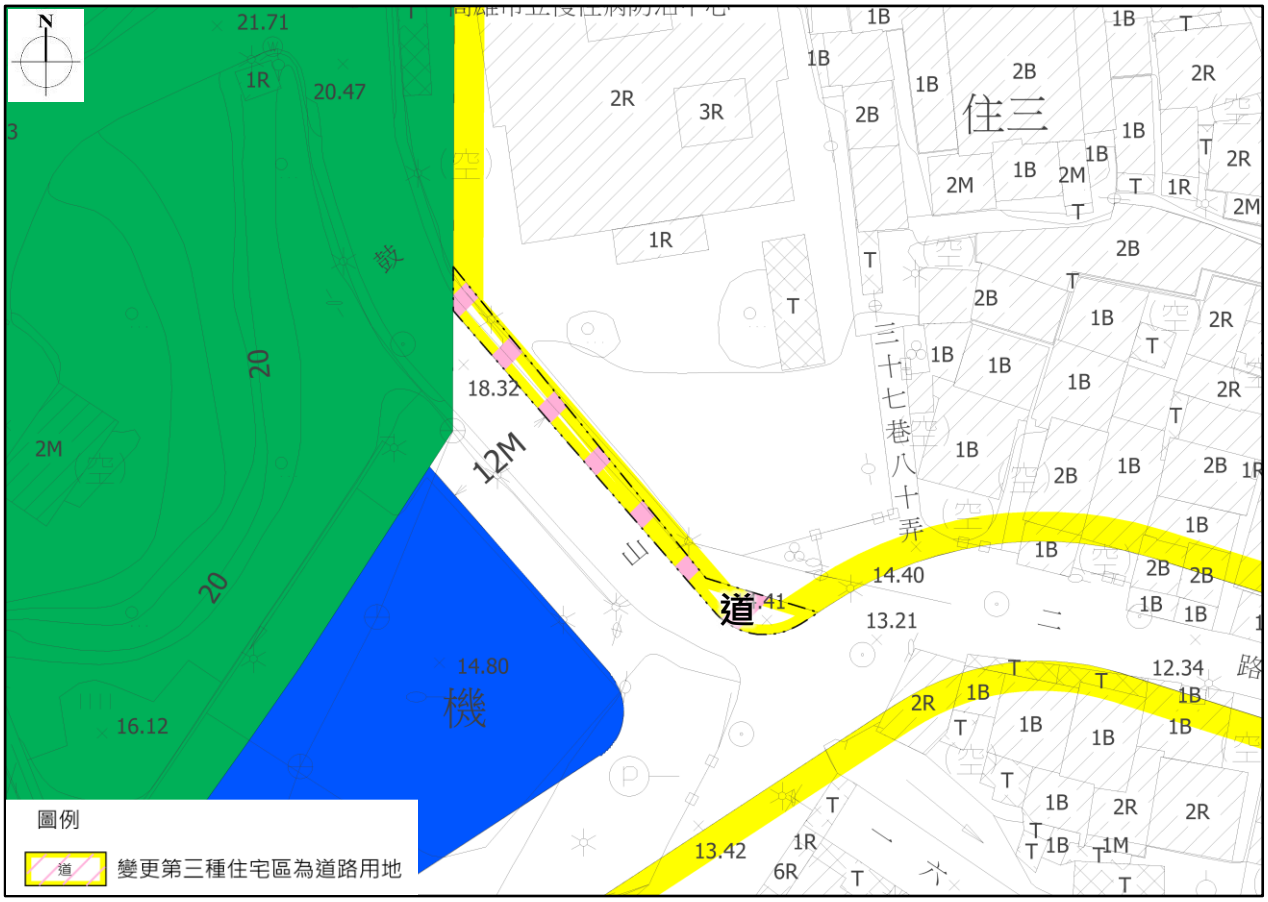


圖 7-2-5　變更編號 3 變更內容示意圖

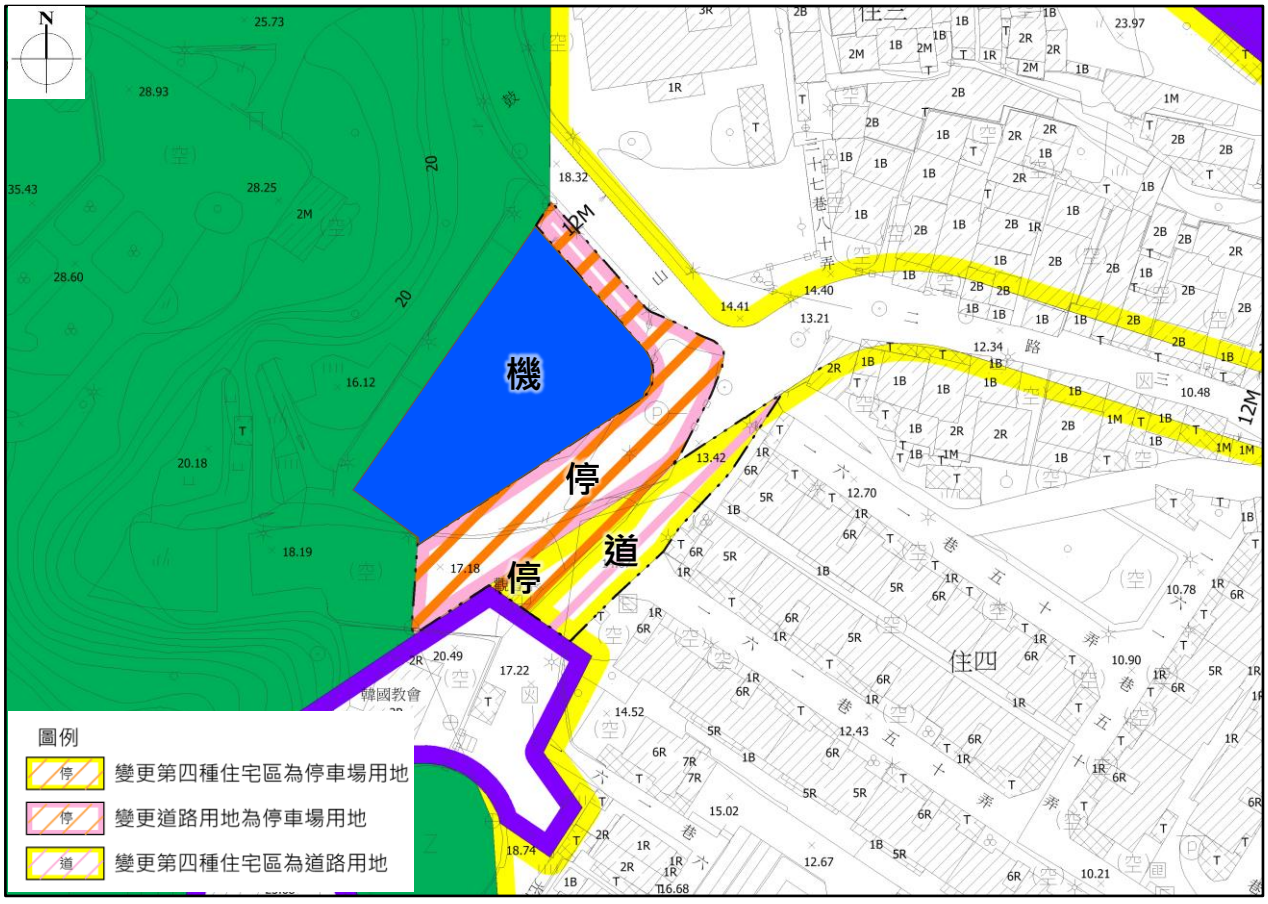


圖 7-2-6　變更編號 4 變更內容示意圖

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，說明如後。

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125年之計畫人口數為104,000人。

二、計畫範圍

配合內惟埤細部計畫範圍調整，將8.07公頃園道用地（含兼供鐵路使用）剔除本計畫區外，以及配合多功能經貿園區特定區細部計畫，訂正計畫範圍南側重疊部分，將4.61公頃第四種商業區、公園用地、交通用地、市場用地及道路用地剔除本計畫區外，本次通盤檢討後之計畫範圍面積為387.32公頃。

三、土地使用計畫

本次通盤檢討後之土地使用分區概況如下，詳如表7-3-1、圖7-3-1所示：

（一）住宅區

本次變更變更0.01公頃第三種住宅區為道路用地、變更0.05公頃第四種住宅區為停車場用地及道路用地，故通盤檢討後住宅區計畫面積為155.45公頃。

（二）商業區

本次變更剔除2.74公頃之第四種商業區為計畫範圍外，故通盤檢討後商業區計畫面積為24.96公頃。

（三）特定商業專用區

通盤檢討後特定商業專用區計畫面積不變，維持現行計畫之9.92公頃。

（四）工業區

通盤檢討後工業區計畫面積不變，維持現行計畫之33.81公頃。

（五）文教區

通盤檢討後文教區計畫面積不變，維持現行計畫之2.22公頃。

（六）保存區

通盤檢討後保存區計畫面積不變，維持現行計畫之0.77公頃。

（七）漁業區

通盤檢討後漁業區計畫面積不變，維持現行計畫之4.38公頃。

（八）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1.10公頃。

表 7-3-1　通盤檢討前後土地使用分區面積表

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（%）
土地使用分區	住宅區	特定住宅區	3.74	-	3.74	0.97
		第 3 種住宅區	59.21	-0.01	59.20	15.28
		第 4 種住宅區	66.23	-0.05	66.18	17.09
		第 5 種住宅區	26.33	-	26.33	6.80
		小計	155.51	-0.06	155.45	40.14
	商業區	第 2 種商業區	6.42	-	6.42	1.66
		第 3 種商業區	8.28	-	8.28	2.14
		第 4 種商業區	13.00	-2.74	10.26	2.65
		小計	27.70	-2.74	24.96	6.45
	特定商業專用區	第 2 種特定商業專用區	2.98	-	2.98	0.77
		第 3 種特定商業專用區	6.94	-	6.94	1.79
		小計	9.92	-	9.92	2.56
	工業區		33.81	-	33.81	8.73
	文教區		2.22	-	2.22	0.57
	保存區		0.77	-	0.77	0.20
	漁業區		4.38	-	4.38	1.13
	宗教專用區		1.10	-	1.10	0.28
	小計		235.41	-2.80	232.61	60.06
公共設施用地	學校用地		14.86	-	14.86	3.83
	機關用地		8.55	-	8.55	2.21
	公園用地		28.41	-0.50	27.91	7.20
	市場用地		2.58	-1.01	1.57	0.41
	加油站用地		0.35	-	0.35	0.09
	停車場用地		0.47	+0.27	0.74	0.19
	廣場用地		1.09	-	1.09	0.28
	綠地用地		1.84	-	1.84	0.48
	公園兼兒童遊樂場用地		0.73	-	0.73	0.19
	兒童遊樂場用地		1.23	-	1.23	0.32
	變電所用地		0.10	-	0.10	0.02
	河道用地		2.45	-	2.45	0.63
	河道用地（兼供鐵路使用）		0.32	-	0.32	0.08
	下水道用地		0.05	-	0.05	0.01
	園道用地		1.04	-	1.04	0.27
	園道用地（兼供鐵路使用）		20.81	-8.07	12.74	3.29
	道路用地		77.89	-0.16	77.73	20.07
	道路用地（兼供鐵路使用）		0.15	-	0.15	0.04
	鐵路景觀用地		0.84	-	0.84	0.22
	交通用地		0.56	-0.41	0.15	0.04
	自然公園用地		0.27	-	0.27	0.07
	小計		163.94	-9.88	154.71	39.94
	總計		400.00	-12.68	387.32	100.00

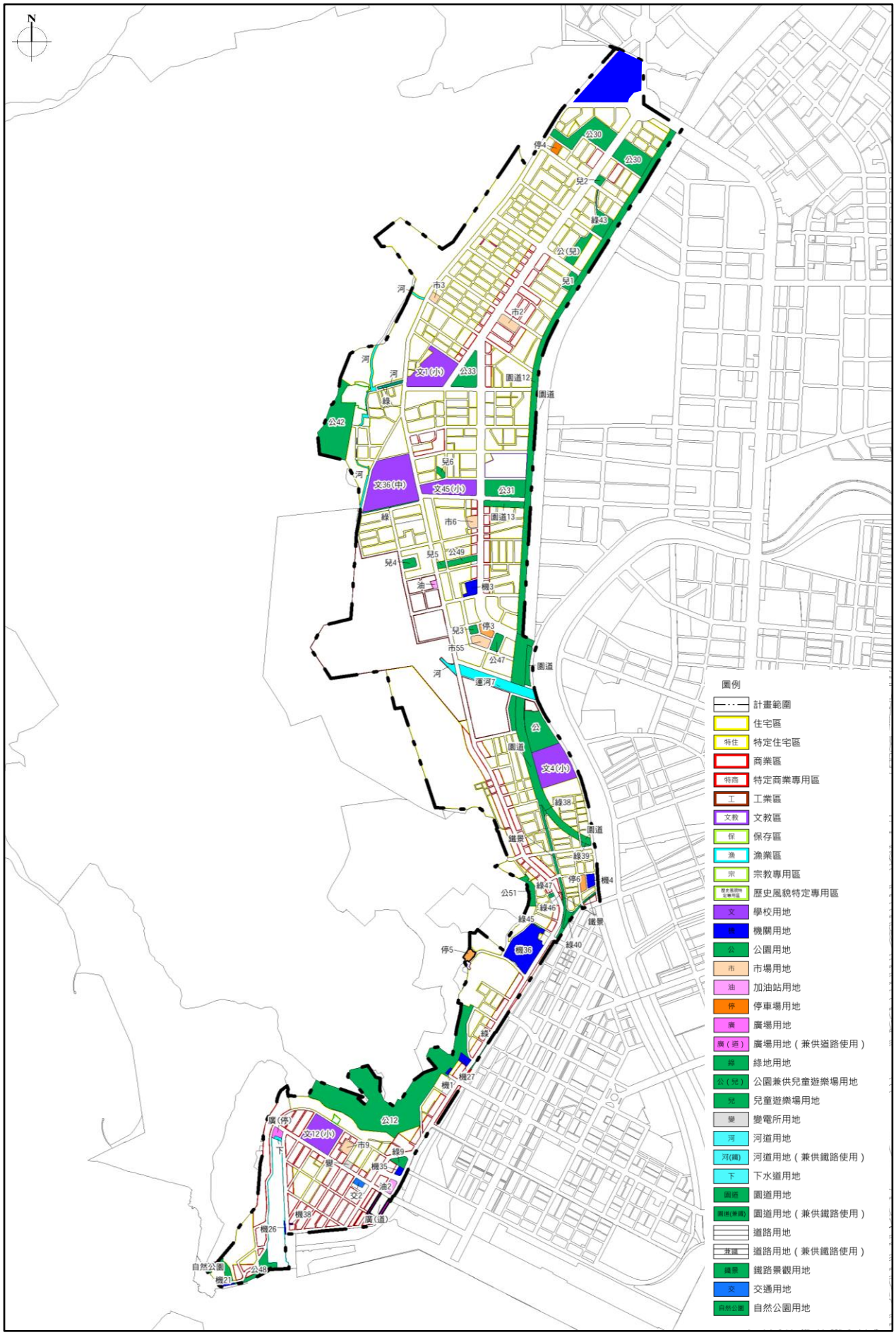


圖 7-3-1　通盤檢討後都市計畫示意圖

四、公共設施計畫

本計畫之公共設施劃設學校、機關、公園（含兼兒童遊樂場用地）、市場、加油站、停車場、廣場、廣場（兼供道路使用）、綠地、兒童遊樂場、變電所、河道、河道用地（兼供鐵路使用）、下水道、道路（含兼供鐵路使用）、鐵路景觀、園道用地（含兼供鐵路使用）、交通、自然公園等公共設施用地，其項目說明如下：

（一）學校用地

通盤檢討後學校用地計畫面積不變，維持現行計畫之14.86公頃。

（二）機關用地

通盤檢討後機關用地計畫面積不變，維持現行計畫之8.55公頃。

（三）公園用地

配合計畫範圍調整，自本計畫區剔除0.50公頃公園用地，故通盤檢討後公園用地計畫面積為27.91公頃。

（四）市場用地

本次變更0.23公頃市場用地為停車場用地及剔除0.78公頃市場用地，故通盤檢討後市場用地計畫面積為1.57公頃。

（五）加油站用地

通盤檢討後加油站用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.35公頃。

（六）停車場用地

本次變更0.04公頃第四種住宅區為停車場用地及0.23公頃市場用地（市8）為停車場用地，故通盤檢討後停車場用地計畫面積為0.74公頃。

（七）廣場用地

通盤檢討後廣場用地計畫面積不變，維持現行計畫之1.09公頃。

（八）綠地用地

通盤檢討後綠地用地計畫面積不變，維持現行計畫之1.84公頃。

（九）公園兼兒童遊樂場用地

通盤檢討後公園兼兒童遊樂場用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.73公頃。

（十）兒童遊樂場用地

通盤檢討後兒童遊樂場用地計畫面積不變，維持現行計畫之1.23公頃。

（十一）變電所用地

通盤檢討後變電所用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.10公頃。

（十二）河道用地

通盤檢討後河道用地計畫面積不變，維持現行計畫之2.45公頃。

（十三）河道用地（兼供鐵路使用）

通盤檢討後河道用地（兼供鐵路使用）計畫面積不變，維持現行計畫之0.32公頃。

（十四）下水道用地

通盤檢討後下水道用地計畫面積不變，維持現行計畫之 0.05 公頃。

（十五）園道用地

通盤檢討後園道用地計畫面積不變，維持現行計畫之 1.04 公頃。

（十六）園道用地（含兼供鐵路使用）

配合計畫範圍調整，自本計畫區剔除8.07公頃園道用地（兼供鐵路使用），故通盤檢討後園道用地（含兼供鐵路使用）計畫面積為12.74公頃。

（十七）道路用地

配合計畫範圍調整，自本計畫區剔除0.18公頃道路用地、本次變更0.01公頃之第三種住宅區為道路用地、變更0.03公頃第四種住宅區為道路用地、變更0.02公頃道路用地為停車場用地，故通盤檢討後道路用地計畫面積為77.73公頃。

（十八）道路用地（兼供鐵路使用）

通盤檢討後道路用地（兼供鐵路使用）計畫面積不變，維持現行計畫之0.15公頃。

（十九）鐵路景觀用地

通盤檢討後鐵路景觀用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.84公頃。

（二十）交通用地

配合計畫範圍調整，自本計畫區剔除0.41公頃交通用地，故通盤檢討後交通用地計畫面積為0.15公頃。

（二十一）自然公園用地

通盤檢討後自然公園用地計畫面積不變，維持現行計畫之0.27公頃。

綜合以上所述，本次通盤檢討後鼓山地區之公共設施用地情形及面積供需情形詳如表7-3-2、表7-3-4及圖7-3-2所示。

表 7-3-2　通盤檢討後公共設施用地配置表

公共設施用地		通盤檢討前面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	位置與說明	備註
學校用地	文小 1 用地	2.79	2.79	內惟國小	-
	文小 4 用地	2.96	2.96	鼓岩國小	-
	文小 12 用地	2.18	2.18	鼓山國小	-
	文小 45 用地	1.79	1.79	九如國小	-
	文中 36 用地	5.14	5.14	鼓山中學	-
	小計	14.86	14.86		-
機關用地	機 1 用地	0.05	0.05	民防指揮部	-
	機 3 用地	0.40	0.40	台灣電力公司	-
	機 4 用地	0.23	0.23	身心障礙者輔助器具資源中心	-
	機 21 用地	0.07	0.07	高雄港警所	-
	機 26 用地	0.04	0.04	車船管理處渡輪站	-
	機 27 用地	0.21	0.21	師管區司令部	-
	機 35 用地	0.13	0.13	新濱派出所	-
	機 36 用地	2.62	2.62	台電公司高雄區營業處	-
	機 37 用地	0.12	0.12	三清歷史文化院	-
	機 38 用地	0.01	0.01	濱海派出所舊址	-
	機關用地	4.67	4.67	中山國小舊址，多目標使用中	
	小計	8.55	8.55		-
公園用地	公 9 用地	0.50	-	駁二草原	-
	公 12 用地	12.63	12.63	壽山公園	-
	公 30 用地	4.02	4.02	鼓峰公園	-
	公 31 用地	1.61	1.61	青海路公園	-
	公 33 用地	1.23	1.23	九如公園	-
	公 42 用地	4.45	4.45	柴山濕地公園	-
	公 47 用地	0.35	0.35	九如路橋下公園	-
	公 48 用地	0.69	0.69	哨船頭公園	-
	公 49 用地	0.38	0.38	閒置用地	-
	公 50 用地	2.07	2.07	閒置用地	-
	公 51 用地	0.48	0.48	壽山公園	-
	小計	28.41	27.91		-
市場用地	市 2 用地	0.45	0.45	內惟市場	-
	市 3 用地	0.17	0.17	協勝發大樓	-
	市 6 用地	0.26	0.26	國泰市場	-
	市 8 用地	0.23	-	綠川街市場	-
	市 9 用地	0.28	0.28	鼓山第一市場	-
	市（乙）用地	0.78	-	停車場	-
	市 55 用地	0.41	0.41	停車場	-
	小計	2.58	1.57	-	-

表 7-3-2　通盤檢討後公共設施用地配置表（續）

公共設施用地		通盤檢討前面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	位置與說明	備註
加油站用地	油 2 用地	0.25	0.25	西子灣加油站	-
	油 3 用地	0.10	0.10	鼓山加油站	-
	小計	0.35	0.35	-	-
停車場用地	停 3 用地	0.28	0.28	厚安街停車場	-
	停 4 用地	0.19	0.19	全順停車場	-
	停 5 用地	-	0.04	三清歷史文化院	-
	停 6 用地	-	0.23	河川街停車場	
	小計	0.47	0.74		-
廣場用地	廣 3 用地	0.89	0.89	停車場	-
	廣（停）用地	0.20	0.20	西子灣停車場	-
	小計	1.09	1.09	-	-
綠地用地	綠 9 用地	0.28	0.28	鼓山三腳公園	-
	綠 38 用地	0.05	0.05	鐵道綠地	-
	綠 39 用地	0.10	0.10	鐵道綠地	-
	綠 40 用地	0.18	0.18	鐵道綠地	-
	綠 43 用地	0.76	0.76	逢甲路綠地	-
	綠 44 用地	0.17	0.17	鐵道綠地	-
	綠 45 用地	0.03	0.03	鼓山二路 45 巷	-
	綠 46 用地	0.07	0.07	鐵道綠地	-
	綠 47 用地	0.05	0.05	鼓山二路綠地	-
	綠 48 用地（兼供道路使用）	0.15	0.15	鐵道園區綠地	-
	小計	1.84	1.84	-	-
兒童遊樂場用地	兒 1 用地	0.35	0.35	翠華保禎路口兒童公園	-
	兒 2 用地	0.16	0.16	九如銘傳路口兒童公園	-
	兒 3 用地	0.16	0.16	厚德路兒童公園	-
	兒 4 用地	0.28	0.28	正德路兒童公園	-
	兒 5 用地	0.13	0.13	閒置用地	-
	兒 6 用地	0.15	0.15	迪化街兒童公園	-
	小計	1.23	1.23	-	-
河道用地	河道 7 用地	1.66	1.66	愛河運河	-
	河道用地	0.79	0.79	愛河運河、壽山排水道	-
	小計	2.45	2.45	-	-
園道用地	園道 13 用地	0.59	0.59	翠華路旁園道	-
	園道 16 用地	0.45	0.45	翠華路旁園道	-
	小計	1.04	1.04	-	-

表 7-3-2　通盤檢討後公共設施用地配置表（續）

公共設施用地		通盤檢討前面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	位置與說明	備註
園道用地（兼供鐵路使用）	園道 15 用地（兼供鐵路使用）	12.30	4.23	愛河旁園道	-
	園道 17 用地（兼供鐵路使用）	8.51	8.51	翠華路旁園道	-
	小計	20.81	12.74	-	-
交通用地	交 1 用地	0.18	-	輕軌哈瑪星站	-
	交 2 用地	0.15	0.15	捷運西子灣站	-
	交 3 用地	0.23	-	舊打狗驛故事館	-
	小計	0.56	0.15	-	-
河道用地（兼供鐵路使用）		0.32	0.32	愛河運河	-
變電所用地		0.10	0.10	西子灣變電所	-
下水道用地		0.05	0.05	西子灣停車場旁下水道	-
道路用地		77.89	77.73	-	-
道路用地（兼供鐵路使用）		0.15	0.15	-	-
鐵路景觀用地		0.84	0.84	舊臨港線鐵道	-
公園兼兒童遊樂場用地		0.73	0.73	內惟埤公園	-
自然公園用地		0.27	0.27	打狗英國領事館外圍公園	-
總計		164.59	154.71	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

表 7-3-3　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	9.72	9.72	8.26	1.46
國中用地	5.14	5.14	4.33	0.81
公園用地（含兼兒童遊樂場）	29.14	28.64	-	-
兒童遊樂場用地	1.23	1.23	-	-
市場用地	2.58	1.57	-	-
停車場用地	0.47	0.74	16.09	-15.35
都市計畫法第 45 條	33.57	33.07	38.73	-5.66

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

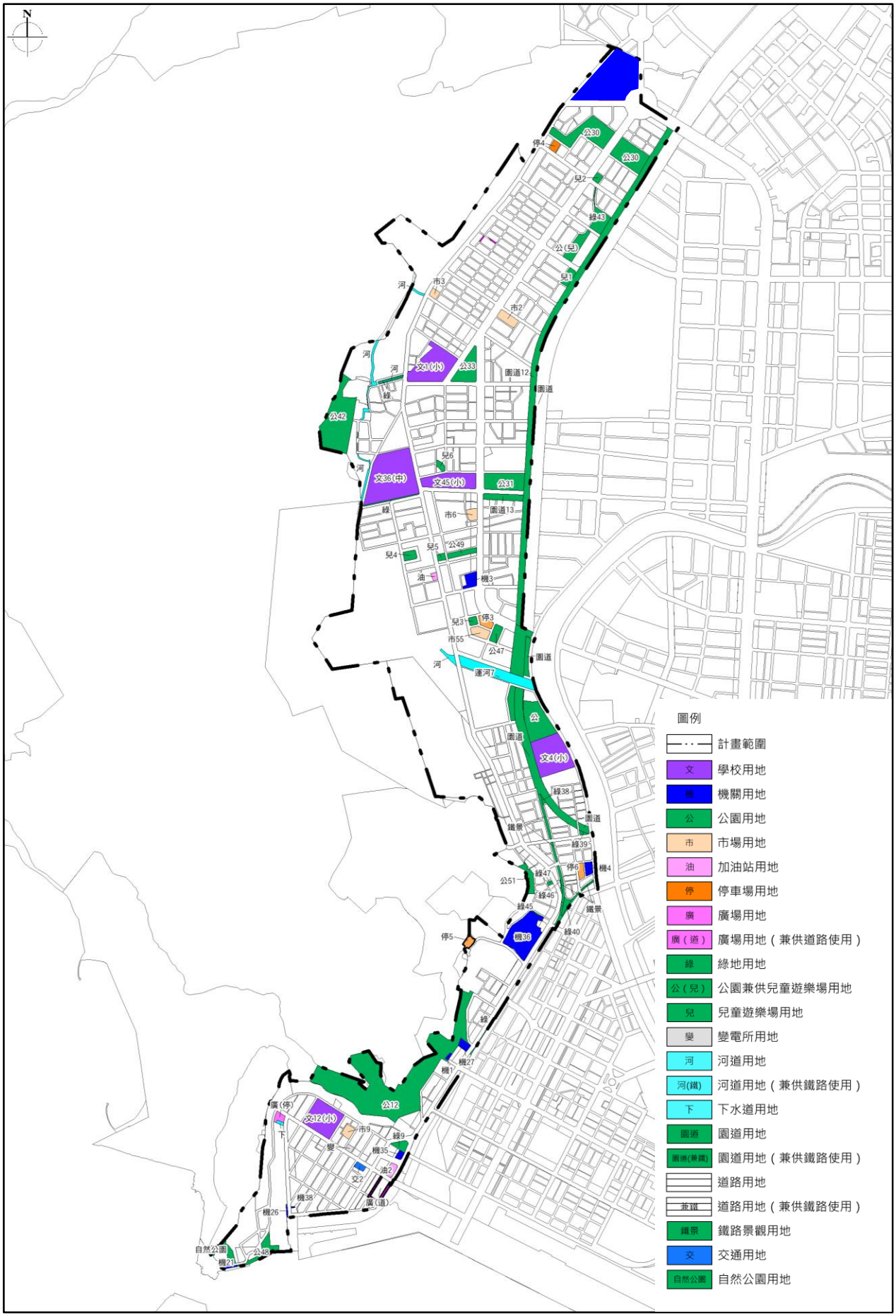


圖 7-3-2　通盤檢討後公共設施用地分布示意圖

五、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、區內主要道路、區內次要道路等3類，詳如表7-3-4、圖7-3-3所示，其功能分述如下：

（一）主要道路

本計畫區主要道路計有鼓山路、九如路及翠華路縱貫計畫區，而且均已開闢完成。

（二）次要道路

本計畫區內之次要道路，計有登山路、濱海路及臨海一、二路等，其功能為社區內之通路，並有集散主要道路之車輛至地區之作用。

（三）出入道路

寬度10公尺至15公尺，為地區性道路。

表 7-3-4　道路系統功能分類表

道路等級	功能定位	道路名稱
聯外道路	提供計畫區內對外交通及服務過境交通旅次	鼓山路、九如路及翠華路
區內主要道路	承繫計畫區內主要交通量及銜接聯外道路	登山路、濱海路及臨海一、二路
區內次要道路	提供主要道路與出入道路間之連繫	寬度 10 公尺至 15 公尺之計畫道路

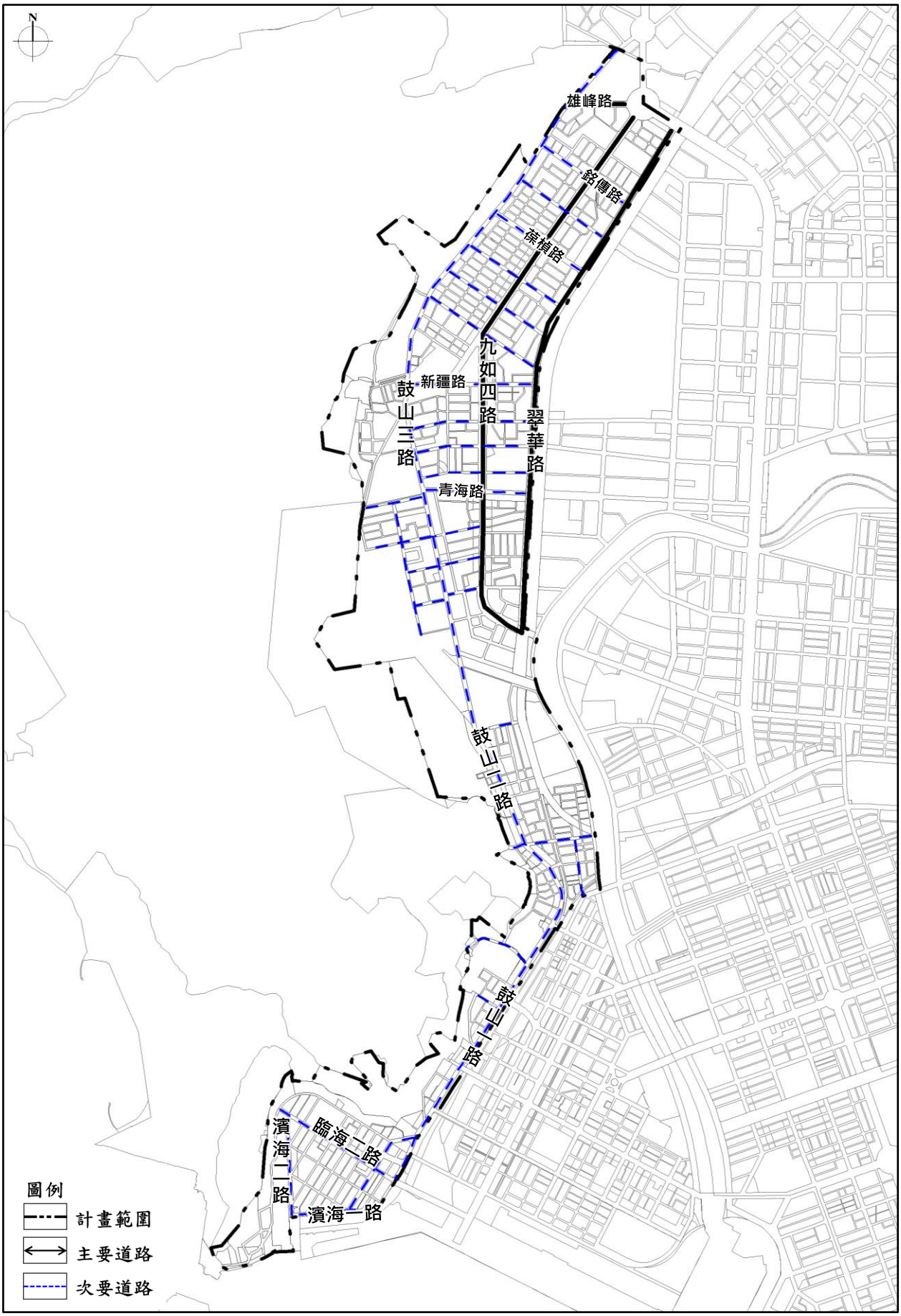


圖 7-3-3　道路系統功能分類示意圖

六、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6條之規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，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。」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7-3-5、表7-3-6及圖7-3-4、圖7-3-5所示，其內容茲說明如下：

（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3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分，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺的避難面積為原則。

另依據本市防災公園劃設原則，20,000 平方公尺以下鄰里型防災公園可供居民緊急災害應變活動所需之空間及器材及居民間對外聯絡設備。

本計畫擬規劃公 12 用地（壽山公園）、公 30 用地（鼓峰公園）、公 31 用地（大榮商工運動場）、公 33 用地（九如公園）、公 42 用地、公 44 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、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（內惟國小）、文 4 用地（鼓岩國小）、文 12 用地（鼓山國小）、文 36 用地（鼓山國中）、文 45 用地（九如國小）、文 44 用地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、兒童遊樂場及廣場

計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場及廣場總面積約32.72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，本計畫區內公園、綠地、兒童遊樂場及廣場等永久性空地可容納之避難人口約81,800人。

2. 學校用地

計畫區內之學校用地總面積約19.54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29,310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111,110人，未達本計畫人口140,000人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，未符合區內防災避難需求，但因計畫區鄰近壽山自然公園，故開放空間仍足夠。

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17.83萬人，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。

本計畫規劃翠華路、九如四路、鼓山三路、鼓山二路、鼓山一路、銘傳路、葆禎路、新疆路、青海路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。本計畫規劃逢甲路、吳鳳路、日昌路、建榮路、西藏街、大榮街、綠川街、臨海路、濱海路等為計畫區內之救援輸送道路。

3. 救災路線

計畫範圍內之 6 公尺寬計畫道路皆為救災路線。

（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：翠華路、九如四路、鼓山三路、鼓山二路、鼓山一路、東側之鐵路等之防火綠軸，以及火災延燒防止區域－公30用地（鼓峰公園）、公33用地（九如公園）、公31用地（大榮商工運動場）、河道、公44用地、公12用地（壽山公園）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鼓山警察分局、公園派出所、鼓山派出所、內惟派出所、鼓山消防隊、醫院、診所等，並以鼓山區區公所作為防災指揮中心。

表 7-3-5　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 56鄰里單元、57鄰里單元	公30用地（鼓峰公園）、公33用地（九如公園）等	文1用地（內惟國小）、文37用地（中山國小舊址）等	鼓山警察分局、公園派出所、鼓山派出所、內惟派出所、鼓山消防隊、醫院、診所等，並以鼓山區區公所作為防災指揮中心。	翠華路、九如四路、鼓山三路、銘傳路、葆禎路、新疆路、逢甲路、吳鳳路、日昌路、建榮路等
2 58鄰里單元、59鄰里單元	公31用地（大榮商工運動場）、公42用地等	文36用地（鼓山國中）、文45用地（九如國小）等		翠華路、九如四路、鼓山三路、新疆路、青海路、西藏街等
3 60鄰里單元	公45用地	文4用地 （鼓岩國小）		鼓山二路、河西路、興隆路、河川街、綠川街等
4 61鄰里單元	公12用地（壽山公園）	文12用地 （鼓山國小）		鼓山一路、臨海一路、臨海二路、濱海一路、濱海二路等

表 7-3-6　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	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	學校
4個	104,000	32.72	14.86	47.58	178,320

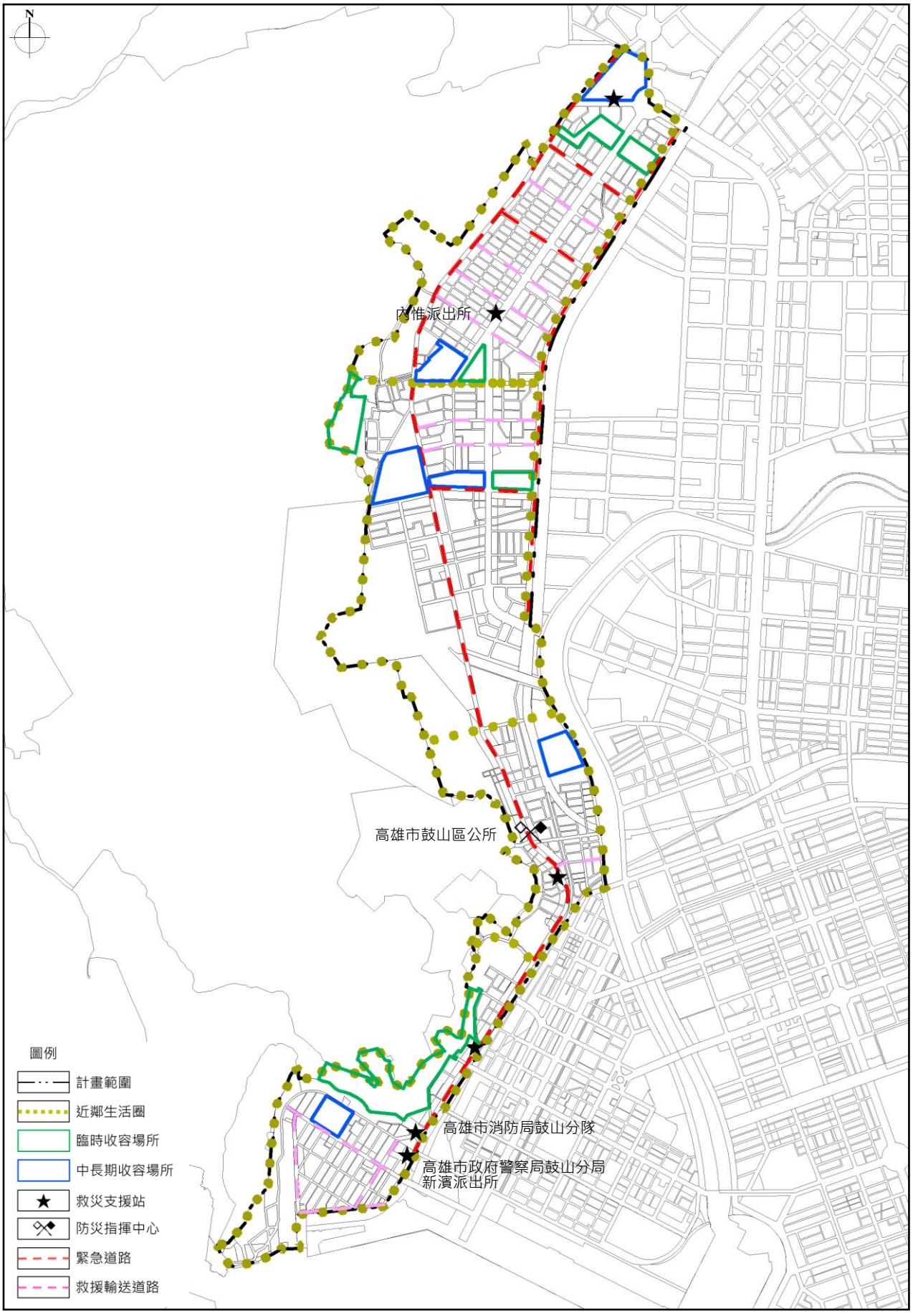


圖 7-3-4　都市防災系統示意圖

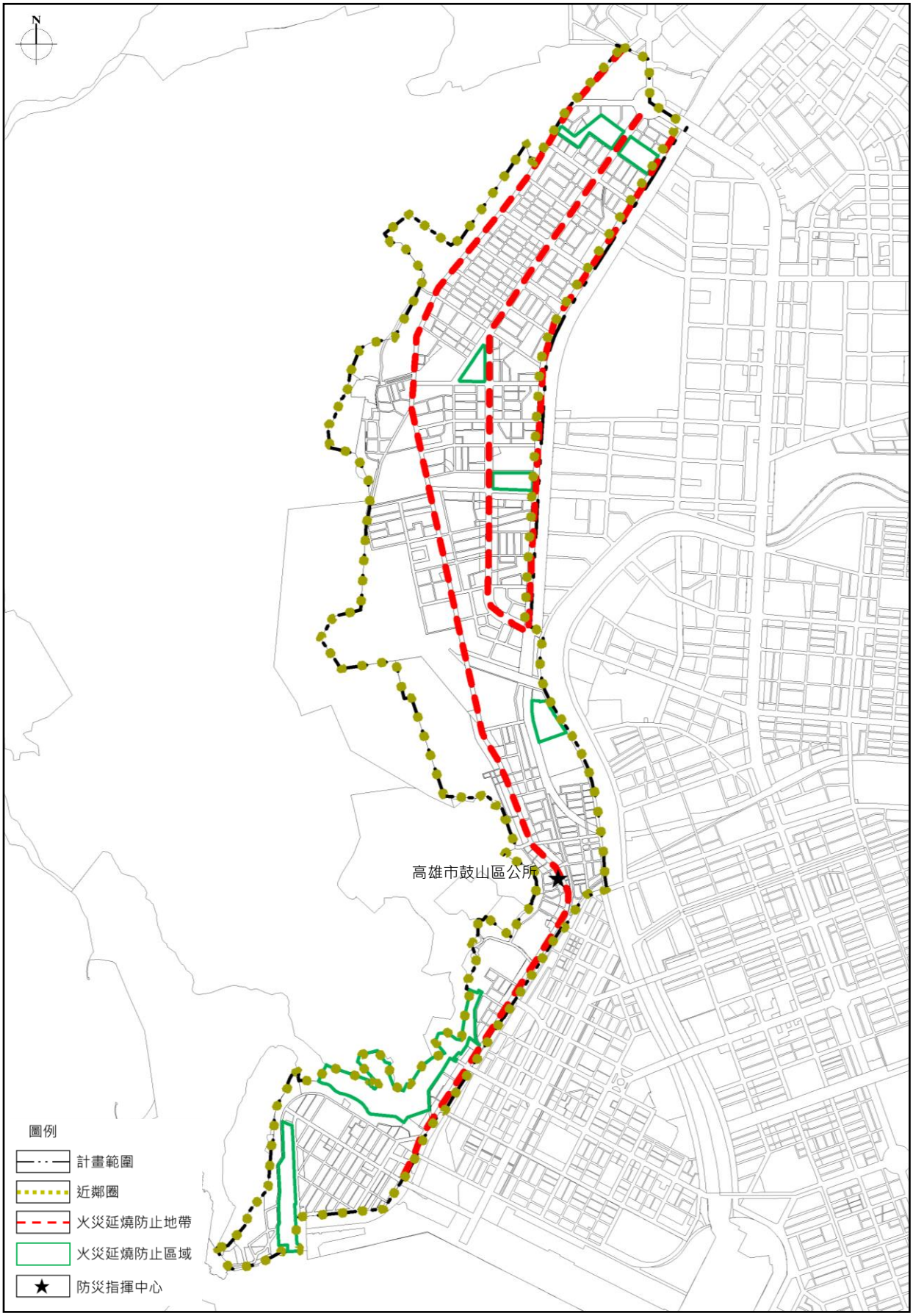


圖 7-3-5　火災延燒防止地帶示意圖

第八章　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方式及經費估算分別說明之。

第一節　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。

表 8-1-1　計畫區公共設施保留地應取得面積綜整表

項目編號	計畫面積（公頃）	應取得面積（公頃）	
		公地	私地
機 3	0.40	-	0.40
機 4	0.23	0.08	0.14
機 36	2.55	-	2.54
公 12	12.63	10.17	0.03
市 2	0.45	0.01	0.20
市 3	0.17	0.01	0.16
市 6	0.26	-	0.23
油 3	0.10	-	0.10
廣（停）	0.20	0.04	0.05
綠 38	0.05	-	0.03
綠 45	0.03	-	0.01
綠 48（兼供道路使用）	0.15	0.08	0.05
變電所用地	0.10	0.01	0.09
道路用地	77.73	34.24	10.12
合計	95.05	44.64	14.15

註：1. 實際開發年期仍視各主管機關而定。
2. 表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

第二節　公共設施保留地取得經費概估

本計畫區內之公共設施保留地如表8-2-1所示，其中私有土地約14.15公頃，由各需地機關依規定以協議價購或徵收方式取得；國有土地部份，由各需地機關依規定辦理撥用。

表 8-2-1　計畫區公共設施保留地取得經費概估表

項目編號	計畫面積（公頃）	土地取得方式					開發經費（萬元）				主辦單位	經費來源	實施進度
		徵收	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	土地補償費	地上物補償費	工程費	合計			
機 3	0.40	✓					42,793	-	80	42,873	高雄市政府	編列年度預算	114-125年
機 4	0.23	✓			✓		14,978	-	46	15,024			
機 36	2.55	✓					271,737	-	510	272,247			
公 12	12.63	✓			✓		3,209	-	2,526	5,735			
市 2	0.45	✓			✓		21,396	-	90	21,486			
市 3	0.17	✓			✓		17,117	-	34	17,151			
市 6	0.26	✓					24,606	-	52	24,658			
油 3	0.10	✓					10,698	-	20	10,718			
廣（停）	0.20	✓			✓		5,349	-	40	5,389			
綠 38	0.05	✓					3,209	-	10	3,219			
綠 45	0.03	✓					1,070	-	6	1,076			
綠 48（兼供道路使用）	0.15	✓			✓		5,349	-	30	5,379			
變電所用地	0.10	✓			✓		9,628	-	20	9,648			
道路用地	77.73	✓			✓		1,082,668	-	15,546	1,098,214			

註：1. 實際開發年期仍視各主管機關而定。
2. 土地徵購費以平均111年周邊住宅區平均交易市價鼓山區106,983元/m^2計算；工程費以每公頃200萬元概估；本經費僅為概估，實際金額仍應以核定為準。
3. 表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

第九章　土地使用分區管制與都市設計

土地使用分區與都市設計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，並配合計畫區之特性，將公共開放空間系統、景觀意象、人車動線系統等之規劃融入都市設計理念，將可達到下列目標：

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。

爰上，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，周邊為鹽埕地區細部計畫區、高雄市內惟埤文化園區特定區，屬發展程度較高地區。

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及都市設計分析與檢討

一、土地使用分區管制要點

現行計畫為民國98年12月公告鼓山地區細部計畫第三次通盤檢討，並已實施容積管制，將全區住宅區依其性質細分為建蔽率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50%、容積率450%特定住宅區等。而商業區則依其性質細分為建蔽率50%、容積率300%之第2種商業區；建蔽率60%、容積率490%之第3種商業區；建蔽率60%、容積率630%之第4種商業區；建蔽率50%、容積率300%之第2種特定商業專用區以及建蔽率60%、容積率630%之第3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後：

（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）計畫區內機關用地與變電所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）

（四）本計畫區北側及西側部分地區桃子園軍事設施及萬壽山要塞管制區範圍內，依其相關管制規定辦理。

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：

1. 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。

2. 現行容積獎勵規定之檢討

回歸本府 111 年 11 月 10 日公告發佈實施之「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第四次通盤檢討）案」規定辦理。

3. 桃子園軍事設施及萬壽山要塞管制區範圍管制規定之檢討

回歸「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」規定辦理。

綜合以上有關鼓山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9-1-1所示。

二、都市設計基準

鼓山地區實施都市設計管制範圍為民國104年10月13日公告發布實施之「擬定高雄市原主要計畫區（鼓山地區）細部計畫（文中44變更為住宅區）案」及「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」之園道用地（兼供鐵路使用）範圍，管制範圍詳如圖9-3-1，本次納入通盤檢討辦理，並配合本次通盤檢討統一作業程序相關文字格式、審議授權範圍規定等。

三、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、商業區之建蔽率與容積率，需符合第三種、第四種、第五種住宅區與特定住宅區，以及第二種、第三種、第四種商業區之相關規定，其有關劃設標準如下說明：

1. 住宅區

（1）住宅區街廓面臨8公尺（含）以上未達20公尺計畫道路者劃設為第三種住宅區。

（2）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四種住宅區。

（3）住宅區街廓面臨30公尺（含）以上計畫道路者劃設為第五種住宅區。

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二種商業區。

（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三種商業區。

（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四種商業區。

（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。

表 9-1-1　現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

<table>
<tr><th>管制項目</th><th>修正後條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr><td rowspan="3">壹、土地使用分區管制規定</td><td>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：</td><td>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：</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>維持原條文。</td></tr>
<tr><td>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、容積率及其允許使用項目，除下表規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。<table><tr><th>使用分區名稱</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>容許使用項目</th><th>備註</th></tr><tr><td>特定住宅區</td><td>50</td><td>450</td><td>原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。</td><td></td></tr><tr><td>第2種特定商業專用區</td><td>50</td><td>300</td><td rowspan="2">1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。
2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>第3種特定商業專用區</td><td>60</td><td>490</td></tr><tr><td>鐵路景觀用地</td><td>20</td><td>-</td><td>以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。</td><td>各使用項目由本府各主管機關開闢管理</td></tr></table></td><td>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、容積率及其允許使用項目，除下表規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。<table><tr><th>使用分區名稱</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>容許使用項目</th><th>備註</th></tr><tr><td>前鋒國宅專用區</td><td>50</td><td>450</td><td>依「都市計畫法高雄市施行細則」第12條住宅區及「國民住宅條例」之規定辦理</td><td>-</td></tr><tr><td>第2種特定商業專用區</td><td>50</td><td>300</td><td rowspan="2">1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。
2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。</td><td rowspan="2">-</td></tr><tr><td>第3種特定商業專用區</td><td>60</td><td>490</td></tr><tr><td>鐵路景觀用地</td><td>20</td><td>-</td><td>1. 以供運輸設施軌道、道路、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。
2. 管理方式依「高雄市公園管理自治條例」規定辦理。</td><td>由本府工務單位開闢管理</td></tr></table></td><td>1. 將民國 106 年公告實施之「變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案」兩階段案之土管規定納入本次通盤檢討辦理。
2. 輕軌暨周邊環境市府已完成分工，回歸個別主管機關法規開闢管理。</td></tr>
</table>

表 9-1-1　現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	第 3 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。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。	第 3 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。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。	維持原條文。
	（刪除）	第 4 條 有關容積獎勵規定、建物附設停車空間設置標準等部分，依據本府八十七年十二月二日高市府工都字第四○一四三號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」辦理。	本計畫區位於111年11月10日發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第四次通盤檢討）案」範圍內，已於該案配合檢討且適用該案容積獎勵之規定，爰予以刪除本條文。
	第 4 條 位於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 506、582 案）範圍之園道用地（兼供鐵路使用），其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔；其容許使用項目如下： 1. 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施。 2. 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施。 前項所稱園道及捷運化通勤車站，定義如下： 1. 園道：景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。	-	1. 本計畫區內涉有鐵路地下化計畫後之園道用地(民國 96 年 5 月 10 日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（第一階段：園道用地）（第 506 案）)及民國 100 年 5 月 25 日公告之「變更高雄市主要計畫園道用地（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段）第二次變

表 9-1-1　現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	2. 捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。 上述園道用地（兼供鐵路使用）之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。		更」（第 582 案）），其土地使用管制要點及都市設計基準係依據民國 97 年 4 月 2 日公告之「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」（第 523 案）辦理，故將其條文內容納入本要點。 2. 因應第 523 案規範之用地為第 506 案之園道用地（兼供鐵路使用），然條文內容為園道用地，故為利明確，本次修正為園道用地（兼供鐵路使用）。
	第 5 條 本計畫區內公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。 其中機關用地、市場用地及停車場用地得供社會福利設施及其附屬設施使用；本計畫所稱社會福利設施指依衛生福利部 106 年 12 月 5 日衛授家字第 1060801431 號函所稱提供社會福利服務者，及「中華民國建國一百年社會福利政策綱領」所稱福利服務者。	-	1. 因應本計畫 111 年高齡人口占比達 24.19%，屬高齡社會。 2. 經盤點本計畫現行可做福利設施之公共設施用地為機 39。 3. 考量高齡人口分布，及尚有部分未開闢公共設施用地，為促進公設因應人口結構變遷之多元使用，新增機關用地、市場用

表 9-1-1　現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

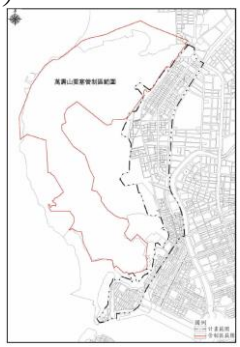
管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
			地及停車場用地得做社會福利設施使用之條文。
	（刪除）	第 5 條 本計畫區位於桃子園軍事設施及萬壽山要塞管制區範圍土地（其位置詳如圖 9-2-1 所示），其禁限建規定應依國防部作計室 85.11.15 以戍戎字第 4904 號公告之相關規定辦理（詳如附錄四所示，上開規定主管機關若有修正公告則從其規定）  圖 9-2-1　管制區位置示意圖	因應「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」已多次修訂，為符合作業規定，建議回歸法令規定，爰予以刪除本條文。

表 9-1-1　現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	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 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。	維持原條文。
	第 7 條 原文中44用地內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖9-2-1所示；上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。  圖9-2-1　建築退縮線示意圖	第一條　本計畫範圍內第五種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，其土地使用強度及允許使用用途，依都市計畫法高雄市施行細則及相關法令規定辦理。 第二條　本計畫區內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖 11 所示。 第三條　上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。	將民國 104 年 10 月 13 日公告實施之「擬定高雄市原主要計畫區（鼓山地區）細部計畫（文中 44 變更為住宅區）案」內之土管規定納入本次通盤檢討辦理。

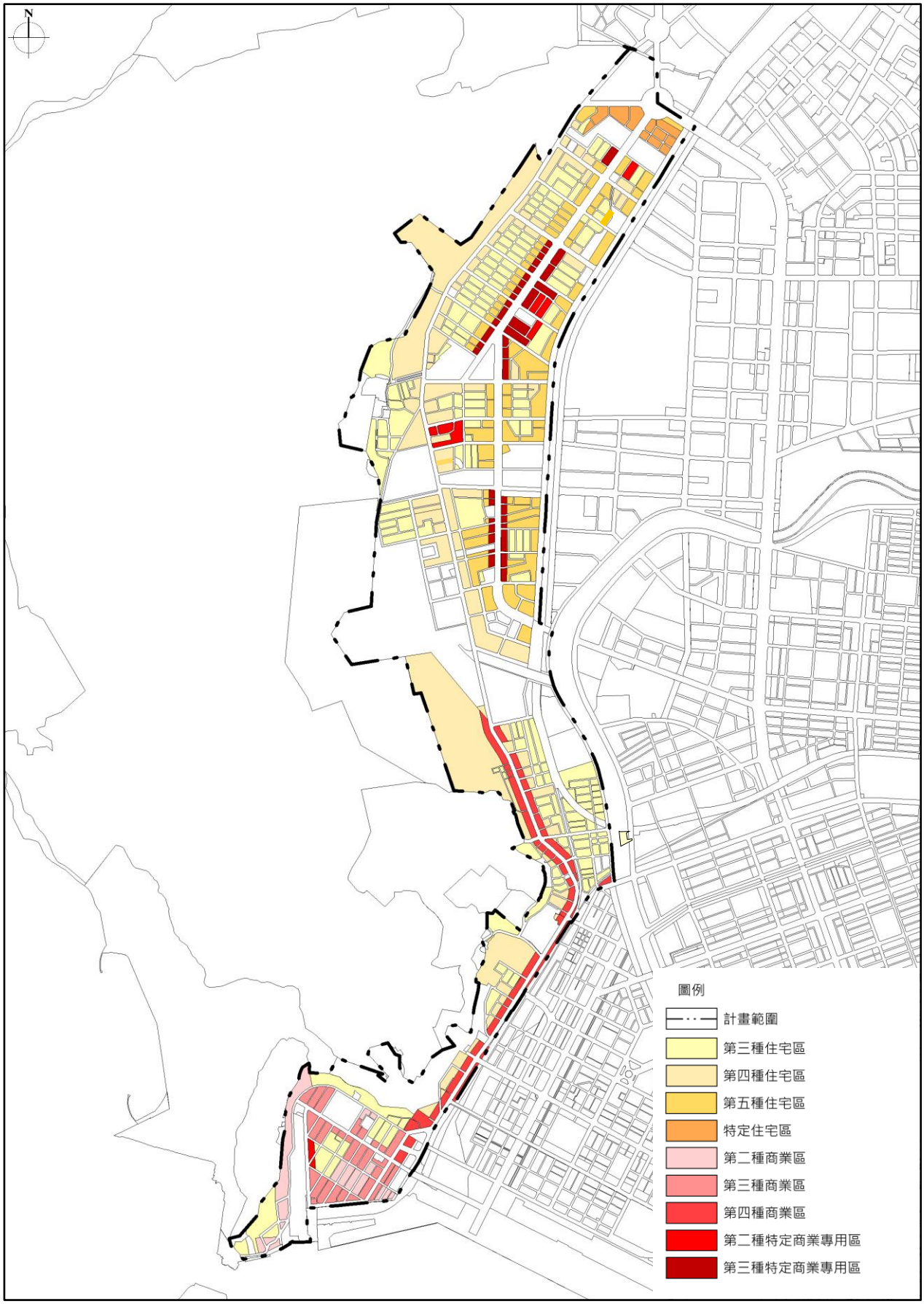


圖 9-1-1　容積管制分布示意圖

表 9-1-2　現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表

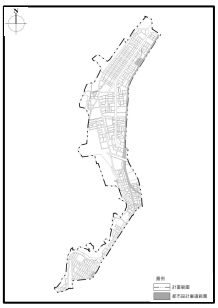
管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	壹、總則	-	配合本次檢討統一基準格式。
	一、本計畫區都市設計審議範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築（詳如圖9-3-1所示）。  圖9-3-1 都市設計審議範圍示意圖	-	1. 新增條文。 2. 配合本次檢討統一作業程序相關文字格式。
	二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。	-	1. 新增條文。 2. 配合本次檢討及本市都設審議授權範圍規定之調整，修訂相關內容，統一格式撰寫至總則。
	三、實施都市設計審議之基地申請開發，適用「高雄市政府都市設計審查規範」規定。	-	1. 新增條文。 2. 配合通案性條文增訂，確保日後作業程序之周整。
	四、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部份之規定。	-	1. 新增條文。 2. 整併過往各都市設計基準內容，統一撰寫。
	五、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。	-	1. 新增條文。 2. 整併過往各都市設計基準內容，統一撰寫。
	貳、管制內容	-	配合本次檢討統一基準格式。

表 9-1-2　現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

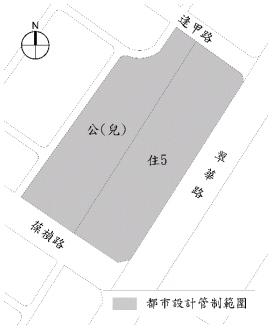
管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	貳-1、文中 44 變更為住宅區 六、為使本細部計畫區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人之都市環境，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。都市設計審議範圍詳如圖9-3-2所示。  圖9-3-2 文中44變更為住宅區都市設計審議範圍示意圖	第 1 條 為使本細部計畫區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人之都市環境，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。	1. 配合本次檢討統一基準格式。 2. 新增附圖。
	（刪除）	第 2 條 本計畫區任何土地及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市設計及土地開發使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審查通過後，始可申請建築。	配合本次檢討移置變更後總則統一作業程序相關文字格式。
	（刪除）	第 3 條 有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。	配合本次檢討移置變更後總則統一作業程序相關文字格式。
	（刪除）	第 4 條 建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械及給水等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。	刪除已納編於審議原則之相關內容。

表 9-1-2　現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

<table>
<tr><th>管制項目</th><th>修正後條文</th><th>現行條文</th><th>變更理由</th></tr>
<tr>
<td></td>
<td>七、退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表 9-3-1：

表 9-3-1　原文中 44 人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則
<table>
<tr><th>基地類別
項目</th><th>退縮十公尺</th><th>退縮五公尺</th></tr>
<tr><td>人行步道</td><td>3.5 公尺以上</td><td>2 公尺以上</td></tr>
<tr><td>地下室外牆與建築線之淨距離。</td><td>5公尺以上，以利地面層植栽及透水。</td><td>3.5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。</td></tr>
</table>
備註:建築基地如臨接兩側以上計畫道路須依規定退縮建築者，其地下室外牆線得擇其與建築線之淨距離規定較寬之一側退縮（如其退縮淨距離寬度規定相同者，則擇一退縮）。</td>
<td>第 5 條
退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表 9-3-1 及表 9-3-2：
表 9-3-1　原文中 44 人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則
<table>
<tr><th>基地類別
項目</th><th>退縮十公尺</th><th>退縮五公尺</th></tr>
<tr><td>人行步道尺寸、地下室外牆</td><td>1. 須留設淨寬大於3.5公尺之人行步道。
2. 地下室外牆應與建築線保持5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。</td><td>1. 須留設淨寬大於 2 公尺之人行步道。
2. 地下室外牆應與建築線保持3.5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。</td></tr>
</table>
表 9-3-2　原文中 44 退縮其他規定
<table>
<tr><th>項目</th><th>設計準則</th></tr>
<tr><td>人行步道設計</td><td>• 應保與左右鄰地步道之延續性並須設計具有地方性特色之鋪面，除此之外地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，面應平整、防滑及耐壓（210 kg/㎝ 2），且應能與鄰地形成整體感且平順銜接（不得有明顯高差）。</td></tr>
<tr><td>景觀性元素</td><td>• 除人行道外，得退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、店招…等。</td></tr>
<tr><td>植栽</td><td>• 植栽樹種於各地區種植，形塑街道意象及地區風格。
• 退縮地喬木植栽時（設計）米高徑應大於 11 公分。
• 植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分（寬度）×15 公分（深度）以上，以灰色系燒面材質之花苜岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面則應與人行道鋪面平整。
• 植栽穴沃土成份：土層深度（即客土填土深度）必須大於 90 公分，如圖 9-3-2。客土標準主成分為砂質壤土，除外有機質含量應有 5% 以上（PH 值 5.0~7.0）。壤土中不得含有底土、礦渣、黏土、黏土塊、粒徑 3 公分以上的硬塊（如石塊、混凝土或磚塊），雜草或活植物的根與枝條，以及其他不利植物生長物，且土壤亦不得泥濘。為促使植物生長良好，得增加其他土壤添加劑。（就植栽穴沃土施作內容拍照存證，納入驗收。）
• 有機肥成份標準：有機肥用量以每株 5 kg以上，有機肥必須是完全腐熟且符合國家訂定有機肥成份標準者。有機肥施用後，不可直接與根球接觸，必須在有機肥上覆蓋 3 至 10 公分的土壤才可以把植栽放入。</td></tr>
</table></td>
<td>1. 項次調整。
2. 精簡表格內容。
3. 刪除已納編於審議原則之相關內容。</td>
</tr>
</table>

表 9-1-2　現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

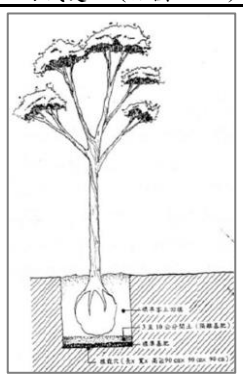
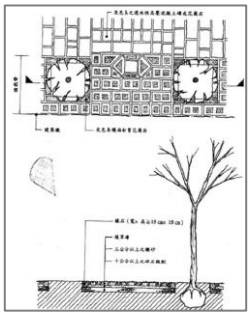
管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
		鋪面 • 全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道鋪面以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚或花岩以乾砌密接方式施築為原則。 • 樹穴與樹穴間應鋪設具有透水性之植草磚，以保持植栽帶之透水。但與人行步道結合留設必要之出入口通路時得免採以植草磚方式處理（如圖 9-3-3）。  圖 9-3-2　植栽穴及沃土圖例示意圖  圖 9-3-3　植栽穴綠石鋪築及與側臨人行步道鋪面鋪築圖例示意圖	
	（刪除）	第 6 條 植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。	刪除已納編於審議原則之相關內容。
	（刪除）	第 7 條 公有建築、公共設施及商業場所附屬十輛汽車停車位或二十五輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置一公尺以上之植栽綠帶。	刪除已納編於審議原則之相關內容。
	（刪除）	第 8 條 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術、生活素養與環境品質者，經都設會之審查同意，得不適用於本設計規範全部或一部份之規定。	配合本次檢討移置變更後總則統一作業程序相關文字格式。

表 9-1-2　現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	（刪除）	第 9 條 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工務局及都設會規定。	建築基地綠覆率回歸審議原則之通案性條文。
	（刪除）	第 10 條 建築物附設廣告招牌依「廣告物管理辦法」及相關規定辦理。	依檢討原則回歸「高雄市廣告物管理自治條例」辦理。
	（刪除）	第 11 條 垃圾分類儲存空間：建築物達 12 層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積=√總樓地板面積÷8，且不得小於 10 平方公尺，並留設適當之服務動線。	簡化垃圾儲存空間之設置規範，回歸審議原則檢討。
	（刪除）	第 12 條 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車設置標準。	配合本次檢討將通案性條文移至審議原則。
	（刪除）	第 13 條 本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。	配合本次檢討移置變更後總則總則統一作業程序相關文字格式。
	貳-2、園道用地（兼供鐵路使用） 八、位於交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案（第506、582案）之範圍，依「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」都市設計基準辦理。  圖9-3-3園道用地（兼供鐵路使用）都市設計審議範圍示意圖	-	1. 配合本次檢討統一基準格式。 2. 新增附圖。

第二節　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。

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、容積率及其允許使用項目，除表9-2-1規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

表 9-2-1　鼓山地區細部計畫土地使用分區管制內容表

使用分區名稱	建蔽率（%）	容積率（%）	容許使用項目	備註
特定住宅區	50	450	原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。	-
第2種特定商業專用區	50	300	1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。	-
第3種特定商業專用區	60	490		
鐵路景觀用地	20	-	以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。	各使用項目由本府各主管機關開闢管理

第3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。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。

第4條　位於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506、582案）範圍之園道用地（兼供鐵路使用），其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔；其容許使用項目如下：

1. 道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施。
2. 一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施。

前項所稱園道及捷運化通勤車站，定義如下：

1. 園道：景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。
2. 捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。

上述園道用地（兼供鐵路使用）之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於30%。

第5條　本計畫區內公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。
其中機關用地、市場用地及停車場用地得供社會福利設施及其附屬設施使用；本計畫所稱社會福利設施指依衛生福利部106年12月5日衛授家字第1060801431號函所稱提供社會福利服務者，及「中華民國建國一百年社會福利政策綱領」所稱福利服務者。

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　　原文中44用地內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖9-2-1所示；上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。



圖 9-2-1　原文中 44 建築退縮線示意圖

第三節　都市設計基準

壹、總則

一、本計畫區都市設計審議範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築（詳如圖 9-3-1 所示）。

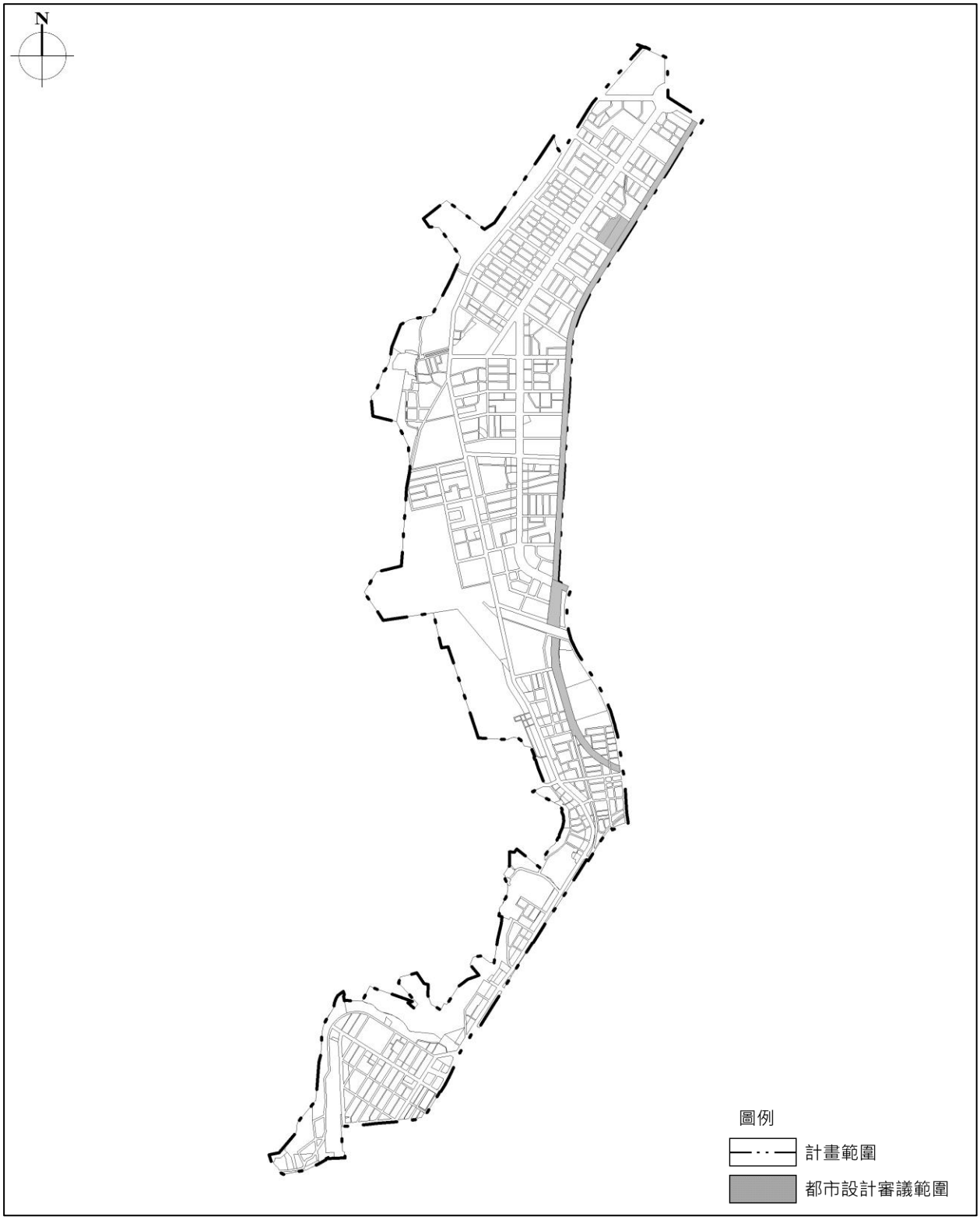


圖 9-3-1　都市設計審議示意圖

二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

三、實施都市設計審議之基地申請開發，適用「高雄市政府都市設計審查規範」規定。

四、因基地條件特殊而無法執行者或申請案有益於都市景觀或具環境公益性者，經都設會審查同意，得不適用本基準全部或部份之規定。

五、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正之。

貳、管制內容

貳-1、文中 44 變更為住宅區

六、為使本細部計畫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，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。都市設計審議範圍詳如圖 9-3-2 所示。

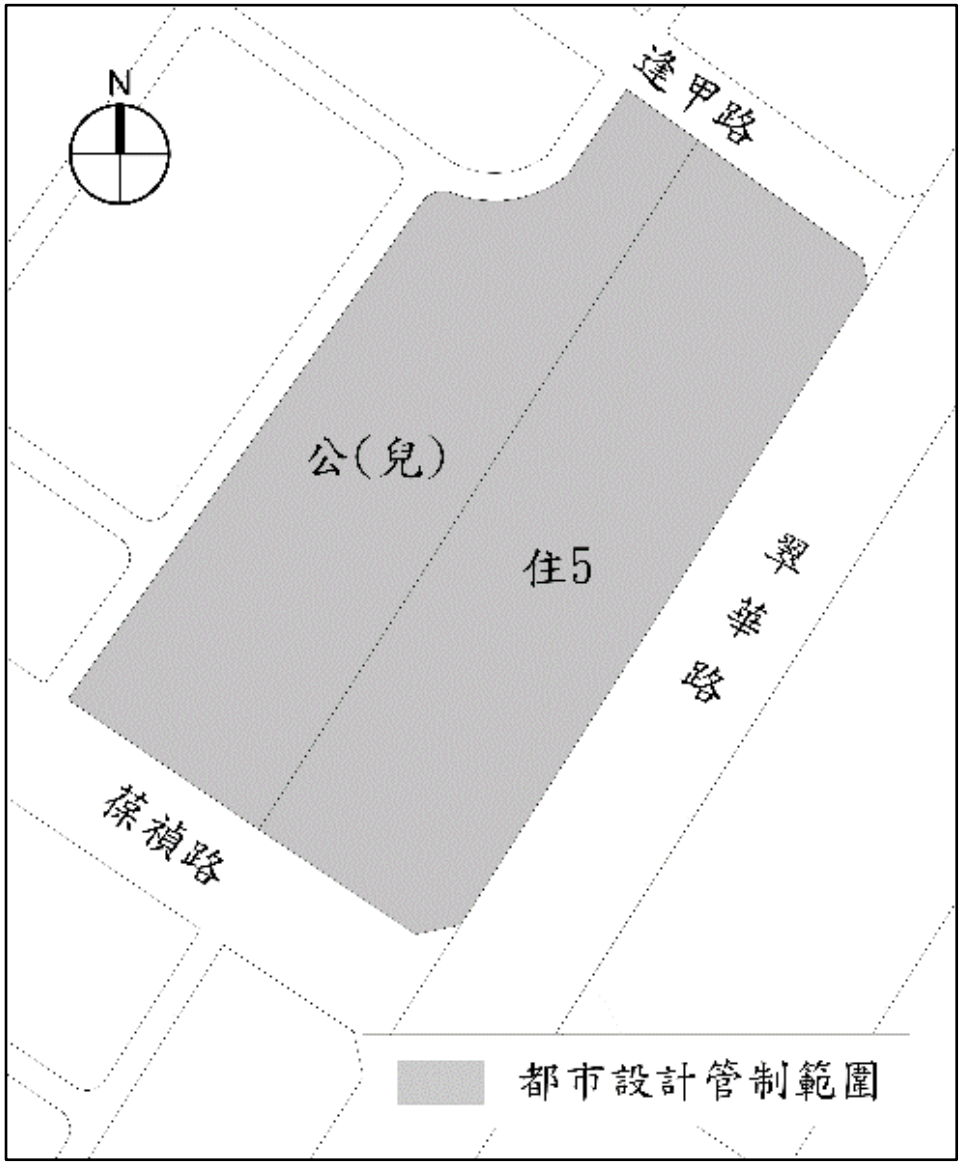


圖 9-3-2　文中 44 變更為住宅區都市設計審議範圍示意圖

七、退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表 9-3-1：

表 9-3-1　原文中 44 人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則

項目	退縮十公尺	退縮五公尺
人行步道淨寬	3.5公尺以上	2公尺以上
地下室外牆與建築線之淨距離。	5公尺以上，以利地面層植栽及透水。	3.5公尺以上，以利地面層植栽及透水。

備註：建築基地如臨接兩側以上計畫道路須依規定退縮建築者，其地下室外牆線得擇其與建築線之淨距離規定較寬之一側退縮（如其退縮淨距離寬度規定相同者，則擇一退縮）。

貳-2、園道用地（兼供鐵路使用）

八、位於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 506、582 案）之範圍，依「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」都市設計基準辦理。



圖 9-3-3　園道用地（兼供鐵路使用）都市設計審議範圍示意圖

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，係根據下列法令規定辦理。

一、都市計畫法第 63 條。

二、都市更新條例第 6 條。

第二節　都市更新地區範圍劃定

鼓山地區因自日治時期，因其區位為沿海地區，適合做為港口發展，因此都市化時間較早，且由於日治時期著重於哈瑪星地區之都市發展，都市計畫之劃設重點集中於鼓山地區南側，北側則較少進行規劃。自民國61年起，鼓山地區北側即有建物聚集，已形成一定規模之聚落，惟其聚落發展與都市計畫之街廓劃設不符，直至民國77年仍有建物與都市計畫之分區劃設有所出入，此一情形至今尚未改善；透過此次通盤檢討，檢視現行已有之都市更新地區，並配合鐵路地下化周邊地區都市更新案之規劃研究，劃定都市更新地區。

一、鼓山區現行都市更新地區

（一）仁愛河濱商城社區都市更新地區（110.11.15）

因建築物地下室結構住、陽台、外牆受損，安全堪慮，為避免重大災害侵損民眾生命財產安全，推動都市更新作業，並劃定都市更新地區，促進地區居民重整家園。

（二）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）（111.08.30）

高雄市的住宅戶數中，原高雄市都市計畫範圍其屋齡20年以上者約有49.6萬戶，約占本市住宅總數之75%，共同形塑高雄都市空間的「基底」，代表本市生活與文化特性。老舊建物之防災、抗震等機能不足，加上人口高齡少子化導致住宅之現代機能需求增加，更顯示出都市更新有其必要與急迫性。

惟本府資源有限，無法對老舊建物皆實施重建式都市更新，整建維護相對重建更新，能夠在短時間內有效改善居住安全及品質，使資源更有效地被利用，本府期望以「環境永續發展、整合快速」之更具成本效益的更新模式，來改善都市建物安全及環境景觀。

二、本次劃定都市更新地區

因應鐵路地下化後的沿線景觀衝擊問題，市府目前已針對台鐵左營站到鳳山站之間，沿線15.37公里兩側各約300公尺廊帶，總計812公頃街廓，完成調查規劃，並評估盤點出較具有都更潛力的老舊社區，列為優先輔導都更之地區，其範圍涉及鼓山地區細部計畫者共有5大區域，涉及32.38公頃住宅區及6.51公頃商業區，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。

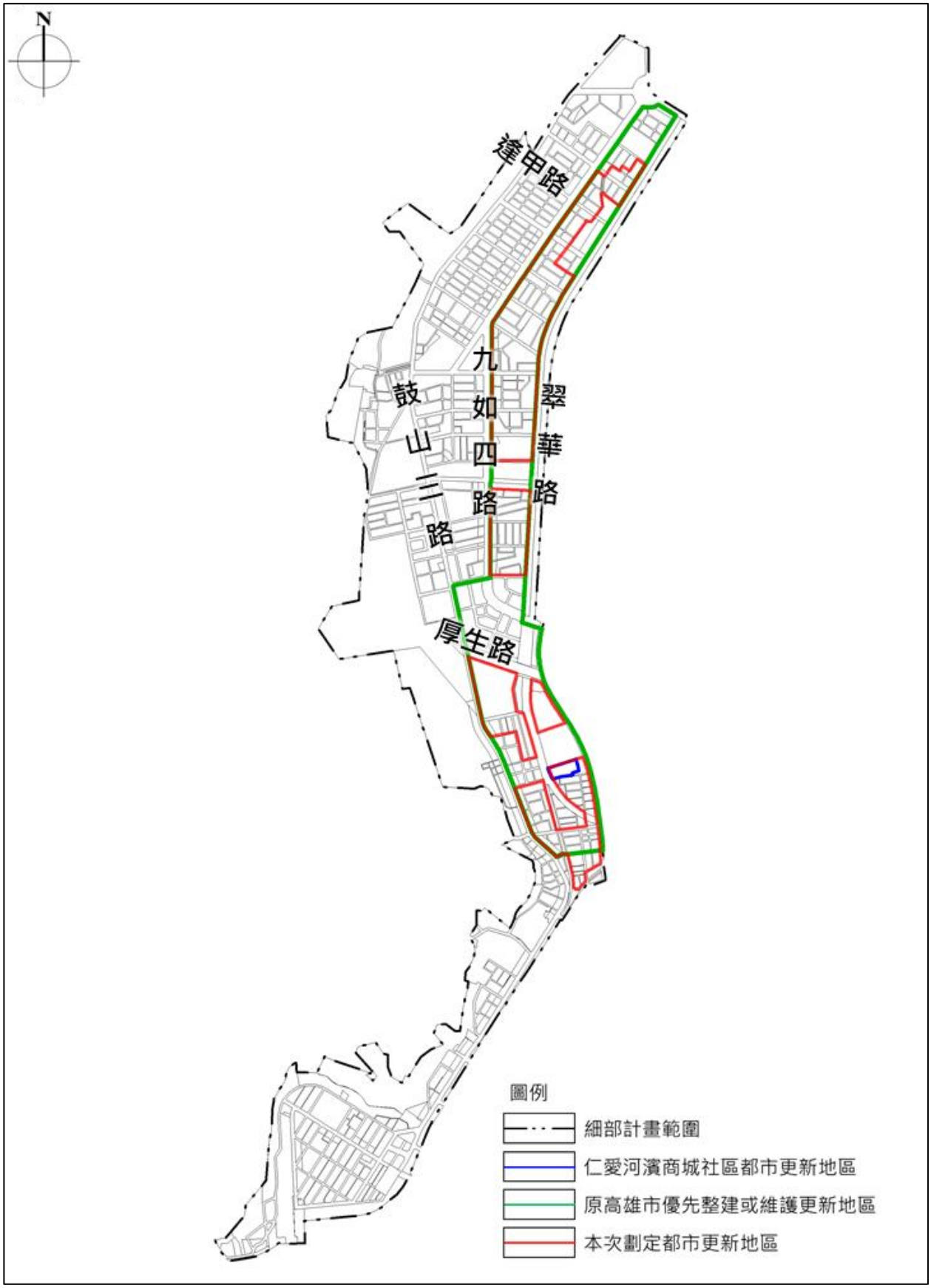


圖10-2-1　都市更新地區位置示意圖

第三節　基本目標與策略

本計畫期透過另劃定優先都更地區，降低都更事業報核同意門檻，推動民間自主辦理都市更新作業量能，打造優質舒適的宜居家園及高品質的開放空間，發展目標說明如下：

一、推動民間自主辦理都市更新作業量能

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「一百十二年至一百十五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、提供優質環境，打造安居的舒適家園

透過都市更新採重建、整建、維護方式、開放空間的創造及串聯，營造優質舒適的宜居家園，以改善鼓山地區未依計畫道路開闢之交通環境，並透過都市更新示範帶動附近地區城市發展。

三、以大眾運輸導向概念整體規劃，朝向人本交通環境

本次劃定之都市更新地區鄰近大眾捷運系統輕軌內惟藝術中心站、臺鐵美術館站、馬卡道站、鼓山站、鼓山區公所站及臺鐵內惟站、美術館站、鼓山站等，帶動大眾運輸導向（T.O.D）的都市發展理念，未來透過整體都市更新單元規劃開發，落實「以人為本」的觀念，並打造舒適且安全的都市步行環境，建構舒適且便捷之綠色運輸系統。

第四節　實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

都市更新地區內之更新單元劃設以配合地籍為原則，以提高整合可行性。

二、公共設施改善計畫構想

以智慧型成長及運輸導向的概念為主軸，促使個別更新單元開發時皆能提供大面積開放空間，確保更新地區開發完成後的環境品質，提升景觀風貌與公共設施服務，又透過良好的步行空間連接區內活動，以強化更新後的土地機能，提升地區發展潛力。

三、交通運輸系統構想

更新單元之劃設除了考量既有計畫道路外，尚得根據地區發展需求新設道路，並透過更新方式調整、改善交通動線，提供大規模街廓，以利後續更新配合空間紋理發展整體開發。

四、防災、救災空間構想

目前鼓山早期發展地區，部分計畫道路未完成開闢使用且彎曲狹小，未來可由自主劃定都市更新單元，推動實施更新事業，健全地區道路系統，改善現況擁擠凌亂的既有道路，提升都市防救災機能。

第五節　更新單元劃定基準

一、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，以重建方式實施都市更新市業者，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市業者，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。

附錄一　113 年 8 月 28 日高雄市都計畫委員會第 124 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會113年8月28日第124次會議紀錄

一、時間：113年8月28日（星期三）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮　　紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、陳委員彥仲、陳委員璋玲、張委員秀慈、胡委員學彥、詹委員達穎、蔡委員厚男、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、王委員啓川(請假)、陳委員啓仁(請假)、賴委員碧瑩(請假)、戴委員佐敏(請假)、鄭委員安廷(請假)、許委員阿雪(請假)、許委員乃丹(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署	(請假)
國防部軍備局	(未出席)
高雄市政府地政局	陳志宏、吳宜庭
高雄市政府交通局	郭庭倩
高雄市政府文化局	曾宏民、蘇琦雯、王詩慧
高雄市政府水利局	黃春景、曾顯琳
高雄市政府工務局新建工程處	柳嘉惠
高雄市政府工務局（建管處）	謝志昌
高雄市政府教育局	劉靜文、王玟傑、朱武進
高雄市政府都市發展局	王屯電、薛淵仁、

	陳昌盛、鄭明書、陳智帆、黃嘉怡、翁薇謹、賴欣愉、黃科融、陳惠美、陳秀凌
高雄市立中正高級工業職業學校	張簡玲娟、黃佳筠、黃國偉
台灣糖業股份有限公司	翁志遠、楊曉宜、楊映晴
李松山君	(請假)
李沐穗君	(請假)

(二)高雄市議會：

市議員陳麗娜服務處	尚廉恒

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫案、擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案

決　議：

(一)本計畫區自 98 年第三次通盤檢討後，區內及周邊重大建設計畫包括鐵路地下化、高雄環狀輕軌建設等陸續完工，面對都市空間結構轉變，配合當地居民需求及因應未來發展辦理第四次通盤檢討。本案業經召開 3 次專案小組會議討論，針對變更內容、陳情案件等充分討論，並提出具體建議意見。

(二)本案除依下列意見修正外，餘同意依照專案小組建議意見

(詳附錄一)通過。

1、主要計畫變更編號5：

(1)考量文化資產保存法相關規定即可達成李氏古宅保護目的，故依市府88年5月25日高市府民三字第15660號公告事項，將李氏古宅圍牆內之細部計畫道路用地變更為住宅區(附)，變更負擔比例為 42%，並經會前都發局與土地所有權人確認同意上述變更內容及負擔方式。

(2)土地所有權人應於計畫核定前與本府簽定協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。另最遲應於本細部計畫區下次通盤檢討前完成變更負擔，否則恢復原分區。

(3)另專案小組為保留車輛迴車空間，將鼓山區內惟段一小段1196-2 地號土地由細部計畫道路用地變更為廣場兼道路使用，並納入前開道路用地變更為住宅區之變更負擔；惟經查迴車道路寬度不足，使用效益有限，且該地號及前開變更土地所有權人非屬同一人，為避免變更後成為公共設施保留地，故該地號維持為原計畫住宅區。

2、主要計畫變更編號2：

(1)為保存哈瑪星廣 3 用地建築群街屋及參考現況建築形式，歷史風貌特定專用區建蔽率維持 70%，容積率比照本市保存區為 160%；另考量鄰近土地使用分區為商業區，故容許使用項目比照都市計畫法高雄市施行細則商業區之使用。

(2)歷史風貌特定專用區納入都市設計審議範圍，如建築物有修建、整建、新建之需求，請都發局會同相關單位就其建築高度、造型、色彩、立面類型、材料、風格、開放空間等另行訂定之，並經都設會審議通過後始得發照建築。

3、土地使用分區管制要點及都市設計基準除依前開意見修正外，其餘照本次提會修正內容通過(詳如附表四、五)。

4、都市更新地區劃設：

(1)為利後續更新地區執行依據，補充都市更新計畫內容(含基

本目標與策略、實質再發展概要、更新單元劃定基準等)，並修正章節名稱為「都市更新地區及都市更新計畫」。

(2)補充現行仁愛河濱商城都市更新地區及原高雄市優先整建或維護更新地區，並修正都市更新地區位置示意圖。

5、同意配合高雄多功能經貿園區特定區細部計畫範圍，訂正本細部計畫範圍，將公 9、交 1、交 3、市（乙）用地及商 4 等剔除計畫範圍。

6、公展計畫書內容誤繕部分，授權由都發局檢核更正。

7、本案變更計畫內容，如有超出公開展覽範圍者，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。

七、研議案件：

第一案：「變更原高雄市主要計畫（前鎮區）（體育場用地為商業區及學校用地）（配合中正高工運動設施建設）案」暨「擬定高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫（配合中正高工運動設施建設）案」之研議案

決　議：

(一)中正高工為取得該校北側足球場土地，以保留供學校師生及當地居民休閒運動使用，經市府多次與公有土地所有權人財政部國有財產署、國防部軍備局及台糖公司協商取得共識，同意由體育場用地變更為商業區及學校用地，並以市地重劃開發；另變更後部分學校用地以容積調配方式取得其產權。本案業經召開 1 次專案小組會議討論，針對變更方案及容積調配土地價值計算等充分討論，並經專案小

組同意及提出具體建議意見。

(二)本案除依下列意見修正外，餘同意依照專案小組建議意見通過(詳附錄二)，並請中正高工續依規定辦理都市計畫變更。

1、依都市計畫法第 45 條規定，應劃設不得少於計畫面積 10%之公園、體育場所、綠地、廣場或兒童遊樂場用地，惟本案將體育場用地變更為學校用地及商業區，故請於變更理由補充說明無法劃設之理由。

2、體育場用地變更為第四種商業區部分，為延續光華路沿線商業機能，請於土地使用分區管制要點訂定地面層僅得作商業及管理室使用。另考量周邊停車需求，本案商業區增加附設停車空間。

3、為避免土地過於細分，本案第四種商業區應訂定最小開發規模。

4、為降低容積接受基地變更後影響周邊景觀、公共設施服務水準等，容積接受基地應訂定最小開發面積及面前計畫道路寬度規定。

5、本計畫土地使用分區管制要點及都市設計基準授權由提案單位修正，並由都發局檢核更正。

附帶建議：

依市府與財政部國有財產署及台糖公司簽訂開發同意書，本案需於 114 年 9 月 6 日完成土地使用分區變更，為利本案加速推動，故請教育局儘速與土地所有權人召開研商會議，就容積接受基地是否一併納入本案變更範圍、變更後第四種商業區土地使用分區界線等取得共識，並請都發局予以協助都市計畫變更相關作業程序。

八、散會(下午5時)

附錄一、審議案第一案專案小組建議意見：

實質變更內容、陳情案件，審議建議詳如附表一~三、六~七專案小組建議意見欄，本案提大會審議。

附錄二、研議案第一案專案小組建議意見：

本案同意所提變更方案、市地重劃開發方式，請提案單位依下列意見修正及補充資料，續依程序辦理。

(一)原高雄市為一個主要計畫區，沒有再區分各行政區，案名請刪除(前鎮區)文字。

(二)提案緣由請補充說明本案未納入公共設施專案通盤檢討之理由。

(三)有關本案容積接受基地是否一併納入本次變更範圍，請由市府教育局與土地所有權人研商後辦理。

(四)依本市容積劃設標準，本案鄰光華路30公尺計畫道路得劃設為第五種商業區，請說明本案依鄰二聖路20公尺計畫道路劃設為第四種商業區之理由。

(五)請補充說明變更後17.86%學校用地以容積調配方式至同一主要計畫之計算方式。

(六)容積調配機制：

1、本案財政部國有財產署及台糖公司提供 17.86%土地變更為學校用地，市府透過容積調配取得該部分學校用地，容積送出基地以變更後商業區公告現值估算其土地價值。

2、本案容積調配送出及接受基地皆以 113 年公告現值估算土地價值。

3、本案容積調配送出、接受基地分別位屬不同細部計畫區，容積接受基地變更後容積率，應檢討其周邊公園、道路等公共設施服務水準容受力，且不得高於該計畫區最高容積率。

(七)土地使用分區管制要點：

1、本案容積調配係參考容積移轉模式辦理，已增加接收基地容積，參考本市左營明德新村及鳳山明德訓練班等容積調配變更案，本案容積調配之接受基地不得作為容積移轉接受基地。

2、體育場用地變更為第四種商業區部分，已規定自道路境界線退縮 5 公尺建築，惟仍請訂定臨學校用地側退縮規定。

3、未來容積接受基地計算容積獎勵時，不得將調配移入容積納入基準容積計算。

(八)容積接受基地皆需納入都市設計審議範圍。

附表一、審議案第一案細部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	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	翠華路東側(1975、1976、1977、1978、1979、2079)	園道用地(兼供鐵路使用)	8.07	範圍外	-	1.調整細部計畫範圍。 2.經查大中路至九如四路段之園道用地(兼供鐵路使用)，分別為民國95年5月10日公告之「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(第一階段：園道用地)」(第506案)、民國97年4月2日公告之「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	-	除依第3次專案小組會議提案單位所提更正變理由為惟合內部計畫已將本計畫內之園道用地(兼供鐵路使用)納入該細部計畫區，故調整本圍餘計畫範過外，其照案通。	照專案小組建議意見通過。

						段))」(第524案)，及民國100年5月25日公告之「變更高雄市主要計畫園道用地(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段)第二次變更」(第582案)辦理變更，故園道用地(兼供鐵路使用)包含第506案、第524案及第582案；第506案及第524案現況為鐵路地下化園道使用，第582案現況為翠華路之道路使用。 3.其中第506案及第524案變更範圍，依民國97年4月2日公告之「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路			

						地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案(第523案)」規定辦理；惟第582案範圍並未納入第523案管制，故產生同一都市計畫內之1種分區包含2種管制。 4.依管用合一原則，將翠華路東側園道用地(兼供鐵路使用)(8.07公頃)劃出本計畫範圍，並將其納入內惟埤文化特定區計畫範圍；變更後本計畫範圍內之園道用地(兼供鐵路使用)無土管規定以茲明確。 5.調整後本計畫面積為 391.93公頃。			

2	鼓山二路東側與綠川西側(1973)	綠地用地(綠46)	0.05	第四種商業區(附)	0.05	1.綠46用地面積約0.07公頃，土地權屬部分國有、部分私有，現況多數為住宅使用。 2.查原土地使用分區為停車場用地，並已完成徵收取得，於98年鼓山第三次通盤檢討變更為綠地用地，本府於109年提出廢止停車場用地徵收，經內政部109年9月2日台內地字第1090264661號內政部土地徵收審議小組第207次會議決議(第207-20案)，因興辦事業計畫經註銷，准予廢止徵收。查鼓中段四小段104地號等6筆土地廢止徵收後，土地已發還予土地所	1.涉及本人計畫人民陳情編號第9案。 2.附帶條件： (1)土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積54.93%之公共設施用地，並得以繳納代金之方式辦理。 (2)全體土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫	1.本案係依本市公共設施用地專案通盤檢討原則辦理公共設施保留地解編，同意依本次提案單位修正變更理由3為「本府工務局110年7月19日高市工養處園字第11075018700號表示綠地目前無開闢需求，惟考量該綠地現況建物密集，市地重劃費用負擔過高，為維護地主權益，參照本市公共設施用地專案通盤檢討原則(樣態6)，爰解編部分公共設施保留地為第四種商業區。」 2.為捷運輕軌與建物之間保留適當緩衝空間，除台鐵局所管有之土	小組建議通過。

						有權人。 3.本府工務局110年7月19日高市工養處園字第11075018700號表示綠地目前無開闢需求，現屬公共設施保留地，爰為維護地主權益，解編部分公共設施保留地，變更為第四種商業區。	書，否則維持原計畫。 (3)經提出都市計畫實施前合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。	地(鼓山區鼓中段四小段112、112-13、112-14、112-15、112-16、112-17、112-18地號等7筆)剔除本案變更範圍，維持原計畫，綠地用地外，其餘土地變更為第四種商業區(附)。	
3	河西一路西側及綠川街南側(1973)	市場用地(市8)	0.23	第三種住宅區(附)	0.27	1.查市場用地(市8)及機關用地(機4)係於民國61年11月4日公告之「本市第五批細部計畫(鼓山、鼓岩一帶)」案劃設，現況多為住宅及商業使用之建築物。 2.本案細部計畫之市場用地及道路用地，經機關協調會之市場主管機關、現土地管理機關(財政局)及道路	1.機4用地涉及變更主要計畫第3案及擬定細部計畫第3案。 2.附帶條件： (1)土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積42%之公共設施用	1.市8用地為公有土地，經查本計畫區停車場用地不足，且部分土地已作停車場使用，基於公用原則，依第3次組專案小組所提方案為一變更停車場用地(如附圖一)，滿足周邊地區停車需求，並將用地取得及開闢經費納入事業及財務計畫。 2.另考量周	照專案小組建議意見通過。
		道路用地	0.04						

						關機無開，主意為住主管示及求各關更種表用需依機變三區。	地，並以納金方辦。 (2)全體土地有人於畫定與府訂議並入畫，則持計所權應計核前本簽協書納計書否維原畫。 (3)經提出都計實前法屋明建目，免更饋市畫施合房證或地者得變回。	系性相指線用原路整供廓築路持道完提街建道維邊統及鄰定，地計畫。	
4	鼓山一路37巷東北側(1873)	第三種住宅區	0.01	道路用地	0.01	1.查鼓中段五小段192-5地號土地為本府都市發展局經管	-	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						基地，914地號土地為本局國有現況供道路使用。 2. 依本府都發局108年6月13日高市都發字第10832191300號函研商會議結論：「依現況請申請道路分割，並於鼓山區都市計畫討檢變更用地盤案道路，以符實況」。 3. 考量現況路為已使用，為道路管理合一，且主機關同意細部計畫住宅區變更為道路用地。			
5	鼓山一路37巷西側(1873)	第四種住宅區 道路用地	0.02 0.02	停車場用地	0.04	1. 查37用地為本局國有土地，現況為道路使用，37用地涉及變更主要計畫第4案	照案通過。	照專案小組建議意見通過。	

		第四種住宅區	0.03	道路用地	0.03	停車使用；東南側部分第四種住宅及道路用地為本府都發局經管之住宅基金土地，現況為部分停車使用及道路使用。 2. 本案依本府觀光局112年7月5日高市觀秘字第11231369000號函會勘紀錄，以及112年8月3日高市觀秘字第11231516600號函表示：現況使用停車場範圍由交通局與國產署合作建開放停車場，為後續使用使用地區與情形一致，提列變更為停車場用地。 3. 因土地現況為停車使用，考量土地使用情形一致	及擬定計畫細部第4案。		

						及管用合一： (1)變更主要計畫機關用地為住宅區，並擬定細部計畫為停車場用地。 (2)變更細部計畫道路用地為停車場用地、變更第四種住宅區為道路用地及停車場用地。			
6	九如四路1315巷西南側(1979)	道路用地	0.02	第三種住宅區（附）	0.02	1.查內惟段一小段903地號等7筆土地權屬為私有，現行計畫為道路用地，現況為住宅使用。 2.依110年4月9日簡議字第11004090 01號函會議紀錄，考量本府工務局目前尚無計畫闢計畫道路，且經交通局評估周邊已有替代道路內惟路供通行使用。	1.涉及本計畫人民陳情編號第8案。 2.附帶條件： (1)土地所有權人申請建執或更用照使執照前，應捐贈基地面積42%之公共設施用地，道路整維；道路性持未開闢零收定地權考量系統本計畫畫時，與權明措籍轉區完案畫畫局有說償可移開畸徵規土人地，原來計闢務所適補如積路餘併關護權請土人相施由、容道剩一相維有，所益。	小意照專案見通過。

						3.土地權人討論變更計畫地種三區。 所有權人依通盤檢討，取得土地所有人意願，變更為住宅用地。 本案檢討原則，道路變更及接路有變，細部道路第	並得以繳納代金方式辦理。 (2)全體土地所有權人於畫定計畫與府核前本案簽訂協議並入畫，則維持計畫原畫。 (3)經提出都市計畫施前合法房屋證明建目，或地者，得免更變回。		
7	都市防災系統規劃	已訂定		修訂		配合都市計畫公共設施用地整體防災規劃與防災計畫內容。	-	考量涉及未列入計畫內容，實質故變更不變更內容，書即可。	小組專案照議通過。

8	土地使用管制	已訂定	修訂	1. 軌道運輸場站周邊土地開發利用，應考量環境容受力、都市機能、人口密度及交通運輸系統服務水準，並依都市計畫法規定辦理變更編定。 2. 機關用地、停車場用地、市場用地、社會福利設施用地得作公用事業設施使用。	-	本次變更係配合內政部營建署辦理全國國土計畫案內關於都市計畫地區土地使用管制規定，提大會報告。	主要計畫書2.2.2容許使用項目及許可使用細目修正外，其餘提送內政部營建署都市計畫地區土地使用管制規則修正後，依該規則規定辦理。
9	都市計畫設施標準	未訂定	將原都市計畫書中44用地之規定納入本次通盤檢討辦理	都市計畫書中44用地之規定，應提都市設計審議原則，並將原都市計畫書中44用地之規定納入本次通盤檢討辦理。	-		
10	都市更新優先辦理地區劃設	未訂定	新增都市更新優先地區之劃設	都市更新條例第2條第6款規定，針對內政部營建署公告之老舊建築物有傾頹或朽壞之虞，且有危害公共安全或公共交通之虞之地區，劃定為都市更新優先地區。	-		1. 為利後續都市更新地區依法執行，補充更新單元劃定基準等相關內容（本次修正與都市計畫書2.2.3都市更新地區劃設內容一致），並章節名稱為「都市更新地區劃設及都市更新優先地區劃設」。

							地都新 新及更畫」 更區市計。 2.補行河城更區高優建護地並都新位意現愛商市地原市整維新，正更區示。 充仁濱都新及雄先或更區修市地置圖。
11	事業及計財務畫	已訂定	修訂	變次及調事計整業畫 本容期訂務 合內年修財 配更畫，及內容。	-	局組修容 發小見內 都案意畫 權專議計 授依建正。	小意。 照組見 專建通案議過

附表二、審議案第一案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	打狗英國領事館及官邸	保存區	0.26	自然公園用地	0.26	1.本案於民國94年8月「變更高雄市都市計畫(鼓山區)主要計畫住宅區(住三)(哨船頭地區水產試驗所高雄分所)為保存區案」中，為保存農委會水產試驗所高雄分所之歷史建築，變更0.26公頃之第三種住宅區變更為保存區。 2.另依據110年8月公告實施之壽山國家自然公園計畫(第1次通盤檢討)之變11案考量古蹟保存之完整性，將打狗英國領事館及官邸納入壽山國家自然公園之計畫範圍內，並劃設為一般管制區。 3.依國家公園法施行細則第5條，國家公園計畫實施後，於國家	-	1.照案通過。 2.本案係壽山國家自然公園內之國定古蹟，參酌主要計畫陳情編號1意見，請修正變更理由2為「…，並劃設為史蹟保存區。」，並於備註增加依國家公園法相關規定管制。	照專案小組建議意見通過。

						內畫家修本已國園圍一分配此更0.26保存區公園為自然公園用地。			
2	臨海二路南側與捷運二街東側之街廓	廣場用地（廣3）	0.89	商業區	0.28	1.廣3用地面積約0.89公頃，土地權屬有部分為國有地（46.59%）、部分為市有地（53.41%），查部分土地上之建物權屬為私人所有，現況為車道路、停場、住宅、文史工作及商業使用等使。 2.依據高雄市政府文化局110年3月16日高市文資字第11030509800號函：「廣三用地曾面臨拆除而獲文史團體高度關注，如今形成在地社群及重要有居民動之活場域，保	1.涉及本計畫人陳編第2、3、5案。合定部畫第1案。 2.配擬細計案。	參考文化局102年「高雄市鼓山區廣三用地歷史街廓建築史及人文脈絡調查研究計畫」及台北市大稻埕都計畫，為哈瑪星日治建築群風貌地區，將廣3用原則變更。 1.既有建築變更為歷史風貌特定專用區，建蔽率、容積率為70%、210%，並訂定地區都市設計基準，提大會報告。 2.另位於捷	除依下列正意見修餘外，其案小照專建議意組建通過。 見1為保存哈瑪星廣3用地建築群及現況形式，歷史風貌特定專用區建蔽率維持70%，容積率比照本市保存區為160%：另考量鄰近土地使用分區為商業區，故容許使用
				保存區	0.48				
				道路用地	0.13				

						日治時期的街廓建築群風貌，計畫歷史紋理檢討，形塑該區特色景觀。」，為維護歷史文化景觀，同時符合本計畫於哈瑪星大歷史區之發展定位，故變更廣3用地： (1)現況已有建物區域之廣3用地，主要計畫變更為保存區，以保存建築群風貌。 (2)現況位於臨海二路之廣3用地，係屬主要計畫範圍，爰變更為主要計畫道路用地， (3)現況位於捷興二街、鼓元街、鼓山一路之廣3用地，主要計畫變更為商業區，並另於細部計畫擬定為道路用地。		、街、路廣兼使用二街一為地路變路興元山更用道鼓鼓變場供用。 3. 位於臨海二路更用為地。	比市法市細業使目都畫雄行商之項照計高施則區用。 2. 歷史風定區都計範如物建建建求都會關就築、、類材風開間行，都審過得建照專案小意見組建議通過。
3	河西路及西一側綠川南側街	機關用地	0.08	住宅區	0.08	1. 查市場用地(市8)及機關用地(機4)及道路用地係於61年11月4日公告之「	配合擬定細部計畫第4案。	考量變更範圍為公有土地，基於公用原則，並為機關性用地完整性	

						本市第五批細部計畫(鼓山、鼓岩一帶)」案劃設，現況多為住宅及商業使用之建築物。 2.機4用地面積共0.23公頃，經本府社會局111年10月25日高市社秘字第11138422700號函表示鼓中段一小段11033、1033-1、1036地號維持現況提供辦理福利服務使用，故主要計畫維持部分機關用地(面積0.15公頃)，其餘變更為住宅區(面積0.08公頃)，並另擬定細部計畫為第三種住宅區。		及提供公務使用需求，本案原則維持原計畫機關用地。	
4	鼓山一路37巷西側	機關用地	0.12	住宅區	0.12	1.查機37用地本府觀光局經管之國有土地，現況為停車及道路使用。 2.本府觀光局112年7月5日高市觀秘字第11231369000號函會勘紀錄，以及112年8月3日高	配合擬訂細部計畫第3案。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						市觀秘字第11231516600號函表示：現況停車場使用範圍未來將由交通局與國產署合作開放闢建停車場，為後續土地使用分區與使用情形一致，故主要計畫變更機關用地為住宅區，並另擬定細部計畫為停車場用地。			
5	內惟路379巷西側	住宅區	0.12	保存區	0.12	1. 查內惟段一小段1193地號等6筆土地為私有土地，88年經本府文化局指定為市定古蹟(內惟李氏古宅)。 2. 為保存維護市定古蹟，將內惟李氏古宅市定古蹟範圍，變更為保存區。 3. 市定古蹟範圍東北側之住宅區，配合古蹟保存，並考量道路系統連接性及完整性，主要計畫一併變更住宅區為保存區。 4. 承上第3點，	配合擬定細部計畫第2案。	本案依下列原則變更，變更示意圖二如後附圖。 1. 考量依文化資產保存法相關規定即可達成李氏古宅保護之目的，如將其土地使用分區由住宅區變更為保存區，恐將進一步限縮土地所有權人土地利用權益，故依市府88年5月25日高市府民三字第15660號公告事項	除依下列修正意見修正外，其餘照專案小組建議通過，變更示意圖如後附圖二。 1. 考量文化資產保存法相關規定即可達成李氏古宅保護目的，故依市府88年5月25日高市府民三字第15660號公告事項，將李氏古宅圍

						主要計畫變更為保存區，惟考量其周邊道路系統之完整性，故將非屬古蹟範圍之保存區，於細部計畫擬定為保存區(註)，並於土地使用分區管制要點訂定供道路使用之規定。		圍牆內之李氏古宅細部計畫道路用地變更為住宅區(附)。 2. 考量維持市定古蹟建築景觀通透性、相鄰土地之出入通行及指定建築線，將李氏古宅以南至葆禎路239巷及以北內惟路363巷之細部計畫道路用地變更為廣場用地使用兼道路使用。 3. 為保留車輛迴轉空間，鼓山段一小段1196-2地號土地住宅區建議細部計畫變更為廣場用地兼道路使用，並納入前開道路用地變更為住宅區之變更負擔。 4. 本案變更負擔比例為42%，	內之計畫道路變更為住宅區(附)，變更負擔比例為42%，並經都發局與土地所有權人確認上述內容及負擔方式。 2. 土地所有權人應於計畫前與本府簽定協議書納入計畫，否則維持原計畫。另最遲應於本細部計畫區下次通盤檢討前變更負擔，否則恢復原分區。 3. 另專案小組為保留車輛迴車

								部分不足捐贈本區內設施或金額應計入公共留地代繳部計畫區下檢討變更負擔，並細盤成擔，本畫區通前完恢復否則分區。	空間，將山惟小區段鼓內一段1196-2地號土地由細部計畫用地變更為道路，並納入道路變更範圍；查該道路變更前開用有非一為變成共保地，地持計宅。
6	壽山東麓(鼓山三路	住宅區	0.07	河道用地(兼供道路使用)	0.07	1.考量龍巖冽泉自龍泉禪寺往南分為	涉及本計畫人	參考文化局說明龍巖冽泉咾咕石護	照專案小組建議通過。

	93巷咕小至中德渠 咕石渠山明水 水鼓學路 ）					東西二條渠 道，西側明 渠現行主要道 計畫為河案渠 用地，本明 屬東側主要 ，現行住宅 計畫為區，細部計 畫為道路用 地及第三種 住宅區。 2. 本案為保存 地方景觀及 藍帶意象形 塑，以現況 明渠範圍變 更主要計畫 為河道用地(兼供道路使 用)；另考量 變更後，其 細部計畫將第 夾雜部分 三種住宅區使 無用，影響土 地所有權人 權益，故將 夾雜第三種 住宅區之畸 零地，一併 納入主要計畫 變更範圍 。 3. 本案變更面 積約0.07公 頃，土地私有 屬部分國有 、部分 。	民陳編 情號第 1案 。	岸不具文化 資產身份， 及水利局說 明龍巖冽泉 明渠排水功 能，可於周 邊道路開闢 時一併納入 改道至道路 範圍下水道 系統，故本 案維持原計 畫。	

附表三、審議案第一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		擬定內容		擬定理由	備註	專案小組建議意見	市都委會決議
		分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)				
1	臨海二路南側與捷興二街東側之街廓(1871)	商業區	0.28	道路用地	0.28	1.廣3用地面積約0.89公頃，土地權屬部分為國有地(46.59%)、部分為市有地(53.41%)，查部分土地上之建物權屬為私人所有，現況為道路、停車場、住宅、文史工作及商業等使用。 2.依據本府文化局110年3月16日高市文資字第11030509800號函：「廣三用地曾面臨拆除而獲文史團體高度關注，如今形成在地居民及社群活動之重要場域，保有哈瑪星日治建築群的街屋風貌，建議都市計畫考量歷史紋理合理檢討，形塑該區特色景觀。」，且為維護鼓山地區歷史文化景	1.涉及本計畫人民陳情編號第2、3、5案。 2.配合變更主要計畫第2案。	同主要計畫變更編號2。	同主要計畫變更編號2。

						觀，同時符合本計畫於哈瑪星大歷史區之發展定位。 3. 廣3用地位於捷興二街、鼓元街、鼓山一路主要計畫變更為商業區，並另細部計畫擬定為道路用地。			
2	內惟路379巷西側(1878)	保存區	0.01	保存區(註)	0.01	1. 查內惟段一小段1193地號等6筆土地為私有土地，88年經本府文化局指定為市定古蹟(內惟李氏古宅)。 2. 為保存維護市定古蹟，將內惟李氏古宅市定古蹟範圍，變更為保存區。 3. 市定古蹟範圍東北側之住宅區，配合古蹟保存，並考量細部計畫道路系統連接性及完整性，主要計畫一宅併變更住宅區為保存區。 4. 承上第3點，主要計畫變更為保存區，惟考量其周邊道路系統	配合變更主要計畫第5案。	同主要計畫變更編號5。	同主要計畫變更編號5。

						之完整性，故將非屬古蹟範圍之保存區，於細部計畫擬定為保存區(註)，並於土地使用分區管制要點訂定供道路使用之規定。			
3	鼓山一路37巷西側(1873)	住宅區	0.12	停車場用地	0.12	1. 查機37用地為本府觀光局經管之國有土地，現況為停車使用；東南側部分第四種住宅區及道路用地為本府都發局經管之住宅基金土地，現況為部分停車使用及道路使用。 2. 本案依本府觀光局112年7月5日高市觀秘字第11231369000號函會勘紀錄，以及112年8月3日高市觀秘字第11231516600號函表示：現況停車場使用範圍未來將由交通局與國產署合作開放闢建停車場，為後續土地使用分區與使用情形一致，提列變更為停車場	本案係配合變更主要計畫第4案，擬定細部計畫。	照案通過。	照專案小組建議意見通過。

						用地。 3.因土地現況為停車及道路使用，考量管用合一以及道路系統調整，於主要計畫變更機關用地為住宅區，並於細部計畫擬定住宅區為停車場用地。			
4	河西一路西側及綠川街南側(1973)	住宅區	0.08	第三種住宅區(附)	0.08	1.查市場用地(市8)及機關用地(機4)及道路用地係於61年11月4日公告之「本市第五批細部計畫(鼓山、鼓岩一帶)」案劃設，現況多為住宅及商業使用之建築物。 2.本案主要計畫機關用地(機4)，部分土地依本府社會局111年10月25日高市社秘字第11138422700號函表示鼓中段一小段11033、1033-1、1036地號等土地，已委託財團法人高雄市關愛社會福利慈善事業基金會經營管理身心障礙者	1.本案係配合變更主要計畫第3案，擬定細部計畫。 2.附帶條件： (1)土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積42%之公共設施用地，並得以繳納代金之方式辦理。 (2)全體土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並	同主要計畫變更編號3。	照專案小組建議意見通過。

						資具器助中心，建現維持理福利輔源議供辦服務部分維持故主要計畫機關用地(面積0.15公頃)，其餘變更為住宅區(面積0.08公頃)，並另擬定細部計畫為第三種住宅區。	計，維計入書則原持畫。 (3)經提出計都市實合屋或目得更變饋。施法證建者免回納畫否畫，前房明地，		

附表四、審議案第一案土地使用分區管制要點變更綜理表

<table>
<tr><th>本次提會修正條文</th><th>現行條文</th><th>市都委會決議</th></tr>
<tr><td>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：</td><td>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：</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td>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。</td><td>照案通過。</td></tr>
<tr><td>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、容積率及其允許使用項目，除下表規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。
<table>
<tr><th>使用分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>特定住宅區</td><td>50</td><td>450</td><td>原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。</td><td></td></tr>
<tr><td>第2種特定商業專用區</td><td>50</td><td>300</td><td rowspan="2">1.依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。
2.須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>第3種特定商業專用區</td><td>60</td><td>490</td></tr>
<tr><td>鐵路景觀用地</td><td>20</td><td>－</td><td>以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及</td><td>各使用項目由本府各主管機關開闢管</td></tr>
</table></td><td>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、容積率及其允許使用項目，除下表規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。
<table>
<tr><th>使用分區名稱</th><th>建蔽率(%)</th><th>容積率(%)</th><th>容許使用項目</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>前鋒國宅專用區</td><td>50</td><td>450</td><td>依「都市計畫法高雄市施行細則」第12條住宅區及「國民住宅條例」之規定辦理</td><td>－</td></tr>
<tr><td>第2種特定商業專用區</td><td>50</td><td>300</td><td rowspan="2">1.依「都市計畫法高雄市施行細則」第13條商業區之規定辦理。
2.須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>第3種特定商業專用區</td><td>60</td><td>490</td></tr>
<tr><td>鐵路景觀用地</td><td>20</td><td>－</td><td>1.以供運輸設施軌道、道路、公園綠地、自行車道、人行</td><td>由本府工務單位開闢管理</td></tr>
</table></td><td>除配合主要計畫變更編號5，訂定歷史風貌特定專用區建蔽率、容積率及容許使用項目外，其餘照本次提會修正內容通過。</td></tr>
</table>

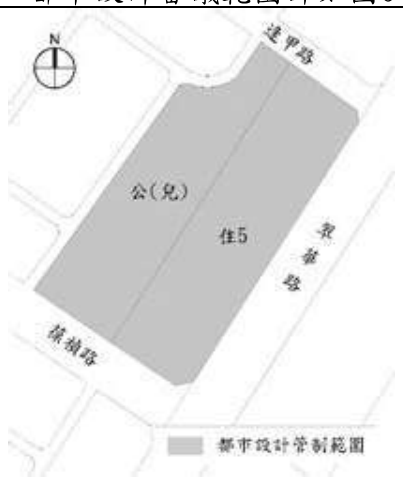
附屬設施等使用。理	步道及附屬設施等使用。 2.管理方式依「高雄市公園管理自治條例」規定辦理。	
第3條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。	第3條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。	照案通過。
（刪除）	第4條 有關容積獎勵規定、建物附設停車空間設置標準等部分，依據本府八十七年十二月二日高市府工都字第四〇一四三號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」辦理。	照本次提會修正內容通過。
第4條 位於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506、582案）範圍之園道用地（兼供鐵路使用），其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔；其容許使用項目如下： 1.道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施。 2.一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施。 前項所稱園道及捷運化通勤車站，定義如下： 1.園道：景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 2.捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站	–	照本次提會修正內容通過。

務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。 上述園道用地（兼供鐵路使用）之建蔽率不得大於10%，容積率不得大於30%。		
第5條 本計畫區內公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。 其中機關用地、市場用地及停車場用地得供社會福利設施及其附屬設施使用；本計畫所稱社會福利設施指依衛生福利部106年12月5日衛授家字第1060801431號函所稱提供社會福利服務者，及「中華民國建國一百年社會福利政策綱領」所稱福利服務者。	-	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第5條 本計畫區位於桃子園軍事設施及萬壽山要塞管制區範圍土地(其位置詳如圖9-2-1所示)，其禁限建規定應依國防部作計室85.11.15以戍戎字第4904號公告之相關規定辦理(詳如附錄四所示，上開規定主管機關若有修正公告則從其規定)  圖9-2-1　管制區位置示意圖	照本次提會修正內容通過。
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。	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。	照案通過。

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。	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 原文中44用地內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖9-2-1所示；上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。  圖9-2-1　建築退縮線示意圖	第一條　本計畫範圍內第五種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，其土地使用強度及允許使用用途，依都市計畫法高雄市施行細則及相關法令規定辦理。 第二條　本計畫區內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖11所示。 第三條　上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。 (補充說明：將民國104年10月13日公告實施之「擬定高雄市原主要計畫區(鼓山地區)細部計畫(文中44變更為住宅區)案」內之土管規定納入本次通盤檢討辦理。)	照本次提會修正內容通過。

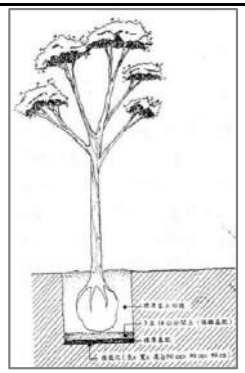
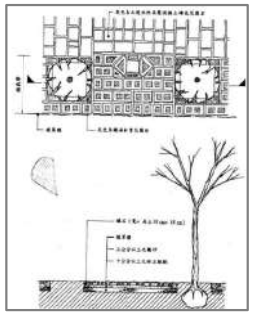
附表五、審議案第一案都市設計基準變更綜理表

本次提會修正條文	現行條文	市都委會決議
壹、總則	–	照本次提會修正內容通過。
一、本計畫區都市設計審議範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築（詳如圖9-3-1所示）。  圖9-3-1 都市設計審議範圍示意圖	–	除配合主要計畫變更編號5，將歷史風貌特定專用區納入都市設計審議範圍外，其餘照本次提會修正內容通過。
二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。	–	照本次提會修正內容通過。

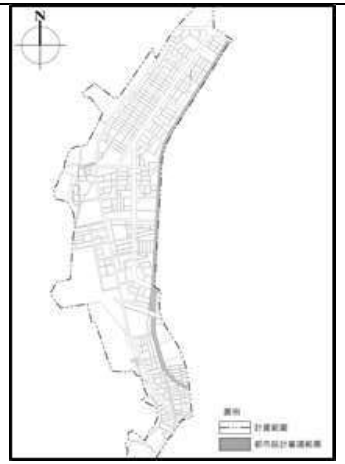
三、實施都市設計審議之基地申請開發，適用「高雄市都市設計審議原則」規定。	-	照本次提會修正內容通過。
四、因基地條件特殊而無法執行者或申請案有益於都市景觀或具環境公益性者，經都設會審查同意，得不適用本基準全部或部份之規定。	-	照本次提會修正內容通過。
五、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正之。	-	照本次提會修正內容通過。
貳、管制內容	-	照本次提會修正內容通過。
貳-1、文中44變更為住宅區 六、為使本細部計畫區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人之都市環境，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。都市設計審議範圍詳如圖9-3-2所示。  圖9-3-2 文中44變更為住宅區都市設計審議範圍示意圖	第1條 為使本細部計畫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，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第2條 本計畫區任何土地及建築物之開發、建造時，除應符合土	照本次提會修正內容通過。

<table>
<tr>
<td></td>
<td>地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市設計及土地開發使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審查通過後，始可申請建築。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>（刪除）</td>
<td>第3條
有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關中請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</td>
<td>照本次提會修正內容通過。</td>
</tr>
<tr>
<td>（刪除）</td>
<td>第4條
建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械及給水等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</td>
<td>照本次提會修正內容通過。</td>
</tr>
<tr>
<td>七、退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表9-3-1：
表9-3-1　原文中44人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則
<table>
<tr><th>基地類別
項目</th><th>退縮十公尺</th><th>退縮五公尺</th></tr>
<tr><td>人行步道</td><td>3.5公尺以上</td><td>2公尺以上</td></tr>
<tr><td>地下室外牆與建築線之淨距離。</td><td>5公尺以上，以利地面層植栽及透水。</td><td>3.5公尺以上，以利地面層植栽及透水。</td></tr>
</table>
備註：建築基地如臨接兩側以上計畫道路須依規定退縮建築者，其地下室外牆線得擇其與建築線之淨距離規定較寬之一側退縮（如其退縮淨距離寬度規定相同者，則擇一退縮）。</td>
<td>第5條
退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表9-3-1及表9-3-2：
表9-3-1　原文中44人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則
<table>
<tr><th>基地類別
項目</th><th>退縮十公尺</th><th>退縮五公尺</th></tr>
<tr><td>人行步道尺寸、地下室外牆</td><td>1. 須留設淨寬大於3.5公尺之人行步道。
2. 地下室外牆應與建築線保持5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。</td><td>1. 須留設淨寬大於2公尺之人行步道。
2. 地下室外牆應與建築線保持3.5公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。</td></tr>
</table>
表9-3-2　原文中44退縮其他規定
<table>
<tr><th>項目</th><th>設計準則</th></tr>
<tr><td>人行步道</td><td>• 應保與左右鄰地步道之延續性並須設計具有地方性特色之鋪面，除此之外地面無梯階或</td></tr>
</table></td>
<td>照本次提會修正內容通過。</td>
</tr>
</table>

	設計	阻礙人行之凹凸物，面應平整、防滑及耐壓(210kg/cm2)，且應能與鄰地形成整體感且平順銜接(不得有明顯高差)。	
	景觀性元素	• 除人行道外，得退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、店招…等。	
	植栽	• 植栽樹種於各地區種植，形塑街道意象及地區風格。 • 退縮地喬木植栽時(設計)米高徑應大於11公分。 • 植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為15公分(寬度)x15 公分(深度)以上，以灰色系燒面材質之花苜岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面則應與人行道鋪面平整。 • 植栽穴沃土成份：土層深度(即客土填土深度)必須大於90公分，如圖9-3-2。客土標準主成分為砂質壤土，除外有機質含量應有5%以上(PH值5.0~7.0)。壤土中不得含有底土、礦渣、黏土、黏土塊、粒徑3公分以上的硬塊(如石塊、混凝土或磚塊)，雜草或活植物的根與枝條，以及其他不利植物生長物，且土壤亦不得泥濘。為促使植物生長良好，得增加其他土壤添加劑。(就植栽穴沃土施作內容拍照存證，納入驗收。) • 有機肥成份標準：有機肥用量以每株5kg以上，有機肥必須是完全腐熟且符合國家訂定有機肥成份標準者。有機肥施用後，不可直接與根球接觸，必須在有機肥上覆蓋3至10公分的土壤才可以把植栽放入。	
	鋪面	• 全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道鋪面以採用灰色	

	系之透水性高壓混凝土磚或花岩以乾砌密接方式施築為原則。 • 樹穴與樹穴間應鋪設具有透水性之植草磚，以保持植栽帶之透水。但與人行步道結合留設必要之出入口通路時得免採以植草磚方式處理(如圖9-3-3)。  圖9-3-2　植栽穴及沃土圖例示意圖  圖9-3-3　植栽穴綠石鋪築及與側臨人行步道鋪面鋪築圖例示意圖	
（刪除）	第6條 植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第7條 公有建築、公共設施及商業場所附屬十輛汽車停車位或二	照本次提會修正內容通過。

	十五輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置一公尺以上之植栽綠帶。	
（刪除）	第8條 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術、生活素養與環境品質者，經都設會之審查同意，得不適用於本設計規範全部或一部份之規定。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第9條 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工務局及都設會規定。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第10條 建築物附設廣告招牌依「廣告物管理辦法」及相關規定辦理。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第11條 垃圾分類儲存空間：建築物達12層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積=√總樓地板面積÷8，且不得小於10平方公尺，並留設適當之服務動線。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第12條 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車設置標準。	照本次提會修正內容通過。
（刪除）	第13條 本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議，修正或補充之。	照本次提會修正內容通過。
貳-2、園道用地（兼供鐵路使用） 八、位於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506、582案）之範圍，依「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」都市設計基準辦理。	-	照本次提會修正內容通過。

 圖9-3-3園道用地（兼供鐵路使用）都市設計審議範圍示意圖		

附表六、審議案第一案細部計畫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
1	高雄市政府地政局	請予釐清細部計畫書內容，如現行計畫整體開發區、實質發展課題七、實質變更內容等。	請貴局釐清旨揭細部計畫書部分內容： 1. 第三章-第八節整體開發區(P.3-45)及第六章-(七)課題七(P.6-4)所載，經貴局111年11月30日(誤繕為111年11月11日)「本市都市計畫鼓山區大榮製鋼第二期都市計畫整體開發區範圍研議會議」決議，大榮二期整體開發區該範圍東側10公尺原道路用地範圍應剔除原整體開發範圍，惟第七章-第二節檢討變更內容並未納入此項變更。 2. 第三章-第八節整體開發區(P.3-45)表3-8-1整體開發區辦理概況綜理表所列6處開發區是否均為都市計畫附帶條件規定以整體開發之重劃方式辦理？查自辦77期重劃區係由擬辦重劃範圍土地所有權人發起申請核准成立籌備會並依其任務勘選核定擬辦重劃範圍，應非屬都市計畫附帶條件規定之整體開發區。	建議部分採納，理由如下： 1. 有關大榮製鋼第二期都市計畫整體開發區範圍，為歷次都市計畫變更後致使範圍調整，故於該章節敘明，未涉及都市計畫變更。 2. 所陳有關於第三章第八節所述整體開發區，係指本計畫區全部整體開發區，非僅指都市計畫附帶條件規定之整體開發地區，為避免引起誤解，將酌予調整計畫書文字以資明確。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

2	高○勳	同意綠地更改為商業用地，不同意綠地更改為道路用地。	同左。	1.經查所陳土地為鼓山區鼓中段四小段 104-1 地號土地，現行細部計畫為綠地用地，土地權屬為私有，現況為住宅使用。 2.所陳土地經本計畫公開展覽草案變更案第 2 案，變更綠地用地為第四種商業區，與所陳同意事項內容相同。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
3	林○君	同意綠地更改為商業用地，不同意綠地更改為道路用地。	同左。	說明併陳情編號第 2 案。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
		112.11.15 補充意見。 1. 市府如何保障土地所有權人最大的權益? 2. 規劃道路用地應銜接現有的巷道。	1. 高雄市鼓山區鼓山二路 90 號之地號是鼓中段四小段 104 地號，在民國 79 年列為停車場預定地，98 年變更為綠地(未告知土地所有權人)，109 年 9 月廢止徵收，112 年 8 月 30 日收到市府來函通知因都市計畫變更為第四種商業區，但看貴局圖表好像有規劃 6 米道路從興隆路至右轉接鼓山二路是否綠地又變更為道路用地，在每次的變更中都損害了土地所有權人的權益。 2. 請派員現場實地勘查 (1)輕軌旁鐵路局土地至鼓山二路 92 號後面右轉現有巷道接鼓山			

			二路對面是 79 巷(鼓山派出所旁)。 (2)輕軌旁鐵路局土地到聖公媽廟旁右轉接鼓山二路對面 69 巷(現設有號誌燈)。			
4	交通部臺灣鐵路管理局	本案細部計畫變更 2 範圍周邊尚有本局經管高雄市鼓山區鼓中段四小段 112、112-7、112-8、112-9、112-10、112-11、112-12、112-13、112-14、112-15、112-16、112-17、112-18、112-43 等 14 筆綠地，請貴府協助一併辦理分區變更為商業區。	同左。	建議部分採納，理由如下： 1.經查所陳土地鼓山區鼓中段四小段 112、112-7、112-8、112-9、112-10、112-11、112-12、112-13、112-14、112-15、112-16、112-17、112-18、112-43 等 14 筆土地現行計畫為綠地用地，土地權屬為交通部鐵路管理局管有之國有土地，現況為住宅及空地使用。 2.經查所陳土地鼓山區鼓中段四小段 112、112-13、112-14、112-15、112-16、112-17、112-18 地號等 7 筆土地已列入本次通盤檢討細部計畫變更第 2 案，變更綠地用地為第四種商業區。 3.考量深度未達 5 公尺之綠地用地，倘變更為商業區將造成畸零地，故所陳土地鼓山區鼓中段四小段 112-7、112-	同細部計畫變更編號 2，其餘非屬本案變更範圍者維持原計畫綠地用地。	照專案小組建議意見通過。

				8、112-9、112-10、112-11、112-12、112-43等7筆土地，建議維持原計畫。		

附表七、審議案第一案主要計畫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
1	國家自然公園管理處	經查壽山國家自然公園計畫(第1次通盤檢討)之變更編號第11案，係將打狗英國領事館及官邸部分定著土地(鼓山區鼓南段四小段457、457-8、457-9等地號土地)納入本園區並劃為古蹟保存區，非一般管制區，請予修正旨揭計畫書變更內容說明。	同左。	建議酌予採納，理由如下： 經查本案變更理由文字係屬誤繕，應依建議內容予以修正。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
2	大榮製鋼市地重劃區第二期重劃土地所有權人柯○耀等	懇請貴府於本次鼓山區細部計畫通盤檢討時將「大榮製鋼市地重劃區第二期」重劃所屬土地依據內政部98.5.8訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」參、解決對策第五點規定，於土地所有權人自行提供一定比例之土地或代金後可申請建築使用或解除整體開發限制。	1. 依據內政部98.5.8訂頒「都市計畫整體開發地區處理方案」參、解決對策第五點規定，土地所有權人可自行提供一定比例之土地或代金後可申請建築使用，另依據大法官第406號解釋為保障人民自由使用財產之憲法上權益，按都市計畫法第17條第2項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地	建議未便採納，理由如下： 1. 依本府地政局112年9月23日高市地政發字第11233522800號函說明，旨揭第二期重劃區原屬71年12月30日公告發布實施「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主要計畫通盤檢討案」規定以整體開發方式辦理，因該範圍東南角街廓部分住宅及違章戶密集，係由當時自辦市地重劃籌備會依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法規定申請分期分區開發，經本市都委會82年11月22	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照」，合先敘明。 2. 查本區內惟段七小段670-7等四筆地號前於109年間即依據前開法令申請指定建築線並申請建照在案，惟本市工務局建築管理處於109.05.22高市工建字第109A000970-1號函說明二第五點中雖可同意申請建築，但若日後牴觸都市計畫時土地所有權人仍須自行負責。因本次（鼓山地區）細部計畫（第四次通盤檢討）針對大榮製鋼整體開發	日第161次會議決議通過，於86年辦竣第一期開發區(本市第29期自辦市地重劃區)。嗣後於108年12月27日土地所有權人申請發起第二期重劃區籌備會，並經本府地政局於110年7月2日核准成立重劃會。重劃辦理期間本府地政局接獲眾多陳情，為保障區內土地所有權人權益，本府地政局業請重劃會加強溝通並積極妥處，目前重劃辦理進度為申請核定重劃範圍作業中。 2. 依內政部72年9月1日內政部台內地字第176696號函訂定「市地重劃與都市計畫業務聯繫作業要點」第6點規定，經選定辦理市地重劃之地區，於重劃作業進行期間，該地區之都市計畫，除為配合重劃需要及都市計畫法第二十七條規定各款情事者外，不得任意辦理變更。 3. 本府都發局已於民國112年10月27日邀請重劃範圍內所有土地所有權人辦理「大榮製鋼重劃區第		

			區已有將東側10米道路用地變更為園道用地並剔除於原整體開發範圍之前例，故陳情人等區內多數地主於公開展覽期間提出意見書期盼能同樣剔除於原整體開發範圍。 3. 綜上，因本區周圍道路除厚生路仍有10米寬未開闢完成外（計畫道路20米寬目前已開闢10米）其餘皆已依據細部計畫開闢完成並能指定建築線；陳請貴府於本次鼓山區細部計畫通盤檢討時修訂讓「大榮製鋼市地重劃區第二期」土地所有權人在能指定建築線且願意負擔20.97%公共設施用地的情況之下（將20.97%整體開發區內公共設施用地無償捐給市府），得以解除整	二期市地重劃整體開發區都市計畫及市地重劃法令諮詢會議」，依會議結論，倘確無法續以自辦重劃推動開發，應循重劃程序解散重劃會，評估可行之變更方案予都發局納入鼓山通盤檢討辦理；另倘擬重新檢討都市計畫附帶條件規定，依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，工業區變更為住宅區應捐贈公共設施用地比例不得低於37%。 4. 綜上，後續倘陳情人於本次通檢審竣前，依第3點所提之諮詢會議結論，循程序解散重劃會後，再提送符合相關法令之變更方案，則納入本次通盤檢討提送都市計畫委員會審議。		

			體開發限制並申請建築使用，以維中華民國憲法第15條保障人民財產使用之權益。			
3	高雄市政府衛生局	建請將本局鼓山防疫站(鼓山區鼓山二路37巷82號)之第三種住宅區更正為機關用地。	1. 本局鼓山防疫站(鼓山區鼓山二路37巷82號)坐落旨揭通盤檢討範圍內，前身係高雄市立兒童醫院，建物落成於68年5月(68高市工公築使字035號使用執照)，基地坐落於鼓山區鼓中段四小段908地號(原山下段四小段2-1地號)、909地號(原山下段四小段5-1地號)、914地號(原壽山段1-34地號)及五小段194地號(原山下段三小段5-1地號)等4筆土地，惟查使用分區為第三種住宅區。 2. 查該建物係本局疾病管制處於92年3月13日自市立慢性病防治中心及	建議未便採納，理由如下： 1. 經查所陳土地為鼓山區鼓中段四小段908、909、914及五小段193、194地號等5筆土地，現行計畫為第三種住宅區，土地權屬為高雄市政府觀光局及衛生局管有之國有土地以及高雄市政府衛生局管有之市有土地，現況為鼓山防疫站及住宅使用。 2. 依都市計畫法本市施行細則第18條土地使用分區管制規定，住宅區無規定不得做防疫站使用，倘陳情單位仍建議變更使用分區，請於本次通檢審竣前提供確切之變更範圍(鼓山防疫站基地範圍)及涉及土地之所有權(國有財產署)與管理機關(本府觀光局)之同意文件，俾納入本次通盤檢討提送都市計畫委員會審議。	考量住宅區已可供機關使用，且變更為機關用地衛生局無編列用地取得經費；又土地所有權人財政部國有財產署表示不同意住宅區變更為機關用地，避免降低土地使用強度，損及國產權益，故建議不予採納。	照專案小組建議意見通過。

			性病防治所，因裁撤後接收。迄今維持儲備防疫物資及公務使用，考量土地使用分區應與使用現況一致，建請納入本次通盤檢討，惠允更正為機關用地俾符實況。			
4	吳◯錞	鼓山區內惟段八小段 315-44、315-10 地號土地不同意變更。 112.11.15 補充意見。 1.鼓山區內惟段八小段 315-10 地號土地不同意變更。 2.鼓山區內惟段八小段 315-44 地號土地同意變更。	同左。	建議酌予採納，理由如下： 1. 經查所陳土地為鼓山區內惟段八小段 315-10、315-44 地號等 2 筆土地，現行細部計畫為第三種住宅區，土地權屬為私有，現況為住宅使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第六案。 2. 本案變更係考量所陳土地位於龍巖冽泉東側，變更後住宅區將產生畸零地，考量難以使用，故納入變更。 3. 經高雄市政府水利局 112 年 10 月 3 日高市水工字第 11237817500 號函：「鼓山區內惟段八小段 315-44、315-10 地號等 2 筆土地土地經查非屬明渠範圍，本局建議不變更為宜」，建議依水利局意見並參酌地主意願，	同主要計畫變更編號 6，維持原計畫住宅區。	照專案小組建議意見通過。

				調整變更範圍，維持現行計畫。		
5	張○瑜	主要計畫變更編號第 6 案，不同意住宅區為保存區。	同左。	建議酌予採納，理由如下： 1. 經查陳情人所有土地為鼓山區內惟段八小段 325 地號土地，現行細部計畫為第三種住宅區，土地權屬為私有，現況為住宅使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第六案。 2. 經高雄市政府水利局 112 年 10 月 3 日高市水工字第 11237819900 號函：「經查為明渠範圍，本局建議避免影響地主權益，配合爾後道路開闢時一併納入改道至道路範圍下水道系統，保持排水功能。」，建議依水利局意見並參酌地主意願，調整變更範圍，維持現行計畫。另請水利局提供改道範圍圖資，俾利修正變更範圍。	同主要計畫變更編號 6，維持原計畫住宅區。	照專案小組建議意見通過。
6	劉○麗 劉○玲 范○○美 陳○智	主要計畫變更編號第 5 案，不同意變更保存區。	同左。	建議酌予採納，理由如下： 1.經查陳情人所有土地為鼓山區內惟段一小段 1204-4、1204-5 地號等 2 筆土地，現行細部計畫為第三種住宅區及道路用地，土地權屬為私有，現況為道	同主要計畫變更編號 5。	同主要計畫變更編號 5。

				路及綠地使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第五案。 2.主要計畫第五案係考量李氏古宅於民國 88 年經高雄市政府文化局指定為市定古蹟，本次通盤檢討建議將其古蹟定著範圍變更，主要計畫由住宅區變更為保存區，所陳2筆地號土地雖非屬古蹟定著範圍，惟為配合古蹟保存，並考量細部計畫道路系統連接性及完整性，主要計畫一併變更為保存區。 3.經高雄市政府文化局 112 年 10 月 3 日高市文資字第 11231613900 號：「本府公告市定古蹟(內惟李氏古宅)地號 1193、1194、1194-1、1194-2、1194-3、1195、1195-1、1195-2 共八筆地號。考量前揭土地目前維持原使用用途，建議尊重所有權人意願。」。 4.綜上，依本府文化局意見並參酌地主意願，建議陳情土地維持現行計畫(第三種住宅區及道路用地)不予變更。		
	石○花	主變 5 案：不同意變更住宅區為	同左。	1.經查陳情人所有土地為鼓山區內惟		

		保存區。(鼓山區內惟段一小段1196-5地號)		段一小段1196-1、1196-2地號等2筆土地，現行細部計畫為第三種住宅區及道路用地，土地權屬為私有，現況為住宅及道路使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第五案。 2.主要計畫第五案係考量李氏古宅於民國88年經高雄市政府文化局指定為市定古蹟，本次通盤檢討建議將其古蹟定著範圍變更主要計畫住宅區為保存區。所陳2筆地號土地雖非屬古蹟定著範圍，惟考量其細部計畫周邊道路系統之完整性，故將非屬古蹟範圍之保存區，於細部計畫擬定為保存區(註)，並於土地使用分區管制要點訂定供道路使用之規定。 3.請工務局說明該道路用地開闢計畫、交通局說明本案對道路系統影響，供委員會審議參考。		
	李○慶	主變5案：不同意變更住宅區為保存區。(鼓山區內惟段一小段1196-6地號)	同左。			
7	李○山	建請「配合變更主要計畫第5案」維持「住宅區」使用，切勿變更為「保存區」。	本案範圍作為一般住宅使用，無古蹟保存之必要，是故使用分區亦無變更為「保存區」之必要，建請委員會維持本案	建議酌予採納，理由如下： 1.經查陳情人所有土地為鼓山區內惟段一小段1193、1194地號等2筆土地，現行計畫為第三種住宅區，土地權屬為	同主要計畫變更編號5。	同主要計畫變更編號5。

			「住宅區」使用。若需變更，應回饋原有開發權益(容積移轉)。	私有，現況為住宅使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第五案。 2.主要計畫第五案係考量李氏古宅於民國 88 年經高雄市政府文化局指定為市定古蹟，本次通盤檢討建議將其古蹟定著範圍變更主要計畫住宅區為保存區。 3.經高雄市政府文化局 112 年 10 月 3 日高市文資字第 11231613800 號：「本府公告市定古蹟(內惟李氏古宅)地號 1193、1194、1194-1、1194-2、1194-3、1195、1195-1、1195-2 共八筆地號。考量前揭土地目前維持原使用用途，建議尊重所有權人意願。」。 4.考量住宅區與目前使用用途並無牴觸，故依本府文化局意見並參酌地主意願，建議陳情土地維持現行計畫(第三種住宅區)不予變更。		
8	李○穗	為本人所有高雄市鼓山區內惟段一小段1193地號等 6 筆土地變更為保存區一案表達異議，並請依法维持原住宅區使用。	1. 依貴府「擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)並配合變更主要計畫案」及	1.經查陳情人所有土地為鼓山區內惟段一小段 1193、1194、1194-1、1194-3、1195、1195-1、1195-2 地號等 7 筆土地，現行細部計畫為第三種住宅區及道	同主要計畫變更編號 5。	同主要計畫變更編號 5。

			「擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」主要計畫變更內容表2-1辦理。 2. 爰本人所有旨開土地，其地上物內惟李氏古宅前經認定市定古蹟，而將旨開土地欲從住宅區變更為保存區，此舉將影響土地之開發利用，本人提出異議如下：李氏古宅是由民等提議文化資產保護該地上物，並未請求變更土地分區，這是考慮地上物已老舊亦未妥善保護若將來因天然因素無法再繼續維持現況時，得保有土地再利用價值，倘現在就將土地先給予限制，在未有使用補償或徵收機制下恐立即造成民等重大損失。依上述事由請再斟	路用地，土地權屬為私有，現況為住宅及道路使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第五案。 2.主要計畫第五案係考量李氏古宅於民國88年經高雄市政府文化局指定為市定古蹟，本次通盤檢討建議將其古蹟定著範圍變更主要計畫住宅區為保存區。 3.經高雄市政府文化局112年10月3日高市文資字第11231640800號：「本府公告市定古蹟(內惟李氏古宅)地號1193、1194、1194-1、1194-2、1194-3、1195、1195-1、1195-2共八筆地號。考量前揭土地目前維持原使用用途，建議尊重所有權人意願。」。 4.考量住宅區與目前使用用途並無牴觸，故依本府文化局意見並參酌地主意願，建議古蹟定著範圍內之細部計畫屬第三種住宅區者維持現行計畫；惟因古蹟定著範圍涉及內惟路379巷及葆禎路257巷等細部計畫道路用地之開闢與通行，倘維持古蹟原使用用途明顯		

			酌並維持原分區使用。	牴觸都市計畫內容，請文化局說明古蹟定著範圍內之道路用地表示具體建議(是否需變更為保存區)，並請工務局說明該道路用地開闢計畫、交通局說明本案對道路系統影響，供委員會審議參考。		
9	林○常 林○惠 林○桓	主-變 6 案(主計畫變更位置六土地)內惟段八小段地號 324、324-1、324-2，原編列住三用地改編為河兼道用地，應由政府依周邊住三用地成交市價之均值，以協議價購方式由政府統一取得土地，以維地主權益。	內惟段八小段地號 324、324-1、324-2及渠道周圍原住三用地，因本次計畫被變更為河道用地，致使原地主權益受損，因此主張這些配合變更之私人土地(約0.04 公頃)，應由政府統一以周邊住三土地最近成交價之均值，協議價購由政府購買後再改編，以維原地主合理之權益及本計畫變更之順利進行。	建議酌予採納，理由如下： 1. 經查所陳土地為鼓山區內惟段八小段地號 324、324-1、324-2 地號等 3 筆土地，現行細部計畫為第三種住宅區，土地權屬為私有，現況為住宅使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第六案。 2. 經高雄市政府水利局 112 年 10 月 11 日高市水工字第 11237926700、11237915100 號函：「經查為明渠範圍，本局建議避免影響地主權益，配合爾後道路開闢時一併納入改道至道路範圍下水道系統，保持排水功能。」，建議依水利局意見並參酌地主意願，調整變更範圍，維持現行計畫。另請水利局提供改道範圍圖資，俾	同主要計畫變更編號 6，維持原計畫住宅區。	照專案小組建議意見通過。

				利修正變更範圍。		
10	台灣糖業股份有限公司高雄區處	主要計畫變更編號2之土地權屬明細表及公共設施保留地取得方式未包含本公司所有鼓山區鼓南段一小段164-2地號。	主要計畫變更編號2涉及本公司所有鼓山區鼓南段一小段164-2地號，面積2平方公尺廣場用地，惟主要計畫書第3-26至3-28頁土地權屬明細表未標示該地號；主要計畫書第6-2頁公共設施保留地取得方式一節，道路用地應取得面積0.13公頃亦未標示私有土地應取得面積，建請貴府更正計畫書內容，並以協議價購或徵收方式取得本公司鼓南段一小段164-2地號土地，以維本公司之權益。	建議酌予採納，理由如下： 1. 經查所陳土地為鼓山區鼓南段一小段地號164-2地號土地，現行主要計畫為廣場用地，土地權屬為私有，現況為道路使用。 2. 另查鼓南段一小段164-2地號土地屬本次主要計畫變2案變更範圍(變更為道路用地)，計畫書漏列該地號將予以更正。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
11	高雄市打狗文史再興會	建請貴局依據《都市計畫法》第15條及《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第7條之法規內容，廢除通過內惟李氏祖厝的道路路段，將原計畫道路用地變更為保存區或毗鄰分區，解決歷史空間紋理及具紀念性建築面臨道路開闢破壞之問題。	1. 針對本單位於民國110年提出陳情意見(編號6)，貴局回覆「有關老屋保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。」疑為	建議未便採納，理由如下： 1. 經查所陳土地為鼓山區內惟段一小段1137-1、1237-1及1074-5地號，現行主要計畫為住宅區，細部計畫為道路用地，土地權屬為高雄市政府工務局管有之市有土地及財政部國有財產署管有之國有土地，現況為住宅使用。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			誤解原意見之主旨，依據《都市計畫法》第15條及《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第7條之內容，貴局應考量都市發展歷史之空間紋理及具有紀念性或藝術價值應予保存建築的風貌發展擬定策略或計畫，而非單純以文化局是否認定文化資產為依據。（李氏祖厝詳細歷史文化價值研究請見附件） 2. 根據民國99年「高雄市政府文化局會勘鼓山區內惟李氏祖厝會議紀錄」主席裁示：「請都市發展局同步以專案方式進行都市計畫之檢討，以解決文化保存與都市發展競合問題。」以及民國101年「101年度高雄市古蹟歷史建築聚落文化	2. 民國110年本府交通局、工務局及工務局新建工程處已表示所陳土地之都市計畫道路用地目前暫無開闢計畫，且兩側土地均未指定該道路用地為建築線。 3.經高雄市政府文化局112年10月19日高市文資字第11231865500號函表示：有關內惟李氏祖厝一案，其曾面臨拆除而獲文史團體高度關注，係內惟地區少數保存完整之清代合院建築，周邊街廓亦保有許多合院建築及聚落風貌，建議考量歷史紋理及現況合理檢討，形塑該區特色景觀。 4. 依文化局表示本案係內惟地區少數保存完整之清代合院建築，且陳情人表示本案具備紀念性價值，建請文化局依文資程序予以認定是否符合法定文化資產身分。 5. 考量所陳路段目前尚無法定文化資產身分，因道路用地變更涉及第三人權益，依照本案道路用地檢討原則「計畫道路變更使用分區應整合該路段		

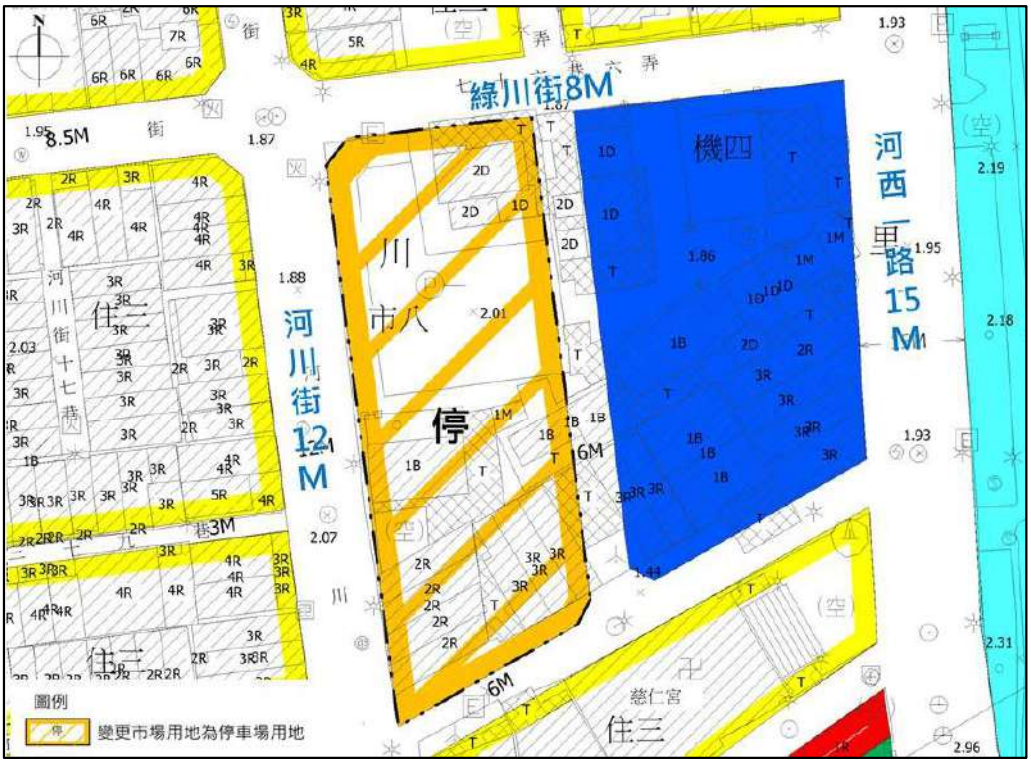
			景觀第2次會議」臨時動議決議：「李氏祖厝因開闢道路面臨拆除問題，鑒於該建築仍具有內惟地區發展上之歷史意義，本會建議由文化局函請工務局審慎考量開闢巷道之迫切性、必要性及技術性；並請都市發展局審慎檢討都市計畫道路及巷道劃設之適當性，以多元方式思考文化保存與都市發展之競合問題。」等內容，可得知李氏祖厝是都市發展歷史之空間紋理，並具備紀念性價值，符合上述法規，且高雄市政府文化局已於民國101年5月17日函請貴局審慎辦理，應依此辦理道路用地變更作業。	及與原計畫道路鄰接土地所有權人之意願，方可變更使用分區。」，需先整合兩側土地所有權人意願，再提列變更案。		
12	張○	主-變6案(主計畫變更位置六土地)內惟段八小	內惟段八小段地號350及渠道周圍原住三	1. 經查所陳土地為鼓山區內惟段八小段地號324、	同主要計畫變更編號6，維	照專案小組建議意見通過。

		段地號 350，原編列住三用地改編為河兼道用地，應由政府依周邊住三用地成交市價之均值，以協議價購方式由政府統一取得土地，以維地主權益。	用地，因本次計畫被變更為河道用地，致使原地主權益受損，因此主張這些配合變更之私人土地（約 0.04 公頃），應由政府統一以周邊住三土地最近成交價之均值，協議價購由政府購買後再改編，以維原地主合理之權益及本計畫變更之順利進行。	324-1、324-2 地號等 3 筆土地，現行細部計畫為第三種住宅區，土地權屬為私有，現況為住宅使用，並屬本次通盤檢討涉及主要計畫第六案。 2. 有關土地徵購價格係依據相關法規進行估算，非屬都市計畫變更事宜。 3. 惟涉及陳情案第 5、9 案範圍調整，請水利局說明改道範圍是否涉及本案所陳土地。	持原計畫住宅區。	

附圖一



細部計畫變更編號 3 公展方案



細部計畫變更編號 3 專案小組通過修正方案

附圖二



主要計畫變更編號5公展方案



主要計畫變更編號5專案小組通過修正方案

附錄二　113 年 11 月 5 日高雄市都計畫委員會第 126 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 113 年 11 月 5 日第 126 次會議紀錄

一、時間：113年11月5日（星期二）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮　　紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、陳委員彥仲、陳委員璋玲、戴委員佐敏、張委員秀慈、胡委員學彥、詹委員達穎、蔡委員厚男、許委員阿雪、張委員貴財、許委員乃丹、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟、王委員啓川(請假)、陳委員啓仁(請假)、賴委員碧瑩(請假)、鄭委員安廷(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府經濟發展局	葉羿宏
高雄市政府農業局	柯佑穎
高雄市政府交通局	黃祖揚
高雄市政府工務局（建築管理處）	潘思穎
高雄市政府捷運工程局	黃俊翰、李桂榛
高雄市政府環境保護局	萬國榮、陳奕岑
高雄市政府財政局	陸奇峯
高雄市政府衛生局	蔡雅璿、林思妤
高雄市政府工務局新建工程處	黃麟達、陳柏存、王品皓、柳嘉惠、邱淑華
高雄市政府工務局公園處	羅棄元

善統工業股份有限公司	謝堃坪、馮德麟
台灣自來水股份有限公司第七區管理處	陳玉芬、陳姿婷
高雄市政府都市發展局	薛淵仁、施旭原、陳昌盛、鄭明書、黃嘉怡、陳智帆、陳秀凌、解智潔、李宜庭、涂恩菱、陳惠美

(二)高雄市議會：

市議員陳麗娜服務處	尚廉恒

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市湖內(大湖地區)主要計畫(部分農業區為零星工業區)(配合善統工業公司擴廠計畫)案、擬定高雄市湖內(大湖地區)都市計畫(配合善統工業公司擴廠計畫)細部計畫案

決　議：

(一)善統公司為擴充廠房，依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」，申請將其北側大湖段 2121 及 2121-4 地號等 2 筆農業區土地，變更為零星工業區及廣(停)、綠地用地。經大會討論，考量本案周邊道路僅約 5 公尺，規劃內容未能提出適當交通因應方案，且未將依工廠管理輔導法取得特定工廠登記證之土地納入變更範圍或優先辦理位於原廠西側與原廠區毗鄰且交通條件相同之土地，爰不予同意本案變更。

(二)如申請人仍有變更需求，請依下列意見及專案小組建議意

位由「自來水公司」變更為「自來水公司或高雄市政府」，以利後續由市府向內政部爭取「生活圈道路交通系統建設計畫」補助經費開闢道路。

(三)本案除依上述意見修正外，餘同意照公展草案通過，另公開展覽期間公民或團體建議意見，依研析意見通過(詳附表一)。

(四)本案與會委員及列席單位發言摘要(詳附錄四)請納入會議紀錄。

七、報告案件：

第一案：擬定及變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第四次通盤檢討)報告案

決　議：

(一)洽悉。

(二)本案前經市都委會113年8月28日第124次會議審議修正通過，惟有關公開展覽期間陳情編號2、3案，陳情人建議將鼓中段四小段104地號土地道路用地比照鄰地綠地用地變更為第四種商業區乙節，前經專案小組討論後，考量整體交通系統完整性及連通性，建議仍維持道路用地，故同意依專案小組建議意見辦理，並函覆陳情人說明。

八、散會(下午4時40分)

附錄三　公民團體及其他陳情意見研析

一、里業務會報相關事項彙整分析

依據里業務會報內容分析，主要為興建社區活動中心、園道通行等，其內容詳如表1所示。

表 1　鼓山區 108 年度里政座談會里長建議事項彙整分析表

編號	提案人	建議內容	研析意見
1	雄峰里/蘇柏銓里長	雄峰里建請於雄峰路慰親幼兒園旁興建社區活動中心。（土地屬國有財產署所有）	鼓山區公所回復： 1. 興設社區活動中心已朝向轉型為多功能社會福利服務中心，持續服務里民，其主要功能有： （1）提供脆弱家庭預防處遇及個案管理服務。 （2）協助媒合及運用社會福利資源；彙集民間慈善民生物資設置物資站。 （3）提供社會福利服務相關業務之內容及運用諮詢服務。 （4）舉辦促進社會功能之文康、親職、輔導、研習及宣導活動等。 （5）各中心依其空間大小分別設置聯誼室、體能區、多功能教室及會談室等空間並提供書報、文康用品等休閒設施供民眾使用。 綜觀以上，單純休閒聯誼之里民活動中心之功能，已由多功能之社會福利服務中心所吸收及取代，未來已存在之里民活動中心或許也可依現實需要轉型為社會福利服務中心。 2. 目前市府社會局每年均會盤點閒置空間，並依各區需求來申請設立，目前鼓山區設有 4 座老人活動中心、5 處社區照顧關懷據點，提供近便性文康休閒、健康促進、長青學苑，並能即時提供老人福利諮詢、社區長輩資源建立及募集人力資源平台。搭配各中心志工隊能量，辦理獨居老人關懷訪視及問安等服務。盤點現有終身學習據點，共計 3 處社區型長青學苑、6 處市民學苑、1 處樂齡中心，提供區內長輩及民眾近便性學習場域。另整備長期照顧服務失能老人，鼓山區設有 1 處老人居家服務支援中心，針對失能老人提供家務、日常生活及身體等照顧服務，並設有身障福利據點 2 處、兒少福利據點 7 處、婦女福利據點 3 處，提供鼓山區市民便捷福利申請及服務。市府社會局評估本區社會福利資源尚稱充足。 3. 故貴里所提建議，短期內應無法達成，未來則應視需求人口數，適度增加服務據點。 財政部國有財產署南區分署回復： 該地為本署經管之前峰段 212-1、212-5 地號 2 筆國有土地，請需地機關依國有財產法第 38 條、國有不動產撥用要點及各級政府機關戶相撥用公有不動產之有償無償劃分原則等相關規定辦理撥用事宜，以符法制。

表 1　鼓山區 108 年度里政座談會里長建議事項彙整分析表（續）

編號	提案人	建議內容	研析意見
2	前峰里/盧明惠里長	本區內惟地區從日據時代至今缺少一座像樣的社區活動中心，老人休閒、聯誼皆在公園。與別區相比，相當不值，請秘書長成全，建議地點為銘傳路及內惟路交叉口，屬軍備局所有。	鼓山區公所回覆： 同提案二國防部軍備局工程營產中心南工處回覆： 奉行政院核定，內惟段一小段 457 地號等 6 筆土地納入營改基金土地，國有財產署南區分署於 108 年 7 月 25 日完成標售，承買人於今（108）年 8 月 26 日繳清價款，辦理過戶。
3	河邊里/曾茂信里長	鐵路改園道，請讓本里各巷道銜接處皆設進園道通行口。	工務局新建工程處回覆： 本案園道設計公司已考量地方意見，設計巷道至園道通行口，供行人通行使用。

二、里長訪談內容彙整分析

依據里長訪談內容分析，主要為市區美化、道路串聯等，其內容詳如表2所示。

表 2　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
鼓山區 雄峰里 蘇柏銓里長	110/02/03	建議九如四路 1991 巷限速 30。	有關速限之建議意見非屬都市計畫通盤檢討範疇。
鼓山區 民族里 朱春木里長	110/02/03	建議內惟路 435 巷連通至鼓山三路。	1. 經查所陳土地現行計畫為道路用地及第四種住宅區，現況為已開闢道路及住宅使用。 2. 內惟路 435 巷南側已有 25 公尺寬之計畫道路（葆禎路）供通行至鼓山三路。 3. 有關新設道路之需求將納入通盤檢討交通系統規劃參考，並建請道路主管單位評估辦理。
鼓山區 河邊里 曾茂信里長	110/02/03	1. 園道跨過輕軌銜接鼓山二路 182 巷，增加聯外道路。 2. 房屋太老舊，道路與巷道比較狹窄，希望強度提升到住 5。	1. 考量園道串聯有其必要性，以及所陳意見屬道路設計，非屬通盤檢討作業範疇，故建議維持原計畫辦理。 2. 住宅區分區強度係依其臨路條件而劃設，本計畫區第五種住宅區面臨道路寬度應達 30 公尺（含）以上。所陳道路為 10 公尺道路，未達劃設第五種住宅區面臨道路之寬度。
鼓山區 寶樹里 王登科里長	110/02/03	鼓山二路 178 號阻擋 178 巷。	經查鼓山二路 178 號現行計畫為第四種商業區，現況為住宅使用；鼓山二路 178 巷現行計畫為計畫道路，現況已開闢，並連接至鼓山二路，鼓山二路 178 號建物未有阻擋事宜。
鼓山區 峰南里 王宋金花里長	110/02/03	1. 街友問題嚴重。 2. 建議登山街電纜還地下化。	有關街友及電纜地下化之建議意見非屬都市計畫通盤檢討範疇。
鼓山區 新民里 洪宗郁里長	110/02/03	希望登山街 32 巷登山村能做綠美化，但不要開挖。	綠美化之建議意見非屬都市計畫通盤檢討範疇。

三、公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第44條規定，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公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國109年12月24日至110年1月25日共計30天於鼓山區公所辦理公開徵詢意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討接獲11件公民或團體陳情意見，詳見表3及圖1所示。

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
1	高雄市柴山會/壽山東麓沿線（1876、1877、1878）	壽山東麓沿線有豐富的人文及自然資源，希望透過都市規劃中的河道用地、綠地的劃設，讓壽山東麓山與水連成一氣的湧泉水系統呈現。	1. 壽山東麓沿線有豐富的人文及自然資源，是高雄一百多年來發展的重要歷史廊道，也是串連興濱計畫與舊城計畫成為高雄最具特色的文化觀光地帶，應檢討增額容積地區帶來大規模開發的影響。 2. 內惟地區仍留存清代的古厝、古井、道路紋理，還有日本時代興建的宿舍群（自強新村），應有計畫性的盤點重要的歷史資產，利用都市計畫的手法加以保存後，進行整建、維護，使其成為地方發展的關鍵資本。 3. 讓壽山東麓水渠重見天日，回歸正規河道用地。透過都市規劃中的河道用地、綠地的畫設，讓壽山東麓山與水連成一氣的湧泉水系統呈現。 4. 龍井里現存水道多與道路重疊，都市計畫用地含糊不清。	1. 經查所陳土地之範圍涉及本計畫區之住宅區、保存區、宗教專用區、河道用地及道路用地，土地多為私人所有。依據本府水利局 110 年 1 月 25 日高市水利字第 11030605800 號函示：「...龍井里現有水道，係指龍井里活動中心後方往南延伸經過清泉街 126 巷後接至龍目井龍泉宮旁之咾咕石護岸明渠，該明渠位於現行都市計畫圖說上並無標示河道用地，且與未開闢之既劃道路有重疊情形...。」。 2. 依據本府文化局 110 年 3 月 16 日高市文資字第 11030510300 號函示：「壽山東麓沿線，鄰近壽山，屬早期發展人文聚落，人文與自然親近為特色，惟依現行法定建蔽容積加計增額容積之興建，其建物高度、造型、色彩等之於城市景觀風貌之影響，建議透過都市設計審議管制，以維城市景觀。」。 3. 為維護地方水文及傳統人文歷史，將明渠範圍納入通盤檢討規劃參考。 4. 有關景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
2	駱◯賓/廣三用地（1871）	應將廣三用地廢除，另外以變更成保存區或專用區的形式，針對該區街廓內的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。而既有道路的部分則變更為道路用地。	廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，現今高雄港站已經停駛十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該處保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群，對於城市發展意義十分關鍵，應廢除廣三用地，或許另外以保存區或專用區的形式，針對該區的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。 廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，自 2008 年高雄港站停駛至今已經過了十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該區域保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群（新濱老街），對於高雄的城市發展意義十分關鍵。	1. 經查所陳廣三用地為未開闢之公有土地，多為二層樓以下之建築，現況作住宅、商業、文史工作及停車場等使用。 2. 本府工務局 110 年 2 月 2 日高市工新處字第 11030855700 號函示：「目前廣三尚無開闢計畫，且廣場範圍涵蓋現有道路，需合理通盤檢討」；本府文化局 110 年 3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函表示：「廣三用地保有哈瑪星日治建築群街屋，建議考量歷史紋理合理檢討。」。 3. 有關歷史老屋與景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 4. 文化局於 111 年 9 月 16 日都市發展局召開之機關協調會表示：「考量現況日治建築群的街屋風貌，建築高度建議維持三層樓以下，並建議將哈瑪星地區納入都市設計審議地區，俾維護當地特色歷史景觀。」，本案配合文化局意見將廣三用地納入本次通盤檢討。
3	郭◯陽/廣三用地（1871）	應將廣三用地廢除，另外以變更成保存區或專用區的形式，針對該區街廓內的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。而既有道路的部分則變更為道路用地。	廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，自 2008 年高雄港站停駛至今已經過了十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該區域保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群（新濱老街），對於高雄的城市發展意義十分關鍵。	1. 經查所陳廣三用地為未開闢之公有土地，多為二層樓以下之建築，現況作住宅、商業、文史工作及停車場等使用。 2. 本府工務局 110 年 2 月 2 日高市工新處字第 11030855700 號函示：「目前廣三尚無開闢計畫，且廣場範圍涵蓋現有道路，需合理通盤檢討」；本府文化局 110 年

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
				3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函表示：「廣三用地保有哈瑪星日治建築群街屋，建議考量歷史紋理合理檢討。」。 3. 有關歷史老屋與景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇。 4. 文化局於 111 年 9 月 16 日都市發展局召開之機關協調會表示：「考量現況日治建築群的街屋風貌，建築高度建議維持三層樓以下，並建議將哈瑪星地區納入都市設計審議地區，俾維護當地特色歷史景觀。」，本案配合文化局意見將廣三用地納入本次通盤檢討。
4	高雄市打狗文史再興會/鼓山區南側哈瑪星地區（1871）	根據《文化資產保存法》第 34、37、38、63 條，配合古蹟的保存區與緩衝區，以及文化景觀的核心區與緩衝區，還有觀覽通道等規範，針對增額容積實施範圍進行檢討過高的容率。此外，更應積極延續哈瑪星地區整體歷史風貌，透過都市設計管制與土地使用分區管制等相關配套機制，來有效保存、管理並活化文化資產與周邊歷史場域。	哈瑪星地區是高雄重要的歷史場域，更是文化部再造歷史現場計畫「興濱計畫」的所在地，並有臺灣第一座自然公園「壽山國家自然公園」相鄰，區域內與周邊的古蹟、歷史建築、文化景觀等文化資產分佈密集，但幾乎整個哈瑪星地區都在增額容積實施範圍內，未來的新建開發將嚴重影響區域內文化資產的視覺景觀。	1. 經查哈瑪星地區目前已有多處歷史人文景觀經本府文化局指定為文化資產，包含：打狗英國領事館、武德殿、代天宮、新濱町一丁目連棟紅磚街屋及舊打狗驛等。 2. 次查目前哈瑪星地區多個文化資產位於輕軌 C14 站增額容積實施範圍內。 3. 考量哈瑪星地區之文化資產周邊建築因增額容積實施，可能使周邊建築影響在地歷史人文景觀，且「高雄市轄區內各都市計畫都市設計基準專案通盤檢討案」刻正辦理，因此建議納入該案辦理。

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
5	高雄市打狗文史再興會/廣三用地（1871）	應將廣三用地廢除，另外以變更成保存區或專用區的形式，針對該區街廓內的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。而既有道路的部分則變更為道路用地。	廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，自 2008 年高雄港站停駛至今，已經過了十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該區域保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群（新濱老街），對於高雄的城市發展意義十分關鍵。	1. 經查所陳廣三用地為未開闢之公有土地，多為二層樓以下之建築，現況作住宅、商業、文史工作及停車場等使用。 2. 本府工務局 110 年 2 月 2 日高市工新處字第 11030855700 號函示：「目前廣三尚無開闢計畫，且廣場範圍涵蓋現有道路，需合理通盤檢討」；本府文化局 110 年 3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函表示：「廣三用地保有哈瑪星日治建築群街屋，建議考量歷史紋理合理檢討。」。 3. 有關歷史老屋與景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 4. 文化局於 111 年 9 月 16 日都市發展局召開之機關協調會表示：「考量現況日治建築群的街屋風貌，建築高度建議維持三層樓以下，並建議將哈瑪星地區納入都市設計審議地區，俾維護當地特色歷史景觀。」，本案配合文化局意見將廣三用地納入本次通盤檢討。
6	高雄市打狗文史再興會/鼓山區內惟段一小段 1045-1、1137-1、1237-1 地號李氏祖厝（1871）	建議廢除通過內惟李氏祖厝的道路路段，將計畫道路用地變更為第三種住宅區或保存區，解決面臨道路開闢破壞的問題，使得內惟李氏祖厝得以完整保留，未來亦能配合「高雄市	1. 內惟李氏祖厝是高雄重要的名人故居，超過百年的建築見證內惟聚落發展合院格局保存完整，具有極高的歷史性與紀念性價值，是鼓山路歷史廊道周邊重要的文化場域。 2. 2009 年內惟李氏祖厝因六米巷道開闢而面臨拆除，當時是以消防與排水為由而進行	1. 經查所陳土地為本計畫區第三種住宅區及未開闢道路用地，現況為李氏祖厝，非經本府文化局認定之文化資產。 2. 有關老屋保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 3. 依據本府工務局 110 年 2 月 5 日高市工務建字第 11031386300 號函示：

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
		歷史老屋保存再發展自治條例」加以活化，成為高雄市重要的地方文化場域之一。	工程，在各界人士呼籲搶救下暫時開開部分路段。而現今所開闢路段的六米巷道，針對該地周邊消防與排水問題已有所解決，應積極設法保留內惟李氏祖厝場域的完整性，以達到兼顧地方文化保存與生活環境需求的多贏局面。	「本案道路用地周邊住宅區位有申請建築線指定之記載。」；本府交通局 110 年 2 月 5 日高市交運規字第 11031501800 號函示：「內惟李氏祖厝位屬東西向計畫道路現況未開闢，該計畫道路北側以有內惟路 379 巷及南側以有吳鳳路等替代道路可連結九如四路通往市區，可滿足當地交通需求。」；本府工務局新建工程處 110 年 2 月 9 日高市工新土設字第 11070345800 號函示：「經查鼓山區內惟段一小段 1137-1、1237-1 及 1074-5 地號係屬 6 公尺寬都市計畫道路用地，現況無道路供通行，土地權屬為高雄市政府工務局及財政部國有財產署，本處目前暫無開闢計畫...。」。 4. 所陳土地之都市計畫道路用地目前暫無開闢計畫，且無指定建築線，考量道路用地變更涉及第三人權益，建議依照本案道路用地檢討原則辦理。
7	李○英/鼓山區內惟段一小段 1074-5、1137-1、1237-1 地號 李氏祖厝 （1871）	建議廢除通過內惟李氏祖厝的道路路段，將計畫道路用地變更為第三種住宅區或保存區，解決面臨道路開闢破壞的問題，使得內惟李氏祖厝得以完整保留，未來亦能配合「高雄市歷史老屋保存再發展自治條例」加以活化，成為高雄	1. 內惟李氏祖厝是高雄重要的名人故居，超過百年的建築見證內惟聚落發展合院格局保存完整，具有極高的歷史性與紀念性價值，是鼓山路歷史廊道周邊重要的文化場域。（詳細歷史文化價值研究請見附件「高雄內惟李氏祖厝勘查研究報告」） 2. 2009 年內惟李氏祖厝因六米巷道開闢而面臨拆除，當時是以消防與排水為由而進行工程，在各界人士呼	未便採納，理由： 1. 經查所陳土地為本計畫區第三種住宅區及未開闢道路用地，現況為李氏祖厝，非經本府文化局認定之文化資產。 2. 有關老屋保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 3. 依據本府工務局 110 年 2 月 5 日高市工務建字第 11031386300 號函示：「本案道路用地周邊住宅區位有申請建築線指定之記載。」；本府交通局

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
		市重要的地方文化場域之一。	籲搶救下暫時開開部分路段。而現今所開闢排水問題已有所解決，應積極設法保留內惟李氏祖厝場域的完整性，以達到兼顧地方文化保存與生活環境需求的多贏局面。	110 年 2 月 5 日高市交運規字第 11031501800 號函示：「內惟李氏祖厝位屬東西向計畫道路現況未開闢，該計畫道路北側以有內惟路 379 巷及南側以有吳鳳路等替代道路可連結九如四路通往市區，可滿足當地交通需求。」；本府工務局新建工程處 110 年 2 月 9 日高市工新土設字第 11070345800 號函示：「經查鼓山區內惟段一小段 1137-1、1237-1 及 1074-5 地號係屬 6 公尺寬都市計畫道路用地，現況無道路供通行，土地權屬為高雄市政府工務局及財政部國有財產署，本處目前暫無開闢計畫...。」。 4. 所陳土地之都市計畫道路用地目前暫無開闢計畫，且無指定建築線，考量道路用地變更涉及第三人權益，建議依照本案道路用地檢討原則辦理。
8	蕭○燦、吳○姿、黃○吉、蕭○龍/鼓山區內惟段一小段 903、903-1、904-1、905-1、906-1、906-2、907-1、907-2、908-1、908-2、904 地號（2078）	高雄市鼓山區九如四路 1297 巷與九如四路 1315 巷間之計畫道路，請求變更為住宅區。	高雄市鼓山區九如四路 1297 巷與 1315 巷間之計畫道路，因土地長年未執行徵收，且該區現況已有內惟路之橫向道路，並無再開闢新道路之需求，請求原計畫道路變更為住宅區。	1. 經查所陳土地之範圍均為私人所有，依據本府工務局 110 年 5 月 6 日高市工務建字第 11034477200 號函示，所陳土地之計畫道路已有指定建築線之情形。 2. 高雄市議員簡煥宗服務處 110 年 4 月 9 日簡議字第 1100409001 號函之會勘紀錄，本府工務局新建工程處表示該計畫道路目前無開闢計畫；本府交通局表示該計畫道路旁已有內惟路，計畫道路解編不會影響當地交通。 3. 目前周邊之既有巷道（內惟路）為 4 公尺寬巷道，可供居民通行。 4. 考量土地所有權人已取得位於計畫道路兩側地主之意願。建議參照道路檢討原則納入本案通盤檢討辦理。

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
9	余○志/鼓山區鼓中段四小段 113 地號（2073）	陳情將高雄市鼓山區鼓山二路84-1號的土地（鼓中段四小段 0113000 地號）之土地使用分區變更為「第四種商業區」。	1. 依照 109.09.02 台內地字第 1090264661 號文，內政部土地徵收審議小組第 207 次會議紀錄（207－20），准予廢止徵收「高雄市政府辦理鼓山區 01－停－01 工程」在案（附件一）。 2 .高雄市政府業已通知所有權人限期買回，並辦理土地登記，所有權人業已向高雄市政府收回相關土地並已完成登記（附件二）。 3. 因為該土地於 78 年核准徵收時，土地使用分區為「停車場用地」，於 98 年變更為「綠地」。既然高雄市政府已經廢止徵收，就表示已無做為綠地或停車場的必要性，自然應該將該私有產權土地恢復為民國 61 年 11 月 04 日高市府建都字第 117240 號「本市第五批細部計畫（鼓山、鼓岩一帶）通盤檢討」前原土地使用分區。 4. 懇請貴局體恤民瘼，深感德便。	1. 經查所陳土地所在之綠地用地於民國 61 年高雄市第五批細部計畫中劃設為停車場用地供民眾使用；民國 98 年變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案中，因停車場用地不符經濟效益，考量當時此一停車場用地為國有土地，依都市計畫法第 42 條公有土地優先劃設為公共設施用地之原則，將其變更為綠地用地及道路用地。 2. 次查所陳土地所在之綠地用地依照內政部民國 109 年 9 月 2 日台內第字第 1090264661 號文，內政部土地徵收審議小組第 207 次會議紀錄，准予廢止徵收，土地所有權人得限期買回並辦理土地登記，所陳土地從公有土地變更為私人土地。另依據本府地政局鹽埕地政事務所高市地鹽登字第 10970826000 號函示：本府鼓山區鼓中段四小段 113 地號土地廢止徵收一案於 109 年 11 月 24 日辦理登記完畢。 3. 依據本府工務局養護工程處高市工養處園字第 11075018700 號函示：「所陳土地所在之綠地用地，目前尚無開闢計畫。」。 4. 原土地使用分區為已完成徵收取得之停車場用地，後續都市計畫變更為綠地用地，並由新工處於 109 年提出撤銷停車場用地徵收，且土地已發還給所有權人。 5. 新工處表示目前無開闢需求，為維護土地所有權人之權益，將於後續納入本案通盤檢討之規劃參考。

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
10	洪◯凌/鼓山區鼓中段四小段 84、85、86、92、93、96、102-1、112-23、112-24、112-25 地號（2073）	變更鼓山區綠川街至綠 46 間（即鼓山二路 90 巷）之細部計畫六公尺計畫道路為四公尺人行步道案。	1. 鼓山區細部計畫延高雄捷運輕軌路線西側係規劃六公尺計畫道路，北接鼓山二路 182 巷之八公尺道路，往南經興隆路、綠川街止於綠 46 與四公尺人步道銜接（詳圖一），合先陳明。 2. 查前述之六公尺道路理應規劃至綠川街，以便車輛進出。至綠川街至綠 46 間之六公尺計畫道路，車輛進入該路段後實難以迴轉，應變更該路段（鼓山二路 90 巷）為四公尺與綠 46 北側之四公尺人行步道銜接，構成完整之人行步道系統。 3. 陳情人居住於該路段（鼓山二路 90 巷）尾端，為恐該段道路將來開闢後，造成交通紊亂影響居住環境，懇請考量交通結點及步道系統，變更該段六公尺為四公尺人行步道，餘併相鄰土地變更為商業區（如圖二）。	1. 經查所陳土地為綠川街至綠 46 用地間之細部計畫六公尺計畫道路，現況為住宅使用。 2. 次查所陳土地僅鼓山區鼓中段四小段 84、86、92 地號等土地屬私人所有，其餘土地皆屬於國有土地。 3. 依都市計畫法第 42 條公有土地優先劃設為公共設施用地之原則，建議維持原計畫。
11	高雄市政府觀光局/鼓山區鼓中段五小段 195、195-1~195-5、196、196-1~196-2、197、197-1~197-2 地號（1972）	有關本局權管本市鼓山區鼓中段五小段 195 地號等 12 筆國有土地，其使用分區擬變更為停車場用地乙案，詳如說明，請查照。	1. 依據本局 112 年 6 月 13 日高市觀秘字第 11231282800 號函辦理。 2. 本局權管本市鼓山區鼓中段五小段 195、195-1~195-5、196、196-1~196-2、197、197-1~197-2 地號等 12 筆國有土地，本局無使用需求，前經詢市府各機關亦無使用需求。 3. 經秘書長邀集相關單位研商依現況做為停車場使用，並由市府交通局規劃如附件。	1. 經查所陳鼓中段五小段 195、195-3 地號等 2 筆土地為機關用地（機 37），土地權屬為高雄市政府觀光局管有之國有土地，現況為停車場使用；所陳鼓中段五小段 195-1、195-2、195-4、195-5、196、196-1、197、197-1 地號等 8 筆土地為計畫道路，土地權屬為高雄市政府觀光局管有之國有土地，現況為道路及停車場使用；所陳鼓中段五小段 196-2、197-2 地號等 2 筆土地為動物園用地，土地權屬為高

表 3　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/位置（1/1000 圖幅）	陳情內容	陳情理由	研析結論
			為後續土地利用符合其對應使用分區，爰請貴局納入該區都市計畫通盤檢討提案。	雄市政府觀光局管有之國有土地，非屬本計畫範圍，現況為道路及停車場使用。 2. 經由民國 112 年 6 月 8 日觀光局主持之「為辦理本局經管本市鼓山區鼓中段 195 地號等 12 筆國有土地申請變更非公用財產事宜會勘」會議結論，請本府觀光局將機關用地及道路用地申請變更為非公用財產並移交該署接管續處，並由分署與本府交通局合作開闢停車場。 3. 本案建議配合觀光局意見將機關用地檢討納入本次通盤檢討。

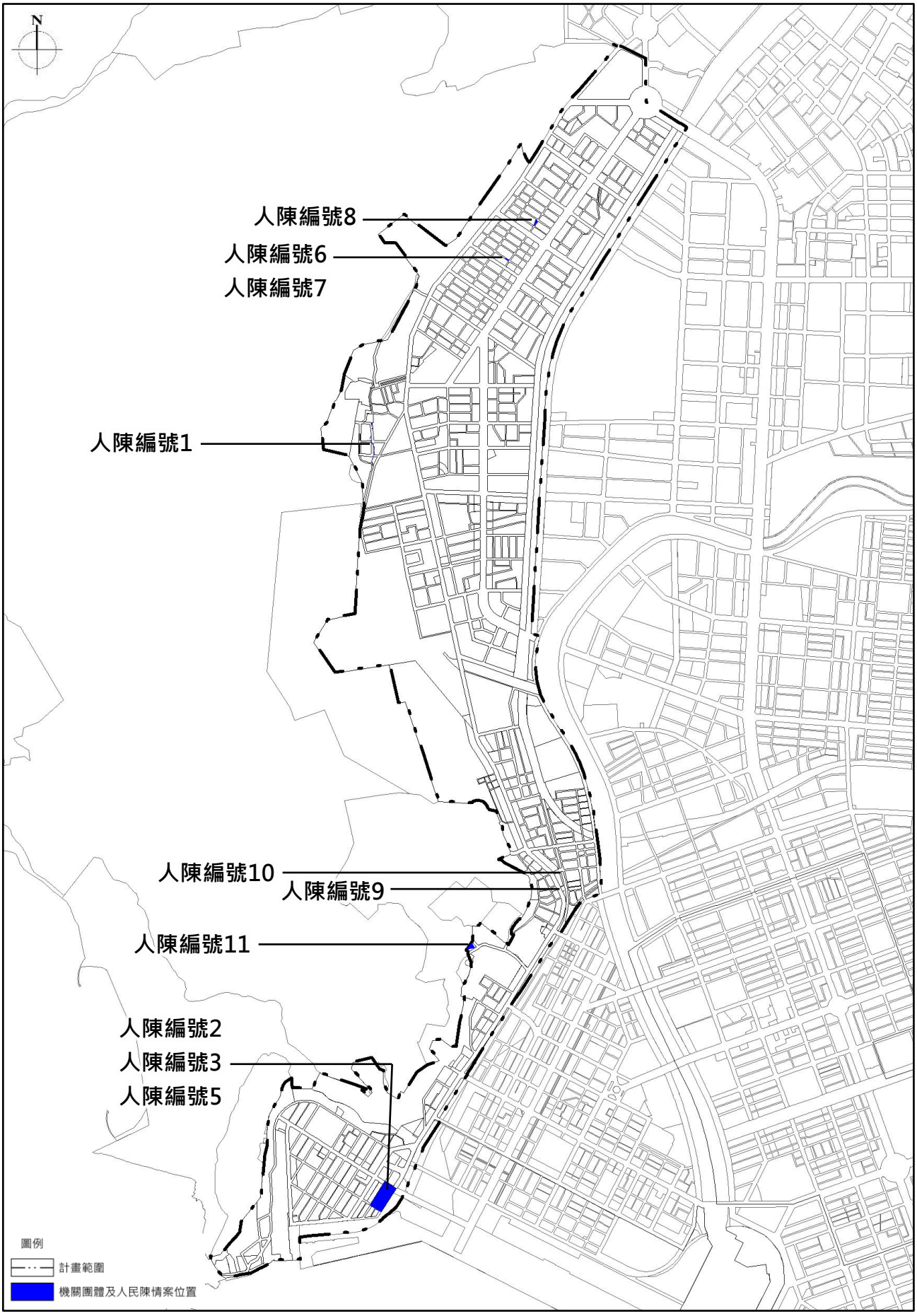


圖 1　公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案位置示意圖

附錄四　公開徵求意見座談會會議紀錄

110.01.14 公開徵求意見座談會會議紀錄

（鼓山地區細部計畫）

時間：中華民國 110 年 1 月 14 日上午 10 時 0 分

地點：鼓山區公所 3 樓會議室

民眾意見記錄（依發言順序）

一、內惟地區居民

很多比較古老的區域，例如內惟，早期的既成巷道其文化背景豐富，然都市計畫規劃當時沒有考慮聚落發展，部分計畫道路開闢後將內惟地區聚落切得四分五裂，出現許多畸零地，影響市容；如今碰到高雄百年，希望都發局能於本次通盤檢討一併討論有紀念價值之文化、古蹟、歷史建築及百年建築，能保留就盡量保留。

二、打狗文史再興會社理事

內惟地區之李氏祖厝為高雄非常重要之名人故居，其已有超過百年之歷史，亦見證內惟聚落之發展，具極高之歷史性與紀念價值；其於 2009 年因都市計畫之 6 米巷道開闢而面臨拆除，道路開闢係以消防及防水為由進行工程；惟現況已開闢部分 6 米巷道，故實際上整個內惟地區已解決消防及排水問題，因此建議廢除通過李氏祖厝之路段，使祖厝歷史場域得以完整留存，另內惟聚落發展亦應納入都市計畫整體思考，才能兼顧地方文化保存與生活環境需求之多贏局面。

三、廣三用地居民代表-駱先生

廣三用地之規劃係戰後為車站用地所設之廣場，惟現今高雄港站已停駛多年，當初之規劃已不合時宜，且保留下來之哈瑪星最為集中之日本建築群，大部分亦位於廣三用地，對於城市發展意義尤為關鍵，故應廢除廣三用地，以保存區或專用區之形式，針對該地之重要歷史老屋與景觀，有計畫之進行整建與維護。

四、打狗文史再興會社理事

因哈瑪星為新濱計畫主要實施場域，其與壽山國家自然公園相鄰，然現在整個哈瑪星地區位於捷運輕軌增額容積實施範圍內，面臨頗大之開發壓力，將影響區域內文化資產及歷史場域之視覺景觀。故是否能於本次通盤檢討，針對增額容積實施範圍進行重新檢討？此外也希望積極延續哈瑪星與鼓山之歷史風貌，透過土管及都設等配套機制，有效進行管理與保存。

五、高雄市柴山會

1. 陳情表格應如何填寫？建議日後要有簡單明瞭之範例及表格，供民眾參考及撰寫。
2. 延續增額容積範圍之議題，其範圍是否能修改？或是根據現況特殊性，針對某一段或地區之範圍劃設基準有所不同？








不積水 養生不養蚊
鼓山區119擴大防火宣導
可減少生命財產損失




積德不積水
鼓山區公
高雄市鼓山
多一份防火準備


不積水 養生不養蚊
鼓山區公所 提醒您
市鼓山區119擴大防火宣導
防火準備 可減少生命財產損失

