

變更高雄市湖內都市計畫  
(第四次通盤檢討)案  
計畫書

變更機關：高雄市政府

中華民國一〇五年二月



**變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表**

| 項 目                                  | 說 明                                                                       |                                                                                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 都 市 計 畫 名 稱                          | 變更高雄市湖內都市計畫（第四次通盤檢討）案                                                     |                                                                                    |
| 變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據                  | 1. 都市計畫法第 26 條<br>2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條                                  |                                                                                    |
| 變 更 都 市 計 畫 機 關                      | 高雄市政府                                                                     |                                                                                    |
| 本 案 公 開 徵 求 意 見<br>起 迄 日 期           | 自民國 100 年 5 月 10 日起至 6 月 9 日止，共計 30 天，<br>並刊登於民國 100 年 5 月 10、11、12 日青年日報 |                                                                                    |
| 本 案 公 開 展 覽<br>起 迄 日 期               | 公開展覽                                                                      | 自民國 103 年 5 月 9 日起至 6 月 9 日公<br>開展覽，共計 30 天，並刊登於民國 103<br>年 5 月 9、10、11 日聯合晚報、臺灣時報 |
|                                      | 公開說明會                                                                     | 民國 103 年 5 月 23 日於湖內區公所舉辦<br>公開說明會                                                 |
| 人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見              | 詳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<br>審 核 結 果 | 市 級                                                                       | 民國 104 年 11 月 6 日高雄市都市計畫委<br>員會第 50 次會議審議通過                                        |
|                                      | 部 級                                                                       |                                                                                    |
| 備 註                                  |                                                                           |                                                                                    |



# 目錄

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <b>第一章 緒論</b> .....        | <b>1</b>   |
| 第一節 計畫緣起.....              | 1          |
| 第二節 法令依據.....              | 1          |
| 第三節 行政區域及計畫地區範圍.....       | 2          |
| <b>第二章 都市計畫概要</b> .....    | <b>5</b>   |
| 第一節 發布實施經過.....            | 5          |
| 第二節 現行計畫概述.....            | 8          |
| <b>第三章 上位及相關計畫</b> .....   | <b>25</b>  |
| 第一節 上位計畫.....              | 25         |
| 第二節 相關計畫.....              | 38         |
| 第三節 鄰近都市計畫.....            | 44         |
| <b>第四章 基本調查及分析</b> .....   | <b>49</b>  |
| 第一節 當地自然、社會狀況.....         | 49         |
| 第二節 災害分析.....              | 52         |
| 第三節 人口及產業調查及分析.....        | 66         |
| 第四節 實質發展現況.....            | 75         |
| <b>第五章 都市計畫圖重製作業</b> ..... | <b>93</b>  |
| 第一節 重製作業緣起.....            | 93         |
| 第二節 重製作業法令依據.....          | 93         |
| 第三節 重製作業說明.....            | 93         |
| 第四節 重製作業成果.....            | 100        |
| <b>第六章 都市發展願景</b> .....    | <b>103</b> |
| 第一節 定位及構想.....             | 103        |
| 第二節 課題與對策.....             | 109        |

**第七章 檢討變更內容.....113**

第一節 檢討變更原則 .....113

第二節 變更內容 ..... 121

**第八章 變更後計畫.....131**

第一節 計畫範圍及面積 ..... 131

第二節 計畫年期 ..... 131

第三節 計畫人口及密度 ..... 131

第四節 土地使用分區計畫 ..... 131

第五節 公共設施用地計畫 ..... 136

第六節 交通系統計畫 ..... 138

第七節 分期分區發展計畫 ..... 143

第八節 都市防災計畫 ..... 143

第九節 生態都市發展策略 ..... 151

第十節 實施進度及經費 ..... 155

**第九章 細部計畫指導原則.....157**

**附錄**

附錄一 都市計畫圖重製疑義研商會議..... 附一-1

附錄二 都市計畫圖重製疑義內容..... 附二-1

附錄三 公開展覽期間公民或團體陳情意見..... 附三-1

附錄四 高雄市都市計畫委員會第 50 次會議紀錄..... 附四-1

附錄五 本案變更內容示意圖..... 附五-1

## 圖目錄

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 圖 1 行政區域及計畫地區範圍示意圖.....            | 3   |
| 圖 2 現行計畫示意圖.....                   | 11  |
| 圖 3 計畫道路系統圖.....                   | 17  |
| 圖 4 臺灣南部都會區發展計畫示意圖.....            | 33  |
| 圖 5 鄰近都市計畫示意圖.....                 | 47  |
| 圖 6 計畫區歷史淹水範圍示意圖.....              | 54  |
| 圖 7 莫拉克風災淹水情形示意圖.....              | 55  |
| 圖 8 莫拉克颱風高雄市受災總覽圖.....             | 57  |
| 圖 9 計畫區周遭活動斷層分布圖.....              | 59  |
| 圖 10 24 小時累積雨量 300MM 淹水潛勢示意圖.....  | 60  |
| 圖 11 24 小時累積雨量 450MM 淹水潛勢示意圖.....  | 61  |
| 圖 12 24 小時累積雨量 600MM 淹水潛勢示意圖.....  | 61  |
| 圖 13 十年重現期淹水潛勢範圍圖.....             | 62  |
| 圖 14 高雄市湖內區地震防救災地圖(旗山斷層事件).....    | 64  |
| 圖 15 高雄市湖內區地震防救災地圖(潮州斷層事件).....    | 65  |
| 圖 16 湖內區與計畫區人口成長趨勢示意圖.....         | 68  |
| 圖 17 湖內都市計畫區戶數與戶量成長趨勢圖.....        | 68  |
| 圖 18 民國 85 與 104 年湖內區人口金字塔示意圖..... | 70  |
| 圖 19 民國 104 年湖內都市計畫區人口密度圖.....     | 71  |
| 圖 20 計畫區各項數學模式推計之人口成長趨勢圖.....      | 73  |
| 圖 21 土地使用現況圖.....                  | 77  |
| 圖 22 建築密度分布示意圖.....                | 79  |
| 圖 23 公共設施用地分布位置示意圖.....            | 83  |
| 圖 24 公路系統示意圖.....                  | 87  |
| 圖 25 公車系統示意圖.....                  | 89  |
| 圖 26 土地權屬情形示意圖.....                | 91  |
| 圖 27 都市計畫圖重製作業流程圖.....             | 96  |
| 圖 28 重製疑義處理情形分類示意圖.....            | 97  |
| 圖 29 計畫發展定位圖.....                  | 103 |
| 圖 30 計畫發展願景圖.....                  | 105 |
| 圖 31 空間發展規劃構想圖.....                | 108 |
| 圖 32 本案變更內容位置示意圖.....              | 129 |
| 圖 33 變更後計畫圖示意圖.....                | 133 |
| 圖 34 變更後計畫道路系統圖.....               | 141 |
| 圖 35 都市防災系統示意圖.....                | 149 |
| 圖 36 藍綠帶系統示意圖.....                 | 153 |

## 表目錄

|      |                                     |     |
|------|-------------------------------------|-----|
| 表 1  | 湖內都市計畫辦理歷案一覽表.....                  | 5   |
| 表 2  | 變更湖內都市計畫（第二次通盤檢討）案後歷案土地使用面積一覽表..... | 6   |
| 表 3  | 現行計畫土地使用面積一覽表.....                  | 10  |
| 表 4  | 現行計畫公共設施用地項目一覽表.....                | 15  |
| 表 5  | 現行計畫道路系統一覽表.....                    | 19  |
| 表 6  | 現行計畫事業及財務計畫一覽表.....                 | 23  |
| 表 7  | 上位計畫對本計畫之指導綜理表.....                 | 25  |
| 表 8  | 相關計畫與本計畫之關聯綜理表.....                 | 38  |
| 表 9  | 計畫區歷次颱風淹水災害發生歷史綜理表.....             | 53  |
| 表 10 | 計畫區與鄰近活動斷層距離一覽表.....                | 58  |
| 表 11 | 旗山斷層事件模擬結果表.....                    | 63  |
| 表 12 | 潮州斷層事件模擬結果表.....                    | 63  |
| 表 13 | 計畫區與湖內區人口成長情形一覽表.....               | 66  |
| 表 14 | 計畫區戶口成長情形一覽表.....                   | 67  |
| 表 15 | 湖內區人口組成結構一覽表.....                   | 69  |
| 表 16 | 各項數學模式人口預測綜理表.....                  | 72  |
| 表 17 | 湖內區農牧人口數一覽表.....                    | 73  |
| 表 18 | 湖內區工商及服務業普查一覽表.....                 | 74  |
| 表 19 | 現況土地使用使用情形一覽表.....                  | 76  |
| 表 20 | 現況公共設施用地開闢情形一覽表.....                | 82  |
| 表 21 | 公共設施用地項目檢討分析一覽表.....                | 85  |
| 表 22 | 湖內區內公車系統路線綜理表.....                  | 88  |
| 表 23 | 平日重要路口服務水準分析表.....                  | 90  |
| 表 24 | 假日重要路口服務水準分析表.....                  | 90  |
| 表 25 | 重製作業參考圖籍一覽表.....                    | 95  |
| 表 26 | 重製疑義處理情形一覽表.....                    | 99  |
| 表 27 | 重製後土地使用面積一覽表.....                   | 101 |
| 表 28 | 重製後公共設施用地面積一覽表.....                 | 102 |
| 表 29 | 本案變更內容一覽表.....                      | 121 |
| 表 30 | 本案變更內容統計表.....                      | 125 |
| 表 31 | 變更後土地使用面積一覽表.....                   | 135 |
| 表 32 | 變更後公共設施用地項目一覽表.....                 | 137 |
| 表 33 | 變更後計畫道路系統一覽表.....                   | 139 |
| 表 34 | 都市防災避難場所可容納人數綜理表.....               | 145 |
| 表 35 | 變更後都市防災計畫系統一覽表.....                 | 147 |
| 表 36 | 變更後實施進度及經費一覽表.....                  | 155 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

湖內都市計畫於民國 65 年 3 月 29 日發布實施，於民國 74 年 11 月 25 日完成第一次通盤檢討、民國 80 年 4 月 25 日完成第二次通盤檢討、民國 93 年 11 月 18 日完成第三次通盤檢討。依據都市計畫法第 26 條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次」，前次通檢迄今已逾 10 年，本次係辦理第四次通盤檢討。

隨著時代變遷，造成人口、社會、經濟及實質發展之衝擊，都市計畫內容宜作適度之調整，同時，因應民國 98 年莫拉克風災對本區所造成之災害衝擊，本次通盤檢討納入莫拉克風災衍生之都市防災課題，檢討、修正不合實際發展之都市計畫內容，以作為未來政策實施指導方針。

原都市計畫圖之測製年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷，不符現況發展需求，故配合本次都市計畫通盤檢討作業，一併辦理地形圖重測與都市計畫圖重製，以提升都市計畫圖之精準度。

## 第二節 法令依據

本次通盤檢討作業依據下列法令規定辦理：

### 一、 都市計畫法第 26 條

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每 3 年內或 5 年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

### 二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條

都市計畫通盤檢討時，應視實際情形分期分區就本法第 15 條或第 22 條規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或 25 年者，應予全面通盤檢討。

### 三、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46 條

都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- (一) 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
- (二) 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- (三) 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

### 四、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條

都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

## 第三節 行政區域及計畫地區範圍

本案計畫區位於高雄市湖內區北面，鄰近茄萣區及臺南市仁德區，計畫範圍以區公所為地區發展中心，東、北側毗鄰二仁溪，西、南側則以區道高 4 線為界，包括公館里、葉厝里及部分太爺里、海埔里、逸賢里、文賢里、中賢里等 7 鄰里單元，計畫面積約 388.130 公頃。

本案計畫區西側鄰近茄萣都市計畫區、西南側經台 17 甲線可銜接至興達港漁業特定區計畫區，南界鄰接湖內（大湖地區）都市計畫區。

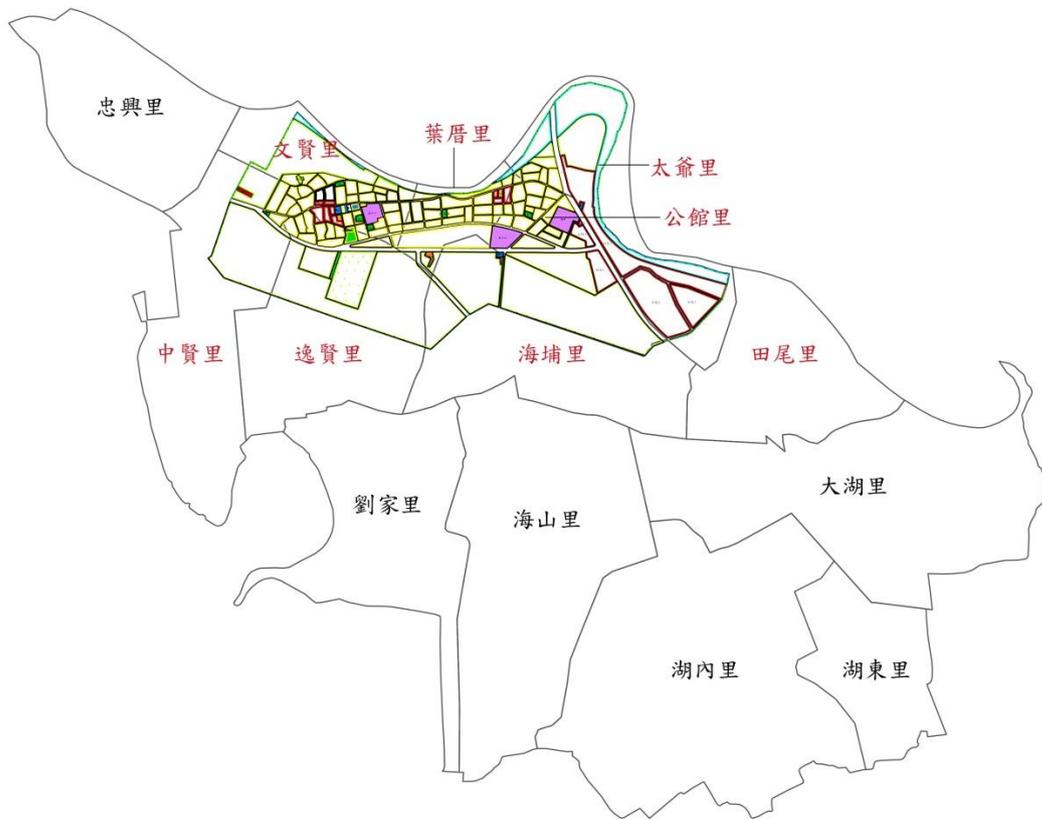
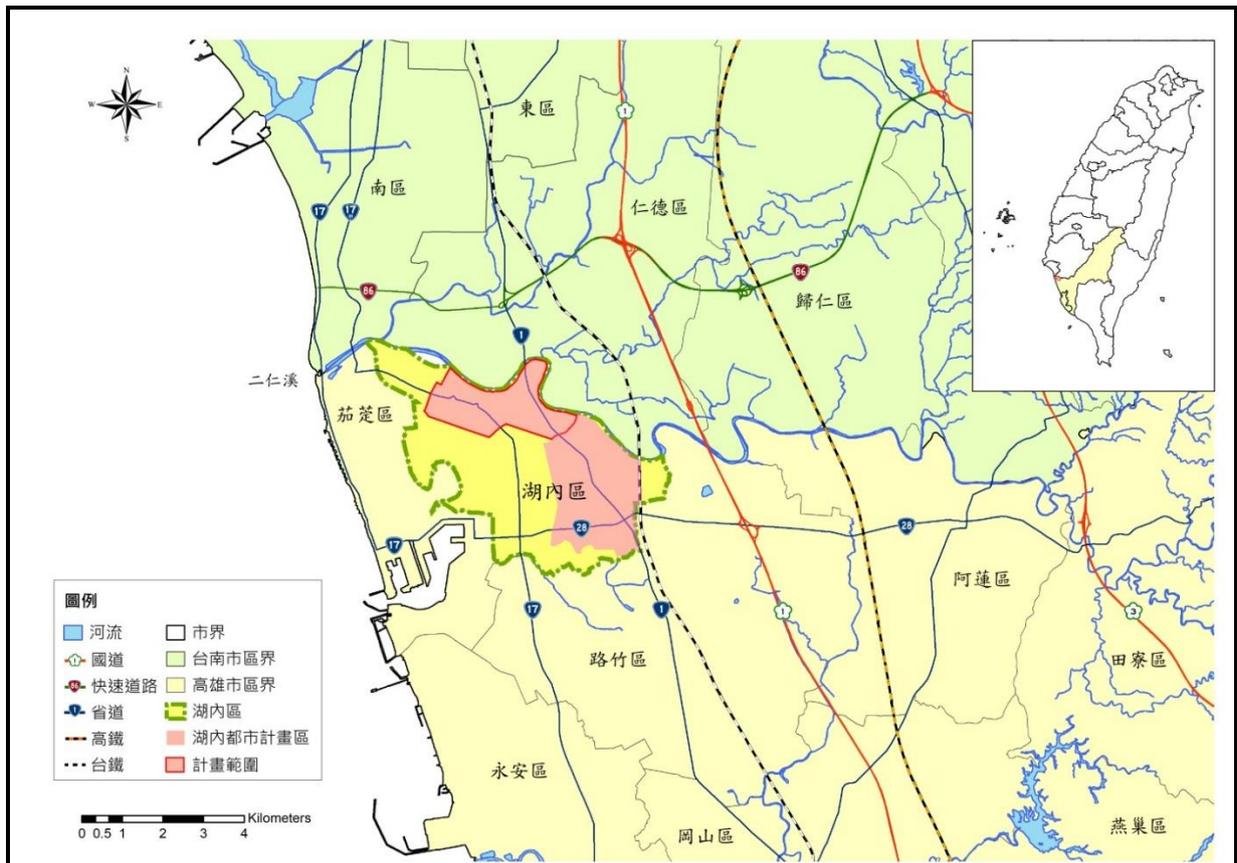


圖 1 行政區域及計畫地區範圍示意圖



## 第二章 都市計畫概要

### 第一節 發布實施經過

湖內都市計畫於民國 65 年 3 月 29 日發布實施，期間分別於民國 74 年、80 年、93 年辦理三次通盤檢討，本次係辦理第四次通盤檢討。

湖內都市計畫發布實施迄今共計歷經 8 次變更，辦理歷程詳如表 1。實施期間曾於民國 72 年發布「湖內都市計畫（二號道路附近住宅區）細部計畫」案，並於民國 86 年進行「湖內都市計畫（二號道路附近住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案，惟歷次通盤檢討案皆未將此細部計畫之土地使用面積納入計算，且第三次通盤檢討案未將民國 93 年發布實施之「變更湖內都市計畫（部分乙種工業區為道路用地，部分河川區為道路用地兼供河川使用）」案之土地使用面積納入計算，以致前次通盤檢討計畫面積有誤。

綜合上述，本案將民國 93 年 11 月 18 日「變更湖內都市計畫（第二次通盤檢討）案」實施後歷案土地使用增減面積綜理如表 2，以釐清現行計畫土地使用面積增減情形。

表 1 湖內都市計畫辦理歷案一覽表

| 案序 | 計畫案名                                                                                                         | 發布實施日期            | 公告字號                   |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| 1  | 湖內都市計畫案                                                                                                      | 民國 65 年 3 月 29 日  | 府建都字第 21200 號          |
| 2  | 湖內都市計畫二號道路附近住宅區細部計畫案                                                                                         | 民國 72 年 5 月 13 日  | 府建都字第 41273 號          |
| 3  | 變更湖內都市計畫（第一次通盤檢討）案                                                                                           | 民國 74 年 11 月 25 日 | 府建都字第 122144 號         |
| 4  | 變更湖內都市計畫（第二次通盤檢討）案                                                                                           | 民國 80 年 4 月 25 日  | 府建都字第 048666 號         |
| 5  | 變更湖內都市計畫（二號道路附近住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案                                                                            | 民國 86 年 12 月 27 日 | 府建都字第 246343 號         |
| 6  | 變更湖內都市計畫（部分住宅區、乙種工業區、農業區、綠地、廣場用地、道路用地為河川區；部分住宅區為道路用地、部分住宅區為河川區兼供道路用地使用、部分綠地為河川區兼供道路用地使用、部分道路用地為河川區兼供道路用地使用）案 | 民國 91 年 8 月 29 日  | 府建都字第 0910150376 號     |
| 7  | 變更湖內都市計畫（部分乙種工業區為道路用地，部分河川區為道路用地兼供河川使用）案                                                                     | 民國 93 年 9 月 20 日  | 府建都字第 0930181957A 號    |
| 8  | 變更湖內都市計畫（第三次通盤檢討）案                                                                                           | 民國 93 年 11 月 18 日 | 府建都字第 0930230322 號     |
| 9  | 變更湖內都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案                                                                                  | 民國 101 年 5 月 22 日 | 高市府都發規字第 10132096901 號 |

表 2 變更湖內都市計畫（第二次通盤檢討）案後歷案土地使用面積一覽表

| 歷次變更案及案序<br>土地使用項目         |            | 4<br>第二次<br>通盤檢討案<br>(公頃) | 6<br>(公頃) | 8<br>第三次通盤檢討 |              |
|----------------------------|------------|---------------------------|-----------|--------------|--------------|
|                            |            |                           |           | 增減面積<br>(公頃) | 計畫面積<br>(公頃) |
| 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區 | 住宅區        | 92.049                    | -0.959    | -0.180       | 90.910       |
|                            | 商業區        | 3.430                     |           |              | 3.430        |
|                            | 乙種工業區      | 42.407                    | -2.216    |              | 40.190       |
|                            | 零星工業區      | 0.343                     |           |              | 0.343        |
|                            | 宗教專用區      | -                         |           | +0.180       | 0.180        |
|                            | 加油站專用區     | -                         |           | +0.064       | 0.064        |
|                            | 行政區        | -                         |           | +0.080       | 0.080        |
|                            | 農業區        | 189.131                   | -24.264   | -0.360       | 164.507      |
|                            | 河川區        | -                         | +27.504   |              | 27.504       |
|                            | 河川區兼供道路使用  | -                         | +1.258    |              | 1.258        |
|                            | 小計         | 327.360                   | +1.323    | -0.216       | 328.467      |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.090                     |           |              | 1.090        |
|                            | 綠地         | 0.162                     | -0.009    |              | 0.153        |
|                            | 廣場用地       | 0.050                     | -0.006    | -0.044       | 0.000        |
|                            | 廣場兼停車場用地   | -                         |           | +0.044       | 0.044        |
|                            | 兒童遊樂場用地    | 0.685                     |           | +0.004       | 0.689        |
|                            | 學校用地       | 6.650                     |           |              | 6.650        |
|                            | 市場用地       | 0.320                     |           |              | 0.320        |
|                            | 停車場用地      | 0.100                     |           | +0.360       | 0.460        |
|                            | 機關用地       | 0.806                     |           | -0.080       | 0.726        |
|                            | 墓地         | 10.000                    |           |              | 10.000       |
|                            | 加油站用地      | 0.064                     |           | -0.064       | -            |
|                            | 人行步道       | 1.729                     |           |              | 1.729        |
|                            | 道路用地       | 39.112                    | -1.308    |              | 37.804       |
|                            | 道路用地兼供河川使用 | -                         |           |              | 0.000        |
| 小計                         | 60.77      | -1.322                    | +0.220    | 59.665       |              |
| <b>計畫區</b>                 |            | 388.130                   | 0.000     | 0.004        | 388.130      |
| <b>都市發展用地</b>              |            | 198.999                   | -4.498    | 0.364        | 194.860      |
| <b>五項公共設施用地</b>            |            | 1.987                     | -0.015    | 0.004        | 1.976        |

註1：上述面積來自「變更湖內都市計畫（第二次通盤檢討）案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：都市發展用地不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用等分區。

(續) 表 2 變更湖內都市計畫 (第二次通盤檢討) 案後歷案土地使用面積一覽表

| 歷次變更案及案序<br>土地使用項目 |            | 5<br>(公頃) | 7<br>(公頃) | 9<br>(公頃)                                                                         | 歷次<br>增減面積<br>(公頃) | 現行計畫<br>面積<br>(公頃) |
|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 土地<br>使用<br>分區     | 住宅區        | -5.029    |           | 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區<br>管<br>制<br>要<br>點<br>專<br>案<br>通<br>盤<br>檢<br>討<br>。 | -6.168             | 85.881             |
|                    | 商業區        |           |           |                                                                                   | 0                  | 3.430              |
|                    | 乙種工業區      |           | -0.493    |                                                                                   | -2.709             | 39.697             |
|                    | 零星工業區      |           |           |                                                                                   | 0                  | 0.343              |
|                    | 宗教專用區      |           |           |                                                                                   | +0.180             | 0.180              |
|                    | 加油站專用區     |           |           |                                                                                   | +0.064             | 0.064              |
|                    | 行政區        |           |           |                                                                                   | +0.080             | 0.080              |
|                    | 農業區        |           |           |                                                                                   | -24.624            | 164.507            |
|                    | 河川區        |           | -0.110    |                                                                                   | +27.394            | 27.394             |
|                    | 河川區兼供道路使用  |           |           |                                                                                   | +1.258             | 1.258              |
|                    | 小計         | -5.029    | -0.603    |                                                                                   | -4.525             | 322.835            |
| 公共<br>設施<br>用地     | 公園兼兒童遊樂場用地 | +0.480    |           | +0.480                                                                            | 1.570              |                    |
|                    | 綠地         |           |           | -0.009                                                                            | 0.153              |                    |
|                    | 廣場用地       | +0.160    |           | +0.110                                                                            | 0.160              |                    |
|                    | 廣場兼停車場用地   |           |           | +0.044                                                                            | 0.044              |                    |
|                    | 兒童遊樂場用地    |           |           | +0.004                                                                            | 0.689              |                    |
|                    | 學校用地       |           |           | 0                                                                                 | 6.650              |                    |
|                    | 市場用地       | +0.220    |           | +0.220                                                                            | 0.540              |                    |
|                    | 停車場用地      |           |           | +0.360                                                                            | 0.460              |                    |
|                    | 機關用地       |           |           | -0.080                                                                            | 0.726              |                    |
|                    | 墓地         |           |           | 0                                                                                 | 10.000             |                    |
|                    | 加油站用地      |           |           | -0.064                                                                            | 0                  |                    |
|                    | 人行步道       |           |           | 0                                                                                 | 1.729              |                    |
|                    | 道路用地       | +4.169    | +0.490    | +3.351                                                                            | 42.463             |                    |
|                    | 道路用地兼供河川使用 |           | +0.110    | +0.110                                                                            | 0.110              |                    |
| 小計                 | +5.029     | +0.600    | +4.527    | 65.295                                                                            |                    |                    |
| 計畫區                |            | 0         | 0         | 0                                                                                 | 388.130            |                    |
| 都市發展用地             |            | 0         | 0.107     | -4.029                                                                            | 194.970            |                    |
| 五項公共設施用地           |            | +0.640    | 0         | +0.629                                                                            | 2.616              |                    |

註1：上述面積來自「變更湖內都市計畫 (第二次通盤檢討) 案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：都市發展用地不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用等分區。

## 第二節 現行計畫概述

### 一、計畫年期

以民國 100 年為計畫目標年。

### 二、計畫人口及密度

計畫人口 13,000 人，居住密度每公頃約 136 人。

### 三、土地使用分區計畫

#### (一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設 2 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 85.881 公頃。

#### (二) 商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 2 處，合計面積 3.430 公頃。

#### (三) 乙種工業區

劃設乙種工業區 2 處，面積共計 39.698 公頃。

(四) 零星工業區

劃設零星工業區 1 處，面積 0.343 公頃。

(五) 宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.180 公頃。

(六) 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.065 公頃。

(七) 行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.080 公頃。

(八) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 164.507 公頃。

(九) 河川區

劃設河川區 2 處。面積合計 27.394 公頃。

(十) 河川區兼供道路用地使用

劃設河川區兼供道路用地使用 1 處，面積 1.258 公頃。

表 3 現行計畫土地使用面積一覽表

| 土地使用項目          |            | 計畫面積<br>(公頃)   | 占計畫區<br>面積百分比<br>(%) | 占都市發展<br>用地面積百分比<br>(%) | 五項公共設施<br>用地不足面積<br>(公頃) |
|-----------------|------------|----------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 土地<br>使用<br>分區  | 住宅區        | 85.881         | 22.13                | 44.05                   |                          |
|                 | 商業區        | 3.430          | 0.88                 | 1.76                    |                          |
|                 | 乙種工業區      | 39.698         | 10.23                | 20.36                   |                          |
|                 | 零星工業區      | 0.343          | 0.09                 | 0.18                    |                          |
|                 | 宗教專用區      | 0.180          | 0.05                 | 0.09                    |                          |
|                 | 加油站專用區     | 0.064          | 0.02                 | 0.03                    |                          |
|                 | 行政區        | 0.080          | 0.02                 | 0.04                    |                          |
|                 | 農業區        | 164.507        | 42.38                | —                       |                          |
|                 | 河川區        | 27.394         | 7.06                 | —                       |                          |
|                 | 河川區兼供道路使用  | 1.258          | 0.32                 | —                       |                          |
|                 | 小計         | 322.835        | 83.18                | 66.51                   |                          |
| 公共<br>設施<br>用地  | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.570          | 0.40                 | 0.81                    |                          |
|                 | 綠地         | 0.153          | 0.04                 | 0.08                    |                          |
|                 | 廣場用地       | 0.160          | 0.04                 | 0.08                    |                          |
|                 | 廣場兼停車場用地   | 0.044          | 0.01                 | 0.02                    |                          |
|                 | 兒童遊樂場用地    | 0.689          | 0.18                 | 0.35                    |                          |
|                 | 學校用地       | 6.650          | 1.71                 | 3.41                    |                          |
|                 | 市場用地       | 0.540          | 0.14                 | 0.28                    |                          |
|                 | 停車場用地      | 0.460          | 0.12                 | 0.24                    |                          |
|                 | 機關用地       | 0.726          | 0.19                 | 0.37                    |                          |
|                 | 墓地         | 10.000         | 2.58                 | 5.13                    |                          |
|                 | 人行步道       | 1.729          | 0.45                 | 0.89                    |                          |
|                 | 道路用地       | 42.463         | 10.94                | 21.78                   |                          |
|                 | 道路用地兼供河川使用 | 0.110          | 0.03                 | 0.06                    |                          |
|                 | 小計         | 65.295         | 16.82                | 33.49                   |                          |
| <b>計畫區</b>      |            | <b>388.130</b> | <b>100.00</b>        | —                       |                          |
| <b>都市發展用地</b>   |            | <b>194.970</b> | <b>50.23</b>         | <b>100.00</b>           |                          |
| <b>五項公共設施用地</b> |            | <b>2.616</b>   | <b>0.67</b>          | —                       | <b>-36.197</b>           |

註1：上述面積來自「變更湖內都市計畫（第三次通盤檢討）案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：都市發展用地不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用等分區。



- |         |            |           |            |       |        |          |
|---------|------------|-----------|------------|-------|--------|----------|
| 住宅區     | 商業區        | 乙種工業區     | 零星工業區      | 宗教專用區 | 加油站專用區 | 行政區      |
| 農業區     | 河川區        | 河川區兼供道路使用 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 綠地    | 廣場用地   | 廣場兼停車場用地 |
| 兒童遊樂場用地 | 學校用地       | 市場用地      | 停車場用地      | 機關用地  | 墓地     | 人行步道     |
| 道路用地    | 道路用地兼供河川使用 | 計畫範圍      |            |       |        |          |

圖 2 現行計畫示意圖



#### 四、公共設施用地計畫

##### (一) 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 6 處，面積合計 1.570 公頃。

##### (二) 綠地

劃設綠地 2 處，面積 0.153 公頃。

##### (三) 廣場用地

劃設廣場用地 1 處，面積 0.160 公頃。

##### (四) 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.044 公頃。

##### (五) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 2 處，面積合計 0.689 公頃。

##### (六) 學校用地

###### 1. 國小用地

劃設國小用地 2 處，其中文小一為文賢國小，文小二為明宗國小，面積合計 4.300 公頃。

###### 2. 國中用地

劃設國中用地 1 處，為湖內國中，面積 2.350 公頃。

(七) 市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積合計 0.540 公頃。

(八) 停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.460 公頃。

(九) 機關用地

共劃設機關用地 4 處，其中機一為現有區公所，機二為戶政事務所及派出所，機三縣府計畫供中途之家使用，機四為醫療中心，面積合計 0.726 公頃。

(十) 墓地

劃設墓地 1 處，面積 10.00 公頃，本公墓宜公園化，以提升整體環境品質。

表 4 現行計畫公共設施用地項目一覽表

| 公共設施用地項目   | 簡稱或編號 | 計畫面積<br>(公頃) | 說明                 | 備註                                                     |
|------------|-------|--------------|--------------------|--------------------------------------------------------|
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 公(兒)一 | 0.200        | 位於文小一南側            |                                                        |
|            | 公(兒)二 | 0.200        | 位於機二北側             |                                                        |
|            | 公(兒)三 | 0.200        | 位於廣(停)南側           |                                                        |
|            | 公(兒)四 | 0.200        | 位於文中西側             |                                                        |
|            | 公(兒)五 | 0.236        | 位於文小一西側            | 現為高雄市湖內區文賢國民小學附設幼兒園。                                   |
|            | 公(兒)六 | 0.054        | 位於公(兒)一西側          |                                                        |
|            | 公(兒)七 | 0.222        | 位於停二北側             | 為細部計畫公(兒)一用地                                           |
|            | 公(兒)八 | 0.200        | 位於廣一西側             | 為細部計畫公(兒)二用地                                           |
|            | 公(兒)九 | 0.033        | 位於公(兒)八北側          | 為細部計畫公(兒)三用地                                           |
|            | 公(兒)十 | 0.025        | 位於公(兒)七西側          | 為細部計畫公(兒)四用地                                           |
|            | 小計    | 1.570        |                    |                                                        |
| 綠地         | 綠     | 0.153        | 位於五號與十一號道路交叉處、市二北側 |                                                        |
| 廣場用地       | 廣一    | 0.100        | 位於公(兒)八東側          | 為細部計畫廣一用地                                              |
|            | 廣二    | 0.030        | 位於公(兒)九北側          | 為細部計畫廣二用地                                              |
|            | 廣三    | 0.030        | 位於公(兒)六南側          | 為細部計畫廣三用地                                              |
|            | 小計    | 0.160        |                    |                                                        |
| 廣場兼停車場用地   | 廣(停)  | 0.044        | 位於公(兒)三北側          |                                                        |
| 兒童遊樂場用地    | 兒一    | 0.430        | 位於墓地西側             |                                                        |
|            | 兒二    | 0.259        | 位於文中東側             |                                                        |
|            | 小計    | 0.689        |                    |                                                        |
| 學校用地       | 文小一   | 1.780        | 位於公(兒)一北側          | 現為高雄市湖內區文賢國民小學                                         |
|            | 文小二   | 2.520        | 位於機四北側             | 現為高雄市湖內區明宗國民小學                                         |
|            | 文中    | 2.350        | 位於機三南側             | 現為高雄市立湖內國民中學                                           |
|            | 小計    | 6.650        |                    |                                                        |
| 市場用地       | 市一    | 0.150        | 位於機二南側             | 供零售市場使用                                                |
|            | 市二    | 0.170        | 位於文小二北側            | 現為萬冠零售市場                                               |
|            | 市三    | 0.220        | 位於廣場東側             | 為細部計畫市場用地                                              |
|            | 小計    | 0.540        |                    |                                                        |
| 停車場用地      | 停一    | 0.100        | 位於機四南側             |                                                        |
|            | 停二    | 0.360        | 位於公(兒)七南側          |                                                        |
|            | 小計    | 0.460        |                    |                                                        |
| 機關用地       | 機一    | 0.140        | 位於公(兒)六北側          | 現為高雄市湖內區公所                                             |
|            | 機二    | 0.250        | 位於市一北側             | 現為高雄市政府警察局湖內分局湖內派出所、高雄市政府湖內區戶政事務所、高雄市政府消防局第五救災救護大隊湖內分隊 |
|            | 機三    | 0.140        | 位於文中北側             | 供中途之家使用                                                |
|            | 機四    | 0.196        | 位於停一北側             | 現為高雄市湖內區衛生所                                            |
|            | 小計    | 0.726        |                    |                                                        |
| 墓地         | 墓     | 10.000       | 位於公(兒)六南側          | 公墓公園化                                                  |
| 人行步道       | 人道    | 1.729        |                    |                                                        |
| 道路用地       | 道     | 42.463       |                    |                                                        |
| 道路用地兼供河川使用 | 道(河)  | 0.110        |                    |                                                        |

註：上述面積來自「變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

## 五、道路系統計畫

### (一) 聯外道路

一號道路(台1線)為湖內都市計畫之聯外幹道，南往高雄，北通臺南，計畫寬度40公尺。十一號道路為湖內都市計畫東西間之幹道為東通阿蓮，向西通往興達港之聯外道路，計畫寬度30公尺。

### (二) 主要道路

劃設主要區內道路，其計畫寬度為20公尺、18公尺、15公尺。四號道路為湖內都市計畫向南通往海埔之次要聯外道路，計畫寬度12公尺。

### (三) 次要道路

劃設次要區內道路，其計畫寬度分別為18公尺、15公尺及12公尺等。

### (四) 服務道路及人行步道

計畫寬度分別為12公尺、10公尺及8公尺等，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。



圖 3 計畫道路系統圖



表 5 現行計畫道路系統一覽表

| 道路層級      | 道路編號 | 起迄位置           | 計畫寬度(公尺) | 計畫長度(公尺) | 備註                       |
|-----------|------|----------------|----------|----------|--------------------------|
| 聯外道路      | 一    | 自計畫範圍北端至計畫範圍南端 | 40       | 1,950    | 為聯外道路(台 1 線—中山路)         |
|           | 十一   | 自計畫範圍東端至計畫範圍西端 | 30       | 2,730    | 為聯外道路(部分台 17 甲線—湖中路)     |
|           | 十二   | 自十一號道路至計畫範圍南端  | 30       | 600      | 為聯外道路(信義路)               |
|           | 十九   | 自計畫範圍東端至一號道路   | 32       | 200      | 為聯外道路(中山路二段 62 巷、仁湖橋)    |
| 主要道路      | 二    | 自十一號道路至十一號道路   | 18       | 1,550    | 為主要道路(保生路)               |
|           | 三    | 自二號道路至十一號道路    | 15       | 90       | 為區內道路(部分省道 17 甲號—信義路)    |
|           | 四    | 自一號道路至計畫範圍南端   | 12       | 990      | 為聯外道路(中華街)               |
| 次要道路      | 五    | 自一號道路至十一號道路    | 12       | 2,250    | 為區內道路(部分省道 17 甲號—中正路)    |
|           | 六    | 自五號道路至二號道路     | 12       | 230      | 為區內道路(部分省道 17 甲號—信義路)    |
| 人行步道及服務道路 | 七    | 自五號道路至十一號道路    | 10       | 270      | 為服務道路(自強街)               |
|           | 八    | 自五號道路至二號道路     | 10       | 200      | 為服務道路(充龍街)               |
|           | 九    | 自五號道路至二號道路     | 10       | 180      | 為服務道路(中正路一段 285 巷)       |
|           | 十    | 自五號道路至二號道路     | 10       | 300      | 為服務道路(武功街)               |
|           | 十三   | 自計畫範圍北端至十一號道路  | 10       | 280      | 為服務道路(中正路二段 420 巷)       |
|           | 十四   | 自十九號道路至一號道路    | 12       | 930      | 為服務道路(中山路二段 62、2 巷 17 弄) |
|           | 十五   | 自二號道路至十一號道路    | 12       | 160      | 為服務道路(湖中路 318 巷)         |
|           | 十六   | 自十五號道路至十八號道路   | 12       | 350      | 為服務道路(湖中路 378 巷 6、15 弄)  |
|           | 十七   | 自十一號道路至十一號道路   | 12       | 530      | 為服務道路(福安路)               |
|           | 十八   | 自二號道路至十一號道路    | 12       | 120      | 為服務道路(湖中路 460 巷)         |
|           | 一    | 計畫範圍內          | 8        | 9,570    | 為服務道路                    |
|           | 一    | 計畫範圍內          | 4        | —        | 為人行步道                    |

註：上述計畫道路實際長度依核定計畫圖實地測釘樁距為準；起迄位置僅就計畫區範圍部分加以界定，與其實際起迄位置可能不同。

## 六、分期分區發展計畫

為使計畫區能有合理之發展，乃配合發展趨勢及實際發展情形修訂分區發展計畫如下：

- (一) 已發展區（第一期）：其範圍除優先發展區以外之都市發展用地。
- (二) 優先發展區（第二期）：為「二號道路附近住宅區細部計畫」之範圍劃為優先發展區。

## 七、土地使用分區管制要點

- (一) 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。
- (二) 住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率住一不得大於百分之一二〇，住二不得大於百分之二〇〇。
  - 1. 計畫範圍除「二號道路附近住宅區細部計畫」外之住宅區，均劃設為住一用地。
  - 2. 「二號道路附近住宅區細部計畫」內之住宅區，劃設為住二用地。
- (三) 商業區之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之一八〇。
- (四) 工業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- (五) 零星工業區建蔽率不得大於百分之七〇，容積率不得大於百分之二一〇。
- (六) 行政區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
- (七) 加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- (八) 機關用地之建蔽率不得超過百分之五〇，容積率不得超過百分之二五〇。
- (九) 學校用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一五〇。

- (十) 市場用地之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二四〇。
- (十一) 公園及兒童遊樂場用地之建蔽率不得超過百分之十五，容積率不得超過百分之三〇。
- (十二) 墓地之建蔽率不得大於百分之二〇，容積率不得大於百分之一二〇。
- (十三) 為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：
1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依建築技術規則規定辦理。
  2. 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。
    - (1) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
    - (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。
- (十四) 退縮建築部分：

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未分配土地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

| 分區及用地別        | 退縮建築規定                                       | 備註                                                |
|---------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 住宅區、商業區       | 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。 | 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。 |
| 乙種及零星工業區      | 自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。 | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。                            |
| 公共設施用地及公用事業用地 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。 | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。                            |

(區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指本規定發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。)

2. 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

| 分區及用地別                | 退縮建築規定                                                             | 備註                                                |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 住宅區                   | 申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 | 3. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>4. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。 |
| 商業區                   | 申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 | 1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。 |
| 公共設施用地<br>及<br>公用事業用地 | 自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。                       | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。                            |

(十五) 停車空間設置規定部分：

住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者免設停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計審議委員會審決確定。

(十六) 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

(十七) 於各細部計畫區內如已訂定土地使用分區管制要點者，應依該規定辦理。

(十八) 本要點未規定事項，適用其他法令規定。

## 八、 事業及財務計畫

本事業及財務計畫包括公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、市場用地、綠地、道路用地、墓地等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

表 6 現行計畫事業及財務計畫一覽表

| 公共設施<br>項目簡稱 | 未開闢<br>面積<br>(公頃) | 土地<br>取得<br>方式 |                  | 開闢經費(萬元)                             |             |             |        | 主辦<br>單位         | 預定<br>完成<br>期限 | 經費<br>來源                                            |
|--------------|-------------------|----------------|------------------|--------------------------------------|-------------|-------------|--------|------------------|----------------|-----------------------------------------------------|
|              |                   | 徵<br>購         | 獎<br>勵<br>投<br>資 | 購<br>地<br>及<br>拆<br>遷<br>補<br>償<br>費 | 整<br>地<br>費 | 工<br>程<br>費 | 小<br>計 |                  |                |                                                     |
| 公(兒)一        | 0.200             |                |                  | 3,200                                | 50          | 300         | 3,550  | 高雄市<br>湖內區<br>公所 | 民國<br>100<br>年 | 編<br>列<br>預<br>算<br>或<br>獎<br>勵<br>民<br>間<br>投<br>資 |
| 公(兒)二        | 0.200             |                |                  | 3,200                                | 50          | 300         | 3,550  |                  |                |                                                     |
| 公(兒)三        | 0.200             |                |                  | 3,200                                | 50          | 300         | 3,550  |                  |                |                                                     |
| 公(兒)四        | 0.200             |                |                  | 3,200                                | 150         | 300         | 3,650  |                  |                |                                                     |
| 公(兒)五        | 0.236             |                |                  | 3,700                                | 80          | 354         | 4,134  |                  |                |                                                     |
| 公(兒)六        | 0.054             |                |                  | 860                                  | 30          | 81          | 971    |                  |                |                                                     |
| 綠            | 0.153             |                |                  | 1,950                                | 37          | 243         | 2,230  |                  |                |                                                     |
| 兒一           | 0.430             |                |                  | 6,880                                | 150         | 645         | 7,675  |                  |                |                                                     |
| 兒二           | 0.259             |                |                  | 4,250                                | 60          | 389         | 4,699  |                  |                |                                                     |
| 市一           | 0.150             |                |                  | 2,400                                | 37          | 270         | 2,707  |                  |                |                                                     |
| 停一           | 0.100             |                |                  | 350                                  | 25          | 150         | 525    |                  |                |                                                     |
| 停二           | 0.360             |                |                  | 0                                    | 90          | 540         | 630    |                  |                |                                                     |
| 墓            | 10.000            |                |                  | 79,000                               | 1,387       | 8,325       | 88,712 |                  |                |                                                     |
| 道            | 44.192            |                |                  | 13,056                               | 2,040       | 12,240      | 27,336 |                  |                |                                                     |

註1：上述面積來自「變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：上述開闢經費及預定完成期限，視主辦單位之財務情形及實際需求酌予調整。

## 九、 都市防災計畫

為加強都市防災，本次通盤檢討將本計畫區之避難場所、路線予以明確指出，以提昇全民之災害應變能力，減輕損失，保障居民生命財產安全。

## 十、 其他

為加速都市計畫公共設施保留地之開闢及鼓勵民間投資興建公共設施，凡適用多目標使用辦法之公共設施用地指定得作多目標使用。



## 第三章 上位及相關計畫

### 第一節 上位計畫

茲將本計畫之上位計畫對本計畫的指導綜理如表 7。

表 7 上位計畫對本計畫之指導綜理表

| 項次 | 計畫名稱                                        | 對本計畫之指導                                                                                                                                                                                                                           |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一  | 全國區域計畫                                      | <p>需因應當前空間發展重要議題研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求，指導原則如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 需落實國土保育與管理。</li> <li>2. 需配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。</li> <li>3. 確保農地總量、維護糧食生產環境。</li> <li>4. 整合產業發展需求。</li> <li>5. 落實集約城市理念。</li> </ol> |
| 二  | 臺灣南部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫應以落實資源保育、提振產業經濟、邁向永續發展為目標，適當引導土地合理發展。</li> <li>2. 本計畫應依據南部區域之產業、運輸系統、公共設施、觀光遊憩設施、環境保護設施及都會區、景觀、防災等區域特性，以擬定合理之土地使用計畫。</li> </ol>                                                      |
| 三  | 變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害檢討土地使用管制 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫屬於土地資源分類中之「一般發展地區」。</li> <li>2. 本計畫應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理。</li> <li>3. 各目的事業主管機關應依其主管法令對公告劃設之限制與條件發展地區，或莫拉克颱風災後重建特別條例劃設提出相應之土地使用計畫。</li> </ol>                                         |

## 一、全國區域計畫

### (一) 計畫緣起

近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，國土空間規劃及土地使用有配合檢討之必要性；再者，依據國土計畫法草案架構，未來空間計畫體系將調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣（市）國土計畫」等二層級計畫，為因應該調整方向，內政部除推動直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫作業，俾未來轉換為直轄市、縣（市）國土計畫外，並整合現行臺灣北、中、南、東部區域計畫，辦理全國區域計畫，除將前開原計畫、一通及變更一通等區域計畫內容仍將繼續執行部分，延續納入全國區域計畫內，以據為後續執行管制依據外，並因應當前空間發展重要議題，研擬因應策略及措施，以符合未來保育及發展需求。

### (二) 計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

### (三) 計畫目標

在國土永續發展之願景下，針對現階段區域發展課題，提出全國區域計畫目標，以指導土地分區使用計畫及土地分區管制：

1. 賡續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。
2. 配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。
3. 加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。
4. 確保農地總量，並維護糧食生產環境。
5. 整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。
6. 檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。
7. 落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。
8. 擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。

### (四) 城鄉發展基本原則

1. 就全國都市計畫供需情形而言，國內既有都市發展用地供過於求，且未來人口呈零成長趨勢，基於環境永續發展及避免政府資源投入浪費之考量，城鄉

發展應優先使用既有都市計畫地區，透過辦理都市更新、開發都市整體發展地區或政策引導等方式，將居住、商業及產業等相關活動儘量引導至都市計畫地區。

2. 倘有新增住商發展需求（如當地都市計畫之發展率超過 80% 者），且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區（非屬優良農地者）。當地都市計畫經檢視確實無法再提供發展所需土地時，得以都市計畫周邊土地辦理擴大都市計畫或劃設開發利用申請設施型使用分區變更區位，以滿足發展需求。

#### （五）執行計畫

為健全整體土地利用，發揮地方自治精神，直轄市、縣（市）政府除應依全國區域計畫所擬之指導事項，擬定各該區域計畫外，並應依下列原則辦理都市計畫檢討相關事宜：

1. 檢討都市計畫農業區土地使用管制。
2. 位處高山地區之都市計畫區應辦理通盤檢討，降低土地使用開發強度。
3. 開發案應進行逕流總量管制，規範透水面積、留設滯洪與蓄洪緩衝空間，並加強水資源回收利用。
4. 重要濕地若位於都市計畫區，公有土地應優先檢討劃設或變更為相關保護、保育分區或用地，並依明智利用原則修訂相關管理事項內容。
5. 為加強離島地區環境保育及土地使用管制，除依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」通盤檢討既有都市計畫外，得評估將海域及海岸地區納入都市計畫範圍，以建構完整生態網路及保存自然環境資源。

## 二、臺灣南部區域計畫（第二次通盤檢討）（草案）

### （一）計畫緣起

臺灣南部區域計畫於民國 73 年 8 月 20 日公告實施，後於民國 85 年辦理第一次通盤檢討案，迄今已屆滿 5 年，依區域計畫法第 13 條規定，區域計畫每五年應通盤檢討一次。由於政治、經濟、社會環境的變遷，及多項重大政策及建設計畫，如高速鐵路興建計畫、高雄境外轉運中心計畫、南部科學工業園區及各縣市智慧型工業園區設置計畫等，使南部區域內部社經環境已有改變。臺灣加入世界貿易組織（WTO）後，傳統產業面臨衝擊亟須引導轉型，兩岸關係的發展，亦將對南部區域發展產生重大影響。另一方面，目前國土計畫法雖未完成立法程序，而其中之重要精神如創造永續三生環境，劃設國土保育地區等理念，區域計畫亦須妥為因應，引導土地合理發展。爰此，本次檢討將參酌納入計畫內容，以因應未來發展趨勢。

### （二）計畫年期

臺灣南部區域計畫現行計畫年期係以民國 94 年為計畫目標年，考量未來發展、各重大建設時程及配合國土綜合發展計畫（草案），第二次通盤檢討將計畫年期調整至民國 110 年。

### （三）計畫目標

南部區域地域廣大、四季溫暖，自然環境資源相當豐富；加以開發甚早，頗具地方人文特色。歷經近年地震颱風天災與人為大肆開發，自然環境承载力更顯脆弱，為求能讓後代子孫享有公平的發展機會，南部區域計畫發展總目標為「落實資源保育、提振產業經濟、邁向永續發展」。就區域整體發展觀點視之，考量全球化持續影響以及南部區域的自然環境、實質條件、現況發展與潛力，研擬各項發展目標如下：

1. 保存本區域特有自然、人文特色，加強生態環境敏感脆弱地區之保護，避免人為不當之開發。
2. 在環境保育之前提下，發揮地方產業優勢，輔助產業轉型，健全高科技產業投資環境，提升區域競爭力。
3. 引導人口與產業合理配置，加強生活環境基礎建設，建立優質生活環境。
4. 整合政府及民間資源，善用自然特色與文化歷史資產，整備建設為國際旅遊環境。
5. 建構安全、便利、經濟之運輸系統及持續加強通訊硬體建設。

## （二）城鄉發展構想

未來南部區域將朝向減緩都會區人口成長速度，疏導人口與產業至外圍地區，發展上應朝向以高雄市及臺南市為雙核心都市，在高速鐵路與中山高、南二高、台鐵等縱貫交通建設完成、配合南部科學園區及路竹基地開發後，都會走廊帶日益成形，導引中心區過密的人口與產業，適度分散至都會區外圍城鎮。

## （三）區域性產業發展計畫

配合南部區域都市發展模式之發展軸向與各縣市產業發展構想，原高雄縣之經濟產業發展方向如下：

1. 發展科技化農業，規劃有機生鮮蔬菜專業區及休閒農漁園區計畫。
2. 推動自然生態農業，強化農業對自然與環境的積極角色，積極推展自然有機農業示範區，鼓勵設立生態農場。
3. 整體規劃農漁村生活圈，重振農漁村文化，發展休閒農漁業、推展觀光休閒漁市整體開發計畫。
4. 引導高科技工業有效發展，包括南部科學工業園區高雄園區之整體開發及產業引進計畫、高雄縣工業區整體發展計畫。
5. 獎勵投資資源貧瘠或發展遲緩地區，協助傳統工業轉型，推動環保產業，設置生態工業區。

## （四）區域性運輸系統發展計畫

兼顧「永續發展」與達成「西部運輸走廊一日生活圈」目標，在交通安全前提下，調整現有偏重自小客車與機車運具之使用，以大眾運輸系統為主體，透過交通改善工程，整合運輸設施界面（陸、海、空、鐵路及捷運），以健全全島整體運輸路網。

1. 公路運輸系統包括格子狀高、快速公路網及建構智慧型運輸系統。
2. 軌道運輸系統包括以高速鐵路與台鐵為城際運輸的交通主幹、以捷運系統與台鐵捷運化為都會區內運輸主軸、以公車運輸與大眾捷運為城市內主交通系統。
3. 海運運輸系統之客運發展沿岸藍色公路。

4. 生活圈運輸系統發展大眾運輸系統作為客運運輸主流，包括台鐵、大眾捷運系統及公車系統等為首，彼此配合為一接駁轉運系統，次以私人運具與準大眾運輸工具以輔助其不足。
5. 都市運輸系統針對本區域內次區域中心以上層級的都市，依其發展規模、與各地往來的旅次分布及土地使用密集程度，提供公車或大眾捷運系統，搭配整合轉運系統。

#### (五) 區域性公共設施計畫

都市計畫地區公共設施為因應未來臺灣地區人口零成長與人口老化趨勢，有關公用及公共設施如兒童遊樂場、公園、學校、體育場、停車場等項目與配置標準，現所依據之「都市計畫法定定期通盤檢討實施辦法」之設置規定，應配合此發展趨勢，朝無障礙設施與多目標使用修正。

#### (六) 區域性觀光遊憩設施計畫

南部區域內眾多觀光資源，包括國家公園、國家風景特定區、各風景觀光景點等，可沿著南北交通動線的環島鐵路旅遊線、全國自行車道系統、國家自然步道系統等，將主要旅遊景點可串接起來；湖內區屬雲嘉南濱海旅遊線之雲嘉南濱海國家風景區系統，拓建西部濱海公路並配合各遊憩區與稀有動植物保護棲地之設置，闢建自行車道，提供深度鄉土之旅。

#### (七) 區域性環境保護設施計畫

南部區域水資源之流量豐枯比約為 10 比 1，為臺灣地區各區域中豐枯分配最為不平均之區域；故綜合自然地形、降雨量與產業經濟發展等各層面因素，應整體考量將水資源作最有效率利用。再者，面臨整體氣候旱澇變動頻繁，水文條件日益惡化下，追求水資源的永續利用將是未來水資源開發之最主要目標，其實施策略包括：

1. 引導產業朝省水化與節約化發展：傳統上佔南部產業比重甚大的農業與高經濟價值的養殖漁業，其生產方式亦應研究以耗水少的高效率灌溉法、海淡水混合養殖法等方式，減少珍貴淡水資源的浪費。
2. 提高工業廢水、家庭廢水回收利用率：針對佔廢水量比例甚高的家庭廢水及工業用水，應推動污水下水道接管工程，減少對環境的再次污染，尤其南部區域集居聚落散布，點狀水污染源甚為嚴重。配合都市計畫地區推行的污水下水道工程，輔以推廣水再生利用技術，加強對廢、污水回收利用以降低需水量。

3. 加強水污染防治：積極調查水污染現況，配合所劃設之水污染管制區，由各水資源管理機關辦理污染防治工作。重點式加強查緝管制事業廢水，尤其對二仁溪、後勁溪等河川沿岸之染整、電鍍、造紙、塑化、畜牧等中小企業之嚴重污染源加強取締拆除。
4. 地下水管制：適應當地地形、地質、水文條件，對地下水補注區進行土地使用發展管制及加強人工補注水位之研究，確保地區水文循環系統之均衡。

#### (八) 都會區發展計畫

南部區域仍維持高雄及臺南兩大都會區，湖內區因位於高雄市北面，與臺南市仁德區相鄰，且早期人口多來自臺南各地，故實質發展情形屬臺南都會區。配合各項重大建設計畫的推展，臺南都會區發展定位為：

1. 創造高附加價值的科技研發與工業製造基地。
2. 南部區域的商業與產業服務重鎮。
3. 結合獨特自然生態與豐富人文歷史的文化都會。

為求達到此三發展定位，發展模式將有下列重點：

1. 多核心：未來臺南市除為臺南都會區之主要商業及產業服務中心，隨都會區之擴展，強化其服務功能與核心地位外，更進一步往科學園區擴大，朝多核心發展（仁德、永康、臺南科學園區、高鐵車站特定區），均衡空間發展。
2. 運輸走廊重點發展：配合臺南都會區大眾捷運系統的規劃建設，使得臺南市外圍鄉鎮將以交通運輸走廊節點為優先發展地區，吸納市中心的外移人口與產業擴張而更緊密結合，擴大臺南都會區影響範圍。
3. 自然生態與文化史蹟的均衡並存：本都會區拓墾歷史甚早，文化古蹟豐富，人文資源豐富；加以河流密布、海岸綿長，深具自然生態特色；配合各河川整治計畫營造的親水空間、歷史古蹟建物的活化利用，兩者相互結合，創造出獨具本土文化特色的宜人居的文化休閒都會。

### （九）區域性景觀計畫

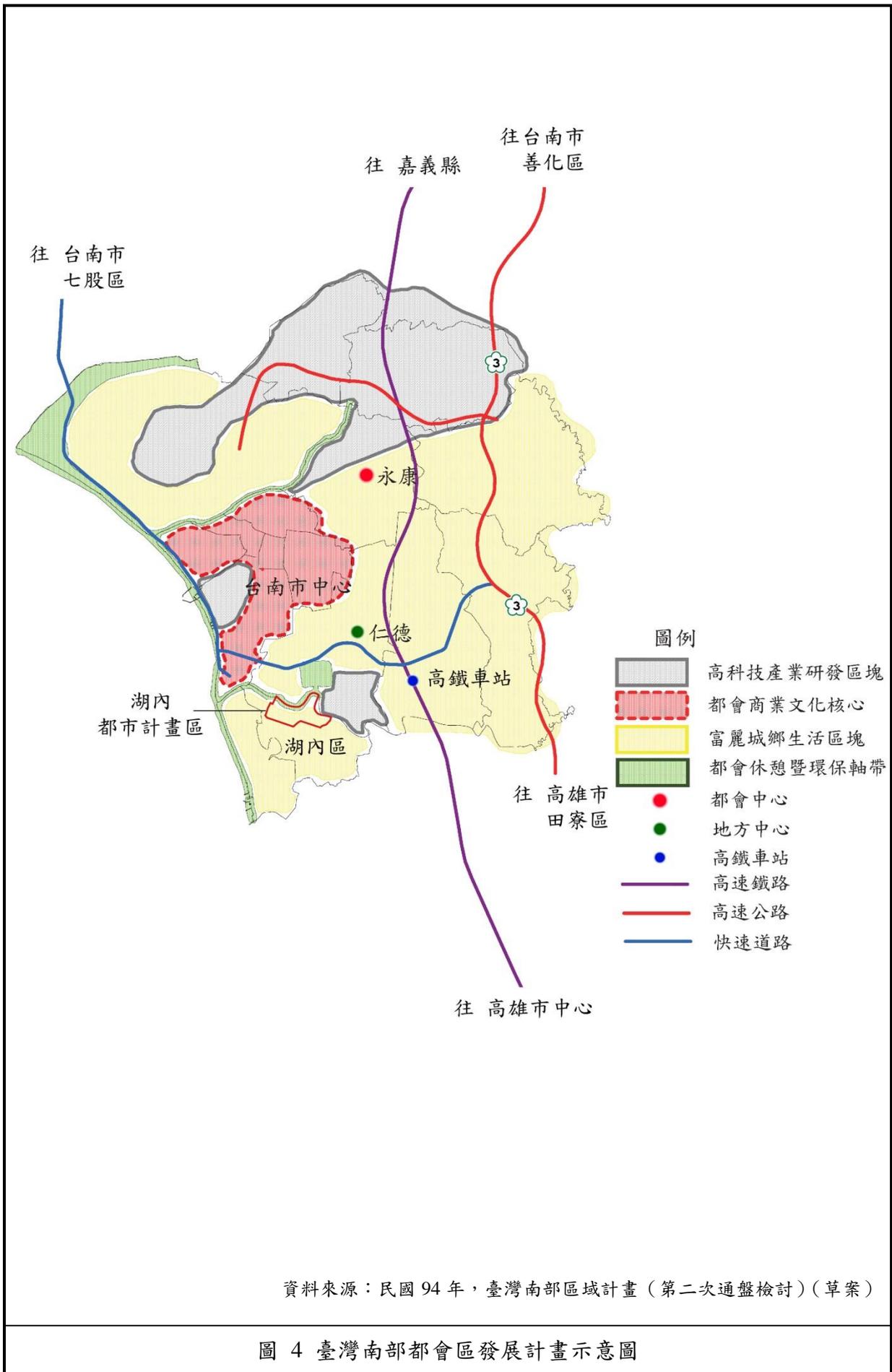
景觀發展具相當的環境敏感性，需以詳細的規劃與規範措施，故未來南部區域之景觀發展，應注意以下重點：

1. 以景觀發展單元為基礎：以景觀發展單元為地區景觀發展基礎，並進一步擬定地區景觀風貌、發展原則以及管制事項，若因為地區內更細緻的景觀發展執行，得再於地區內細分為各景觀發展次單元，並擬定次單元之景觀風貌、發展原則以及管制事項。
2. 開放空間系統完整性原則：依據區域景觀計畫原則，儘速進行縣市景觀綱要計畫，建立縣市層級之開放空間系統，並指定重點景觀地區之維護、發展及其他事項。
3. 強調「減量」的景觀發展思維：透過管制高度、使用強度、建築量體、加強退縮空間處理與綠美化手法，去除舊有思維所層層疊砌的人造設施，改以「減量」的思考方向，保持大自然素淨的原貌即是最美的景觀體驗。

### （十）區域性防災計畫

我國災害防救法於民國 89 年 7 月 19 日發布實施，並於民國 91 年 5 月 29 日修訂，在該法中明定災害的定義、災害主管機關、災害防救組織及災害防救計畫之內容。依據該法明定災害防救的主管機關在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府，另外有關行政院、直轄市及縣（市）政府、鄉鎮公所等各層及之災害防救會報之組織性質為臨時性組織，推動各層級之災害防救計畫及行動。從災害防救法對災害種類的定義中篩選區域防災計畫的重點災害類型，湖內區屬自然現象類型之水災洪患溢淹地區，應避免災害危險地區之開發建設外，亦應有相關配套措施：

1. 擬定都市及鄉村地區防災計畫：縣（市）政府擬定縣市綜合發展計畫或執行都市計畫通盤檢討時，應針對區域內人口密集地區擬定防災計畫。
2. 推動系統性、綜合性水患疏導治理方案：水患疏導治理應兼顧海岸復育、河川生態、砂石開採、居民安全等多方面的環境效益。



### 三、 變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害 檢討土地使用管制—

#### （一） 計畫緣起

民國 98 年 8 月 8 日莫拉克颱風重創臺灣，造成人民生命與財產重大損失，同（98）年 8 月 20 日行政院第 3157 次院會決議：「儘速提出以國土保育為上位的區域規劃方案，做為災區重建的指導原則，讓基礎建設重建、家園重建及區域產業能據以順利展開，當重建完成之後，現在的災民可以居住一個更適合人住、更好的地方。」爰依據區域計畫法第 13 條第 1 項但書第 1 款「發生或避免重大災害，得隨時檢討變更區域計畫」之規定，辦理變更區域計畫。

#### （二） 計畫年期

臺灣北、中、南、東部區域計畫第一次通盤檢討係以民國 100 年為計畫目標年，考量未來擬訂國土保育重大計畫之需求及土地管理之穩定性，將計畫目標年期調整至民國 110 年。

#### （三） 土地使用基本方針

為促進人口與經濟活動合理分布，改善國民生活與工作環境及有效利用與保育天然資源，現階段土地利用策略，應積極指導土地利用型態及空間結構作有秩序之改變。土地資源管理策略仍以加強土地資源保育為前提，嚴格管制山坡地、森林地區及各類環境敏感地之開發行為，並以該類地區環境容受力，透過績效管制方式，以為開發管理之依據。

##### 1. 劃設環境敏感地並建立資源及土地使用績效管制制度

為加強管制災區安全堪虞或違法濫建之土地，並確保土地資源之永續利用，針對潛在災害、水源保護、水庫、洪水平原、文化景觀等特定地區，劃設環境敏感地，並配合環保相關規定，分別訂定各分區有關公害與污染的最低標準，以規範開發的容許限度，並透過土地使用變更許可方式，配合用途別之土地使用分區管制，提升環境品質。

## 2. 全面落實國土使用管制

針對過去之土地使用管制進行檢討與修正，其相關策略包括：將國土範圍內之海域區與離島納入區域計畫實施範圍，並加強未登記土地、海域區及限制發展地區之土地使用管制，以達到國土資源保育之目標。

## 3. 保護優良農地資源兼顧整體經濟發展

農地為供給糧食不可或缺之資源，為避免破壞優良農地，並兼顧整體經濟發展，農地之變更使用應以區域性、整體性及不影響農業生產環境完整之原則下辦理；另為減輕農地周邊不相容使用對農業生產之衝擊，未來農地變更為工商發展用地者，應預留適當緩衝區，以維護農業生產環境。

## 4. 加強水資源保育並管制水源地區土地使用種類與規模

為有效保護水資源，位於河川流域與水庫集水區之土地應避免過度開發，而影響水源涵養及水質維護；中央相關部會應加強水資源之規劃與管理，凡現有興建或規劃中之水庫均應擬訂水庫集水區治理計畫，並以地下水補注及地表水源維護為前提，除限制影響水質之土地使用類別，並應重視其不透水層面積、地表逕流、土壤沖蝕等因素，以確保水資源之維護與管理。

## 5. 強調公平合理機制，改善土地使用變更許可制度

為使各項開發遵循整體土地使用計畫構想，並與相關設施建設相配合，申請人申請開發使用時，得研提具體開發計畫，負擔土地開發義務，並就可能造成之影響詳予評估，經主管機關許可後，始得變更使用分區或使用地類別。

## 6. 落實成長管理措施

為確保生活環境品質，兼顧國土永續發展及社會公平目標，考量公共設施服務水準與財務成本、開發權利義務及損益、公平性均衡，指導城鄉發展型態，規範未來發展地區之區位、時程、總量及環境品質，並加強落實成長管理措施，以促進國土有效利用。

## 7. 落實離島永續發展並強化土地使用及部門計畫協調整合

離島應以永續發展為最高目標，重視居民基本生活之照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化之保存及永續優質產業之發展，無人島嶼應儘量納入保育範圍，除必要之氣象、導航及國防設施外，禁止開發及建築，對於已過度開發之島嶼，應依其環境承载力採取開發降溫及環境保全對策；納入區域計畫實施範圍後，應依各離島之特性、發展定位，協調整合各部門建設計畫與土地使用計畫。

## 8. 指定城鄉發展優先次序

為避免土地資源浪費與過度耗用，城鄉發展應以原有都市計畫地區內尚未開發土地，及都市周邊土地為優先考量範圍；並應加速辦理都市更新，以促進土地資源再利用，其城鄉發展優先順序如下：

- (1) 第一優先：都市計畫整體發展地區
- (2) 第二優先：推動都市更新地區
- (3) 第三優先：都市計畫農業區
- (4) 第四優先：新訂或擴大都市計畫區
- (5) 第五優先：非都市土地開發許可案件地區

惟配合國家重大建設或發展重大產業需要，經檢討已發展或待發展地區已無適當土地可利用，得免受上開城鄉發展優先順序之限制，但仍應儘量以都市周邊土地為優先考量，避免過度蛙躍開發。

### (四) 土地資源分類

延續臺灣北、中、南、東部區域計畫第一次通盤檢討之規範，依據土地資源之主、客觀因素，劃歸「限制發展地區」、「條件發展地區」及「一般發展地區」等3類地區，並配合非都市土地使用分區進行重疊管制，以發揮上位指導功能。

### (五) 土地使用分區劃定及檢討

都市土地依據「都市計畫法」及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理變更。

## 1. 都市土地劃定原則

- (1) 非都市土地鄉村區人口聚集達一定規模者，得由區域計畫主管機關會同都市計畫主管機關及相關單位，以既有聚落規模為範圍，於本計畫公告實施後限期指定研擬都市計畫，納入都市計畫管制。
- (2) 基於區域整體發展考量，避免重複投資建設，依區域計畫法第 11 條與「都市計畫法」第 20 條規定，新訂或擴大都市計畫其區位、規模、機能應徵得區域計畫委員會同意。

## 2. 都市土地使用說明

- (1) 個別都市計畫範圍內之土地使用依其核定之計畫內容辦理。
- (2) 位於水源保護區內之都市計畫地區，應擬具適當之環保標準與計畫，並優先辦理下水道建設系統。
- (3) 直轄市、縣（市）政府應視都市建設發展需要情形，分期分區對空地實施限期建築，逾期未建築使用者，開徵空地稅或照價收買。限期建築之土地，其新建之改良物之樓地板面積不得低於法定最高建築樓地板面積之 50%。未實施限期建築地區之空地，得建立空地移轉許可制度，土地承受人應附具使用計畫及開始使用日期，逾期未按計畫使用者，予以照價收買。

### （六） 土地使用分區管制

都市土地包括已發布都市計畫及依「都市計畫法」第 81 條規定為新訂都市計畫或擴大都市計畫而先行劃定計畫地區，實施禁建之土地，其管制規定之訂定程序如下：

1. 依「都市計畫法」第 39 條規定，於省（市）施行細則訂定，經內政部轉行政院核備後施行。
2. 由各級都市計畫擬定機關依都市計畫法省（市）施行細則之規定，於擬定細部計畫時予以訂定，並依「都市計畫法」第 23 條規定之程序報經核定後施行。

### （七） 計畫實施

公告實施後，已發布實施之都市計畫，應依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」於 2 年內辦理通盤檢討，未依限期辦理者，其上級主管機關得依區域計畫法第 11 條之規定，代為擬定或變更之。

## 第二節 相關計畫

茲將本計畫之相關計畫與本計畫之關聯綜理如表 8。

表 8 相關計畫與本計畫之關聯綜理表

| 項次 | 計畫名稱                                       | 與本計畫之關聯                                                                          |
|----|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 一  | 「易淹水地區水患治理計畫」第 3 階段實施計畫—高雄市管區域排水湖內地區排水系統規劃 | 該計畫針對本計畫區內涵口圳進行兩期排水工程預計將減少本區淹水面積共計約 52 公頃，通地溝排水工程預計將減少淹水面積約 8 公頃，將有效改善本計畫區內淹水情形。 |
| 二  | 100 年度高雄市湖內區地區災害防救計畫                       | 本計畫應依循該計畫分析之地區災害潛勢特性及各類災害防救業務之短、中期程防災計畫擬定防災計畫，以達到減災、整備、應變及復健的功能。                 |
| 三  | 原高雄縣景觀綱要計畫                                 | 本計畫區屬於「二仁溪生活生產區」，應以該計畫的生活、生產及生態地景基本元素為空間藍圖指導，以進行本計畫區之空間規劃。                       |
| 四  | 原高雄縣湖內鄉再造湖內地方新象規劃設計                        | 該計畫針對本計畫區內地景空間與產業條件進行改善，以公共空間建設多目標發展為目標，使本計畫區有更良善的社區公共空間。                        |
| 五  | 二仁溪下游段綠道網絡規劃設計—白砂崙漁港及興達港旁竹滬鹽灘排水溝沿岸景觀改善規劃   | 該計畫指出二仁溪不僅是供應灌溉、供養生態，同時亦是休閒遊憩與社區親近的資源，本計畫應從遊憩規劃的角度，透過藍、綠帶網絡連結二仁溪下游景觀。            |
| 六  | 湖內太爺—歸仁六甲聯絡道路工程                            | 於湖內區省道 1 號向東延伸至仁德區瓦窯溝規劃雙向各一快車道及一機車道，連結湖內及路竹科學園區，加速本計畫區至其他地區的交通便捷性。               |

## 一、 「易淹水地區水患治理計畫」第 3 階段實施計畫—高雄市管區域排水湖內地區排水系統規劃（經濟部水利署第六河川局，民國 101 年 9 月）

### （一）計畫緣起

民國 98 年 8 月莫拉克颱風期間，湖內區淹水災情嚴重，淹水面積達 18 平方公里（湖內區面積 20.16 平方公里）。經濟部水利署第六河川局為有效改善淹水隱憂，奉經濟部 100 年 3 月 28 日核定「易淹水地區水患治理計畫第 3 階段實施計畫」辦理湖內地區排水系統規劃。

### （二）計畫目標

依治理排水系統之條件及特性，研擬適當之綜合治水對策，以達 10 年重現期洪峰通水能力及 25 年重現期洪峰不溢堤之計畫目標，並在安全前提下兼顧生態保育、環境景觀、親水休憩及水資源利用等功能。

### （三）計畫範圍

計畫範圍含括湖內區、茄萣區及路竹區，治理排水系統涉及涵口圳、茄萣排水、湖內排水、大湖埤排水等 4 幹線及通地溝排水、外溝子排水、埔溝排水等 3 支線，集水面積約 38.80 平方公里，排水長度約 30 公里。

### （四）計畫成果

涵口圳排水第一期工程預期將減少淹水面積約 45 公頃，增加保護人口約 800 人，益本比約 0.24，第二期工程預期將減少淹水面積約 7 公頃，增加保護人口約 130 人，益本比約 0.12；通地溝排水工程預期將減少淹水面積約 8 公頃，增加保護人口約 150 人，益本比約 0.47；湖內排水工程預期將減少淹水面積約 21 公頃，增加保護人口約 390 人，益本比約 1.52；大湖埤排水工程預期將減少淹水面積約 25 公頃，增加保護人口約 465 人，益本比約 0.39；埔溝排水工程預期將減少淹水面積約 2 公頃，增加保護人口約 38 人，益本比約 1.41；茄萣排水工程預期將減少淹水面積約 21 公頃，增加保護人口約 390 人，益本比約 0.27。

## 二、 100 年度高雄市湖內區地區災害防救計畫（高雄市湖內區公所，民國 100 年 12 月）

### （一） 計畫緣起

依「災害防救法」第 20 條規定，略為「...。鄉（鎮、市）公所應依上級災害防救計畫及地區災害潛勢特性，擬訂地區災害防救計畫，經各該災害防救會報核定後實施，並報所屬上級災害防救會報備查。前項鄉（鎮、市）地區災害防救計畫，不得牴觸上級災害防救計畫。」，高雄市湖內區公所為健全災害防救體制，提升各任務編組之減災、整備、應變、復建等災害防救四階段執行能力，強化災害預防及相關措施，有效執行災害搶救及善後復舊處理，並加強災害教育宣導，以提升區民之災害應變能力，減輕災害損失，並確保民眾於災害發生時生命及財產之安全，特定訂本計畫。

### （二） 擬定依據

1. 災害防救法第 20 條
2. 災害防救法施行細則第 9 條
3. 災害防救基本計畫（中央災害防救委員會）
4. 高雄市地區災害防救計畫（高雄市政府）

### （三） 計畫期程

每 2 至 3 年即依相關災害防救計畫、地區災害發生狀況及災害潛勢特性等進行勘查、評估及檢討，使災害防救計畫能確實符合區級災害防救現況，必要時，得隨時修正辦理之。

### （四） 計畫內容

參考災害防救基本計畫及高雄市地區災害防救計畫（包含災害潛勢分析、境況模擬及危險度評估），以湖內區自然環境與社會經濟現況、特性及相關業務計畫為基礎，參照歷年災害歷史資料，訂定湖內區地區災害防救計畫，內容包括風水災害、地震災害及其他類型災害之減災、整備、應變、復健等子計畫。

### 三、原高雄縣景觀綱要計畫（原高雄縣政府，民國 95 年）

#### （一）計畫緣起

行政院經濟建設委員會自民國 86 年提出「創造城鄉新風貌行動方案」以來，內政部營建署陸續輔導並配合補助地方實施各項規劃與建設計畫。基於國家推動城鄉風貌運動需要景觀人才的培育與投入，也因過去在國土計畫中對於景觀並未特別賦予意義，為了建立法治地位以確保景觀推動，有效改善城鄉地貌及環境景觀，養成國民愛護及美化市容之習性，並促使各級政府積極改善都市觀瞻不良問題，以提升整體生活品質，經內政部與地方景觀組織積極研擬完成「景觀法草案」，於 91 年 9 月陳報行政院，92 年 7 月經行政院會議通過，並送立法院待審。該法草案第 4 條規定：「直轄市、縣（市）主管機關應擬訂景觀綱要計畫，作為充實景觀建設之準則」，故各縣（市）政府無不積極投入景觀綱要計畫的制訂，以因應未來正式立法後之政策推動。

#### （二）計畫目標

本計畫之研擬，有其特定的歷史時勢，和社會發展階段性的條件，在綱要計畫研擬的行動上，也有著極為清楚的任務目標：

1. 建構全新高雄縣城鄉空間發展藍圖之管制機制
2. 提出未來新空間藍圖之行動指導
3. 研擬土地規劃新供給調節之推動機制—策略、模式、管制

#### （三）景觀綱領

1. 高雄縣獨特山、河、海與民眾生活重新詮釋作為景觀營造的一種契機，研擬一個全新關係的重構。
2. 從 7 個大學校區作為南高雄在地生活產業、知識經濟與研發基礎，創造一種以區域公園自然及農村地景與生活棲地為本的綠色城鄉。
3. 從大高雄整個城市紋理的保存及系統化和生活空間機能的營造概念，作為城市景觀風貌多元化、多樣性的景觀基礎，從這複雜城市生活類型中尋找邏輯，建構一個多核心的城市結構，在每一區位的核心中其元素、節點、邊界應有其發展基礎。

4. 開放空間、綠帶及自然景觀做一個生態系統改造，對於這類的景觀及氣候、地下水、土壤、農地等等作為人生養休息基礎是自然環境必須保護對象，利用現有自然景觀、開放空間，綠帶、藍帶作一系統化生態改造，以自然環境景觀作為民眾生存基礎及生活養息必要條件，營造出來的自然環境場域，透過自然生物環境的導入，變成生存的一個新基礎，亦是生活養息的必要條件，並深入到城鄉環境的課題。

#### (四) 二仁溪和台 28 線之生活型態

##### 1. 景觀結構

二仁溪生活生產區（湖內鄉、路竹鄉、阿蓮鄉、田寮鄉）景觀類型以高雄縣西部沿海鄉鎮聚落以東，以二仁溪流域所經鄉鎮為主，其交通系統以 184 縣道為主要核心。在空間地理上，由西邊計有景觀流域—二仁溪流域，自高雄縣湖內鄉與臺南縣仁德鄉為界，由東經阿蓮鄉與臺南縣歸仁鄉、關廟鄉交界處，延伸至田寮、內門鄉（與臺南縣龍崎鄉）為界。

##### 2. 基本元素及內容

###### (1) 生活性地景

湖內鄉、路竹鄉、阿蓮鄉、田寮鄉在生活地景上由平原地形向東逐漸升高，而成為丘陵地形，人們的生活經驗由散村模式向東發展，逐漸成為集村的模式，即成為聚落的特殊紋理。如此生活方式展現在平原的農、漁業及工業用地，以及丘陵地形中作物的培植方式與不同地形間交通道路尺度的關係。

###### (2) 生產性地景

湖內鄉、路竹鄉、阿蓮鄉、田寮鄉彼此呈現著不同的地方特性，同時具有農業、漁業以及工業的基礎能力，相當多元且特殊的生活經驗，主要集中在二仁溪流域周邊以及 184 縣道交通系統。湖內鄉產業地景的核心經驗是廣大的農田及魚塭用地及設施，同時亦夾雜禽類養殖地景的生產特性。

###### (3) 生態性地景

湖內鄉生態地景屬二仁河流域中、下游生態廊道。

#### **四、原高雄縣湖內鄉再造湖內地方新象規劃設計（原高雄縣政府，民國 93 年）**

計畫以原高雄縣湖內鄉的空間環境再造為核心，同時結合當地獨特的地景空間與產業條件，追求公共空間建設的多元目標功能，使社區居民有更良善的社區公共空間；發揮地方特色並引進創意地改造途徑，復甦地方產業；並試圖成立發展全鄉生活文化產業為主的基地，選擇其中具有公共化的土地資源，發展具有前瞻性的文化地景改造工程。期待本計畫實行後，能為湖內鄉帶來煥然一新的城鄉新風貌。

#### **五、二仁溪下游段綠道網絡規劃設計—白砂崙漁港及興達港旁竹滬鹽灘排水溝沿岸景觀改善規劃（高雄市政府都市發展局，民國 101 年）**

原名二層行溪或二贊行溪的二仁溪，上游是舉世聞名的月世界風景區，中、下游與其支流早期供臺南與高雄農耕發展之水源，然隨著都市開發、產業發展，二仁溪受中、上游畜牧廢水及下游工業廢水污染，水質有逐年惡化的情形，行政院環保署自民國 89 年始，推動大規模河川污染防治工作，於 91 年優先選定二仁溪等 9 條河川為重點整治河川，完成各項河川污染整治構想及具體措施。

二仁溪水質近年來已逐漸恢復，生態、生物體系也得以重新建立，而政府對於河川之使用性，亦逐漸導向多元化思考，河川不再只是供應灌溉、供養生態，而是可以形成休閒遊憩與社區親近的資源，故希望藉由整體遊憩規劃的角度，將二仁溪下游段景觀重新評估，透過藍、綠帶網絡連結，結合生態復育、景觀遊憩，形成特色生態旅遊。

#### **六、湖內太爺—歸仁六甲聯絡道路工程（內政部營建署，民國 98 年）**

由湖內區省道 1 號向東延伸至仁德區瓦窯溝，跨越二仁溪，全長 1,257 公尺，工程內容包括平面及引道路段、橋樑工程及排水箱涵等，規劃為雙向各一快車道及一機車道。預期效益連結湖內、茄荳地區及路竹科學園區前往高鐵車站更加便捷，有效紓解現有國道及附近省道之交通量，並促進地方之繁榮。

### 第三節 鄰近都市計畫

湖內都市計畫區位於湖內區北面，南面鄰接同屬湖內區之湖內（大湖地區）都市計畫區；又湖內區西側鄰接茄荳區，區內北面為茄荳都市計畫區，南面則為興達港漁業特定區計畫區。

#### 一、湖內（大湖地區）都市計畫

湖內（大湖地區）都市計畫於民國 73 年 6 月 28 日發布實施，第一次通盤檢討案於民國 80 年 10 月 24 日發布實施，其間歷經 1 件個案變更；第二次通盤檢討案於民國 92 年 10 月 29 日發布實施，其間歷經 2 件個案變更；第三次通盤檢討案刻正由高雄市政府辦理，迄今歷經 4 件個案變更。

##### （一）計畫範圍及面積

湖內（大湖地區）都市計畫位於湖內區南面之大湖地區，東起交通部臺灣鐵路管理局鐵道縱貫線與路竹區交界，西至台灣糖業公司鐵道西側約 20 公尺處，南與路竹都市計畫毗鄰，北接湖內都市計畫，計畫面積約 612.86 公頃。

##### （二）計畫年期

湖內（大湖地區）都市計畫現行計畫年期為民國 100 年。

##### （三）計畫人口及密度

湖內（大湖地區）都市計畫現行計畫人口為 20,000 人，居住密度每公頃約 290 人。

##### （四）土地使用計畫

湖內（大湖地區）都市計畫劃設住宅區、商業區、工業區（含特種、甲種、乙種及零星工業區）、工商綜合專用區、文教區、古蹟保存區、宗教專用區、加油站專用區、電信事業專用區、河川區、農業區等 11 種土地使用分區，並劃設機關用地、學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、綠地（帶）、自來水事業用地、墓地等 9 種公共設施用地。

## 二、 茄萣都市計畫

茄萣都市計畫於民國 66 年 4 月 28 日發布實施，第一次通盤檢討案於民國 76 年 1 月 10 日發布實施，第二次通盤檢討案於民國 85 年 6 月 25 日發布實施，其間歷經 2 件個案變更；第三次通盤檢討案於民國 95 年發布實施，其間歷經 1 件個案變更。

### (一) 計畫範圍及面積

茄萣都市計畫位於茄萣區公所所在地，東起湖內區界，西臨臺灣海峽，南與興達港漁業特定區計畫毗鄰，北以二仁溪為界，計畫面積約 454.51 公頃。

### (二) 計畫年期

茄萣都市計畫現行計畫年期為民國 90 年。

### (三) 計畫人口及密度

茄萣都市計畫現行計畫人口為 40,000 人，居住密度每公頃約 300 人。

### (四) 土地使用計畫

茄萣都市計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、宗教專用區、電信專用區、加油站專用區、濱海遊憩區、鹽田區、保護區、農業區等 10 種土地使用分區，並劃設機關用地、國小用地、國中用地、高中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場兼停車場用地、零售市場用地、停車場用地、綠地(帶)、港埠用地、河川或水溝用地、墳墓用地等 14 種公共設施用地。

### 三、興達港漁業特定區計畫

原興達港漁業特定區計畫僅屬近海漁港區附近地區，於民國 69 年 12 月 5 日發布實施，第一次通盤檢討案於民國 76 年 10 月 23 日發布實施，第二次通盤檢討暨擴大都市計畫範圍案先後將濱海遊憩區及遠洋漁港地區納入特定區計畫範圍，分別於民國 87 與 91 年發布實施，其間歷經 1 件個案變更；第三次通盤檢討案刻正由內政部都市計畫委員會審議，迄今歷經 14 件個案變更。

#### (一) 計畫範圍及面積

興達港漁業特定區計畫位於茄荳區崎漏里，東以竹滬鹽田為界，西至現有海堤，南起近海漁港口約 300 公尺處，北與茄荳都市計畫毗鄰，計畫面積約 612.32 公頃。

#### (二) 計畫年期

興達港漁業特定區計畫現行計畫年期為民國 105 年。

#### (三) 計畫人口及密度

興達港漁業特定區計畫現行計畫人口為 40,000 人，居住密度每公頃約 440 人。

#### (四) 土地使用計畫

興達港漁業特定區計畫劃設住宅區、商業區、工業區、乙種工業區、工業區（生產事業用地）、工業區（相關產業用地）、濱海遊樂區、漁業專用區、產業專用區、加油站專用區、車站專用區、保護區、觀光遊憩區、水域等 15 種土地使用分區，並劃設機關用地、學校用地、市場用地、服務中心用地、公園用地、公園（兼滯洪池）用地、兒童遊樂場用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、綠地用地、體育場用地、廣場用地、停車場用地、變電所用地、污水處理場用地、自來水加壓站用地、港埠用地、抽水站用地、電路鐵塔用地、碼頭用地、堤防用地、泊地、溝渠用地、自來水用地等 23 種公共設施用地。

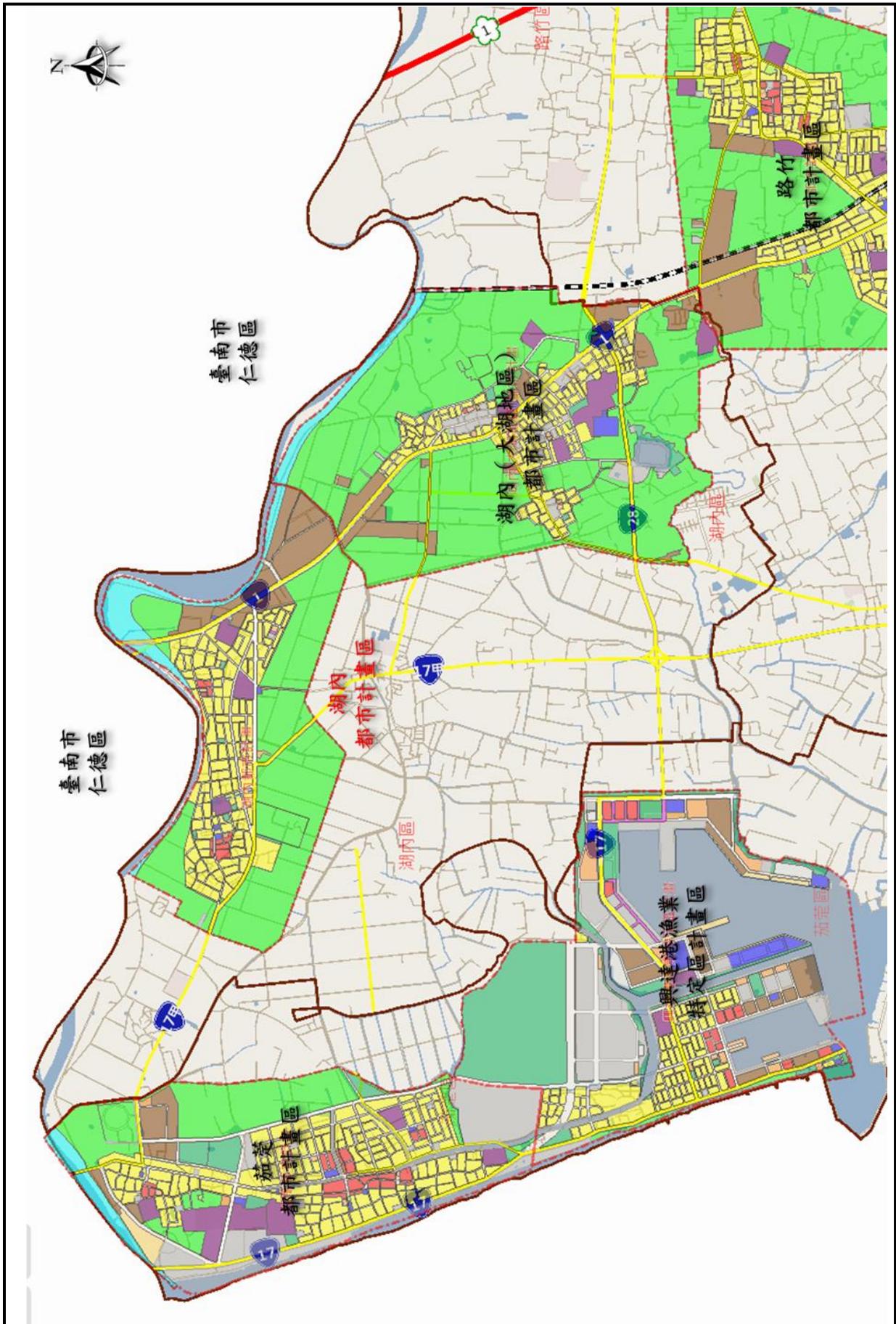


圖 5 鄰近都市計畫示意圖



## 第四章 基本調查及分析

### 第一節 當地自然及社會狀況

#### 一、自然生態環境

##### (一) 地形

湖內區地勢平坦，自東南向西北緩慢傾斜，其坡度微小，標高在海拔 3-20 公尺之間，地形呈東西狹長之長方形。

##### (二) 地質

為砂質土壤，土質性質較鬆而滲透力強，含鹽質成分，屬沖積層之盤層土，宜耕作，但因鄰近海邊，土地貧瘠，地表含有鹽分。

##### (三) 氣候

位在北迴歸線以南，且離海甚近，故在氣候上屬於海洋性顯著的熱帶季風氣候，年平均溫度約在攝氏 25 度上下，夏季炎熱而長，最暖為 7 月均溫可達 28 度，最冷的 2 月均溫也在 18 度以上。

##### (四) 降雨量

年平均雨量約為 1,800 公釐，屬於濕潤型的氣候，降雨的季節分配不均，雨量多集中於夏的五月至九月，尤以七、八月之間降雨強度最大，夏秋之交常有颱風侵襲。

##### (五) 水文

二仁溪為本計畫區主要河川之一，全長六十二公里，流域面積三百六十一平方公里。水源主要仰賴雨水，四周山巒環繞，境內地形高低起伏頗大，二仁溪流穿其間，所以夏季梅雨或颱風季節來臨時，水流湍急，而冬季枯水期時，溪水流量便顯著減少。

## 二、自然及人文景觀資源

### (一) 自然景觀資源

二仁溪河床上游較陡，丘陵起伏，地質以第三紀上新世之古亭坑泥岩為主，局部夾帶少許頁岩，使得質地脆弱，加上植坡覆蓋較少，雨水多伴隨大量泥沙沖蝕而下；中、下游趨於平緩，地質屬現代沖積層，多以海岸風積砂、海岸沙、潟湖淤泥、河道沖積物構成第四紀沖積層，配合二仁溪水質改善政策，下游棲息生物逐年增多，常見生物：

#### 1. 底棲無脊椎動物

共記錄3種多毛綱環結動物及1種貝類，其中以白沙崙溼地物種最豐，多樣性最高，其他區域受枯水與豐水影響，有溶氧量問題，因此物種較少。

#### 2. 魚類（含蝦蟹）

以斑海鯰、環球海鯰、大鱗鯪數量最多。蝦蟹類方面除了鋸緣青蟬、長臂蝦、鈍齒短槳蟹、刀額新對蝦、紅星梭子蟹為定置網所捕捉外，其餘為泥灘地上觀察記錄有彈塗魚、招潮蟹、槍蝦、紅蟬、台灣厚蟹、兇猛圓軸蟹。

#### 3. 鳥類

小燕鷗為野生動物保護法中所列之珍貴稀有動物，紅尾伯勞為野生動物保護法中所列之應予保育動物。數量出現最多的鳥種，前五種依序為小白鷺、青足鷗、洋燕、高蹺鴿、麻雀。其中靠近河口測站以洋燕最為常見，由協會指出，常見的鳥類有夜鷺、小白鷺、大白鷺、喜鵲、東方環頸鴿、紅冠水雞、反嘴鴿、蒼鷺、紅胸濱鴿、黑腹濱鴿、埃及聖鸚。

#### 4. 蝶類、昆蟲

高灘地記錄之蝶類、昆蟲並不多，在河口地區以琉球紫蛺蝶、荷氏黃蝶及薄翅蜻蜓最為常見。

#### 5. 哺乳類、爬蟲類及兩棲類

野生哺乳動物計有田鼯鼠、小黃腹鼠、臭鼩，二層行橋曾出現疣尾蝎虎及長尾南蜥等，而兩棲類僅發現澤蛙。

## 6. 植物

河口測站、涵口圳測站及白砂崙濕地因靠近出海口，以耐鹽耐旱之植物為優勢種，海茄苳、苦林盤及鹽蕘較為多見。三爺溪測站、大甲段測站及二層行橋測站則是以菊科、禾本科為優勢。河口測站木本植物面積佔有一半以上，其中有海茄苳、欖李等珍貴的紅樹林，由於開發與污染，紅樹林面積急遽減少，應加以保護。河段灘地大多以禾本科及耐鹽草本植物為主，計有海雀稗、孟仁草、鋪地黍、鹽地鼠尾粟、馬鞍藤等，河邊有長達 30 公尺的蘆葦植群。

### (二) 人文景觀資源

#### 1. 玉湖窯

湖內區青年陶藝家王明發研發以高市山線、海線特產牡蠣的外殼，研磨成粉作為釉料，就地取材、把鄉土特色融入創作。顯現地方文化特色，而將寺廟籤詩「燒」上作品的方式，別出心裁，鄉土氣息中也呈現庶民生活信仰的特色。

#### 2. 涵口圳

於九十三年，經區長極力爭取及各社區村領導人等配合，爭取到改造的經費；涵口圳經改造後，吸引越來越多的區民到這裡散步、休憩、騎鐵馬。

#### 3. 古厝

湖內區劉家社區內有三棟百年古厝，其中一棟由現任的劉家里里長劉宏添和母親居住，另一棟為前任區長劉文忠先生所有，目前有人居住，另一棟目前無人居住，古厝建築特色外觀結構由台灣製的紅磚所砌成，大廳兩旁的磁磚雕飾及室內木材均為中國進口，地坪面積約有一百坪左右，另太爺社區境內尚保留有蘇家古厝及陳家古厝，現已無人居住。

## 第二節 災害分析

### 一、 災害發生歷史及特性

災害可進一步分為自然災害以及人為災害，因本計畫區無地層下陷問題，亦無易致災的氣體、石化管線經過，故發生重大人為災害的機率較低，過去導致本計畫區內致災的主要因為自然災害，包含地震及颱風所引發之洪水災害，常造成計畫區內重大災損，茲將過去曾發生之歷史自然災害分述如下。

#### (一) 颱洪災害

本計畫區地處亞熱帶氣候區，因夏季空氣強勢對流容易形成對流雨，使得降雨多集中於夏季；同時，本區也是颱風必經之地，颱風帶來之雨量常造成農田、水利設施的重大災害，再加上近年氣候變遷加劇，常出現極端的降雨事件，近年來更出現龐大之時雨量及累積日雨量事件。

因本計畫區內地勢大致由東向西南略微傾斜，地面標高介於 2~10 公尺間，排水系統受興達港感潮影響，且排水坡降甚為平緩、養殖魚塭範圍廣闊導致地表逕流不易流入渠道，故遭逢颱風、豪雨時常宣洩不易，易造成淹水災害。依高雄市湖內區公所「103 年水災危險潛勢地區保全計畫」顯示，湖內區近 3 年重大淹水災害位置包括劉家里全境、海山里和平路、忠孝街沿線、太爺里、公館里、葉厝里中正路及武功街沿線，茲將近年來歷次颱風造成淹水災害事件綜理如表 9，依據「易淹水地區水患治理計畫」第 3 階段實施計畫所調查之歷史淹水範圍詳如圖 6。

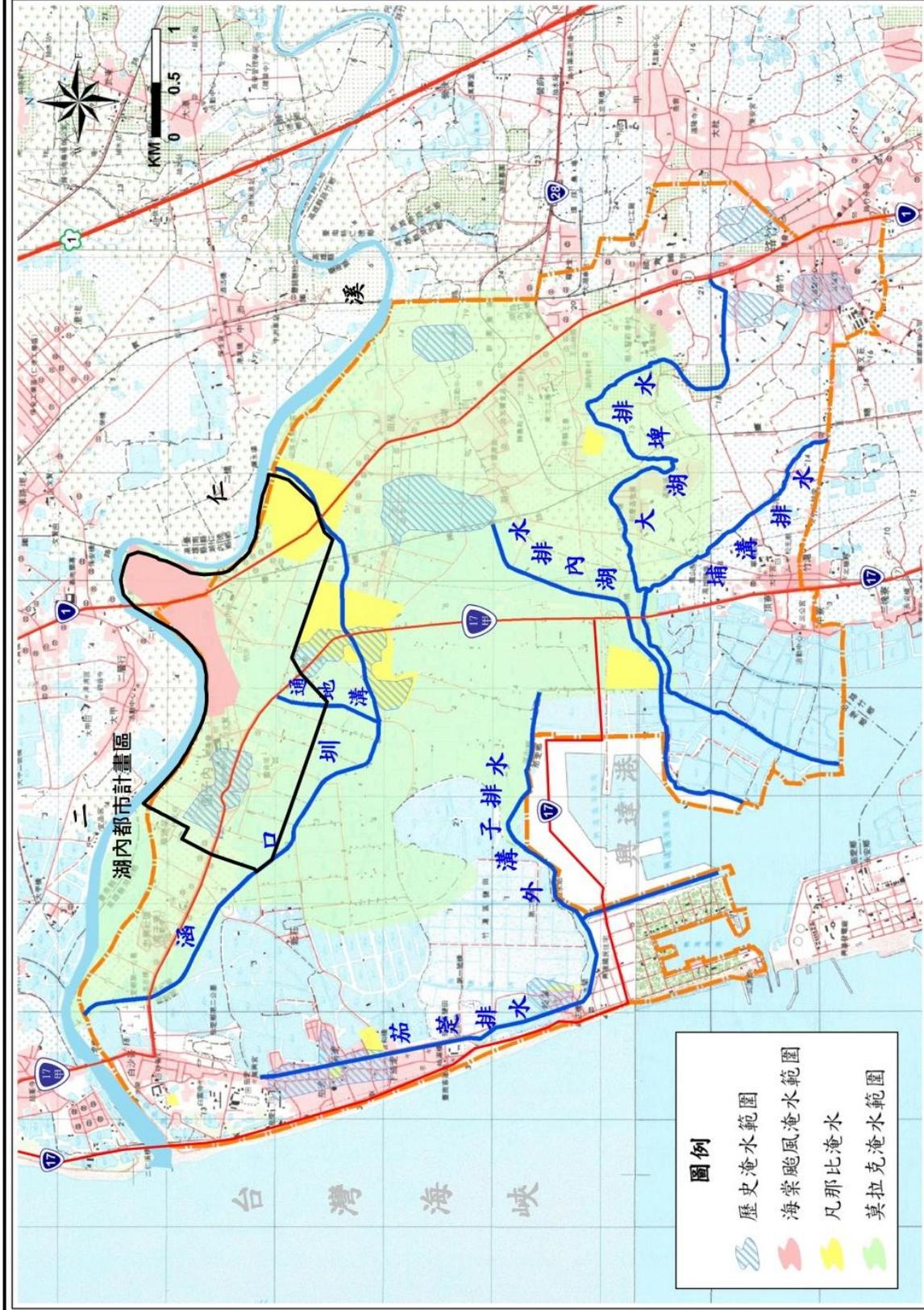
其中，以民國 98 年莫拉克颱風所帶來的強降雨量對本計畫區所造成的損害最為嚴重，根據中央氣象局資料顯示，莫拉克颱風在高雄市累積日雨量約為 507 公釐，已超過 50 年重現其之一日暴雨量(約 450 公釐)，民國 98 年 8 月 5 日至 8 月 10 日莫拉克風災期間累積之雨量更達 1000 公釐以上。根據國家災害防救科技中心資料顯示，莫拉克颱風對本計畫區內所導致之災害主要是淹水以及河堤溢堤，受災情形詳如圖 8；經民國 99 年 9 月本計畫調查彙整，莫拉克颱風造成本計畫區淹水時間持續近 48 小時，淹水深度最深達 150 公分，莫拉克風災對本區所造成之淹水情形如圖 7。

經濟部水利署第六河川局「『易淹水地區水患治理計畫』第 3 階段實施計畫」規劃報告指出，在極端氣候之強降雨影響下，莫拉克颱風帶來之豪雨造成二仁溪水暴漲，因二層行橋尚未改建完成致使洪水無法順暢排入大海，導致洪水滯留於該橋上游，造成二仁溪土堤溢堤造成破損；又因本計畫區內面對應強降雨量時渠道通洪能力不足、集水系統未完善、土砂淤積等原因，導致嚴重淹水災害。

綜合以上，過去造成本計畫區淹水的主因可分為以下兩類：其一，颱風豪雨造成二仁溪暴漲灌入堤防內，導致鄰近二仁溪地區淹水；其二，24 小時降下過大的降雨量，區內地勢平緩導致地表逕流不易流入渠道，區內水量無法宣洩造成淹水。茲將歷次颱風淹水災害發展歷史綜理如表 9 及圖 6、圖 7，莫拉克風災淹水情形另綜理如圖 8。

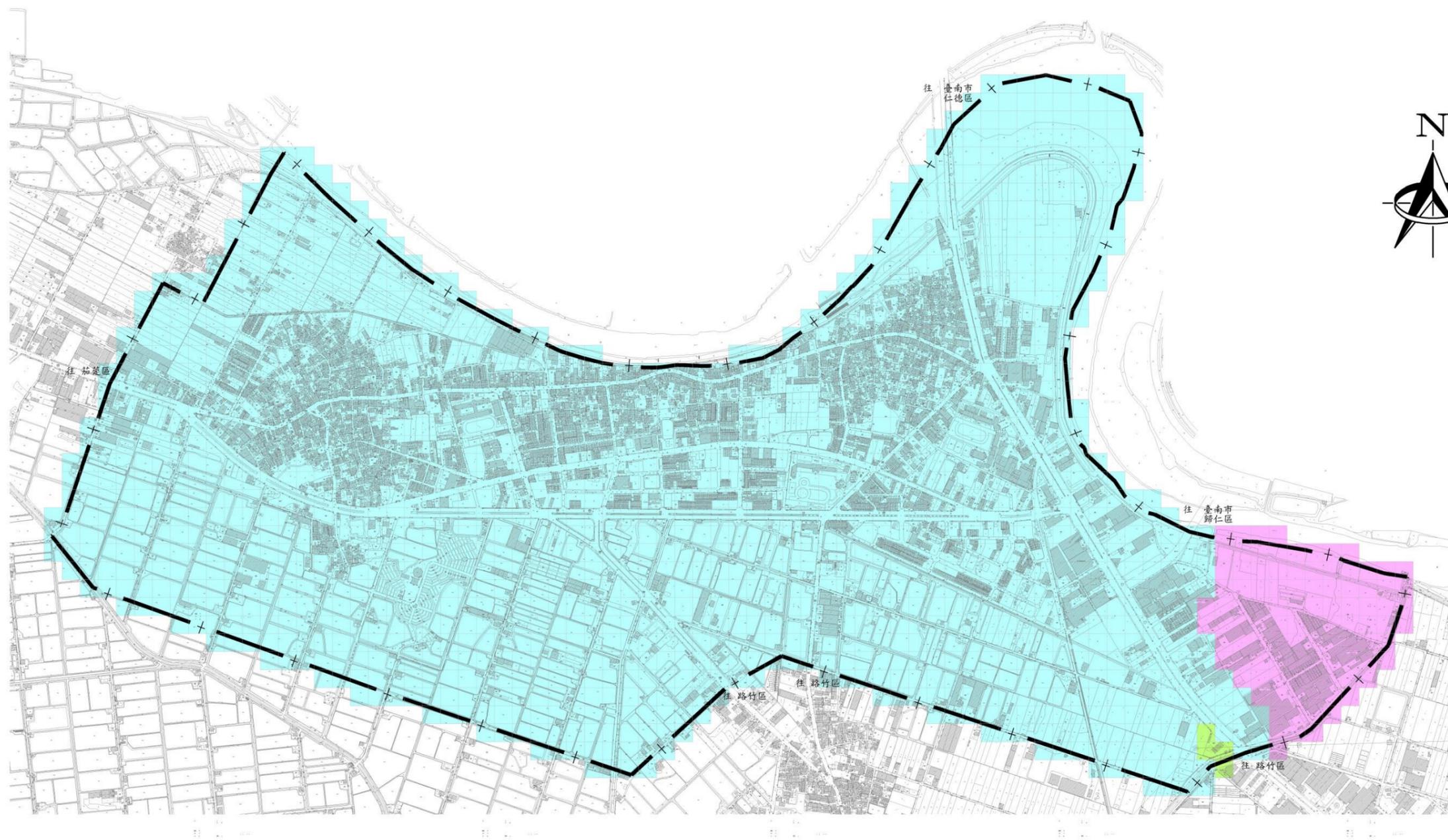
表 9 計畫區歷次颱風淹水災害發生歷史綜理表

| 災害發生時間              | 颱風名稱      | 災害情形敘述                                                                                                                                                                                                                                                    | 最大淹水深度<br>(公尺) | 最長淹水時間<br>(小時) |
|---------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 民國 94 年<br>7 月 12 日 | 海棠<br>颱風  | 造成二仁溪水暴漲，越過二仁溪堤防灌入湖內區，造成太爺里、公館里及葉厝里等里積水。                                                                                                                                                                                                                  | 0.3~0.5        | 0.5~5          |
| 民國 97 年<br>7 月 16 日 | 卡玫基<br>颱風 | 二仁溪水位暴漲，越過二層行橋灌入湖內區，導致葉厝里、文賢里、逸賢里、太爺里淹水。                                                                                                                                                                                                                  | 0.3~0.5        | 0.5~5.0        |
| 民國 98 年<br>8 月 8 日  | 莫拉克<br>颱風 | 二仁溪於湖內區太爺里溢堤，造成湖內區 2/3 地區淹水，範圍北至台南市與高雄市交界，南至海埔里與劉家里(忠孝路)，東至二仁溪，西至湖內區與梓官區區界(忠興里)，共計影響湖內區共 10 里，尤以海埔里、海山里、劉家里最為嚴重。<br>屬湖內都市計畫範圍內之文賢里、忠賢里、逸賢里，淹水時間從 8 月 8 日 晚上 8 點至凌晨 2 點，平均淹水深度為 0.4-0.5 公尺；太爺里、公館里、葉厝里則從 8 月 8 日 晚上 8 點多到 8 月 9 日凌晨 3 點平均淹水深度為 0.5-0.7 公尺。 | 0.5~1.5        | 3.0~48.0       |
| 民國 99 年<br>9 月 19 日 | 凡那比<br>颱風 | 劉家里、田尾里部分路面淹水。                                                                                                                                                                                                                                            | 0.3~1.0        | 2.0~6.0        |



資料來源：「易淹水地區水患治理計畫」第3階段實施計畫高雄市管區域排水湖內地區排水系統規劃報告(2013)

圖 6 計畫區歷史淹水範圍示意圖



資料來源：民國 99 年 9 月本計畫調查彙整

圖 7 莫拉克風災淹水情形示意圖

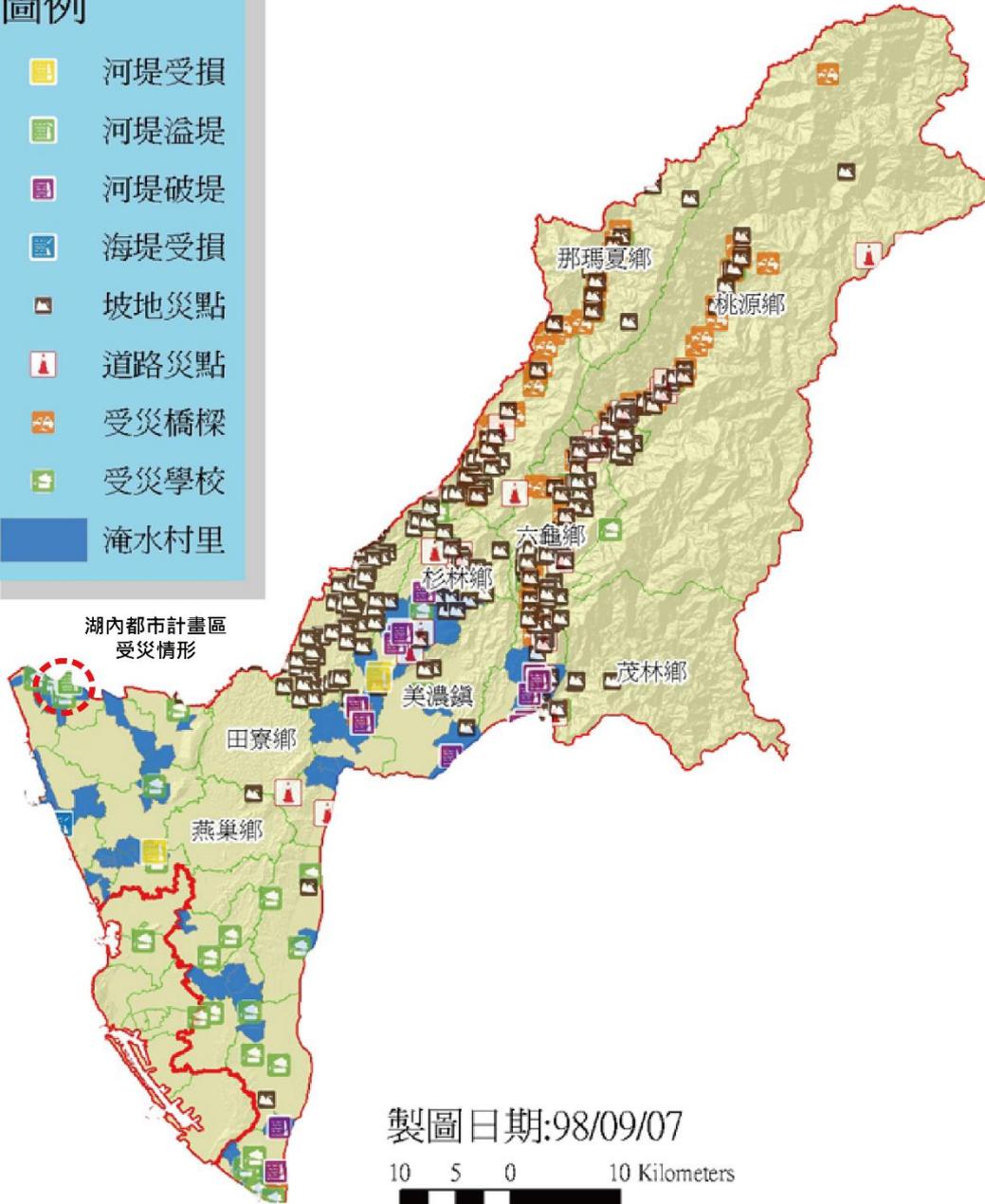


# 莫拉克颱風 高雄縣市受災總覽



## 圖例

- 河堤受損
- 河堤溢堤
- 河堤破堤
- 海堤受損
- 坡地災點
- 道路災點
- 受災橋樑
- 受災學校
- 淹水村里



國家災害防救科技中心  
National Science and Technology Center  
for Disaster Reduction



資料來源：國家災害防救科技中心 (2009)

圖 8 莫拉克颱風高雄市受災總覽圖

## (二) 地震災害

臺灣位處環太平洋地震帶上，大小地震活動頻繁，極易因地層運動而導致局部區域的環境變遷。依據中央氣象局資料顯示，近百年來約有 3/4 的地震發生在臺灣西部地區，且震源深度較淺常造成重大災害，但大規模地震好發地區多分布在北緯 23 度以北（約在臺南市以北），高雄市境內較少發生規模 6.0 以上的地震。

過去曾對本計畫區造成大、小餘震之地震包括 1941 年中埔地震、1964 年臺南白河地震、1999 年嘉義地震及 2000 年高雄桃源地震；近十年來則發生兩次震源與本計畫區距離較近的地震，分別是 2006 年 12 月 26 日在高雄市南方海域發生芮氏規模接近 7 的兩次地震，地震深度分別為 44 及 50 公里，震央離陸地約 30 公里以上，以及 2010 年 3 月 4 日在高雄市桃源區和茂林區交界處發生之芮氏規模 6 的甲仙地震，地震深度僅有 17 公里，所幸以上地震對本計畫區所造成的災害相對較輕微，目前查無災害記錄。

本計畫區過去並無發生重大地震災害，但由於板塊運動所造成之地殼變動會在斷層處作垂直、水平的相互滑動，故在斷層處經常會發生地震，目前有多處活動斷層鄰近本計畫區，包括高雄市境內的小崗山斷層、旗山斷層、潮州斷層及台南市的後甲里斷層，與本計畫之距離詳見表 10，計畫區周遭活動斷層分布詳見圖 9。

表 10 計畫區與鄰近活動斷層距離一覽表

| 斷層名稱  | 活動斷層分類 | 距離(公里) |
|-------|--------|--------|
| 旗山斷層  | 第一類    | 25.81  |
| 潮州斷層  | 第一類    | 42.48  |
| 後甲里斷層 | 第二類    | 2.39   |
| 小崗山斷層 | 第二類    | 11.03  |

綜合以上，雖歷史上本計畫區未發生嚴重的地震災害，但可能因鄰近之臺南市、嘉義縣及高雄市外海等地區發生地震或發生斷層事件而對本計畫區造成影響；同時，除了地震可能直接造成之房屋毀損、人員受傷及生命財物損失等「一次災害」外，亦須預防地震發生後，局部地區會有停電、停水、建築崩坍、地質滑動等「二次災害」的發生。

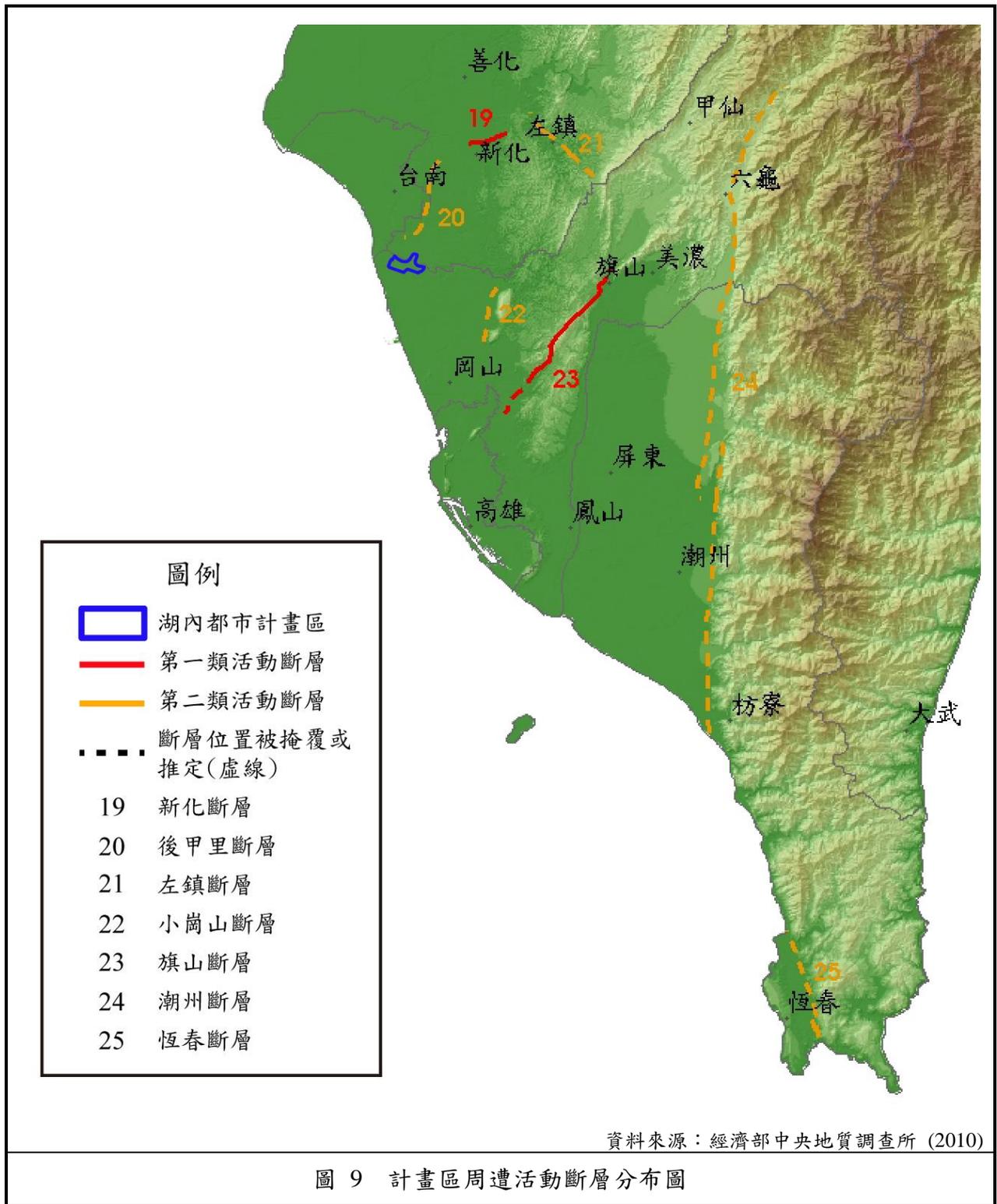


圖 9 計畫區周遭活動斷層分布圖

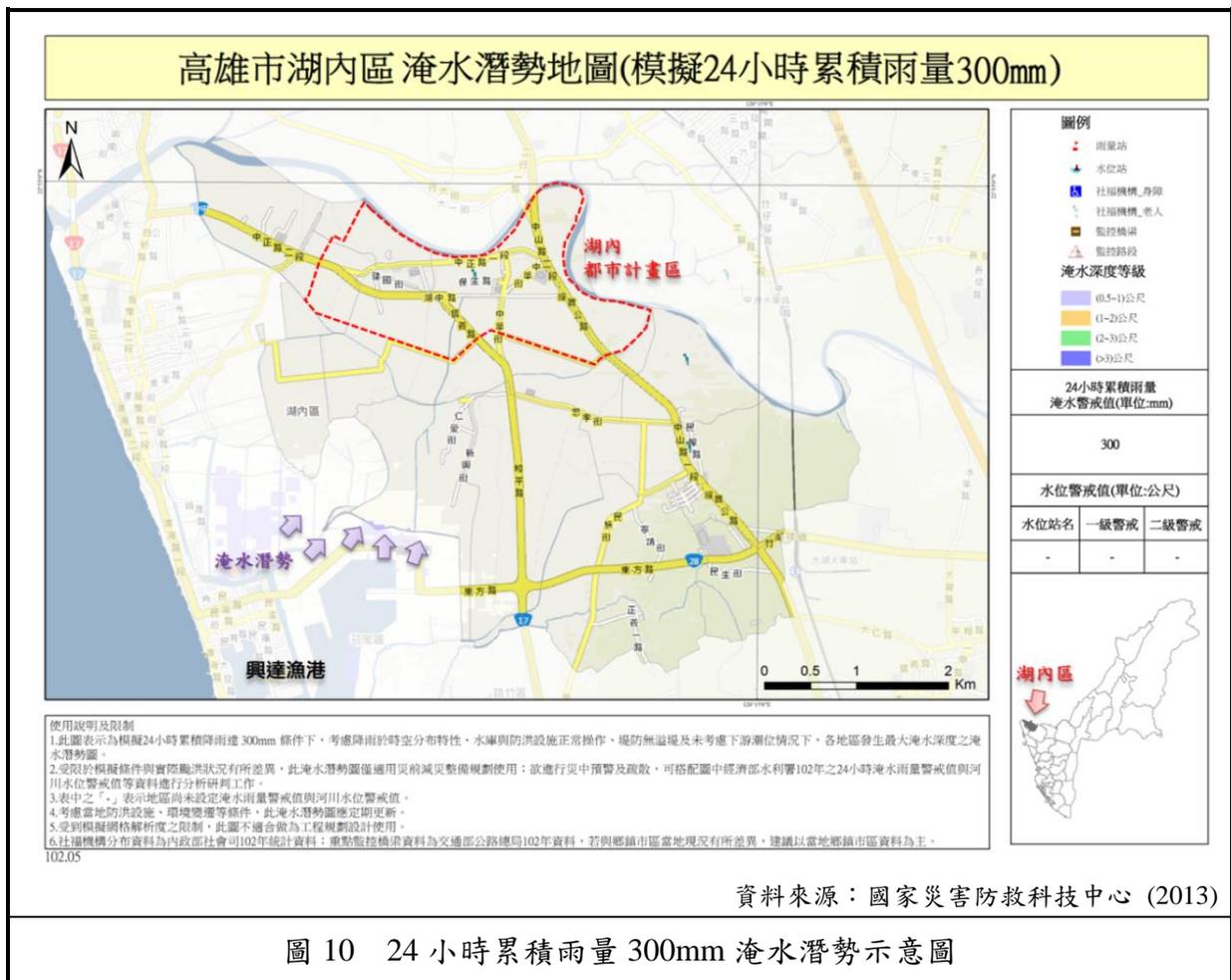
## 二、 災害潛勢情形

### (一) 淹水災害潛勢

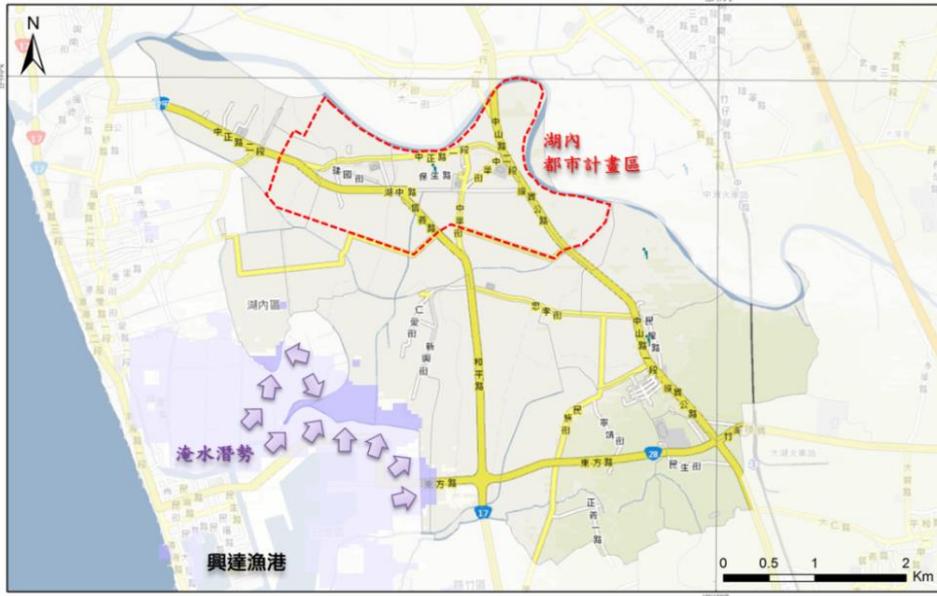
依國家災害防救科技中心模擬之「災害潛勢地圖」，淹水災害潛勢將隨 24 小時累積雨量而不同。根據圖 10、圖 11、圖 12 所示，當 24 小時累積雨量達 300mm 時，湖內區與茄苳區交界處將出現淹水深度達 0.5 至 1.0 公尺之情形；當 24 小時累積雨量達 450mm 時，湖內區西南側將出現淹水深度達 0.5 至 1.0 公尺之情形；當 24 小時累積雨量達 600mm 時，湖內區西南側則將出現淹水深度達 1.0 至 2.0 公尺之情形，本計畫區皆未位於以上模擬之淹水潛勢範圍內。

經濟部水利署第六河川局依據十年重現期之累積雨量基準推估本計畫的淹水潛勢範圍，詳如圖 13。當降雨量達到十年重期基準時，可能會使計畫區外圍地勢較低之農業區、工業區造成大面積淹水，部分市中心住宅區、商業區及學校用地等人口較稠密地區亦會出現零星淹水的情形。

綜合以上，依據國家災害防救科技中心之淹水潛勢模擬，本計畫區內未有淹水災害潛勢之標示；但依經濟部水利署第六河川局以十年重現期累積雨量模擬淹水潛勢，本計畫區內將出現零星淹水的情形。



## 高雄市湖內區 淹水潛勢地圖(模擬24小時累積雨量450mm)



**圖例**

- 雨量站
- 水位站
- 社福機構\_身障
- 社福機構\_老人
- 監控橋樑
- 監控路段

**淹水深度等級**

- (0.5-1)公尺
- (1-2)公尺
- (2-3)公尺
- (>3)公尺

**24小時累積雨量  
淹水警戒值(單位:mm)**

300

**水位警戒值(單位:公尺)**

| 水位站名 | 一級警戒 | 二級警戒 |
|------|------|------|
| -    | -    | -    |

**湖內區**

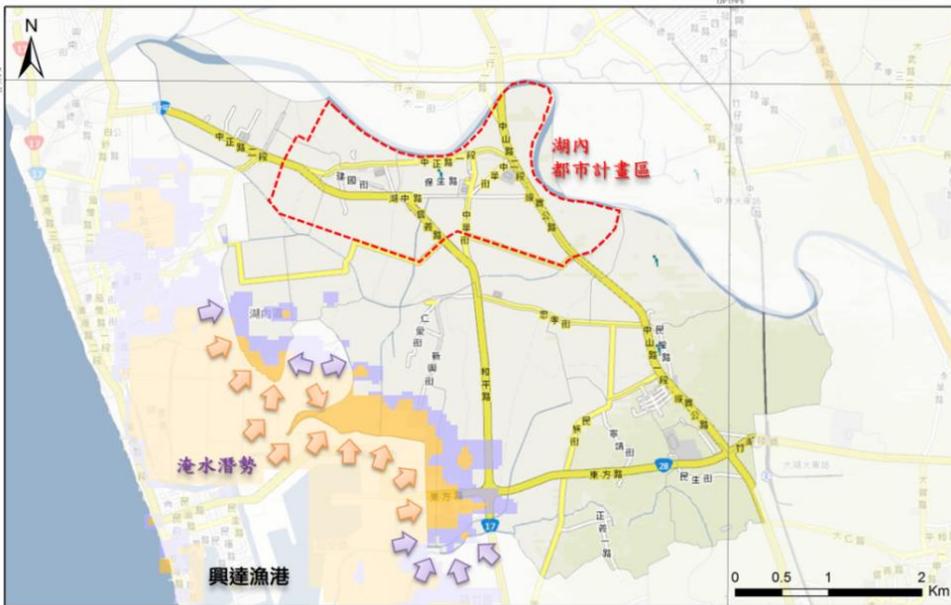
**使用說明及限制**

- 此圖表示為模擬24小時累積降雨達450mm條件下，考慮降雨於時空分布特性、水庫與防洪設施正常操作、堤防無溢堤及未考慮下游潮位情況下，各地區發生最大淹水深度之淹水潛勢圖。
  - 受限於模擬條件與實際淹水狀況有所差異，此淹水潛勢圖僅適用災前減災整備規劃使用；欲進行災中預警及疏散，可搭配圖中經濟部水利署102年之24小時淹水雨量警戒值與河川水位警戒值等資料進行分析研判工作。
  - 表中之「-」表示地區尚未設定淹水雨量警戒值與河川水位警戒值。
  - 考慮當地防洪設施、環境變遷等條件，此淹水潛勢圖應定期更新。
  - 受到模擬網格解析度之限制，此圖不適合做為工程規劃設計使用。
  - 社福機構分布資料為內政部社會司102年統計資料；重點監控橋樑資料為交通部公路總局102年資料；若與鄉鎮市區當地現況有所差異，建議以當地鄉鎮市區資料為主。
- 102.05

資料來源：國家災害防救科技中心 (2013)

圖 11 24 小時累積雨量 450mm 淹水潛勢示意圖

## 高雄市湖內區 淹水潛勢地圖(模擬24小時累積雨量600mm)



**圖例**

- 雨量站
- 水位站
- 社福機構\_身障
- 社福機構\_老人
- 監控橋樑
- 監控路段

**淹水深度等級**

- (0.5-1)公尺
- (1-2)公尺
- (2-3)公尺
- (>3)公尺

**24小時累積雨量  
淹水警戒值(單位:mm)**

300

**水位警戒值(單位:公尺)**

| 水位站名 | 一級警戒 | 二級警戒 |
|------|------|------|
| -    | -    | -    |

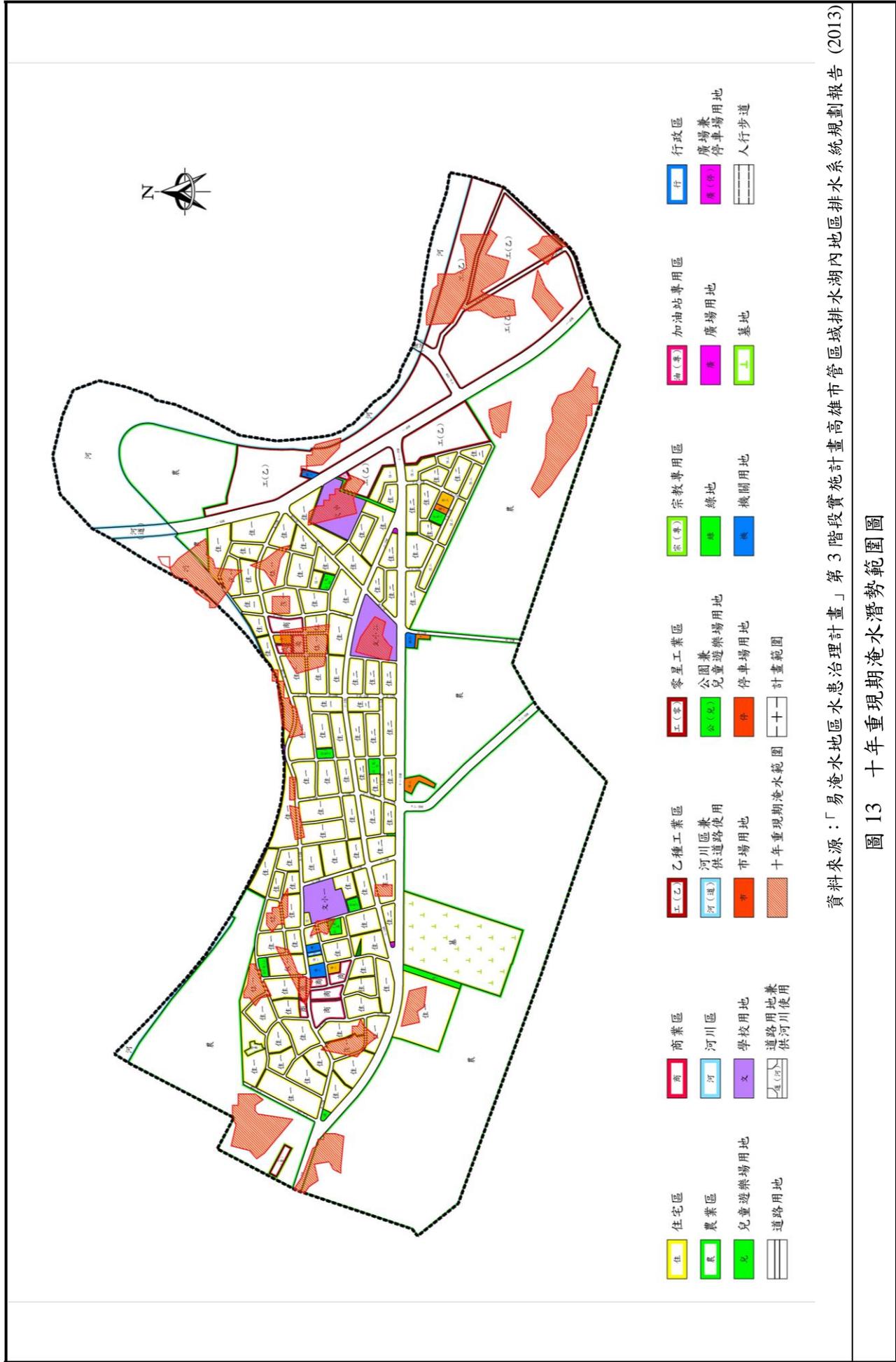
**湖內區**

**使用說明及限制**

- 此圖表示為模擬24小時累積降雨達600mm條件下，考慮降雨於時空分布特性、水庫與防洪設施正常操作、堤防無溢堤及未考慮下游潮位情況下，各地區發生最大淹水深度之淹水潛勢圖。
  - 受限於模擬條件與實際淹水狀況有所差異，此淹水潛勢圖僅適用災前減災整備規劃使用；欲進行災中預警及疏散，可搭配圖中經濟部水利署102年之24小時淹水雨量警戒值與河川水位警戒值等資料進行分析研判工作。
  - 表中之「-」表示地區尚未設定淹水雨量警戒值與河川水位警戒值。
  - 考慮當地防洪設施、環境變遷等條件，此淹水潛勢圖應定期更新。
  - 受到模擬網格解析度之限制，此圖不適合做為工程規劃設計使用。
  - 社福機構分布資料為內政部社會司102年統計資料；重點監控橋樑資料為交通部公路總局102年資料；若與鄉鎮市區當地現況有所差異，建議以當地鄉鎮市區資料為主。
- 102.05

資料來源：國家災害防救科技中心 (2013)

圖 12 24 小時累積雨量 600mm 淹水潛勢示意圖



- |         |                |               |                |       |        |              |
|---------|----------------|---------------|----------------|-------|--------|--------------|
| 住宅區     | 商業區            | 乙種工業區         | 零星工業區          | 宗教專用區 | 加油站專用區 | 行政區          |
| 農業區     | 河川區            | 河川區兼<br>供道路使用 | 公園兼<br>兒童遊樂場用地 | 綠地    | 廣場用地   | 廣場兼<br>停車場用地 |
| 兒童遊樂場用地 | 學校用地           | 市場用地          | 停車場用地          | 機關用地  | 墓地     | 人行步道         |
| 道路用地    | 道路用地兼<br>供河川使用 | 十年重現期淹水範圍     | 計畫範圍           |       |        |              |

## (二) 地震災害潛勢

高雄市政府「100年度高雄市湖內區地區災害防救計畫」針對高雄地區第一類活動斷層旗山斷層、潮州斷層進行地震災害潛勢模擬，其模擬結果如下。

以旗山斷層導致地震之歷史事件為例，其斷層開裂長度為 70.0 公里、寬度為 23.3 公里、震央位置經度為東經 120.617 度、北緯 23.091 度、震源深度為 5 公里，將對本計畫區造成芮氏規模 6.5 之地震。本計畫區內海埔里、太爺里、公館里可能出現建物輕微損害情形；地震若發生於日間，太爺里、公館里可能出現日間傷亡情形；地震若發生於夜間，公館里、葉厝里可能出現夜間傷亡情形，詳如表 11、圖 14。

表 11 旗山斷層事件模擬結果表

| 模擬結果<br>影響地區 | 建築物至少<br>輕微損害數量(棟) | 地震發生於日間<br>人員傷亡情形(人) | 地震發生於夜間<br>人員傷亡情形(人) |
|--------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 海埔里          | 32.9               | -                    | -                    |
| 太爺里          | 32.3               | 0.02                 | -                    |
| 公館里          | 31.2               | 0.01                 | 0.02                 |
| 葉厝里          | -                  | -                    | 0.01                 |

註：因地震災害潛勢評估方法為建立震源特性參數的機率密度函數，亦須經由衰減律(attenuation law)估計，並且與危害度曲線上某個設定之年超越機率相關，故分析所得之棟數與可能傷亡人口數並非整數。

資料來源：100年度高雄市湖內區地區災害防救計畫

另以潮州斷層導致地震之歷史事件為例，其斷層開裂長度為 73.7 公里、寬度為 26.7 公里、震央位置經度為東經 120.612 度、北緯 22.559 度、震源深度為 5 公里，將對本計畫區造成芮氏規模 6.7 之地震。本計畫區內太爺里、海埔里、公館里可能出現建物輕微損害情形；所幸地震發生將不會對本計畫區內人員造成傷亡，詳如表 12、圖 15。

表 12 潮州斷層事件模擬結果表

| 模擬結果<br>影響地區 | 建築物至少<br>輕微損害數量(棟) | 地震發生於日間<br>人員傷亡情形(人) | 地震發生於夜間<br>人員傷亡情形(人) |
|--------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 海埔里          | 10.1               | 0                    | 0                    |
| 太爺里          | 10.4               | 0                    | 0                    |
| 公館里          | 9.7                | 0                    | 0                    |

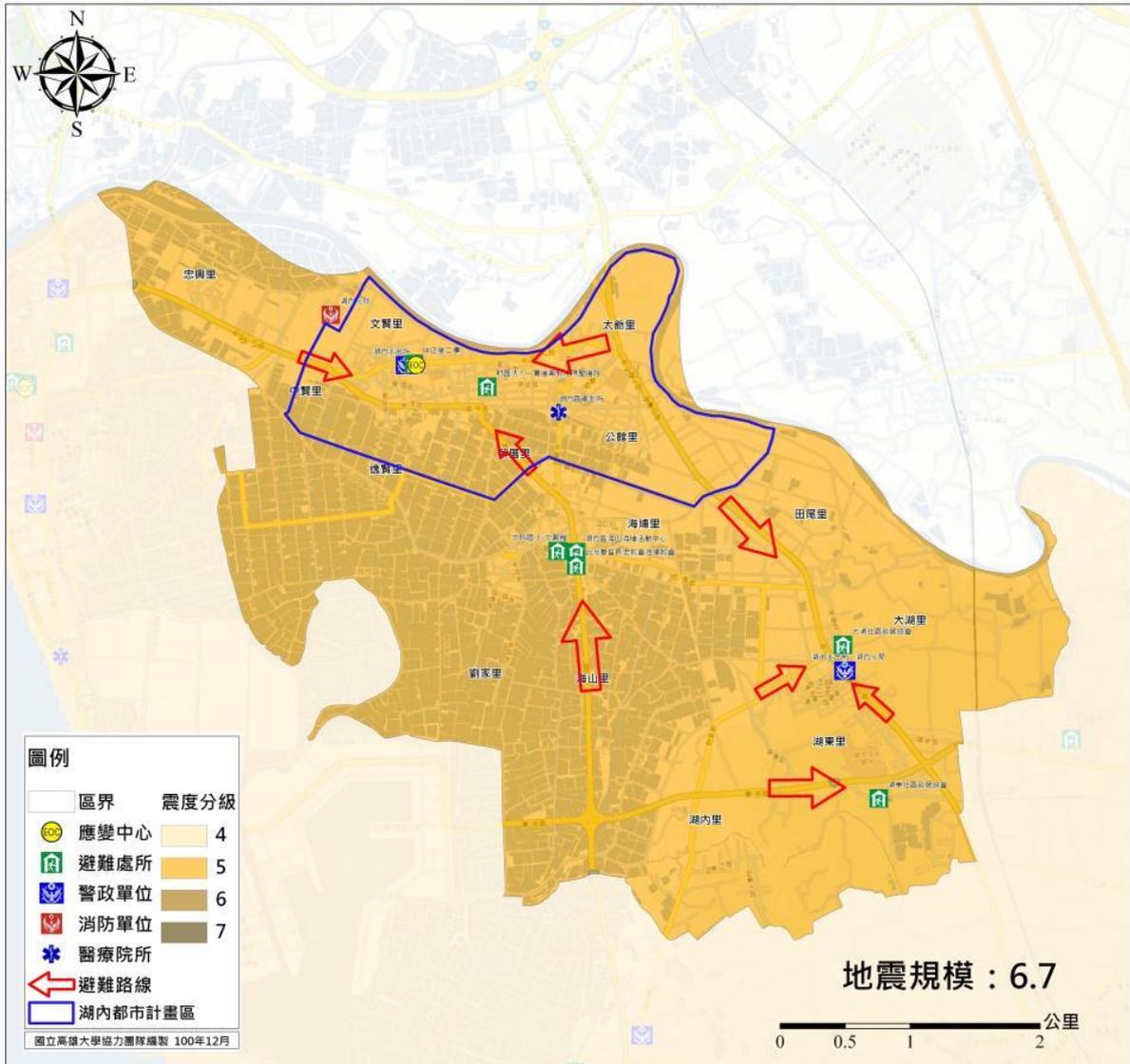
資料來源：100年度高雄市湖內區地區災害防救計畫

綜合以上，以上模擬可作為災害管理參考，未來本計畫若發生旗山斷層事件，將對建物、人員造成較顯著的災害；潮州斷層事件對本計畫區所造成的威脅較輕，但仍需慎防建物災損的情形發生。

100 年度「高雄市地區災害防救計畫」已針對湖內區地震救災路線進行規劃，建議未來本區應以湖內區公所為救災應變中心，並以中山路(臺 1 線)、保生路及中正路為主要避難路線，旗山斷層及潮州斷層事件避難路線詳圖 14、圖 15，將納入本案都市防災計畫併同規劃。



# 高雄市湖內區地震防救災地圖(潮州斷層事件)



資料來源：100年度高雄市湖內區地區災害防救計畫

圖 15 高雄市湖內區地震防救災地圖(潮州斷層事件)

### 第三節 人口及產業調查及分析

#### 一、人口調查及分析

##### (一) 人口成長

湖內區人口近年呈現穩定成長趨勢，全區總人口數自民國 85 年至 104 年人口數總計增加 2,401 人，近 20 年年平均成長率約為 0.51%；湖內都市計畫區截至民國 104 年底統計，計畫區內人口數為 11,409 人，年平均成長率為 0.34%，略低於湖內區，顯示本計畫區非湖內區人口移入主要地區。

另進一步分析計畫區區內戶數及戶量歷年變動情形，近 20 年戶數呈現隨戶量減少而增加的趨勢，戶數逐年增加、戶量減少至 3 人以下，顯示居住型態逐漸朝核心家庭變遷。

表 13 計畫區與湖內區人口成長情形一覽表

| 民國年 | 湖內都市計畫區   |            |             | 湖內區       |            |             |
|-----|-----------|------------|-------------|-----------|------------|-------------|
|     | 人數<br>(人) | 增減數<br>(人) | 成長率<br>(%)  | 人數<br>(人) | 增減數<br>(人) | 成長率<br>(%)  |
| 85  | 10,719    | —          | —           | 27,214    | —          | —           |
| 86  | 10,888    | 169        | 1.58        | 27,877    | 663        | 2.44        |
| 87  | 10,988    | 100        | 0.92        | 28,375    | 498        | 1.79        |
| 88  | 11,032    | 44         | 0.40        | 28,670    | 295        | 1.04        |
| 89  | 11,157    | 125        | 1.13        | 28,890    | 220        | 0.77        |
| 90  | 11,129    | -28        | -0.25       | 28,746    | -144       | -0.50       |
| 91  | 11,141    | 12         | 0.11        | 28,669    | -77        | -0.27       |
| 92  | 11,072    | -69        | -0.62       | 28,460    | -209       | -0.73       |
| 93  | 11,191    | 119        | 1.07        | 28,470    | 10         | 0.04        |
| 94  | 11,225    | 34         | 0.30        | 28,510    | 40         | 0.14        |
| 95  | 11,300    | 75         | 0.67        | 28,702    | 192        | 0.67        |
| 96  | 11,248    | -52        | -0.46       | 28,605    | -97        | -0.34       |
| 97  | 11,191    | -57        | -0.51       | 28,634    | 29         | 0.10        |
| 98  | 11,262    | 71         | 0.63        | 28,697    | 63         | 0.22        |
| 99  | 11,278    | 16         | 0.14        | 28,827    | 130        | 0.45        |
| 100 | 11,169    | -109       | -0.96       | 28,817    | -10        | -0.03       |
| 101 | 11,201    | 32         | 0.29        | 29,120    | 303        | 1.05        |
| 102 | 11,200    | -1         | -0.01       | 29,195    | 75         | 0.26        |
| 103 | 11,281    | 81         | 0.72        | 29,399    | 204        | 0.70        |
| 104 | 11,409    | 128        | 1.13        | 29,615    | 216        | 0.73        |
| 年平均 | —         | <b>37</b>  | <b>0.34</b> | —         | <b>141</b> | <b>0.51</b> |

資料來源：都市及區域發展統計彙編、高雄市統計要覽

表 14 計畫區戶口成長情形一覽表

| 民國年 | 戶數<br>(戶) | 戶數成長率<br>(%) | 戶量<br>(人/戶) | 戶量成長率<br>(%) |
|-----|-----------|--------------|-------------|--------------|
| 85  | 2,954     | —            | 3.63        | —            |
| 86  | 3,011     | 1.93         | 3.62        | -0.35        |
| 87  | 3,048     | 1.23         | 3.60        | -0.31        |
| 88  | 2,792     | -8.40        | 3.95        | 9.61         |
| 89  | 3,159     | 13.14        | 3.53        | -10.62       |
| 90  | 3,183     | 0.76         | 3.50        | -1.00        |
| 91  | 3,255     | 2.26         | 3.42        | -2.11        |
| 92  | 3,300     | 1.38         | 3.36        | -1.97        |
| 93  | 3,328     | 0.85         | 3.36        | 0.22         |
| 94  | 3,371     | 1.29         | 3.33        | -0.98        |
| 95  | 3,422     | 1.51         | 3.30        | -0.83        |
| 96  | 3,473     | 1.49         | 3.24        | -1.92        |
| 97  | 3,541     | 1.96         | 3.16        | -2.42        |
| 98  | 3,639     | 2.77         | 3.09        | -2.08        |
| 99  | 3,696     | 1.57         | 3.05        | -1.40        |
| 100 | 3,753     | 0.02         | 2.98        | -0.02        |
| 101 | 3,826     | 0.02         | 2.93        | -0.02        |
| 102 | 3,864     | 0.01         | 2.90        | -0.01        |
| 103 | 3,945     | 0.02         | 2.86        | -0.01        |
| 104 | 4,023     | 0.02         | 2.84        | -0.01        |
| 年平均 | —         | 1.25         | —           | -0.85        |

資料來源：高雄市統計要覽

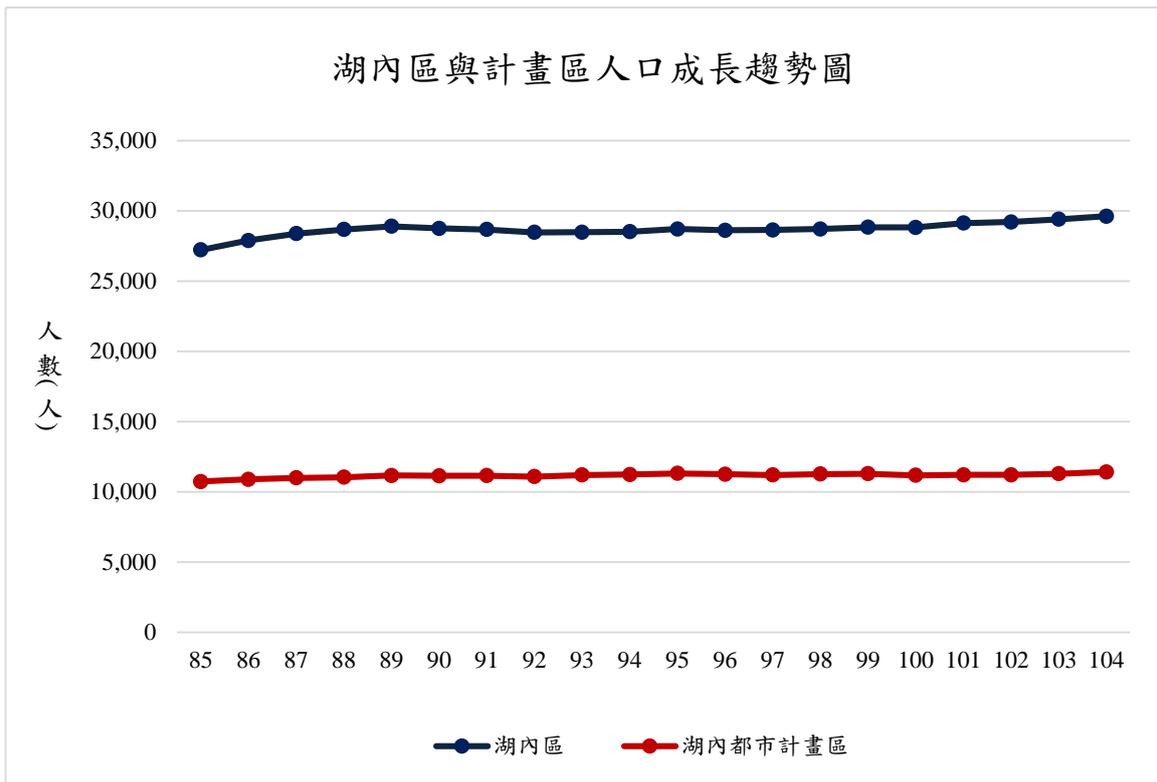


圖 16 湖內區與計畫區人口成長趨勢示意圖

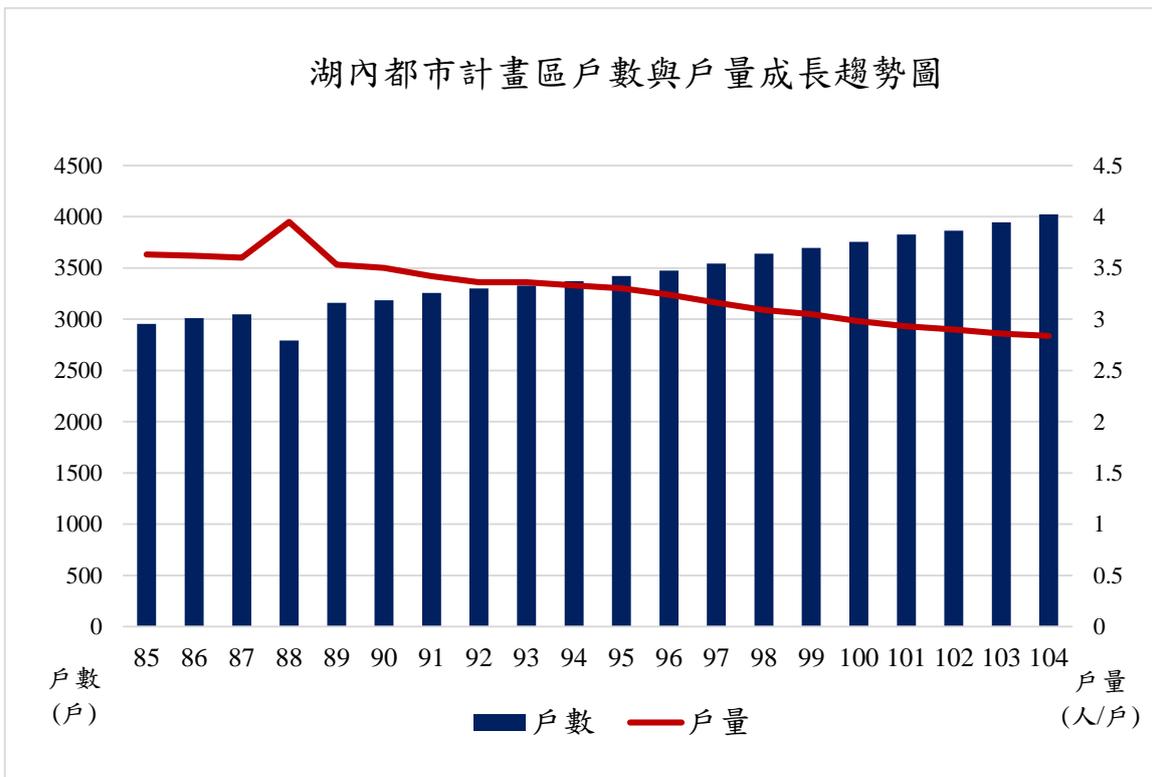


圖 17 湖內都市計畫區戶數與戶量成長趨勢圖

(二) 人口組成

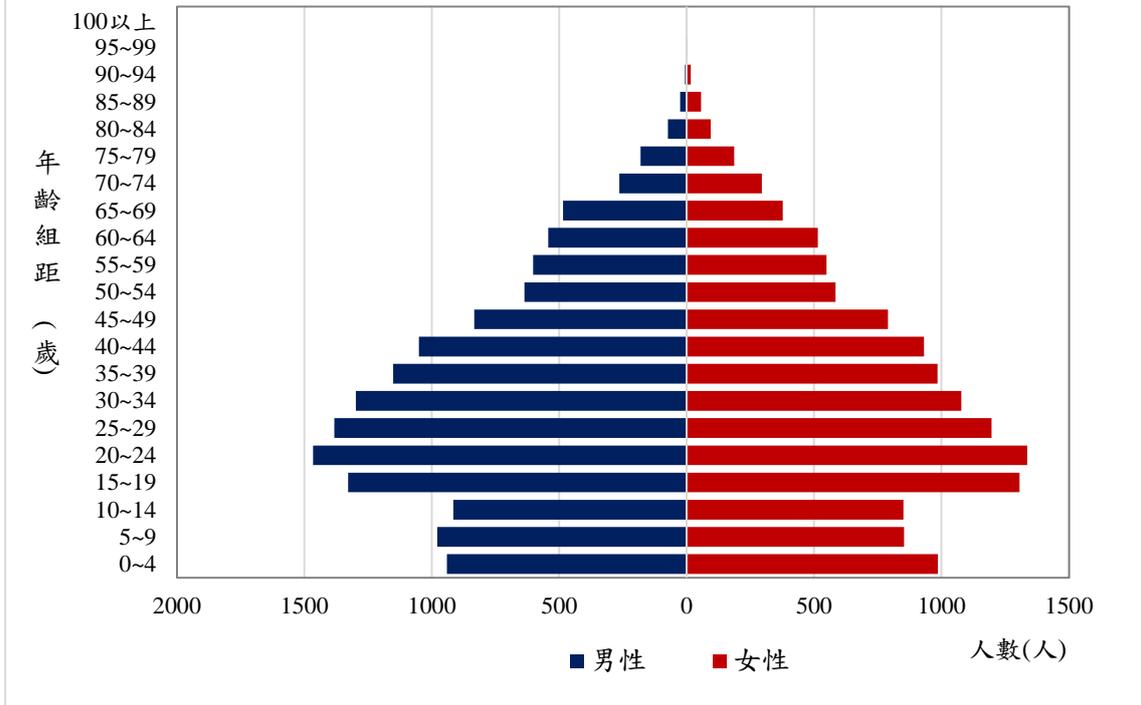
湖內區人口組成結構詳表 15、人口金字塔詳圖 18。湖內區人口金字塔從民國 85 年底之靜止型金字塔類型（低金字塔型）轉變成民國 104 年之縮減型金字塔（彈頭型金字塔），即呈現老年人口上升、幼年人口減少之趨勢，顯示社會型態改變、生育率明顯地呈現下降趨勢，人口逐漸趨向高齡化、少子化。

表 15 湖內區人口組成結構一覽表

| 年齡組距<br>(歲) | 民國<br>(年) | 男性<br>(人) | 女性<br>(人) | 合計<br>(人) | 民國<br>(年) | 男性<br>(人) | 女性<br>(人) | 合計<br>(人) |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 0~4         | 85        | 941       | 986       | 1,884     | 104       | 614       | 572       | 1,186     |
| 5~9         |           | 979       | 853       | 1,824     |           | 518       | 481       | 999       |
| 10~14       |           | 915       | 850       | 2,183     |           | 633       | 576       | 1,209     |
| 15~19       |           | 1,328     | 1,306     | 2,693     |           | 889       | 869       | 1,758     |
| 20~24       |           | 1,466     | 1,337     | 2,572     |           | 1,012     | 976       | 1,988     |
| 25~29       |           | 1,382     | 1,197     | 2,389     |           | 1,079     | 1,012     | 2,091     |
| 30~34       |           | 1,298     | 1,078     | 2,166     |           | 1,358     | 1,213     | 2,571     |
| 35~39       |           | 1,152     | 984       | 2,042     |           | 1,435     | 1,281     | 2,716     |
| 40~44       |           | 1,051     | 931       | 1,717     |           | 1,294     | 1,191     | 2,485     |
| 45~49       |           | 834       | 790       | 1,247     |           | 1,296     | 1,074     | 2,370     |
| 50~54       |           | 636       | 584       | 1,229     |           | 1,185     | 1,092     | 2,277     |
| 55~59       |           | 602       | 549       | 1,134     |           | 1,089     | 1,057     | 2,146     |
| 60~64       |           | 543       | 515       | 996       |           | 907       | 947       | 1,854     |
| 65~69       |           | 485       | 377       | 741       |           | 562       | 575       | 1,137     |
| 70~74       |           | 264       | 295       | 533       |           | 458       | 501       | 959       |
| 75~79       |           | 181       | 187       | 321       |           | 366       | 435       | 801       |
| 80~84       |           | 74        | 94        | 214       |           | 236       | 297       | 533       |
| 85~89       |           | 25        | 56        | 69        |           | 110       | 136       | 246       |
| 90~94       |           | 6         | 16        | 22        |           | 23        | 56        | 79        |
| 95~99       |           | 3         | 4         | 7         |           | 5         | 5         | 10        |
| 100 以上      | 1         | 0         | 1         | 1         | 2         | 3         |           |           |
| 總計          |           | 14,166    | 12,989    | 25,984    |           | 15,070    | 14,348    | 29,418    |

資料來源：85-104 年，高雄縣、市統計要覽

民國85年湖內區人口金字塔示意圖



民國104年湖內區人口金字塔示意圖

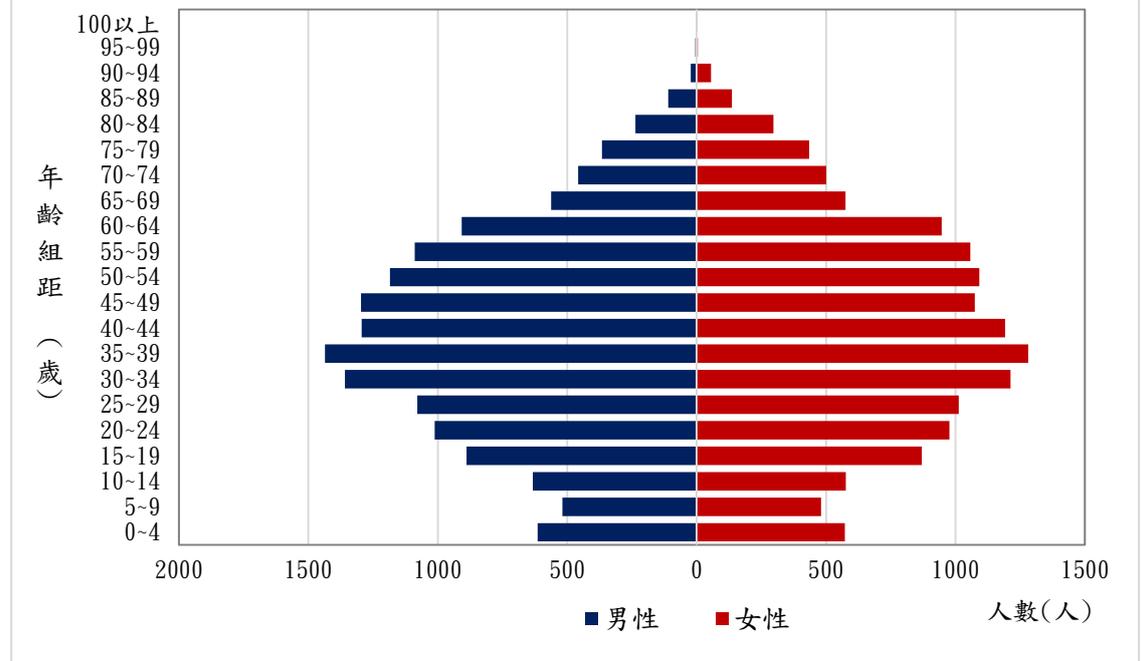
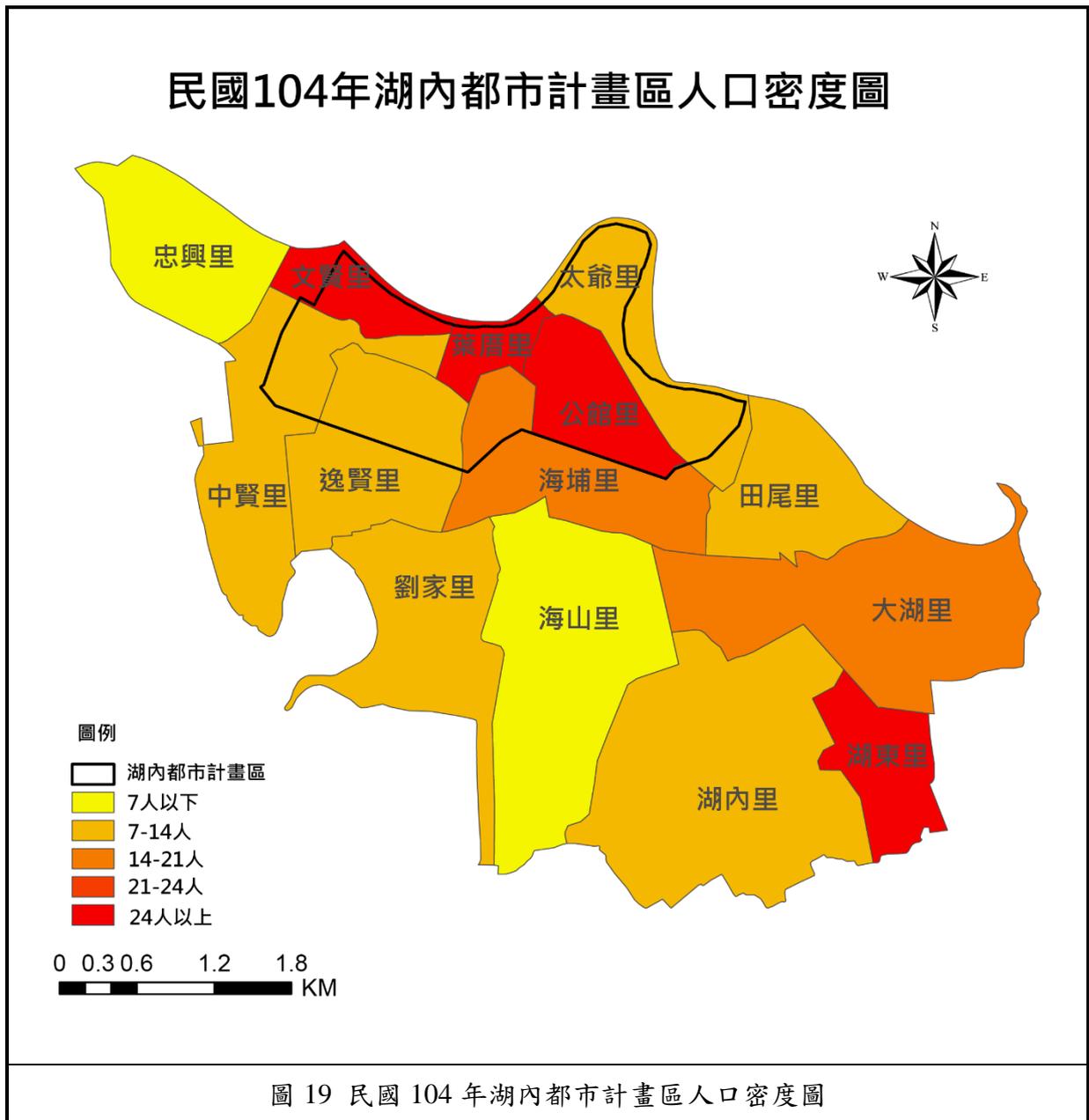


圖 18 民國 85 與 104 年湖內區人口金字塔示意圖

### (三) 人口密度

本計畫區面積為 388.130 公頃，可建築用地（即住宅區及商業區面積和）為 89.311 公頃，民國 104 年現況人數為 11,409 人，故人口粗密度為每公頃約 29 人，人口淨密度為每公頃約 128 人。

根據圖 19 計畫區人口密度圖所示，本計畫區位於湖內區人口稠密地區，計畫區內文賢里、葉厝里及公館里人口密度較高，達每公頃 24 人以上；其次則為海埔里，達每公頃 14 人以上。



#### (四) 計畫年期內人口發展之推計

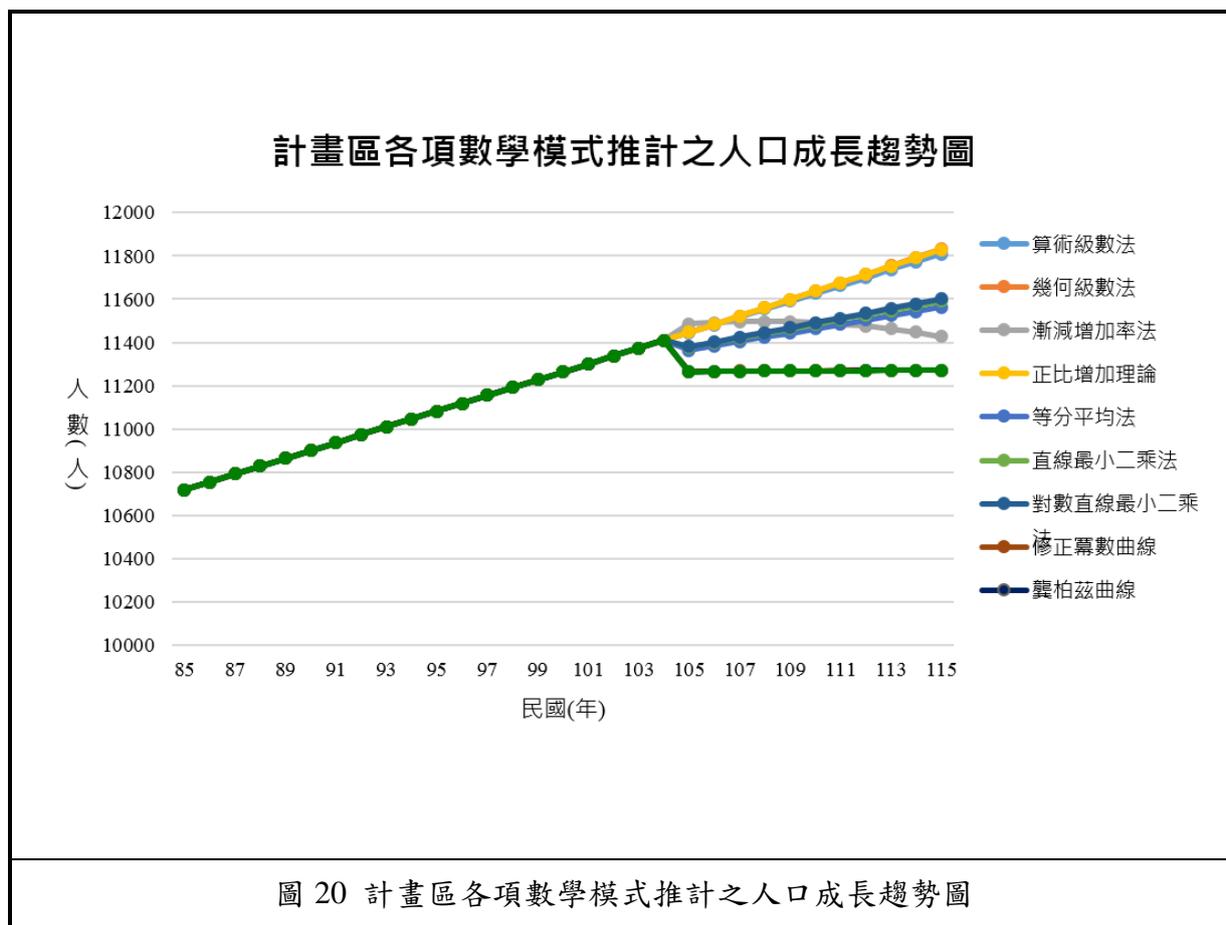
為掌握計畫區之人口成長趨勢對於未來人口成長之影響，本計畫以民國 85 至 104 年湖內都市計畫區之人口資料，透過各類數學模式之推導進行民國 115 年之人口數預測，運用之數學模式包含算術級數法、幾何級數法、正比增加理論、等分平均法、直線最小二乘法、對數直線最小二乘法、修正冪數曲線、龔柏茲曲線及羅吉斯曲線等。

透過數學模式推計之人口預測值介於 11,270 至 11,808 人之間，各數學模式預測值平均為 11,560 人，平均離差值最佳為修正冪數曲線所推計之 11,271 人，詳細數學模式及預測值、平均離差，詳表 16 所示。

表 16 各項數學模式人口預測綜理表

| 預測方法      | 計算式                                                        | 民國 115 年人口預測值(人) | 平均離差   |
|-----------|------------------------------------------------------------|------------------|--------|
| 算術級數法     | $Y = 10839 + (N - 102) \times 144.89$                      | 11,808           | 146.93 |
| 幾何級數法     | $Y = 10839 \times (1 - 0.015745)^{(N - 102)}$              | 11,832           | 143.94 |
| 正比增加理論    | $Y = 8086 + (1 - 1.015541)^{(N - 83)}$                     | 11,829           | 106.84 |
| 等分平均法     | $Y = 8792.8 + 180.2 \times (N - 87.5)$                     | 11,563           | 149.64 |
| 直線最小二乘法   | $Y = 9683.9 + 173.77 \times (N - 92.5)$                    | 11,591           | 76.92  |
| 對數直線最小二乘法 | $Y = 9634.44 + 1.018519 \times (N - 92.5)$                 | 11,601           | 77.27  |
| 修正冪數曲線    | $Y = 11197.93 - 3976.48 \times 0.876477^{(N - 83)}$        | 11,271           | 48.63  |
| 龔柏茲曲線     | $Y = 11141.26 \times 0.657153^{(0.861775^{(N - 83)})}$     | 11,271           | 48.79  |
| 羅吉斯曲線     | $1/Y = 0.00009015 + 0.00004498 \times 0.846958^{(N - 83)}$ | 11,270           | 48.95  |
| 平均預測值     |                                                            | 11,560           |        |

根據圖 20 所示，透過算術幾何法、算術級數法、幾何級數法、正比增加理論、等分平均法、直線最小二乘法、對數直線最小二乘法、修正冪數曲線推估，民國 105-115 年間本計畫區內人口將呈現穩定成長，而透過修正冪數曲線推估，民國 105-115 年則呈現人口成長停滯的情形，整體而言，未來本計畫區人口成長情形將逐步趨緩。



## 二、 產業調查及分析

湖內區從事一級產業人口比例逐漸偏低，主要產業以工商產業為主，依據民國 95 年及 100 年工商及服務業普查，工業以製造業所佔比例為最高，顯示傳統的農漁生產方式已無法吸納新的年輕勞動力，離農人口日增，且本區養殖水源惡化，主要農產水稻、玉蜀黍之市場價值不高，為本區農業發展吸引力不佳之原因，就業人口多轉為工商生產或服務業。

本區東側由省道台 1 線縱貫公路貫穿，位於傳統工業運輸走廊上，地形平坦、便於通往高雄及臺南市中心，許多知名製造業大廠如：台農飼料廠均設廠於此，製造業尚稱發達，提供地方就業貢獻良多。

表 17 湖內區農牧人口數一覽表

| 民國年 | 人數<br>(人) | 增減數<br>(人) | 增減率<br>(%) | 占湖內區人數百分比<br>(%) |
|-----|-----------|------------|------------|------------------|
| 89  | 4,832     | —          | —          | 16.73            |
| 94  | 4,360     | -472       | -9.77      | 15.29            |
| 99  | 4,153     | -207       | -4.75      | 14.41            |

資料來源：行政院主計總處農林漁牧業普查

表 18 湖內區工商及服務業普查一覽表

| 項目             |              | 民國 95 年   |           | 民國 100 年  |           |
|----------------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                |              | 人數<br>(人) | 比例<br>(%) | 人數<br>(人) | 比例<br>(%) |
| 工業             | 礦業及土石採取業     | 0         | 0.00      | 0         | 0.00      |
|                | 製造業          | 5,420     | 91.82     | 5,314     | 91.45     |
|                | 電力及燃氣供應業     | 0         | 0.00      | 0         | 0.00      |
|                | 用水供應及污染整治業   | 73        | 1.24      | 40        | 0.69      |
|                | 營造業          | 410       | 6.95      | 457       | 7.86      |
|                | 小計           | 5,903     | 100.00    | 5,811     | 100.00    |
| 商業<br>及<br>服務業 | 批發及零售業       | 1,323     | 57.30     | 1,273     | 48.70     |
|                | 運輸及倉儲業       | 282       | 12.21     | 170       | 6.50      |
|                | 住宿及餐飲業       | 150       | 6.50      | 264       | 10.10     |
|                | 資訊及通訊傳播業     | 0         | 0.00      | 0         | 0.00      |
|                | 金融及保險業       | 53        | 2.30      | 95        | 3.63      |
|                | 不動產業         | 14        | 0.61      | 83        | 3.18      |
|                | 專業、科學及技術服務業  | 23        | 1.00      | 53        | 2.03      |
|                | 支援服務業        | 114       | 4.94      | 284       | 10.86     |
|                | 教育服務業        | 37        | 1.60      | 52        | 1.99      |
|                | 醫療保健及社會工作服務業 | 176       | 7.62      | 169       | 6.47      |
|                | 藝術、娛樂及休閒服務業  | 21        | 0.91      | 30        | 1.15      |
|                | 其他服務業        | 131       | 5.64      | 141       | 5.39      |
|                | 小計           | 2,309     | 100.00    | 2,614     | 100.00    |
| 總計             | 8212         | —         | 8,425     | —         |           |

資料來源：民國 95 年、100 年，行政院主計總處工商及服務業普查

## 第四節 實質發展現況

### 一、 土地使用現況

#### (一) 住宅區

住宅區計畫面積為 85.881 公頃，其實際發展面積約為 59.970 公頃，使用率為 69.83%，現況住宅區主要係以既有人口集居地區為基礎所劃設。

#### (二) 商業區

商業區計畫面積為 3.430 公頃，現況商業使用多延舊市區發展成沿街商業帶，其實際發展面積約為 2.640 公頃，使用率為 76.97%。

#### (三) 乙種工業區

乙種工業區計畫面積為 39.698 公頃，位於省道 1 號兩側，交通區位便捷，實際發展面積約 25.180 公頃，使用率為 63.43%。

#### (四) 零星工業區

零星工業區計畫面積為 0.343 公頃，使用率為 100.00%，現況為工廠使用。

#### (五) 宗教專用區

宗教專用區計畫面積為 0.180 公頃，使用率為 100.00%，現況為玉湖寺使用。

#### (六) 加油站專用區

加油站專用區計畫面積為 0.065 公頃，使用率為 100.00%，現況為加油站使用。

#### (七) 行政區

行政區計畫面積為 0.080 公頃，使用率為 100.00%，現況為區公所使用。

#### (八) 農業區

農業區計畫面積為 164.507 公頃，將視農業發展及未來都市發展需求調整及檢討。

表 19 現況土地使用使用情形一覽表

| 土地使用項目         |            | 計畫面積<br>(公頃)   | 開闢面積<br>(公頃)   | 開闢率<br>(%)   |
|----------------|------------|----------------|----------------|--------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 住宅區        | 85.881         | 59.970         | 69.83        |
|                | 商業區        | 3.430          | 2.640          | 76.97        |
|                | 乙種工業區      | 39.698         | 25.180         | 63.43        |
|                | 零星工業區      | 0.343          | 0.343          | 100.00       |
|                | 宗教專用區      | 0.180          | 0.180          | 100.00       |
|                | 加油站專用區     | 0.064          | 0.064          | 100.00       |
|                | 行政區        | 0.080          | 0.080          | 100.00       |
|                | 農業區        | 164.507        | —              | —            |
|                | 河川區        | 27.394         | —              | —            |
|                | 河川區兼供道路使用  | 1.258          | —              | —            |
|                | 小計         | 322.835        | 85.877         | 26.60        |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.570          | 0.676          | 43.06        |
|                | 綠地         | 0.153          | 0.000          | 0.00         |
|                | 廣場用地       | 0.160          | 0.160          | 100.00       |
|                | 廣場兼停車場用地   | 0.044          | 0.000          | 0.00         |
|                | 兒童遊樂場用地    | 0.689          | 0.000          | 0.00         |
|                | 學校用地       | 6.650          | 6.650          | 100.00       |
|                | 市場用地       | 0.540          | 0.170          | 31.48        |
|                | 停車場用地      | 0.460          | 0.100          | 21.74        |
|                | 機關用地       | 0.726          | 0.726          | 100.00       |
|                | 墓地         | 10.000         | 4.777          | 47.77        |
|                | 人行步道       | 1.729          | 0.000          | 0.000        |
|                | 道路用地       | 42.463         | 36.825         | 86.72        |
|                | 道路用地兼供河川使用 | 0.110          | 0.110          | 100.00       |
|                | 小計         | 65.295         | 50.194         | 76.87        |
| <b>計畫區</b>     |            | <b>388.130</b> | <b>136.071</b> | <b>35.06</b> |

註1：上述計畫面積來自「變更湖內都市計畫（第三次通盤檢討）案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：上述開發面積係於民國 99 年及 104 年調查。



- |      |      |         |         |        |          |        |
|------|------|---------|---------|--------|----------|--------|
| 住宅使用 | 商業使用 | 工業使用    | 機關使用    | 電力事業使用 | 電信事業使用   | 郵政事業使用 |
| 農業使用 | 墳墓使用 | 廟宇、教堂使用 | 體育場使用   | 公園使用   | 綠地       | 學校使用   |
| 水域   | 市場使用 | 停車場使用   | 資源回收場使用 | 加油站使用  | 空地、荒地未使用 | 道路     |
| 計畫範圍 |      |         |         |        |          |        |

資料來源：民國 99 年、104 年本計畫調查彙整

圖 21 土地使用現況圖





圖 22 建築密度分布示意圖



## 二、 公共設施開闢情形

### (一) 公園兼兒童遊樂場用地

公園兼兒童遊樂場用地 10 處，計畫面積為 1.570 公頃，公（兒）六、七、八用地已開闢，面積計 0.676 公頃，開闢率為 43.06%。

### (二) 綠地

綠地 2 處，計畫面積為 0.153 公頃，尚未開闢使用。

### (三) 廣場用地

廣場用地 3 處，計畫面積為 0.160 公頃，均已開闢使用，開闢率為 100.00%。

### (四) 廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地 1 處，計畫面積為 0.044 公頃，已開闢使用，開闢率為 100.00%。

### (五) 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地 2 處，計畫面積為 0.689 公頃，尚未開闢使用。

### (六) 學校用地

學校用地 3 處，計畫面積為 6.650 公頃，均已開闢使用，開闢率為 100.00%。

### (七) 市場用地

市場用地 3 處，計畫面積為 0.540 公頃，市二用地已開闢，面積計 0.170 公頃，開闢率為 31.48%。

### (八) 停車場用地

停車場用地 2 處，計畫面積為 0.460 公頃，停一用地已開闢，面積計 0.100 公頃，開闢率為 21.74%。

### (九) 機關用地

機關用地 4 處，計畫面積為 0.726 公頃，均已開闢使用，開闢率為 100.00%。

### (十) 墓地

墓地 1 處，計畫面積為 10.000 公頃，部分已開闢，面積計 4.777 公頃，開闢率為 47.77%。

表 20 現況公共設施用地開闢情形一覽表

| 公共設施用地項目       | 簡稱<br>或<br>編號 | 計畫<br>面積<br>(公頃) | 開闢<br>面積<br>(公頃) | 開闢率<br>(%) | 開闢情形 |    |    | 土地取得情形 |    |    |
|----------------|---------------|------------------|------------------|------------|------|----|----|--------|----|----|
|                |               |                  |                  |            | 完全   | 部分 | 尚未 | 完全     | 部分 | 尚未 |
| 公園兼兒童遊樂場<br>用地 | 公(兒)一         | 0.200            | 0.200            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 公(兒)二         | 0.200            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
|                | 公(兒)三         | 0.200            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
|                | 公(兒)四         | 0.200            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        |    | ◎  |
|                | 公(兒)五         | 0.236            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  | ◎      |    |    |
|                | 公(兒)六         | 0.054            | 0.054            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 公(兒)七         | 0.222            | 0.222            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 公(兒)八         | 0.200            | 0.200            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 公(兒)九         | 0.033            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  | ◎      |    |    |
|                | 公(兒)十         | 0.025            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  | ◎      |    |    |
|                | 小計            | 1.570            | 0.676            | 43.06      | —    |    |    | —      |    |    |
| 綠地             | 綠             | 0.153            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
| 廣場用地           | 廣一            | 0.100            | 0.100            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 廣二            | 0.030            | 0.030            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 廣三            | 0.030            | 0.030            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 小計            | 0.160            | 0.160            | 100.00     | —    |    |    | —      |    |    |
| 廣場兼停車場用地       | 廣(停)          | 0.044            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
| 兒童遊樂場用地        | 兒一            | 0.430            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
|                | 兒二            | 0.259            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
|                | 小計            | 0.689            | 0.000            | 0.00       | —    |    |    | —      |    |    |
| 學校用地           | 文小一           | 1.780            | 1.780            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 文小二           | 2.520            | 2.520            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 文中            | 2.350            | 2.350            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 小計            | 6.650            | 6.650            | 100.00     | —    |    |    | —      |    |    |
| 市場用地           | 市一            | 0.150            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  |        | ◎  |    |
|                | 市二            | 0.170            | 0.170            | 100.00     | ◎    |    |    |        |    | ◎  |
|                | 市三            | 0.220            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  | ◎      |    |    |
|                | 小計            | 0.540            | 0.000            | 0.00       | —    |    |    | —      |    |    |
| 停車場用地          | 停一            | 0.100            | 0.100            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 停二            | 0.360            | 0.000            | 0.00       |      |    | ◎  | ◎      |    |    |
|                | 小計            | 0.460            | 0.100            | 21.74      | —    |    |    | —      |    |    |
| 機關用地           | 機一            | 0.140            | 0.140            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 機二            | 0.250            | 0.250            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 機三            | 0.140            | 0.140            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 機四            | 0.196            | 0.196            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |
|                | 小計            | 0.726            | 0.726            | 100.00     | —    |    |    | —      |    |    |
| 墓地             | 墓             | 10.000           | 4.777            | 47.77      |      | ◎  |    |        | ◎  |    |
| 人行步道           | 人行            | 1.729            | 0.000            | 0.00       |      | ◎  |    |        | ◎  |    |
| 道路用地           | 道             | 42.463           | 36.825           | 86.72      |      | ◎  |    |        | ◎  |    |
| 道路用地兼供河川<br>使用 | 道(河)          | 0.110            | 0.110            | 100.00     | ◎    |    |    | ◎      |    |    |

註1：上述計畫面積來自「變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後個案變更歷案，實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：上述開闢面積係於民國 99 年 9 月調查。



- |                |      |      |              |         |      |
|----------------|------|------|--------------|---------|------|
| 公園兼<br>兒童遊樂場用地 | 綠地   | 廣場用地 | 廣場兼<br>停車場用地 | 兒童遊樂場用地 | 學校用地 |
| 停車場用地          | 機關用地 | 墓地   | 市場用地         | 人行步道    | 道路用地 |
| 道路用地兼<br>供河川使用 | 計畫範圍 |      |              |         |      |

圖 23 公共設施用地分布位置示意圖



表 21 公共設施用地項目檢討分析一覽表

| 項目         |    | 現行計畫面積<br>(公頃) | 檢討標準                                                                                                                                                                                                                                                  | 說明                                          | 計畫人口：13,000 人                   |                     |
|------------|----|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
|            |    |                |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             | 標準面積<br>(公頃)                    | 超過/不足<br>面積<br>(公頃) |
| 學校用地       | 文小 | 4.390          | 依教育部訂定「國民中小學設備基準」規定，都市計畫區內每生使用校地面積 12 平方公尺；都市計畫區外每生使用校地面積 25 平方公尺。                                                                                                                                                                                    | 依設備基準應劃設 1.05 公頃，檢討後超過 3.34 公頃。             | 1.054                           | +3.336              |
|            | 文中 | 2.405          |                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             | 依設備基準應劃設 0.86 公頃，檢討後超過 1.54 公頃。 | 0.856               |
| 公園兼兒童遊樂場用地 |    | 1.554          | 1. 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 0.50 公頃<br>2. 社區公園每一計畫處所最少設置 1 處，人口在 100,000 人以上之計畫處所最小面積不得小於 4.00 公頃為原則，在 10,000 人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。                                                                                                                | 10 處用地面積未達公園用地最小標準 0.50 公頃。                 | —                               | —                   |
| 兒童遊樂場用地    |    | 0.675          | 兒童遊樂場每處最小面積 0.10 公頃。                                                                                                                                                                                                                                  | 2 處用地面積皆達最小標準 0.10 公頃。                      | —                               | —                   |
| 停車場用地      |    | 0.429          | 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，並應符合下列規定：<br>1. 不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求。<br>2. 商業區：<br>(1) 10,000 人口以下者，以不低於商業區面積之 8% 為準。<br>(2) 超過 10,000 至 100,000 人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。<br>(3) 超過 100,000 人口者，以不低於商業區面積之 12% 為準。 | 依車輛預估數需求推估應劃設 1.30 公頃，檢討後不足 0.87 公頃。<br>(註) | 1.30                            | -0.87               |
|            |    |                |                                                                                                                                                                                                                                                       | 依商業區需求推估應劃設 0.33 公頃，檢討後超過 0.10 公頃。          | 0.33                            | +0.10               |

註：本計畫區車輛預估數為 433 輛、停車面積以 15 m<sup>2</sup>計，以 20% 車輛數估計需劃設 1.30 公頃停車場用地。

### 三、 交通運輸

#### (一) 公路系統

本計畫區公路系統依功能層級區分，可分為聯外道路、主要道路、次要道路、服務道路等四層級。聯外道路可通達計畫區外之鄰近區、里；主要道路為聯絡本計畫區各閭鄰單元，並連接及收集次要道路之車流量；次要道路之功能為連接各閭鄰單元內之服務道路；而服務道路為計畫區內提供人、車通行之直接通路。

##### 1. 聯外道路

聯外道路包括一號道路（中山路）、十一號道路（湖中路）、十二號道路（信義路）、十九號道路（中山路二段 62 巷、仁湖橋）。

##### 2. 主要道路

主要道路包括二號道路（保生路）、三號道路（信義路）、四號道路（中華街）。

##### 3. 次要道路

次要道路包括五號道路（中正路）、六號道路（信義路）。

##### 4. 服務道路

各街廓間供民眾使用之出入道路，大多使用既有巷道或自行留設之道路。

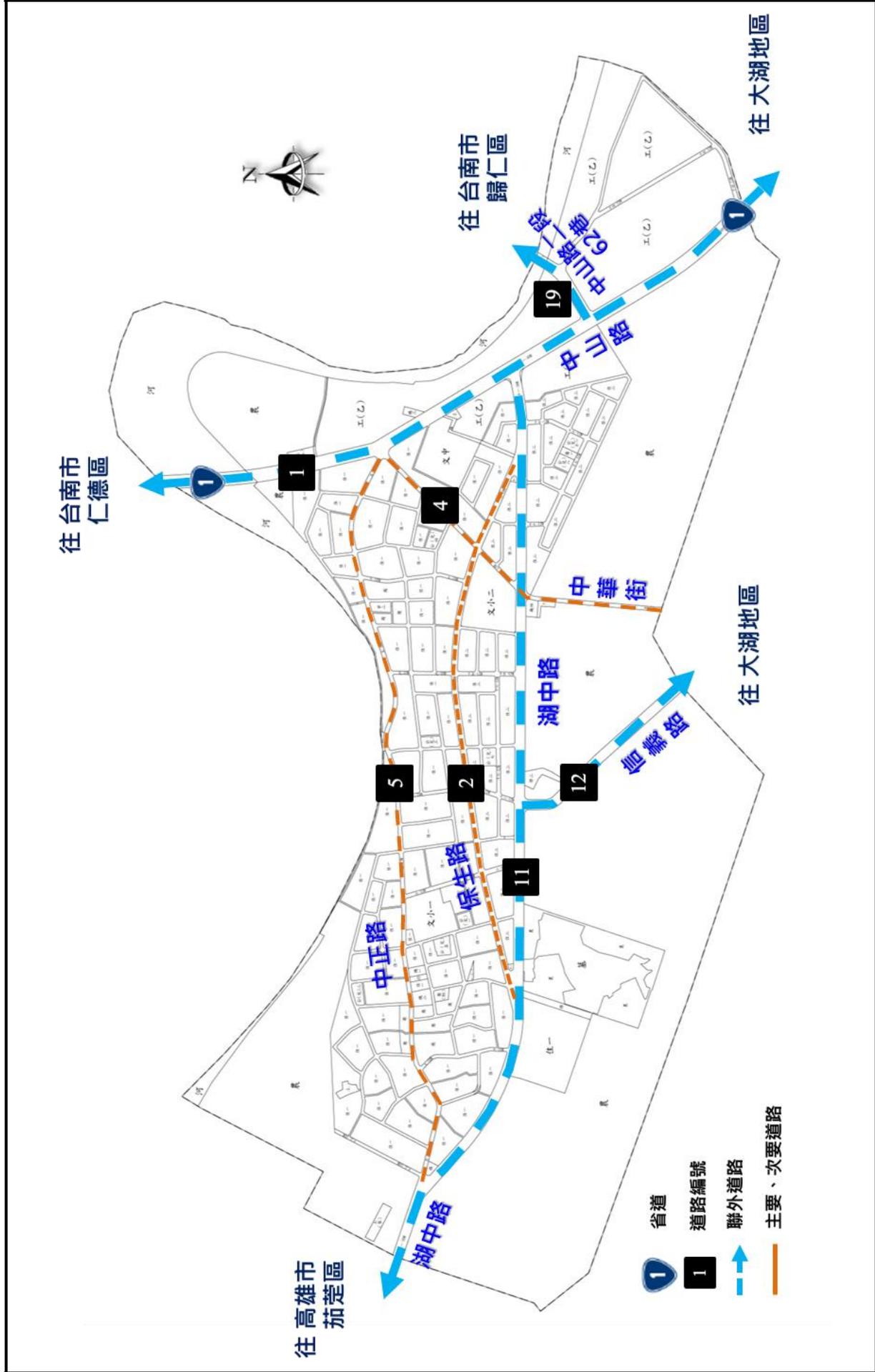


圖 24 公路系統示意圖

## (二) 公車系統

湖內區大眾運輸以公車系統為主，多為長途客運，公車站沿中山路（台 1 線）及中正路（部分台 17 甲線）設置，路線多由高雄客運經營，共計 4 條路線，包括 8046 高雄—臺南、8039 鳳山—茄萣（經太爺）、8041 茄萣—高雄—林園、紅 71 捷運南岡山站—茄萣區公所，各路線每日約 2 至 12 班次。

表 22 湖內區內公車系統路線綜理表

| 公車路線                     | 湖內區內停靠站                                                                                | 單向班次 | 備註          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| 8046<br>高雄—臺南            | 太爺→牛蹄寮→台農飼料廠→田尾里→大湖<br>→東方路口→大湖火車站→樹人醫校                                                | 4    |             |
| 8039<br>鳳山—茄萣<br>(經太爺)   | 文賢里→園子內→湖內農會→葉厝甲→園內<br>→仁佑診所→太爺 1→嘉南大學→太爺 2→牛<br>蹄寮→台農飼料廠→田尾里→大湖→東方技<br>術學院→大湖火車站→樹人醫校 | 2    |             |
| 8041<br>茄萣—高雄—林園         | 文賢里→園子內→湖內農會→葉厝甲→園內<br>→仁佑診所→太爺 1→嘉南大學→太爺 2→牛<br>蹄寮→台農飼料廠→田尾里→大湖→東方技<br>術學院→大湖火車站→樹人醫校 | 9    | 例假日班次調<br>整 |
| 紅 71<br>捷運南岡山站—<br>茄萣區公所 | 文賢里→湖內區公所→湖內農會→葉厝甲→<br>園內→仁佑診所→太爺→湖內國中→牛蹄寮<br>→台農飼料廠→田尾里→大湖→東方路口→<br>大湖火車站→樹人醫校        | 12   | 班次路線調整      |

資料來源：高雄汽車客運、港都汽車客運；民國 103 年 4 月本計畫調查彙整

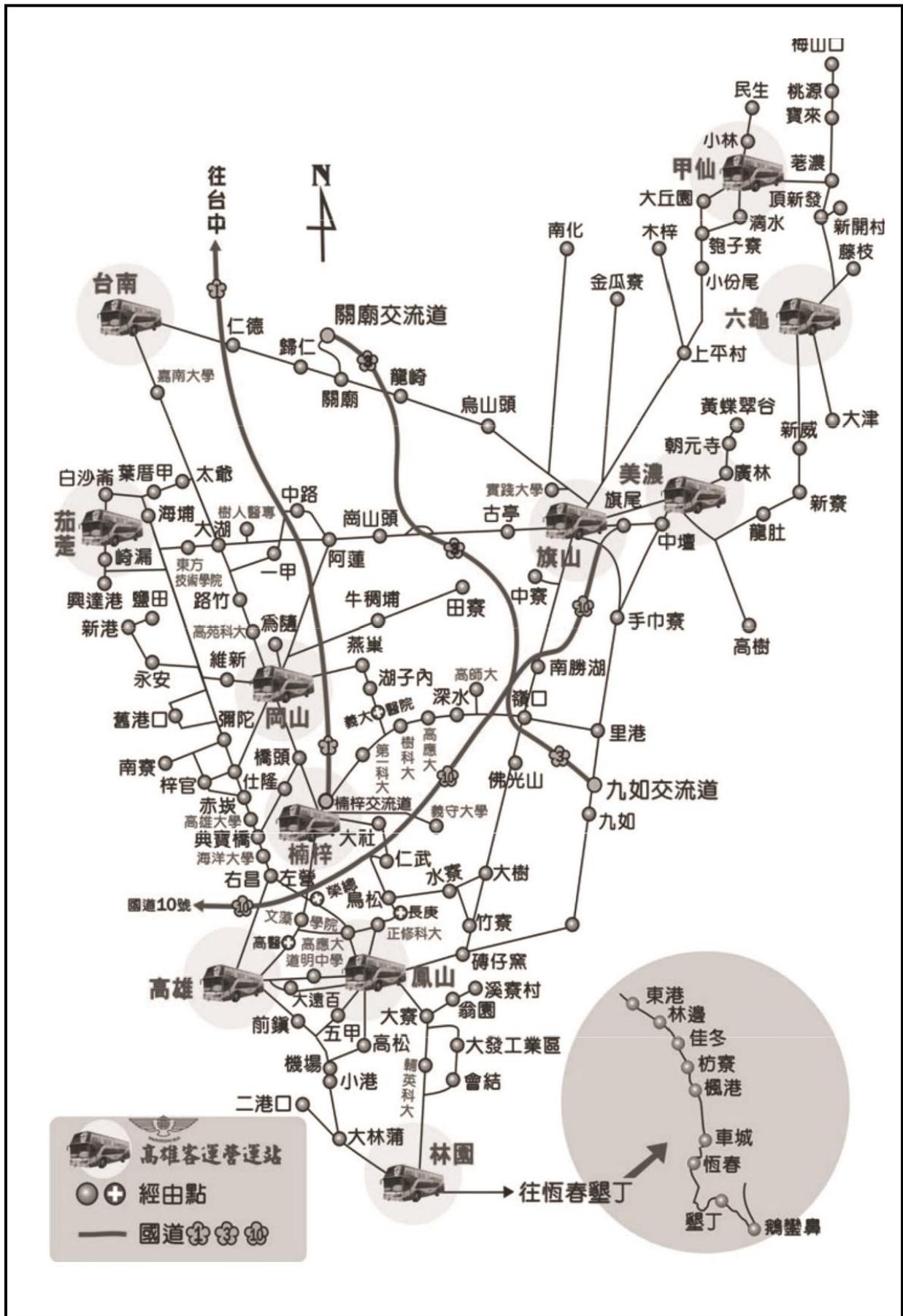
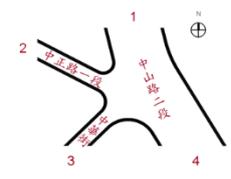


圖 25 公車系統示意圖

### (三) 道路服務水準分析

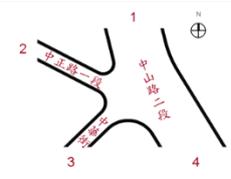
可知計畫區範圍在平常日與假日各重要路口之上、下午尖峰小時路口交通量、平均延滯與服務水準。其平常日中，各路口交通量以台一線與中正路一段路口最高，其次為台一線與中華街路口，且台一線與中正路一段、中華街、湖中路路口雖車流量多，服務水準仍可維持在 A 級。在假日中，則以下午的時段車流量為多，其中又以台一線與中華街路口最高，服務水準為 B 級。

表 23 平日重要路口服務水準分析表

| 路口                                                                                 | 路口名稱        | 尖峰小時 | 路口交通量 (pcu/hr) | 路口平均延滯 (秒/車) | 服務水準 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|----------------|--------------|------|
|   | 台一線與中正路一段路口 | 上午   | 3,862          | 13.08        | A    |
|                                                                                    |             | 下午   | 4,353          | 10.12        | A    |
|                                                                                    | 台一線與中華街路口   | 上午   | 3,744          | 12.55        | A    |
|                                                                                    |             | 下午   | 3,558          | 12.46        | A    |
|  | 台一線與湖中路路口   | 上午   | 2,218          | 8.94         | A    |
|                                                                                    |             | 下午   | 2,216          | 11.99        | A    |

資料來源：民國 103 年 4 月本計畫調查彙整

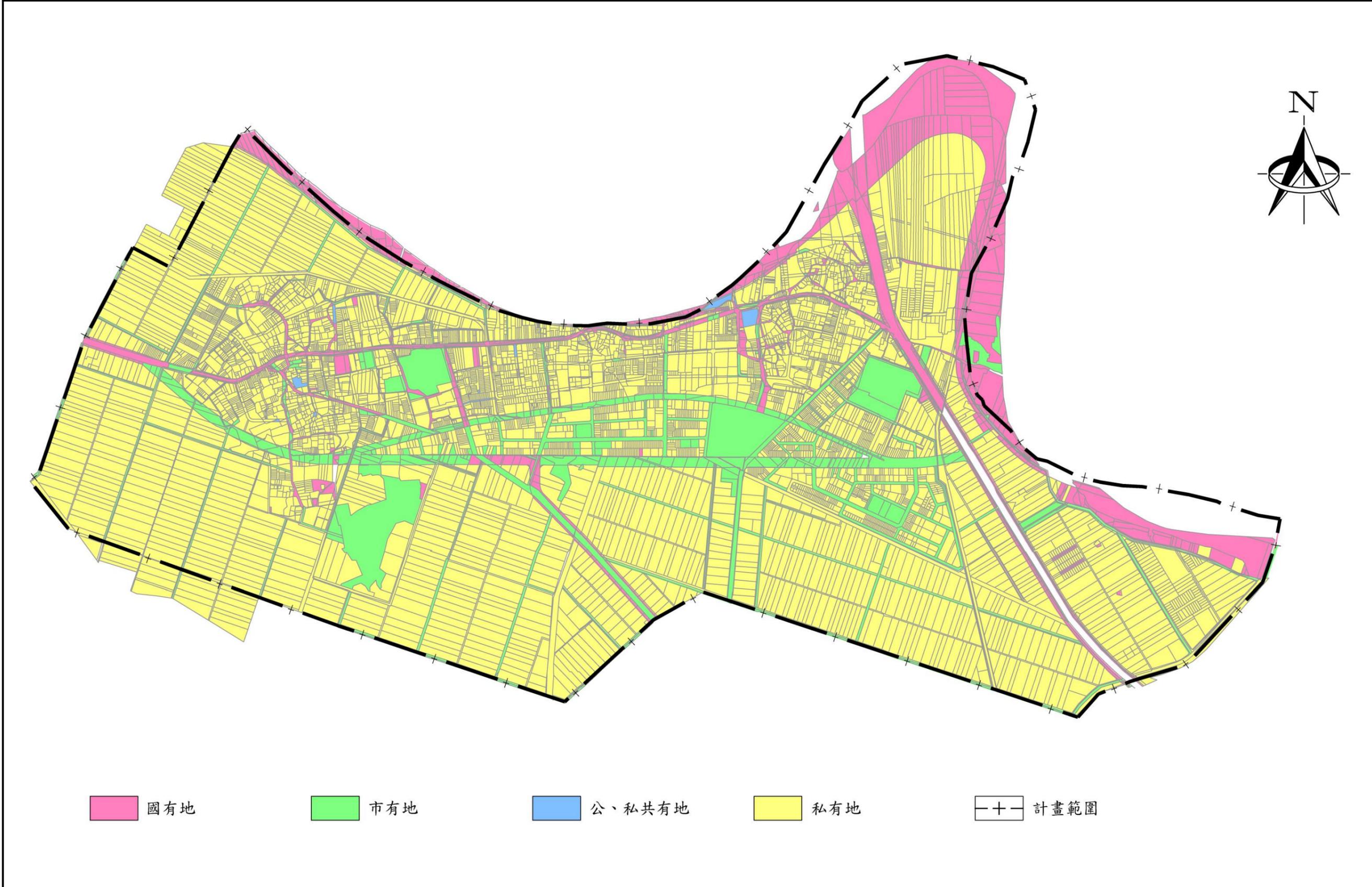
表 24 假日重要路口服務水準分析表

| 路口                                                                                  | 路口名稱        | 尖峰小時 | 路口交通量 (pcu/hr) | 路口平均延滯 (秒/車) | 服務水準 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|----------------|--------------|------|
|  | 台一線與中正路一段路口 | 上午   | 1,258          | 12.54        | A    |
|                                                                                     |             | 下午   | 2,580          | 13.51        | A    |
|                                                                                     | 台一線與中華街路口   | 上午   | 1,212          | 12.48        | A    |
|                                                                                     |             | 下午   | 3,034          | 15.98        | B    |
|  | 台一線與湖中路路口   | 上午   | 1,448          | 7.91         | A    |
|                                                                                     |             | 下午   | 2,290          | 6.86         | A    |

資料來源：民國 103 年 4 月本計畫調查彙整

### 四、土地權屬

私有地面積計 305.75 公頃，佔總面積 79.91%，公有地面積計 75.98 公頃，佔總面積 19.86%，公私共有地面積計 0.90 公頃，佔總面積 0.23%，湖內都市計畫區之土地多為私人所有。



國有地      市有地      公、私共有地      私有地      計畫範圍

圖 26 土地權屬情形示意圖



## 第五章 都市計畫圖重製作業

### 第一節 重製作業緣起

湖內都市計畫於民國 65 年 3 月 29 日發布實施，於民國 74 年 11 月 25 日完成第一次通盤檢討、民國 80 年 4 月 25 日完成第二次通盤檢討、民國 93 年 11 月 18 日完成第三次通盤檢討。因原有都市計畫圖比例尺為三千分之一，且現況地形變遷與實地多已不符，為提高計畫精度，以數值地測方式重新測繪比例尺為一千分之一之地形圖。

### 第二節 重製作業法令依據

本計畫都市計畫圖重製作業依下列法令相關規定辦理：

- 一、 都市計畫法第 26 條
- 二、 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 46、47 條
- 三、 都市計畫圖重製作業要點

### 第三節 重製作業說明

#### 一、 重製作業基準

本案數值地形測量，高程控制採臺灣地區水準點控制系統，並由一等水準點引測；平面控制採二度分帶 TWD97 橫麥卡托投影坐標系統，並配合內政部地政司土地測量局佈設之二等衛星控制點作為推算依據。

## 二、重製作業方法

湖內都市計畫發布實施後，大部分都已依法定程序完成釘樁及地籍分割，依內政部頒布「都市計畫樁測定及管理辦法」之規定辦理中心樁補建工作 100 支，需重新檢測中心樁與新設樁位控制點；本次重製轉繪作業原則係依據都市計畫圖、樁位成果並參酌地籍圖，將計畫線轉繪於一千分之一地形圖上，在轉繪作業上因資料不同，可分為二部分說明：

### （一）有樁位成果者

以現場實測二度分帶 TWD97 橫麥卡托投影坐標系統樁位為基準，透過原樁位坐標成果及參數轉換軟體，重新平差推算現地遺失樁位之坐標成果再將其展繪，並核對原有都市計畫圖、樁位圖及地籍圖，並配合實地情形為之。

### （二）無樁位成果者

以原都市計畫圖為基準，將其掃描平差校正後，以局部套繪的方式展繪計畫線。並以原都市計畫書圖、樁位成果、地籍資料之法定地位相對重要性，作為展繪計畫線之依據。經校對展繪成果後，如有樁位圖與原都市計畫圖不符者，檢核地籍圖等資料或查詢原核定公告之都市計畫書圖所載內容，以作為輔助參考，若仍有不符，則整理成樁位疑義分析表，並函請湖內區公所召開會議研商解決。

## 三、重製作業參考圖籍

本案重製作業依據都市計畫圖、都市計畫樁位圖、數值重測地籍圖、數值航空測量地形圖等相關圖籍，轉繪於二度分帶 TWD97 橫麥卡托投影坐標系統上。

## 四、重製作業疑義處理

依「都市計畫圖重製作業要點」規定，針對重製疑義予以分類，並附圖冊說明展繪情形，併同重製計畫草圖與原都市計畫圖，由高雄市湖內區公所邀集測量、地政及相關目的事業主管機關組成專案小組召開重製疑義研商會議，作成決議，據以修正製作重製計畫圖。

表 25 重製作業參考圖籍一覽表

| 圖籍類別                                     | 繪製時間               | 繪製案名                                                                                                         | 比例尺    | 坐標系統                                 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------|
| 都市計畫書圖                                   | 民國 65 年            | 湖內都市計畫案                                                                                                      | 1/3000 | TM 二度分帶<br>TWD67 坐標系統                |
|                                          | 民國 72 年            | 湖內都市計畫二號道路附近住宅區細部計畫案                                                                                         |        |                                      |
|                                          | 民國 74 年            | 變更湖內都市計畫(第一次通盤檢討)案                                                                                           |        |                                      |
|                                          | 民國 80 年            | 變更湖內都市計畫(第二次通盤檢討)案                                                                                           |        |                                      |
|                                          | 民國 86 年            | 變更湖內都市計畫(二號道路附近住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案                                                                            |        |                                      |
|                                          | 民國 91 年            | 變更湖內都市計畫(部分住宅區、乙種工業區、農業區、綠地、廣場用地、道路用地為河川區;部分住宅區為道路用地、部分住宅區為河川區兼供道路用地使用、部分綠地為河川區兼供道路用地使用、部分道路用地為河川區兼供道路用地使用)案 |        |                                      |
|                                          | 民國 93 年            | 變更湖內都市計畫(部分乙種工業區為道路用地,部分河川區為道路用地兼供河川使用)案                                                                     |        |                                      |
|                                          | 民國 93 年            | 變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案                                                                                           |        |                                      |
|                                          | 民國 101 年           | 變更湖內都市計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案                                                                                  |        |                                      |
| 都市計畫樁位圖表                                 | 民國 65 年            | 湖內都市計畫樁位坐標                                                                                                   | 1/1000 | TM 二度分帶<br>TWD67 坐標系統<br>或<br>地籍坐標系統 |
|                                          | 民國 75 年            | 湖內都市計畫樁位坐標                                                                                                   |        |                                      |
|                                          |                    | 湖內都市計畫(二)號道路附近住宅區細部計畫樁位坐標                                                                                    |        |                                      |
|                                          | 民國 80 年            | 湖內都市計畫(第二次通盤檢討)案範圍釘樁                                                                                         |        |                                      |
|                                          | 民國 86 年            | 湖內都市計畫樁位清理補建                                                                                                 |        |                                      |
|                                          | 民國 87 年            | 變更湖內都市計畫二號道路附近地區(第一次通盤檢討)樁位                                                                                  |        |                                      |
|                                          | 民國 88 年            | 更正湖內都市計畫二號道路附近地區細部計畫(第一次通盤檢討)案部分都市計畫樁位偏離地籍圖界址案                                                               |        |                                      |
|                                          | 民國 92 年            | 湖內都市計畫二號道路附近細部計畫廣三用地樁位坐標                                                                                     |        |                                      |
|                                          | 民國 93 年            | 變更湖內都市計畫(部分住宅區、乙種工業區、農業區、綠地、廣場用地、道路用地為河川區;部分住宅區為道路用地、部分住宅區為河川區兼供道路用地使用、部分綠地為河川區兼供道路用地使用、部分道路用地為河川區兼供道路用地使用)案 |        |                                      |
| 變更湖內都市計畫(部分乙種工業區為道路用地,部分河川區為道路用地兼供河川使用)案 |                    |                                                                                                              |        |                                      |
| 民國 95 年                                  | 變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案 |                                                                                                              |        |                                      |
| 數值重測地籍圖                                  | 逐年辦理               | —                                                                                                            | 1/500  | TM 二度分帶<br>TWD67 坐標系統                |
| 數值航空測量地形圖                                | 民國 97 年            | 湖內鄉數值地形圖多目標測製暨管理系統建置委託技術服務工作                                                                                 | 1/1000 | TM 二度分帶<br>TWD97 坐標系統                |

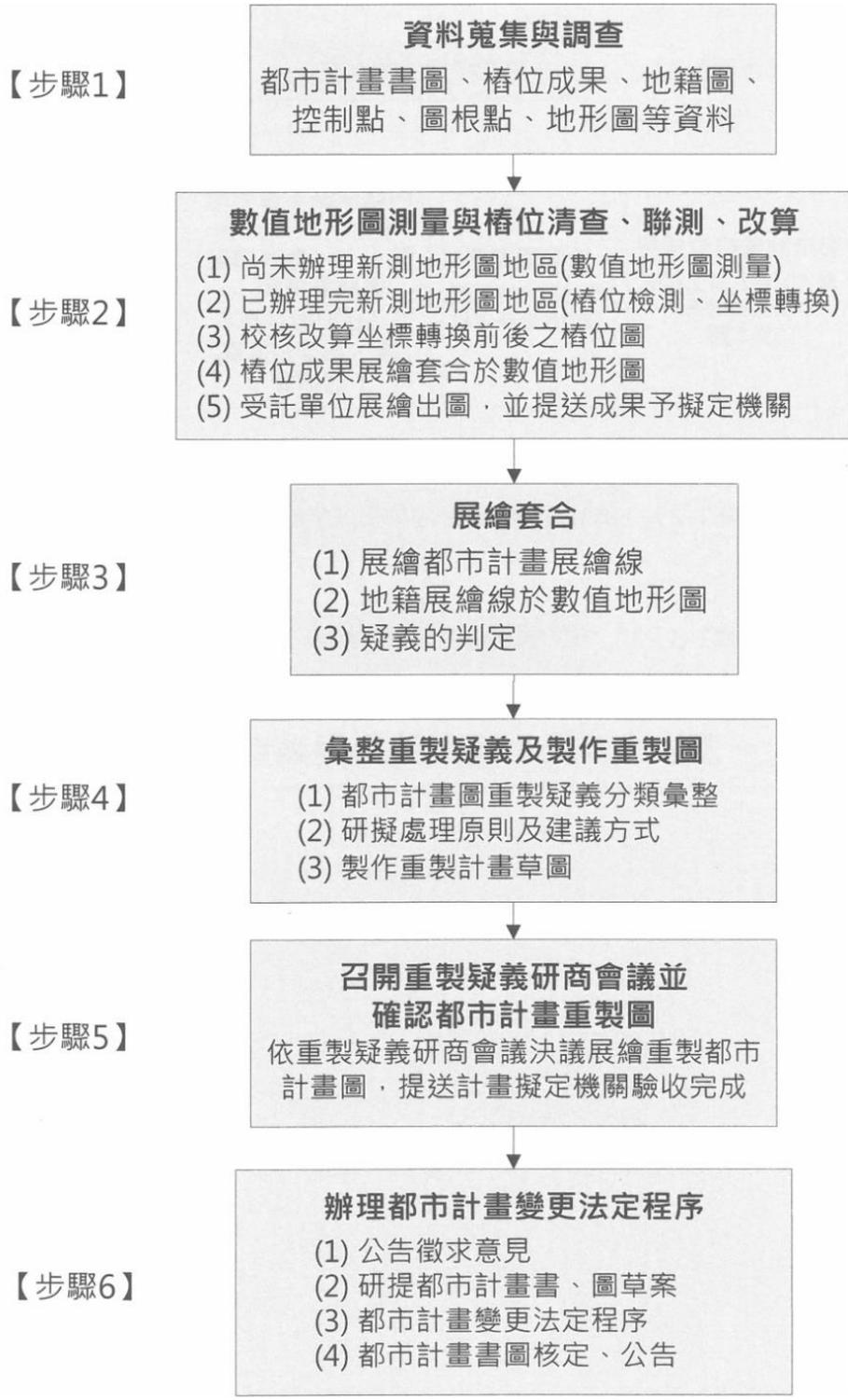


圖 27 都市計畫圖重製作業流程圖

【步驟4】 彙整重製疑義及製作重製計畫草圖

【步驟4-1】 都市計畫圖重製疑義分類彙整

【步驟4-2】 研擬處理原則及建議方式

【步驟4-3】 製作重製計畫草圖

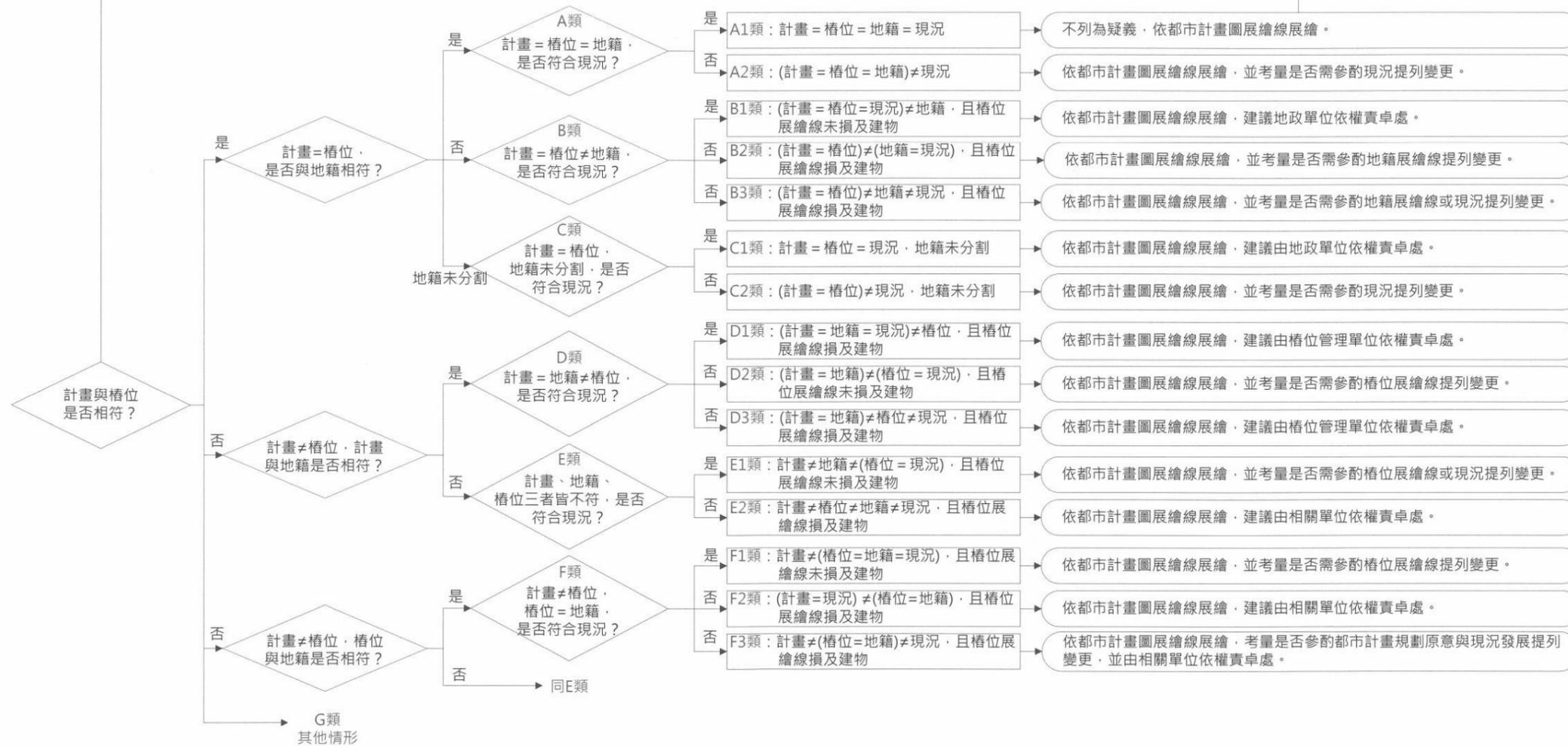


圖 28 重製疑義處理情形分類示意圖



表 26 重製疑義處理情形一覽表

| 類別         | 分類                                                         | 說明                                                               | 備註     |
|------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------|
| <b>A 類</b> | <b>現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線</b>                                 |                                                                  |        |
| A1 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況                                     | 現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。                                 | 不列為疑義。 |
| A2 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線≠現況                                     | 現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。                                 |        |
| <b>B 類</b> | <b>現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線</b>                                 |                                                                  |        |
| B1 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線<br>(樁位展繪線未損及建物)                     | 現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。               |        |
| B2 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線＝現況<br>(樁位展繪線損及建物)                | 現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，但地籍展繪線與現況相符。            |        |
| B3 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況<br>(樁位展繪線損及建物)                | 現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。            |        |
| <b>C 類</b> | <b>現行計畫展繪線＝樁位展繪線，地籍未分割</b>                                 |                                                                  |        |
| C1 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況，地籍未分割                                     | 現行計畫展繪線與樁位展繪線、現況相符，但地籍未分割。                                       |        |
| C2 類       | 現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠現況，地籍未分割                                     | 現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，但與現況不符，且地籍未分割。                                   |        |
| <b>D 類</b> | <b>現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線</b>                                 |                                                                  |        |
| D1 類       | 現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝現況≠樁位展繪線<br>(樁位展繪線損及建物)                      | 現行計畫展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物。                    |        |
| D2 類       | 現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況<br>(樁位展繪線未損及建物)               | 現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。             |        |
| D3 類       | 現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線≠現況<br>且現行計畫展繪線≠現況<br>(樁位展繪線損及建物) | 現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及現行計畫展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。     |        |
| <b>E 類</b> | <b>現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線</b>                                 |                                                                  |        |
| E1 類       | 現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況<br>(樁位展繪線未損及建物)               | 現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。                                 |        |
| E2 類       | 現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況<br>(樁位展繪線損及建物)                      | 現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。                                    |        |
| <b>F 類</b> | <b>現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線</b>                                 |                                                                  |        |
| F1 類       | 現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況<br>(樁位展繪線未損及建物)                     | 現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。               |        |
| F2 類       | 現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，現行計畫展繪線＝現況<br>(樁位展繪線損及建物)              | 現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但現行計畫展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及現況建物。             |        |
| F3 類       | 現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，樁位展繪線≠現況<br>且現行計畫展繪線≠現況<br>(樁位展繪線損及建物) | 現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，現行計畫展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及現況建物。 |        |
| <b>G 類</b> | <b>其他情形，依個案不同狀況判斷。</b>                                     |                                                                  |        |

## 第四節 重製作業成果

### 一、 召開重製疑義研商會議

高雄市湖內區公所於民國 100 年 12 月 7 日召開重製疑義研商會議，邀集相關單位共商處理方案並作成決議。

### 二、 繪製都市計畫重製圖

重製後都市計畫圖，量測各土地使用分區、公共設施用地面積，並予以修正現行計畫面積，作為後續檢討作業之基準，都市計畫圖重製後面積為 382.63 公頃。

### 三、 納入本案變更內容

本次都市計畫圖重製作業，依疑義研商會議決議，納入部分疑義處理內容為本次通盤檢討變更內容。

表 27 重製後土地使用面積一覽表

| 土地使用項目          | 重製前                | 重製面積<br>(公頃)  | 重製後                |                     |                                |                                  |  |
|-----------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------------|--|
|                 | 現行計畫<br>面積<br>(公頃) |               | 現行計畫<br>面積<br>(公頃) | 占計畫區<br>面積比例<br>(%) | 占<br>都市發展<br>用地面積<br>比例<br>(%) | 五項<br>公共設施<br>用地<br>不足面積<br>(公頃) |  |
| 土地<br>使用<br>分區  | 住宅區                | 85.881        | -1.416             | 84.465              | 22.07                          | 44.90                            |  |
|                 | 商業區                | 3.430         | -0.112             | 3.318               | 0.87                           | 1.76                             |  |
|                 | 乙種工業區              | 39.698        | -1.039             | 38.659              | 10.10                          | 20.55                            |  |
|                 | 零星工業區              | 0.343         | -0.013             | 0.330               | 0.09                           | 0.18                             |  |
|                 | 宗教專用區              | 0.180         | 0                  | 0.180               | 0.05                           | 0.10                             |  |
|                 | 加油站專用區             | 0.064         | 0.011              | 0.075               | 0.02                           | 0.04                             |  |
|                 | 行政區                | 0.080         | 0                  | 0.080               | 0.02                           | 0.04                             |  |
|                 | 農業區                | 164.507       | 1.416              | 165.923             | 43.36                          | —                                |  |
|                 | 河川區                | 27.394        | -0.031             | 27.363              | 7.15                           | —                                |  |
|                 | 河川區兼供道路使用          | 1.258         | -0.011             | 1.247               | 0.33                           | —                                |  |
|                 | 小計                 | 322.835       | -1.195             | 321.640             | 84.06                          | 67.57                            |  |
| 公共<br>設施<br>用地  | 公園兼兒童遊樂場用地         | 1.570         | -0.016             | 1.554               | 0.41                           | 0.83                             |  |
|                 | 綠地                 | 0.153         | -0.042             | 0.111               | 0.03                           | 0.06                             |  |
|                 | 廣場用地               | 0.160         | -0.001             | 0.159               | 0.04                           | 0.08                             |  |
|                 | 廣場兼停車場用地           | 0.044         | -0.006             | 0.038               | 0.01                           | 0.02                             |  |
|                 | 兒童遊樂場用地            | 0.689         | -0.014             | 0.675               | 0.18                           | 0.36                             |  |
|                 | 學校用地               | 6.650         | 0.146              | 6.796               | 1.78                           | 3.61                             |  |
|                 | 市場用地               | 0.540         | 0.020              | 0.560               | 0.15                           | 0.30                             |  |
|                 | 停車場用地              | 0.460         | -0.030             | 0.430               | 0.11                           | 0.23                             |  |
|                 | 機關用地               | 0.726         | -0.036             | 0.690               | 0.18                           | 0.37                             |  |
|                 | 墓地                 | 10.000        | -0.130             | 9.870               | 2.58                           | 5.25                             |  |
|                 | 人行步道               | 1.729         | -0.146             | 1.583               | 0.41                           | 0.84                             |  |
|                 | 道路用地               | 42.463        | -4.046             | 38.417              | 10.04                          | 20.42                            |  |
|                 | 道路用地兼供河川使用         | 0.110         | 0.002              | 0.112               | 0.03                           | 0.06                             |  |
|                 | 小計                 | 65.295        | -4.300             | 60.995              | 15.94                          | 32.43                            |  |
| <b>計畫區</b>      | <b>388.130</b>     | <b>-5.495</b> | <b>382.636</b>     | <b>100.00</b>       | <b>—</b>                       |                                  |  |
| <b>都市發展用地</b>   | <b>194.970</b>     | <b>-6.868</b> | <b>188.102</b>     | <b>49.16</b>        | <b>100.000</b>                 |                                  |  |
| <b>五項公共設施用地</b> | <b>2.616</b>       | <b>-0.079</b> | <b>2.537</b>       | <b>0.66</b>         | <b>—</b>                       | <b>-35.726</b>                   |  |

註1：上述重製前面積來自「變更湖內都市計畫（第三次通盤檢討）案」及其後個案變更歷案，重製後實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：都市發展用地不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用等分區。

表 28 重製後公共設施用地面積一覽表

| 公共設施用地項目   | 簡稱或編號 | 重製前                | 重製面積<br>(公頃) | 重製後                |
|------------|-------|--------------------|--------------|--------------------|
|            |       | 現行計畫<br>面積<br>(公頃) |              | 現行計畫<br>面積<br>(公頃) |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 公(兒)一 | 0.200              | -0.014       | 0.186              |
|            | 公(兒)二 | 0.200              | -0.004       | 0.196              |
|            | 公(兒)三 | 0.200              | -0.005       | 0.195              |
|            | 公(兒)四 | 0.200              | -0.002       | 0.198              |
|            | 公(兒)五 | 0.236              | 0.006        | 0.241              |
|            | 公(兒)六 | 0.054              | 0.002        | 0.056              |
|            | 公(兒)七 | 0.222              | -0           | 0.222              |
|            | 公(兒)八 | 0.200              | 0.001        | 0.201              |
|            | 公(兒)九 | 0.033              | 0.002        | 0.035              |
|            | 公(兒)十 | 0.025              | -0           | 0.025              |
|            | 小計    | 1.570              | -0.016       | 1.554              |
| 綠地         | 綠一    |                    | 0.089        | 0.089              |
|            | 綠二    | 0.153              | 0.022        | 0.022              |
|            | 小計    |                    | -0.042       | 0.111              |
| 廣場用地       | 廣一    | 0.100              | 0.005        | 0.105              |
|            | 廣二    | 0.030              | -0.003       | 0.027              |
|            | 廣三    | 0.030              | -0.003       | 0.027              |
|            | 小計    | 0.160              | -0.001       | 0.159              |
| 廣場兼停車場用地   | 廣(停)  | 0.044              | -0.006       | 0.038              |
| 兒童遊樂場用地    | 兒一    | 0.430              | -0.005       | 0.425              |
|            | 兒二    | 0.259              | -0.010       | 0.250              |
|            | 小計    | 0.689              | -0.014       | 0.675              |
| 學校用地       | 文小一   | 1.780              | -0.029       | 1.751              |
|            | 文小二   | 2.520              | 0.120        | 2.640              |
|            | 文中    | 2.350              | 0.055        | 2.405              |
|            | 小計    | 6.650              | 0.146        | 6.796              |
| 市場用地       | 市一    | 0.150              | -0           | 0.150              |
|            | 市二    | 0.170              | 0.013        | 0.183              |
|            | 市三    | 0.220              | 0.007        | 0.227              |
|            | 小計    | 0.540              | 0.020        | 0.560              |
| 停車場用地      | 停一    | 0.100              | 0.007        | 0.107              |
|            | 停二    | 0.360              | -0.038       | 0.322              |
|            | 小計    | 0.460              | -0.030       | 0.430              |
| 機關用地       | 機一    | 0.140              | -0.004       | 0.136              |
|            | 機二    | 0.250              | 0.012        | 0.262              |
|            | 機三    | 0.140              | -0.025       | 0.115              |
|            | 機四    | 0.196              | -0.019       | 0.177              |
|            | 小計    | 0.726              | -0.036       | 0.690              |
| 墓地         | 墓     | 10.000             | -0.130       | 9.870              |
| 人行步道       | 人道    | 1.729              | -0.146       | 1.583              |
| 道路用地       | 道     | 42.463             | -4.046       | 38.417             |
| 道路用地兼供河川使用 | 道(河)  | 0.110              | 0.002        | 0.112              |

註：上述重製前面積來自「變更湖內都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後個案變更歷案，重製後實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

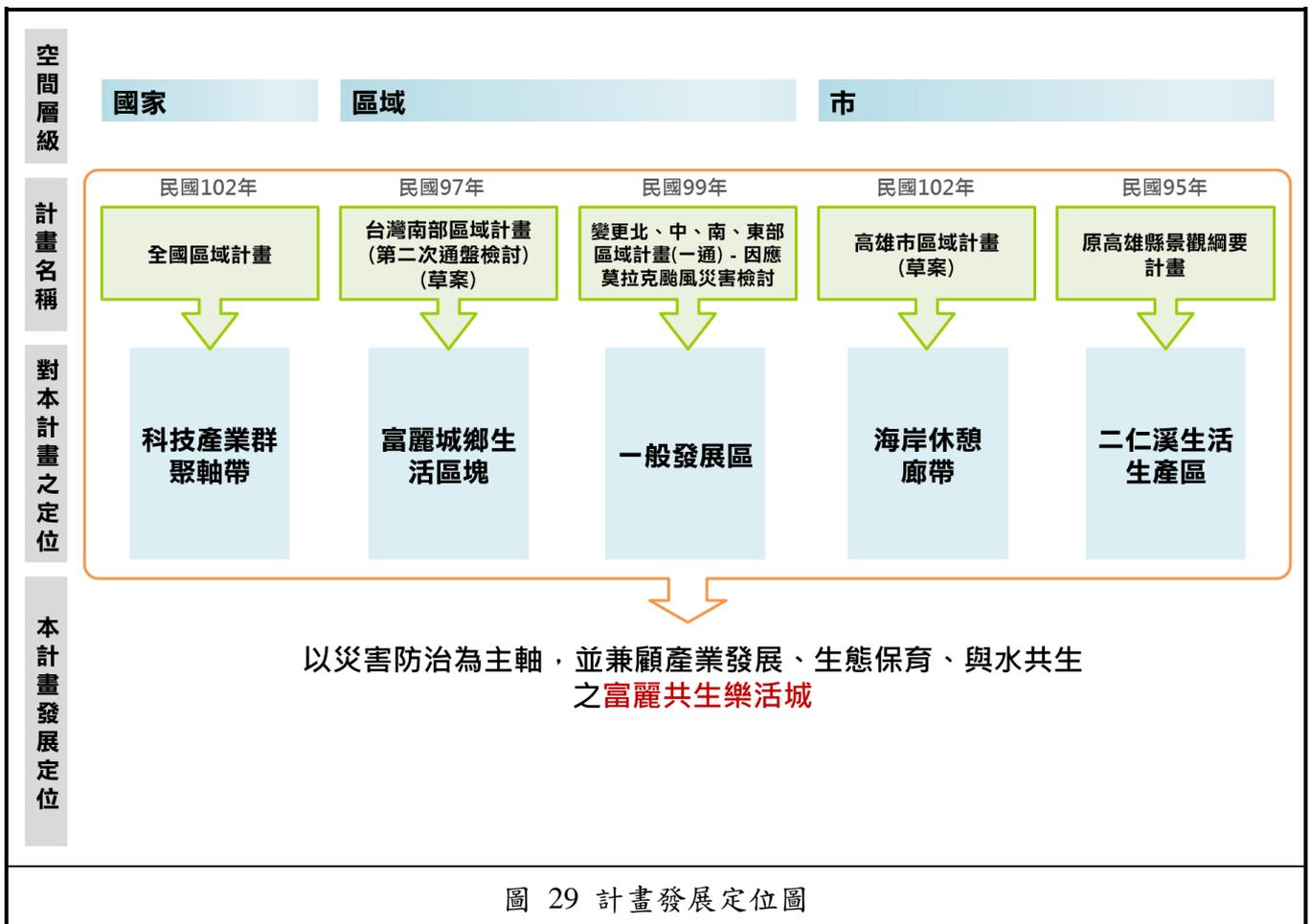
# 第六章 都市發展願景

## 第一節 定位及構想

### 一、發展定位

民國 102 年 10 月 17 日全國區域計畫發布實施後，為因應近年來國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等方面之重大變革，高雄市區域計畫(草案)將大高雄地區調整為「一核雙心、三軸、八大功能分區」之空間架構，而湖內區即位於「海岸休憩廊帶」功能分區，其功能定位為「海洋觀光、漁村聚落」。

本計畫除因應莫拉克風災對本區所造成之災害對土地使用進行調整外，並遵循各上位、相關計畫功能定位，有效發揮都市計畫區之功能、促使計畫區土地積極使用、健全都市居民之生活所需，故將本計畫區發展定位為：「以災害防治為主軸，並兼顧產業發展、生態保育、與水共生之富麗共生樂活城」。



## 二、計畫發展願景

湖內都市計畫區東、北二側與二仁溪為鄰，且近其出海口，每當颱風、梅雨季節，屢受雨量所造成之水災侵襲，無形中威脅著居民生命、財產之安全。另依國家災害防救科技中心之「災害潛勢地圖」所示，雖未有淹水災害潛勢標示，但在極端氣候或不良排水之情形下仍有災害發生或影響之可能，故本案規劃構想著重於生命防救，期許將計畫區創造成「鄰海防災方舟」。

湖內都市計畫區除東、北二側與二仁溪為鄰外，亦與其相生相息。計畫區內居民生活污水及其從事農、漁業所需之灌溉用水、養殖蓄水等均須經由二仁溪調節，並形成農業區內農田、魚塭交織之景象，故本案規劃構想著重於生態意象，期許將計畫區創造成「親水田塭地景」。

湖內都市計畫區土地使用分區面積以農業區最多，反映計畫區內居民產業之型態，其次為住宅區，更顯現都市活動之安逸，且公共設施用地多已開闢，如廣場、學校、機關等用地，滿足公共空間、教育、行政之需求，故本案規劃構想著重於生活氛圍，期許將計畫區創造成「宜居樂活都市」。

湖內都市計畫區供生產使用之土地面積除農業區外，工業區為其次，並沿台 1 線分布，連接至湖內（大湖地區）都市計畫，形成一產業帶。此外，鄰近臺南都會生活圈、國道 1 號臺南、仁德系統及路竹交流道，亦使計畫區成為一交通樞紐，故本案規劃構想著重於生產要素，期許將計畫區創造成「農漁加工集散中心」。

湖內都市計畫區內富含多樣的生態資源及良好的生態環境，外圍農業區能提供良好之生物棲地，城市中心的公園、綠地空間能提供豐富的景觀視覺元素，亦能作為生態廊道以提供生物群集的空間，惟在面對災害時如何調節以維護生物的多樣性亟待進一步規劃。故本案規劃構想著重於打造與環境和諧共生的生態系統，透過生態城市策略的制定，以提高計畫區內環境系統在面對災害干擾後自我回復的能力，並儘量減少人為對環境的控制，適當劃分生產與生態的功能，使本計畫區未來發展能更加永續、韌性，期許將計畫區創造成「韌性生態城市」，計畫發展願景詳圖 30。



### 三、空間發展構想

配合前述發展定位與計畫發展願景，基於本區現有空間資源，本計畫進一步提出「兩軸三核四區」之整體空間發展構想，茲分述如下：

#### (一) 空間發展核心

宜結合湖內區公所、派出所及消防局之行政機能，強化本計畫區內行政區機能，建立「行政核心」，進而利用既有鄰里商業區發展為「地方商業核心」，提供地方購物、消費等日常商業機能；同時，本區國中小承載地方文化傳遞之重要功能，故以明宗國小及湖內圖書館為「文教核心」。

希冀透過行政、商業及文教功能的塑造，建構空間發展核心，期能提供計畫區內各居住鄰里所需服務機能，創造優質生活空間。

#### (二) 空間發展軸帶

##### 1. 工業生產軸帶

本計畫區位於省道台 1 線工業產業廊帶上，交通便利、形成良好產業群聚，為汽車機械、農漁加工集散中心，宜運用本區優良區位發展「工業生產軸帶」，往北串連台南仁德保安工業區、往南銜接高雄路竹科學園區，打造產業加值鏈結。

##### 2. 綠色田塭軸帶

本計畫區整體地勢低窪，係為易淹水地區，宜保留計畫區外圍農業區，平時塑造農田、魚塭景觀，災時兼具排水、防洪功能，以提高災害回復力、打造韌性城市；另可結合計畫道路系統及農田景觀規劃自行車路線，打造「綠色田塭軸帶」，串連綠色地景系統，提升開放空間視覺景觀、創造多元化遊憩空間。

#### (三) 空間發展分區

##### 1. 聚落生活區

於既有住宅區規劃「聚落生活區」，並依據聚落建築形態進一步劃分「傳統聚落生活區」及「新興聚落生活區」，以形塑不同聚落風貌。

「傳統聚落生活區」承襲明鄭時期以降的舊聚落紋理，保留多處傳統合院建築，建築形式多以 1-2 層樓平房為主，宜維持現有低密度住宅形式，並結合社區營造及綠美化、塑造社區自有特色，並以落實在地老化為目標，創造宜居環境。

「新興聚落生活區」為市地重劃開發完成地區，建築多為 3-4 層樓透天住宅，且公共設施用地多已開闢，宜發展為中密度住宅社區，結合公共設施用地提供之機能，創造舒適居住環境。

## 2. 生態農田發展區

計畫區內農業區呈現農田、魚塭交織之景象，考量農田及魚塭具有涵養生態、災害防治之功能，故本案農業區宜維持農地農用，並著重生態意象之塑造。宜利用農業區既有之農業生產基礎，往農業精緻化、農作生活化及農產增值化發展，並整合自行車及農田景觀系統，發展休閒農業，朝低密度遊憩型態發展，以帶動整體區域產業多元成長。

## 3. 產業增值發展區

除發展區內基礎產業外，宜配合「工業生產軸帶」打造跨區產業鏈結，創造產業增值、吸引青壯年回流。

## 4. 公墓綠化景觀區

現有公墓宜透過公墓造園手法加強景觀綠美化，結合「綠色田塭軸帶」及周遭農田景致，以提升整體區內景觀品質。

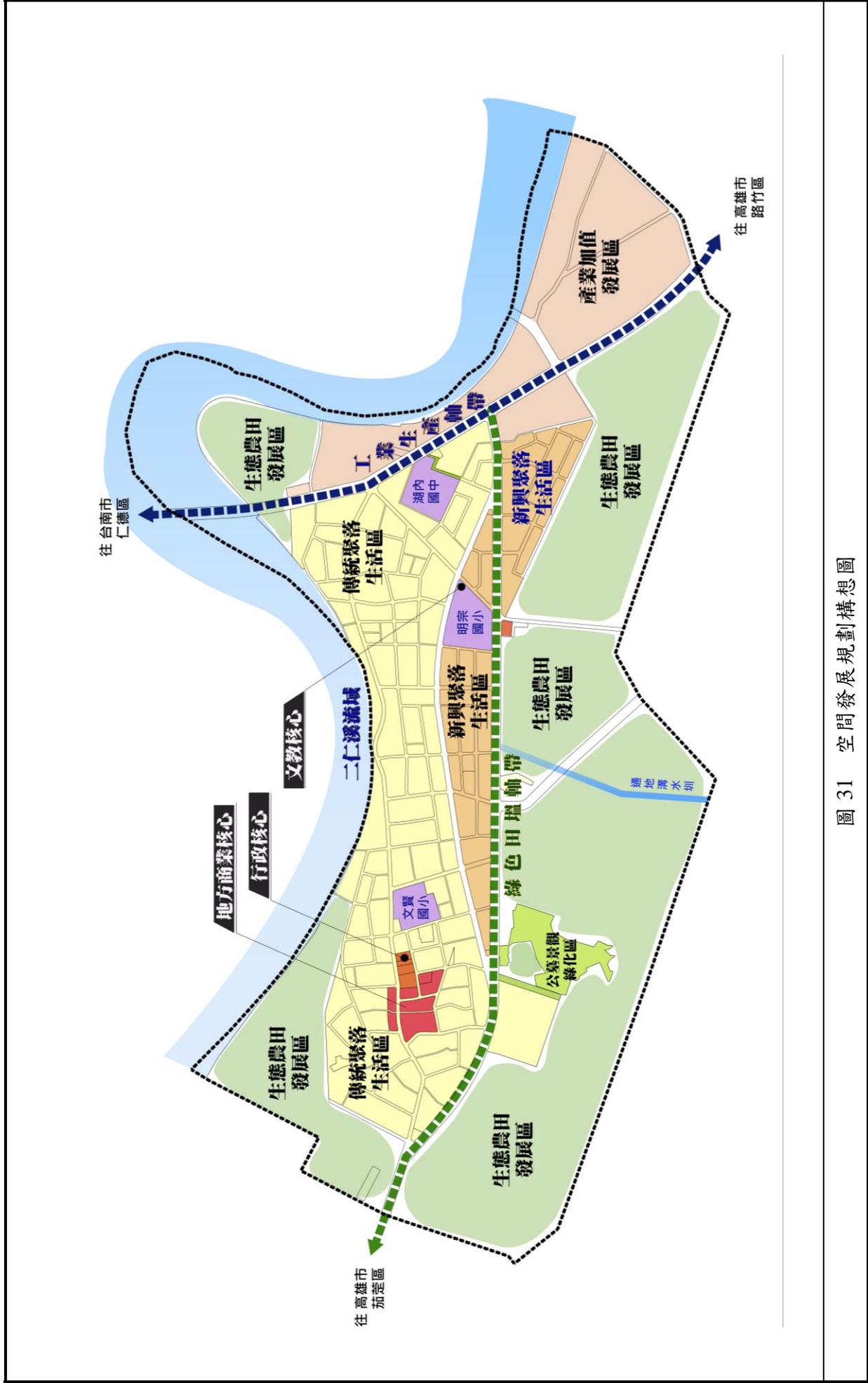


圖 31 空間發展規劃構想圖

## 第二節 課題與對策

### 課題一 現行計畫年期已屆滿，應予重新檢討、調整

#### 【說明】

現行計畫內容係依民國 93 年 11 月 18 日發布實施之「變更湖內都市計畫（第三次通盤檢討）案」及其後續個案，迄今已逾十年，且現行計畫年期（即民國 100 年）已屆，相關計畫內容亦有待檢討，以符實需。

#### 【對策】

除依「都市計畫法」及相關法令規定，檢討變更計畫年期外，為有效遵循上位計畫之指導，本案計畫年期應配合上位計畫之計畫年期予以調整。

### 課題二 現行都市計畫圖使用年限已久，圖紙伸縮、破損已不敷使用

#### 【說明】

現行計畫圖係於民國 65 年 3 月 29 日發布實施之「湖內都市計畫案」所製，迄今已逾 38 年，因多年使用，圖紙維護不易，已出現破損；且時過境遷，圖上所繪地形地物與現況事實多有不符。

#### 【對策】

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條規定：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。」；查高雄市湖內區公所已於民國 97 年完成全區數值地形圖之測繪，故宜依「都市計畫圖重製作業要點」第三條規定略以：「都市計畫圖有下列情況之一者，擬定機關應即辦理都市計畫圖重製作業：...（四）完成千分之一數值地形圖測製。...」，據以辦理本計畫之都市計畫圖重製作業。

### 課題三 現行計畫規劃內容與目前都市發展情形不符

#### 【說明】

湖內都市計畫自民國 65 年 3 月 29 日發布實施，迄今已逾三十八年，期間歷經三次主要計畫通盤檢討及二次細部計畫通盤檢討，且都市規劃理念亦隨時代背景、社會氛圍有所變遷，故以都市發展情形檢視現行計畫內容，多有不合理之處。

#### 【對策】

除配合相關法令、政策，並參考人民或機關團體意見外，藉高可信度資訊科技（GIS、GPS）之協助，比對現行計畫內容與現況事實之差異，將不合理之處列為本計畫檢討變更重點之一。

### 課題四 現行計畫公共設施用地多未開闢，影響土地所有權人權益

#### 【說明】

現行計畫公共設施用地除廣場用地、學校用地及機關用地均已開闢，其餘多處公園兼兒童遊樂場用地、綠地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地等鄰里型公共設施尚未開闢取得。

細究已開闢公共設施之經費來源，多為藉整體開發方式，由土地所有權人自行負擔，而未規定整體開發之公共設施，則因政府財務拮据，距土地徵收仍遙遙無期，影響土地所有權人權益。

#### 【對策】

除依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」相關規定，檢討土地使用分區及公共設施用地外，查內政部於民國 102 年 11 月 29 日以台內營字第 10203489291 號函公告「都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則」，積極協助地方政府辦理都市計畫公共設施保留地之檢討變更事宜；另查高雄市都市計畫委員會於民國 102 年 2 月 22 日第 26 次會議決議通過「高雄市公共設施保留地檢討變更原則」，其均為改善公共設施保留地問題，故據以檢討變更現行計畫未開闢之公共設施保留地。

## 課題五 現行計畫都市防災內容過於簡略

### 【說明】

現行計畫都市防災內容除以「為加強都市防災，本次通盤檢討將本計畫區之避難場所、路線予以明確指出，以提升全民之災害應變能力，減輕損失，保障居民生命財產安全。」闡述，並附有開放空間、災變空間及防災路線之示意圖，惟仍過度精簡，未能就計畫範圍內之災害特性有所防範。

### 【對策】

依「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，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。」，據以檢討變更現行計畫之都市防災內容。

## 課題六 現行計畫內容缺乏生態都市發展策略

### 【說明】

生態都市發展策略係為提升湖內都市計畫之災害脆弱度，以調適氣候變遷所造成的環境災害，確保民眾生命財產安全及生活永續發展，惟現行計畫內容未有相關規定。

### 【對策】

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第7條規定：「辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市發展策略：一、自然及景觀資源之管理維護策略或計畫。二、公共設施用地及其他開放空間之水與綠網絡發展策略或計畫。三、都市發展歷史之空間紋理、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略或計畫。四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略或計畫。五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略或計畫。」，據以增訂本計畫之生態都市發展策略。

## 課題七 第一種住宅區建蔽率為 60%、容積率為 120%，與當地居住需求有落差，造成違建情形嚴重

### 【說明】

本計畫區第一種住宅區建蔽率為 60%、容積率為 120%，惟第二種住宅區容積率(200%)較為符合當地居住型態(大多為 3 樓以上透天厝);加以北側仁德(文賢地區)都市計畫住宅區容積率為 200%、南側湖內(大湖地區)都市計畫住宅區容積率為 180%，在此容積管制下形成都市景觀形塑不延續、天際線不一致之情形。另比較計畫區外非都市土地之甲、乙及丁種建築用地容積率皆為 240%，丙種建築用地為 180%，相形限縮本計畫區第一種住宅區發展強度，致發展受限；且現況人均居住面積需求提高、建築型態以透天住宅為主，第一種住宅區容積率 120% 已不符使用需求。

### 【對策】

土地使用分區管制要點納入條文：第一種住宅區建築物新建、增建，符合設置雨水儲集設備、建築屋頂綠化或設置太陽能光電設施條件之一者，容積率得為 180%。

## 課題八 現行計畫係屬主細部計畫合併之計畫型式，缺乏對於管制內容的層級區分，不符現代社會發展需求

### 【說明】

主要計畫及細部計畫拆分可強化地方自治行政權責及效益，以即時因應地方發展之需要，惟湖內都市計畫尚屬主要計畫及細部計畫合併擬定之鄉街計畫。

### 【對策】

參考「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」民國 102 年 8 月 27 日內政部都市計畫委員會第 810 次會議決議一：「...依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定...」；及民國 102 年 6 月 6 日專案小組聽取該案第 4 次會議初步建議三：「...將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，故據以辦理本計畫之主要計畫及細部計畫拆分作業。

## 第七章 檢討變更內容

### 第一節 檢討變更原則

#### 一、 土地使用分區

##### (一) 住宅區

住宅區之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來 25 年內計畫人口居住需求預估數計算。
2. 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 31 條之規定。

##### (二) 商業區

商業區之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，計畫人口 30,000 以下者，其面積標準應以每 1,000 人不得超出 0.45 公頃為準；都會區衛星集居地及農村集居中心，商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，不得超過 8%。
2. 原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。

### (三) 工業區

工業區之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準；工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區；計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更用途後，對於鄰近土地使用無妨害者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。
2. 依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者，應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。
3. 都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更者，亦應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定辦理。

### (四) 農業區

農業區之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。
2. 農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達 1 公頃以上、人口達 200 人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。

### (五) 其他

其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。

## 二、 公共設施用地

### (一) 通案性

公共設施用地之通案性檢討變更原則，應依下列原則：

1. 未開闢之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之開闢。
2. 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。
3. 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，除特殊情形外，其占土地面積不得少於計畫面積 10%。
4. 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。
5. 劃設超過 20 年以上之私有土地，屬鄰里性之公共設施，經主管機關評估確定未來毋需使用、開闢不符成本效益或周邊已有可替代之服務或設施者，得優先檢討變更為原分區、其他使用分區或其他不足公共設施。

### (二) 公園用地

公園用地之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每 1 計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃為原則；社區公園每 1 計畫處所最少設置 1 處。
2. 公園用地應依實際需要檢討留設停車空間，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。
3. 未開闢之公園用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。
4. 計畫區內鄰里單元內有公有地者，優先以公有地取代劃設公園用地。
5. 依全市負擔回饋規定，變更後面積符合規定者，如公園達 0.5 公頃，則朝減額使用，以市地重劃辦理取得。

### (三) 綠地

綠地之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 綠地按自然地形或其設置目的檢討之。
2. 未開闢之綠地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。
3. 計畫區內鄰里單元內有公有地者，優先以公有地取代劃設綠地。

### (四) 兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 按間鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。
2. 兒童遊樂場用地應依實際需要檢討留設停車空間，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。
3. 未開闢之兒童遊戲場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。
4. 計畫區內鄰里單元內有公有地者，優先以公有地取代劃設兒童遊樂場用地。
5. 依全市負擔回饋規定，變更後面積符合規定者，如兒童遊樂場達 0.1 公頃，則朝減額使用，以市地重劃辦理取得。

### (五) 廣場用地

未開闢之廣場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

## (六) 市場用地

市場用地之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 現況作市場使用且非屬低度使用者(低度使用者為空攤率達三分之二以上者)，維持原計畫。
2. 市府已編列預算致力於輔導及改善之市場用地，維持原計畫。
3. 已申請或核准作公共設施多目標使用者，或依促參法提出申請者，維持原計畫。
4. 低度使用或未開闢之市場用地且半徑 500 公尺內無市場機能者(市場機能如：生鮮超市、量販店及零售市場等)，維持原計畫。
5. 依循主要計畫之指導原則，仍有使用需求之批發市場用地維持原計畫。
6. 基於落實管用合一原則與其他機關使用需求，對於現況已作為其他公共設施用地使用之市場用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地(不受第 4 點限制)。
7. 未開闢之市場用地，其半徑 500 公尺服務範圍重疊者，擇一變更為其他使用分區。
8. 私有低度使用或未開闢之市場用地，其半徑 500 公尺內已有市場機能者，得變更為其他土地使用分區或公共設施用地。
9. 公有低度使用或未開闢之市場用地，其半徑 500 公尺內已有市場機能，並經市場用地主管機關確認已無需使用，變更為該細部計畫區缺乏之公共設施用地。

## (七) 停車場用地

停車場用地之檢討變更原則，應依下列原則：

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，不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求；超過 10,000 至 100,000 人口者，以不低於商業區面積之 10% 為準。
2. 留設之停車場用地，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。
3. 未開闢之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
4. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及利用各土地使用分區管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
5. 現有已開闢之停車場如閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。
6. 優先檢討鄰里性停車場用地；經主管機關調查及分析各計畫區之停車供給及需求情形（包括公營及民營停車場、路邊停車格及其使用率），並提出相關數據及論述。如經交通局分析後，各停車場用地 500 公尺服務範圍圈內之停車供給無虞，並確定未來毋需使用，或開闢為停車場不符成本效益，可考量依地區需求，朝減額使用方式檢討變更。
7. 已取得之停車場用地但現況為其他使用者，經交通局評估周鄰供需比大於 1，得檢討變更為其他分區或用地。
8. 於停車場用地檢討變更時，應納入促進民間參與機制，以增加引入附屬事業活化使用之可能性。

#### (八) 機關用地

機關用地之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 機關用地應依實際需要檢討留設停車空間，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。
2. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均變更為其他適當分區或用地。
3. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
4. 未指定機關使用之公有機關用地，應變更為不足之公共設施用地，並納入促進民間參與機制，增加引入附屬事業活化使用之可能性。
5. 原機關已遷移或閒置之營區得檢討變更為其他適當分區。

#### (九) 墓地

配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。

#### (十) 道路用地

道路用地之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

5. 配合現況及樁位內容，檢討計畫道路用地之規劃內容。
6. 道路之變更不能妨礙既成道路通行之功能。
7. 配合土地使用分區之調整，修正或廢除不適宜之計畫道路。
8. 針對老舊之建成地區，建議以獎勵都市更新或市地重劃之方式進行開發，改善既有之狹窄且彎曲的道路系統，俾利都市整體發展及提昇居住環境品質。
9. 不影響現有住戶進出通行之權利。
10. 不影響相關土地將來之開發。
11. 重劃區內新增或拓寬道路後之變更原則：變更之道路兩端需串聯計畫道路或現況道路，且路型須連貫順暢。
12. 有破壞文化資產之虞者，得檢討變更。

#### (十一) 人行步道

人行步道之檢討變更原則，應依下列原則：

1. 串連學校、公園之人行步道以維持人行步道為原則。
2. 人行步道符合下列原則之一者，得檢討變更為適當之土地使用分區或公共設施用地：
  - (1) 經各該都市計畫通盤檢討後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。
  - (2) 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。
3. 下列人行步道符合下列原則之一者，以變更為道路用地為原則：
  - (1) 重劃區內「人行步道」依重劃後實際使用地籍範圍（含拓寬部分）變更為「道路用地」。
  - (2) 前述第 1、2、3-(1)項以外之人行步道。
4. 人行步道用地變更為可建築用地者，於申請建築或變更使用執照時，應捐贈公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理為原則，如無法取得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。

#### 三、都市計畫道路交叉處截角

都市計畫道路交叉處截角之檢討變更原則，應依「高雄市建築管理自治條例」劃設。

## 第二節 變更內容

本案提列法定計畫書、圖規範項目變更案 6 件、實質空間變更案 10 件及配合都市計畫圖重製作業變更案 2 件，共計變更案 18 件。各變更案之位置、內容、理由及備註詳見表 30、本案變更內容位置示意圖詳見圖 31，另各變更案土地使用變更面積統計詳見表 31。

表 29 本案變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置       | 變更內容                                            |                                                 | 變更理由                                                                                                                                                                                                | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|----|----|----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報部 | 公展 |          | 現行計畫<br>(公頃)                                    | 變更後計畫<br>(公頃)                                   |                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 一  | 一  | 計畫年期     | 民國 100 年                                        | 民國 115 年                                        | 現行計畫年期已屆，為有效遵循上位計畫之指導，配合「全國區域計畫(草案)」年期調整。                                                                                                                                                           |                 |
| 二  | 二  | 計畫圖及計畫面積 | 1. 湖內都市計畫圖，比例尺三千分之一圖解都市計畫圖<br>2. 計畫面積 (388.130) | 1. 湖內都市計畫圖，比例尺三千分之一數值都市計畫圖<br>2. 計畫面積 (382.636) | 1. 現行計畫圖係於民國 65 年所製，迄今已逾 38 年，因多年使用，圖紙維護不易，已現破損；且時過境遷，圖上所繪地形地物與現況事實多有不符，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條規定，辦理都市計畫圖重製作業，原都市計畫圖於新都市計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。<br>2. 配合都市計畫圖重製作業成果，修正各項土地使用面積及計畫面積，重製後計畫面積為 382.636 公頃。 |                 |
| 三  |    | 計畫人口     | 13,000 人                                        | 12,000 人                                        | 1. 截至 104 年底，現況人口數為 11,409 人，計畫人口達成率約為 87%。<br>2. 惟民國 85 年至 104 年間人口成長趨緩，年平均成長率僅約 0.34%。<br>3. 依本計畫區人口成長趨勢推計，調降計畫人口數為 12,000 人，以符合人口發展趨勢。                                                           |                 |
| 四  | 三  | 公(兒)九    | 公園兼兒童遊樂場用地 (0.035)                              | 道路用地 (0.035)                                    | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為住宅區，86 年「二號道路附近住宅區細部計畫(第一次通盤檢討)」案中變更為公園兼兒童遊樂場用地。<br>2. 土地產權均為市有，並已開闢作為道路使用；故依公園用地檢討變更原則第三點檢討變更為道路用地。                                                                  |                 |

(續) 表 29 本案變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置         | 變更內容                      |                         | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                    | 備註<br>或<br>附帶條件                                                                                   |
|----|----|------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報部 | 公展 |            | 現行計畫<br>(公頃)              | 變更後計畫<br>(公頃)           |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                   |
| 五  | 四  | 公(兒)<br>十  | 公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>(0.025) | 道路用地<br>(0.025)         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為住宅區，86 年「二號道路附近住宅區細部計畫(第一次通盤檢討)」案中變更為公園兼兒童遊樂場用地。</li> <li>2. 土地產權均為市有，並已開闢作為道路使用；故依公園用地檢討變更原則第三點檢討變更為道路用地。</li> </ol>                                                                              |                                                                                                   |
| 六  | 五  | 市二北側<br>綠地 | 綠地<br>(0.022)             | 住宅區(附)<br>(0.022)       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已劃設近 40 年未開闢，考量兩側均為住宅區，無需以綠帶隔離，故符合本案綠地檢討變更原則第 2 點：未徵收之綠地，應依使用需求核實檢討。</li> <li>2. 本案通檢後綠地及開放空間面積均未減少。</li> </ol>                                                                                                               | 附帶條件：<br>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 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。 |
| 七  | 六  | 兒一         | 兒童<br>遊樂場用地<br>(0.425)    | 綠地兼供<br>道路使用<br>(0.425) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為綠地，80 年「第二次通盤檢討」案變更為兒童遊樂場用地(兒一)。</li> <li>2. 考量基地為狹長型土地不適宜作為兒童遊樂場使用，故依本案兒童遊樂場用地檢討變更原則第三點：依使用需求核實檢討。</li> <li>3. 現況作為道路使用，為兼顧周遭土地所有權人權益，檢討變更為綠地兼供道路使用，作為墓地與住宅區之隔離空間，並兼供住宅區及墓地出入。</li> </ol>         |                                                                                                   |
| 八  | 七  | 兒二         | 兒童<br>遊樂場用地<br>(0.250)    | 綠地<br>(0.142)           | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為綠地，80 年「第二次通盤檢討」案變更為兒童遊樂場用地(兒二)。</li> <li>2. 考量基地為狹長型土地不適宜作為兒童遊樂場使用，土地產權多為私有，現況北段介於學校及工業區之間、南段兩側為住宅區，故依本案兒童遊樂場用地檢討變更原則第三點：依使用需求核實檢討。</li> <li>3. 北段變更為綠地作為學校與工業區之隔離，南段配合住宅區道路系統變更為道路用地。</li> </ol> |                                                                                                   |
|    |    |            |                           | 道路用地<br>(0.108)         |                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                   |

(續) 表 29 本案變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置 | 變更內容            |                       | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 備註<br>或<br>附帶條件                                                                                                                                                                                         |
|----|----|----|-----------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報部 | 公展 |    | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                         |
| 九  | 八  | 市一 | 市場用地<br>(0.150) | 商業區(附)<br>(0.150)     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已劃設近 40 年未開闢，影響民眾權益，並考量鄰近商業區發展趨近飽和，且商業區亦具市場功能。</li> <li>2. 經本府經濟發展局於民國 102 年 3 月 13 日以高市經發工字第 10230854700 號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」。</li> <li>3. 故依本案市場用地檢討變更原則第八點：半徑 500 公尺內已有市場機能者，得檢討變更。</li> </ol>                                                                                            | 附帶條件：<br><ol style="list-style-type: none"> <li>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 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。</li> <li>2. 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書，否則維持原計畫。</li> </ol> |
| 十  | 九  | 市三 | 市場用地<br>(0.227) | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.327) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定住宅區，73 年配合「二號道路附近住宅區細部計畫」案變更為廣場用地及市場用地。</li> <li>2. 經本府經濟發展局 102 年 3 月 13 日高市經發工字第 10230854700 號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」，故依本案市場用地檢討變更原則第九點：半徑 500 公尺內已有市場機能者，並經市場用地主管機關確認已無需使用，變更為該細部計畫區缺乏之公共設施用地。</li> <li>3. 考量現況皆已作公園使用，故將市場及廣場用地變更併入公(兒)八用地，以利整體規劃與管理維護。</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                         |
|    |    | 廣一 | 廣場用地<br>(0.100) |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                         |
| 十一 | 十  | 墓地 | 墓地<br>(5.093)   | 農業區<br>(5.093)        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為墓地，迄今未開闢，影響地主權益。</li> <li>2. 經本府殯葬管理處 102 年 3 月 21 日高市殯處墓字第 10270238900 號函示：「公有殯葬設施暫無擴充、增設之徵收計畫，請逕為檢討辦理」，配合主管機關使用需求及使用現況，故依本案墓地變更原則檢討變更為農業區。</li> </ol>                                                                                                                      | 變更範圍：<br>圍子內段 3297-1、3334-3、3333、3332、3303、3310、3311、3312、3312-1、3313、3314、3315、3316、3317、3318、3330、3329、3328、3327、3326、3325、3324、3323、3322、3321、3358-2、3335-1 等 27 筆土地。                                |

(續) 表 29 本案變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置         | 變更內容                                                 |                                          | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                   | 備註<br>或<br>附帶條件                                                                                              |
|----|----|------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報部 | 公展 |            | 現行計畫<br>(公頃)                                         | 變更後計畫<br>(公頃)                            |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                              |
| 十二 | 十一 | 人行步道       | 人行步道<br>(1.582)                                      | 道路用地<br>(1.520)<br><br>住宅區(附)<br>(0.062) | 1. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，符合本案人行步道檢討變更原則第 2 點：以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。<br>2. 另考量道路系統完整性，餘計畫區內 4 公尺人行步道，依本案人行步道檢討變更原則第 3 點，變更為道路用地。                                                                                                      | 附帶條件：<br>人行步道變更住宅區者，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 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。 |
| 十三 | 十三 | 文小二        | 學校用地<br>(0.001)                                      | 道路用地<br>(0.001)                          | 1. 考量交通安全性及現況已開闢作道路使用，且土地權屬為公有。<br>2. 故符合本案都市計畫道路交叉處截角檢討變更原則：依「高雄市建築管理自治條例」劃設。                                                                                                                                                         |                                                                                                              |
| 十四 | 十四 | 都市防災計畫     | 已訂                                                   | 修訂                                       | 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條規定，並配合本案變更內容，修訂都市防災計畫內容。                                                                                                                                                                                           |                                                                                                              |
| 十五 | 十五 | 生態都市發展策略   | 未訂                                                   | 增訂                                       | 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，增訂生態都市發展策略內容。                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                              |
| 十六 | 十六 | 土地使用分區管制要點 | 已訂                                                   | 修訂                                       | 湖內都市計畫係屬主要計畫與細部計畫合併擬定之都市計畫，依「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」102 年 8 月 27 日內政部都市計畫委員會第 810 次會議決議一：「... 依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定...」，及 102 年 6 月 6 日專案小組聽取該案第 4 次會議初步建議三：「... 將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則」，故本案依上述內政部都市計畫委員會決議事項辦理。 |                                                                                                              |
| 十七 | 十七 | 公(兒)六西側    | 住宅區<br>(0.007)<br>人行步道<br>(0.001)<br>道路用地<br>(0.007) | 道路用地<br>(0.008)<br><br>住宅區<br>(0.007)    | 都市計畫圖與樁位、地籍展繪線不符，且與現況不符，經民國 100 年 12 月 7 日重製疑義協調會決議，F3 類第 2 案依都市計畫圖展繪線展繪，但考量規劃原意提列變更案。                                                                                                                                                 | 重製作業疑義處理<br>F3 類第 2 案                                                                                        |
| 十八 | 十八 | 文中南側       | 道路用地<br>(0.024)                                      | 乙種工業區<br>(0.024)                         | 都市計畫圖與樁位、地籍展繪線不符，且與現況不符，經民國 100 年 12 月 7 日重製疑義協調會決議，F3 類第 3、4 案依都市計畫圖展繪線展繪，但考量規劃原意提列變更案。                                                                                                                                               | 重製作業疑義處理<br>F3 類第 3、4 案                                                                                      |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

表 30 本案變更內容統計表

| 土地使用     |            | 現行計畫面積<br>(公頃) | 重製後計畫面積<br>(公頃) | 變更案件         |                        |              |               |               |
|----------|------------|----------------|-----------------|--------------|------------------------|--------------|---------------|---------------|
|          |            |                |                 | 一            | 二                      | 三            | 四             | 五             |
| 土地使用分區   | 住宅區        | 85.881         | 84.465          | 計畫年期為民國115年。 | 計畫圖為比例尺三千分之一湖內都市計畫數值圖。 | 計畫人口為一二〇〇〇人。 |               |               |
|          | 商業區        | 3.430          | 3.318           |              |                        |              |               |               |
|          | 乙種工業區      | 39.698         | 38.659          |              |                        |              |               |               |
|          | 零星工業區      | 0.343          | 0.330           |              |                        |              |               |               |
|          | 宗教專用區      | 0.180          | 0.180           |              |                        |              |               |               |
|          | 加油站專用區     | 0.064          | 0.075           |              |                        |              |               |               |
|          | 行政區        | 0.080          | 0.080           |              |                        |              |               |               |
|          | 農業區        | 164.507        | 165.923         |              |                        |              |               |               |
|          | 河川區        | 27.394         | 27.363          |              |                        |              |               |               |
|          | 河川區兼供道路使用  | 1.258          | 1.247           |              |                        |              |               |               |
|          | 小計         | <b>322.835</b> | <b>321.640</b>  |              |                        |              |               |               |
| 公共設施用地   | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.570          | 1.554           |              |                        |              | -0.035        | -0.025        |
|          | 綠地         | 0.153          | 0.111           |              |                        |              |               |               |
|          | 綠地兼供道路使用   | 0.000          | 0.000           |              |                        |              |               |               |
|          | 廣場用地       | 0.160          | 0.159           |              |                        |              |               |               |
|          | 廣場兼停車場用地   | 0.044          | 0.038           |              |                        |              |               |               |
|          | 兒童遊樂場用地    | 0.689          | 0.675           |              |                        |              |               |               |
|          | 學校用地       | 6.650          | 6.796           |              |                        |              |               |               |
|          | 市場用地       | 0.540          | 0.560           |              |                        |              |               |               |
|          | 停車場用地      | 0.460          | 0.430           |              |                        |              |               |               |
|          | 機關用地       | 0.726          | 0.690           |              |                        |              |               |               |
|          | 墓地         | 10.000         | 9.870           |              |                        |              |               |               |
|          | 人行步道       | 1.729          | 1.583           |              |                        |              |               |               |
|          | 道路用地       | 42.463         | 38.417          |              |                        |              | +0.035        | +0.025        |
|          | 道路用地兼供河川使用 | 0.110          | 0.112           |              |                        |              |               |               |
|          | 小計         | <b>65.294</b>  | <b>60.995</b>   |              |                        |              | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  |
| 計畫區      |            | <b>388.130</b> | <b>382.636</b>  |              |                        |              | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  |
| 都市發展用地   |            | <b>194.970</b> | <b>188.341</b>  |              |                        |              | <b>-0.035</b> | <b>-0.025</b> |
| 五項公共設施用地 |            | <b>2.616</b>   | <b>2.537</b>    |              |                        |              | <b>-0.035</b> | <b>-0.025</b> |

(續下頁)

(續) 表 30 本案變更內容統計表

| 土地使用            |               | 變更案件          |              |               |               |               |               |               |              |
|-----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
|                 |               | 六             | 七            | 八             | 九             | 十             | 十一            | 十二            | 十三           |
| 土地使用分區          | 住宅區           | +0.022        |              |               |               |               |               | +0.062        |              |
|                 | 商業區           |               |              |               | +0.150        |               |               |               |              |
|                 | 乙種工業區         |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 零星工業區         |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 宗教專用區         |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 加油站專用區        |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 行政區           |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 農業區           |               |              |               |               |               | +5.093        |               |              |
|                 | 河川區           |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 河川區兼供道路使用     |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 小計            | <b>+0.022</b> | <b>0.000</b> | <b>0.000</b>  | <b>+0.150</b> | <b>0.000</b>  | <b>+5.093</b> | <b>+0.062</b> | <b>0.000</b> |
| 公共設施用地          | 公園兼兒童遊樂場用地    |               |              |               |               | +0.327        |               |               |              |
|                 | 綠地            | -0.022        |              | +0.142        |               |               |               |               |              |
|                 | 綠地兼供道路使用      |               | +0.425       |               |               |               |               |               |              |
|                 | 廣場用地          |               |              |               |               | -0.100        |               |               |              |
|                 | 廣場兼停車場用地      |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 兒童遊樂場用地       |               | -0.425       | -0.250        |               |               |               |               |              |
|                 | 學校用地          |               |              |               |               |               |               |               | -0.001       |
|                 | 市場用地          |               |              |               | -0.150        | -0.227        |               |               |              |
|                 | 停車場用地         |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 機關用地          |               |              |               |               |               |               |               |              |
|                 | 墓地            |               |              |               |               |               | -5.093        |               |              |
|                 | 人行步道          |               |              |               |               |               |               | -1.582        |              |
|                 | 道路用地          |               |              | +0.108        |               |               |               | +1.520        | +0.001       |
|                 | 道路用地兼供河川使用    |               |              |               |               |               |               |               |              |
| 小計              | <b>-0.022</b> | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b> | <b>-0.150</b> | <b>0.000</b>  | <b>-5.093</b> | <b>-0.062</b> | <b>0.000</b>  |              |
| <b>計畫區</b>      |               | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b> | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  |              |
| <b>都市發展用地</b>   |               | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b> | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  | <b>-5.093</b> | <b>0.000</b>  |              |
| <b>五項公共設施用地</b> |               | <b>-0.022</b> | <b>0.000</b> | <b>-0.108</b> | <b>0.000</b>  | <b>+0.227</b> | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>  |              |

(續下頁)

(續) 表 30 本案變更內容統計表

| 土地使用            |            | 變更案件                                  |                                                     |                                                               |    |              | 變更面積<br>(公頃)  | 變更後計<br>畫面積<br>(公頃) |               |                |
|-----------------|------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----|--------------|---------------|---------------------|---------------|----------------|
|                 |            | 十四                                    | 十五                                                  | 十六                                                            | 十七 | 十八           |               |                     |               |                |
| 土地<br>使用<br>分區  | 住宅區        | 都市<br>防<br>災<br>計<br>畫<br>修<br>訂<br>。 | 生<br>態<br>都<br>市<br>發<br>展<br>策<br>略<br>增<br>訂<br>。 | 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區<br>管<br>制<br>要<br>點<br>修<br>訂<br>。 |    |              | 0.084         | 84.549              |               |                |
|                 | 商業區        |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.150         | 3.468               |               |                |
|                 | 乙種工業區      |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               | +0.024              | 0.024         | 38.683         |
|                 | 零星工業區      |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 0.000         | 0.330          |
|                 | 宗教專用區      |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 0.000         | 0.180          |
|                 | 加油站專用區     |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 0.000         | 0.075          |
|                 | 行政區        |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 0.000         | 0.080          |
|                 | 農業區        |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 5.093         | 171.016        |
|                 | 河川區        |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 0.000         | 27.363         |
|                 | 河川區兼供道路使用  |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               |                     | 0.000         | 1.247          |
|                 | 小計         |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               | <b>0.000</b>        | <b>+0.024</b> | <b>5.351</b>   |
| 公共<br>設施<br>用地  | 公園兼兒童遊樂場用地 |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.267         | 1.821               |               |                |
|                 | 綠地         |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.120         | 0.231               |               |                |
|                 | 綠地兼供道路使用   |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.425         | 0.425               |               |                |
|                 | 廣場用地       |                                       |                                                     |                                                               |    |              | -0.100        | 0.059               |               |                |
|                 | 廣場兼停車場用地   |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.000         | 0.038               |               |                |
|                 | 兒童遊樂場用地    |                                       |                                                     |                                                               |    |              | -0.675        | 0.000               |               |                |
|                 | 學校用地       |                                       |                                                     |                                                               |    |              | -0.001        | 6.795               |               |                |
|                 | 市場用地       |                                       |                                                     |                                                               |    |              | -0.377        | 0.183               |               |                |
|                 | 停車場用地      |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.000         | 0.430               |               |                |
|                 | 機關用地       |                                       |                                                     |                                                               |    |              | 0.000         | 0.690               |               |                |
|                 | 墓地         |                                       |                                                     |                                                               |    |              | -5.093        | 4.777               |               |                |
|                 | 人行步道       |                                       |                                                     |                                                               |    |              | -0.001        | 0.000               |               |                |
|                 | 道路用地       |                                       |                                                     |                                                               |    |              | +0.001        | -0.024              | 1.666         | 40.083         |
|                 | 道路用地兼供河川使用 |                                       |                                                     |                                                               |    |              |               | 0.000               | 0.112         |                |
|                 | 小計         |                                       |                                                     |                                                               |    | <b>0.000</b> | <b>-0.024</b> | <b>-5.351</b>       | <b>55.644</b> |                |
| <b>計畫區</b>      |            |                                       |                                                     |                                                               |    |              | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>        | <b>0.000</b>  | <b>382.636</b> |
| <b>都市發展用地</b>   |            |                                       |                                                     |                                                               |    |              | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>        | <b>-5.093</b> | <b>183.009</b> |
| <b>五項公共設施用地</b> |            |                                       |                                                     |                                                               |    |              | <b>0.000</b>  | <b>0.000</b>        | <b>0.037</b>  | <b>2.574</b>   |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。





- |                   |                   |                 |                    |              |                |               |                   |
|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------|----------------|---------------|-------------------|
| 住宅區               | 商業區               | 乙種工業區           | 零星工業區              | 宗教專用區        | 加油站專用區         | 行政區           | 農業區               |
| 河川區               | 河(道)區兼供道路用        | 公園兼兒童遊樂場用地      | 綠地                 | 廣場用地         | 廣場兼停車場用地       | 兒童遊樂場用地       | 學校用地              |
| 市場用地              | 停車場用地             | 機關用地            | 墓地                 | 人行步道         | 道路用地           | 道路用地兼供河川使用    | 計畫範圍              |
| 變更住宅區為道路用地        | 變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地 | 變更綠地為住宅區(附)     | 變更兒童遊樂場用地為綠地兼供道路使用 | 變更兒童遊樂場用地為綠地 | 變更兒童遊樂場用地為道路用地 | 變更市場用地為商業區(附) | 變更市場用地為公園兼兒童遊樂場用地 |
| 變更廣場用地為公園兼兒童遊樂場用地 | 變更墓地為農業區          | 變更人行步道用地為住宅區(附) | 變更人行步道用地為道路用地      | 變更學校用地為道路用地  | 變更道路用地為住宅區     | 變更道路用地為乙種工業區  | 變更編號              |

圖 32 本案變更內容位置示意圖



## 第八章 變更後計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

本計畫位於湖內區北面，以公所為地區中心，範圍東、北二側與二仁溪為鄰，西、南二側則以區道高 4 線為界，包括公館里、葉厝里及部分太爺里、海埔里、逸賢里、文賢里、中賢里等 7 鄰里，面積約 382.636 公頃。

### 第二節 計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

### 第三節 計畫人口及密度

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 136 人。

### 第四節 土地使用分區計畫

#### 一、住宅區

於既有集居地區劃設住宅區面積為 84.549 公頃。

#### 二、商業區

劃設商業區 3 處，面積為 3.468 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 7 處，面積共計 38.683 公頃。

#### 四、零星工業區

劃設零星工業區 1 處，面積 0.330 公頃。

#### 五、宗教專用區

劃設宗教專用區 1 處，面積 0.180 公頃。

#### 六、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.075 公頃。

#### 七、行政區

劃設行政區 1 處，面積 0.080 公頃。

#### 八、農業區

於計畫區外圍劃設農業區，面積 171.016 公頃。

#### 九、河川區

劃設河川區 5 處，面積 27.363 公頃。

#### 十、河川區兼供道路用地使用

劃設河川區兼供道路用地使用 1 處，面積 1.247 公頃。



- |          |           |            |           |           |            |       |
|----------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|-------|
| 住宅區      | 住宅區(附帶條件) | 商業區        | 商業區(附帶條件) | 乙種工業區     | 零星工業區      | 宗教專用區 |
| 加油站專用區   | 行政區       | 農業區        | 河川區       | 河川區兼供道路使用 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 綠地    |
| 綠地兼供道路使用 | 廣場用地      | 廣場兼停車場用地   | 學校用地      | 市場用地      | 停車場用地      | 機關用地  |
| 墓地       | 道路用地      | 道路用地兼供河川使用 | 計畫範圍      |           |            |       |

圖 33 變更後計畫圖示意圖



表 31 變更後土地使用面積一覽表

| 土地使用項目                     |            | 變更後<br>計畫面積<br>(公頃) | 占計畫區面積<br>百分比<br>(%) | 占都市發展<br>用地面積<br>百分比(%) | 五項公共設施<br>用地不足面積<br>(公頃) |
|----------------------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------------|
| 土<br>地<br>使<br>用<br>分<br>區 | 住宅區        | 84.549              | 22.10                | 46.20                   |                          |
|                            | 商業區        | 3.468               | 0.91                 | 1.89                    |                          |
|                            | 乙種工業區      | 38.683              | 10.11                | 21.14                   |                          |
|                            | 零星工業區      | 0.330               | 0.09                 | 0.18                    |                          |
|                            | 宗教專用區      | 0.180               | 0.05                 | 0.10                    |                          |
|                            | 加油站專用區     | 0.075               | 0.02                 | 0.04                    |                          |
|                            | 行政區        | 0.080               | 0.02                 | 0.04                    |                          |
|                            | 農業區        | 171.016             | 44.69                | —                       |                          |
|                            | 河川區        | 27.363              | 7.15                 | —                       |                          |
|                            | 河川區兼供道路使用  | 1.247               | 0.33                 | —                       |                          |
|                            | 小計         | <b>326.991</b>      | <b>85.46</b>         | <b>69.59</b>            |                          |
| 公<br>共<br>設<br>施<br>用<br>地 | 公園兼兒童遊樂場用地 | 1.821               | 0.48                 | 1.00                    |                          |
|                            | 綠地         | 0.231               | 0.06                 | 0.13                    |                          |
|                            | 綠地兼供道路使用   | 0.425               | 0.11                 | 0.23                    |                          |
|                            | 廣場用地       | 0.059               | 0.02                 | 0.03                    |                          |
|                            | 廣場兼停車場用地   | 0.038               | 0.01                 | 0.02                    |                          |
|                            | 學校用地       | 6.795               | 1.78                 | 3.71                    |                          |
|                            | 市場用地       | 0.183               | 0.05                 | 0.10                    |                          |
|                            | 停車場用地      | 0.430               | 0.11                 | 0.23                    |                          |
|                            | 機關用地       | 0.690               | 0.18                 | 0.38                    |                          |
|                            | 墓地         | 4.777               | 1.25                 | 2.61                    |                          |
|                            | 道路用地       | 40.083              | 10.48                | 21.90                   |                          |
|                            | 道路用地兼供河川使用 | 0.112               | 0.03                 | 0.06                    |                          |
|                            | 小計         | <b>55.644</b>       | <b>14.54</b>         | <b>30.41</b>            |                          |
| 計畫區                        |            | <b>382.636</b>      | <b>100.00</b>        | —                       |                          |
| 都市發展用地                     |            | <b>183.009</b>      | <b>47.83</b>         | <b>100.00</b>           |                          |
| 五項公共設施用地                   |            | <b>2.574</b>        | <b>0.67</b>          | —                       | <b>-35.689</b>           |

註1：上述實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：都市發展用地不包括農業區、河川區、河川區兼供道路使用等分區。

## 第五節 公共設施用地計畫

### 一、 公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 8 處，面積合計 1.821 公頃。

### 二、 綠地

劃設綠地 2 處，面積 0.231 公頃。

### 三、 綠地兼供道路使用

劃設綠地兼供道路使用 1 處，面積 0.425 公頃。

### 四、 廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積 0.059 公頃。

### 五、 廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積 0.038 公頃。

### 六、 學校用地

劃設學校用地 3 處，文小用地 2 處，面積 4.390 公頃；文中用地 1 處，面積 2.405 公頃。

### 七、 市場用地

劃設市場用地 1 處，面積合計 0.183 公頃。

### 八、 停車場用地

劃設停車場用地 2 處，面積合計 0.430 公頃。

### 九、 機關用地

劃設機關用地 4 處，面積 0.690 公頃。

### 十、 墓地

劃設墓地 1 處，面積 4.777 公頃。

### 十一、 道路用地兼供河川使用

劃設道路用地兼供河川使用 1 處，面積 0.112 公頃。

## 十二、 道路用地

其餘為道路用地，面積 40.083 公頃。

表 32 變更後公共設施用地項目一覽表

| 公共設施用地項目   | 簡稱或編號 | 面積<br>(公頃) | 說明            | 備註                                                     |
|------------|-------|------------|---------------|--------------------------------------------------------|
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 公(兒)一 | 0.186      | 位於文小一南側       |                                                        |
|            | 公(兒)二 | 0.196      | 位於機二北側        |                                                        |
|            | 公(兒)三 | 0.195      | 位於廣(停)南側      |                                                        |
|            | 公(兒)四 | 0.197      | 位於文中西側        |                                                        |
|            | 公(兒)五 | 0.241      | 位於文小一西側       | 現為高雄市湖內區文賢國民小學附設幼兒園                                    |
|            | 公(兒)六 | 0.056      | 位於公(兒)一西側     |                                                        |
|            | 公(兒)七 | 0.222      | 位於停二北側        | 為細部計畫公(兒)一用地                                           |
|            | 公(兒)八 | 0.528      | 位於廣二南側        | 為細部計畫公(兒)二用地                                           |
|            | 小計    | 1.821      |               |                                                        |
| 綠地         | 綠一    | 0.089      | 位於五號與十一號道路交叉處 |                                                        |
|            | 綠四    | 0.142      | 位於文中東側        |                                                        |
|            | 小計    | 0.231      |               |                                                        |
| 綠地兼供道路使用   | 綠(道)  | 0.425      | 位於墓地西側        |                                                        |
| 廣場用地       | 廣二    | 0.029      | 位於公(兒)九北側     | 為細部計畫廣二用地                                              |
|            | 廣三    | 0.029      | 位於公(兒)六南側     | 為細部計畫廣三用地                                              |
|            | 小計    | 0.059      |               |                                                        |
| 廣場兼停車場用地   | 廣(停)  | 0.038      | 位於公(兒)三北側     |                                                        |
| 學校用地       | 文小一   | 1.751      | 位於公(兒)一北側     | 現為高雄市湖內區文賢國民小學                                         |
|            | 文小二   | 2.639      | 位於機四北側        | 現為高雄市湖內區明宗國民小學                                         |
|            | 文中    | 2.405      | 位於機三南側        | 現為高雄市立湖內國民中學                                           |
|            | 小計    | 6.795      |               |                                                        |
| 市場用地       | 市二    | 0.183      |               |                                                        |
| 停車場用地      | 停一    | 0.107      | 位於機四南側        |                                                        |
|            | 停二    | 0.322      | 位於公(兒)七南側     |                                                        |
|            | 小計    | 0.430      |               |                                                        |
| 機關用地       | 機一    | 0.136      | 位於公(兒)六北側     | 現為高雄市湖內區公所                                             |
|            | 機二    | 0.262      | 位於市一北側        | 現為高雄市政府警察局湖內分局湖內派出所、高雄市政府湖內區戶政事務所、高雄市政府消防局第五救災救護大隊湖內分隊 |
|            | 機三    | 0.115      | 位於文中北側        | 供中途之家使用                                                |
|            | 機四    | 0.177      | 位於停一北側        | 現為高雄市湖內區衛生所                                            |
|            | 小計    | 0.690      |               |                                                        |
| 墓地         | 墓     | 4.777      | 位於公(兒)六南側     | 宜公園化                                                   |
| 道路用地       | 道     | 40.083     |               |                                                        |
| 道路用地兼供河川使用 | 道(河)  | 0.112      |               |                                                        |

註：上述實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

## 第六節 交通系統計畫

### 一、 聯外道路

一號道路（台 1 線）為湖內都市計畫之聯外幹道，南往高雄，北通臺南，計畫寬度 40 公尺。十一號道路為湖內都市計畫東西間之幹道為東通阿蓮，向西通往興達港之聯外道路，計畫寬度 30 公尺。

### 二、 主要道路

劃設主要區內道路，其計畫寬度為 20 公尺、18 公尺、15 公尺。四號道路為湖內都市計畫向南通往海埔之次要聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

### 三、 次要道路

劃設次要區內道路，其計畫寬度分別為 18 公尺、15 公尺及 12 公尺等。

### 四、 服務道路

計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺及 8 公尺等。

表 33 變更後計畫道路系統一覽表

| 道路層級 | 道路編號 | 起迄位置           | 計畫寬度(公尺) | 計畫長度(公尺) | 備註                       |
|------|------|----------------|----------|----------|--------------------------|
| 聯外道路 | 一    | 自計畫範圍北端至計畫範圍南端 | 40       | 1,950    | 為聯外道路(台 1 線-中山路)         |
|      | 十一   | 自計畫範圍東端至計畫範圍西端 | 30       | 2,730    | 為聯外道路(部分台 17 甲線-湖中路)     |
|      | 十二   | 自十一號道路至計畫範圍南端  | 30       | 600      | 為聯外道路(信義路)               |
|      | 十九   | 自計畫範圍東端至一號道路   | 32       | 200      | 為聯外道路(中山路二段 62 巷、仁湖橋)    |
| 主要道路 | 二    | 自十一號道路至十一號道路   | 18       | 1,550    | 為主要道路(保生路)               |
|      | 三    | 自二號道路至十一號道路    | 15       | 90       | 為區內道路(部分省道 17 甲號-信義路)    |
|      | 四    | 自一號道路至計畫範圍南端   | 12       | 990      | 為聯外道路(中華街)               |
| 次要道路 | 五    | 自一號道路至十一號道路    | 12       | 2,250    | 為區內道路(部分省道 17 甲號-中正路)    |
|      | 六    | 自五號道路至二號道路     | 12       | 230      | 為區內道路(部分省道 17 甲號-信義路)    |
| 服務道路 | 七    | 自五號道路至十一號道路    | 10       | 270      | 為服務道路(自強街)               |
|      | 八    | 自五號道路至二號道路     | 10       | 200      | 為服務道路(充龍街)               |
|      | 九    | 自五號道路至二號道路     | 10       | 180      | 為服務道路(中正路一段 285 巷)       |
|      | 十    | 自五號道路至二號道路     | 10       | 300      | 為服務道路(武功街)               |
|      | 十三   | 自計畫範圍北端至十一號道路  | 10       | 280      | 為服務道路(中正路二段 420 巷)       |
|      | 十四   | 自十九號道路至一號道路    | 12       | 930      | 為服務道路(中山路二段 62、2 巷 17 弄) |
|      | 十五   | 自二號道路至十一號道路    | 12       | 160      | 為服務道路(湖中路 318 巷)         |
|      | 十六   | 自十五號道路至十八號道路   | 12       | 350      | 為服務道路(湖中路 378 巷 6、15 弄)  |
|      | 十七   | 自十一號道路至十一號道路   | 12       | 530      | 為服務道路(福安路)               |
|      | 十八   | 自二號道路至十一號道路    | 12       | 120      | 為服務道路(湖中路 460 巷)         |
|      | 一    | 計畫範圍內          | 8        | 9,570    | 為服務道路                    |
|      | 一    | 計畫範圍內          | 4        | —        | 為服務道路                    |

註：上述計畫道路實際長度依核定計畫圖實地測釘樁距為準；起迄位置僅就計畫區範圍部分加以界定，與其實際起迄位置可能不同。





圖 34 變更後計畫道路系統圖



## 第七節 分期分區發展計畫

為使計畫區能有合理之發展，乃配合發展趨勢及實際發展情形修訂分區發展計畫如下：

- 一、 已發展區（第一期）：其範圍除優先發展區以外之都市發展用地。
- 二、 優先發展區（第二期）：為「二號道路附近住宅區細部計畫」之範圍劃為優先發展區。

## 第八節 都市防災計畫

依行政院「災害防救方案」之指導及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，為強化災害預防相關措施，有效執行災害搶救、災後處理、減輕災害損失，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就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與檢討。

現行計畫已依上開規定擬訂都市防災計畫，鑒於莫拉克風災造成計畫區內多處水患，為強化災害預防措施及救災效率，使災害發生所造成之人民生命及財產損失達最低，爰依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 6 條規定，增列流域型蓄洪及滯洪設施於本次通盤檢討都市防災計畫。

根據過去本計畫區災害發生歷史以及災害潛勢分析，計畫區內災害潛勢以地震及颱風所引發之洪水災害為主。洪泛淹水主因為降雨期間二仁溪暴漲灌入堤防內導致淹水，以及 24 小時降下過大降雨量導致地表逕流無法宣洩造成淹水；雖歷史上計畫區內未發生嚴重地震災害，但可能因鄰近區域發生地震或發生斷層事件而對本計畫區造成「一次災害」或「二次災害」。

本計畫進一步參酌 100 年度「高雄市湖內區地區災害防救計畫」內容，並依據民國 102 年經濟部水利署第六河川局辦理「『易淹水地區水患治理計畫』第 3 階段實施計畫—高雄市管區域排水湖內地區排水系統規劃」案工程規劃成果，進行各項都市防災系統規劃，茲將各項內容臚列如後。

## 一、都市防災避難場所及設施

避難場所及設施主要功用係提供民眾於災害發生時，躲避災禍影響之場所，通常指學校、廣場、綠地、公園、運動場等大型開放空間。依災害發生性質之差異，避難據點之可依災害分為二類型，第一類型為災害發生當時，作為居民緊急、臨時避難之場所，因人員反應時間有限，故僅須可隔離災害的直接傷害即可，不需設置特別避難場所。第二類型為災害發生後或持續發生時，須較高安全性且能符合需求之中長期收容場所，宜指定特定場所。

### (一) 救災指揮中心

以湖內區公所為救災指揮中心，負責災前、災時、災後的指揮備災及緊急救災行動，亦作為災害發生後各項物資集散中心。

### (二) 醫療據點

本計畫區內無大型醫療院所，僅有一般診所可供作為緊急醫療使用，需與其他鄰近地區的大型醫院進行配合，故以湖內區衛生所作為醫療據點，作為災害發生時醫療指揮處所。

### (三) 避難場所

#### 1. 緊急、臨時避難場所

係屬第一類型避難場所，主要提供民眾於災害發生時緊急避難之用，亦可收容災害發生後暫無法進入安全避難場所之人員。計畫區內包括公園、綠地、學校、道路等大型開放空間皆可做為民眾遇災害時緊急避難場所，計畫區外圍農業區亦可配合作為臨時避難場所。

#### 2. 中長期收容場所

係屬第一類型避難場所，必須具備較完善之設施且可供民眾庇護之場所，故規劃湖內國中、明宗國小、文賢國小及湖內區公所(中正堂)作為主要中長期收容場所，另配合 100 年度「高雄市地區災害防救計畫」收容據點規劃，將葉厝社區活動中心、逸賢社區活動中心、公館太爺聯合社區活動中心及財團法人一貫道純陽聖道院亦納為中長期收容場所，於災難發生時加以運用。

茲將各緊急、臨時避難場所以及中長期收容場所面積及每人可使用面積綜理如表 34。目前本計畫區可供作為緊急或臨時避難場所之面積約為 8.331 公頃，以計畫人口 12,000 人計，每人可使用避難空間約為 6.943 平方公尺，符合防災規劃標準（臨時避難所每人最小需求 1 平方公尺）。

可供作為中長期收容場所之面積為 7.244 公頃，每人可使用收容空間約為 6.037 平方公尺，符合防災規劃標準（有計畫收容每人最小需求 2.1 平方公尺、無計畫收容每人最小需求 3.6 平方公尺），故目前本計畫所規劃之都市防災避難場所足以提供災時避難、收容所需。

表 34 都市防災避難場所可容納人數綜理表

| 層級            | 項目                           |                  | 面積(公頃) | 備註               |
|---------------|------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 緊急或臨時<br>避難場所 | 公園兼兒童<br>遊樂場用地               | 公(兒)一            | 0.186  |                  |
|               |                              | 公(兒)五            | 0.241  |                  |
|               |                              | 公(兒)六            | 0.056  |                  |
|               |                              | 公(兒)七            | 0.222  |                  |
|               |                              | 公(兒)八            | 0.528  |                  |
|               | 綠地                           | 綠四               | 0.142  |                  |
|               | 廣場用地                         | 廣二               | 0.027  |                  |
|               |                              | 廣三               | 0.027  |                  |
|               | 停車場用地                        | 停一               | 0.107  |                  |
|               | 學校用地                         | 文小一              | 1.751  | 文賢國民小學           |
|               |                              | 文小二              | 2.639  | 明宗國民小學           |
|               |                              | 文中               | 2.405  | 湖內國民中學           |
|               | 總計                           |                  | 8.331  |                  |
|               | 每人可使用避難空間(m <sup>2</sup> /人) |                  | 6.943  | 以計畫人口 12,000 人計算 |
| 中長期<br>收容場所   | 學校用地                         | 文小一              | 6.89   | 文賢國民小學           |
|               |                              | 文小二              | 1.751  | 明宗國民小學           |
|               |                              | 文中               | 2.639  | 湖內國民中學           |
|               | 機關用地                         | 機一               | 2.405  | 湖內區公所(中正堂)       |
|               | 其他<br>場所                     | 逸賢社區活動中心         | 0.136  |                  |
|               |                              | 葉厝社區活動中心         | 0.029  |                  |
|               |                              | 太爺公館<br>社區活動中心   | 0.024  |                  |
|               |                              | 財團法人一貫道<br>純陽聖道院 | 0.046  |                  |
|               | 總計                           |                  | 7.244  |                  |
|               | 每人可使用收容空間(m <sup>2</sup> /人) |                  | 6.037  | 以計畫人口 12,000 人計算 |

## 二、流域型蓄洪及滯洪設施

依據民國 102 年經濟部水利署第六河川局「『易淹水地區水患治理計畫』第 3 階段實施計畫－高雄市管區域排水湖內地區排水系統規劃」案，已針對本計畫區內涵口圳及通地溝渠道進行排水整治工程，將使排水渠道達到 10 年重現期的治理強度及無溢堤的情形，預計將減少本計畫區淹水面積共計約 60 公頃，同時，本計畫區內多條雨水下水道於災害時亦可發揮排水功能，將大幅改善本計畫區過去颱風豪雨造成淹水的情形。

湖內都市計畫土地使用分區目前雖未劃設蓄洪及滯洪設施，但計畫範圍周邊之農業區及未開闢之公共設施用地於發生水災時可作為臨時滯洪替代設施，以降低淹水災害對居民生命、財產之影響。

## 三、救災路線

避難救災動線之規劃必須考量災害發生時，道路可能受災害阻隔之情況，如建築物倒塌，因此，避難救災動線之規劃應考量道路寬度以及與外界、避難據點連接之可及性。

### （一）緊急道路

以計畫區現有路寬 20 公尺以上之聯外道路為主，並考量可便於通達其他行政區之聯外道路，包括中山路，此層級之道路於災害發生時必須優先保持路徑暢通，以利消防車及救護車進行救災。

### （二）救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 公尺以上之道路為主，此層級之道路主要作為消防及方便車輛運送物資或人員至各防災據點之機能為主，包括中山路、湖中路、保生路及信義路。

### （三）避難輔助道路

以計畫區現有路寬 10 公尺以上道路為主，此層級之道路主要為前述道路無法到達避難據點及救災地點時之輔助性路線，藉以連通緊急及救援道路或避難、救災據點，主要包括計畫區內 10 公尺以上之服務道路，如中正路、中華街等道路。

## 四、火災延燒防止地帶

計畫區內之道路、河川區以及公園皆可作為火災延燒防止帶。

表 35 變更後都市防災計畫系統一覽表

| 空間系統                | 層級             | 項目             |                    | 備註                           |
|---------------------|----------------|----------------|--------------------|------------------------------|
| 都市防災<br>避難場所及<br>設施 | 緊急或臨時<br>避難場所  | 公園兼兒童<br>遊樂場用地 | 公(兒)一              |                              |
|                     |                |                | 公(兒)五              |                              |
|                     |                |                | 公(兒)六              |                              |
|                     |                |                | 公(兒)七              |                              |
|                     |                |                | 公(兒)八              |                              |
|                     |                | 綠地             | 綠四                 |                              |
|                     |                | 廣場用地           | 廣二                 |                              |
|                     |                |                | 廣三                 |                              |
|                     |                | 停車場用地          | 停一                 |                              |
|                     |                | 學校用地           | 文小一                | 文賢國民小學                       |
|                     | 文小二            |                | 明宗國民小學             |                              |
|                     | 文中             |                | 湖內國民中學             |                              |
|                     | 中長期<br>收容場所    | 機關用地           | 機一                 | 高雄市湖內區公所(中正堂)                |
|                     |                | 學校用地           | 文小一                | 文賢國民小學                       |
|                     |                |                | 文小二                | 明宗國民小學                       |
|                     |                |                | 文中                 | 湖內國民中學                       |
|                     |                | 其他<br>場所       | 逸賢社區活動中心           |                              |
| 葉厝社區活動中心            |                |                |                    |                              |
| 太爺公館<br>社區活動中心      |                |                |                    |                              |
| 財團法人一貫道<br>純陽聖道院    |                |                |                    |                              |
| 流域型蓄洪及滯洪設施          | 農業區            |                |                    |                              |
|                     | 公園兼兒童<br>遊樂場用地 | 公(兒)二          |                    |                              |
|                     |                | 公(兒)三          |                    |                              |
|                     |                | 公(兒)四          |                    |                              |
|                     | 綠地             | 綠一             |                    |                              |
|                     |                | 綠四             |                    |                              |
|                     | 廣場兼<br>停車場用地   | 廣(停)           |                    |                              |
| 停車場用地               | 停二             |                |                    |                              |
| 避難救災動線              | 緊急道路           | 道路用地           | 寬度 20 公尺以上<br>計畫道路 | 為計畫區內聯外道路中山路、<br>中正路及信義路     |
|                     | 救援運輸道路         |                | 寬度 15 公尺以上<br>計畫道路 | 為計畫區內主要道路中山路、<br>湖中路、保生路及中華街 |
|                     | 避難輔助道路         |                | 寬度 10 公尺以上<br>計畫道路 | 包括計畫區內 10 公尺以上之<br>服務道路      |
| 火災延燒防止地帶            | 河川區            |                |                    |                              |
|                     | 道路用地           |                |                    |                              |



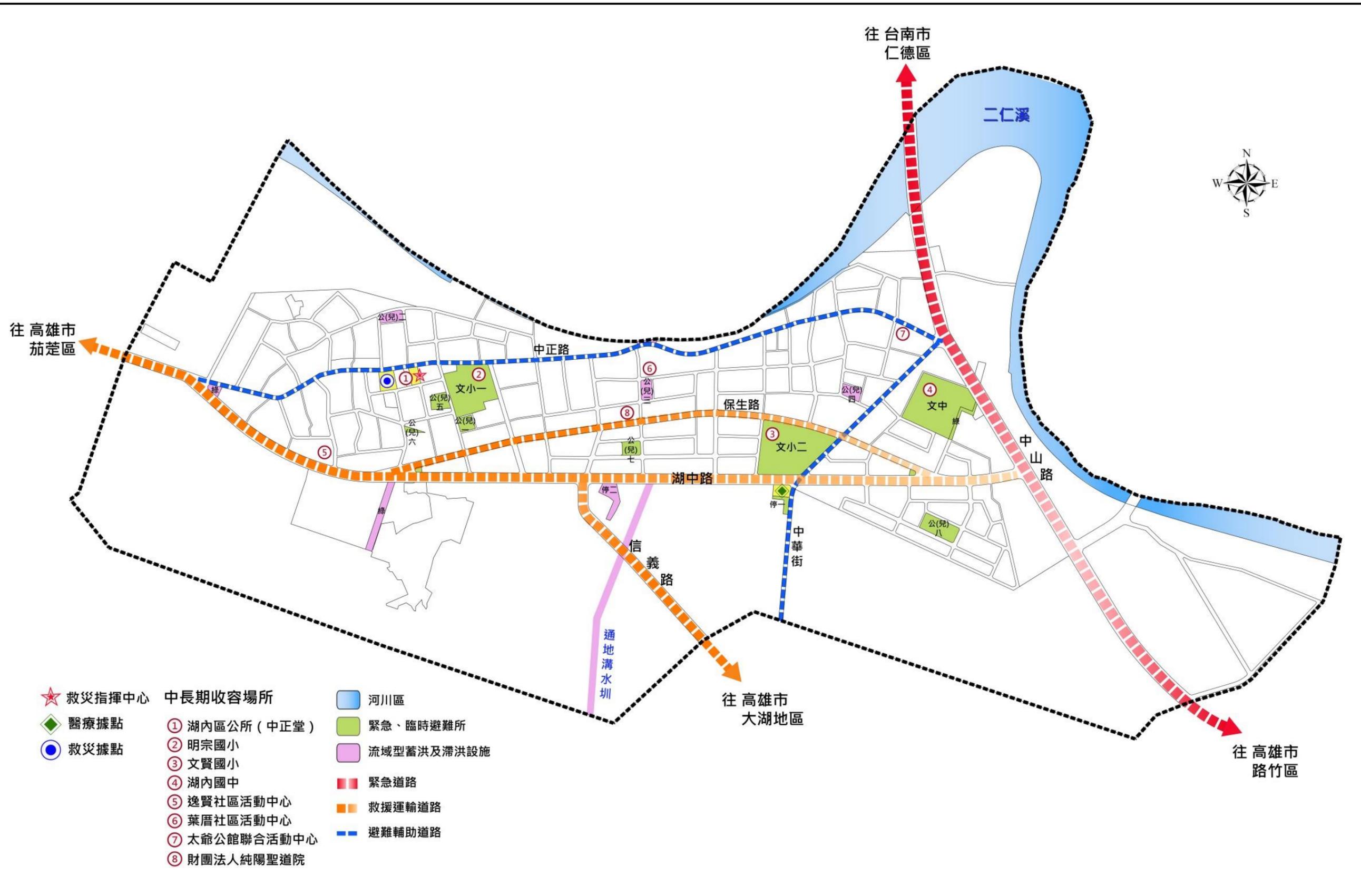


圖 35 都市防災系統示意圖



## 第九節 生態都市發展策略

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 7 條規定：「辦理主要計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定各款生態都市發展策略」，故詳列本計畫生態都市發展策略如下：

### 一、自然及景觀資源管理維護策略

#### (一) 加強管制二仁溪周邊土地使用

湖內都市計畫東、北二側與二仁溪為鄰，為維護此自然資源，促使計畫區朝向生態都市發展，二仁溪周邊土地使用，如住宅區及乙種工業區，應予調整其土地使用分區管制，以免受生活污水及工業廢水之排放損害。

#### (二) 維護農業區之實際使用

湖內都市計畫因居民從事產業以農、漁業為主，農產多水稻、蓮藕、青蔥種植及水鴨養殖，漁產多鰻魚、白蝦、虱目魚、吳郭魚養殖，故形成農業區內農田、魚塭交織之景象。為維護此景觀資源，促使計畫區朝向生態都市發展，應予管制農業區之實際使用，以免受住宅與工業建物之無秩序入侵。

### 二、公共設施用地水與綠網絡發展策略

#### (一) 強化公共設施用地之滯洪功能

湖內都市計畫因地勢平坦，並鄰近二仁溪出海口，每當颱風、梅雨季節，屢受雨量所造成之水災侵襲，無形中威脅著居民生命、財產之安全。為建立公共設施用地之水與綠網絡，促使計畫區朝向生態都市發展，並提升計畫區淹水災害之防救能力，應予規範公共設施用地之滯洪功能。

#### (二) 提升公共設施用地之綠覆率

湖內都市計畫因地勢平坦，並鄰近二仁溪出海口，每當颱風、梅雨季節，屢受雨量所造成之水災侵襲，無形中威脅著居民生命、財產之安全。為建立公共設施用地之水與綠網絡，促使計畫區朝向生態都市發展，並提升計畫區重力排水效能，應予規範公共設施用地之綠覆率。

### 三、人本交通環境都市發展模式土地使用配置策略

#### (一) 落實建築退縮管制及人行空間設置

湖內區開發甚早，前於明鄭時期即拓墾於此，故計畫區內多為既成建築，並存在歷史空間紋理。為建立人本交通環境，促使計畫區朝向生態都市發展，應予落實建築退縮管制及人行空間設置。

#### (二) 以公共設施引導人本交通環境

為建立人本交通環境，促使計畫區朝向生態都市發展，並以公共設施用地帶動土地使用分區，應予調整公共設施用地於主要道路，藉以形成主要人本交通動線。



圖 36 藍綠帶系統示意圖



## 第十節 實施進度及經費

本實施進度及經費包括公園兼兒童遊樂場用地、綠地、綠地兼供道路使用、廣場兼停車場用地、停車場用地及道路用地等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算，實際開發年期將視主辦單位財務情形而定。

表 36 變更後實施進度及經費一覽表

| 公共設施<br>項目簡稱 | 未開闢<br>面積<br>(公頃) | 土地取得方式 |      |    |    | 開闢經費(萬元)     |     |     |        | 主辦單位  | 預定完成期限 | 經費來源        |
|--------------|-------------------|--------|------|----|----|--------------|-----|-----|--------|-------|--------|-------------|
|              |                   | 徵購     | 市地重劃 | 撥用 | 其他 | 土地徵購費及地上物補償費 | 整地費 | 工程費 | 小計     |       |        |             |
| 公(兒)二        | 0.196             | ◎      |      |    |    | 1,898        | 50  | 300 | 2,248  | 高雄市政府 | 民國115年 | 編列預算或獎勵民間投資 |
| 公(兒)三        | 0.195             | ◎      |      |    |    | 2,065        | 50  | 300 | 2,415  |       |        |             |
| 公(兒)四        | 0.198             | ◎      |      |    |    | 4,971        | 150 | 300 | 5,421  |       |        |             |
| 公(兒)五        | 0.241             |        |      | ◎  |    | 0            | 80  | 354 | 434    |       |        |             |
| 綠一           | 0.089             | ◎      |      |    |    | 646          | 22  | 141 | 809    |       |        |             |
| 綠(道)         | 0.425             | ◎      |      |    |    | 3,086        | 103 | 675 | 3,864  |       |        |             |
| 綠四           | 0.142             | ◎      |      |    |    | 1,379        | 34  | 226 | 1,639  |       |        |             |
| 廣(停)         | 0.038             | ◎      |      |    |    | 402          | 10  | 57  | 469    |       |        |             |
| 停二           | 0.322             |        |      | ◎  |    | 0            | 90  | 540 | 630    |       |        |             |
| 道            | 3.281             | ◎      |      |    |    | 39,775       | 151 | 909 | 40,835 |       |        |             |

註1：上述實際面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

註2：土地徵購費為公告現值加四成，整地費依公共設施用地性質予以編列。

註3：上述開闢經費及預定完成期限，視主辦單位之財務情形及實際需求酌予調整。



## 第九章 細部計畫指導原則

本次通盤檢討依都市計畫法第 22 條拆分主要計畫及細部計畫，茲針對細部計畫之土地使用分區管制要點訂定指導原則如下：

- 一、 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- 二、 公共設施用地皆應予以退縮建築，且盡量朝向多目標使用，以提升公共服務效能。
- 三、 建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展。
- 四、 為實踐節能減碳並增進民眾環保意識，得獎勵民眾利用建築物屋頂設置太陽能光電設施。
- 五、 為落實都市防災，因此四米道路兩側應當予以退縮建築。
- 六、 為增進街角之通視性，因此如有必要時得留設道路截角空間。

## 附錄一

### 都市計畫圖重製疑義研商會議

副本

檔 號：

保存年限：

## 高雄市湖內區公所 函

機關地址：82946高雄市湖內區中正路2段77號  
傳真電話：07-6990480  
聯絡電話：07-6991221@223  
電子郵件：h75@ems.hunei.gov.tw  
承辦人：呂委慧

受文者：本所經建課

發文日期：中華民國100年12月12日

發文字號：高市湖區經建字第1000014359號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄及簽到簿

主旨：檢送「辦理地形補測、都市計畫圖重製及變更湖內(大湖地區)都市計畫通盤檢討案」之疑義協調會議紀錄及決議等相關資料，請 查照

正本：高雄市政府都市發展局、高雄市政府地政局、紫陽工程顧問有限公司

副本：本所經建課

區長 林建智

「辦理地形補測、都市計畫圖重製及變更湖內(大湖地區)

都市計畫通盤檢討案」之疑義協調會議程：

| 時間起迄  | 流程                                   | 備註 |
|-------|--------------------------------------|----|
| 10:00 | 主席致詞                                 |    |
| 10:10 | 廠商簡報說明-針對湖內都市計畫區與湖內(大湖地區)都市計畫區，提疑義報告 |    |
| 11:00 | 針對所提疑義進行討論                           |    |
| 12:00 | 會議結論                                 |    |
| 12:10 | 會議結束                                 |    |

「辦理地形補測、都市計畫圖重製及變更湖內(大湖地區)都市計畫通盤檢討案」之疑義協調會

會議紀錄

一、 時間：100年12月7日(星期三)上午10時00分

二、 地點：本所一樓中正堂會議室

三、 主持人：林區長建智

四、 出(列)席人員：如簽到簿

五、 會議進行流程：

(一)、主持人致詞：為利「辦理地形補測、都市計畫圖重製及變更湖內都市計畫與變更湖內(大湖地區)都市計畫通盤檢討」案，係針對重製展繪議題進行探討，以提升本區生活水準為宗旨，請提供建議與看法，作為後續規劃之參考依據。

(二)本所討論議題：

1.湖內都市計畫區疑義議題探討

2.湖內(大湖地區)都市計畫區議題探討

六、 會議紀錄：

(一)湖內都市計畫區疑義議題探討

1.計畫區內之道路交叉線截角類型，處理原則：依「台灣省都市計畫道路交叉截角長度標準」辦理。

- 2.計畫區依都市計畫重製疑義處理分類表，重製疑義問題分爲，類型 E(1 案)與類型 F(4 案)，共 5 案，處理原則：依現行都市計畫圖展繪線作爲重製都市計畫線。

## (二)湖內(大湖地區)都市計畫區議題探討

- 1.計畫區內道路圓弧爲特殊截角類型，處理原則：依「現行都市計畫圖展繪」爲主。
- 2.計畫區依都市計畫重製疑義處理分類表，重製疑義問題分爲，類型 D(13 案)、類型 E(1 案) 與類型 G(1 案)，共 15 案，處理原則：依現行都市計畫圖展繪線作爲重製都市計畫線。

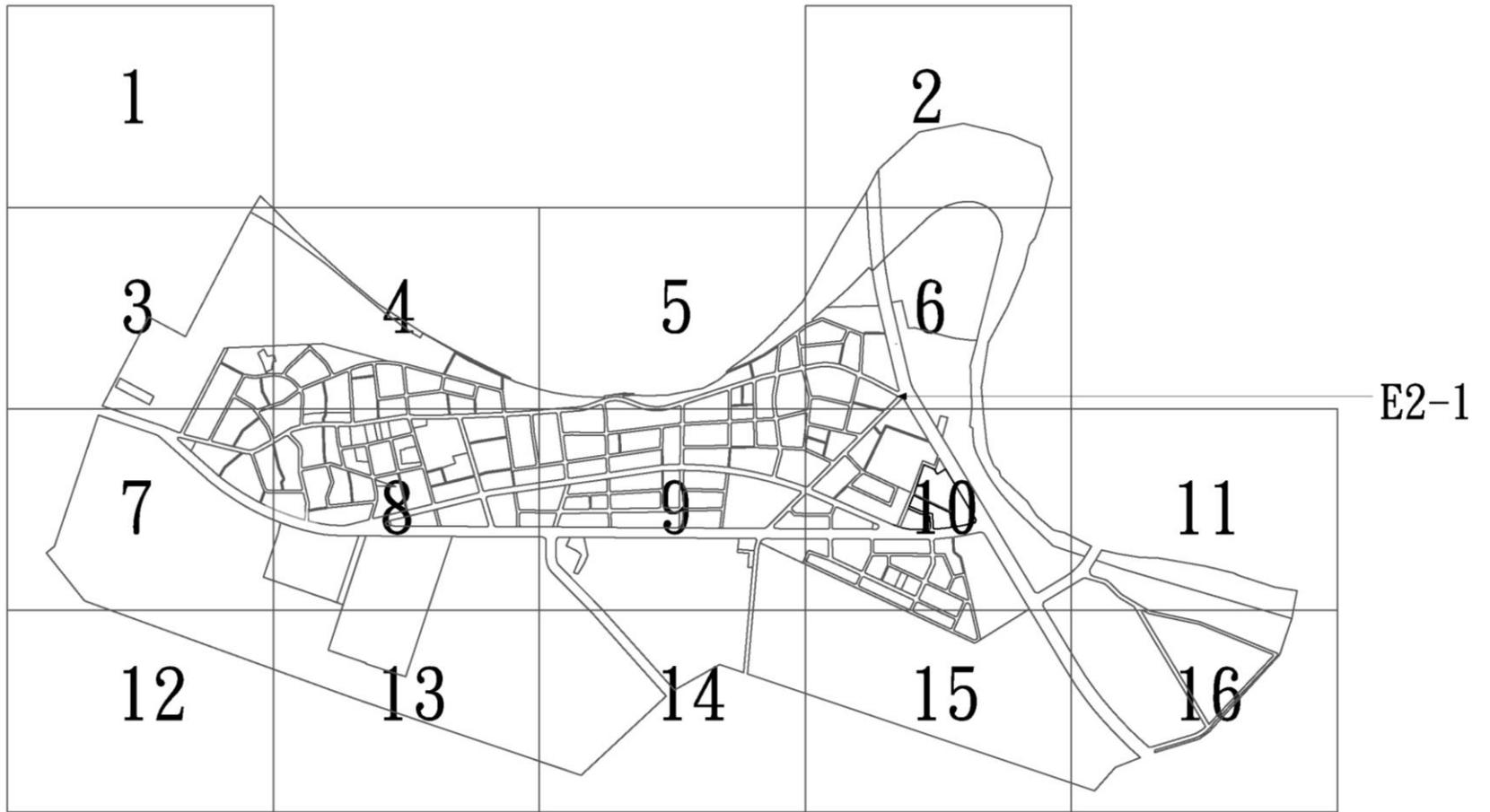
## 七、結論：

- 1.湖內(大湖地區)都市計畫區之道路圓弧問題，由測量單位就有疑義不明處，洽地政局路竹地政事務所提供地籍或樁位資料釐清，便於後續都市計畫規劃之參考依據。
- 2.湖內都市計畫區與湖內(大湖地區)都市計畫區之重製疑義問題，依會議討論之決議結果進行修正，修正後成果資料繳交三份至湖內區公所。

散會：上午 12 時 10 分

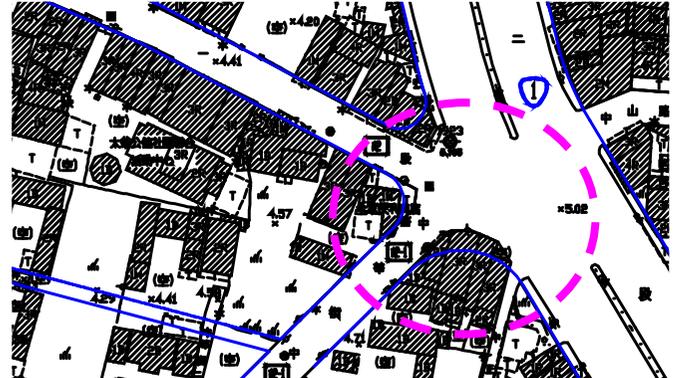
## 附錄二

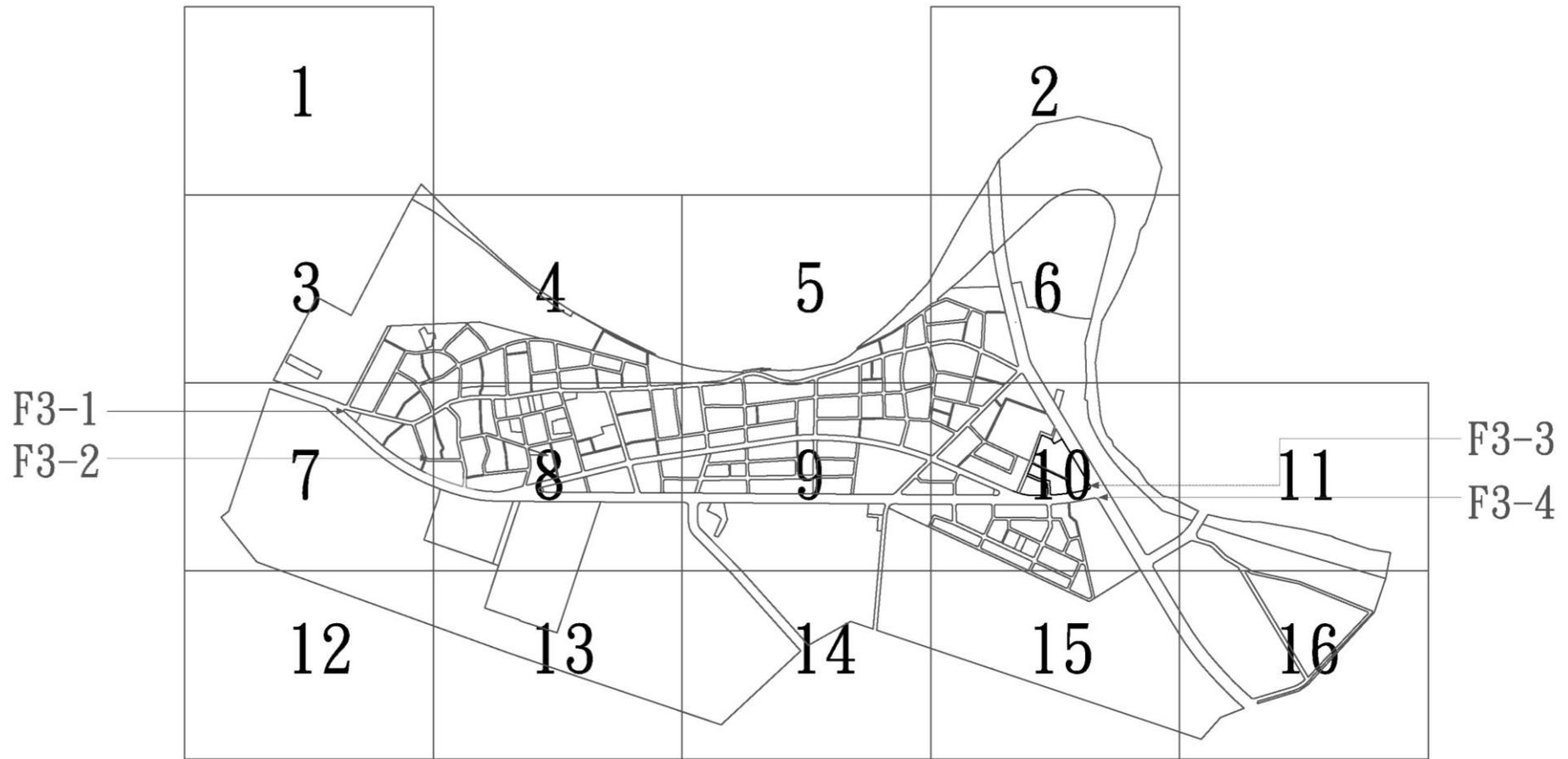
### 都市計畫圖重製疑義內容



類型 E 重製疑義處理位置示意圖

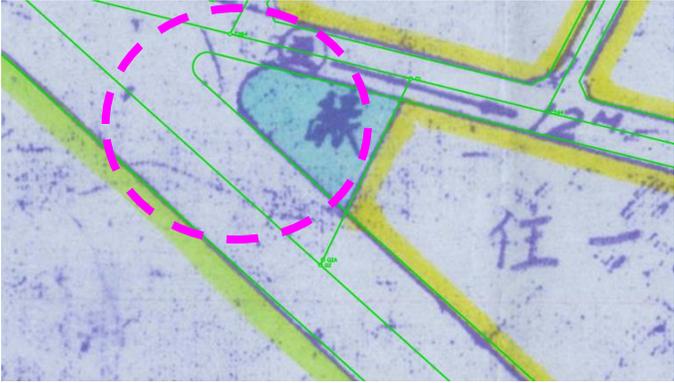
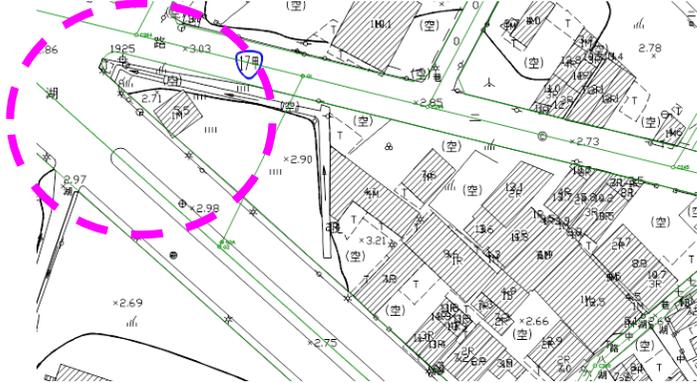
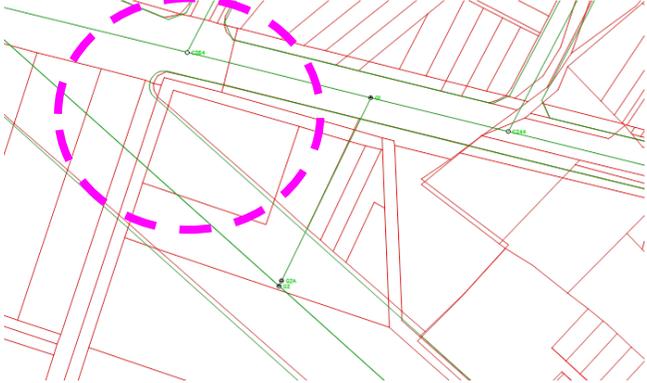
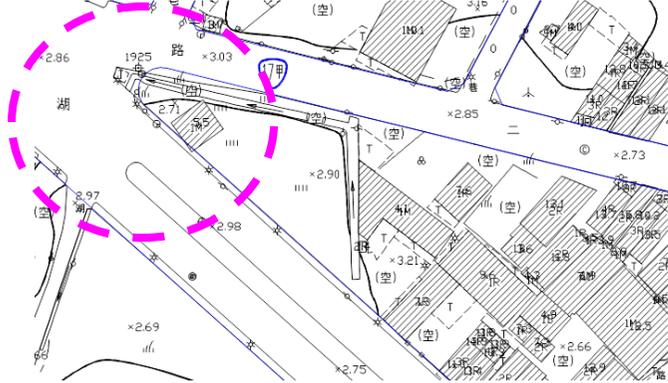
編號 E2-1 重製疑義處理情形一覽表

| 類型                                                                                                                                | 編號   | 位置                | 問題內容                                                                                                                                 | 建議處理方式           | 決議                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| E                                                                                                                                 | E2-1 | 中正路一段與中華街交界處之道路截角 | 該道路截角之現行計畫線、樁位展繪線與地籍線皆與現況不甚相符。                                                                                                       | 配合現況，建議以現行計畫線展繪。 | 以現行都市計畫線展繪作為重製都市計畫線。 |
|  <p data-bbox="495 746 792 775">現行計畫套繪樁位成果圖</p>  |      |                   |  <p data-bbox="1458 746 1756 775">新測地形套繪樁位成果圖</p> |                  |                      |
|  <p data-bbox="521 1182 770 1211">樁位成果套繪地籍圖</p> |      |                   |  <p data-bbox="1496 1182 1711 1211">建議重製後計畫圖</p> |                  |                      |

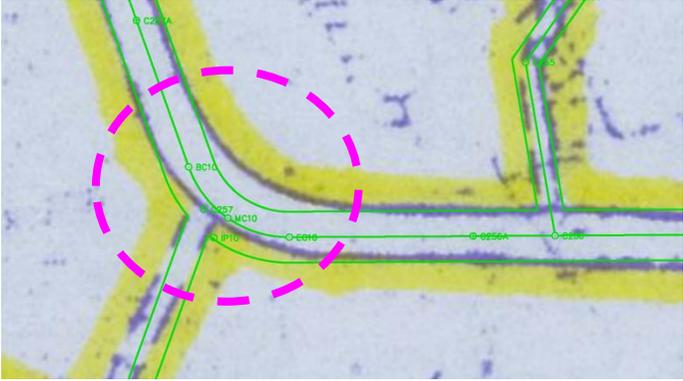


類型 F 重製疑義處理位置示意圖

編號 F3-1 重製疑義處理情形一覽表

| 類型                                                                                                                                | 編號   | 位置                | 問題內容                                                                                                                                 | 建議處理方式           | 決議                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| F                                                                                                                                 | F3-1 | 湖中路與中正路二段交界處之道路截角 | 1. 該道路截角現行計畫線與樁位展繪線不甚相符，地籍係依樁位展繪線辦理分割。<br>2. 現行計畫線、樁位展繪線與現況不甚相符。                                                                     | 配合現況，建議以現行計畫線展繪。 | 以現行都市計畫線展繪作為重製都市計畫線。 |
|  <p data-bbox="495 847 792 876">現行計畫套繪樁位成果圖</p>  |      |                   |  <p data-bbox="1458 847 1756 876">新測地形套繪樁位成果圖</p> |                  |                      |
|  <p data-bbox="521 1286 768 1315">樁位成果套繪地籍圖</p> |      |                   |  <p data-bbox="1496 1286 1711 1315">建議重製後計畫圖</p> |                  |                      |

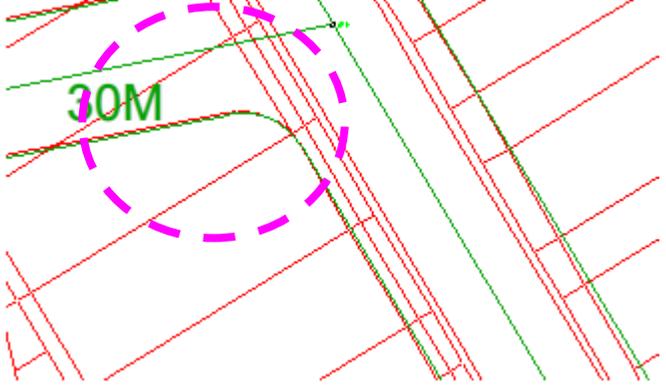
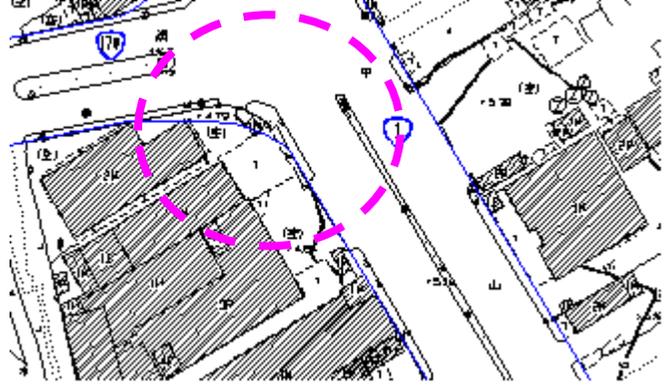
編號 F3-2 重製疑議處理情形一覽表

| 類型                                                                                                                                | 編號   | 位置               | 問題內容                                                                                                                                 | 建議處理方式      | 決議                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| F                                                                                                                                 | F3-2 | 中正路二段二四五巷東側之道路截角 | 1. 該道路截角現行計畫線與樁位展繪線不甚相符，地籍係依樁位展繪線辦理分割。<br>2. 現行計畫線、樁位展繪線與現況不甚相符。                                                                     | 建議以現行計畫線展繪。 | 以現行都市計畫線展繪作為重製都市計畫線。 |
|  <p data-bbox="495 847 792 879">現行計畫套繪樁位成果圖</p>  |      |                  |  <p data-bbox="1456 847 1753 879">新測地形套繪樁位成果圖</p> |             |                      |
|  <p data-bbox="521 1286 770 1318">樁位成果套繪地籍圖</p> |      |                  |  <p data-bbox="1494 1286 1720 1318">建議重製後計畫圖</p> |             |                      |

編號 F3-3 重製疑義處理情形一覽表

| 類型                                                                                                                                | 編號   | 位置                     | 問題內容                                                                                                                                 | 建議處理方式      | 決議                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| F                                                                                                                                 | F3-3 | 中山路二段與湖中路路口交界處東北側之道路截角 | 1. 該道路截角現行計畫線與樁位展繪線不甚相符，地籍係依樁位展繪線辦理分割。<br>2. 現行計畫線、樁位展繪線與現況不甚相符。                                                                     | 建議以現行計畫線展繪。 | 以現行都市計畫線展繪作為重製都市計畫線。 |
|  <p data-bbox="495 847 792 876">現行計畫套繪樁位成果圖</p>  |      |                        |  <p data-bbox="1458 847 1756 876">新測地形套繪樁位成果圖</p> |             |                      |
|  <p data-bbox="521 1286 770 1315">樁位成果套繪地籍圖</p> |      |                        |  <p data-bbox="1496 1286 1722 1315">建議重製後計畫圖</p> |             |                      |

編號 F3-4 重製疑義處理情形一覽表

| 類型                                                                                                                                | 編號   | 位置                     | 問題內容                                                                                                                                 | 建議處理方式      | 決議                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|
| F                                                                                                                                 | F3-4 | 中山路二段與湖中路路口交界處東南側之道路截角 | 1. 該道路截角現行計畫線與樁位展繪線不甚相符，地籍係依樁位展繪線辦理分割。<br>2. 現行計畫線、樁位展繪線與現況不甚相符。                                                                     | 建議以現行計畫線展繪。 | 以現行都市計畫線展繪作為重製都市計畫線。 |
|  <p data-bbox="495 847 792 874">現行計畫套繪樁位成果圖</p>  |      |                        |  <p data-bbox="1458 847 1756 874">新測地形套繪樁位成果圖</p> |             |                      |
|  <p data-bbox="521 1289 766 1316">樁位成果套繪地籍圖</p> |      |                        |  <p data-bbox="1496 1289 1711 1316">建議重製後計畫圖</p> |             |                      |



### 附錄三

## 公開展覽期間公民或團體陳情意見

## 公開展覽期間公民或團體意見綜理表

| 編號 | 公民或團體    | 建議內容                                                                          | 理由                                                                                                                                                                                                                                   | 市府研析意見                                                                                                      | 市都委會專案小組建議意見            | 市都委會決議       |
|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| 1  | 陳飛龍等 2 人 | 不同意變更內容第十二案。                                                                  | 在本區農地部分未予變更，只有提到現有產業道路變更拓寬乙事。經現有農地所有權人的意見，不同意拓寬其產業道路，能耕作時耕作機及農產品進出順暢就可避免損耗耕作面積，故不同意產業道路拓寬乙案。<br>(變更內容第十二案)                                                                                                                           | 建議同意採納。<br>理由：<br>原變更案未能取得土地所有權人同意文件，建議維持原計畫。                                                               | 照研析意見通過。                | 照專案小組建議意見通過。 |
| 2  | 陳震銘      | 1. 請將原增列之 12 案計畫道路變更為 8 公尺以上。<br>2. 請將省道以來 12 案以北之農業區變更為工業用地。                 | 1. 依建築技術規則「工業區」申請建築指定建築線其所面臨道路未達 8 公尺者均需退縮自 8 公尺以上方可申請建築，故建請將變更案 12 案更改為 8 公尺以上之計畫道路。<br>2. 該區域(道路以北農業區)自日據時代既因土地貧瘠、缺乏水源難以耕作故地目編為「旱」至今土地均未重劃過，且遇雨則成澤國屬難從事農業使用之土地，本都市計畫省道以東均為乙種工業用地，唯獨該區域為農業用地，故建請併入鄰地整體規劃為工業用地，讓該區域之土地資源能充分利用而不至於浪費。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 計畫區乙種工業區開闢率僅約 63.43%，尚無新增該工業用地之需要。<br>2. 變更範圍土地所有權人眾多，陳情案僅係個人意見，無法代表全體意見，且目前提出之意見尚無共識。 | 本案未能取得土地所有權人同意文件，維持原計畫。 | 照專案小組建議意見通過。 |
|    | 蘇正惠、蘇正豐  | 1. 請將原增列之 12 案計畫道路變更為 8 公尺以上。<br>2. 請將一號省道以東編號 12 案以北農業區及工業區合併，以區段徵收方式變更為住宅區。 | 1. 依建築法規規定工業區面臨道路需達 8 公尺以上方可申請建照，因此建議道路用地更改為 8 公尺以上之計畫道路。<br>2. 編號 12 案之農業區，從民國 80 年、96 年、98 年屢次被徵收做為道路用地、河川區、防災減災工程用地，農地所剩不多。本區農業用地既無農地重劃，也屬旱地，沒有灌溉溝渠，很難從事農業耕種使用，建議請把本農業區變更為住宅區，採區段徵收方式，創造政府政策與人民合作共生，雙贏的政策，有利民生及地方繁榮發展，增加稅收。       | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 本計畫區住宅區開闢率僅約 66.83%，尚無新增住宅區之需求。<br>2. 陳情變更範圍土地所有權人眾多，陳情案僅係個人意見，無法代表全體意見，且目前提出之意見尚無共識。  |                         |              |

| 編號 | 公民或團體             | 建議內容                                                                                                                     | 理由                                                                                                                                                                           | 市府研析意見                                                                                                                                                     | 市都委會專案小組建議意見                              | 市都委會決議                            |
|----|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| 3  | 吳瑞龍               | 陳情變更湖內區慈濟段 17、18 地號的人行步道變更為住宅區。                                                                                          | 1. 都市計畫圖與現況不符，現況有房子與門牌。<br>2. 房子坐落向南，後方北邊住宅區的居民，可由底下二條路出入。<br>(1)東邊 10M 大道，距 17 地號約 112 公尺。<br>(2)西邊 4M 步道，距 17 地號約 96 公尺。                                                   | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 陳情內容符合本案人行步道檢討變更原則<br>2. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響他人土地權益為原則併鄰近分區變更。<br>2. 建議採納變更為鄰近之住宅區。                                                 | 同實質變更編號十一之 A18 案。                         | 已取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，同意變更為住宅區。  |
| 4  | 李林柳、陳劉林、莊明輝       | 廢除都市計畫道路開通。                                                                                                              | 1. 保持陳情地號湖內區圍子內段 3298、3298-6、3298-7 地號之完整。<br>2. 現有通行道路多條。                                                                                                                   | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 陳情內容符合本案人行步道檢討變更原則<br>2. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響他人土地權益為原則併鄰近分區變更。<br>2. 建議採納變更為鄰近之住宅區。                                                 | 同實質變更編號十一之 A33 案。                         | 已取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，同意變更為住宅區。  |
| 5  | 林文進等 3 人          | 有關本人持有「高雄市湖內區圍子內段 3310、3311、3312、3312-1、3313 地號」等五筆土地，原土地使用分區為公共設施保留地(墓地)；可否以捐贈上述五筆地號基地面積 35%作為公共設施(綠地)之方式，變更土地使用分區為住宅區。 | 1. 經高雄市殯葬管理處於民國 102 年 3 月 21 日以高市殯處墓字第 10270238900 號函示：「公有殯葬設施暫無擴充、增設之徵收計畫，請逕為檢討辦理」。<br>2. 本人持有基地緊鄰湖中路(30 米)與保生路(18 米)交叉路口，往來車輛頻繁，現況為公共設施保留地(墓地)，為顧及整體市容觀瞻，因此建議變更土地使用用途為住宅區。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 陳情之土地毗鄰已開闢墓地，住宅區與墓地之使用性質不相容。<br>2. 陳情之土地所在之區塊係本次通檢由墓地變更為農業區，不宜就該區塊之部分變更為住宅區。<br>3. 本計畫區尚無新增住宅區之需求。<br>4. 建議維持公開展覽公告第十案變更內容，即墓地變更為農業區。 | 照市府研析意見通過。                                | 照專案小組建議意見通過。                      |
| 6  | 祭祀公業蘇耍管理人蘇宗隣等 9 人 | 1. 請將原計畫道路南移至鄰接現有既成道路(6 米)至於寬度不足部分，由本公業無償                                                                                | 1. 祭祀公業 蘇耍(以下簡稱本公業)坐落湖內區武功段 736 地號，於民國 65 年實施都市計畫編定為 8 米道路用地，至今迄未開發，造成本區太爺及公館兩里學童上下課途中通行危險，因此公所遂於民國 88                                                                       | 建議酌予採納。<br>理由：<br>陳情內容涉及鄰近土地所有權人之合法權益，俟相關土地所有權人取得變更範圍內土地所有權人同意書後再予以採                                                                                       | 請工務局建管處協助查明武功段 994、996-2 是否為私設巷道或法定空地並請湖內 | 因未取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，故人行步道(A4) |

| 編號 | 公民或團體    | 建議內容                                                                                      | 理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 市府研析意見 | 市都委會專案小組建議意見                   | 市都委會決議               |
|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|----------------------|
|    |          | <p>提供，俾以節省公帑。</p> <p>2. 另於同段 724 及 725 號地，編訂為公兒用地四，因本用地周圍文教區林立，已無存在必要，請改編為住宅區，以利地方繁榮。</p> | <p>年間，利用蘇正成及本公業土地，開闢一條東至中華街，西抵武功街，寬 6 米道路供人車通行。而目前已有 6 米既成道路可供通行，且本公業樂意無償提供不足寬度 2 公尺，併足 8 米道路代替原計畫道路，為政府節省鉅額公帑。</p> <p>2. 另本公業位於同段 724、724 號地，原編訂為公兒用地四，按本用地周圍東方 200 公尺處有湖內國中及公館幼稚園，西方 300 公尺處亦有玉川幼稚園，而南側 200 公尺處則有明宗國小及公立幼兒所，類此文教園區林立，本用地已無存在價值，因此本公業願意捐出 1/3 土地換取改編為住宅區。</p>                                                                                                                                                                 | 納。     | 區公所再次徵詢其他未回應部分土地所有權人變更意願後提會說明。 | 照公展草案變更為道路用地，餘維持原計畫。 |
|    | 高雄市湖內區公所 | 建請協助妥處湖內區武功段 994 號土地。                                                                     | <p>1. 依據蘇宗隣君 103 年 6 月 24 日意見書辦理。</p> <p>2. 前開陳請書，武功段 994 地號土地現有部分已為巷道，屬祭祀公業蘇要所有，由蘇宗隣君等人為管理人。先前因該公業未產生管理人，致其土地於民國 80 年間被闢為巷道時未有反對之主張。</p> <p>3. 惟經本所現場勘查，該巷道目前已有臨路之建物數棟，若歸還上開土地，則該住戶之通行權勢必遭受嚴重之影響。經本所與蘇先生洽商，其表示若能將原武功段 994 號北邊之計畫道路(尚未開闢，使用地號為武功段 736 地號及 735 地號)南移至 994 地號南側現為 6 米巷道部分(一半巷道用地為 996-2 地號，地主非祭祀公業)，則該公業就不再要求有要求還地之需求。</p> <p>4. 此一提案其已於首開意見書提出，考量該地受影響之地主，僅包含 992-2 地號(土地為國有)、994 地號及 996-2 地號(現已為巷道)，對民眾權益影響極微，而 994 地號地主又</p> |        |                                |                      |

| 編號 | 公民或團體           | 建議內容                                                                                                       | 理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 市府研析意見                                                                                                                                                                               | 市都委會專案小組建議意見 | 市都委會決議       |
|----|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|    |                 |                                                                                                            | 同意再多提供 2 米土地供道路使用，是以不論就地方土地利用或公共設施完善，本案均能有所助益。爰請審酌評估，協助促使本案推動。                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                      |              |              |
| 7  | 王瓊霖             | 本人土地住宅區未鄰計畫道路或現有巷道，故無法指定建築線，本次通檢案之變更第六案擬將「兒童遊樂場用地」變更為「綠地」亦無法解決指定建築線之問題。<br>(湖內區自強段 1012、1013、1014、1015 地號) | 本人土地位於變更第六案左側之住宅區，由於住宅區未鄰計畫道路或現有巷道，故遲無法指定建築線，本次通檢案之變更第六案擬將「兒童遊樂場用地」變更為「綠地」，綠地亦無法解決指定建築線之問題。<br>本人提供下列二方案，供委員審議參考。<br>1. 方案一：「兒童遊樂場用地」變更為「18 米計畫道路」。<br>2. 方案二：「兒童遊樂場用地」變更為「部分住宅區(附帶條件)及 6 米計畫道路」<br>經查兒童遊樂場用地之地主與相鄰之住宅區地主大致一致，同時依變更原則 3：依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。故建議變更為部分住宅區、部分為 11 米計畫道路用地，計畫道路部分(扣除現有道路範圍)作為應回饋之土地。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 住宅區與公墓間宜有適當之隔離設施。<br>2. 綠地之規劃確有造成住宅區裡地之情形。<br>3. 為兼顧隔離功能、民眾權益，建議將其變更為綠地兼道路使用。                                                                                   | 照市府研析意見通過。   | 照專案小組建議意見通過。 |
| 8  | 劉彥君<br>(代理人郭希明) | 陳情充龍街 37 巷都市計畫道路開闢或變更其使用，請於最近一期通盤檢討時納入檢討並通知陳情人到場表達見。                                                       | 1. 陳情人所述之道路用地係民國 65 年 3 月 29 日發布公告實施之湖內都市計畫區內，應徵收之公共設施保留地，迄今長達 38 年遲未徵收，而長達 38 年皆利用陳情人所有之私人土地作為通行道路，陳情人私有土地所受之損害請貴府給予合理之賠償。<br>2. 另依都市計畫法第二十六條明文規定：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢                                                                             | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 依高市府建築管理處 103 年 9 月 2 日函示：「該道路兩旁土地已有 2 筆土地領有建築及使用執照」。<br>2. 依高市府新建工程處 103 年 8 月 14 日高市府工新字第 10303915900 號函示：「本案已錄案循預算編審程序」。<br>3. 考量兩側地主建築使用權益及道路系統完整性，建議維持原計畫。 | 照市府研析意見通過。   | 照專案小組建議意見通過。 |

| 編號 | 公民或團體 | 建議內容                                     | 理由                                                                                                                                                                                                                   | 市府研析意見                                                                                                                                                                                                 | 市都委會專案小組建議意見 | 市都委會決議       |
|----|-------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|    |       |                                          | <p>討之辦理機關，作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。</p> <p>結論：自最上位之中華民國憲法第十五條規定人民之財產權應予保障，到司法院大法官會議解釋第四百號全文，以及都市計畫法第二十六條全文規定，早已將中央政府及地方政府對於都市計畫發布應作為之事項，以及缺乏經費或非必要之公共設施保留地應變更使用，訂定有明文，因此陳情人原陳情案並非無法可循。請將陳情案件納入通盤檢討，並通知陳情人到場表達意見。</p> |                                                                                                                                                                                                        |              |              |
| 9  | 鄭春泰   | 本人所有土地「湖內區圍子內段 3333、3333-1」申請變更為農業區或住宅區。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已經逾四十年未依現有使用分區開闢。</li> <li>2. 現在潮流趨勢鼓勵火葬，土葬存在之需要大為大減少。</li> <li>3. 現有納骨塔已足敷需要。</li> <li>4. 附近相鄰土地為農業用地與住宅區，變更應可增進土地使用。</li> </ol>                                          | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查圍子內段 3333-1 土地權屬為公有，現況已作道路使用，故不宜變更使用分區。</li> <li>2. 圍子內段 3333 土地係本次通檢由墓地變更為農業區，建議維持公開展覽草案，另請陳情人逕依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。</li> </ol> | 照市府研析意見通過。   | 照專案小組建議意見通過。 |

## 附錄四

### 高雄市都市計畫委員會第 50 次會議紀錄

## 高雄市都市計畫委員會 104 年 11 月 6 日 第 50 次會議紀錄

一、時間：民國104年11月6日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、賴委員文泰、楊委員欽富、徐委員中強(請假)、張委員學聖(請假)、李委員彥頤(請假)、丁委員澈士、陳委員啟仁、白委員金安、陳委員世雷(請假)、劉委員富美、張委員志清、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德、趙委員建喬(鄒爾敏代)、黃委員進雄(陳冠福代)、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、萬美娟、  
陳惠美

六、列席單位：

(一) 列席單位

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| 文化部文化資產局        | 陳昱如         |
| 高雄市政府地政局        | 薛信男、吳玉蕙     |
| 高雄市政府交通局        | 黃瓊珠、孫瑞鴻、蘇傳翔 |
| 高雄市政府文化局        | 任亭麗         |
| 高雄市政府衛生局        | 林柏勳、王小星、林秀蓉 |
| 高雄市政府農業局        | 虞宇戎         |
| 高雄市政府水利局        |             |
| 高雄市政府工務局新建工程處   | 鄭淑芬         |
| 高雄市政府工務局養護工程處   | 陳錦宏         |
| 高雄市政府工務局(建築管理處) | 劉中昂         |

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| 高雄市鳳山區第二衛生所    | 蕭春香                                     |
| 高雄市林園區公所       | 林昶宗                                     |
| 高雄市湖內區公所       | 車世民、呂姿慧、林維原                             |
| 高雄市鳳山區公所       | 段芊宇                                     |
| 台灣糖業股份有限公司高雄區處 | 郭建宏、周水順、洪柏歆                             |
| 臺灣高雄農田水利會      |                                         |
| 高雄市政府都市發展局     | 張文欽、唐一凡、黃俊翰、<br>張孟瑄、王智聖、劉建良、<br>李季持、王璽權 |

(二) 高雄市議會：列席議員

蔡副議長昌達

曾麗燕議員服務處主任周宏燊

七、審議案件：

第一案：變更高雄市二苓地區細部計畫部分第三種住宅區為醫療用地(配合小港醫院擴建)案

決 議：

- 一、本案除實施進度與經費表修正為事業及財務計畫表，並將誤繕部分修正外，餘照公展草案通過。
- 二、公開展覽期間公民或團體建議意見審決如後附綜理表市都委會決議欄(附表一)。

第二案：變更大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)主要計畫案、擬定大寮都市計畫(捷運機廠西側農業區)細部計畫案

決 議：

- 一、依地政局所做區段徵收公益性、必要性之調查結果，本區 62%土地所有權人反對參與區段徵收，且其所持有之土地區位分散，不易整體規劃；復因國道七號路線尚未定案、基地西側刻辦理第 81 期重劃開發將釋出 30 公頃住宅區及大寮機廠捷運站周邊發展尚未成熟等因素，本

案短期尚無變更急迫性，故依第6次專案小組建議意見，維持原計畫。後續俟地區發展條件成熟、地主凝聚開發共識及國道七號路線定案後，如有需要再依相關規定檢討變更。

二、公開展覽期間公民或團體建議意見依前項決議審決如後附綜理表市都委會決議欄(附表二)。

第三案：擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)

決議：本案除依下列意見修正外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

一、主要計畫變更編號20案與公民或團體建議編號22案因文化部文化資產局未能於市都委會審議前確認龍山寺古蹟範圍，故維持原計畫。

二、忠水街以東之自立街兩側道路用地範圍，同意依都發局提案配合地籍與現況道路調整使用分區，以解決現況道路、地籍與都市計畫道路不符之問題。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 下列意見請納入計畫書載明。

(1) 查核鳳山都市計畫邊界與相臨計畫區範圍是否有重疊或遺漏之處，並將其與相鄰計畫區現行都市計畫的相關情形標示清楚。

(2) 熱帶園藝試驗所橫跨鳳山及澄清湖特定區都市計畫區，請補充整體範圍及現行使用說明。

(3) 鳳山溪整治情形及整治後對原淹水地區改善情形請補充說明，另計畫書提及海綿城市請補充地下水位調查資料及達成海綿城市之具體作法。

2. 提案新增(主要計畫變更、計畫書圖不符)部分：

(1) 新增編號廿九-8案：本案原屬五甲交流道特定區計畫與

鳳山都市計畫之交界，惟交界處計畫界樁不一致，為解決計畫合併後圖面寬度與註記不符之問題，故道路標註寬度由⊖-30-40M修正為⊖-3-40M~43M(五甲二路與油管路交叉口南側)。

- (2)主要計畫變更內容編號廿九-9案：本案自強路與五甲三路原屬高雄臨海特定區計畫，歷經75年及80年兩次都市計畫變更後，自強路與五甲三路交叉口西側形成兩塊畸零住宅區，考量都市計畫之合理性及規劃原意，認定為道路用地。
- (3)細部計畫變更內容以不影響私有地土地所有權人權益為原則，且應於變更理由說明由道路用地變更為住宅區未涉及變更負擔回饋。
- A. 編號卅八-8案：本案「機十」機關用地(鳳山區新庄子段189-13及190-2等2筆地號土地)屬第二次通盤檢討書圖不符部分，為調整使用分區為正確圖資，故變更住宅區為機關用地，並請規劃單位修正變更理由加強說明。
- B. 編號卅八-9案：本案位於瑞竹路100巷與鎮東路交叉口西側街廓截角，屬第二次通盤檢討書圖不符部分，為調整使用分區為正確圖資，變更道路用地為第三之一種住宅區。
- C. 編號卅八-10案：本案位於「公兒十六」公園兼兒童遊樂場用地(鎮北兒童公園)東北角之道路截角，屬第二次通盤檢討書圖不符部分，為調整使用分區為正確圖資，變更公園兼兒童遊樂場用地為道路用地及道路用地為第三之一種住宅區。
- D. 編號卅八-11案：本案位於瑞明街與瑞明街33巷交叉口，屬第二次通盤檢討書圖不符部分，為調整使用分

區為正確圖資，變更道路用地為第三之一種住宅區。

E. 編號卅八-12案：本案位於北文街83巷及北文街60巷街廓截角，屬第二次通盤檢討書圖不符部分，為調整使用分區為正確圖資，變更道路用地為第三之一種住宅區。

F. 編號卅八-13案，屬第二次通盤檢討書圖不符部分，為調整使用分區為正確圖資，因其截角土地權屬為市府工務局管理之市有地，變更下列2處道路截角：

a. 北昌三街與北昌路公兒八截角，由公園兼兒童遊樂場用地變更為道路用地。

b. 北賢街與文龍東路西北側道路截角，由住宅區變更為道路用地。

3. 因本案審議時程較長且公展期間公民或團體陳情案、實質變更案及新增案件部分涉及變更負擔(如市場用地變更案)尚有須補充資料或釐清相關疑義，為利本案審議進行，故針對專案小組已有決議部分列為第一階段先行提大會審議。

4. 主要計畫、細部計畫之實質變更內容及公開展覽期間公民或團體建議意見審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表三~六)。

第四案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)案(第一階段)

決議：本案除陳情編號114北汕二路乙案，經就交通需求分析計畫道路寬度可予縮減，惟將造成裡地問題，且縮減後部分建物仍抵觸道路開闢需再審慎評估，故請工務局新建工程處徵詢原徵收及裡地土地所有權人意願(變更負擔、裡地整併等)，並評估以地籍狀況縮小道路寬度開闢之具體可行方案，續提第二階段討論外，餘照

專案小組建議意見(詳附錄二)通過。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1. 為有效推動本案辦理進度及時回應地方發展需求，本案採分階段審議及報核方式辦理，第一階段審查案件以未涉及整體開發、變更負擔、農業區、宗教專用區、工業區變更及公共設施用地解編案件為原則。
2. 主要計畫實質變更內容及公開展覽期間公民或團體建議案審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表七~八)。

第五案：變更高雄市湖內都市計畫(第四次通盤檢討)案、變更高雄市湖內都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案

決 議：

一、本案除涉及人行步道變更之3案依下列意見辦理外，餘照專案小組建議意見通過。

(一)陳情編號3(人行步道A18)：已取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，同意變更為住宅區。

(二)陳情編號4(人行步道A33)：已取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，同意變更為住宅區。

(三)陳情編號6(人行步道A4)：因未取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，故照公展草案變更為道路用地。

二、本案實質變更內容及公開展覽期間公民或團體建議案審決如後附綜理表市都委會專案小組建議意見欄(附表九~十二)。

第六案：原高雄市立圖書館鳳山分館設置高雄市鳳山區第二衛生所臨時使用審議案

決 議：有鑑於原高雄市立圖書館鳳山分館已搬遷，同意該閒置

空間依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條第1項第5款改由鳳山區第二衛生所臨時使用，另不臚列使用年限。

八、臨時動議：無

九、散會：下午4時50分

附表九「變更高雄市湖內都市計畫(第四次通盤檢討)案」變更內容明細表

| 編號 | 位置       | 變更內容                                         |                                              | 變更理由                                                                                                                                                                                                 | 市都委會專案小組建議意見                  | 市都委會決議   |
|----|----------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------|
|    |          | 原計畫<br>(公頃)                                  | 新計畫<br>(公頃)                                  |                                                                                                                                                                                                      |                               |          |
| 一  | 計畫年期     | 民國 100 年                                     | 民國 115 年                                     | 現行計畫年期已屆，為有效遵循上位計畫之指導，配合「高雄市區域計畫(草案)」年期調整。                                                                                                                                                           | 同意計畫年期配合全國區域計畫調整為 115 年。      | 照專案建議通過。 |
| 二  | 計畫圖及計畫面積 | 1.湖內都市計畫圖，比例尺三千分之一圖解都市計畫圖<br>2.計畫面積(388.130) | 1.湖內都市計畫圖，比例尺三千分之一數值都市計畫圖<br>2.計畫面積(382.636) | 1.現行計畫圖係於民國 65 年所製，迄今已逾 38 年，因多年使用，圖紙維護不易，已現破損；且時過境遷，圖上所繪地形地物與現況事實多有不符，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 47 條規定，辦理都市計畫圖重製作業，原都市計畫圖於新都市計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。<br>2.配合都市計畫圖重製作業成果，修正各項土地使用面積及計畫面積，重製後計畫面積為 382.636 公頃。    | 照案通過。                         | 照專案建議通過。 |
| 三  | 公(兒)九    | 公園兼兒童遊樂場用地(0.035)                            | 道路用地(0.035)                                  | 1.考量道路系統完整性及現況已開闢作道路使用，且土地權屬已為公有，故符合本案公園用地檢討變更原則第 3 點；未開闢之公園用地，應依都市發展情形核實檢討。<br>2.本案通檢後公(兒)用地及開放空間面積均未減少。                                                                                            | 將都市計畫變更歷程及土地權屬納入，修正變更理由後照案通過。 | 照專案建議通過。 |
| 四  | 公(兒)十    | 公園兼兒童遊樂場用地(0.025)                            | 道路用地(0.025)                                  | 1.考量道路系統完整性及現況已開闢作道路使用，且土地權屬已為公有，故符合本案公園用地檢討變更原則第 3 點；未開闢之公園用地，應依都市發展情形核實檢討。<br>2.本案通檢後公(兒)用地及開放空間面積均未減少。                                                                                            | 將都市計畫變更歷程及土地權屬納入，修正變更理由後照案通過。 | 照專案建議通過。 |
| 五  | 市二北側綠地   | 綠地(0.022)                                    | 住宅區(0.022)                                   | 1.已劃設近 40 年未開闢，考量兩側均為住宅區，無需以綠帶隔離，故符合本案綠地檢討變更原則第 2 點；未徵收之綠地，應依使用需求核實檢討。<br>2.本案通檢後綠地及開放空間面積均未減少。<br>附帶條件：<br>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 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。 | 本案已取得土地所有權人同意文件，照案通過。         | 照專案建議通過。 |
| 六  | 兒一       | 兒童遊樂場用地(0.425)                               | 綠地(0.425)                                    | 1.考量兒一用地過於狹長，且與墓地相鄰，較適以綠地隔離，故符合本案兒童遊樂場用地檢討變更原則第 3 點；未開闢之兒童遊樂場用地，應依使用需求核實檢討。<br>2.本案通檢後開放空間面積均未減少。                                                                                                    | 考量道路通行及建築線指定問題，故調整為綠地兼供道路使用。  | 照專案建議通過。 |
| 七  | 兒二       | 兒童遊樂場用地(0.250)                               | 綠地(0.142)<br>道路用地(0.108)                     | 1.考量兒二用地北面過於狹長，現況已作學校設施使用，惟其土地權屬尚部分私有，且與乙種工業區相鄰，較適以綠地隔離；另考量南面道路系統完整性，且南面兩側均為住宅區，無需以綠帶隔離，故符合本案兒童遊樂場用地檢討變                                                                                              | 將都市計畫變更歷程及土地權屬納入，修正變更理由後照案通過。 | 照專案建議通過。 |

|    |      |                 |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                   |                                     |
|----|------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|    |      |                 |                       | <p>更原則第3點：未開闢之兒童遊樂場用地，應依使用需求核實檢討。</p> <p>2. 本案通檢後開放空間面積均未減少。</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                   |                                     |
| 八  | 市一   | 市場用地<br>(0.150) | 商業區<br>(0.150)        | <p>3. 已劃設近40年未開闢，影響民眾權益，並考量鄰近商業區發展趨近飽和，且商業區亦具市場功能。</p> <p>4. 經高雄市政府經濟發展局於民國102年3月13日以高市經發工字第10230854700號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」。</p> <p>5. 故符合本案市場用地檢討變更原則第3點：未開闢之私有市場用地，無實際需求者，應變更為其他適當分區或用地。</p> <p>附帶條件：<br/>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35%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。</p> | <p>同意變更為商業區，惟因變更為商業區後容積率由240%調為180%，故變更負擔由35%調降為30%；另土地所權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。</p>      | 照專案小組建議意見通過。                        |
| 九  | 市三   | 市場用地<br>(0.227) | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.227) | <p>1. 已劃設近40年未開闢，影響民眾權益，並考量現況已開闢作公(兒)使用，且土地權屬已為公有。</p> <p>2. 經高雄市政府經濟發展局於民國102年3月13日以高市經發工字第10230854700號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」。</p> <p>3. 故符合本案市場用地檢討變更原則第9點：基於管用合一原則，現況已為其他公共設施使用者，得檢討變更為該用地。</p> <p>(備註：人民或機關團體意見第9案)</p>                                                                               | <p>依第1次專案小組建議，將公(兒)八、廣一、市三用地合併變更為公(兒)八，以利整體規劃與管理維護。</p>                                           | 照專案小組建議意見通過。                        |
| 十  | 墓地   | 墓地<br>(5.093)   | 農業區<br>(5.093)        | <p>1. 已劃設近40年未開闢，影響民眾權益，並考量現況為農業使用，且與農業區相鄰。</p> <p>2. 經高雄市政府殯葬管理處於民國102年3月21日以高市殯處墓字第10270238900號函示：「公有殯葬設施暫無擴充、增設之徵收計畫，請逕為檢討辦理」。</p> <p>3. 故符合本案墓地檢討變更原則：配合主管機關檢討變更。</p> <p>備註：<br/>1. 人民或機關團體意見第4、5案。<br/>2. 變更範圍：園內子段3327-0000、3328-0000、3317-0000、3318-0000等4筆土地。</p>                                         | <p>請將「殯葬處102年3月21日來函表示目前公墓已足夠使用，無擴大大徵收之需求」及墓地規劃變更歷程，納入變更理由後照案通過。</p>                              | 照專案小組建議意見通過。                        |
| 十一 | 人行步道 | 人行步道<br>(1.728) | 道路用地<br>(1.728)       | <p>1. 考量道路系統完整性，且現況多為道路使用。</p> <p>2. 故符合本案人行步道檢討變更原則第1點：計畫區4公尺人行步道，以變更為道路用地為原則。</p> <p>公民或團體建議案編號3、4均已取得全數同意文件，同意變更為住宅區，另公民或團體建議案編號6因未取得全數同意文件，故維持原計畫外，餘照專案小組建議意見通過。</p>                                                                                                                                          | <p>人行步道除本次簡報編號A18及A33依下列意見辦理後提會說明，餘照案通過。</p> <p>1. 請湖內區公所徵詢土地所有權人依原高雄縣都市計畫變更回饋原則辦理負擔負擔之意願及依4公</p> | 人行步道除編號A18及A33已取得全數同意文件同意，同意變更為住宅區並 |

|    |            |                              |              |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |                                |
|----|------------|------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|    |            |                              |              |                                                                                                                                                                                                                                | 尺人行步道變更原則，為避免影響相鄰土地所有權人權益請一併徵詢相鄰土地所有權人是否同意本案變更。<br>2. 人行步道編號 A33 請將該人行步道分三段依上述建議意見徵詢土地所有權人及相鄰土地所有權人意願。 | 依原高雄縣都市計畫變更回饋原則辦理負擔，餘專案小組建議通過。 |
| 十二 | 機三北側       | 乙種工業區 (0.071)<br>農業區 (0.074) | 道路用地 (0.145) | 1. 考量道路系統完整性及交通安全性，且現況已為道路使用，土地權屬多為公有。<br>2. 故符合本案道路用地檢討變更原則第 5 點：配合現況檢討道路用地。<br>(備註：人民或機關團體意見第 10 案)                                                                                                                          | 本案未能取得土地所有權人同意文件，維持原計畫。                                                                                | 照專案小組建議意見通過。                   |
| 十三 | 文小二        | 學校用地 (0.001)                 | 道路用地 (0.001) | 1. 考量交通安全性及現況已開闢作道路使用，且土地權屬為公有。<br>2. 故符合本案都市計畫道路交叉處截角檢討變更原則：依「臺灣省都市計畫道路交叉處截角長度標準表」劃設。                                                                                                                                         | 照案通過。                                                                                                  | 照專案小組建議意見通過。                   |
| 十四 | 都市防災計畫     | 已訂                           | 修訂           | 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 6 條規定，並配合本案變更內容，修訂都市防災計畫內容。                                                                                                                                                                                   | 照案通過。                                                                                                  | 照專案小組建議意見通過。                   |
| 十五 | 生態都市發展策略   | 未訂                           | 增訂           | 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 7 條規定，增訂生態都市發展策略內容。                                                                                                                                                                                           | 照案通過。                                                                                                  | 照專案小組建議意見通過。                   |
| 十六 | 土地使用分區管制要點 | 已訂                           | 修訂           | 湖內都市計畫係屬主要計畫與細部計畫合併擬定之都市計畫，依「變更大社都市計畫(第四次通盤檢討)案」102 年 8 月 27 日內政部都市計畫委員會第 810 次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及 102 年 6 月 6 日專案小組聽取該案第 4 次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則」，故本案依上述內政部都市計畫委員會決議事項辦理。 | 土地使用分區管制要點併會議紀錄送請工務局(建管處)協助檢核，若有意見再視需要提專案小組討論或修正後提大會說明。                                                | 照專案小組建議意見通過。                   |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

附表十「變更高雄市湖內都市計畫(第四次通盤檢討)案」配合都市計畫圖重製作業變更內容一覽表

| 編號 | 位置      | 變更內容            |                  | 變更理由                                                                                                     | 市都委會專案小組建議意見 | 市都委會決議       |
|----|---------|-----------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|    |         | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)    |                                                                                                          |              |              |
| 十七 | 公(兒)六西側 | 住宅區<br>(0.007)  | 道路用地<br>(0.008)  | 都市計畫圖與樁位、地籍展繪線不符，且與現況不符，經民國100年12月7日重製疑義協調會決議，F3類第2案依都市計畫圖展繪線展繪，但考量規劃原意提列變更案。<br>(備註：重製作業疑義處理F3類第2案)     | 照案通過。        | 照專案小組建議意見通過。 |
|    |         | 人行步道<br>(0.001) |                  |                                                                                                          |              |              |
|    |         | 道路用地<br>(0.007) | 住宅區<br>(0.007)   |                                                                                                          |              |              |
| 十八 | 文中南側    | 道路用地<br>(0.024) | 乙種工業區<br>(0.024) | 都市計畫圖與樁位、地籍展繪線不符，且與現況不符，經民國100年12月7日重製疑義協調會決議，F3類第3、4案依都市計畫圖展繪線展繪，但考量規劃原意提列變更案。<br>(備註：重製作業疑義處理F3類第3、4案) | 照案通過。        | 照專案小組建議意見通過。 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

附表十一「變更高雄市湖內都市計畫(第四次通盤檢討)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

見綜理表

| 編號 | 公民或團體       | 建議內容                                                                          | 理由                                                                                                                                                                                                                                   | 市府研析意見                                                                                                      | 市都委會專案小組建議意見            | 市都委會決議       |
|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| 1  | 陳飛龍等<br>2人  | 不同意變更內容第十二案。                                                                  | 在本區農地部分未予變更，只有提到現有產業道路變更拓寬乙事。經現有農地所有權人的意見，不同意拓寬其產業道路，能耕作時耕作機及農產品進出順暢就可避免損耗耕作面積，故不同意產業道路拓寬乙案。<br>(變更內容第十二案)                                                                                                                           | 建議同意採納。<br>理由：<br>原變更案未能取得土地所有權人同意文件，建議維持原計畫。                                                               | 照研析意見通過。                | 照專案小組建議意見通過。 |
| 2  | 陳震銘         | 1. 請將原增列之 12 案計畫道路變更為 8 公尺以上。<br>2. 請將省道以來 12 案以北之農業區變更為工業用地。                 | 1. 依建築技術規則「工業區」申請建築指定建築線其所面臨道路未達 8 公尺者均當退縮自 8 公尺以上方可申請建築，故建議將變更案 12 案更改為 8 公尺以上之計畫道路。<br>2. 該區域(道路以北農業區)自日據時代既因土地貧瘠、缺乏水源難以耕作故地目編為「旱」至今土地均未重劃過，且遇雨則成澤國屬難從事農業使用之土地，本都市計畫省道以東均為乙種工業用地，唯獨該區域為農業用地，故建議併入鄰地整體規劃為工業用地，讓該區域之土地資源能充分利用而不至於浪費。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 計畫區乙種工業區開闢率僅約 63.43%，尚無新增該工業用地之需要。<br>2. 變更範圍土地所有權人眾多，陳情案僅係個人意見，無法代表全體意見，且目前提出之意見尚無共識。 | 本案未能取得土地所有權人同意文件，維持原計畫。 | 照專案小組建議意見通過。 |
|    | 蘇正惠、<br>蘇正豐 | 1. 請將原增列之 12 案計畫道路變更為 8 公尺以上。<br>2. 請將一號省道以東編號 12 案以北農業區及工業區合併，以區段徵收方式變更為住宅區。 | 1. 依建築法規規定工業區面臨道路需達 8 公尺以上方可申請建照，因此建議道路用地更改為 8 公尺以上之計畫道路。<br>2. 編號 12 案之農業區，從民國 80 年、96 年、98 年屢次被徵收做為道路用地、河川區、防災減災工程用地，農地所剩不多。本區農業用地既無農地重劃，也屬旱地，沒有灌溉溝渠，很難從事農業耕種使用，建議請把本農業區變更為住宅區，採區段徵收方式，創造政府政策與人民合作共生，雙贏的政策，有利民生及地方繁榮發展，增加稅收。       | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 本計畫區住宅區開闢率僅約 66.83%，尚無新增住宅區之需求。<br>2. 陳情變更範圍土地所有權人眾多，陳情案僅係個人意見，無法代表全體意見，且目前提出之意見尚無共識。  |                         |              |

|   |                               |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                            |                                              |                                      |
|---|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 3 | 吳瑞龍                           | 陳情變更湖內區慈濟段 17、18 地號的人行步道變更為住宅區。                                                                                          | 1. 都市計畫圖與現況不符，現況有房子與門牌。<br>2. 房子坐落向南，後方北邊住宅區的居民，可由底下二條路出入。<br>(1)東邊 10M 大道，距 17 地號約 112 公尺。<br>(2)西邊 4M 步道，距 17 地號約 96 公尺。                                                   | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 陳情內容符合本案人行步道檢討變更原則<br>2. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響他人土地權益為原則併鄰近分區變更。<br>2. 建議採納變更為鄰近之住宅區。                                                 | 同實質變更<br>編號十一之<br>A18 案。                     | 已取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，同意變更為住宅區。     |
| 4 | 李林柳、<br>陳劉林、<br>莊明輝           | 廢除都市計畫道路開通。                                                                                                              | 1. 保持陳情地號湖內區圍子內段 3298、3298-6、3298-7 地號之完整。<br>2. 現有通行道路多條。                                                                                                                   | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 陳情內容符合本案人行步道檢討變更原則<br>2. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響他人土地權益為原則併鄰近分區變更。<br>2. 建議採納變更為鄰近之住宅區。                                                 | 同實質變更<br>編號十一之<br>A33 案。                     | 已取得步道及兩側全數相關土地所有權人同意文件，同意變更為住宅區。     |
| 5 | 林文進等<br>3 人                   | 有關本人持有「高雄市湖內區圍子內段 3310、3311、3312、3312-1、3313 地號」等五筆土地，原土地使用分區為公共設施保留地(墓地)；可否以捐贈上述五筆地號基地面積 35%作為公共設施(綠地)之方式，變更土地使用分區為住宅區。 | 1. 經高雄市殯葬管理處於民國 102 年 3 月 21 日以高市殯處墓字第 10270238900 號函示：「公有殯葬設施暫無擴充、增設之徵收計畫，請逕為檢討辦理」。<br>2. 本人持有基地緊鄰湖中路(30 米)與保生路(18 米)交叉路口，往來車輛頻繁，現況為公共設施保留地(墓地)，為顧及整體市容觀瞻，因此建議變更土地使用用途為住宅區。 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 陳情之土地毗鄰已開闢墓地，住宅區與墓地之使用性質不相容。<br>2. 陳情之土地所在之區塊係本次通檢由墓地變更為農業區，不宜就該區塊之部分變更為住宅區。<br>3. 本計畫區尚無新增住宅區之需求。<br>4. 建議維持公開展覽公告第十案變更內容，即墓地變更為農業區。 | 照市府研析<br>意見通過。                               | 照專案小組建議意見通過。                         |
| 6 | 祭祀公業<br>蘇婁管理<br>人蘇宗隣<br>等 9 人 | 1. 請將原計畫道路南移至鄰接現有既成道路(6 米)                                                                                               | 1. 祭祀公業 蘇婁(以下簡稱本公業)坐落湖內區武功段 736 地號，於民國 65 年實施都市計畫編定為 8 米道路用地，至今迄未開發，造成本區太爺及公館兩里                                                                                              | 建議酌予採納。<br>理由：<br>陳情內容涉及鄰近土地所有權人之合法權益，俟相關土地所有權人取                                                                                                           | 請工務局建<br>管處協助查<br>明武功段<br>994、996-2<br>是否為私設 | 因未取得<br>步道及兩<br>側全數相<br>關土地所<br>有權人同 |

|                 |                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |                                                 |                                       |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                 | <p>至於寬度不足部分，由本公業無償提供，俾以節省公帑。</p> <p>2. 另於同段 724 及 725 號地，編訂為公兒用地四，因本用地周圍文教區林立，已無存在必要，請改編為住宅區，以利地方繁榮。</p> | <p>學童上下課途中通行危險，因此公所遂於民國 88 年間，利用蘇正成及本公業土地，開闢一條東至中華街，西抵武功街，寬 6 米道路供人車通行。而目前已有 6 米既成道路可供通行，且本公業樂意無償提供不足寬度 2 公尺，併足 8 米道路代替原計畫道路，為政府節省鉅額公帑。</p> <p>2. 另本公業位於同段 724、724 號地，原編訂為公兒用地四，按本用地周圍東方 200 公尺處有湖內國中及公館幼稚園，西方 300 公尺處亦有玉川幼稚園，而南側 200 公尺處則有明宗國小及公立幼兒所，類此文教園區林立，本用地已無存在價值，因此本公業願意捐出 1/3 土地換取改編為住宅區。</p>                                                                                                                                                             | <p>得變更範圍內土地所有權人同意書後再予以採納。</p> | <p>巷道或法定空地並請湖內區公所再徵詢其他未回應部分土地所有權人變更意願後提會說明。</p> | <p>意文件，故人行步道(A1)照案變更為道路用地，餘維持原計畫。</p> |
| <p>高雄市湖內區公所</p> | <p>建請協助妥處湖內區武功段 994 號土地。</p>                                                                             | <p>1. 依據蘇宗隣君 103 年 6 月 24 日意見書辦理。</p> <p>2. 前開陳請書，武功段 994 地號土地現有部分已為巷道，屬祭祀公業蘇要所有，由蘇宗隣君等人為管理人。先前因該公業未產生管理人，致其土地於民國 80 年間被闢為巷道時未有反對之主張。</p> <p>3. 惟經本所現場勘查，該巷道目前已有臨路之建物數棟，若歸還上開土地，則該住戶之通行權勢必遭受嚴重之影響。經本所與蘇先生洽商，其表示若能將原武功段 994 號北邊之計畫道路(尚未開闢，使用地號為武功段 736 地號及 735 地號)南移至 994 地號南側現為 6 米巷道部分(一半巷道用地為 996-2 地號，地主非祭祀公業)，則該公業就不再有要求遷地之需求。</p> <p>4. 此一提案其已於首開意見書提出，考量該地受影響之地主，僅包含 992-2 地號(土地為國有)、994 地號及 996-2 地號(現已為巷道)，對民眾權益影響極微，而 994 地號地主又同意再多提供 2 米土地供道路使用，是以不論</p> |                               |                                                 |                                       |

|   |                     |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                      |            |              |
|---|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
|   |                     |                                                                                                      | 就地方土地利用或公共設施完善，本案均能有所助益。爰請審酌評估，協助促使本案推動。                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                      |            |              |
| 7 | 王瓊霖                 | 本人土地住宅區未鄰計畫道路或現有巷道，故無法指定建築線，本次通檢案之變更第六案擬將「兒童遊樂場用地」變更為「綠地」亦無法解決指定建築線之問題。(湖內區自強段1012、1013、1014、1015地號) | 本人土地位於變更第六案左側之住宅區，由於住宅區未鄰計畫道路或現有巷道，故遲無法指定建築線，本次通檢案之變更第六案擬將「兒童遊樂場用地」變更為「綠地」，綠地亦無法解決指定建築線之問題。<br>本人提供下列二方案，供委員審議參考。<br>1. 方案一：「兒童遊樂場用地」變更為「18米計畫道路」。<br>2. 方案二：「兒童遊樂場用地」變更為「部分住宅區(附帶條件)及6米計畫道路」<br>經查兒童遊樂場用地之地主與相鄰之住宅區地主大致一致，同時依變更原則3：依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。故建議變更為部分住宅區、部分為11米計畫道路用地，計畫道路部分(扣除現有道路範圍)作為應回饋之土地。 | 建議酌予採納。<br>理由：<br>1. 住宅區與公墓間宜有適當之隔離設施。<br>2. 綠地之規劃確有造成住宅區裡地之情形。<br>3. 為兼顧隔離功能、民眾權益，建議將其變更為綠地兼道路使用。                                                                   | 照市府研析意見通過。 | 照專案小組建議意見通過。 |
| 8 | 劉彥君<br>(代理人<br>郭希明) | 陳情充龍街37巷都市計畫道路開闢或變更其使用，請於最近一期通盤檢討時納入檢討並通知陳情人到場表達見。                                                   | 1. 陳情人所述之道路用地係民國65年3月29日發布公告實施之湖內都市計畫區內，應徵收之公共設施保留地，迄今長達38年遲未徵收，而長達38年皆利用陳情人所有之私人土地作為通行道路，陳情人私有土地所受之損害請貴府給予合理之賠償。<br>2. 另依都市計畫法第二十六條明文規定：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關，作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。<br>結論：自最上位之中華民國憲法第十五條規定人民之財產權應予保障，到司法院大法官會議解釋第四 | 建議未便採納。<br>理由：<br>1. 依高市府建築管理處103年9月2日函示：「該道路兩旁土地已有2筆土地領有建築及使用執照」。<br>2. 依高市府新建工程處103年8月14日高市府工新字第10303915900號函示：「本案已錄案循預算編審程序」。<br>3. 考量兩側地主建築使用權益及道路系統完整性，建議維持原計畫。 | 照市府研析意見通過。 | 照專案小組建議意見通過。 |

|   |     |                                          |                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                        |            |              |
|---|-----|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
|   |     |                                          | 百號全文，以及都市計畫法第二十六條全文規定，早已將中央政府及地方政府對於都市計畫發布應作為之事項，以及缺乏經費或非必要之公共設施保留地應變更使用，訂定有明文，因此陳情人原陳情案並非無法可循。請將陳情案件納入通盤檢討，並通知陳情人到場表達意見。                                                   |                                                                                                                                                                                                        |            |              |
| 9 | 鄭春泰 | 本人所有土地「湖內區圍子內段 3333、3333-1」申請變更為農業區或住宅區。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已經逾四十年未依現有使用分區開闢。</li> <li>2. 現在潮流趨勢鼓勵火葬，土葬存在之需要大為大減少。</li> <li>3. 現有納骨塔已足數需要。</li> <li>4. 附近相鄰土地為農業用地與住宅區，變更應可增進土地使用。</li> </ol> | <p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 經查圍子內段 3333-1 土地權屬為公有，現況已作道路使用，故不宜變更使用分區。</li> <li>2. 圍子內段 3333 土地係本次通檢由墓地變更為農業區，建議維持公開展覽草案，另請陳情人逕依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。</li> </ol> | 照市府研析意見通過。 | 照專案小組建議意見通過。 |

附表十二「變更高雄市湖內都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點通盤檢討)案」公開展

覽期間公民或團體建議意見綜理表

| 編號 | 公民或團體          | 建議內容                                                                   | 理由                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 市府研析意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 市都委會專案小組建議意見 | 市都委會決議       |
|----|----------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1  | 高雄市不動產開發商業同業公會 | 建議有關區段徵收或市地重劃地區，建築物退縮規定，常以臨路退縮建築，限制基地可建面積，對於中、小型基地規劃運用影響頗大，建議制訂合宜退縮規定。 | <p>1. 新開發地區對於重劃或區段徵收基地，常有建築物臨路退縮規定；若係面臨兩面以上道路之中小型基地，規劃設計條件受限影響甚大，採取擇臨較寬通路退縮，可符合顧及都市景觀及公益性之基本需求。</p> <p>2. 具兩處以上角地之建築基地，且面臨道路寬度不一時，若係依「角地退縮，以面臨較寬道路側退縮，寬度相同時，擇一為之」執行，會有檢討其他角地時，產生不同側退縮的不連貫情形，為一般面臨兩條以上道路之基地擇一退縮建築之普遍情形。</p> <p>3. 依地區發展需要，一般退縮建築地區，不論幾面臨接道路，皆以臨接最寬道路側退縮，寬度相同時，可自由選擇。</p> <p>若為特色發展區域，必須考量整體建築開發風貌，宜於土地使用分區管制規則或都市設計準則中，明訂各必須退縮建築之道路，及其退縮深度，以避免留設疑義。</p> | <p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 經查本市住宅及商業區土地使用分區管制規定退縮建築可分為三種態樣：</p> <p>(1)只訂退縮建築規定</p> <p>(2)訂定退縮建築規定，且不得設置圍牆或圍籬</p> <p>(3)訂定退縮建築規定，於一定範圍內得設置圍牆</p> <p>2. 據查上開三種退縮建築，於取得建照後均有圍牆加設頂蓋等二次施工情形，無法落實原土管訂定建築退縮及設置圍牆留設開放空間，以維持都市環境品質之立法意旨。</p> <p>3. 考量現行住宅在實務上（尤以透天形式之建築），民眾仍有車庫及圍牆需求，為維持街廓內行人通行之順暢，建議本市住宅及商業區退縮建築之規定，取消訂定設置圍牆之限制，而改訂自建建築線起留設淨寬 1.5 公尺人行步之道規定。</p> <p>4. 建議修正條文如下：</p> <p>(1)如屬角地，應依下列規定辦理：</p> <p>a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。</p> <p>b. 五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。</p> <p>(2)面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界</p> | 照研析意見通過。     | 照專案小組建議意見通過。 |

|   |                                   |                                       |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |              |
|---|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|   |                                   |                                       |                                                                                                                                                                                       | 線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                    |              |
| 2 | 劉養元、劉為國、劉素珍、葉聰哲、劉金梅、劉榮三、劉榮南等 13 人 | 建議將本都市計畫區第一種住宅區，容積率由現行 120% 調高為 200%。 | <ol style="list-style-type: none"> <li>依現行規定建地可用建築高度僅有二層樓高，致使臺區之工也利用率過低，阻礙地方發展。</li> <li>參照本區大湖住宅區之容積率為 180%，本都市計畫第二種住宅之容積率為 200%，為都市景觀一致，不致於一條路南北出現景觀不一致，建議適度調高旨揭住宅區之容積率。</li> </ol> | <p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經查本計畫區內現有容積足以容納目前計畫區內人口，故不宜全面提高第一種住宅區容積率。</li> <li>因應近年居民對於提升生活空間品質之需求，將考量本市人均居住樓地板面積現況，酌予提高容積，並訂定相關規定。</li> <li>建議本計畫區內建築物新建、增建符合「高雄市綠建築自治條例」中雨水貯集設施、屋頂綠化設施及太陽光電發電設施等規定之一者，容積率為 150%，否則仍維持 120%，惟其建蔽率不得大於 60%。</li> </ol> | 除研析意見理由 3. 修正如下：「本計畫區內建築物新建、增建符合「高雄市綠建築自治條例」規定者，容積率為 180%，惟其建蔽率不得大於 60%」，餘照研析意見通過。 | 照專案小組建議意見通過。 |

## 變更高雄市湖內都市計畫細部計畫土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第 22 條規定，訂定土地使用分區管制要點。

一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。

二、計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率如下表所示；未規定者，依都市計畫法高雄市施行細則辦理：

| 土地使用       | 建蔽率 (%) | 容積率 (%) | 備註                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第一種住宅區     | 60      | 120     | 1.計畫範圍除「二號道路附近住宅區細部計畫」外之住宅區，均為第一種住宅區。<br>2.住宅區建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率得為 180%：<br>(1) 設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。<br>(2) 設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。<br>(3) 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓦以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 |
| 第二種住宅區     | 60      | 200     | 「二號道路附近住宅區細部計畫」之住宅區，均為第二種住宅區。                                                                                                                                                                                                           |
| 商業區        | 80      | 180     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 乙種工業區      | 70      | 210     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 零星工業區      | 70      | 210     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 加油站專用區     | 40      | 120     | 容許使用項目依加油站設置管理規則規定之加油站及其加油站附屬設施。                                                                                                                                                                                                        |
| 行政區        | 50      | 250     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 公園兼兒童遊樂場用地 | 15      | 30      |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 學校用地       | 50      | 150     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 市場用地       | 60      | 240     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 機關用地       | 50      | 250     |                                                                                                                                                                                                                                         |
| 墓地         | 20      | 120     |                                                                                                                                                                                                                                         |



二號道路附近住宅區細部計畫範圍示意圖

三、退縮建築部分：

都市計畫規定應實施整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

| 分區及用地         | 退縮建築規定                                                                                                                                                         | 備註                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 住宅區、商業區       | 1.如屬角地，應依下列規定辦理：<br>(1)五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。<br>(2)五層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。<br>2.面臨計畫道路境界線之建築基地，自道路境界線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。 | 退縮建築之空地、人行步道應植栽綠化，但得計入法定空地。 |
| 乙種及零星工業區      | 自道路境界線至少退縮 6 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 2 公尺。                                                                                                               | 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。      |
| 公共設施用地及公用事業用地 | 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。      |

四、停車空間設置規定部分：

住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者免設停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。但基地情形特殊得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定。

五、4 公尺計畫道路兩側土地於申請建築時，其牆面線至少應自道路境界線兩側各退縮 1 公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照 6 公尺計畫道路處理。

六、建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

七、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



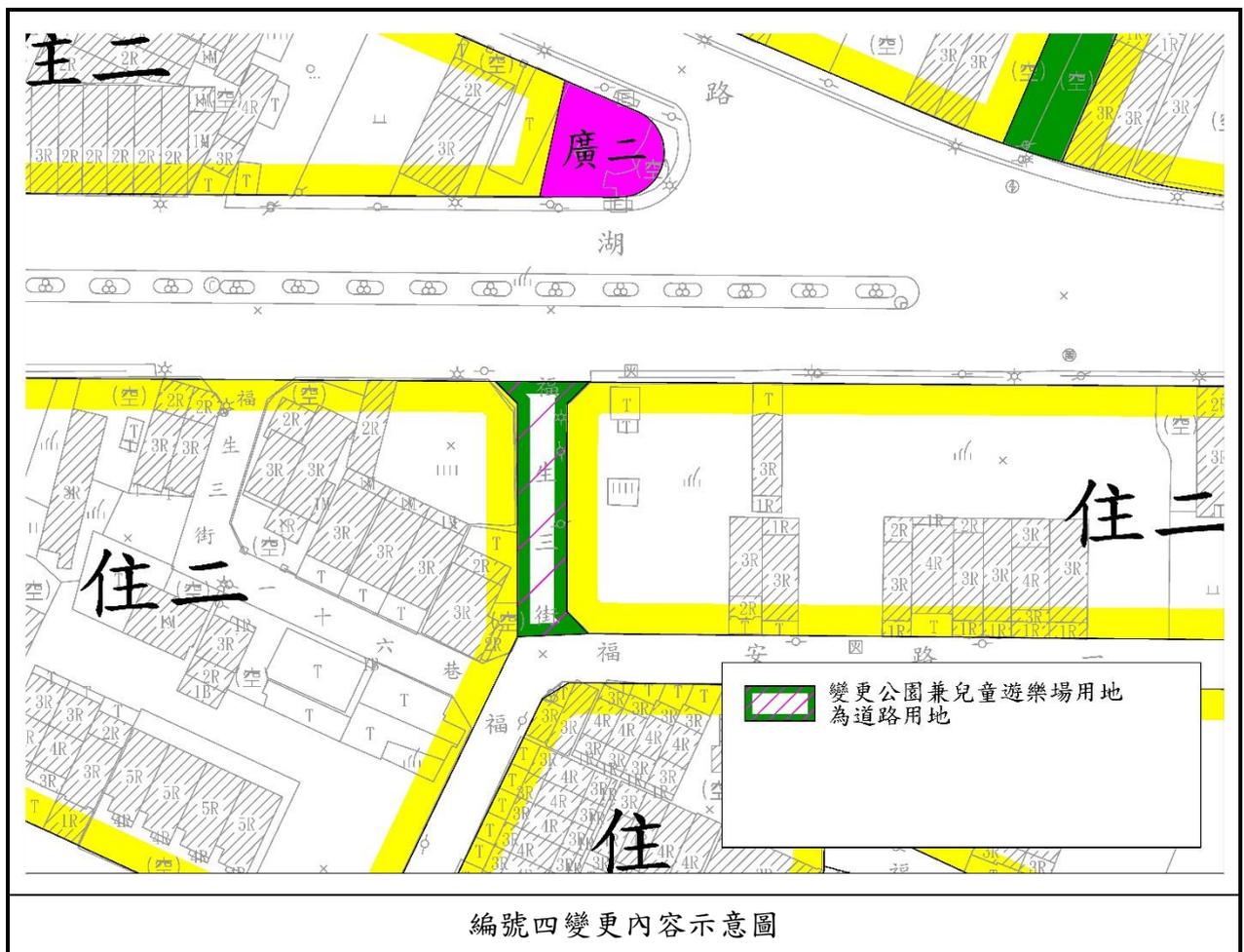
## 附錄五

### 本案變更內容示意圖

編號四變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置    | 變更內容                  |                 | 變更理由                                                                                                                               | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|----|----|-------|-----------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報部 | 公展 |       | 現行計畫<br>(公頃)          | 變更後計畫<br>(公頃)   |                                                                                                                                    |                 |
| 四  | 三  | 公(兒)九 | 公園兼兒童遊樂場用地<br>(0.035) | 道路用地<br>(0.035) | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為住宅區，86 年「二號道路附近住宅區細部計畫（第一次通盤檢討）」案中變更為公園兼兒童遊樂場用地。<br>2. 土地產權均為市有，並已開闢作為道路使用；故依公園用地檢討變更原則第三點檢討變更為道路用地。 |                 |

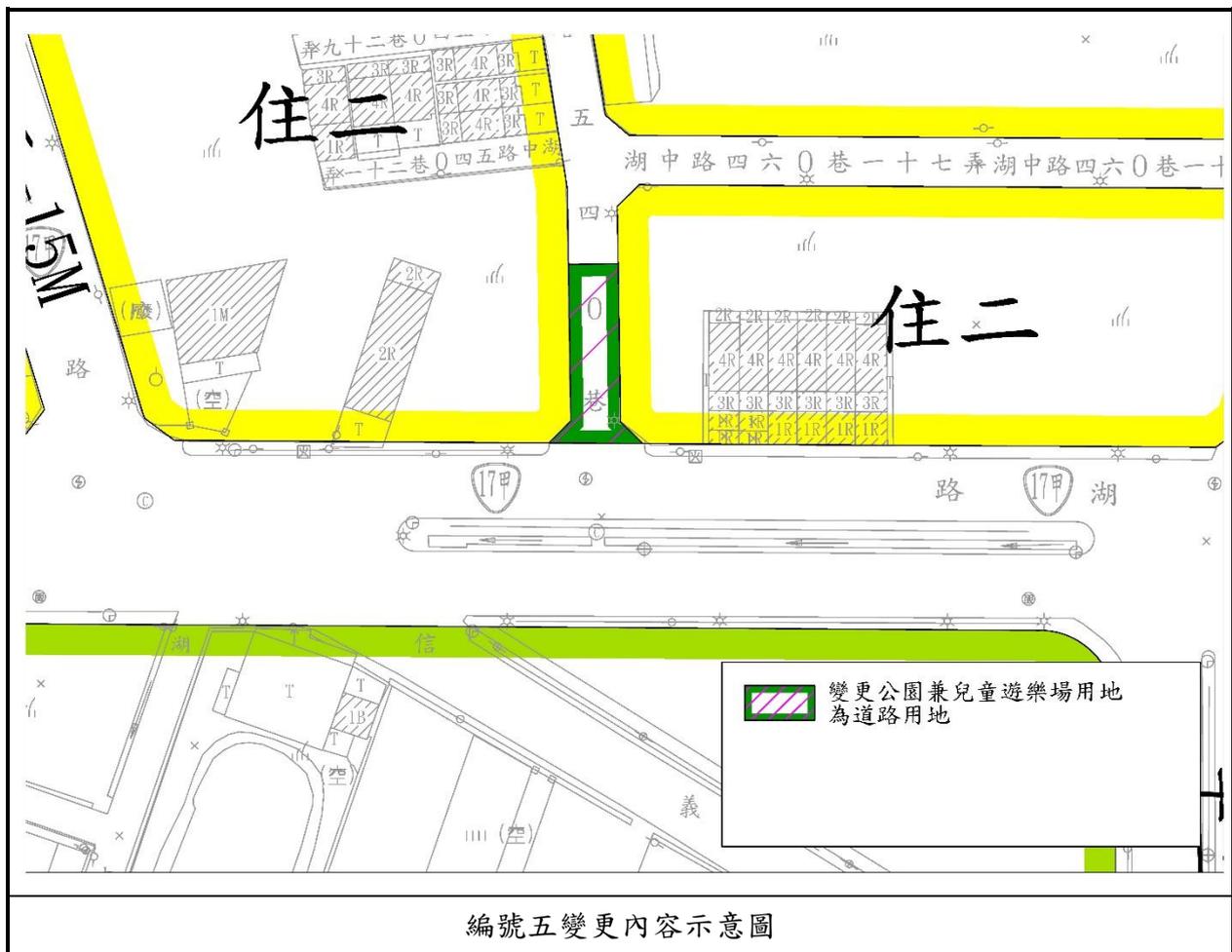
註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。



編號五變更內容一覽表

| 編號     |        | 位置            | 變更內容                      |                 | 變更理由                                                                                                                               | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|--------|--------|---------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報<br>部 | 公<br>展 |               | 現行計畫<br>(公頃)              | 變更後計畫<br>(公頃)   |                                                                                                                                    |                 |
| 五      | 四      | 公<br>(兒)<br>十 | 公園兼兒童<br>遊樂場用地<br>(0.025) | 道路用地<br>(0.025) | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為住宅區，86 年「二號道路附近住宅區細部計畫（第一次通盤檢討）」案中變更為公園兼兒童遊樂場用地。<br>2. 土地產權均為市有，並已開闢作為道路使用；故依公園用地檢討變更原則第三點檢討變更為道路用地。 |                 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

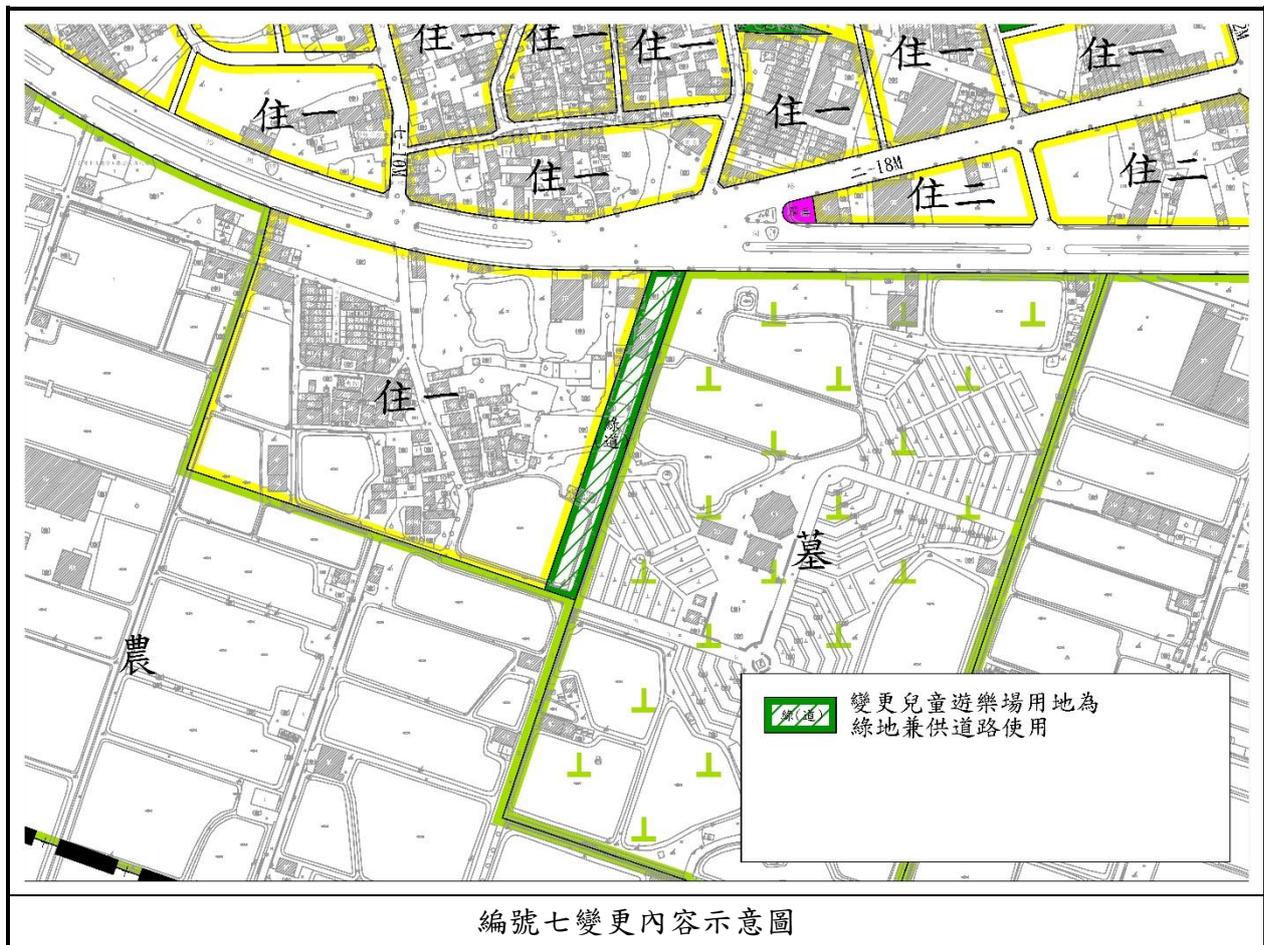




編號七變更內容一覽表

| 編號     |        | 位置 | 變更內容                   |                         | 變更理由                                                                                                                                                                                              | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|--------|--------|----|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報<br>部 | 公<br>展 |    | 現行計畫<br>(公頃)           | 變更後計畫<br>(公頃)           |                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 七      | 六      | 兒一 | 兒童<br>遊樂場用地<br>(0.425) | 綠地兼供<br>道路使用<br>(0.425) | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為綠地,80 年「第二次通盤檢討」案變更為兒童遊樂場用地(兒一)。<br>2. 考量基地為狹長型土地不適宜作為兒童遊樂場使用,故依本案兒童遊樂場用地檢討變更原則第三點:依使用需求核實檢討。<br>3. 現況作為道路使用,為兼顧周遭土地所有權人權益,檢討變更為綠地兼供道路使用,作為墓地與住宅區之隔離空間,並兼供住宅區及墓地出入。 |                 |

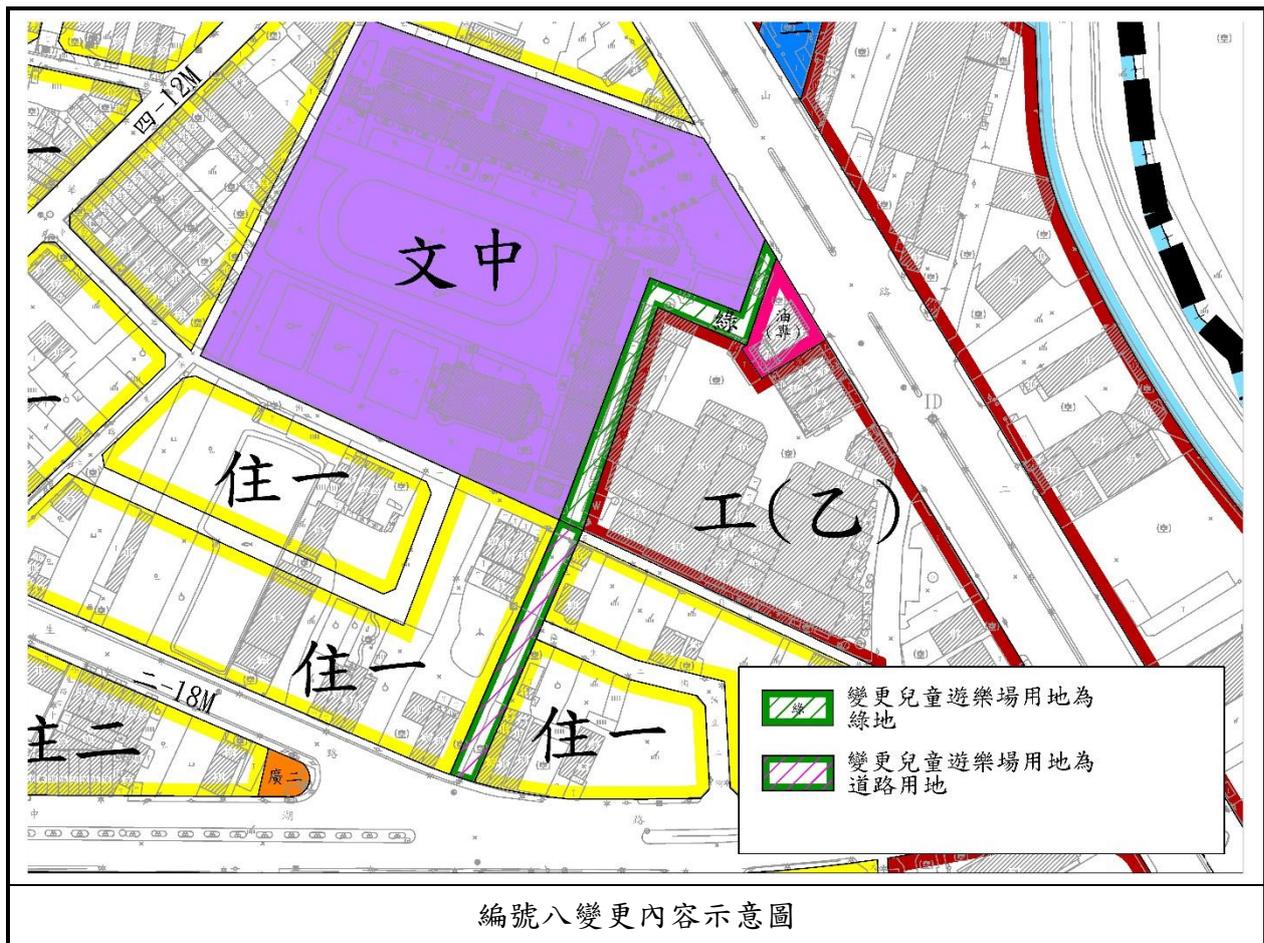
註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。



編號八變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置 | 變更內容                   |                                      | 變更理由                                                                                                                                                                                                      | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|----|----|----|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報部 | 公展 |    | 現行計畫<br>(公頃)           | 變更後計畫<br>(公頃)                        |                                                                                                                                                                                                           |                 |
| 八  | 七  | 兒二 | 兒童<br>遊樂場用地<br>(0.250) | 綠地<br>(0.142)<br><br>道路用地<br>(0.108) | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為綠地，80 年「第二次通盤檢討」案變更為兒童遊樂場用地(兒二)。<br>2. 考量基地為狹長型土地不適宜作為兒童遊樂場使用，土地產權多為私有，現況北段介於學校及工業區之間、南段兩側為住宅區，故依本案兒童遊樂場用地檢討變更原則第三點：依使用需求核實檢討。<br>3. 北段變更為綠地作為學校與工業區之隔離，南段配合住宅區道路系統變更為道路用地。 |                 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。



編號九變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置 | 變更內容            |                   | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                   | 備註<br>或<br>附帶條件                                                                                                                                                                                        |
|----|----|----|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報部 | 公展 |    | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)     |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                        |
| 九  | 八  | 市一 | 市場用地<br>(0.150) | 商業區(附)<br>(0.150) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已劃設近 40 年未開闢，影響民眾權益，並考量鄰近商業區發展趨近飽和，且商業區亦具市場功能。</li> <li>2. 經本府經濟發展局於民國 102 年 3 月 13 日以高市經發工字第 10230854700 號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」。</li> <li>3. 故依本案市場用地檢討變更原則第八點：半徑 500 公尺內已有市場機能者，得檢討變更。</li> </ol> | 附帶條件：<br><ol style="list-style-type: none"> <li>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 30% 之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。</li> <li>2. 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協書並納入計畫書，否則維持原計畫。</li> </ol> |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

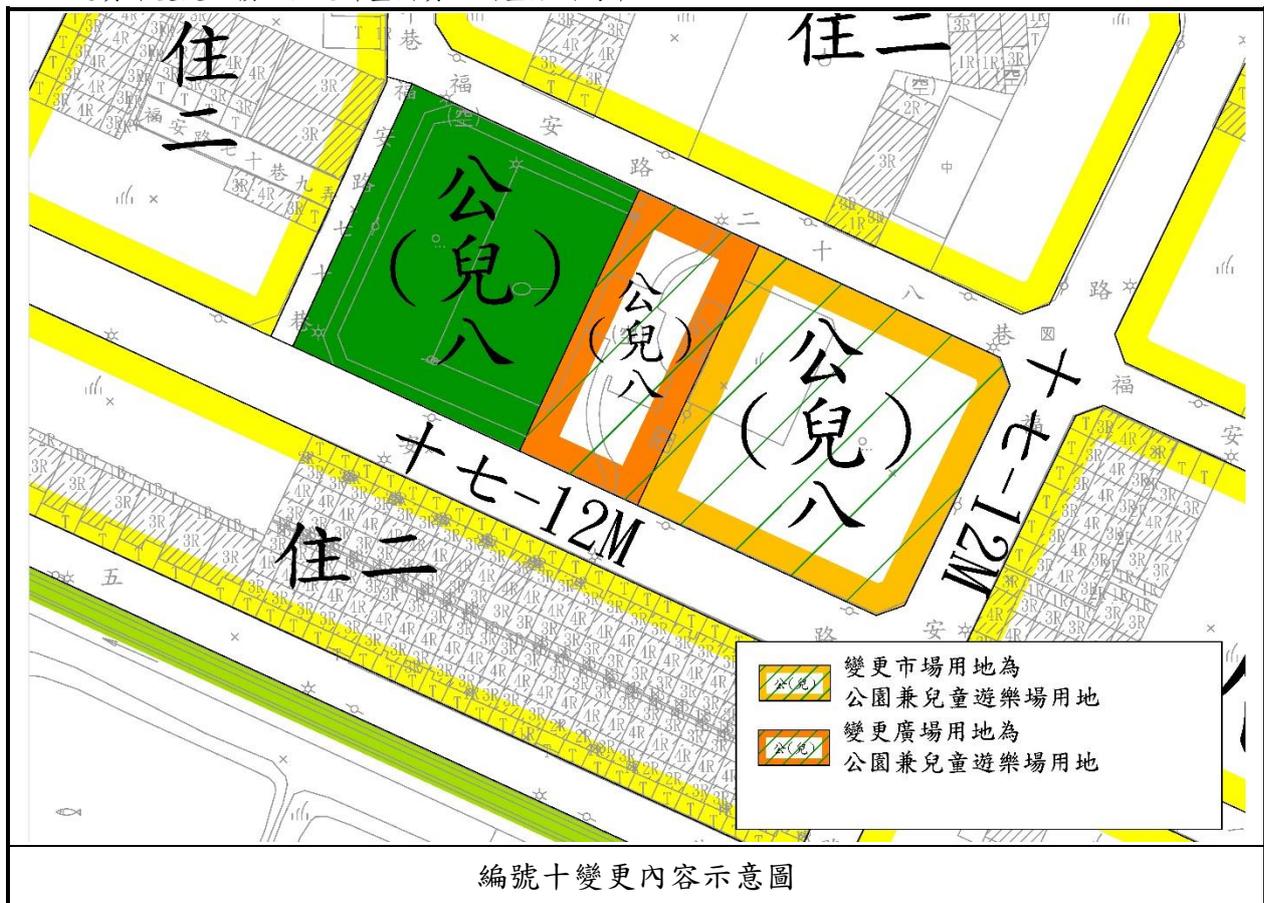


編號九變更內容示意圖

編號十變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置 | 變更內容            |                           | 變更理由                                                                                                                                                                                                                                                                                | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|----|----|----|-----------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報部 | 公展 |    | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)             |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| 十  | 九  | 市三 | 市場用地<br>(0.227) | 公園兼兒童遊樂場<br>用地<br>(0.327) | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定住宅區，73 年配合「二號道路附近住宅區細部計畫」案變更為廣場用地及市場用地。<br>2. 經本府經濟發展局 102 年 3 月 13 日高市經發工字第 10230854700 號函示：「目前政策以不開闢為原則，請視需求檢討變更為其他用地」，故依本案市場用地檢討變更原則第九點：半徑 500 公尺內已有市場機能者，並經市場用地主管機關確認已無需使用，變更為該細部計畫區缺乏之公共設施用地。<br>3. 考量現況皆已作公園使用，故將市場及廣場用地變更併入公(兒)八用地，以利整體規劃與管理維護。 |                 |
|    |    | 廣一 | 廣場用地<br>(0.100) |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。



編號十一變更內容一覽表

| 編號     |        | 位置 | 變更內容          |                | 變更理由                                                                                                                                                                 | 備註<br>或<br>附帶條件                                                                                                                                                 |
|--------|--------|----|---------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報<br>部 | 公<br>展 |    | 現行計畫<br>(公頃)  | 變更後計畫<br>(公頃)  |                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                 |
| 十一     | 十      | 墓地 | 墓地<br>(5.093) | 農業區<br>(5.093) | 1. 本案於民國 65 年公告實施之「湖內都市計畫」即劃定為墓地，迄今未開闢，影響地主權益。<br>2. 經本府殯葬管理處 102 年 3 月 21 日高市殯處墓字第 10270238900 號函示：「公有殯葬設施暫無擴充、增設之徵收計畫，請逕為檢討辦理」，配合主管機關使用需求及使用現況，故依本案墓地變更原則檢討變更為農業區。 | 圍子內段 3297-1、3334-3、3333、3332、3303、3310、3311、3312、3312-1、3313、3314、3315、3316、3317、3318、3330、3329、3328、3327、3326、3325、3324、3323、3322、3321、3358-2、3335-1 等 27 筆土地。 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

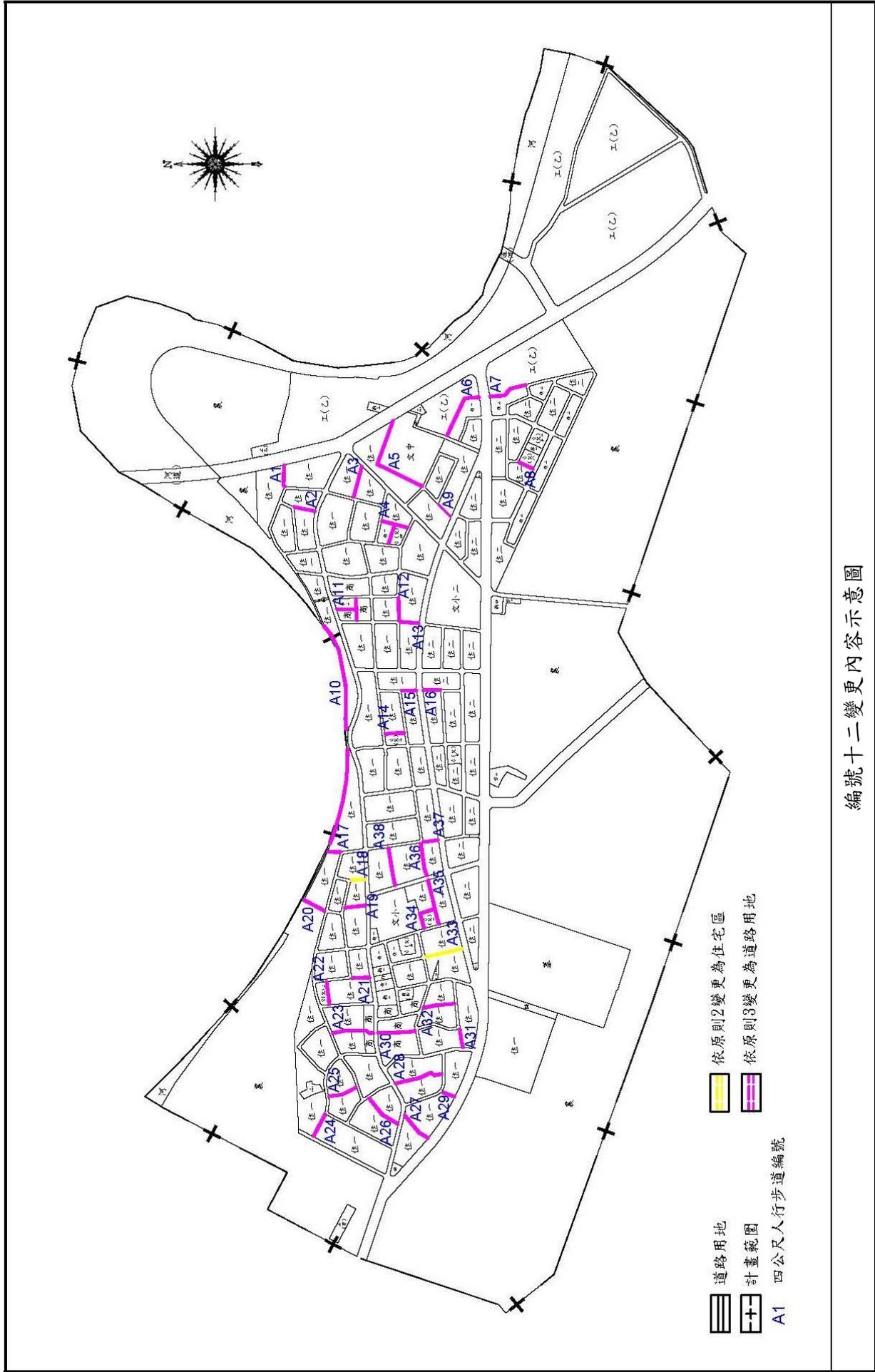


編號十二變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置       | 變更內容            |                                          | 變更理由                                                                                                                        | 備註<br>或<br>附帶條件                                                                                            |
|----|----|----------|-----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 報部 | 公展 |          | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)                            |                                                                                                                             |                                                                                                            |
| 十二 | 十一 | 人行<br>步道 | 人行步道<br>(1.582) | 道路用地<br>(1.520)<br><br>住宅區(附)<br>(0.062) | 1. 人行步道尚未開闢且附近有替代道路者，符合本案人行步道檢討變更原則第2點：以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。<br>2. 另考量道路系統完整性，餘計畫區內4公尺人行步道，依本案人行步道檢討變更原則第3點，變更為道路用地。 | 附帶條件：<br>人行步道變更住宅區者，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30%之公共設施用地，並以繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該代金係以繳納當期公告現值加四成計算。 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

| 檢討變更類型          | 人行步道編號                                                                                                                                 | 數量(條) | 面積(公頃) |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| 一、維持人行步道        | 無                                                                                                                                      | 0     | 0      |
| 二、檢討變更為其他土地使用分區 | A18、A33                                                                                                                                | 2     | 0.062  |
| 三、變更為道路用地       | A1、A2、A3、A4、A5、A6、A7、A8、A9、A10、A11、A12、A13、A14、A15、A16、A17、A19、A20、A21、A22、A23、A24、A25、A26、A27、A28、A29、A30、A31、A32、A34、A35、A36、A37、A38 | 36    | 1.520  |
| 總計              |                                                                                                                                        | 38    | 1.582  |

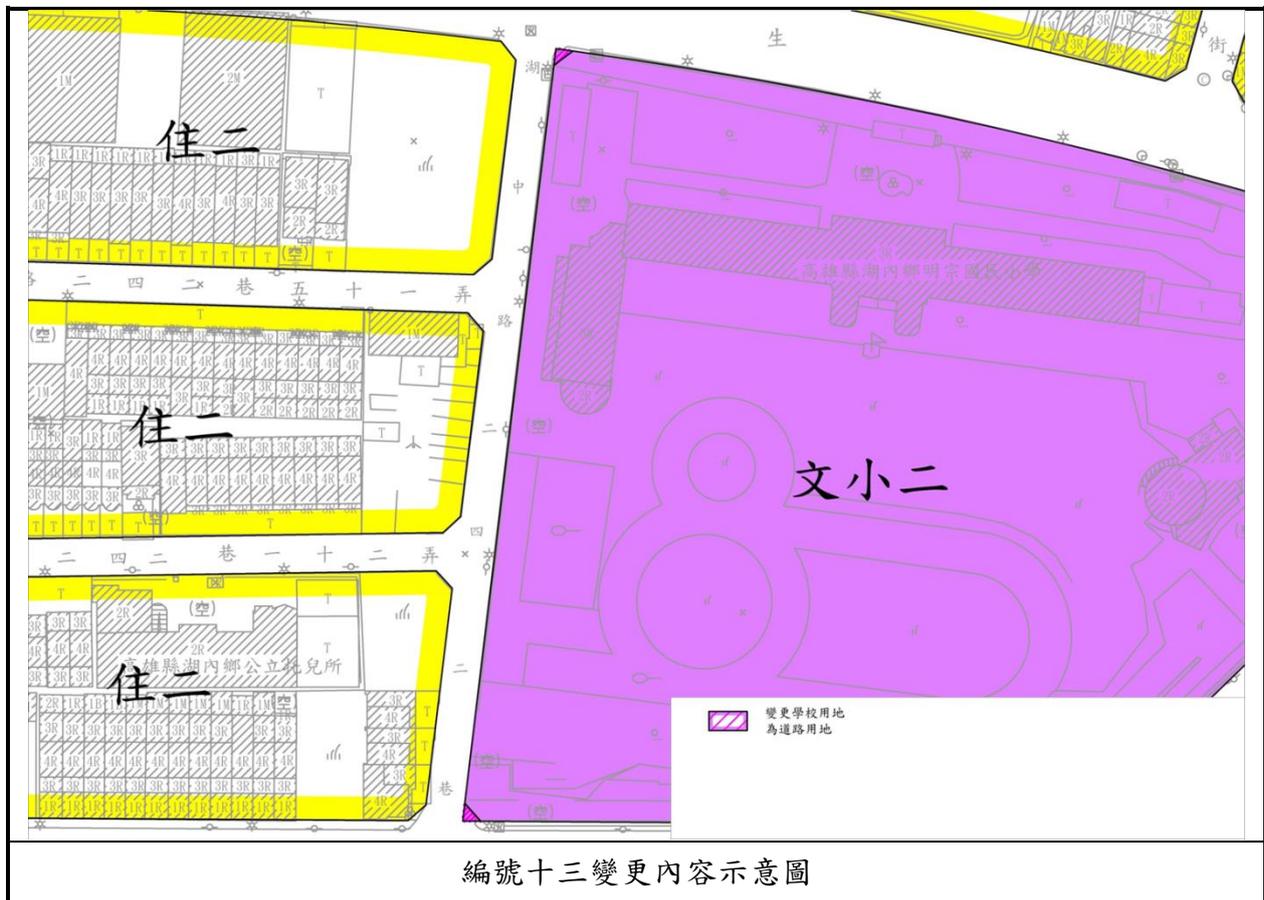


編號十二變更內容示意圖

編號十三變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置  | 變更內容            |                 | 變更理由                                                                           | 備註<br>或<br>附帶條件 |
|----|----|-----|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 報部 | 公展 |     | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)   |                                                                                |                 |
| 十三 | 十三 | 文小二 | 學校用地<br>(0.001) | 道路用地<br>(0.001) | 1. 考量交通安全性及現況已開闢作道路使用，且土地權屬為公有。<br>2. 故符合本案都市計畫道路交叉處截角檢討變更原則：依「高雄市建築管理自治條例」劃設。 |                 |

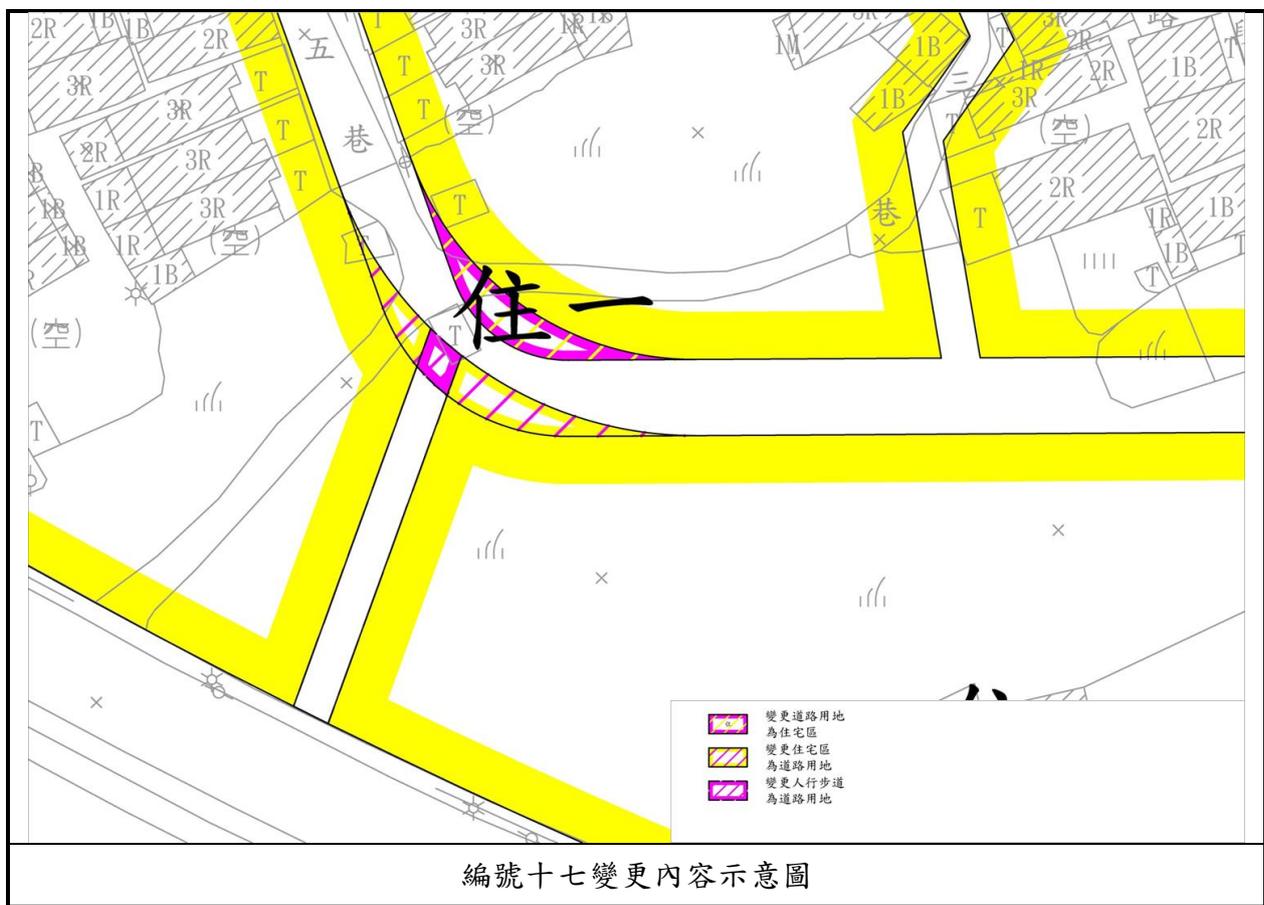
註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。



編號十七變更內容一覽表

| 編號 |    | 位置  | 變更內容            |                 | 變更理由                                                                                   | 備註<br>或<br>附帶條件    |
|----|----|-----|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 報部 | 公展 |     | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)   |                                                                                        |                    |
| 十七 | 十七 | 文小二 | 住宅區<br>(0.007)  | 道路用地<br>(0.008) | 都市計畫圖與樁位、地籍展繪線不符，且與現況不符，經民國 100 年 12 月 7 日重製疑義協調會決議，F3 類第 2 案依都市計畫圖展繪線展繪，但考量規劃原意提列變更案。 | 重製作業疑義處理 F3 類第 2 案 |
|    |    |     | 人行步道<br>(0.001) |                 |                                                                                        |                    |
|    |    |     | 道路用地<br>(0.007) | 住宅區<br>(0.007)  |                                                                                        |                    |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。



編號十八變更內容一覽表

| 編號     |        | 位置   | 變更內容            |                      | 變更理由                                                                                     | 備註<br>或<br>附帶條件      |
|--------|--------|------|-----------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 報<br>部 | 公<br>展 |      | 現行計畫<br>(公頃)    | 變更後計畫<br>(公頃)        |                                                                                          |                      |
| 十八     | 十八     | 文中南側 | 道路用地<br>(0.024) | 乙種<br>工業區<br>(0.024) | 都市計畫圖與樁位、地籍展繪線不符，且與現況不符，經民國 100 年 12 月 7 日重製疑義協調會決議，F3 類第 3、4 案依都市計畫圖展繪線展繪，但考量規劃原意提列變更案。 | 重製作業疑義處理 F3 類第 3、4 案 |

註：上述實際變更面積依核定計畫圖實地測量分割為準。

