

變更高雄市鳳山細部計畫(部份市場用地(市十九)
為第三之一種住宅區及廣場用地(兼供道路使用))
(配合拉瓦克部落異地安置計畫)案

高雄市政府

中華民國 113 年 1 月

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更高雄市鳳山細部計畫（部份市場用地（市十九）為第三之一種住宅區及廣場用地（兼供道路使用））（配合拉瓦克部落異地安置計畫）案
變更都市計畫法令依據	依都市計畫法第 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	高雄市政府原住民事務委員會
座 談 會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項規定，本案申請變更前無需舉行座談會。
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 計畫緣起與目的	1-01
第二節 法令依據	1-01
第三節 計畫位置與範圍	1-02
第二章 現行都市計畫概要	
第一節 歷次都市計畫變更內容	2-01
第二節 現行都市計畫概述	2-02
第三節 上位與相關重大建設	2-07
第三章 發展現況分析	
第一節 自然環境	3-01
第二節 土地使用發展現況	3-03
第三節 變更範圍周邊公共設施發展現況	3-04
第四節 交通運輸發展現況	3-05
第五節 土地權屬分析	3-06
第四章 發展構想	
第五章 實質變更內容	
第一節 變更原則	5-01
第二節 變更後計畫	5-03
第六章 事業及財務計畫	
第一節 開發方式與實施進度	6-01
附件一、簽准個案變更核可文件	
附件二、計畫範圍內土地登記謄本	

圖 目 錄

圖 1-3-1	變更位置示意圖	1-02
圖 1-3-2	變更範圍示意圖	1-03
圖 2-2-1	現行土地使用分區計畫示意圖	2-05
圖 2-2-2	計畫範圍及周邊地區現行主要計畫示意圖	2-06
圖 2-2-3	計畫範圍及周邊地區現行細部計畫示意圖	2-06
圖 2-3-1	高雄市國土計畫空間發展架構示意圖	2-09
圖 2-3-2	鳳山發展構想示意圖	2-10
圖 2-3-3	拉瓦克部落異地安置基地規劃圖	2-11
圖 3-1-1	本計畫周邊斷層分布示意圖	3-01
圖 3-1-2	高雄市平均雨量氣溫示意圖	3-02
圖 3-2-1	本計畫及周邊土地使用現況示意圖	3-03
圖 3-3-1	計畫範圍公共設施分布示意圖	3-04
圖 3-4-1	本計畫周邊交通運輸系統示意圖	3-05
圖 3-5-1	變更範圍土地權屬示意圖	3-06
圖 4-0-1	拉瓦克部落異地安置示意圖	4-02
圖 4-0-2	發展構想示意圖	4-02
圖 5-1-1	變更內容示意圖	5-02
圖 5-2-1	變更後都市計畫示意圖	5-05

表 目 錄

表 2-1-1	歷年都市計畫歷程一覽表	2-01
表 2-2-1	現行都市計畫土地使用分區面積表	2-03
表 3-3-1	計畫範圍公共設施用地土地使用計畫面積表	3-04
表 3-5-1	本計畫變更範圍土地權屬綜理表	3-06
表 5-1-1	變更內容明細表	5-01
表 5-2-1	變更後都市計畫土地使用分區面積表	5-03

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

拉瓦克部落位處高雄市前鎮區中華五路與五號船渠周邊，係為民國 60-70 年間因應都市工商發展所需勞動力需求，吸引原住民陸續遷移定居，所形成之都市原住民部落。後於民國 86 年依高雄市工務局違章建築處理隊高市工違隊一字第 900 號函認定屬實質新違建，並通知限期拆除。直至民國 88 年由本府原住民事務委員會購置小港區山明國宅那麓灣社區 14 戶，協助拉瓦克部落住戶拆遷安置，租期為 8 年，惟安置屆期滿，部分居戶又遷回居住，迄今仍未排除占用。

隨後，高雄市政府於民國 102 年 2 月 18 日以高市府工新字第 10270359000 號公告辦理市有地簡易綠美化工程，並通知工程範圍內之抵觸戶限期完成地上、地下物之拆遷補償作業。後因抵觸戶不服處分遂提起訴願，並經高雄市政府高市府法訴字第 10730511300 號駁回訴願後，遂提行政訴訟，並經民國 111 年 12 月 27 日高雄高等行政法院 107 年度原訴字第 2 號判決，考量限期拆除作業之執行將造成工程抵觸戶居住及財產侵害，並侵害其基於原住民族基本法之「安居權」及基於公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約保障之「適當住居權」，故判決高雄市政府拆除處分違法，並應撤銷尚未執行之拆除處分。

後於 112 年高雄市政府以提供拉瓦克部落住戶居民安定與安全之生活環境為目標，持續開展遷移安置相關事宜，並致力於遵循聯合國永續發展目標（SDGs）與臺灣永續發展目標有關「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」之指導，以確保所有的人都可享有適當、安全及可負擔的住宅及基本生活所需的服務。

於民國 112 年 10 月 16 日拉瓦克部落原住民未安置戶異地安置研商會議，經市長裁示同意本府原住民事務委員會研擬之「拉瓦克部落異地安置計畫書」，並責請各機關依執行期程及分工事項辦理。依據「拉瓦克部落異地安置計畫書」擇選鳳山都市計畫「市 19」市場用地部分範圍作為異地安置基地，且預定於民國 114 年 12 月前完成異地安置作業，故為配合異地安置基地規劃、用地需求，且考量異地安置時程急迫性，依民國 113 年 1 月 4 日原住民事務委員會高市原衛字第 11330015000 號函（請詳附件一），本府同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫迅行變更。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 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。」辦理。

第三節 計畫位置與範圍

本次辦理都市計畫變更案位於鳳山都市計畫範圍之部份「市19」市場用地，主要分佈於高雄市鳳山區中崙段12地號，變更面積總計約0.1641公頃，詳如圖1-3-1及圖1-3-2所示。

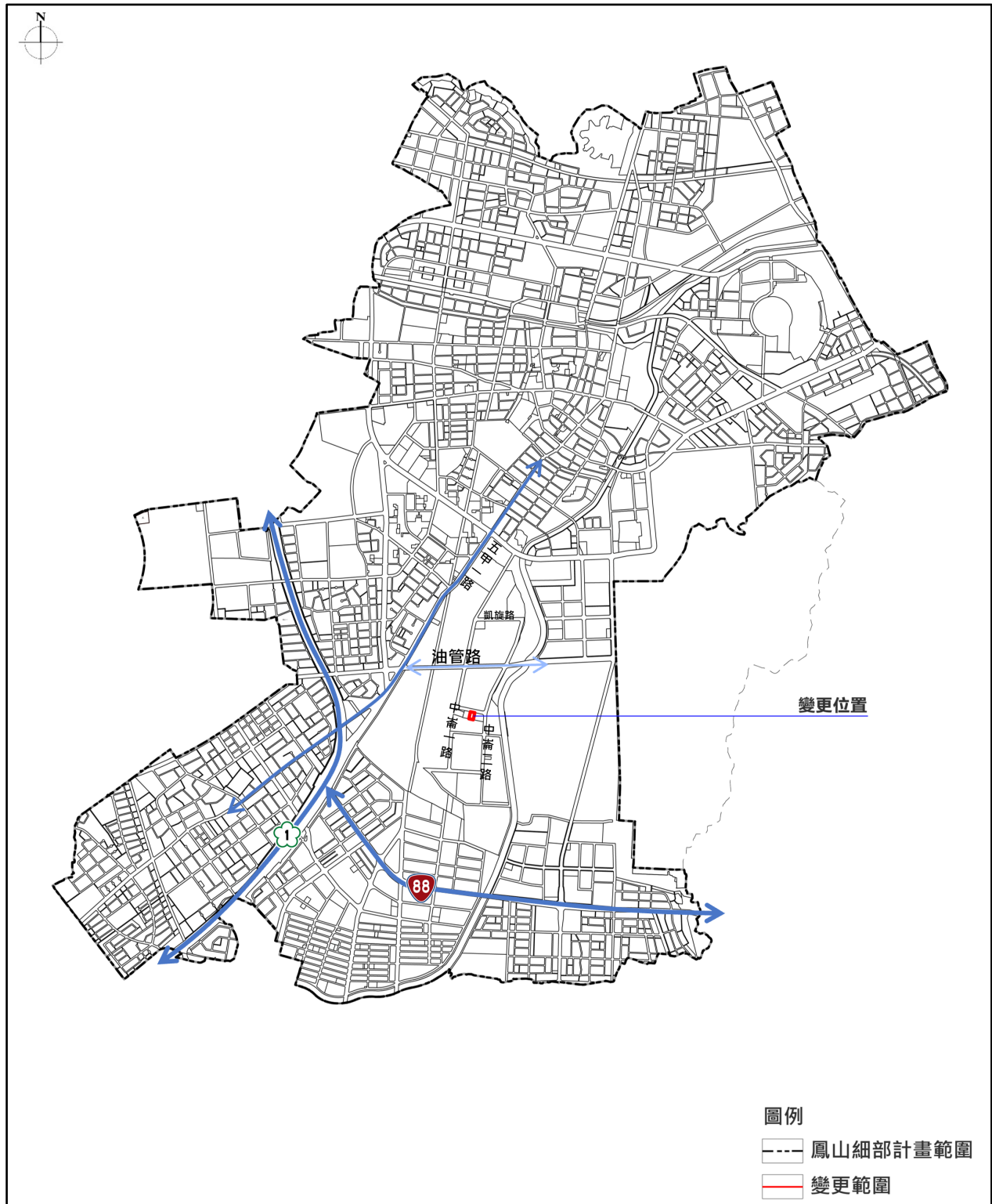


圖1-3-1 變更位置示意圖

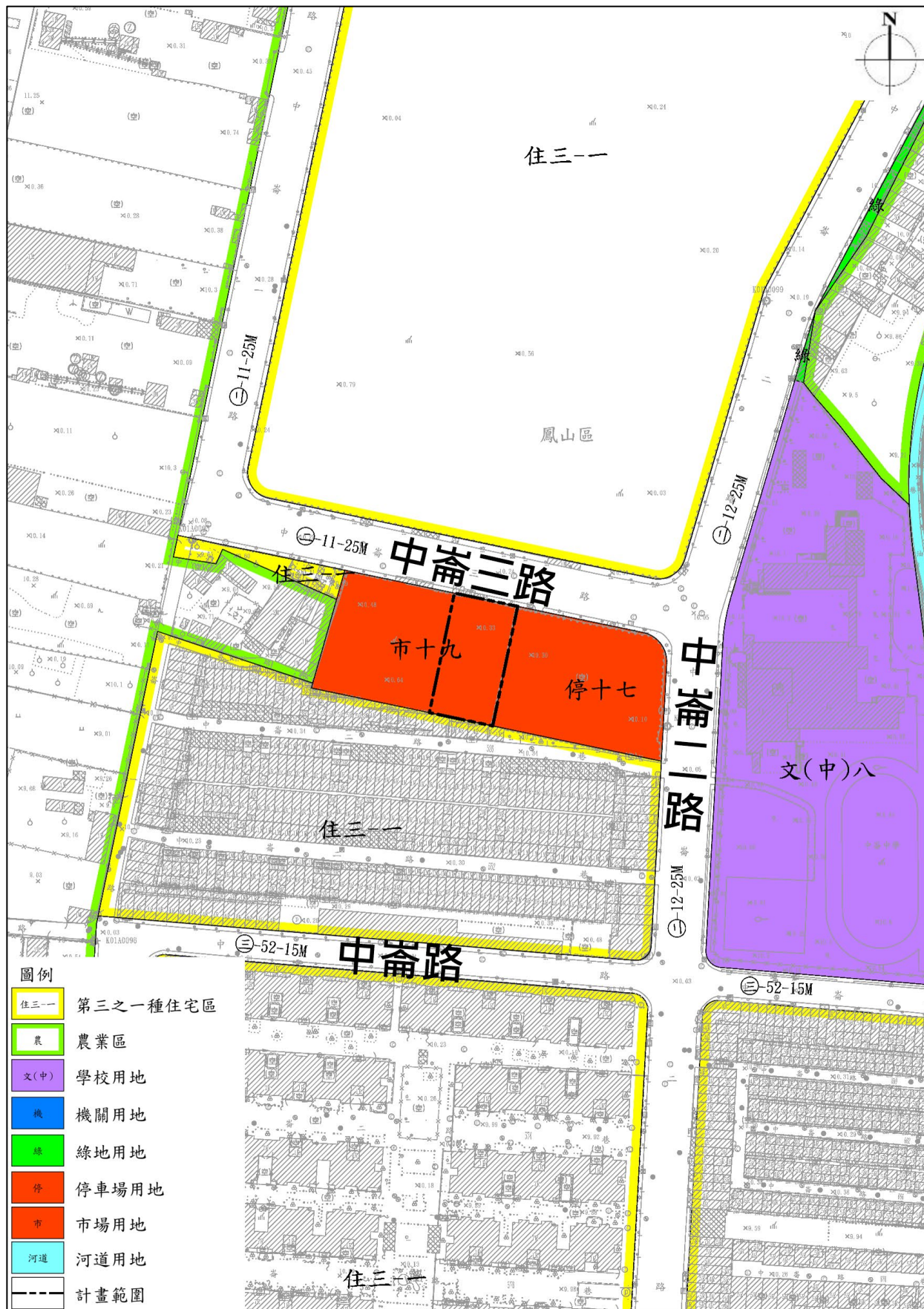


圖1-3-2 變更範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概要

第一節 歷次都市計畫變更內容

本計畫範圍於民國94年「變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）案」合併高速公路五甲交流道特定區計畫及臨海特定區計畫前，屬高速公路五甲交流道附近特定區範圍，茲將歷年來與本計畫範圍有關之都市計畫變更案彙整如表2-1-1所示。

表 2-1-1 歷年都市計畫歷程一覽表

編號	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容摘要
1470	68.06.30	高市府建都字第 053490 號	高速公路五甲交流道附近特定區計畫案	因應高速公路開闢完成，需依土地使用需求合理規劃，並擬訂本計畫範圍為農業區。
S1800	79.05.09	府建都字 46035 號	變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫（部份農業區為住宅區及學校、公園、市場、停車場、綠地、道路、污水處理場等用地）案	為舒緩房價飆漲，計畫興建中低收入住宅。故選擇計畫區內台糖、高雄農田水利會與私有土地之空間進行變更，並變更農業區為市場用地。
S4620	94.10.31	府建都字 0940237666 號	變更鳳山市細部計畫（第二次通盤檢討）案	由於本市分屬於三個都市計畫區，為行政管理一致性，擬合併三處計畫區辦理通盤檢討，且本計畫維持原分區。
7820	105.05.06	高市府都發規字第 10531508902 號	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）	本計畫維持原分區。
08070	106.03.06	高市府都發規字第 10630650402 號	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）	本計畫維持原分區。
08140	106.05.04	高市府都發規字第 10631462302 號	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）	本計畫維持原分區。
08760	107.12.24	高市府都發規字第 10734749800 號	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）	本計畫維持原分區。
08950	108.06.28	高市府都發規字第 10832315100 號	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)	本計畫維持原分區。

第二節 現行都市計畫概述

一、鳳山都市計畫現行計畫概要

現行之都市計畫係以民國105年5月6日公告實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第一階段）」至108年6月28日公告實施之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段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）」為主體，其後經「變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（國泰自辦市地重劃區第二種商業區-華泰段11地號等4筆地號）土地使用分區管制要點（建蔽率規定）案」、「擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合O13土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案」及「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」等4案之調整，即為本計畫現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明如下。

（一）計畫範圍

本計畫範圍包括鳳山區全區都市計畫範圍，西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與烏松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計78里，面積2,475.7875公頃。

（二）計畫年期

以民國115年為計畫目標年。

（三）計畫人口與居住密度

404,000人，居住密度約為每164人/公頃。

（四）土地使用計畫

本計畫劃設住宅區、商業區、特定休閒商業區、特定商業區、工業區、文教區、保存區、保存區（兼供公園使用）、農會專用區、加油站專用區、特定休閒商業專用區、社會福利專用區、電信專用區、車站專用區、宗教專用區、農業區、保護區、河川區及捷運開發區等土地使用分區，以住宅區所佔比例較高，商業區主要集中於火車站及周邊之鳳山舊城區，工業區主要設劃於計畫區東北側，土地使用分區共計1,389.9243公頃，詳表2-2-1、圖2-2-1所示。

（五）公共設施用地計畫

本計畫區劃設有文高用地、文中用地、文中小用地、文小用地、社教機構用地、社教機構用地兼供學校使用、公園用地、公園用地（兼供鐵路使用）、綠地帶用地、綠地兼供道路使用、鄰里公園、兼兒童遊樂場用地、運動場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地兼供道路使用、停車場用地、市場用地、機關用地、變電所用地、污水處理廠用地、加油站用地、鐵路用地、鐵路用地（兼供園道使用）、道路用地（含人行步道用地）、道路用地（兼供鐵路使用）、捷運系統用地、捷運系統用地兼供、道路使用、捷運系統用地

(兼供排水使用)、公用事業用地、電力事業用地、瓦斯設施用地、液化天然氣開關站用地、自來水事業用地、水溝用地、河川區兼供道路使用、河道用地、河道用地兼供道路使用及排水用地等公共設施用地，面積共計1,085.8632公頃。

表 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區面積表

項目		計畫面積(公頃)	估計計畫面積比例 (1) (%)	佔都市發展用地比例 (2) (%)
土地 使用 分區	住宅區	1,002.2858	40.48	43.42
	商業區	90.4137	3.65	3.92
	特定商業區	0.0965	0.00	0.00
	工業區	112.0987	4.53	4.86
	文教區	0.12	0.00	0.01
	保存區	9.5301	0.38	0.41
	保存區(兼供公園使用)	16.1525	0.65	0.70
	農會專用區	2.2888	0.09	0.10
	加油站專用區	0.1979	0.01	0.01
	特定休閒商業專用區	9.6155	0.39	0.42
	社會福利專用區	1.0545	0.04	0.05
	電信專用區	0.7187	0.03	0.03
	車站專用區	5.8645	0.24	0.25
	宗教專用區	3.4083	0.14	0.15
	捷運開發區	1.1909	0.05	0.05
	農業區	132.3084	5.35	—
	保護區	2.355	0.10	—
	河川區	0.0252	0.00	—
	河川區兼供道路使用	0.1993	0.01	—
	小計	1,389.9243	56.14	54.38
公共 設施 用地	文高用地	20.4918	0.83	0.89
	文中用地	46.1919	1.87	2.00
	文中小用地	10.8177	0.44	0.47
	文小用地	65.0085	2.63	2.82
	社教機構用地	9.9218	0.40	0.43
	社教機構用地兼供學校使用	4.3493	0.18	0.19
	公園用地	102.0895	4.12	4.42
	公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366	0.05	0.05
	綠地帶用地	28.9462	1.17	1.25
	綠地兼供道路使用	0.4334	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	27.8766	1.13	1.21
	運動場用地	18.2735	0.74	0.79
	廣場用地	0.6277	0.03	0.03

表 2-2-1 現行都市計畫土地使用分區面積表（續）

項目	計畫面積（公頃）	估計面積比例 （1）（%）	佔都市發展用地比例 （2）（%）
廣場兼停車場用地	2.6942	0.11	0.12
廣場用地兼供道路使用	2.9796	0.12	0.13
停車場用地	8.742	0.35	0.38
市場用地	17.9337	0.72	0.78
機關用地	182.9544	7.39	7.92
變電所用地	1.8872	0.07	0.08
污水處理廠用地	10.8592	0.44	0.47
加油站用地	0.5676	0.02	0.02
鐵路用地	3.2288	0.13	0.14
鐵路用地（兼供園道使用）	3.7735	0.15	0.16
道路用地（含人行步道用地）	471.9598	19.06	20.45
道路用地（兼供鐵路使用）	0.3647	0.01	0.01
捷運系統用地	2.0483	0.08	0.09
捷運系統用地兼供道路使用	0.0011	0.00	0.00
捷運系統用地（兼供排水使用）	0.1037	0.00	0.00
公用事業用地	0.1676	0.01	0.01
電力事業用地	0.2254	0.01	0.01
瓦斯設施用地	4.7881	0.19	0.21
液化天然氣開關站 用地	0.1766	0.01	0.01
自來水事業用地	0.1846	0.01	0.01
水溝用地	1.2191	0.05	0.05
河道用地	31.9381	1.29	—
河道用地兼供道路使用	0.1947	0.01	—
排水用地	0.6067	0.02	—
小計	1,085.8632	43.86	45.62
合計（1）	2,475.7875	100.00	—
合計（2）	2,308.1601	—	100.00

註：1. 統計至112年7月12日。

2. 合計（2）為都市發展用地面積，不含農業區、河川區及保護區之面積。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量之面積為準，<0.01者，以0.00計。

資料來源：1. 擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段34-8等地號）、續四、續五、續六案）；

2. 擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合O13土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案。

二、本計畫範圍之現行都市計畫概要

本計畫位屬鳳山都市計畫範圍之東南側，主要計畫為住宅區（詳圖2-2-2），細部計畫為「市19」市場用地。周邊土地使用以第三之一種住宅區、停車場用地、農業區、學校用地、機關用地與河道用地等為主，本計畫範圍及周邊地區之都市計畫如圖2-2-3所示。

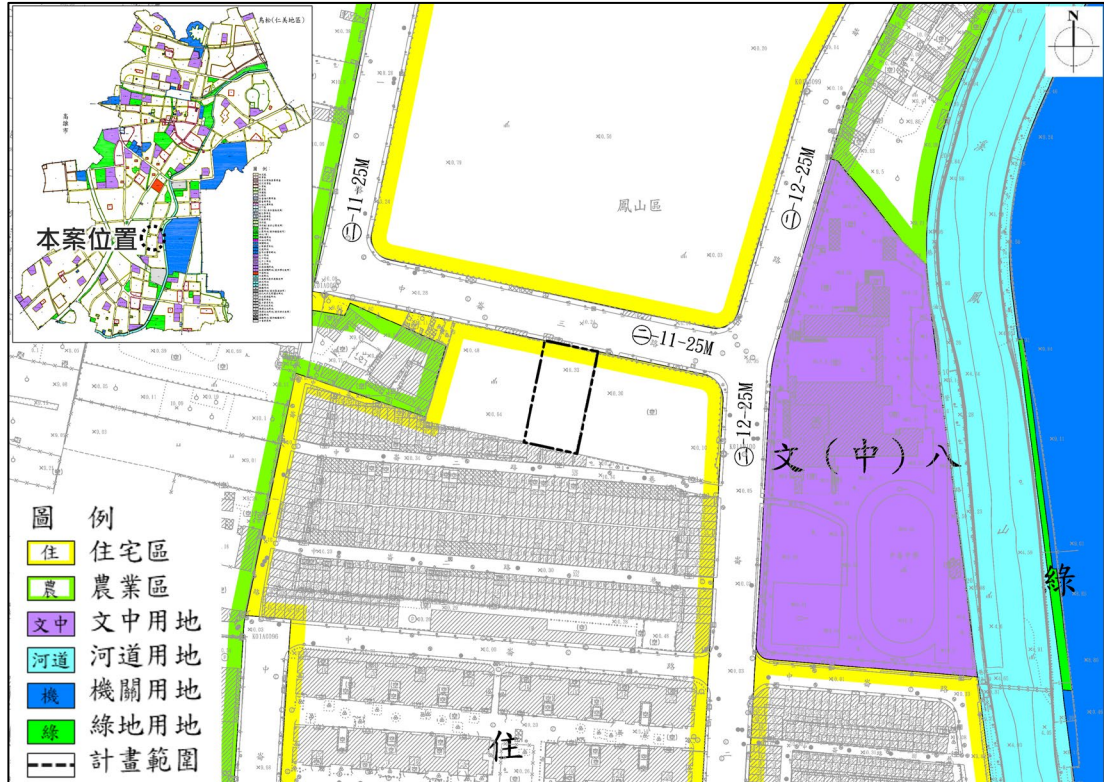


圖 2-2-2 計畫範圍及周邊地區現行主要計畫示意圖

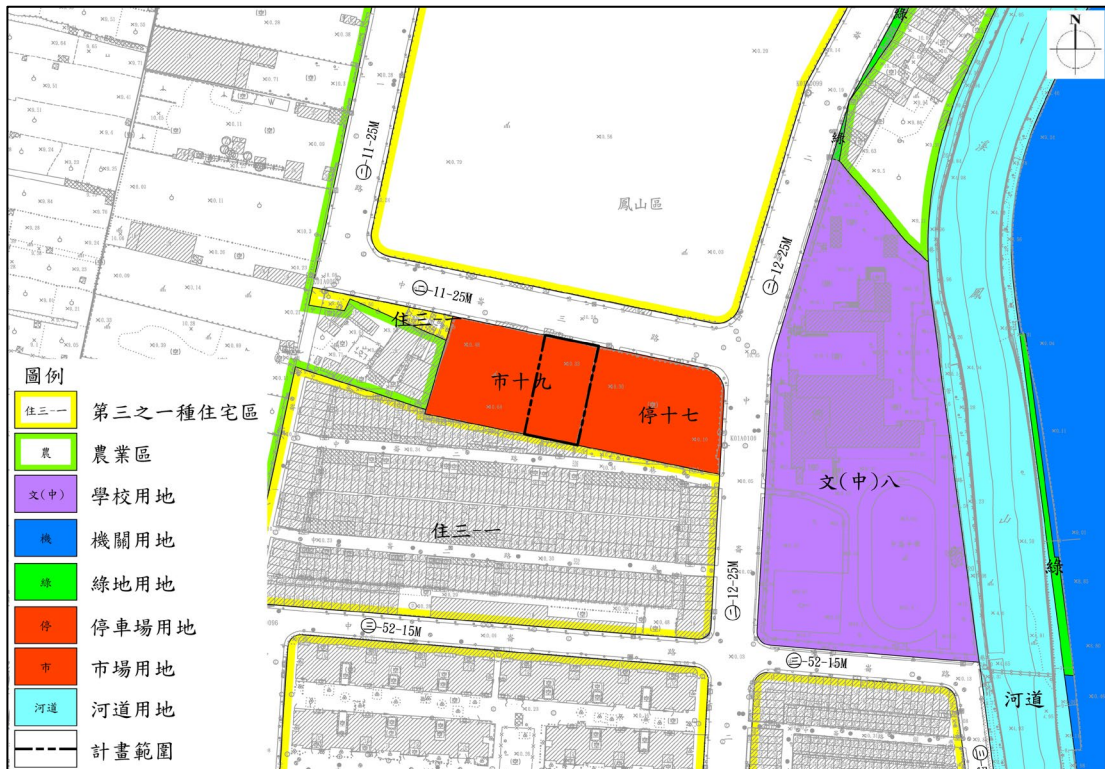


圖 2-2-3 計畫範圍及周邊地區現行細部計畫示意圖

第三節 上位與相關重大建設

本計畫將依循「聯合國永續發展目標 (SDGs)」、「臺灣永續發展目標」與「高雄市國土計畫」、「鳳山主要計畫 (第三次通盤檢討) 案」與「拉瓦克部落異地安置計畫」等之指導，相關計畫對本計畫未來發展之直接或間接影響說明如下。

一、永續發展倡議

(一) 聯合國「2030 永續發展目標」(SDGs)

1. 計畫內容

2015 年聯合國宣布「2030 永續發展目標」(Sustainable Development Goals, SDGs)，其中包含 17 項核心目標，並涵蓋 169 項細項目標、230 項指標，指引全球共同努力、邁向永續。

其中，目標 11 為「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，其核心精神致力於為所有人提供安全、包容、無障礙及綠色的公共空間；確保所有的人都可獲得適當、安全、可負擔的住宅與基本服務，以及採取減緩與適應氣候變遷、提高災害韌性的發展政策和計畫等面向做出實踐。

2. 與本計畫之指導

本計畫為執行拉瓦克部落異地安置計畫，擬提供一處居住空間，並規劃相應公共空間與休憩設施，與訂定相關協助搬遷安置措施與政策，以協助異地安置對象集居安置，將符合聯合國「2030 永續發展目標」有關確保所有的人都可獲得適當、安全、可負擔的住宅與基本服務之指導。

(二) 臺灣永續發展目標

1. 計畫內容

參考聯合國永續發展指標，於 2017 年研訂我國永續發展目標，並進一步提出 18 項核心發展目標、143 項具體目標與 336 項對應指標，以逐步推進台灣永續發展之進程。

其中，台灣永續發展目標之核心目標 11 亦對呼應聯合國「2030 永續發展目標」之目標 11「建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村」，並訂有確保所有的人都可享有適當、安全及可負擔的住宅及基本生活所需的服務，並改善弱勢棲所一項具體發展目標。

2. 與本計畫之指導

本計畫為執行拉瓦克部落異地安置計畫，擬提供一處居住空間，並規劃相應公共空間與休憩設施，與訂定相關協助搬遷安置措施與政策，以協助異地安置對象集居安置，將有助於實踐「台灣永續發展目標」有關確保所有的人都可享有適當、安全及可負擔的住宅及基本生活所需的服務，並改善弱勢棲所之具體目標。

二、相關計畫與建設

(一) 高雄市國土計畫

1. 計畫內容

高雄市國土計畫以「動力城市·經貿首都」、「友善投資·創新產業」、「多元文化·適性發展」、「共生海洋·資源永續」為發展目標，發展四大策略分區：生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心。載明現況發展與預測、空間發展及成長管理計畫、氣候變遷調適計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區劃設及土地使用管制及國土復育促進地區建議事項等。

高雄市空間布局由過去高雄港與加工出口區為核心發展，逐步將都會核心能量擴大，建構國際都市格局、深化港灣城市之形象，並以海空雙港接軌國際。提出「大高雄 PLUS」作為整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東，其空間發展策略規劃如圖 2-3-1 所示。

(1) 交通規劃面向

以捷運、輕軌及公車等多元公共運輸系統路網進行規劃，促使都市發展集中於交通節點周邊地區；鄉村地區則透過公車式小黃服務串聯公車及計程車接駁運轉方式，以達30分鐘生活圈目標。

在既有捷運系統、環狀輕軌捷運建設（第一階段）、4大次轉運樞紐（鳳山、岡山、小港、旗山轉運站）、鐵路地下化工程，以及2大主要轉運樞紐（高雄、左營轉運站）等運輸系統配合，規劃「高雄都會區大眾捷運系統岡山路竹延伸線」及「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）」、「高雄捷運紅線延伸小港林園」及「輕軌旗津線」等公共運輸，另有「高鐵延伸屏東」之規劃作業亦將持續辦理。

(2) 住宅發展面向

現已可供居住使用之土地，以及刻正辦理新訂或擴大都市計畫地區、未來鄉村地區整體規劃範圍，及未來發展地區，如：本市推動重大建設計畫、產業園區、軌道建設等周邊地區，為因應其居住、產業發展、公共服務等需求，應逐步檢討周邊土地，以提供地區居住機能。

2. 與本計畫之指導

高雄市國土計畫針對高雄市整體空間發展架構給予功能性定位之指導，鳳山區屬本市國土計畫之「產業升級軸」，亦為本市「經貿都會核心」，依相關規劃指導，將持續健全區域中心功能以強化整體都會區都市發展結構，並配合大眾運輸導向型開發（TOD），引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。本計畫將因應拉瓦克部落異地安置計畫之規劃，進行檢討變更安置基地規劃作業，以回應異地安置之居住需求，提升都市核心素質與能量。



圖 2-3-1 高雄市國土計畫空間發展架構示意圖

(二) 變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）案

1. 計畫內容

鳳山主要及細部計畫已分別於93年6月、94年11月發布實施，至今已逾8年。計畫區內現況已有所變遷，與計畫多有不符，尤以99年12月25日高雄縣市合併改制為高雄市，面對縣市合併後生活圈的重整、行政制度的統合、地區發展定位之重塑等課題，期透過本計畫以更全面之思維、更符合民眾期待的願景規劃以因應新時代之契機。

鳳山區為原高雄縣行政中心，具有優越的政經地位。此計畫將鳳山區定位為「行政、商務、經貿、居住、轉運、文化資產再利用」，期將鳳山打造為優質機能的宜居都市外，更具歷史文化與潮流文化並存的魅力。並藉捷運橘線、中正路與建國路等交通大動脈與高雄市中心區形成密切連結之基礎上，強化自身住宅生活品質與公共服務機能，疏解高雄市中心區過度擁擠的居住環境。另外除提升商業層級以滿足自身生活所需外，亦滿足鄰近區域大寮區與鳥松區之需求，且豐富的自然與人文景觀資源，能提供市民優質的休閒觀光軸線；結合上述優勢，將鳳山發展成為高雄之高發展潛力城。

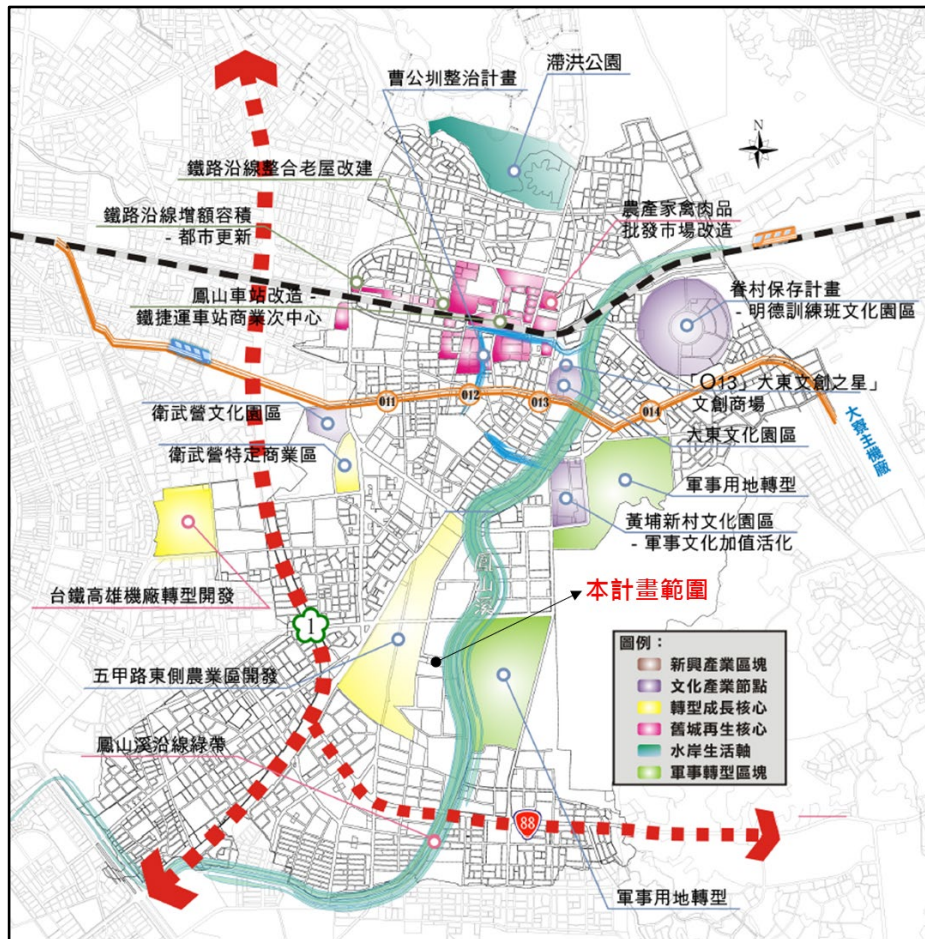


圖 2-3-2 鳳山發展構想示意圖

2. 與本計畫之指導

本計畫位處鳳山主要計畫範圍之東南側，屬主要計畫住宅區。本計畫範圍於鳳山發展構想之轉型成長核心與軍事轉型區塊周邊，並鄰近鳳山溪畔，後續將考量整體都市發展佈局，於細部計畫進行實質之檢討以及調整，以強化住宅與休憩機能，從而符合都市轉型發展之需。

(三) 拉瓦克部落異地安置計畫

1. 計畫內容

因民國 111 年 12 月 27 日高雄高等行政法院 107 年度原訴字第 2 號判決高雄市政府拆除處分違法，並應撤銷尚未執行之拆除處分。後於 112 年高雄市政府以提供拉瓦克部落住戶居民安定與安全之生活環境為目標，開展遷移安置相關事宜。

為拉瓦克部落異地安置土地取得之需要，擬以高雄市政府交通局管有之「市 19」市場用地為異地安置基地，並訂定優惠土地租金、免收土地權利金與優惠貸款、與提供加速搬遷獎勵金等措施，以協助拉瓦克部落異地安置對象盡速完成安置作業，完善之居住環境。

其中，拉瓦克部落異地安置計畫以行政訴訟案勝訴之原居民 11 戶為安置對象（其中 10 戶同意自力興建造屋、1 戶同意安置社會住宅方案）。異地安置規劃建築基地坪數約 16 至 40 坪，共計 10 戶，並規劃相應公共空間，以保留聚落文化。開發方式將採設定地上權方式辦理，並設有特別約定，如地上權建物不得轉讓、信託或設定抵押權給安置對象以外之第三人；地上權建物不能超蓋與不得將地上權標的出租或出借供他人建築使用及不得將地上權建物出租他人等。

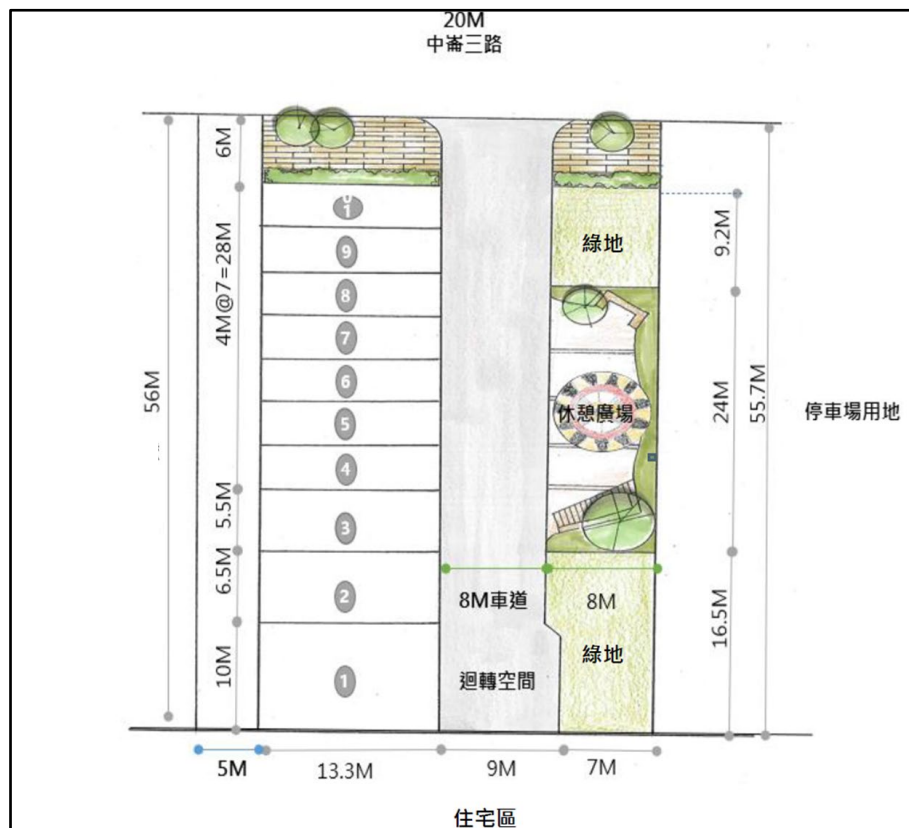


圖 2-3-3 拉瓦克部落異地安置基地規劃示意圖

2. 與本計畫之指導

依拉瓦克部落異地安置計畫指導，並協助異地安置對象自力興建造屋，本計畫為配合安置計畫異地安置作業執行，應視安置基地土地需求調整土地使用分區，以利異地集居安置。爰此本計畫配合針對上開安置計畫，進行都市計畫變更，以提供相應之用地需求。

第三章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形地勢

整體大高雄地區的地形走向大致是呈東高西低的分布，本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，餘為平原，鳳山溪流經計畫區東側。

二、地質土壤

鳳山區東近高屏溪，西南鄰高雄港砂流，本計畫區土壤構成大多為沖積土所形成，分布於西半部及北部，土質良好，為臺灣地區之主要耕地土壤；而在計畫區中央有少部分之紅棕色磚紅化土，其含有機成份較少，僅適於鳳梨、甘蔗旱作。地質則是由沖積層以及台地堆積層所構成。

三、斷層

台灣東部恰處於歐亞大陸板塊與菲律賓海板塊的交界處，地震活動甚為頻繁，依經濟部中央地質調查所，鳳山斷層位於本計畫區之東南側大寮區，與本計畫區約相距4.40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，計畫周邊斷層分布如圖3-1-1所示。



圖 3-1-1 本計畫周邊斷層分布示意圖

四、氣象

1. 溫度

鳳山區位於台灣南部，屬於熱帶氣候區，高雄市每年日照時數長，而冬季不甚顯著，歷年統計月均溫最高溫為 7 月 29.4 度，最低溫為一月 19.7 度，日照時數平均每年 2281.8 小時，為全台日照時數最多的城市。

2. 降雨量

依據中央氣象局觀測近 30 年雨量觀測值資料顯示，高雄市歷史降水量平均為每年 1884.9 毫米，受梅雨季及颱風影響，降雨主要分布於五月至九月間，六月至八月的降雨量最多，冬季則顯著少。全島整體氣候而言呈現夏季高溫多雨，冬季則呈乾冷的氣候型態。

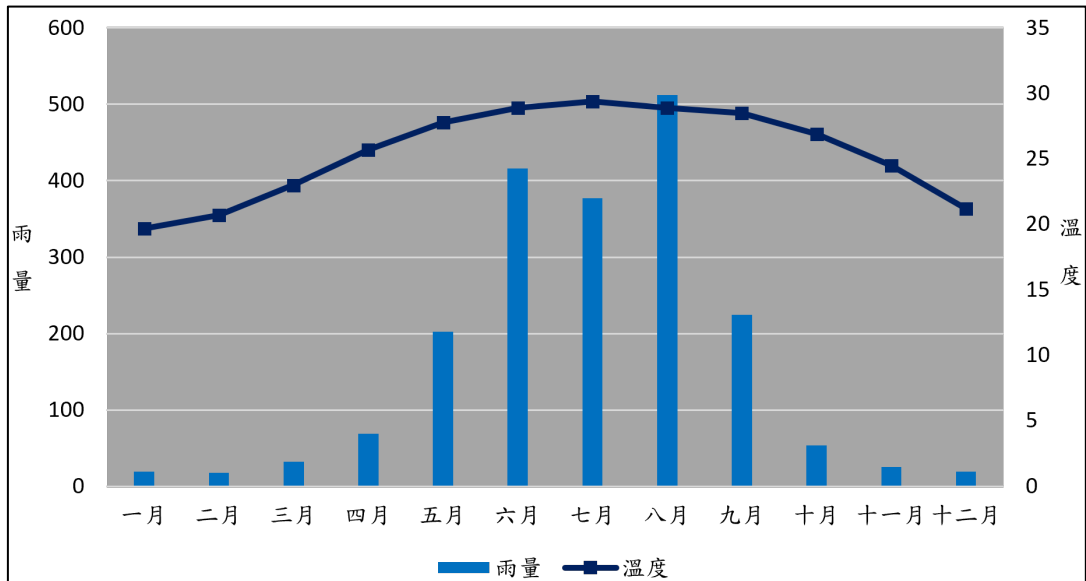


圖 3-1-2 高雄市平均雨量氣溫示意圖

五、水系

計畫區主要流經河川為鳳山溪，鳳山溪發源於大樹、烏松兩鄉交界的十九灣丘陵地帶，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。

此外市區還有曹公圳的水道，屬曹公舊圳幹線系統，水圳亦兼有灌溉和區域排水的功能。

第二節 土地使用發展現況

本計畫現況為空地，北側與中崙三路為鄰，東側為停車場用地（中崙公有停車場），西側現有住宅及鐵皮等建物分布，南側為透天連棟住宅，土地使用發展現況如圖3-2-1所示。

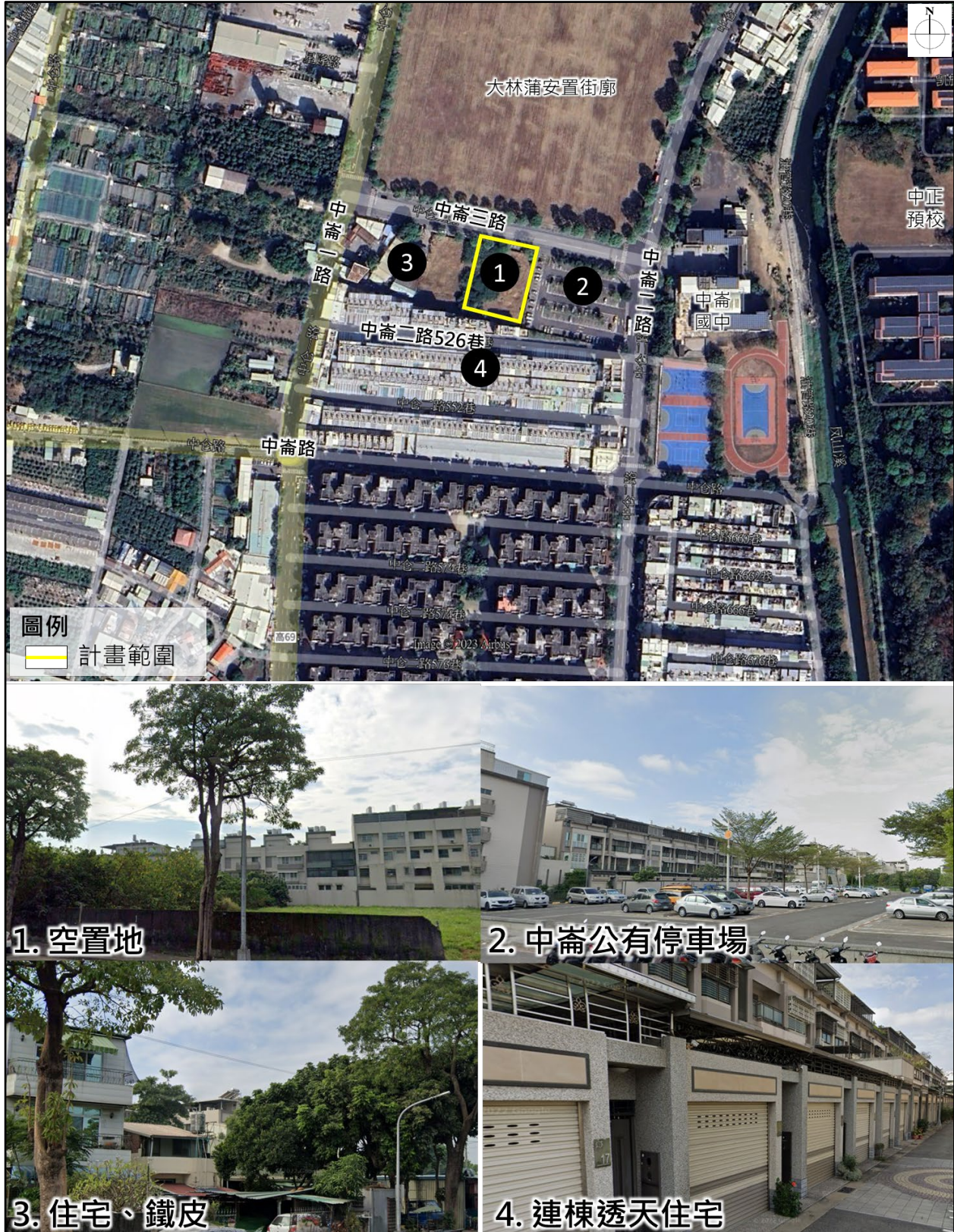


圖 3-2-1 本計畫及周邊土地使用現況示意圖

第三節 變更範圍周邊公共設施發展現況

檢視本計畫變更範圍周邊公共設施發展現況，相鄰文（小）用地、文（中）用地、綠地（帶）、停車場用地、市場用地及機關用地等，多數皆已取得並完成開闢，如表 3-3-1、圖 3-3-1 所示。

表 3-3-1 計畫範圍公共設施用地土地使用計畫面積表

項目	編號	計畫面積(公頃)	開闢面積(公頃)	開闢率(%)	土地權屬			備註
					公有地	私有地	公、私有地	
文(小)用地	文(小)十七	2.1774	2.1774	100.00	V			中崙國小
文(中)用地	文(中)八	2.3231	2.3231	100.00	V			中崙國中
綠地(帶)	綠	18.5068	5.6773	30.68			V	-
停車場用地	停十七	0.4110	0.4110	100.00	V			-
市場用地	市十九	0.4592	0.0000	0.00	V			-
機關用地	機三十四	72.5663	72.5663	100.00			V	中正預校
總計		96.4438	83.1551	86.22	-	-	-	-

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

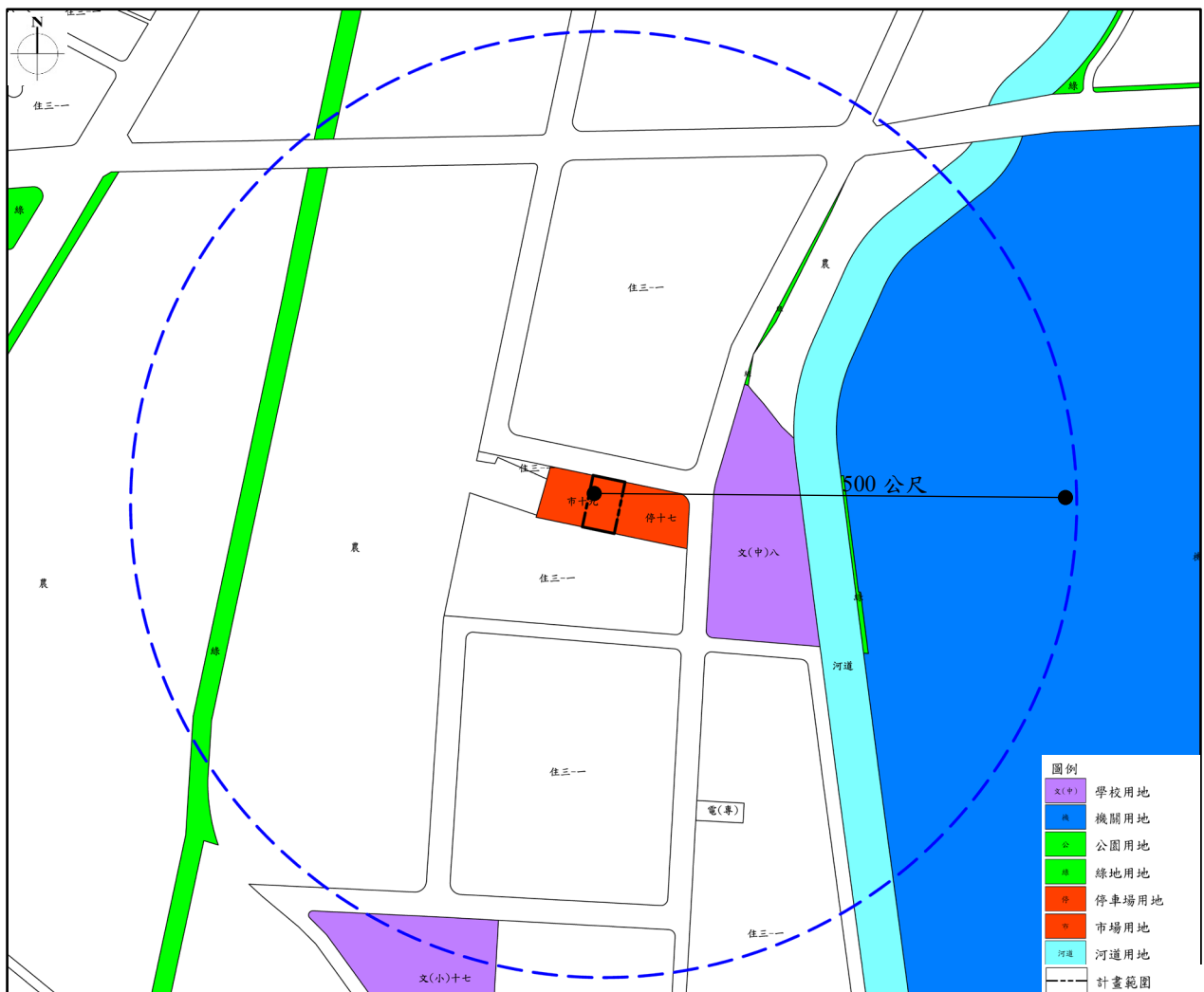


圖 3-3-1 計畫範圍公共設施分布示意圖

第四節 交通運輸發展現況

本計畫北鄰中崙三路、西為中崙一路、東為中崙二路，鄰近國道一號、台88快速道路，周邊具有公車及公共自行車等大眾運輸系統，並鄰近規劃中之捷運黃線Y20站，交通便捷且可及性高，本計畫交通運輸現況如圖3-4-1所示。

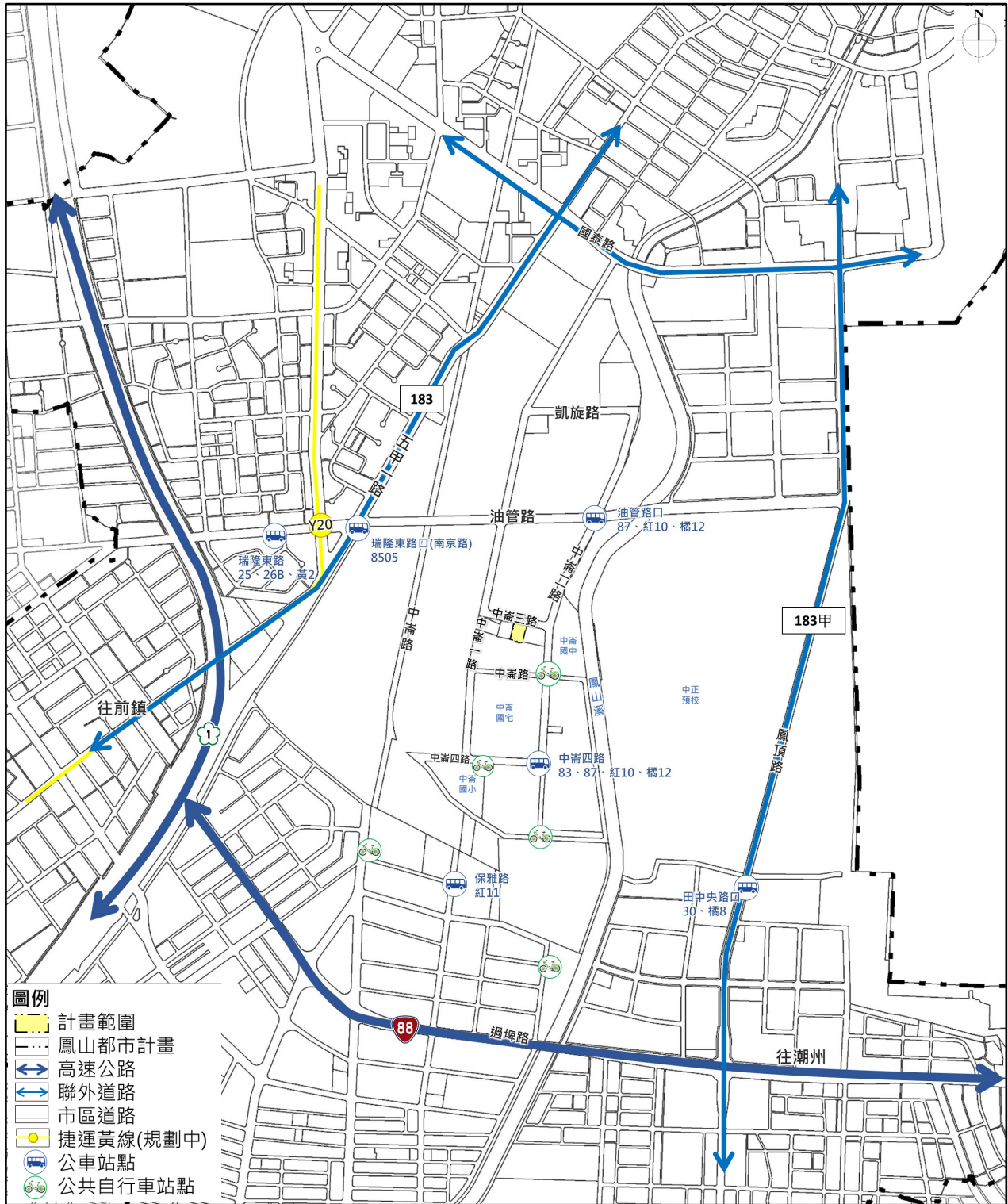


圖 3-4-1 本計畫周邊交通運輸系統示意圖

第五節 土地權屬分析

本計畫變更範圍坐落於鳳山區中崙段12地號之部份土地，面積約為1,641.00平方公尺，土地權屬為高雄市所有，土地管理機關為高雄市政府交通局。本計畫變更範圍土地權屬分布詳如圖3-5-1及表3-5-1所示。

表 3-5-1 本計畫變更範圍土地權屬綜理表

地段號	權屬	管理單位	騰本面積 (平方公尺)	涉及變更面積 (平方公尺)	比例 (%)
中崙段 12地號	高雄市	高雄市政府 交通局	2492.57	1641.00	100.00
合計			2492.57	1641.00	100.00

註：實際面積仍應依實際測量地籍分割面積為準。

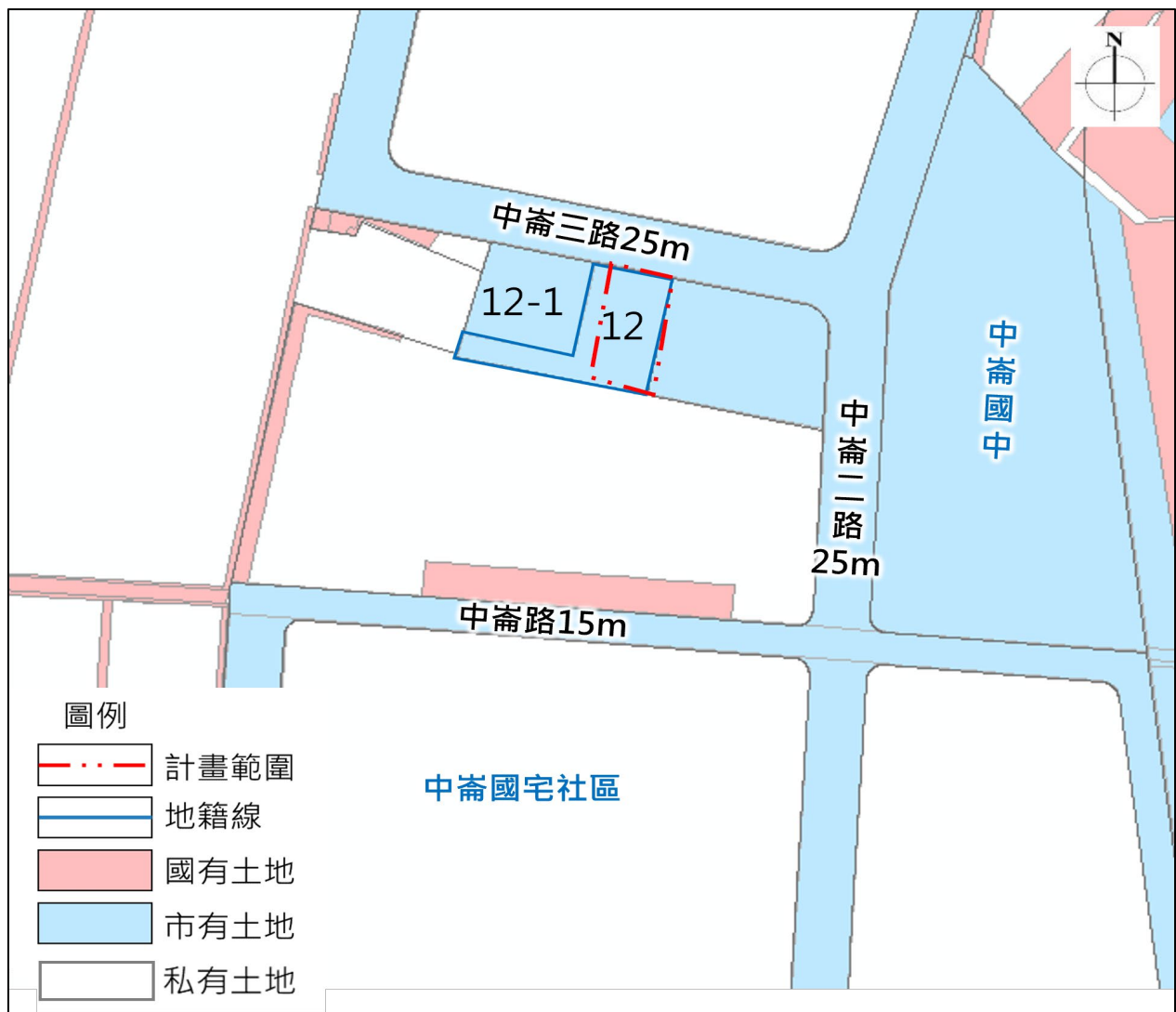


圖 3-5-1 變更範圍土地權屬示意圖

第四章 發展構想

本計畫遵循「拉瓦克部落異地安置計畫書」指導，為保障拉瓦克部落原住民之原住民族文化權、生存權及集居文化傳承之需求，擬規劃一處異地安置基地，與提供安置基地公共空間與休憩設施，且鼓勵異地安置對象盡早於安置基地申請開發建築為宗旨，辦理本次都市計畫變更，相關發展構想如下：

一、考量拉瓦克部落原住民之原住民族文化權、生存權及集居文化傳承需求，擬規劃一處異地安置基地，以供安置對象申請開發建築。

依據「拉瓦克部落異地安置計畫書」指導，並為保障原住民族基本法之「安居權」及基於公民與政治權利國際公約、經濟社會文化權利國際公約保障之「適當住居權」，擬規劃一處異地安置基地（市19用地），以供安置對象申請開發建築。

其中，依高雄市政府經濟發展局112年6月17日高市經發字第11233169800號函所指市19市場用地為公有未開闢之公共設施用地，且無開闢需求。故辦理本次都市計畫變更，並考量「拉瓦克部落異地安置計畫書」安置基地建築需求，與依循主要計畫指導並參酌鄰近使用分區強度，變更部分市場用地為第三之一種住宅區。

二、異地安置基地將規劃相應居住、公共空間與遊憩設施，以滿足安置對象日常生活與休閒休憩使用所需。

依據「拉瓦克部落異地安置計畫書」有關異地安置基地之規劃，除居住空間，亦規劃車道、綠地與休憩廣場等公共空間及遊憩設施，變更部分市場用地為廣場用地(兼供道路使用)，其將由本府工務局協助興建，後供安置對象日常生活與休閒休憩使用。

三、為執行拉瓦克部落異地安置計畫之異地安置作業，將採以設定地上權方式開發利用。

為符合異地安置計畫安置目的，與滿足安置對象自力興建造屋需求，本計畫開發方式將依據高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點及高雄市市有財產管理自治條例第43條第3項之規定以設定地上權方式開發利用，使用年限為50年。考量本計畫屬公用性質，並為符合社會公平性及可行性，將免徵土地權利金並實施優惠土地租金，以加速完成安置作業。

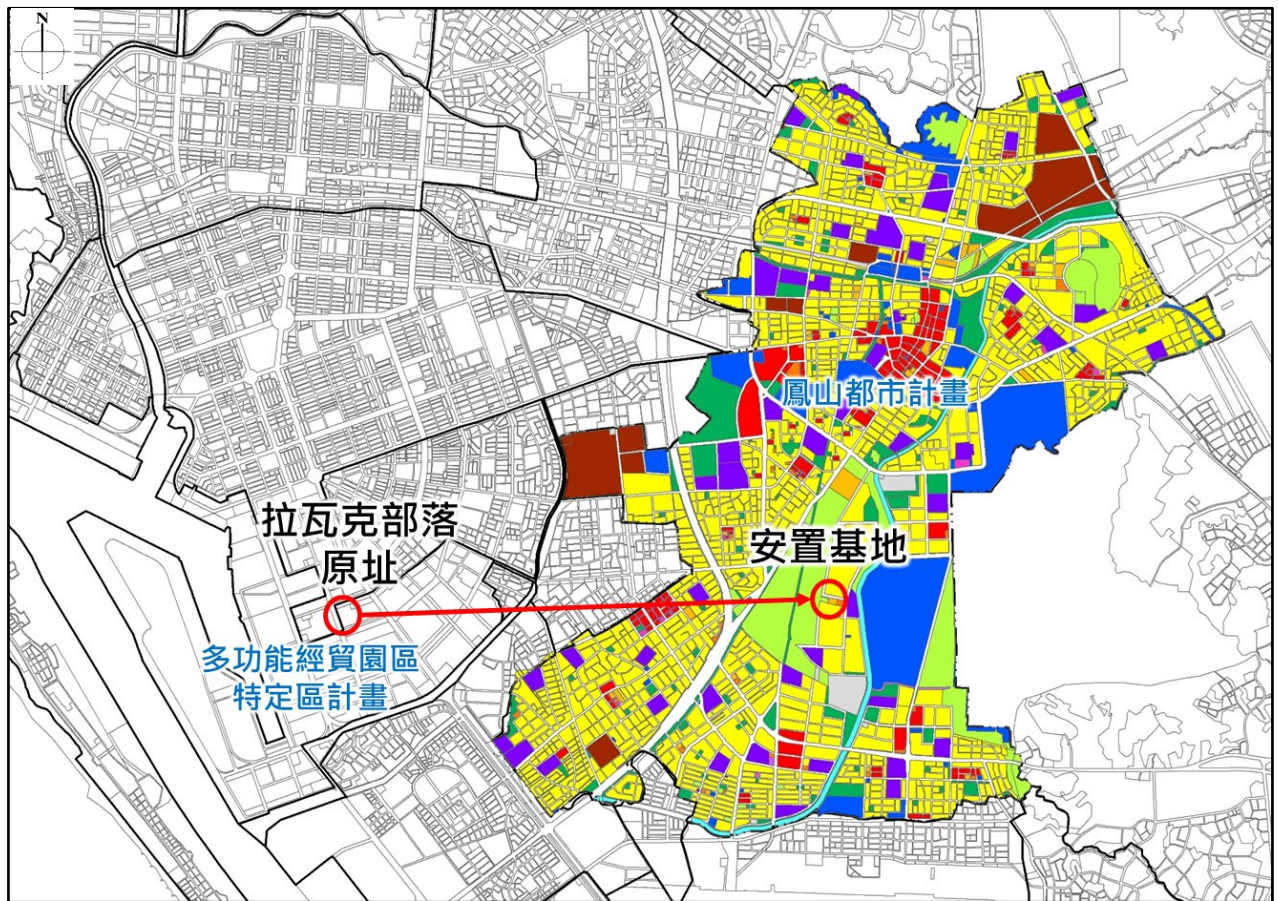


圖 4-0-1 拉瓦克部落異地安置示意圖



圖 4-0-2 發展構想示意圖

第五章 實質變更內容

第一節 變更原則

一、變更原則

- (一) 依「拉瓦克部落異地安置計畫書」指導，為提供一處異地安置基地，供安置對象自力興建房屋，並規劃相應公共空間以及休憩設施，故以規劃一處住宅區及廣場用地（兼供道路使用）為原則，從而保障異地安置對象居住權、原住民族文化權、生存權及集居文化傳承需求。
- (二) 依循「拉瓦克部落異地安置計畫書」有關異地安置基地建築需求之規劃，住宅區土地使用強度，將依「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案」之住宅區土地使用分區管制要點，以變更為第三之一種住宅區為原則，其建蔽率為60%，容積率240%。
- (三) 為執行異地安置作業，將採以設定地上權方式開發利用，以符合社會公平性及可行性，並加速完成安置作業。
- (四) 依「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案」之分區變更負擔回饋比例規定，都市計畫使用分區變更，若其土地屬高雄市市有土地者，則免負擔回饋；惟為提供良好生活環境，仍於計畫範圍內劃設55%廣場用地（兼供道路使用）供地方活動之公共使用。

二、變更內容

本計畫變更內容明細詳表5-1-1及圖5-1-1所示。

表 5-1-1 變更內容明細表

變更編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)	
1	「市19」市場用地	「市19」市場用地(部分)	0.1641公頃	第三之一種住宅區	0.0745公頃	1. 為執行拉瓦克部落異地安置計畫作業，提供異地安置基地與相應公共空間及休憩設施，保障安置對象居住權、文化權、生存權及集居文化傳承所需，擬規劃「市19」市場用地部份範圍作異地安置基地之用，土地使用現況為空置地，權屬為高雄市政府所有。 2. 配合「拉瓦克部落異地安置計畫書」規劃安置基地及部落廣場之需，依循主要計畫指導並參酌鄰近使用分區強度，變更部份「市19」市場用地為第三之一種住宅區及廣場用地（兼供道路使用）。
				廣場用地(兼供道路使用)	0.0896公頃	

					<p>3. 因土地屬高雄市市有土地，故都市計畫使用分區變更免負擔回饋；惟為提供良好居住品質，本計畫仍劃設約 55%廣場用地（兼供道路使用）供地方活動之公共使用，有利於周邊社區往來之便利性與可及性，亦使本計畫更具公益性。</p>
--	--	--	--	--	---

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

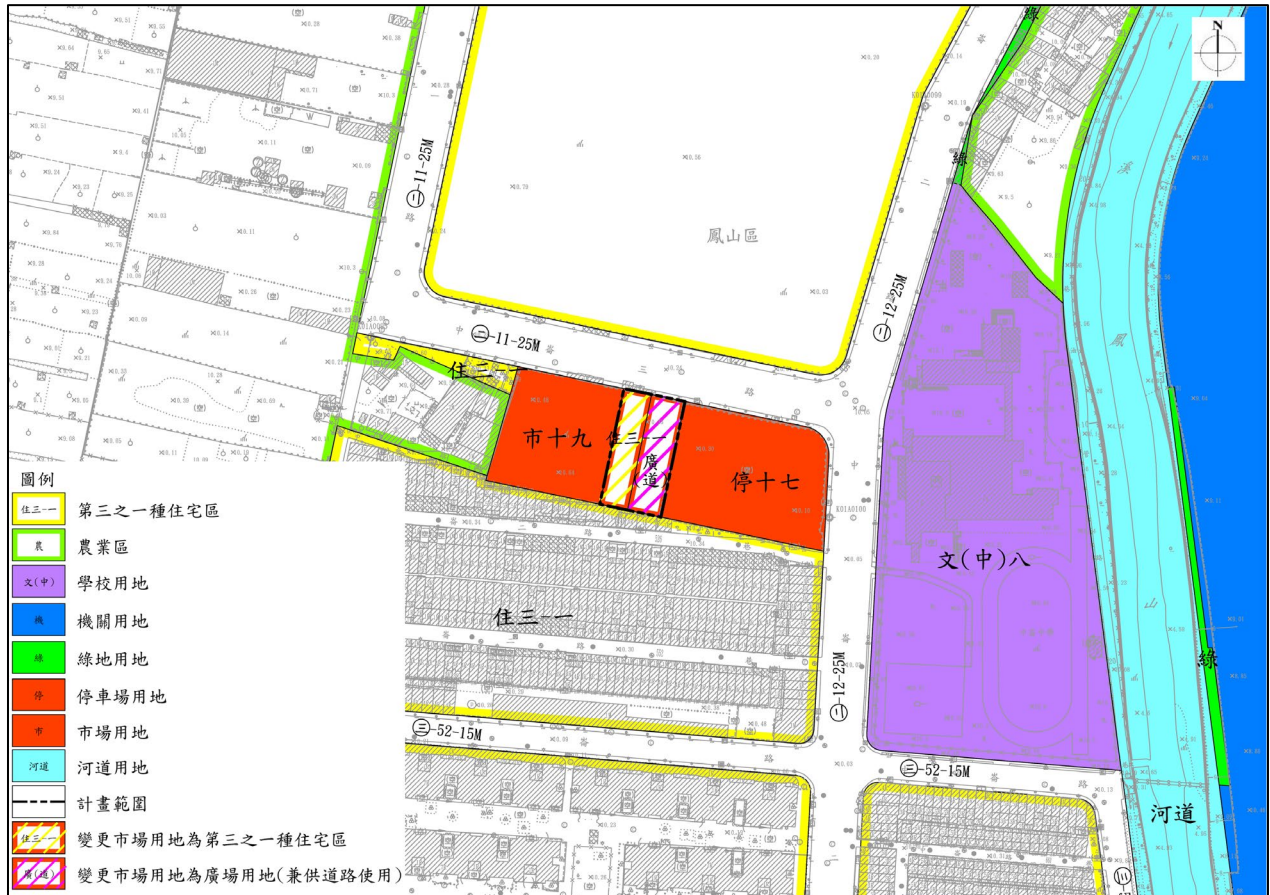


圖 5-1-1 變更內容示意圖

第二節 變更後計畫

一、土地使用計畫

本計畫變更後土地使用分區計畫，如表5-2-1及圖5-2-1所示。

表 5-2-1 變更後都市計畫土地使用分區面積表

項目		計畫面積 (公頃)	計畫增減 面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	估計畫面 積比例 (1) (%)	佔都市發 展用地比 例(2) (%)
土 地 使 用 分 區	住宅區	1,002.2858	0.0745	1002.3603	40.49	43.43
	商業區	90.4137	-	90.4137	3.65	3.92
	特定商業區	0.0965	-	0.0965	0.00	0.00
	工業區	112.0987	-	112.0987	4.53	4.86
	文教區	0.1200	-	0.12	0.00	0.01
	保存區	9.5301	-	9.5301	0.38	0.41
	保存區(兼供 公園使用)	16.1525	-	16.1525	0.65	0.70
	農會專用區	2.2888	-	2.2888	0.09	0.10
	加油站專用區	0.1979	-	0.1979	0.01	0.01
	特定休閒商業 專用區	9.6155	-	9.6155	0.39	0.42
	社會福利專用 區	1.0545	-	1.0545	0.04	0.05
	電信專用區	0.7187	-	0.7187	0.03	0.03
	車站專用區	5.8645	-	5.8645	0.24	0.25
	宗教專用區	3.4083	-	3.4083	0.14	0.15
	捷運開發區	1.1909	-	1.1909	0.05	0.05
	農業區	132.3084	-	132.3084	5.34	-
	保護區	2.355	-	2.355	0.10	-
	河川區	0.0252	-	0.0252	0.00	-
	河川區兼供道 路使用	0.1993	-	0.1993	0.01	-
小計	1389.9243	0.0745	1389.9988	56.14	54.38	
公 共 設 施 用 地	文高用地	20.4918	-	20.4918	0.83	0.89
	文中用地	46.1919	-	46.1919	1.87	2.00
	文中小用地	10.8177	-	10.8177	0.44	0.47
	文小用地	65.0085	-	65.0085	2.63	2.82
	社教機構用地	9.9218	-	9.9218	0.40	0.43
	社教機構用地 兼供學校使用	4.3493	-	4.3493	0.18	0.19
	公園用地	102.0895	-	102.0895	4.12	4.42
	公園用地(兼 供鐵路使用)	1.2366	-	1.2366	0.05	0.05

表 5-2-1 變更後都市計畫土地使用分區面積表 (續)

項目		計畫面積 (公頃)	計畫增減 面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	估計畫面 積比例 (1) (%)	佔都市發 展用地比 例(2) (%)
公 共 設 施 用 地	綠地帶用地	28.9462	-	28.9462	1.17	1.25
	綠地兼供道路 使用	0.4334	-	0.4334	0.02	0.02
	鄰里公園兼兒 童遊樂場用地	27.8766	-	27.8766	1.13	1.21
	運動場用地	18.2735	-	18.2735	0.74	0.79
	廣場用地	0.6277	-	0.6277	0.03	0.03
	廣場兼停車場 用地	2.6942	-	2.6942	0.11	0.12
	廣場用地(兼 供道路使用)	2.9796	0.0896	3.0692	0.12	0.13
	停車場用地	8.7420		8.742	0.35	0.38
	市場用地	17.9337	-0.1641	17.7696	0.72	0.77
	機關用地	182.9544		182.9544	7.39	7.93
	變電所用地	1.8872	-	1.8872	0.08	0.08
	污水處理廠用 地	10.8592	-	10.8592	0.44	0.47
	加油站用地	0.5676	-	0.5676	0.02	0.02
	鐵路用地	3.2288	-	3.2288	0.13	0.14
	鐵路用地(兼 供園道使用)	3.7735	-	3.7735	0.15	0.16
	道路用地(含 人行步道用 地)	471.9598	-	471.9598	19.06	20.45
	道路用地(兼 供鐵路使用)	0.3647	-	0.3647	0.01	0.02
	捷運系統用地	2.0483	-	2.0483	0.08	0.09
	捷運系統用地 兼供道路使用	0.0011	-	0.0011	0.00	0.00
	捷運系統用地 (兼供排水使 用)	0.1037	-	0.1037	0.00	0.00
公用事業用地	0.1676	-	0.1676	0.01	0.01	
電力事業用地	0.2254	-	0.2254	0.01	0.01	
瓦斯設施用地	4.7881	-	4.7881	0.19	0.21	
液化天然氣開 闢站用地	0.1766	-	0.1766	0.01	0.01	

表 5-2-1 變更後都市計畫土地使用分區面積表 (續)

項目		計畫面積 (公頃)	計畫增減 面積 (公頃)	變更後 計畫面積 (公頃)	佔計畫面 積比例 (1) (%)	佔都市發 展用地比 例(2) (%)
公共設施 用地	自來水事業用地	0.1846	-	0.1846	0.01	0.01
	水溝用地	1.2191	-	1.2191	0.05	0.05
	河道用地	31.9381	-	31.9381	1.29	-
	河道用地兼供 道路使用	0.1947	-	0.1947	0.01	-
	排水用地	0.6067	-	0.6067	0.02	-
	小計	1085.8632	-0.0745	1085.7887	43.86	45.62
	合計(1)	2,475.7875	0.00	2,475.7875	100.00	-
	合計(2)	2,308.1601	0.00	2,308.1601	-	100.00

註：面積依數值圖量估計算所得，實際面積仍應依實際測量分割面積為準，<0.01 者，以 0.00 計。

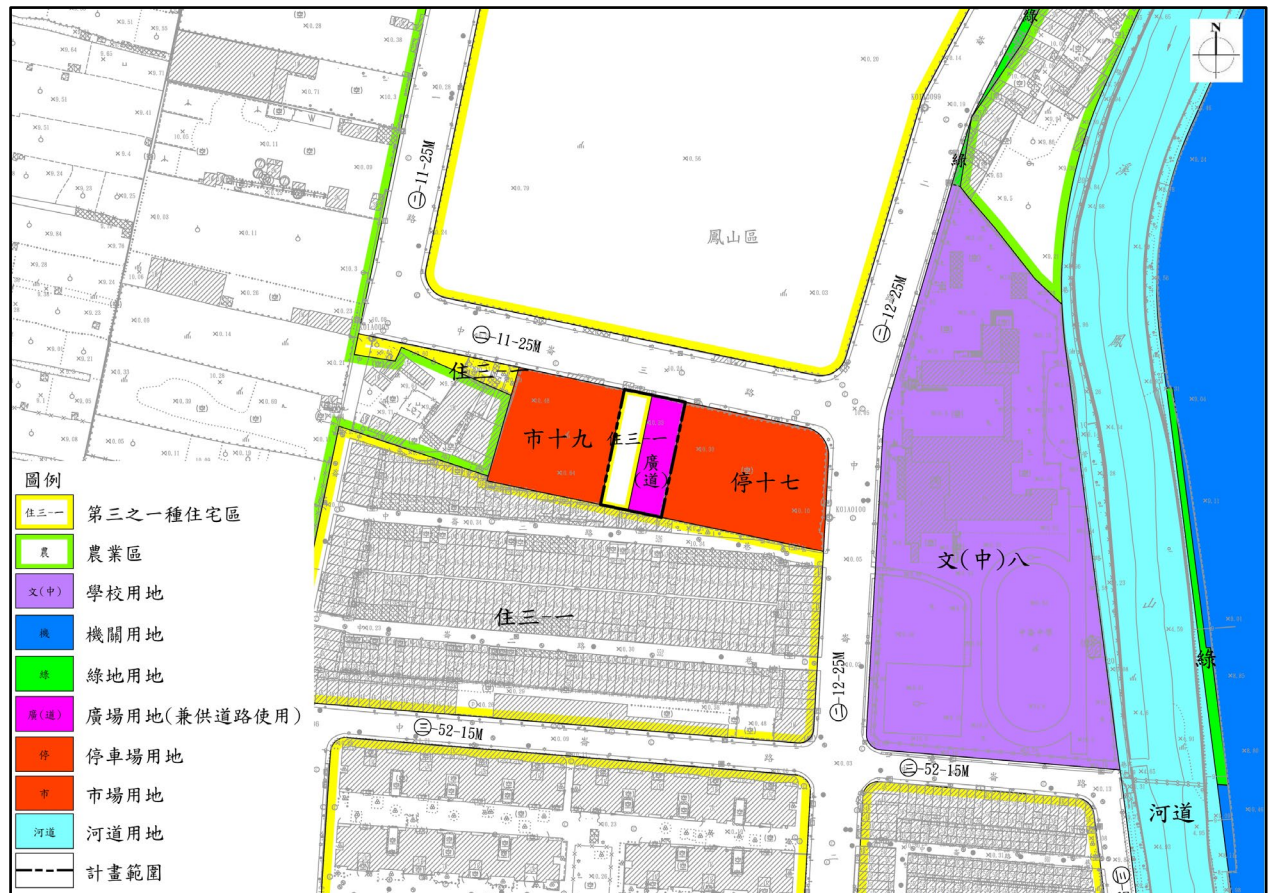


圖 5-2-1 變更後都市計畫示意圖

第六章 事業及財務計畫

第一節 開發方式與實施進度

一、開發方式

本計畫範圍內之第三之一種住宅區係拉瓦克部落異地安置建築基地，依據高雄市市有非公用土地設定地上權作業要點及高雄市市有財產管理自治條例第43條第3項之規定以設定地上權方式開發利用，使用年限為50年。

廣場用地（兼供道路使用）係為保障原住民族文化權、集居文化傳承需求與良好生活環境，將設置部落所需之公共設施(包含道路、路燈、文化意象、廣場、休憩空間等)，將由本府向原住民族委員會爭取專案補助經費或由本府編列預算後，由本府施作開闢。

二、實施進度

本計畫範圍內之第三之一種住宅區後續由本府與拉瓦克部落異地安置對象依拉瓦克部落異地安置計畫書所載期程辦理，預計於民國115年完成。

廣場用地（兼供道路使用）之開闢期程將配合向原住民族委員會申請規劃及經費之期程規劃，預計於民國114年完成。

三、實施經費

廣場用地（兼供道路使用）之實施經費將爭取原住民族委員會專案補助公共設施興建工程費用或由本府編列預算支應。

事業及財務計畫表

公共設施用地	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費 (萬元)				主辦 單位	經費 來源	實施 進度
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他 (撥 用)	土 地 取 得 費	地 上 物 補 償 費	整 地 及 工 程 費	合 計			
廣場用地（兼供道路使用）	0.0896				✓	-	-	1200	1200	高雄市政府	原住民族委員會專案補助或編列預算	113-114年

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

附件一、簽准個案變更核可文件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府原住民事務委員會 函

802721

高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：830201高雄市鳳山區光復路2段132號2樓

承辦單位：衛生福利組

承辦人：鄭美芬

電話：(07)7995678分機1723

傳真：(07)7406526

電子信箱：t7215144@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年1月4日

發文字號：高市原民衛字第11330015000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：核准簽影本(隨文檢送)

主旨：有關本市「拉瓦克部落異地安置計畫」一案，為配合中央、直轄市或縣（市）興建重大設施，本府同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫迅行變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本會衛生福利組

主任委員洪羽珊

本案依分層負責規定授權機關首長判發

113.1.04
都市發展局



11330065500

附件二、計畫範圍內土地登記謄本

土地登記第二類謄本（地號全部）

鳳山區中崙段 0012-0000地號



列印時間：民國112年12月28日16時38分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印
謄本種類碼：263FXA9K5G，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 簡瑩雪

鳳山電謄字第201850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112年04月12日 登記原因：分割
面積：****2,492.57平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國112年01月 公告土地現值：***31,000元／平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：0012-0001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 登記原因：接管
登記日期：民國100年02月25日
原因發生日期：民國099年12月25日
所有權人：高雄市
統一編號：0006400000
住址：（空白）
管理者：高雄市政府交通局
統一編號：15756996
住址：高雄市新興區中正三路25號八樓
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****7,400.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年08月 ****3,163.0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。

地籍圖謄本

鳳山電謄字第201850號

土地坐落：高雄市鳳山區中崙段12地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北
資料管轄機關： 高雄市政府地政局鳳山地政事務所
本謄本核發機關： 高雄市政府地政局鳳山地政事務所
中華民國 112年12月28日16時38分

主任：簡瑩雪



比例尺：1/600

原比例尺：1/500

都市計畫技師圖記頁

高雄市政府原住民事務委員會辦理之變更高雄市鳳山細部計畫（部份市場用地（市十九）為第三之一種住宅區）（配合拉瓦克部落異地安置計畫）案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：許伊文	技師執業執照證號：技執字第 008416 號
技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會	公會會員證號：高都技師員第 0029 號
技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____