

都市計畫公開展覽說明會傳單暨公民或團體意見書

主旨：公告公開展覽本市都市計畫「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」公開展覽說明會。

依據：都市計畫法第19條。

說明：

一、公開展覽時間：民國113年8月20日起至113年9月20日止。

二、公開展覽地點：

（一）本府都市發展局都市計畫公告欄。

（二）本市大寮區公所公告欄。

（三）本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw/>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→選擇「公告公開展覽」→點選本計畫案名。

三、公告圖說：比例尺一千分之一計畫圖及計畫書各1份。

四、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依下列所附參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址，向本市都市計畫委員會提出，以作為都市計畫委員會審議本案之參考。

五、意見書請透過說明會現場繳回或繳、郵寄至高雄市政府都市發展局，若有相關問題，本案聯絡人及電話如下：

李先生（07）336-8333分機2697

六、說明會日期與地點如下

都市計畫說明會日期	時間	地點
113年9月6日（星期五）	下午2時30分	大寮區公所3樓禮堂

「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」

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、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，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。

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，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，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；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。

二、法令依據

依據「都市計畫法」第27條第1項第4款規定辦理。

三、計畫位置及範圍

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、2所示。

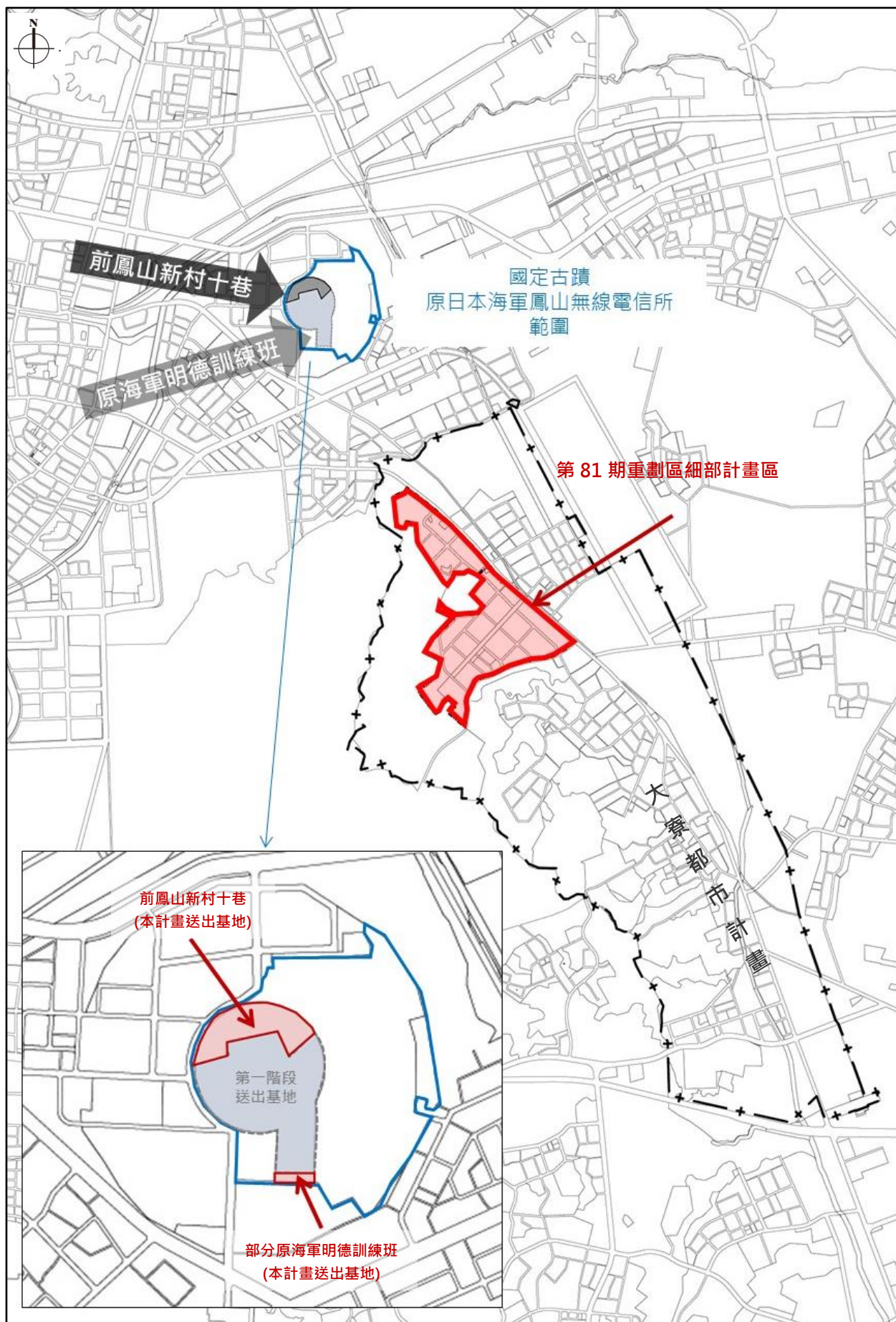


圖 1 送出基地與接受基地位置示意圖

四、變更內容概要

本案依變更原則，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都市設計基準，變更內容綜理表詳表1、2、3所示。

表 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(附)(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(附)(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(附)(註)(0.78 公頃)	商業區(附)(註 1)(0.78 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。
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。

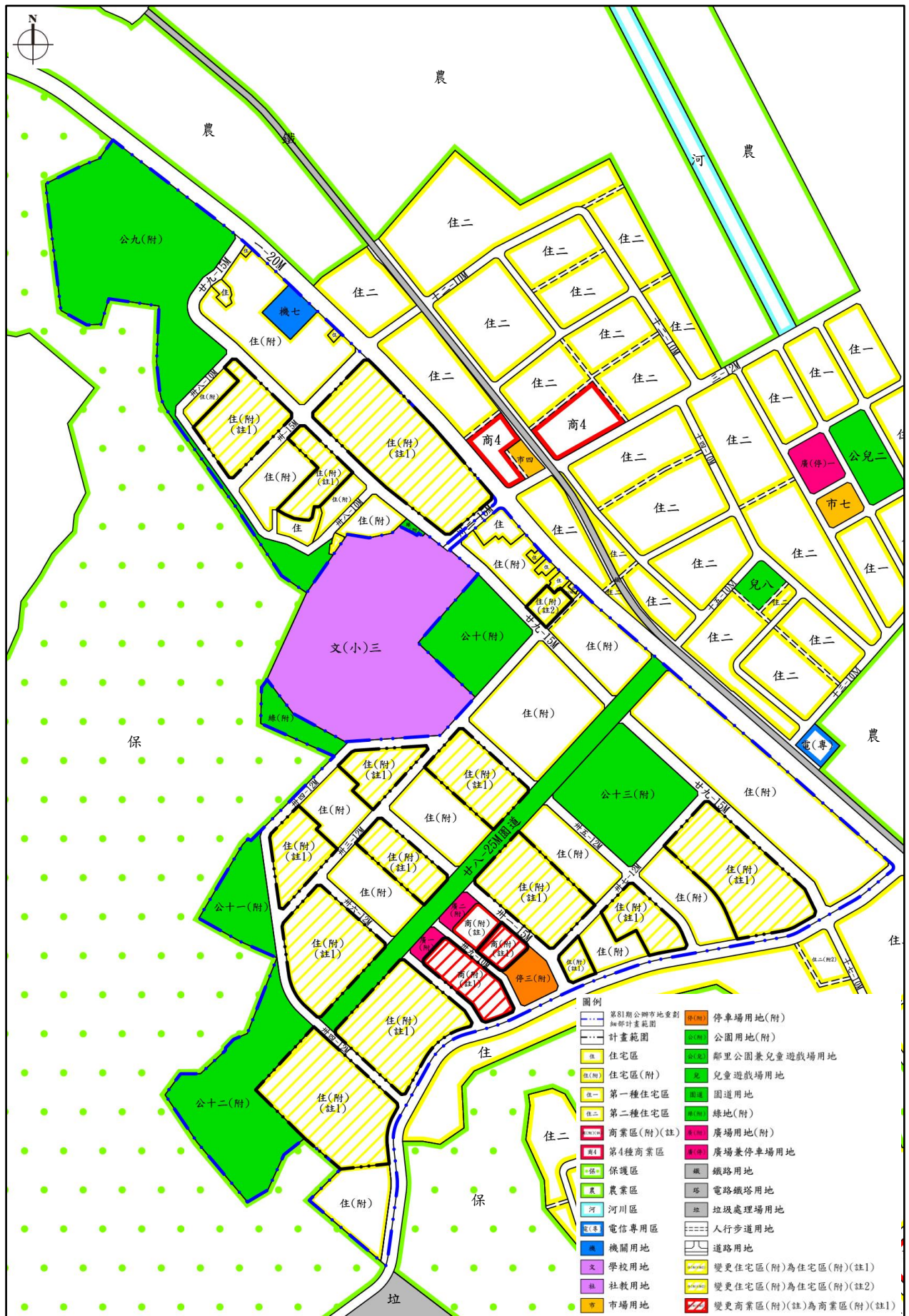


圖 2 變更內容示意圖

表 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。																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200-</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>70</td> <td>330-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45 「九」「二」 「公」「園」 得兼供 高架路 使用</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250-</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20-</td> </tr> </tbody> </table>				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 「九」「二」 「公」「園」 得兼供 高架路 使用	機關用地	50	250-	停車場用地	10	20-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">土地使用分區</td> <td>住宅區</td> <td>60</td> <td>200-</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)(註1)</td> <td>60</td> <td>250-</td> </tr> <tr> <td>住宅區(附)(註2)</td> <td>60</td> <td>230</td> </tr> <tr> <td>商業區(附)(註1)</td> <td>70</td> <td>400-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公共設施用地</td> <td>公園用地</td> <td>15</td> <td>45 「公九」及 「公十」 公園用地 兼供高架 路使用</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>50</td> <td>250-</td> </tr> <tr> <td>停車場用地</td> <td>10</td> <td>20-</td> </tr> </tbody> </table>				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(附)(註1)	70	400-	公共設施用地	公園用地	15	45 「公九」及 「公十」 公園用地 兼供高架 路使用	機關用地	50	250-	停車場用地	10
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 「九」「二」 「公」「園」 得兼供 高架路 使用																																																				
	機關用地	50	250-																																																				
	停車場用地	10	20-																																																				
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(附)(註1)	70	400-																																																				
公共設施用地	公園用地	15	45 「公九」及 「公十」 公園用地 兼供高架 路使用																																																				
	機關用地	50	250-																																																				
	停車場用地	10	20-																																																				
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3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軍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 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4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 5 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 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>考量接受基地地積提升，為降低其周邊都市景觀、衝擊，參酌第一階段容積調配作業之「鳳山細部計畫(配合國定古蹟原日本海軍明德訓練班保存區容積調配)案」之都市設計基準。</p>

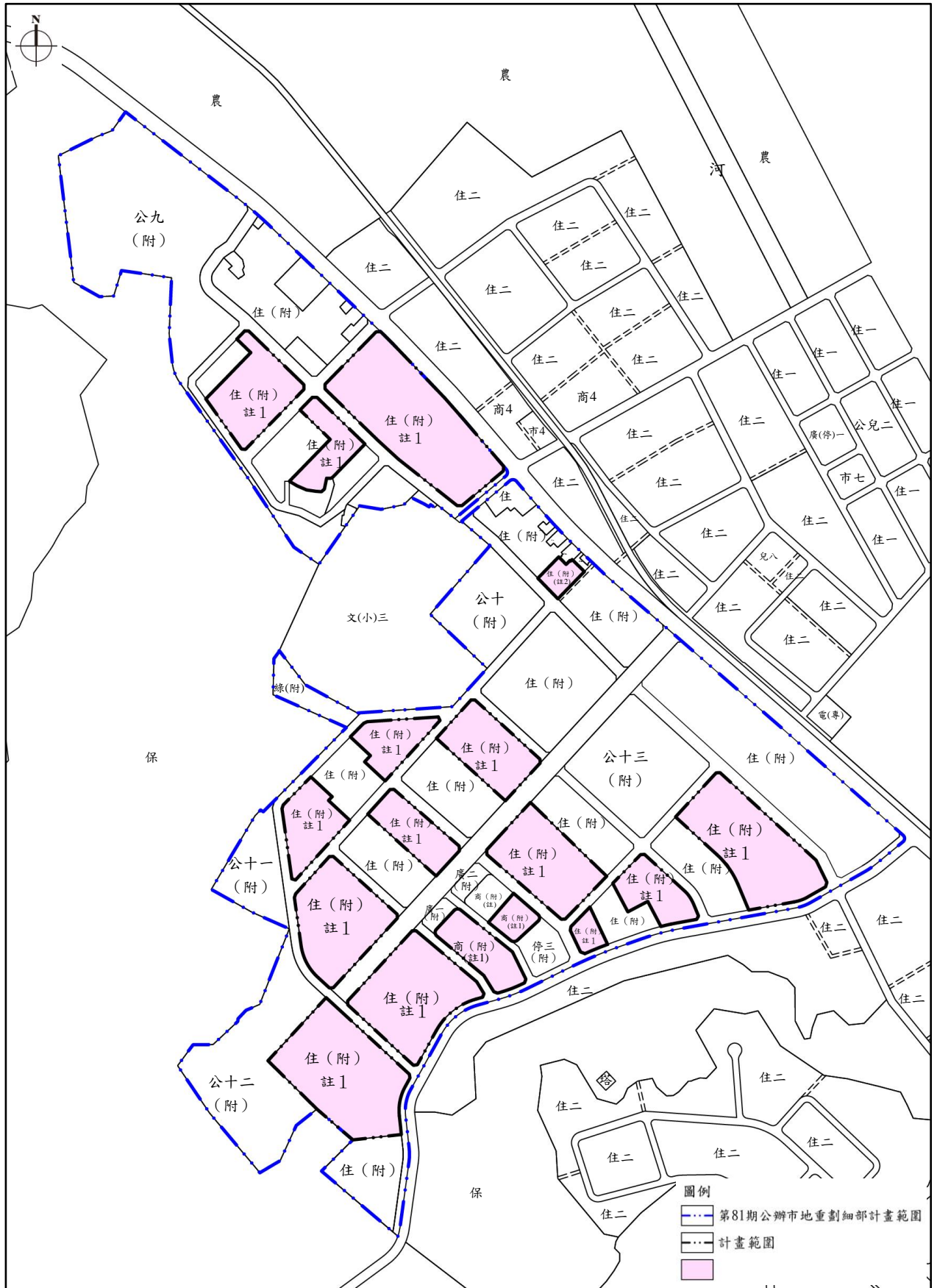


圖 3 不得作為容積移轉接受基地分布位置圖



圖 4 都市設計管制範圍示意圖

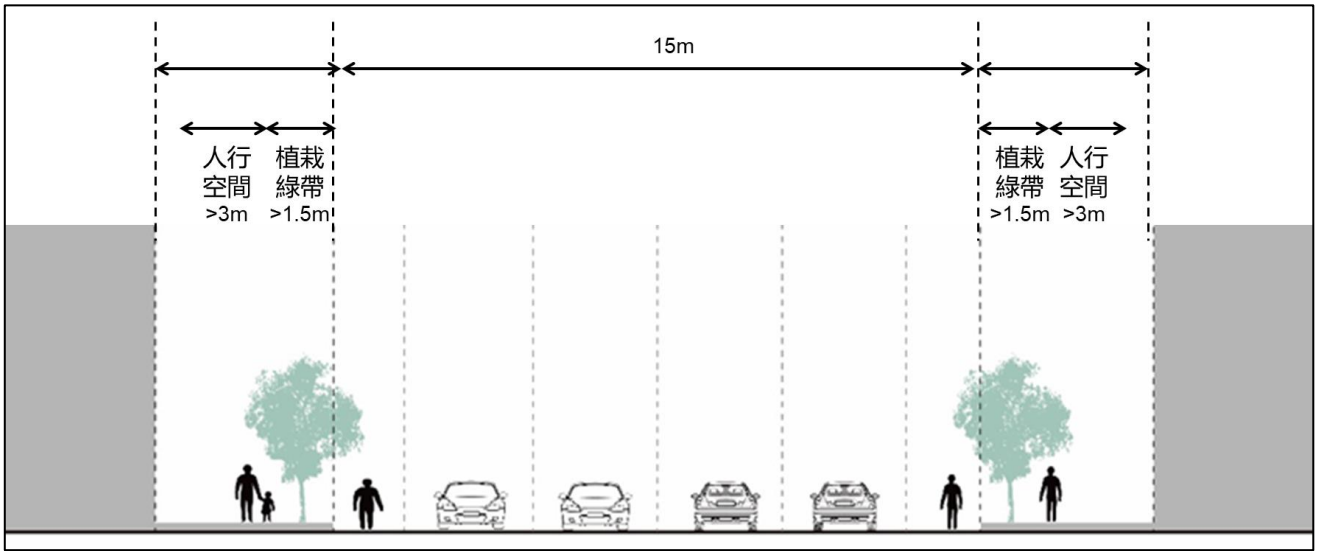


圖 5 接受基地退縮建築 5 公尺示意圖

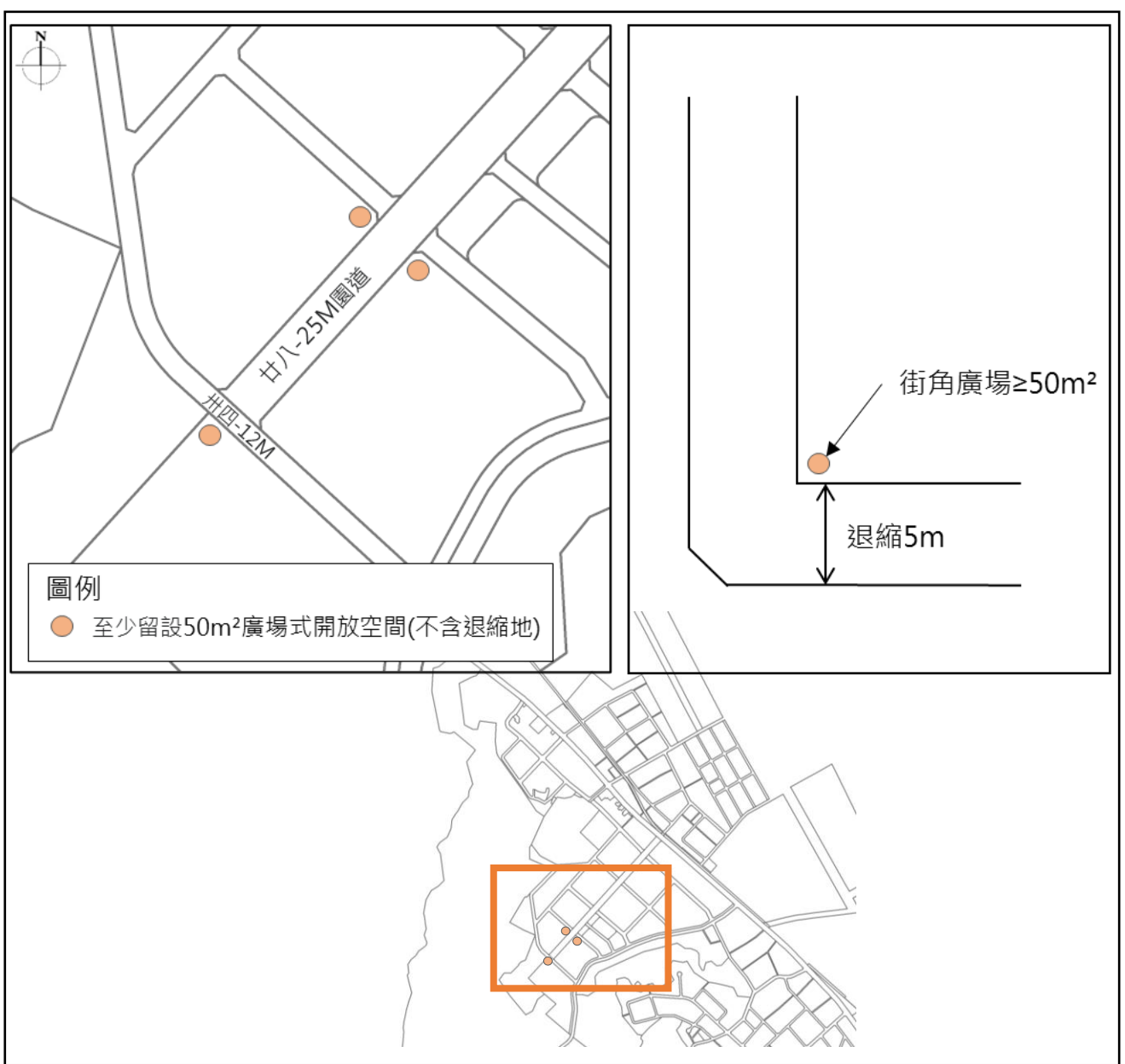


圖 6 接受基地街角廣場區位分布示意圖