

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

本計畫基地係屬鳳山都市計畫區之「工六」工業區，作為鐵路配修廠使用，後為配合行政院「臺鐵捷運化－高雄市區鐵路地下化計畫」及交通部 98 年 8 月 26 日召開「研商『高雄機廠遷建可行性研究及廠址評選報告相關事宜』會議」所作結論：「一、為配合『高雄市區鐵路地下化』完工通車後臨港線停駛，高雄機廠勢須遷建他處，舊址土地可配合當地發展作高度開發利用，促進都市地區繁榮並改善臺鐵局財務，且可達成臺鐵車輛維修技術及品質提升與永續經營之目標，爰高雄機廠之遷建有其必要性與迫切性。…三、另請臺鐵局應先行妥慎規劃舊址騰空土地之開發模式..及財源籌措方式..，並應及早與地方政府協商都計變更（暨都市設計）相關事宜，以利結合周邊土地進行整體開發，帶動地區經濟繁榮。…」故行政院業於 101 年 4 月 2 日有條件通過「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究報告」，原則同意高雄機廠遷建屏東潮州，並核示將高雄機廠原址土地開發之淨收益，優先挹注遷建潮州之相關建設經費。該綜合規劃並於 102 年 10 月 3 日經行政院同意。

另因本市於 103 年 8 月 1 日發生嚴重石化氣爆事件，此一事件造成市區主要幹道(三多一路、三多二路、凱旋三路、一心一路等)及沿線建物嚴重損壞，影響市容景觀及地區商圈活動發展，為掌握重建時效，儘速恢復災區商業復興與提供大型公園等公共設施，提升整體環境品質，經檢視災區周邊區域，因臺鐵高雄機廠緊鄰災區，且 107 年起開始遷移至屏東潮州，經與臺鐵局協商後，由本府主動規劃及整併西北側閒置工業區一起納入都市計畫變更。全區（含原高雄市及鳳山都計區）面積共約 31.62 公頃，分鳳山都市計畫區及原高雄市主要計畫區等二處計畫區變更主要計畫及擬定細部計畫。

本案已列入本府重大設施建設計畫，於 103 年 9 月 29 日簽奉市府同意，並依都市計畫法第 27 條：「為配合...直轄市或縣(市)興建之重大設施，當地直轄市政府應視實際情況迅行變更」，故爰依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更。

## 二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理：「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。」

## 三、計畫位置、整體規劃範圍及計畫範圍

本計畫位於凱旋三路東側、武慶二路西側、二聖路北側及武昌路南側之位置，本案採整體規劃，行政區包括本市苓雅區(朝陽里、福隆里、英明里)鳳山區(武慶里)、前鎮區(瑞誠里)，分採鳳山及原高雄市二處計畫區同時變更主計及擬定細計之方式辦理，整體規劃面積共約 31.62 公頃。本案計畫範圍屬鳳山都市計畫區內，面積約 30.76 公頃，詳圖 1-1 所示。

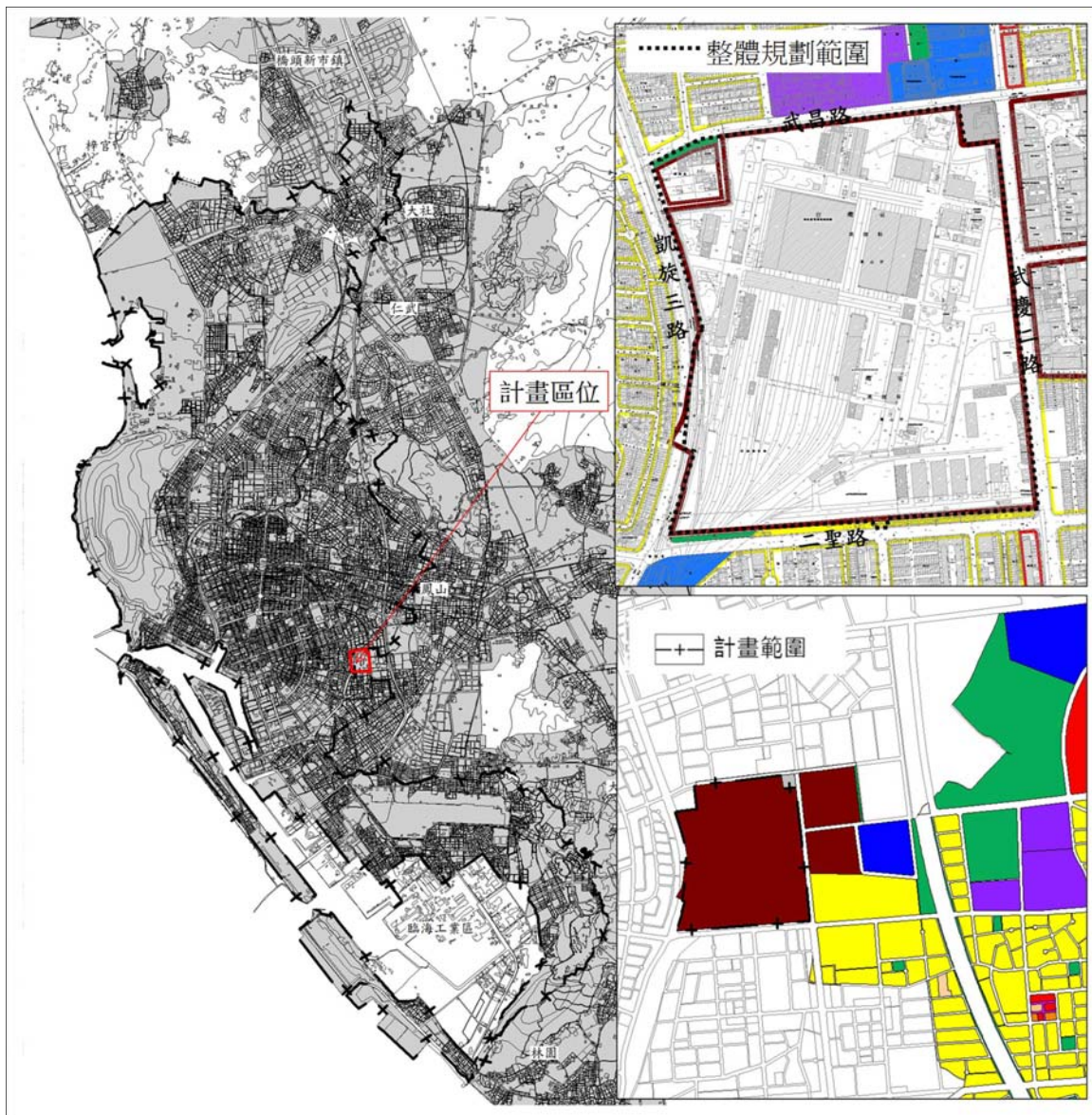


圖 1-1 計畫位置與範圍示意圖

## 貳、歷次及現行都市計畫概要

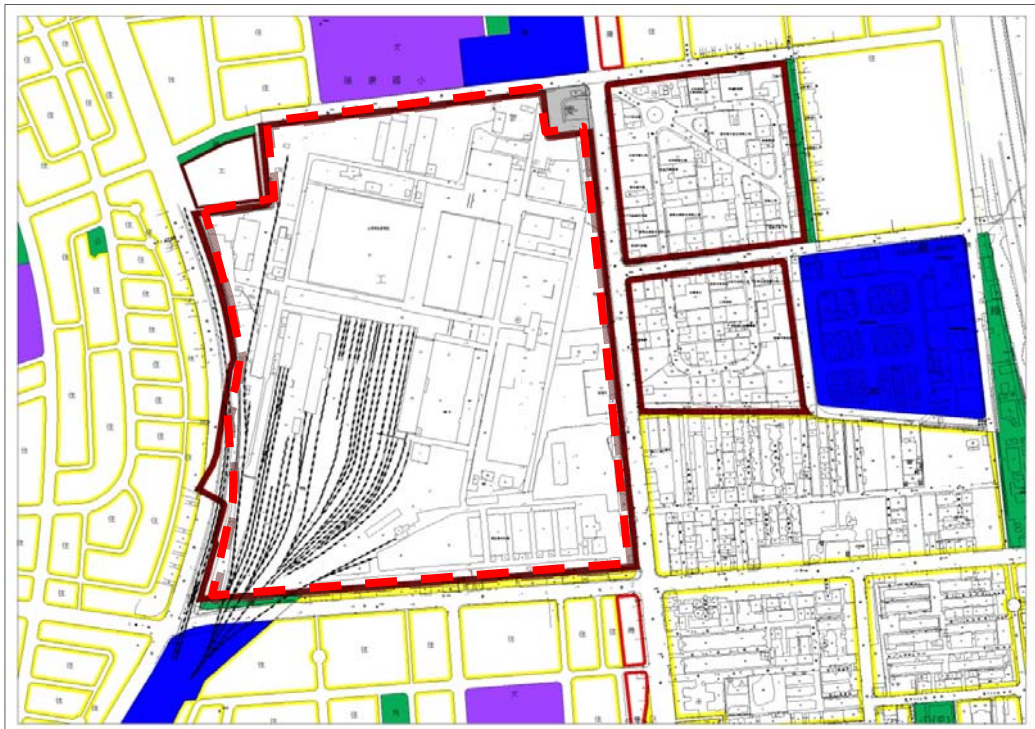
### 一、歷次都市計畫

計畫基地係於 62 年 9 月 1 日公告發布實施之「擴大鳳山都市計畫」案中劃設為工業區迄今，期間無任何變更計畫，現行土地使用分區仍為工業區。

### 二、現行都市計畫概要

計畫基地位於本市「鳳山市主要計畫」區內，現行土地使用分區為工業區（工六），該工業區全區面積為 30.85 公頃，本案所佔工業區面積為 30.76 公頃，南側緊鄰綠地及住宅區，東、西、北側鄰道路。詳圖 2-1 所示。

圖 2-1 現行都市計畫周邊示意圖





## 參、上位及相關計畫概述

### 一、上位計畫

本案彙整上位計畫，藉由都市發展層面與環境永續經營層面之探討，瞭解其對本案基地之發展定位與政策指導，內容摘要如下：

#### （一）全國區域計畫

本計畫主要規範內容為土地利用基本原則，以及做為直轄市、縣（市）區域計畫之指導，進行實質土地規劃，其相關指導內容摘要如下：

##### 1. 基本原則：

強化本計畫對於範圍內各種使用分區之指導功能，並考量其土地特性、環境敏感限制或特殊需求管制需要，針對各種使用分區因應氣候變遷衝擊提出調適策略。

##### 2. 針對土地使用開發提出下列調適策略：

- （1）適度調整既有居住人口、產業與土地使用方式，以降低氣候變遷脆弱度。
- （2）都市發展型態、土地使用分區及開發基地，應考量環境容受力，以減少逕流量、增加透水率為原則。
- （3）落實利用公園、學校、復耕可能性低之農地、公有土地等設置滯洪設施。
- （4）強化公共設施之基地截水、保水功能；增加道路與建築及設施之雨水貯留、透水面積及使用透水材質。
- （5）建構綠色基礎設施，有效調適城鄉地區因應氣候變遷需求。
- （6）運用衛星影像、航照與地理資訊技術，持續且定期監測土地使用。

##### 3. 對本計畫之指導：

- （1）本案之土地使用計畫將蒐集災害潛勢及防災地圖等相關資訊，掌握轄區易致災地點、災害發生歷史及特性，納入環境敏感地區之規劃參考，並據以檢討土地使用分區及使用地。
- （2）針對本案周邊地下管線及氣爆損害地區等各類環境敏感地區土地使用管制內容之檢討，並依據環境資源特性調整使用類別與強度。
- （3）針對本都市計畫變更案，除已規定開發基地需依據災害潛勢，檢討規劃滯

洪相關設施，要求自行吸收因開發增加之逕流量之規定外。未來應研議將既有建成區或計畫區及周圍一定範圍內之災害潛勢、防災地圖及脆弱度評估等資料納入都市計畫及開發計畫內容，進行整體評估。

## **(二) 擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)案(草案)**

### **1. 計畫內容概述**

#### **(1) 計畫年期與計畫人口**

本次主要計畫通盤檢討之計畫年期訂為民國 115 年；並經由人口預測分析，本次計畫人口為 1,800,000 人。

#### **(2) 土地使用分區計畫概述**

本次通盤檢討之各土地使用分區之發展構想與對策，在檢討民國 85 年「擴大及變更高雄市主要計畫通盤檢討」之實質空間發展特性後，因應維持住宅容積發展總量、強化 T.O.D. 之都市發展構想、產業轉型與工業用地再發展等議題，進行土地利用發展構想與對策之研擬。

#### **(3) 實施進度與經費**

依據都市計畫法第 17 條規定，主要計畫發布實施後，最多應於二年內完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。本次通盤檢討原則應依前述規定於期限內完成細部計畫。

### **2. 對本計畫之影響**

擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案（草案）為本計畫區主要計畫之指導依循，故其所規劃之土地使用配置、主要道路及公共運輸系統、大型公共設施用地配置等內容將影響本次計畫區內土地使用分區強度、種類及都市設計管制等規定，進而變動整體規劃內容。

## **(三) 變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案(草案)**

### **1. 計畫內容概述**

#### **(1) 計畫年期與計畫人口**

本次主要計畫通盤檢討之計畫年期訂為民國 115 年；並經由人口預測分析，本次計畫人口為 404,000 人。

#### **(2) 土地使用分區計畫概述**

本次通盤檢討乃因應高雄縣市合併後，鳳山區人口快速成長所產生之

各種土地使用分區之需求，並結合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中各項檢討規範及生態都市規劃之策略研擬，進行土地利用適宜性規劃與發展管制規範之研擬。

### (3) 實施進度與經費

依據都市計畫法第 17 條規定，主要計畫發布實施後，最多應於二年內完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。本次通盤檢討原則應依前述規定於期限內完成細部計畫。

## 2. 對本計畫之影響

變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案(草案)為本計畫區主要計畫之指導依循，故其所規劃之土地使用配置、主要道路及公共運輸系統、大型公共設施用地配置等內容將影響本次計畫區內土地使用分區強度、種類及都市設計管制等規定，進而變動整體規劃內容。

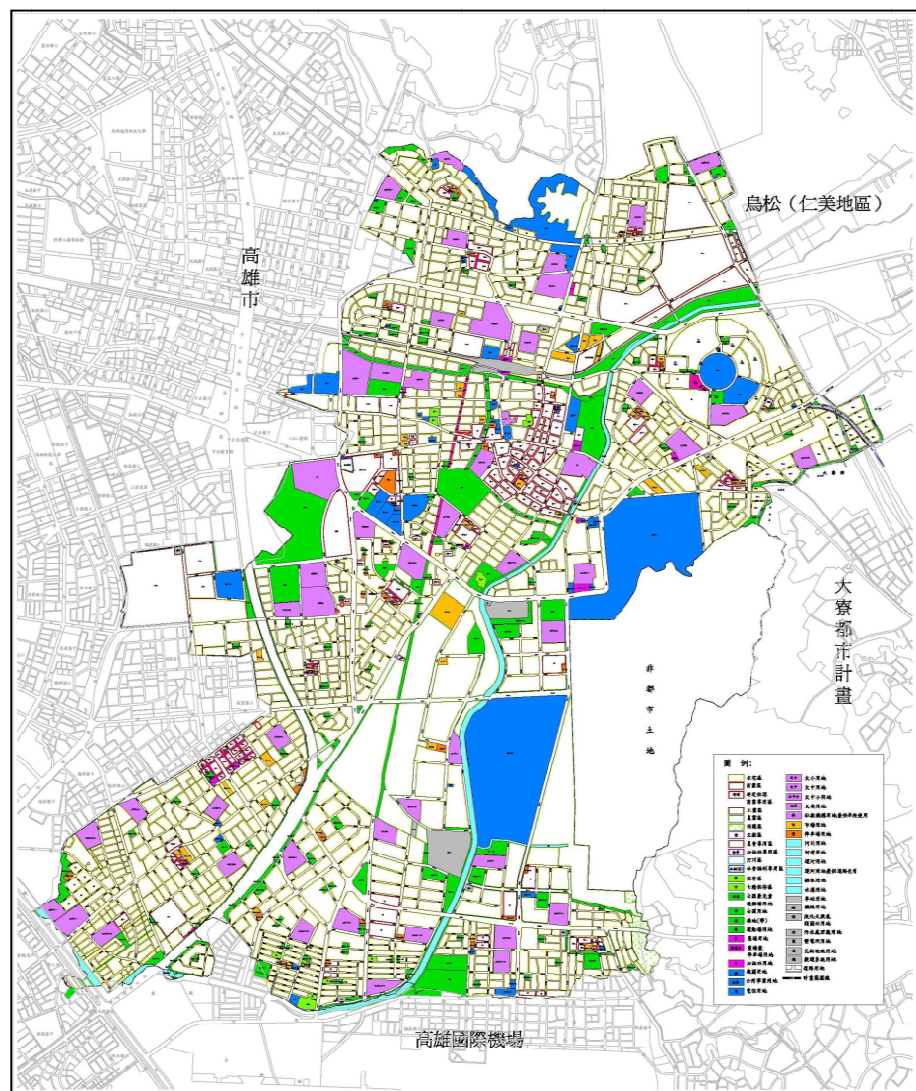


圖 3-1 鳳山主要計畫第三次通盤檢討草案示意圖

(四) 高雄—潮州鐵路捷運化建設計畫(簡稱台鐵潮州計畫)(101.02.04.行政院核定)

## 1.計畫內容概述

由於高雄車站計畫改建為地下化車站，使得南部地區車輛調度作業必須遷至他處，原先計畫是將台鐵高雄機務段西部幹線北上發車的部份移至六塊厝車站附近，規劃為屏東新站與車輛基地，並與計畫中的高鐵屏東站共站。但經行政院評估離屏東車站有一站之隔，花費雖鉅但便利性與意義不大，經檢討後，將屏東新站與車輛基地採個案方式報請核準，更名為「高雄－潮州鐵路捷運化建設計畫」，將屏東至潮州段納入台鐵捷運化範圍，以密集班次接駁旅客至新左營車站換乘高鐵；其主要項目如下：

- (1) 屏東⇌潮州高架化、擴建雙軌與電氣化，除經國道三號及台 88 線部份採橋下穿越外，均為高架路段。
- (2) 屏東車站至潮州車站間均改建為高架車站，西正線已於 2013 年 6 月 24 日切換
- (3) 新建潮州車輛基地（潮州調車場）

## 2. 計畫範圍

屏東六塊厝至潮州鐵路雙軌電氣化（全線高架），長約 19.3 公里及潮州車輛基地。



圖 3-2 屏潮計畫範圍圖



### 3. 整體效益

- (1) 高雄至屏東潮州臺鐵捷運化後，可大幅縮短通勤時間，所有西部幹線列車皆自潮州站始發，可直接連結至左營轉乘高鐵。
- (2) 沿線平交道 24 處鐵路高架全部消除，可改善地區性交通及避免事故發生。
- (3) 屏東站及潮州站高架化後，站場及橋下空間配合都市計畫有效利用促進地方發展。
- (4) 計畫完工後，配合未來鐵路系統改善（如潮枋電化），進一步帶動屏東地區觀光事業發展。

### 4. 對本計畫之影響

「高雄－潮州鐵路捷運化建設計劃」對於本計畫最大的影響在於調整計畫區內原台鐵機廠之使用定位，因此，本計畫未來將依據週邊地區之發展狀況、都市防救災規劃需求、都市更新指標性案件等外部因素，重新調整本計畫之土地使用分區配置，搭配都市設計、公共空間多目標使用及促進民間參與公共建設法之精神，期許建構依據安全、舒適及便利的複合性居住場域。

## 二、相關政策與計畫

本案蒐集基地周邊之相關重大建設，包括鐵路地下化及輕軌等重大交通建設、台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發計畫、高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究、原高雄市景觀綱要計畫等帶狀環境改造及個別開發案；整理其對本案之影響如下：

### （一）台鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫

#### 1. 計畫內容摘要

高雄市區鐵路地下化計畫（簡稱高雄市鐵路地下化）為臺鐵捷運化暨立體化改建計畫，實際上執行分為高雄計畫、左營計畫以及鳳山計畫。本工程範圍北起高雄市左營區新左營車站，南達高雄市鳳山區鳳山車站南方止，施工路段總長度約 15.26 公里，造價則為新臺幣 900 億元。已於 2009 年 6 月 26 日動工興建，預定 2017 年底完工。其主要計畫內容如下：

- (1) 興建新左營車站（不含）至鳳山車站南方，長 15.26 公里的雙軌隧道。
- (2) 原台鐵左營、高雄、鳳山等三站改為地下化車站。其中高雄車站為三鐵共構車站（含台鐵車站和捷運車站，為高鐵車站預留空間）。

- (3) 新增七座通勤車站：內惟、美術館、鼓山、三塊厝、民族、科工館、正義（澄清）。
- (4) 目前鳳山地區鐵路地下化（包含鳳山車站以及正義（澄清）通勤車站）已獲行政院核定。



圖 3-3 台鐵捷運化範圍圖

## 2. 預期效益

- (1) 消除高雄市區 17 處平交道及 14 處立體交叉路口，減少交通堵塞和交通事故情形。
- (2) 消除兩側地區的阻礙、均衡都市發展。
- (3) 改善列車行車噪音問題、改善市容。
- (4) 改善市容景觀，整體發展鐵路廊帶周邊地區，塑造花園綠帶或其他景觀意象以提昇都會區生活機能及環境品質。
- (5) 提昇都市土地利用價值及經濟活動力。
- (6) 通勤車站提供民眾搭乘大眾運輸工具的另一種選擇。
- (7) 有效解決高鐵通車所帶來之地區交通問題。
- (8) 整合高鐵左營站至高速公路間之園道系統。

## (二) 高雄市臨港環狀輕軌計畫

### 1. 計畫內容摘要

環狀輕軌路線，自凱旋三路旁台鐵臨港線路廊往南佈設至凱旋四路後，右轉

進入成功二路西側台鐵路廊續往北行，至新光路口，進入高雄港區腹地，沿海邊路、第三船渠旁計畫道路、七賢三路、臨海二路、西臨港線鐵路廊帶、美術館路、大順一至三路，最後於中正路口西南隅之凱旋公園東緣佈設銜接凱旋二路路旁之台鐵臨港線路廊後，沿路廊接回起點，形成一連結南、北高雄的環狀路網。



圖 3-4 高雄市臨港環狀輕軌路線圖

## 2. 預期效益

- (1) 未來環狀輕軌系統建立，對於沿線之大型公共建設，包括多功能經貿園區特定區、台鐵高雄機廠開發、高雄車站特定區等計畫，以及民間投資之統一集團高雄之鑽、台糖高雄港埠等大型開發計畫等，有其正面效益。
- (2) 配合紅、橘線捷運，可初步形成大眾運輸路網，提升運量，同時可帶動高雄產業發展，促進產業升級，提供就業機會，降低失業率，改善投資環境，

有助於經濟永續發展。

(3) 配合紅、橘線捷運系統建設及高雄市政府推動之十項重大建設計畫，將可改善投資環境，促進投資加速，進而帶動經濟發展。

(4) 本計畫將可構建高雄地區整體運輸路網及接駁運輸，促使提高服務水準、運輸使用率，減少對都市空間及景觀品質的負面影響。

### (三) 台鐵高雄港站及臨港沿線都市更新再開發計畫

本都市更新再開發計畫的整體計畫範圍包括：臨港線沿線都市計畫之鐵路用地、道路用地及高雄港站、前鎮調車場、中島調車場、草衙調車場等，行政轄區涵蓋苓雅區、三民區、鼓山區、鹽埕區、前鎮區及小港區等六處。計畫總面積約為 44.4567 公頃，計畫範圍如下。本計畫將計畫區分二部分：

#### 1. 臨港線沿線：面積約 23.4398 公頃

第一臨港線更新範圍起於鼓山站南側與台鐵縱貫線交會處，逆時針方向沿愛河二岸路廊、高雄港站、第三船渠至高雄橋，另由新光路園道起，轉至成功路往南，於擴建路口轉往北，沿凱旋路東側接到前鎮調車場及高雄車站東側之民族路，全長約 12.46 公里，並以中山路為界，分為東、西臨港線二段。

#### 2. 第二臨港線：8.3929 公頃

第二臨港線更新範圍自前鎮調車場沿第一臨港線東側往南，至中山四路轉向東南而行，沿中山路穿越漁港路、銜接至草衙調車場，再轉入平和東路後，進入第五貨櫃中心（第 72 貨櫃線），全長約 3.24 公里；另含有中鋼支線，約 2.82 公里，現況為道路用地。

### (四) 高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究

該計畫主要係將高雄機廠負責客貨車檢修及製造部分備品之功能與台北機廠「新建推拉式（PP）客車維修廠」遷移至屏東潮州基地，行政院業於 101 年 4 月 2 日有條件通過「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫可行性研究報告」，原則同意高雄機場遷建東潮州地區，並核示將高雄機廠原址土地開發之淨收益，全數優現挹注遷建潮州之相關建設經費。本機廠開發之財務效益將作為挹注該計畫之財源之一。



## 肆、發展現況分析

### 一、自然環境

#### (一) 地形

整體大高雄地區的地形走向大致是呈東高西低的分布，本計畫區為一平野之長方形地勢，東側自灣子頭至小港鳳鼻頭一帶的為丘陵地形，餘為平原，鳳山溪流經計畫區東側。

本計畫區大多位於鳳山都市計畫區，而鳳山都市計畫區內其平均坡度也僅有 1.14%，有 92.87%的土地皆為一級坡，其餘土地坡度所佔比例低，最陡坡度不超過四級坡，整體地形起伏平緩。

#### (二) 地質與土壤

本計畫區位於原高雄市轄區與鳳山區之交會處，東近高屏溪，西南鄰高雄港砂流，土壤構成大多為沖積土所形成，土質良好，為臺灣地區之主要耕地土壤。

#### (三) 氣候

##### 1. 溫度

本計畫區位於台灣南部之原高雄市轄區與鳳山區交會處，屬於熱帶氣候區，高雄市每年日照時數長，而冬季不甚顯著，歷年統計月均溫最高溫為 7 月 29.2 度，最低溫為一月 19.2 度，日照時數平均每年 2212.2 小時，僅次於恆春地區。

表 4-1 高雄市 30 年月均溫表(1981-2011)

| 項目 \ 月        | 一月   | 二月   | 三月   | 四月   | 五月   | 六月   | 七月   | 八月   | 九月   | 十月   | 十一月  | 十二月  | 年均溫<br>(°C) |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------------|
| 歷年月均溫<br>(°C) | 19.2 | 20.3 | 22.6 | 25.4 | 27.5 | 28.5 | 29.2 | 28.7 | 28.1 | 26.7 | 24.0 | 20.6 | 25.1        |

資料來源：中央氣象局。

## 2. 雨量

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

表 4-2 高雄市 30 年平均雨量表(1981-2011)

| 項目 \ 月        | 一月 | 二月   | 三月   | 四月   | 五月    | 六月    | 七月    | 八月    | 九月    | 十月   | 十一月  | 十二月  | 總計<br>(毫米) |
|---------------|----|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------------|
| 歷年降水量<br>(毫米) | 16 | 20.5 | 38.8 | 69.8 | 197.4 | 415.3 | 390.9 | 416.7 | 241.9 | 42.7 | 18.7 | 16.2 | 1884.9     |

資料來源：中央氣象局。

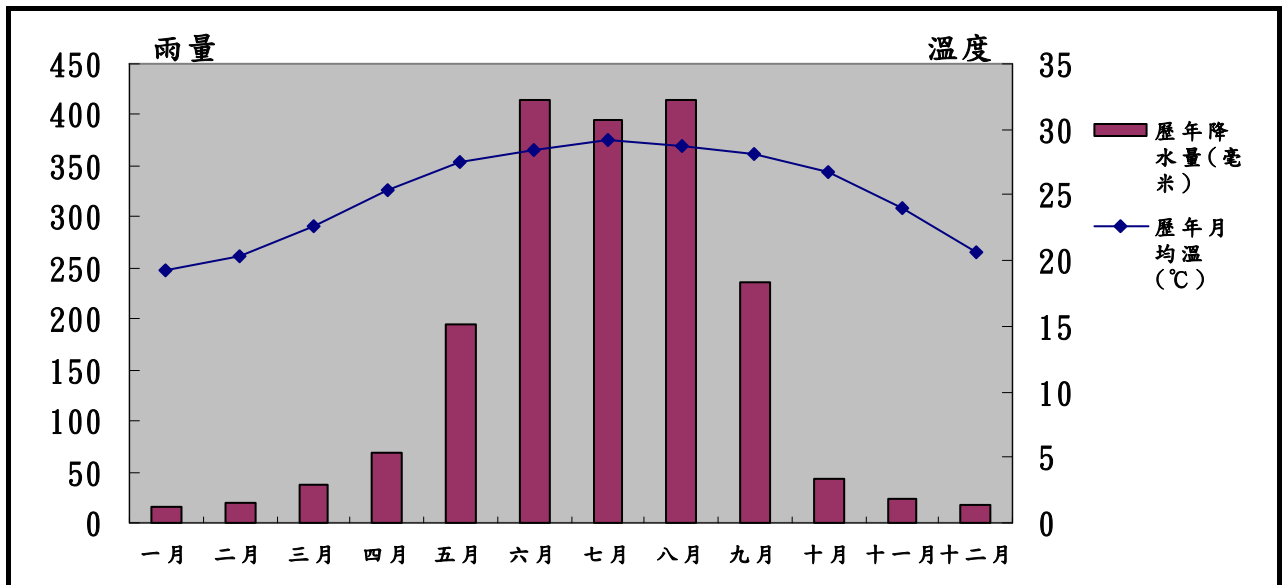


圖 4-1 高雄市平均雨量氣溫示意圖

## 二、周邊地區人口發展現況

本計畫基地位於高雄市苓雅區、前鎮區及鳳山區交會處，因此本計畫案之規劃內容將受到上述三處行政區人口發展情形影響，故本案將以三處行政區之人口資料作為分析之依據。

### (一) 人口成長現況

依據高雄市苓雅區、前鎮區及鳳山區戶政事務所至 103 年 8 月底人口統計資料，其個別之人口數依序為 176,244、194,042 及 353,294 人，合計三處行政區總人口數為 723,580 人，

約佔高雄市全市轄區總人口數比例 26.50%；顯示本計畫區周邊仍屬於人口發展穩定之地區。

表 4-3 計畫區周邊行政區歷年人口成長統計表

| 年度  | 鳳山區     | 成長率   | 前鎮區     | 成長率    | 苓雅區     | 成長率    | 總人口數    |
|-----|---------|-------|---------|--------|---------|--------|---------|
| 88  | 318,562 | -     | 202,794 | -      | 202,579 | -      | 723,935 |
| 89  | 321,707 | 0.99% | 203,385 | 0.29%  | 201,387 | -0.59% | 726,479 |
| 90  | 322,678 | 0.30% | 203,001 | -0.19% | 199,535 | -0.92% | 725,214 |
| 91  | 323,799 | 0.35% | 204,083 | 0.53%  | 199,250 | -0.14% | 727,132 |
| 92  | 328,858 | 1.56% | 202,230 | -0.91% | 196,942 | -1.16% | 728,030 |
| 93  | 333,474 | 1.40% | 201,871 | -0.18% | 193,997 | -1.50% | 729,342 |
| 94  | 336,510 | 0.91% | 200,511 | -0.67% | 191,705 | -1.18% | 728,726 |
| 95  | 338,596 | 0.62% | 200,660 | 0.07%  | 189,820 | -0.98% | 729,076 |
| 96  | 338,900 | 0.09% | 200,427 | -0.12% | 188,020 | -0.95% | 727,347 |
| 97  | 339,240 | 0.10% | 200,614 | 0.09%  | 186,765 | -0.67% | 726,619 |
| 98  | 339,952 | 0.21% | 199,951 | -0.33% | 185,021 | -0.93% | 724,924 |
| 99  | 341,120 | 0.34% | 199,144 | -0.40% | 183,948 | -0.58% | 724,212 |
| 100 | 345,346 | 1.24% | 197,693 | -0.73% | 181,717 | -1.21% | 724,756 |
| 101 | 349,816 | 1.29% | 196,246 | -0.73% | 179,512 | -1.21% | 725,574 |
| 102 | 352,574 | 0.79% | 194,835 | -0.72% | 177,716 | -1.00% | 725,125 |
| 103 | 353,294 | 0.20% | 194,042 | -0.41% | 176,244 | -0.83% | 723,580 |
| 平均  |         | 0.69% |         | -0.29% |         | -0.92% |         |

資料來源：高雄市政府主計處

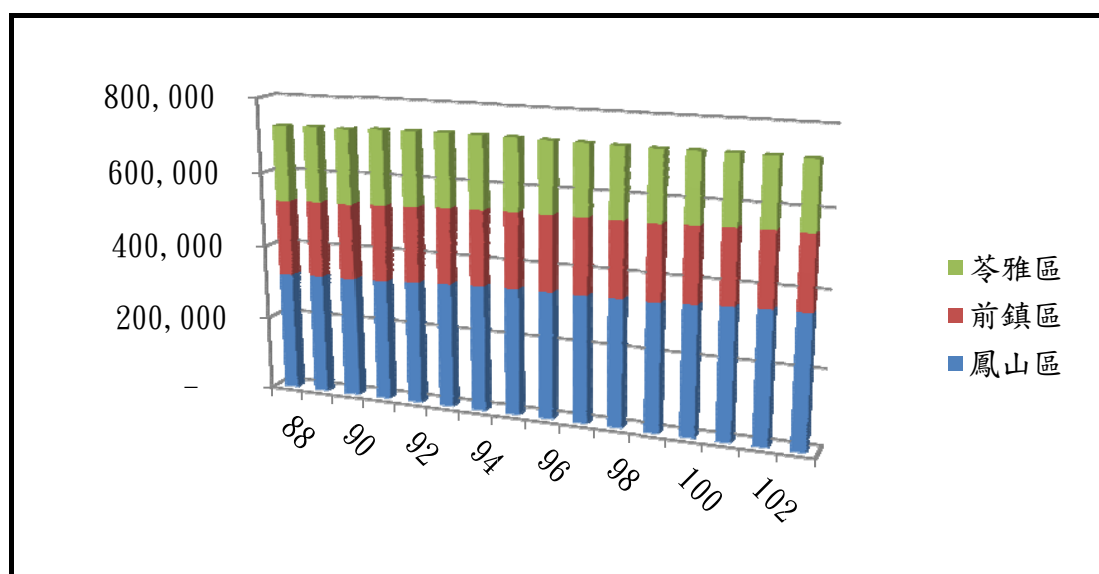


圖 4-2 計畫區周邊地區歷年人口數成長趨勢圖

## （二）戶數及戶量狀況

本計畫區所在周邊的行政區除鳳山區為人口數及家戶數均成長的區域外，鄰近的苓雅、前鎮區則皆呈現人口負成長之現象；同時，社會結構因都市化發展，呈現小家庭化的形態(如下表所示)，再加上本計畫案週邊豐富的教育資源，將有助於未來吸引年輕族群的家庭型態進駐。

表 4-4 計畫區周邊行政區歷年戶數戶量統計表

| 年度  | 鳳山區     |      | 前鎮區    |      | 苓雅區    |      |
|-----|---------|------|--------|------|--------|------|
|     | 戶數      | 戶量   | 戶數     | 戶量   | 戶數     | 戶量   |
| 88  | 104,954 | 3.04 | 65,419 | 3.10 | 66,594 | 3.04 |
| 89  | 106,717 | 3.01 | 66,425 | 3.06 | 67,253 | 2.99 |
| 90  | 108,374 | 2.98 | 67,411 | 3.01 | 67,504 | 2.96 |
| 91  | 110,217 | 2.94 | 68,881 | 2.96 | 68,180 | 2.92 |
| 92  | 113,323 | 2.90 | 69,285 | 2.92 | 68,745 | 2.86 |
| 93  | 116,131 | 2.87 | 70,402 | 2.87 | 68,817 | 2.82 |
| 94  | 118,656 | 2.84 | 70,924 | 2.83 | 69,363 | 2.76 |
| 95  | 120,025 | 2.82 | 71,819 | 2.79 | 69,533 | 2.73 |
| 96  | 121,294 | 2.79 | 73,054 | 2.74 | 69,935 | 2.69 |
| 97  | 122,935 | 2.76 | 74,404 | 2.70 | 70,493 | 2.65 |
| 98  | 124,821 | 2.72 | 75,619 | 2.64 | 71,194 | 2.60 |
| 99  | 126,899 | 2.69 | 76,509 | 2.60 | 71,812 | 2.56 |
| 100 | 129,337 | 2.67 | 76,930 | 2.57 | 72,018 | 2.52 |
| 101 | 131,913 | 2.65 | 77,282 | 2.54 | 72,166 | 2.49 |
| 102 | 134,035 | 2.63 | 77,627 | 2.51 | 72,273 | 2.46 |
| 103 | 134,886 | 2.62 | 77,866 | 2.49 | 72,160 | 2.44 |
| 平均值 | -----   | 2.79 | -----  | 2.75 | -----  | 2.70 |

資料來源：高雄市政府主計處

## 三、地區產業發展現況

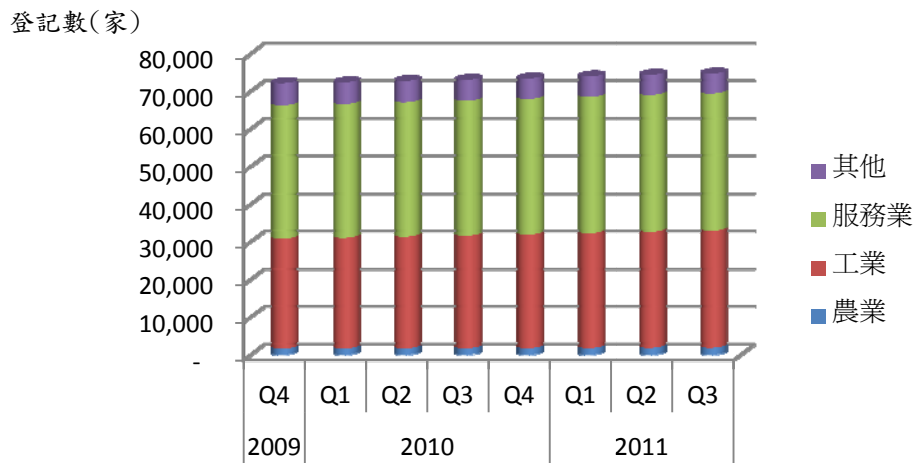
本計畫基地位於高雄市苓雅區、前鎮區及鳳山區交會處，主要產業行為仍與高雄市三多商圈周邊及鳳山地區有所關聯，因此本計畫將針對高雄市及鳳山區的產業發展現況進行探討。



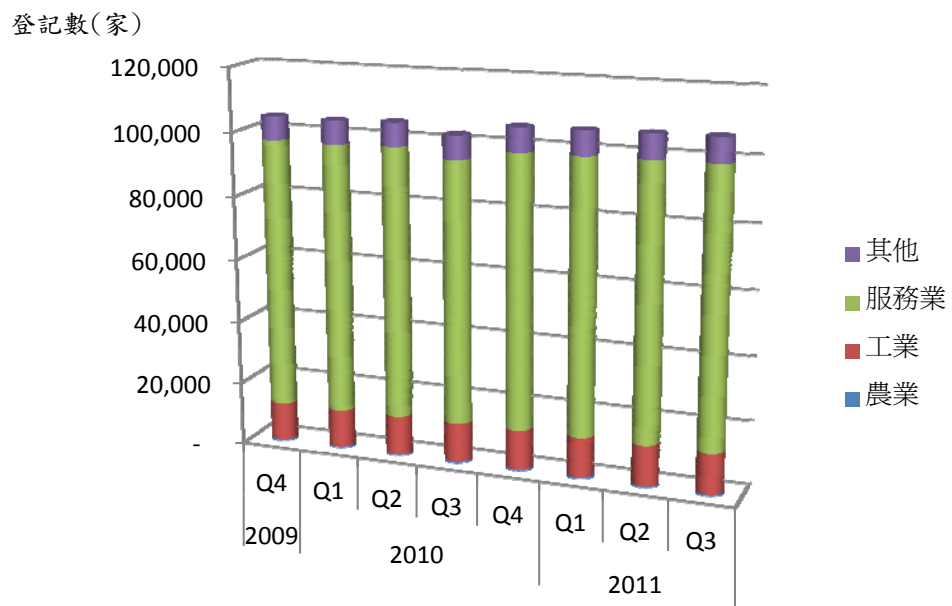
### （一）整體產業發展概況

高雄市產業發展以傳統產業為主，近年在相關科學園區及軟體園區帶動發展下，有逐漸轉往科技產業發展之趨勢；另一方面，高雄市公司登記家數及商業登記家數均有增加趨勢，這應是由於 2011 年上半年經濟復甦，外銷暢旺且房地產熱絡所造成(如下圖表所示)。

根據統計，高雄巿公司登記家數在 100 年第三季計有 74,744 家，比第二季增加 324 家，與 99 年同期增加 1,683 家，以批發及零售業最高，製造業及營造業則分列 2、3 位。



另有關商業登記家數在 100 年第三季有 106,444 家，較第二季增加 300 家，其中以批發及零售業最高，佔 62.01%，其次製造業及住宿及餐飲業分居第 2、3 位，其中服務業登記家數約佔全體登記家數之 80.75%。



產業界對於經濟發展景氣及高雄市的投資環境持續看好，顯見民間投資持續增加。就公司登記資本額來看，在 100 年第三季計有 15,271 億元，較第二季增加 268 億元，與去年同期比增加 3.69%。自 98 年第四季起，已經連續七個季度登記資本額持續增加。商業登記資本額在 100 年第三季計有 22,387 百萬元，較第二季登記資本額微幅增加約 1.37 億元。

表 4-5 高雄市公司登記資本額-依行業別

|     |              |       |       |       |       |       |       |       | 單位：十億元，% |        |            |
|-----|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|--------|------------|
| 期別  |              | 2009  | 2010  |       |       |       | 2011  |       |          | 變動數    | 去年同期<br>增減 |
|     |              | Q4    | Q1    | Q2    | Q3    | Q4    | Q1    | Q2    | Q3       |        |            |
| 總計  |              | 1,464 | 1,468 | 1,471 | 1,473 | 1,488 | 1,494 | 1,500 | 1,527    | 1.79   | 3.69       |
| 結構  |              |       |       |       |       |       |       |       |          |        |            |
| 農業  | 農、林、漁、牧業     | 3.34  | 3.35  | 3.36  | 3.37  | 3.36  | 3.38  | 3.36  | 3.36     | -      | - 0.01     |
| 工業  | 礦業及土石採取業     | 0.66  | 0.75  | 0.82  | 0.85  | 0.86  | 0.87  | 0.90  | 0.96     | 0.06   | 0.11       |
|     | 製造業          | 53.53 | 53.30 | 53.07 | 53.65 | 53.65 | 53.63 | 53.68 | 54.35    | 0.67   | 0.70       |
|     | 電力及燃氣供應業     | 0.22  | 0.23  | 0.28  | 0.28  | 0.28  | 0.32  | 0.32  | 0.32     | -      | 0.04       |
|     | 用水供應及汙染整治業   | 0.35  | 0.35  | 0.36  | 0.36  | 0.37  | 0.37  | 0.38  | 0.40     | 0.02   | 0.04       |
|     | 營造業          | 7.20  | 7.26  | 7.23  | 7.32  | 7.31  | 7.36  | 7.35  | 6.98     | - 0.37 | - 0.34     |
| 服務業 | 批發及零售業       | 7.28  | 7.25  | 7.25  | 7.07  | 7.13  | 7.01  | 6.96  | 6.84     | - 0.12 | - 0.23     |
|     | 運輸及倉儲業       | 4.62  | 4.61  | 4.75  | 4.66  | 4.73  | 4.75  | 4.77  | 4.68     | - 0.09 | 0.02       |
|     | 住宿及餐飲業       | 1.16  | 1.15  | 1.13  | 1.13  | 1.12  | 1.11  | 1.11  | 1.09     | - 0.02 | - 0.04     |
|     | 資訊及通訊傳播業     | 1.05  | 1.10  | 1.15  | 1.18  | 1.16  | 1.16  | 1.16  | 1.14     | - 0.02 | - 0.04     |
|     | 金融及保險業       | 8.24  | 8.27  | 8.21  | 7.92  | 7.86  | 7.86  | 7.86  | 7.86     | -      | - 0.06     |
|     | 不動產業         | 5.91  | 5.90  | 5.92  | 5.95  | 5.91  | 5.91  | 5.88  | 5.83     | - 0.05 | - 0.12     |
|     | 專業、科學及技術服務業  | 1.42  | 1.43  | 1.44  | 1.22  | 1.21  | 1.21  | 1.21  | 1.21     | -      | - 0.01     |
|     | 支援服務業        | 1.74  | 1.75  | 1.75  | 1.77  | 1.82  | 1.83  | 1.85  | 1.83     | - 0.02 | 0.06       |
|     | 公共行政及國防      | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -        | -      | -          |
|     | 教育服務業        | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -        | -      | -          |
|     | 醫療保健及社會工作服務業 | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -     | -        | -      | -          |
|     | 藝術、娛樂及休閒服務業  | 0.62  | 0.62  | 0.66  | 0.64  | 0.63  | 0.65  | 0.65  | 0.63     | - 0.02 | - 0.01     |
|     | 其他服務業        | 0.40  | 0.40  | 0.41  | 0.42  | 0.42  | 0.42  | 0.42  | 0.41     | - 0.01 | - 0.01     |
| 其他  | 未分類          | 2.31  | 2.27  | 2.25  | 2.18  | 2.16  | 2.15  | 2.15  | 2.10     | - 0.05 | - 0.08     |

資料來源：經濟部，公務統計。高雄市政府經濟發展局、統計月報，100年度「高雄市產經情勢分析」季報第3季

表 4-6 高雄市商業登記資本額-按行業別

|     |              |        |        |        |        |        |        |        | 單位：百萬元，% |            |
|-----|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|------------|
| 期別  |              | 2010   |        |        |        | 2011   |        |        | 變動數      | 去年同期<br>增減 |
|     |              | Q1     | Q2     | Q3     | Q4     | Q1     | Q2     | Q3     |          |            |
| 總計  |              | 21,560 | 21,760 | 21,879 | 21,963 | 22,045 | 22,250 | 22,387 | 0.62     | 2.32       |
| 結構  |              |        |        |        |        |        |        |        |          |            |
| 農業  | 農、林、漁、牧業     | 0.78   | 0.79   | 0.80   | 0.79   | 0.80   | 0.79   | 0.79   | 0.14     | 1.50       |
| 工業  | 礦業及土石採取業     | 0.53   | 0.53   | 0.53   | 0.54   | 0.53   | 0.55   | 0.55   | 1.03     | 5.40       |
|     | 製造業          | 4.20   | 4.21   | 4.22   | 4.22   | 4.21   | 4.24   | 4.26   | 0.97     | 3.15       |
|     | 電力及燃氣供應業     | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | -        | 14.35      |
|     | 用水供應及汙染整治業   | 0.95   | 0.95   | 0.94   | 0.92   | 0.92   | 0.90   | 0.88   | - 1.06   | - 3.83     |
|     | 營造業          | 22.72  | 22.86  | 22.90  | 23.03  | 23.05  | 23.19  | 23.23  | 0.79     | 3.80       |
| 服務業 | 批發及零售業       | 50.06  | 49.93  | 49.96  | 49.91  | 50.00  | 49.83  | 49.69  | 0.32     | 1.76       |
|     | 運輸及倉儲業       | 3.88   | 3.86   | 3.85   | 3.83   | 3.77   | 3.73   | 3.72   | 0.31     | - 1.09     |
|     | 住宿及餐飲業       | 3.64   | 3.66   | 3.57   | 3.60   | 3.61   | 3.64   | 3.71   | 2.42     | 6.25       |
|     | 資訊及通訊傳播業     | 1.29   | 1.25   | 1.25   | 1.23   | 1.23   | 1.22   | 1.22   | 1.19     | 0.03       |
|     | 金融及保險業       | 2.45   | 2.43   | 2.42   | 2.42   | 2.42   | 2.39   | 2.38   | -        | 0.66       |
|     | 不動產業         | 0.30   | 0.30   | 0.28   | 0.28   | 0.28   | 0.27   | 0.29   | 7.35     | 4.08       |
|     | 專業、科學及技術服務業  | 2.06   | 2.10   | 2.11   | 1.91   | 1.91   | 1.91   | 1.91   | 0.49     | - 7.48     |
|     | 支援服務業        | 3.99   | 3.98   | 4.01   | 4.02   | 4.02   | 4.05   | 4.06   | 0.93     | 3.79       |
|     | 公共行政及國防      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -        | -          |
|     | 教育服務業        | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | 0.01   | - 7.96   | 4.43       |
|     | 醫療保健及社會工作服務業 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -        | -          |
|     | 藝術、娛樂及休閒服務業  | 0.73   | 0.73   | 0.72   | 0.78   | 0.77   | 0.77   | 0.80   | 4.37     | 13.96      |
|     | 其他服務業        | 2.40   | 2.40   | 2.42   | 2.45   | 2.46   | 2.49   | 2.49   | 0.77     | 5.30       |

資料來源：經濟部，公務統計。高雄市政府經濟發展局、統計月報，100年度「高雄市產經情勢分析」季報第3季

## (二) 二、三級產業發展概況

除上述產業發展之外，本計畫區仍以依賴鳳山區二、三級產業為主，故以下產業發展概況則以鳳山區為基礎。

由表 4-7 可觀察出鳳山區工商及服務業場所單位數逐年提高，其中 95、100 年單位數增減率達 11.56% 的增幅，在從業員工人數方面更有 11.24% 的成長，顯示本區在產業空間上具有高發展潛力。

表 4-7 高雄市工商及服務業從業人口統計表

| 地區   | 年底場所單位數(家) |        |         | 年底從業員工人數(人) |         |         |
|------|------------|--------|---------|-------------|---------|---------|
|      | 95 年       | 100 年  | 增減率(%)  | 95 年        | 100 年   | 增減率(%)  |
| 三民區  | 21,518     | 23,314 | 8.35%   | 95,801      | 106,942 | 11.63%  |
| 前鎮區  | 9,694      | 10,954 | 13.00%  | 90,560      | 81,341  | -10.18% |
| 苓雅區  | 12,652     | 14,183 | 12.10%  | 65,769      | 74,236  | 12.87%  |
| 鳳山區  | 16,291     | 18,174 | 11.56%  | 62,090      | 69,069  | 11.24%  |
| 楠梓區  | 7,150      | 8,120  | 13.57%  | 60,638      | 65,330  | 7.74%   |
| 小港區  | 5,157      | 6,117  | 18.62%  | 54,381      | 62,666  | 15.24%  |
| 左營區  | 8,883      | 10,543 | 18.69%  | 42,803      | 51,216  | 19.66%  |
| 大寮區  | 4,994      | 5,649  | 13.12%  | 41,991      | 41,177  | -1.94%  |
| 岡山區  | 5,032      | 5,590  | 11.09%  | 36,280      | 39,934  | 10.07%  |
| 新興區  | 6,057      | 6,444  | 6.39%   | 29,112      | 37,255  | 27.97%  |
| 鼓山區  | 5,190      | 5,889  | 13.47%  | 29,132      | 29,534  | 1.38%   |
| 仁武區  | 3,323      | 4,627  | 39.24%  | 23,242      | 32,875  | 41.45%  |
| 前金區  | 3,100      | 3,342  | 7.81%   | 20,095      | 24,606  | 22.45%  |
| 路竹區  | 2,556      | 2,825  | 10.52%  | 18,014      | 21,397  | 18.78%  |
| 燕巢區  | 1,431      | 1,506  | 5.24%   | 14,082      | 13,932  | -1.07%  |
| 鳥松區  | 1,405      | 1,772  | 26.12%  | 11,921      | 14,700  | 23.31%  |
| 大社區  | 1,901      | 2,205  | 15.99%  | 9,760       | 15,662  | 60.47%  |
| 林園區  | 2,175      | 2,382  | 9.52%   | 7,414       | 14,116  | 90.40%  |
| 鹽埕區  | 2,455      | 2,284  | -6.97%  | 8,947       | 9,034   | 0.97%   |
| 橋頭區  | 1,392      | 1,758  | 26.29%  | 9,692       | 9,780   | 0.91%   |
| 湖內區  | 1,154      | 1,421  | 23.14%  | 7,136       | 8,447   | 18.37%  |
| 大樹區  | 2,044      | 1,934  | -5.38%  | 8,648       | 10,381  | 20.04%  |
| 旗山區  | 2,071      | 2,134  | 3.04%   | 6,169       | 7,144   | 15.80%  |
| 永安區  | 393        | 440    | 11.96%  | 5,453       | 7,984   | 46.41%  |
| 梓官區  | 1,400      | 1,465  | 4.64%   | 6,464       | 5,821   | -9.95%  |
| 阿蓮區  | 1,254      | 1,461  | 16.51%  | 4,995       | 6,043   | 20.98%  |
| 旗津區  | 840        | 910    | 8.33%   | 3,202       | 3,013   | -5.90%  |
| 美濃區  | 975        | 971    | -0.41%  | 2,484       | 2,943   | 18.48%  |
| 茄萣區  | 698        | 738    | 5.73%   | 2,117       | 2,037   | -3.78%  |
| 彌陀區  | 636        | 649    | 2.04%   | 2,092       | 2,089   | -0.14%  |
| 六龜區  | 521        | 503    | -3.45%  | 1,145       | 1,256   | 9.69%   |
| 甲仙區  | 364        | 272    | -25.27% | 912         | 651     | -28.62% |
| 內門區  | 355        | 380    | 7.04%   | 888         | 1,096   | 23.42%  |
| 杉林區  | 261        | 249    | -4.60%  | 471         | 638     | 35.46%  |
| 田寮區  | 129        | 138    | 6.98%   | 410         | 470     | 14.63%  |
| 桃源區  | 73         | 71     | -2.74%  | 135         | 194     | 43.70%  |
| 茂林區  | 48         | 69     | 43.75%  | 130         | 96      | -26.15% |
| 那瑪夏區 | 88         | 50     | -43.18% | 233         | 109     | -53.22% |

資料來源：工商及服務業普查(民國95年、100年)



表 4-8 高雄市、鳳山區二、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     | 鳳山區    | 高雄市      | 鳳山區    | 高雄市           | 鳳山區   |
| 礦石及土石採取業       | 236     | -      | 42       | 1      | 5.62          | -     |
| 製造業            | 271,967 | 10,718 | 11,484   | 1,058  | 23.68         | 10.13 |
| 電力及燃氣供應業       | 418     | -      | 14       | 2      | 29.86         | -     |
| 用水供應及污染整治業     | 3,428   | 261    | 602      | 66     | 5.69          | 3.95  |
| 營造業            | 86,505  | 11,227 | 10,708   | 1,585  | 8.08          | 7.08  |
| 二級產業合計         | 362,554 | 22,206 | 22,850   | 2,712  | 15.87         | 8.19  |
| 批發及零售業         | 192,740 | 21,404 | 61,926   | 7,916  | 3.11          | 2.70  |
| 運輸倉儲及通信業       | 41,861  | 3,374  | 6,745    | 2,184  | 6.21          | 1.54  |
| 住宿及餐飲業         | 34,927  | 3,282  | 12,994   | 1,481  | 2.69          | 2.22  |
| 資訊及通訊傳播業       | 6,121   | 326    | 778      | 92     | 7.87          | 3.54  |
| 金融及保險業、強制性社會安全 | 10,600  | 2,586  | 1,023    | 195    | 10.36         | 13.26 |
| 不動產業           | 9,436   | 599    | 1,647    | 153    | 5.73          | 3.92  |
| 專業、科學及技術服務業    | 12,797  | 1,282  | 4,377    | 439    | 2.92          | 2.92  |
| 支援服務業          | 29,286  | 3,308  | 2,666    | 301    | 10.98         | 10.99 |
| 教育服務業          | 12,612  | 1,301  | 2,199    | 265    | 5.74          | 4.91  |
| 醫療保健及社會工作服務業   | 43,371  | 2,898  | 3,594    | 433    | 12.07         | 6.69  |
| 藝術、娛樂及休閒服務業    | 8,413   | 926    | 2,371    | 361    | 3.55          | 2.57  |
| 其他服務業          | 20,090  | 2,569  | 12,490   | 1,634  | 1.61          | 1.57  |
| 三級產業合計         | 422,254 | 43,855 | 112,810  | 15,454 | 3.74          | 2.84  |

資料來源：工商及服務業普查(民國100年)

註：部份表格「-」表示資料來源未提供相關資料

另從表 4-8 之高雄市與鳳山區之二、三級產業之經營概況，可看出高雄二級產業從業員工人數之比例為 46.20%，三級產業從業員工人數之比例為 53.80%，係因轄區內存有多處工業區、科學工業園區等，因此二級及三級產業差異較不懸殊，但三級產業從業員工人數仍高於二級產業從業員工人數；而鳳山區的二級產業從業員工人數之比例占二三級產業之 33.61%【二級產業從業員工比例=22,206(二級產業從業員工數)/66,061(二級、三級產業從業員工總數)】，三級產業從業員工人數之比例為 66.39%【三級產業從業員工比例=43,855(三級產業從業員工數)/66,061(二級、三級產業從業員工總數)】，由於區內並無大型的工業園區，地方發展的趨勢以三級產業從業人口佔多數。

以場所單位及從業員工人數來看，得知鳳山區內二級產業的平均場所單位人數為 9.7(人/家)，而高雄市為 15.86(人/家)，顯示鳳山區內的二級產業規模偏小；而鳳山區三級產業的平均場所單位人數為 2.83(人/家)，高雄市為 3.74(人/家)，顯示在三級產業上，高雄市與鳳山

區其產業規模差異性不大。

從業別來看，鳳山區的零售及批發業其從業員工人數與場所單位數皆是最高的，其從業員工人數遠高於排名第二的營造業、第三的製造業，而其場所單位數也為整體二級產業的兩倍，顯示鳳山區產業規模仍以批發及零售業的發展為最大宗，其次為運輸倉儲及通信業、其他服務業。

#### 四、周邊地區不動產發展現況

##### （一）高雄地區不動產市場

高雄地區購屋動機以換屋自住比例最高，亦較全國其他地區高過 5%~7%；高雄地區購屋動機「首購自住」、「換屋自住」及「投資」之比例，近年多以換屋自住之比例最高，多在 32% 左右，其次為首購自住型約佔 55%，相較全國其他地區換屋自住比例僅約 24%~30% 間要高出許多。

##### （二）基地鄰近地區住宅不動產市場

本計畫基地位於鳳山區、苓雅區及前鎮區交界處，對地區的不動產市場將分別就其附近市場行情水準進行分析：

1. 基地周邊半徑 1.5 公里範圍內，近五年推案以住宅大樓為主，並集中苓雅及前鎮區；鳳山區推案較少，以透天較多

基地周邊推案以本計畫基地東北側向逆時針往西南側扇形區域為主要推案範圍，應是由高雄市中心地區向外輻射發展所致，計畫基地東北側順時針往西南側則推案較少，鳳山區的推案則以鳳山市中心及南側重劃區為主要推案地區。

由於基地距離文化中心僅約 1.2 公里，苓雅區範圍內相關推案多訴求文化人文氣質，加上地區相關學校資源眾多，近年房價有走高趨勢，大樓平均每坪站上 30 萬左右，透天則有每坪 40 萬的支撐。前鎮區推案則價格稍有差距，大樓售價約在每坪 25 萬以上、透天則在 30 萬元以上；鳳山區市中心附近的透天價格約在 20 萬元/坪左右，大樓案明顯較少。

表 4-9 基地鄰近地區住宅推案分析表(2007~2011 年)

| 案名                        | 總銷金額<br>(萬元)             | 型態/戶數         | 單元規模                                            | 單價<br>(萬元/坪)                          | 位置                       |
|---------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 文學大道<br>(2009 年)          | 350~927 萬元               | 電梯大樓<br>136 戶 | 25~58 坪                                         | 14~16 萬元/<br>坪，目前中古<br>價約 18 萬元/<br>坪 | 英明路，英祥街口                 |
| 逸墅<br>(2009 年)            | 858~1,750<br>萬元          | 四樓透天<br>34 戶  | 建物 60~93 坪<br>土地 25~38 坪                        | 14~19 萬元/坪                            | 正義路 23 號                 |
| 至善一品<br>(2007 年)          |                          | 電梯大樓<br>191 戶 | 38~83 坪                                         | 目前中古價格<br>20 萬元/坪                     | 中正一路 100 號               |
| 文化高峰<br>會<br>(2011 年)     |                          | 電梯大樓<br>145 戶 | 63~314 坪                                        | 33~58 萬元/坪                            | 五福路 VS 和平一路<br>(文化中心正對面) |
| 文化師大<br>(2010 年)          | 3,900 萬元                 | 透天<br>2 戶     | 地 29 坪<br>建物 90 坪                               | 43 萬元/坪                               | 凱旋二路 143 巷 15<br>號       |
| 首耀<br>(2011 年)            | 900~2,100<br>萬元          | 住店大樓<br>70 戶  | 39~74 坪                                         | 21.5~23.5 萬<br>元                      | 三多二路、學源街                 |
| 光華金典                      | 3,688 萬元                 | 透天店住<br>1 戶   | 地 45 坪<br>建物 110 坪                              | 33.5 萬元/坪                             | 光華國中旁，育樂<br>路 91 號       |
| 雙禧                        | 2,680 萬元                 | 透天店住<br>2 戶   | 地 29 坪<br>建物 95 坪                               | 28 萬元/坪                               | 凱旋三路 133 號               |
| 福懋首善<br>(2008 年)          |                          | 大樓住家<br>240 戶 | 53~233 坪                                        | 目前中古價約<br>25 萬元/坪                     | 民權二路 520 號               |
| 百達翡麗<br>(2008 年)          | 590~1,122<br>萬元          | 住店大樓<br>164 戶 | 41~78 坪                                         | 14 萬元/坪                               | 光華路鄭和路口                  |
| 文化馥麗<br>(2007 年)          |                          | 99 戶          | 27~56 坪                                         | 14~16 萬元/<br>坪，目前中古<br>價約 14 萬元/<br>坪 | 和平二路 227 巷               |
| 文化傳家<br>(2007 年)          | 1,588 萬<br>~1,930 萬<br>元 | 透天住宅<br>12 戶  | 地坪 25.26 坪<br>~32.4 坪<br>建坪 77.08 坪<br>~95.67 坪 | 20.6 萬元/坪                             | 二聖路廣東三街                  |
| 御品苑                       | 1,680 萬元                 | 透天店住<br>2 戶   | 地 20~24 坪<br>建物 78~92 坪                         | 22 萬元/坪                               | 鳳山區鳳明街                   |
| 河堤                        | 4,380 萬元                 | 電梯別墅<br>2 戶   | 地 78 坪<br>建物 153 坪                              | 56 萬元/坪                               | 鳳山區新生街 32-5<br>號         |
| 高人一等<br>No.19<br>(2011 年) | 888~1,380<br>萬元          | 透天店住<br>6 戶   | 地坪 30~37 坪<br>建坪 66~77 坪                        | 13~18 萬元/坪                            | 鳳山區過埤路高鳳<br>路口           |
| 世紀峰華<br>NO.6<br>(2011 年)  | 320~3,300<br>萬元          | 透天別墅<br>5 戶   | 地 66~73 坪<br>建物 142 坪                           | 43~45 萬元/坪                            | 鳳山區北賢街、永<br>惠街           |
| 奎隆臻品<br>V<br>(2011 年)     | 1,988~5,2<br>80 萬元       | 透天店住<br>22 戶  | 住地 27~45 坪<br>住建物 75 坪<br>店地 30~60 坪<br>店建物     | 26.5 萬元/坪                             | 鳳山區和成路 69 號              |

| 案名               | 總銷金額<br>(萬元)   | 型態/戶數        | 單元規模                       | 單價<br>(萬元/坪) | 位置          |
|------------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------|-------------|
|                  |                |              | 80~200                     |              |             |
| 世紀峰華<br>(2011 年) | 1,680~1,650 萬元 | 透天別墅<br>30 戶 | 地 40~50 坪<br>建物 84~108 坪   | 20.7 萬元/坪    | 鳳山區永忠街      |
| 敦品               | 3,780~3,980 萬元 | 透天別墅<br>5 戶  | 地：58.6~63 坪<br>屋：152~163 坪 | 25 萬元/坪      | 鳳山區文福街&青年路  |
| 鳳捷錄<br>(2011 年)  | 968~2,388 萬元   | 透天別墅<br>10 戶 | 地：31~52 坪<br>屋：60~117 坪    | 16~20 萬元/坪   | 鳳山區鳳捷路 37 號 |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

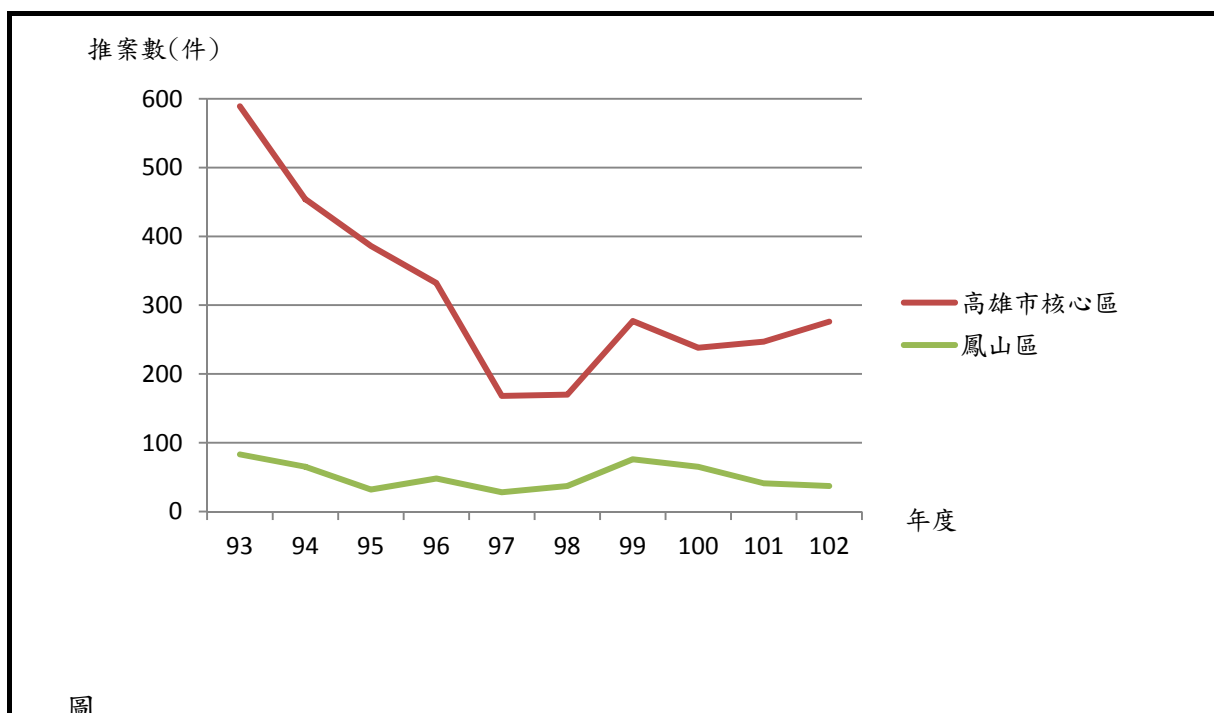


圖 4-3 基地鄰近地區推案位置分佈圖

## 2. 基地周邊區域市場供給相對高雄整體推案明顯較北高雄少

高雄地區近十年主要住宅推案座落於鼓山、鳳山、左營、楠梓及三民區。期間以 93 年至 96 年為推案高峰期間，其後推案減少至 98 年，至 99 年又有攀高跡象，唯在 100 年 7 月奢侈稅實施後有減少趨勢。本案基地鄰近鳳山、苓雅及前鎮三區，目前基地周邊之前鎮、鳳山及苓雅區皆維持一定規模，近 3 年平均推案樓地板規模，鳳山地區約在 10 萬坪、苓雅區約為 3 萬坪、前鎮地區約 2 萬坪。苓雅、前鎮及鳳山三區域推案，以推案樓地板面積計算近十年每戶平均樓地板面積，以前鎮區最高平

均每戶約 69 坪、苓雅區約 63 坪、鳳山區最小約 54 坪。



4-4 高雄市核心區與鳳山區近 10 年推案件數趨勢圖

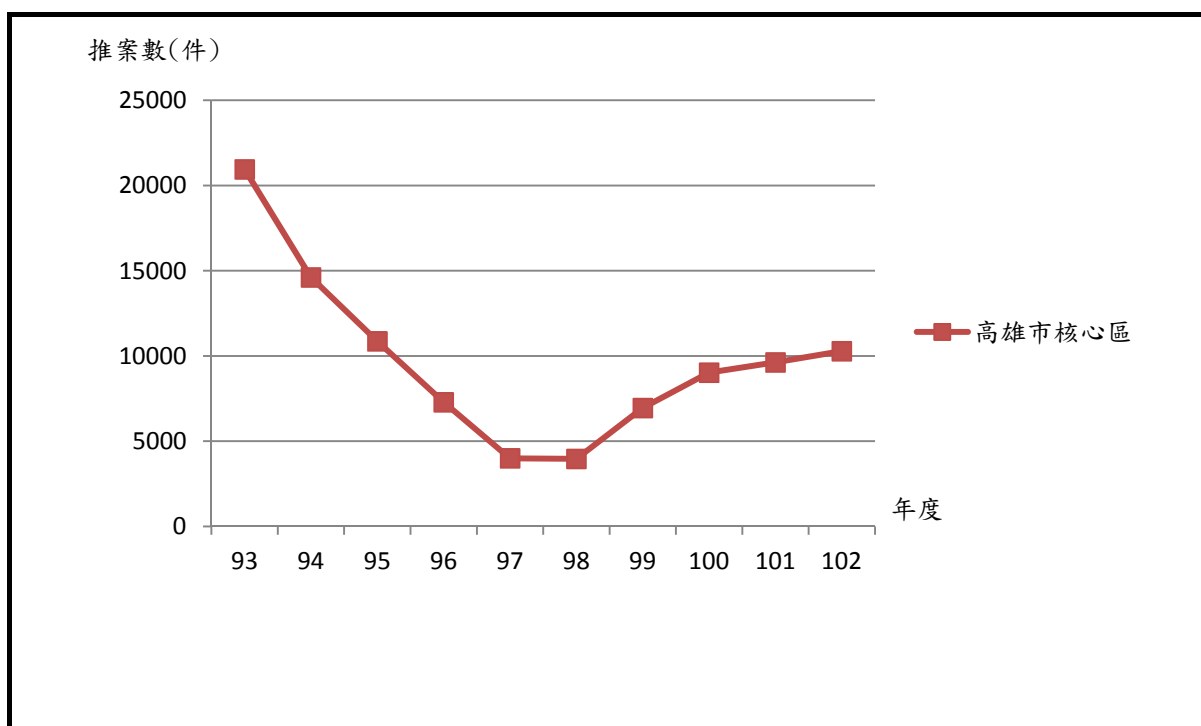


圖 4-5 高雄市核心區近 10 年推案戶數趨勢圖

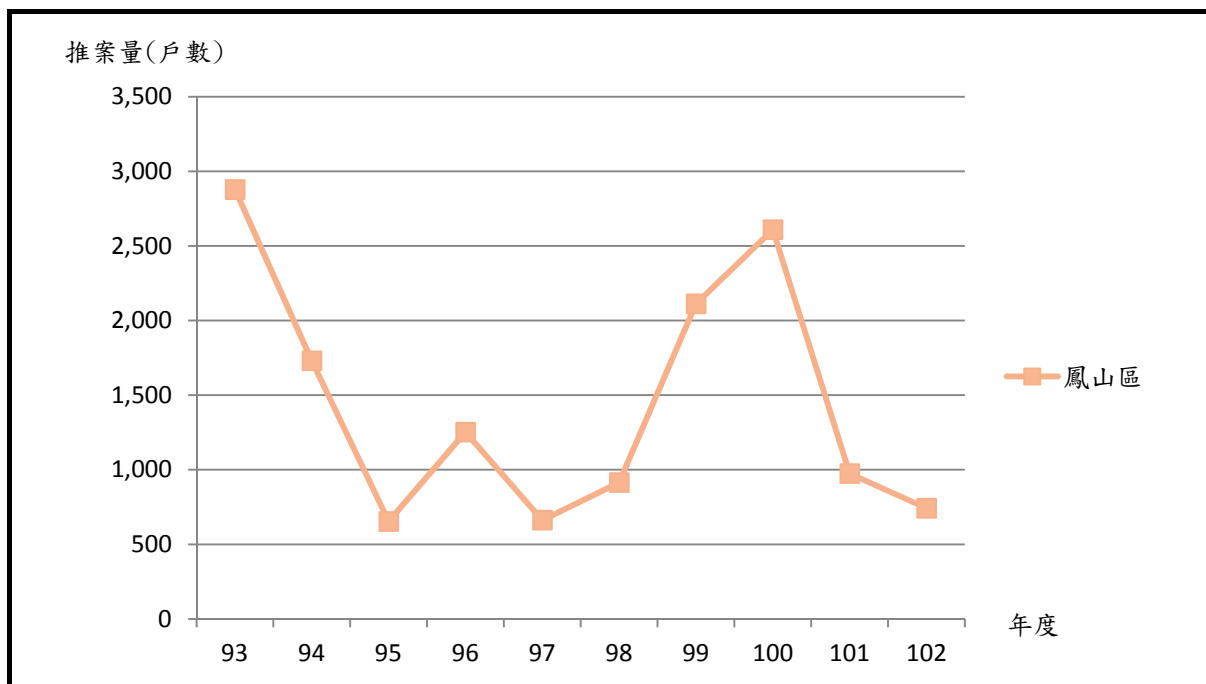


圖 4-6 鳳山區近 10 年推案戶數趨勢圖

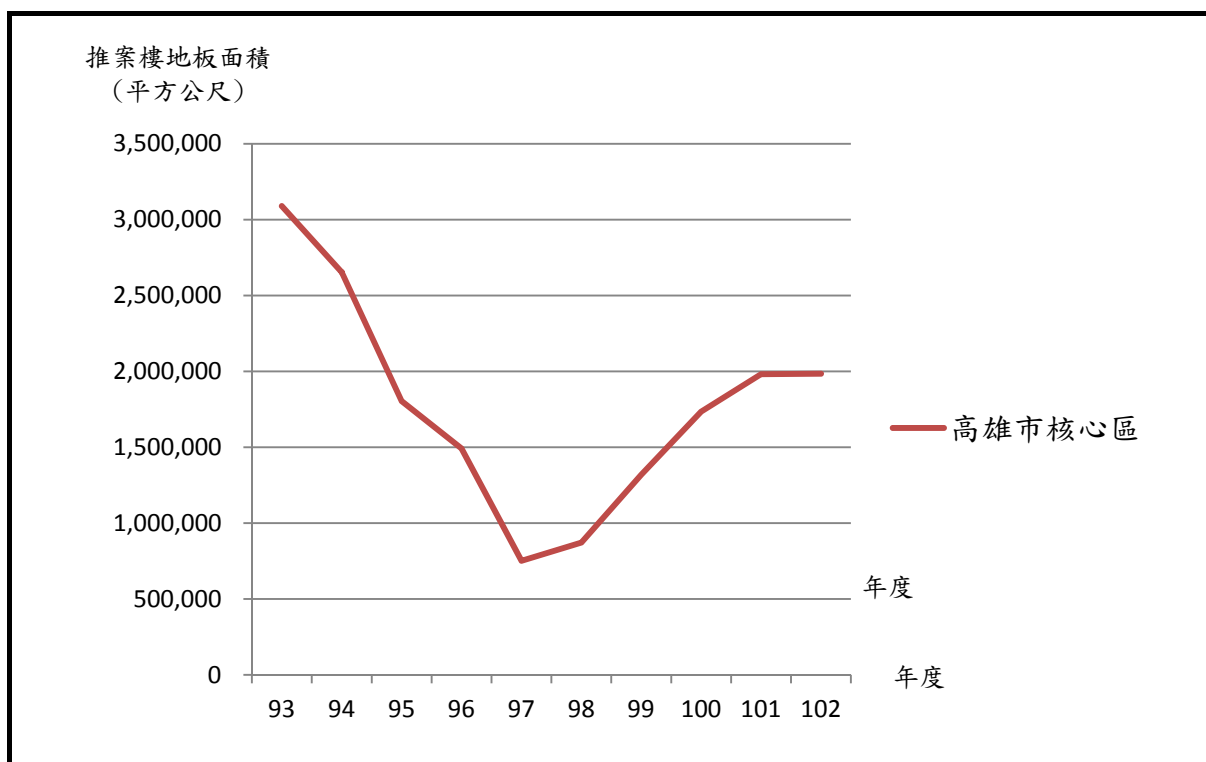


圖 4-7 高雄市核心區近 10 年推案樓地板面積趨勢圖



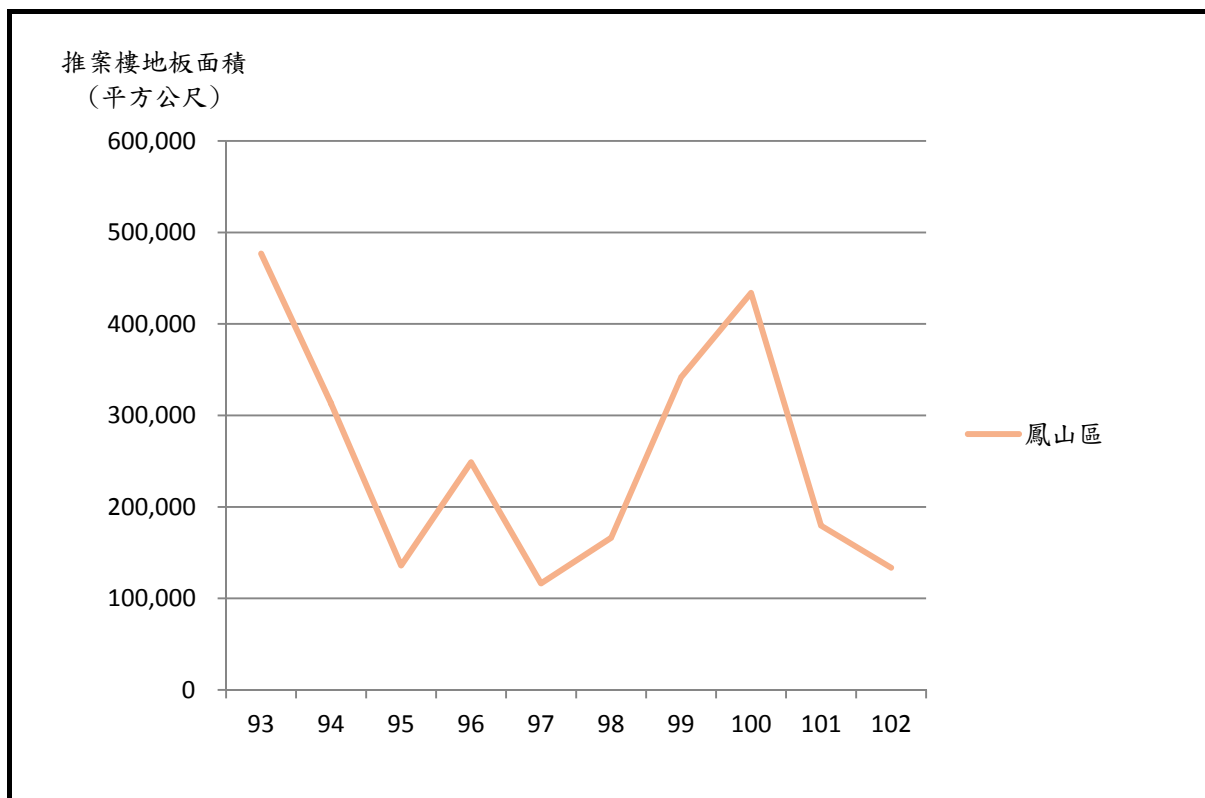


圖 4-8 鳳山區近 10 年推案樓地板面積趨勢圖

## 五、土地使用發展現況

### (一) 基地內土地及建物使用現況

本基地大部分位於鳳山都市計畫區內，僅西北側之部分工業區土地位於原高雄市主要計畫區範圍內；目前除鳳山區新甲段 1351-10 地號為道路用地外，其餘土地使用分區皆為「乙種工業區」，現地目前仍作為調度車輛及維修廠房使用。

高雄機廠內現況作調度車輛之鐵軌（西南側扇形軌道）、臺鐵莒光、復興號等客車車廂與貨車維修廠房（包括第一、二、三及第四工場，各工場的作業概況如下表所示）及管理單位辦公使用，其建築物部分多為民國 60、80 年代之建築，主要建材包括鋼筋混凝土造、鋼造、加強磚造等材質，建物分布概況如圖 4-9 所示。

表 4-10 臺鐵機廠各工場作業概況說明表

| 項目   | 空間名稱      | 作業說明                                                                                      |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 第一工場 | 拆車場       | 調車機車將許拆車之車輛調動進入之拆車場                                                                       |
|      | 噴砂場       | 調車機車將需噴砂之車輛調動入噴砂場                                                                         |
|      | 木工場       | 修木料部分在木工廠內鋸、鉋加工，木工人員大部分於貨車工場現車上作業                                                         |
|      | 木料庫       | 存放木夾板、角材、木板等木料                                                                            |
|      | 椅墊場       | 客車椅墊於此檢修，部分椅墊則外包由外商加工                                                                     |
|      | 除鏽場       | 調車機車將所需除鏽之車輛每日按時調入廠區，由第一工場人員施工車體噴漆、標示文字車號等，完工經檢查通過，由調車機車吊離場外，排列於出廠線，等待出廠                  |
|      | 油漆場       | 移車臺將完工之車輛移入油漆場後，由第一工場人員施工(或採用外包)車體噴漆、標示文字車號等，完工經檢查通過，每日上下午二次由調車機車吊離場外，排列於出廠線，等待出廠         |
| 第二工場 | 貨車車輪轉向架工場 | 主要機具包括壓輪機、車輪搪床、CNC 車輪搪床、大型車床、車輪車床、軸承拆裝機、車軸探傷設備、車輪清洗機、彎管機、管牙機、軸承保養全套設備、2 及 3 噸起重機、各式電銲機等設備 |
| 第三工場 | 貨車工場      | 各型貨車由移車臺移入貨車工場將車下裝置拆除後，由每棟二台起重機調入場內工作位置，直至完工檢察，由移車臺移入油漆工場                                 |
| 第四工場 | 機器工場      | 韌機、韌閥、考克、三通閥、五通閥、整修及測試、車件機械加工等                                                            |
|      | 鍛鐵工場      | 供應修車用鍛件及修車用鈹彈簧等                                                                           |
|      | 電機工場      | 辦理客車、貨車電機整修及廠內機電設備之檢修                                                                     |
|      | 原動機室      | 供應全廠壓縮空氣(6kg/cm <sup>2</sup> )，供應蒸汽-油罐車罐體清洗、蒸汽錘動力用、洗澡熱水、飲用開水                              |
|      | 貨車材料倉庫及料棚 | 存放修車用鋼板、角鐵、槽鐵及修車用材料                                                                       |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

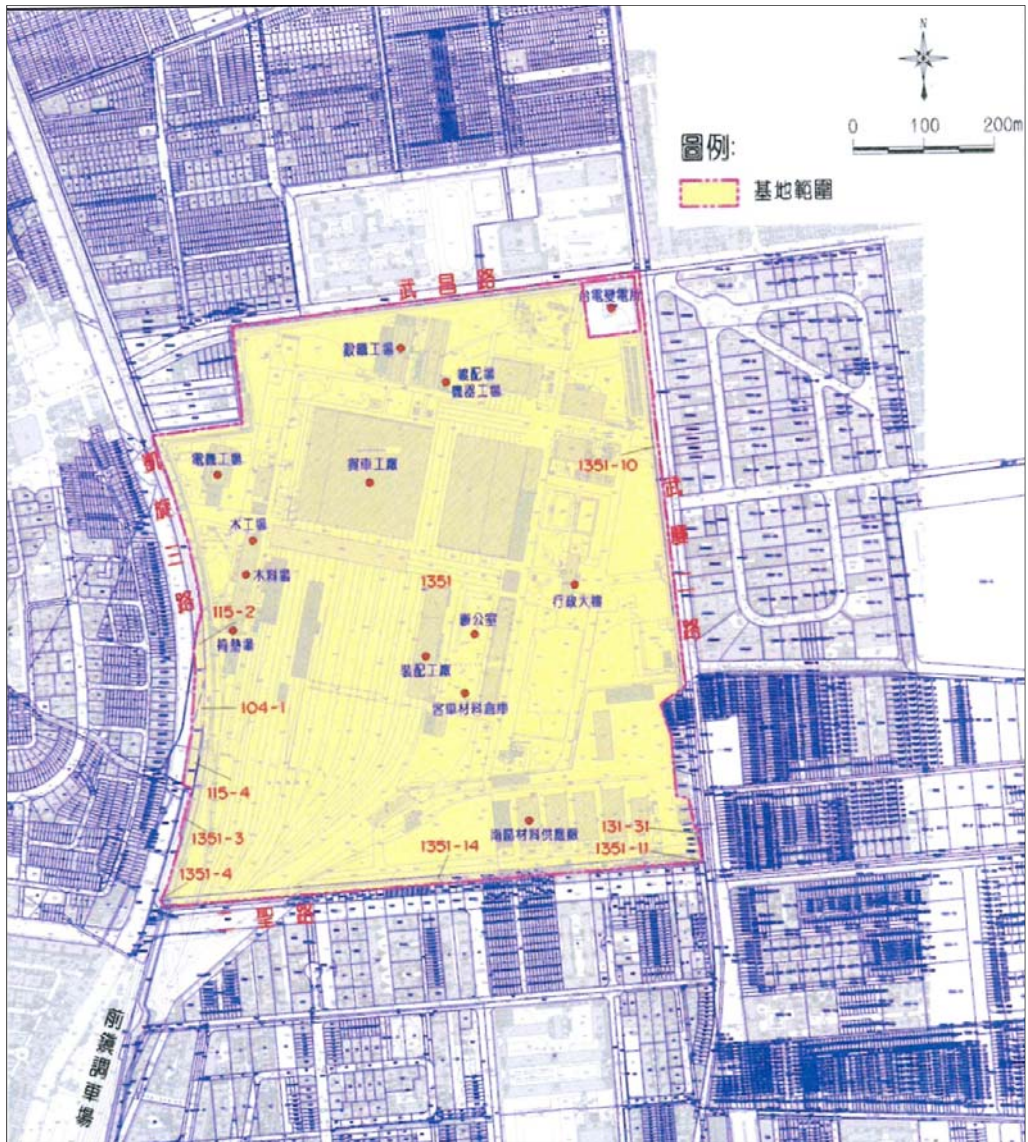


圖 4-9 計畫區內各式建築物分布圖

## (二) 樹木植栽現況

高雄機廠基地內現況種植有喬木、灌木、果樹及花草等，其現況分佈如下圖 4-10 所示，因該機廠建廠約為民國 64 年，故基地內植栽生長年期大多不超過 60 年，非屬法定之老樹，惟部分現況生長良好、樹型優美之樹木，可作保留於公園用地內、道路用地之植栽空間內，或於住宅區、商業區之開放空間留設。





圖 4-10 優美樹木分布示意圖



圖 4-11 優美樹木現況圖

### （三）基地周邊土地使用現況

本基地北側為福康國小、中華電信高雄營運處及住宅區(第三種住宅區)；東側緊鄰鳳山工業區及鳳山都市計畫住宅區；南側同一街廓土地內，臨二聖路帶狀之土地屬於第四種住宅區（現況為住商夾雜使用）。

基地與南側調車場連接之鐵軌位置，使用分區為綠地；基地西側與凱旋路之間的帶狀用地為台鐵臨港線鐵路範圍，將規劃為輕軌使用；另西北側緊鄰武昌路部分屬綠地，部分私有



土地為工業區，而基地東北側則現為台電公司變電所用地。

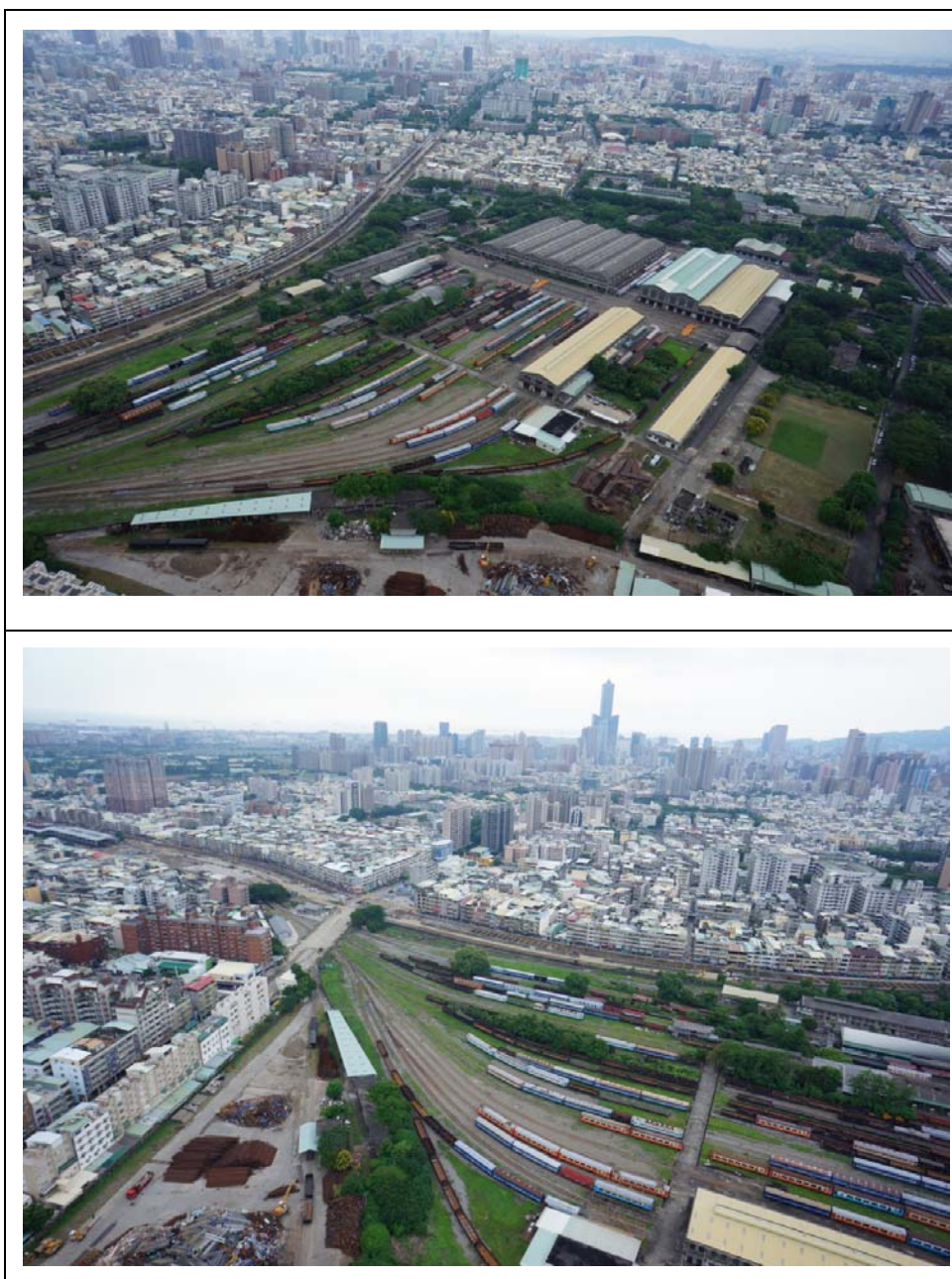


圖 4-12 計畫區周邊土地使用現況圖



## 六、土地權屬分析

基地範圍內土地大部分為台鐵公司所有，土地權屬分析如下表：

| 土地權屬 | 面積(公頃)   | 百分比     | 備註      |
|------|----------|---------|---------|
| 公有土地 | 30.45    | 98.96%  | 管理機關：台鐵 |
|      | 0.09     | 0.31%   | 未登錄地    |
|      | 小計：30.54 | 99.27%  |         |
| 私有土地 | 0.22     | 0.73%   | 私人地主    |
| 合計   | 30.76    | 100.00% |         |

註:表內數據係以數值圖估算，實際面積仍應以土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

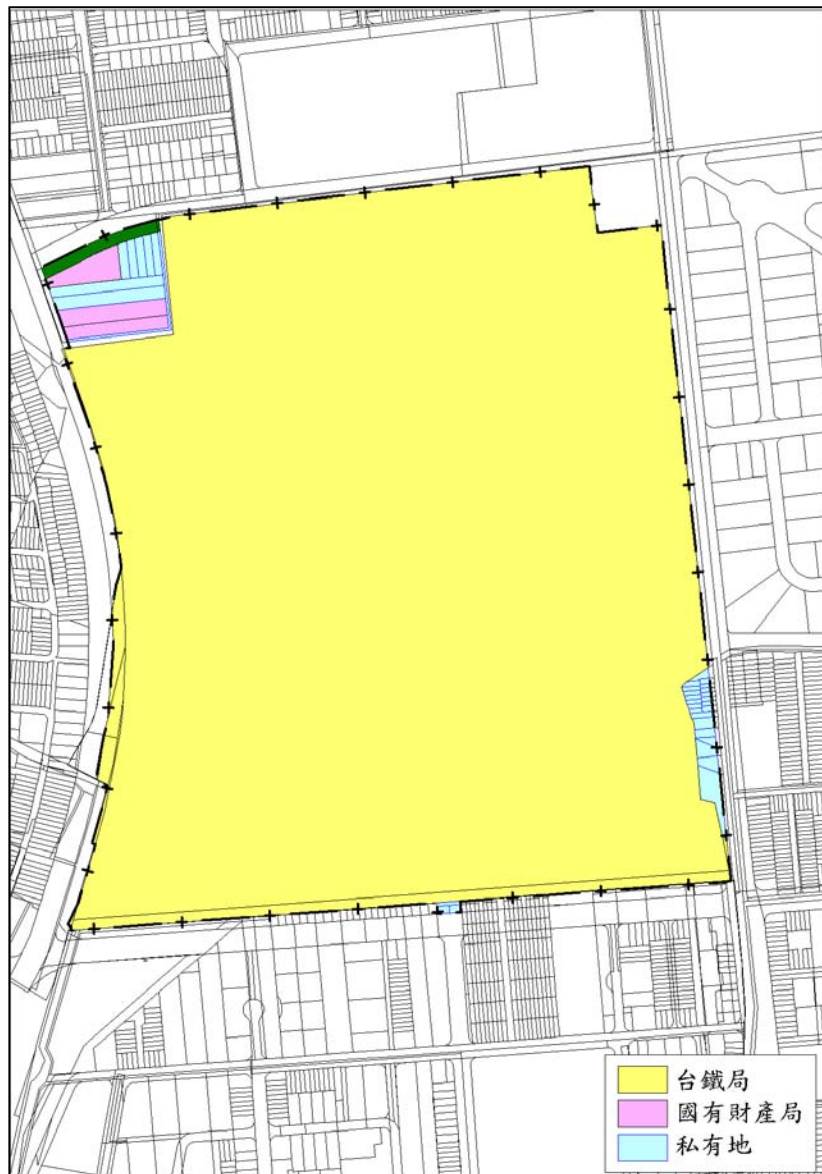


圖 4-13 計畫區周邊土地權屬分布圖

## 七、周邊交通運輸系統發展現況

### (一) 道路幾何特性

本計畫案周邊道路系統如下：

#### 1. 主要道路

本計畫區周邊主要道路系統為四維一路、四維二路、三多一路、三多二路、一心一路、凱旋二路、凱旋三路、和平一路、和平二路、光華一路及光華二路等道路，其個別道路特性如下：

#### (1) 四維(一、二)路

位於基地北側，為東西向之主要道路，本路段道路寬度為 15~20 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊無停車管制，福東國小側有 4 公尺寬之人行步道。

#### (2) 三多(一、二)路

位於基地北側，為東西向之主要道路，本路段道路寬度為 22 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 2 車道，路邊有停車格位，南北側各有 2.5 公尺寬之人行步道。

#### (3) 一心一路

位於基地西南側，為東西向之主要道路。本路段道路寬度為 20 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 2 車道，兩側各有 1.5 公尺寬之人行道，路邊有停車格位。

#### (4) 凱旋(二、三)路

位於基地西側，為南北向之主要道路。本路段道路寬度為 18 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊有停車格位。兩側各有 2 公尺寬之人行道。

#### (5) 和平(一、二)路

位於基地西側，為南北向之次要道路。本路段道路寬度為 24 公尺，中央實體分隔路型，雙向各 2 車道，路邊有停車格位。兩側各有 3 公尺寬之人行道。

#### (6) 光華(一、二)路

位於基地西側，為南北向之主要道路。本路段道路寬度為 26 公尺，中央實體分隔路型，雙向各 2 車道，路邊有停車格位。兩側各有 2.5 公尺寬之人行道。

### 2. 次要道路

本計畫區周邊次要道路系統為武營路、武慶二路、二聖(一)路、新富路、瑞隆路等道路，其個別道路特性如下：

#### (1) 武營路

位於基地東側，為南北向之次要道路。本路段道路寬度為 10 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊無停車管制。

(2) 武慶二路

位於基地東側，為南北向之次要道路。本路段道路寬度為 15-20 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊有停車格位。

(3) 二聖路

位於基地南側，為東西向之次要道路。本路段道路寬度為 15 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊無停車管制。

(4) 二聖一路

位於基地南側，為東西向之次要道路。本路段道路寬度為 15 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊有停車格位。兩側各有 1.5 公尺寬之人行道。

(5) 新富路

位於基地南側，為東西向之次要道路。本路段道路寬度為 13 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊有停車格位。

(6) 瑞隆路

位於基地南側，為東西向之次要道路。本路段道路寬度為 15 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊有停車格位。岡山仔公園及瑞豐國小側 3 公尺寬之人行道。

3. 地區性服務道路

(1) 武昌路

位於基地北側，為東西向之地區道路，道路寬度為 18 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊無停車管制。南北側各有 2.5~3 公尺寬之人行道。

(2) 輜汽路

位於基地東側，為東西向之地區道路，道路寬度為 10 公尺，中央標線分隔路型，雙向各 1 車道，路邊無停車管制。

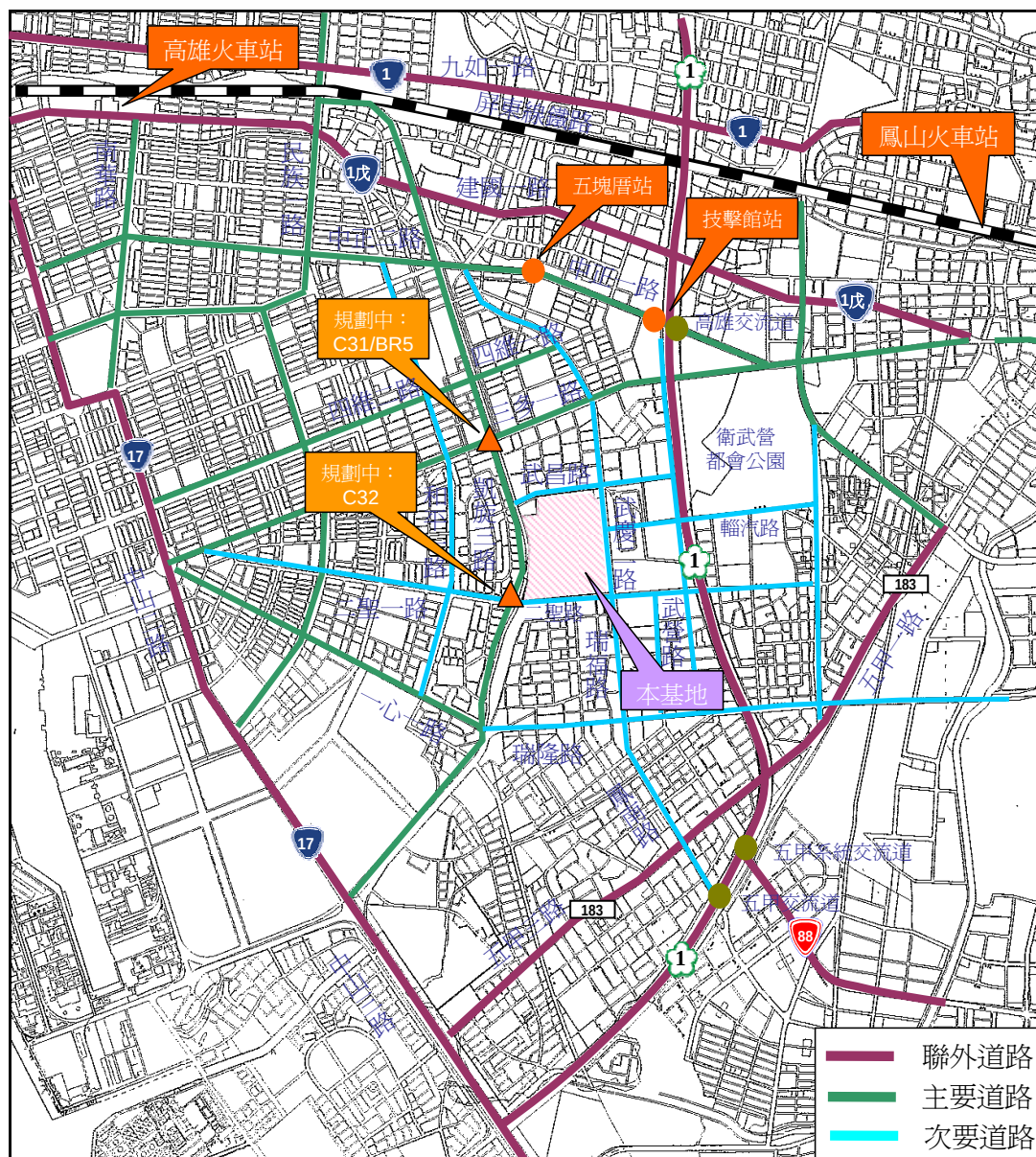


圖 4-14 基地周邊大範圍道路系統示意圖



表 4-11 道路路段幾何設計及停車管制現況

| 道路名稱       | 路段起迄            | 路寬<br>(M) | 道路功<br>能分類 | 分隔<br>設施   | 車道數<br>(單向) | 停車管制       | 人行道<br>寬度             |
|------------|-----------------|-----------|------------|------------|-------------|------------|-----------------------|
| 四維一路       | 河南路-<br>凱旋二路    | 15-20     | 主要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 福東國小側 4<br>公尺         |
| 四維二路       | 凱旋二路-<br>光華一路   | 20        | 主要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 2-2.5 公尺              |
| 三多一、<br>二路 | 武營路-<br>光華二路    | 22        | 主要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一快一混        | 路邊停車<br>格位 | 2.5 公尺                |
| 武昌路        | 武營路-<br>凱旋三路    | 18        | 地區<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 2.5-3 公尺              |
| 輜汽路        | 武慶二路-<br>凱旋路    | 10        | 地區<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 無                     |
| 新富路        | 南京路-<br>武慶二路    | 13        | 次要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 路邊停車<br>格位 | 無                     |
| 二聖路        | 武慶二路-<br>凱旋三路   | 15        | 次要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 無                     |
| 二聖一路       | 凱旋三路-<br>光華二路   | 15        | 次要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 路邊停車<br>格位 | 1.5 公尺                |
| 瑞隆路        | 國道 1 號-<br>凱旋四路 | 15        | 次要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 路邊停車<br>格位 | 崗山仔公園<br>及國小側 3<br>公尺 |
| 一心一路       | 凱旋四路-<br>光華二路   | 20        | 主要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一快一混        | 路邊停車<br>格位 | 1.5 公尺                |
| 武營路        | 中正路-<br>瑞隆路     | 10        | 次要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 無                     |
| 武慶二路       | 三多一路-<br>崗山北街   | 15-20     | 次要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 路邊停車<br>格位 | 西側 5 公尺               |
| 永豐路        | 崗山北街-瑞<br>隆路    | 26        | 次要<br>道路   | 中央實<br>體分隔 | 一快一混        | 無停車<br>管制  | 2 公尺                  |
| 凱旋二、<br>三路 | 四維一路-<br>一心一路   | 18        | 主要<br>道路   | 中央<br>標線   | 一快一混        | 路邊停車<br>格位 | 2 公尺                  |
| 英明路        | 三多二路-<br>二聖一路   | 13        | 地區<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 無                     |
| 和平一、<br>二路 | 四維二路-<br>一心一路   | 24        | 次要<br>道路   | 中央實<br>體分隔 | 一快一混        | 路邊停車<br>格位 | 3 公尺                  |
| 光華一、<br>二路 | 四維二路-<br>一心一路   | 26        | 主要<br>道路   | 中央實<br>體分隔 | 一快一混        | 路邊停車<br>格位 | 2.5 公尺                |
| 福德三路       | 四維一路-<br>武昌路    | 10-15     | 地區<br>道路   | 中央<br>標線   | 一混          | 無停車<br>管制  | 學校側 2.5<br>公尺         |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

## (二) 路口服務水準

號誌化路口服務水準評估標準如表 4-12 所示。

表 4-12 號誌化路口服務水準分級表

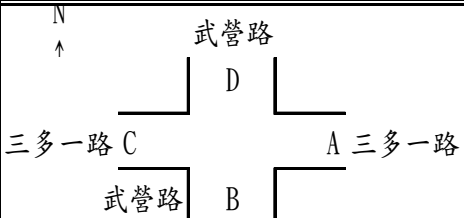
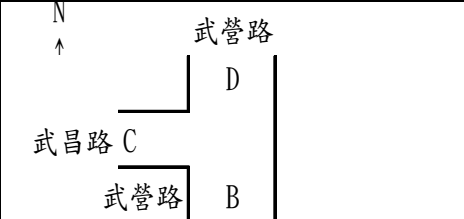
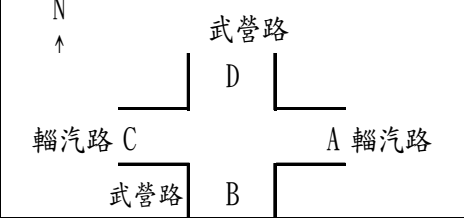
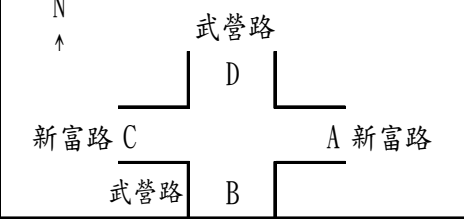
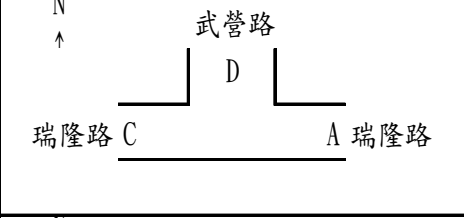
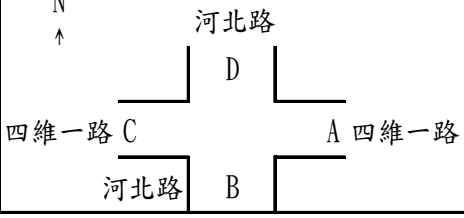
| 服務水準等級                      | A           | B                | C                | D                | E                | F        |
|-----------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| 平均停等延滯<br>$d(\text{sec/車})$ | $d \leq 15$ | $15 < d \leq 30$ | $30 < d \leq 45$ | $45 < d \leq 60$ | $60 < d \leq 80$ | $d > 80$ |

資料來源：2011年臺灣地區公路容量手冊，交通部運輸研究所，100年

### 1. 平日

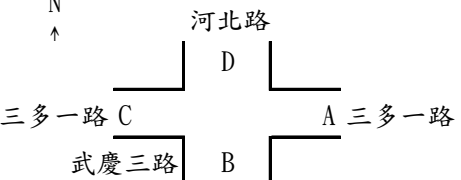
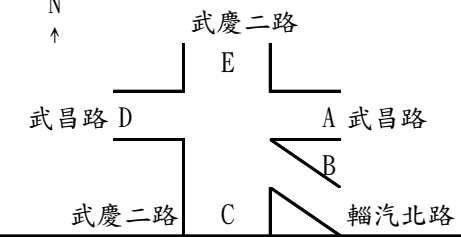
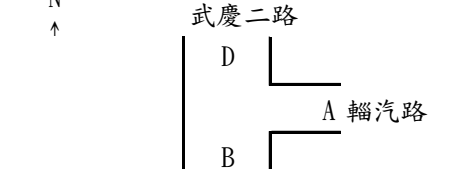
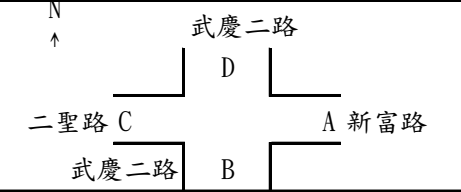
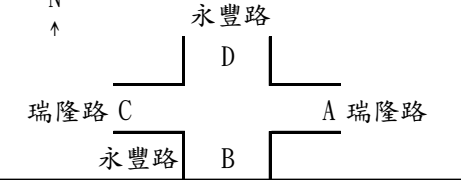
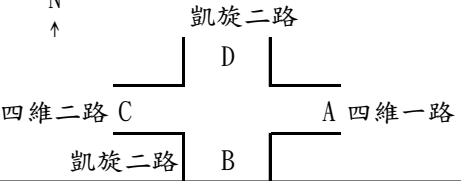
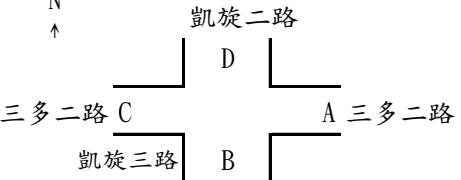
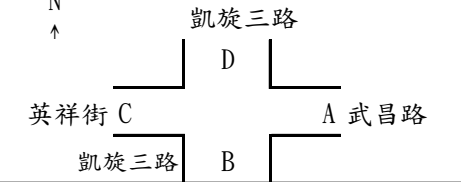
號誌化路口服務水準評估結果詳如表 4-12。除了凱旋三路/一心一路口及武營路/三多一路口路口服務水準介於 C-D 級之外，其餘路口服務水準均在 C 級以上，交通服務狀況尚屬良好。

表 4-13 平日重要路口服務水準分析表(1/3)

| 路口名稱及簡圖                                                                             | 鄰近路段編號 | 上午尖峰        |      |              | 下午尖峰        |      |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|------|--------------|-------------|------|--------------|
|                                                                                     |        | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 |
|    | A      | 49.8        | D    | 39.4<br>C    | 50.3        | D    | 40.8<br>C    |
|                                                                                     | B      | 45.1        | D    |              | 36.3        | C    |              |
|                                                                                     | C      | 36.7        | C    |              | 45.6        | D    |              |
|                                                                                     | D      | 18.2        | B    |              | 21.0        | B    |              |
|    | A      | -           | -    | 17.2<br>B    | -           | -    | 14.1<br>A    |
|                                                                                     | B      | 17.8        | B    |              | 8.5         | A    |              |
|                                                                                     | C      | 29.9        | B    |              | 31.7        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 5.9         | A    |              | 7.4         | A    |              |
|   | A      | 20.6        | B    | 20.9<br>B    | 20.5        | B    | 21.0<br>B    |
|                                                                                     | B      | 20.6        | B    |              | 20.2        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 18.8        | B    |              | 19.4        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 23.3        | B    |              | 23.5        | B    |              |
|  | A      | 22.2        | B    | 23.2<br>B    | 20.6        | B    | 23.4<br>B    |
|                                                                                     | B      | 21.8        | B    |              | 20.3        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 23.1        | B    |              | 26.3        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 26.3        | B    |              | 27.0        | B    |              |
|  | A      | 27.1        | B    | 25.7<br>B    | 32.0        | C    | 29.7<br>B    |
|                                                                                     | B      | -           | -    |              | -           | -    |              |
|                                                                                     | C      | 20.6        | B    |              | 23.1        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 29.3        | B    |              | 32.8        | C    |              |
|  | A      | 19.0        | B    | 20<br>B      | 19.2        | B    | 21.7<br>B    |
|                                                                                     | B      | 18.4        | B    |              | 18.0        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 22.1        | B    |              | 26.1        | B    |              |
|                                                                                     | D      | -           | -    |              | -           | -    |              |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案

表 4-14 平常日重要路口服務水準分析表(2/3)

| 路口名稱及簡圖                                                                             | 鄰近路段編號 | 上午尖峰        |      |              | 下午尖峰        |      |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|------|--------------|-------------|------|--------------|
|                                                                                     |        | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 |
|    | A      | 14.8        | A    | 19.4<br>B    | 16.5        | B    | 20.3<br>B    |
|                                                                                     | B      | 31.5        | C    |              | 32.2        | C    |              |
|                                                                                     | C      | 18.4        | B    |              | 17.9        | B    |              |
|                                                                                     | D      | -           | -    |              | -           | -    |              |
|    | A      | 33.6        | C    | 27<br>B      | 33.0        | C    | 26.9<br>B    |
|                                                                                     | B      | 46.3        | D    |              | 46.9        | D    |              |
|                                                                                     | C      | 25.2        | B    |              | 22.7        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 35.5        | C    |              | 36.1        | C    |              |
|                                                                                     | E      | 18.0        | B    |              | 19.4        | B    |              |
|    | A      | 20.0        | B    | 18.8<br>B    | 19.0        | B    | 20.2<br>B    |
|                                                                                     | B      | 18.7        | B    |              | 20.5        | B    |              |
|                                                                                     | C      | -           | -    |              | -           | -    |              |
|                                                                                     | D      | 17.2        | B    |              | 20.1        | B    |              |
|  | A      | 31.5        | C    | 26.0<br>B    | 32.5        | C    | 27.9<br>B    |
|                                                                                     | B      | 21.1        | B    |              | 22.5        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 30.5        | C    |              | 32.6        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 22.2        | B    |              | 24.2        | B    |              |
|  | A      | 32.8        | C    | 27.6<br>B    | 20.2        | B    | 23.5<br>B    |
|                                                                                     | B      | 24.5        | B    |              | 24.8        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 29.1        | B    |              | 22.7        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 23.7        | B    |              | 25.6        | B    |              |
|  | A      | 31.3        | C    | 29.6<br>B    | 30.5        | C    | 29.8<br>B    |
|                                                                                     | B      | 28.9        | B    |              | 29.9        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 30.7        | C    |              | 32.5        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 26.6        | B    |              | 25.5        | B    |              |
|  | A      | 33.4        | C    | 28.5<br>B    | 30.6        | C    | 28.5<br>B    |
|                                                                                     | B      | 23.5        | B    |              | 24.6        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 31.7        | C    |              | 32.3        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 23.0        | B    |              | 24.3        | B    |              |
|  | A      | 21.2        | B    | 19.2<br>B    | 22.2        | B    | 21.2<br>B    |
|                                                                                     | B      | 17.0        | B    |              | 18.5        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 19.5        | B    |              | 17.3        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 19.0        | B    |              | 23.2        | B    |              |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案

表 4-15 平日重要路口服務水準分析表(3/3)

| 路口名稱及簡圖 | 鄰近路段編號 | 上午尖峰        |      |              | 下午尖峰        |      |              |
|---------|--------|-------------|------|--------------|-------------|------|--------------|
|         |        | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 |
|         | A      | 29.3        | B    | 27.8         | 29.1        | B    | 30.0         |
|         | B      | 25.8        | B    |              | 28.0        | B    |              |
|         | C      | 28.1        | B    |              | 30.6        | C    |              |
|         | D      | 27.3        | B    |              | 32.3        | C    |              |
|         | A      | 48.2        | D    | 44.1         | 48.0        | D    | 45.1         |
|         | B      | 41.8        | C    |              | 42.6        | C    |              |
|         | C      | 40.5        | C    |              | 46.6        | D    |              |
|         | D      | 42.7        | C    |              | 41.0        | C    |              |
|         | A      | 24.6        | B    | 23.8         | 29.1        | B    | 26.3         |
|         | B      | 24.0        | B    |              | 23.0        | B    |              |
|         | C      | 25.2        | B    |              | 28.5        | B    |              |
|         | D      | 21.7        | B    |              | 22.6        | B    |              |
|         | A      | 22.5        | B    | 28.6         | 22.9        | B    | 28.0         |
|         | B      | 35.0        | C    |              | 32.1        | C    |              |
|         | C      | 18.7        | B    |              | 20.8        | B    |              |
|         | D      | 39.7        | C    |              | 39.1        | C    |              |
|         | A      | 27.7        | B    | 25.9         | 30.1        | C    | 28.3         |
|         | B      | 22.7        | B    |              | 23.3        | B    |              |
|         | C      | 32.7        | C    |              | 35.7        | C    |              |
|         | D      | 22.0        | B    |              | 25.2        | B    |              |
|         | A      | 17.0        | B    | 19.2         | 15.5        | B    | 20.5         |
|         | B      | 24.0        | B    |              | 22.9        | B    |              |
|         | C      | 14.7        | A    |              | 15.4        | B    |              |
|         | D      | 26.0        | B    |              | 31.4        | B    |              |
|         | A      | 26.5        | B    | 23.1         | 25.0        | B    | 23.8         |
|         | B      | 23.7        | B    |              | 22.1        | B    |              |
|         | C      | 20.3        | B    |              | 24.6        | B    |              |
|         | D      | 22.4        | B    |              | 23.5        | B    |              |
|         | A      | 23.4        | B    | 22.8         | 29.4        | B    | 25.2         |
|         | B      | 22.5        | B    |              | 22.1        | B    |              |
|         | C      | 21.4        | B    |              | 23.9        | B    |              |
|         | D      | 23.4        | B    |              | 25.2        | B    |              |

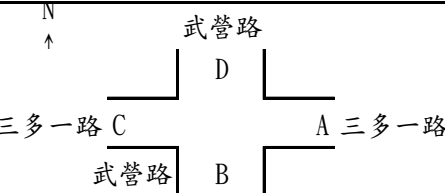
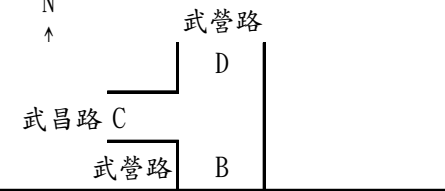
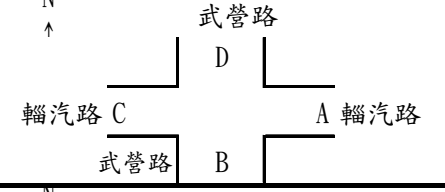
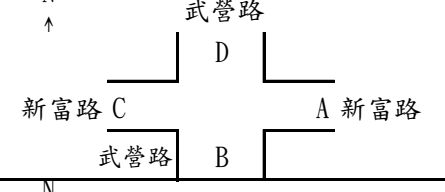
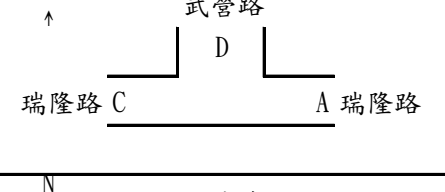
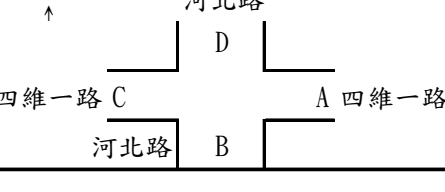
資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案



## 2. 假日

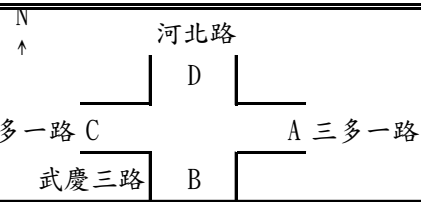
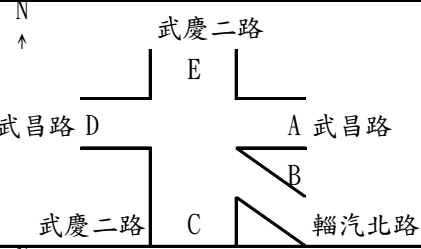
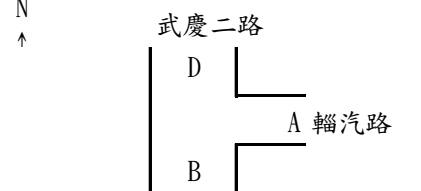
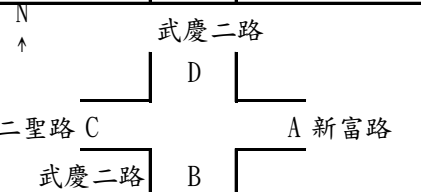
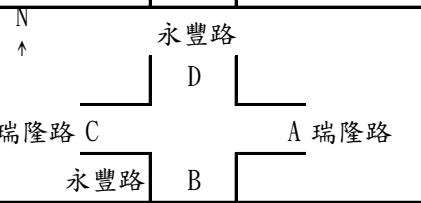
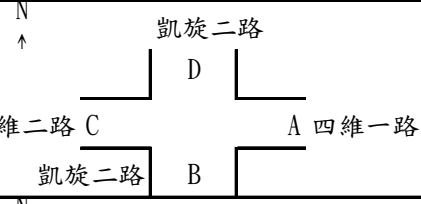
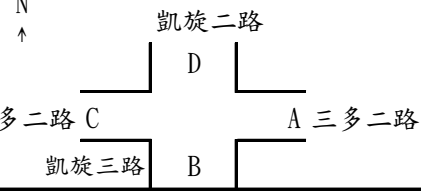
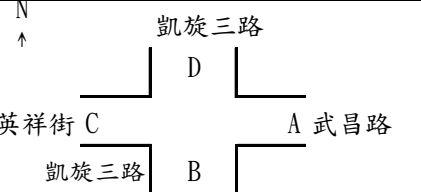
假日號誌化路口服務水準評估結果詳如表 4-15。除了凱旋三路/一心一路口及武營路/三多一路口路口服務水準為 C 級之外，其餘路口服務水準多為 B-C 級，基地周遭假日路口服務水準尚稱良好。

表 4-16 假日重要路口服務水準分析彙整表(1/3)

| 路口名稱及簡圖                                                                             | 鄰近路段編號 | 上午尖峰        |      |              | 下午尖峰        |      |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|------|--------------|-------------|------|--------------|
|                                                                                     |        | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 |
|    | A      | 50.0        | D    | 40.1<br>C    | 50.8        | D    | 38.5<br>C    |
|                                                                                     | B      | 45.3        | D    |              | 39.2        | C    |              |
|                                                                                     | C      | 36.9        | C    |              | 37.5        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 20.0        | B    |              | 22.3        | B    |              |
|   | A      | -           | -    | 16.9<br>B    | -           | -    | 14.9<br>A    |
|                                                                                     | B      | 17.5        | B    |              | 10.2        | A    |              |
|                                                                                     | C      | 29.5        | B    |              | 31.9        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 6.3         | A    |              | 8.2         | A    |              |
|  | A      | 20.2        | B    | 20.9<br>B    | 20.1        | B    | 20.1<br>B    |
|                                                                                     | B      | 20.5        | B    |              | 19.2        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 18.5        | B    |              | 19.0        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 22.1        | B    |              | 22.1        | B    |              |
|  | A      | 23.2        | B    | 23.1<br>B    | 21.2        | B    | 23.1<br>B    |
|                                                                                     | B      | 21.2        | B    |              | 20.0        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 23.3        | B    |              | 26.9        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 26.0        | B    |              | 26.2        | B    |              |
|  | A      | 26.2        | B    | 25.4<br>B    | 31.8        | C    | 28.5<br>B    |
|                                                                                     | B      | -           | -    |              | -           | -    |              |
|                                                                                     | C      | 26.1        | B    |              | 22.0        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 29.1        | B    |              | 30.7        | C    |              |
|  | A      | 18.2        | B    | 19.3<br>B    | 19.0        | B    | 21.4<br>B    |
|                                                                                     | B      | 18.4        | B    |              | 17.9        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 21.9        | B    |              | 26.3        | B    |              |
|                                                                                     | D      | -           | -    |              | -           | -    |              |

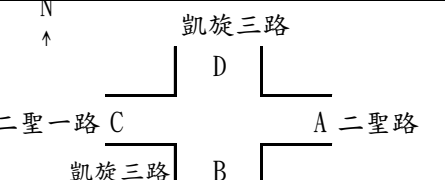
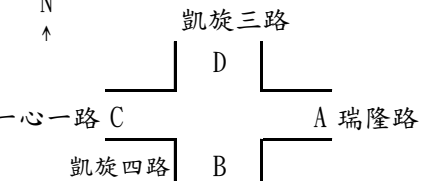
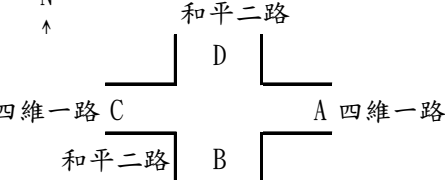
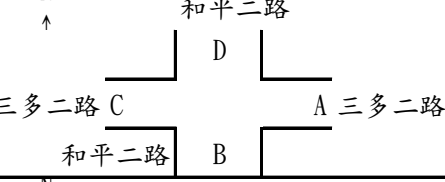
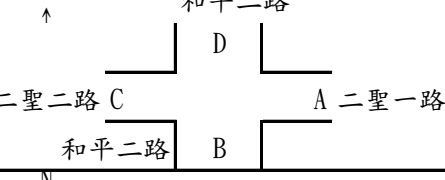
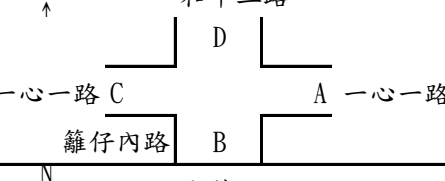
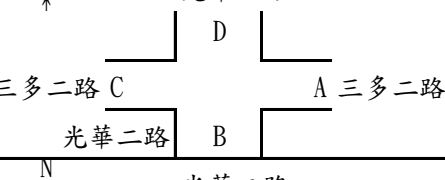
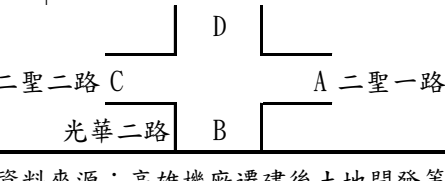
資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

表 4-17 假日重要路口服務水準分析彙整表(2/3)

| 路口名稱及簡圖                                                                             | 鄰近路段編號 | 上午尖峰(中午尖峰)  |      |              | 下午尖峰        |      |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|------|--------------|-------------|------|--------------|
|                                                                                     |        | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 |
|    | A      | 14.2        | A    | 19.3         | 16.1        | B    | 19.8         |
|                                                                                     | B      | 31.7        | C    |              | 30.9        | C    |              |
|                                                                                     | C      | 18.7        | B    | B            | 18.5        | B    | B            |
|                                                                                     | D      | -           | -    |              | -           | -    |              |
|    | A      | 33.4        | C    | 27.2         | 31.2        | C    | 27.2         |
|                                                                                     | B      | 46.2        | D    |              | 47.2        | D    |              |
|                                                                                     | C      | 25.0        | B    | B            | 22.7        | B    | B            |
|                                                                                     | D      | 34.8        | C    |              | 34.1        | C    |              |
|                                                                                     | E      | 18.5        | B    |              | 19.8        | B    |              |
|   | A      | 19.8        | B    | 18.6         | 19.0        | B    | 20.0         |
|                                                                                     | B      | 18.4        | B    |              | 20.4        | B    |              |
|                                                                                     | C      | -           | -    | B            | -           | -    | B            |
|                                                                                     | D      | 17.0        | B    |              | 19.9        | B    |              |
|  | A      | 31.7        | C    | 26.3         | 31.2        | C    | 27.8         |
|                                                                                     | B      | 20.5        | B    |              | 22.2        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 30.8        | C    | B            | 32.8        | C    | B            |
|                                                                                     | D      | 22.6        | B    |              | 24.5        | B    |              |
|  | A      | 32.5        | C    | 27.2         | 20.0        | B    | 23.6         |
|                                                                                     | B      | 24.1        | B    |              | 25.1        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 29.1        | B    | B            | 22.2        | B    | B            |
|                                                                                     | D      | 23.4        | B    |              | 25.9        | B    |              |
|  | A      | 29.5        | B    | 28.5         | 30.2        | C    | 29.1         |
|                                                                                     | B      | 27.5        | B    |              | 29.1        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 29.4        | B    | B            | 30.5        | C    | B            |
|                                                                                     | D      | 26.4        | B    |              | 26.2        | B    |              |
|  | A      | 31.2        | C    | 28.1         | 29.5        | B    | 28.0         |
|                                                                                     | B      | 23.6        | B    |              | 22.1        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 30.8        | C    | B            | 29.9        | B    | B            |
|                                                                                     | D      | 22.5        | B    |              | 24.6        | B    |              |
|  | A      | 20.9        | B    | 19.0         | 21.5        | B    | 20.9         |
|                                                                                     | B      | 17.2        | B    |              | 18.3        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 19.9        | B    | B            | 17.9        | B    | B            |
|                                                                                     | D      | 18.5        | B    |              | 21.5        | B    |              |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案

表 4-18 假日重要路口服務水準分析彙整表(3/3)

| 路口名稱及簡圖                                                                             | 鄰近路段編號 | 上午尖峰        |      |              | 下午尖峰        |      |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|------|--------------|-------------|------|--------------|
|                                                                                     |        | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 | 延滯時間<br>(秒) | 服務水準 | 路口平均<br>服務水準 |
|    | A      | 27.5        | B    | 27.6<br>B    | 29.5        | B    | 30.2<br>C    |
|                                                                                     | B      | 25.3        | B    |              | 28.3        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 28.5        | B    |              | 30.6        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 28.1        | B    |              | 31.0        | C    |              |
|    | A      | 48.5        | D    | 44.2<br>C    | 48.9        | D    | 44.9<br>C    |
|                                                                                     | B      | 41.2        | C    |              | 41.5        | C    |              |
|                                                                                     | C      | 40.9        | C    |              | 46.5        | D    |              |
|                                                                                     | D      | 42.1        | C    |              | 41.1        | C    |              |
|    | A      | 24.7        | B    | 23.9<br>B    | 29.7        | B    | 26.7<br>B    |
|                                                                                     | B      | 24.3        | B    |              | 23.4        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 25.3        | B    |              | 28.9        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 21.8        | B    |              | 22.9        | B    |              |
|   | A      | 22.7        | B    | 28.7<br>B    | 23.2        | B    | 27.2<br>B    |
|                                                                                     | B      | 34.2        | C    |              | 31.2        | C    |              |
|                                                                                     | C      | 18.9        | B    |              | 20.2        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 38.5        | C    |              | 36.2        | C    |              |
|  | A      | 26.5        | B    | 25.3<br>B    | 28.6        | B    | 26.2<br>B    |
|                                                                                     | B      | 21.5        | B    |              | 23.5        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 31.9        | C    |              | 32.5        | C    |              |
|                                                                                     | D      | 22.2        | B    |              | 24.7        | B    |              |
|  | A      | 17.2        | B    | 19<br>B      | 15.4        | B    | 20.7<br>B    |
|                                                                                     | B      | 23.5        | B    |              | 23.2        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 15.2        | B    |              | 15.1        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 21.2        | B    |              | 31.4        | C    |              |
|  | A      | 25.7        | B    | 22.5<br>B    | 27.5        | B    | 23.5<br>B    |
|                                                                                     | B      | 22.9        | B    |              | 21.8        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 20.2        | B    |              | 24.1        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 22.1        | B    |              | 23.3        | B    |              |
|  | A      | 25.4        | B    | 23.2<br>B    | 29.5        | B    | 25.6<br>B    |
|                                                                                     | B      | 23.5        | B    |              | 22.3        | B    |              |
|                                                                                     | C      | 22.0        | B    |              | 24.2        | B    |              |
|                                                                                     | D      | 23.5        | B    |              | 25.7        | B    |              |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案

### (三) 路段服務水準

路段服務水準評估標準如表 4-19 所示。

表 4-19 道路服務水準劃分標準一覽表

| 速限(km/hr) | 50          | 60          | 70          |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 服務水準等級    | 平均旅行速率(kph) | 平均旅行速率(kph) | 平均旅行速率(kph) |
| A         | ~35         | ~40         | ~45         |
| B         | 30~35       | 35~40       | 40~45       |
| C         | 25~30       | 30~35       | 35~40       |
| D         | 20~25       | 25~30       | 30~35       |
| E         | 15~20       | 20~25       | 25~30       |
| F         | 15~         | 20~         | 25~         |

資料來源：交通部運輸研究所「2011年公路容量手冊」，民國100年10月

#### 1. 平日

平常日旅行速率調查結果以及服務水準評估如表 4-19 所示。和平一/二路、光華一/二路、永豐路服務水準為 B 級；其餘路段多介於 C~D 之間。整體路段交通狀況堪稱良好。

表 4-20 路段服務水準分析表(平日)

| 路名         | 路段<br>起 - 迄     | 方向 | 晨峰時段        |          |              | 昏峰時段        |          |              |
|------------|-----------------|----|-------------|----------|--------------|-------------|----------|--------------|
|            |                 |    | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR |
| 四維一/<br>二路 | 河南路-<br>光華一路    | 東向 | 28.52       | C        | 725          | 29.20       | C        | 730          |
|            |                 | 西向 | 27.98       | C        | 739          | 28.45       | C        | 780          |
| 三多一/<br>二路 | 武營路-<br>光華二路    | 東向 | 27.63       | C        | 1,109        | 24.98       | D        | 1,256        |
|            |                 | 西向 | 26.20       | C        | 1,304        | 26.85       | C        | 1,420        |
| 武昌路        | 武營路-<br>凱旋三路    | 東向 | 29.22       | C        | 506          | 28.75       | C        | 589          |
|            |                 | 西向 | 29.30       | C        | 641          | 29.58       | C        | 680          |
| 輜汽路        | 武慶二路-<br>南京路    | 東向 | 28.02       | C        | 423          | 29.52       | C        | 441          |
|            |                 | 西向 | 27.60       | C        | 450          | 26.52       | C        | 425          |
| 新富路        | 南京路-<br>武慶二路    | 東向 | 28.56       | C        | 562          | 29.00       | C        | 622          |
|            |                 | 西向 | 28.96       | C        | 586          | 29.50       | C        | 705          |
| 二聖<br>(一)路 | 武慶二路-<br>光華二路   | 東向 | 29.53       | C        | 640          | 28.74       | C        | 748          |
|            |                 | 西向 | 27.50       | C        | 820          | 24.88       | D        | 795          |
| 瑞隆路        | 國道 1 號-<br>凱旋四路 | 東向 | 25.40       | C        | 890          | 21.50       | D        | 1,056        |
|            |                 | 西向 | 28.10       | C        | 970          | 23.60       | D        | 805          |

| 路名         | 路段<br>起 - 迄   | 方向 | 晨峰時段        |          |              | 昏峰時段        |          |              |
|------------|---------------|----|-------------|----------|--------------|-------------|----------|--------------|
|            |               |    | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR |
| 一心一路       | 凱旋四路-<br>光華二路 | 東向 | 30.65       | B        | 930          | 29.52       | C        | 1,077        |
|            |               | 西向 | 31.52       | B        | 905          | 31.89       | B        | 815          |
| 武營路        | 三多一路-<br>瑞隆路  | 南向 | 26.70       | C        | 485          | 25.80       | C        | 618          |
|            |               | 北向 | 26.32       | C        | 694          | 26.90       | C        | 572          |
| 武慶二/<br>三路 | 三多一路-<br>崗山北街 | 南向 | 28.70       | C        | 626          | 29.62       | C        | 684          |
|            |               | 北向 | 28.56       | C        | 740          | 28.00       | C        | 805          |
| 永豐路        | 崗山北街-<br>瑞隆路  | 南向 | 31.25       | B        | 902          | 30.25       | B        | 1,056        |
|            |               | 北向 | 31.95       | B        | 880          | 30.89       | B        | 885          |
| 凱旋二/<br>三路 | 四維一路-<br>一心一路 | 南向 | 29.00       | C        | 624          | 28.70       | C        | 680          |
|            |               | 北向 | 32.40       | B        | 688          | 29.66       | C        | 732          |
| 和平一/<br>二路 | 四維二路-<br>一心一路 | 南向 | 30.70       | B        | 805          | 30.00       | B        | 885          |
|            |               | 北向 | 29.52       | C        | 890          | 30.25       | B        | 832          |
| 光華一/<br>二路 | 四維二路-<br>一心一路 | 南向 | 32.03       | B        | 925          | 31.80       | B        | 990          |
|            |               | 北向 | 31.50       | B        | 1,010        | 32.70       | B        | 920          |

註：旅行速率包含路口、路段各項停等延滯。

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

## 2. 假日

假日旅行速率調查結果以及服務水準評估如表 4-20 所示。普遍而言，假日晨峰(中午尖峰)現象與平日晨峰相比，特性較不明顯。假日晨峰(中午尖峰)路段服務水準 B-C 級，優於昏峰之 B-D 級。假日道路交通狀況堪稱良好。

表 4-21 路段服務水準分析表(假日)

| 路名         | 路段<br>起 - 迄   | 方向 | 晨峰時段        |          |              | 昏峰時段        |          |              |
|------------|---------------|----|-------------|----------|--------------|-------------|----------|--------------|
|            |               |    | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR |
| 四維一/<br>二路 | 河南路-<br>光華一路  | 東向 | 32.22       | B        | 530          | 29.02       | C        | 685          |
|            |               | 西向 | 31.95       | B        | 485          | 28.66       | C        | 724          |
| 三多一/<br>二路 | 武營路-<br>光華二路  | 東向 | 31.58       | B        | 785          | 29.77       | C        | 1,298        |
|            |               | 西向 | 32.09       | B        | 850          | 26.90       | C        | 1,446        |
| 武昌路        | 武營路-<br>凱旋三路  | 東向 | 32.08       | B        | 340          | 31.07       | B        | 510          |
|            |               | 西向 | 31.56       | B        | 362          | 31.22       | B        | 482          |
| 輜汽路        | 武慶二路-<br>南京路  | 東向 | 28.23       | C        | 285          | 29.75       | C        | 420          |
|            |               | 西向 | 28.43       | C        | 296          | 29.80       | C        | 395          |
| 新富路        | 南京路-<br>武慶二路  | 東向 | 28.96       | C        | 485          | 27.52       | C        | 695          |
|            |               | 西向 | 29.50       | C        | 479          | 27.00       | C        | 680          |
| 二聖<br>(一)路 | 武慶二路-<br>光華二路 | 東向 | 30.23       | B        | 620          | 28.95       | C        | 763          |
|            |               | 西向 | 30.45       | B        | 583          | 26.56       | C        | 790          |
| 瑞隆路        | 國道 1 號-       | 東向 | 28.55       | C        | 696          | 22.61       | D        | 1,030        |

| 路名         | 路段<br>起 - 迄   | 方向 | 晨峰時段        |          |              | 昏峰時段        |          |              |
|------------|---------------|----|-------------|----------|--------------|-------------|----------|--------------|
|            |               |    | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR | 旅行速率<br>KPH | 服務<br>水準 | 流量<br>PCU/HR |
|            | 凱旋四路          | 西向 | 28.30       | C        | 760          | 24.23       | D        | 910          |
| 一心<br>一路   | 凱旋四路-<br>光華二路 | 東向 | 31.08       | B        | 752          | 29.10       | C        | 1,101        |
|            |               | 西向 | 31.66       | B        | 720          | 29.92       | C        | 895          |
| 武營路        | 三多一路-<br>瑞隆路  | 南向 | 26.72       | C        | 486          | 27.33       | C        | 612          |
|            |               | 北向 | 27.25       | C        | 530          | 26.23       | C        | 597          |
| 武慶二/<br>三路 | 三多一路-<br>崗山北街 | 南向 | 27.56       | C        | 614          | 29.60       | C        | 705          |
|            |               | 北向 | 29.02       | C        | 564          | 29.26       | C        | 695          |
| 永豐路        | 崗山北街-<br>瑞隆路  | 南向 | 30.22       | B        | 810          | 30.02       | B        | 1,180        |
|            |               | 北向 | 32.03       | B        | 720          | 29.85       | C        | 1,052        |
| 凱旋二/<br>三路 | 四維一路-<br>一心一路 | 南向 | 30.98       | B        | 534          | 29.19       | C        | 675          |
|            |               | 北向 | 31.05       | B        | 570          | 29.62       | C        | 694          |
| 和平一/<br>二路 | 四維二路-<br>一心一路 | 南向 | 31.20       | B        | 720          | 29.78       | C        | 925          |
|            |               | 北向 | 30.59       | B        | 790          | 29.85       | C        | 905          |
| 光華一/<br>二路 | 四維二路-<br>一心一路 | 南向 | 32.56       | B        | 736          | 28.75       | C        | 1,020        |
|            |               | 北向 | 32.96       | B        | 760          | 28.99       | C        | 1,018        |

註：旅行速率包含路口、路段各項停等延滯

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案

#### (四) 停車供需

##### 1. 路外停車

本案基地 500 公尺範圍內之路外停車場分布如圖 4-15 所示，各停車場停車供需情形如表 4-21 所示，資料顯示停車場使用率隨費率高低成反向關係，在日間收費期間，路外停車場使用率介於 5-8 成之間。



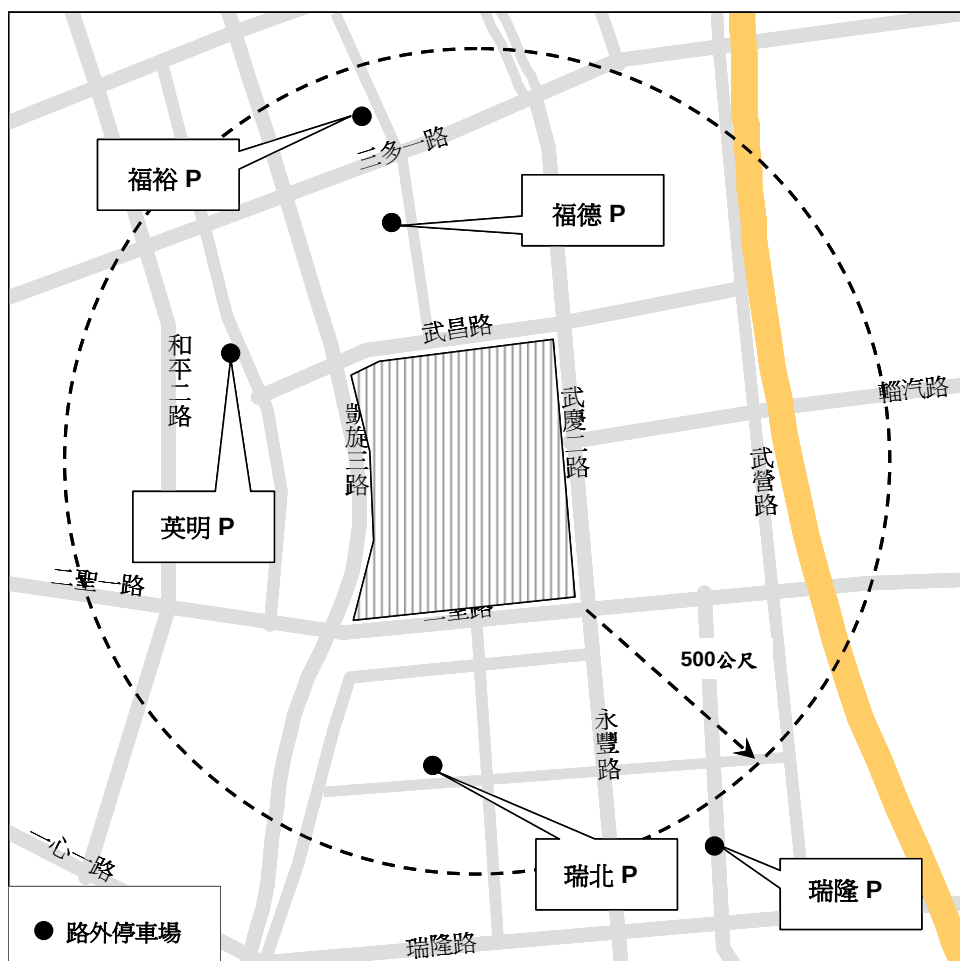


圖 4-2 基地周邊路外停車場分布圖

表 4-22 路外停車場停車供需表

| 停車場<br>名稱 | 供給  |    | 需求  |    | 需供比  |      |
|-----------|-----|----|-----|----|------|------|
|           | 汽車  | 機車 | 汽車  | 機車 | 汽車   | 機車   |
| 英明        | 96  | 27 | 68  | 12 | 0.71 | 0.44 |
| 福德        | 35  | 0  | 18  | —  | 0.51 | —    |
| 福裕        | 114 | 0  | 75  | —  | 0.66 | —    |
| 瑞北        | 27  | 0  | 15  | —  | 0.56 | —    |
| 瑞隆        | 21  | 18 | 17  | 9  | 0.81 | 0.50 |
| 合計        | 293 | 45 | 193 | 21 | 0.66 | 0.47 |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

## 2. 路邊停車

本案停車供需調查分區如圖 4-14 所示。本計畫依據高雄市政府交通局民國 96 年度之「高雄市小汽車停車供需現況調查暨增進停車供給策略規劃」報告資料，並進行

補充調查，整理本基地鄰近之路邊停車供需情形如表 4-22 所示，顯示除基地北側街廓外，週邊路邊停車已趨飽和。

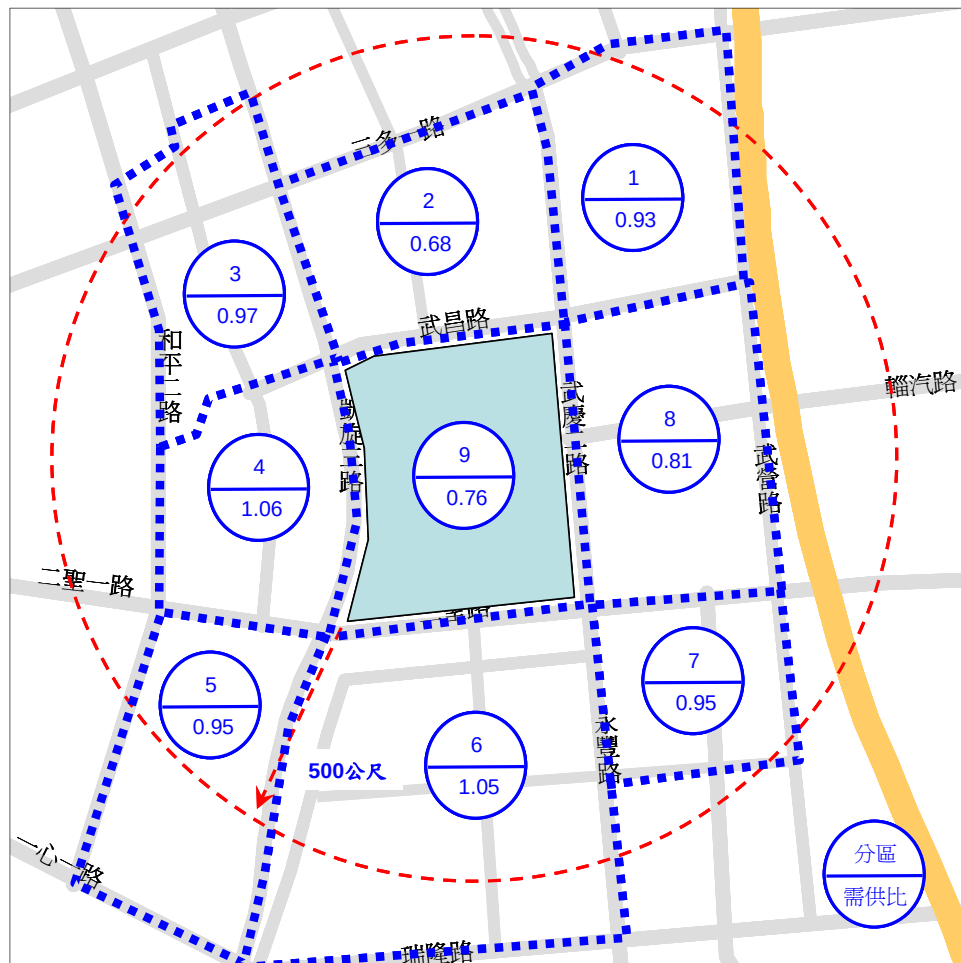


圖 4-16 各分區範圍與停車需供比示意圖

表 4-23 各分區路邊停車供需表

| 分區 | 供給   | 需求   | 需供比  |
|----|------|------|------|
| 1  | 289  | 268  | 0.93 |
| 2  | 529  | 359  | 0.68 |
| 3  | 495  | 481  | 0.97 |
| 4  | 455  | 482  | 1.06 |
| 5  | 358  | 340  | 0.95 |
| 6  | 797  | 833  | 1.05 |
| 7  | 310  | 295  | 0.95 |
| 8  | 295  | 240  | 0.81 |
| 9  | 200  | 152  | 0.76 |
| 合計 | 3728 | 3450 | 0.93 |

資料來源：高雄市交通局；高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案補充調查(調查日期：民國101年1月3~5日)

### (五) 大眾運輸系統

## 1. 公車系統

在 500 公尺範圍內之公車站牌位置請參見圖 4-15，公車路線及營運資訊請參閱表 4-23 及表 4-24。

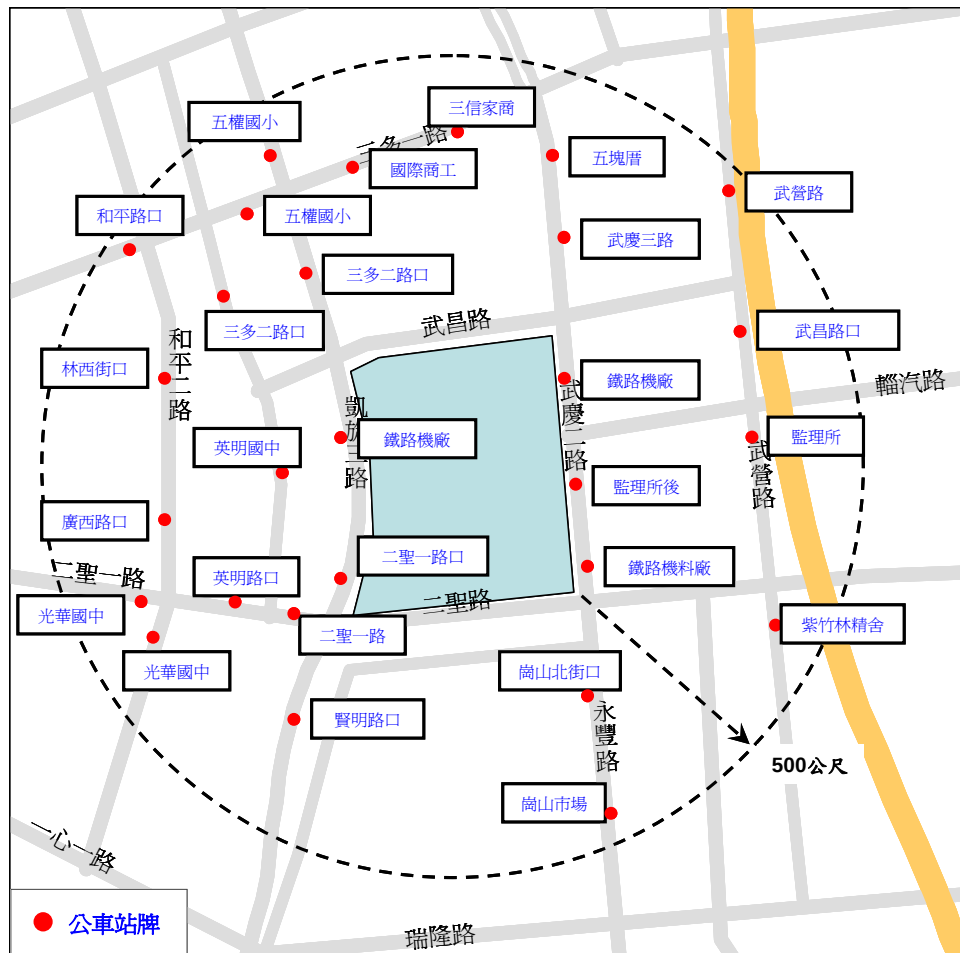


圖 4-17 基地周邊公車站牌位置圖

表 4-24 基地周邊公車路線一覽表

| 路<br>段           | 站<br>名 | 方<br>向 | 路<br>線               | 路<br>段           | 站<br>名 | 方<br>向                     | 路<br>線 |
|------------------|--------|--------|----------------------|------------------|--------|----------------------------|--------|
| 永<br>豐<br>路      | 崗山北街口  | 向南     | 100                  | 二<br>聖<br>一<br>路 | 二聖一路   | 向東                         | 26     |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  |        | 向西                         | 26     |
|                  | 崗山市場   | 向南     | 100                  |                  | 英明路口   | 向東                         | 紅 16   |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  |        | 向西                         | 紅 16   |
| 武<br>慶<br>二<br>路 | 鐵路機料廠  | 向南     | 100                  | 光華國中             | 向東     | 26、紅 16、82                 |        |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  | 向西     | 26、紅 16、82                 |        |
|                  | 監理所後   | 向南     | 100                  | 三信家商             | 向東     | 11、52、70、81、<br>100、8001   |        |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  | 向西     | 11、52、70、81、<br>100、8001   |        |
|                  | 鐵路機廠   | 向南     | 100                  | 國際商工             | 向東     | 11、52、70、<br>8001、100、紅 21 |        |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  | 向西     | 11、52、70、<br>8001、100、紅 21 |        |
|                  | 五塊厝    | 向南     | 100                  | 五權國小             | 向東     | 11、70、100                  |        |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  | 向西     | 11、70、100                  |        |
| 武<br>慶<br>三<br>路 | 五慶三路   | 向南     | 100                  | 和平路口             | 向東     | 11、70、100、紅<br>16          |        |
|                  |        | 向北     | 100                  |                  | 向西     | 11、70、100、紅<br>16          |        |
| 凱<br>旋<br>三<br>路 | 五權國小   | 向南     | 37、52、168 東、<br>紅 21 | 和<br>平<br>二<br>路 | 光華國中   | 向南                         | 82     |
|                  |        | 向北     | 37、52、168 西、<br>紅 21 |                  |        | 向北                         | 82     |
|                  | 三多二路口  | 向南     | 37                   |                  | 廣西路口   | 向南                         | 82     |
|                  |        | 向北     | 37                   |                  |        | 向北                         | 82     |
|                  | 鐵路機廠   | 向南     | 37                   |                  | 林西街口   | 向南                         | 82     |
|                  |        | 向北     | 37                   |                  |        | 向北                         | 82     |
|                  | 二聖一路口  | 向南     | 37、168 東             | 武<br>營<br>路      | 武營路    | 向南                         | 11、81  |
|                  |        | 向北     | 37、168 西             |                  |        | 向北                         | 11、81  |
|                  | 賢明路口   | 向南     | 26、37、168 東          |                  | 武昌路口   | 向南                         | 11、81  |
|                  |        | 向北     | 26、37、168 西          |                  |        | 向北                         | 11、81  |
| 英<br>明<br>路      | 三多二路口  | 向南     | 紅 16                 |                  | 監理所    | 向南                         | 11、81  |
|                  |        | 向北     | 紅 16                 |                  |        | 向北                         | 11、81  |
|                  | 英明國中   | 向南     | 紅 16                 |                  | 紫竹林精舍  | 向南                         | 11、81  |
|                  |        | 向北     | 紅 16                 |                  |        | 向北                         | 11、81  |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

表 4-25 現況公車營運資訊一覽表

| 營運路線                   | 路線類別 | 營運時間  |       | 班距 (分鐘)              |       |
|------------------------|------|-------|-------|----------------------|-------|
|                        |      | 頭班    | 末班    | 尖峰                   | 離峰    |
| 市公車 11 瑞豐站-鹽埕站         | 市區公車 | 06:05 | 22:20 | 20                   | 30-40 |
| 市公車 26 瑞豐站-火車站         | 市區公車 | 06:10 | 22:20 | 20                   | 30    |
| 東南客運 37 前鎮站-育英醫專       | 市區公車 | 06:10 | 22:20 | 10                   | 40    |
| 市公車 52 建軍站-火車站         | 市區公車 | 05:55 | 22:20 | 10                   | 30    |
| 市公車 70 前鎮站-長庚醫院        | 市區公車 | 05:55 | 22:20 | 10                   | 20    |
| 東南客運 81 瑞豐站-育英醫專       | 市區公車 | 06:00 | 19:00 | 20                   | 40-50 |
| 市公車 82 瑞豐站-歷史博物館       | 市區公車 | 06:20 | 22:20 | 固定時刻發車<br>(每日 23 班次) |       |
| 市公車 100 瑞豐站-火車站        | 市區公車 | 06:00 | 22:30 | 15                   | 20    |
| 市公車 168 東 捷運凹子底站-捷運凱旋站 | 市區公車 | 05:15 | 22:05 | 10                   | 15-20 |
| 市公車 168 西 捷運凹子底站-捷運凱旋站 | 市區公車 | 05:15 | 22:05 | 10                   | 15-20 |
| 東南客運 紅 16 軟科園區-捷運三多商圈  | 市區公車 | 06:00 | 23:30 | 15                   | 40    |
| 紅 21 前鎮站-捷運文化中心站       | 市區公車 | 06:00 | 22:30 | 20                   | 30    |
| 高雄客運 8001 高雄-林園        | 公路客運 | 06:00 | 15:45 | 固定時刻發車<br>(每日 4 班次)  |       |

資料來源：高雄機廠遷建後土地開發策略規劃暨都市計畫變更委託技術服務案。

## 2. 捷運系統

捷運橘線 08(五塊厝站)及 09(技擊館站)為現階段與本基地較接近之捷運站，惟捷運站距離本基地約 1.5 公里，需有賴接駁系統服務本基地。



圖 4-3 基地周邊捷運場站位置圖

#### (六) 人行步道系統

在基地周遭 500 公尺步行範圍內人行道系統如圖 4-17 所示，主要分佈在三多路(2.5 公尺寬)、武昌路(2.5-3 公尺寬)、凱旋路(2 公尺寬)、和平路(3 公尺寬)、永豐路(2 公尺寬)及二聖一路(1.5 公尺寬)。



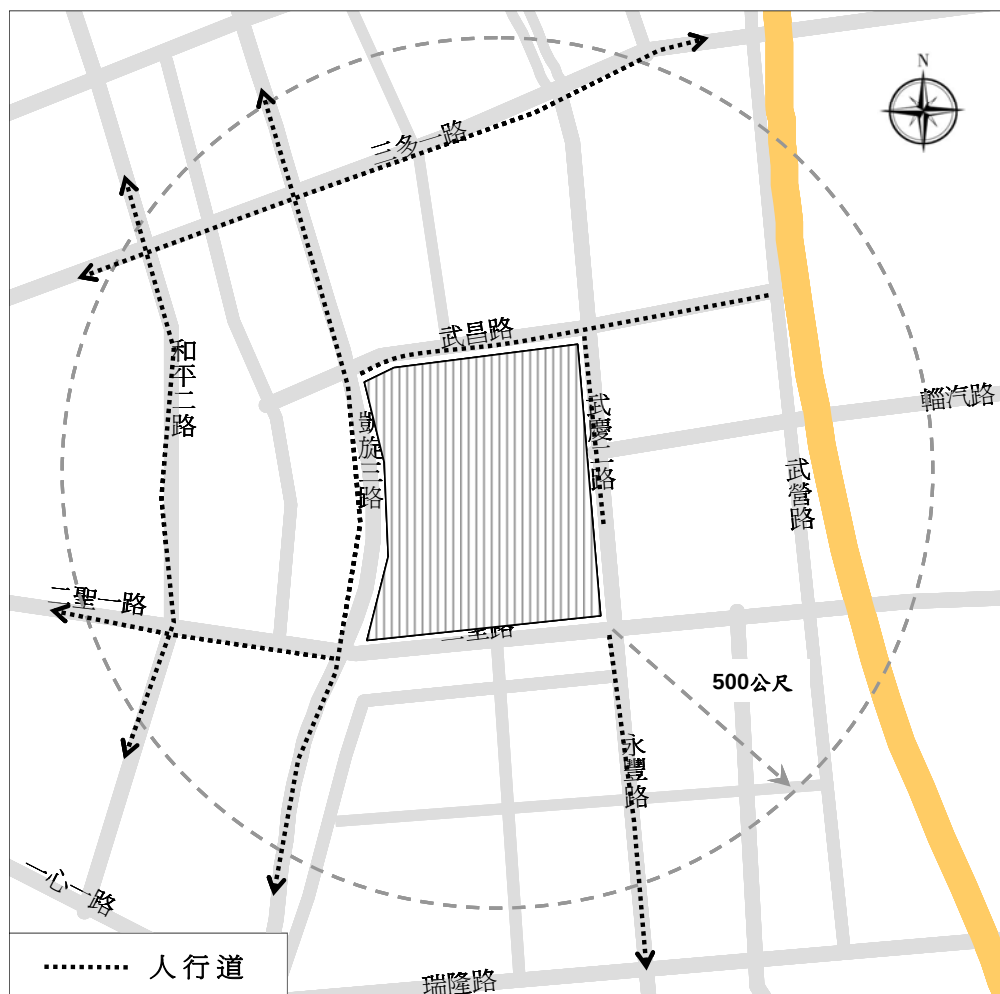


圖 4-4 基地周邊人行系統圖

## 伍、發展定位與構想

### 一、高雄市都市計畫工業區變更構想與策略

#### (一)高雄市工業區整體發展定位、目標、方向：「低碳、高值化為主軸之創新產業運籌走廊」

原高雄市產業發展重心以石油及煤製品、基本金屬、電子零組件等製造業、批發業、零售業及專門營造業為主；而原高雄縣發展重心則以化學材料製造業、基本金屬製造業及金屬製品製造業為主，顯見大高雄地區仍以基礎傳統產業為主要產業。大高雄未來產業主軸應以金屬鋼鐵、石化兩大優勢核心基礎產業優先朝向高值化發展，並以符合國際趨勢、高雄在地獨特資源優勢的綠能產業導入及遊艇製造應用產業為新興核心產業主軸，並整合倉儲物流、生醫材料及軟體科技的三大新興產業聚落，因此建構大高雄地區整體產業發展定位為「低碳、高值化為主軸之創新產業運籌走廊」。

#### (二)高雄市工業發展現況

工業發展面積共約 3,510 公頃；及非都市工業區、特定專用區內編訂丁種建築用地，面積約 2,694 公頃。合計高雄市工業空間資源面積為 6,204 公頃，分布區位與面積如表 5-1、圖 5-2 所示。

表 5-1 現行計畫工業使用分區面積

| 分區名稱  |              | 面積(公頃) |
|-------|--------------|--------|
| 都市土地  | 工業區          | 3,186  |
|       | 產業服務專用區      | 9      |
|       | 特定倉儲轉運專用區    | 315    |
|       | 小計           | 3,510  |
| 非都市土地 | 臨海工業區        | 1,582  |
|       | 原高雄縣非都工業區    | 1,100  |
|       | 特定專用區-丁種建築用地 | 12     |
|       | 小計           | 2,694  |
| 合 計   |              | 6,204  |

註：表內面積面積僅供參考，實際面積依定案變更計畫之地籍測量面積為準。

### (三)高雄市都會區工業區轉型策略

根據高雄市工業區的發展現況，可將各工業區的發展分類為三種態樣，據其特性擬定短期轉型策略，如表 5-2、圖 5-3 所示。

表 5-2 轉型策略

| 分類    |                                 | 主要地區                   | 變更目標      | 說明                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 態樣 1: | 具產業發展升級潛力之工業區                   | 楠梓加工出口區、高雄海空港周邊工業區     | 維持工業發展機能  | 楠梓加工出口區、高雄海空港周邊工業區等屬於態樣 1 之工業區，在現有工業區營運發展條件下，應考量防救災及貨物運輸功能，檢討留設必要之服務道路及公共設施以改善工業區基本公共設施品質。同時鼓勵取得經濟部核發之營運範圍證明函之企業營運總部進駐，並放寬申請建築物及土地作關聯性及服務設施如金融、餐飲等，以完備工業區整體機能，營造產業升級的契機。 |
| 態樣 2: | 應周邊都市發展，可能需配合變更分區以避免影響生活環境之工業區  | 半屏山及壽山沿線供石化、水泥等產業發展工業區 | 配合政策另案檢討  | 態樣 2 地區雖已較適宜作其他使用，但像半屏山及壽山沿線供石化、水泥等產業發展工業區刻正配合各廠區遷廠需求提擬都市計畫個案變更作業，故將另案檢討。                                                                                                |
| 態樣 3: | 實際上已較適宜作其他使用，且變更後對鄰近土地使用無妨礙之工業區 | 愛河沿線及市區核心地區工業區         | 變更為土地使用機能 | 針對愛河沿線及市區核心地區工業區，屬於態樣 3 受周邊都市商業及居住活動影響，已有一定街廓規模土地轉作住宅或商業使用之工業區如工 4、工 5、工 8、工 9、工 10 及工 31 等工業區，應考量與周邊都市環境與活動之配合，重新整體規劃其土地使用機能，強化地區之居住環境品質與休閒機能。                          |

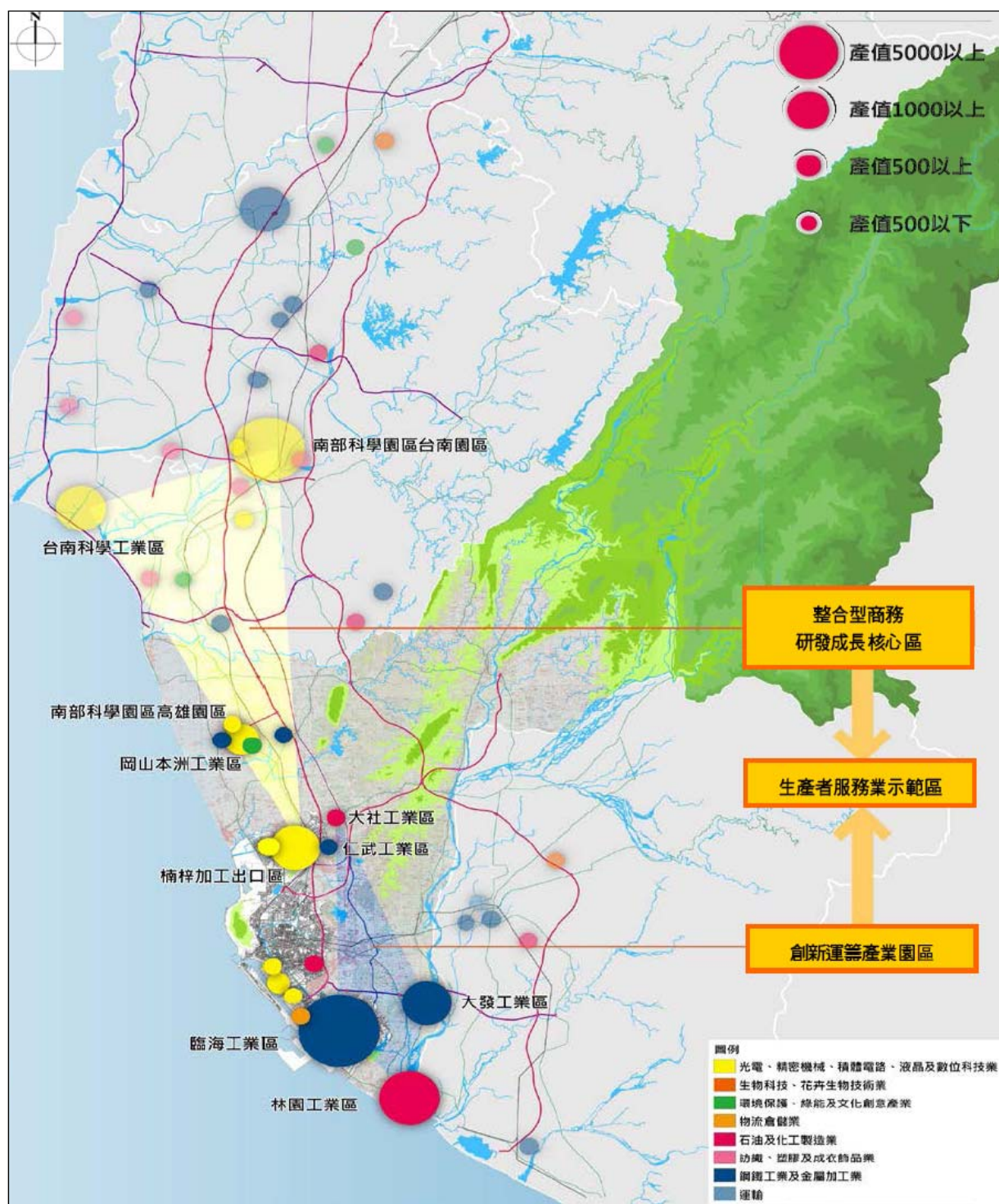


圖 5-1 南部區域工業區及產業園區分布、產值示意圖

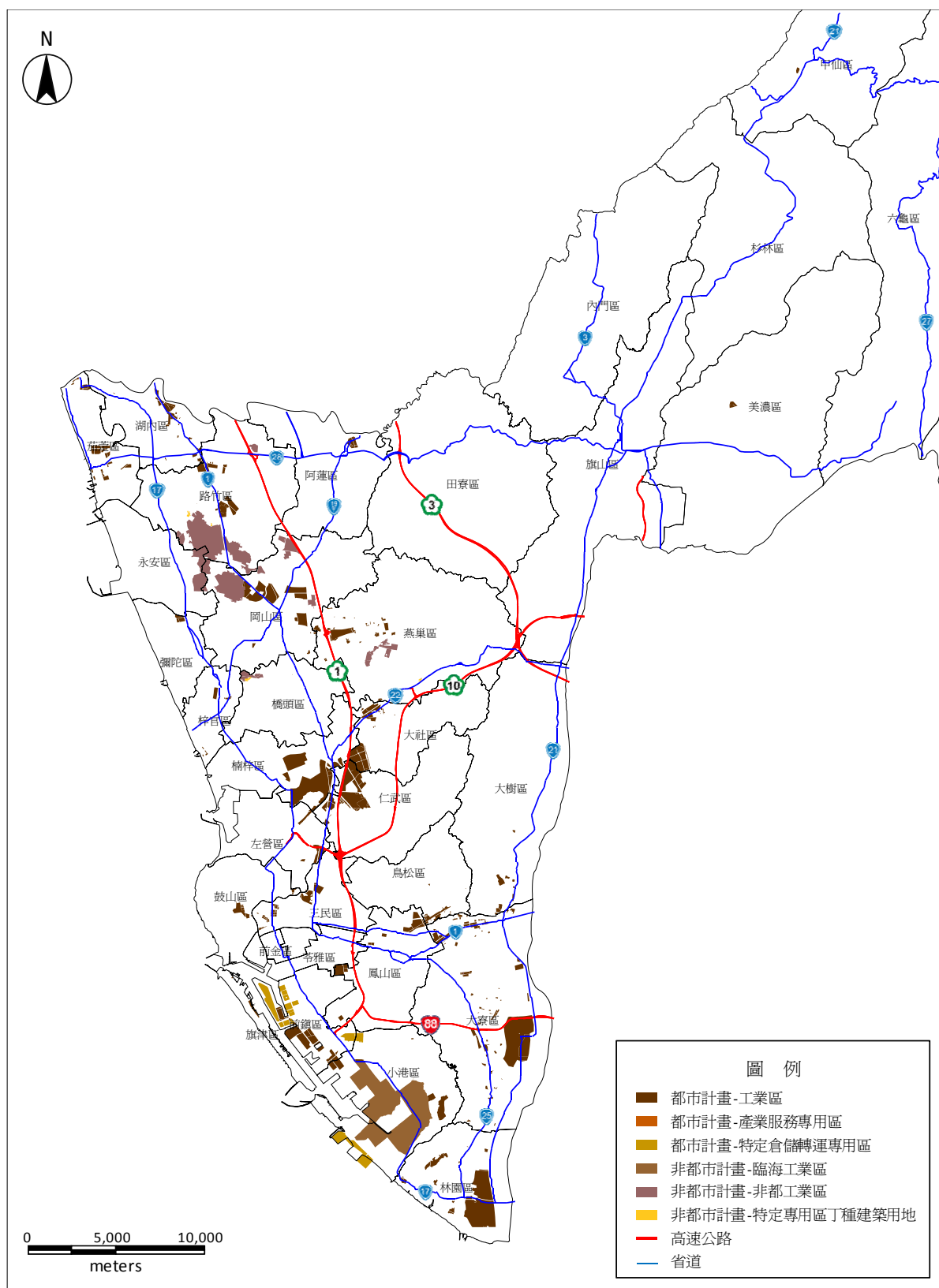


圖 5-2 現行計畫工業使用分區分布示意圖



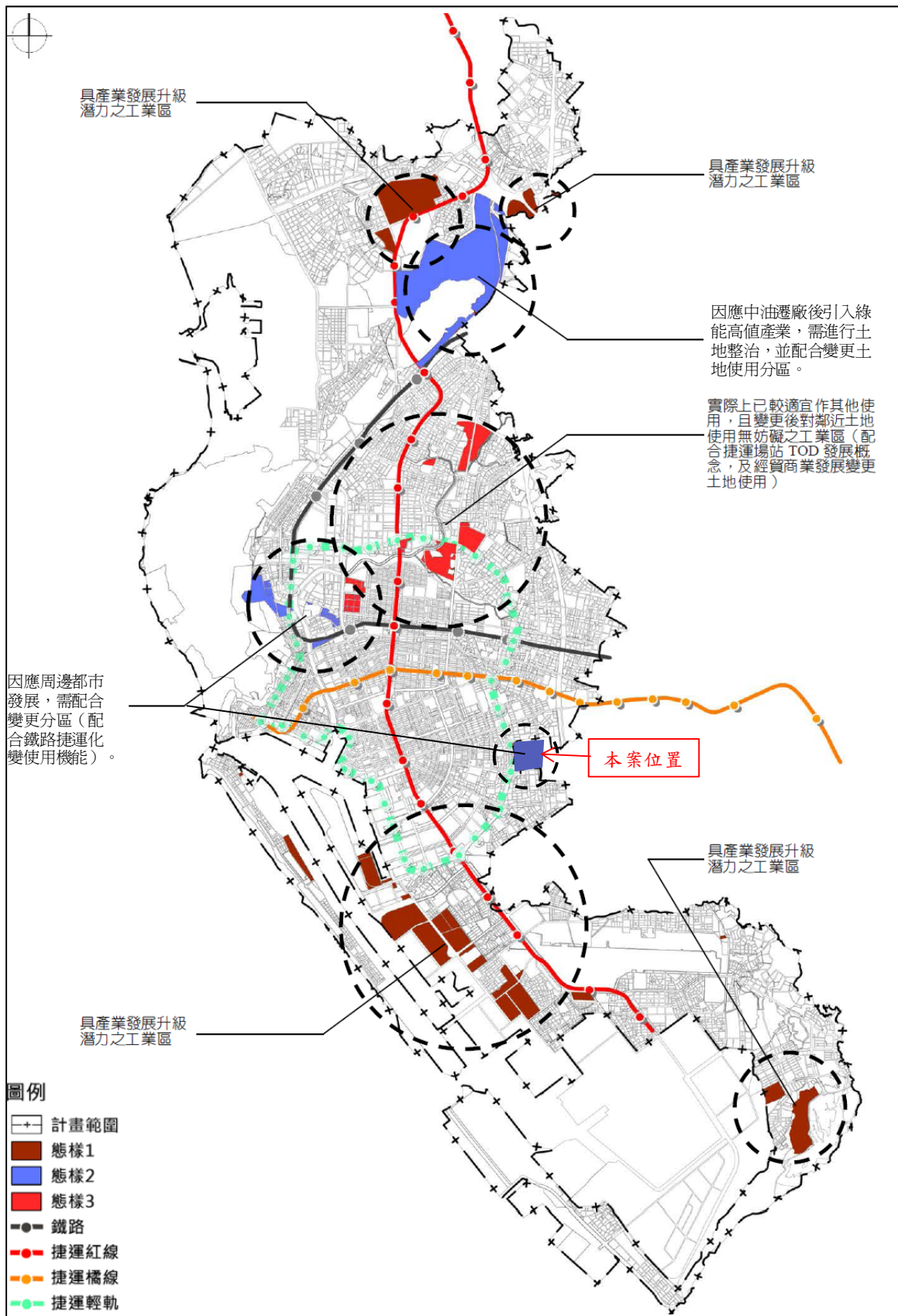


圖 5-3 轉型策略示意圖

#### (四)工業區變更指導通則

依循高雄市工業區通盤檢討之規劃內容，擬定高雄市工業區變更時指導通則如下：

##### 1. 優先辦理工業區變更之區位

- (1)原高雄市區之工業區，考量產業遷移及都市發展壓力，得配合都市發展調整分區。
- (2)其他地區之工業區，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較通宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他分區。
- (3)依高雄市政府經濟發展局提供之工廠營業登記資料為基礎，經檢討已歇業或閒置之工廠，得視周邊地區需求，優先變更為其他使用分區或用地。

##### 2. 工業區變更後之開發內容

###### (1)交通動線與停車空間

- A. 申請基地應調查周邊道路使用現況，配置區內適宜之交通動線，並評估開發後衍生交通需求對周邊地區之影響與提出因應對策。
- B. 申請基地開發後衍生之停車需求應儘量內部化，並視周邊發展情形劃設所需停車空間。

###### (2)變更分區用途、功能、使用強度

- A. 變更分區之土地使用管制除計畫另有規定外，其餘未規定事項參照都市計畫法高雄市施行細則規定辦理。
- B. 工業區變更為非工業區，回饋負擔比例與使用強度應依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之規定辦理。
- C. 工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積 70%以上，若變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，該街廓得優先變更為住宅區。
- D. 與愛河毗鄰之工業區，具良好之都市水岸遊憩景觀條件，土地使用之規劃應充分發展。經檢討變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙



者，該工業區應能與愛河之遊憩系統相聯貫，優先變更檢討為公共設施或水岸住宅。

E. 與主要計畫道路毗鄰之工業區，應配合沿線之土地發展特性，經檢討變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，該工業區得優先變更檢討為商業區或其他用地。

F. 配合民眾陳情案，經檢討變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，該工業區得變更檢討為其他使用分區或用地。

### (3)開放空間

A. 工業區變更後之土地使用計畫內容，因考量周邊地區發展需求，引入適宜都市機能，並配置必要之公共設施用地。

B. 申請基地所留設之空地不分規模應予綠化，其檢討計算應依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

C. 申請基地內留設之退縮地，應考量行人徒步空間、自行車專用道及無障礙空間之規劃配置。

## (五)擬新設產業園區之時程與規模

高雄市短中期擬新設工業區包含金屬扣件園區、仁武園區、和發園區、南星自由貿易港區、南星遊艇園區，以及高雄新市鎮變更規劃為產業使用，中短期擬新設園區之規模與引入產業說明如表 5-3 所示。此外，配合高雄市港區發展規劃，長期預計港區周邊填築土地，規劃為 2040 第三港區計畫，預計引入高值化金屬、國際物流、綠能產業、石化、散雜貨碼頭、修造船產業等機能，未來新設產業園區分布區位詳圖 5-4 所示。

表 5-3 中短期新設產業園區之規模與引入產業

| 計畫名稱                         | 面積     | 產業說明                                                                         |
|------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| 金屬扣件園區                       | 152 公頃 | 包括線材、鋼鐵軋延、螺絲、螺帽及鉚釘製造業、金屬模具製造業。                                               |
| 新市鎮後期發展區<br>(高值物流科技產業<br>園區) | 155 公頃 | 商業區、文創遊憩專用區、遊樂區。                                                             |
| 國七周邊仁武園區                     | 130 公頃 | 金屬製品製造、機械製造、化學材料製造、光學及精密器械製造、電機及電子機械器材製造、家具及裝設品製造等相關產業，並排除非屬底汙染性產業或相對高耗水之產業。 |

|                |             |                                                         |
|----------------|-------------|---------------------------------------------------------|
| 和發產業園區         | 136 公頃      | 金屬加工用機械、專用生產機械、其他機械、精密機械、金屬製品、電子零組件、運輸工具、電子產品 及光學、電力設備。 |
| 高雄港洲際貨櫃中心第二期計畫 | 新生地約 422 公頃 | 興建石化油品儲運中心、新式貨櫃基地等設施及周邊用地。                              |
| 南星遊艇專區-二期      | 新生地約 66 公頃  | 遊艇製造、關聯產業製造及相關公共設施等機能。                                  |

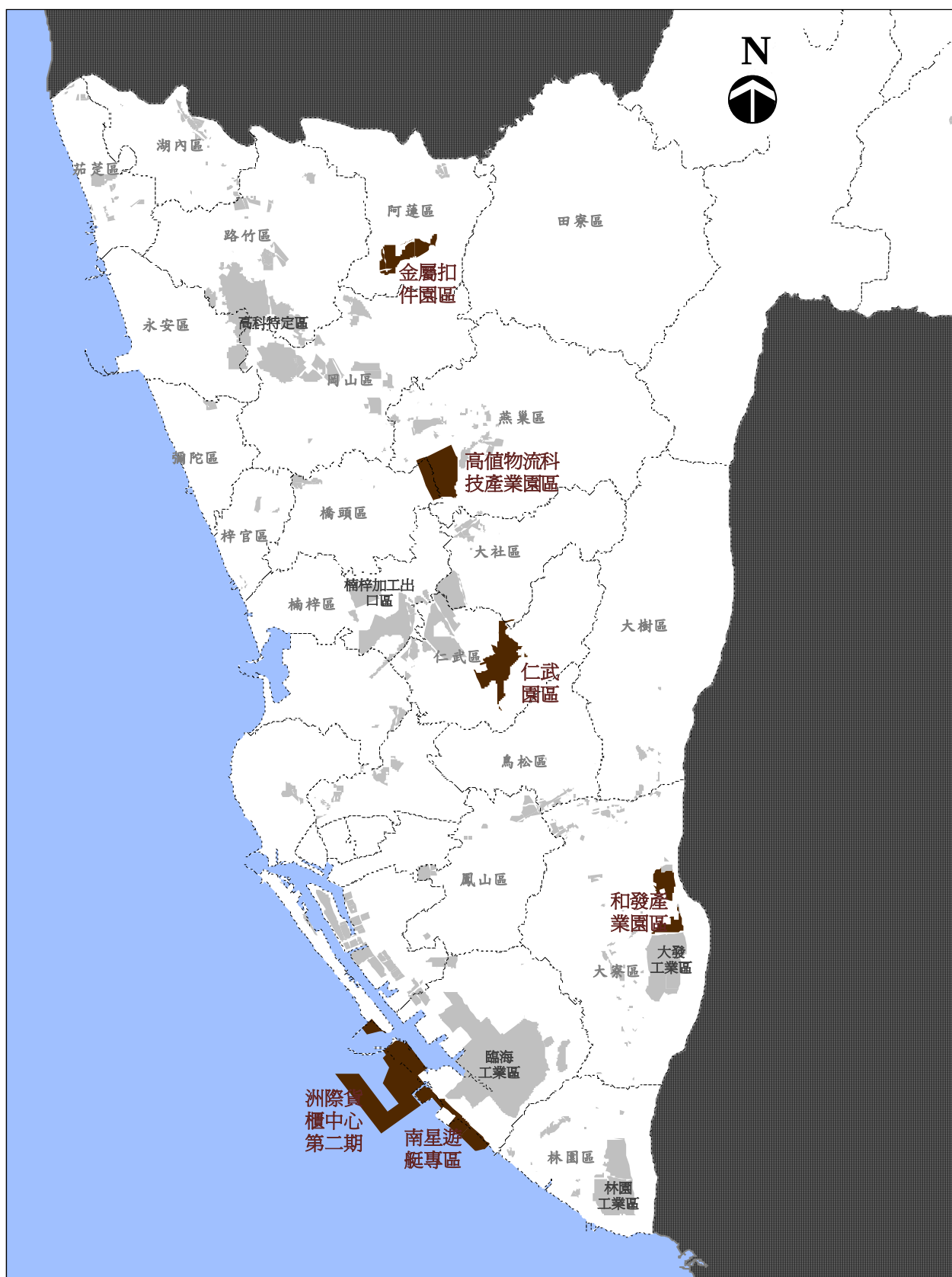


圖 5-4 高雄市新設產業園區示意圖

## 二、本案發展定位與構想

### （一）發展定位

高雄市擁有豐富的河、港、海資源，且為臺灣擁有海岸線與港口直轄市之一，加上國際機場形成雙港優勢，在高鐵、捷運、輕軌形成一日生活圈の完善交通路網，以及南部都會區廣大發展腹地與優質服務勞動力等諸多優勢條件下，高雄市之空間結構及土地使用機能，均進行全面轉型與成長中，並持續朝海洋首都之目標前進。

由上位計畫及相關計畫可知，本案位於高雄都會區南北軸與東西軸交會之核心區，具有極佳的區位優勢，未來工業區已不適合繼續存在於本區，且基地位於原高雄縣市合併之核心地區，區位角色越顯重要、扮演縣市縫合功能，基地的再造應引入低污染產業及活動、朝向產業轉型及宜居生活環境發展。

檢視周邊發展設施，區位上與科學工藝館、文化中心、衛武營藝文空間形成重要核心地帶，成為舊高雄市區及鳳山區的核心位置，構築出孕育高雄嶄新的深度文化。因此在發展定位上，將以「大高雄都會區藝文生活圈新核心-高雄新中城」為發展主軸及願景，結合商業、文化、休閒及居住等功能，形塑核心藝文生活圈的啟動計畫，期望本案為帶動週邊地區再發展的觸媒計畫(Catalyst Plan)，具有以下的願景定位：

#### 1. 以高雄市核心區最大型整體開發基地之姿，作為結合生態、人文、先進建築技術的示範基地

本案基地面積約 31 公頃，位居高雄縣市合併後的核心位置，將以計畫基地內的資源包括植栽、鐵道等，適當予以保留，結合生態規劃、綠色節能工程技術、人文內涵設計理念等，創造一個具記憶、環保及科技的生活城中城。

基地內無論是住宅、商業及休閒設施，均以「生態、人文、先進建築技術」為本，成為高雄市相關開發計畫的示範性計畫。

#### 2. 修復周邊地區受災環境，提升整體環境品質

本計畫周邊地區為石化氣爆地區，本計畫配合整體規劃集中留設公園用地，期減輕周邊災害環境及景觀，並提升整體環境品質。

3. 以結合藝文、文創等相關創意發展，並保留具社會及文化價值之既有樹木植栽、軌道空間及建築，發展休閒文創商業與生態居住社區，呈現具有創新品味的生活環境型塑再發展典範、帶動災區之發展

保留既有樹木植栽、軌道空間為原則，作為簡約的地景公園規劃，並將台鐵機廠既有建築保留與轉型，並以修復整建方式取代拆除重建並重新賦予其建築的定位與再建築的行為，發展文化創意特色商業與生態居住社區結合，保留其社會及文化價值，成為高雄市最具文化特質的再發展典範計畫，帶動地區之發展。

## （二）規劃構想

為創造鮮明、獨特及又能保留發展彈性的規劃方案，本計畫將植栽及部分機廠設施保留，利用現有特色重新思考基地生態機會及創造新的公共空間。在規劃構想方面，軌道空間及近凱旋三路區位，集中留設公園用地。鄰近輕軌站以劃設商業區為原則，其餘土地以發展住宅為主。

1. 保留基地紋理並促進本區與周邊地區紋理連貫發展。
2. 保留基地東側原有樹群及植栽，作為基地生態發展根基。
3. 留設基地西南角鐵路軌道記憶，塑造主題性開放空間，可作為一鐵道主題公園使用，保留現地歷史記憶。
4. 商業區於輕軌站周邊及沿主軸道路劃設。
5. 與東北角的變電所間留設緩衝空間。
6. 為避免不必要的通過性交通，並確保計畫區內居住環境之寧靜，儘量減少與周邊道路過多之道路破口。

7. 結合開放空間整體規劃，於區內塑造南北向之商業人行動線。

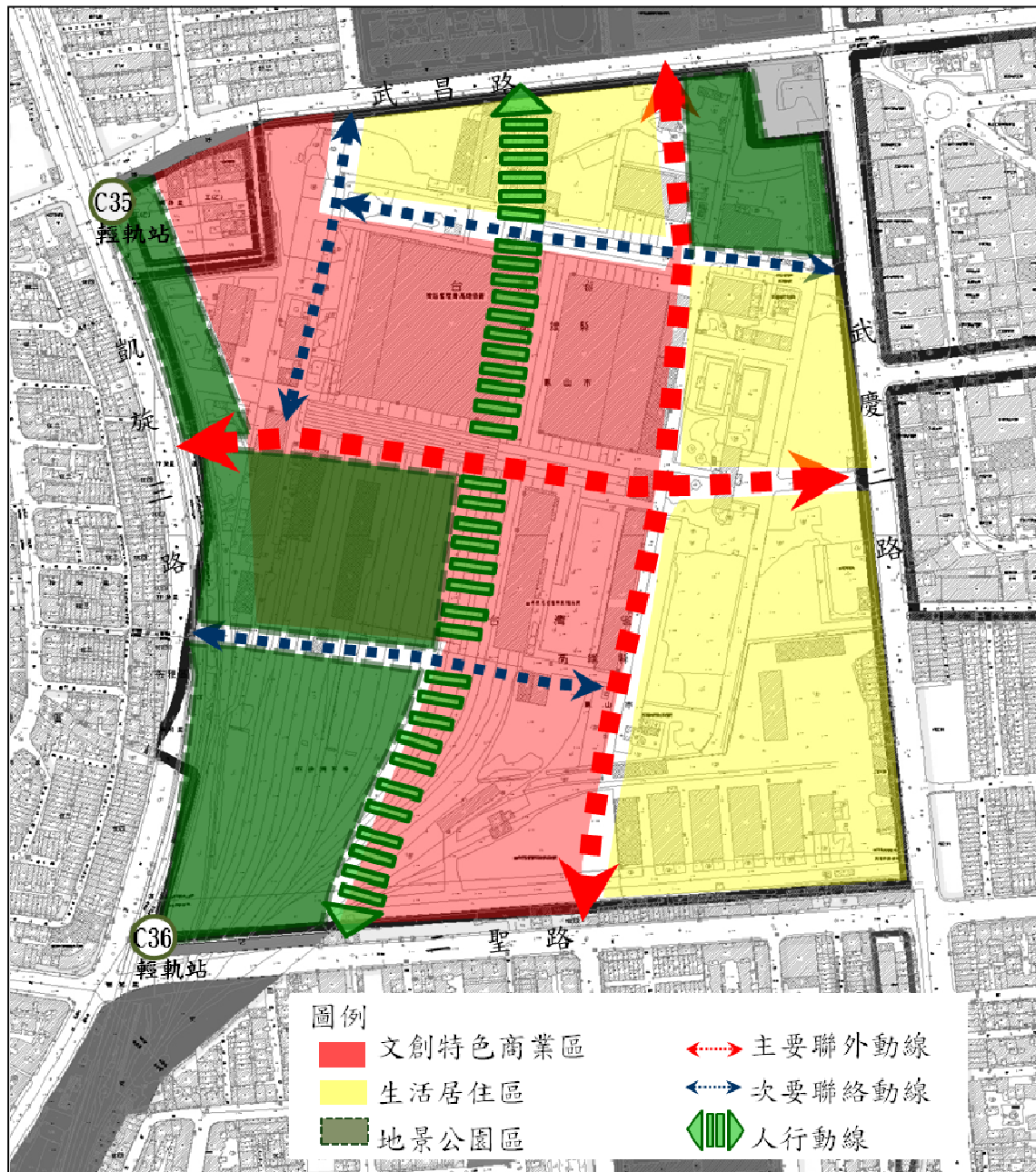


圖 5-5 規劃構想示意圖



## 陸、變更原則

### 一、土地使用調整

- (一)配合捷運輕軌站區大眾運輸導向之土地開發模式(T.O.D.)之發展，臨近車站周邊以規劃商業區使用為原則。
- (二)除西側臨捷運輕軌站土地外，餘東側土地以劃設住宅區為原則。

### 二、公共設施配置

- (一)依據工業區變更相關法令負擔規範之公共設施用地比例，主要計畫未劃設足夠之公共設施用地，於擬定細部計畫時將於以補足。
- (二)配合區內原有地景，包括鐵軌、樹木植栽等規劃為公園或開放空間，並以整體規劃集中留設公園用地為原則。

### 三、交通系統規劃

- (一)計畫區內考量區外道路系統連結，劃設聯繫武昌路、二聖路之南北向聯外動線，及聯繫凱旋路、武慶路之東西向道路，做為基地主要之聯外動線，並配合劃設基地內之次要聯絡道路。
- (二)配合大眾運輸導向之土地開發模式(T.O.D.)並型塑良好商業人行空間，以捷運輕軌車站為交通運輸中心，主要道路退縮規劃完整連續性人行動線系統、商業區內留設南北向之人行動線，提高區內步行至各住宅單元、公共設施之可及性。

### 四、開發方式

以全區為整體開發範圍，並採市地重劃方式辦理開發。

## 柒、變更計畫內容

### 一、變更理由

#### (一)配合行政院核定鐵路地下化及台鐵機廠遷建潮州之建設政策，及符合本市工業區轉型策略，調整土地使用機能

因應鐵路地下化後台鐵高雄機廠已無使用機能，成為閒置工業區土地，符合高雄市都會區工業區轉型策略及實踐高雄機廠土地開發收益挹注潮州機廠建設經費之政策目標。

#### (二)因應大眾運輸導向都市發展方向及災區重建環境整頓，引入住商機能，復甦地區商機，形塑東高雄新商圈

本計畫配合大眾運輸導向之都市發展趨勢與周邊災區重建環境整頓之土地使用需求，調整土地使用分區，適度引入住商機能，形塑東高雄新商圈與復甦地區商機。

#### (三)保留部分樹型良好之大型喬木及部分軌道，劃設為公園用地，提升地區環境品質及提供災區重建後之休閒空間

結合廠區內現有大型喬木及鐵路軌道系統，於凱旋路側規劃大型鐵道公園並與輕軌路廊形成一帶狀開放空間，另東側近武慶二路亦配合廠區樹木規劃公園。

### 二、變更計畫內容

依據前述整規劃構想與變更原則，將本計畫內工業區與變更為住宅區、特定商業專用區及公園用地。詳細變更內容及位置如表 7-1、7-2 及圖 7-1 所示。

表 7-1 變更內容明細表

| 變更<br>編號 | 位置            | 變更內容 |            |      |            | 變更理由                                                                                                                                                                |
|----------|---------------|------|------------|------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |               | 原計畫  |            | 新計畫  |            |                                                                                                                                                                     |
|          |               | 使用分區 | 面積<br>(HA) | 使用分區 | 面積<br>(HA) |                                                                                                                                                                     |
| 一        | 鳳山都計區<br>西側工六 | 工業區  | 30.76      | 住宅區  | 9.09       | 1. 配合行政院核定鐵路地下化及台鐵機廠遷建潮州之建設政策，及符合本市工業區轉型策略，調整土地使用機能。<br>2. 因應大眾運輸導向都市發展方向及災區重建環境整頓，引入住商機能，復甦地區商機，形塑東高雄新商圈。<br>3. 保留部分樹型良好之大型喬木及部分軌道，劃設為公園用地，，提升地區環境品質及提供災區重建後之休閒空間。 |
|          |               |      |            | 商業區  | 9.65       |                                                                                                                                                                     |
|          |               |      |            | 公園用地 | 7.36       |                                                                                                                                                                     |
|          |               |      |            | 綠地用地 | 0.35       |                                                                                                                                                                     |
|          |               |      |            | 道路用地 | 4.31       |                                                                                                                                                                     |
| 合計       |               |      | 30.76      | 合計   | 30.76      |                                                                                                                                                                     |

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準

表 7-2 變更前後土地使用面積對照表

| 項目     |      | 變更前    |         | 增減面積<br>(HA) | 變更後    |         |
|--------|------|--------|---------|--------------|--------|---------|
|        |      | 面積(HA) | 比例      |              | 面積(HA) | 比例      |
| 土地使用分區 | 工業區  | 30.76  | 100%    | -30.76       | 0      | 0%      |
|        | 住宅區  | 0      | 0%      | +9.09        | 9.09   | 29.55%  |
|        | 商業區  | 0      | 0%      | +9.65        | 9.65   | 31.37%  |
|        | 小計   | 30.76  | 100%    | -12.02       | 18.74  | 60.92%  |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 0      | 0%      | +7.36        | 7.36   | 23.93%  |
|        | 綠地用地 | 0      | 0%      | +0.35        | 0.35   | 1.14%   |
|        | 道路用地 | 0      | 0%      | +4.31        | 4.31   | 14.01%  |
|        | 小計   | 0      | 0%      | +12.02       | 12.02  | 39.08%  |
| 合計     |      | 30.76  | 100.00% | 0            | 30.76  | 100.00% |

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。



圖 7-1 變更內容示意圖

## 捌、實質計畫

### 一、計畫年期

依照「鳳山主要計畫第三次通盤檢討」(草案)之計畫年期，以民國 115 年為本計畫之計畫目標年。

### 二、計畫人口與人口密度

本計畫區循程序同時辦理主要計畫變更及細部計畫擬定，按內政部 100 年 12 月 23 日台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」之容積上限，訂定本細部計畫之土地使用強度，推算本計畫區居住密度及容納人口計算如下：

本計畫區開發後，除住宅區提供住宅使用外，另有商業區提供商業與居住機能，預定其供住宅使用比例占總樓地板面積 60%，估計本計畫區居住人口。參考「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定，以每人 75 m<sup>2</sup>之居住樓地板面積和鳳山區近年平均戶量為 2.79 人推算。

本計畫區扣除公共設施用地，並考量變更後各分區之土地使用強度，推算計畫可供居住總樓地板面積約為 515,900 m<sup>2</sup>，本計畫區之計畫容納人口為 6,878 人，至少可設置 2,465 戶，計畫居住密度每公頃為 367.04 人，推估計算如表 8-1 所示。

表 8-1 計畫人口推估表

| 土地使用<br>分區 | 面積(ha)<br>(1) | 容積率<br>(2) | 可供居住容積(m <sup>2</sup> )<br>住:(1)*(2)=(3)<br>商:(1)*(2)*0.6=(3) | 每人享有樓地<br>板面積(m <sup>2</sup> )<br>(4) | 可供居住人口<br>(人)<br>(3)/(4)=(5) | 引入人<br>口數<br>(人)<br>(5) | 居住密度<br>(人/ha)<br>(5)/(1)*100<br>00 |
|------------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 住宅區        | 9.09          | 300%       | 272,700                                                       | 75                                    | 3,636                        | 6,878                   | 367.04                              |
| 商業區        | 9.65          | 420%       | 162,100                                                       | 75                                    | 3,242                        |                         |                                     |
| 小計         | 18.74         | --         | 515,900                                                       | --                                    | 6,878                        | --                      | --                                  |

註1：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

註2：引入人口數以小數點無條件進位計算。

### 三、土地使用計畫

#### (一)住宅區

共劃設三處住宅區，分別位於武昌路南側與武慶二路西側，總計住宅區面積約 9.09 公頃。

#### (二)商業區

於鄰凱旋路及輕軌車站一側共劃設四處商業區，總計商業區面積約 9.65 公頃。

#### (三)公園用地

為塑造舒適人行及開放空間，保存區內原有扇形軌道、老樹植栽等地景及文化資產，並串連捷運輕軌站，於凱旋路側規劃三處公園用地；另為減緩基地東北側變電所對基地開發之衝擊，於臨變電所側規劃公園用地一處，並藉以保存老樹植栽，總計公園用地面積約 7.36 公頃。

#### (四)綠地用地

於計畫區內主要橫向道路臨武慶二路住宅區間，為創造 45 公尺寬林蔭大道兼具保存既有老樹群，林蔭大道兩側規劃 10 公尺道路，中間劃設 25 公尺寬綠地，綠地用地面積約 0.35 公頃。

#### (五)道路用地

本計畫區於南北向及東西向各劃設一條主要計畫道路，串連凱旋路及武慶二路劃設 25M 計畫道路及林蔭大道兩側 10M 與 10M 計畫道路；連接武昌路及二聖路劃設 20M 計畫道路。

基地西北側劃設 15M 計畫道路以銜接福德三路，起自武昌路接至 25M 計畫道路；於基地東北側劃設 15M 計畫道路，起自 15M 計畫道路往東接至武慶二路；於基地南側劃設 15M 計畫道路，起自凱旋往東接至 20M 計畫道路，總計道路面

積約為 4.31 公頃。

表 8-2 土地使用計畫面積表

| 項目     |      | 面積(ha) | 比例      |
|--------|------|--------|---------|
| 土地使用分區 | 住宅區  | 9.09   | 29.55%  |
|        | 商業區  | 9.65   | 31.37%  |
|        | 小計   | 18.74  | 60.92%  |
| 公共設施用地 | 公園用地 | 7.36   | 23.93%  |
|        | 綠地用地 | 0.35   | 1.14%   |
|        | 道路用地 | 4.31   | 14.01%  |
|        | 小計   | 12.02  | 39.08%  |
| 合計     |      | 30.76  | 100.00% |

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

表 8-3 公共設施用地明細表

| 項目   | 面積(ha)      | 區位              |
|------|-------------|-----------------|
| 公園用地 | 0.38        | 基地西北側鄰近輕軌 C35 站 |
|      | 1.04        | 基地東北側           |
|      | 2.71        | 基地西側鄰凱旋路        |
|      | 3.23        | 基地西南側鄰近輕軌 C36 站 |
|      | 合計：<br>7.36 | -----           |
| 綠地用地 | 0.35        | 基地東側鄰武慶二路       |
| 道路用地 | 4.31        | --              |
| 合計   | 12.02       | --              |

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

#### 四、公共設施用地檢討

為滿足容納人口之使用需求，兼具保存社會及文化價值之既有樹木植栽、軌道空間及建築，提升整體環境品質及防災避難空間需求，本計畫依「都市計畫法」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定公共設施檢討標準如表 8-4 所示。



表 8-4 計畫區內公共設施檢討分析表

| 相關法令規定項目        |                     | 檢討標準                                                                            | 應規劃面積                                                                                                                                  |
|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 公共設施用地              | 不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。                                                            | 應規劃合計大於 11.91 公頃之公共設施用地（本計畫規劃 12.02 公頃）。                                                                                               |
|                 | 停車空間                | 不得低於計畫區內車輛預估數之百分之二十。                                                            | 本計畫範圍緊鄰輕軌 C35 站、C36 站，符合高雄市推動大眾運輸導向政策，因應推動大眾運輸系統，本計畫以停車需求內部化之原則，提高住、商區土地使用管制規定建築物設置停車位之標準，另本區公園用地亦得規劃停車空間或依多目標規定作停車場使用，故不再另行劃設公共停車場用地。 |
| 都市計畫定期通盤檢討實施辦法  | 停車空間                | 商業區面積×8%                                                                        | 同上欄說明。                                                                                                                                 |
|                 | 公園用地                | 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。                    | 依閭鄰單位設置公園用地（本計畫規劃 6.95 公頃）。                                                                                                            |
|                 | 兒童遊樂場               | 按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則                                                      | 依閭鄰單位設置兒童遊樂場。                                                                                                                          |
|                 | 國中小學校用地             | 應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 | 本計畫區北側緊鄰福康國小，南側鄰近瑞豐國中，推估計畫區學齡人口仍符合兩校服務水準，故未劃設學校用地。                                                                                     |
| 都市計畫法           | 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場 | 公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十                                          | 應規劃合計大於 3.01 公頃之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場（本計畫規劃 7.36 公頃）。                                                                                    |

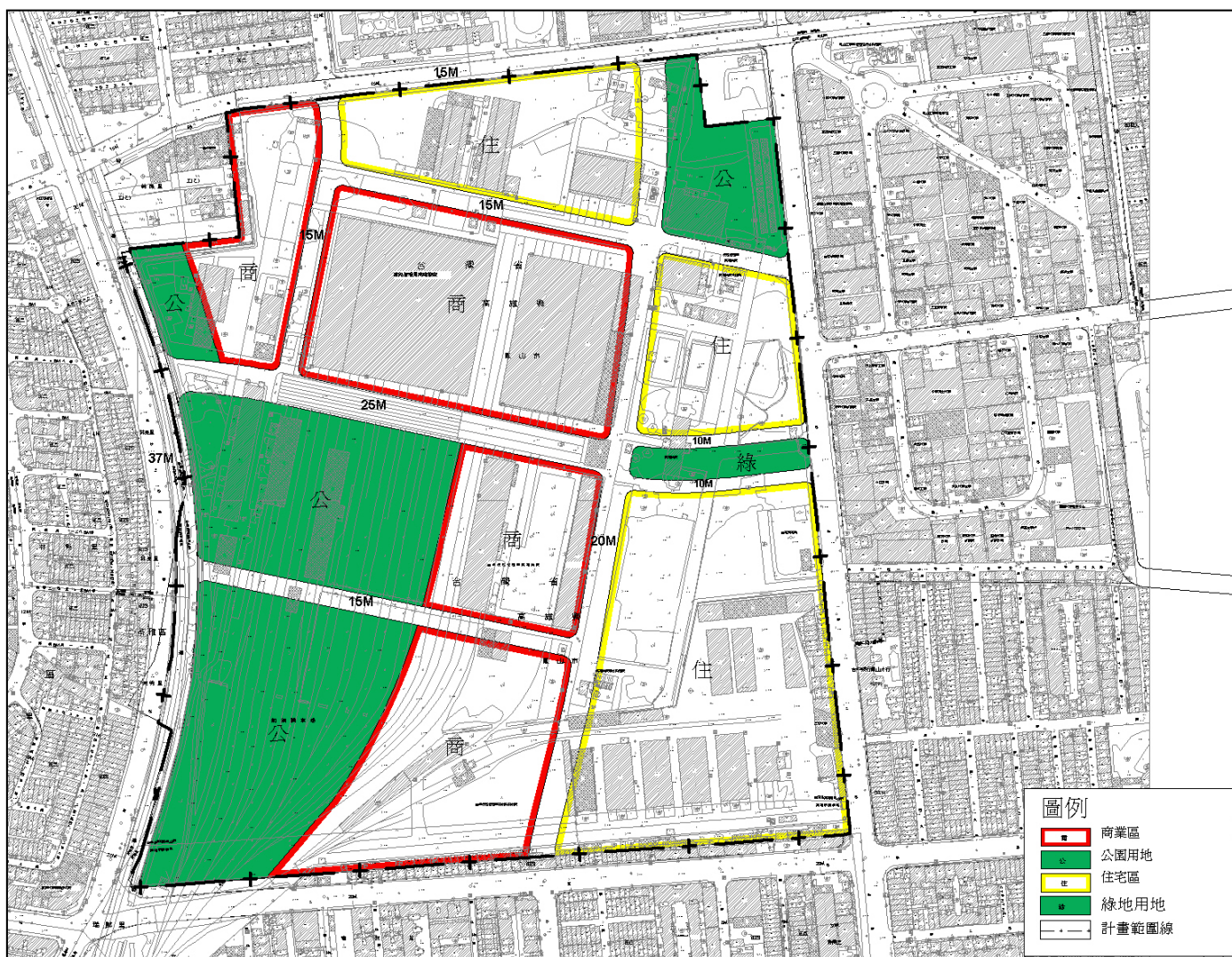


圖 8-1 變更後主要計畫示意圖

## 五、交通運輸系統計畫

本計畫區以凱旋路、武昌路、武慶三路及二聖路為區內對外聯外道路，另鄰計畫區西北側及西南側設有輕軌 C35 站、C36 站，為主要大眾運輸節點。本計畫區劃設 7 條計畫道路，串聯區內住商分區與區外聯外道路，說明如下：

- (一)25M 號道路：為基地東西向主要聯絡道路，西起於凱旋路、往東接至區內 20M 道路，為區內與周邊地區之聯絡幹道。
- (二)20M 號道路：為基地南北向主要聯絡道路，北起於武昌路、往南接至二聖路，為區內與周邊地區之聯絡幹道。
- (三)15M 號道路：北起於武昌路、往南接至區內 25M 道路，為區內銜接福德二路之聯絡道路。
- (四)15M 號道路：東起於武慶二路、往西接至區內 15M 道路，為區內銜接武慶二路之聯絡道路。
- (五)15M：東起於凱旋路、往西接至區內 20M 道路，為區內銜接凱旋路之聯絡道路。
- (六)10M：東起於區內 20M 號道路、往西接至武慶二路，為區內銜接武慶二路之主要聯絡道路。
- (七)10M：東起於區內 20M 號道路、往西接至武慶二路，為區內銜接武慶二路之主要聯絡道路。

表 8-5 主要計畫道路寬度、長度表

| 寬度(m) | 長度(m) | 起點       | 迄點       |
|-------|-------|----------|----------|
| 25    | 372   | 凱旋路      | 20M 計畫道路 |
| 20    | 660   | 武昌路      | 二聖路      |
| 15    | 240   | 武昌路      | 25M 計畫道路 |
| 15    | 380   | 15M 計畫道路 | 武慶二路     |
| 15    | 320   | 凱旋路      | 20M 計畫道路 |
| 10    | 148   | 20M 計畫道路 | 武慶二路     |
| 10    | 160   | 20M 計畫道路 | 武慶二路     |

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

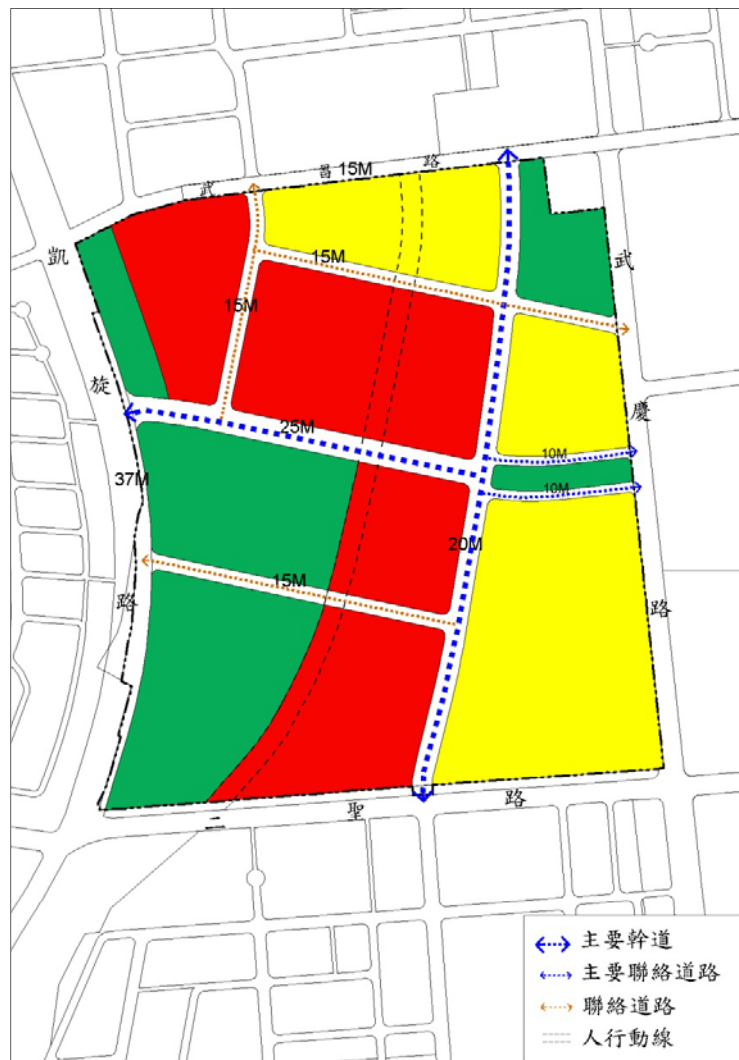


圖 8-2 交通運輸系統示意圖

## 六、都市防災

### (一)地區災害歷史

為因應全球氣候變遷之衝擊，都市規劃目前應逐步朝符合當前「生態城市」、「節能減碳」之理念前進，使都市能永續發展、可居住，因此規劃應該依據過去都市災害發生的歷史、特性及災害潛勢情形，以規劃及調整土地使用分區或使用管制來防範災害發生。故本計畫整理有關計畫區災害環境資料，部份係摘錄「高雄市地區災害防救計畫修訂(100)」。

#### 1. 地震災害

臺灣地區平均約每 11 年即發生一次傷亡超過百人的災害性地震，其中約有 3/4 是發生在臺灣西部地區，而 1736 年迄今就有八次地震對臺灣西南地區造成嚴重災害，這八次地震之平均發生間隔約為 40 年。

據研究，地震均發生在北緯 23 度以北的區域，高雄市內僅有三次規模 6.0 以上的地震，一次為 1902 年 3 月 20 日發生在高雄市的中部地區的六龜地震，再則為 2000 年發生的桃源地震，最近一次是 2010 年 3 月 4 日 6.4 級的甲仙地震。顯見雖然歷史上嚴重災害的地震不曾發生在高雄市境內，但災害卻可能因鄰近的臺南、嘉義等地區的地震而遭受波及，故仍必須加強防備。

#### 2. 洪水災害

臺灣地勢陡峭、雨量充沛，夏季常遭颱風侵襲並挾帶豪雨，在雨勢集中與河短流急的情況下，水患是台灣最嚴重的災害。洪水的發生通常是河川流量突然增加，短時間河水無法宣洩，水位暴漲，河水溢堤，氾濫而形成洪水。

根據經濟部水利署易淹水地區水患治理計畫專屬網站，其高雄市易淹水範圍顯示，本計畫區無潛在水患危機（如圖）。另本計畫區內曾發生之洪水災難時間記載如下：

(1)象神颱風

發生時間：民國 89 年 10 月 31 日。

災情：高屏溪溪水暴漲造成美濃區高美大橋便橋受損、南橫公路坍方交通中斷、原鳳山市府一處工地圍籬倒塌一人受傷。

(2)納莉颱風

發生時間：民國 90 年 9 月 18 日。

災情：仁武、大樹、大寮、鳳山、鳥松、田寮、湖內、岡山、橋頭、永安、燕巢、大社、梓官、阿蓮、甲仙、三民、六龜、杉林、旗山、桃源、內門等地區淹水、南橫公路多處坍方道路中斷、高屏溪溪水暴漲道路中斷等災情。

(3)七一一水災(潭美颱風)

發生時間：民國 90 年 7 月 11 日。

災情：造成鳳山、大寮、仁武、鳥松、橋頭、梓官、大樹、大社、阿蓮、旗山、岡山等地區嚴重積水(大樓地下室積水、車子泡水)等災情。

(4)凡那比颱風

發生時間：民國 99 年 9 月 19 日。

災情：造成岡山、大社、楠梓、橋頭、永安、彌陀、梓官等區嚴重淹水災情。鳳山溪暴漲，緊鄰的房舍淹水。

其中以潭美颱風所造成之災害最為嚴重，災情以鳳山、大寮、仁武、鳥松、橋頭、梓官、大樹、大社、阿蓮、旗山、岡山等地區嚴重積水(大樓地下室積水、車子泡水)等地區受創最為慘重，為百年來之所罕見。



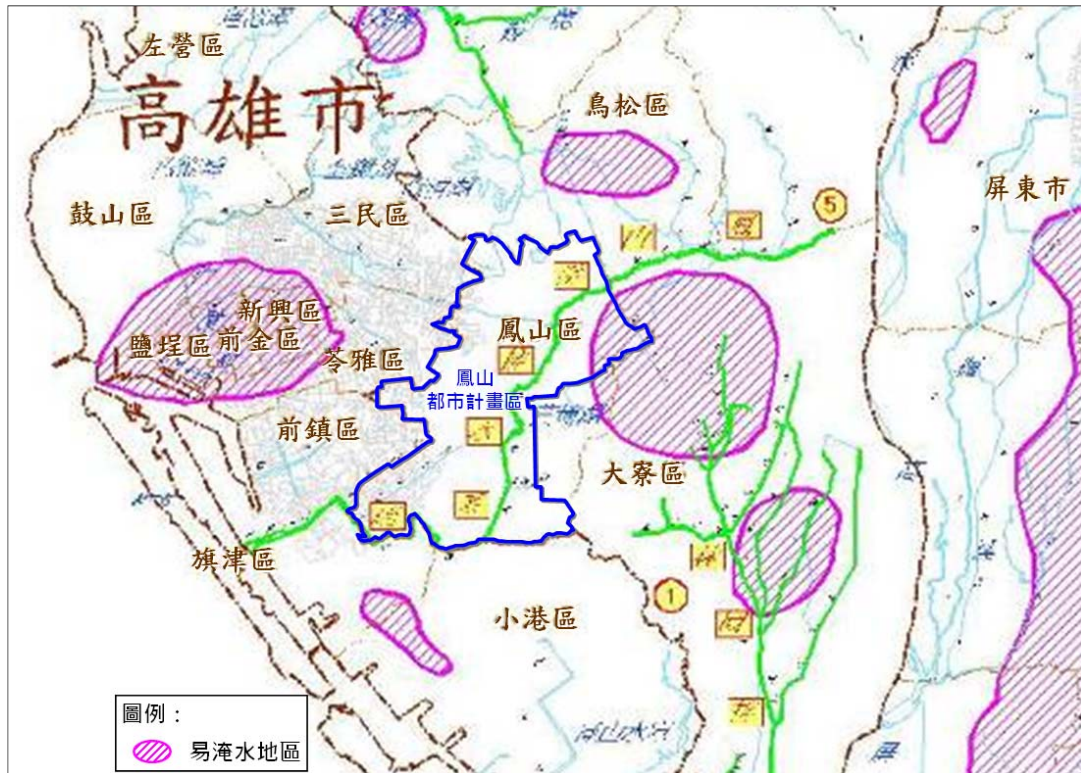


圖8-3：高雄市易淹水地區分布示意圖

## (二)防災計畫

本區防災重點著重於鄰近空曠地區疏散路徑之安排，茲就防災避難地區、防災路線、火災延燒防止地帶等說明如下：

### 1. 防災避難地區

本計畫區之防災避難地區除以安全性高之公、私有建築用地外，尚可利用公園、廣場兼停車場和道路等屬開放空間之公共設施用地，以兼作避難防災場所和緊急疏散地區使用。

#### (1)臨時避難場所

臨時避難場所之劃設，係考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用。防災避難地區除可建築用地外，其餘部分尚包括必要性公共設施和公共開放空間皆可兼具避難防災場所。

#### (2)長期避難場所

除因應前項空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用外，



亦可提供較完善之設施和庇護場所，以計畫區內公園用地及廣場兼停車場用地，以及附近之國中、小學等公共設施納入考量，除本計畫區所劃設之公共設施用地外，配合本區域之交通網路聯絡各區，以備於緊急危難時，提供居民防災避難疏散之場所。

## 2. 防災路線

本區除於各建築物主要出入口及其四周出入口，並配合計畫區內之計畫道路和停車場空間規劃防災路線，提供人員緊急疏散外，並結合防災避難地區，以確保公共安全。本區與區外現有巷道鄰接者，不得設置圍牆，以利防災疏散。

## 3. 火災延燒防止地帶

本區內劃設之道路、公共設施以及建築基地留設之帶狀綠地與廣場空間等，將規劃防災路線配合聯外之出入性道路於緊急危難時，提供防災避難疏散之場所，並兼具火災延燒防止之隔離功用。

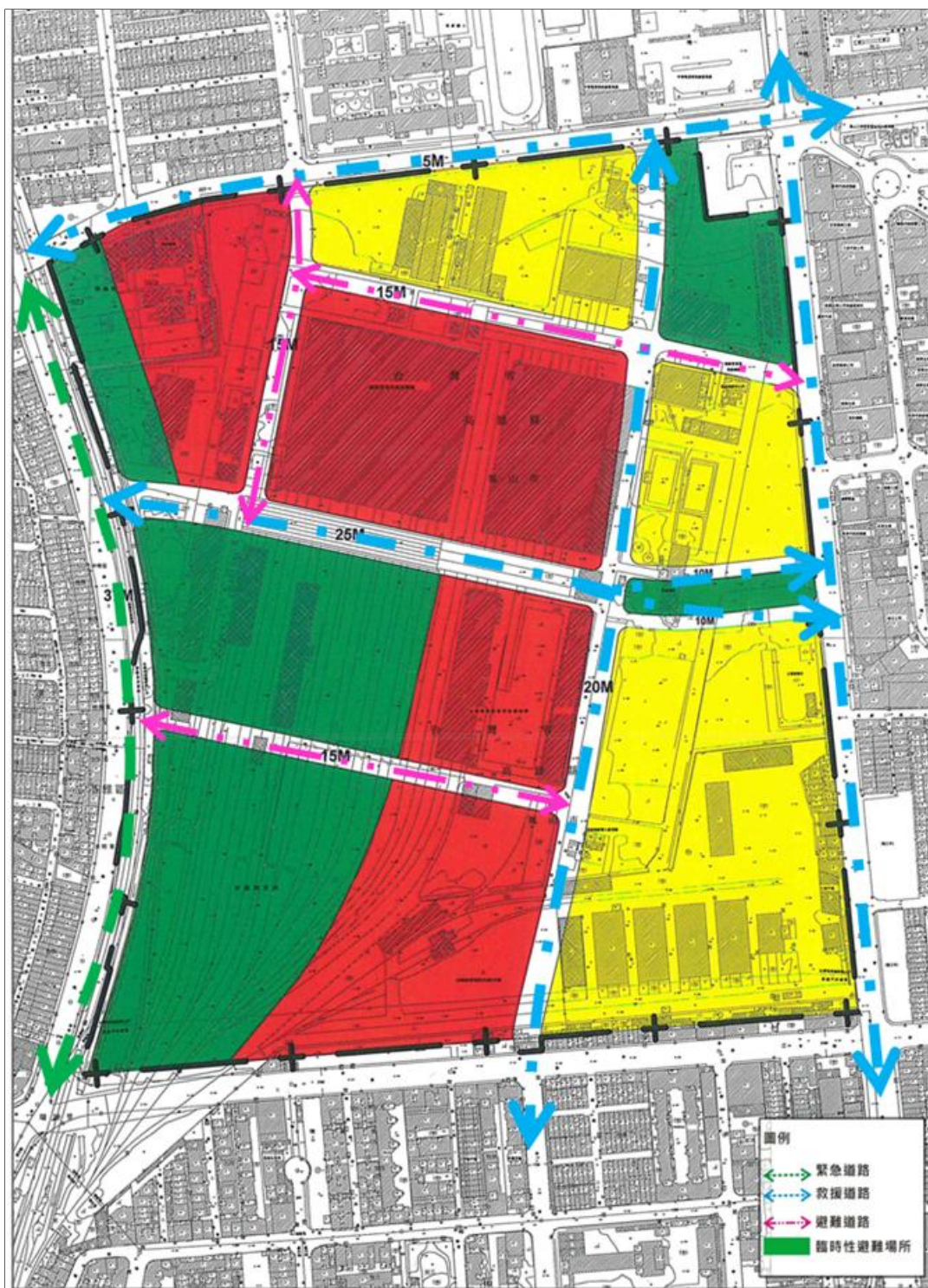


圖 8-4 都市防災系統示意圖

## 玖、實施進度及經費

### 一、變更負擔比例

按內政部 100 年 12 月 23 日台內營字第 1000810325 號令「都市計畫工業區檢討變更審議規範」規定自願捐地及提供公共設施用地比例，工變商為 40.5%、工變住為 37%，本案變更負擔之面積計算如下表 9-1 所示。全區總變更負擔面積依規定不得低於 12.27 公頃（佔全區面積 38.8%），本案全區實質劃設公共設施用地面積為 12.35 公頃（佔全區面積 39.07%），符合變更負擔標準。

表 9-1 變更負擔說明表

| 變更內容       |            | 劃設面積<br>(ha) | 至少應捐贈公<br>設及可建築土<br>地比例 | 應捐贈公設及可建築土地面積<br>計算式              | 面積(ha) | 實際劃設之公設<br>面積(ha) |
|------------|------------|--------------|-------------------------|-----------------------------------|--------|-------------------|
| 鳳山<br>(本案) | 鳳山<br>(本案) | 9.65         | 40.5%                   | $(9.65 / (1 - 40.5\%)) * 40.5\%$  | 6.57   | -                 |
|            | 原高市        | 0.53         |                         | $(0.53 / (1 - 40.5\%)) * 40.5\%$  | 0.36   | -                 |
|            | 小計         | 10.18        |                         | $(10.18 / (1 - 40.5\%)) * 40.5\%$ | 6.93   | -                 |
| 鳳山<br>(本案) | 鳳山<br>(本案) | 9.09         | 37%                     | $(9.09 / (1 - 37\%)) * 37\%$      | 5.34   | -                 |
| 變更負擔面積     |            |              |                         | 鳳山（本案）                            | 11.91  | 12.02             |
|            |            |              |                         | 原高市                               | 0.36   | 0.33              |
|            |            |              |                         | 合計                                | 12.27  | 12.35             |

### 二、開發方式

本案採市地重劃方式辦理整體開發，其開發範圍如下圖 9-1（部分原高雄市主要計畫區），重劃完成後住宅及商業區得依都市更新條例相關規定，遴選委託更新事業機構作業（實施者）進行規劃及開發作業。





圖 9-1 整體開發範圍示意圖

### 三、開發期程

本案開發期程如表 9-2 所示。

表 9-2 實施進度及經費說明表

| 公共設施種類 | 面積<br>(公頃) | 土地取得方式 |        |          |          | 主辦單位  | 完成期限<br>(年) | 經費來源        |
|--------|------------|--------|--------|----------|----------|-------|-------------|-------------|
|        |            | 徵<br>購 | 撥<br>用 | 市地<br>重劃 | 區段<br>徵收 |       |             |             |
| 公園     | 7.36       |        |        | ✓        |          | 高雄市政府 | 107-110 年   | 以市地重劃方式共同負擔 |
| 綠地     | 0.35       |        |        | ✓        |          | 高雄市政府 | 107-110 年   |             |
| 道路用地   | 4.31       |        |        | ✓        |          | 高雄市政府 | 107-110 年   |             |
| 合計     | 12.02      | —      | —      | ✓        | —        | —     | —           | —           |

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。完成期限係依行政院核定潮州計畫之本機廠遷建時程來概估，實際仍以市地重劃辦理進度為準。