



# 變更鳳山市主要計畫(部分住宅區 及商業區為保存區)案計畫書



19 3:47PM

辦理機關：高雄縣政府

中華民國 95 年 12 月

## 一、前言

鳳山市境內鳳儀書院係清代書院式建築，迄今已近二百年歷史，是目前全省保存清朝古書院中規模最大且最完整的一座書院，現存構件多為清代遺留下來，並於民國 74 年經內政部指定為三級古蹟，意義非凡。

以鳳山市整體而言，鳳儀書院周遭屬舊城區，因缺乏整體規劃致環境品質低落，期以鳳儀書院周遭地區為鳳山市區再造的起點，另於高雄縣縣政白皮書之內容中有關「鳳山城歷史文化園區」的概念，係以鳳儀書院為核心，恢復龍山寺、東便門及舊砲台等重要古蹟風采，串連鄰近景點，配合鳳山溪整治、鐵路高架化及捷運通車等計畫之落實，重塑鳳山市區歷史與現代融合之新風貌。

然光復後鳳儀書院為租佔戶使用至今，已有部分建物遭拆除或毀損，殊為可惜，經查鳳儀書院係屬教育部學產基金管理委員會所管轄之學產地，多年來未妥善進行管理維護，高雄縣政府亦因無法取得使用管理權進場處理，致鳳儀書院無法獲得妥善的維護，亟需儘速辦理整理及修復作業，避免鳳儀書院屋況繼續惡化，危及公共安全。

為有效保存維護古蹟，高雄縣政府於民國 94 年辦理完成學產地無償撥用，並取得合法使用管理權。經查鳳儀書院係於民國 80 年 10 月 30 日發布實施之「變更鳳山都市計畫(第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中劃定為保存區，惟當時劃定之範圍與公告之古蹟範圍不符，致高雄縣政府無法辦理古蹟範圍內全部土地之撥用事宜，造成公告古蹟範圍內尚有屬於學產用地之住宅區及商業區，亟需透過都市計畫變更俾利後續辦理土地撥用以確保古蹟之完整。

綜此，本府基於古蹟整體維護與管理之需要，亟需取得完整鳳儀書院座落之土地，俾利後續進行鳳儀書院全面之修復作業，爰依都市計畫相關法令規定辦理都市計畫變更作業。

## 二、 法令依據

- (一) 依據都市計畫法第廿七條第一項第四款及第二項規定辦理。
- (二) 文化資產保存法第卅三條第一項：「為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本府相關規定予以保存維護。」

## 三、 變更位置與範圍

本次變更位置位於鳳山市都市計畫區內，變更範圍為現保存區（存3）西側及東側土地，包含鳳山段縣口小段13-96等14筆地號，面積計約0.0927公頃，目前主要計畫分區為住宅區及商業區（位置詳圖一所示、範圍詳圖二、變更範圍內地號詳表一所示）。

## 四、 土地使用現況分析

鳳山市鳳儀書院位於城隍廟旁，原為一處甚具特色之古書院建築，因長期疏於管理維護，整體風貌已不復以往，目前為租佔戶使用，致書院走道、講堂、廳室、兩側護室等多被雜物充斥，環境髒亂不堪已有防災疑慮且建築物毀損的情形日益嚴重，亟需進行整頓及修復作業。

為辦理後續古蹟修復作業，縣府需先取得該等土地，經查鳳儀書院座落土地多已於民國80年10月30日發布實施之「變更鳳山都市計畫(第一次通盤檢討暨第一期公共設施保留地專案通盤檢討)案」中劃定為保存區，惟現行計畫中保存區東側巷道及西側部分土地與建築物未能納入保存區，故本次變更作業係針對古蹟公告範圍內未列入保存區之部分土地辦理變更，以維護古蹟之完整。

保存區東側擬變更範圍內土地現為狹窄之巷弄(詳圖三現況使用情形示意圖)，西側緊鄰書院建築；保存區西側擬變更範圍目前部分為書院走道及書院建築物，確有必要納入保存區範圍進行整體規劃設計，以回復書院風貌。

## 五、 變更理由

本變更作業之理由如下：

### (一) 變更為保存區，完善保存文化資產

鳳儀書院現為三級古蹟，並已劃定為保存區，然保存區與本縣公告之古蹟範圍不符，因周邊臨接地區緊鄰書院部分卻未劃入保存區內，造成後續修復及管理維護困難，如能妥善規劃保存區以符合古蹟範圍，將能於修復工程進行時有效整理周遭景觀以符合古蹟之氛圍，故依文化資產保存法第三十三條規定，將鳳儀書院周遭已列如古蹟範圍內地區變更為都市計畫保存區。

## (二) 古蹟維護再利用，重現古城新生命

鳳儀書院位於清代鳳山縣新城之政治中心地區，本身除具有教育功能外，尚設有試院，鄰近地區接有縣署、城隍廟、曹公廟，且北接北門、南接市集。於今日鳳山市亦位於市中心內，北接鳳山車站，南接光遠路、中山路，周遭亦有許多公共設施，如：鳳山市立圖書館、警察局及稅捐處，古蹟方面附近也有平成砲台。無論是在清代或在現代都位於鳳山市區內之重要位置，故如能妥善維護鳳儀書院除能維護單一文化資產外，將能以鳳儀書院為中心，成為鳳山古城再造之起點，重現古城意象，以帶動鳳山市之文化、教育及休閒等各項活動。

## 六、變更計畫內容

本次變更計畫內容係為配合鳳山市鳳儀書院之維護整建辦理都市計畫變更，以確保古蹟之有效管理維護，變更內容詳表二變更內容明細表及圖四變更內容示意圖所示；變更後都市計畫內容詳表三變更前後土地使用面積表及圖五變更後計畫內容示意圖所示。

## 七、實施進度及經費

本案係變更鳳山都市計畫區內部分住宅區、商業區為保存區，以利文化局併鄰近保存區進行古蹟維護保存作業，變更後保存區將以無償撥用方式取得土地，預計自民國 95 年陸續辦理。

表二 變更鳳山市主要計畫(部分住宅區及商業區為保存區)案變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫內容	新計畫內容		
一	鳳山市城隍廟西北側及東側(存3西側及東側,鳳山段縣口小段 13-96、 13-140、 13-54、 13-55、 13-62、 13-69、 13-70、 13-71、 13-72、 13-80、 13-144、 13-15、 13-148、 13-158 等14筆土地)	住宅區 (面積： 0.0596公頃)	保存區 (面積： 0.0927公頃)	<p>1. 變更為保存區，完善保存文化資產 鳳儀書院現為三級古蹟，並已劃分為保存區，然保存區與本縣公告之古蹟範圍不相符，因周邊臨接地區緊鄰書院部分卻未劃入保存區內，造成後續修復及管理維護困難，如能妥善規劃保存區以符合古蹟範圍，將能於修復工程進行時有效整理周遭景觀以符合古蹟之氛圍，故依文化資產保存法第三十三條規定，將鳳儀書院周遭已列如古蹟範圍內地區變更為都市計畫保存區。</p> <p>2. 古蹟維護再利用，重現古城新生命 鳳儀書院之區位為清代鳳山縣新城之政治中心，本身除具有教育功能外，尚設有試院，鄰近地區接有縣署、城隍廟、曹公廟，且北接北門、南接市集。於今日鳳山市亦位於市中心內，北接鳳山車站，南接光遠路、中山路，周遭亦有許多公共設施，如：鳳山市立圖書館、警察局及稅捐處，古蹟方面附近也有平成砲台。無論是在清代或在現代都位於鳳山市區內之重要位置，故如能妥善維護鳳儀書院除能維護單一文化資產外，將能以鳳儀書院為中心，成為鳳山古城再造之起點，重現古城意象，以帶動鳳山市之文化、教育及休閒等各項活動。</p>	

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表三 變更鳳山市主要計畫(部分住宅區及商業區為保存區)案變更前後土地使用面積統計表

項目	原計畫面積 (公頃)	本變更案增減 面積(公頃)	變更後		備註
			面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	1290.9320	-0.0596	1290.8724	52.36
	商業區	107.3768	-0.0331	107.3437	4.35
	特定休閒商業區	10.0976		10.0976	0.41
	工業區	116.8628		116.8628	4.74
	文教區	0.6800		0.6800	0.03
	保存區	4.0012	+0.0927	4.0939	0.17
	古蹟保存區	0.0130		0.0130	0.00
	農會專用區	2.2700		2.2700	0.09
	加油站專用區	0.1200		0.1200	0.00
	小計	1532.3534	0.0000	1532.3534	62.16
都市 發展 用地	文高用地	20.3100		20.3100	0.82
	文中用地	43.8000		43.8000	1.78
	文中小用地	10.7500		10.7500	0.44
	文小用地	67.9878		67.9878	2.76
	公園用地	93.2099		93.2099	3.78
	公兒用地	6.5284		6.5284	0.26
	運動場用地	21.0534		21.0534	0.85
	綠地帶用地	21.8503		21.8503	0.89
	廣場用地	1.3200		1.3200	0.05
	廣場兼停車場用地	0.6800		0.6800	0.03
	機關用地	192.6100		192.6100	7.81
	市場用地(批)	4.8100		4.8100	0.20
	市場用地	1.0900		1.0900	0.04
	瓦斯設施用地	4.8080		4.8080	0.20
	液化天然氣閘關站用地	0.1720		0.1720	0.01
	污水處理廠用地	10.2700		10.2700	0.42
	變電所用地	1.9100		1.9100	0.08
	加油站用地	0.6500		0.6500	0.03
	車站用地	0.5700		0.5700	0.02
	鐵路用地	7.9912		7.9912	0.32
	道路用地	226.8050		226.8050	9.20
	道路用地(供快速公路使用)	2.1020		2.1020	0.09
	電信用地	0.1050		0.1050	0.00
	公用事業用地	0.3673		0.3673	0.01
	捷運系統用地	2.3774		2.3774	0.10
	小計	744.1277	0.0000	744.1277	30.18
	合計	2276.4811	0.0000	2276.4811	92.34
	非 都市 發展 用地	農業區	146.1585		146.1585
保護區		6.7501		6.7501	0.27
河川用地		30.0089		30.0089	1.22
水溝用地		0.6900		0.6900	0.03
排水用地		0.5457		0.5457	0.02
河道用地		0.0966		0.0966	0.00
運河		4.6400		4.6400	0.19
小計		188.8898	0.0000	188.8898	7.66
總計	2465.3709	0.0000	2465.3709	100.00	

註：上述各項數據僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。  
資料來源：「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案」計畫書(民國93年6月29日)。