

變更高雄市彌陀都市計畫細部計  
畫(土地使用分區管制)  
(第二次通盤檢討)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

彌陀都市計畫於民國65年12月30日公告發布實施後，分別於民國74年辦理第一次通盤檢討、民國80年辦理第二次通盤檢討、民國93年辦理第三次通盤檢討，並於民國99年開始辦理第四次通盤檢討作業，於民國108年公告實施，且因第四次通盤檢討作業期間適逢原高雄縣市行政轄區合併，考量依都市計畫法第22條規定，有關「土地使用分區管制」、「都市防災」及「事業及財務計畫」規定事項，係屬細部計畫範疇，得由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，故爰依上開法令規定完成主細計劃分，配合擬定細部計畫土地使用分區管制要點、都市防災計畫及事業及財務計畫。

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，促進彌陀地區發展，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

彌陀區位於高雄市西南側，東臨岡山區，北臨永安區，南臨梓官區，西臨台灣海峽。本計畫區位於彌陀區公所所在地，其範圍向東至機場邊之排水溝，而東南側範圍擴大至台十七省道，向南至彌陀國中南側約400公尺，向西至沿海公路以西約550公尺，及海尾里聚落西側約150公尺之連線，向北至阿公店溪為界，現行計畫面積314.89公頃，區位及範圍詳圖1所示。

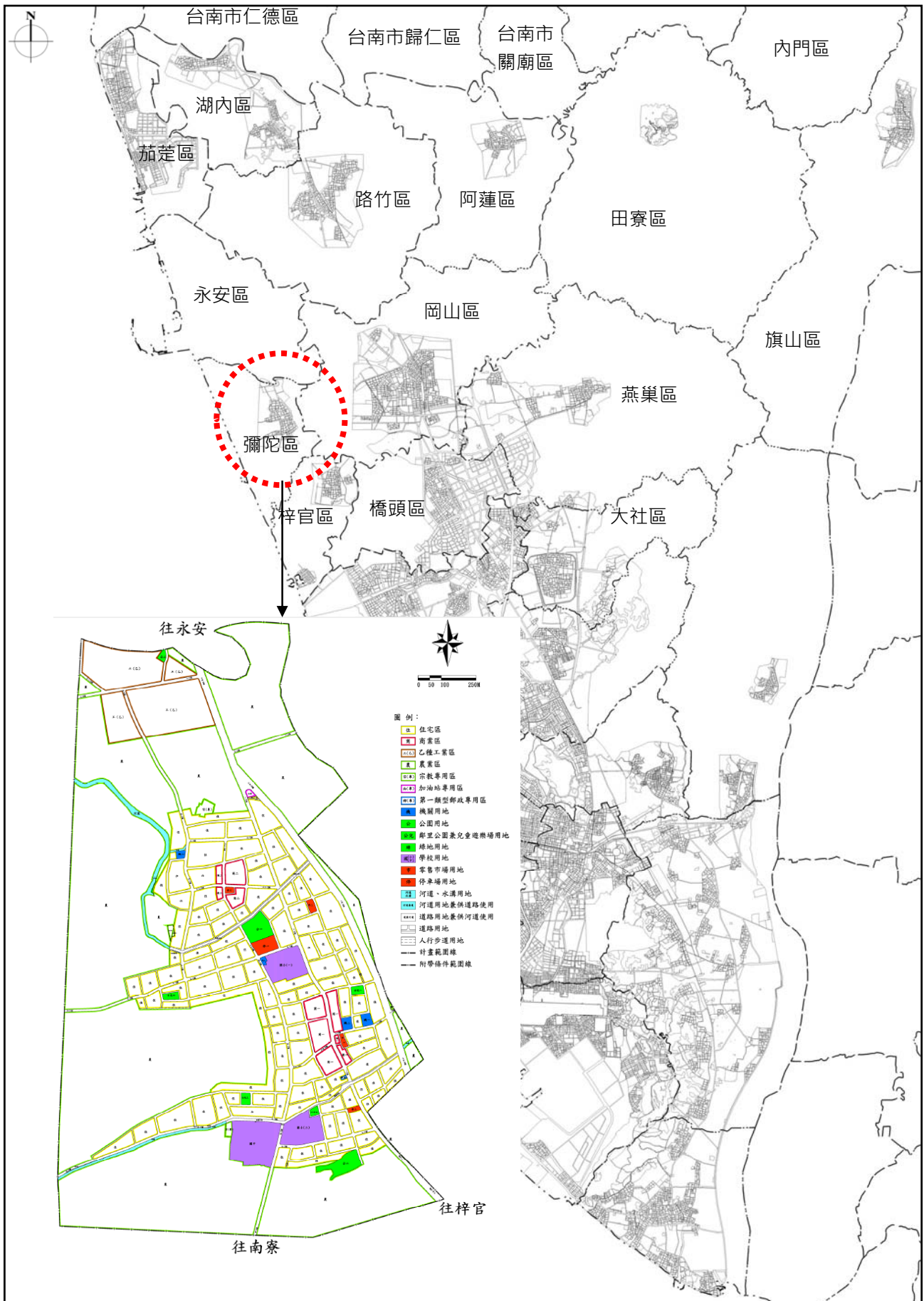


圖 1 地理位置及計畫範圍示意圖

## 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：12,000 人，居住密度 154 人/公頃。

三、計畫面積：314.89 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 22 條訂定之。

二、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率，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 (%)
住宅區	50	150
商業區	70	210
乙種工業區	70	210
加油站專用區	40	120
宗教專用區	60	160
郵政事業專用區	50	250
機關用地	50	250
學校用地	50	150
零售市場用地	60	240

三、實施區段徵收或市地重劃地區內土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，從其規定。

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	整體開發地區可建築土地之退縮規定，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，兩面均應退縮，該退縮建築空地得計入法定空地。 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。	退縮部分得計入法定空地。
商業區		
乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	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，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地，並應妥於植栽綠化。

- 四、 實施區段徵收或市地重劃地區，其住宅區、商業區之建築基於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
- 五、 計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定作多目標使用。公共設施用地作多目標使用時，應優先興建地下停車場供公共停車使用。
- 六、 宗教專用區僅限供宗教建築及其附屬公共設施使用。
- 七、 郵政事業專用區係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：
- （一） 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。
- （二） 郵政必要附屬設施：
1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
  2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍等。
  3. 郵政文物收藏及展示場所。
  4. 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。
  5. 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，經本府審查核准之必要設施。
- 八、 公共設施用地及公用事業設施用地內建築物應自道路境界線至少退縮 5 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 2 公尺。如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。
- 九、 計畫區內機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度 3 公尺以上適當長度之緩衝車道。
- 十、 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，原則以不損及現況合法建物之截角為準；情形特殊，須變更都市計畫者，則依都市計畫變更之法定程序辦理。
- 十一、 4 米道路兩側私人土地於申請建築時，應自道路境界線兩側各退縮一公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
- 十二、 四村段 723 地號於申請建築或變更使用執照時，應依規定留設道路截角空間，並計入法定空地計算。
- 十三、 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。
- 十四、 本要點未規定事項，適用其他法定規定。