

變更高雄市湖內（大湖地區）都市計畫  
細部計畫（土地使用分區管制要點  
通盤檢討）案計畫書

變更機關：高雄市政府

中華民國一〇八年一月

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（大湖地區）都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
本 案 公 開 徵 求 意 見 起 迄 日 期	自民國 100 年 5 月 10 日起至 6 月 9 日止，共計 30 日，並刊登於民國 100 年 5 月 10、12 日青年日報。	
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公開展覽	自民國 103 年 5 月 9 日起至 6 月 9 日公開展覽，共計 30 天，並刊登於民國 103 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公開說明會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或機關團體意見綜理表。	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 105 年 8 月 22 日高雄市都市計畫委員會第 56 次會議審議通過
	部 級	
備 註		

# 目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫地區範圍.....	1
第二章 第三次通盤檢討（第一階段）概要.....	3
第一節 計畫範圍及面積.....	3
第二節 計畫年期.....	3
第三節 計畫人口及密度.....	3
第四節 土地使用分區計畫.....	3
第五節 公共設施用地計畫.....	8
第六節 交通系統計畫.....	11
第七節 分期分區發展計畫.....	15
第八節 實施進度及經費.....	16
第三章 變更內容.....	19
第四章 土地使用分區管制要點.....	23
第五章 都市防災計畫.....	25
附錄	
附錄一 高雄市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄.....	附一-1

## 圖目錄

圖 1	行政區域及計畫地區範圍示意圖.....	2
圖 2	變更後計畫示意圖.....	5
圖 3	變更後計畫道路系統圖.....	13
圖 4	都市防災系統示意圖.....	31

## 表目錄

表 1	變更後土地使用面積一覽表.....	7
表 2	變更後公共設施用地項目一覽表.....	10
表 3	變更後計畫道路系統一覽表.....	12
表 4	變更後實施進度及經費一覽表.....	16
表 5	土地使用分區管制要點變更對照一覽表.....	19
表 6	都市防災避難場所可容納人數綜理表.....	27
表 7	變更後都市防災計畫系統一覽表.....	29

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

湖內(大湖地區)都市計畫於民國 73 年 6 月 28 日發布實施，係屬主細計合併擬定之鄉街計畫，嗣後民國 91 年 5 月 15 日修正都市計畫法，復修訂審議權責，於第 23 條規定細部計畫擬定後，除由內政部訂定與主要計畫合併擬定者，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

依據民國 102 年 8 月 27 日內政部都委會第 810 次會議針對「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」決議三：「為因應原高雄縣、市合併為直轄市，建請高雄市政府依都市計畫法規定，將主要計畫及細部計畫分開擬定，並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」。

本府爰依前開內政部都委會決議事項辦理主要、細部計畫分離，將土地使用分區管制要點規定事項、檢討變更內容及都市防災另案擬定細部計畫，爰制訂本案細部計畫書。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。

## 第三節 計畫地區範圍

本案計畫區位於高雄市湖內區南面，鄰近路竹區及茄萣區，計畫範圍以大湖地區為地區發展中心，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以西約 20 公尺處，南以湖內區行政區域範圍為限，北鄰二仁溪及函口圳，包括部分田尾里、太爺里、海埔里、大湖里、湖內里、湖東里等 6 鄰里單元，計畫面積約 612.861 公頃。本案計畫區北界鄰接湖內都市計畫區、西側經台 17 甲線可及興達港漁業特定區計畫區，南界鄰接路竹都市計畫區。

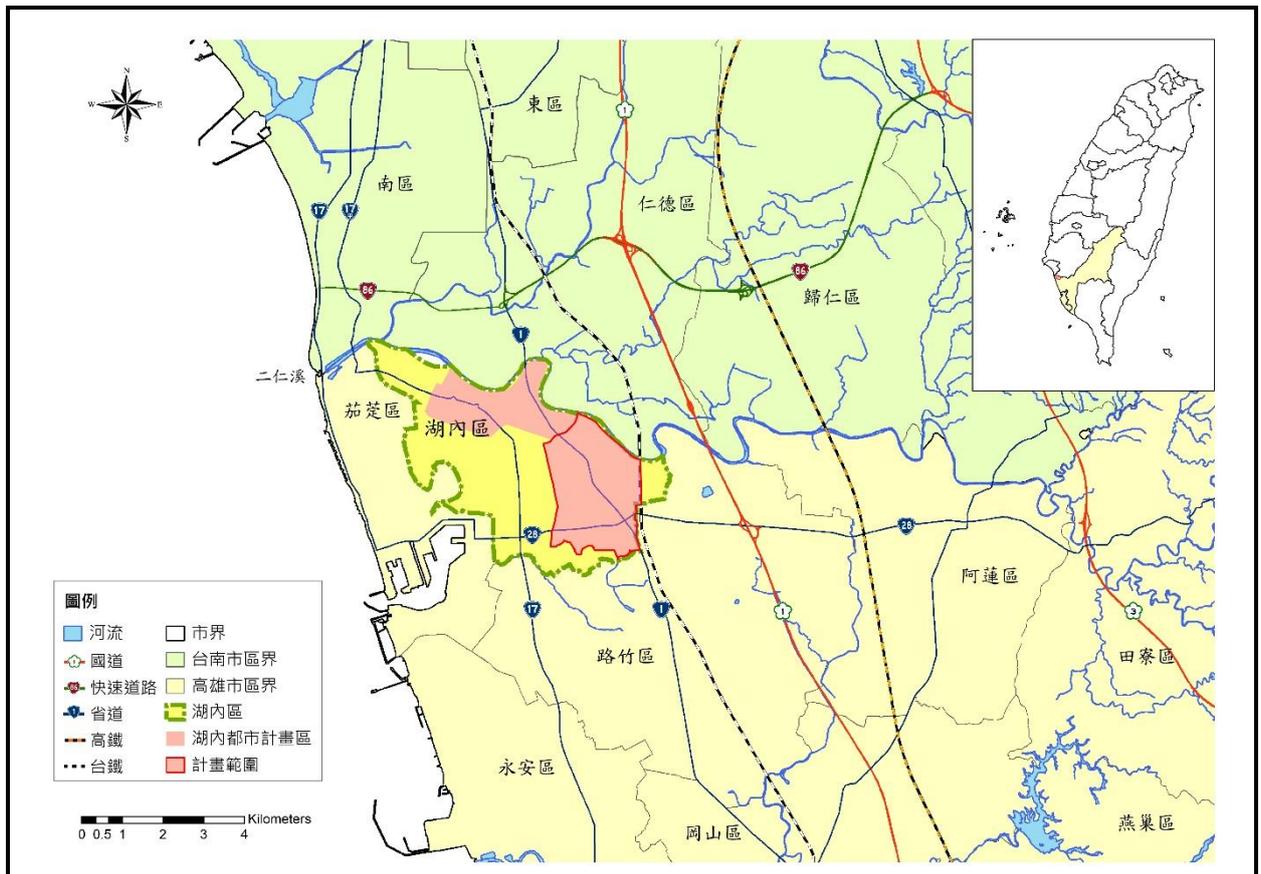


圖 1 行政區域及計畫地區範圍示意圖

## 第二章 第三次通盤檢討（第一階段）概要

### 第一節 計畫範圍及面積

本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、以涵口圳為界，包括部分田尾里、太爺里、海埔里、大湖里、湖內里、湖東里等鄰里，計畫面積約 616.656 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 12,500 人，居住密度每公頃約 176 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 61.439 公頃。

#### 二、商業區

劃設商業區面積為 7.641 公頃。

#### 三、工業區（含特種、甲種、乙種及零星工業區）

劃設工業區面積共計 37.410 公頃。其中工一~工五、工七~工九及工十一為乙種工業區，工六、工十為甲種工業區。

#### 四、 宗教專用區

劃設宗教專用區 6 處，面積 1.143 公頃。

#### 五、 古蹟保存區

劃設古蹟保存區 1 處，面積 1.832 公頃。

#### 六、 文教區

劃設文教區 2 處，面積 11.864 公頃。

#### 七、 加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.401 公頃。

#### 八、 工商綜合專用區

劃設工商綜合專用區 1 處，面積 8.116 公頃。

#### 九、 農業區

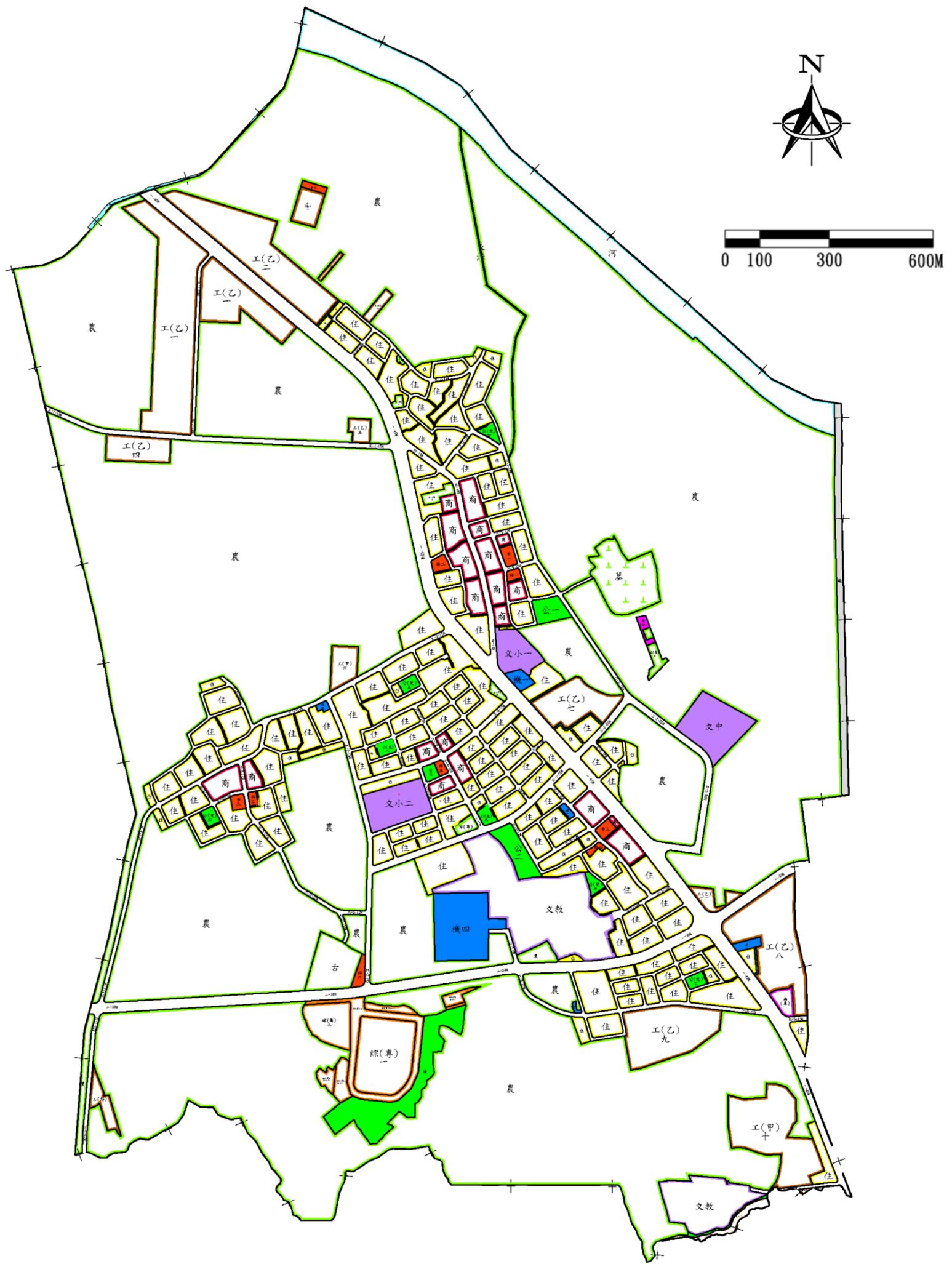
於計畫區外圍劃設農業區，面積 397.516 公頃。

#### 十、 河川區

劃設河川區 1 處，面積 14.805 公頃。

#### 十一、 河川區兼供道路使用

劃設河川區兼供道路使用 1 處，面積 0.028 公頃。



- |                |         |       |            |       |          |
|----------------|---------|-------|------------|-------|----------|
| 住宅區            | 商業區     | 甲種工業區 | 乙種工業區      | 特種工業區 | 零星工業區    |
| 文教區            | 加油站專用區  | 古蹟保存區 | 農業區        | 宗教專用區 | 河川區      |
| 河(道) 河川區兼供道路使用 | 工商綜合專用區 | 公園用地  | 公園兼兒童遊樂場用地 | 綠地    | 廣場兼停車場用地 |
| 市場用地           | 停車場用地   | 機關用地  | 自來水事業用地    | 學校用地  | 水溝用地     |
| 鐵路用地           | 墓地      | 人行步道  | 道路用地       | 計畫範圍  |          |

圖 2 變更後計畫示意圖



表 1 變更後土地使用面積一覽表

土地使用項目		變更後計畫面積 (公頃)	占計畫區 面積百分比	占都市發展 用地面積百分比	五項公共設施 用地不足面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	61.439	9.96%	30.07%	
	商業區	7.641	1.24%	3.74%	
	工業區	37.410	6.07%	18.31%	
	宗教專用區	1.143	0.19%	0.56%	
	古蹟保存區	1.832	0.30%	0.90%	
	文教區	11.864	1.92%	5.81%	
	加油站專用區	0.401	0.07%	0.20%	
	工商綜合專用區	8.116	1.32%	3.97%	
	農業區	397.516	64.46%	-	
	河川區	14.805	2.40%	-	
	河川區兼供道路使用	0.028	0.00%	-	
	小計	542.195	87.93%	63.55%	
公共 設施 用地	公園用地	1.751	0.28%	0.86%	
	公園兼兒童遊樂場用地	1.385	0.22%	0.68%	
	廣場兼停車場用地	0.158	0.03%	0.08%	
	綠地用地	3.909	0.63%	1.91%	
	學校用地	5.753	0.93%	2.82%	
	市場用地	0.571	0.09%	0.28%	
	停車場用地	0.986	0.16%	0.48%	
	機關用地	3.710	0.60%	1.82%	
	自來水事業用地	0.197	0.03%	0.10%	
	水溝用地	0.258	0.04%	0.13%	
	墓地用地	2.996	0.49%	1.47%	
	鐵路用地	2.266	0.37%	1.11%	
	人行步道用地	1.489	0.24%	0.73%	
	道路用地	49.032	7.95%	24.00%	
	小計	74.461	12.07%	36.45%	
<b>計畫區</b>		<b>616.656</b>	<b>100.00%</b>	-	
<b>都市發展用地</b>		<b>204.307</b>	<b>33.13%</b>	<b>100.00%</b>	
<b>五項公共設施用地</b>		<b>7.124</b>	<b>1.16%</b>	<b>3.49%</b>	<b>-54.542</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及河川區等分區。

## 第五節 公共設施用地計畫

### 一、公園用地

劃設公園用地 3 處，面積合計 1.751 公頃。

### 二、公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園兼兒童遊樂場用地 7 處，面積合計 1.751 公頃。

### 三、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地 1 處，面積合計 0.158 公頃。

### 四、綠地用地

劃設綠地 6 處，面積合計 3.909 公頃。

### 五、學校用地

劃設學校用地 3 處，文小用地 2 處，面積 3.264 公頃；文中用地 1 處，面積 2.489 公頃，面積合計 5.753 公頃。

### 六、市場用地

劃設市場用地 3 處，面積合計 0.571 公頃。

### 七、停車場用地

劃設停車場用地 7 處，面積合計 0.986 公頃。

### 八、機關用地

劃設機關用地 5 處，面積 3.710 公頃。

### 九、自來水事業用地

劃設自來水事業用地 1 處，面積 0.197 公頃。

### 十、水溝用地

劃設水溝用地 1 處，面積 0.258 公頃。

十一、 墓地用地

劃設墓地 1 處，面積 2.996 公頃。

十二、 鐵路用地

劃設鐵路用地 1 處，面積 2.266 公頃。

十三、 人行步道用地

劃設人行步道用地，面積 1.489 公頃。

十四、 道路用地

其餘為道路用地，面積 49.032 公頃。

表 2 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 (公頃)	說明	備註
公園用地	公一	0.627	位於墓地西側	現為高雄市湖內區大湖社區活動中心
	公二	0.951	位於公(兒)九南側	供鄰里公園使用
	公三	0.173		
	小計	1.751		
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)三	0.200	位於機六東側	位於市地重劃範圍內
	公(兒)四	0.185	位於市一北側	
	公(兒)五	0.195	位於機二東側	
	公(兒)六	0.200	位於市二西側	
	公(兒)七	0.201	位於停四南側	
	公(兒)八	0.200	位於國小二北側	位於市地重劃範圍內
	公(兒)九	0.204	位於公二北側	位於市地重劃範圍內
	小計	1.385		
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.158	位於墓地南側	附帶條件由土地所有權人無償提供
綠地用地	綠一	0.048	位於公(兒)四北側	
	綠二	0.059	位於機一南側	
	綠三	0.091	位於機一南側	
	綠四	0.042	位於公(兒)三東側	
	綠五	3.515	位於停六南側	
	綠六	0.154	位於公(兒)三南側	
	小計	3.909		
學校用地	文小一	1.279	機一北側	現為高雄市湖內區大湖國民小學
	文小二	1.985	公(兒)八南側	位於市地重劃範圍內
	文中	2.489	墓地南側	
	小計	5.753		
市場用地	市一	0.209	位於停二東側	
	市二	0.168	位於停三西側	
	市三	0.194	位於停四北側	
	小計	0.571		
停車場用地	停一	0.119	市一南側	
	停二	0.195	市一西側	
	停三	0.099	市二東側	
	停四	0.098	市三西側	
	停五	0.111	公三東側	位於市地重劃範圍內
	停六	0.230	機四西側	
	停七	0.134	位於公(兒)四北側	附帶條件由土地所有權人無償提供
	小計	0.986		
機關用地	機一	0.298	國小一南側	現為高雄市政府警察局湖內分局
	機二	0.082	位於公(兒)五西側	供鄰里活動中心使用
	機三	0.091	位於停四北側	供鄰里活動中心使用
	機四	3.195	停六東側	現為軍事機關
	機六	0.044	公(兒)三西側	現為高雄市湖內區湖東里社區活動中心
	小計	3.710		
自來水事業 用地	水	0.197	公(兒)三東側	現為台灣自來水股份有限公司第七區管理處路竹服務所
水溝用地	水溝	0.258		
墓地用地	墓	2.996	公一東側	
鐵路用地	鐵	2.266	文中東側	
道路用地	道	49.032		

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、主要道路

一號道路（台 1 線）為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄，北通台南，計畫寬度 40 公尺。二號道路為本計畫區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、次要道路

#### （一）聯外道路

五—1 號道路為本計畫區向西通往海埔、茄荳之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。五—5 號道路為本計畫區東通大湖火車站之聯外道路，計畫寬度 15 公尺。六—1 號道路為本計畫區向西通往竹滬之聯外道路，計畫寬度 12 公尺。

#### （二）區內道路

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、10 公尺等。

### 三、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。

表 3 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	自計畫區北端至南端。	40	3,580	為聯外道路(台 1 線-中山路)
	二	自計畫區東側至西側。	30	2,040	為聯外道路(台 28 線-東方路)
	五-1	自一號道路至計畫區西側。	15	980	為聯外道路(忠孝街)
	五-5	自一號道路至計畫區東側。	15	55	為聯外道路(天祐路)
	六-1	自五-2 號道路至計畫區南端。	12	1,580	為聯外道路(民族街)
主要道路	三-1	自一號道路至五-2 號道路。	20	640	為區內道路(中山路一段 447 巷)
	三-2	自一號道路至一號道路。	20	890	為區內道路(中山路一段 234 巷)
	四	自一號道路至一號道路。	18	720	為區內道路(民權路)。
	五-2	自六-1 號道路至二號道路。	15	1,220	為區內道路(民族街 121 巷)
	五-3	自一號道路至五-2 號道路。	15	510	為區內道路(長壽路)
	五-4	自五-3 號道路至三-1 號道路。	15	225	為區內道路(長春四街)
次要道路	六-2	自六-1 號道路至五-2 號道路。	12	620	為區內道路(寧靖街)
	六-3	自四號道路至三-2 號道路。	12	1,040	為區內道路
	七-1	自一號道路至五-1 號道路。	10	530	為區內道路(忠孝街 110 巷)
	七-2	自一號道路至七-3 號道路。	10	500	為區內道路(中山路一段 548、496 巷)
	七-3	自六-3 號道路至七-2 號道路。	10	190	為區內道路(中山路一段 496 巷、民權路 244 巷)
	七-4	自一號道路至五-2 號道路。	10	250	為區內道路
	七-5	自六-1 號道路至六-2 號道路。	10	180	為區內道路(民族街 267 巷)
	七-6	自六-1 號道路至農業區。	10	200	為區內道路(民族街 150 巷)
	七-9	自三-1 號道路至五-3 號道路。	10	710	為區內道路(長壽路 65 巷)
服務道路及人行步道	六-4	自三-2 號道路至住宅區。	12	100	為服務道路
	六-5	自一號道路至六-5 號道路。	12	480	為服務道路(中山路一段 385 巷 23 弄、301 巷)
	六-6	自三-1 號道路至六-5 號道路。	12	310	為服務道路(中山路一段 405 巷)
	六-7	自二號道路至機四用地。	12	150	為服務道路(中山路一段 301 巷)
	六-8	自一號道路至二號道路。	12	750	為服務道路(民生街)
	六-9	自六-3 號道路至四號道路。	12	290	為服務道路(民權路 30 巷 37 弄)
	六-10	自五-3 號道路至住宅區。	12	160	為服務道路(長春四街)
	七-7	自六-5 號道路至文教區。	10	90	為服務道路(中山路一段 301 巷)
	七-8	自一號道路至文教區。	10	244	為服務道路(中山路一段 1 巷)
	七-10	自三-1 號道路至五-3 號道路。	10	210	為服務道路
	七-11	自六-2 號道路至古蹟保存區。	10	90	為服務道路(寧靖街)
	—	未編號道路。	8	9,570	為服務道路
	—	未編號道路。	5	—	為服務道路
—	未編號道路。	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。

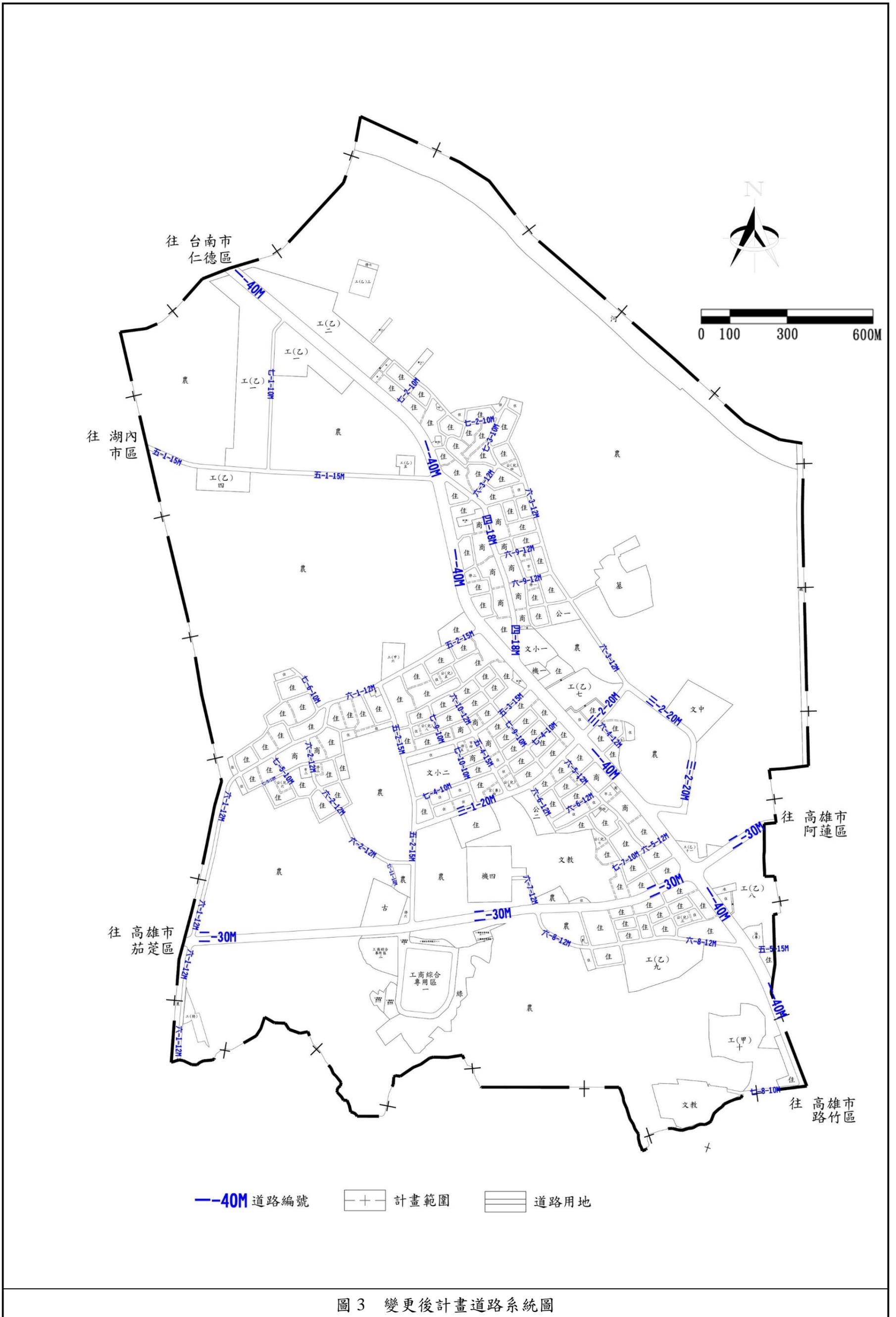


圖 3 變更後計畫道路系統圖



## 第七節 分期分區發展計畫

為使本計畫區能循序發展，配合實際發展需求及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫：

- 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「五-2 號道路東側整體開發地區」之範圍。
- 三、 次優先發展區(第三期)：為「三-1 號道路北側住宅區細部計畫」之範圍。

## 第八節 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、停車場用地、道路用地等公共設施之土地徵收及開闢經費之估算僅供參考，實際之開發年期視主辦單位財務情形而定。

表 4 變更後實施進度及經費一覽表

公共設施 項目簡稱	未開闢 面積 (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
		捐贈 公有	一 般 徵 收	市 地 重 劃	公 地 撥 用	協 議 費 或 徵 收 補 償 費	整 地 費	工 程 費	小 計			
文小二	0.960			◎		40,000	10,000	60,000	110,000	高雄市政府	民國115年	編列預算或獎勵民間投資
文中	2.489		◎			50,000	12,500	75,000	137,500			
公一	0.310		◎			6,200	1,550	9,300	17,050			
公二	0.929		◎			19,020	4,755	28,530	52,305			
公三	0.173				◎	0	855	5,130	5,985			
公(兒)四	0.185		◎			3,700	925	5,550	10,175			
公(兒)五	0.195		◎			3,900	975	5,850	10,725			
公(兒)六	0.200		◎			4,000	1,000	6,000	11,000			
公(兒)七	0.201		◎			4,020	1,005	6,030	11,055			
公(兒)八	0.048			◎		960	240	1,440	2,640			
廣(停)	0.158	◎				0	0	0	0			
綠一	0.048		◎			960	240	1,440	2,640			
綠二	0.059		◎			1,180	295	1,770	3,245			
綠三	0.091		◎			1,820	455	2,730	5,005			
綠四	0.042		◎			840	210	1,260	2,310			
綠五	3.515				◎	0	17,570	105,420	122,990			
綠六	0.154		◎			3,080	770	4,620	8,470			
市一	0.209		◎			4,180	1045	6,270	11,495			
市二	0.168		◎			3,360	840	5,040	9,240			
市三	0.194		◎			3,880	970	5,820	10,670			
停一	0.119		◎			2,400	600	3,600	6,600			
停二	0.195		◎			3,900	975	5,850	10,725			
停三	0.099		◎			1,980	495	2,970	5,445			
停四	0.098		◎			1,960	490	2,940	5,390			
停六	0.230		◎			4,600	1,150	6,900	12,650			
停七	0.134	◎				0	0	0	0			

公共設施 項目簡稱	未開闢 面積 (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
		捐贈公有	一般徵收	市地重劃	公地撥用	協議 價購費 或 徵收 補償費	整地費	工程費	小計			
道	11.608		◎	◎		232,160	58,040	348,240	6,384,400			
機二	0.082		◎			1,640	410	2,460	4,510	需地機關		
機三	0.091		◎			1,820	455	2,730	5,005			

註1：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。



### 第三章 變更內容

本計畫區之通盤檢討作業係依據主要計畫變更之成果，修訂細部計畫土地使用分區管制要點內容。

表 5 土地使用分區管制要點變更對照一覽表

原條文	新條文	說明																																																																
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。	依據都市計畫法第 22 條規定，訂定土地使用分區管制要點。	取消條次，依都市計畫法規定變更原條文。																																																																
	一、本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。	依都市計畫法規定變更原條文。																																																																
二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一八〇；惟若建蔽率不大於百分之五〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二〇〇。	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：	1. 調整條次。 2. 改以表格陳列。 3. 增訂加油站專用區容許使用項目規定。																																																																
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二四〇；惟若建蔽率不大於百分之七〇時，則容積率得調整為不得大於百分之二八〇。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>土地使用</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td>惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>240</td> <td>惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。</td> </tr> <tr> <td>甲種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零星工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>特種工業區</td> <td>60</td> <td>120</td> <td></td> </tr> <tr> <td>宗教專用區</td> <td>50</td> <td>160</td> <td></td> </tr> <tr> <td>文教區</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>古蹟保存區</td> <td>60</td> <td>160</td> <td></td> </tr> <tr> <td>電信事業專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>80</td> <td>容許使用項目依加油站設置管理規則規定之加油站及其設施，不得作兼營項目。</td> </tr> <tr> <td>自來水事業用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50</td> <td>150</td> <td></td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>80</td> <td>240</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		土地使用	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	住宅區	60	180	惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。	商業區	80	240	惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。	甲種工業區	70	210		乙種工業區	70	210		零星工業區	70	210		特種工業區	60	120		宗教專用區	50	160		文教區	60	250		古蹟保存區	60	160		電信事業專用區	50	250		加油站專用區	40	80	容許使用項目依加油站設置管理規則規定之加油站及其設施，不得作兼營項目。	自來水事業用地	60	250		機關用地	60	250		學校用地	50	150		市場用地	80	240	
土地使用	建蔽率 (%)		容積率 (%)	備註																																																														
住宅區	60		180	惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。																																																														
商業區	80		240	惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。																																																														
甲種工業區	70		210																																																															
乙種工業區	70		210																																																															
零星工業區	70		210																																																															
特種工業區	60		120																																																															
宗教專用區	50		160																																																															
文教區	60		250																																																															
古蹟保存區	60		160																																																															
電信事業專用區	50		250																																																															
加油站專用區	40	80	容許使用項目依加油站設置管理規則規定之加油站及其設施，不得作兼營項目。																																																															
自來水事業用地	60	250																																																																
機關用地	60	250																																																																
學校用地	50	150																																																																
市場用地	80	240																																																																
四、 (一) 甲種工業區、乙種工業區、零星工業區之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。 (二) 特種工業區（限供作液化石油氣業使用）之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一二〇。																																																																		
五、宗教專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之一六〇。																																																																		
六、文教區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之二五〇。																																																																		

(續下頁)

原條文	新條文	說明
七、古蹟保存區之建蔽率不得大於百分之六〇，容積率不得大於百分之一六〇。		
八、電信事業專用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。		
九、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八〇。		
十、自來水事業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二五〇。		
十一、機關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二五〇。		
十二、國（小）、國（中）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。		
十三、市場用地之建蔽率不得大於百分之八〇，容積率不得大於百分之二四〇。		
<p>十四、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：</p> <p>（一）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。</p> <p>（二）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。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	（刪除）	取消原條文之容積獎勵，其獎勵依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理。

（續下頁）

原條文	新條文	說明																								
<p>十五、退縮建築部分：</p> <p>(一) 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：</p> <table border="1" data-bbox="220 439 676 913"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>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</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>乙種及零星工業區</td> <td>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</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業用地</td> <td>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</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	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	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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	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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	<p>三、退縮建築部分：</p> <p>(一) 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：</p> <table border="1" data-bbox="762 376 1219 1099"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區、商業區</td> <td>1. 自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (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。 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 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>乙種及零星工業區</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業用地</td> <td>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。</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	退縮建築規定	備註	住宅區、商業區	1. 自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (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。 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 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用。	退縮建築之空地應植栽綠化，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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>調整條次。</li> <li>刪除 1,000 平方公尺以上基地由低使用強度變更為高使用強度面積之認定。</li> <li>修正住宅區、商業區退縮建築規定。</li> <li>考量實際執行面臨之疑義與當區計畫區非整體開發區土地使用發展之現況，故予以刪除（二）之退縮規定。</li> <li>增加整體開發區四公尺人行步道退縮建築特殊情形之審議規定</li> </ol>
分區及用地	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	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 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	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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																								
分區及用地	退縮建築規定	備註																								
住宅區、商業區	1. 自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (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。 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 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用。	退縮建築之空地應植栽綠化，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。																								
<p>(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。)</p>																										
<p>(二) 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：</p>	<p>(二) 整體開發地區依第五點規定退縮建築，如有特殊情形者，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。</p>																									
<table border="1" data-bbox="220 1173 676 1827"> <thead> <tr> <th>分區及用地</th> <th>退縮建築規定</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅區</td> <td>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。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>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。</td> <td>1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。</td> </tr> <tr> <td>公共設施用地及公用事業用地</td> <td>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</td> <td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td> </tr> </tbody> </table>	分區及用地	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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。	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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。														
分區及用地	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。	1. 退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 2. 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。 2. 如屬角地，則擇一面臨道路退縮建築。																								
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	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。																								

(續下頁)

原條文	新條文	說明
<p>十六、 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及土地使用開發許可審議委員會審決確定。</p>	<p>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。</p>	調整條次。
	<p>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。計畫區 4 公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，經市府核認者不在此限。</p>	增加四公尺人行步道兩側基地退縮無法建築或與毗鄰道路無法順接時，市府核認規定。
<p>十七、 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。</p>	<p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 調整條次。</li> <li>2. 依建築技術規則規定變更原條文。</li> </ol>
<p>十八、 本計畫區內之工商綜合專用區之土地使用分區管制要點另詳見「變更湖內（大湖地區）都市計畫（部分農業區為綠地、工商綜合專用區）」案計畫書內之土地使用分區管制要點。</p>	(刪除)	配合工商綜合專用區之變更，刪除原條文。
<p>十九、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	<p>七、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。</p>	調整條次。

## 第四章 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
住宅區	60	180	惟若建蔽率不大於 50% 時，則容積率得調整為不得大於 200%。
商業區	80	240	惟若建蔽率不大於 70% 時，則容積率得調整為不得大於 280%。
甲種工業區	70	210	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
特種工業區	60	120	
宗教專用區	50	160	
文教區	60	250	
古蹟保存區	60	160	
電信事業專用區	50	250	
加油站專用區	40	80	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，不得作兼營項目。
自來水事業用地	60	250	
機關用地	60	250	
學校用地	50	150	
市場用地	80	240	

### 三、退縮建築部分：

(一) 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. 自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (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。 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 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用。	退縮建築之空地應植栽綠化，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。

(二) 整體開發地區依第五點規定退縮建築，如有特殊情形者，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。

### 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。計畫區 4 公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，經市府核認者不在此限。

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。

## 第五章 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。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

本計畫係屬湖內區，災時應以湖內區公所為最高救災指揮中心；於本計畫區內以高雄市警察局湖內分局湖街派出所為救災指揮中心，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，故以高雄市警察局湖內分局湖街派出所作為醫療據點，作為災害發生時醫療指揮、分派據點，以利醫療後送。

### (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

係屬第二類型避難場所，必須具備較完善之設施且可供民眾庇護之場所，故規劃大湖國小、東方設計學院、樹人醫專及田尾里活動中心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，亦將大湖里活動中心、湖東社區發展協會及基督教大湖長老教會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 6。目前本計畫區可供作為緊急或臨時避難場所之面積約為 12.798 公頃，以計畫人口 12,500 人計，每人可使用避難空間約為 10.238 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 13.956 公頃，每人可使用收容空間約為 11.165 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 6 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 避難場所	公園用地	公一	0.627	
		公二	0.951	
		公三	0.173	
	公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)三	0.200	
		公(兒)四	0.185	
		公(兒)五	0.195	
		公(兒)六	0.200	
		公(兒)七	0.201	
		公(兒)八	0.200	
		公(兒)九	0.204	
	綠地用地	綠一	0.048	
		綠二	0.059	
		綠三	0.091	
		綠四	0.042	
		綠五	3.515	
		綠六	0.154	
	學校用地	文小一	1.279	
		文小二	1.985	
		文中	2.489	
總計			12.798	
每人可使用避難空間(m <sup>2</sup> /人)			10.238	以計畫人口 12,500 人計算
中長期 收容場所	學校用地	文小一	1.279	大湖國民小學
	其他 場所	東方設計學院	8.639	
		樹人醫專(湖內校區)	3.225	
		大湖里活動中心	0.039	
		田尾里活動中心	0.038	
		湖東里社區發展協會	0.205	
		基督教大湖長老教會	0.531	
	總計			13.956
每人可使用收容空間(m <sup>2</sup> /人)			11.165	以計畫人口 12,500 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，已針對湖內區內水圳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。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之情形。

本次通檢配合地方需求於計畫區北側劃設 6-3 水溝用地，適當引導地表水逕流往北排入二仁溪；另新增兩處公園用地，作為地區型滯洪設施，以增加整體地表透水率及排水能力。且計畫範圍周邊包含大面積農業區及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、道路塌陷等情形，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並可便於通達其他行政區之聯外道路為主，故規劃以中山路為緊急道路，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，以利災害救援及醫療後送至臺南市或高雄市其他區。

### （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，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，包括忠孝路及東方路。

### （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，如民權路、民族街及中山路一段 447 巷等道路。

## 四、火災延燒防止地帶

計畫區內之道路、河川區、農業區以及公園皆可作為火災延燒防止帶。

表 7 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 避難場所及 設施	緊急或臨時 避難場所	公園用地	公一、公二、公三	
		公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)三、公(兒)四、 公(兒)五、公(兒)六、 公(兒)七、公(兒)八、 公(兒)九	
		綠地用地	綠一、綠二、綠三、綠四、 綠五、綠六	
		學校用地	文小一、文小二、文中	
	中長期 收容場所	學校用地	文小一	大湖國民小學
		其他 場所	東方設計學院	
			樹人醫專(湖內校區)	
			大湖里活動中心	
			田尾里活動中心	
			湖東里社區發展協會	
流域型蓄洪及滯洪設施	農業區			
	公園兼兒童 遊樂場用地	公(兒)二		
		公(兒)三		
		公(兒)四		
	綠地用地	綠一		
		綠四		
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 計畫道路	為計畫區內聯外道路中山路
	救援運輸道路		寬度 15 公尺以上 計畫道路	為計畫區內主要道路東方路及忠孝街
	避難輔助道路		寬度 10 公尺以上 計畫道路	包括計畫區內 10 公尺以上之服務道路，民族街、民權路及中山路一段 447 巷
火災延燒防止地帶	河川區			
	道路用地			





圖4 都市防災系統示意圖



附錄一

高雄市都市計畫委員會第 56 次會議紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 105 年 8 月 22 日 第 56 次 會議 紀錄

一、時間：民國105年8月22日（星期一）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、徐副主任委員中強、賴委員文泰、白委員金安、陳委員啟仁(請假)、丁委員澈士、張委員學聖(請假)、魏委員健宏、李委員佩芬、趙委員子元、黃委員士賓、劉委員富美、謝委員榮祥、張委員志清(孫暉炫代)、張委員桂鳳(請假)、李委員怡德(王啟川代)、趙委員建喬(鄒爾敏代)、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、曾委員文生(鄭介松代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科) 唐一凡、胡怡鶯、陳秀凌、  
解智潔、陳惠美

六、列席單位：

(一) 列席單位

交通部臺灣鐵路管理局

曾國軒、陳鈞諺

高雄市政府交通局

陳郁元

高雄市政府地政局

吳玉蓮

高雄市政府工務局(建管處)

謝志昌

高雄市政府水利局

楊智能、黃俊銘、陳青宏

高雄市政府工務局新建工程處	柯如倩
高雄市政府文化局	蔡潔妞
高雄市政府環境保護局	陳偉德
高雄市政府民政局	林宜真
高雄市府湖內區公所	車世民
台灣水泥股份有限公司	陳雪芝、賴家柔、陳怡玢、 張育智
板信商業銀行股份有限公司	劉鈞輝、黃新茂
高雄市政府都市發展局	張文欽、賴郁晴、李薇、 張孟瑄、劉建良、鍾坤利、 戴志安、葉怡嘉

(二) 高雄市議會：列席議員

蔡金晏議員	蔡金晏
-------	-----

七、審議案件：

第一案：撤銷變更澄清湖特定區計畫（配合九番埤排水改善及滯洪池工程）案

決 議：

(一) 經提案機關水利局表示九番埤排水治理工程經費未獲水利署核定，考量現況多為農田或溼地公園，具有渠道滯洪功能，尚可減緩下游負擔，且部分土地所有權人陳情反對以一般徵收辦理，目前無法獲致共識，故同意撤案，俟後續有適當計畫再行研議。

(二) 為利區域整體防洪，建請水利局敘明本案排水治理工程對下游段淹水影響的重要性，積極向水利署爭取補助，並加強地區面對極端氣候防洪治水之影響分析，以利後續再行提案。

(三) 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(附表一)。

第二案：變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案

決 議：

(一) 本案照專案小組建議意見(詳附錄一)通過，後續涉及補辦公展部分請依相關程序辦理，公展期間無陳情意見者，則逕予核定，免再提會審議；公展期間若有陳情意見，則再提會審議。

(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)。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

(一) 有關三鳳中街商圈周邊第二種特定商業專用區變更為停車場用地部分，尚無變更之急迫性，基於下列理由建議維持原計畫，主管機關交通局亦無反對之意見。

1. 本案變更後依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定須辦理有償撥用，用地取得費用龐大。
2. 考量變更範圍現況部分土地已作為停車場使用，商業區亦容許停車場使用，且除例假日外，本案停車場使用狀況週轉率不高。
3. 鐵路地下化工程完工後，車站專用區與周邊地區開發亦可提供停車空間，本案維持商業區使用可保留彈性，因應未來地區環境發展的需求。
4. 未來停車場用地若依都市計畫公共設施用地多目標使用

辦法以立體多目標方式開發，建蔽率及容積率分別為 80%及 960%，較現行商業區開發強度為高，衍生之交通量恐將衝擊周邊地區交通。

5. 變更範圍周邊道路寬度不足，雖鐵路地下化後自立路平面化後較為寬敞，然停車場主要出入口設置於巷弄裡，將影響周邊道路通行。

(二) 市府為配合鐵路地下化站區及站東公共設施開闢工程(71期重劃區)需要變更都市計畫部分，有關辦理程序及法令適用原則上尊重市府認定，建議依法將提案修正內容納入三民區細部計畫第三次通盤檢討案辦理後續程序。其土地使用分區管制要點、都市設計基準與事業及財務計畫實質修正內容，經討論後建議意見詳如後附修正對照綜理表專案小組建議意見欄(附表三~五)。

(三) 有關三民區大港段六小段 479、479-3、479-4、479-10及 479-11 等 5 筆地號土地，因 66 年「本市大港段都市計畫住宅區及巷道等地變更為鐵路用地」計畫書圖不符，經查 99 年前原應屬商業區，請納入計畫書敘明。

第三案：擬定台泥高雄鼓山廠區開發案細部計畫

決議：本案先組成專案小組討論，就相關疑義釐清後，再提會續審。

第四案：變更湖內(大湖地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案、變更湖內(大湖地區)都市計畫(土地使用分區管制要點)案

決議：本案除依下列意見修正，餘依照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

(一) 實質變更編號四、八因未取得變更範圍內全數土地所有權人同意，故維持原計畫；實質變更編號七因未取得變更範圍內全數土地所有權人同意，且水利局表示該排水溝具排水功能且尚無排水替代路線，故依現況道路境界

線變更為道路用地，餘維持原計畫。

- (二) 人陳 3-1 案維持原計畫，倘後續於內政部都委會審議核定前取得全數土地所權人同意，則提內政部都委會審議。
- (三) 實質變更編號十人行步道編號 B5、B14、B23、B41、B43、B45 未取得變更範圍內全數土地所有權人同意，依公展草案變更為道路用地，另 B53(南段)已取得變更範圍內全數土地所有權人同意，故變更為住宅區(附)，惟於內政部核定前，土地所有權人應與本府完成協議書簽訂，否則維持原計畫。(詳如附表十)
- (四) 整體開發區內之宗教專用區(四)同意參酌土地所有權人意願，將宗專(四)納入整體開發區(第一區)範圍內變更為住宅區(附)，並依本次會議簡報建議調整開發區範圍且維持專案小組審議之公設用地比例。(詳如附表十一)
- (五) 土地使用分區管制要點都市計畫整體開發地區之住宅區、商業區退縮規定「2. …留設淨寬 1.5 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地」，修正為「2. …1.5 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用」。
- (六) 實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表六~八「市都委會專案小組建議意見」欄，另土地使用分區管制要點修正條文詳如附表九。

**【附錄一】**專案小組建議意見如下：

- (一) 補充相關資料，俾納供專案小組審議參考。
  - (1) 請規劃單位湖內區公所重新檢討土地使用現況分析資料，包含土地現況調查、開發情形並表列說明；另配合計畫區人口成長情形及推計，重新檢核並調整計畫人口數。
  - (2) 重製後都市計畫圖請都發局(都開處)協助審核，誤植部分請更正，並加強重製疑義說明。
  - (3) 請規劃單位將都市計畫套繪重製後地形圖，並清查計畫區

內道路紋理及開闢情形，依聚落發展現況，重新檢討都市計畫道路系統。

- (二)請於變更內容明細表內增列「計畫人口」檢討乙欄，並敘明調整之理由。
- (三)本案公展草案有關變更負擔之附帶條件繳納代金原係規定以繳納當期土地公告現值加四成計算，同意依市都委會第50次會議審議通過之「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)」修正，改以市價計算，並修正相關文字。

第五案：變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）案

決 議：

- (一) 本案照專案小組建議意見(詳附錄三)通過，且土地所有權人應於收到本府通知日起 1 年內與本府簽訂協議書後，始能公告發布實施；如未能簽訂協議書者，則維持現行計畫。
- (二) 另停 23 用地所有權人應於收到本府通知日起 1 年內與本府簽訂協議書，並於簽訂協議書後一年內向原處分機關申請及完成廢止都市計畫公共設施用地多目標使用及自行拆除建築物，始能公告發布實施；如未能完成上開事項，則維持現行計畫。

【附錄三】專案小組建議意見如下：

- (一) 本案實質變更內容業經 104 年 3 月 27 日第 44 次市都委會審議通過，本次除停 7、停 12 用地因土地使用現況改變，經地政局重新評估後以跨區市地重劃方式辦理開發，重劃負擔超過法定負擔比例 45%之規定執行上有困難，建議改以繳納代金或其他方式辦理。
- (二) 有關涉及變更負擔部分，基於執行之公平性與一致性，

修正第 1 次專案小組建議意見，仍應依高雄市主要計畫通案性規定辦理（公共設施用地變更住宅區之變更負擔為 42%；公共設施用地變更第二種商業區之變更負擔為 49.76%），以捐贈土地為原則；惟土地權屬較為複雜者，經協調後如仍無法整合以捐地方式辦理或捐地後其土地未達最小建築基地面積者，則同意以抵繳代金方式辦理，至於變更負擔代金估價方式依全市通案性規定辦理。

（三）有關實質變更內容及公開展覽期間公民或團體陳情意見審議建議詳如附表專案小組建議意見欄（詳附表十二~十三）。

八、臨時動議：無

九、散會：下午 5 時 30 分

附表八、變更高雄市湖內(大湖地區)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陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	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： (1)只訂退縮建築規定 (2)訂定退縮建築規定，且不得設置圍牆或圍籬 (3)訂定退縮建築規定，於一定範圍內得設置圍牆</p> <p>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>2. 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，而改訂自建築線起留設淨寬1.5公尺人行步道之規定。</p> <p>3. 建議修正為以下條文： (1)如屬角地，應依下列規定辦理： a. 五層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 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。 (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。</p>	<p>1. 都市計畫整體開發地區之住宅區、商業區退縮規定「2. …留設淨寬1.5公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地」，修正為「2. …1.5公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用」。</p> <p>2. 餘照專案小組建議意見通過。</p>

附表九、高雄市湖內（大湖地區）都市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
住宅區	60	180	惟若建蔽率不大於 50%時，則容積率得調整為不得大於 200%。
商業區	80	240	惟若建蔽率不大於 70%時，則容積率得調整為不得大於 280%。
甲種工業區	70	210	
乙種工業區	70	210	
零星工業區	70	210	
特種工業區	60	120	
宗教專用區	50	160	
文教區	60	250	
古蹟保存區	60	160	
電信事業專用區	50	250	
加油站專用區	40	80	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，不得作兼營項目。
自來水事業用地	60	250	
機關用地	60	250	
學校用地	50	150	
市場用地	80	240	

三、退縮建築部分：

(一)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. 自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (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。 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 公尺範圍內不得設置圍牆及側牆，應作綠美化使用。	退縮建築之空地應植栽綠化，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。

(二)整體開發地區依第五點規定退縮建築，如有特殊情形者，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。

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。計畫區 4 公尺計畫道路兩側建築基地應各退縮 1 公尺供道路使用，得計入法定空地。如基地因退縮造成無法建築使用或 4 公尺計畫道路無法與毗鄰道路順接者，經市府核認者不在此限。

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。