

擬定原高雄市（灣子內、崗山仔地區）細部計畫（配合擴大  
及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第二階段））案

（公告版）

高雄市政府

中華民國 108 年 06 月

| 高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表 |  |
|-----------------------------|--|
| 項 目                         | 說 明  |
| 都市計畫名稱                      | 擬定原高雄市（灣子內、崗山仔地區）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討—第二階段))案  |
| 變更都市計畫法令依據                  | 都市計畫法第 17 條、第 22 條   |
| 變更都市計畫機關                    | 高雄市政府  |
| 申請變更都市計畫機關                  | 高雄市政府  |
| 本案公開展覽起訖日期                  | 自民國 107 年 7 月 24 日起至民國 107 年 8 月 23 日止<br>（刊登 107 年 7 月 24、25、26 日聯合報、中華日報）  |
| 本案舉辦說明會日期                   | 民國 107 年 8 月 10 日（本市橋頭區公所）、民國 107 年 8 月 10 日（本市楠梓區公所）、民國 107 年 8 月 8 日（本市左營區福山里活動中心）、民國 107 年 8 月 7 日（本市三民區公所）、民國 107 年 8 月 7 日（本市前鎮區公所） |
| 人民團體對本案之反映意見                | 詳如本案公開展覽期間公民或團體異議案綜理表  |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果           | 108 年 3 月 8 日高雄市都市計畫委員會第 72 次會議決議：「修正通過」   |

# 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 | 計畫位置、範圍與面積   | 1  |
| 第二章 | 現行都市計畫概要     | 4  |
| 第一節 | 原都市計畫案發布實施情形 | 4  |
| 第二節 | 主要計畫摘要       | 5  |
| 第三章 | 基地發展現況       | 7  |
| 第一節 | 土地使用現況       | 7  |
| 第二節 | 土地權屬         | 8  |
| 第三節 | 公共設施及交通運輸現況  | 10 |
| 第四章 | 擬定細部計畫內容     | 13 |
| 第一節 | 規劃原則         | 13 |
| 第二節 | 土地使用計畫       | 13 |
| 第三節 | 土地使用分區管制     | 15 |
| 第四節 | 都市防災規劃       | 16 |
| 第五章 | 事業及財務計畫      | 18 |

## 表 目 錄

|       |                    |    |
|-------|--------------------|----|
| 表 2-1 | 各擬定基地原都市計畫發布實施情形表  | 4  |
| 表 2-2 | 主要計畫內容彙整表          | 5  |
| 表 3-1 | 各基地土地使用現況表         | 7  |
| 表 3-2 | 各基地土地權屬一覽表         | 8  |
| 表 4-1 | 各基地擬定土地使用分區一覽表     | 13 |
| 表 4-2 | 各案土地使用分區及建蔽率、容積率列表 | 15 |
| 表 4-3 | 避難及救災動線規劃表         | 16 |

## 圖 目 錄

|         |                                 |    |
|---------|---------------------------------|----|
| 圖 1-1   | 擬定細部計畫位置示意圖                     | 2  |
| 圖 1-2-1 | 橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西部分土地位置與範圍示意圖      | 3  |
| 圖 1-2-2 | 前鎮區紅毛港遷村用地內鳳山溪北側原縣市交界地區位置與範圍示意圖 | 3  |
| 圖 1-2-3 | 三民區建工段高雄高工南側土地位置與範圍示意圖          | 4  |
| 圖 2-1-1 | 變更編號 8 主要計畫變更示意圖                | 6  |
| 圖 2-1-2 | 變更編號 33 主要計畫變更示意圖               | 6  |
| 圖 2-1-3 | 變更編號 56 主要計畫變更示意圖               | 7  |
| 圖 3-1-1 | 編號 1 土地權屬示意圖                    | 8  |
| 圖 3-1-2 | 編號 2 土地權屬示意圖                    | 9  |
| 圖 3-1-3 | 編號 3 土地權屬示意圖                    | 9  |
| 圖 3-2-1 | 編號 1 公共設施及道路系統示意圖               | 10 |
| 圖 3-2-2 | 編號 2 公共設施及道路系統示意圖               | 11 |
| 圖 3-2-3 | 編號 3 公共設施及道路系統示意圖               | 12 |
| 圖 4-1-1 | 編號 1 擬定土地使用分區示意圖                | 14 |
| 圖 4-1-2 | 編號 2 擬定土地使用分區示意圖                | 14 |
| 圖 4-1-3 | 編號 3 擬定土地使用分區示意圖                | 15 |
| 圖 4-2-1 | 編號 1 防災規劃示意圖                    | 17 |
| 圖 4-2-2 | 編號 2 防災規劃示意圖                    | 17 |
| 圖 4-2-3 | 編號 3 防災規劃示意圖                    | 18 |

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案」經高雄市都市計畫委員會分別於 102 年 12 月 26 日第 36 次、104 年 3 月 27 日第 44 次會議審議修正通過，經內政部都市計畫委員會 105 年 12 月 13 日第 890 次會議審決超出原公開展覽範圍辦理第二次公開展覽，餘經內政部核定後於 106 年 9 月 23 日發布實施（第一階段）。

第二次公開展覽期間（106 年 1 月 26 日起至 106 年 3 月 6 日）陳情案件復經內政部都市計畫委員會 107 年 6 月 12 日第 924 次會議審決修正通過，其中涉擴大地區編號 8、實質變更地區編號 33 及 56 案等應另擬定細部計畫（原公展草案實質變更地區編號 9、10 及 11 案須再提部都委會審議，故分階段辦理），爰遵循主要計畫指導原則及容積管制等規定擬定本階段細部計畫。

## 第二節 法令依據

- 一、依據都市計畫法第 17 條、第 22 條。
- 二、依「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書辦理。

## 第三節 計畫位置、範圍與面積

本案擬定細部計畫面積合計約 0.388 公頃，各案基地區位如圖 1-1，分別說明如下：

- 一、擴大地區編號 8：德民陸橋以南鐵道以西部分土地，面積約 0.29 公頃。
- 二、實質變更地區編號 33：前鎮區紅毛港遷村用地內鳳山溪北側原縣市交界地區，面積約 0.04 公頃。
- 三、實質變更地區編號 56：三民區建工段高雄高工南側土地，面積約 0.058 公頃。

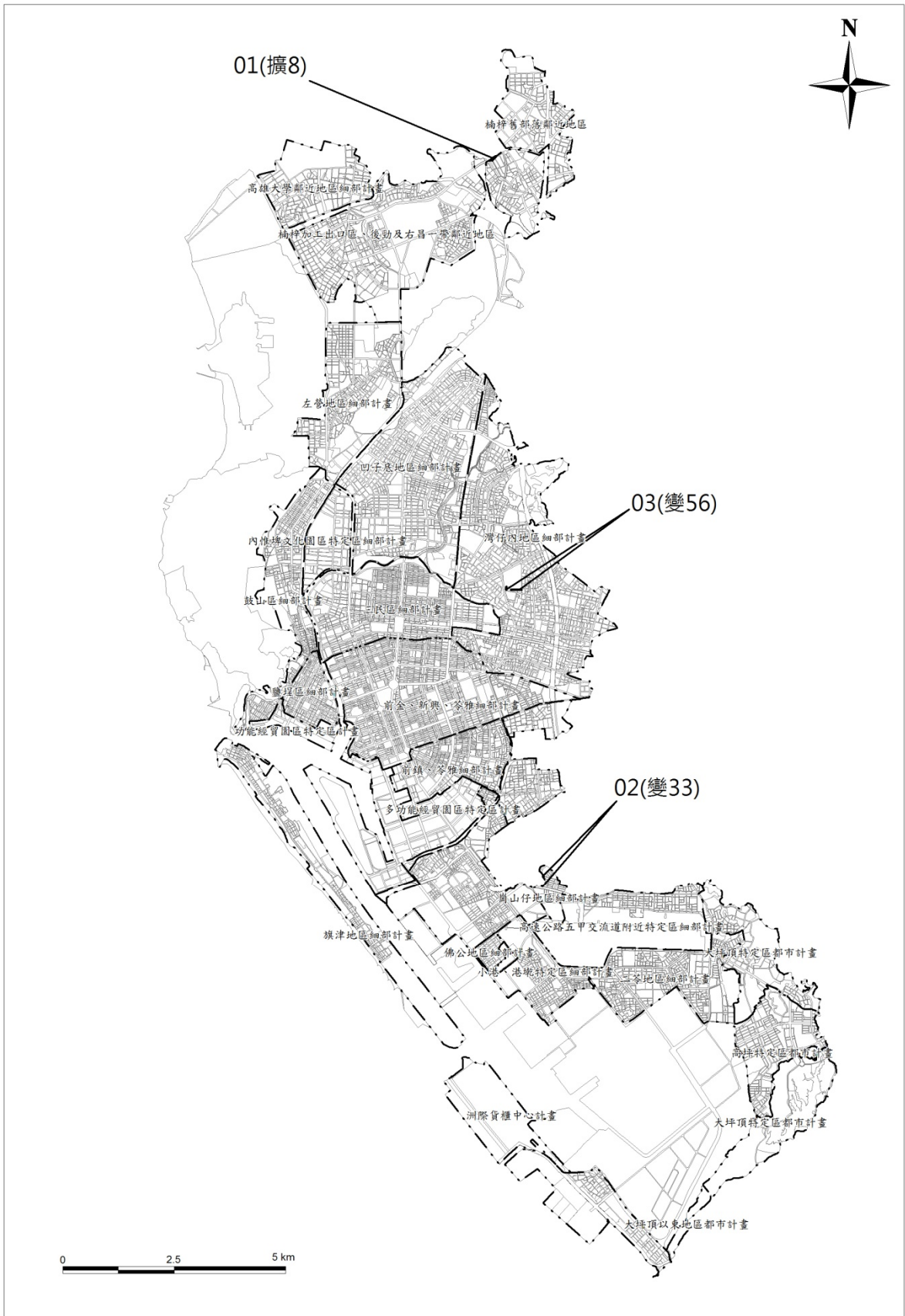


圖 1-1 擬定細部計畫位置示意圖

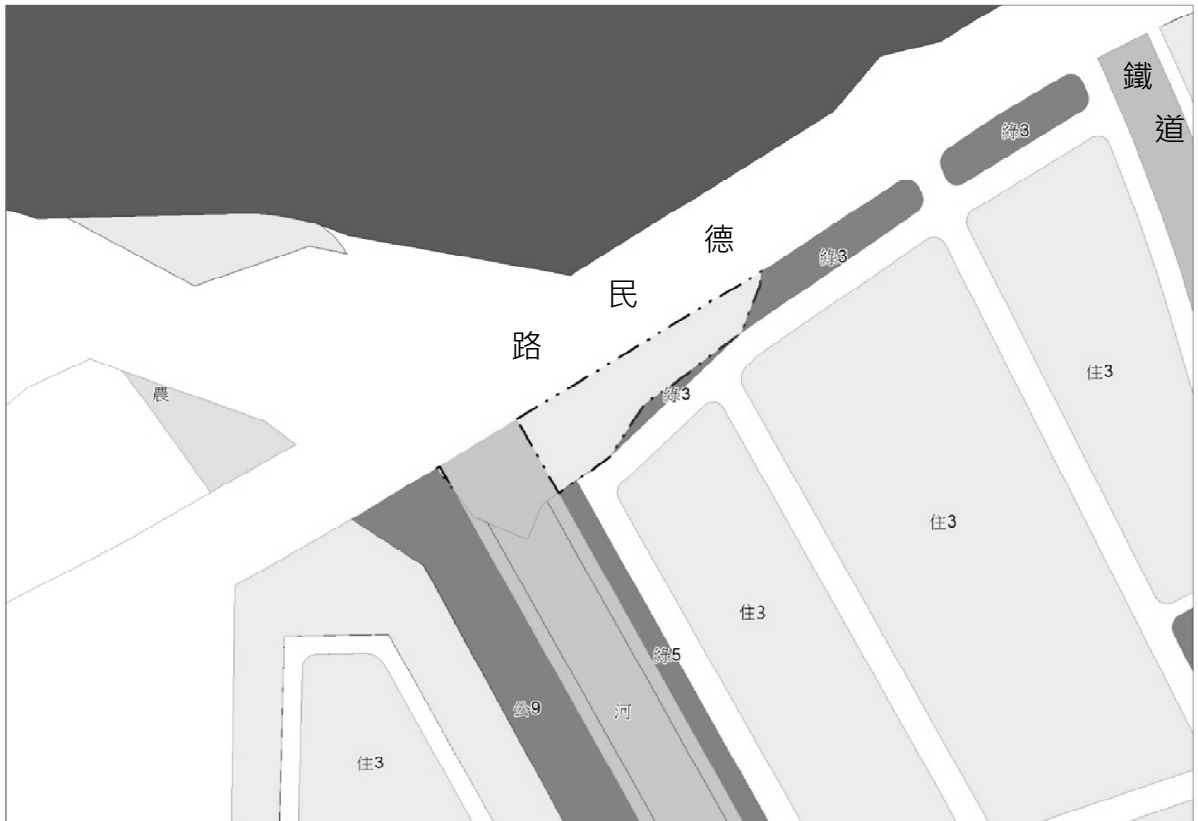


圖 1-2-1 橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西部分土地位置與範圍示意圖

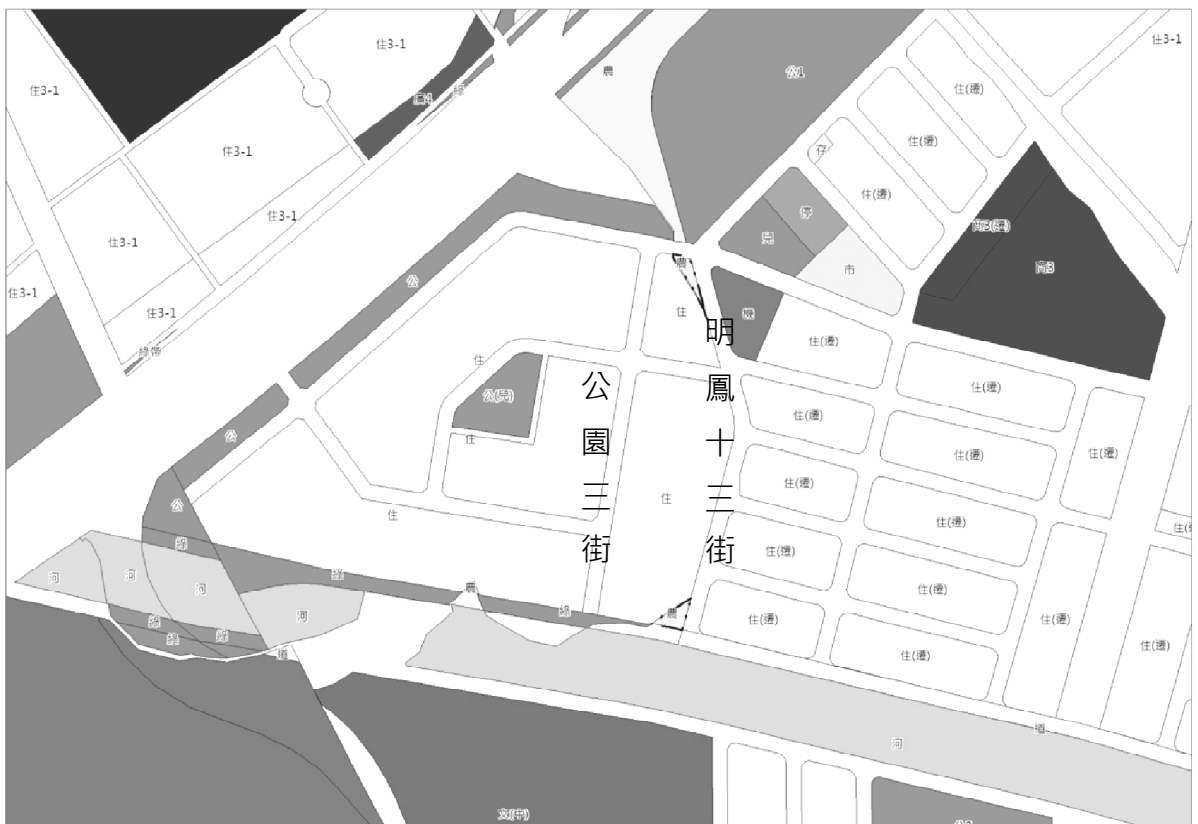


圖 1-2-2 前鎮區紅毛港遷村用地內鳳山溪北側原縣市交界地區位置與範圍示意圖



圖 1-2-3 三民區建工段高雄高工南側土地位置與範圍示意圖

## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 原都市計畫案發布實施情形

本計畫各擬定基地分布於高雄市 2 個細部計畫區內，分屬之細部計畫案名如下表所示：

表 2-1 各擬定基地原都市計畫發布實施情形表

| 細部計畫編號 | 主要計畫編號 | 位 置                     | 計 畫 案 名                        | 日 期       | 文 號                    |
|--------|--------|-------------------------|--------------------------------|-----------|------------------------|
| 1      | 擴 8    | 橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西部分土地      | —                              | —         | —                      |
| 2      | 變 33   | 前鎮區紅毛港遷村用地內鳳山溪北側原縣市交界地區 | 變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案 | 95.2.7    | 高市府都二字第 0950006317 號   |
| 3      | 變 56   | 三民區建工段高雄高工南側土地          | 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)案 | 103.10.30 | 高市府都發規字第 10335171502 號 |



## 第二節 主要計畫摘要

主要計畫乃細部計畫之上位計畫，本計畫係依循「擴大及變更原高雄主要計畫（第三次通盤檢討）」案計畫內容與指導原則，配合辦理細部計畫擬定事項，以利執行。茲將主要計畫內容說明如下：

表 2-2 主要計畫內容彙整表

| 編號      | 位置               | 變更內容    |      | 面積<br>(公頃) | 變更理由   | 備註  |
|---------|------------------|---------|------|------------|--|---|
|         |                  | 原計畫     | 新計畫  |            |  |   |
| 擴<br>8  | 橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西土地 | 都市計畫範圍外 | 住宅區  | 0.29       | 因位於橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西，河道以東之土地重劃範圍北側範圍畸零，不易規劃，為利重劃區發展及道路系統規劃，建議將北側都市計畫外土地納入計畫範圍內。                                 | 1. 擴大範圍依地籍界線為準。<br>2. 本案住宅區於該地區辦理細部計畫通盤檢討時擬定為綠地用地。<br>3. 經內政部營建署分別於 104.5.7 及 104.6.1 以營署鎮字第 1040028496 號及營署鎮字第 1040034402 號函同意納入原高雄市主要計畫範圍並辦理新訂及擴大都市計畫。<br>4. 依本府水利局 104.10.5 高市水利字第 10436479400 號函表示為利重劃區發展及道路系統規劃，同意河道用地範圍依實際現況檢討劃設。 |
|         |                  |         | 河道用地 | 0.15       |  |   |
|         |                  | 小計      | 0.44 |            |  |   |
| 變<br>33 | 前鎮區紅毛港遷村山溪北側交界地區 | 農業區     | 住宅區  | 0.04       | 為解決地籍界線與都市計畫界線不符之問題，配合高雄縣都市計畫重劃後之分區，同時考量地區完整之道路系統，依據縣市地籍與都市計畫界線檢討變更原則 <sup>2</sup> ，爰將農業區變更為住宅區，以符合地區發展之整體性。 | 1. 人陳案編號 3-15-1<br>2. 有關農業區變更為住宅區部分應依實際變更土地面積，依本市通案之變更負擔規定辦理。<br>3. 本案應另擬細部計畫。<br>4. 本案市府應與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書規定；如未能簽訂協議書者，則維持原計畫。<br>(前鎮區台糖段 5-21、7 等地號)   |
| 變<br>56 | 三民區建工段高南側土地      | 學校用地    | 商業區  | 0.058      | 將學校東南側尚未徵收且無使用計畫之土地，檢討變更解除學校公共設施保留地。   | 1. 依原市通案變更負擔規定，恢復原分區免負擔。<br>2. 本案應另擬細部計畫。<br>(三民區建工段 600、738、749、912-1 等地號部分土地變更為商業區)   |



圖 2-1-1 擴大編號 8 主要計畫示意圖

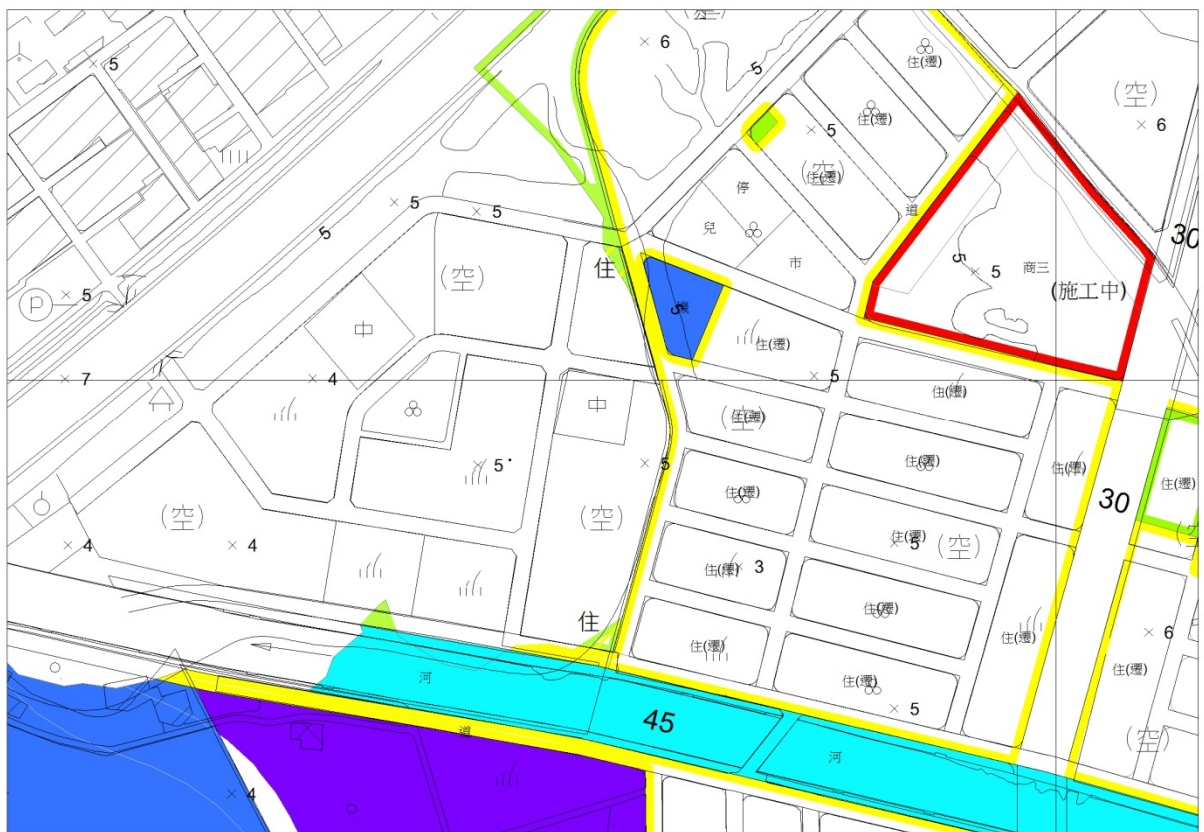


圖 2-1-2 變更編號 33 主要計畫變更示意圖

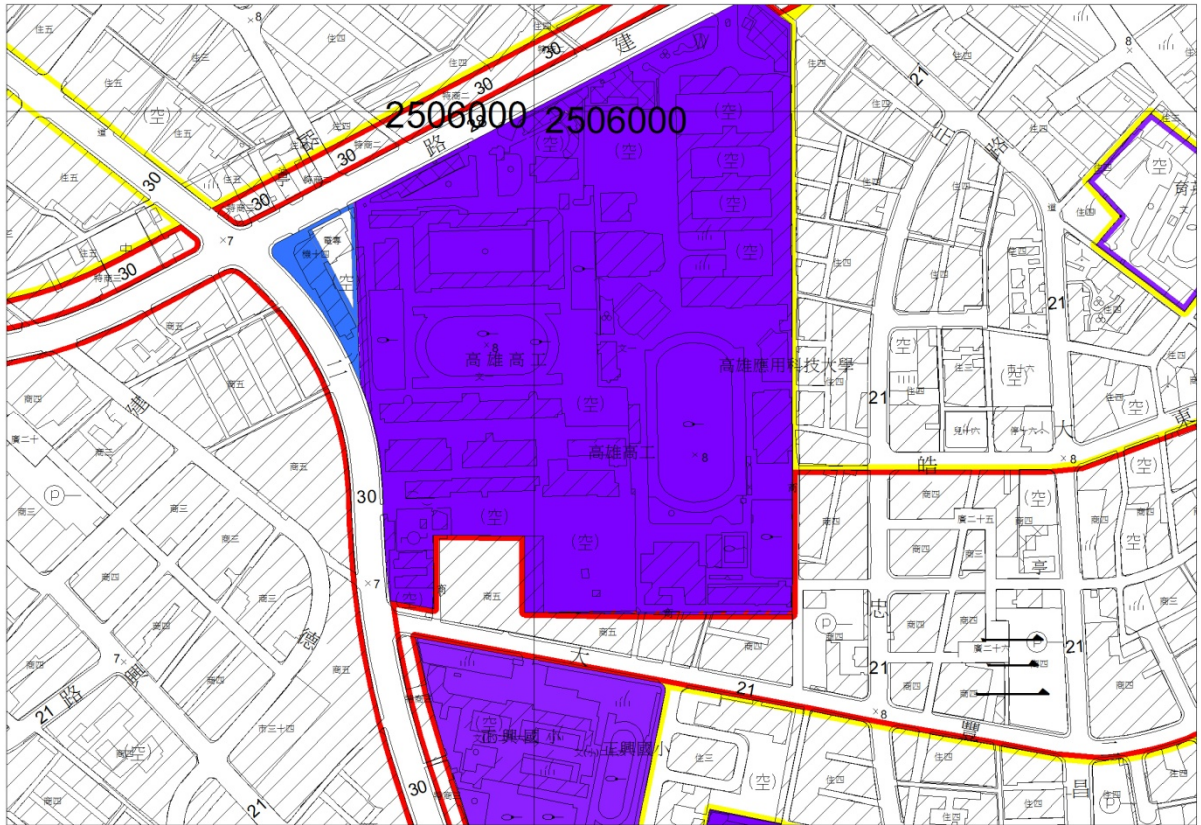


圖 2-1-3 變更編號 56 主要計畫變更示意圖

### 第三章 基地發展現況

#### 第一節 土地使用現況

本計畫各擬定基地土地使用發展現況如下表所示：

表 3-1 各基地土地使用現況表

| 細計編號 | 主計編號 | 位置                      | 主要計畫分區 | 土地權屬       | 面積(公頃) | 現況使用  |
|------|------|-------------------------|--------|------------|--------|-------|
| 1    | 擴 8  | 橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西部分土地      | 住宅區    | 國有、私有、未登錄地 | 0.29   | 空地    |
| 2    | 變 33 | 前鎮區紅毛港遷村用地內鳳山溪北側原縣市交界地區 | 住宅區    | 私有         | 0.04   | 空地    |
| 3    | 變 56 | 三民區建工段高雄高工南側土地          | 商業區    | 私有         | 0.058  | 道路、住宅 |

資料來源：本計畫整理 (108.3)

## 第二節 土地權屬

本計畫各擬定基地土地權屬如下表所示：

表 3-2 各基地土地權屬一覽表

| 細計編號 | 主計編號 | 地段                  | 地號                             | 面積(公頃) | 土地所有權人      | 管理機關 |
|------|------|---------------------|--------------------------------|--------|-------------|------|
| 1    | 擴 8  | 橋頭區仕隆段一小段、楠梓區楠梓段二小段 | 仕隆段一小段 1530-18 部分、楠梓段二小段 816-1 | 0.29   | 台灣中油公司、中華民國 | 國產署  |
| 2    | 變 33 | 前鎮區台糖段              | 5-21、7                         | 0.04   | 私有          |      |
| 3    | 變 56 | 三民區建工段              | 600、738、749、912-1 等地號部分土地      | 0.058  | 私有          |      |

資料來源：本計畫整理 (108.3)



圖 3-1-1 編號 1 土地權屬示意圖



圖 3-1-2 編號 2 土地權屬示意圖

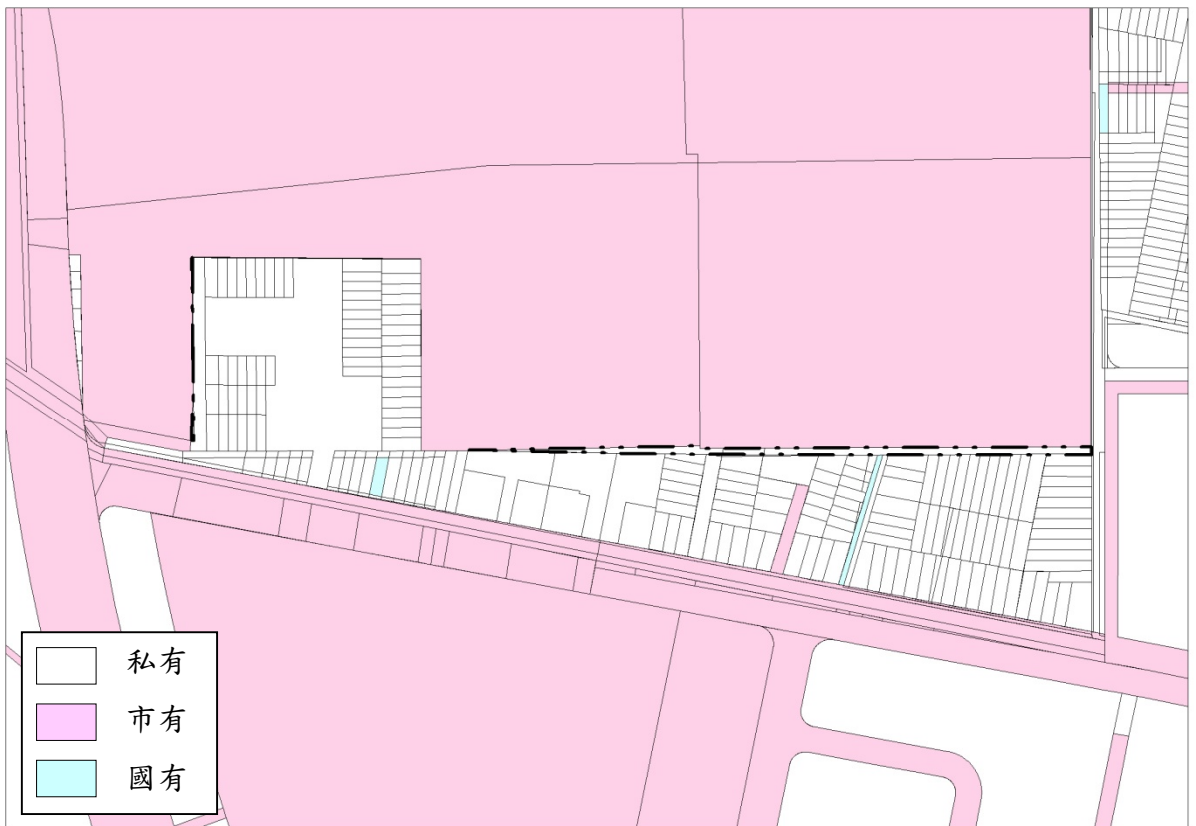


圖 3-1-3 編號 3 土地權屬示意圖

### 第三節 公共設施及交通運輸現況

#### 一、編號 1：橋頭區德民陸橋以南，鐵道以西部分土地

##### (一) 公共設施

本基地周邊劃設有公園用地 3 處 (6.1 公頃)、綠地用地 3 處 (0.86 公頃)、停車場用地 1 處 (0.46 公頃)、國中用地 1 處 (4.5 公頃)、國小用地 1 處 (4.38 公頃)、機關用地 1 處 (1.02 公頃) 及兒童遊樂場用地 1 處 (0.45 公頃)，除機關用地、綠地用地部分未開闢外，餘皆已開闢使用。

##### (二) 道路系統

主要聯外道路為德民路(40 公尺)、高楠公路(60 公尺)，為與橋頭、市區聯絡要道；區內主次要道路為楠梓路(28 公尺)，為區內對外與對內之主要幹道。

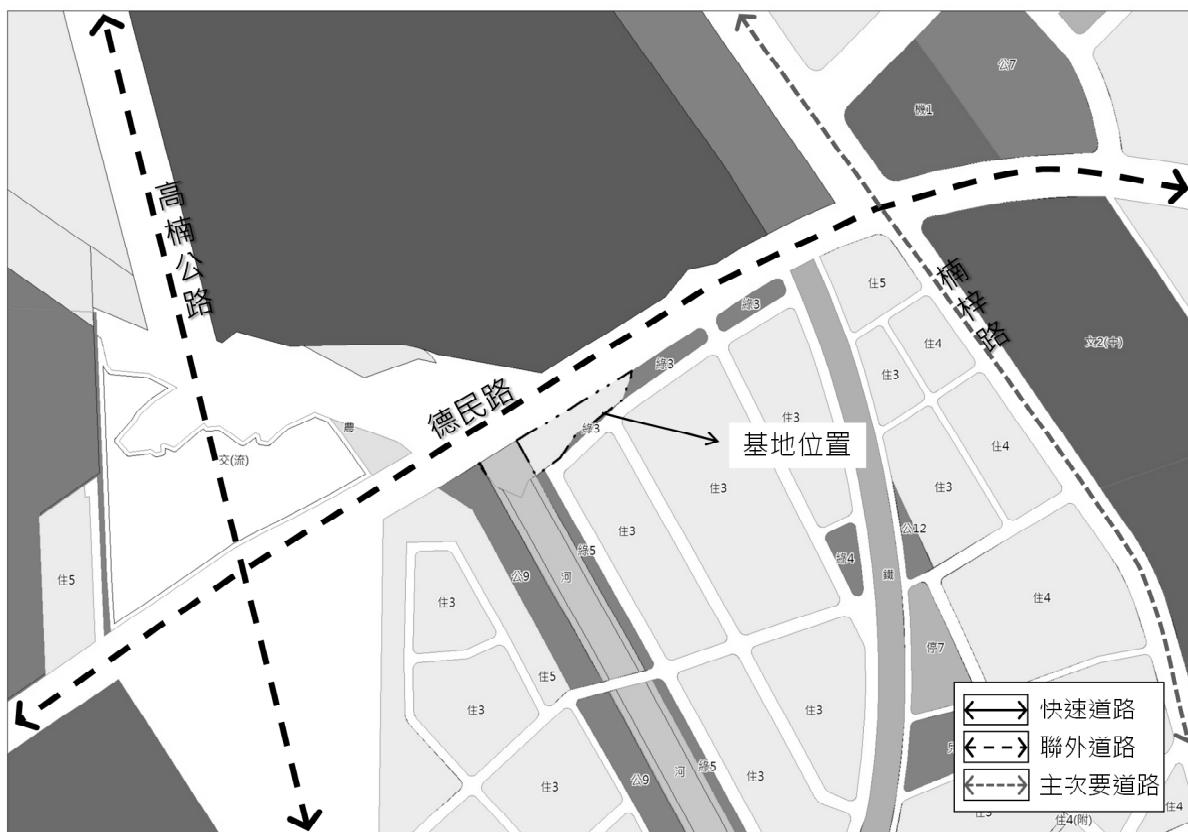


圖 3-2-1 編號 1 公共設施及道路系統示意圖

## 二、編號 2：前鎮區紅毛港遷村用地內鳳山溪北側原縣市交界地區

### (一) 公共設施

本基地周邊劃設有公園用地 3 處 (2.74 公頃)、兒童遊樂場用地 1 處 (0.17 公頃)、停車場用地 1 處 (0.16 公頃)、市場用地 1 處 (0.21 公頃)、機關用地 1 處 (0.17 公頃)、國中用地 1 處 (2.84 公頃) 及交通用地 1 處 (26.69 公頃)，除停車場、市場、機關用地未開闢外，餘皆已開闢使用。

### (二) 道路系統

主要聯外道路為明鳳三路 (30 公尺)；區內主次要道路為明鳳十一街 (10 公尺) 及明鳳十二街 (10 公尺)，為區內對外與對內之主要幹道。

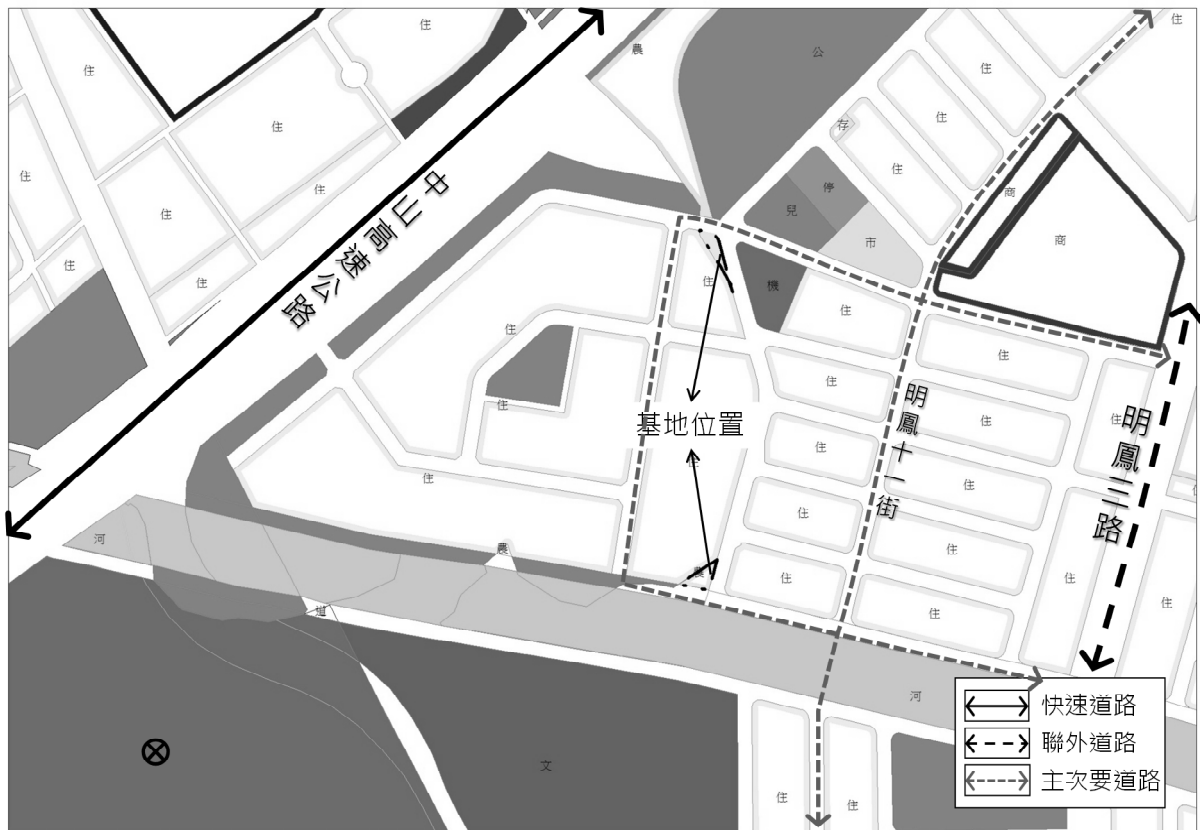


圖 3-2-2 編號 2 公共設施及道路系統示意圖

### 三、編號3：三民區建工段高雄高工南側土地

#### (一) 公共設施

本基地周邊劃設有公園用地 1 處 (0.38 公頃)、兒童遊樂場用地 2 處 (0.36 公頃)、停車場用地 2 處 (0.37 公頃)、市場用地 2 處 (0.82 公頃)、機關用地 1 處 (0.37 公頃)、大專用地(19.75 公頃)、國中用地 1 處(2.73 公頃)及國小用地 2 處 (6.18 公頃)，除公園、停車場用地未開闢外，餘皆已開闢使用。

#### (二) 道路系統

主要聯外道路為建工路(28 公尺)、大順路(30 公尺)、大昌路(21 公尺)及大豐路(21 公尺);區內主次要道路為正忠路(21 公尺)及建興路(21 公尺)，為區內對外與對內之主要幹道。

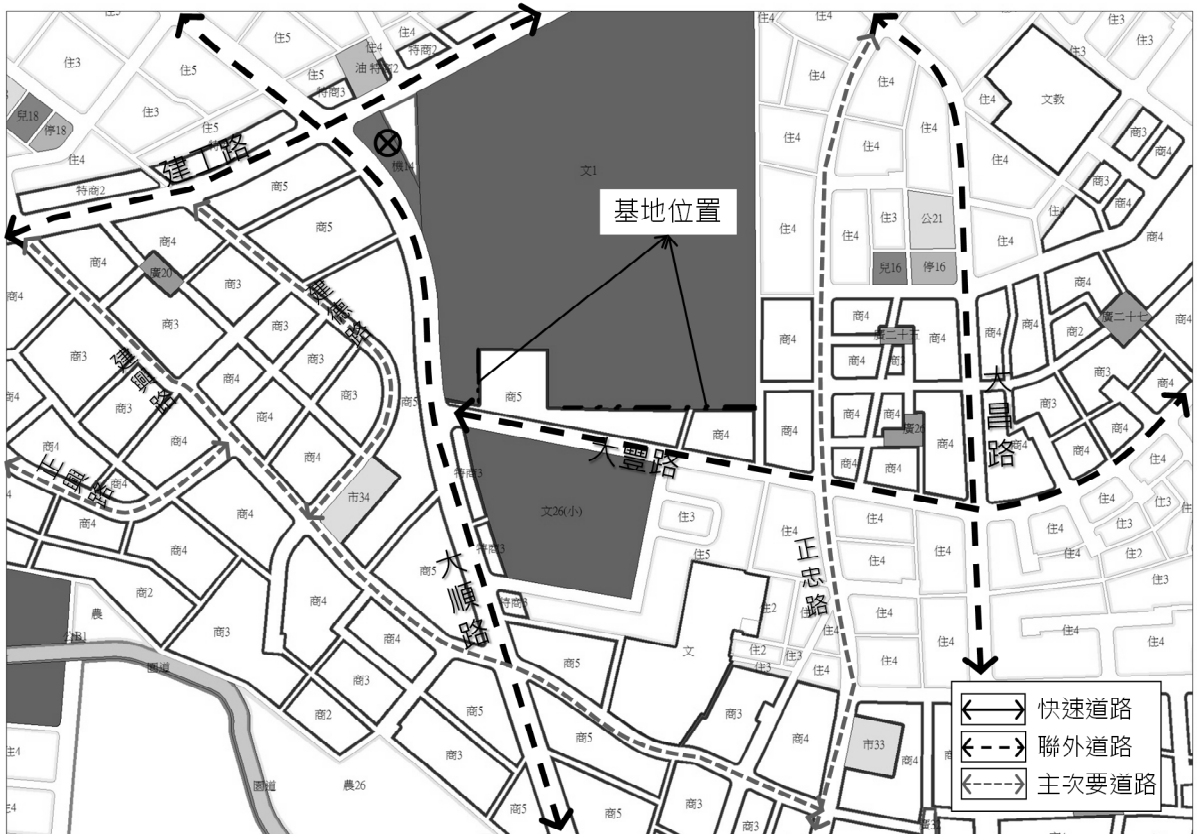


圖 3-2-3 編號3 公共設施及道路系統示意圖



## 第四章 擬定細部計畫內容

### 第一節 規劃原則

- 一、遵循本案主要計畫變更計畫書之指導原則。
- 二、住宅區、商業區容積率劃設依各該細部計畫區都市計畫書住宅區、商業區容積率劃設原則辦理。

### 第二節 土地使用計畫

本計畫土地使用依主要計畫指導進行細部計畫擬定，各案土地使用分區內容如下：

表 4-1 各基地擬定土地使用分區一覽表

| 細計編號 | 主計編號 | 地段                          | 地號                                   | 面積<br>(公頃)              | 擬定土地使用分區<br>及管制規定        |
|------|------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1    | 擴 8  | 橋頭區仕隆段<br>一小段、楠梓區<br>楠梓段二小段 | 仕隆段一小段 1530-18<br>部分、楠梓段二小段<br>816-1 | 0.29<br>0.001           | 綠地用地<br>公園用地             |
| 2    | 變 33 | 前鎮區台糖段                      | 5-21、7                               | 0.04                    | 第三種住宅區                   |
| 3    | 變 56 | 三民區建工段                      | 600、738、749、912-1<br>等地號部分土地         | 0.023<br>0.034<br>0.001 | 第四種商業區<br>第五種商業區<br>道路用地 |



圖 4-1-1 編號 1 擬定土地使用分區示意圖



圖 4-1-2 編號 2 擬定土地使用分區示意圖

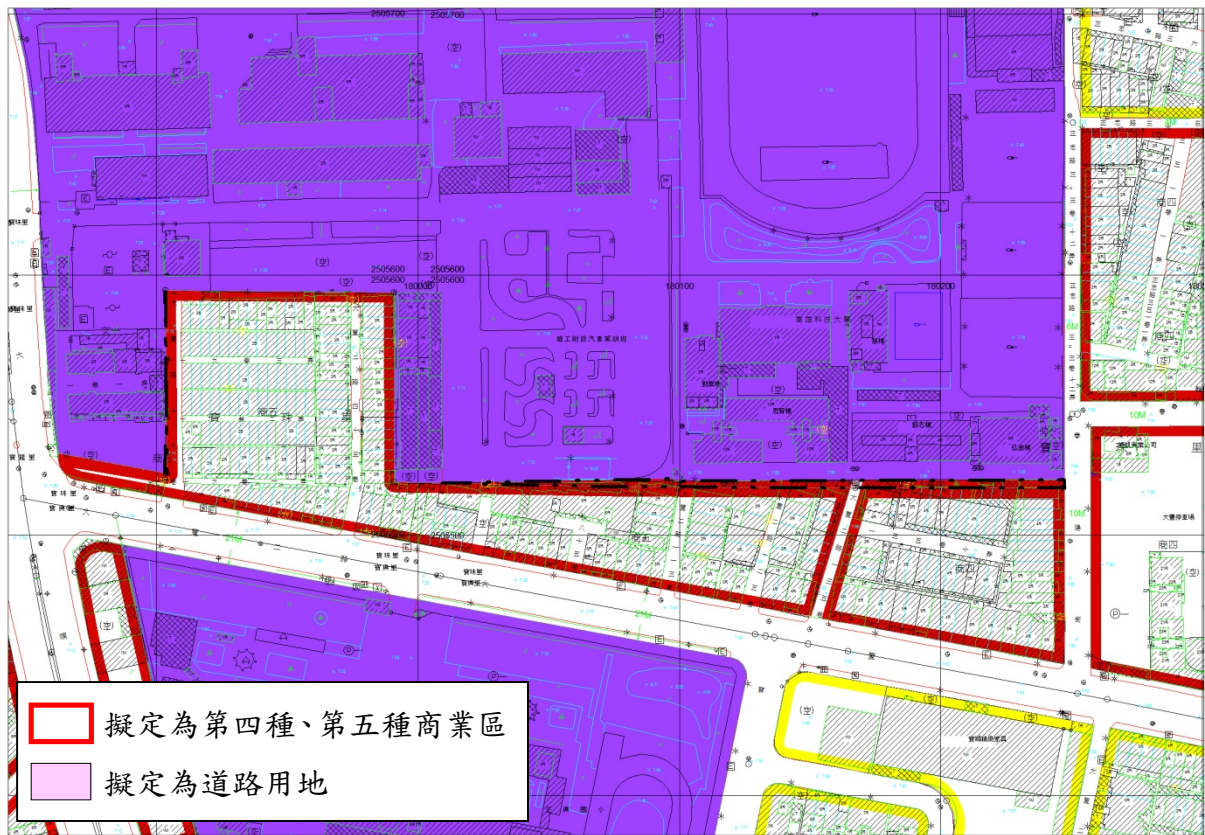


圖 4-1-3 編號 3 擬定土地使用分區示意圖

### 第三節 土地使用分區管制

本計畫案之土地使用分區管制，依都市計畫法高雄市施行細則、各基地原所屬細部計畫區計畫書或其他法令規定辦理。

各擬定基地土地使用分區或用地之建蔽率、容積率不得超過下表所列規定：

表 4-2 各案土地使用分區及建蔽率、容積率列表

| 細計<br>編號 | 土地使用分區 | 建<br>蔽<br>率<br>(%) | 容<br>積<br>率 |
|----------|--------|--------------------|-------------|
| 2        | 第三種住宅區 | 50                 | 240         |
| 3        | 第四種商業區 | 60                 | 630         |
|          | 第五種商業區 | 70                 | 840         |

## 第四節 都市防災規劃

### 一、避難據點

#### (一) 臨時收容場所

指定對象為公園、體育場所、兒童遊樂場、綠地等，有關本計畫之臨時收容場所規劃詳如表 4-3 所示，其分布詳如圖 4-2-1~4-2-3 所示。

#### (二) 中長期收容場所

指定對象為學校、大型機關用地等，有關本計畫之中長期收容場所規劃詳如表 4-3 所示，其分布詳如圖 4-2-1~4-2-3 所示。

### 二、避難及救災動線

配合道路系統原則上指定 20 公尺寬以上道路為緊急救援道路，15 公尺寬以上道路為救援輸送道路，其餘屬避難輔助道路(15 公尺寬以下)。有關本計畫之避難及救災動線規劃詳如表 4-3 所示，其分布詳如圖 4-2-1~4-2-3 所示。

表 4-3 避難及救災動線規劃表

| 細計<br>編號 | 避難據點                         |                                     | 避難及救災動線   |                           |
|----------|------------------------------|-------------------------------------|---|---------------------------|
|          | 臨時<br>收容場所                   | 中長期<br>收容場所                         | 緊急救援道路  | 救援輸送道路                    |
| 1        | 公 7、公 9、公 12、<br>綠 3、綠 4、綠 5 | 文中、文小、機 1                           | 德民路(40 公尺)、高楠公<br>路(60 公尺)                          | 楠梓路(28 公尺)                |
| 2        | 公、兒、公兒 4 等                   | 文中等                                 | 中山高速公路(60 公<br>尺)、明鳳三路(30 公尺)                       | 明鳳十一街(10 公尺)              |
| 3        | 公 21、兒 16、兒<br>18 等          | 文 1、文中 31、文<br>小 26、文小 56、機<br>14 等 | 建工路(28 公尺)、大順路<br>(30 公尺)、大昌路(21 公<br>尺)、大豐路(21 公尺) | 正忠路(21 公尺)、建興路<br>(21 公尺) |

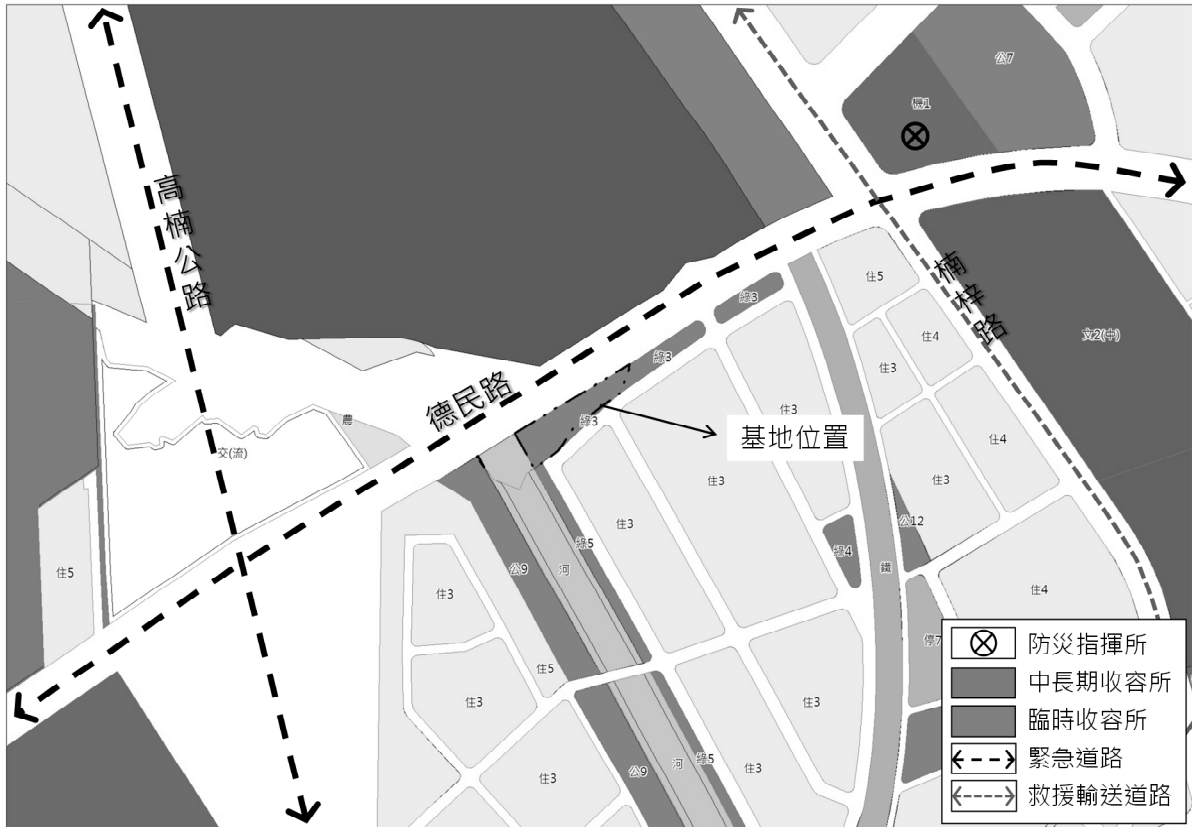


圖 4-2-1 編號 1 防災規劃示意圖

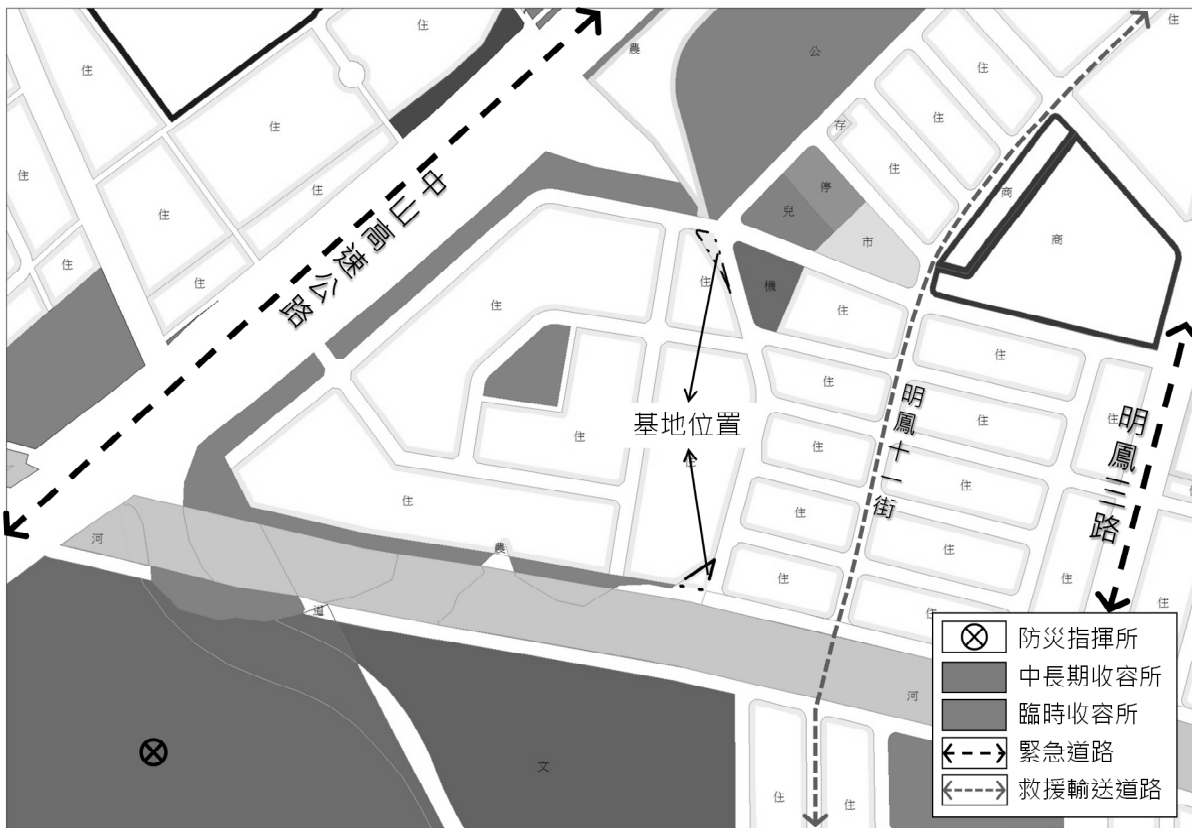


圖4-2-2 編號2防災規劃示意圖



圖4-2-3 編號3防災規劃示意圖

## 第五章 事業及財務計畫

本計畫擬定為公園用地、綠地用地及道路用地屬國有土地部分，由本府編列經費開闢；屬私有土地部分，則由本府視財源編列經費徵購開闢，惟土地所有權人尚可依「都市計畫容積移轉實施辦法」將容積移轉至其他可建築土地建築使用。