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
計畫書

變更機關：高雄市政府

中華民國一〇八年一月

<table>
<tr><td colspan="3">變　更　都　市　計　畫　審　核　摘　要　表</td></tr>
<tr><td>項　　目</td><td colspan="2">說　　明</td></tr>
<tr><td>都　市　計　畫　名　稱</td><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">都市計畫法第 22 條</td></tr>
<tr><td>變　更　都　市　計　畫　機　關</td><td colspan="2">高雄市政府</td></tr>
<tr><td>本　案　公　開　徵　求　意　見
起　迄　日　期</td><td colspan="2">自民國 100 年 5 月 10 日起至 6 月 9 日止，共計 30 天，並刊登於民國 100 年 5 月 10、11、12 日青年日報</td></tr>
<tr><td rowspan="2">本　案　公　開　展　覽
起　迄　日　期</td><td>公開展覽</td><td>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</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國 103 年 5 月 23 日於湖內區公所舉辦公開說明會</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">詳公民或團體陳情意見綜理表</td></tr>
<tr><td rowspan="2">本案提交各級都市計畫委員會
審　核　結　果</td><td>市級</td><td>民國 104 年 11 月 6 日高雄市都市計畫委員會第 50 次會議審議通過</td></tr>
<tr><td>部級</td><td></td></tr>
<tr><td>備　　註</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

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 第四次通盤檢討(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 9
第六節　交通系統計畫 12
第七節　分期分區發展計畫 14
第八節　生態都市發展策略 14
第九節　實施進度及經費 19

第三章 變更內容 21

第四章 土地使用分區管制要點 25

第五章 都市防災計畫 27

附錄

附錄一　高雄市都市計畫委員會第 50 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　變更後計畫圖示意圖 7
圖 3　藍綠帶系統示意圖 17
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 5
表 2　變更後公共設施用地項目一覽表 11
表 3　變更後計畫道路系統一覽表 13
表 4　變更後實施進度及經費一覽表 19
表 5　土地使用分區管制要點變更對照一覽表 21
表 6　都市防災避難場所可容納人數綜理表 29
表 7　變更後都市防災計畫系統一覽表 32

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，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」。

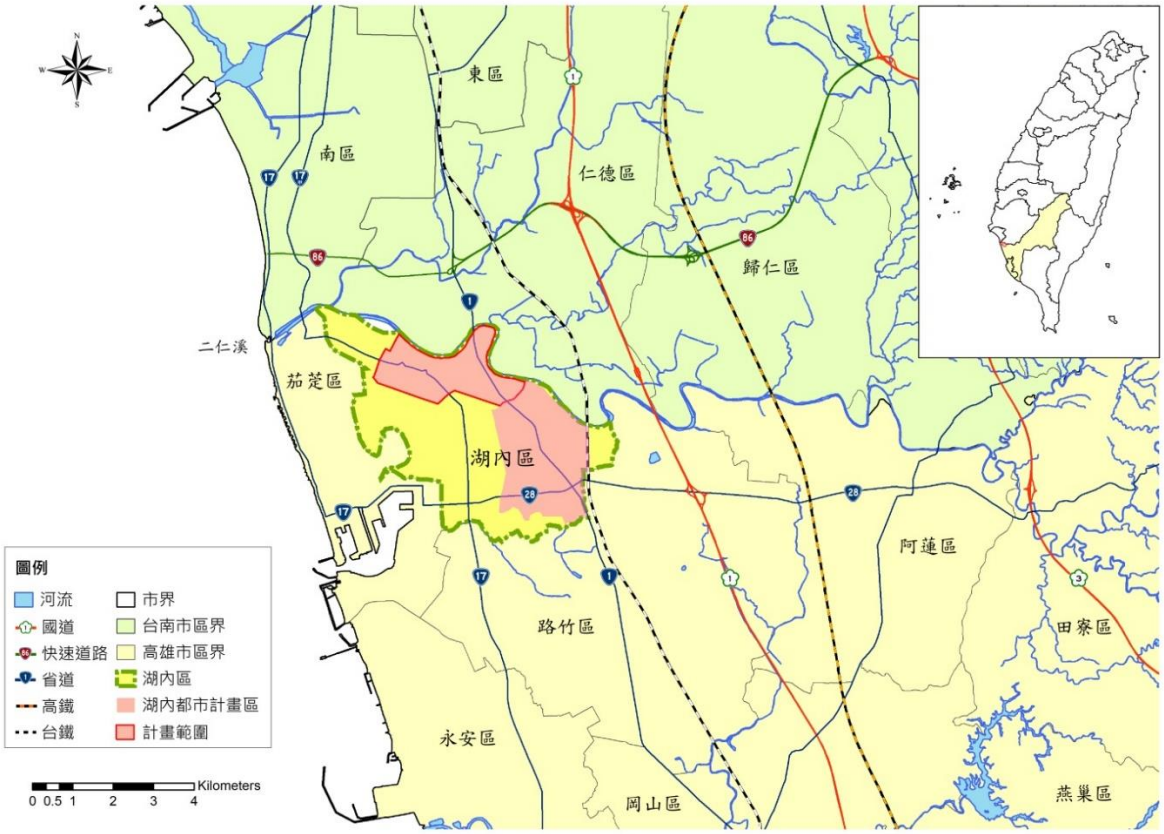
本府爰依前開內政部都委會決議事項辦理主要、細部計畫分離，將土地使用分區管制要點規定事項、檢討變更內容及都市防災另案擬定細部計畫，爰制訂本案細部計畫書。

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，含括公館里、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 甲線可及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。



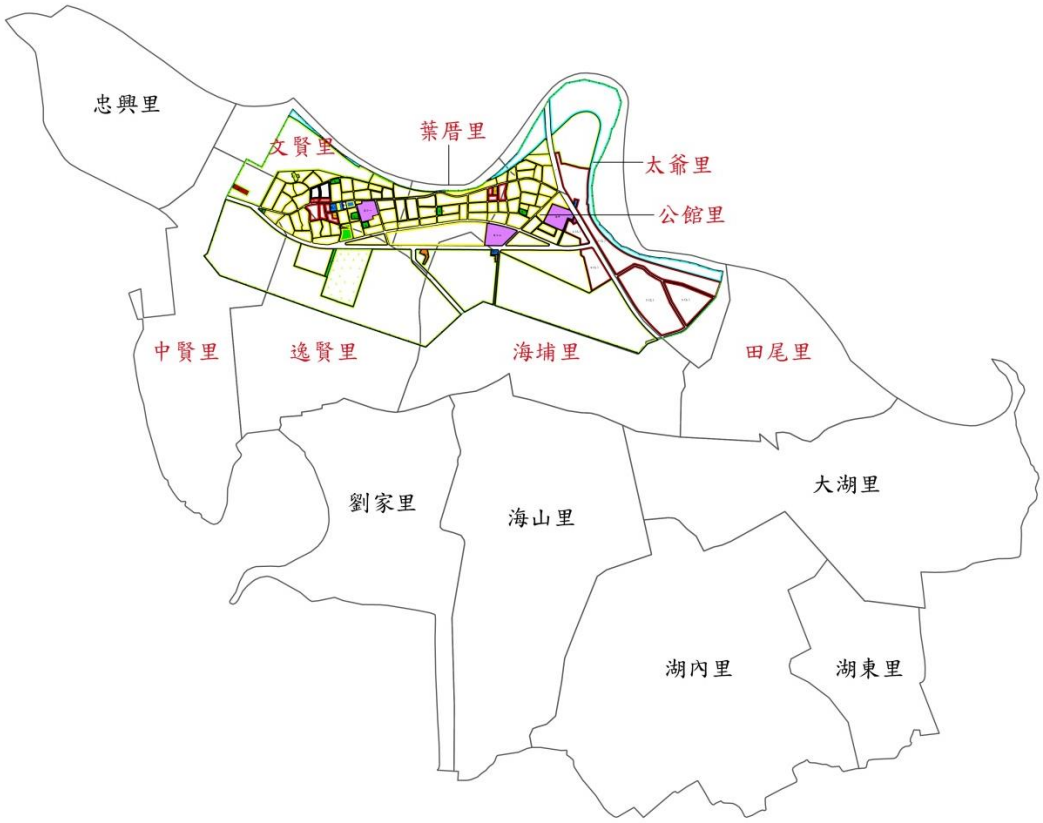


圖 1　行政區域及計畫地區範圍示意圖

第二章 第四次通盤檢討(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，含括公館里、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 382.264 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 137 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 84.467 公頃。

二、商業區

劃設商業區 3 處，面積為 3.318 公頃。

三、乙種工業區

劃設乙種工業區 7 處，面積共計 38.400 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 0.616 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 169.858 公頃。

九、 河川區

劃設河川區 5 處，面積 27.825 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 1.394 公頃。

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	84.467	22.10	46.11	
	商業區	3.318	0.87	1.81	
	乙種工業區	38.400	10.05	20.96	
	零星工業區	0.330	0.09	0.18	
	宗教專用區	0.616	0.16	0.34	
	加油站專用區	0.075	0.02	0.04	
	行政區	0.080	0.02	0.04	
	農業區	169.858	44.43	—	
	河川區	27.825	7.28	—	
	河川區兼供道路使用	1.394	0.36	—	
	小計	**326.363**	**85.38**	**69.48**	
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	1.821	0.47	0.98	
	綠地用地	0.253	0.07	0.14	
	園道用地	0.425	0.11	0.23	
	廣場用地	0.059	0.02	0.03	
	廣場兼停車場用地	0.142	0.04	0.08	
	學校用地	6.795	1.78	3.71	
	市場用地	0.333	0.09	0.18	
	停車場用地	0.430	0.11	0.23	
	機關用地	0.690	0.18	0.38	
	墓地用地	4.777	1.25	2.61	
	人行步道用地	1.467	0.38	0.80	
	道路用地	38.597	10.10	21.07	
	道路用地兼供河川使用	0.112	0.03	0.06	
	小計	**55.901**	**14.62**	**30.52**	
計畫區		**382.264**	**100.00**	—	
都市發展用地		**183.187**	**47.92**	**100.00**	
五項公共設施用地		2.436	**0.64**	—	**-35.7909**

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。

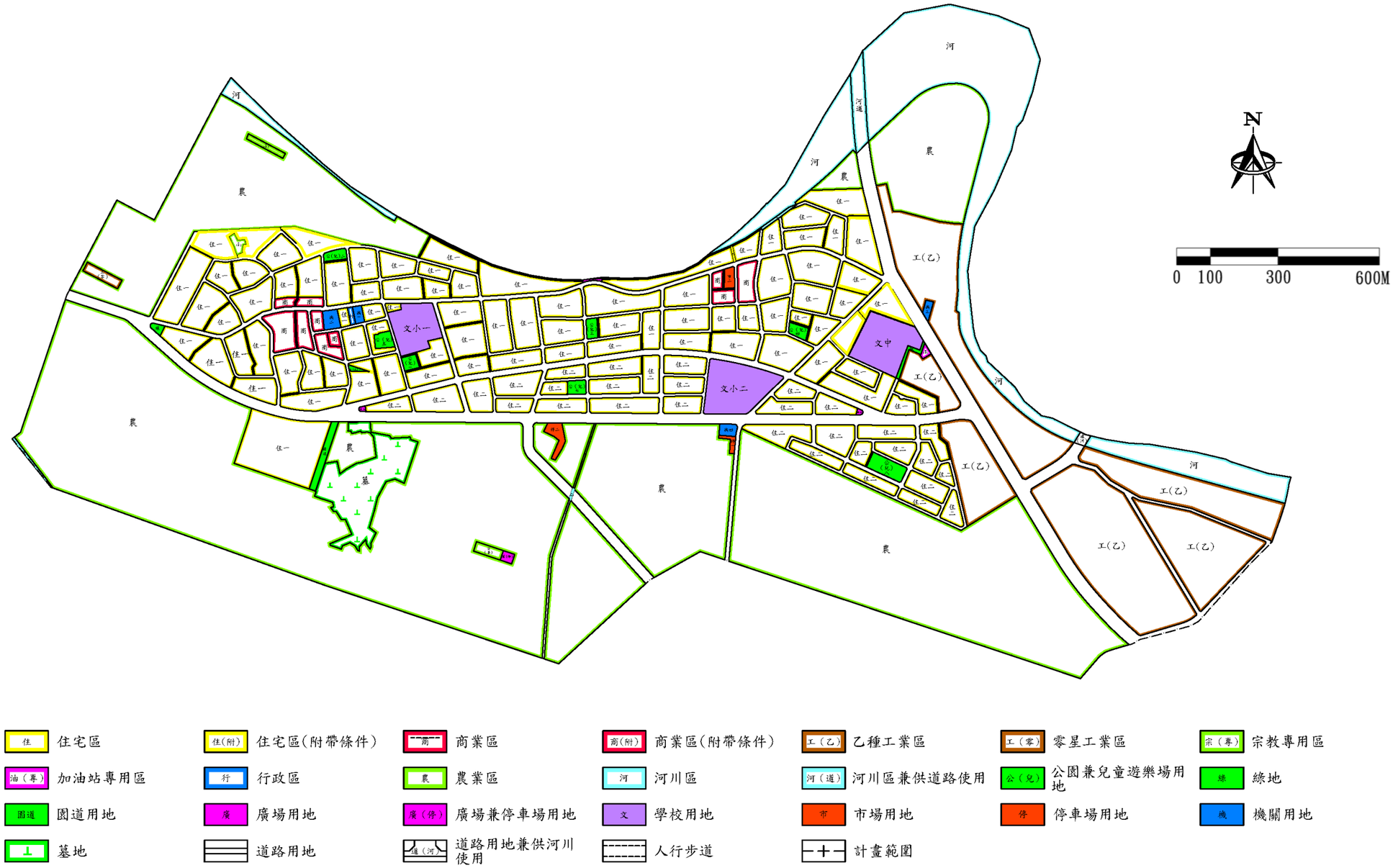


圖 2　變更後計畫圖示意圖

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、 綠地用地

劃設綠地 3 處，面積 0.253 公頃。

三、 園道用地

劃設園道用地 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 2 處，面積 0.142 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 2 處，面積合計 0.333 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、 墓地用地

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、　人行步道用地

劃設 4M 人行步道，面積 1.467 公頃。

十三、　道路用地

其餘為道路用地，面積 38.597 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	0.198	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	0.221	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		
綠地用地	綠一	0.089	位於五號與十一號道路交叉處	
	綠二	0.022		
	綠四	0.142	位於文中東側	
	小計	0.253		
園道用地	園道	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）一	0.038	位於公（兒）三北側	
	廣（停）二	0.104		
	小計	0.142		
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	市一	0.150		
	市二	0.183		
	小計	0.333		
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		
墓地用地	墓	4.777	位於公（兒）六南側	宜公園化
道路用地	道	38.597		
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，均設 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）
服務道路及人行步道	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）
	—	計畫範圍內	8	9,570	為服務道路
	—	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。

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 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。

往 台南市
仁德區
往 高雄市
茄萣區
往 高雄市
路竹區
二仁溪流域
玉湖寺
湖內
派出所
湖內
區公所
文賢
國小
慈濟宮
逸賢社區
活動中心
葉厝社區
活動中心
福安宮
太龜公館聯合
活動中心
湖內
國中
明宗
國小
湖內區
衛生所
公墓
綠色田堰軸帶
工業生產軸帶
通地溝水圳
N
W
E
S
河川藍帶
農田綠帶
都市綠地
工業生產區
住宅居住區
文教學校區
墓地
行政區
重要節點
植栽
綠色田堰軸帶
工業生產軸帶

圖 3　藍綠帶系統示意圖

第九節 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、園道用地、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 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
		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			
綠四	0.142	◎				1,033	32	220	1,284			
園道	0.425	◎				3,086	103	675	3,864			
廣（停）一	0.038	◎				402	10	57	469			
廣（停）二	0.104				◎	0	0	0	0			
停二	0.322			◎		0	90	540	630			
道（含人行步道）	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

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>說明</th></tr>
<tr><td rowspan="2">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。</td><td>依據都市計畫法第 22 條規定，訂定土地使用分區管制要點。</td><td>取消條次，依都市計畫法規定變更原條文。</td></tr>
<tr><td>一、 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。</td><td>依都市計畫法規定變更原條文。</td></tr>
<tr><td>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。
（一） 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。
（二） 「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。</td><td rowspan="7">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：
<table>
<tr><th>土地使用</th><th>建蔽率（%）</th><th>容積率（%）</th><th>備註</th></tr>
<tr><td>第一種住宅區</td><td>60</td><td>120</td><td>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。
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%：
(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。
(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。
(3) 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上， 並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。</td></tr>
<tr><td>第二種住宅區</td><td>60</td><td>200</td><td>「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。</td></tr>
<tr><td>商業區</td><td>80</td><td>180</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>加油站</td><td>40</td><td>120</td><td>容許使用項目依加油</td></tr>
</table></td><td rowspan="2">1. 調整條次。
2. 改以表格陳列。
3. 增列第一種住宅區有條件提高容積規定。</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td></td></tr>
<tr><td>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。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>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。</td>
<td rowspan="7">
<table>
<tr><td>專用區</td><td></td><td></td><td>站設置管理規則規定之加油站及其加油站附屬設施。</td></tr>
<tr><td>行政區</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>公園兼兒童遊樂場用地</td><td>15</td><td>30</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>60</td><td>240</td><td></td></tr>
<tr><td>機關用地</td><td>50</td><td>250</td><td></td></tr>
<tr><td>墓地</td><td>20</td><td>120</td><td></td></tr>
</table>

二號道路附近住宅區細部計畫範圍示意圖
</td>
<td rowspan="7"></td>
</tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>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。</td></tr>
<tr><td>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：
（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。
（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。
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。</td>
<td>（刪除）</td>
<td>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。</td>
</tr>
</table>

（續下頁）

<table>
<tr><th>原條文</th><th>新條文</th><th>說明</th></tr>
<tr>
<td>
十四、 退縮建築部分：
（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：
<table>
<tr><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<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尺。</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。</td><td>退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</td></tr>
</table>
（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。）
（二） 前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：
<table>
<tr><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<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>
</table>
</td>
<td>
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：
<table>
<tr><th>分區及用地</th><th>退縮建築規定</th><th>備註</th></tr>
<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 公尺人行步道，該人行步道得計入法定空地。</td><td>退縮建築之空地、人行步道應植栽綠化，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>
</table>
（二） （刪除）
</td>
<td>
1. 調整條次。
2. 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。
3. 修正住宅區、商業區退縮建築規定。
4. 考量實際執行面臨之疑義與計畫區當地非整體開發區土地使用發展之現況，故予以刪除（二）規定。
</td>
</tr>
</table>

（續下頁）

原條文	新條文	說明
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。	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。	1.調整條次。 2.變更部分文字。
	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。	新增條文。
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。	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。	1.調整條次。 2.依建築技術規則規定變更原條文。
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。	（刪除）	取消原條文之適用，其規定依本要點規定辦理。
十八、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	七、 本要點未規定事項，適用其他法令規定。	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
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。 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%： (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。 (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。 (3) 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上， 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. 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。

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。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 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	公園兼兒童遊樂場用地	公（兒）一	0.186	
		公（兒）五	0.241	
		公（兒）六	0.056	
		公（兒）七	0.221	
		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^2/人)		6.943	以計畫人口 12,000 人計算
中長期收容場所	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	
		太爺公館社區活動中心	0.024	
		財團法人一貫道純陽聖道院	0.046	
	總計		7.244	
	每人可使用收容空間(m^2/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。

圖 4　都市防災系統示意圖

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	公園兼兒童遊樂場用地	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
		其他場所	逸賢社區活動中心	
			葉厝社區活動中心	
			太爺公館社區活動中心	
			財團法人一貫道純陽聖道院	
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	綠一	
			綠四	
		廣場兼停車場用地	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 公尺以上計畫道路	為計畫區內聯外道路中山路、中正路及信義路
	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中山路、湖中路、保生路及中華街
	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
火災延燒防止地帶		河川區		
		道路用地		

附錄一

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(郄爾敏代)、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	庹宇戎
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、張孟瑄、王智聖、劉建良、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㊀-30-40M修正為㊀-3-40M~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。	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。 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。 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。 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。	建議酌予採納。 理由: 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 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。 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，而改訂自建築線起留設淨寬 1.5 公尺人行步道之規定。 4.建議修正條文如下： (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	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%。	1. 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。 2. 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。	建議酌予採納。 理由: 1. 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。 2. 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。 3. 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%。	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。 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%： (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。 (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。 (3) 設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二瓩瓩以上，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： (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。