

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 10 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	自民國 104 年 3 月 23 日起至 104 年 4 月 27 日止，並於 104 年 3 月 24 日至 104 年 3 月 26 日刊登於中國時報、臺灣導報。	
	公開說明會	民國 104 年 4 月 15 日下午 3 時於鳳山區公所四樓會議室。	
人民及機關團體對本案之反映意見	詳見人民及機關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	高雄市都市計畫委員會民國 104 年 8 月 28 日第 48 次會議審議通過。	
	內 政 部	內政部都市計畫委員會民國 104 年 11 月 24 日第 864 次會議審議通過。	
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	
附件三：高雄市都市計畫委員會第 48 次會議紀錄	

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繪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：外圈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
圖二十三：開發方式分類示意圖	32
圖二十四：開發方式分類示意圖(計畫區北側)	33
圖二十五：開發方式分類示意圖(計畫區南側)	33

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 5-16-15M 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。

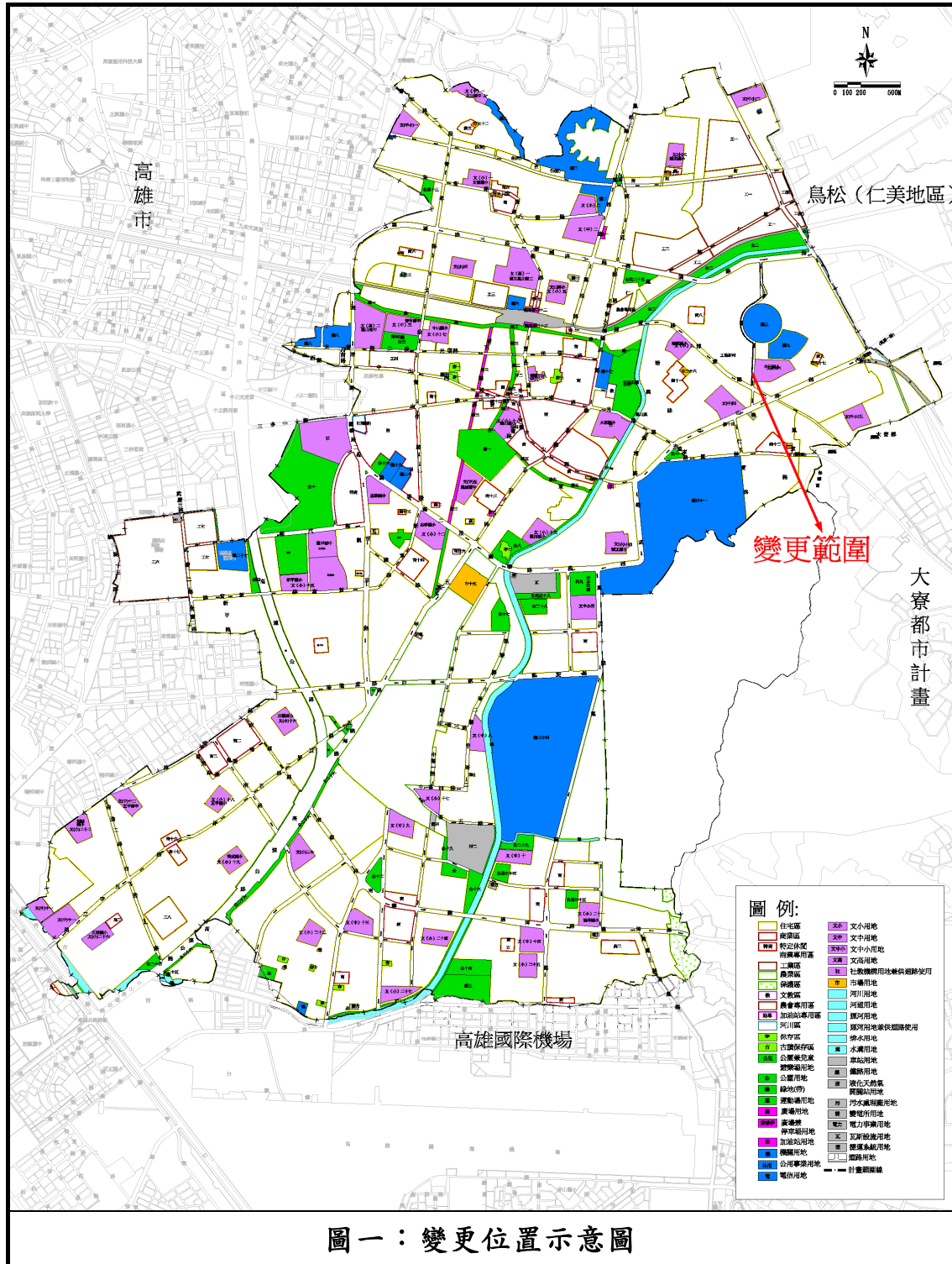
表一：變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表(變更案第31案)

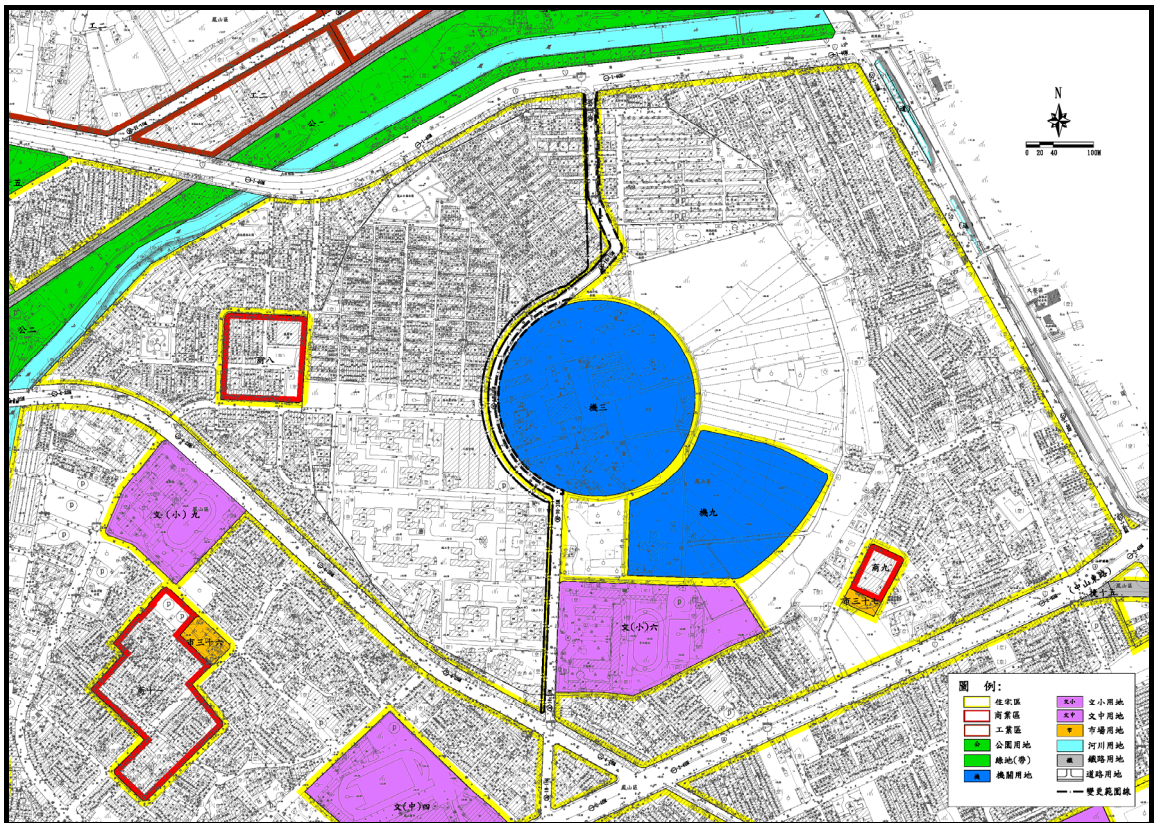
項目	新編號	舊編號	原編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	附帶條件或說明	備註
					原計畫	變更後計畫			
土地使用	卅一	審人44	—	機三、機九及工村協新圍公周有土地	住宅區 (338525 m ²)	住宅區(附) (338525 m ²)	1. 原計畫大街廓的設置,缺乏地區性公共設施的服務基礎,如果再加上數千的住宅單元的興建,勢必對地區的公共設施造成沈重的負擔,特別是道路系統部分,將嚴重影響地區居住環境品質。 2. 因此為有效提昇地區生活環境品質,進而改善全市公共設施不足一百多公頃的現象,故規定本地區增訂本附帶條件內容,並配合國防部眷村改建計畫以作整體規劃配置後始得進行開發,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。

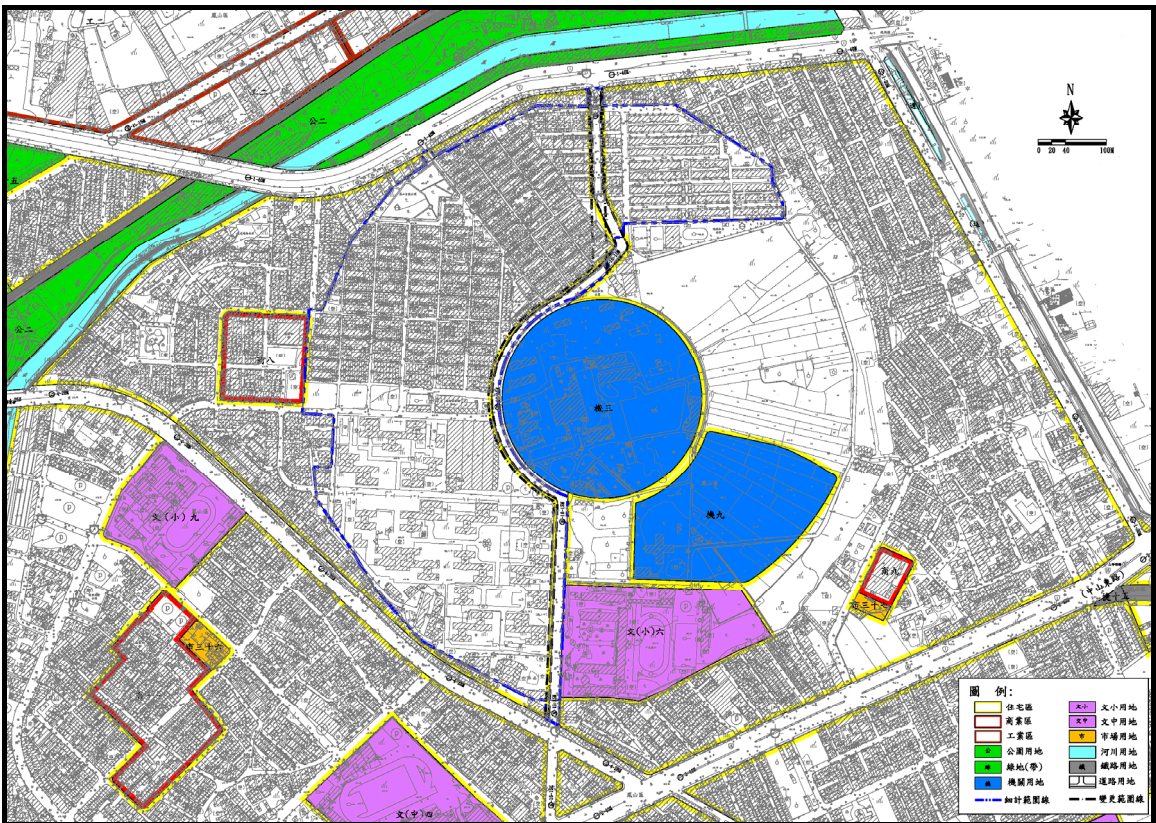
參、變更位置與範圍

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 1.1526 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

二、土地使用現況

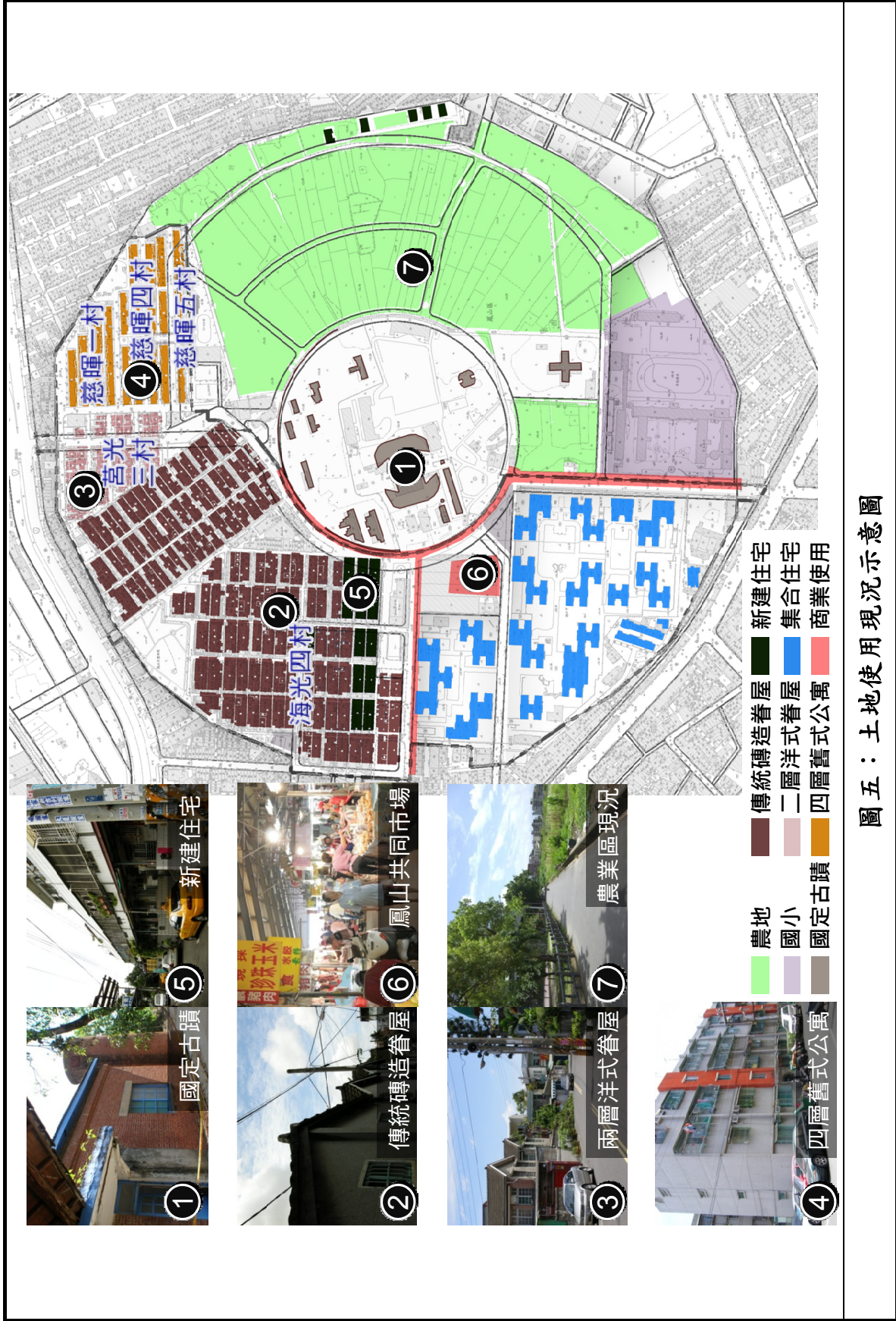
(一) 周邊地區現況

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。

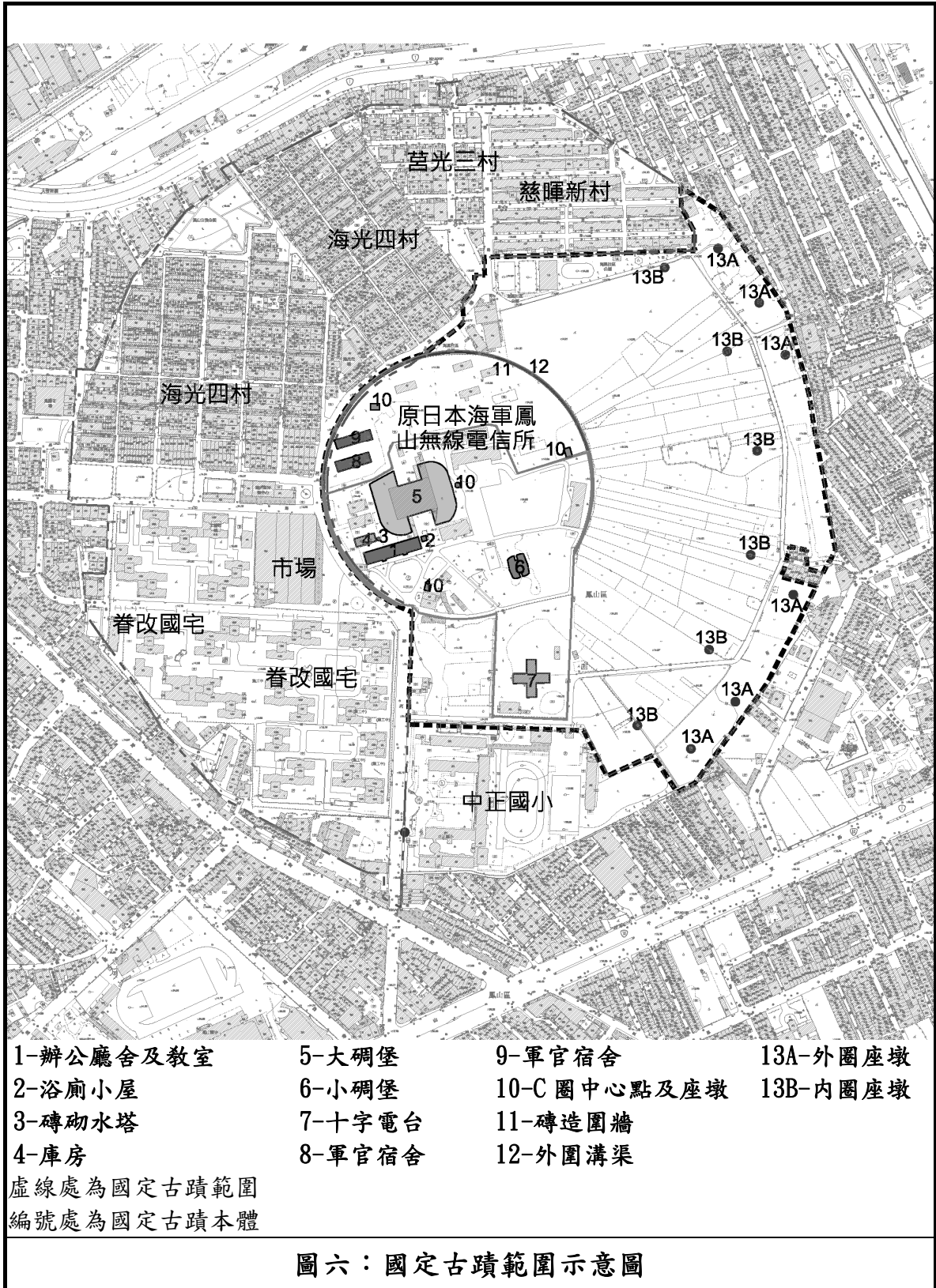
3. 歷史古蹟

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。

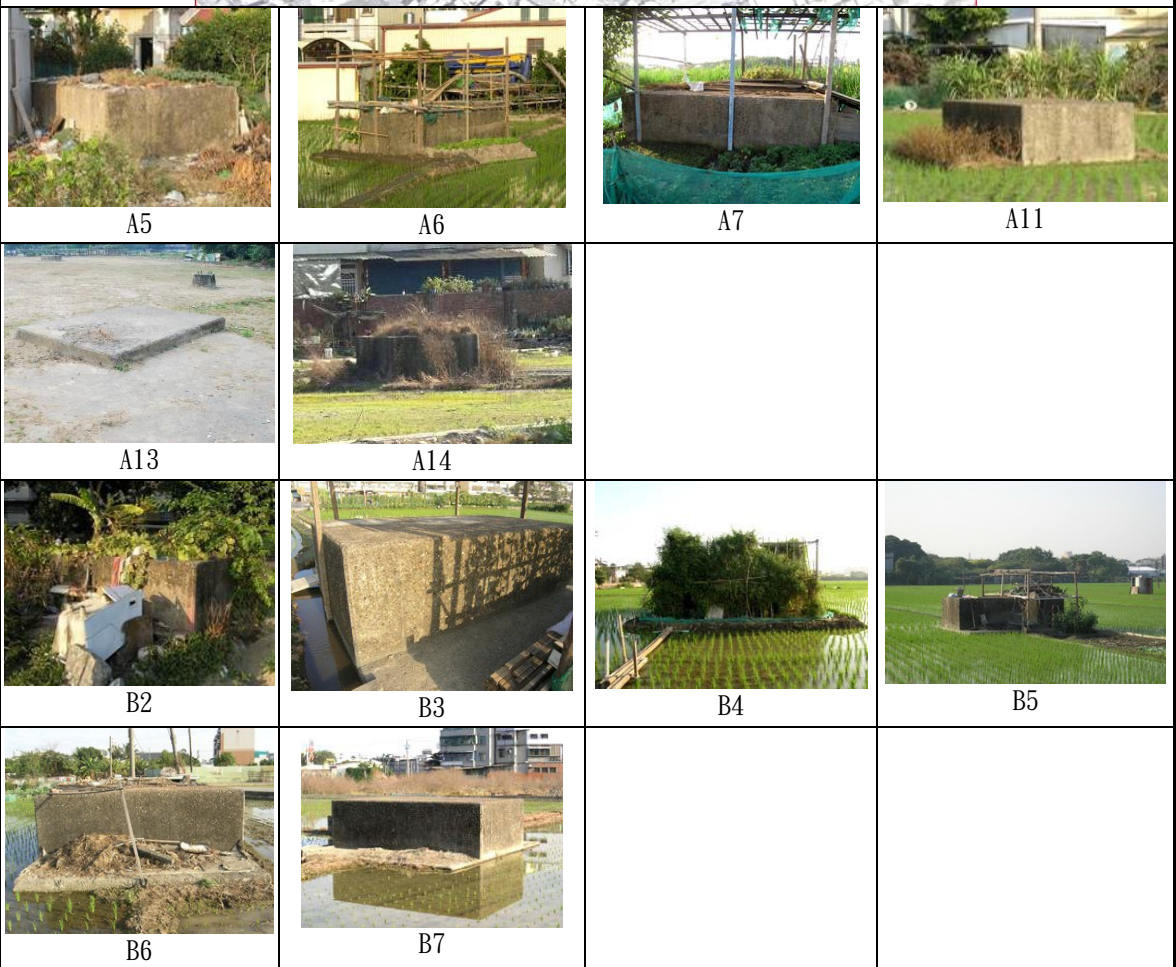
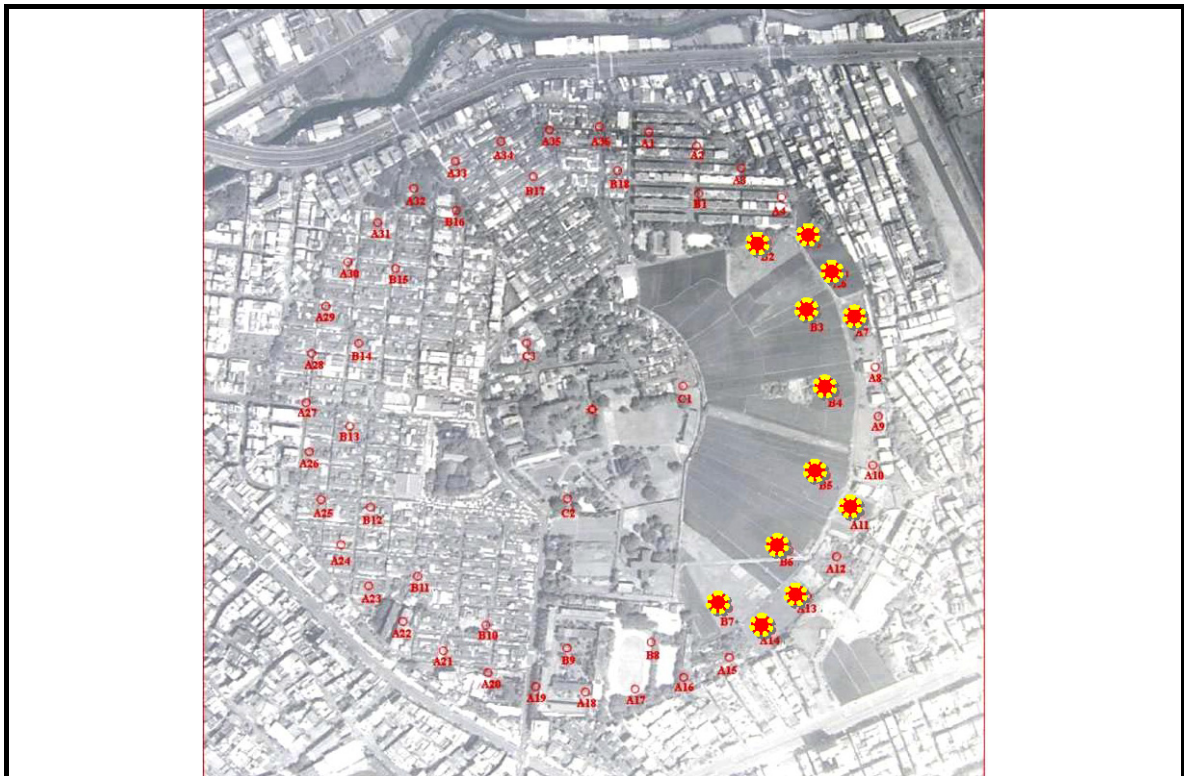
計畫區內受原海軍明德訓練班電信功能之影響，以日據時

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。





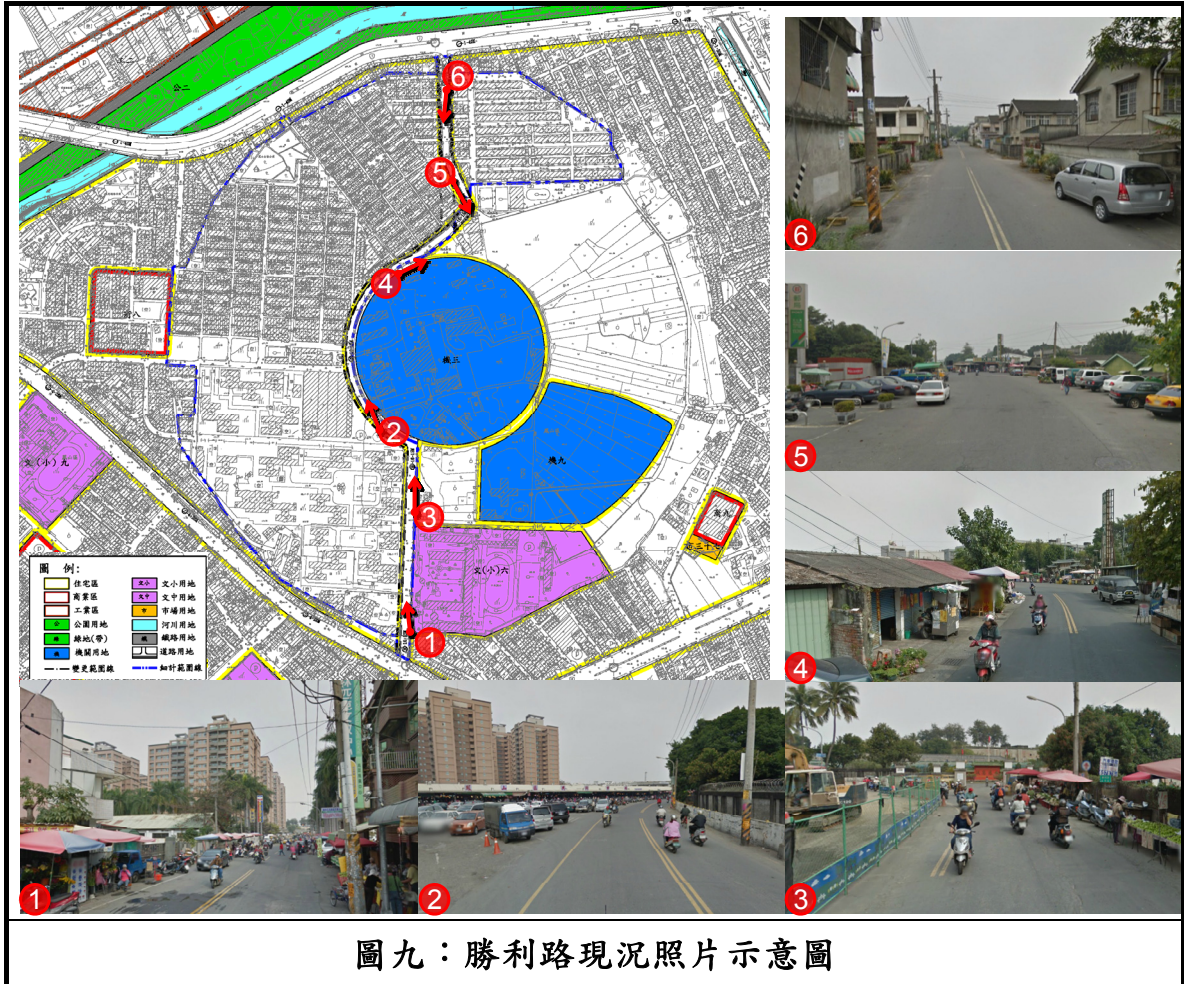
圖七：原日本海軍鳳山無線電信所範圍示意圖及本體照片



圖八：外圍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。

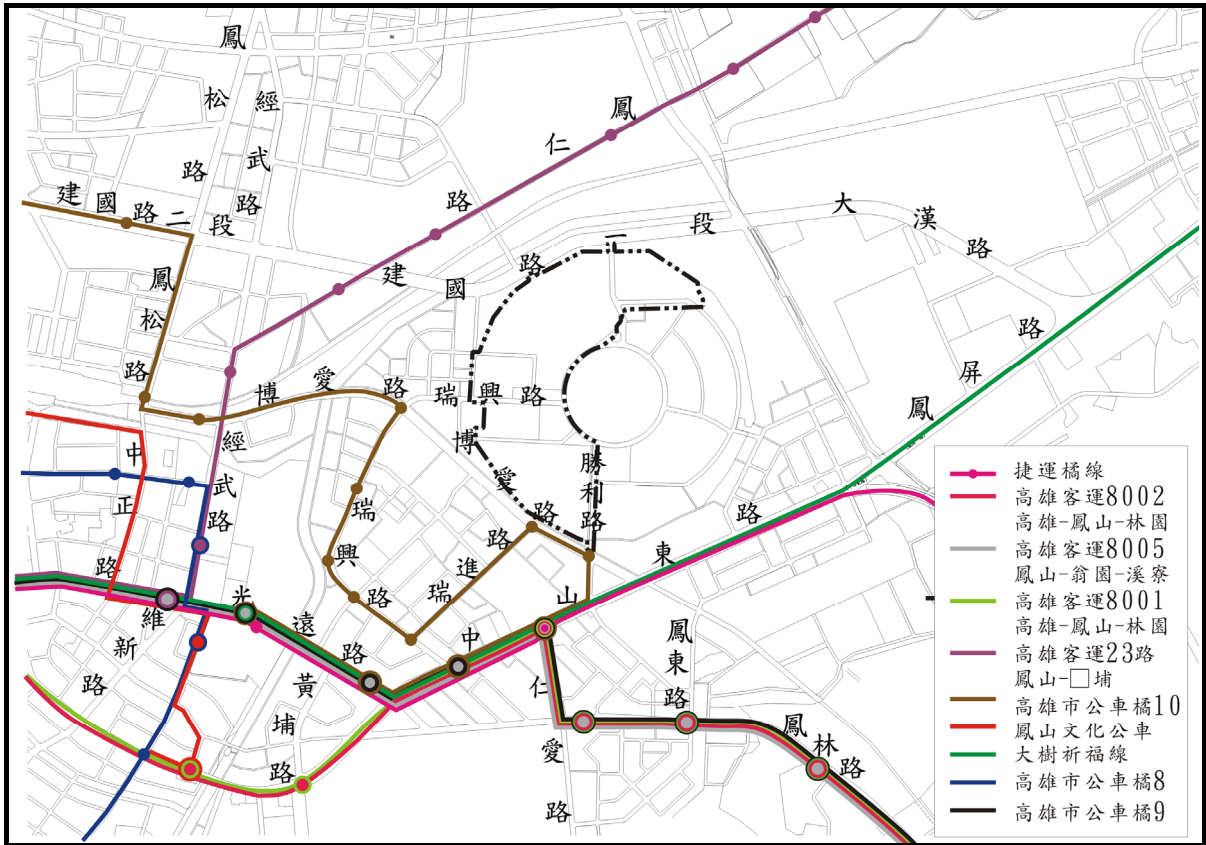
(2) 高雄捷運橘線

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。

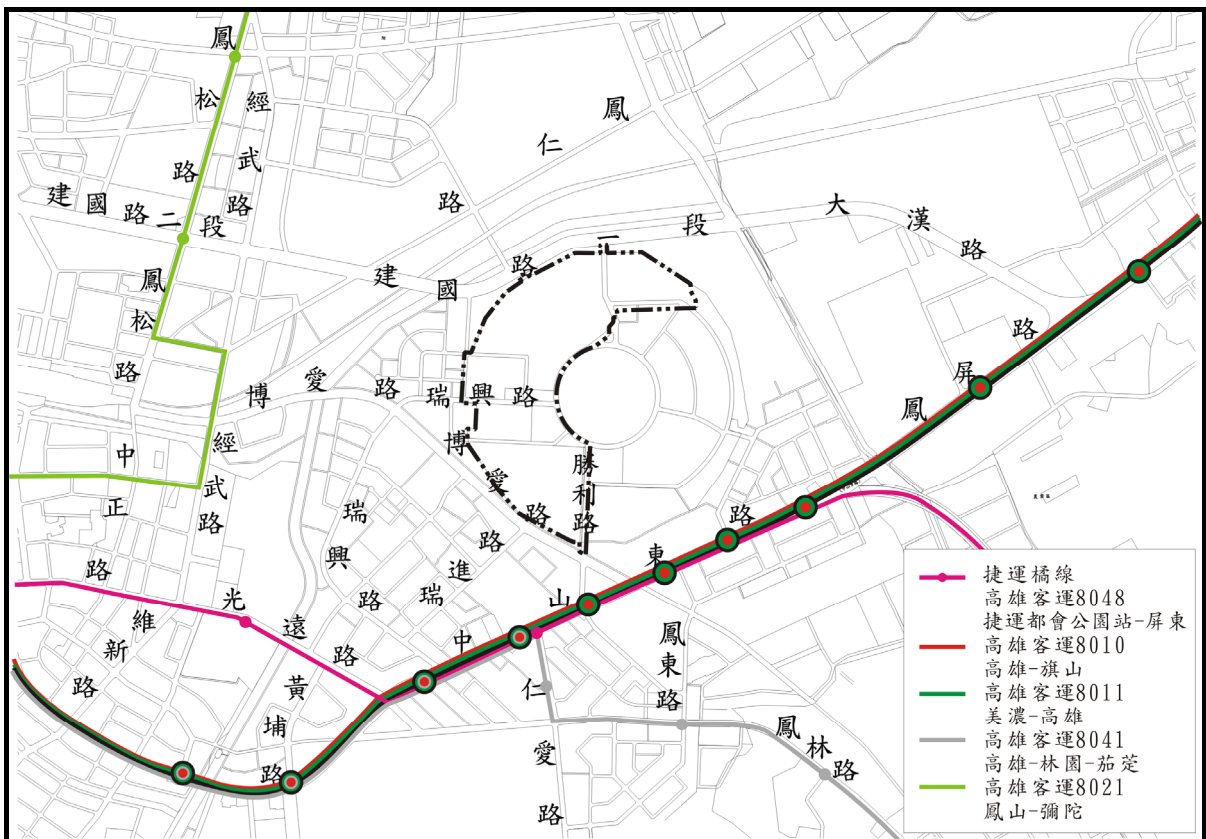
未來藉由捷運場站的聯絡，不論是進入高雄市區，或至左營三鐵共構車站轉乘高鐵均相當便捷。

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)

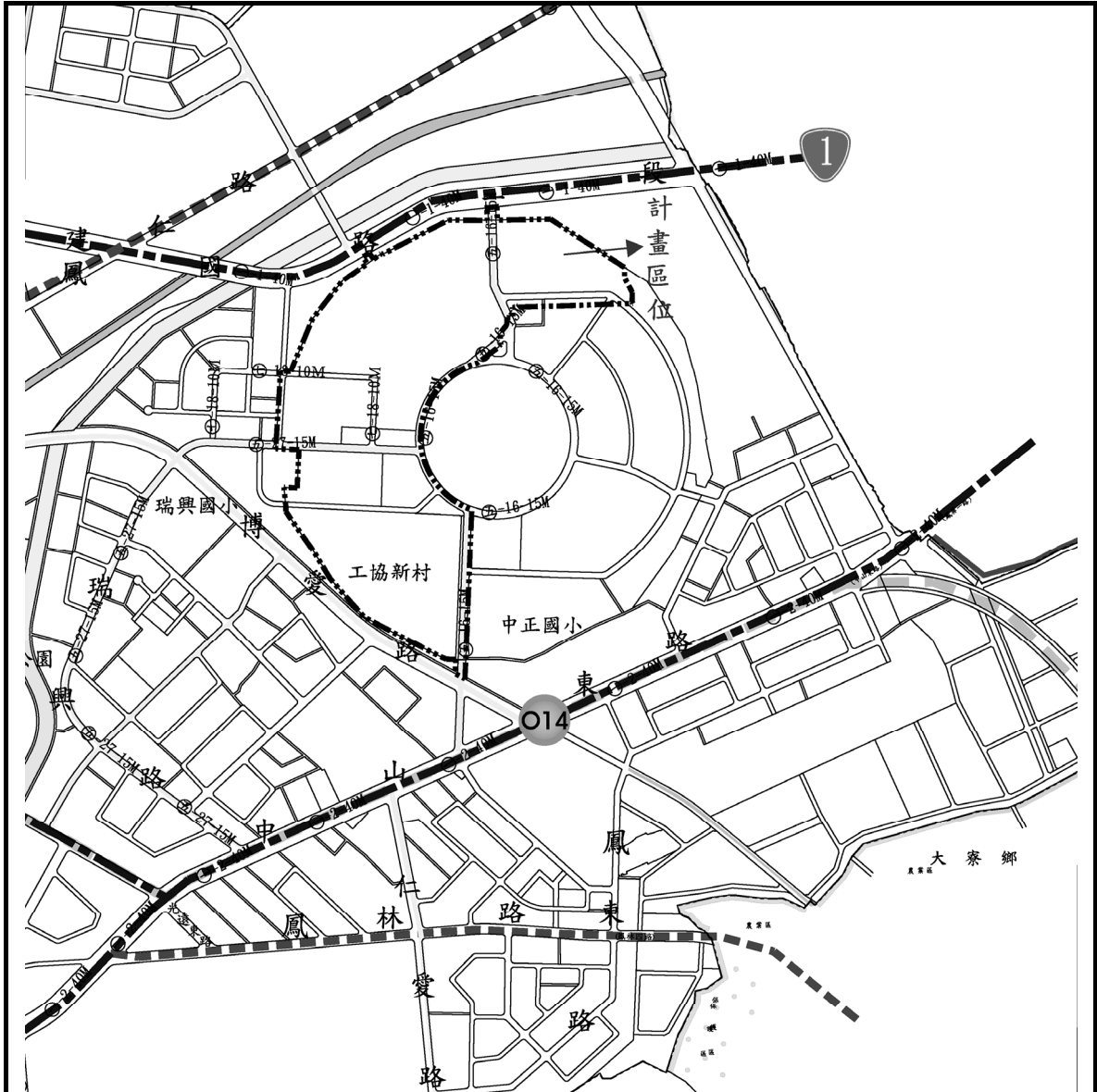
(二) 計畫區交通系統

計畫區內交通系統聯外道路以南北向之「 $\text{五}-16-15\text{M}$ 」計畫道路(勝利路)為主軸，往南與往北分別可與「 $\text{㊸}-2-40\text{M}$ 」(省一-中東路)與「 $\text{㊸}-1-40\text{M}$ 」(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「 $\text{五}-27-15\text{M}$ 」(瑞興路)計畫道路聯結計畫區西側至基地中心、以「 $\text{㊸}-18-10\text{M}$ 」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。

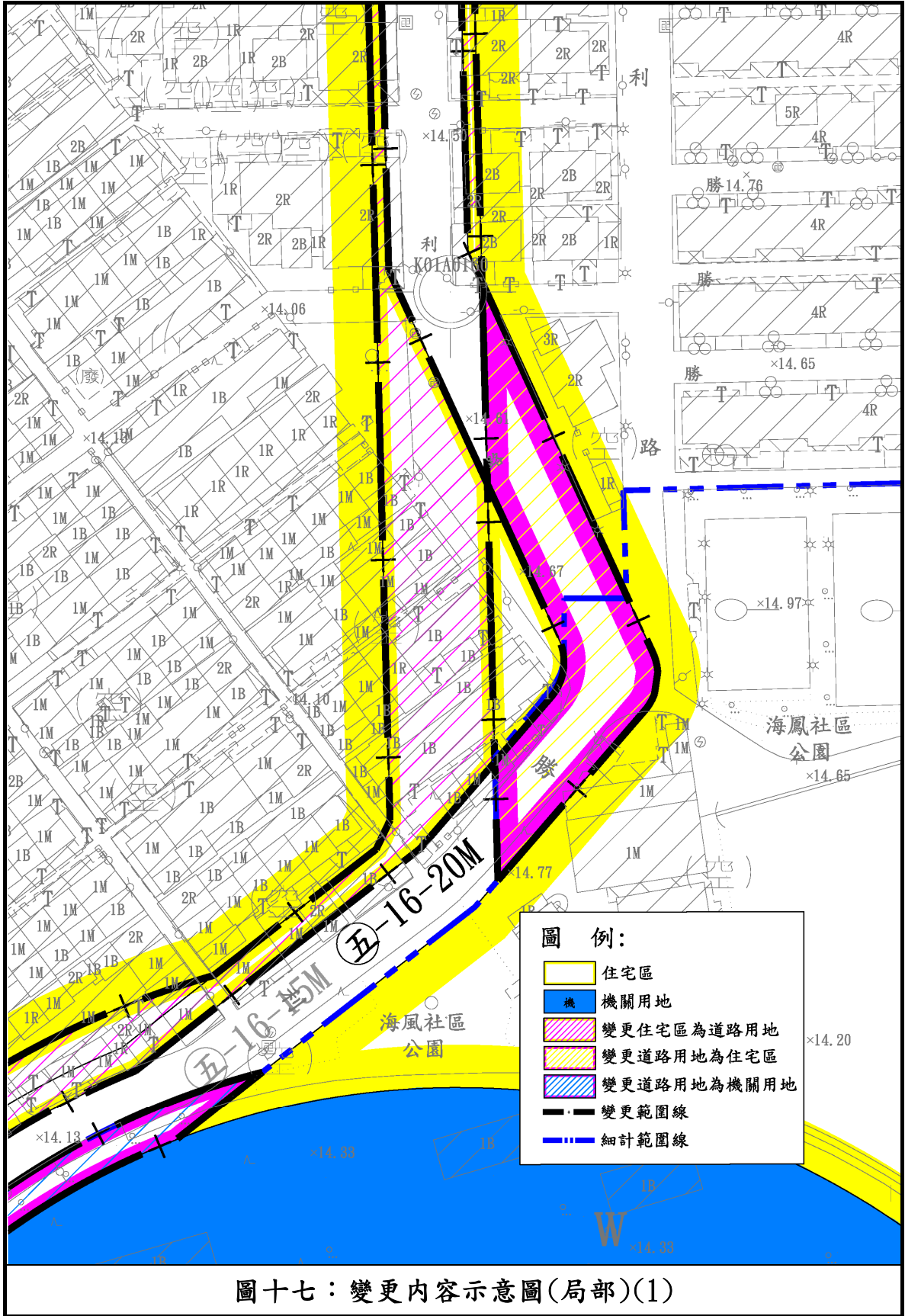


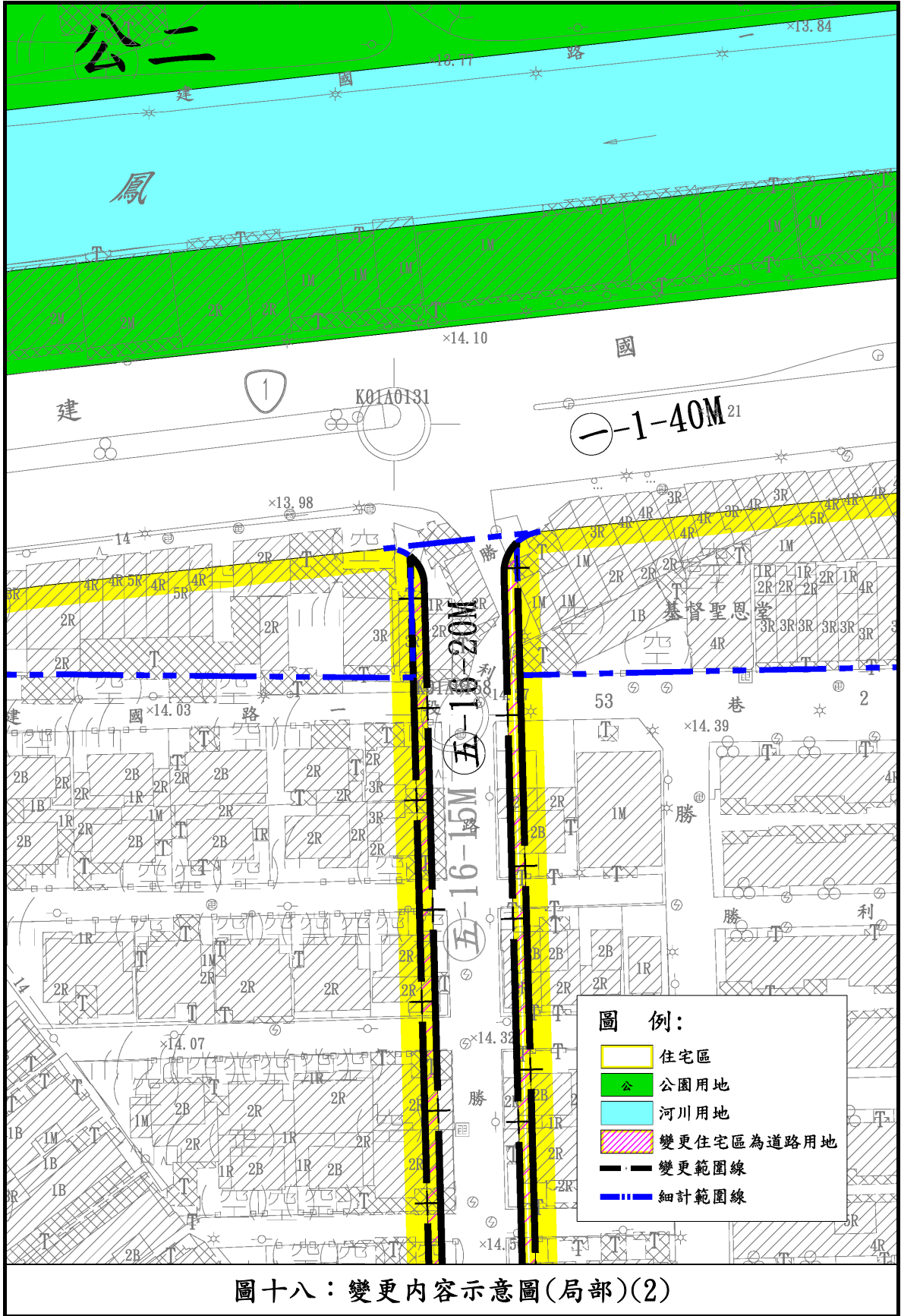
圖十五：工協新村地區細部計畫規劃構想示意圖

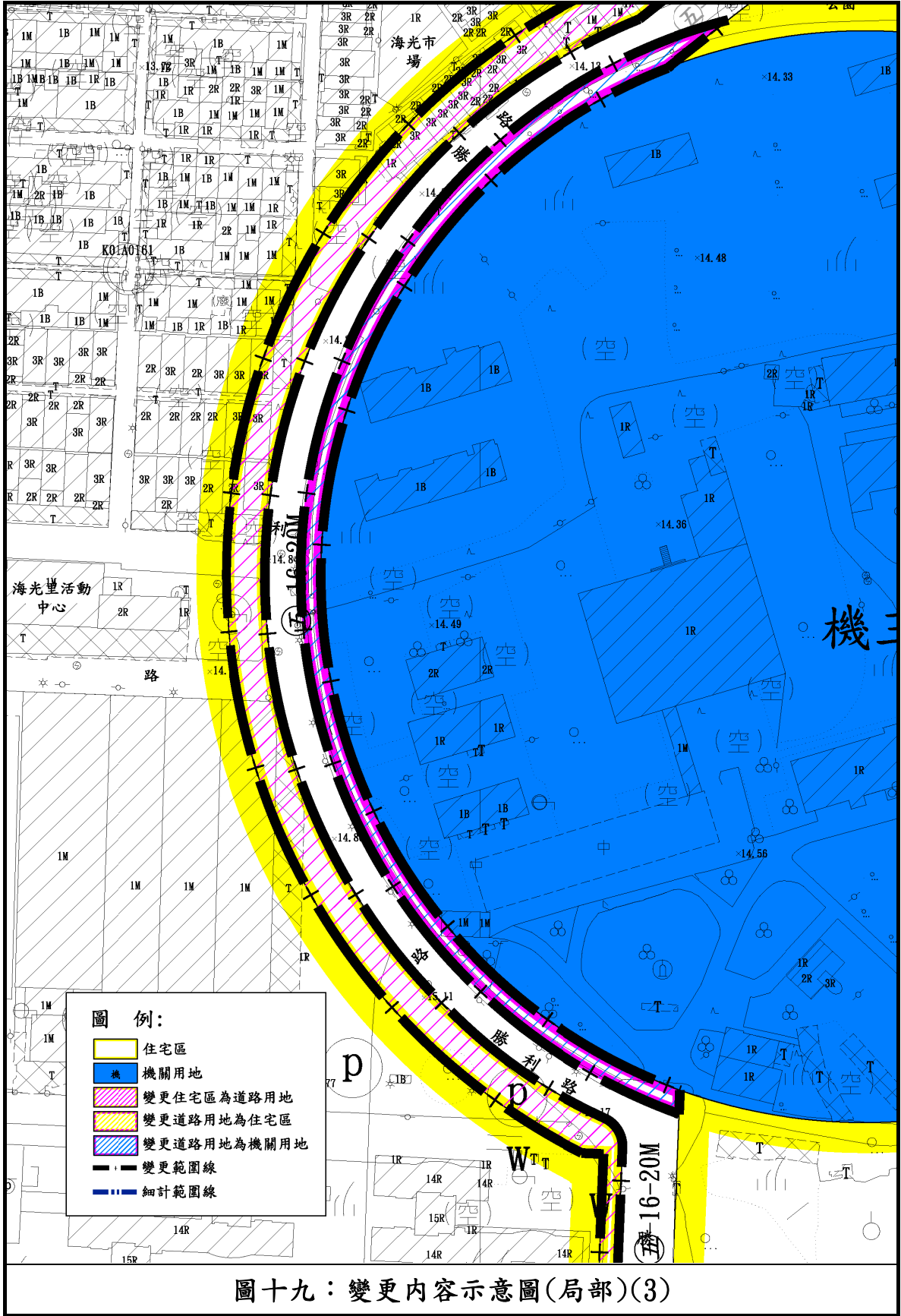
表四：變更內容明細表

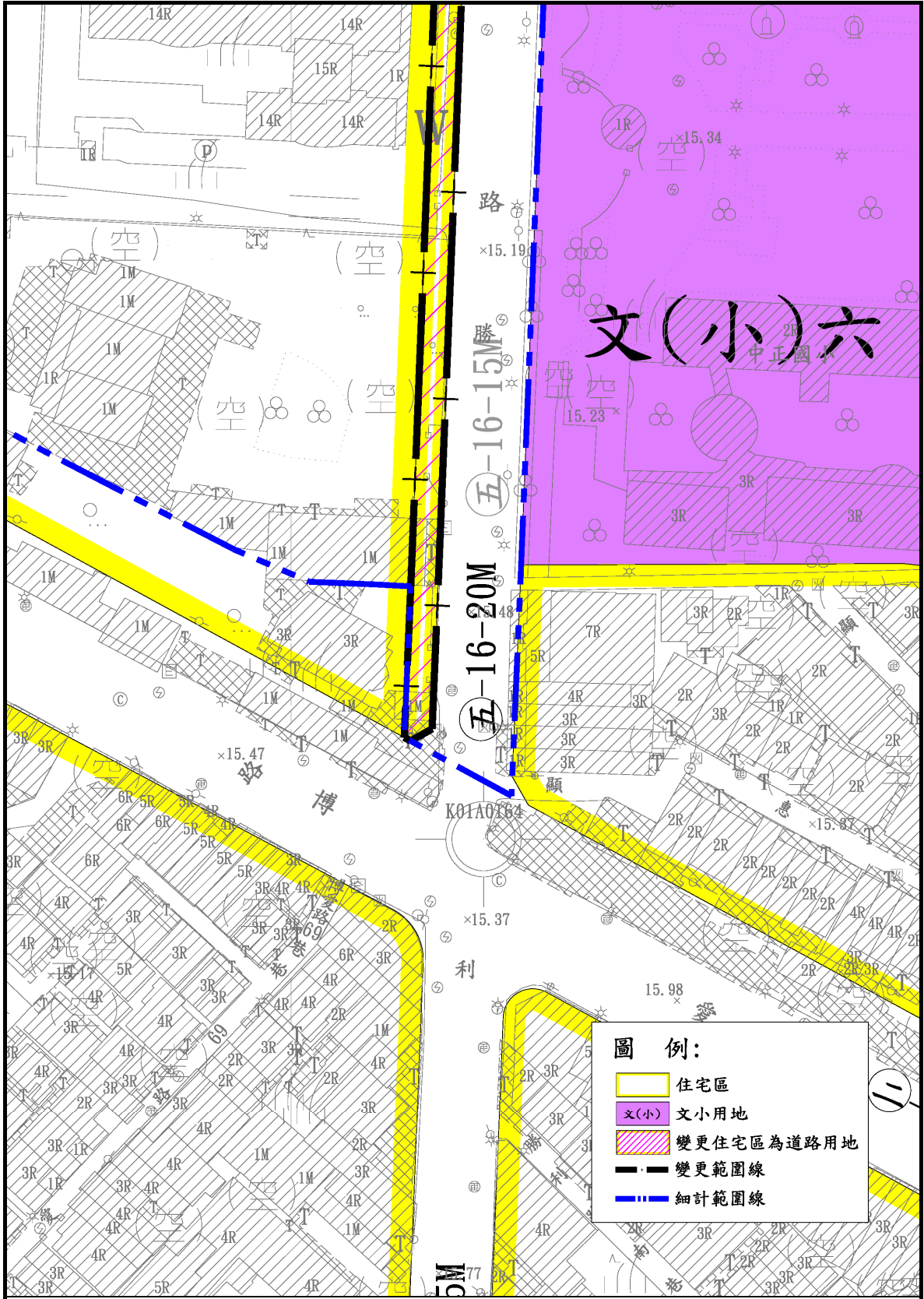
編號	位置	原計畫 (公頃)	變更後計畫 (公頃)	變更理由	備註或附帶條件
一	勝利路	住宅區 (0.8275)	道路用地 (0.8275)	1. 將五-16-15M 道路拓寬為 20 公尺，以提升道路服務水準。 因應眷村改建後，土地強度提升所衍生之交通需求，故應提升道路寬度，以增加道路服務流量。(詳圖十六) 2. 避免影響國定古蹟範圍。 現行計畫道路用地範圍內涵蓋國定古蹟西側圍牆，故配合調整計畫道路位置，以保全古蹟。	備註：變更後機關用地併東側機關用地，另案辦理變更為保存區或其他分區。
		道路用地 (0.1067)	住宅區 (0.1067)		
		道路用地 (0.2184)	「機三」機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







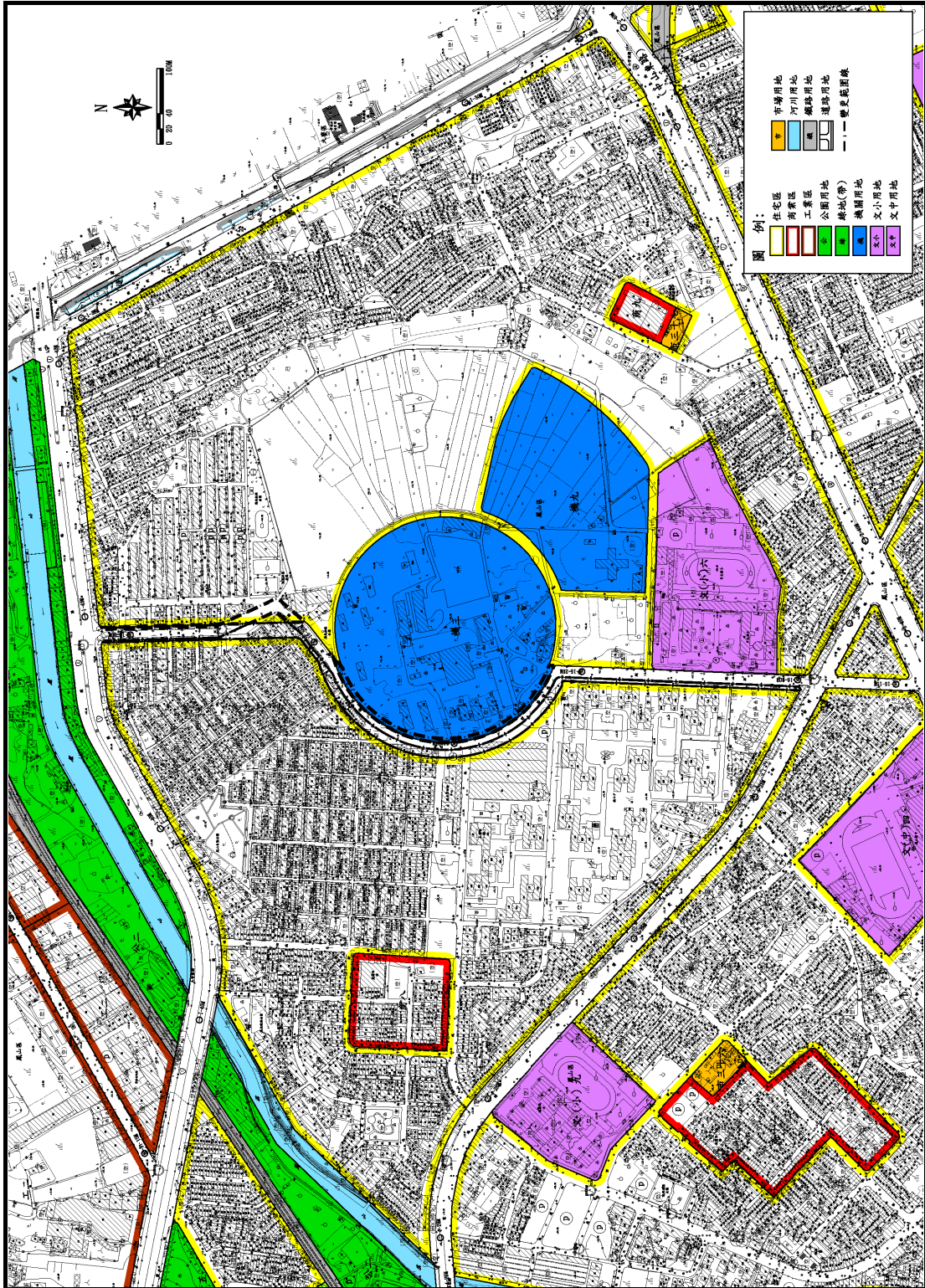


圖二十：變更內容示意圖(局部)(4)

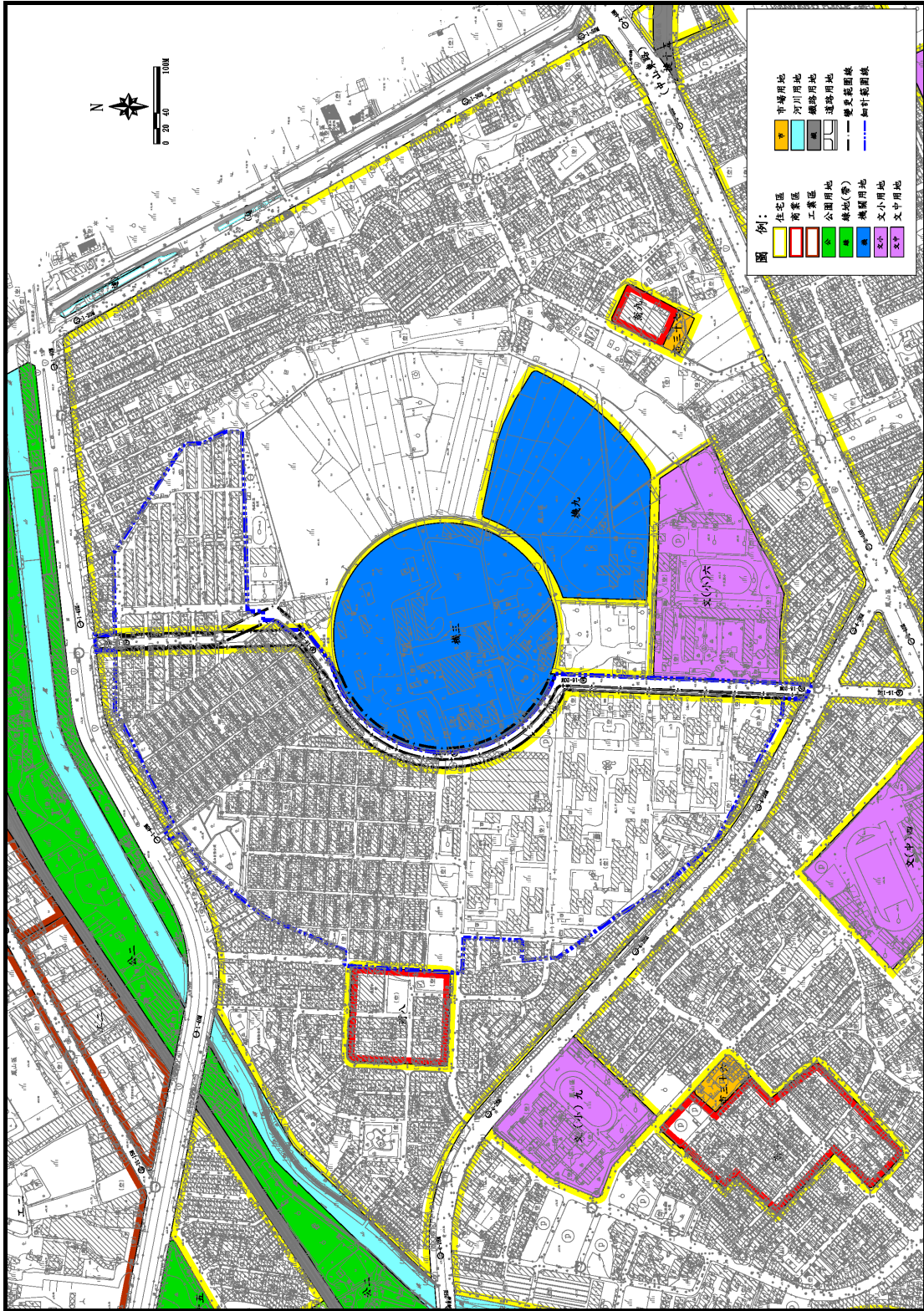
表五：變更前後土地使用面積對照表

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



圖二十二：變更後主要計畫內容繪細部計畫範圍示意圖

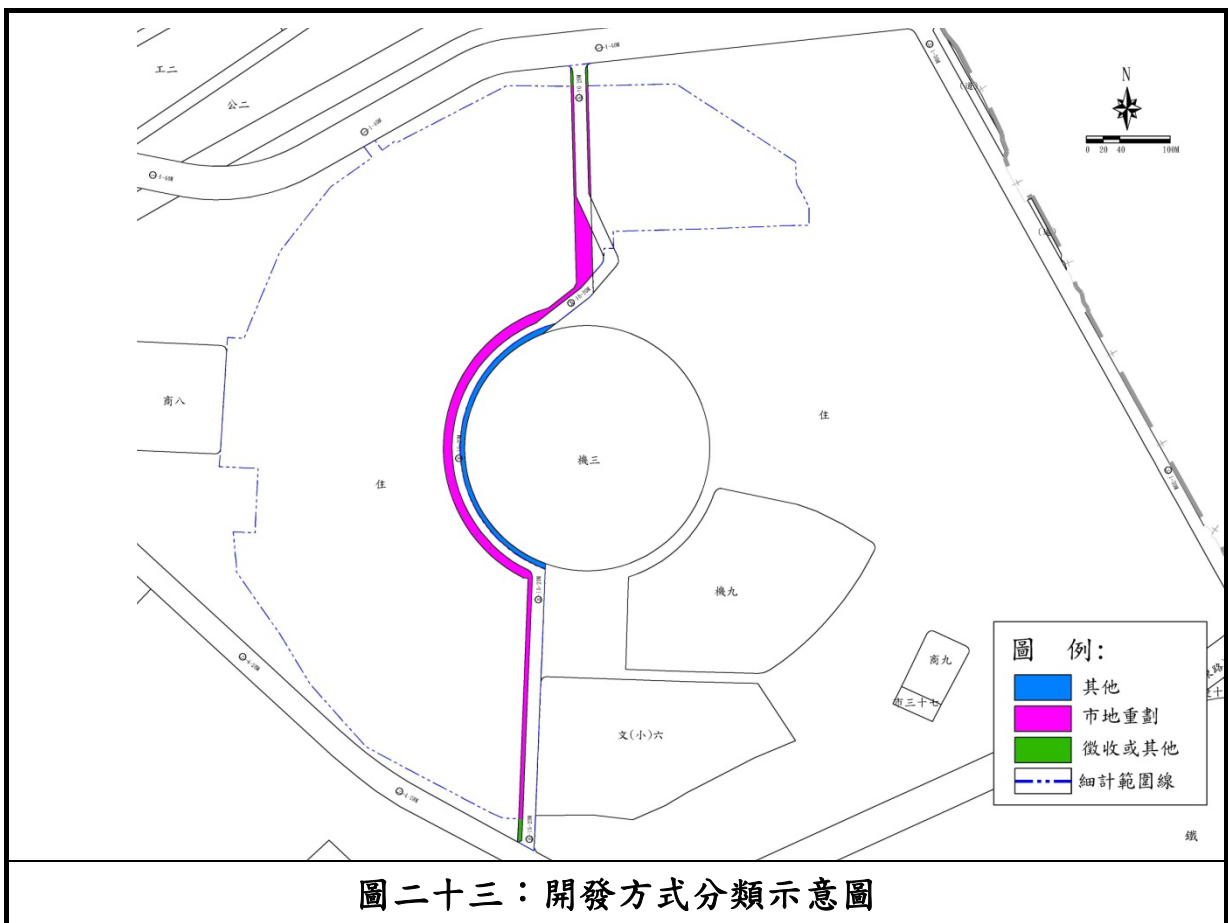
柒、實施進度及經費

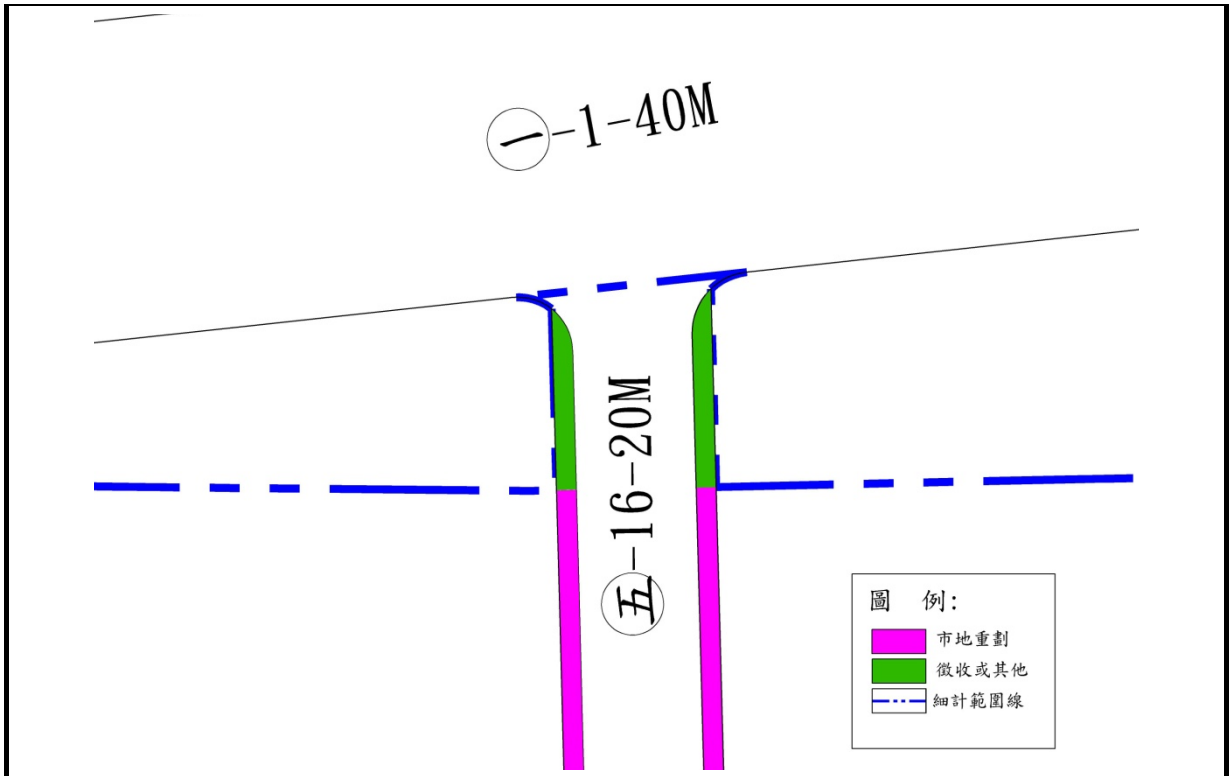
本案變更後未開闢之道路用地計約 0.8275 公頃，開發經費預計為 2,638.57 萬元；其開發方式分為徵收、市地重劃(詳圖 23、表 6)；另原位於道路用地之公告古蹟範圍則變更為機關用地，日後併東側機關用地一併取得。

表六：實施進度及經費表

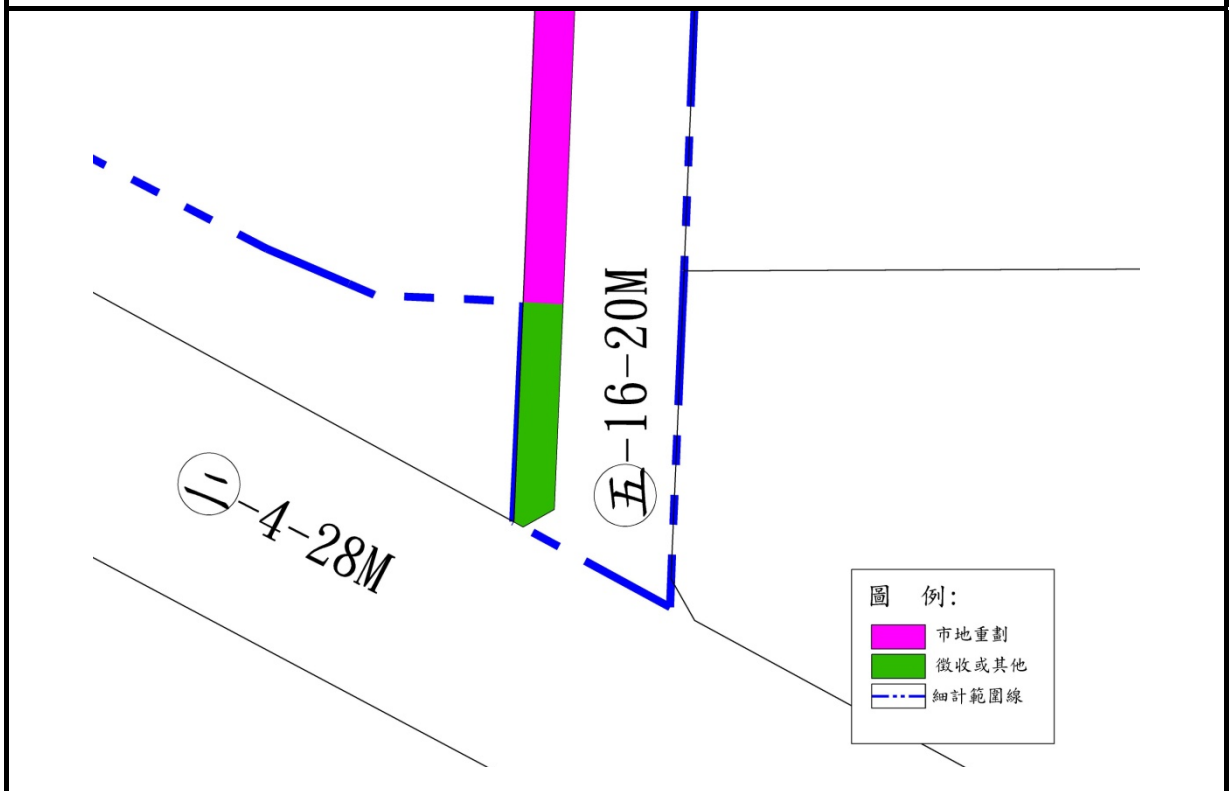
項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 年度	經費 來源
		徵收	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地徵 收費用	整地 費用	工程費用	總計			
道路 用地	0.0207	V			V	900.54	0.12	866.53	1,767.20	高雄 市 政府	104~ 107	高雄 市 政府
	0.8068			V		—	4.84	866.53	871.37			
機關 用地	0.2184				V	—	—	—	—	高雄 市 政府 或 文化 部	—	—
合計	1.0459	—	—	—		900.54	4.97	1,733.06	2,638.57	—	—	—

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。





圖二十四：開發方式分類示意圖(計畫區北側)



圖二十五：開發方式分類示意圖(計畫區南側)

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	1243-33	17514	3573.37	公有	高雄市鳳山區公所	道路用地	25748
埤頂	1243-34	90356	4107.9	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-41	5702	550.99	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-67	24839	5.32	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-74	4096	167.77	公有	高雄市鳳山區公所	住宅區	25000
埤頂	1243-77	3124	114.52	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	649.53	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-98	3187	249.53	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-99	2598	310.79	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-147	442	16.26	公有	國防部總政治作戰局	道路用地	23000
埤頂	1243-156	644	645.69	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-157	319	322.05	公有	國防部軍備局	住宅區	25000
埤頂	1243-158	425	422.84	公有	國防部總政治作戰局	住宅區	25000
埤頂	1243-162	7697	357.49	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	319.23	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	9.9702	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	7.5778	私有	—	住宅區	40554
埤頂	1258-32	33	20.2080	私有	—	住宅區	36182
埤頂	1258-45	19	5.2792	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1258-46	2	2.2885	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262	59	4.9297	公有	財政部國有財產局	住宅區	30000
埤頂	1262	59	4.9297	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262	59	4.9297	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	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1262-67	85	7.4275	私有	—	住宅區	30000
埤頂	1440-2	503	96.4114	私有	財團法人基督教中華循 理會	住宅區	29000
埤頂	1440-82	57	5.3966	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	6.8714	私有	台灣糖業股份有限公司	住宅區、 道路用地	29502

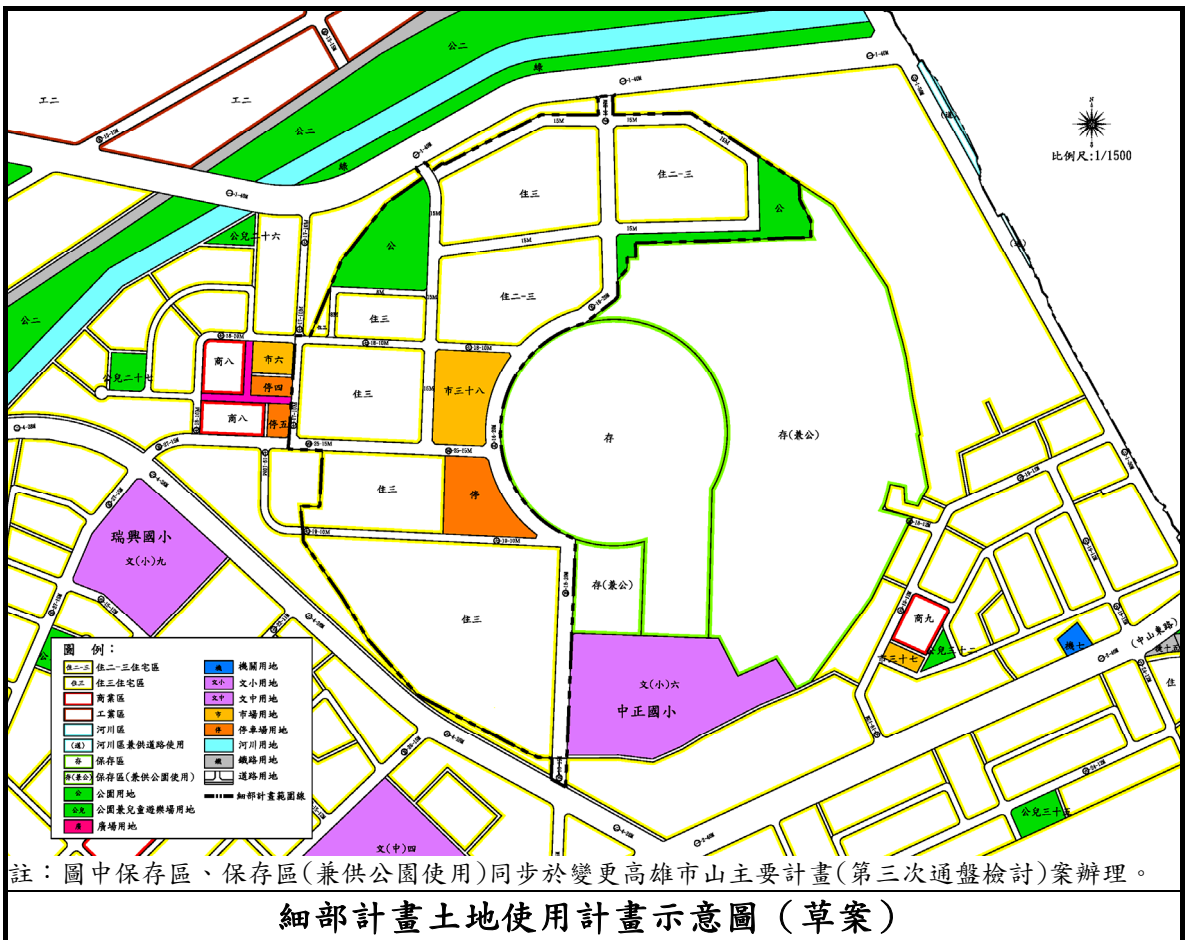
附件二：細部計畫規劃內容

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	4.6050	16.30
	住三住宅區	14.0830	49.84
	小計	18.6880	66.13
公共設施用地	公園用地	2.2462	7.95
	市場用地	1.0291	3.64
	停車場用地	0.9064	3.21
	道路用地	5.3886	19.07
	小計	9.5703	33.87
合計		28.2582	100.00

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。



附件三：高雄市都市計畫委員會第 48 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 104 年 8 月 28 日 第 48 次會議紀錄

一、時間：民國104年8月28日（星期五）下午2時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：陳主任委員金德

記錄：陳惠美

四、出席委員：

陳主任委員金德、劉副主任委員曜華、詹委員達穎、賴委員文泰(請假)、楊委員欽富、徐委員中強、張委員學聖(請假)、李委員彥頤(請假)、丁委員澈士(請假)、陳委員啟仁(請假)、白委員金安(請假)、陳委員世雷、劉委員富美、張委員志清(張乃文代)、張委員桂鳳(張宛婷代)、李委員怡德、趙委員建喬、黃委員進雄、陳委員勁甫(林弘慎代)、蔡委員長展(陳琳樺代)、曾委員文生(林英斌代)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區域發展及審議科) 薛淵仁、萬美娟、
陳秀凌

六、列席單位：

(一) 列席單位

國防部政治作戰局	劉橫直
空軍航空技術學院	梁國強
高雄市政府觀光局	吳契德
高雄市政府財政局	曾純倩
高雄市政府地政局	吳玉蓮、唐瑤茹
高雄市政府交通局	許乃文
高雄市政府文化局	黃有祿
高雄市政府經濟發展局	游淑惠、吳思賢、李俊雄、 黃聖評
高雄市政府捷運工程局	林焱基、邱雄裕、陳宇新

高雄市政府教育局	盧名瑩
高雄市政府工務局新建工程處	鄭淑芬
高雄市鳳山區公所	段芊宇
高雄市岡山區公所	吳繼偉
高雄市政府都市發展局	張文欽、唐一凡、劉建良、 陳智帆、鄭志敏、林肇志

(二) 高雄市議會：列席議員

張漢忠議員服務處	主任簡慶滿
----------	-------

七、審議案件：

第一案：變更澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區案、擬定澄清湖特定區計畫(文大用地為特定觀光發展專用區)細部計畫及部分土地使用分區管制要點增修訂案

決議：本案除下列意見修正外，餘照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

- 一、為維護飲用水安全，將計畫範圍內專案小組建議變更為公園用地部分及計畫範圍外毗鄰之公3-5用地、青年活動中心區等位於澄清湖飲用水水源水質保護區範圍之土地變更為保護區。有關非屬本案計畫範圍土地部分，後續請依相關規定辦理。
- 二、都市設計基準第四點第2項有關至少應符合四項綠建築指標部分，考量現行規範已有相關規定，為避免重複規範予以刪除。

【附錄一】專案小組建議意見如下：

1. 本案計畫範圍為原文大用地，有關青年活動中心區增訂土地使用分區管制要點部分，已另案納入澄清湖特定區細部計畫(土地使用分區管制及都市設計基準)通盤檢討

案辦理，故請修正細部計畫案名為「擬定澄清湖特定區計畫（文大用地為特定觀光發展專用區）細部計畫案」。

2. 主要及細部計畫內規劃之招商開發範圍不一，請依原文大用地範圍修正一致。
3. 特定觀光發展專用區現以高程高於20m等高線劃定西側為特觀1，東側為特觀2，然界線曲折是否造成未來都市計畫發布後釘樁不易，建議以地籍或其他方式區分特觀1及特觀2範圍。
4. 請於計畫書內容補充本案環境影響分析，包含：
 - (1) 本案基地部分位於公告山坡地範圍，請將其範圍納入計畫書分析，明列有何限制，並確認不可開發區。
 - (2) 本案應標繪飲用水水源水質保護區之範圍，並敘明依「飲用水管理條例」應限制項目。
 - (3) 交通衝擊分析應包含基地開發前後及平日假日車流分析，及相關配套措施，並請交通局協助確認。
5. 請觀光局補充本案變更之必要性、急迫性以及可行性分析，並將促參案可行性分析報告資料重點摘要放計畫書附件，如：招商期程及併同青年活動中心之開發方式。
6. 土地使用分區管制要點修正
 - (1) 本案計畫範圍為原文大用地內，請刪除青年活動中心區及其他相關管制要點，包含：第2、5、6條。
 - (2) 第3條有關特定觀光發展專用區之主要使用請修正為：「供下表8-1-2所列有關觀光旅遊及運動休閒等設施使用為主，其申請設置之容積樓地板面積，合計不得低於全區申請建築總容積樓地板面積基準容積之二分之一。
 - (3) 原文大用地部分土地位於飲用水水源水質保護區範圍，第4條請修正為：「本青年活動中心區內屬「澄清

湖飲用水水源水質保護區」公告範圍內土地之開發、管理及利用，應依「飲用水管理條例」規定辦理。

(4)考量未來特定觀光發展專用區開發後之法地空地計算應回歸建築技術規則規定，請刪除第7條特觀1「並計入法定空地計算」之規定。

7.有關特定觀光發展專用區1經觀光局比照公園用地修正該區開發強度部分，經其評估後招商財務計畫尚屬可行，故特定觀光發展專用區1開發強度由建蔽率40%、容積率200%，調整為建蔽率12%、容積率36%。

8.公開展覽期間公民或團體陳情意見、土地使用分區管制要點及都市設計基準決議詳如附表市都委會專案小組建議意見欄(附表一~三)。

第二案：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、擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案

決議：

一、本案照專案小組建議意見通過(詳附錄二)。

二、有關既有都市紋理部分，未來請於都市設計審議時納入考量。

【附錄二】專案小組建議意見如下：

1.現住眷戶陳情反對本案，請土地管理機關國防部政治作戰局妥善處理陳情人遷住之問題。

2.主要計畫除考量部分勝利路開發方式調整，建議刪除變更內容備註第1點，後續再納入細部計畫內容討論，並併同修正實施進度之土地取得方式外，餘照公開展覽內容通過。

3.有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃部分，考量公展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符、土地所有權人參與市地重劃效益不

高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開闢，併請修正計畫書相關說明文字。

4. 細部計畫實質變更內容除下列意見修正外，餘照公展草案通過。
 - (1) 編號一除將部分誤繕國定古蹟範圍之地號土地剔除於本案細部計畫範圍外，餘照案通過。
 - (2) 請文化局查明編號二西北側之無線電發射台座墩是否屬國定古蹟範圍，如屬國定古蹟範圍，則配合調整為公園用地，否則維持原公展草案。
 - (3) 有關部分街廓強度規劃為住二-三，係考慮鄰近國定古蹟之住宅區建築量體過高，恐影響天際線及造成壓迫感，故建議於計畫書中加強規劃原則之論述，並納入計畫書修正。
5. 土地使用分區管制要點除依圖40基地退縮建築規定示意圖圖例「自基地境界線退縮10M建築」修正為「停車場用地自基地境界線退縮10M建築」以資明確外，餘照案通過。
6. 都市設計基準第八點內容有執行上困難予以刪除。
7. 國防部政治作戰局表示為維護眷改土地價值及基金權益，建議將國定古蹟範圍納入變更範圍及自願捐贈之公共設施用地部分納入市地重劃方式辦理部分，考量若依該局意見修正計畫方案，將增加市地重劃共同負擔，造成重劃後分回之土地面積縮小，與該局維護眷改土地價值及基金權益之目的不符，故照公展草案通過。
8. 公開展覽期間公民或團體陳情意見決議詳如附表市都委會專案小組建議意見欄(附表四~五)。

第三案：變更岡山都市計畫(部分農業區及機關用地為道路用地

)(配合致遠路第一期拓寬工程)案

決議：除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。

- 一、請補充整體交通系統圖(含道路第一期、第二期拓寬工程位置說明)。
- 二、本案簽准依都市計畫法第27條第1項第4款辦理個案變更，請將相關佐證文件納入計畫書附件。

第四案：變更高雄市主要計畫部分學校用地(文小26)為交通用地(配合高雄環狀輕軌捷運建設)案、擬定高雄市都市計畫(凹子底地區)交通用地(原部分文小26)細部計畫案

決議：照公展草案通過。

八、臨時動議：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫(配合和發產業園區)細部計畫案

決議：本案照提案變更內容通過(詳附錄三)。

【附錄三】為配合招商需要，提高土地使用效率，及避免因區外鄰避性設施(加油站)影響廠商進駐意願，調整大發基地內產業專用區及停車場用地之區位，本次提案變更內容如下(詳附圖一)：

1. 停車場用地變更為產業用地(一)、(二)：考量停車場集中留設後，產業專用區形成完整街廓，停車場用地變更為產業用地。
2. 產業用地(一)變更為停車場用地：考量園區未來發展性及銜接大眾運輸工具(大寮捷運站)之便利性，整體規劃調整園區停車場用地於主要出入口。
3. 產業用地(一)變更為產業用地(二)：產業用地(二)與停車場集中配置於主要出入口及動線上，可提升服務效能。

4. 產業用地(二)變更為產業用地(一)：使產業用地(一)6
形成完整街廓。

九、散會：下午 4 時

附表四「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」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	文奕臻	<p>1. 鳳山區勝利路建國路口拓寬之計畫不符合公益性、必要性、急迫性以及比例原則。</p> <p>2. 民國 78 年政府在 4-11 號道路工程徵收過程中，僅提出土地價格後讓居民選擇接受與否，而沒有實質協商，讓協議價購過程流於形式實屬違法，應該選地於民。</p> <p>3. 徵收過程長達 25 年無實質建設，政府高壓權控，長期精神壓力，導致地主徐瑞雲女士(文平羹之配偶)精神分裂，數度住進療養院，實屬土地徵收之受害者。</p>	<p>1. 勝利路建國路口平日車輛稀少，左右兩側各有巷弄通行建國路，勝利路並非唯一通行之道路。</p> <p>2. 原位於建國路之公車站牌早已拆除，公車早已停駛多年，而中山東路之捷運系統鳳山國中站已開通多時，居民大多往中山東路搭乘捷運系統，而非向建國路行駛。</p> <p>3. 原日本海軍鳳山無線電信所(明德訓練班)已開放參觀多時，每日參觀人數數十人，極少超過百人，且多數遊客是搭乘捷運系統至鳳山國中站再步行 5 分鐘到達(此資訊由登記訪客數志工提供)。</p> <p>4. 勝利路計畫案自 78 年徵收，案主文平羹被徵收了一棟二層樓透天僅補償 97 萬新台幣，數次陳情皆不被受理，當時鳳山市長黃八野，高雄縣長余陳月瑛濫用公權力違法強徵土地，強迫給予補償金，否則充公，盼現任市長陳菊明察勿步後塵，成為黃八野和余陳月瑛的劊子手，選給百姓公道選地於民。</p> <p>5. 徐瑞雲女士因政府高壓權控、違法徵地導致精神分裂，家庭失去重心，人生遭毀，而 25 年過去了勝利路尚無建設，在此呼籲高雄市政府歸還地主文平羹 1258-17 地號之土地及建物-建國路一段 53 巷 2 弄 84 號。</p> <p>6. 土徵條例其實是拿來規範徵收行為的，可是政府把它拿來欺負被徵收者，盼土徵法修法前，高雄市府應慎審再慎審都市計畫，切勿用多數論對少數弱勢行暴力之實。</p> <p>7. 勝利路旁眷村改建回收國有地，國有地如此廣大可供高雄市府利用，亦可將國有地重畫道路，實在無需再徵收民宅頭上添花。</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：案地現行計畫為「道路用地」，考量該地號土地已徵收，且勝利路為本細部計畫區交通主要出入動線，且現況多已供通行使用，將維持發展草案內容，納入市地重劃範圍開發。</p>	<p>有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃部分，考量公展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符，土地所入地重劃效益不高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開關，併請修正計畫書相關說明文字。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
2	林俊志	<p>搶救中華民國公民居住權財產權。</p>	<p>我住在高雄市鳳山區，我們收到高雄市政府都市發展局發函(發文日期 104 年 3 月 27 日發文字號高市都發規字第 10431217200 號)，主旨為本市都市計畫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、擬定及變更鳳山市</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由： 1. 本案係屬「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

		<p>細部計畫原工協新村周圍地區案，以變更鳳山市主要計畫徵收方式徵收原工協新村周圍地區和民宅；其中有規劃成住宅區、道路用地、也有規劃為市場用地、公園停車用地；依據過去經驗最後可能淪為閒置的所謂養蚊子館或是官商勾結的大片建築用地，損失的人是無法和政府財團對抗的平民百姓；高雄市鳳山區變更鳳山市主要計畫徵收案的所謂公共利益一直備受質疑；強徵民地去做開發案呢？將來獲利的是財團還是被徵收戶；憲法保障人民的居住權財產權公平正義又在哪裡呢？土地徵收條例不是政府用來任意圖畫民地的除非為必要的公共利益；和把握損害最小原則否則絕對不能輕易徵收，高雄市鳳山區變更鳳山市主要計畫土地徵收案是否與憲法保障人民私有財產精神相違背；以致引起人民的不滿和抗爭不斷呢？土地徵收不能違背憲法保障人民財產精神；而人命若是因為政府不當的公權力施暴而失去那真是令人痛心疾首。</p>	<p>表(變更案第 31 案)」整體開發範圍，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。</p> <p>2. 本案公展草案之公共設施取得方式分為市地重劃與自願捐贈，其中自願捐贈土地為國防部所提供，以上規劃皆為確保土地合理利用，並保障私人權益，增進公共利益，建議公展草案內容。</p>		
--	--	---	---	--	--

附表五「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會專案小組建議意見	市都委會決議
1	劉審智等 4 人、鄭紹華等 3 人	本人居住於莒光三村。今「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」及「擬定變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」本人堅決反對，不同意此計畫。因本人居住環境優良，地理位置適中，生活機能良好，本人堅持維持現狀，不參與此都市計畫。	同左。	陳情事項無涉都市計畫事宜，有關眷戶遷移乙節，宜請國防部續與陳情人協調。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	劉審智	104 年 4 月 23 日補充意見	<ol style="list-style-type: none"> 本人住高雄市鳳山區莒光三村。中華民國是自由民主國家，政府要有能、人民要有權，如今權與能政府一把抓，我們除了選舉之外，啥權都沒有了。 當初莒光三村(眷村)，如 98 年 3 月 27 日國防部國政眷服字第 0980003922 號函：「經審該村提送認証申請書戶數未達三分之二，將列為不同意改建之眷村」在案。說明莒光三村是不改建，後來國防部又以民主方式來調查，贊成改建眷戶國防部發錢就搬走，贊成不改建的眷戶一直居住迄今。 今國防部令八軍團無條件將我們掃地出門，如附件(八軍團函)，本人自民國 38 年政府遷台後，國共戰爭連年不斷，民國 60 年至 61 年間本人任職海軍高雄一號兩棲登陸作戰通信指揮旗艦上校艦長時，因功(本人當選民國 60 年國軍戰鬥英雄在案)獲海軍總司令部配住現地 RC 結構二層樓房一戶。 如今國防部又以專制方式，命八軍團通知本眷村共 19 戶於民國 104 年 4 月 15 日前完成眷戶斷水斷電、戶籍遷出並將眷戶騰空點遷。查本人因戰功奉國防部於民國 61 年配住於此屋係永久居住，奉國防部 59 年 7 月 14 日(59)欣眷字第 7631 號暨 61 年 8 月 14 日(61)振眷字第 7631 號暨 61 年 8 月 14 日(61)振眷字第 12529 號另核定分配如附件。 			

			5. 今又逢高雄市鳳山區推行都市更新計畫，本人已無處安身，現在國防部既不給錢，也不給房子，要我們淪落街頭，特此陳情，請回覆為禱！			
2	徐美娟	修正有關「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」及「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」計畫書之第六十頁，第七點、本細部計畫區不得作為容積移轉接受基地。	<p>1. 按都市計畫法中公共設施保留地之劃設關係都市發展與人民居住生活環境品質提昇，惟部分公共設施保留地因政府財政困難，長期未依規劃構想興闢取得，致影響土地所有權人之權益及都市健全發展。</p> <p>2. 為解決公共設施保留地問題，內政部業於 90 年間奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」檢討撤銷不必要之公共設施保留地，以整體開發、容積移轉、推動都市更新、獎勵投資、充裕地方財政收入等方式取得該等用地。</p> <p>3. 由於尚未取得公共設施保留地之面積與經費過於龐大，兼顧土地所有權人權益暨增進都市土地充分利用之下，已明文規定可以開放容積移轉的需求。</p> <p>4. 今主要訴求為既准予容積移轉，為何又作區域性的限制(如以上工協部份只可以旁邊的明德新村 14 公頃古蹟為接受基地)。若此例一開，日後重劃區是否也比照辦理，對於廣大公共設施保留地的地主權益而言，不該以區域性的限縮方式，畫地自限，引發更多民怨。故請此案再審慎評估，重新檢討，以彰公平正義。</p>	建議維持公展草案。 理由： 1. 所陳計畫書第 60 頁內容係配合文化局為取得哨子型國定古蹟土地，正研擬之「容積調配」作業(將重劃後政戰局住宅區作為國定古蹟容積調配接受基地)，為免「容積調配」及「容積移轉」同時申請，導致地方公共設施、環境之負載過重，且逾容積接受上限 30% 之規定，故於細部計畫土地使用分區管制要點規定不得作為「容積接受基地」。 2. 本案細部計畫範圍內重劃後住宅區得適用容積移轉相關規定，惟目前尚未辦理市地重劃作業，重劃後政戰局住宅區分配位置尚未確定，故俟市地重劃土地分配完成後，確認政戰局分配之住宅區位置，再配合老舊眷村文化保存計畫之推動，另案依都市計畫規定進行容積調配與容積移轉限制之檢討。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
	高雄市公共設施保留地權益促進會	修正有關「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」及「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」計畫書之第六十頁，第七點、本細部計畫區不得作為容積移轉接受基地。	<p>1. 為解決公共設施保留地問題，內政部業於 90 年間奉行政院核定「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」檢，已明文規定可以開放容積移轉，以解決公設地收歸公有的問題。</p> <p>2. 今主要訴求為公共設施保留地加速收歸公有，既准予容積移轉，為何又作區域性的限制？若此例一開，日後是否有越來越多的區域比照辦理，如此對於廣大公共設施保留地的地主而言，實有莫大影響。建議除考慮整體區域規劃的同時能顧及公共設施保留地地主權益，不該以區域性的限縮方式，畫地自限，引發民怨。故請此案之都市計畫委員再審慎評估，重新檢討，以彰公平正義。</p> <p>3. 另，重劃土地之標售既可做為</p>			

			<p>市府籌措財源之重要來源之一，如降低容積率使重劃區內土地無法作為容移接受基地，勢必減少土地使用強度，同時減損土地價值與未來發展性，希冀市府多方考量開發後的土地效益，與對重劃區發展有著殷殷期盼的地主與市民。</p> <p>上述幾點攸關鳳山市土地區域發展與地主相關權益，特請著實參考肺腑之言，廣納建言後審慎評估。</p>			
3	海光里里長廖國誌	請增編海光里社區活動中心用地，以及配為公共設施興建。	<p>1. 該市 38 用地上原有海光里社區活動中心，但在本變更計畫書並未列入活動中心用地，敬請列入計畫內。</p> <p>2. 因社區發展必須有活動中心以利居民的生活需要，敬請務必列入計畫考量</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：依都市計畫公共設施多目標使用辦法，本計畫內之公園用地、停車場用地、市場用地等公共設施用地，其均可申請做民眾活動中心使用。</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。
4	國軍退除役官兵輔導委員會高雄分會	建議高雄市榮民服務處鳳山辦公室(鳳山區埤頂段 1243-85 地號)不納入本次都市計畫範圍內。	<p>1. 榮民服務處成立宗旨主要為服務高雄地區榮民眷，本處特於前金、鳳山成立兩個辦公室，而鳳山辦公室(鳳山區埤頂段 1243-85 地號)於民國 82 年成立至今已逾 22 個年頭，對於南高雄地區榮民眷，亦已習慣至該辦公室尋求協助，如納入本次都市計畫，恐影響本處員工及地區榮民眷權益。</p> <p>2. 依目前分區規劃構想示意圖，本處所在位置(鳳山區埤頂段 1243-85 地號)規劃為集合住宅區內，如爾後市地重劃，建議仍原地分配與本處使用。</p>	<p>建議不便採納。</p> <p>理由： 1. 依案地現行計畫規定之附帶條件，建議納入市地重劃辦理開發。 2. 有關陳情位置是否於市地重劃後得於原位置分配，請地政局說明辦理方式供審議參考。</p>	除下列意見修正外，餘照市府研析意見通過。 1. 「建議未便採納」修正為「酌予採納」。 2. 第 2 點「請地政局說明辦理方式供審議參考」修正為「依相關規定辦理」。	照專案小組建議意見通過。
5	中華傳道會鳳山聖恩堂	中華傳道會鳳山聖恩堂(以下簡稱本堂)土地編號 1256-10 徵收意見書。	<p>1. 本堂聚會人數眾多，教會建築物已不敷會友聚會所用，近年來本堂規畫於原有土地上改建本堂，已請設計師設計好圖樣，若此時土地徵收，不僅原先設計之圖樣無效，土地面積改變將使容積率減少，影響本堂權益甚大。</p> <p>2. 建議考量本堂永續發展，能服務更多弱勢(低收入及獨居老人)里民，同意不徵收本堂土地，若不然，則請「以地易地」維持本堂總坪數，以利改建時容積率不變！</p>	<p>建議不便採納。</p> <p>理由： 1. 本案變更範圍僅變更該地號部分面積約 12.61 ㎡，佔該地號面積 1.8%。 2. 案地現行計畫為住宅區，本次作業係配合勝利路由 15 公尺拓寬為 20 公尺，規畫方案係以現況道路中心線往兩側各拓寬 2.5 公尺，未來將以市地重劃辦理開發，且免計公共設施負擔。</p>	有關原住宅區變更為道路用地之私有土地參與市地重劃展免計公共設施用地負擔規定與市地重劃共同負擔精神不符，土地所有權人參與市地重劃效益不高及避免已徵收之道路產生須撤銷徵收之疑義，故同意將三處道路用地範圍內私有土地改以徵收方式辦理，由	照專案小組建議意見通過。

					市府工務局及地政局協調配合市地重劃期程辦理徵收開關，併請修正計畫書相關說明文字。	
6	國防部政治作戰局	<p>1. 本案範圍內海光四村等5處眷村，地上建物無保留計畫，依規定辦理拆除。</p> <p>2. 本計畫將國定古蹟範圍，自原範圍面積內剔除，應重新調整評估公設比例，以維眷改土地價值及基金權益。</p> <p>3. 公設用地應併同納入市地重劃範圍開發，有益於地方區域建設及增加土地整體開發效益。</p> <p>4. 細部計畫書第60頁載記不得做為容積移轉接受基地，及變更前後明顯無提昇眷改土地價值，影響市府文化局辦理「海軍明德班及前鳳山新村十巷」眷村文化保存計畫之核定。</p> <p>5. 請召開專案會議協調研商會議。</p>	<p>1. 本案依國防部「國軍老舊眷村改建計畫」第8條第2項規定：國防部辦理眷村改建，不得另行動支其他經費支應及「都市計畫法」第19條等相關規定辦理。</p> <p>2. 本案變更範圍內海光四村、莒光三村及慈暉一、四、五村等5處眷村，地上眷戶已遷建「鳳山眷區改建基地」，其建物後續無相關保留計畫，將招標委商施作拆除及圍籬，騰空土地依「國軍老舊眷村改建計畫」辦理相關處分作業，得款挹注「國軍老舊眷村改建計畫」，以利推動眷村改建相關業務。</p> <p>3. 本計畫於94年、95年間「變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍面積約計42餘公頃，附帶條件配置30%以上之公共設施用地，其中道路用地面積不得超過15%，合先敘明。嗣因文化部於99年公告「鳳山原日本海軍無線電信所」為國定古蹟，面積計14餘公頃，故本次擬定及變更細部計畫範圍，擬扣除國定古蹟範圍，變更範圍改為28餘公頃。</p> <p>4. 承上，案內國定古蹟範圍鑑於屬文化保存範圍，後續得檢討為公設用地釋出，以符前述附帶條件內公設比例，惟本案辦理該古蹟範圍自原範圍內剔除，若仍依原計畫附帶之公設比例，除顯失公平合理原則外，已嚴重減損眷改土地處分價值，並影響基金及眷戶輔助購宅權益。</p> <p>5. 本計畫內配置市場用地、停車場用地及公園用地等公設用地，鑑於地方區域建設及土地整體開發效益，並創造市民優質居住環境，該等公設用地應併同納入市地重劃範圍開發，不宜採自行開關後捐贈。</p> <p>6. 本計畫範圍內住宅用地，配合市府文化局辦理「海軍明德班及前鳳山新村十巷」眷村文化保存計畫，納為容積移轉接受</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>1. 業於民國104年5月28日邀請政戰局說明案情。</p> <p>2. 有關公共設施比例係以調整後細部計畫範圍計算30%公共設施用地比例，另案變更為保存區部分不計入公共設施比例。</p> <p>3. 本案原擬全區辦理重劃，惟考量兩處街廓已先行開發建築，經地政局表示無法再辦理市地重劃，基於遵守原附帶條件之精神，針對已建築部分改以「自願捐贈」辦理。</p> <p>4. 有關政戰局表示無法操作「自願捐贈」部分，本案乃依照都市計畫法第27條之1規定「…擬定計畫機關依第26條或第27條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市…」，建請國防部與國產署再研商，可參照本市龍華國小等案之捐贈作法。</p> <p>5. 所陳「容積移轉」實為文化局</p>	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。

			基地在案，惟細部計畫書第 60 頁載記不得作為容積移轉接受基地，又考量變更前後土地容積率不變，明顯無提升眷改土地價值，是以，本細部計畫亦影響前述保存計畫之核定期程等相關作業。	另案評估之「容積調配」（將本細計範圍內住宅區作為鄰近國定古蹟容積調配高容積率。），係為避免「容積調配」及「容積移轉」同時申請，導致地方公共設施、環境之負載過重，故於本案規定不得作為「容積接受基地」，實則另案辦理容積調配事宜。		
7	國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處	軍備局列管「埤頂段零散地」坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-40 地號及 1243-86 地號等 2 筆土地，建議剔除「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」變更範圍內。	<p>1. 本案涉及軍方所屬「埤頂段零散地」坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-40 地號土地，為配合國軍募兵制及土地整體運用規劃發展案執行，業奉行政院民國(以下同)102 年 4 月 3 日院臺防字第 1020019469 號函核定納入「國軍營舍及設施改建基金來源清冊」。</p> <p>2. 現因都市計畫案將案內土地之使用分區由「住宅區」變更為公園用地，將不利於做為「國軍營舍及設施改建基金來源清冊」之用地處分，且該地區鄰近已有大面積公園及綠地，已符合都市計畫使用分區用地規範比例，故無需再另增加本案土地為「綠地」或「公園」。</p> <p>3. 另本案都市計畫涉及國防部福利事業管理處「鳳山福利站」坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-86 地號土地，面積 0.4366 公頃，使用分區為「住宅區」，平時提供附近居民日常用品採購所需，戰時為地區補給站，爰無法同意納入市地重劃範圍。</p> <p>綜上：</p> <p>1. 為確保本案土地活化運用及促進地方繁榮發展，並挹注國軍募兵制財源及推動官兵生活設施改善工作，建請將本案坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-40 地號土地剔除於都市計畫範圍，以維軍方權益。</p> <p>2. 另為確保「鳳山福利站」正常營運使用，案內坐落高雄市鳳山區埤頂段 1243-86 地號土地</p>	<p>建議未便採納，另埤頂段 1243-121、1243-137 地號土地屬公告國定古蹟範圍建議剔除於本細部計畫範圍外。</p> <p>理由：</p> <p>1. 旨案所載地號係屬「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)」整體開發範圍。</p> <p>2. 本案全區採用市地重劃方式開發，有關權益及配地作業，屆時將依市地重劃相關法令規定辦理，請地政局說明辦理方式供審議參考。</p> <p>3. 有關軍備局建議以埤頂段 1243-78、-121、-137、-157 地號等 4 筆土地辦理捐贈乙案，查 1243-121、1243-137 地號屬公告國定古蹟範圍建議剔除於本細部計畫範圍外，並納入鳳山通盤檢討變更。1243-78 地號非</p>	<p>市府研析意見第 2 點「請地政局說明辦理方式供審議參考」修正為「依相關規定辦理」外，餘照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

			將不参加後續市地重劃；倘仍需配合重劃，則請維持原分區並按原位置辦理分配，以維持軍方權益。	屬計畫範圍，未便討論。另1243-157地號，非屬本案自願捐贈範圍，仍應以市地重劃辦理。		
104年6月3日補充意見	涉及軍備局列管「埤頂段零散地」坐落高雄市鳳山區埤頂段1243-40、-78、-86、-121、-137、-157地號等6筆部分土地，其中1243-40地號為營舍改建基金土地，建請維持原使用分區為「住宅區」。	1. 案內埤頂段1243-40地號土地為營改基金土地，依「擬定及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」變更為「公園用地」，請維持使用分區為「住宅區」不變，以維軍方權益。 2. 配合國家政策，活化國有土地利用，並兼顧營改基金價值平衡，保留其土地區位及利用效益較佳之土地，利於後續軍方辦理招商及標售，挹注營改基金財源，同時滿足該地區之發展需求，同意同段1243-78、-121、-137、-157地號等4筆部分土地，捐贈予市府供公共設施用地使用。 綜上： 同意於擬定及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」後續辦理市地重劃作業時，將本案坐落高雄市鳳山區埤頂段1243-78、1243-121、1243-137、1243-157地號等4筆部分土地面積做為公共設施用地使用，並建請將案內同段1243-40(營改土地)地號土地使用分區「住宅區」維持不變，以維軍方權益。				
8	財政部國有財產署南區分署	有關細部計畫編號三案，據貴局提供土地清冊載變更範圍涉本署經管1243-43地號國有土地，面積為66平方公尺，惟經查該地號土地坐落，似屬原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟公告範圍，倘確屬國定古蹟範圍，即與公告擬剔除之細部計畫範圍不符，請貴局聲明惠復。	同左。	建議同意採納。 理由： 案地屬公告國定古蹟範圍，剔除後不影響全區規劃，故建議剔除於本案細部計畫範圍外，並納入鳳山通盤檢討辦理變更。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議意見通過。