

變更高雄市大樹都市計畫細部計畫
(土地使用分區管制)案
(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 112 年 12 月

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫區位、範圍與面積	1
肆、現行都市計畫概述	3
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

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、民國88年及民國105年三次通盤檢討。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，辦理變更高雄市大樹都市計畫細部計畫（土地使用分區管制）案，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，促進大樹地區發展，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

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。有關本計畫地理位置及範圍詳見圖1所示。

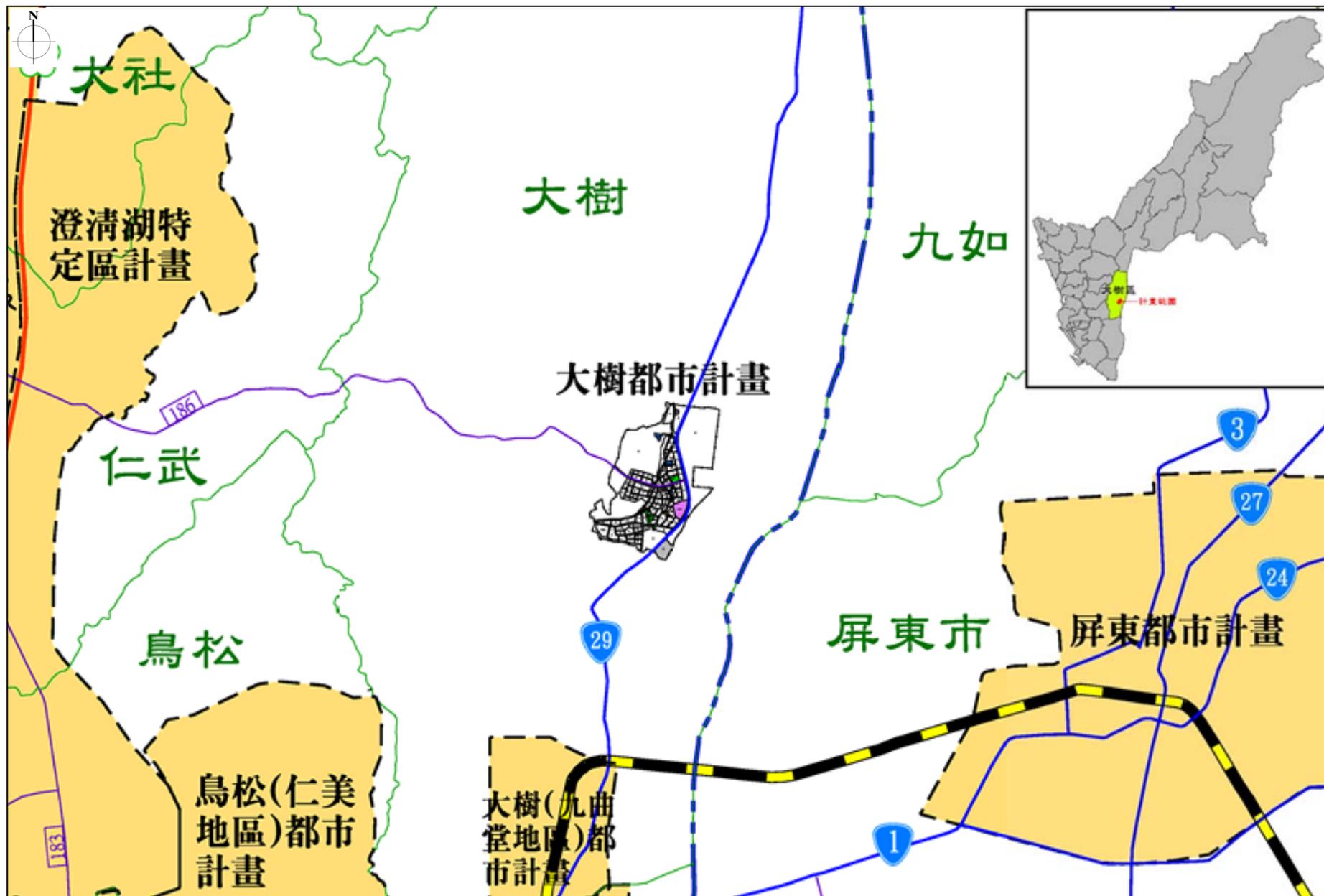


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

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：7,500 人，居住密度 160 人/公頃。

三、計畫面積：161.1012 公頃。

四、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	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劃定，並依郵政法第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、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。 (2) 郵政必要附屬設施： a. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
				b. 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。 c. 郵政文物收藏及展示場所。 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。 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		

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。