

變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國  
軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地  
重劃修正事業及財務計畫內容)細部  
計畫案計畫書

擬定機關：高雄市政府  
中華民國 107 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 大 寮 都 市 計 畫 ( 鳳 林 四 路 以 西 國 軍 眷 村 土 地 ) ( 配 合 第 81 期 公 辦 市 地 重 劃 修 正 事 業 及 財 務 計 畫 內 容 ) 細 部 計 畫 案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都 市 計 畫 法 第 27 條 第 一 項 第 四 款		
申 辦 變 更 都 市 計 畫 機 關	高 雄 市 政 府 地 政 局		
變 更 都 市 計 畫 機 關	高 雄 市 政 府		
本 案 公 開 展 覽	公 開 展 覽		
之 起 訖 日 期	公 開 說 明 會	日 期	
		地 點	
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		
備 註			



# 目 錄

<b>第一章 緒論</b>	-----	1
第一節 計畫內容	-----	1
第二節 法令依據	-----	1
第三節 計畫區位與範圍	-----	1
第四節 計畫範圍權屬概況	-----	4
<b>第二章 實質計畫內容</b>	-----	5
第一節 計畫範圍及面積	-----	5
第二節 計畫年期、計畫人口與密度	-----	5
第三節 土地使用計畫	-----	6
第四節 公共設施計畫	-----	8
第五節 交通運輸計畫	-----	9
第六節 都市防災計畫	-----	11
第七節 事業及財務計畫	-----	15
第八節 土地使用分區管制要點	-----	19
第九節 都市設計基準	-----	21
第十節 其他	-----	22
<b>第三章 變更計畫內容</b>	-----	24
<b>第四章 變更後計畫</b>	-----	26
第一節 計畫範圍及面積	-----	26
第二節 計畫年期、計畫人口與密度	-----	26
第三節 土地使用計畫	-----	27
第四節 公共設施計畫	-----	29
第五節 交通運輸計畫	-----	30
第六節 都市防災計畫	-----	32
第七節 事業及財務計畫	-----	36
第八節 土地使用分區管制要點	-----	40
第九節 都市設計基準	-----	42
第十節 其他	-----	43
附件一、都市計畫第 27 條第一項第四款認定公文		
附件二、剔除整體開發區範圍土地示意圖		
附件三、106 年 7 月 20 日高雄市第 81 期市地重劃計畫書審查會紀錄		
附件四、107 年 1 月 26 日高雄市第 81 期市地重劃計畫書內政部審查復函		
附件五、座談會會議紀錄		

## 圖 目 錄

圖 1：計畫區位示意圖	2
圖 2：計畫範圍示意圖	3
圖 3：計畫區土地權屬分佈示意圖	4
圖 4：土地使用計畫內容示意圖	7
圖 5：道路系統示意圖	10
圖 6：防災規劃示意圖	13
圖 7：火災延燒防止帶示意圖	14
圖 8：市地重劃開發範圍示意圖	16
圖 9：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖	17
圖 10：保留迴車空間之土地位置示意圖	18
圖 11：最小開發單元示意圖	20
圖 12：相鄰本計畫區之眷村保存區區位示意圖	23
圖 13：變更內容示意圖	25
圖 14：土地使用計畫內容示意圖	28
圖 15：道路系統示意圖	31
圖 16：防災規劃示意圖	34
圖 17：火災延燒防止帶示意圖	35
圖 18：市地重劃開發範圍示意圖	37
圖 19：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖	38
圖 20：保留迴車空間之土地位置示意圖	39
圖 21：最小開發單元示意圖	41
圖 22：相鄰本計畫區之眷村保存區區位示意圖	44

## 表 目 錄

表 1：計畫範圍內土地權屬一覽表	4
表 2：土地使用計畫面積表	6
表 3：公共設施用地面積檢討分析表	8
表 4：公共設施用地明細表	9
表 5：道路編號明細表	9
表 6：事業及財務計畫表	15
表 7：變更內容明細表	24
表 8：土地使用計畫面積表	27
表 9：公共設施用地面積檢討分析表	29
表 10：公共設施用地明細表	30
表 11：道路編號明細表	30
表 12：事業及財務計畫表	36

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫內容

大寮區鳳林四路西側、水源路北側之國軍眷村，包括影劇七村、商協新村、果協新村、貿商四村、台貿六村、嘉新新村、民生新村、宣武新村、平城七村、貿商九村、精忠新村、精忠四村等眷村，多年來由於房舍未進行改建，建物老舊、環境品質低落，為促進都市健全發展，同時提升當地生活品質，軍方業已陸續將本計畫區內所有眷戶遷移，原址則配合搬遷、騰空，以利原址進行土地重新規劃。

其後高雄市政府辦理「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」案時，考量本計畫區內眷村用地均依現況發展情形劃設，其位置均屬超大街廓住宅區，且多未配設公共設施，嚴重影響地區居住環境品質，並間接造成周圍地區公共設施之負擔，違反都市計畫規劃原則，故予以檢討修正規劃內容，以符合都市長程規劃精神，是以，以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫，該細部計畫並已於 103 年 5 月 14 日高市府都發規字第 10332325902 號發布實施在案，並由高雄市政府地政局辦理市地重劃作業中。

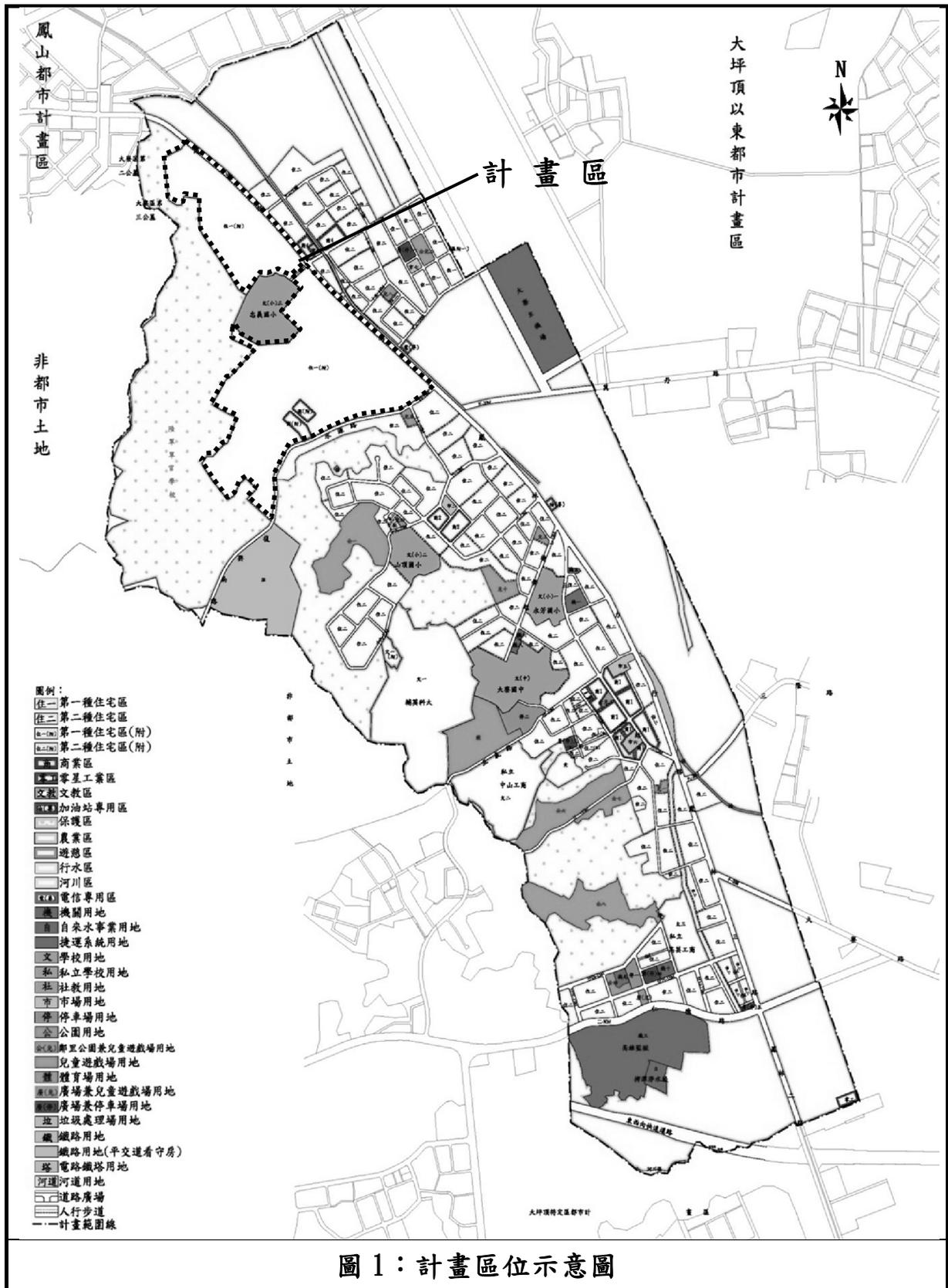
然原計畫針對整體開發範圍內已為住宅區之私有土地部分，為維護地主權益，於事業及財務計畫中規範，未來辦理市地重劃時，免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔，高雄市政府地政局據此辦理市地重劃，進行市地重劃計畫書審定時，因內政部審查意見，有關本案市地重劃負擔之計列，為避免引起爭議，請本府再行檢討，爰辦理本次都市計畫變更，俾利市地重劃作業順利推動。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第一項第四款。

## 第三節 計畫區位與範圍

本計畫包含高雄市大寮區內影劇七村、干城七村、台貿六村、民生新村、果協新村、宣武新村、商協新村、貿商九村、貿商四村、慈光四村、嘉新新村、精忠四村等國軍老舊眷村，位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，面積約 49.58 公頃。(詳圖 1、圖 2)





#### 第四節 計畫範圍權屬概況

本計畫區土地權屬大部分屬公有土地，約佔 98.58%，大部分為國防部總政治作戰局與財政部國有財產署管有，詳如表 1 及圖 3 所示，私有土地占計畫區土地面積僅約 1.42%（約 0.7 公頃）。

表 1：計畫範圍內土地權屬一覽表

類型	面積(公頃)	比例(%)	
財政部國有財產署	6.6448	13.40	98.58
國防部總政治作戰局	39.3743	79.41	
高雄市大寮區公所	1.1275	2.27	
國防部軍備局	1.6031	3.23	
高雄市政府	0.0015	0.003	
高雄市政府財政局	0.0114	0.02	
高雄市政府警察局	0.1209	0.24	
私人	0.7021	1.42	1.42
總計	49.5856	100.00	100.00

註：上列數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量分割為準。

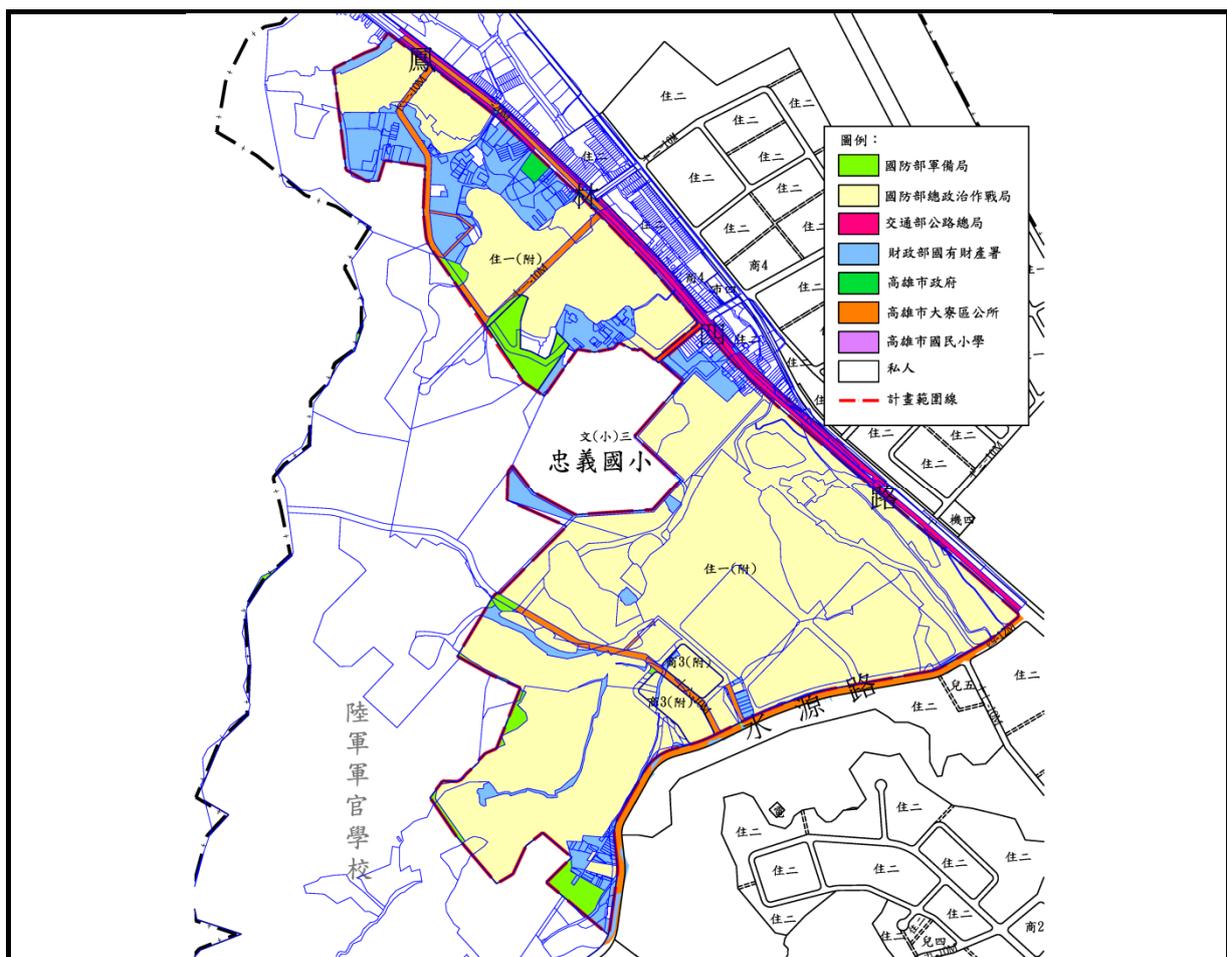


圖 3：計畫區土地權屬分佈示意圖

## 第二章 實質計畫內容

### 第一節 計畫範圍及面積

本計畫包含高雄市大寮區內影劇七村、干城七村、台貿六村、民生新村、果協新村、宣武新村、商協新村、貿商九村、貿商四村、慈光四村、嘉新新村、精忠四村等國軍老舊眷村，恰位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，面積約 49.58 公頃。

### 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

#### 一、計畫年期

本案配合「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」訂定計畫年期，以切合大寮區未來實際發展需求同步檢討，故本案之計畫年期訂為民國 110 年。

#### 二、計畫人口與密度

##### (一) 計畫人口

本計畫範圍為大街廓之住宅區，故計畫人口以未來各分區之容積率及每人平均居住之樓地板面積加以計算，未來計畫區可容納之計畫人口為 11,320 人，故本案計畫區之計畫人口訂為 12,000 人。

$$\frac{(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率})}{50(\text{m}^2/\text{人})} = \frac{(28.34 \times 200\%)}{50} = 11,336 \div 12,000 \text{ 人}$$

##### (二) 人口密度

若以計畫人口 12,000 人計算，未來本計畫區之人口密度為每公頃約 242 人。

$$12,000(\text{人}) \div 49.58(\text{公頃}) \div 242(\text{人}/\text{公頃})$$

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

本計畫區內之住宅區總計約為 28.34 公頃，未參與市地重劃的私有土地之住宅區面積計有 0.55 公頃，其餘參與市地重劃之住宅區面積計約 27.79 公頃。

#### 二、商業區

依主要計畫「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」之指導，本計畫區內商業區面積為 1.02 公頃，惟透過細部計畫之擬定，計畫圖數值化後更正商業區面積為 0.99 公頃。

表 2：土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	28.34	57.16	除附件二所示範圍不納入市地重劃外，其餘應以市地重劃辦理開發。
	商業區	0.99	2.00	應以市地重劃辦理開發。
	小計	29.33	59.16	
公共設施用地	機關用地	0.25	0.50	不納入市地重劃範圍。
	公園用地	10.93	22.05	應以市地重劃辦理開發。
	綠地	0.39	0.79	
	廣場用地	0.21	0.42	
	停車場用地	0.31	0.63	
	園道用地	1.59	3.21	
	道路用地	6.54	13.19	
	人行步道	0.03	0.06	
	小計	20.25	40.84	
總面積		49.58	100.00	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

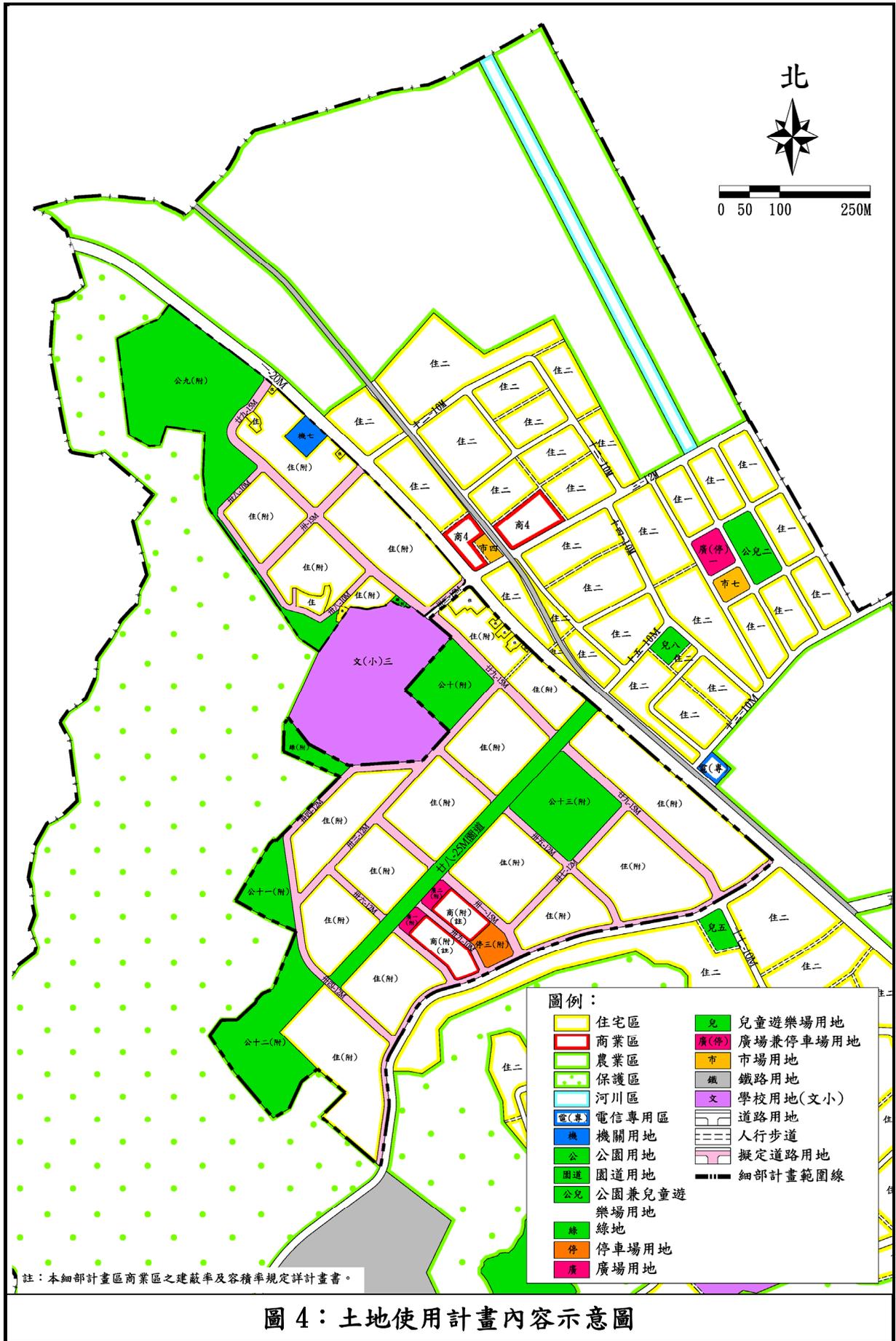


圖 4：土地使用計畫內容示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 一、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積合計約為 10.93 公頃，佔總計畫區面積 22.05%。

### 二、綠地

劃設綠地 2 處，面積計約 0.39 公頃，佔總計畫區面積約 0.79%。

### 三、機關用地

劃設機關用地 1 處，供大寮派出所使用，面積計約 0.25 公頃，佔總計畫區面積約 0.5%。

### 四、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積合計約 0.21 公頃，佔總計畫區面積約 0.42%。

### 五、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積計約 0.31 公頃，佔總計畫區面積約 0.63%。依下表 3 之檢討分析可知，本計畫區之停車場用地不足 1.44 公頃，擬以建築基地留設停車空間，公共設施用地多目標使用提供停車空間。

表 3：公共設施用地面積檢討分析表

項目 面積 類別	檢討標準	應規劃面積 (公頃)(A)	本計畫劃設面 積(公頃)(B)	相差面積 (公頃)(B-A)
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.1	10.93	+10.33
公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處閭鄰公園面積不得小於零點五公頃。	0.5		
	社區公園每一計畫處所最少設置一處。人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	-		
停車場用地	不得低於區內車輛預估數 20%	1.75	0.31	-1.44
應劃設不低於計畫區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地		4.95	11.53	+6.58
細部計畫面積	49.58 公頃			
計畫人口數	12,000 人			

註：停車場面積規模計算如下： $12,000(\text{人}) \div 242.80(\text{輛}/\text{千人}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% / 10,000 = 1.75$  (公頃)

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表 4：公共設施用地明細表

公共設施項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公九	4.73	
	公十	1.16	
	公十一	0.82	
	公十二	2.42	
	公十三	1.80	
	小計	10.93	
廣場用地	廣一	0.10	
	廣二	0.11	
	小計	0.21	
機關用地	機七	0.25	忠義派出所
停車場用地	停三	0.31	
綠地	綠	0.39	
園道用地	-	1.59	
道路用地	-	6.54	
人行步道	-	0.03	
總計	-	20.25	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

## 第五節 交通運輸計畫

本計畫區之道路系統分為 25 米園道，15 米、12 米、10 米之區內道路，25 米園道計有 1 條，以聯繫公園用地(公十二)與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而 15 米之道路計 4 條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為 15 米，而 12 米計畫道路計有 5 條，10 米計畫道路計有 2 條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路。

表 5：道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	備註
廿八-25M	25	635	園道
廿九-15M	15	1228	區內道路
卅-15M	15	245	區內道路
卅一-15M	15	345	區內道路
卅二-15M	15	92	區內道路
卅三-12M	12	513	區內道路
卅四-12M	12	690	區內道路
卅五-12M	12	267	區內道路
卅六-12M	12	303	區內道路
卅七-12M	12	301	區內道路
卅八-10M	10	478	區內道路
卅九-10M	10	200	區內道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

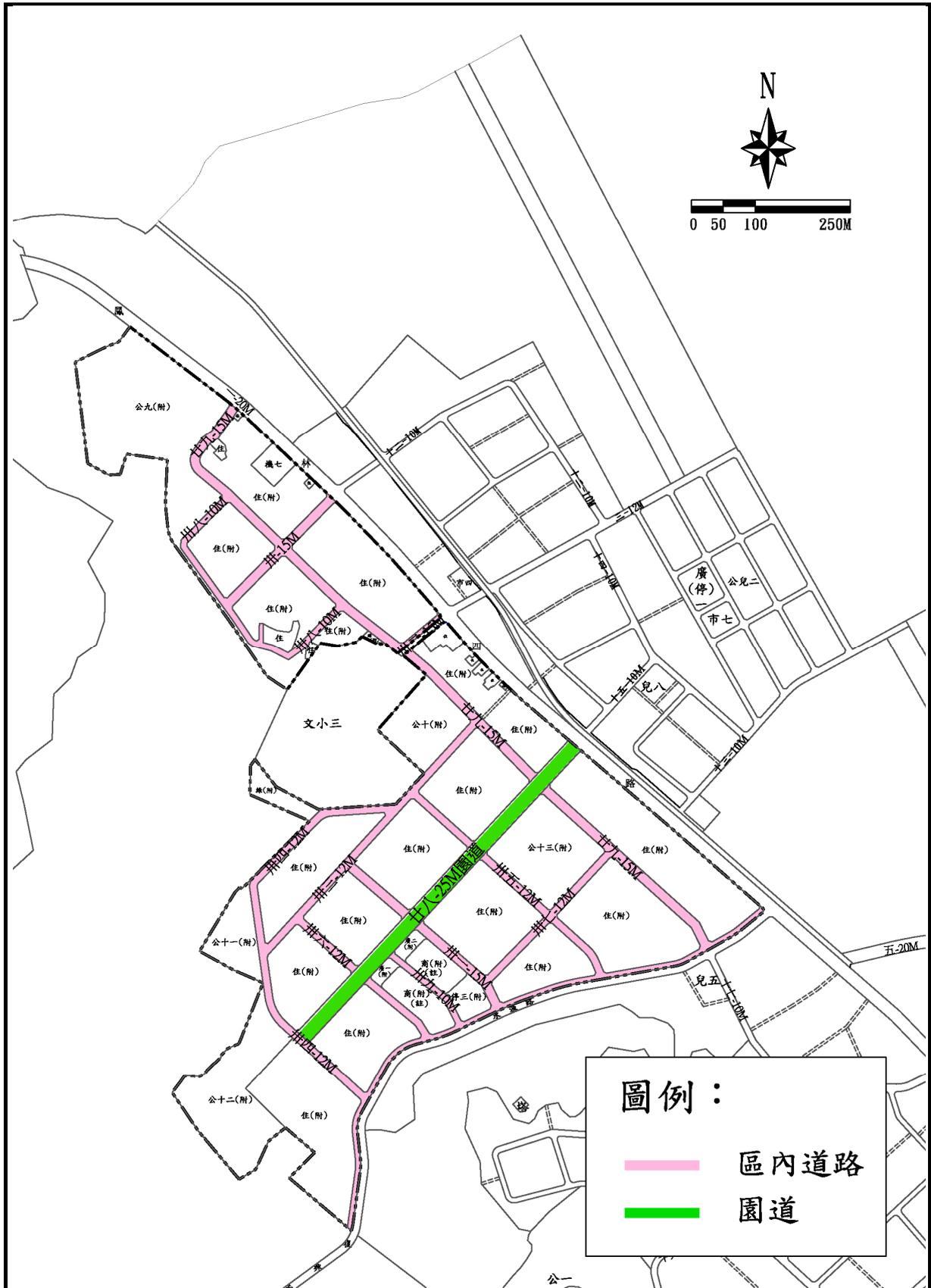


圖 5：道路系統示意圖

## 第六節 都市防災計畫

一般都市中可能發生的災害有二，一為自然環境中不可預期的災害(如颱風、地震等)，另一為公眾健康與安全之危害(如人為爆炸、火災及各項污染等)。都市防災構想之目的在於透過實質計畫以減少災害發生的機會，即使災害不幸發生時，透過事先的規劃，人、物可經由疏散動線迅速疏散至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線，立即到達災害現場，期能有效防止災害擴大及迅速撲救，及降低災害可能造成的損失。

以下本計畫將針對救災系統與防災建設作實質規劃。

### 一、 防災避難場所

防災避難場所區分為計畫區內部及外部兩種，以期災難發生時能在最短的時間與距離上迅速避災。

#### (一) 計畫區內部

以計畫區內部以「公九」、「公十」、「公十一」、「公十二」、「公十三」、「廣一」、「廣二」、「停三」等 8 處做為計畫區內部之防災避難場所。

#### (二) 計畫區外部

計畫區毗鄰大面積之農業區、保護區及國小「文(小)三」，因此皆可作為本計畫區災難發生時快速之防災避難場所。

### 二、 救災動線

#### (一) 緊急聯絡道路

緊急聯絡道路為本計畫區聯外之主要道路以及計畫區內之重要幹道，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑，因此本計畫規劃以主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「四-12M 水源路」以及計畫區內部之「廿八-25M」園道及「廿九-15M」、「卅-15M」、「卅一-15M」、「卅二-15M」道路為緊急聯絡道路。

#### (二) 救援輸送道路

救援輸送道路其機能為配合緊急聯絡道路架構成為完整的路網，此層級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，本計畫區規劃「卅三-12M」、「卅四-12M」、「卅五-12M」、「卅六-12M」、「卅七-12M」、「卅八-10M」、「卅九-10M」等為計畫區內之救援輸送道路。

### 三、 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本計畫之防災指揮中心及收容所為忠義國小，主要因忠義國小校地廣大易於災難發生時作為各種通訊、指揮及物資的集聚點，且學校之校舍也可作為災民臨時及中長期的收容場所，讓遭受到災害所影響的市民能夠有暫時的棲身之所，避免災難發生後所引發的社會問題，因此收容場所的規劃為防災計畫中重要的一環，而大寮派出所於災害發生時可擔任社會治安維護、聯絡消防單位及指揮民眾避難逃生等之相關事宜。

### 四、 火災延燒防止帶

計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害之蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

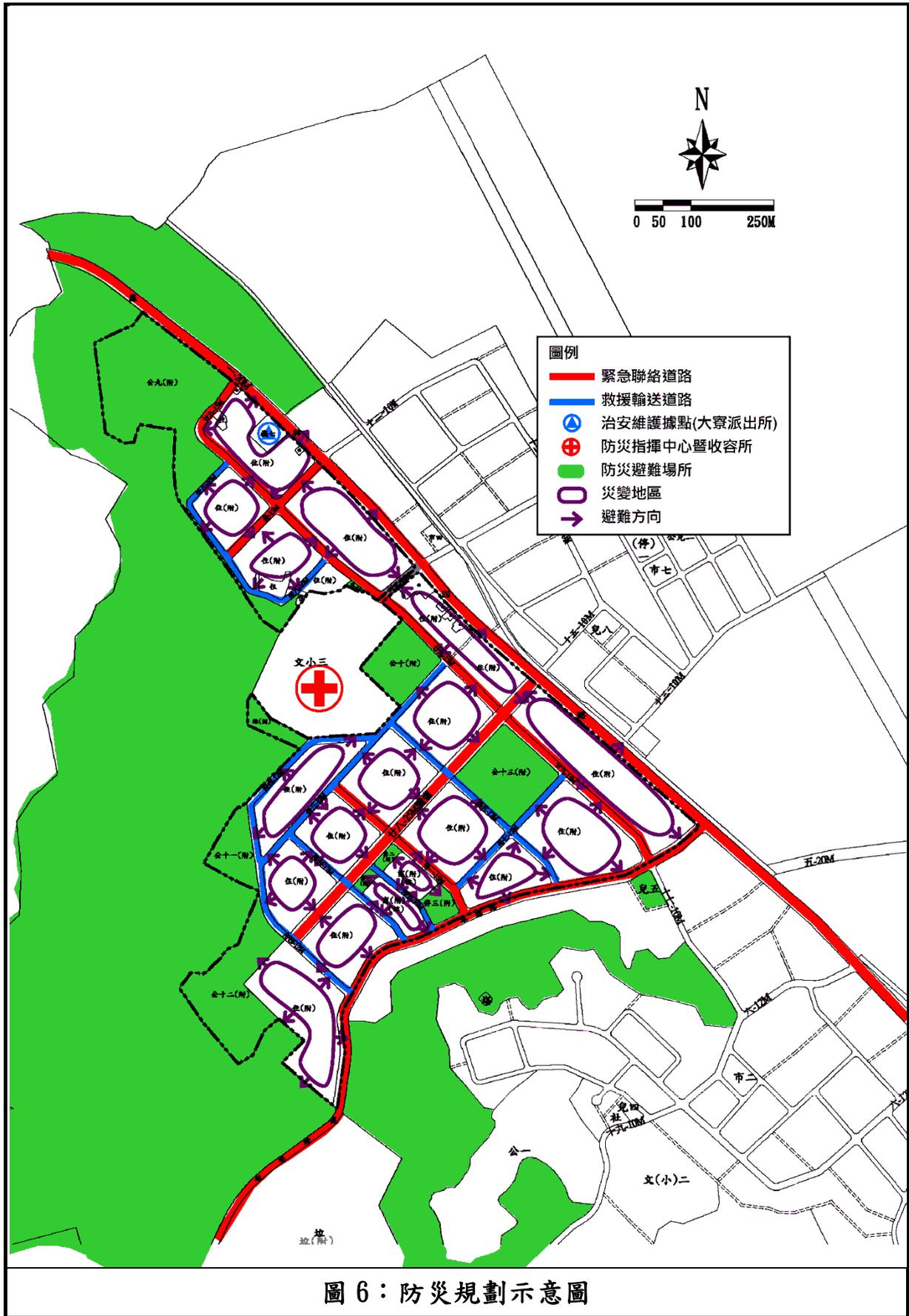
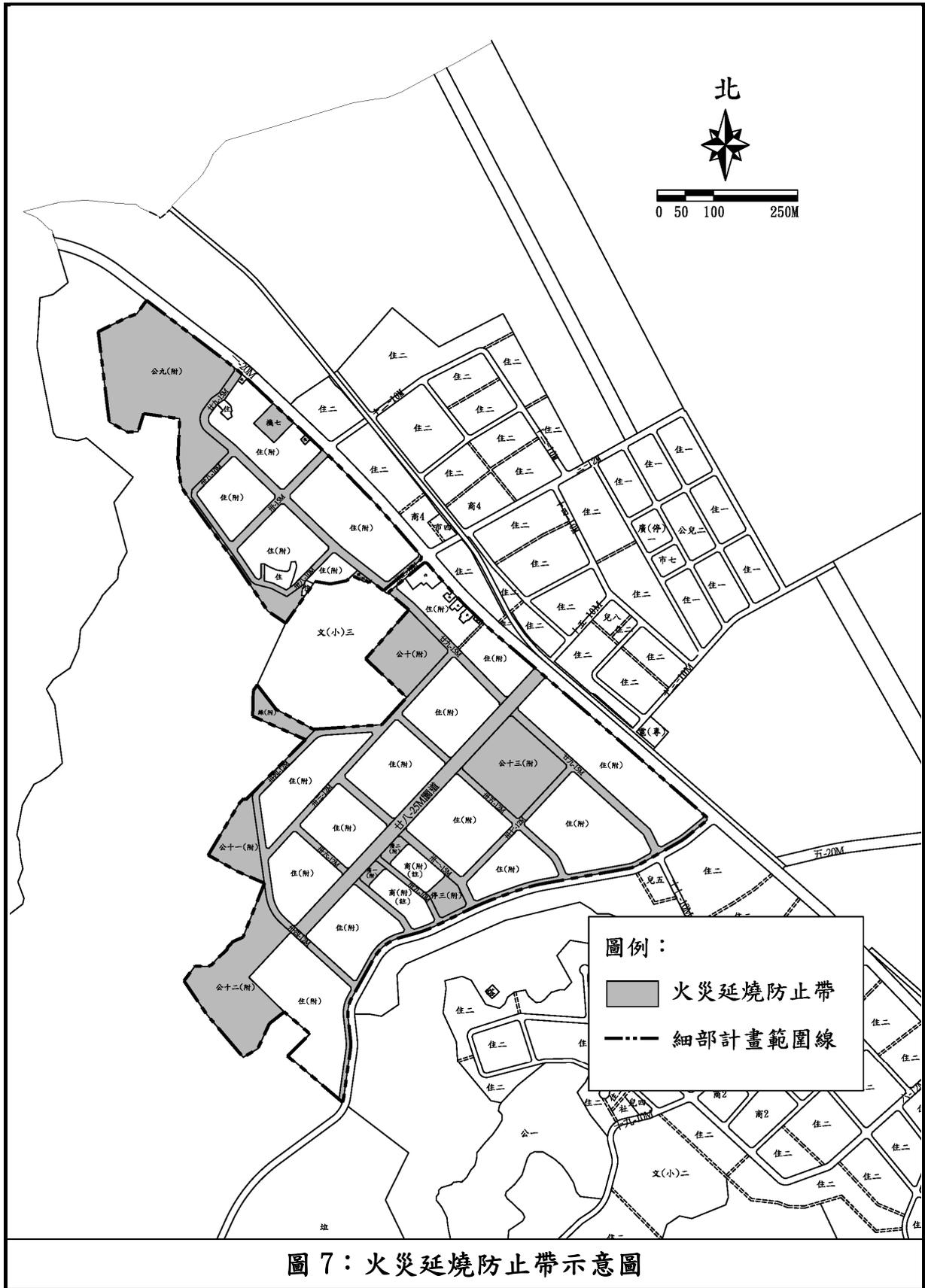


圖 6：防災規劃示意圖



## 第七節 事業及財務計畫

本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。(詳圖 8、9)

本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。於辦理市地重劃時，應再依以下兩項辦理：

- 一、 私有土地納入市地重劃範圍者，考量現行計畫已為住宅區，為維護地主權益，未來辦理市地重劃時免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔。
- 二、 水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。(詳圖 10)

表 6：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	市地 重劃	其他	土地徵 收費用	工程 費用	總計			
公園用地	10.93		✓		—	16,395	16,395	高 雄 市 府 政 府	103-105	由 高 雄 市 平 均 地 權 基 金 支 應
綠地用地	0.39		✓		—	312	312			
停車場用地	0.31		✓		—	248	248			
廣場用地	0.21		✓		—	168	168			
園道用地	1.59		✓		—	4,770	4,770			
道路用地	6.54		✓		—	19,620	19,620			
人行步道	0.03		✓		—	90	90			
總計	20.00	—	—	—	—	41,603	41,603			

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。



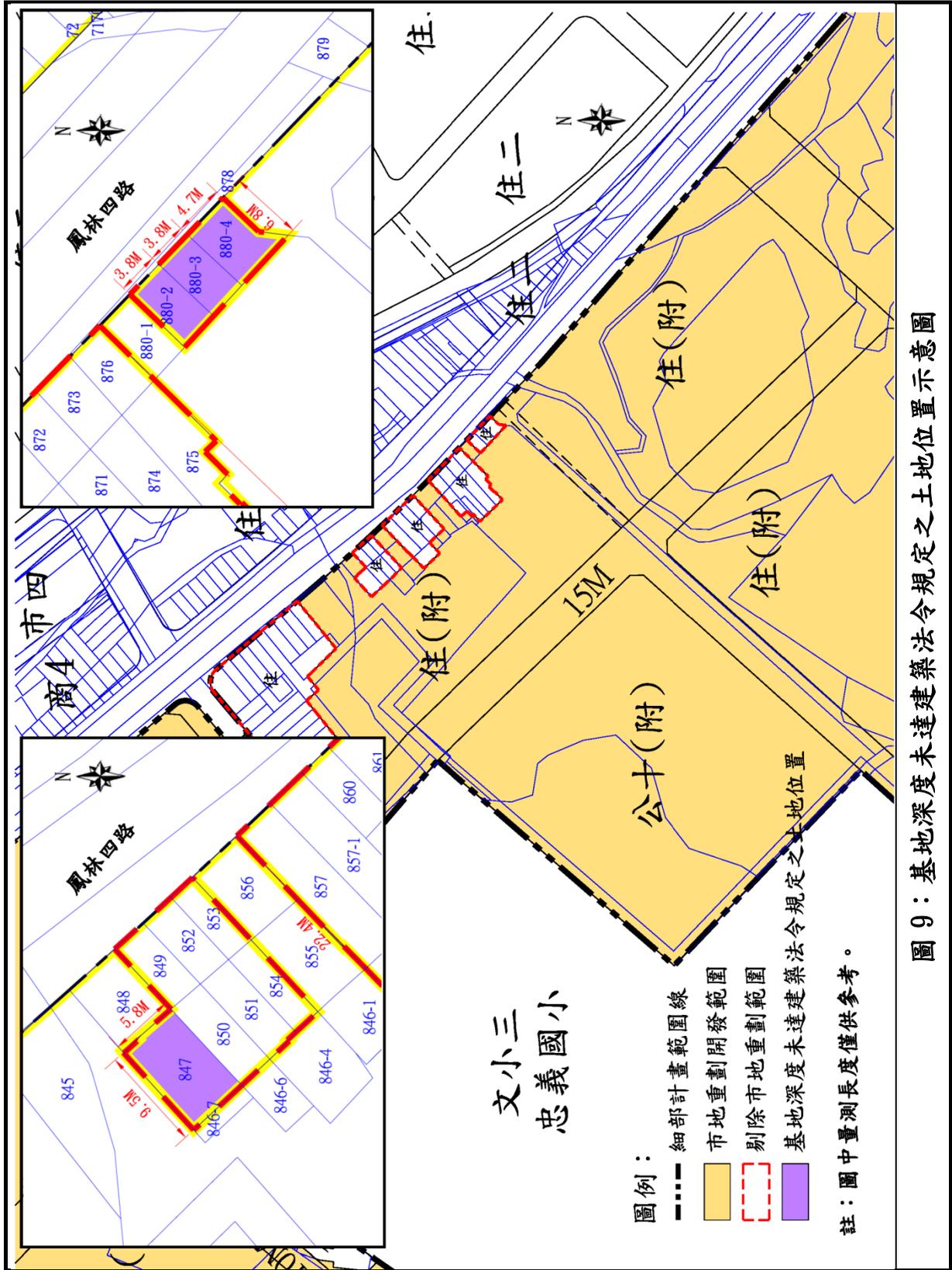




圖 10：保留迴車空間之土地位置示意圖

## 第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。
- 二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
土地使用分區	住宅區	60	200	
	商業區	70	330	
公共設施用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250	
	停車場用地	10	20	

- 三、本細部計畫區之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。

### 四、退縮建築規定：

- (一) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
- (三) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
- (四) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
- (五) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。

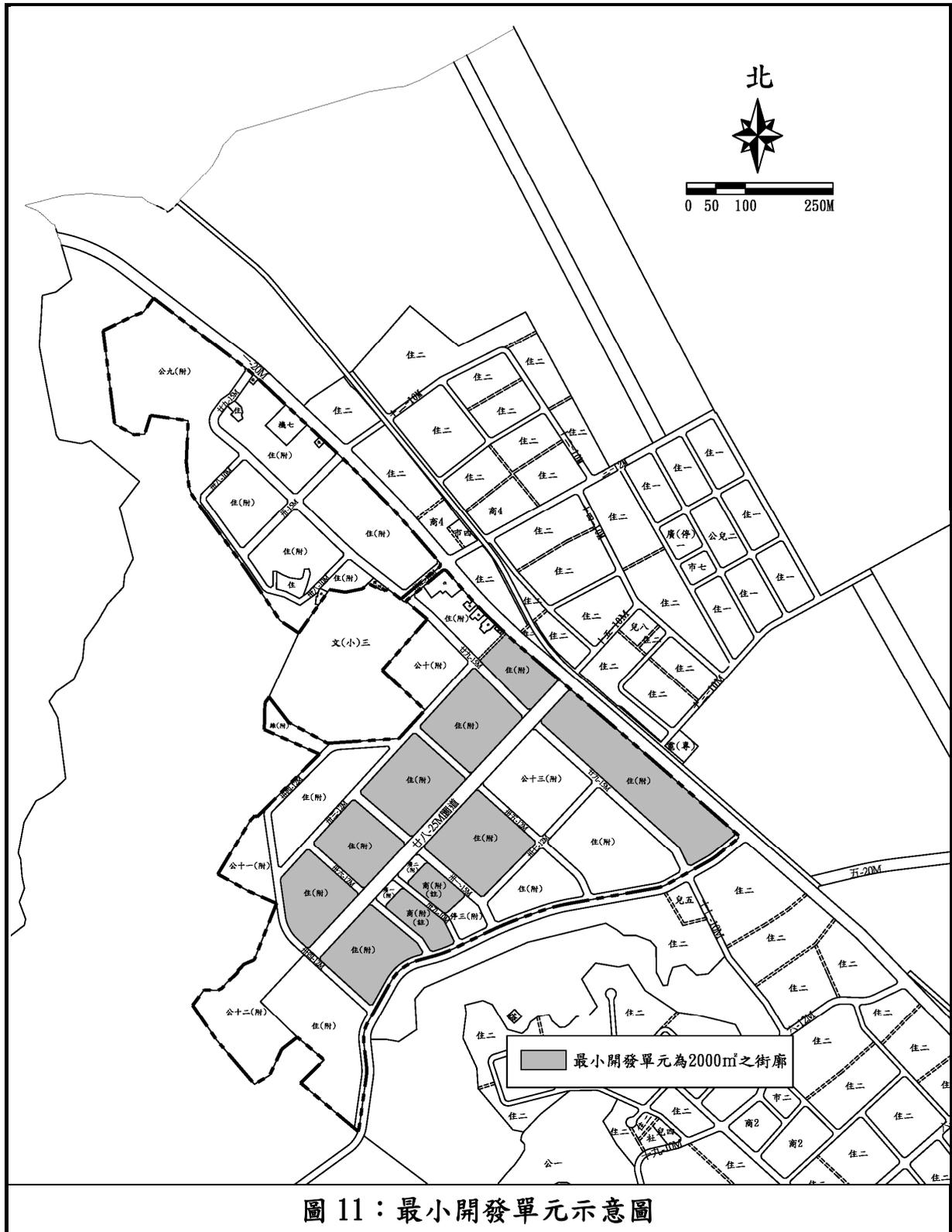
- 五、臨園道之街廓內(詳圖 11 所示)最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。

### 六、市地重劃區內之停車規定如下：

- (一) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- (二) 商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

七、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。

八、計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。



## 第九節 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、簡化規定、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。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。
- 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、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之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- 七、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。
- 八、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 2000 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後，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。
- 九、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，經高雄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)審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 十、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。
- 十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：
  - (一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3

公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。

- (二) 建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2 公尺以上。
- (三) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。
- (四) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H}/2$ 公尺以上（H：建築技術規則規定之建築物高度），且不得小於 4 公尺。
- (五) 建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。

## 第十節 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（以法定容積率 30%為原則）。因鳳山都市計畫區內政治作戰局管理之可建築土地有限，考量本細部計畫區公共設施用地充足，擬將鳳山區調配後剩餘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。



### 第三章 變更計畫內容

本案依內政部 107 年 1 月 26 日內授中辦地字第 1071301179 號函檢討刪除原納入市地重劃範圍私有土地免計公共設施用地負擔等相關文字。另配合辦理市地重劃作業期程修訂事業及財務計畫中預定完成年度之年期，較符實際。本案變更內容明細表如下。

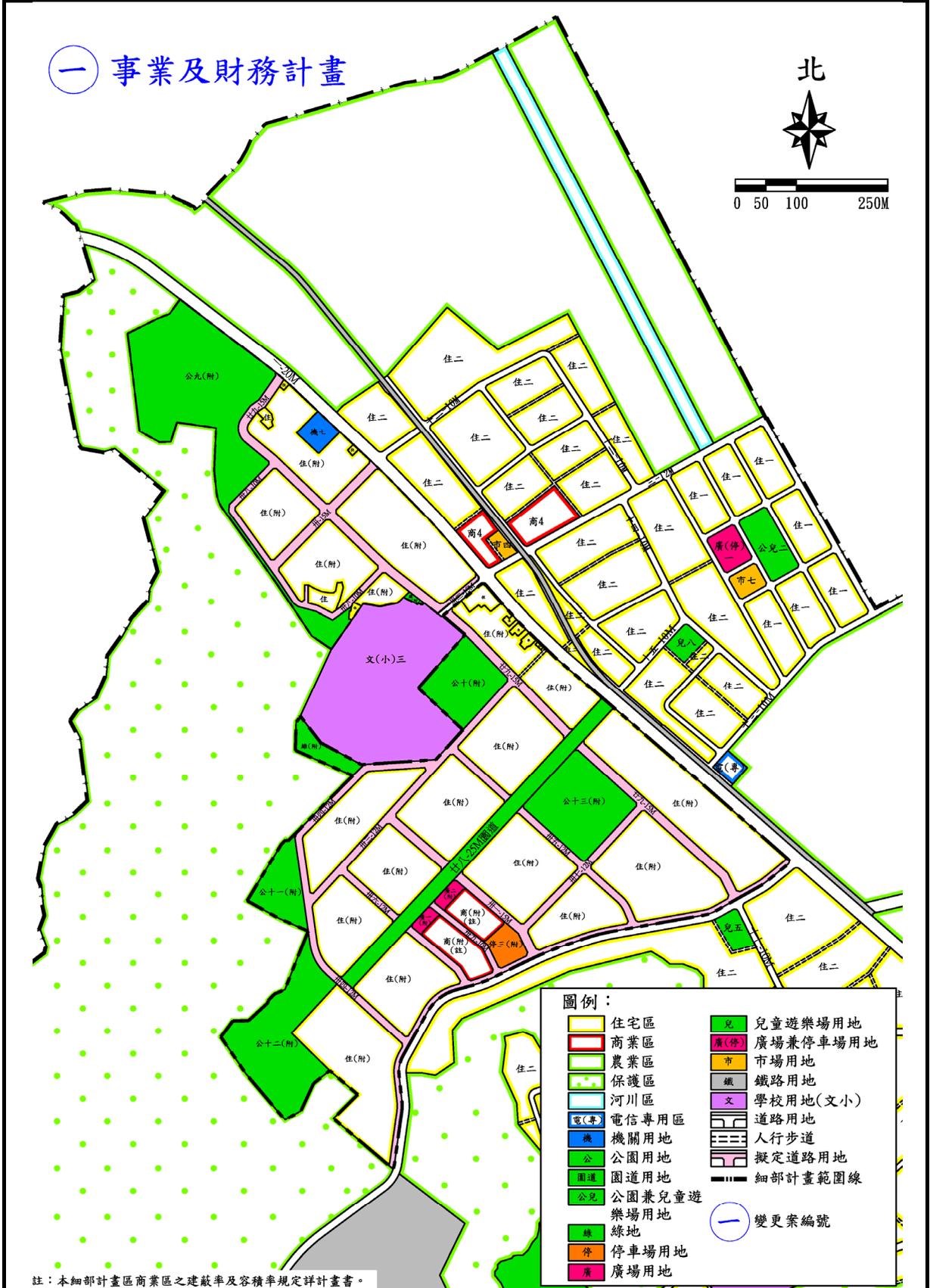
表 7：變更內容明細表

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由
一-1	本細部計畫區	<p>事業及財務計畫：</p> <p>本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。</p> <p>本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。</p> <p>於辦理市地重劃時，應再依以下兩項辦理：</p> <p>一、私有土地納入市地重劃範圍者，考量現行計畫已為住宅區，為維護地主權益，未來辦理市地重劃時免計公共設施用地負擔，僅計費用負擔。</p> <p>二、水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。</p>	<p>事業及財務計畫：</p> <p>本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。</p> <p>本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。於辦理市地重劃時，應再依以下辦理：</p> <p>水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。</p>	<p>1. 依內政部 107 年 1 月 26 日內授中辦地字第 1071301179 號函檢討刪除原納入市地重劃範圍私有土地免計公共設施用地負擔等相關文字。</p> <p>2. 配合辦理市地重劃作業期程修訂事業及財務計畫中預定完成年度之年期，較符實際。</p> <p>3. 有關本案所涉私有地重劃負擔影響部分，由地政局依重劃規定協調辦理，以確保其權益。</p>
一-2		<p>事業及財務計畫表：預定完成年度 103-105</p>	<p>事業及財務計畫表：預定完成年度 108-112</p>	

# 一 事業及財務計畫



0 50 100 250M



圖例：

	住宅區		兒童遊樂場用地
	商業區		廣場兼停車場用地
	農業區		市場用地
	保護區		鐵路用地
	河川區		學校用地(文小)
	電信專用區		道路用地
	機關用地		人行步道
	公園用地		擬定道路用地
	園道用地		細部計畫範圍線
	公園兼兒童遊樂場用地		變更案編號
	綠地		
	停車場用地		
	廣場用地		

註：本細部計畫區商業區之建蔽率及容積率規定詳計畫書。

圖 13：變更內容示意圖

## 第四章 變更後計畫

### 第一節 計畫範圍及面積

本計畫包含高雄市大寮區內影劇七村、干城七村、台貿六村、民生新村、果協新村、宣武新村、商協新村、貿商九村、貿商四村、慈光四村、嘉新新村、精忠四村等國軍老舊眷村，恰位於大寮都市計畫區之北側及鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，面積約 49.58 公頃。

### 第二節 計畫年期、計畫人口與密度

#### 一、計畫年期

本案配合「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」訂定計畫年期，以切合大寮區未來實際發展需求同步檢討，故本案之計畫年期訂為民國 110 年。

#### 二、計畫人口與密度

##### (一) 計畫人口

本計畫範圍為大街廓之住宅區，故計畫人口以未來各分區之容積率及每人平均居住之樓地板面積加以計算，未來計畫區可容納之計畫人口為 11,320 人，故本案計畫區之計畫人口訂為 12,000 人。

$$\frac{(\text{住宅區面積} \times \text{住宅區容積率})}{50(\text{m}^2/\text{人})} = \frac{(28.34 \times 200\%)}{50} = 11,336 \div 12,000 \text{ 人}$$

##### (二) 人口密度

若以計畫人口 12,000 人計算，未來本計畫區之人口密度為每公頃約 242 人。

$$12,000(\text{人}) \div 49.58(\text{公頃}) \div 242(\text{人}/\text{公頃})$$

### 第三節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

本計畫區內之住宅區總計約為 28.34 公頃，未參與市地重劃的私有土地之住宅區面積計有 0.55 公頃，其餘參與市地重劃之住宅區面積計約 27.79 公頃。

#### 二、商業區

依主要計畫「變更大寮都市計畫(第三次通盤檢討)」之指導，本計畫區內商業區面積為 1.02 公頃，惟透過細部計畫之擬定，計畫圖數值化後更正商業區面積為 0.99 公頃。

表 8：土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地使用分區	住宅區	28.34	57.16	除附件二所示範圍不納入市地重劃外，其餘應以市地重劃辦理開發。
	商業區	0.99	2.00	應以市地重劃辦理開發。
	小計	29.33	59.16	
公共設施用地	機關用地	0.25	0.50	不納入市地重劃範圍。
	公園用地	10.93	22.05	應以市地重劃辦理開發。
	綠地	0.39	0.79	
	廣場用地	0.21	0.42	
	停車場用地	0.31	0.63	
	園道用地	1.59	3.21	
	道路用地	6.54	13.19	
	人行步道	0.03	0.06	
	小計	20.25	40.84	
總面積	49.58	100.00		

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

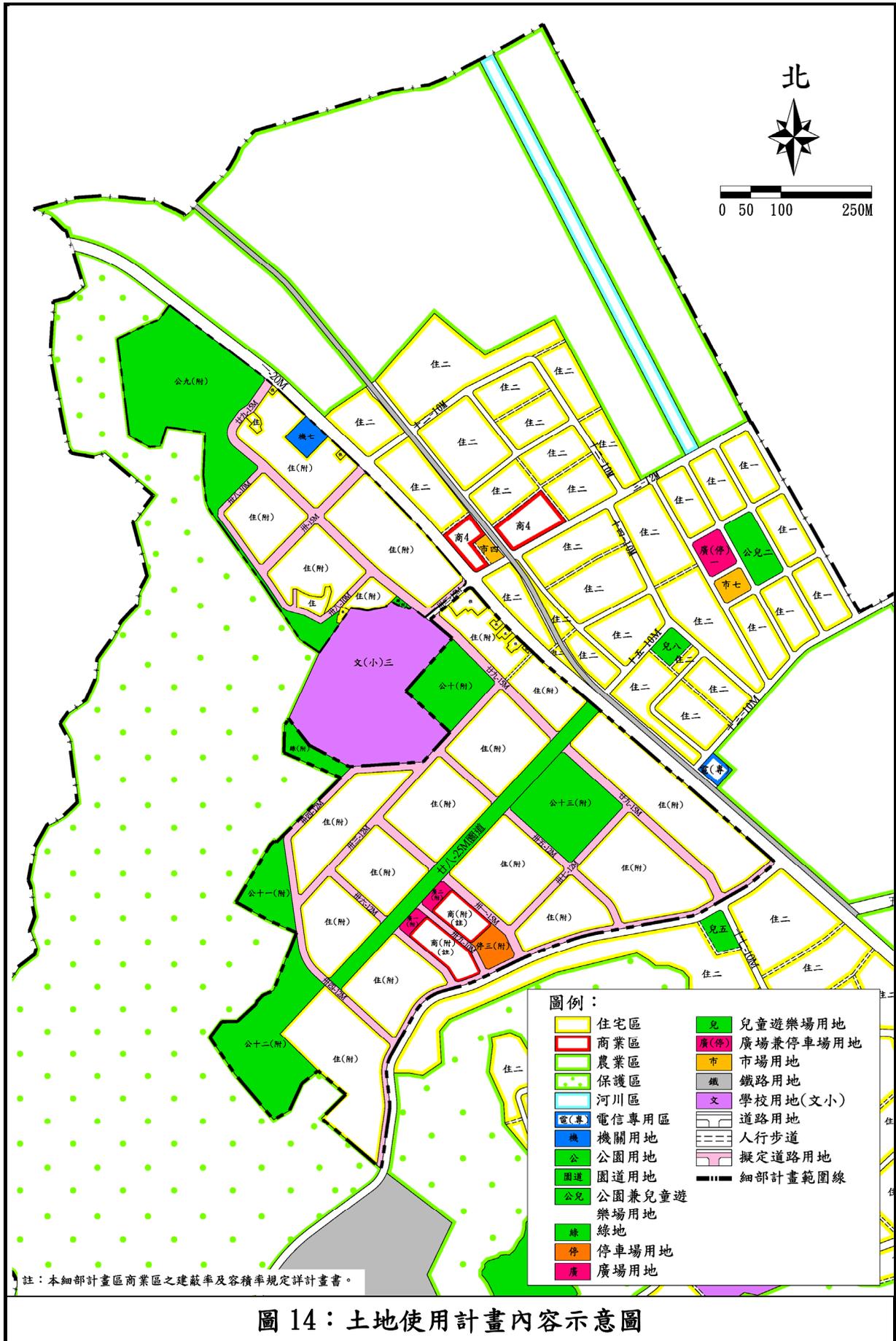


圖 14：土地使用計畫內容示意圖

## 第四節 公共設施計畫

### 一、公園用地

劃設公園用地 5 處，面積合計約為 10.93 公頃，佔總計畫區面積 22.05%。

### 二、綠地

劃設綠地 2 處，面積計約 0.39 公頃，佔總計畫區面積約 0.79%。

### 三、機關用地

劃設機關用地 1 處，供大寮派出所使用，面積計約 0.25 公頃，佔總計畫區面積約 0.5%。

### 四、廣場用地

劃設廣場用地 2 處，面積合計約 0.21 公頃，佔總計畫區面積約 0.42%。

### 五、停車場用地

劃設停車場用地 1 處，面積計約 0.31 公頃，佔總計畫區面積約 0.63%。依下表 9 之檢討分析可知，本計畫區之停車場用地不足 1.44 公頃，擬以建築基地留設停車空間，公共設施用地多目標使用提供停車空間。

表 9：公共設施用地面積檢討分析表

項目 面積 類別	檢討標準	應規劃面積 (公頃)(A)	本計畫劃設面 積(公頃)(B)	相差面積 (公頃)(B-A)
兒童遊樂場	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於 0.1 公頃為原則。	0.1	10.93	+10.33
公園用地	閭鄰公園按閭鄰單位設置，每處閭鄰公園面積不得小於零點五公頃。	0.5		
	社區公園每一計畫處所最少設置一處。人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。	-		
停車場用地	不得低於區內車輛預估數 20%	1.75	0.31	-1.44
應劃設不低於計畫區總面積 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地		4.95	11.53	+6.58
細部計畫面積	49.58 公頃			
計畫人口數	12,000 人			

註：停車場面積規模計算如下： $12,000(\text{人}) \div 242.80(\text{輛}/\text{千人}) \times 30(\text{m}^2/\text{輛}) \times 20\% / 10,000 = 1.75(\text{公頃})$

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

表 10：公共設施用地明細表

公共設施項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公九	4.73	
	公十	1.16	
	公十一	0.82	
	公十二	2.42	
	公十三	1.80	
	小計	10.93	
廣場用地	廣一	0.10	
	廣二	0.11	
	小計	0.21	
機關用地	機七	0.25	忠義派出所
停車場用地	停三	0.31	
綠地	綠	0.39	
園道用地	-	1.59	
道路用地	-	6.54	
人行步道	-	0.03	
總計	-	20.25	

註：上表所列面積僅供參考，實際面積仍以實際釘樁測量為準。

## 第五節 交通運輸計畫

本計畫區之道路系統分為 25 米園道，15 米、12 米、10 米之區內道路，25 米園道計有 1 條，以聯繫公園用地(公十二)與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而 15 米之道路計 4 條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為 15 米，而 12 米計畫道路計有 5 條，10 米計畫道路計有 2 條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路。

表 11：道路編號明細表

道路編號	寬度(M)	長度(M)	備註
廿八-25M	25	635	園道
廿九-15M	15	1228	區內道路
卅-15M	15	245	區內道路
卅一-15M	15	345	區內道路
卅二-15M	15	92	區內道路
卅三-12M	12	513	區內道路
卅四-12M	12	690	區內道路
卅五-12M	12	267	區內道路
卅六-12M	12	303	區內道路
卅七-12M	12	301	區內道路
卅八-10M	10	478	區內道路
卅九-10M	10	200	區內道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。



## 第六節 都市防災計畫

一般都市中可能發生的災害有二，一為自然環境中不可預期的災害(如颱風、地震等)，另一為公眾健康與安全之危害(如人為爆炸、火災及各項污染等)。都市防災構想之目的在於透過實質計畫以減少災害發生的機會，即使災害不幸發生時，透過事先的規劃，人、物可經由疏散動線迅速疏散至安全的避難場所，救災人員與設施亦可經由救災動線，立即到達災害現場，期能有效防止災害擴大及迅速撲救，及降低災害可能造成的損失。

以下本計畫將針對救災系統與防災建設作實質規劃。

### 一、 防災避難場所

防災避難場所區分為計畫區內部及外部兩種，以期災難發生時能在最短的時間與距離上迅速避災。

#### (一) 計畫區內部

以計畫區內部以「公九」、「公十」、「公十一」、「公十二」、「公十三」、「廣一」、「廣二」、「停三」等 8 處做為計畫區內部之防災避難場所。

#### (二) 計畫區外部

計畫區毗鄰大面積之農業區、保護區及國小「文(小)三」，因此皆可作為本計畫區災難發生時快速之防災避難場所。

### 二、 救災動線

#### (一) 緊急聯絡道路

緊急聯絡道路為本計畫區聯外之主要道路以及計畫區內之重要幹道，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑，因此本計畫規劃以主要計畫之「一-20M 鳳林路」、「四-12M 水源路」以及計畫區內部之「廿八-25M」園道及「廿九-15M」、「卅-15M」、「卅一-15M」、「卅二-15M」道路為緊急聯絡道路。

#### (二) 救援輸送道路

救援輸送道路其機能為配合緊急聯絡道路架構成為完整的路網，此層級道路以作為消防及負擔便利車輛運送物資至各防災避難場所及收容場所為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，本計畫區規劃「卅三-12M」、「卅四-12M」、「卅五-12M」、「卅六-12M」、「卅七-12M」、「卅八-10M」、「卅九-10M」等為計畫區內之救援輸送道路。

### 三、 防災指揮中心、收容所與治安維護據點

本計畫之防災指揮中心及收容所為忠義國小，主要因忠義國小校地廣大易於災難發生時作為各種通訊、指揮及物資的集聚點，且學校之校舍也可作為災民臨時及中長期的收容場所，讓遭受到災害所影響的市民能夠有暫時的棲身之所，避免災難發生後所引發的社會問題，因此收容場所的規劃為防災計畫中重要的一環，而大寮派出所於災害發生時可擔任社會治安維護、聯絡消防單位及指揮民眾避難逃生等之相關事宜。

### 四、 火災延燒防止帶

計畫區內之公園、鄰里公園兼兒童遊戲場、計畫道路等公共開放空間，平時可作為社區居民休憩及通行之用外，因由於其空曠、綠覆率高及具有阻絕災害的功能，可延緩並阻絕災害之蔓延，因此可藉由防災道路系統予以串連計畫區內的公園、鄰里公園兼兒童遊戲場等形成火災延燒防止帶，避免火災波及其他範圍，使災害損失降至最低。

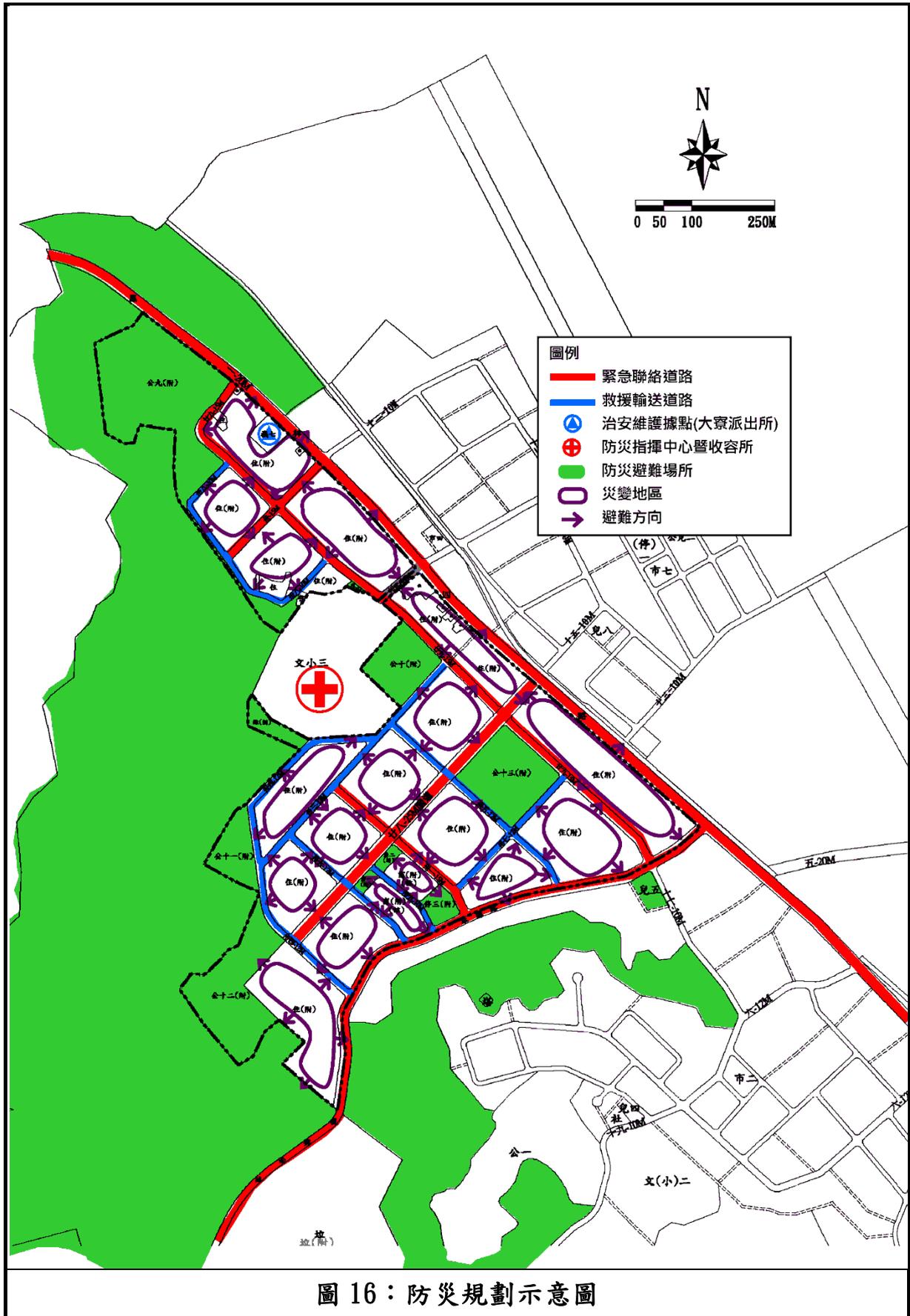


圖 16：防災規劃示意圖

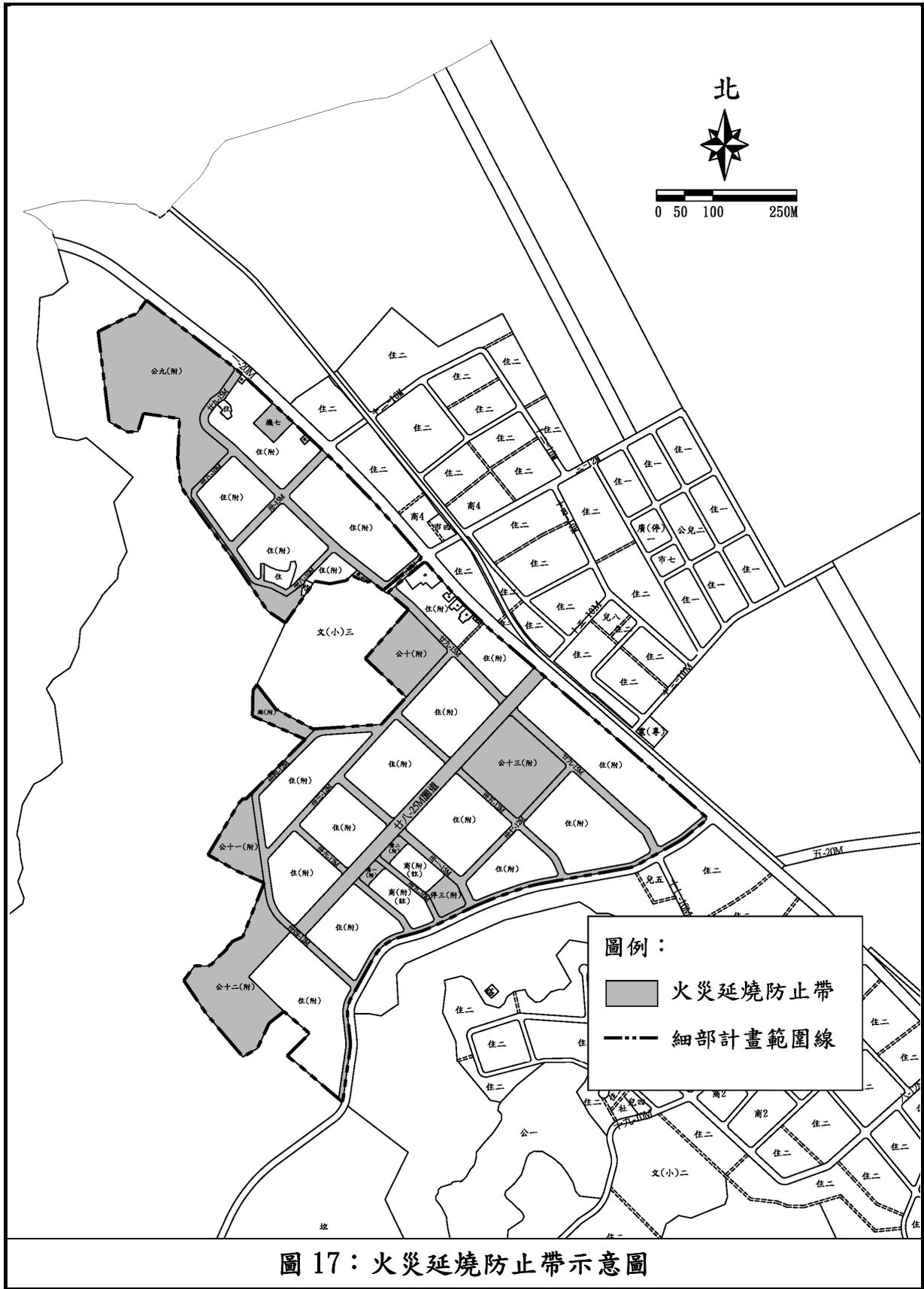


圖 17：火災延燒防止帶示意圖

## 第七節 事業及財務計畫

本計畫區之開發方式除部分臨路之私有土地及已闢建之機關用地外，其餘土地以市地重劃方式進行開發，其中除水源段 880-2、880-3、880-4、847 地號等 4 筆土地因基地深度未達建築法令規定或未臨計畫道路，經市府都發局協同地政局、工務局建築管理處於 102 年 11 月 11 日邀集相關地主召開會議說明，地主均表示不願意參加市地重劃，基於尊重地主之意願，故前述土地剔除市地重劃範圍。(詳圖 18、19)

本計畫區重劃範圍內面積計約 48.78 公頃，公共設施用地計約 20 公頃，公共設施用地比例約 41%。於辦理市地重劃時，應再依以下辦理：

水源段 833、834、839 地號等 3 筆土地將來市地重劃後未臨接計畫道路，爰保留現有寬約 4 公尺巷道並考量留設迴車空間以供出入通行，上述保留範圍(含迴車空間)不納入市地重劃範圍，惟後續辦理市地重劃作業時得將該部分迴車空間之工程施作納入考量。(詳圖 20)

表 12：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	市地 重劃	其他	土地徵 收費用	工程 費用	總計			
公園用地	10.93		✓		—	16,395	16,395	高 雄 市 府 政 府	108-112	由 高 雄 市 平 均 地 權 基 金 支 應
綠地用地	0.39		✓		—	312	312			
停車場用地	0.31		✓		—	248	248			
廣場用地	0.21		✓		—	168	168			
園道用地	1.59		✓		—	4,770	4,770			
道路用地	6.54		✓		—	19,620	19,620			
人行步道	0.03		✓		—	90	90			
總計	20.00	—	—	—	—	41,603	41,603			

註：上表所列面積僅供參考用，實際面積仍以實際釘樁測量為準。



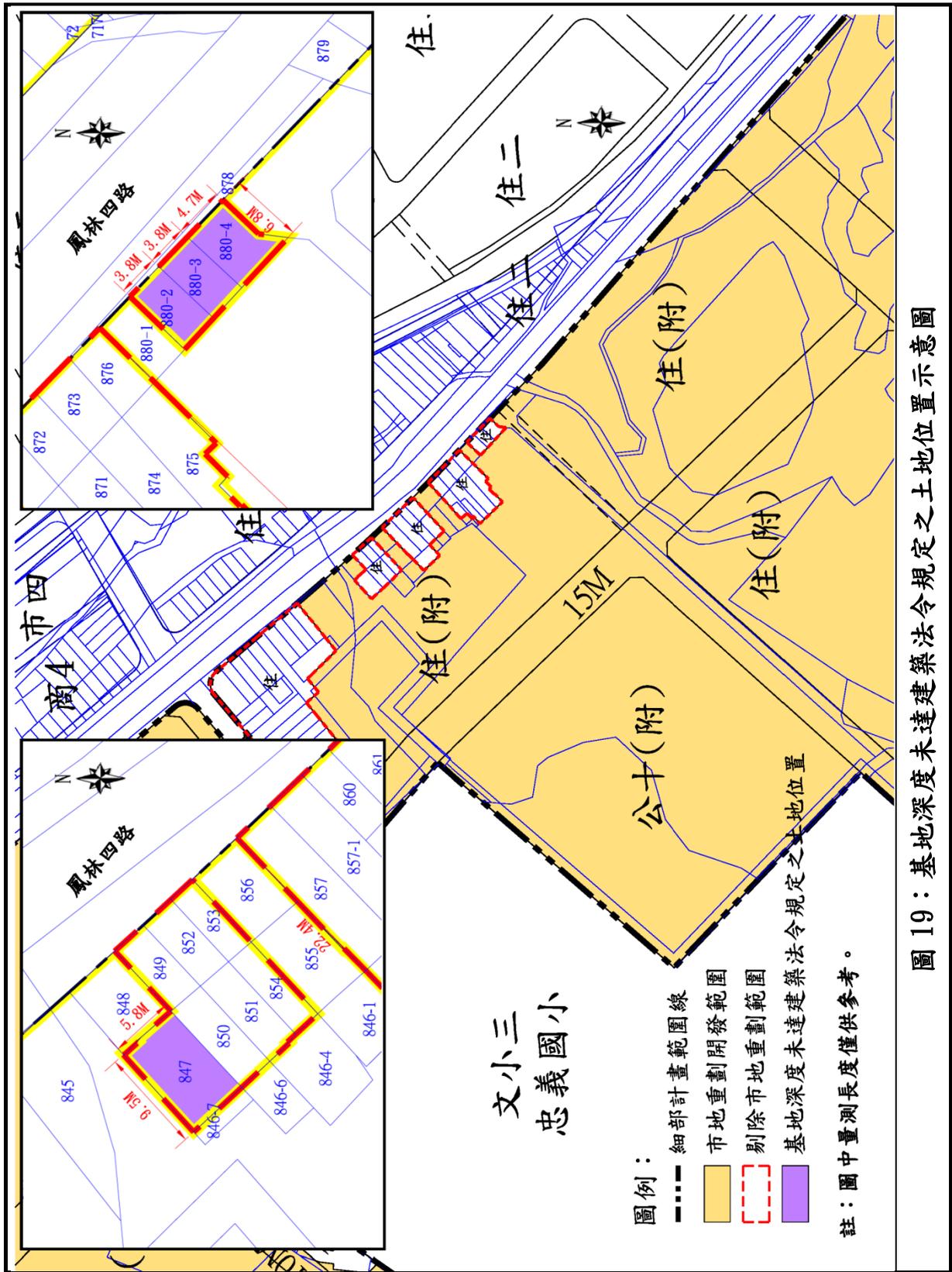


圖 19：基地深度未達建築法令規定之土地位置示意圖



圖 20：保留迴車空間之土地位置示意圖

## 第八節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。
- 二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目		建蔽率(%)	容積率(%)	備註
土地使用分區	住宅區	60	200	
	商業區	70	330	
公共設施用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250	
	停車場用地	10	20	

- 三、本細部計畫區之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。

### 四、退縮建築規定：

- (一) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
- (三) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
- (四) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
- (五) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。

- 五、臨園道之街廓內(詳圖 21 所示)最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。

### 六、市地重劃區內之停車規定如下：

- (一) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- (二) 商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

- 七、 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。
- 八、 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

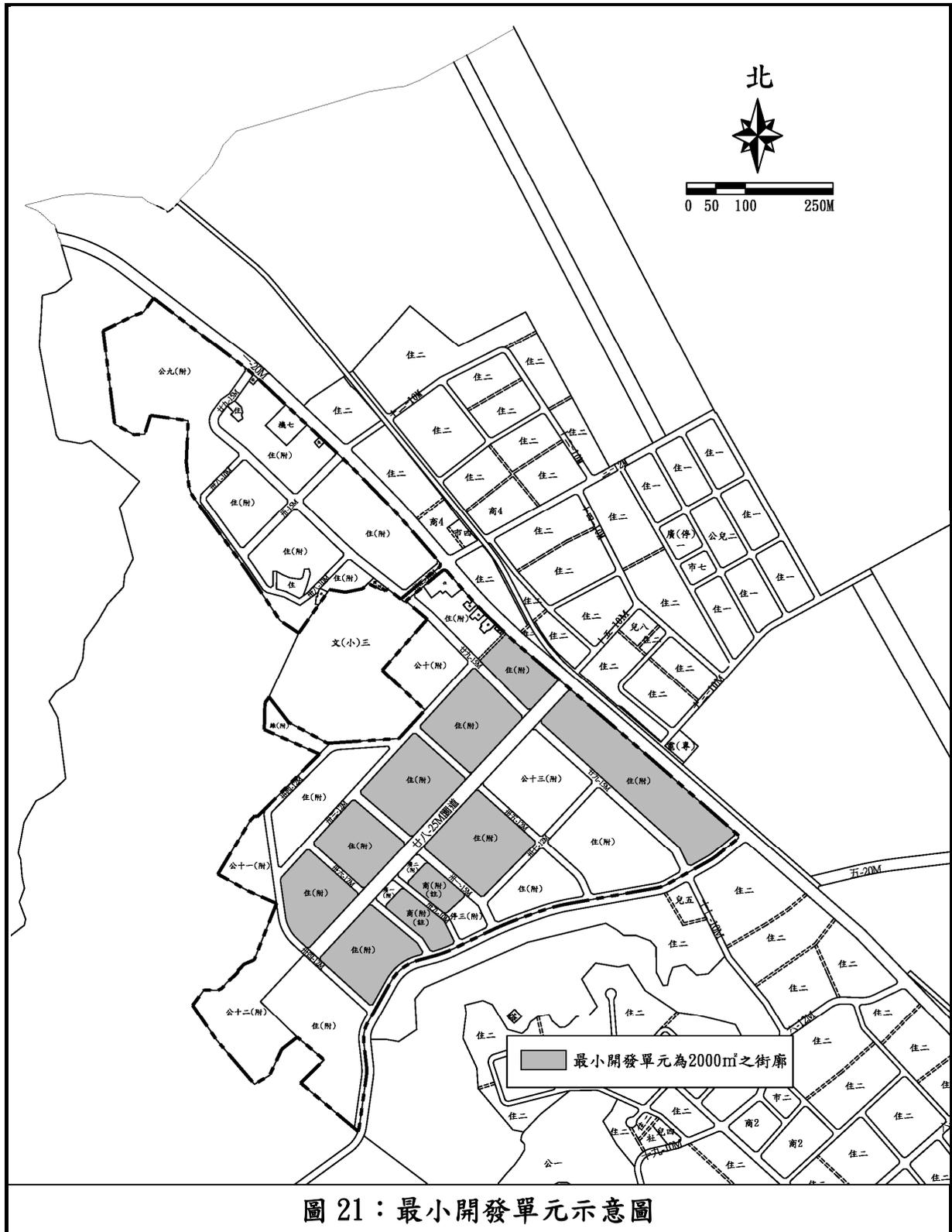


圖 21：最小開發單元示意圖

## 第九節 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、簡化規定、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。上述設施物應於送審圖件中詳細標示設置位置與繪製相關景觀遮蔽物圖說。
- 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、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之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- 七、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。
- 八、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 2000 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後，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。
- 九、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，經高雄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)審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- 十、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。
- 十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：
  - (一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3

公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。

- (二) 建築物興建樓層數為十二層以下者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2 公尺以上。
- (三) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。
- (四) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H}/2$  公尺以上 (H：建築技術規則規定之建築物高度)，且不得小於 4 公尺。
- (五) 建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。

## 第十節 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（以法定容積率 30% 為原則）。因鳳山都市計畫區內政治作戰局管理之可建築土地有限，考量本細部計畫區公共設施用地充足，擬將鳳山區調配後剩餘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。



圖 22：相鄰本計畫區之眷村保存區區位示意圖