

變更高雄市鳳山主要計畫
(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳
情編號第 4 案)計畫書

辦理機關：高雄市政府

中華民國 106 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	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第4案)計畫書
變更都市計畫法令依據	1.都市計畫法第26條 2.都市計畫定期通盤檢討實施辦法
變更都市計畫機關	高雄市政府
本案公開展覽起訖日期	公告徵求意見 民國 101 年 7 月 13 日起至 101 年 8 月 15 日共計 30 天，並刊登於 101 年 7 月 14 日台灣新生報、中國時報。
	公 開 展 覽 變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）案： 自民國 103 年 10 月 30 日起至 103 年 12 月 1 日止，並刊登於 103 年 10 月 30 日、103 年 10 月 31 日、103 年 11 月 01 日臺灣導報、中國時報。 本案：
	說 明 會 變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）案： 民國 103 年 11 月 21 日於鳳山區公所 4 樓禮堂召開說明會。 本案：
人民團體對本案之反映意見	
本案提各級都市計畫委員會審核結果	市 級 變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）案： 1.民國 104 年 11 月 6 日高雄市都市計畫委員會第 50 次會議審議通過。 2.民國 105 年 11 月 4 日高雄市都市計畫委員會第 57 次會議審議通過。 本案：
	內 政 部 民國 106 年 4 月 25 日內政部都市計畫委員會第 898 次會議審議通過。
備 註	

目 錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 計畫區位及範圍	1-2
第三節 法令依據	1-3
第二章 現行都市計畫概述	2-1
第一節 辦理歷程	2-1
第二節 現行都市計畫內容概述	2-7
第三章 計畫周邊地區發展現況與發展構想	3-1
第一節 土地使用現況	3-1
第二節 交通運輸現況	3-2
第三節 土地權屬	3-4
第四節 鳳山商業區供需情形	3-5
第五節 整體發展構想	3-6
第四章 變更內容	4-1
第一節 變更理由	4-1
第二節 變更內容	4-1
第五章 交通影響分析	5-1
第一節 計畫道路服務水準	5-1
第二節 開發後衍生交通量估計	5-1
第三節 交通改善策略	5-8
第六章 實質計畫內容	6-1
第一節 計畫範圍、面積	6-1
第二節 計畫年期、人口	6-1
第三節 土地使用計畫	6-1
第四節 公共設施計畫	6-5
第五節 交通系統計畫	6-8
第六節 都市防災計畫	6-11
第七節 實施進度及經費	6-13

附錄一、內政部都市計畫委員會第 898 次會議紀錄

附錄二、鳳山區竹子腳段 28 地號土地登記謄本及地籍圖

圖 目 錄

圖 1-1：鳳山主要計畫範圍示意圖	1-2
圖 2-1：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件分布位置示意圖	2-6
圖 2-2：現行計畫內容示意圖	2-8
圖 2-3：防災避難空間及路線示意圖	2-15
圖 3-1：計畫區周邊土地使用現況圖	3-1
圖 3-2：計畫區周邊土地使用現況圖	3-3
圖 3-3：土地權屬示意圖	3-4
圖 3-4：發展定位示意圖	3-6
圖 4-1：變更內容示意圖	4-2
圖 5-1：開發方案樓層規劃示意圖	5-2
圖 5-2：基地開發衍生交通量各方向指派比例示意圖	5-6
圖 6-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)變更後示意圖	6-3
圖 6-2：都市防災系統示意圖	6-12

表 目 錄

表 2-1：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件一覽表	2-1
表 2-2：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件面積增減表	2-2
表 2-3：鳳山區主要計畫現行計畫土地使用分區面積一覽表	2-9
表 2-4：避難及救災動線道路網一覽表	2-14
表 3-1：基地周邊主要道路服務水準分析表	3-2
表 3-2：公車系統概況表	3-3
表 3-3：計畫區土地權屬一覽表	3-4
表 4-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)變更內容明細表	4-1
表 5-1：計畫區周邊主要道路交通量與服務水準表	5-1
表 5-2：開發方案建築量體規劃配置表	5-2
表 5-3：商場衍生旅次人次估算表	5-3
表 5-4：商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表	5-3
表 5-5：運具分配比例及乘載率列表	5-5
表 5-6：本計畫開發後衍生各類型車輛旅次統計表	5-5
表 5-7：本計畫各開發類別停車需求推估統計表	5-5
表 5-8：周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表(平日昏峰)	5-7
表 5-9：周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表(假日昏峰)	5-7
表 6-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)通盤檢討前後土地使用面積對照表	6-4
表 6-2：鳳山區主要計畫現行計畫道路編號表	6-9

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

鳳山行政轄區原包含鳳山都市計畫、高雄臨海特定區計畫(台灣省部分)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部分)暨部分非都市土地。原鳳山都市計畫於民國 38 年 8 月 15 日發布實施，其劃設部分地區大型公共設施用地。民國 62 年 9 月 1 日辦理擴大都市計畫劃定住宅區，商業區及各公共設施用地，並於民國 80 年 10 月發布實施第一次通盤檢討案。其後於辦理第二次通盤檢討時，考量行政管理一致性而合併高雄臨海特定區計畫(台灣省部分)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部份)等三處都市計畫區一併辦理通盤檢討，並依都市計畫法規定劃分出主要計畫與細部計畫。主要及細部計畫已分別於 93 年 6 月、94 年 11 月發布實施，現正依都市計畫法第 26 條內容規定辦理第三次通盤檢討作業。

本案業經高雄市都市計畫委員會(含專案小組召開九次會議)後，部分案件涉及尚需與各相關單位意見整合及協調，考量部分變更內容及民眾陳情意見已獲取具體共識，為利本案審議進行，故針對具體決議部分納入第一階段計畫內容辦理，本次變更內容係依內政部都市計畫委員會第 898 次會議決議，逕向內政部陳情案件編號 4，續予辦理核定案件。

本案之計畫範圍其主要計畫係由文教區變更為商業區，文教區原供鳳山國父紀念館使用，現已拆除為閒置空地，文化局表示未來於本基地已無任何文化設施之規劃，嗣奉市府政策於 102 年成立高雄市大眾捷運系統土地開發基金，希望整合捷運場站周邊市有非公用土地資源，以土地開發招商培養捷運運量，以捷運運量支持土地開發，並促進地區發展，活絡地方經濟動能。案地位居鳳山區重要生活文化與轉運節點，周邊有大東文化藝術中心及大東公園等休憩場域，又緊鄰捷運 O13 大東站及鳳山轉運站，自駁二藝術特區向東串聯至大東文化園區，可形成一完整的都會藝術網絡，深具開發潛力。

爰利用本案公有非公用土地釋出機會，吸引民間投資，一方面提供開發規劃新型態複合式商業場域，帶動地區商業服務機能提昇與轉型，另方面滿足大東藝術文化中心周邊多元商業消費需求與提昇捷運運量，達成捷運永續經營與公有土地活化招商促進地區發展的目標。

本次通盤檢討案前已於 103 年 10 月 30 日起辦理公開展覽 30 天，經內政部都市計畫委員會第 898 次會議決議超出公開展覽範圍部分，依都市計畫法第 19 條規定，另案辦理公開展覽及說明會，由於本案係公展後，逕向內政部陳情案件編號 4，故依上開都委會決議辦理公開展覽。

第二節 計畫區位及範圍

鳳山主要計畫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，北側與鳥松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，面積計 2,474.3015 公頃。

本計畫範圍包含 1 處變更案，位於經武路 28 巷與鳳山轉運站北側之交界處，計畫面積 0.70 公頃。東側為大東公園及鳳山溪；西側為鳳山區公所、衛生所聯合辦公大樓及住宅區；北側鄰鳳山區第一戶政事務所、高雄市消防局鳳山分隊、警察局鳳山分局及慈恩圖書館等行政機關與休憩場域；南側則鄰捷運 O13 大東站、鳳山轉運站及大東文化藝術中心等交通轉運與藝文中心，詳圖 1-1 所示。

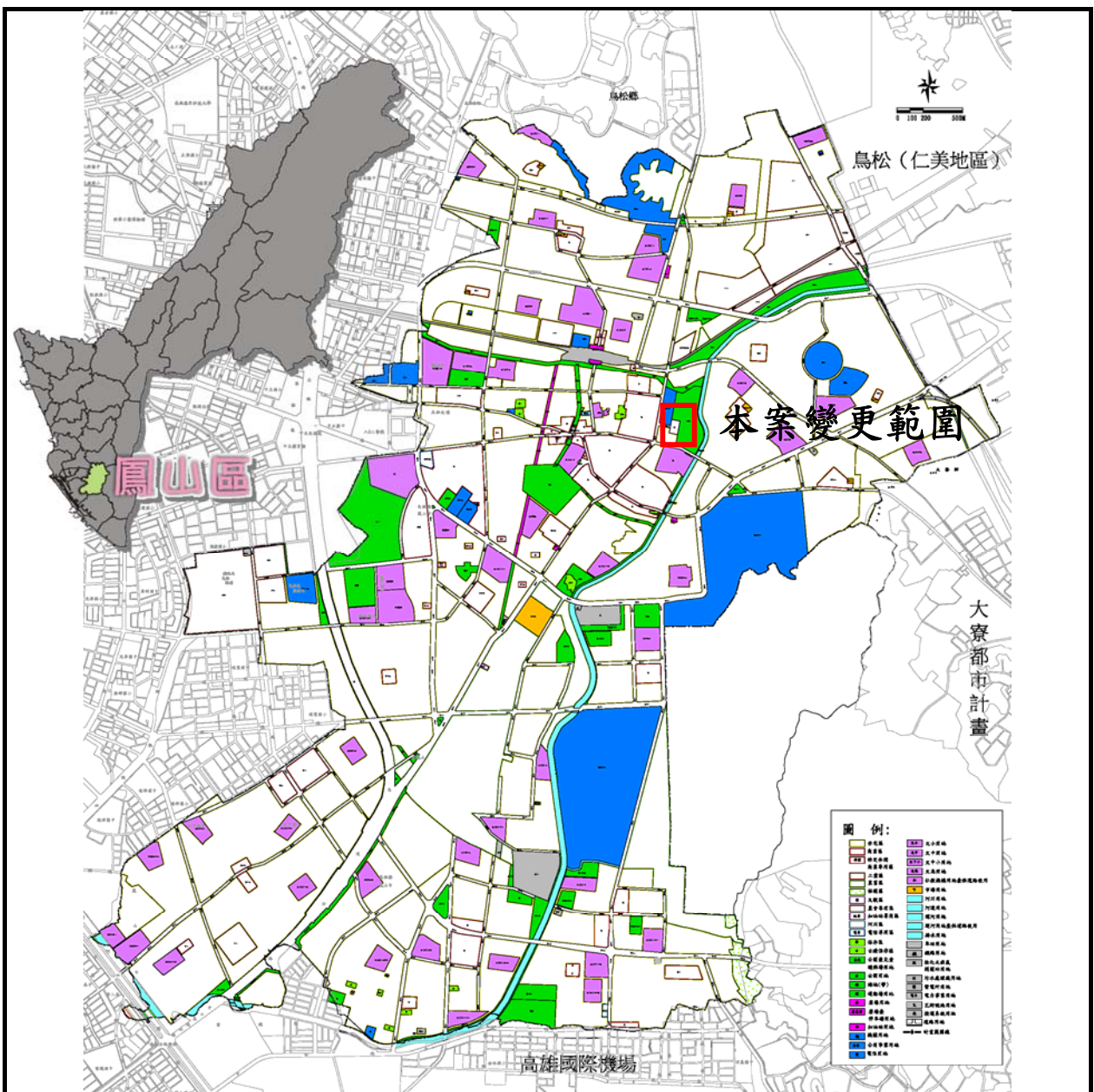


圖 1-1：鳳山主要計畫範圍示意圖

第三節 法令依據

本次通盤檢討作業依據下列法令規定辦理：

- 一、依都市計畫法第 26 條規定：「...擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況並參考人民建議作必要之變更。」
- 二、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理通盤檢討各項事宜。

第二章 現行都市計畫概述

第一節 辦理歷程

原鳳山都市計畫於民國 38 年 8 月 15 日第一次發布實施，其劃設部分地區大型公共設施用地。62 年 9 月 1 日辦理擴大都市計畫劃定住宅區、商業區及各公共設施，並於 80 年 10 月、93 年 6 月分別發布實施第一及第二次通盤檢討。第二次通盤檢討案迄今，計陸續發布涉及主要計畫之變更案共 26 案，期間之歷次個案變更案彙整如表 2-1、表 2-2，變更範圍示意圖詳圖 2-1。

表 2-1：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期
1	變更鳳山都市計畫(部分農業區、河川用地為河道用地)案	93.08.18
2	變更鳳山都市計畫(部分道路用地(附)為道路用地)案	93.12.17
3	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用)案	94.06.13
4	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區為電力事業用地)(供冷卻機房及相關附屬設施使用)案	95.01.19
5	變更鳳山市主要計畫(部分綠地用地、住宅區、公園用地為道路用地；部分運河用地為運河用地兼供道路使用)案	95.02.16
6	變更鳳山市主要計畫(部分捷運系統用地為捷運系統用地(兼供排水使用))案	95.06.09
7	變更鳳山市主要計畫(部分河川用地為道路用地；部分河川用地、道路用地為河川區兼供道路使用、部分道路用地為河川區)案	95.06.28
8	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會第五七七次會議決議文變更內容明細表第十三案)	95.11.24
9	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區及商業區為保存區)案	96.02.27
10	變更鳳山市主要計畫(部分機關用地為綠地)案	96.08.13
11	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術文化中心設置)案	97.05.02
12	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)(人陳第九案再提會討論)	97.7.2
13	變更鳳山市主要計畫(部份住宅區為保存區、文教區，保存區為住宅區)(配合紅毛港遷村安置用地)案	97.11.13
14	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區為古蹟保存區(配合三級古蹟鳳山縣城殘蹟(東便門、東福橋)案	97.12.04
15	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留部分第十九案)	98.3.16
16	變更鳳山市主要計畫(部分農業區為「市 15」批發市場用地)案	98.11.11
17	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地為社教機構用地(配合衛武營藝術文化中心興建計畫)案	98.11.30
18	變更鳳山市主要計畫(部分農業區為水溝用地)(配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程)案	100.07.19
19	變更鳳山市主要計畫(部分公園用地為河道用地)(配合鳳山溪幹線改善工程)(博愛橋-大智陸橋)案	100.10.26
20	變更鳳山市主要計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案	102.02.05
21	變更鳳山市主要計畫(配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式)案	102.04.16
22	變更鳳山市都市計畫主要計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」)(廊帶部分)案	102.08.09
23	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)編號第十五(車站專用區)案	102.10.05
24	變更鳳山市主要計畫(部分住宅區(附)為道路用地(附)、住宅區、機關用地；部分住宅區為道路用地(附)；部分道路用地(附)為住宅區(附)、住宅區；部分機關用地為住宅區(附))案	104.08.04
25	變更鳳山市主要計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案	105.01.04
26	變更鳳山主要計畫公用事業用地(公用一)為特定商業區案	105.06.23

資料來源：本計畫整理。

表 2-2：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件面積增減表

項目		鳳山都市計畫面積	1	2	3	4	5
土地 使用 分區	住宅區	1290.9320			-0.8200	-0.2218	-0.0020
	商業區	107.3768					
	特定商業區	0.0000					
	特定休閒商業區	10.0976					
	工業區	116.8628					
	文教區	0.6800					
	保存區	4.0012					
	古蹟保存區	0.0130					
	農會專用區	2.2700					
	加油站專用區	0.1200					
	社會福利專用區	0.0000					
	電信專用區	0.0000					
	車站專用區	0.0000					
	小計	1532.3534	0.0000	0.0000	-0.8200	-0.2218	-0.0020
	都市 發展 用地	文高用地	20.3100				
文中用地		43.8000					
文中小用地		10.7500					
文小用地		67.9878			-3.2600		
社教機構用地		0.0000					
公園用地		93.2099					-0.3469
公園用地(兼供鐵路使用)		0.0000					
公兒用地		6.5284					
運動場用地		21.0534					
綠地帶用地		21.8503			-0.2600		-0.2762
廣場用地		1.3200					
廣場兼停車場用地		0.6800					
機關用地		192.6100					
市場用地(批)		4.8100					
市場用地		1.0900					
瓦斯設施用地		4.8080					
液化天然氣開關站用地		0.1720					
污水處理廠用地		10.2700					
變電所用地		1.9100					
加油站用地		0.6500					
車站用地		0.5700					
鐵路用地		7.9912					
鐵路用地(兼供園道使用)		0.0000					
道路用地		226.8050		0.0000			0.6251
道路用地(供快速公路使用)		2.1020					
道路用地(兼供鐵路使用)		0.0000					
電信用地		0.1050					
電力事業用地		0.0000				0.2218	
公用事業用地		0.3673					
捷運系統用地		2.3774					
捷運系統用地(兼供排水使用)	0.0000						
社教機構用地兼供學校使用	0.0000			4.3400			
水溝用地	0.6900						
小計	744.8177	0.0000	0.0000	0.8200	0.2218	0.0020	
合計	2277.1711	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
非 都 市 發 展 用 地	農業區	146.1585	-0.0622				
	保護區	6.7501					
	河川區	0.0000					
	河川用地	30.0089	-0.1115				
	排水用地	0.5457					
	河道用地	0.0966	0.1737				
	河川區兼供道路使用	0.0000					
	運河用地兼供道路使用	0.0000					0.1948
	運河用地	4.6400					-0.1948
	小計	188.1998	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
總計	2465.3709	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

表 2-2：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件面積增減表(續 1)

項目		6	7	8	9	10	11	12
土地 使用 分區	住宅區			9.2600	-0.0596			
	商業區				-0.0331			
	特定商業區							
	特定休閒商業區						-0.6865	
	工業區							
	文教區							
	保存區				0.0927			
	古蹟保存區							
	農會專用區							
	加油站專用區							
	社會福利專用區							1.0900
	電信專用區							
	車站專用區							
	小計	0.0000	0.0252	9.2600	0.0000	0.0000	-0.6865	1.0900
都市 發展 用地	文高用地							
	文中用地			2.0000				
	文中小用地							
	文小用地							
	社教機構用地							
	公園用地						1.1577	
	公園用地(兼供鐵路使用)							
	公兒用地							
	運動場用地							
	綠地帶用地					0.0689		
	廣場用地							
	廣場兼停車場用地							
	機關用地			-11.2600		-0.0689		-1.0900
	市場用地(批)							
	市場用地							
	瓦斯設施用地							
	液化天然氣開關站用地							
	污水處理廠用地							
	變電所用地							
	加油站用地							
	車站用地							
	鐵路用地							
	鐵路用地(兼供園道使用)							
	道路用地		0.0903					-0.4712
	道路用地(供快速公路使用)							
	道路用地(兼供鐵路使用)							
	電信用地							
電力事業用地								
公用事業用地								
捷運系統用地	-0.1037							
捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037							
社教機構用地兼供學校使用								
水溝用地								
小計	0.0000	0.0903	-9.2600	0.0000	0.0000	0.6865	-1.0900	
合計	0.0000	0.1155	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
非 都 市 發 展 用 地	農業區							
	保護區							
	河川區		0.0252					
	河川用地		-0.3221					
	排水用地							
	河道用地							
	河川區兼供道路使用		0.2066					
運河用地兼供道路使用								
運河用地								
小計	0.0000	-0.1155	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	

表 2-2：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件面積增減表(續 2)

項目		13	14	15	16	17	18	19	
土地 使用 分區	住宅區	0.0765	-0.0185						
	商業區								
	特定商業區								
	特定休閒商業區								
	工業區								
	文教區	0.1177							
	保存區	-0.1245							
	古蹟保存區		0.0185						
	農會專用區								
	加油站專用區								
	社會福利專用區								
	電信專用區								
	車站專用區								
	小計	0.0697	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
	都市 發展 用地	文高用地							
		文中用地							
		文中小用地							
文小用地									
社教機構用地						9.9218			
公園用地		0.0039				-9.9218		-0.4688	
公園用地(兼供鐵路使用)									
公兒用地									
運動場用地									
綠地帶用地									
廣場用地									
廣場兼停車場用地									
機關用地									
市場用地(批)					0.2343				
市場用地									
瓦斯設施用地									
液化天然氣開關站用地									
污水處理廠用地									
變電所用地									
加油站用地									
車站用地									
鐵路用地									
鐵路用地(兼供園道使用)									
道路用地		0.1151							
道路用地(供快速公路使用)									
道路用地(兼供鐵路使用)									
電信用地									
電力事業用地									
公用事業用地									
捷運系統用地									
捷運系統用地(兼供排水使用)									
社教機構用地兼供學校使用									
水溝用地							0.5327		
小計	0.1190	0.0000	0.0000	0.2343	0.0000	0.5327	-0.4688		
合計	0.1887	0.0000	0.0000	0.2343	0.0000	0.0000	-0.4688		
非都 市發 展用 地	農業區				-0.2343		-0.5327		
	保護區								
	河川區								
	河川用地								
	排水用地								
	河道用地							0.4688	
	河川區兼供道路使用								
	運河用地兼供道路使用								
運河用地									
小計	0.0000	0.0000	0.0000	-0.2343	0.0000	-0.5327	0.4688		
總計	+0.1887	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		

資料來源：本計畫整理。

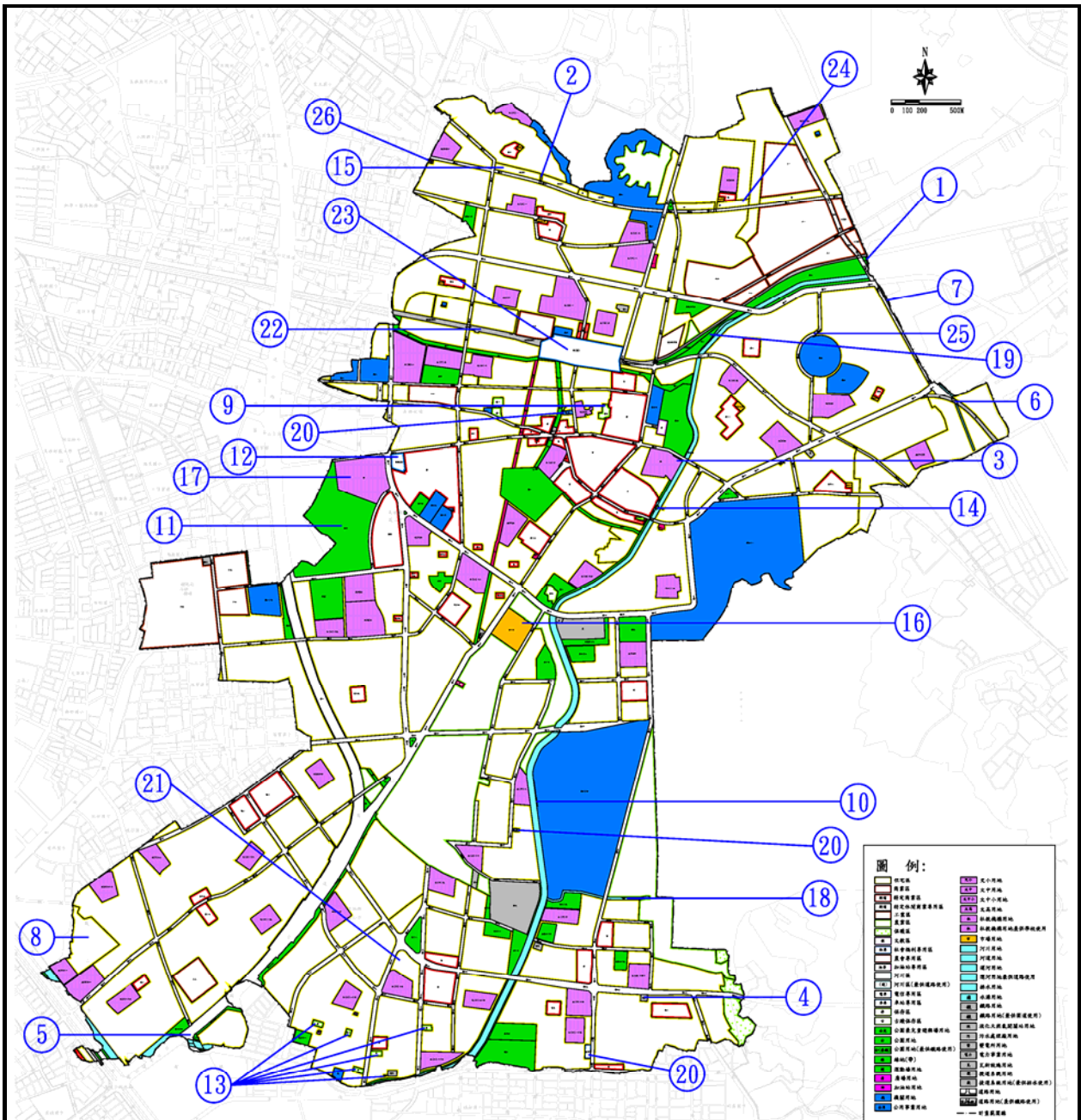
註：於編號 13 個案變更「變更鳳山市主要計畫(部份住宅區為保存區、文教區，保存區為住宅區)(配合紅毛港遷村安置用地)案」中，有計畫範圍之調整，故現行鳳山都市計畫範圍與原計畫不同。

表 2-2：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件面積增減表(續 3)

項目		20	21	22	23	24	25	26	歷次增減面積	合計	
土地 使用 分區	住宅區	-0.6200		-2.1500	-2.9240	+0.0047	-0.7208		+1.8045	1292.7365	
	商業區				-0.1848				-0.2179	107.1589	
	特定商業區							+0.0960	+0.0960	0.0960	
	特定休閒商業區								-0.6865	9.4111	
	工業區				-0.0633				-0.0633	116.7995	
	文教區								+0.1177	0.7977	
	保存區								-0.0318	3.9694	
	古蹟保存區								+0.0185	0.0315	
	農會專用區								0.0000	2.2700	
	加油站專用區								0.0000	0.1200	
	社會福利專用區								+1.0900	1.0900	
	電信專用區	0.7250							+0.7250	0.7250	
	車站專用區				10.8563				+10.8563	10.8563	
	小計	0.1050	0.0000	-2.1500	7.6842	+0.0047	-0.7208	+0.0960	+13.7085	1546.0619	
	都市 發展 用地	文高用地								0.0000	20.3100
		文中用地								+2.0000	45.8000
文中小用地									0.0000	10.7500	
文小用地									-3.2600	64.7278	
社教機構用地									+9.9218	9.9218	
公園用地				-1.2400					-10.8159	82.3940	
公園用地(兼供鐵路 使用)				1.2400					+1.2400	1.2400	
公兒用地									0.0000	6.5284	
運動場用地									0.0000	21.0534	
綠地帶用地				-0.0300	-1.6217				-2.1190	19.7313	
廣場用地									0.0000	1.3200	
廣場兼停車場用地					-0.6800				-0.6800	0.0000	
機關用地					-0.5379	-0.0051	+0.2184		-12.7435	179.8665	
市場用地(批)									+0.2343	5.0443	
市場用地									0.0000	1.0900	
瓦斯設施用地									0.0000	4.8080	
液化天然氣開關站 用地									0.0000	0.1720	
污水處理廠用地									0.0000	10.2700	
變電所用地									0.0000	1.9100	
加油站用地									0.0000	0.6500	
車站用地					-0.5700				-0.5700	0.0000	
鐵路用地				-1.6100	-4.1790				-5.7890	2.2022	
鐵路用地(兼供園道 使用)				3.7900					+3.7900	3.7900	
道路用地				-0.3700	-0.0956	+0.0004	+0.5024		+0.3965	227.2015	
道路用地(供快速公 路使用)									0.0000	2.1020	
道路用地(兼供鐵路 使用)				0.3700					+0.3700	0.3700	
電信用地		-0.1050							-0.1050	0.0000	
電力事業用地									+0.2218	0.2218	
公用事業用地								-0.0960	-0.0960	0.2713	
捷運系統用地									-0.1037	2.2737	
捷運系統用地(兼供 排水使用)									+0.1037	0.1037	
社教機構用地兼供 學校使用									+4.3400	4.3400	
水溝用地								+0.5327	1.2227		
小計	-0.1050	0.0000	2.1500	-7.6842	-0.0047	+0.7208	-0.0965	-13.1313	731.6864		
合計	0.0000		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	+0.6024	2277.7735		
非都 市發 展用 地	農業區								-0.8292	145.3293	
	保護區								0.0000	6.7501	
	河川區								+0.0252	0.0252	
	河川用地								-0.4336	29.5753	
	排水用地								0.0000	0.5457	
	河道用地								+0.6425	0.7391	
	河川區兼供道路使用								+0.2066	0.2066	
	運河用地兼供道路使用								+0.1948	0.1948	
	運河用地								-0.1948	4.4452	
	小計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000			-0.3885	187.8113	
總計	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000			+0.1887	2465.5596		

資料來源：本計畫整理。

註：於編號 23 個案變更「變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)編號第十五(車站專用區)案」中變更廣場兼停車場用地為車站專用區，變更後現行計畫應無廣場兼停車場用地，故本次更正該廣場兼停車場用地變更面積為 0.6800 公頃(原個案變更登載變更面積為 0.6323 公頃)，機關用地變更面積更正為 0.5379 公頃(原個案變更登載變更面積為 0.5856 公頃)。



1. 變更鳳山都市計畫(部分農業區、河川用地為河道用地)案
2. 變更鳳山都市計畫(部分道路用地(附)為道路用地)案
3. 變更鳳山都市計畫(部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用)案
4. 變更鳳山都市計畫(部分住宅區為電力事業用地)(供冷卻機房及相關附屬設施使用)案
5. 變更鳳山都市計畫(部分綠地用地、住宅區、公園用地為道路用地;部分運河用地為運河用地兼供道路使用)案
6. 變更鳳山都市計畫(部分捷運系統用地為捷運系統用地(兼供排水使用))案
7. 變更鳳山都市計畫(部分河川用地為道路用地;部分河川用地、道路用地為河川區兼供道路使用、部分道路用地為河川區)案
8. 變更鳳山都市計畫(第二次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會第五七七次會議決議文變更內容明細表第十三案)
9. 變更鳳山都市計畫(部分住宅區及商業區為保存區)案
10. 變更鳳山都市計畫(部分機關用地為綠地)案
11. 變更鳳山都市計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區;部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地;部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術文化中心設置)案
12. 變更鳳山都市計畫(第二次通盤檢討)(人陳第九案再提會討論)
13. 變更鳳山都市計畫(部份住宅區為保存區、文教區、保存區為住宅區)(配合紅毛港遷村安置用地)案
14. 變更鳳山都市計畫(部分住宅區為古蹟保存區(配合三級古蹟鳳山縣城殘跡(東便門、東福橋))案
15. 變更鳳山都市計畫(第二次通盤檢討)案(暫予保留部分第十九案)
16. 變更鳳山都市計畫(部分農業區為「市15」批發市場用地)案
17. 變更鳳山都市計畫(部分公園用地為社教機構用地(配合衛武營藝術文化中心興建計畫))案
18. 變更鳳山都市計畫(部分農業區為水溝用地)(配合鳳山溪排水系統過溝支撐改善工程)案
19. 變更鳳山都市計畫(部分公園用地為河道用地)(配合鳳山溪幹線改善工程)(博愛橋-大智陸橋)案
20. 變更鳳山都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)案
21. 變更鳳山都市計畫(配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式)案
22. 變更鳳山都市計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」)(麻帶部分)案
23. 變更鳳山都市計畫(第二次通盤檢討)編號第十五(車站專用區)案
24. 變更鳳山都市計畫(部分住宅區(附)為道路用地(附)、住宅區、機關用地;部分住宅區為道路用地(附);部分道路用地(附)為住宅區(附)、住宅區;部分機關用地為住宅區(附))案
25. 變更鳳山都市計畫(配合原工協新村周圍地區細部計畫)案
26. 變更鳳山都市計畫(配合公用事業用地(公用一)為特定商業區)案

圖 2-2：鳳山區主要計畫(第二次通盤檢討)後歷次變更案件分布位置示意圖

第二節 現行都市計畫內容概述

以下就各項實質計畫內容簡要說明如下：

一、計畫年期

以民國105年為計畫目標年，鳳山主計三通調整為民國115年，刻於內政部都委會審議中，配合主計發布實施後予以調整。

二、計畫人口及密度

計畫人口為526,000人，居住密度每公頃約為480人。

三、土地使用分區計畫

(一) 住宅區

劃設住宅區總面積為1,292.7365公頃。

(二) 商業區

調整部分商業區為三級古蹟「鳳儀書院」保存區，以及部分商業區為車站專用區，調整後商業區面積為107.1589公頃。

(三) 特定休閒商業專用區

配合衛武營藝術文化中心設置調整為特定休閒商業專用區面積為9.4111公頃。

(四) 特定商業區

劃設一處特定商業區，面積0.0965公頃。

(五) 工業區

現行計畫工業區面積為116.7995公頃。

(六) 文教區

配合紅毛港舊聚落遷村，調整部分住宅區為文教區，共計增加0.1177公頃，現行文教區總面積為0.7977公頃。

(七) 保存區、古蹟保存區

為三級古蹟「鳳儀書院」之故，新增部分商業區為保存區，以及配合紅毛港舊聚落遷村，調整部分住宅區為保存區、部分保存區為住宅區，共計減少0.0318公頃，現行保存區面積為3.9694公頃。另配合三級古蹟鳳山縣城殘蹟「東便門、東福橋」調整部分住宅區為古蹟保存區，現行古蹟保存區面積為0.0315公頃。

(八) 農會專用區

劃設一處農會專用區供鳳山市農會供銷部使用，面積為2.27公頃。

(九) 加油站專用區

於五甲一路東側劃設加油站專用區一處，面積為0.12公頃，現況已開闢使用。

表 2-3：鳳山區主要計畫現行計畫土地使用分區面積一覽表

項目		鳳山都市計劃面積(公頃)	估計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地 使用 分區	住宅區	1292.7365	52.46	56.79
	商業區	107.1589	4.35	4.71
	特定商業區	0.0960	0.00	0.00
	特定休閒商業區	9.4111	0.38	0.41
	工業區	116.7995	4.74	5.13
	文教區	0.7977	0.03	0.04
	保存區	3.9694	0.16	0.17
	古蹟保存區	0.0315	0.00	0.00
	農會專用區	2.2700	0.09	0.10
	加油站專用區	0.1200	0.00	0.01
	社會福利專用區	1.0900	0.04	0.05
	電信專用區	0.7250	0.03	0.03
	車站專用區	10.8563	0.44	0.48
	小計	1546.0619	62.71	67.90
	都市 發展 用地	文高用地	20.3100	0.82
文中用地		45.8000	1.86	2.01
文中小用地		10.7500	0.44	0.47
文小用地		64.7278	2.63	2.84
社教機構用地		9.9218	0.40	0.44
公園用地		82.3940	3.34	3.62
公園用地(兼供鐵路使用)		1.2400	0.05	0.05
公兒用地		6.5284	0.26	0.29
運動場用地		21.0534	0.85	0.92
綠地(帶)用地		19.7313	0.80	0.87
廣場用地		1.3200	0.05	0.06
機關用地		179.8665	7.30	7.89
市場用地(批)		5.0443	0.20	0.22
市場用地		1.0900	0.04	0.05
瓦斯設施用地		4.8080	0.20	0.21
液化天然氣開關站用地		0.1720	0.01	0.01
污水處理廠用地		10.2700	0.42	0.45
變電所用地		1.9100	0.08	0.08
加油站用地		0.6500	0.03	0.03
鐵路用地		2.2022	0.09	0.10
鐵路用地(兼供園道使用)		3.7900	0.15	0.17
道路用地		227.2015	9.22	9.95
道路用地(供快速公路使用)		2.1020	0.09	0.09
道路用地(兼供鐵路使用)		0.3700	0.02	0.02
電力事業用地		0.2218	0.01	0.01
公用事業用地		0.2713	0.01	0.02
捷運系統用地		2.2737	0.09	0.10
捷運系統用地(兼供排水使用)		0.1037	0.00	0.00
社教機構用地兼供學校使用		4.3400	0.18	0.19
水溝用地		1.2227	0.05	0.05
小計		731.6864	29.68	32.10
合計		2277.7735	92.38	100.00
非 都市 發展 用地		農業區	145.3293	5.89
	保護區	6.7501	0.27	—
	河川區	0.0252	0.00	—
	河川用地	29.5753	1.20	—
	排水用地	0.5457	0.02	—
	河道用地	0.7391	0.03	—
	河川區兼供道路使用	0.2066	0.01	—
	運河用地兼供道路使用	0.1948	0.01	—
	運河用地	4.4452	0.18	—
	小計	187.8113	7.61	—
總計	2465.5596	100.00	—	

註：1.表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。
 2.都市發展用地面積不包括農業區、墓地、水溝用地等之面積。
 3.表內面積係彙整自第二次通盤檢討後個案變更面積。

(十) 農業區

配合市 15 用地營運規模成長，變更部分農業區為批發市場用地；並配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程變更部分農業區為水溝用地，兩案共計減少農業區面積 0.767 公頃，現行農業區面積為 145.3293 公頃。

(十一) 保護區

劃設保護區係為保護山坡地之故，現行面積為 6.7501 公頃。

(十二) 河川區

配合水利整治工程調整河川區面積為 0.0252 公頃。

(十三) 社會福利專用區

現行計畫劃設一處社會福利專用區供慈濟功德會使用，面積為 1.09 公頃。

(十四) 電信專用區

劃設三處電信專用區供中華電信使用，面積為 0.725 公頃。

(十五) 車站專用區

劃設一處車站專用區供台鐵站體相關設施使用，面積計 10.8563 公頃。

四、公共設施用地計畫

(一) 學校用地

配合大東文化藝術中心興建計畫將部分文小用地劃設為社教機構用地兼供學校使用，故調整後文小用地面積為 64.7278 公頃。

因應機二聯勤兵工廠遷廠，將原機關用地變更新增文中用地 2 公頃，現行文中用地面積為 45.8 公頃。

另文中小用地面積則維持為 10.75 公頃，文高用地面積為 20.31 公頃。

(二) 公園用地

現行公園用地面積為 82.394 公頃。

(三) 公兒用地

現行公兒用地面積為 6.5284 公頃。

(四) 運動場用地

現行運動場面積為 21.0534 公頃。

(五) 綠地(帶)

配合大東文化藝術中心興建計畫、道路拓寬工程及鳳山溪流域整體整治工程，調整後現行綠地(帶)面積為 19.7313 公頃。

(六) 廣場用地

廣三用地為南北向連接市區三條主要東西向道路及一條外環道路，現行計畫廣場用地面積為 1.32 公頃。

(七) 機關用地

因應機二聯勤兵工廠遷廠、機卅四鳳山溪流域整體整治工程、機十八台汽車站用地變更等因素，機關用地面積共減少 12.9619 公頃，現行機關用地面積為 179.6481 公頃。

(八) 市場用地

現行作為市場使用之公共設施共二類，市場用地面積為 1.09 公頃、市場用地(批)面積為 5.0443 公頃，合計為 6.1343 公頃。

(九) 瓦斯設施用地

劃設一處瓦斯設施用地，面積為 4.808 公頃。

(十) 液化天然氣開關站用地

劃設一處液化天然氣開關站用地，面積為 0.172 公頃。

(十一) 污水處理廠用地

現行計畫劃設污水處理廠用地一處，面積為 10.27 公頃。

(十二) 變電所用地

現行計畫劃設變電所用地六處，面積合計 1.9100 公頃。

(十三) 加油站用地

劃設三處加油站用地，面積 0.65 公頃。

(十四) 公用事業用地

劃設公用事業用地三處，面積合計 0.2713 公頃。

(十五) 河川用地

調整部分河川用地為道路用地及河川區兼供道路使用，現行河川用地面積 29.5753 公頃。

(十六) 水溝用地

劃設水溝用地一處，面積計約 1.2227 公頃。

(十七) 河道用地

配合三級古蹟東便門、東福橋維護保存，劃設一處河道用地，另配合鳳山溪排水系統過埤支線改善工程之故，調整部分河道面積，現行河道用地面積為 0.7391 公頃。

(十八) 運河用地

現行計畫劃設運河用地一處，面積計約 4.4452 公頃。

(十九) 排水用地

配合捷運大寮主機廠排水與鳳山溪排水系統山仔頂排水功能銜接，劃設排水用地一處，面積 0.5457 公頃。

(二十) 河川區兼供道路使用

配合河川治理線調整之變更，劃設為河川區兼供道路使用，面積為 0.2066 公頃。

(二十一) 運河用地兼供道路使用

配合中平、中安高架橋工程劃設為河道用地兼供道路使用，面積 0.1948 公頃。

(二十二) 社教機構用地

配合衛武營藝術文化中心興建計畫，劃設社教機構用地一處，面積計約 9.9218 公頃。

(二十三) 社教機構用地兼供學校使用

配合大東文化藝術中心興建計畫劃設社教機構用地兼供學校使用一處，面積計約 4.34 公頃。

(二十四) 捷運系統用地

劃設一處捷運捷運系統用地，面積計約 2.2737 公頃。

(二十五) 捷運系統用地(兼供排水使用)

劃設一處捷運系統用地(兼供排水使用)，面積計約 0.1037 公頃。

(二十六) 電力事業用地

現行計畫劃設一處電力事業用地，面積計約 0.2218 公頃。

(二十七) 公園用地(兼供鐵路使用)

配合鐵路地下化延伸鳳山計畫，劃設公園用地(兼供鐵路使用)，面積為 1.2400 公頃。

(二十八) 鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)

縱貫鐵路之軌道行經本計畫區，故劃設為鐵路用地，面積計約 2.2022 公頃。

配合鐵路地下化延伸鳳山計畫，地下化路權線部分劃設為鐵路用地(兼供園道使用)，面積約 3.79 公頃。

(二十九) 道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)、道路用地(供快速道路使用)

本計畫區道路用地面積為 226.6991 公頃；道路用地(兼供鐵路使用)面積為 0.3700 公頃；道路用地(供快速道路使用)面積為 2.1020 公頃。

五、都市防災計畫

都市地區人口匯聚，潛藏性的災害極多，一旦發生災害其所造成的損失亦較鄉村為甚。然而都市災害類型可分為自然災害及社會災害二類，其中自然災害為自然環境產生，人力所不能預期與抗拒的災害(如颱風所引起的風災與水災、地震所引起的震災與相關地質災害等)；而社會災害為人為因素所造成對公眾健康與安全之危害(如火災、爆炸，各項污染等)。

由於鳳山區發展歷史悠久，導致市區內老舊社區巷道狹窄細長，嚴重影響消防安全與救災效率，再加上這些地區人口稠密，開放空間不足，致使都市防災基礎較為薄弱，一旦有災害發生，勢必造成嚴重後果。

因此針對鳳山區之實際發展情況擬定都市防災計畫，以預防都市災害發生，或有效防止災害擴大，降低災害損失。現行救災避難系統規劃內容如下說明：

(一) 里鄰防災圈

以主要道路(里界)作為分區界線，提供居民消防救災、避難疏散之主要連通道路；規劃為五十三個里鄰防災圈。

(二) 救災及避難動線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統及避難空間等地點之交通動線，由於災害發生時會產生相互干擾情形，因此需適當地區隔此二種動線。

故規劃二十公尺以上道路為緊急避難路線，救援輸送道路為十五公尺以上或地區重要連絡道路。(見表 2-4)

(三) 避難空間

將本市所有的開放空間，包括公園、運動場、學校、公兒、空地及法定開放空間與區內十五公尺以上的現行道路等，規劃為避難空間，作為災害發生時避難的場所。

(四) 救災指揮中心

以現有的醫療院所、機關用地、派出所作為救災指揮中心，或於學校、公園等大型開放空間成立臨時性救災指揮中心。

除了利用公園綠地、兒童遊樂場、廣場、運動場、道路、學校等開放空間，連結成避難系統外，並應劃設為延燒防止及遮斷地帶，為達到防止火災延燒，降低災害損失，避難動線路網應鼓勵種植耐火樹種，同時沿線建物建材需為防火佳建材，並強化其防震能力，以形成不燃性建築群做為大火發生時之延燒遮斷帶(參見圖 2-4)

表 2-4：避難及救災動線道路網一覽表

道路系統	選定準則	道路名稱	機能
緊急避難動線	鳳山區現有路寬二十公尺以上道路	建國路、國泰路、黃埔路、中山東路、南京路、張靈甫路、王生明路、五甲一路、瑞隆東路、武慶路、澄清路、鳳林路、仁愛路、鳳南路、鳳松路、青年路、新富路、文衡路、曹公路、八德路、經武路、五權路、自由路、光遠路、凱旋路、五甲二路、五甲三路、自強一路、自強二路。	可通達各重要聯外道路，為災害發生時，首先必需保持暢通之道路。
救援輸送道路	鳳山區現有路寬十五公尺以上道路	力行路、鳳仁路、勝利路、瑞興路、瑞竹路、光復路、中山西路、平等路、光華路、中山路、三民路、大東一路、國富路、大明路、武營路、林森路、三誠路、五福一路。	主要做為消防及便利各型車輛運送物資至各防災據點。
避難輔助動線	鳳山區現有路寬十五公尺以下道路	—	作為各指定避難場所、救災指揮中心與防災據點設施無法直接連通前兩個層級動線網時所劃設。

六、實施進度與經費

計畫範圍內公共設施除機關用地由使用機關視實際需要，自行編列經費開闢之外，其餘公共設施用地應配合計畫年期，於民國 105 年以前由主辦單位高雄市政府或鳳山區公所自行編列預算及申請上級補助籌措經費，未能如期完成開闢之公共設施保留地應於通盤檢討時檢討其適宜性。



圖 2-4：防災避難空間及路線示意圖

第三章 計畫周邊地區發展現況與發展構想

第一節 土地使用現況

計畫區位於經武路 28 巷與鳳山轉運站北側之交界處，現況為簡易綠美化空地。東側為大東公園及鳳山溪；西側為鳳山區公所、衛生所聯合辦公大樓及住宅區；北側鄰鳳山區第一戶政事務所、高雄市消防局鳳山分隊、警察局鳳山分局及慈恩圖書館等行政機關與休憩場域；南側則鄰捷運 O13 大東站、鳳山轉運站及大東文化藝術中心等交通轉運與藝文中心，詳圖 3-1 所示。



圖 3-5：計畫區周邊土地使用現況圖

第二節 交通運輸現況

一、道路系統

(一) 聯外道路

本基地周邊之聯外道路包括經武路(路寬 20 公尺)及光遠路(路寬 20 公尺)。經武路往北可通往烏松及仁武等地，往南則可連接至前鎮及小港等區域；光遠路往東可達大寮、林園及屏東等地，往西則可連接自由路連繫中正交流道，為鳳山區與高雄市區之主要聯絡道路。

(二) 主要道路

主要道路為社區內各鄰里單元間之連絡道路，承載區域內主要之交通流量，並與聯外幹道銜接，本基地南側因設置鳳山轉運站，致與光遠路連接不易，故主要道路僅為經武路 28 巷(路寬 20 公尺)。

(三) 道路服務水準現況

本計畫於 104 年 10 月 15 日、10 月 18 日針對基地周邊經武路、光遠路及經武路 28 巷尖峰時段交通流量調查，經武路道路服務水準呈現 B 至 F 級，光遠路道路服務水準呈現 A 至 D 級，皆於平日車流量較多，交通呈現壅塞情況，而經武路 28 巷道路服務狀況良好，詳表 3-1 所示。

表 3-1：基地周邊主要道路服務水準分析表

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	平日			假日		
							尖峰流量V	V/C	服務水準	尖峰流量V	V/C	服務水準
經武路	花園街至光遠路	4	18	雙向	北向	1,800	1,202	0.67	C	866	0.48	B
					南向	1,800	1,675	0.93	E	1,114	0.62	B
光遠路	經武路至瑞興路135巷	4	20	雙向	東向	1,800	769	0.43	B	471	0.26	A
					西向	1,800	1,467	0.82	D	788	0.44	B
經武路28巷	經武路至基地	2	18	雙向	東向	1,800	103	0.06	A	107	0.06	A
					西向	1,800	120	0.07	A	64	0.04	A

註：服務水準劃分標準參照交通部運輸研究所「2011 年臺灣公路容量手冊」。

二、大眾運輸系統

(一) 大眾捷運運輸系統

本計畫鄰捷運橘線 O13 大東站，提供本計畫大眾運輸服務。

(二) 公車系統

本計畫南側毗鄰鳳山轉運站，行經本計畫之公車路線計有 18 線，包含 2 線幹線公車路線、11 線一般公車路線及 5 線接駁公車路線，相關本計畫區公車系統詳如表 3-2 所示。

表 3-2：公車系統概況表

項次	類型		路線
1	幹線 公車 路線	建國幹線(88)	鳳山轉運站－捷運鹽埕埔站
2		五甲幹線(紅10B)	捷運前鎮高中站－鳳山轉運站
3	一般 公車 路線	5	鳳山轉運站－關帝廟
4		23	高雄客運鳳山站－圓照寺
5		87	鳳山轉運站－建軍站
6		橘8	建軍站－過埤派出所
7		橘9	建軍站－林園區公所
8		橘10A	建軍站－鳳山轉運站
9		橘10B	建軍站－鳳山轉運站
10		橘11	林園站－建軍站
11		橘16A	鳳山轉運站－仁武區公所
12		橘16B	鳳山轉運站－大社區公所
13		8010區間	鳳山轉運站－旗山北站
14	接駁 公車 路線	鳳山高鐵城市快線(E11)	鳳山－臺鐵新左營站
15		8504	鳳山黃埔公園－義大世界
16		鳳山文化公車	大東文化藝術中心－大東文化藝術中心
17		大樹祈福線(A線)	鳳山車站－佛陀紀念館
18		大樹祈福線(B線)	捷運大東站－佛陀紀念館

註：調查時間為民國 105 年。

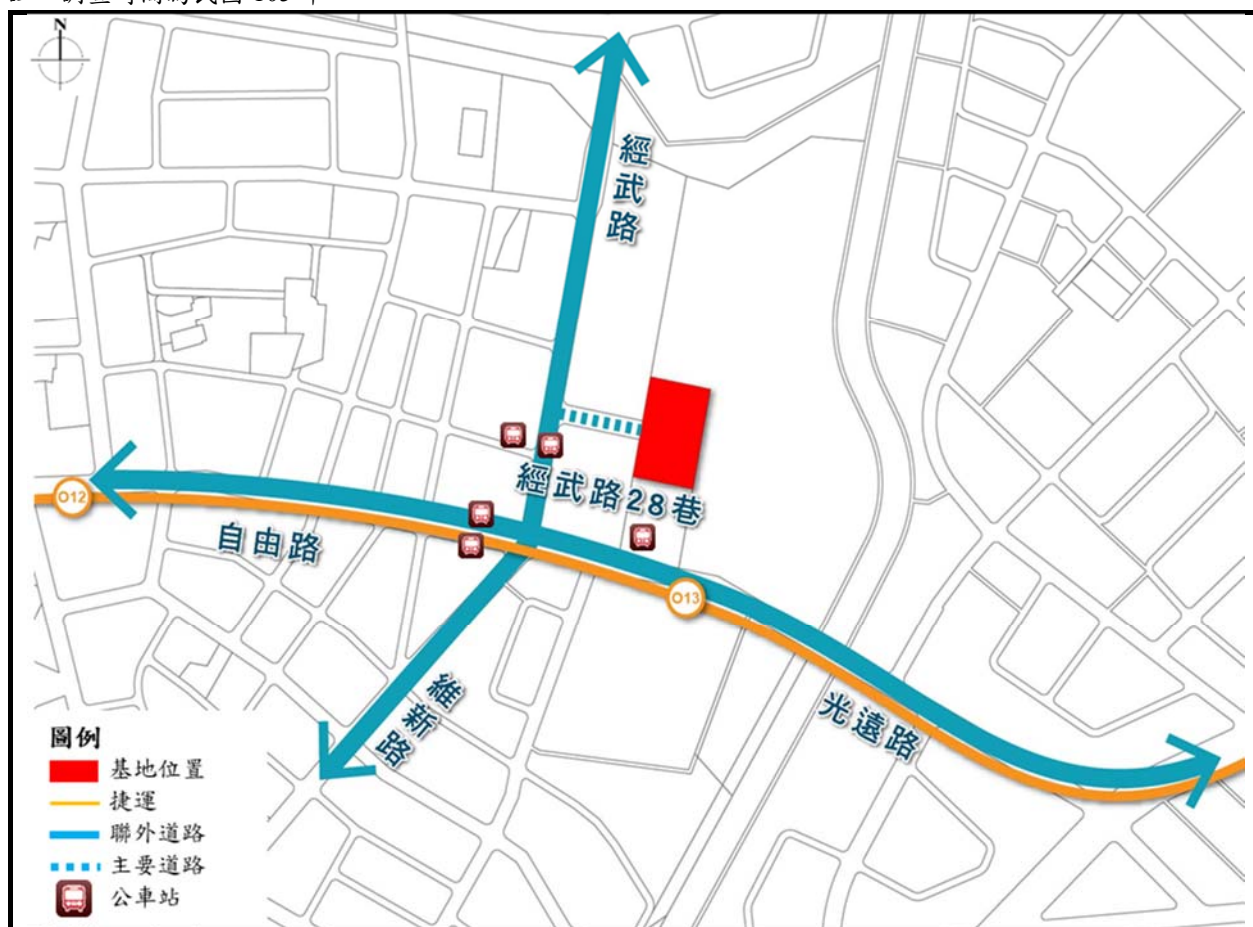


圖 3-2：計畫區周邊土地使用現況圖

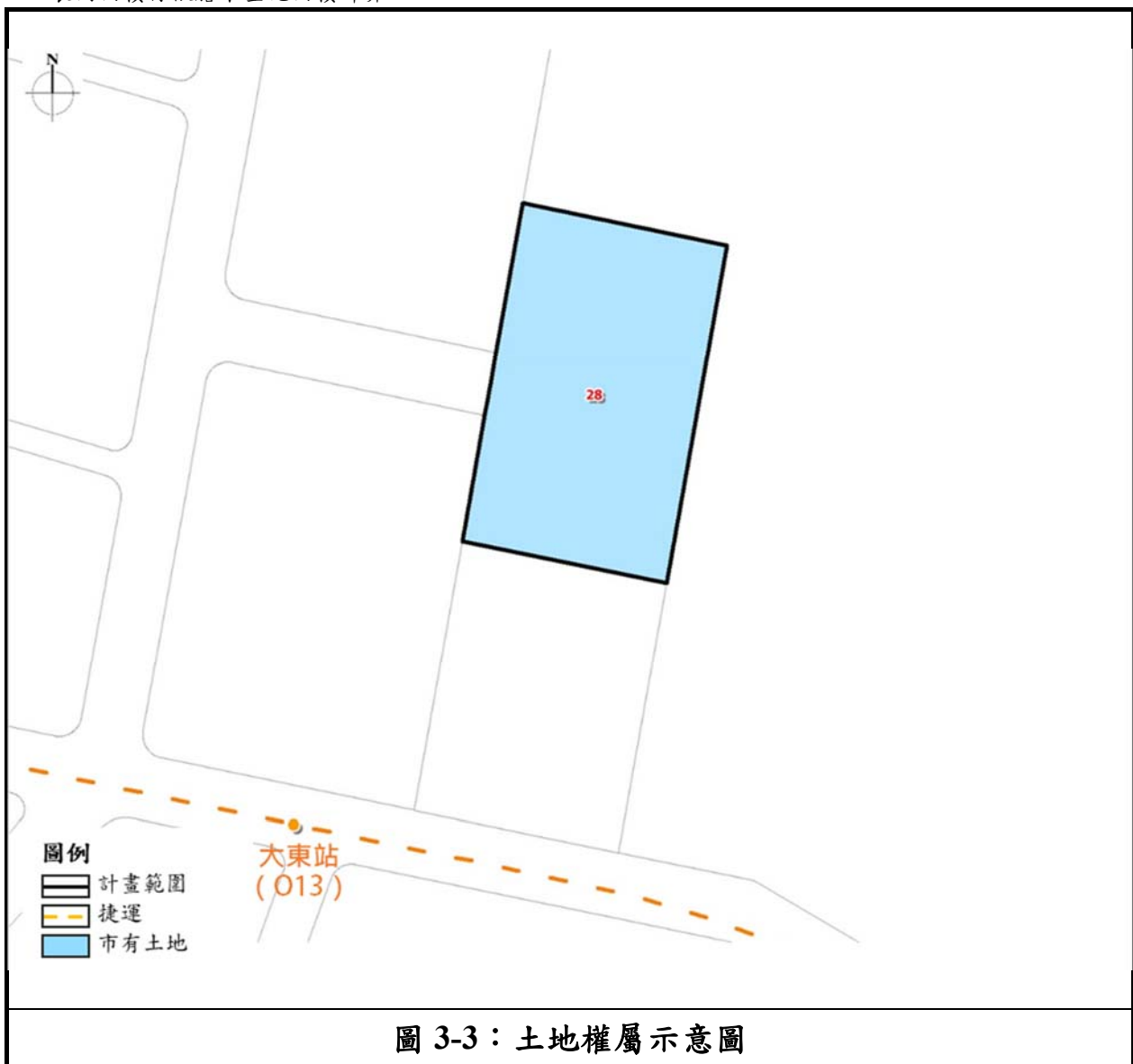
第三節 土地權屬

計畫區位於鳳山區竹子腳段28地號，面積約為0.70公頃，該筆土地於民國41年辦理總登記予高雄縣，並於100年縣市合併後由高雄市接管，現行管理機關為高雄市政府捷運工程局，詳如表3-3及圖3-3所示，土地登記謄本及地籍圖詳附件二。

表 3-3：計畫區土地權屬一覽表

地段	地號	面積 (公頃)	公告現值 (元)	公告地價 (元)	所有權人	管理機關	原土地 取得方式
竹子腳段	28	0.70	30,500	8,700	高雄市	高雄市政府 捷運工程局	土地 總登記

註：表內面積係依謄本登記面積計算。



第四節 鳳山商業區供需情形

一、商業區現況供給分析

現行計畫(主要計畫)商業區面積為 107.1589 公頃，已開闢面積約為 95.2107 公頃，開闢率達 88.85%，而使用性質多屬鄰里型商業，商業區開闢程度高。

二、商業區現況需求分析

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條，商業區之檢討應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定：

(一) 依計畫人口規模檢討

1. 三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。
2. 逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。
3. 逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。
4. 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。
5. 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。
6. 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。

鳳山都市計畫調降後之計畫人口為 404,000 人，故商業區推估方式適用上述第 4 點，商業區面積推估量為 225.9 公頃，算式如下所示：

$$30(\text{千人}) \times 0.45 + 70(\text{千人}) \times 0.5 + 100(\text{千人}) \times 0.55 + 204(\text{千人}) \times 0.6 = 225.9 (\text{公頃})$$

三、依商業區總面積占都市發展用地總面積檢討

鳳山屬高雄市衛星市鎮，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 31 條第 2 項第 2 點，次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。而本計畫區之都市發展用地為 2277.7735 公頃，因此商業區面積不得高於 227.78 公頃。

四、商業區供需分析結果

依據上述商業區現況供給及需求分析可知，本計畫區約可劃設 225.9 至 227.78 公頃之商業區，然現行計畫商業區劃設面積僅 107.1589 公頃，為檢討面積之 47.44%，故綜上所述本計畫區商業使用應酌予配合現況實際發展情形予以調整。

第五節 整體發展構想

一、發展定位：O13 大東文創之星

本案應配合整體都市空間機能調整規劃完善之商業服務場域，並與周邊公共服務設施及開放空間融合，同時透過都市設計管制手段，結合區內交通運輸、商業使用空間、文化觀光使用空間及休憩使用空間等資源，形塑本案成為鳳山區之文創、商業與觀光新亮點。

故本案以「O13 大東文創之星」為開發定位，規劃引入文創商場、人文書店及主題餐飲等商業機能，以提升鳳山區商業服務機能，詳圖 3-4 所示。

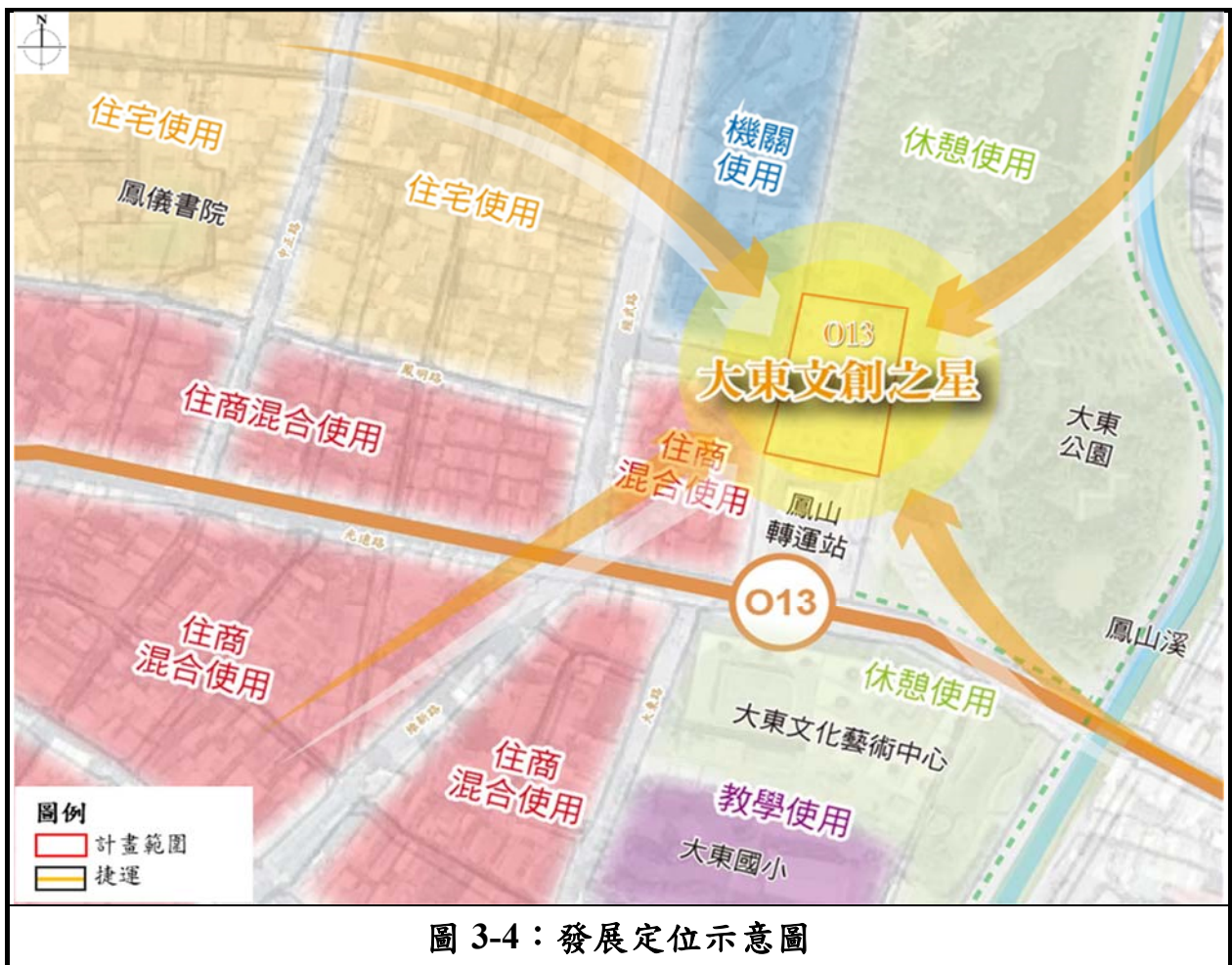


圖 3-4：發展定位示意圖

二、開發策略

(一) 發揮交通節點功能，提供購物及餐飲等機能空間，與地區原有藝文與休閒機能結合產生更強之都市發展潛能

本案緊鄰捷運大東站及鳳山轉運站，為滿足短途旅運及觀光遊客之購物及餐飲需求，於初步規劃設計將引入觀光、藝文或轉運人潮直接流動至本案消費，並使本案與轉運站及捷運站之人行道、廣場及停車場等步行人流串連；同時於頂樓規劃開放式空間，提供眺望及欣賞基地東側藍綠帶資源之休憩空間。

本案為原鳳山國父紀念館，在國父紀念館報廢後於民國 97 年規劃作為鳳城願景館使用，係為鳳山乃至原高雄縣之藝文重要場所，基於在地居民歷史記憶、土地活化再生及創造土地開發最佳效益，開發規劃內容及建築設計應與大東文化藝術中心及周邊大量開放空間環境融合並呼應，形塑鳳山地區推動文創產業之新地標。

(二) 提供鳳山在地文創工作者優質發展平台，進而帶動基地周邊文創發展

大東文化藝術中心為區域性文化中心，以生活藝術與在地文化為特色，為多元複合式的地方文化中心，亦為東高雄藝文教育重點培訓中心，本案可結合大東文化藝術中心作為軸心點，串連起零星點狀分布的鳳山東便門、鳳儀書院、天公廟、龍山寺、平成砲台及澄瀾砲台等著名古蹟及廟宇，進而打造具有觀光、文化、古蹟、廟宇、美食、購物及工藝等多元體驗之鳳山漫遊巡禮，帶動鳳山整體文化及都會發展，以吸引更多的觀光人潮到訪。

三、開發內容

本案擬結合大東文化藝術園區之藝文、休憩氛圍與文化聚集效應，開發文化商業空間，初步定位為「O13 大東文創之星」。擬規劃一座結合生活娛樂與創意文化之複合式文創商場，包含商場、餐飲、書局及手作工坊等空間，摘要說明如下：

(一) 文創商場及附屬商業設施

本案應掌握區位優勢，利用大眾運輸服務引入觀光人潮，並承襲駁二藝術特區文創發展之成功經驗，引入文創商場及打鐵體驗工作坊等商業設施，提供文創藝術家進駐使用及販賣商品之場所，並以古早產業融合現代藝術，作為拓展文創產業通路及經營銷售平台，塑造地區型文創商圈。

(二) 主題餐飲

鳳山區為高雄歷史文化古城，目前仍保有許多古蹟、廟宇、歷史建築及在地美食，極具觀光魅力；本案位於鳳山核心區位，以複合式商業經營模式，結合在地人文特色與傳統美食，延續城市軌跡，發展具鳳山特色之主題餐飲廣場。

(三) 人文書局

為呼應緊鄰大東文化藝術中心圖書館之藝文氛圍，並結合咖啡廳、餐廳及零售空間，將成為一個結合戲劇、舞蹈、音樂、攝影及文學之複合式書店，並多元運用書店空間，從閱讀出發，讓讀者在書與非書之間，體驗人文、藝術、創意與生活的美好。

(四) 空中花園廣場

為與周邊豐富藍綠帶遊憩資源相互融合，本案於頂樓空間規劃空中花園廣場，以開放式景觀瞭望台概念，並規劃如許願牆或街頭藝人、學生之表演與展覽空間，輔以綠美化及公共藝術裝置，提供民眾一個舒適的休憩空間，同時創造文創觀光話題。

第四章 變更內容

第一節 變更理由

- 一、未來已無開闢文教區之需求，配合本市施政方針，活化市有土地及提升公有資產價值，予以調整使用分區。
- 二、為促進TOD大眾運輸車站周邊土地發展，考量本案鄰近眾多觀光遊憩資源，且位處橘線藝文軸帶、橘線 O13 大東站與鳳山火車站等重要交通樞紐，具商業發展潛力，故配合「高雄都會區輕軌運輸系統高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫」指導及理念，令大眾運輸場站周邊朝高強度發展，提升土地開發效益，故調整為商業區。
- 三、變更後除創造優良休閒觀光據點外，亦於本案興建營運期間提供就業機會，達到健全區域機能及帶動城市發展之效。

第二節 變更內容

本案依前開整體規劃構想及原則，變更 0.70 公頃文教區為商業區，有關變更內容及附帶條件如表 4-1 及圖 4-1 所示。

表 4-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)變更內容明細表

變更位置	變更前		變更後		變更理由	附帶條件或說明
	分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
高雄市鳳山區武經路28巷與鳳山轉運站內道路之交界處	文教區	0.70	商業區	0.70	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未來已無開闢文教區之需求，配合本市施政方針，活化市有土地及提升公有資產價值，予以調整使用分區。 2. 為促進TOD大眾運輸車站周邊土地發展，考量本案鄰近眾多觀光遊憩資源，且位處橘線藝文軸帶、橘線O13大東站與鳳山火車站等重要交通樞紐，具商業發展潛力，故配合「高雄都會區輕軌運輸系統高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫」指導及理念，令大眾運輸場站周邊朝高強度發展，提升土地開發效益，故調整為商業區。 3. 變更後除創造優良休閒觀光據點外，亦於本案興建營運期間提供就業機會，達到健全區域機能及帶動城市發展之效。 	應於細計畫至少劃設10%之公共設施用地(以都市計畫法第45條規定之5項公共設施為限)。

註：1.本表所列各項面積數據僅供參考，實際面積依實地釘樁測量成果為準。

2.凡本次通盤檢討未指明變更部分，應以原有計畫為準。

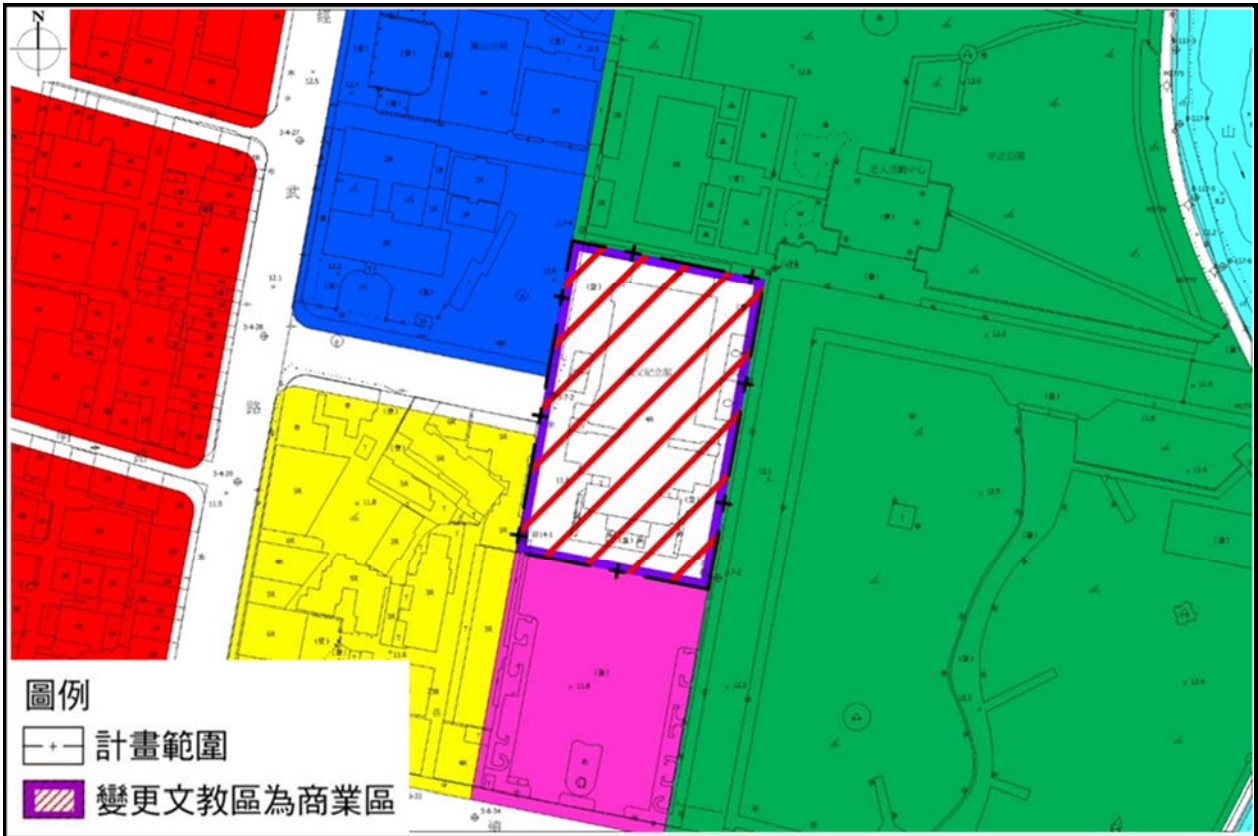


圖 4-6：變更內容示意圖

第五章 交通影響分析

本計畫以交通衝擊影響大之購物中心為土地開發方案試算，其開發量體包括百貨零售及餐飲服務(餐廳)，推算基地開發的衍生交通量，依此進行基地交通運輸系統規劃，同時進一步對本計畫開發後之基地對外部交通環境的影響進行評估，最終提出交通改善策略與建議。

第一節 計畫道路服務水準

本計畫於 104 年 10 月 15 日、10 月 18 日針對基地周邊經武路、光遠路及經武路 28 巷尖峰時段交通流量調查，經武路道路服務水準呈現 B 至 F 級，光遠路道路服務水準呈現 A 至 D 級，皆於平日車流量較多，交通呈現壅塞情況，而經武路 28 巷道路服務狀況良好，詳表 5-1 所示。

表 5-1：計畫區周邊主要道路交通量與服務水準表

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	平日			假日		
							尖峰流量V	V/C	服務水準	尖峰流量V	V/C	服務水準
經武路	花園街至光遠路	4	18	雙向	北向	1,800	1,202	0.67	C	866	0.48	B
					南向	1,800	1,675	0.93	E	1,114	0.62	B
光遠路	經武路至瑞興路135巷	4	20	雙向	東向	1,800	769	0.43	B	471	0.26	A
					西向	1,800	1,467	0.82	D	788	0.44	B
經武路28巷	經武路至基地	2	18	雙向	東向	1,800	103	0.06	A	107	0.06	A
					西向	1,800	120	0.07	A	64	0.04	A

第二節 開發後衍生交通量估計

假設本案開發主要為地下 2 層、地上 7 層之複合式商場，主要開發項目為文創商場及附屬商業設施 1F~3F、主題餐飲設施 4F、人文書局 5F~6F、主題餐飲設施(空中花園廣場)7F，亦包含 B1F~B2F 之停車空間，總容積樓地板面積為 24,602 平方公尺(約 7,442 坪)，詳表 5-2 及圖 5-1 所示。

表 5-2：開發方案建築量體規劃配置表

規劃設施	樓層	建築面積 平方公尺	樓地板面積		備註
			平方公尺	坪	
主題餐飲設施 (空中花園廣場)	7F	1,848	1,848	559	—
人文書局	5F-6F	4,308	8,616	2,606	—
主題餐飲設施	4F	4,308	4,308	1,303	—
文創商場及 附屬商業設施	1F-3F	2,761	9,830	2,974	3F建築面積為4,308平方公尺
停車場(不計容積)	B1-B2F	4,308	8,616	2,606	287格停車位 (假設一席小汽車停車位 為30平方公尺含車道)
總計樓板面積			24,602	7,442	—

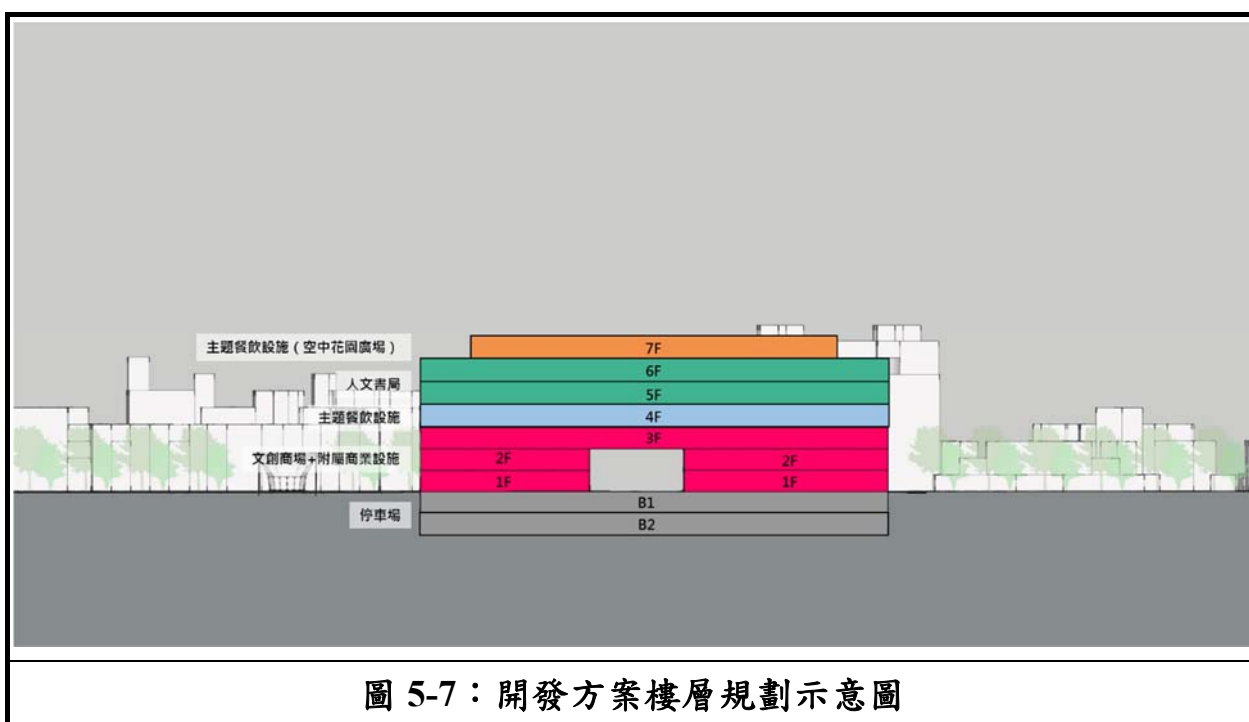


圖 5-7：開發方案樓層規劃示意圖

一、衍生人旅次

商場進駐員工數之評估，係參考「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」內高雄市新光三越三多店之案例，其員工配置約為 33.67 坪／人，依據本計畫商場之容積樓地板面積推估，預估未來商場員工人數約為 166 人。餐飲設施員工人數係參考行政院主計處工商及服務業普查統計資料，其員工配置約 10.10 坪／人，推估未來餐飲設施員工人數約為 184 人。商場及餐飲設施總計員工人數約為 350 人。

以下參考鄰近之「高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線基本路網第 12-1 次變更計畫環境影響差異分析報告(紅線南端副維修機廠商業服務區開發)」相關參數進行衍生旅次推估。

(一) 文創商場顧客

本計畫對於文創商場之旅次發生率係採用交通部運輸研究所出版「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」之中南部地區調查資料，基地規劃總樓地板面積約為 24,602 平方公尺(約 7,442 坪)的商場空間，依據表 5-3 之參數，可得出未來購物商場空間平常日可吸引 11,439 人旅次，於例假日時則可吸引 19,271 人旅次。

本計畫文創商場顧客各時段之進出比例參考「高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線基本路網第 12-1 次變更計畫環境影響差異分析報告(紅線南端副維修機廠商業服務區開發)」之資料，平常日晨峰時段因購物商場尚未開始營業，因此並無購物商場顧客進出，另依據平日及例假日全日旅次發生率及全日各時段進出比例，可得平常日尖峰小時(16:00~16:59)進入 595 人、離開 613 人，例假日尖峰小時(15:00~15:59)進入為 1,029 人、離開 1,006 人，文創商場顧客之各時段進出人數如表 5-4 所示。

表 5-3：商場衍生旅次人次估算表

項目		全日人次/每百坪樓地板面積	本計畫商場衍生人旅次
平常日	進入	77.88	5,796
	離開	75.83	5,643
	總計	153.72	11,439
例假日	進入	130.31	9,698
	離開	128.63	9,573
	總計	258.94	19,271

資料來源：交通部運輸研究所，大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，94 年 4 月。

表 5-4：商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表

旅次類別	平常日				例假日			
	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數
10:00-10:59	2.26%	131	0.08%	5	2.68%	260	0.74%	71
11:00-11:59	6.59%	382	2.76%	156	5.98%	580	3.04%	291
12:00-12:59	9.48%	549	6.03%	340	8.17%	792	5.19%	497
13:00-13:59	9.78%	567	8.43%	476	9.88%	958	7.45%	713

表 5-4 商場衍生顧客尖峰小時進出人旅次數估算表(續)

旅次類別	平日				例假日			
	時段	進入比例	進入人數	離開比例	離開人數	進入比例	進入人數	離開比例
14:00-14:59	11.22%	650	9.49%	536	10.93%	1060	9.00%	862
15:00-15:59	10.74%	622	10.07%	568	10.61%	1029	10.51%	1006
16:00-16:59	10.26%	595	10.87%	613	9.48%	919	9.94%	952
17:00-17:59	8.85%	513	10.91%	616	8.37%	812	10.24%	980
18:00-18:59	7.85%	455	8.95%	505	7.31%	709	8.77%	840
19:00-19:59	8.17%	474	7.01%	396	9.32%	904	8.39%	803
20:00-20:59	7.59%	440	9.29%	524	9.58%	929	9.30%	890
21:00-21:59	6.77%	392	11.08%	625	6.46%	626	10.83%	1037
22:00-22:59	0.44%	26	5.03%	284	1.23%	119	6.60%	632
總計	100.00%	5,796	100.00%	5,643	100.00%	9,698	100.00%	9,573

單位：人旅次

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線基本路網第 12-1 次變更計畫環境影響差異分析報告(紅線南端副維修機廠商業服務區開發)，103 年 3 月。

註：晨峰時段尚未對外營業。

(二) 購物商場員工

由於購物商場營業時間因素，其員工衍生人旅次之平日晨峰時段為 9~11 時，昏峰時段為 22~23 時，例假日之尖峰時段亦為 23~0 時，因此購物商場員工進出時段為非尖峰時段，故於尖峰時段不考慮員工之通勤旅次。

二、衍生車旅次

本計畫未來預計開發文創商場類型之項目，相關運具分配參數係參考鄰近開發案「高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線基本路網第 12-1 次變更計畫環境影響差異分析報告(紅線南端副維修機廠商業服務區開發)」之運具分配比例參數，詳如表 5-5 所示。

本計畫之衍生人旅次，透過各開發類別之運具分配比例與乘載率，將人旅次轉換為車輛數，並以小客車當量數推估，本計畫開發後衍生車旅次數如表 5-6 所示，平日昏峰(18:00~18:59)衍生 207PCU，假日昏峰(18:00~18:59)衍生 335PCU。

表 5-5：運具分配比例及乘載率列表

類別	運具別	汽車	機車	計程車	接駁車	大眾運輸及步行	自行車及步行	合計
文創商場顧客	比例	25.2%	34.4%	1.9%	0.0%	32.7%	5.8%	100.0%
	承載率	1.92	1.56	1.00	25.00	—	1.00	—
文創商場員工	比例	15.0%	30.0%	0.0%	0.0%	55.0%	0.0%	100.0%
	承載率	1.00	1.00	—	—	—	—	—

資料來源：高雄都會區大眾捷運系統紅、橘線基本路網第 12-1 次變更計畫環境影響差異分析報告(紅線南端副維修機廠商業服務區開發)，103 年 3 月。

表 5-6：本計畫開發後衍生各類型車輛旅次統計表

運具類別	衍生車輛旅次量					
	平日晨峰		平日昏峰		假日尖峰	
	進入	離開	進入	離開	進入	離開
汽車(輛)	0	0	60	66	93	110
機車(輛)	0	0	100	111	156	185
計程車(輛)	0	0	9	10	13	16
接駁車(輛)	0	0	0	0	0	0
自行車(輛)	0	0	0	0	0	0
總計(PCU/時)	0	0	98	109	153	182

註：汽車、計程車=1PCU；遊覽車=2PCU；接駁車=1.5PCU；機車=0.3PCU。自行車多騎在人行道上，故設定自行車=0PCU。

三、停車需求推估

本計畫文創商場開發後停車需求推估如表 5-7 所示，汽車停車需求為 190 席，本計畫目前規劃 287 席小汽車停車格，應足敷使用，其餘空間得結合地下及室外空間規劃為機車停車格。

表 5-7：本計畫各開發類別停車需求推估統計表

類別	停車需求計算		需求(席)
購物商場顧客	汽車	假日尖峰進入人數(1,029 人)×汽車分配率(25.5%)÷乘載率(1.92)=137 席	137
	機車	假日尖峰進入人數(1,029 人)×機車分配率(34.4%)÷乘載率(1.56)=227	227
購物商場員工	汽車	員工數(350 人)×汽車分配率(15.0%)÷乘載率(1.0)=53 席	53
	機車	員工數(350 人)×機車分配率(30.0%)÷乘載率(1.0)=105 席	105
合計	汽車	—	190
	機車	—	332

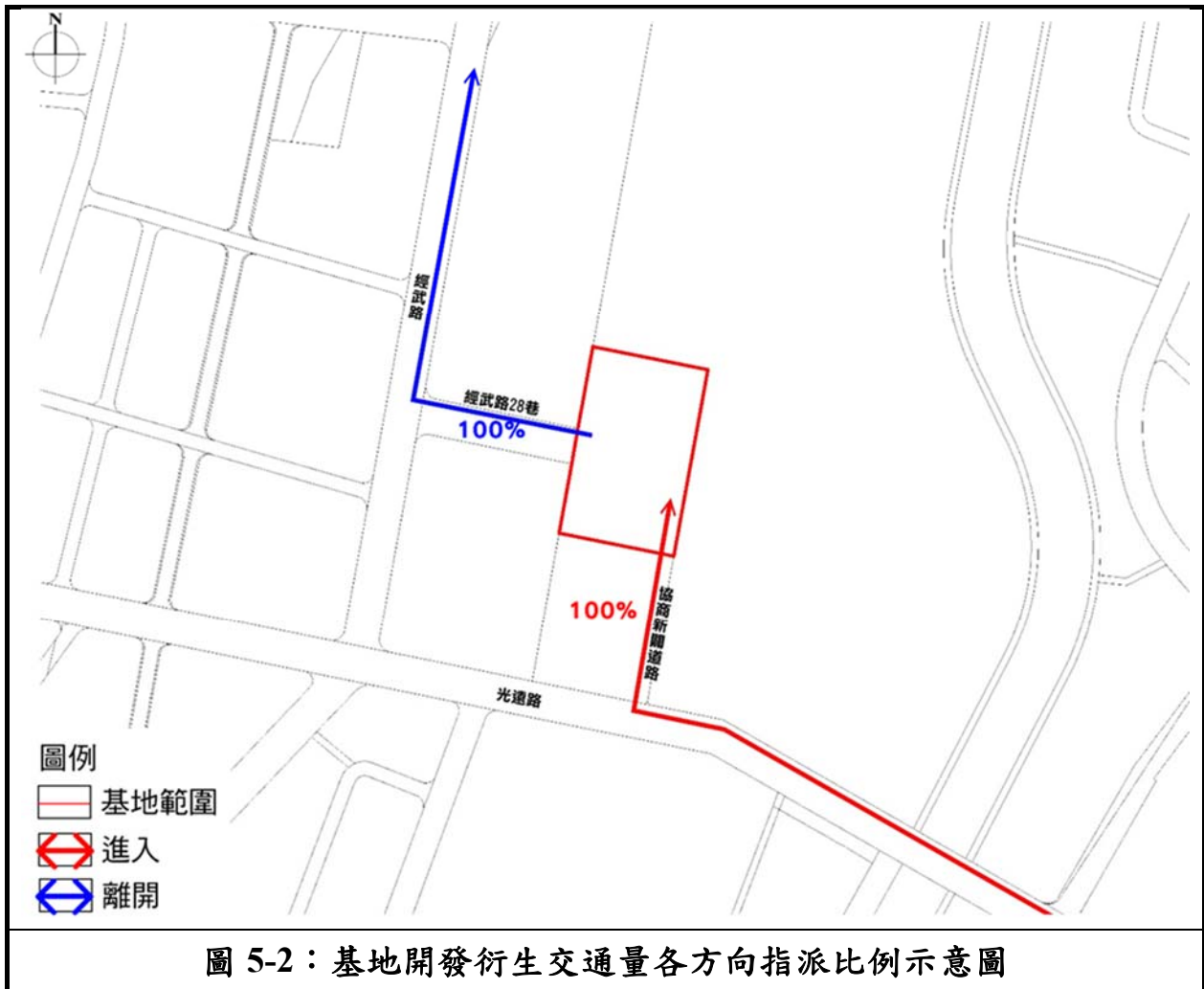
四、目標年基地交通量衍生及成長分析

為瞭解本基地開發後對周邊主要道路及基地附近聯絡道路的衝擊程度，本案將本基地的開發衍生交通量指派到周邊區域各主要道路設施上。

有關本案開發新增衍生交通量指派內容及方式，主要為依據基地周邊聯外進出道路未來年預測穿越交通量為指派基礎，其中包括：經武路、光遠路、經武路 28 巷及未來將協商留設之南北向 20 公尺通行道路(由基地至轉運站至光遠路)，依據各路段交通量為指派比例標準來源，整體加總後再視各路段交通量佔總加總交通量之數量

比例標準，進行衍生交通量指派作業。

有關本案開發後衍生旅次前往周邊主要行政區域之交通量分派比例特性部分，規定本基地進出動線分為二處，僅能自西向協商之新闢道路進入，出口則由經武路 28 巷往北方向離開；分派比例詳圖 5-2 所示。



依據高雄市區監理所機動車輛成長統計資料，推估高雄市近 5 年機動車輛年成長比例，將目標年之道路自然年成長訂為 1.20%，以推算目標年交通量，本計畫預計民國 108 年開發完成。並配合推估之基地開發衍生車旅次，進行目標年基地開發後之尖峰時段路口服務水準評估。

計畫範圍周邊重要道路，開發後的平日尖峰時段，經武路南北向道路維持原有道路服務水準、光遠路西向道路由 D 級略降為 E 級、經武路 28 巷為本案基地出口，服務水準維持 A 級；協商新闢道路則為本案基地入口，北向道路服務水準維持 A 級。假日部分僅光遠路西向道路由 B 級降為 C 級，其餘道路則維持 A 至 C 級之良好道路服務水準，如表 5-8、表 5-9 所示。

表 5-8：周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表(平日昏峰)

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	基地開發前			基地開發後		
							尖峰流量V	V/C	服務水準	尖峰流量V	V/C	服務水準
經武路	花園街至光遠路	4	18	雙向	北向	1,800	1,202	0.67	C	1,370	0.76	C
					南向	1,800	1,675	0.93	E	1,757	0.98	E
光遠路	經武路至瑞興路135巷	4	20	雙向	東向	1,800	769	0.43	B	807	0.45	B
					西向	1,800	1,467	0.82	D	1,637	0.91	E
經武路28巷	經武路至基地	2	18	雙向	東向	1,800	103	0.06	A	108	0.06	A
					西向	1,800	120	0.07	A	235	0.13	A
協商新闢道路	基地至光遠路	2	18	雙向	北向	1,800	--	--	--	98	0.05	A
					南向	1,800	--	--	--	--	--	--

表 5-9：周邊重要路段飽和度與服務水準綜整表(假日昏峰)

路名	路段	總車道數	路寬(m)	路型	方向	道路容量C	基地開發前			基地開發後		
							尖峰流量V	V/C	服務水準	尖峰流量V	V/C	服務水準
經武路	花園街至光遠路	4	18	雙向	北向	1,800	866	0.48	B	1,090	0.45	B
					南向	1,800	1,114	0.62	B	1,168	0.49	B
光遠路	經武路至瑞興路135巷	4	20	雙向	東向	1,800	471	0.26	A	494	0.33	A
					西向	1,800	788	0.44	B	980	0.65	C
經武路28巷	經武路至基地	2	18	雙向	東向	1,800	107	0.06	A	112	0.09	A
					西向	1,800	64	0.04	A	249	0.21	A
協商新闢道路	基地至光遠路	2	18	雙向	北向	1,800	--	--	--	153	0.10	A
					南向	1,800	--	--	--	--	--	--

第三節 交通改善策略

依據前述章節所述本計畫內部與外部交通環境評估結果，研擬交通改善策略與建議。

一、降低本計畫開發對道路之衝擊之策略

估計本計畫開發後，平日尖峰時段經武路南向道路及光遠路西向道路之服務水準維持 E 級，為降低本計畫開發對周邊道路衝擊，本計畫提出下列策略降低開發衝擊。

(一) 路口標線改善與設置告示牌

本計畫基地應藉由標線改善與設置告示牌之方式，明確引導車流進入基地，防止類似交通擁塞情形發生。

(二) 推廣大眾運輸

本計畫基地鄰近高雄捷運 O13 大東站及鳳山轉運站，故若能藉由推廣大眾運輸工具使用，增加公車、捷運等大眾運輸工具之使用率，將可有效紓解此處之交通瓶頸。

(三) 安排交通指揮

本計畫基地於平日下午 5 點至 8 點間；假日上午 11 點至下午 8 點間為車輛進出的尖峰時段，故將於這些時段安排交通指揮於基地的進出動線進行指揮，適當引導車流避免事故發生。

(四) 臨時停車空間

為避免接駁巴士與計程車等有臨停需求的車輛於臨停時干擾經武路及光遠路上車輛行進動線，故將臨時停車空間設置於開發基地範圍內，避免因路邊停車造成車道縮減影響道路服務水準。

(五) 儲車空間

於基地內停車場出入口閘道處增加儲車空間，緩衝基地進出之車輛，避免停等車輛外溢，以影響交通順暢。

二、規劃足數本計畫區使用之停車空間

本案預估未來開發後將衍生大量停車空間需求，總停車需求量換算後於假日至少需要 190 席小汽車停車格。依據建築技術規則規定，本案開發以樓地板面積計算，本案目前暫規劃有 B1F 至 B2F 約 287 席小汽車停車空間，將足數內化本計畫區使用。

第六章 實質計畫內容

第一節 計畫範圍、面積

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，本次檢討後將鳳山區與原高雄市計畫區界範圍部分改以道路、河川等天然界線做為區界，檢討後面積 2,475.7875 公頃。

第二節 計畫年期、人口

一、計畫年期

以民國 105 年為計畫目標年，鳳山主計三通調整為民國 115 年，刻於內政部都委會審議中，配合主計發布實施後予以調整。

二、計畫人口

計畫人口為 526,000 人，居住密度每公頃約為 480 人。

第三節 土地使用分區計畫

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設住宅鄰里單元，住宅區面積為 1,292.7365 公頃。

二、商業區

原計畫劃設商業區面積 107.1589 公頃，本次變更文教區為商業區 0.7012 公頃，變更後商業區面積合計 107.8601 公頃，變更後之土地使用計畫詳圖 6-1 所示。

三、工業區

配合現況劃設工業區，面積為 116.7995 公頃。

四、特定休閒商業專用區

於國泰路與自由路口劃設特定休閒商業專用區一處，面積 9.4111 公頃。

五、特定商業區

劃設一處特定商業區，面積 0.0965 公頃。

六、文教區

本次變更文教區為商業區 0.7012 公頃，通盤檢討後文教區面積為 0.0965 公頃。

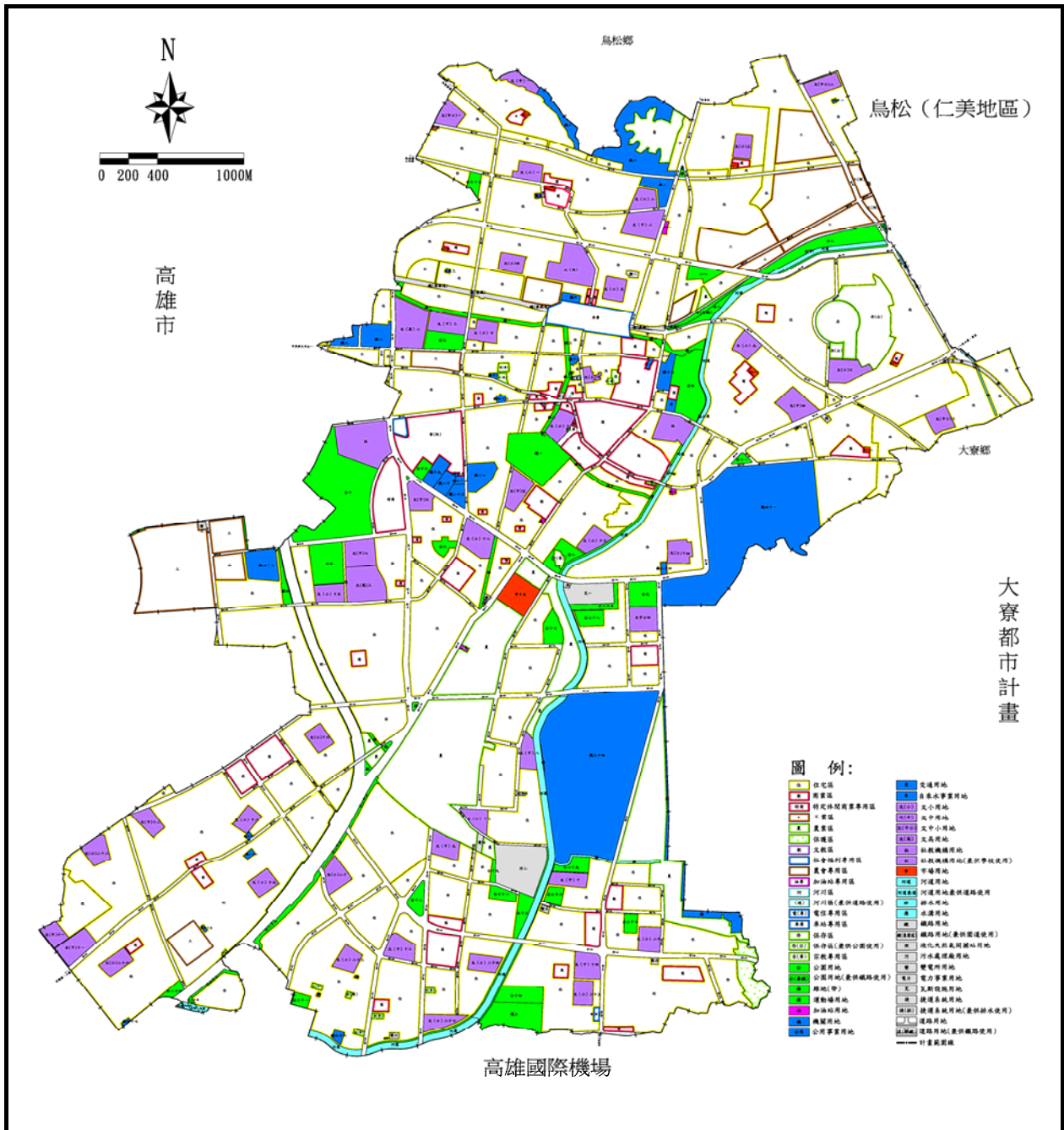


圖 6-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)變更後示意圖

七、保存區、古蹟保存區

本計畫保存區面積為 3.9694 公頃，古蹟保存區面積 0.0315 公頃。

八、農會專用區

本計畫區農會專用區共計一處，面積 2.27 公頃。

九、加油站專用區

現況已開闢使用，故維持原計畫，面積 0.12 公頃。

十、農業區

本計畫農業區面積為 145.3293 公頃。

十一、保護區

保護區位於本計畫區之東南側，位於大寮與小港之交界處，面積 6.7501 公頃。

十二、社會福利專用區

劃設社會福利專用區一處，供慈濟功德會使用，面積計約 1.09 公頃。

十三、電信專用區

劃設三處電信專用區供中華電信使用，面積計 0.725 公頃。

十四、車站專用區

劃設一處車站專用區供台鐵站體相關設施使用，本次檢討將部分畸零範圍變更為住宅區，變更後面積計 10.8563 公頃。

十五、河川區

河川區面積為 0.0252 公頃。

表 6-1：變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)(逕向內政部陳情編號第 4 案)通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		鳳山都市計劃面積 (公頃)	增減面積(公頃)	通盤檢討後面積 (公頃)	百分比(%)
土地 使用 分區	住宅區	1292.7365	0.0000	1292.7365	52.4318
	商業區	107.1589	+0.7012	107.8601	4.3747
	特定商業區	0.0960	0.0000	0.0960	0.0039
	特定休閒商業區	9.4111	0.0000	9.4111	0.3817
	工業區	116.7995	0.0000	116.7995	4.7372
	文教區	0.7977	-0.7012	0.0965	0.0039
	保存區	3.9694	0.0000	3.9694	0.1610
	古蹟保存區	0.0315	0.0000	0.0315	0.0013
	農會專用區	2.2700	0.0000	2.2700	0.0921
	加油站專用區	0.1200	0.0000	0.1200	0.0049
	社會福利專用區	1.0900	0.0000	1.0900	0.0442
	電信專用區	0.7250	0.0000	0.7250	0.0294
	車站專用區	10.8563	0.0000	10.8563	0.4403
	小計	1546.0619	0.0000	1546.0619	62.7063
	都市 發展 用地	文高用地	20.3100	0.0000	20.3100
文中用地		45.8000	0.0000	45.8000	1.8576
文中小用地		10.7500	0.0000	10.7500	0.4360
文小用地		64.7278	0.0000	64.7278	2.6253
社教機構用地		9.9218	0.0000	9.9218	0.4024
公園用地		82.3940	0.0000	82.3940	3.3418
公園用地(兼供鐵路使用)		1.2400	0.0000	1.2400	0.0503
公兒用地		6.5284	0.0000	6.5284	0.2648
運動場用地		21.0534	0.0000	21.0534	0.8539
綠地(帶)用地		19.7313	0.0000	19.7313	0.8003
廣場用地		1.3200	0.0000	1.3200	0.0535
機關用地		179.8665	0.0000	179.8665	7.2952
市場用地(批)		5.0443	0.0000	5.0443	0.2046
市場用地		1.0900	0.0000	1.0900	0.0442
瓦斯設施用地		4.8080	0.0000	4.8080	0.1950
液化天然氣開關站用地		0.1720	0.0000	0.1720	0.0070
污水處理廠用地		10.2700	0.0000	10.2700	0.4165
變電所用地		1.9100	0.0000	1.9100	0.0775
加油站用地		0.6500	0.0000	0.6500	0.0264
鐵路用地		2.2022	0.0000	2.2022	0.0893
鐵路用地(兼供圍道使用)		3.7900	0.0000	3.7900	0.1537
道路用地		227.2015	0.0000	227.2015	9.2150
道路用地(供快速公路使用)		2.1020	0.0000	2.1020	0.0853
道路用地(兼供鐵路使用)		0.3700	0.0000	0.3700	0.0150
電力事業用地		0.2218	0.0000	0.2218	0.0090
公用事業用地		0.2713	0.0000	0.2713	0.0110
捷運系統用地		2.2737	0.0000	2.2737	0.0922
捷運系統用地(兼供排水使用)		0.1037	0.0000	0.1037	0.0042
社教機構用地兼供學校使用		4.3400	0.0000	4.3400	0.1760
水溝用地		1.2227	0.0000	1.2227	0.0496
小計		731.6864	0.0000	731.6864	29.6763
合計		2277.7735	0.0000	2277.7735	92.3836
非 都 市 發 展 用 地		農業區	145.3293	0.0000	145.3293
	保護區	6.7501	0.0000	6.7501	0.2738
	河川區	0.0252	0.0000	0.0252	0.0010
	河川用地	29.5753	0.0000	29.5753	1.1995
	排水用地	0.5457	0.0000	0.5457	0.0221
	河道用地	0.7391	0.0000	0.7391	0.0300
	河川區兼供道路使用	0.2066	0.0000	0.2066	0.0084
	運河用地兼供道路使用	0.1948	0.0000	0.1948	0.0079
	運河用地	4.4452	0.0000	4.4452	0.1803
	小計	187.8113	0.0000	187.8113	7.6174
總計	2465.5596	0.0000	2465.5596	100.0000	

註：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

第四節 公共設施計畫

一、學校用地

文小用地面積為 64.7278 公頃、文中用地面積為 45.8 公頃、文中小用地面積為 10.75 公頃，文高用地面積為 20.31 公頃。

二、公園用地

現行公園用地面積為 82.394 公頃。

三、公兒用地

現行公兒用地面積為 6.5284 公頃。

四、運動場用地

現行運動場面積為 21.0534 公頃。

五、綠地(帶)

配合大東文化藝術中心興建計畫、道路拓寬工程及鳳山溪流域整體整治工程，綠地(帶)面積為 19.7313 公頃。

六、廣場用地

廣三用地為南北向連接市區三條主要東西向道路及一條外環道路，廣場用地面積為 1.32 公頃。

七、機關用地

機關用地面積為 179.6481 公頃。

八、市場用地

現行作為市場使用之公共設施共二類，市場用地面積為 1.09 公頃、市場用地(批)面積為 5.0443 公頃，合計為 6.1343 公頃。

九、瓦斯設施用地

劃設一處瓦斯設施用地，面積為 4.808 公頃。

十、液化天然氣開關站用地

劃設一處液化天然氣開關站用地，面積為 0.172 公頃。

十一、污水處理廠用地

劃設污水處理廠用地一處，面積為 10.27 公頃。

十二、變電所用地

劃設變電所用地六處，面積合計 1.9100 公頃。

十三、加油站用地

劃設三處加油站用地，面積 0.65 公頃。

十四、公用事業用地

劃設公用事業用地三處，面積合計 0.2713 公頃。

十五、河川用地

河川用地面積 29.5753 公頃。

十六、水溝用地

劃設水溝用地一處，面積計約 1.2227 公頃。

十七、河道用地

配合三級古蹟東便門、東福橋維護保存，劃設一處河道用地，河道用地面積為 0.7391 公頃。

十八、運河用地

劃設運河用地一處，面積計約 4.4452 公頃。

十九、排水用地

配合捷運大寮主機廠排水與鳳山溪排水系統山仔頂排水功能銜接，劃設排水用地一處，面積 0.5457 公頃。

二十、河川區兼供道路使用

河川區兼供道路使用面積為 0.2066 公頃。

二十一、運河用地兼供道路使用

配合中平、中安高架橋工程劃設為河道用地兼供道路使用，面積 0.1948 公頃。

二十二、社教機構用地

配合衛武營藝術文化中心興建計畫，劃設社教機構用地一處，面積計約 9.9218 公頃。

二十三、社教機構用地兼供學校使用

配合大東文化藝術中心興建計畫劃設社教機構用地兼供學校使用一處，面積計約 4.34 公頃。

二十四、捷運系統用地

劃設一處捷運捷運系統用地，面積計約 2.2737 公頃。

二十五、捷運系統用地(兼供排水使用)

劃設一處捷運系統用地(兼供排水使用)，面積計約 0.1037 公頃。

二十六、 電力事業用地

現行計畫劃設一處電力事業用地，面積計約 0.2218 公頃。

二十七、 公園用地(兼供鐵路使用)

配合鐵路地下化延伸鳳山計畫，劃設公園用地(兼供鐵路使用)，面積為 1.2400 公頃。

二十八、 鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)

縱貫鐵路之軌道行經本計畫區，故劃設為鐵路用地，面積計約 2.2022 公頃。配合鐵路地下化延伸鳳山計畫，地下化路權線部分劃設為鐵路用地(兼供園道使用)，面積約 3.79 公頃。

二十九、 道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)、道路用地(供快速道路使用)

本計畫區道路用地面積為 226.6991 公頃；道路用地(兼供鐵路使用)面積為 0.37 公頃；道路用地(供快速道路使用)面積為 2.1020 公頃。

第五節 交通系統計畫

道路系統係依實際發展需要而檢討，並配合都市發展趨勢，以因應未來之需求。以下將鳳山區交通運輸系統規劃分為鐵路系統、道路系統與捷運系統，分別說明如下，並詳見表 6-2 所示。

一、鐵路系統：

縱貫鐵路屏東線通過計畫區，並於區內設有鳳山站，且劃設鐵路用地面積 2.2022 公頃，鐵路用地(兼供園道使用)面積 3.79 公頃，及車站專用區面積 0.57 公頃，以配合鐵路地下化及促進鳳山火車站週邊地區整體開發。

二、道路系統：

將計畫區內道路系統分為高速公路與一般道路系統兩種。面積共 229.1711 公頃

(一) 高速公路：分國道一號及東西向快速道路。

1. 國道一號高速公路：

國道中山高速公路行經本區之西側，自衛武營開始穿越本區並設置有交流道。

2. 東西向快速道路(台 88 線高雄-潮州線)

高雄-潮州線快速公路以鳳山五甲涵洞為起點，向東經過大坪頂特定區、大寮、大坪頂以東地區，連接屏東萬大大橋後經萬丹鄉下蚶、台廿七號省道、一八九號縣道連接南二高交流道。為配合快速公路路線用地需求及匝道設置，劃設道路用地(供快速公路使用)。

(二) 一般道路系統：依服務功能界定為聯外道路、市區主要道路系統說明之，詳見表 6-2。

1. 聯外道路系統：負擔計畫區與鄰近鄉鎮市往來交通功能。

- (1) 一-1-40M：以疏導高雄市、屏東之穿越性交通為主，屬台一號省道。
- (2) 二-2-30M：為本計畫區鄰接苓雅區之聯絡道路，並銜接了一-1 號與一-3 號道路。
- (3) 一-2-40M：為計畫區與大寮區、屏東市之聯絡道路。
- (4) 二-13-30M：為計畫區五甲地區與大寮、小港地區之聯絡道路。
- (5) 三-1-25M：為計畫區、大寮通往烏松、仁武之聯絡道路。
- (6) 四-12-20M：連繫中正交流道，為原高雄市、計畫區的主要聯絡道路。

- (7) 三-8-25M：計畫區五甲地區及大寮區通往小港機場之聯絡道路。
- (8) 四-17-20M：為計畫區市中心及五甲地區往小港地區之聯絡道路。

2. 市區主要道路系統：負擔市區內交通運輸功能，以連繫各個鄰里單元。

- (1) 東西向道路：以四-6-20M(中山西路)、五-8-15M(光復路)、四-12-20M(光遠路)、二-6-30 公尺(瑞隆東路)、四-1-20M(新富路)與五-11-15M(鳳仁路)為主。
- (2) 南北向道路：四-1-20M(青年路)、四-5-20M(經武路)、一-3-40M(五甲一路)、一-4-40M(南京路)為主。

(三) 捷運系統：配合高雄都會區大眾捷運系統橘線用地需求，劃設捷運系統用地 2.2737 公頃。

表 6-2：鳳山區主要計畫現行計畫道路編號表

編號	寬度(M)	長度(M)	說明
特一	70	1530	高速公路
一-1	40	3375	建國路
一-2	40	5430	國泰路—維武路—中山東路
一-3	40	1480	五甲一路
一-4	40	1815	南京路
一-5	40	650	凱旋路
二-1	30	2424	鳳仁路 110 巷—264 巷—埤北路
二-2	30	705	澄清路
二-3	34	130	府前路
二-4	25-28	1680	博愛路
二-5	30	1098	武慶二路—鳳南路
二-6	30	2206	瑞隆東路—保泰路
二-7	30	930	油管路
二-8	33	745	鳳頂路
二-9	30	800	鳳南一路
二-10	30	1000	和成路
二-11	30	1172	保華二路
二-12	30	3150	保雅路
二-13	30	1680	南華一路—過埤路
二-14	30	810	紅毛港路
三-1	25	1680	鳳松路
三-3	25	890	中崙一路—中崙三路
三-4	25	2000	凱旋路—中崙二路—中崙四路
三-5	25	280	中崙一路
三-6	25	490	誠平路

表 6-2：鳳山區主要計畫現行計畫道路編號表(續)

編號	寬度(M)	長度(M)	說明
三-7	25	750	誠義路
三-8	25	550	鳳頂路
三-9	25	350	高鳳一路
三-10	25	680	自新富路至國泰路
四-1	20	5535	青年路—新富路
四-2	20	2991	文山路—文龍路
四-3	20	1980	文衡路
四-4	20	1020	八德路
四-5	20	3240	經武路—維新路—五甲一路
四-6	20	460	中山西路
四-8	20	540	曹公路
四-9	20	420	黃埔路
四-10	20	290	仁愛路
四-11	20	1200	鳳林路
四-12	20	3060	自由路—光遠路—光遠東路
四-13	20	634	武慶二路
四-14	20	636	凱旋路
四-15	20	600	中崙一路
四-16	20	930	南華路—南榮路—善美路
四-17	20	2650	五甲二路—五甲三路
四-18	20	1280	保南一路-保南二路
四-19	20	540	寶陽路
四-20	20	480	過勇路
四-21	20	765	中崙五路
四-22	20	1320	自強一路—自強二路
四-23	20	100	保生路
五-8	15	2270	光復路
五-11	15	1100	鳳仁路
五-12	20	1245	勝利路
五-13	15	626	中山西路
五-14	15	1200	中山路
五-30	15	1250	輜汽路
五-73	15	1350	南華路
五-74	15	680	中山東路 192 巷
五-75	15	275	田中路

第六節 都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊等機能。本計畫參考相關研究及計畫，配合本計畫內土地使用型態，規劃檢討計畫區內及周邊之都市防災系統，包括近鄰生活圈系統與防災據點及公共空間開放避難系統，有關防災系統詳圖 6-2 所示。

一、防災避難空間或據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將本計畫 500 公尺範圍內劃分為 1 個近鄰生活圈系統，並就近以區域周邊之廣場、學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

(一) 緊急避難場所

為周邊區域內及基地內之開放空間、兒童遊樂場、公園及道路用地等。

(二) 臨時及中長期收容場所(物資發放場所)

臨時及中長期收容場所以計畫區周邊之區域公園、全市性公園、體育場所及兒童遊樂場、國民中學、國民小學為主要規劃對象，又以社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構及醫療衛生機構為配合指定對象，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，形成都市防救災系統。

二、避難及救災動線

(一) 緊急救援道路

緊急救援道路將以寬度 20 公尺以上之主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路(路寬亦需在 20 公尺以上)為第一層級之緊急救援道路，此道路為災害發生時，首先必須保持暢通之路徑。本計畫鄰近地區緊急救援道路為光遠路及經武路。

(二) 救援輸送及避難輔助道路

救援輸送道路將考量可延續通達計畫區周邊之緊急救援道路為第二層級之救災動線，此道路為災害發生時，救援輸送之路徑。本計畫救援輸送道路為 20 公尺之經武路 28 巷。

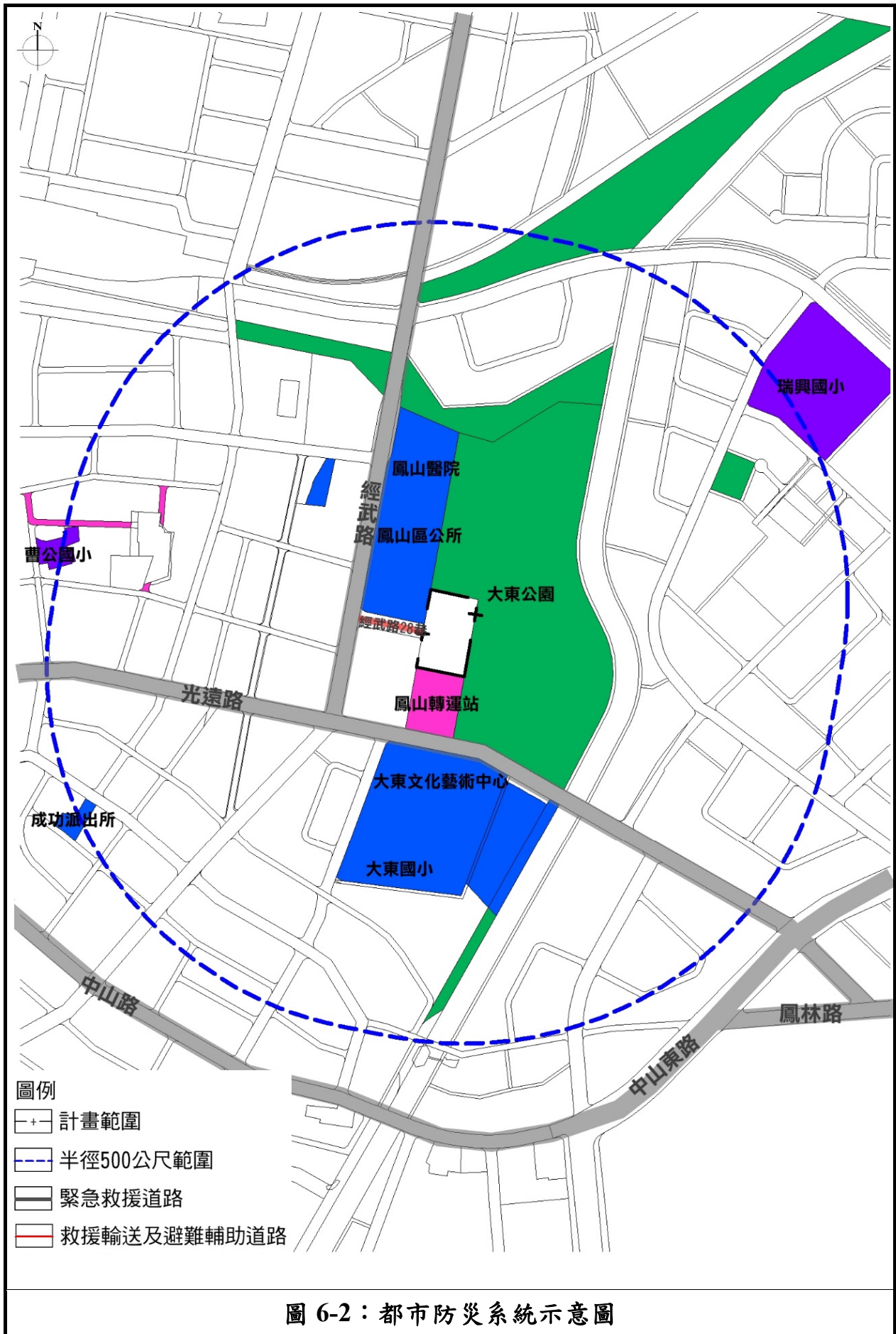


圖 6-2：都市防災系統示意圖

第七節 實施進度及經費

一、開發方式與實施進度

主要計畫指導應於細部計畫至少劃設 10%之公共設施用地(以都市計畫法第 45 條規定之 5 項公共設施為限)，將由土地管理機關高雄市政府捷運工程局於民國 107 年至 108 年負責興闢及管理維護。

二、經費來源

前揭公共設施用地將由土地管理機關高雄市政府捷運工程局籌措經費支應。