

變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫
(第二次通盤檢討)案(第三階段)計畫書

高雄市政府
中華民國 111 年 4 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(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)

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

本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	民國 101 年 7 月 23 日起至 101 年 8 月 22 日共計 30 天，並刊登於 101 年 7 月 21 日之青年日報、臺灣時報。
	公開展覽	1. 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 日起至 103 年 10 月 24 日止，並刊登於 103 年 9 月 25、26、27 日之聯合報、台灣新生報。 2. 自 105 年 7 月 28 日日至 105 年 8 月 26 日止，並刊登於 105 年 7 月 28、29、30 日之聯合報、臺灣導報。 3. 自民國 106 年 6 月 23 日起至 106 年 7 月 24 日止，並刊登於 106 年 6 月 23、24、25 日之聯合報、台灣新生報。
	說明會	1. 民國 102 年 11 月 26 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。 2. 民國 105 年 8 月 11 日於大樹區公所二樓會議室召開說明會。 3. 民國 106 年 7 月 10 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 詳公民或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	104 年 2 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 43 次會議審議通過。
	內 政 部	1. 105 年 5 月 31 日內政部都市計畫委員會第 875 次會議審議通過。 2. 106 年 3 月 21 日內政部都市計畫委員會第 896 次會議審議通過。 3. 108 年 8 月 27 日內政部都市計畫委員會第 952 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 法令依據	2
第三節 計畫區位及範圍	3
第二章 現行都市計畫概述	4
第一節 辦理歷程	4
第二節 現行都市計畫內容概述	5
第三章 發展現況分析	14
第一節 土地使用現況分析	14
第二節 權屬分析	14
第三節 交通系統現況	15
第四節 公共設施現況	15
第四章 變更內容	16
第五章 實質計畫	19
第一節 計畫年期、人口	19
第二節 土地使用分區計畫	19
第三節 公共設施用地計畫	22
第四節 交通系統計畫	26
第五節 實施進度及經費	29
附件一、高雄市都市計畫委員會第 43 次會議記錄	
附件二、內政部都市計畫委員會第 875 次會議紀錄	
附件三、內政部都市計畫委員會第 896 次會議紀錄	
附件四、內政部都市計畫委員會第 952 次會議紀錄	
附件五、高雄市政府原則同意實施市地重劃函文	

圖目錄

圖 1：計畫區位及範圍示意圖	3
圖 2：現行計畫內容示意圖	9
圖 3：道路系統編號示意圖	13
圖 4：土地使用現況圖	14
圖 5：權屬分布示意圖	15
圖 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容示意圖	16
圖 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後內容示意圖	20
圖 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後計畫道路系統示意圖	28

表目錄

表 1：大樹(九曲堂地區)都市計畫歷次變更案件一覽表	4
表 2：大樹(九曲堂地區)都市計畫現行土地使用分區面積一覽表	8
表 3：大樹(九曲堂地區)都市計畫公共設施用地明細表	10
表 4：大樹(九曲堂地區)都市計畫道路編號表	12
表 5：計畫區內人數及面積統計表	14
表 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容明細表	17
表 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後增減面積統計表	18
表 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後土地使用分區面積一覽表	21
表 9：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後公共設施用地明細表	24
表 10：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後道路編號表	27
表 11：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)實施進度及經費表	29

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

大樹(九曲堂地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 16 日發布實施，歷經民國 87 年 11 月第一次通盤檢討。迄今因計畫區內現況發展多年來已有所變遷，與計畫已多有不符，爰依都市計畫法第 26 條規定辦理第二次通盤檢討作業。

第二次通盤檢討案於民國 104 年 2 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 43 次會議審議通過，民國 105 年 5 月 31 日及 106 年 3 月 21 日內政部都市計畫委員會第 875 次及第 896 次會議審議通過，並於民國 107 年 2 月 21 日公告發布實施變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)計畫書圖。該案後續應辦理事項，另含變更編號第十三案與第十四案，應先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖由內政部逕予核定後實施。

據查變更編號第十三案，業於 109 年 5 月 21 日發布實施「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)」。

而本次計畫內容為第一階段後續辦理案件變更案第十四案：變更文小二用地及周邊道路系統為住宅區、鄰里公園兼兒童遊樂場用地及道路用地，以市地重劃方式整體開發，前經內政部都市計畫委員會 105 年 5 月 31 日第 875 次會議決議「附帶條件：應以市地重劃方式整體開發，並依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。」，因配合重劃作業辦理期程，本案於 108 年 8 月 27 日經內政

部都市計畫委員會第 952 次會議審議通過開發期程展延三年。今市地重劃主辦單位擬具之市地重劃計畫書辦理事項業已於 111 年 4 月 13 日經高雄市政府地政局以高市地政發字第 11170466500 號函審核通過並准予辦理重劃在案，故辦理本次第三階段核定作業。

第二節 法令依據

- 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。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法。

第三節 計畫區位及範圍

本次變更土地位於「大樹(九曲堂地區)都市計畫」區西南側(詳圖1所示)，計畫面積約為2.3799公頃。

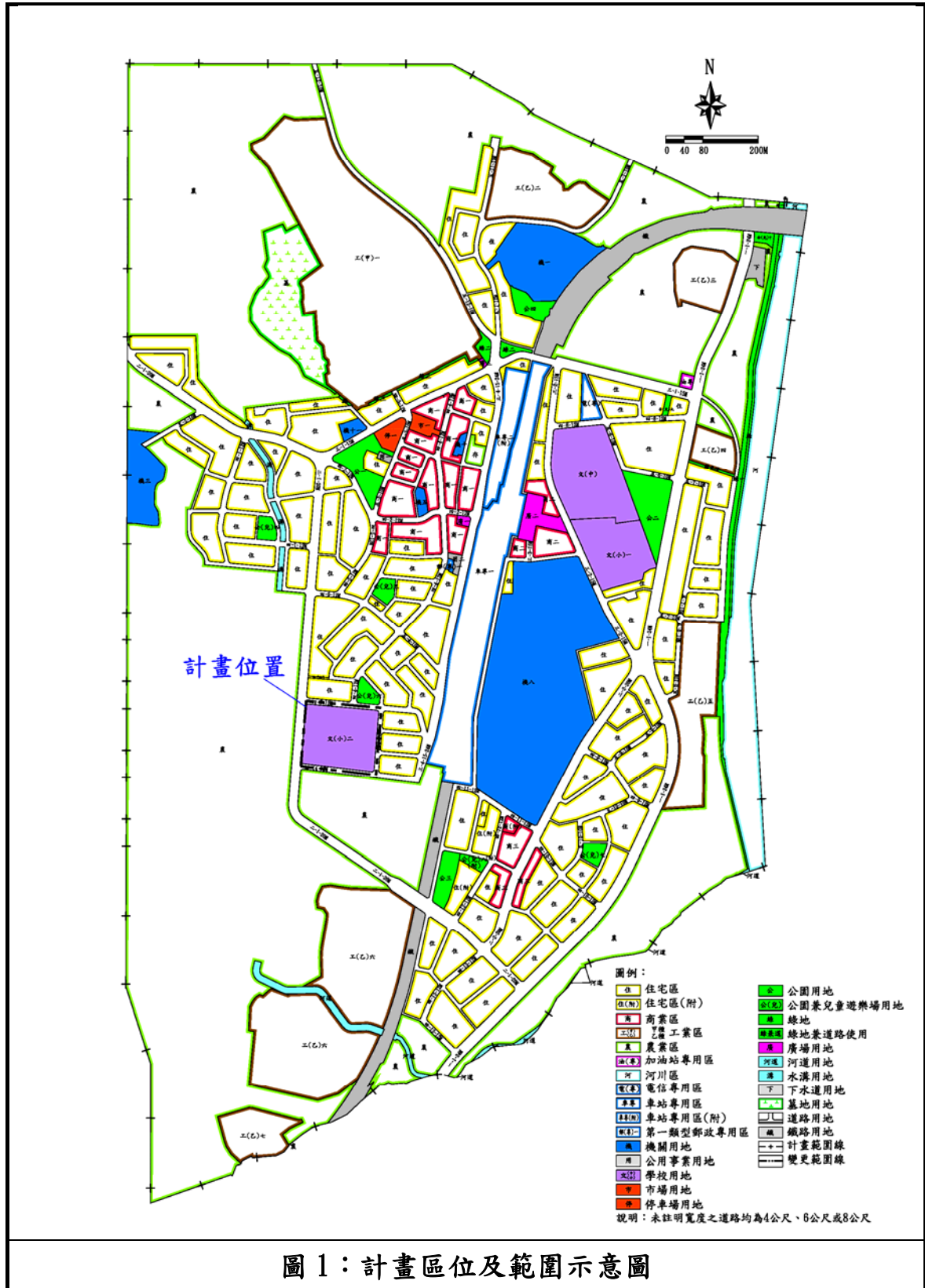


圖 1：計畫區位及範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

第一節 辦理歷程

大樹(九曲堂地區)都市計畫於民國 71 年 11 月 16 日發布實施，迄今實施 2 次主要計畫通盤檢討、4 次專案通盤檢討及辦理 5 次個案變更，歷次變更異動彙整如表 1。

表 1：大樹(九曲堂地區)都市計畫歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期	發文字號
1	大樹(九曲堂地區)都市計畫	71/11/16	府建都字第 109563 號
2	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(部份農業區為鐵路用地)案	75/02/18	府建都字第 8684 號
3	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(農業區、道路用地為道路用地、農業區)案	79/07/31	府建都字第 84785 號
4	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案	87/11/10	府建都字第 211693 號
5	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(機十一機關增加用途)案	90/03/20	府建都字第 45034 號
6	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(部分農業區為下水道用地)案	90/10/26	府建都字第 183604 號
7	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(部分農業區、部分乙種工業區、部分下水道用地及部分綠帶為河道用地)案	93/06/03	府建都字第 0930095805A 號
8	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	100/10/14	高市府四維都發規字第 1000113770 號
9	變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)案	103/01/23	高市府都發規字第 10300175601 號
10	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	107/02/21	高市府都發規字第 10730528501 號
11	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫細部計畫(土地使用分區管制)通盤檢討案	107/02/27	高市府都發規字第 10730620102 號
12	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案	108/11/01	高市府都發開字第 10834213601 號
13	變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第二階段)	109/05/21	高市府都發規字第 10932367602 號

資料來源：本計畫整理

第二節 現行都市計畫內容概述

一、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 11,500 人，居住密度一般住宅區每公頃約 255 人。

二、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，劃設為二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 46.4602 公頃。

(二) 商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區一處，另鐵路後車站廣場兩側劃設小型商業區一處，合計面積 6.0078 公頃。

(三) 工業區

劃設工業區七處，面積共計 34.9121 公頃。其中除工一指定為甲種工業區(面積 15.3022 公頃)外，另六處(工二-工七)指定為乙種工業區，面積 19.6099 公頃。

(四) 車站專用區

為配合地方發展，與使台鐵土地之使用更活潑化，劃設車站專用區二處，面積 7.3626 公頃。

(五) 加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.0849 公頃。

(六) 農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 111.8295 公頃。

(七) 河川區

計畫範圍內之高屏溪流範圍，劃設為河川區，面積 7.7440 公頃。

(八) 電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.2893 公頃。

(九) 保存區

劃設一處保存區供文化資產鳳梨罐詰工廠使用，面積 0.1933 公頃。

(十) 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區供郵政使用，面積 0.0384 公頃。

三、公共設施用地計畫

(一) 機關

共劃設機關用地六處，其中機三、機八為國防機關用地，機十供活動中心使用，機十一供警察分駐所、消防隊使用，面積合計 15.6457 公頃。

(二) 公用事業用地

劃設公用事業用地二處，其中用一供作自來水事業使用，用二供作電信、電力事業使用，面積合計 0.1293 公頃。

(三) 學校用地

1. 國小用地

共劃設國小用地二處，其中國小一為現有之九曲國小，國小二為新設之國小用地，面積合計 4.0626 公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地一處，係為現有之大樹國中，面積 2.9560 公頃。

(四) 公園及鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設公園四處(公一、公二、公三、公四)，面積 2.6574 公頃，鄰里公園兼兒童遊樂場共劃設七處，面積 1.0959 公頃。

(五) 市場用地

共劃設零售市場一處，面積合計 0.2112 公頃。

(六) 綠地、綠帶

高屏溪沿岸劃設綠一為河岸綠帶，綠二、綠三及綠五為工業區隔離綠帶，綠地面積合計 2.1736 公頃。

(七) 綠地兼供道路使用

配合產業發展需求，劃設一處綠地兼供道路使用，面積計 0.0528 公頃。

(八) 墓地用地

劃設墓地一處，面積 3.2630 公頃。

(九) 停車場用地

共劃設停車場一處，面積合計 0.2943 公頃。

(十) 廣場

共劃設廣場三處，面積合計 0.6197 公頃。

(十一) 水溝用地

將流經都市發展區部分之湖底溝劃設為水溝用地，面積 0.4110 公頃。

(十二) 下水道用地

劃設一處汙水截流系統以供九曲堂揚水站使用，面積 0.2504 公頃。

(十三) 河道用地

配合水利工程施作劃設一處河道用地，面積 0.7630 公頃。

(十四) 其他

本計畫區內之公共設施用地得作多目標使用。

表 2：大樹(九曲堂地區)都市計畫現行土地使用分區面積一覽表

項目		計畫面積 (公頃)	估計計畫面積比例 (%)	佔都市發展用地 面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	46.4602	16.19	28.37
	商業區	6.0078	2.09	3.67
	甲種工業區	15.3022	5.33	9.35
	乙種工業區	19.6099	6.83	11.98
	農業區	111.8295	38.97	—
	車站專用區	7.3626	2.57	4.50
	電信專用區	0.2893	0.10	0.18
	加油站專用區	0.0849	0.03	0.05
	河川區	7.7440	2.70	—
	第一類型郵政專用區	0.0384	0.01	0.02
	保存區	0.1933	0.07	0.12
小計	214.9221	74.89	58.23	
公共 設施 用地	機關用地	15.6457	5.45	9.56
	國中用地	2.9560	1.03	1.81
	國小用地	4.0626	1.42	2.48
	市場用地	0.2112	0.07	0.13
	停車場用地	0.2943	0.10	0.18
	公園用地	2.6574	0.93	1.62
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.0959	0.38	0.67
	綠地、綠帶	2.1736	0.76	1.33
	綠地兼道路使用	0.0528	0.02	0.03
	水溝用地	0.4110	0.14	—
	墓地用地	3.2630	1.14	—
	廣場用地	0.6197	0.22	0.38
	公用事業用地	0.1293	0.05	0.08
	鐵路用地	5.4301	1.89	3.32
	道路用地	32.0522	11.17	19.57
	下水道用地	0.2504	0.09	0.15
	河道用地	0.7630	0.27	0.47
小計	72.0682	25.11	41.77	
合計(都市發展用地)		163.7428	—	100.00
合計(計畫總面積)		286.9903	100.00	—

註：1. 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。

2. 表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

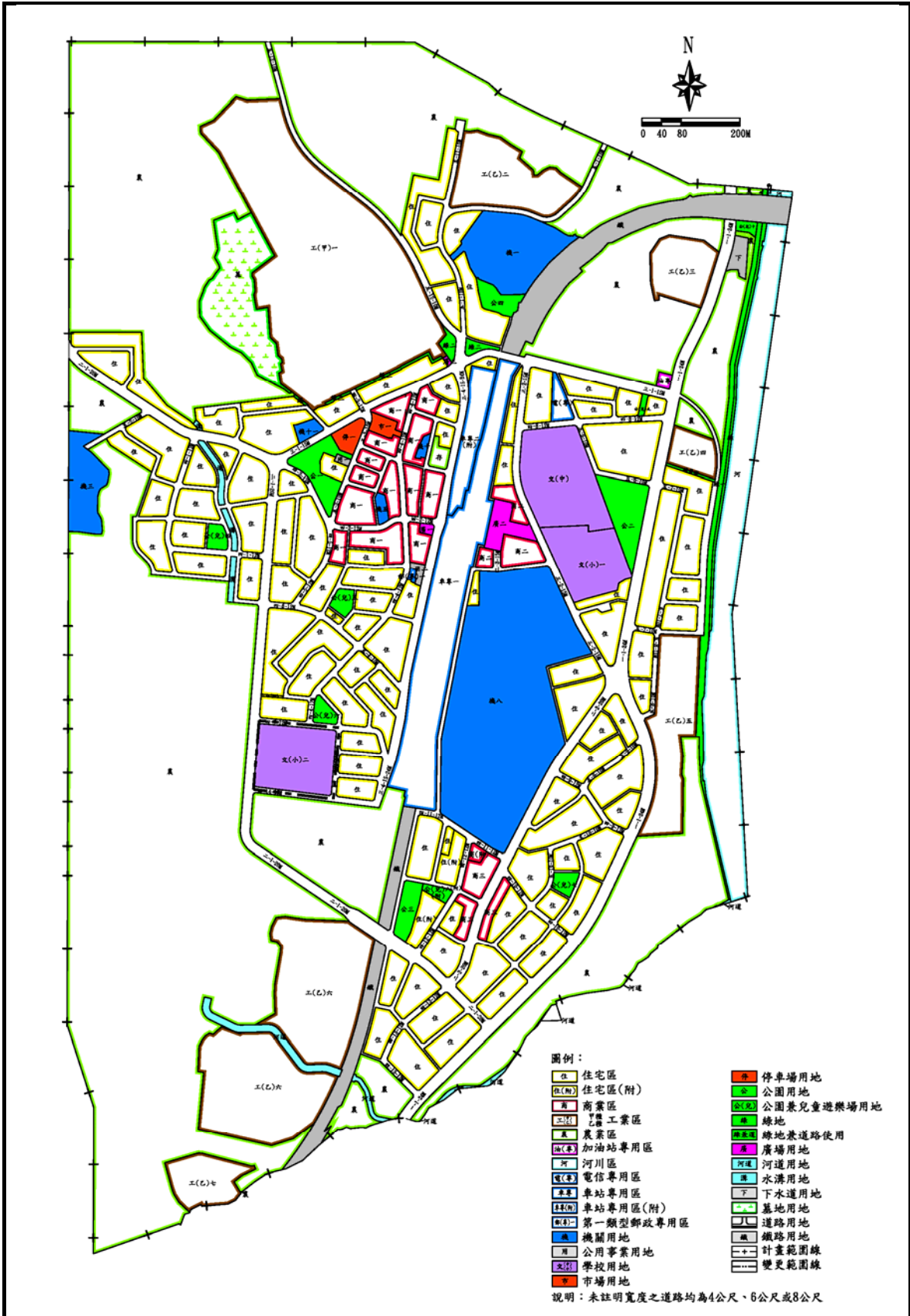


圖 2：現行計畫內容示意圖

表 3：大樹(九曲堂地區)都市計畫公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置(或說明)	備註
機關用地	機一	2.5814	國防使用，位於工(乙)二南側。	
	機三	1.2993	國防使用，位於計畫區西側。	
	機五	0.1304	現為派出所，位於建村街商業區內側。	
	機八	11.3734	現為國防使用，大樹國中南側。	
	機十	0.0849	供活動中心使用，位於市一東側。	
	機十一	0.1763	供警察分駐所、消防隊使用，位於停一西側。	
	小計	15.6457		
學校用地	文(小)一	1.9504	九曲國小，位於大樹國中南側。	
	文(小)二	2.1122	預定地，位於公兒六南側。	
	小計	4.0626		
	文(中)	2.9560	大樹國中，位於九曲路東側。	
	小計	2.9560		
	合計	7.0186		
公園用地	公一	0.7571	位於建村街東側新社街西側	
	公二	1.0733	位於大樹國中、大樹國小東側。	
	公三	0.4350	位於計畫區南側市二南側。	
	公四	0.3920	位於工(乙)二南側。	
	合計	2.6574		
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用地	公(兒)四	0.1997	位於計畫區西側，湖底溝西側。	
	公(兒)五	0.2044	位於商業區南側。	
	公(兒)六	0.2033	位於公兒十北側。	
	公(兒)七	0.2005	位於工五西南側。	
	公(兒)八	0.1308	位於公三東北角	
	公(兒)九	0.0559	位於加油站專用區西南側。	
	公(兒)十	0.1015	原機二，位於計畫區東北角，工(乙)三右方。	
	合計	1.0959		
綠地、綠帶	綠	2.1736		
綠地兼供道 路使用	綠兼道	0.0528		
市場用地	市一	0.2112	位於新社街東側，停一東側。	
廣場用地	廣一	0.0587	位於車站西側。	
	廣二	0.5401	位於車站東側。	
	廣三	0.0201	位於三-4號道路北端。	
	合計	0.6197		
水溝用地		0.4110	現有湖底溝。	
墓地用地		3.2630	公墓、工一西側。	
公用事業 用地	用一	0.0480	供作自來水事業使用。	
	用二	0.0813	供作電信、電力事業使用。	

項目	編號	面積(公頃)	位置(或說明)	備註
	合計	0.1293		
停車場用地	停一	0.2943		
下水道用地		0.2504	供九曲堂揚水站使用。	
河道用地		0.7630		
鐵路用地		5.4301	縱貫鐵路屏東線。	
道路用地		32.0522		

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

四、交通系統計畫

(一) 道路用地

1. 聯外道路

- (1) 一-1 號道路(台 29 號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄、屏東，北通大樹、旗山，計畫寬度 24 公尺。
- (2) 二-1 號道路為起自本計畫區一-1 號聯外道路，向西通往仁美、鳳山之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- (3) 五-12 號道路為起自本計畫區五-1 號道路南端向北通往龍目村之聯外道路，計畫寬度為 10 公尺。

2. 區內道路

區內主要、次要道路乃由聯外道路分歧而劃設之道路系統，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺及 10 公尺，並劃設 8 公尺、6 公尺及 4 公尺寬之出入道路。

(二) 鐵路用地

縱貫鐵路屏東線貫穿本計畫區，並設九曲堂車站。其路線於計畫區北端向東轉，越高屏溪通往屏東，面積合計 5.4301 公頃。

表 4：大樹(九曲堂地區)都市計畫道路編號表

編號	寬度(m)	長度(m)	起迄點	備註
一-1	24	2050	東北自鐵路用地，南至計畫範圍線	主要聯外道路(台29號省道)
二-1	20	1860	自東北面計畫範圍線，南接一-1號道路	聯外道路
二-2	20	690	北自一-1號道路，南接二-1號道路	區內主要道路
三-1	15	855	西自二-1號道路，東至一-1號道路	聯外道路
三-2	15	670	北自三-1號道路，南至一-1號道路	區內主要道路
三-3	15	40	北自站專(三)，南至機八	區內主要道路
三-4	15~24	920	北自三-1號道路，南至四-14號道路	區內主要道路
四-1	12	420	自二-1號道路，接三-1號道路	區內次要道路
四-2	12	350	西自二-1號道路，東至廣一	區內次要道路
四-3	12	40	北自工一，南接三-1號道路	區內次要道路
四-4	12	750	北自三-1號道路，南至四-7號道路	區內主要道路
四-5	12	180	北自四-2號道路，南至四-6號道路	區內次要道路
四-6	12	200	西自二-1號道路，東至四-4號道路	區內次要道路
四-7	12	290	西自二-1號道路，東至三-4號道路	區內次要道路原環狀系統變更
四-8	12	240	西自三-2號道路，東至公(兒)九南側	區內次要道路
四-9	12	185	西自二-2號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
四-10	12	190	西自二-2號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
四-11	12	200	東自二-2號道路，西至鐵路	區內次要道路
四-12	12	250	北自四-11號道路，南至二-1號道路	區內次要道路
四-13	12	280	北自二-1號道路，南接一-1號道路	區內次要道路
四-14	12	250	西自一-1號道路，東至三-4號道路南端	部分為原四-7號道路
五-1	10	605	自北面計畫範圍線，南至五-12號道路南端	區內次要道路
五-2	10	140	自二-1號道路，至機三	區內次要道路
五-3	10	235	北自三-4號道路，南至四-2號道路	區內次要道路
五-4	10	120	北自四-4號道路，南至三-4號道路	區內次要道路
五-5	10	135	北自四-7號道路，南接四-14號道路	區內次要道路
五-6	10	215	北自四-8號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
五-7	10	395	北自一-1號道路，南仍接一-1號道路	區內次要道路
五-8	10	180	北自五-7號道路，南至一-1號道路	區內次要道路
五-9	10	145	北自一-1號道路，南至四-9號道路	區內道路
五-10	10	245	北自四-9號道路，南至四-10號道路	區內道路
五-11	10	165	南自五-1號道路，北至計畫區北端	區內道路
五-12	10	740	南自五-1號道路南端，北至計畫區北端	聯外道路
未編號道路	20、10、8、7	—		
	6	55		
	4	2970		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

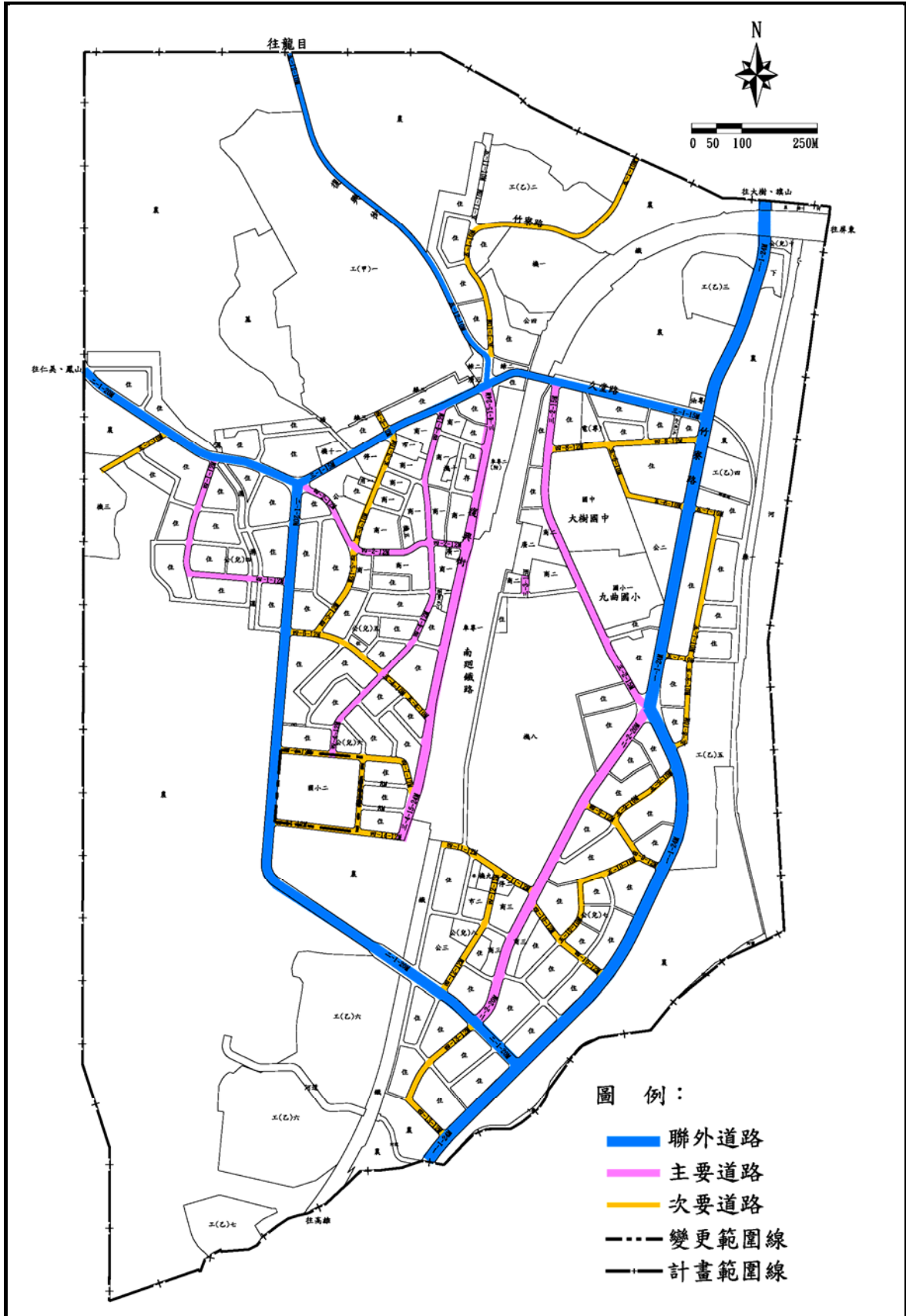
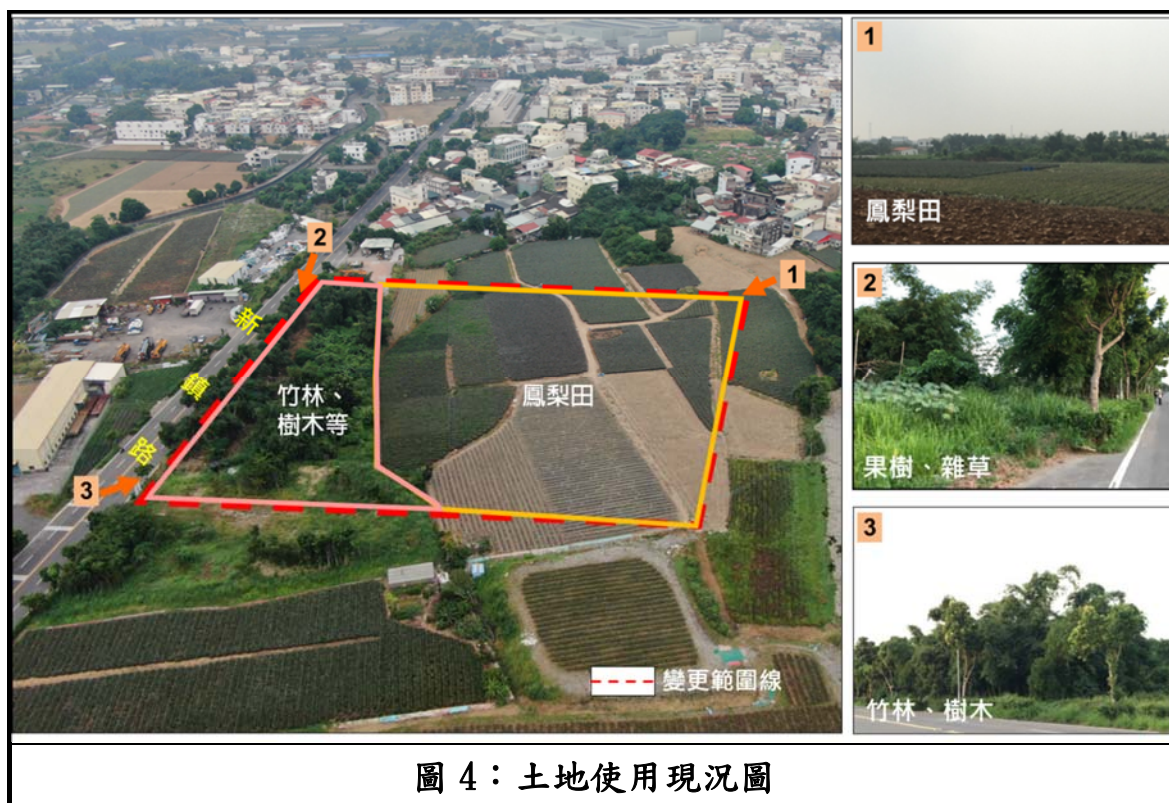


圖 3：道路系統編號示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用現況分析

本案計畫區位於大樹(九曲堂地區)都市計畫區西南側，基地周邊使用分區除東北側未開闢公(兒)六外，北側及東側均為住宅區，而南側則為農業區。區內土地使用現況主要以農業使用為主，如下圖 4。

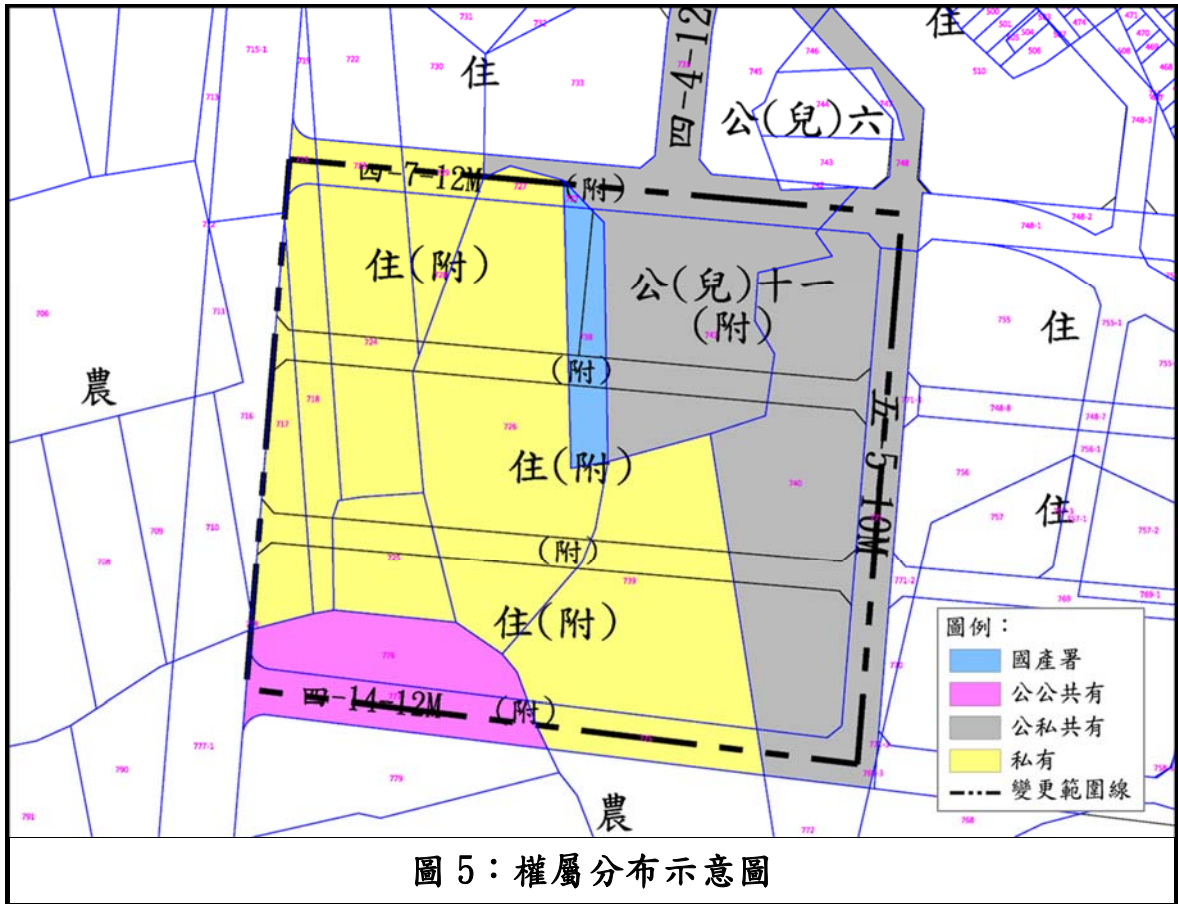


第二節 權屬分析

土地權屬以私有土地為主(面積 20,461.71 m²，佔計畫區 85.98%)，其餘為公有土地(面積 3,337.30 m²，佔計畫區 14.02%)。

表 5：計畫區內人數及面積統計表

項目	人數(人)	人數比例(%)	面積(m ²)	比例(%)
公有	2	1.55	3,337.30	14.02
私有	127	98.45	20,461.71	85.98
總計	129	100.00	23,799.01	100.00



第三節 交通系統現況

本計畫區西側臨二-1-20M 已開闢之新鎮路，往北至九曲堂車站，往南至九曲路及九大路，九曲路與九大路往北銜接台 29 線旗甲公路可達大樹市區、燕巢、旗山等地，往南則可接至台 1 線通往高雄市區及屏東市區。

第四節 公共設施現況

本階段發布實施之部分，係屬市地重劃整體開發區，區內公共設施用地均未開發。

第四章 變更內容

本計畫區之通盤檢討作業係依據計畫區實際發展需求、現況使用情形並配合人民或機關團體陳情意見等相關內容酌予納入本次變更內容。本次變更作業屬變更大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案一後續辦理案件變更案第十四案，變更內容詳圖 6 及表 6 所示，變更後增減面積詳表 7 所示。

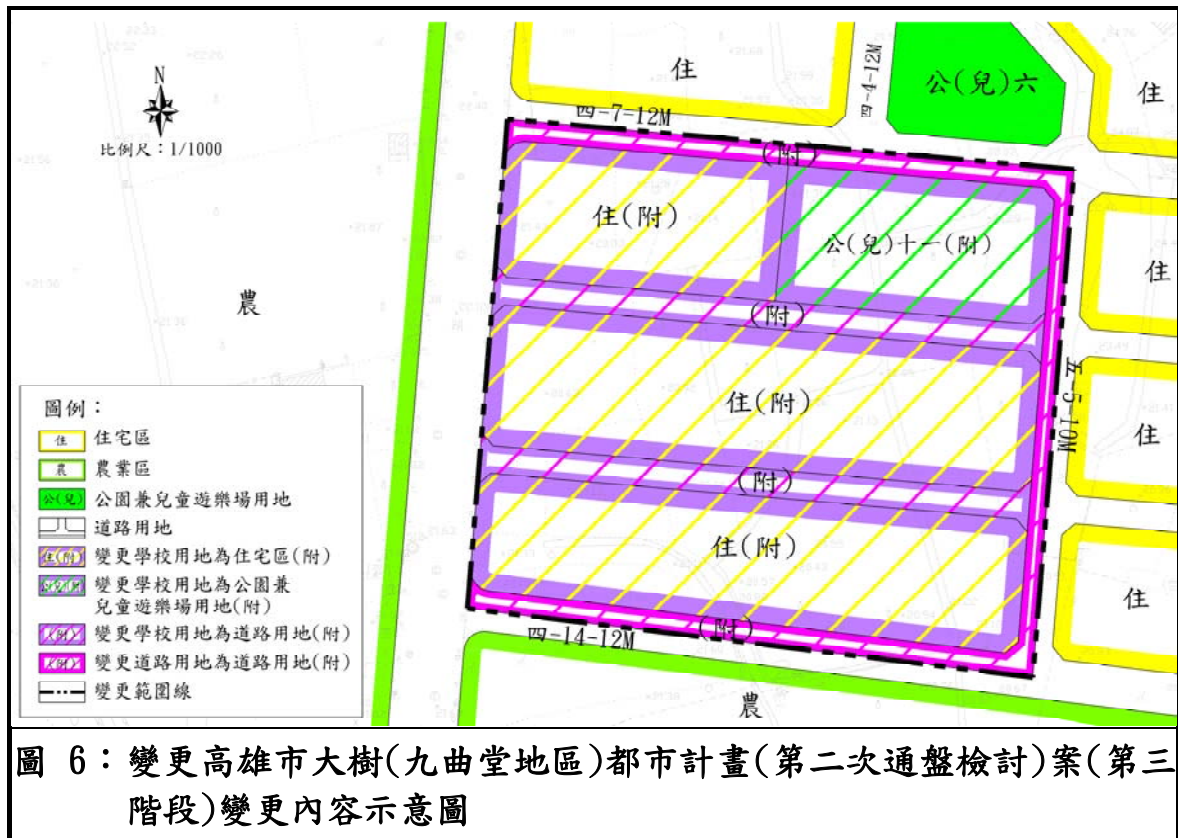


表 6：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更內容明細表

核定編號	編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件
				原計畫(公頃)	變更後計畫(公頃)		
十四	-	六	文小二用地及周邊道路系統	住宅區(附) (1.5469)	住宅區(附) (1.5469)	因本計畫區人口成長趨緩，至計畫年期屆滿，已開闢之小用地仍可滿足學齡人口使用需求，故為維護土地所有權人之權益，予以檢討未徵收開闢使用之小用地，並劃設道路系統及公共設施用地以活化利用土地及提升地方環境品質之效。	請於高雄市都委會審定細部計畫後，依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於本會105年5月31日第875次會議通過紀錄文到6年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
				文小二用地 (2.1122)			

註：1. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。

2. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

表 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後增減面積統計表

項目		計畫面積 (公頃)	增減合計 (公頃)	變更後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	46.4602	+1.5469	48.0071
	商業區	6.0078		6.0078
	甲種工業區	15.3022		15.3022
	乙種工業區	19.6099		19.6099
	農業區	111.8295		111.8295
	車站專用區	7.3626		7.3626
	電信專用區	0.2893		0.2893
	加油站專用區	0.0849		0.0849
	河川區	7.7440		7.7440
	第一類型郵政專用區	0.0384		0.0384
	保存區	0.1933		0.1933
	小計	214.9221	+1.5469	216.4690
公共 設施 用地	機關用地	15.6457		15.6457
	國中用地	2.9560		2.9560
	國小用地	4.0626	-2.1122	1.9504
	市場用地	0.2112		0.2112
	停車場用地	0.2943		0.2943
	公園用地	2.6574		2.6574
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	1.0959	+0.3056	1.4015
	綠地、綠帶	2.1736		2.1736
	綠地兼道路使用	0.0528		0.0528
	水溝用地	0.4110		0.4110
	墓地用地	3.2630		3.2630
	廣場用地	0.6197		0.6197
	公用事業用地	0.1293		0.1293
	鐵路用地	5.4301		5.4301
	道路用地(含人行步道用地)	32.0522	+0.2597	32.3119
	下水道用地	0.2504		0.2504
河道用地	0.7630		0.7630	
小計	72.0682	-1.5469	70.5213	
合計(都市發展用地)		163.7428	0.0000	163.7428
合計(計畫總面積)		286.9903	0.0000	286.9903

註：1. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。

2. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

第五章 實質計畫

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 11,500 人，居住密度一般住宅區每公頃約 255 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，劃設為二個住宅鄰里單元，住宅區面積為 48.0071 公頃。

二、商業區

共劃設社區中心商業區一處，鄰里中心商業區一處，另鐵路後車站廣場兩側劃設小型商業區一處，合計面積 6.0078 公頃。

三、工業區

劃設工業區七處，面積共計 34.9121 公頃。其中除工一指定為甲種工業區(面積 15.3022 公頃)外，另六處(工二-工七)指定為乙種工業區，面積 19.6099 公頃。

四、車站專用區

為配合地方發展，與使台鐵土地之使用更活潑化，劃設車站專用區二處，面積 7.3626 公頃。

五、加油站專用區

劃設加油站專用區一處，面積 0.0849 公頃。

六、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 111.8295 公頃。

七、河川區

計畫範圍內之高屏溪流範圍，劃設為河川區，面積 7.7440 公頃。

八、 電信專用區

劃設電信專用區一處，面積 0.2893 公頃。

九、 保存區

劃設一處保存區供文化資產鳳梨罐詰工廠使用，面積 0.1933 公頃。

十、 第一類型郵政專用區

劃設第一類型郵政專用區供郵政使用，面積 0.0384 公頃。

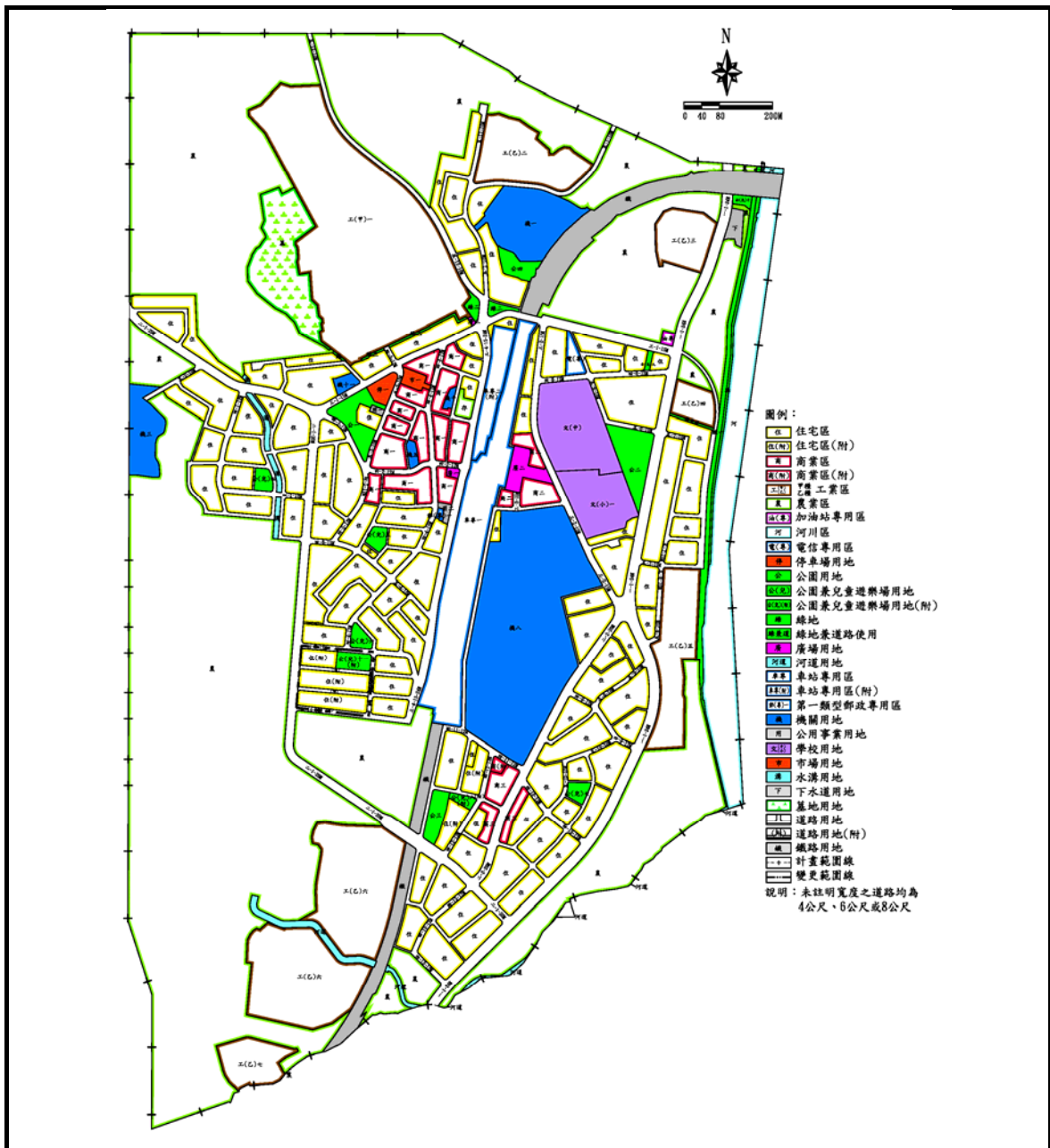


圖 7：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後內容示意圖

表 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後土地使用分區面積一覽表

項目	計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後			
			變更後面積 (公頃)	佔計畫面積 比例(%)	佔都市發展用 地面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	46.4602	+1.5469	48.0071	16.73	29.32
	商業區	6.0078		6.0078	2.09	3.67
	甲種工業區	15.3022		15.3022	5.33	9.35
	乙種工業區	19.6099		19.6099	6.83	11.98
	農業區	111.8295		111.8295	38.97	—
	車站專用區	7.3626		7.3626	2.57	4.50
	電信專用區	0.2893		0.2893	0.10	0.18
	加油站專用區	0.0849		0.0849	0.03	0.05
	河川區	7.7440		7.7440	2.70	—
	第一類型郵政專用區	0.0384		0.0384	0.01	0.02
	保存區	0.1933		0.1933	0.07	0.12
	小計	214.9221	+1.5469	216.4690	75.43	59.18
	公共 設施 用地	機關用地	15.6457		15.6457	5.45
國中用地		2.9560		2.9560	1.03	1.81
國小用地		4.0626	-2.1122	1.9504	0.68	1.19
市場用地		0.2112		0.2112	0.07	0.13
停車場用地		0.2943		0.2943	0.10	0.18
公園用地		2.6574		2.6574	0.93	1.62
鄰里公園兼兒童遊樂 場用地		1.0959	+0.3056	1.4015	0.49	0.86
綠地、綠帶		2.1736		2.1736	0.76	1.33
綠地兼道路使用		0.0528		0.0528	0.02	0.03
水溝用地		0.4110		0.4110	0.14	—
墓地用地		3.2630		3.2630	1.14	—
廣場用地		0.6197		0.6197	0.22	0.38
公用事業用地		0.1293		0.1293	0.05	0.08
鐵路用地		5.4301		5.4301	1.89	3.32
道路用地		32.0522	+0.2597	32.3119	11.26	19.73
下水道用地	0.2504		0.2504	0.09	0.15	
河道用地	0.7630		0.7630	0.27	0.47	
小計	72.0682	-1.5469	70.5213	24.57	40.82	
合計(都市發展用地)	163.7428	0.0000	163.7428	—	100.00	
合計(計畫總面積)	286.9903	0.0000	286.9903	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。

第三節 公共設施用地計畫

一、機關

共劃設機關用地六處，其中機三、機八為國防機關用地，機十供活動中心使用，機十一供警察分駐所、消防隊使用，面積合計 15.6457 公頃。

二、公用事業用地

劃設公用事業用地二處，其中用一供作自來水事業使用，用二供作電信、電力事業使用，面積合計 0.1293 公頃。

三、學校

(一) 國小

劃設國小用地一處，國小一為現有之九曲國小，面積 1.9504 公頃。

(二) 國中

劃設國中用地一處，係為現有之大樹國中，面積 2.9560 公頃。

四、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場

共劃設公園四處(公一、公二、公三、公四)，面積 2.6574 公頃。鄰里公園兼兒童遊樂場共劃設八處，面積 1.4015 公頃。

五、市場

共劃設零售市場一處，面積合計 0.2112 公頃。

六、綠地、綠帶

高屏溪沿岸劃設綠一為河岸綠帶，綠二、綠三及綠五為工業區隔離綠帶，綠地面積合計 2.1736 公頃。

七、綠地兼供道路使用

配合產業發展需求，劃設一處綠地兼供道路使用，面積計 0.0528 公頃。

八、墓地

劃設墓地一處，面積 3.2630 公頃。

九、停車場

共劃設停車場一處，面積合計 0.2943 公頃。

十、 廣場

共劃設廣場三處，面積合計 0.6197 公頃。

十一、 水溝用地

將流經都市發展區部分之湖底溝劃設為水溝用地，面積 0.4110 公頃。

十二、 下水道用地

劃設一處汙水截流系統以供九曲堂揚水站使用，面積 0.2504 公頃。

十三、 河道用地

配合水利工程施作劃設一處河道用地，面積 0.7630 公頃。

十四、 其他

本計畫區內之公共設施用地得作多目標使用。

表 9：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後公共設施用地明細表

項目	編號	變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	位置(或說明)	備註
機關用地	機一	2.5814	0.0000	2.5814	國防使用，位於工(乙)二南側。	
	機三	1.2993	0.0000	1.2993	國防使用，位於計畫區西側。	
	機五	0.1304	0.0000	0.1304	現為派出所，位於建村街商業區內側。	
	機八	11.3734	0.0000	11.3734	現為國防使用，大樹國中南側。	
	機十	0.0849	0.0000	0.0849	供活動中心使用，位於市一東側。	
	機十一	0.1763	0.0000	0.1763	供警察分駐所、消防隊使用，位於停一西側。	
	合計	15.6457	0.0000	15.6457		
學校用地	文小一	1.9504	0.0000	1.9504	九曲國小，位於大樹國中南側。	
	文小二	2.1122	-2.1122	0.0000	預定地，位於公兒六南側。	變十四
	小計	4.0626	-2.1122	1.9504		
	文中	2.9560	0.0000	2.9560	大樹國中，位於九曲路東側。	
	小計	2.9560	0.0000	2.9560		
	合計	7.0186	-2.1122	4.9064		
公園用地	公一	0.7571	0.0000	0.7571	位於建村街東側新社街西側	
	公二	1.0733	0.0000	1.0733	位於大樹國中、大樹國小東側。	
	公三	0.4350	0.0000	0.4350	位於計畫區南側市二南側。	
	公四	0.3920	0.0000	0.3920	位於工(乙)二南側。	
	合計	2.6574	0.0000	2.6574		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)四	0.1997	0.0000	0.1997	位於計畫區西側，湖底溝西側。	
	公(兒)五	0.2044	0.0000	0.2044	位於商業區南側。	
	公(兒)六	0.2033	0.0000	0.2033	位於公兒十北側。	
	公(兒)七	0.2005	0.0000	0.2005	位於工五西南側。	
	公(兒)八	0.1308	0.0000	0.1308	位於公三東北角。	
	公(兒)九	0.0559	0.0000	0.0559	位於加油站專用區西南側。	
	公(兒)十	0.1015	0.0000	0.1015	原機二，位於計畫區東北角，工(乙)三右方。	
	公(兒)十一	0.0000	+0.3056	0.3056		變十四
	合計	1.0959	+0.3056	1.4015		

項目	編號	變更前面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)	位置(或說明)	備註
綠地、綠帶	綠	2.1736	0.0000	2.1736		
綠地兼供道路使用	綠兼道	0.0528	0.0000	0.0528		
市場用地	市一	0.2112	0.0000	0.2112	位於新社街東側，停一東側。	
廣場用地	廣一	0.0587	0.0000	0.0587	位於車站西側。	
	廣二	0.5401	0.0000	0.5401	位於車站東側。	
	廣三	0.0201	0.0000	0.0201	位於三-4號道路北端。	
	合計	0.6197	0.0000	0.6197		
水溝用地		0.4110	0.0000	0.4110	現有湖底溝。	
墓地用地		3.2630	0.0000	3.2630	公墓、工一西側。	
公用事業用地	用一	0.0480	0.0000	0.0480	供作自來水事業使用。	
	用二	0.0813	0.0000	0.0813	供作電信、電力事業使用。	
	合計	0.1293	0.0000	0.1293		
停車場用地	停一	0.2943	0.0000	0.2943		
下水道用地		0.2504	0.0000	0.2504	供九曲堂揚水站使用。	
河道用地		0.7630	0.0000	0.7630		
鐵路用地		5.4301	0.0000	5.4301	縱貫鐵路屏東線。	
道路用地		32.0522	+0.2597	32.3119		

註：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、道路用地

(一) 聯外道路

1. 一-1 號道路(台 29 號省道)為本計畫區之主要聯外幹道，南往高雄、屏東，北通大樹、旗山，計畫寬度 24 公尺。
2. 二-1 號道路為起自本計畫區一-1 號聯外道路，向西通往仁美、鳳山之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
3. 五-12 號道路為起自本計畫區五-1 號道路南端向北通往龍目村之聯外道路，計畫寬度為 10 公尺。

(二) 區內道路

區內主要、次要道路乃由聯外道路分歧而劃設之道路系統，其計畫寬度分別為 20 公尺、15 公尺、12 公尺及 10 公尺，並劃設 8 公尺、6 公尺及 4 公尺寬之出入道路。

二、鐵路用地

縱貫鐵路屏東線貫穿本計畫區，並設九曲堂車站。其路線於計畫區北端向東轉，越高屏溪通往屏東，面積合計 5.4301 公頃。

表 10：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後道路編號表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
一-1	24	2050	東北自鐵路用地，南至計畫範圍線	主要聯外道路(台29號省道)
二-1	20	1860	自東北面計畫範圍線，南接一-1號道路	聯外道路
二-2	20	690	北自一-1號道路，南接二-1號道路	區內主要道路
三-1	15	855	西自二-1號道路，東至一-1號道路	聯外道路
三-2	15	670	北自三-1號道路，南至一-1號道路	區內主要道路
三-3	15	40	北自站專(三)，南至機八	區內主要道路
三-4	15~24	920	北自三-1號道路，南至四-14號道路	區內主要道路
四-1	12	420	自二-1號道路，接三-1號道路	區內次要道路
四-2	12	350	西自二-1號道路，東至廣一	區內次要道路
四-3	12	40	北自工一，南接三-1號道路	區內次要道路
四-4	12	750	北自三-1號道路，南至四-7號道路	區內主要道路
四-5	12	180	北自四-2號道路，南至四-6號道路	區內次要道路
四-6	12	200	西自二-1號道路，東至四-4號道路	區內次要道路
四-7	12	290	西自二-1號道路，東至三-4號道路	區內次要道路原環狀系統變更
四-8	12	240	西自三-2號道路，東至公(兒)九南側	區內次要道路
四-9	12	185	西自二-2號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
四-10	12	190	西自二-2號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
四-11	12	200	東自二-2號道路，西至鐵路	區內次要道路
四-12	12	250	北自四-11號道路，南至二-1號道路	區內次要道路
四-13	12	280	北自二-1號道路，南接一-1號道路	區內次要道路
四-14	12	250	西自一-1號道路，東至三-4號道路南端	部分為原四-7號道路
五-1	10	605	自北面計畫範圍線，南至五-12號道路南端	區內次要道路
五-2	10	140	自二-1號道路，至機三	區內次要道路
五-3	10	235	北自三-4號道路四-2號道路	區內次要道路
五-4	10	120	北自四-4號道路，南至三-4號道路	區內次要道路
五-5	10	135	北自四-7號道路，南接四-14號道路	區內次要道路
五-6	10	215	北自四-8號道路，東至一-1號道路	區內次要道路
五-7	10	395	北自一-1號道路，南仍接一-1號道路	區內次要道路
五-8	10	180	北自五-7號道路，南至一-1號道路	區內次要道路
五-9	10	145	北自一-1號道路，南至四-9號道路	區內道路
五-10	10	245	北自四-9號道路，南至四-10號道路	區內道路
五-11	10	165	南自五-1號道路，北至計畫區北端	區內道路
五-12	10	740	南自五-1號道路南端，北至計畫區北端	聯外道路
未編號道路	20、10、8、7	—		
	6	55		
	4	2970		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

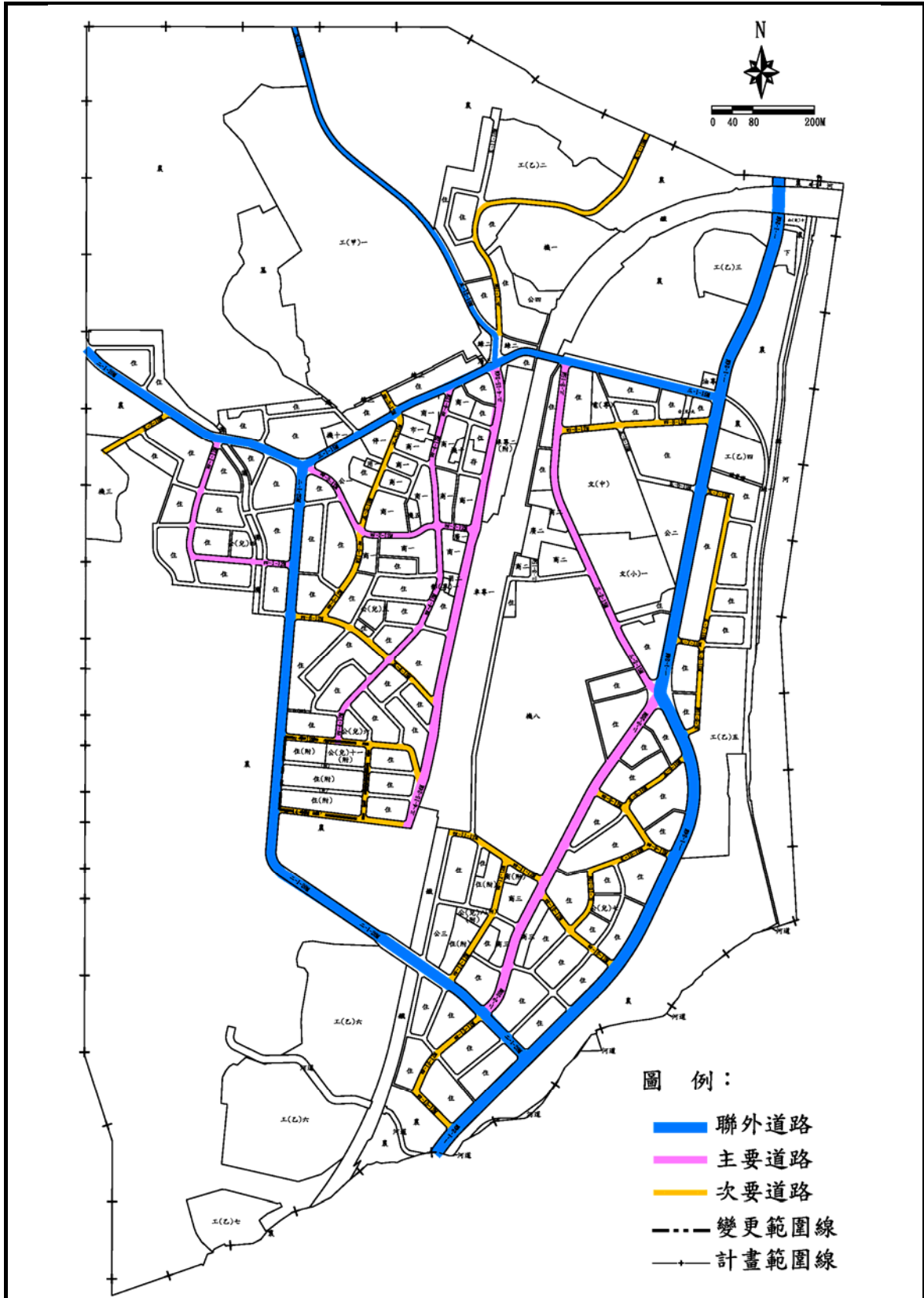


圖 8：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)變更後計畫道路系統示意圖

第五節 實施進度及經費

本階段發布實施作業公共設施用地採市地重劃方式整體開發，有關實施進度及經費彙整如下表 11。

表 11：變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第三階段)實施進度及經費表

公共設施 種類		面積 (公頃)	土地取得 方式				開發經費 (萬元)	主辦 單位	完成 期限	經費 來源
			徵 購	市地 重劃	公地 撥用	其 他	工程費 (含整地費)			
鄰里公 園兼兒 童遊樂 場用地	公兒 十一	0.31		✓			1,178	自辦市地 重劃會	113	由土地所 有權人自 行籌措支 應
道路用地		0.53		✓			776			
合計		0.84	—	—	—	—	1,954			

註：1. 本表之經費概估僅供參考，實際之開闢經費及完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。