

# 都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：舉辦本市都市計畫「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」公開展覽說明會。

依據：依據都市計畫法第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定辦理。

說明：

- 一、本市都市計畫「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」之公告公開展覽自民國111年4月1日起至111年5月3日止。
- 二、展覽地點：本府都市發展局都市計畫公告欄及本市鳳山區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依附件之格式填妥敘明異議內容、理由並附具略圖，載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為都委會審議本案之參考。

說明會日期	時間	地點
111年4月12日（二）	上午10時0分正	本市鳳山區公所二樓會議室

本市都市計畫「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」公告公開展覽期間公民或團體意見書

主旨	
理由	
略圖及補充事項	

年 月 日

陳情人：  
地 址：  
電 話：

# 都市計畫變更內容概要

## 一、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。

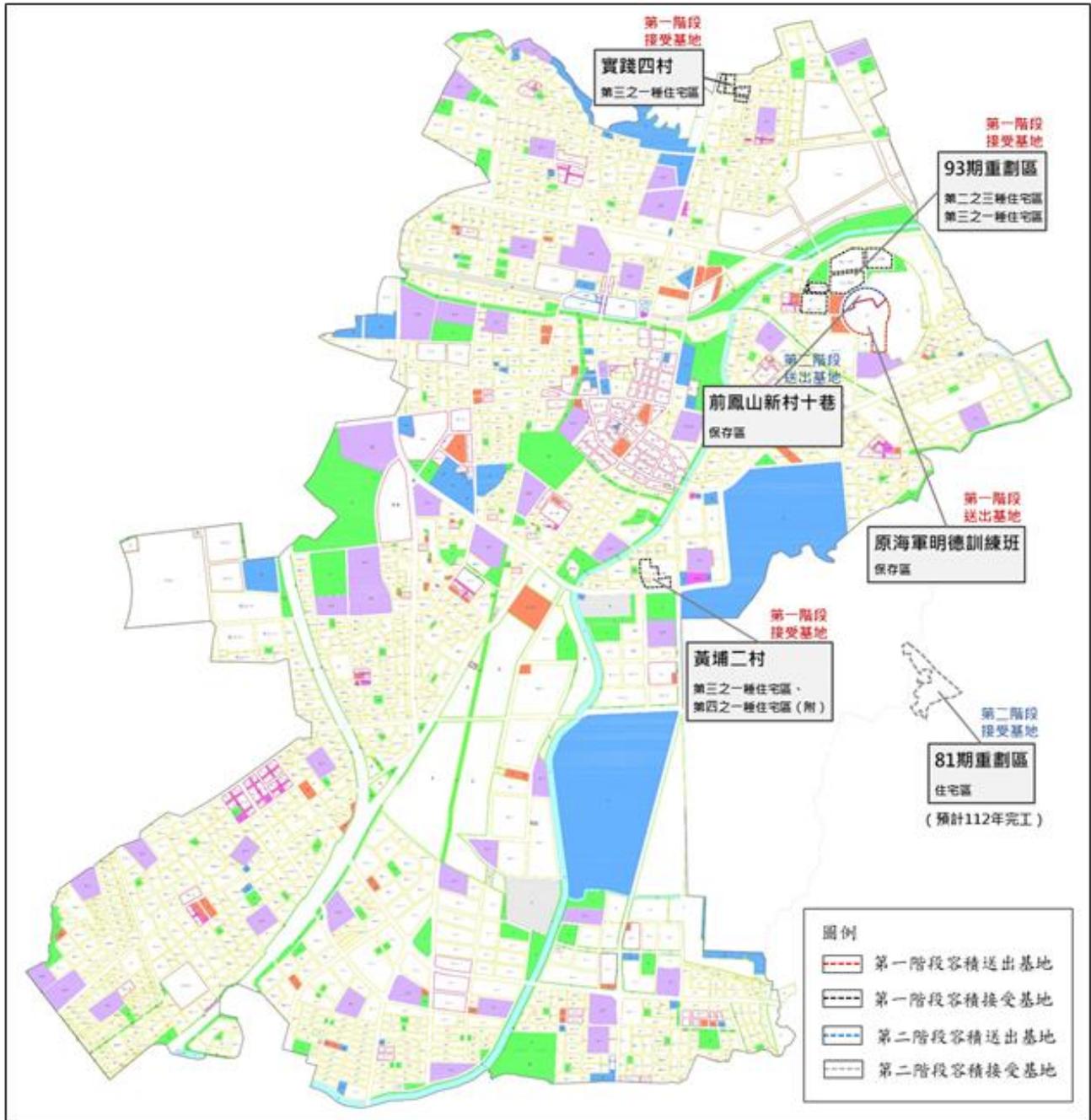
原日本海軍鳳山無線電信所國定古蹟公告定著土地約 27 公頃，國防部依「國軍老舊眷村改建條例」規定，已全數納為眷改土地；其核心區域為前鳳山新村十巷及前海軍明德訓練班佔地約 8.2 公頃，國防部業於 104 年核定為國防部南區眷村文化保存區及辦理眷村文化保存計畫，期透過都市計畫容積調配使國防部取得眷改基金之平衡，同時將產權移撥予市府，市府即可逐項逐棟進行詳細調查、修復與再利用工作，開放為全民共享之文化觀光景點以彰顯其文化價值。

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，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。

## 二、計畫範圍

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，計畫範圍詳圖所示。



計畫範圍示意圖

### 三、變更內容

變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
一	實踐四村	第三之一種住宅區	1.8111	第四之一種住宅區(附)	1.8111	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
二	93期重劃區	第二之三種住宅區	4.5934	第三之一種住宅區(附)	4.5934	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
三	93期重劃區	第三之一種住宅區	4.1799	第四之一種住宅區（附）	4.1799	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
四	黃埔二村	第三之一種住宅區	1.8223	第五種住宅區（附）	1.8223	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
五	黃埔二村	第四之一種住宅區（附）	0.4780	第五種住宅區（附）	0.4780	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
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。





變更第一案（實踐四村）位置示意圖



變更第二案及第三案（93期重劃區）位置示意圖



變更第四案及第五案（黃埔二村）位置示意圖