

變更高雄市梓官都市計畫細部計畫
（土地使用分區管制要點）
（第一次通盤檢討）案

公開徵求意見
計畫概要說明

高雄市政府

中華民國 111 年 9 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、土地使用分區管制要點.....	3

圖 目 錄

圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖.....	2
-----------------------	---

壹、計畫緣起

梓官都市計畫於民國64年9月19日公告發布實施後，分別於民國72年辦理第一次通盤檢討、民國80年辦理第二次通盤檢討，並於民國101年開始辦理第三次通盤檢討，且因梓官都市計畫係屬主細計合併擬定之都市計畫，依據「變更大社都市計畫（第四次通盤檢討）案」102年8月27日內政部都委會第810次會議決議一：「…依本會專案小組初步建議意見將主要計畫及細部計畫分開擬定…」，及102年6月6日專案小組聽取該案第4次會議初步建議三：「…將土地使用分區管制要點、都市設計管制及都市防災等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，爰於比照上開內政部都委會決議事項，辦理擬定梓官都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）作業，並於105年公告實施。

考量本計畫將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，促進梓官地區發展，爰辦理本次通盤檢討。

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

梓官區位於高雄市西南側，北臨岡山區、彌陀區，南臨楠梓區，西臨台灣海峽，東鄰橋頭區。本計畫範圍位於梓官區東北方，本計畫行政轄區包含梓平里、梓和里、梓信里、梓義里、中崙里與同安里，計畫區東至橋頭區界（典寶溪），南以台糖鐵路為界，西至台十七線省道以西約350公尺處，北至岡山區界，面積為302.25公頃，區位及範圍詳圖1所示。

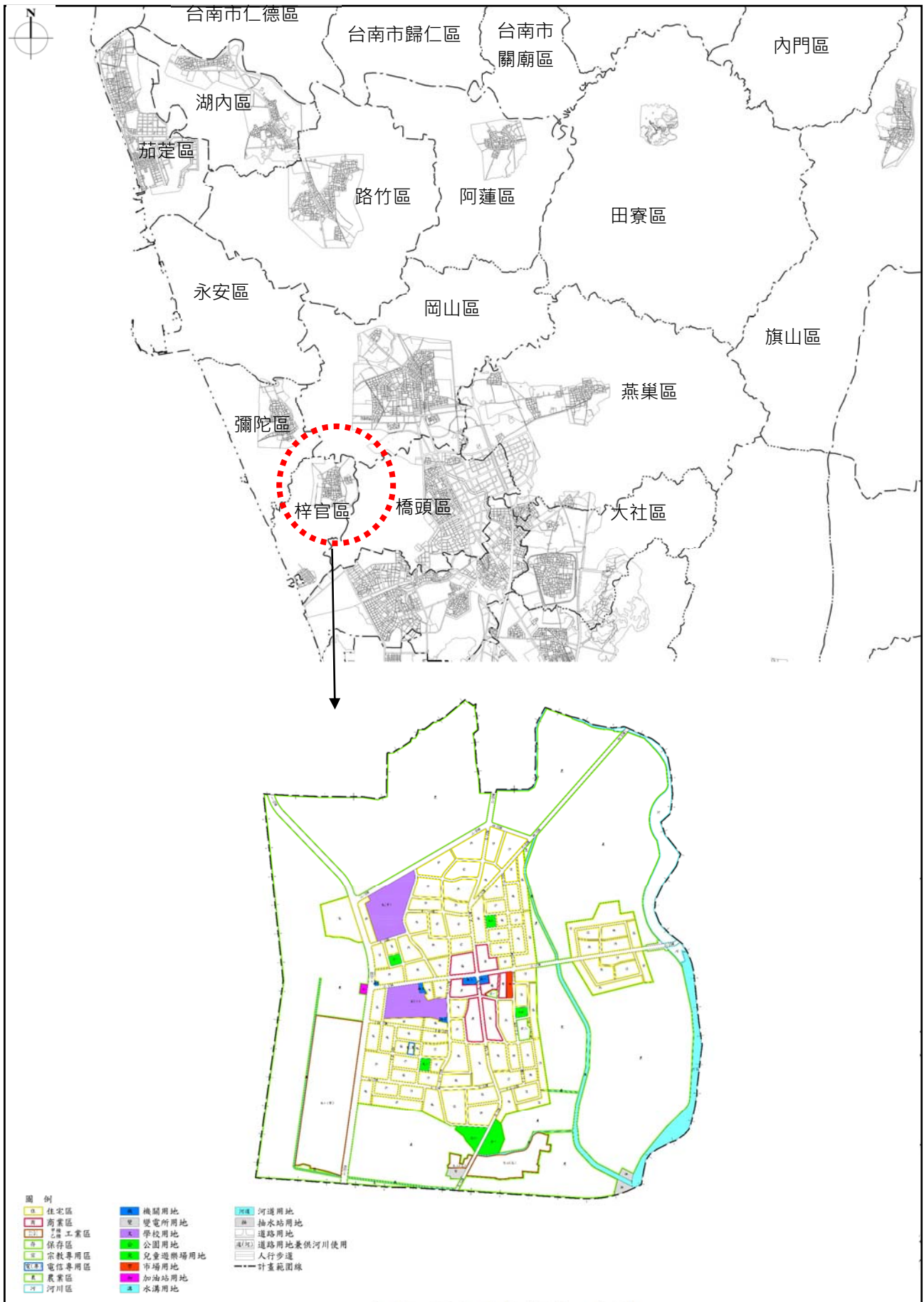


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

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：11,000 人，居住密度 180 人/公頃。

三、計畫面積：302.25 公頃。

四、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，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。
- 二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理：

分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
住宅區	60	150		
	60	180		建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至180%，否則維持150%： 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。
商業區	70	210		
甲種工業區	70	210		
乙種工業區	70	210		

分區類別	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
電信專用區	50	250	依都市計畫法高雄市施行細則第18條附表1之15款電信專用區第一至第四目內容。	建築樓地板面積250平方公尺以下，應留設1部停車空間；超過部分150平方公尺及其零數應增設1部停車空間。
宗教專用區	60	160	僅限供宗教建築使用	
機關用地	60	250		
變電所用地	50	250		
學校用地	50	150		
市場用地	80	240		
加油站用地	40	80		

三、下列各項分區及用地，其相關退縮規定如下：

- (一) 公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線退縮五公尺建築。
- (二) 變電所用地應自道路境界線至少退縮十公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮五公尺，退縮部分得計入法定空地並應妥為綠化及種植喬木；其作變電所使用時採屋內型設計。
- (三) 電信專用區之建築基地申請建築時，應自道路境界線至少退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應基地境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

四、計畫區內道路交叉口退讓及截角依下列規定辦理

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 都市計畫圖及地籍圖均有截角，然截角弧度不合者，原則已不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊，需變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。

五、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。

六、四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一公尺，退縮部分得計入法定空地，其道路截角退讓比照六公尺計畫道路。