

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)  
(第二次通盤檢討)案

公開徵詢意見  
計畫概要說明

高雄市政府

中華民國 111 年 2 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..... 3

二、計畫人口與居住密度..... 3

三、計畫面積..... 3

四、土地使用計畫..... 3

五、公共設施用地計畫..... 3

六、交通系統計畫..... 8

## 伍、土地使用分區管制要點

## 圖目錄

圖 1	地理位置及計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2	現行土地使用分區計畫示意圖 .....	5
圖 3	現行道路系統計畫示意圖 .....	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	道路編號對照參考表 .....	9

## 壹、計畫緣起

湖內都市計畫於民國65年3月29日公告發布實施後，分別於民國74年辦理第一次通盤檢討、民國80年辦理第二次通盤檢討、民國93年辦理第三次通盤檢討，並於108年1月6日公告發布實施「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」。考量本計畫已達法定通盤檢討年限，就本計畫進行通盤檢討規劃作業，除將依據現行「都市計畫法」以及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，解決人民及機關團體陳情事項、調整不合宜之土地使用外，並檢討提供解決方案及策略，以維護民眾權益，同時提升土地利用效益，促進湖內地區發展，爰辦理本次通盤檢討。

都市計畫通盤檢討有與時俱進更新之必要，因應地區近年各項建設計畫，以及氣候變遷影響下都市災害潛勢情形，本次通盤檢討之核心面向將聚焦土地使用、公共設施、大眾運輸、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，計畫面積約388.130公頃，有關本計畫地理位置及範圍詳見圖1所示。

本計畫區行政劃分隸屬於湖內區，其行政里界包括湖內區公館里、葉厝里，及部分太爺里、海埔里、逸賢里、文賢里、中賢里等7個里，有關本計畫區內涵蓋各里之里界劃分詳見圖2所示。

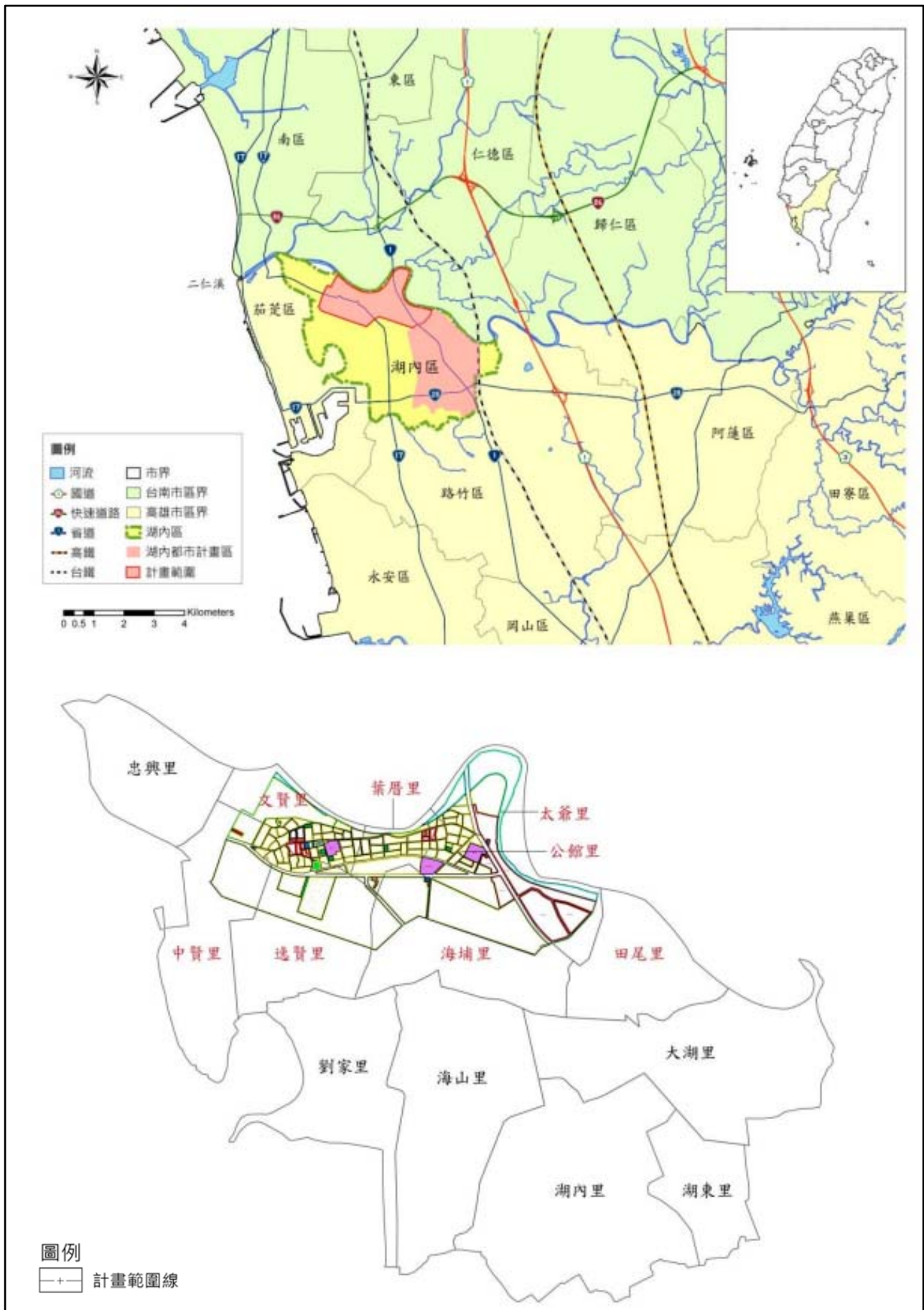


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

## 肆、現行都市計畫概述

一、計畫年期：民國 115 年。

二、計畫人口與居住密度：12,000 人，居住密度 137 人/公頃。

三、計畫面積：382.264 公頃。

### 四、土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、工業區等土地使用分區，土地使用主要依循原大湖聚落範圍而呈現帶狀式發展現況，住宅區部份，以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設2處住宅鄰里單元。商業區部份共劃設社區中心商業區1處，鄰里中心商業區2處，面積共計324.899公頃，詳表1、圖2所示。

### 五、公共設施用地計畫

本計畫區劃設有機關用地、國小用地、國中用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地、墓地等公共設施用地，面積共計57.365公頃，詳表2、圖2所示。

表1 現行都市計畫土地使用分區面積表

項目		現行計畫 面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	84.469	22.10	45.74
	商業區	3.318	0.87	1.80
	乙種工業區	38.400	10.05	20.80
	零星工業區	0.330	0.09	0.18
	宗教專用區	0.616	0.16	0.33
	加油站專用區	0.075	0.02	0.04
	行政區	0.080	0.02	0.04
	農業區	168.392	44.05	--
	河川區	27.825	7.28	--
	河川區兼供道路用地使用	1.394	0.36	--
	小計	324.899	84.99	68.93
公共 設施 用地	公園用地兼兒童遊樂場用地	1.800	0.47	0.97
	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	3.68
	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	0.37
	墓地用地	4.777	1.25	2.59
	道路用地	41.549	10.87	22.50
	道路用地兼供河川使用	0.112	0.03	0.06
	小計	57.365	15.01	31.07
都市發展用地	184.653	--	100.00	
總計	382.264	100.00	--	

註：1. 表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

2. 比例1：各土地使用佔都市發展用地之總面積比例

比例2：各土地使用佔總面積比例。

資料來源：變更高雄市湖內主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）案。

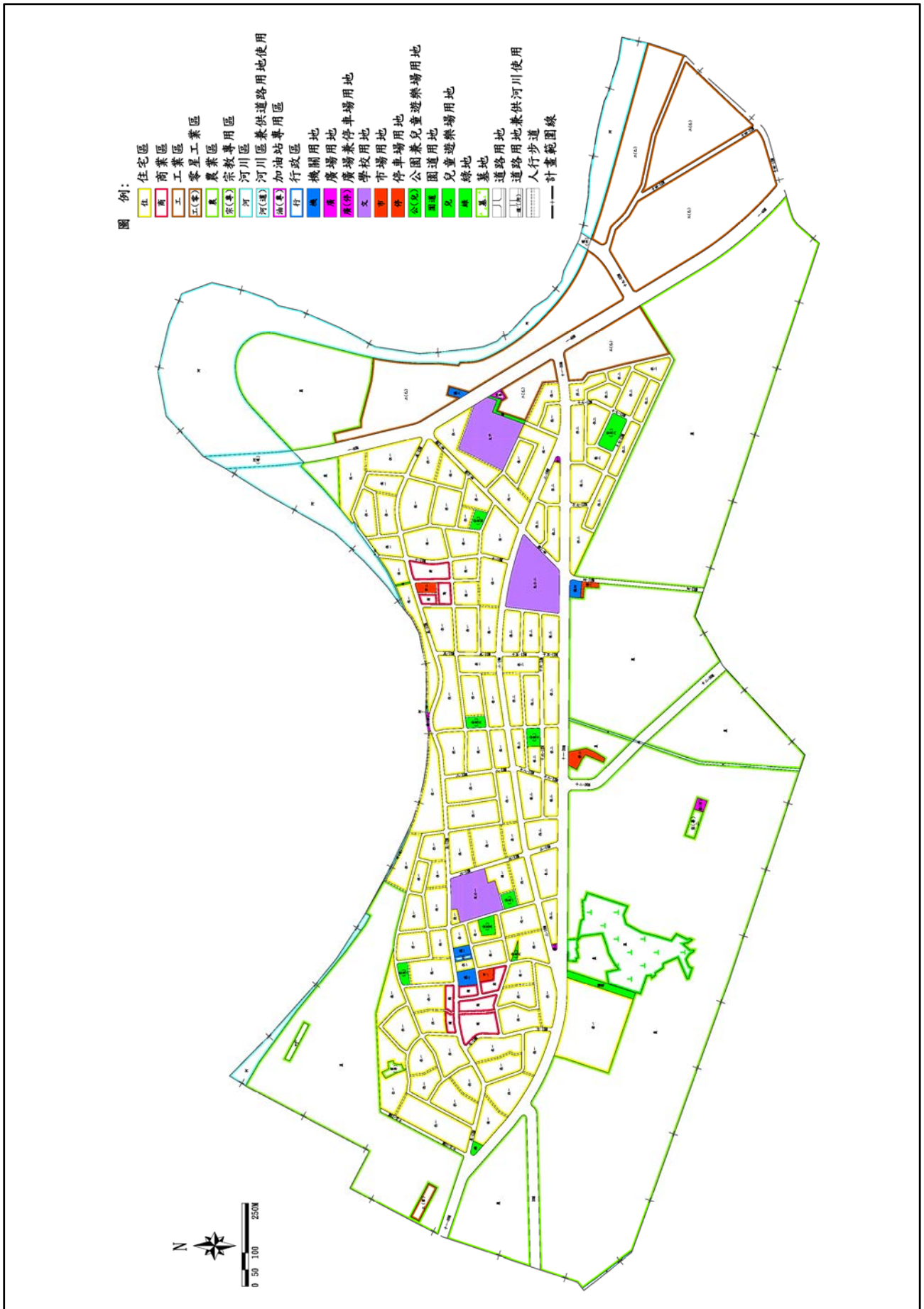


圖 2 現行土地使用分區計畫示意圖



表 2 現行公共設施用地面積明細表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置與說明
機關用地	機一	0.136	機關使用 (區公所)
	機二	0.262	機關使用 (湖內分局湖內派出所、戶政事務所、消防局第五救災救護大隊湖內分隊)
	機三	0.115	有圍牆與籃球架的獨棟住宅，少年安置機構
	機四	0.177	機關使用 (衛生所)
	小計	0.690	—
文小用地	文小一	1.751	學校 (文賢國小)
	文小二	2.639	學校 (明宗國小)
	小計	4.390	—
文中用地	文中	2.405	學校 (湖內國中)
	小計	2.405	—
公園兼兒童遊樂場 用地	公(兒)一	0.186	兒童遊樂場使用
	公(兒)二	0.196	空地、道路
	公(兒)三	0.195	清水池
	公(兒)四	0.198	聯結車駕訓練習場
	公(兒)五	0.241	文賢國小附設幼兒園使用
	公(兒)六	0.056	涼亭公園，其北側道路為既成道路
	公(兒)七	0.221	兒童遊樂場使用
	公(兒)八	0.528	籃球場、兒童遊樂場使用 (公館公園)
	小計	1.821	—
市場用地	市一	0.150	住宅及空地使用 (兩側的路尚未開闢)
	市二	0.183	住宅及市場使用 (閒置)
	小計	0.333	—
停車場用地	停一	0.107	停車使用 (機四停車場)
	停二	0.323	資源回收儲存場，停放垃圾車及資源回收車
	小計	0.430	—
廣場用地	廣二	0.030	槽化島、空地 (樹林)
	廣三	0.029	分隔島、空地
	小計	0.059	—
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.038	住宅使用 (木造建物)、零星空地使用
	廣(停)二	0.104	漁塭空地使用
	小計	0.142	—

表2 現行公共設施用地面積明細表(續)

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	位置與說明
綠地用地	綠一	0.089	鐵棚、空地
	綠二	0.022	住宅、空地
	綠四	0.142	空地、部份廠房
	小計	0.253	—
墳墓用地	墓	4.777	湖內區第七公墓、農業、魚池使用
	小計	4.777	—
道路用地兼供河川使用	道(河)	0.112	道路
	小計	0.112	—
人行步道用地	人道	1.467	—
	小計	1.467	—
道路用地(含園道)	道	40.488	—
	小計	40.488	—
總計		57.367	—

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

## 六、交通系統計畫

湖內都市計畫之交通系統主要係以道路為主，說明如下：

### (一) 聯外道路

湖內都市計畫原規劃4條聯外道路，可通往台南地區、周邊都市計畫區（如阿蓮、大湖及興達港等），另於區內劃設主要道路、次要道路、服務道路及人行步道等，詳如表3、圖3所示，分述如下：

#### 1. 聯外道路

- (1) 一號道路（台1線-中山路）為本計畫區聯外幹道，南往高雄，北通台南，計畫寬度為40公尺。
- (2) 十一號道路（部分台17甲線-湖中路）為本計畫區東西向聯外幹道，東通阿蓮，西通興達港，計畫寬度為30公尺。
- (3) 十二號道路（信義路）為本計畫區向南通往興達港之聯外道路，計畫寬度為30公尺。
- (4) 十九號道路（中山路二段62巷、仁湖橋）為自一號道路分歧向東通往台南市歸仁區之重要道路，計畫寬度為32公尺。

#### 2. 區內道路

湖內都市計畫已劃設主要道路、次要道路、服務道路等，其計畫寬度分別為18公尺、15公尺、12公尺、10公尺、8公尺、4公尺等。

表3 道路編號對照參考表

道路層級	編號	起迄點	寬度 (公尺)	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(中山路一段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(中山路二段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巷)
	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：表內道路長度應以實地測釘之樁距為準。

資料來源：變更高雄市湖內主要計畫(第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製)(第二階段)案。

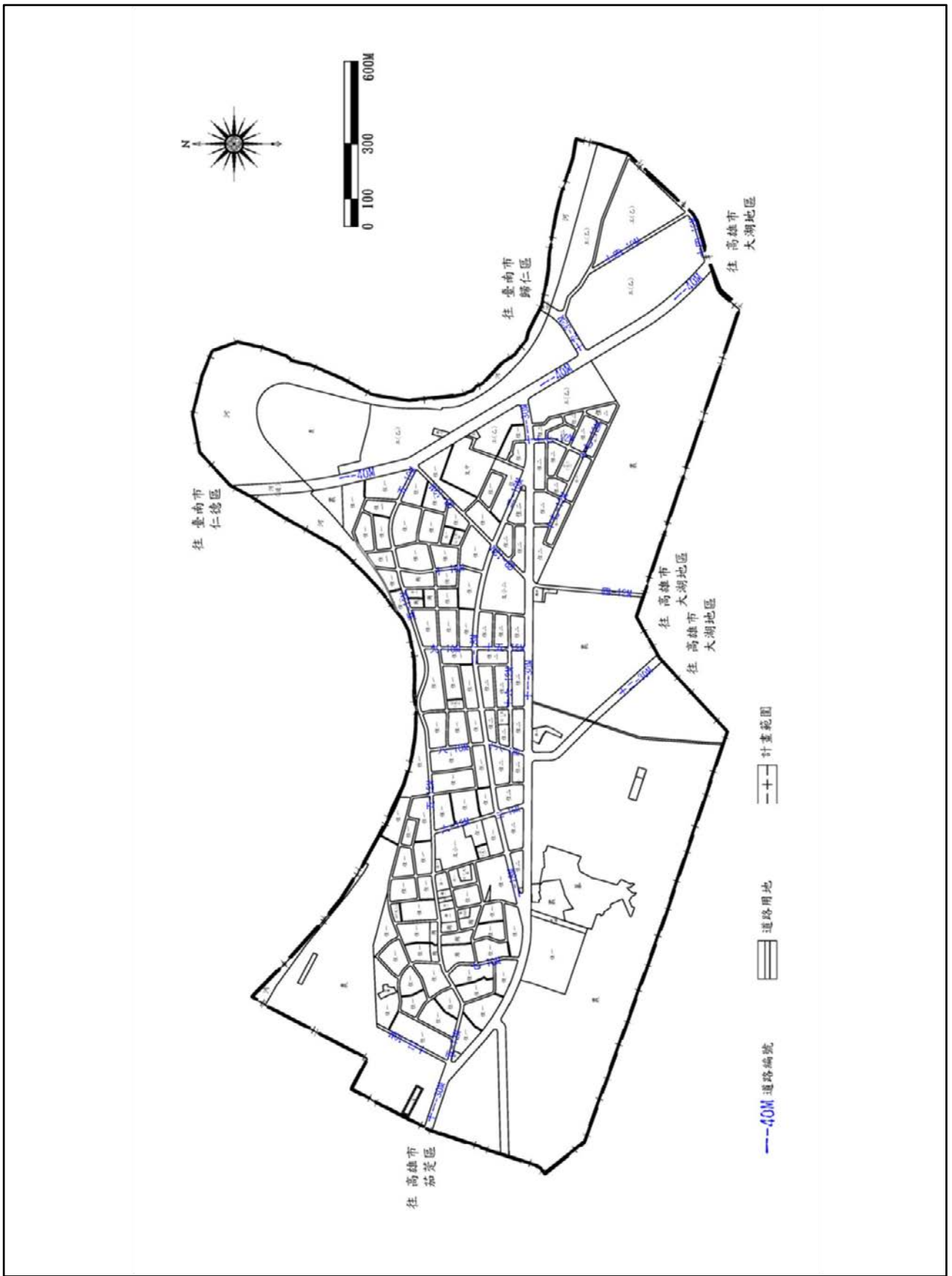


圖 3 現行道路系統計畫示意圖

## 伍、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	120	「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	

資料來源：變更高雄市湖內主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）案。



資料來源：變更高雄市湖內主要計畫（第四次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第二階段）案。

圖 4 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。