

變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村
土地）（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線
電信所之前鳳山新村十巷、部分原海軍明德
訓練班容積調配）
細部計畫案

計畫書

高雄市政府
中華民國113年8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	變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前鳳山新村十巷、部分原海軍明德訓練班容積調配）細部計畫案
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.....	1-02

第二章 現行都市計畫概述

第一節 歷次都市計畫檢討變更摘要.....	2-01
第二節 現行都市計畫內容概要.....	2-02
第三節 相關計畫.....	2-07

第三章 發展現況

第一節 自然環境.....	3-01
第二節 人口與經濟產業發展.....	3-04
第三節 都市發展脈絡與土地使用現況.....	3-08
第四節 周邊公共設施使用現況.....	3-10
第五節 交通運輸系統.....	3-12
第六節 土地權屬情形.....	3-14

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 變更理由及內容

第一節 變更原則.....	5-01
第二節 變更內容.....	5-02

第六章 變更後實質計畫

第一節 計畫人口.....	6-01
第二節 土地使用計畫.....	6-01
第三節 公共設施計畫.....	6-03
第四節 交通運輸計畫.....	6-04
第五節 土地使用分區管制要點.....	6-05
第六節 都市設計基準.....	6-08

第七章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫..... 7-01

第二節 變更前後容積價值估算..... 7-02

附件一、國防部同意函文件

附件二、眷村文化保存計畫

附件三、第一階段容積調配作業之都市計畫變更相關文件

附件四、第一階段送出基地辦理所有權贈與移轉作業相關文件

附件五、文化部文化資產局112年12月1日文資蹟字第1122018135號函

附件六、高雄市第81期重劃區開發計畫摘要

附件七、同意辦理個案變更文件

附件八、第二階段送出基地與接受基地土地清冊

圖目錄

圖 1-3-1	送出基地與接受基地位置示意圖	1-02
圖 1-3-2	計畫範圍示意圖	1-03
圖 2-2-1	最小開發單元示意圖	2-04
圖 2-2-2	現行都市計畫土地使用分區示意圖	2-06
圖 2-3-1	第一階段與第二階段容積調配基地示意圖	2-07
圖 3-1-1	地形示意圖	3-01
圖 3-1-2	地質土壤分佈示意圖	3-02
圖 3-1-3	近二十年大寮地區溫度與降雨量各月平均統計示意圖	3-03
圖 3-1-4	水系分佈示意圖	3-03
圖 3-2-1	近十年大寮區人口成長趨勢示意圖	3-04
圖 3-2-2	忠義里及其周邊人口密度分佈示意圖	3-05
圖 3-3-1	計畫範圍周邊文化資產空間示意圖	3-08
圖 3-3-2	計畫範圍土地使用現況示意圖	3-09
圖 3-4-1	公共設施用地示意圖	3-11
圖 3-5-1	道路系統示意圖	3-13
圖 3-6-1	計畫範圍土地權屬分布示意圖	3-15
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	國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」	4-02
圖 4-1-3	保存計畫範圍示意圖	4-02
圖 4-1-4	園區再利用策略示意圖	4-03
圖 4-1-5	園區再利用空間規劃配置示意圖	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	4-06
圖 4-2-2	送出基地計畫範圍圖	4-08
圖 4-2-3	第 81 期重劃區內國防部政治作戰局之土地範圍示意圖	4-09
圖 4-2-4	接受基地容積調配情形示意圖	4-13
圖 5-2-1	變更內容示意圖	5-04
圖 6-2-1	變更後都市計畫示意圖	6-02
圖 6-4-1	道路系統示意圖	6-04
圖 6-5-1	不得作為容積移轉接受基地分布位置圖	6-05
圖 6-5-2	最小開發單元示意圖	6-07
圖 6-6-1	都市設計管制範圍示意圖	6-10
圖 6-6-2	接受基地退縮建築 5 公尺示意圖	6-11
圖 6-6-3	接受基地街角廣場區位分布示意圖	6-11
圖 7-1-1	本計畫第二階段容積送出基地範圍示意圖	7-01

表 目 錄

表 2-1-1	歷次都市計畫檢討變更概要一覽表	2-01
表 2-2-1	第 81 期重劃區土地使用計畫面積表	2-03
表 2-2-2	本計畫之現行計畫綜整表	2-06
表 3-2-1	大寮區歷年人口統計表	3-04
表 3-2-2	大寮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 3-2-3	高雄市、大寮區二、三級產業場所單位經營概況統計表	3-06
表 3-2-4	大寮區各行業區位商數分析表	3-07
表 3-4-1	公共設施用地面積綜理表	3-10
表 3-5-1	道路編號明細表	3-12
表 3-6-1	本計畫土地權屬彙整表	3-14
表 4-2-1	送出基地土地明細表	4-08
表 4-2-2	接受基地（第 81 期重劃區國防部政治作戰局管理國有土地）土地明細表	4-10
表 4-2-3	容積送出基地土地價值試算表	4-11
表 4-2-4	容積接受基地容積價值試算表	4-11
表 4-2-5	第二階段容積調配試算表	4-12
表 5-2-1	變更內容綜理表	5-02
表 5-2-2	土地使用分區管制要點增修條文對照表	5-05
表 5-2-3	都市設計基準增修訂條文對照表	5-06
表 6-2-1	變更前後土地使用計畫面積綜整表	6-01
表 6-3-1	公共設施用地面積綜理表	6-03
表 7-2-1	容積送出基地土地價值試算表	7-02
表 7-2-2	容積接受基地容積價值試算表	7-02
表 7-2-3	第二階段容積調配試算表	7-03

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民國6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，由高雄市政府文化局申請代管，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，已全數納為國軍老舊眷村改建土地；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，國防部業於民國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，同時將產權移撥予高雄市政府，高雄市政府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。

高雄市政府辦理容積調配後，得續行辦理無償捐贈取得土地及建物，惟2處重劃區接受基地作業期程間距達2年以上，其中第93期重劃區業已於民國109年施工完竣，第81期重劃區則於民國109年開工，故擬採兩階段辦理容積調配，以加速辦理土地及建物無償捐贈作業。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，「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」已於民國111年9月公告發布實施（詳如附件三），第一階段送出基地（國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所）已於112年10月辦理所有權贈與移轉作業捐贈予高雄市政府（詳如附件四）。

因高雄市政府獲文化部111年6月21日文授資局蹟字第11130065591號函核定2.08億元經費，刻正辦理全區基礎設施及第一期古蹟修復工程；另高雄市政府之「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所全區修復及再利用工程」，獲文化部文化資產局112年12月1日文資蹟字第1122018135號函同意匡列7億元經費（詳如附件五），以及依「文化部文化資產局文化資產保存修復及管理維護補助作業要點」補助經費，該計畫預計於113年至116年辦理完成，為使工程順利進行，應儘速取得第二階段送出基地（國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前鳳山新村十巷與部分原海軍明德訓練班）土地，以利未來再利用，其辦理時程具急迫性；同時第81期重劃區已於111年9月辦竣土地登記作業（詳如附件六），第二階段接受基地範圍已明確，故辦理第二階段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」，辦理第二階段眷村文化保存區容積調配作業，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七）；此外，本計畫係透過都市計畫容積調配程序將國防部土地由低價值變更為高價值使用，依據「都市計畫法」第27-1條規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈變更範圍內之可建築土地或樓地板面積，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二階段作業，計畫範圍為第二階段接受基地，即高雄市大寮區忠義里之第81期重劃區國防部政治作戰局管理之國有土地，面積計約15.18公頃，屬於「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫」範圍；另外第二階段送出基地為前鳳山新村十巷與部分原海軍明德訓練班土地，面積約2.47公頃，詳如圖1-3-1、圖1-3-2所示。

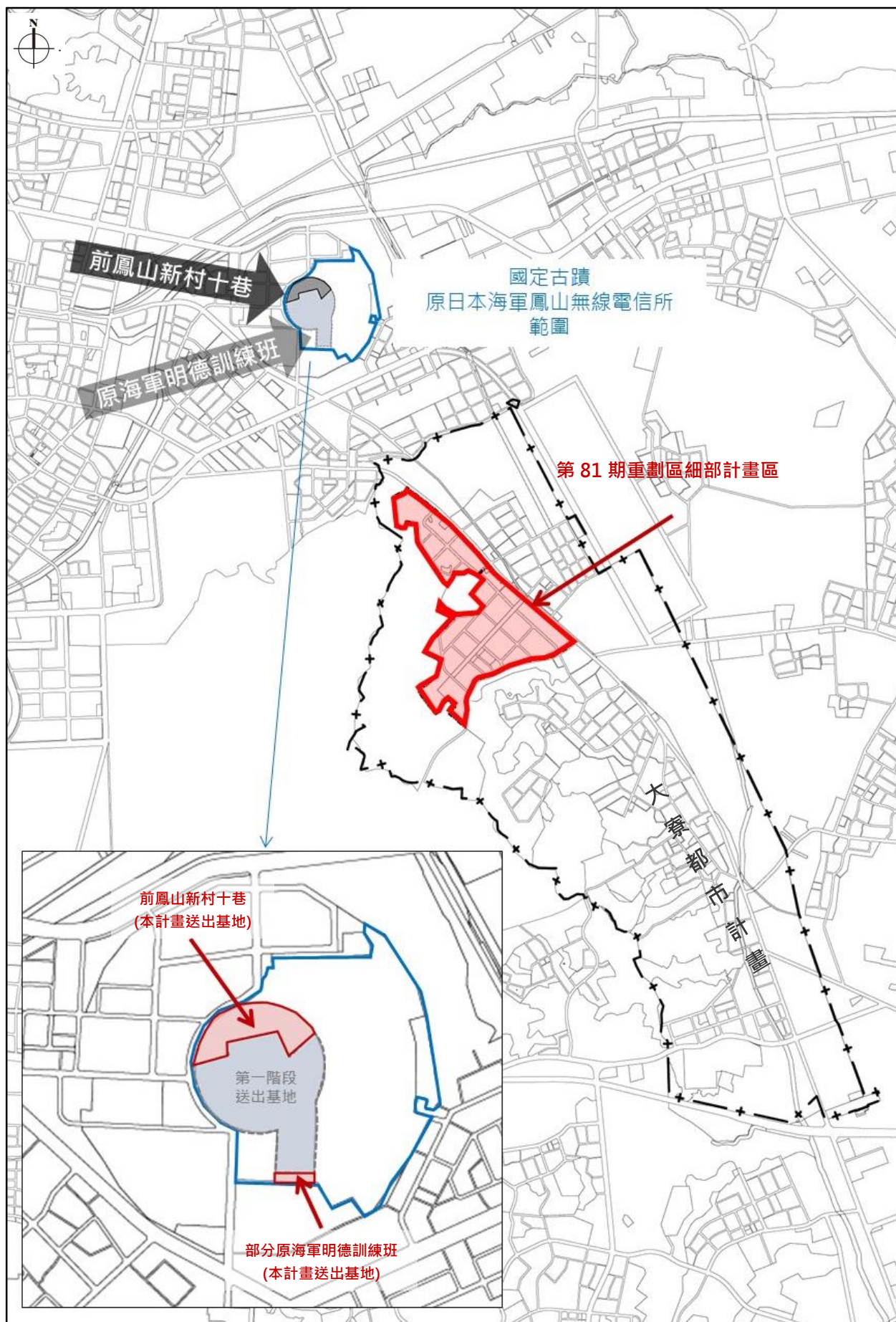


圖 1-3-1 送出基地與接受基地位置示意圖

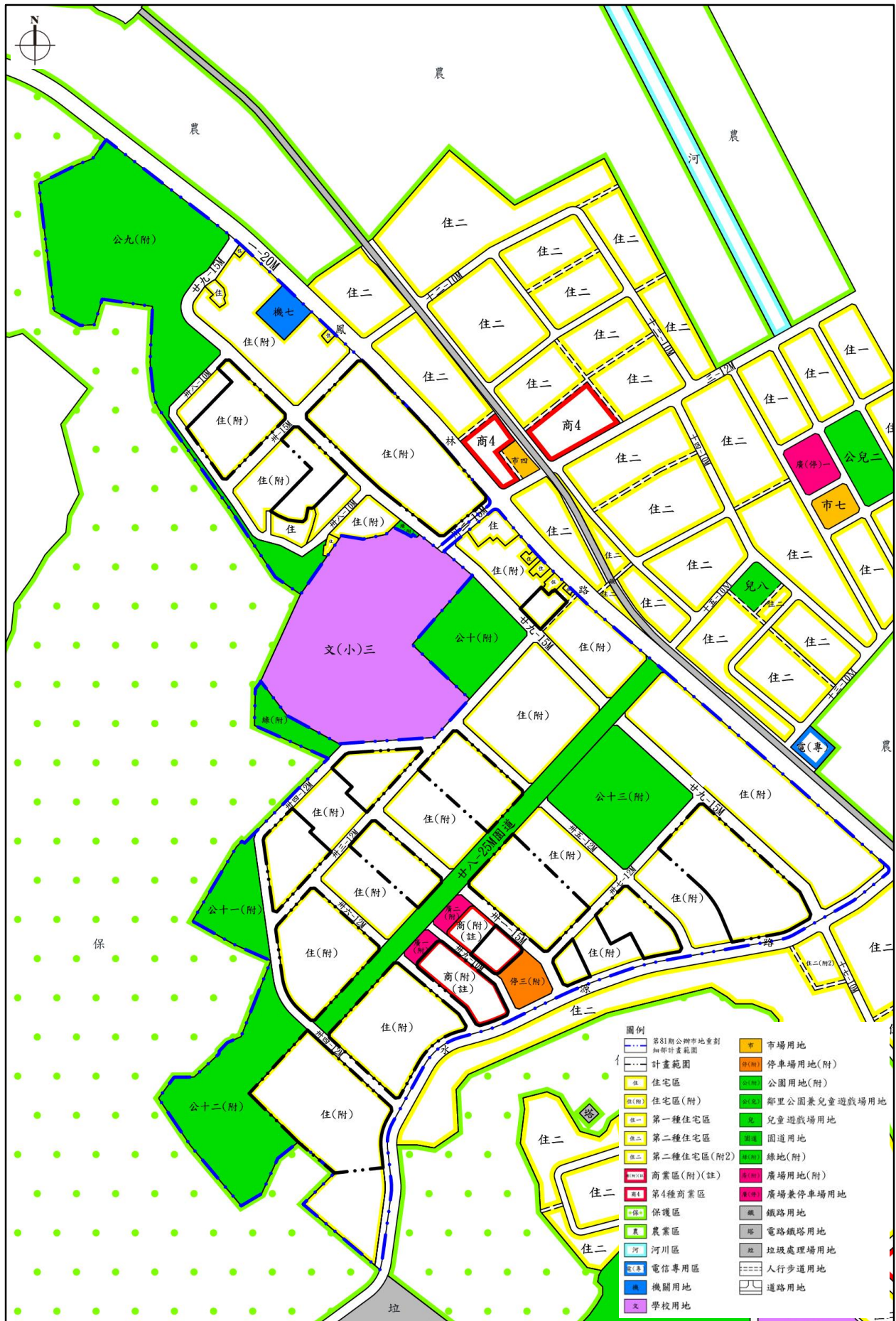


圖 1-3-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

本章針對接受基地之歷次都市計畫檢討變更、現行都市計畫說明如下。

第一節 歷次都市計畫檢討變更摘要

本計畫隸屬於大寮都市計畫，大寮都市計畫於民國63年發布實施至今共辦理三次通盤檢討，分別於民國73年、86年、103年完成第一次、第二次以及第三次通盤檢討作業，其間亦經歷公共設施用地、電信用地、郵政事業用地等專案通盤檢討，以及民國107年辦理都市計畫圖重製專案通盤檢討。

本計畫接受基地原為眷村，於民國63年發布實施之大寮都市計畫，劃設為大街廓住宅區，依民國103年發布實施之「變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案」指導，另擬定細部計畫。故於民國103年5月14日公告實施「擬定大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）細部計畫案」，以市地重劃進行開發；另於民國108年4月17日公告實施「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案」，調整市地重劃範圍內私有住宅區地主之重劃規定等相關事項，詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1 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	大寮都市計畫	63年8月22日	本計畫為眷村所在地，於此計畫劃設為大街廓住宅區，並配置商業區、市場用地等。
2	變更大寮都市計畫（第一次通檢）案	73年8月20日	本計畫範圍維持原分區。
3	變更大寮都市計畫（第二次通盤檢討）案	86年10月24日	本計畫範圍維持原分區。
4	變更大寮都市計畫（第三次通盤檢討）案	103年1月13日	依眷村改建計畫或其他再開發利用計畫，對本計畫範圍擬定整體開發附帶條件，其中條件包含應對本計畫範圍擬定細部計畫。
5	擬定大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）細部計畫案	103年5月14日	1. 依主要計畫對本案範圍擬定細部計畫。 2. 符合主要計畫附帶條件規定，對本計畫設不低於百分之三十五公共設施用地。 3. 以市地重劃進行開發。
6	變更大寮都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤檢討）案	107年5月4日	本計畫面積依此案為準。
7	變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案	108年4月17日	1. 修正市地重劃範圍內私有住宅區地主之重劃規定。 2. 配合市地重劃作業期程修訂事業及財務計畫中預定完成年度年期，以符實際。 3. 為兼顧友善鄰地建築條件及重劃後小基地興建透天建築之可行性，予以限縮退縮建築樓層下限。

第二節 現行都市計畫內容概要

一、大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第 81 期公辦市地重劃）細部計畫之現行計畫

第81期重劃區位處大寮都市計畫區內北側，鳳林四路與水源路交叉處之西北側地區，目前面積約49.58公頃，現行都市計畫內容摘要如下：

（一）計畫人口

計畫人口以未來各分區容積率及每人平均居住樓地板面積計算，未來計畫區可容納人口為11,320人，故計畫人口為12,000人。

（二）土地使用分區計畫

各項土地使用內容（詳如表2-2-1、圖2-2-2所示），分項敘述如下：

1. 住宅區

住宅區總計約為 28.34 公頃，未參與市地重劃的私有土地之住宅區面積計有 0.55 公頃，其餘參與市地重劃之住宅區面積為 27.79 公頃。

2. 商業區

商業區面積為 0.99 公頃。

（三）公共設施計畫

各項公共設施內容（詳如表2-2-1、圖2-2-2），分項敘述如下：

1. 公園用地

公園用地 5 處，面積合計為 10.93 公頃，佔計畫總面積 22.04%。

2. 綠地

綠地 2 處，面積合計為 0.39 公頃，佔計畫總面積 0.79%。

3. 廣場用地

廣場用地 2 處，面積合計為 0.21 公頃，佔計畫總面積 0.42%。

4. 停車場用地

停車場用地 1 處，面積為 0.31 公頃，佔計畫總面積 0.63%。

5. 機關用地

機關用地 1 處，供忠義派出所使用，面積為 0.25 公頃，佔計畫總面積 0.50%。

6. 道路用地、園道用地及人行步道

道路用地面積為 6.54 公頃，佔計畫總面積 13.19%；園道用地面積為 1.59 公頃，佔計畫總面積 3.21%；人行步道面積為 0.03 公頃，佔計畫總面積 0.06%。

表 2-2-1 第 81 期重劃區土地使用計畫面積表

項目	第 81 期重劃區		
	面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地使用分區	住宅區	28.34	57.16
	商業區	0.99	2.00
	小計	29.33	59.16
公共設施用地	公園用地	10.93	22.04
	綠地	0.39	0.79
	廣場用地	0.21	0.42
	停車場用地	0.31	0.63
	機關用地	0.25	0.50
	道路用地	6.54	13.19
	園道用地	1.59	3.21
	人行步道	0.03	0.06
	小計	20.25	40.84
	計畫面積總計	49.58	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

(四) 土地使用分區管制要點

1. 本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。
2. 計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
土地使用分區	住宅區	60	200-
	商業區	70	330-
公共設施用地	公園用地	15	45 「公九」及「公十二」公園 用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250-
	停車場用地	10	20-

3. 本細部計畫區之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。
4. 退縮建築規定：
 - (1) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
 - (2) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
 - (3) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
 - (4) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
 - (5) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。
5. 臨園道之街廓內（詳圖 2-2-1 所示）最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
6. 市地重劃區內之停車規定如下：

- (1) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
 - (2) 商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
7. 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。
 8. 計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

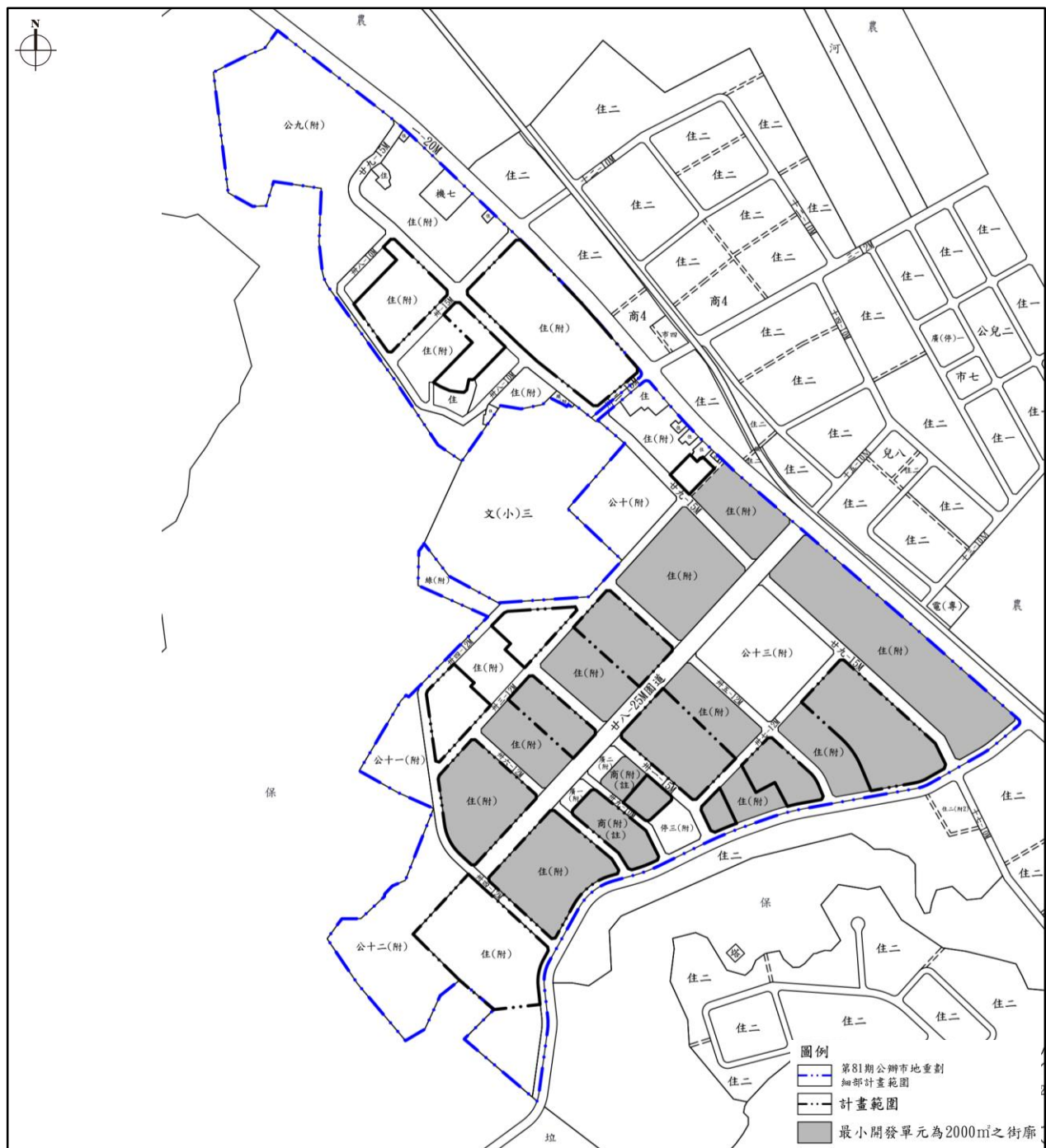


圖 2-2-1 最小開發單元示意圖

(五) 都市設計基準

1. 本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第三條規定訂定之。
2. 本案範圍內土地及建築物之開發、建造，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。
3. 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。
4. 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。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. 各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。
6. 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之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
7. 公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛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。
8. 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後，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。
9. 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。
10. 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。
11. 建築物退縮建築設計應符合下列規定：
 - (1) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3 公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。
 - (2) 建築物興建樓層數為六層至十二層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2 公尺以上。
 - (3) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。
 - (4) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 $\sqrt{H}/2$ 公尺以上（H：建築技術規則規定之建築物高度），且不得小於 4 公尺。
 - (5) 前開建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。

二、計畫範圍之現行計畫

本計畫現行都市計畫為14.40公頃之住宅區及0.78公頃之商業區，計畫面積約15.18公頃，詳如表2-2-2及圖2-2-2所示。本計畫過去為國軍眷村所在地，眷村現已遷離並作為第81期市地重劃區，其工程已於民國109年開工。

表 2-2-2 本計畫之現行計畫綜整表

項目		本計畫範圍	
		面積 (平方公尺)	百分比
土地使用分區	住宅區	14.40	94.86
	商業區	0.78	5.14
總計		15.18	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

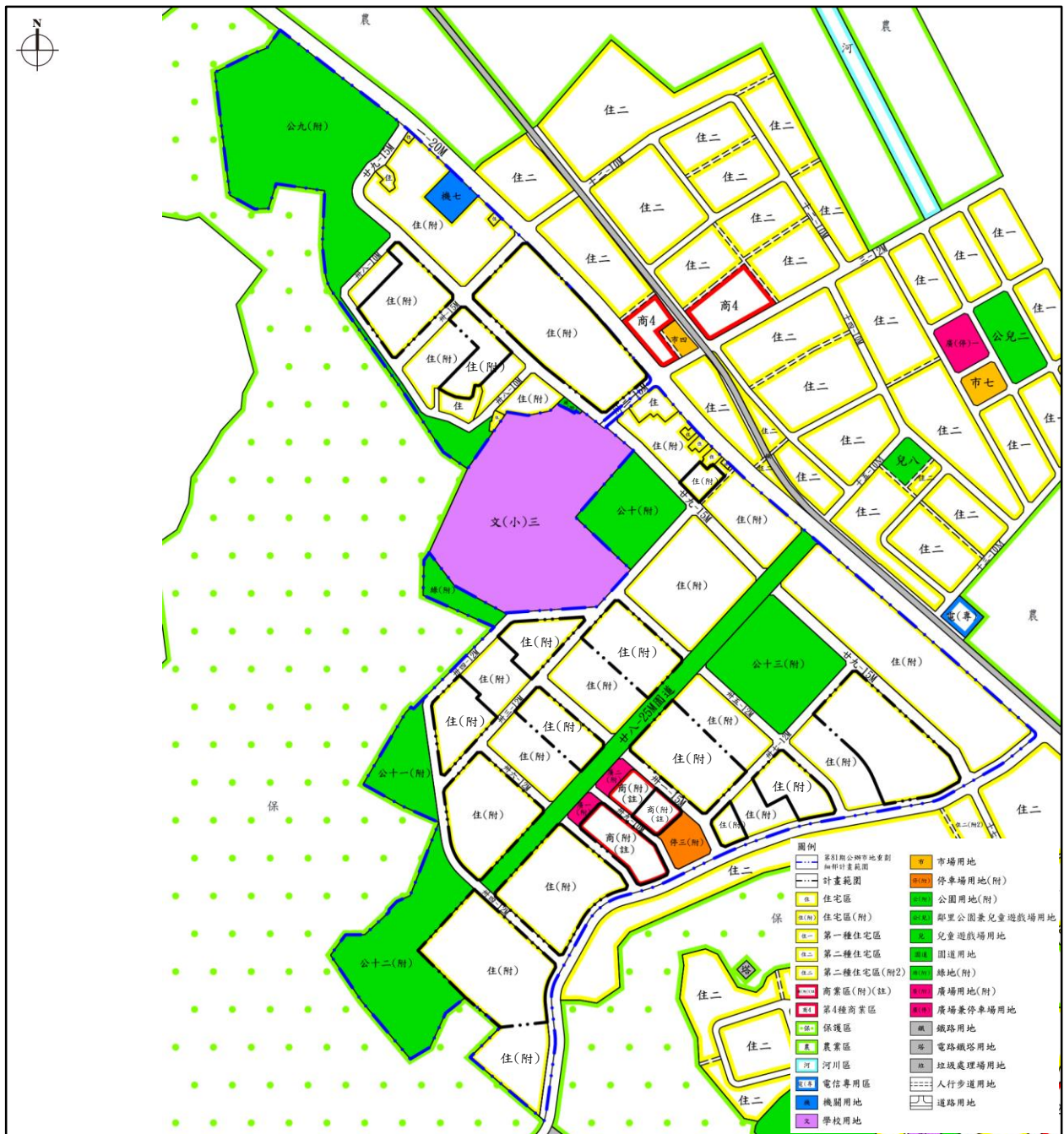


圖 2-2-2 現行都市計畫土地使用分區示意圖

第三節 相關計畫

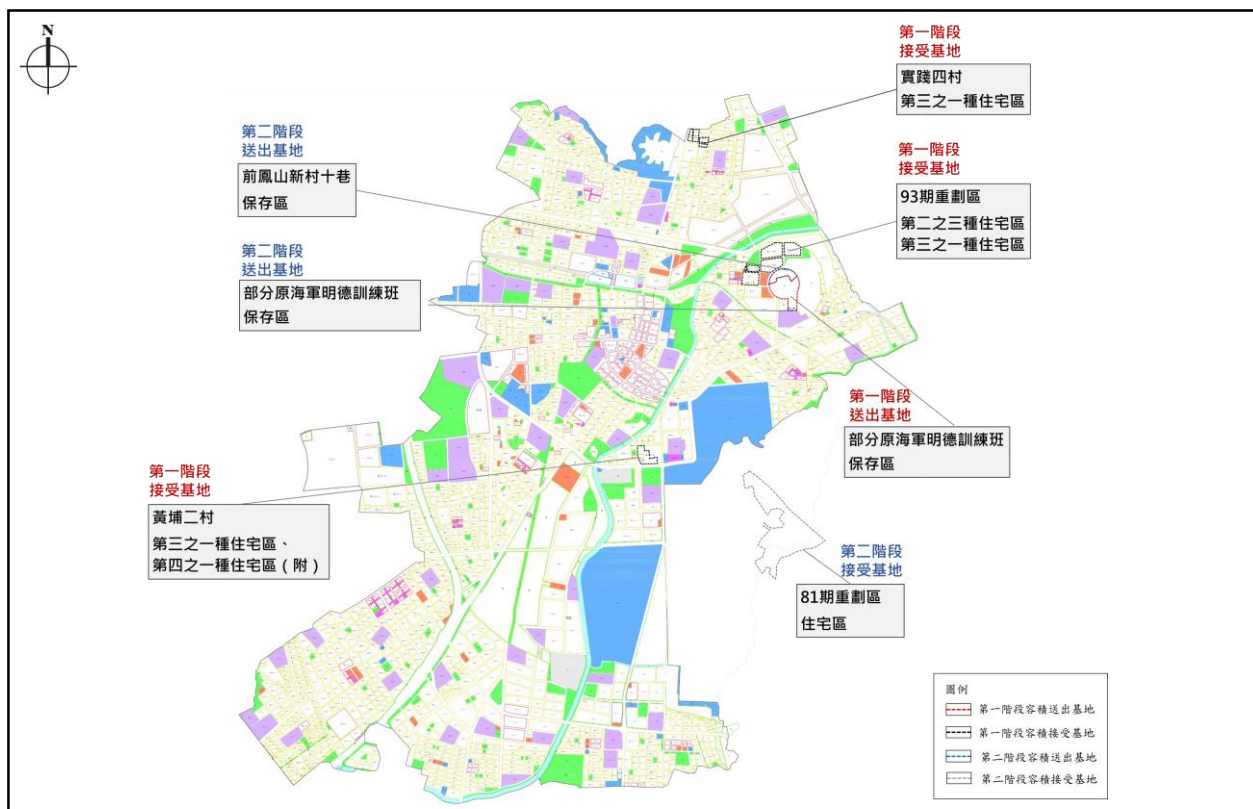
高雄市政府為活化再利用原日本海軍鳳山無線電信所，以兩階段方式辦理都市計畫變更，本計畫係為配合第二階段而辦理之都市計畫變更，以下摘要說明第一階段「變更高雄市鳳山細部計畫（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前海軍明德訓練班保存區容積調配）」內容：

一、計畫概述

國防部所有之國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所土地（包含前鳳山新村十巷、前海軍明德訓練班等區域），期透過都市計畫容積調配，將產權撥用予市府進行修復、管理，開放為文化觀光景點。惟此計畫接受基地之2處重劃區為作業期程間距達2年以上，故採兩階段辦理容積調配，以加速土地及建物無償撥用進程。其中基於容積調配前後價值不變原則，將部分前海軍明德訓練班南側土地，面積共計1,402平方公尺納入第二階段送出基地範圍。

二、對於本案指導

此計畫敘明原日本海軍鳳山無線電所移轉予高雄市政府之都市計畫容積調配事宜分兩階段進行（詳圖2-3-1）：第一階段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；而第二階段即本計畫辦理重點，接續第一階段辦理前鳳山新村十巷、部分前海軍明德訓練班與大寮區之第81期重劃區容積調配作業，以利國定古蹟原日本海軍鳳山無線電所後續保存、修復及管理。



資料來源：「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」。

圖 2-3-1 第一階段與第二階段容積調配基地示意圖

第三章 發展現況

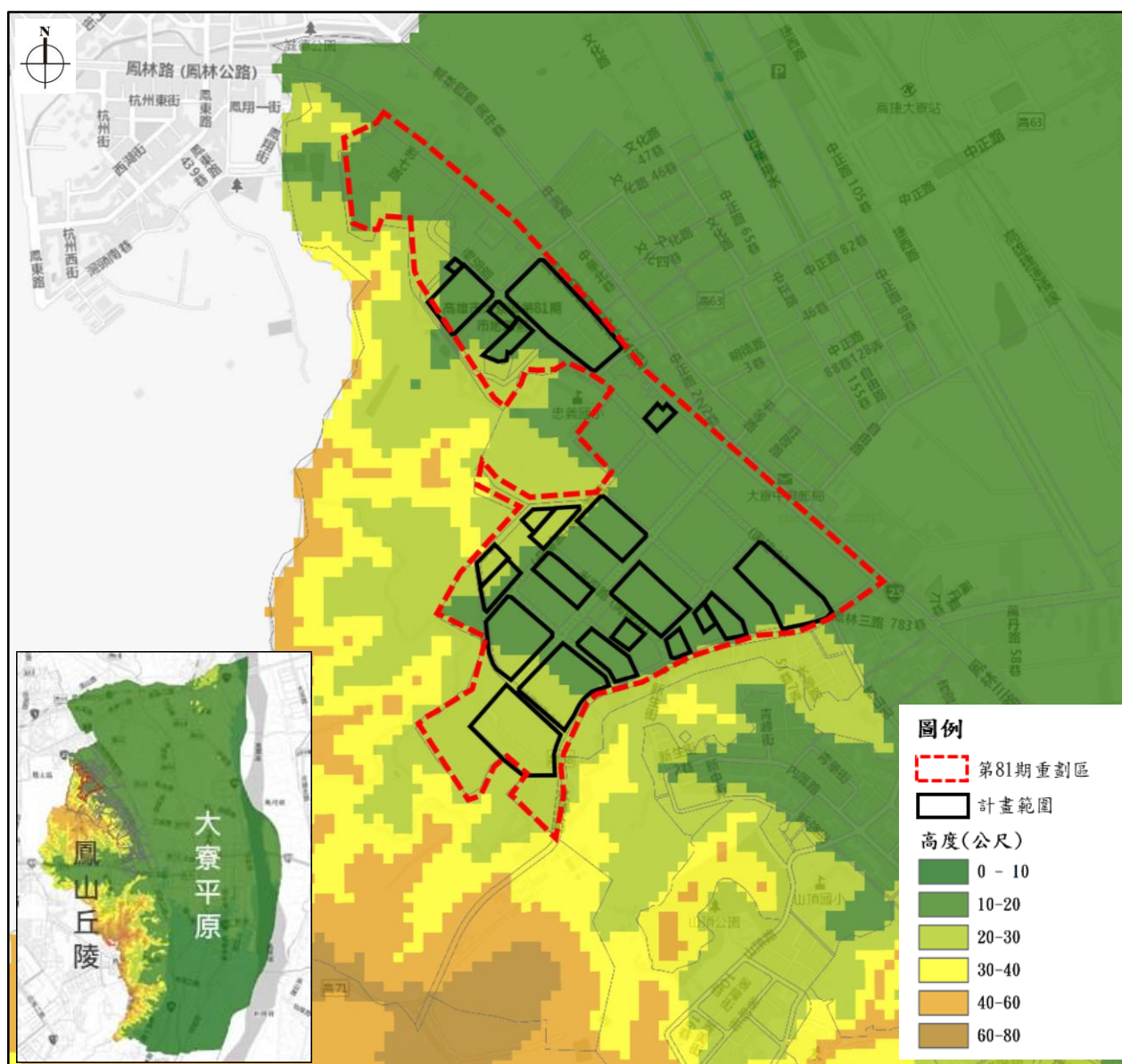
第一節 自然環境

一、地形與地勢

本計畫位於鳳山丘陵與大寮平原間，整體為平坦地形，平均海拔高度約為17公尺。其中鳳山丘陵北段，緊臨本計畫區西側，為狹長形丘陵，小丘連綿，坡度平緩，南北長13公里，詳如圖3-1-1所示。

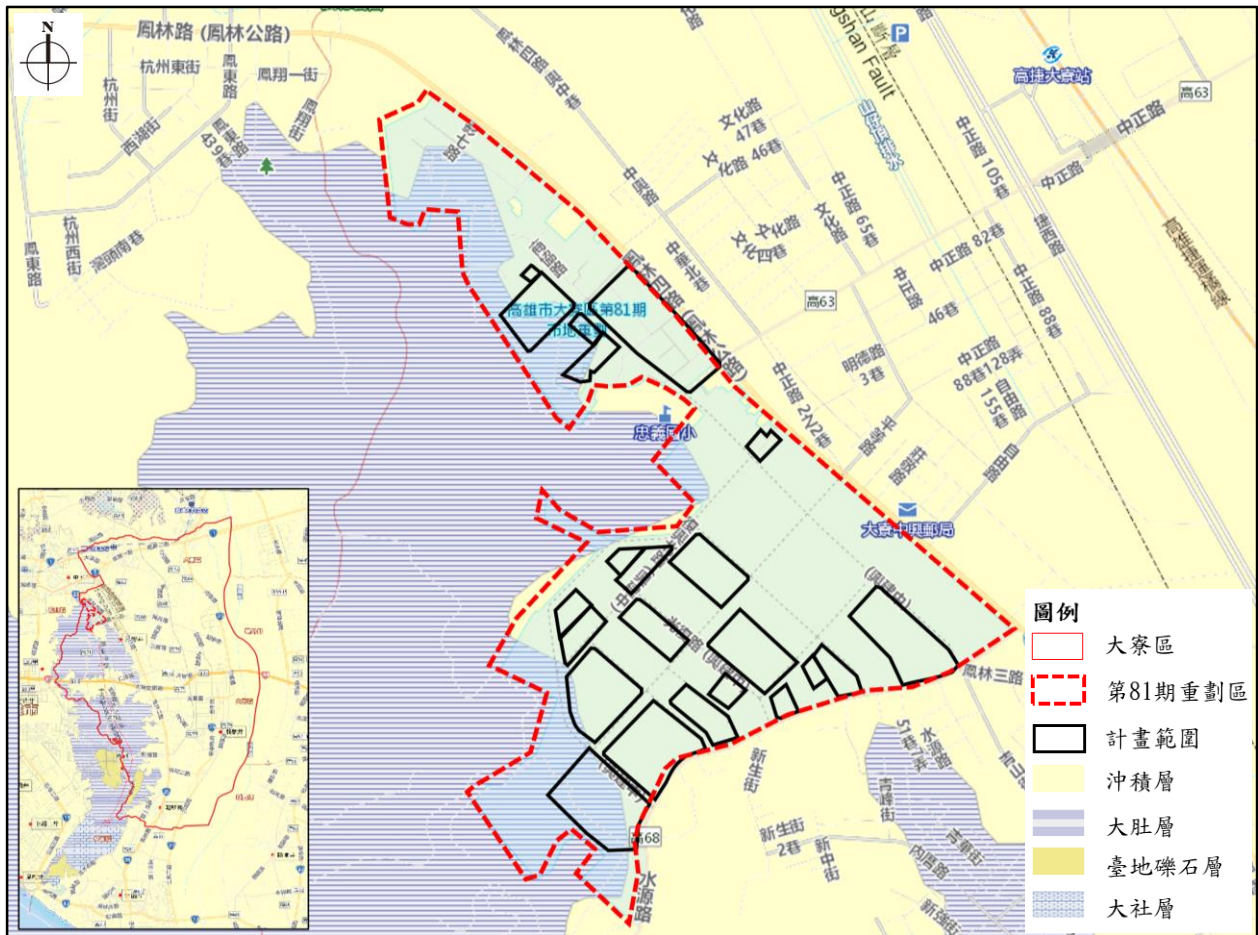
二、地質與土壤

本計畫地質主要為沖積層，其次為大社層，沖積層成分為泥、砂及礫石所組成，而大社層成分則為厚層泥岩間夾砂岩與礫岩，詳如圖3-1-2所示。



資料來源：內政部地政司。

圖 3-1-1 地形示意圖



資料來源：經濟部地質調查及礦業管理中心。

圖 3-1-2 地質土壤分佈示意圖

三、氣候

大寮區屬熱帶海洋性氣候，高溫多雨。年均溫為攝氏25.4度，年平均最高溫為29.4度，最低溫則為18度。各月日照平均時數在157至220小時之間。

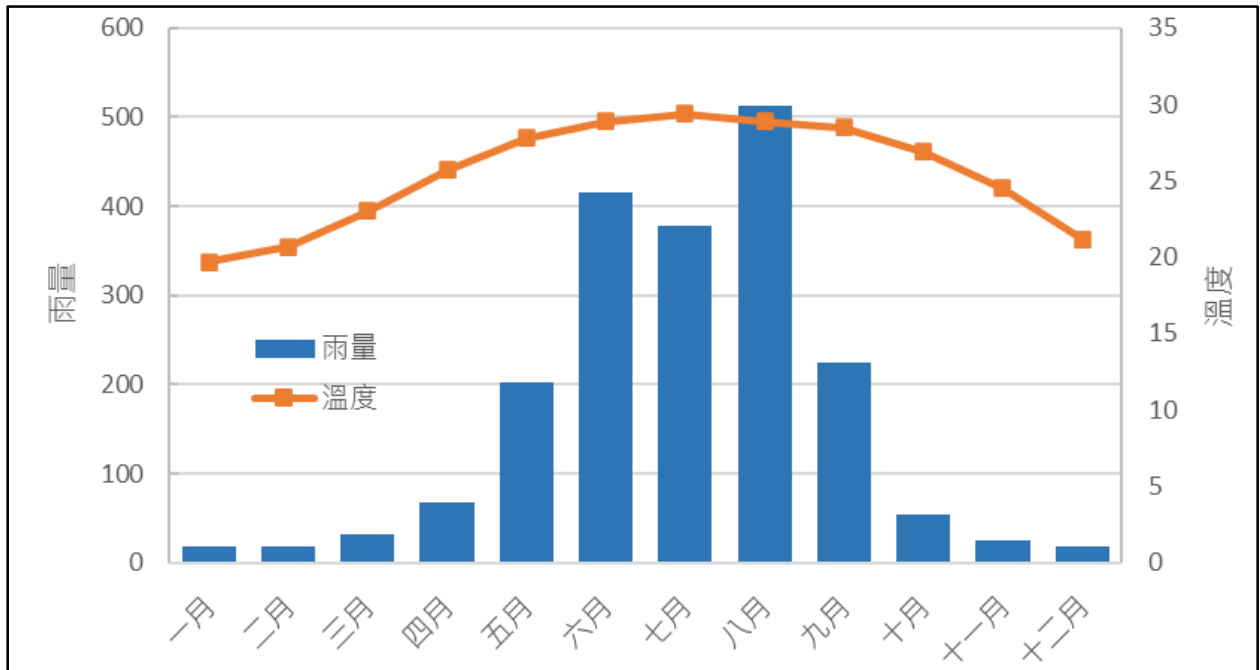
雨量方面，降雨量年約1,968毫米，呈夏雨冬乾現象，潮濕季節異常分明，每年5月至9月為雨季，佔全年總雨量的90%以上，每年10月至翌年3月間則為乾季，詳如圖3-1-3所示。

季風方面，由於10月至次年3月盛行東北季風，故風力強勁，而4月至9月盛行西南季風，故風速較小，歷年各月平均風速介於2.4公尺/秒至3.2公尺/秒之間，年平均風速為2.1公尺/秒，歷年最多風向為北北東風，6到9月則以西南風為主。

四、水系

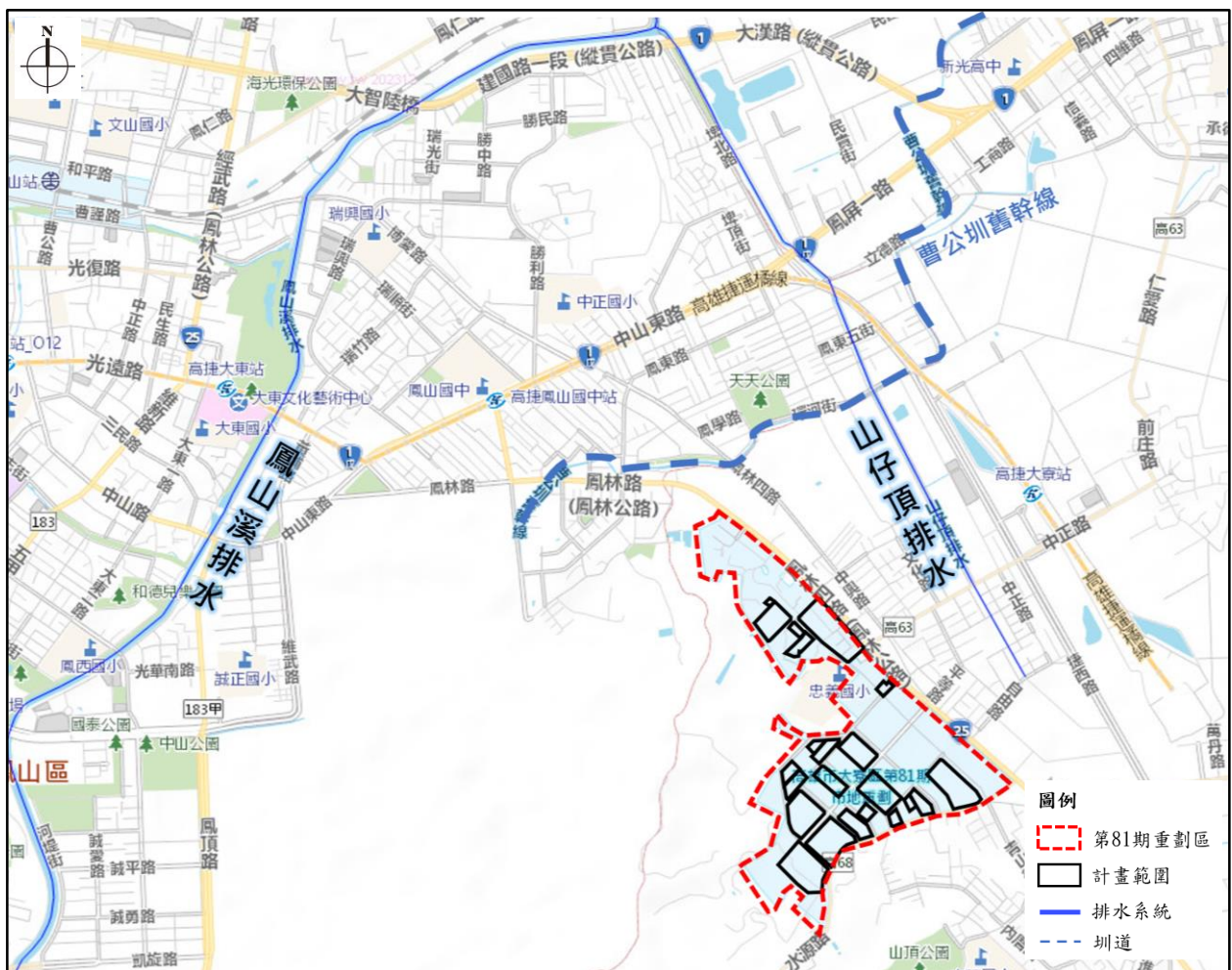
大寮區內藍帶系統主要分為南北側，北側為曹公圳、山仔頂溝排水（全長2.63公里）。另外大寮都市計畫區內尚有拷潭排水、前庄排水、大寮排水、內坑排水等較為南側之排水路。

而本計畫位處大寮地區北側，山仔頂支線屬鳳山溪流域，位於鳳山區與大寮區交界，主要收集後庄、鳳東里社區排水及大寮區部分農田排水。區內於省道台1線至出口段，地勢較低窪，詳如圖3-1-4所示。



資料來源：交通部中央氣象署。

圖 3-1-3 近二十年大寮地區溫度與降雨量各月平均統計示意圖



資料來源：經濟部水利署水利規劃分署。

圖 3-1-4 水系分佈示意圖

第二節 人口與經濟產業發展

一、人口分析

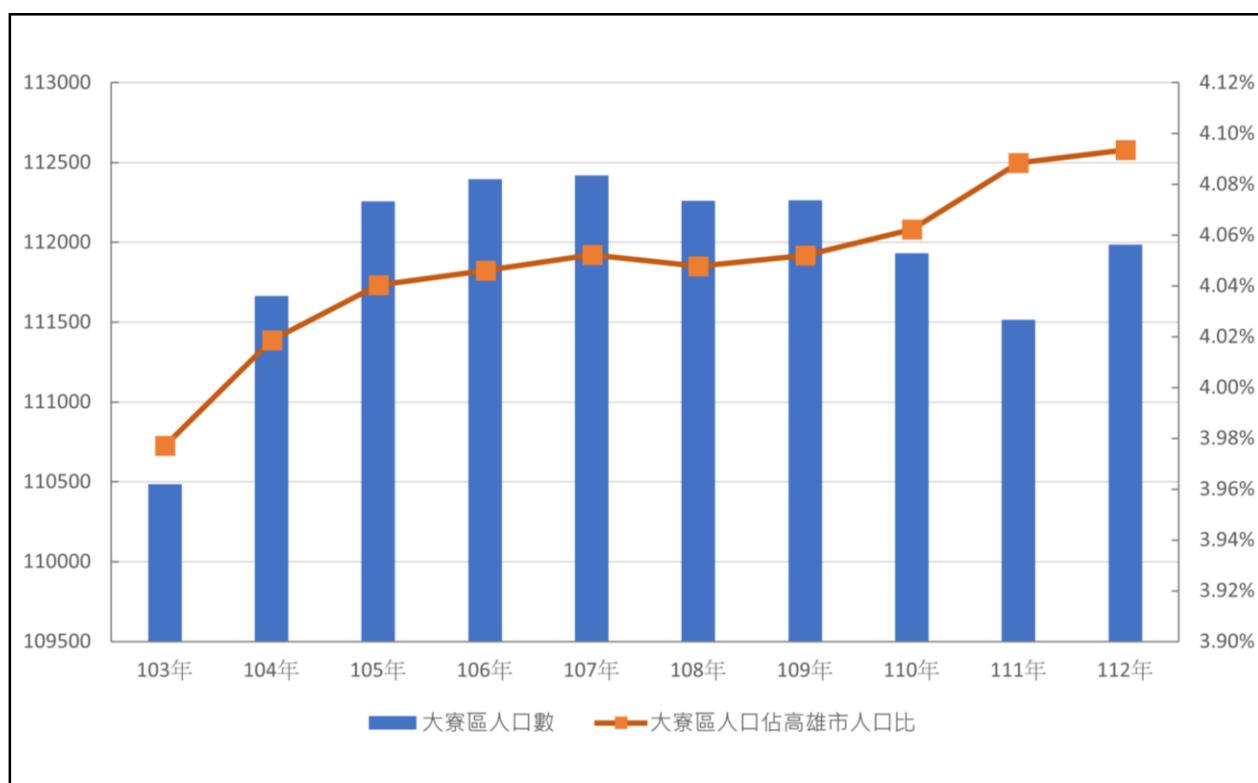
(一) 人口成長

本計畫位於大寮區，依大寮區歷年人口資料顯示，截至民國112年大寮區人口數達111,986人，呈現逐年增加狀態。另外近十年大寮區人口數佔高雄市人口數之比例，由民國103年比例約3.98%，逐年增加至民國112年之4.09%，顯示近十年間大寮區在高雄市所佔人口規模正逐年遞增，呈現正成長趨勢，詳如表3-2-1及圖3-2-1所示。

表 3-2-1 大寮區歷年人口統計表

年度	大寮區人口數	大寮區扶養比	大寮區老化指數
103年	110,487	28.07	95.86
104年	111,663	28.27	105.71
105年	112,258	29.30	113.36
106年	112,397	30.28	121.28
107年	112,421	31.10	130.01
108年	112,259	32.48	139.12
109年	112,265	33.75	148.98
110年	111,933	35.18	159.42
111年	111,514	36.26	169.40
112年	111,986	37.41	179.46

資料來源：高雄市政府民政局。



資料來源：高雄市政府民政局。

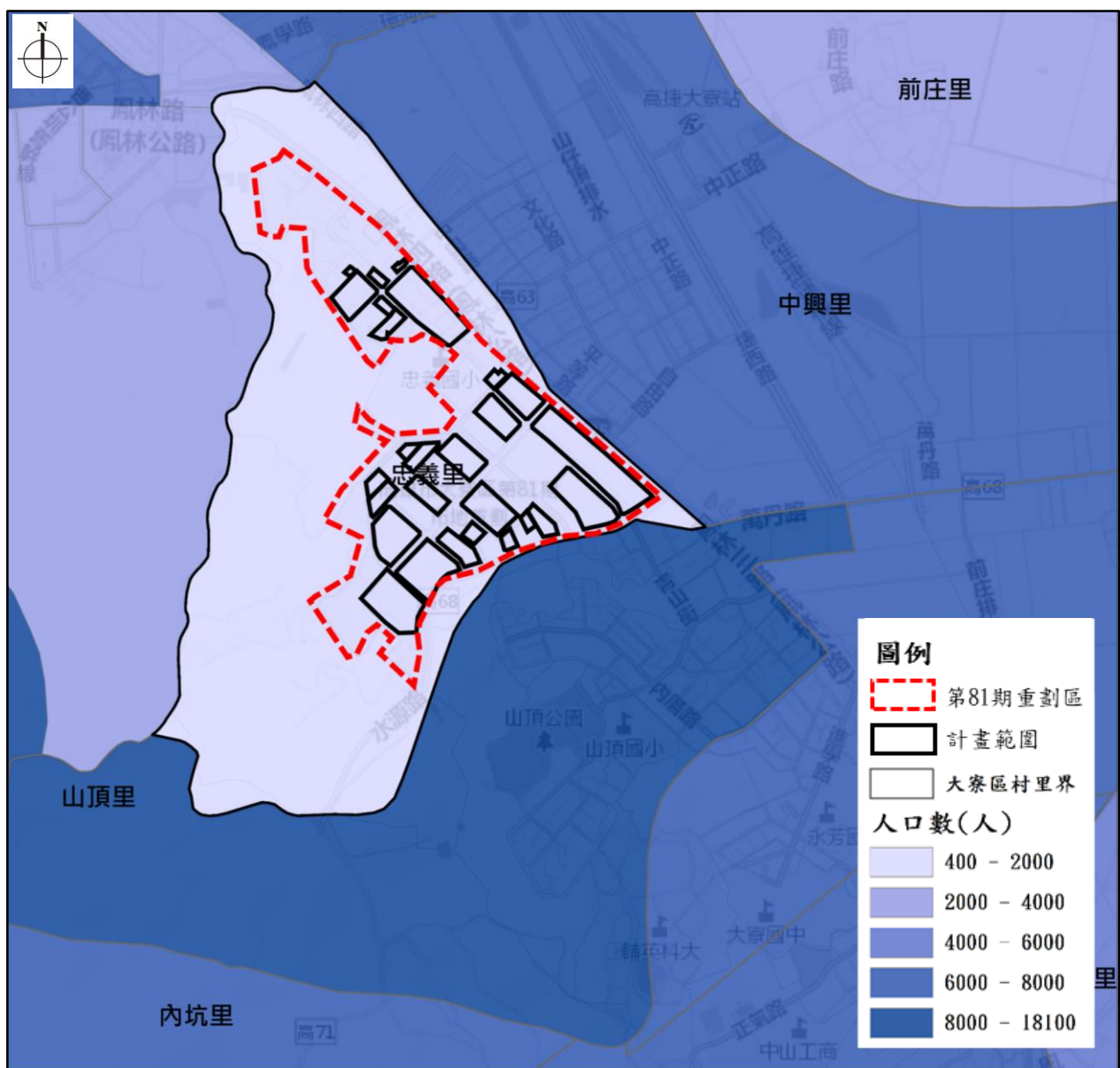
圖 3-2-1 近十年大寮區人口成長趨勢示意圖

(二) 人口扶養率及老化指數

依大寮區歷年人口資料顯示，大寮區近十年之人口扶養率，由民國103年之28.07%上升至112年之37.41%，顯示經濟負擔有上升趨勢。另外大寮區近十年之老化指數，由民國103年為95.86%上升至112年之179.46%，大寮區人口結構已邁入老年化社會，詳如表3-2-1。

(三) 人口分佈與密度

本計畫位於忠義里，前身為國軍眷村，隨眷村遷移人口相對周邊地區較少，但忠義里周邊之中興里、山頂里與永芳里為較新之社區，人口相對稠密，且位處大寮主機廠至台1省道間之北大寮區域，又以捷運橘線連接至鳳山區，近年人口亦有微幅上升趨勢，人口分佈概況詳如圖3-2-2所示。



資料來源：高雄市政府民政局。

圖 3-2-2 忠義里及其周邊人口密度分佈示意圖

二、經濟產業發展

(一) 二、三級產業發展概況

大寮區工商及服務業場所單位數逐年提高，工業與服務業普查資料顯示，民國105年與100年單位數增減率為12.83%，在從業員工人數方面亦為16.21%的成長，顯示大寮區在產業空間上具有高發展潛力，詳表3-2-2所示。

表 3-2-2 大寮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
大寮區	6,095	5,402	12.83%	45,246	38,934	16.21%

資料來源：主計處工業與服務業普查。

以場所單位及從業員工人數來看，得知大寮區內二級產業的平均場所單位人數為3.83（人/家），而高雄市為12.86（人/家），顯示大寮區內的二級產業規模偏小；而大寮區三級產業平均場所單位人數為3.71（人/家），高雄市為4.22（人/家），顯示在三級產業上，高雄市與大寮區產業規模差異性較小。

從產業別來看，大寮區二級產業就業人數高於三級產業。其中二級產業以製造業為大宗；另外在大寮區三級產業就業人數中，批發及零售業就業人數則為最高。整體而言，製造業及批發及零售業就業人數為大寮區整體就業人數之第一名及第二名，顯示出上述產業於大寮區為重要產業，詳如表3-2-3所示。

表 3-2-3 高雄市、大寮區二、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	大寮區	高雄市	大寮區	高雄市	大寮區
礦石及土石採取業	139	-	23	6,377	6.04	-
製造業	298,806	28,757	14,579	1,322	20.50	21.75
電力及燃氣供應業	4,236	-	102	4	41.53	-
用水供應及污染整治業	6,433	800	912	110	7.05	7.27
營造業	75,953	3,285	14,376	769	5.28	4.27
二級產業合計	385,567	32,842	29,992	8,582	12.86	3.83
批發及零售業	215,776	9,131	68,708	2,397	3.14	3.81
運輸倉儲及通信業	52,967	757	6,244	208	8.48	3.64
住宿及餐飲業	71,098	1,226	20,401	488	3.49	2.51
資訊及通訊傳播業	14,708	205	1,454	26	10.12	7.88
金融及保險業、強制性社會安全	34,119	426	3,217	55	10.61	7.75
不動產業	10,827	120	2,736	62	3.96	1.94
專業、科學及技術服務業	26,189	316	5,468	104	4.79	3.04
支援服務業	42,820	407	3,566	98	12.01	4.15
教育服務業	17,369	515	3,100	83	5.60	6.20
醫療保健及社會工作服務業	54,847	1,375	3,867	96	14.18	14.32
藝術、娛樂及休閒服務業	8,502	117	2,180	53	3.90	2.21
其他服務業	29,428	860	16,297	500	1.81	1.72
三級產業合計	578,650	15,455	137,238	4,147	4.22	3.71

註：部份表格「-」表示資料來源未提供相關資料。
資料來源：工商及服務業普查（105年）。

(二) 基礎產業分析

區位商數為某一地區產業專業化程度，區位商數大於1，代表該產業在該地區為基礎產業。大寮區整體二級產業區位商數為1.70、三級產業區位商數為0.53，顯示大寮區以二級產業為基礎產業。

其中又以用水供應及污染整治業（區位商數1.46）較為顯著。然而在三級產業部分，區位商數前五名由大至小排序分別為批發及零售業、教育服務業、其他服務業、醫療保健及社會工作服務業、住宿及餐飲業等，惟整體顯示三級產業並非大寮區之基礎產業，詳表3-2-4所示。

表 3-2-4 大寮區各行業區位商數分析表

類別	項目	區位商數
二級產業	礦石及土石採取業	-
	製造業	1.13
	電力及燃氣供應業	-
	用水供應及污染整治業	1.46
	營造業	0.51
	二級產業合計	1.70
三級產業	批發及零售業	1.58
	運輸倉儲及通信業	0.54
	住宿及餐飲業	0.65
	資訊及通訊傳撥業	0.52
	金融及保險業、強制性社會安全	0.47
	不動產業	0.41
	專業、科學及技術服務業	0.45
	支援服務業	0.36
	教育服務業	1.11
	醫療保健及社會工作服務業	0.94
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.52
	其他服務業	1.09
	三級產業合計	0.53

註：部份表格「-」表示資料來源未提供相關資料。
資料來源：工商及服務業普查（105年）

第三節 都市發展脈絡與土地使用現況

一、都市發展脈絡

本計畫周邊有2處歷史建築分別為大寮共益磚窯廠及大寮瑞榮紅磚工廠，皆於民國70年代歇業，2處文化資產定著土地所有權及管理機關皆為財政部國有財產署；其中大寮共益磚窯廠之八卦窯現閒置荒廢，原機器房於民國90年代拆除，改建為忠義派出所；而大寮瑞榮紅磚工廠，為高雄市僅存之登窯型式磚窯，建造技術具窯業設施代表性，見證大寮地區窯業發展史，目前地上物如登窯、菸筒及辦公場所等，處於長期廢置狀態。

另外本計畫範圍外西北側為鳳山區，其曾是清朝鳳山縣縣署所在地，周邊廟宇眾多；且鳳山位於南臺灣陸地要衝，屬軍事要地，具諸多軍眷舍與軍事機關，包含原日本海軍鳳山無線電信所、前鳳山新村十巷等，第81期重劃區即為過去軍方眷舍所在地，整體而言深富軍事文化意涵。

綜上，本計畫鄰近忠義國小、陸軍官校（黃埔營區）、鳳凰山，具備串聯人文遊憩資源、營造整體文化氛圍之良好潛力，詳如圖3-3-1所示。



圖 3-3-1 計畫範圍周邊文化資產空間示意圖

二、土地使用現況

(一) 計畫區內

計畫區內早期為軍方設立之眷村，故區內建築以一樓磚造平房及二至三層樓加強磚造及鋼筋混凝土建物為主，但因國防部開發計畫，目前區內建物除臨鳳林路沿線，國產署承租戶及少數私人土地有居民居住外，其餘已搬遷完畢，現況多為拆除後之空地及搬遷後之空屋。

(二) 計畫區周邊

計畫區周邊隔鳳林四路東側沿街商業鼎盛，不僅零售商店林立，更有傳統市場及大型連鎖電子商店，且由於其鄰近高雄捷運大寮機廠，預期未來發展將更為熱絡。而計畫區外隔水源路以南則多為3至4層樓傳統透天住宅，其臨街部分以零售商店為主。另鄰近計畫區北側及西側地區則均為保護區（鳳凰山），已成為居民登山健行空間。



圖 3-3-2 計畫範圍土地使用現況示意圖

第四節 周邊公共設施使用現況

本計畫周邊公共設施共有5處公園用地、2處廣場用地、1處停車場用地、1處機關用地，目前除機關用地外多為興闢中，各項公共設施內容分項敘述如下（詳如圖3-4-1、表3-4-1所示）：

一、公園用地

公園用地共5處，面積合計為10.93公頃，公十、公十一、公十二、公十三等已開闢，公九為施工中。

二、綠地

綠地共2處，面積合計為0.39公頃，現況為空地狀態。

三、廣場用地

廣場用地2處，面積合計為0.21公頃，現況為空地狀態。

四、停車場用地

停車場用地1處，面積為0.31公頃，現況為空地狀態。

五、機關用地

機關用地1處，面積合計為0.25公頃，現況為已開闢，供忠義派出所使用。

六、道路用地、園道用地及人行步道

道路用地面積為6.54公頃，現況為部分已開闢但未全部開放通行；園道用地面積為1.59公頃，已開闢；人行步道面積為0.03公頃，現況為空地。

表 3-4-1 公共設施用地面積綜理表

公共設施項目	編號	面積（公頃）	現況情形
公園用地	公九	4.73	施工中
	公十	1.16	已開闢
	公十一	0.82	已開闢
	公十二	2.42	已開闢
	公十三	1.80	已開闢
	小計	10.93	-
綠地	綠	0.39	空地
廣場用地	廣一	0.10	空地
	廣二	0.11	空地
	小計	0.21	-
停車場用地	停三	0.31	空地
機關用地	機七	0.25	已開闢，忠義派出所
道路用地	-	6.54	部分已開闢
園道用地	-	1.59	已開闢
人行步道	-	0.03	空地
總計	-	20.25	-

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

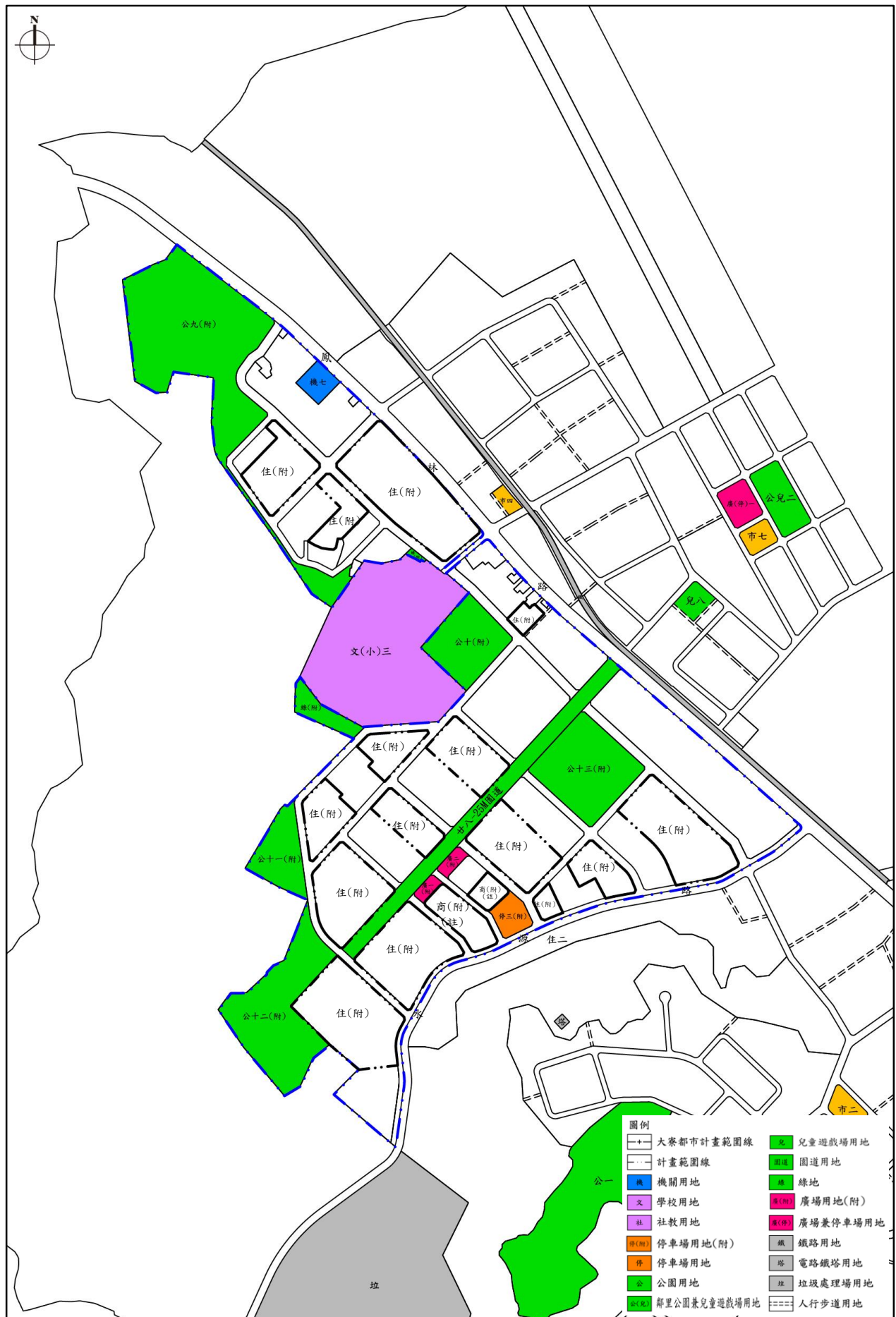


圖 3-4-1 公共設施用地示意圖

第五節 交通運輸系統

本計畫位於高雄市第81期市地重劃區範圍內，其道路主要以10至15公尺棋盤式方式劃設。本計畫主要對外道路為東側南北向之鳳林四路（台25線），其寬度為20公尺，另外國道七號預定路線亦位於本計畫西北側，交通便利。

一、道路系統

本計畫位於高雄市第81期市地重劃區，其道路系統包括25公尺園道，15公尺、12公尺、10公尺之區內道路，其中25公尺園道計1條，以聯繫公園用地（公十二）與鳳林四路，為區內主要景觀軸線；而15公尺道路計4條，其中主要道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區北端往南一路連接至水源路止；忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為15公尺；而12公尺計畫道路計有5條，10公尺計畫道路計有2條，其主要做為計畫區居民日常出入之道路，詳如表3-5-1及圖3-5-1所示。

二、公共運輸

本計畫鄰近高雄捷運主機廠站，中正路往東約650公尺可抵達捷運大寮主機廠站，另現有公車行經鳳林四路，包含高雄客運8001、8002、8005、8041及橘9，設有4座停車站，約20至30分鐘一班次，整體公共運輸系統便利。

表 3-5-1 道路編號明細表

道路編號	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
廿八-25M	25	635	園道
廿九-15M	15	1228	區內道路
卅-15M	15	245	區內道路
卅一-15M	15	345	區內道路
卅二-15M	15	92	區內道路
卅三-12M	12	513	區內道路
卅四-12M	12	690	區內道路
卅五-12M	12	267	區內道路
卅六-12M	12	303	區內道路
卅七-12M	12	301	區內道路
卅八-10M	10	478	區內道路
卅九-10M	10	200	區內道路

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測釘之樁距為準。

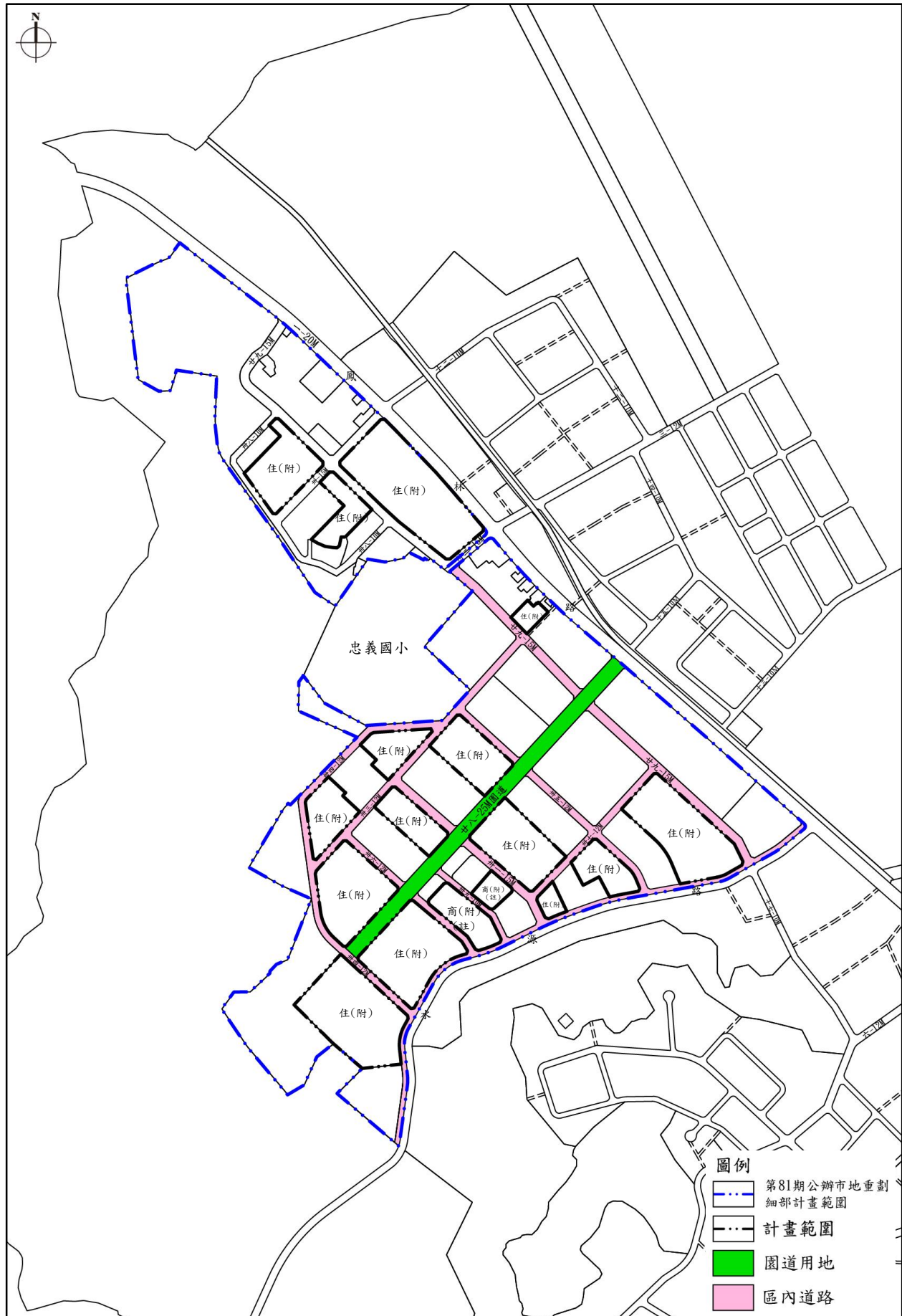


圖 3-5-1 道路系統示意圖

第六節 土地權屬情形

本計畫土地位於高雄市第81期市地重劃區範圍內，為大寮區忠義段22筆土地，均為國防部政治作戰局管理之國有土地，面積約為15.18公頃（151,794.24平方公尺），詳如圖3-6-1及表3-6-1所示。

表 3-6-1 本計畫土地權屬彙整表

項次	行政區		段名	地號	面積 (平方公尺)	土地權屬	管理機關
1	大寮區	忠義里	忠義段	14	443.75	中華民國	國防部政治作戰局
2	大寮區	忠義里	忠義段	20	8,810.42	中華民國	國防部政治作戰局
3	大寮區	忠義里	忠義段	22	22,466.51	中華民國	國防部政治作戰局
4	大寮區	忠義里	忠義段	23	1,434.75	中華民國	國防部政治作戰局
5	大寮區	忠義里	忠義段	28	3,441.79	中華民國	國防部政治作戰局
6	大寮區	忠義里	忠義段	36	1,642.67	中華民國	國防部政治作戰局
7	大寮區	忠義里	忠義段	40	1,591.84	中華民國	國防部政治作戰局
8	大寮區	忠義里	忠義段	43	2,599.93	中華民國	國防部政治作戰局
9	大寮區	忠義里	忠義段	44	3,299.77	中華民國	國防部政治作戰局
10	大寮區	忠義里	忠義段	47	3,497.53	中華民國	國防部政治作戰局
11	大寮區	忠義里	忠義段	54	8,359.51	中華民國	國防部政治作戰局
12	大寮區	忠義里	忠義段	57	5,659.85	中華民國	國防部政治作戰局
13	大寮區	忠義里	忠義段	59	12,964.77	中華民國	國防部政治作戰局
14	大寮區	忠義里	忠義段	65	11,205.08	中華民國	國防部政治作戰局
15	大寮區	忠義里	忠義段	67	16,206.63	中華民國	國防部政治作戰局
16	大寮區	忠義里	忠義段	69	4,041.62	中華民國	國防部政治作戰局
17	大寮區	忠義里	忠義段	70	1,328.64	中華民國	國防部政治作戰局
18	大寮區	忠義里	忠義段	76	1,563.36	中華民國	國防部政治作戰局
19	大寮區	忠義里	忠義段	79	2,178.85	中華民國	國防部政治作戰局
20	大寮區	忠義里	忠義段	83	5,633.38	中華民國	國防部政治作戰局
21	大寮區	忠義里	忠義段	85	14,906.22	中華民國	國防部政治作戰局
22	大寮區	忠義里	忠義段	87	18,517.37	中華民國	國防部政治作戰局
總計					151,794.24	-	-

資料來源：高雄市政府地政局。

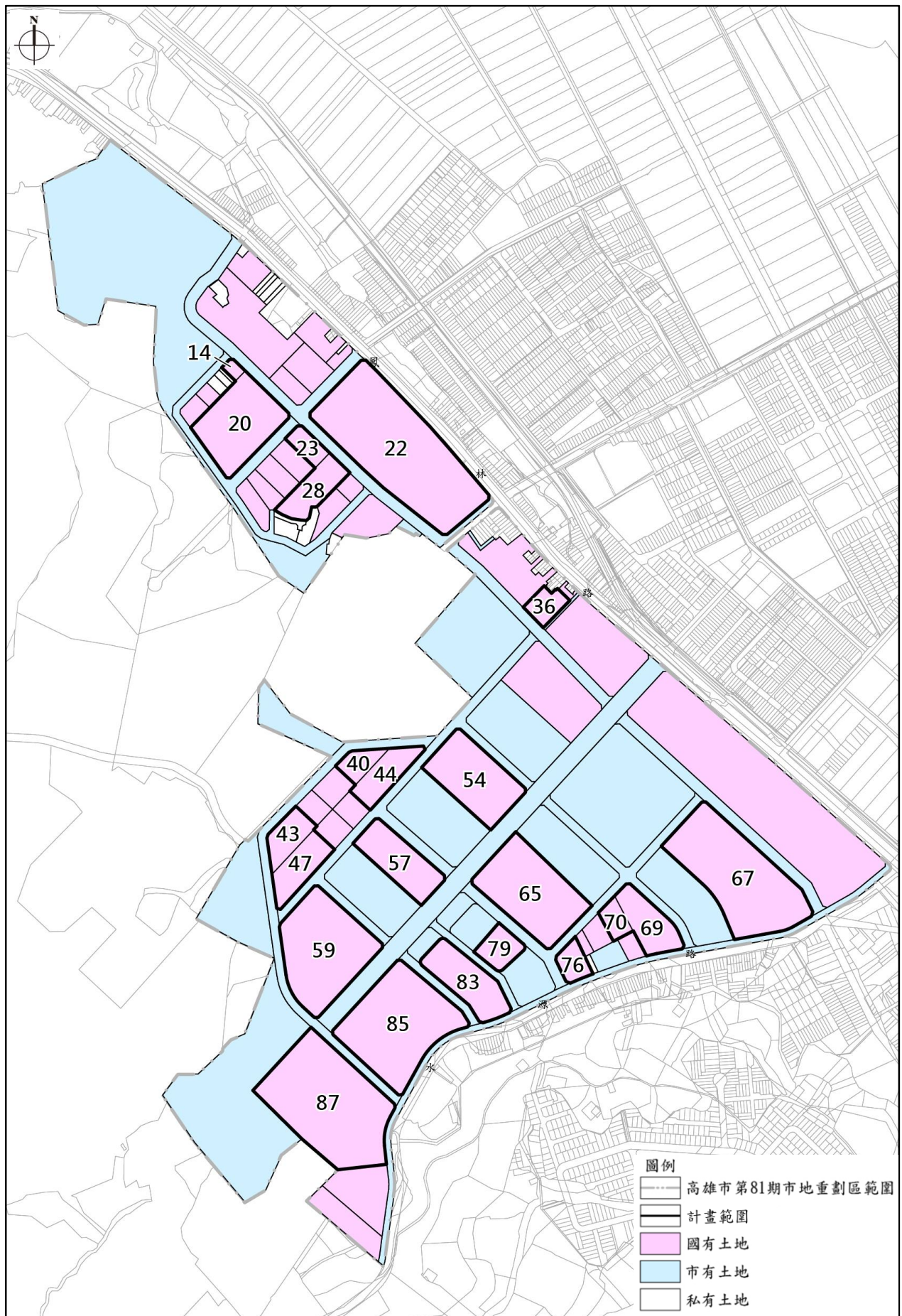


圖 3-6-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

第四章 規劃構想

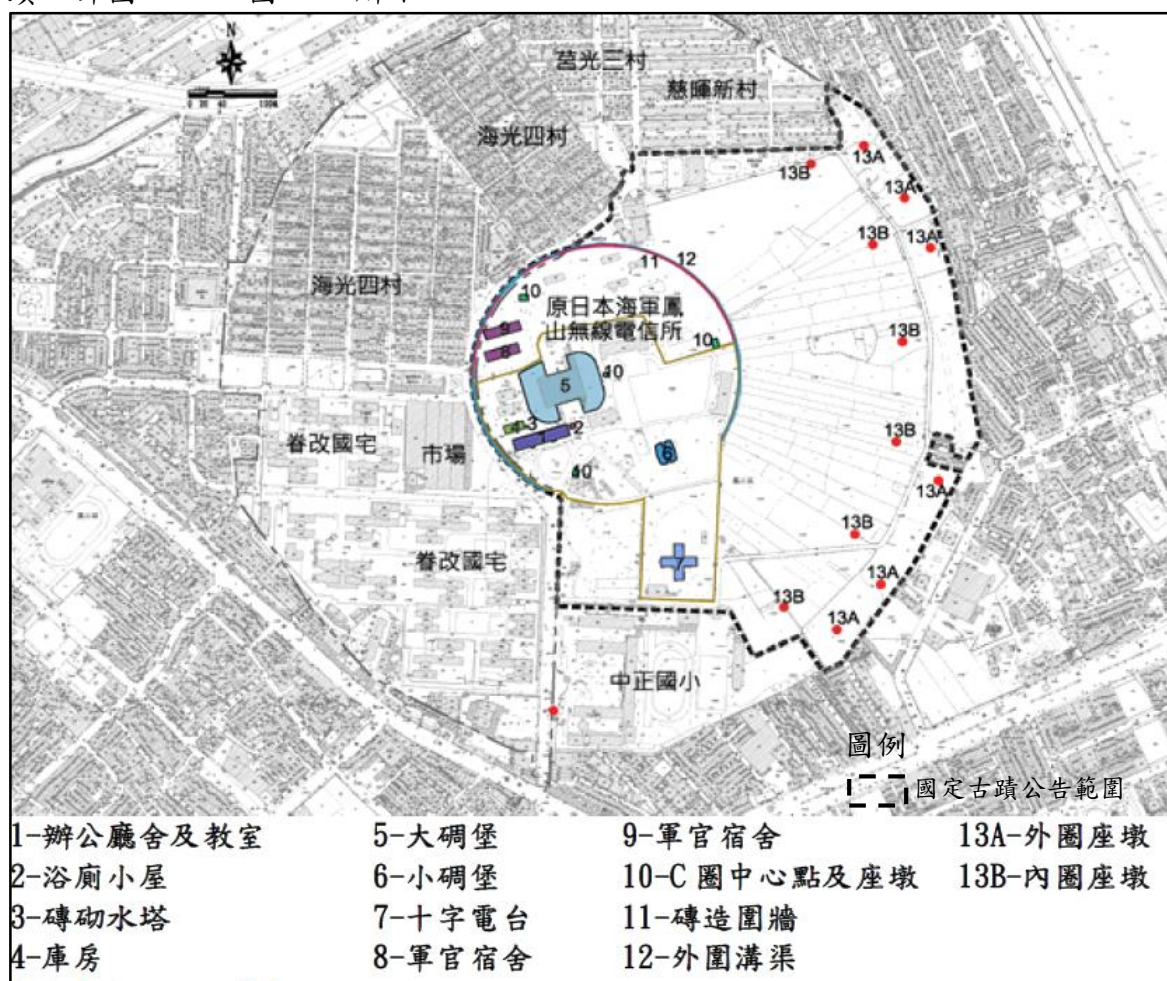
第一節 原日本海軍鳳山無線電信所保存計畫摘要

一、保存範圍及法源依據

「原日本海軍鳳山無線電信所」為日治時期三大無線電信所之一，原先為軍事電信使用，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、管訓班等軍事相關活動。其為國際現存稀有之無線電信設施，具高度特殊性與稀少性，且具備國防及人權等重要價值。

「原日本海軍鳳山無線電信所」原設施天線、敷地、農田、綠帶、座墩、環形道路，以及各重要營建物等，呈圓形排列，且受電信功能影響，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。

其中建造物包含大碉堡、小碉堡、電台與電信相關附屬設施，均具營造技術保存價值。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，故於民國99年依文化資產保存法第14條，指定「原日本海軍鳳山無線電信所」為國定古蹟，詳圖4-1-1、圖4-1-2所示。



資料來源：文化部文化資產局。

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



資料來源：文化部文化資產局。

圖 4-1-2 國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」

承上高雄市政府文化局為保存具特殊文化價值及時代意義之文化資產，提出容積調配計畫，擬無償取得國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」保存計畫範圍內土地產權（詳圖4-1-3），以利進行後續國定古蹟之活化與維護管理。其中容積調配分兩階段辦理，本計畫則為第二階段容積調配暨都市計畫個案變更作業，即保存範圍中前鳳山新村十巷與部分原海軍明德訓練班土地。



圖 4-1-3 保存計畫範圍示意圖

二、再利用定位與策略

(一) 園區再利用策略

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外，仍保存在地豐富歷史軌跡，以呈現園區的歷史意義，以及鳳山無線電信所空間更迭情形，並使q字型範圍獲得全面再利用，亦使此區域成為新舊結合的豐富歷史文化場域，計畫再利用策略如下（詳圖4-1-4與圖4-1-5）：

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q字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q字型範圍活動的公園，同時建議參考國外案例，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，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，故建議於q字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」全區建築與基礎設施調查研究暨修復再利用計畫。

圖 4-1-4 園區再利用策略示意圖

再利用分區	建築物名稱	再利用空間
二戰時期通訊歷史區	大碉堡	二戰通訊歷史展示館（含主題餐廳/主題宴會廳/老電影播放）
	小碉堡	小碉堡歷史展示
廣播電台博物館以及鳳山文物展示區	辦公廳舍及教室	鳳山文物展示/影音播放室
	十字電台	廣播電台博物館
考古遺物與民間社團活動空間	明德樓	考古遺物典藏空間
	至善樓	民間社團活動教室
	廚房	
電信藝術暨產業創意中心	乙第一四號官舍	藝術家附屬住宿空間
	丙第一二好官舍	電信藝術暨產業創意中心
	下士官舍（一~四）	
	下士官舍（五~八）	
	守衛宿舍（一~三）	
	守衛宿舍（四~六）	
	病室	



資料來源：國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」全區建築與基礎設施調查研究暨修復再利用計畫。

圖 4-1-5 園區再利用空間規劃配置示意圖

（二）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，以多重歷史脈絡來看，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」、以及「廣播電台博物館」三大方向。

1. 二戰時期通訊歷史區

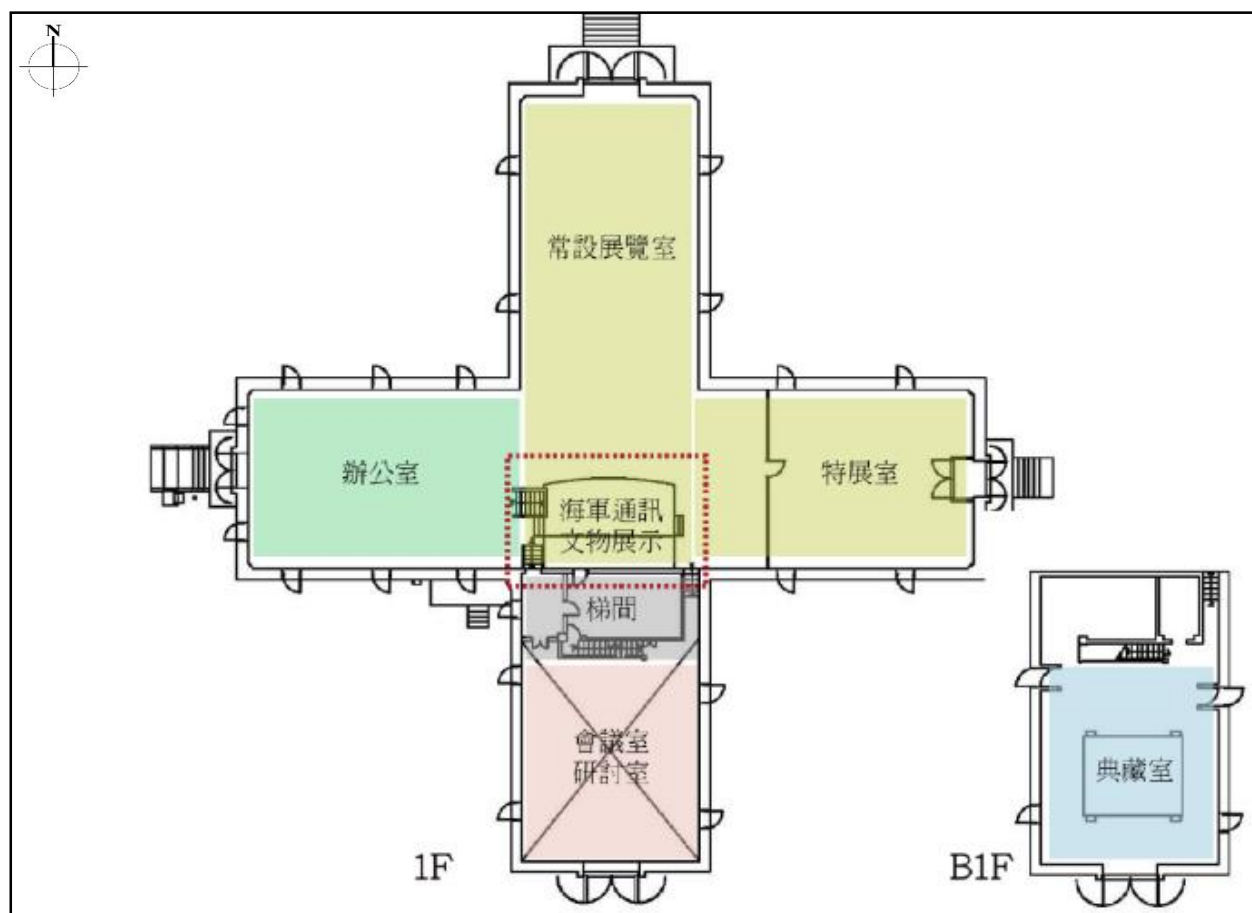
「二戰時期通訊歷史區」建築物大部分皆為國定古蹟，利用可逆性軟體的規劃，每一處古蹟空間置入不同的經營模式。如大碉堡與十字電台置入兼具商業價值與歷史文化價值之新用途，作為文化與娛樂的吸引力，透過場所特色，使訪客參與娛樂與教育活動，在文化觀光的體驗不同感受。

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

原為十字電台（1936-1948）規劃為廣播電台博物館，由北側大門進入，其中一樓分為四個區塊，第一區為常設展覽室，展示短波無線電技術介紹、海軍電訊文物、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，建議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；而地下室建議作為典藏室，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，詳參圖 4-1-6。



資料來源：國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」全區建築與基礎設施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

係循原有放租基礎，維持農務與種植，讓都市農園成為一處連結歷史、分享、以及共創的市民農園。強調體驗自然，邁向友善食物、健康食物，以及提供創新多元之都市綠色空間為目標。此農園亦有機會採自營方式運作，包括販售自栽作物，或經營「農園食堂」施行自體循環。擬交由當地社區組織，共同創造適合在地居民共同營運之方式。另外由「電訊藝術創作地景公園」入口進入 q 字型範圍之開放廣場，擬提供大型活動舉辦，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，亦能以電訊藝術主題進行創作，維持公園多元樣貌。

第二節 容積調配機制

一、容積調配整體構想

本計畫容積調配送出基地位於高雄市鳳山細部計畫區內，即前鳳山新村十巷與部分原海軍明德訓練班土地；接受基地則位於高雄市大寮區第81期重劃區內；而送出與接受基地土地所有權人皆為中華民國，管理單位為國防部政治作戰局。

其中容積調配之接受基地第81期重劃區，已於民國112年完成重劃後配地作業，故高雄市政府文化局接續第一階段容積調配作業，提案辦理本計畫即第二階段容積調配作業；另外第一階段送出基地之部分原海軍明德訓練班東南側土地納入第二階段本計畫辦理。

本計畫依「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，進行容積調配方案試算，為有效保存古蹟文化資產、提升住宅區環境品質及維護整體土地價值，且兼顧地主權益，擬以價值不減損原則，並參考價值試算結果訂定調配後之土地面積與容積率，惟實際調配之容積樓地板面積仍應經都市計畫委員會審議之內容為主。

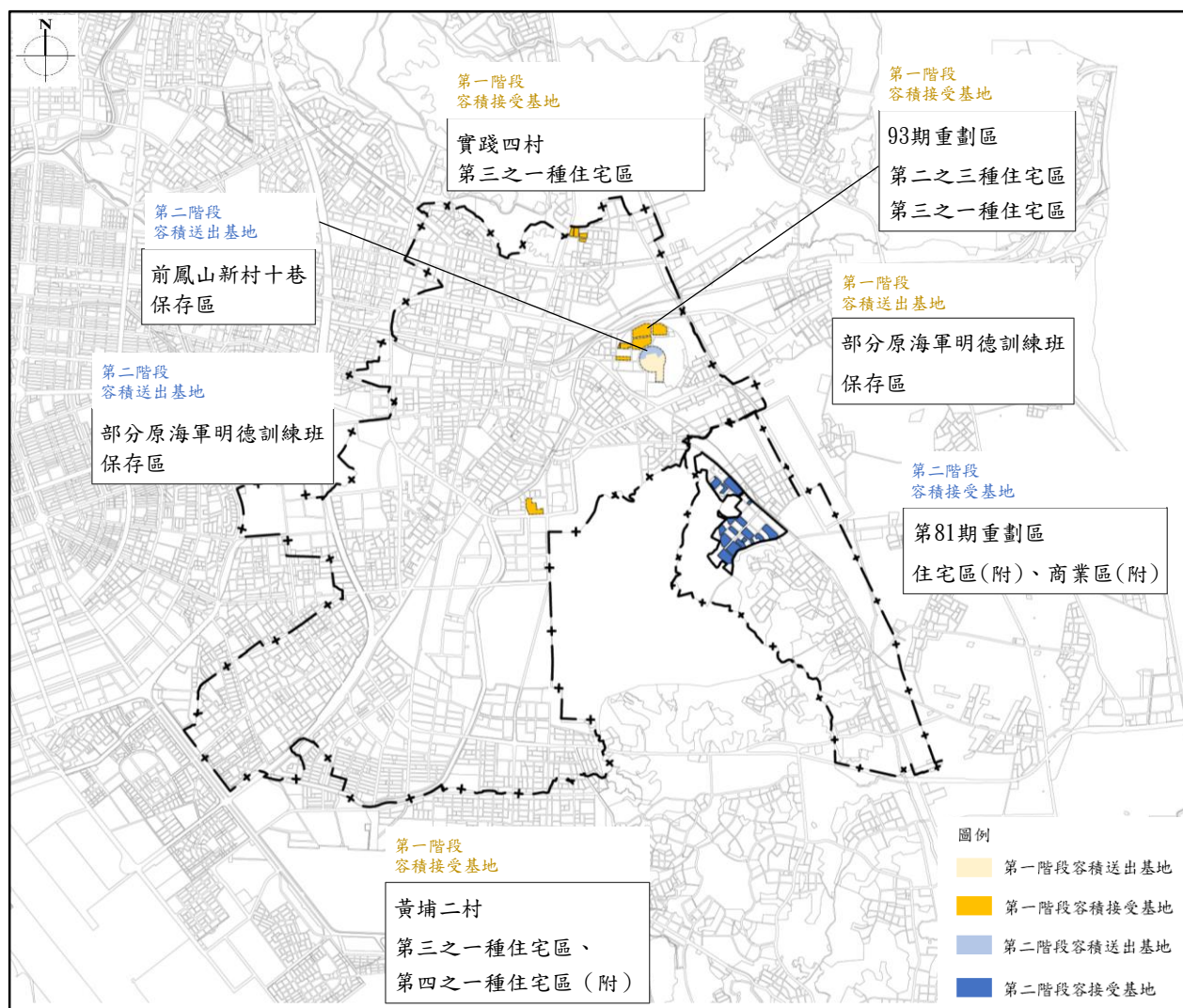


圖 4-2-1 容積調配構想示意圖

二、容積調配原則

本計畫參酌民國111年9月公告發布實施「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」，以及「都市計畫容積移轉實施辦法」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，將與送出基地價值相等之容積調配至其他國防部所屬之接受基地。
- (二) 本計畫參酌「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第 81 期公辦市地重劃）細部計畫案」之土地使用分區管制要點規定辦理，接受基地移入之容積合計不得超過接受基地基準容積之 30%。
- (三) 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，以利後續管制。
 1. 該細部計畫已於臨水源路規劃商業區作為商業中心，考量商業區發展潛力，提升商業中心之容積強度為建蔽率 70%、容積率 400%，帶動周邊地區發展。
 2. 依循該細部計畫原發展定位-北大寮之高品質新居住核心之指導，提升住宅區接受基地之容積強度為建蔽率 60%、容積率 250%，以利區域均衡發展。
 3. 本計畫大寮區忠義段 36 地號土地鄰近文化資產瑞榮紅磚工廠，且周邊已有既存住宅使用，為降低容積提升後對文化資產及既有住宅環境之影響，同時考量送出基地與接受基地價值一致之前提，調整容積調配後大寮區忠義段 36 地號土地之容積強度為建蔽率 60%、容積率 230%，以符容積價值不減損之原則。

三、容積送出基地與接受基地說明

(一) 容積送出基地說明（前鳳山新村十巷、部分原海軍明德訓練班）

本計畫送出基地為前鳳山新村十巷與部分原海軍明德訓練班土地，其中部分原海軍明德訓練班土地為第一階段送出基地，兩者現況皆為國定古蹟文化設施，現行都市計畫分區皆為保存區，面積約為24,697平方公尺，113年平均公告土地現值為30,000元/平方公尺，土地總價值約為7.41億元（740,910,000元），詳如表4-2-1、圖4-2-2所示。

表 4-2-1 送出基地土地明細表

位置	段號	地號	面積 (m ²)	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	113年公告土地現值 (元/m ²)	土地價值 (元)
前鳳山新村十巷	埤頂段	1243-70	22,033	保存區	60	160	30,000	660,990,000
		1243-139	1,262	保存區	60	160	30,000	37,860,000
	小計		23,295					698,850,000
原海軍明德訓練班	埤頂段	部分 1243-72	1,011	保存區	60	160	30,000	30,330,000
		1243-142	391	保存區	60	160	30,000	11,730,000
	小計		1,402					42,060,000
總計			24,697					740,910,000

註1：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

註2：部分前海軍明德訓練班東南側等值土地，面積共計1,402m²。

註3：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）案之土地公告現值為民國111年度，經查民國111年與113年公告土地現值相同，故本計畫以民國113年土地公告現值進行後續計算。

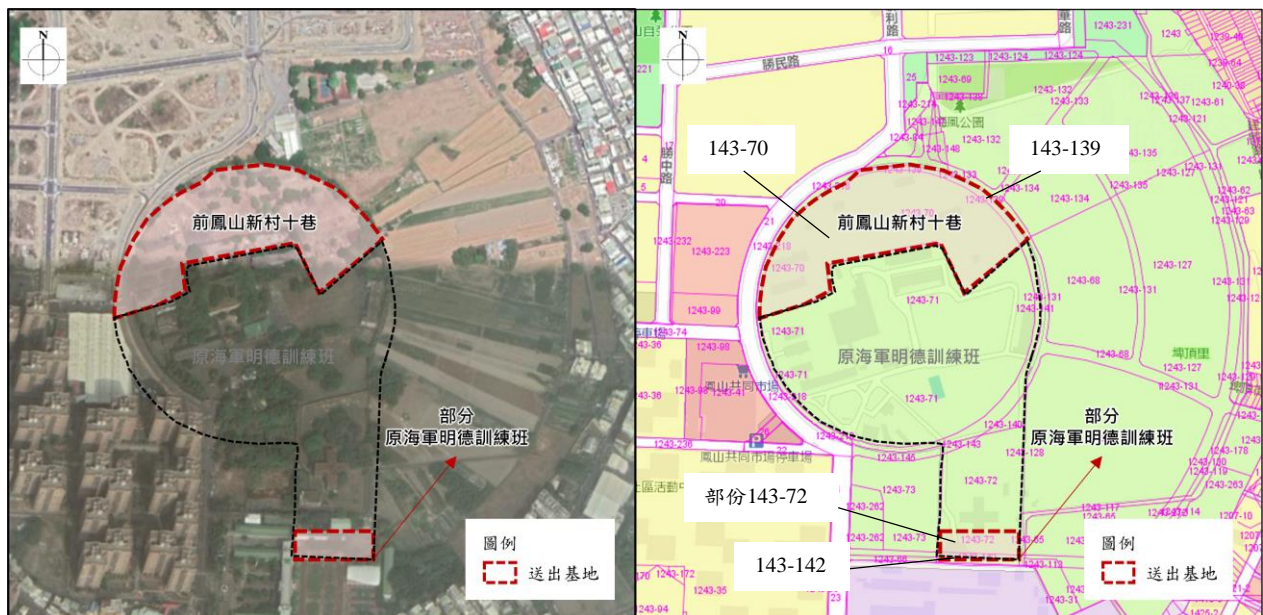


圖 4-2-2 送出基地計畫範圍示意圖

(二) 容積接受基地說明 (第 81 期重劃區之國防部政治作戰局管理國有土地)

本計畫接收基地為第81期重劃區內國防部政治作戰局管理國有土地，第81期重劃區於109年2月開工，現況多為空地，現行都市計畫使用分區為住宅區（附）、商業區（附），面積為151,794.24平方公尺，允建容積面積總計313,744.38平方公尺，113年平均公告土地現值住宅區（附）、商業區（附）為分別為20,084元/平方公尺、20,000元/平方公尺，詳如圖4-2-3、表4-2-2所示。

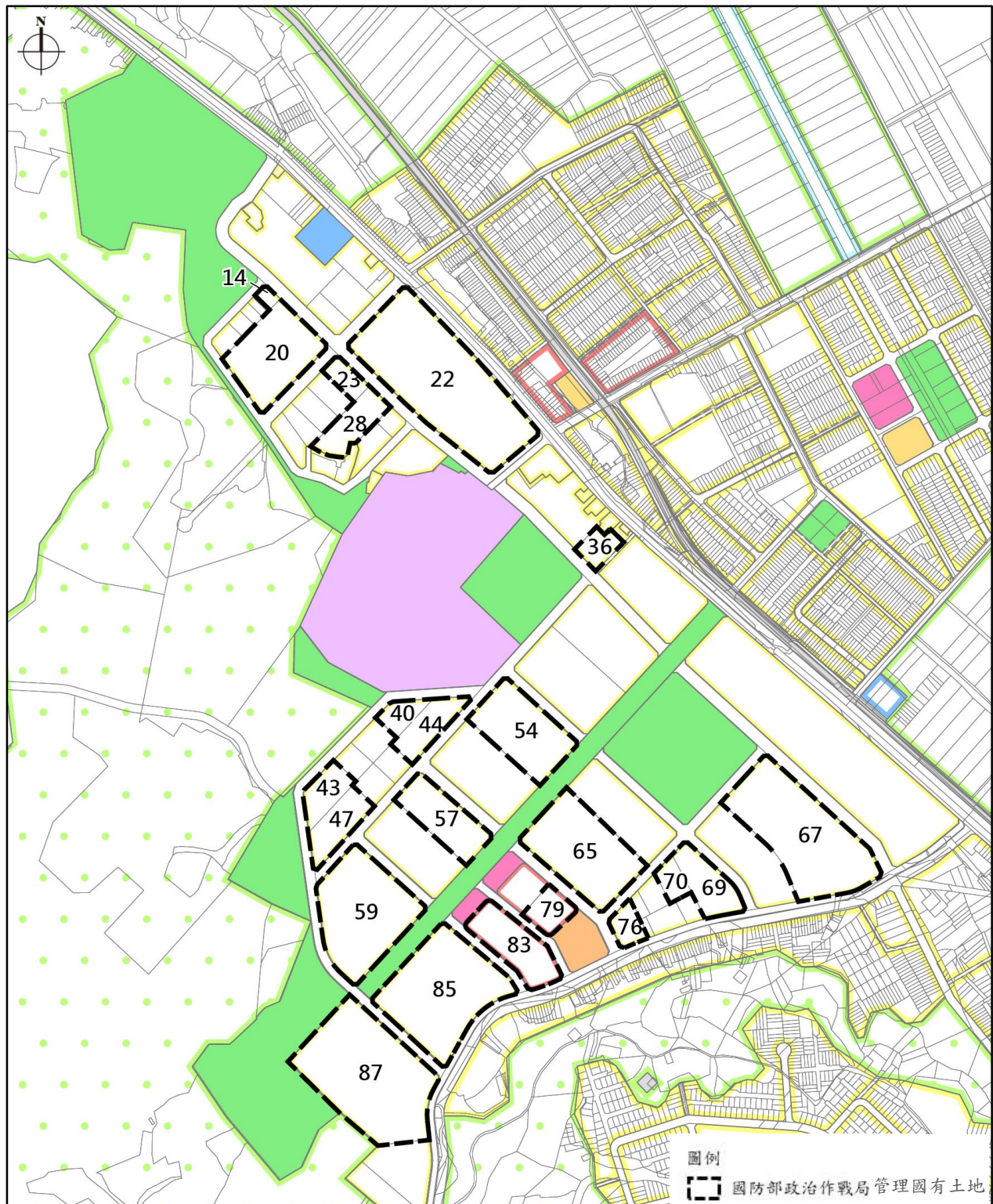


圖 4-2-3 第 81 期重劃區內國防部政治作戰局管理國有土地範圍示意圖

表 4-2-2 接受基地（第 81 期重劃區國防部政治作戰局管理國有土地）土地明細表

項次	段名	地號	面積 (m ²)	使用 分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	允建容積 面積 (m ²)	113年公告 土地現值 (元/ m ²)
1	忠義段	14	443.75	住宅區(附)	60	200	887.50	19,000
2	忠義段	20	8,810.42	住宅區(附)	60	200	17,620.84	19,000
3	忠義段	22	22,466.51	住宅區(附)	60	200	44,933.02	23,815
4	忠義段	23	1,434.75	住宅區(附)	60	200	2,869.50	19,000
5	忠義段	28	3,441.79	住宅區(附)	60	200	6,883.58	19,000
6	忠義段	36	1,642.67	住宅區(附)	60	200	3,285.34	19,000
7	忠義段	40	1,591.84	住宅區(附)	60	200	3,183.68	19,000
8	忠義段	43	2,599.93	住宅區(附)	60	200	5,199.86	19,000
9	忠義段	44	3,299.77	住宅區(附)	60	200	6,599.54	19,000
10	忠義段	47	3,497.53	住宅區(附)	60	200	6,995.06	19,000
11	忠義段	54	8,359.51	住宅區(附)	60	200	16,719.02	19,000
12	忠義段	57	5,659.85	住宅區(附)	60	200	11,319.70	19,000
13	忠義段	59	12,964.77	住宅區(附)	60	200	25,929.54	19,000
14	忠義段	65	11,205.08	住宅區(附)	60	200	22,410.16	19,000
15	忠義段	67	16,206.63	住宅區(附)	60	200	32,413.26	19,000
16	忠義段	69	4,041.62	住宅區(附)	60	200	8,083.24	19,000
17	忠義段	70	1,328.64	住宅區(附)	60	200	2,657.28	19,000
18	忠義段	76	1,563.36	住宅區(附)	60	200	3,126.72	19,000
19	忠義段	79	2,178.85	商業區(附)	70	330	7,190.21	20,000
20	忠義段	83	5,633.38	商業區(附)	70	330	18,590.15	20,000
21	忠義段	85	14,906.22	住宅區(附)	60	200	29,812.44	19,000
22	忠義段	87	18,517.37	住宅區(附)	60	200	37,034.74	19,000
總計			151,794.24	-	-	-	313,744.38	-

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

四、容積調配前後價值估算

(一) 容積送出基地：前鳳山新村十巷、部分原海軍明德訓練班

透過容積調配試算（送出土地價值 = 基地面積 X 平均公告現值），依113年公告現值，送出基地容積總價值約7.41億元，詳如表4-2-3所示。

表 4-2-3 容積送出基地土地價值試算表

位置	使用分區	面積 (m ²)	113年公告土地現值 (元/m ²)	送出基地土地價值 (元)
前鳳山新村十巷	保存區	23,295	30,000	698,850,000
原海軍明德訓練班	保存區	1,402	30,000	42,060,000
總計				740,910,000

註：以本都市計畫公告日之當期公告現值為準。

(二) 容積接受基地：第 81 期重劃區

透過容積調配試算（接受容積價值 (F) = 基地面積 (A) X 平均公告現值 (B) X 增加容積佔原容積比 (E)），依113年公告現值，依下列容積調配方式，調配後接受基地增加容積總價值約7.41億元，詳如表4-2-4、圖4-2-4所示。

表 4-2-4 容積接受基地容積價值試算表

項次	段名	地號	使用分區	面積 (m ²)	113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例 (%)	接受基地增加容積價值 (元)	
				A	B	C	D=1+E	E	F= (A*B) *E	
1	忠義段	14	住宅區 (附)	443.75	19,000	200	250	25	2,107,813	
2		20		8,810.42	19,000	200	250	25	41,849,495	
3		22		22,466.51	23,815	200	250	25	133,759,984	
4		23		1,434.75	19,000	200	250	25	6,815,063	
5		28		3,441.79	19,000	200	250	25	16,348,503	
6		36		1,642.67	19,000	200	230	15	4,681,610	
7		40		1,591.84	19,000	200	250	25	7,561,240	
8		43		2,599.93	19,000	200	250	25	12,349,668	
9		44		3,299.77	19,000	200	250	25	15,673,908	
10		47		3,497.53	19,000	200	250	25	16,613,268	
11		54		8,359.51	19,000	200	250	25	39,707,673	
12		57		5,659.85	19,000	200	250	25	26,884,288	
13		59		12964.77	19,000	200	250	25	61,582,658	
14		65		11,205.08	19,000	200	250	25	53,224,130	
15		67		16,206.63	19,000	200	250	25	76,981,493	
16		69		4,041.62	19,000	200	250	25	19,197,695	
17		70		1,328.64	19,000	200	250	25	6,311,040	
18		76		1,563.36	19,000	200	250	25	7,425,960	
19		79	2,178.85	商業區	2,178.85	20,000	330	400	21	9,243,606
20		83	5,633.38	(附)	5,633.38	20,000	330	400	21	23,899,188
21		85	14,906.22	住宅區	14,906.22	19,000	200	250	25	70,804,545
22		87	18,217.37	(附)	18,217.37	19,000	200	250	25	87,957,508
總計				151,794.24					740,980,336	

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) 第二階段容積調配試算：以容積價值不減損原則，評估送出前後基地價值

表 4-2-5 第二階段容積調配試算表

位置		第二階段容積調配作業		
		送出價值(元)	接受價值(元)	
送出 基地	前鳳山新村十巷	698,850,000	-	
	部分前海軍明德訓練班	42,060,000	-	
	總計	740,910,000	-	
接受 基地	第 81 期重劃區	住宅區	-	707,837,542
		商業區	-	33,142,794
	總計	-	740,980,336	

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113年公告現值，容積送出基地：「前鳳山新村十巷及部分前海軍明德訓練班」現行計畫容積價值約7.41億元，接受基地（第81重劃區）容積調配後增加總價值約7.41億元，價值趨近一致。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 4-2-4 接受基地容積調配情形示意圖

第五章 變更理由及內容

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，期能保存與維護具特殊文化價值及時代意義之文化資產，爰辦理第二階段容積調配作業。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土地，以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，並維護管理及活化古蹟，提升土地整體運用效益。承上述本計畫變更原則如下：

一、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，其調整原則說明如下：

- (一) 考量臨水源路之商業區規劃作為商業中心，爰提升商業中心之容積強度為建蔽率 70%、容積率 400%，並調整變更為商業區（附）（註 1），帶動周邊地區發展。
- (二) 依循該細部計畫原發展定位-北大寮之高品質新居住核心之指導，提升住宅區接受基地之容積強度為建蔽率 60%、容積率 250%，並調整變更為住宅區（附）（註 1），以利區域均衡發展。
- (三) 考量忠義段 36 地號土地鄰近文化資產瑞榮紅磚工廠，且周邊已有既成住宅使用，為降低容積提升後對文化資產及既有住宅環境之影響，同時以送出基地與接受基地價值一致之前提，調整容積調配後大寮區忠義段 36 地號土地之容積強度為建蔽率 60%、容積率 230%，並調整變更為住宅區（附）（註 2），以符容積價值不減損之原則。

二、為具體落實容積調配計畫，提升整體土地發展效益，於土地使用分區管制要點增修訂容積接受基地之分區名稱及建蔽率、容積率；同時比照第一階段容積調配作業之「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」增修訂接受基地不得作為容積移轉接受基地相關規定，以利後續管制。

三、考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，參酌第一階段容積調配作業之「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」之都市設計基準相關規定，增修訂都市設計基準。

第二節 變更內容

本案依前述變更原則，檢討調整土地使用分區、增修訂土地使用分區管制要點及增修訂都市設計基準，變更內容綜理表詳表5-2-1、表5-2-2及表5-2-3所示，變更內容示意圖詳圖5-2-1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	
1	第 81 期重劃區 (大寮區忠義段地號 14、20、22、23、28、40、43、44、47、54、57、59、65、67、69、70、76、85、87 土地)	住宅區 (14.24 公頃)	住宅區 (附) (註 1) (14.24 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2.依循該細部計畫原發展定位-北大寮之高品質新居住核心之指導，提升住宅區接受基地之容積強度為建蔽率 60%、容積率 250%，並調整變更為住宅區(附)(註 1)，以利區域均衡發展。 3.附帶條件：依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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。
2	第 81 期重劃區 (大寮區忠義段地號 36 土地)	住宅區 (0.16 公頃)	住宅區(附) (註 2) (0.16 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 2.考量忠義段 36 地號土地鄰近文化資產瑞榮紅磚工廠，且周邊已有既成住宅使用，為降低容積提升後對文化資產及既有住宅環境之影響，同時以送出基地與接受基地價值一致之前提，調整容積調配後大寮區忠義段 36 地號土地之容積強度為建蔽率 60%、容積率 230%，並調整變更為住宅區(附)(註 2)，以符容積價值不減損之原則。 3.附帶條件：依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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。
3	第 81 期重劃區 (大寮區忠義段地號 79、83 土地)	商業區 (註) (0.78 公頃)	商業區 (附) (註 1) (0.78 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 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，故檢討變更商業區使用強度。 2.考量臨水源路之商業區規劃作為商業中心，爰提升商業中心之容積強度為建蔽率 70%、容積率 400%，並調整變更為商業區(附)(註 1)，帶動周邊地區發展。 3.附帶條件：依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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商業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		變更理由及附帶條件
		現行計畫	新計畫	
4	土地使用分區 管制要點	增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，且考量接受基地變更後容積提升，為降 低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝 擊，爰增修訂土地使用分區管制要點。
5	都市設計基準	增修訂都市設計基準。		考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築 開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，參酌 第一階段容積調配作業之「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」之都市設計基準相關規定，爰增修訂都市 設計基準。

註：實際面積依地籍分割測量為準。

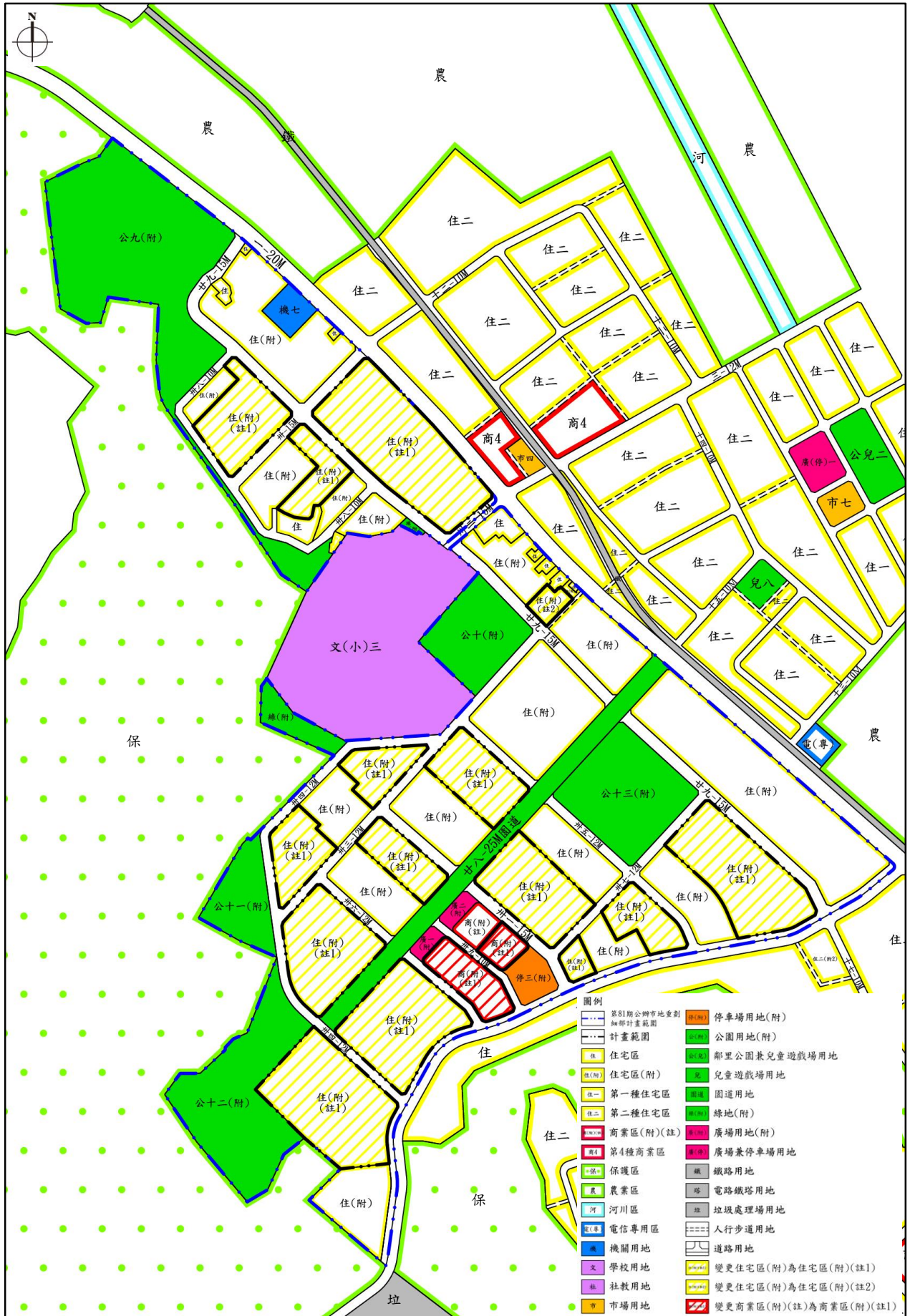


圖 5-2-1 變更內容示意圖

表 5-2-2 土地使用分區管制要點增修訂條文對照表

現行條文				修正後條文				修訂理由	
二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：				二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：				為具體落實容積調配計畫，提升整體土地發展效益，於土地使用分區管制要點增修訂容積接受基地住宅區(附)(註1)、住宅區(附)(註2)以及商業區(附)(註1)之分區名稱及建蔽率、容積率。	
	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)		備註
土地 使用 分區	住宅區	60	200-		住宅區	60	200-		
	商業區	70	330-		住宅區(附)(註1)	60	250-		
公共 設施 用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用	住宅區(附)(註2)	60	230		
	機關用地	50	250-		商業區	70	330-		
	停車場用地	10	20-		商業區(附)(註1)	70	400-		
					公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用	
三、本細部計畫區之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。				三、容積移轉規定： (一) 本細部計畫區之大寮區忠義段地號14、20、22、23、28、36、40、43、44、47、54、57、59、65、67、69、70、76、79、83、85及87等土地不得作為容積移轉接受基地(詳圖6-5-1所示)。 (二) 本細部計畫區除上述土地外之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。				比照第一階段容積調配作業之「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」增修訂接受基地不得作為容積移轉接受基地相關規定，以利後續管制。	

表 5-2-3 都市設計基準增修訂條文對照表

現行條文	修正後條文	修訂理由
(無)	<p>十二、「變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前鳳山新村十巷、部分原海軍明德訓練班容積調配)細部計畫案」(範圍詳如圖 6-6-1 所示)</p> <p>(一) 退縮地設計：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地自道路境界線退縮 5 公尺建築範圍，應自道路境界線起留設淨寬至少 1.5 公尺以上之人行空間及 1.5 公尺以上之綠美化空間使用(詳圖 6-6-2 所示)；基地臨 25 公尺園道退縮建築之綠美化空間應以雙排喬木錯落、連續性植栽槽及複層植栽配置，以營造綠意盎然的林蔭步道。 2. 退縮建築之空地不得設置圍牆、側牆及停車位等阻隔性設施物，以維持其開放性。 3. 為維護環境生態與植栽之成長，基地臨 25 公尺園道退縮建築之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺以上淨距離，以利地面層植栽及透水，並應能吸納地表逕流入滲設計為原則。 4. 綠美化空間以種植本地適種之開展性樹型之喬木為主，除車道及出入口外，植栽間距以不大於 6 公尺為原則，以創造連續性遮陰效果，喬木覆土深度應達 150 公分，樹徑應大於 10 公分。另為促進生物多樣性，植栽得選用多樣化、複層式設計且具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。 5. 除人行道外，退縮範圍內得設置景觀性元素，如燈具、座椅、花台、雕塑、店招等，或其他公益性設施。 <p>(二) 開放空間系統：</p> <p>建築基地應於 25 公尺園道、「卅六-12M」道路相交處，以及 25 公尺園道、「卅四-12M」道路相交處，共留設 3 處街角廣場，提供人行或自行車停等穿越之開放空間，以及市民停留與活動聚集之功能，並形塑入口視覺景觀效果，其面積不得小於 50 平方公尺(不含退縮地範圍)，其任一邊寬度至少 5 公尺，開放空間得計入法定空地，其位置詳如圖 6-6-3 所示。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十一至十三點規定。</p>	<p>考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，參酌第一階段容積調配作業之「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」之都市設計基準相關規定，增修訂都市設計基準。</p>

第六章 變更後實質計畫

因本計畫接受基地位於「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案」範圍內，變更後計畫以前述細部計畫內容說明如下：

第一節 計畫人口

「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫案」之可容納人口為11,320人，計畫人口為12,000人；本計畫容積調配作業後推估增加1,430人，可容納人口調整為12,750人，計畫人口維持為12,000人。

第二節 土地使用計畫

一、住宅區

本計畫變更前住宅區計畫面積為15.18公頃，變更後分別為住宅區、住宅區（附）（註1）及住宅區（附）（註2）等，計畫面積分別為13.94公頃、14.24公頃及0.16公頃，詳如表6-2-1及圖6-2-1所示。

二、商業區

本計畫變更前商業區計畫面積為0.99公頃，變更後分別為商業區、商業區（附）（註1），計畫面積分別為0.21公頃、0.78公頃，詳如表6-2-1及圖6-2-1所示。

表 6-2-1 變更前後土地使用計畫面積綜整表

項目		變更前計畫 面積(公頃)	增減計畫面 積(公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	28.34	-14.40	13.94	28.12
	住宅區（附）（註1）	--	14.24	14.24	28.72
	住宅區（附）（註2）	--	0.16	0.16	0.32
	商業區	0.99	-0.78	0.21	0.42
	商業區（附）（註1）	--	0.78	0.78	1.57
	小計	29.33	-	29.33	59.16
公共 設施 用地	公園用地	10.93	-	10.93	22.05
	綠地	0.39	-	0.39	0.79
	廣場用地	0.21	-	0.21	0.42
	停車場用地	0.31	-	0.31	0.63
	機關用地	0.25	-	0.25	0.50
	道路用地	6.54	-	6.54	13.19
	園道用地	1.59	-	1.59	3.21
	人行步道	0.03	-	0.03	0.06
	小計	20.25	-	20.25	40.84
總計	49.58	0.00	-	49.58	

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

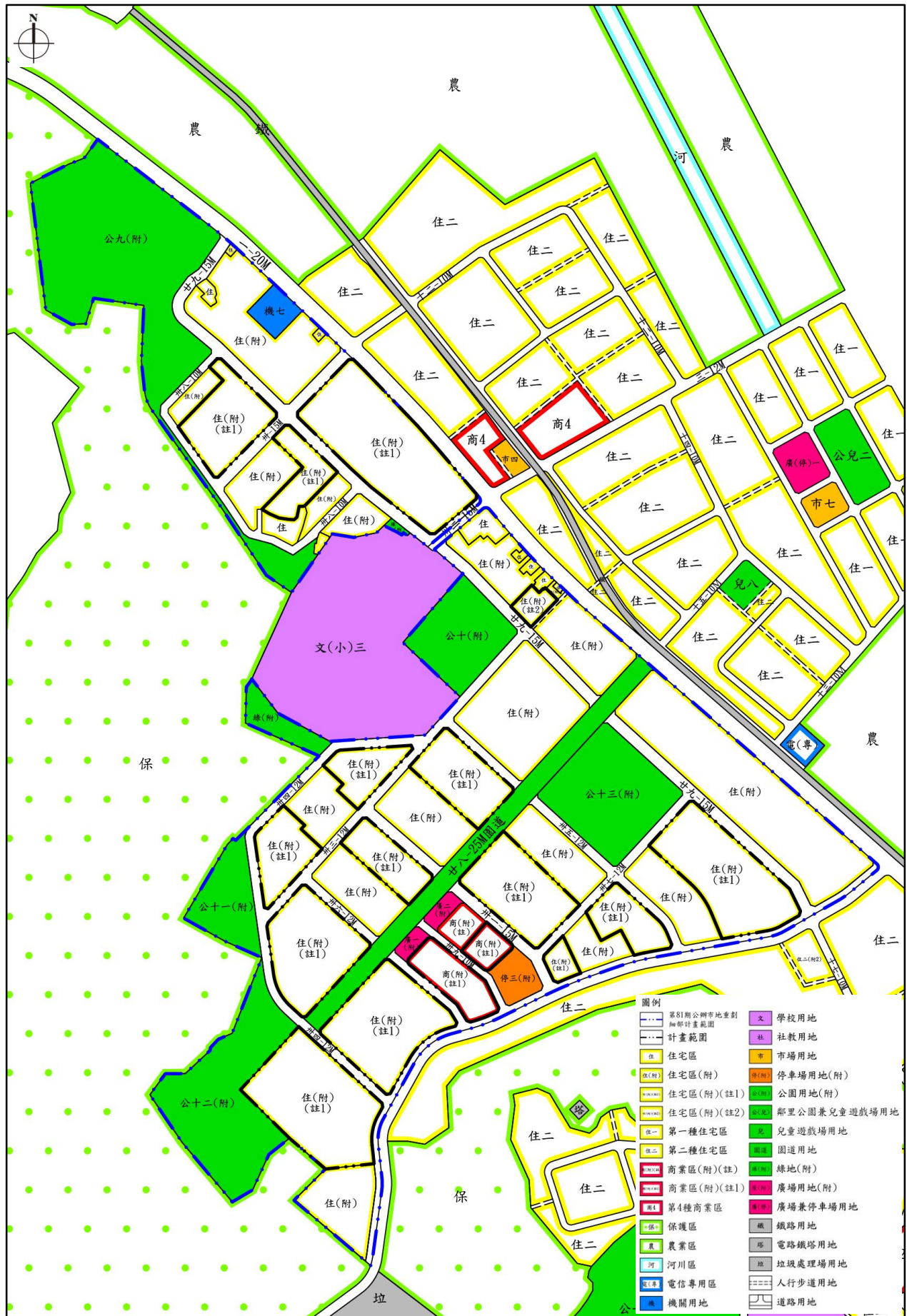


圖 6-2-1 變更後都市計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

一、公園用地

公園用地5處，面積合計為10.93公頃，佔計畫總面積22.05%。

二、綠地

綠地2處，面積合計為0.39公頃，佔計畫總面積0.79%。

三、廣場用地

廣場用地2處，面積合計為0.21公頃，佔計畫總面積0.42%。

四、停車場用地

停車場用地1處，面積為0.31公頃，佔計畫總面積0.63%。

五、機關用地

機關用地1處，供大寮派出所使用，面積為0.25公頃，佔計畫總面積0.5%。

六、道路用地、園道用地及人行步道

道路用地，面積為6.54公頃，佔計畫總面積0.5%。園道用地，面積為1.59公頃，佔計畫總面積13.19%。人行步道，面積為0.03公頃，佔計畫總面積0.06%。

表 6-3-1 公共設施用地面積綜理表

公共設施項目	編號	面積(公頃)	備註
公園用地	公九	4.73	-
	公十	1.16	-
	公十一	0.82	-
	公十二	2.42	-
	公十三	1.80	-
	小計	10.93	-
廣場用地	廣一	0.10	-
	廣二	0.11	-
	小計	0.21	-
機關用地	機七	0.25	忠義派出所
停車場用地	停三	0.31	-
綠地	綠	0.39	-
園道用地	-	1.59	-
道路用地	-	6.54	-
人行步道	-	0.03	-
總計	-	20.25	-

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

第四節 交通運輸計畫

本計畫所在之變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合第81期公辦市地重劃）細部計畫區，其道路系統分為25公尺園道，15公尺、12公尺、10公尺之區內道路，25公尺園道計有1條，以聯繫公園用地（公十二）與鳳林路，為區內主要景觀軸線，而15公尺之道路計4條，其中最主要的道路為「廿九-15M」道路，其從計畫區之北端往南一路連接至水源路止，忠義國小校門口與鳳林路間的聯繫道路規劃為15公尺，而12公尺計畫道路計有5條，10公尺計畫道路計有2條，其主要作為該細部計畫區居民日常出入之道路。

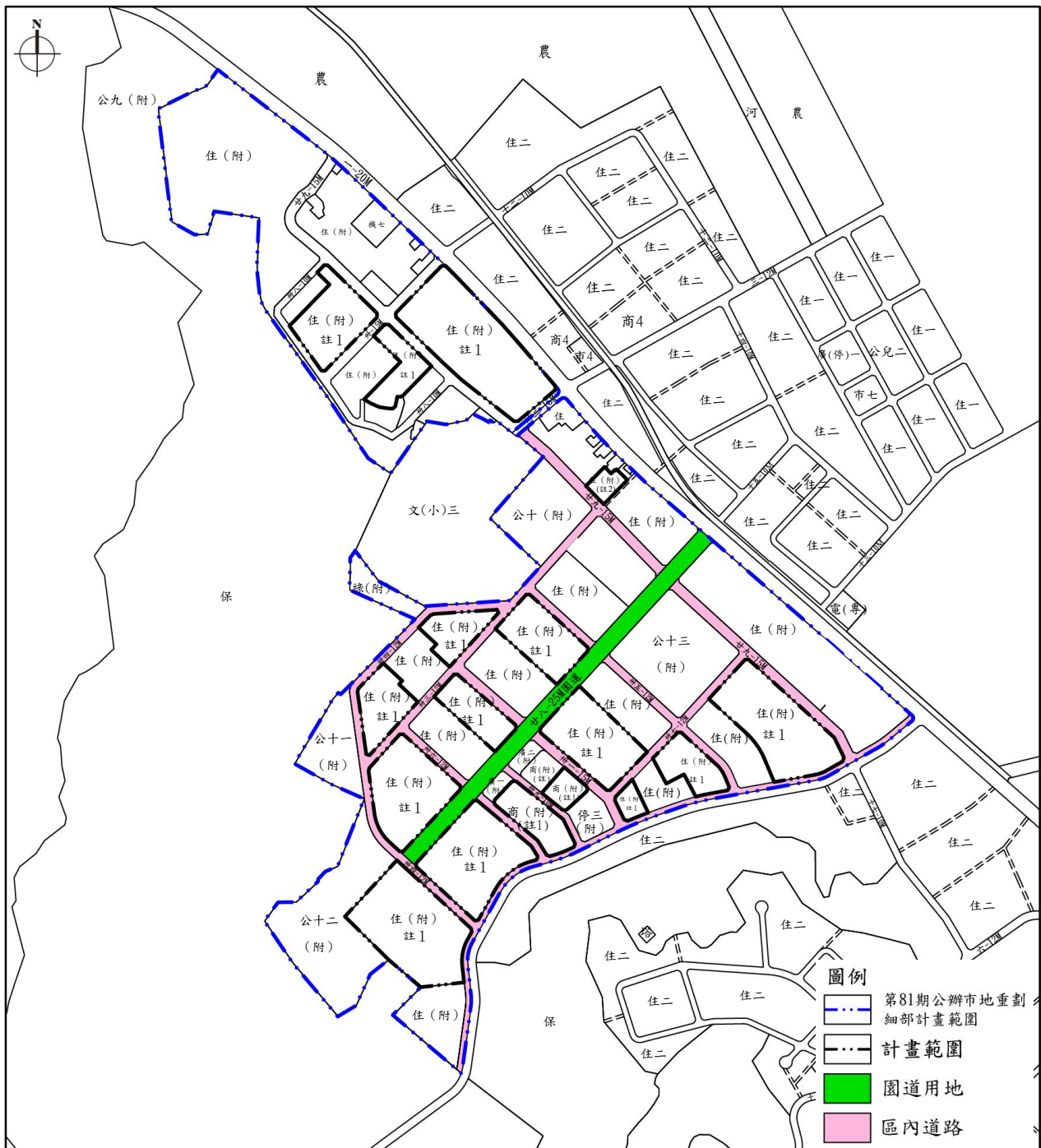


圖 6-4-1 道路系統示意圖

第五節 土地使用分區管制要點

一、本要點依「都市計畫法」第 22 條之規定訂定之。

二、計畫區內各土地使用分區及公共設施用地，其容積率及建蔽率之規定如下表：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註	
土地使用分區	住宅區	60	200	-
	住宅區 (附) (註1)	60	250	
	住宅區 (附) (註2)	60	230	
	商業區	70	330	-
	商業區 (附) (註1)	70	400	
公共設施用地	公園用地	15	45	「公九」及「公十二」公園用地得兼供高架道路使用
	機關用地	50	250	-
	停車場用地	10	20	-

三、容積移轉規定：

- (一) 本細部計畫區之大寮區忠義段地號 14、20、22、23、28、36、40、43、44、47、54、57、59、65、67、69、70、76、79、83、85 及 87 等土地不得作為容積移轉接受基地 (詳圖 6-5-1 所示)。
- (二) 本細部計畫區除上述土地外之住宅區及商業區得為容積接收基地，其可移入之容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為限。

四、退縮建築規定：

- (一) 各公共設施用地應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築。
- (二) 住宅區及商業區，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺建築，惟鳳林四路以外基地如情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。
- (三) 建築基地兩側均臨接計畫道路者，應兩側退縮。
- (四) 退縮地應自計畫道路境界線設置 3 公尺寬無遮簷人行步道供公眾通行。
- (五) 退縮建築及公共開放空間均計入法定空地。

五、臨園道之街廓內 (詳圖 6-5-2 所示) 最小基地開發單元為 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查同意者，不在此限。

六、市地重劃區內之停車規定如下：

- (一) 住宅區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積超過 250 平方公尺未達 500 平方公尺者，應留設 1 部停車空間；超過 500 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。
- (二) 商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺 (含) 以下者，應留設 1 部停車空間，超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設 1 部停車空間。

七、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。

八、計畫區內土地及建築物之使用，應依本要點之規定辦理，本要點無規定者，適用其他相關法令規定。

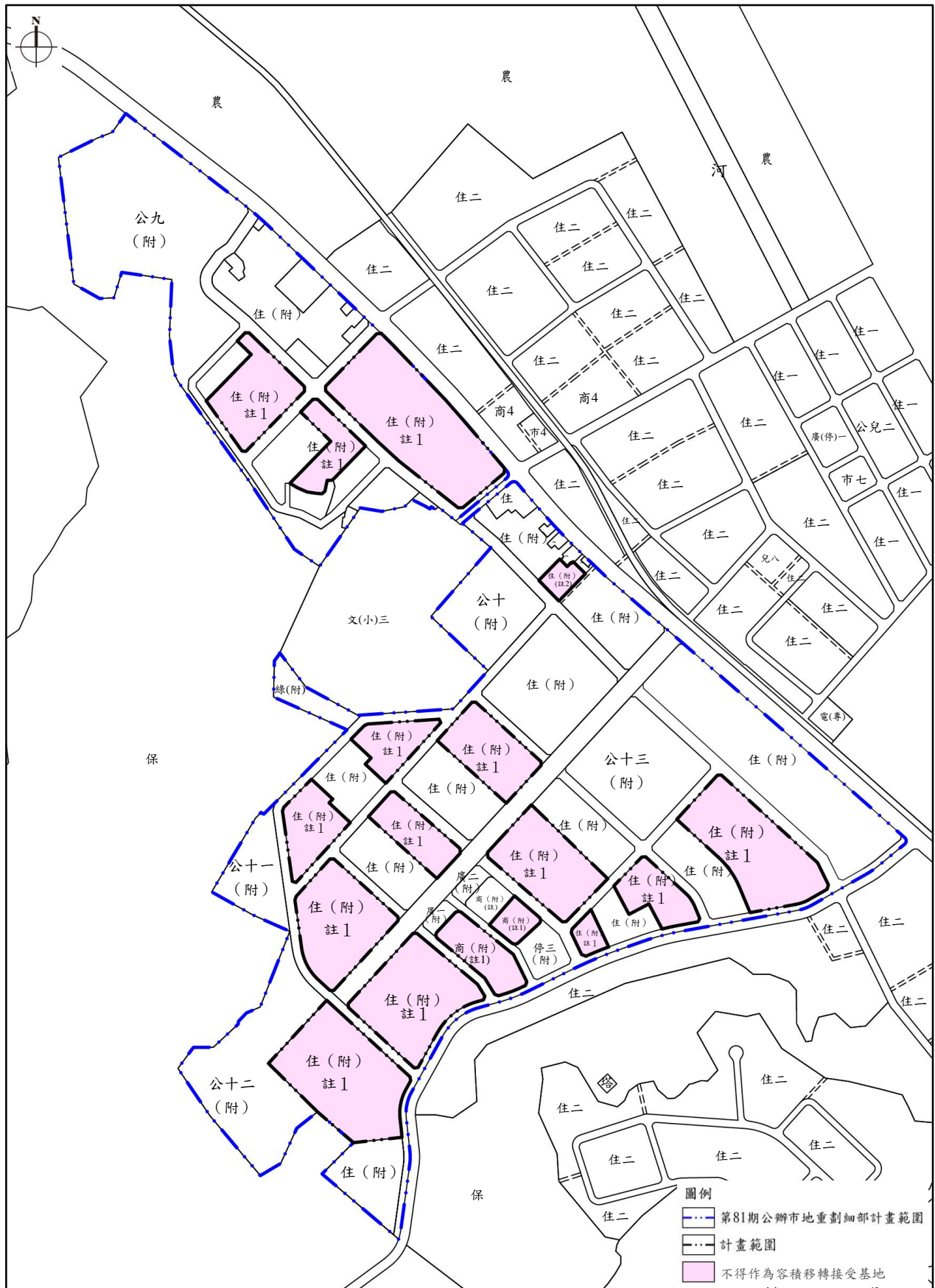
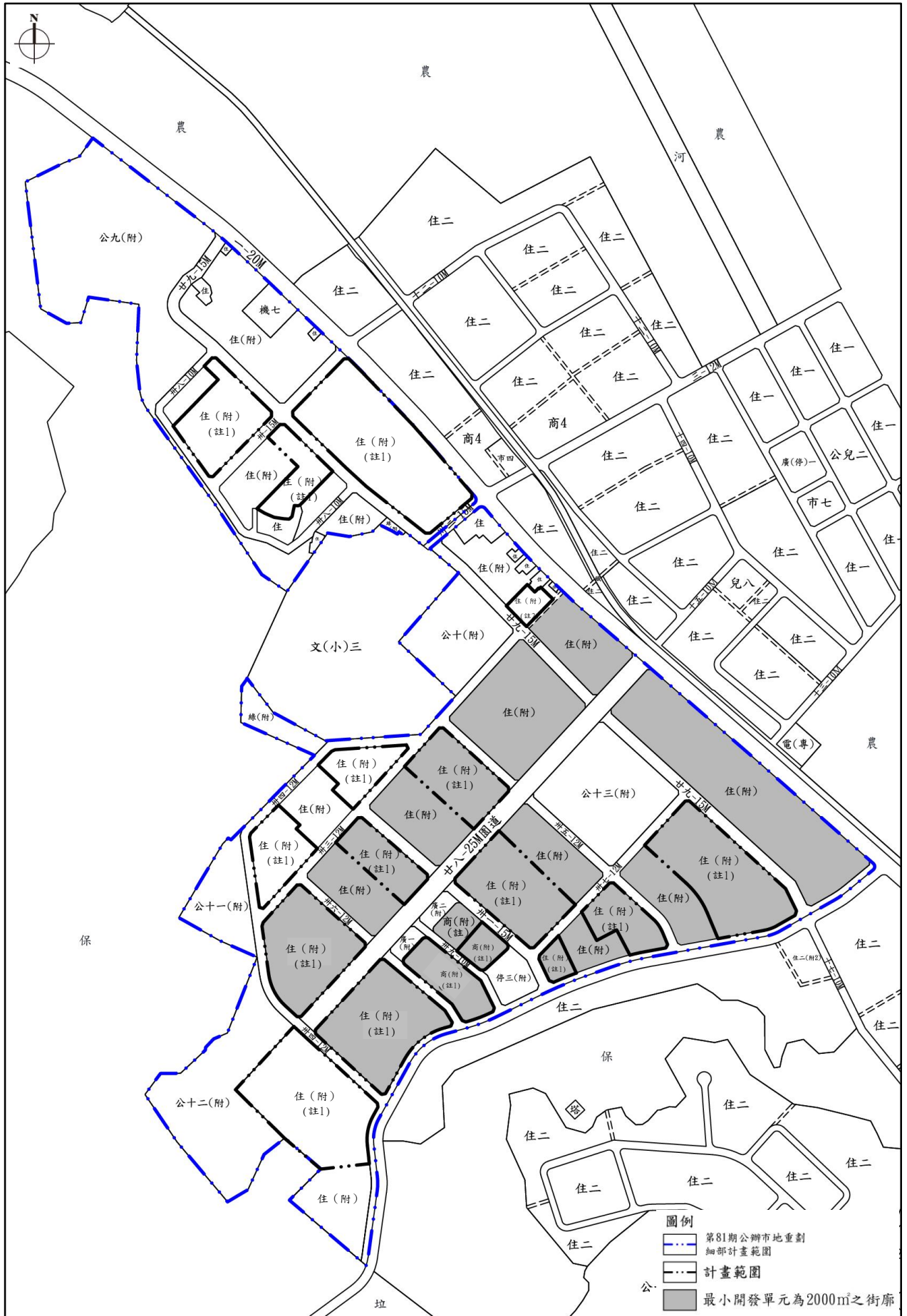


圖 6-5-1 不得作為容積移轉接受基地分布位置圖



第六節 都市設計基準

- 一、本基準依據「都市計畫法高雄市施行細則」第三條規定訂定之。
- 二、本案範圍內土地及建築物之開發、建造，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。
- 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、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。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。
- 五、各類公有建築、公共設施及其開放空間，原則不得設置圍牆。
- 六、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之凹凸物，且應能與鄰地形成整體感及平順銜接。
- 七、公有建築、公共設施及商業場所附屬 10 輛汽車停車位或 25 輛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。
- 八、都市設計管制之簡化作業及授權規定，依下列規定辦理：
 - (一) 除公有建築外，基地面積未達 2000 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後，逕依建管程序辦理。
 - (二) 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。
- 九、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。
- 十、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。
- 十一、建築物退縮建築設計應符合下列規定：
 - (一) 地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在 3 公尺以上。距離其他地界線淨距離應在 45 公分以上。但基地無法於主要出入口側留設 3 公尺以上淨距離者，得於其他境界線留設。
 - (二) 建築物興建樓層數為六層至十二層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2 公尺以上。
 - (三) 建築物興建樓層數為十三層至十五層者，地面以上各層與境界線之淨距離應在 2.5 公尺以上。
 - (四) 建築物興建樓層數為十六層以上者，地面以上各層與境界線之淨距離為 \sqrt{H} / 2 公尺以上（H：建築技術規則規定之建築物高度），且不得小於 4 公尺。

- (五) 前開建築物因有設置陽台、雨遮、花台等其他不計入建築面積構造物之需求者，經都設會審議通過後，不受前開地面以上各層與境界線之淨距離規定，但其淨距離不得小於 2 公尺。

十二、「變更大寮都市計畫（鳳林四路以西國軍眷村土地）（配合國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前鳳山新村十巷、部分原海軍明德訓練班容積調配）細部計畫案」（範圍詳如圖 6-6-1 所示）

(一) 退縮地設計：

1. 基地自道路境界線退縮 5 公尺建築範圍，應自道路境界線起留設淨寬至少 1.5 公尺以上之人行空間及 1.5 公尺以上之綠美化空間使用（詳圖 6-6-2 所示）；基地臨 25 公尺園道退縮建築之綠美化空間應以雙排喬木錯落、連續性植栽槽及複層植栽配置，以營造綠意盎然的林蔭步道。
2. 退縮建築之空地不得設置圍牆、側牆及停車位等阻隔性設施物，以維持其開放性。
3. 為維護環境生態與植栽之成長，基地臨 25 公尺園道退縮建築之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺以上淨距離，以利地面層植栽及透水，並應能吸納地表逕流入滲設計為原則。
4. 綠美化空間以種植本地適種之開展性樹型之喬木為主，除車道及出入口外，植栽間距以不大於 6 公尺為原則，以創造連續性遮陰效果，喬木覆土深度應達 150 公分，樹徑應大於 10 公分。另為促進生物多樣性，植栽得選用多樣化、複層式設計且具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。
5. 除人行道外，退縮範圍內得設置景觀性元素，如燈具、座椅、花台、雕塑、店招等，或其他公益性設施。

(二) 開放空間系統：

建築基地應於 25 公尺園道、「卅六-12M」道路相交處，以及 25 公尺園道、「卅四-12M」道路相交處，共留設 3 處街角廣場，提供人行或自行車停等穿越之開放空間，以及市民停留與活動聚集之功能，並形塑入口視覺景觀效果，其面積不得小於 50 平方公尺（不含退縮地範圍），其任一邊寬度至少 5 公尺，開放空間得計入法定空地，其位置詳如圖 6-6-3 所示。

- (三) 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十一至十三點規定。

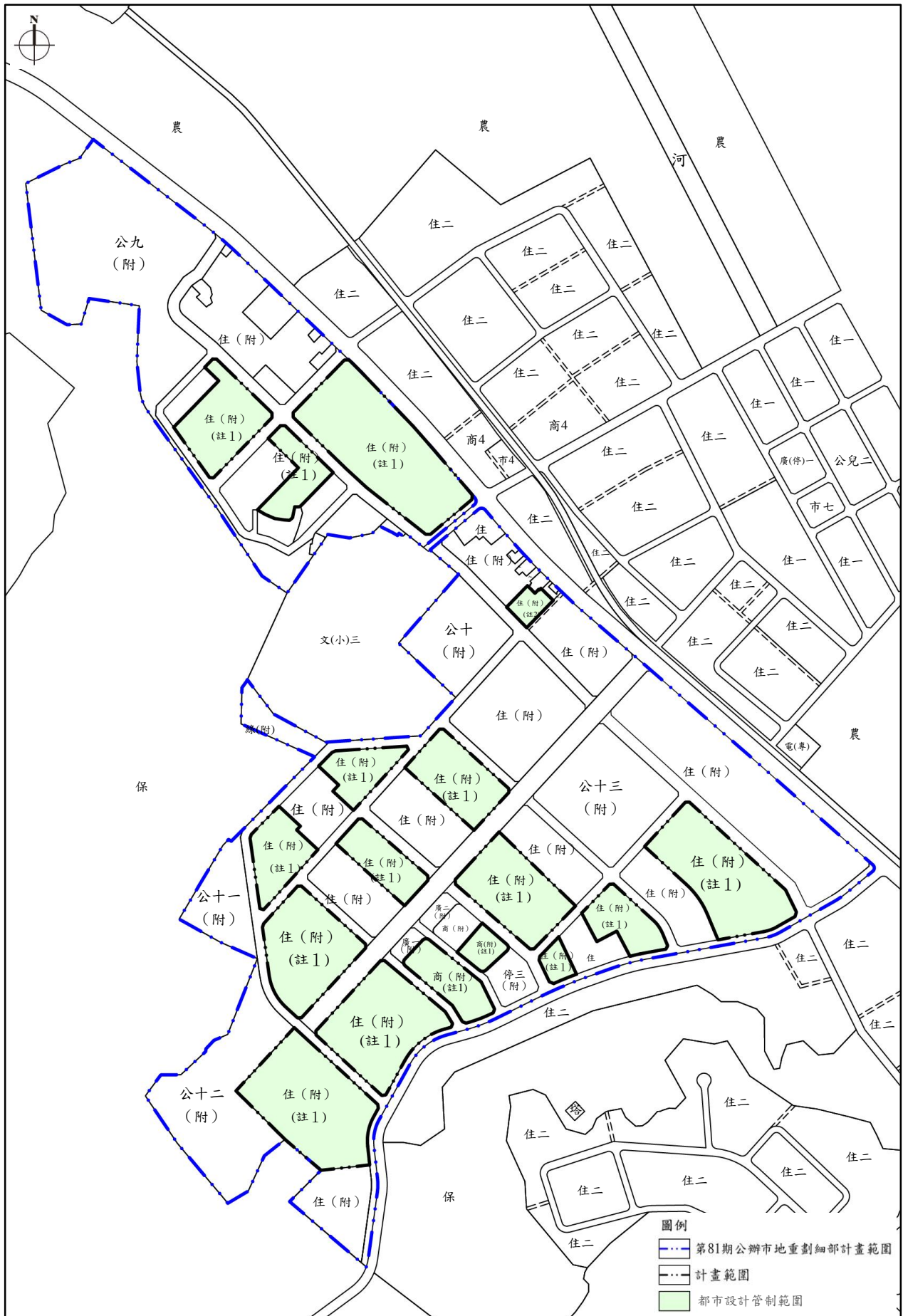


圖 6-6-1 都市設計管制範圍示意圖

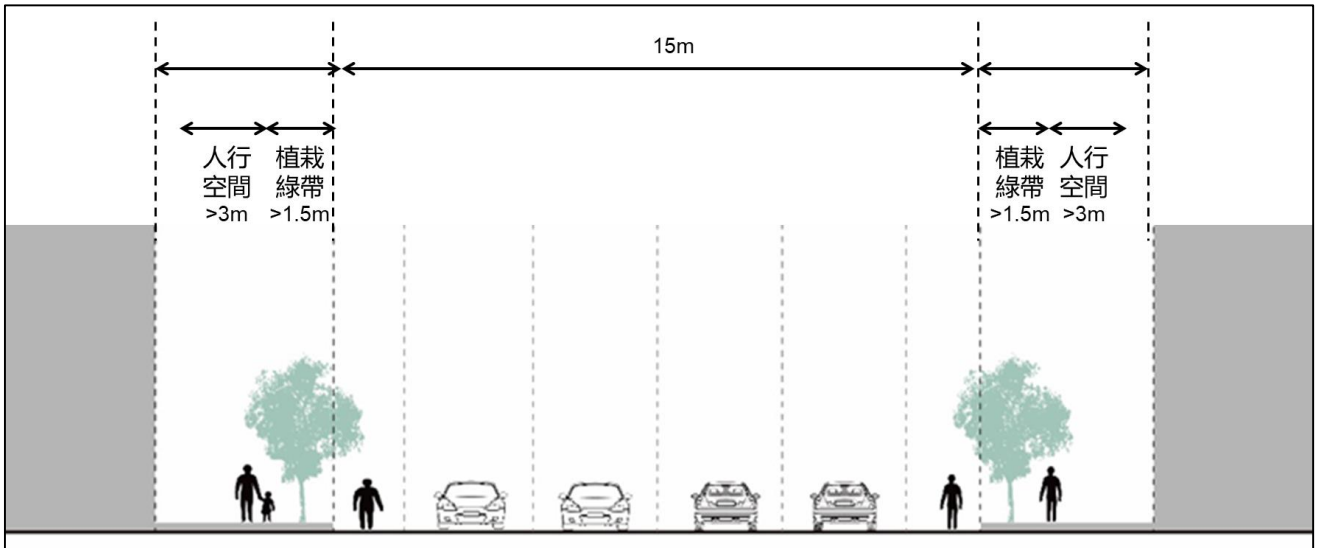


圖 6-6-2 接受基地退縮建築 5 公尺示意圖



圖 6-6-3 接受基地街角廣場區位分布示意圖

第七章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫

本計畫係透過都市計畫容積調配程序將國防部政治作戰局之土地由低價值變更為高價值使用（接收基地基準容積提升），依據「都市計畫法」第27-1條規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈變更範圍內之可建築土地或樓地板面積，故本計畫（第二階段）容積送出基地應無償捐贈予高雄市政府後，本計畫容積接收基地之住宅區、商業區方得辦理產權移轉、處分或申請建築。

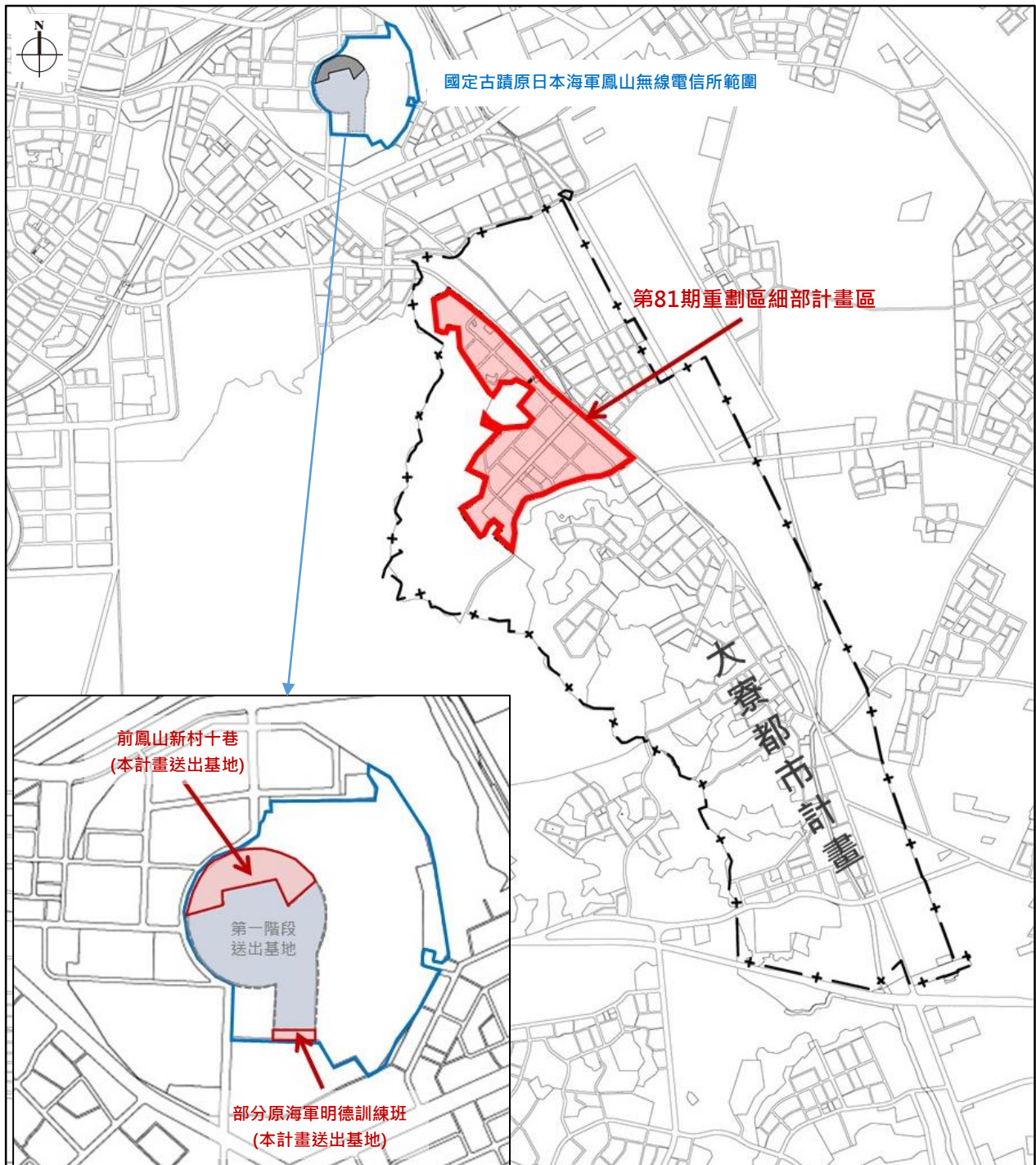


圖 7-1-1 本計畫第二階段容積送出基地範圍示意圖

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：前鳳山新村十巷、部分原海軍明德訓練班

透過容積調配試算（送出土地價值 = 基地面積 X 平均公告現值），依113年公告現值，送出基地容積總價值約7.41億元，詳如表7-2-1所示。

表 7-2-1 容積送出基地土地價值試算表

位置	使用分區	面積 (m ²)	113年公告土地現值 (元/m ²)	送出基地土地價值 (元)
前鳳山新村十巷	保存區	23,295	30,000	698,850,000
原海軍明德訓練班	保存區	1,402	30,000	42,060,000
總計				740,910,000

註：以本都市計畫公告日之當期公告現值為準。

(二) 容積接受基地：第 81 期重劃區

透過容積調配試算（接受容積價值 (F) = 基地面積 (A) X 平均公告現值 (B) X 增加容積佔原容積比 (E)），依113年公告現值，依下列容積調配方式，調配後接受基地增加容積總價值約7.41億元，詳如表7-2-2所示。

表 7-2-2 容積接受基地容積價值試算表

項次	段名	地號	使用分區	面積 (m ²)	113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例 (%)	接受基地增加容積價值 (元)	
				A	B	C	D=I+E	E	F= (A*B) *E	
1	忠義段	14	住宅區 (附)	443.75	19,000	200	250	25	2,107,813	
2		20		8,810.42	19,000	200	250	25	41,849,495	
3		22		22,466.51	23,815	200	250	25	133,759,984	
4		23		1,434.75	19,000	200	250	25	6,815,063	
5		28		3,441.79	19,000	200	250	25	16,348,503	
6		36		1,642.67	19,000	200	230	15	4,681,610	
7		40		1,591.84	19,000	200	250	25	7,561,240	
8		43		2,599.93	19,000	200	250	25	12,349,668	
9		44		3,299.77	19,000	200	250	25	15,673,908	
10		47		3,497.53	19,000	200	250	25	16,613,268	
11		54		8,359.51	19,000	200	250	25	39,707,673	
12		57		5,659.85	19,000	200	250	25	26,884,288	
13		59		12,964.77	19,000	200	250	25	61,582,658	
14		65		11,205.08	19,000	200	250	25	53,224,130	
15		67		16,206.63	19,000	200	250	25	76,981,493	
16		69		4,041.62	19,000	200	250	25	19,197,695	
17		70		1,328.64	19,000	200	250	25	6,311,040	
18		76		1,563.36	19,000	200	250	25	7,425,960	
19		79	2,178.85	商業區 (附)	2,178.85	20,000	330	400	21	9,243,606
20		83	5,633.38	20,000	330	400	21	23,899,188		
21		85	14,906.22	住宅區 (附)	14,906.22	19,000	200	250	25	70,804,545
22		87	18,217.37	19,000	200	250	25	87,957,508		
總計				151,794.24					740,980,336	

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) 第二階段容積調配試算：以容積價值不減損原則，評估送出前後基地價值

表 7-2-3 第二階段容積調配試算表

位置		第二階段容積調配作業		
		送出價值(元)	接受價值(元)	
送出 基地	前鳳山新村十巷	698,850,000	-	
	部分前海軍明德訓練班	42,060,000	-	
	總計	740,910,000	-	
接受 基地	第 81 期重劃區	住宅區	-	707,837,542
		商業區	-	33,142,794
	總計	-	740,980,336	

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113年公告現值，容積送出基地：「前鳳山新村十巷及部分前海軍明德訓練班」現行計畫容積價值約7.41億元，接受基地（第81重劃區）容積調配後增加總價值約7.41億元，價值趨近一致。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。

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

高雄市政府 1040910



10405128500

附件二、眷村文化保存計畫

2022

國軍老舊眷村文化保存區修正計畫

「高雄市前鳳山新村十巷及原海軍明德訓練班」

眷村文化保存計畫

補助單位：國防部

申請單位：高雄市政府

修正日期：111年7月

參、容積調配方案說明

一、參考法源及基地說明

本計畫原範圍包含國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前鳳山新村十巷、原海軍明德訓練班以及文化景觀鳳山黃埔新村之保存範圍，面積總計 13.3 公頃，已獲國防部 102 年 12 月 4 日「國軍老舊眷村文化保存審議會」第 6 次會議原則同意。依據 103 年 5 月 11 日國防部「國軍老舊眷村文化保存審議會」第 7 次會議暨 103 年 7 月 28 日本府文化局邀集相關單位召開「軍方管有本市文化資產及眷村文化保存區協商會議」決議，先以「前鳳山新村十巷」與「原海軍明德訓練班」辦理第一階段容積調配及產權移撥，倘黃埔新村經評估國家級博物館設置條件不足，另辦理第二階段容積調配及產權移撥。

現文化景觀鳳山黃埔新村經評估將辦理國家及眷村文化園區，故本容積調配方案予以剔除，計畫範圍改以國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所之前鳳山新村十巷、原海軍明德訓練班之保存範圍，面積總計 8.2 公頃。先以第一階段「原海軍明德訓練班」辦理容積調配及產權移撥，另辦理第二階段「前鳳山新村十巷」容積調配及產權移撥。

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，同時將產權移撥予高雄市政府，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。

惟 2 處重劃區接受基地作業期間距達 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，故採兩階段辦理容積調配，以加速取得土地及建物產權，完成本計畫保存區之活化再利用。因古蹟本體如大碉堡、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(鳳林四路以西國軍眷村土地)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。

附件三、第一階段容積調配作業之都市計畫變更相關
文件

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 公告

發文日期：中華民國111年9月13日

發文字號：高市府都發規字第11134218601號

附件：



主旨：公告發布實施本市都市計畫「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」都市計畫書、計畫圖，並自民國111年9月14日零時起生效。

依據：

- 一、本府111年9月13日高市府都發規字第11134218600號函。
- 二、都市計畫法第23條及第28條。

公告事項：

一、公告地點：

- (一)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。
- (二)本府都市發展局網站 (<https://urban-web.kcg.gov.tw>)
→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告發布實施」→點選本計畫案名。

二、公告圖說：比例尺一千分之一都市計畫圖及都市計畫書各1份。

市長 陳其邁

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8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	111年4月1日起至111年5月3日止，並刊登於111年4月2、3、4日之中華日報、民眾日報。	
本案舉辦說明會日期	111年4月12日上午10時於高雄市鳳山區公所二樓會議室召開說明會。	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會111年5月25日第102次會議及111年6月29日第103次會議決議：「修正通過」。

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，並考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，訂定都市設計基準。

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、增修訂土地使用分區管制要點及增修訂都市設計基準，變更內容綜理表詳表5-2-1至表5-2-3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 (1.8058 公頃)	第四之一種住宅區 (附) (1.8058 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： 依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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)	<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： 依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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>
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)	<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： 依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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>

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	
四	黃埔二村	第三之一種住宅區 (1.8223 公頃)	第五種住宅區(附) (1.8223 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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： 依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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		第四之一種住宅區(附) (0.4780 公頃)	第五種住宅區(附) (0.4780 公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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： 依據「都市計畫法」第 27-1 條規定，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	增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，且考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，爰增修訂土地使用分區管制要點。
七	都市設計基準	增修訂都市設計基準。		考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，爰增修訂都市設計基準。

註：本表面積僅供參考，實際面積依地籍分割測量為準。

附件四、第一階段送出基地辦理所有權贈與移轉作業相關文件

S070000204

土地所有權贈與移轉契約書										
建築改良物										
下列土地經受贈人贈與人一雙方同意所有權贈與移轉，特訂立本契約：										
土地 標 示	(1) 坐落	鄉鎮市區	鳳山	鳳山	鳳山	鳳山	鳳山	建 物 標 示	(5) 建號	
		段	埤頂	埤頂	埤頂	埤頂	埤頂		(6) 鄉鎮市區門牌號樓	
		小段							(7) 段	
	(2) 地號	1243-71	1243-72	1243-140	1243-141	1243-143	(8) 建物坐落地號			
	(3) 面積 (平方公尺)	44,562	10,534	657	2,964	261	(8) 面積 (平方公尺)			
	(4) 權利範圍	1/1	$\frac{9523}{10534}$	1/1	1/1	1/1	(9) 附屬建物面積 (平方公尺)			
							(10) 權利範圍			

(11) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形：					(12) 簽名或簽證								
	2. 贈與權利價值：新台幣拾柒億參仟玖佰零壹萬元整													
訂立契約人	3. 本贈與契約書僅簽訂正本壹份，由高雄市政府文化局存檔。					(13) 受贈人姓名或稱謂	(14) 受贈人持分	(15) 權利範圍	(16) 出生年月日	(17) 統一編號	(18) 住戶地址	(19) 蓋章		
	高雄市政府文化局					中華民國管理機關			76211413			高雄市中區苓雅區五福一路67號		
	國防部政治作戰局局長楊安					詳如標示部權利範圍			00973708			台北市中山區北安路409號		
(20) 立約日期														
中華民國 112 年 9 月 13 日														

**附件五、文化部文化資產局 112 年 12 月 1 日文資蹟字
第 1122018135 號函**

檔 號：
保存年限：

文化部文化資產局 函

地址：402臺中市南區復興路三段362號
聯絡人：陳韋仲
電話：04-22177671
傳真：04-22292017
信箱：ch0164@boch.gov.tw

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國112年12月1日
發文字號：文資蹟字第1122018135號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：核定表 (112D010178_112D2008226-01.pdf)

主旨：檢送「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所全區修復及再利用工程」補助經費審查結果，請查照。

說明：

- 一、復貴府112年1月16日高市府文資字第11230118800號函。
- 二、本案原則同意暫匡列計畫總經費新臺幣7億元整，依112年1月13日修正發布《文化部文化資產局文化資產保存修復及管理維護補助作業要點》規定，補助比例65%，補助經費新臺幣4億5,500萬元整。
- 三、請依審查意見修正計畫書內容，並於113年1月31日前檢送修正對照表及修正計畫書（修正對照表請統一附於修正計畫書內第1頁）至本局核定。修正計畫書送本局前，請先至國家文化資產資料庫連結之B類受補助計畫補助經費控管系統（文化資產計畫資料管理資訊平臺網址：<https://nchap.boch.gov.tw>），完成計畫資料登建作業。
- 四、本案補助經費請務必依據核定計畫內容及預定各期撥款期



高雄市政府 1121201



11206190000

程完成撥付，逾期未申撥者，本局得撤銷或廢止當期補助款項。請務必於113年5月31日前發生權責（完成發包簽約），逾期未完成簽約者，本補助計畫得予以撤銷或廢止。

五、本案涉及跨年度預算執行，本局得視各該年度預算編列結果及個案執行狀況採滾動式修正，於必要時延緩撥付補助經費或協議調整補助比例。

六、本案於完成發包簽約後，請於廠商實際完成履約請款條件後始向請領本局補助款；本局並得視本各年度預算情形，依實撥款。

七、本案規劃設計或實際施工執行工項倘涉有「古蹟修復及再利用辦法」第12條規定之傳統匠師資格者，請後續規劃設計預算編列或工程發包執行時，參照文化部111年5月9日文授資局傳字第1113004975號函，編列或支應傳統匠師合理薪資，藉以推廣並肯定傳統匠師專業技能之傳承及推廣。

正本：高雄市政府

副本：本局古蹟聚落組

電 2023/12/18
交 113.12.18
文 章

附件六、高雄市第 81 期重劃區開發計畫摘要

高雄市第81期重劃區開發計畫摘要

第一節 開發緣起

本重劃區範圍土地大多為國有地，係國軍眷村原址，經國防部辦理遷建騰空眷村土地，原住戶大部分已搬遷，部分使用中，其間置荒地形成治安衛生死角，常為鄰近居民詬病，不僅嚴重影響居住環境品質，也危及民眾生活安全。

因應大寮市中心日漸飽和，且高雄縣市合併後都市發展軸線日漸沿鳳屏路往東延伸，鳳山區及大寮區成為新興發展的潛力地區，因此本重劃區受地域條件之利，具舒緩都市成長壓力之功能，並提供良好及完善的居住活動空間。

在財務平衡之原則下達成公共設施用地增加、維持土地合理價值以及整體環境提升之多贏局面。是以，主要計畫以附帶條件方式規定另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式開發本地區。

第二節 基本資料

一、總面積：約 48.78 公頃

(一) 公共設施用地面積：約 20.00 公頃

1. 公園用地：約 10.93 公頃
2. 綠地用地：約 0.39 公頃
3. 廣場用地：約 0.21 公頃
4. 停車場用地：約 0.31 公頃
5. 園道用地：約 1.59 公頃
6. 道路用地：約 6.54 公頃
7. 人行步道用地：約 0.03 公頃

(二) 建築用地面積：約 28.78 公頃

二、平均負擔比率：50.15%

1. 公共設施用地負擔比率：40.94%
2. 費用負擔比率：9.21%

第三節 開發範圍

本重劃區位於本市大寮區，東以鳳林四路西側為界、西以鳳凰山東側為界（不含忠義國小）、南以水源路北側為界、北以水源段734、734-1地號土地北側地籍線為界。

第四節 重劃計畫書

一、土地所有權人座談會：103年6月25日召開土地所有權人座談會

二、內政部核定函：內政部108年9月17日台內地字第1080265008號函核定。

三、公告文、重劃計畫書

高雄市政府地政局108年9月24日高市地政發字第10805190901號公告。

四、土地所有權人說明會：108年10月9日召開土地所有權人說明會。

第五節 辦理進度

一、公告禁止土地移轉及禁、限建等事項

高雄市政府地政局109年1月15日高市地政發字第10970064401號公告，公告禁止或限制本市第81期市地重劃區內之土地移轉、分割、設定負擔、建築改良物之新建、增建、改建或重建及採取土石或變更地形。禁止或限制期間：自109年2月1日起至110年7月31日止，共計1年6個月。

二、現況調查及測量

內政部108年12月3日台內地字第1080074504號函核准實施地籍測量實施計畫

三、工程規劃設計

(一) 104年3月2日基設核定

(二) 108年7月10日細設核定

四、查定重劃前後地價

110年5月31日經高雄市地價及標準地價評議委員會110年第3次會議評議通過。

五、查估及公告、通知發放土地改良物或墳墓拆遷補償費

(一) 108年11月6日土地改良物查估

(二) 108年12月26日公告土地改良物補償救濟清冊

(三) 109年2月3日發放補償費

六、工程施工：109年2月19日開工

七、分配草案說明會：110年8月5日召開土地分配位置草案說明會

八、分配結果公告及異議處理

高雄市政府110年9月27日高市地政發字第11071165701號公告土地分配結果，公告期間自110年10月1日起至110年11月1日止。

九、財務結算及成果報告：尚未。

附件七、同意個案變更文件

檔 號：

保存年限：

簽發 於 (高雄市政府)文化局

日期：112年8月24日

主旨：為辦理「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」第二階段之前鳳山新村十巷保存區容積調配都市計畫變更一案，簽請鑒核。

說明：

- 一、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1)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2)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。
- 二、因國軍老舊眷村文化保存區計畫範圍之土地屬「眷改基金」土地，不適用「無償撥用」取得管理權之方式，故採透過都市計畫變更辦理容積調配做為對等之回饋，補償眷改基金收益，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調研、修復與再利用，開放為全民共享之文化觀光景點以彰顯其文化價值，故本府得辦理容積調配後，續行由國防部捐贈取得土地及建物所有權。
- 三、本保存區業於110年7月8日簽准辦理容積調配都市計畫變更作業(附件3)，惟該計畫兩處容積接送基地，本市鳳山區第91期重劃區與大寮區第81期重劃區作業期程不同，故分兩階段辦理容積調配。第一階段已於111年9月13日公告實施(附件4)，本案第二階段容積接送基地「第81期重劃區」，經詢本府地政局業公告土地分配結果，並於111年4月19日辦竣土地登記，爰陸續啟動第二階段前鳳山新村十巷與第81期重劃區容積調配作業。
- 四、依內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函(附



* 1 1 2 3 1 2 7 8 0 0 0 *

第1頁 共3頁

件5)，涉及都市計畫變更程序部分，應由目的事業主管機關檢具變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等項，其中，本案辦理都市計畫個案變更理由如前揭說明一、二，其餘事項依序說明如下：

- (一) 本案事業及財務計畫同第一階段辦理方式，係透過容積調配程序，將國防部土地由低價值變更為高價值使用(接收基地基準容積提升)，依據「都市計畫法」第27之1條規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈變更範圍內之可建築土地或樓地板面積，故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(附件6)。
 - (二) 為加速辦理土地及建物捐贈程序，本保存區分兩階段辦理容積調配，案件性質具延續性。另本府獲文化部111年6月21日文授資局蹟字第11130065591號函核定2.08億經費(附件7)，刻正辦理全區基礎設施及第一期古蹟修復工程，為使工程順利進行，俾利未來再利用，擬盡速取得所有權，故辦理時程具急迫性。
 - (三) 本府業於110年7月8日簽准辦理容積調配都市計畫個案變更作業在案，故本案第二階段亦不納入該地區都市計畫通盤檢討。
- 五、依內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函(附件8)，本案符合「已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者」(附件9)及「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者」兩項原則，得經本府逕予認定符合都市計畫法第27條第1項第4款「為配合……直轄市或縣(市)興建之重大設施」，有迅行變更之必要。
- 六、依內政部107年1月22日台內營字第1070800103號函(附件10)，

主旨：為辦理「國定古蹟原日本海軍鳳山無線電信所」第二階段之前鳳山新村十巷保存區容積調...

申請變更都市計畫者於申請都市計畫主管機關同意依都市計畫法第27條第1項第3款或第4款辦理逕行變更前，應舉行座談會，惟本案因無涉及取得私有土地，故無須辦理座談會。

七、綜上，本案擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理旨揭第二階段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。

敬陳

市長

附件八、第二階段送出基地與接受基地土地清冊

送出基地地籍清冊

項次	行政區	段名	地號	面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
1	鳳山區	埤頂段	1243-70	22,033.00	中華民國	國防部政治作戰局
2	鳳山區	埤頂段	1243-72	1,011.00	中華民國	國防部政治作戰局
3	鳳山區	埤頂段	1243-139	1,262.00	中華民國	國防部政治作戰局
4	鳳山區	埤頂段	1243-142	391.00	中華民國	國防部政治作戰局
總計				24,697.00		

資料來源：高雄市政府地政局。

接受基地地籍清冊

項次	行政區	段名	地號	面積 (m ²)	土地權屬	管理機關
1	大寮區	忠義段	14	443.75	中華民國	國防部政治作戰局
2	大寮區	忠義段	20	8,810.42	中華民國	國防部政治作戰局
3	大寮區	忠義段	22	22,466.51	中華民國	國防部政治作戰局
4	大寮區	忠義段	23	1,434.75	中華民國	國防部政治作戰局
5	大寮區	忠義段	28	3,441.79	中華民國	國防部政治作戰局
6	大寮區	忠義段	36	1,642.67	中華民國	國防部政治作戰局
7	大寮區	忠義段	40	1,591.84	中華民國	國防部政治作戰局
8	大寮區	忠義段	43	2,599.93	中華民國	國防部政治作戰局
9	大寮區	忠義段	44	3,299.77	中華民國	國防部政治作戰局
10	大寮區	忠義段	47	3,497.53	中華民國	國防部政治作戰局
11	大寮區	忠義段	54	8,359.51	中華民國	國防部政治作戰局
12	大寮區	忠義段	57	5,659.85	中華民國	國防部政治作戰局
13	大寮區	忠義段	59	12,964.77	中華民國	國防部政治作戰局
14	大寮區	忠義段	65	11,205.08	中華民國	國防部政治作戰局
15	大寮區	忠義段	67	16,206.63	中華民國	國防部政治作戰局
16	大寮區	忠義段	69	4,041.62	中華民國	國防部政治作戰局
17	大寮區	忠義段	70	1,328.64	中華民國	國防部政治作戰局
18	大寮區	忠義段	76	1,563.36	中華民國	國防部政治作戰局
19	大寮區	忠義段	79	2,178.85	中華民國	國防部政治作戰局
20	大寮區	忠義段	83	5,633.38	中華民國	國防部政治作戰局
21	大寮區	忠義段	85	14,906.22	中華民國	國防部政治作戰局
22	大寮區	忠義段	87	18,517.37	中華民國	國防部政治作戰局
總計				151,794.24		

資料來源：高雄市政府地政局。