

# 都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「擬定及變更高雄市原都市計畫區（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」及「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）」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第19條辦理。

說明：

一、都市計畫公告公開展覽自民國 112 年 8 月 30 日起至 112 年 10 月 2 日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市鼓山區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。



三、公告圖說：計畫書、圖（主計：比例尺五千分之一、細計：比例尺一千分之一）各1份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向高雄市政府提出，俾供都市計畫委員會審議本案參考。

五、意見書請透過說明會現場繳交或郵寄至高雄市政府都市發展局（高雄市苓雅區四維三路2號6樓），亦得以電子郵件將意見寄送至 [urban@kcg.gov.tw](mailto:urban@kcg.gov.tw)。若對都市計畫內容有相關問題，請洽本府都市發展局翁小姐（07）336-8333分機2906。

電子郵件



六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
112年9月21日（星期四）	下午2時30分	鼓山區公所3樓會議室

「擬定及變更高雄市原都市計畫區（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」及「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）」  
公告公開展覽期間公民或團體意見書

主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳 情 人：

地 址：

電 話：

# 都市計畫變更內容概要

## 壹、辦理緣起

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人口、公共設施配置規劃、道路系統、土地使用管制等檢討，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，因涉及主要計畫辦理範疇，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。

## 貳、變更內容概要

細部計畫變更內容詳表2-1所示，擬定細部計畫內容詳表2-2所示，主要計畫變更內容詳表2-3所示。

表 2-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置 (1/1000 圖幅)	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	翠華路 東側 (1975、 1976、 1977、 1978、 1979、 2079)	園道用地 (兼供鐵 路使用)	8.07	範圍外	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>調整細部計畫範圍。</li> <li>經查大中路至九如四路段之園道用地(兼供鐵路使用)，分別為民國95年5月10日公告之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第一階段：園道用地)」(第506案)、民國97年4月2日公告之「變更高雄市都市計畫主要計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)案(第三階段：園道用地(大中路至蔴禎路段))」(第524案)，及民國100年5月25日公告之「變更高雄市主要計畫園道用地(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化」案第一階段暨第三階段)第二次變更」(第582案)辦理變更，故園道用地(兼供鐵路使用)包含第506案、第524案及第582案；第506案及第524案現況為鐵路地下化園道使用，第582案現況為翠華路之道路使用。</li> <li>其中第506案及第524案變更範圍，依民國97年4月2日公告之「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)</li> </ol>	-

						土地	
--	--	--	--	--	--	----	--

表 2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000 圖幅)	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)		
						<p>使用管制要點及都市設計基準案(第523案)」規定辦理；惟第582案範圍並未納入第523案管制，故產生同一都市計畫內之1種分區包含2種管制。</p> <p>4. 依管用合一原則，將翠華路東側園道用地(兼供鐵路使用)(8.07公頃)劃出本計畫範圍，並將其納入內惟埤文化特定區計畫範圍；變更後本計畫範圍內之園道用地(兼供鐵路使用)無土管規定以茲明確。</p> <p>5. 調整後本計畫面積為391.93公頃。</p>	
2	鼓山二路東側與綠川街西側(1973)	綠地用地(綠46)	0.05	第四種商業區(附)	0.05	<p>1. 綠46用地面積約0.07公頃，土地權屬部分國有、部分私有，現況多數為住宅使用。</p> <p>2. 查原土地使用分區為停車場用地，並已完成徵收取得，於98年鼓山第三次通盤檢討變更為綠地用地，本府於109年提出廢止停車場用地徵收，經內政部109年9月2日台內地字第1090264661號內政部土地徵收審議小組第207次會議決議(第207-20案)，因興辦事業計畫經註銷，准予廢止徵收。查鼓中段四小段104地號等6筆土地廢止徵收後，土地已發還予土地所有權人。</p> <p>3. 本府工務局110年7月19日高市工養處園字第11075018700號表示綠地目前無開闢需求，現屬公共設施保留地，爰為維護地主權益，解編部分公共設施保留地，變更為第四種商業區。</p>	<p>1. 涉及計人陳情編號第9案。</p> <p>2. 附帶條件： (1)土地有人申建執或更用照前，應贈地積54.93%之公設施用地，</p>

								得繳代之式 並以納金方辦 理。
--	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

表 2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000 圖幅)	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) 全體土地權人所應於核定核與簽訂協議書後，應持原計畫書，經都市計畫委員會或地政事務所，提出合法證明文件，免回饋。 (3) 經都市計畫委員會或地政事務所，提出合法證明文件，免回饋。
3	河西一路西側及綠川街南側(1973)	市場用地(市8)	0.23	第三種住宅區(附)	0.27	1. 查市場用地(市8)及機關用地(機4)係於民國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。 2. 本案細部計畫之市場用地及道路用地，經機關協調會之市場主管機關、現土地管理機關(財政局)及道路主管機關表示無使用及開闢需求，爰依各主管機關意見變更為第三種住宅區。	1. 土地所人應於申請變更使用執照前，應捐贈基地面積之42%公共設施用地，並繳納代辦費。 2. 附帶條件： (1) 土地所人應於申請變更使用執照前，應捐贈基地面積之42%公共設施用地，並繳納代辦費。
		道路用地	0.04				

							(2)全體土地所有
--	--	--	--	--	--	--	-----------

表 2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000 圖幅)	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)		
							權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。 (3) 經提出都市計畫合法房屋證明或建地目者，得免變更回饋。持原計畫。
4	鼓山一路 37 巷 東北側 (1873)	第三種 住宅區	0.01	道路 用地	0.01	<ol style="list-style-type: none"> <li>查鼓中段五小段 192-5 地號土地為本府都市發展局經管之住宅基金土地，另同段 914 地號土地為本府觀光局經管之國有土地，現況皆為道路使用。</li> <li>依本府都發局 108 年 6 月 13 日高市都發住字第 10832191300 號函研商會議紀錄結論：「依現況道路申請分割，並於鼓山區都市計畫通盤檢討提案變更為道路用地，以符實況」。</li> <li>考量現況已為道路使用，為有效管理，並符合管用合一，且經土地主管機關同意，變更細部計畫第三種住宅區為道路用地。</li> </ol>	-
5	鼓山一路 37 巷 西側 (1873)	第四種 住宅區	0.02	停車場 用地	0.04	<ol style="list-style-type: none"> <li>查機 37 用地為本府觀光局之國有土地，現況為停車使用；東南側部分第四種住宅區及道路用地為本府都發局經管之住宅基金土地，現況為部分停車使用及道路使用。</li> </ol>	機 37 用地涉及變更主要計畫第 4 案及細部計畫第 4 案。
		道路 用地	0.02				
		第四種 住宅區	0.03	道路用地	0.03		

表 2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000 圖幅)	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)		
						<p>2. 本案依本府觀光局 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，提列變更為停車場用地。</p> <p>3. 因土地現況為停車及道路使用，考量土地使用情形一致及管用合一：</p> <p>(1) 變更主要計畫機關用地為住宅區，並擬定細部計畫為停車場用地。</p> <p>(2) 變更細部計畫道路用地為停車場用地、變更第四種住宅區為道路用地及停車場用地。</p>	
6	九如四路 1315 巷 西南側 (1979)	道路用地	0.02	第三種 住宅區 (附)	0.02	<p>1. 查內惟段一小段 903 地號等 7 筆土地權屬為私有，現行計畫為道路用地，現況為住宅使用。</p> <p>2. 依 110 年 4 月 9 日簡議字第 1100409001 號函會議紀錄，考量本府工務局目前尚無計畫道路開闢計畫，且經交通局評估周邊已有替代道路內惟路供通行使用。</p> <p>3. 土地所有權人依本次通盤檢討道路檢討變更原則，取得土地所有權人及兩側鄰接計畫道路土地所有權人之變更意願，故變更細部</p>	<p>1. 涉及本人情民陳編號第 8 案。</p> <p>2. 附帶條件： (1) 土地所有權人申請建築執照或變更使用執照應基積之 42% 公共設施用地，並繳納代金</p>

表 2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000 圖幅)	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)		
						計畫道路用地為第三種住宅區。	之方式辦理。 (2) 全體土地權人計於核定本計畫與簽議納畫否持畫。 (3) 經都市畫前房明地者免回饋。
7	都市防災系統規劃	已訂定		修訂		配合防災規劃與歷次都市計畫變更公共設施用地內容，調整防災計畫內容。	-
8	土地使用管制	已訂定		修訂		1. 環狀輕軌暨周邊環境回歸個別主管機關法規開關管理，且配合主管機關需求，增列相關容許使用項目。 2. 新增機關用地、停車場用地、市場用地得作社會福利設施使用。	-
9	都市設計基準	未訂定		新增都市設計相關規定		標示都市設計審議地區，並將原文中 44 用地之都市設計規定納入本次通盤檢討辦理。	-
10	都市更新優先辦理地區劃設	未訂定		新增都市更新優先辦理地區之劃設		本計畫依都市更新條例第 6 條第 2 款規定，針對計畫範圍內建築物年代久遠有傾頹或朽壞及道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全之地區，劃定為優先進行都市更新之地區。	-
11	事業及財務計畫	已訂定		修訂		配合本次變更內容及計畫年期調整，修訂事業及財務計畫內容。	-

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

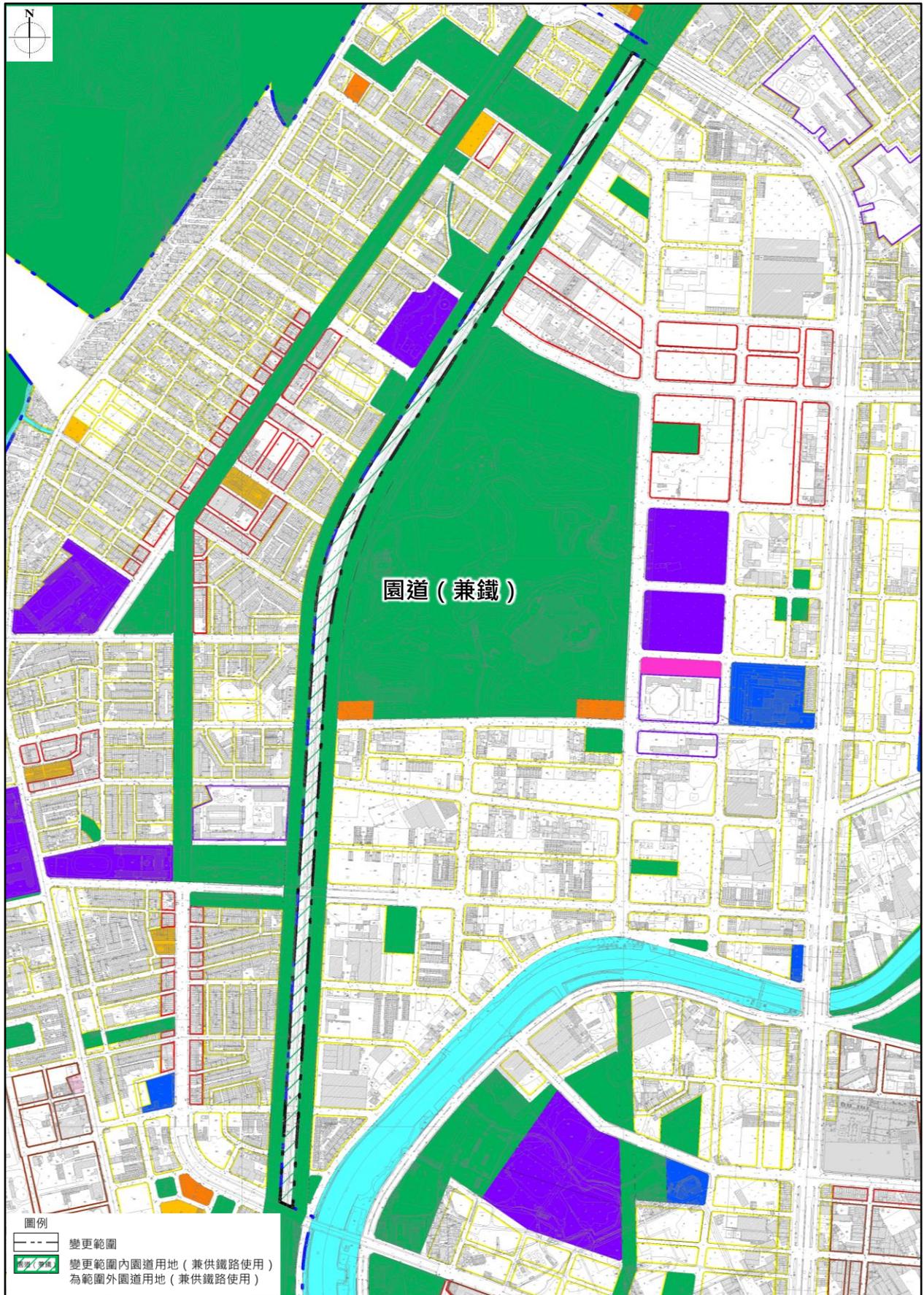


圖 2-1 變更編號 1 變更內容示意圖



圖 2-2 變更編號 2 變更內容示意圖



圖 2-3 變更編號 3 變更內容示意圖





圖 2-6 變更編號 6 變更內容示意圖

表 2-2 擬定細部計畫內容綜理表

編號	位置 (1/1000 圖幅)	主要計畫內容		擬定內容		擬定理由	備註
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	臨海二路 南側與捷 興二街東 側之街廓 (1871)	商業區	0.28	道路 用地	0.28	<p>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。</p> <p>2. 依據本府文化局 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。」，且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。</p> <p>3. 廣 3 用地位於捷興二街、鼓元街、鼓山一路主要計畫變更為商業區，並另細部計畫擬定為道路用地。</p>	<p>1. 涉及本計畫人陳編第 2、3、5 案。</p> <p>2. 配合變更主要計畫第 2 案。</p>
2	內惟路 379 巷 西側 (1878)	保存區	0.01	保存區 (註)	0.01	<p>1. 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）。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 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。</p>	配合變更主要計畫第 5 案。
3	鼓山一路 37 巷 西側 (1873)	住宅區	0.12	停車場 用地	0.12	<p>1. 查機 37 用地為本府觀光局經營之國有土地，現況為停車使用；東南側部分第四種住宅區及道路用地為本府都發局經營之住宅基金土地，現況為部分停車使用及道路使用。</p> <p>2. 本案依本府觀光局 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</p>	本案配合變更主要計畫第 4 案，擬定細部計畫。

表 2-2 擬定細部計畫內容綜理表 (續)

編號	位置 (1/1000 圖幅)	主要計畫內容		擬定內容		擬定理由	備註
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
						<p>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，提列變更為停車場用地。</p> <p>3. 因土地現況為停車及道路使用，考量管用合一以及道路系統調整，於主要計畫變更機關用地為住宅區，並於細部計畫擬定住宅區為停車場用地。</p>	
4	河西一路西側及綠川街南側(1973)	住宅區	0.08	第三種住宅區(附)	0.08	<p>1. 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。</p> <p>2. 本案主要計畫機關用地(機 4)，部分土地依本府社會局 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 地號等土地，已委託財團法人高雄市關愛社會福利慈善事業基金會經營管理身心障礙者輔助器具資源中心，建議維持現況供辦理福利服務使用，故部分維持主要計畫機關用地(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。</p>	<p>1. 本案係配合變更主要計畫第 3 案，擬定細部計畫。</p> <p>2. 附帶條件： (1)土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 42% 之公共設施用地，並得以繳納方式辦理。 (2)全體土地所有權人應於核定前與本府簽訂協議書，納入計畫書，否則計畫維持原計畫。 (3)提出都市計畫前房屋證明或建地得免變更回饋。</p>

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖 2-7 擬定細部計畫內容第 1 案示意圖



圖 2-8 擬定細部計畫內容第 2 案示意圖



圖 2-9 擬定細部計畫內容第 3 案示意圖

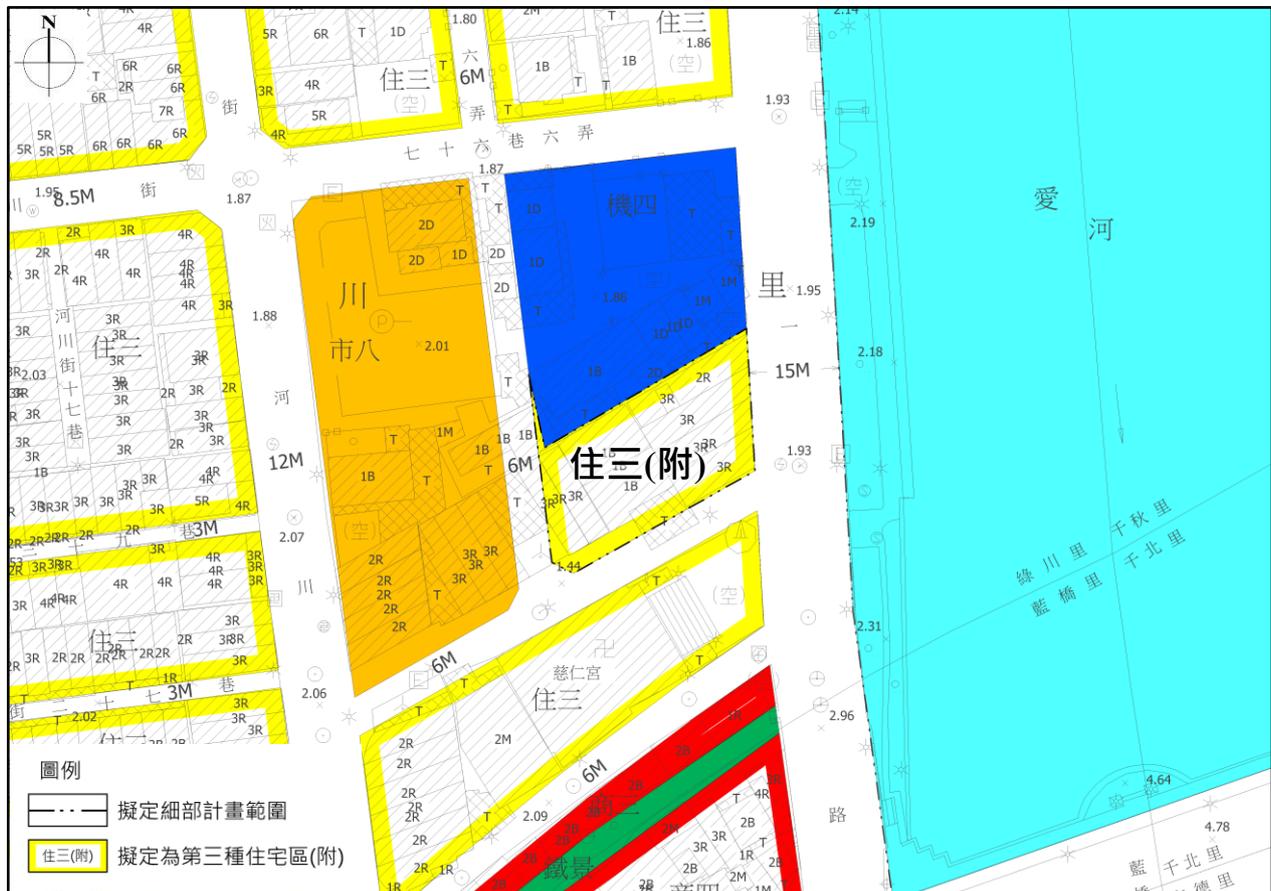


圖 2-10 擬定細部計畫內容第 4 案示意圖

表 2-3 主要計畫變更內容綜理表

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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	-
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	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>1. 涉及本計畫人陳情編號第 2、3、5 案。</p> <p>2. 配合定部計畫第 1 案。</p>
保存區	0.48						
道路用地	0.13						

表 2-3 主要計畫變更內容綜理表 (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)		
						<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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，</p> <p>(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。</p>	
3	河西一路西側及綠川街南側	機關用地	0.08	住宅區	0.08	<p>1. 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。</p> <p>2. 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。</p>	配合 擬定 細部 計畫 第4 案。

表 2-3 主要計畫變更內容綜理表 (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)		
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"> <li>1. 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。</li> <li>2. 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。</li> </ol>	配合擬訂細部計畫第 3 案。
5	內惟路 379 巷 西側	住宅區	0.12	保存區	0.12	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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）。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 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。</li> <li>4. 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。</li> </ol>	配合擬定細部計畫第 2 案。

表 2-3 主要計畫變更內容綜理表 (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)		
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"> <li>1. 考量龍巖冽泉自龍泉禪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。</li> <li>2. 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，故將夾雜第三種住宅區之畸零地，一併納入主要計畫變更範圍。</li> <li>3. 本案變更面積約 0.07 公頃，土地權屬部分私有、部分國有。</li> </ol>	涉及本計畫人民陳情編號第 1 案。

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。

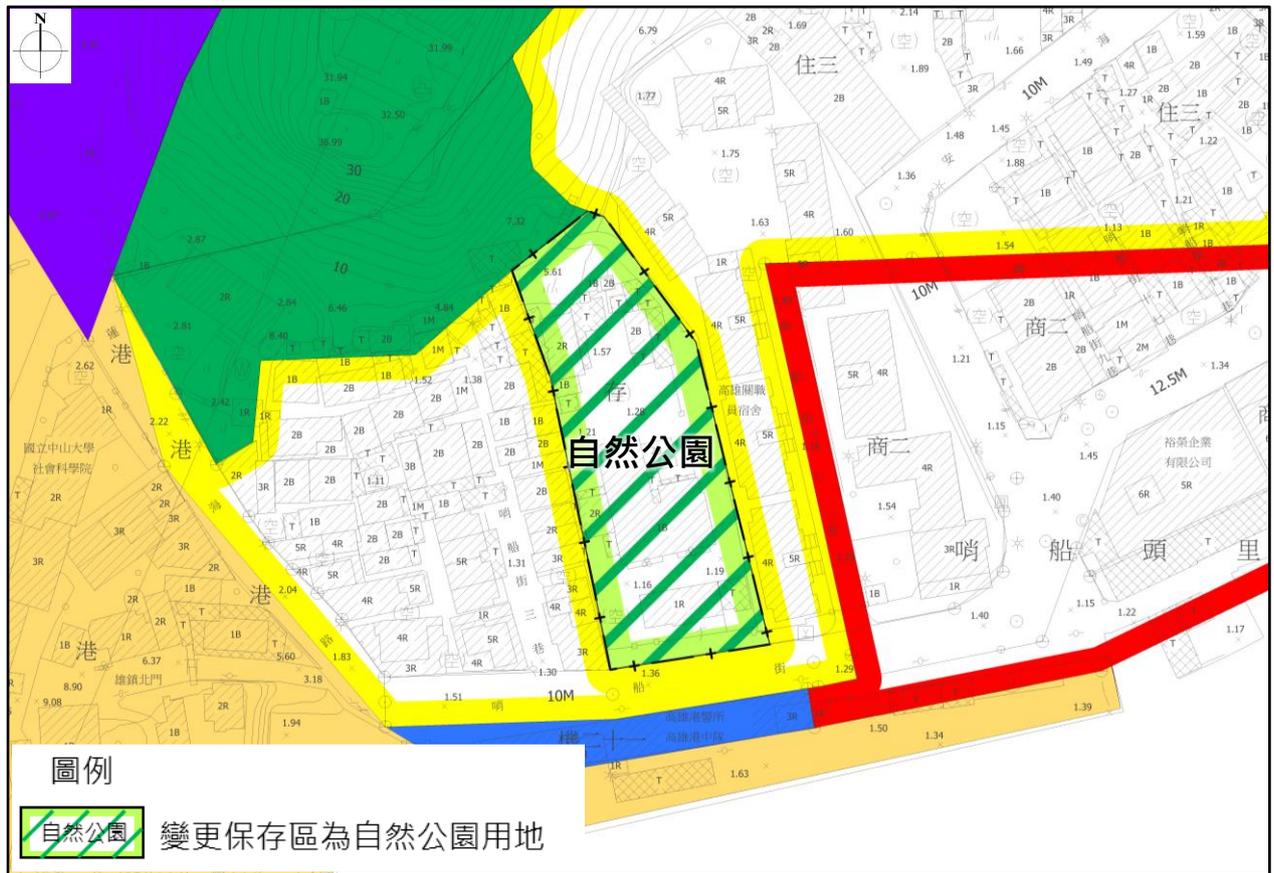


圖 2-11 主要計畫變更編號 1 變更內容示意圖

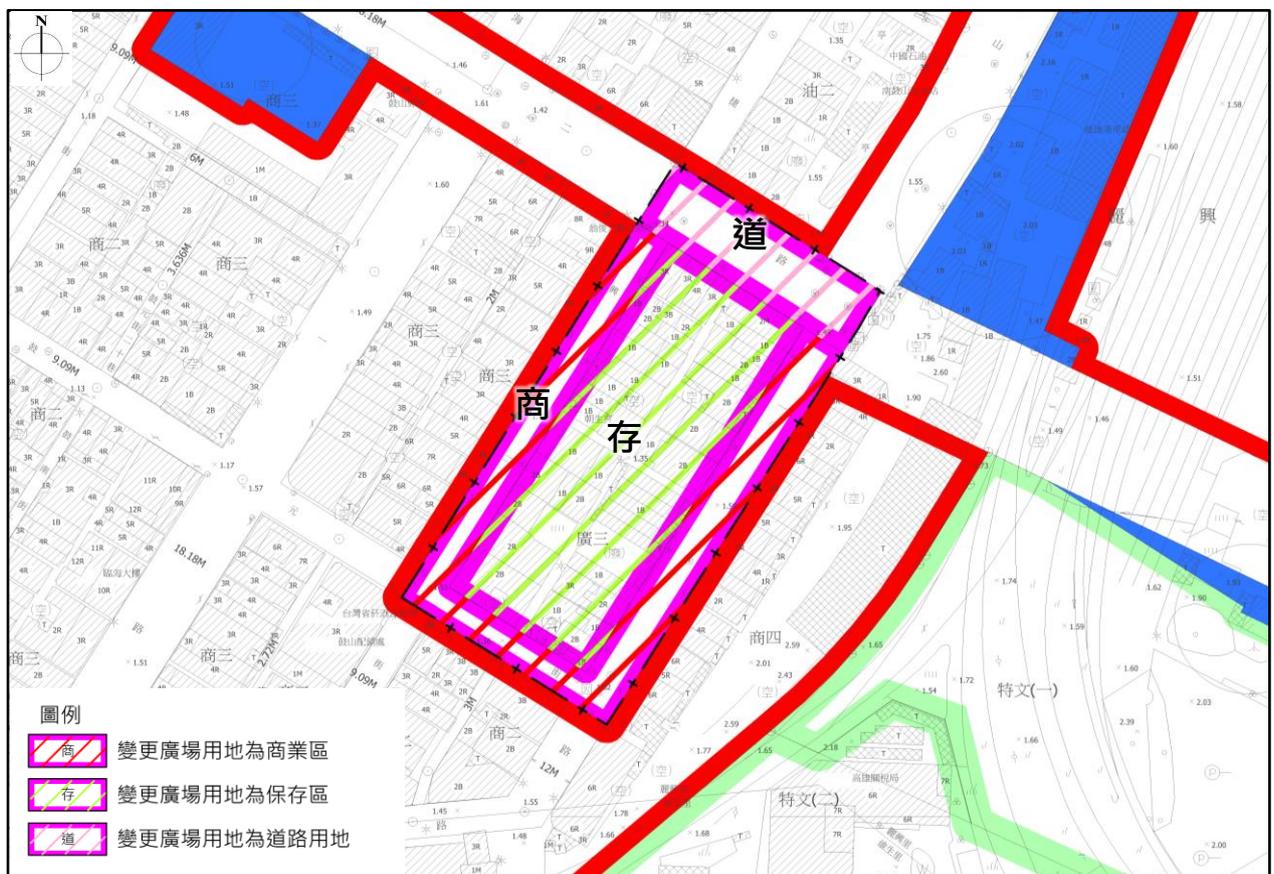


圖 2-12 主要計畫變更編號 2 變更內容示意圖

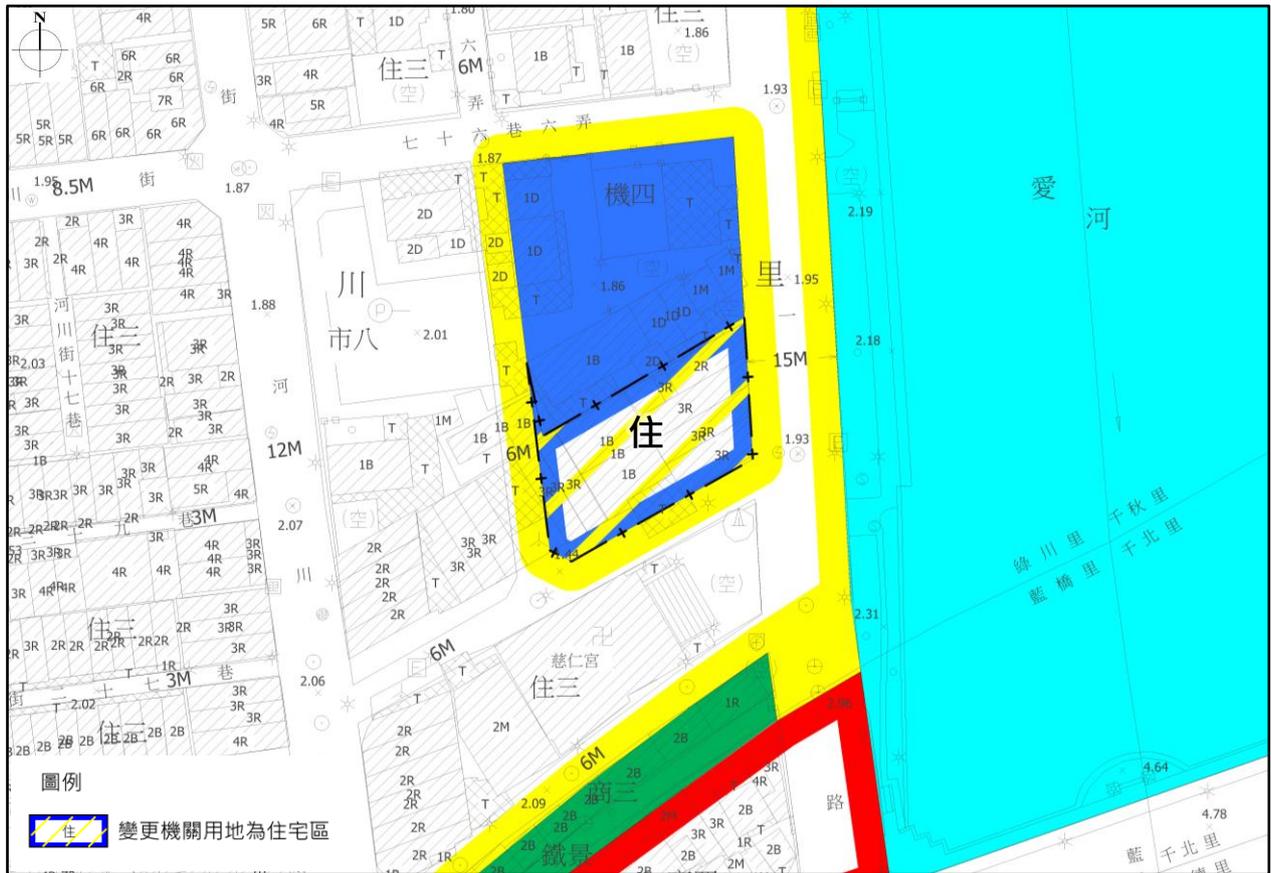


圖 2-13 主要計畫變更編號 3 變更內容示意圖



圖 2-14 主要計畫變更編號 4 變更內容示意圖

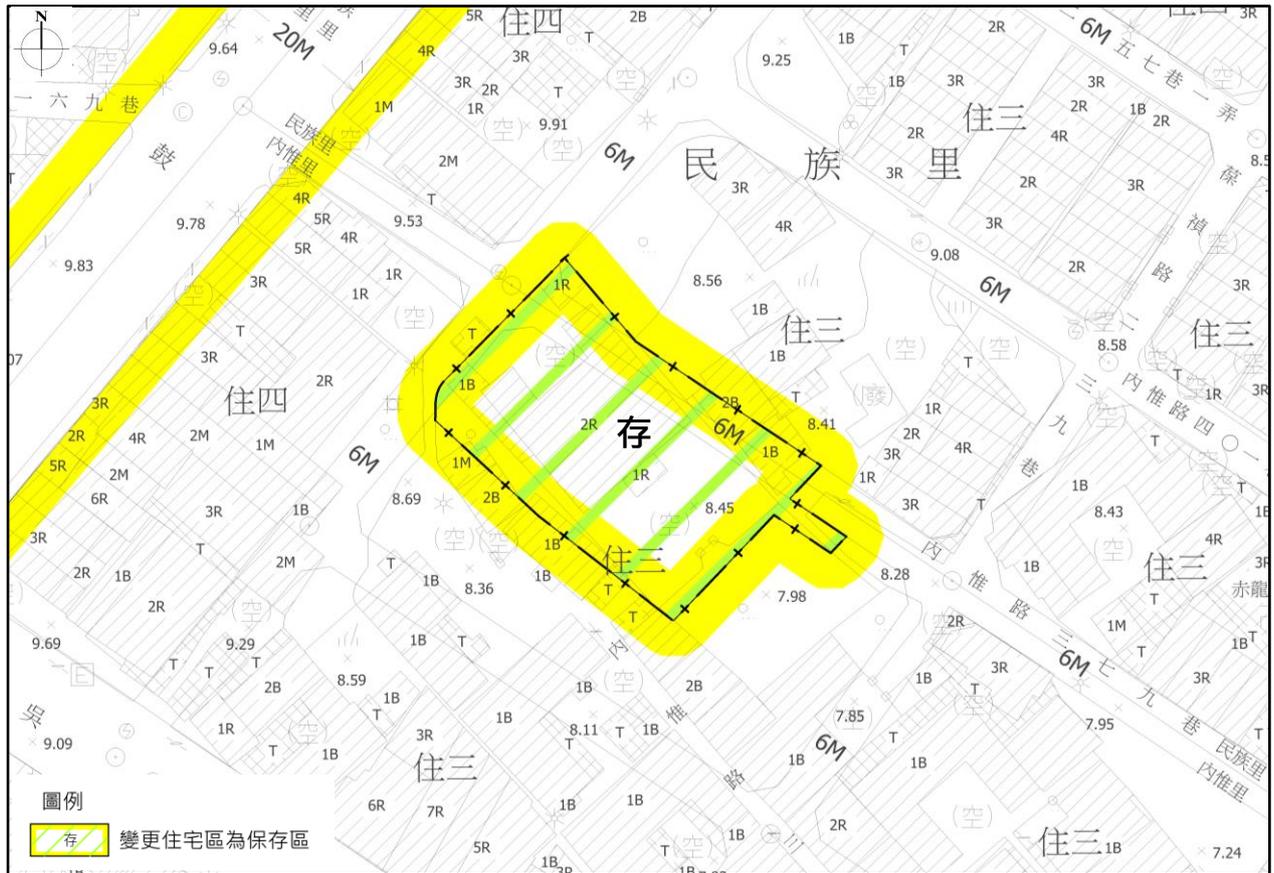


圖 2-15 主要計畫變更編號 5 變更內容示意圖



圖 2-16 主要計畫變更編號 6 變更內容示意圖

表 2-4 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由																																																										
壹、土地使用分區管制規定	本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：	本計畫區土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：	維持原條文。																																																										
	第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。	第 1 條 本要點依「都市計畫法高雄市施行細則」第 30 條規定訂定之。本要點未規定者依其他相關法令辦理。	維持原條文。																																																										
	第 2 條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及其允許使用項目，除下表規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。	第 2 條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及其允許使用項目，除下表規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。	1. 將民國 106 年公告實施之「變更原高雄市細部計畫（國民住宅土地）通盤檢討案」兩階段案之土管規定納入本次通盤檢討辦理。 2. 輕軌暨周邊環境市府已完成分工，回歸個別主管機關法規開關管理。																																																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特定住宅區</td> <td>50</td> <td>450</td> <td>原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第 2 種特定商業專用區</td> <td>50</td> <td>300</td> <td rowspan="2">1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第 13 條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第 3 種特定商業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> <td></td> </tr> <tr> <td>鐵路景觀用地</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。</td> <td>各使用項目由本府各主管機關開關管理</td> </tr> <tr> <td>保存區（註）</td> <td>=</td> <td>=</td> <td>以供道路通行使用。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	特定住宅區	50	450	原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。		第 2 種特定商業專用區	50	300	1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第 13 條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。		第 3 種特定商業專用區	60	490		鐵路景觀用地	20	-	以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。	各使用項目由本府各主管機關開關管理	保存區（註）	=	=	以供道路通行使用。		<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率 (%)</th> <th>容積率 (%)</th> <th>容許使用項目</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>前鋒國宅專用區</td> <td>50</td> <td>450</td> <td>依「都市計畫法高雄市施行細則」第 12 條住宅區及「國民住宅條例」之規定辦理</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第 2 種特定商業專用區</td> <td>50</td> <td>300</td> <td rowspan="2">1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第 13 條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第 3 種特定商業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> <td></td> </tr> <tr> <td>鐵路景觀用地</td> <td>20</td> <td>-</td> <td>以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。</td> <td>由本府工務單位開關管理</td> </tr> <tr> <td>保存區（註）</td> <td>=</td> <td>=</td> <td>以供道路通行使用。</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	前鋒國宅專用區	50	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」第 12 條住宅區及「國民住宅條例」之規定辦理		第 2 種特定商業專用區	50	300	1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第 13 條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。		第 3 種特定商業專用區	60	490		鐵路景觀用地	20	-	以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。	由本府工務單位開關管理	保存區（註）	=	=	以供道路通行使用。	
	使用分區名稱	建蔽率 (%)		容積率 (%)	容許使用項目	備註																																																							
	特定住宅區	50		450	原鼓山地區之住宅區（前峰國宅專用住宅區），變更後維持原建蔽率及容積率。																																																								
	第 2 種特定商業專用區	50		300	1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第 13 條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。																																																								
第 3 種特定商業專用區	60	490																																																											
鐵路景觀用地	20	-		以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。	各使用項目由本府各主管機關開關管理																																																								
保存區（註）	=	=	以供道路通行使用。																																																										
使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註																																																									
前鋒國宅專用區	50	450	依「都市計畫法高雄市施行細則」第 12 條住宅區及「國民住宅條例」之規定辦理																																																										
第 2 種特定商業專用區	50	300	1. 依「都市計畫法高雄市施行細則」第 13 條商業區之規定辦理。 2. 須依主要計畫通案負擔回饋原則辦理。																																																										
第 3 種特定商業專用區	60	490																																																											
鐵路景觀用地	20	-	以供運輸設施軌道、道路、排水設施、公園綠地、自行車道、人行步道及附屬設施等使用。	由本府工務單位開關管理																																																									
保存區（註）	=	=	以供道路通行使用。																																																										

			辦理。		
--	--	--	-----	--	--

表 2-4 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	<p>第 3 條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，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 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。</p>	<p>第 3 條 計畫區內公共設施用地及公用事業設施申請建築時，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 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。</p>	<p>維持原條文。</p>
	<p>(刪除)</p>	<p>第 4 條 有關容積獎勵規定、建物附設停車空間設置標準等部分，依據本府八十七年十二月二日高市府工都字第四〇一四三號公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案」辦理。</p>	<p>本計畫區位於 111 年 11 月 10 日發布實施「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第四次通盤檢討)案」範圍內，已於該案配合檢討且適用該案容積獎勵之規定，爰予以刪除本條文。</p>
	<p>第 4 條 <u>位於「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案」之園道用地(兼供鐵路使用)，其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔；其容許使用項目如下：</u> 1. <u>道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施。</u> 2. <u>一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施。</u> <u>前項所稱園道及捷運化通勤車站，定義如下：</u> 1. <u>園道：景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。</u></p>	<p>-</p>	<p>1. 本計畫區內涉有鐵路地下化計畫後之園道用地，其土地使用分區管制要點依民國 97 年 4 月 2 日公告之「訂定高雄市都市計畫(配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」)(園道用地：大中路至正義路)土地使用管制要點及都市設計基準案」(第 523 案)辦理，故將其條文內容納入本要點。 2. 因應第 523 案規範之用地為第 506 案之園</p>

表 2-4 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

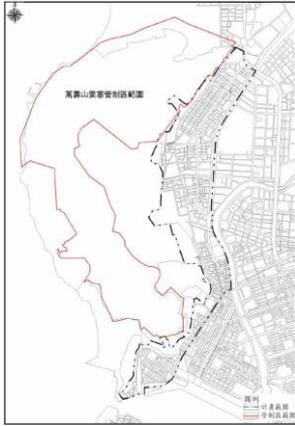
管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	<p>2. <u>捷運化通勤車站：為提供鐵路運輸通勤、旅運服務、站務行政、停車轉乘與零售業等相關設施之使用。</u>  <u>上述園道用地（兼供鐵路使用）之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 30%。</u></p>		<p>道用地（兼供鐵路使用），然條文內容為園道用地，故為利明確，本次修正為園道用地（兼供鐵路使用）。</p>
	<p><u>第 5 條</u>  <u>本計畫區內公共設施用地之使用，應依都市計畫法及相關法令規定辦理。其中機關用地、市場用地及停車場用地得供社會福利設施及其附屬設施使用；本計畫所稱社會福利設施指依衛生福利部 106 年 12 月 5 日衛授家字第 1060801431 號函所稱提供社會福利服務者，及「中華民國建國一百年社會福利政策綱領」所稱福利服務者。</u></p>	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 因應本計畫 111 年高齡人口占比達 24.19%，屬高齡社會。</li> <li>2. 經盤點本計畫現行可做福利設施之公共設施用地為機 39。</li> <li>3. 考量高齡人口分布，及尚有部分未開闢公共設施用地，為促進公設因應人口結構變遷之多元使用，新增機關用地、市場用地及停車場用地得做社會福利設施使用之條文。</li> </ol>
	<p><u>(刪除)</u></p>	<p><u>第 5 條</u>            本計畫區位於桃子園軍事設施及萬壽山要塞管制區範圍土地（其位置詳如圖 9-2-1 所示），其禁限建規定應依國防部作計室 85.11.15 以戎戎字第 4904 號公告之相關規定辦理（詳如附錄四所示，上開規定主管機關若有修正公告則從其規定）</p> 	<p>因應「海岸、山地及重要軍事設施管制區與禁建、限建範圍劃定、公告及管制作業規定」已多次修訂，為符合作業規定，建議回歸法令規定，爰予以刪除本條文。</p>

圖 9-2-1 管制區位置示意圖

表 2-4 現行計畫土地使用分區管制要點檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	<p>第 6 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。</li> <li>2. 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。</li> <li>3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。</li> <li>4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。</li> </ol>	<p>第 6 條 計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫圖無截角，地籍圖有截角者，依都市計畫圖為準，惟應依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理截角退讓。</li> <li>2. 都市計畫圖有截角，地籍圖無截角者，應依都市計畫圖為準，其截角劃設方式及標準依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。</li> <li>3. 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則以不損及現況合法建物之截角為準；其情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。</li> <li>4. 本通盤檢討計畫公告實施生效日前，已完成市地重劃或區段徵收地區之道路截角，以該市地重劃或區段徵收之土地分配圖截角為準。</li> </ol>	<p>維持原條文。</p>
	<p>第 7 條 原文中 44 用地內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖 9-2-1 所示；上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。</p>  <p>圖 9-2-1 建築退縮線示意圖</p>	<p>第一條 本計畫範圍內第五種住宅區及公園兼兒童遊樂場用地，其土地使用強度及允許使用用途，依都市計畫法高雄市施行細則及相關法令規定辦理。</p> <p>第二條 本計畫區內建築物申請建築時，如雙面臨路皆須退縮，其建築退縮如圖 11 所示。</p> <p>第三條 上開建築退縮範圍內，不得設置任何形式之圍牆。</p>	<p>將民國 104 年 10 月 13 日公告實施之「擬定高雄市原主要計畫區（鼓山地區）細部計畫（文中 44 變更為住宅區）案」內之土管規定納入本次通盤檢討辦理。</p>



表 2-5 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	<p>貳-1、文中44變更為住宅區</p> <p>六、為使本細部計畫區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人都市環境，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。都市設計審議範圍詳如圖9-3-2所示。</p>  <p>圖9-3-2 文中44變更為住宅區都市設計審議範圍示意圖</p>	<p>第1條</p> <p>為使本細部計畫區未來之建設能配合日趨提高之生活水準，創造舒適宜人都市環境，增進土地利用價值，確保環境生態永續發展，並配合內惟埤文化園區之重大建設計畫，對本區之建築設計、景觀設計、活動系統及廣告招牌設置等事項，特擬定都市設計規範予以管制，期能確切掌握本特定區之計畫精神及提昇審議效益。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本次檢討統一基準格式。</li> <li>2. 新增附圖。</li> </ol>
	(刪除)	<p>第2條</p> <p>本計畫區任何土地及建築物之開發、建造時，除應符合土地使用分區管制要點之各項規定外，需先送高雄市都市設計及土地開發使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審查通過後，始可申請建築。</p>	<p>配合本次檢討移置變更後總則統一作業程序相關文字格式。</p>
	(刪除)	<p>第3條</p> <p>有關都市設計審議作業規範、簡化規定、授權規定、變更及相關申請流程等事項，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。</p>	<p>配合本次檢討移置變更後總則統一作業程序相關文字格式。</p>
	(刪除)	<p>第4條</p> <p>建築物於屋頂層附設之各種空調、視訊、機械及給水等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物造型予以景觀美化處理。</p>	<p>刪除已納編於審議原則之相關內容。</p>

表 2-5 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由																										
	<p>七、退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表 9-3-1：</p> <p>表 9-3-1 原文中 44 人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則</p> <table border="1" data-bbox="268 495 703 745"> <thead> <tr> <th>基地類別</th> <th>退縮十公尺</th> <th>退縮五公尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人行步道</td> <td>3.5 公尺以上</td> <td>2 公尺以上</td> </tr> <tr> <td>地下室外牆與建築線之淨距離。</td> <td>5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。</td> <td>3.5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。</td> </tr> </tbody> </table> <p>備註：建築基地如臨接兩側以上計畫道路須依規定退縮建築者，其地下室外牆線得擇其與建築線之淨距離規定較寬之一側退縮（如其退縮淨距離寬度規定相同者，則擇一退縮）。</p>	基地類別	退縮十公尺	退縮五公尺	人行步道	3.5 公尺以上	2 公尺以上	地下室外牆與建築線之淨距離。	5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。	3.5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。	<p>第 5 條 退縮地人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則規定如表 9-3-1 及表 9-3-2： 表 9-3-1 原文中 44 人行步道尺寸、地下室外牆及設計準則</p> <table border="1" data-bbox="734 450 1168 824"> <thead> <tr> <th>基地類別</th> <th>退縮十公尺</th> <th>退縮五公尺</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>項目</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>人行步道</td> <td>1. 須留設淨寬大於 3.5 公尺之人行步道。 2. 地下室外牆應與建築線保持 5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。</td> <td>1. 須留設淨寬大於 2 公尺之人行步道。 2. 地下室外牆應與建築線保持 3.5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。</td> </tr> </tbody> </table> <p>表 9-3-2 原文中 44 退縮其他規定</p> <table border="1" data-bbox="734 857 1168 1928"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>設計準則</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人行步道設計</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>應保與左右鄰地步道之延續性並須設計具有地方性特色之鋪面，除此之外地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，面應平整、防滑及耐壓 (210 kg/cm<sup>2</sup>)，且應能與鄰地形成整體感且平順銜接 (不得有明顯高差)。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>景觀性元素</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>除人行道外，得退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、店招...等。</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>植栽</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>植栽樹種於各地區種植，形塑街道意象及地區風格。</li> <li>退縮地喬木植栽時 (設計) 米高徑應大於 11 公分。</li> <li>植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分 (寬度) × 15 公分 (深度) 以上，以灰色系燒面材質之花首岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面則應與人行道鋪面平整。</li> <li>植栽穴沃土成份：土層深度 (即客土填土深度) 必須大於 90 公分，如圖 9-3-2。客土標準主成分為砂質壤土，除有機質含量應有 5% 以上 (PH 值 5.0~7.0)。壤土中不得含有底土、礦渣、黏土、黏土塊、粒徑 3 公分以上的硬塊 (如石塊、混凝土或磚塊)，雜草或活植物的根與枝條，以及其他不利植物生長物，且土壤亦不得泥濘。為促使植物生長良好，得增加其他土壤添加劑。(就植栽穴沃土施作內容拍照存證，納入驗收。)</li> <li>有機肥成份標準：有機肥用量以每株 5 kg 以上，有機肥必須是完全腐熟且符合國家訂定有機肥成份標準者。有機肥施用後，不可直接與根球接觸，必須在有機肥上覆蓋 3 至 10 公分的土壤才可以把植栽放入。</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	基地類別	退縮十公尺	退縮五公尺	項目			人行步道	1. 須留設淨寬大於 3.5 公尺之人行步道。 2. 地下室外牆應與建築線保持 5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。	1. 須留設淨寬大於 2 公尺之人行步道。 2. 地下室外牆應與建築線保持 3.5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。	項目	設計準則	人行步道設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>應保與左右鄰地步道之延續性並須設計具有地方性特色之鋪面，除此之外地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，面應平整、防滑及耐壓 (210 kg/cm<sup>2</sup>)，且應能與鄰地形成整體感且平順銜接 (不得有明顯高差)。</li> </ul>	景觀性元素	<ul style="list-style-type: none"> <li>除人行道外，得退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、店招...等。</li> </ul>	植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>植栽樹種於各地區種植，形塑街道意象及地區風格。</li> <li>退縮地喬木植栽時 (設計) 米高徑應大於 11 公分。</li> <li>植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分 (寬度) × 15 公分 (深度) 以上，以灰色系燒面材質之花首岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面則應與人行道鋪面平整。</li> <li>植栽穴沃土成份：土層深度 (即客土填土深度) 必須大於 90 公分，如圖 9-3-2。客土標準主成分為砂質壤土，除有機質含量應有 5% 以上 (PH 值 5.0~7.0)。壤土中不得含有底土、礦渣、黏土、黏土塊、粒徑 3 公分以上的硬塊 (如石塊、混凝土或磚塊)，雜草或活植物的根與枝條，以及其他不利植物生長物，且土壤亦不得泥濘。為促使植物生長良好，得增加其他土壤添加劑。(就植栽穴沃土施作內容拍照存證，納入驗收。)</li> <li>有機肥成份標準：有機肥用量以每株 5 kg 以上，有機肥必須是完全腐熟且符合國家訂定有機肥成份標準者。有機肥施用後，不可直接與根球接觸，必須在有機肥上覆蓋 3 至 10 公分的土壤才可以把植栽放入。</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>項次調整。</li> <li>精簡表格內容。</li> <li>刪除已納編於審議原則之相關內容。</li> </ol>
基地類別	退縮十公尺	退縮五公尺																											
人行步道	3.5 公尺以上	2 公尺以上																											
地下室外牆與建築線之淨距離。	5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。	3.5 公尺以上，以利地面層植栽及透水。																											
基地類別	退縮十公尺	退縮五公尺																											
項目																													
人行步道	1. 須留設淨寬大於 3.5 公尺之人行步道。 2. 地下室外牆應與建築線保持 5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。	1. 須留設淨寬大於 2 公尺之人行步道。 2. 地下室外牆應與建築線保持 3.5 公尺之淨距離，以利地面層植栽及透水。																											
項目	設計準則																												
人行步道設計	<ul style="list-style-type: none"> <li>應保與左右鄰地步道之延續性並須設計具有地方性特色之鋪面，除此之外地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，面應平整、防滑及耐壓 (210 kg/cm<sup>2</sup>)，且應能與鄰地形成整體感且平順銜接 (不得有明顯高差)。</li> </ul>																												
景觀性元素	<ul style="list-style-type: none"> <li>除人行道外，得退縮範圍內設置景觀性元素，例如：燈具、座椅、花台、雕塑、店招...等。</li> </ul>																												
植栽	<ul style="list-style-type: none"> <li>植栽樹種於各地區種植，形塑街道意象及地區風格。</li> <li>退縮地喬木植栽時 (設計) 米高徑應大於 11 公分。</li> <li>植栽穴外緣應設置緣石，緣石之尺寸為 15 公分 (寬度) × 15 公分 (深度) 以上，以灰色系燒面材質之花首岩為主，樹穴如側臨人行步道鋪面則應與人行道鋪面平整。</li> <li>植栽穴沃土成份：土層深度 (即客土填土深度) 必須大於 90 公分，如圖 9-3-2。客土標準主成分為砂質壤土，除有機質含量應有 5% 以上 (PH 值 5.0~7.0)。壤土中不得含有底土、礦渣、黏土、黏土塊、粒徑 3 公分以上的硬塊 (如石塊、混凝土或磚塊)，雜草或活植物的根與枝條，以及其他不利植物生長物，且土壤亦不得泥濘。為促使植物生長良好，得增加其他土壤添加劑。(就植栽穴沃土施作內容拍照存證，納入驗收。)</li> <li>有機肥成份標準：有機肥用量以每株 5 kg 以上，有機肥必須是完全腐熟且符合國家訂定有機肥成份標準者。有機肥施用後，不可直接與根球接觸，必須在有機肥上覆蓋 3 至 10 公分的土壤才可以把植栽放入。</li> </ul>																												

表 2-5 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表 (續)

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
		<div data-bbox="734 324 1173 571" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>鋪面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>全區退縮地鋪面以同一街廓採同一材質及色系為原則，退縮地人行步道鋪面以採用灰色系之透水性高壓混凝土磚或花岩以乾砌密接方式施築為原則。</li> <li>樹穴與樹穴間應鋪設具有透水性之植草磚，以保持植栽帶之透水。但與人行步道結合留設必要之出入口通路時得免採以植草磚方式處理(如圖 9-3-3)。</li> </ul> </div> <div data-bbox="837 577 1066 936" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">圖 9-3-2 植栽穴及沃土圖例示意圖</p> <div data-bbox="837 1003 1077 1310" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">圖 9-3-3 植栽穴綠石鋪築及與側臨人行步道鋪面鋪築圖例示意圖</p>	
(刪除)		<p>第 6 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。</p>	刪除已納編於審議原則之相關內容。
(刪除)		<p>第 7 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。</p>	刪除已納編於審議原則之相關內容。
(刪除)		<p>第 8 條 建築設計如有益於都市景觀、建築藝術、生活素養與環境品質者，經都設會之審查同意，得不適用於本設計規範全部或一部份之規定。</p>	配合本次檢討移置變更後總則統一作業程序相關文字格式。

表 2-5 現行計畫都市設計基準檢討修正情形綜理表（續）

管制項目	修正後條文	現行條文	變更理由
	<u>(刪除)</u>	第 9 條 建築基地之綠覆率不得小於百分之七十五，綠覆率之計算方式依工務局及都設會規定。	建築基地綠覆率回歸審議原則之通案性條文。
	<u>(刪除)</u>	第 10 條 建築物附設廣告招牌依「廣告物管理辦法」及相關規定辦理。	依檢討原則回歸「高雄市廣告物管理自治條例」辦理。
	<u>(刪除)</u>	第 11 條 垃圾分類儲存空間：建築物達 12 層以上者，應留設垃圾分類儲存空間，垃圾分類儲存空間面積=√總樓地板面積÷8，且不得小於 10 平方公尺，並留設適當之服務動線。	簡化垃圾儲存空間之設置規範，回歸審議原則檢討。
	<u>(刪除)</u>	第 12 條 機車停車位之設置比照本市開放空間預審小組決議之機車設置標準。	配合本次檢討將通案性條文移至審議原則。
	<u>(刪除)</u>	第 13 條 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。	配合本次檢討移置變更後總則總則統一作業程序相關文字格式。
	<p><u>貳-2、園道用地（兼供鐵路使用）</u>  <u>八、位於「訂定高雄市都市計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫）」（園道用地：大中路至正義路）土地使用管制要點及都市設計基準案」之範圍，依該細部計畫都市設計基準辦理。</u></p>  <p>圖9-3-3園道用地（兼供鐵路使用）都市設計審議範圍示意圖</p>	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合本次檢討統一基準格式。</li> <li>2. 新增附圖。</li> </ol>