

擬定及變更鳳山市細部計畫(原 工協新村周圍地區)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 104 年 3 月

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	計畫範圍與面積	2
第四節	計畫目標	2
第二章	細部計畫與主要計畫關係說明	6
第一節	主要計畫辦理歷程	6
第二節	本細計範圍之主要計畫內容	9
第三節	現行細部計畫規定	12
第三章	發展現況	20
第一節	人口分析	20
第二節	土地使用現況	21
第三節	交通運輸現況	30
第四節	公共設施現況	34
第五節	權屬及地價情形	36
第四章	發展定位及規劃構想	39
第一節	地區特色及發展定位	39
第二節	規劃構想及原則	40
第五章	細部計畫變更內容	43
第六章	實質計畫內容	49
第一節	計畫年期、人口及密度	49
第二節	土地使用計畫	49
第三節	公共設施計畫	51
第四節	道路系統計畫	52
第五節	都市防災計畫	53
第七章	事業及財務計畫	56
第八章	土地使用分區管制及都市設計基準	59
第一節	土地使用分區管制	59
第二節	都市設計基準	61
第九章	其他	63
附件一	土地清冊及地籍圖謄本	
附件二	經發局同意規劃方案函	
附件三	市地重劃可行性評估	
附件四	不計負擔之土地位置	
附件五	市地重劃及自願捐贈範圍內土地清冊	

圖 目 錄

圖 1：計畫區位示意圖	3
圖 2：原計畫範圍示意圖	4
圖 3：修正後計畫範圍示意圖	4
圖 4：計畫區行政里界分布示意圖	5
圖 5：現行計畫內容示意圖	8
圖 6：現行主要計畫內容示意圖	9
圖 7：現行主要計畫內容示意圖	10
圖 8：本次擬定細部計畫配合變更主要計畫內容示意圖	11
圖 9：本次擬定細部計畫配合變更主要計畫後內容示意圖	11
圖 10：變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案第三十一案變更內容暨工協新村眷村改建地區先期開發基地範圍示意圖	14
圖 11：變更鳳山市細部計畫(工協新村部分住宅區(附)為住宅區及道路用地)案變更內容示意圖	16
圖 12：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)變更後計畫內容示意圖	17
圖 13：本計畫範圍示意圖	19
圖 14：土地使用現況示意圖	22
圖 15：原日本海軍鳳山無線電信所原有用途分布示意圖	24
圖 16：國定古蹟範圍示意圖	26
圖 17：原日本海軍鳳山無線電信所範圍示意圖及本體照片	27
圖 18：外圈座墩範圍示意圖及本體照片	28
圖 19：古蹟範圍內地籍示意圖	29
圖 20：公車系統示意圖(一)	31
圖 21：公車系統示意圖(二)	31
圖 22：鳳山區都市交通運輸系統示意圖	32
圖 23：細部計畫區周邊道路系統示意圖	33
圖 24：本案計畫範圍內鄰近地區公共設施用地分佈示意圖	35
圖 25：計畫範圍土地權屬分布圖	37
圖 26：計畫範圍土地公告現值分布圖	38
圖 27：分區規劃構想示意圖	41
圖 28：「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」變更內容示意圖	45
圖 29：變更案第一案變更內容示意圖	46
圖 30：變更案第二案變更內容示意圖	46
圖 31：變更案第三案變更內容示意圖	47
圖 32：變更案第四案變更內容示意圖	47

圖 33：變更案第五案變更內容示意圖	-----	48
圖 34：土地使用計畫示意圖	-----	50
圖 35：交通系統示意圖	-----	53
圖 36：避難空間及防災指揮中心示意圖	-----	54
圖 37：防災路線示意圖	-----	55
圖 38：開發方式分類示意圖	-----	57
圖 39：自願捐贈公共設施範圍示意圖	-----	58
圖 40：基地退縮建築規定示意圖	-----	60
圖 41：指定留設開放空間配置圖	-----	62
圖 42：容積調配基地示意圖	-----	63
附圖：不計負擔之土地位置(一)	-----	附四-1
附圖：不計負擔之土地位置(二)	-----	附四-2
附圖：不計負擔之土地位置(三)	-----	附四-3

表 目 錄

表 1：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件一覽表	6
表 2：鳳山市主要計畫現行計畫土地使用分區面積一覽表	7
表 3：現行主要計畫面積統計表	9
表 4：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)	13
表 5：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)變更內容明細表	15
表 6：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)住宅區使用強度綜理表	18
表 7：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)建築基地居住單元最小面寬表	18
表 8：鳳山區及本細部計畫區人口統計表	20
表 9：鳳山區及本細部計畫區戶數統計表	21
表 10：細部計畫區周邊道路系統編號表	33
表 11：鄰近公共設施用地一覽表	34
表 12：計畫範圍土地權屬分析	36
表 13：計畫範圍土地公告現值分析	38
表 14：變更內容明細表	43
表 15：變更細部計畫前後土地使用面積對照表	48
表 16：變更後細部計畫土地使用面積表	49
表 17：公共設施明細表	51
表 18：計畫道路編號表	52
表 19：事業及財務計畫表	56
表 20：開發面積統計表	57
表 21：停車規定一覽表	60
附表：不計負擔之土地清冊(一)	附四-1
附表：不計負擔之土地清冊(二)	附四-2
附表：不計負擔之土地清冊(三)	附四-3

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

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，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。

後原鳳山市公所於民國 90 年辦理「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」，考量該處住宅街廓屬大街廓，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，該案於民國 94 年 11 月 2 日發布實施。

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。

綜此，本次辦理細部計畫變更，同時擬定土地使用管制與都市計設基準，以加速地區優良生活環境、加速地區之發展。

第二節 法令依據

- 一、都市計畫法第 22 條擬定細部計畫、第 27 條第 1 項第 4 款變更細部計畫
- 二、依民國 94 年 11 月 2 日發布實施「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫書變更案第 31 案之附帶條件擬定細部計畫。

第三節 計畫範圍與面積

本計畫位於鳳山區東北側工協新村眷村改建地區(詳圖1)，於民國 94 年發布實施之「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫書第七章實質變更案第卅一案附帶條件規定略以：「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%)」(範圍詳圖2所示)，面積為 42.5781 公頃。

後於民國 95 年，為應國防部眷村改建之需要，於本計畫場址西南側之兩處住宅區(附)同意變更先行開發，惟仍附帶條件規定：「應依『鳳山市細部計畫第二次通盤檢討』案計畫內容規定，儘速辦理工協新村眷村改建基地範圍細部計畫之擬定作業(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%)」。

另文化部為「鳳山原日本海軍無線電信所」保存之需要，於民國 99 年劃定為國定古蹟，故本次擬定細部計畫作業不含國定古蹟範圍 14.2129 公頃，是以，餘 28.2870 公頃為本計畫之範圍(詳圖3)，其行政區包含海光里、埤頂里、中正里。(詳圖4)

第四節 計畫目標

本計畫範圍鄰近海軍明德訓練班(原鳳山海軍無線電信所)及慈暉新村、莒光三村、海光新村...等多個眷村。其中，海軍明德訓練班原為日治時期鳳山無線電信所基地，已於民國 99 年劃定為國定古蹟，故本計畫周遭地區具有獨特歷史意義與眷村文化資產價值。

為整合本區資源特色並賦予地區新的生命力，本案擬定下列目標：

- 一、順應歷史紋理及文化資源，促進老舊眷村活化再生。
- 二、依循原計畫附帶條件精神，合理配置公共設施，提升住宅生活品質。



圖1：計畫區位示意圖

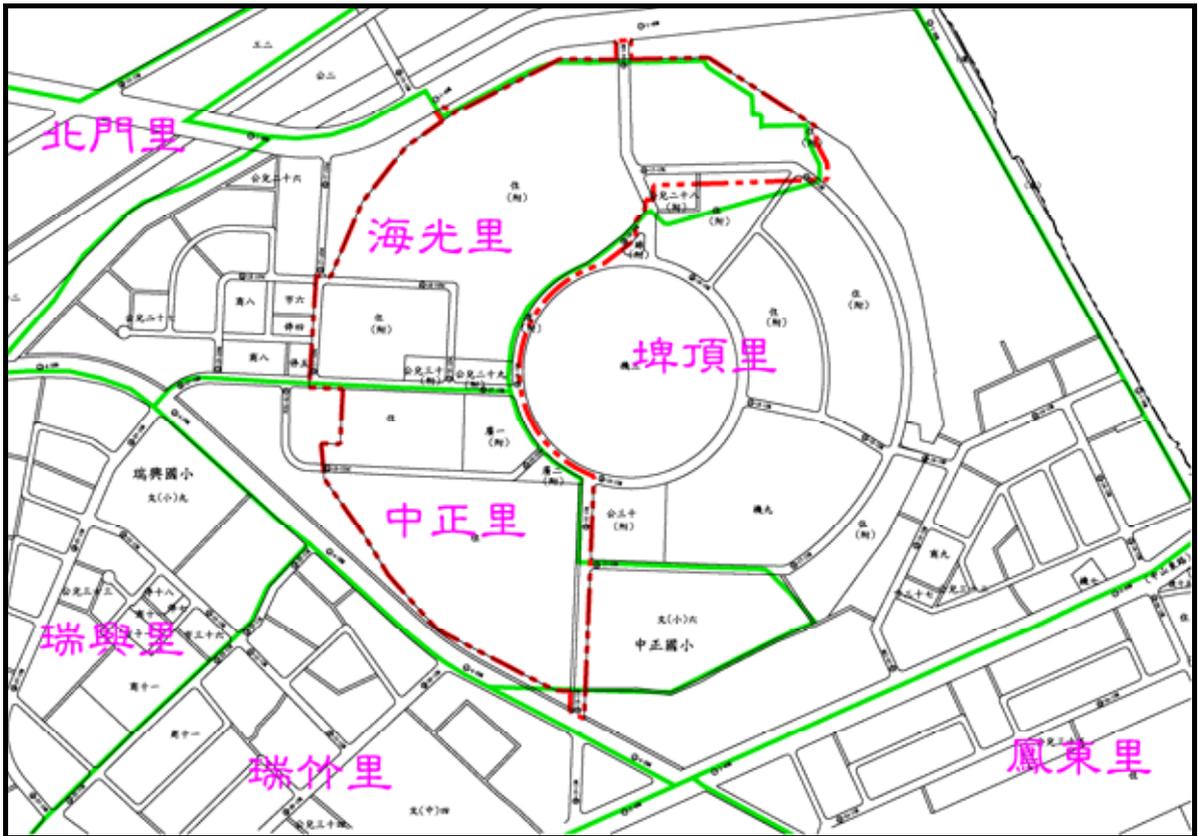


圖4：計畫區行政里界分布示意圖

第二章 細部計畫與主要計畫關係說明

第一節 主要計畫辦理歷程

原鳳山都市計畫於民國 38 年 8 月 15 日第一次發布實施，其劃設部分地區大型公共設施用地。62 年 9 月 1 日辦理擴大都市計畫劃定住宅區，商業區及各公共設施，並於 80 年 10 月、93 年 6 月分別發布實施第一及第二次通盤檢討。第二次通盤檢討案迄今，計陸續發布涉及主要計畫之變更案共 23 案，期間之歷次個案變更案彙整如表 1、表 2，變更範圍示意圖詳圖 5。

表 1：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件一覽表

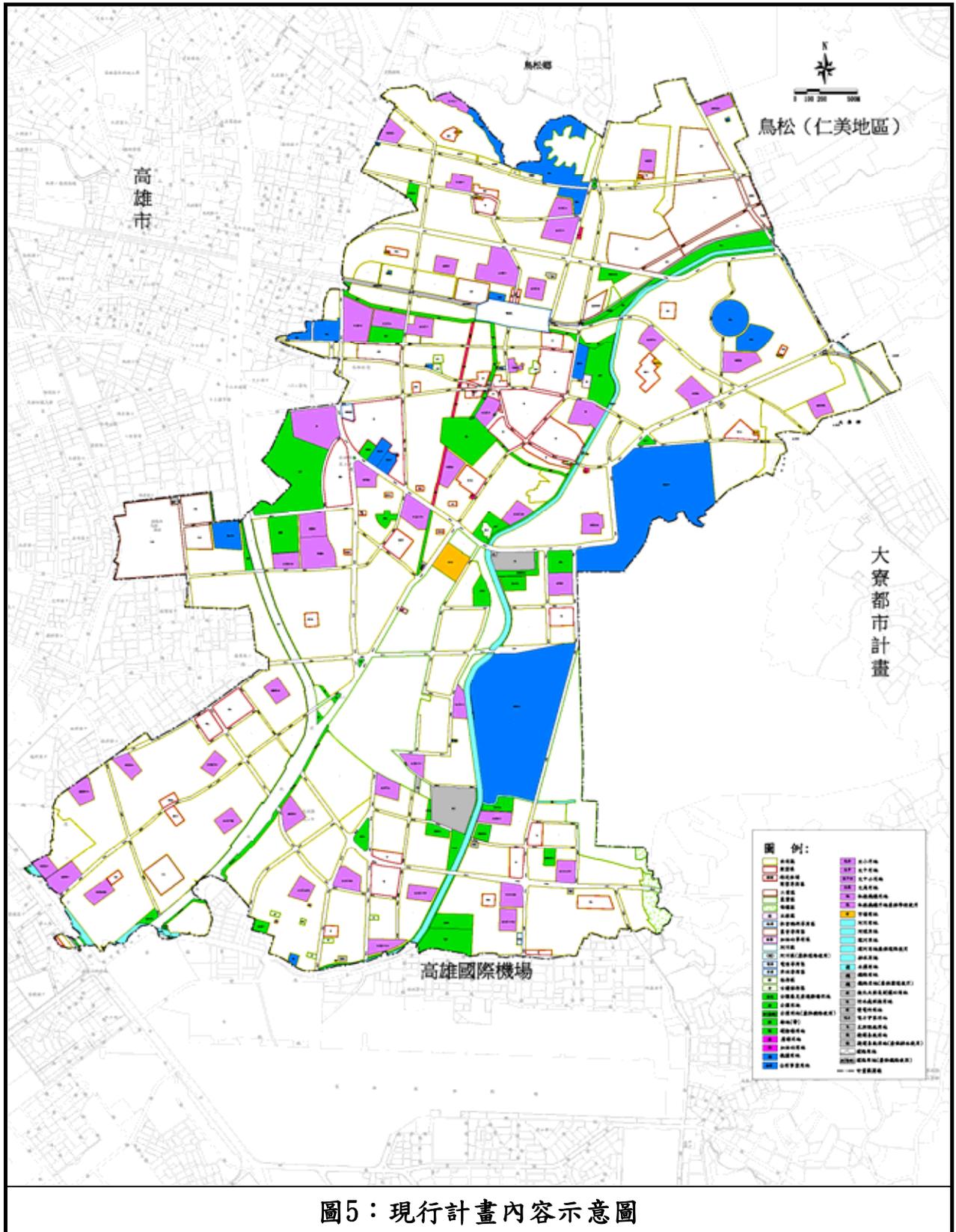
編號	計畫名稱	發布實施日期
1	變更鳳山都市計畫(部分農業區、河川用地為河道用地)案	93.08.18
2	變更鳳山都市計畫(部分道路用地(附)為道路用地)案	93.12.17
3	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用)案	94.06.13
4	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區為電力事業用地)(供冷卻機房及相關附屬設施使用)案	95.01.19
5	變更鳳山市主要計畫(部分綠地用地、住宅區、公園用地為道路用地；部分運河用地為運河用地兼供道路使用)案	95.02.16
6	變更鳳山市主要計畫(部分捷運系統用地為捷運系統用地(兼供排水使用))案	95.06.09
7	變更鳳山市主要計畫(部分河川用地為道路用地；部分河川用地、道路用地為河川區兼供道路使用、部分道路用地為河川區)案	95.06.28
8	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會第五七七次會議決議文變更內容明細表第十三案)	95.11.24
9	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區及商業區為保存區)案	96.02.27
10	變更鳳山市主要計畫(部分機關用地為綠地)案	96.08.13
11	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術文化中心設置)案	97.05.02
12	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)(人陳第九案再提會討論)	97.7.2
13	變更鳳山市主要計畫(部份住宅區為保存區、文教區，保存區為住宅區)(配合紅毛港遷村安置用地)案	97.11.13
14	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區為古蹟保存區(配合三級古蹟鳳山縣城殘蹟(東便門、東福橋)案	97.12.04
15	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留部分第十九案)	98.3.16
16	變更鳳山市主要計畫(部分農業區為「市 15」批發市場用地)案	98.11.11
17	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地為社教機構用地(配合衛武營藝術文化中心興建計畫)案	98.11.30
18	變更鳳山市主要計畫(部分農業區為水溝用地)(配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程)案	100.07.19
19	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地為河道用地)(配合鳳山溪幹線改善工程)(博愛橋-大智陸橋)案	100.10.26
20	變更鳳山市主要計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	102.02.05
21	變更鳳山市主要計畫(配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式)案	102.04.16
22	變更鳳山市都市計畫主要計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」)(廊帶部分)案	102.08.09
23	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)編號第十五(車站專用區)案	102.10.05

資料來源：本計畫整理。

表2：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	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	0.89
	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(兼供圍道使用)	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。



第二節 本細計範圍之主要計畫內容

一、現行主要計畫內容

本細部計畫區位於鳳山區東北側，其主要計畫內容為住宅區，道路用地，詳表3、圖6、圖7所示。

表3：現行主要計畫面積統計表

項目	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	26.9847	94.67
道路用地	1.5191	5.33
合計	28.5038	100.00

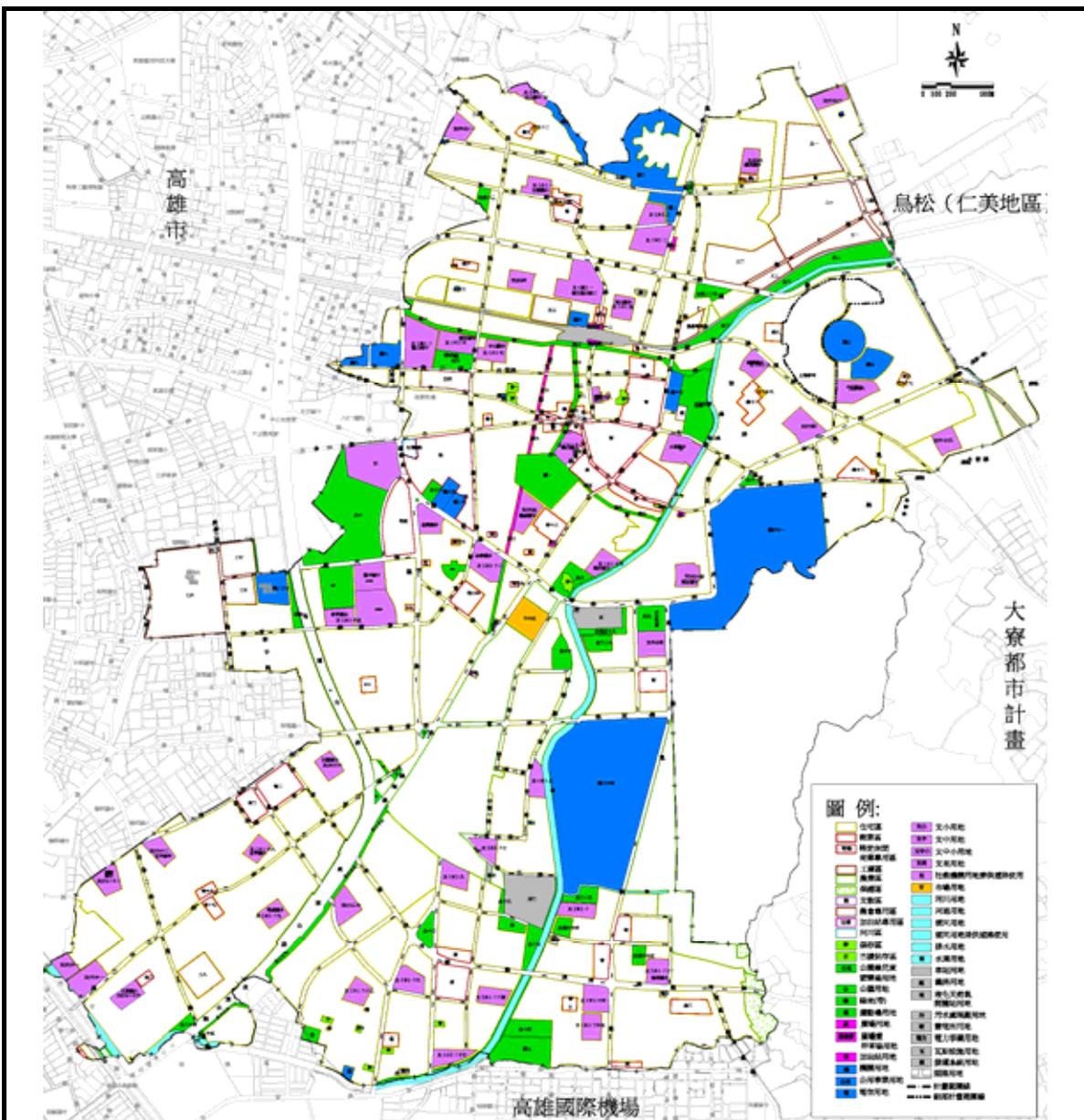


圖6：現行主要計畫內容示意圖

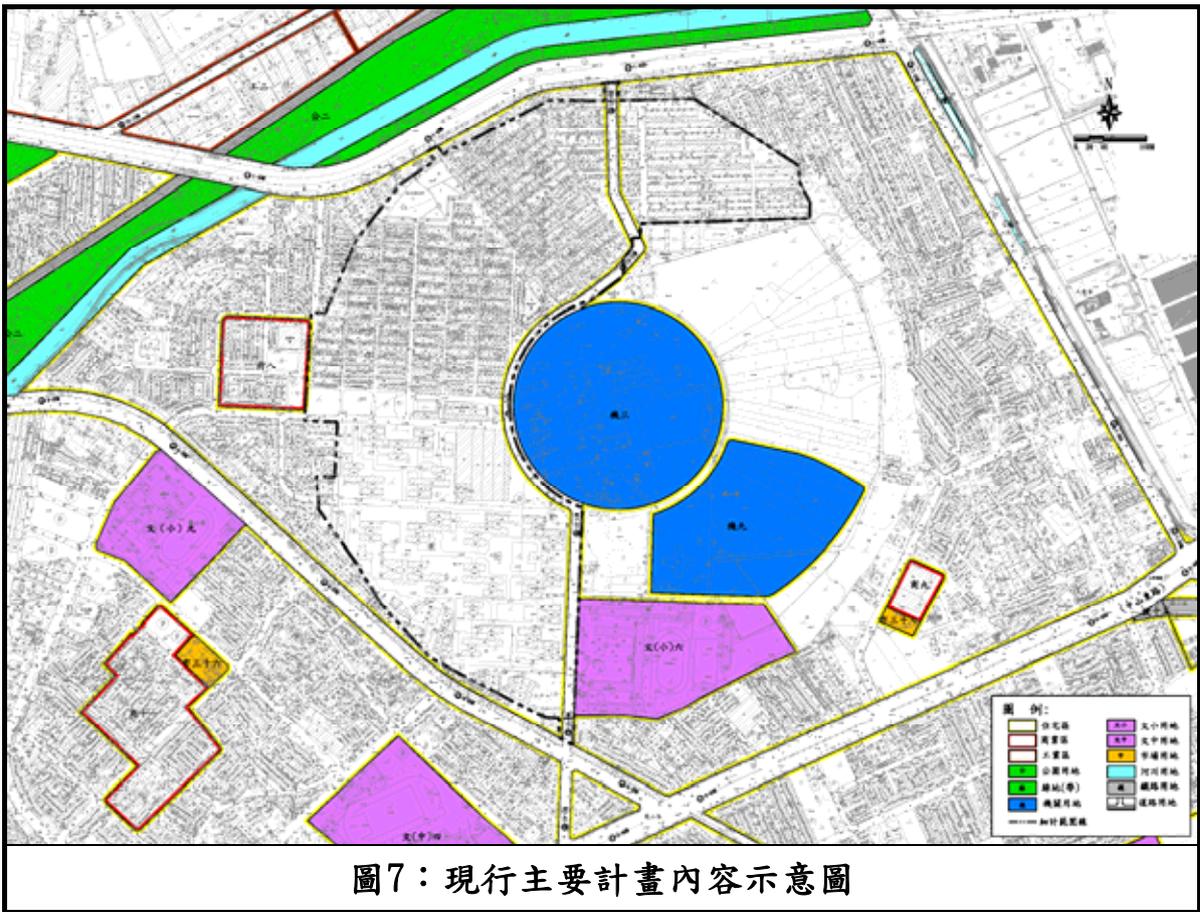


圖7：現行主要計畫內容示意圖

二、本次配合變更主要計畫內容

本次擬定細部計畫內容，考量勝利路現行計畫為 15 公尺，為利開發後之車流，擬予以拓寬為 20 公尺，且其道路將修正為直線，故一併辦理主要計畫變更。(詳圖8、圖9)

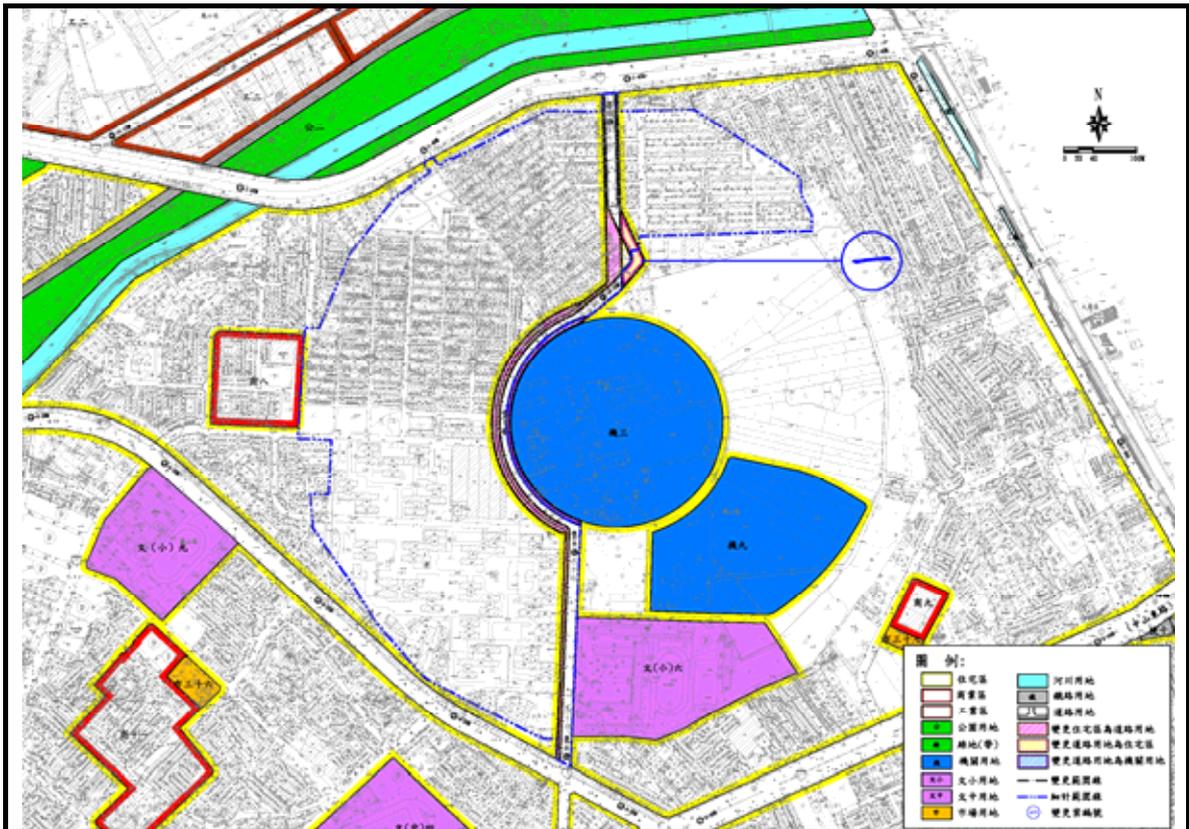


圖8：本次擬定細部計畫配合變更主要計畫內容示意圖

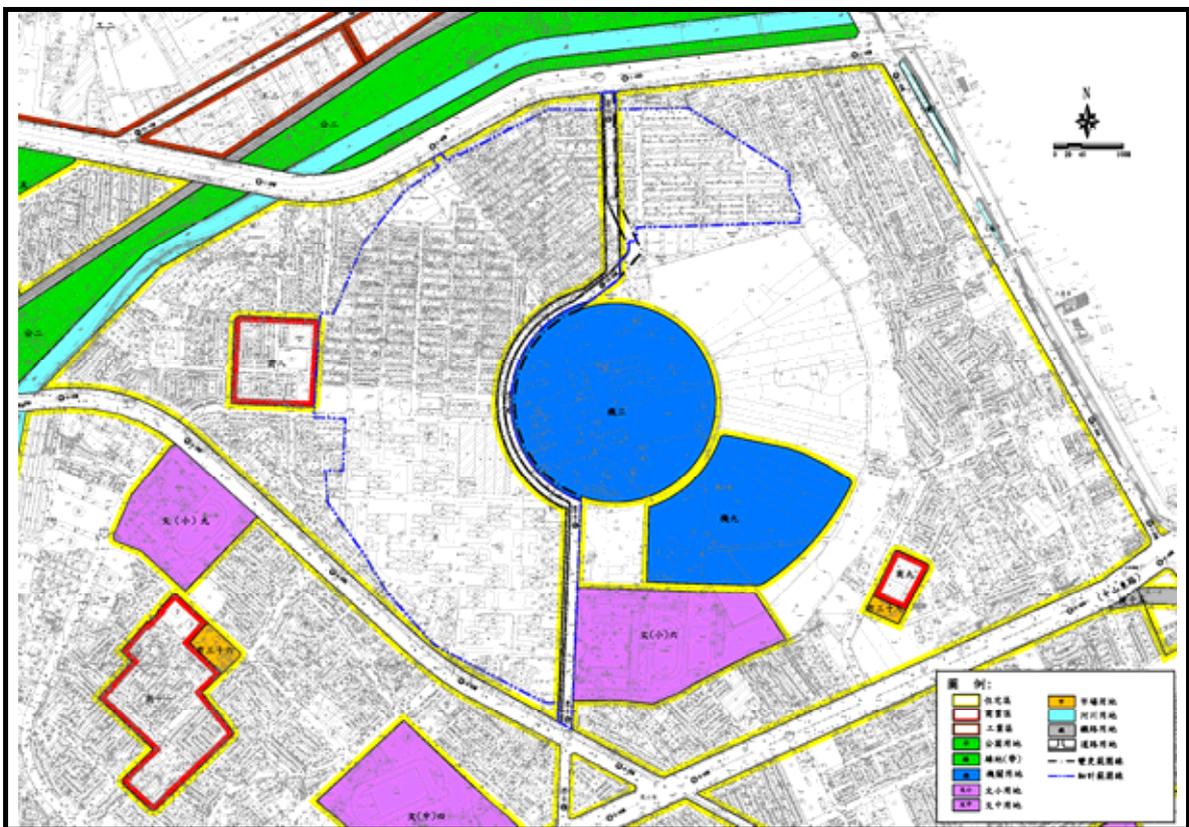


圖9：本次擬定細部計畫配合變更主要計畫後內容示意圖

第三節 現行細部計畫規定

本計畫區位屬鳳山都市計畫，歷經94年鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)、95年配合眷村改建之個案變更，以及99年文化部劃定國定古蹟範圍，故擬定細部計畫範圍應予調整，有關原附帶條件細部計畫範圍之異動過程概述如下：

一、變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案，94年

於變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案實質變更案第31案，係為辦理機三、機九及工協新村周圍公有土地土地使用之個案變更。意即，考量工協新村眷村改建地區原計畫大街廊的設置，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。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，其詳細內容如表4、圖10所示。

二、變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)，95年10月30日

考量高雄市「鳳山眷區」係為經行政院核定之改建基地，且為經建會列管考核之重大建設計畫，依內政部86年台內營字第8689223號函及國軍老舊眷村改建條例第7條規定，國軍老舊眷村改建計畫在不影響都市發展下，得爰引都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫變更。另因該基地工程業於94年度發包在即，亦符合第27條第2項規定，故辦理變更，以利未來鳳山市眷改計畫作業之順利執行。

(一) 變更位置及範圍

本案變更位置係位於鳳山區東北側工協新村眷村改建地區範圍，即「機三」用地(明德訓練班)西南側「二-4-28M」(博愛路)以北、「五-27-15M」以南之眷村改建地區先期開發基地(詳圖11所示)，面積計約為8.52公頃。

(二) 變更內容

本案為變更工協新村眷村改建地區先期開發基地範圍，部份住宅區(附)為住宅區。變更內容詳如表5、圖11、圖12內容所示。

表4：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、機九及工協新村周圍公有土地	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沉重的負擔，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。

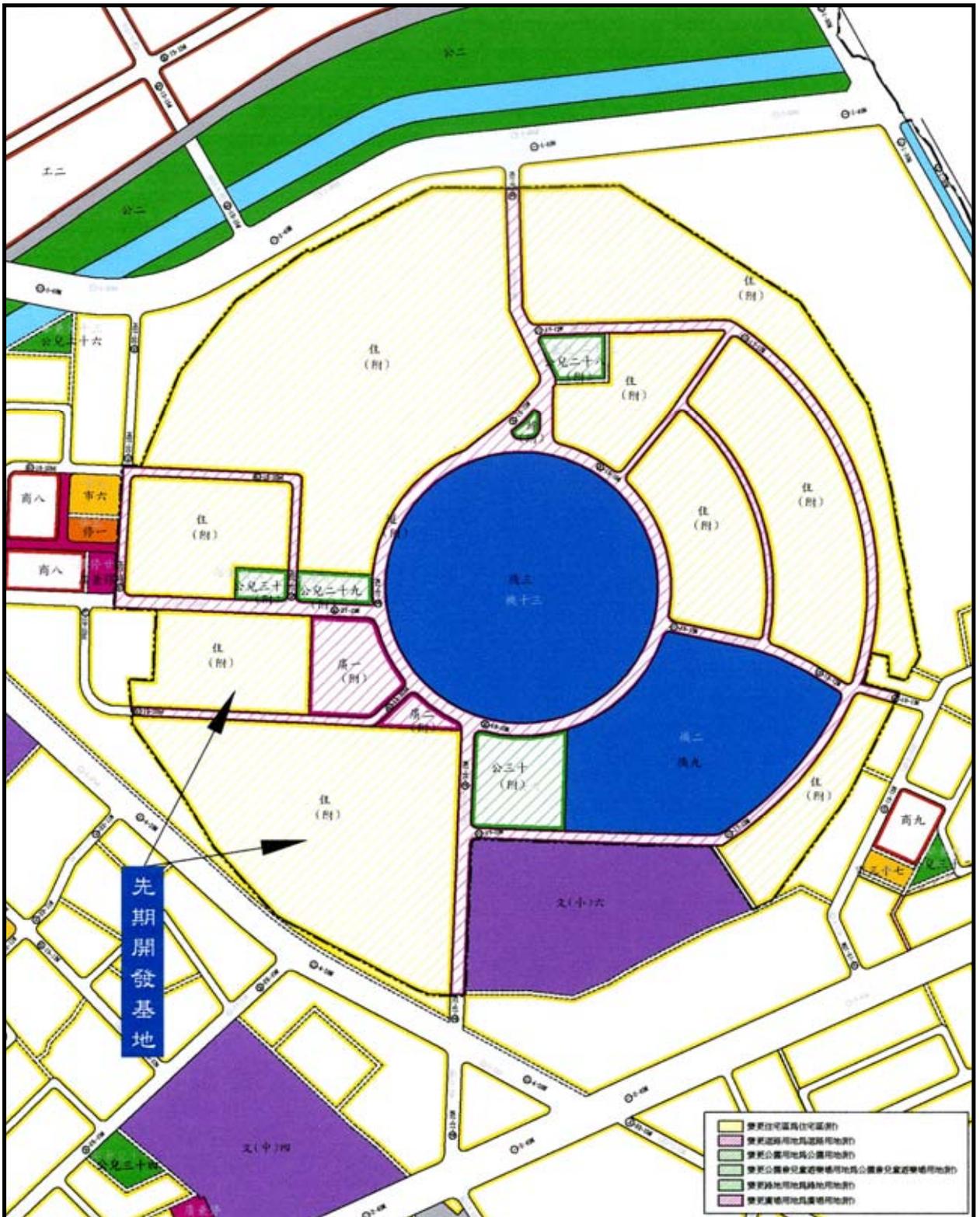


圖10：變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案第三十一案變更內容暨工協新村眷村改建地區先期開發基地範圍示意圖

表5：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明
		原計畫	變更後計畫		
1	工協新村西南側村眷改建地先期發基圍變更位置：埤頂段1243-36、1243-92、1243-93、1243-94、1243-95、1243-85、1243-86等七筆地號	住宅區(85224 m ²)	住宅區(83789 m ²) 道路用地(1435 m ²)	<p>1. 高雄縣「鳳山眷區」係為經行政院核定之改建基地，且為經建會列管考核之重大建設計畫，依內政部86年台內營字第8689223號函及國軍老舊眷村改建條例第7條規定，國軍老舊眷村改建計畫在不影響都市發展下，得爰引都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫變更。另因該基地工程業於94年度發包在即，亦符合第27條第2項規定，故特請縣府協助儘速完成本案之相關變更程序，以利未來鳳山眷改計畫作業之順利執行。</p> <p>2. 同時變更修正該地區容積率仍依原鳳山市細部計畫住宅區之規範，以不得大於百分之二百四十計算興闢之，以利未來本眷村改建計畫財務計畫之執行。</p> <p>3. 考量未來地區交通之便利與服務機能，五-16號之15公尺道路應往西側拓寬至20公尺，其拓寬5公尺部分於本細部計畫變更案變住宅區為道路用地，爾後俟整體眷區土地細部計畫完成後，再併配合變更主要計畫。</p>	<p>附帶條件：</p> <p>1. 國防部應依「鳳山市細部計畫第二次通盤檢討」案計畫內容規定，儘速辦理工協新村眷村改建基地範圍細部計畫之擬定作業（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%）。且本次變更基地亦應納入上述範圍一併規劃，始符合公平正義原則。</p> <p>2. 原「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」作業於變州一案包含本次先行解除附帶條件範圍，於後續另行擬定細部計畫作業時，應一併考量全區土地所有機關在變更前後土地總值不變原則下，採市地重劃或公共設施無償提供之方式進行開發。</p> <p>3. 本次先行解除附帶條件以外之眷區土地，如採市地重劃方式開發，國防部應於重劃作業進行前先行將地上物清除，以利重劃工程之進行。</p> <p>4. 五-27號道路應往北側拓寬至20公尺，以因應本區開發後所衍生之交通流量，及區域性交通聯通之需求。</p>

註：1. 上列數據僅供參考，實際面積依核定圖實際測量釘樁為準。

2. 本案於民國95年10月30日發布實施。

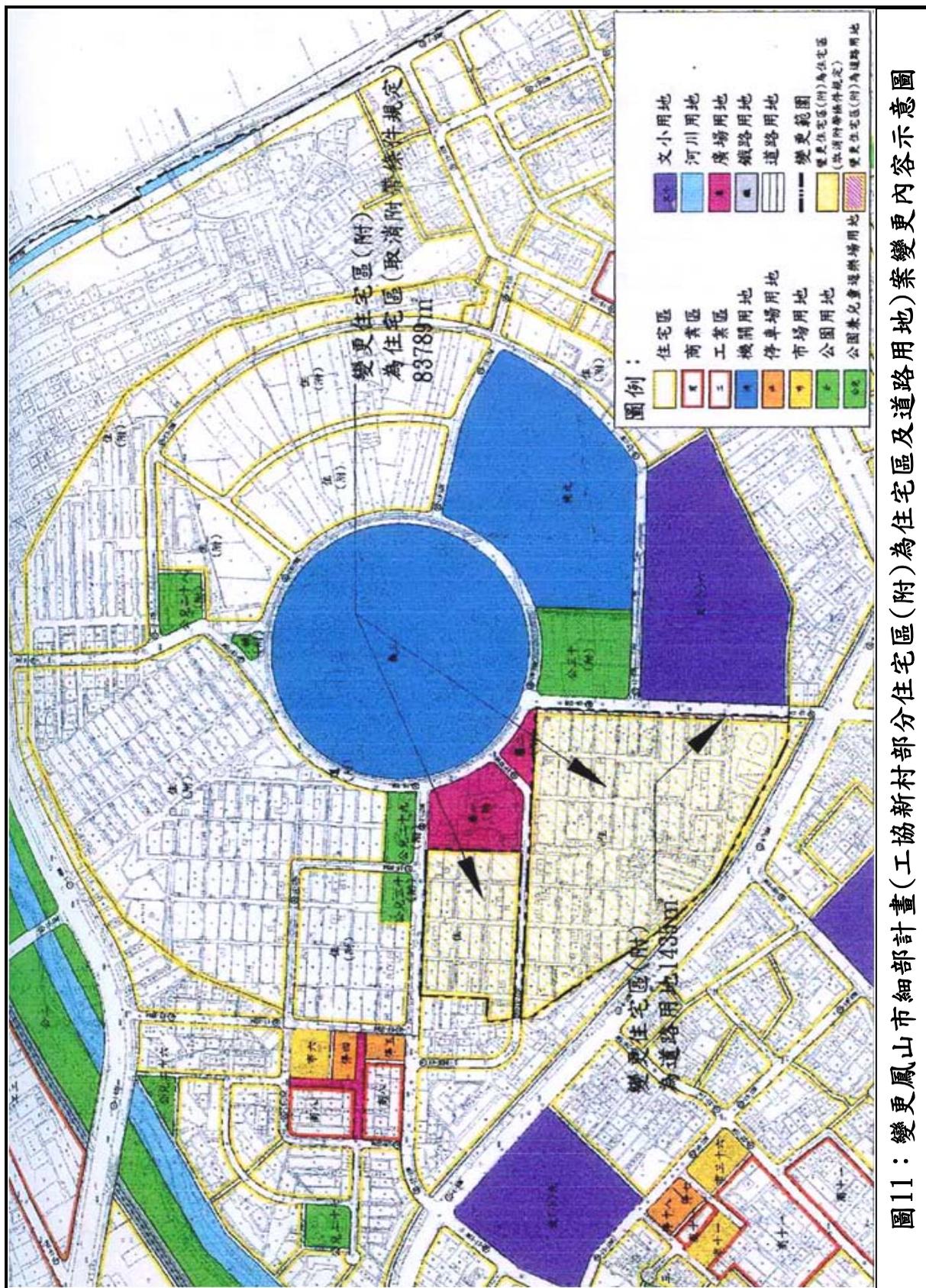


圖11：變更鳳山市細部計畫(工協新村部分住宅區(附)為住宅區及道路用地)案變更內容示意圖

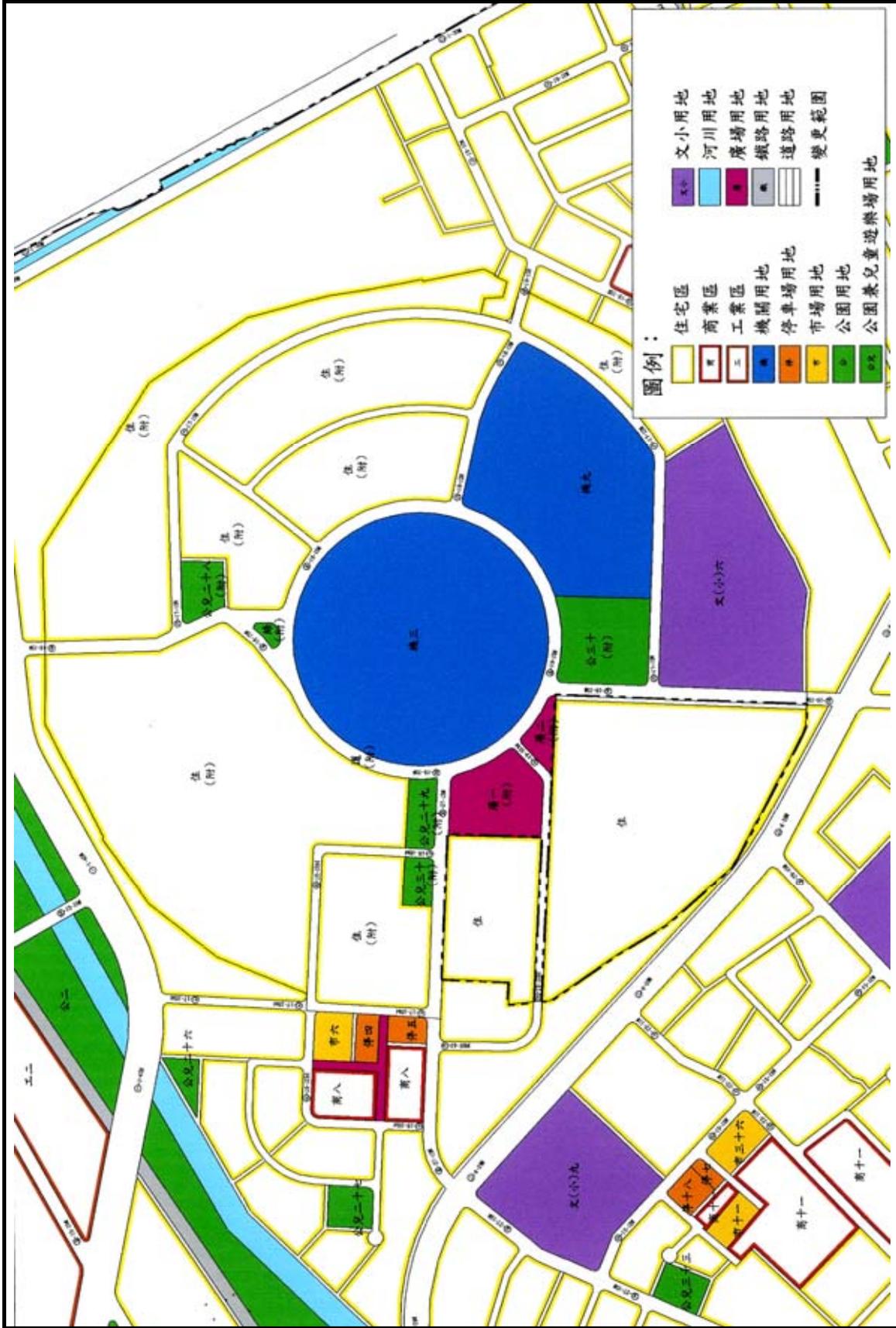


圖12：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)變更後計畫內容示意圖

(三) 土地使用分區管制要點：

本要點依「都市計畫法」第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

本細部計畫區內各分區(用地)之建蔽率與容積率不得大於下表規定。

表6：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)住宅區使用強度綜理表

項目	建蔽率(%)	容積率(%)
住宅區	60	240

(四) 最小建築基地規模及基地面寬限制事項

本計畫區每戶居住單元基地面積不得小於 110 平方公尺，且每戶面臨計畫道路之面寬不得小於下列規定。

表7：變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)建築基地居住單元最小面寬表

居住單元種類	每戶最小寬度(公尺)
獨立住宅	8.5
雙併住宅	8
連棟住宅	7.5

三、小結

綜合以上，本細部計畫區現行附帶條件範圍詳下圖13所示，其附帶條件內容如下：

- (一) 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%)。
- (二) 應以整體開發方式辦理開發。
- (三) 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。
- (四) 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。

- (五) 原「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」作業於變卅一案包含本次先行解除附帶條件範圍，於後續另行擬定細部計畫作業時，應一併考量全區土地所有機關在變更前後土地總值不變原則下，採市地重劃或公共設施無償提供之方式進行開發。
- (六) 本次先行解除附帶條件以外之眷區土地，如採市地重劃方式開發，國防部應於重劃作業進行前先行將地上物清除，以利重劃工程之進行。
- (七) 五-27 號道路應往北側拓寬至 20 公尺，以因應本區開發後所衍生之交通流量，及區域性交通聯通之需求。

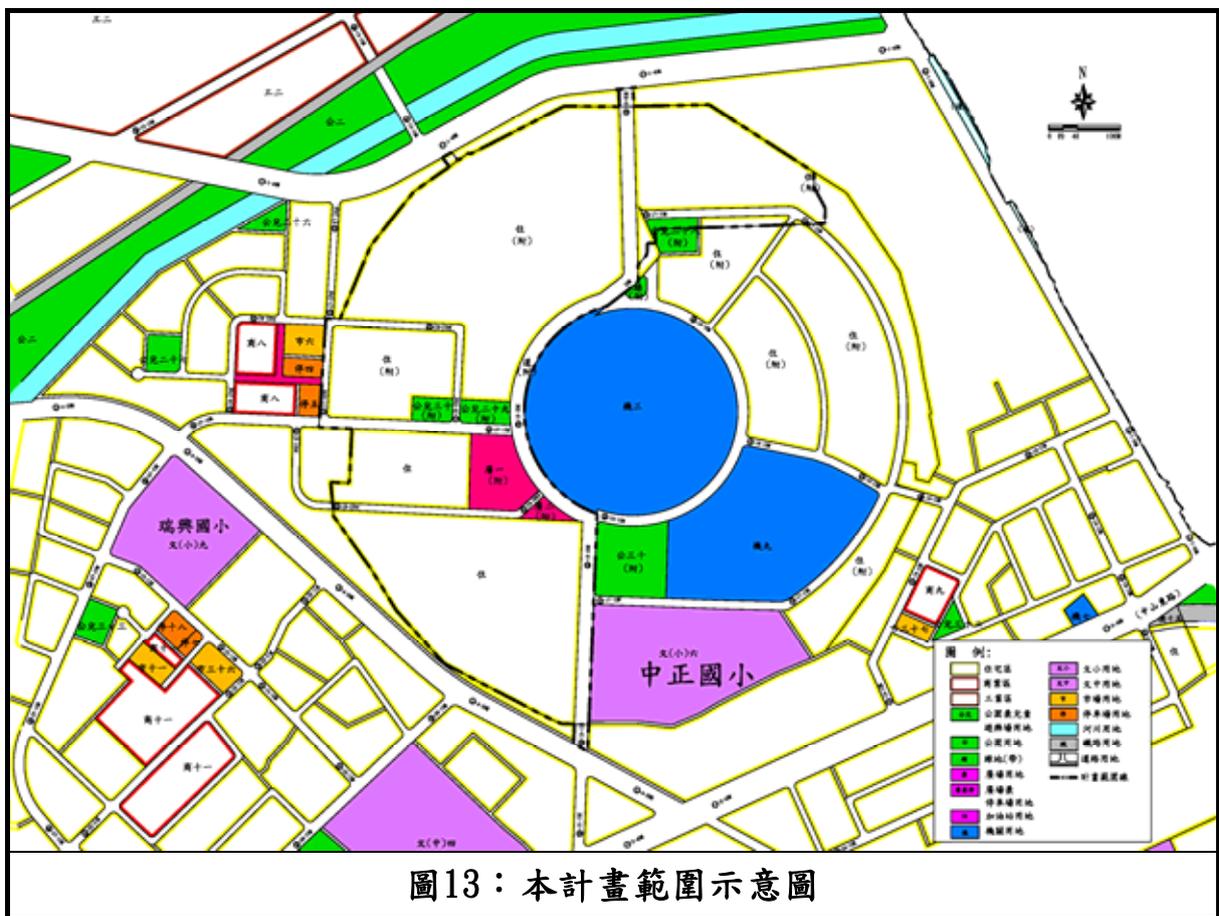


圖13：本計畫範圍示意圖

第三章 發展現況

第一節 人口分析

一、人口成長

鳳山區人口歷年成長趨勢，以 91 年至 93 年間成長幅度最大，約成長 3%，而後該成長幅度漸趨平緩，縣市合併後，人口成長有加速趨勢，至 103 年底為止鳳山區總人口逾 35 萬人。(詳表 8 所示)

本計畫區共包含埤頂里、海風里、海光里、中正里、美齡里(已於 97 年與他里合併)，歷年人口數呈下降趨勢，其中，91 年至 93 年間因鳳山新村與貿協新村改建，人口隨之移動，本計畫區人口共減少 10.5%，因此眷村改建對人口遷移有重要指標意義，預期本細部計畫完成後，可吸引人口移入。

表 8：鳳山區及本細部計畫區人口統計表

年度	鳳山區		本細部計畫區	
	人口數(人)	人口數增減率(%)	人口數(人)	人口數增減率(%)
88	318,562	—	18,477	—
89	321,707	0.99	18,191	-1.55
90	322,678	0.30	17,957	-1.29
91	323,799	0.35	17,473	-2.70
92	328,878	1.57	16,169	-7.46
93	333,474	1.40	15,577	-3.66
94	336,510	0.91	15,640	0.40
95	338,596	0.62	15,717	0.49
96	338,900	0.09	15,687	-0.19
97	339,240	0.10	15,744	0.36
98	339,952	0.21	15,494	-1.59
99	341,120	0.34	15,229	-1.71
100	345,346	1.24	15,262	0.22
101	349,089	1.08	15,269	0.05
102	352,474	0.97	15,092	-1.16
103	354,093	0.46	15,401	2.03

備註：計畫區包含埤頂里、海光里、中正里。(海風里 103 年併入海光里)

二、戶量與戶數

鳳山區總戶數呈歷年增加趨勢，戶量呈逐年遞減趨勢，顯見家庭結構漸轉向小家庭型式。本計畫區戶數呈歷年下降趨勢，於 94 年後趨於平緩，現今戶數 5,850 百戶，每戶平均約 2.6 人。(詳表 9)

表9：鳳山區及本細部計畫區戶數統計表

年度	鳳山區		本細部計畫區	
	戶數(戶)	戶量(人/戶)	戶數(戶)	戶量(人/戶)
88	104,954	3.04	6,452	2.86
89	106,717	3.01	6,411	2.84
90	108,374	2.98	6,400	2.81
91	110,217	2.94	6,361	2.75
92	113,323	2.90	5,883	2.75
93	116,131	2.87	5,662	2.75
94	118,656	2.84	5,681	2.75
95	120,025	2.82	5,730	2.74
96	121,294	2.79	5,778	2.71
97	122,935	2.76	5,871	2.68
98	124,821	2.72	5,762	2.69
99	126,899	2.69	5,711	2.67
100	129,337	2.67	5,751	2.65
101	131,613	2.65	5,813	2.63
102	134,035	2.63	5,684	2.66
103	135,440	2.61	5,850	2.63

備註：計畫區包含埤頂里、海光里、中正里。(海風里 103 年併入海光里)

第二節 土地使用現況

本計畫範圍包含「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。各土地使用現況概述如下：

一、住宅使用

本計畫區內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。(詳圖14所示)

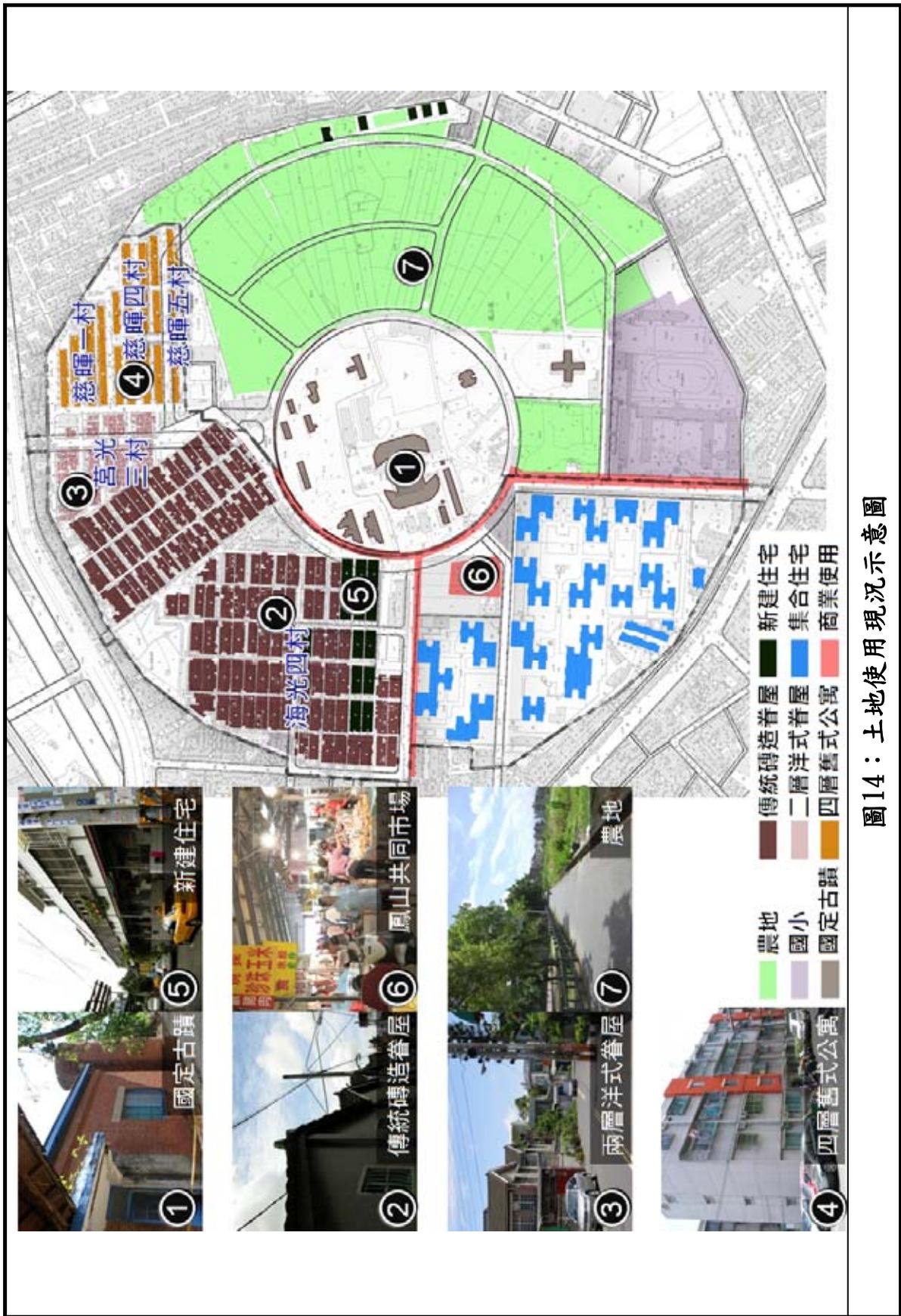


圖14：土地使用現況示意圖

二、商業使用

本計畫區內商業活動集中於計畫區西南側瑞興路與勝利路間之「鳳山共同市場(工協市場)」，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。

三、歷史古蹟

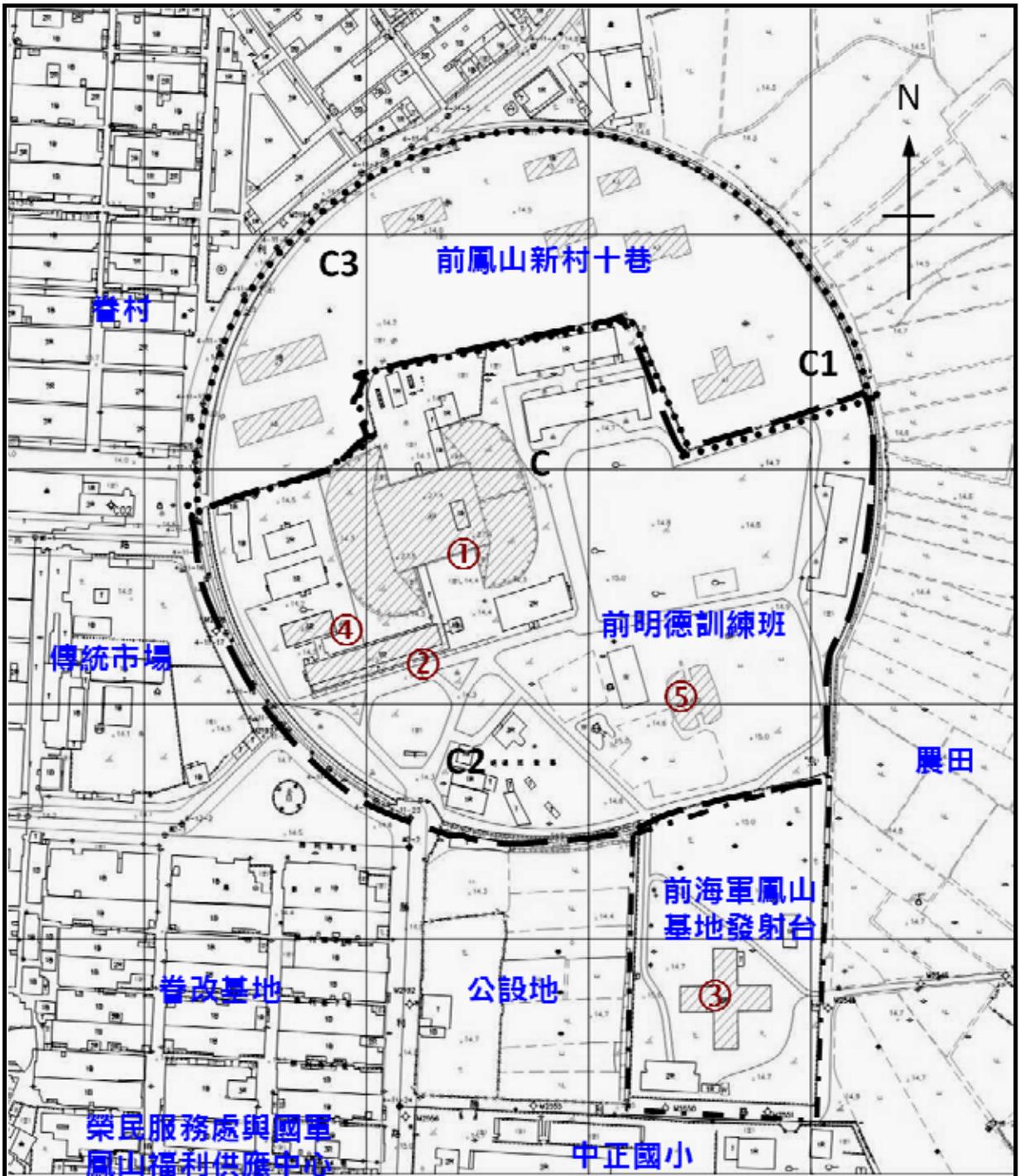
(一) 歷史沿革

前鳳山新村十巷與前明德訓練班原為日本海軍「鳳山無線電信所」基地，設立時間始於大正六年(西元 1917 年)，完工於大正八年(西元 1919 年)，規模仿照日本首座大規模無線電信所「船橋無線電信所」。雖然鳳山無線電信所的地理位置兼顧了軍事上考量，然而一開始卻同時擔負著台灣西南海面上民間所用之無線電通信。一直到了大正十四年(西元 1925 年)，鵝鸞鼻電信局設立之後，才將此部份任務轉交由鵝鸞鼻電信局承接，但是對於與帛琉一帶的無線電通信，仍由鳳山無線電信所負責。

民國三十八年(西元 1949 年)政府播遷來台後，拘禁被捕官兵處所之一的所謂「鳳山招待所」，即是後來所謂明德訓練班的現址。民國五十一年(西元 1962 年)明德訓練班現址成立海軍訓導中心。民國六十五年(西元 1976 年)7 月 1 日成立海軍明德訓練班，負責管束軍中頑劣份子，由海軍陸戰隊司令部派員編組擔任輔訓任務。民國八十一年(西元 1992 年)3 月 16 日改隸海軍總部，於民國九十年(西元 2001 年)因應國軍組織調整後裁撤。

(二) 歷史建物提列國定古蹟序位

1. 原日本海軍鳳山無線電信所於民國 93 年 6 月 7 日曾登錄為歷史建築，舊稱為「原日本海軍通信隊基地(海軍明德訓練班)」。
2. 民國 96 年 9 月 26 日重新公告為縣定古蹟，名稱改為「原日本海軍鳳山無線電信所」，指定範圍及古蹟本體共 12 處。
3. 民國 98 年 8 月 30 日公告為國定古蹟，名稱改為「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」，指定範圍及古蹟本體共 13 處。



註：虛線標示處為原日本海軍鳳山無線電信所，分別包括前鳳山新村十巷、前明德訓練班及前海軍鳳山基地發射台。

圖15：原日本海軍鳳山無線電信所原有用途分布示意圖

(三) 國定古蹟公告內容

本計畫區東側之「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16~圖19)，其公告事項如下：

1. 古蹟名稱：國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所。
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：詳如圖示。
6. 指定理由：
 - (1) 「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。
 - (2) 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。
 - (3) 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，甚至電信所外圍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。
 - (4) 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，以日據時期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。



四、現況眷舍處理方式

依國防部政治作戰局中華民國 103 年 11 月 6 日國政眷服字第 1030014140 號函，區內眷村地上眷舍拆除及眷戶搬遷期程說明如下：

- (一) 「海光四村」及「慈暉新村」(慈暉一、二、四及五村)等處原眷戶已完成遷建「鳳山眷區改建基地」，惟違占(建)戶公告搬遷至民國 103 年 11 月 24 日止。
- (二) 「莒光三村」眷戶公告搬遷至民國 104 年 3 月 14 日止。
- (三) 上述眷村列管軍種將於公告搬遷到期日後，委商進場施作拆除作業，預定於 104 年底完成拆除。





A5



A6



A7



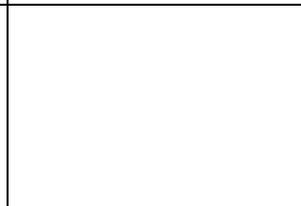
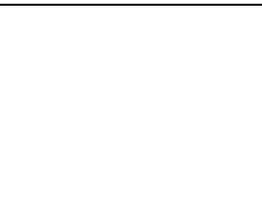
A11



A13



A14



B2



B3



B4



B5



B6



B7

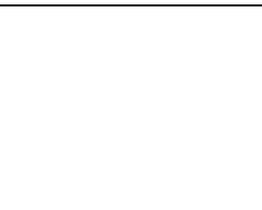


圖18：外圍座墩範圍示意圖及本體照片

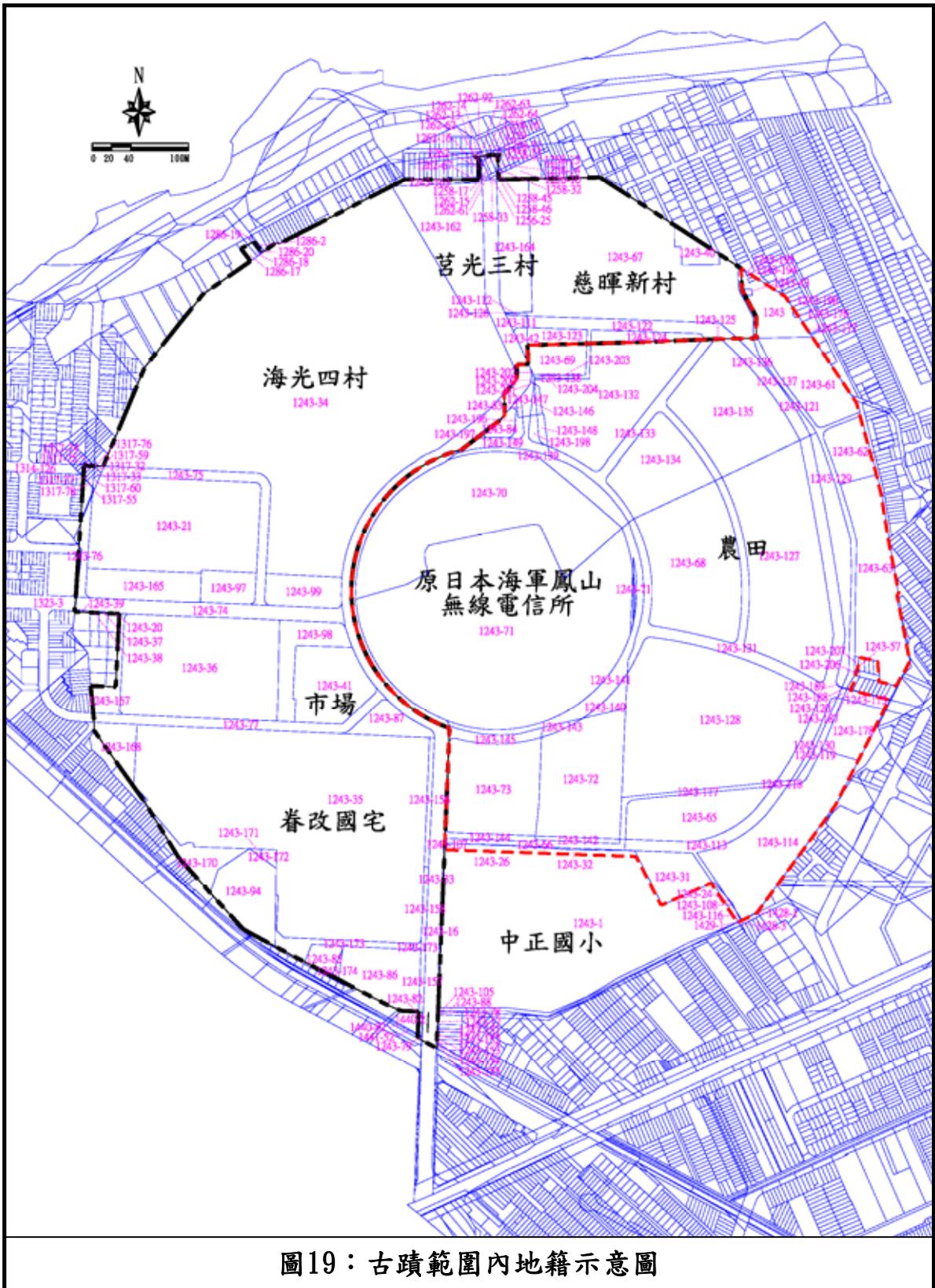


圖19：古蹟範圍內地籍示意圖

第三節 交通運輸現況

一、鳳山區整體交通系統

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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 20、圖 21 所示)

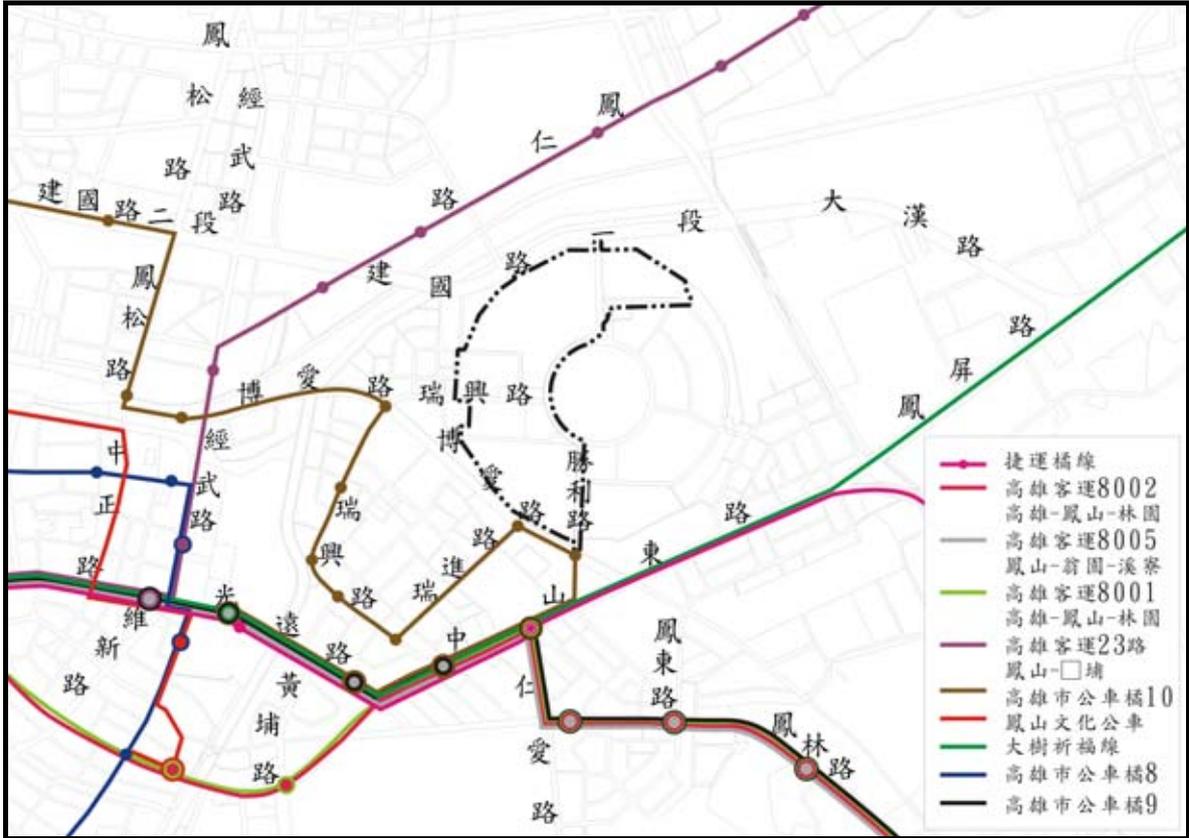


圖20：公車系統示意圖(一)

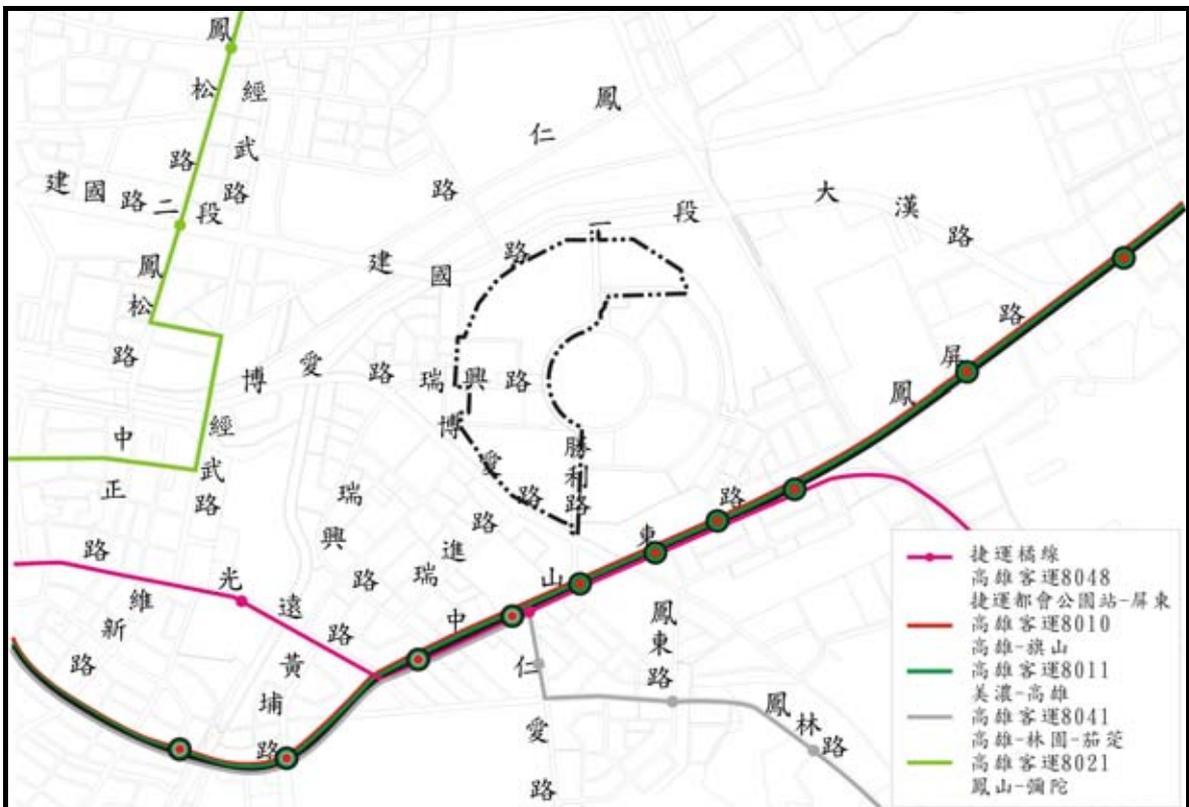


圖21：公車系統示意圖(二)

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22所示)

區內主要道路方面，以「㊦-27-15M」(瑞興路)計畫道路連結計畫區西側至基地中心、以「㊦-18-10M」計畫道路連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連結。(詳表10、圖22所示)





圖23：細部計畫區周邊道路系統示意圖

表10：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

第四節 公共設施現況

本計畫區內與鄰近800公尺內之公共設施用地包含機關、文中、文小、公園、公兒、市場、停車場、廣場與廣停用地。計畫區內與周邊公設現況多已開闢，公園用地、市場用地開闢情況較不佳。(詳表11、圖24所示)

表11：鄰近公共設施用地一覽表

公共設施項目		面積(公頃)	使用現況
機關用地	機三	6.71	國定古蹟
	機九	4.33	國定古蹟
	機七	0.11	埤頂派出所
學校用地	文(小)六	4.09	中正國小
	文(小)九	2.29	瑞興國小
	文(中)四	3.79	鳳山國中
公園用地	公三十(附)	0.92	未開闢
	公二	11.09	未開闢
公兒用地	公兒二十六	0.16	海光環保公園
	公兒二十七	0.25	海光兒童公園
	公兒二十八(附)	0.31	海風公園
	公兒二十九(附)	0.27	海光活動中心
	公兒三十(附)	0.19	未開闢
	公兒三十二	0.11	埤頂里活動中心
	公兒三十三	0.22	瑞興兒童公園
	公兒三十四	0.27	瑞竹兒童公園
綠地	公兒三十五	0.26	鳳東兒童公園
	綠(附)	0.0573	海風社區公園
市場用地	市六	0.22	鳳陽市場
	市十一	0.19	瑞豐市場
	市三十六	0.27	未開闢
	市三十七	0.12	未開闢
停車場用地	停四	0.13	停車場
	停五	0.12	停車場
	停七	0.09	停車場
	停十八	0.08	停車場
廣場	廣一(附)	0.88	共同市場
	廣二(附)	0.18	未開闢
	廣停十	0.26	停車場

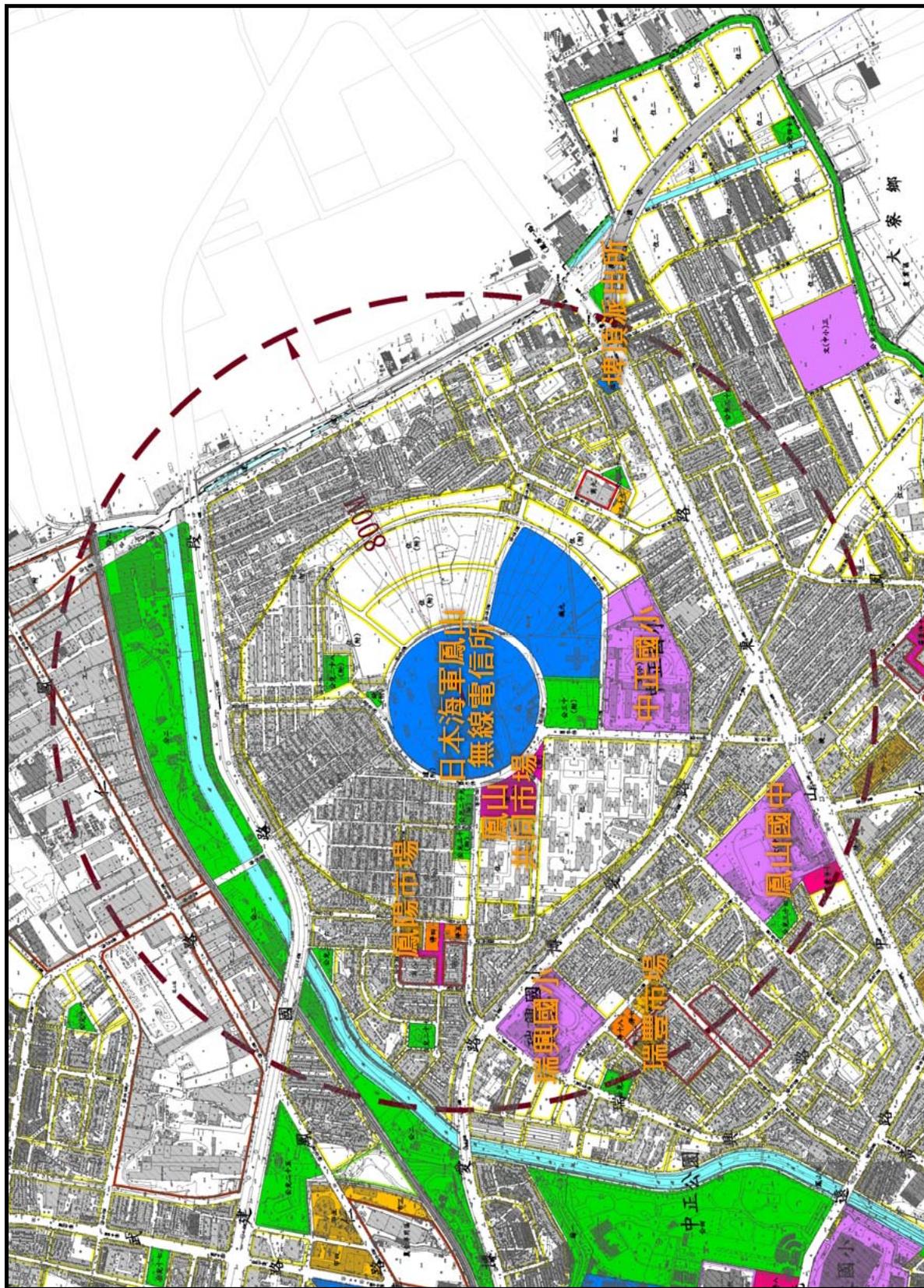


圖24：本案計畫範圍內鄰近地區公共設施用地分佈示意圖

第五節 權屬及地價情形

一、權屬分析

本次擬定細部計畫範圍多為公有土地(面積 21.4950 公頃，佔總計畫區 75.99%)，另有部分的私有土地(面積 6.7920 公頃，佔 24.01%)。(詳表12、圖25所示，詳細地主清冊詳附件一所示。)

表12：計畫範圍土地權屬分析

公/私有	管理者單位	本次擬定細部計畫範圍	
		面積(公頃)	百分比(%)
公有	行政院國軍退除役官兵輔導委員會	0.0947	0.33
	財政部國有財產局	0.0711	0.25
	高雄市政府工務局	0.1055	0.37
	高雄市鳳山區公所	2.2688	8.02
	高雄縣政府	0.0134	0.05
	國防部軍備局	0.6014	2.13
	國防部總政治作戰局	18.3400	64.84
	小計	21.4950	75.99
私有		0.0500	0.18
私有(部分公有)		6.7421	23.83
總計		28.2870	100.00

資料來源：民國 104 年 1 月，本計畫調整。

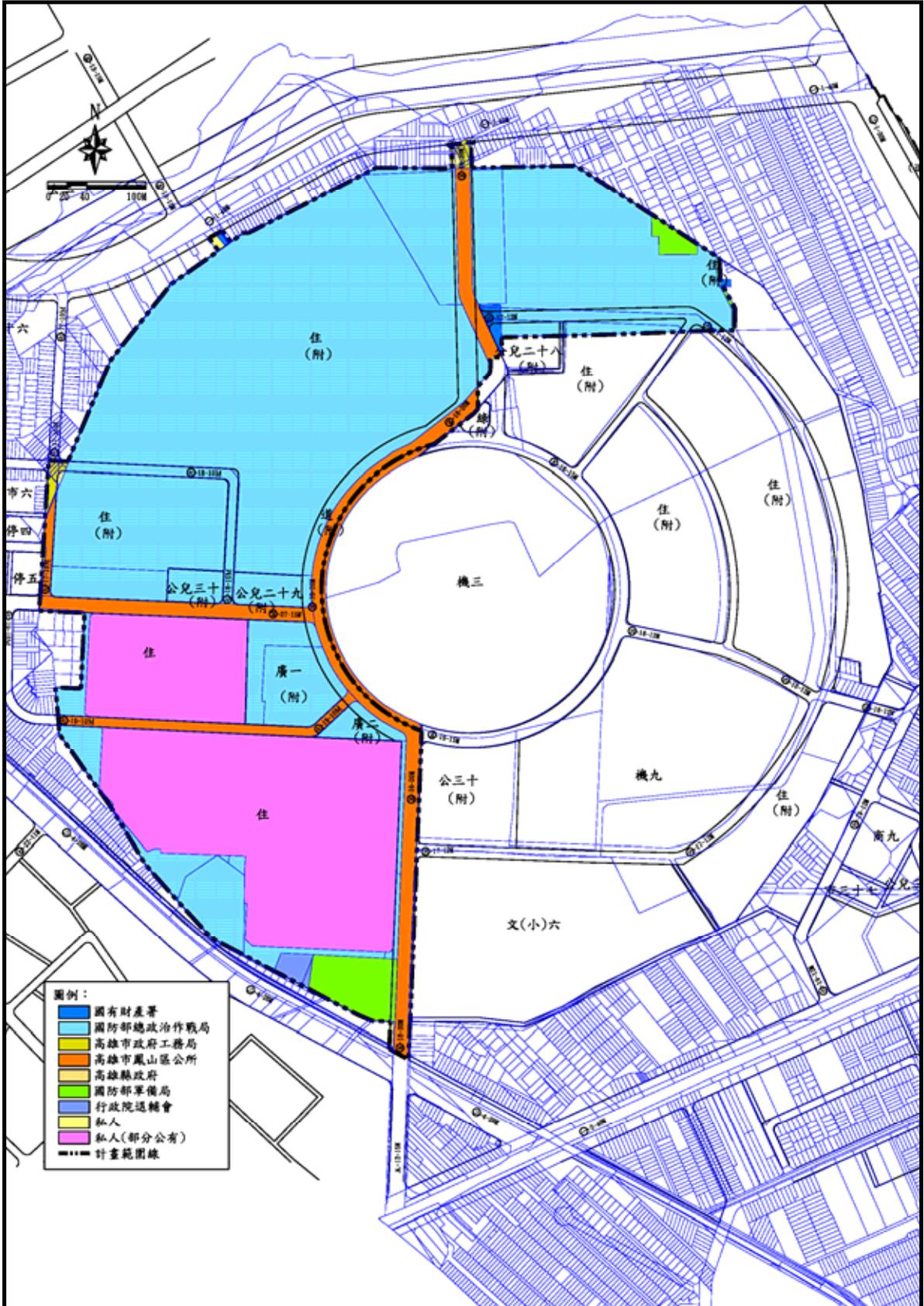


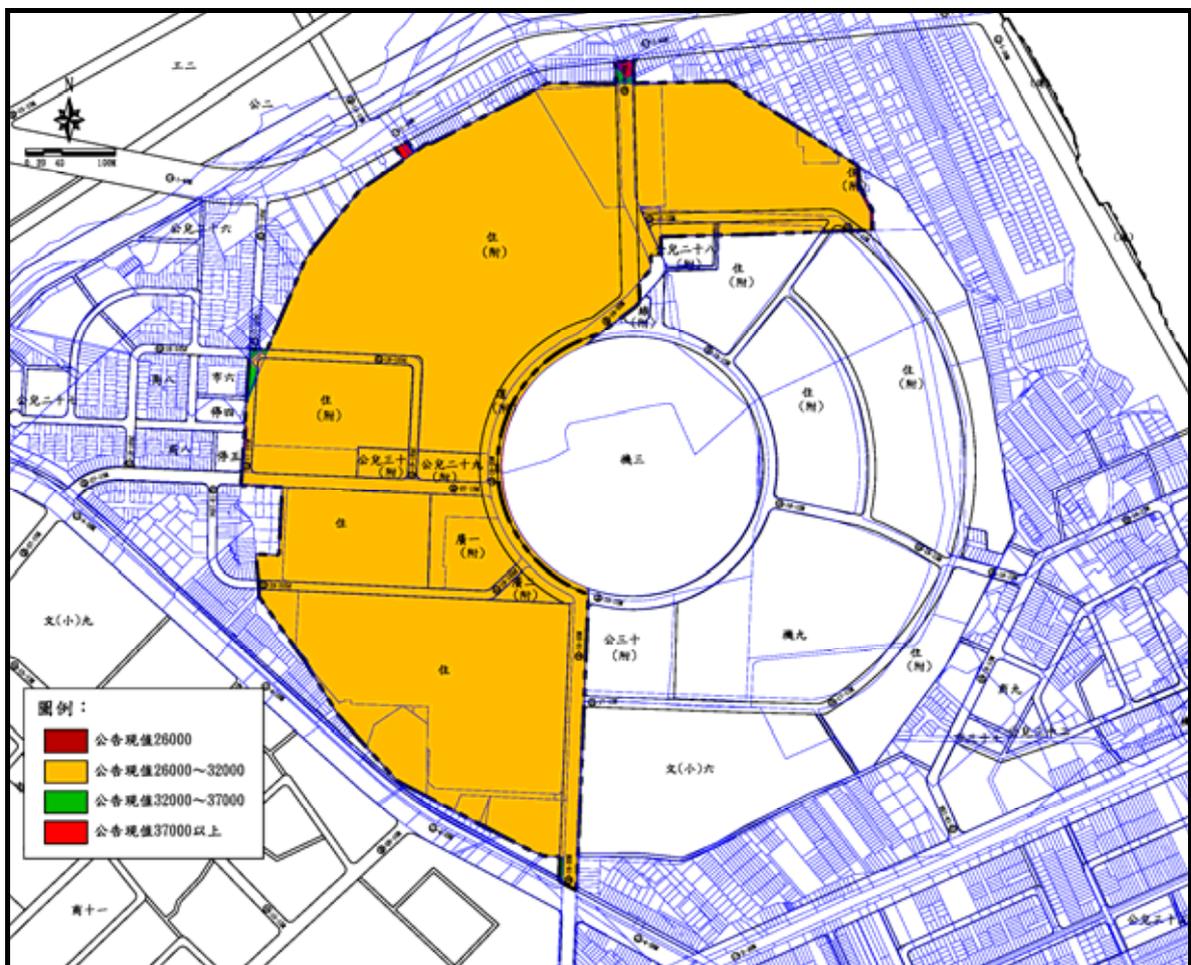
圖25：計畫範圍土地權屬分布圖

二、公告現值

本計畫區 104 年公告現值多數介於每平方公尺 26,000~32,000 間，現值分佈詳見表13、圖26。

表13：計畫範圍土地公告現值分析

公告現值(元/m ²)	面積(公頃)	百分比
26,000	0.0256	0.09
26,000~32,000	28.1290	99.44
32,000~37,000	0.0823	0.29
大於 37,000	0.0501	0.18
總計	28.2870	100.00



資料來源：本計畫清查，104年1月。

圖26：計畫範圍土地公告現值分布圖

第四章 發展定位及規劃構想

第一節 地區特色及發展定位

一、地區特色

(一) 具軍事歷史的特殊都市紋理

計畫區東側國定古蹟軍所屬處通信基地，因電信基地必須留設禁建範圍，使得本區之都市紋理呈同心圓狀發展。

(二) 國定古蹟緊臨於計畫區

東側原海軍無線電信所，因具有高度特殊性與稀少性，同時明德訓練班具備重要歷史意義，以及國際現存稀有之無線電信設施類型，已被文化部指定為國定古蹟。

(三) 中心古蹟範圍地幅廣闊，臨近計畫區，為主要開放空間

配合日本海軍無線電信所指定之國定古蹟範圍面積約 25.88 公頃，幅員廣大，未來為鳳山區內主要的開放空間。

(四) 區內市場商業活動繁盛

早期區內眷村人口密集，自然聚集許多攤販提供日常生活所需，演變至今形成「鳳山共同市場」，該市場服務範圍擴及鄰近地區，目前市場內共有 500 多個攤位，成為計畫區及鄰近地區重要的生活消費中心，也是居民間交流情感的重要場所。

二、發展定位：提供區域具歷史文化內涵的綠色休閒核心

本計畫區內受軍事機關與眷村文化之影響，使區內具特殊都市紋理與地景，本計畫之發展定位係以融合歷史都市紋理與現代空間機能，塑造文化及休閒的都市意象，除原有古蹟文化與基本居住機能外，透過參訪古蹟所引入活動人口賦予商業活動發展動力，由內而外帶動地區發展。本計畫發展定位說明如下：

(一) 區域層級之活動據點

「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」為高雄市珍貴軍事文化資產，因此本計畫在規劃設計上以提供一個休閒活動的據點為主要規劃方向。

(二) 以生活博物館之概念融合歷史紋理與現代空間

將生活環境與地域視為博物館空間，而不使博物館範圍侷限於有形的建物，使本區的居民即生活於博物館中。

(三) 藉由休閒核心之外溢效果，帶動周邊地區之發展

本計畫區未來之規劃將納入鄰近地區發展為考量，藉由區內之規劃帶動周邊發展。

第二節 規劃構想及原則

一、規劃構想

(一) 保留歷史紋理，創造本區意象

1. 維持區內主要道路勝利路同心圓紋理之路網系統，其他區內路網以串連區內外交通為主。
2. 住宅區內主要道路改採棋盤式規劃街廊，以利土地利用。
3. 主要聯外道路兩側以建築形式塑造入口意象

本計畫區以區域為服務層級，本計畫區有縱橫兩方向的主要聯外道路。在此動線以具有前庭後院之建築形式塑造主要動線之重要性，並利用建築型式來塑造眷村文化的歷史文化意象。

4. 主要動線入口及端點之營造

於進入本區之主要動線配置開放性公共設施以塑造入口意象，引導使用者視覺至端點的古蹟，強調本區之特殊紋理。

(二) 結合居住、商業、文化機能，提供複合式生活空間

「鳳山共同市場(工協市場)」現況業已為本區最重要的商業生活空間，除了提供鄰近地區居民日常生活所需之外，同時也提供了居民間情感交流的場所，未來應保留市場空間所提供的機能，除服務本地居民外，亦可以提供區外遊客一個購物、用餐、休閒的完整消費空間。



二、規劃原則

- (一) 依民國 94 年細部計畫第二次通檢討案之規定，劃設 30%以上公共設施用地。
- (二) 訂定都市設計基準，強化住宅區內部開放空間系統與外部公共設施的連接性，提升住宅區整體開發品質。
- (三) 公共設施應配合國定古蹟及周邊都市發展需求。
- (四) 計畫區內之街廓劃設應配合國定古蹟的特殊同心圓發展紋理，以形塑地區意象。
- (五) 依現行計畫之規定，需以「整體開發完成後始得發照建築」，依「整體開發」之精神係完成公共設施之興闢，並移轉予市政府，故本案之開發方式仍予明訂為「自行開闢后捐贈」，以確保公共設施之興闢，避免土地標售後公共設施未開闢或衍生其他執行疑義。
- (六) 現行計畫附帶條件規定，計畫內道路用地之比例不得大於 15%，然本細部計畫區內勝利路及市場附近道路寬度均應規劃為 20M 為宜，致道路用地之比例逾 15%之規定。於本次作業配合變更附帶條件中有關道路用地比例之規定，以利構建合理之道路系統。
- (七) 現行計畫規定「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。」，國防部之處理情形如下：
 1. 有關興建眷村改建之基地已於民國 95 年 10 月 30 日發布實施之「變更鳳山市細部計畫(工協新村部份住宅區(附)為住宅區及道路用地)」，先行解除 8.5224 公頃附帶條件。
 2. 依國防部「變產置產」之土地處理原則，擬定細部計畫前後價值不減，如土地價值減少，得考量以容積率補償。
- (八) 公共設施用地臨接住宅區時應留設退縮空間，作為隔離。

第五章 細部計畫變更內容

本案細部計畫係為因應眷村拆除、解決環境問題，及配合國定古蹟之保存利用，重新檢討規劃細部計畫內容，辦理個案變更，其變更內容詳表14、圖28~圖33所示。

表14：變更內容明細表

編號	變更位置	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)		
一	細部計畫範圍	第二次通盤檢討變更案第卅一案細部計畫範圍(面積42.5781公頃)	剔除部分國定古蹟範圍，調整後細部計畫面積28.2870公頃	1. 文建會於民國99年指定之國定古蹟範圍包含原日本海軍無線電信所古蹟本體、外圍12處電信基座塔等，其範圍原為本次細部計畫範圍之一部分，考量其管理機關之需要，國定古蹟範圍內除勝利路納入細部計畫範圍，以利後續道路用地之興闢，其餘剔除於本細部計畫範圍外，剔除面積為14.2129公頃。 2. 調整後細部計畫面積計約28.2870公頃。	
二	工協新村周圍	公兒二十八用地(附)(0.0385) 公兒二十九用地(附)(0.0010) 公兒三十用地(附)(0.1900) 住宅區(附)(12.3912) 住宅區(0.5435) 道路用地(附)(2.6835)	公園用地(附)(0.0213) 道路用地(附)(0.0172) 道路用地(附)(0.0010) 第三種住宅區(附)(0.1670) 道路用地(附)(0.0230) 公園用地(附)(0.3173) 第二-三種住宅區(附)(4.7062) 第三種住宅區(附)(5.5028) 道路用地(附)(1.8649) 第三種住宅區(附)(0.5435) 公園用地(附)(0.0004) 第二-三種住宅區(附)(0.0004) 第三種住宅區(附)(0.0000) 停車場用地(附)(0.0380) 道路用地(附)(2.6447)	由於原發布實施之住宅區仍採大街廓規劃，容易衍生較大交通量，故本次住宅區改採棋盤式規劃街廓，變更10~15公尺次要及出入道路，以利土地利用。	附帶條件：應以市地重劃方式辦理開發。

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

表 14：變更內容明細表(續)

編號	變更位置	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)		
二		廣一用地(附) (0.0007)	道路用地(附) (0.0007)		
		廣二用地(附) (0.0698)	道路用地(附) (0.0698)		
三	自強公園、海風公園、共同市場	公兒二十八用地(附) (0.0728)	公園用地(附) (0.0728)	1. 計畫區內自強、海風公園與共同市場皆為當地居民重要生活場域，故本計畫保留原自強與海風公園並擴大公園面積；配合周邊環境將原共同市場北側劃設為市場用地，已安置攤商，原共同市場所在位置則規劃為停車場用地，以服務周邊地區開發後之停車需求，提升當地環境品質。 2. 本次細部計畫範圍內西南側兩處街廓已先行開發建築，無法納入市地重劃範圍開發，故國防部政治作戰局經營之公共設施用地作為捐贈標的。	附帶條件：該部應由自予政 附帶條件：國防部贈市 附帶條件：國防部願高府。
	公兒二十九用地(附) (0.2293)	市三十八市場用地(附) (0.2293)			
	住宅區(附) (2.4184)	公園用地(附) (1.6489)			
		市三十八市場用地(附) (0.7695)			
	道路用地(附) (0.1145)	公園用地(附) (0.0842)			
		市三十八市場用地(附) (0.0303)			
	廣一用地(附) (0.8106)	停車場用地(附) (0.8106)			
	廣二用地(附) (0.0578)	停車場用地(附) (0.0578)			
四	七-19-10M、四-25-15M 道路用地	道路用地(附) (0.6554)	道路用地(0.6554)	該兩處道路現況已開闢，產權為高雄市政府，無需再納入重劃範圍或捐贈，故取消其附帶條件。	
五	勝利路與建國路、博愛路口；五-13-15M 與建國路路口東南側	住宅區(附) (0.0232)	道路用地(附) (0.0232)	本細部計畫區對外交通以勝利路為主，西側以㊟-27-20M 道為主，為提高對外交通便利性，將勝利路拓寬為 20 公尺，另西北側增加乙處道路銜接建國路，並納入細部計畫範圍。	附帶條件：應以重劃辦理式發。
	道路用地(附) (0.1171)	道路用地(附) (0.1171)			
六	附帶條件	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%) (面積：住宅區(附)14.8096 住宅區 8.4116、道路用地(附)1.9820)	刪除。	1. 本案細部計畫之道路系統需服務週邊土地使用與負擔穿越性交通量，故主要動線之道路寬度不宜縮減，範圍內規劃內容包含市場及大街廓住宅區，容道路用地之面積確實缺乏彈性，而現行計畫規定細部計畫內道路面積比例在不超過 15% 之附帶條件，造成規劃之限制亟鉅，為構建合理之交通路網，取消該道路用地比例附帶條件之規定。 2. 本案擬定細部計畫後業將內容納入，故無需保留原附帶條件。	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

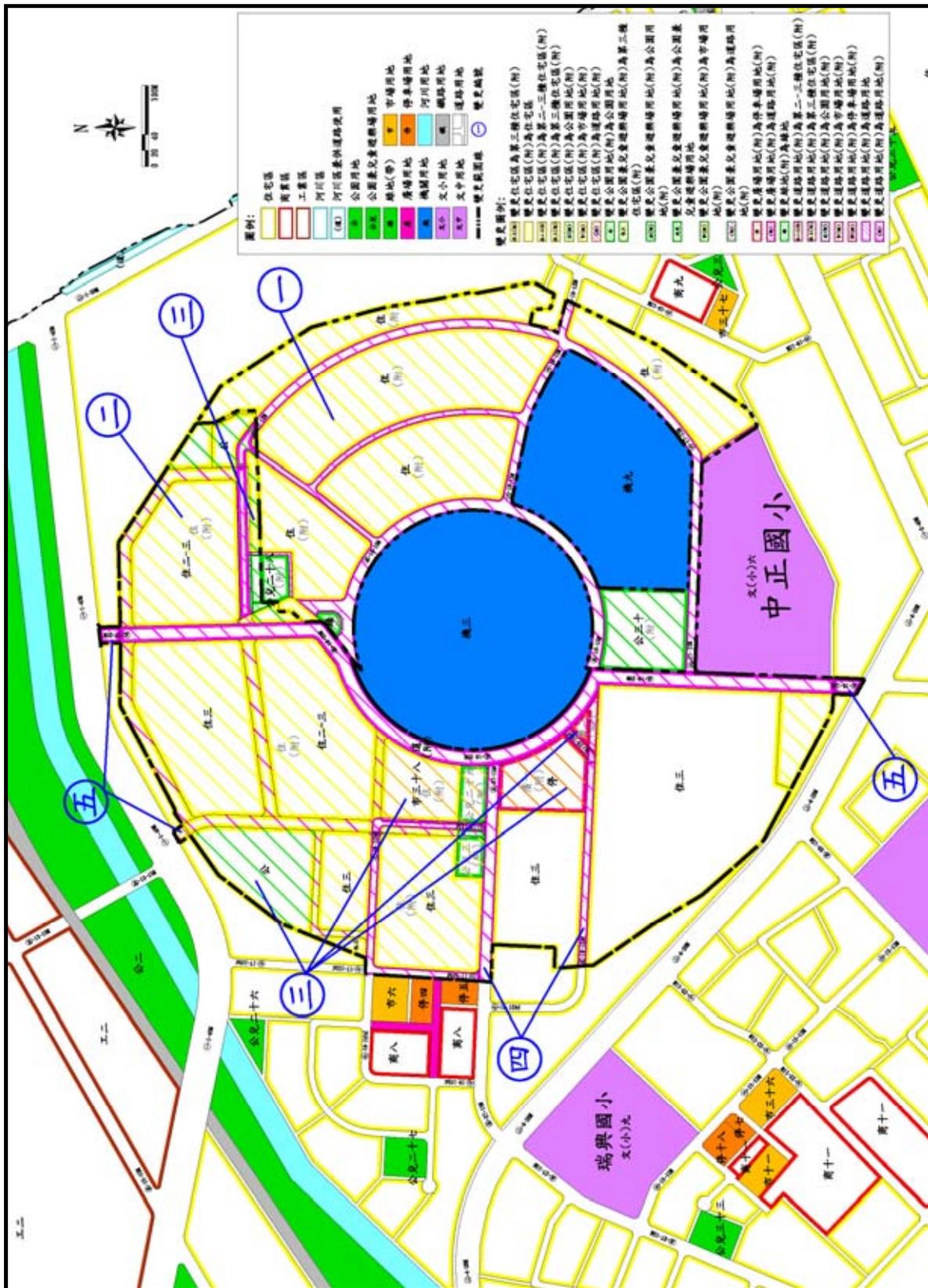


圖28：「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」變更內容示意圖

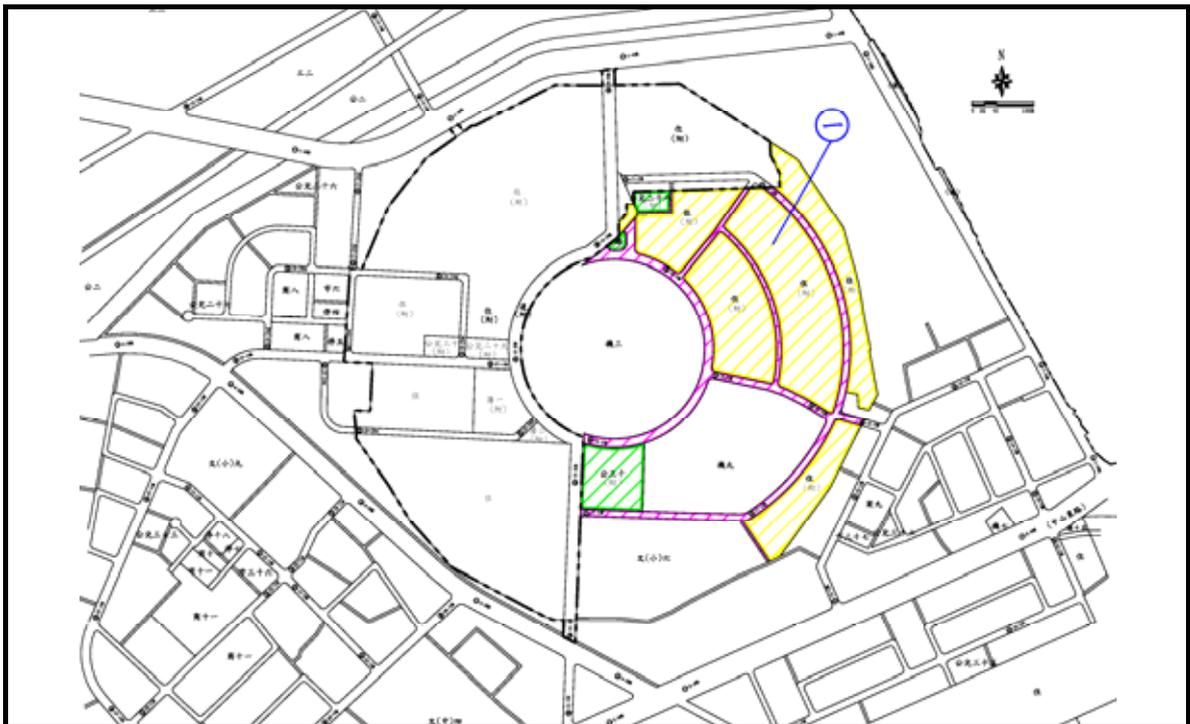


圖29：變更案第一案變更內容示意圖

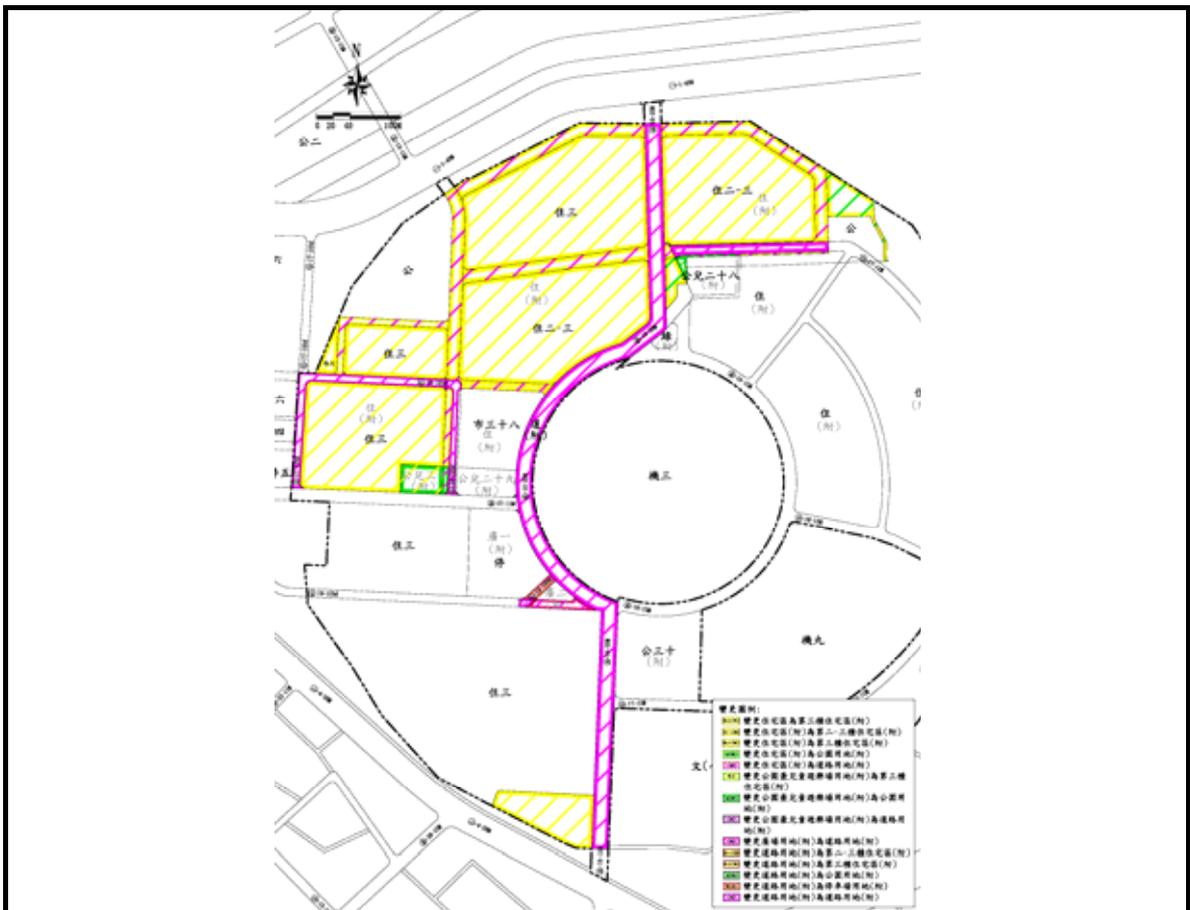


圖30：變更案第二案變更內容示意圖

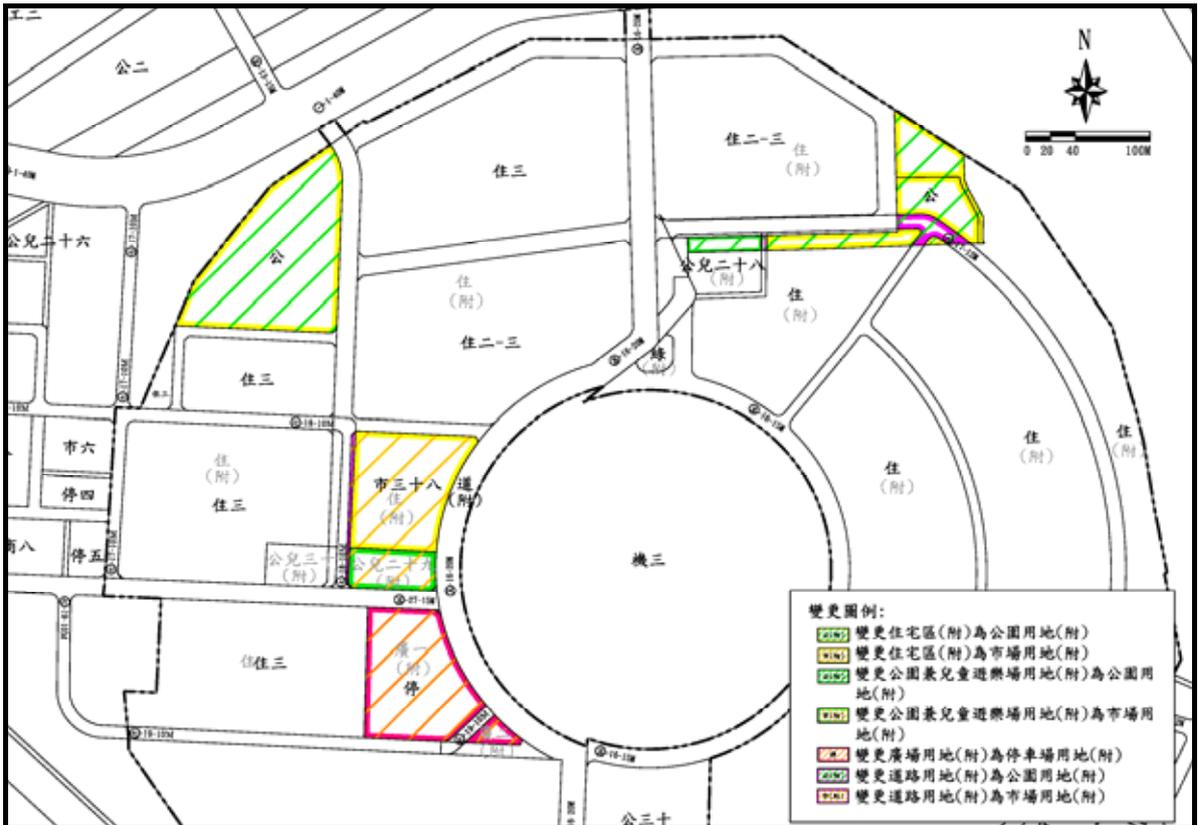


圖31：變更案第三案變更內容示意圖

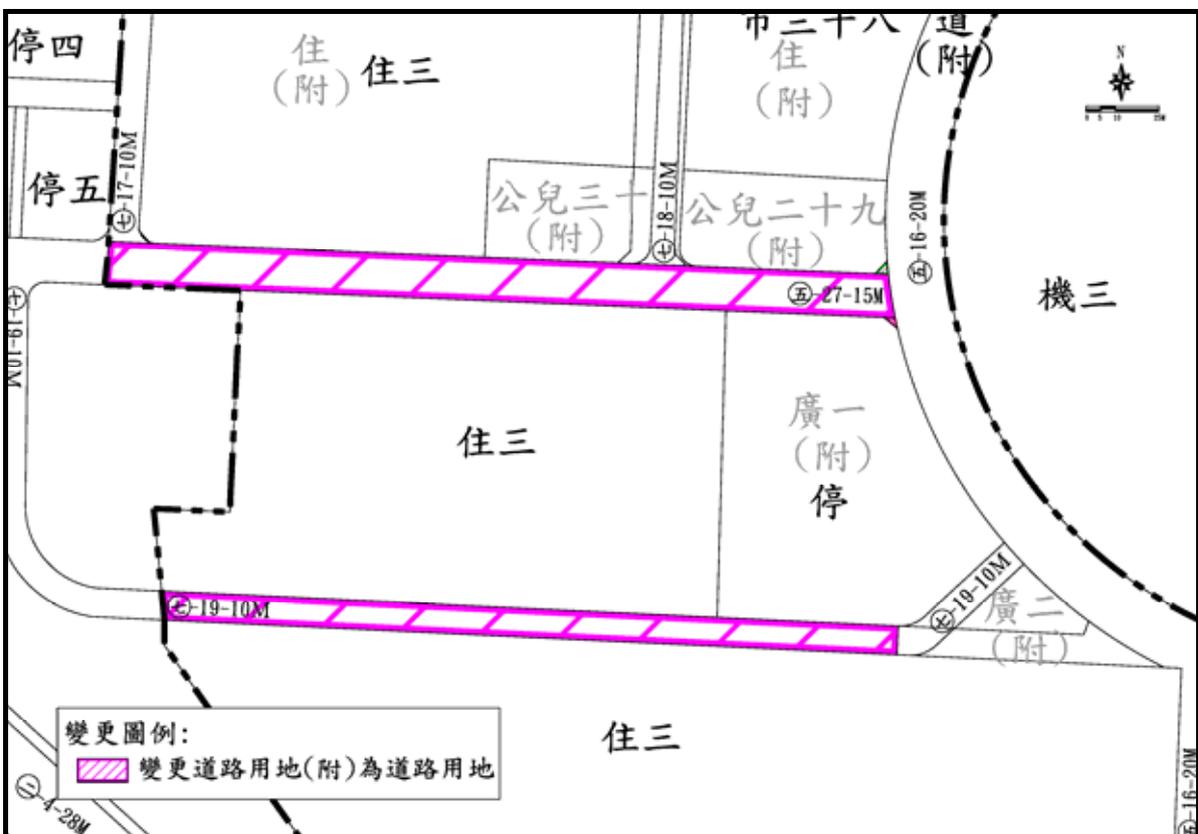


圖32：變更案第四案變更內容示意圖

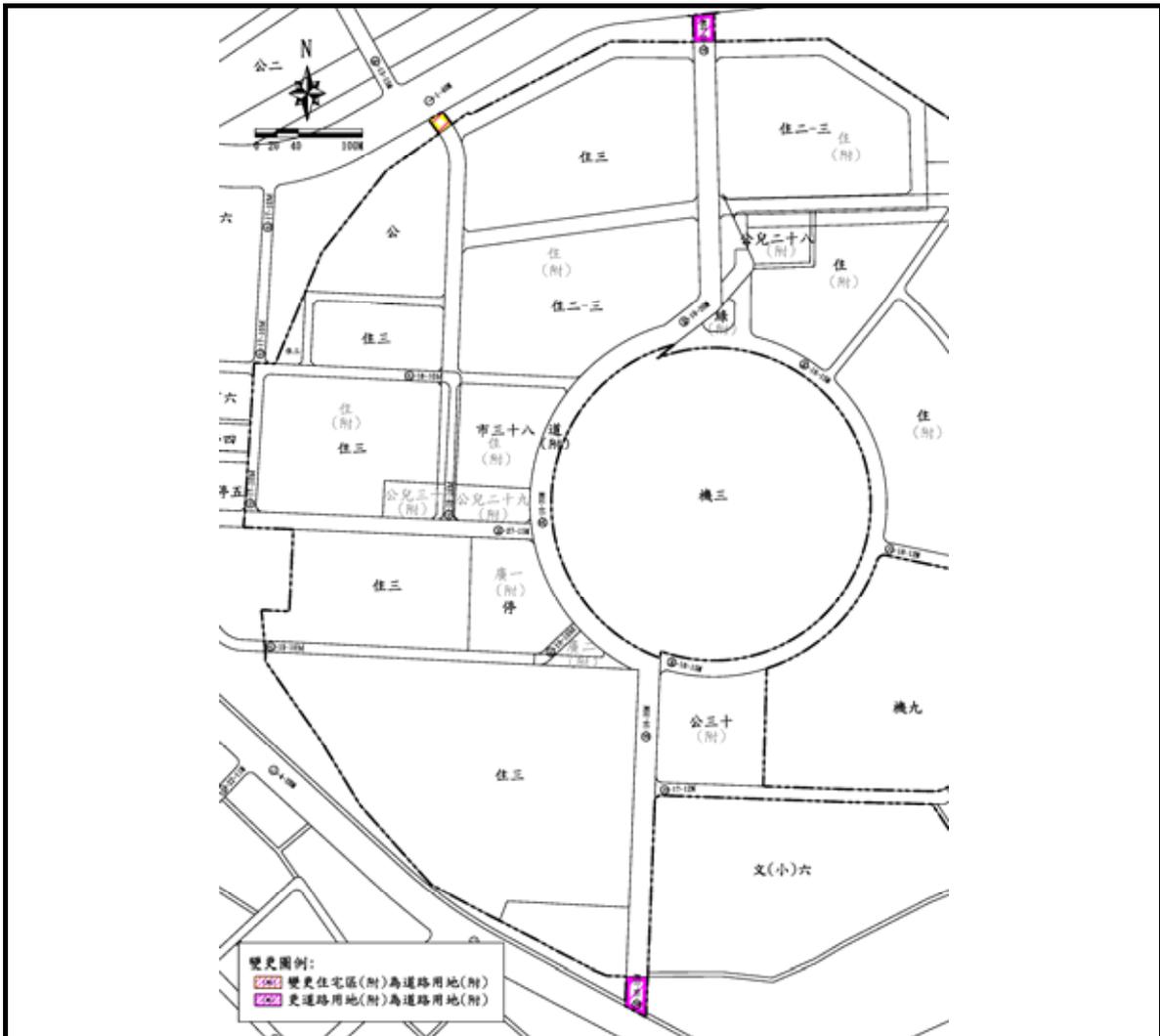


圖33：變更案第五案變更內容示意圖

表15：變更細部計畫前後土地使用面積對照表

變更前 \ 變更後	住二-三住宅區	住三住宅區	公園用地	市場用地	停車場用地	道路用地	合計
住宅區		8.4133					8.4133
住宅區(附)	4.7062	5.5028	1.9662	0.7695		1.8882	14.8329
公兒用地	公兒二十八		0.0941			0.0172	0.1113
	公兒二十九			0.2293		0.0010	0.2303
	公兒三十		0.1670			0.0230	0.1900
廣場用地	廣一				0.8106	0.0007	0.8113
	廣二				0.0578	0.0698	0.1275
道路用地	0.0004	0.0000	0.0846	0.0303	0.0380	3.4171	3.5705
合計	4.7066	14.0830	2.1449	1.0291	0.9064	5.4170	28.2870

第六章 實質計畫內容

第一節 計畫年期、人口及密度

一、計畫年期

依據「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」內容，另配合「擬定及變更鳳山區細部計畫(第三次通盤檢討)草案」計畫年期，及全國區域計畫，調整計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口及密度

本計畫區內每人居住樓地板面積依「變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案」之內容，以每人可居住面積 75 平方公尺計算，預計本計畫區未來將可引入 6,013 人之居住人口，故訂定本計畫人口為 6,000 人，平均居住密度約每公頃 320 人。

住宅區： $18.7896 \text{ 公頃} \times 240\% \div 75(\text{m}^2/\text{人}) * 1,000 = 6,013 \text{ 人}$

居住密度： $6,013 \text{ 人} \div 18.79(\text{公頃}) \approx 320(\text{公頃}/\text{人})$

第二節 土地使用計畫

本計畫區因素權單純，且多為同一地主，集中劃設公共設施用地，其中住宅區面積計約 18.7896 公頃，佔總計畫面積 66.42%，住宅區並分為臨古蹟者規劃為住二-三，外圍規劃為住三。(詳表16、圖34所示)

表16：變更後細部計畫土地使用面積表

	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。

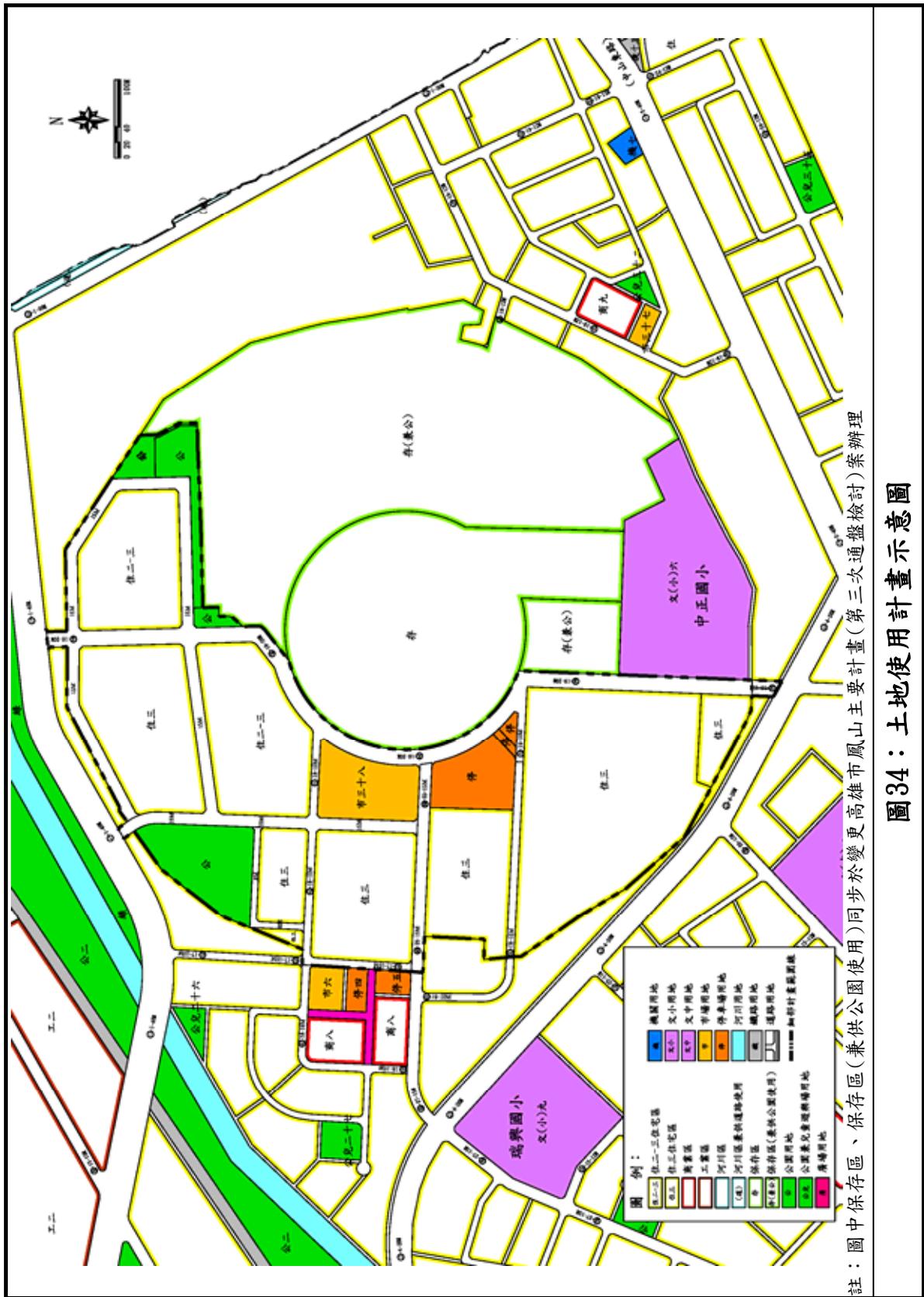


圖34：土地使用計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

本細部計畫區內公共設施比例為 33.58%，劃設之公共設施內容分述如下(詳表17所示)：

一、公園用地

於計畫區西北側及東北側依現況公園劃設二處公園用地，以做為計畫區鄰里日常休憩活動場所，面積為 2.1449 公頃，佔總計畫面積 7.58%。

二、停車場用地

於區內市場用地北側規劃乙處停車場用地，供未來參訪古蹟保存區所引入人潮及市場用地之停車空間，面積約為 0.9064 公頃，佔總計畫面積 3.20%。

三、市場用地

於原鳳山共同市場(工協市場)範圍劃設市場用地，以符合現況使用，俾利未來管理，面積約為 1.0291 公頃，佔總計畫面積 3.64%。

表17：公共設施明細表

項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公園用地	公	1.2690	市三十八西北側	
	公	0.8759	存(兼公)北側	
停車場用地	停	0.9064	機三西側	
市場用地	市三十八	1.0291	現共同市場(工協市場)	
合計	-	4.0804	-	

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

第四節 道路系統計畫

本計畫區南北二側接臨鳳山區主要幹道，北側臨「一-1-40M」計畫道路(建國路)、南側接「二-4-28M」計畫道路(博愛路)與「1-2-40M」計畫道路(中山東路)，向西皆可達鳳山市區，往東可接大寮。本計畫考量計畫區未來參訪古蹟保存區引入之活動人口，配合區內出入之可及性與都市紋理，分別劃設聯外、主要、次要、出入等層級之計畫道路，交通系統分述如下(詳表18、圖35所示)：

一、聯外道路系統

本計畫區內增設有縱橫 20 公尺兩聯外道路軸，往北連接建國路，往南連接博愛路與中山東路，往西可連接鳳山市區。

二、主要道路

區內古蹟保存區周圍增設 20 公尺計畫道路，設為區內主要道路，可串連區內橫縱二軸聯外道路，於計畫區中心匯集路網系統功能。

三、次要道路

配合土地使用分區之機能所增設，分別於周遭劃設 8、10、15 公尺之東西向次要道路，連接住宅區與主要軸線，提高住宅區對外交通之可及性。

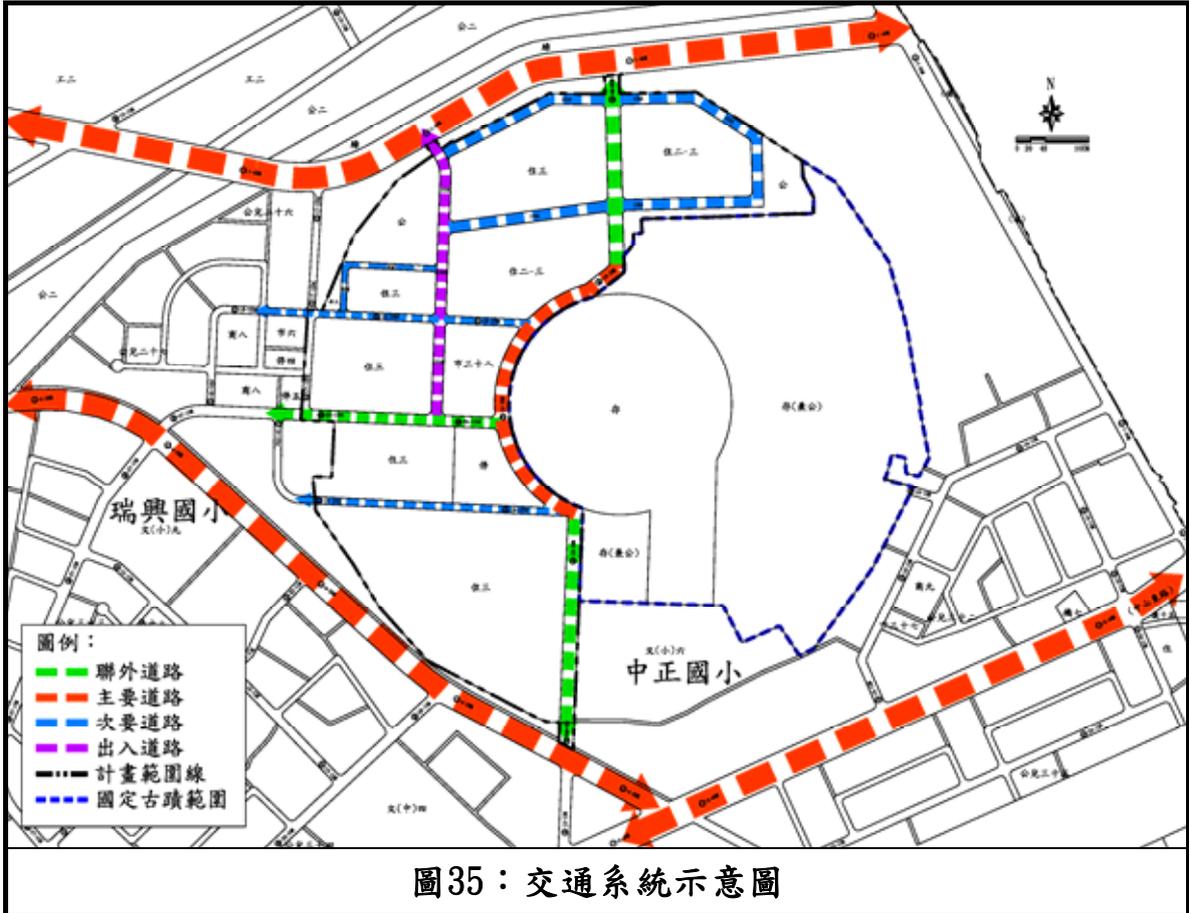
四、出入道路

於住宅區內增設 15 公尺計畫道路，可連接至區內次要道路，並使街廓具指定建築線功能，引導住宅區建築型態，藉以塑造古蹟保存區周邊都市意象。

表18：計畫道路編號表

編號	寬度(M)	長度(M)	備註
五-16	20	1,040	主要計畫道路
四-25	15	274	
七-17	10	129	
七-18	10	293	
七-19	10	347	
七-20	10	104	
—	15	384	
—	15	942	
—	8	191	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



第五節 都市防災計畫

本次都市防災計畫擬定係透過事先規劃、安排疏散動線，使人、物可安全疏散至避難場所。並透過救災動線之調配使救災人員與設施立即抵達災害現場，防止災害擴大與降低災害損失(詳圖36、圖37所示)。

一、防(救)災據點

設定區內各開放空間為防災據點，於災害發生時提供收容避、醫療保護及支援生活必需品之功能，其又可依救災指揮調配功能分為避難空間與救災指揮中心，其功能分述如下：

(一) 避難空間

將區內所開放空間，包含國定古蹟範圍、公園用地、停車場用地、廣場用地、市場用地劃設為避空間，作為災害發生時避難據點。

(二) 救災指揮中心

區內以古蹟保存區與大型開放空間設立救災指揮中心，統籌一切防救災事宜，其餘開放空間則劃設臨時防救災據點，於災害發生時發揮就近指揮分派功能，及提供救災機具與救援物資囤置地點。

二、防(災)路線

本區之防災道路系統係依道路層級與寬度區分，分為緊急道路系統與救援輔助道路，其定位與功能茲分述如下：

(一) 緊急道路

設定區內主要與次要道路為緊急道路，提供緊急救難之路線，其中為避免人群避難動線與救災動線重疊，設置道路西側依建築法退縮之公共開放空間為避難動線以茲區隔。

(二) 救援輔助道路

以區內出入道路為救援輔助道路，提供作人群疏散與就近災害救援之功能。

三、火災防止延燒地帶

以區內道路系統與開放空間為火災防止延燒地帶。

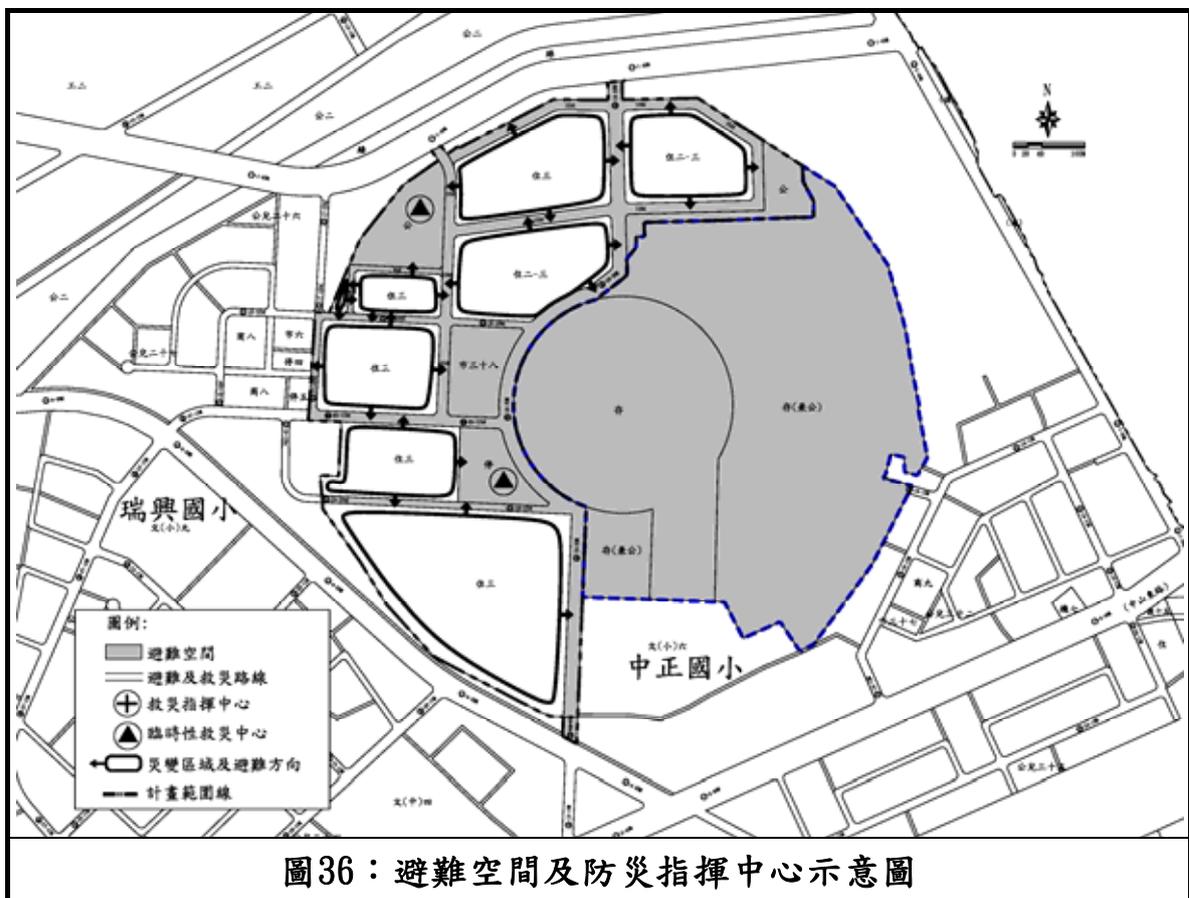
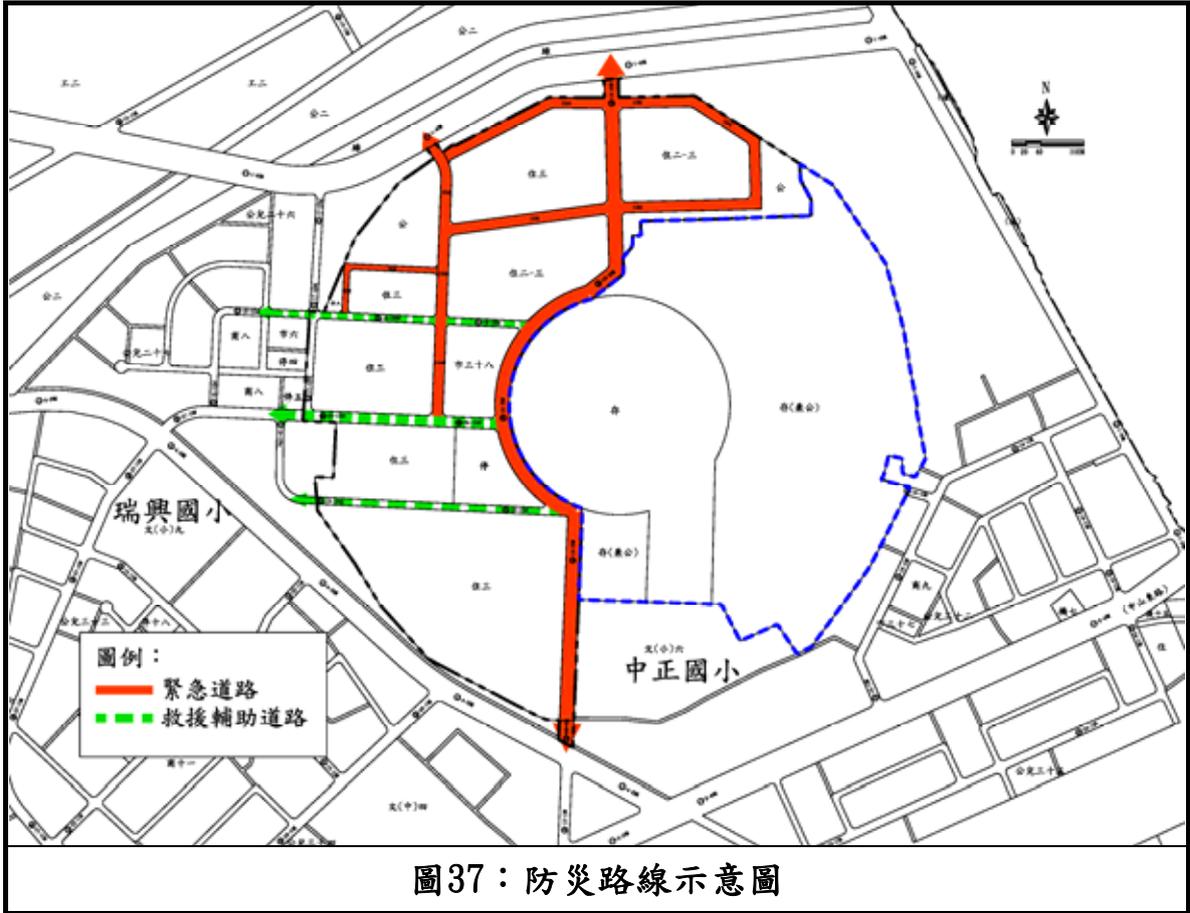


圖36：避難空間及防災指揮中心示意圖



第七章 事業及財務計畫

本計畫區內未開闢之公共設施用地合計約 8.8420 公頃，開發經費預計為 6,108 萬元(詳表19所示)，公共設施用地取得方式分為市地重劃及自願捐贈(如下圖38、表20、附件五所示)：

1. 市地重劃範圍：

- (1) 原位於住宅區之私有土地全數參與市地重劃，免計公共設施用地負擔，僅按受益比例負擔費用負擔，惟得減輕其一部或全部之費用負擔，減輕比例授權重劃主管機關依市地重劃相關法令規定辦理。
- (2) 國防部政治作戰總局經管之土地應由政戰局自行騰空，其地上物拆遷補償費及工程費不納入重劃共同負擔，土地仍依市地重劃相關規定負擔。

2. 自願捐贈：本計畫區內部分住宅區已申請建築，且已有眷戶遷入，難以辦理市地重劃，故針對已申請開發建築之基地附帶條件改為自願捐贈，由國防部提供圖 38 所示公園、市場及停車場土地，且其地上物自行拆除，整地完成後，無償捐贈予高雄市政府。

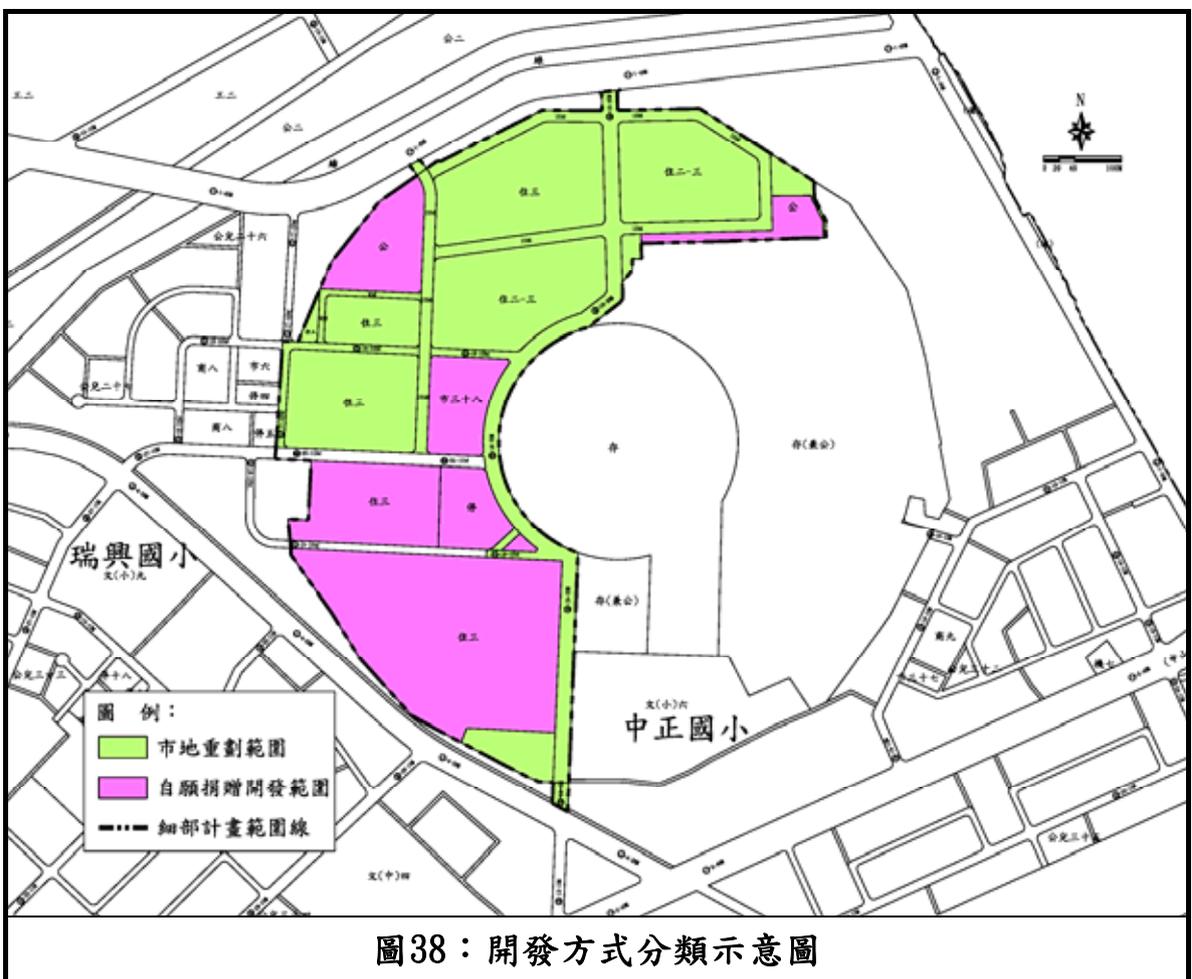
表19：事業及財務計畫表

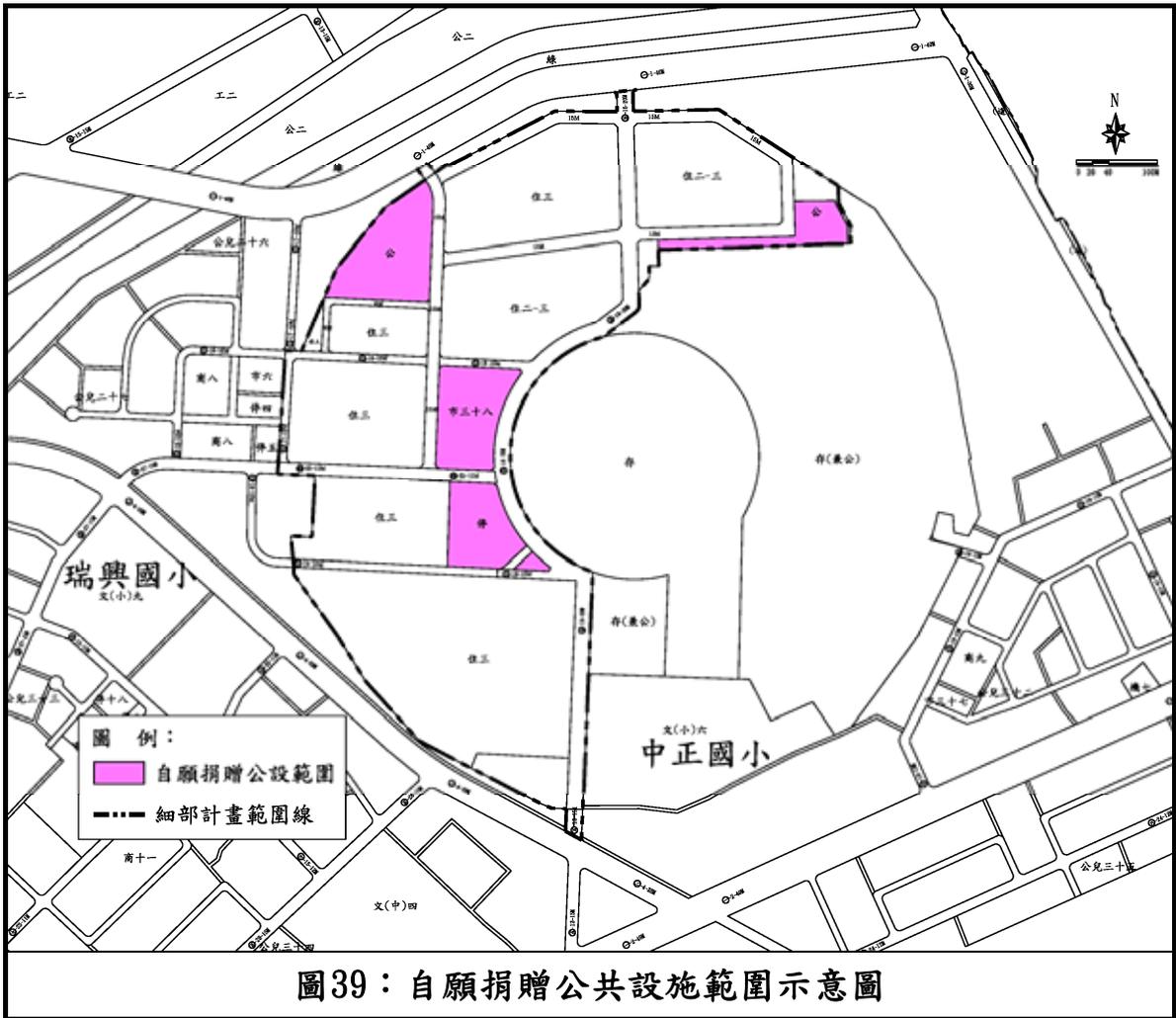
項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 年度	經費 來源
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	自行開 闢後無 償捐贈	土地 徵收 費用	整地 費用	工程 費用	總計			
公園用地	1.8059				√	-	-	2,167	2,167	國防 部或 高雄 市政 府	104~ 107	國防部 或由土 地所有 權人共 同負擔
	0.3390			√		-	-	-	0			
停車場用地	0.8684				√	-	-	608	608			
	0.0380			√		-	-	-	0			
市場用地	1.0291				√	-	-	-	0			
道路用地	4.7616			√		-	-	3,333	3,333			
合計	8.8420	-	-	-	-	-	-	6,108	6,108			

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。

表20：開發面積統計表

項目	自願捐贈		市地重劃		合計		
	面積(HA)	比例(%)	面積(HA)	比例(%)	面積(HA)	比例(%)	
土地使用分區	住二-三住宅區	—	0.00	4.7066	29.31	4.7066	17.03
	住三住宅區	7.8697	68.00	6.2133	38.69	14.0830	50.97
	小計	7.8697	68.00	10.9199	68.00	18.7896	68.00
公共設施用地	公園用地	1.8059	15.60	0.3390	2.11	2.1449	7.76
	市場用地	1.0291	8.89	—	0.00	1.0291	3.72
	停車場用地	0.8684	7.50	0.0380	0.24	0.9064	3.28
	道路用地	—	0.00	4.7616	29.65	4.7616	17.23
	小計	3.7034	32.00	5.1386	32.00	8.8420	32.00
合計	11.5731	100.00	16.0585	100.00	27.6316	100.00	





第八章 土地使用分區管制及都市設計基準

第一節 土地使用分區管制

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內土地及建築物使用，應依本要點及鳳山細部計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。
- 三、住宅區使用，建蔽率及容積不得大於下表規定：

使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)
住二—三住宅區	60	200
住三住宅區	60	240

- 四、停車場用地如作立體使用，其建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。
- 五、計畫區內建築基地應依圖40規定退縮建築，並依下列規定辦理。
 - (一) 面臨計畫道路境界線之建築基地，應依圖所示寬度退縮建築，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。
 - (二) 公共設施用地應依下圖所示寬度退縮建築，並至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道供公眾通行。
 - (三) 退縮 8 公尺或 10 公尺之建築基地，應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道供公眾通行；其餘退縮 5 公尺或 1.5 公尺之建築基地，應至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道供公眾通行。



六、本計畫區內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。

表21：停車規定一覽表

分區	應附設之小汽車停車位數	應附設之機車車位數
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。

七、本細部計畫區不得作為容積移轉接受基地。

八、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。

九、本要點未規定事項，適用其他法令規定。

第二節 都市設計基準

- 一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第三條規定訂定之。
- 二、本計畫範圍內土地及建築物之開發、建造，除應符合該都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定。
- 三、有關都市設計審議作業程序、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)之相關規定與決議事項辦理。
- 四、建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施物，或配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市設計景觀。
- 五、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。
- 六、住宅區、商業區內建築基地之圍牆高度不得超過 2.5 公尺；圍牆高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，每面圍牆應有 2/5 以上面積之可透視性；圍牆高度在 1.2 公尺以下(含)不需檢討其可透視性。供汽車出入或主要人行出入口大門高度以不超過 4 公尺為原則，並得免檢討其透視性。
- 七、建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- 八、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛機車停車位以上之戶外停車空間者，該停車空間臨地界邊緣應設置 1 公尺以上之植栽綠帶。
- 九、開放空間系統
 - (一) 建築基地應留設街角廣場，其街角廣場面積得併臨接建築退縮地計算後不得小於 200 平方公尺或 100 平方公尺，其位置詳圖 41 所示。
 - (二) 人行步道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。
 - (三) 人行步道得設置植栽穴(植栽穴距約 6 公尺~9 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。



圖41：指定留設開放空間配置圖

- 十、面臨國定古蹟之建築基地，其外觀色彩設計應以簡潔素雅為原則，以磚紅與灰色系做為建築色彩基調，創造地區特性，並不得於建築物屋頂設置廣告物。
- 十一、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：
- (一) 除公有建築外，基地面積未達 2,000 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討辦理者，逕依建管程序辦理。
 - (二) 前項以外之建築基地依「高雄市都市設計審議作業程序簡化規定」辦理。
- 十二、建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 十三、為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

第九章 其他

配合國防部「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」之規定，本府正辦理鳳山區內部分眷村及古蹟保存計畫，將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於政治作戰局所屬土地。考量本細部計畫區公共設施用地充足，擬將容積調配於本細部計畫區，再無償取得保存計畫範圍內土地產權，俾利維護管理及活化古蹟，故本細部計畫區後續得視老舊眷村文化保存計畫推動情形，另案依都市計畫相關規定辦理變更。

預計取得之土地如下圖42所示，面積約 8.82 公頃，惟容積調配後不得大於基準容積之 30%。



附件一：土地清冊及地籍圖謄本

土地清冊

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)
埤頂段	1243-16	134	134	中華民國	高雄縣政府	道路用地	28,000
埤頂段	1243-17	30	6.08	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-20	10	10	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-21	16,854	16,854.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-33	17,514	14,641.24	中華民國	高雄市鳳山區公所	道路用地	29,026
埤頂段	1243-34	90,356	90,356.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-35	50,241	50,241.00	袁○東等 852 人(部分公有)	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-36	17,189	17,189.00	黃林○淑等 306人(部分公 有)	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-37	10	10	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-38	12	12	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-39	26	26	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-40	1,104	1,080.68	中華民國	國防部軍備局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-41	5,702	5,702.00	中華民國	國防部總政治作戰局	廣場用地、 道路用地	28,000
埤頂段	1243-42	289	289	中華民國	財政部國有財產局	公兒用地、 道路用地	28,000
埤頂段	1243-43	66	6.22	中華民國	財政部國有財產局	住宅區	26,000
埤頂段	1243-67	24,839	24,839.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-74	4,096	4,096.00	中華民國	高雄市鳳山區公所	道路用地	28,000
埤頂段	1243-75	3,007	3,007.00	中華民國	國防部總政治作戰局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-76	845	831.82	中華民國	高雄市鳳山區公所	道路用地	31,585
埤頂段	1243-77	3,124	3,124.00	中華民國	高雄市鳳山區公所	道路用地	28,000
埤頂段	1243-78	6	0.99	中華民國	國防部軍備局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-79	2	1.7	中華民國	高雄市鳳山區公所	道路用地	33,000
埤頂段	1243-82	15	15	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	33,000
埤頂段	1243-85	827	827	中華民國	行政院國軍退除役官 兵輔導委員會	住宅區	28,000
埤頂段	1243-86	4,366	4,366.00	中華民國	國防部軍備局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-87	1,891	1,891.00	中華民國	國防部總政治作戰局	廣場用地、 道路用地	28,000
埤頂段	1243-88	4	0.2	中華民國	高雄縣政府	道路用地	31,453
埤頂段	1243-94	4,498	4,498.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-97	1,915	1,915.00	中華民國	國防部總政治作戰局	公兒用地	28,000
埤頂段	1243-98	3,187	3,187.00	中華民國	國防部總政治作戰局	廣場用地、 道路用地	28,000
埤頂段	1243-99	2,598	2,598.00	中華民國	國防部總政治作戰局	公兒用地、 道路用地	28,000
埤頂段	1243-105	4	0.12	中華民國	高雄市政府財政局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-111	242	242	中華民國	財政部國有財產局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-112	45	45	中華民國	財政部國有財產局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-121	2,409	249.58	中華民國	國防部軍備局	住宅區	26,000
埤頂段	1243-122	2,685	2,685.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-123	973	973	中華民國	國防部總政治作戰局	公兒用地、 道路用地	28,000

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)
埤頂段	1243-124	1,126	1,126.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-125	1	1	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-126	1	1	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-137	479	249.53	中華民國	國防部軍備局	住宅區	26,000
埤頂段	1243-151	9	1.96	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-152	9	1.99	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-153	9	2.09	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-154	9	1.96	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-155	2	0.13	中華民國	財政部國有財產局	道路用地	35,000
埤頂段	1243-156	644	644	中華民國	國防部總政治作戰局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-157	319	319	中華民國	國防部軍備局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-158	425	425	中華民國	國防部總政治作戰局	道路用地	28,000
埤頂段	1243-162	7,697	7,697.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-163	401	401	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-164	4,473	4,473.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區、道 路用地	28,000
埤頂段	1243-165	3,619	3,619.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-167	1,234	1,234.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-168	1,709	1,685.18	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-170	1,961	1,953.77	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-171	47	47	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-172	228	228	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-173	1,416	1,416.00	中華民國	國防部總政治作戰局	住宅區	28,000
埤頂段	1243-174	120	120	中華民國	行政院國軍退除役官 兵輔導委員會	住宅區	28,000
埤頂段	1256-10	696	12.61	財團法人台灣 省高雄縣基督 教中華傳道會 鳳山聖恩堂		道路用地	34,000
埤頂段	1256-25	24	24	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	34,000
埤頂段	1258-13	86	0.4	王○樂		道路用地	46,000
埤頂段	1258-14	83	20.48	張洪○丹		道路用地	44,554
埤頂段	1258-15	53	53	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	45,094
埤頂段	1258-16	96	95.41	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	42,125
埤頂段	1258-17	50	50	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	40,720
埤頂段	1258-31	3	3	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	46,000
埤頂段	1258-32	33	24.16	陳○雯		道路用地	40,182
埤頂段	1258-33	48	48	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	34,000
埤頂段	1258-45	19	7.56	陳○雯		道路用地	34,000
埤頂段	1258-46	2	2	黃○娟		道路用地	34,000
埤頂段	1259	60	22.53	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	46,000
埤頂段	1262	59	4.62	于○飛等 20 人(部分公有)	財政部國有財產局	道路用地	34,000
埤頂段	1262-13	61	0.49	金○濤		道路用地	46,000
埤頂段	1262-14	49	11.15	張○慶		道路用地	46,000
埤頂段	1262-15	65	65	徐○雲		道路用地	36,031
埤頂段	1262-16	60	28.39	何○春		道路用地	34,000
埤頂段	1262-61	24	24	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	34,000
埤頂段	1262-62	1	1	何○春		道路用地	34,000
埤頂段	1262-63	32	17.61	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	34,000

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)
埤頂段	1262-64	5	5	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	34,000
埤頂段	1262-67	85	6.40	于○飛等 21 人(部分公有)	財政部國有財產局	道路用地	34,000
埤頂段	1262-92	20	17.61	張○慶		道路用地	46,000
埤頂段	1286-2	53	9.17	中華民國	財政部國有財產局	住宅區	44,415
埤頂段	1286-17	214	123.15	余○聖		住宅區	34,000
埤頂段	1286-18	98	66.23	中華民國	財政部國有財產局	住宅區	44,041
埤頂段	1286-19	40	21.15	中華民國	財政部國有財產局	住宅區	45,400
埤頂段	1286-20	7	3.59	中華民國	財政部國有財產局	住宅區	34,000
埤頂段	1314-126	2,761	263.42	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	32,469
埤頂段	1316-36	1,241	4.55	陳○立等 45 人		道路用地	31,585
埤頂段	1317-29	29	2.9	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,668
埤頂段	1317-30	17	3.57	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,585
埤頂段	1317-31	4	2.17	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,585
埤頂段	1317-32	14	14	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,585
埤頂段	1317-33	40	40	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,585
埤頂段	1317-55	7	7	吳○德		住宅區	28,000
埤頂段	1317-59	42	35.15	高雄市	高雄市政府工務局	住宅區、道 路用地	31,988
埤頂段	1317-60	54	54	陳○恩		住宅區	28,000
埤頂段	1317-73	33	5.84	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	33,341
埤頂段	1317-74	46	29.03	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	32,110
埤頂段	1317-75	57	50.63	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,627
埤頂段	1317-76	2	2	高雄市	高雄市政府工務局	住宅區	31,585
埤頂段	1317-77	49	49	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,585
埤頂段	1317-78	49	49	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	31,585
埤頂段	1323-3	7,807	107.61	高雄市	高雄市政府工務局	道路用地	42,292
埤頂段	1440-2	503	103.55	財團法人基督 教中華循理會		住宅區	33,000
埤頂段	1440-82	57	5.4	財團法人基督 教中華循理會		道路用地	33,000
埤頂段	1441-52	92	11.29	台灣糖業股份 有限公司		道路用地	33,000

地籍圖謄本

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106685號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1232-5, 1241-15, 1243-40, 1238-79地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)

北



資料管轄機關： 高雄市鳳山地政事務所

本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所

中華民國 103年07月31日15時33分

主任：楊文松



本案依分層負責規定授權承辦人員李麗如核發



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

謄本種類碼：LULB8*5*4，可至：<http://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請紀錄

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106707號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1242-1,1263-1,1243-164,1243-67地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈監界結果為準）



資料管轄機關： 高雄市鳳山地政事務所
本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所
中華民國 103年07月31日15時39分

主任：楊文松



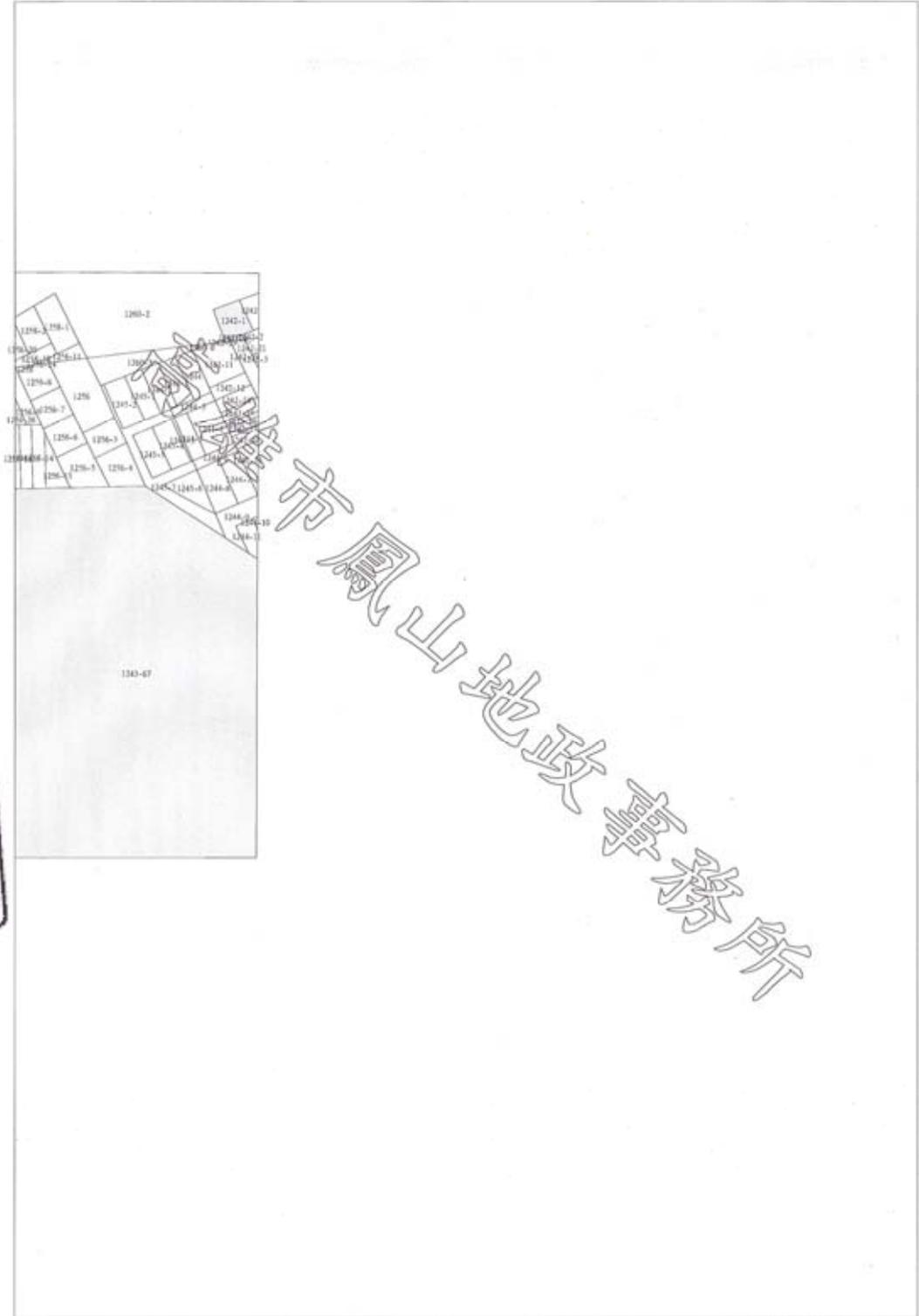
本案依分層負責規定授權承辦人員李璧如核發

地籍圖謄本如附件共7頁，接續圖如下：

高雄市鳳山地籍圖



謄本種類碼：59DK338，可至：<http://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請紀錄



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所

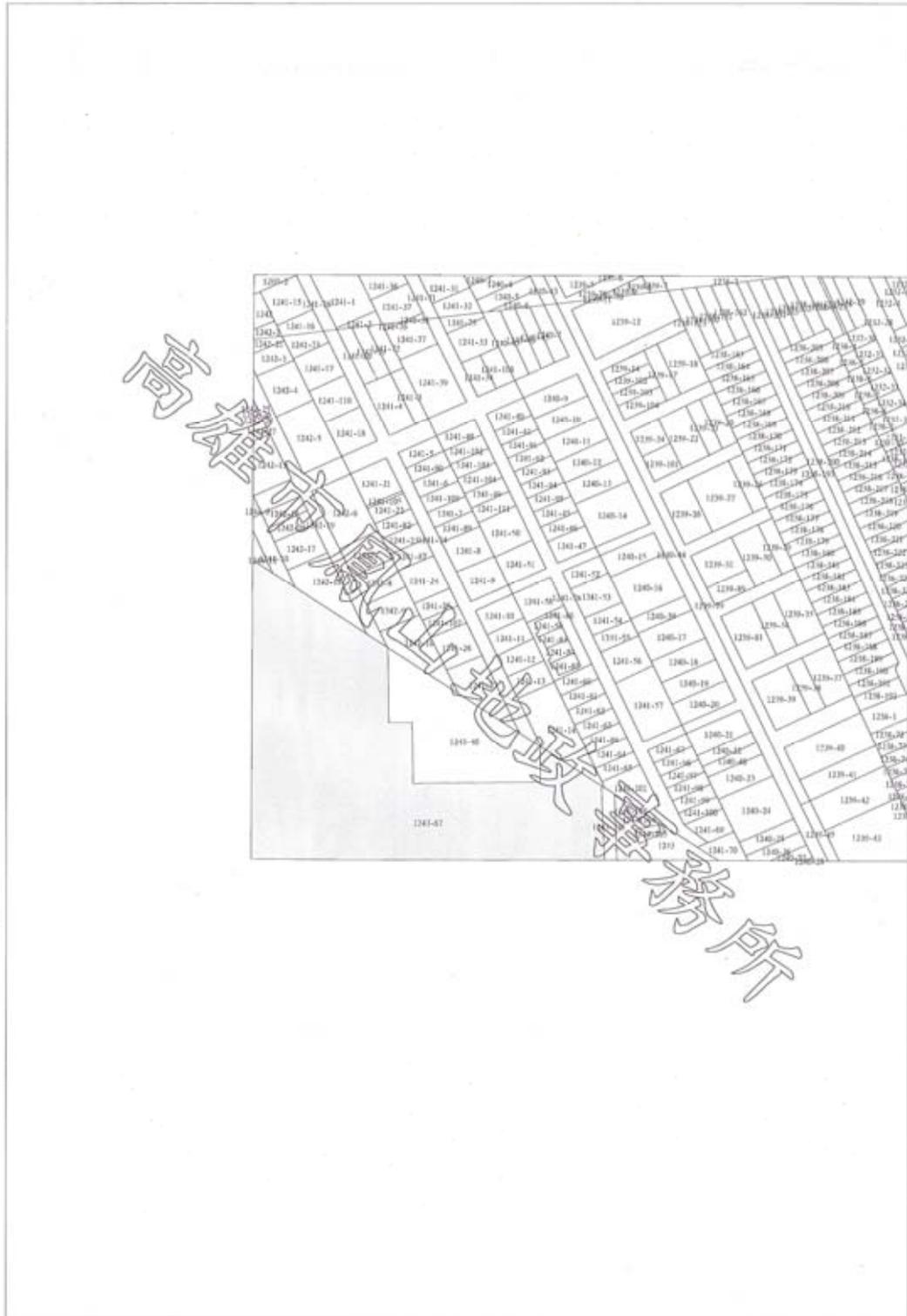
圖幅編號 39

圖幅編號 39



比例尺：1/1500

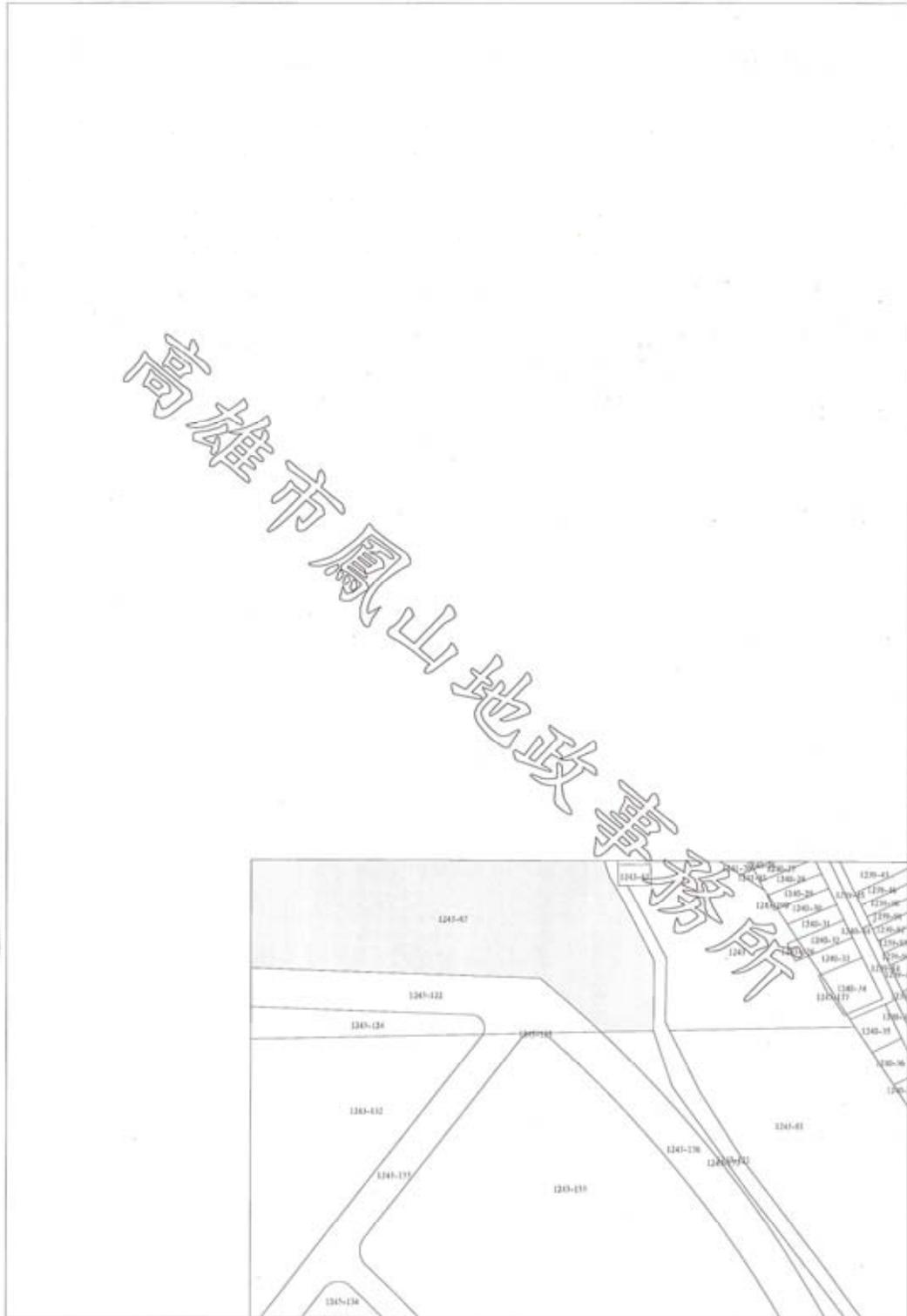
原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

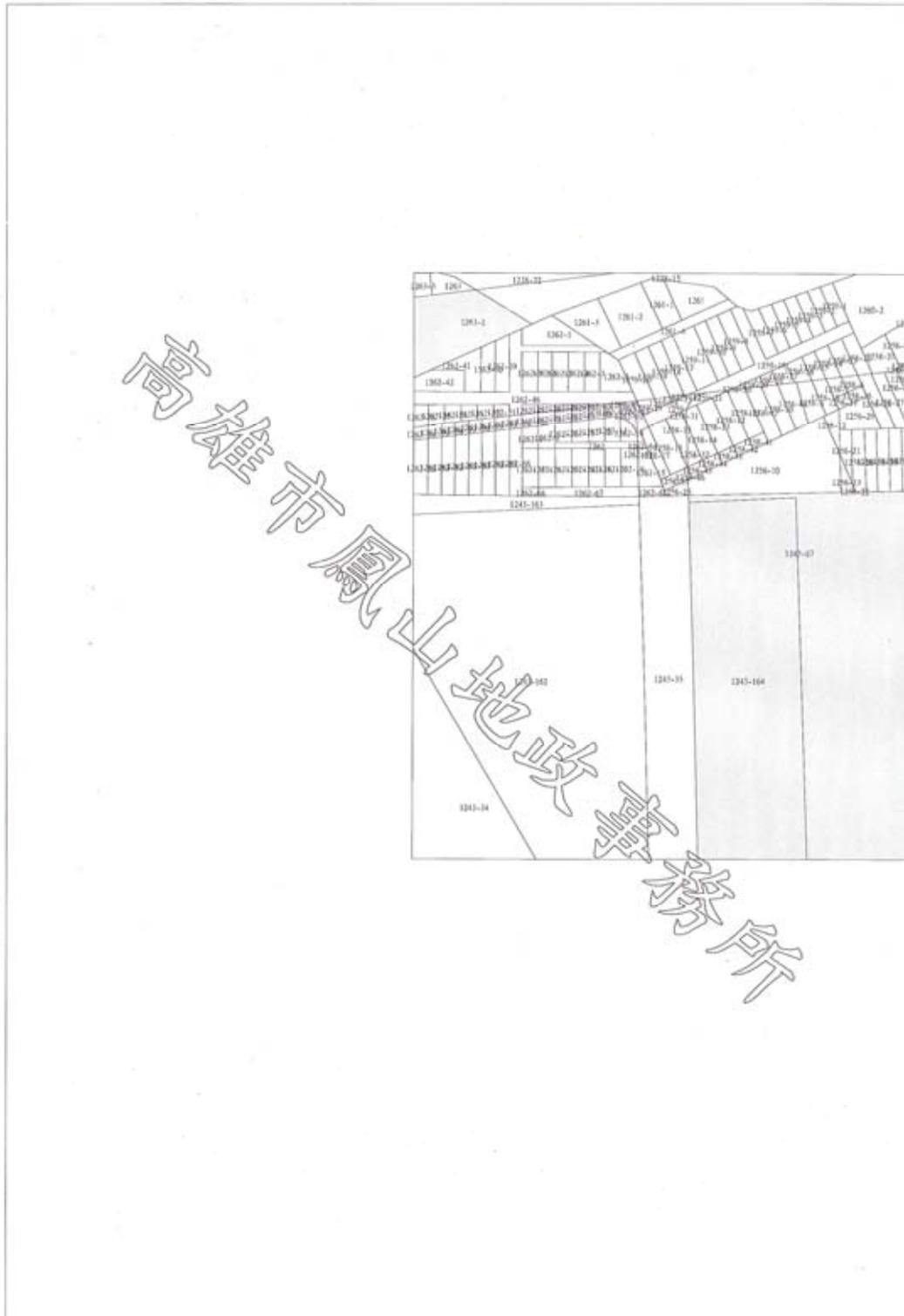
原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所



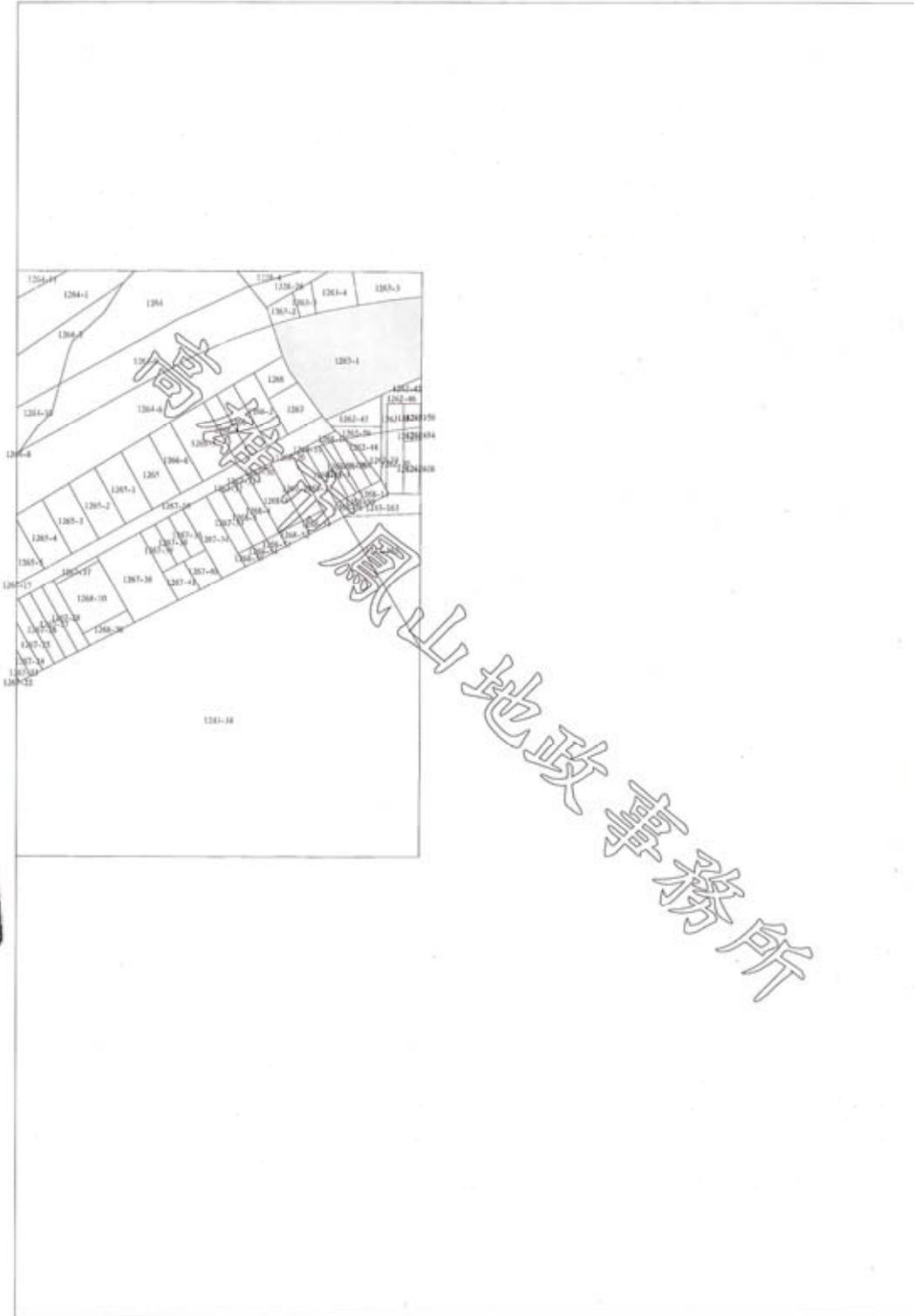
比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



鳳山地政事務所

鳳山地政事務所

比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106747號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1243-42, 1243-148地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關： 高雄市鳳山地政事務所

本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所

中華民國 103年07月31日16時14分



主任：楊文松



本案依分層負責規定授權承辦人員陳月丹核發



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

謄本種類碼：DM48WEDXCLJN・可至：<http://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請記錄

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106755號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1263-1、1290-10、1286-20地號共3筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

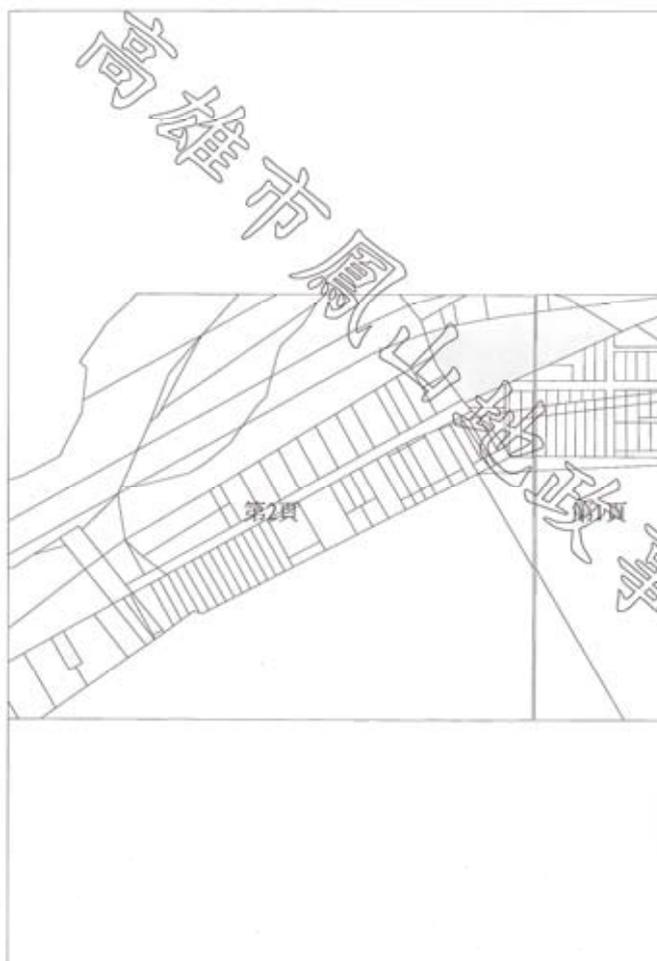
北	資料管轄機關：	高雄市鳳山地政事務所
↑	本謄本核發機關：	臺南市臺南地政事務所
	中華民國	103年07月31日16時20分



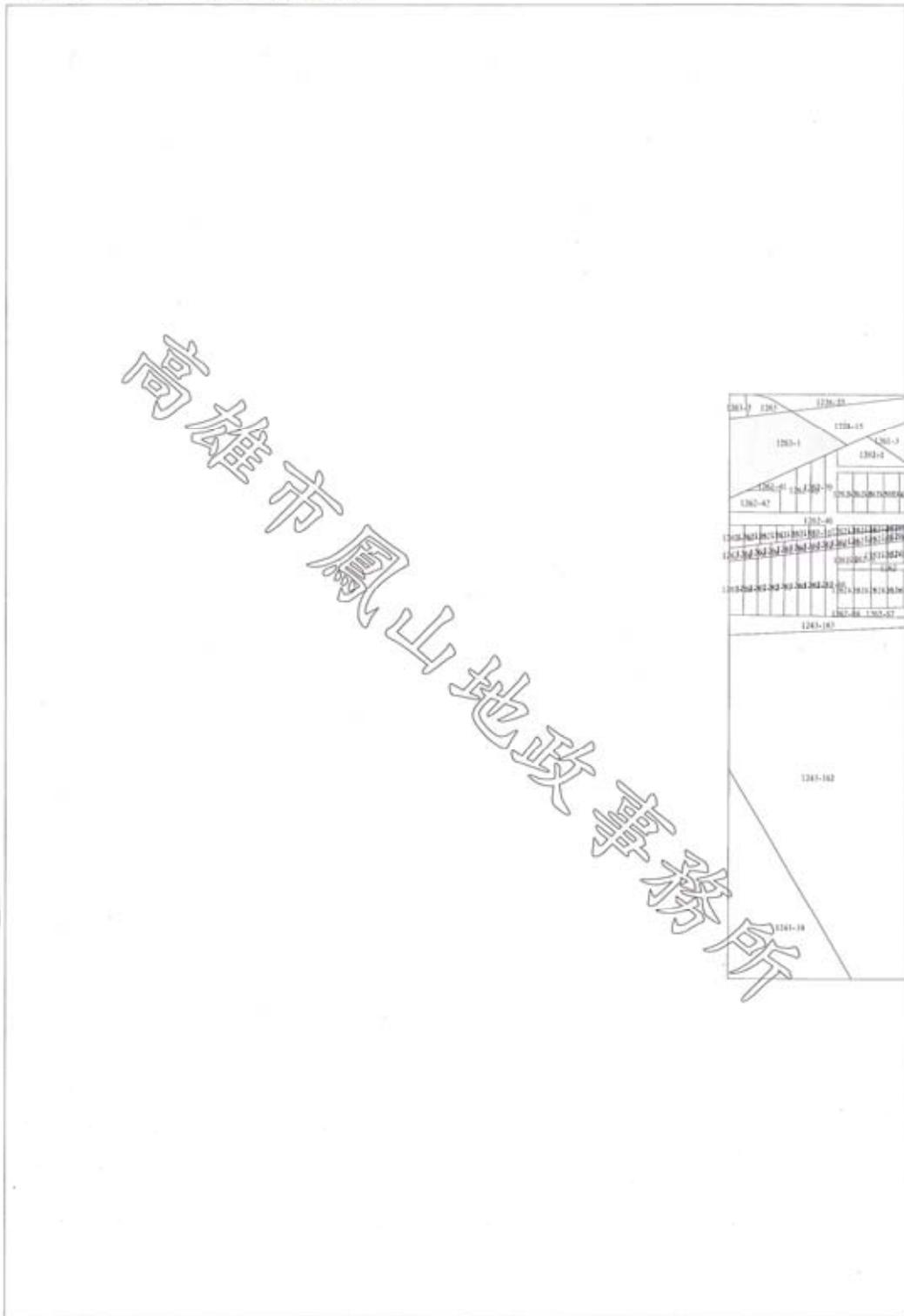
主任：楊文松

本案依分層負責規定授權承辦人員陳月丹核發

地籍圖謄本如附件共2頁，接續圖如下：

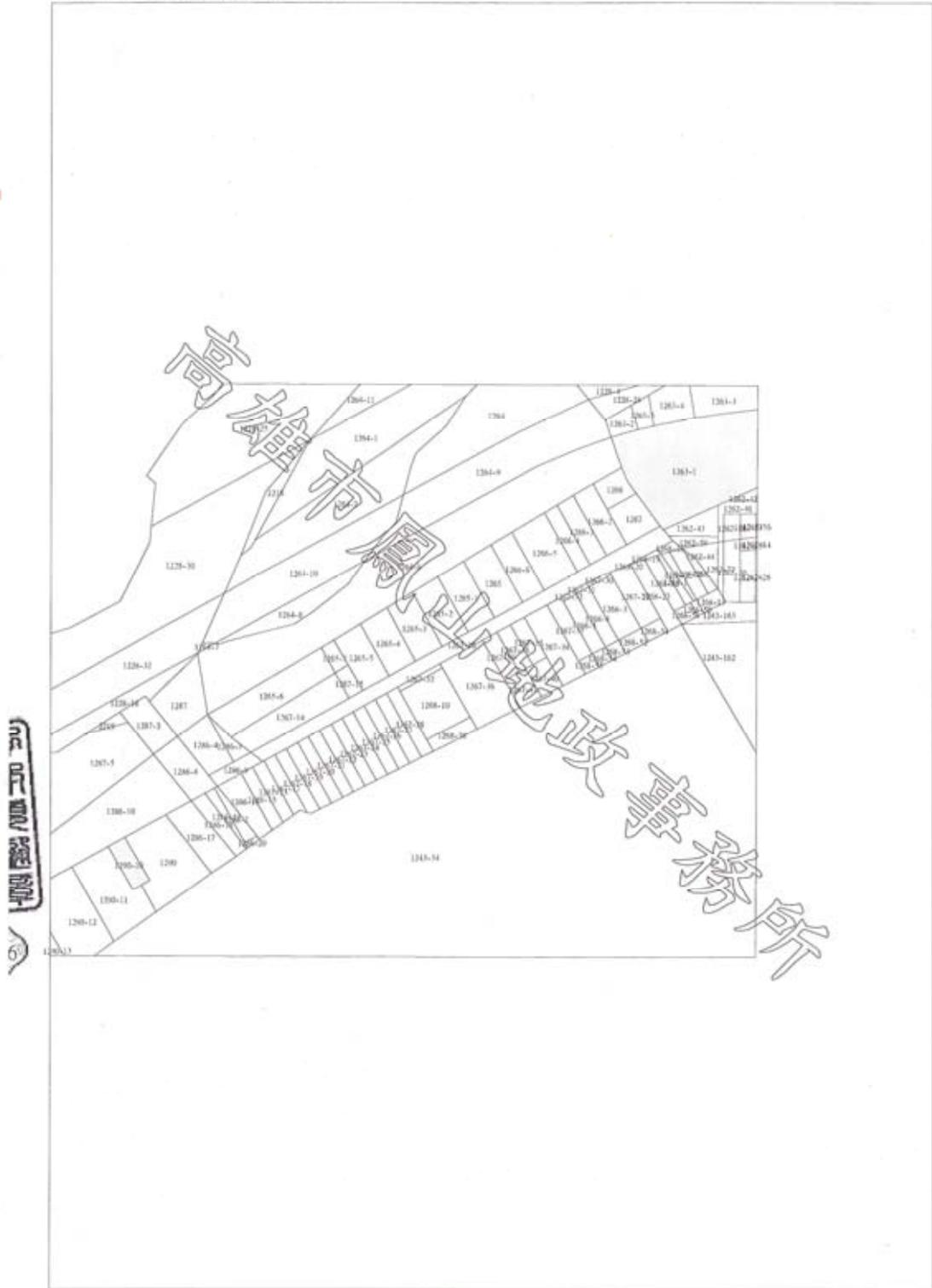


謄本種類碼：G00AG033C，可至：<http://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請記錄



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106766號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1243-34地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關： 高雄市鳳山地政事務所

本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所

中華民國 103年07月31日16時26分



主任：楊文松



本案依分層負責規定授權承辦人員陳月丹核發

地籍圖謄本如附件共15頁，接續圖如下：



謄本種類碼：P&E\N\32R\H\N，可至：<http://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請紀錄



鳳山電發字第106766號

鳳山電發字第106766號

比例尺：1/1500

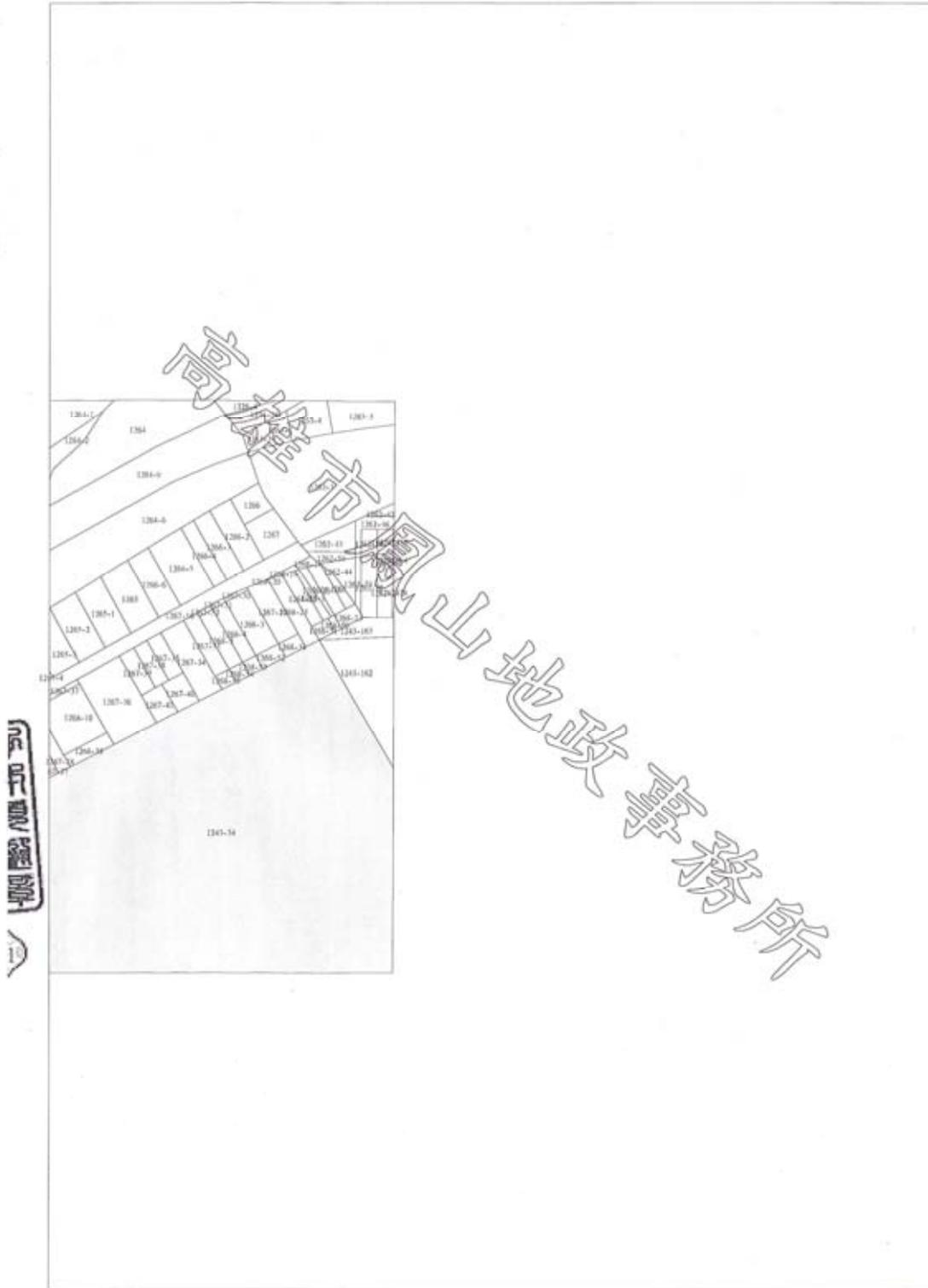
原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

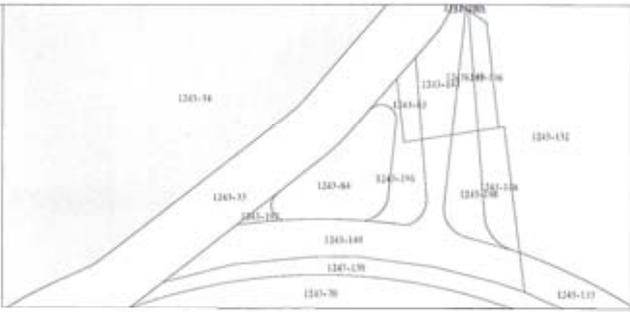
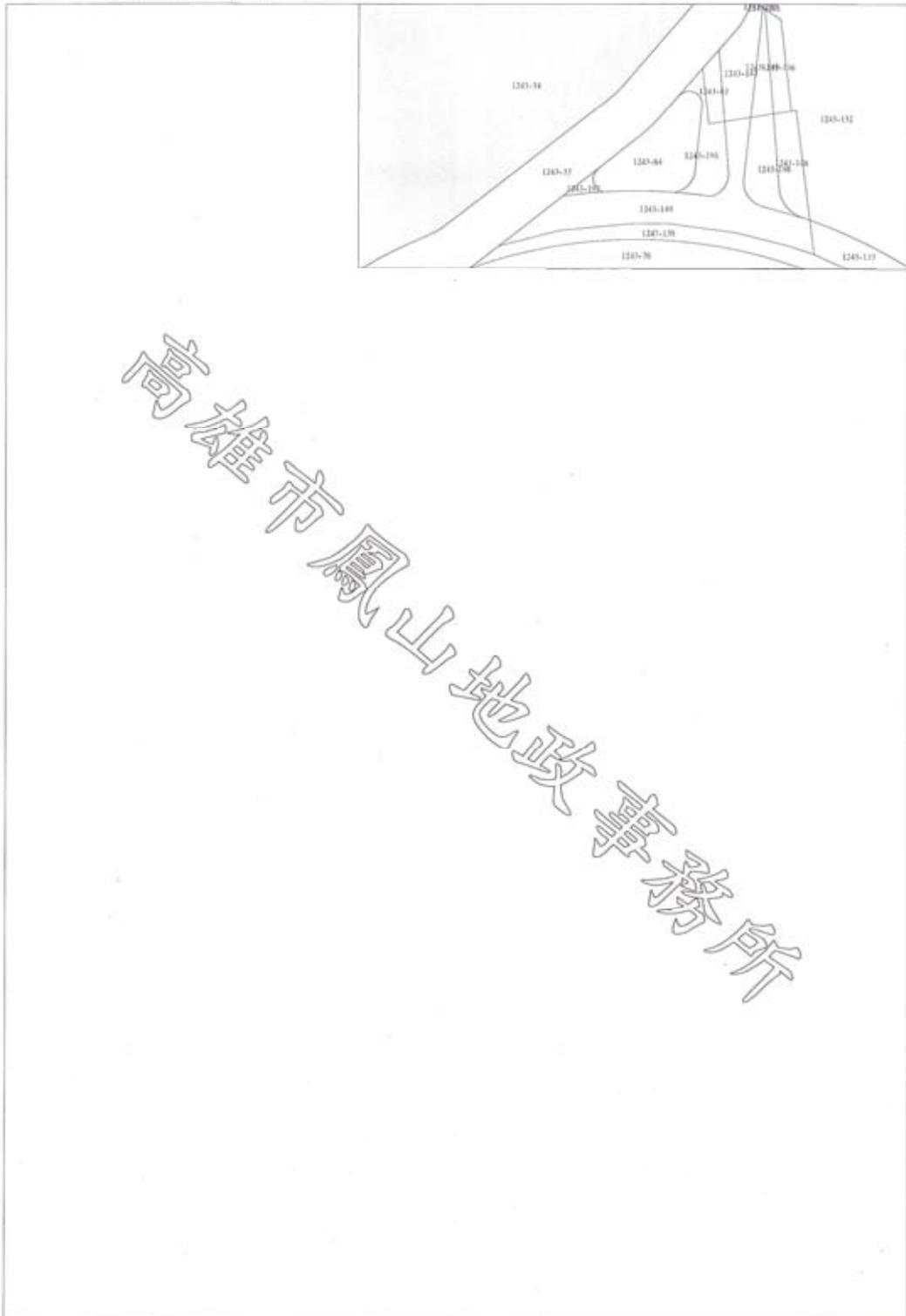
原比例尺：1/600

高雄市政府地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

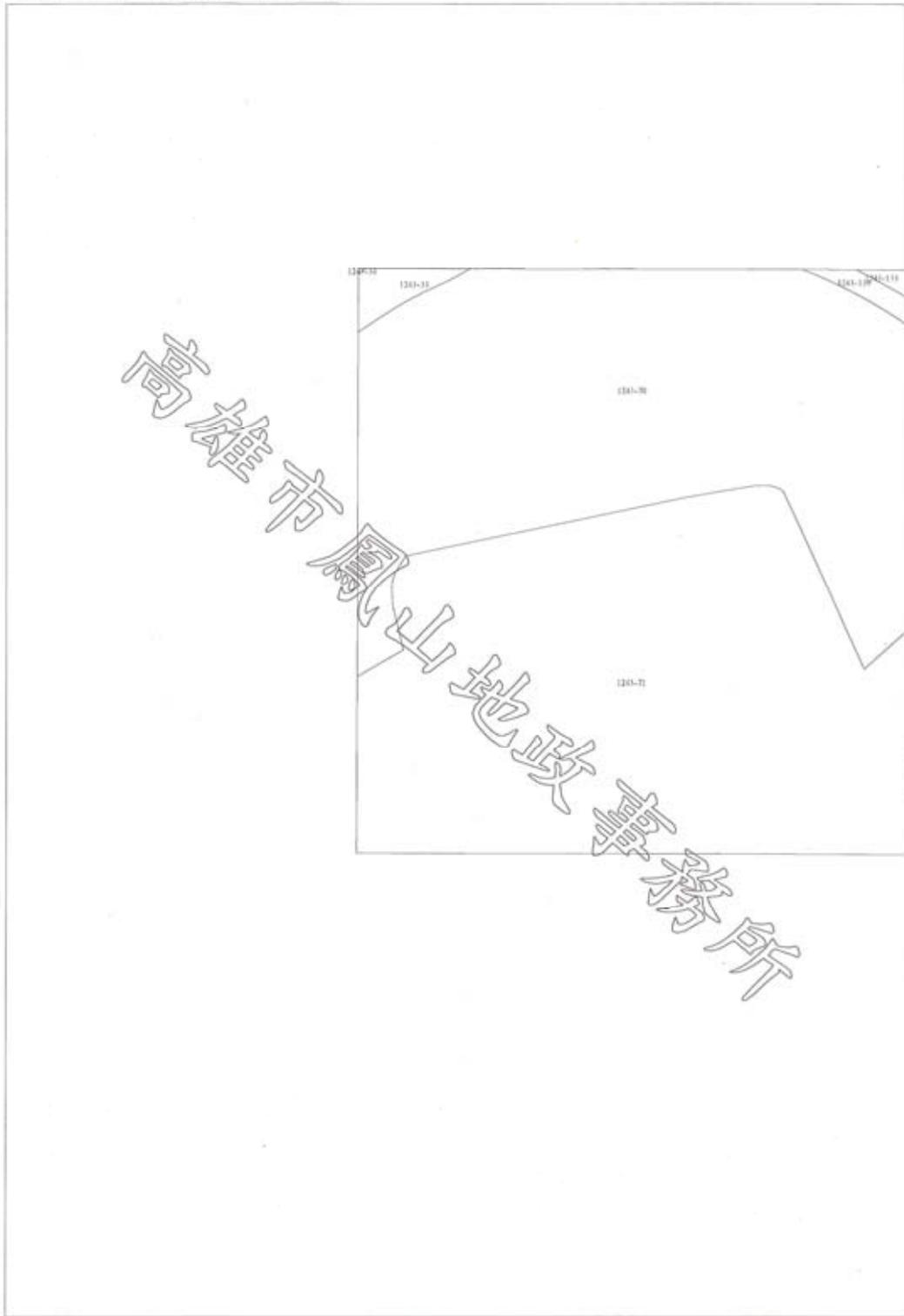


103年07月31日16時26分

103年07月31日16時26分

比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



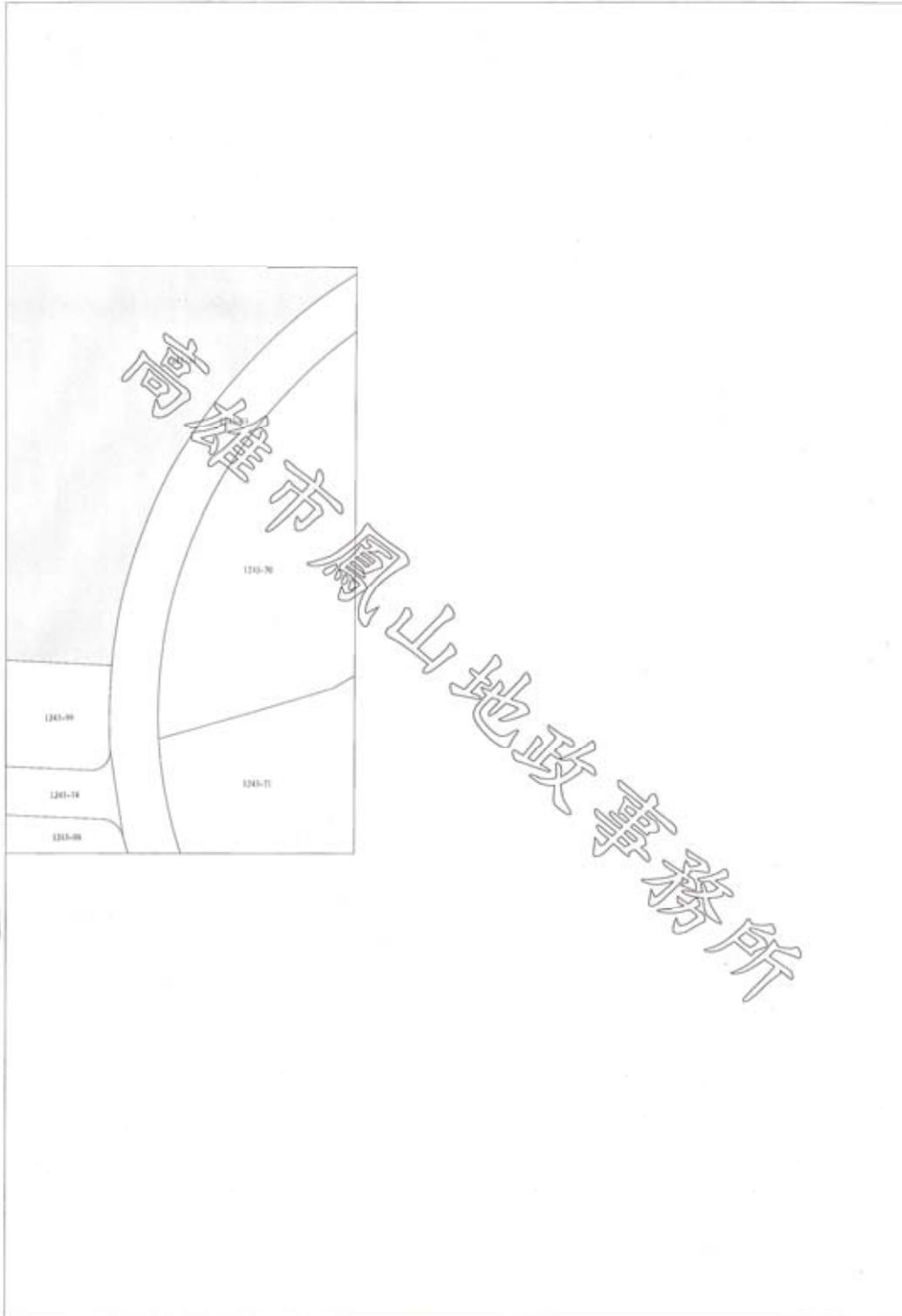
比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

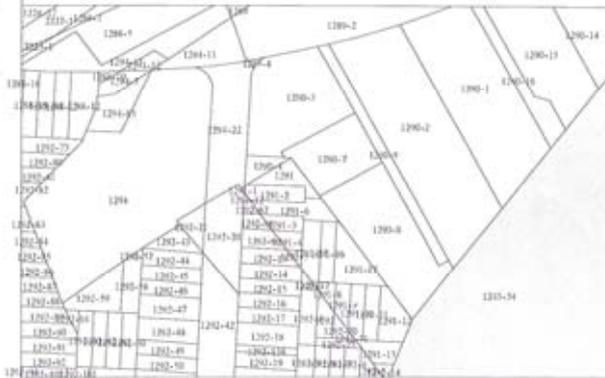
高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

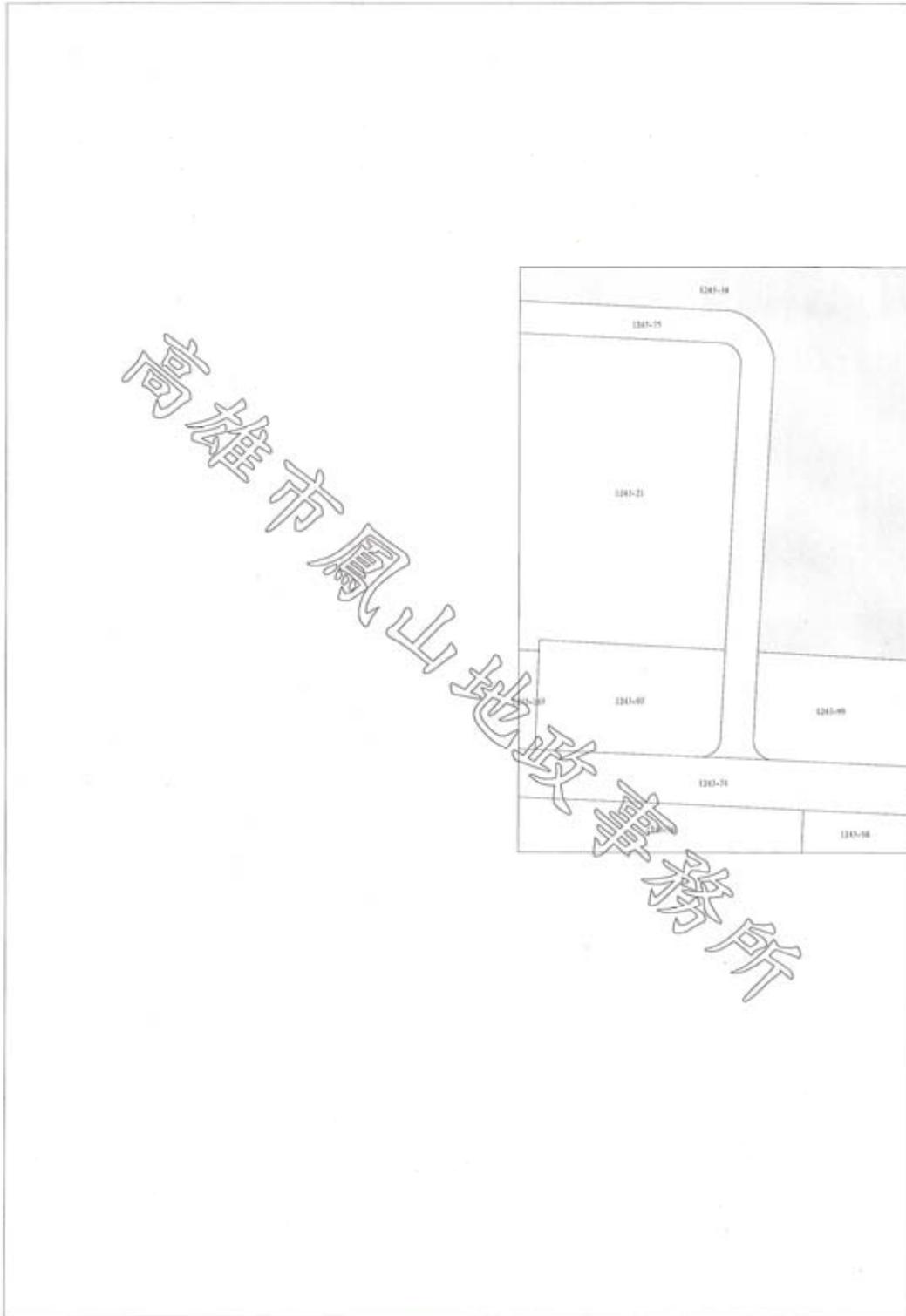


高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

謄本收件：103年07月31日16時26分 鳳山電驗字第106766號



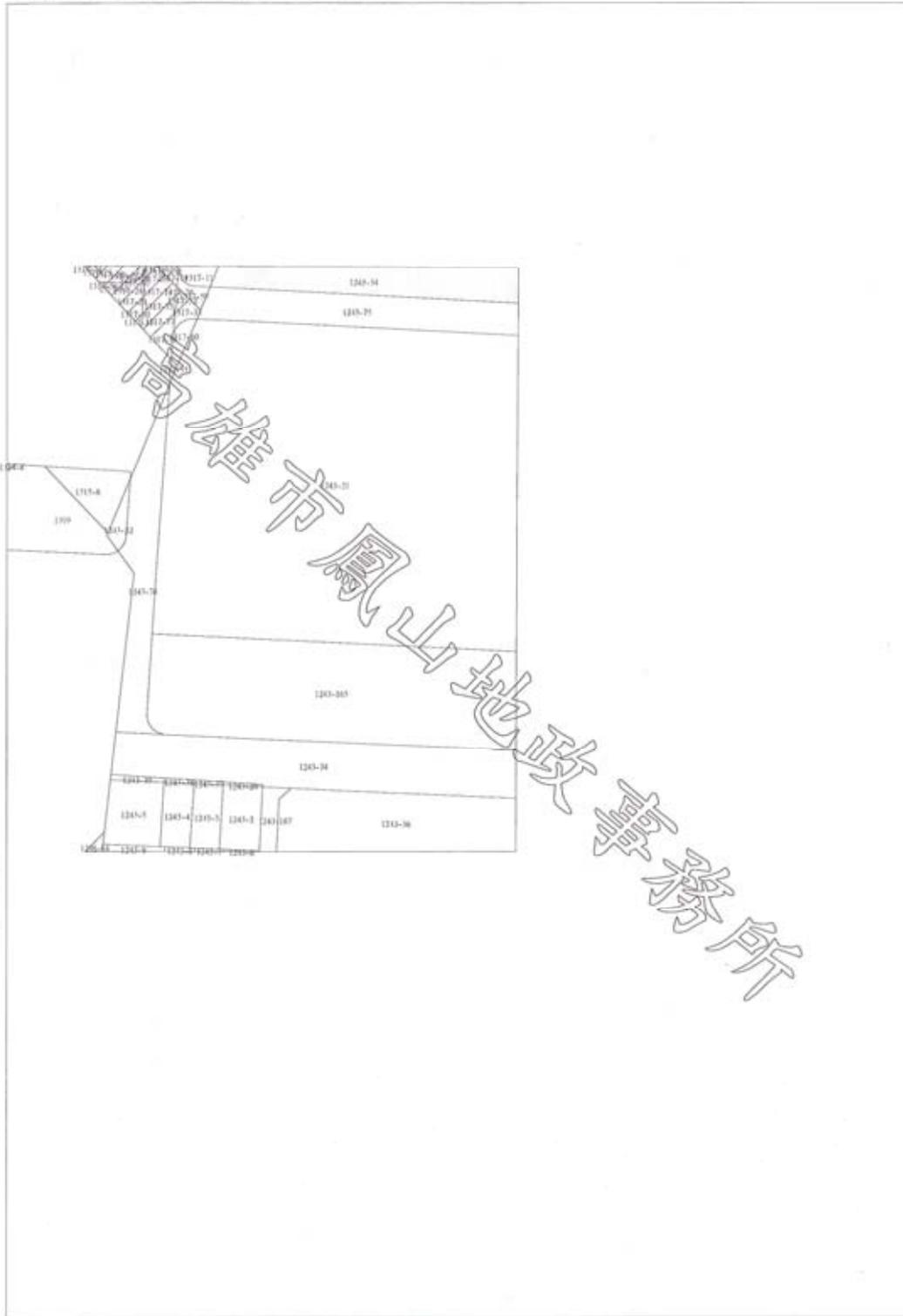
高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

第14頁・共15頁〔圖幅號54〕



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106785號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1243-36、1243-157地號共2筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北	資料管轄機關：	高雄市鳳山地政事務所
↑	本謄本核發機關：	臺南市臺南地政事務所
	中華民國	103年07月31日16時35分



主任：楊文松

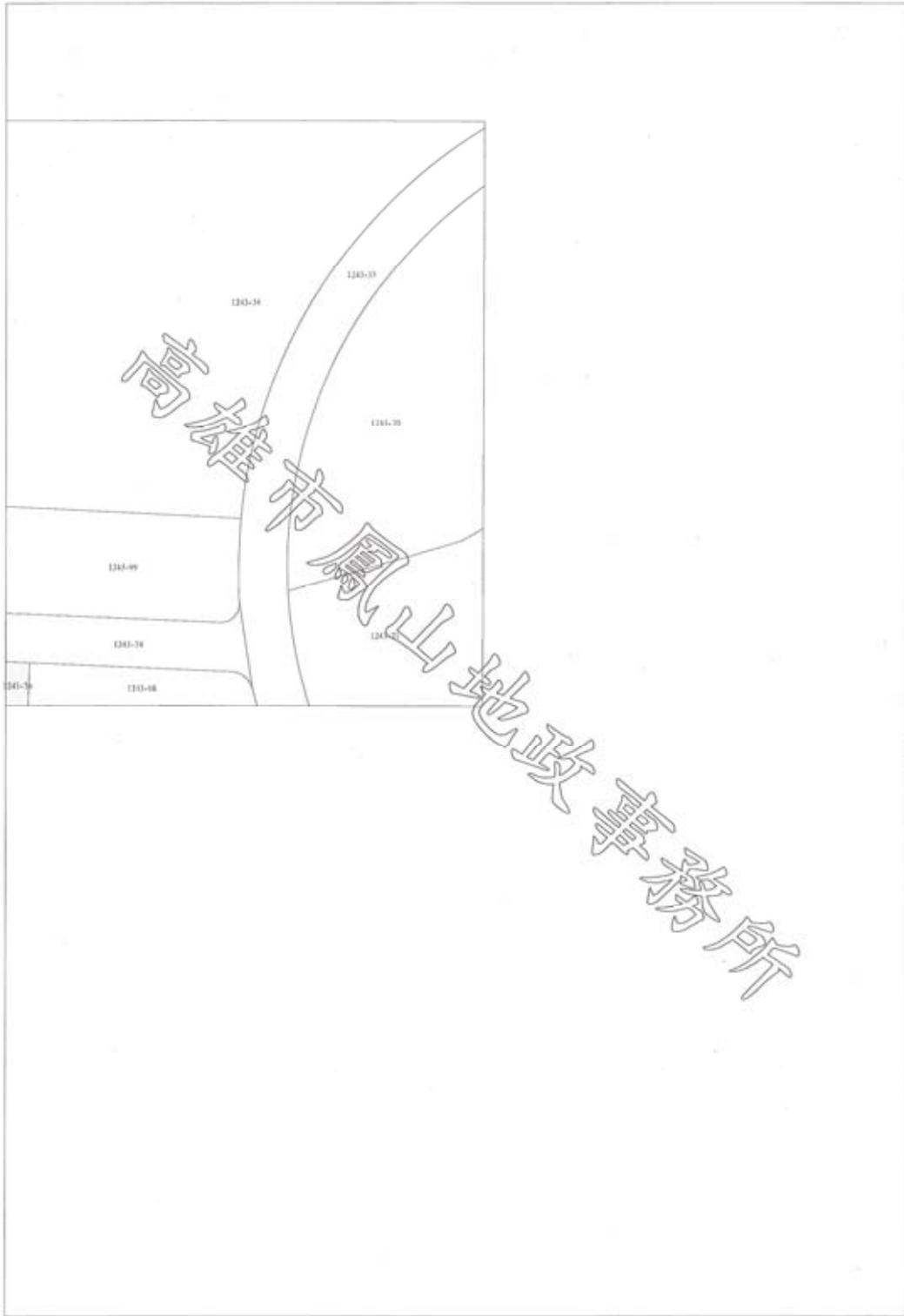
本案依分層負責規定授權承辦人員陳月丹核發

地籍圖謄本如附件共8頁，接續圖如下：



高雄市政府 鳳山地政事務所

謄本種類碼：K3DN*P775M，可至：<http://epaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請紀錄



比例尺：1/1500

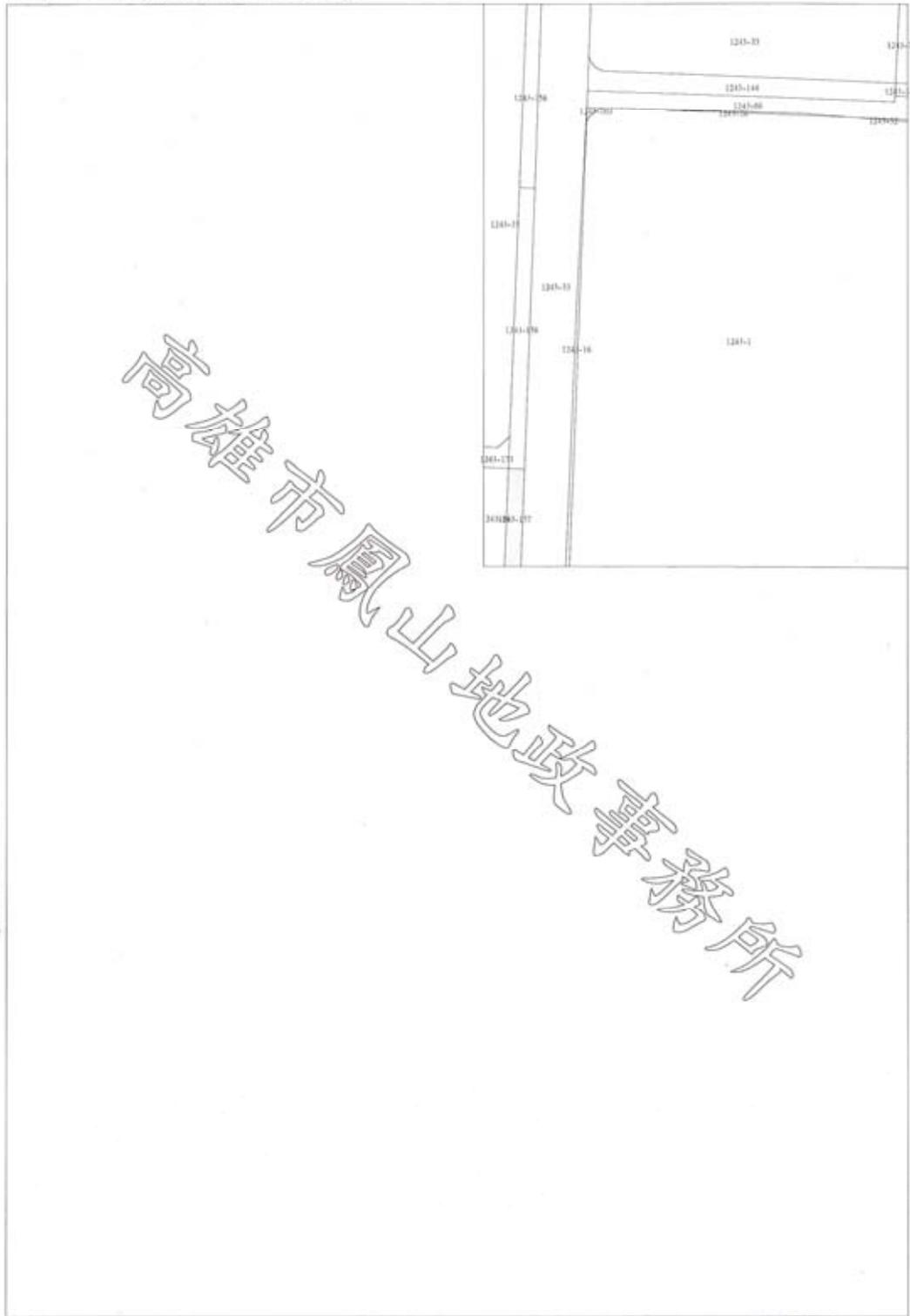
原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所

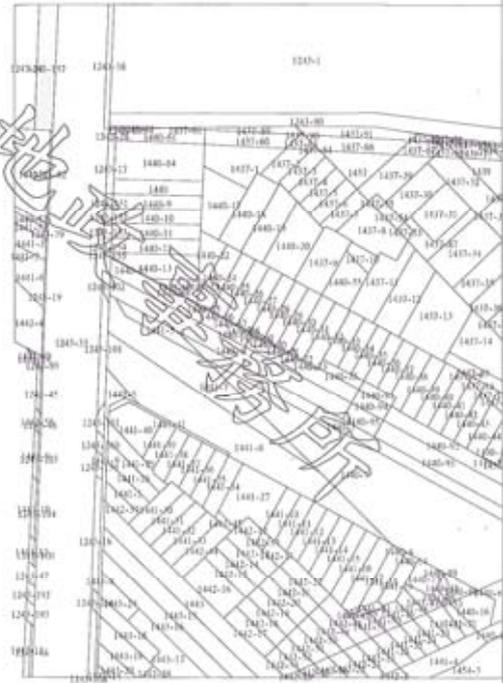


比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

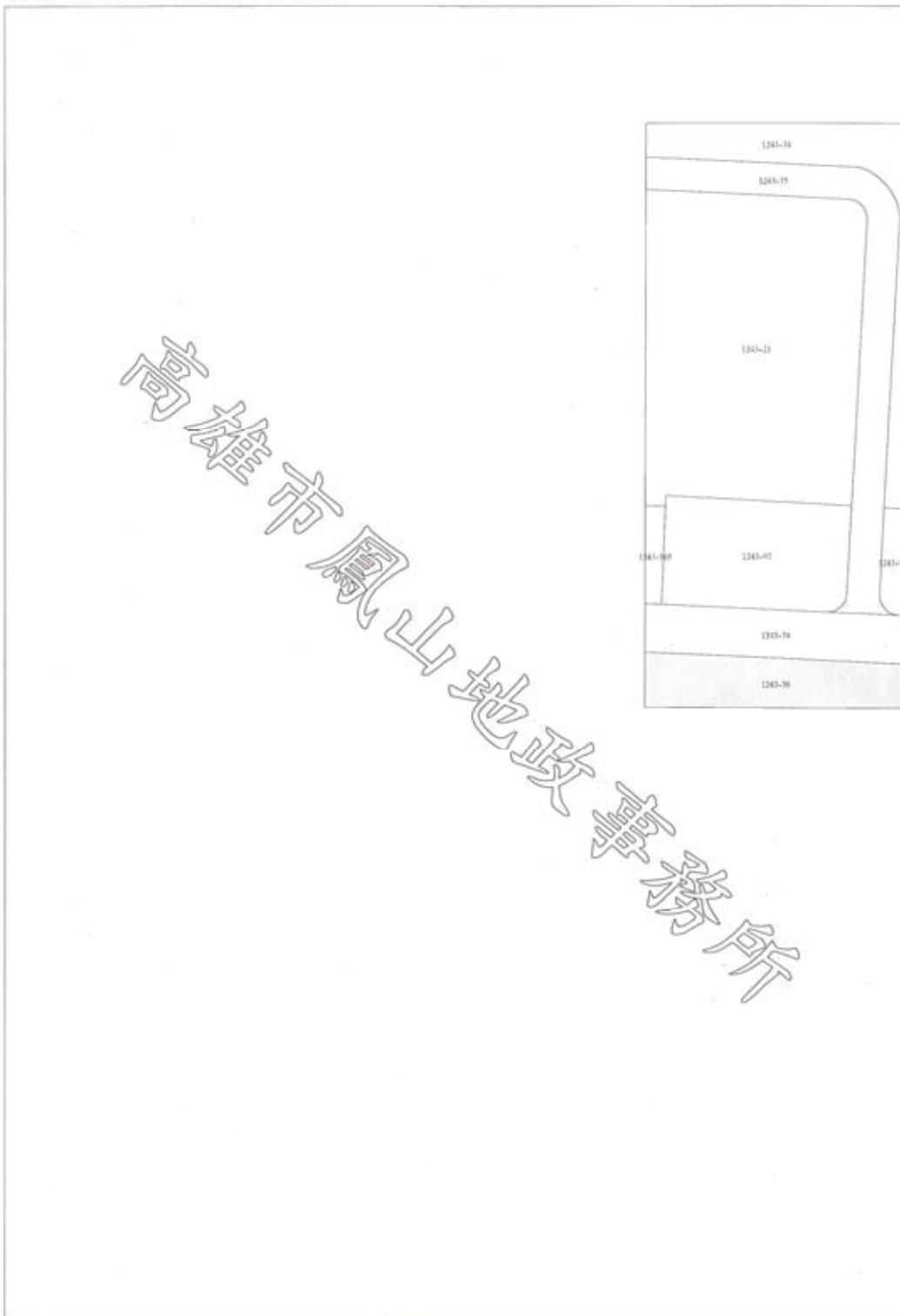


高雄市鳳山地



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

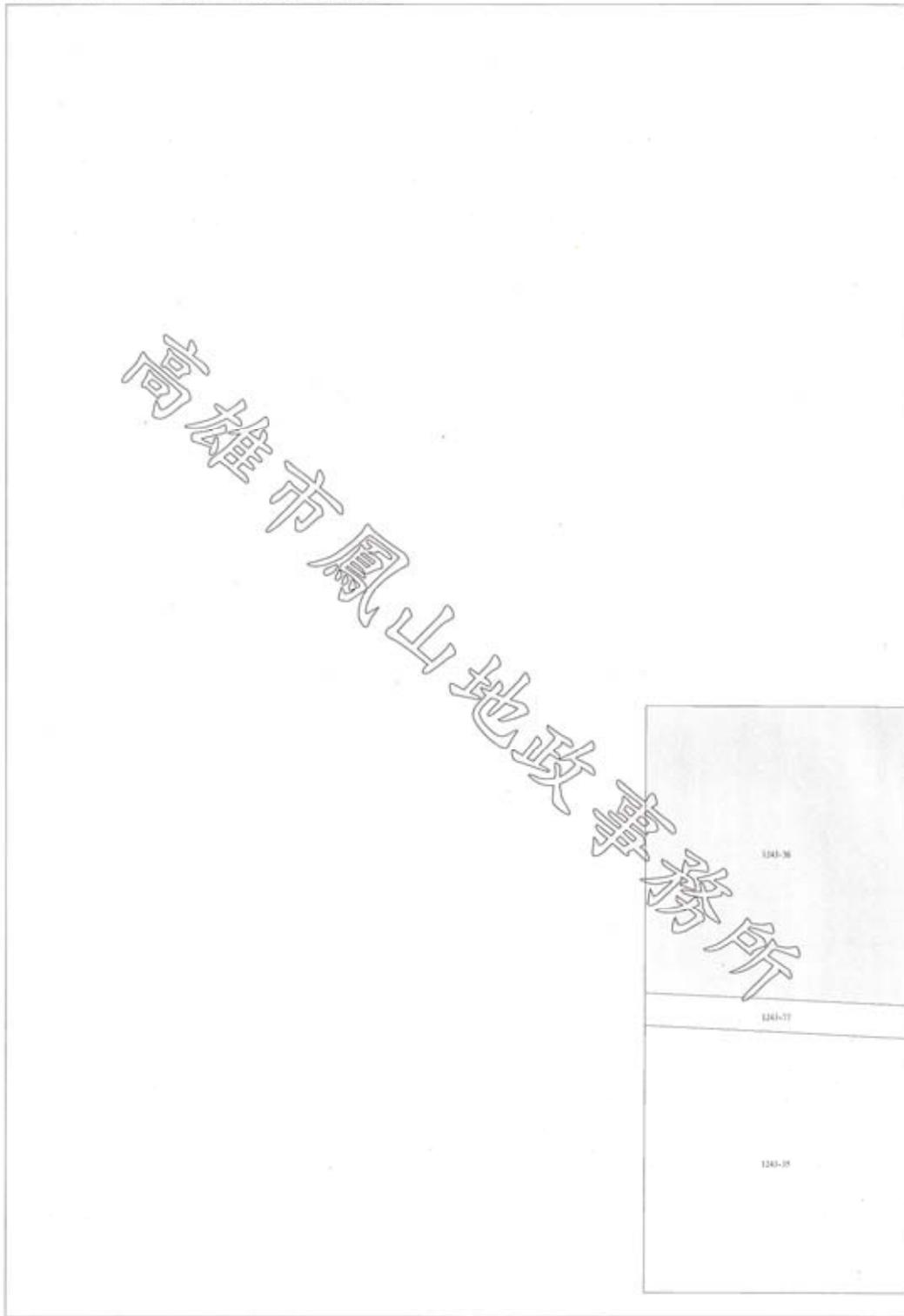


103年07月31日16時35分

103年07月31日16時35分

比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



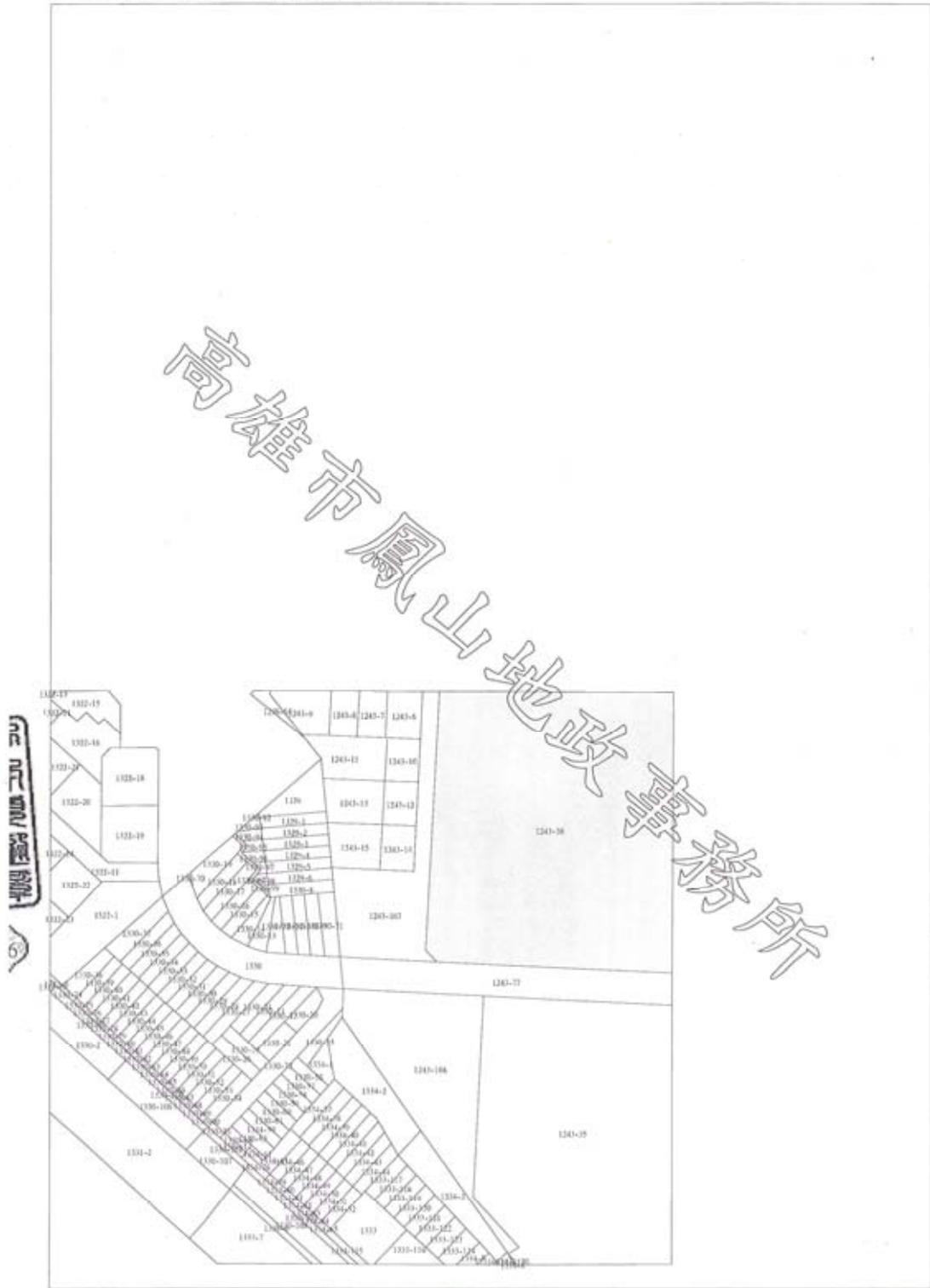
比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

地籍圖謄本

鳳山電謄字第106819號

土地坐落：高雄市鳳山區埤頂段1333-7,1243-35,1243-35,1440-82地號共4筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈監界結果為準）



資料管轄機關： 高雄市鳳山地政事務所
本謄本核發機關： 臺南市臺南地政事務所
中華民國 103年07月31日17時04分



主任：楊文松



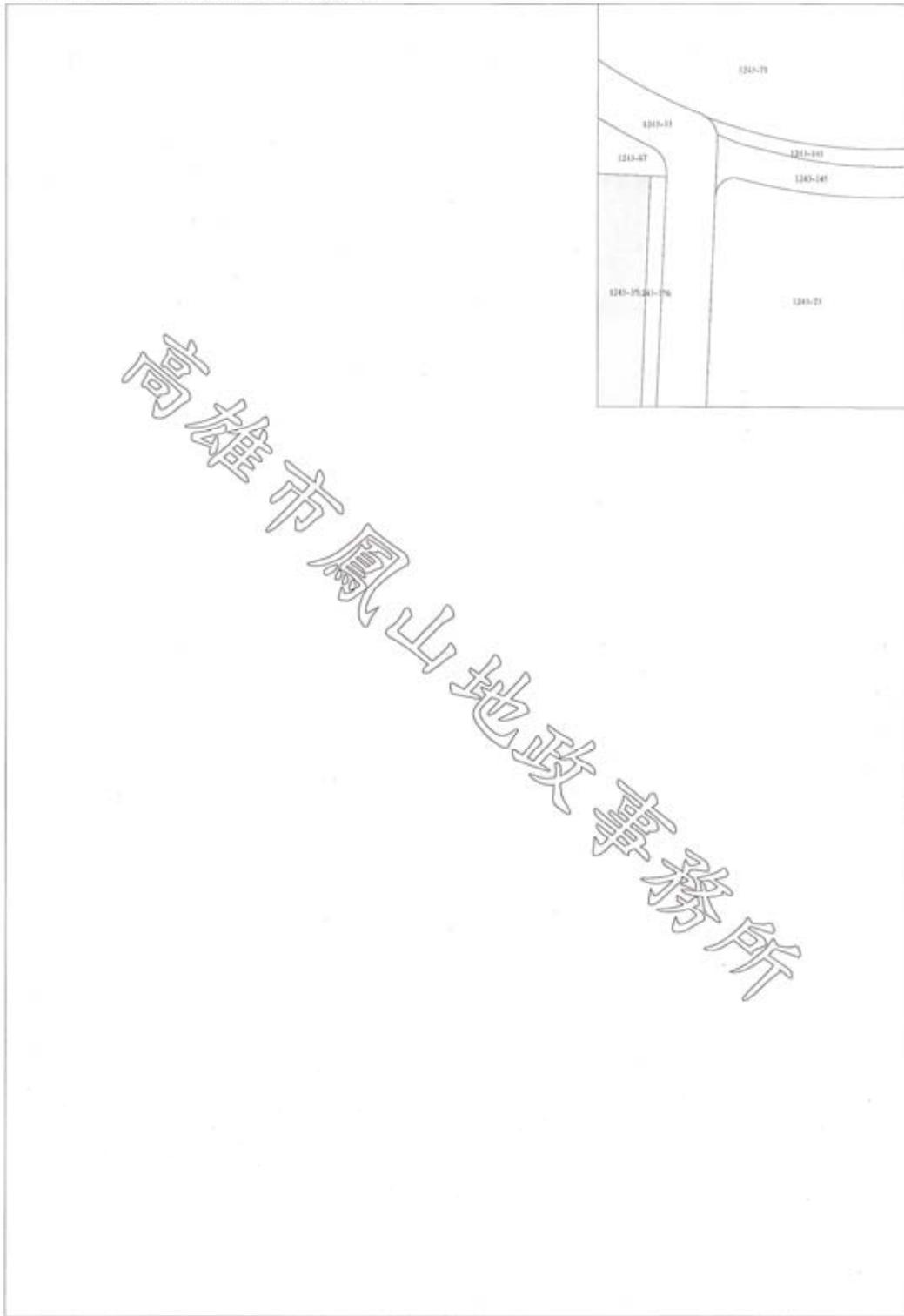
本案依分層負責規定授權承辦人員陳月丹核發

地籍圖謄本如附件共10頁，接續圖如下：



圖
冊
號
正

謄本號碼：4DR9B1435E · 可至：<http://cpaper.land.moi.gov.tw> 查詢謄本申請記錄

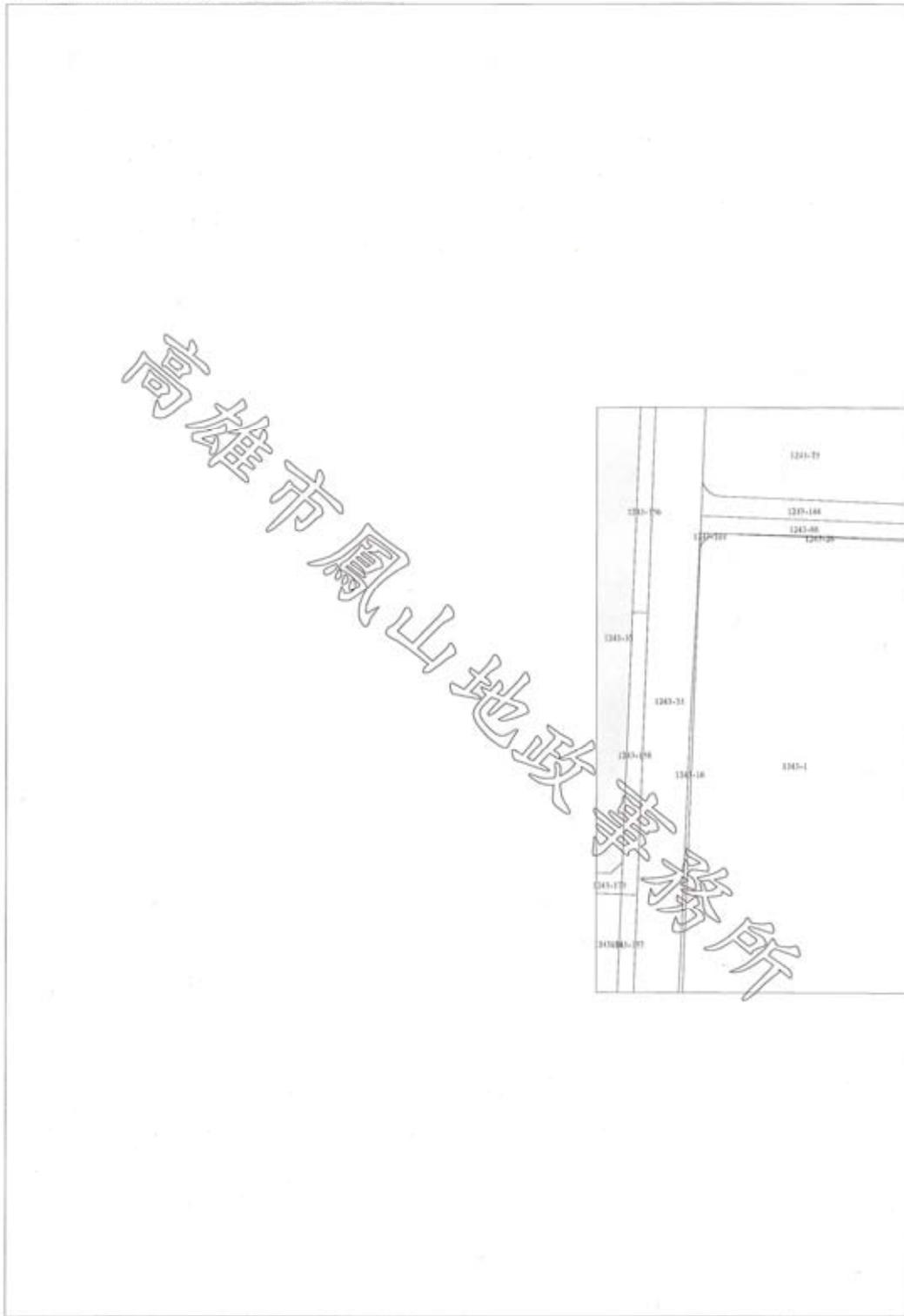


鳳山電檢字第106819號

鳳山電檢字第106819號

比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

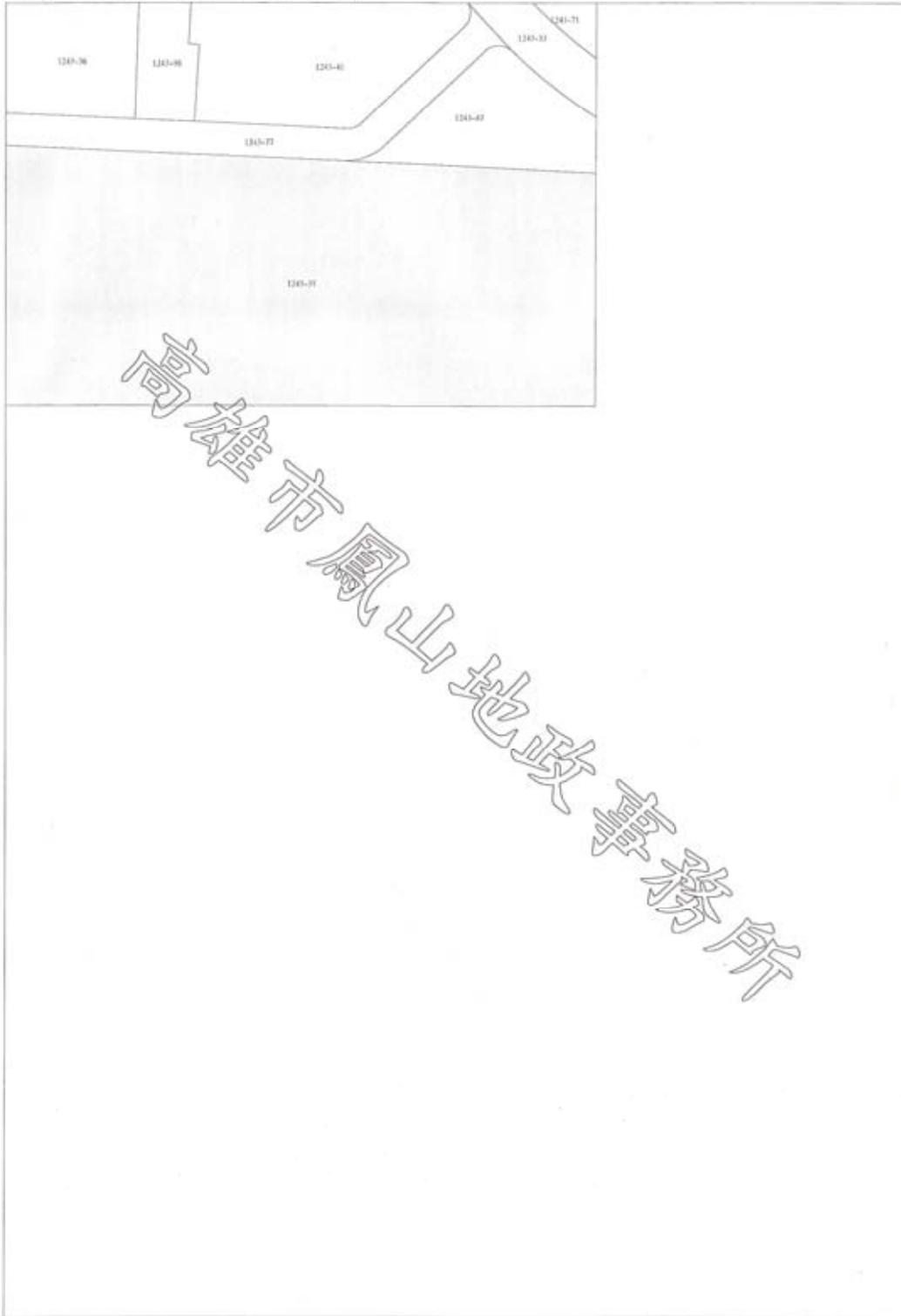


高雄市政府地政事務所

高雄市政府地政事務所

比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

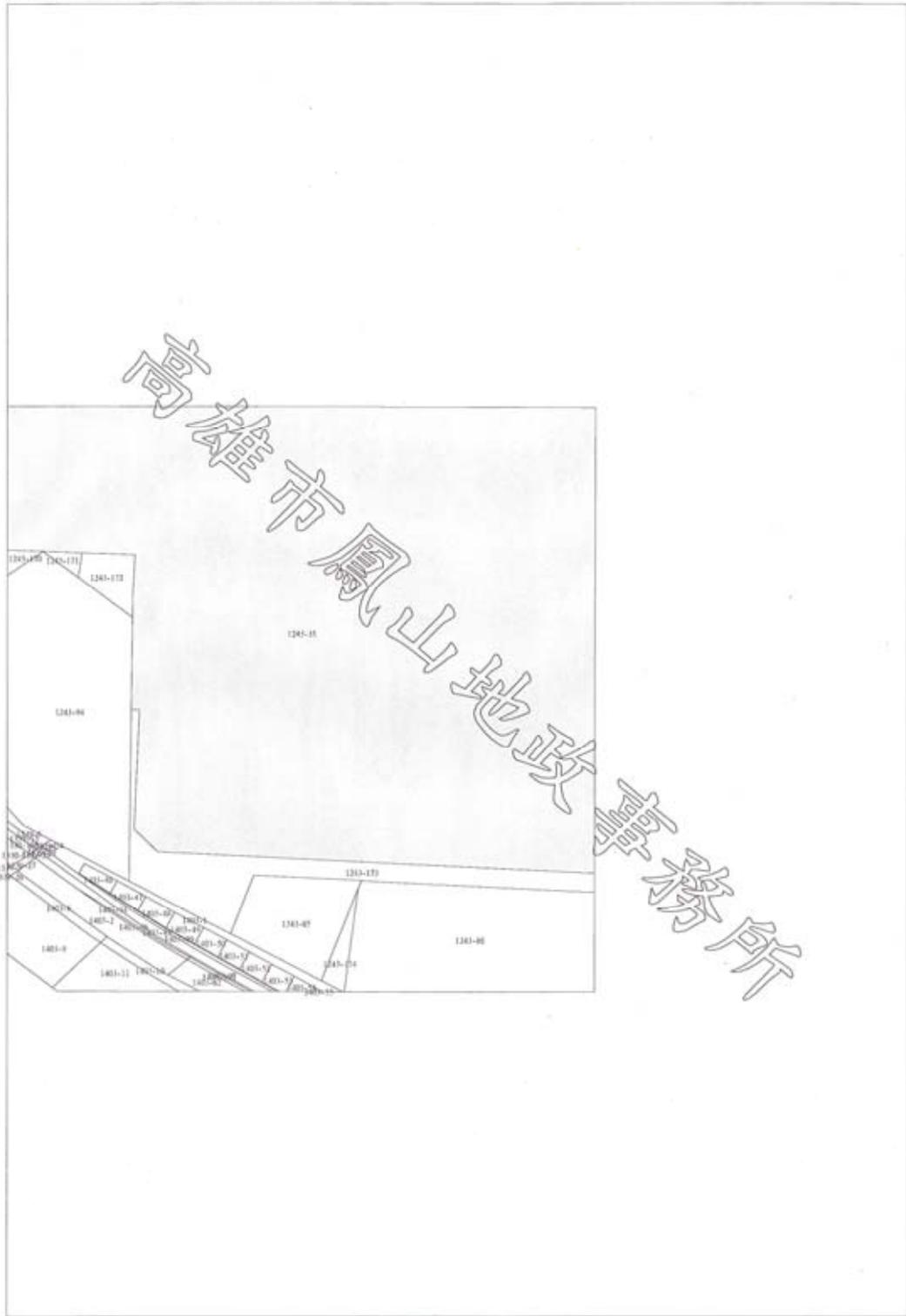


圖例

圖例

比例尺：1/1500

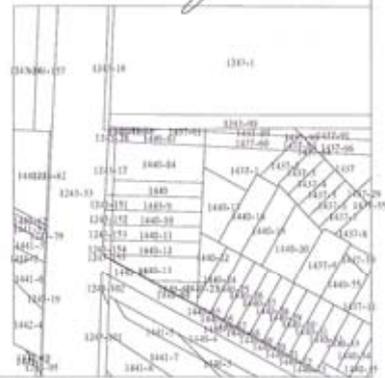
原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

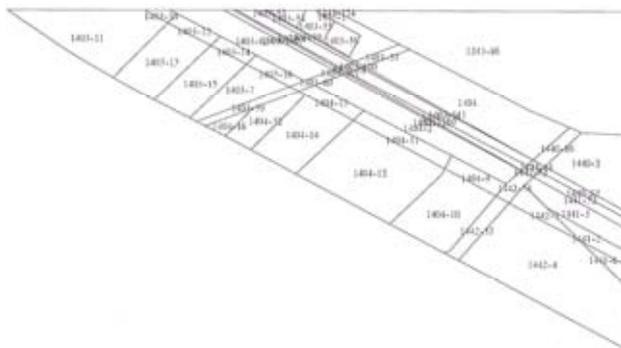
高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

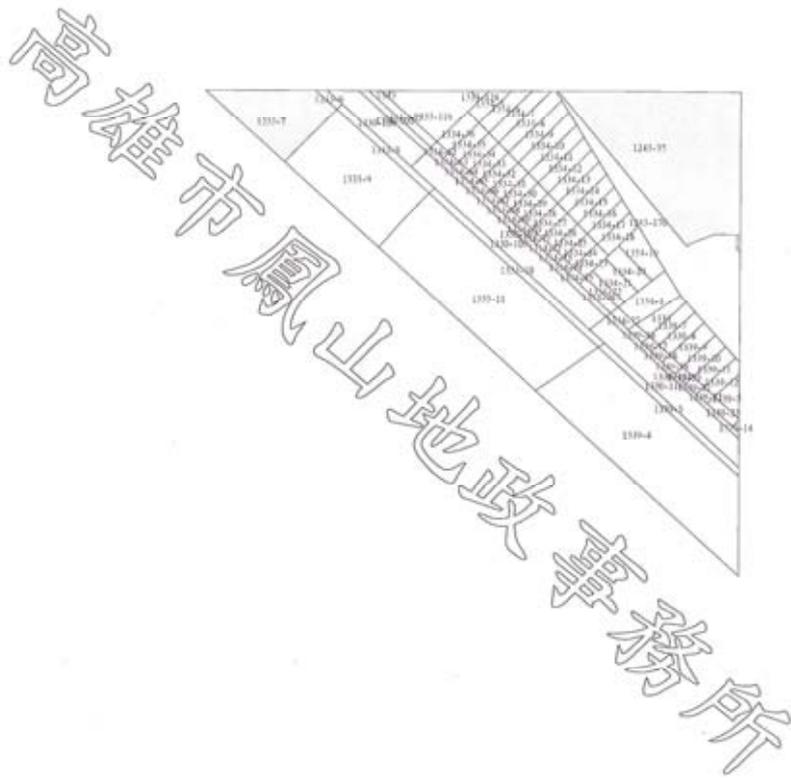
原比例尺：1/600

高雄市鳳山地政事務所



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

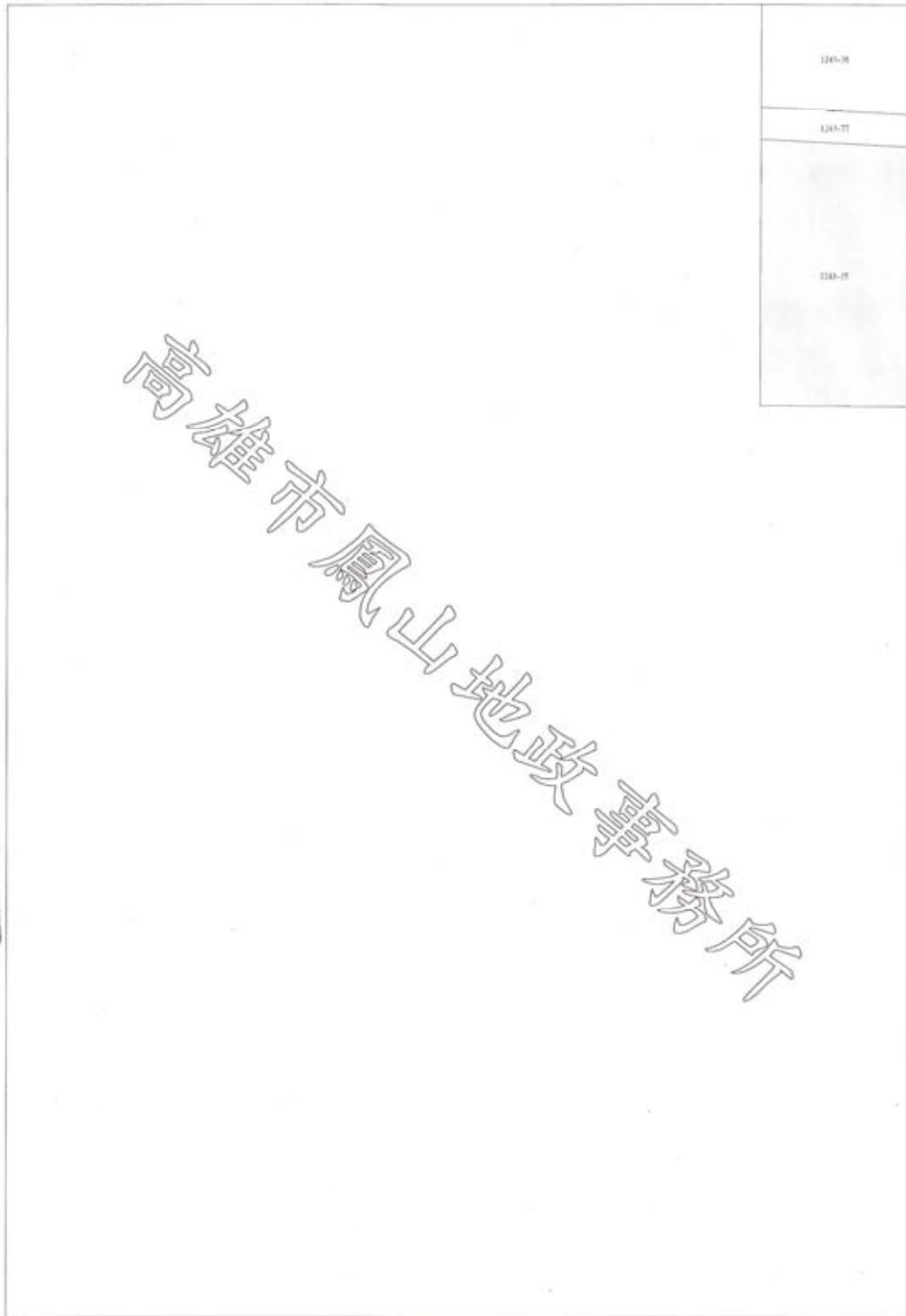


鳳山電腦字第106819號

鳳山電腦字第106819號

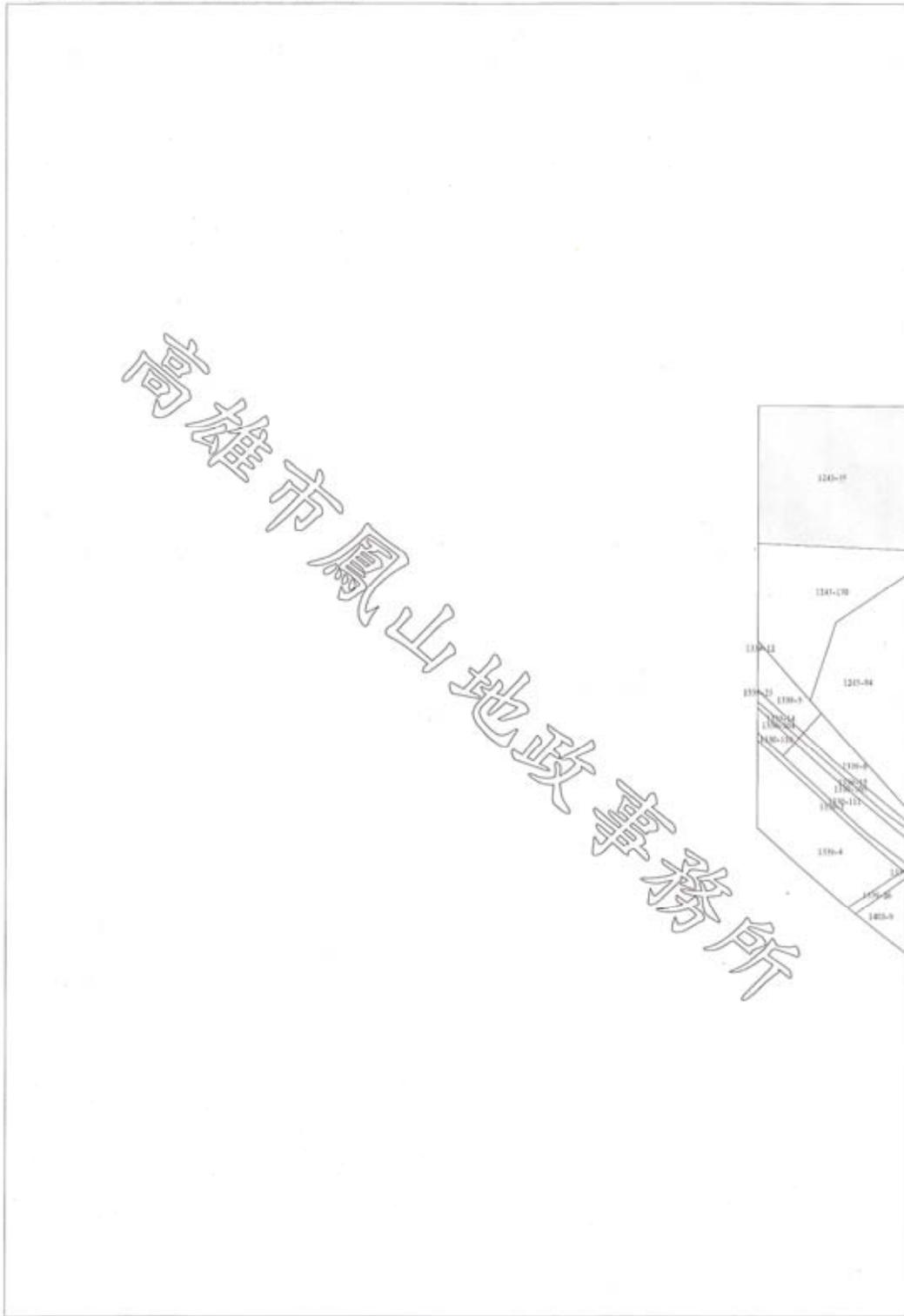
比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



比例尺：1/1500

原比例尺：1/600



106819
鳳山地籍字第106819號

比例尺：1/1500

原比例尺：1/600

附件二：經發局同意規劃方案函

檔 號：103/0331/
保存年限：5

高雄市政府經濟發展局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號
承辦單位：市場管理處
承辦人：李俊雄
電話：07-3368333#3764
傳真：07-5363372
電子信箱：1291291@yahoo.com.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年10月24日
發文字號：高市經發市字第10335245000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴局擬定高雄市鳳山都市計畫(原工協新村周圍地區
細部計畫案)(草案)，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局103年10月17日高市都發規字第10334890100號函。
- 二、有關 貴局規劃本案1.1公頃市場用地，並無償取得土地所有權及劃設為市三十八市場用地區位1節，本局無意見。
- 三、另鑑於民生消費型態改變，致使傳統零售市場式微，加之政府財政困難，本案市三十八市場用地本局將於無償取得土地所有權後，評估以引進民間資金方式辦理開發。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局市場管理處

2014-10-24
17:34:30章

附件三：市地重劃可行性評估

檔 號：
保存年限：

高雄市政府地政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：土地開發處
承辦人：鄭妃靜
電話：07-3368333#2596
傳真：07-5367622
電子信箱：yomoon98@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

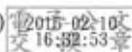
發文日期：中華民國104年2月10日
發文字號：高市地政發字第10470177200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(11123225_10470177200A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送「變更高雄市鳳山細部計畫（原工協新村週圍地區）
案」規劃草案評估以市地重劃開發之可行性報告乙份，請
查照。

說明：依據 貴局103年12月19日高市都發規字第10335744000號
函送「「變更高雄市鳳山細部計畫（原工協新村週圍地區）
案」（草案）之土地使用分區及開發方式配置圖辦理。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局土地開發處(企劃科)



裝

訂

線



「變更高雄市鳳山細部計畫（原工協新村週圍地區）案」規劃草案
評估以市地重劃開發之可行性報告

一、重劃範圍：

「變更高雄市鳳山細部計畫（原工協新村週圍地區）案」為重劃開發範圍，計畫面積約 16.0601 公頃，位於鳳山區東北側工協新村眷村改建地區，「明德訓練班」西南側，建國一路以南，博愛路以北，東以勝利路（含）為界，西臨鳳陽自辦重劃區（第 1 期）。

二、評估依據：

（一）本府都市發展局 103 年 12 月 19 日高市都發規字第 10335744000 號函送「「變更高雄市鳳山細部計畫（原工協新村週圍地區）案」（草案）之土地使用分區及開發方式配置圖。

（二）平均地權條例第 56 條、第 60 條暨市地重劃實施辦法。

三、辦理重劃預期效益：

預計開發約 5.1395 公頃公共設施用地，提供 10.9206 公頃住宅區用地。

四、重劃區公、私有土地面積及其土地所有權人總數：

公有土地總面積約 16.0036 公頃，私有土地總面積約 0.0565 公頃。公有土地所有權人 6 人，私有土地所有權人 29 人。

項目	人數	面積（公頃）
公有	6	16.0036
私有	29	0.0565
總計	35	16.0601

備註：實際面積以重劃區範圍邊界分割後之登記面積為準

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記地土地面積：

約 0.4588 公頃。（抵充地依現場會勘後確認。）

六、預估公共設施用地負擔：

(一) 本重劃區列為土地所有權人共同負擔之公共設施用地項目及面積：公園用地，面積約 0.3140 公頃；停車場用地，面積約 0.0380 公頃；道路用地，面積約 4.7875 公頃。

(二) 公共設施用地平均負擔比率：

$$\begin{aligned} \text{公共設施用地} &= \frac{\text{公共設施用地負擔總面積}-\text{重劃前原公}}{\text{平均負擔比率}} &= \frac{\text{有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、}} \\ & & \text{溝渠、河川及未登記地面積}} \\ & & = \frac{5.1395-0.4588}{16.0601-0.4588} \\ & & = 30\% \end{aligned}$$

七、預估費用負擔比率：約 14.98%

八、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

重劃總平均重劃負擔比率 = 公共設施用地平均負擔比率 + 費用平均負擔比率 = 30% + 14.98% = 44.98%

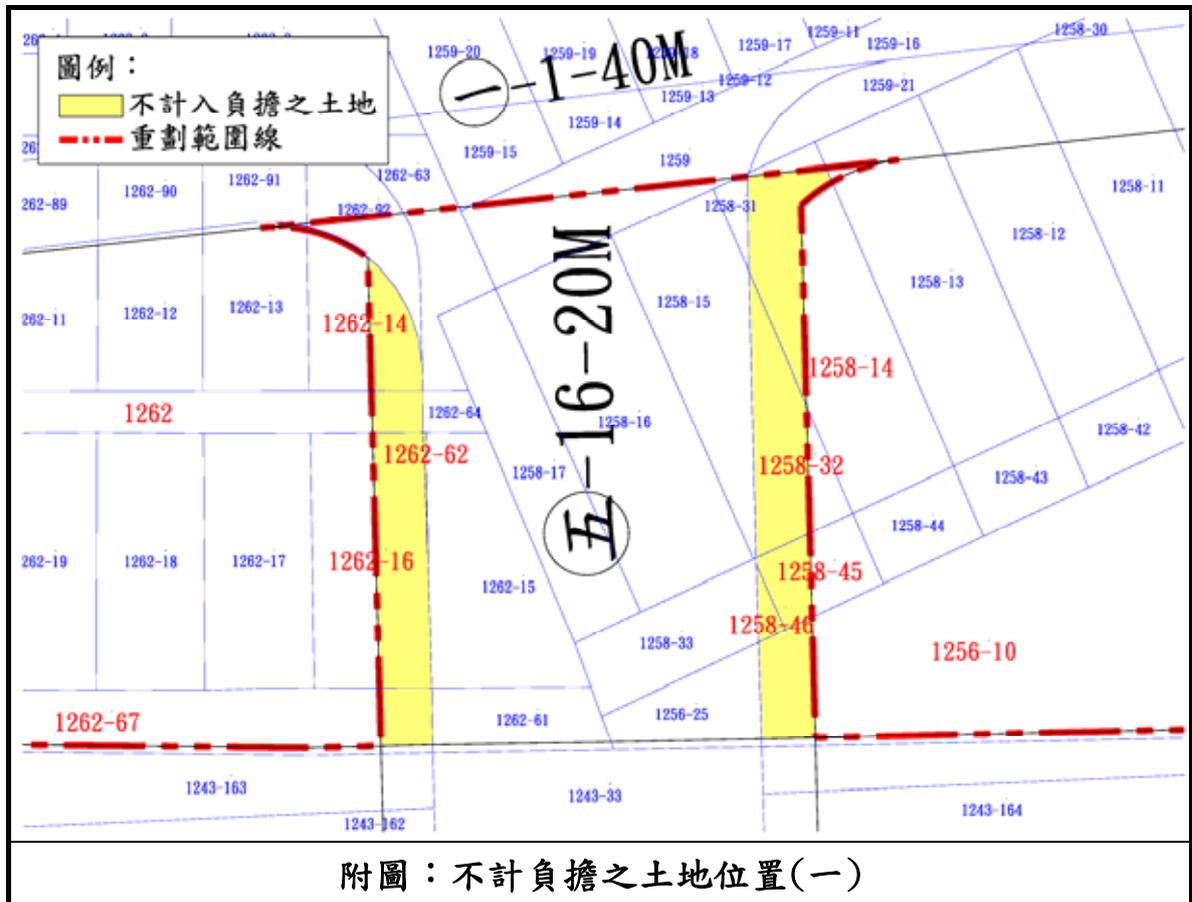
九、評估結果：

本重劃區初估重劃總平均負擔比率未超過 45%，評估尚屬可行。

附件四：不計負擔之土地位置

附表：不計負擔之土地清冊(一)

地段	地號	面積 (m ²)	變更範圍 內面積 (m ²)	所有權人	原都市計 畫分區	公告現值 (元/m ²)	備註
埤頂段	1256-10	696	12.61	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	34,000	範圍內約 12.61 m ²
埤頂段	1258-14	83	20.48	張洪○丹	住宅區、 道路用地	44,554	範圍內約 20.48 m ²
埤頂段	1258-32	33	24.16	陳○雯	住宅區、 道路用地	40,182	範圍內約 24.16 m ²
埤頂段	1258-45	19	7.56	陳○雯	住宅區	34,000	範圍內約 7.56 m ²
埤頂段	1258-46	2	2	黃○娟	住宅區	34,000	範圍內約 2 m ²
埤頂段	1262	59	4.62	于○飛等 20 人 (部分公有)	住宅區	34,000	範圍內約 4.62 m ²
埤頂段	1262-14	49	11.15	張○慶	住宅區	46,000	範圍內約 11.15 m ²
埤頂段	1262-16	60	28.39	何○春	住宅區	34,000	範圍內約 28.39 m ²
埤頂段	1262-62	1	1	何○春	住宅區	34,000	範圍內約 1 m ²
埤頂段	1262-67	85	6.40	于○飛等 21 人 (部分公有)	住宅區	34,000	範圍內約 6.40 m ²



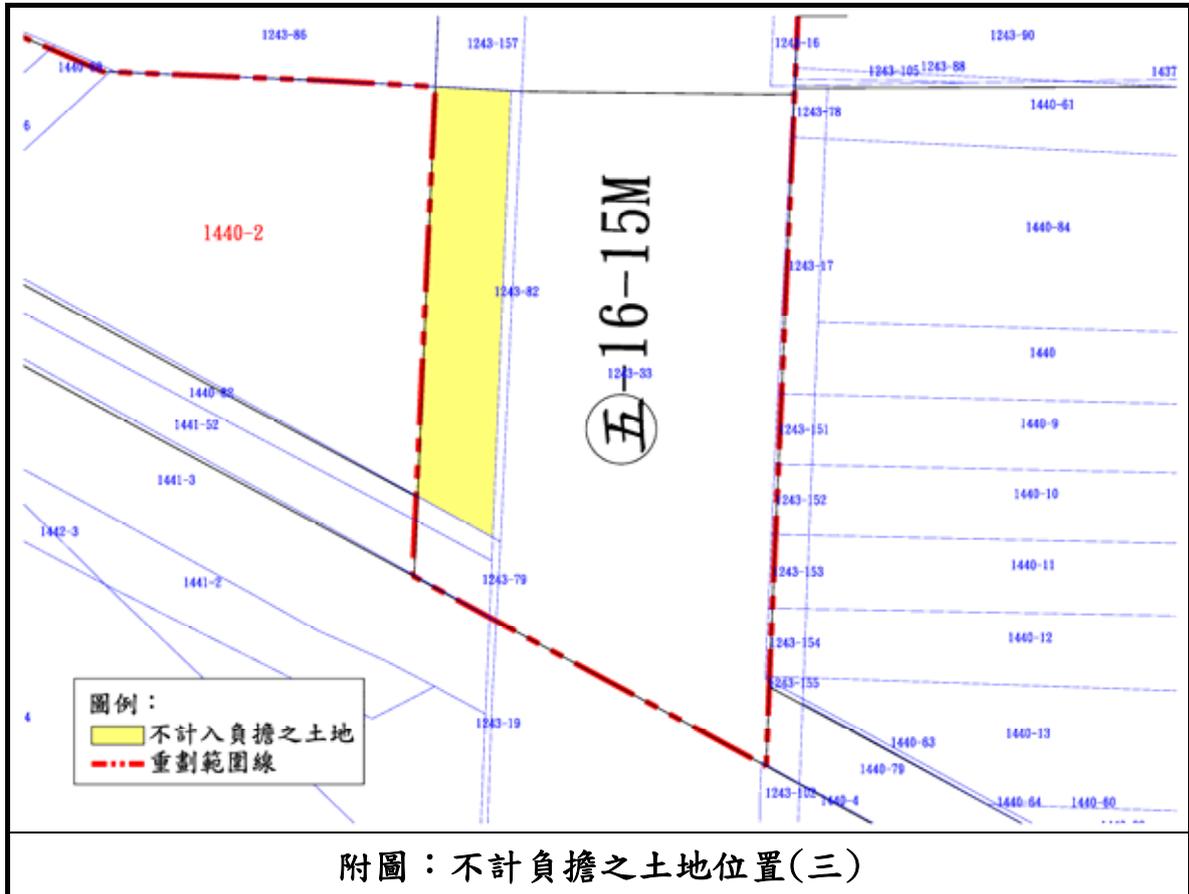
附表：不計負擔之土地清冊(二)

地段	地號	面積 (m ²)	變更範圍內 面積(m ²)	所有權人	原計畫 分區	公告現值 (元/m ²)	備註
埤頂段	1286-17	214	123.15	余○聖	住宅區、道 路用地	39,533	範圍內約 123.15 m ²



附表：不計負擔之土地清冊(三)

地段	地號	面積(m ²)	變更範圍內面積(m ²)	所有權人	原計畫分區	公告現值(元/m ²)	備註
埤頂段	1440-2	503	103.55	財團法人基督教中華循理會	住宅區	29,000	範圍內約103.55 m ²



附件五：市地重劃及自願捐贈範圍內土地清冊

市地重劃範圍內土地清冊

序號	地段	地號	備註	序號	地段	地號	備註
1	埤頂段	1243-16		51	埤頂段	1258-13	
2	埤頂段	1243-17		52	埤頂段	1258-14	
3	埤頂段	1243-20		53	埤頂段	1258-15	
4	埤頂段	1243-21		54	埤頂段	1258-16	
5	埤頂段	1243-33		55	埤頂段	1258-17	
6	埤頂段	1243-34	部分屬於市地重劃範圍內	56	埤頂段	1258-31	
7	埤頂段	1243-37		57	埤頂段	1258-32	
8	埤頂段	1243-38		58	埤頂段	1258-33	
9	埤頂段	1243-39		59	埤頂段	1258-45	
10	埤頂段	1243-40		60	埤頂段	1258-46	
11	埤頂段	1243-41	部分屬於市地重劃範圍內	61	埤頂段	1259	
12	埤頂段	1243-42		62	埤頂段	1259-15	
13	埤頂段	1243-43		63	埤頂段	1262-14	
14	埤頂段	1243-67	部分屬於市地重劃範圍內	64	埤頂段	1262-15	
15	埤頂段	1243-75		65	埤頂段	1262-16	
16	埤頂段	1243-76		66	埤頂段	1262-61	
17	埤頂段	1243-77	部分屬於市地重劃範圍內	67	埤頂段	1262-62	
18	埤頂段	1243-78		68	埤頂段	1262-63	
19	埤頂段	1243-79		69	埤頂段	1262-64	
20	埤頂段	1243-82		70	埤頂段	1262-67	
21	埤頂段	1243-85		71	埤頂段	1262-92	
22	埤頂段	1243-86		72	埤頂段	1286-2	
23	埤頂段	1243-87	部分屬於市地重劃範圍內	73	埤頂段	1286-17	
24	埤頂段	1243-88		74	埤頂段	1286-18	
25	埤頂段	1243-97		75	埤頂段	1286-19	
26	埤頂段	1243-98	部分屬於市地重劃範圍內	76	埤頂段	1286-20	
27	埤頂段	1243-99	部分屬於市地重劃範圍內	77	埤頂段	1316-36	
28	埤頂段	1243-105		78	埤頂段	1317-29	
29	埤頂段	1243-111		79	埤頂段	1317-30	
30	埤頂段	1243-112		80	埤頂段	1317-31	
31	埤頂段	1243-122	部分屬於市地重劃範圍內	81	埤頂段	1317-32	
32	埤頂段	1243-123	部分屬於市地重劃範圍內	82	埤頂段	1317-33	
33	埤頂段	1243-124	部分屬於市地重劃範圍內	83	埤頂段	1317-55	
34	埤頂段	1243-126		84	埤頂段	1317-59	
35	埤頂段	1243-137		85	埤頂段	1317-60	
36	埤頂段	1243-151		86	埤頂段	1317-73	
37	埤頂段	1243-152		87	埤頂段	1317-74	
38	埤頂段	1243-153		88	埤頂段	1317-75	
39	埤頂段	1243-154		89	埤頂段	1317-76	
40	埤頂段	1243-155		90	埤頂段	1317-77	
41	埤頂段	1243-156		91	埤頂段	1317-78	
42	埤頂段	1243-157		92	埤頂段	1323-3	
43	埤頂段	1243-158		93	埤頂段	1440-2	部分屬於市地重劃範圍內
44	埤頂段	1243-162		94	埤頂段	1440-82	部分屬於市地重劃範圍內
45	埤頂段	1243-163		95	埤頂段	1441-52	部分屬於市地重劃範圍內
46	埤頂段	1243-164					
47	埤頂段	1243-165					
48	埤頂段	1243-174					
49	埤頂段	1256-10					
50	埤頂段	1256-25					

自願捐贈範圍內土地清冊

序號	地段	地號	備註
1	埤頂段	1243-34	部分屬於自願捐贈範圍內
2	埤頂段	1243-41	部分屬於自願捐贈範圍內
3	埤頂段	1243-67	部分屬於自願捐贈範圍內
4	埤頂段	1243-87	部分屬於自願捐贈範圍內
5	埤頂段	1243-98	部分屬於自願捐贈範圍內
6	埤頂段	1243-99	部分屬於自願捐贈範圍內
7	埤頂段	1243-122	部分屬於自願捐贈範圍內
8	埤頂段	1243-123	部分屬於自願捐贈範圍內
9	埤頂段	1243-124	部分屬於自願捐贈範圍內
10	埤頂段	1243-125	