

變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村
周圍地區細部計畫)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 104 年 3 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 鳳 山 市 主 要 計 畫 (配 合 原 工 協 新 村 周 圍 地 區 細 部 計 畫) 案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都 市 計 畫 法 第 27 條 第 1 項 第 4 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高 雄 市 政 府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	
	公 開 說 明 會	
人 民 及 機 關 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見		
本 案 提 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	
	內 政 部	
備 註		

目 錄

壹、計畫源起	1
貳、法令依據	1
參、變更位置與範圍	3
肆、現況基本分析	5
伍、現行都市計畫概要	17
陸、變更理由與變更內容	21
柒、實施進度及經費	32
附件一：變更範圍地主清冊一覽表	
附件二：細部計畫規劃內容	

圖 目 錄

圖一：變更位置示意圖	3
圖二：變更範圍示意圖	4
圖三：現行主要計畫內容套細部計畫範圍示意圖	4
圖四：公私有土地分布示意圖	5
圖五：土地使用現況示意圖	7
圖六：國定古蹟範圍示意圖	9
圖七：原日本海軍鳳山無線電信所範圍示意圖及本體照片	10
圖八：外圍座墩範圍示意圖及本體照片	11
圖九：勝利路現況照片示意圖	12
圖十：公車系統示意圖(一)	14
圖十一：公車系統示意圖(二)	14
圖十二：鳳山區都市交通運輸系統示意圖	15
圖十三：細部計畫區周邊道路系統示意圖	16
圖十四：鳳山市主要計畫現行計畫內容示意圖	20
圖十五：工協新村地區細部計畫規劃構想示意圖	22
圖十六：變更內容示意圖	24
圖十七：變更內容示意圖(局部)(1)	25
圖十八：變更內容示意圖(局部)(2)	26
圖十九：變更內容示意圖(局部)(3)	27
圖二十：變更內容示意圖(局部)(4)	28
圖二十一：變更後主要計畫內容示意圖	30
圖二十二：變更後主要計畫內容套繪細部計畫範圍示意圖	31

表 目 錄

表一：變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(變更案第 31 案) -----	2
表二：細部計畫區周邊道路系統編號表 -----	16
表三：鳳山市主要計畫現行計畫土地使用分區面積一覽表 -----	19
表四：變更內容明細表 -----	22
表五：變更前後土地使用面積對照表 -----	29
表六：實施進度及經費表 -----	32

壹、計畫源起

鳳山區具備軍事地域、地形之利，曾是日治時期重要的南台灣軍事據點，並於西元 1941 年日軍為培育南進軍事人才，鳳山郡役所奉當時軍方命令著手開發軍事基地，在此地設立諸多軍事單位與場所，如：鳳山倉庫、兵器補給廠(陸軍步兵學校)、48 輜重兵聯隊、步兵第 47 聯隊(陸軍官校)、輕油倉庫、高雄海軍通信隊鳳山遣隊(海軍明德訓練班)等，多集中於北鳳山地區，而軍事單位的集中設立，亦衍生鄰近地區軍方官舍密集，現今的黃埔新村、黃埔一村、黃埔二村、協和新村、北協和新村、染整新村、鳳山新村十巷等村落皆是接收自日軍的陸軍軍官遺舍。

光復後，國軍仍沿用鳳山為主要軍事用地，官舍除原有日遺眷舍改建之外，為配合其他軍種的駐紮與軍事單位的住宿的需求，而陸續有眷舍興建，形成獨特軍事地域空間與聚落。其後，因部分軍事單位遷移他處或因使用目的不再而改作他用，於民國 85 年「國軍老舊眷村改建條例」通過後，鄰近地區之眷村陸續推行改建計畫。

民國 94 年辦理「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」中，考量鳳山工協新村一帶住宅街廓屬大街廓，相關公共設施闕如，故於變更案第 31 案變更機三、機九及工協新村周圍公有土地為附帶條件之住宅區與公共設施用地，該附帶條件包含需擬定細部計畫、應辦理整體開發及需配置 30% 以上之公共設施等相關規定。(詳表一)

原發布實施之住宅區仍採大街廓規劃，道路寬度不足，且尚有共同市場，環境雜亂，另緊鄰國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」。國防部刻正辦理眷村改建計畫，擬於 104 年底完成眷舍拆除，為因應眷村拆除、解決環境問題，及配合國定古蹟之保存利用，都市計畫重新檢討規劃並以市地重劃開發，因本案已列入本市都市發展重要施政方針，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理個案變更，並經 104 年 3 月 19 日簽奉市府核准。

考量整體交通路網之合理性，另眷村改建後，使用強度增加，所衍生的交通需求；又現行計畫 5-15-15M 道路用地影響部分國定古蹟範圍，是以，將勝利路拓寬為 20 公尺並調整路型，辦理變更主要計畫。

貳、法令依據

都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

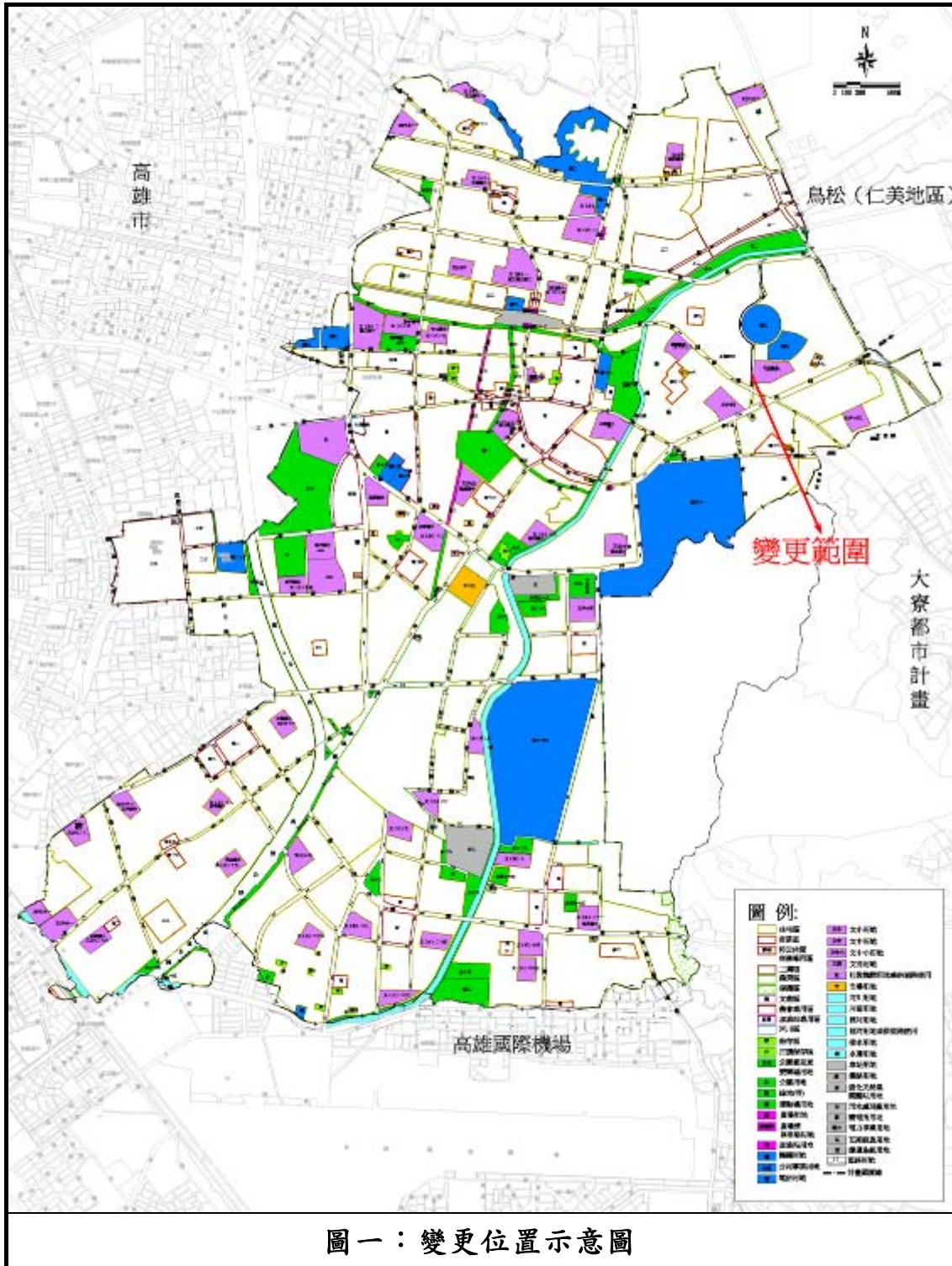
表一：變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(變更案第31案)

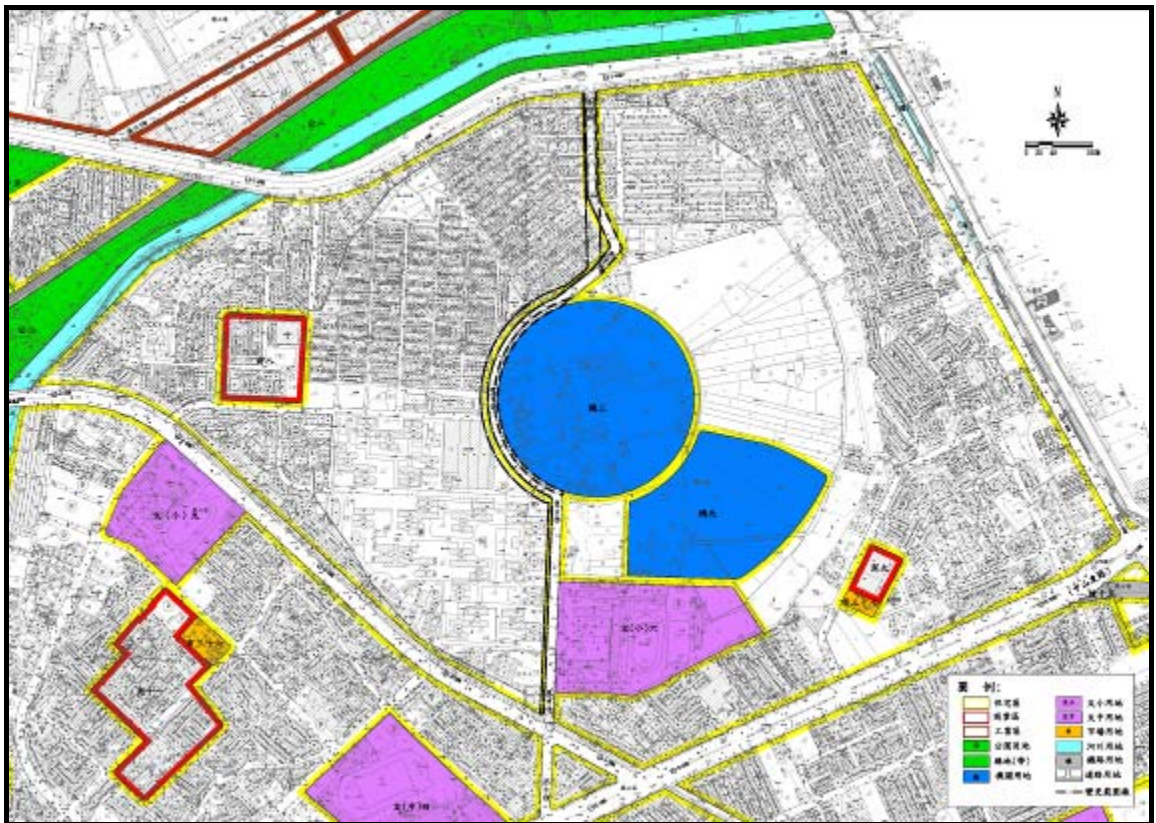
項目	新編號	舊編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件或說明	備註
					原計畫	變更後計畫			
土地使用	卅一	審人44	-	機三、機九及工村協周圍公有土地	住宅區 (338525 m ²)	住宅區(附) (338525 m ²)	1. 原計畫大街廓的設置，缺乏地區性公共設施的服務基礎，如果再加上數千住宅單元的興建，勢必對地區的公共設施造成沈重的負擔，特別是道路系統部分，將嚴重影響地區居住環境品質。 2. 因此為有效提昇地區生活環境品質，進而改善全市公共設施不足一百多公頃的現象，故規定本地區增訂本附帶條件內容，並配合國防部眷村改建計畫以作整體規劃配置後始得進行開發，以滿足地區居住、交通、休閒機能的需求。	依市公所提軍方眷村公有土地範圍通過，並附帶條件如下： 1. 應另行擬定細部計畫(含擬具具體公平合理之事業及財務計畫暨配置30%以上之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過15%)。 2. 應以整體開發方式辦理開發。 3. 細部計畫規劃時，國防部應提出地區眷村總量需求，據以檢討住宅區面積規模，其餘應劃設為公共設施以提高地區居住品質及改善全市公共設施用地不足的問題。 4. 該地區未完成擬定細部計畫前，其範圍內住宅區基準容積率訂為120%，將來得配合細部計畫內容，予以重新訂定差別容積。	
					道路用地 (57850 m ²)	道路用地(附) (57850 m ²)			
					公園用地 (10296 m ²)	公園用地(附) (10296 m ²)			
					公兒用地 (7614 m ²)	公兒用地(附) (7614 m ²)			
					綠地 (573 m ²)	綠地(附) (573 m ²)			
					廣場用地 (10923 m ²)	廣場用地(附) (10923 m ²)			

註：本案係於民國94年11月2日發布實施。

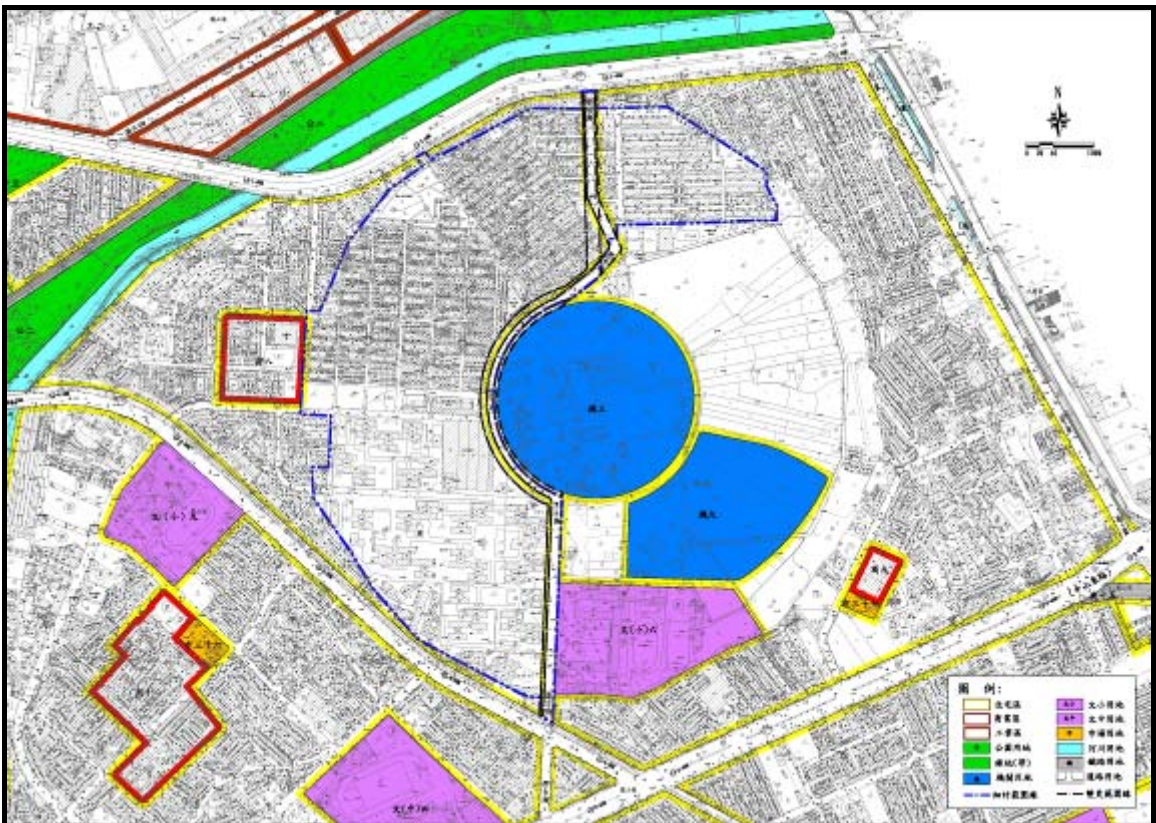
參、變更位置與範圍

本次變更位置位於鳳山區東北側工協新村眷村改建地區(詳圖一)，變更範圍為現勝利路兩側(詳圖二)，變更面積計約 0.7518 公頃。本次作業係擬定細部計畫配合變更主要計畫，其變更範圍詳圖三所示。





圖二：變更範圍示意圖

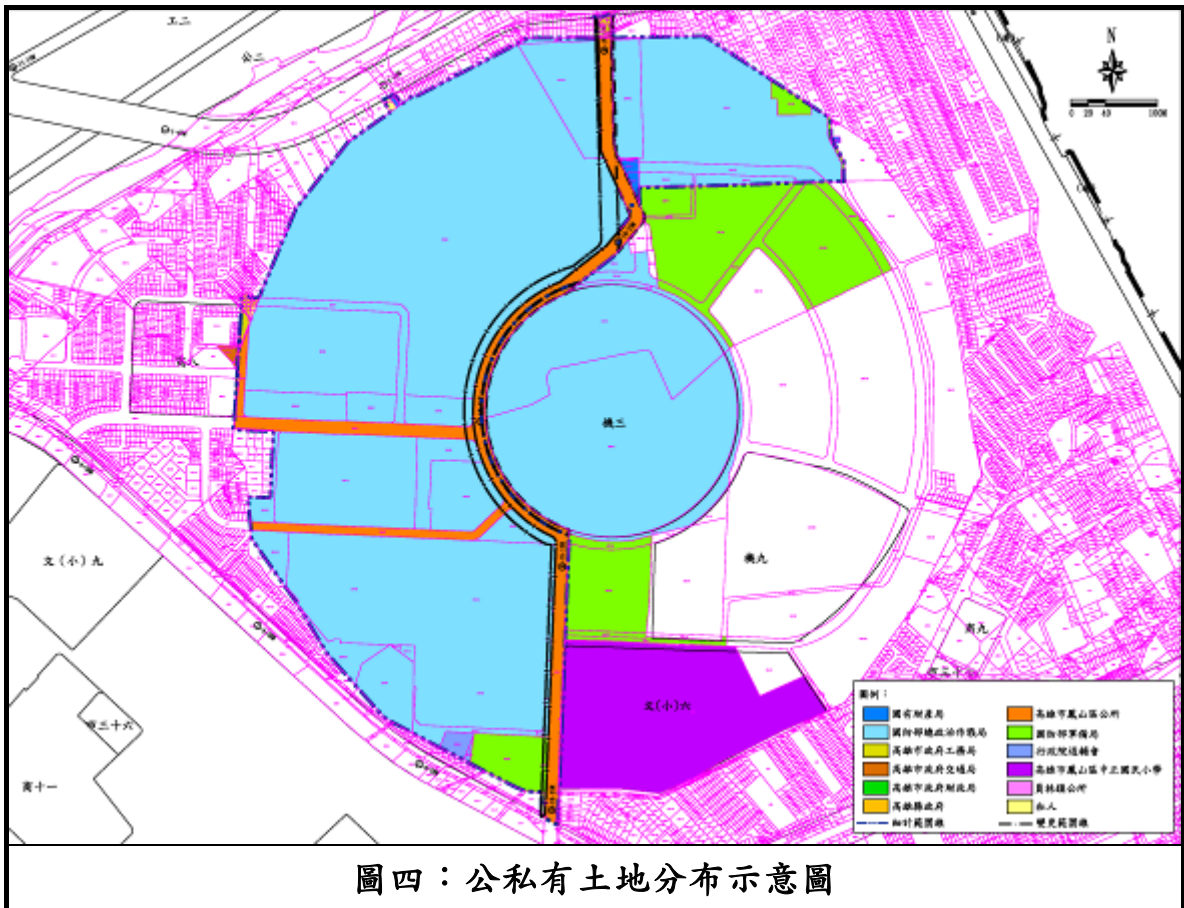


圖三：現行主要計畫內容套細部計畫範圍示意圖

肆、現況基本分析

一、土地產權

本次變更範圍包含現行計畫道路用地及住宅區，道路用地之權屬為高雄市政府，住宅區部分為國防部政治作戰局，另原細部計畫範圍外配合勝利路拓寬至 20M 部分為私有地。(產權分布詳圖四所示。)



二、土地使用現況

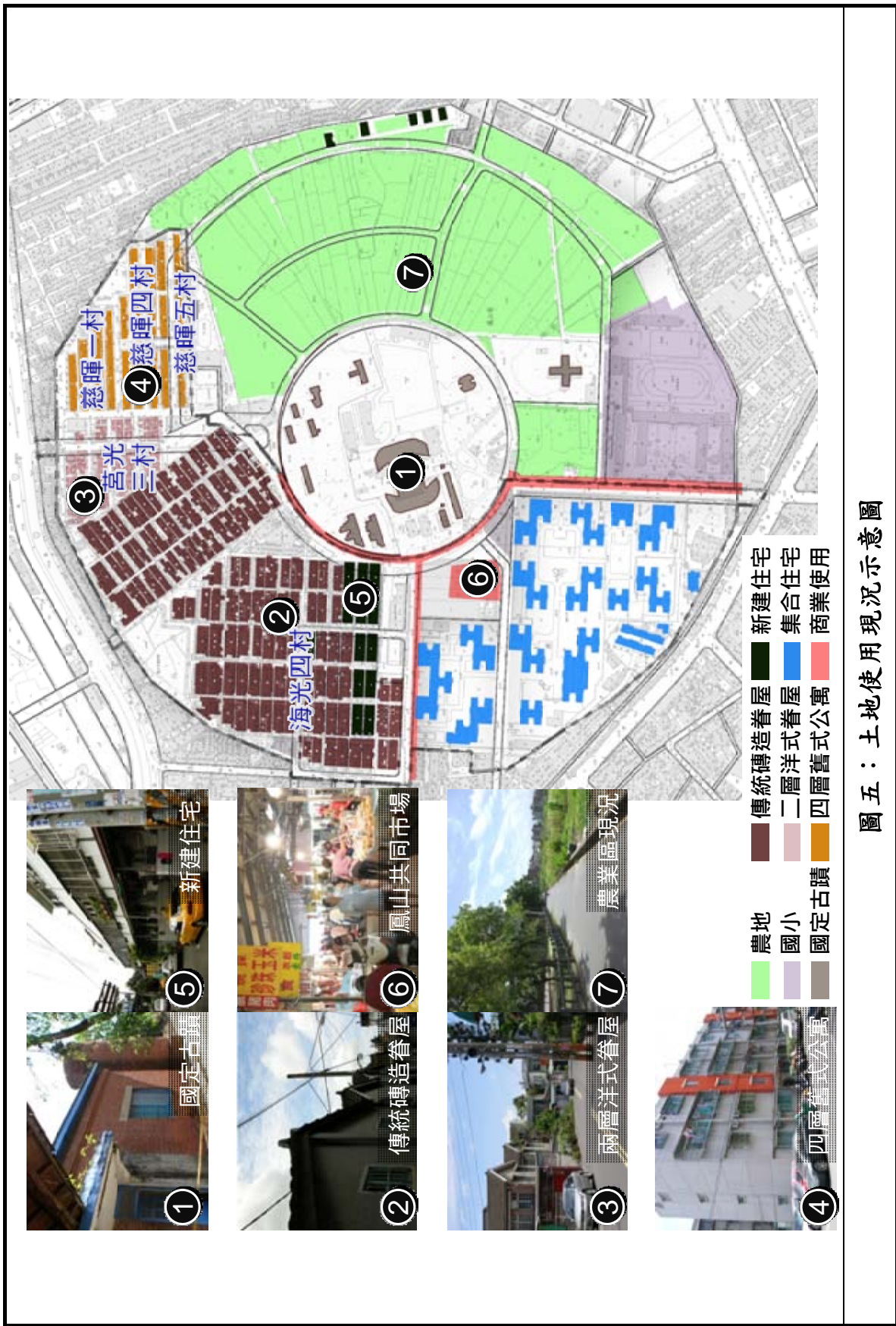
(一) 周邊地區現況

周邊地區包含「前海軍明德訓練班」及其周遭慈暉、莒光、海光等眷村，其土地使用現況除原有軍事功能建物現未使用之外，周遭土地仍維持原有土地使用行為，共包含住宅使用、商業使用、農業使用及軍事歷史建物(圖五所示)。各土地使用現況概述如下：

1. 住宅使用

勝利路周邊住宅使用分佈於北側與西北側，即為現有海光四村、莒光三村、慈暉一村、慈暉四村、慈暉五村，其住宅建物類型分別為傳統磚造眷屋、兩層洋式眷屋、四層舊式公寓及部分已改建新建住宅，眷村型態保持完整，現況仍作住宅使用。

其中莒光三村、慈暉一村、慈暉五村具備有老舊眷舍的保留價值，尤其莒光三村的洋式眷舍更具有眷村保存特色與條件，而因眷村使用者的軍階高低與眷存興建時期的不同，眷村意象保有多重樣貌，更具眷村發展與轉變的歷史足跡，未來可配合劃定國定古蹟形塑整體軍事文化與眷村生活意象的時代特色。



圖五：土地使用現況示意圖

2. 商業使用

商業活動集中於計畫區西南側瑞興路與勝利路間之「鳳山區共同市場」，商業型態為以販售生鮮、民生用品等早晨傳統市集，其市集規模約設有 500 處攤販，為東鳳山地區第一大市集，服務範圍除本地居民之外亦遠及鄰近鳳山地區及大寮地區。

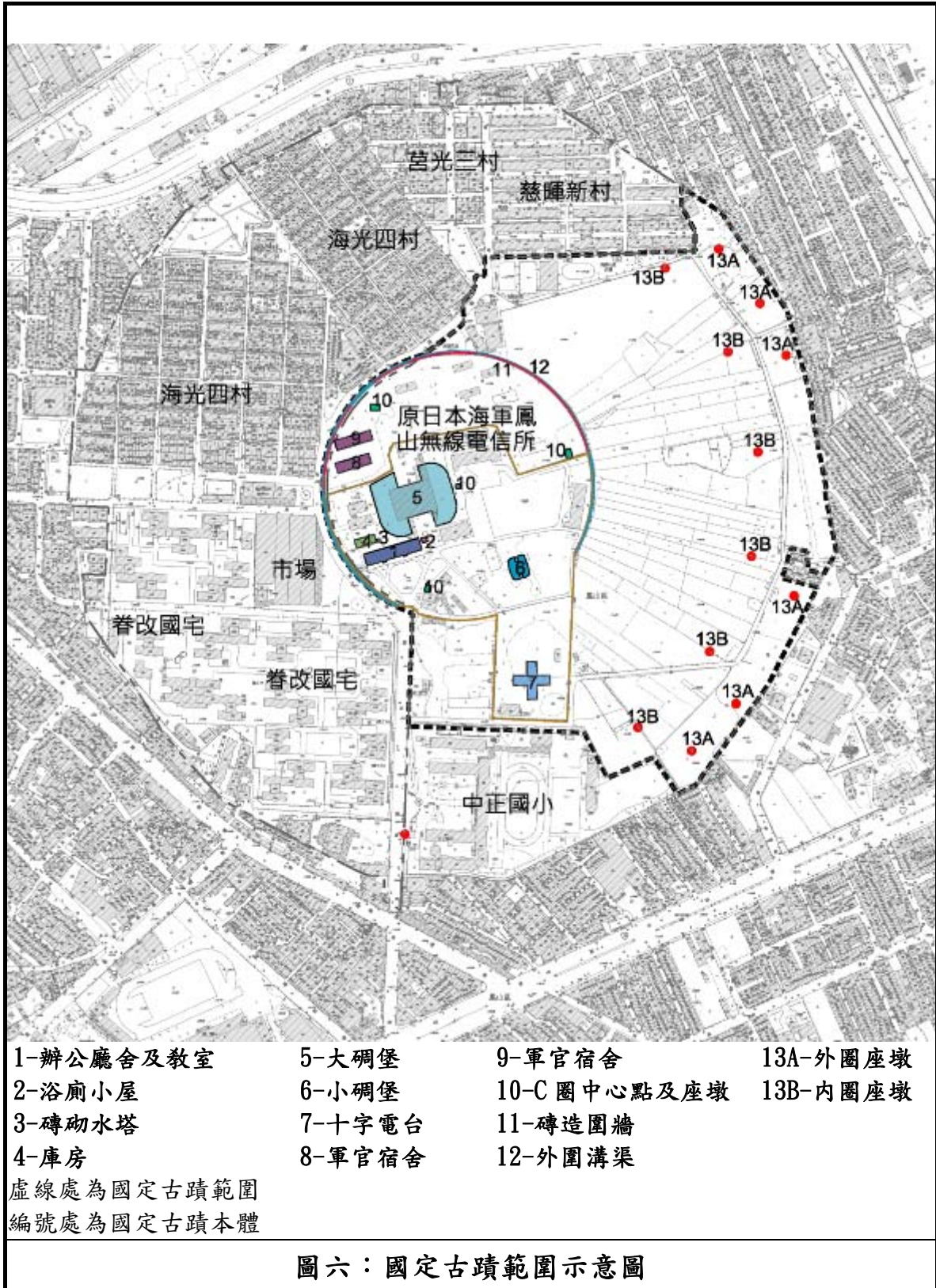
3. 歷史古蹟

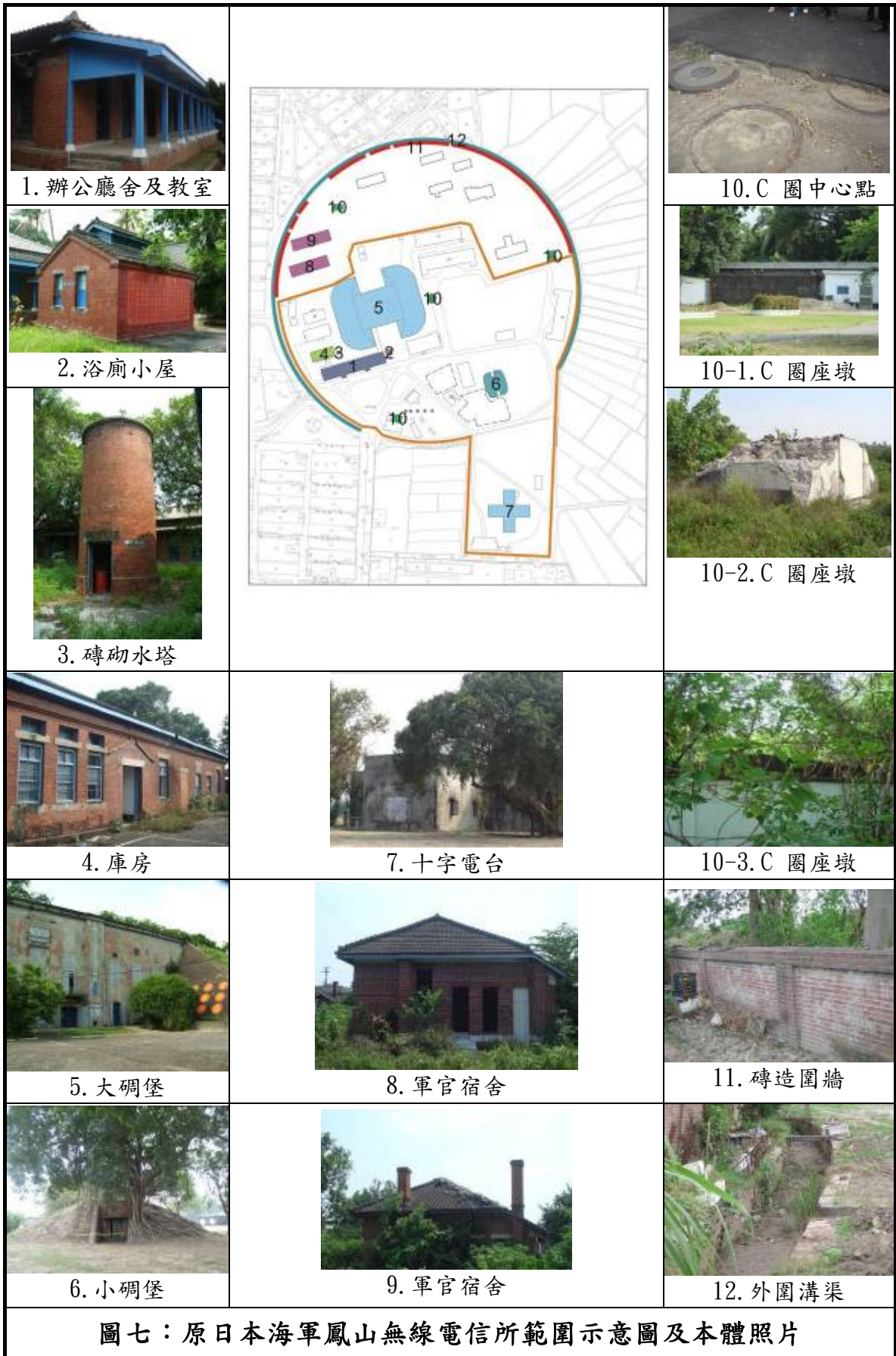
勝利路東側之「原日本海軍鳳山無線電信所」為日治時期無線電信所基地，現已公告為國定古蹟(詳圖六、圖七、圖八所示)，其公告事項如下：

- (1) 古蹟名稱：國定古蹟原日本海基鳳山無線電信所。
- (2) 種類：軍事設施。
- (3) 位置或地址：高雄縣鳳山市勝利路。
- (4) 古蹟本體：大碉堡、小碉堡、辦公廳及教室、十字電台、磚砌水塔、3 座 C 圈座墩及中中心點、浴廁小屋、庫房、2 棟軍官宿舍、磚造圍牆、外圍溝渠、及外圍 12 座 A、B 圈座墩。
- (5) 古蹟及其所定著土地之範圍：詳如圖六示。
- (6) 指定理由：
 - A. 「原日本海軍鳳山無線電信所」為日據時期之三大無線電信所之一，具高度之特殊性與稀少性，且為軍事發展史上之重要設施，具重要歷史文化意義。
 - B. 生命史包括日據時期軍事電信使用，明德訓練班時期白色恐怖事件與軍事管訓活動，具備重要歷史事件或人物之關係。
 - C. 為國際現存稀有之無線電信設施類型，陣列式的天線圓形排列，原設施之敷地、農田、綠帶、座墩、環形道路、各重要營建物等，呈現雙園地貌之都市紋理，甚至電信所外圈圓形地界線與土地分割狀況，亦為本古蹟之重要元素與紋理。整體空間紋理與設施型態特殊，具重要文化資產價值與意義。
 - D. 部分建造物包括大碉堡、小碉堡、電台與電信相關之附屬設施，均具營造技術之保存價值。

計畫區內受原海軍明德訓練班電信功能之影響，以日據時

其中央鐵塔分別向半徑 340 公尺與 400 公尺所劃設之禁建區，
形成同心圓形狀之特殊都市紋理。





圖七：原日本海軍鳳山無線電信所範圍示意圖及本體照片



A5



A6



A7



A11



A13



A14



B2



B3



4



5



B6



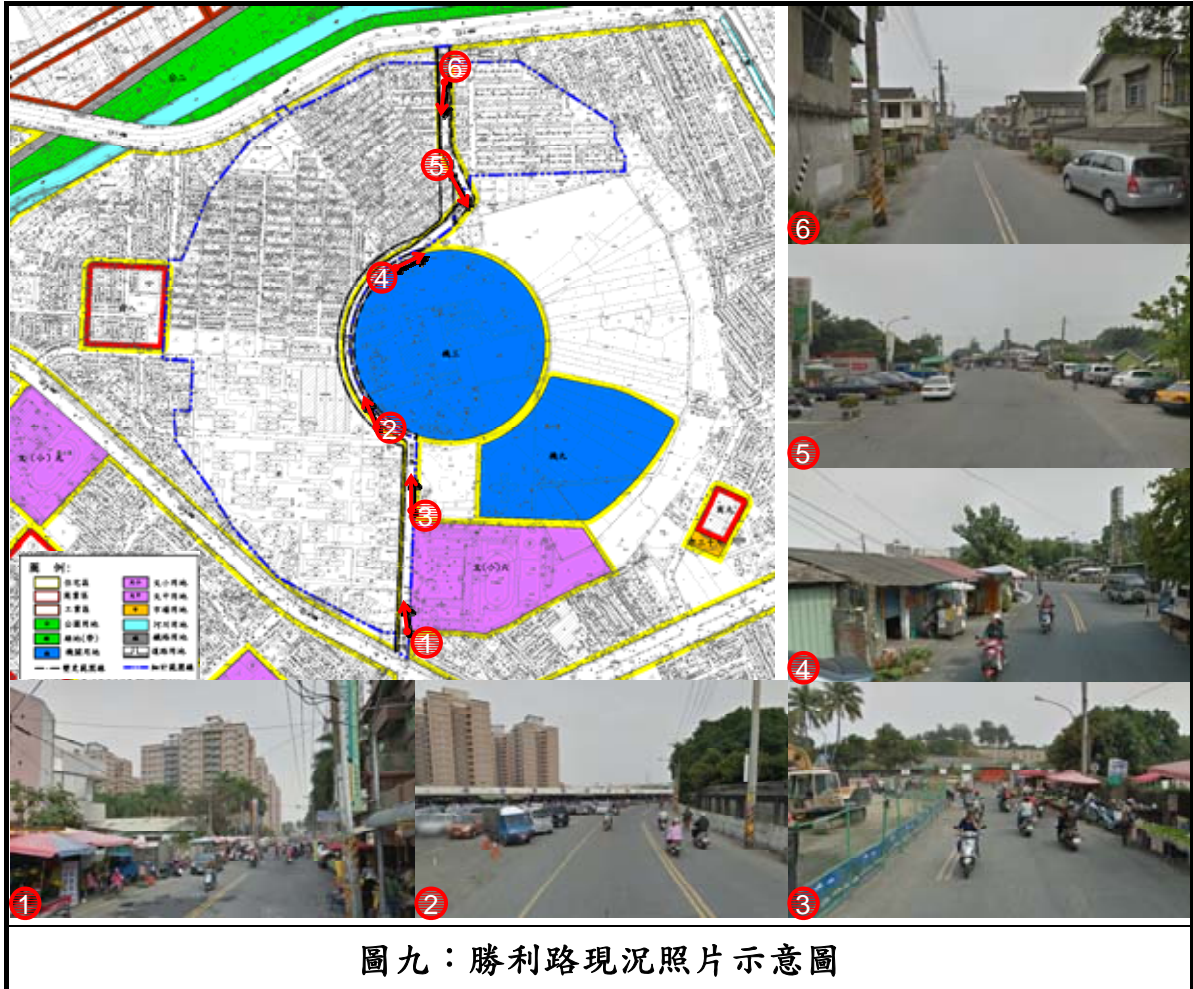
B7



圖八：外圈座墩範圍示意圖及本體照片

(二) 變更範圍現況

本次變更位置位於工協新村細部計畫擬定範圍內，係針對勝利路拓寬辦理變更，勝利路為由北向南穿越計畫區，現況為寬度 15 公尺之道路。(詳圖九所示)



三、交通系統現況

(一) 鳳山區整體交通系統

1. 公路系統

鳳山區西側緊鄰高雄市區，為高雄市東側門戶，以國道 1 號、省道 25 號、183 號道路作為南北向聯外幹道；以省道 1、1 戊與 88 號(東西向快速公路—高雄潮州線)作為東西向聯外幹道。地區主要幹道以經武路(台 25 線)、五甲路(183 號)、鳳頂路(183 甲)、建國路(台 1 線)、中山路(台 1 戊線)、國泰路與鳳南路為主。

鳳山區因西側緊鄰高雄市區，在省道台 88 線完工通車後，對於過去大寮區、屏東、萬丹、潮州西行進入高雄市之過境車流所造成南鳳山地區交通阻塞已有改善。

2. 鐵路運輸

(1) 南迴鐵路系統

鳳山區有台鐵南迴鐵路系統聯接南北，基地西側約 2 公里處並設有鳳山車站。近來台鐵已由過去以長程運輸為主之服務定位轉型為以中、短程之運輸服務，並朝向捷運化發展。轉型後運輸服務更為便捷。

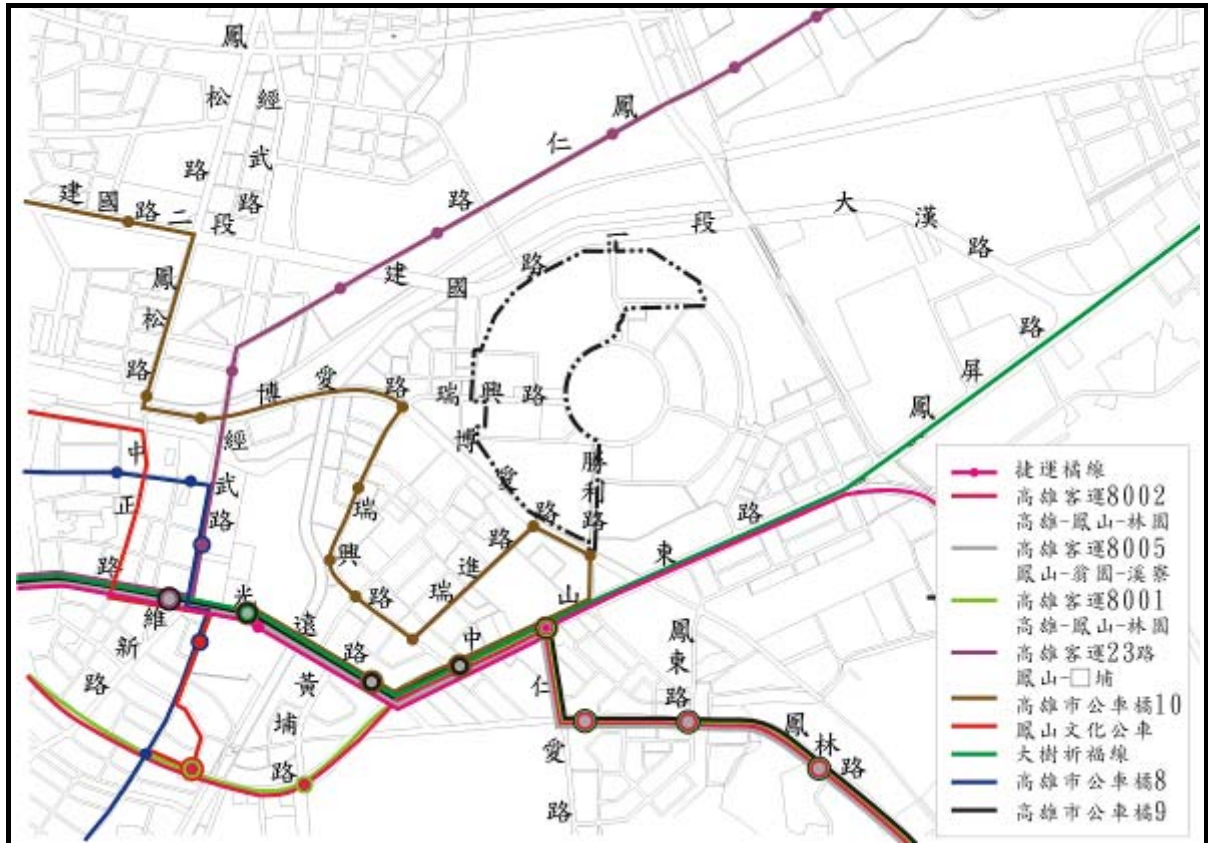
(2) 高雄捷運橘線

高雄捷運橘線西起高雄市鼓山區西子灣站，沿中正路往東至鳳山區自由路東行至大寮區大寮站全線共規劃 14 處車站，並於鳳山區設有四處站區，其中基地南側約五百公尺處設有鳳山國中站。

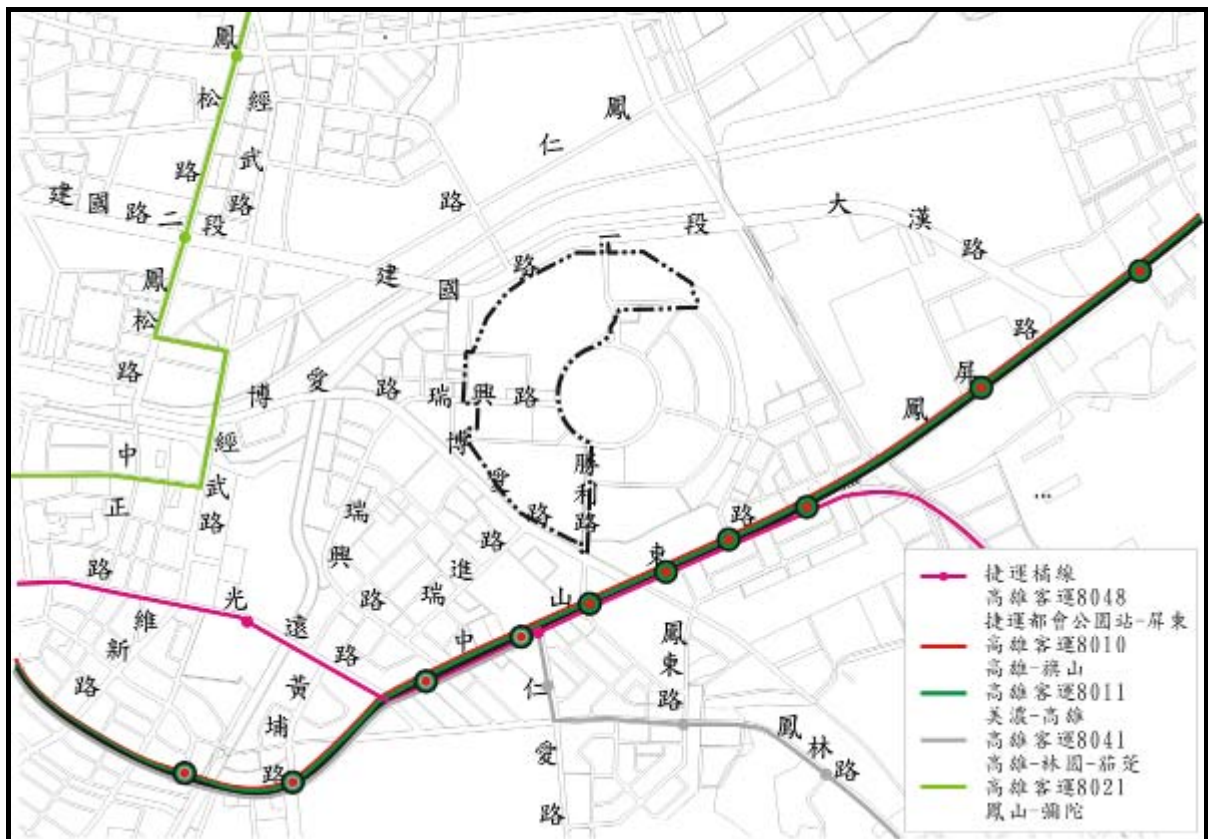
未來藉由捷運場站的聯絡，不論是進入高雄市區，或至左營三鐵共構車站轉乘高鐵均相當便捷。

3. 公車系統

通過本計畫區周邊之公車路線計有 14 路，可藉由公車之搭程通往高雄市中心、屏東、旗山、美濃、林園、茄萣、彌陀、大樹、大寮等地區，並連通至高雄捷運橘線，因此大眾運輸系統尚稱便利。(詳圖十、圖十一所示)



圖十：公車系統示意圖(一)



圖十一：公車系統示意圖(二)

(二) 計畫區交通系統

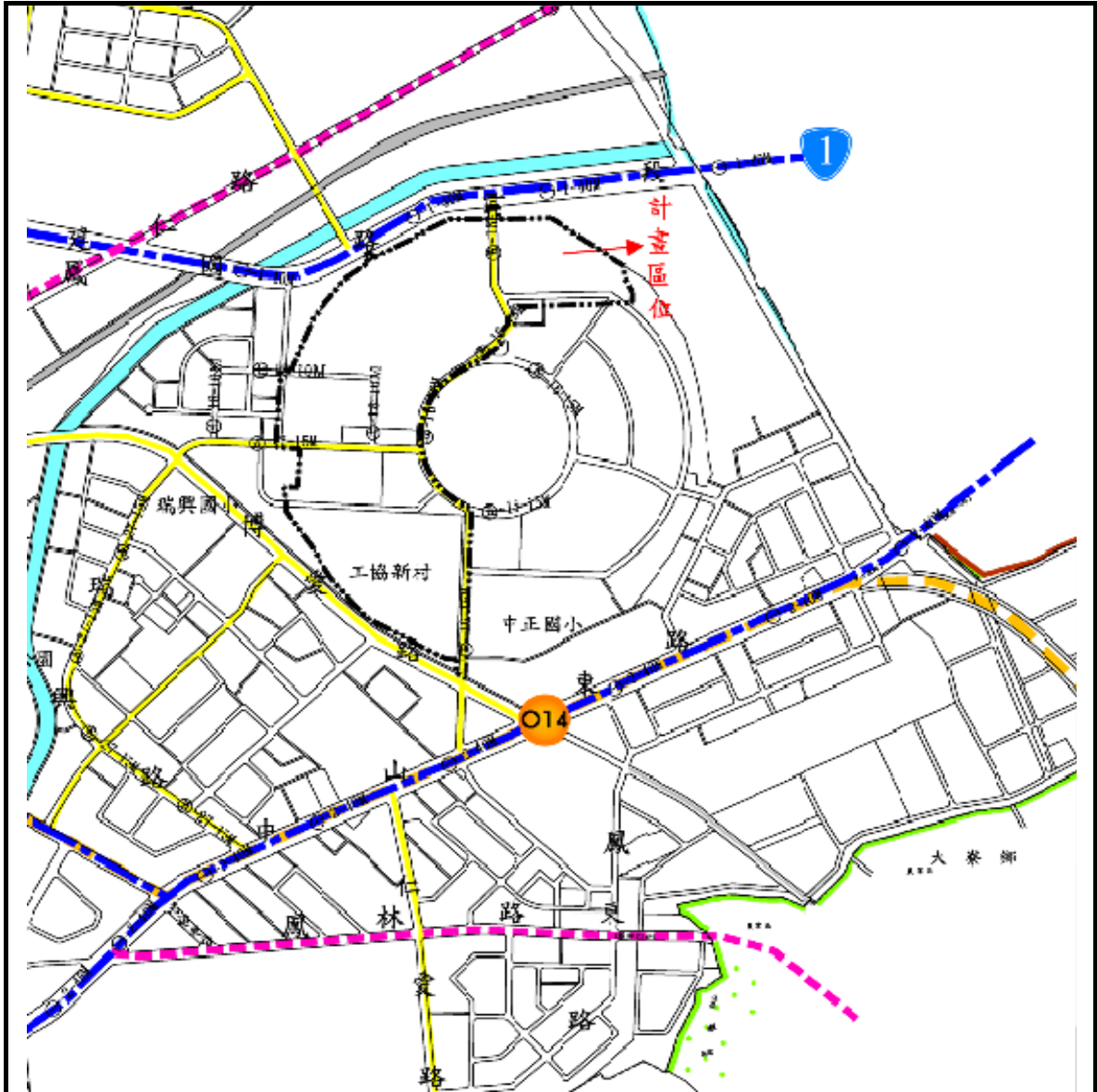
計畫區內交通系統聯外道路以南北向之「㊦-16-15M」計畫道路(勝利路)為主軸，往南與往北分別可與「㊦-2-40M」(省一-中山東路)與「㊦-1-40M」(省一-建國路)鳳山區之主要東西向聯外省到道路系統連結。(詳圖十二所示。)

區內主要道路方面，以「㊦-27-15M」(瑞興路)計畫道路聯結計畫區西側至基地中心、以「㊦-18-10M」計畫道路聯結計畫區西側住宅區與商業區。

區內次要道路與出入道路方面，計畫區西側與北側以社區既成巷道為主，其道路呈棋盤式紋理；東側以產業道路向外聯結。(詳圖十三、表二所示。)



圖十二：鳳山區都市交通運輸系統示意圖



圖十三：細部計畫區周邊道路系統示意圖

表二：細部計畫區周邊道路系統編號表

新編號	寬度(M)	長度(M)	說明
一-1	40	3375	建國路
一-2	40	5430	國泰路-維武路-中山東路
五-16	15	1245	勝利路
五-27	15	1500	瑞興路
七-18	10	575	瑞中街

伍、現行都市計畫概要

一、計畫年期

以民國 105 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 526,000 人，居住密度每公頃約 480 人。

三、土地使用分區計畫(詳表三、圖十四所示)

(一) 住宅區

規劃住宅區總面積 1299.1466 公頃。

(二) 商業區

調整部分商業區為三級古蹟「鳳儀書院」保存區，調整後商業區面積為 107.3437 公頃。

(三) 特定休閒商業專用區

配合衛武營藝術文化中心設置調整特定休閒商業專用區面積，現行特定休閒商業專用區面積為 9.4111 公頃。

(四) 工業區

現行計畫工業區面積為 116.8628 公頃。

(五) 文教區

配合紅毛港舊聚落遷村，調整部分住宅區為文教區，共計增加 0.1177 公頃，現行文教區總面積為 0.7977 公頃。

(六) 保存區、古蹟保存區

調整部分商業區為三級古蹟「鳳儀書院」保存區，以及配合紅毛港舊聚落遷村，調整部分住宅區為保存區、部分保存區為住宅區，兩案共計減少 0.0318 公頃，現行保存區面積為 3.9694 公頃。

配合三級古蹟鳳山縣城殘蹟「東便門、東福橋」調整部分住宅區為古蹟保存區，現行古蹟保存區面積為 0.0315 公頃。

(七) 農會專用區

劃設一處農會專用區供鳳山市農會供銷部使用，面積 2.27 公頃。

(八) 加油站專用區

於五甲旁劃設加油站專用區一處，面積 0.12 公頃，現況已開闢使用。

(九) 農業區

配合市 15 用地營運規模成長，變更部分農業區為「市 15」批發市場用地；以及配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程變更部分農業區為水溝用地，兩案共計減少農業區 0.767 公頃，現行農業區面積為 145.3915 公頃。

(十) 保護區

規劃保護區係為保護山坡地而劃設，現行面積為 6.7501 公頃。

(十一) 河川區

配合水利整治工程調整河川區面積為 0.0252 公頃。

(十二) 社會福利專用區

現行計畫劃設一處社會福利專用區供慈濟功德會使用，面積約 1.09 公頃。

四、公共設施用地計畫

包含學校用地、公園用地、公兒用地、運動場用地、綠地(帶)、廣場用地、廣場兼停車場用地、機關用地、市場用地、瓦斯設施用地、液化天然氣開闢站用地、污水處理廠、變電所用地、加油站用地、車站用地、電信用地、公用事業用地、河川用地、水溝用地、河道用地、運河用地、排水用地、河川區兼供道路使用、河道用地兼供道路使用、社教機構用地、社教機構用地兼供學校使用、捷運機構用地(兼供排水使用)、電力事業用地、公用事業用地。

五、交通系統計畫

道路系統係依實際發展需要而檢討，並配合都市發展趨勢，以因應未來之需求，鳳山區交通運輸系統規劃分為鐵路系統、道路系統與捷運系統。

表三：鳳山市主要計畫現行計畫土地使用分區面積一覽表

項目		鳳山都市計畫面積 (公頃)	估計面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	1293.4526	52.46	56.82
	商業區	107.1589	4.35	4.71
	特定休閒商業區	9.4111	0.38	0.41
	工業區	116.7995	4.74	5.13
	文教區	0.7977	0.03	0.04
	保存區	3.9694	0.16	0.17
	古蹟保存區	0.0315	0.00	0.00
	農會專用區	2.2700	0.09	0.10
	加油站專用區	0.1200	0.00	0.01
	河川區	0.0252	0.00	0.00
	社會福利專用區	1.0900	0.04	0.05
	電信專用區	0.7250	0.03	0.03
	車站專用區	10.8563	0.44	0.48
	小計	1546.7072	62.73	67.94
	都市 發展 用地	文高用地	20.3100	0.82
文中用地		45.8000	1.86	2.01
文中小用地		10.7500	0.44	0.47
文小用地		64.7278	2.63	2.84
社教機構用地		9.9218	0.40	0.44
公園用地		82.3940	3.34	3.62
公園用地(兼供鐵路使用)		1.2400	0.05	0.05
公兒用地		6.5284	0.26	0.29
運動場用地		21.0534	0.85	0.92
綠地(帶)用地		19.7313	0.80	0.87
廣場用地		1.3200	0.05	0.06
機關用地		179.6532	7.28	7.89
市場用地(批)		5.0443	0.20	0.22
市場用地		1.0900	0.04	0.05
瓦斯設施用地		4.8080	0.20	0.21
液化天然氣開關站用地		0.1720	0.01	0.01
污水處理廠用地		10.2700	0.42	0.45
變電所用地		1.9100	0.08	0.08
加油站用地		0.6500	0.03	0.03
鐵路用地		2.2022	0.09	0.10
鐵路用地(兼供園道使用)		3.7900	0.15	0.17
道路用地		226.6987	9.19	9.96
道路用地(供快速公路使用)		2.1020	0.09	0.09
道路用地(兼供鐵路使用)		0.3700	0.02	0.02
電力事業用地		0.2218	0.01	0.01
公用事業用地		0.3673	0.01	0.02
捷運系統用地		2.2737	0.09	0.10
捷運系統用地(兼供排水使用)		0.1037	0.00	0.00
社教機構用地兼供學校使用		4.3400	0.18	0.19
水溝用地		1.2227	0.05	0.05
小計		729.8436	29.60	32.11
合計		2276.5508	92.33	—
非 都 市 發 展 用 地		農業區	145.3293	5.89
	保護區	6.7501	0.27	—
	河川用地	29.5753	1.20	—
	排水用地	0.5457	0.02	—
	河道用地	0.7391	0.03	—
	河川區兼供道路使用	0.2066	0.01	—
	運河用地兼供道路使用	0.1948	0.01	—
	運河用地	4.4452	0.18	—
	小計	189.0088	7.67	—
總計	2465.5596	100.00	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農業區、墓地、水溝用地等之面積。
 3. 表內面積係彙整自第二次通盤檢討後個案變更面積。

陸、變更理由與變更內容

一、變更理由

本次擬定細部計畫配合變更主要計畫係配合勝利路之調整，其變更理由如下：

(一) 將五-16-15M 道路拓寬為 20 公尺，以提升道路服務水準。

因應眷村改建後，土地強度提升所衍生之交通需求，故應提升道路寬度，以增加道路服務流量。(詳圖十五)

(二) 避免影響國定古蹟範圍

現行計畫道路用地範圍內涵蓋國定古蹟西側圍牆，故配合調整計畫道路位置，以保全古蹟。

二、變更內容

本次變更係將五-16-15M(勝利路)調整路型並變更為 20M，變更內容詳圖十六及表四所示，變更前後面積增減對照表詳表五所示，變更後計畫內容套繪細部計畫內容詳圖二十一、圖二十二所示。

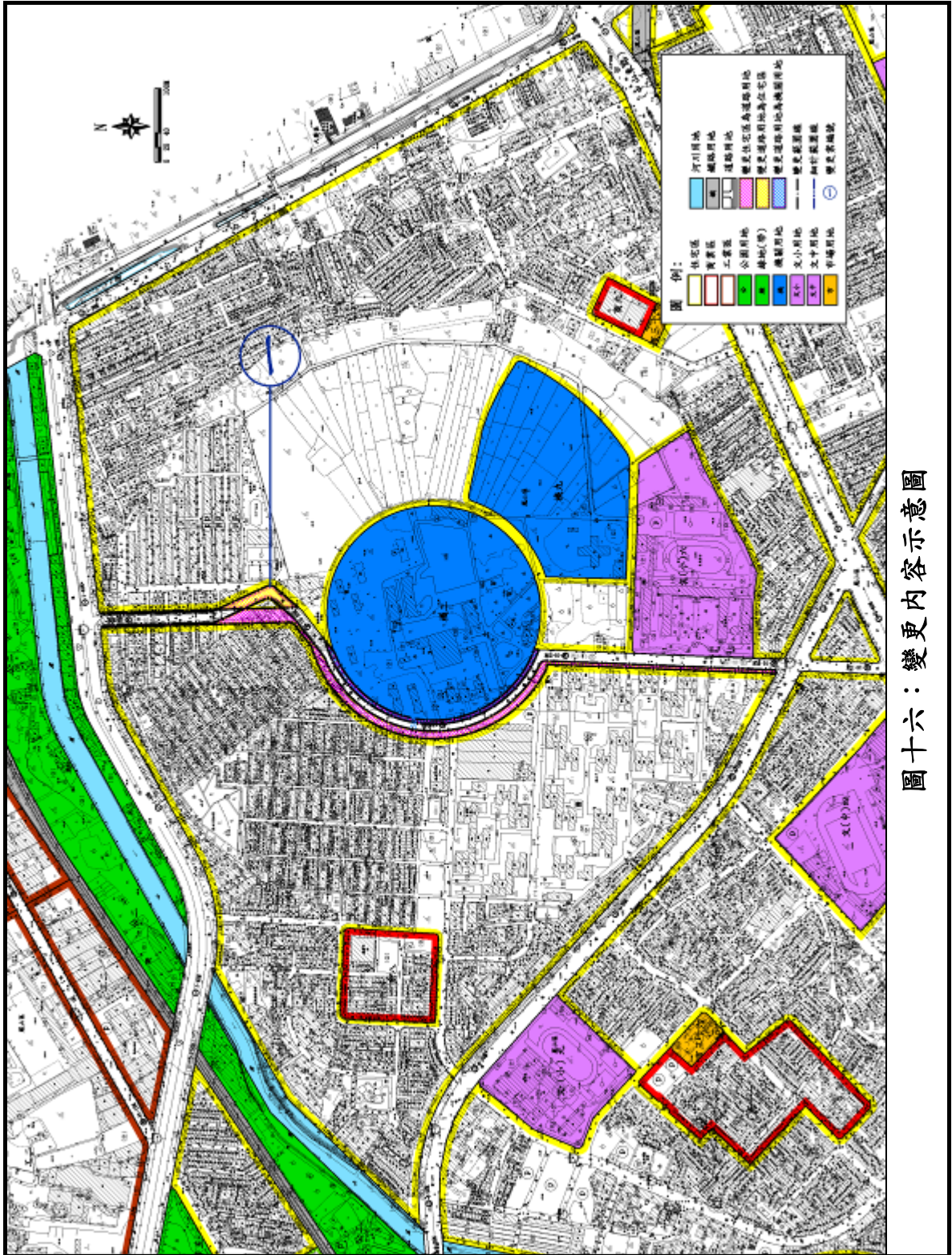


圖十五：工協新村地區細部計畫規劃構想示意圖

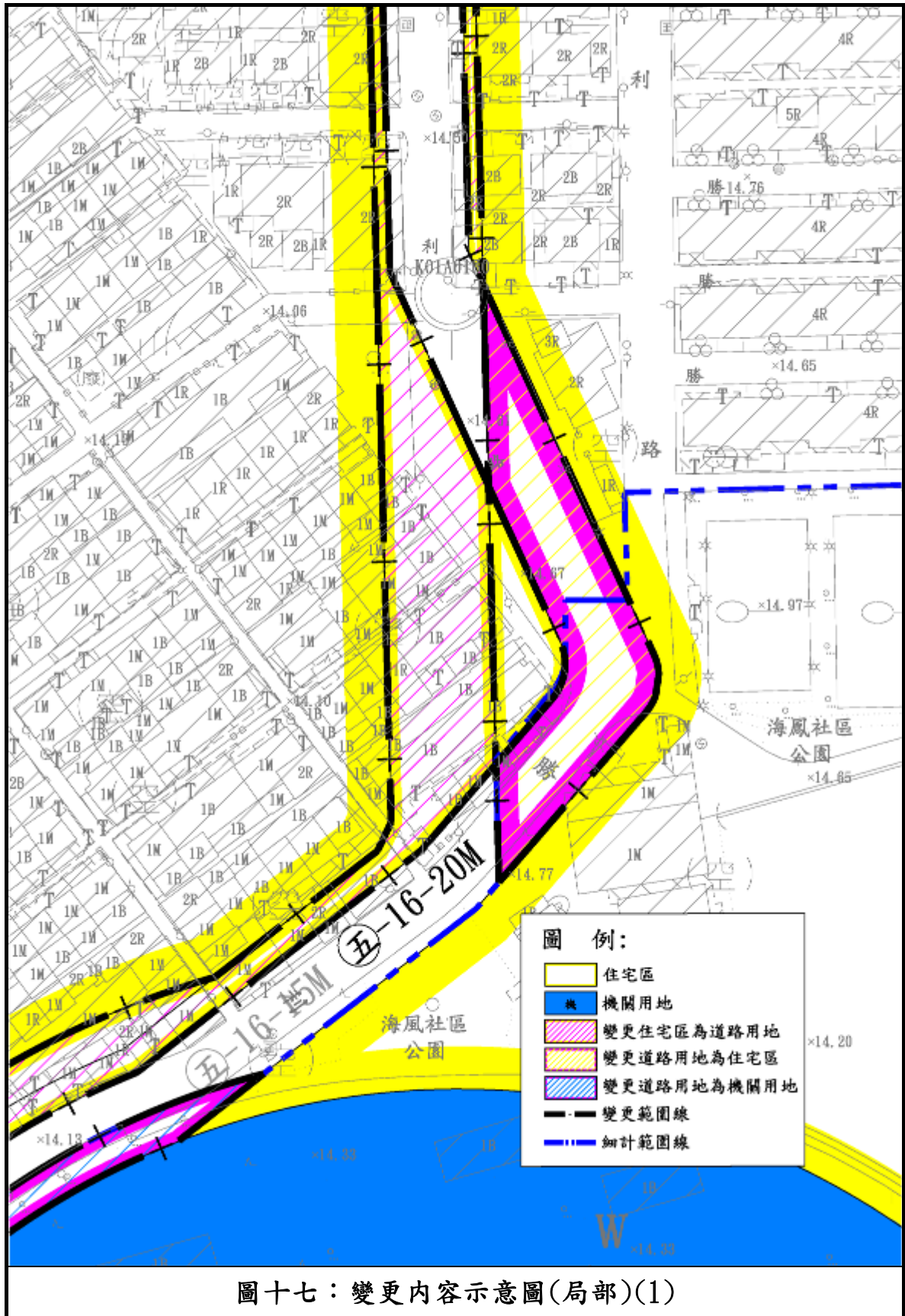
表四：變更內容明細表

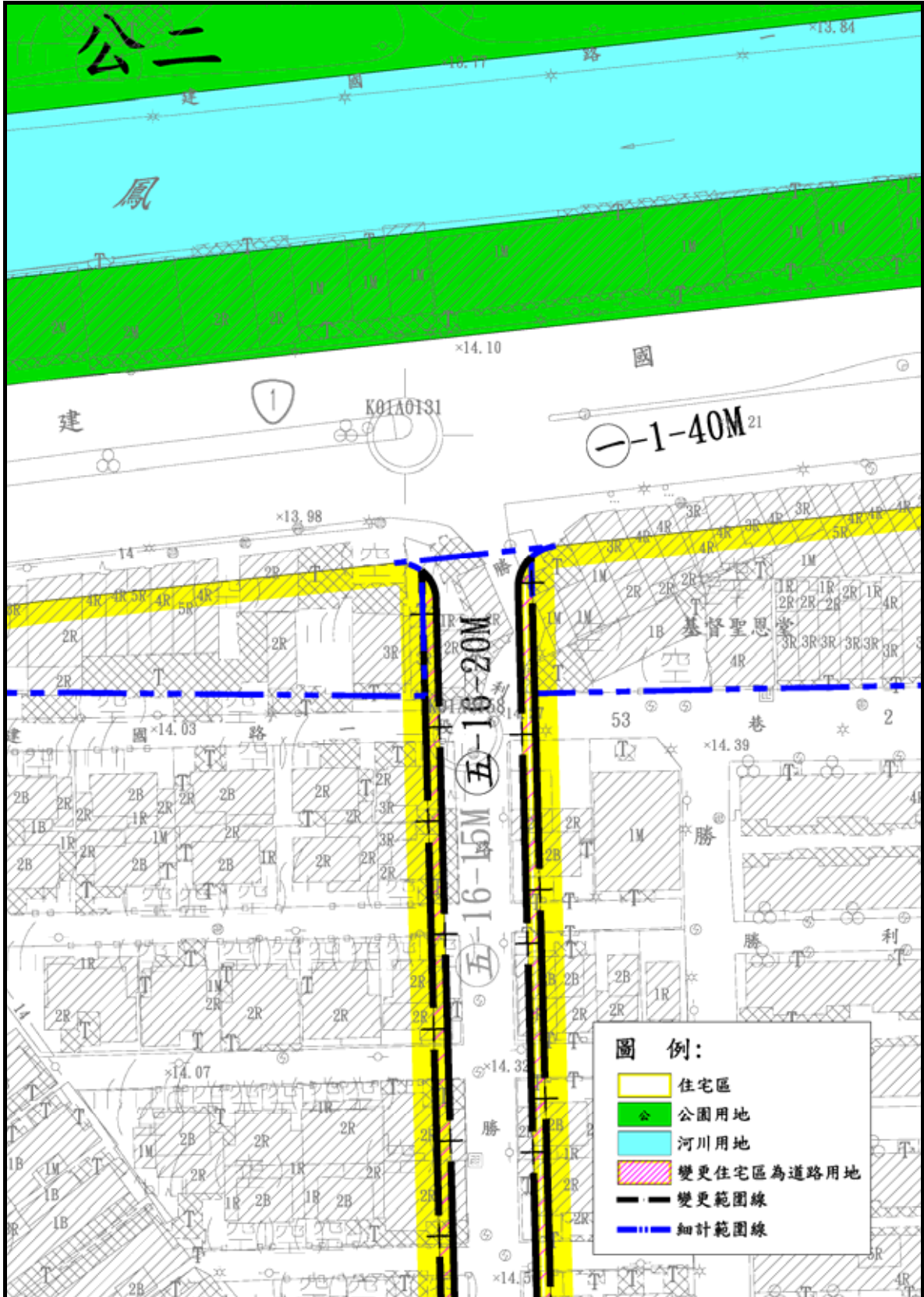
編號	位置	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)	變更理由	備註或附帶條件
一	勝利路	住宅區 (0.8275)	道路用地 (0.8275)	1. 將五-16-15M 道路拓寬為 20 公尺，以提升道路服務水準。 因應眷村改建後，土地強度提升所衍生之交通需求，故應提升道路寬度，以增加道路服務流量。(詳圖十六) 2. 避免影響國定古蹟範圍。 現行計畫道路用地範圍內涵蓋國定古蹟西側圍牆，故配合調整計畫道路位置，以保全古蹟。	備註： 1. 變更後道路用地納入細部計畫重劃範圍，以市地重劃方式辦理開發。 2. 變更後機關用地併東側機關用地，另案辦理變更為保存區或其他分區。
		道路用地 (0.1067)	住宅區 (0.1067)		
		道路用地 (0.2184)	「機三」機關用地 (0.2184)		

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依核定圖實地分割測量為準。

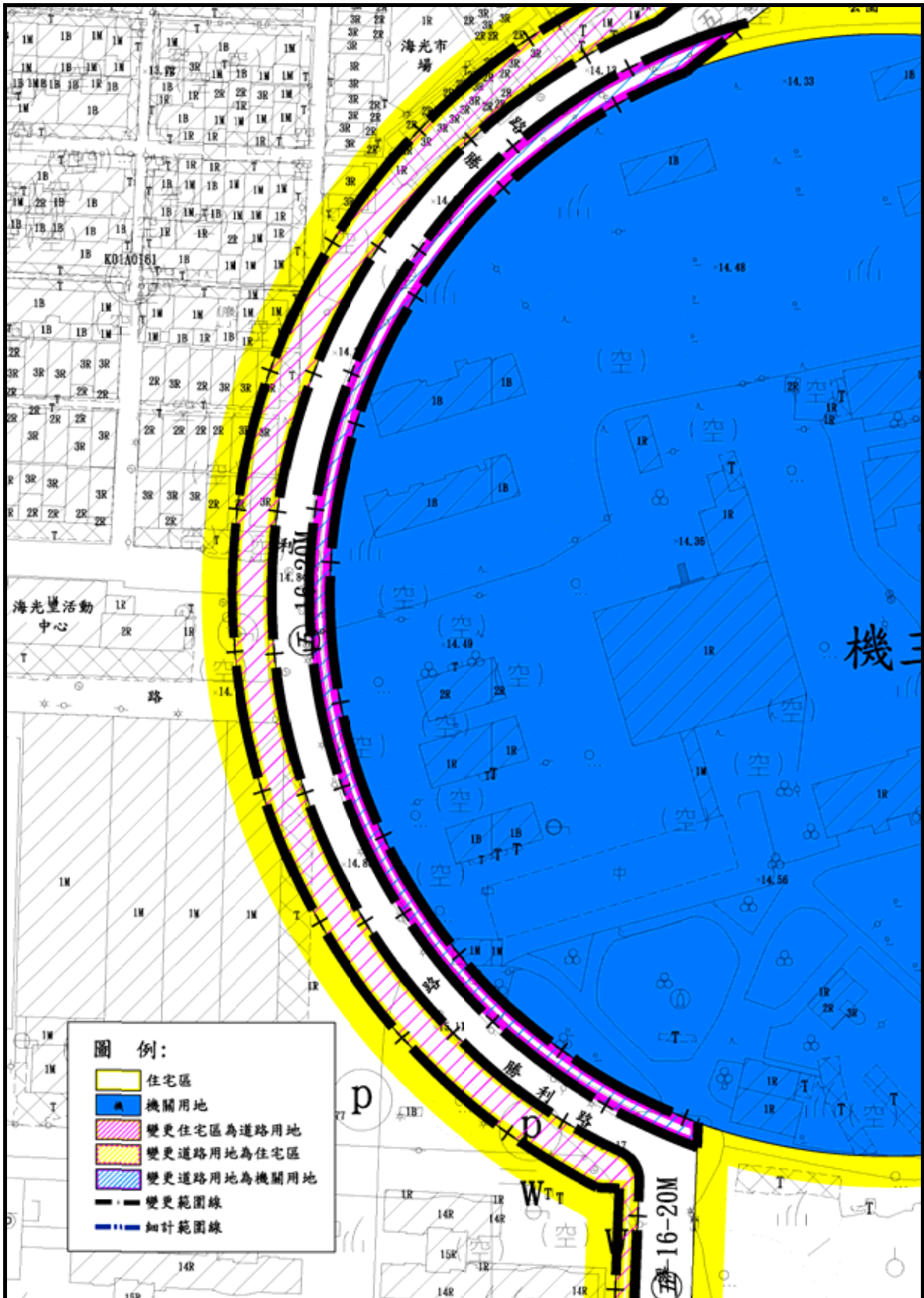


圖十六：變更內容示意圖





圖十八：變更內容示意圖(局部)(2)



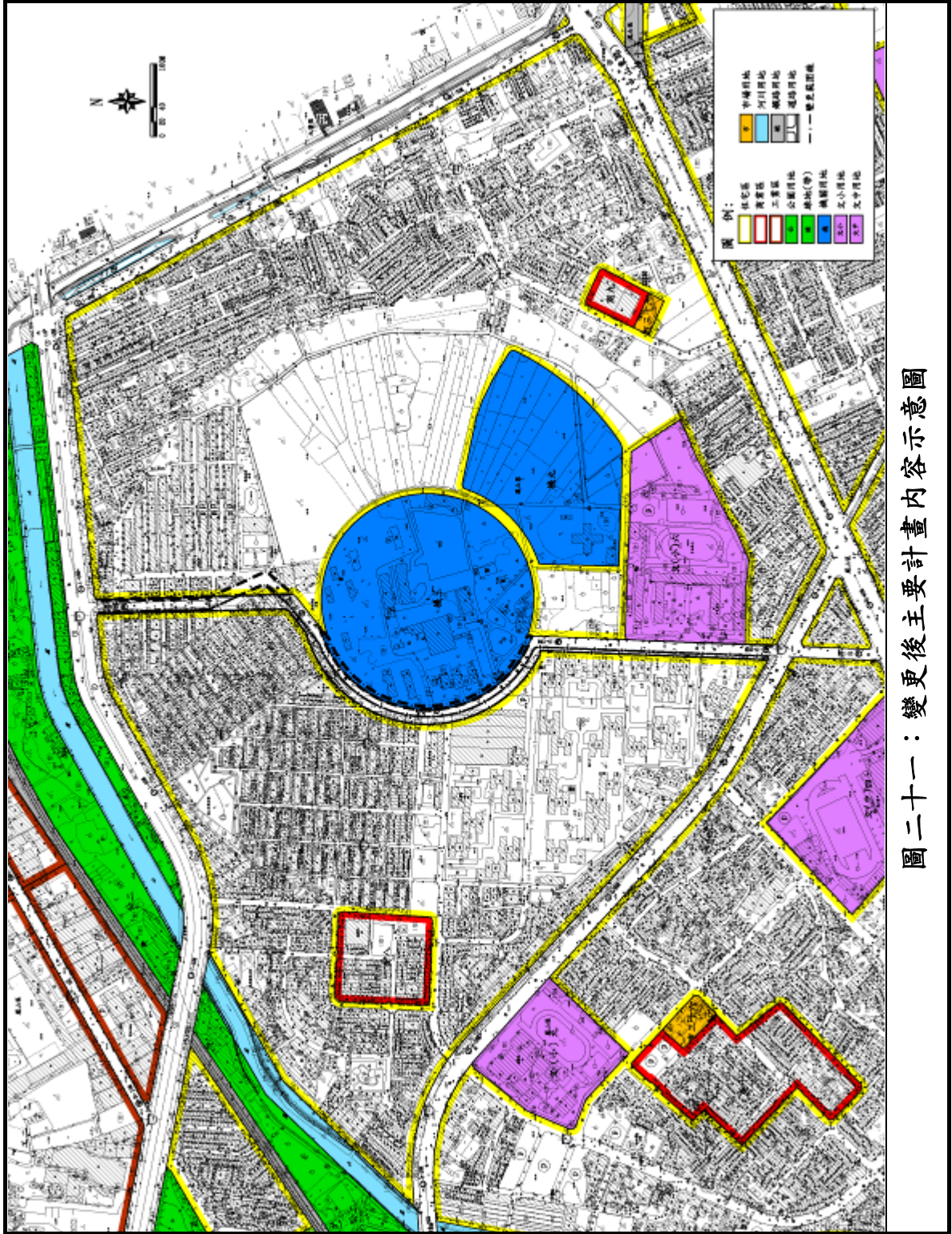
圖十九：變更內容示意圖(局部)(3)

表五：變更前後土地使用面積對照表

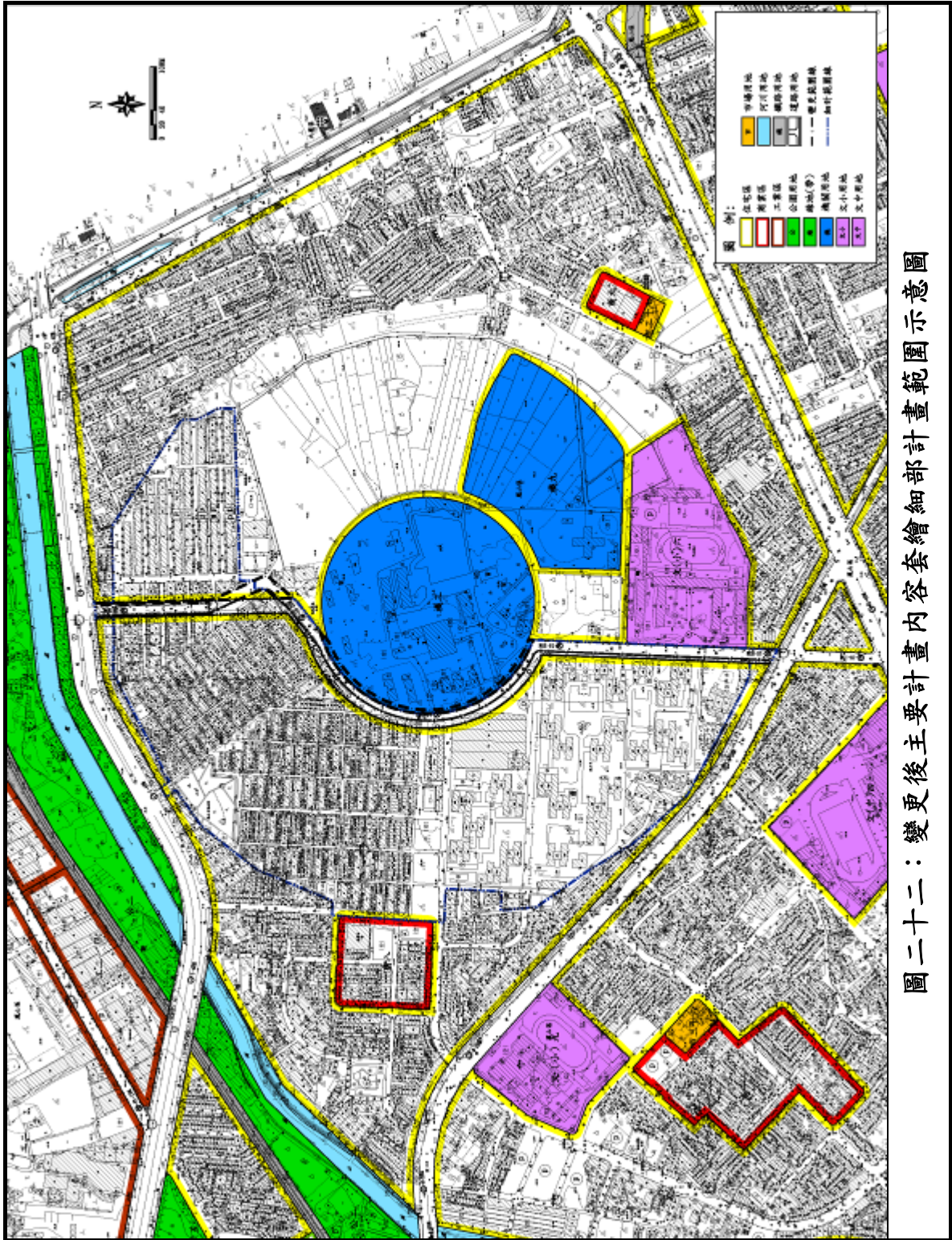
項目	現行都市計畫面積	變更增減面積	變更後計畫				
			面積	估計畫面積比例	佔都市發展用地面積比例		
土地 使用 分區	住宅區	1299.1466	-0.7208	1298.4258	52.66	57.03	
	商業區	107.3437		107.3437	4.35	4.71	
	特定休閒商業區	9.4111		9.4111	0.38	0.41	
	工業區	116.8628		116.8628	4.74	5.13	
	文教區	0.7977		0.7977	0.03	0.04	
	保存區	3.9694		3.9694	0.16	0.17	
	古蹟保存區	0.0315		0.0315	0.00	0.00	
	農會專用區	2.2700		2.2700	0.09	0.10	
	加油站專用區	0.1200		0.1200	0.00	0.01	
	河川區	0.0252		0.0252	0.00	0.00	
	社會福利專用區	1.0900		1.0900	0.04	0.05	
	小計	1541.0680	-0.7208	1540.3472	62.47	67.66	
	都市 發展 用地	文高用地	20.3100		20.3100	0.82	0.89
		文中用地	45.8000		45.8000	1.86	2.01
文中小用地		10.7500		10.7500	0.44	0.47	
文小用地		64.7278		64.7278	2.63	2.84	
社教機構用地		9.9218		9.9218	0.40	0.44	
公園用地		83.6340		83.6340	3.39	3.67	
公兒用地		6.5284		6.5284	0.26	0.29	
運動場用地		21.0534		21.0534	0.85	0.92	
綠地帶用地		21.3830		21.3830	0.87	0.94	
廣場用地		1.3200		1.3200	0.05	0.06	
廣場兼停車場用地		0.6800		0.6800	0.03	0.03	
機關用地		180.1911	0.2184	180.4095	7.32	7.92	
市場用地(批)		5.0443		5.0443	0.20	0.22	
市場用地		1.0900		1.0900	0.04	0.05	
瓦斯設施用地		4.8080		4.8080	0.20	0.21	
液化天然氣開關站用地		0.1720		0.1720	0.01	0.01	
污水處理廠用地		10.2700		10.2700	0.42	0.45	
變電所用地		1.9100		1.9100	0.08	0.08	
加油站用地		0.6500		0.6500	0.03	0.03	
車站用地		0.5700		0.5700	0.02	0.03	
鐵路用地		7.9912		7.9912	0.32	0.35	
道路用地		227.1643	0.5024	227.6667	9.23	10.00	
河川區兼供道路使用		0.2066		0.2066	0.01	0.01	
道路用地(供快速公路使用)		2.1020		2.1020	0.09	0.09	
電信用地		0.1050		0.1050	0.00	0.00	
電力事業用地		0.2218		0.2218	0.01	0.01	
公用事業用地		0.3673		0.3673	0.01	0.02	
捷運系統用地		2.2737		2.2737	0.09	0.10	
捷運系統用地(兼供排水使用)		0.1037		0.1037	0.00	0.00	
社教機構用地兼供學校使用		4.3400		4.3400	0.18	0.19	
小計	735.6894	0.7208	736.4102	29.87	32.34		
合計	2276.7574		2276.7574	92.34	100.00		
非 都市 發展 用地	農業區	145.3915		145.3915	5.90	—	
	保護區	6.7501		6.7501	0.27	—	
	河川用地	29.6868		29.6868	1.20	—	
	水溝用地	1.2227		1.2227	0.05	—	
	排水用地	0.5457		0.5457	0.02	—	
	河道用地	0.5654		0.5654	0.02	—	
	河道用地兼供道路使用	0.1948		0.1948	0.01	—	
	運河	4.4452		4.4452	0.18	—	
小計	188.8022	0.0000	188.8022	7.66	—		
總計	2465.5596	0.0000	2465.5596	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。



圖二十一：變更後主要計畫內容示意圖



柒、實施進度及經費

本案變更後未開闢之道路用地計約 0.8275 公頃，開發經費預計為 1,806 萬元；其土地取得方式係納入細部計畫一併以市地重劃辦理開發；另原位於道路用地之公告古蹟範圍則變更為機關用地，日後併東側機關用地一併取得。

表六：實施進度及經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式					開闢經費(萬元)				主辦單位	預定完 成年度	經費 來源
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	自行開 闢後無 償捐贈	其他	土地 徵收 費用	整地 費用	工程 費用	總計			
道路 用地	0.8275			✓			-	-	1,806	1,806	高雄市政府	104 ~ 107	納入 市地 重劃 負擔
機關 用地	0.2184					✓	-	-	-	-	高雄市政府 或 文化部	-	-
合計	1.0860	-	-	-	-		-	-	1,806	1,806	-	-	-

註：表內經費僅供參考，實際開發經費及預定完期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

附件一：變更範圍地主清冊

附件一、變更範圍地主清冊一覽表

地段	地號	面積 (m ²)	變更範圍 內面積 (m ²)	所有 權人	管理機關	現行分區	公告現值 (元/m ²)
埤頂	1243-16	134	134	公有	高雄縣政府	道路用地	25000
埤頂	1243-33	17514	3561.36	公有	高雄市鳳山區公所	道路用地	25748
埤頂	1243-34	90356	4107.35	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-35	21966	17.16	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-41	5702	580.44	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-67	24839	5.26	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-74	4096	172.97	公有	高雄市鳳山區公所	住宅區	25000
埤頂	1243-77	3124	117.57	公有	高雄市鳳山區公所	住宅區	25000
埤頂	1243-79	2	0.11	公有	高雄市鳳山區公所	住宅區	29502
埤頂	1243-82	15	13.27	公有	財政部國有財產局	住宅區	29000
埤頂	1243-87	1891	676.62	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-98	3187	260.01	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-99	2598	319.88	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-147	442	6.36	公有	國防部總政治作戰局	道路用地	23000
埤頂	1243-156	644	640.48	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-157	319	311.9	公有	國防部軍備局	住宅區	25000
埤頂	1243-158	425	421.67	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-162	7697	357.86	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-163	401	6.45	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-164	4473	317.09	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-200	21	13.54	公有	國防部軍備局	道路用地	23000
埤頂	1243-202	9	9	公有	高雄市鳳山區公所	道路用地	23000
埤頂	1256-10	696	13.5	私有	財團法人台灣省高雄縣 基督教中華傳道會鳳山 聖恩堂	住宅區	30000
埤頂	1258-14	83	12.29	私有	—	住宅區	40554
埤頂	1258-32	33	23.99	私有	—	住宅區	36182
埤頂	1258-45	19	7.54	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1258-46	2	2	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262	59	4.93	公有	財政部國有財產局	住宅區	30000
埤頂	1262	59	4.93	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262	59	4.93	私有	—	住宅區	30000

附件一、變更範圍地主清冊一覽表(續 2)

地段	地號	面積 (m ²)	變更範圍 內面積 (m ²)	所有 權人	管理機關	現行分區	公告現值 (元/m ²)
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.63	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1440-2	503	109.05	私有	財團法人基督教中華循 理會	住宅區	29000
埤頂	1440-82	57	5.87	私有	財團法人基督教中華循 理會	住宅區、 道路用地	29502
埤頂	1441-52	92	7.33	私有	台灣糖業股份有限公司	住宅區、 道路用地	29502

附件二：細部計畫規劃內容

附件二、細部計畫規劃內容

土地使用分配面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住二-三住宅區	4.7066	16.64
	住三住宅區	14.0830	49.79
	小計	18.7896	66.42
公共設施用地	公園用地	2.1449	7.58
	市場用地	1.0291	3.64
	停車場用地	0.9064	3.20
	道路用地	5.4170	19.15
	小計	9.4974	33.58
合計		28.2870	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

