

變更高雄市大樹都市計畫  
(都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案  
計畫書

高雄市政府

中華民國 108 年 10 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（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案			
變 更 都 市 計 畫 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 46、47 條。 都市計畫圖重製作業要點第 3、10 點。			
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府			
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 開 徵 詢 意 見	民國 108 年 6 月 4 日起至 108 年 7 月 3 日止。 （民國 108 年 6 月 4 日起至民國 108 年 6 月 6 日刊登於中華日報及聯合報）		
	公 開 展 覽			
	公 開 展 覽 說 明 會	日 期		
		地 點		
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見				
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級			
	內 政 部 級			

# 目錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起 .....	1
第二節 計畫位置與範圍 .....	1
第三節 法令依據 .....	4
<b>第二章 現行都市計畫概要</b> .....	<b>5</b>
第一節 發布實施經過 .....	5
第二節 計畫範圍、年期及計畫人口、密度 .....	6
第三節 土地使用計畫 .....	6
第四節 公共設施計畫 .....	9
第五節 交通系統計畫 .....	11
第六節 附帶條件區辦理情形說明 .....	13
<b>第三章 發展現況分析</b> .....	<b>16</b>
第一節 土地使用現況分析 .....	16
第二節 公共設施開闢現況分析 .....	18
<b>第四章 都市計畫圖重製作業</b> .....	<b>21</b>
第一節 重製展繪依據 .....	21
第二節 重製作業流程 .....	24
第三節 重製疑義處理方式 .....	26
第四節 重製成果說明 .....	31
<b>第五章 重製檢討及計畫變更</b> .....	<b>34</b>
第一節 重製檢討 .....	34
第二節 變更內容 .....	35
<b>第六章 檢討後實質計畫</b> .....	<b>39</b>
第一節 計畫範圍及面積 .....	39
第二節 計畫年期與計畫人口 .....	39
第三節 土地使用計畫 .....	39
第四節 公共設施計畫 .....	39
第五節 交通系統計畫 .....	43

附件一 公開徵詢意見座談會會議紀錄

附件二 大樹都市計畫圖重製疑義研商會議紀錄

# 圖目錄

圖 1-1	計畫區區位示意圖 .....	2
圖 1-2	計畫區範圍示意圖 (含里界標示) .....	3
圖 2-1	現行都市計畫示意圖 .....	8
圖 2-2	大樹都市計畫道路系統示意圖 .....	12
圖 2-3	大樹都市計畫附帶條件區分布示意圖 .....	15
圖 3-1	土地使用現況示意圖 .....	17
圖 3-2	公共設施開闢情形示意圖 .....	20
圖 4-1	變更高雄市大樹都市計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案重製疑義決議納入「通盤檢討研議」位置分布圖 .....	30
圖 4-2	重製後現行計畫示意圖 .....	33
圖 5-1	變更高雄市大樹都市計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討) 變更位置分布示意圖 .....	37
圖 5-2	變更案第 3 案示意圖 .....	38
圖 6-1	變更高雄市大樹都市計畫 (都市計畫圖重製專案通盤檢討) 案土地使用計畫示意圖 .....	42

# 表目錄

表 2-1	都市計畫發布實施歷程彙整表 .....	5
表 2-2	現行都市計畫土地使用計畫面積表 .....	7
表 2-3	現行都市計畫公共設施用地明細表 .....	10
表 2-4	現行都市計畫道路編號表 .....	11
表 2-5	附帶條件區辦理情形綜整表 .....	13
表 3-1	土地使用現況面積統計表 .....	16
表 3-2	公共設施開闢情形一覽表 .....	19
表 4-1	大樹都市計畫書圖概況一覽表 .....	21
表 4-2	大樹現行都市計畫基本圖測繪之圖資概況一覽表 .....	22
表 4-3	大樹都市計畫區樁位成果一覽表 .....	22
表 4-4	大樹都市計畫區地籍圖資料概況一覽表 .....	23
表 4-5	大樹都市計畫區重製作業疑義認定原則容許誤差一覽表 .....	26
表 4-6	都市計畫圖重製疑義分類及處理方式一覽表 .....	27
表 4-7	變更高雄市大樹都市計畫(都市計畫書圖重製專案通盤檢討)案計畫圖重製疑義決議 納入「通盤檢討研議」處理情形綜理表.....	29
表 4-8	重製前後土地使用面積對照表 .....	31
表 4-9	重製前後公共設施用地面積對照表 .....	32
表 5-1	變更高雄市大樹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案變更內容綜理表 .....	35
表 5-2	變更高雄市大樹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案面積增減統計表 .....	36
表 6-1	變更高雄市大樹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案土地使用面積表 .....	41
表 6-2	變更高雄市大樹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案都市計畫道路編號表.....	43

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

都市計畫圖為政府執行各項都市建設之重要依據，如都市計畫樁位測定、地籍分割與管理、建築線指定、土地使用分區證明核發、公共設施開闢及各種管線施作等作業，皆需依賴正確的都市計畫圖示內容，故都市計畫圖之精準度將會影響土地管理及公私部門所有權人權益。

大樹都市計畫於民國 62 年公告實施，迄今已辦理三次通盤檢討。因早期擬定之都市計畫圖紙老舊、不堪使用，且計畫區土地使用隨都市發展變遷，對土地權益的影響及規劃與執行上的差異，應針對目前地區發展定位及行政制度進行統合與更新，實有檢討及重製都市計畫圖之必要。

本計畫配合中央政府經費補助辦理「新興中長程計畫-都市計畫書圖重製暨整合應用計畫（103~107 年）」，進行地形圖修補測及計畫圖重製作業，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫圖重製作業要點」規定，辦理本次都市計畫圖重製專案通盤檢討，以重製都市計畫圖為數值圖、提升都市計畫圖精度，並解決都市計畫圖伸縮變形、圖資內容老舊難以對照現況發展等問題。本計畫並製作符合土地使用分區資料標準之 GIS 數值都市計畫圖，以配合國土資訊系統（NGIS）所需作為未來資訊流通整合之用。

## 第二節 計畫位置與範圍

大樹都市計畫區東至區公所（舊址）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，北以往大庄里之道路為界。行政轄區包括大樹里、樣腳里，計畫面積為 162.48 公頃。

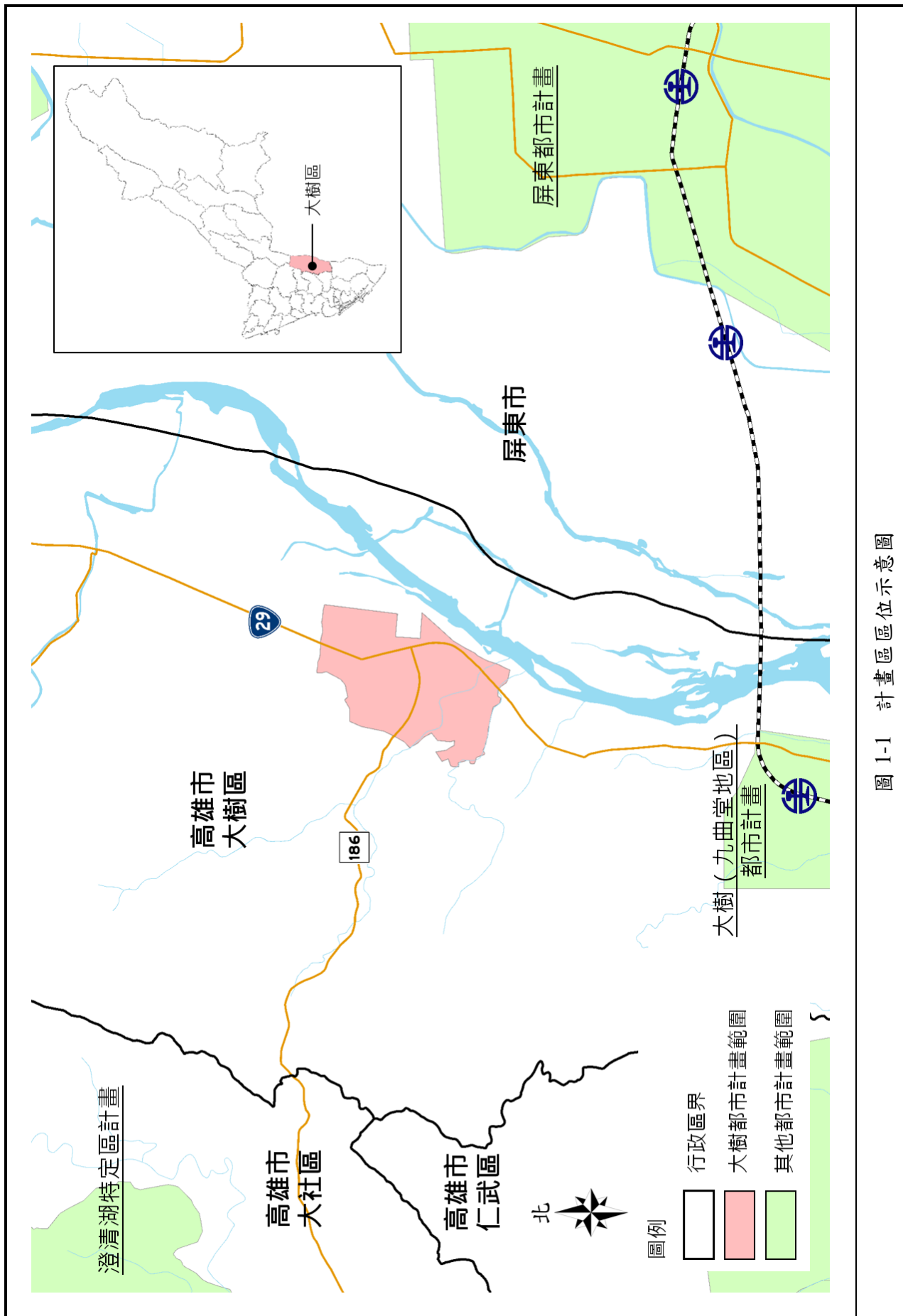
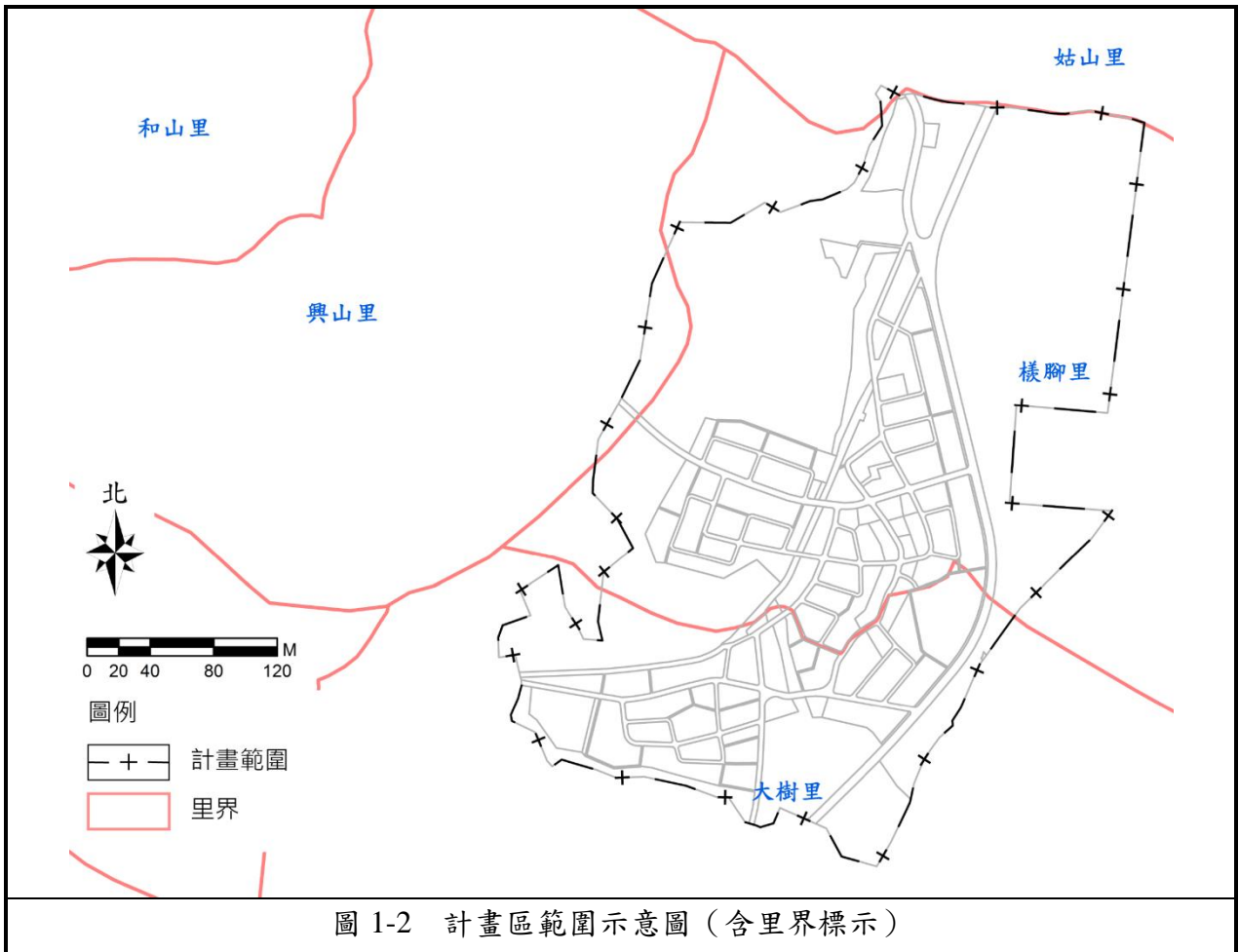


圖 1-1 計畫區區位示意圖





資料來源：1.政府資料開放平台，2.本計畫繪製。

### 第三節 法令依據

依「都市計畫法」第 26 條、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46、47 條及「都市計畫圖重製作業要點」第 3、10 點規定辦理。

#### 一、「都市計畫法」第 26 條

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。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

#### 二、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 46、47 條

第 46 條：都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖：

- (一) 都市計畫經發布實施屆滿 25 年。
- (二) 原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。
- (三) 辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。

第 47 條：都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。

#### 三、「都市計畫圖重製作業要點」第 3、10 點

第 3 點：都市計畫圖之重新製作，有下列情況之一者，擬定機關應即辦理都市計畫圖重製作業：

- (一) 有都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十六條及第四十七條規定之適用情形。
- (二) 已完成一千分之一數值地形圖測製。
- (三) 因重大災害致地形變更、樁位遺失。

前項都市計畫圖重製作業，本部或直轄市、縣（市）政府得要求各該都市計畫擬定機關辦理之。

第 10 點：重製計畫圖應依都市計畫法第 26 條規定程序辦理檢討變更。必要時得辦理專案通盤檢討。

## 第二章 現行都市計畫概要

### 第一節 發布實施經過

「大樹都市計畫」於民國 62 年 1 月發布實施，並於民國 69 年 2 月發布實施第一次通盤檢討、民國 88 年 7 月發布實施第二次通盤檢討、民國 105 年 11 月 17 日公告發布實施第三次通盤檢討（第一階段）。自大樹都市計畫公告以來，迄今實施 3 次通盤檢討、3 次專案通盤檢討及 1 次個案變更，詳細都市計畫歷程詳如表 2-1。

表 2-1 都市計畫發布實施歷程彙整表

編號	計畫名稱	公告函文	實施日期
1	大樹鄉都市計畫	府建都字 105498 號	62.01.30
2	變更大樹都市計畫（通盤檢討）案	府建都字 12002 號	69.02.26
3	延長公共設施保留地取得期限五年	府建都字 59906 號	72.07.30
4	變更大樹都市計畫（部分農業區為道路用地）案	府建都字 42308 號	79.05.08
5	變更大樹都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	府建都字 166779 號	80.01.14
6	變更大樹都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字 119919 號	88.07.06
7	變更大樹都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	高市府都發規字第 10132198601 號	101.05.28
8	變更大樹都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	高市府都規發字第 10531853001 號	105.05.18
9	變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	高市府都規發字第 10534393501 號	105.11.17
10	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	高市府都規發字第 10534611603 號	105.12.06

資料來源：高雄市政府都市發展局。

## 第二節 計畫範圍、年期及計畫人口、密度

### 一、計畫範圍

大樹都市計畫區東至區公所（舊址）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，北以往大庄里之道路為界。行政轄區包括大樹里、樣腳里，計畫面積為 162.48 公頃。

### 二、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

### 三、計畫人口及密度

計畫人口 7,500 人，居住密度約每公頃 160 人。

## 第三節 土地使用計畫

### 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整理劃為商業區，面積合計 3.07 公頃。

### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，面積為 1.53 公頃。

### 四、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 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 1 處，面積合計 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。

表 2-2 現行都市計畫土地使用計畫面積表

項目		現行計畫		
		面積 (公頃)	佔計畫面積 (%)	佔都市計畫發展 用地面積百分比 (%)
土地使用分區	住宅區	42.14	25.94	57.56
	商業區	3.07	1.89	4.19
	乙種工業區	1.53	0.94	2.09
	加油站專用區	0.16	0.10	0.22
	第一類型郵政專用區	0.08	0.05	0.11
	農業區	89.27	54.94	--
	小計	136.25	83.86	64.17
公共設施用地	機關用地	0.82	0.50	1.12
	學校用地	2.59	1.59	3.54
	市場用地	0.41	0.25	0.56
	兒童遊樂場用地	1.16	0.71	1.58
	廣場用地	1.15	0.71	1.57
	停車場用地	0.24	0.15	0.33
	綠地用地	1.18	0.73	1.61
	污水處理場用地	2.95	1.82	4.03
	道路用地(含人行步道、 人行廣場)	15.73	9.68	21.49
	小計	26.23	16.14	35.83
合計		162.48	100.00	--
都市發展用地		73.21	--	100.00

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)。

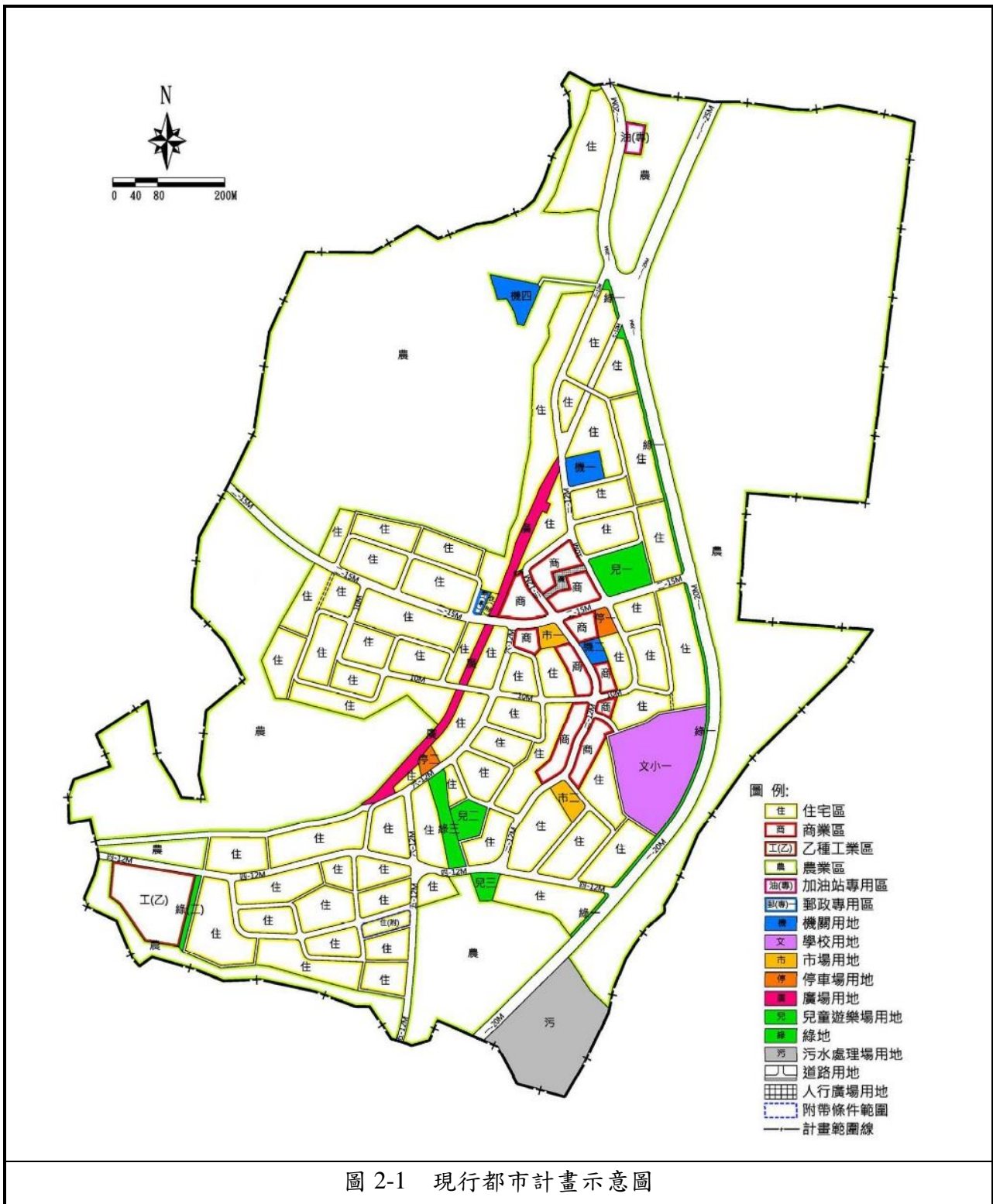


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）。

## 第四節 公共設施計畫

### 一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，其中機一為供區公所（舊址）、衛生所（舊址）等使用，機二供大樹分駐所、戶政事務所（舊址）使用，機四供大樹消防隊（舊址）、活動中心使用，面積合計 0.82 公頃。

### 二、學校用地

劃設國小用地 1 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 3 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 2 處，面積 0.41 公頃。

### 六、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.24 公頃。

### 七、綠地用地

劃設綠地 3 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 1 處，面積 2.95 公頃。

### 九、道路用地（含人行步道、人行廣場）

計畫區內道路用地(含人行步道、人行廣場)劃設面積合計為 15.73 公頃。

表 2-3 現行都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	說明
機關用地	機一	0.32	供區公所 (舊址)、衛生所 (舊址) 等使用
	機二	0.13	大樹分駐所、戶政事務所 (舊址)
	機四	0.37	供消防隊 (舊址)、活動中心等使用
	小計	0.82	
學校用地	文 (小) 一	2.59	供大樹國小使用
市場用地	市一	0.18	
	市二	0.23	三號道路東側
	小計	0.41	
兒童遊樂場	兒一	0.69	二號道路北側
	兒二	0.29	停二東南側
	兒三	0.18	三號與四號道路交叉南側
	小計	1.16	
廣場用地	廣	1.15	
停車場用地	停一	0.13	二號道路南側
	停二	0.11	六號道路西側
	小計	0.24	
綠地用地	綠一	0.60	一號道路西側
	綠二	0.12	工業區東側
	綠三	0.46	計畫區內中央住宅區
	小計	1.18	
污水處理場用地	污	2.95	計畫區東南側
道路用地 (含人行步道、人行廣場)		15.73	
合計		26.23	

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫 (第三次通盤檢討) 案 (第一階段)，本計畫整理。



## 第五節 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，向西經龍目里可達仁美、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 現行都市計畫道路編號表

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

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)。

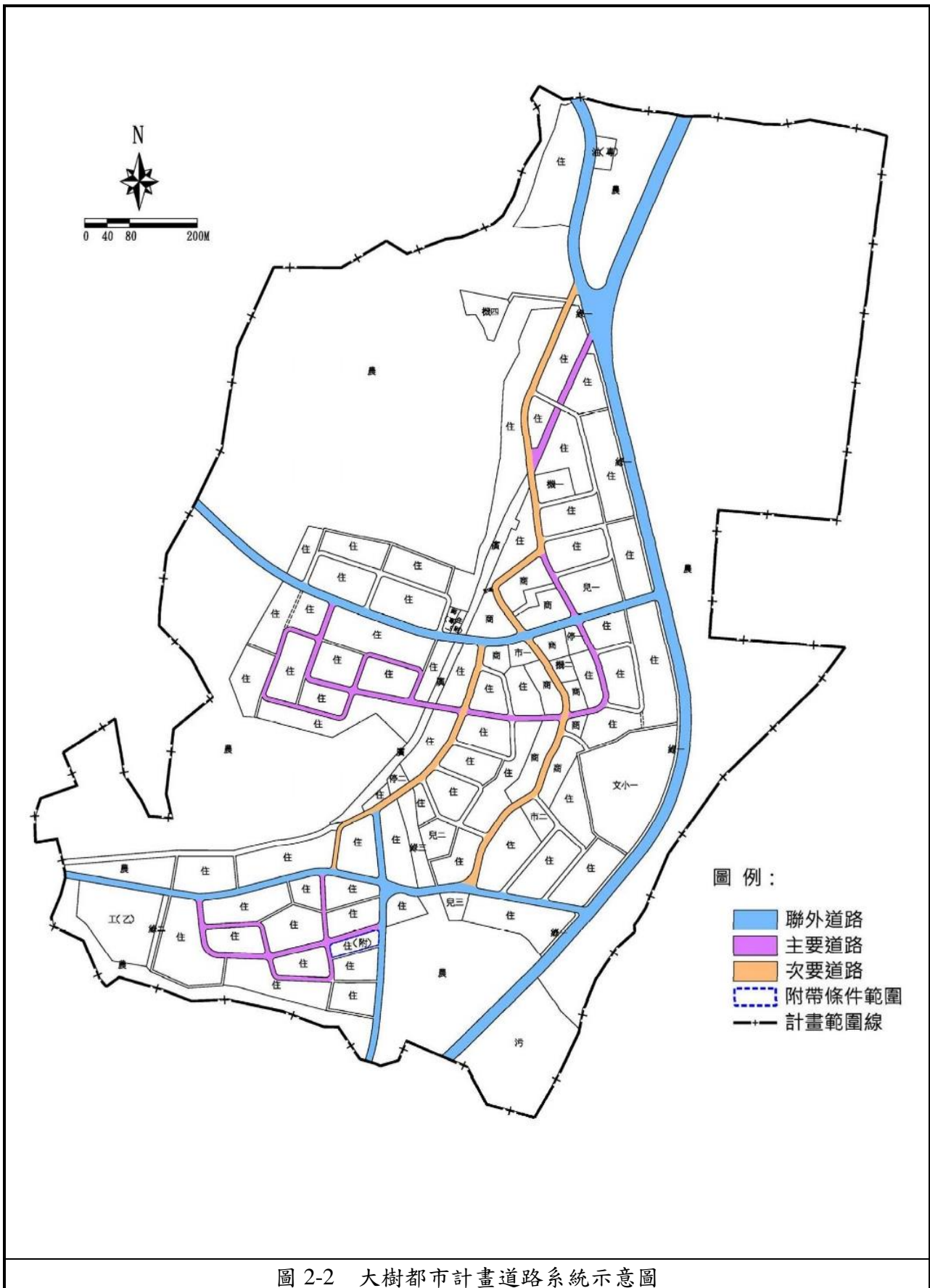


圖 2-2 大樹都市計畫道路系統示意圖

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）。

## 第六節 附帶條件區辦理情形說明

大樹都市計畫區內劃設之附帶條件地區共計 3 處。各附帶條件內容及分佈詳如表 2-5、圖 2-3：

### 一、(五) -12M 長春路西側附帶條件住宅區

80 年 1 月 14 日發布實施的「變更大樹都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中之變更案；105 年 11 月 17 日變更大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更其附帶條件內容，目前尚未開闢完成，住宅區(附)現況為空地使用。

### 二、第一類型郵政專用區東側附帶條件住宅區

105 年 5 月 18 日發布實施之「變更大樹都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案」，將郵政事業用地部分變更為住宅區(附)，現況為商業使用，並已和市府簽訂協議書。

### 三、廣場用地東側附帶條件商業區

105 年 11 月 17 日發布實施之變更大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案，將 4 公尺人行步道用地變更為附帶條件商業區。目前尚未開闢完成，現況為建物使用，並已簽訂協議書。

表 2-5 附帶條件區辦理情形綜整表

編號	原公共設施項目 (公頃)	變更歷程概述	附帶條件摘要與辦理情形
1	原「市三」(0.22) 批發市場	於 80.01.14 變更大樹都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案變更批發市場用地為附帶條件住宅區。	附帶條件： 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得發照建築。
		於 105.11.17 變更大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更附帶條件內容。	附帶條件： 應捐贈 25% 土地，捐贈範圍如下圖。 

編號	原公共設施項目 (公頃)	變更歷程概述	附帶條件摘要與辦理情形
2	原「郵政事業用地」 (0.13)	於 105.05.18 變更大樹都市計畫 (郵政事業土地專案通盤檢討) 案變更為第一類型郵政專用區 及附帶條件住宅區。	<p>附帶條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.變更為住宅區部分，應自願捐贈變更範圍內變更面積 30%之土地，並得以代金方式繳交。該代金計算以不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值加四成乘以應捐贈之土地面積。</li> <li>2.土地所有權人應於都市計畫變更後第一次公告土地現值調整後 3 年內完成土地捐贈或繳納代金與高雄市政府。</li> <li>3.有關負擔捐贈事宜由高雄市政府與土地所有權人簽協議書，納入計畫書規定。</li> </ol>
3	原「計畫區內 4 公尺人行步道」(0.01)	於 105.11.17 變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案變更 4 公尺人行步用地為附帶條件商業區。	<p>附帶條件：</p> <p>應於申請建築執照或變更使用執照時，捐贈基地面積 35%之公共設施用地，並以捐贈本計畫區內公共設施保留地為原則，如無法取得公共設施保留地辦理捐贈者，方得以代金方式繳交。</p>

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)。

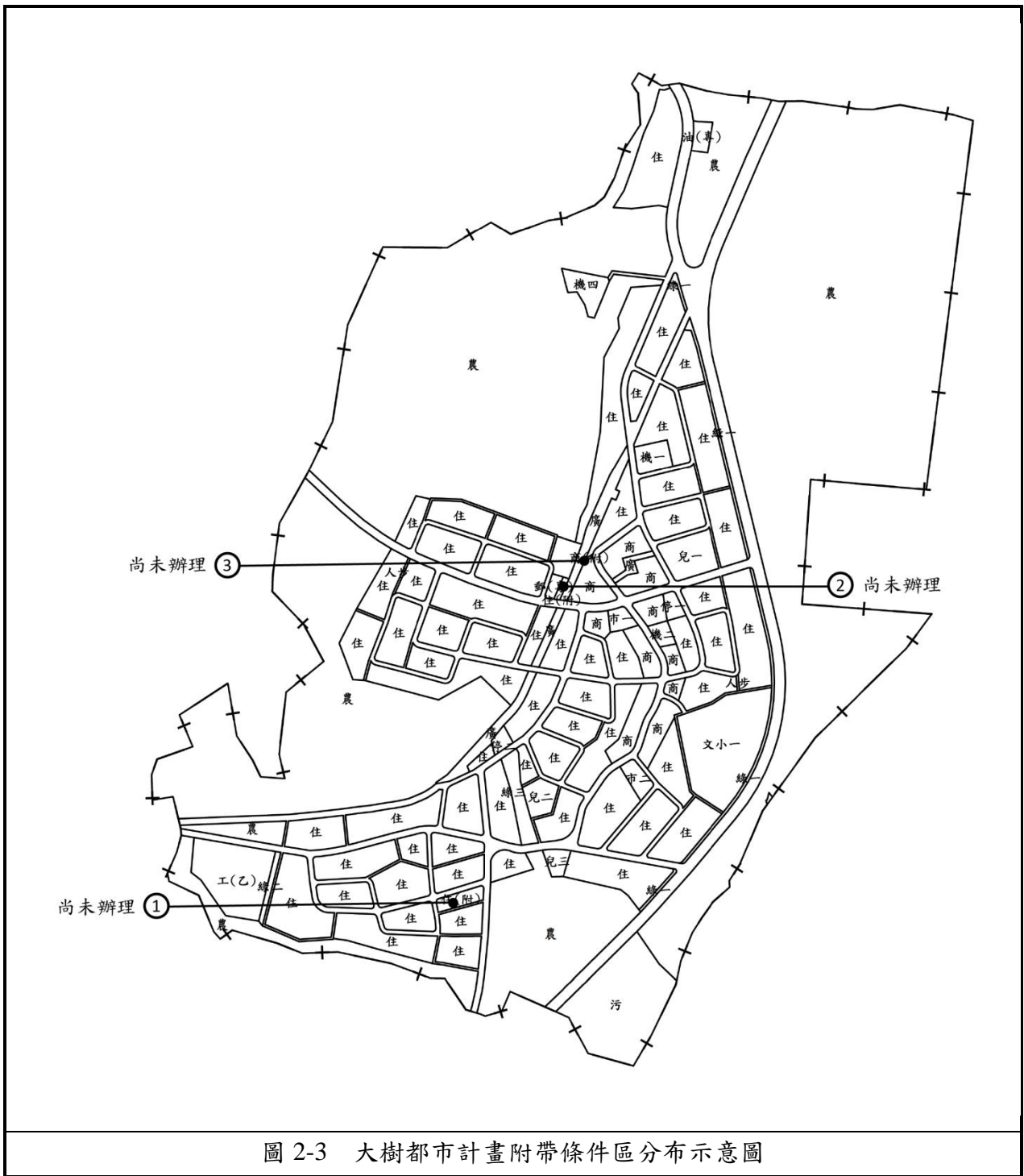


圖 2-3 大樹都市計畫附帶條件區分布示意圖

資料來源：本計畫整理。

### 第三章 發展現況分析

#### 第一節 土地使用現況分析

目前計畫區發展仍以中心住宅區及商業區為主要發展核心，計畫區外圍東北側、西南側以及西北側仍為農業區、未使用地以及殯葬用地為大宗使用，市中心商業核心集中於中興南路、中興北路、中興西路、中興南路等沿街面，計畫區商業類型多屬鄰里商業型態，其商業層級提供地區一般使用為主，其多數為一樓為商業、其餘樓層為住宅的住商混合使用。

住宅區則在其鄰里商業中心周邊呈現商業逐步遞減，純住宅逐步遞增的型態，沿區內主要道路實踐街、長春路、大樹路以及前述商業區道路有商業行為，而在內部巷道則多作為純住宅使用，除在中心商業區周邊以及大樹區公所（舊址）一帶有住宅聚落的分布，在計畫區東南側也有住宅聚落的分布，其商業情形較少，多為單純之住宅區。

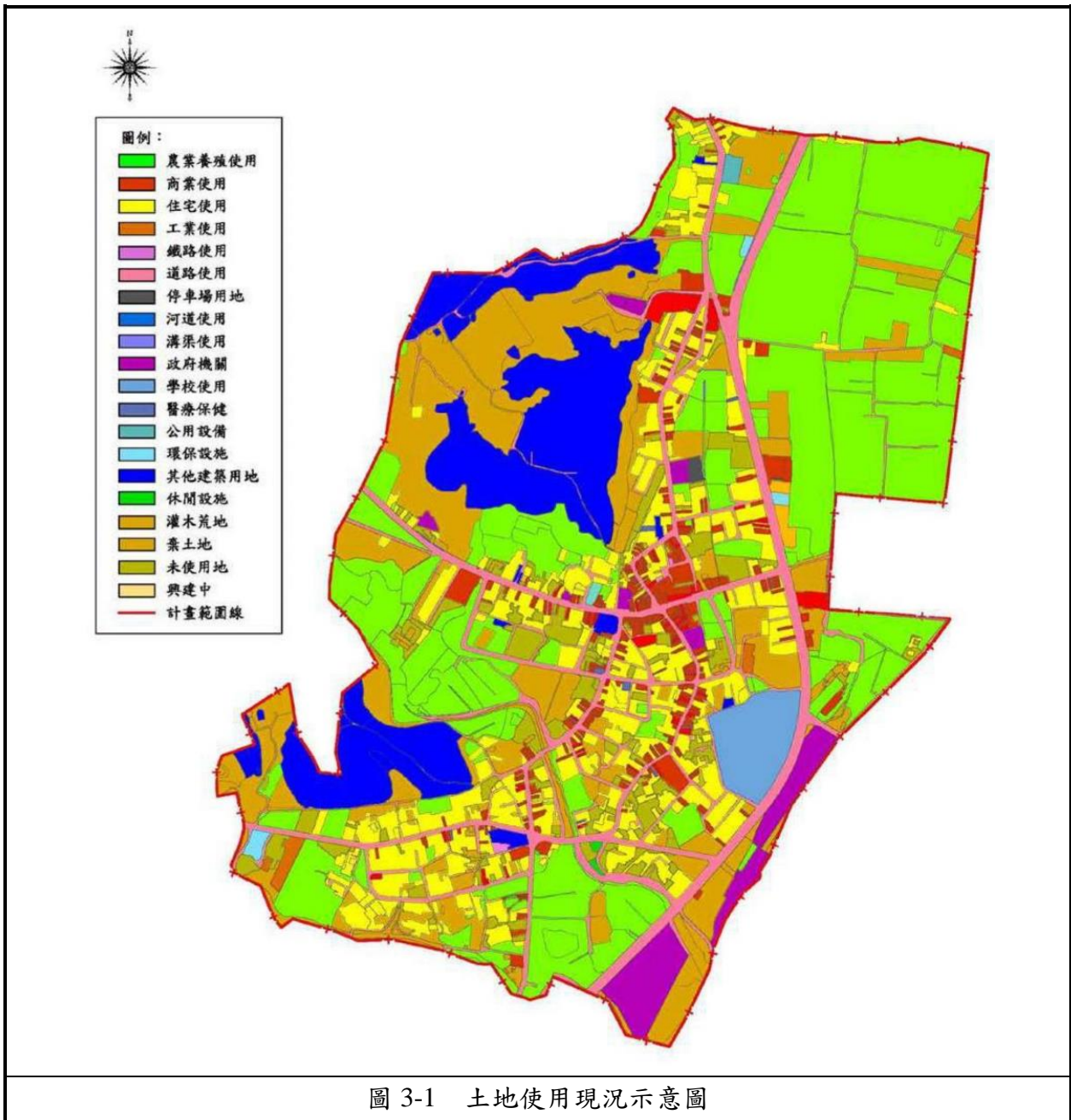
而在計畫區的乙種工業區目前則有兩家工廠的進駐，整體而言，計畫區工業規模並不大。

表 3-1 土地使用現況面積統計表

土地現況使用		面積 (公頃)	比例 (%)
農業使用	農業養殖	52.56	32.34
建築使用	商業	6.07	3.74
	住宅	20.73	12.76
	工業	0.90	0.55
	小計	27.70	17.04
交通使用	道路用地	18.58	11.44
	停車場用地	0.15	0.09
	小計	18.73	11.53
水利使用	溝渠	0.14	0.09
公共使用	學校	2.67	1.65
	醫療保健	0.12	0.07
	其他建築使用	17.85	10.98
	公用設備	4.32	2.66
	政府機關	0.03	0.02
	環保設施	0.33	0.20
	小計	25.32	15.59
遊憩使用	休閒設施	0.16	0.10
其他使用	裸露地	0.07	0.05

土地現況使用		面積 (公頃)	比例 (%)
	灌木荒地	29.73	18.29
	棄土地	0.79	0.49
	未使用地	7.27	4.47
	施工中	0.01	0.00
	小計	37.86	23.3
總計		162.48	100.00

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）。



資料來源：變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）。

## 第二節 公共設施開闢現況分析

大樹都市計畫區公共設施開闢面積（不包含道路用地）情形如下，詳表 3-2，分布如圖 3-2。

### 一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，其中機一供大樹區公所（舊址）及衛生所（舊址）使用，機二為現有大樹分駐所及大樹戶政事務所（舊址）使用，機四則為消防隊大樹分隊（舊址）、活動中心等使用，面積合計 0.82 公頃，開闢率 100.00%。

### 二、學校用地

劃設國小用地一處，為現有之大樹國小，面積 2.59 公頃，開闢率 100.00%。

### 三、市場用地

共劃設零售市場用地 2 處，面積共 0.41 公頃，部分開闢。

### 四、兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積共 1.16 公頃，部分開闢。

### 五、廣場用地

廣場用地面積共 1.15 公頃，尚未開闢使用。

### 六、停車場用地

共劃設停車場用地 2 處，面積共 0.24 公頃，尚未開闢使用。

### 七、綠地用地

劃設綠地 3 處，綠一位與計畫區鄰台 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，部分開闢。

### 八、污水處理場用地

共劃設污水處理場用地 1 處，面積共 2.95 公頃，尚未開闢使用。

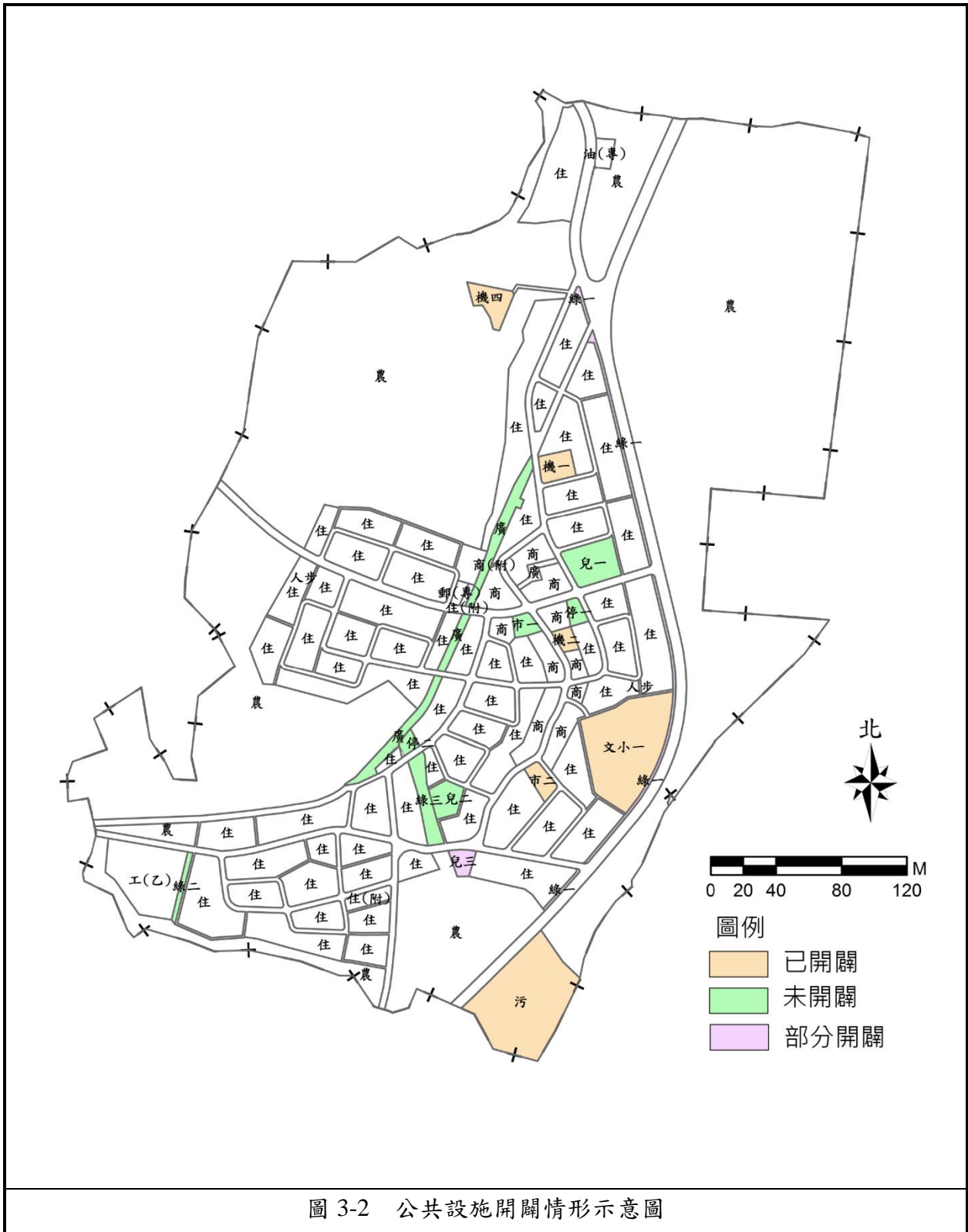


表 3-2 公共設施開闢情形一覽表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢情形			使用現況
			已開闢	部分開闢	未開闢	
機關用地	機一	0.32	V			大樹區公所(舊址)、 大樹衛生所(舊址)
	機二	0.13	V			大樹分駐所、大樹區 戶政事務所(舊址)
	機四	0.37	V			消防隊大樹分隊(舊 址)、活動中心
	小計	0.82				
學校用地	文(小)一	2.59	V			大樹國小
市場用地	市一	0.18			V	住宅及商業使用
	市二	0.23	V			大樹公有市場
	小計	0.41				
兒童遊樂場 用地	兒一	0.69			V	空地
	兒二	0.29			V	農地
	兒三	0.18		V		兒童遊樂場、寺廟
	小計	1.16				
廣場用地	廣	1.15			V	住宅、工業及道路使 用、空地、河道
停車場用地	停一	0.13			V	空地
	停二	0.11			V	河道
	小計	0.24				
綠地用地	綠一	0.60		V		綠地、空地
	綠二	0.12			V	空地、部分住宅及工 業使用
	綠三	0.46			V	河道
	小計	1.18				
污水處理場用地		2.95	V			污水處理場
總計		26.23				

註：表內未包含道路(含人行步道及人行廣場)開闢情形及面積。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

## 第四章 都市計畫圖重製作業

### 第一節 重製展繪依據

大樹都市計畫區重製展繪依據包含現行都市計畫書圖含歷次通盤檢討、個案變更計畫書圖、TWD97 坐標系統地形圖、都市計畫樁位圖及成果資料、地籍圖等資料。

#### 一、都市計畫書圖

都市計畫書圖係彙整大樹都市計畫歷次已發布實施之都市計畫書圖，包含主要、細部計畫圖與說明書，進行資料清查及彙整歷次通盤檢討及個案變更之計畫書圖概況，詳如表 4-1 所示。

表 4-1 大樹都市計畫書圖概況一覽表

編號	計畫名稱	公告函文	實施日期	比例尺
1	大樹鄉都市計畫	府建都字 105498 號	62.01.30	1/3000
2	變更大樹都市計畫（通盤檢討）案	府建都字 12002 號	69.02.26	1/3000
3	延長公共設施保留地取得期限五年	府建都字 59906 號	72.07.30	--
4	變更大樹都市計畫（部分農業區為道路用地）案	府建都字 42308 號	79.05.08	1/3000
5	變更大樹都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案	府建都字 166779 號	80.01.14	1/3000
6	變更大樹都市計畫（第二次通盤檢討）案	府建都字 119919 號	88.07.06	1/3000
7	變更大樹都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）案	高市府都發規字第 10132198601 號	101.05.28	--
8	變更大樹都市計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）案	高市府都規發字第 10531853001 號	105.05.18	1/3000
9	變更高雄市大樹都市計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案	高市府都規發字第 10534393501 號	105.11.17	1/3000
10	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	高市府都規發字第 10534611603 號	105.12.06	--

資料來源：本計畫整理。

## 二、地形圖

採用民國 93 年繪製之「大樹都市計畫一千分之一數值地形圖」成果為底圖，並於 107 年進行地形修補測，共計 10 幅，圖資概況詳參表 4-2。

表 4-2 大樹現行都市計畫基本圖測繪之圖資概況一覽表

編號	圖資名稱	地形圖 測繪時間	地形圖 修補測時間	測製方式 (地面、航空)	測量坐標	比例尺
1	大樹都市計畫一千分之一數值地形圖	93.08	107 年	地面測製	TWD97 坐標系統	1/1000

資料來源：本計畫整理。

## 三、樁位圖

以下彙整大樹都市計畫區內現有樁位成果資料，含歷次都市計畫樁位公告圖、樁位圖及樁位坐標表等樁位成果，詳如表 4-3 所示。

表 4-3 大樹都市計畫區樁位成果一覽表

編號	都市計畫樁位成果資料	公告日期	比例尺	坐標系統
1	大樹都市計畫樁位成果表	64.08.18	1/3000	地籍坐標
2	變更大樹都市計畫樁位坐標表	70.09.10	1/3000	地籍坐標
3	變更大樹都市計畫(部分農業區為道路用地)案	80.10.18	1/3000	地籍坐標
4	84 年大樹重測區樁位成果	84.02.28	1/3000	TWD67
5	大樹都市計畫 R21 樁位更正工程	89.03.13	1/3000	TWD67
6	大樹都市計畫範圍界樁 57 支樁位新釘工程	89.08.18	1/3000	TWD67
7	變更大樹都市計畫(第二次通盤檢討)案十九支樁位新訂工程	90.02.09	1/1000 1/1500	TWD67
8	大樹都市計畫兒二用地北側住宅區、綠帶區界樁樁位補建案	95.04.27	1/1000	TWD67
9	96 年度高雄縣大樹鄉地籍重測區內大樹都市計畫樁位清理補建案	96.08.28	1/1000	TWD97
10	大樹都市計畫 G1-1 等 4 支樁位更正案	97.05.13	1/1000	TWD67
11	99 年度高雄縣大樹鄉地籍重測區內大樹都市計畫樁位清理補建案	99.07.26	1/1000	TWD97
12	100 年度高雄市大樹區地籍重測區內大樹都市計畫樁位清理補建案	100.08.26	1/1000	TWD97
13	更正大樹都市計畫 8 公尺計畫道路樁位圖案	101.11.21	1/1000	TWD67
14	大樹區大樹保安段 559、560 地號土地逕為分割樁位補建案暨大樹區大樹新吉段 40 地號鄰近樁位補建案	105.07.21	1/1000	TWD67
15	變更大樹都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	105.10.04	1/1000	TWD67
16	變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	106.05.11	1/1000	TWD97

資料來源：本計畫整理。

#### 四、地籍資料

以下彙整大樹都市計畫區內之地籍圖及相關屬性資料，地籍圖資料詳如表 4-4。

表 4-4 大樹都市計畫區地籍圖資料概況一覽表

編號	都市計畫區	地段名	測量原因	製圖方法	坐標系統	比例尺
1	大樹都市計畫區	大庄段	地籍圖重測	數值法	TWD67	1/500
2	大樹都市計畫區	埔尾段	地籍圖重測	數值法	TWD67	1/500
3	大樹都市計畫區	土角厝段	地籍圖重測	數值法	TWD67	1/500
4	大樹都市計畫區	大樹保安段	地籍圖重測	數值法	TWD67	1/500
5	大樹都市計畫區	大樹新吉段	地籍圖重測	數值法	TWD67	1/500
6	大樹都市計畫區	洲仔段	地籍圖重測	數值法	TWD97	1/500
7	大樹都市計畫區	興山段	地籍圖重測	數值法	TWD97	1/500
8	大樹都市計畫區	龍目段	地籍圖重測	數值法	TWD97	1/500
9	大樹都市計畫區	姑山段	地籍圖重測	數值法	TWD97	1/500

資料來源：本計畫整理。

## 第二節 重製作業流程

### 一、地形圖修補測

本計畫數值地形圖修補測將依據「內政部營建署城鄉發展分署都市計畫數值地形測量作業規範」施測，並參照「建置都會區一千分之一數值航測地形圖作業工作手冊」辦理。坐標系統為 TWD97 坐標系統，比例尺為 1/1000。

### 二、展繪都市計畫線作業

#### (一) 樁位展點

將都市計畫樁位成果資料（含歷次個案變更），展繪於修補測後 1/1000 比例尺地形圖，進行初步套繪作業，完成地形樁位套合圖。

#### (二) 套疊及展繪都市計畫線作業

- 1.掃描歷次都市計畫變更且發布實施核定圖為影像檔，並依規劃原意核對計畫內容。
- 2.將轉換後都市計畫樁位圖輸出於描圖紙，以紙圖套合方式分別套合於大樹都市計畫（第三次通盤檢討）之歷次個案核定後都市計畫原圖。
- 3.分區逐段比對都市計畫樁位圖及都市計畫原圖，並參酌地形、地物或街廓形狀、大小、已開闢公共設施用地分區界線等，依「都市計畫圖重製作業要點」，將差異大於 150 公分處，依都市計畫影像檔繪製都市計畫圖展繪線。
- 4.其餘都市計畫樁位圖與都市計畫紙圖之差異未大於 150 公分處，則依都市計畫樁位圖，繪製都市計畫圖展繪線。
- 5.依「都市計畫圖重製作業要點」規範，將整合後之都市計畫展繪線以藍色線段呈現。

### 三、四圖套疊及校核

兩兩套疊都市計畫圖展繪線、樁位圖、地籍圖及地形圖，因原計畫圖精度較差、過去執行偏差及不同測量坐標系統所產生必然誤差之情況下，本計畫針對計畫圖、樁位圖、地籍圖及地形圖套疊之檢核作業方式提出以下原則：

#### (一) 都市計畫圖套繪樁位圖

係以已開闢主要交通幹道為基準點，檢視一區域範圍內計畫圖與樁位圖套疊結果，參酌地形、地物或街廓形狀、大小、已開闢公共設施用地分區界線等。

## （二）地籍圖套繪

本計畫區地籍圖皆為數值區，坐標系統包含 TWD67 及 TWD97。不同坐標系統之地段應與其相對應坐標系統之樁位圖及都市計畫圖展繪線套疊比對，以供研商討論之用。

## （三）地形圖套繪及現場勘查

若展繪套合時發現與地形圖上所測繪之現況（建物、道路等）不符者，應至現場勘查瞭解，若屬測量偏差即修測改正，若為其他原因，則製作圖、表提疑義案。

## 四、重製疑義處理

依照都市計畫圖、地籍圖、樁位圖及地形圖套繪結果，研擬都市計畫圖重製疑義圖說及表格等成果，供研商會議討論。

## 五、召開都市計畫圖重製疑義協調會

重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，召開重製疑義研商會議研議。

## 六、重製成果

依據都市計畫圖重製疑義協調會決議內容進行必要之圖面調整修正，以製成重製後都市計畫圖及重製成果之各項圖冊，將原比例尺 1/3000 之都市計畫圖調整為比例尺 1/1000 之都市計畫圖。

### 第三節 重製疑義處理方式

#### 一、重製疑義認定原則

根據「都市計畫圖重製作業要點」第七條第五項：「展繪套合以都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線及新測地形圖兩兩比對相對位置，並以相對容許誤差較大者為比對標準，超出容許誤差者，應列為重製疑義，並以規定顏色分別表示之」，容許誤差詳如表 4-5。

表 4-5 大樹都市計畫區重製作業疑義認定原則容許誤差一覽表

類型	圖類	比例尺	容許誤差	地籍備註地段
都計+樁位	都計圖	1/3000	150 cm	--
	樁位圖	1/1000		
地籍+樁位	地籍圖 (數值區)	1/500	6 cm	土角厝段、大庄段、大樹保安段、大樹新吉段、埔尾段、姑山段、洲仔段、興山段、龍目段
	樁位圖	1/1000		
地形+樁位	地形圖	1/1000	25 cm	--
	樁位圖	1/1000		

資料來源：本計畫整理。

#### 二、重製原則

依據「都市計畫圖定期通盤檢討實施辦法」第 47 條，處理重製疑義時應尊重現行都市計畫之規劃原意，並且應符合以下原則辦理。茲依「都市計畫圖重製作業要點」第 9 點之規定與精神，綜整重製原則及各類疑義建議處理方式，詳如表 4-6。

- (一) 參酌歷次都市計畫變更檢討歷程，確認是否無違都市計畫規劃原意。
- (二) 為維護民眾合法權益，得參考樁位展繪線或地籍展繪線或開闢完成之道路境界線認定為都市計畫圖展繪線。
- (三) 承認已開闢或形成已久之發展現況：
  1. 曾於訂樁、地籍分割或工程施作階段，發現計畫圖之地形與實地不符，且已議決執行完成者，得依執行成果認定為都市計畫圖展繪線。
  2. 都市計畫圖展繪線與已開闢公共設施或形成已久之現況不符者，得依都市計畫程序，建議為適當之變更。
- (四) 通知各該權責單位進行必要之處理。



### 三、重製疑義研商歷程

高雄市政府都市發展局邀集相關單位（內政部營建署城鄉發展分署、高雄市政府地政局鳳山地政事務所、本局都市規劃科、本局都市開發處）分別於中華民國 108 年 7 月 26 日（星期五）召開第 1 次研商會議、8 月 27 日（星期二）召開第 2 次研商會議、9 月 16 日（星期一）召開第 3 次研商會議。

經研商會議決議後匯整提出 79 案重製疑義，疑義屬性類型 A2 為現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線，共計 0 案；疑義屬性類型 B 類為現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，共計 36 案；疑義屬性類型 C 類為現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，共計 1 案；疑義屬性類型 D 類為現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，共計 2 案；疑義屬性 E 類為現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，共計 2 案，疑義屬性 F 類為其他情形，共計 38 案，歷次重製疑義決議詳見附件一。

表 4-6 都市計畫圖重製疑義分類及處理方式一覽表

類別	分類	說明	原則性處理方式建議
A 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線		
A1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，且與現況相符。	不列為疑義。
A2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否需參酌現況提列變更。
B 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線		
B1 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，但與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，地籍重新分割。
B2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線＝現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，但地籍展繪線與現況相符。	1.地籍線未違規劃原意，則依地籍線展繪為計畫線。 2.地籍線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。
B3 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，並考量是否須參酌地籍展繪線或現況提列變更。
C 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線		

類別	分類	說明	原則性處理方式建議
C1 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線＝現況≠樁位展繪線（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線、地籍展繪線與現況三者皆相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，重新釘樁。
C2 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，樁位展繪線與現況相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	1.樁位線未違規劃原意，則依樁位線展繪為計畫線。 2.樁位線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。
C3 類	現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線≠現況且現行計畫展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與地籍展繪線相符，但與樁位展繪線不符，且樁位展繪線及現行計畫展繪線皆與現況不符，樁位展繪線亦損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線與地籍展繪線之重合線展繪，並考量是否須參酌樁位展繪線或現況提列變更。
D 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線		
D1 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，但符合現況。	1.樁位線未違規劃原意，則依樁位線展繪為計畫線。 2.樁位線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。
D2 類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線、現況四者皆不相符。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
E 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線		
E1 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線、地籍展繪線與現況皆相符，且樁位展繪線並未損及現況建物。	1.樁位線未違規劃原意，則依樁位線展繪為計畫線。 2.樁位線與規劃原意不符，則依都市計畫圖展繪線展繪，並視情況疑義情形考量是否須列變更。
E2 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，現行計畫展繪線＝現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，但現行計畫展繪線與現況相符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符且損及現況建物。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
E3 類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線，樁位展繪線≠現況且現行計畫展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線不符，樁位展繪線則與地籍展繪線相符，現行計畫展繪線與樁位展繪線皆與現況不符，且樁位展繪線損及現況建物。	1.若樁位及地籍重合線未違規劃原意，依樁位線展繪。 2.若樁位及地籍重合線與規劃原意不符，依都市計畫圖展繪線展繪，建議由相關單位依權責卓處。
F 類	其他情形		
F1 類	地籍未分割	現行計畫展繪線、樁位展繪線相符，地籍未分割。	依都市計畫圖展繪線展繪，建議由政單位依權責卓處。

類別	分類	說明	原則性處理方式建議
F2 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝地籍展繪線≠現況	現行計畫展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆相符，但與現況不符，且不予以變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。
F3 類	其他情形	依個案不同狀況判斷。	--
F4 類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線，地籍展繪線≠現況（樁位展繪線損及建物）	現行計畫展繪線與樁位展繪線相符，前二者與地籍展繪線不符，且樁位展繪線損及現況建物，地籍展繪線亦與現況不符。	依都市計畫圖展繪線展繪，建請地政單位依權責卓處。

資料來源：都市計畫圖重製作業要點，本計畫整理。

#### 四、納入通盤檢討研議案件

針對重製疑義進行研商，決議應「納入通盤檢討」研議是否提列變更之疑義案，共計 1 案，內容綜整如表 4-7、分佈如圖 4-1 所示。

表 4-7 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫書圖重製專案通盤檢討）案計畫圖重製疑義決議納入「通盤檢討研議」處理情形綜理表

重製編號	位置	重製疑義會議決議	涉及土地使用分區及公共設施用地	處理情形	備註
D2-1	(1)-20M 計畫道路（中興北路）東側加油站專用區（樁位 SA4）	（108 年 7 月 26 日第一次重製疑義研商會議決議） 請補充重測前地籍圖資及相關資料，下次會議繼續討論。 （108 年 8 月 27 日第二次重製疑義研商會議決議） 1.依都市計畫規劃原意載明之地號（大庄段 521、521-1、521-2 地號）展繪為加油站專用區，建請樁位管理單位依權責卓處。 2.大庄段 522 地號依使用現況提列變更為道路用地。	農業區	考量大庄段 522 地號現況為道路使用，為維持道路通行功能，爰變更農業區為道路用地。	詳變更內容明細表第 3 案。

資料來源：本計畫整理。



圖 4-1 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案重製疑義決議納入「通盤檢討研議」位置分布圖

## 第四節 重製成果說明

本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

### 一、計畫圖比例尺及坐標系統

都市計畫圖比例尺為 1/1000，坐標系統為 TWD97 坐標系統。

### 二、計畫面積重新丈量

依歷次重製疑義研商決議修正都市計畫圖(詳圖 4-2)，將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新量測後彙整土地使用分區、公共設施用地之重製前、後面積於表 4-8 及表 4-9。

經檢核與原計畫面積之對照情形，計畫總面積減少約 1.3788 公頃，差異比例約 0.85%，差異較顯著者包含有第一類型郵政專用區(增加 0.0073 公頃、9.16%)、機關用地(增加 0.0621 公頃、7.57%)及住宅區(減少 2.2508 公頃、5.34%)。探討原因為圖紙伸縮因素、重製疑義處理原則考量樁位、現況或地籍之現況與都市計畫執行情形，據以展繪，以減少爭議，故使計畫面積有所差異。

表 4-8 重製前後土地使用面積對照表

項目		重製前現行計畫面積 (公頃)	重製後現行計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	42.14	39.8892	-2.2508
	商業區	3.07	3.1932	+0.1232
	乙種工業區	1.53	1.6009	+0.0709
	加油站專用區	0.16	0.1663	+0.0063
	第一類型郵政專用區	0.08	0.0873	+0.0073
	農業區	89.27	89.3726	+0.1026
	小計	136.25	134.3095	-1.9405
公共 設施 用地	機關用地	0.82	0.8821	+0.0621
	學校用地	2.59	2.5497	-0.0403
	市場用地	0.41	0.3986	-0.0114
	兒童遊樂場用地	1.16	1.2170	+0.0570
	廣場用地	1.15	1.1420	-0.0080
	停車場用地	0.24	0.2482	+0.0082
	綠地用地	1.18	1.2110	+0.0310
	污水處理場用地	2.95	2.9264	-0.0236
	道路用地(含人行步道、人	15.73	16.2167	+0.4867

項目	重製前現行計畫面積 (公頃)	重製後現行計畫面積 (公頃)	面積差異 (公頃)
行廣場)			
小計	26.23	26.7917	+0.5617
都市發展用地	73.21	71.7286	-1.4814
計畫總面積	162.48	161.1012	-1.3788

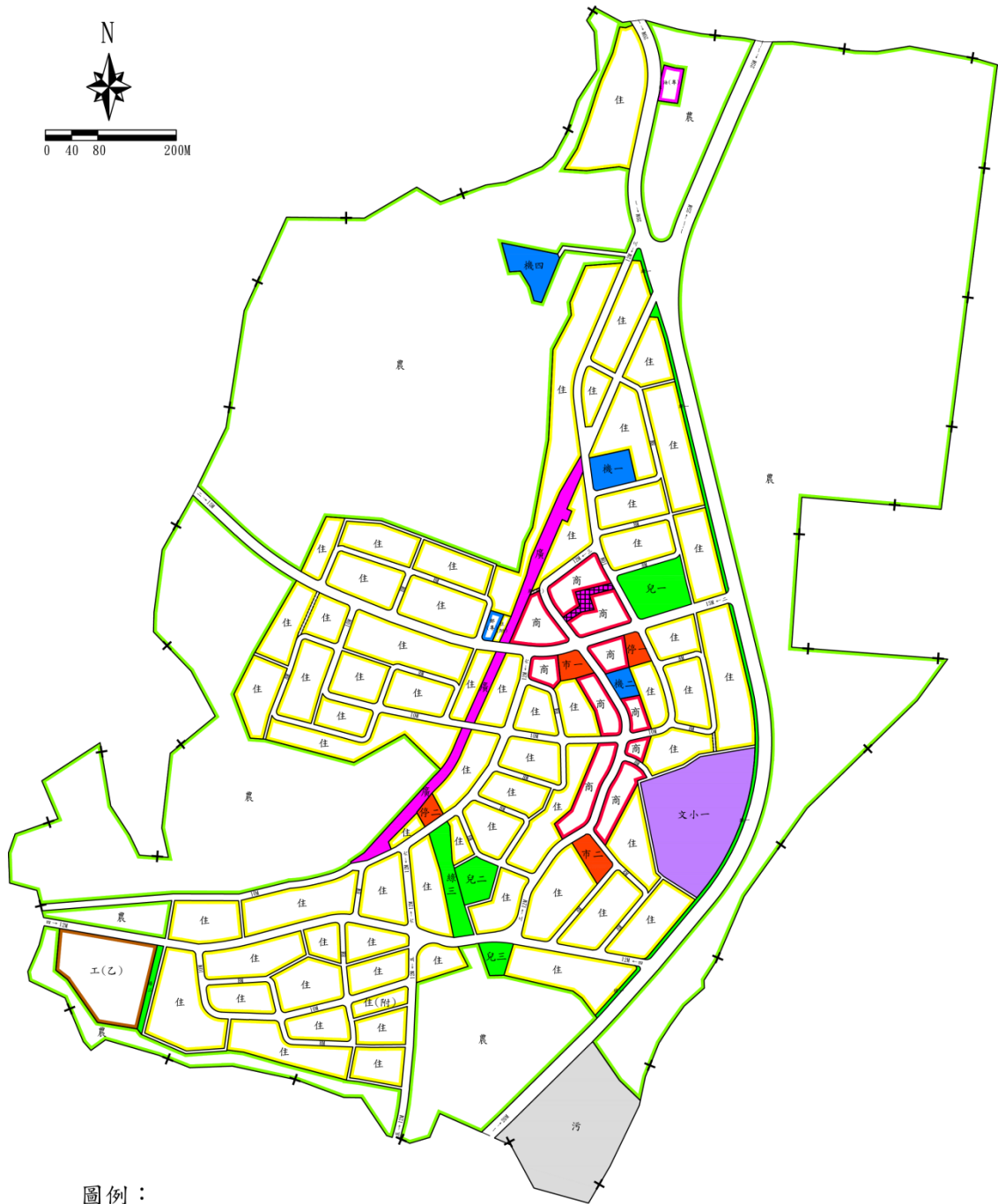
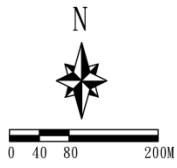
註：1.都市發展用地面積不包括農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-9 重製前後公共設施用地面積對照表

項目	編號	重製前面積 (公頃)	重製後面積 (公頃)	面積差異 (公頃)	備註
機關用地	機一	0.32	0.3241	+0.0041	區公所(舊址)、衛生所(舊址)
	機二	0.13	0.1496	+0.0196	大樹分駐所、戶政事務所(舊址)
	機四	0.37	0.4084	+0.0384	大樹消防隊(舊址)、活動中心
	小計	0.82	0.8821	+0.0621	
學校用地	文(小)一	2.59	2.5497	-0.0403	供大樹國小使用
市場用地	市一	0.18	0.1728	-0.0072	
	市二	0.23	0.2258	-0.0042	三號道路與東側
	小計	0.41	0.3986	-0.0114	
兒童遊樂場用地	兒一	0.69	0.6949	+0.0049	二號道路北側
	兒二	0.29	0.3334	+0.0434	停二東南側
	兒三	0.18	0.1887	+0.0087	三號與四號道路交叉南側
	小計	1.16	1.2170	+0.0570	
廣場用地	廣	1.15	1.1420	-0.0080	
停車場用地	停一	0.13	0.1414	+0.0114	二號道路南側
	停二	0.11	0.1068	-0.0032	六號道路西側
	小計	0.24	0.2482	+0.0082	
綠地用地	綠一	0.60	0.6358	+0.0358	一號道路西側
	綠二	0.12	0.1242	+0.0042	工業區東側
	綠三	0.46	0.4510	-0.0090	計畫區內中央住宅區
	小計	1.18	1.2110	+0.0310	
污水處理場用地	污	2.95	2.9264	-0.0236	計畫區東南側
道路用地 (含人行步道、人行廣場)		15.73	16.2167	+0.4867	
合計		26.23	26.7917	+0.5617	

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。



圖例：

住宅區	機關用地	廣場用地
商業區	學校用地	污水處理場用地
乙種工業區	市場用地	人行廣場用地
加油站專用區	停車場用地	人行步道
農業區	綠地用地	計畫範圍線
第一類型郵政專用區	兒童遊樂場用地	道路用地

- 註：1. 未註明寬度之道路為4公尺。  
 2. 計畫圖上「附」部分，其附帶條件之規定，另詳該次通盤檢討計畫書。  
 3. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，均以原有計畫為準。

圖 4-2 重製後現行計畫示意圖

## 第五章 重製檢討及計畫變更

### 第一節 重製檢討

本次通盤檢討係為都市計畫圖重製，依「107 年度新興中長程計畫-都市計畫書圖重製暨整合應用計畫（103 年-107 年）案」大樹都市計畫圖重製疑義研商會議決議及重製作業展繪套合成果，擬定變更原則如后：

- 一、配合都市計畫圖重製成果，重新丈量土地使用分區及公共設施用地面積，調整計畫面積。
- 二、大樹都市計畫圖重製疑義研商會議決議「納入通盤檢討研議案」者，為都市計畫圖重製事項者，配合現況發展、地籍分割情形及樁位成果予以調整變更。
- 三、本計畫檢討過程中非屬重製疑義部分，納入後續定期通盤檢討案內處理。



## 第二節 變更內容

本計畫區之都市計畫圖重製專案通盤檢討，共提出變更案 3 案，其變更內容明細詳表 5-1 所示。

表 5-1 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	都市計畫圖	高雄市大樹都市計畫圖，比例尺 1/3000 圖解都市計畫圖。	高雄市大樹都市計畫圖，比例尺 1/1000 數值都市計畫圖。	原都市計畫圖比例尺為 1/3000，由於計畫圖精度低且計畫圖使用已超過 40 年，計畫區內地形地物已隨都市發展有所變遷，現況與計畫圖已明顯不符，為提升計畫圖精度及利於執行管理，爰配合 93 年已重測地形圖及 107 年修補測地形圖，予以重製計畫圖，同時比例尺修改更新為 1/1000。	原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。
2	計畫面積	計畫總面積 (162.48)	計畫總面積 (161.1012)	配合都市計畫圖重製，各土地使用分區重新丈量面積。	
		土地使用分區面積 (136.25)	土地使用分區面積 (134.3095)		
		公共設施用地面積 (26.23)	公共設施用地面積 (26.7917)		
3	加油站專用區西側	農業區 (0.0004)	道路用地 (0.0004)	<p>1.查 69.02.26 變高大樹都市計畫（第一次通盤檢討）案，將一號道路北段東側農業區（樣子腳段 272-3 號土地）變更為加油站用地，樣子腳段 272-3 號重測後為大庄段 521、521-1、521-2 等 3 筆地號，致使大庄段 522 地號為零碎農業區。</p> <p>2.考量該地號現況已作為加油站進出道路使用且權屬為市有，為維持道路通行功能及保障合法建物指定建築線權益，爰變更農業區為道路用地。</p>	<p>1.配合重製疑義 D2-1 案。</p> <p>2.變更範圍：大庄段 522 地號。</p>

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

表 5-2 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案面積增減統計表

項目		變更前 計畫面積 (公頃)	變 1	變 2	變 3	變更後 計畫面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	39.8892	計畫 比例 尺 由 1/3000 調整 為 1/1000	計畫 面積 調 整	0.0000	39.8892
	商業區	3.1932			0.0000	3.1932
	乙種工業區	1.6009			0.0000	1.6009
	加油站專用區	0.1663			0.0000	0.1663
	第一類型郵政專用區	0.0873			0.0000	0.0873
	農業區	89.3726			-0.0004	89.3722
	小計	134.3095			-0.0004	134.3091
公共 設施 用地	機關用地	0.8821			0.0000	0.8821
	學校用地	2.5497			0.0000	2.5497
	市場用地	0.3986			0.0000	0.3986
	兒童遊樂場用地	1.2170			0.0000	1.2170
	廣場用地	1.1420			0.0000	1.1420
	停車場用地	0.2482			0.0000	0.2482
	綠地用地	1.2110			0.0000	1.2110
	污水處理場用地	2.9264	0.0000	2.9264		
	道路用地（含人行步道、人行廣場）	16.2167	+0.0004	16.2171		
	小計	26.7917	+0.0004	26.7921		
合計		161.1012			0.0000	161.1012

註：表內面積應以實際分割測量面積為準。

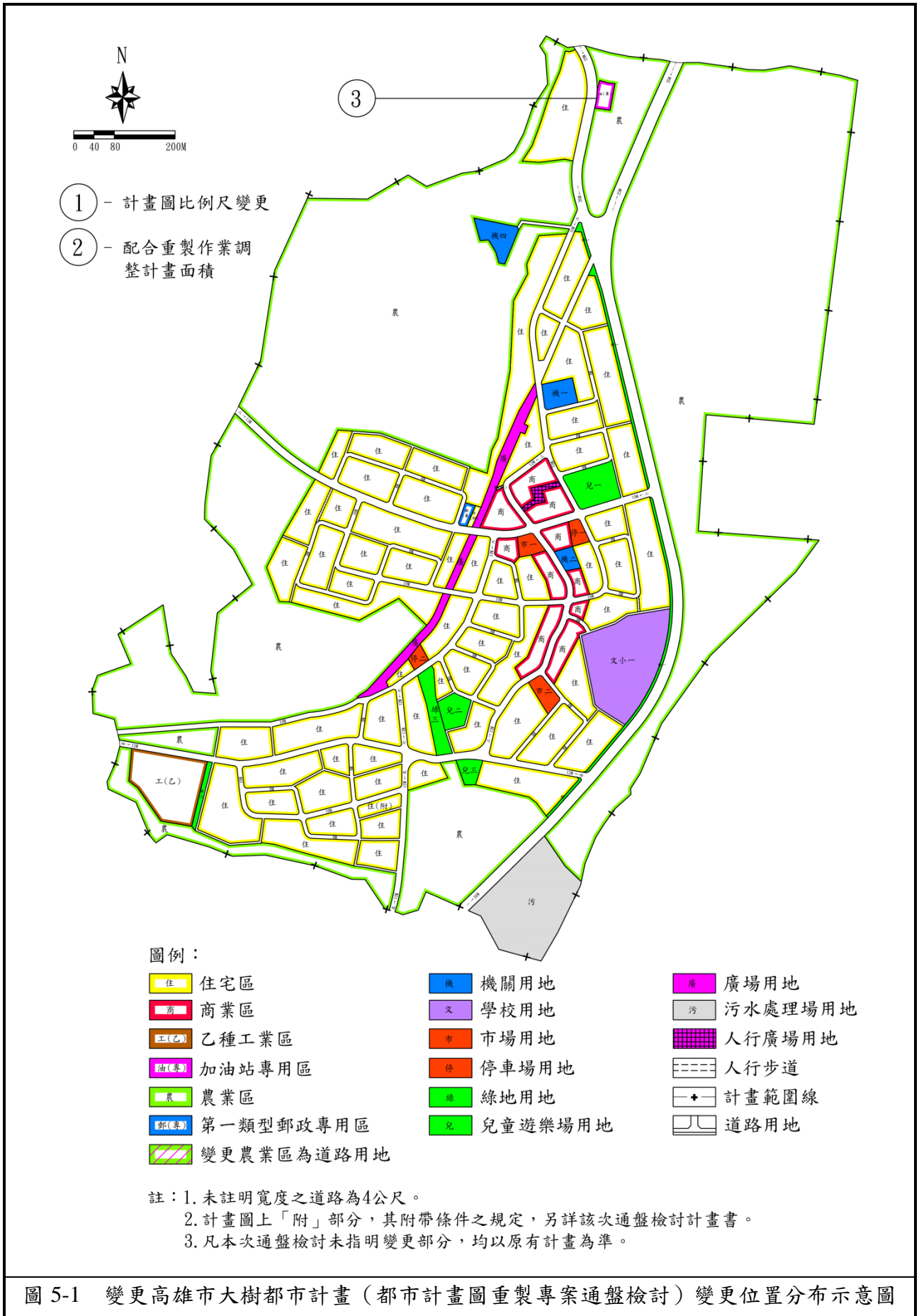
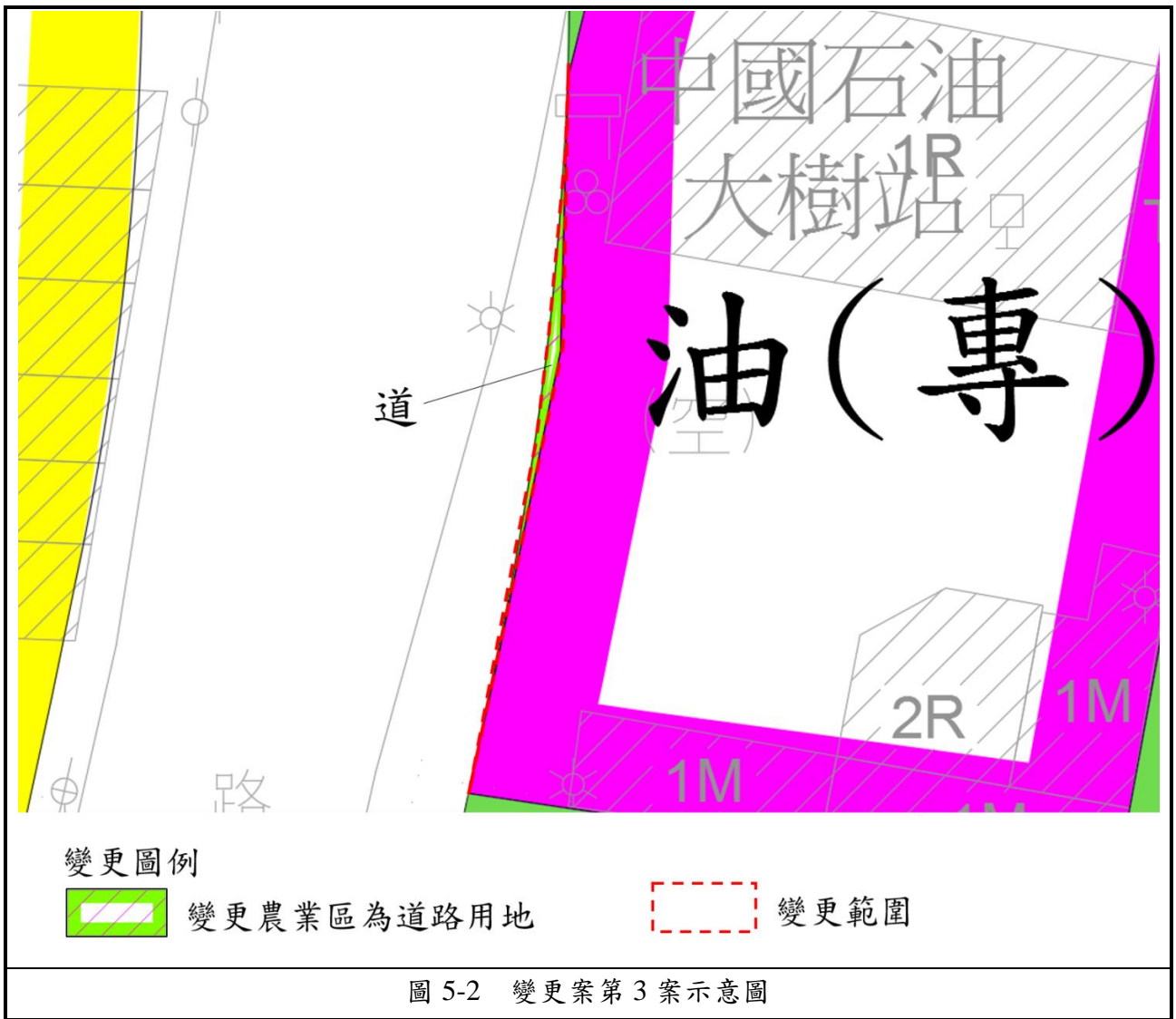


圖 5-1 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）變更位置分布示意圖



## 第六章 檢討後實質計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

大樹都市計畫區東至區公所（舊址）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，北以往大庄里之道路為界。行政轄區包括大樹里、樣腳里，計畫面積為 161.1012 公頃。

### 第二節 計畫年期與計畫人口

#### 一、計畫年期

計畫年期以民國 115 年為計畫目標年。

#### 二、計畫人口

計畫人口 7,500 人，居住密度約每公頃 160 人。

### 第三節 土地使用計畫

#### 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，面積合計為 39.8892 公頃。

#### 二、商業區

將現有商業集中地區劃為商業區，合計面積為 3.1932 公頃。

#### 三、乙種工業區

劃設乙種工業區 1 處，面積 1.6009 公頃。

#### 四、加油站專用區

劃設加油站專用區 1 處，面積 0.1663 公頃。

#### 五、第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區 1 處，面積 0.0873 公頃。

#### 六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 89.3722 公頃。

### 第四節 公共設施計畫

#### 一、機關用地

共劃設機關用地 3 處，其中機一為供區公所（舊址）、衛生所（舊址）等使用，機二為供大樹分駐所、戶政事務所（舊址）使用，機四供大樹消防隊（舊址）、

活動中心等使用，面積合計 0.8821 公頃。

## 二、學校用地

劃設國小用地 1 處，為現有之大樹國小，面積 2.5497 公頃。

## 三、兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地 3 處，面積合計 1.2170 公頃。

## 四、廣場用地

面積 1.1420 公頃。

## 五、市場用地

劃設零售市場用地 2 處，面積 0.3986 公頃。

## 六、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積 0.2482 公頃。

## 七、綠地用地

劃設綠地 3 處，綠一位與計畫區鄰台 29 線沿線綠地；綠二位與南側一種工業區隔離綠帶；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 1.2110 公頃。

## 八、污水處理場用地

劃設污水處理場用地 1 處，面積 2.9264 公頃。

## 九、道路用地（含人行步道、人行廣場）

計畫區內道路用地(含人行步道、人行廣場)劃設面積合計為 16.2171 公頃。

表 6-1 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案土地使用面積表

使用分區	重製後現行計畫面積 (公頃)	本次重製通盤 檢討增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			計畫面積 (公頃)	估計畫面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積百 分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	39.8892	0.0000	39.8892	24.76	55.61
	商業區	3.1932	0.0000	3.1932	1.98	4.45
	乙種工業區	1.6009	0.0000	1.6009	0.99	2.23
	加油站專用區	0.1663	0.0000	0.1663	0.10	0.23
	第一類型郵政專用區	0.0873	0.0000	0.0873	0.05	0.12
	農業區	89.3726	-0.0004	89.3722	55.48	--
	小計	134.3095	-0.0004	134.3091	83.37	62.65
公共 設施 用地	機關用地	0.8821	0.0000	0.8821	0.55	1.23
	學校用地	2.5497	0.0000	2.5497	1.58	3.55
	市場用地	0.3986	0.0000	0.3986	0.25	0.56
	兒童遊樂場用地	1.2170	0.0000	1.2170	0.76	1.70
	廣場用地	1.1420	0.0000	1.1420	0.71	1.59
	停車場用地	0.2482	0.0000	0.2482	0.15	0.35
	綠地用地	1.2110	0.0000	1.2110	0.75	1.69
	污水處理場用地	2.9264	0.0000	2.9264	1.82	4.08
	道路用地(含人行步道、人行廣場)	16.2167	+0.0004	16.2171	10.07	22.61
小計	26.7917	+0.0004	26.7921	16.63	37.35	
都市發展用地	71.7286	+0.0004	71.7290	44.52	100.00	
計畫總面積	161.1012	0.0000	161.1012	100.00	--	

註：1.都市發展用地面積不包括農業區之面積。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

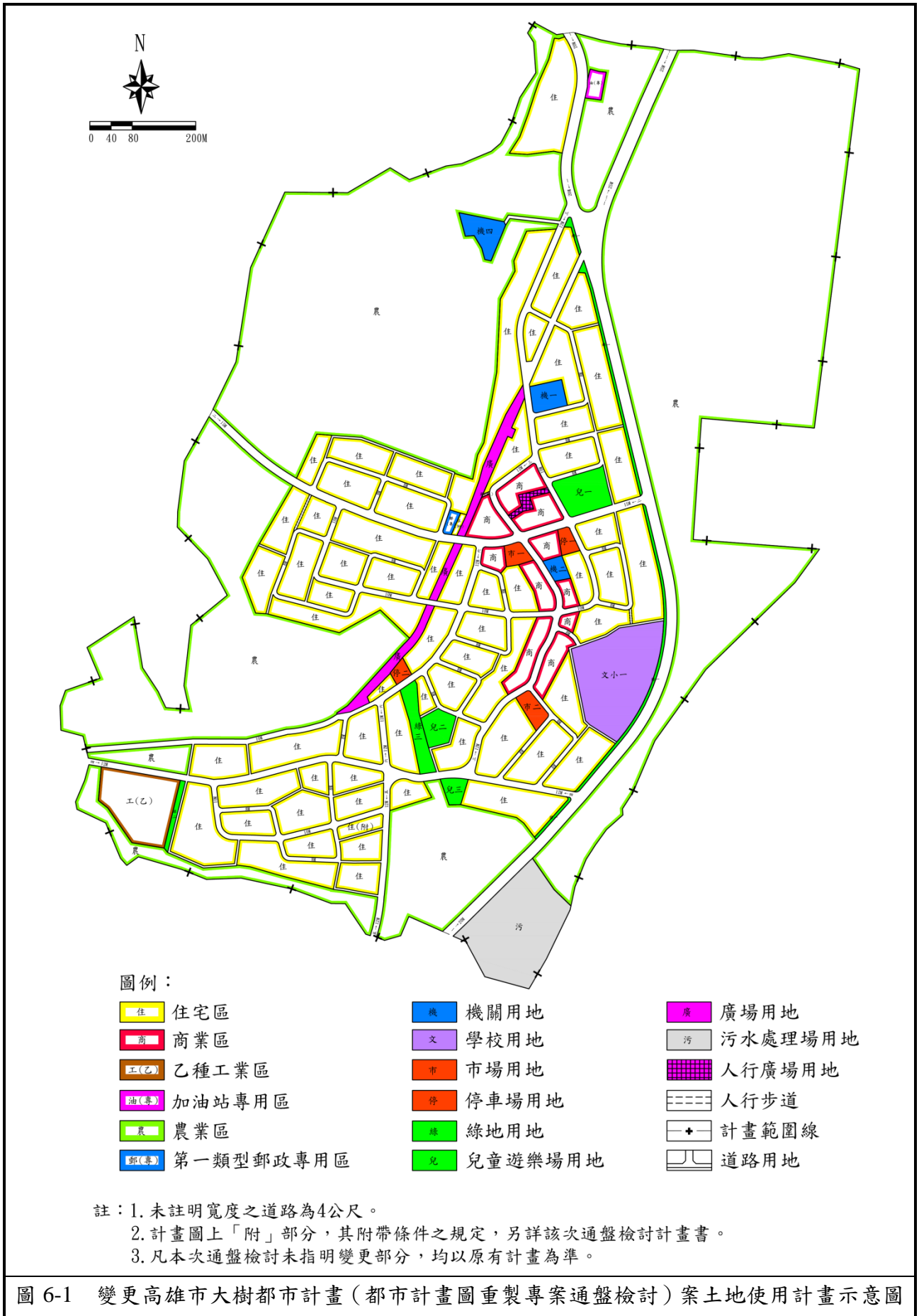


圖 6-1 變更高雄市大樹都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案土地使用計畫示意圖



## 第五節 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，向西經龍目里可達仁美、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 6-2 變更高雄市大樹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案都市計畫道路編號表

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

資料來源：變更高雄市大樹都市計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)。