

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）（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、現行主要計畫概述

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

七、附帶條件之規定..... 12

## 伍、土地使用分區管制要點

## 圖 目 錄

圖 1	行政區域及計畫地區範圍示意圖 .....	2
圖 2	現行土地使用分區計畫示意圖 .....	5
圖 3	現行公共設施用地計畫示意圖 .....	11
圖 4	附帶條件分布示意圖 .....	13

## 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
表 4	附帶條件彙整表 .....	12

## 壹、計畫緣起

湖內（大湖地區）都市計畫區於民國73年6月28日發布實施，其民國80年10月24日完成第一次通盤檢討、民國92年10月29日完成第二次通盤檢討、民國109年6月19日完成第三次通盤檢討，並於108年1月16日公告發布實施「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」。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，促進路竹地區發展，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，包括捷運岡山路竹延伸線，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，含括部分田尾里、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，有關本計畫行政區域及計畫範圍詳見圖1所示。

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。

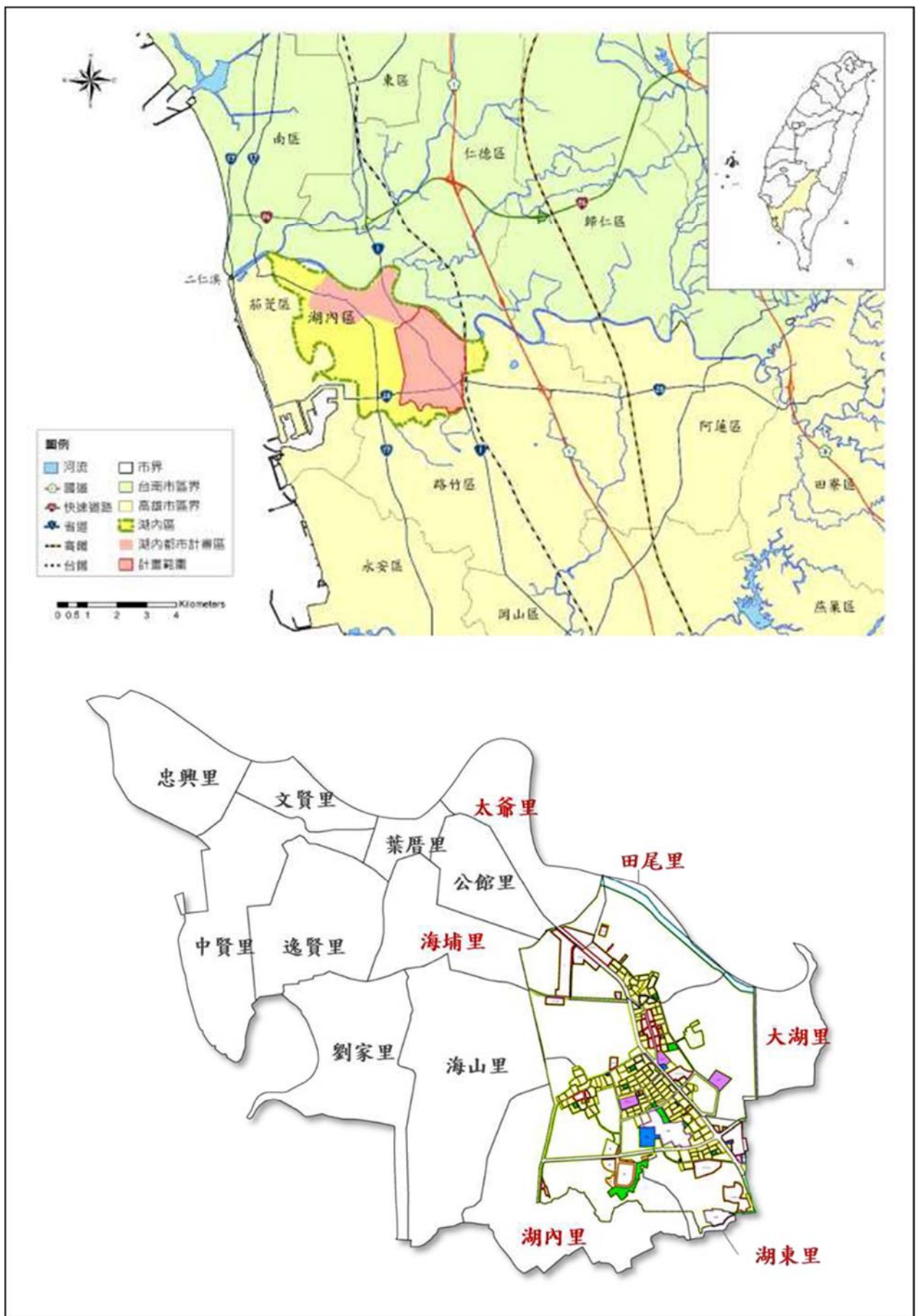


圖 1 行政區域及計畫地區範圍示意圖

## 肆、現行都市計畫概述

- 一、計畫年期：以民國 115 年為計畫目標年。
- 二、計畫人口與居住密度：12,500 人，居住密度 176 人/公頃。
- 三、計畫面積：616.656 公頃。
- 四、土地使用計畫

本計畫區土地使用主要依循台1號省道之線型發展，劃設住宅區、商業區、工業區等使用分區。住宅區部份，以現有集居地區為基礎，並配合集居規模以台1號省道為界，劃設為東、西2個住宅鄰里單元，西面之鄰里單位並劃設。商業區部份共劃設社區中心商業區1處及鄰里中心商業區3處。各土地使用計畫使用分區列表及位置詳表1及圖2所示。

## 五、公共設施用地計畫

本計畫區劃設機關用地、國小用地、國中用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、綠地（帶）、自來水事業用地、墓地等公共設施用地。機關用地部份主要為配合區中心及鄰里中心公共建築劃設機關用地。各公共設施用地列表及位置詳表2及圖3所示。

表 1 現行都市計畫土地使用分區面積表

項目		計畫面積 (公頃)	估計畫面積比例 (1) (%)	佔都市發展用地比例 (2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	61.392	9.96	31.00
	商業區	7.68	1.25	3.88
	工業區	37.544	6.09	18.96
	宗教專用區	1.487	0.24	0.75
	古蹟保存區	1.832	0.30	0.93
	文教區	12.222	1.98	6.17
	加油站專用區	0.401	0.07	0.20
	農業區	403.793	65.48	--
	河川區	14.805	2.40	--
	河川區兼供道路使用	0.028	0.00	--
	小計	541.184	87.76	61.89
公共 設施 用地	公園用地	1.899	0.31	0.96
	公園用地兼兒童遊樂場用地	1.4	0.23	0.71
	廣場兼停車場用地	0.158	0.03	0.08
	綠地用地	3.909	0.63	1.97
	學校用地	5.747	0.93	2.90
	市場用地	0.571	0.09	0.29
	停車場用地	0.852	0.14	0.43
	機關用地	3.716	0.60	1.88
	自來水事業用地	0.197	0.03	0.10
	水溝用地	0.381	0.06	0.19
	墓地	2.996	0.49	1.51
	鐵路用地	2.266	0.37	1.14
	抽水站用地	0.235	0.04	0.12
	人行步道用地	0.123	0.02	0.06
	道路用地	51.022	8.27	25.76
小計	75.472	12.24	38.11	
合計 (1)		616.656	100.00	--
合計 (2)		198.03	--	100.00

註：1.統計至110年2月5日。

2.合計(2)為都市發展用地面積，不含河川區、農業區之面積。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準。

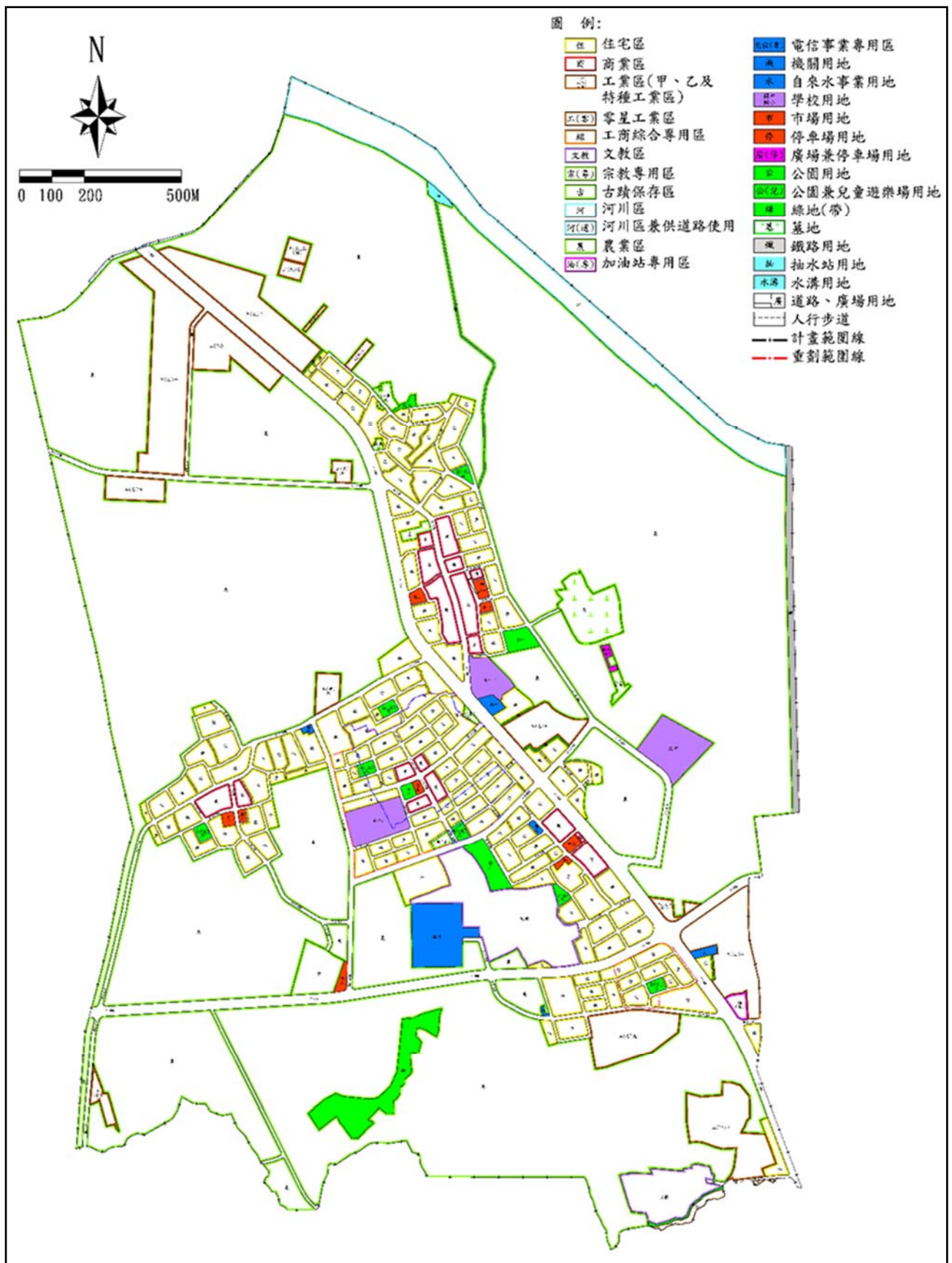


圖 2 現行土地使用分區計畫示意圖



表 2 現行公共設施用地面積明細表

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	土地使用現況
機關用地	機一	0.304	無	機關使用 (警察局)
	機二	0.082	無	商業使用 (餐廳)
	機三	0.091	無	停車使用 (鐵皮)
	機四	3.195	無	軍事使用 (海岸巡防總局南部地區巡防局使用)
	機六	0.044	無	湖東里活動中心
文小用地	文小一	1.273	無	學校 (大湖國小)
	文小二	1.985	應以市地重劃 方式開發	空地
文中用地	文中	2.489	無	空地、道路使用
公園用地	公一	0.627	無	大湖活動中心、運動場、空地使用
	公二	0.951	無	空地 (目前只有北側的路有開闢)
	公三	0.173	無	停車場
	公四	0.148	由土地所由權 人無償提供	農業使用
公園兼兒童遊樂 場用地	公(兒) 三	0.200	無	兒童遊樂場
	公(兒) 四	0.185	無	部分公園使用 (涼亭)、養殖業使用 (鵝水池)
	公(兒) 五	0.210	無	空地
	公(兒) 六	0.200	無	空地 (樹林、鐵皮)
	公(兒) 七	0.201	無	空地
	公(兒) 八	0.200	應以市地重劃 方式開發	兒童遊樂場、工廠圍牆
	公(兒) 九	0.204	應以市地重劃 方式開發	兒童遊樂場、工廠圍牆
綠地(帶)用地	綠一	0.048	無	空地

表 2 現行公共設施用地面積明細表 (續)

公共設施用地編號		計畫面積 (公頃)	附帶條件 內容	土地使用現況
綠地(帶)用地	綠二	0.059	無	空地、住宅
	綠三	0.091	無	空地、住宅
	綠四	0.042	無	空地、住宅、工廠使用
	綠五	3.515	無	圍牆、空地、工廠使用
	綠六	0.154	無	圍牆、學校、工廠使用
市場用地	市一	0.209	無	工廠使用、空地
	市二	0.168	無	農業使用
	市三	0.194	無	住宅使用
停車場用地	停一	0.119	無	空地、住宅、道路使用
	停二	0.195	無	空地、住宅使用
	停三	0.099	無	空地(堆棄一些木頭、磚塊)
	停四	0.098	無	私人停車棚
	停五	0.111	無	停車場
	停六	0.230	無	空地、道路使用
廣場兼停車場用地	廣(停)	0.158	由土地所由權人無償提供	鐵皮廠房
自來水事業用地	水	0.197	無	自來水公司
墳墓用地	墓	2.996	無	墳墓使用
鐵路用地	鐵路用地	2.266	無	鐵路使用
人行步道用地	人道	0.123	無	—
道路用地	道	50.392	無	—

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

### (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

#### 1. 聯外道路

五—1號道路為本計畫區向西通往海埔、茄萣之聯外道路，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。

#### 2. 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、8公尺及4公尺等，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

表3 道路編號對照參考表

道路層級	道路編號	起迄位置	寬度(公尺)	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

表3 道路編號對照參考表(續)

道路層級	道路編號	起迄位置	寬度(公尺)	長度(公尺)	備註
	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)
服務道路及人行步道	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。

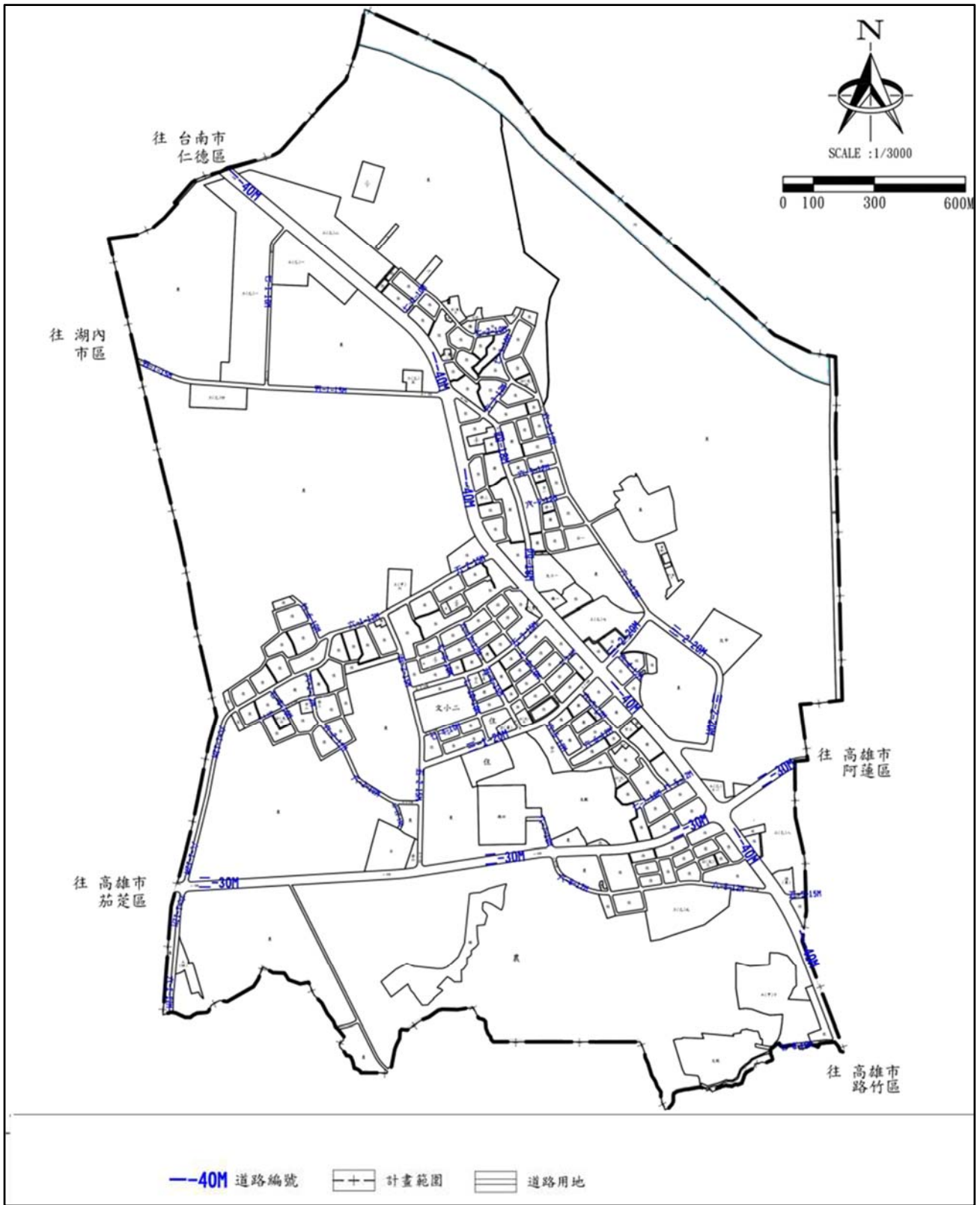


圖 3 現行道路系統計畫示意圖

## 七、附帶條件之規定

湖內（大湖地區）都市計畫有3處劃設附帶條件，其內容詳如表4及圖4所示。

表4 附帶條件彙整表

編號	變更年期與案件	變更位置	變更內容		附帶條件內容	備註
			原計畫	新計畫		
附 1	1.在擬定都市計畫時就已有範圍，不是放在變更案件內。 2.民國 80 年第一次通盤檢討第 13 案將變更國小二為住宅區部分納入範圍。	中山路以西	無	住宅區 (14.08 公頃) 商業區 (1.0583 公頃) 公兒八、九 (0.41 公頃) 停五 (0.12 公頃) 市四 (0.16 公頃) 國小二 (1.52 公頃) 道路 (5.42 公頃)	依市地重劃方式辦理。	部分開發，其餘未開發地區第三次通盤檢討中。
附 2	在擬定都市計畫時就已有範圍，不是放在變更案件內	中山路以西、東方路以南	無	住宅區 (2.25 公頃) 公兒三 (0.20 公頃) 道路 (0.78 公頃)	依市地重劃方式辦理。	已完成開發。
附 3	民國 80 年第一次通盤檢討第 14 案	計畫區北側	農業區 (0.47 公頃)	工業區 (0.33 公頃) 停車場 (0.14 公頃)	1.本變更案係南側毗鄰之合法工廠陳情為擴建工廠使用故予以附帶條件變更。 2.附帶條件：本案應由土地所有權人無償提供公共設施用地。	停車場用地尚未開發。第三次通盤檢討中。

註：附 1 及附 2 之計畫面積於當時計畫書內僅表示兩區總和面積為 24.50 公頃，未有各項分區之面積，故表內之面積係依據當時總和面積及現行計畫面積估算而出。

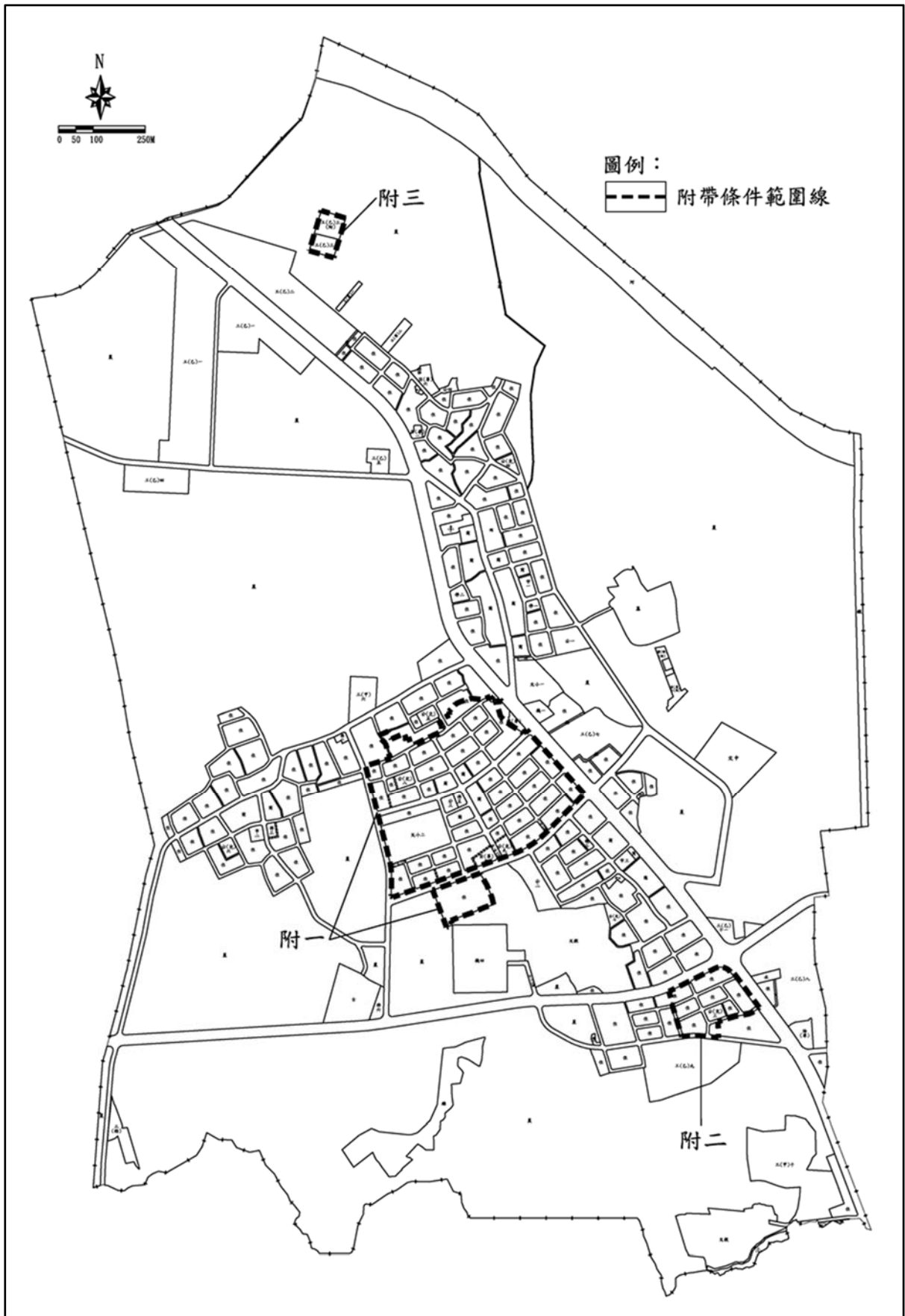


圖 4 附帶條件分布示意圖



## 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
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。