

變更高雄市大樹都市計畫細部計畫(土地
使用分區管制)通盤檢討案計畫書

高雄市政府

中華民國 105 年 11 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	變更高雄市大樹都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	依都市計畫法第 26 條規定辦理。	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 告 徵 求 意 見	民國 101 年 7 月 27 日起至 101 年 8 月 27 日共計 30 天，並刊登於 101 年 7 月 27、28、29 日之聯合報、聯合晚報。
	公 開 展 覽	自民國 102 年 11 月 9 日起至 102 年 12 月 9 日止、民國 103 年 9 月 24 日起 103 年 10 月 24 日止，並刊登於 103 年 9 月 25、26、27 日之聯合晚報、中國時報。
	說 明 會	民國 102 年 11 月 27 日、民國 103 年 10 月 15 日於大樹區公所二樓會議室召開說明會。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民團體陳情意見綜理表。	
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	1. 103 年 8 月 21 日高雄市都市計畫委員會第 40 次會議審議通過。 2. 103 年 10 月 31 日高雄市都市計畫委員會第 42 次會議審議通過。
備 註		

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫區位及範圍	1
第三節 法令依據	1
第二章 第三次通盤檢討(第一階段)計畫內容概述	3
第一節 計畫年期、人口	3
第二節 土地使用分區計畫	3
第三節 公共設施用地計畫	3
第四節 交通系統計畫	9
第五節 生態城市發展計畫	11
第六節 都市防災計畫	14
第七節 實施進度及經費	19
第八節 主要計畫對細部計畫之指導原則	20
第三章 變更內容	21
第四章 檢討後土地使用分區管制要點	25
附件、高雄市都市計畫委員會第 40 次、第 42 次會議紀錄	

圖 目 錄

圖 1-1：計畫區位及範圍示意圖	2
圖 2-1：變更後計畫內容示意圖	6
圖 2-2：變更後計畫道路系統示意圖	10
圖 2-3：計畫區藍綠帶系統分布示意圖	13
圖 2-4：防災避難空間及路線示意圖	17
圖 2-5：火災延燒防止帶示意圖	18

表 目 錄

表 2-1：變更後土地使用分區面積一覽表	5
表 2-2：變更後公共設施用地明細表	7
表 2-3：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案- 公共設施用地檢討	8
表 2-4：變更後計畫道路編號表	9
表 2-5：計畫區避難、救災據點及指揮中心位置表	16
表 2-6：實施進度與經費表	19
表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表	21

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

早期發布之都市計畫，多將細部計畫之實質內容，併入主要計畫一併擬定。民國 62 年 8 月 28 日修正之現行「都市計畫法」第 15 條規定應先擬定主要計畫書；其後於民國 91 年 4 月 25 日修正之現行「都市計畫法」復修訂審議權責，其第 23 條規定由縣市政府核定實施細部計畫。

原大樹都市計畫於民國 62 年 1 月 30 日發布實施，歷經民國 69 年與民國 88 年兩次通盤檢討。迄今已逾 13 年，計畫區內現況多年來已有所變遷，與計畫已多有不符，依都市計畫法第二十六條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。」。

大樹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…等納入細部計畫，主要計畫僅作指導性原則。」，爰比照上開內政部都委會決議事項辦理。

第二節 計畫區位及範圍

本次計畫區東至區公所東側約 500 公尺處，南以黑瓦窯溝為界，西至台糖鐵路西側約 500 公尺處，北以往大庄村之道路為界。行政轄區包括大樹、樣子里，計畫面積為 162.48 公頃。(詳圖 1-1 所示)

第三節 法令依據

本次通盤檢討作業依據下列法令規定辦理：

- 一、都市計畫法第 26 條規定：「…擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。」
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

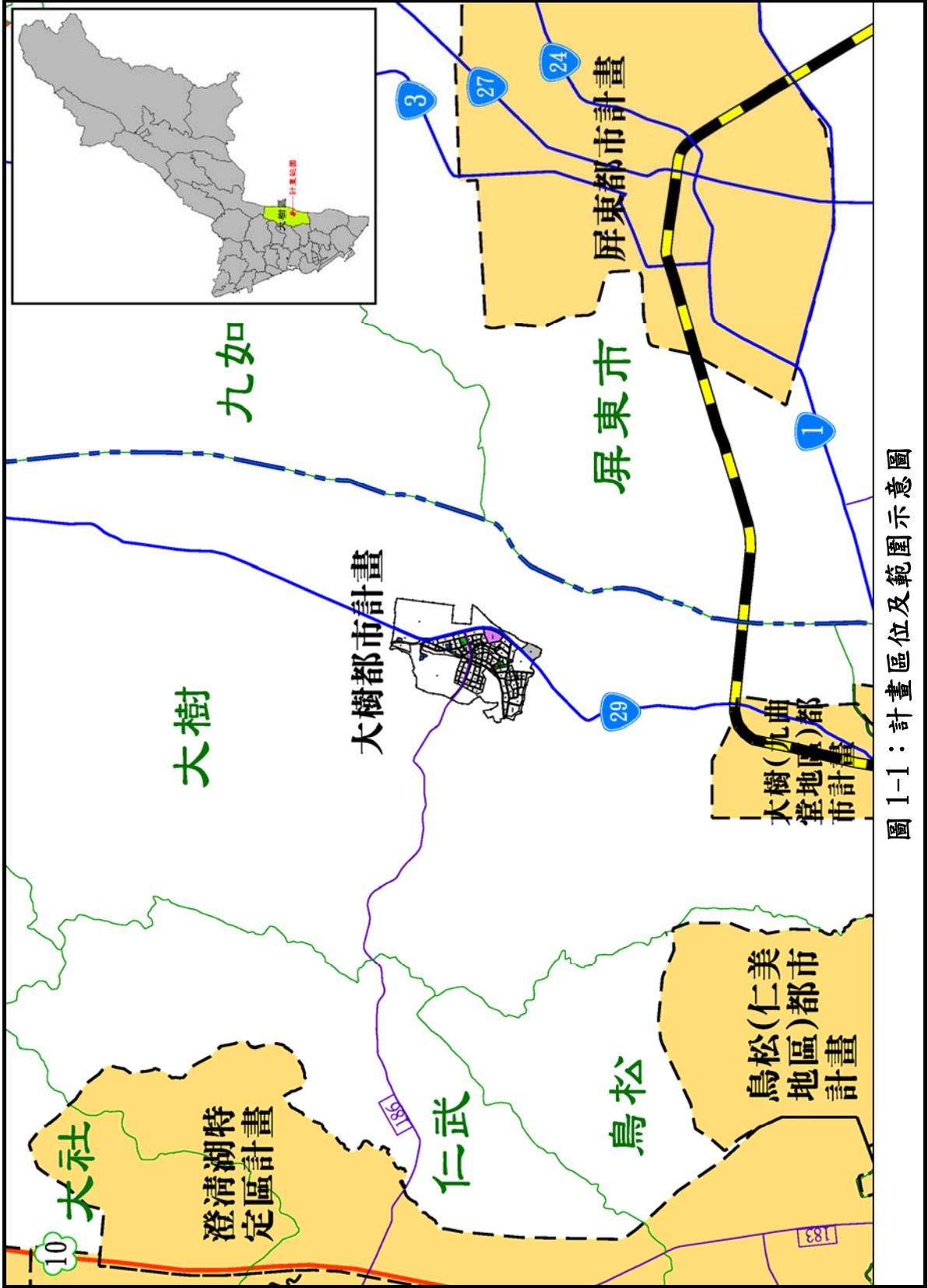


圖 1-1：計畫區位及範圍示意圖

第二章 第三次通盤檢討(第一階段)計畫內容概述

第一節 計畫年期、人口

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 7,500 人，居住密度每公頃約 160 人。

第二節 土地使用分區計畫

(一) 住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為一個住宅鄰里單元，住宅區面積為 42.14 公頃。

(二) 商業區

將現有商店集中地區劃為商業區，合計面積為 3.24 公頃。

(三) 乙種工業區

劃設乙種工業區一處，面積 1.53 公頃。

(四) 加油站專用區

劃設為加油站專用區一處，面積 0.16 公頃。

(五) 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區一處，面積 0.08 公頃。

(六) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 89.27 公頃。

第三節 公共設施用地計畫

(一) 機關用地

共劃設機關用地三處，其中機一為供區公所、衛生所等使用，機二為供警察分駐所、戶政事務所使用，機四供消防隊、活動中心、鄉民代表會等使用，面積合計 0.82 公頃。

(二) 學校用地

劃設國小用地一處，為現有之大樹國小，面積為 2.59 公頃。

(三) 兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場三處，面積合計 1.16 公頃。

(四) 廣場用地

面積為 1.15 公頃。

(五) 市場用地

劃設零售市場用地二處，面積 0.41 公頃。

(六) 停車場用地

劃設停車場用地一處，面積 0.24 公頃。

(七) 綠地用地

劃設綠地三處，綠一位於計畫區鄰台 29 線沿線綠地；綠二位於南側乙種工業區隔離綠帶；綠三為計畫區中排水區南至計畫區污水處理場，北至公園；面積合計 1.18 公頃。

(八) 污水處理場用地

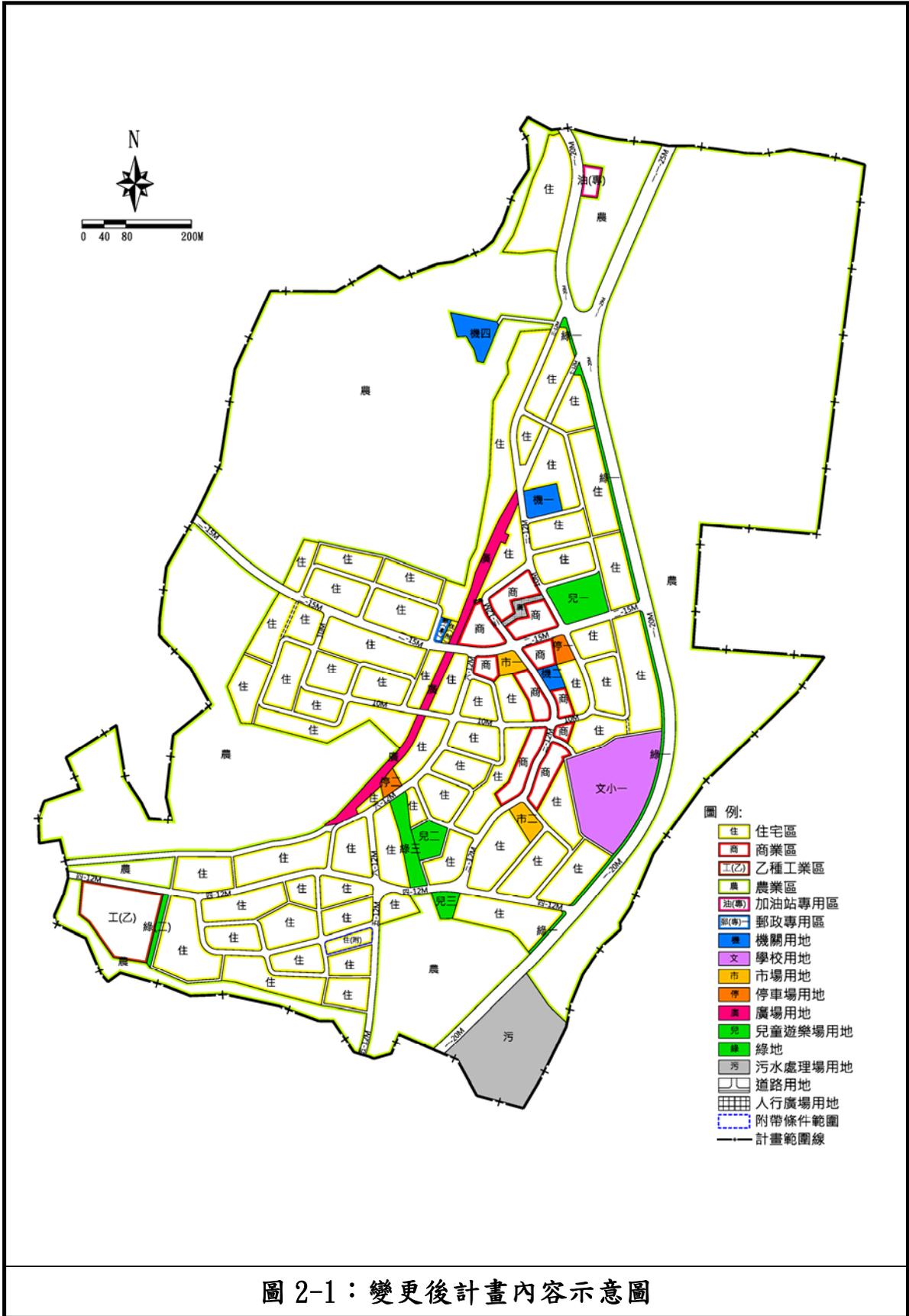
劃設污水處理場用地一處，面積 2.95 公頃。

表 2-1：變更後土地使用分區面積一覽表

項目		檢討前計畫 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後		
				計畫面積 (公頃)	佔計畫總面 積比例(%)	佔都市發展用 地比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	42.14	0.00	42.14	25.90	57.49
	商業區	3.24	-0.17	3.07	1.89	4.19
	乙種工業區	1.53	0.00	1.53	0.94	2.09
	加油站專用區	0.16	0.00	0.16	0.10	0.22
	第一類型郵政專用 區	0.08	0.00	0.08	0.05	0.11
	農業區	89.17	+0.10	89.27	54.94	-
	小計	136.32	-0.07	136.12	83.78	63.99
公共 設施 用地	機關用地	0.82	0.00	0.82	0.50	1.12
	學校用地	2.59	0.00	2.59	1.59	3.54
	市場用地	0.23	+0.18	0.41	0.25	0.56
	兒童遊樂場用地	1.16	0.00	1.16	0.71	1.58
	廣場用地	0.00	+1.15	1.15	0.71	1.57
	停車場用地	0.24	0.00	0.24	0.15	0.33
	綠地用地	1.18	0.00	1.18	0.73	1.61
	污水處理場用地	2.95	0.00	2.95	1.82	4.03
	道路用地(含人行 廣場)	16.99	-1.26	15.73	9.68	21.49
	小計	26.16	+0.07	26.36	16.22	36.01
合計		162.48	0.00	162.48	100.00	-
都市發展用地		73.31	-0.10	73.21	-	100.00

註：1. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

2. 都市發展用地面積不包括河川區、農業區、墓地、水溝用地之面積。



檢討後公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地為 3.49 公頃，大於檢討前劃設之 2.34 公頃。

表 2-2：變更後公共設施用地明細表

項目	編號	檢討前計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	檢討後計畫面積(公頃)	位置(或說明)	備註
機關	機一	0.32	-	0.32	供區公所、衛生所等使用	
	機二	0.13	-	0.13	現有分駐所、戶政事務所	
	機四	0.37	-	0.37	供消防隊、活動中心、代表會等使用	
	小計	0.82	-	0.82		
學校	文小一	2.59	-	2.59	供大樹國小使用	
市場	市一	0.00	+0.18	0.18		變三
	市二	0.23	-	0.23	三號道路東側	
	小計	0.23	+0.18	0.41		
兒童遊樂場	兒一	0.69	-	0.69	二號道路北側	
	兒二	0.29	-	0.29	停二東南側	
	兒三	0.18	-	0.18	三號與四號道路交叉南側	
	小計	1.16	-	1.16		
廣場	廣	-	+1.15	1.15		變四
停車場	停一	0.13	-	0.13	二號道路南側	
	停二	0.11	-	0.11	六號道路西側	
	小計	0.24	0.00	0.24		
綠地	綠一	0.60	-	0.60	一號道路西側	變七
	綠二	0.12	-	0.12	工業區東側	變七
	綠三	0.46	-	0.46	計畫區中央住宅區	變七
	小計	1.18	-	1.18		
污水處理場	污	2.95	-	2.95	計畫區東南側	
道路用地		16.99	-1.26	15.73		變四、變六

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

依檢討後計畫人口 7,500 人進行現行公共設施用地檢討，計畫區內公共設施規劃內容尚符合法令規定。

表 2-3：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案-公共設施用地檢討

公共設施	檢討前計畫面積(公頃)	本次增減面積(公頃)	計畫人口 7,500 人		檢討後計畫面積(公頃)	相差面積(公頃)
			檢討標準	應規劃面積(公頃)		
公園用地	-	-	1. 按閭鄰單位設置，每處面積不得小於 0.5 公頃。 2. 社區公園每一計畫處所至少設置一處，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	可免設	-	-0.86
兒童遊樂場用地	1.16	-	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃。	0.3	1.16	
市場用地	0.23	+0.18	依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	-	0.41	0.41
學校用地	國中用地	-	應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。	-	-	-
	國小用地	2.59		-	0.81	2.59
停車場用地	0.24	0.00	1. 一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準。 $3.24 \times 8\% = 0.259$ 2. 不得低於區內車輛預估數 20%。 $7,500(\text{人}) / 5(\text{人/戶}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% = 9,000 \text{ m}^2 = 0.9 \text{ 公頃}$ 3. 依據「高雄市都市計畫停車場用地(含保留地)清查檢討暨改善策略規劃」大樹都市計畫區停車場需供比為 0.37~0.38，停車空間尚稱餘裕。	0.9	0.24	-0.66
綠化面積(註 1)	2.34	+1.15	綠化面積不得低於計畫面積之 10%。	16.248	3.49	-12.758

註：1. 綠化面積包含公園、兒童遊樂場用地、廣場、體育場、綠地。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 交通系統計畫

一、聯外道路

- (一) 一號及一--一道路(台 29 號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南九曲堂與台 1 號省道銜接，北通嶺口、旗山等地區，計畫寬度一號道路為 20 公尺，一--一號道路為 25 公尺。
- (二) 二號道路為本計畫區之次要聯外道路，向西北通往大社、仁武等地區，計畫寬度 15 公尺。
- (三) 四號道路為本計畫區之次要聯外道路，向西經龍目村可達仁美、鳳山等地區，計畫寬度為 12 公尺。
- (四) 五號道路為本計畫區之次要聯外道路，向南可與台 29 號省道銜接，通往九曲堂等地區，計畫寬度為 12 公尺。

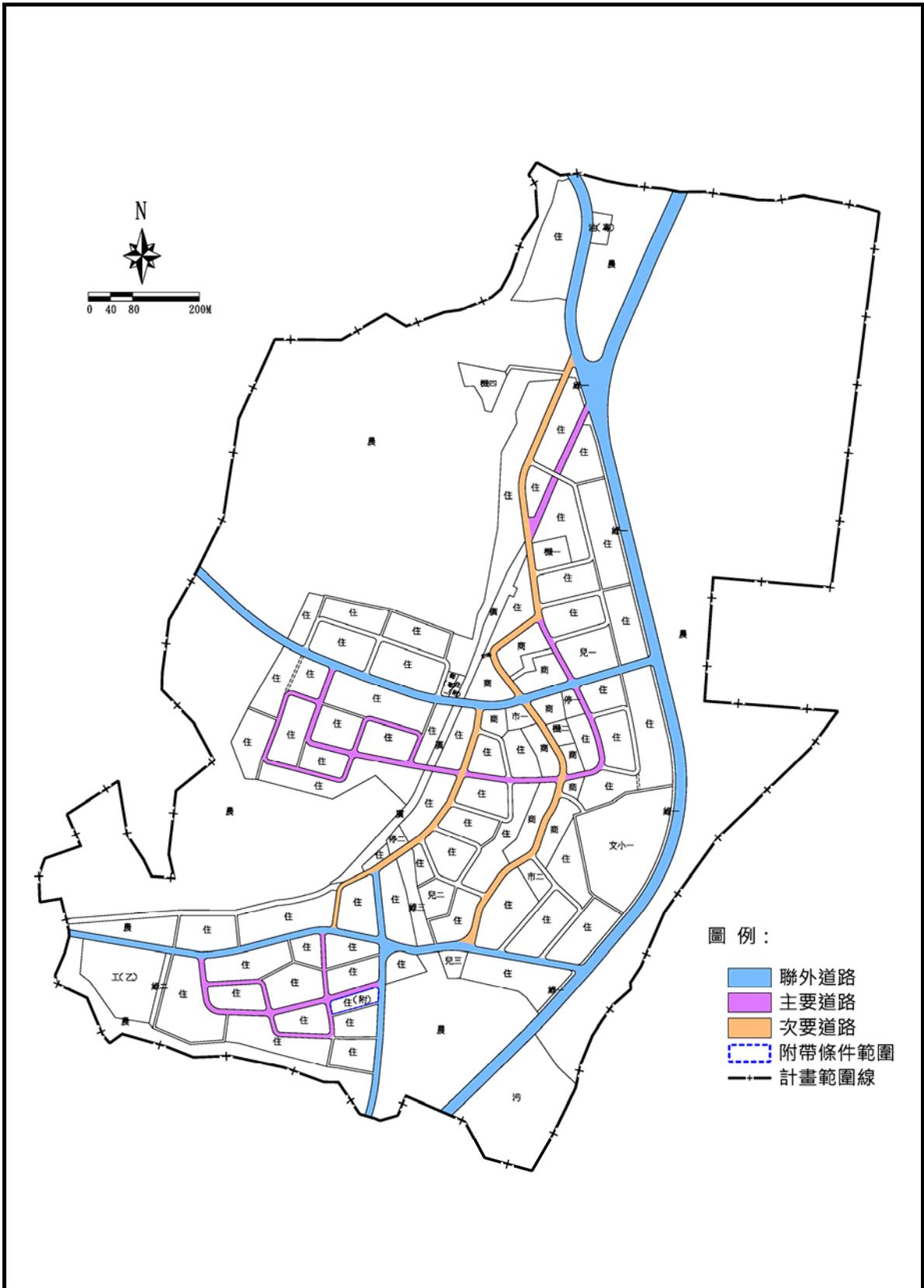
二、區內道路

將低於 10 公尺的道路劃設為區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 12 公尺、10 公尺、8 公尺、4 公尺

表 2-4：變更後計畫道路編號表

編號	起訖點	寬度(M)	長度(M)	備註
---	自北側計畫範圍線向南至一號道路	25	400	主要聯外道路(台 29 號道路)
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	20	1890	主要聯外道路(台 29 號道路)
二	自一號道路向西至計畫範圍線	15	900	次要聯外道路(縣 186 號道路)
三	自一號道路向南至四號道路	12	1185	區內主要道路
四	自一號道路向西至計畫範圍線	12	945	次要聯外道路
五	自一號道路向南至計畫範圍線	12	300	次要聯外道路
六	自一號道路向南至四號道路	12	500	區內主要道路
未編號道路	註明寬度之道路	10	1438	次要道路
未編號道路	註明寬度之道路	8	3810	出入道路
未編號道路	註明寬度之道路	4	2383	出入道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



- 圖例：
- 聯外道路
 - 主要道路
 - 次要道路
 - 附帶條件範圍
 - 計畫範圍線

圖 2-2：變更後計畫道路系統示意圖

第五節 生態城市發展計畫

本計畫區空間架構發展構想係順應融入區內既有環境紋理，及周邊灌溉水路與綠地開放空間，藉由區域性綠地、都市性綠地與帶狀綠地資源，建立由「綠塊-綠廊-綠線」組成之整體城鄉『綠色網絡』，並與藍帶資源交錯成藍綠生態廊道，除提供生物棲息、人文休憩的多樣環境空間外，並營造為親水的生態城鎮風貌，塑造具永續發展概念之生態城市。

目前計畫區的發展以住宅社區為主，配合環境及水路紋理，規劃景觀綠帶，結合商業休閒、教育與自然資源，塑造親水且宜居之田園城市風格。鄰里單元中心主要由商業區為活動中心，農業區環抱整體計畫區，藍帶資源貫穿計畫區中南半部，學校及公園綠地所則散布於計畫區中，故本規劃將利用開放空間作為媒介，以綠地、退縮開放空間、連續性的人行步道結合住宅社區，提高公共設施之使用率，及居民彼此互動的機會，建構活力與生機盎然的都市空間，並營造社區意識及建立社區鄰里意識。

一、 藍帶系統-以高屏溪支流為核心的休閒水岸

計畫區的藍帶系統主要為由計畫區西側往東側的流至高屏溪之支流，該支流由計畫區東側丘陵地往東注入高屏溪，流經計畫區的住宅社區，故成為計畫區親水的主要資源，未來配合河道系統之綠美化、整建等工程施作，期望打造成田園水岸社區，為地方帶來景觀、休閒的遊憩廊道，除提升計畫區生活品質外，更促進藍帶系統之生態環境留存。

二、 綠帶系統

(一) 公園綠地

本計畫區內共劃設三處兒童遊樂場用地散佈於住宅，並以藍帶系統串連至東側計畫區範圍外之高屏溪處，可規劃為生物棲息環境之回復場所。

(二) 景觀與隔離綠地

計畫區共有三處之綠地劃設，綠一為計畫區東側南北向台 29 線道路兩側，目前綠地劃設以台 29 線西側為主，台 29 線東側則以建築退縮方式達成綠地之整體性延續，台 29 線兩側之綠地除將過境交通與住宅社區隔離外，並且透過綠色廊道之規劃型塑大樹之整體意象。綠二為南端工業區部分，為隔離工業與住宅使用，故劃設隔離綠地以維護現有居住品質。綠三是現有大樹排水，為地方水庫休憩空間。

(三) 自然綠地

本計畫區周邊仍保留大面積之農業區，計畫區西北側為丘陵用地，東側為臨高屏溪之滯洪農田，均屬自然綠地資源，現況為自然且低度之使用。

三、自行車動線規劃

本計畫區由於屬於鄰里聚落型態之發展，故交通系統較為單純，自行車之規劃主要為串連區內開放空間以創造良好之休閒走廊，不僅達到綠色人本交通之主旨，更促進計畫區之遊憩及生活品質。

本計畫區自行車路線主要以東側台 29 線兩側綠廊為起點，由北往南通過南端之住宅社區後，往西折入綠三，沿著藍帶系統欣賞水岸綠景。該系統由台 29 線主要為引入外來人潮，而透過南北向綠三的觸角則是將計畫區之核心生活圈往水岸之方向導引。



第六節 都市防災計畫

本地區主要係以服務居民一般生活機能為主，因此制定防災計畫，可使本地區民眾於災害發生時能於第一時間快速進行避難，並使救災人員及設備得迅速進入災區，有效彌補損失。

一、 防災避難圈

(一) 直接避難區域

以本地區所有之開放空間為災害發生時直接之避難地，俟災變區域內之人員暫時安全後，再行安置於階段避難區域或指定之避難地點。

(二) 階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難所，待救援人員或直接災害結束後，再進入指定之避難地。

二、 避難及救災動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通路線，兩者主要均利用計畫道路，但為顧及災害發生時會產生相互干擾情形，故需適當地將兩動線予以區隔。由於災變發生時之首要目的即在疏散該區域內之所有人員，故將道路兩側建築法定退縮的公共開放空間及災變區域內之各條計畫或現況道路，成為避難的動線，而避難人員進入直接避難區域即應將所有道路用地作為救災行動使用，以減少避難動線及救災動線的重疊性。

(一) 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 米以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

(二) 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 米之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

(三) 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15 米之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

三、避難據點

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開放空間為主，依災害發生性質之差異，避難據點有可分為二階段，第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，此階段之避難據點不考量到短期居住、飲食等問題，因此只要可以隔離災害的直接傷害即可，第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，需考量到民眾居住及飲食、日常需求，因此需要較大之空間供搭帳棚、囤積乾糧、甚至空中救護直昇機降落之使用。

(一) 緊急避難場所

屬於個人的自發性避難行為，對象則為圈域內各開放空間，包括基地內之空地、道路等等，因為在時間上急迫，避難人員無法立即反應，因此在對策上並無特別指定之據點，完全視當時狀況來加以運用。

(二) 臨時避難場所

指定的對象以現有兒童遊樂場、廣場、綠地、戶外平面停車場為對象。

(三) 中長期收容場所

以中學、小學為主要指定對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象。

四、救災據點及指揮中心

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

(一) 區指揮據點

區指揮中心為一般以區公所或學校等機關為主要據點，作為災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

(二) 醫療據點

本計畫區由於無設置地區醫院及有住院診療服務之診所

等二級醫療據點，僅有一般診所等三級醫療據點做為緊急及輕傷醫療後，再與計畫區周邊鄉鎮之二級以上醫療資源相互支援。

(三) 消防據點

以消防隊為主要據點。

(四) 警察據點

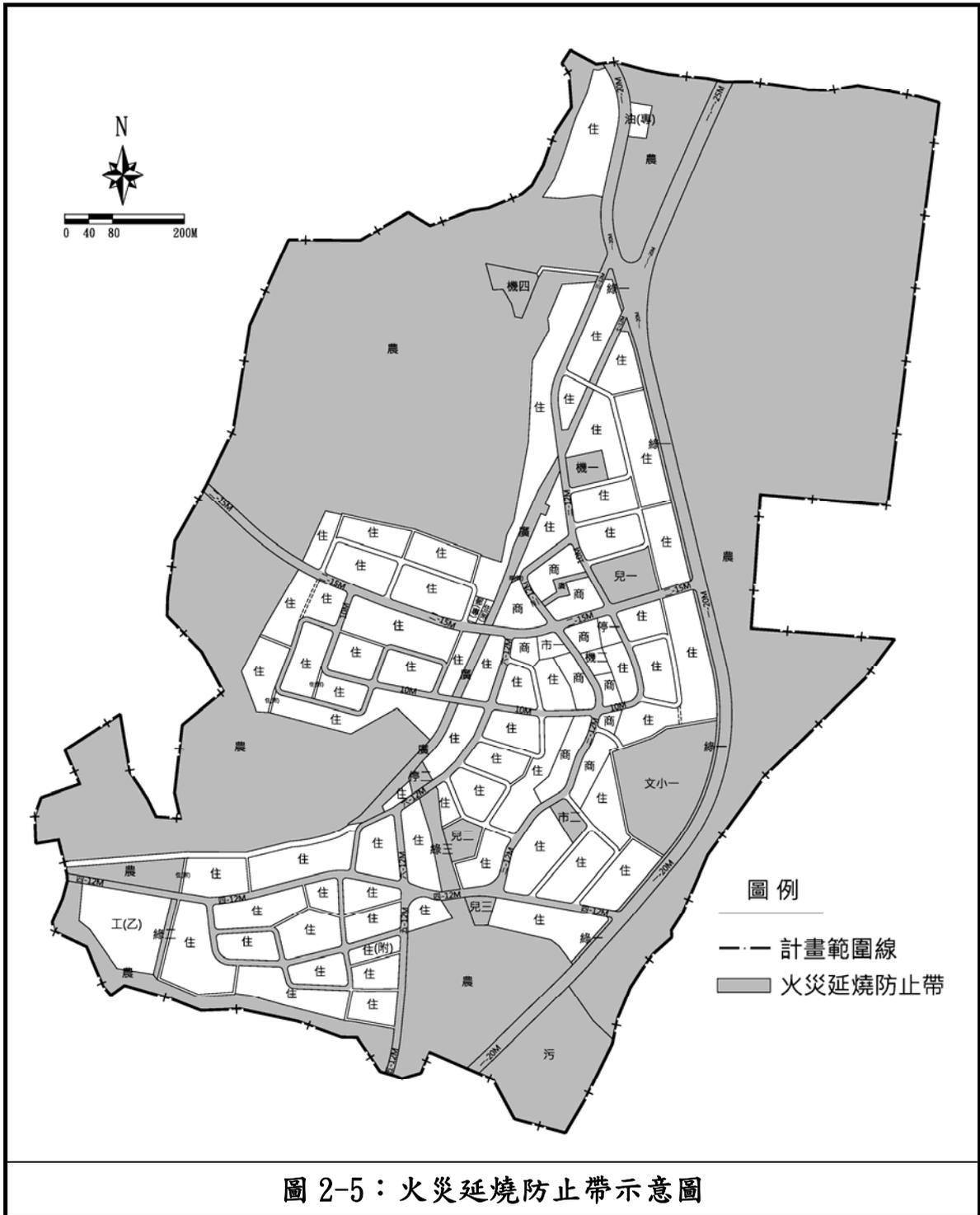
警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外，警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。

表 2-5：計畫區避難、救災據點及指揮中心位置表

避難據點	
緊急避難場所	基地內之空地、道路
臨時避難場所	兒一、兒二、兒三、綠一、綠二、綠三
中長期收容場所	大樹國小、活動中心
救災據點及指揮中心	
區指揮據點	大樹區公所、大樹區衛生所
醫療據點	一般診所
消防據點	消防隊、大樹區衛生所
警察據點	大樹分駐所



圖 2-4：防災避難空間及路線示意圖



五、火災延燒防止地帶

以河川、道路、公園、學校、機關等公共設施用地及未開發之空地為火災延燒防止地帶。計畫區主要發展集中於中央地區，外圍則多為農業使用及山坡地，故計畫區之火災延燒防止地帶將以中央綠地以及路網串聯，期有效減輕災害發生時所造成之損害。

第七節 實施進度及經費

本事業及財務計畫包括兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場及道路等公共設施除部份公共設施，其開發之經費來源主要由市政府逐年編列預算或申請上級補助之方式，分年分期辦理各項公共設施之開發作業。土地徵收及開闢經費之估算，僅供地方政府參考，實際之開發年期視地方政府財力而定。

表 2-6：實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	開發方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	經費來源	預定完 成期限
		徵 購	市 地 重 劃	撥 用	其 他	土地徵購費 及地上物補 償費	整地 費	工程費	合計			
兒童遊樂場	兒一	0.69	✓			3109	32	1380	4521	高雄市政府	編列預算	115
	兒二	0.29	✓			1306	13	580	1899	高雄市政府	編列預算	115
	兒三	0.18	✓			812	9	360	1181	高雄市政府	編列預算	115
	小計	1.16	-	-	-	5227	54	2320	7601	-	-	-
綠地	綠一	0.60	✓		✓	-	30	1200	1230	高雄市政府	編列預算	115
	綠二	0.12	✓		✓	541	6	240	787	高雄市政府	編列預算	115
	綠三	0.46	✓		✓	-	23	920	943	高雄市政府	編列預算	115
	小計	1.18	-	-	-	541	59	2360	2960	-	-	-
廣場	1.15	✓		✓	5175	57.5	2300	7532.5	高雄市政府	編列預算	115	
停車場	停一	0.13	✓			586	6	260	852	高雄市政府	編列預算	115
	停二	0.11	✓			496	5	220	721	高雄市政府	編列預算	115
	小計	0.24	-	-	-	1082	11	480	1573	-	-	-
道路	15.73	✓		✓	70785	786.5	31460	103031.5	高雄市政府	編列預算	115	
合計	19.46	-	-	-	89660	1092	38920	122698	-	-	-	

註：1. 土地徵購費為公告現值加四成，地上物補償費得視實際地上物清查結果估算，整地費以每公頃 40 萬元預估，工程費以每公頃 2000 萬(元)預估。

2. 表內所列開發經費及開發期限得視主辦單位財務狀況及實際開發經費調整之。

第八節 主要計畫對細部計畫之指導原則

一、 土地使用管制要點之指導

- (一) 建蔽率及容積率的訂定需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (二) 計畫區原則上應實施建築退縮管制，管制上除以現行計畫為基礎外，另需針對整體開發地區訂定建築退縮管制內容，以形塑良善之居住環境。
- (三) 一-20M 道路兩側應盡可能予以落實建築退縮與綠化或綠地之留設，以塑造整體大樹綠意廊道之都市意象。
- (四) 公共設施用地皆應予以退縮建築，且盡量朝向多目標使用，以提升公共服務效能。
- (五) 各種分區或用地之容許使用項目需以現行計畫為基礎，並參考都市計畫法高雄市施行細則予以制定之。
- (六) 建築基地應強化保水設計，以落實生態城市發展。

二、 都市防災之指導

- (一) 依照人口聚集及道路系統布設情況區分防災單元，以求災難發生時能迅速避災。
- (二) 各防災單元內應提供充足之避難空間，且得由公園、公(兒)、綠地(帶)、學校及農業區等開放空間宜彼此組構為公共開放空間避難系統。
- (三) 應妥善規劃收容場所，其宜區分為臨時收容所及中長期收容所兩種，臨時收容所以大面積之公園為主，中長期收容所則以學校、活動中心、機關等為主。
- (四) 應針對防災道路系統、支援據點及火災延燒防止帶等妥為規劃。

第三章 變更內容

本計畫區之通盤檢討作業係依據主要計畫變更之成果，修訂細部計畫土地使用分區管制要點內容，並經主細計拆離作業後，土地使用分區管制要點變更前後對照表詳表 3-1。

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表

現行條文	修正條文	變更理由																								
依據都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定，並參照「臺灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。	依據都市計畫法第二十二條訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。	依都市計畫法現行條文。																								
1. 本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。	依都市計畫法現行條文。																								
2. 住宅區之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。	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：	1. 改以表式。 2. 新增訂設公共設施退縮，增加整體開放性。 3. 註明加油站專用區使用項目。																								
3. 商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 260%。																										
4. 乙種工業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。																										
5. 機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。																										
6. 國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。																										
7. 市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。																										
8. 第一類型郵政專用區																										
(1) 第一類型郵政專用區之容積率不得大於 250%。																										
(2) 第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而依郵政法第 5 條規定得為下列使用：																										
A. 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝中心、列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心																										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>180</td> <td> 整體開發地區應依下列規定辦理： 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 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。 </td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>80</td> <td>260</td> <td></td> </tr> <tr> <td>乙種工業區</td> <td>70</td> <td>210</td> <td></td> </tr> <tr> <td>加油站專用區</td> <td>40</td> <td>120</td> <td>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使用。</td> </tr> <tr> <td>第一類型郵政專用區</td> <td>50</td> <td>250</td> <td> 1. 第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、 </td> </tr> </tbody> </table>	項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註	土地使用分區	住宅區	60	180	整體開發地區應依下列規定辦理： 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 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。	商業區	80	260		乙種工業區	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使用。	第一類型郵政專用區	50	250	1. 第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、
項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註																							
土地使用分區	住宅區	60	180	整體開發地區應依下列規定辦理： 1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮 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。																						
	商業區	80	260																							
	乙種工業區	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使用。																						
第一類型郵政專用區	50	250	1. 第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而依郵政法第 5 條規定得為下列使用： (1) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、																							

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 1)

現行條文	修正條文				變更理由					
<p>心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>B. 郵政必要附屬設施：</p> <p>a. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>b. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>c. 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>d. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>e. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。</p> <p>(3) 建築基地申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>	<p>土地 使用 分區</p>	<p>第一類 郵政專用</p>	<p>50</p>	<p>250</p>	<p>備註</p> <p>物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(2) 郵政必要附屬設施：</p> <p>a. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>b. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>c. 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>d. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。</p> <p>e. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。</p> <p>2. 建築基地申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。</p>					
<p>9. 污水處理場用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>					<p>公共 設施 用地</p>	<p>機關用地</p>	<p>50</p>	<p>250</p>	<p>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。</p>	
<p>10. 加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。</p>						<p>國小用地</p>	<p>40</p>	<p>150</p>		
						<p>市場用地</p>	<p>60</p>	<p>240</p>		
						<p>污水處理場用地</p>	<p>40</p>	<p>120</p>		
<p>11. 公共開放空間規定：</p> <p>(1) 有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「建築技術規則」建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計規定辦理。</p> <p>(2) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。</p>	<p>刪除</p>				<p>依都計法 高雄 市 行 細 則 相 關 規 定 刪 除 條 文 規 定。</p>					

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 2)

現行條文	修正條文	變更理由									
<p>但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。</p> <p>A. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>B. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>											
<p>12. 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。</p>	<p>三、本計畫規定之整體開發地區之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。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。</p> <table border="1" data-bbox="603 1344 1123 1724"> <thead> <tr> <th data-bbox="603 1344 683 1422">分區</th> <th data-bbox="683 1344 911 1422">應附設之小汽車停車位數</th> <th data-bbox="911 1344 1123 1422">應附設之機車停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="603 1422 683 1500">住宅區</td> <td data-bbox="683 1422 911 1500">其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，</td> <td data-bbox="911 1422 1123 1500">其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1500 683 1724">商業區</td> <td data-bbox="683 1500 911 1724">超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。</td> <td data-bbox="911 1500 1123 1724">都市設計相關規定轉換為自行車停車位。</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。</p>	分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數	住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依	商業區	超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	都市設計相關規定轉換為自行車停車位。	<p>配合都市計畫法高雄市施行細則設置標準予以修訂。</p>
分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數									
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依									
商業區	超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	都市設計相關規定轉換為自行車停車位。									
<p>13. 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。</p>	<p>四、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。</p>	<p>依都市計畫法高雄市施行細則相關規定修正原條文規定。</p>									

表 3-1：土地使用分區管制要點變更前後對照表(續 3)

現行條文	修正條文	變更理由
(空白)	五、計畫區臨四公尺計畫道路兩側建築基地應予以各退縮一公尺。	增訂條文。 為增進四公尺道路之道路出入便利，故配合增訂本條文促使四公尺道路俾利車行。
14. 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。	六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他法令規定。	同原條文。

第四章 檢討後土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條訂定土地使用分區管制要點，以促進土地之合理利用及維護都市生活環境品質。

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條規定訂定之。
- 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：

項目	建蔽率(%)	容積率(%)	備註		
土地使用分區	住宅區	60	180	<p>整體開發地區應依下列規定辦理：</p> <p>1. 面臨計畫道路境界線之建築基地，應退縮5公尺建築，如屬角地，應依下列規定辦理：</p> <p>(1)五層樓以上(不含)：如屬角地兩面均應退縮。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	
	商業區	80	260		
	乙種工業區	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使用。
	第一類型郵政專用區	50	250		<p>1. 第一類型郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，並依郵政法第5條規定得為下列使用：</p> <p>(1)經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。</p> <p>(2)郵政必要附屬設施：</p> <p>a. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。</p> <p>b. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。</p> <p>c. 郵政文物收藏及展示場所。</p> <p>d. 員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所</p>

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
				及員工醫務所等。 e. 其他依郵政法第 5 條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前提下，經高雄市政府審查核准之必要設施。 2. 建築基地申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地
公共設施用地	機關用地	50	250	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。
	國小用地	40	150	
	市場用地	60	240	
	污水處理場用地	40	120	

三、本計畫規定之整體開發地區之住宅區、商業區，其建築基地申請建築時，應依下表規定留設停車空間。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。

分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車停車位數
住宅區	其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。	其建築樓地板面積每滿 120 平方公尺及其零數應設置一輛機車停車空間，並得依都市設計相關規定轉換為自行車停車位。
商業區		

前項以外地區停車空間之設置，依建築相關法令規定辦理。

四、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。

五、計畫區臨四公尺計畫道路兩側建築基地應予以各退縮一公尺。

六、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。