

變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案

計畫書

高雄市政府
中華民國111年3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	變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府文化局	
公開座談會	本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦理座談會。	
本案公開展覽起訖日期		
本案舉辦說明會日期		
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

目 錄

第一章 緒論

第一節 計畫緣起	1-01
第二節 法令依據	1-01
第三節 計畫範圍與位置	1-01

第二章 現行計畫概述

第一節 歷次都市計畫檢討變更概要	2-01
第二節 現行都市計畫內容概要	2-04

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境	3-01
第二節 人口與經濟產業發展	3-03
第三節 土地使用現況與都市發展脈絡	3-08
第四節 公共設施用地現況	3-14
第五節 交通運輸系統	3-17
第六節 土地權屬情形	3-20

第四章 規劃構想

第一節 原日本海軍鳳山無線電信所保存計畫摘要	4-01
第二節 容積調配機制	4-06

第五章 變更計畫內容

第一節 變更原則	5-01
第二節 變更內容	5-01
第三節 變更後計畫	5-08

第六章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫	6-01
第二節 變更前後容積價值估算	6-02

附件一、國防部同意函文件

附件二、同意辦理個案變更文件

附件三、使用分區證明文件

附件四、第一階段送出基地及接受基地土地清冊及土地謄本證明文件

附件五、原「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）」土地使用分區管制要點

附件六、原「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）」都市設計基準

附件七、變更後之高雄市鳳山細部計畫土地使用分區管制要點

圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-2-1	鳳山細部計畫範圍示意圖	2-10
圖 2-2-2	住宅區分布位置示意圖	2-12
圖 2-2-3	整體開發區退縮管制分布示意圖	2-14
圖 2-2-4	特殊管制地區位置分布圖	2-16
圖 2-2-5	都市設計管制範圍示意圖	2-19
圖 2-2-6	指定留設開放空間配置圖	2-21
圖 2-2-7	本案計畫範圍現行都市計畫示意圖	2-22
圖 2-2-8	送出基地原海軍明德訓練班及前鳳山新村十巷計畫範圍示意圖	2-23
圖 2-2-9	接受基地 93 期重劃區計畫範圍示意圖	2-23
圖 2-2-10	接受基地黃埔二村計畫範圍示意圖	2-24
圖 2-2-11	接受基地實踐四村計畫範圍示意圖	2-24
圖 3-1-1	坡度分布示意圖	3-01
圖 3-1-2	土壤分布示意圖	3-01
圖 3-1-3	地質分布示意圖	3-01
圖 3-1-4	水文系統分布示意圖	3-02
圖 3-1-5	斷層位置示意圖	3-02
圖 3-2-1	近十年鳳山區人口成長趨勢示意圖	3-03
圖 3-3-1	土地使用現況分布示意圖	3-09
圖 3-3-2	原海軍明德訓練班周邊土地使用示意圖	3-10
圖 3-3-3	原海軍明德訓練班周邊文化資產及藝文空間示意圖	3-11
圖 3-3-4	黃埔二村周邊土地使用示意圖	3-12
圖 3-3-5	實踐四村周邊土地使用示意圖	3-13
圖 3-4-1	原海軍明德訓練班周邊公共設施現況示意圖	3-14
圖 3-4-2	黃埔二村周邊公共設施現況示意圖	3-15
圖 3-4-3	實踐四村周邊公共設施現況示意圖	3-16
圖 3-5-1	原海軍明德訓練班周邊交通系統示意圖	3-17
圖 3-5-2	黃埔二村周邊交通系統示意圖	3-18
圖 3-5-3	實踐四村周邊交通系統示意圖	3-19
圖 3-6-1	計畫範圍土地權屬分布示意圖	3-20
圖 3-6-2	原海軍明德訓練班土地權屬情形示意圖	3-21
圖 3-6-3	黃埔二村土地權屬情形示意圖	3-22
圖 3-6-4	實踐四村土地權屬情形示意圖	3-23

圖 4-1-1	原日本海軍鳳山無線電信所保存計畫範圍示意圖	4-01
圖 4-1-2	原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟範圍示意圖	4-02
圖 4-1-3	園區再利用策略示意圖	4-03
圖 4-1-4	園區再利用空間規劃配置示意圖	4-04
圖 4-1-5	二戰時期通訊歷史區空間機能示意圖	4-04
圖 4-1-6	廣播電台博物館空間機能示意圖	4-05
圖 4-2-1	容積調配構想示意圖	4-07
圖 4-2-2	容積送出基地範圍示意圖	4-08
圖 4-2-3	黃埔二村容積接受基地範圍示意圖	4-09
圖 4-2-4	實踐四村容積接受基地範圍示意圖	4-10
圖 4-2-5	93 期重劃區容積接受基地範圍示意圖	4-11
圖 4-2-6	第一階段容積送出基地範圍示意圖	4-13
圖 4-2-7	第一階段及第二階段容積調配範圍示意圖	4-14
圖 5-2-1	變更內容示意圖	5-04
圖 5-2-2	變更第一案（實踐四村）位置示意圖	5-05
圖 5-2-3	變更第二案及第三案（93 期重劃區）位置示意圖	5-05
圖 5-2-4	變更第四案及第五案（黃埔二村）位置示意圖	5-06
圖 5-3-1	實踐四村變更後都市計畫示意圖	5-08
圖 5-3-2	93 期重劃區變更後都市計畫示意圖	5-09
圖 5-3-3	黃埔二村變更後都市計畫示意圖	5-09
圖 5-3-4	住宅區分布位置示意圖	5-11
圖 5-3-5	整體開發區退縮管制分布示意圖	5-13
圖 5-3-6	不得作為容積移轉接收基地分布位置圖	5-15
圖 5-3-7	特殊管制地區位置分布圖	5-16
圖 6-1-1	本案第一階段容積送出基地範圍示意圖	6-01

表 目 錄

表 2-1-1	本案計畫範圍之歷次都市計畫檢討變更概要一覽表.....	2-01
表 2-2-1	現行計畫土地使用分區及公共設施用地面積表.....	2-08
表 2-2-2	本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區案名一覽表.....	2-18
表 3-2-1	鳳山區歷年人口自然及社會增加情形統計表.....	3-04
表 3-2-2	高雄市及鳳山區三階段人口年齡結構統計表.....	3-04
表 3-2-3	高雄市及鳳山區戶數及戶量統計表.....	3-05
表 3-2-4	高雄市及鳳山區人口結構指標總表.....	3-05
表 3-2-5	鳳山區工商及服務業場所單位數與從業員工人數統計表.....	3-06
表 3-2-6	高雄市、鳳山區二、三級產業場所單位經營概況統計表.....	3-06
表 3-2-7	鳳山區各行業區位商數分析表.....	3-07
表 3-4-1	原海軍明德訓練班周邊公共設施開闢情形表.....	3-14
表 3-4-2	黃埔二村周邊公共設施開闢情形表.....	3-15
表 3-4-3	實踐四村周邊公共設施開闢情形表.....	3-16
表 3-6-1	原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷及 93 期重劃區土地權屬彙整表.....	3-21
表 3-6-2	黃埔二村土地權屬彙整表.....	3-22
表 3-6-3	實踐四村土地權屬彙整表.....	3-23
表 4-2-1	容積送出基地土地清冊表.....	4-08
表 4-2-2	黃埔二村容積接受基地土地清冊表.....	4-09
表 4-2-3	實踐四村容積接受基地土地清冊表.....	4-10
表 4-2-4	93 期重劃區容積接受基地土地清冊表.....	4-11
表 4-2-5	容積送出基地容積價值試算表.....	4-12
表 4-2-6	容積接受基地容積價值試算表.....	4-12
表 4-2-7	第一階段容積調配試算表.....	4-12
表 5-2-1	變更內容綜理表.....	5-01
表 5-2-2	土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....	5-07
表 5-3-1	本案變更前後土地使用分區面積表.....	5-08
表 6-2-1	容積送出基地容積價值試算表.....	6-02
表 6-2-2	容積接受基地容積價值試算表.....	6-02
表 6-2-3	第一階段容積調配試算表.....	6-03

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

原日本海軍鳳山無線電信所建於西元1917年，於民國99年公告為國定古蹟，為日治時期南臺灣重要軍事據點，屬當時日本海軍三大無線電信所之一，為東亞無線電史重要角色；二戰後國民政府接收，先後作為鳳山招待所、海軍訓導中心及明德訓練班，歷經白色恐怖、管訓班等重要歷史階段，具國防及人權等重要價值，極具特殊性。其土地及建物為國有，管理機關為國防部政治作戰局，現由市府文化局申請代管，辦理前海軍明德訓練班範圍開放參觀及管理維護事宜。

原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟公告定著土地約27公頃，國防部依「國軍老舊眷村改建條例」規定，已全數納為眷改土地；其核心區域為前鳳山新村十巷及前海軍明德訓練班佔地約8.2公頃，國防部業於104年核定為國防部南區眷村文化保存區及辦理眷村文化保存計畫，期透過都市計畫容積調配使國防部取得眷改基金之平衡，同時將產權移撥予市府，市府即可逐項逐棟進行詳細調查、修復與再利用工作，開放為全民共享之文化觀光景點以彰顯其文化價值（國防部同意函詳附件一）。

故市府於辦理容積移轉後，得續行辦理無償撥用取得土地及建物，惟本計畫2處重劃區接受基地作業期程間距達2年以上，其中第93期重劃區業已於109年施工完竣，第81期重劃區則預定於112年施工完竣，故擬採兩階段辦理容積調配，以加速辦理土地及建物無償撥用。古蹟本體如大碉堡、小碉堡、十字電台及辦公廳舍等，皆座落於海軍明德訓練班範圍，故第一階段優先辦理前海軍明德訓練班與第93期重劃區、黃埔二村及實踐四村之容積調配作業；第二階段再續辦理前鳳山新村十巷與第81期重劃區之容積調配作業。

綜前，本計畫依據「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」及參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」、「古蹟土地容積移轉辦法」，辦理第一階段眷村文化保存區容積調配作業；且依據「都市計畫法」第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更作業（同意辦理個案變更文件詳附件二），以利國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之後續保存、修復及再利用。

第二節 法令依據

依據「都市計畫法」第27條第1項第4款規定辦理。

第三節 計畫範圍與位置

本計畫為容積調配計畫第一階段作業，本階段送出基地及接受基地行政區皆位於鳳山區，且均屬於高雄市鳳山都市計畫範圍內。送出基地為原海軍明德訓練班土地，接受基地為93期重劃區、黃埔二村及實踐四村之住宅區，計畫範圍詳圖1-3-1所示。

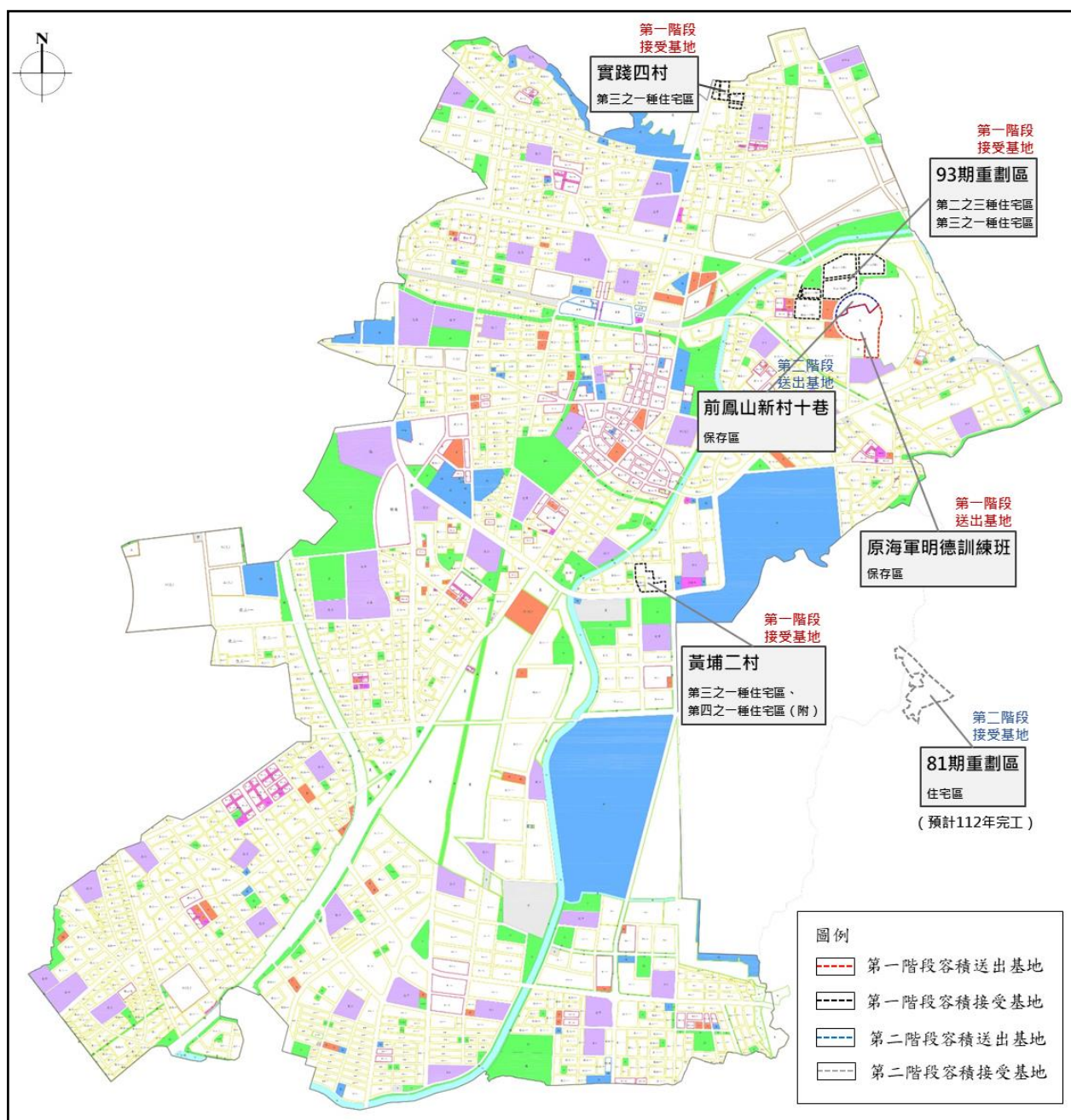


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

第二章 現行計畫概述

第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

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，則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10月公告發布實施，本案計畫範圍之歷次都市計畫檢討變更概要詳表2-1-1所示。

表 2-1-1 本案計畫範圍之歷次都市計畫檢討變更概要一覽表

項次	計畫名稱	發布實施日期	相關內容摘要說明	
1	鳳山都市計畫	62 年 09 月 01 日	送出 基地	劃定為住宅區
			接收 基地	(1) 93 期重劃區：劃定為住宅區 (2) 實踐四村：劃定為住宅區 (3) 黃埔二村：劃定為住宅區
2	變更鳳山都市計畫 (第一次通檢暨公共 設施專案通檢) 案	80 年 10 月 30 日	送出 基地	變更為機關用地
			接收 基地	(1) 93 期重劃區：維持住宅區 (2) 實踐四村：維持住宅區 (3) 黃埔二村：維持住宅區
3	變更鳳山市細部計畫 (第二次通盤檢討) 案	94 年 10 月 31 日	送出 基地	維持機關用地
			接收 基地	(1) 93 期重劃區：變更為住宅區 (附)，附帶條件規定應另擬細 部計畫、整體開發 (2) 實踐四村：維持住宅區 (3) 黃埔二村：維持住宅區
4	變更鳳山市細部計畫 (工協新村部分住宅 區(附)為住宅區及 道路用地) 案	95 年 10 月 30 日	接收 基地	93 期重劃區：考量鳳山眷區改建基地 計畫，為配合發包工程作業，辦理變 更程序，解除部分住宅區之附帶條 件，以利眷改計畫順利執行。

表 2-1-1 本案計畫範圍之歷次都市計畫檢討變更概要一覽表（續）

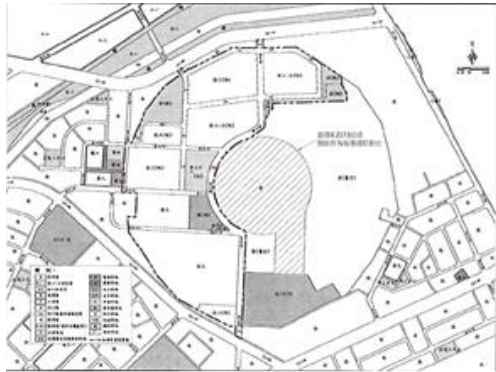
項次	計畫名稱	發布實施日期	相關內容摘要說明	
5	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	105 年 01 月 11 日	接收基地	93 期重劃區：依 94 年變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）案規定，擬定及變更細部計畫，配合國定古蹟及周邊都市發展需要，配置公共設施，訂定土地使用分區管制與都市設計基準，提升整體環境品質。 配合國防部「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」之規定，本府正辦理鳳山區內部分眷村及古蹟保存計畫，將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於政治作戰局所屬土地。考量本細部計畫區公共設施用地充足，擬將容積調配於本細部計畫區，再無償取得保存計畫範圍內土地產權，俾利維護管理及活化古蹟，故本細部計畫區後續得視老舊眷村文化保存計畫推動情形，另案依都市計畫相關規定辦理變更。 預計取得之土地如下圖所示，面積約 8.2273 公頃，惟容積調配後不得大於基準容積之 30%。 
6	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）	105 年 05 月 06 日	送出基地	維持機關用地
			接收基地	維持現有管制內容，住宅區配合都市計畫法高雄市施行細則編訂順序予以編號。 （1）93 期重劃區：編訂為第二之三、三之一種住宅區 （2）實踐四村：編訂為第三之一種住宅區 （3）黃埔二村：編訂為第三之一種住宅區

表 2-1-1 本案計畫範圍之歷次都市計畫檢討變更概要一覽表（續）

項次	計畫名稱	發布實施日期	相關內容摘要說明	
7	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）	106 年 03 月 06 日	送出基地	維持機關用地
			接收基地	（1）93 期重劃區：維持第二之三、三之一種住宅區 （2）實踐四村：維持第三之一種住宅區 （3）黃埔二村：改善交通衝突，配合調整路型，部分住宅區變更為道路用地（附），另為無償取得道路用地，部分第三之一住宅區變更為第四之一種住宅區（附）
8	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）	106 年 05 月 04 日	考量本次通檢案情較為複雜，為維護民眾權益及討論共識，故以分階段審議及核定辦理，針對尚未審竣案件陸續辦理審議及核定。	
9	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）	107 年 12 月 25 日	送出基地	配合國定古蹟變更機關用地為保存區
			接收基地	（1）93 期重劃區：維持第二之三、三之一種住宅區 （2）實踐四村：維持第三之一種住宅區 （3）黃埔二村：維持第三之一種住宅區、第四之一種住宅區（附）
10	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）	108 年 06 月 28 日	考量本次通檢案情較為複雜，為維護民眾權益及討論共識，故以分階段審議及核定辦理，針對尚未審竣案件陸續辦理審議及核定。	

資料來源：本計畫整理。

第二節 現行都市計畫內容概要

一、鳳山細部計畫內容概要

(一) 計畫年期

計畫年期為民國115 年。

(二) 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。

(三) 土地使用分區計畫

土地使用規劃內容及各項土地使用面積詳表2-2-1所示，分項敘述如下：

1. 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，面積為 1,002.2858 公頃。

2. 商業區

商業區面積為 91.0436 公頃。

3. 特定商業區

劃設一處特定商業專用區，面積為 0.0965 公頃。

4. 工業區

工業區面積為 112.0987 公頃。

5. 文教區

文教區位於紅毛港遷村區，面積為 0.1200 公頃。

6. 保存區

保存區主要為古蹟保存之用，面積為 9.5301 公頃。

7. 保存區（兼供公園使用）

保存區（兼供公園使用）面積為 16.1525 公頃。

8. 農會專用區

主要為農會興建附屬設施及附屬工廠使用，面積為 2.2888 公頃。

9. 加油站專用區

於五甲路旁劃設加油站專用區一處，面積為 0.1979 公頃。

10. 特定休閒商業專用區

於原衛武營區東北側鄰接自由路、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。

11. 社會福利專用區

劃設一處社會福利專用區供慈濟功德會使用，面積為 1.0545 公頃。

12. 電信專用區

電信專用區面積為 0.7187 公頃。

13. 車站專用區

劃設車站專用區供鳳山火車站使用，面積為 5.8645 公頃。

14. 宗教專用區

宗教專用區共計劃設十三處，面積為 3.4083 公頃。

16. 農業區

主要劃設於五甲路東側及鳳頂路東側，面積為 132.3084 公頃。

17 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。

18. 河川區

河川區面積為 0.0252 公頃。

19. 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。

（四）公共設施計畫

1. 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：

（1）文高用地

劃設3處文中用地，面積為20.4918公頃。

（2）文中用地

劃設14處文中用地，面積為46.1919公頃。

(3) 文中小用地

劃設4處文中小用地，面積為10.8177公頃。

(4) 文小用地

劃設27處文小用地，面積為65.0085公頃。

2. 社教機構用地

社教機構用地面積為 9.9218 公頃。

3. 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。

4. 公園用地

公園用地面積為 102.0895 公頃，

5. 公園用地（兼供鐵路使用）

公園用地（兼供鐵路使用）面積為 1.2366 公頃。

6. 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。

7. 鄰里性公園兼兒童遊樂場用地

鄰里性公園兼兒童遊樂場用地面積計約 27.8766 公頃。

8. 運動場用地

劃設二處運動場用地，面積計 18.2735 公頃。

9. 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

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。

10. 市場用地及批發市場用地

劃設 34 處市場用地，其中一處供批發市場使用，面積合計 17.9337 公頃。

11. 機關用地

機關用地面積為 182.9544 公頃。

12. 變電所用地

劃設變電所用地六處，面積合計 1.8872 公頃。

13. 污水處理場

劃設二處污水處理場，面積為 10.8592 公頃。

14. 加油站用地

劃設三處加油站用地，面積為 0.5676 公頃。

15. 鐵路用地、鐵路用地（兼供園道使用）

鐵路用地面積為 3.2288 公頃，鐵路用地（兼供園道使用）面積為 3.7735 公頃。

16. 道路用地（含人行步道用地）、道路用地（兼供鐵路使用）

道路用地（含人行步道用地）面積為 471.9598 公頃，道路用地（兼供鐵路使用）面積為 0.3647 公頃。

17. 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）

捷運系統用地面積為 2.0483 公頃，捷運系統用地兼供道路使用面積為 0.0011 公頃，捷運系統用地（兼供排水使用）面積為 0.1037 公頃。

18. 公用事業用地

劃設二處公用事業用地，面積合計 0.1676 公頃。

19. 電力事業用地

電力事業用地面積為 0.2254 公頃。

20. 瓦斯設施用地

劃設瓦斯設施用地二處，面積 4.7881 公頃。

21. 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。

22. 自來水事業用地

水溝用地面積為 0.1846 公頃。

23. 水溝用地

水溝用地面積為 1.2191 公頃。

24. 交通用地

交通用地面積為 0.5610 公頃。

25. 河道用地

河道用地為 31.9381 公頃。

26. 河道用地兼供道路使用

河道用地兼供道路使用為 0.1947 公頃。

27. 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，面積為 0.6067 公頃。

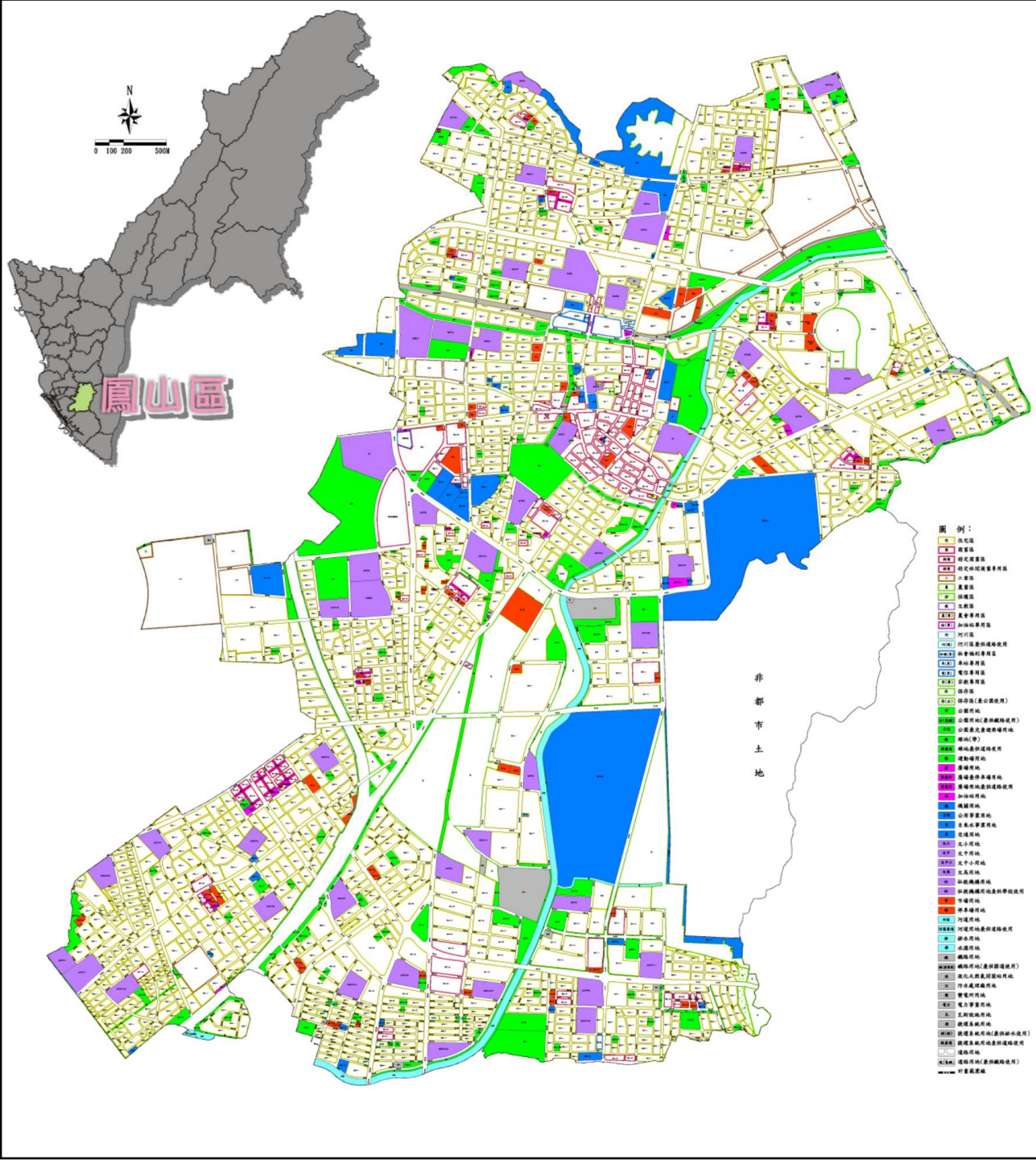
表 2-2-1 現行計畫土地使用分區及公共設施用地面積表

項目			面積（公頃）	百分比（%）
都市 發展 用地	土地使用分區	住宅區	1,002.2858	40.48
		商業區	91.0436	3.68
		特定商業區	0.0965	0.00
		工業區	112.0987	4.53
		文教區	0.1200	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	3.4083	0.14
		小計	1,254.4754	50.67
	公共設施用地	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	27.8766	1.13

表 2-2-1 現行計畫土地使用分區及公共設施用地面積表（續）

項目			面積（公頃）	百分比（%）
		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	2.6942	0.11
		廣場用地兼供道路使用	2.9796	0.12
		停車場用地	8.7420	0.35
		市場用地	17.9337	0.72
		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）	471.9598	19.06
		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	0.1676	0.01
		電力事業用地	0.2254	0.01
		瓦斯設施用地	4.7881	0.19
		液化天然氣開闢站用地	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	0.5610	0.02
		小計	1,053.6847	42.56
	合計		2,308.1601	93.21
非都市發展用地	農業區		132.3084	5.34
	保護區		2.3550	0.10
	河川區		0.0252	0.00
	河川區兼供道路使用		0.1993	0.01
	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			2,475.7875	100.00

資料來源：108年6月28日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）。



資料來源：108年6月28日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）。

圖 2-2-1 鳳山細部計畫範圍示意圖

(五) 土地使用分區管制要點

摘錄與本案相關規定如下：（完整版詳附件五、原「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）」土地使用分區管制要點）

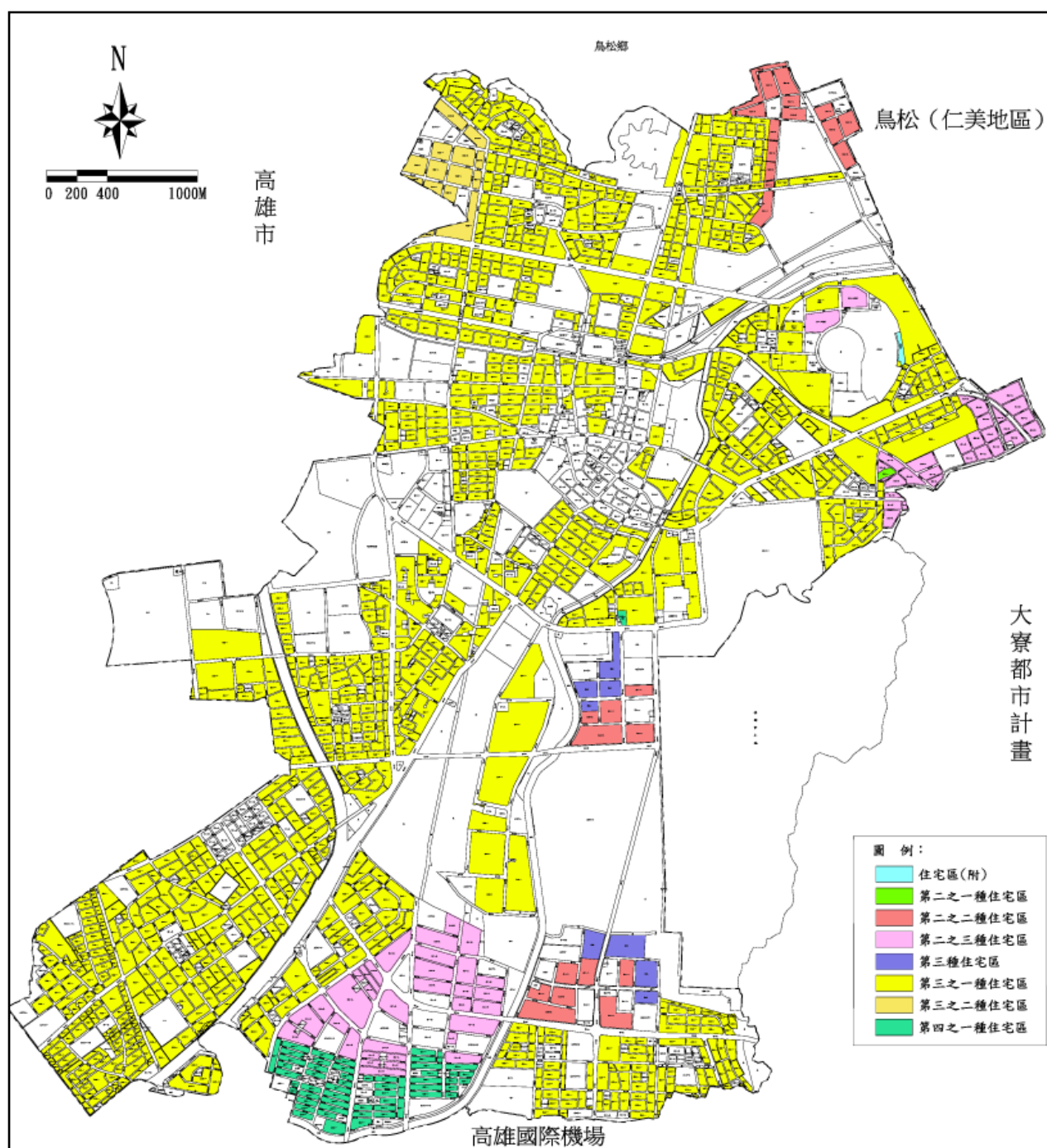
一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
住宅區	第二之二種	60	180	備註： 1. 「擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫」內住宅區建蔽率其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，如不大於 50%，則容積率得予以提高至 210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫一灣子頭地區）」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫一過埤子地區）」容積率不得超過 160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至 180%： （1）設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （2）設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （3）設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。
	第二之三種	60	200	--
	第三種	50	240	--
	第三之一種	60	240	--
	第三之二種	60	270	--
	第四之一種	60	300	--

資料來源：107年12月24日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）。



資料來源：107年12月24日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）。

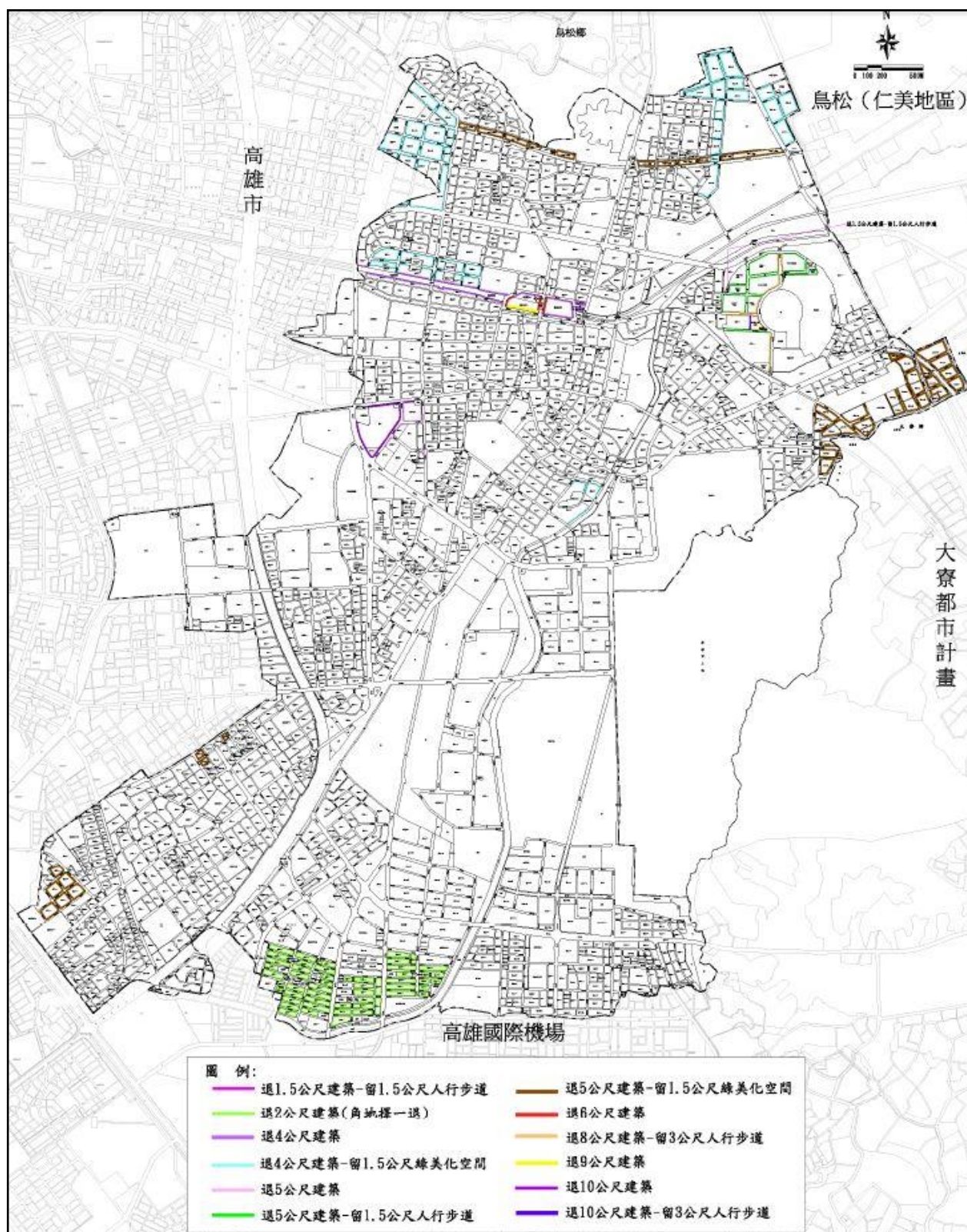
圖 2-2-2 住宅區分布位置示意圖

第三條 以下整體開發區內之車站專用區、住宅區及商業區退縮管制如下表及整體開發區退縮管制分布示意圖所示。

細部計畫名稱	退縮距離 (M)	備註
擬定及變更鳳山市細部計畫 (原工協新村周圍地區) 案	10	1. 自道路境界線起應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道。 2. 如屬角地，應依下列規定辦理：
	8	(1) 5 層樓以上 (不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下 (含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
	5	1. 自道路境界線起應至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道。 2. 如屬角地，應依下列規定辦理：
	1.5	(1) 5 層樓以上 (不含)：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下 (含)：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

上述退縮規定尚需依下列事項辦理：

1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。
2. 上述退縮規定如基地情形特殊者 (如損及建蔽率權益者)，得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。



資料來源：107年12月24日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）。

圖 2-2-3 整體開發區退縮管制分布示意圖

第四條 以下整體開發區內之公共設施用地自道路境界線之退縮管制及留設無遮簷人行道如下表，並得計入法定空地：

細部計畫名稱	退縮距離 (M)	無遮簷人行道 (M)	備註
擬定及變更鳳山市細部計畫 (原工協新村周圍地區) 案	10	3	--
	8		
	5		

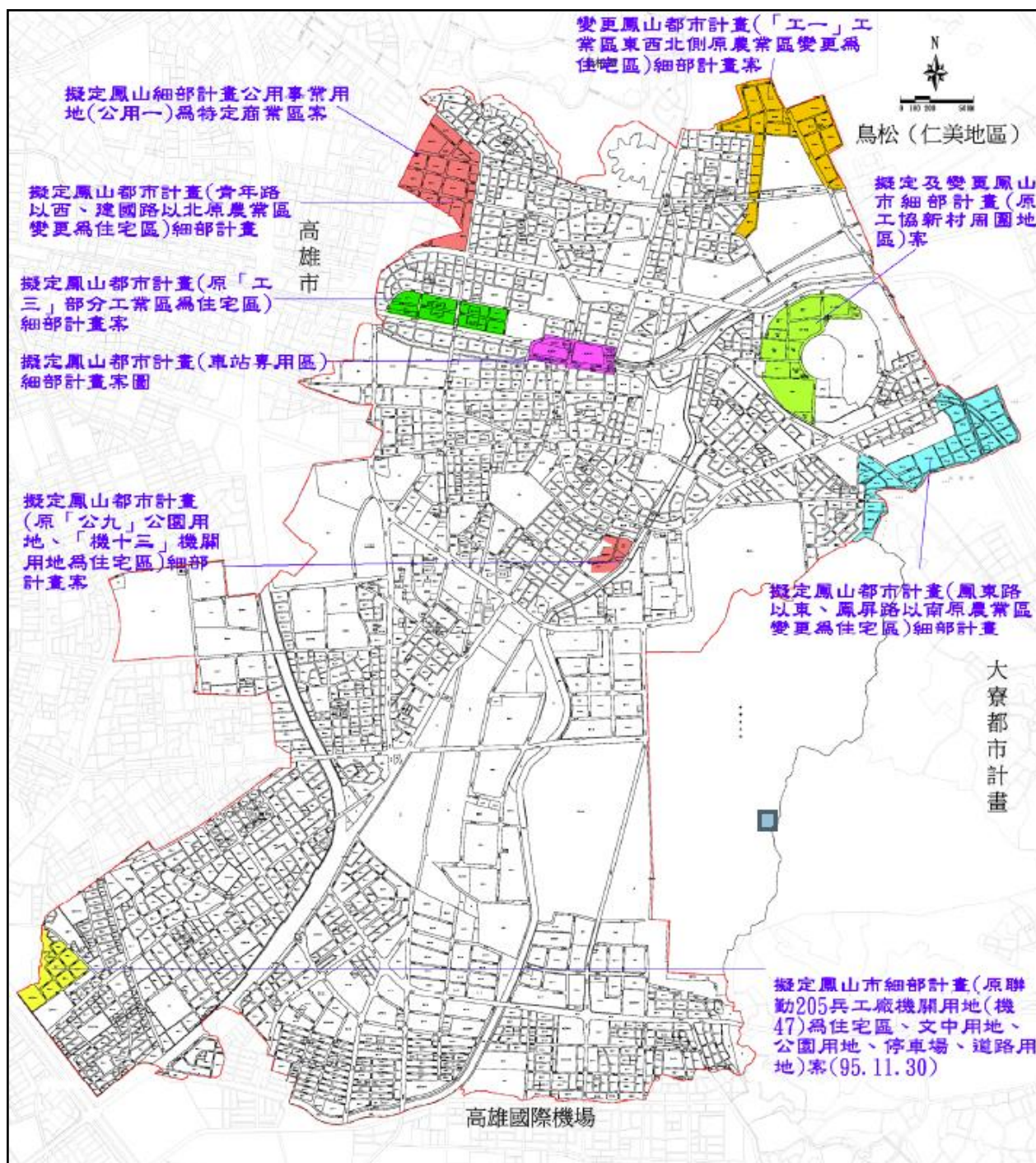
第六條 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

第七條 各整體開發區之停車空間規定如下表所示：

細部計畫名稱	停車空間規定	
擬定及變更鳳山市細部計畫 (原工協新村周圍地區) 案	汽車	
	樓地板面積	設置標準
	250 平方公尺以下者	1 部
	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部
	機車	
	樓地板面積	設置標準
	每滿 120 平方公尺	1 部

四、擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案

第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。（詳特殊管制地區分布位置圖）



資料來源：107年12月24日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）。

圖 2-2-4 特殊管制地區位置分布圖

（六）都市設計基準

摘錄與本案相關規定如下：（完整版詳附件六、原「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）」都市設計基準）

一、總則

（一）辦理依據

1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條規定訂定。

2. 本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區土地及建築物之建造執照、雜項執照之申請案，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。

（二）建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經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。

（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）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。

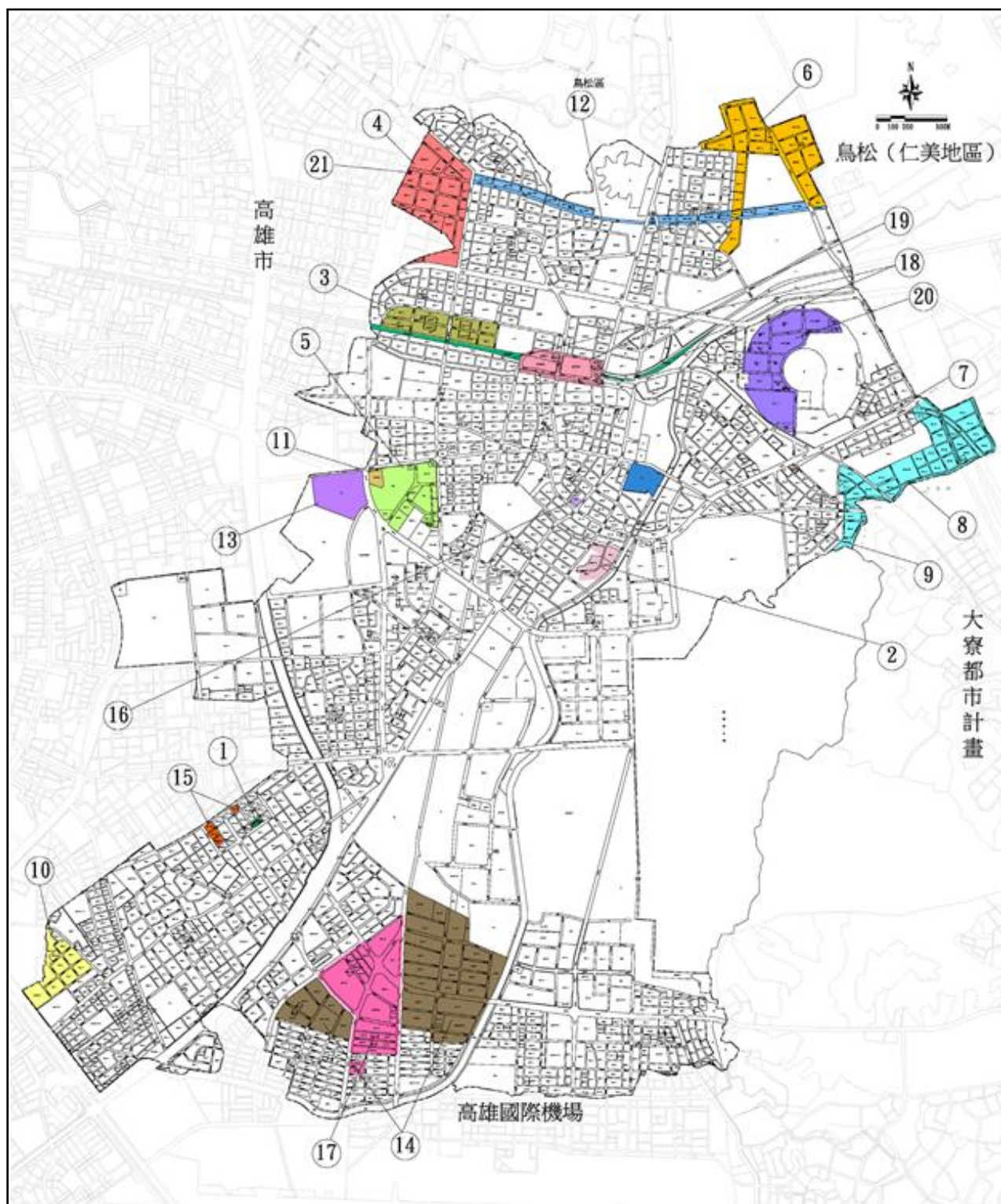
二、管制範圍

本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區如表 2-2-2 及圖 2-2-5：

表 2-2-2 本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區案名一覽表

編號	案名
1	擬定鳳山都市計畫（原「市二十」零售市場用地為商業區）細部計畫（84.12.28）
2	擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫（86.12.2）
3	擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫（86.12.2）
4	擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫（88.1.14）
5	擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）（88.3.2）
6	擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫（89.8.31）
7	擬定鳳山都市計畫（原部分住宅區變更為捷運系統用地）（90.9.19）
8	擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫（90.10.31）
9	擬定鳳山市細部計畫（原部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用）（94.11.16）
10	擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）（95.11.30）
11	擬定原鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）（人陳第九案再提會討論）細部計畫（97.7.8）
12	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）（98.3.16）
13	變更鳳山市主要計畫（部分公園用地為社教機構用地）（配合衛武營藝術文化中心興建計畫）（98.11.13）
14	變更鳳山市細部計畫（原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地）土地使用分區管制要點（容積獎勵規定）案（99.08.31）
15	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案說明書（99.9.27）
16	變更鳳山市細部計畫（部分商業區（附）為市場用地「市卅八」）案（99.6.29）
17	變更鳳山市細部計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案（102.05.10）
18	變更鳳山市都市計畫細部計畫（配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」）（廊帶部分）案（102.9.29）
19	擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案（102.10.28）
20	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案（105.01.11）
21	擬定鳳山細部計畫公用事業用地（公用一）為特定商業區案（105.07.26）

資料來源：107年12月24日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）。



資料來源：107年12月24日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）。

圖 2-2-5 都市設計管制範圍示意圖

本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區建築基地依下列規定辦理：

(一) 授權範圍規定

編號	都市計畫名稱	說明
20	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理： 1. 除公有建築外，基地面積未達 2,000 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討辦理者，逕依建管程序辦理。 2. 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。

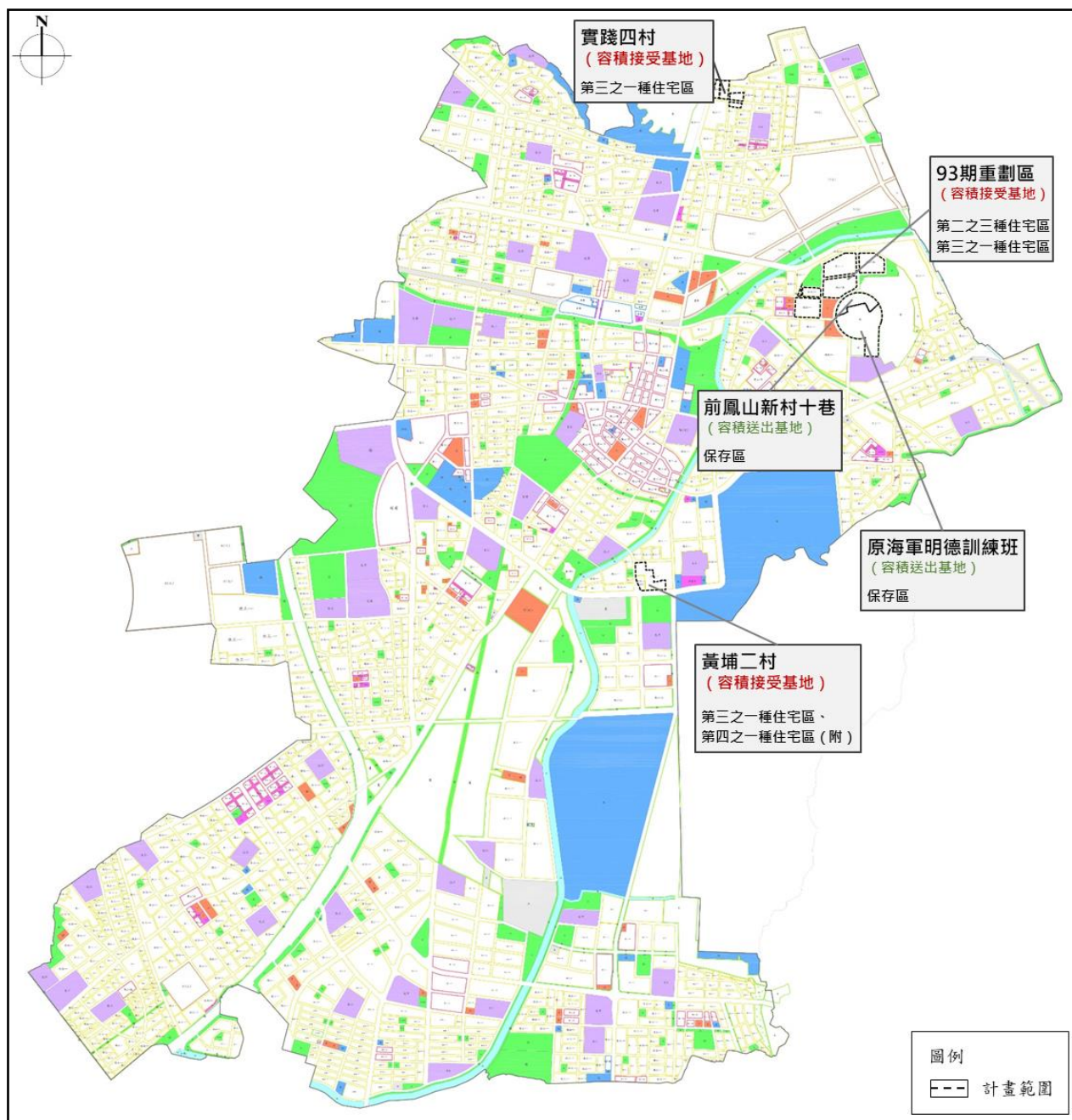
(二) 都市設計基準內容

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
20	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案（105.01.11）	1. 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。 2. 各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。 3. 住宅區、商業區內建築基地之圍牆高度不得超過 2.5 公尺；圍牆高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，每面圍牆應有 2/5 以上面積之可透視性；圍牆高度在 1.2 公尺以下（含）不需檢討其可透視性。供汽車出入或主要人行出入口大門高度以不超過 4 公尺為原則，並得免檢討其透視性。 4. 建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。 5. 開放空間系統 (1) 建築基地應留設街角廣場，其街角廣場面積得併臨接建築退縮地計算後不得小於 200 平方公尺或 100 平方公尺，其位置詳圖 2-2-6 所示。 (2) 人行步道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 (3) 人行步道得設置植栽穴（植栽穴距約 6 公尺～9 公尺）、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		6. 面臨國定古蹟之建築基地，其外觀色彩設計應以簡潔素雅為原則，以磚紅與灰色系做為建築色彩基調，創造地區特性，並不得於建築物屋頂設置廣告物。 7. 建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。 8. 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。  圖 2-2-6 指定留設開放空間配置圖

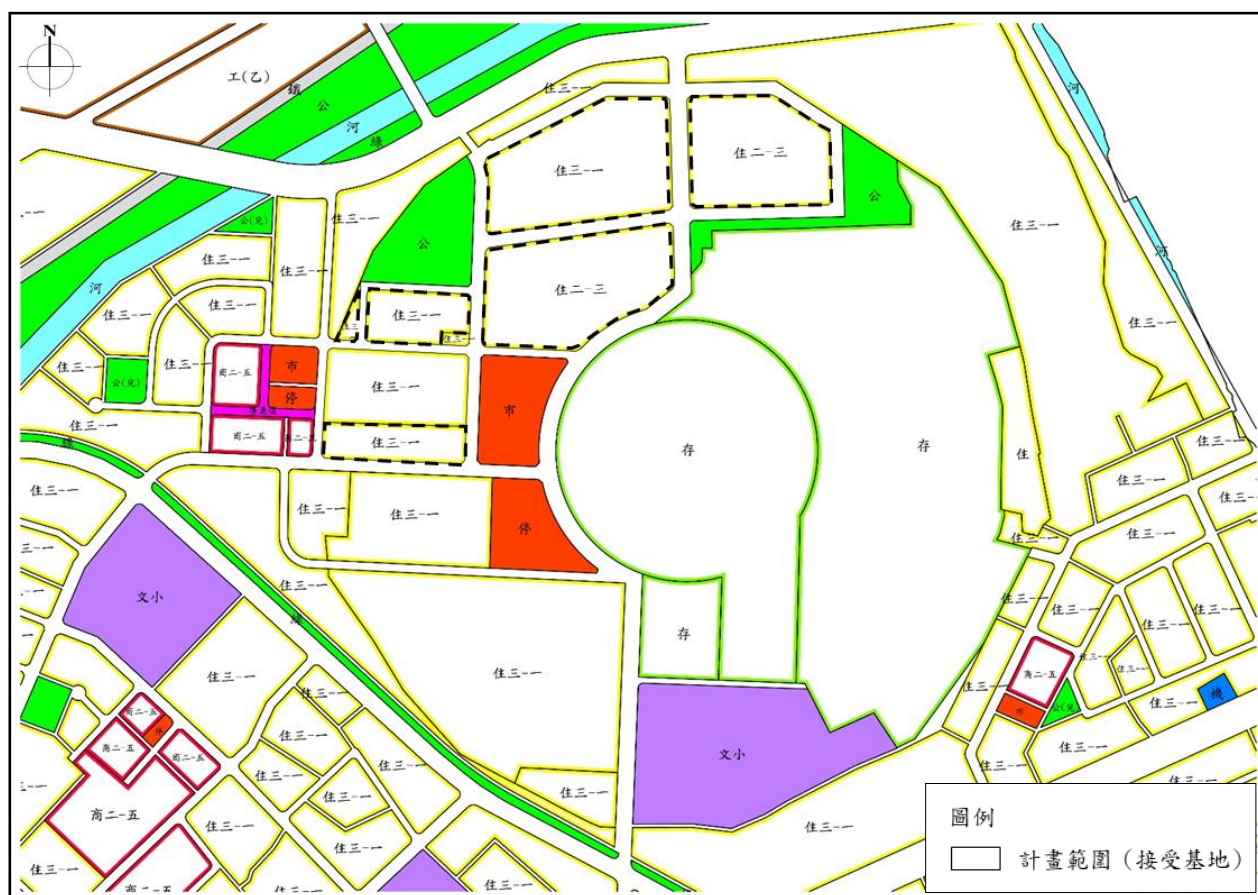
二、本案計畫範圍現行計畫概要

本計畫容積調配之送出及接受基地均位於高雄市鳳山細部計畫範圍內，送出基地為原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷土地，現行都市計畫使用分區為保存區；接受基地為93期重劃區、黃埔二村、實踐四村，現行都市計畫使用分區分別為第二之三種住宅區、第三之一種住宅區及第四之一種住宅區（附），詳圖2-2-7至圖2-2-11所示（分區證明文件詳附件三）。



資料來源：1. 108年6月28日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）；2. 本計畫繪製。

圖 2-2-7 本案計畫範圍現行都市計畫示意圖



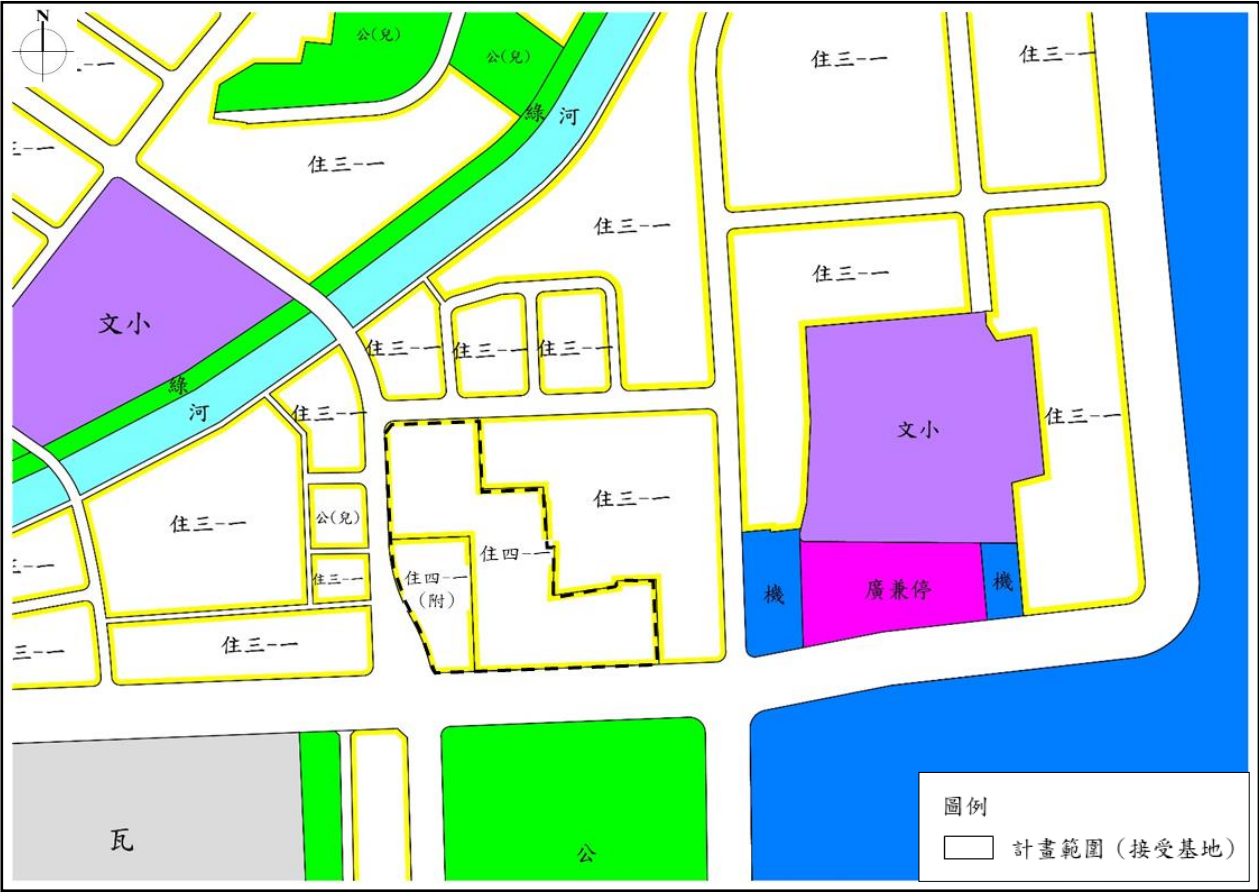


圖 2-2-10 接受基地黃埔二村計畫範圍示意圖

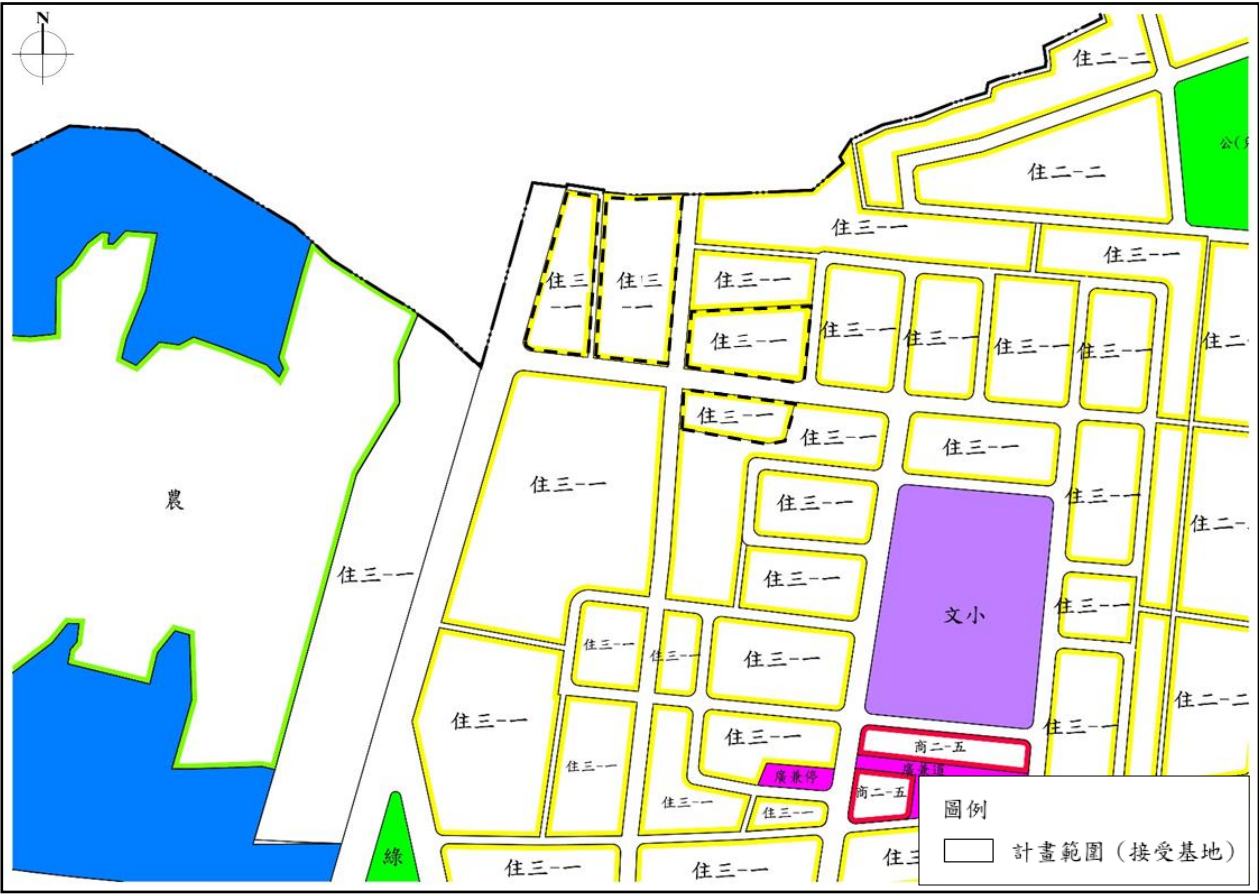


圖 2-2-11 接受基地實踐四村計畫範圍示意圖

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形地勢

鳳山都市計畫區為一平野之長方形地勢，東側自灣子頭至小港鳳鼻頭一帶的為丘陵地形，其餘為平原，鳳山溪流經計畫區東側，整體地形走向大致呈現東高西低分布。計畫區平均坡度僅有1.14%，92.87%土地皆為一級坡，其餘土地坡度所佔比例低，最陡坡度不超過四級坡，整體地形平緩，詳圖3-1-1所示。

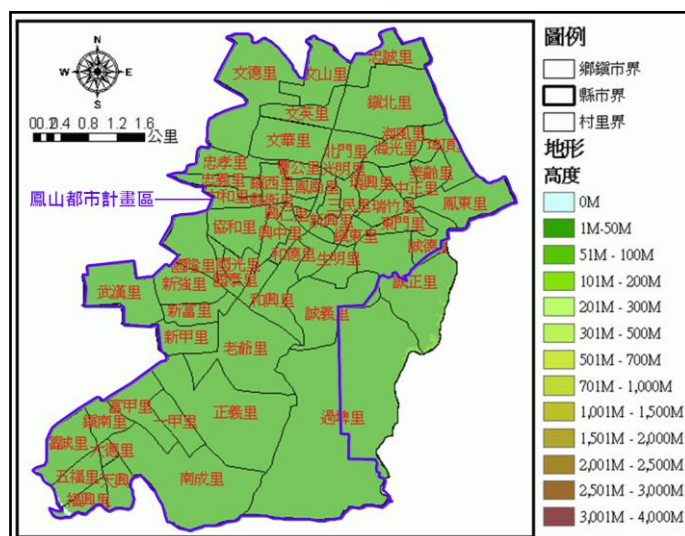


圖 3-1-1 坡度分布示意圖

二、地質與土壤

鳳山都市計畫區東近高屏溪，西南鄰高雄港砂流，本計畫區土壤構成多為沖積土所形成，分布於西半部及北部，土質良好，為臺灣地區主要耕地土壤；而在計畫區中央有少部分之紅棕色磚紅化土，其有機成份較少，僅適於鳳梨、甘蔗旱作。地質則由沖積層以及台地堆積層所構成，詳圖3-1-2、圖3-1-3所示。

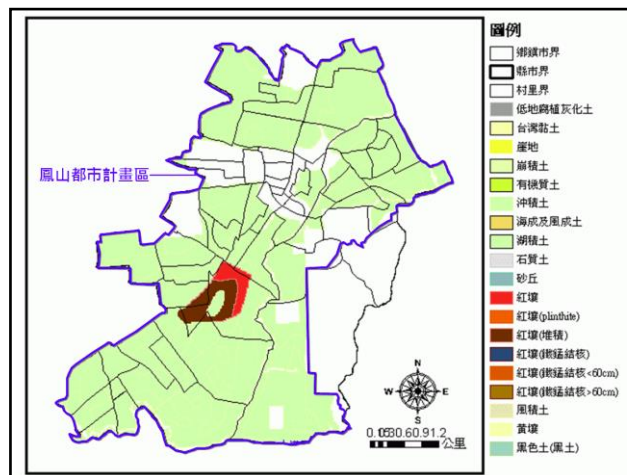


圖 3-1-2 土壤分布示意圖

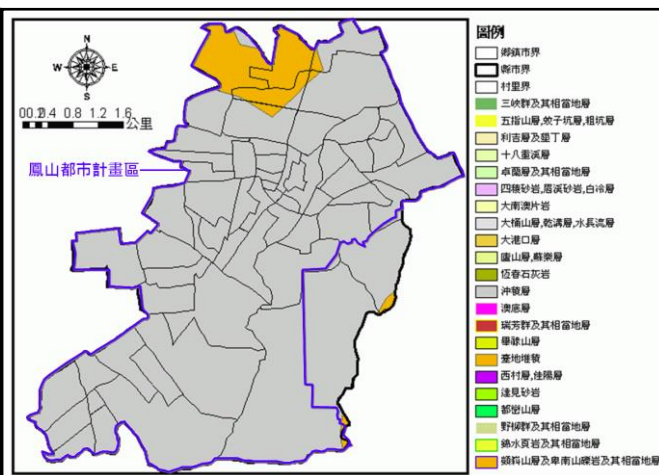


圖 3-1-3 地質分布示意圖

三、水文

鳳山都市計畫區主要流經的河川為鳳山溪，鳳山溪發源於大樹、鳥松兩鄉交界十九灣丘陵地帶，中游在鳳山區牛稠埔、北門交界富田橋附近，再匯入曹公圳幹渠「鳳山圳」餘水，流經鳳山市區東便門、中正預校旁、五甲地區，統稱「鳳山溪」，全長13公里，由東北自西南貫穿鳳山市區。市區還有曹公圳水道，屬曹公舊圳幹線系統，水圳亦兼有灌溉和區域排水功能，詳圖3-1-4所示。

四、斷層

臺灣東部恰處於歐亞大陸板塊與菲律賓海板塊的交界處，故其地震活動甚為頻繁，依據經濟部中央地質調查所資料初步套疊顯示，鳳山斷層位於鳳山都市計畫區之東南側大寮區，與計畫區市中心約相距4.49 公里。另鳳山斷層屬存疑性活動斷層（距今二百萬年至一萬年前曾經活動過的斷層），其範圍由鳳山東北方的崎子腳，沿鳳山丘陵東緣延伸至林園附近，呈北北西走向，全長約11公里。地質特性為一逆斷層，東北側為升側，向西北或可連接龍船斷層，而截切向東北傾沒的半屏山背斜，在地表上並無斷層露頭，詳圖3-1-5所示。

五、氣候

（一）氣溫

鳳山都市計畫區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏25.1度，最低溫度極少低於攝氏10度，以月份而言，8月份氣溫最高，平均溫度在攝氏29.2度左右，僅大陸冷氣團與冷鋒南下時，天氣始較冷。

（二）雨量

雨量集中於6月至9月，以雷雨及颱風雨為主，每年10月至5月則為乾季。

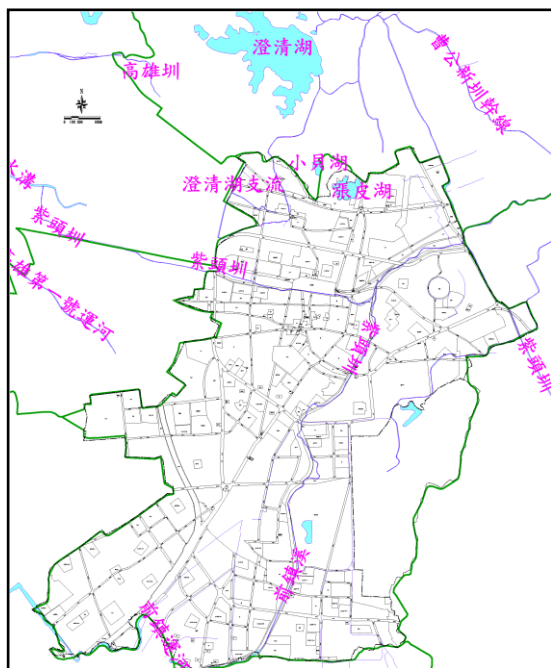


圖 3-1-4 水文系統分布示意圖

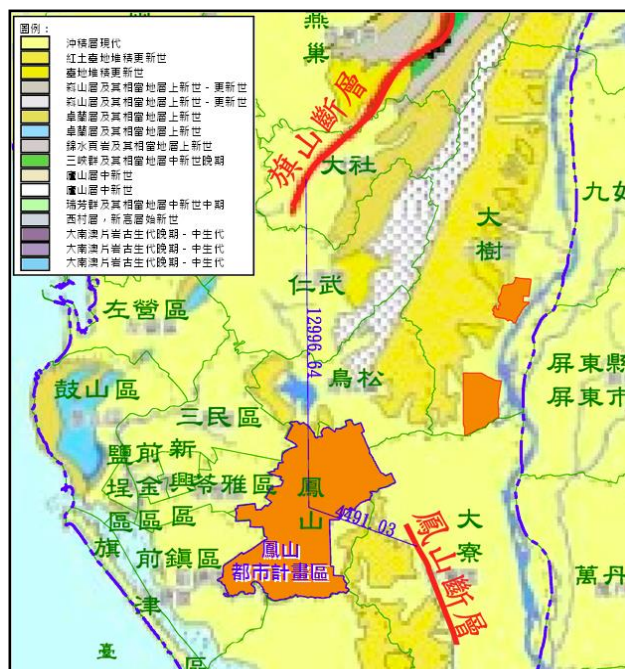


圖 3-1-5 斷層位置示意圖

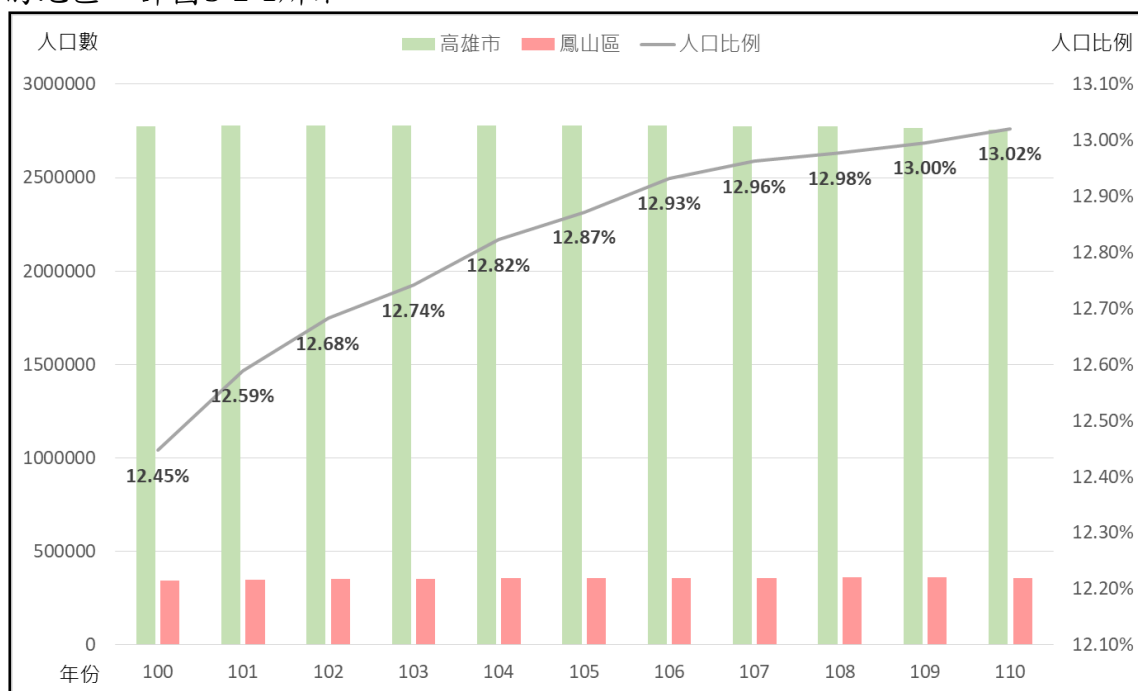
第二節 人口與經濟產業發展

一、人口分析

(一) 人口規模

鳳山區受縣市合併改制和人口溢出的影響，目前為高雄市的主要人口成長地區。根據人口資料顯示，截至110年7月鳳山區人口總數已達358,785人，目前鳳山區大致呈現人口成長趨緩且正成長的趨勢。

另由近十年鳳山區人口數佔高雄市人口數之比例觀察得知，其由民國100年所佔比例約12.45%，逐年增加至民國110年約13.02%，顯示在10年間鳳山區在高雄市所佔人口規模正逐年增加，可見此區顯然已成為高雄市最具發展潛力的地區，詳圖3-2-1所示。



資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 本計畫整理。

圖 3-2-1 近十年鳳山區人口成長趨勢示意圖

(二) 人口成長及組成

1. 人口自然成長及社會成長

鳳山區緊鄰高雄市三民區，與人口密集的高雄都會區為一大型都會生活圈，遷移的狀況也多為與高雄都會區內間流動，人口成長主要來自社會成長。99年後受到縣市合併的因素影響，人口逐漸呈現快速遷入，至民國107年，社會成長率呈現負值，遷出人口開始多於遷入人口；自然成長部份，99年至109年的平均自然成長率約為0.18%，呈現逐年緩慢下降，詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 鳳山區歷年人口自然及社會增加情形統計表

年度	總成長人數	自然成長		社會成長	
		人數	成長率 (%)	人數	成長率 (%)
99	1,168	140	0.04	1,028	0.30
100	4,226	787	0.23	3,439	1.01
101	4,470	1,263	0.37	7,408	2.15
102	2,758	717	0.20	2,041	0.58
103	1,519	890	0.25	629	0.18
104	2,290	1,053	0.30	1,174	0.33
105	1,738	543	0.15	905	0.25
106	1,283	506	0.14	846	0.24
107	217	415	0.12	-16	-0.004
108	857	348	0.10	15	0.004
109	-207	172	0.05	-478	-0.13
平均	1,847	621	0.18	1,545	0.45

資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 本計畫整理。

2. 三階段人口年齡結構

整體而言，103 年鳳山區勞動人口比例與高雄市比較略高於高雄市，可得知鳳山區在高雄市内屬具較高生產力的地區，而 109 年鳳山區勞動人口比例下降，目前已低於高雄市。另外，幼年人口目前正逐漸下降，老年人口也持續增加中，顯示區内未來人口少子化、老化現象將可能愈趨明顯。另透過人口金字塔觀察，鳳山區與臺灣大部分發展中都市一樣，勞動人口比例最高，惟出生率迅速下降中，顯現若干年後人力資源將不足，未來規劃必須將人口發展趨勢納入土地使用需求的考量，詳表 3-2-2 所示。

表 3-2-2 高雄市及鳳山區三階段人口年齡結構統計表

地區	年度	總計	0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上	
			人數	百分比 (%)	人數	百分比 (%)	人數	百分比 (%)
高雄市	95	2,760,180	473,071	17.14	2,031,417	73.60	255,692	9.26
	103	2,778,992	362,850	13.06	2,084,053	74.99	332,089	11.95
	109	2,765,932	323,231	11.69	2,304,539	83.32	461,393	16.68
鳳山區	95	338,638	54,771	16.17	258,796	76.42	25,071	7.40
	103	354,093	49,599	14.01	269,027	75.98	35,467	10.02
	109	359,576	45,920	12.77	259,249	72.10	54,407	15.13

資料來源：高雄市政府民政局。

3. 人口結構指標

觀察全高雄市與鳳山區之性比例，男性與女性比例相當，顯現地區男女人口發展相當均衡，詳表 3-2-3 所示。戶數及戶量部分，鳳山區現況戶量與高雄市大致相同，民國 109 年為 2.50 人/戶，整體而言受小家庭逐漸普遍影響及生育率偏低的狀況，呈現戶數增加、戶量下滑的趨勢，詳表 3-2-3 所示。

鳳山區與高雄市的老年化指數呈現逐年迅速增加的現象，高雄市老化指數顯著高出許多，顯示鳳山區相對高雄市而言老年化現象較為輕微，但兩都市結構皆逐漸朝向老年化都市發展。鳳山區的扶養率則由民國 95 年 30.85%降至民國 109 年 38.70%，人口負擔正逐漸沉重，此與生育率降低且高齡人口增加迅速有密切關係，詳表 3-2-4 所示。

表 3-2-3 高雄市及鳳山區戶數及戶量統計表

地區	年度	戶數	戶量
高雄市	95	961,640	3.03
	103	1,064,667	2.87
	109	1,118,861	2.47
鳳山區	95	120,025	2.82
	103	135,440	2.61
	109	144,492	2.50

資料來源：1. 高雄市政府民政局；2. 本計畫整理。

表 3-2-4 高雄市及鳳山區人口結構指標總表

年度	性別比 (%)		扶養率 (%)		老年化指數 (%)	
	高雄市	鳳山區	高雄市	鳳山區	高雄市	鳳山區
95	100.36	101.00	35.87	30.85	54.05	45.77
103	99.07	97.16	33.35	31.62	91.52	71.51
109	97.33	95.29	34.05	38.70	142.74	118.48

資料來源：1. 高雄市政府民政局。；2. 本計畫整理。

(三) 發展密度

計畫區主要人口聚集於北鳳山舊市中心地區，尤以鳳山火車站前至自由路最為密集，以及五甲國宅為中心向外擴散，次密集之區域於鳳山火車站後站、國定古蹟無線電基地台北側、五甲國宅周邊及五甲路南側地區，詳圖3-2-2所示。

另計畫區內發展密度較低處除非都市土地外，則為五甲路東側地區、南鳳山辦理區段徵收、市地重劃之地區，該地區也是鳳山區具潛力之未開發素地，其具有相當之腹地及區位條件以吸引市中心及已發展地區之外溢人口。

二、產業發展

(一) 二、三級產業發展概況

鳳山區工商及服務業場所單位數逐年提高，其中105年工業與服務業普查資料顯示，單位數增減率達10.40%的增幅，在從業員工人數方面也有2.82%的成長，顯示本區在產業空間上具有高發展潛力，詳表3-2-5所示。

表 3-2-5 鳳山區工商及服務業場所單位數與從業員工人數統計表

地區	場所單位數			從業員工人數		
	105 年	100 年	增減率	105 年	100 年	增減率
鳳山區	20,039	18,152	10.40	71,416	69,457	2.82

資料來源：1. 主計處工業與服務業普查；2. 本計畫整理。

以場所單位及從業員工人數來看，得知鳳山區內二級產業的平均場所單位人數為5.67（人/家），而高雄市為12.86（人/家），顯示鳳山區內的二級產業規模偏小；而鳳山區三級產業的平均場所單位人數為3.12（人/家），高雄市為4.22（人/家），顯示在三級產業上，高雄市與鳳山區產業規模差異性不大。

從業別來看，鳳山區的零售及批發業從業員工人數與場所單位數皆為最高，其從業員工人數遠高於排名第二的營造業、第三的製造業，而其場所單位數也為整體二級產業的兩倍，顯示鳳山區產業規模仍以批發及零售業的發展為大宗，其次為住宿及餐飲業、其他服務業，詳表3-2-6所示。

表 3-2-6 高雄市、鳳山區二、三級產業場所單位經營概況統計表

項目	員工人數 (人)		場所單位數 (家)		平均場所單位人數 (人/家)	
	高雄市	鳳山區	高雄市	鳳山區	高雄市	鳳山區
礦石及土石採取業	139	-	23	1	6.04	-
製造業	298,806	9,227	14,579	1,225	20.50	7.53
電力及燃氣供應業	4,236	-	102	7	41.53	-
用水供應及污染整治業	6,433	777	912	11	7.05	70.64
營造業	75,953	8,962	14,376	2,102	5.28	4.26
二級產業合計	385,567	18,966	29,992	3,346	12.86	5.67
批發及零售業	215,776	22,231	68,708	8,563	3.14	2.60
運輸倉儲及通信業	52,967	3,666	6244	711	8.48	5.16
住宿及餐飲業	71,098	6,601	20,401	2,387	3.49	2.77
資訊及通訊傳播業	14,708	362	1,454	131	10.12	2.76
金融及保險業、強制性社會安全	34,119	2,900	3,217	235	10.61	12.34
不動產業	10,827	768	2,736	232	3.96	3.31
專業、科學及技術服務業	26,189	1,509	5,468	539	4.79	2.80
支援服務業	42,820	3,431	3,566	336	12.01	10.21
教育服務業	17,369	2,187	3,100	399	5.60	5.48
醫療保健及社會工作服務業	54,847	3,570	3,867	476	14.18	7.50
藝術、娛樂及休閒服務業	8,502	905	2,180	327	3.90	2.77
其他服務業	29,428	3,666	16,297	2,258	1.81	1.62
三級產業合計	578,650	51,796	137,238	16,594	4.22	3.12

註：部份表格「-」表示資料來源未提供相關資料。

資料來源：1. 工商及服務業普查（105年）；2. 本計畫整理。

（二）基礎產業分析

區位商數代表之意義為某一分區其產業專業化的程度，區位商數大於1，代表該產業在該分區為基礎產業。透過區位商數分析，可以發現鳳山區以發展三級產業為趨勢。

整體三級產業的區位商數為1.22，排序分別為教育服務業，其他服務業，藝術、娛樂及休閒服務業，批發及零售業，住宿及餐飲業等，顯示鳳山的三級產業為基礎產業。而在二級產業中用水供應及污染整治業與營造業也較為顯著，同樣為基礎產業之，但整體二級產業區位商數僅為0.67，顯示二級產業並非為鳳山區的基礎產業，詳表3-2-7所示。

表 3-2-7 鳳山區各行業區位商數分析表

項目	區位商數	項目	區位商數
礦石及土石採取業	--	金融及保險業、強制性社會安全	1.16
製造業	0.42	不動產業	0.97
電力及燃氣供應業	--	專業、科學及技術服務業	0.79
用水供應及污染整治業	1.65	支援服務業	1.09
營造業	1.61	教育服務業	1.72
二級產業合計	0.67	醫療保健及社會工作服務業	0.89
批發及零售業	1.40	藝術、娛樂及休閒服務業	1.45
運輸倉儲及通信業	0.94	其他服務業	1.70
住宿及餐飲業	1.27	三級產業合計	1.22
資訊及通訊傳播業	0.33		

註：部份表格「-」表示資料來源未提供相關資料。

資料來源：1. 工商及服務業普查（105年）；2. 本計畫整理。

第三節 土地使用現況與都市發展脈絡

一、鳳山區整體土地使用概述

（一）商業發展現況

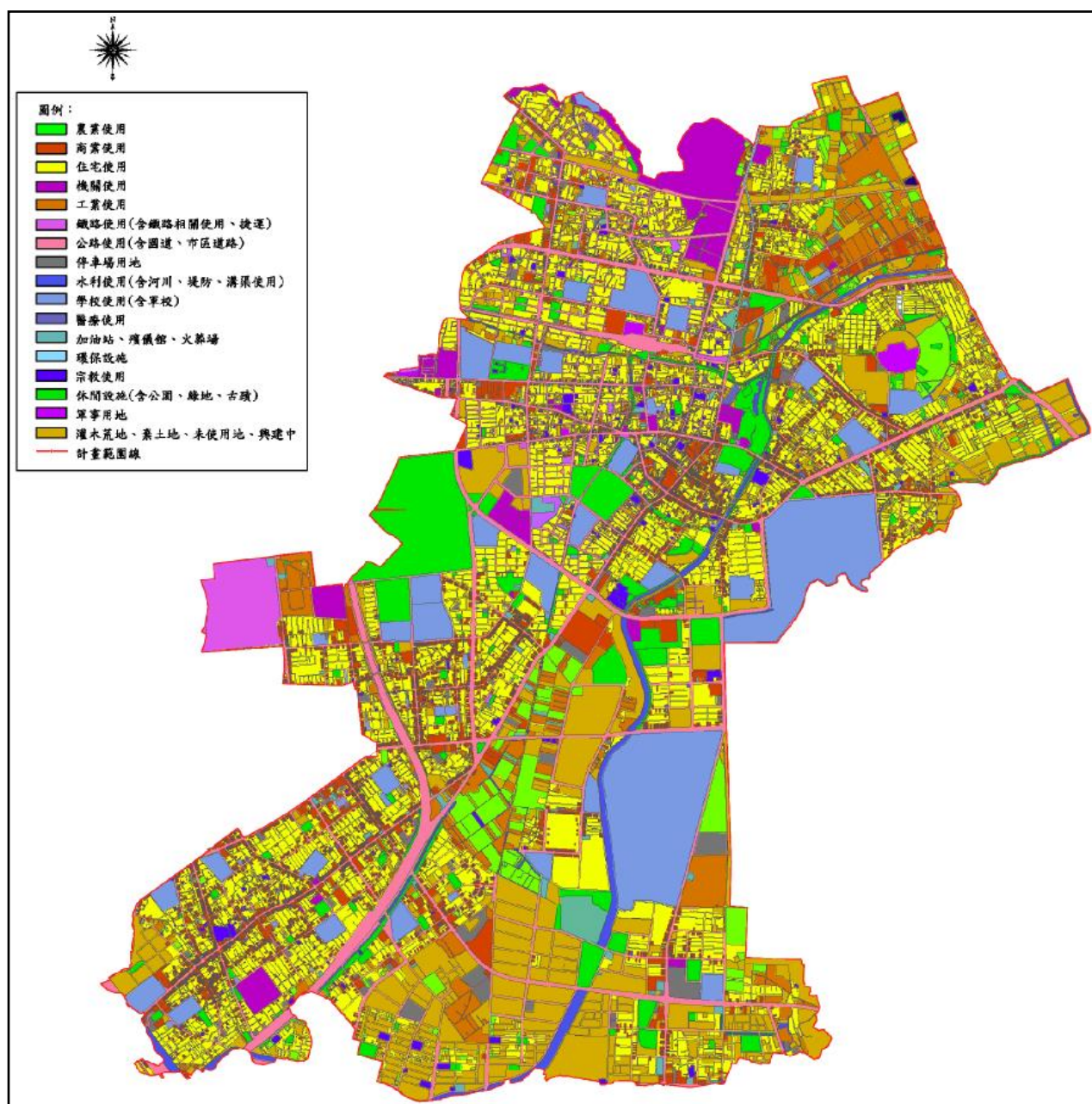
就鳳山都市計畫區而言，其商業活動中心以市中心區內的商業區與五甲二路沿線的商業區最為明顯。市中心商業區位處鳳山市光遠路、中山路、維新路所包圍與其週邊街道，為鳳山市早期中心商業發展之起源，其分布最集中，規模亦較大。惟舊市區商業區因發展歷程較久，及初期道路路網規劃較狹窄，因此舊市區商業區呈現路邊停車嚴重、尖峰時段道路服務水準降低之情形。

另其餘商業活動分佈於主要道路二側，如五甲二路、青年路、博愛路、新富路、鳳松路、光復路、經武路等，商業型態則以住商混合之沿街式商店為主。但受到交通條件與發展規模受限影響，其服務階層大多為鄰里型，其中包括兩處規模較大之零售市場。

（二）住宅發展現況

西鳳山與高雄市發展密切，其生活圈與高雄市苓雅區成一體；鳳山舊市區為鳳山區整體發展起源地區，現況商業發展密集且蓬勃，市區道路狹窄、發展已趨飽和；而東鳳山現況分佈多軍事相關用地、農業區以及新興重劃區，目前發展腹地較大，未來可以為呈現飽和的舊市區提供發展腹地。

鳳山區發展由鳳山舊市區為起源向周邊延展，早期之既有老舊社區主要分佈在高速公路東西側之五甲社區與五甲國宅社區，另則集中在鳳山中心商業區外圍；而後受鄰近高雄市之影響，住宅聚落主要分佈在市區西側鄰接高雄市地區，分別以國泰路以北之鳳山中心區，以及五甲二、三路兩側之五甲地區為主，而近年隨著鳳山區都市發展成熟，新興住宅聚落漸朝北側及東南側發展，主要集中分佈在建國路北側、五甲路東側沿鳳山溪沿岸之整體開發區，如五甲交流道附近市地重劃（鳳甲重劃區）、區段徵收地區（紅毛港、過埤子、灣子頭）、北側細部計畫地區（牛潮埔、埤頂、文山、文英段），詳圖3-3-1所示。



資料來源：105年5月6日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）。

圖 3-3-1 土地使用現況分布示意圖

二、原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷及 93 期重劃區周邊土地使用現況

包含原海軍明德訓練班及其周遭慈暉、莒光、海光等眷村，其土地使用現況除原有軍事功能建物現未使用外，周遭土地仍維持原有土地使用行為，包含住宅使用、商業使用、農業使用及軍事歷史建物，詳圖3-3-2所示。

（一）住宅使用

本計畫範圍周邊住宅使用分布於西南側與東北側，西南側多為新式高樓集合住宅，東北側之建築形態主要為三至四層樓之透天建築。而計畫範圍之西北側及北側原為眷村海光四村、北側莒光三村、慈暉一村、慈暉四村及慈暉五村，惟其位於高雄市第93期市地重劃區，已於民國109年完成重劃，目前為空地使用。

本計畫範圍周邊商業活動集中於計畫區西南側瑞興路與勝利路間之「鳳山共同市場（工協市場）」，商業型態為以販售生鮮、民生用品等早晨傳統市集，其市集規模約設有500處攤販，為東鳳山地區第一大市集，服務範圍除本地居民之外亦遠及鄰近鳳山地區及大寮地區。



圖 3-3-2 原海軍明德訓練班周邊土地使用示意圖

三、黃埔二村基地及周邊土地使用現況

本計畫範圍內部現況為空置地，部分設有簡易綠美化、樹木栽植，目前無大型地上建築物，由於基地外圍目前設有圍欄與外部環境區隔，一般民眾不易親近進入，整體而言屬大面積低度利用之土地。

周邊住宅使用分布於北側，多數為建築3樓建築物；商業活動則分布於北側及東側沿街式店面，主要為傳統零售及小型連鎖超市，以服務社區居民為主。

基地於西側、南側及西南側則有誠義兒童公園、中山公園及國泰公園等開放綠地空間，提供居民休憩、交流環境，目前周邊尚無高樓層建物，整體空間格局視野開闊，營造出本區綠意盎然及閒適之氛圍，詳圖3-3-4所示。



圖 3-3-4 黃埔二村周邊土地使用示意圖

四、實踐四村基地及周邊土地使用現況

本計畫範圍現況為空置地，少部分地區有簡易綠美化、樹木栽植，同時為牛潮埔休閒公園，目前無大型地上建築物，由於基地外圍目前設有圍欄與外部環境區隔，一般民眾不易親近進入。

基地東側主要為住宅使用，多為3樓層之建築物，其中分布小型餐飲及零售店面。基地北側及西側具大面積土地低度利用、有部分農業種植及鐵皮屋分布，南側住宅區亦尚未開發，詳圖3-3-5所示。



圖 3-3-5 實踐四村周邊土地使用示意圖

第四節 公共設施用地現況

一、原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷及 93 期重劃區周邊公共設施

本基地周邊公共設施包括南側及西側之學校用地（文小），現況分別為中正國小及瑞興國小。原海軍明德訓練班西側之停車場用地現況為鳳山共同市場，北側市場用地現況為空地。

93期重劃區西側亦有市場用地及停車場用地，現況分別為鳳陽市場及鳳陽停車場，北側公園用地為自然公園，提供本區居民鄰里型休憩之開放空間。整體而言，本基地周邊公共設施用地皆已開闢完成，詳表3-4-1及圖3-4-1所示。

表 3-4-1 原海軍明德訓練班周邊公共設施開闢情形表

公共設施名稱	面積（公頃）	開闢情形	現況使用
學校用地（文小 6）	3.71	已開闢	中正國小
學校用地（文小 9）	2.36	已開闢	瑞興國小
市場用地（市 6）	0.25	已開闢	鳳陽市場
市場用地（市 40）	0.23	未開闢	空地（興闢中）
停車場用地（停 33）	0.81	未開闢	鳳山共同市場
停車場用地（停 4）	0.14	已開闢	鳳陽停車場
公園用地（公 34）	1.27	已開闢	自強公園
公園用地（公 33、35、36）	0.98	未開闢	空地（興闢中）

資料來源：本計畫整理。



圖 3-4-1 原海軍明德訓練班周邊公共設施現況示意圖

二、黃埔二村周邊公共設施

本基地周邊公共設施包括東側及西北側之學校用地（文小），現況分別為誠正國小及鳳西國小。本區周邊有多處公園用地，包括西側之誠義兒童公園、南側之中山公園及西南側之國泰公園。

基地東側之機關用地為國軍高雄財務處使用，西南側之瓦斯設施用地僅部分開闢為天然氣公司，其他則為駕訓班、拖吊廠及空置地。整體而言，本基地周邊公共設施用地多數已開闢使用，詳表3-4-2及圖3-4-2所示。

表 3-4-2 黃埔二村周邊公共設施開闢情形表

公共設施名稱	面積（公頃）	開闢情形	現況使用
學校用地（文小 14）	2.69	已開闢	誠正國小
學校用地（文小 13）	2.44	已開闢	鳳西國小
鄰里公園兼兒童遊樂場用地（公兒 43）	0.21	已開闢	誠義兒童公園
公園用地（公 9）	3.52	已開闢	中山公園
公園用地（公 39）	1.90	已開闢	國泰公園
機關用地（機 24）	0.38	已開闢	國軍高雄財務處
瓦斯設施用地（瓦 1）	4.78	部分開闢	天然氣公司

資料來源：本計畫整理。



圖 3-4-2 黃埔二村周邊公共設施現況示意圖

三、實踐四村周邊公共設施

基地周邊公共設施用地包括西側之大面積機關用地，現況為鳳山熱帶園藝試驗分所；以及西南側之學校用地，現況為鎮北國小。整體而言皆已開闢使用，詳表3-4-3及圖3-4-3所示。

表 3-4-3 實踐四村周邊公共設施開闢情形表

公共設施名稱	面積（公頃）	開闢情形	現況使用
機關用地（機2）	11.08	已開闢	鳳山熱帶園藝試驗分所
學校用地（文小3）	2.08	已開闢	鎮北國小

資料來源：本計畫整理。



圖 3-4-3 實踐四村周邊公共設施現況示意圖

第五節 交通運輸系統

一、原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷及 93 期重劃區周邊交通系統

(一) 道路系統

1. 聯外道路

計畫範圍道路系統以南北向之勝利路為主軸，往北可銜接建國路一段、往南可銜接中山東路，此兩條道路皆為鳳山區主要東西向聯外道路系統。

2. 區內道路

區內主要道路方面，包括南北向之勝利路（路寬 20 公尺）、勝中路（路寬 15 公尺）及東西向之勝民路（路寬 15 公尺），且以瑞興路（路寬 15 公尺）主要連接計畫區西側住宅區與商業區。

區內次要出入道路，則以西側勝愛街（路寬 10 公尺）及社區既成巷道為主，其道路呈棋盤式紋理；東側以產業道路向外聯繫。

(二) 大眾運輸

計畫範圍南側鄰近捷運橘線鳳山國中站，周邊有高雄市區公車及客運多條路線沿經，整體公共運輸系統便利，詳圖3-5-1所示。



圖 3-5-1 原海軍明德訓練班周邊交通系統示意圖

(一) 道路系統

本區之主要道路為南側東西向之國泰路一段（路寬40公尺）、及西側南北向之光華東路（路寬15公尺）；次要道路則為北側東西向之光華南路（路寬15公尺），整體交通道路聯外及往來功能便捷。

計畫範圍周邊有市區公車橘八沿經線起迄點往來建軍站、舊鐵橋溼地公園，並於東側光華東路設有站點誠義兒童公園站，另於南側中山公園亦設置YouBike站點。

Figure 1 is a detailed planning map of the area around Guanghua East Road and Guanghua South Road. The map shows various land use zones including residential (住三--), educational (文小), public (公), and commercial (機). Key roads include Guanghua East Road (15M), Guanghua South Road (15M), and Guotai Road (40M). A bus stop (183甲) and a Youbike station are also indicated. A legend in the bottom right corner defines the symbols used.

圖例	
計畫範圍	[Dashed line]
聯外道路	[Double-headed arrow]
區內主要道路	[Thick orange line]
區內次要道路	[Thin green line]
公車站點	[Bus icon]
Youbike 站點	[Bicycle icon]

3-18

三、實踐四村周邊交通系統

(一) 道路系統

本基地位處於鳳山區及鳥松區之行政區邊界處，聯外道路主要為東側之中正路（路寬30公尺），即縣道183號，往北通往鳥松區、往南通往小港，並可銜接國道一號，區內主要道路則為南側之鳳誠路（路寬15公尺）。

(二) 大眾運輸

基地周邊有市區公車5號沿經，於西側中正路、南側鳳誠路上設有站點，分別為牛稠埔及牛稠埔休閒公園站，路線起迄點來往鳳山站及關帝廟。

本基地距離台鐵路線鳳山站、捷運橘線雖非緊鄰，但皆鄰近可透過轉乘抵達。未來捷運黃線建設啟動預計路線將通過本區之北側，最近的站點為Y3站，可提升本區之公共運輸系統服務使用，詳圖3-5-3所示。



圖 3-5-3 實踐四村周邊交通系統示意圖

第六節 土地權屬情形

本計畫範圍土地所有權人皆為中華民國、管理單位皆為國防部政治作戰局。其中，明德訓練所及前鳳山新村十巷屬公有地，黃埔二村、實踐四村及93期重劃區則屬公有非公用土地，詳表3-6-1至表3-6-3、圖3-6-1至圖3-6-4所示（土地清冊及土地謄本證明文件詳附件四）。

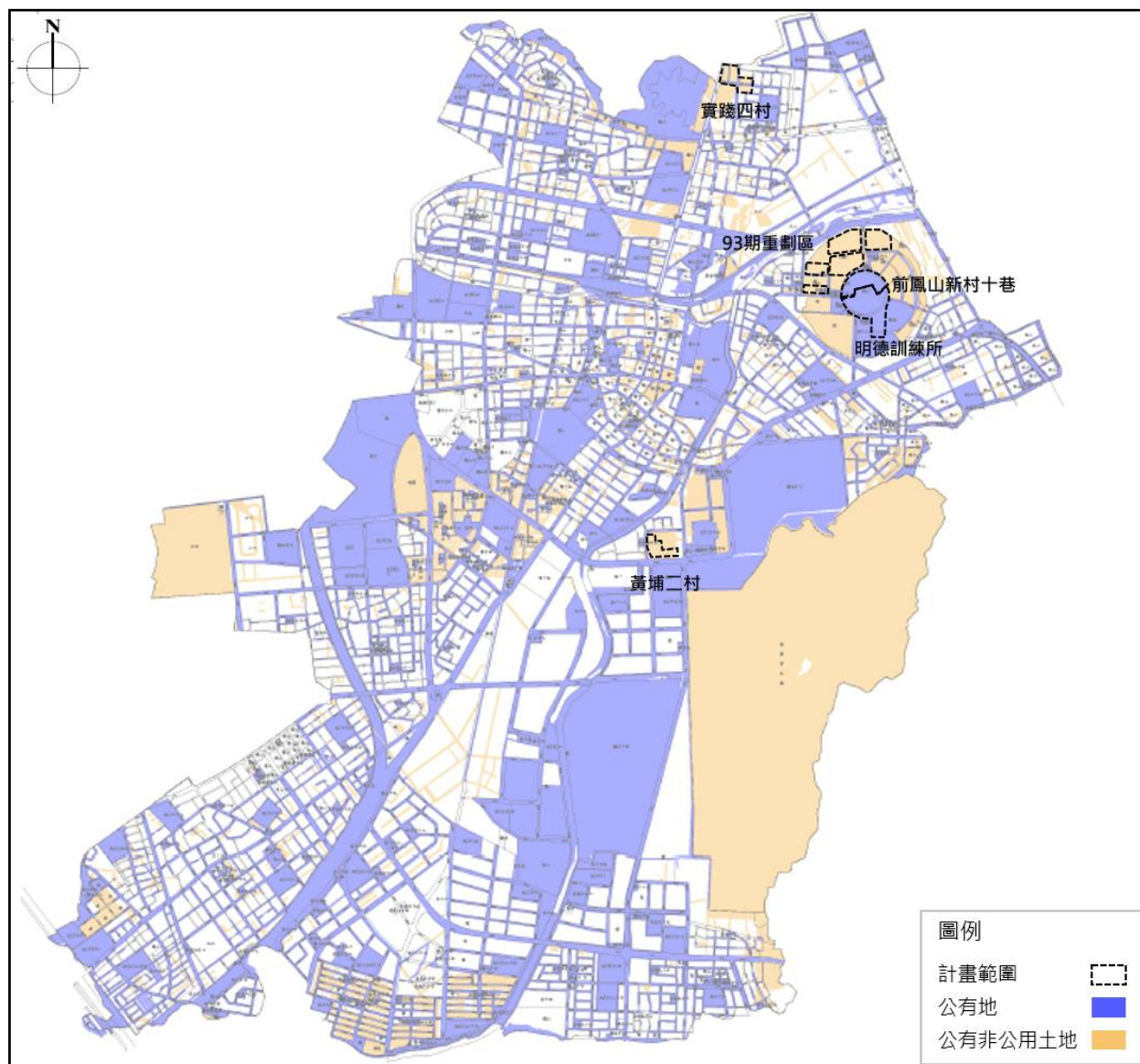
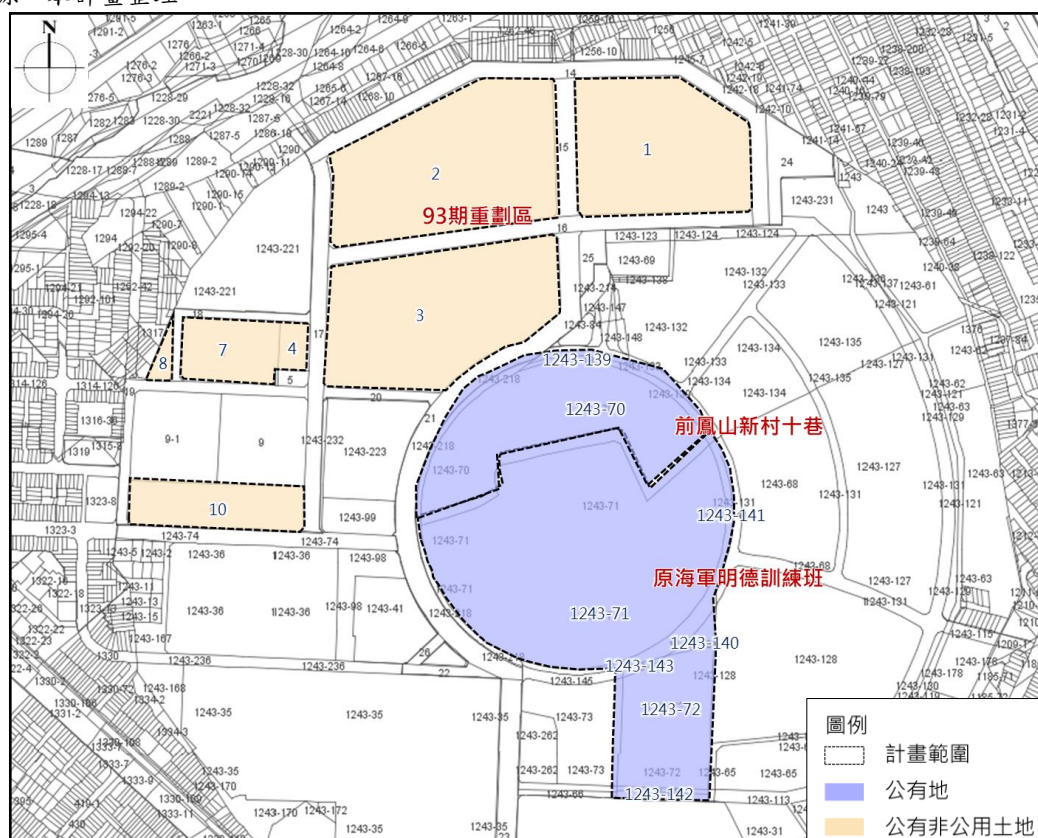


圖 3-6-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

表 3-6-1 原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷及 93 期重劃區土地權屬彙整表

位置	地段	地號	面積	土地權屬	管理機關
原海軍明德訓練班	埤頂段	1243-71	44,562.00	中華民國	國防部政治作戰局
		1243-72	10,534.00		
		1243-140	657.00		
		1243-141	2,964.00		
		1243-142	391.00		
		1243-143	261.00		
	小計		59,369.00	--	--
前鳳山新村十巷	埤頂段	1243-70	22,033.00	中華民國	國防部政治作戰局
		1243-139	1,262.00		
	小計		23,295.00	--	--
93 期重劃區	勝利段	1	20,315.92	中華民國	國防部政治作戰局
		3	25,618.35		
		2	26,757.36		
		4	1,321.03		
		7	5,644.90		
		8	836.27		
		10	7,239.29		
	小計		87,733.12	--	--

資料來源：本計畫整理。



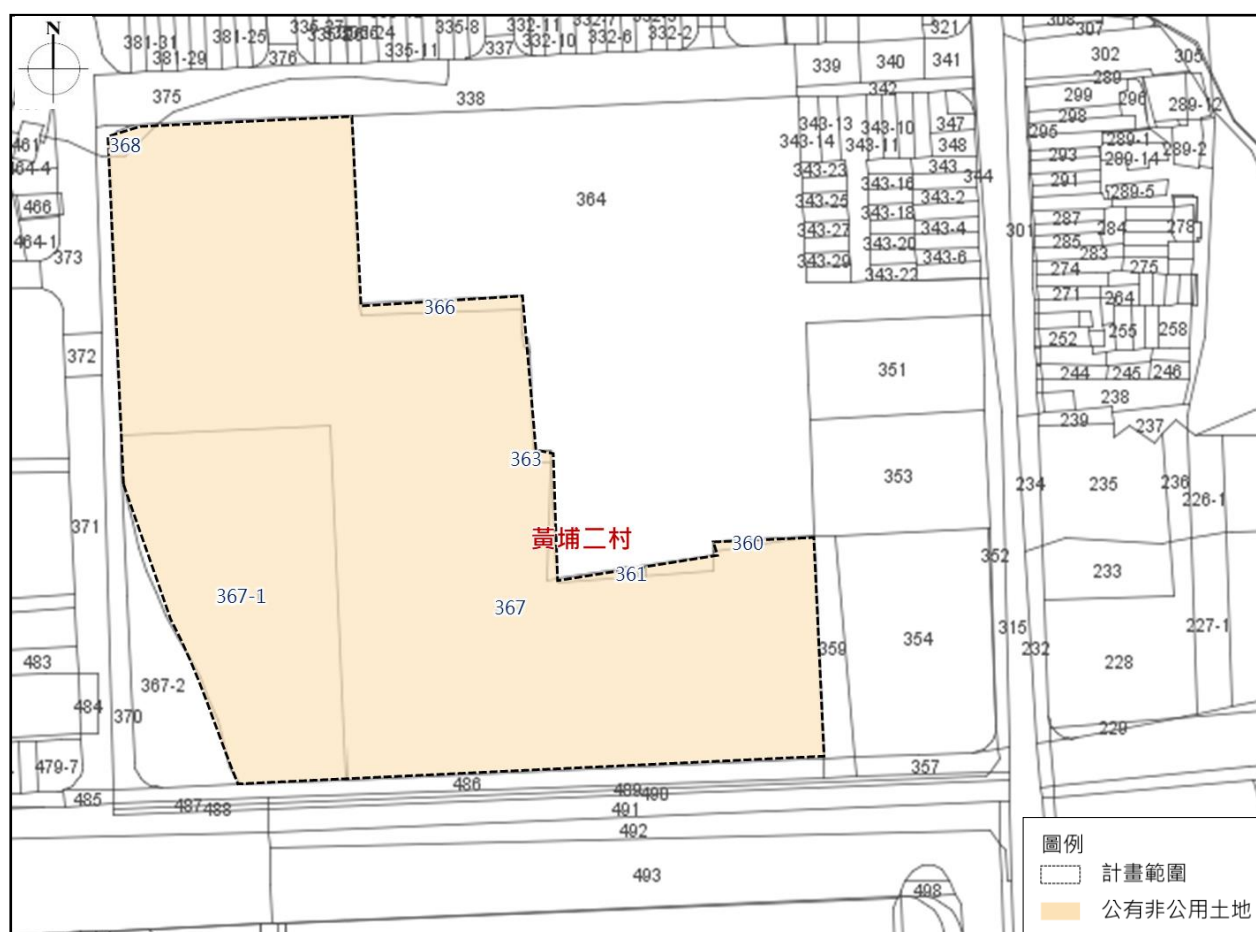
資料來源：1. 國土測繪圖資服務雲；2. 本計畫繪製。

圖 3-6-2 原海軍明德訓練班土地權屬情形示意圖

表 3-6-2 黃埔二村土地權屬彙整表

地段	地號	面積	土地權屬	管理機關
建軍段	360	43.28	中華民國	國防部政治作戰局
	361	124.91		
	363	18.16		
	365	6.15		
	366	161.11		
	367	17,801.13		
	368	67.98		
	367-1	4,779.53		
小計		23,002.25	--	--

資料來源：本計畫整理。



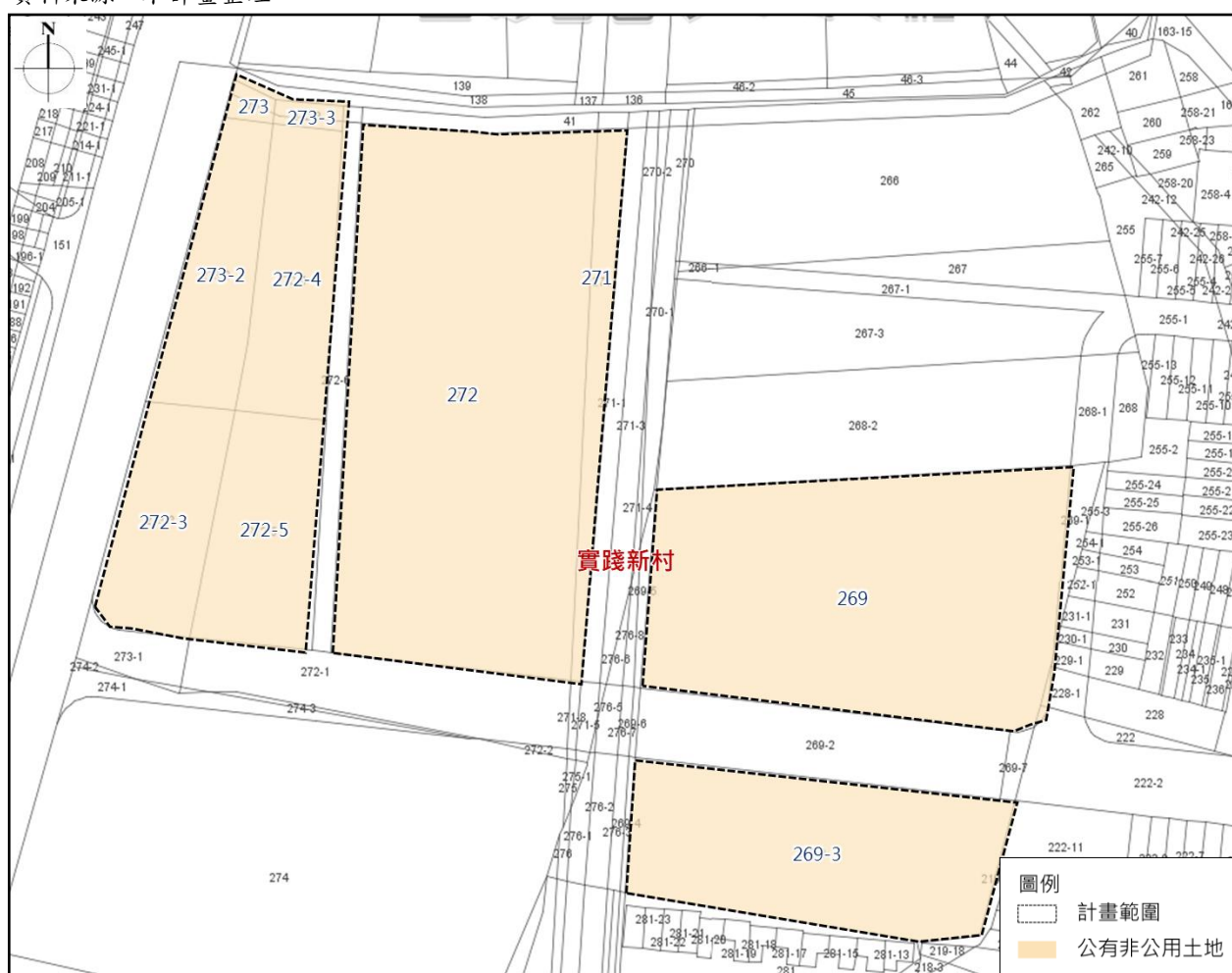
資料來源：1. 國土測繪圖資服務雲；2. 本計畫繪製。

圖 3-6-3 黃埔二村土地權屬情形示意圖

表 3-6-3 實踐四村土地權屬彙整表

地段	地號	面積	土地權屬	管理機關
牛潮埔段	269	4,529.00	中華民國	國防部政治作戰局
	269-3	2,507.00		
	271	509.00		
	272	6,165.00		
	272-3	83.00		
	272-4	1,065.00		
	272-5	1,156.00		
	273	68.00		
	273-2	964.00		
	273-3	1,012.00		
小計		18,058.00	--	--

資料來源：本計畫整理。



資料來源：1. 國土測繪圖資服務雲；2. 本計畫繪製。

圖 3-6-4 實踐四村土地權屬情形示意圖

第四章 規劃構想

第一節 原日本海軍鳳山無線電信所保存計畫摘要

一、保存範圍及法源依據

原日本海軍鳳山無線電信所位於今日高雄市鳳山區，乃是日本海軍在台所興建的第一座無線通信基地，為日據時期之三大無線電信所之一，具高度之特殊性與稀少性，且為軍事發展史上之重要設施，具重要歷史文化意義。歷史沿革包括日據時期軍事電信使用、明德訓練班時期白色恐怖事件與軍事管訓活動，具備重要歷史事件或人物之關係。

原日本海軍鳳山無線電信所為國際現存稀有之無線電信設施類型，陣列式的天線圓形排列，原設施之敷地、農田、綠帶、拉線座墩、環形道路、各重要營建物等，呈現雙圓地貌之都市紋理，甚至電信所外圍圓形地界線與土地分割狀況，亦為本古蹟之重要元素與紋理，詳圖4-1-1所示。部分建造物包括大碉堡、小碉堡、電台與電信相關之附屬設施，均具營造技術之保存價值。

整體空間紋理與設施型態特殊，具重要文化資產價值與意義，故依據文化資產保存法第14條，指定「原日本海軍鳳山無線電信所」為國定古蹟。



圖 4-1-1 原日本海軍鳳山無線電信所保存計畫範圍示意圖

二、區域保存價值定位

(一) 原日本海軍鳳山無線電信所之特殊性、稀少性與重要性說明

1. 區內景觀、設施

作為國際現存稀有之無線電信設施類型，陣列式的天線圓形排列，原設施之敷地、農田、綠帶、座墩、環形道路、各重要營建物等，呈現雙圓地貌之都市紋理，且受到原海軍明德訓練班電信功能之影響，以中央鐵塔分別向半徑 340 公尺與 400 公尺所劃設之禁建區，形成同心圓形狀之特殊都市紋理，詳圖 4-1-2 所示。

2. 建物空間特色

建造物包括大碉堡、小碉堡、電台與電信相關之附屬設施，大碉堡以三連拱的方式，在縱向以鋼筋混凝土，橫向以磚造的建築構法原則構成，整個屋頂屬於承壓型的圓拱形結構系統，小碉堡也是屬於此類型的承壓型圓拱結構。

磚砌水塔上層儲水部分為雙層牆作法，外表磚造、內部為鋼筋混凝土，用以儲水；同時在鋼筋混凝土底部施作格子梁結構系統，除了承受上部載重外，並把載重傳到突出的疊澁磚上。

十字電台為鋼筋混凝土建造，搭配水密門式的防爆門，十字形平面西翼的南側，即西南角落，有木構屋簷的殘留線腳。辦公廳舍及教室、庫房及浴廁小屋的木構架屋頂，其構成方式皆不同，分別是寄棟屋頂、山形屋頂及氣樓屋頂。

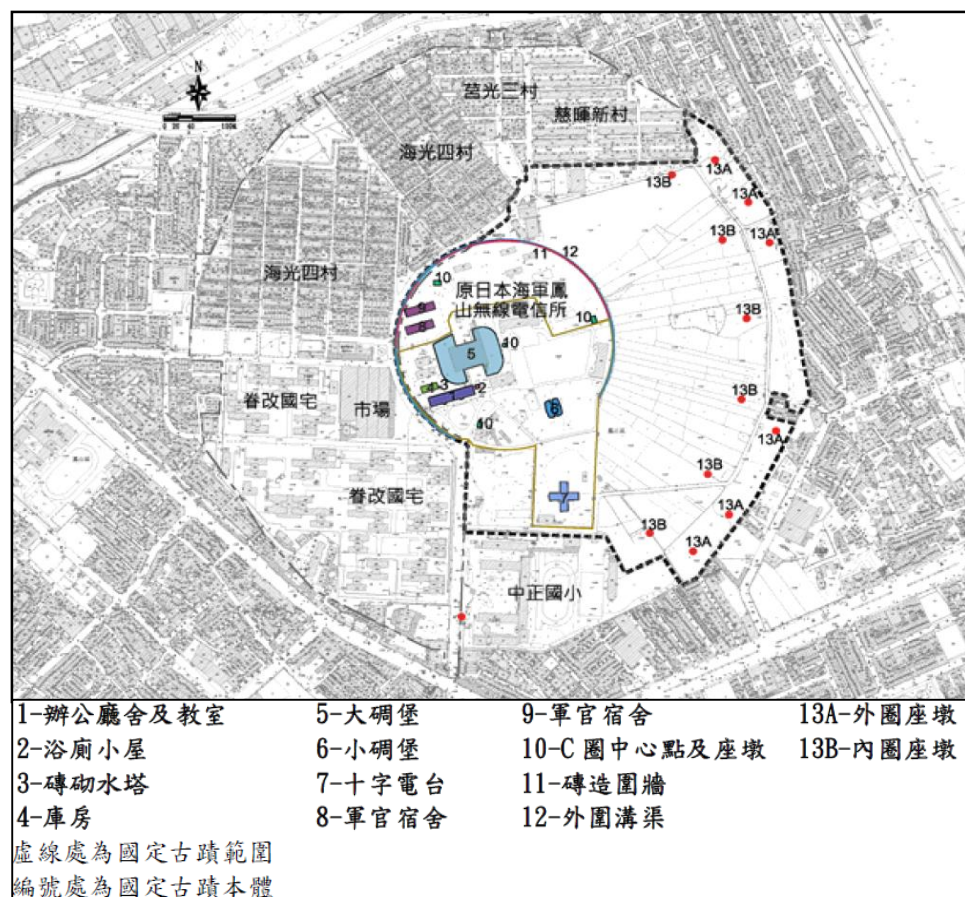


圖 4-1-2 原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟範圍示意圖

三、再利用定位與策略

(一) 發展定位

國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」再利用規劃除延續創新研發之外，仍保存在地豐富的歷史軌跡，以呈現園區的三階段歷史意義，以及鳳山無線電信所空間更迭情形，並使哨子型範圍獲得全面的再利用，也使此區域成為新舊結合的豐富歷史文化場域，詳圖4-1-3所示。

(二) 策略及理念

1. 以「軍事通訊科技歷史」與「電訊技術所延伸的創新研發與創意藝術活動」為再利用主軸，將哨子型範圍全區規劃為三區，分別置入「展示教育、研發、以及結合並提昇在地需求」的功能使用。
2. 東側農田擬規劃為高雄市民的都市農園，以及支援哨子型範圍活動的公園，同時參考國外案例，擬訂妥善的商業行為，藉由企業或民間組織團體贊助與進駐，藉由舉辦多元性活動，使新機能與歷史建築空間相互並存。
3. 周邊含多處眷村，內涵豐富的眷村文化與歷史，故於哨子型範圍北側的鳳山新村十巷眷村群內，保存具有獨特歷史意義之重要房舍，並藉由設置眷村文化館呈現多元在地特色與眷村生活之創意空間，未來擬舉辦的電訊藝術創作活動，也有機會結合每年秋天的眷村文化節以相互加值。

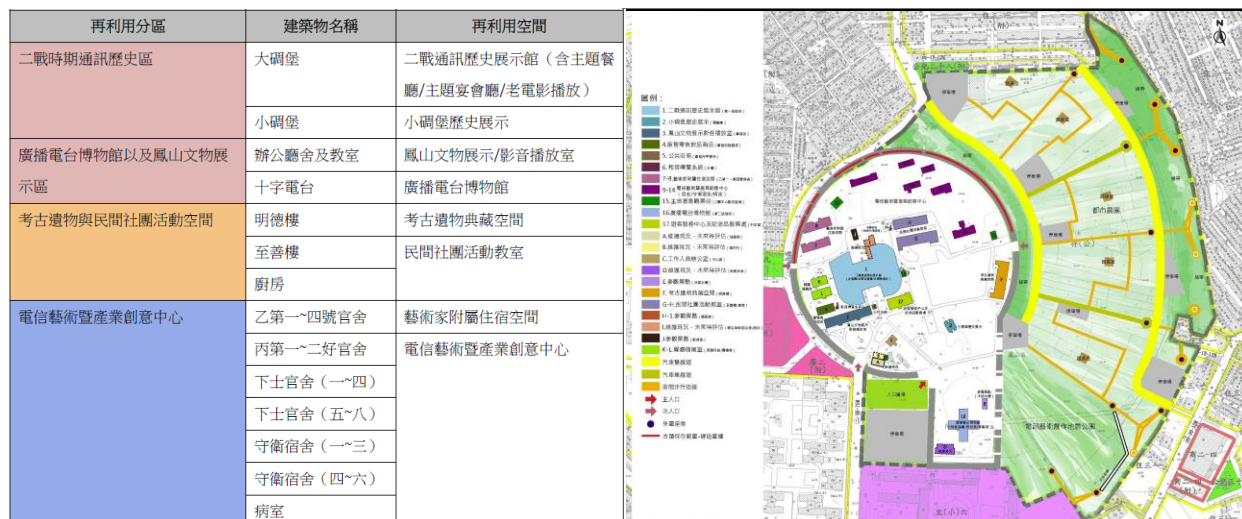


資料來源：國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」全區調查研究暨修復再利用計畫。

圖 4-1-3 園區再利用策略示意圖

(三) 園區再利用空間規劃配置

國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」作為展現亞洲二戰時期歷史的通訊技術與文化創新場域，以多重歷史的脈絡而言，應將歷史場域的重要性提升並連結於以世界的觀點來定位，再利用規劃主要分為「二戰通訊歷史展示區」、「電訊藝術暨產業創意中心」及「廣播電台博物館」三大方向，詳圖4-1-4所示。



資料來源：國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」全區調查研究暨修復再利用計畫。

圖 4-1-4 園區再利用空間規劃配置示意圖

1. 二戰時期通訊歷史區

「二戰時期通訊歷史區」建築物大部分皆為國定古蹟，利用可逆性軟體的規劃，每一處古蹟空間置入不同的經營模式。如大碉堡與十字電台置入兼具商業價值與歷史文化價值之新用途，作為文化與娛樂的吸引力，透過場所特色，使訪客參與娛樂與教育活動，在文化觀光的體驗不同感受，詳圖 4-1-5 所示。



資料來源：國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」全區調查研究暨修復再利用計畫。

圖 4-1-5 二戰時期通訊歷史區空間機能示意圖

2. 電信產業創新研發中心

「電信產業創新研發中心」主要以電訊藝術創作與在地社團組織舉辦活動或課程，電信產業創新研發交流區透過徵召電訊（信）藝術家進駐，或以企業合作和贊助，進行研發與創作，並運用專業技術創造出影響文化和社會的作品，並可舉辦聯合交流展或技術展覽會，或邀請國際科技藝術家交流與創作，成為國際交流的研發成果平台，並藉由與科技的結合，呈顯鳳山豐富的歷史文化內涵，於電訊藝術創作地景公園進行大型地景數位創作藝術展，以表達q字型範圍的電信歷史，也引進創新科技藝術並駐點研發新技術，作為電信產業創新研發為主的國際交流。

3. 廣播電台博物館

「十字電台，1936-1948 年（昭和 11~23）規劃為廣播電台博物館」：將一樓分為四個區塊由北側大門進入，第一區為常設展覽室，展示短波無線電技術介紹，並且透過現況保存的海軍電訊文物展示、電訊設備操作與空間配置；第二區為特展室提供電信研發成果發表與展示的空間；第三區位於南側，作為會議室與研討室，可提供學術研討會或特定活動使用；第四區位於西側空間，可作為員工辦公室；而地下室作為典藏室，典藏從日治時期無線電信的設備到近代設備，同時典藏電信發展相關學術文章與書籍，詳圖 4-1-6 所示。



資料來源：國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」全區調查研究暨修復再利用計畫。

圖 4-1-6 廣播電台博物館空間機能示意圖

4. 都市農園

「都市農園」係依循原有放租的基礎，維持農務與種植，讓範圍成為一處連結歷史、分享、以及共創（co-creation）的市民農園，強調體驗自然，邁向友善食物、健康食物、以及提供創新多元食文化都市綠色空間為目標。此農園也有機會以自營的方式運作，包括販售自栽作物，或經營「農園食堂」施行自體循環（self-circulated）的永續概念，擬交由當地社區組織，例如「社團法人高雄市高縣眷村文化發展協會」，共同創造適合在地居民的共同營運方式。另，「電訊藝術創作地景公園」的新入口進入哨子型範圍的開放廣場，提供重要大型活動舉辦，透過活動與周邊居民維持互動關係，讓公園不僅是公共設施用地，也能以電訊藝術主題的創作維持公園的多元樣貌。

第二節 容積調配機制

一、容積調配整體構想

為保存特定環境變遷下的歷史產物、具特殊之文化價值及時代意義之文化資產，故擬定本容積調配計畫，以國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所為保存範圍區域，以無償取得保存計畫範圍內土地產權，並維護管理及活化古蹟。

本計畫依據「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」及參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」規定，進行本案容積調配方案試算。容積調配採二階段辦理，本計畫係辦理第一階段容積調配暨都市計畫個案變更作業，送出基地範圍為原海軍明德訓練班土地。

本階段保存區容積調配之送出及接受基地均位於高雄市鳳山細部計畫區內，送出基地為原海軍明德訓練班土地，接受基地為93期重劃區（鳳山）、黃埔二村及實踐四村之住宅區土地。第一階段容積調配若有不足接受之送出基地容積，則併前鳳山新村十巷送出基地，詳圖4-2-1所示。

二、容積調配原則

依據105年1月11日公告之「擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案」，本計畫容積調配後不得大於基準容積之30%。惟考量本計畫送出基地「原日本海軍鳳山無線電信所」具重要歷史文化價值，依據《文化資產保存法》指定為國定古蹟；且依據同法第41條所訂定之《古蹟土地容積移轉辦法》，其第7條規定：「接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之40%為原則。」，因本計畫屬重要文化資產，故亦參酌其相關規定。基此依循相關規範及為具體落實容積調配計畫，研擬容積調配原則如下：

- （一）以國防部資產價值不減損為原則，將與送出土地價值相等之容積調派至其他國防部所屬之接受基地。
- （二）接受基地容積調配後之容積率應視周邊環境特性酌予調整，且須對齊現行土地使用分區管制規定與本市細則住宅區之容積率，以利後續管制。
- （三）本計畫參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容積移轉辦法」規定辦理，送出基地為國定古蹟文化資產，故接受基地移入之容積合計不得超過接受基地平均基準容積之40%。

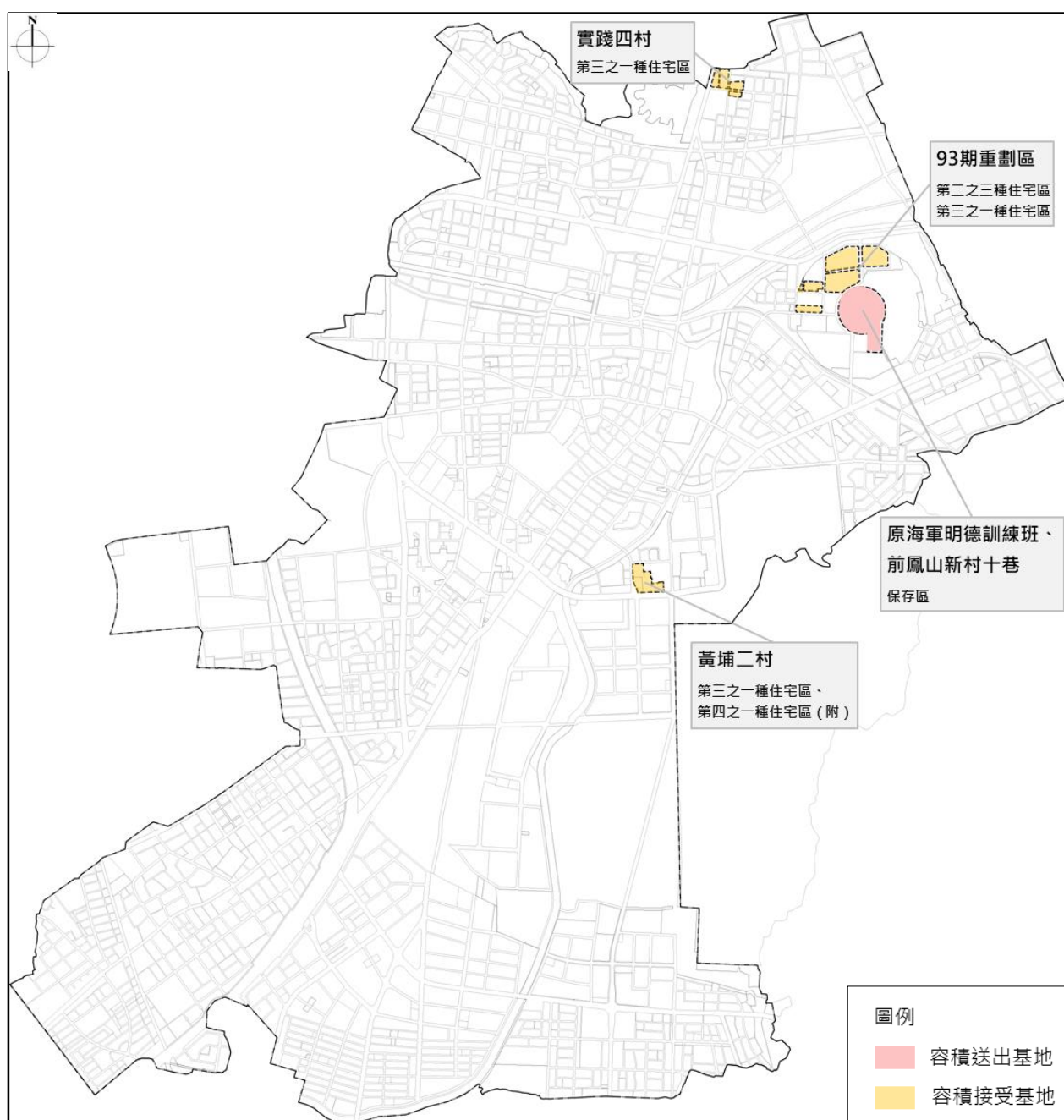


圖 4-2-1 容積調配構想示意圖

三、容積送出基地及接受基地說明

(一) 容積送出基地：原海軍明德訓練班、前鳳山新村十巷

1. 容積送出基地資料

第一階段送出基地為原海軍明德訓練班土地，現況為國定古蹟文化設施，現行都市計畫分區為保存區，面積共約 59,369 m²；第二階段送出基地為前鳳山新村十巷，現況為部分地上物及空置地，現行都市計畫分區為保存區，面積共 23,295 m²，111 年公告土地現值皆為 30,000 m²，詳表 4-2-1、圖 4-2-2 所示。

表 4-2-1 容積送出基地土地清冊表

位置	段號	地號	面積 (m ²)	使用 分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	111 年公告 土地現值 (元/m ²)	土地價值 (元)
原海軍 明德訓 練班	埤 頂 段	1243-71	44,562.00	保 存 區	60	160	30,000.00	1,336,860,000
		1243-72	10,534.00					316,020,000
		1243-140	657.00					19,710,000
		1243-141	2,964.00					88,920,000
		1243-142	391.00					11,730,000
		1243-143	261.00					7,830,000
	小計		59,369.00	--	--	--	--	1,781,070,000
前鳳山 新村十 巷	埤頂 段	1243-70	22,033.00	保 存 區	60	160	30,000.00	660,990,000
		1243-139	1,262.00					37,860,000
	小計		23,295.00	--	--	--	--	698,850,000
合計			82,664.00	--	--	--	--	2,479,920,000

註：送出基地範圍係以國定古蹟保存區內國防部政治作戰局所屬土地為主。



圖 4-2-2 容積送出基地範圍示意圖

(二) 容積接受基地：黃埔二村、實踐四村及 93 期重劃區

1. 黃埔二村

(1) 基本資料

黃埔二村土地現況為空置地，現行都市計畫使用分區為第三之一種住宅區、第四之一種住宅區（附），面積共約23,002m²，允建容積總計58,073m³，111年平均公告土地現值個別為34,551（元/m²）（第三之一種住宅區）、35,629（元/m²）（第四之一種住宅區（附）），詳表4-2-2、圖4-2-3所示。

表 4-2-2 黃埔二村容積接受基地土地清冊表

段號	地號	面積 (m ²)	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	111 年公告 土地現值 (元/m ²)	平均公告 現值 (元/m ²)
建軍 段	360	43.28	第三之一種 住宅區	60	240	35,000	34,551 (第三之一種住宅 區)、 35,629 (第四之一種住宅 區 (附))
	361	124.91				35,000	
	363	18.16				35,000	
	365	6.15				35,000	
	366	161.11				35,920	
	367	17,801.13				34,519	
	368	67.98		60	240	38,500	
	367-1	4,779.53	第四之一種住 宅區（附）	60	300	35,629	
	合計	23,002.25	--	--	--	--	--

註：「第四之一種住宅區（附）」係因本區為無償取得道路用地（權屬為國防部總政治作戰局），故予以等值回饋等值樓地板面積，適用第四之一種住宅區容積率300%之規定。



圖 4-2-3 黃埔二村容積接受基地範圍示意圖

2. 實踐四村

(1) 基本資料

實踐四村土地現況為公園綠地廣場、空置地，依現行都市計畫使用分區為第三之一種住宅區，面積共18,058m²，允建容積總計43,340m³，111年平均公告土地現值為43,683（元/m²），詳表4-2-3、圖4-2-4所示。

表 4-2-3 實踐四村容積接受基地土地清冊表

段號	地號	面積 (m ²)	使用 分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	111 年公告 土地現值 (元/m ²)	平均公告現 值 (元/m ²)
牛潮埔段	269	4,529.00	第三之一種住宅區	60	240	42,000	43,683
	269-3	2,507.00				42,000	
	271	509.00				42,000	
	272	6,165.00				42,000	
	272-3	83.00				39,824	
	272-4	1,065.00				42,000	
	272-5	1,156.00				42,000	
	273	68.00				63,800	
	273-2	964.00				57,834	
	273-3	1,012.00				55,660	
	合計	18,058.00	--	--	--	--	--

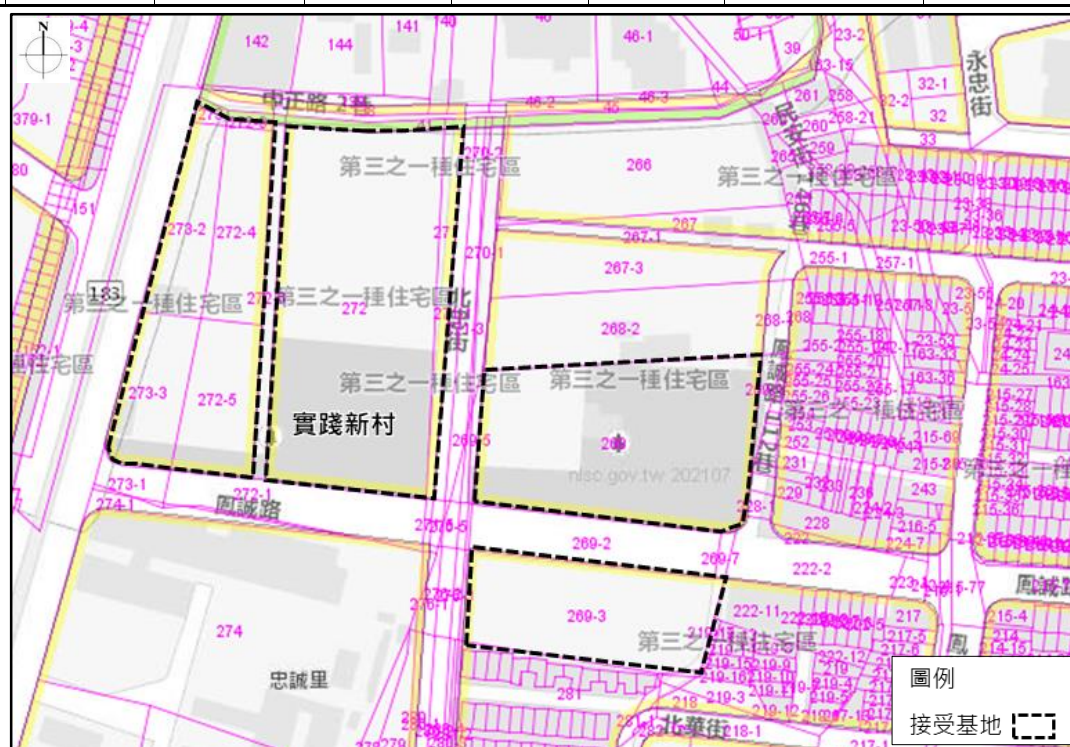


圖 4-2-4 實踐四村容積接受基地範圍示意圖

3.93 期重劃區

(1) 基本資料

93期重劃區土地現況部分為住宅及商業使用，多為空置地，依現行都市計畫使用分區為第二之三種住宅區、第三之一種住宅區，面積共約87,733m²，允建容積總計192,185.75m²，111年平均公告土地現值為51,000（元/m²），詳表4-2-4、圖4-2-5所示。

表 4-2-4 93 期重劃區容積接受基地土地清冊表

段號	地號	面積 (m ²)	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	111 年公告 現值 (元/m ²)	平均公告現值 (元/m ²)
勝利段	1	20,315.92	第二之三 種住宅區	60	200	51,000	51,000
	3	25,618.35					
	2	26,757.36	第三之一 種住宅區	60	240		
	4	1,321.03					
	7	5,644.90					
	8	836.27					
	10	7,239.29					
	合計	87,733.12	--	--	--		

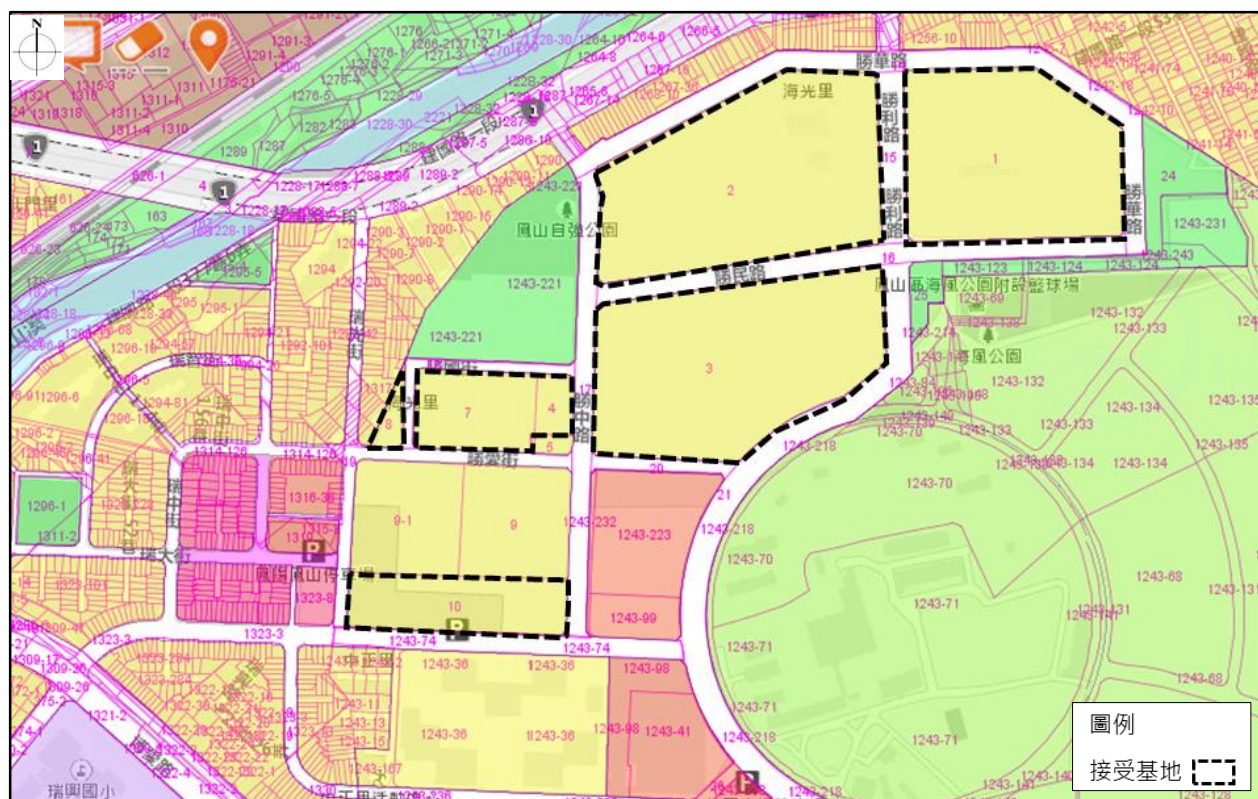


圖 4-2-5 93 期重劃區容積接受基地範圍示意圖

四、容積調配前後價值估算

(一) 容積送出基地：原海軍明德訓練班

送出土地價值＝基地面積×平均公告現值

表 4-2-5 容積送出基地土地價值試算表

位置	使用分區	面積 (m ²)	111 年公告土地 現值 (元/m ²)	送出基地 土地價值 (元)
原海軍明德訓練班	保存區	59,369	30,000	1,781,070,000
前鳳山新村十巷	保存區	23,295	30,000	698,850,000
合計				2,479,920,000

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

(二) 容積接受基地：黃埔二村、實踐四村及 93 期重劃區

接受容積價值＝基地面積(A)×平均公告現值(B)×增加容積佔原容積比(E)

表 4-2-6 容積接受基地容積價值試算表

位置	使用分區	面積 (m ²)	111 年公告現 值 (元/ m ²)	調配前 容積率 (%)	調配後容 積率 (%)	增加容 積佔原 容積比	接受基地 增加容積價值 (元)
		A	B	C	D	E	F=(A*B)*E
黃埔 二村	住三之一	18,223	34,551	240	420	75%	472,217,155
	住四之一(附)	4,780	35,629	300	420	40%	68,122,648
實踐 四村	住三之一	18,058	43,683	240	300	25%	197,206,904
93 期 重劃 區	住二之三	45,934	51,000	200	240	20%	468,526,800
	住三之一	41,799	51,000	240	300	25%	532,937,250
合計							1,739,010,757

註1：接受基地容積價值之計算方式係比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理，惟免乘以1/2。

註2：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

(三) 第一階段容積調配試算：以容積價值不減損原則，評估送出前後基地價值。

表 4-2-7 第一階段容積調配試算表

位置		111 年公告土 地價值 (元)	第一階段容積調配作業		
			送出價值 (元)	接受價值 (元)	剩餘價值 (元)
送 出 基 地	原海軍明德 訓練班	1,781,070,000	1,739,010,757 (等值土地面積 57,987m ²)	--	42,059,243 (等值土 地面積 1,402m ² ，納 入第二階段)
	前鳳山新村 十巷	698,850,000	0	--	698,850,000 (納入第二階段)
	合計	2,479,920,000	1,739,010,757		
接 受 基 地	黃埔二村	799,929,493	--	540,339,803	--
	實踐四村	788,827,614	--	197,206,904	--
	93 期重劃區	4,474,383,000	--	1,001,464,050	--
	合計	6,063,140,107	--	1,739,010,757	--

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

(四) 小結

經初步價值試算，依據111年公告現值，容積送出基地原海軍明德訓練班現行計畫容積價值約17.81億元，接受基地（黃埔二村、實踐四村及93期重劃區）容積調配後增加之總價值約17.39億元，兩者合計相減，尚餘約0.42億元價值。

基於容積調配前後價值不變為原則，爰將部分原海軍明德訓練班東南側等值土地，面積共計1,402m²納入第二階段送出基地範圍，詳圖4-2-6所示。另前鳳山新村十巷送出基地亦俟第二階段容積調配作業辦理都市計畫變更時，一併納入其等值財務平衡試算，詳圖4-2-7所示。

綜上，本計畫以容積價值不減損為原則，評估容積送出前後基地之價值，並作為都市計畫方案擬定之參考，後續實際變更後容積價值仍應以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

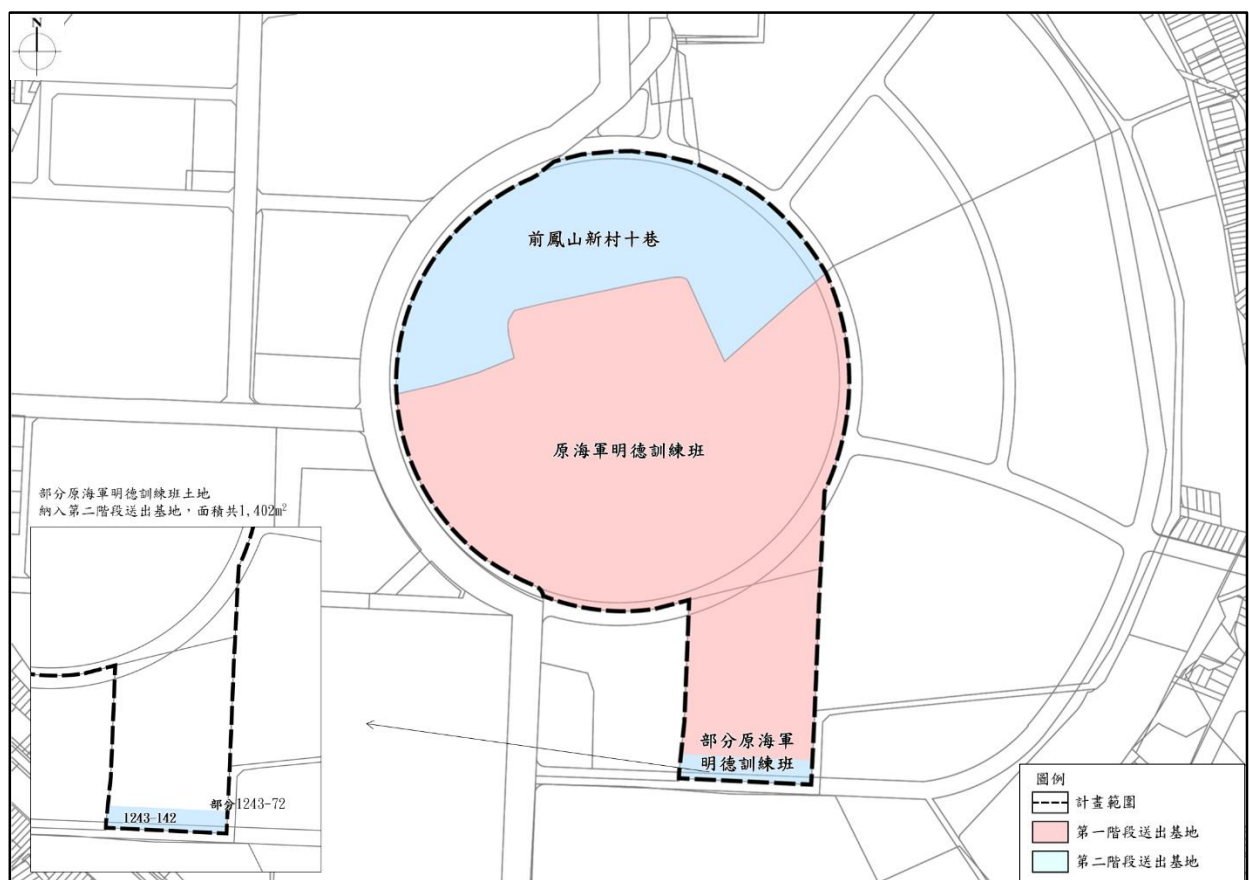


圖 4-2-6 第一階段容積送出基地範圍示意圖

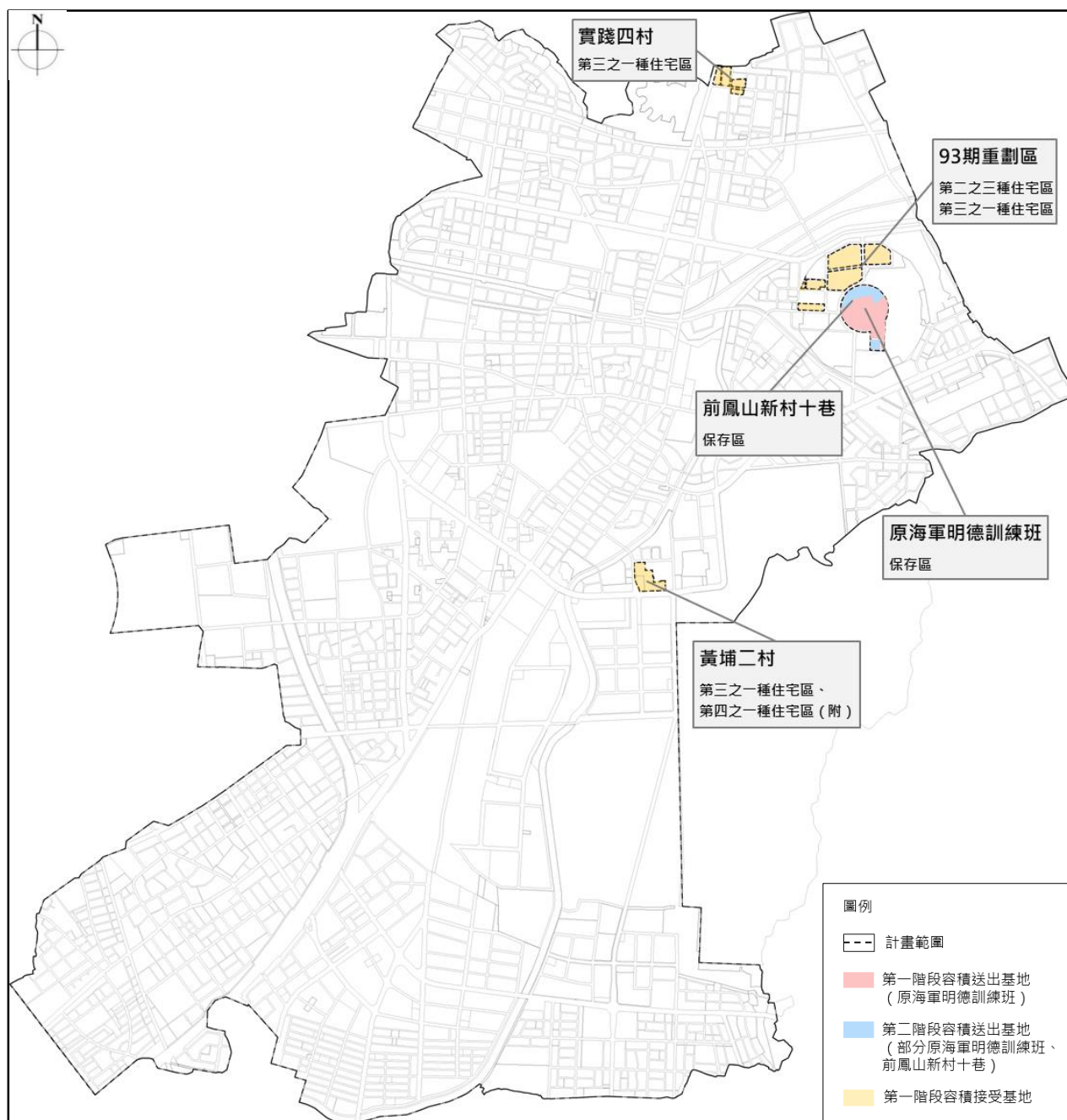


圖 4-2-7 第一階段及第二階段容積調配範圍示意圖

第五章 變更計畫內容

第一節 變更原則

本計畫以國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所為保存範圍，期能保存特定環境變遷下的歷史產物，維護具特殊之文化價值及時代意義之文化資產，爰辦理第一階段容積調配作業，以容積價值不減損為原則，將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於國防部政治作戰局所屬之土地，以能具體實踐容積調配計畫，無償取得保存計畫範圍內土地產權，以維護管理及活化古蹟，提升土地整體運用效益。

第二節 變更內容

本計畫依前述變更原則，檢討調整土地使用分區及修訂土地使用分區管制要點，變更內容綜理表詳表5-2-1、表5-2-2所示，變更內容示意圖詳圖5-2-1至圖5-2-4所示。

表 5-2-1 變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由及附帶條件
		現行計畫	新計畫	
一	實踐四村	第三之一種住宅區 (1.8111 公頃)	第四之一種住宅區 (附) (1.8111 公頃)	1. 為將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於國防部政治作戰局所屬之土地，以維護管理及活化古蹟，具體落實容積調配計畫，故檢討變更住宅區使用強度及住宅區編號。 2. 本基地面臨道路中正路路寬為 30 公尺、鳳誠路路寬 15 公尺，參考原高雄市細部計畫之住宅區強度劃設標準，本市住宅區街廓面臨計畫道路寬度 15 公尺以上未達 30 公尺者劃設為第四種住宅區，另對齊鳳山現行土地使用分區管制規定，故變更為第四之一種住宅區。 附帶條件： 本案容積送出基地應無償捐贈予高雄市政府後，本案容積接收基地之住宅區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。
二	93 期重劃區	第二之三種住宅區 (4.5934 公頃)	第三之一種住宅區 (附) (4.5934 公頃)	1. 為將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於國防部政治作戰局所屬之土地，以維護管理及活化古蹟，具體落實容積調配計畫，故檢討變更住宅區使用強度及住宅區編號。

表 5-2-1 變更內容綜理表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由及附帶條件
		原計畫	新計畫	
二		第二之三種住宅區 (4.5934 公頃)	第三之一種住宅區（附） (4.5934 公頃)	2. 本基地面臨道路勝利路路寬為 20 公尺、勝民路路寬 15 公尺，參考原高雄市細部計畫之住宅區強度劃設標準，本市住宅區街廓面臨計畫道路寬度 15 公尺以上未達 30 公尺者可劃設為第四種住宅區，惟考量本基地位於臨原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟之第一排街廓，為減少移入容積所致視覺影響及維護文化資產整體景觀，爰酌減調配移入容積，另對齊鳳山現行土地使用分區管制規定，故變更為第三之一種住宅區。 附帶條件： 本案容積送出基地應無償捐贈予高雄市政府後，本案容積接收基地之住宅區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。
三	93 期重劃區	第三之一種住宅區 (4.1799 公頃)	第四之一種住宅區（附） (4.1799 公頃)	1. 為將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於國防部政治作戰局所屬之土地，以維護管理及活化古蹟，具體落實容積調配計畫，故檢討變更住宅區使用強度及住宅區編號。 2. 本基地面臨道路勝中路路寬 15 公尺，參考原高雄市細部計畫之住宅區強度劃設標準，本市住宅區街廓面臨計畫道路寬度 15 公尺以上未達 30 公尺者劃設為第四種住宅區。 3. 惟西側三邊形基地面臨道路勝愛街僅 10 公尺，未符合前項本市面臨道路規定；考量該基地北側仍緊鄰公園用地（自強公園），可提供充足開放空間，另對齊鳳山現行土地使用分區管制規定，故變更為第四之一種住宅區。 附帶條件： 本案容積送出基地應無償捐贈予高雄市政府後，本案容積接收基地之住宅區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。

表 5-2-1 變更內容綜理表（續）

編號	位置	變更內容		編號
		原計畫	新計畫	
四		第三之一種住宅區 (1.8223 公頃)	第五種住宅區（附） (1.8223 公頃)	1. 為將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於國防部政治作戰局所屬之土地，以維護管理及活化古蹟，具體落實容積調配計畫，故檢討變更住宅區使用強度及住宅區編號。 2. 本基地面臨道路國泰路一段路寬為 40 公尺，參考原高雄市細部計畫之住宅區強度劃設標準，本市住宅區街廓面臨計畫道路寬度 30 公尺以上劃設為第五種住宅區，另對齊鳳山現行土地使用分區管制規定，故變更為第五種住宅區。 3. 本基地周邊具多處公園用地，且南側臨公園用地（中山公園），佔地約 3.52 公頃，可提供充足開放空間。 附帶條件： 本案容積送出基地應無償捐贈予高雄市政府後，本案容積接收基地之住宅區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。
五	黃埔二村	第四之一種住宅區 （附） (0.4780 公頃)	第五種住宅區（附） (0.4780 公頃)	1. 為將原眷村及古蹟座落街廓之容積等價值調配於國防部政治作戰局所屬之土地，以維護管理及活化古蹟，具體落實容積調配計畫，故檢討變更住宅區使用強度及住宅區編號。 2. 本基地面臨道路國泰路一段路寬為 40 公尺，參考原高雄市細部計畫之住宅區強度劃設標準，本市住宅區街廓面臨計畫道路寬度 30 公尺以上劃設為第五種住宅區，另對齊鳳山現行土地使用分區管制規定，故變更為第五種住宅區。 3. 本基地周邊具多處公園用地，且南側臨公園用地（中山公園），佔地約 3.52 公頃，可提供充足開放空間。 附帶條件： 本案容積送出基地及西側道路用地（鳳山區建軍段 367-2 地號土地）應無償捐贈予高雄市政府後，本案容積接收基地之住宅區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。
六	土地使用分區管制要點	修訂土地使用分區管制要點。		為具體落實容積調配計畫，提升整體土地發展效益，故配合容積調配原則修訂土地使用分區管制要點。

註：本表面積僅供參考，實際面積依地籍分割測量為準。

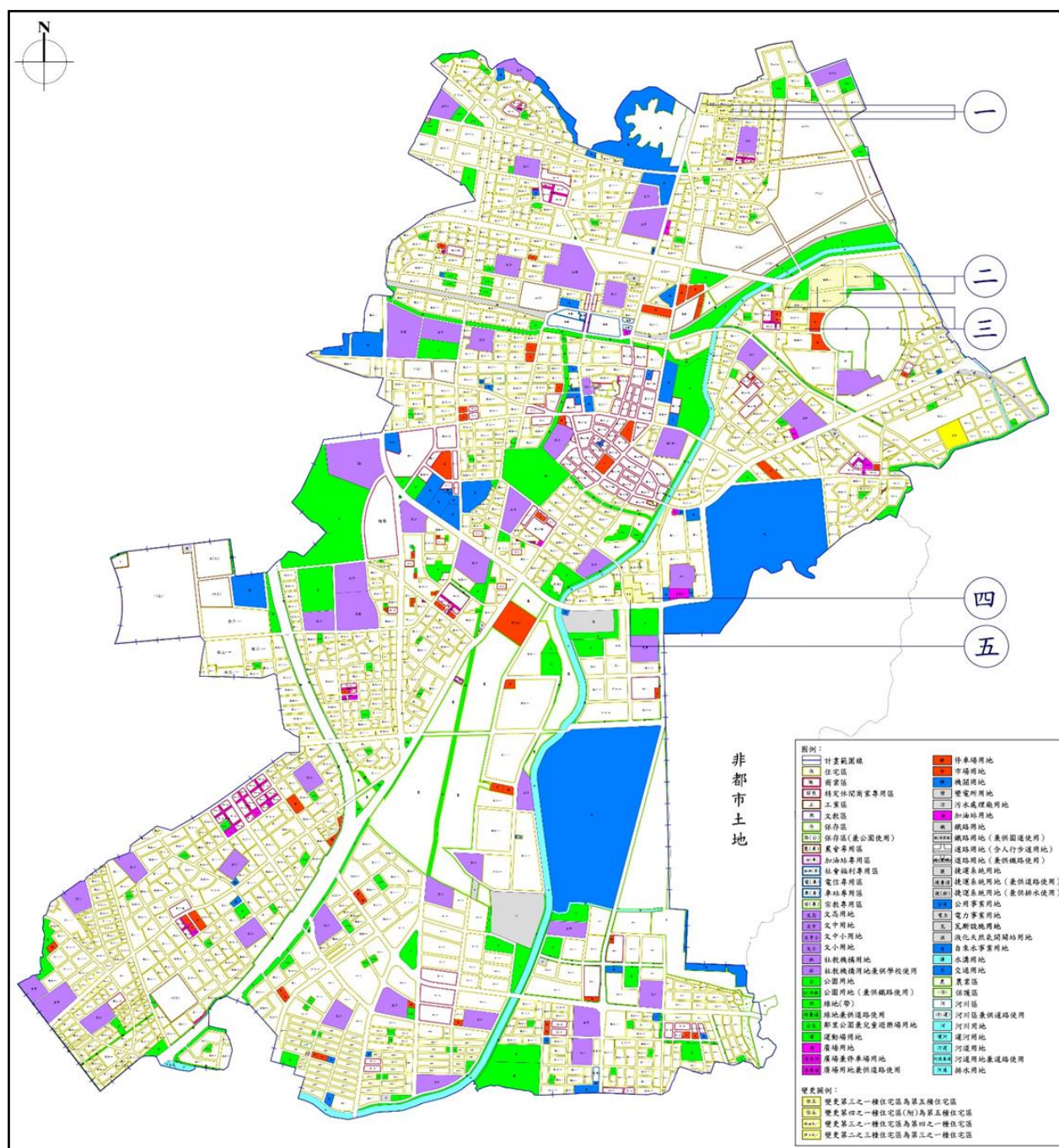


圖 5-2-1 變更內容示意圖



圖 5-2-2 變更第一案（實踐四村）位置示意圖

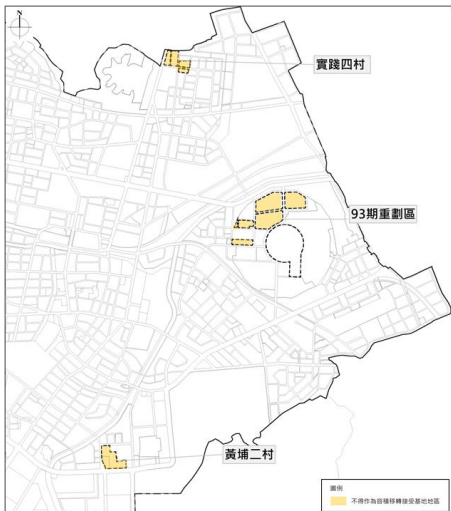


圖 5-2-3 變更第二案及第三案（93 期重劃區）位置示意圖



圖 5-2-4 變更第四案及第五案（黃埔二村）位置示意圖

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修訂條文對照表

現行條文	修正後條文	修訂理由																																																	
一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案 第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示。 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr><tr><td rowspan="6">住宅區</td><td>第二之二種</td><td>60</td><td>180</td></tr><tr><td>第二之三種</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>第三種</td><td>50</td><td>240</td></tr><tr><td>第三之一種</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>第三之二種</td><td>60</td><td>270</td></tr><tr><td>第四之一種</td><td>60</td><td>300</td></tr></table>	項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	第二之二種	60	180	第二之三種	60	200	第三種	50	240	第三之一種	60	240	第三之二種	60	270	第四之一種	60	300	一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案 第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示。 <table><tr><th colspan="2">項目</th><th>建蔽率 (%)</th><th>容積率 (%)</th></tr><tr><td rowspan="7">住宅區</td><td>第二之二種</td><td>60</td><td>180</td></tr><tr><td>第二之三種</td><td>60</td><td>200</td></tr><tr><td>第三種</td><td>50</td><td>240</td></tr><tr><td>第三之一種</td><td>60</td><td>240</td></tr><tr><td>第三之二種</td><td>60</td><td>270</td></tr><tr><td>第四之一種</td><td>60</td><td>300</td></tr><tr><td><u>第五種</u></td><td><u>60</u></td><td><u>420</u></td></tr></table>	項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	住宅區	第二之二種	60	180	第二之三種	60	200	第三種	50	240	第三之一種	60	240	第三之二種	60	270	第四之一種	60	300	<u>第五種</u>	<u>60</u>	<u>420</u>	為具體落實容積調配計畫，將容積等價值調配於黃埔二村接受基地土地，爰增訂第五種住宅區。
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																
住宅區	第二之二種	60	180																																																
	第二之三種	60	200																																																
	第三種	50	240																																																
	第三之一種	60	240																																																
	第三之二種	60	270																																																
	第四之一種	60	300																																																
項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)																																																
住宅區	第二之二種	60	180																																																
	第二之三種	60	200																																																
	第三種	50	240																																																
	第三之一種	60	240																																																
	第三之二種	60	270																																																
	第四之一種	60	300																																																
	<u>第五種</u>	<u>60</u>	<u>420</u>																																																
四、擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案（詳特殊管制地區分布位置圖） 第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。	四、變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案（詳不得作為容積移轉接收基地分布位置圖） 第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。  不得作為容積移轉接受基地分布位置圖	1. 查該條管制原意係配合文化局為取得哨子型國定古蹟土地，正研擬之「容積調配」作業（將重劃後政戰局住宅區作為國定古蹟容積調配接受基地），為免「容積調配」及「容積移轉」同時申請，導致地方公共設施、環境之負載過重，且逾容積接受上限30%之規定。因該細部計畫公告當時，作為政戰局住宅區分配位置尚未確定，故於細部計畫土地使用分區管制要點規定不得作為「容積接受基地」。 2. 按上開計畫之原意，本案其他接收基地已作為容積調派接收基地，亦不得作為容積移轉接收基地故修正該條文之計畫名稱，並補充「不得作為容積移轉接受基地示意圖」以說明。 3. 「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」計畫範圍內，非屬本案容積調配接收基地之土地，已無同時申請之疑慮，得適用容積移轉相關規定。																																																	

第三節 變更後計畫

一、土地使用分區

本計畫變更後高雄市鳳山細部計畫之住宅區總面積維持不變，變更後土地使用分區面積表及變更後都市計畫示意圖詳表5-3-1、圖5-3-1至圖5-3-3所示。

表 5-3-1 本案變更前後土地使用分區面積表

使用分區	變更前面積（公頃）	變更後面積（公頃）
第二之三種住宅區	4.5934	0
第三之一種住宅區	7.8133	0
第三之一種住宅區（附）	0	4.5934
第四之一種住宅區	0.4780	0
第四之一種住宅區（附）	0	5.9910
第五種住宅區（附）	0	2.3003
合計	12.8847	12.8847



圖 5-3-1 實踐四村變更後都市計畫示意圖



圖 5-3-2 93 期重劃區變更後都市計畫示意圖



圖 5-3-3 黃埔二村變更後都市計畫示意圖

二、土地使用分區管制要點

摘錄與本案相關規定如下：（完整版詳附件七、變更後之鳳山細部計畫土地使用分區管制要點）

一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
住宅區	第二之二種	60	180	備註： 1. 「擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫」內住宅區建蔽率其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，如不大於 50%，則容積率得予以提高至 210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫一灣子頭地區）」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫一過埤子地區）」容積率不得超過 160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至 180%： （1）設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （2）設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （3）設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。
	第二之三種	60	200	--
	第三種	50	240	--
	第三之一種	60	240	--
	第三之二種	60	270	--
	第四之一種	60	300	--
	第五種	60	420	--

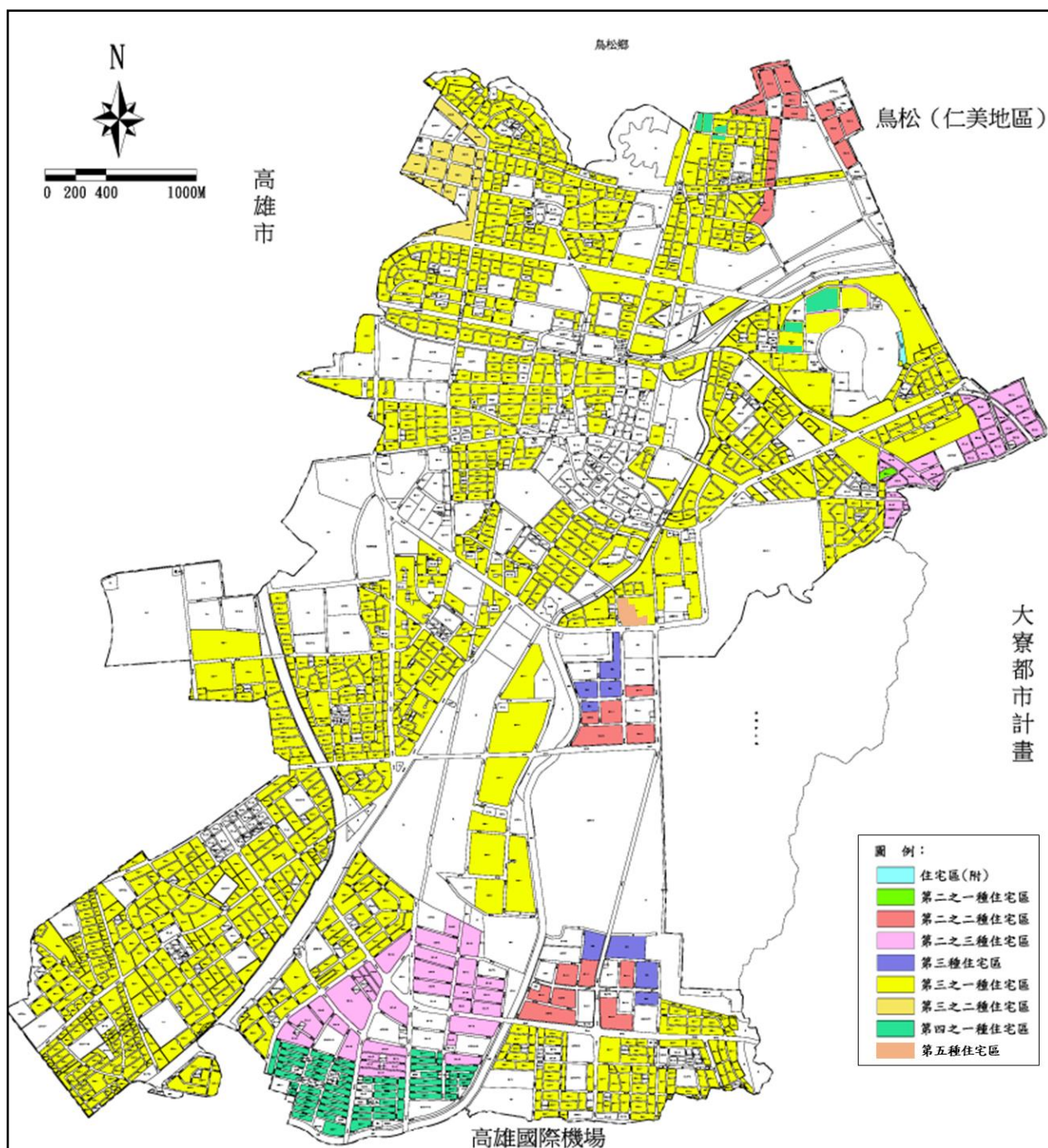


圖 5-3-4 住宅區分布位置示意圖

第三條 以下整體開發區內之車站專用區、住宅區及商業區退縮管制如下表及整體開發區退縮管制分布示意圖所示。

細部計畫名稱	退縮距離 (M)	備註
擬定及變更鳳山市細部計畫 (原工協新村周圍地區)案	10	1. 自道路境界線起應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道。 2. 如屬角地，應依下列規定辦理：
	8	(1) 5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
	5	1. 自道路境界線起應至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道。 2. 如屬角地，應依下列規定辦理：
	1.5	(1) 5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

上述退縮規定尚需依下列事項辦理：

1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。
2. 上述退縮規定如基地情形特殊者（如損及建蔽率權益者），得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。

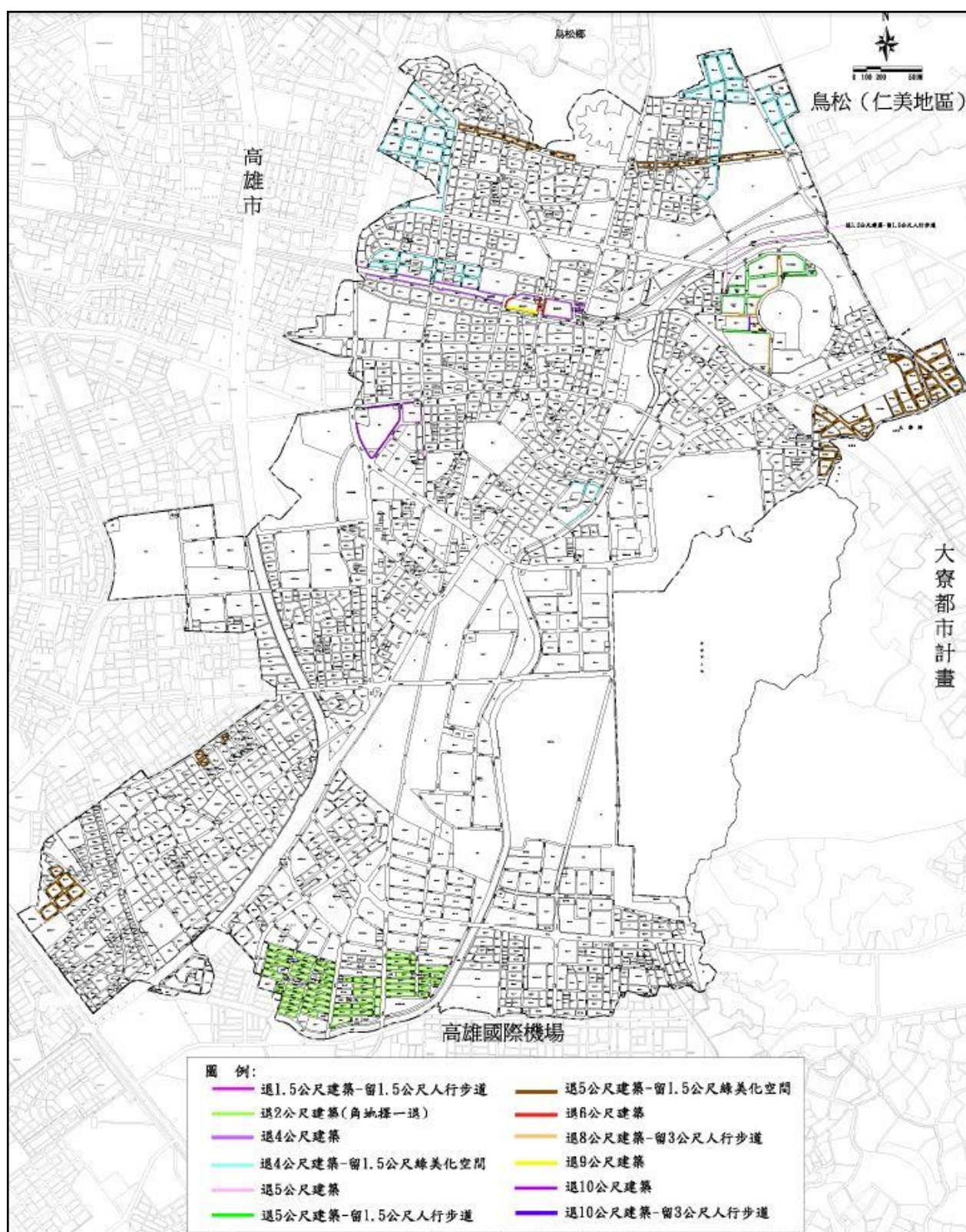


圖 5-3-5 整體開發區退縮管制分布示意圖

第四條 以下整體開發區內之公共設施用地自道路境界線之退縮管制及留設無遮簷人行道如下表，並得計入法定空地：

細部計畫名稱	退縮距離 (M)	無遮簷人行道 (M)	備註
擬定及變更鳳山市細部計畫 (原工協新村周圍地區) 案	10	3	--
	8		
	5		

第六條 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。

第七條 各整體開發區之停車空間規定如下表所示：

細部計畫名稱	停車空間規定	
擬定及變更鳳山市細部計畫 (原工協新村周圍地區) 案	汽車	
	樓地板面積	設置標準
	250 平方公尺以下者	1 部
	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部
	機車	
	樓地板面積	設置標準
	每滿 120 平方公尺	1 部

四、變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案（詳不得作為容積移轉接收基地分布位置圖）

第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。

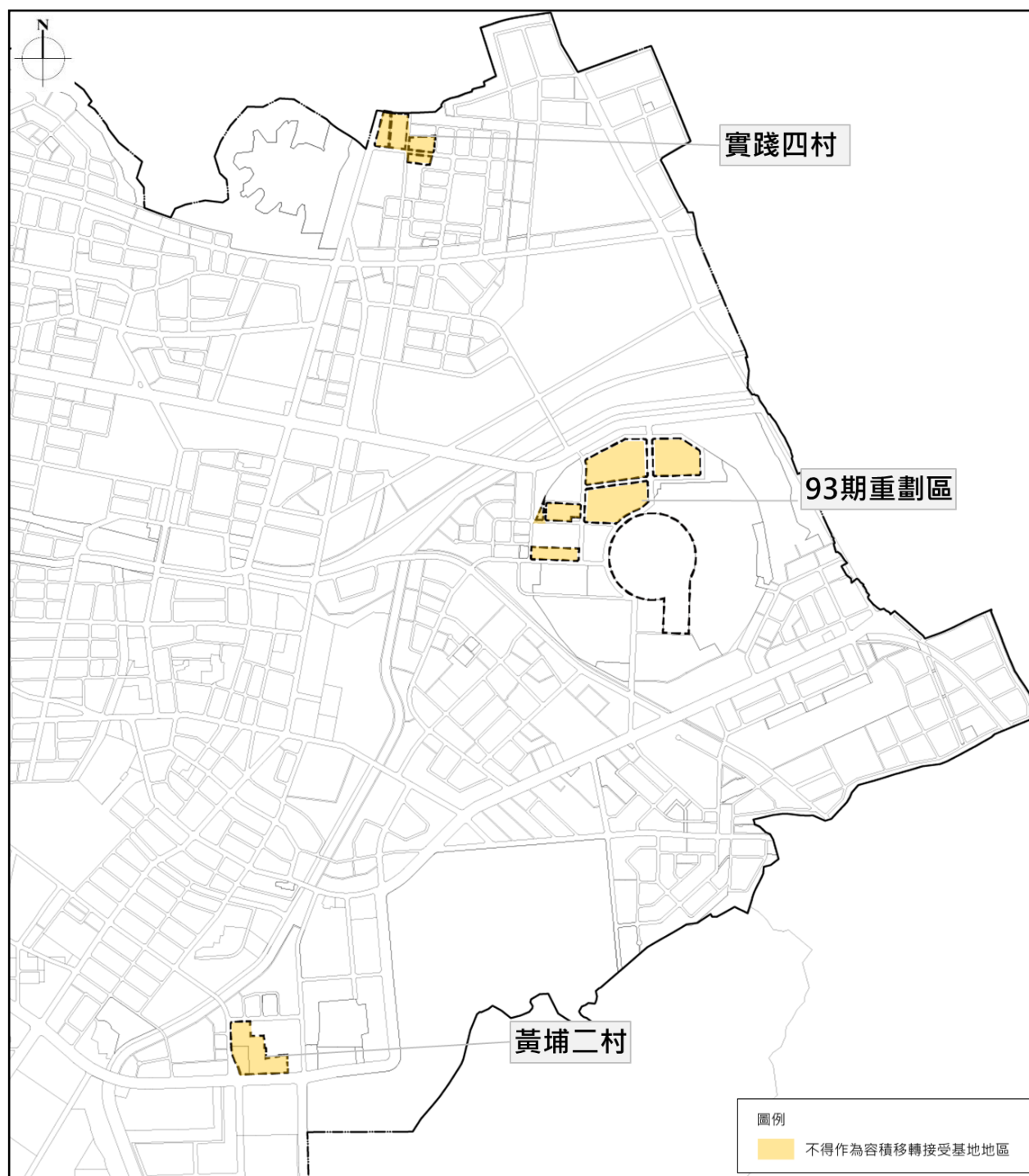


圖 5-3-6 不得作為容積移轉接收基地分布位置圖

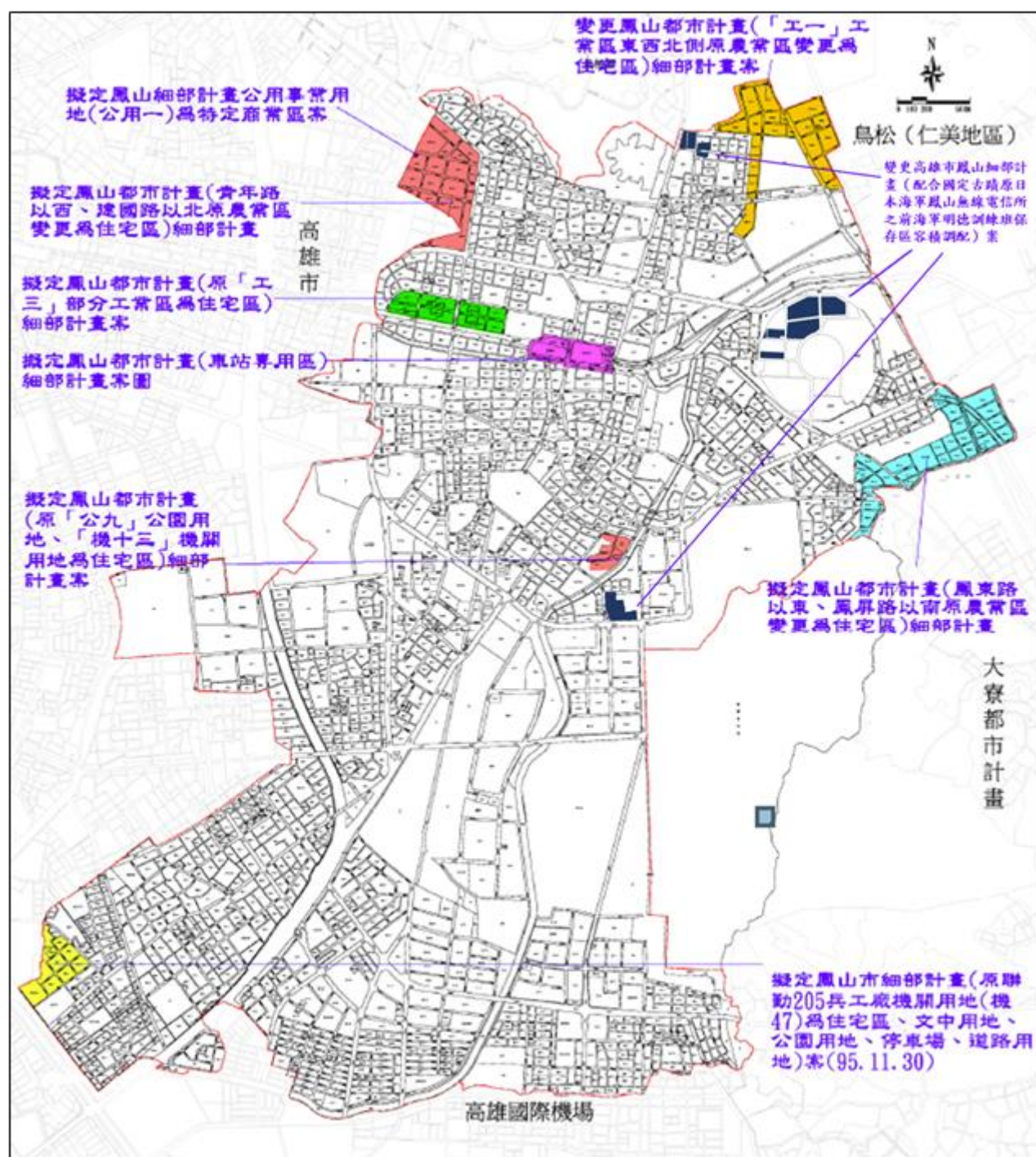


圖 5-3-7 特殊管制地區位置分布圖

三、都市設計基準

本案無涉及都市設計基準變更，故都市設計基準仍依現行規定辦理。（完整版詳附件六、原「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）」都市設計基準）。

第六章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫

本案（第一階段）容積送出基地應無償捐贈予高雄市政府後，本案容積接收基地之住宅區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。另前鳳山十巷之容積送出基地則納入第二階段容積調配作業範疇，俟後續81期重劃區（大寮）接受基地完成配地作業後，始辦理第二階段容積調配作業。

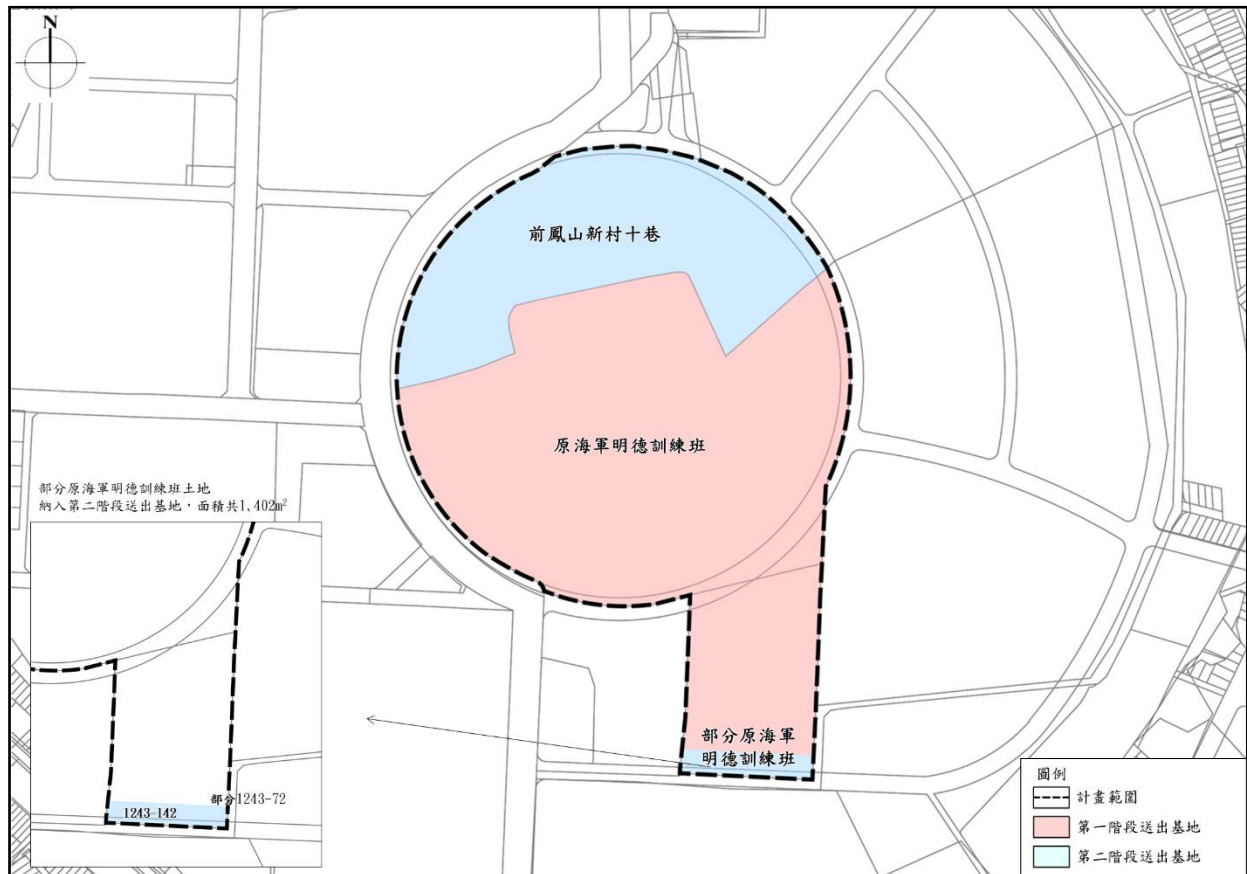


圖 6-1-1 本案第一階段容積送出基地範圍示意圖

第二節 變更前後容積價值估算

有關變更前後容積價值估算說明如下：

一、容積送出基地：原海軍明德訓練班

$$\begin{aligned}\text{送出容積價值} &= \text{基地面積} \times \text{平均公告現值} \\ &= 59,369\text{m}^2 \times 30,000\text{元/m}^2 = 1,781,070,000\text{元}\end{aligned}$$

表 6-2-1 容積送出基地容積價值試算表

位置	使用分區	面積 (m ²)	111 年公告土地 現值 (元/m ²)	送出基地 土地價值 (元)
原海軍明德訓練班	保存區	59,369	30,000	1,781,070,000

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

二、容積接受基地：黃埔二村、實踐四村及 93 期重劃區

$$\text{接受容積價值} = \text{基地面積(A)} \times \text{平均公告現值(B)} \times \text{增加容積佔原容積比(E)}$$

表 6-2-2 容積接受基地容積價值試算表

位置	現行使用 分區	變更後 使用分區	面積 (m ²)	111 年公告 現值 (元/ m ²)	變更前 容積率 (%)	變更後 容積率 (%)	增加容 積佔原 容積比	接受基地 增加土地價 值 (元)
			A	B	C	D	E	F=(A*B)*E
黃埔 二村	住三之一	住五 (附)	18,223	34,551	240	420	75%	472,217,155
	住四之一 (附)	住五 (附)	4,780	35,629	300	420	40%	68,122,648
實踐 四村	住三之一	住四之一 (附)	18,058	43,683	240	300	25%	197,206,904
93 期 重劃 區	住二之三	住三之一 (附)	45,934	51,000	200	240	20%	468,526,800
	住三之一	住四之一 (附)	41,799	51,000	240	300	25%	532,937,250
合計								1,739,010,757

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

三、第一階段容積調配：以容積價值不減損原則，評估送出前後基地價值

經初步價值試算，依據111年公告現值，容積送出基地原海軍明德訓練班現行計畫容積價值約17.81億元，接受基地（黃埔二村、實踐四村及93期重劃區）容積調配後增加之總價值約17.39億元，兩者合計相減，尚餘約0.42億元價值。

基於容積調配前後價值不變為原則，爰將部分原海軍明德訓練班東南側等值土地，面積共約1,402m²納入第二階段送出基地範圍。另前鳳山新村十巷送出基地則俟第二階段容積調配作業辦理都市計畫變更時，一併納入其等值財務平衡試算。

綜上，本計畫以容積價值不減損為原則，評估容積送出前後基地之價值，並作為都市計畫方案擬定之參考，後續實際變更後容積價值仍應以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

表 6-2-3 第一階段容積調配試算表

位置		111 年公告 土地總價值 (元)	第一階段容積調配作業		
			送出價值(元)	接受價值(元)	剩餘價值(元)
送出 基地	原海軍明德 訓練班	1,781,070,000	1,739,010,757 (等值土地面積 57,987m ²)	--	42,059,243 (等值土 地面積 1,402m ² ，納 入第二階段)
	前鳳山新村 十巷	698,850,000	0	--	698,850,000 (納入第二階段)
	合計	2,479,920,000	1,739,010,757		
接 受 基 地	黃埔二村	799,929,493	--	540,339,803	--
	實踐四村	788,827,614	--	197,206,904	--
	93 期重劃區	4,474,383,000	--	1,001,464,050	--
	合計	6,063,140,107	--	1,739,010,757	--

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

附件一、國防部同意函文件

檔 號：
保存年限：

國防部 函

地址：臺北市中山區北安路409號
承辦人：張玲郁
電話：02-23116117#636579

受文者：高雄市政府

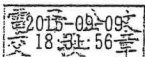
發文日期：中華民國104年9月9日
發文字號：國政眷服字第1040010424號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：高雄市鳳山區「前鳳山新村十巷及原海軍明德訓練班」眷
村文化保存計畫後續管制事項案，復請查照。

說明：

- 一、依貴府民國104年8月13日高市府文資字第10431147300號
函辦理。
- 二、貴府所提修正計畫案，經審同意；惟「工協新村周圍地區
細部計畫」尚未公告發布實施，倘重劃後未達計畫書內載
明之公告現值(41,600元/平方公尺)，不足部分仍須採有
償撥用方式辦理。
- 三、請依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第6條規
定，於同意後3個月內完成地方都市計畫審議程序，儘速辦
理容積調派作業。

正本：高雄市政府

副本：

部 長 高 廣 圻

本案依分層負責規定授權業務主管決行

形



附件二、同意辦理個案變更文件

綜簽 於 高雄市政府文化局

日期：110年6月25日

主旨：為辦理「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」之前海軍明德訓練班保存區容積調配(第一階段)都市計畫變更乙案，簽請鑒核。

說明：

- 一、原日本海軍鳳山無線電信所於民國99年公告為國定古蹟(附件一)，建於西元1917年為日治時期南台灣重要軍事據點，當時日本海軍三大無線電信所之一，具東亞無線電史重要角色；二戰後國民政府接收，先後作為鳳山招待所、海軍訓導中心及明德訓練班，歷經白色恐怖、管訓班等重要歷史階段，亦具國防及人權等重要價值，極具特殊性。其土地及建物為國有，管理機關為國防部政治作戰局，現由本府文化局申請代管，辦理前海軍明德訓練班範圍開放參觀及管理維護事宜。
- 二、旨揭國定古蹟公告定著土地約27公頃，國防部依「國軍老舊眷村改建條例」第4條(附件二)規定已全數納為眷改土地；其核心區域為前鳳山新村十巷及前海軍明德訓練班佔地約8.2公頃，國防部業於104年9月9日國政眷服字第1040010424號函(附件三)核定為國防部南區眷村文化保存區(即國軍老舊眷村文化保存區計畫)辦理眷村文化保存計畫，希望透過都市計畫容積調配使國防部取得眷改基金之平衡，同時將產權移撥予市府，本府即可逐項逐棟進行詳細調查、修復與再利用工作，開放為全民共享之文化觀光景點以彰顯其文化價值。故本府得辦理容積移轉後，續行辦理無償撥用取得土地及建物；惟該計畫二處接收基地第93期市地重劃區(工協新村周圍地區細部計畫)及第81期重劃區(大寮鳳林四路以西眷村土地)刻正進行重劃工程，預計於112年方能全數完成配地作業，屆時方能啟動都市計畫容積調配程序。



三、經本府地政局說明有關上開重劃區辦理進度及期程為：第93期業於108年1月14日公告土地分配結果，109年5月12日完成土地權利變更登記，109年9月25日工程施工完竣；第81期預定於111年6月辦理土地分配結果公告，112年3月工程施工完竣。故二處重劃區作業期程間距達2年以上，擬採二階段辦理容積調配，以加速辦理土地及建物無償撥用，因古蹟本體如大碉堡、小碉堡、十字電台、辦公廳舍等皆位於海軍明德訓練班範圍，故第一階段優先辦理前海軍明德訓練班(面積約5.9公頃)與第93期重劃區、黃埔二村及實踐四村容積調配作業；第二階段再辦理前鳳山新村十巷(面積約2.3公頃)與第81期重劃區容積調配作業。

四、另，旨揭國定古蹟迄今已有102年歷史，古蹟本體建物計13棟，多數建物因閒置長久失修，故建築物有多處屋頂及覆土層漏水、園區排水不良、樑柱及屋架結構毀損等問題，亟需進行整體修復，故本府於106年即執行「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所整體修復計畫—第一期前海軍明德訓練班修復工程規劃設計勞務採購案」，計畫總經費1,460萬(文化部補助65%)(附件四)，完成後賡續辦理修復工程防止建物持續惡化，恢復文化資產樣貌，延續其生命，作為後續展示及再利用之文化觀光場域。

五、依內政部93年1月29日台內營字第0930081735號函(附件五)所載「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施興建計畫」(附件六)、「已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設」，有迅行變更之必要者，得經本府逕予認定依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合...直轄市或縣(市)興建之重大設施」(附件七)。

六、綜上，本案擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理旨揭第一階段眷村文化保存區容積調配及都市計畫個案變更作業，

主旨：為辦理「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」之前海軍明德訓練班保存區容積調配(第一…

以利未來本保存區內國定古蹟後續保存、修復及再利用。

擬辦：奉鈞長核准後，提送都市計畫個案變更申請計畫書等相關資料，移請本府都發局辦理都市計畫變更事宜。

敬陳

市長

簽 於 高雄市政府文化局

日期：110年5月17日

主旨：為辦理「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」之前海軍明德訓練班保存區容積調配(第一階段)都市計畫變更乙案，簽請鑒核。

說明：

- 一、原日本海軍鳳山無線電信所於民國99年公告為國定古蹟(附件一)，建於西元1917年為日治時期南台灣重要軍事據點，當時日本海軍三大無線電信所之一，具東亞無線電史重要角色；二戰後國民政府接收，先後作為鳳山招待所、海軍訓導中心及明德訓練班，歷經白色恐怖、管訓班等重要歷史階段，亦具國防及人權等重要價值，極具特殊性。其土地及建物為國有，管理機關為國防部政治作戰局，現由本府文化局申請代管，辦理前海軍明德訓練班範圍開放參觀及管理維護事宜。
- 二、旨揭國定古蹟公告定著土地約27公頃，國防部依「國軍老舊眷村改建條例」第4條(附件二)規定已全數納為眷改土地；其核心區域為前鳳山新村十巷及前海軍明德訓練班佔地約8.2公頃，國防部業於104年9月9日國政眷服字第1040010424號函(附件三)核定為國防部南區眷村文化保存區(即國軍老舊眷村文化保存區計畫)辦理眷村文化保存計畫，希望透過都市計畫容積調配使國防部取得眷改基金之平衡，同時將產權移撥予市府，本府即可逐項逐棟進行詳細調查、修復與再利用工作，開放為全民共享之文化觀光景點以彰顯其文化價值。故本府得辦理容積移轉後，續行辦理無償撥用取得土地及建物；惟該計畫二處接收基地第93期市地重劃區(工協新村周圍地區細部計畫)及第81期重劃區(大寮鳳林四路以西眷村土地)刻正進行重劃工程，預計於112年方能全數完成配地作業，屆時方能啟動都市計畫容積調配程序。



- 三、因第81期市地重劃區分3期3年執行重劃工程，預計112年底方完成配地，而第93期重劃區於今年完成配地，二處重劃區配地作業期程間距達2年，為加速辦理容積調配，擬採二階段辦理，因古蹟本體如大碉堡、小碉堡、十字電台、辦公廳舍等皆位於海軍明德訓練班範圍，故第一階段優先辦理前海軍明德訓練班(面積約5.9公頃)與第93期重劃區、黃埔二村及實踐四村容積調配作業；第二階段再辦理前鳳山新村十巷(面積約2.3公頃)與第81期重劃區容積調配作業。
- 四、另，旨揭國定古蹟迄今已有102年歷史，古蹟本體建物計13棟，多數建物因閒置長久失修，故建築物有多處屋頂及覆土層漏水、園區排水不良、樑柱及屋架結構毀損等問題，亟需進行整體修復，故本府於106年即執行「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所整體修復計畫—第一期前海軍明德訓練班修復工程規劃設計勞務採購案」，計畫總經費1,460萬(文化部補助65%)(附件四)，完成後賡續辦理修復工程防止建物持續惡化，恢復文化資產樣貌，延續其生命，作為後續展示及再利用之文化觀光場域。
- 五、依內政部93年1月29日台內營字第0930081735號函(附件五)所載「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施興建計畫」(附件六)、「已編列預算達政府採購法規定之查核金額以上之地方重大建設」，有迅行變更之必要者，得經本府逕予認定依都市計畫法第27條第1項第4款「為配合...直轄市或縣(市)興建之重大設施」(附件七)。
- 六、綜上，本案擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理旨揭第一階段眷村文化保存區容積調配及都市計畫個案變更作業，以利未來本保存區內國定古蹟後續保存、修復及再利用。
- 擬辦：奉鈞長核准後，提送都市計畫個案變更申請計畫書等相關資料，移請本府都發局辦理都市計畫變更事宜。



主旨：為辦理「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」之前海軍明德訓練班保存區容積調配(第一…

敬陳

市長

附件三、使用分區證明證明文件

高雄市政府都市發展局 土地使用分區證明書

受文者：高雄市都市計畫技師公會

發文日期字號：中華民國 110 年 11 月 05 日 110 高市都發開 字第 C011314 號

說明：一、本證明書係依據地政單位提供地籍圖磁性檔建置土地資料庫核發，如為用作實施之依據應現地指示建築線或依都市計畫樁由地政單位實地鑑界為準。
二、申請地號是否涉及軍事禁（限）建範圍內，應由主管機關認定又有關都市計畫各種管制規定概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
三、本證明書有效期限為八個月。但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時，同時失效。

證明內容：

行政區	段 別	地 號	查 復 內 容
鳳山區	埤頂段	1243-0071	保存區（註1:107年12月24日）
	埤頂段	1243-0072	保存區（註1:107年12月24日）
	埤頂段	1243-0140	保存區（註1:107年12月24日）
	埤頂段	1243-0141	保存區（註1:107年12月24日）
	埤頂段	1243-0142	保存區（註1:94年10月31日）
	埤頂段	1243-0143	保存區（註1:107年12月24日）
以下空白			

說明：都市計畫名稱：鳳山都市計畫
註1：最近一次都市計畫發布日期。



合計	共 6 筆	頁數	共 1 頁	頁次	第 1 頁
----	-------	----	-------	----	-------

備註：

本證明文件係網路申請之電子證明。

可至 <https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/QueryCaseVer.jsp> 驗證查詢
或智慧型手機掃描QR-code驗證證明書內容效力。

驗證碼：d9d093632933ad587f510f92f027cbad

高雄市政府都市發展局 土地使用分區證明書

受文者：高雄市都市計畫技師公會

發文日期字號：中華民國 110 年 11 月 05 日 110 高市都發開 字第 C011315 號

說明：一、本證明書係依據地政單位提供地籍圖磁性檔建置土地資料庫核發，如為用作實施之依據應現地指示建築線或依都市計畫樁由地政單位實地鑑界為準。
二、申請地號是否涉及軍事禁（限）建範圍內，應由主管機關認定又有關都市計畫各種管制規定概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
三、本證明書有效期限為八個月。但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時，同時失效。

證明內容：

行政區	段 別	地 號	查 復 內 容
鳳山區	建軍段	0360-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	建軍段	0361-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	建軍段	0363-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	建軍段	0365-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	建軍段	0366-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	建軍段	0367-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	建軍段	0367-0001	第四之一種住宅區（註1:106年03月06日）(附1)
	建軍段	0368-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
以下空白			

說明：都市計畫名稱：鳳山都市計畫
註1：最近一次都市計畫發布日期。
附1：有關都市計畫特殊規定，請參閱公告之都市計畫書、圖。



合計	共 8 筆	頁數	共 1 頁	頁次	第 1 頁
----	-------	----	-------	----	-------

備註：

本證明文件係網路申請之電子證明。
可至 <https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/QueryCaseVer.jsp> 驗證查詢
或智慧型手機掃描QR-code驗證證明書內容效力。

驗證碼：2435a1dfb65c78ccf51b300c94979bc5

高雄市政府都市發展局 土地使用分區證明書

受文者：高雄市都市計畫技師公會

發文日期字號：中華民國 110 年 11 月 05 日 110 高市都發開 字第 C011317 號

說明：一、本證明書係依據地政單位提供地籍圖磁性檔建置土地資料庫核發，如為用作實施之依據應現地指示建築線或依都市計畫樁由地政單位實地鑑界為準。
二、申請地號是否涉及軍事禁（限）建範圍內，應由主管機關認定又有關都市計畫各種管制規定概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
三、本證明書有效期限為八個月。但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時，同時失效。

證明內容：

行政區	段 別	地 號	查 復 內 容
鳳山區	牛潮埔段	0269-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0269-0003	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0271-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0272-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0272-0003	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0272-0004	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0272-0005	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0273-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0273-0002	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
	牛潮埔段	0273-0003	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）
以下空白			

說明：都市計畫名稱：鳳山都市計畫
註1：最近一次都市計畫發布日期。



合計	共 10 筆	頁數	共 1 頁	頁次	第 1 頁
----	--------	----	-------	----	-------

備註：

本證明文件係網路申請之電子證明。

可至 <https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/QueryCaseVer.jsp> 驗證查詢
或智慧型手機掃描QR-code驗證證明書內容效力。

驗證碼：885152b815e772c98f9cf31c20fee7f3

高雄市政府都市發展局 土地使用分區證明書

受文者：高雄市都市計畫技師公會

發文日期字號：中華民國 110 年 11 月 05 日 110 高市都發開 字第 C011318 號

說明：一、本證明書係依據地政單位提供地籍圖磁性檔建置土地資料庫核發，如為用作實施之依據應現地指示建築線或依都市計畫樁由地政單位實地鑑界為準。
二、申請地號是否涉及軍事禁（限）建範圍內，應由主管機關認定又有關都市計畫各種管制規定概依都市計畫公告圖及說明書辦理。
三、本證明書有效期限為八個月。但因都市計畫變更或地籍異動致與原證明內容不符時，同時失效。

證明內容：

行政區	段 別	地 號	查 復 內 容
鳳山區	勝利段	0001-0000	第二之三種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
	勝利段	0002-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
	勝利段	0003-0000	第二之三種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
	勝利段	0004-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
	勝利段	0007-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
	勝利段	0008-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
	勝利段	0010-0000	第三之一種住宅區（註1:105年05月06日）(附1)
以下空白			

說明：都市計畫名稱：鳳山都市計畫
註1：最近一次都市計畫發布日期。
附1：應以市地重劃方式開發。



合計	共 7 筆	頁數	共 1 頁	頁次	第 1 頁
----	-------	----	-------	----	-------

備註：

本證明文件係網路申請之電子證明。

可至 <https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/QueryCaseVer.jsp> 驗證查詢
或智慧型手機掃描QR-code驗證證明書內容效力。

驗證碼：0eccd185b42616ccd44e2efbc77f9176

附件四、第一階段送出基地及接受基地土地清冊及土地謄本證明文件

附表 4-1 第一階段送出基地土地清冊表（原海軍明德訓練班）

編號	段號	地號	面積 (m ²)	111 年公告現值 (元/m ²)	所有權人	管理機關
1	埤頂段	1243-71	44,562	30,000	中華民國	國防部政治作戰局
2	埤頂段	1243-72 (部分)	6,124	30,000	中華民國	國防部政治作戰局
3	埤頂段	1243-140 (部分)	657	30,000	中華民國	國防部政治作戰局
4	埤頂段	1243-141 (部分)	2,964	30,000	中華民國	國防部政治作戰局
5	埤頂段	1243-143	261	30,000	中華民國	國防部政治作戰局

註：查詢日期為 111 年 2 月 22 日。

附表 4-2 第一階段接受基地土地清冊表（黃埔二村）

編號	段號	地號	面積 (m ²)	111 年公告現值 (元/m ²)	所有權人	管理機關
1	建軍段	360	43.28	35,000	中華民國	國防部政治作戰局
2	建軍段	361	124.91	35,000	中華民國	國防部政治作戰局
3	建軍段	363	18.16	35,000	中華民國	國防部政治作戰局
4	建軍段	365	6.15	35,000	中華民國	國防部政治作戰局
5	建軍段	366	161.11	35,920	中華民國	國防部政治作戰局
6	建軍段	367	17,801.13	34,519	中華民國	國防部政治作戰局
7	建軍段	367-1	4,779.53	35,629	中華民國	國防部政治作戰局
8	建軍段	368	67.98	38,500	中華民國	國防部政治作戰局

註：查詢日期為 111 年 2 月 22 日。

附表 4-3 第一階段接受基地土地清冊表（實踐四村）

編號	段號	地號	面積 (m ²)	111 年公告現值 (元/m ²)	所有權人	管理機關
1	牛潮埔段	269	4,529	42,000	中華民國	國防部政治作戰局
2	牛潮埔段	269-3	2,507	42,000	中華民國	國防部政治作戰局
3	牛潮埔段	271	509	42,000	中華民國	國防部政治作戰局
4	牛潮埔段	272	6,165	42,000	中華民國	國防部政治作戰局
5	牛潮埔段	272-3	83	39,824	中華民國	國防部政治作戰局
6	牛潮埔段	272-4	1,065	42,000	中華民國	國防部政治作戰局
7	牛潮埔段	272-5	1,156	42,000	中華民國	國防部政治作戰局
8	牛潮埔段	273	68	63,800	中華民國	國防部政治作戰局
9	牛潮埔段	273-2	964	57,834	中華民國	國防部政治作戰局
10	牛潮埔段	273-3	1,012	55,660	中華民國	國防部政治作戰局

註：查詢日期為 111 年 2 月 22 日。

附表 4-4 第一階段接受基地土地清冊表（93 期重劃區）

編號	段號	地號	面積 (m ²)	111 年公告現值 (元/ m ²)	所有權人	管理機關
1	勝利段	1	20,315.92	51,000	中華民國	國防部政治作戰局
2	勝利段	2	26,757.36	51,000	中華民國	國防部政治作戰局
3	勝利段	3	25,618.35	51,000	中華民國	國防部政治作戰局
4	勝利段	4	1,321.02	51,000	中華民國	國防部政治作戰局
5	勝利段	7	5,644.90	51,000	中華民國	國防部政治作戰局
6	勝利段	8	836.27	51,000	中華民國	國防部政治作戰局
7	勝利段	10	7,329.24	51,000	中華民國	國防部政治作戰局

註：查詢日期為 111 年 2 月 22 日。

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區埤頂段 1243-0071地號



列印時間：民國111年02月25日13時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：Q*3TLCE!X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031791號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國092年12月31日

登記原因：逕為分割

面 積：***44,562.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***30,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：1 2 4 3地號

因分割增加地號：1 2 4 3－1 4 0、1 2 4 3－1 4 1地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國043年10月26日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年---月---日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九 0 0 一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區埤頂段 1243-0072地號



列印時間：民國111年02月25日13時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：Q*3TLCE!X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031791號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國092年12月31日

登記原因：逕為分割

面 積：***10,534.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***30,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：1 2 4 3地號

因分割增加地號：1 2 4 3－1 4 2、1 2 4 3－1 4 3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國043年10月26日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年---月---日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區埤頂段 1243-0140地號



列印時間：民國111年02月25日13時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：Q*3TLCE!X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031791號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國092年12月31日

登記原因：逕為分割

面 積：*****657.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***30,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：1 2 4 3－7 1 地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國043年10月26日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

鳳山地政事務所

D2

鳳山地政事務所

D2

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區埤頂段 1243-0141地號



列印時間：民國111年02月25日13時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：Q*3TLCE!X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031791號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國092年12月31日

登記原因：逕為分割

面 積：****2,964.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***30,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：1 2 4 3－7 1 地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國043年10月26日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



D2



D2

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區埤頂段 1243-0143地號



列印時間：民國111年02月25日13時41分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：Q*3TLCE!X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031791號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國092年12月31日

登記原因：逕為分割

面 積：*****261.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***30,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：1 2 4 3－7 2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國043年10月26日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,300.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0360-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年05月20日

登記原因：地籍圖重測

面 積：*****43.28平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段403-87地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****29.1元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0361-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年05月20日

登記原因：地籍圖重測

面 積：*****124.91平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段403-86地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****29.1元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0363-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年05月20日

登記原因：地籍圖重測

面 積：*****18.16平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段403-85地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****29.1元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



31



68

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0365-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年05月20日

登記原因：地籍圖重測

面 積：*****6.15平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段403-84地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****29.1元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0366-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國083年05月20日

登記原因：地籍圖重測

面 積：*****161.11平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段403-83地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****29.1元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

09

09

E3

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0367-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月18日

登記原因：面積更正

面 積：***17,801.13平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,920元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段403-75地號

因分割增加地號：0367-0001、0367-0002地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,356.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****30.3元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0367-0001地號



列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國106年06月09日

登記原因：逕為分割

面 積：****4,779.53平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***35,629元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：0367-0000地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,301.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****30.3元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區建軍段 0368-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時42分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：U*685MQBEL9，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主任 許明斌

鳳山電謄字第031792號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年03月18日

登記原因：面積更正

面 積：*****67.98平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***38,500元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：灣子頭段425-2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,900.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****30.3元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0269-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國110年06月18日

登記原因：面積更正

面 積：****4,529.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***42,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：為牛潮埔段40地號

因分割增加地號：269-1~269-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****19.7元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



E7

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0269-0003地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月06日

登記原因：分割

面 積：****2,507.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***42,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：2 6 9 地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：00000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****19.7元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

鳳山地政事務所

2F

鳳山地政事務所

1A

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0271-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國067年06月06日

登記原因：分割

面 積：*****509.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***42,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：為牛潮埔段41-1地號

因分割增加地號：271-1~271-4地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案，經地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0272-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國069年05月08日

登記原因：分割

面 積：****6,165.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***42,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：為牛潮埔段41-2地號

因分割增加地號：272-1~272-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔案與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0272-0003地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年04月18日

登記原因：分割

面 積：*****83.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***39,824元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：272-4，272-5地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****9,314.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****30.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0272-0004地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年04月18日

登記原因：分割

面 積：****1,065.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***42,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：272-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****25.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



56



11

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0272-0005地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHK*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年04月18日

登記原因：分割

面 積：****1,156.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***42,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：272-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月****8,800.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****23.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



56



11

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0273-0000地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年04月18日

登記原因：分割

面 積：*****68.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***63,800元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重測前：為牛潮埔段42地號

因分割增加地號：273-1~273-3地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：總登記

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***16,610.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



56



11

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0273-0002地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國074年04月18日

登記原因：分割

面 積：*****964.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***57,834元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：2 7 3 地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***15,035.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****18.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區牛潮埔段 0273-0003地號



列印時間：民國111年02月25日13時45分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：XHk*4T654J!C，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031794號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國074年04月18日

登記原因：分割

面 積：****1,012.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***55,660元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：分割自：273地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國040年03月21日

登記原因：分割轉載

原因發生日期：民國---年--月--日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***14,179.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****16.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0001-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：***20,315.92平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2
4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2
4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2
、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－
2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2
4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9
、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－
2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2
4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0
地號
（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0002-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：***26,757.36平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2
4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2
4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2
、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－
2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2
4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9
、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－
2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2
4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0
地號
（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：***2675736分之2675729***

108年02月 ***47,700.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：***2675736分之7*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

鳳山地政事務所

D8

鳳山地政事務所

EG

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0003-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：***25,618.35平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2 4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2 4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2 4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2 4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0
地號
（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：***2561835分之2561829***

108年02月 ***44,400.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：***2561835分之6*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0004-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：****1,321.03平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2 4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2 4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2 4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2 4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0地號

（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****132103分之132102****

108年02月 ***45,700.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****132103分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0007-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：****5,644.90平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2 4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2 4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2 4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2 4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0地號

（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****564490分之564489****

108年02月 ***45,700.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****564490分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0008-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：*****836.27平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2
4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2
4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2
、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－
2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2
4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9
、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－
2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2
4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0
地號
（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區勝利段 0010-0000地號

列印時間：民國111年02月25日13時46分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本

謄本種類碼：2GUKL4ADFQ，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鳳山地政事務所 主 任 許明斌

鳳山電謄字第031800號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鳳山地政事務所

土地標示部

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

面 積：****7,239.29平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國111年01月公告土地現值：***51,000元／平方公尺

地上建物建號：共0棟

其他登記事項：重劃前：埤頂段1 2 4 3－2 1、1 2 4 3－3 4、1 2 4 3－6 7、1 2
4 3－7 5、1 2 4 3－8 7、1 2 4 3－9 7、1 2 4 3－1 2 2、1 2
4 3－1 2 6、1 2 4 3－1 5 6、1 2 4 3－1 5 8、1 2 4 3－1 6 2
、1 2 4 3－1 6 3、1 2 4 3－1 6 4、1 2 4 3－1 6 5、1 2 4 3－
2 1 2、1 2 4 3－2 1 9、1 2 4 3－2 2 0、1 2 4 3－2 2 2、1 2
4 3－2 2 4、1 2 4 3－2 2 5、1 2 4 3－2 2 7、1 2 4 3－2 2 9
、1 2 4 3－2 3 0、1 2 4 3－2 3 7、1 2 4 3－2 3 9、1 2 4 3－
2 4 0、1 2 4 3－2 4 1、1 2 4 3－2 4 4、1 2 4 3－2 4 5、1 2
4 3－2 4 7、1 2 4 3－2 4 8、1 2 4 3－2 4 9、1 2 4 3－2 5 0
地號
（一般註記事項）第93期市地重劃區土地

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國109年05月12日

登記原因：土地重劃

原因發生日期：民國108年02月19日

所有權人：中華民國

統一編號：0000000158

住 址：（空白）

管 理 者：國防部政治作戰局

統一編號：00973708

住 址：台北郵政九00一二附八號信箱

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：111年01月***10,200.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

053年08月 *****24.2元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****723929分之723924****

108年02月 ***45,800.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：****723929分之5*****

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

附件五、原「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）」土地使用分區管制要點

一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
住宅區	第二之二種	60	180	備註： 1. 「擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫」內住宅區建蔽率其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，如不大於 50%，則容積率得予以提高至 210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫—灣子頭地區）」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫—過埤子地區）」容積率不得超過 160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至 180%： （1）設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （2）設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （3）設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。
	第二之三種	60	200	--
	第三種	50	240	--
	第三之一種	60	240	--
	第三之二種	60	270	--
	第四之一種	60	300	--
商業區	第二種	50	300	備註： 第二種商業區（原屬「擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）細部計畫案」之商一街廓）範圍內，依市地重劃配地登記完竣時，其土地權屬為台灣糖業股份有限公司之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。
	第二之一種	80	330	--
	第二之二種	70	350	--
	第二之三種	80	350	--
	第二之四種	70	480	--
	第二之五種	50	420	--
	第二之六種	60	450	--

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
	第三之一種	60	540	--
	第三之二種	70	600	--
特定商業區		60	490	依都市計畫法高雄市施行細則「商業區」管制，惟不得作住宅、酒家（吧）業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳（場）業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等使用。
工業區	--	70	210	備註：乙種工業區
	原高雄市主要計畫工業區範圍	60	300	備註： 乙種工業區（高雄市苓雅區福東段 3014、3014-1~3014-5、3015、33-1、3016、30173018、3020 地號）
文教區		50	250	--
保存區		60	160	備註： 保存區內原有建物已超過者不在此限。
宗教專用區		60	160	僅供宗教建築使用。
農會專用區		50	250	依農會法之規定使用內容辦理。
電信專用區		50	250	依都市計畫法高雄市施行細則第 18 條附表 1 之 15 款電信專用區第一至四目內容。
社會福利專用區		50	300	1. 社會福利專用區為供社會福利相關事業而劃設，得為下列之使用： （1）社區志工培訓、急難救助志工培訓等相關使用。 （2）幼兒園及幼教園區使用。 （3）社區圖書館、社區教育、文藝展覽及其相關使用。 （4）老人長期照護關懷、幼兒福利推動、婦女權益關懷暨推動。 （5）救災物資儲所。 （6）資源回收示範暫存區。 （7）其他有關社會福利事業相關設施。 2. 變更社會福利專用區，其土地及建築物之使用應以非營利之社會福利相關設施為限，未來相關興辦事業應依相關法令規定辦理。 備註： 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。
車站專用區	車專一、二、三	50	250	以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。
	車專一-1	70	420	供屬原商業區之地主為原則，土地使用管制規定依車站專用區一內容辦理。
	車專四、五	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關住宅區之土地使用管制規定辦理。
學校用地	高中職使用	40	200	--
	國中（含國中）以下	40	150	--

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
	使用			
	文（小）二十、文（小）二十一、文（小）二十三、文（小）二十四、文（小）二十七、文（中）九、文（中）十、（中）十一、文（中）十三、文（中小）一、文（中小）三、文（中小）四	50	150	--
公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	五公頃以下者	15	45	--
	超過五公頃者	12	36	--
市場用地		60	240	--
停車場用地	平面	10	20	--
	立體	60	320	--
	停八、停九（作立體使用）	80	380	--
	停三十三（附）（如作立體使用）	60	240	--
機關用地	--	50	250	--
	機十七（竹子腳段 1-6、1-7、12、33-1、1-54、7-1、7-2 地號等 7 筆）	60	400	除供指定使外，得供其他公務機關使用。
公用事業用地		50	250	--
變電所用地	--	40	250	--
	變五	50	200	以供興建室內型變電所使用為限
加油站用地、加油站專用區		40	80	依加油站、加氣站設置管理規則規定之加油站或加氣站主體及其附屬設施。
運動場用地		40	120	--
電力事業用地		50	250	除作冷卻設施或設備及相關附屬設施使用外，應適當回饋設置圖書室、集會所、民眾活動中心、停車空間、休閒運動設施、社會福利設施等室內空間及設施提供當地居民使用，並設置專用出入口、樓梯及通道。
「瓦一」瓦斯設施用地		20	40	僅得供瓦斯槽及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開闢站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。
液化天然氣開闢站用地		20	40	僅得供液化天然氣開闢站用地及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開闢站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。
綠地帶用地		--	--	綠地帶用地得供人行步道使用
社教機構用地		50	250	--
廣兼停九		--	--	不得作多目標使用。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
社教機構用地兼供學校使用		50	250	配合大東文化藝術園區建設計畫，以供下列使用為主： 1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 2. 學校。 3. 體育場所、集會所。 4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。
捷運系統用地	捷 12、捷 12-1、捷 12-2、捷 14、捷 15	40	180	1. 主要作為設置捷運構造體、出入口、通風井、冷卻水塔等捷運設施使用。 2. 為顧及捷運用地土地所有權人權益，在該土地剩餘部份或結合毗鄰土地後可作有效使用情況下，土地所有權人可依「大眾捷運系統土地開發辦法」向捷運工程主管機關申請辦理聯合開發，其建蔽率、容積率及使用項目仍依變更前之使用分區規定辦理，並依前開辦法規定放寬建物總樓地板面積與高度限制。 3. 變更後與捷運系統用地鄰接之土地之建築線得以其鄰接捷運系統用地境界線指定之，並於申請建築執照時，會捷運工程主管機關審查。
	捷 16	60	320	捷運系統用地以供捷運車站及其出入口、通風口、轉乘設施、停車場等相關設施使用為主；惟如依獎勵民間參與交通建設條例或促進民間參與公共建設法進行開發時，得作百貨零售業、百貨公司、超市業、餐飲業、服務業、金融保險業、娛樂、健身服務業、旅遊及運輸服務業、旅館業等之使用。
鐵路用地（兼供園道使用）		10	30	1. 園道為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 2. 計畫區內鐵路用地（兼供園道使用）、公園用地（兼供鐵路使用）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括： （1）道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 （2）一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。
公園用地（兼供鐵路使用）		10	30	
交通用地		40	400	除供捷運、公車轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用外，僅得作為下列項目使用： （1）批發業（F1）；（2）零售業（F2）；（3）綜合零售業（F3）；（4）餐飲業（F5）；（5）文化、運動、休閒及其他服務業（J）；（6）金融、保險及不動產業（H）；（7）廣告業（I4）；（8）設計業（I5）。

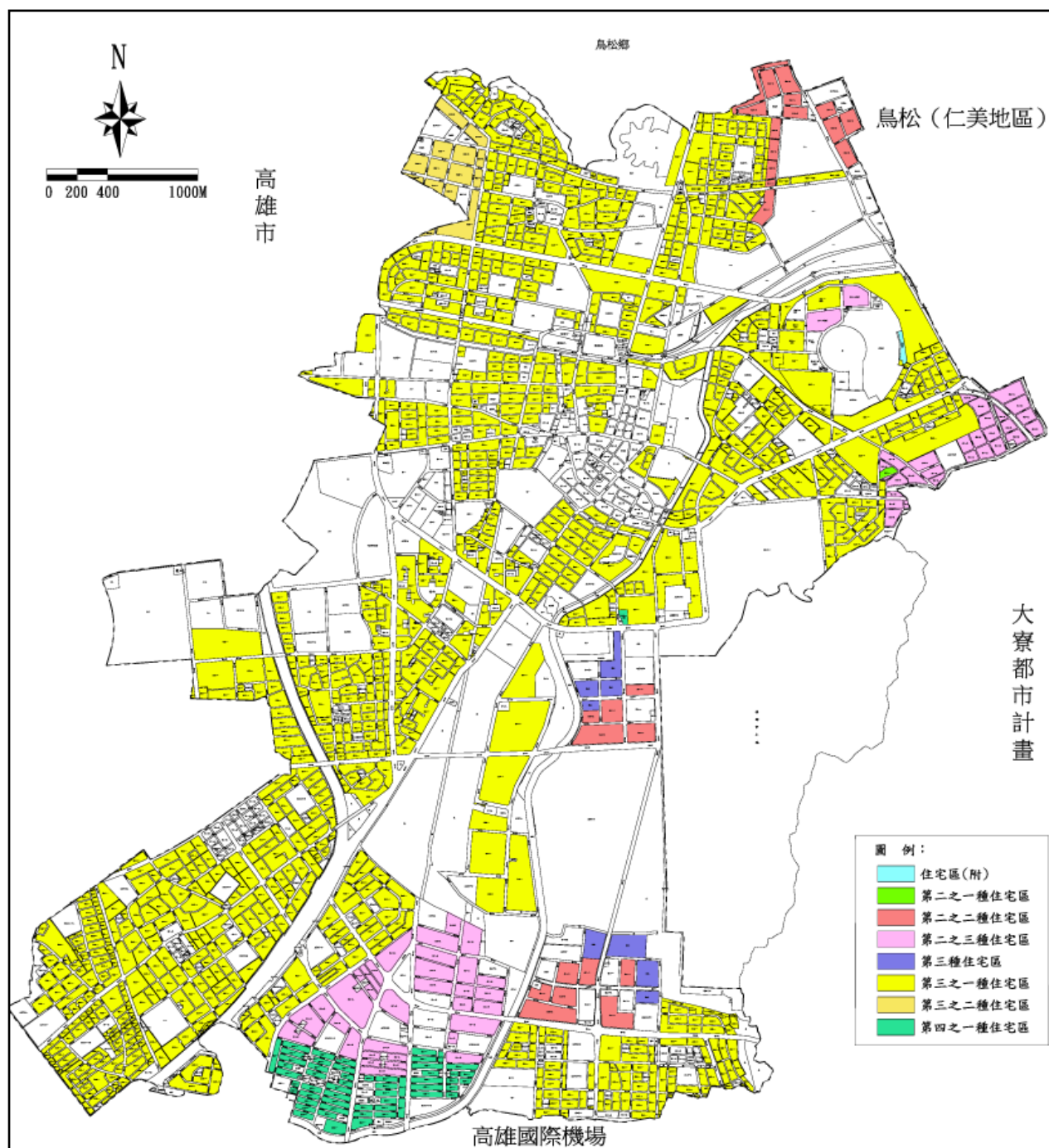


圖 8-1 住宅區分布位置示意圖

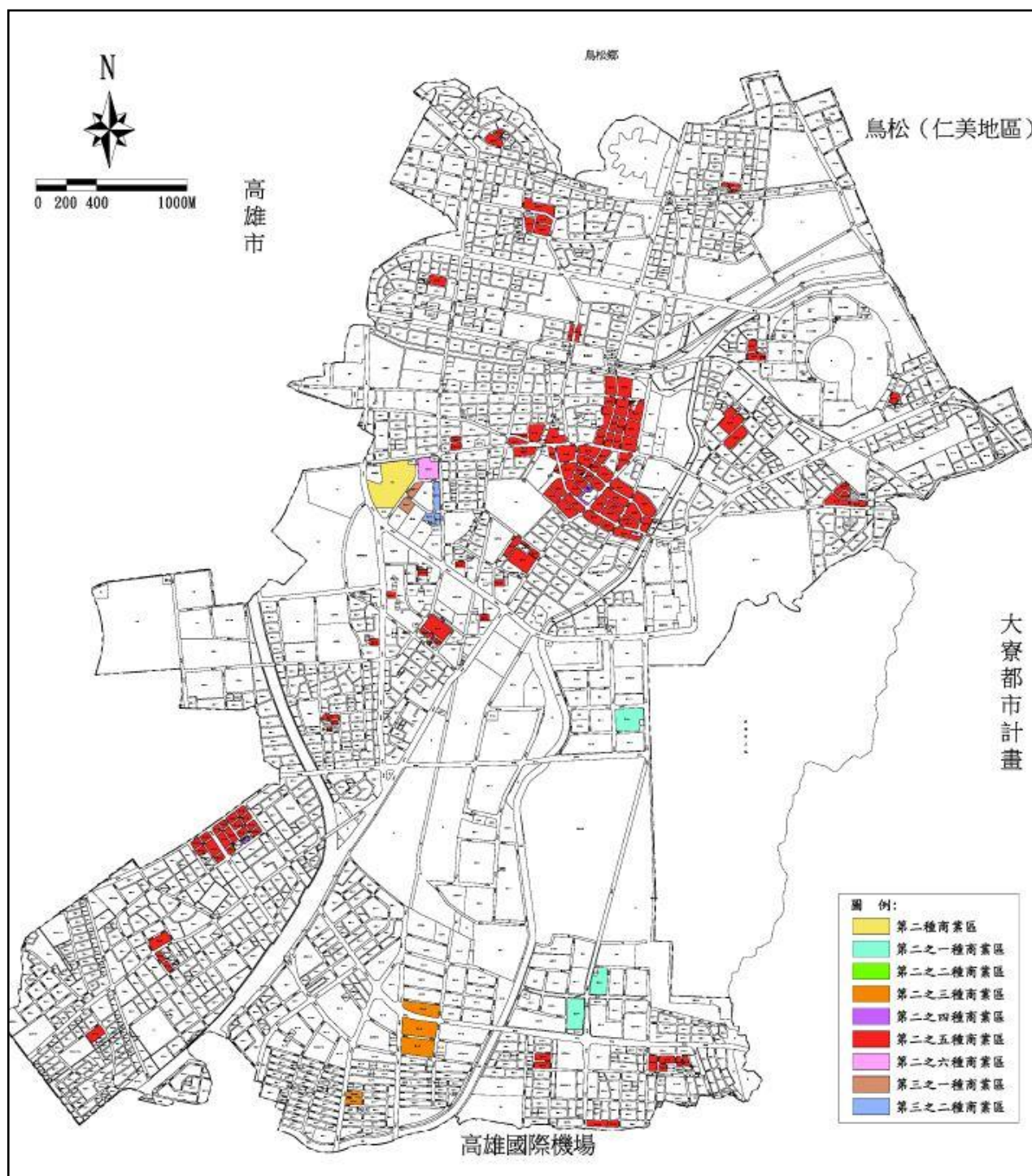


圖 8-2 商業區分布位置示意圖

第三條 以下整體開發區內之車站專用區、住宅區及商業區退縮管制如下表及整體開發區退縮管制分布示意圖所示。

細部計畫名稱	退縮規定										
擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案	<table><tr><th>分區範圍</th><th>退縮規定</th></tr><tr><td>車站專用區 一、一-1</td><td>1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。</td></tr><tr><td>車站專用區 二</td><td>1. 南側臨○五-85-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨○四-25-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨○四-8-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。</td></tr><tr><td>車站專用區 三</td><td>1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。 3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如下圖所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。</td></tr><tr><td>車站專用區 四、五</td><td>應自道路境界線退縮 4 公尺建築。</td></tr></table>	分區範圍	退縮規定	車站專用區 一、一-1	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。	車站專用區 二	1. 南側臨○五-85-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨○四-25-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨○四-8-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。	車站專用區 三	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。 3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如下圖所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。	車站專用區 四、五	應自道路境界線退縮 4 公尺建築。
	分區範圍	退縮規定									
	車站專用區 一、一-1	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。									
	車站專用區 二	1. 南側臨○五-85-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨○四-25-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨○四-8-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。									
	車站專用區 三	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。 3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如下圖所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。									
車站專用區 四、五	應自道路境界線退縮 4 公尺建築。										

擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	退縮距離 (M)	退縮規定
	10	1. 自道路境界線起應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道。
	8	2. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
	5	1. 自道路境界線起應至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道。
	1.5	2. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

上述退縮規定尚需依下列事項辦理：

1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。
2. 上述退縮規定如基地情形特殊者（如損及建蔽率權益者），得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。

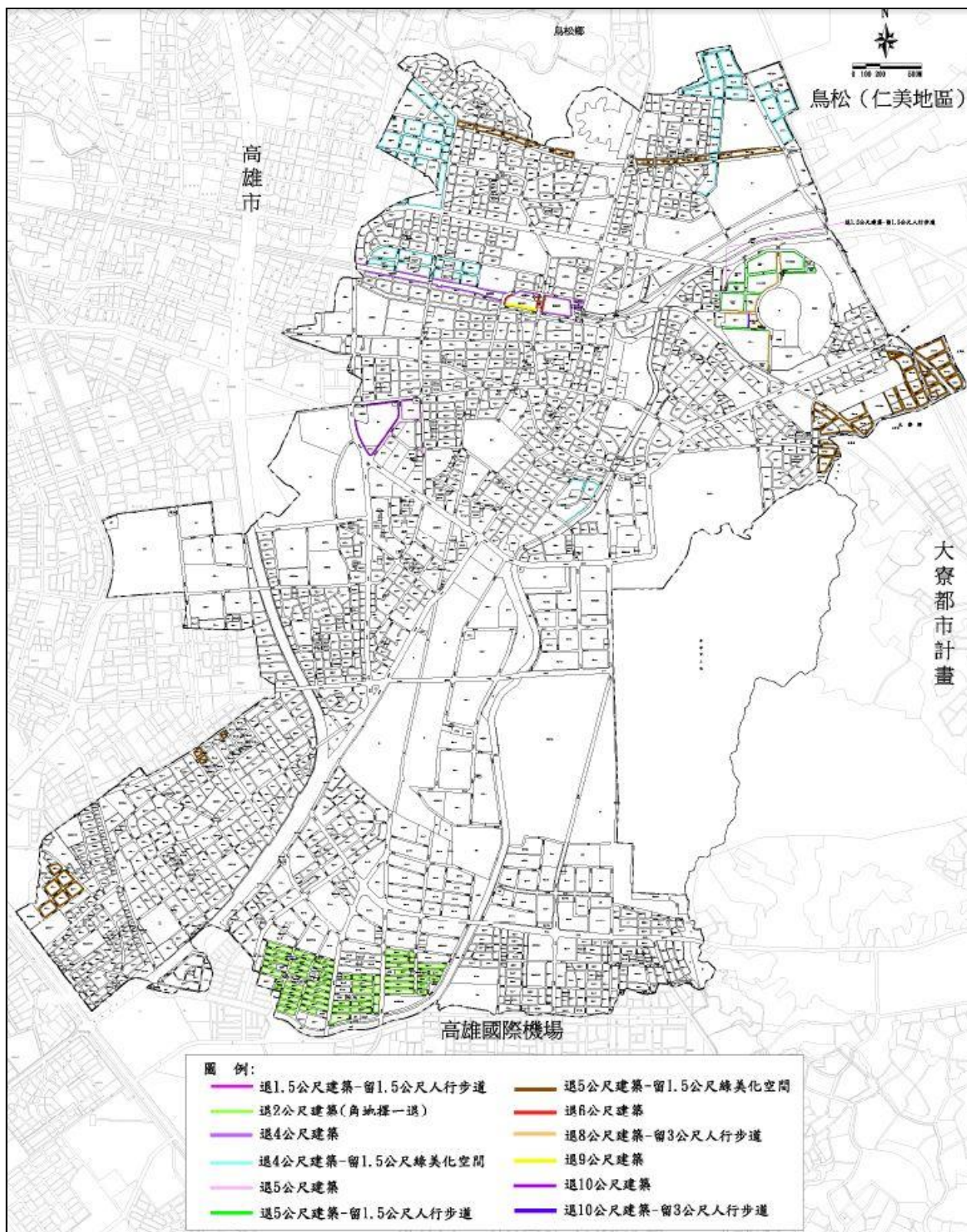


圖 8-4 整體開發區退縮管制分布示意圖

第四條 以下整體開發區內之公共設施用地自道路境界線之退縮管制及留設無遮簷人行道如下表，並得計入法定空地：

細部計畫名稱	退縮距離 (M)	無遮簷人行道 (M)	備註
擬定鳳山市細部計畫（原聯勤205兵工廠機關用地（機47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案	5	3	臨前鎮河等永久開放空間一側，應自道路境界線（或分區界線）退縮10公尺。
變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）			
變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第14案再提會討論）案			
擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案			
	10	--	停八、停九、公十六臨一-8-20M、一-2-40M應退縮10公尺指定牆面線，臨三-16-18M、三-17-18M應退縮5公尺指定牆面線。
	8		
	5		
擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）細部計畫	10	--	
	5		

第五條 本計畫區除整體開發區外之公共設施用地及土地使用分區之退縮規定如下表所示：

項目		退縮規定
土地使用分區	社會福利專用區	1. 北側廣場用地鄰接自由路之3公尺道路用地，應配合鄰近捷運站設置人行步道。 2. 面臨國泰路之基地，須自道路境界線退縮10公尺做為綠化空間（退縮部分得計入法定空地）。
	特定商業區	申請建築時應自建築線退縮4公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。
公共設施用地	公園用地	本計畫通盤檢討辦理前公園用地已作為垃圾掩埋使用時，應自基地境界線規劃5公尺隔離綠帶，以維護鄰近地區權益，日後興闢公園亦不得於原掩埋場上方興建任何建物。
	「市三十八」市場用地	自道路境界線至少退縮5公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
	變電所用地	應自基地境界線至少退縮10公尺建築，惟本次通盤檢討前已劃設完成，且經都市計畫主管機關核准者，得視個案要求適當之退縮。
	加油站用地、加油站專用區	除面臨計畫道路外，與其他毗鄰分區或用地間應留設3公尺綠化空間。

項目	退縮規定
電力事業用地	除臨北側及南側道路及東側綠地（水利地）部分，應自基地境界線退縮 5 公尺建築外，其餘西側部分應比照「變電所用地」規定，自基地境界線至少退縮 10 公尺建築；如基地面積規模不足，經主管機關核准者，不在此限，其退縮部分得納入法定空地計算。
社教機構用地兼供學校使用	1. 光遠路部分應自道路境界線退縮 12 公尺建築，其中鄰道路之 6 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬須自道路境界線至少退縮 6 公尺；面臨大東一路及南側 4 米人行步道部分應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中鄰道路之 4 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬須自道路境界線至少退縮 4 公尺。但基地情形特殊經高雄市都市設計與土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。 2. 自鳳山溪西界起至少留設 15 公尺以上規劃作綠地使用外，並適當集中留設並補足本計畫面積 10%作為開放空間之綠地系統。
社教機構用地	1. 本基地面臨自由路及國泰路部分應自道路境界線退縮 12 公尺建築，其中鄰道路之 6 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬需自道路境界線至少退縮 6 公尺。但基地情形特殊者經高雄市都市設計與土地開發許可審議委員會同意者不在此限。 2. 本基地開發時與「公十」公園用地相鄰接部分不得設置圍牆或圍籬，其法定空地應與衛武營公園開放空間作整體規劃設計與銜接，並以整體性思惟串連公園用地及社教機構用地之開放空間。
捷運系統用地捷十六	其建築基地面臨中山東路部分將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應予以綠美化。
污水處理場用地	污二範圍內，除必要出入口外周邊應留設至少 20 公尺寬之綠帶。
「瓦一」瓦斯設施用地	鄰接計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺以上始得建築，其餘應自境界線退縮 20 公尺以上始得建築，其退縮部分並應加以綠化。
液化天然氣開闢站用地	鄰接計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺以上始得建築，其餘應自境界線退縮 20 公尺以上始得建築，東側、南側臨瓦斯用設施用地境界線不用退縮，其退縮部分並應加以綠化。
機四十	應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
機二十六	應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺
機十七（竹子腳段 1-6、1-7、12、33-1、1-54、7-1、7-2 地號等 7 筆）	機關用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

第六條 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。

第七條 各整體開發區之停車空間規定如下表所示：

細部計畫名稱	停車空間規定														
擬定鳳山都市計畫（原「市二十」零售市場用地為商業區）細部計畫案	應留設之停車空間，需為建築技術規則之 2 倍。														
擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫案	「第二之三種住宅區」建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺時，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。														
擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫	本計畫住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，超過 100 平方公尺時，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。														
擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫	（一）機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 1.5 公尺。 （二）機車與汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。														
變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案、「捷十六」捷運系統用地	<table><tr><th colspan="2">樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td colspan="2">250 平方公尺以下者</td><td>1 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td>1 部</td></tr></table>			樓地板面積		設置標準	250 平方公尺以下者		1 部	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數		1 部			
樓地板面積		設置標準													
250 平方公尺以下者		1 部													
超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數		1 部													
擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案	<table><tr><th colspan="3">汽車</th></tr><tr><td colspan="2">樓地板面積</td><td>設置標準</td></tr><tr><td colspan="2">250 平方公尺以下者</td><td>1 部</td></tr><tr><td colspan="2">超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td>1 部</td></tr></table>			汽車			樓地板面積		設置標準	250 平方公尺以下者		1 部	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數		1 部
	汽車														
	樓地板面積		設置標準												
	250 平方公尺以下者		1 部												
	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數		1 部												
	<table><tr><th colspan="3">機車</th></tr><tr><td rowspan="2">1. 停車空間設置標準</td><td>樓地板面積</td><td>設置標準</td></tr><tr><td>每滿 150 平方公尺</td><td>1 部</td></tr><tr><td rowspan="2">2. 停車位尺寸</td><td>長</td><td>寬</td></tr><tr><td>1.8 公尺</td><td>0.8 公尺</td></tr></table>			機車			1. 停車空間設置標準	樓地板面積	設置標準	每滿 150 平方公尺	1 部	2. 停車位尺寸	長	寬	1.8 公尺
機車															
1. 停車空間設置標準	樓地板面積	設置標準													
	每滿 150 平方公尺	1 部													
2. 停車位尺寸	長	寬													
	1.8 公尺	0.8 公尺													
（一）機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 1.5 公尺。 （二）機車與汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。															

細部計畫名稱	停車空間規定													
擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫	（一）本計畫區內建築物附設停車空間，依下列規定辦理：													
	1. 開發基地建築物興建附設停車空間應依下表規定標準設置：													
	<table><tr><th>土地使用分區</th><th>停車空間類別</th><th>應附設停車位標準</th></tr><tr><td rowspan="2">車站專用區一、一-1、三</td><td>汽車</td><td>每滿 150 平方公尺設置 1 部</td></tr><tr><td>機車</td><td>每滿 120 平方公尺設置 1 部</td></tr><tr><td rowspan="2">車站專用區二</td><td>汽車</td><td>至少應設置 250 部</td></tr><tr><td>機車</td><td>至少應設置 400 部</td></tr></table>	土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準	車站專用區一、一-1、三	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 部	機車	每滿 120 平方公尺設置 1 部	車站專用區二	汽車	至少應設置 250 部	機車	至少應設置 400 部
	土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準											
	車站專用區一、一-1、三	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 部											
		機車	每滿 120 平方公尺設置 1 部											
	車站專用區二	汽車	至少應設置 250 部											
		機車	至少應設置 400 部											
	2. 其他開發基地建築物興建附設停車空間應依「建築技術規則」相關規定辦理。													
	3. 基於發展大眾運輸政策，經提出交通轉運配套改善措施，並經高雄市政府道路交通安全督導會報審議通過者，得酌予減設。													
（二）本計畫區內建築物附設離街裝卸車位，依下列規定辦理：														
1. 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位。														
2. 建築物內商業使用總樓地板面積超過 3,000 平方公尺以上者，每增加 3,000 平方公尺應另增設 1 裝卸停車位。														
擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	<table><tr><th colspan="2">汽車</th></tr><tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下者</td><td>1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td>1 部</td></tr></table>	汽車		樓地板面積	設置標準	250 平方公尺以下者	1 部	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部					
	汽車													
	樓地板面積	設置標準												
	250 平方公尺以下者	1 部												
	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部												
	<table><tr><th colspan="2">機車</th></tr><tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>每滿 120 平方公尺</td><td>1 部</td></tr></table>	機車		樓地板面積	設置標準	每滿 120 平方公尺	1 部							
	機車													
	樓地板面積	設置標準												
	每滿 120 平方公尺	1 部												

二、擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫、擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫、擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫、「擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫」案、擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫、擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案（詳特殊管制地區分布位置圖）

第八條 每一居住單元基地面寬不得小於下列規定：

住宅區種類	最小寬度（公尺）
獨立住宅	8.5
雙併住宅	8
連棟住宅	7.5

三、擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案（詳特殊管制地區分布位置圖）

第九條 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，得配合鐵路地下化後必要之出入口、通道、通風口、逃生梯、冷卻塔及共同管溝等需要，提供地面或地下做為施工及其相關設施使用。

第十條 為配合鐵路地下化鳳山火車站站區改建計畫，本計畫區車專二經市地重劃主管機關同意後，得先行申請建築使用。

四、擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案

第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。（詳特殊管制地區分布位置圖）

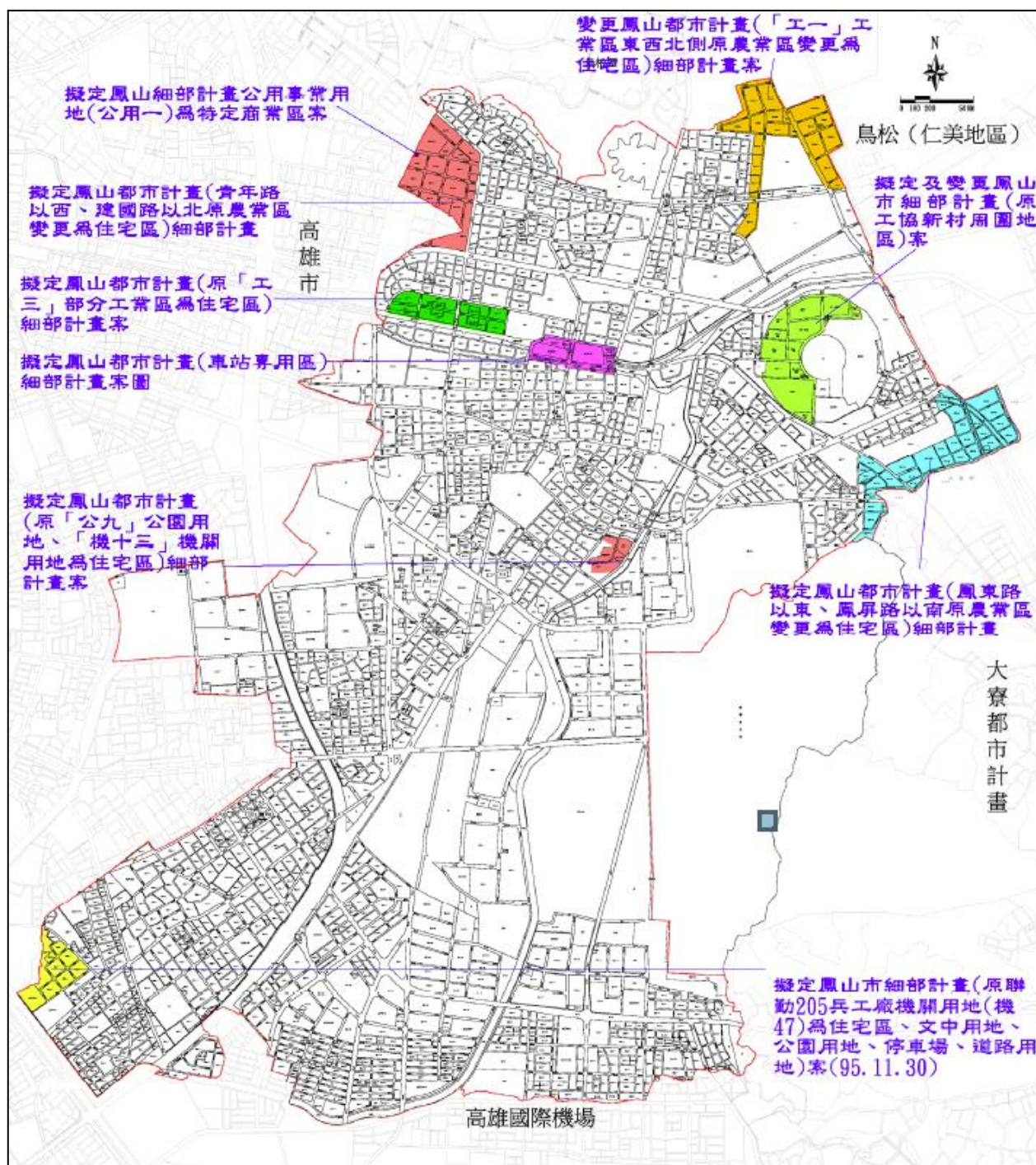


圖 8-5 特殊管制地區分布位置圖

附件六、原「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）」都市設計基準

一、總則

（一）辦理依據

1. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第九條規定訂定。
2. 本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區土地及建築物之建造執照、雜項執照之申請案，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。

（二）建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經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。

（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）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。

二、管制範圍

本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區如表 8-1 及圖 8-6：

表 8-1 本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區案名一覽表

編號	案名
1	擬定鳳山都市計畫（原「市二十」零售市場用地為商業區）細部計畫（84.12.28）
2	擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫（86.12.2）
3	擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫（86.12.2）
4	擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫（88.1.14）
5	擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）（88.3.2）
6	擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫（89.8.31）
7	擬定鳳山都市計畫（原部分住宅區變更為捷運系統用地）（90.9.19）
8	擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫（90.10.31）
9	擬定鳳山市細部計畫（原部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用）（94.11.16）
10	擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）（95.11.30）
11	擬定原鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）（人陳第九案再提會討論）細部計畫（97.7.8）
12	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）（98.3.16）
13	變更鳳山市主要計畫（部分公園用地為社教機構用地）（配合衛武營藝術文化中心興建計畫）（98.11.13）
14	變更鳳山市細部計畫（原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地）土地使用分區管制要點（容積獎勵規定）案（99.08.31）
15	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案說明書（99.9.27）
16	變更鳳山市細部計畫（部分商業區（附）為市場用地「市卅八」）案（99.6.29）
17	變更鳳山市細部計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案（102.05.10）
18	變更鳳山市都市計畫細部計畫（配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」）（廊帶部分）案（102.9.29）
19	擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案（102.10.28）
20	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案（105.01.11）
21	擬定鳳山細部計畫公用事業用地（公用一）為特定商業區案（105.07.26）

資料來源：107年12月24日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）。

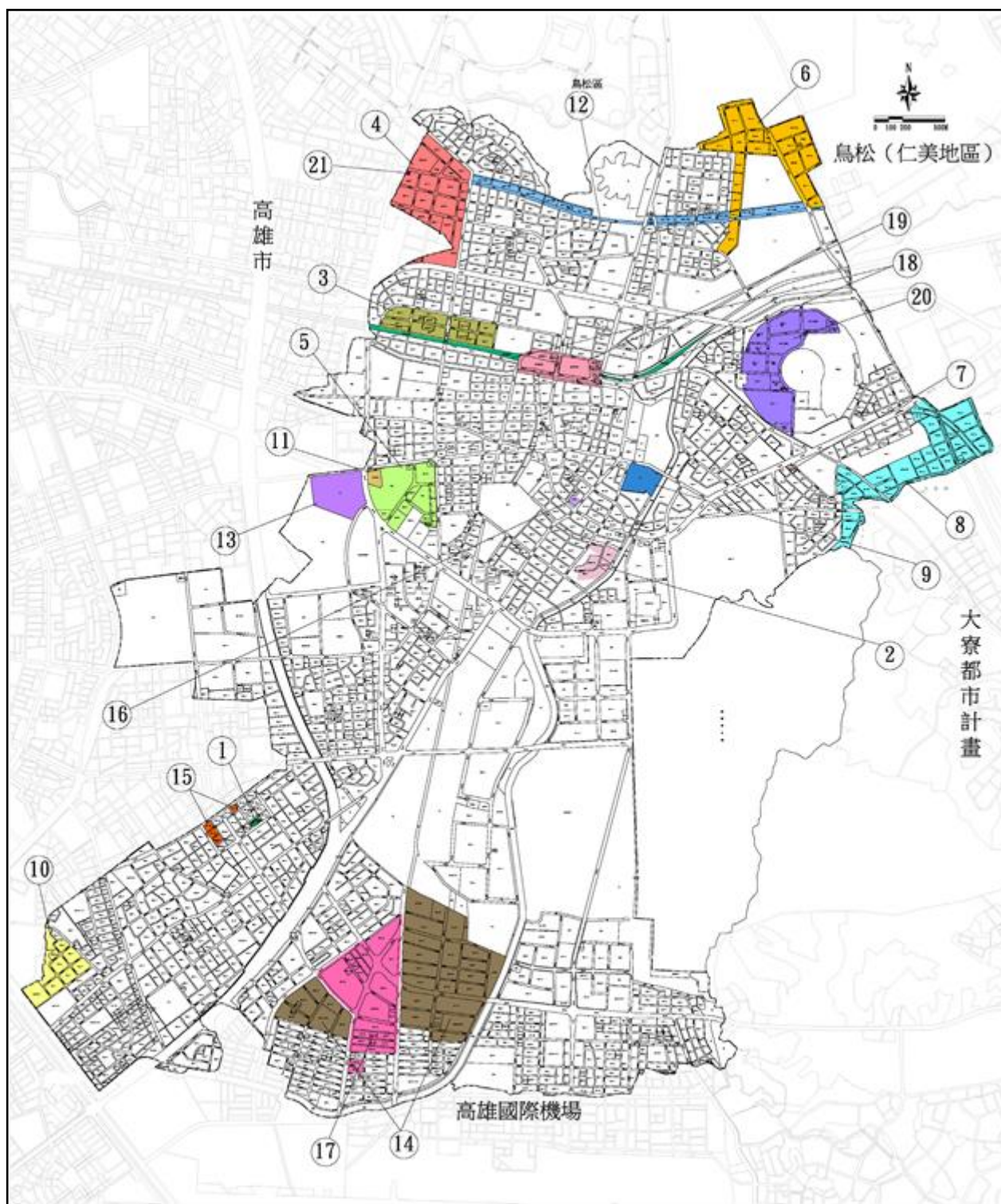


圖 8-6 都市設計管制範圍示意圖

本計畫範圍內實施都市設計之整體開發區建築基地依下列規定辦理：

(一) 授權範圍規定

編號	都市計畫名稱	說明
1	擬定鳳山都市計畫（原「市二十」零售市場用地為商業區）細部計畫	依「高雄市都市設計審議授權範圍規定」辦理。
2	擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫	
3	擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫	
4	擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫	
5	擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）	
6	擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫	
8	擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫	
9	擬定鳳山市細部計畫（原部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用）	
10	擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）	
11	擬定原鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）（人陳第九案再提會討論）細部計畫	
13	變更鳳山市主要計畫（部分公園用地為社教機構用地）（配合衛武營藝術文化中心興建計畫）	
14	變更鳳山市細部計畫（原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地）土地使用分區管制要點（容積獎勵規定）案	
16	變更鳳山市細部計畫（部分商業區（附）為市場用地「市卅八」）案	
17	變更鳳山市細部計畫（配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式）案	
18	變更鳳山市都市計畫細部計畫（配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」）（廊帶部分）案	
19	擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案	
20	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案（105.01.11）	
21	擬定鳳山細部計畫公用事業用地（公用一）為特定商業區案	

編號	都市計畫名稱	說明
12	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）	1. 下列情形之建造執照、雜項執照之審議授權範圍，依本規定辦理： （1）一宗建築基地面積達 1500 平方公尺以上，且樓地板面積 3000 平方公尺以上者。 （2）高度 20 公尺以上，或樓層數 6 層以上之建築物。 （3）新建之公有建築物。 2. 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議範圍（符合下列條件之一者）： （1）基地面積 2000 平方公尺以上，且樓層數 6 層以上之建築物。 （2）建築物高度 50 公尺以上或樓層數 16 層以上之建築物。 （3）容積獎勵規定之申請案件。 （4）新建樓地板面積 200 平方公尺以上公有建築之申請案件。但新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者，不在此限。 （5）其他授權幹事會審議範圍，經幹事會審議決議須提送委員會審議案件。 （6）其他依規定或指定須提送委員會審議之特殊案件。 前項增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送委員會審議。 3. 委員會授權幹事會審議範圍：（第 2 點範圍以外，符合下列條件之一者。） （1）基地面積未達 2000 平方公尺，且樓層數 6 層以上 15 層以下者。 （2）基地面積超過 2000 平方公尺，樓地板面積 3000 平方公尺以上，且樓層數 5 層以下者。 （3）計畫區範圍內樓地板面積未達 200 平方公尺之公有建築申請案件。以及新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者。 （4）符合本規定第 1 點第 1 項情形之一，且基地面積 2000 平方公尺以上之雜項執照申請案件。但廣告物雜項執照申請案件不在此限。 （5）其他授權建築師簽證範圍，經主辦單位簽准須提送幹事會審議案件及其他特殊案件。 前項增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送幹事會審議。 4. 委員會授權建築師簽證範圍： （1）基地面積 1500 平方公尺以上 2000 平方公尺以下，樓地板面積 3000 平方公尺以上，且樓層數 5 層以下者。 （2）符合本規定第 1 點情形之一之廣告物雜項執照申請案件，及符合本規定第 1 點情形之一且基地面積未達 2000 平方公尺非廣告物之雜項執照申請案件。 （3）增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者。 （4）第 2.3 點以外之申請案件。 （5）已領得使用執照建築物，依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請綠能設施增建案者。 （6）本市都市設計審議地區建築基地申請圍牆雜項執照審議案者。 5. 屬臨時建築性質、不須請領建造執照與雜項執照或高雄市都市設計審議原則第五點第四款所定雜項執照等申請案，免送都市設計

編號	都市計畫名稱	說明
		審議。但另有規定或特殊案件經主辦單位簽准提送審議者，從其規定或依審議作業程序辦理。 6. 依本規定或相關規定授權由幹事會審議通過之申請案，由主辦單位彙整後提請委員會備查。 7. 授權案件之審議及作業依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定辦理。
15	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案	1. 本計畫區建築基地面積 1500 平方公尺以上且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上者，其建造執照之審議授權範圍，依本規定辦理。 2. 本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議範圍（符合下列條件之一者）： （1）基地面積 2000 平方公尺以上，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上，且樓層數 6 層以上之建築物。 （2）基地面積 1500 平方公尺以上，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上，且建築物高度 50 公尺以上或樓層數 16 層以上之建築物。 （3）基地面積 1500 平方公尺以上，且當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上之容積獎勵申請案件。 （4）基地面積 1500 平方公尺以上，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上之公共設施、公有建築之申請案件。但新建或增建警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者，不在此限。 （5）其他授權幹事會審議範圍，經幹事會審議決議須提送委員會審議案件。 （6）其他依規定或指定須提送委員會審議之特殊案件。 前項增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送委員會審議。 3. 委員會授權幹事會審議範圍：（第 2 點範圍以外，符合下列條件之一者。） （1）基地面積 1500 平方公尺以上未達 2000 平方公尺，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上，且樓層數 6 層以上 15 層以下者。 （2）基地面積超過 2000 平方公尺，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上，且樓層數 5 層以下者。 （3）公有建築物基地面積 1500 平方公尺以上，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上之警衛室、車棚、廁所、機械室及儲藏室等類似使用者。 （4）其他授權建築師簽證範圍，經主辦單位簽准須提送幹事會審議案件及其他特案件。 前項增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者，免提送幹事會審議。 4. 委員會授權建築師簽證範圍： （1）基地面積 1500 平方公尺以上 2000 平方公尺以下，當次申請建築總樓地板面積 300 平方公尺以上，且樓層數 5 層以下者。 （2）增建位置位於建築物內部或增設屋突，建築物外觀無重大改變，且無涉交通、景觀等事項者。

編號	都市計畫名稱	說明
		(3) 第 2.3 點以外之申請案件。 (4) 已領得使用執照建築物，依高雄厝設計及鼓勵回饋辦法申請綠能設施增建案者。 (5) 本市都市設計審議地區建築基地申請圍牆雜項執照審議案者。 5. 屬臨時建築性質、不須請領建造執照與雜項執照或高雄市都市設計審議原則第五點第四款所定雜項執照等申請案，免送都市設計審議。但另有規定或特殊案件經主辦單位簽准提送審議者，從其規定或依審議作業程序辦理。 6. 依本規定或相關規定授權由幹事會審議通過之申請案，由主辦單位彙整後提請委員會備查。 7. 授權案件之審議及作業依高雄市都市設計審議作業程序簡化規定辦理。
20	擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理： 1. 除公有建築外，基地面積未達 2,000 平方公尺且樓層數 5 層以下，且未引用容積移轉或容積獎勵之建造執照、雜項執照之申請案，依本都市設計基準檢討辦理者，逕依建管程序辦理。 2. 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。

(二) 都市設計基準內容

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
2	擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫	一、開放空間系統 本計畫區之開放空間系統除應依土地使用分區管制要點留設開放空間及退縮建築外，並應依下列規定辦理： (一) 道路兩側所留設至少 1.5 公尺以上及指定建築線配合退縮 1.5 公尺以上綠美化空間使用。
3	擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫	(二) 3 公尺以上人行步道得設置植栽穴（植栽穴距約 6 公尺—9 公尺）、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無梯階或阻礙通行之凹凸物。
4	擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫	(三) 地面層得設計高度 2.5 公尺以下之圍牆；其高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部份，每面應有 1/2 以上透空面積。前開設施應自建建築線退縮 1.5 公尺以上再行設置。 (四) 建築基地內之法定空地應留設綠化植栽，應儘量使用原生樹種，以塑造地區特色。
6	擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫	(五) 綠化植栽之法定空地面積得扣除提供人行步道使用之面積核算。 (六) 基地內通路得以植草磚等予以綠化。
8	擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫	二、本計畫區停車空間設計標準 (一) 法定停車依各細部計畫說明書內土地使用分區管制要點規定設置。（未規定者依照建築技術規則設置） (二) 供公眾使用建築物需設置機車停車位、標準如下： 1. 機車停車位=建築物總樓地板面積 / 150，其中建築物總地板面積之核算依建築技術規則建築施工編第 59 條附表說明一。機車位尺寸為 0.8 公尺x1.8 公尺，車道寬 1.5 公尺。 2. 建築物機車位應儘量集中設置於地面層或地下 1 層。 三、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 (一) 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		(二) 建築物立面不得使用石瓦棉、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。 (三) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考量整體景觀設計。 (四) 建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。 (五) 建築物頂部應配合建築物造型、整體設計。 (六) 建築物原則不得設置鐵窗（防盜窗）。如需設置，應依同一街廓建築物各戶使用鐵窗之顏色風格須一致，並與建築表面材料色彩互相協調，樣式申請開發時，應依都市設計準則辦理；執行時應依公寓管理法辦理。 (七) 建築物若為斜屋頂設計，屋頂水平夾角 25~40 度之間。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。 (八) 建築物高度 15 層以上部份應避免光害材質之使用。 四、景觀計畫原則 (一) 本地區面臨計畫道路之綠美化空間、街道傢具及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (二) 道路兩側或基地退縮之綠美化空間應種植區域性之本土樹種。 (三) 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 (四) 街道傢具 1. 原則上一個區內的景觀傢具形式宜統一，以助加強此區的印象。 2. 街道傢具設置應配合整體環境景觀，具不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢具設置與鄰近街廓，開放空間系統之設計相互協調。 4. 設於地面層之台電配電箱應配合環境予以綠化、美化。 五、環境保護原則 (一) 基地內開發不得妨礙上、下游地區原有水路之集、排水功能。 (二) 因開發完成之裸地應植栽綠美化，以維護整體視覺景觀及環境品質。 (三) 建築物達 12 層以上者，須設置垃圾儲存空間。標準如下： 垃圾儲存空間面積 = $\sqrt{\text{總樓地板面積} / 8}$，且不得小於 10 平方公尺，並留設適當之服務動線。且必須設置於地面 1 層或地下 1 層。
7	擬定鳳山都市計畫 （原部分住宅區變更為捷運系統用地）	一、開放空間 (一) 基地南側應自境界線退縮 4 公尺，並且基地西側應自境界線退縮 2 公尺後，使得建築，退縮之沿街帶狀開放空間應提供公眾使用，不得於指定退縮範圍內設置任何型式之圍牆。 (二) 沿境界線退縮之帶狀開放空間，應佈設人行通道，並設置適量之夜間照明設備，以維都市安全。 (三) 基地臨南側道路之沿街退縮空間，應至少栽植成列喬木一列，植株間距界於 6~8 公尺。如以植穴方式栽植，植穴大小不得小於 90 公分×90 公分。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		(四) 建築基地內之其餘法定空地應儘量集中留設，並予適當綠化。 二、交通 (一) 基地所設置之汽機車停車場其出入口已設置於臨誠德街為限。 (二) 汽機車停車場之出入口應距南側 4 公尺巷道之道路中心線 10 公尺寬以上。 (三) 臨南側道路之沿街退縮空地上，應劃設作為人行空間使用。 (四) 沿街退縮之帶狀開放空間不得劃設機車停車位。 三、捷運場站建築物及其必要設備 (一) 捷運系統之必要設施突出地面部分，不得占用沿街帶狀退縮間。必須考慮其設置區位，不得影響人行動線之順暢及避免造成視覺死角。 (二) 突出地面之相關必要設施之造型應配合周邊環境及地區特色，並與聯合開發建築物或場站作整體考量。 (三) 突出地面之相關必要設施物之機械運作時所產生之物理（風、熱、水等）效應，應減少對環境及行人通過時所產生之不適影響。 (四) 捷運場站之主要出入口應於其室內或室外留設緩衝空間，以減少尖峰時段所造成之壅塞。
9	擬定鳳山市細部計畫（原部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用）	一、公共開放空間系統配置事項： 本細部計畫指定留設公共開放空間如下： (一) 指定帶狀式開放空間： 為形塑基地周邊良好人行空間及因應未來使用人潮集散需求，基地北側應自道路境界線指定留設 12 公尺寬帶狀式開放空間；基地東側應自鳳山溪境界線指定留設 15 公尺寬帶狀式開放空間；基地西側、南側應自道路境界線指定留設 6 公尺寬帶狀式開放空間。 (二) 指定帶狀式開放空間之植栽設計： 前項指定留設之帶狀式開放空間內，應種植雙列遮蔭性良好之喬木植栽。 (三) 基地周圍人行空間： 第一項指定留設之帶狀空間內容於北側應設置淨寬至少 6 公尺以上之人行空間；於西側及南側應設置淨寬至少 4 公尺以上之人行步道。 (四) 基地內廣場式開放空間： 基地於光遠路與大東一路相交處，除依第一項規定留設帶狀式開放空間外，應再留設面積至少 1,000 平方公尺以上之廣場式開放空間，以配合塑造捷運車站入口意象並形塑街角景觀，供為人潮集散使用。 二、人行空間或步道系統動線配置事項 (一) 基地內相關設施與捷運出入口、中正公園間，得按本基地未來人潮集散之需求，設置立體人行連通設施（地下或地上）予以串接。 (二) 依前款所設置之立體人行連通設施，得經高雄市都市設計審議委員會審議通過不計入建蔽率及容積率。 (三) 基地內部動線系統應以人車分離方式規劃，並於光遠路與大東一路交會處規劃主要人行出入口，另得配合基地內文化設施之規劃佈設人行系統，連接基地四周建物，加強人行徒步之舒適性與方便性。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		(四) 未來本基地開發時應妥善考量基地內人潮集散及緩衝區域，以降低行人穿越平面道路而干擾車流。另為因應增加捷運旅客之搭乘需求，未來基地內得配合增設捷運出入口，以加速人潮之疏散。 三、交通運輸系統配置事項 (一) 車行系統 1. 基於人車分離之空間設計，基地臨光遠路及大東一路得依實際需求規劃車輛出入口，惟應與人行動線分隔。 2. 進入本基地之動線應考量避免使用南側既有巷道，以維護南側住宅區交通順暢及住宅安寧。 (二) 停車系統 1. 本基地各建築物附屬停車空間應整體規劃，且各停車空間之動線得以地下連通，俾達基地內停車位共享之目標。 2. 本基地排班計程車位、小客車臨時停車位、裝卸車位、接駁車位、大客車停車位、機車及腳踏車位等，應於基地內部妥善處理。 四、建築基地細分規模限制事項 本建築基地以整體規劃設計，分期開發為原則，不再細分。 五、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 (一) 本基地位處於鳳山市重要節點，建築設計除考量作為鳳山市重要意象之創造外，其底層應考量民眾與相關設施景點之穿越與流動的方便性。 (二) 本基地建築量體除配合文化設施使用需求配置外，並應考量與周遭鄰近建物和諧處理為原則，避免衝擊周邊景觀。 六、環境保護設施配置事項 (一) 為落實資源永續及建立環境保育的觀念，本基地未來開發時應針對水資源管理、交通運輸、噪音防制、空氣品質及生態環境等方面，分別提出「開發期間管理計畫」及「使用期間維護計畫」。 (二) 本基地內學校及藝文設施等新建部分，應依建築技術規則綠建築專章辦理。 七、景觀計畫 (一) 本基地內原有良好植生以儘量保留為原則。 (二) 為塑造本基地公園化之意象，開放空間之植栽應考慮多層次與多樣性，並配合各開放空間使用屬性栽植適宜樹種。 (三) 夜間景觀照明： 1. 建築物外觀夜間照明，應依視覺對應尺度分段設置照明設施，其中屋頂天際線、低層部入口處、建築物面前廣場及開放空間，應特別加強其夜間照明設計。 2. 本基地指定留設之公共開放空間，應設置中低光源之照明設施，其平均照度不得低於 10 勒克斯 (LUX)。 (四) 為豐富公共開放空間景觀及塑造鳳山市地標意象，本基地內服務設施如：照明燈具、座椅、垃圾桶、宣傳物吊掛設施、候車亭、指標系統及廣播設施等，均須整體設計。 (五) 本案應依規定設置公共藝術，並應配合整體園區景觀意象及建築風格予以規劃設計。
10	擬定鳳山市細部計畫 (原聯勤 205 兵工廠機關用地 (機 47) 為住宅區、文	一、人行動線系統 (一) 臨接退縮空間中所留設之綠美化空間應與相鄰基地所留設者相串接，寬度不得小於下列規定，並考慮其連續性。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容		
	中用地、公園用地、停車場用地、道路用地)	案名	住宅區	公共設施用地
		擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場、道路用地）案	1.5 公尺	3 公尺
		(二) 綠美化空間設置不以直線為限，得為和緩曲線，但須與相鄰基地所佈設者順接。 二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 (一) 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。 (二) 建築物立面不得使用石瓦棉、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。 (三) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考量整體景觀設計。 (四) 建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。 (五) 建築物頂部應配合建築物造型、整體設計。 (六) 建築物原則不得設置鐵窗（防盜窗）。如需設置，應依同一街廓建築物各戶使用鐵窗之顏色風格須一致，並與建築表面材料色彩互相協調，樣式申請開發時，應依都市設計準則辦理；執行時應依公寓管理法辦理。 (七) 建築物若為斜屋頂設計，屋頂水平夾角 25~40 度之間。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。 (八) 建築物高度 15 層以上部份應避免光害材質之使用。 三、景觀計畫原則 (一) 本地區面臨計畫道路之綠美化空間、街道傢具及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (二) 道路兩側或基地退縮之綠美化空間應種植區域性之本土樹種。 (三) 街道傢具 1. 街道傢具設置應配合整體環境景觀，具不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 2. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置與鄰近街廓，開放空間系統之設計相互協調。 3. 設於地面層之台電配電箱應配合環境予以綠化、美化。 (四) 廣告招牌： 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全，行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。 (五) 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。 (六) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考量整體景觀設計。 (七) 建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。		

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		(八) 建築物頂部應配合建築物造型、整體設計。 (九) 建築物原則不得設置鐵窗(防盜窗)。如需設置,應依同一街廓建築物各戶使用鐵窗之顏色風格須一致,並與建築表面材料色彩互相協調,樣式申請開發時,應依都市設計準則辦理;執行時應依公寓管理法辦理。 (十) 建築物若為斜屋頂設計,屋頂水平夾角 25~40 度之間。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。 (十一) 建築物高度 15 層以上部份應避免光害材質之使用。
11	擬定原鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)(人陳第九案再提會討論)細部計畫	一、建築規則設計原則 (一) 建築高度 1. 本區建築高度除依法規定外,應考慮本區建築之整體意象。 2. 本區建築高度規劃應反映建築物之主、次量體之安排,及層次變化之天際線風貌。 3. 本區建築高度之規劃應能緩和於公共人行道上所造成之壓迫感。 (二) 本區建築造型之規劃應符合下列原則: 1. 建築物面臨主要道路、公園、綠帶側,建築物立面應加強細部處理,以符視覺景觀多樣化。 2. 建築物之色彩計畫,應考慮本區整體性之和諧性。 3. 本區建築立面材料避免使用造成公害或易燃性之材料。 4. 屋頂造型除了考慮屋頂上之機械、空調、冷卻設備、水塔等附加物之美化外,應避免大面積平屋頂之出現。 (三) 建築物之設置應使法定空地與開放空間相連貫,以發揮最大之防災功能。 (四) 本區公用設備管線應予地下化,若其設施必須暴露於地面上者,應予美化並考慮其安全性。 二、開放空間留設原則 (一) 本區基地臨接自由路,應配合鄰近商業區退縮 3 公尺,設置避車用道路;面臨國泰路之基地,須自道路境界線退縮 10 公尺做為綠化空間。 (二) 本區開放空間之留設,可配合基地周圍自然景觀,以創造景觀之延續性。 (三) 開放空間應考慮與鄰接道路之關係,以配合出入口交通動線之安排。 (四) 建築基地開放空間之地坪高程及鋪面,應按下列規定: 1. 建築基地指定留設之帶狀式公共開放空間地坪,應與鄰接人行道路齊平或高於相鄰道路邊界處 10 公分至 15 公分,並應向道路境界線做成 40 分之 1 之洩水坡度。 2. 帶狀式公共開放空間應為連續鋪面,且應與相鄰基地地坪高程齊平,車道穿越時,其鋪面仍應連續。 三、交通規劃與停車空間設置原則 (一) 本區建築基地之服務出入動線及出入停車開道,應避免妨害主要道路交通順暢。 (二) 停車空間設置原則 本區建築物之停車空間設置標準,依建築技術規則之標準設置。 (三) 汽車出入口之設置,除基地條件限制外,像道路交叉口距離不得小於 5 公尺,交叉道路有截角時其距離自截角處算起。 (四) 指標系統設計包括汽車用路標、行人用路標及各出入口標示,提供完善的標示系統。

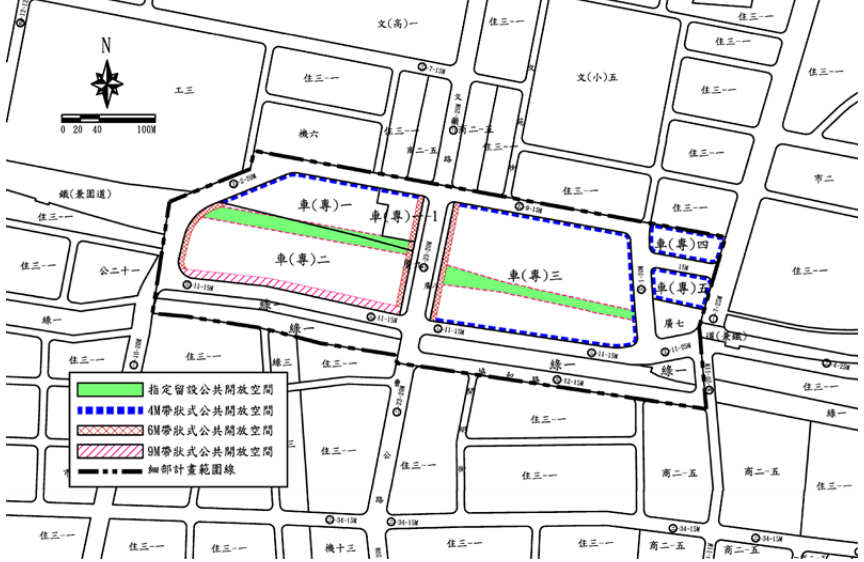
編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		四、綠化植栽與景觀計畫 (一) 基地內各種次土地使用分區之範圍應完整連接，各使用分區除進出道路及公共設施、設備穿越所需外，均應以緩衝綠帶加以區隔。 (二) 綠地應集中設置，除了創造較大的休閒空間外，亦可作為各分區的緩衝空間。 (三) 植栽的設置標準應依據植栽的特性，選擇適合基地的植栽，例如：具隔音的樹種、可降低汽機車所產生的噪音；而樹種隨季節的顏色變化，可增加景觀之豐富性。 (四) 植栽的設計應配合區內之建築物、廣場，做一整體的景觀規劃設計。 五、無障礙環境與防災避難設計 (一) 本地區範圍內之人行道或建築基地依法留設之騎樓、人行道、廣場式開放空間或其他公共開放空間，凡提供公眾使用之步行環境，應為無障礙設計，以利殘障者通行使用。 (二) 應依法配合設置各項無障礙設施，使本地區由戶外到室內皆能考慮殘障者需求，成為完整的無障礙環境。 (三) 建築基地之法定避難空間、防火間隔須與公共開放空間連接，達成避難路境之連續性。 (四) 開放空間設計須考慮與四周道路、廣場、綠地及公園，構成整體關係，以利救災行動。 (五) 同一基地建築群圍塑之庭院，應至少留設 2 處逃生出入口，每處寬度至少 5 公尺。
12	變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)暫予保留案(配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案)	一、人行動線系統 (一) 臨接退縮空間中所留設之綠美化空間應與相鄰基地所留設者相串接，寬度不得小於 2 公尺(公共設施用地為 3 公尺)，並考慮其連續性。 (二) 綠美化空間設置不以直線為限，得為和緩曲線，但須與相鄰基地所佈設者順接。 (三) 植栽穴、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。且需與左右鄰地相延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。 (四) 基地內通路得以植草磚等予以綠化。 二、建築量體配置、高度、造型、色彩及風格之事項 (一) 建築物及設施之量體、規模、造型應以塑造本區成為高品質之居住環境為原則。 (二) 建築物立面不得使用石棉瓦、塑膠浪板及未經處理之金屬浪板及其他公害或易燃性材料，及避免使用高反光玻璃作為主要外觀材質。 (三) 冷氣機孔、鐵窗、雨庇或其他影響建築物立面設施，應考量整體景觀設計。 (四) 建築物之設計形式應結合地區所在之整體環境風貌，建築物於屋頂附設之各種空調、視訊、機械等設施物，應自女兒牆或簷口退縮設置，且應配合建築物予以景觀美化處理。 (五) 建築屋頂部應配合建築物造型、整體設計。 (六) 建築物原則不得設置鐵窗(防盜窗)。如需設置，應依同一街廓建築物各戶使用鐵窗之顏色風格須一致，並與建築表面材料色彩互相協調，樣式申請開發時，應依都市設計準則辦理；執行時應依公寓大廈管理條例辦理。 (七) 建築物若為斜屋頂設計，屋頂水平夾角 25~40 度之間。但經都市設計委員會審議通過者不在此限。

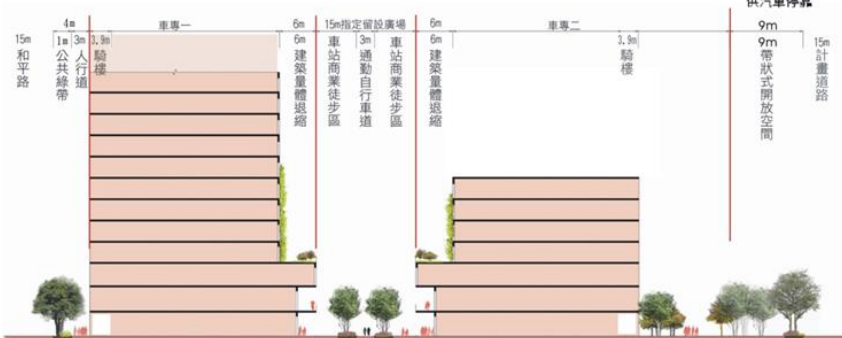
編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		(八) 建築物高度 15 層以上部份應避免光害材質之使用。 (九) 本區原則上不鼓勵設置圍牆，若有設置需要，應為透空式設計，其圍牆高度不得高於 180 公分，牆面透空率需達 50% 以上，牆基高度不得高於 45 公分；否則應經本市都市設計審議委員會審議通過後，始得設置。 三、景觀計畫原則 (一) 本地區面臨計畫道路之綠美化空間、街道傢具及廣告招牌，應配合街道景觀予以整體規劃設計。 (二) 道路兩側或基地退縮之綠美化空間應種植區域性之本土樹種。 (三) 公園綠地應強調多元性之空間休閒機能，其內部景觀設施及植栽，應與周邊相鄰景觀結合。 (四) 退縮建築之空地得計入法定空地及檢討停車空間，不得有陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板等結構物突出，且應植栽綠化，基地面積每 100 平方公尺，原則上應種植一棵喬木。 (五) 建築物臨退縮空間不得設汽車停車位，但得為建築物所附設之汽機車停車出入口所必要經過之路線。 (六) 街道傢具 1. 原則上計畫區內的街道傢俱形式宜統一，以助加強本計畫區的整體意象。 2. 街道傢具設置應配合整體環境景觀，具不妨礙人行動線之連續性及緊急救難之通行。 3. 除為維護公共安全之公用設備（如交通號誌、消防栓等）外，其餘傢俱設置與鄰近街廓，開放空間系統之設計相互協調。 4. 設於地面層之台電配電箱應配合環境予以綠化、美化。 (七) 廣告招牌： 廣告物、廣告旗幟及招牌等設施物應整體規劃設計，其設置不得妨礙公共安全，行人通行及整體景觀，並應依有關規定辦理。
15	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案	一、設置於建築物臨街立面之冷氣機、水塔、廢氣排出口及其他附屬設備，應配合建築物立面整體設計或遮蔽。 二、屋頂突出物應配合建築物造形作整體設計或遮蔽。 三、公共設施及其開放空間之新建、增建、改建，不得設置圍牆。但基地之使用情形特殊，得依第二條規定辦理。 四、第三點以外之建築如設置圍牆者，應符合下列規定： (一) 沿街面之圍牆應採透視性設計或設置綠籬，其圍牆高度自基地地面不得高於 180 公分，且牆面視覺可穿透比率須達 50% 以上；其他圍牆高度不得高於 250 公分。 (二) 供汽車或人行進出之出入口圍牆高度以地面層樓高，且以不超過 4 公尺為限，該部分得免檢討視覺可穿透比率。 五、植栽綠化應包含喬木、灌木草花及地被等植栽。 六、植栽不得遮蔽或妨礙各項標誌、燈號等系統、公共人行通道及車輛出入口。 七、沿街面種植之喬木應選用深根性、枝幹強韌、根系垂直之樹種，且配合相臨基地沿街面喬木樹種，維持街道景觀協調。 八、公共設施及商業場所附屬 10 部汽車停車位或 25 部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。
18	變更鳳山市都市計	一、總論

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
	畫細部計畫（配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」）（廊帶部分）案	（一）本基準用語定義如下： 1. 園道：為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 2. 中央分隔綠帶：兩側臨接車道。 3. 人行道綠帶：一側鄰接車道、一側接鄰建物、公園、綠帶、廣場、機關、學校、鐵道、水岸、山麓等。 （二）送審文件圖說應依照下列原則進行製作： 1. 送審文件圖說應標示比例尺，且應為一般比例尺方便量測之比例，並應標示指北針。 2. 基地位置應涵蓋周邊步行距離 400 公尺範疇，比例尺應以不小於 1/2000 為原則，且應檢附同比例都市計畫圖說（且應為彩色），俾利確認周邊都市活動情形。 3. 地面層平面配置圖應有清楚高程標示，包括車站主要出入口周邊，比例尺至多不能小於 1/400，俾利建立良好討論基礎。 4. 相關剖面圖及立面圖說比例尺應不小於 1/300，且應有清楚的尺寸標示。 5. 應檢附穿堂層及月台層平面配置圖，並應有清楚的空間名稱、動線標示，對於主要人行空間亦應有尺寸標示；另為確認目前可變動基礎，應於圖面清楚標示已完成工程範圍。 6. 送審文件圖說應依不同系統分頁分別清楚標示其配置區位、空間名稱及尺寸，相關系統包括自行車道、人行道、植栽、停等服務、硬質鋪面、軟質鋪面、水道（生態滯洪）、標誌系統、照明系統及量體（立面、材料、配置）。其餘不相關資訊應予以刪除。 7. 針對站區景觀設計應有清楚設計概念說明，每一站應至少檢附兩向較為重要的剖面圖，俾利討論。 （三）本基地內有關都市設計管制一律以本基準為規範依據。 （四）本基地內各項景觀工程、捷運化通勤車站及相關設施物之建築開發，應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）審議通過。 （五）有關都市設計審議作業規範、變更設計及相關申請流程等事項，應依照高雄市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。 （六）都市設計如有益於都市景觀、建築藝術者，或其他條件與設計手法無法達成者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。 （七）為促進本地區之生活環境，都設會得隨時修正本都市設計基準。 二、本計畫區都市設計基準 （一）園道生態設計原則 1. 園道生態設計目標： （1）創造都市休閒活動軸帶，包括連貫的自行車動線、與城市生活及藝術文化結合的休閒廊道、可滿足綠地的生活需求。 （2）達成生態都市發展願景，包括熱島降溫、生態跳島與廊道、多樣性的生態資源及反應氣候變遷。 2. 中央綠帶之設計規劃應清楚說明未來與設計街廓南、北或東、西兩側園道銜接關係，且應反應在空間設計上。 3. 植栽設計原則如下： （1）為促進微氣候調節，植栽選種及配置方式因以低維管、耐

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容										
		早、耐熱、減塵、減噪音之樹種為原則。 (2) 喬木樹種應以開展型樹種為優先。 (3) 人行步道及自行車道沿線兩側必須栽植間距不小於 6 公尺之喬木，以創造連續性遮蔭效果。 (4) 廣場及主要人行停等區域應配置充足之遮蔭喬木，以創造舒適廣場空間。 (5) 人行步道與自行車道沿線，喬木種植應注意採光與樹蔭，枝下高不可低於 2.5 公尺。另不宜選擇樹幹有棘刺及果實為漿果或核果之喬木，影響用路人的安全。 (6) 植栽選種原則如下表： <table><tr><th>設計主題</th><th>選種原則</th><th colspan="2">選種建議</th></tr><tr><td rowspan="2">具都會社區功能之健康樂活林蔭生活步道</td><td rowspan="2">栽植可隨季節交替變化之開花樹種</td><td>喬木</td><td>水黃皮、艷紫荊、阿勃勒、印度紫檀、火焰木、紫薇、藍花楹等。</td></tr><tr><td>灌木</td><td>胡椒木、紅花玉芙蓉、七里香、黃金露華、仙丹。</td></tr></table> 4. 生態指標之設計原則如下： 為促進生物多樣性，採用多樣化且複層式植栽栽種，增加生物的棲息地與隱蔽性。植栽種中，誘鳥、誘蝶植被樹種比至少占栽植樹種 1/3 以上。參閱內政部建築研究所 2012 年版之綠建築評估手冊。 5. 水資源管理 (1) 為符合生態永續設計原則，本園道應設置生態性雨水管理系統，應符合 5 年一次暴雨頻率為原則，接納中央分隔道綠帶各區段內不透水面積逕流量。 (2) 中央分隔島綠帶內滯洪水道及暴雨植栽槽應採生態草溝之設計，避免人工引水之高維護成本，滯洪設施應考量旱季景觀效果。 (二) 人行步道與自行車道系統設計原則 1. 自行車通道應為雙向使用淨寬達 2.5 公尺。除基地環境限制外，應避免人行與自行車共用，清楚標示人行與自行車道範圍，以保障使用者之安全。 2. 鋪面材質之設計原則如下： (1) 人行步道與自行車道鋪面應堅實平順，表面平整防滑，提供行駛安全與騎乘舒適的要求。 (2) 鋪面形式應明顯界定用路人通行空間的依據。 3. 自行車停放及公共自行車租賃位置應予以預留。 (三) 節點廣場設計原則 1. 節點廣場之設置應與社區主要動線結合。 2. 園道全區硬鋪面皆採透水性鋪面，並考量維護管理之便利性。 3. 園道全區鋪面色彩應依各區段特色採取整體性系統化設計。 (四) 捷運化通勤車站區設計原則 1. 捷運化通勤車站區及地面突出物之配置與造型設計原則如下： (1) 捷運化通勤車站區配置除應以輕巧簡易為設計原則外，應納入地方環境特質因素，並考量微氣候、導風及降溫等綠建築效果。 (2) 捷運化通勤車站出入站量體及立面景觀設計應考量人行方	設計主題	選種原則	選種建議		具都會社區功能之健康樂活林蔭生活步道	栽植可隨季節交替變化之開花樹種	喬木	水黃皮、艷紫荊、阿勃勒、印度紫檀、火焰木、紫薇、藍花楹等。	灌木	胡椒木、紅花玉芙蓉、七里香、黃金露華、仙丹。
設計主題	選種原則	選種建議										
具都會社區功能之健康樂活林蔭生活步道	栽植可隨季節交替變化之開花樹種	喬木	水黃皮、艷紫荊、阿勃勒、印度紫檀、火焰木、紫薇、藍花楹等。									
		灌木	胡椒木、紅花玉芙蓉、七里香、黃金露華、仙丹。									

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		向的清楚視覺關係，以提高其辨識性。 (3) 捷運化通勤車站站區地面突出物除逃生口應設於開放空間外，其他附屬設施應與人行、自行車動線保持 1.5 公尺以上緩衝距離，並以地景或植栽綠帶做為區隔附屬設施及人行動線之緩衝帶。 (4) 捷運化通勤車站站區地面突出物應設於植栽綠帶空間，應與路口保持 10 公尺以上之距離。 (5) 捷運化通勤車站站區及地面突出物在量體上應縮小體積外，以融入地景的簡樸設計為主，並採用清水混凝土搭配抵石子之處理方式，使其簡潔且較能與周邊環境融合。 (6) 無障礙設施設計應不僅只考量電梯及殘障停車位，便捷人性的無障礙坡道均應為主要出入口配套內容；另電梯設置位置與主要車站出入口應就近配置，以提高空間辨識性。若電梯位置已無法更動，應於主要出入口增加坡道。 (7) 整體開挖及量體設計應以最小化為原則；俾利縮小地面層硬體鋪面。 (8) 車站建築照明應以展現建築為原則，避免過度照明造成光害。 2. 停車空間與轉乘設施之設計原則如下： (1) 避免於捷運化通勤車站出入口、人行道、或行人徒步區內規劃機車停車場，機車停車場與人行道或車站廣場應分別設置不可共用。 (2) 機車停車場應與汽車停車場整體規劃但動線分離。 (3) 中央綠帶內或鄰近公共設施用地內應設置路外停車場，不可阻斷中央綠帶休閒活動、人行動線及綠的連續性。 (4) 停車場應採綠色生態設計，應滿足生態性雨水管理要求；鋪面材質上應採用透水性鋪面；植栽選種及配置之遮陰面積不得小於全區之 30%。 (5) 捷運化通勤車站站區公車停車彎位置應靠近車站出入口 50 公尺以內。為鼓勵大眾運輸便捷、舒適的接駁使用，公車站應留設候車亭設施，站體配置及停等空間等應避免與人行、自行車動線產生衝突關係。 (6) 捷運化通勤車站站區周邊轉乘運具及區位分派，以互不干擾公共運具及臨停設施配置之優先順序原則。 (五) 街道傢俱設計原則 1. 街道傢俱系統應考量各路段特色及維護管理等因素，作整體性的設計與配置。 2. 設置人行道鋪面人孔蓋板應配合鄰近地區特色、質感、尺寸、圖案進行設計。 3. 車道照明間距需與行道樹位置同時考量，避免造成照明阻礙。園道人行照明應考量安全需求，但避免過度照明造成都市光害。
19	擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案	一、總論 (一) 為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提升環境品質，特訂定本都市設計基準。 (二) 本計畫區內有關都市設計管制事項一律以本基準為規範依據。 (三) 本計畫區內之建築申請案、公共設施用地開闢，應經都市設計審議。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		(四) 有關都市設計審議作業規範、變更設計及相關申請流程等事項，應依照高雄市現行都市設計審議規範及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）之相關規定與決議事項辦理。 (五) 都市設計如有益於都市景觀、建築藝術者或其他條件與設計手法無法達成者，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。 (六) 為促進本地區之生活環境，都設會得修正本都市設計基準。 二、本計畫區都市設計基準 (一) 開放空間管制規定 1. 為創造優質都市景觀、人行通道與舒適轉乘環境，區內指定留設供公眾使用之公共開放空間，其形狀、規模如圖 8-7 所示，另上述公共開放空間得併入法定空地計算。 2. 本區退縮規定依圖 8-7 辦理。為延伸鳳山計畫新生廊帶開放空間進入鳳山車站專用區，配合鐵路地下結構車專一及車專二土地相鄰處必須留設 15 公尺寬，車專三鐵路地下結構上方應留設 12 公尺寬之連續性帶狀公共開放空間，其區位如圖 8-7 所示。上述公共開放空間除供人行與自行車通行外，應提供充足之空間供活動使用、戶外餐飲、藝文表演等機能。 3. 上述開放空間應栽植遮陰性喬木。建築基地不分規模應予綠化，其檢討依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。 4. 車專一、一-1、二、三街廓沿周邊主要道路必須於退縮範圍內留設至少 3 公尺淨寬之人行空間。為提高商業活動發生之潛力，創造舒適人行空間，並緩解炎熱氣候，建議沿人行步道側種植開展型遮蔭喬木。  圖 8-7 車站專用區留設供公眾使用開放空間示意圖 (二) 建築管制計畫 1. 車專一、一-1、二、三之建築基地除依圖 8-8 留設相關公共開放空間外。為塑造良好悠活綠蔭徒步大街，上述開放空間兩側建築應於地面第 4 層起或 18 公尺以上之樓層依圖 8-8 量體退縮 6 公尺。第 4 層起建物總投影面積不得大於基地面積之 40%，如圖 8-9。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		 圖 8-8 車站專用區建築量體及高度管制示意圖  圖 8-9 車站專用區商業管制剖面示意圖 2. 車專一、車專一-1 及車專二間所留設之 15 公尺公共開放空間地面層兩側應留設遮蔭空間，以及商業出入口及櫥窗。 3. 車站建築應回應周邊環境特質，創造符合人性尺度的建築量體與語彙。車站開發應考慮混合式建築規劃目標，以現代商辦需求為設計主要意象，適當地將車站功能融入於建築量體中，仍應強調車站入口意象。 4. 站區地面突出物應以簡潔輕量化為主要設計原則，並避免留設於指定留設公共開放空間內，以確保公共空間之人本通行或活動發生之環境品質。 5. 車專二臨曹公路及文衡路立面應設置車站主要出入口及車站入口意象，以分散進出人潮動線及車輛停等區域。 (三) 2 樓戶外空間設置規定 為保障計畫區公共空間之人本尺度，車專一、一-1、二、三用地應依公共開放空間兩側設置戶外陽台，並適當予以綠化。 (四) 基地進出動線區位管制規定 1. 距街角最近出入口 15 公尺以內沿街面禁止劃設車行出入口。 2. 為提高通勤自行車轉乘，分別於車專一、一-1、二、三之指定留設公共開放空間規劃通勤自行車道，以利與鳳山園道之自行車道連結，且於曹公路及文衡路上劃設自行車穿越道以利通行。
1	擬定鳳山都市計畫	一、建築物附設之空調、視訊、機械、水塔、遮陽、雨庇、造型裝

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
	(原「市二十」零售市場用地為商業區)細部計畫	飾物等設施物，應配合整體建築物造型作設計，或以遮蔽物美化，以維都市景觀。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。
5	擬定鳳山都市計畫(原工業區、綠地變更為商業區、機關用地)	二、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。 三、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 部汽車停車位或 25 部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。
13	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地為社教機構用地)(配合衛武營藝術文化中心興建計畫)	四、公共設施用地生態設計原則 (一)應儘量提高綠覆面積，利用植栽及地表水體整體設計，有效調節周邊地區微氣候。 (二)應儘量減少不透水面積。 (三)植栽設計加強選植多樣性、野生動物之食源植物及原生樹，並避免造成視覺死角且減少初期維護。
16	變更鳳山市細部計畫(部分商業區(附)為市場用地「市卅八」)案	(四)公園用地應考慮兼供滯洪設施機能，以減緩基地開發衍生之逕流量造成周邊地區之排水設施負擔。
20	擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案(105.01.11)	- 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。 - 各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。 - 住宅區、商業區內建築基地之圍牆高度不得超過 2.5 公尺；圍牆高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，每面圍牆應有 2/5 以上面積之可透視性；圍牆高度在 1.2 公尺以下(含)不需檢討其可透視性。供汽車出入或主要人行出入口大門高度以不超過 4 公尺為原則，並得免檢討其透視性。 - 建築基地之退縮部分所留設之無遮簷人行步道，以鋪設透水性鋪面為原則，應保持完整淨寬與左右鄰地步道之延續性，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。 - 開放空間系統 (1)建築基地應留設街角廣場，其街角廣場面積得併臨接建築退縮地計算後不得小於 200 平方公尺或 100 平方公尺，其位置詳圖 8-10 所示。 (2)人行步道使用，其鋪面形式、色彩、材質及紋理應予以調和，以塑造整體鋪面之延續性。 (3)人行步道得設置植栽穴(植栽穴距約 6 公尺~9 公尺)、座椅、燈具、雕塑等景觀性元素。但其供步行之淨寬不得小於 1.5 公尺，且與左右鄰地步道延續，地面無階梯或阻礙通行之凹凸物。 - 面臨國定古蹟之建築基地，其外觀色彩設計應以簡潔素雅為原則，以磚紅與灰色系做為建築色彩基調，創造地區特性，並不得於建築物屋頂設置廣告物。 - 建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。 - 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。

編號	都市計畫名稱	都市設計基準內容
		 圖 8-10 指定留設開放空間配置圖
21	擬定鳳山細部計畫公用事業用地（公用一）為特定商業區案	一、建築基地應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。 二、建築基地不得設置圍籬，並應與周邊公園整合設計。 三、建築物應設置雨水貯集設施及綠能設施（立體綠化或太陽光電設施）並依「高雄市綠建築自治條例」有關之設置規定辦理。 四、本案基地開發除符合前揭規定外，並應檢討「擬定鳳山都市計畫（第一次通盤檢討）（部分農業區、工業區、公園用地變更為住宅區）細部計畫案都市設計準則」。

附件七、變更後之高雄市鳳山細部計畫土地使用分區管制要點

一、擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案

第一條 本要點依都市計畫法第 22 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。

第二條 本範圍各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及容許使用項目等，如下表所示，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
住宅區	第二之二種	60	180	備註： 1. 「擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫」內住宅區建蔽率其建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%，如不大於 50%，則容積率得予以提高至 210%。 2. 為促進整體居住品質改善，節能減碳及達成都市防災之效，「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫一灣子頭地區）」、「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（配合台灣省實施區段徵收五年計畫一過埤子地區）」容積率不得超過 160%之建築物新建、增建符合下列規定之一者，容積率可提升至 180%： （1）設置雨水貯集設施，貯集容量應達建築面積乘以零點壹參貳公尺，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （2）設置屋頂綠化設施，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。 （3）設置太陽光電發電設施，每幢建築物裝置容量應達二峰瓩以上，並依「高雄市綠建築自治條例」之設置規定辦理。
	第二之三種	60	200	--
	第三種	50	240	--
	第三之一種	60	240	--
	第三之二種	60	270	--
	第四之一種	60	300	--
	第五種	60	420	--
商業區	第二種	50	300	備註： 第二種商業區（原屬「擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）細部計畫案」之商一街廓）範圍內，依市地重劃配地登記完竣時，其土地權屬為台灣糖業股份有限公司之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。
	第二之一種	80	330	--

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
	第二之二種	70	350	--
	第二之三種	80	350	--
	第二之四種	70	480	--
	第二之五種	50	420	--
	第二之六種	60	450	--
	第三之一種	60	540	--
	第三之二種	70	600	--
特定商業區		60	490	依都市計畫法高雄市施行細則「商業區」管制，惟不得作住宅、酒家（吧）業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳（場）業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等使用。
工業區	--	70	210	備註：乙種工業區
	原高雄市主要計畫工業區範圍	60	300	備註： 乙種工業區（高雄市苓雅區福東段 3014、3014-1~3014-5、3015、33-1、3016、30173018、3020 地號）
文教區		50	250	--
保存區		60	160	備註： 保存區內原有建物已超過者不在此限。
宗教專用區		60	160	僅供宗建築使用。
農會專用區		50	250	依農會法之規定使用內容辦理。
電信專用區		50	250	依都市計畫法高雄市施行細則第 18 條附表 1 之 15 款電信專用區第一至四目內容。
社會福利專用區		50	300	1. 社會福利專用區為供社會福利相關事業而劃設，得為下列之使用： （1）社區志工培訓、急難救助志工培訓等相關使用。 （2）幼兒園及幼教園區使用。 （3）社區圖書館、社區教育、文藝展覽及其相關使用。 （4）老人長期照護關懷、幼兒福利推動、婦女權益關懷暨推動。 （5）救災物資儲所。 （6）資源回收示範暫存區。 （7）其他有關社會福利事業相關設施。 2. 變更社會福利專用區，其土地及建築物之使用應以非營利之社會福利相關設施為限，未來相關興辦事業應依相關法令規定辦理。 備註： 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估。

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
車站專用區	車專一、二、三	50	250	以供鐵路之車站及其附屬設施與開發使用為主，其建築物與土地之使用，除不得為工廠、資源回收貯存場所、汽機車修理業、殯葬業辦公室、地磅業、資源回收業之使用外，餘依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之土地使用管制規定辦理。
	車專一-1	70	420	供屬原商業區之地主為原則，土地使用管制規定依車站專用區一內容辦理。
	車專四、五	60	240	依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關住宅區之土地使用管制規定辦理。
學校用地	高中職使用	40	200	--
	國中（含國中）以下使用	40	150	--
	文（小）二十、文（小）二十一、文（小）二十三、文（小）二十四、文（小）二十七、文（中）九、文（中）十、（中）十一、文（中）十三、文（中小）一、文（中小）三、文（中小）四	50	150	--
公園用地、公園兼兒童遊樂場用地	五公頃以下者	15	45	--
	超過五公頃者	12	36	--
市場用地		60	240	--
停車場用地	平面	10	20	--
	立體	60	320	--
	停八、停九（作立體使用）	80	380	--
	停三十三（附）（如作立體使用）	60	240	--
機關用地	--	50	250	--
	機十七（竹子腳段 1-6、1-7、12、33-1、1-54、7-1、7-2 地號等 7 筆）	60	400	除供指定使外，得供其他公務機關使用。
公用事業用地		50	250	--
變電所用地	--	40	250	--
	變五	50	200	以供興建室內型變電所使用為限
加油站用地、加油站專用區		40	80	依加油站、加氣站設置管理規則規定之加油站或加氣

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
				站主體及其附屬設施。
運動場用地		40	120	--
電力事業用地		50	250	除作冷卻設施或設備及相關附屬設施使用外，應適當回饋設置圖書室、集會所、民眾活動中心、停車空間、休閒運動設施、社會福利設施等室內空間及設施提供當地居民使用，並設置專用出入口、樓梯及通道。
「瓦一」瓦斯設施用地		20	40	僅得供瓦斯槽及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。
液化天然氣開關站用地		20	40	僅得供液化天然氣開關站用地及其必要之附屬設施使用，前項附屬設施應於建開關站時，連同建站計畫一併提出申請，經主管機關核可後始得為之，增建時亦同。
綠地帶用地		--	--	綠地帶用地得供人行步道使用
社教機構用地		50	250	--
廣兼停九		--	--	不得作多目標使用。
社教機構用地兼供學校使用		50	250	配合大東文化藝術園區建設計畫，以供下列使用為主： 1. 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 2. 學校。 3. 體育場所、集會所。 4. 其他與文教有關，並經市政府審查核准之設施。
捷運系統用地	捷 12、捷 12-1、捷 12-2、捷 14、捷 15	40	180	1. 主要作為設置捷運構造體、出入口、通風井、冷卻水塔等捷運設施使用。 2. 為顧及捷運用地土地所有權人權益，在該土地剩餘部份或結合毗鄰土地後可作有效使用情況下，土地所有權人可依「大眾捷運系統土地開發辦法」向捷運工程主管機關申請辦理聯合開發，其建蔽率、容積率及使用項目仍依變更前之使用分區規定辦理，並依前開辦法規定放寬建物總樓地板面積與高度限制。 3. 變更後與捷運系統用地鄰接之土地之建築線得以其鄰接捷運系統用地境界線指定之，並於申請建築執照時，會捷運工程主管機關審查。
	捷 16	60	320	捷運系統用地以供捷運車站及其出入口、通風口、轉乘設施、停車場等相關設施使用為主；惟如依獎勵民間參與交通建設條例或促進民間參與公共建設法進行開發時，得作百貨零售業、百貨公司、超市業、餐飲業、服務業、金融保險業、娛樂、健身服務業、旅遊及運輸服務業、旅館業等之使用。
鐵路用地（兼供園道使用）		10	30	1. 園道為景觀道路，即道路兼作一定比例之公園綠地

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
公園用地（兼供鐵路使用）	10	30	使用，含車行道路、中央分隔島綠帶、人行道綠帶等。 2. 計畫區內鐵路用地（兼供園道使用）、公園用地（兼供鐵路使用）其地下係供鐵道及其相關設施使用，地面使用應以人行、自行車、綠地等功能為主，道路及車行為輔。其容許使用項目包括： （1）道路、捷運化通勤車站、綠帶及相關附屬設施之使用。 （2）一般遊憩、戶外遊樂、運動、綠化景觀、水土保持、防洪、滯洪、生態保育、停車轉乘等設施之使用。
交通用地	40	400	除供捷運、公車轉運、行政、公共服務及其他相關必要設施使用外，僅得作為下列項目使用： （1）批發業（F1）；（2）零售業（F2）；（3）綜合零售業（F3）；（4）餐飲業（F5）；（5）文化、運動、休閒及其他服務業（J）；（6）金融、保險及不動產業（H）；（7）廣告業（I4）；（8）設計業（I5）。

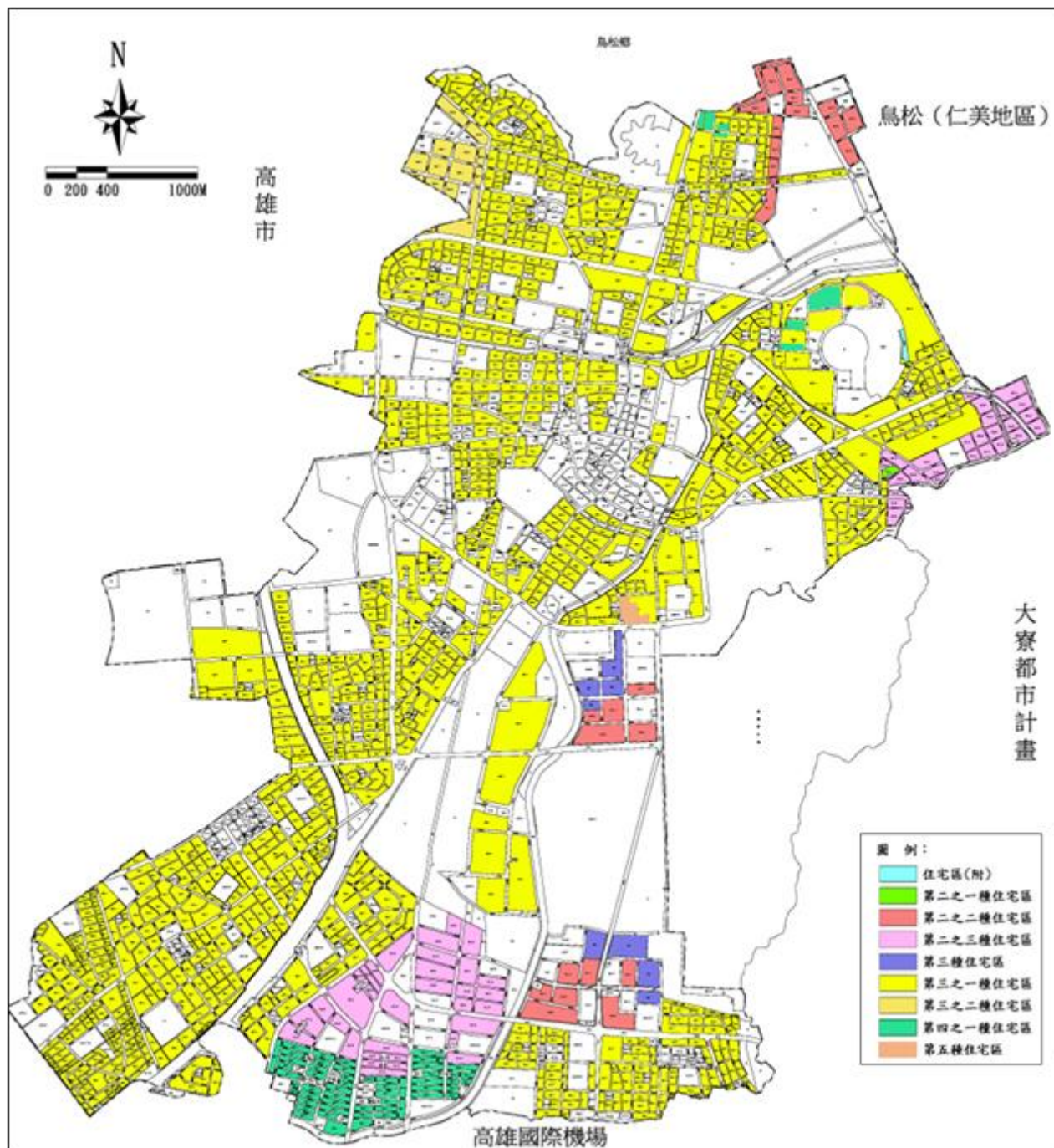


圖 8-1 住宅區分布位置示意圖

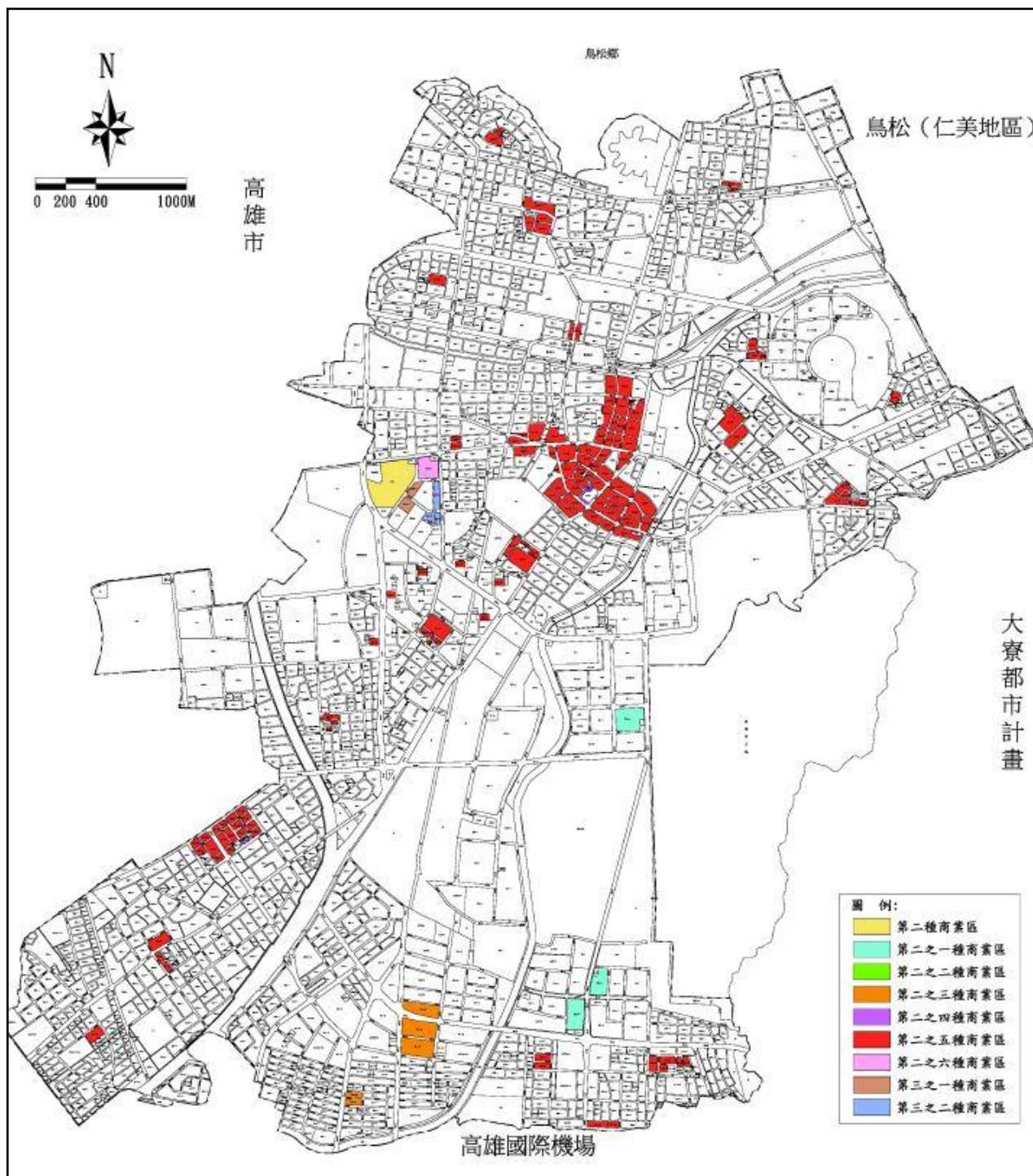


圖 8-2 商業區分布位置示意圖

第三條 以下整體開發區內之車站專用區、住宅區及商業區退縮管制如下表及整體開發區退縮管制分布示意圖所示。

細部計畫名稱	退縮規定										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>分區範圍</th><th>退縮規定</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>車站專用區 一、一-1</td><td> 1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。 </td></tr> <tr> <td>車站專用區二</td><td> 1. 南側臨○五-85-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨○四-25-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨○四-8-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。 </td></tr> <tr> <td>車站專用區三</td><td> 1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。 3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如下圖所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用 開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。 </td></tr> <tr> <td>車站專用區 四、五</td><td>應自道路境界線退縮 4 公尺建築。</td></tr> </tbody> </table>	分區範圍	退縮規定	車站專用區 一、一-1	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。	車站專用區二	1. 南側臨○五-85-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨○四-25-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨○四-8-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。	車站專用區三	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。 3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如下圖所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用 開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。	車站專用區 四、五	應自道路境界線退縮 4 公尺建築。	
分區範圍	退縮規定										
車站專用區 一、一-1	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 南側與車專二相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。										
車站專用區二	1. 南側臨○五-85-15M 基地應自道路境界線退縮 9 公尺建築，西側臨○四-25-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築，東側臨○四-8-20M 基地應自道路境界線退縮 6 公尺建築。 2. 面臨廣場部分應退縮 6 公尺建築。 3. 北側與車專一相鄰處須合併留設連續性帶狀公共開放空間。										
車站專用區三	1. 應自道路境界線退縮 4 公尺建築。 2. 面臨廣場部分須退縮 6 公尺建築。 3. 鐵路地下結構上方應留設連續性帶狀公共開放空間位置原則如下圖所示，但範圍及內容得由本市都市設計及土地使用 開發許可審議委員會視實際情形討論決定之。										
車站專用區 四、五	應自道路境界線退縮 4 公尺建築。										

擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案

圖 8-3 車站專用區建築基地建物退縮線示意圖

細部計畫名稱	退縮規定	
擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案		
	退縮距離 (M)	退縮規定
	10	1. 自道路境界線起應至少留設 3 公尺之無遮簷人行步道。
	8	2. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。
	5	1. 自道路境界線起應至少留設 1.5 公尺之無遮簷人行步道。
	1.5	2. 如屬角地，應依下列規定辦理： (1) 5 層樓以上（不含）：如屬角地兩面均應退縮。 (2) 5 層樓以下（含）：如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

上述退縮規定尚需依下列事項辦理：

1. 退縮距離係自計畫道路或重劃區增設道路境界線或綠地境界線起算。
2. 上述退縮規定如基地情形特殊者（如損及建蔽率權益者），得由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審決確定，得不受上表退縮之規定。

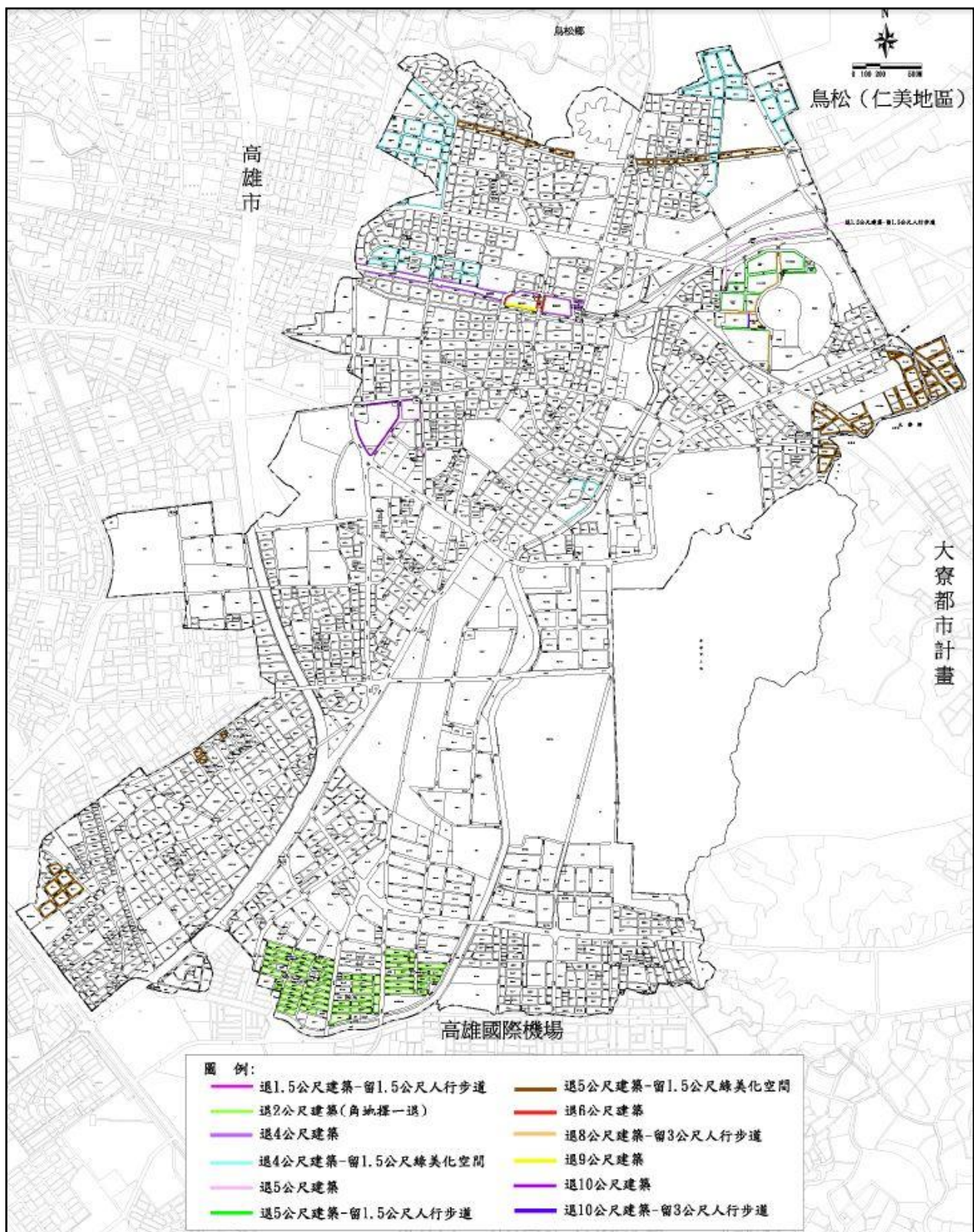


圖 8-4 整體開發區退縮管制分布示意圖

第四條 以下整體開發區內之公共設施用地自道路境界線之退縮管制及留設無遮簷人行道如下表，並得計入法定空地：

細部計畫名稱	退縮距離 (M)	無遮簷人行道 (M)	備註
擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案	5	3	臨前鎮河等永久開放空間一側，應自道路境界線（或分區界線）退縮 10 公尺。
變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）暫予保留案（配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案）			--
變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案			
擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	10		
	8		
	5		
擬定鳳山都市計畫（原工業區、綠地變更為商業區、機關用地）細部計畫	10	--	停八、停九、公十六臨一-8-20M、一-2-40M 應退縮 10 公尺指定牆面線，臨三-16-18M、三-17-18M 應退縮 5 公尺指定牆面線。
	5		

第五條 本計畫區除整體開發區外之公共設施用地及土地使用分區之退縮規定如下表所示：

項目		退縮規定
土地使用分區	社會福利專用區	1. 北側廣場用地鄰接自由路之 3 公尺道路用地，應配合鄰近捷運站設置人行步道。 2. 面臨國泰路之基地，須自道路境界線退縮 10 公尺做為綠化空間（退縮部分得計入法定空地）。
	特定商業區	申請建築時應自建築線退縮 4 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。
公共設施用地	公園用地	本計畫通盤檢討辦理前公園用地已作為垃圾掩埋使用時，應自基地境界線規劃 5 公尺隔離綠帶，以維護鄰近地區權益，日後興闢公園亦不得於原掩埋場上方興建任何建物。
	「市三十八」市場用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地。
	變電所用地	應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，惟本次通盤檢討前已劃設完成，且經都市計畫主管機關核准者，得視個案要求適當之退縮。
	加油站用地、加油站專用區	除面臨計畫道路外，與其他毗鄰分區或用地間應留設 3 公尺綠化空間。

項目		退縮規定
	電力事業用地	除臨北側及南側道路及東側綠地（水利地）部分，應自基地境界線退縮 5 公尺建築外，其餘西側部分應比照「變電所用地」規定，自基地境界線至少退縮 10 公尺建築；如基地面積規模不足，經主管機關核准者，不在此限，其退縮部分得納入法定空地計算。
	社教機構用地兼供學校使用	1. 光遠路部分應自道路境界線退縮 12 公尺建築，其中鄰道路之 6 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬須自道路境界線至少退縮 6 公尺；面臨大東一路及南側 4 米人行步道部分應自道路境界線退縮 6 公尺建築，其中鄰道路之 4 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬須自道路境界線至少退縮 4 公尺。但基地情形特殊經高雄市都市設計與土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。 2. 自鳳山溪西界起至少留設 15 公尺以上規劃作綠地使用外，並適當集中留設並補足本計畫面積 10%作為開放空間之綠地系統。
	社教機構用地	1. 本基地面臨自由路及國泰路部分應自道路境界線退縮 12 公尺建築，其中鄰道路之 6 公尺範圍內需供人行空間使用，如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬需自道路境界線至少退縮 6 公尺。但基地情形特殊者經高雄市都市設計與土地開發許可審議委員會同意者不在此限。 2. 本基地開發時與「公十」公園用地相鄰接部分不得設置圍牆或圍籬，其法定空地應與衛武營公園開放空間作整體規劃設計與銜接，並以整體性思惟串連公園用地及社教機構用地之開放空間。
	捷運系統用地捷十六	其建築基地面臨中山東路部分將來申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，並應予以綠美化。
	汙水處理場用地	汙二範圍內，除必要出入口外周邊應留設至少 20 公尺寬之綠帶。
	「瓦一」瓦斯設施用地	鄰接計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺以上始得建築，其餘應自境界線退縮 20 公尺以上始得建築，其退縮部分並應加以綠化。
	液化天然氣開闢站用地	鄰接計畫道路部分應自道路境界線退縮 5 公尺以上始得建築，其餘應自境界線退縮 20 公尺以上始得建築，東側、南側臨瓦斯用設施用地境界線不用退縮，其退縮部分並應加以綠化。
	機四十	應自基地境界線至少退縮 4 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺，退縮部分得計入法定空地，並應妥予植栽綠化。
	機二十六	應自基地境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮 2 公尺
	機十七（竹子腳段 1-6、1-7、12、33-1、1-54、7-1、7-2 地號等 7 筆）	機關用地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

第六條 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。

第七條 各整體開發區之停車空間規定如下表所示：

細部計畫名稱	停車空間規定															
擬定鳳山都市計畫（原「市二十」零售市場用地為商業區）細部計畫案	應留設之停車空間，需為建築技術規則之 2 倍。															
擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫案	「第二之三種住宅區」建築樓地板面積未達 250 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，如超過 250 平方公尺時，則每超過 150 平方公尺及其零數應留設 1 部停車空間。															
擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫	本計畫住宅區內建築樓地板面積未達 100 平方公尺者，應留設 1 部停車空間，超過 100 平方公尺時，則每超過 100 平方公尺或其零數應留設 1 部停車空間。															
擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫	（一）機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 1.5 公尺。 （二）機車與汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。															
變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）（縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第 14 案再提會討論）案、「捷十六」捷運系統用地	<table><tr><th>樓地板面積</th><th colspan="2">設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下者</td><td colspan="2">1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td colspan="2">1 部</td></tr></table>			樓地板面積	設置標準		250 平方公尺以下者	1 部		超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部					
樓地板面積	設置標準															
250 平方公尺以下者	1 部															
超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部															
擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案	<table><tr><th colspan="3">汽車</th></tr><tr><td>樓地板面積</td><td colspan="2">設置標準</td></tr><tr><td>250 平方公尺以下者</td><td colspan="2">1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td colspan="2">1 部</td></tr></table>			汽車			樓地板面積	設置標準		250 平方公尺以下者	1 部		超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部		
	汽車															
	樓地板面積	設置標準														
	250 平方公尺以下者	1 部														
	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部														
	<table><tr><th colspan="3">機車</th></tr><tr><td rowspan="2">1. 停車空間設置標準</td><td>樓地板面積</td><td>設置標準</td></tr><tr><td>每滿 150 平方公尺</td><td>1 部</td></tr><tr><td rowspan="2">2. 停車位尺寸</td><td>長</td><td>寬</td></tr><tr><td>1.8 公尺</td><td>0.8 公尺</td></tr></table>			機車			1. 停車空間設置標準	樓地板面積	設置標準	每滿 150 平方公尺	1 部	2. 停車位尺寸	長	寬	1.8 公尺	0.8 公尺
	機車															
	1. 停車空間設置標準	樓地板面積	設置標準													
		每滿 150 平方公尺	1 部													
	2. 停車位尺寸	長	寬													
1.8 公尺		0.8 公尺														
（一）機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 1.5 公尺。 （二）機車與汽車的停車面積得依停車實際需求予以轉換之，但轉換之停車面積不得超過各停車面積的 20%。																

細部計畫名稱	停車空間規定													
擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫	（一）本計畫區內建築物附設停車空間，依下列規定辦理：													
	1. 開發基地建築物興建附設停車空間應依下表規定標準設置：													
	<table><tr><th>土地使用分區</th><th>停車空間類別</th><th>應附設停車位標準</th></tr><tr><td rowspan="2">車站專用區一、一-1、三</td><td>汽車</td><td>每滿 150 平方公尺設置 1 部</td></tr><tr><td>機車</td><td>每滿 120 平方公尺設置 1 部</td></tr><tr><td rowspan="2">車站專用區二</td><td>汽車</td><td>至少應設置 250 部</td></tr><tr><td>機車</td><td>至少應設置 400 部</td></tr></table>	土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準	車站專用區一、一-1、三	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 部	機車	每滿 120 平方公尺設置 1 部	車站專用區二	汽車	至少應設置 250 部	機車	至少應設置 400 部
	土地使用分區	停車空間類別	應附設停車位標準											
	車站專用區一、一-1、三	汽車	每滿 150 平方公尺設置 1 部											
		機車	每滿 120 平方公尺設置 1 部											
	車站專用區二	汽車	至少應設置 250 部											
		機車	至少應設置 400 部											
	2. 其他開發基地建築物興建附設停車空間應依「建築技術規則」相關規定辦理。													
	3. 基於發展大眾運輸政策，經提出交通轉運配套改善措施，並經高雄市政府道路交通安全督導會報審議通過者，得酌予減設。													
（二）本計畫區內建築物附設離街裝卸車位，依下列規定辦理：														
1. 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位。														
2. 建築物內商業使用總樓地板面積超過 3,000 平方公尺以上者，每增加 3,000 平方公尺應另增設 1 裝卸停車位。														
擬定及變更鳳山市細部計畫（原工協新村周圍地區）案	<table><tr><th colspan="2">汽車</th></tr><tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>250 平方公尺以下者</td><td>1 部</td></tr><tr><td>超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數</td><td>1 部</td></tr></table>	汽車		樓地板面積	設置標準	250 平方公尺以下者	1 部	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部					
	汽車													
	樓地板面積	設置標準												
	250 平方公尺以下者	1 部												
	超過 250 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 部												
	<table><tr><th colspan="2">機車</th></tr><tr><th>樓地板面積</th><th>設置標準</th></tr><tr><td>每滿 120 平方公尺</td><td>1 部</td></tr></table>	機車		樓地板面積	設置標準	每滿 120 平方公尺	1 部							
	機車													
	樓地板面積	設置標準												
	每滿 120 平方公尺	1 部												

二、擬定鳳山都市計畫（原「公九」公園用地、「機十三」機關用地為住宅區）細部計畫、擬定鳳山都市計畫（鳳東路以東、鳳屏路以南原農業區變更為住宅區）細部計畫、擬定鳳山都市計畫（青年路以西、建國路以北原農業區變更為住宅區）細部計畫、「擬定鳳山都市計畫（原「工三」部分工業區變更住宅區）細部計畫」案、擬定鳳山都市計畫（「工一」工業區東西北側原農業區變更為住宅區）細部計畫、擬定鳳山市細部計畫（原聯勤 205 兵工廠機關用地（機 47）為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地）案（詳特殊管制地區分布位置圖）

第八條 每一居住單元基地面寬不得小於下列規定：

住宅區種類	最小寬度（公尺）
獨立住宅	8.5
雙併住宅	8
連棟住宅	7.5

三、擬定鳳山市都市計畫（車站專用區）細部計畫案（詳特殊管制地區分布位置圖）

第九條 本計畫區內各種土地使用分區及公共設施用地，得配合鐵路地下化後必要之出入口、通道、通風口、逃生梯、冷卻塔及共同管溝等需要，提供地面或地下做為施工及其相關設施使用。

第十條 為配合鐵路地下化鳳山火車站站區改建計畫，本計畫區車專二經市地重劃主管機關同意後，得先行申請建築使用。

四、變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）案（詳不得作為容積移轉接收基地分布位置圖）

第十一條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。

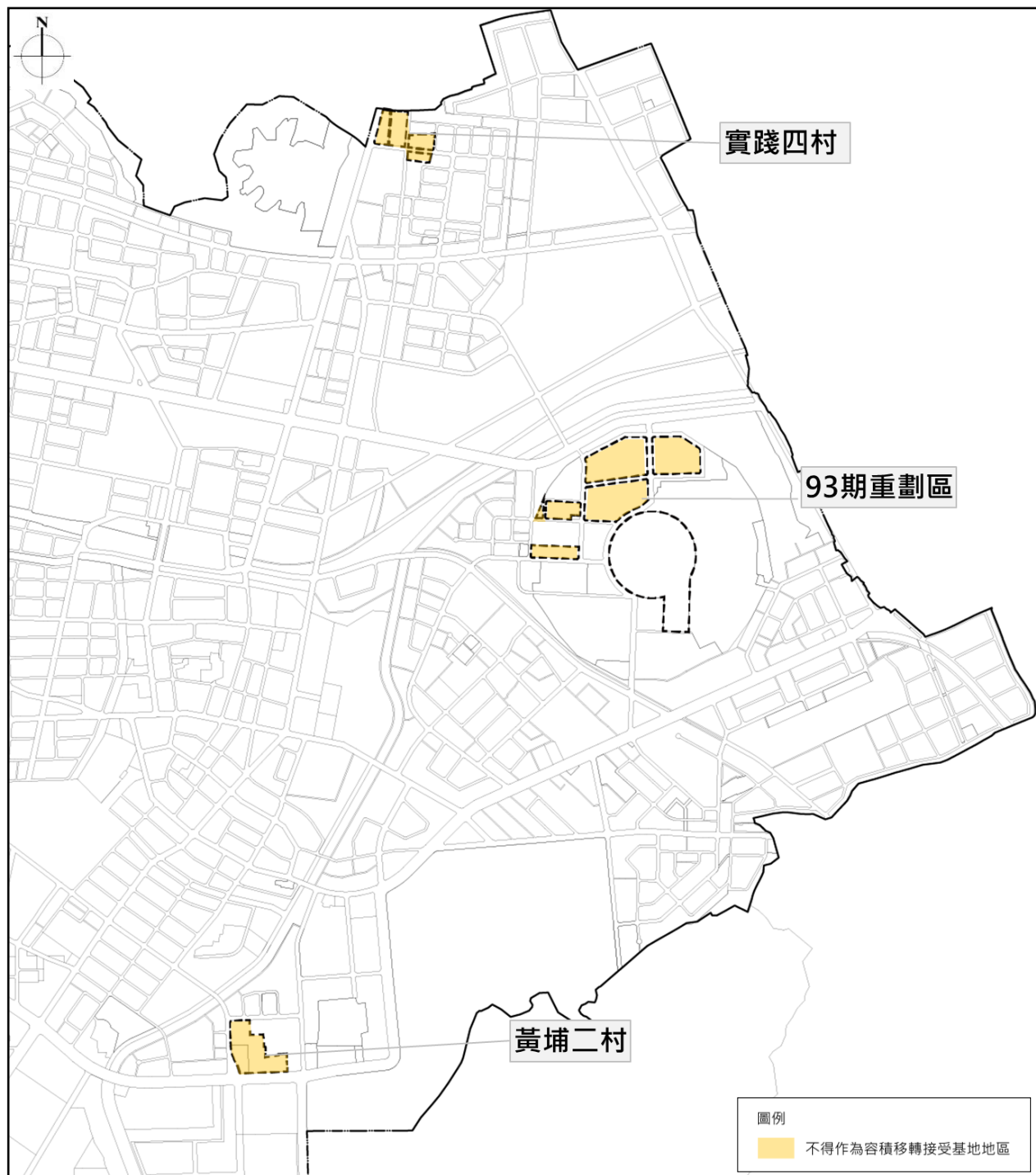


圖 8-5 不得作為容積移轉接收基地分布位置圖

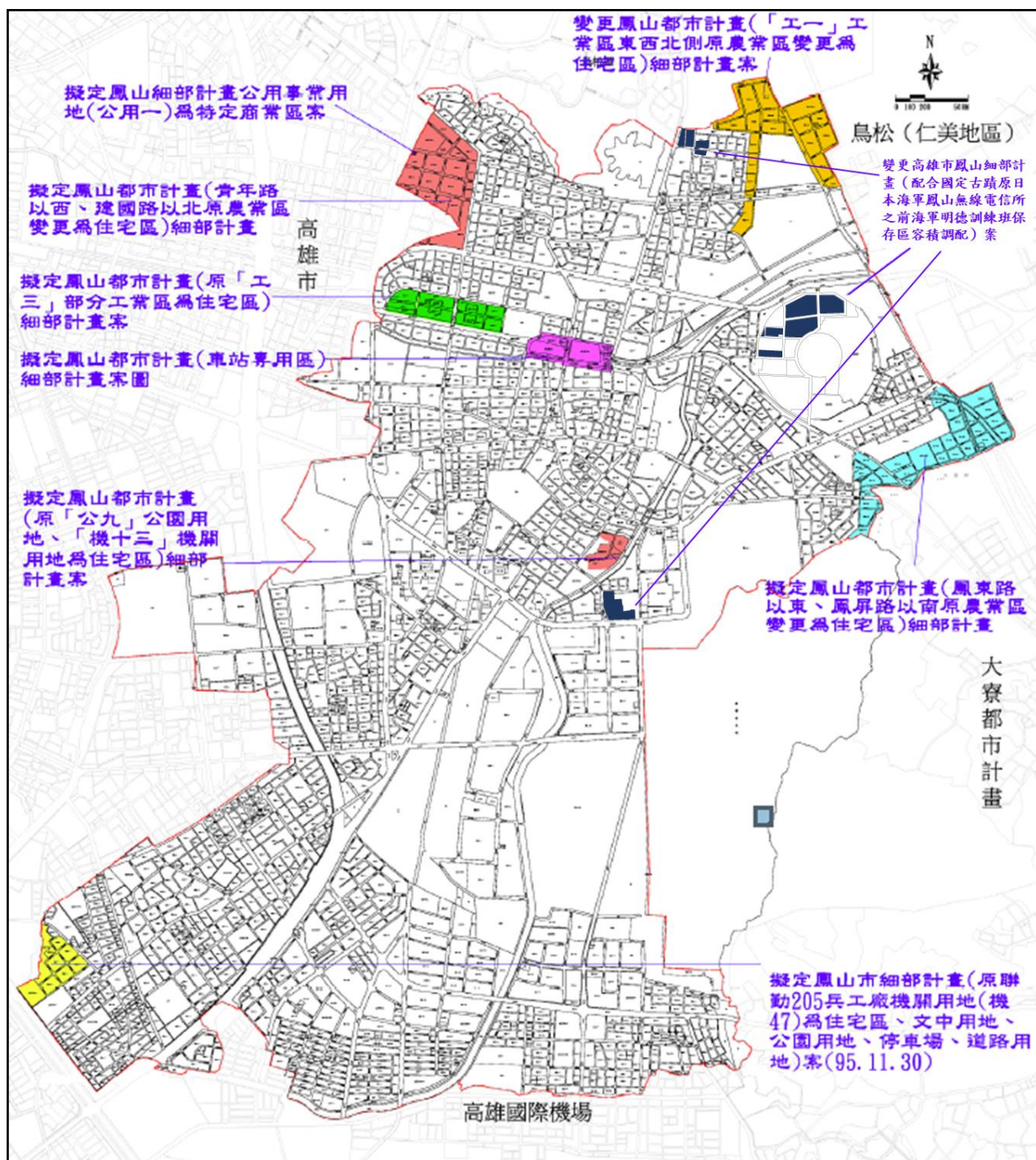


圖 8-6 特殊管制地區分布位置圖