

擬定及變更高雄市都市計畫（鼓山
地區）細部計畫（第四次通盤檢
討）並配合變更主要計畫案

高雄市政府

中華民國 112 年 8 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	擬定及變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第四次通盤檢討）並配合變更主要計畫案	
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第 26 條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
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	公開徵求意見	民國 109 年 12 月 24 日起至 110 年 1 月 25 日止，公告徵求意見三十天，並刊登於民國 109 年 12 月 24 日聯合報及台灣導報周知。
	公開展覽	
	公開說明會	
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陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	
	部 級	

目 錄

第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起 1-01
- 第二節 法令依據 1-01
- 第三節 計畫位置、範圍與行政區劃 1-01

第二章 現行都市計畫概要

- 第一節 現行都市計畫概要 2-01
- 第二節 變更位置現行都市計畫 2-04

第三章 社會、經濟及實質發展現況與未來發展預測分析

- 第一節 自然環境 3-01
- 第二節 上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫 3-05
- 第三節 人口與經濟產業發展 3-16
- 第四節 土地使用現況 3-19
- 第五節 土地權屬 3-25

第四章 都市發展願景

- 第一節 都市發展定位 4-01
- 第二節 鼓山區空間規劃構想 4-04

第五章 實質檢討變更內容

- 第一節 變更內容 5-01
- 第二節 檢討後實質計畫 5-10

第六章 實施進度與經費

- 第一節 公共設施用地取得狀況 6-01
- 第二節 公共設施保留地取得方案 6-02

附錄一 公民團體及其他陳情意見研析

附錄二 公開徵求意見座談會議紀錄

圖目錄

圖 1-3-1	地理位置及計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-1-1	現行都市計畫示意圖	2-03
圖 2-2-1	變更位置一現行都市計畫主要計畫示意圖	2-04
圖 2-2-2	變更位置一現行都市計畫細部計畫示意圖	2-04
圖 2-2-3	變更位置二現行都市計畫主要計畫示意圖	2-05
圖 2-2-4	變更位置二現行都市計畫細部計畫示意圖	2-05
圖 2-2-5	變更位置三現行都市計畫主要計畫示意圖	2-06
圖 2-2-6	變更位置三現行都市計畫細部計畫示意圖	2-06
圖 2-2-7	變更位置四現行都市計畫主要計畫示意圖	2-07
圖 2-2-8	變更位置四現行都市計畫細部計畫示意圖	2-07
圖 2-2-9	變更位置五現行都市計畫主要計畫示意圖	2-08
圖 2-2-10	變更位置五現行都市計畫細部計畫示意圖	2-08
圖 2-2-11	變更位置六現行都市計畫主要計畫示意圖	2-09
圖 2-2-12	變更位置六現行都市計畫細部計畫示意圖	2-09
圖 3-1-1	臺灣地區活動斷層分布示意圖	3-01
圖 3-1-2	淹水潛勢示意圖	3-03
圖 3-1-3	災害發生潛勢示意圖	3-04
圖 3-2-1	高雄市區鐵路地下化計畫(含左營及鳳山)計畫示意圖..	3-07
圖 3-2-2	高雄市區鐵路地下化園道開闢工程範圍示意圖	3-08
圖 3-2-3	高雄環狀輕軌捷運建設(第二階段)路線圖	3-09
圖 3-2-4	上位計畫、重大及相關建設計畫示意圖	3-14
圖 3-2-5	鄰近都市計畫示意圖	3-15
圖 3-3-1	人口成長趨勢示意圖	3-16
圖 3-4-1	變更位置一土地使用現況示意圖	3-19
圖 3-4-2	變更位置二土地使用現況示意圖	3-20
圖 3-4-3	變更位置三土地使用現況示意圖	3-21
圖 3-4-4	變更位置四土地使用現況示意圖	3-22
圖 3-4-5	變更位置五土地使用現況示意圖	3-23
圖 3-4-6	變更位置六土地使用現況示意圖	3-24
圖 3-5-1	變更位置一土地權屬示意圖	3-25
圖 3-5-2	變更位置二土地權屬示意圖	3-28

圖 3-5-3	變更位置三土地權屬示意圖	3-29
圖 3-5-4	變更位置四土地權屬示意圖	3-30
圖 3-5-5	變更位置五土地權屬示意圖	3-31
圖 3-5-6	變更位置六土地權屬示意圖	3-33
圖 4-1-1	高雄市空間發展架構示意圖	4-01
圖 4-2-1	鼓山地區細部計畫整體發展構想示意圖	4-04
圖 5-1-1	實質變更內容位置示意圖	5-06
圖 5-1-2	變更編號 1 變更內容示意圖	5-07
圖 5-1-3	變更編號 2 變更內容示意圖	5-07
圖 5-1-4	變更編號 3 變更內容示意圖	5-08
圖 5-1-5	變更編號 4 變更內容示意圖	5-08
圖 5-1-6	變更編號 5 變更內容示意圖	5-09
圖 5-1-7	變更編號 6 變更內容示意圖	5-09
圖 5-2-1	變更編號 1 變更後都市計畫示意圖	5-10
圖 5-2-2	變更編號 2 變更後都市計畫示意圖	5-11
圖 5-2-3	變更編號 3 變更後都市計畫示意圖	5-11
圖 5-2-4	變更編號 4 變更後都市計畫示意圖	5-12
圖 5-2-5	變更編號 5 變更後都市計畫示意圖	5-12
圖 5-2-6	變更編號 6 變更後都市計畫示意圖	5-13

表 目 錄

表 2-1-1	現行都市計畫土地使用分區一覽表.....	2-01
表 3-2-1	上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表.....	3-11
表 3-3-1	計畫區歷年人口數、戶數統計分析表.....	3-16
表 3-3-2	各年齡結構統計表.....	3-17
表 3-3-3	鼓山細部計畫區所屬之行政區 105 年工商業場所單位 員工概況表.....	3-17
表 3-5-1	變更位置一土地權屬明細表.....	3-25
表 3-5-2	變更位置二土地權屬明細表.....	3-26
表 3-5-3	變更位置三土地權屬明細表.....	3-29
表 3-5-4	變更位置四土地權屬明細表.....	3-30
表 3-5-5	變更位置五土地權屬明細表.....	3-31
表 3-5-6	變更位置六土地權屬明細表.....	3-32
表 5-1-1	變更內容綜理表.....	5-01
表 5-2-1	變更前後土地使用計畫面積對照表.....	5-10
表 6-1-1	公共設施用地取得狀況表.....	6-01
表 6-2-1	計畫區公共設施保留地取得經費概估表.....	6-02

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

鼓山地區為高雄市早期發展地區之一，自民國50年「本市第三批細部計畫（鼓山）」發布實施至今，分別於民國77年、民國88年、民國98年發布實施三次通盤檢討。第一次通盤檢討係考量鼓山區為早期之聚集部落，因應人口成長、社經結構轉變及居民與政府的投資建設，為導引出未來發展結構，辦理通盤檢討；第二次通盤檢討係考量現況使用、機關需求、道路通行及配合都市更新辦理通盤檢討；第三次通盤檢討係因應都市發展迅速，且重大建設陸續興建，配合機關需求、現況使用，辦理通盤檢討。

近年鼓山地區發展迅速，且伴隨鐵路地下化及環狀輕軌等大眾運輸交通工具之興建，以及重大建設計畫陸續推動，鼓山地區空間結構改變，因鐵路地下化而形成之公共空間，將影響鼓山地區之道路系統及公共設施配置。並且考量大眾運輸交通工具之串聯將帶來TOD發展，提升周邊商業及住宅發展，故於都市計畫通盤檢討一併處理相關議題及重新檢視鼓山地區發展。

因此，本次通盤檢討將依據現行都市計畫法之規定，進行鼓山地區細部計畫計畫年期、計畫人口、土地使用管制之檢討、與鄰里型公共設施配置規劃、道路系統之調整，亦將綜合考量計畫區各項建設與活動特性，提擬整體發展構想，同時彙整各界意見，使通盤檢討成果更符合當地居民之需求及細部計畫規劃之內涵。

依據刻正辦理之細部計畫第四次通盤檢討作業中，涉及調整土地使用分區以及主要計畫劃設之公共設施用地，因屬主要計畫辦理範疇，故依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條「辦理主要計畫或細部計畫全面通盤檢討時，應分別依據本法第15條或第22條所規定之全部事項及考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正。依前項規定辦理細部計畫通盤檢討時，其涉及主要計畫部分，得一併檢討之。」配合辦理變更主要計畫。

第二節 法令依據

本計畫係配合鼓山地區細部計畫通盤檢討而辦理之變更案，其法令依據都市計畫法第26條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第4條辦理。

第三節 計畫位置、範圍與行政區劃

本計畫區位於高雄市西側，向東可達三民、前金區，往北可通往左營區，南鄰高雄港、鹽埕區，西鄰萬壽山，整體交通便捷。本細部計畫檢討範圍北以中山國小與中華路口為界，南達哨船頭及維生里與高雄港為鄰，西以壽山為界，東迄縱貫鐵路，計畫面積約400.00公頃。本次涉及主要計畫變更共計6處地區，其變更總面積共計約1.54公頃，有關變更位置詳見圖1-3-1所示。

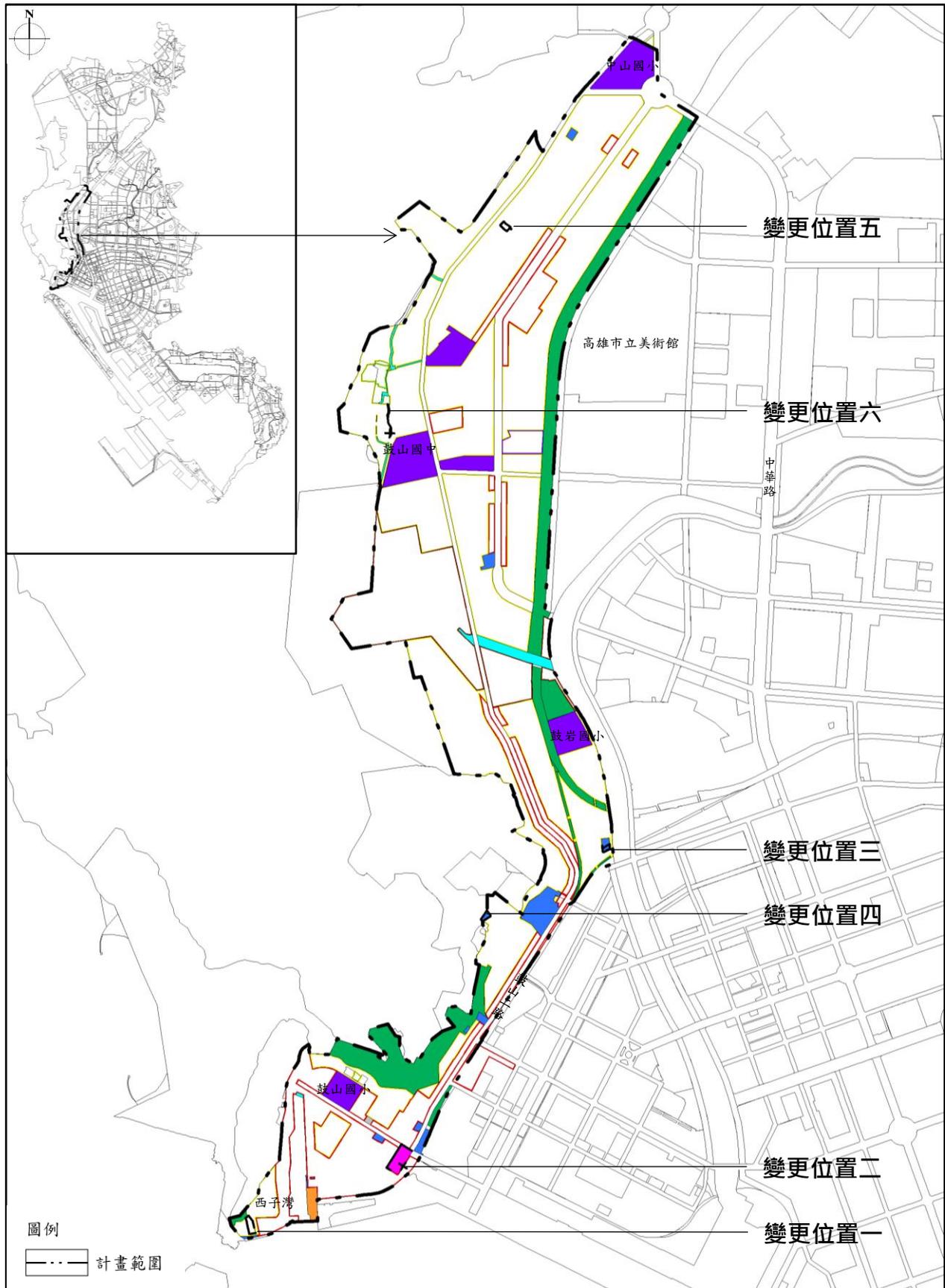


圖 1-3-1 地理位置及計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 現行都市計畫概要

鼓山地區現行之都市計畫係以民國98年12月30日公告實施之細部計畫第三次通盤檢討為主體，經歷第568、582、758、824、830、835、854、892案、995案、998案、999案、1012案及1013案之變更調整，即為本計畫區現行之都市計畫內容。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫年期：民國 125 年。

二、計畫容納人口：104,000 人，居住密度 547 人/公頃。

三、計畫面積：400.00 公頃。

四、土地使用計畫

本計畫為高雄市早期發展地區之一，都市發展程度較高，故以住宅區所佔比例較高，為本計畫區最主要的土地使用。住宅區平均分佈於全區中，而商業區多分佈於九如路兩側、鼓山路兩側及南端之哨船頭地區。有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表2-1-1、圖2-1-1所示。

五、公共設施

本計畫區劃設有學校用地、機關用地、公園用地、市場用地、加油站用地、停車場用地、廣場用地、綠地用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、變電所用地、河道用地、河道用地（兼供鐵路使用）、下水道用地、園道用地、園道用地（兼供鐵路使用）、道路用地、鐵路景觀用地、交通用地及自然公園用地等公共設施用地，面積共計163.98公頃。

六、道路系統

本計畫主要聯外道路有翠華路、九如四路及鼓山路，南北向次要道路則有濱海二路等，東西向之次要道路有青海路、濱海一路、臨海二路等，地區性出入道路寬度約為10至15公尺具高可及性為計畫區內居民主要出入通道。

表2-1-1 現行都市計畫土地使用分區一覽表

使用分區		面積（公頃）	估計畫面積百分比（%）	
土地 使用 分區	住宅區	特定住宅區	3.74	0.94
		第三種住宅區	59.21	14.80
		第四種住宅區	66.49	16.62
		第五種住宅區	26.68	6.67
		小計	156.12	39.03
	商業區	第二種商業區	6.42	1.60
		第三種商業區	8.28	2.07
		第四種商業區	13.00	3.25
小計		27.70	6.92	

表2-1-1 現行都市計畫土地使用分區一覽表(續)

使用分區		面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)	
土地使用分區	特定商業專用區	第二種特定商業專用區	2.98	0.75
		第三種特定商業專用區	6.94	1.73
		小計	9.92	2.48
	工業區	33.81	8.44	
	文教區	2.22	0.56	
	保存區	0.77	0.19	
	漁業區	4.38	1.10	
	宗教專用區	1.10	0.28	
小計		236.02	59.00	
公共設施用地	學校用地	19.18	4.80	
	機關用地	3.81	0.95	
	公園用地	28.45	7.11	
	市場用地	2.62	0.66	
	加油站用地	0.35	0.09	
	停車場用地	0.47	0.12	
	廣場用地	1.09	0.27	
	綠地用地	1.84	0.46	
	公園兼兒童遊樂場用地	0.73	0.18	
	兒童遊樂場用地	1.23	0.31	
	變電所用地	0.10	0.03	
	河道用地	2.45	0.61	
	河道用地(兼供鐵路使用)	0.32	0.08	
	下水道用地	0.05	0.01	
	園道用地	1.04	0.26	
	園道用地(兼供鐵路使用)	20.81	5.20	
	道路用地	77.58	19.39	
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.15	0.04	
	鐵路景觀用地	0.84	0.21	
	交通用地	0.60	0.15	
	自然公園用地	0.27	0.07	
小計		163.98	41.00	
總計		400.00	100.00	

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

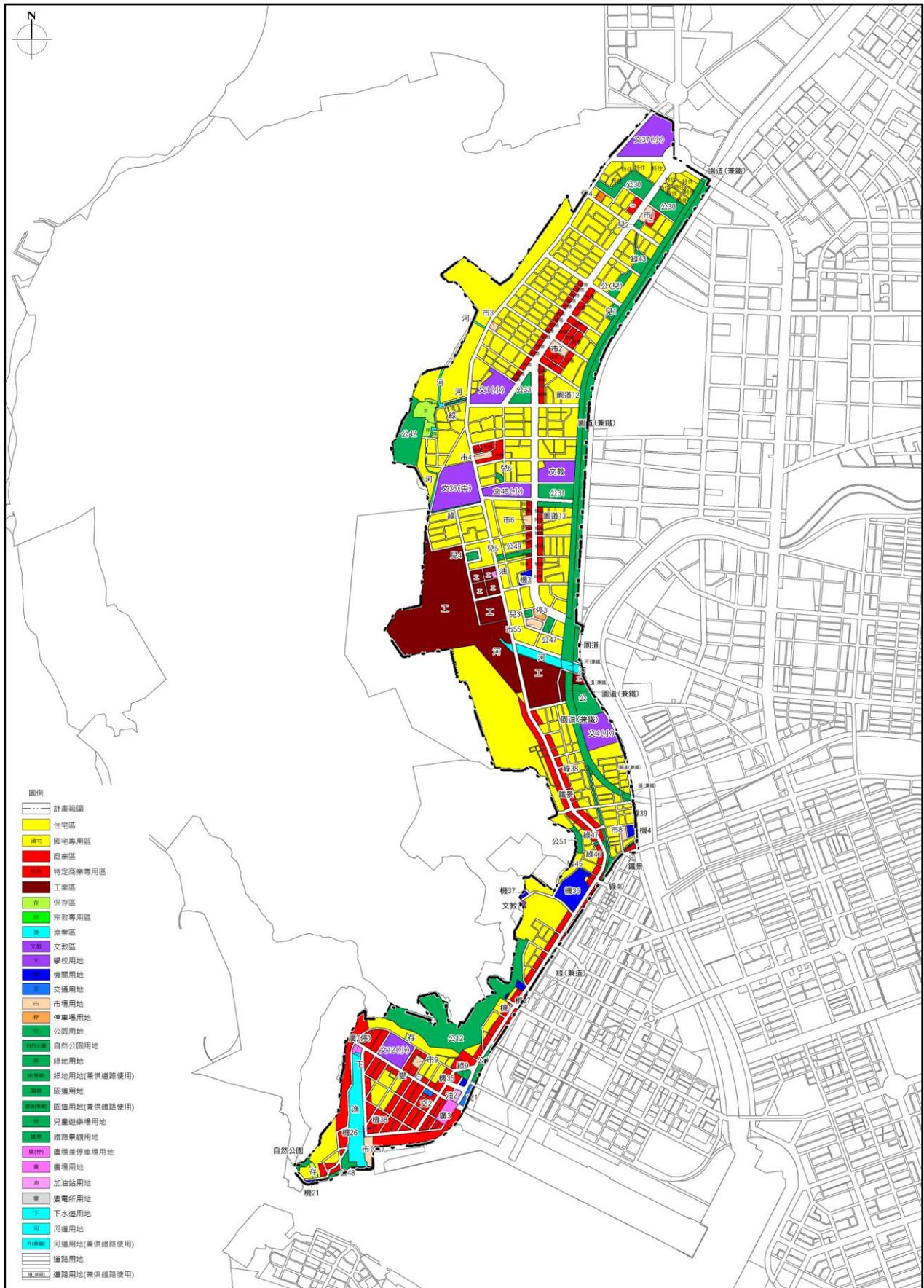


圖2-1-1 現行都市計畫示意圖

第二節 變更位置現行都市計畫

一、打狗英國領事館及官邸

位於哨船街北側之保存區為民國94年8月「變更高雄市都市計畫（鼓山區）主要計畫住宅區（住三）（哨船頭地區水產試驗所高雄分所）為保存區案」中，為保存農委會水產試驗所高雄分所之歷史建築，變更0.26公頃之第三種住宅區為保存區，現況為打狗英國領事館，現行都市計畫詳圖2-2-1及圖2-2-2所示。

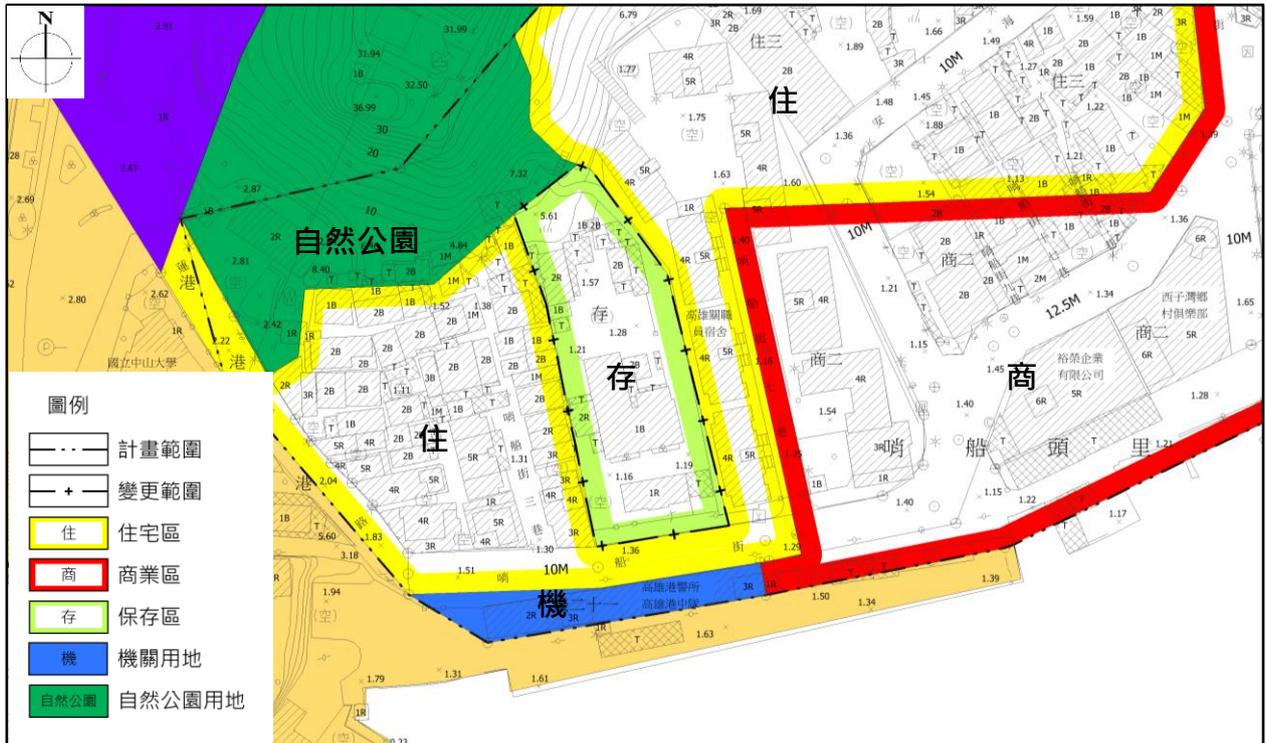


圖2-2-1 變更位置一現行都市計畫主要計畫示意圖

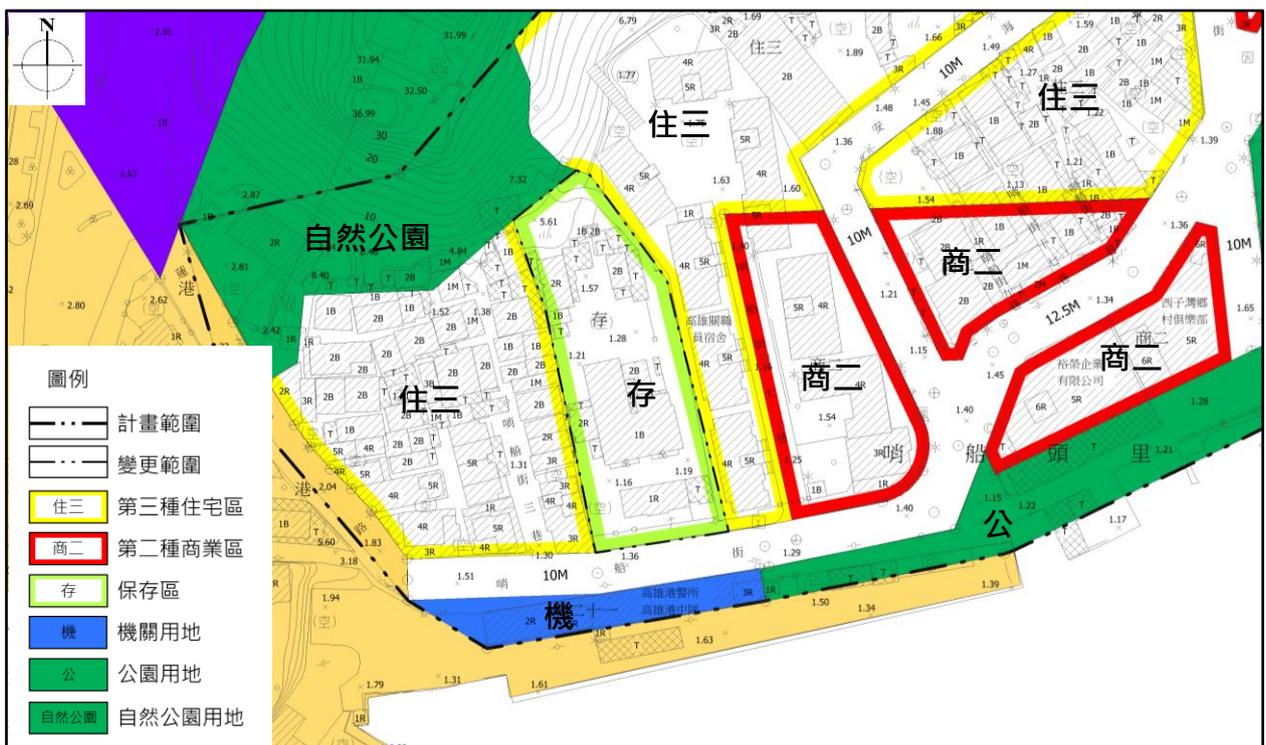
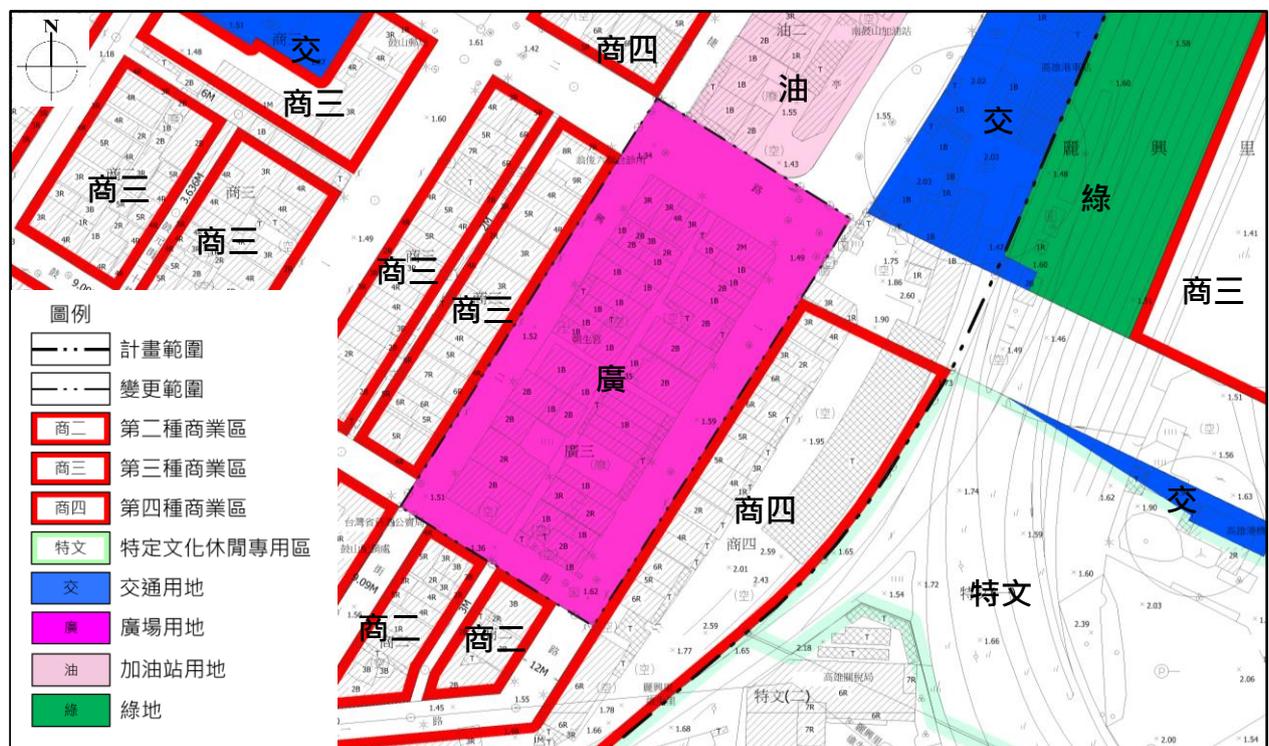
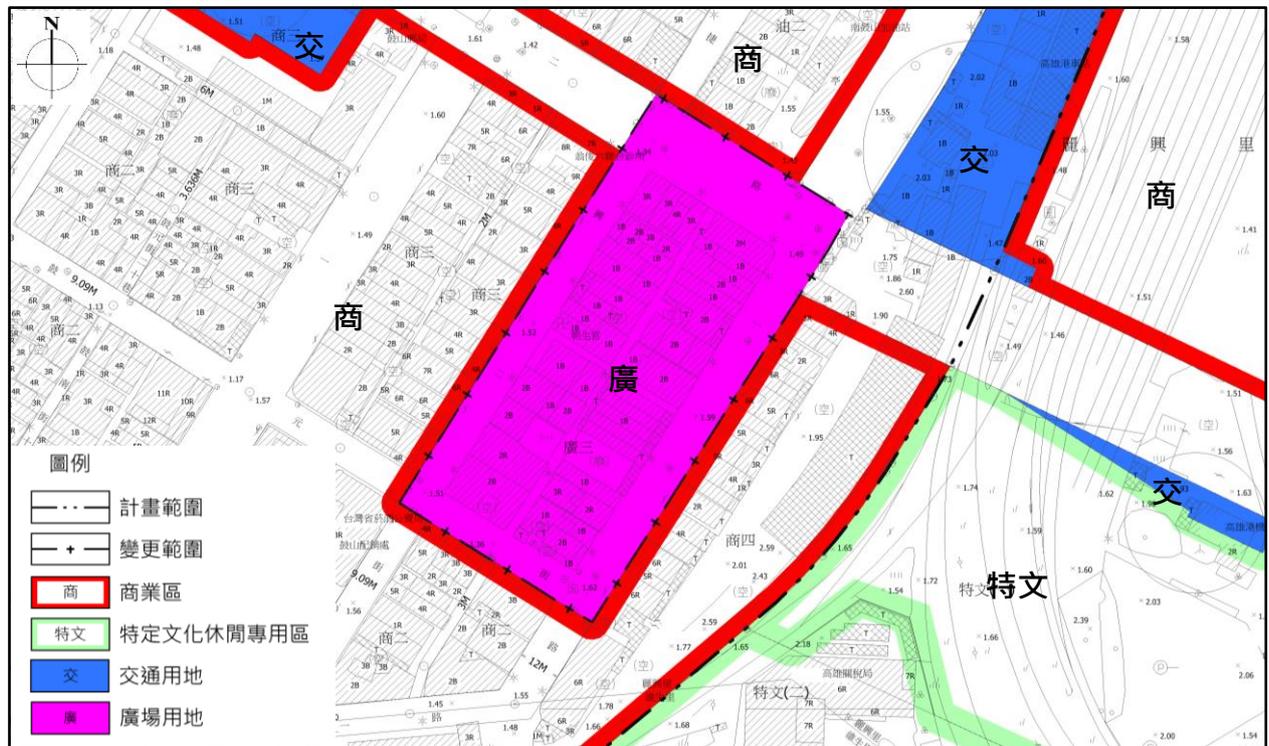


圖2-2-2 變更位置一現行都市計畫細部計畫示意圖

二、臨海二路南側與捷興二街東側之廣3用地

位於臨海二路南側與捷興二街東側之廣3用地為民國44年5月公告「實施本市都市計畫分區計畫」即劃設為第三號廣場用地，面積為0.89公頃，現況為住宅、商業、文史保存等使用，現行都市計畫詳圖2-2-3及圖2-2-4所示。



三、河西一路西側及綠川街南側之機4用地

位於河西一路西側及綠川街南側之機4用地為於61年11月4日公告之「本市第五批細部計畫（鼓山、鼓岩一帶）」案劃設為機關用地，變更面積為0.08公頃，現況為住宅使用，現行都市計畫詳圖2-2-5及圖2-2-6所示。



圖2-2-5 變更位置三現行都市計畫主要計畫示意圖

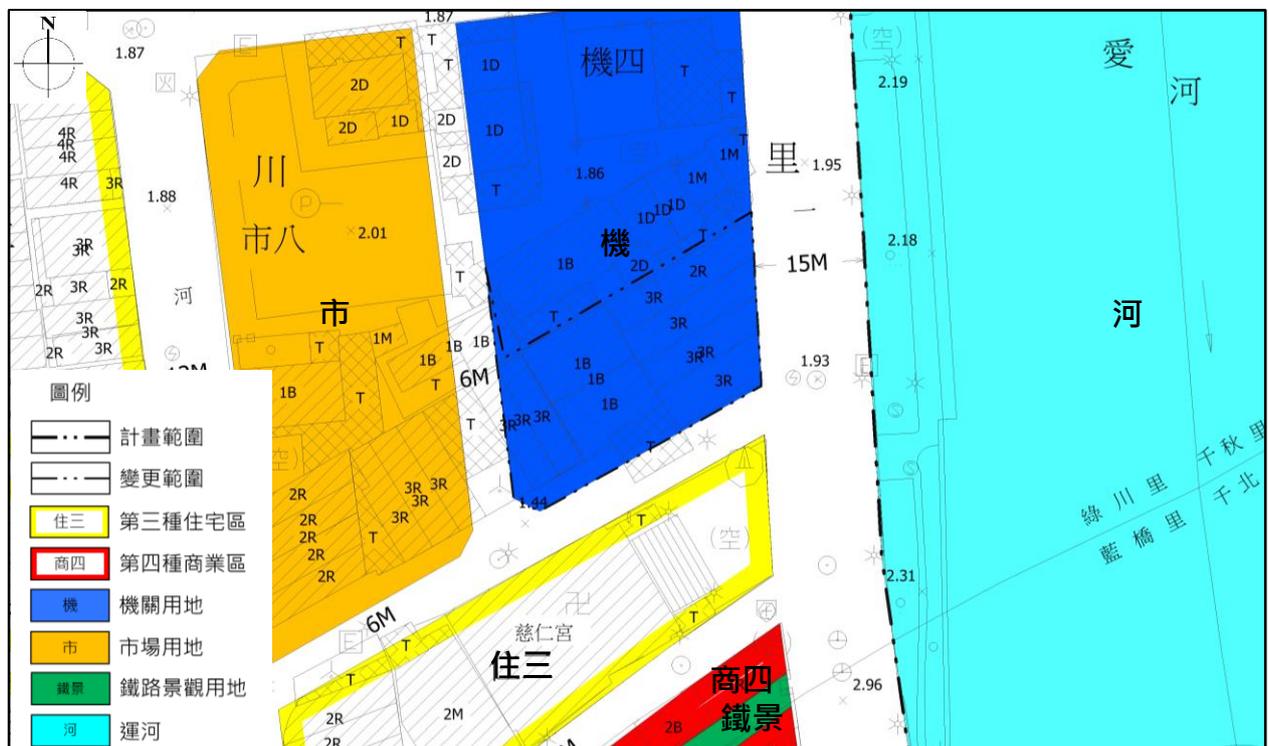
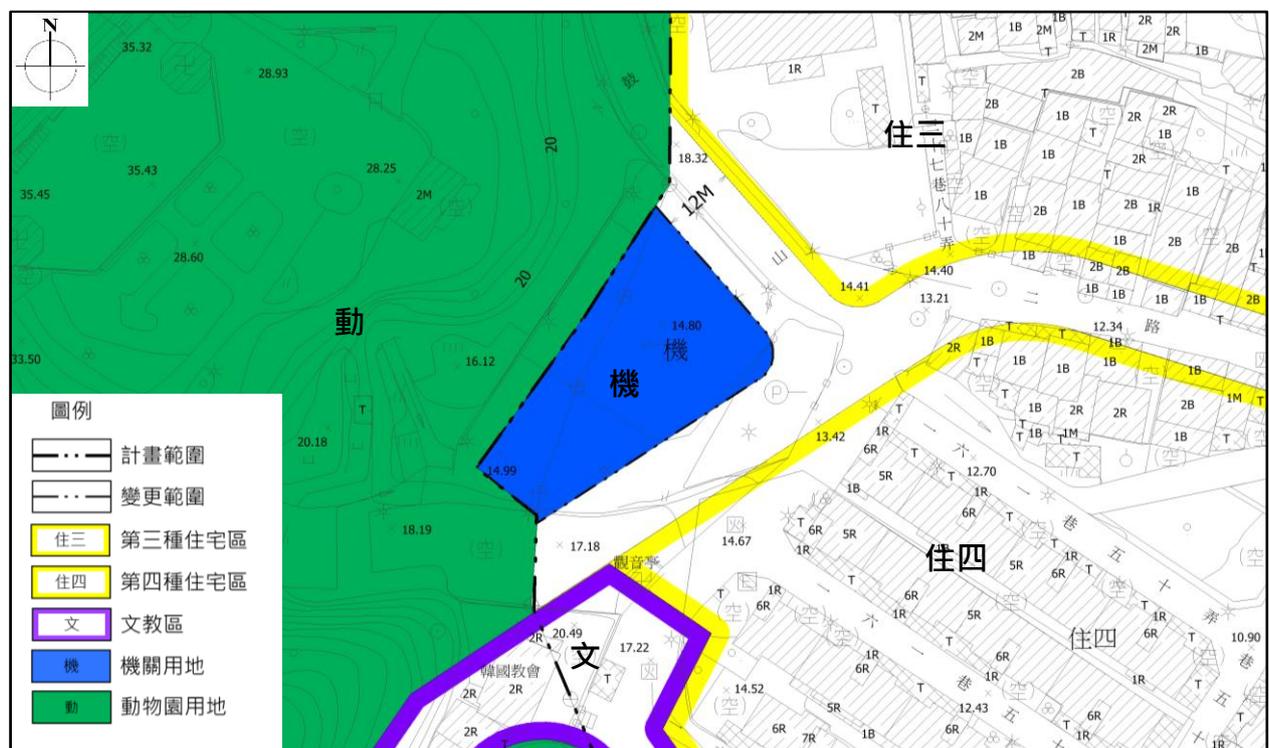
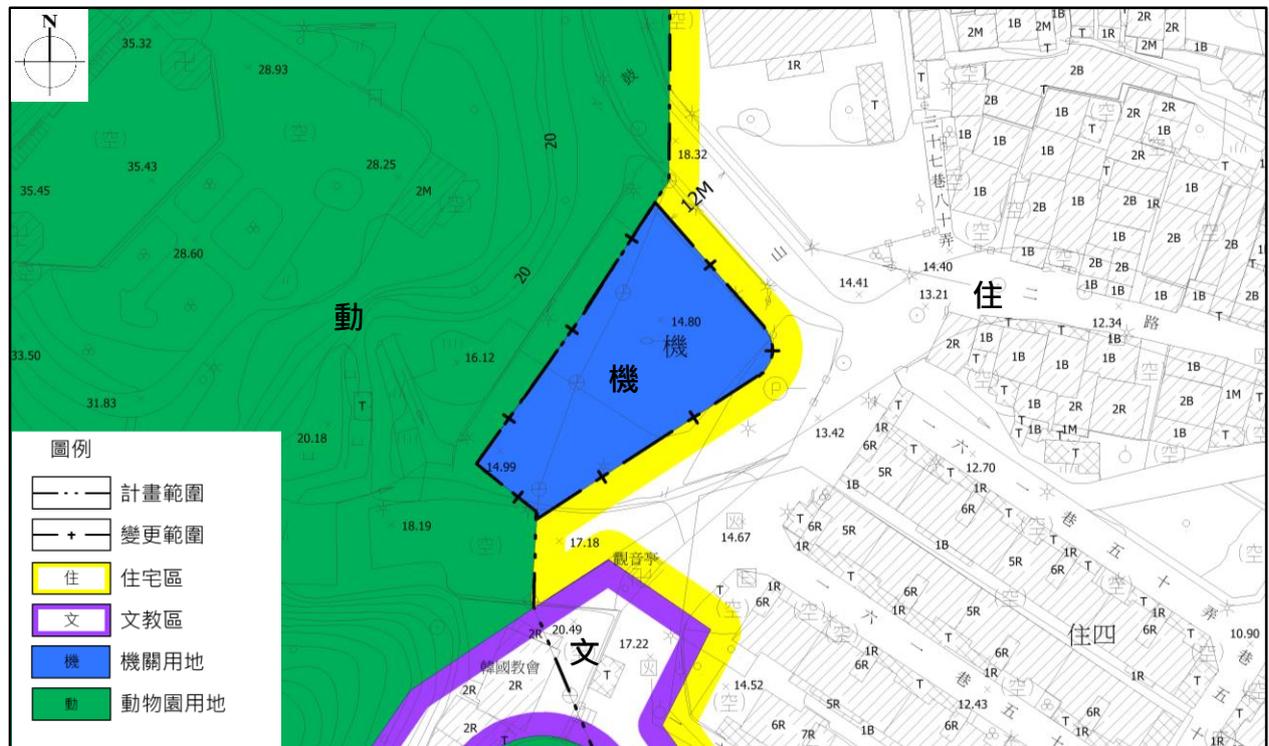


圖2-2-6 變更位置三現行都市計畫細部計畫示意圖

四、鼓山一路37巷西側之機37用地

位於鼓山一路37巷西側之機37用地為民國88年12月公告「變更高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討案」為供多功能活動中心使用，變更0.11公頃之動物園用地為機關用地，現況為停車使用，現行都市計畫詳圖2-2-7及圖2-2-8所示。



五、內惟路 379 巷西側之住宅區

位於內惟路379巷西側之住宅區為民國61年1月公告「原都市計畫分區使用檢討」變更工業區為住宅區，計畫面積為0.12公頃，現為李氏古宅及道路使用，現行都市計畫詳圖2-2-9及圖2-2-10所示。



圖2-2-9 變更位置五現行都市計畫主要計畫示意圖



圖2-2-10 變更位置五現行都市計畫細部計畫示意圖

六、壽山東麓（鼓山三路93巷啾咕石小水渠至鼓山中學明德路水渠）

位於鼓山三路93巷啾咕石小水渠至鼓山中學明德路水渠，面積為0.07公頃，現況為明渠、住宅及道路等使用，現行都市計畫詳圖2-2-11及圖2-2-12所示。

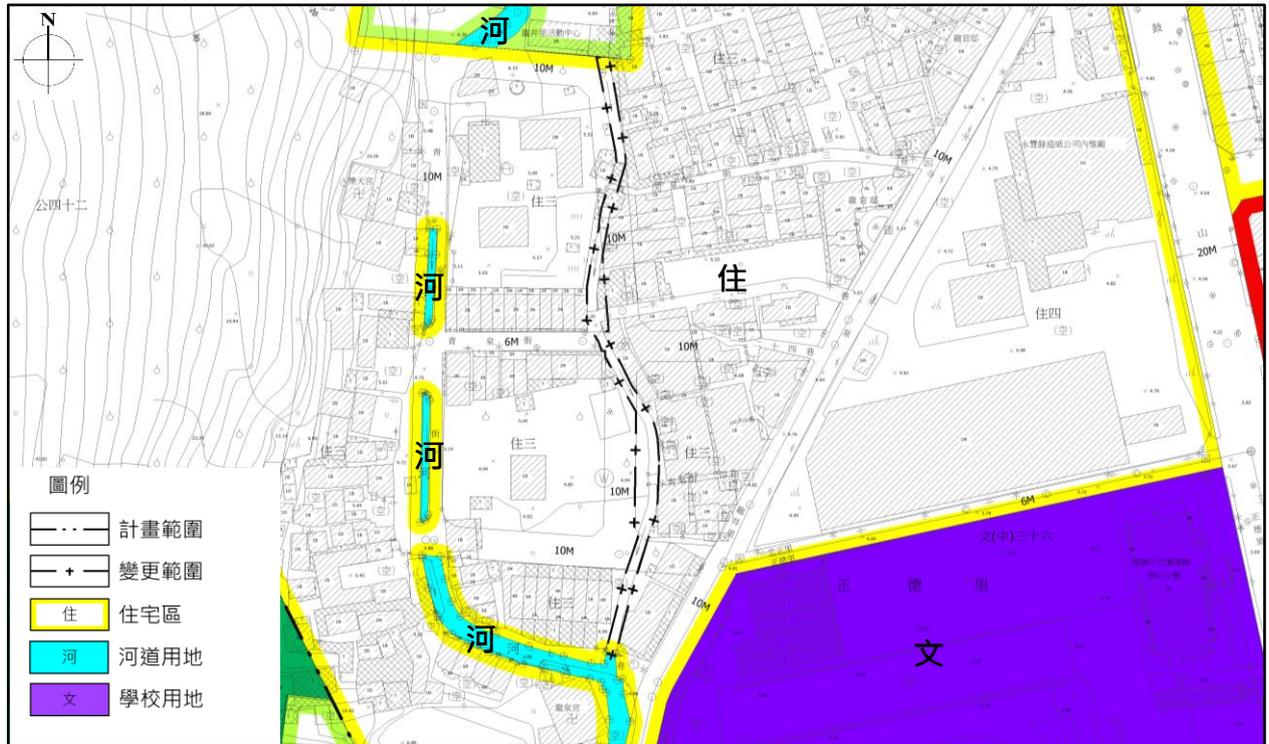


圖2-2-11 變更位置六現行都市計畫主要計畫示意圖

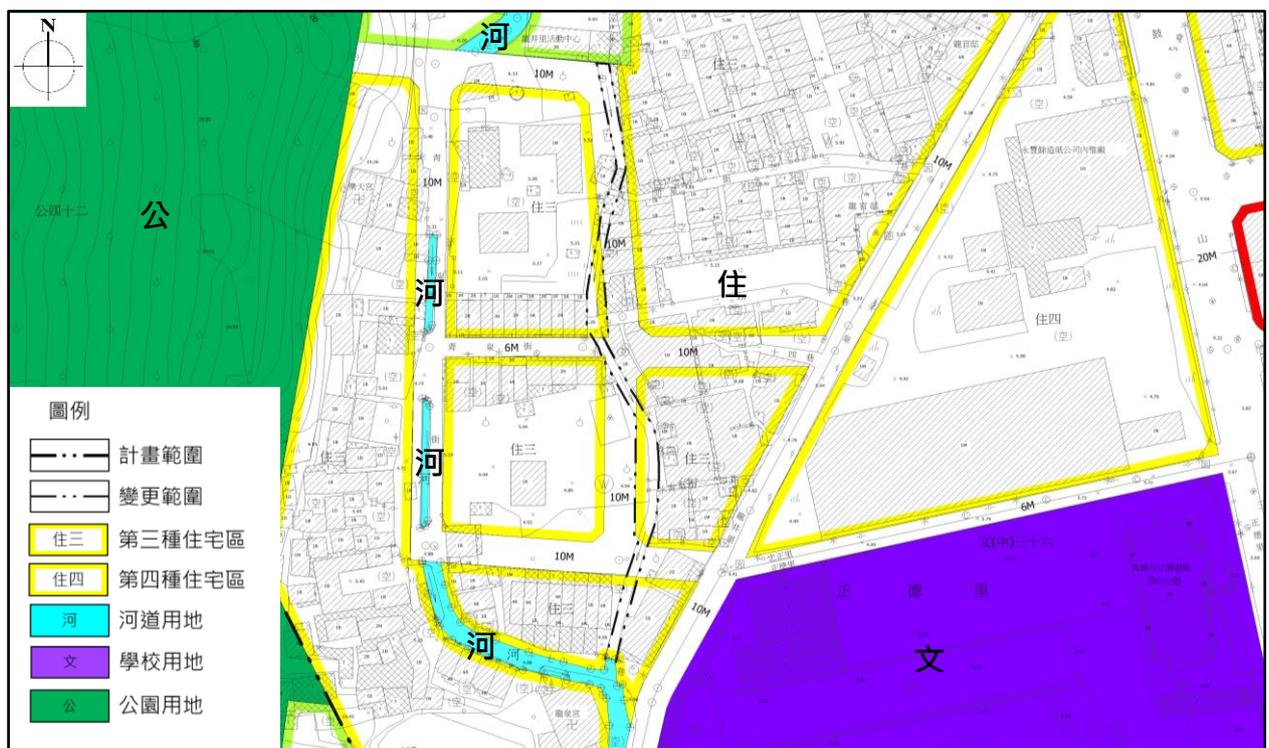


圖2-2-12 變更位置六現行都市計畫細部計畫示意圖

第三章 社會、經濟及實質發展現況

第一節 自然環境

一、地形地勢

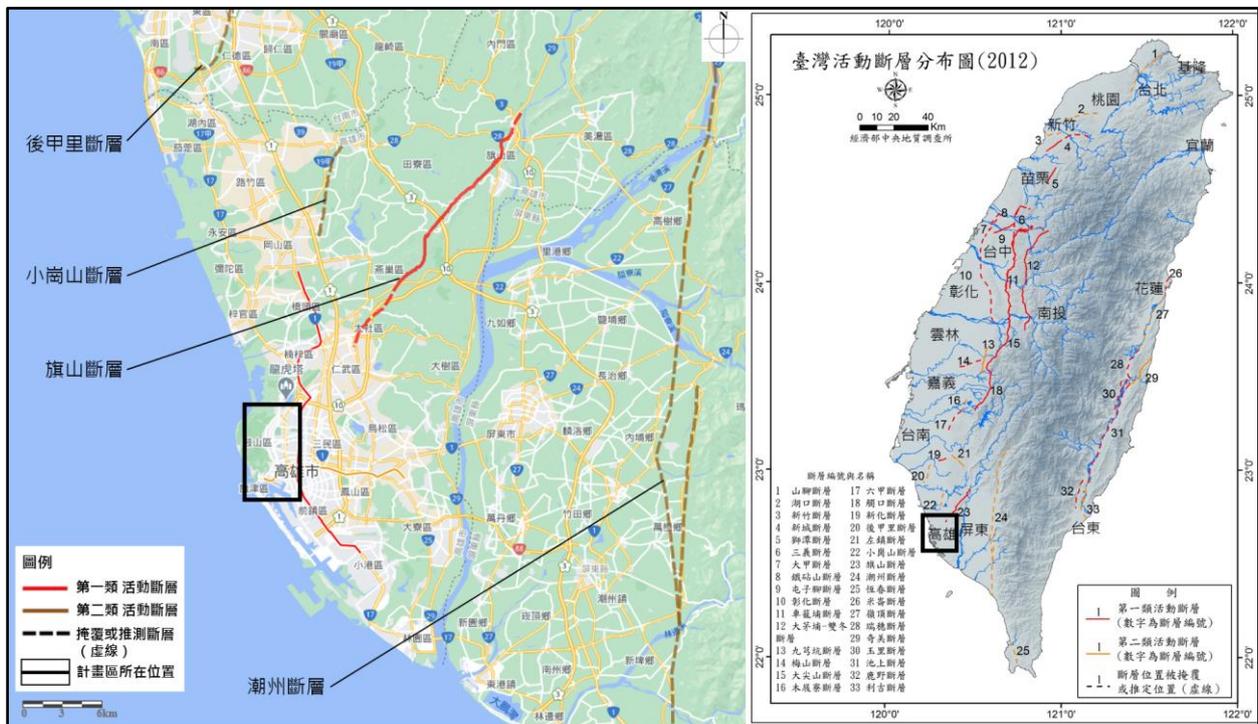
本計畫區均為平坦之平原，大部分劃為住宅區使用，西側為萬壽山，是一高約三百公尺之丘陵，東側有愛河流經，南臨高雄港，為一南北狹長之地形。

二、地質與土壤

本計畫區係屬於高雄平原之一部份，為由沖積世之泥土沙礫堆積而成，在地質學上稱為現代沖積層，多為顆粒極細之泥質粘土層，係屬鹼性土壤。

三、斷層

目前高雄市有後甲里、小崗山、旗山、鳳山、潮州等4處斷層，本計畫區所處之鼓山區無斷層通過，惟地震災害受規模及震源深度影響，仍應注重相關災害之應變措施，詳圖3-1-1所示。



資料來源：經濟部中央地質調查所。

圖3-1-1 臺灣地區活動斷層分布示意圖

四、氣象、水文

(一) 氣象

1. 氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏25.1度，最低溫度極少低於攝氏10度，以月份而言，7月份氣溫最高，平均溫度在攝氏29.2度左右，僅在大陸冷氣團與冷鋒面南下時，天氣始較冷。

2. 降雨量

雨量方面，高雄市年平均降雨量約1884.9公厘。雨量多集中於5月至9月，其中以雷雨及颱風雨為主，約佔全年雨量之88.19%；若以月份而言，6、7、8月雨量佔全年雨量之64.88%，而每年10月至翌年4月則為乾季，降雨量約為全年之11.81%。

3. 風向、風速

風向以西南季風與西北季風為主，西南季風始於每年5月至9月，冬季以東北季風及西北季風為多，年平均風速為2.4公尺/秒。夏季因常有颱風來襲，尤其以7、8、9月份為主，颱風來時風速每秒可達38公尺以上。

4. 相對溼度

因受海島型氣候影響，本區空氣溼度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均溼度變化亦小，平均相對溼度約在71.9%至80.5%之間，歷年平均相對溼度則為75.9%。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對溼度明顯高於冬季各月之相對溼度，其中以8月最高，12月最低。

5. 日照時數

日照時數之量測以明亮時數為準，本區幾乎全年陽光普照，平均總日照時數為2,212.2小時，且全年各月之平均月日照時數均大於130小時，其中以7月221.4小時最高，以12月之161.8小時最低。

(二) 水文

愛河流經本計畫區南側，其為高雄市區主要河道，發源自仁武區八卦寮，流經高雄市中心後於高雄港出海，其功能多做為高雄地區之區域排水，天然流量不大，過去由於工業污染與都市廢水排放不當，使其污染嚴重，但近年經政府努力整治，陸續在河岸兩旁進行綠化，闢建休憩設施，下游河岸整治成河濱公園，加強其休閒遊憩之功能及改善市容與親水環境。另第一號運河流經本計畫區南側，其源自五塊厝，流經三民區灣子內，在七賢橋附近注入愛河。

龍巖冽泉流經計畫區西側，為鼓山區之重要渠道，發源自龍泉寺，流經計畫區西側於鼓山高中匯集，並流至柴山滯洪池，其功能多做為鼓山地區西側之區域排水，天然流量不大，上游已建立龍巖冽泉景點，供地方民眾使用之親水環境。

五、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形

(一) 颱風

依據中央氣象局資料，過去112年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，民國90年發生之潭美、民國98年之莫拉克、民國99年之凡那比颱風皆造成高雄市多處淹水，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地

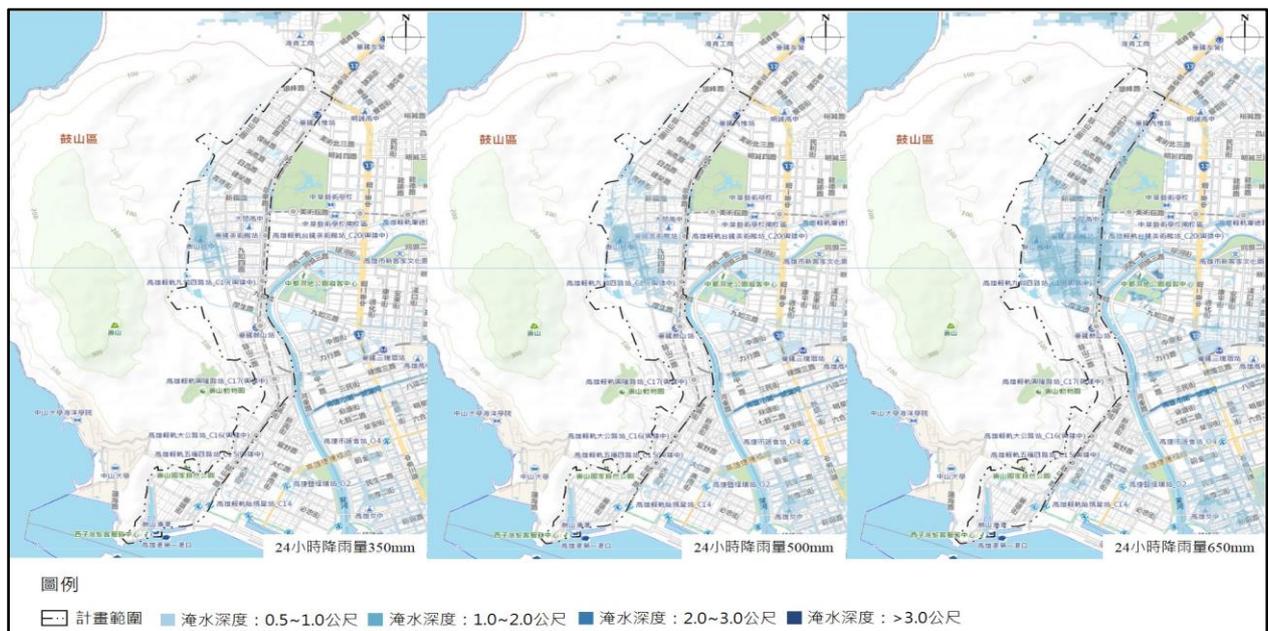
(二) 淹水潛勢地區

1. 高雄市易淹水區域

依據本府消防局資料，本市易淹水區域多發生於永安區、阿蓮區、茄萣區、彌陀區、田寮區及湖內區等，鼓山地區非屬易淹水區域。

2. 本計畫區周邊地區

本計畫依經國家災害防救科技中心之高雄市單日降雨量350、500及650公釐淹水區位資料作為鼓山地區淹水潛勢分析之用，該資料僅考量地形之影響因素，單日降雨量350公釐時，龍井里、正德里一帶為淹水0.5公尺範圍；單日降雨500公釐時，淹水範圍新增青海路兩側，深度提升至1.0至2.0公尺；單日降雨650公釐時，淹水範圍新增建國里、平和里、民強里，另外淹水深度提升至2.0至3.0公尺範圍，主要淹水區域集中於美術館車站東側一帶，詳如圖3-1-2所示。上述國家災害防救科技中心之淹水潛勢分析資料未來將作為研擬防災計畫之避難據點、防救災及避難與替代路線之參考，並考量於土地使用分區管制要點與都市設計基準納入滯洪設施之設置等規定，以及考量學校、公園、運動場作為滯洪設施之可行性。

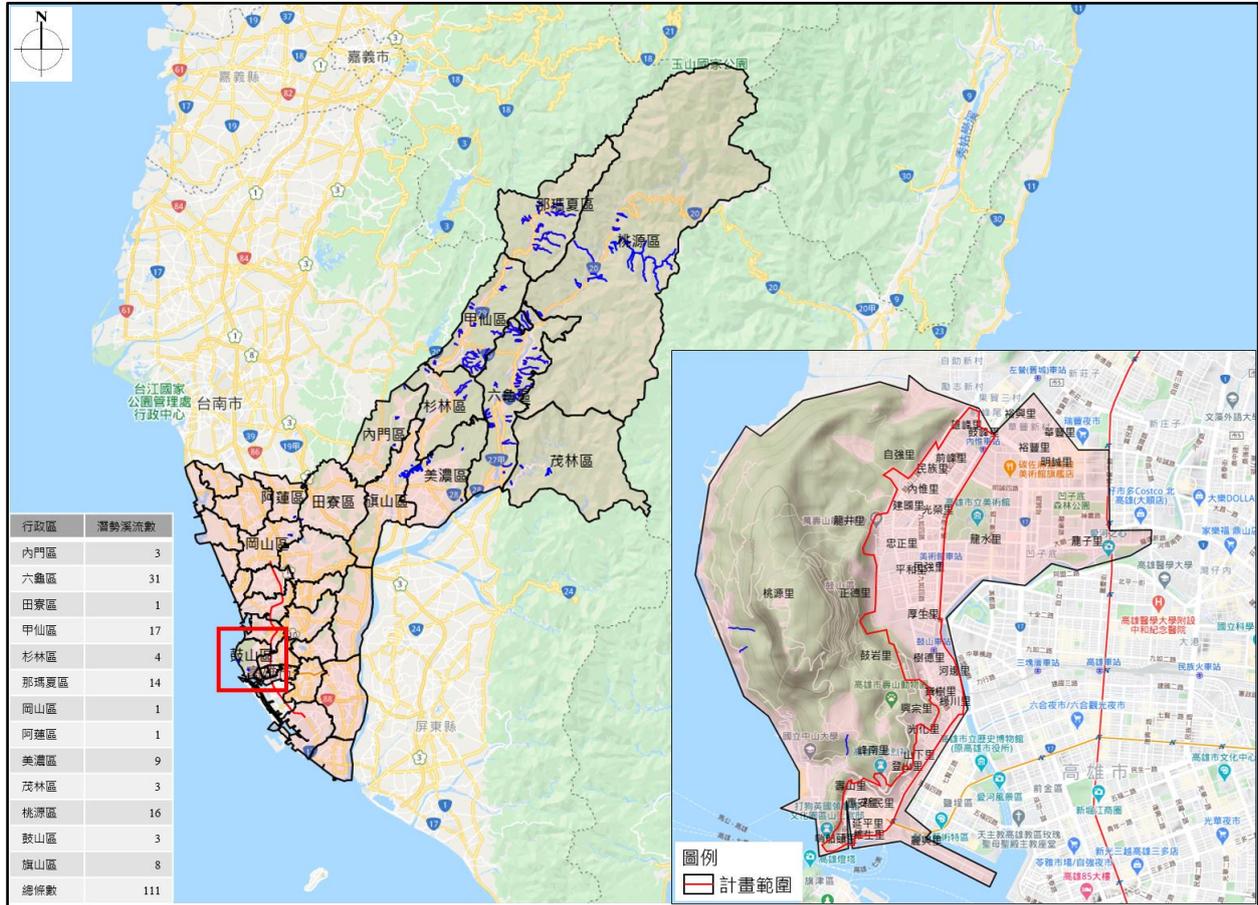


資料來源：國家災害防救科技中心。

圖3-1-2 淹水潛勢示意圖

(三) 災害發生潛勢區域

依據土石流防災資訊網，高雄市共有 111 條土石流潛勢溪流，其中有 3 條位在鼓山區，其中一條位於國立中山大學東北側鄰近計畫範圍壽山里，另外兩條位於柴山大路左營海軍碉堡及柴山大路柴山 31 號（海岸咖啡）（柴山漁港東側），以柴山與計畫範圍相隔，詳如圖 3-1-3 所示。



資料來源：行政院農委會水土保持局。

圖3-1-3 災害發生潛勢示意圖

第二節 上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫

本節針對計畫區鄰近地區之上位計畫、重大建設計畫及鄰近相關計畫，其以透過全面性的了解與檢討，完整性發展後續整體定位與構想，提升細部計畫通盤檢討效益：

一、上位計畫

(一) 全國國土計畫 (107.04)

1. 計畫概述

國土計畫法於民國105年1月6日公布，並於同年5月1日公告施行。其立法目的係為「因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展」。爰依前規定擬定本計畫。國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。本計畫屬全國性位階，內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

我國國土係以「安全—環境保護，永續國土資源」、「有序—經濟發展，引導城鄉發展」、「和諧—社會公義，落實公平正義」為空間發展之總目標，載明全國人口總量、農地總量、城鄉發展總量、水資源總量、城鄉發展成長區位及發展優先順序等城鄉發展與成長管理內容，以及國土防災、國土功能分區及其分類原則、原住民土地使用指導原則等指示事項。

2. 對本計畫指導

本計畫應參酌全國國土計畫對土地使用規劃原則之指導，針對計畫區土地研擬適當之土地使用配置內容。根據城鄉發展與成長管理面向所強調之集約有序發展，本計畫應針對既有發展地區，優先使用閒置、低度利用之土地，以有效利用土地資源、節省能源、增進公共設施使用效率；另因應氣候變遷，應加速推廣大眾運輸、自行車及人行步道系統；在部門空間及土地使用計畫部分，則應針對產業、運輸、住宅、公共設施等，配合人口結構發展趨勢，以及地方管制需要，研訂因地制宜之土地使用規定。

(二) 高雄市國土計畫 (110.04)

1. 計畫概述

高雄國土以「動力城市·經貿首都」、「友善投資·創新產業」、「多元文化·適性發展」、「共生海洋·資源永續」為發展目標，發展四大策略分區：生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心。載明現況發展與預測、空間發展及成長管理計畫、氣候變遷調適計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區劃設及土地使用管制及國土復育促進地區建議事項等。

高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。提出「大高雄PLUS」作為整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等建構「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。

2. 對本計畫指導

高雄市國土計畫針對高雄市整體空間發展架構給予功能性定位之指導，其中本計畫區屬於「經貿都會核心」，因此本計畫未來將持續以強化都會區功能，以大眾運輸導向型開發（TOD）為主，並應根據人口結構變動趨勢，針對住宅及公共設施落實集約及多目標使用，促使都市發展集中於交通節點周邊地區，走向更節能、集約及有效率的發展。

（三）擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案（106.09）

1. 計畫概述

高雄市主要計畫歷經民國71年底發布實施之「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫通盤檢討」迄今，對原高雄市轄區各地區都市計畫從事全盤分析檢討，作為都市發展之指導；後於民國85年11月1日發布實施之「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」，以考量本市商業發展類型，增設約308公頃之特定商業專用區，並預留約62公頃之商業區；配合相關重大建設計畫，規劃增設了約70公頃之綠地、9.8公頃之學校用地、4.8公頃之河道用地及保存區等，並增訂土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔回饋比例及機制之相關規定。

以發展高雄為南臺灣最重要的都會區域中心都市及亞太區域主要的全球都市（global city）為主，確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位。其空間發展架構分為一核、雙心、三軸及六大發展區。

2. 對本計畫指導

本計畫區位於空間發展架構之都會經貿核心，其涵蓋行政區包括左營、鼓山、三民、鳳山、鹽埕、前金、新興、苓雅、前鎮及旗津，主要功能定位為行政、商務、經貿、居住及轉運為主。強調落實TOD理念，及提高土地利用效益，促進辦理都市更新及整體開發區。

二、重大及相關建設計畫

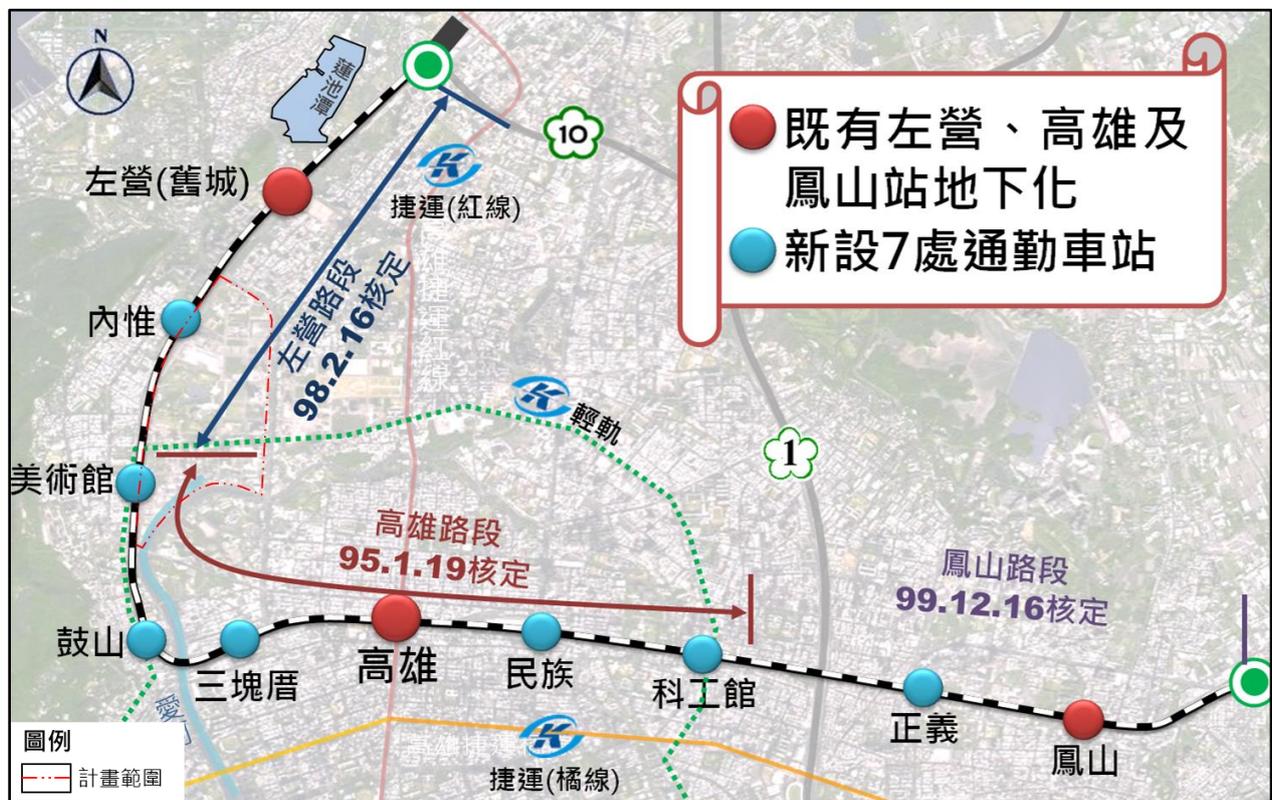
(一) 高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）（106.12）

1. 計畫概述

有鑒於臺北市區鐵路地下化工程完工通車後，對於促進都市整體發展、改善市區交通延滯等均有顯著效益，普獲各界肯定及支持。因此高雄都會區民眾、民意代表及各層級單位對於高雄地區鐵路地下化之推動期望甚高，行政院於95年核定高雄市區鐵路地下化計畫，因地方民意強烈要求左營地區鐵路地下化，98年經建會通過「高雄市區鐵路地下化延伸左營計畫」案；因應鳳山地區鐵路除外於高雄市鐵路地下化計畫，為期快速有效解決鳳山車站區域交通困境及都市發展，經行政院同意鳳山地區鐵路立體化採用地下化方式辦理後續綜合規劃，將其視為高雄市區鐵路地下化計畫之延伸。起自臺鐵新左營車站以南經蓀禎路迄至鳳山，全長18.16公里，除原有之左營站、高雄車站、鳳山車站外，設置內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館、正義7座通勤車站，第一階段全線已於107年10月下地通車，第二階段新高雄車站則預計2023年完工。

2. 與本計畫關聯

本計畫區西側鐵路廊帶以及增設2處臺鐵捷運化地下通勤車站（內惟站、美術館站）為鐵路地下化重點實施地區。鐵路地下化之完工，對本計畫主要影響為消彌鐵路兩側阻隔之都市發展現象，縫合與東側內惟埤都市計畫區鄰接之地區。因此本此通盤檢討主要工作內容為檢視鐵路地下化後都市縫合，以及周邊環境整合議題。



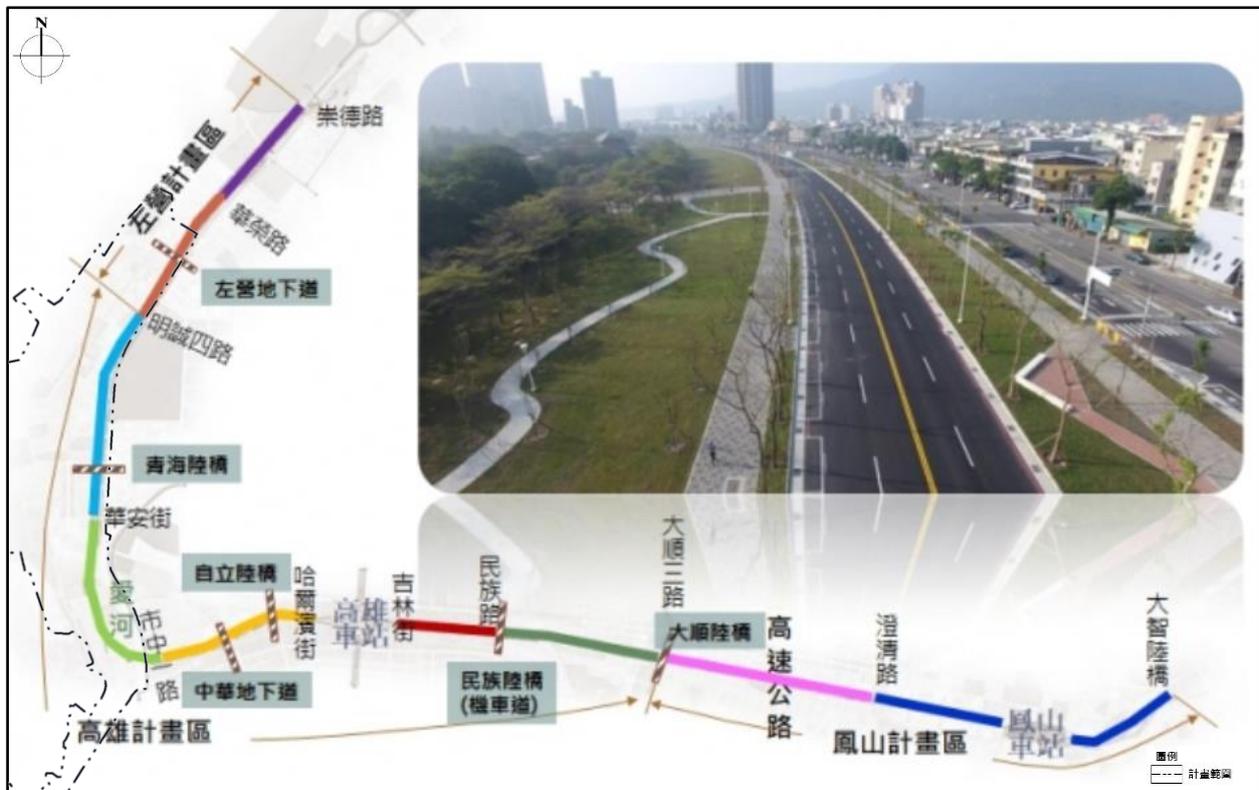
資料來源：交通部鐵道局。

圖3-2-1 高雄市區鐵路地下化計畫（含左營及鳳山）計畫示意圖

(二) 生活圈道路交通系統建設計畫—高雄市區鐵路地下化園道開闢工程 (107.01)

1. 計畫概述

隨高雄市區鐵路地下化後騰空之土地廊帶，規劃建構為園道景觀綠廊道，園道廊帶為貫穿高雄市之重要景觀軸線，並「配合鐵路立體化後所增設之景觀道路及共同管道建設計畫」，於鐵路地下化沿線規劃辦理平面道路工程，內政部營建署因應高雄市道路建設，於107、108年度由該計畫核定計29億7,549萬3,000元，以補助高雄市政府接續辦理鐵路地下化後的園道工程及立體設施拆除（填平）後平面道路工程。本案涵蓋高雄市5個行政區，屬三計畫區辦理，範圍北起左營區大中路附近，南至鳳山區大智陸橋以西，全長約15.37公里，寬約26至146公尺，其中包含景觀及道路（含附屬設施）等工程，亦配合大順陸橋（108年完工）、民族陸橋機車道（109年完工）、自立路橋（108年完工）、青海陸橋（108年完工）4座陸橋，及中華地下道（109年完工）、左營地下道（108年完工）2座地下道拆除（填平）後之平面道路工程。



資料來源：交通部鐵道局。

圖3-2-2 高雄市區鐵路地下化園道開闢工程範圍示意圖

2. 對本計畫指導

園道開闢工程解決原本受沿線鐵路長年分隔之高雄地區發展、影響都市視覺景觀等問題。綠園道之開闢帶給民眾通行之便利，也帶來城市地貌改變與促進整體發展，結合鐵路地下化計畫，本次通盤檢討將配合園道之都市景觀、交通動線等議題，針對本計畫區之園道用地進行檢討。

(三) 高雄環狀輕軌捷運建設 (105.10)

1. 計畫概述

環狀輕軌路線，行經鼓山區、左營區、三民區、苓雅區，自凱旋三路旁臺鐵臨港線路廊往南佈設至凱旋四路後，右轉進入成功二路西側臺鐵路廊續往北行，至新光路口，進入高雄港區腹地，沿海邊路、第三船渠旁計畫道路、蓬萊路、臨海新路、西臨港線鐵路廊帶、美術館路、大順一至三路，最後於中正路口西南隅之凱旋公園東緣佈設銜接凱旋二路路旁之臺鐵臨港線路廊後，沿路廊接回起點，形成一連結南、北高雄的環狀路網。

2. 與本計畫關聯

環狀輕軌在本計畫區邊界翠華路、河川街及鼓山一路等路段設立 C14、C15、C16、C17、C18、C19 及 C20 站點，目前本計畫區各站點皆已通車，本計畫區南北向之大眾運輸路線站點數將得以擴充，並與既有鐵路及捷運系統連結，有助於提升計劃區運輸系統服務水準。



資料來源：高雄市政府捷運工程局。

圖3-2-3 高雄環狀輕軌捷運建設 (第二階段) 路線圖

(四) 壽山國家自然公園計畫（第1次通盤檢討）案（110.05）

1. 計畫概述

「壽山國家自然公園計畫」自民國100年11月1日公告實施至今，歷經1次通盤檢討，計畫範圍包含半屏山園區、大小龜山園區、壽山園區，以及旗後山園區等土地，面積總計約1,131.19公頃。

壽山國家自然公園緊鄰市區與海岸，與市民生活遊憩緊密相關，在「環境保育、環境教育、歷史再造」之計畫定位下，以「山、景、城」作為未來發展構想，並透過輕軌、捷運、鐵路捷運化後之雙鐵車站，配合觀光接駁公車、海上渡輪、人行步道，串連區內、區外活動與資源，由南而北分別與駁二藝術特區、哈瑪星文化園區、亞洲新灣區、內惟埤文化園區、鳳山縣舊城南門等活動節點串連，亦與旗津海水浴場、鐵道公園、中都濕地公園、愛河、蓮池潭等藍綠生態系統連接，同時與園區周邊社區產經活動鏈結，實踐里山精神。

以保育自然資源、維護環境品質、提供學術研究場所、提升國民戶外遊憩品質為計畫宗旨。整合已完成之多項環境資源調查結果、建構環境資料庫、檢討分區計畫及保護利用管制原則之規定、明確訂定壽山國家自然公園範圍，並整合公私部門資源與意見，以利推動國家自然公園永續經營合作。

2. 與本計畫關聯

鼓山細部計畫區西側緊鄰壽山國家自然公園，區內鼓山高中及鼓山國小透過緊急避難動線（步行動線）及救援疏散路線（車行動線）之串聯，分別作為壽山園區之避難收容處所。亦透過捷運橘線、捷運環狀輕軌線、捷運環狀輕軌線（第二階段）、臺灣鐵路、鼓山渡輪站等大眾運輸系統，經鼓山細部計畫區串聯至壽山國家自然公園6處登山入口，作為壽山國家自然公園「環教場域：零足跡的環境教育，提升國民遊憩品質」計畫方針之一環。

本計畫南側之保存區為打狗英國領事館及官邸，已納入壽山國家自然公園計畫中進行管制，為使該保存區得依國家自然公園計畫管制使用故納入本計畫通盤檢討，達到管用合一之目的，以增進土地整體經營管理之效益。

(五) 興濱計畫—哈瑪星港濱街町再生（106.01）

1. 計畫概述

哈瑪星聚落為高雄現代化城市發展之起點，具有超過百年之歷史，目前區內仍保有日治時期遺留之歷史街廓紋理、古蹟及具特色之建築物。興濱計畫係依地區特色以「山：創造壽山生態步道」、「港：縫合哈瑪星水岸空間」、「鐵：濱線鐵道紋理再現」、「町：重塑歷史街區風貌」四大主軸進行哈瑪星地區整體規劃，再造歷史場域連結並深化城市與人的生活。

2. 與本計畫關聯

鼓山細部計畫區，主要包含興濱計畫發展主軸之「町」區，該區計畫包括廣三歷史街廓營造、武德殿周邊歷史空間再造、原愛國婦人會館修復暨再利用計畫、金融第一街改造計畫等。另外亦有哨船頭外灘歷史空間再現、濱線月臺公園、參道入口廣場暨登山步徑歷史場域串聯等子計畫，作為哈瑪星港濱街町再生之一環。

故本計畫宜在該計畫發展目標前提下，檢視現行計畫是否有需配合發展變更之項目，並在興濱計畫前提下擬定相關發展標的。

三、鄰近地區都市計畫

鼓山地區細部計畫位於高雄市之西側，北側為高雄市左營區，屬左營地區細部計畫，東側及東南側為三民區、前金區、鹽埕區，屬高雄市內惟埤文化園區特定區計畫、原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫、鹽埕地區細部計畫、高雄市多功能經貿園區特定區計畫等，詳如圖3-2-4所示。

表3-2-1 上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
1	全國國土計畫	因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。	依據全國國土計畫指導，未來本計畫應配合高雄市擬定之國土計畫進行都市計畫檢討，並著重於城鄉發展與成長管理、氣候變遷調適策略、國土功能分區及其分類、部門空間發展計畫，以及土地使用指導等面向。
2	高雄市國土計畫	高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等建構「一核·雙心·三軸」。	本計畫區於高雄市國土計畫中之空間發展架構中位於經貿都會核心，將以大眾運輸導向型開發（TOD）為重點；針對氣候變遷，本次通檢重點將著重於分析災害潛勢，規劃相關減災空間，並建立災害應變標準化流程；產業、運輸、住宅及重要公共設施部門則分別依新興產業、大眾運輸系統、人口結構變動趨勢，以及集約與多目標使用為發展規劃重點。
3	擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案	高雄市都市計畫規劃之上位指導計畫，以發展高雄為南臺灣最重要的都會區域中心都市及亞太區域主要的全球都市（global city）為主，確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位。其空間發展架構分為一核、雙心、三軸及六大發展區。	本計畫區位於空間發展架構之都會經貿核心，主要功能定位為行政、商務、經貿、居住及轉運為主。強調落實TOD理念，及提高土地利用效益，促進辦理都市更新及整體開發區。

表3-2-1 上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表(續)

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
4	高雄市區鐵路地下化計畫(含左營及鳳山)	為促進都市整體發展、改善市區交通延滯等議題，行政院於95年核定高雄市區鐵路地下化計畫，起自臺鐵新左營車站以南經蓀禎路迄至鳳山，全長18.16公里，除原有之左營站、高雄車站、鳳山車站外，設置內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館、正義等7座通勤車站，全線已於107年10月下地通車。	整體鐵路地下化完工後，消除計畫沿線共7處平交道及16處公路立體交叉。預期縫合及織補原被切割之都市紋理及活動系統、帶動原站區及鐵路沿線周邊土地更新再發展、重構高雄市交通路網，及強化大眾運輸發展。
5	生活圈道路交通系統建設計畫—高雄市區鐵路地下化園道開闢工程	隨高雄市區鐵路地下化後騰空之土地廊帶，規劃建構為園道景觀綠廊道，園道廊帶為貫穿高雄市之重要景觀軸線，並「配合鐵路立體化後所增設之景觀道路及共同管道建設計畫」，於鐵路地下化沿線規劃辦理平面道路工程。範圍北起左營區大中路附近，南至鳳山區大智陸橋以西，全長約15.37公里，寬約26至146公尺，其中包含景觀及道路(含附屬設施)等工程，亦配合4座陸橋及2座地下道拆除(填平)後辦理平面道路工程。	園道開闢工程解決原本受沿線鐵路長年分隔之高雄地區發展、影響都市視覺景觀等問題。綠園道之開闢帶給民眾通行之便利，也帶來城市地貌改變與促進整體發展，結合鐵路地下化計畫，本次通盤檢討將配合園道之都市景觀、交通動線等議題，針對本計畫區之園道用地進行檢討。
6	高雄環狀輕軌捷運建設	為提昇市區路網覆蓋率、強化大眾運輸服務及因應整體都市發展，高雄環狀輕軌捷運建設計畫路線貫穿南、北高雄之人口稠密區及商業中心，行經鼓山區、左營區、三民區、苓雅區，形成一連結南、北高雄的環狀路網，並配合臺鐵、捷運、公車等轉運站與轉乘設施規劃。	環狀輕軌在本計畫區邊界翠華路、河川街及鼓山一路等路段設立C14、C15、C16、C17、C18、C19及C20站點，目前本計畫區各站點皆已通車，本計畫區南北向之大眾運輸路線站點數將得以擴充，並與既有鐵路及捷運系統連結，有助於提升計畫區運輸系統服務水準。
7	壽山國家自然公園計畫(第1次通盤檢討)案	壽山國家自然公園緊鄰市區與海岸，與市民生活遊憩緊密相關，在「環境保育、環境教育、歷史再造」之計畫定位下，以「山、景、城」作為未來發展構想，並與園區周邊社區產經活動鏈結，實踐里山精神。 以保育自然資源、維護環境品質、提供學術研究場所、提升國民戶外遊憩品質為計畫宗旨。整合公私部門資源與意見，以利推動國家自然公園永續經營合作。	南側保存區為打狗英國領事館及官邸，已納入壽山國家自然公園計畫中進行管制，為使該保存區得依國家自然公園計畫管制使用故納入本計畫通盤檢討，達到管用合一之目的，以增進土地整體經營管理之效益。

表3-2-1 上位計畫、重大及相關建設計畫綜整表(續)

項目	計畫名稱	計畫內容說明	與本計畫之關聯性
8	興濱計畫— 哈瑪星港濱 街町再生	哈瑪星聚落為高雄現代化城市發展之起點，具有超過百年之歷史，目前區內仍保有日治時期遺留之歷史街廓紋理、古蹟及具特色之建築物。興濱計畫係依地區特色以「山：創造壽山生態步道」、「港：縫合哈瑪星水岸空間」、「鐵：濱線鐵道紋理再現」、「町：重塑歷史街區風貌」四大主軸進行哈瑪星地區整體規劃，再造歷史場域連結並深化城市與人的生活。	鼓山細部計畫區，主要包含興濱計畫發展主軸之「町」區，該區計畫包括廣三歷史街廓營造、武德殿周邊歷史空間再造、原愛國婦人會館修復暨再利用計畫、金融第一街改造計畫等。另外亦有哨船頭外灘歷史空間再現、濱線月臺公園、參道入口廣場暨登山步徑歷史場域串聯等子計畫，作為哈瑪星港濱街町再生之一環。故本計畫宜在該計畫發展目標前提下，檢視現行計畫是否有需配合發展變更之項目，並在興濱計畫前提下擬定相關發展標的。



圖3-2-4 上位計畫、重大及相關建設計畫示意圖

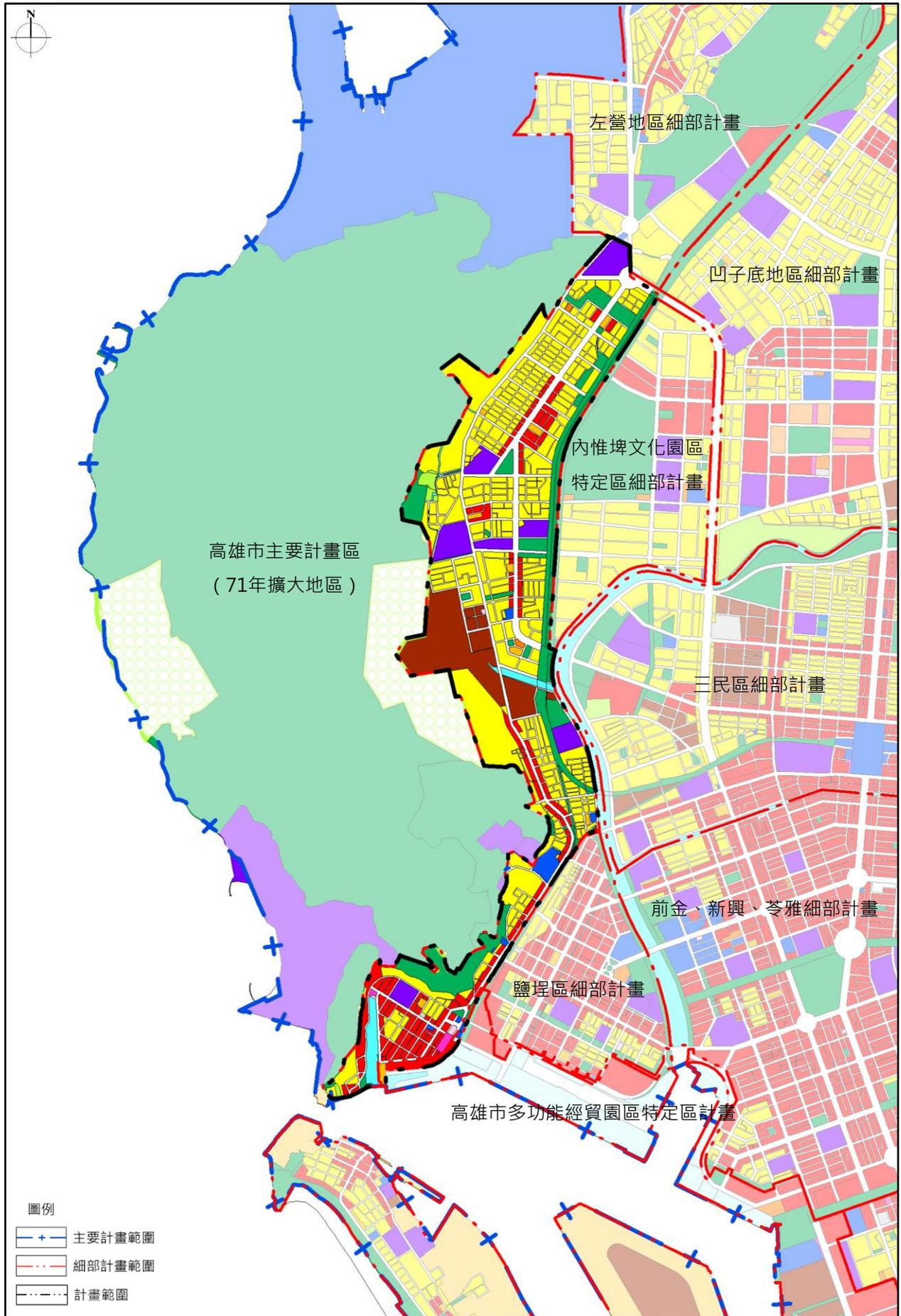


圖3-2-5 鄰近都市計畫示意圖

第三節 人口與經濟產業發展

一、人口發展分析

(一) 人口成長

鼓山地區自民國102年至111年之人口數由60,856人減少至53,463人，每年成長率介於0.00%至-4.28%之間，近10年年平均成長率為-1.43%；戶數及戶量皆呈現小幅下降；男女性別比近十年來均呈現男多於女，且性別比逐年下降。有關鼓山細計區歷年人口成長情形，詳如圖3-3-1、表3-3-1所示。

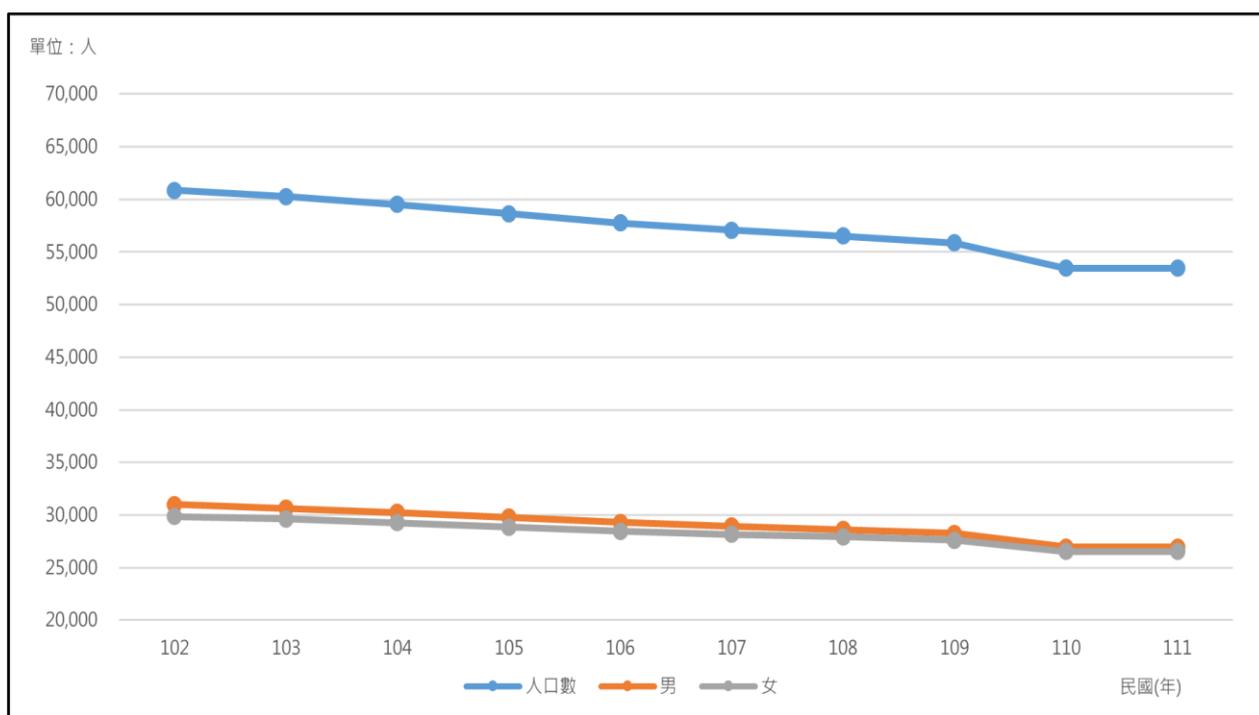


圖3-3-1 人口成長趨勢示意圖

表3-3-1 計畫區歷年人口數、戶數統計分析表

年別	人口數 (人)	成長率 (%)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	男 (人)	女 (人)	性別比 (女=100)
102年	60,856	-	23,954	2.54	31,010	29,846	103.90
103年	60,271	-0.96	23,915	2.52	30,631	29,639	103.35
104年	59,510	-1.26	23,895	2.49	30,253	29,257	103.41
105年	58,635	-1.47	23,842	2.46	29,791	28,844	103.28
106年	57,751	-1.51	23,833	2.42	29,295	28,456	102.95
107年	57,071	-1.18	23,813	2.40	28,929	28,142	102.79
108年	56,525	-0.96	23,870	2.37	28,615	27,910	102.53
109年	55,855	-1.19	23,953	2.33	28,236	27,619	102.24
110年	53,463	-4.28	23,567	2.27	26,945	26,518	101.61
111年	53,463	0.00	23,567	2.27	26,945	26,518	101.61
平均	57,340	-1.43	23,821	2.41	29,065	28,275	102.77

資料來源：高雄市政府民政局。統計時間：111年12月。

(二) 人口年齡組合

鼓山區人口年齡以60~64歲人口數所佔比例為最高，約為8.71%，其次為65~69歲與55~59歲之年齡人口分別約佔8.41%及8.29%，65歲以上人口佔總人口比例之24.19%，為超高齡社會，詳表3-3-2所示。

表3-3-2 各年齡結構統計表

年齡別	性別		合計	比例 (%)	年齡別	性別		合計	比例 (%)
	男	女				男	女		
0~4 歲	611	591	1,202	2.25	55~59 歲	2,277	2,156	4,433	8.29
5~9 歲	693	634	1,327	2.48	60~64 歲	2,307	2,349	4,656	8.71
10~14 歲	662	617	1,279	2.39	65~69 歲	2,169	2,328	4,498	8.41
15~19 歲	952	872	1,824	3.41	70~74 歲	1,674	2,050	3,724	6.97
20~24 歲	1,398	1,263	2,661	4.98	75~79 歲	836	1,123	1,959	3.66
25~29 歲	1,739	1,503	3,242	6.06	80~84 歲	571.14	909	1,480	2.77
30~34 歲	1,834	1,566	3,400	6.36	85~89 歲	323.98	500.75	824.73	1.54
35~39 歲	1,853	1,652	3,505	6.56	90~94 歲	173.46	171.58	345.04	0.65
40~44 歲	2,330	2,020	4,350	8.14	95~99 歲	50.44	37.17	87.61	0.16
45~49 歲	2,252	2,123	4,375	8.18	100 歲以上	6	7.51	13.51	0.03
50~54 歲	2,233	2,045	4,278	8.00	合計	26,945	26,518	53,463	100.00

資料來源：高雄市政府民政局，民國111年12月。

二、經濟產業發展分析

本計畫區所屬行政區之產業結構係以二級、三級產業為主要發展產業，其從業員工數約為31,468人。二級產業部分，以營建工程業為主，單位數與從業員工數分別為491家及2,417人，分別佔高雄市之3.42%及3.18%；三級產業部分則以批發及零售業之單位數及從業員工數最多，分別為2,706家及9,034人；然統計鼓山區二三級產業佔高雄市比例最高的工商業別為不動產業，其單位數及從業員工數分別佔高雄之8.84%及11.82%。詳表3-3-3所示。

表3-3-3 鼓山細部計畫區所屬之行政區105年工商業場所單位員工概況表

產業別		鼓山區		高雄市		佔高雄市比例 (%)	
		單位數 (家)	從業 員工數 (人)	單位數 (家)	從業 員工數 (人)	單位數 (家)	從業 員工數 (人)
二級 產業	礦業及土石採取業	1	-	23	139	4.35	-
	製造業	336	1,858	14,586	298,806	2.30	0.62
	電力及燃氣供應業	2	-	102	4,236	1.96	-
	用水供應及污染整治業	20	47	912	6,433	2.19	0.73
	營建工程業	491	2,417	14,377	75,953	3.42	3.18
	小計	850	4,322	30,000	385,567	2.83	1.12
三級 產業	批發及零售業	2,706	9,034	68,761	215,776	3.94	4.19
	運輸及倉儲業	259	2,370	6,251	52,967	4.14	4.47
	住宿及餐飲業	806	3,525	20,407	71,098	3.95	4.96
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	97	553	1,456	14,708	6.66	3.76

表3-3-3 鼓山細部計畫區所屬之行政區105年工商業場所單位員工概況表(續)

產業別		鼓山區		高雄市		佔高雄市比例 (%)	
		單位數 (家)	從業 員工數 (人)	單位數 (家)	從業 員工數 (人)	單位數 (家)	從業 員工數 (人)
三級產業	金融及保險業、強制性社會安全	219	1,718	3,219	34,119	6.80	5.04
	不動產業	242	1,280	2,738	10,827	8.84	11.82
	專業、科學及技術服務業	333	1,522	5,475	26,189	6.08	5.81
	支援服務業	146	2,584	3,575	42,820	4.08	6.03
	教育業	144	903	3,101	17,369	4.64	5.20
	醫療保健及社會工作服務業	182	2,020	3,866	54,847	4.71	3.68
	藝術、娛樂及休閒服務業	68	491	2,180	8,502	3.12	5.78
	其他服務業	625	1,146	16,299	29,428	3.83	3.89
	小計	5,827	27,146	137,328	578,650	4.24	4.69
總計		6,677	31,468	167,328	964,217	3.99	3.26

資料來源：主計處105年工業及服務業普查統計資料。

第四節 土地使用現況

一、變更位置一

變更位置一現況為打狗英國領事館及官邸，詳如圖3-4-1所示。



圖3-4-1 變更位置一土地使用現況示意圖

二、變更位置二

變更位置二現況為住宅、商業、文化保存、停車及道路使用，詳如圖3-4-2所示。



圖3-4-2 變更位置二土地使用現況示意圖

三、變更位置三

變更位置三現況為住宅使用，詳如圖3-4-3所示。



圖3-4-3 變更位置三土地使用現況示意圖

四、變更位置四

變更位置四現況為停車場使用，詳如圖3-4-4所示。



圖3-4-4 變更位置四土地使用現況示意圖

五、變更位置五

變更位置五現況為本府文化局指定為市定古蹟之內惟李氏古宅及道路使用，詳如圖3-4-5所示。



圖3-4-5 變更位置五土地使用現況示意圖

六、變更位置六

變更位置六現況為明渠、住宅及道路使用，詳如圖3-4-6所示。



圖3-4-6 變更位置六土地使用現況示意圖

第五節 土地權屬

一、變更位置一

變更位置一為鼓山區鼓南段四小段457、457-8、457-9等3筆地號土地，均為高雄市政府文化局管有之國有土地，其土地權屬與位置詳如表3-5-1及圖3-5-1所示。

表3-5-1 變更位置一土地權屬明細表

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
鼓南段四小段	457	950	中華民國	高雄市政府文化局
	457-8	371		
	457-9	1,286		
合計		2,607	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

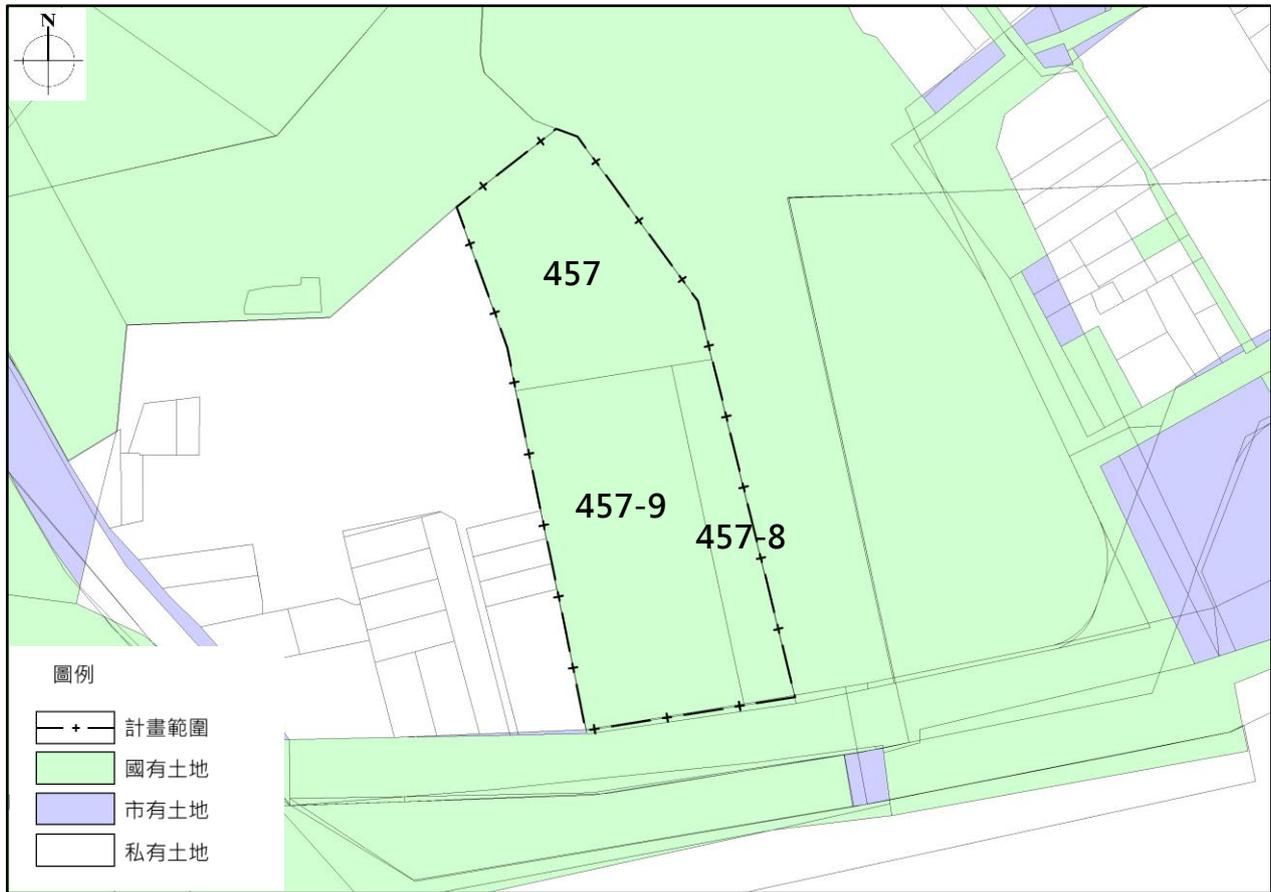


圖3-5-1 變更位置一土地權屬示意圖

二、變更位置二

變更位置二為鼓山區鼓南段一小段152-2等84筆地號土地，土地權屬為高雄市政府工務局管有之市有土地、交通部台灣鐵路管理局管有之國有土地、財政部國有財產署管有之國有土地及私人土地，其土地權屬與位置詳如表3-5-2及圖3-5-2所示。

表3-5-2 變更位置二土地權屬明細表

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
鼓南段一小段	152-2	7	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
	154-3	10	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
	154-4	8	中華民國	交通部台灣鐵路管理局
	163-2	15	高雄市	高雄市政府工務局
	163-3	1	高雄市	高雄市政府工務局
	195-1	1,190	中華民國	財政部國有財產署
	196	92	高雄市	高雄市政府工務局
	197	75	高雄市	高雄市政府工務局
	198	61	高雄市	高雄市政府工務局
	199	10	高雄市	高雄市政府工務局
	200	11	高雄市	高雄市政府工務局
	201	64	高雄市	高雄市政府工務局
	202	65	高雄市	高雄市政府工務局
	203	11	高雄市	高雄市政府工務局
	204	13	高雄市	高雄市政府工務局
	205	73	高雄市	高雄市政府工務局
	206	179	高雄市	高雄市政府工務局
	207	31	高雄市	高雄市政府工務局
	208	28	高雄市	高雄市政府工務局
	209	173	高雄市	高雄市政府工務局
	210	183	高雄市	高雄市政府工務局
	211	32	高雄市	高雄市政府工務局
	212	6	高雄市	高雄市政府工務局
	213	10	高雄市	高雄市政府工務局
	214	64	高雄市	高雄市政府工務局
	215	62	高雄市	高雄市政府工務局
	216	11	高雄市	高雄市政府工務局
	217	10	高雄市	高雄市政府工務局
	218	58	高雄市	高雄市政府工務局
	219	58	高雄市	高雄市政府工務局
	220	10	高雄市	高雄市政府工務局
	221	11	高雄市	高雄市政府工務局
	222	63	高雄市	高雄市政府工務局
	223	258	高雄市	高雄市政府工務局
224	44	高雄市	高雄市政府工務局	
225	21	高雄市	高雄市政府工務局	
226	122	高雄市	高雄市政府工務局	
227	180	高雄市	高雄市政府工務局	
228	100	高雄市	高雄市政府工務局	
229	10	高雄市	高雄市政府工務局	

表3-5-2 變更位置二土地權屬明細表(續)

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
鼓南段一小段	230	105	高雄市	高雄市政府工務局
	231	163	高雄市	高雄市政府工務局
	232	166	高雄市	高雄市政府工務局
	233	36	高雄市	高雄市政府工務局
	234	35	高雄市	高雄市政府工務局
	235	167	高雄市	高雄市政府工務局
	236	35	高雄市	高雄市政府工務局
	237	31	高雄市	高雄市政府工務局
	238	95	高雄市	高雄市政府工務局
	239	34	高雄市	高雄市政府工務局
	240	37	高雄市	高雄市政府工務局
	241	173	高雄市	高雄市政府工務局
	242	412	高雄市	高雄市政府工務局
	243	10	高雄市	高雄市政府工務局
	244	34	高雄市	高雄市政府工務局
	245	83	高雄市	高雄市政府工務局
	246	77	高雄市	高雄市政府工務局
	247	163	高雄市	高雄市政府工務局
	248	36	高雄市	高雄市政府工務局
	249	21	高雄市	高雄市政府工務局
	250	103	高雄市	高雄市政府工務局
	251	66	高雄市	高雄市政府工務局
	252	15	高雄市	高雄市政府工務局
	253	15	高雄市	高雄市政府工務局
	254	72	高雄市	高雄市政府工務局
	255	75	高雄市	高雄市政府工務局
	256	16	高雄市	高雄市政府工務局
	257	41	高雄市	高雄市政府工務局
	258	41	高雄市	高雄市政府工務局
	259	41	高雄市	高雄市政府工務局
	260	36	高雄市	高雄市政府工務局
	261	14	高雄市	高雄市政府工務局
	262	15	高雄市	高雄市政府工務局
	263	17	高雄市	高雄市政府工務局
264	17	高雄市	高雄市政府工務局	
265	66	高雄市	高雄市政府工務局	
266	26	高雄市	高雄市政府工務局	
273	10	私人	社團法人高雄市報關商業同業公會	
278	9	私人	高雄市政府工務局	
279	8	私人	高雄市政府工務局	
300	55	中華民國	財政部國有財產署	
347	1,385	中華民國	財政部國有財產署	
396-2	1	中華民國	財政部國有財產署	
431	1,392	中華民國	財政部國有財產署	
合計		88,79	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



圖3-5-2 變更位置二土地權屬示意圖

三、變更位置三

變更位置三為鼓山區鼓中段一小段1037、1038、1040、1041等4筆地號土地，為高雄市政府財政局管有之市有土地及財政部國有財產署管有之國有土地，其土地權屬與位置詳如表3-5-3及圖3-5-3所示。

表3-5-3 變更位置三土地權屬明細表

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
鼓中段一小段	1037	8	高雄市	高雄市政府財政局
	1038	35	中華民國	財政部國有財產署
	1040	112		
	1041	664		
合計		819	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

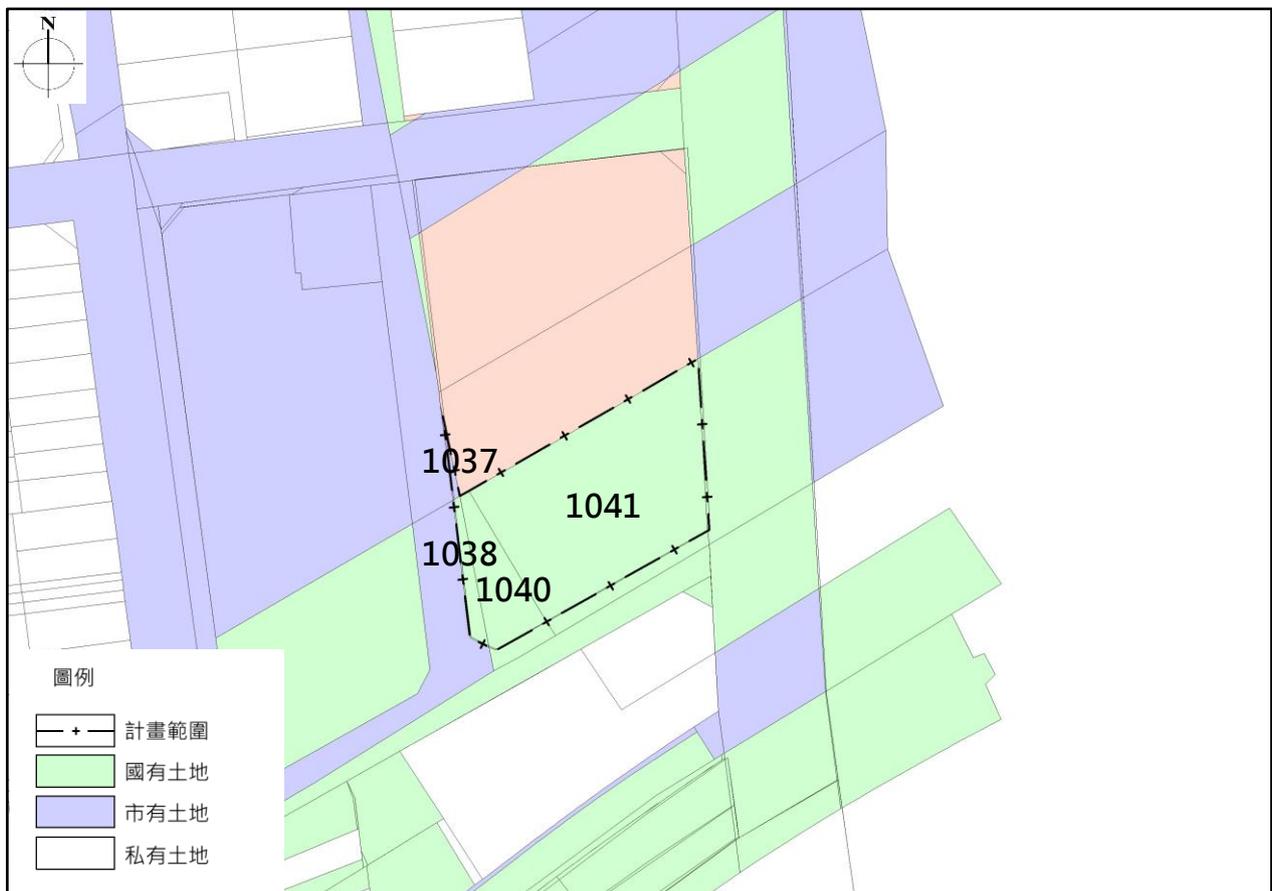


圖3-5-3 變更位置三土地權屬示意圖

四、變更位置四

變更位置一為鼓山區鼓中段五小段192-4、195、195-3等3筆地號土地，均為高雄市政府觀光局管有之國有土地，其土地權屬與位置詳如表3-5-4及圖3-5-4所示。

表3-5-4 變更位置四土地權屬明細表

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
鼓中段五小段	192-4	24	中華民國	高雄市政府觀光局
	195	844		
	195-3	236		
合計		1,104	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

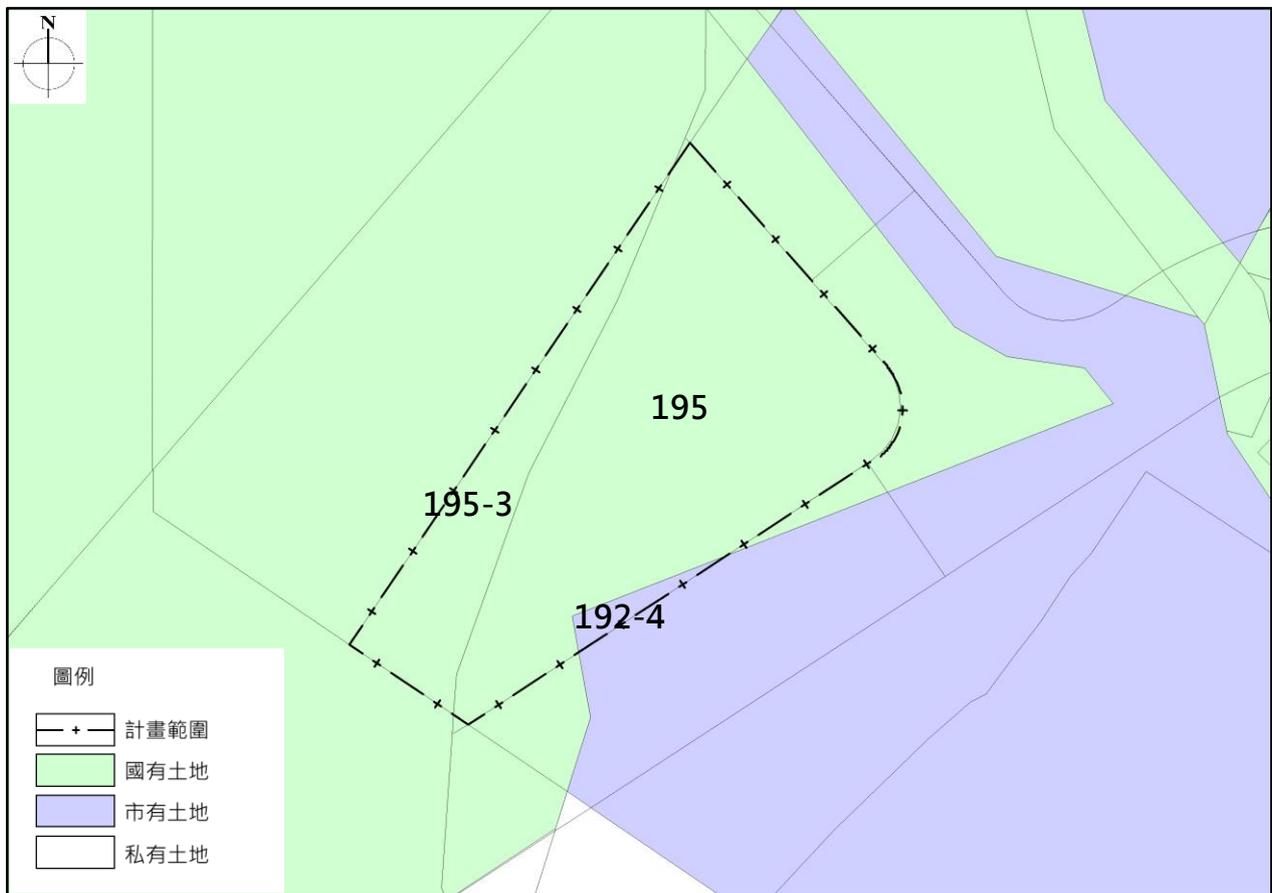


圖3-5-4 變更位置四土地權屬示意圖

五、變更位置五

變更位置一為鼓山區內惟段一小段1190等15筆地號土地，多為私有土地，其餘為高雄市政府工務局管有之市有土地，其土地權屬與位置詳如表3-5-5及圖3-5-5所示。

表3-5-5 變更位置五土地權屬明細表

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
內惟段一小段	1190	17	私有	-
	1191	1	私有	-
	1193	332	私有	-
	1194	475	私有	-
	1194-1	4	私有	-
	1194-3	68	私有	-
	1194-4	2	高雄市	高雄市政府工務局
	1195	31	私有	-
	1195-1	142	私有	-
	1195-2	70	私有	-
	1196-1	81	私有	-
	1196-2	3	私有	-
	1196-3	2	私有	-
	1204-4	1	高雄市	高雄市政府工務局
	1204-5	1	私有	-
合計		1,230	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

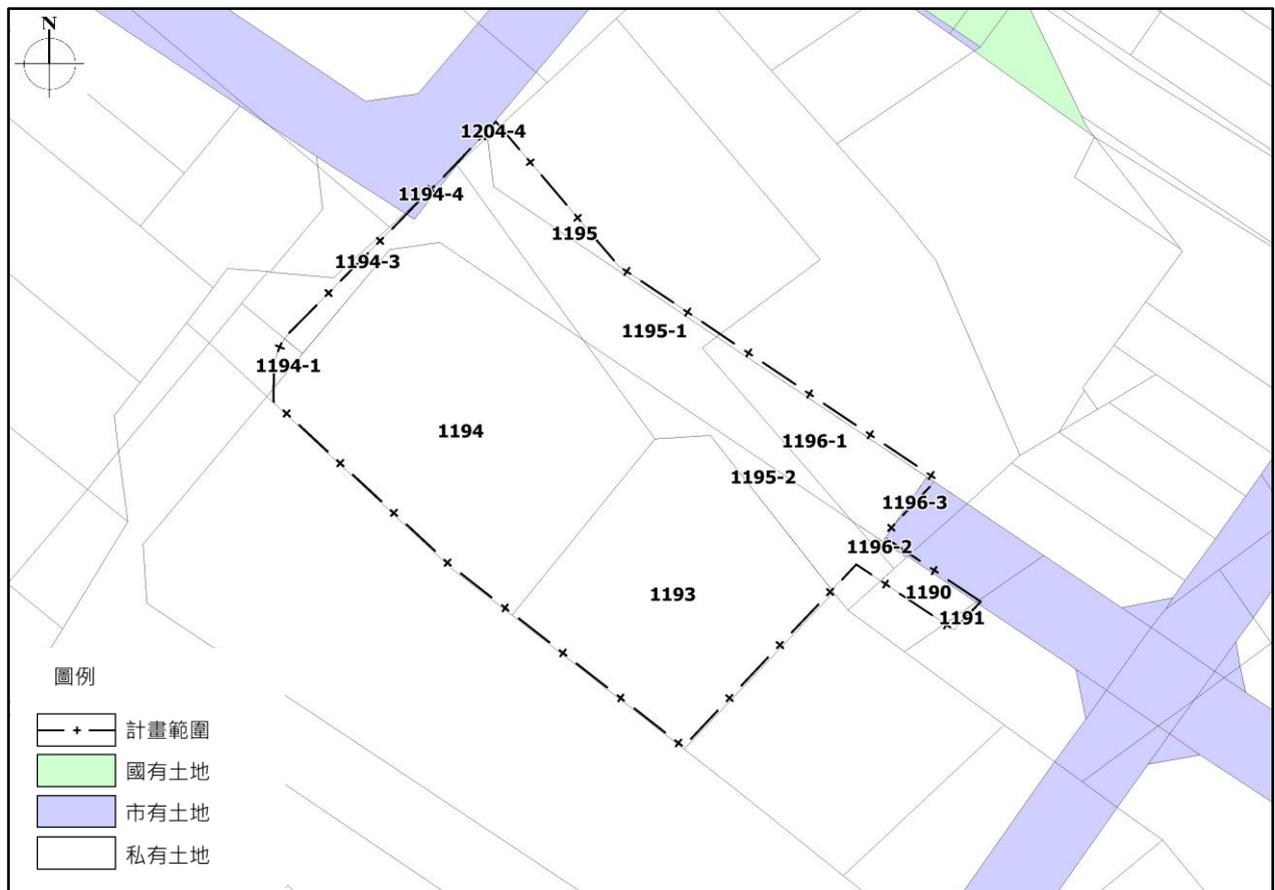


圖3-5-5 變更位置五土地權屬示意圖

六、變更位置六

變更位置一為鼓山區內惟段八小段315等30筆地號土地，多為財政部國有財產署管有之國有土地，其餘為私有土地，其土地權屬與位置詳如表3-5-6及圖3-5-6所示。

表3-5-6 變更位置六土地權屬明細表

地段	地號	變更面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
內惟段八小段	315	39	中華民國	財政部國有財產署
	315-4	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-10	27	私有	-
	315-15	5	中華民國	財政部國有財產署
	315-21	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-22	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-25	3	中華民國	財政部國有財產署
	315-29	8	中華民國	財政部國有財產署
	315-32	2	中華民國	財政部國有財產署
	315-33	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-34	135	中華民國	財政部國有財產署
	315-37	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-38	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-44	1	私有	-
	315-46	1	中華民國	財政部國有財產署
	315-47	22	中華民國	財政部國有財產署
	321-1	24	私有	-
	324	49	私有	-
	324-1	1	私有	-
	324-2	1	私有	-
	325	1	私有	-
	337	2	私有	-
	338	1	私有	-
	347-1	18	私有	-
	348-1	35	中華民國	財政部國有財產署
	348-3	258	私有	-
	349	9	中華民國	財政部國有財產署
	349-5	1	中華民國	財政部國有財產署
	350	74	私有	-
	350-1	14	私有	-
合計		737	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

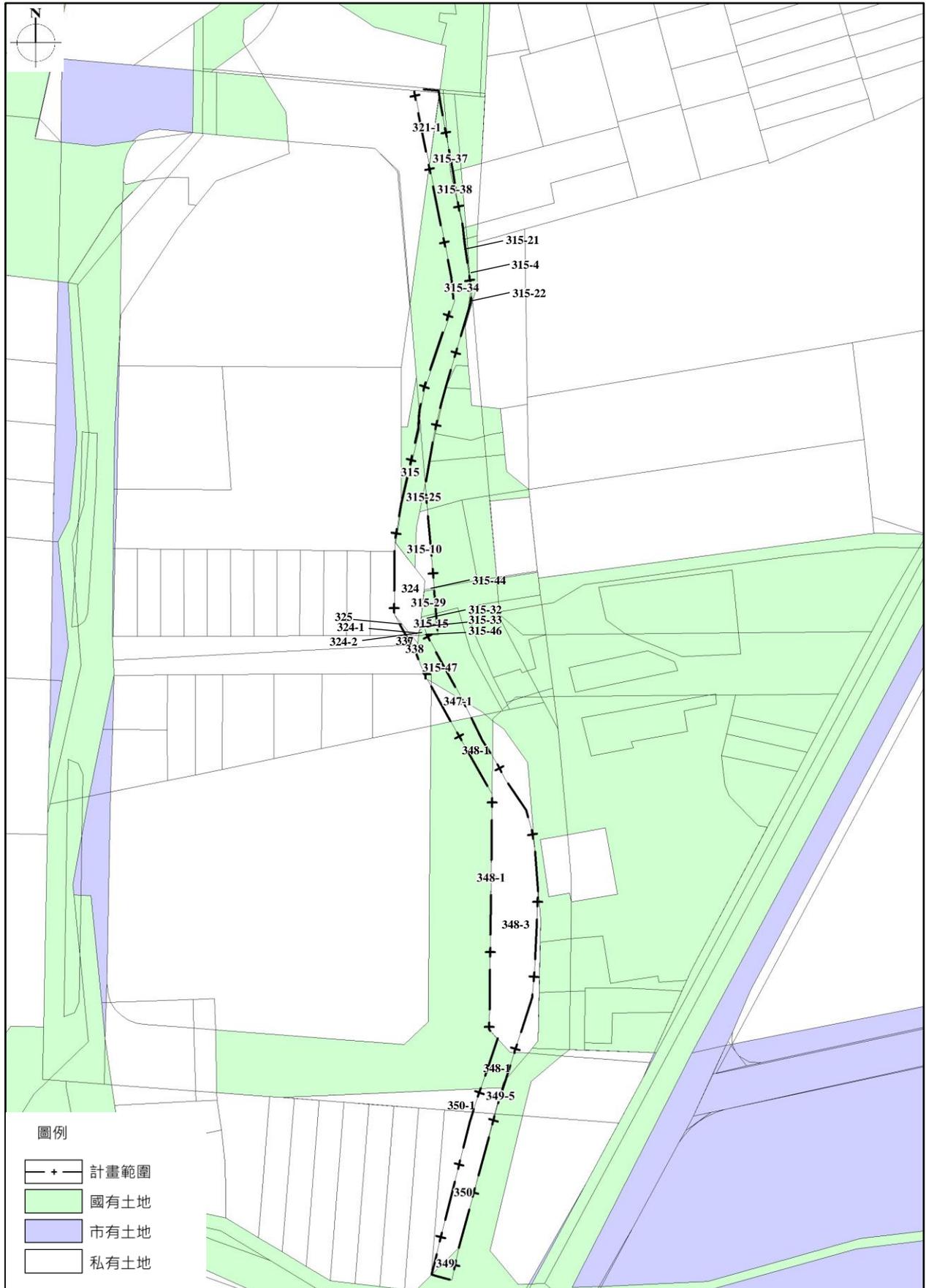
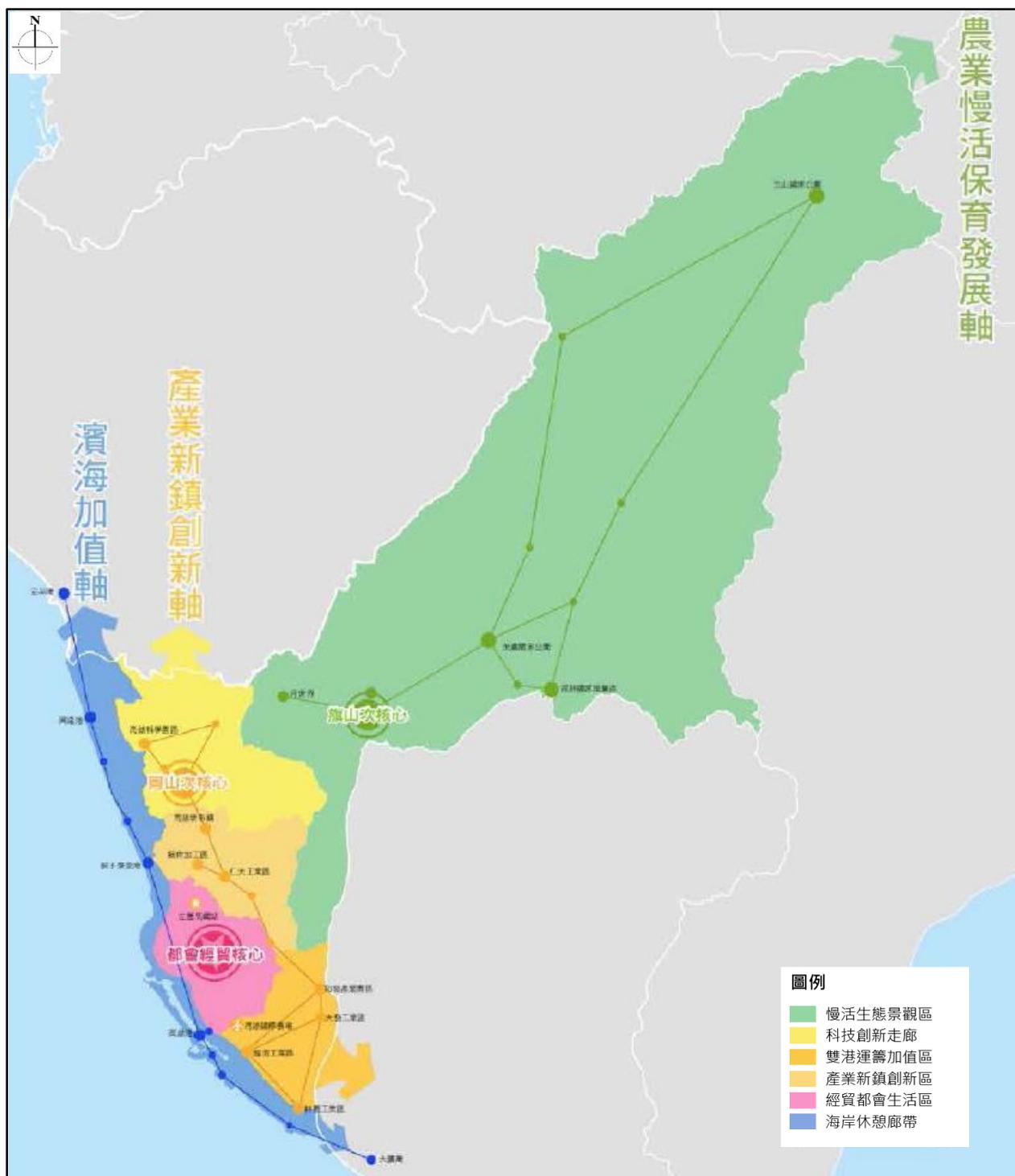


圖3-5-6 變更位置六土地權屬示意圖

第四章 都市發展願景

第一節 都市發展定位

因應全球化、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展變化，大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核、雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展，詳圖4-1-1所示。



資料來源：擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案

圖 4-1-1 高雄市空間發展架構示意圖

一、高雄市整體發展定位

在國際城市競爭愈趨激烈與韌性城市之理念倡議下，高雄市未來應配合全球化經濟、兩岸三通情勢、自由貿易港與相關重大交通建設的推動，持續建構國際都市格局，並深化高雄市港灣城市形象，以港口與機場之雙港資源，帶動南部區域之空間發展；同時亦兼顧環境生態，朝向宜居、永續發展等目標邁進，創造適宜的生活品質與就業條件，以確立高雄市邁向「南部區域生態及永續發展領導都市」之功能定位，因應全球化、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展變化，大高雄地區以「生態城鄉」理念為基礎，建構國際都市格局，朝「一核、雙心、三軸、六大功能分區」之空間架構發展，詳圖4-1-1所示。

（一）一核

以原高雄市舊市區為經貿核心，沿著手工橋雙線捷運廊道發展，核心規模擴展至北達凹子底，東至鳳山區、烏松區。

（二）雙心

以岡山區為北高雄再發展之生活、生產中心；另以旗山區作為山區與平原區銜接之轉運、觀光遊憩服務與防災中心。

（三）三軸

以觀光保育、產業創新、濱海加值為各軸帶發展主題，「農業慢活保育發展軸」、「產業新鎮創新軸」及「濱海加值軸」。

（四）六大發展區

為經貿都會核心區、科技創新走廊、產業新鎮創新區、雙港運籌加值區、海岸休憩廊帶、慢活生態景觀區。

三、區域定位與都市空間發展策略

（一）北高雄：文化休閒體育生活城/修復老舊地區

1. 構想策略 1：建構北高雄生活城建設計畫，調整住宅及產業需用土地。
2. 構想策略 2：打造左營高鐵樞紐經濟中心計畫，增加商業區土地。
3. 構想策略 3：復原鳳邑舊城，增加廣場及公園用地。
4. 構想策略 4：推動北高雄山水生態廊帶復育及生活計畫，串連半屏山，將保護區變更為公園用地，增加公園綠地及園道面積。
5. 構想策略 5：產學研合作有利企業創新能力。

（二）中高雄：都會金融商貿生活新核心/刺激市區土地開發利用

1. 構想策略 1：重塑都會生活商業新核心，調整商業空間機能。
2. 構想策略 2：推動大眾運輸村計畫，調整捷運場站周邊土地使用。
3. 構想策略 3：建構愛河生態廊帶，調整兩側工業區及農業區土地使用。
4. 構想策略 4：配合旗津觀光大島計畫，優先調整公有土地之土地使用分區。

5. 構想策略 5：變更部分壽山保護區（國有地）為自然公園用地（面積約 972.2 公頃），並依壽山自然公園管理自治條例管制，以串聯本市生態廊帶。
6. 構想策略 6：多功能經貿園區及高雄港區（含中島加工出口區）為自由經濟示範區，發展智慧物流、國際健康、農業加值、金融服務及教育創新等產業，並推動為觀光郵輪母港。

四、綜合分析

依擴大及變更原高雄市主要計畫，鼓山地區位於北高雄地帶，北高雄之定位將以推動生活城建設計畫為主，調整住宅及商業需用土地，而高鐵左營站及捷運站點將以大眾運輸系統導向（TOD）發展為主，強調捷運場站周邊發展強度之提高；中高雄之定位未來將推動國際商貿新核心，利用鐵路地下化縫合兩側都市土地，並以鐵路地下化騰空之土地釋出都市空間，規劃為綠園道軸線，進而串聯都市交通動線及促進沿軌道兩側之都市活動。

利用本計畫既有之愛河藍帶資源及西側鐵路地化騰空之綠園道，配合壽山之山林景觀資源，以土地使用檢討及都市設計連接原理串接都會空間中之水體、綠廊，成為一環狀之藍綠帶有機體，勾勒出沿水岸、綠帶發展之都市紋理；同時計畫區內亦包含豐富人文景觀資源，亦須透過土地使用計畫之變更，達到歷史景觀資源保存之效果，另鼓山地區屬居住功能為主之都市計畫，計畫區內之住宅區未來應朝優質住宅社區發展，其臨接水岸之住宅區，應配合水岸周邊開放空間，形塑景觀優美並兼具休閒價值之住宅社區。

第二節 鼓山區空間規劃構想

鼓山地區作為壽山國家公園及哈瑪星大歷史區之入口門戶，未來更可強化東西向之連結，串連鐵路地下化後之自然地景—馬卡道綠園道，形塑機能更健全之優質住宅社區，詳圖4-2-1所示。



圖 4-2-1 鼓山地區細部計畫整體發展構想示意圖

一、整體定位—港濱綠活山·景·城

鼓山地區因發展較早，都市發展程度高，計畫範圍內多以住宅區複合鄰里性商業、服務業為主，更有柴山、壽山、愛河與高雄港等豐富地景環繞，形成親山近水之「優質生活氛圍」、哨船頭之「哈瑪星歷史氛圍」及柴山滯洪池周邊「棕地再生景觀氛圍」等多元之都市空間，除已成熟發展之居住單元與公共設施服務機能外。

二、分區定位

鼓山地區形狀狹長，東有愛河流域、西倚壽山國家自然公園、南有哈瑪星舊聚落、北鄰左營舊城與美術館園區，在鐵路地下化後透過園道的開放與融合，配合周邊重大建設計劃之投入如大美術館計畫、再造歷史現場-興濱計畫、見城計畫、台泥重劃案、觀光地區申設、壽山國家自然公園登山設施整備等，皆可望帶動鼓山地區之發展，未來將以港濱綠活山景城作為發展定位。

（一）優質住宅社區

鼓山區之住宅社區於區內呈點狀分布，包括前鋒社區、自強社區、平和社區、龍井社區、國泰社區、興宗社區、山下社區與哨船頭社區等面積廣大，住宅使用及佔本區33.91%。應妥善利用既有生活單元、鐵路地下化與觀光地區之發展潛勢，串聯東西兩側藍綠資源，塑造舒適便捷之聚落意象。

（二）新興文創發展區

本計畫區東側為高雄市立美術館，南側則擁有哈瑪星歷史街景，新興文創發展區介於上述兩類不同藝文氛圍之地區，為凸顯本區特色，透過新興科技媒介結合鼓山地區發展歷史悠久所形成之文化底蘊，提供全新文化歷史體驗。同時利用統聯鼓山停車場及鼓山車站等交通區位優勢，配合愛河水岸兩側地區之指定觀光地區規劃，藉鐵路地下化後騰出之綠廊與舊聚落連結，擴大地域文化內涵並發展商業及觀光活動，為地區注入新的產業能量。

（三）哈瑪星大歷史區

本區擁有鼓山渡輪站，為旅客從高雄港前往旗津地區之重要門戶。為保存本區自日治時期留存之建築與巷道文化內涵，參酌目前進行之興濱計畫，串聯北側壽山與南側哨船頭之藍綠生態網絡強化自然與人文空間協調性，提昇本區之環境景觀辨識度，創造永續之觀光能量。

（四）棕地活化綠指區

台泥工業區目前多為閒置棕地、廢棄廠址與柴山滯洪池公園等，可就區位優勢轉型為壽山之綠手指，連結東側愛河觀光地區、田町倉庫、北側國泰社區與南側興宗社區，塑造地方優質生活與生態觀光產業。

第五章 實質檢討變更內容

第一節 變更內容

本次通盤檢討涉及主要計畫變更共計6案，變更面積約為1.54公頃，變更內容詳表5-1-1及圖5-1-1至圖5-1-7所示。

表 5-1-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	打狗英國領事館及官邸	保存區	0.26	自然公園用地	0.26	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案於民國 94 年 8 月「變更高雄市都市計畫（鼓山區）主要計畫住宅區（住三）（哨船頭地區水產試驗所高雄分所）為保存區案」中，為保存農委會水產試驗所高雄分所之歷史建築，變更 0.26 公頃之第三種住宅區變更為保存區。 2. 另依據 110 年 8 月公告實施之壽山國家自然公園計畫（第 1 次通盤檢討）之變 11 案考量古蹟保存之完整性，將打狗英國領事館及官邸納入壽山國家自然公園之計畫範圍內，並劃設為一般管制區。 3. 依國家公園法施行細則第 5 條，國家公園計畫實施後，於國家公園區域內之都市計畫應配合國家公園計畫修訂，考量本案保存區已納入壽山國家自然公園之計畫範圍內，為統一土地使用分區，因此配合變更 0.26 公頃保存區為自然公園用地。 	-

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
2	臨海二路 南側與捷興二街東 側之街廓	廣場用地 (廣3)	0.89	商業區	0.28	1. 廣 3 用地面積約 0.89 公頃，土地權屬部分為國有地 (46.59%)、部分為市有地 (53.41%)，查部分土地上之建物權屬為私人所有，現況為道路、停車場、住宅、文史工作及商業等使用。 2. 依據高雄市政府文化局 110 年 3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函：「廣三用地曾面臨拆除而獲文史團體高度關注，如今形成在地居民及社群活動之重要場域，保有哈瑪星日治建築群的街屋風貌，建議都市計畫考量歷史紋理合理檢討，形塑該區特色景觀。」，為維護鼓山地區歷史文化景觀，同時符合本計畫於哈瑪星大歷史區之發展定位，故變更廣 3 用地： <ol style="list-style-type: none"> (1) 現況已有建物區域之廣 3 用地，主要計畫變更為保存區，以保存建築群風貌。 (2) 現況位於臨海二路之廣 3 用地，係屬主要計畫範圍，爰變更為主要計畫道路用地， (3) 現況位於捷興二街、鼓元街、鼓山一路之廣 3 用地，主要計畫變更為商業區，並另於細部計畫擬定為道路用地。 	1. 涉及本計畫人民陳情編號第 2、3、5 案。 2. 配合擬定細部計畫第 1 案。
		保存區	0.48				
		道路用地	0.13				

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
3	河西一路 西側及綠 川街南側	機關用地	0.08	住宅區	0.08	<ol style="list-style-type: none"> 查市場用地(市8)及機關用地(機4)及道路用地係於61年11月4日公告之「本市第五批細部計畫(鼓山、鼓岩一帶)」案劃設,現況多為住宅及商業使用之建築物。 機4用地面積共0.23公頃,經本府社會局111年10月25日高市社秘字第11138422700號函表示鼓中段一小段11033、1033-1、1036地號維持現況提供辦理福利服務使用,故主要計畫維持部分機關用地(面積0.15公頃),其餘變更為住宅區(面積0.08公頃),並另擬定細部計畫為第三種住宅區。 	配 擬 細 計 第 案。 4
4	鼓山一路 37巷 西側	機關用地	0.12	住宅區	0.12	<ol style="list-style-type: none"> 查機37用地本府觀光局經管之國有土地,現況為停車及道路使用。 本府觀光局112年7月5日高市觀秘字第11231369000號函會勘紀錄,以及112年8月3日高市觀秘字第11231516600號函表示:現況停車場使用範圍未來將由交通局與國產署合作開放闢建停車場,為後續土地使用分區與使用情形一致,故主要計畫變更機關用地為住宅區,並另擬定細部計畫為停車場用地。 	配 擬 細 計 第 案。 3

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
5	內惟路 379 巷 西側	住宅區	0.12	保存區	0.12	<ol style="list-style-type: none"> 查內惟段一小段 1193 地號等 6 筆土地為私有土地，88 年經本府文化局指定為市定古蹟（內惟李氏古宅）。 為保存維護市定古蹟，將內惟李氏古宅市定古蹟範圍，變更為保存區。 市定古蹟範圍東北側之住宅區，配合古蹟保存，並考量細部計畫道路系統連接性及完整性，主要計畫一併變更住宅區為保存區。 承上第 3 點，主要計畫變更為保存區，惟考量其細部計畫周邊道路系統之完整性，故將非屬古蹟範圍之保存區，於細部計畫擬定為保存區（註），並於土地使用分區管制要點訂定供道路使用之規定。 	配合 細部 計畫 第 2 案。
6	壽山東麓 (鼓山三路 93 巷咾咕 石小水渠 至鼓山中 學明德路 水渠)	住宅區	0.07	河道用地 (兼供道 路使用)	0.07	<ol style="list-style-type: none"> 考量龍巖冽泉自龍巖寺往南分為東西二條渠道，西側明渠現行主要計畫為河道用地，本方案屬東側明渠，現行主要計畫為住宅區，細部計畫為道路用地及第三種住宅區。 本案為保存地方景觀及藍帶意象形塑，以現況明渠範圍變更主要計畫為河道用地（兼供道路使用）；另考量變更後，其細部計畫將夾雜部分第三種住宅區無法建築使用，影響土地所有權人權益，故將 	涉 及 計 人 陳 編 第 1 案 。

表 5-1-1 變更內容綜理表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
						夾雜第三種住宅區之畸零地，一併納入主要計畫變更範圍。 3. 本案變更面積約 0.07 公頃，土地權屬部分私有、部分國有。	

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

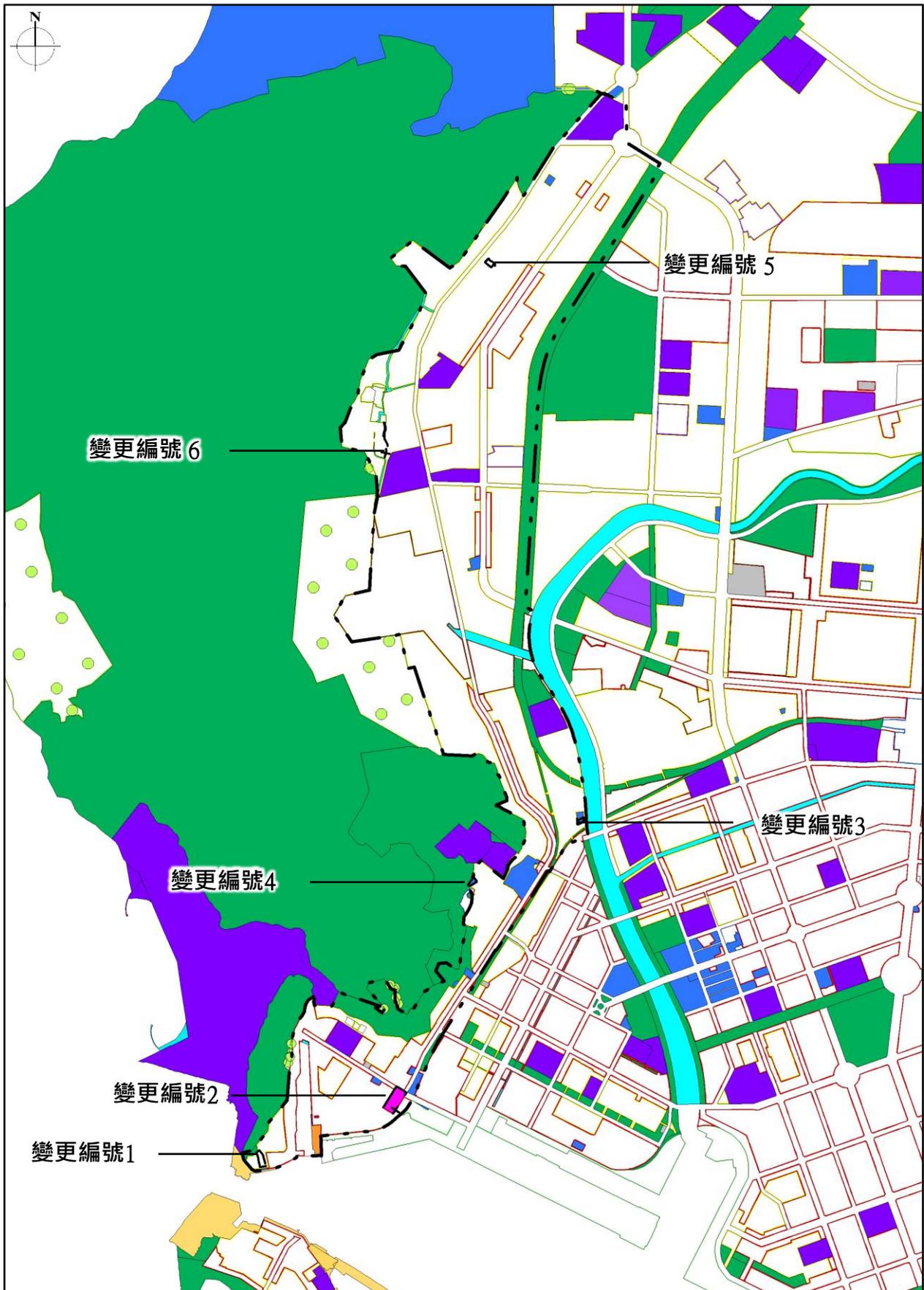


圖 5-1-1 實質變更內容位置示意圖

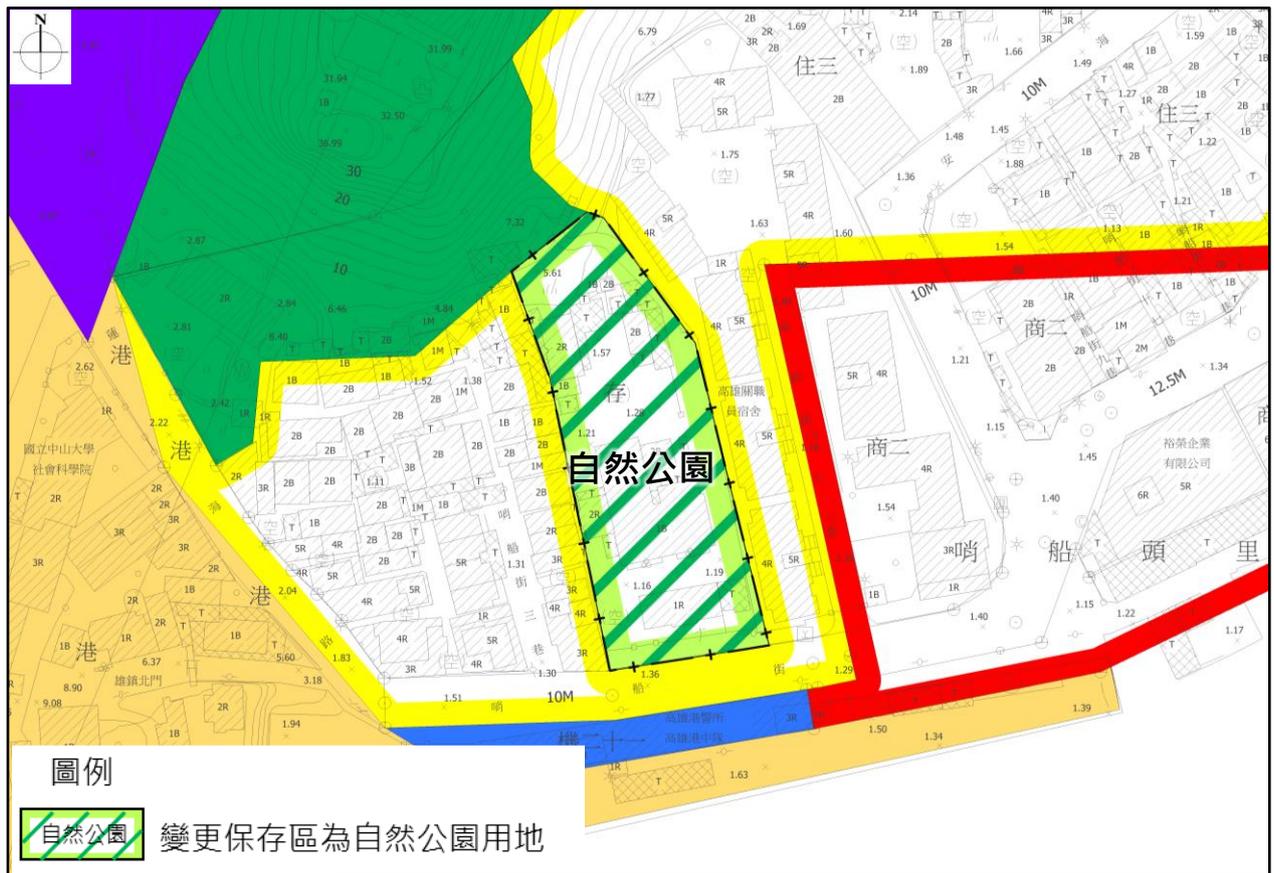


圖 5-1-2 變更編號 1 變更內容示意圖

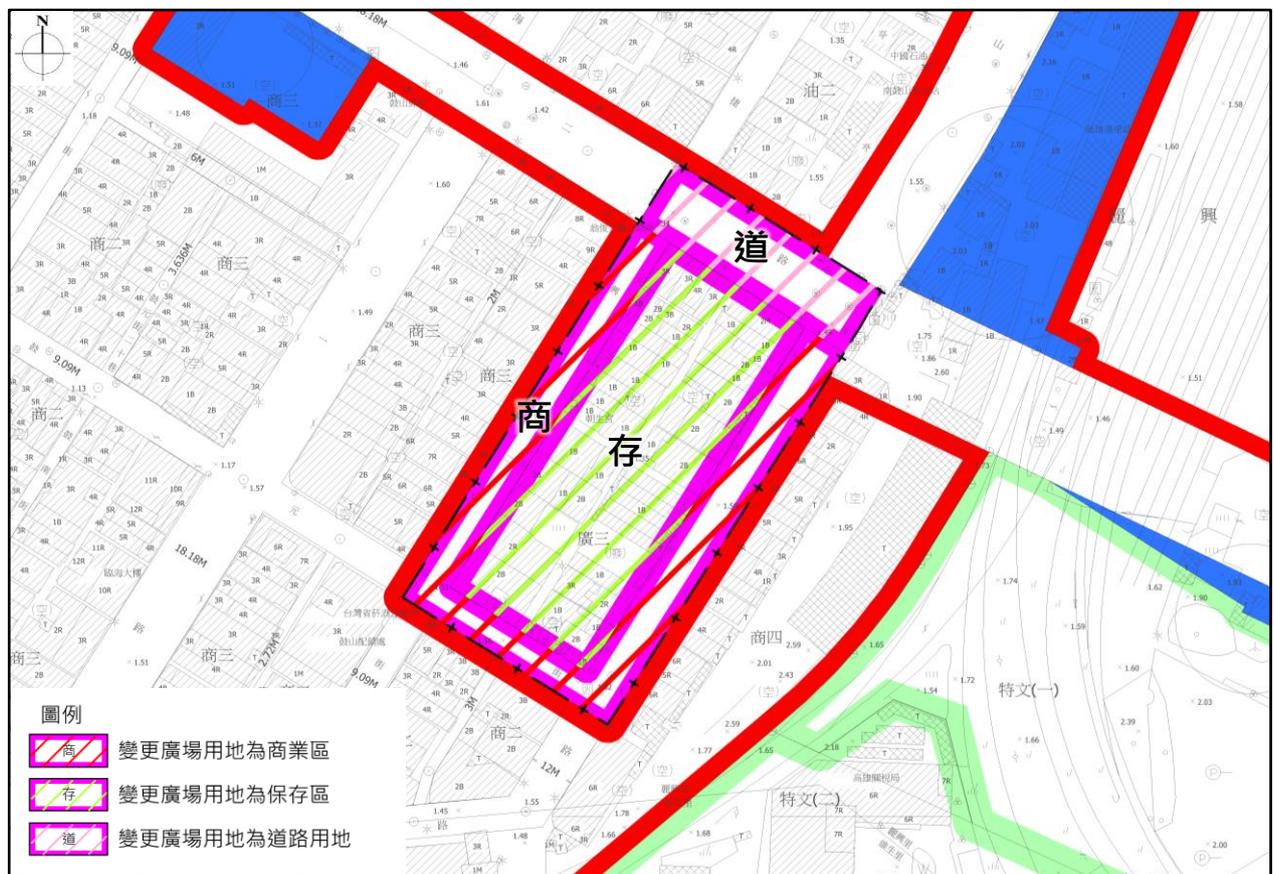


圖 5-1-3 變更編號 2 變更內容示意圖

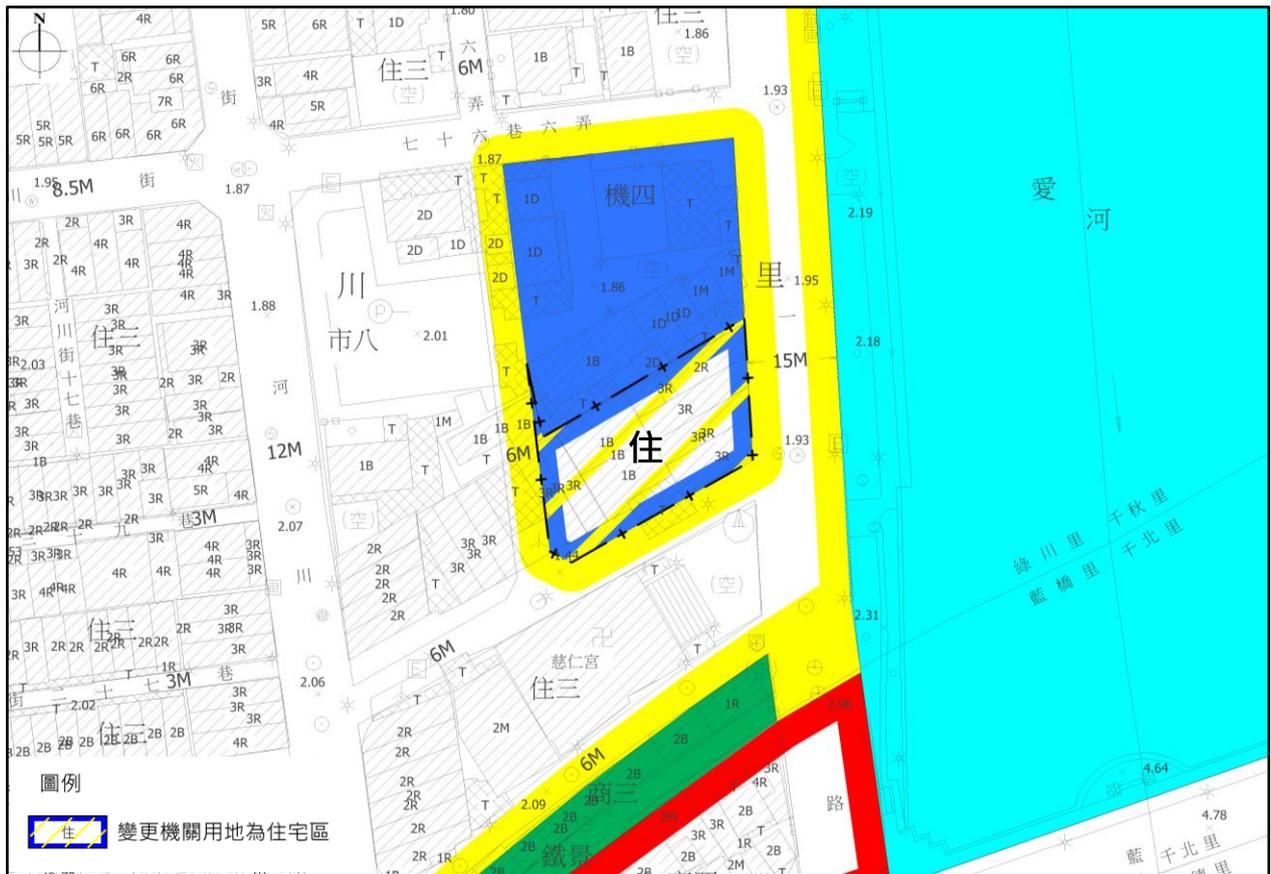


圖 5-1-4 變更編號 3 變更內容示意圖



圖 5-1-5 變更編號 4 變更內容示意圖

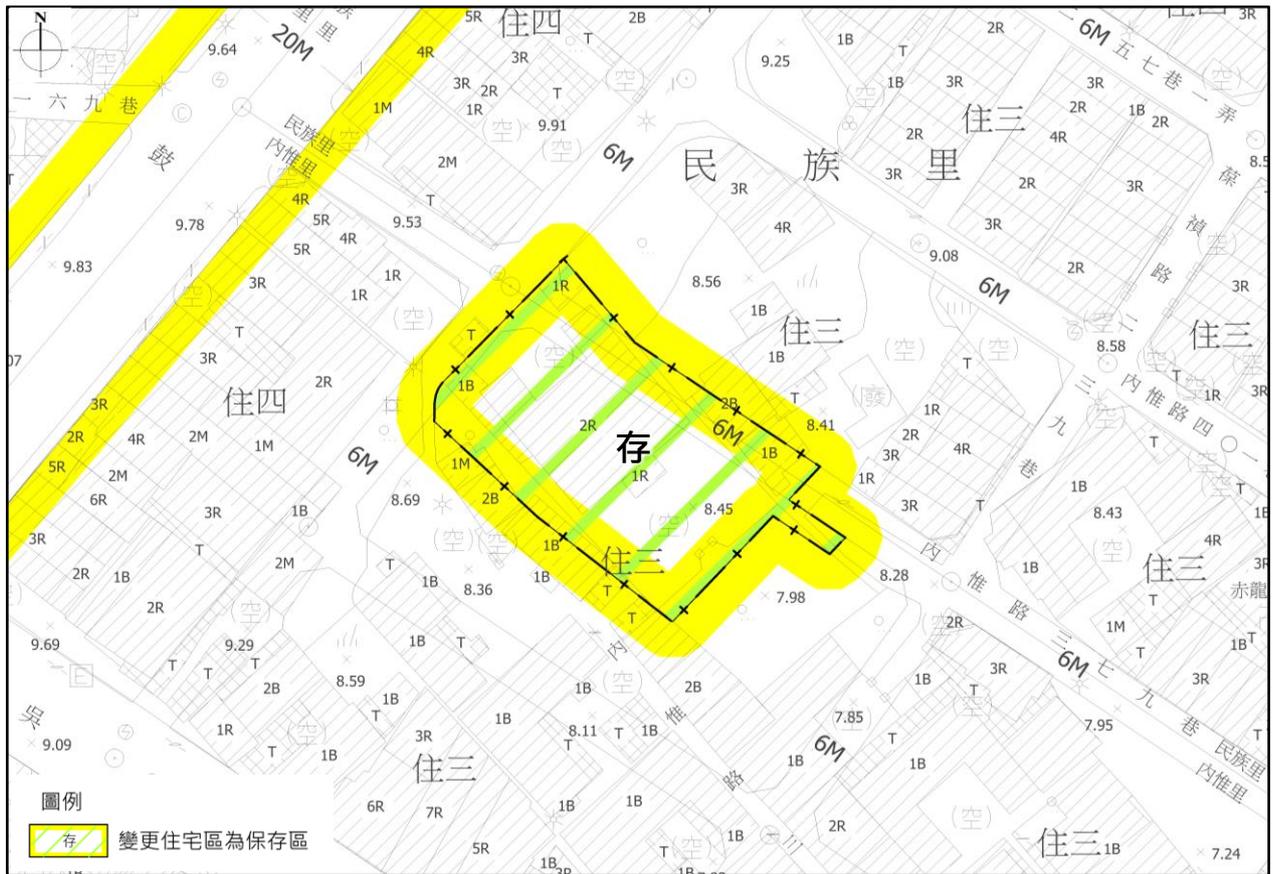


圖 5-1-6 變更編號 5 變更內容示意圖 存的簡稱



圖 5-1-7 變更編號 6 變更內容示意圖

第二節 檢討後實質計畫

變更前後土地使用計畫面積對照表、變更後示意圖詳如表5-2-1、圖5-2-1至圖5-2-6所示。

表 5-2-1 變更前後土地使用計畫面積對照表

都市計畫分區		變更前計畫面積 (公頃)	變更增減面積 (公頃)	變更後計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	0.19	+0.01	0.20
	商業區	0.00	+0.28	0.28
	保存區	0.26	+0.34	0.60
	小計	0.45	+0.63	1.08
公共 設施 用地	機關用地	0.20	-0.20	0.00
	河道用地(兼供道路使用)	0.00	+0.07	0.07
	道路用地	0.00	+0.13	0.13
	廣場用地	0.89	-0.89	0.00
	自然公園用地	0.00	+0.26	0.26
	小計	1.09	-0.63	0.46
	總計	1.54	0.00	1.54

註：1. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。
2. 表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

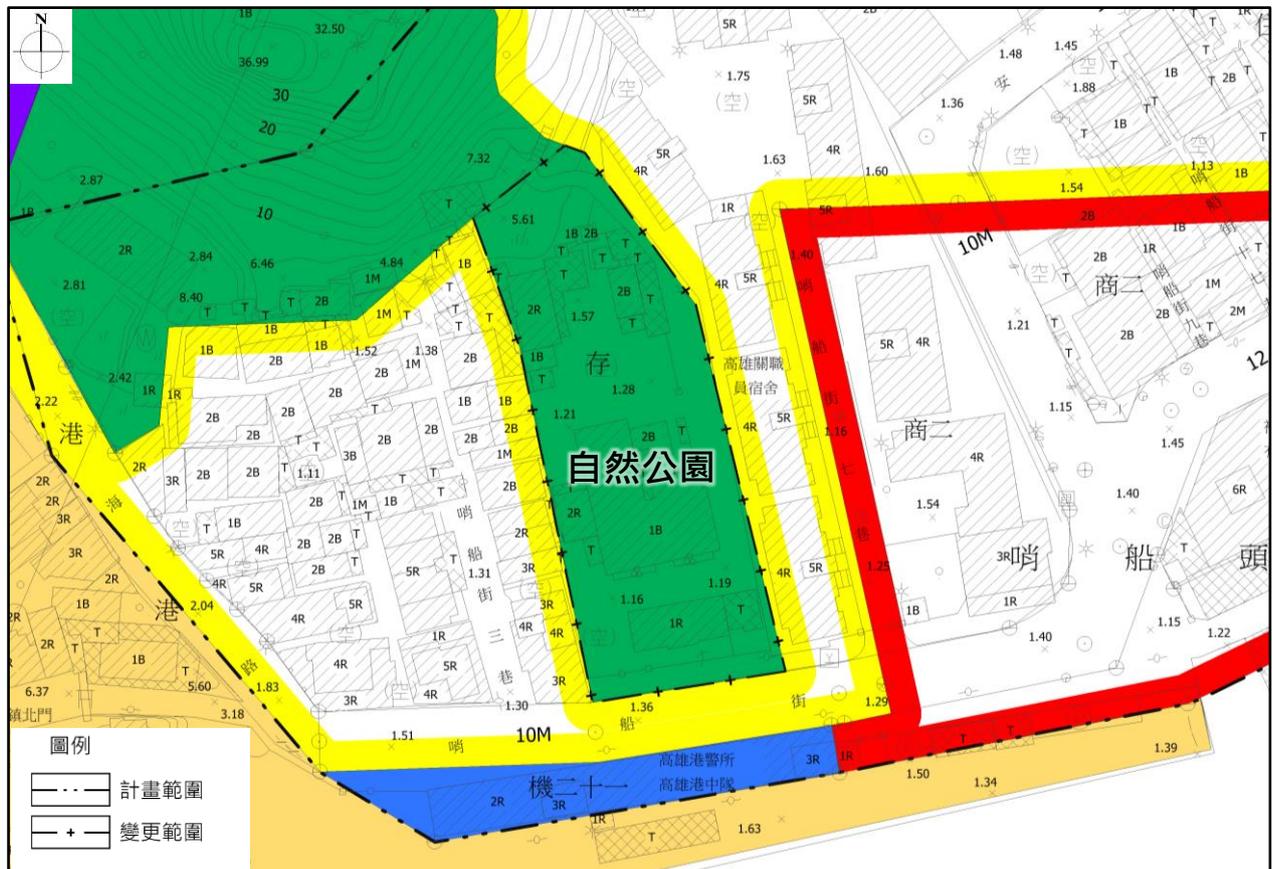


圖 5-2-1 變更編號 1 變更後都市計畫示意圖

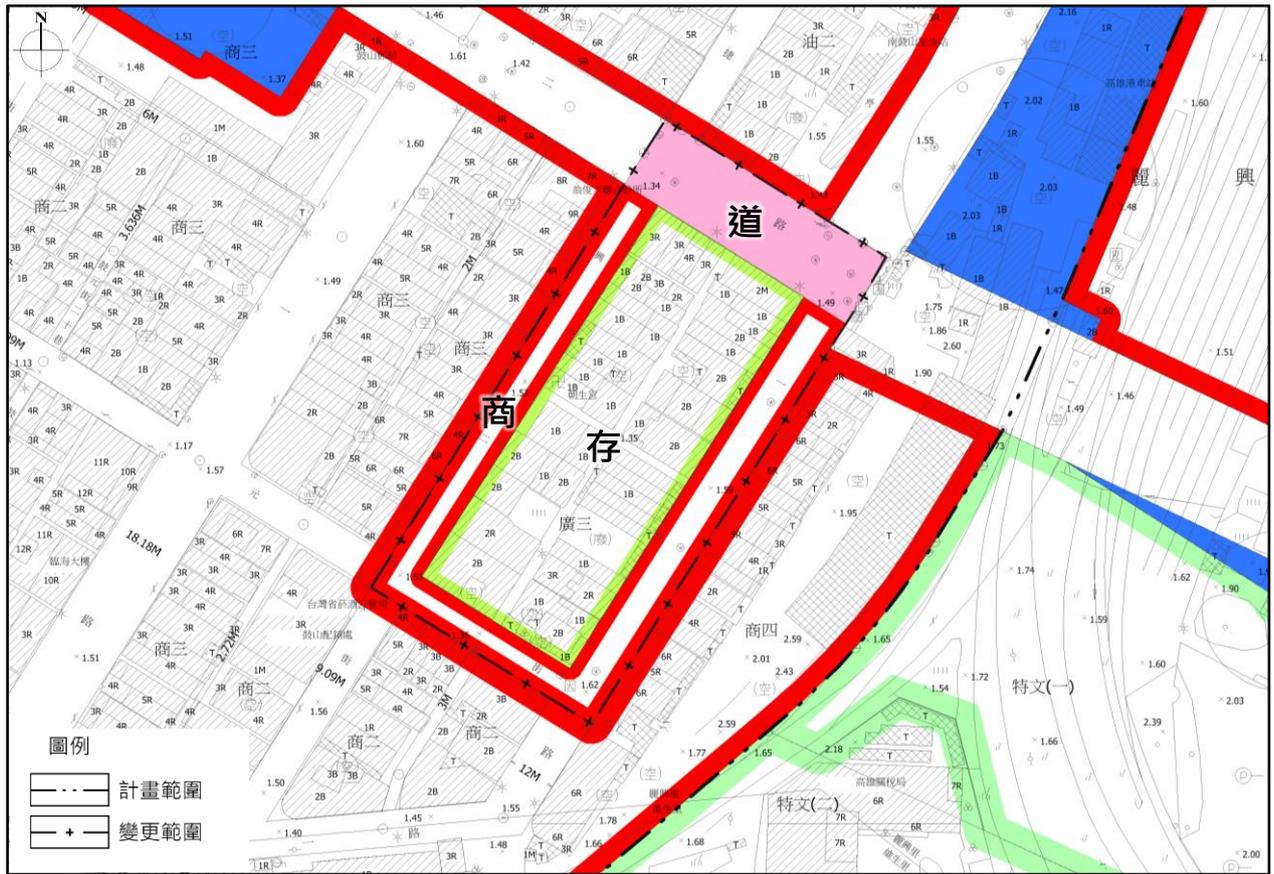


圖 5-2-2 變更編號 2 變更後都市計畫示意圖



圖 5-2-3 變更編號 3 變更後都市計畫示意圖

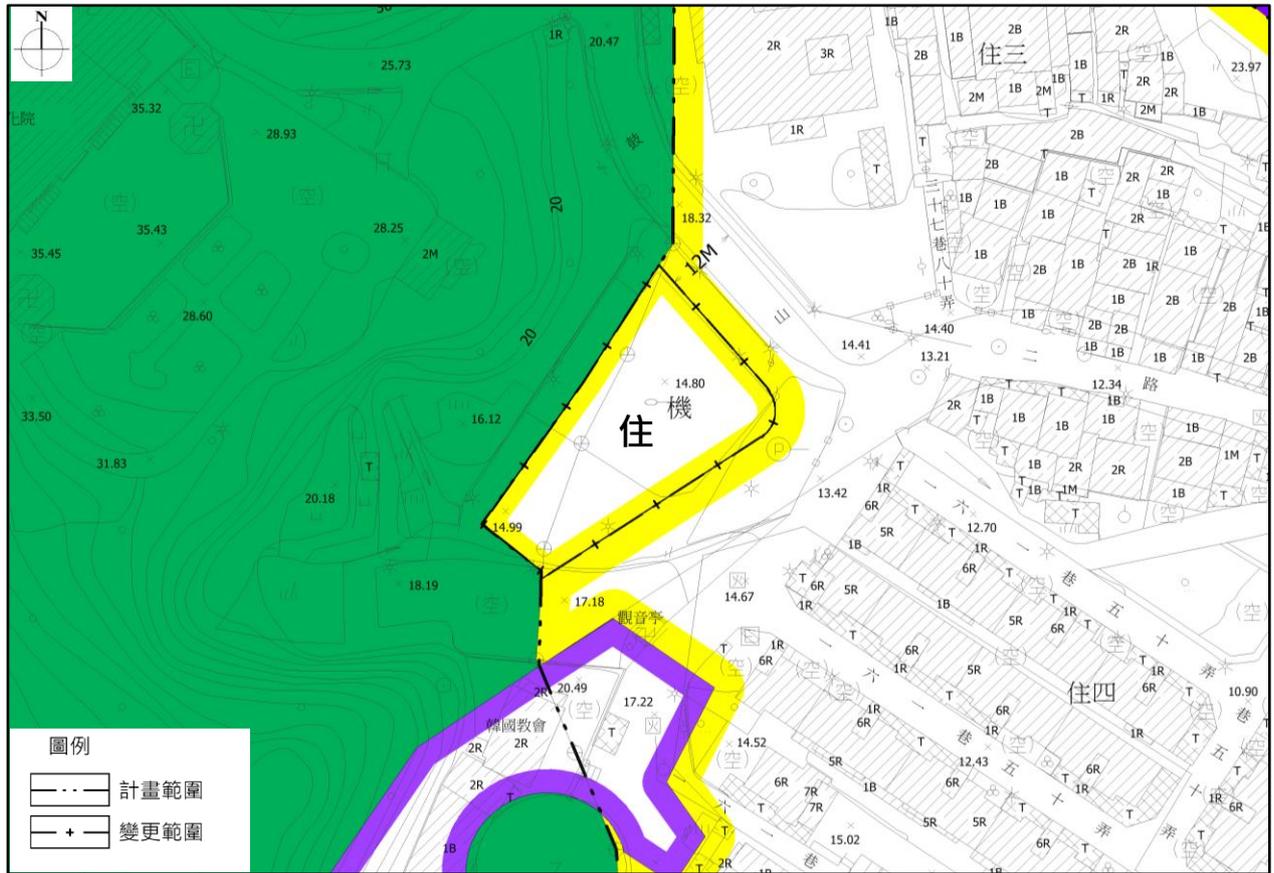


圖 5-2-4 變更編號4 變更後都市計畫示意圖



圖 5-2-5 變更編號5 變更後都市計畫示意圖

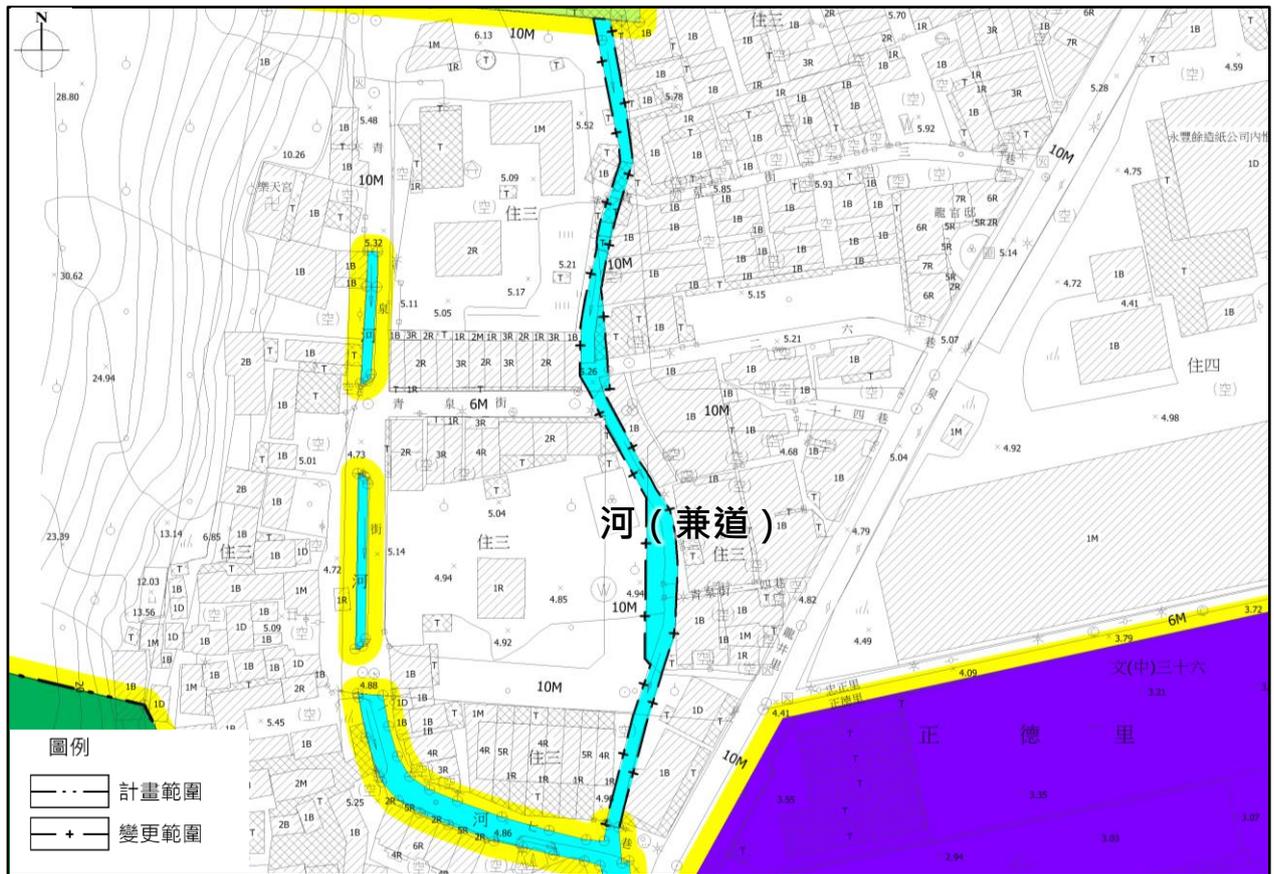


圖 5-2-6 變更編號 6 變更後都市計畫示意圖

第六章 實施進度與經費

為確實掌握計畫區內公共設施取得狀況及所需經費，以便作為政府施政之參考並加速計畫區之發展，以下將從計畫區公共設施保留地取得情形、取得方式及經費估算分別說明之。

第一節 公共設施用地取得狀況

本次變更計畫尚未完全取得之公共設施用地為河道用地（兼供道路使用）、道路用地、自然公園用地等，其未取得面積合計約為0.46公頃。有關本次變更計畫各項公共設施用地取得情形詳見表6-1-1所示。

表 6-1-1 公共設施用地取得狀況表

設施項目及編號	計畫面積 (公頃)	已取得面積 (公頃)	未取得面積 (公頃)	位置與說明
河道用地（兼供道路使用）	0.07	-	0.07	-
道路用地	0.13	0.13	-	-
自然公園用地	0.26	0.26	-	打狗英國領事館
合計	0.46	0.39	0.07	-

註：1. 調查時間為民國111年，實際土地取得面積仍應以目的事業主管機關辦理情形為準。
2. 計畫面積應以核定圖分割測量面積為準。

第二節 公共設施保留地取得方案

一、公共設施保留地取得方式

依現行都市計畫法及相關法令之規定，公共設施保留地之取得方式以下列取得方式辦理：

- (一) 都市計畫法第 48 條之規定。(購買、徵收、區段徵收與市地重劃)
- (二) 都市計畫容積移轉實施辦法之規定。
- (三) 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法。
- (四) 私人捐贈。

以上所述各類公共設施用地取得方式，除徵收及公有土地撥用外，其餘方式均存在不可預測之因素，因此本計畫僅就由市府徵收及公有土地撥用兩種方式進行公共設施用地取得經費之估算。

二、公共設施保留地取得經費概估

本計畫區內之公共設施保留地如表 6-2-1 所示，其中私有土地約 0.04 公頃，由各需地機關依規定以協議價購或徵收方式取得；國有土地部份，由各需地機關依規定辦理撥用。

表 6-2-1 計畫區公共設施保留地取得經費概估表

項目編號	計畫面積 (公頃)	應取得面積(公頃)			取得經費(元)	取得方式	
		公地	私地	合計		撥用	徵收
河道用地 (兼供道路使用)	0.07	0.03	0.04	0.07	42,793,200	✓	✓
道路用地	0.13	0.13	-	0.13	-	✓	
自然公園用地	0.26	0.26	-	0.26	-	✓	
合計	0.46	0.42	0.04	0.46	42,793,200	-	-

註：1. 實際開發年期仍視各主管機關而定。

2. 土地徵購費以平均 111 年周邊住宅區平均交易市價鼓山區 106,983 元/m² 計算。

3. 表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

附錄一 公民團體及其他陳情意見研析

一、里業務會報相關事項彙整分析

依據里業務會報內容分析，主要為興建社區活動中心、園道通行等，其內容詳如表1所示。

表 1 鼓山區 108 年度里政座談會里長建議事項彙整分析表

編號	提案人	建議內容	研析意見
1	雄峰里/ 蘇柏銓里 長	雄峰里建請於雄峰路慰親幼兒園旁興建社區活動中心。 (土地屬國有財產署所有)	<p>鼓山區公所回復：</p> <ol style="list-style-type: none"> 興設社區活動中心已朝向轉型為多功能社會福利服務中心，持續服務里民，其主要功能有： <ol style="list-style-type: none"> 提供脆弱家庭預防處遇及個案管理服務。 協助媒合及運用社會福利資源；彙集民間慈善民生物資設置物資站。 提供社會福利服務相關業務之內容及運用諮詢服務。 舉辦促進社會功能之文康、親職、輔導、研習及宣導活動等。 各中心依其空間大小分別設置聯誼室、體能區、多功能教室及會談室等空間並提供書報、文康用品等休閒設施供民眾使用。 <p>綜觀以上，單純休閒聯誼之里民活動中心之功能，已由多功能之社會福利服務中心所吸收及取代，未來已存在之里民活動中心或許也可依現實需要轉型為社會福利服務中心。</p> 目前市府社會局每年均會盤點閒置空間，並依各區需求來申請設立，目前鼓山區設有4座老人活動中心、5處社區照顧關懷據點，提供近便性文康休閒、健康促進、長青學苑，並能即時提供老人福利諮詢、社區長輩資源建立及募集人力資源平台。搭配各中心志工隊能量，辦理獨居老人關懷訪視及問安等服務。盤點現有終身學習據點，共計3處社區型長青學苑、6處市民學苑、1處樂齡中心，提供區內長輩及民眾近便性學習場域。另整備長期照顧服務失能老人，鼓山區設有1處老人居家服務支援中心，針對失能老人提供家務、日常生活及身體等照顧服務，並設有身障福利據點2處、兒少福利據點7處、婦女福利據點3處，提供鼓山區市民便捷福利申請及服務。市府社會局評估本區社會福利資源尚稱充足。 故貴里所提建議，短期內應無法達成，未來則應視需求人口數，適度增加服務據點。 <p>財政部國有財產署南區分署回復： 該地為本署經營之前峰段 212-1、212-5 地號 2 筆國有土地，請需地機關依國有財產法第 38 條、國有不動產撥用要點及各級政府機關戶相撥用公有不動產之有償無償劃分原則等相關規定辦理撥用事宜，以符法制。</p>

表 1 鼓山區 108 年度里政座談會里長建議事項彙整分析表 (續)

編號	提案人	建議內容	研析意見
2	前峰里/ 盧明惠里 長	本區內惟地區從日據時代至今缺少一座像樣的社區活動中心，老人休閒、聯誼皆在公園。與別區相比，相當不值，請秘書長成全，建議地點為銘傳路及內惟路交叉口，屬軍備局所有。	鼓山區公所回覆： 同提案二國防部軍備局工程營產中心南工處回覆： 奉行政院核定，內惟段一小段 457 地號等 6 筆土地納入營改基金土地，國有財產署南區分署於 108 年 7 月 25 日完成標售，承買人於今 (108) 年 8 月 26 日繳清價款，辦理過戶。
3	河邊里/ 曾茂信里 長	鐵路改園道，請讓本里各巷道銜接處皆設進園道通行口。	工務局新建工程處回覆： 本案園道設計公司已考量地方意見，設計巷道至園道通行口，供行人通行使用。

二、里長訪談內容彙整分析

依據里長訪談內容分析，主要為市區美化、道路串聯等，其內容詳如表2所示。

表 2 里長訪談內容彙整分析表

受訪者	訪談時間	受訪者意見	研析結論
鼓山區 雄峰里 蘇柏銓里長	110/02/03	建議九如四路 1991 巷限速 30。	有關速限之建議意見非屬都市計畫通盤檢討範疇。
鼓山區 民族里 朱春木里長	110/02/03	建議內惟路 435 巷連通至鼓山三路。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地現行計畫為道路用地及第四種住宅區，現況為已開闢道路及住宅使用。 2. 內惟路 435 巷南側已有 25 公尺寬之計畫道路（葆禎路）供通行至鼓山三路。 3. 有關新設道路之需求將納入通盤檢討交通系統規劃參考，並建請道路主管單位評估辦理。
鼓山區 河邊里 曾茂信里長	110/02/03	<ol style="list-style-type: none"> 1. 園道跨過輕軌銜接鼓山二路 182 巷，增加聯外道路。 2. 房屋太老舊，道路與巷道比較狹窄，希望強度提升到住 5。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量園道串聯有其必要性，以及所陳意見屬道路設計，非屬通盤檢討作業範疇，故建議維持原計畫辦理。 2. 住宅區分區強度係依其臨路條件而劃設，本計畫區第五種住宅區面臨道路寬度應達 30 公尺（含）以上。所陳道路為 10 公尺道路，未達劃設第五種住宅區面臨道路之寬度。
鼓山區 寶樹里 王登科里長	110/02/03	鼓山二路 178 號阻擋 178 巷。	經查鼓山二路 178 號現行計畫為第四種商業區，現況為住宅使用；鼓山二路 178 巷現行計畫為計畫道路，現況已開闢，並連接至鼓山二路，鼓山二路 178 號建物未有阻擋事宜。
鼓山區 峰南里 王宋金花里長	110/02/03	<ol style="list-style-type: none"> 1. 街友問題嚴重。 2. 建議登山街電纜還地下化。 	有關街友及電纜地下化之建議意見非屬都市計畫通盤檢討範疇。
鼓山區 新民里 洪宗郁里長	110/02/03	希望登山街 32 巷登山村能做綠美化，但不要開挖。	綠美化之建議意見非屬都市計畫通盤檢討範疇。

三、公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第44條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國109年12月24日至110年1月25日共計30天於鼓山區公所辦理公開徵詢意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討接獲11件公民或團體陳情意見，詳見表3及圖1所示。

表3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
1	高雄市柴山會/壽山東麓沿線(1876、1877、1878)	壽山東麓沿線有豐富的人文及自然資源，希望透過都市規劃中的河道用地、綠地的劃設，讓壽山東麓山與水連成一氣的湧泉水系統呈現。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 壽山東麓沿線有豐富的人文及自然資源，是高雄一百多年來發展的重要歷史廊道，也是串連興濱計畫與舊城計畫成為高雄最具特色的文化觀光地帶，應檢討增額容積地區帶來大規模開發的影響。 2. 內惟地區仍留存清代的古厝、古井、道路紋理，還有日本時代興建的宿舍群（自強新村），應有計畫性的盤點重要的歷史資產，利用都市計畫的手法加以保存後，進行整建、維護，使其成為地方發展的關鍵資本。 3. 讓壽山東麓水渠重見天日，回歸正規河道用地。透過都市規劃中的河道用地、綠地的畫設，讓壽山東麓山與水連成一氣的湧泉水系統呈現。 4. 龍井里現存水道多與道路重疊，都市計畫用地含糊不清。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地之範圍涉及本計畫區之住宅區、保存區、宗教專用區、河道用地及道路用地，土地多為私人所有。依據本府水利局110年1月25日高市水利字第11030605800號函示：「...龍井里現存水道，係指龍井里活動中心後方往南延伸經過清泉街126巷後接至龍目井龍泉宮旁之咾咕石護岸明渠，該明渠位於現行都市計畫圖說上並無標示河道用地，且與未開闢之既劃道路有重疊情形...」。 2. 依據本府文化局110年3月16日高市文資字第11030510300號函示：「壽山東麓沿線，鄰近壽山，屬早期發展人文聚落，人文與自然親近為特色，惟依現行法定建蔽容積加計增額容積之興建，其建物高度、造型、色彩等之於城市景觀風貌之影響，建議透過都市設計審議管制，以維城市景觀。」。 3. 為維護地方水文及傳統人文歷史，將明渠範圍納入通盤檢討規劃參考。 4. 有關景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
2	駱○賓/廣三用地 (1871)	應將廣三用地廢除，另外以變更成保存區或專用區的形式，針對該區街廓內的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。而既有道路的部分則變更為道路用地。	<p>廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，現今高雄港站已經停駛十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該處保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群，對於城市發展意義十分關鍵，應廢除廣三用地，或許另外以保存區或專用區的形式，針對該區的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。</p> <p>廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，自 2008 年高雄港站停駛至今已經過了十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該區域保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群（新濱老街），對於高雄的城市發展意義十分關鍵。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳廣三用地為未開闢之公有土地，多為二層樓以下之建築，現況作住宅、商業、文史工作及停車場等使用。 2. 本府工務局 110 年 2 月 2 日高市工新處字第 11030855700 號函示：「目前廣三尚無開闢計畫，且廣場範圍涵蓋現有道路，需合理通盤檢討」；本府文化局 110 年 3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函表示：「廣三用地保有哈瑪星日治建築群街屋，建議考量歷史紋理合理檢討。」。 3. 有關歷史老屋與景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 4. 文化局於 111 年 9 月 16 日都市發展局召開之機關協調會表示：「考量現況日治建築群的街屋風貌，建築高度建議維持三層樓以下，並建議將哈瑪星地區納入都市設計審議地區，俾維護當地特色歷史景觀。」，本案配合文化局意見將廣三用地納入本次通盤檢討。
3	郭○陽/廣三用地 (1871)	應將廣三用地廢除，另外以變更成保存區或專用區的形式，針對該區街廓內的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。而既有道路的部分則變更為道路用地。	廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，自 2008 年高雄港站停駛至今已經過了十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該區域保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群（新濱老街），對於高雄的城市發展意義十分關鍵。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳廣三用地為未開闢之公有土地，多為二層樓以下之建築，現況作住宅、商業、文史工作及停車場等使用。 2. 本府工務局 110 年 2 月 2 日高市工新處字第 11030855700 號函示：「目前廣三尚無開闢計畫，且廣場範圍涵蓋現有道路，需合理通盤檢討」；本府文化局 110 年

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
				<p>3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函表示：「廣三用地保有哈瑪星日治建築群街屋，建議考量歷史紋理合理檢討。」。</p> <p>3. 有關歷史老屋與景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇。</p> <p>4. 文化局於 111 年 9 月 16 日都市發展局召開之機關協調會表示：「考量現況日治建築群的街屋風貌，建築高度建議維持三層樓以下，並建議將哈瑪星地區納入都市設計審議地區，俾維護當地特色歷史景觀。」，本案配合文化局意見將廣三用地納入本次通盤檢討。</p>
4	<p>高雄市打狗文史再興會/鼓山區南側哈瑪星地區 (1871)</p>	<p>根據《文化資產保存法》第 34、37、38、63 條，配合古蹟的保存區與緩衝區，以及文化景觀的核心區與緩衝區，還有觀覽通道等規範，針對增額容積實施範圍進行檢討過高的容率。此外，更應積極延續哈瑪星地區整體歷史風貌，透過都市設計管制與土地使用分區管制等相關配套機制，來有效保存、管理並活化文化資產與周邊歷史場域。</p>	<p>哈瑪星地區是高雄重要的歷史場域，更是文化部再造歷史現場計畫「興濱計畫」的所在地，並有臺灣第一座自然公園「壽山國家自然公園」相鄰，區域內與周邊的古蹟、歷史建築、文化景觀等文化資產分佈密集，但幾乎整個哈瑪星地區都在增額容積實施範圍內，未來的新建開發將嚴重影響區域內文化資產的視覺景觀。</p>	<p>1. 經查哈瑪星地區目前已有許多處歷史人文景觀經本府文化局指定為文化資產，包含：打狗英國領事館、武德殿、代天宮、新濱町一丁目連棟紅磚街屋及舊打狗驛等。</p> <p>2. 次查目前哈瑪星地區多個文化資產位於輕軌 C14 站增額容積實施範圍內。</p> <p>3. 考量哈瑪星地區之文化資產周邊建築因增額容積實施，可能使周邊建築影響在地歷史人文景觀，且「高雄市轄區內各都市計畫都市設計基準專案通盤檢討案」刻正辦理，因此建議納入該案辦理。</p>

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
5	高雄市打狗文史再興會/廣三用地(1871)	應將廣三用地廢除，另外以變更成保存區或專用區的形式，針對該區街廊內的重要歷史老屋與景觀，有計劃地進行整建與維護。而既有道路的部分則變更為道路用地。	廣三用地的規劃是戰後所設置車站前的廣場，自 2008 年高雄港站停駛至今，已經過了十多年，當初的規劃早就不合時宜，且該區域保留下哈瑪星最為集中的日本時代建築群（新濱老街），對於高雄的城市發展意義十分關鍵。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳廣三用地為未開闢之公有土地，多為二層樓以下之建築，現況作住宅、商業、文史工作及停車場等使用。 2. 本府工務局 110 年 2 月 2 日高市工新處字第 11030855700 號函示：「目前廣三尚無開闢計畫，且廣場範圍涵蓋現有道路，需合理通盤檢討」；本府文化局 110 年 3 月 16 日高市文資字第 11030509800 號函表示：「廣三用地保有哈瑪星日治建築群街屋，建議考量歷史紋理合理檢討。」。 3. 有關歷史老屋與景觀保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 4. 文化局於 111 年 9 月 16 日都市發展局召開之機關協調會表示：「考量現況日治建築群的街屋風貌，建築高度建議維持三層樓以下，並建議將哈瑪星地區納入都市設計審議地區，俾維護當地特色歷史景觀。」，本案配合文化局意見將廣三用地納入本次通盤檢討。
6	高雄市打狗文史再興會/鼓山區內惟段一小段 1045-1、1137-1、1237-1 地號李氏祖厝(1871)	建議廢除通過內惟李氏祖厝的道路路段，將計畫道路用地變更為第三種住宅區或保存區，解決面臨道路開闢破壞的問題，使得內惟李氏祖厝得以完整保留，未來亦能配合「高雄市	<ol style="list-style-type: none"> 1. 內惟李氏祖厝是高雄重要的名人故居，超過百年的建築見證內惟聚落發展合院格局保存完整，具有極高的歷史性與紀念性價值，是鼓山路歷史廊道周邊重要的文化場域。 2. 2009 年內惟李氏祖厝因六米巷道開闢而面臨拆除，當時是以消防與排水為由而進行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地為本計畫區第三種住宅區及未開闢道路用地，現況為李氏祖厝，非經本府文化局認定之文化資產。 2. 有關老屋保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。 3. 依據本府工務局 110 年 2 月 5 日高市工務建字第 11031386300 號函示：

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
		<p>歷史老屋保存再發展自治條例」加以活化，成為高雄市重要的地方文化場域之一。</p>	<p>工程，在各界人士呼籲搶救下暫時開闢部分路段。而現今所開闢路段的六米巷道，針對該地周邊消防與排水問題已有所解決，應積極設法保留內惟李氏祖厝場域的完整性，以達到兼顧地方文化保存與生活環境需求的多贏局面。</p>	<p>「本案道路用地周邊住宅區位有申請建築線指定之記載。」；本府交通局 110 年 2 月 5 日高市交運規字第 11031501800 號函示：「內惟李氏祖厝位屬東西向計畫道路現況未開闢，該計畫道路北側以有內惟路 379 巷及南側以有吳鳳路等替代道路可連結九如四路通往市區，可滿足當地交通需求。」；本府工務局新建工程處 110 年 2 月 9 日高市工新土設字第 11070345800 號函示：「經查鼓山區內惟段一小段 1137-1、1237-1 及 1074-5 地號係屬 6 公尺寬都市計畫道路用地，現況無道路供通行，土地權屬為高雄市政府工務局及財政部國有財產署，本處目前暫無開闢計畫...。」。</p> <p>4. 所陳土地之都市計畫道路用地目前暫無開闢計畫，且無指定建築線，考量道路用地變更涉及第三人權益，建議依照本案道路用地檢討原則辦理。</p>
7	<p>李○英/鼓山區內惟段一小段 1074-5、1137-1、1237-1 地號李氏祖厝 (1871)</p>	<p>建議廢除通過內惟李氏祖厝的道路路段，將計畫道路用地變更為第三種住宅區或保存區，解決面臨道路開闢破壞的問題，使得內惟李氏祖厝得以完整保留，未來亦能配合「高雄市歷史老屋保存再發展自治條例」加以活化，成為高雄</p>	<p>1. 內惟李氏祖厝是高雄重要的名人故居，超過百年的建築見證內惟聚落發展合院格局保存完整，具有極高的歷史性與紀念性價值，是鼓山路歷史廊道周邊重要的文化場域。（詳細歷史文化價值研究請見附件「高雄內惟李氏祖厝勘查研究報告」）</p> <p>2. 2009 年內惟李氏祖厝因六米巷道開闢而面臨拆除，當時是以消防與排水為由而進行工程，在各界人士呼</p>	<p>未便採納，理由：</p> <p>1. 經查所陳土地為本計畫區第三種住宅區及未開闢道路用地，現況為李氏祖厝，非經本府文化局認定之文化資產。</p> <p>2. 有關老屋保存之建議內容係屬文化資產認定及保存範疇，非都市計畫通盤檢討範疇，建請本府文化局評估辦理。</p> <p>3. 依據本府工務局 110 年 2 月 5 日高市工務建字第 11031386300 號函示：「本案道路用地周邊住宅區位有申請建築線指定之記載。」；本府交通局</p>

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
		市重要的地方文化場域之一。	籲搶救下暫時開闢部分路段。而現今所開闢排水問題已有所解決，應積極設法保留內惟李氏祖厝場域的完整性，以達到兼顧地方文化保存與生活環境需求的多贏局面。	110年2月5日高市交運規字第11031501800號函示：「內惟李氏祖厝位屬東西向計畫道路現況未開闢，該計畫道路北側以有內惟路379巷及南側以有吳鳳路等替代道路可連結九如四路通往市區，可滿足當地交通需求。」；本府工務局新建工程處110年2月9日高市工新土設字第11070345800號函示：「經查鼓山區內惟段一小段1137-1、1237-1及1074-5地號係屬6公尺寬都市計畫道路用地，現況無道路供通行，土地權屬為高雄市政府工務局及財政部國有財產署，本處目前暫無開闢計畫...」。 4. 所陳土地之都市計畫道路用地目前暫無開闢計畫，且無指定建築線，考量道路用地變更涉及第三人權益，建議依照本案道路用地檢討原則辦理。
8	蕭○燦、吳○姿、黃○吉、蕭○龍/鼓山區內惟段一小段903、903-1、904-1、905-1、906-1、907-1、907-2、908-1、908-2、904地號(2078)	高雄市鼓山區九如四路1297巷與九如四路1315巷間之計畫道路，請求變更為住宅區。	高雄市鼓山區九如四路1297巷與1315巷間之計畫道路，因土地長年未執行徵收，且該區現況已有內惟路之橫向道路，並無再開闢新道路之需求，請求原計畫道路變更為住宅區。	1. 經查所陳土地之範圍均為私人所有，依據本府工務局110年5月6日高市工務建字第11034477200號函示，所陳土地之計畫道路已有指定建築線之情形。 2. 高雄市議員簡煥宗服務處110年4月9日簡議字第1100409001號函之會勘紀錄，本府工務局新建工程處表示該計畫道路目前無開闢計畫；本府交通局表示該計畫道路旁已有內惟路，計畫道路解編不會影響當地交通。 3. 目前周邊之既有巷道（內惟路）為4公尺寬巷道，可供居民通行。 4. 考量土地所有權人已取得位於計畫道路兩側地主之意願。建議參照道路檢討原則納入本案通盤檢討辦理。

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
9	余○志/鼓山區鼓 中段四小段 113 地號 (2073)	陳情將高雄市 鼓山區鼓山二 路 84-1 號的土 地（鼓中段四 小段 0113000 地號）之土地 使用分區變更 為「第四種商 業區」。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照 109.09.02 台內地字第 1090264661 號文，內政部土地徵收審議小組第 207 次會議紀錄（207-20），准予廢止徵收「高雄市政府辦理鼓山區 01-停-01 工程」在案（附件一）。 2. 高雄市政府業已通知所有權人限期買回，並辦理土地登記，所有權人業已向高雄市政府收回相關土地並已完成登記（附件二）。 3. 因為該土地於 78 年核准徵收時，土地使用分區為「停車場用地」，於 98 年變更為「綠地」。既然高雄市政府已經廢止徵收，就表示已無做為綠地或停車場的必要性，自然應該將該私有產權土地恢復為民國 61 年 11 月 04 日高市府建都字第 117240 號「本市第五批細部計畫（鼓山、鼓岩一帶）通盤檢討」前原土地使用分區。 4. 懇請貴局體恤民謨，深感德便。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地所在之綠地用地於民國 61 年高雄市第五批細部計畫中劃設為停車場用地供民眾使用；民國 98 年變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案中，因停車場用地不符經濟效益，考量當時此一停車場用地為國有土地，依都市計畫法第 42 條公有土地優先劃設為公共設施用地之原則，將其變更為綠地用地及道路用地。 2. 次查所陳土地所在之綠地用地依照內政部民國 109 年 9 月 2 日台內第字第 1090264661 號文，內政部土地徵收審議小組第 207 次會議紀錄，准予廢止徵收，土地所有權人得限期買回並辦理土地登記，所陳土地從公有土地變更為私人土地。另依據本府地政局鹽埕地政事務所高市地鹽登字第 10970826000 號函示：本府鼓山區鼓中段四小段 113 地號土地廢止徵收一案於 109 年 11 月 24 日辦理登記完畢。 3. 依據本府工務局養護工程處高市工養處園字第 11075018700 號函示：「所陳土地所在之綠地用地，目前尚無開闢計畫。」 4. 原土地使用分區為已完成徵收取得之停車場用地，後續都市計畫變更為綠地用地，並由新工處於 109 年提出撤銷停車場用地徵收，且土地已發還給所有權人。 5. 新工處表示目前無開闢需求，為維護土地所有權人之權益，將於後續納入本案通盤檢討之規劃參考。

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
10	洪○凌/鼓山區鼓中段四小段 84、85、86、92、93、96、102-1、112-23、112-24、112-25 地號 (2073)	變更鼓山區綠川街至綠 46 間(即鼓山二路 90 巷)之細部計畫六公尺計畫道路為四公尺人行步道案。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鼓山區細部計畫延高雄捷運輕軌路線西側係規劃六公尺計畫道路，北接鼓山二路 182 巷之八公尺道路，往南經興隆路、綠川街止於綠 46 與四公尺人行步道銜接(詳圖一)，合先陳明。 2. 查前述之六公尺道路理應規劃至綠川街，以便車輛進出。至綠川街至綠 46 間之六公尺計畫道路，車輛進入該路段後實難以迴轉，應變更該路段(鼓山二路 90 巷)為四公尺與綠 46 北側之四公尺人行步道銜接，構成完整之人行步道系統。 3. 陳情人居住於該路段(鼓山二路 90 巷)尾端，為恐該段道路將來開闢後，造成交通紊亂影響居住環境，懇請考量交通結點及步道系統，變更該段六公尺為四公尺人行步道，餘併相鄰土地變更為商業區(如圖二)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳土地為綠川街至綠 46 用地間之細部計畫六公尺計畫道路，現況為住宅使用。 2. 次查所陳土地僅鼓山區鼓中段四小段 84、86、92 地號等土地屬私人所有，其餘土地皆屬於國有土地。 3. 依都市計畫法第 42 條公有土地優先劃設為公共設施用地之原則，建議維持原計畫。
11	高雄市政府觀光局/鼓山區鼓中段五小段 195、195-1~195-5、196、196-1~196-2、197、197-1~197-2 地號 (1972)	有關本局權管本市鼓山區鼓中段五小段 195 地號等 12 筆國有土地，其使用分區擬變更為停車場用地乙案，詳如說明，請查照。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據本局 112 年 6 月 13 日高市觀秘字第 11231282800 號函辦理。 2. 本局權管本市鼓山區鼓中段五小段 195、195-1~195-5、196、196-1~196-2、197、197-1~197-2 地號等 12 筆國有土地，本局無使用需求，前經詢市府各機關亦無使用需求。 3. 經秘書長邀集相關單位研商依現況做為停車場使用，並由市府交通局規劃如附件。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查所陳鼓中段五小段 195、195-3 地號等 2 筆土地為機關用地(機 37)，土地權屬為高雄市政府觀光局管有之國有土地，現況為停車場使用；所陳鼓中段五小段 195-1、195-2、195-4、195-5、196、196-1、197、197-1 地號等 8 筆土地為計畫道路，土地權屬為高雄市政府觀光局管有之國有土地，現況為道路及停車場使用；所陳鼓中段五小段 196-2、197-2 地號等 2 筆土地為動物園用地，土地權屬為高

表 3 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表（續）

編號	陳情機關團體 /位置 (1/1000 圖幅)	陳情內容	陳情理由	研析結論
			<p>為後續土地利用符合其對應使用分區，爰請貴局納入該區都市計畫通盤檢討提案。</p>	<p>雄市政府觀光局管有之國有土地，非屬本計畫範圍，現況為道路及停車場使用。</p> <p>2. 經由民國 112 年 6 月 8 日觀光局主持之「為辦理本局經管本市鼓山區鼓中段 195 地號等 12 筆國有土地申請變更非公用財產事宜會勘」會議結論，請本府觀光局將機關用地及道路用地申請變更為非公用財產並移交該署接管續處，並由分署與本府交通局合作開闢停車場。</p> <p>3. 本案建議配合觀光局意見將機關用地檢討納入本次通盤檢討。</p>

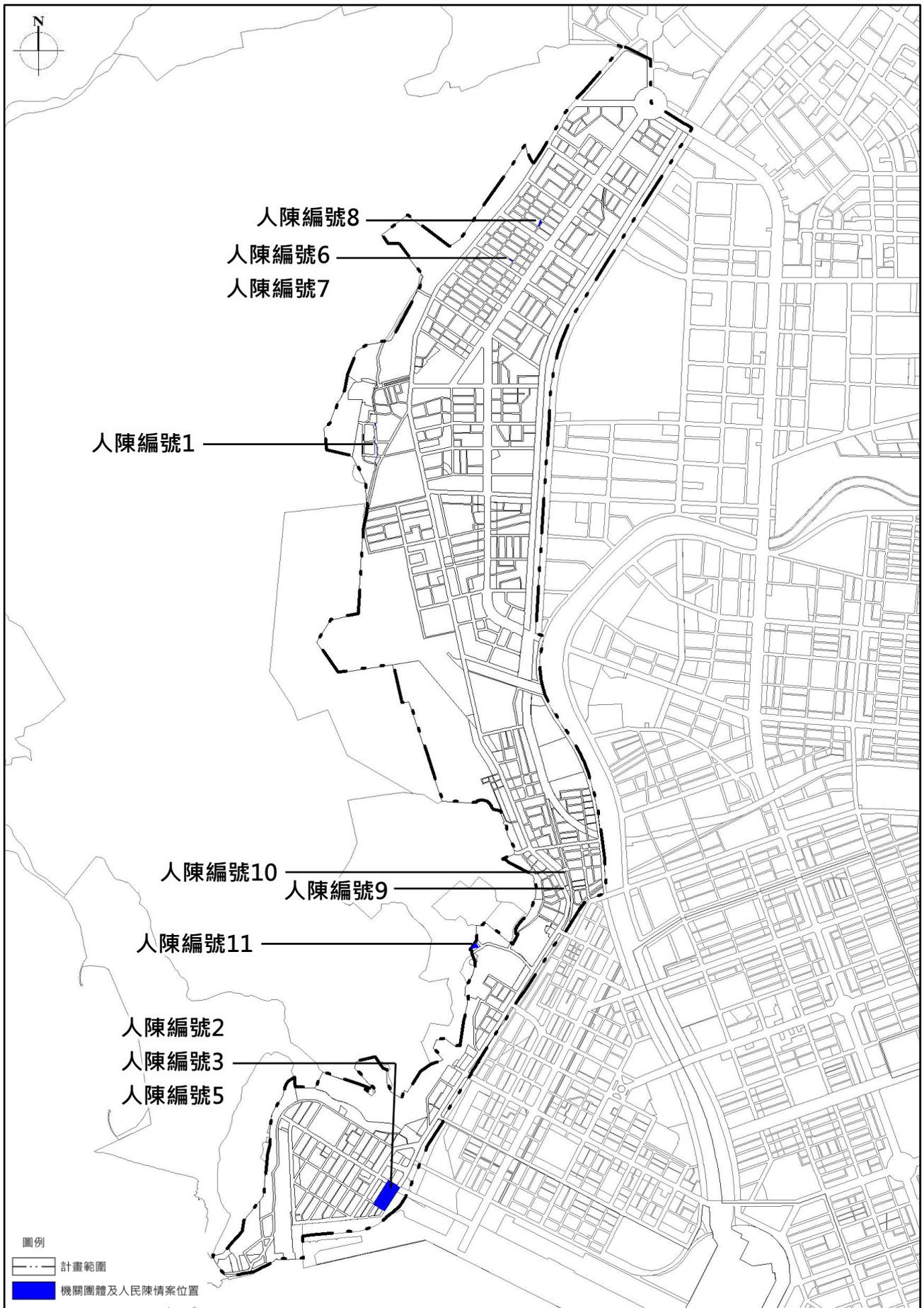


圖 1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案位置示意圖

附錄二 公開徵求意見座談會會議紀錄

110.01.14 公開徵求意見座談會會議紀錄

(鼓山地區細部計畫)

時間：中華民國 110 年 1 月 14 日上午 10 時 0 分

地點：鼓山區公所 3 樓會議室

民眾意見記錄 (依發言順序)

一、內惟地區居民

很多比較古老的區域，例如內惟，早期的既成巷道其文化背景豐富，然都市計畫規劃當時沒有考慮聚落發展，部分計畫道路開闢後將內惟地區聚落切得四分五裂，出現許多畸零地，影響市容；如今碰到高雄百年，希望都發局能於本次通盤檢討一併討論有紀念價值之文化、古蹟、歷史建築及百年建築，能保留就盡量保留。

二、打狗文史再興會社理事

內惟地區之李氏祖厝為高雄非常重要之名人故居，其已有超過百年之歷史，亦見證內惟聚落之發展，具極高之歷史性與紀念價值；其於 2009 年因都市計畫之 6 米巷道開闢而面臨拆除，道路開闢係以消防及防水為由進行工程；惟現況已開闢部分 6 米巷道，故實際上整個內惟地區已解決消防及排水問題，因此建議廢除通過李氏祖厝之路段，使祖厝歷史場域得以完整留存，另內惟聚落發展亦應納入都市計畫整體思考，才能兼顧地方文化保存與生活環境需求之多贏局面。

三、廣三用地居民代表-駱先生

廣三用地之規劃係戰後為車站用地所設之廣場，惟現今高雄港站已停駛多年，當初之規劃已不合時宜，且保留下來之哈瑪星最為集中之日本建築群，大部分亦位於廣三用地，對於城市發展意義尤為關鍵，故應廢除廣三用地，以保存區或專用區之形式，針對該地之重要歷史老屋與景觀，有計畫之進行整建與維護。

四、打狗文史再興會社理事

因哈瑪星為新濱計畫主要實施場域，其與壽山國家自然公園相鄰，然現在整個哈瑪星地區位於捷運輕軌增額容積實施範圍內，面臨頗大之開發壓力，將影響區域內文化資產及歷史場域之視覺景觀。故是否能於本次通盤檢討，針對增額容積實施範圍進行重新檢討？此外也希望積極延續哈瑪星與鼓山之歷史風貌，透過土管及都設等配套機制，有效進行管理與保存。

五、高雄市柴山會

1. 陳情表格應如何填寫？建議日後要有簡單明瞭之範例及表格，供民眾參考及撰寫。
2. 延續增額容積範圍之議題，其範圍是否能修改？或是根據現況特殊性，針對某一段或地區之範圍劃設基準有所不同？

