變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案計畫書

辦理機關：高雄市政府

中 華 民 國 108 年 1 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	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第26條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見	民國101年7月13日起至101年8月15日共計30天，並刊登於101年7月14日台灣新生報、中國時報。
	公開展覽	1.第一次公展：自民國103年民國103年10月30日起至103年12月1日止，並刊登於103年10月30日、103年10月31日、103年11月01日臺灣導報、中國時報。 2.第二次公展:自民國107年1月12日起至107年2月12日止，並刊登於107年1月12日、107年1月13、107年1月14日臺灣導報、聯合報。
	說明會	1.第一次公展：民國103年11月21日於鳳山區公所4樓禮堂召開說明會。 2.第二次公展：民國107年2月1日於鳳山區公所4樓會議室召開說明會。
人民團體對本案之反映意見	詳人民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	1.民國104年11月6日高雄市都市計畫委員會第50次會議審議通過。 2.民國106年11月24日高雄市都市計畫委員會第65次會議審議通過 3.民國107年11月5日高雄市都市計畫委員會第71次會議審議通過。
	內政部	
備註		

目　　錄

第一章　緒論 ----------1-1
第一節　計畫緣起 ----------1-1
第二節　計畫區位及範圍 ----------1-1
第三節　法令依據 ----------1-1
第二章　現行都市計畫概述----------2-1
第三章　檢討變更原則----------3-1
第四章　本次通盤檢討作業變更內容----------4-1
第五章　檢討後計畫內容----------5-1
第一節　計畫範圍、面積 ----------5-1
第二節　計畫年期、人口 ----------5-1
第三節　土地使用計畫 ----------5-1
第四節　公共設施計畫 ----------5-5
第五節　交通系統計畫 ----------5-12
第六章　實施進度與經費----------6-1
附件一、各變更案內容示意圖
附件二、高雄市都市計畫委員會第 50 次會議紀錄
附件三、高雄市都市計畫委員會第 65 次會議紀錄
附件四、高雄市都市計畫委員會第 71 次會議紀錄

圖　目　錄

圖 1-1：鳳山主要計畫範圍示意圖----------1-2
圖 2-1：現行計畫內容示意圖----------2-3
圖 4-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案變更內容示意圖 ----------4-1
圖 5-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案通盤檢討後土地使用內容示意圖 ----------5-3

表　目　錄

表 2-1：鳳山區主要計畫現行計畫土地使用分區面積一覽表 ---------- 2-4
表 3-1：鳳山市各項公共設施劃分主要計畫與細部計畫原則 ---------- 3-9
表 4-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案變更內容明細表---------- 4-2
表 4-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案變更前後增減面積統計表---------- 4-3
表 5-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案通盤檢討前後土地使用面積對照表---------- 5-4
表 5-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案公共設施用地明細表---------- 5-8
表 5-3：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案計畫道路編號明細表---------- 5-14

第一章　緒論

第一節 計畫緣起

鳳山行政轄區原包含鳳山都市計畫、高雄臨海特定區計畫(台灣省部分)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部分)暨部分非都市土地。原鳳山都市計畫於民國 38 年 8 月 15 日發布實施，其劃設部分地區大型公共設施用地。民國 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用地，並於民國 80 年 10 月發布實施第一次通盤檢討案。其後於辦理第二次通盤檢討時，考量行政管理一致性而合併高雄臨海特定區計畫(台灣省部分)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部份)等三處都市計畫區一併辦理通盤檢討，並依都市計畫法規定劃分出主要計畫與細部計畫。主要及細部計畫已分別於 93 年 6 月、94 年 11 月發布實施，至今已逾 8 年。期間計畫區內現況已有所變遷，與計畫多有不符，依都市計畫法第二十六條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更…。」

於此同時隨著都市的發展，計畫區內之產業經濟、都市結構、土地使用與交通系統均產生相當程度的變動，尤以 99 年 12 月 25 日高雄縣市合併改制為高雄市後，內轄 38 行政區，因此本計畫區也隨之改制為「鳳山區」。然而，面對縣市合併後生活圈的重整、行政制度的統合、地區發展定位之重塑等課題，期透過本計畫以更全面之思維、更符合民眾期待的願景規劃以因應新時代之契機。

然本次通盤檢討作業案情複雜，部分涉及人民陳情案件，主要計畫尚未核定案件，尚需費時討論，考量本案部分變更內容及民眾陳情意見已獲得具體共識者，影響民眾甚鉅，故以分階段審議及核定辦理。

第二節 計畫區位及範圍

本計畫範圍包括鳳山區全區都市計畫範圍，西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與鳥松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計 78 里，本次檢討後將鳳山區與原高雄市計畫區界範圍部分改以道路、河川等天然界線做為區界，檢討後面積 2,475.7875 公頃。

第三節 法令依據

本次通盤檢討作業依據下列法令規定辦理：

一、依都市計畫法第 26 條規定：「...擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。」

二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討各項事宜。

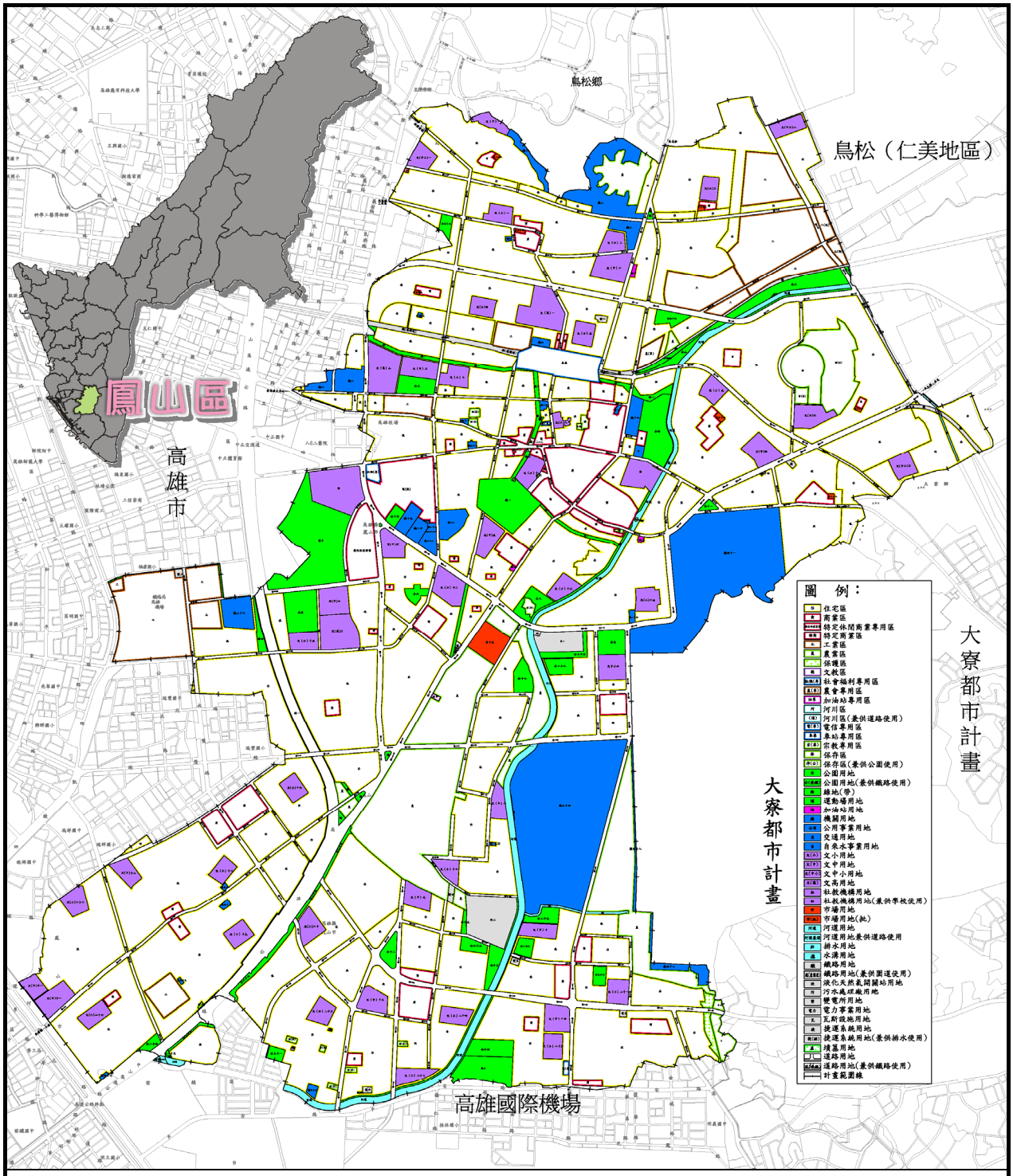

圖 1-1：鳳山主要計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口與居住密度

計畫人口為 404,000 人，居住密度約每公頃 164 人。

三、計畫面積

計畫面積為 2,475.7875 公頃。

四、土地使用計畫

本計畫範圍都市發展程度較密集地區，並以住宅區所佔比例較高。商業區主要集中於火車站、周邊之鳳山舊城區，工業區主要設劃於計畫區東北側，有關本計畫區現行都市計畫各種土地使用分區面積如表 2-1、圖 2-1 所示。

五、公共設施

本計畫範圍劃設有文高用地、文中用地、文中小用地、文小用地、社教機構用地、公園用地、公園用地(兼供鐵路使用）、公兒用地、運動場用地、綠地帶用地、廣場用地、機關用地、市場用地(批)、市場用地、瓦斯設施用地、液化天然氣開關站用地、污水處理廠用地、變電所用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、道路用地、道路用地(供快速公路使用)、道路用地(兼供鐵路使用)、電力事業用地、公用事業用地、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供排水使用)、社教機構用地兼供學校使用、水溝用地、交通用地、自來水事業用地，均為歷年所劃設。

六、道路系統

將鳳山區整個道路系統分為：高速公路與一般道路系統兩種。

1. 高速公路：分國道一號及東西向快速道路。

(1) 國道一號高速公路

國道中山高速公路行經本市之西側，自衛武營開始穿越本區並設置有交流道。

(2) 東西向快速道路(台 88 線高雄-潮州線)

高雄-潮州線快速公路以鳳山五甲涵洞為起點，向東經過大坪頂特定區、大寮、大坪頂以東地區，連接屏東萬大大橋後經萬丹鄉下蚶、台 27 號省道，189 號縣道連接南二高交流

道。

2. 一般道路系統：依服務功能界定為聯外道路、市區道路系統二種。

(1) 聯外道路系統：負擔計畫區與鄰近鄉鎮市往來交通功能。

- 一-1-40M：以疏導高雄市、屏東之穿越性交通為主，屬台一號省道。
- 二-2-30M：為本計畫區鄰接苓雅區之聯絡道路，並銜接了一-一號與一-三號道路。
- 一-2-40M：為計畫區與大寮區、屏東市之聯絡道路。
- 二-13-30M：為計畫區五甲地區與大寮、小港地區之聯絡道路。
- 三-1-25M：為計畫區、大寮通往鳥松、仁武之聯絡道路。
- 四-12-20M：連繫中正交流道，為原高雄市、計畫區的主要聯絡道路。
- 三-8-25M：計畫區五甲地區及大寮區通往小港機場之聯絡道路。
- 四-17-20M：為計畫區市中心及五甲地區往小港地區之聯絡道路。

(2) 市區主要道路系統：負擔市區內交通運輸功能，以連繫各個鄰里單元。

- 東西向道路：以四-6-20M(中山西路)、五-8-15M(光復路)、四-12-20M(光遠路)、二-6-30 公尺(瑞隆東路)、四-1-20M(新富路)與五-11-15M(鳳仁路)為主。
- 南北向道路：四-1-20M(青年路)、四-5-20M(經武路)、一-3-40M(五甲一路)、一-4-40M(南京路)為主。

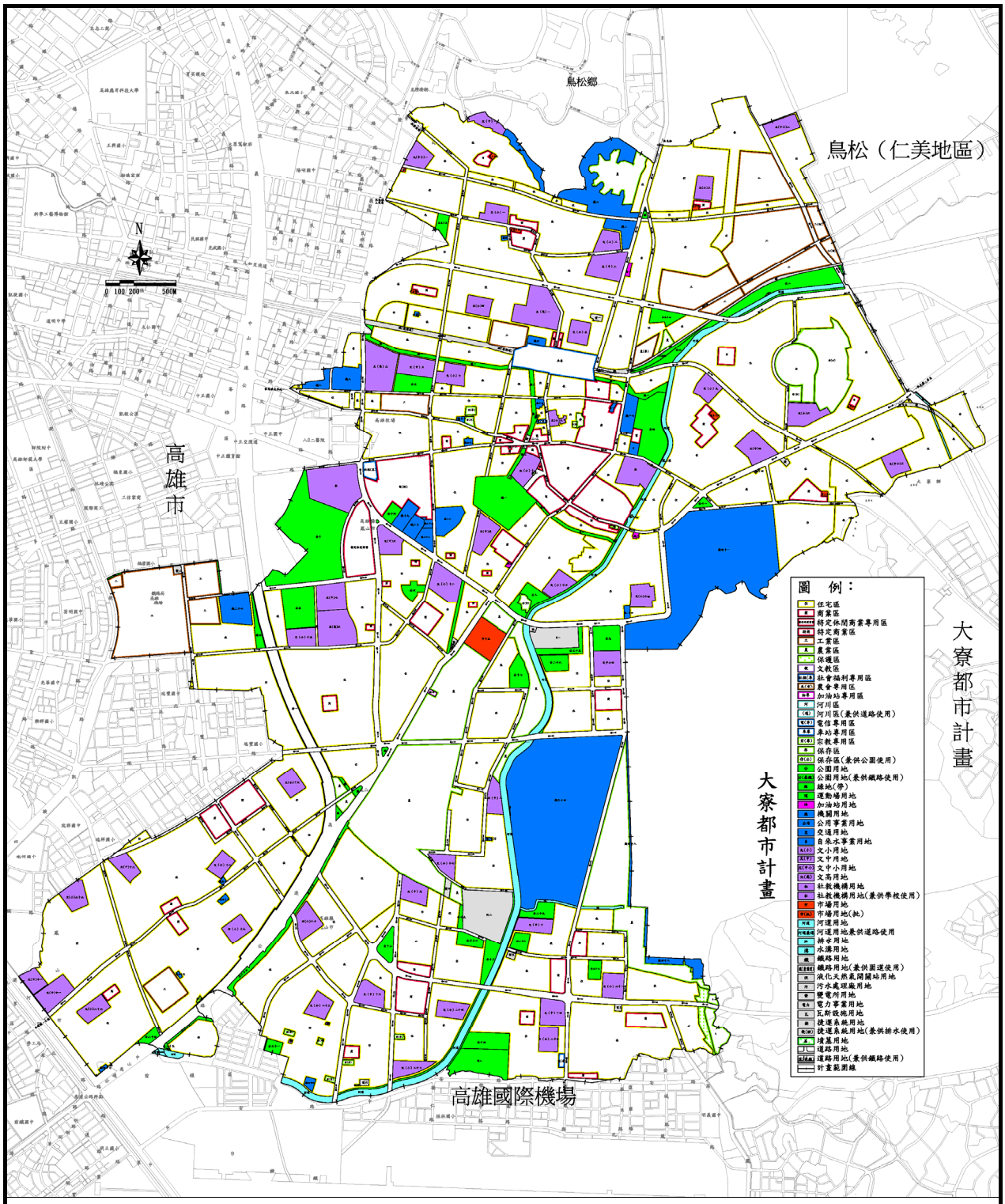

圖 2-1：現行計畫內容示意圖

表 2-1：鳳山區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)	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1278.9362	51.66	55.51
		商業區	114.2175	4.61	4.96
		特定休閒商業區	9.6155	0.39	0.42
		特定商業區	0.0960	0.00	0.00
		工業區	112.6700	4.55	4.89
		文教區	0.1177	0.00	0.01
		保存區	9.5308	0.38	0.41
		保存區(兼供公園使用)	15.0651	0.61	0.65
		農會專用區	2.3564	0.10	0.10
		加油站專用區	0.1979	0.01	0.01
		社會福利專用區	1.2046	0.05	0.05
		電信專用區	0.7187	0.03	0.03
		車站專用區	10.8220	0.44	0.47
		宗教專用區	3.4083	0.14	0.15
		小計	1558.9567	62.97	67.66
	公共設施使用	文高用地	20.4910	0.83	0.89
		文中用地	46.1920	1.87	2.00
		文中小用地	10.9084	0.44	0.47
		文小用地	65.0444	2.63	2.82
		社教機構用地	9.9218	0.40	0.43
		社教機構用地兼供學校使用	4.3493	0.18	0.19
		公園用地	91.5983	3.70	3.98
		公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366	0.05	0.05
		運動場用地	18.2741	0.74	0.79
		綠地(帶)用地	20.3028	0.82	0.88
		機關用地	176.9544	7.15	7.68
		市場用地(批)	4.9964	0.20	0.22
		市場用地	1.1293	0.05	0.05
		瓦斯設施用地	4.7881	0.19	0.21
		液化天然氣開關站用地	0.1766	0.01	0.01
		污水處理廠用地	10.8592	0.44	0.47
		變電所用地	1.8888	0.08	0.08
		加油站用地	0.5677	0.02	0.02
		鐵路用地	3.1435	0.13	0.14
		鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735	0.15	0.16
		道路用地	243.3803	9.83	10.56
		道路用地(兼供鐵路使用)	0.5677	0.02	0.02
		電力事業用地	0.2254	0.01	0.01
		公用事業用地	0.1676	0.01	0.01
		捷運系統用地	2.0493	0.08	0.09
		捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037	0.00	0.00
		水溝用地	1.2191	0.05	0.05
		交通用地	0.5610	0.02	0.02
		自來水事業用地	0.1846	0.01	0.01
		小計	745.0549	30.09	32.34
	合計		2304.0116	93.06	100.00
非都市發展用地	農業區		136.3164	5.51	-
	保護區		2.3550	0.10	-
	河川區		0.0252	0.00	-
	排水用地		0.6449	0.03	-
	河道用地		32.0404	1.29	-
	河道用地兼供道路使用		0.1947	0.01	
	河川區兼供道路使用		0.1993	0.01	-
	小計		171.7759	6.94	-
總計			2475.7875	100.00	-

註：1.彙整民國 107 年 1 月 10 日發布實施之「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)」文教區變更為商業區 0.70 公頃，依據本次通盤檢討第一階段之訂正面積修正為 0.7035 公頃。

2.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第三章 檢討變更原則

一、一般性原則

（一）應以大眾利益為考量，除不能妨害他人權益外，應對民眾損失減至最低為原則。

（二）變更後之土地使用不能妨礙相鄰土地之使用機能。

（三）公共設施之變更應符合公平原則。

二、土地使用檢討變更原則

（一）通則

1. 檢討變更之土地應詳細考量地形條件及土地權屬，兼顧地主權益及開發可行性。
2. 土地之檢討應考量其後續開發之可行性。
3. 因應縣市合併，都市計畫之範圍區界應以天然界限為依據，以利於都市計畫之整合管理。
4. 與實際發展現況不符之土地使用分區應變更為較適宜分區或公共設施用地，例如原先配合阿公店溪劃設之河道用地，現因阿公店溪已截彎取直，規劃內容亦應一併配合修正。

（二）各使用分區及用地檢討變更原則

1. 住宅區

本計畫區現有法定容積可供給居住之樓地板面積，已滿足計畫年期民國 115 年人口所需，本次通盤檢討之住宅區檢討變更原則如下：

（1）住宅區土地儘量以不大量增加為原則，其他使用分區之土地若符合本計畫區整體發展構想，適於作住宅區，並有明確之開發計畫及財務計畫者，得予以變更為住宅區。

（2）住宅區街廓內不合住宅使用面積超過該街廓面積 70%以上，且實際上亦無法作居住使用，變更用途後對鄰近使用分區無妨礙者，得將該街廓內之土地變更為其他使用分區或公共設施用地。

（3）夾處於住宅區間之其他使用分區土地適於作為住宅區使用者，得檢討變更為住宅區，惟其發展強度因而提高者，必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。

2. 商業區

本次通盤檢討之商業區檢討變更原則如下：

（1）為促進產業升級、創造高品質之消費環境，符合商業區整體

發展構想並提出具體明確之開發計畫及財務計畫者，得變更為商業區。

(2) 原有商業區實際發展面積已達原計畫面積之80%，剩餘商業區面積不足因應未來五年發展需要，得檢討增加。

(3) 一個街廓內具有非在商業區內不得經營之商業使用，且供商業使用之合法建築物基地面積合計已達該街廓面積 70%以上者，該街廓得變更為商業區。

(4) 夾雜於商業區內之其他使用分區零星土地，適於作為商業使用者，得變更為商業區，惟必需提供相當比例以上之土地作為公共設施或其他發展使用，以確保該區生活環境品質。

(5) 商業區已實際作公共設施使用者，得變更為公共設施用地。

3. 工業區

高雄市現有工業區劃設面積，已超出計畫年期民國 115 年之工業發展需求，本次通盤檢討之工業區檢討變更原則如下：

(1) 凡因都市發展結構之改變，工廠對於社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他土地使用分區，其變更為住宅區或商業區以配合鄰近社區整體發展者，需提供相當比例以上之土地，供公共設施用地或其他發展用地使用。

(2) 工業區經檢討不適作為工業使用者，得視周邊地區需求，變更為其他使用分區或用地。

(3) 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積 70%以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，或得依都市更新條例實施都市更新地區者，該街廓得變更檢討之。

(4) 爲配合中央或本市興建之重大建設計畫，得檢討變更工業區為其他特定專用區。

(5) 因應產業結構轉變，現有工業區得視具體可行之產業發展計畫及整體開發計畫，並經市府確認投資開發計畫及簽署投資意向書，得調整為其他使用分區或用地。

4. 農業區

農業區除了具備都市生態及農業生產的功能外，可視為都市養地之主要對象，儲備未來配合產業發展及轉型時可運用的資源，為都市整體發展預留緩衝空間。故本次通盤檢討之農業區檢討變更原則如下：

(1) 為配合重大經建計畫之推動或都市整體發展之需求，而需用農業區之土地時，得檢討變更為其他使用分區。

(2) 鄰近都市建成區或零碎細分、使用效益低之農業區，爲避免阻礙都市成長，並提高土地經濟利用效率，得檢討變更為其他使用分區。

(3) 具備隔離不相容、保護環境需求、國防需求等土地使用機能之農業區，不宜變更。

(4) 變更範圍內現有聚落建築密集者。

(5) 因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更者。

(6) 經目的事業主管機關同意興辦教育、文化、社會福利、醫療照顧服務、寺廟宗教、公用設施或公益設施等事業需要而變更者。

(7) 整體開發而變更者。

5. 申請變更為宗教專用區處理原則

(1) 適用對象：符合下列兩種宗教建築物類型之一者，得申請檢討變更為宗教專用區，未符合者則不予採納。另位於本市重大建設或整體開發地區者，不在此限。

A. 現存之宗教建築物申請人具備下列條件之一者：

(a) 領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之宗教團體。

(b) 未領有寺廟登記證，但於民國 91 年 9 月 30 日(內政部最後一次補辦寺廟登記證截止日)以前既存違規事實者且取得本府宗教目的事業主管機關同意變更函件之寺廟。

B. 新設或擴大設立之宗教建築物申請人應具備下列條件。但不得於保護區或公共設施用地申請變更：

(a) 領有合法宗教團體登記，並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件者。

(b) 興辦事業計畫經宗教目的事業主管機關同意者。

(2) 回饋原則及附帶條件規定：

A. 屬現存之宗教建築物，由農業區、保護區或公共設施用地檢討變更者，應自願捐贈變更面積之 30%之公共設施用地(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)；如確無適當土地可供劃設

，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。

B. 屬新設或擴大設立之宗教建築物，由農業區申請變更者，應自願捐贈變更面積30%作為公共設施用地,(包括基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地，該用地應考量區位合理性與供公眾使用之情況予以劃設，並以公園、綠地、廣場為優先)，如確無適當土地可供劃設，方得以代金方式繳交，該代金以繳納當期土地公告現值加四成計算。

C. 變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢、管理及維護費用，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

D. 經都委會審議同意變更者，應與本府簽訂協議書，並載明都市計畫發布實施一年內完成回饋附帶條件，未能於時限內完成者，其即失效，並於下次通盤檢討時依都市計畫法定程序變更恢復為原計畫分區。

三、公共設施用地檢討變更原則

(一) 機關用地及其他公民營事業用地

1. 未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。
2. 現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。
3. 未取得之公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
4. 原機關已遷移或閒置之營區得檢討變更為其他適當分區。

(二) 學校用地

1. 中小學用地部分：

(1) 主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第8條之1授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

(2) 檢討原則：

A. 依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不

超過 1.5 公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。

B. 服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。

C. 配合高齡少子女化趨勢及 12 年國教政策,學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地）。

2. 高中職及大專院校用地部分：

未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。

3. 已徵收且已開闢校地，學區重疊或已合併設校、遷校騰空之校地，經主管機關檢討評估後確定不需用並同意變更者，得檢討變更。優先補足當地不足公共設施或調整變更為其他分區，以增加土地活化利用。已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。

（三）體育場用地

體育場係區域性公共設施,應將本市各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模;服務範圍具重疊性者,應考量投資效益,取消較不具效益之公共設施;服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。

（四）公園、綠地、廣場

1. 未徵收之公園、綠地、廣場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。

2. 計畫區內有公有地者,優先以公有地取代劃設公園、綠地用地。

3. 依全市負擔回饋規定，變更後面積符合規定者，如公園達 0.5 公頃，優先以市地重劃辦理取得。

（五）道路用地

1. 依據道路功能分類，重新指認，主要計畫道路，原則上作為聯繫計畫區南北與東西端外圍各區之幹道，及計畫區內主要道路，予以指認為主要計畫道路。
2. 道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。
3. 計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理，有破壞文化資產之虞者，得檢討變更。
4. 整體開發地區周邊之道路用地，應配合整體開發地區道路系統及開發分配建築基地情形，例如部分配回較大建築基地地區，周邊地區之計畫道路如無留設必要者，應予檢討變更。
5. 參酌既成道路與計畫道路情形，若有需要適度配合現況調整計畫道路，應以不影響其他地主申請建築之權益為原則。
6. 配合土地使用分區之調整，修正或廢除不適宜之計畫道路。
7. 不影響現有住戶進出通行之權利且需符合公平原則。

（六）河道用地

1. 河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。
2. 至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。
3. 另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依內政部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。

（七）其他公共設施

配合各該公共設施目的事業主管機關之整體建設計畫、各該都市計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

（八）其他配合事項

各該目的事業主管機關依檢討變更原則評估後，應提出不需用之公共設施用地，並函詢土地所有權人變更意願，供各該都市

計畫通盤檢討辦理。

（九）經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍：

1. 以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以 50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

2. 本檢討可採跨區整體開發方式辦理。

3. 加強利用公有土地：

（1）已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。

（2）已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

4. 考量實際開發之可行性，倘經地政機關評估跨區整體開發不可行者，由本市都市計畫委員會審決，得依本計畫分區變更負擔比例原則規定辦理。

5. 特殊情形者得免依上開規定辦理整體開發，並應依本計畫分區變更負擔比例原則規定辦理：

（1）若原都市計畫（第一次）發布實施之住宅區或商業區或其他分區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為第一次發布都市計畫之土地使用分區者。

（2）配合現況或地籍分割調整、樁位疑義檢討，及畸零土地併鄰近分區變更者。

（3）其他特殊情形經本市都市計畫委員會審議通過者。

四、其他用地或使用分區

（一）其他主要計畫應檢討之土地使用分區或公共設施用地依都市計畫及其相關法令規定，視實際需要檢討之。

（二）其他主要計畫公共設施用地，應先經該用地之目的事業主管機關同意後，再予檢討變更。

（三）保存區之變更，如無影響其區內建物之使用及保存、維護古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀、傳統藝術、民俗與有關文物、

古物、自然景觀等機能，並經土地所有權人或相關權利關係人同意，無負擔回饋問題者，得檢討變更。

五、分區變更負擔比例規定

（一）由使用分區或公共設施用地變更為可建築用地，應捐贈部分土地供公共設施用地或可建築土地，其捐贈比例原則依下表規定辦理：

變更後計畫 原計畫	住宅區	商業區
公共設施用地	35%	40%
市場用地	30%	35%
其他分區	依相關審議規範辦理	

1. 相關審議規範未規定者由都市計畫委員會審決。
2. 若特殊之個案經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

（二）有下列情形之一者，其應捐贈土地得以繳納代金方式代替或捐贈鳳山都市計畫區內等值公共設施保留地方式辦理：

1. 變更範圍內屬合法建物之私有土地，其所有權人於變更範圍內別無其他土地可提供負擔，且全區土地足夠分配者。
2. 變更後全區土地面積足夠分配，其部分土地所有權人所有土地扣除負擔比例面積後，無法達可建築之最小面積者。
3. 其他特殊情況，經本市都市計畫委員會審議通過者。

（三）下列情形之一者免負擔：

1. 若原都市計畫（第一次）發布實施之住宅區或商業區或其他分區等曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，今再恢復變更為第一次發布都市計畫之土地使用分區者，則免負擔。
2. 都市計畫使用分區變更者，其土地屬高雄市市有土地者，則免負擔。
3. 特殊情況經都市計畫委員會審決免予回饋者，得免回饋。

（四）變更回饋代金及捐贈等值公共設施保留地之計算方式說明如下：

1. 第二項捐贈代金計算＝應捐贈之土地面積×土地價格，其中土地價格由主管機關委託一家不動產估價者查估，其執行方式由主管機關依相關規定辦理。
2. 捐贈鳳山都市計畫區內公共設施保留地，其等值部分參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條辦理。

六、主要計畫與細部計畫公共設施劃分原則

本次檢討針對主要計畫與細部計畫之機關用地以及兒童遊樂場

用地之劃設原則予以修訂，故修正後主要計畫與細部計畫之公共設施劃設原則如下表所示：

表 3-1：鳳山市各項公共設施劃分主要計畫與細部計畫原則

項目	劃設原則	分類		備註
		主要計畫	細部計畫	
兒、鄰兼兒、公兒	兒童遊樂場屬於地區性公共服務設施，故原則上應納入細部計畫內容，故面積規模達1公頃以上之兒童遊樂場，應予以變更為公園用地。		✓	
公園用地	原計畫並未針對公園區分層級為里鄰公園、社區公園等，故原則上予以納入細部計畫內容。惟面積規模達1公頃以上，且鄰接主要計畫道路，可及性程度高之公園，得列入主要計畫內容。	✓	✓	
學校用地	學校用地(文小、文中、文中小、文高)屬於都市必要性教育設施，依都市計畫法第十五條規定必須納入主要計畫內容。	✓		
停、廣兼停	停車場用地屬於地區性公共設施，原則上應納入細部計畫內容。惟面積規模達1公頃以上，且鄰接主要計畫道路者，其可及性高、服務區域較廣泛，並可減少路邊停車，提高主要計畫道路服務功能，因此予以納入主要計畫內容。	✓	✓	
運動場用地	運動場、體育場用地屬於較大面積規模之地區性或全市性公共設施，故應納入主要計畫內容。	✓		
機關用地	機關用地應視其服務對象、使用單位層級，予以劃分。中央機關所屬之單位、軍事機關、區公所、地政事務所等屬於全計畫區之服務設施，對都市運作、管理有重要功能，納入主要計畫，其餘歸於細部計畫內容。	✓	✓	
市場用地	市場用地為地區性服務設施，屬細部計畫內容，但批發市場屬全市性設施，依都市計畫法第十五條規定應納入主要計畫內容。	✓	✓	
廣場用地、人行廣場	廣場、人行廣場屬於地區開放空間，原則上應納入細部計畫內容；但鄰接主要計畫道路者，其可及性高，得與其他開放空間相連接，有助於生活品質提升，故納入主要計畫內容。	✓	✓	
加油站用地	加油站屬於都市能源設施，為維護居住生活品質、健全都市防災計畫，納入主要計畫內容。	✓		
變電所	變電所屬於都市能源設施，為維護居住生活品質、健全都市防災計畫，納入主要計畫內容。	✓		
瓦斯設施用地	瓦斯設施用地屬於都市能源設施，為維護居住生活品質、健全都市防災計畫，納入主要計畫內容。	✓		
液化天然氣開關站用地	液化天然氣開關站用地屬於都市能源設施，為維護居住生活品質、健全都市防災計畫，納入主要計畫內容。	✓		
公用事業	依公用事業特性劃分，如電力、自來水設施服務全計畫區之公用事業設施，則納入主要計畫。	✓	✓	

項目	劃設原則	分類		備註
		主要計畫	細部計畫	
污水處理廠	污水處理廠屬於全計畫區必要性服務設施，納入主要計畫內容。	✓		
河川、運河、水溝、河道用地、排水用地	河川、運河、水溝、河道、排水用地屬於都市水系系統，應配合全市整體規劃，納入主要計畫內容。	✓		
綠地、綠帶	綠地（帶）應依其功能劃分，除下列情形應納入主要計畫內容，其餘應納入細部計畫內容。 鄰接主要計畫道路，可及性高，得予其他開放空間相連接者。 市區環狀綠帶系統。 具有重要隔離、保護功能者，如鳳山溪、高速公路、鐵路兩側。	✓	✓	

七、發展強度指導原則

計畫區之發展強度應考量細部計畫住宅區及商業區劃設面積，以及考量計畫人口、建築型態、整體都市之發展模式，於細部計畫內容進行實質之檢討以及調整。

第四章 本次通盤檢討作業變更內容

本次通盤檢討變更內容係依據前開之發展現況分析、發展構想、檢討原則及主要計畫指導性原則，並採納部分人民或機關團體陳情意見內容等，共計 2 件變更案件，各變更案件之項目、內容與變更之理由詳見表 4-1 所示，變更位置詳圖 4-1 所示，另各變更案之變更面積統計表詳見表表 4-2，未指明變更或修正部分均應以原計畫內容為準。

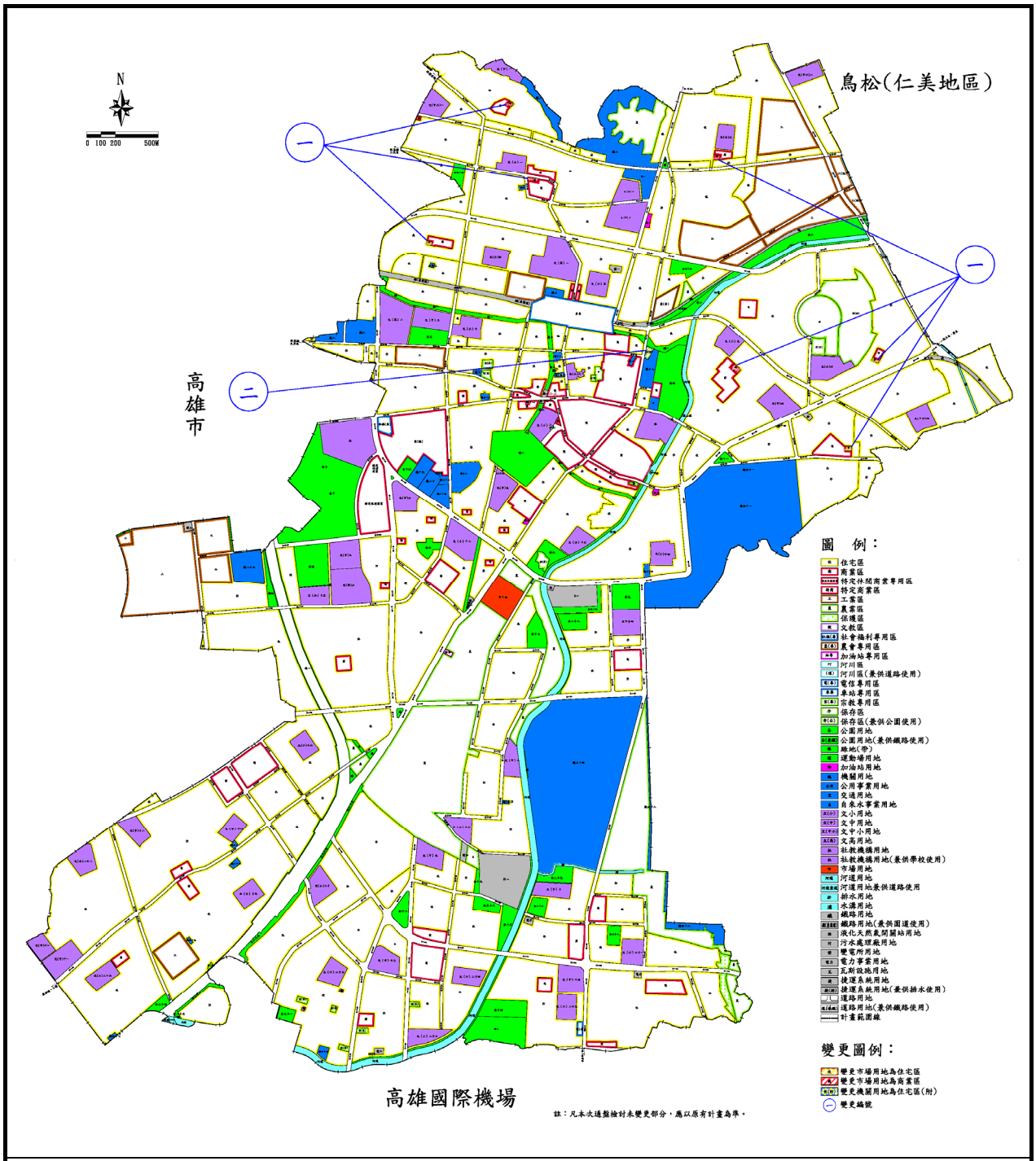

圖 4-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案變更內容示意圖

表 4-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案變更內容明細表

核定編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	附帶條件或說明	備註
			原計畫（公頃）	變更後計畫（公頃）			
一	六	計畫區內部分市場用地	「市三十二」市場用地（0.1428）	商業區（0.1428）	1. 本案計畫內容在原鳳山市都市計畫劃設為市場用地，在「變更鳳山都市計畫(第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」因用地取得困難、獎勵投資不易，且依鄰近分區使用變更，將市場用地變更為附帶條件商業區(變 72)。後於「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案」時由於土地細分嚴重在負擔公共設施之後不符開發經濟效益，為促進土地有效使用、維護所有權人權益，故回復為市場用地並鼓勵多目標使用(變 12)。 2. 因應主要計畫與細部計畫市場劃分之原則，非屬批發市場之用地歸為細部計畫之市場，故本案屬細部計畫之市場用地，配合周邊分區納入主要計畫之商業區、住宅區。		配合公開徵求意見期間人民團體陳情意見第 27 案。
			「市三十三」市場用地（0.1567）	商業區（0.1567）			
			「市三十四」市場用地（0.1890）	商業區（0.1890）			
			「市三十五」市場用地（0.1024）	住宅區（0.1024）			
			「市三十六」市場用地（0.2666）	商業區（0.2666）			
			「市三十七」市場用地（0.1193）	住宅區（0.1193）			
			「市三十八」市場用地（0.1525）	住宅區（0.1525）			
二	廿四	竹子腳段 1-46、1-53 地號	「機十七」機關用地（0.3552）	住宅區（附）（0.3552）	因鳳山醫院現已興建完成而同被劃為機關用地之部分地號已無徵收需求，考量產權為私有，為顧及土地所有權人權益，調整為住宅區，並依規定負擔公共設施。	附帶條件：於申請建築或變更使用執照時，應完成繳納代金或捐贈本計畫區內公共設施保留地之方式辦理，該捐贈之比例及代金繳納方式依本案檢討變更原則第五點規定辦理。	配合公開徵求意見期間人民團體陳情意見第 6、7、14 案。

註：1. 本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。
2. 凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

表 4-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案變更前後增減面積統計表

項目			鳳山都市計畫面積(公頃)	一	二	增減面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1278.9362	0.3742	0.3552	0.7294	1279.6656
		商業區	114.2175	0.7551		0.7551	114.9726
		特定休閒商業區	9.6155			0.0000	9.6155
		特定商業區	0.0960			0.0000	0.0960
		工業區	112.6700			0.0000	112.6700
		文教區	0.1177			0.0000	0.1177
		保存區	9.5308			0.0000	9.5308
		保存區(兼供公園使用)	15.0651			0.0000	15.0651
		農會專用區	2.3564			0.0000	2.3564
		加油站專用區	0.1979			0.0000	0.1979
		社會福利專用區	1.2046			0.0000	1.2046
		電信專用區	0.7187			0.0000	0.7187
		車站專用區	10.8220			0.0000	10.8220
		宗教專用區	3.4083			0.0000	3.4083
		小計	1558.9567	1.1293	0.3552	1.4845	1560.4412
	公共設施使用	文高用地	20.4910			0.0000	20.4910
		文中用地	46.1920			0.0000	46.1920
		文中小用地	10.9084			0.0000	10.9084
		文小用地	65.0444			0.0000	65.0444
		社教機構用地	9.9218			0.0000	9.9218
		社教機構用地兼供學校使用	4.3493			0.0000	4.3493
		公園用地	91.5983			0.0000	91.5983
		公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366			0.0000	1.2366
		運動場用地	18.2741			0.0000	18.2741
		綠地帶用地	20.3028			0.0000	20.3028
		機關用地	176.9544		-0.3552	-0.3552	176.5992
		市場用地(批)	4.9964			0.0000	4.9964
		市場用地	1.1293	-1.1293		-1.1293	0.0000
		瓦斯設施用地	4.7881			0.0000	4.7881
		液化天然氣開關站用地	0.1766			0.0000	0.1766
		污水處理廠用地	10.8592			0.0000	10.8592
		變電所用地	1.8888			0.0000	1.8888
		加油站用地	0.5677			0.0000	0.5677
		鐵路用地	3.1435			0.0000	3.1435
		鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735			0.0000	3.7735
		道路用地	243.3803			0.0000	243.3803
		道路用地(兼供鐵路使用)	0.5677			0.0000	0.5677
		電力事業用地	0.2254			0.0000	0.2254
		公用事業用地	0.1676			0.0000	0.1676
		捷運系統用地	2.0493			0.0000	2.0493
		捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037			0.0000	0.1037
		水溝用地	1.2191			0.0000	1.2191
		交通用地	0.5610			0.0000	0.5610
		自來水事業用地	0.1846			0.0000	0.1846
		小計	745.0549	-1.1293	-0.3552	-1.4845	743.5704
	合計		2304.0116	0.0000	0.0000	0.0000	2304.0116
非都市發展用地	農業區		136.3164			0.0000	136.3164
	保護區		2.3550			0.0000	2.3550
	河川區		0.0252			0.0000	0.0252
	排水用地		0.6449			0.0000	0.6449
	河道用地		32.0404			0.0000	32.0404
	河道用地兼供道路使用		0.1947			0.0000	0.1947
	河川區兼供道路使用		0.1993			0.0000	0.1993
	小計		171.7759	0.0000	0.0000	0.0000	171.7759
總計			2475.7875	0.0000	0.0000	0.0000	2475.7875

註：1.本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。
2.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

第五章　檢討後計畫內容

本次通盤檢討乃依據鳳山區都市發展趨勢，參酌相關機關人民陳情建議，並依內政部修正發布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所訂之各項檢討標準，對原都市計畫內容進行各項檢討作業。

第一節 計畫範圍、面積

本計畫範圍包括鳳山區全區都市計畫範圍，西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與鳥松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計 78 里，本次檢討後將鳳山區與原高雄市計畫區界範圍部分改以道路、河川等天然界線做為區界，檢討後面積 2,475.7875 公頃。

第二節 計畫年期、人口

一、計畫年期

以民國 115 年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為 404,000 人，居住密度約為每 164 人/公頃。

第三節 土地使用計畫

一、住宅區

本次通盤檢討後住宅區面積為 1279.6656 公頃。

二、商業區

通盤檢討後商業區面積 114.9726 公頃。

三、工業區

檢討後工業區面積為 112.67 公頃。

四、特定休閒商業專用區

於國泰路與自由路口劃設特定休閒商業專用區一處，面積 9.6155 公頃。

五、特定商業區

劃設一處特定商業區，面積 0.0960 公頃。

六、文教區

文教區面積為 0.1177 公頃。

七、保存區

保存區面積為 9.5308 公頃。

八、保存區(兼供公園使用)

保存區(兼供公園使用)面積為 15.0651 公頃。

九、農會專用區

本計畫區農會專用區共計一處，面積 2.3564 公頃。

十、加油站專用區

現況已開闢使用，故維持原計畫，面積 0.1979 公頃。

十一、農業區

本次檢討後農業區面積 136.3164 公頃。

十二、保護區

保護區位於本計畫區之東南側，位於大寮與小港之交界處，面積 2.355 公頃。

十三、社會福利專用區

劃設社會福利專用區一處，供慈濟功德會使用，面積計約 1.2046 公頃。

十四、電信專用區

劃設三處電信專用區供中華電信使用，面積計 0.7187 公頃。

十五、車站專用區

劃設一處車站專用區供台鐵站體相關設施使用，面積計 10.822 公頃。

十六、宗教專用區

宗教專用區面積為 3.4083 公頃。

十七、河川區

配合水利整治工程調整河川區面積為 0.0252 公頃。

十八、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用面積為 0.1993 公頃。

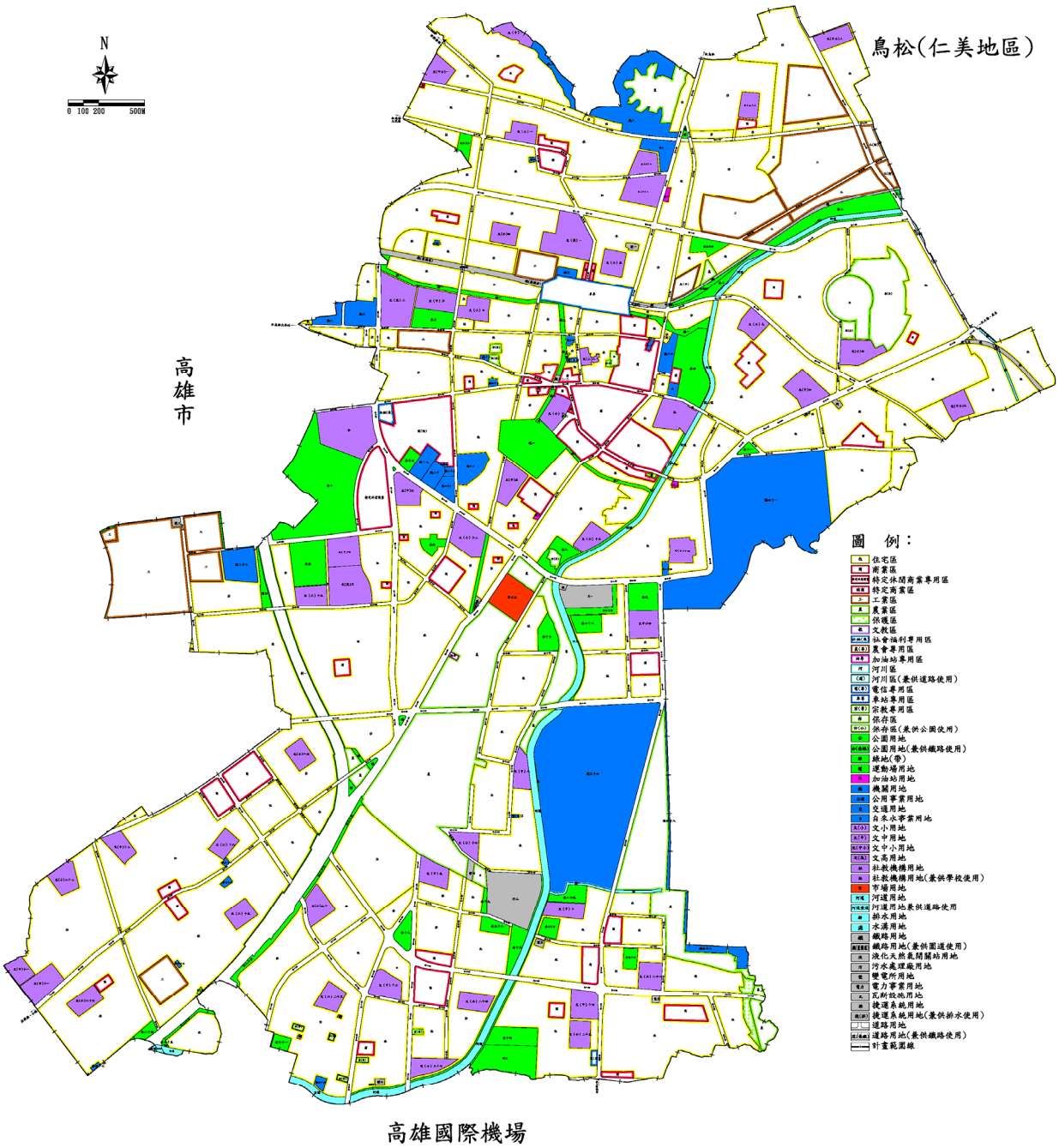

圖 5-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案通盤檢討後土地使用內容示意圖

表 5-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目			鳳山主要計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	百分比(%)	備註
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1278.9362	0.7294	1279.6656	51.69	
		商業區	114.2175	0.7551	114.9726	4.64	
		特定休閒商業區	9.6155	0.0000	9.6155	0.39	
		特定商業區	0.0960	0.0000	0.0960	0.00	
		工業區	112.6700	0.0000	112.67	4.55	
		文教區	0.1177	0.0000	0.1177	0.00	
		保存區	9.5308	0.0000	9.5308	0.38	
		保存區(兼供公園使用)	15.0651	0.0000	15.0651	0.61	
		農會專用區	2.3564	0.0000	2.3564	0.10	
		加油站專用區	0.1979	0.0000	0.1979	0.01	
		社會福利專用區	1.2046	0.0000	1.2046	0.05	
		電信專用區	0.7187	0.0000	0.7187	0.03	
		車站專用區	10.8220	0.0000	10.822	0.44	
		宗教專用區	3.4083	0.0000	3.4083	0.14	
		小計	1558.9567	1.4845	1560.4412	63.03	
	公共設施使用	文高用地	20.4910	0.0000	20.491	0.83	
		文中用地	46.1920	0.0000	46.192	1.87	
		文中小用地	10.9084	0.0000	10.9084	0.44	
		文小用地	65.0444	0.0000	65.0444	2.63	
		社教機構用地	9.9218	0.0000	9.9218	0.40	
		社教機構用地兼供學校使用	4.3493	0.0000	4.3493	0.18	
		公園用地	91.5983	0.0000	91.5983	3.70	
		公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366	0.0000	1.2366	0.05	
		運動場用地	18.2741	0.0000	18.2741	0.74	
		綠地(帶)用地	20.3028	0.0000	20.3028	0.82	
		機關用地	176.9544	-0.3552	176.5992	7.13	
		市場用地(批)	4.9964	0.0000	4.9964	0.20	
		市場用地	1.1293	-1.1293	0.0000	0.00	
		瓦斯設施用地	4.7881	0.0000	4.7881	0.19	
		液化天然氣開關站用地	0.1766	0.0000	0.1766	0.01	
		污水處理廠用地	10.8592	0.0000	10.8592	0.44	
		變電所用地	1.8888	0.0000	1.8888	0.08	
		加油站用地	0.5677	0.0000	0.5677	0.02	
		鐵路用地	3.1435	0.0000	3.1435	0.13	
		鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735	0.0000	3.7735	0.15	
		道路用地	243.3803	0.0000	243.3803	9.83	
		道路用地(兼供鐵路使用)	0.5677	0.0000	0.5677	0.02	
		電力事業用地	0.2254	0.0000	0.2254	0.01	

表 5-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案通盤檢討前後土地使用面積對照表(續)

項目			鳳山主要計畫面積(公頃)	增減面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	百分比(%)	備註
都市發展用地	公共設施使用	公用事業用地	0.1676	0.0000	0.1676	0.01	
		捷運系統用地	2.0493	0.0000	2.0493	0.08	
		捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037	0.0000	0.1037	0.00	
		水溝用地	1.2191	0.0000	1.2191	0.05	
		交通用地	0.5610	0.0000	0.561	0.02	
		自來水事業用地	0.1846	0.0000	0.1846	0.01	
		小計	745.0549	-1.4845	743.5704	30.03	
	合計		2304.0116	0.0000	2304.0116	93.06	
非都市發展用地	農業區		136.3164	0.0000	136.3164	5.51	
	保護區		2.3550	0.0000	2.355	0.10	
	河川區		0.0252	0.0000	0.0252	0.00	
	排水用地		0.6449	0.0000	0.6449	0.03	
	河道用地		32.0404	0.0000	32.0404	1.29	
	河道用地兼供道路使用		0.1947	0.0000	0.1947	0.01	
	河川區兼供道路使用		0.1993	0.0000	0.1993	0.01	
	小計		171.7759	0.0000	171.7759	6.94	
總計			2475.7875	0.0000	2475.7875	100.00	

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

第四節 公共設施計畫

一、公園用地

公園用地面積為 91.5983 公頃。

二、公園用地(兼供鐵路使用)

公園用地(兼供鐵路使用)，面積 1.2366 公頃。

三、學校用地

學校用地面計共計 142.6358 公頃。其中文小用地面積為 65.0444 公頃，文中用地為 46.192 公頃，文中小用地為 10.9084 公頃，文高用地為 20.491 公頃。

四、運動場用地

計畫區內共劃設兩處運動場用地，其中一處(運一)現況已開闢，面積共計 18.2741 公頃。

五、綠地帶用地

綠地帶用地，面積計約 20.3028 公頃。

六、機關用地

機關用地面積總計約為 176.5992 公頃。

七、市場用地

一處批發市場用地，面積為 4.9964 公頃。

八、瓦斯設施用地

瓦斯設施用地共二處，現已開闢，故維持原計畫，面積計約 4.7881 公頃。

九、液化天然氣開關站用地

本計畫區共計一處，現已開闢使用，故維持原計畫，面積計約 0.1766 公頃。

十、污水處理廠

劃設污水處理廠用地二處，面積計約 10.8592 公頃。

十一、變電所用地

原計畫劃設變電所用地六處，面積合計 1.8888 公頃，本次通檢作業仍維持原計畫。

十二、加油站用地

三處加油站用地皆已開闢使用，故維持原計畫，面積 0.5677 公頃。

十三、公用事業用地

劃設公用事業用地二處，面積合計 0.1676 公頃

十四、水溝用地

劃設水溝用地一處，面積計約 1.2191 公頃。

十五、河道用地

現行計畫劃設河道用地，面積計約 32.0404 公頃。

十六、排水用地

配合捷運大寮主機廠排水與鳳山溪排水系統山仔頂排水功能銜接，劃設排水用地一處，面積 0.6449 公頃。

十七、社教機構用地

配合衛武營藝術文化中心興建計畫，劃設社教機構用地面積9.9218公頃。

十八、社教機構用地兼供學校使用

配合大東文化藝術中心興建計畫，劃設社教機構用地兼供學校使用，面積4.3493公頃。

十九、捷運系統用地

本計畫捷運系統用地共計2.0493公頃。

二十、捷運系統用地(兼供排水使用)

劃設一處捷運系統用地(兼供排水使用)，面積計約0.1037公頃。

二十一、電力事業用地

劃設一處電力事業用地，面積計約0.2254公頃。

二十二、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)

縱貫鐵路沿經本計畫區之軌道用地，劃設為鐵路用地，面積計約3.1435公頃。

配合鐵路地下化延伸鳳山計畫，地下化路權線部分劃設為鐵路用地(兼供園道使用)，面積計約3.7735公頃。

二十三、道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)

本計畫區道路用地面積為 243.3803 公頃。道路用地(兼供鐵路使用)面積為0.5677公頃。

二十四、交通用地

交通用地面積為0.561公頃。

二十五、自來水事業用地

自來水事業用地面積為0.1846公頃。

二十六、河道用地兼供道路使用

河道用地兼供道路使用面積約0.1947公頃。

表 5-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案公共設施用地明細表

項目	編號	面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積(公頃)	備註
文高用地	文高一	7.1754	0.0000	7.1754	
	文高二	6.8251	0.0000	6.8251	
	文高三	6.4905	0.0000	6.4905	
	小計	20.4910	0.0000	20.4910	
文中用地	文中一	1.9084	0.0000	1.9084	
	文中二	4.6172	0.0000	4.6172	
	文中三	3.4180	0.0000	3.4180	
	文中四	3.8328	0.0000	3.8328	
	文中五	3.2504	0.0000	3.2504	
	文中六	2.8856	0.0000	2.8856	
	文中七	4.0300	0.0000	4.0300	
	文中八	2.3231	0.0000	2.3231	
	文中九	2.8632	0.0000	2.8632	
	文中十	2.5104	0.0000	2.5104	
	文中十一	5.8225	0.0000	5.8225	
	文中十二	2.3998	0.0000	2.3998	
	文中十三	3.0516	0.0000	3.0516	
	文中十四	3.2790	0.0000	3.2790	
	小計	46.1920	0.0000	46.1920	
文中小用地	文中小一	2.4583	0.0000	2.4583	
	文中小二	2.4999	0.0000	2.4999	
	文中小三	2.5000	0.0000	2.5000	
	文中小四	3.4502	0.0000	3.4502	
	小計	10.9084	0.0000	10.9084	
文小用地	文小一	2.2406	0.0000	2.2406	
	文小二	2.2716	0.0000	2.2716	
	文小三	2.0746	0.0000	2.0746	
	文小四	2.2287	0.0000	2.2287	
	文小五	2.3380	0.0000	2.3380	
	文小六	3.7129	0.0000	3.7129	
	文小七	2.7092	0.0000	2.7092	
	文小八	0.9201	0.0000	0.9201	
	文小九	2.3554	0.0000	2.3554	
	文小十	2.7469	0.0000	2.7469	
	文小十二	4.3163	0.0000	4.3163	
	文小十三	2.4429	0.0000	2.4429	
	文小十四	2.6831	0.0000	2.6831	
	文小十五	2.5862	0.0000	2.5862	
	文小十六	2.2869	0.0000	2.2869	
	文小十七	2.1774	0.0000	2.1774	
	文小十八	2.0399	0.0000	2.0399	
	文小十九	2.3551	0.0000	2.3551	
	文小二十	3.0271	0.0000	3.0271	

表 5-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案公共設施用地明細表(續 1)

項目	編號	面積（公頃）	增減面積（公頃）	通盤檢討後面積(公頃)	備註
文小用地	文小二十一	2.6834	0.0000	2.6834	
	文小二十二	2.7796	0.0000	2.7796	
	文小二十三	2.4040	0.0000	2.4040	
	文小二十四	2.4305	0.0000	2.4305	
	文小二十五	2.3848	0.0000	2.3848	
	文小二十六	2.4044	0.0000	2.4044	
	文小二十七	2.4448	0.0000	2.4448	
	小計	65.0444	0.0000	65.0444	
社教機構用地	社	9.9218	0.0000	9.9218	
社教機構用地兼供學校使用	社	4.3493	0.0000	4.3493	
公園用地	公二	9.4050	0.0000	9.4050	
	公三	3.1883	0.0000	3.1883	
	公四	8.6731	0.0000	8.6731	
	公五	6.5268	0.0000	6.5268	
	公六	1.3812	0.0000	1.3812	
	公八	2.5522	0.0000	2.5522	
	公九	3.4589	0.0000	3.4589	
	公十	24.0333	0.0000	24.0333	
	公十一	0.6158	0.0000	0.6158	
	公十二	1.9306	0.0000	1.9306	
	公十三	2.3677	0.0000	2.3677	
	公十四	3.7364	0.0000	3.7364	
	公十六	1.1568	0.0000	1.1568	
	公十七	2.5654	0.0000	2.5654	
	公十九	0.4995	0.0000	0.4995	
	公二十四	0.9712	0.0000	0.9712	
	公二十五	0.1138	0.0000	0.1138	
	公二十六	4.0827	0.0000	4.0827	
	公二十八	2.1032	0.0000	2.1032	
	公二十九	2.0328	0.0000	2.0328	
	公三十一	1.0075	0.0000	1.0075	
	公三十二	1.5513	0.0000	1.5513	
	公三十三	1.1585	0.0000	1.1585	
	公三十四	1.9043	0.0000	1.9043	
	公三十五	1.8826	0.0000	1.8826	
	公三十六	1.4639	0.0000	1.4639	
	公三十七	1.2355	0.0000	1.2355	
	小計	91.5983	0.0000	91.5983	
公園用地(兼供鐵路使用)	公(兼鐵)	1.2366	0.0000	1.2366	
運動場用地	運一	11.2230	0.0000	11.2230	
	運三	7.0511	0.0000	7.0511	
	小計	18.2741	0.0000	18.2741	

表 5-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案公共設施用地明細表(續 2)

項目	編號	面積(公頃)	增減面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	備註
綠帶用地	綠一	4.7616	0.0000	4.7616	
	綠二	1.2189	0.0000	1.2189	
	綠三	2.0988	0.0000	2.0988	
	綠四	1.2937	0.0000	1.2937	
	綠	10.9298	0.0000	10.9298	
	小計	20.3028	0.0000	20.3028	
機關用地	機二	17.4729	0.0000	17.4729	
	機四	0.1515	0.0000	0.1515	
	機六	0.7060	0.0000	0.7060	
	機八	4.8028	0.0000	4.8028	
	機十一	0.1918	0.0000	0.1918	
	機十二	3.3644	0.0000	3.3644	
	機十三	3.3568	0.0000	3.3568	
	機十七	2.4189	-0.3552	2.0637	變二
	機十九	2.0293	0.0000	2.0293	
	機二十	1.6038	0.0000	1.6038	
	機二十二	0.3839	0.0000	0.3839	
	機二十三	1.5294	0.0000	1.5294	
	機二十四	0.3845	0.0000	0.3845	
	機二十七	4.6199	0.0000	4.6199	
	機三十一	0.1647	0.0000	0.1647	
	機三十二	0.3054	0.0000	0.3054	
	機三十四	72.5663	0.0000	72.5663	
	機四十一	58.3609	0.0000	58.3609	
	機四十三	0.3085	0.0000	0.3085	
	機四十五	0.1130	0.0000	0.1130	
	機四十六	0.5513	0.0000	0.5513	
	機四十七	0.1604	0.0000	0.1604	
	機四十八	4.4079	0.0000	4.4079	
	小計	176.9544	-0.3552	176.5992	
市場用地	市十五(批)	4.9964	0.0000	4.9964	
	市三十二	0.1428	-0.1428	0	變一
	市三十三	0.1567	-0.1567	0	變一
	市三十四	0.1890	-0.1890	0	變一
	市三十五	0.1024	-0.1024	0	變一
	市三十六	0.2666	-0.2666	0	變一
	市三十七	0.1193	-0.1193	0	變一
	市三十八	0.1525	-0.1525	0	變一
	小計	6.1257	-1.1293	4.9964	
瓦斯設施用地	瓦一	4.7639	0.0000	4.7639	
	瓦二	0.0242	0.0000	0.0242	

表 5-2：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案公共設施用地明細表(續 3)

項目	編號	面積(公頃)	增減面積(公頃)	通盤檢討後面積(公頃)	備註
瓦斯設施用地	小計	4.7881	0.0000	4.7881	
液化天然氣開關站用地	液	0.1766	0.0000	0.1766	
污水處理廠用地	污一	0.0354	0.0000	0.0354	
	污二	10.8238	0.0000	10.8238	
	小計	10.8592	0.0000	10.8592	
變電所用地	變一	0.3529	0.0000	0.3529	
	變二	0.1523	0.0000	0.1523	
	變三	0.3199	0.0000	0.3199	
	變四	0.5056	0.0000	0.5056	
	變五	0.2743	0.0000	0.2743	
	變六	0.2838	0.0000	0.2838	
	小計	1.8888	0.0000	1.8888	
加油站用地	油一	0.2759	0.0000	0.2759	
	油二	0.1687	0.0000	0.1687	
	油三	0.1231	0.0000	0.1231	
	小計	0.5677	0.0000	0.5677	
鐵路用地	鐵	3.1435	0.0000	3.1435	
鐵路用地(兼供園道使用)	鐵(兼園道)	3.7735	0.0000	3.7735	
道路用地	道	243.3803	0.0000	243.3803	
道路用地(兼供鐵路使用)	道(兼鐵)	0.5677	0.0000	0.5677	
電力事業用地	電力	0.2254	0.0000	0.2254	
公用事業用地	公用三	0.1000	0.0000	0.1000	
	公用四	0.0676	0.0000	0.0676	
	小計	0.1676	0.0000	0.0000	
捷運系統用地	捷	1.6777	0.0000	1.6777	
	捷十二	0.0318	0.0000	0.0318	
	捷十二-一	0.0671	0.0000	0.0671	
	捷十二-二	0.1552	0.0000	0.1552	
	捷十四	0.0545	0.0000	0.0545	
	捷十五	0.0630	0.0000	0.0630	
	小計	2.0493	0.0000	2.0493	
捷運系統用地(兼供排水使用)	捷(排水)	0.1037	0.0000	0.1037	
水溝用地	溝	1.2191	0.0000	1.2191	
交通用地	交	0.561	0.0000	0.5610	
自來水事業用地	自一	0.1846	0.0000	0.1846	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第五節 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。道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、捷運系統用地、捷運系統用地兼供排水使用面積計約為 252.4503 公頃，計畫區道路系統編號、寬度、長度詳見表 5-3。

本次計畫區之交通運輸計畫，茲分為鐵路系統、道路系統與捷運系統等三項分別說明如下。

一、鐵路系統

縱貫鐵路屏東線通過本市，於市區設有鳳山站，並劃設有鐵路用地面積 3.1435 公頃。

二、道路系統

將鳳山區整個道路系統分為：高速公路與一般道路系統兩種。

(一) 高速公路：分國道一號及東西向快速道路。

1. 國道一號高速公路

國道中山高速公路行經本市之西側，自衛武營開始穿越本區並設置有交流道。

2. 東西向快速道路(台 88 線高雄-潮州線)

高雄-潮州線快速公路以鳳山五甲涵洞為起點，向東經過大坪頂特定區、大寮、大坪頂以東地區，連接屏東萬大大橋後經萬丹鄉下蚶、台 27 號省道，189 號縣道連接南二高交流道。為配合快速公路路線用地需求及匝道設置，劃設道路用地(供快速公路使用)。

3. 一般道路系統：

依服務功能界定為聯外道路、市區道路系統二種說明之，詳見表 5-3。

(1) 聯外道路系統：負擔計畫區與鄰近鄉鎮市往來交通功能。

A. 一-1-40M：以疏導高雄市、屏東之穿越性交通為主，屬台一號省道。

B. 一-4-30M：為本計畫區鄰接高雄市苓雅區之聯絡道路，並銜接了一-一號與一-三號道路。

C. 一-2-40M：為計畫區與大寮鄉、屏東市之聯絡道路。

D. 一-6-30M：為計畫區五甲地區與大寮、小港地區之聯絡道路。

E. 一-7-25M：為計畫區、大寮通往鳥松、仁武之聯絡道路。

F. 一-8-20M：連繫中正交流道，為高雄市、計畫區的主要聯絡道路。

G. 一-三-20M：為計畫區市中心及五甲地區往小港地區之聯絡道路。

(2) 市區道路系統：負擔市區內交通運輸功能，以連繫各個鄰里單元。

A. 東西向道路：以二-22-20M(中山西路)、二-34-15M(光復路)、一-8-20M(光遠路)、一-9-30 公尺(瑞隆東路)、二-18-20M(新富路)與二-35-15M(鳳仁路)為主。

B. 南北向道路：二-18-20M(青年路)、一-3-40M(五甲路)、二-1-40M(南京路)為主。

(二) 捷運系統

配合高雄都會區大眾捷運系統橘線用地需求，劃設捷運系統用地 2.0493 公頃。

表 5-3：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案計畫道路編號明細表

編號	寬度(M)	長度(M)	說明
特一	70	1530	高速公路
一-1	40	3375	建國路
一-2	40	5430	國泰路－經武路－中山東路
一-3	20、30、40	7370	五甲一路、經武路－維新路－五甲一路、五甲二路－五甲三路
一-4	30	705	澄清路
一-5	25、33	1295	鳳頂路
一-6	30	1680	南華一路－過埤路
一-7	25	1680	鳳松路
一-8	20	3060	自由路－光遠路－光遠東路
一-9	30、40	3786	凱旋路、瑞隆東路－保泰路、油管路
一-10	20	1273	五權路
二-1	40	1815	南京路
二-2	30	2424	鳳仁路 110 巷－264 巷－埤北路
二-3	34	130	府前路
二-4	25-28	1680	博愛路
二-5	20、30	1732	武慶二路－鳳南路
二-6	20、30	1340	鳳南一路、寶陽路
二-7	30	1000	和成路
二-8	30	1172	保華二路
二-9	20	1391	保雅路
二-10	30	810	紅毛港路
二-11	20、25	1490	中崙一路－中崙三路
二-12	25	2000	凱旋路－中崙二路－中崙四路
二-13	25	280	中崙一路
二-14	25	490	誠平路
二-15	25	750	誠義路
二-16	25	350	高鳳一路
二-17	25	680	自新富路至國泰路
二-18	20	5535	青年路－新富路
二-19	20	2991	文山路－文龍路
二-20	20	1980	文衡路
二-21	20	1020	八德路
二-22	18、20	1086	中山西路
二-23	20	540	曹公路
二-24	20	420	黃埔路
二-25	20	290	仁愛路
二-26	20	1200	鳳林路
二-27	20	636	凱旋路
二-28	20	930	南華路－南榮路－善美路
二-29	20	1280	保南一路-保南二路
二-30	20	480	過勇路
二-31	15	765	中崙五路
二-32	20	1320	自強一路－自強二路
二-33	20	100	保生路
二-34	15	2270	光復路
二-35	15	1100	鳳仁路
二-36	15	1245	勝利路
二-37	15	1200	中山路
二-38	15、30	1250	輜汽路
二-39	15	1350	南華路
二-40	15	680	中山東路 192 巷
二-41	15	275	田中路

第六章 實施進度與經費

本計畫範圍內公共設施用地之實施進度及經費詳見「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」，本階段(第三階段)核定之變更內容無涉及計畫範圍內尚未開闢、取得之公共設施用地，故本階段無編列實施進度及經費表。

變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案計畫書

辦理機關：高雄市政府　中華民國108年1月