

變更蚵子寮近海漁業特定區計畫
(第四次通盤檢討)案

公開徵詢意見
計畫概要說明

高雄市政府

中華民國 110 年 8 月

目 錄

壹、計畫緣起

貳、法令依據

參、計畫區位、範圍與面積

肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期.....	4
二、計畫人口與居住密度.....	4
三、計畫面積.....	4
四、土地使用計畫.....	4
五、公共設施用地計畫.....	4
六、道路系統計畫.....	8
七、土地使用分區管制要點.....	10
八、都市設計基準.....	12

圖 目 錄

圖 1	地理位置及計畫範圍示意圖.....	2
圖 2	行政區劃界線示意圖.....	3
圖 3	現行土地使用分區計畫示意圖.....	5
圖 4	現行公共設施用地計畫示意圖.....	7
圖 5	現行道路系統計畫示意圖.....	9
圖 6	都市設計審議地區.....	12

表 目 錄

表 1	現行都市計畫土地使用分區面積表.....	4
表 2	現行公共設施用地面積明細表.....	6
表 3	道路系統編號綜理表.....	8

壹、計畫緣起

蚵子寮漁港位於梓官區蚵子寮漁村南側，南邊隔典寶溪與高雄市楠梓區相鄰，其係利用現有魚塭所闢建之漁港。由於早期漁港未闢建之前，漁船僅能停泊在外海淺灘，不僅漁獲物起卸補給作業困難，漁民的生命財產也因為缺乏相關軟硬體建設而缺乏保障。為解決上述問題，促進漁港功能並提供漁民良好生活環境，自民國67年起先後完成防波堤、海堤、護岸、碼頭、泊地、道路、照明設施等硬體建設，並依都市計畫法之相關規定擬定「蚵子寮近海漁業特定區計畫」，其後遵循都市計畫相關法令規定於民國82年11月16日辦理第一次通盤檢討、89年7月辦理第二次通盤檢討等相關作業，並於民國102年8月辦理第三次通盤檢作業，至今已經過法定通檢所規定之5年時間，故依都市計畫法第26條規定：「...擬定計畫之機關每3年內或5年內至少應通盤檢討一次，...」，故本計畫爰依相關法令規定辦理第四次通盤檢討作業，適時調整規劃方向，以符合實際發展需求，引領地區朝向健康合宜的發展方向，俾利地區整體發展。

本計畫區位於高雄市梓官區，與鄰近之高雄都會區交通相當便捷，分別可經由省道台17線及台19甲線對外連通，加上蚵子寮漁港又為市府大力推動之漁港之一，將有助於計畫區未來發展漁業觀光及地方休憩活動。由於計畫區假日時常湧入大量的觀光人潮，漁產交易相當熱絡，在現有規劃即將無法負荷現況之情形下，實有重新檢討之必要，以促進地區整體發展。本次通盤檢討之核心面向將聚焦土地使用、公共設施、觀光發展性、空間紋理以及都市防災等，配合依現行都市計畫法之規定，進行細部計畫地區居住密度、容納人口，以及道路系統調整之工作，研提地區之整體規劃構想與策略，同時透過彙整各界意見，使通盤檢討之成果符合高雄市整體發展願景、在地活動特性與居民之需求。

貳、法令依據

- 一、依都市計畫法第26條規定，辦理本次通盤檢討作業。
- 二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

參、計畫區位、範圍與面積

本計畫區位於高雄市梓官區南側，鄰近高雄市楠梓區，約在高雄港北方15公里處，其範圍東起典寶溪支流、西迄蚵子寮漁港內港港口，南以通港路與河提為界，北臨信蚵里聚落，包含主一號道路以北約270公尺路段，計畫面積為45.5140公頃，有關本計畫地理位置及範圍詳見圖1所示。

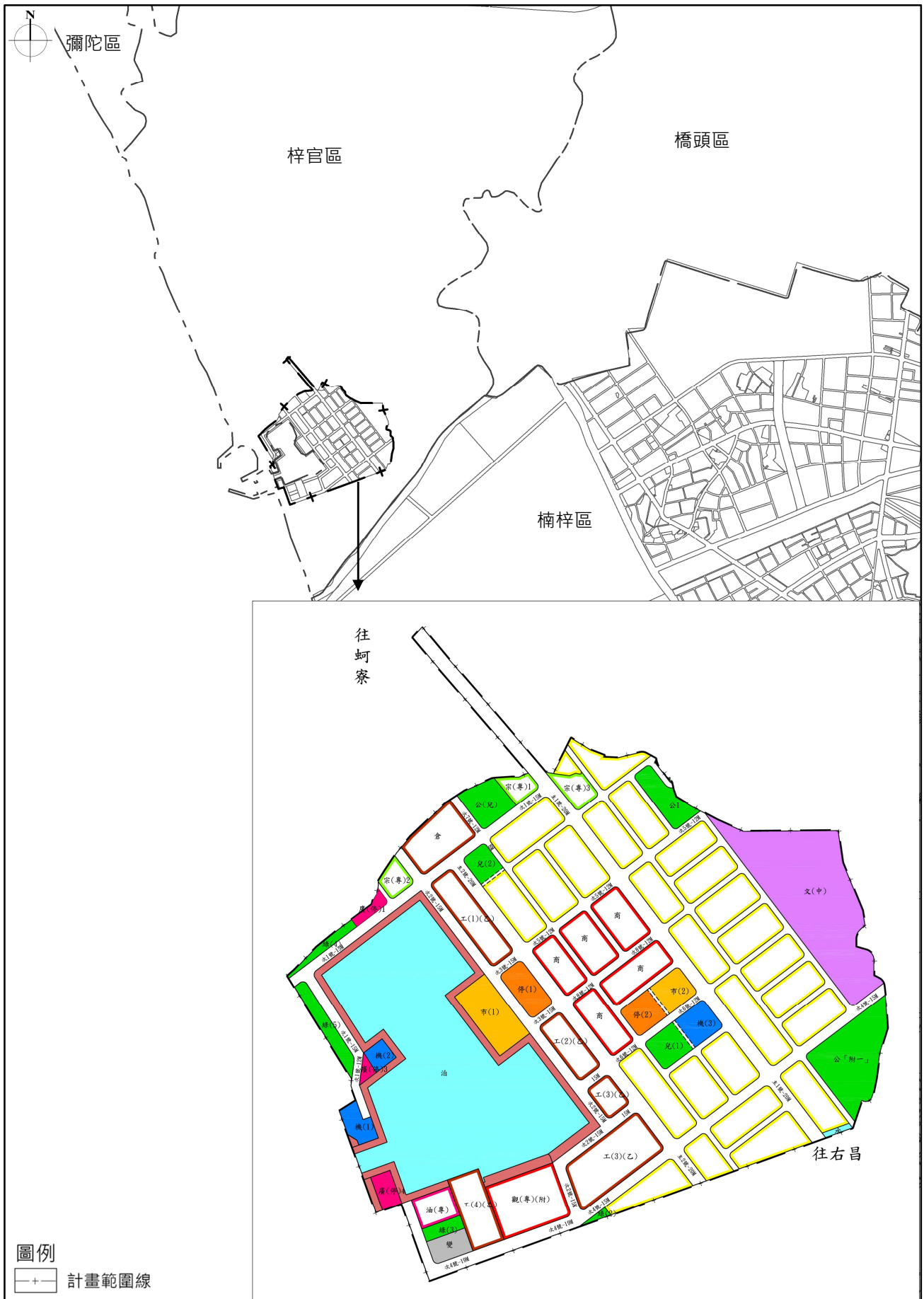


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

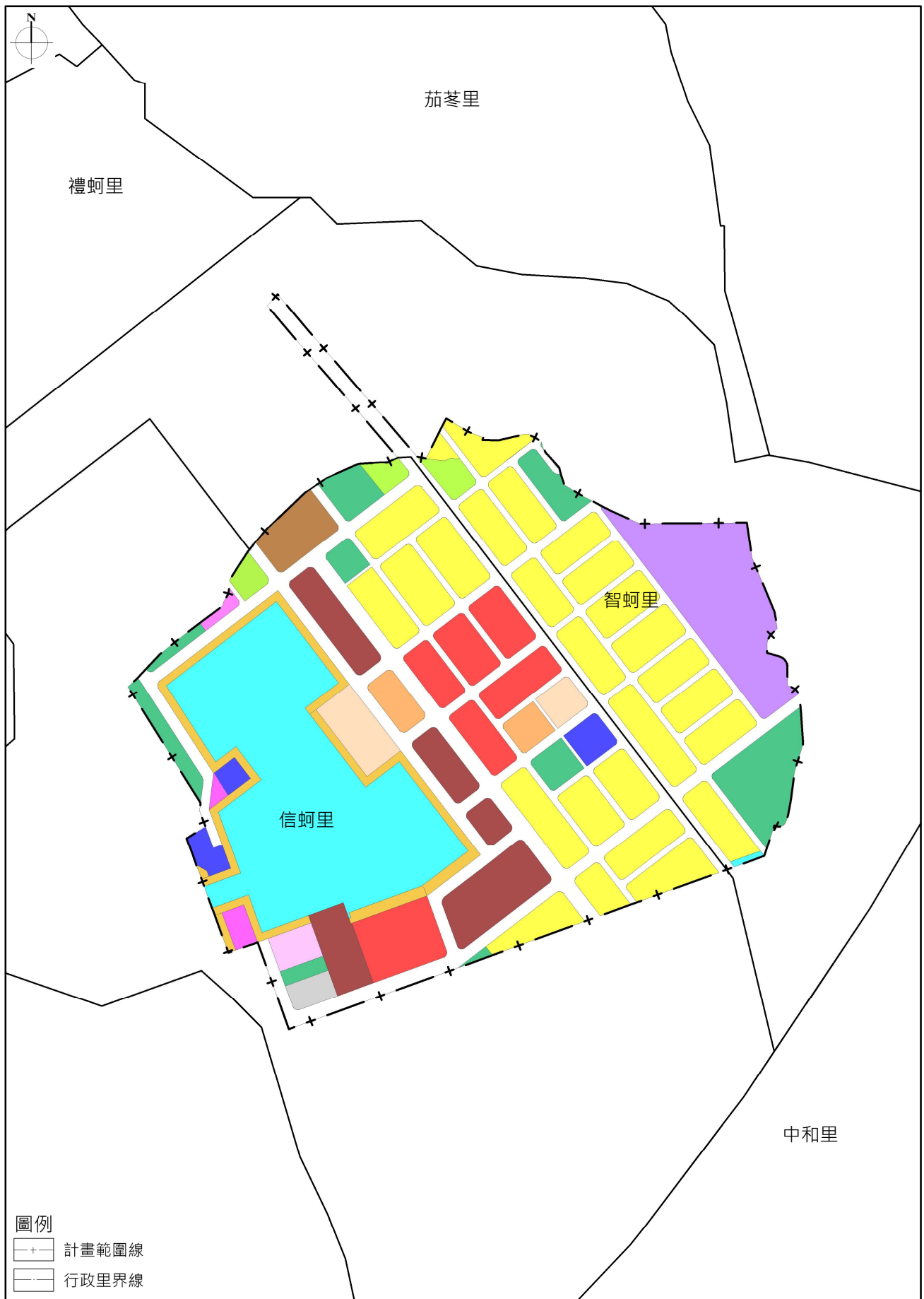


圖 2 行政區劃界線示意圖

肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期：民國 110 年。

二、計畫人口與居住密度：4,000 人，居住密度 88 人/公頃。

三、計畫面積：45.5140 公頃。

四、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、乙種工業區、倉儲區、宗教專用區、加油站專用區、觀光漁業專用區等土地使用分區及公共設施用地，面積共計45.5140公頃，詳表1、圖3所示。

五、公共設施用地計畫

本計畫區劃設有機關用地、學校(國中)用地、市場用地、停車場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、變電所用地、綠(帶)地、碼頭用地、道路用地(含人行步道)、泊地、水溝用地等公共設施用地，面積共計27.8341公頃，詳圖3所示。

表 1 現行都市計畫土地使用分區面積表

土地使用類別		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	10.5929	23.27
	商業區	2.0611	4.53
	乙種工業區	2.7411	6.02
	倉儲區	0.5923	1.30
	宗教專用區	0.5584	1.23
	加油站專用區	0.2703	0.59
	觀光漁業專用區	0.8638	1.90
	小計	17.6799	38.84
公共設施用地	機關用地	0.5757	1.26
	學校(國中)用地	2.7903	6.13
	市場用地	0.8522	1.87
	停車場用地	0.5627	1.24
	公園用地	1.4309	3.14
	公園兼兒童遊樂場用地	0.3491	0.77
	兒童遊樂場用地	0.4431	0.97
	廣場兼停車場用地	0.296	0.65
	變電所用地	0.2108	0.46
	綠(帶)地	0.5615	1.23
	碼頭用地	1.6173	3.55
	道路用地(含人行步道)	10.2576	22.54
	泊地	7.8533	17.25
	水溝用地	0.0336	0.07
小計	27.8341	61.16	
計畫面積	45.5140	100.00	

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

資料來源：變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（第三次通盤檢討）及都市計畫圖重製案。

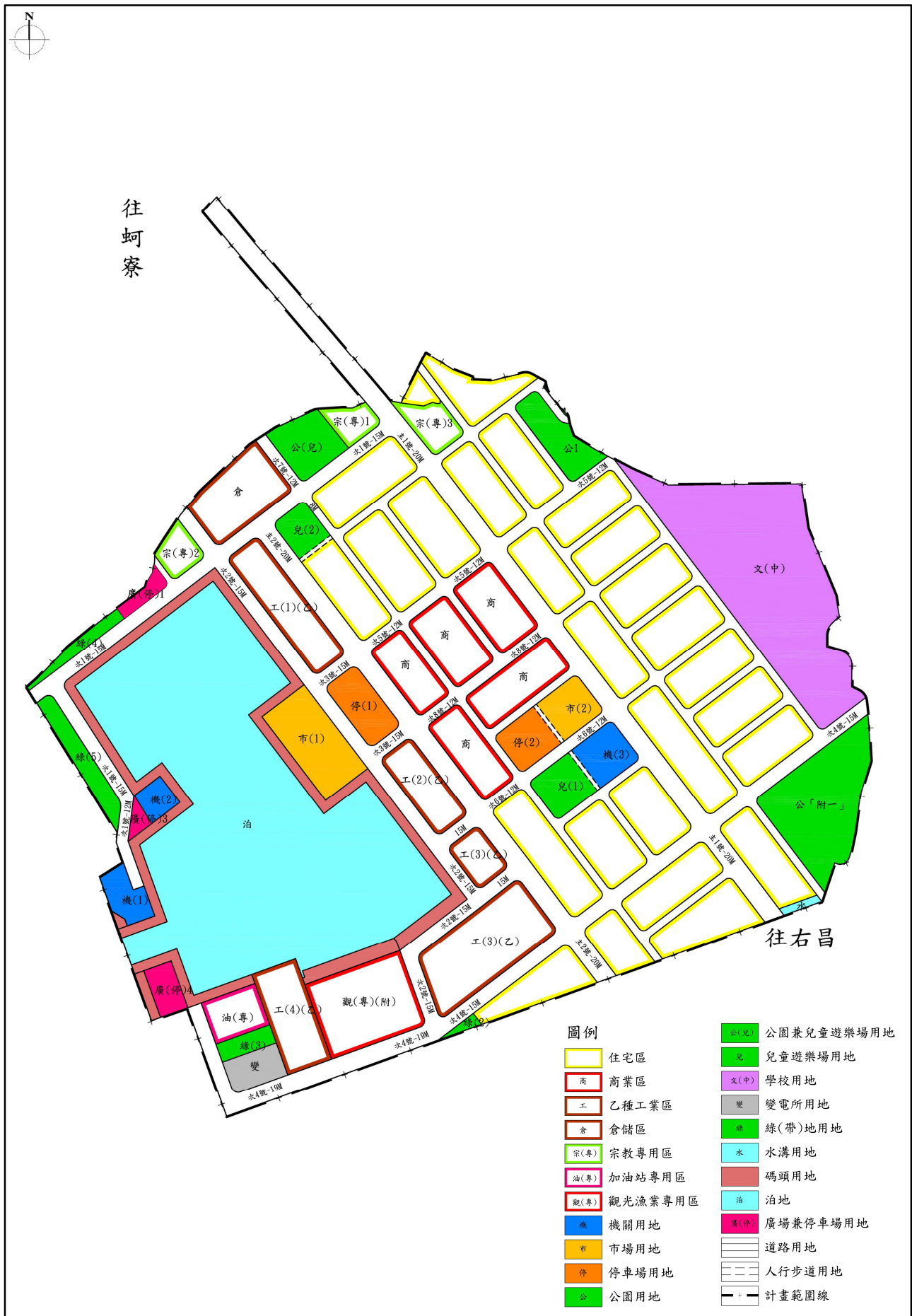


圖 3 現行土地使用分區計畫示意圖

表 2 現行公共設施用地面積明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	位置及說明	備註
機關用地	機1	0.1957	港口北側	海岸巡防機關使用
	機2	0.1202	港區西北方	供港務機關及社區活動中心及漁村文物
	機3	0.2598	商業區東南角	供治安及行政機關和消防隊使用
	小計	0.5757		
市場用地	市1	0.6023	漁港東側	漁會魚市場
	市2	0.2499	商業區東側	梓官區第二公有零售市場
	小計	0.8522		
停車場用地	停1	0.314		
	停2	0.2487	商業區南側	
	小計	0.5627		
學校用地	文(中)	2.7903	住宅區東北方	現有之蚵寮國中
廣場兼停車場用地	廣(停)1	0.0849		
	廣(停)3	0.0546	機2西側	
	廣(停)4	0.1565	油1西北側	
	小計	0.296		
公園用地	公	1.0934	蚵寮國中南側	烏魚文化館
	公1	0.3375	住宅區東北側	
	小計	1.4309		
公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)	0.3491	商業區北側	
兒童遊樂場用地	兒1	0.2579	倉儲區東側	活動中心
	兒2	0.1852	商業區南側	
	小計	0.4431		
變電所用地	變	0.2108	港區南側	
綠(帶)地	綠2	0.0327	市1西側	
	綠3	0.1191	次4號道路南側	
	綠4	0.1275	變電所北側	
	綠5	0.2785	漁港北側	
	綠	0.0037	漁港西側	
	小計	0.5615	宗專(3)東南側	
碼頭用地		1.6173		
道路用地(含人行步道)		10.2348		
泊地		7.8533		
水溝用地	水	0.0336		
合計		27.8113		

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

資料來源：變更蚵子寮近海漁業特定區計畫(第三次通盤檢討)及都市計畫圖重製案。

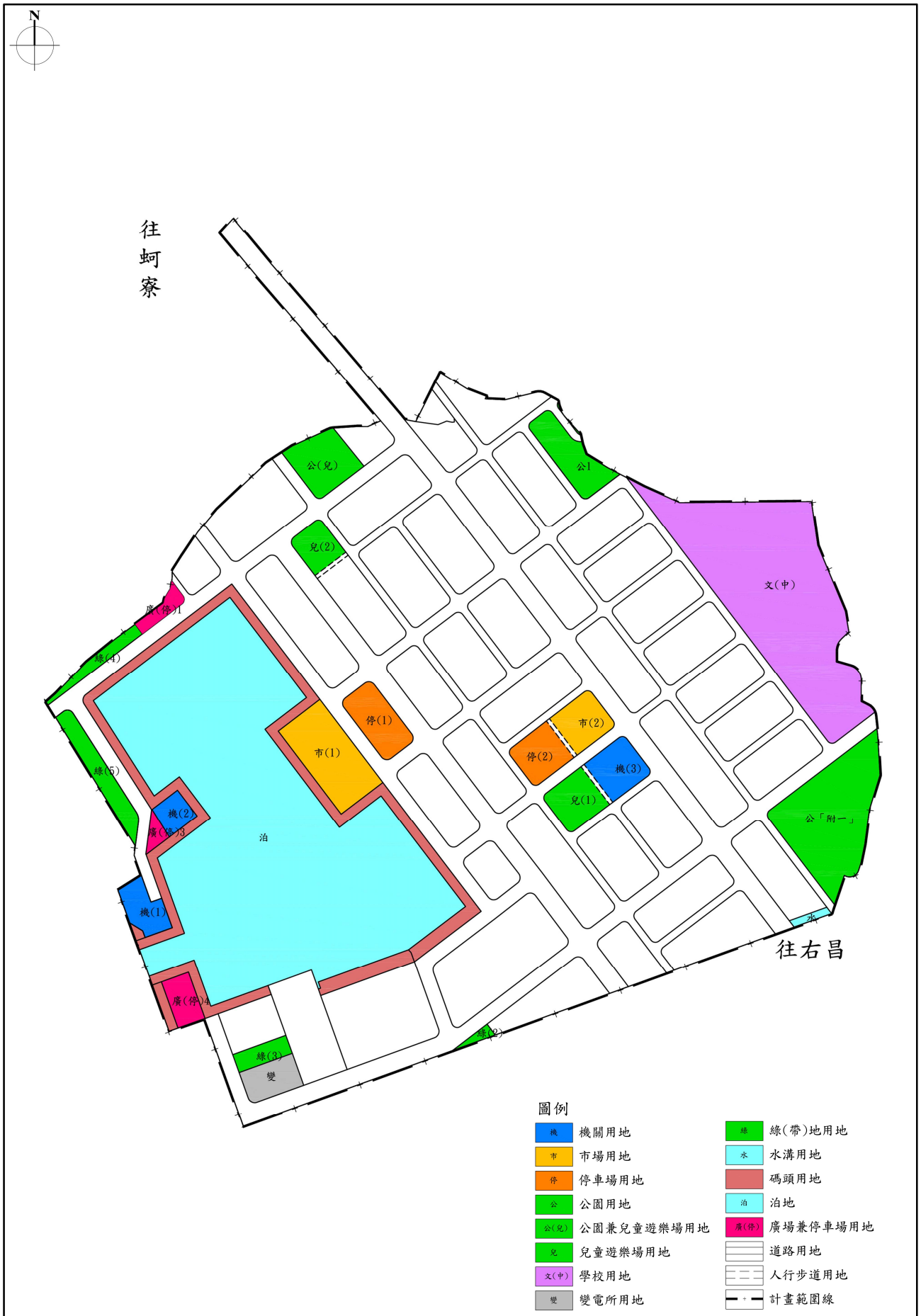


圖 4 現行公共設施用地計畫示意圖

六、道路系統計畫

(一) 聯外道路

主1號道路為本計畫之主要聯外道路，南往高雄市左營，北通蚵子寮信村，計畫寬度20公尺。

(二) 區內道路

配設區內主要、次要及出入道路，其計畫寬度分別為20公尺、15公尺、12公尺、8公尺、6公尺，另為方便行人通行，酌設4公尺寬之人行步道。

表3 道路系統編號綜理表

道路層級分類		編號	寬度 (M)	長度 (M)	起訖點或說明
主要道路	聯外道路	主1號	20	947	自計畫區東北面往南貫穿計畫區。
	區內道路	主2號	20	638	北自次1號道路，南至計畫區界。
次要道路	區內道路	次1號	12	130	西自機1南端，東至主1號道路。
			15	581	
		次2號	15	646	北自次1號道路，南至次4號道路。
		次3號	15	250	東北自主2號道路，東南回主2號道路。
		次4號	15	107	西至油1，東至計畫界。
			19	736	西至油1，東至計畫界
		次5號	12	299	西至2號道路，東至計畫界。
		次6號	12	156	西至主2號道路，東至主1號道路
		次7號	12	65	倉儲區東側。
		次8號	12	156	西至主2號道路，東至主1號道路。
	未編號註明寬度	15	58	港區出口道路一條。	
服務道路	未編號	8	42.25	未註明寬度之道路。	
其他	未編號	6	29	北側連接舊聚落通道	
其他	未編號	4	231	人行步道	

註：表內道路長度應以實地測釘之樁距為準。

資料來源：變更蚵子寮近海漁業特定區計畫（第三次通盤檢討）及都市計畫圖重製案。

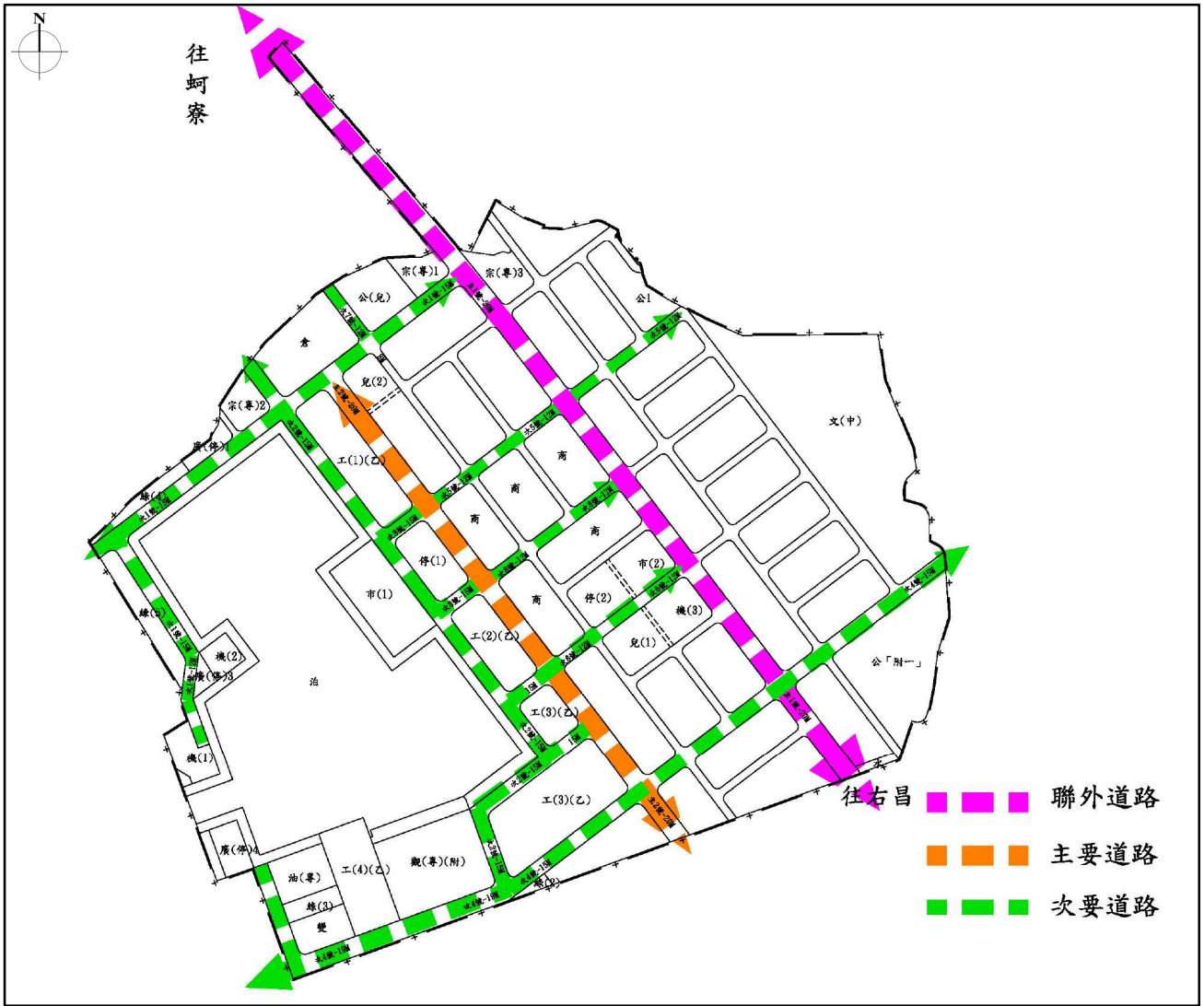


圖 5 現行道路系統計畫示意圖

七、土地使用分區管制要點

第一條 本要點依據「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法高雄市施行細則」訂定之。

第二條 本計畫區內之土地及建築物使用，應依據本要點規定辦理。

第三條 計畫區內各土地使用分區容積率與建蔽率不得大於下表之規定：

相關規定		分區項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
土地使用分區		住宅區	60	180
		商業區	80	260
		乙種工業區	70	210
		倉儲區	60	120
		加油站專用區	40	120
		宗教專用區	50	150
		觀光漁業專用區	60	210

第四條 計畫區內土地使用管制類別除依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理外，工業區與觀光漁業專用區亦得作下列之使用：

一、「工 1、工 2」工業區

1. 製冰、農漁產品冷凍及相關設施保養維修之使用。
2. 農、漁產品零售。
3. 其他經目的事業主管機關核定之使用。

二、「工 3」工業區供保養廠使用暨其他經目的事業主管機關核定之使用。

三、「工 4」工業區供曳船道、修造船廠、船舶維修保養廠使用暨其他經目的事業主管機關核定之使用。

四、觀光漁業專用區

1. 魚市場、農漁產品零售等觀光漁業相關產業。
2. 餐飲及各類展售商店
3. 其他經目的事業主管機關核定之使用。

第五條 計畫區內各公共設施用地容積率與建蔽率不得大於下表之規定：

相關規定		分區項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
土地使用分區		機關用地	50	250
		學校用地	50	150
		市一市場用地	80	240
		市二市場用地	60	240
		停車場用地	10	20
		公園用地	15	45
		變電所用地	50	150

第六條 本計畫區內容使用分區及用地之退縮建築規定，應依下表規定辦理：

分區項目	退縮建築規定	備註
住宅區	應自道路境界線至少退縮5公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道寬度相同者，擇一退縮。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。
商業區		
觀光漁業專用區		
「工4」工業區	因主要作為供曳船道、修造船廠、保養廠使用，故應自道路境界線至少退縮2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。
「工1、2、3」工業區	應自道路境界線至少退縮6公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道寬度相同者，擇一退縮)，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。
倉儲區		
市場用地(市一)	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，惟經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會決議，得酌予提高。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
除市一市場用地以外之公共設施用地及公用事業設施	應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮2公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

第七條 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。

第八條 建築基地不分規模應予以綠化，其檢討計算依『建築基地綠化設計技術規範』辦理。

八、都市設計基準

壹、總則

第一條 辦理依據

- 一、依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第八條規定訂定。
- 二、都市設計審議範圍內建築基地之新建、增建、改建、修建，除應符合該建築基地所在地之都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本準則之規定。
- 三、建築基地如經設計人提出具創意及足以提升生活素質及環境品質之設計方案，並經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議同意者，得不受本基準全部或一部份之規定。
- 四、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定及變更設計案事項，應依照現行都市設計審議相關規定辦理。
- 五、本設計基準內容，得於不違反本區整體規劃原則下，經都設會決議修正或補充之。

第二條 都市設計審查範圍及權則單位漁港一路（主2號-20M）與通港路（次4號-15M）所圍地區之建築基地（如下圖6），應依照現行都市設計審議相關規定辦理都市設計審查，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得申請建築。

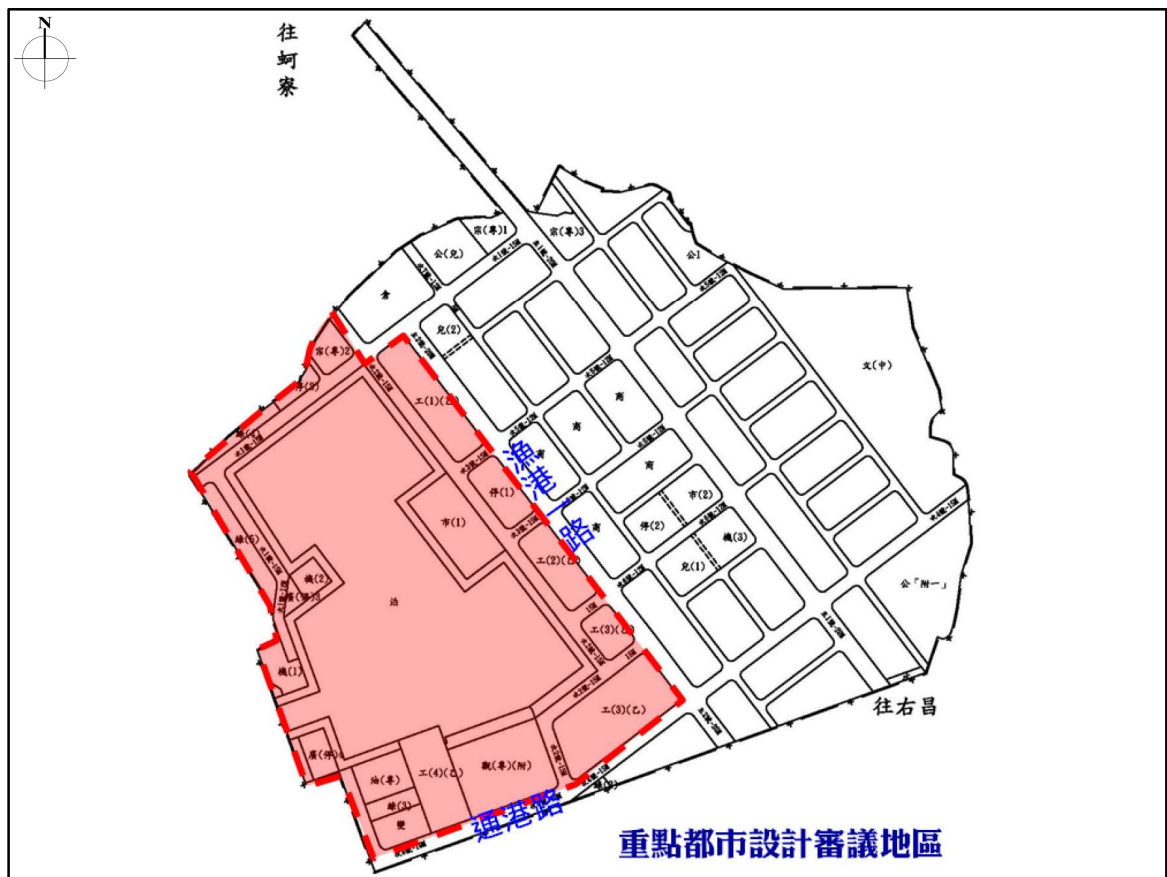


圖6 都市設計審議地區

- 第三條 設置於建築物臨街立面之冷氣機、水塔、廢氣排出口及其他附屬設備，應配合建築物立面整體設計或遮蔽。
- 第四條 屋頂突出物應配合建築物造型作整體設計或遮蔽。
- 第五條 各類建築基地、公共設施如設置圍牆者，應符合下列規定：
- 一、沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於一百八十公分；其他圍牆高度不得高於二百五十公分。
 - 二、供汽車或人行進出之主要出入口大門高度以不超過4公尺為原則。
- 第六條 建築基地之退縮部分，除另有規定外，應設置淨寬至少一·五公尺之無遮簷人行步道，並以鋪設透水性鋪面為原則，且應與相鄰基地所設置之人行步道順平相接，並不得設置階梯。
- 第七條 建築基地綠化：本區建築基地留設之空地應予以綠化，且其綠覆率原則不得小於75%，有關綠覆率之計算依「建築基地綠化設計技術規範」及都市設計委員會相關決議事項辦理。
- 第八條 植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。
- 第九條 沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相鄰基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。但因基地植栽綠化整體設計，得依第一條第三項規定辦理。
- 第十條 公有建築、公共設施及商業場所附屬十輛汽車停車位或二十五輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置一公尺以上之植栽綠帶。但因基地情形特殊，得依第一條第三項規定辦理。
- 第十一條 為塑造本區之特殊風貌，區內建築物之外牆顏色應與整體自然環境相互協調。
- 第十二條 建築物之立面應考量地區整體意象，鼓勵以淺色系建材進行設計，且應使用耐鹽性與耐風性材質。
- 第十三條 廣告物設置除應依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」或相關規定設置，並考量本身主體建築設計外，亦應與鄰近環境、水岸空間相融合，創造具漁港風情之良好都市景觀與特性。
- 第十四條 開放空間或人行步道，應予進行夜間照明，照明設施得與街道傢俱整合設計，以妝點環境並強化夜間活動之安全性。