

擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段34-8等地號)、續四、續五、續六案)計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 108 年 6 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	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)	
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. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)：自民國 103 年 11 月 13 日起至 103 年 12 月 15 日止，並刊登於 103 年 11 月 13 日、103 年 11 月 14 日、103 年 11 月 15 日臺灣導報及 103 年 11 月 13 日、103 年 11 月 14 日、103 年 11 月 17 日中國時報。 2. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)：自民國 106 年 3 月 8 日起至 106 年 4 月 7 日止，並刊登於 106 年 3 月 8 日、106 年 3 月 9 日、106 年 3 月 10 日台灣新生報、聯合報。 3. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)：自民國 107 年 4 月 10 日起至 107 年 5 月 11 日止，並刊登於 107 年 4 月 10 日、107 年 4 月 11 日、107 年 4 月 12 日中國時報、台灣導報。
	說 明 會	1. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)：民國 103 年 12 月 4 日於鳳山區公所 4 樓禮堂召開說明會。 2. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)：民國 106 年 3 月 24 日於鳳山區公所 4 樓會議室召開說明會。 3. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)：民國 107 年 4 月 30 日於鳳山區公所 4 樓多媒體簡報室召開說明會。
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. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)：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. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第二、三階段)：民國 105 年 11 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 57 次會議審議通過。 3. 鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)：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、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。

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	1-2
第二章 現行計畫概述	2-1
第一節 辦理歷程	2-1
第二節 現行都市計畫內容概述	2-6
第三章 檢討變更原則	3-1
第四章 實質檢討變更內容	4-1
第五章 檢討後實質計畫	5-1
第一節 計畫年期、人口及面積	5-1
第二節 土地使用計畫	5-1
第三節 公共設施計畫	5-6
第四節 交通系統計畫	5-17
第六章 事業及財務計畫	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 57 次會議紀議

附件三、高雄市都市計畫委員會第 65 次會議紀議

附件四、高雄市都市計畫委員會第 71 次會議紀議

附件五、變更案第一案(續一案)協議書

附件六、變更案第二案(續四案)協議書

圖 目 錄

圖 1-1：鳳山主要計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1：鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)歷次變更案件分布位置示意圖	2-2
圖 2-2：鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)歷次變更案件分布位置示意圖	2-5
圖 2-3：現行計畫內容示意圖	2-8
圖 3-1：市場用地檢討流程示意圖	3-4
圖 4-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)變更內容示意圖	4-5
圖 5-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)變更後內容示意圖	5-3

表 目 錄

表 2-1：鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)歷次發佈實施案件一覽表-----	2-1
表 2-2：鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)歷次發佈實施案件一覽表-----	2-3
表 2-3：鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)歷次變更案件面積增減表地使用 面積統計表-----	2-4
表 2-4：現行計畫土地使用面積統計表-----	2-9
表 4-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)變更內容明細表-----	4-1
表 4-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)變更面積統計表-----	4-6
表 5-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)通盤檢討前後土地使用面積統計表-----	5-4
表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)公共設施用地明細表-----	5-8
表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應 辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案) 道路系統編號明細表-----	5-19
表 6-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段) (後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、 續五、續六案)事業及財務計畫表-----	6-1

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，其後依都市計畫法第 26 條內容規定辦理第三次通盤檢討作業。

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致具體共識者，影響民眾權益甚鉅，故針對已具具體決議部分提請高雄市都市計畫委員會第 50 次會議審議，以分階段審議及核定辦理，其第一階段細部計畫核定案件業於民國 105 年 5 月 6 日發布實施，第二階段細部計畫核定案件業於民國 106 年 3 月 6 日發布實施，第三階段細部計畫核定案件業於民國 106 年 5 月 4 日發布實施，第四階段細部計畫核定案件業於民國 107 年 12 月 24 日發布實施。

本次變更案續一案經高雄市都市計畫委員會第 57 次會議通過，變更案續四案經高雄市都市計畫委員會第 50 次會議通過，惟因案情涉與土地所有權人簽訂協議書，故俟協議書簽訂完成後，續予辦理核定案件。變更案續五案及續六案經高雄市都市計畫委員會第 65、71 次會議通過，因案情涉及主要計畫，配合變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案業於民國 108 年 6 月 4 日發布實施在案，故得納入本次發布實施案件。

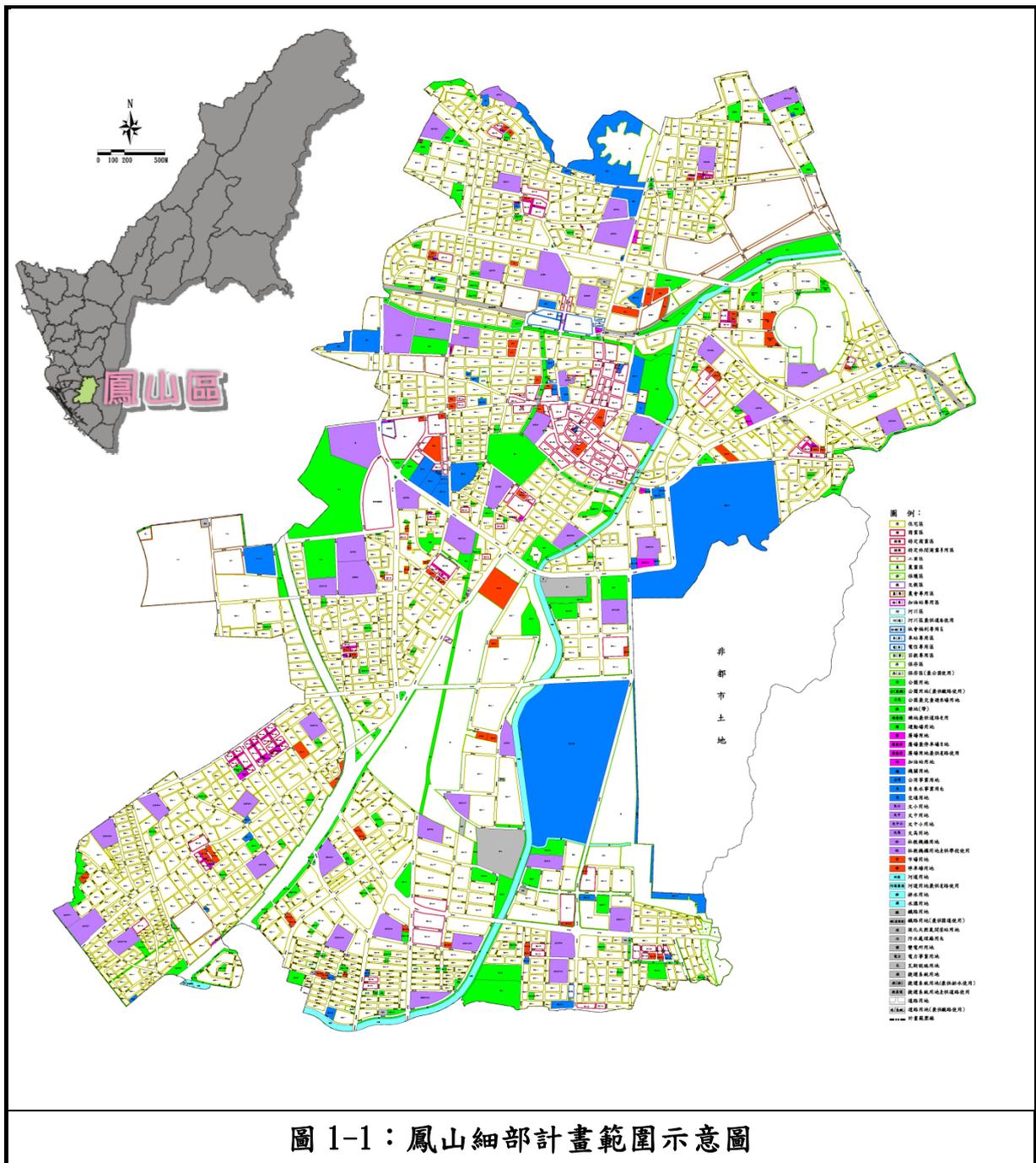
第二節 計畫區位及範圍

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，北側與烏松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計 78 里，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。



第二章 現行計畫概述

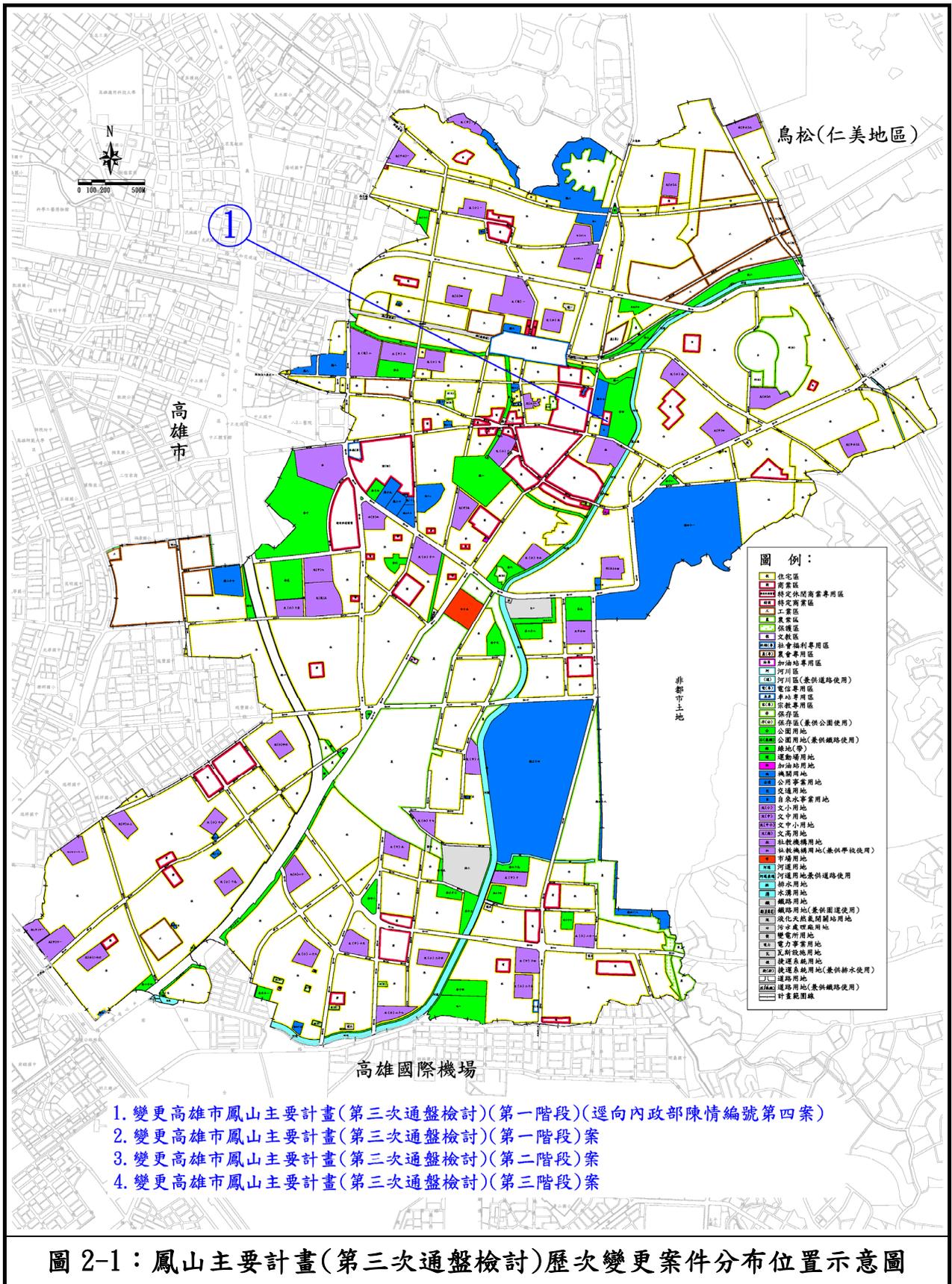
第一節 辦理歷程

一、主要計畫辦理歷程

「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案」於93年6月發布實施，迄今陸續發佈個案變更案件共計26案，變更內容業已於「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」彙整。鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)第一階段至第三階段內容已發布實施。歷次發佈實施案件如表2-1。

表 2-1：鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)歷次發佈實施案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
1	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四案)	107.01.10
2	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	107.02.03
3	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	107.09.07
4	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	108.06.04



二、細部計畫辦理歷程

原「鳳山都市計畫」於民國 38 年 8 月 15 日第一次發布實施，主要規劃公共設施用地。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 月發布實施第一次通盤檢討。鳳山辦理第二次通盤檢討時合併高雄臨海特定區計畫(台灣省部份)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部份)一併辦理通盤檢討，並都市計畫法規定劃分出主要計畫與細部計畫，主要計畫於 93 年 6 月發布實施，細部計畫於 94 年 11 月發布實施。

迄今陸續發布個案變更案件共計 25 案，變更內容業已於「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)」彙整，鳳山細部要計畫(第三次通盤檢討)第一階段至第四階段內容已發布實施，歷次發佈實施案件如表 2-2。

表 2-2：鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)歷次發佈實施案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
1	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)計畫書	105.05.07
2	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)計畫書	106.03.07
3	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第三階段)(屬第二階段再續辦公開展覽案)計畫書	106.05.05
4	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)計畫書	107.12.25
5	擬定高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第 4 案)	108.01.08

資料來源：本計畫整理。

表 2-3：鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)歷次變更案件面積增減表地使用
面積統計表

項目		現行計畫面積(公頃)	細-5	合計
土地 使用 分區	住宅區	1002.0034		1002.0034
	商業區	89.8788	0.6311	90.5099
	特定商業區	0.0965		0.0965
	工業區	112.0987		112.0987
	文教區	0.8212	-0.7012	0.1200
	保存區	9.5301		9.5301
	保存區(兼供公園使用)	16.1525		16.1525
	農會專用區	2.2888		2.2888
	加油站專用區	0.1979		0.1979
	特定休閒商業專用區	9.6155		9.6155
	社會福利專用區	1.0545		1.0545
	電信專用區	0.7187		0.7187
	車站專用區	5.8645		5.8645
	宗教專用區	3.3197		3.3197
	小計	1253.6408	-0.0701	1253.5707
都市 發展 用地	文高用地	20.4918		20.4918
	文中用地	46.1919		46.1919
	文中小用地	10.8177		10.8177
	文小用地	65.0085		65.0085
	社教機構用地	9.9218		9.9218
	社教機構用地兼供學校使用	4.3493		4.3493
	公園用地	102.0194	0.0701	102.0895
	公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366		1.2366
	綠地帶用地	28.9462		28.9462
	綠地兼供道路使用	0.4334		0.4334
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	27.8197		27.8197
	運動場用地	18.2735		18.2735
	廣場用地	0.6277		0.6277
	廣場兼停車場用地	2.6465		2.6465
	廣場用地兼供道路使用	2.9796		2.9796
	停車場用地	9.0219		9.0219
	市場用地	18.4998		18.4998
	機關用地	182.9544		182.9544
	變電所用地	1.8872		1.8872
	污水處理廠用地	10.8592		10.8592
	加油站用地	0.5676		0.5676
	鐵路用地	3.2288		3.2288
	鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735		3.7735
	道路用地(含人行步道用地)	472.0231		472.0231
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.3647		0.3647
	捷運系統用地	2.0483		2.0483
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0011		0.0011
	捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037		0.1037
	公用事業用地	0.2676		0.2676
	電力事業用地	0.2254		0.2254
	瓦斯設施用地	4.7881		4.7881
	液化天然氣開關站用地	0.1766		0.1766
	自來水事業用地	0.1846		0.1846
水溝用地	1.2191		1.2191	
交通用地	0.5610		0.5610	
小計	1054.5193	0.0701	1054.5894	
合計	2308.1601	0.0000	2308.1601	
非 都市 發展 用地	農業區	132.3084		132.3084
	保護區	2.3550		2.3550
	河川區	0.0252		0.0252
	河川區兼供道路使用	0.1993		0.1993
	河川用地	0.0000		0
	運河	0.0000		0
	河道用地	31.9381		31.9381
	河道兼供道路使用	0.1947		0.1947
	排水用地	0.6067		0.6067
小計	167.6274		167.6274	
總計	2475.7875	0.0000	2475.7875	

註：1. 表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。2. 擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)業於 107 年 12 月 25 日發佈實施，檢討後面積已將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四案)納入彙整，然擬定高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第 4 案)於 108 年 1 月 8 日發佈實施在案，故本階段細部計畫面積應以前述發佈時施之細部計畫面積之變更納入為現行計畫面積彙整。

第二節 現行都市計畫內容概述

現行之都市計畫內容詳前乙節所述，依據民國 107 年 12 月 24 日公告發布實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)」及民國 108 年 01 月 08 日公告發布實施擬定高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)(配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第 4 案)彙整。以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫年期

配合主要計畫調整為民國 115 年。

二、計畫人口與居住密度

配合主要計畫調整為 404,000 人，居住密度約每公頃 164 人。

三、計畫面積：2475.7875 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 2-4、圖 2-3 所示。

五、公共設施

本計畫範圍劃設有機關用地、學校(文高、文中、文中小、文小)、社教機構用地、社教機構(兼供學校使用)、公園、公園用地(兼供鐵路使用)、綠地帶用地、綠地(兼供道路使用)、鄰里性公園兼兒童遊樂場用地、運動場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地(兼供道路使用)、停車場用地、市場用地、變電所用地、污水處理廠用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、道路用地(含人行步道用地)、道路用地(兼供鐵路使用)、捷運系統用地、捷運系統用地(兼供道路使用)、捷運系統用地(兼供排水使用)、公用事業用地、電力事業用地、瓦斯設施用地、液化天然氣開關站用地、水溝用地等公共設施用地。

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。

- 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、大寮通往烏松、仁武之聯絡道路。
- F. 一-9-20M：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：以四-6-20M(中山西路)、五-11-15M(光復路)、四-12-20M(光遠路)、三-6-30M(瑞隆東路)、四-1-20M(新富路)與四-15-15M(鳳仁路)為主。
- B. 南北向道路：二-19-20M(青年路)、一-3-40M(五甲路)、二-1-40M(南京路)為主。

表 2-4：現行計畫土地使用面積統計表

項目		現行計畫面積(公頃)	佔計畫面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	1002.0034	40.47%	
	商業區	90.5099	3.66%	
	特定商業區	0.0965	0.00%	
	工業區	112.0987	4.53%	
	文教區	0.12	0.00%	
	保存區	9.5301	0.38%	
	保存區(兼供公園使用)	16.1525	0.65%	
	農會專用區	2.2888	0.09%	
	加油站專用區	0.1979	0.01%	
	特定休閒商業專用區	9.6155	0.39%	
	社會福利專用區	1.0545	0.04%	
	電信專用區	0.7187	0.03%	
	車站專用區	5.8645	0.24%	
	宗教專用區	3.3197	0.13%	
	小計	1253.5707	50.63%	
	都市 發展 用地	文高用地	20.4918	0.83%
		文中用地	46.1919	1.87%
		文中小用地	10.8177	0.44%
文小用地		65.0085	2.63%	
社教機構用地		9.9218	0.40%	
社教機構用地兼供學校使用		4.3493	0.18%	
公園用地		102.0895	4.12%	
公園用地(兼供鐵路使用)		1.2366	0.05%	
綠地帶用地		28.9462	1.17%	
綠地兼供道路使用		0.4334	0.02%	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		27.8197	1.12%	
運動場用地		18.2735	0.74%	
廣場用地		0.6277	0.03%	
廣場兼停車場用地		2.6465	0.11%	
廣場用地兼供道路使用		2.9796	0.12%	
停車場用地		9.0219	0.36%	
市場用地		18.4998	0.75%	
機關用地		182.9544	7.39%	
變電所用地		1.8872	0.08%	
污水處理廠用地		10.8592	0.44%	
加油站用地		0.5676	0.02%	
鐵路用地		3.2288	0.13%	
鐵路用地(兼供園道使用)		3.7735	0.15%	
道路用地(含人行步道用地)		472.0231	19.07%	
道路用地(兼供鐵路使用)		0.3647	0.01%	
捷運系統用地		2.0483	0.08%	
捷運系統用地兼供道路使用		0.0011	0.00%	
捷運系統用地(兼供排水使用)		0.1037	0.00%	
公用事業用地		0.2676	0.01%	
電力事業用地		0.2254	0.01%	
瓦斯設施用地		4.7881	0.19%	
液化天然氣開關站用地		0.1766	0.01%	
自來水事業用地		0.1846	0.01%	
水溝用地	1.2191	0.05%		
交通用地	0.561	0.02%		
小計	1054.5894	42.60%		
合計	2308.1601	93.23%		
非 都市 發展 用地	農業區	132.3084	5.34%	
	保護區	2.355	0.10%	
	河川區	0.0252	0.00%	
	河川區兼供道路使用	0.1993	0.01%	
	河川用地	0	0.00%	
	運河	0	0.00%	
	河道用地	31.9381	1.29%	
	河道兼供道路使用	0.1947	0.01%	
	排水用地	0.6067	0.02%	
	小計	167.6274	6.77%	
總計	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. 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。

(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) 整併整體開發區不同強度之住宅區，並予以對齊都市計畫法高雄市施行細則之規定細分種別。
- (2) 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) 整併整體開發區不同強度之商業區，並予以對齊都市計畫法高雄市施行細則之規定細分種別。
- (2) 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。
- (3) 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. 宗教專用區

- (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) 市場用地

1. 未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以多目標使用方式或相關規定鼓勵私人投資興辦。
2. 已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。或經主管機關確認該市場已廢棄或低度使用，並經輔導攤商同意遷離者，得優先調整變更。
3. 前述 1、2，經主管機關評估不需用並同意變更者，得檢討恢復原分區，或檢討變更為其他分區並配置適當公共設施，以市地重劃或區段徵收方式辦理，如建物密集或整體開發評估不可行，得採代金方式辦理。
4. 公有市場用地，優先補足該計畫區不足之公共設施用地，或具財務效益者得檢討變更為其他分區。
5. 基於落實管用合一原則，對於現況已作為其他公共設施用地使用之市場用地，得檢討變更為該使用之公共設施用地。

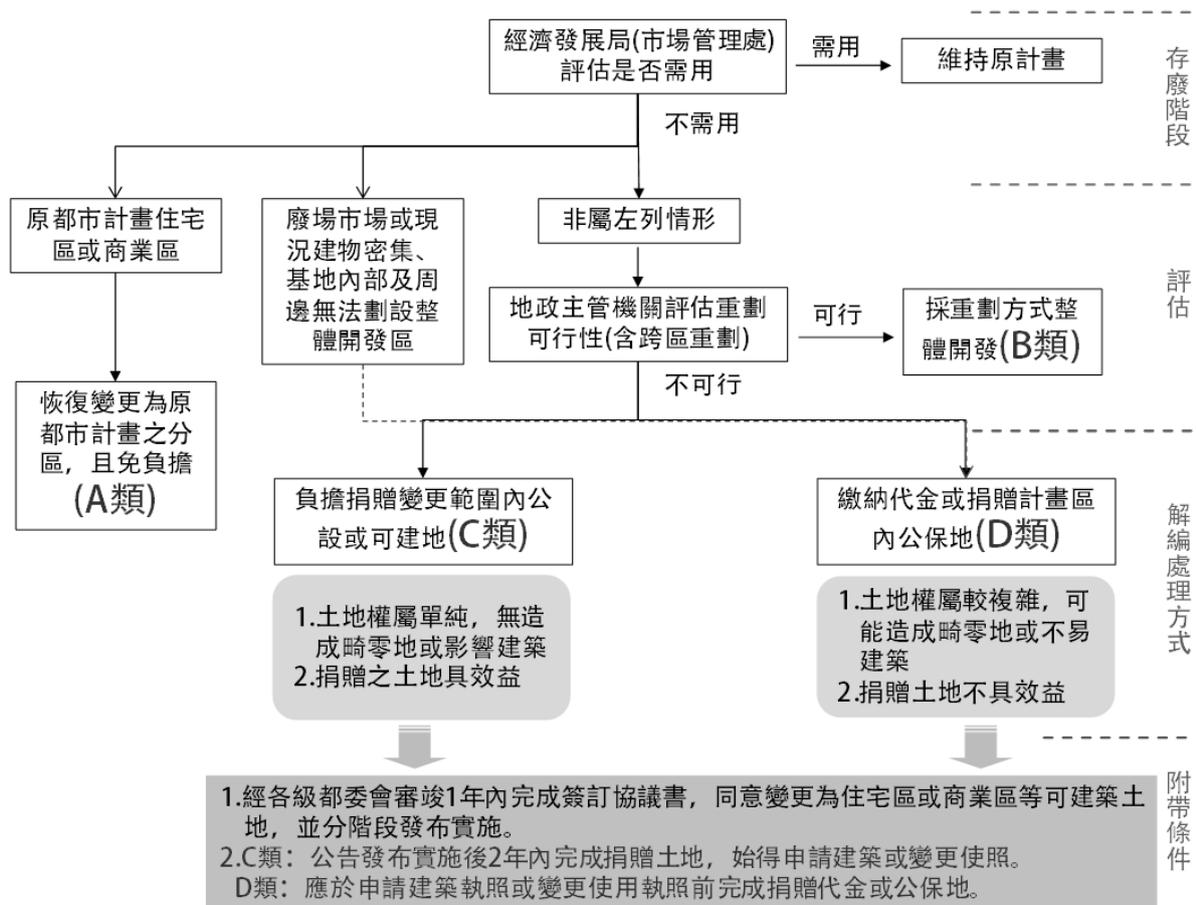


圖 3-1：市場用地檢討流程示意圖

6. 市場用地變更回饋原則

(1) A 類原則：

原計畫若屬住宅區或商業區，則恢復為原計畫之土地使用分區，免變更負擔，且免納入市地重劃評估。

(2) B 類原則：

原計畫非屬住宅區或商業區者，需經地政主管機關評估重劃可行性，優先以區位及公告現值相近之市場用地及鄰近公保地整合為一變更案件，以跨區市地重劃方式辦理開發；若跨區市地重劃不可行，則併同鄰近公保地以個別市地重劃方式辦理開發。

(3) C 類、D 類原則：

原計畫非屬住宅區或商業區，且重劃不可行者，則考量鄰近分區變更為住宅區或商業區。可負擔捐贈變更範圍內公共設施或可建築用地者，採 C 類原則辦理；若變更範圍內市場用地建物密集、可留設變更回饋之公共設施用地面積

狹小者，採 D 類原則，以繳納代金或捐贈區內公保地方式回饋。回饋比例詳本章分區變更負擔比例規定，且應於申請建築執照或變更使用執照前辦理變更回饋。

(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) 停車場用地

1. 未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
2. 停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。
3. 現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。
4. 經主管機關就計畫區之停車供給及需求情形（包括公營及民營停車場、路邊停車格及其使用率）調查及分析後，符合以下情形者，得依地方停車空間實際需求檢討變更，並以市地重劃方式取得：
 - (1) 各停車場用地 500 公尺服務範圍圈內之停車供給無虞，並確定未來毋需使用。
 - (2) 開闢為停車場不符成本效益。
 - (3) 依全市負擔回饋規定，變更後回饋取得之停車場用地面積應至少 1000 平方公尺。

(五) 公園、綠地、廣場、兒童遊戲場

1. 未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊戲場用地，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、兒童遊樂場用地。
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、兒童遊樂場達 0.1 公頃，優先以市地重劃辦理取得。

(六) 鐵路用地、車站用地或交通用地

配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。

(七) 社教機構用地

配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。

(八) 道路用地

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 都市計畫與地籍線不一致者，為免影響民眾權益，如屬道路已開闢且兩側已指定建築線者，應以實地地籍逕為分割線為執行依據，都市計畫配合調整；如屬整體開發地區，應以地籍分配成果為執行依據，都市計畫配合調整；如非屬以上情形者，則以都市計畫為執行依據。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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、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：

原計畫	變更後計畫	
	住宅區	商業區
市場用地	30%	35%
其他公共設施用地	35%	40%
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。

第四章 實質檢討變更內容

本次通盤檢討變更內容共計 4 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，各變更案之變更面積統計表詳見表 4-2，未指明變更或修正部分均應以原計畫內容為準。

表 4-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)變更內容明細表

項目	核定編號	細計四階段編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件說明
					原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
整體開發區檢討	一	續一	卅五	市 38 高雄縣鳳山市中心第一公有市場	<p>商業區(附)(0.0923)</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後，始得進行開發作業。</p> <p>2. 本案應以市地重劃或都市更新方式辦理整體開發，其重劃方式開發者，應檢具地政局認可之可行性評估文件，並納入計畫說明書內容。</p> <p>3. 未來開發範圍除原市場用地變更範圍外，得因應實際發展需求將四鄰未徵收開發完成之計畫道路用地納入開發範圍。</p>	第二之五種商業區(附)(0.0923)	<p>1. 本案原為變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案十一案，係考量市場用地建物老舊且市場政策不再興建公有市場，故將私有地變更為商業區並規定以市地重劃或都市更新方式辦理開發。</p> <p>2. 本案經原高雄縣政府評估無可行性，並考量部分現況仍作市場使用，部分產權多為私有地及既有建物座落，故本次通盤檢討配合將公有地及部分畸零私有地為市場使用部分回復為市場用地，其餘土地修改變更為商業區附帶條件，細部計畫併鄰近分區設定為「第二之五種商業區」。</p> <p>3. 商業區負擔：為解除原整體開發市地重劃或都市更新可行性，依「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討，改以代金方式繳納，其負擔標準依本案檢討變更原則第四點規定辦理。</p>	<p>備註：配合公開徵求意見期間人民團體陳情意見第 44 案。</p> <p>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四點規定辦理。</p> <p>1. 鳳山區鳳山段大老衙小段 34-8, 34-9, 131-18, 143-5, 145-25, 145-27, 145-30, 145-42, 145-43, 145-45, 145-48, 145-51, 145-60, 145-81, 144-2, 144-4, 144-6, 144-7, 144-8, 137, 137-3, 137-4 地號。</p> <p>2. 除 144-2, 144-4, 144-6, 144-7, 144-8 地號屬市有土地免回饋，其餘地號土地所有權人業已與市府簽訂協議書(詳附件五)</p>

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)變更內容明細表(續 1)

項目	核定編號	細計四階段編號	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)	新計畫(公頃)			
土地使用調整	二	續四	二-4	6-47-12M(天興街)與高速公路交界處	住宅區 (0.0275)	宗教專用區 (0.0886)	1. 本案現為「五虎廟」使用，符合檢討原則第三項「…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截止日)以前既存違規事實者且經本府宗教主管單位認定確有必要檢討並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之寺廟。…」得檢討變更為宗教專用區，經本府民政局高市民宗第 10232777500 號函同意變更，符合本案變更處理原則，故主要計畫依其所屬範圍予以變更，並依規定回饋負擔。 2. 配合主要計畫變更案，將範圍內細部計畫細分內容予以對齊主要計畫變更宗教專用區。	附帶條件： 依宗教專用區變更處理原則之回饋規定完成附帶條件。	1. 本案屬公共設施變更為宗教專用區，捐贈比例為 30%。 2. 配合主要計畫(第一階段)變更第六案。 3. 五虎廟已取得土地所有人同意，並與市府協議(詳附件六)
					「公兒七十八」公園兼兒童遊樂場 用地 (0.0431)				
					道路用地 (0.0180)				

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)變更內容明細表(續 2)

項目	核定編號	細計四階編號	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)	新計畫(公頃)			
公共設施	三	續五	五	市三十二及停一	「市三十二」市場用地 (0.1428)	第二之五種商業區(附) (0.1104)	1. 市場用地經主管機關評估已無使用計畫。 2. 調整適宜土地使用分區，促進土地有效使用：為符合其土地使用之屬性，配合鄰近分區調整該都市計畫使用分區以及南側四米巷道變更為「商業區」並擬定為第二之五種商業區，停車場用地政府長期尚未徵收為推動其開闢變更部分停車場用地為「住宅區」並擬定為第三之一種住宅區。 3. 加速用地取得及公共建設推動時程：變更範圍多為私有土地，為促進北側道路、東側道路及中間道路之開闢，解決目前東西向以及南北向道路連通故予以劃定整體開發區。	附帶條件：應以市地重劃方式整體開發，並於完成整體開發後，始准核發建築執照。	配合人民團體陳情意見第 75 案。
					「廣兼停二十」廣場兼停車場用地(附) (0.0324)	第三之一種住宅區(附) (0.1624)			
					「停一」停車場用地 (0.1624)	「廣兼停二十」廣場兼停車場用地(附) (0.0146)			
					道路用地 (0.1145)	道路用地(附) (0.0999)			

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)變更內容明細表(續 3)

項目	核定編號	細計四階段編號	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)	新計畫(公頃)			
公共設施	四	續六	七	公用、三 公二市十三、 停二市三、 六停八、 十與十 週邊	「公用二」公用事業用地(0.1)	「公兒九」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.1)	1. 市場用地經主管機關評估已無使用計畫。 2. 「公用二」公用事業用地現無使用之需求，且相關公用事業機構均無使用計畫，取得期程不明確。 3. 「公用二」公用事業用地、「市十三」市場用地與「市三十六」市場用地之跨區重劃方案經地政主管機關評估可行，依本案市場用地檢討原則合併為一案，辦理跨區市地重劃。	附帶條件： 應以跨區重劃方式整體開發，並於完成整體開發後，始准核發執照。	配合人民陳情團體意見第 50 案。
					「市三十三」市場用地(0.1567)	第二之五種商業區(附)(0.1567)			
					道路用地(0.0444)	第三之一種住宅區(附)(0.0404)			
						「廣兼停二」廣場兼停車場用地(附)(0.0007)			
						道路用地(附)(0.0033)			
					「停二」停車場用地(0.1175)	第三之一種住宅區(附)(0.1071)			
					道路用地(附)(0.0104)	第三之一種住宅區(附)(0.1071)			
「市三十六」市場用地(0.2666)	第二之五種商業區(附)(0.2666)								
「停十八」停車場用地(0.1600)	「停十八」停車場用地(附)(0.1600)								
道路用地(0.0347)	道路用地(附)(0.0347)								

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表 4-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)變更面積統計表

項目		現行計畫 面積(公頃)	一	二	三	四	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
土地 使用 分區	住宅區	1002.0034		-0.0275	0.1624	0.1475	0.2824	1002.2858
	商業區	90.5099	0.0000		0.1104	0.4233	0.5337	91.0436
	特定商業區	0.0965						0.0965
	工業區	112.0987						112.0987
	文教區	0.1200						0.1200
	保存區	9.5301						9.5301
	保存區(兼供公園使用)	16.1525						16.1525
	農會專用區	2.2888						2.2888
	加油站專用區	0.1979						0.1979
	特定休閒商業專用區	9.6155						9.6155
	社會福利專用區	1.0545						1.0545
	電信專用區	0.7187						0.7187
	車站專用區	5.8645						5.8645
	宗教專用區	3.3197		0.0886			0.0886	3.4083
	小計	1253.5707	0.0000	0.0611	0.2728	0.5708	0.9047	1254.4754
都市 發展 用地	文高用地	20.4918						20.4918
	文中用地	46.1919						46.1919
	文中小用地	10.8177						10.8177
	文小用地	65.0085						65.0085
	社教機構用地	9.9218						9.9218
	社教機構用地兼供學校使用	4.3493						4.3493
	公園用地	102.0895						102.0895
	公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366						1.2366
	綠地帶用地	28.9462						28.9462
	綠地兼供道路使用	0.4334						0.4334
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	27.8197		-0.0431		0.1000	0.0569	27.8766
	運動場用地	18.2735						18.2735
	廣場用地	0.6277						0.6277
	廣場兼停車場用地	2.6465			0.0470	0.0007	0.0477	2.6942
	廣場用地兼供道路使用	2.9796						2.9796
	停車場用地	9.0219			-0.1624	-0.1175	-0.2799	8.7420
	市場用地	18.4998			-0.1428	-0.4233	-0.5661	17.9337
機關用地	182.9544						182.9544	
變電所用地	1.8872						1.8872	
污水處理廠用地	10.8592						10.8592	
加油站用地	0.5676						0.5676	

表 4-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)變更面積統計表

項目		現行計畫 面積(公頃)	一	二	三	四	增減面積 (公頃)	變更後面積 (公頃)
	鐵路用地	3.2288						3.2288
	鐵路用地(兼供園道 使用)	3.7735						3.7735
	道路用地(含人行步 道用地)	472.0231		-0.0180	-0.0146	-0.0307	-0.0633	471.9598
	道路用地(兼供鐵路 使用)	0.3647						0.3647
	捷運系統用地	2.0483						2.0483
	捷運系統用地兼供道 路使用	0.0011						0.0011
	捷運系統用地(兼供 排水使用)	0.1037						0.1037
	公用事業用地	0.2676				-0.1000	-0.1000	0.1676
	電力事業用地	0.2254						0.2254
	瓦斯設施用地	4.7881						4.7881
	液化天然氣開關站用 地	0.1766						0.1766
	自來水事業用地	0.1846						0.1846
	水溝用地	1.2191						1.2191
	交通用地	0.561						0.5610
	小計	1054.5894	0.0000	-0.0611	-0.2728	-0.5708	-0.9047	1053.6847
合計	2308.1601	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	2308.1601	
非 都 市 發 展 用 地	農業區	132.3084						132.3084
	保護區	2.355						2.3550
	河川區	0.0252						0.0252
	河川區兼供道路使用	0.1993						0.1993
	河川用地	0.0000						0.0000
	運河	0.0000						0.0000
	河道用地	31.9381						31.9381
	河道兼供道路使用	0.1947						0.1947
	排水用地	0.6067						0.6067
	小計	167.6274	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	167.6274
總計	2475.7875	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	2475.7875	

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

第五章 檢討後實質計畫

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」所訂之個各項檢討標準，對現形都市計畫內容進行各項檢討作業。

第一節 計畫年期、人口及面積

本次通盤檢討範圍：西、南側鄰接苓雅區、三民區、前鎮區，東至大寮區，北至烏松區，計畫範圍包含全鳳山區都市計畫地區，計畫面積為 2474.7875 公頃。

一、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

二、計畫人口及密度

計畫人口依現況人口成長率，配合細部計畫引進人口暨前次通盤檢討計畫人口數，訂為 404,000 人。

第二節 土地使用計畫

本次通盤檢討後，土地使用規定內容詳如圖 5-1 所示，各項土地使用面積詳如表 5-1。

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，配合計畫人口推估住宅需求，且本次通盤檢討中將長期未開闢且無需求之市場用地予以併毗鄰分區變更為住宅區，本次通盤檢討後面積為 1002.2858 公頃。

二、商業區

本次通盤檢討中將長期未開闢且無需求之市場用地予以併毗鄰分區變更為商業區，本次通盤檢討後商業區面積為 91.0436 公頃。

三、特定商業區

劃設一處特定商業專用區，面積為 0.0965 公頃。

四、工業區

工業區面積 112.0987 公頃。

五、農業區

劃設於都市發展用地之外緣地區，主要劃設於五甲路東側及鳳頂路東側，面積為 132.3084 公頃。

六、保存區、保存區(兼供公園使用)

保存區主要為古蹟保存之用，總計面積為 9.5301 公頃。保存區(兼供公園使用)面積為 16.1525 公頃。

七、文教區

文教區供設置紅毛港遷村區，面積為 0.1200 公頃。

八、農會專用區

主要為農會興建附屬設施及附屬工廠使用，面積 2.2888 公頃。

九、保護區

於計畫區東南側與大坪頂特定區計畫鄰接處之山坡地劃設為保護區，面積為 2.3550 公頃。

十、加油站專用區

於五甲路旁劃設加油站專用區一處，面積 0.1979 公頃。

十一、社會福利專用區

劃設一處社會福利專用區，面積 1.0545 公頃。

十二、特定休閒商業專用區

衛武營都會公園東南側鄰接自由路、國泰路口劃設特定休閒商業專用區一處，並附帶條件規定應另擬細部計畫並加強休閒設施功能，面積為 9.6155 公頃。

十三、車站專用區

劃設車站專用區供鳳山火車站使用，面積計 5.8645 公頃。

十四、電信專用區

電信專用區面積為 0.7187 公頃。

十五、河川區、河川區兼供道路使用

河川區面積為 0.0252 公頃，河川區兼供道路使用面積為 0.1993 公頃。

十六、宗教專用區

本次通盤檢討後，宗教專用區共計劃設十三處，面積為 3.4083 公頃。

表 5-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)通盤檢討前後土地使用面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減 面積(公頃)	通檢後面積 (公頃)	估計畫面積 比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區	1002.0034	0.2824	1002.2858	40.48	
	商業區	90.5099	0.5337	91.0436	3.68	
	特定商業區	0.0965	0.0000	0.0965	0.00	
	工業區	112.0987	0.0000	112.0987	4.53	
	文教區	0.1200	0.0000	0.1200	0.00	
	保存區	9.5301	0.0000	9.5301	0.38	
	保存區(兼供公園使用)	16.1525	0.0000	16.1525	0.65	
	農會專用區	2.2888	0.0000	2.2888	0.09	
	加油站專用區	0.1979	0.0000	0.1979	0.01	
	特定休閒商業專用區	9.6155	0.0000	9.6155	0.39	
	社會福利專用區	1.0545	0.0000	1.0545	0.04	
	電信專用區	0.7187	0.0000	0.7187	0.03	
	車站專用區	5.8645	0.0000	5.8645	0.24	
	宗教專用區	3.3197	0.0886	3.4083	0.14	
	小計	1253.5707	0.9047	1254.4754	50.67	
都市 發展 用地	公共 設施 用地	文高用地	20.4918	0.0000	20.4918	0.83
		文中用地	46.1919	0.0000	46.1919	1.87
		文中小用地	10.8177	0.0000	10.8177	0.44
		文小用地	65.0085	0.0000	65.0085	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	102.0895	0.0000	102.0895	4.12
		公園用地(兼供鐵路使 用)	1.2366	0.0000	1.2366	0.05
		綠地帶用地	28.9462	0.0000	28.9462	1.17
		綠地兼供道路使用	0.4334	0.0000	0.4334	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場 用地	27.8197	0.0569	27.8766	1.13	
	運動場用地	18.2735	0.0000	18.2735	0.74	
	廣場用地	0.6277	0.0000	0.6277	0.03	
	廣場兼停車場用地	2.6465	0.0477	2.6942	0.11	
	廣場用地兼供道路使用	2.9796	0.0000	2.9796	0.12	
	停車場用地	9.0219	-0.2799	8.7420	0.35	
	市場用地	18.4998	-0.5661	17.9337	0.72	
	機關用地	182.9544	0.0000	182.9544	7.39	
	變電所用地	1.8872	0.0000	1.8872	0.08	
	污水處理廠用地	10.8592	0.0000	10.8592	0.44	
加油站用地	0.5676	0.0000	0.5676	0.02		
鐵路用地	3.2288	0.0000	3.2288	0.13		

表 5-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老銜小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)通盤檢討前後土地使用面積統計表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次通檢增減 面積(公頃)	通檢後面積 (公頃)	估計畫面積 比例(%)
	鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735	0.0000	3.7735	0.15
	道路用地(含人行步道用地)	472.0231	-0.0633	471.9598	19.06
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.3647	0.0000	0.3647	0.01
	捷運系統用地	2.0483	0.0000	2.0483	0.08
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0011	0.0000	0.0011	0.00
	捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037	0.0000	0.1037	0.00
	公用事業用地	0.2676	-0.1000	0.1676	0.01
	電力事業用地	0.2254	0.0000	0.2254	0.01
	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
	自來水事業用地	0.1846	0.0000	0.1846	0.01
	水溝用地	1.2191	0.0000	1.2191	0.05
	交通用地	0.5610	0.0000	0.5610	0.02
	小計	1054.5894	-0.9047	1053.6847	42.56
	合計	2308.1601	0.0000	2308.1601	93.21
非都市發展用地	農業區	132.3084	0.0000	132.3084	5.34
	保護區	2.3550	0.0000	2.3550	0.10
	河川區	0.0252	0.0000	0.0252	0.00
	河川區兼供道路使用	0.1993	0.0000	0.1993	0.01
	河川用地	0.0000	0.0000	0.0000	0.00
	運河	0.0000	0.0000	0.0000	0.00
	河道用地	31.9381	0.0000	31.9381	1.29
	河道用地兼供道路使用	0.1947	0.0000	0.1947	0.01
	排水用地	0.6067	0.0000	0.6067	0.02
	小計	167.6274	0.0000	167.6274	6.77
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。

第三節 公共設施計畫

一、公園用地、公園用地(兼供鐵路使用)

本次通盤檢討後公園用地面積 102.0895 公頃，公園用地(兼供鐵路使用)面積 1.2366 公頃。

二、鄰里性公園兼兒童遊樂場用地

本次通盤檢討後鄰里性公園兼兒童遊樂場用地面積計約 27.8766 公頃。

三、學校用地

計畫區共劃設四十八處學校，面積共計 142.5099 公頃(含文高、文中、文中小、文小)。茲分述如下：

(一) 文小用地

劃設 27 處文小用地，面積為 65.0085 公頃。

(二) 文中用地

劃設 14 處文中用地，面積為 46.1919 公頃。

(三) 文中小用地

劃設 4 處文中小用地，面積為 10.8177 公頃。

(四) 文高用地

劃設 3 處文高用地，面積 20.4918 公頃。

四、社教機構用地

社教機構用地面積約 9.9218 公頃。

五、社教機構用地兼供學校使用

於原有大東國小現址及周圍土地劃設為社教機構用地兼供學校使用，面積共計約 4.3493 公頃。

六、市場用地及批發市場用地

現行計畫區劃設卅四處市場用地，其中一處供批發市場使用，面積合計 17.9337 公頃。

七、廣場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地兼供道路使用

通盤檢討後廣場兼停車場用地面積計約 2.6942 公頃，廣場用地面積計約 0.6277 公頃，廣場用地兼供道路使用面積計約 2.9796 公頃，停車場面積計約 8.7420 公頃。

八、運動場用地

劃設二處運動場用地，面積計 18.2735 公頃。

九、機關用地

通盤檢討後面積為 182.9544 公頃。

十、綠地(綠帶)及綠地兼供道路使用

係配合曹公圳、鳳山溪與農業區和一般發展區隔離需要或基於居住環境品質及交通安全之考慮而規劃，另配合大東文化藝術中心設立調整，綠地(帶)用地面積計為 28.9462 公頃，綠地兼供道路使用面積計為 0.4334 公頃。

十一、污水處理場

劃設二處污水處理場，面積計 10.8592 公頃。

十二、變電所用地

劃設變電所用地六處，面積合計 1.8872 公頃。

十三、公用事業用地

本次通盤檢討後，共計劃設二處公用事業用地，面積合計 0.1676 公頃。

十四、液化天然氣開關站用地

為配合六年國建興建之南部複備環第一至三號機發電工程計畫，需興建液化天然氣開關站，以做為連接該發電機組能源供氣專管及提供緊急管閥關閉或隔離以提高安全之必要設施，劃設液化天然氣開關站用地一處，面積 0.1766 公頃。

十五、瓦斯設施用地

劃設瓦斯設施用地二處，面積 4.7881 公頃。

十六、河道用地、河道用地兼供道路使用

劃設二處河道用地，面積計為 31.9381 公頃，河道用地兼供道路使用面積 0.1947 公頃。

十七、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 0.6067 公頃。

十八、加油站用地

劃設三處加油站用地，面積計為 0.5676 公頃。

十九、電力事業用地

電力事業用地面積為 0.2254 公頃。

二十、水溝用地

水溝用地面積為 1.2191 公頃。

二十一、交通用地

交通用地面積為 0.5610 公頃。

二十二、自來水用地

自來水用地面積為 0.1846 公頃。

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
文(高)用地	文(高)一	7.1762		7.1762	鳳山高商	
	文(高)二	6.8251		6.8251	鳳山高中	
	文(高)三	6.4905		6.4905	鳳新高中	
	小計	20.4918	0.0000	20.4918		
文(中)用地	文(中)一	1.9084		1.9084	文山國中	
	文(中)二	4.6171		4.6171		
	文(中)三	3.4180		3.4180	青年國中	
	文(中)四	3.8328		3.8328	鳳山國中	
	文(中)五	3.2504		3.2504	鳳西國中	
	文(中)六	2.8856		2.8856	忠孝國中	
	文(中)七	4.0299		4.0299	鳳甲國中	
	文(中)八	2.3231		2.3231	中崙國中	
	文(中)九	2.8632		2.8632	鳳翔國中	
	文(中)十	2.5104		2.5104		
	文(中)十一	5.8226		5.8226	福誠國中	
	文(中)十二	2.3998		2.3998	五甲國中	
	文(中)十三	3.0516		3.0516		
	文(中)十四	3.2790		3.2790		
小計	46.1919	0.0000	46.1919			
文(中小)用地	文(中小)一	2.4583		2.4583		
	文(中小)二	2.4999		2.4999		
	文(中小)三	2.5000		2.5000		
	文(中小)四	3.3595		3.3595		
	小計	10.8177	0.0000	10.8177		
文(小)用地	文(小)一	2.2406		2.2406	文德國小	
	文(小)二	2.2392		2.2392		
	文(小)三	2.0746		2.0746	鎮北國小	
	文(小)四	2.2287		2.2287	文華國小	
	文(小)五	2.3380		2.3380	文山國小	
	文(小)六	3.7129		3.7129	中正國小	
	文(小)七	2.7092		2.7092	中山國小	
	文(小)八	0.9201		0.9201	曹公國小	
	文(小)九	2.3554		2.3554	瑞興國小	

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	文(小)十	2.7469		2.7469	鳳山國小	
	文(小)十二	4.3163		4.3163	忠孝國小	
	文(小)十三	2.4429		2.4429	鳳西國小	
	文(小)十四	2.6831		2.6831	誠正國小	
	文(小)十五	2.5862		2.5862	新甲國小	
	文(小)十六	2.2869		2.2869	正義國小	
	文(小)十七	2.1774		2.1774	中崙國小	
	文(小)十八	2.0399		2.0399	五甲國小	
	文(小)十九	2.3551		2.3551	南成國小	
	文(小)二十	3.0271		3.0271	鳳祥國小	
	文(小)二十一	2.6885		2.6885	過埤國小	
	文(小)二十二	2.7796		2.7796	福誠國小	
	文(小)二十三	2.4023		2.4023		
	文(小)二十四	2.4281		2.4281		
	文(小)二十五	2.3848		2.3848		
	文(小)二十六	2.4044		2.4044	五福國小	
	文(小)二十七	2.4403		2.4403		
		小計	65.0085	0.0000	65.0085	
社教機構用地	社	9.9218		9.9218	衛武營國家藝術中心	
	小計	9.9218	0.0000	9.9218		
社教機構用地 兼供學校使用	社	4.3493		4.3493	大東文化藝術中心、大東國小	
	小計	4.3493	0.0000	4.3493		
公園用地	公一	1.1168		1.1168		
	公二	9.4050		9.4050		
	公三	3.1883		3.1883	青年公園	
	公四	8.7432		8.7432	大東公園	
	公五	6.5268		6.5268	新強公園	
	公六	1.3812		1.3812		
	公七	0.8898		0.8898		
	公八	2.5522		2.5522	八仙公園	
	公九	3.4608		3.4608	中山公園	
	公十	24.0333		24.0333	衛武營都會公園	
	公十一	0.6158		0.6158	黃埔公園	
	公十二	1.9306		1.9306		
	公十三	2.3666		2.3666	保安濕地公園	
	公十四	3.7364		3.7364		
	公十五	0.5013		0.5013		
	公十六	1.1568		1.1568		
	公十七	2.5654		2.5654	鳳翔公園	
	公十九	0.4995		0.4995		
	公二十	0.6703		0.6703		
	公二十一	0.4572		0.4572	新庄公園	
	公二十二	0.4505		0.4505		
	公二十三	0.5842		0.5842		
	公二十四	0.9182		0.9182		
	公二十五	0.1138		0.1138		

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	公二十六	3.9753		3.9753		
	公二十七	1.5296		1.5296		
	公二十八	2.1032		2.1032	水映公園	
	公二十九	2.0328		2.0328	鳳山公園	
	公三十一	1.0059		1.0059		
	公三十二	1.5481		1.5481		
	公三十三(附)	0.3271		0.3271	原工協新村內 「公(附)」，予以 設定編號。	
	公三十四(附)	1.269		1.2690		
	公三十五(附)	0.5369		0.5369		
	公三十六(附)	0.1132		0.1132		
	公三十七	1.1585		1.1585	主計：公三十三	
	公三十八	1.9043		1.9043	主計：公三十四	
	公三十九	1.8832		1.8832	主計：公三十五 (國泰公園)	
	公四十	1.4639		1.4639	主計：公三十六 (過埤公園)	
	公四十一	1.2355		1.2355	主計：公三十七 (過埤兒童公園)	
	公四十二	2.1390		2.1390	五甲公園(205 兵 工廠區段徵收)	
	小計	102.0895	0.0000	102.0895		
公園用地(兼 供鐵路使用)	公(兼鐵)	1.2366		1.2366		
	小計	1.2366	0.0000	1.2366		
綠地(帶)	綠	18.5068		18.5068		
	綠一	6.1335		6.1335		
	綠二	1.1476		1.1476	南門公園	
	綠三	1.8646		1.8646		
	綠四	1.2937		1.2937		
	小計	28.9462	0.0000	28.9462		
公園兼兒童遊 樂場用地	公兒一	0.2543		0.2543		
	公兒二	0.2189		0.2189	文澄兒童公園	
	公兒三	0.6431		0.6431		
	公兒四	0.5000		0.5000		
	公兒五	0.9807		0.9807		
	公兒六	1.1568		1.1568		
	公兒七	0.2389		0.2389		
	公兒八	0.2794		0.2794		
	公兒九	0.8181	0.1000	0.9181		
	公兒十	0.6349		0.6349		
	公兒十一	0.2104		0.2104	北辰公園	
	公兒十二	0.1087		0.1087		
	公兒十四	0.1977		0.1977		
	公兒十五	0.1879		0.1879	文英公園	
	公兒十六	0.1926		0.1926		
	公兒十七	0.2692		0.2692	武松公園	
	公兒十八	0.2570		0.2570	文福公園	
	公兒十九	0.5212		0.5212		
	公兒二十	0.3026		0.3026		

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	公兒二十一	0.2943		0.2943		
	公兒二十二	0.2655		0.2655	文華公園	
	公兒二十三	0.3959		0.3959		
	公兒二十四	0.4067		0.4067		
	公兒二十六	0.1471		0.1471		
	公兒二十七	0.2472		0.2472	瑞大公園	
	公兒三十一	0.1088		0.1088	南福公園	
	公兒三十二	0.1061		0.1061	埤頂公園	
	公兒三十三	0.2350		0.2350		
	公兒三十四	0.2510		0.2510	瑞竹公園	
	公兒三十五	0.2653		0.2653	鳳東公園	
	公兒三十六	0.5647		0.5647		
	公兒三十七	1.6912		1.6912		
	公兒三十八	0.1937		0.1937	中和公園	
	公兒三十九	0.2169		0.2169		
	公兒四十	0.1688		0.1688		
	公兒四十一	0.1934		0.1934	光華公園	
	公兒四十二	0.0962		0.0962		
	公兒四十三	0.2046		0.2046	誠義公園	
	公兒四十四	0.1044		0.1044		
	公兒四十五	1.4846		1.4846		
	公兒四十六	0.2217		0.2217	杭州公園	
	公兒四十七	0.2000		0.2000		
	公兒四十八	1.0261		1.0261		
	公兒四十九	0.0882		0.0882		
	公兒五十	0.1074		0.1074		
	公兒五十一	0.0624		0.0624		
	公兒五十二	0.0666		0.0666		
	公兒五十三	0.0855		0.0855		
	公兒五十四	0.7839		0.7839		
	公兒五十五	0.5302		0.5302		
	公兒五十七	0.2240		0.2240	新強公園	
	公兒五十八	0.2129		0.2129	武漢公園	
	公兒五十九	0.2399		0.2399	新泰公園	
	公兒六十	0.1389		0.1389	老爺兒童公園	
	公兒六十一	0.3220		0.3220	新甲公園	
	公兒六十二	0.1756		0.1756		
	公兒六十三	0.2381		0.2381	正義公園	
	公兒六十四	0.3235		0.3235		
	公兒六十五	0.3664		0.3664	二甲公園	
	公兒六十六	0.2362		0.2362	南正兒童公園	
	公兒六十七	0.5041		0.5041		
	公兒七十一	0.2062		0.2062	正義公園	
	公兒七十二	0.4004		0.4004		
	公兒七十三	0.1980		0.1980		
	公兒七十四	0.1980		0.1980		
	公兒七十五	0.2138		0.2138	五甲公園	
	公兒七十六	0.2085		0.2085	鳳山圖書館	

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	公兒七十七	0.1570		0.1570		
	公兒七十八	0.0431	-0.0431	0.0000		
	公兒七十九	0.4942		0.4942		
	公兒八十	0.1600		0.1600		
	公兒八十一	0.1200		0.1200		
	公兒八十二	0.0869		0.0869		
	公兒八十三	0.0843		0.0843		
	公兒八十四	0.2331		0.2331		
	公兒八十五	0.3717		0.3717		
	公兒八十六	0.2150		0.2150		
	公兒八十七	0.1025		0.1025		
	公兒八十八	0.0957		0.0957		
	公兒八十九	0.1410		0.1410		
	公兒九十	0.4253		0.4253		
	公兒九十一	0.0951		0.0951		
	公兒九十二	0.0947		0.0947		
	公兒九十三	0.2682		0.2682		
	公兒九十四	0.1963		0.1963		
	公兒九十五	0.2077		0.2077		
	公兒九十六	0.2263		0.2263		
	公兒九十七	0.1949		0.1949		
	公兒九十八	0.1946		0.1946		
	公兒九十九	0.2139		0.2139		
	公兒一〇〇	0.2063		0.2063		
運動場用地	運一	11.2224		11.2224		
	運二	7.0511		7.0511		
	小計	18.2735	0.0000	18.2735		
廣場用地	廣四	0.1366		0.1366		
	廣五	0.0432		0.0432		
	廣六	0.1204		0.1204		
	廣七	0.1654		0.1654		
	廣八	0.0800		0.0800		
	廣九	0.0822		0.0822		
	小計	0.6277	0.0000	0.6277		
廣場兼停車場 用地	廣兼停一	0.0579		0.0579		
	廣兼停二	0.0885	0.0007	0.0892		
	廣兼停三	0.0740		0.0740		
	廣兼停四	0.0579		0.0579		
	廣兼停七	0.1578		0.1578		
	廣兼停九	0.0876		0.0876		
	廣兼停十	0.2990		0.2990		
	廣兼停十一	0.0881		0.0881		
	廣兼停十二	0.0685		0.0685		
	廣兼停十三	0.8985		0.8985		
	廣兼停十四	0.0591		0.0591		
	廣兼停十五	0.0345		0.0345		
	廣兼停十六	0.0826		0.0826		
	廣兼停十七	0.2089		0.2089		

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	廣兼停十八	0.2714		0.2714		
	廣兼停十九	0.1120		0.1120		
	廣兼停二十	0.0000	0.0470	0.0470		
	小計	2.6465	0.0477	2.6942		
停車場 用地	停一	0.1624	-0.1624	0.0000		
	停二	0.1175	-0.1175	0.0000		
	停三	0.2015		0.2015		
	停四	0.1461		0.1461		
	停六	0.1761		0.1761		
	停七	0.0611		0.0611		
	停八	0.3235		0.3235		
	停九	1.7318		1.7318		
	停十	0.2859		0.2859		
	停十一	0.0321		0.0321		
	停十二	0.1865		0.1865		
	停十三	0.5760		0.5760		
	停十四	0.2491		0.2491		
	停十五	0.1567		0.1567		
	停十六	0.2048		0.2048		
	停十七	0.4110		0.4110		
	停十八	0.1600	0.0000	0.1600		
	停十九	0.4676		0.4676		
	停二十	0.1526		0.1526		
	停二十一	0.2489		0.2489		
	停二十二	0.1339		0.1339		
	停二十三	0.2912		0.2912		
	停二十四	0.2445		0.2445		
	停二十五	0.2049		0.2049		
	停二十六	0.2457		0.2457		
	停二十七	0.1605		0.1605		
	停二十八	0.1147		0.1147		
	停三十	0.1735		0.1735		
	停三十一	0.1655		0.1655		
	停三十二	0.3299		0.3299		
	停三十三(附)	0.8106		0.8106	原工協新村內 「停(附)」，予以 設定編號。	
	停三十四(附)	0.038		0.0380		
	停三十五(附)	0.0578		0.0578		
	小計	9.0219	-0.2799	8.7420		
	市場用地	市一	0.1827		0.1827	
市二		1.0750		1.0750		
市三		0.4899		0.4899		
市四		0.6908		0.6908		
市五		0.7157		0.7157		
市六		0.2459		0.2459		
市七		0.7582		0.7582		
市九		0.5084		0.5084		
市十		0.2881		0.2881		
市十三		0.2284		0.2284		

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	市十四	0.1547		0.1547		
	市十五	4.9964		4.9964		
	市十七	0.1427		0.1427		
	市十八	0.4281		0.4281		
	市十九	0.4592		0.4592		
	市二十	0.7899		0.7899		
	市二十三	0.2535		0.2535		
	市二十四	0.1973		0.1973		
	市二十五	0.2257		0.2257		
	市二十六	0.2657		0.2657		
	市二十七	0.5489		0.5489		
	市二十八	0.2324		0.2324		
	市二十九	0.1909		0.1909		
	市三十	0.8853		0.8853		
	市三十一	0.1525		0.1525		
	市三十二	0.1428	-0.1428	0.0000		
	市三十三	0.1567	-0.1567	0.0000		
	市三十四	0.1890		0.1890		
	市三十五	0.1024		0.1024		
	市三十六	0.2666	-0.2666	0.0000		
	市三十七	0.1193		0.1193		
	市三十八	0.5879		0.5879		
	市三十九	0.7998		0.7998		
	市四十(附)	1.0290		1.0290	原工協新村內「市三十八」編號因與原計畫區內「市三十八」相同，為利區別故調整編號為「市四十」。	
	小計	18.4998	-0.5661	17.9337		
機關用地	機一	0.4144		0.4144	蓄水池	
	機二	17.4771		17.4771	熱帶園藝試驗所	
	機四	0.1515		0.1515	環保署南區督察大隊	
	機五	0.0816		0.0816		
	機六	0.7060		0.7060	團管區	
	機七	0.1145		0.1145	埤頂派出所	
	機八	4.8028		4.8028	高雄市政府鳳山行政中心	
	機十	0.1154		0.1154	家畜防治中心	
	機十一	0.1980		0.1980	鳳山地政事務所	
	機十二	3.3644		3.3644	台灣電力公司	
	機十三	0.3568		0.3568	高雄市政府財政部國稅局鳳山分局	
	機十五	0.3019		0.3019	市立圖書館、鳳崗派出所	
	機十六	0.6177		0.6177	高雄市政府警察局刑事警察保安	

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
					警察大隊	
	機十七	2.3897		2.3897	鳳山醫院、鳳山區公所、鳳山第一戶政事務所、警察局鳳山分局	
	機十九	2.0293		2.0293	高雄市議會	
	機二十	1.6038		1.6038	高雄市東區稅捐稽稱處	
	機二十一	0.1015		0.1015		
	機二十二	0.3839		0.3839	調查局	
	機二十三	1.5294		1.5294	地方法院	
	機二十四	0.3801		0.3801	國防部財政收支處	
	機二十五	0.6201		0.6201	救國團、誠正里活動中心	
	機二十六	0.2256		0.2256	派出所	
	機二十七	4.6199		4.6199	高雄區監理所	
	機二十八	0.0923		0.0923	成功派出所	
	機三十一	0.1647		0.1647	五甲派出所、鳳山第二戶政事務所、鳳山區衛生所	
	機三十二	0.3054		0.3054	審計部高雄市審計處	
	機三十三	0.4816		0.4816	鳳翔消防分隊、過埤派出所	
	機三十四	72.5663		72.5663	中正預校	
	機三十五	0.1978		0.1978		
	機三十六	0.8700		0.8700	鳳山區清潔隊	
	機三十七	0.1607		0.1607		
	機三十八	0.8778		0.8778		
	機三十九	0.1649		0.1649		
	機四十	0.2987		0.2987	民防管制中心	
	機四十一	58.3609		58.3609	陸軍官校	
	機四十三	0.3085		0.3085	憲兵司令部(現已遷移)	
	機四十四	0.1500		0.1500	生明里、鎮東里活動中心	
	機四十五	0.1130		0.1130		
	機四十六	0.5502		0.5502		
	機四十七	0.1604		0.1604		
	機四十八	4.4079		4.4079		
	機四十九	0.1380		0.1380	原紅毛港遷村用地內「機」，予以設定編號。	
	小計	182.9544	0.0000	182.9544		
變電所用地	變一	0.3529		0.3529		
	變二	0.1523		0.1523		
	變三	0.3199		0.3199		

表 5-2：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)
(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、
續五、續六案)公共設施用地明細表

項目	編號	通盤檢討前 面積(公頃)	增減面積 (公頃)	通盤檢討後 面積(公頃)	備註	變更案
	變四	0.5056		0.5056		
	變五	0.2743		0.2743		
	變六	0.2822		0.2822		
	小計	1.8872	0.0000	1.8872		
污水處理廠用地	污一	0.0354		0.0354		
	污二	10.8238		10.8238		
	小計	10.8592	0.0000	10.8592		
加油站用地	油一	0.2759		0.2759		
	油二	0.1687		0.1687		
	油三	0.1231		0.1231		
	小計	0.5676	0.0000	0.5677		
捷運系統用地	捷	1.4478		1.4478		
	捷十二	0.0318		0.0318		
	捷十二--一	0.0671		0.0671		
	捷十二--二	0.1552		0.1552		
	捷十四	0.0545		0.0545		
	捷十五	0.0619		0.0619		
	捷十六	0.2300		0.2300		
	小計	2.0483	0.0000	2.0483		
公用事業用地	公用二	0.1000	-0.1000	0.0000		
	公用三	0.1000		0.1000		
	公用四	0.0676		0.0676		
	小計	0.2676	-0.1000	0.1676		
電力事業用地	電力	0.2254		0.2254		
	小計	0.2254	0.0000	0.2254		
瓦斯設施用地	瓦一	4.7639		4.7639		
	瓦二	0.0242		0.0242		
	小計	4.7881	0.0000	4.7881		
液化天然氣開關站用地		0.1766		0.1766		
自來水事業用地		0.1846		0.1846		
鐵路用地		3.2288		3.2288		
鐵路用地(兼供園道使用)		3.7735		3.7735		
道路用地(含人行步道用地)		472.0231	-0.0633	471.9598		
道路用地(兼供鐵路使用)		0.3647		0.3647		
捷運系統用地兼供道路使用		0.0011		0.0011		
捷運系統用地(兼供排水使用)		0.1037		0.1037		
水溝用地		1.2191		1.2191		
交通用地		0.5610		0.5610		
綠地兼供道路使用		0.4334		0.4334		
廣場用地兼供道路使用		2.9796		2.9796		
合計		1054.5894	-0.9047	1053.6847		

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 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、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地(兼供排水使用)面積計約為 481.5432 公頃，估計計畫區總面積約 19.45%，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區，於市區設有鳳山站，並劃設有鐵路用地面積 3.2288 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。

(二) 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 6-3。

1. 聯外道路系統：負擔計畫區與鄰近鄉鎮市往來交通功能。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 一-2-40M：為計畫區與大寮鄉、屏東市之聯絡道路。
- (4) 一-6-30M：為計畫區五甲地區與大寮、小港地區之聯絡道路。

- (5) 一-7-25M：為計畫區、大寮通往鳥松、仁武之聯絡道路。
- (6) 一-9-20M：連繫中正交流道，為高雄市、計畫區的主要聯絡道路。
- (7) 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。

- (1) 東西向道路：以四-6-20M(中山西路)、五-11-15M(光復路)、四-12-20M(光遠路)、三-6-30M(瑞隆東路)、四-1-20M(新富路)與四-15-15M(鳳仁路)為主。
- (2) 南北向道路：二-19-20M(青年路)、一-3-40M(五甲路)、二-1-40M(南京路)為主。

三、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 2.0483 公頃。

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
特一	特一	70	1530	高速公路
一-1	一-1	40	3375	建國路
一-2	一-2	40	5430	國泰路-維武路-中山東路
一-3	四-5	20	3240	經武路-維新路-五甲一路
	四-17	20	2650	五甲二路-五甲三路
	二-15	30	470	五甲三路
	一-3	20、30、40	1480	五甲一路
一-4	二-2	30	705	澄清路
一-5	三-2	25	1940	鳳頂路
	三-8	25	550	鳳頂路
	二-8	25、33	745	鳳頂路
一-6	二-12	30	3150	南華一路-過埤路
一-7	三-1	25	1680	鳳松路
一-8	四-12	20	3060	自由路-光遠路-光遠東路
一-9	二-6	30	2206	瑞隆東路-保泰路
	二-7	30	930	油管路
	一-5	40	650	凱旋路
二-1	一-4	40	1815	南京路
二-2	二-1	30	2424	鳳仁路 110 巷-264 巷-埤北路
二-3	二-3	34	130	府前路
二-4	二-4	25-28	1680	博愛路
二-5	四-13	20	634	武慶二路
	二-5	20、30	1098	武慶二路-鳳南路
二-6	四-19	20	540	自二-13 至四-18
	二-9	20、30	800	鳳南一路
二-7	二-10	30	1000	和成路
二-8	二-11	30	1172	保華二路
二-9	四-22	20	640	自二-11 至五-67
	四-23	20	830	保生路
二-10	二-13	30	1680	紅毛港路
二-11	四-15	20	600	國泰路 219 巷
	三-3	25	890	中崙一路-中崙三路
二-12	三-4	25	2000	凱旋路-中崙二路-中崙四路
二-13	三-5	25	280	中崙一路
二-14	三-6	25	490	誠平路
二-15	三-7	25	750	誠義路
二-16	三-9	25	350	高鳳一路
二-17	三-10	20	610	新富路至國泰路
二-18	四-1	20-28	5535	青年路-新富路
二-19	四-2	20	2991	文山路-文龍路
二-20	四-3	20	1980	文衡路
二-21	四-4	20	1020	八德路

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 1)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
二-22	五-17	18	650	中山西路(原一通計畫書變更內容備註說明 20M 部分係屬誤植, 予以訂正)
	四-6	20	460	中山西路
二-23	四-8	20	540	曹公路
二-24	四-9	20	420	黃埔路
二-25	四-10	20	290	仁愛路
二-26	四-11	20	1200	鳳林路
二-27	四-14	20	636	凱旋路
二-28	四-16	20	930	南華路—南榮路—善美路
二-29	四-18	20	1280	保南一路至保南二路
二-30	四-20	20	480	過勇路
二-31	五-60	15	710	中崙五路
二-32	四-21	20	1320	自強一路—自強二路
二-33	四-7	20	85	經武路 28 巷
二-34	五-11	15	2270	光復路
二-35	五-15	15	1815	鳳仁路
二-36	五-16	20	1245	勝利路
二-37	五-18	18	1200	中山路
二-38	五-36	15	693	輜汽路—凱旋路
	二-14	30	810	輜汽路
二-39	五-49	15	388	南華路
二-40	五-30	15	630	中山東路 192 巷
二-41	五-78	15	360	田中路
三-1	四-24	20	175	三-85 至五-7
三-2	四-25	20	300	三-85 至五-7
三-3	五-1	15	522	文濱街
三-4	五-2	15	485	文鳳路
三-5	五-3	15	365	文德路
三-6	五-4	15	250	文英路
三-7	五-5	15	1476	文化西路—文化路
三-8	五-6	15	800	文教路
三-9	五-7	15	285	和平路
三-10	五-8	15	168	文建街
三-11	五-85	15	480	自四-26 至四-25
	五-85	25	40	五權路至鳳松路
三-12	五-10	15	325	協和路
三-13	五-12	15	840	鳳誠路—鳳北路
三-14	五-13	15	800	力行路
三-15	五-14	15	600	北平路
三-16	五-19	18	470	自自由路 285 巷至四-1
	五-19	18	150	
三-17	五-20	18	270	自五-19 至四-1
三-18	五-21	15	420	平等路

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 2)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
三-19	五-22	15	1944	光華路—光華東路
三-20	五-23	15	600	國光路
三-21	五-24	15	240	國昌路
三-22	五-25	15	1500	三民路
三-23	五-26	15	945	大東一路—大東二路
三-24	五-27	15	1500	瑞興路
三-25	五-28	15	500	瑞進路
三-26	五-29	15	145	自五-30 至四-15
三-27	五-31	15	485	仁愛路
三-28	五-32	15	255	光華南路
三-29	五-33	15	690	王生明路
三-30	五-34	15	364	黃埔新村
三-31	五-35	15	690	武昌路
三-32	五-37	15	675	武營路—武林路
三-33	五-38	15	435	新強路
三-34	五-39	15	1280	大明路
三-35	五-40	15	285	新甲路
三-36	五-41	15	1080	海洋一路—海洋二路
三-37	五-42	15	520	國隆路
三-38	五-43	15	350	國富路
三-39	五-44	15	320	誠和路
三-40	五-45	15	400	誠愛路
三-41	五-46	15	490	誠勇路
三-42	五-47	15	146	華興街
三-43	五-48	15	225	善士街
三-44	五-50	15	1500	林森路
三-45	五-51	15	270	南榮路
三-46	五-52	15	660	南正一路—南正二路
三-47	五-53	15	645	龍成路
三-48	五-54	15	600	錦田路
三-49	五-55	15	660	忠誠路
三-50	五-56	15	540	五福一路
	五-56	15	600	三誠路
三-51	五-57	15	660	五福二路
三-52	五-58	15	900	中崙路
三-53	五-59	15	490	中崙二路
三-54	五-61	15	1450	甲智路
三-55	五-62	15	100	鳳甲二街
三-56	五-63	15	300	鳳育路
三-57	五-64	15	90	自特一至 E-28
三-58	五-65	15	360	鳳甲路
三-59	五-66	15	250	南和一路

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 3)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
三-60	五-67	15	310	自四-22 至二-12
三-61	五-68	15	1050	自二-10 至五-73
三-62	五-69	15	230	自二-10 至五-70
三-63	五-70	15	620	自二-9 至計畫區南側
三-64	五-71	15	600	自二-9 至計畫區南側
三-65	五-72	15	250	自四-18 至五-73
三-66	五-73	15	1388	自二-13 至二-12
三-67	五-74	15	680	園中路-溪濱路
三-68	五-75	15	275	園盛路
三-69	五-76	15	340	園墘路
三-70	五-77	15	650	園茂路
三-71	五-79	15	805	真君路-田衙路
三-72	五-80	15	600	頂明路
三-73	五-81	15	740	過常路
三-74	五-82	15	550	過勇路
三-75	五-83	15	350	過常路
三-76	五-84	15	208	自五-83 至計畫區南側
三-77	—	15	534	自三-79 至三-78
三-78	—	15	388	自三-79 至三-77
三-79	—	15	384	自一-1 至三-24
三-80	六-16	15	92	瑞竹路
四-1	六-1	12	240	文樂街
四-2	六-2	12	296	文安街
四-3	六-3	12	448	文平街
四-4	六-4	12	260	濱山街
四-5	六-5	12	960	八德路二段
四-6	六-6	12	750	文中街-文南街
四-7	六-7	12	330	文東街
	六-7	12	450	文東街
四-8	六-8	12	168	文殿路
四-9	六-9	12	445	鳳誠路-北文街
四-10	六-10	12	335	自七-6 至七-9
四-11	六-11	12	220	自二-1 至七-16
四-12	六-12	12	170	文昌街
四-13	六-13	12	330	中泰街
四-14	六-14	12	375	中利街
四-15	六-15	12	475	瑞順街
四-16	六-16	13	108	瑞竹路
四-17	六-17	15	182	慈暉新村五巷-勝利路
四-18	六-18	12	35	自五-16 至六-19
四-19	六-19	12	750	埤頂路

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老銜小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 4)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
四-20	六-20	12	390	自治街
四-21	六-21	12	285	青年路一段 262 巷
四-22	六-22	12	270	平等路
四-23	六-23	12	280	自黃埔新村西 5 巷至東 5 巷
四-24	六-24	12	1558	中山東路—鳳東路
四-25	六-25	12	390	誠德街
四-26	六-26	12	270	杭州街
四-27	六-27	12	200	國民街
四-28	六-28	12	285	武營路 239 巷
四-29	六-29	12	720	新強路
四-30	六-30	12	480	新樂街
四-31	六-31	12	260	新昌街
四-32	六-32	12	1350	新康路
四-33	六-33	12	210	南福街
四-34	六-34	12	455	七聖街
四-35	六-35	12	435	同明街—興隆路
四-36	六-36	12	1165	華興街—南昌街
四-37	六-37	12	250	五甲二路 105 巷-149 巷
四-38	六-38	12	174	龍成路 123 巷
四-39	六-39	12	625	鎮南街
四-40	六-40	12	154	錦田路
四-41	六-41	12	140	龍成路 34 巷
四-42	六-42	12	150	南成路
四-43	六-43	12	190	南貴街
四-44	六-44	12	150	南光街 151 巷
四-45	六-45	12	455	南光街
四-46	六-46	12	190	南正一路
四-47	六-47	12	1320	南和街—福安二街—天興街
四-48	六-48	12	400	瑞春街
四-49	六-49	12	420	福祥街
四-50	六-50	12	350	福德街
四-51	六-51	12	650	南安路—漁村街
四-52	六-52	12	700	鳳燕一街—鳳燕二街
四-53	六-53	12	500	鳳甲二街
四-54	六-54	12	200	南一街
四-55	六-55	12	280	自二-11 至四-18
四-56	六-56	12	600	自二-11 至五-67
四-57	六-57	12	350	自四-22 至二-12
四-58	六-58	12	170	自二-10 至五-70
四-59	六-59	12	550	自二-10 至二-13
四-60	六-60	12	440	自二-11 至五-73

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 5)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
四-61	六-61	12	1120	自七-59 至五-73
四-62	六-62	12	500	過智街
四-63	六-63	12	180	頂豐街
四-64	六-64	12	350	過昌街
四-65	六-65	12	1040	過雄一街—過雄街
四-66	六-66	12	190	自六-57 至五-67
四-66	六-66	12	725	自七-78 至五-56
五-1	七-1	10	370	文澄街
五-2	七-2	10	190	文勇街
五-3	七-3	10	268	文仁街
五-4	七-4	10	280	文南街
五-5	七-5	10	190	明和街
五-6	七-6	10	200	自七-12 至二-1
五-7	七-7	10	760	自七-9 至七-16
五-8	七-8	10	435	自六-10 至二-1
五-9	七-9	10	520	自七-7 至七-16
五-10	七-10	10	215	自二-1 至七-16
五-11	七-11	10	90	自七-8 至二-1
	七-11	10	445	
五-12	七-12	10	295	自七-6 至七-9
五-13	七-13	10	450	自七-9 至四-2
五-14	七-14	10	285	自四-2 至五-13
五-15	七-15	10	350	自七-7 至七-10
五-16	七-16	10	165	自五-5 至五-9
五-17	七-17	10	303	瑞光街
五-18	七-18	10	575	瑞中街
五-19	七-19	10	460	瑞興路 422 巷
五-20	七-20	11	735	中正路
五-21	七-21	10	130	民生路
五-22	七-22	11	475	瑞竹路
五-23	七-23	10	350	中山東路南側
五-24	七-24	10	290	自國光路 91 巷至國泰路二段 50 巷
五-25	七-25	10	410	大東二路東側
五-26	七-26	10	120	國興街
五-27	七-27	10	630	河堤街
五-28	七-28	10	2100	保安一街—保安二街
五-29	七-29	10	60	自六-52 至七-28
五-30	七-30	10	60	自五-61 至七-28
五-31	七-31	10	60	自七-28 至六-52
五-32	七-32	10	340	鳳甲一街
五-33	七-33	10	45	自七-28 至五-61

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 6)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
五-34	七-34	10	110	南二街
五-35	七-35	10	140	公園街
五-36	七-36	10	200	祥和街
五-37	七-37	10	420	公園街
五-38	七-38	10	240	公園一街
五-39	七-39	10	220	公園二街
五-40	七-40	10	240	公園三街
五-41	七-41	10	270	自二-11 至四-18
五-42	七-42	10	590	自二-11 至五-67
五-43	七-43	10	500	自七-59 至二-13
五-44	七-44	10	510	自七-59 至二-13
五-45	七-45	10	330	自七-59 至四-71
五-46	七-46	10	90	自七-60 至二-13
五-47	七-47	10	520	自七-59 至二-13
五-48	七-48	10	775	自七-59 至七-62
五-49	七-49	10	750	自計畫區南側至七-62
五-50	七-50	10	810	自計畫區南側至二-11
五-51	七-51	10	33	二-13 西側
五-52	七-52	10	110	存九南側
五-53	七-53	10	780	自二-13 至五-73
五-54	七-54	10	750	自二-13 至五-73
五-55	七-55	10	260	自二-13 至七-62
五-56	七-56	10	150	自七-61 至七-62
五-57	七-57	10	390	自二-11 至五-73
五-58	七-58	10	320	自二-11 至七-64
五-59	七-59	10	270	自六-59 至計畫區南側
五-60	七-60	10	80	自七-44 至七-47
五-61	七-61	10	330	自七-54 至五-73
五-62	七-62	10	272	自七-54 至七-50
五-63	七-63	10	70	自四-19 至七-53
五-64	七-64	10	180	自六-60 至五-73-150M
五-65	七-65	10	650	過常一街
五-66	七-66	10	100	自七-67 至七-68
五-67	七-67	10	100	自七-65 至五-81
五-68	七-68	10	100	自七-65 至五-81
五-69	七-69	10	375	自五-82 至五-83
五-70	七-70	10	105	自七-71 至七-72
五-71	七-71	10	350	自七-69 至計畫區南側
五-72	七-72	10	105	自七-69 至五-83
五-73	七-73	10	110	自七-69 至五-83
五-74	七-74	10	95	自三-9 至七-75

表 5-3：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)道路系統編號明細表(續 7)

新編號	原編號	寬度(M)	長度(M)	說明
五-75	七-75	10	375	自二-12 至計畫區南側
五-76	七-76	10	134	自六-61 至七-50
五-77	七-77	10	166	自二-11 至七-63
	七-77	10	570	自五-56 至六-66
五-78	七-78	10	635	自五-56 至六-66
六-1	四-1	8	675	埤南重劃區內八米道路編號
六-2	四-2	8	165	埤南重劃區內八米道路編號
六-3	四-3	8	120	埤南重劃區內八米道路編號
六-4	四-4	8	100	埤南重劃區內八米道路編號
六-5	四-5	7.5	570	埤南重劃區內八米道路編號
六-6	四-6	7.5	590	埤南重劃區內八米道路編號
六-7	四-7	8	90	埤南重劃區內八米道路編號
六-8	四-8	8	169	埤南重劃區內八米道路編號
六-9	四-9	8	210	埤南重劃區內八米道路編號
六-10	四-10	8	235	埤南重劃區內八米道路編號
六-11	四-12	8	397	埤南重劃區內八米道路編號
六-12	四-13	8	184	埤南重劃區內八米道路編號
六-13	四-14	8	467	埤南重劃區內八米道路編號
六-14	四-15	8	160	埤南重劃區內八米道路編號
六-15	四-16	8	152	埤南重劃區內八米道路編號
六-16	四-17	8	275	埤南重劃區內八米道路編號
六-17	四-18	8	285	埤南重劃區內八米道路編號
六-18	四-19	8	115	埤南重劃區內八米道路編號
六-19	四-20	8	250	埤南重劃區內八米道路編號
六-20	四-21	8	128	埤南重劃區內八米道路編號
未編號道路	未編號道路	8	87197	
未編號道路	未編號道路	6	343	
未編號道路	未編號道路	5	2881	
未編號道路	未編號道路	4	47948	
未編號道路	未編號道路	2	158	

註：為因應本計畫區第二次通盤檢討期間因製圖導致計畫道路轉彎處路寬不一之情形，依本市都市計畫委員會第 65 次會議決議，補列道路用地變更認定原則，以做為後續執行參考原則，內容如下：
 「經查都市計畫規劃原意，計畫道路以等寬為原則。如歷次都市計畫無實質變更內容者，於二通辦理期間因製圖導致計畫道路轉彎處路寬不一致者，若疑義處計畫道路已依二通計畫圖資完成道路取得開闢之公有地則與以維持，其餘私有土地依規劃原意認定，於下次通檢訂正之。若遇執行疑義無法認定，則提本市都委會審議之。」

第六章 事業及財務計畫

本計畫區第四階段後續應辦理事項各案變更內容之公共設施用地其事業及財務計畫詳表 6-1 所示。

表 6-1：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)事業及財務計畫表

公共設施項目及編號		面積(公頃)	土地取得方式					開闢經費(千元)			主辦單位	完成期限	經費來源	
			徵購	市地重劃	區段徵收	撥用	其他	地上物補償費	整地費	工程費				合計
廣場兼停車場用地	廣兼停二	0.0007		✓				0	1	12	13	市地重劃會	105-115	由土地所有權人共同負擔
	廣兼停二十	0.0470		✓				1425	47	799	2271	市地重劃會	105-115	由土地所有權人共同負擔
公園兼兒童遊樂場用地	公兒九	0.100		✓				0	100	1300	1400	市地重劃會	105-115	由土地所有權人共同負擔
停車場用地	停十八	0.1600		✓				0	160	2720	2880	市地重劃會	105-115	由土地所有權人共同負擔
道路用地		0.1483		✓				3097	148	3208	6453	市地重劃會	105-115	由土地所有權人共同負擔
合計		0.4560	—	—	—	—	—	4523	456	8039	13017	—	—	—

註：1. 本表所列開闢經費及完成期限得由主辦單位視財務及預算編列情況酌予調整。

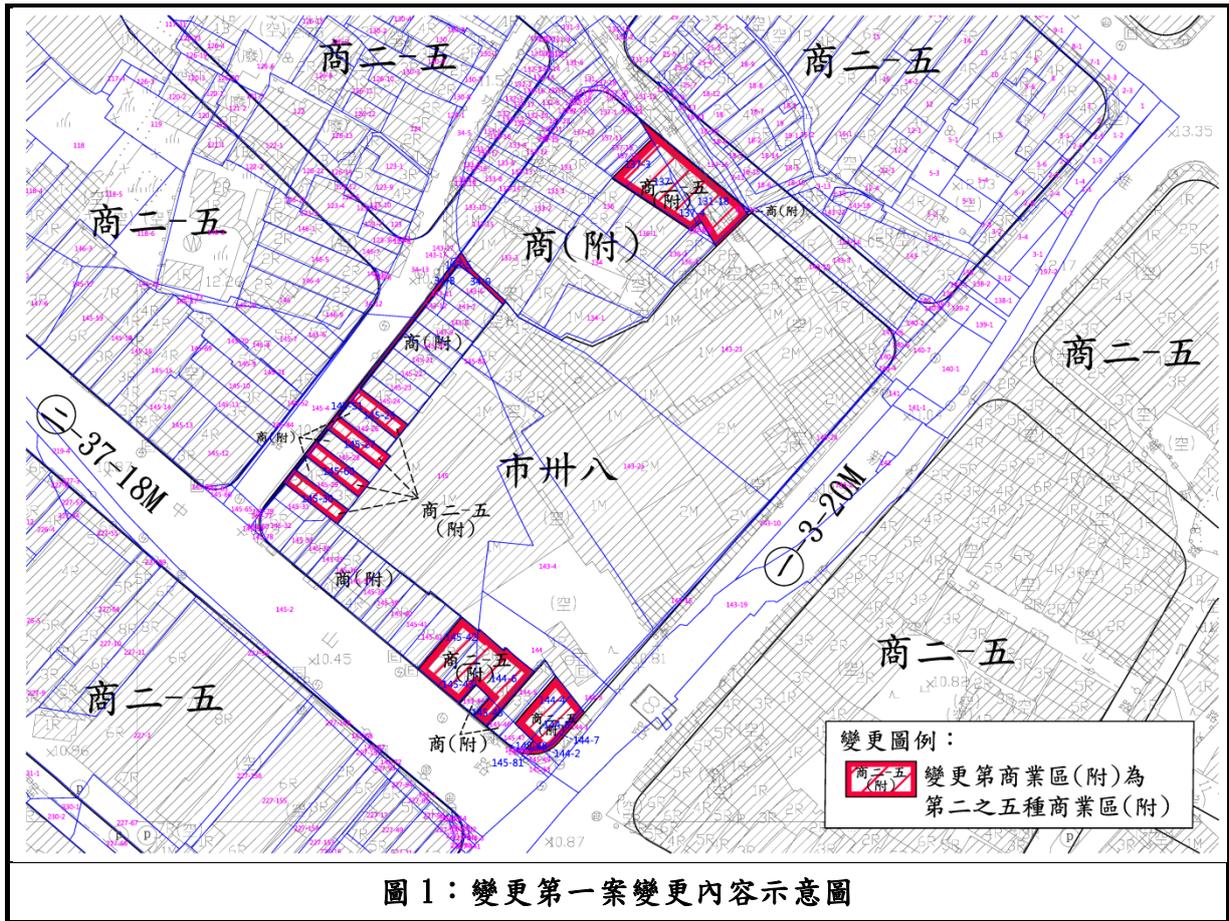
2. 本表所列之面積以都市計畫樁位測量後為準。

附件一、各變更案內容示意圖

變更案第一案變更內容明細表

項目	核定編號	計四階段編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註或附帶條件說明
					原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
整體開發區檢討	一	續一	卅五	市38高雄縣鳳山市中心第一公有市場	<p>商業區(附)(0.0923)</p> <p>1. 應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後,始得進行開發作業。</p> <p>2. 本案應以市地重劃或都市更新方式辦理整體開發,其以重劃方式開發者,應檢具地政局認可之可行性評估文件,並納入計畫說明書內容。</p> <p>3. 未來開發範圍除原市場用地變更範圍外,得因應實際發展需求將四鄰未徵收開發完成之計畫道路用地納入開發範圍。</p>	<p>第二之五種商業區(附)(0.0923)</p>	<p>1. 本案原為變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案十一案,係考量市場用地建物老舊且市場政策不再興建公有市場,故將私有地變更為商業區並規定以市地重劃或都市更新方式辦理開發。</p> <p>2. 本案經原高雄縣政府評估無可行性,並考量部分現況仍作市場使用,部分產權多為私有地及既有建物座落,故本次通盤檢討配合將公有地及部分畸零私有地為市場使用部分回復為市場用地,其餘土地修改變更為商業區附帶條件,細部計畫併鄰近分區設定為「第二之五種商業區」。</p> <p>3. 商業區負擔:為解除原整體開發市地重劃或都市更新可行性,依「都市計畫整體開發地區處理方案」檢討,改以代金方式繳納,其負擔標準依本案檢討變更原則第四點規定辦理。</p>	<p>備註:配合公開徵求意見期間人民團體陳情意見第44案。</p> <p>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四點規定辦理。</p> <p>變更範圍:</p> <p>1. 鳳山區鳳山段大老衙小段34-8,34-9,131-18,143-5,145-25,145-27,145-30,145-42,145-43,145-45,145-48,145-51,145-60,145-81,144-2,144-4,144-6,144-7,144-8,137,137-3,137-4地號。</p> <p>2. 除144-2,144-4,144-6,144-7,144-8地號屬市有土地免回饋,其餘地號土地所有權人業已與市府簽訂協議書(詳附件五)</p>

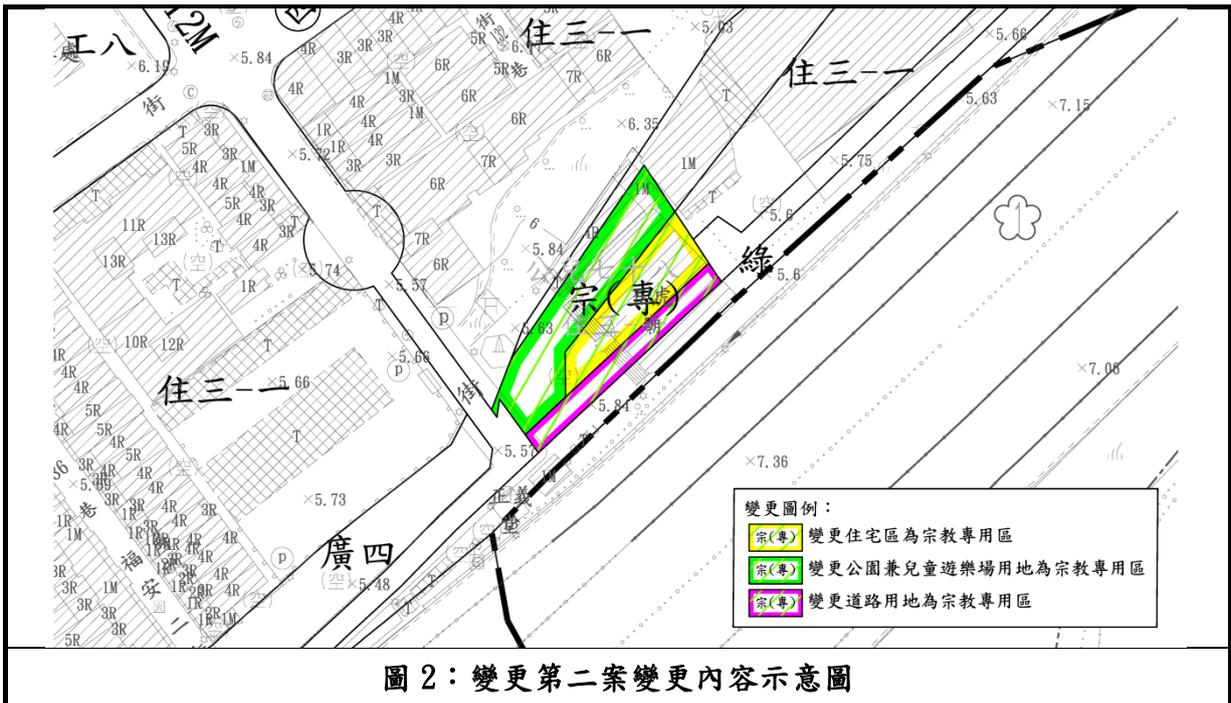
註:上列面積僅供參考,實際面積依實際釘樁測量為準。



變更案第二案變更內容明細表

項目	核定編號	細計四階編號	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)	新計畫(公頃)			
土地使用調整	二	續四	二-4	6-47-12M(天興街)與高速公路交界處	住宅區(0.0275)	宗教專用區(0.0886)	1. 本案現為「五虎廟」使用，符合檢討原則第三項「…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截止日)以前既存違規事實者且經本府宗教主管單位認定確有必要檢討並為土地所有權人或取得土地所有權人同意變更文件之寺廟。…」得檢更為宗教專用區，經本府民政局高市民宗10232777500號函同意變更，符合本案變更處理原則，故主要計畫其所屬範圍予以變更，並依規定回饋負擔。 2. 配合主要計畫變更案，將範圍內細部計畫細分內容予以對齊主要計畫變更宗教專用區。	附件：宗教專用區處回饋完帶條件。	1. 本案屬公設變更為宗教專用區，捐贈比例為30%。 2. 配合主要計畫(第一階段)變更第十六案。 3. 五虎廟已取得土地所有權人同意，並與市府訂協議書(詳附件六)
					「公兒七十八」公園兼兒童遊樂場用地(0.0431)				
					道路用地(0.0180)				

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。



變更案第三案變更內容明細表

項目	核定編號	細計四階編號	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)	新計畫(公頃)			
公共設施	三	續五	五	市三十一及一二停	「市三十二」市場用地 (0.1428)	第二之五種商業區(附) (0.1104)	1. 市場用地經主管機關評估已無使用計畫。 2. 調整適宜土地使用分區，促進土地有效使用：為符合其土地使用之屬性，配合鄰近分區調整該都市計畫使用分區以及南側四米巷道變更為「商業區」並擬定為第二之五種商業區，停車場用地政府長期尚未徵收為推動其開闢變更部分停車場用地為「住宅區」並擬定為第三之一種住宅區。 3. 加速用地取得及公共建設推動時程：變更範圍多為私有土地，為促進北側道路、東側道路及中間道路之開闢，解決目前東西向以及南北向道路連通故予以劃定整體開發區。	附帶條件：應以重劃整體，並成發核准執照。	配合人體意見第75案。
					「廣兼停二十」廣場兼停車場用地 (附) (0.0324)	「廣兼停二十」廣場兼停車場用地 (附) (0.0146)			
					「停一」停車場用地 (0.1624)	第三之一種住宅區(附) (0.1624)			
					道路用地 (0.1145)	道路用地 (附) (0.0999)			

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。

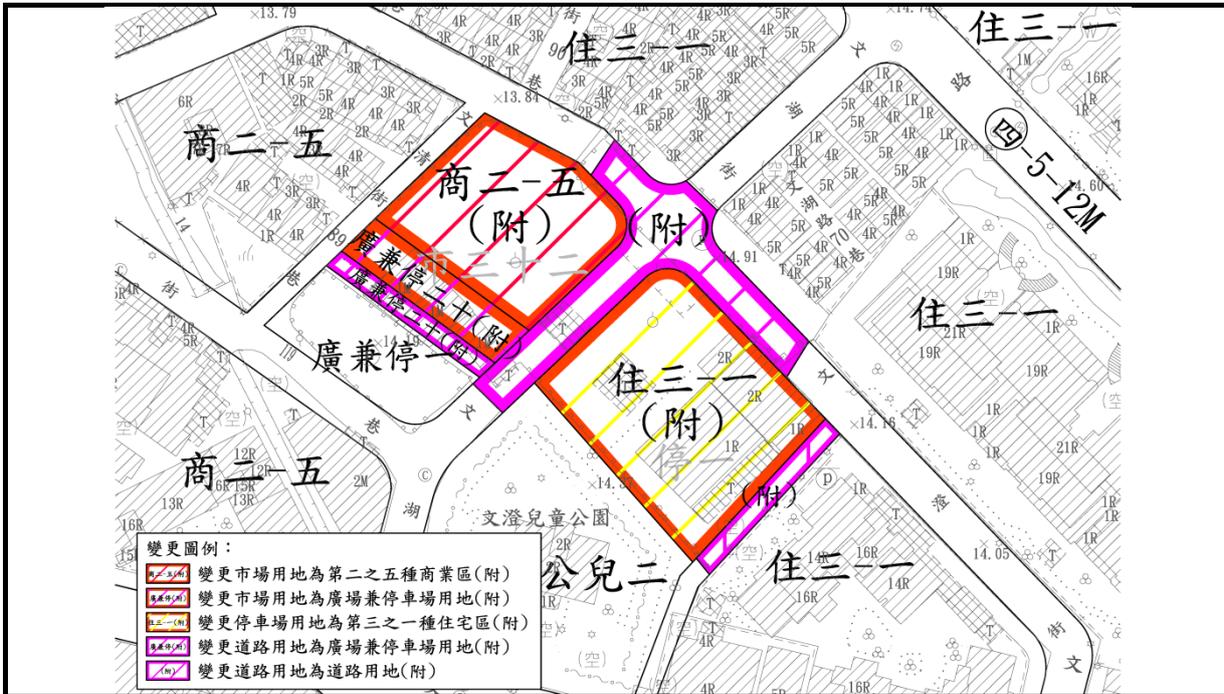
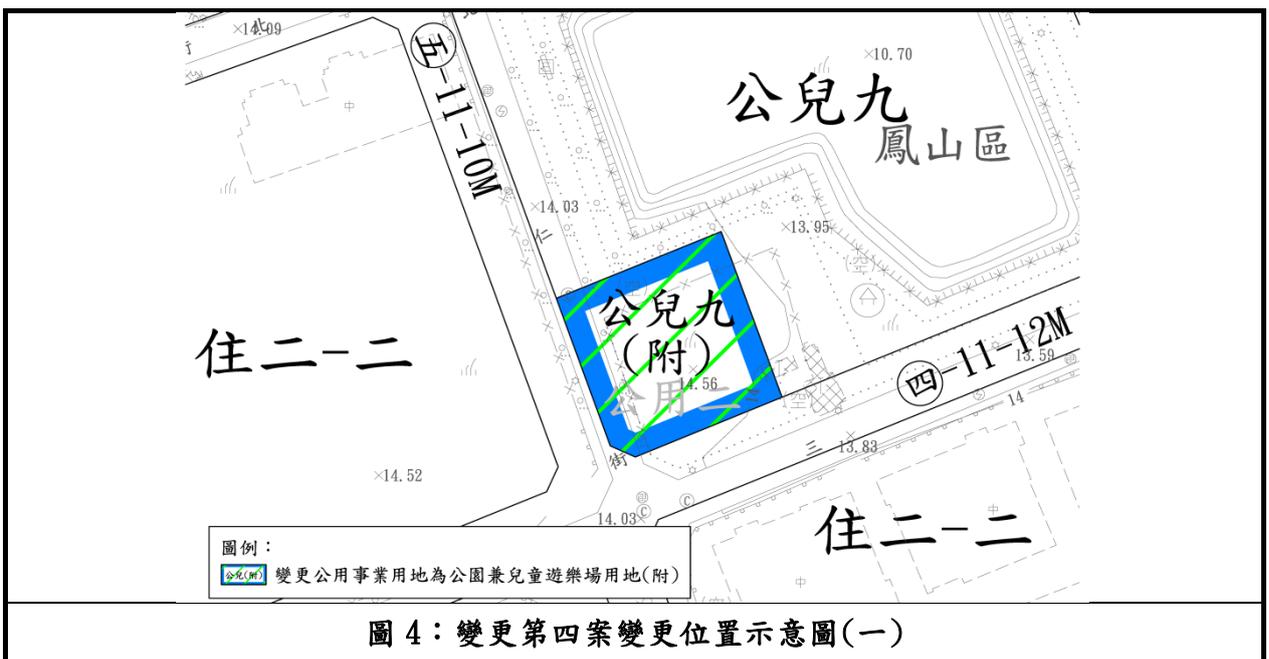


圖 3：變更第三案變更內容示意圖

變更案第四案變更內容明細表

項目	核定編號	細計四階編號	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)	新計畫(公頃)			
公共設施	四	續六	七	公用二、市三十三、停二、市三十六與停十八周邊	「公用二」公用事業用地(0.1)	「公兒九」公園兼兒童遊樂場用地(附)(0.1)	1. 市場用地經主管機關評估已無使用計畫。 2. 「公用二」公用事業用地現無使用之需求，且相關公用事業機構均無價購使用之計畫，用地取得期程不明確。 3. 「公用二」公用事業用地、「市三十三」市場用地與「市三十六」市場用地之跨區重劃方案經地政主管機關評估可行，依本案市場用地檢討原則合併為一案，辦理跨區市地重劃。	附帶條件： 應以跨區方式整體開發，並於完成整體開發後，始准核發建築執照。	配合人體團體陳情意見第50案。
					「市三十三」市場用地(0.1567)	第二之五種商業區(附)(0.1567)			
					道路用地(0.0444)	第三之一種住宅區(附)(0.0404)			
					「廣兼停二」廣場兼停車場用地(附)(0.0007)	道路用地(附)(0.0033)			
					「停二」停車場用地(0.1175)	第三之一種住宅區(附)(0.1071)			
					道路用地(附)(0.0104)	第二之五種商業區(附)(0.2666)			
					「市三十六」市場用地(0.2666)	第二之五種商業區(附)(0.2666)			
「停十八」停車場用地(0.1600)	「停十八」停車場用地(附)(0.1600)								
道路用地(0.0347)	道路用地(附)(0.0347)								

註：上列面積僅供參考，實際面積依實際釘樁測量為準。



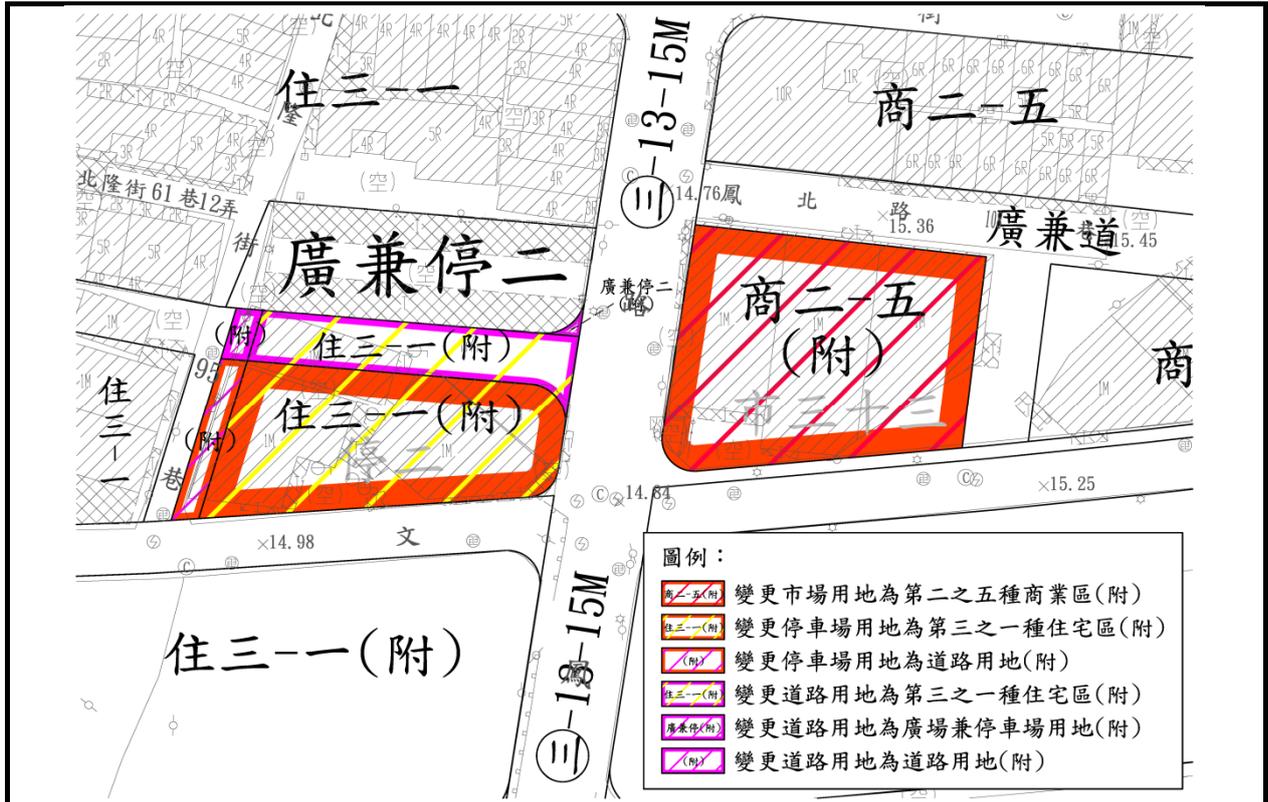


圖 5：變更第四案變更位置示意圖(二)

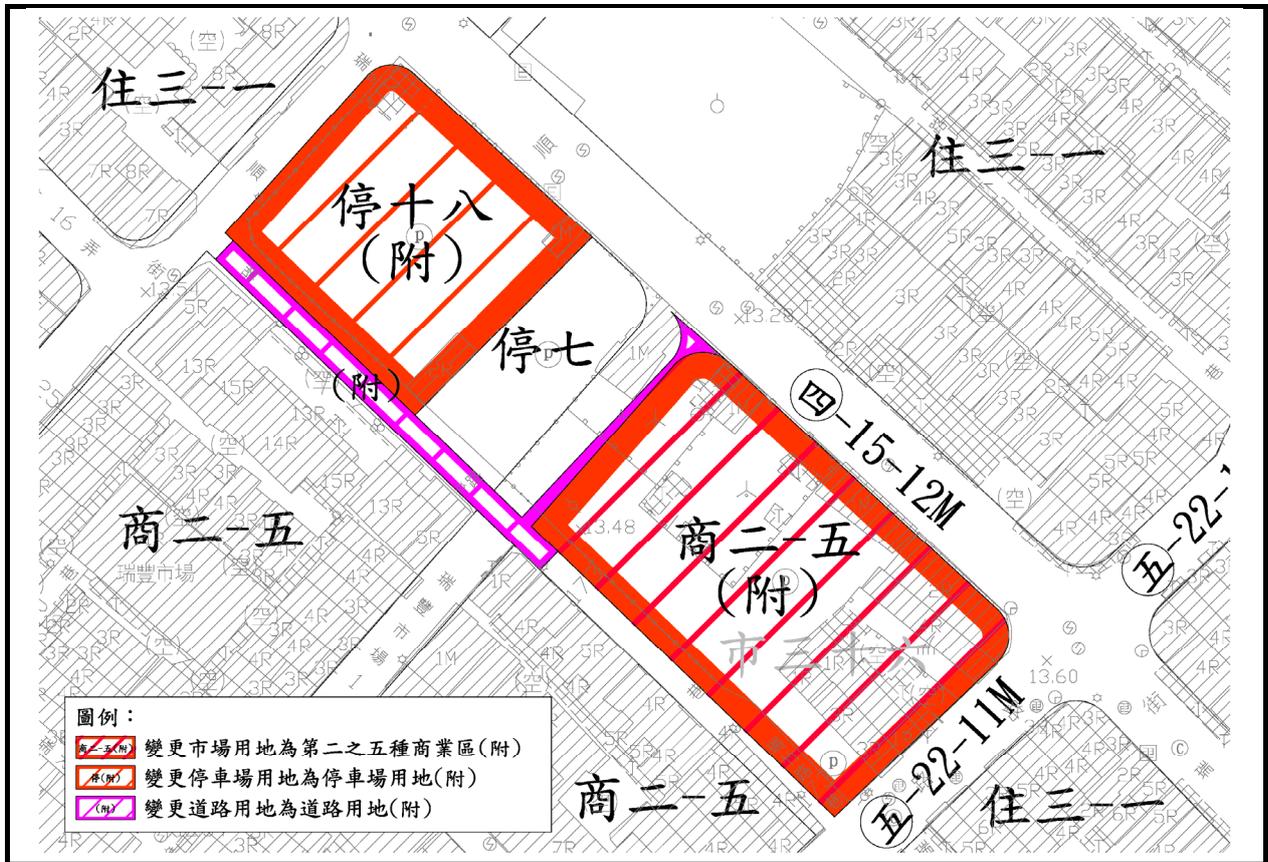


圖 6：變更第四案變更位置示意圖(三)