

變更高雄市鳳山細部計畫（部分住宅區為
道路用地暨部分道路用地為住宅區）（配合
高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫）
案計畫書

辦理機關：高雄市政府
中華民國 105 年 7 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表

項	目說	明
都市計畫名稱	變更高雄市鳳山細部計畫（部分住宅區為道路用地暨部分道路用地為住宅區）（配合高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條，及同法第 27 條第 1 項第 3 款 都市更新條例第 8 條 高雄市都市更新自治條例第 11 條	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府財政局	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 辦理依據.....	1
第三節 變更位置及範圍.....	2
第二章 現行細部計畫概要與更新地區發展現況	4
第一節 現行細部計畫概要.....	4
第二節 更新地區實質發展現況.....	9
第三章 更新計畫規劃構想	34
第一節 計畫基本目標與策略.....	34
第二節 實質再發展原則.....	35
第四章 變更計畫內容	39
第五章 檢討後計畫內容	41
第一節 土地使用計畫.....	41
第二節 交通系統計畫.....	43
第三節 都市防災系統規劃.....	44
第六章 事業及財務計畫	46
附件 變更範圍內土地地籍謄本.....	47

圖目錄

圖 1	本案變更位置示意圖	2
圖 2	高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區及本案變更範圍示意圖	3
圖 3	現行高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段) 土地使用計畫示意圖	8
圖 4	高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區範圍示意圖	9
圖 5	更新地區內土地使用空置情形示意照片	10
圖 6	土地使用現況示意圖	12
圖 7	建物現況使用照片示意圖	13
圖 8	更新地區周邊交通系統現況示意圖	17
圖 9	更新地區周邊現況主要服務動線示意圖	18
圖 10	更新地區周邊未開闢之計畫道路(A段)現況示意照片..	19
圖 11	更新地區周邊未開闢之計畫道路(B段)現況示意照片..	20
圖 12	更新地區周邊公車系統現況示意圖	23
圖 13	更新地區周邊公共設施分佈示意圖	27
圖 14	更新地區內土地權屬分佈圖	29
圖 15	更新地區內土地管理機關分佈圖	30
圖 16	更新地區開放空間及交通系統發展構想示意圖	37
圖 17	更新地區土地使用配置系統示意圖	38
圖 18	更新地區建築 3D 模擬配置示意圖	38
圖 19	本案變更內容示意圖(寬度標示)	40
圖 20	本案變更後內容示意圖	41
圖 21	本案變更後內容示意圖-計畫道路寬度(前段)	42
圖 22	本案變更後內容示意圖-計畫道路寬度(中段)	42
圖 23	本案變更後內容示意圖-計畫道路寬度(後段)	42
圖 24	本案防救災動線系統示意圖	45

表目錄

表 1	鳳山細部計畫自第二次通盤檢討後歷次變更案件一覽表	4
表 2	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)土地使用面積統計表	6
表 3	更新地區內建物現況使用照片綜整表	14
表 4	更新地區周邊道路幾何特性一覽表	17
表 5	更新地區尖峰小時總衍生人旅次數概算表	24
表 6	高雄市旅次使用運具分佈及承載率設定綜整表	24
表 7	更新地區衍生車旅次及小客車當量核算表	25
表 8	更新地區開發目標年之平日晨、昏峰道路服務水準推估表	25
表 9	更新地區周邊公共設施開闢率分析表	26
表 10	更新地區土地權屬綜整表	28
表 11	更新地區土地權屬清冊	31
表 12	變更範圍內土地權屬清冊	32
表 13	更新地區案建物權屬清冊	33
表 14	本案變更內容對照表	39
表 15	更新地區變更後土地使用分區及公共設施用地面積統計表	43
表 16	公共設施開闢費用一覽表	46

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

高雄縣、市完成合併改制後，行政轄區擴展為原市中心區的 18 倍，人口亦增加為 277 萬人，成為南部最主要的經貿發展核心區。高雄城市願景是「海洋首都」，近年來在經建會主導下朝向「海空經貿城」主題推動產業的轉型與再造，市中心區三級產業的成長與發展，亦逐年向外圍行政區擴散，形成一個高度聚集的核心型城市。

原高雄縣稅務新村位於鳳山區，興建於民國 49 年，係原高雄縣政府以稅務基金購置土地興建之員工及眷屬宿舍，提供公教人員及其眷屬居住；惟隨著時間演進，建物老舊不堪使用，而且地區環境品質、公共設施亟待改善，加上宿舍配住戶逐漸凋零或遷出，高雄市政府遂於高雄縣市合併後，積極辦理老舊眷舍土地收回，並著手閒置資產活化，以促進市有不動產有效運用。本地區鄰近高雄捷運鳳山國中站出口，交通便捷、地理區位佳，具備落實「大眾運輸導向發展(TOD)」之潛力。基於前述地區環境現況及整體都市發展目標，高雄市政府遂於 105 年辦理「高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫案」之擬定作業，期以都市更新開發方式，促進地區再發展，改善當地公共設施。

然更新地區範圍東側及北側原都市計畫道路原計畫寬度僅 4 米，會車不易，且目前部分尚未徵收開闢，考量更新地區之完整性及整體動線順暢性，爰配合「高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫案」，已於 105 年 5 月 2 日簽奉市府核准依都市計畫法第 27 條第一項第三款辦理本次細部計畫變更，以調整路型並拓寬計畫道路，俾強化整體更新地區之規模完整性。

第二節 辦理依據

本案係配合「高雄捷運鳳山國中站周邊地區更新計畫案」辦理都市計畫變更，依據都市計畫法第 22 條、第 27 條第 1 項第 3 款，及都市更新條例第 8 條：「更新地區之劃定及都市更新計畫之擬定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，送各級主管機關遴聘（派）學者、專家、熱心公益人士及相關機關代表審議通過後，公告實施之；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更」辦理細部計畫變更。

第三節 變更位置及範圍

一、變更位置

本案變更位置位於位處高雄市鳳山區東北角，鄰近大寮區，屬東門里範圍內，鄰近高雄捷運鳳山國中站出口南側，北接計畫道路一-3-40M(中山東路)、南接計畫道路三-8-20M(仁愛路)。變更位置示意圖詳見圖 1。

二、變更範圍

本案變更範圍位於「高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區」內，變更範圍內包括第三之一種住宅區及道路用地(未編號道路)，變更面積約為 0.11 公頃。變更範圍示意圖詳見圖 2。



圖1 本案變更位置示意圖

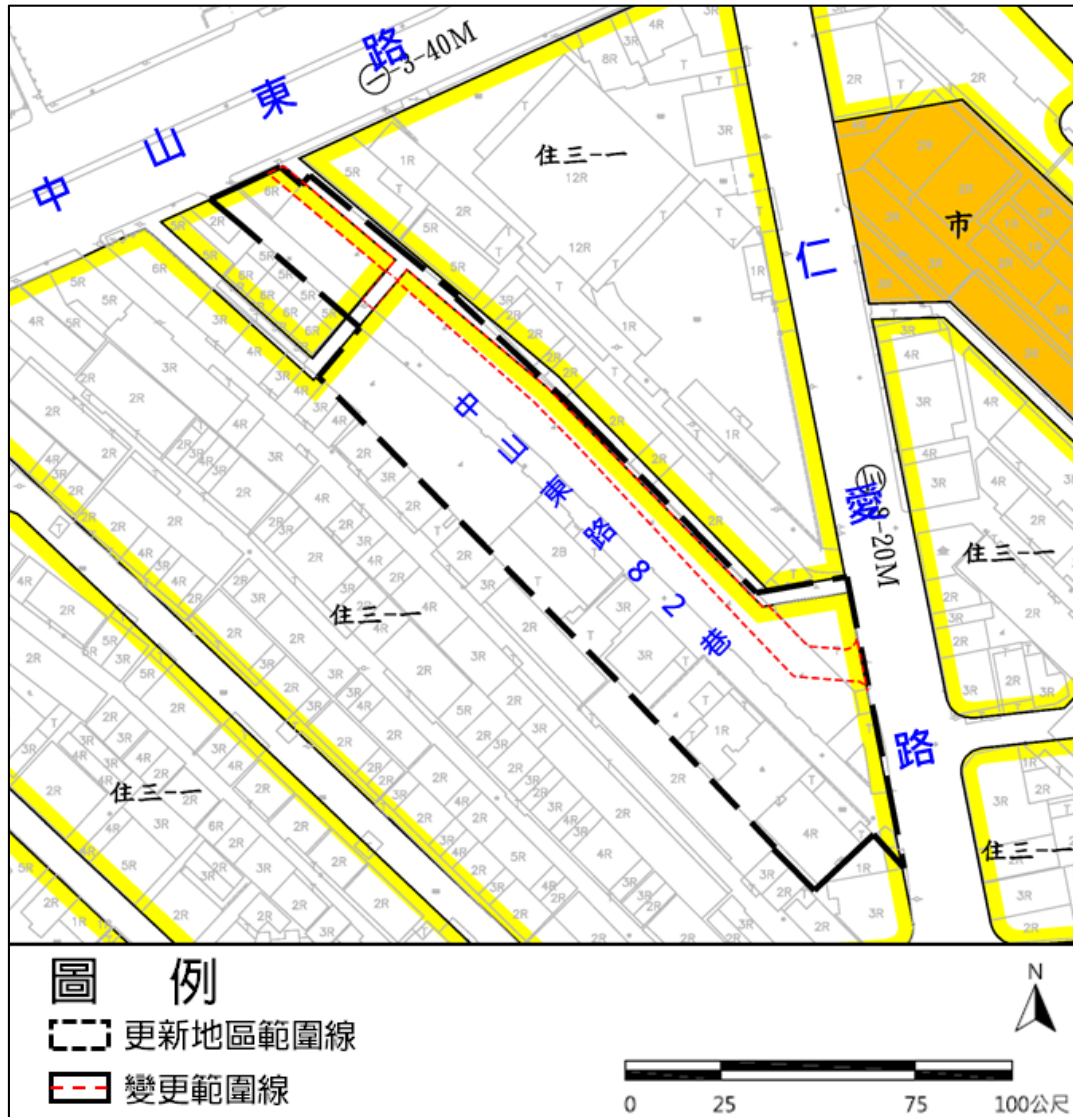


圖2 高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區及本案變更範圍示意圖

第二章 現行細部計畫概要與更新地區發展現況

第一節 現行細部計畫概要

一、辦理歷程

原鳳山都市計畫於民國 38 年 8 月 15 日第一次發布實施，主要規劃公共設施用地。62 年 9 月 1 日辦理擴大都市計畫劃定住宅區，商業區及各公共設施，並於 80 年 10 月發布實施第一次通盤檢討。鳳山辦理第二次通盤檢討時合併高雄臨海特定區計畫(台灣省部份)、高速公路五甲交流道附近特定區計畫(台灣省部份)一併辦理通盤檢討，並都市計畫法規定劃分出主要計畫與細部計畫。

高雄縣市於 99 年 12 月 25 日合併改制為高雄市後，計畫區也隨之改制為「鳳山區」，面對縣市合併後生活圈的重整、行政制度的統合、地區發展定位之重塑等課題，遂進行第三次細部計畫通盤檢討，並於 105 年 5 月發布實施，迄今計陸續發布實施 20 次異動，歷次個案自第二次通盤檢討後變更異動彙整如表 1。

表 1 鳳山細部計畫自第二次通盤檢討後歷次變更案件一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日
1	擬定鳳山市細部計畫(原部分住宅區、文小用地、綠地為社教機構用地兼供學校使用)案	94.11.16
2	變更鳳山市細部計畫(工協新村部分住宅區(附)為住宅區及道路用地)案	95.10.30
3	擬定鳳山市細部計畫(原聯勤 205 兵工廠機關用地(機 47)為住宅區、文中用地、公園用地、停車場用地、道路用地)案	95.11.30
4	變更鳳山市細部計畫(原「變更高速公路五甲交流道附近特定區計畫(配合紅毛港遷村用地)案」土地使用分區管制要點案	96.8.10
5	擬定原鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)(人陳第九案再提會討論)細部計畫案	97.7.2
6	變更鳳山市細部計畫(部分道路用地(避車用道路)為道路用地)案	97.9.24
7	變更鳳山市細部計畫(部分住宅區為道路用地、部分捷運系統用地為捷運系統兼供道路使用)案	97.11.3
8	變更鳳山市細部計畫部分商業區為道路用地(配合紅毛港遷村安置用地)案	97.12.3
9	變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)暫予保留案(配合原鳳青區段徵收變更為市地重劃案)案	98.3.16
10	變更鳳山市細部計畫(部分商業區(附)為市場用地「市卅八」)案	99.6.29

編號	計畫名稱	發布實施日
11	變更鳳山市細部計畫(原高速公路五甲交流道附近特定區計畫紅毛港遷村用地)土地使用分區管制要點(容積獎勵規定)案	99.8.31
12	變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)(縣都委會審議完竣後人民陳情案件編號第14案再提會討論)案	99.9.27
13	變更鳳山市都市計畫細部計畫土地使用分區管制部分(屋頂設置太光電設施)通盤檢討案	101.08.04
14	變更鳳山市細部計畫(配合南成區段徵收地區增列市地重劃開發方式)案	102.05.11
15	變更鳳山市都市計畫細部計畫(配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」)(廊帶部分)案	102.09.10
16	擬定鳳山市都市計畫(車站專用區)細部計畫案	102.10.29
17	變更鳳山市細部計畫(配合南成整體開發區道路調整)案	103.01.28
18	變更鳳山市細部計畫(配合捷運橘線 014-1 車站捷運系統用地)土地使用分區管制案	103.02.27
19	變更鳳山市細部計畫機關用地(機十七)部分土地(配合鳳山醫院擴建)使用分區管制案	104.06.25
20	變更鳳山市細部計畫(部份道路用地(附)為住宅區(附))(配合鳳青市地重劃工程)案	104.10.06

二、計畫範圍、人口與年期

鳳山細部計畫西、南側鄰接苓雅區、三民區、前鎮區，東至大寮區，北至烏松區，計畫範圍包含全鳳山區都市計畫地區，計畫面積為 2,474.3015 公頃。計畫年期配合南部區域計畫訂定之年期為民國 105 年，計畫人口 526,000 人，居住密度 480 人/公頃。

三、土地使用及公共設施計畫

共劃設住宅區、商業區、工業區、農業區、保存區、文教區、農會專用區等土地使用分區，面積合計約 1242.3242 公頃。公共設施包括公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、機關用地等公共設施用地，面積合計約 1062.0125 公頃。其中住宅區共劃設 1015.3587 公頃。

表 2 擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)土地使用面積統計表

項目		面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	1015.3587	41.04	
	商業區	90.6812	3.66	
	工業區	111.6410	4.51	
	文教區	0.8212	0.03	
	保存區	3.9708	0.16	
	古蹟保存區	0.0763	0.00	
	農會專用區	2.2888	0.09	
	加油站專用區	0.1979	0.01	
	特定休閒商業專用區	9.6155	0.39	
	社會福利專用區	1.0545	0.04	
	電信專用區	0.7187	0.03	
	車站專用區	5.8996	0.24	
	小計	1242.3242	50.21	
都市 發展 用地	公共 設施 用地	文高用地	20.4918	0.83
		文中用地	46.1311	1.86
		文中小用地	10.8177	0.44
		文小用地	65.2512	2.64
		社教機構用地	9.9218	0.40
		社教機構用地兼供學校使用	4.3493	0.18
		公園用地	93.3825	3.77
		公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366	0.05
		綠地帶用地	29.7239	1.20
		綠地兼供道路使用	0.2198	0.01
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	36.3666	1.47
		運動場用地	18.3066	0.74
		人行廣場用地	0.0000	0.00
	廣場用地	4.0075	0.16	
	廣場兼停車場用地	3.2075	0.13	
	廣場用地兼供道路使用	2.9796	0.12	
	停車場用地	8.3918	0.34	
	市場用地	18.4419	0.75	
	機關用地	189.8374	7.67	
	變電所用地	1.8872	0.08	
	汙水處理廠用地	10.8592	0.44	
	加油站用地	0.5676	0.02	
	鐵路用地	3.3577	0.14	
	鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735	0.15	
	道路用地(含人行步道用地)	469.2123	18.96	
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.3647	0.01	
捷運系統用地	2.0483	0.08		

項目		面積(公頃)	百分比(%)
	捷運系統用地兼供道路使用	0.0011	0.00
	捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037	0.00
	公用事業用地	0.3641	0.01
	電力事業用地	0.2254	0.01
	瓦斯設施用地	4.7881	0.19
	液化天然氣開闢占用地	0.1766	0.01
	水溝用地	1.2191	0.05
	小計	1062.0125	42.92
合計	2304.3367	93.13	
非都市發展用地	農業區	132.7844	5.37
	保護區	6.2607	0.25
	河川區	0.0252	0.00
	河川區兼供道路使用	0.1993	0.01
	河川用地	25.8357	1.04
	運河	3.3559	0.14
	運河用地兼供道路使用	0.1947	0.01
	河道用地	0.7022	0.03
	排水用地	0.6067	0.02
	小計	169.9648	6.87
總計	2474.3015	100.00	

資料來源：擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第一階段)。

四、交通運輸計畫

道路用地、道路用地(兼供鐵路使用)、鐵路用地、鐵路用地(兼供園道使用)、捷運系統用地、捷運系統用地兼供道路使用、捷運系統用地(兼供排水使用)面積計約為 478.8617 公頃，估計畫區總面積約 19.35%。道路系統將鳳山區分為高速公路及一般道路系統(面積合計為 469.2123 公頃)，其中一般道路系統再依其服務功能界定為聯外道路、市區道路系統二種。

五、土地使用分區管制要點

本案範圍內涉及第三之一種住宅區與道路用地，第三之一種住宅區之發展強度為法定建蔽率 60%、法定容積率 240%。

第二節更新地區實質發展現況

一、更新地區範圍

更新地區之範圍以閒置市有土地作為都市更新活化觸媒主要基地，並整併周邊國、私有土地及老舊社區。其中更新地區北側緊鄰之鳳山區竹子腳段 202-50、202-49、202-49、202-9 地號四筆土地(土地權屬分布情形詳見圖 14)，為新建 4 層樓透天住宅、屋齡新，考量更新地區劃設必要性，不予納入更新地區範圍。

更新地區範圍北臨中山東路，南至仁愛路，東為 4 米既成巷道，西近中山東路 76 巷之鳳山區竹子腳段 260-1 地號等多筆公私有土地及地上物，總面積約 0.90 公頃，都市更新地區劃定範圍如圖 4 所示。

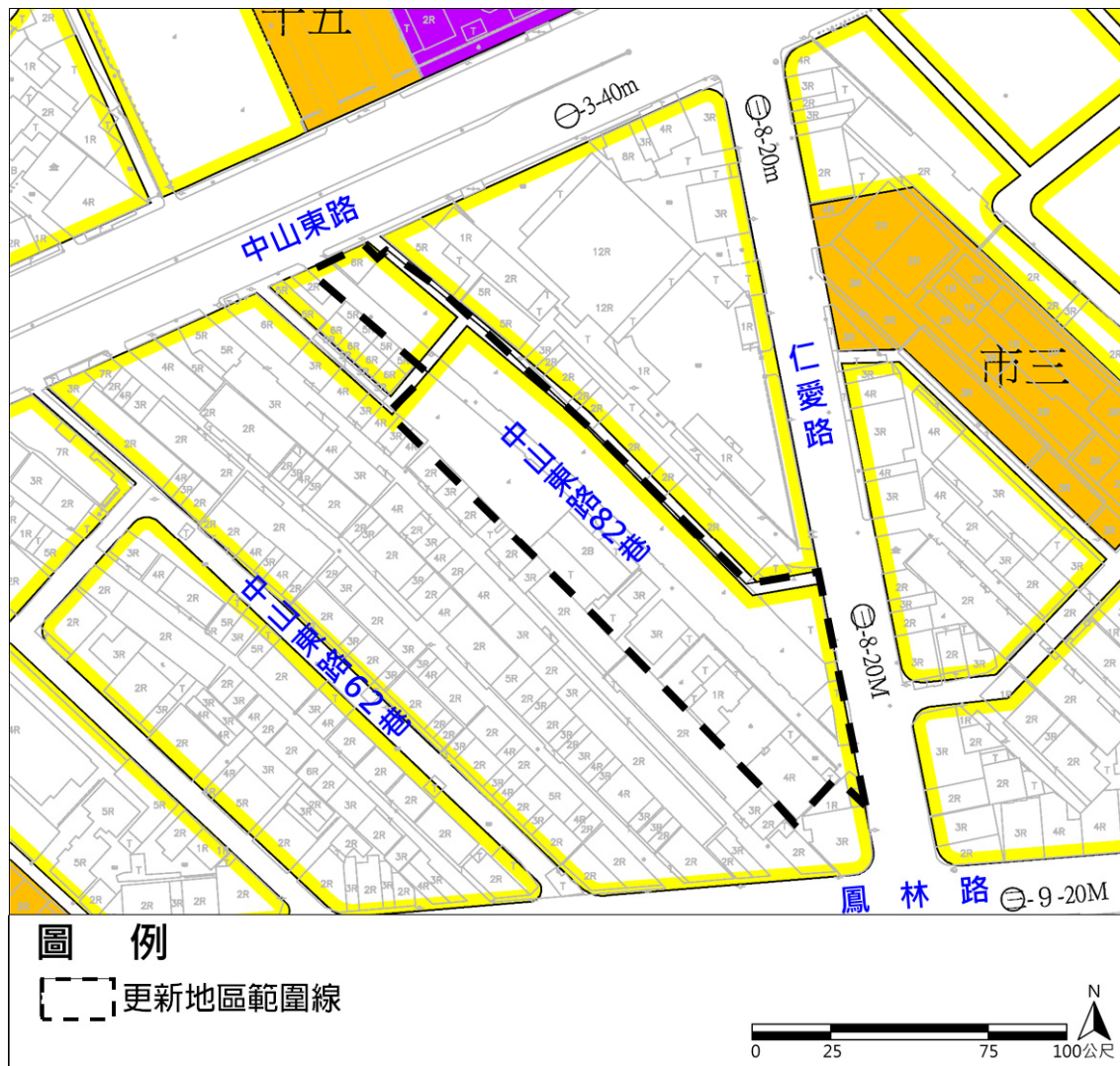


圖4 高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區範圍示意圖

二、土地使用現況分析

(一)區內土地使用現況

原稅務新村之範圍，因其眷舍已無公用使用之需，且房舍多有裂縫及風化壁蝕之情形，建築結構老舊不堪使用且有坍塌之虞，對附近居民恐生公共安全疑慮，經簽奉核准拆除，因此更新地區內土地使用現況以拆除後之眷舍空地為主，同時更新地區範圍內包含部分住宅、空屋、停車及倉儲使用。更新地區土地使用現況示意圖詳見圖 6、7 及表 3。



圖5 更新地區內土地使用空置情形示意照片

(二)周邊土地使用現況

更新地區周邊土地使用型態以住宅使用、住商混合使用為主，商業分佈於中山東路、鳳林路及仁愛路沿街面，類型以生活服務類占最多，其次為一般零售業。

中山東路北側以停車場、鳳山國中及捷運站等公共設施使用為主；中山東路 76 巷兩側以純住宅使用為主，北端臨中山東路、南端臨鳳林路則為住商混合使用為主；仁愛路西側為鳳山郵局使用(郵務車出入口)，仁愛路東側以住商混合為主，包括餐飲業、汽車維修業、及醫療診所等；鳳林路南側以陸軍軍官使用為主，但由於主要出入口非位於鳳林路及仁愛路、以圍牆隔絕，與附近活動互動性低。土地使用現況示意圖詳見圖 6。

二、建築物使用現況

稅務新村(公有土地)除 7 棟使用中之公有建物外，均已拆除、呈現空置狀態，其中包含一棟長官宿舍，院落完整、屬 1 層樓磚造平房；私有建物則包括連棟透天與住宅公寓(無電梯)兩類建物類型，屋齡約 30 至 40 年，建物呈現老舊情形。

(一)建物高度

更新地區內合計 12 棟建築物，樓高均在 5 樓以下。

(二)建物結構

更新地區內合計 12 棟建築物，包括 2 棟加強磚造建物，8 棟鋼筋混泥土建物及 2 棟鐵皮臨時建物。

(三)建物年限

更新地區內加強磚造建築物建物年限約為 40 年，鋼筋混泥土建築物建物年限約為 35 年。

(四)現有住戶分佈

更新地區內現有住戶分為私有住宅與公有宿舍兩種，私有宅為南側近仁愛路之公寓(現有住戶 16 戶)及東側三幢透天建物(現有住戶 3 戶，其中南邊透天為仁愛路 15 號住戶興建後出租)；公有住宅以現存之稅務新村眷舍仍有 4 戶使用，公寓宿舍則提供替代役使用。

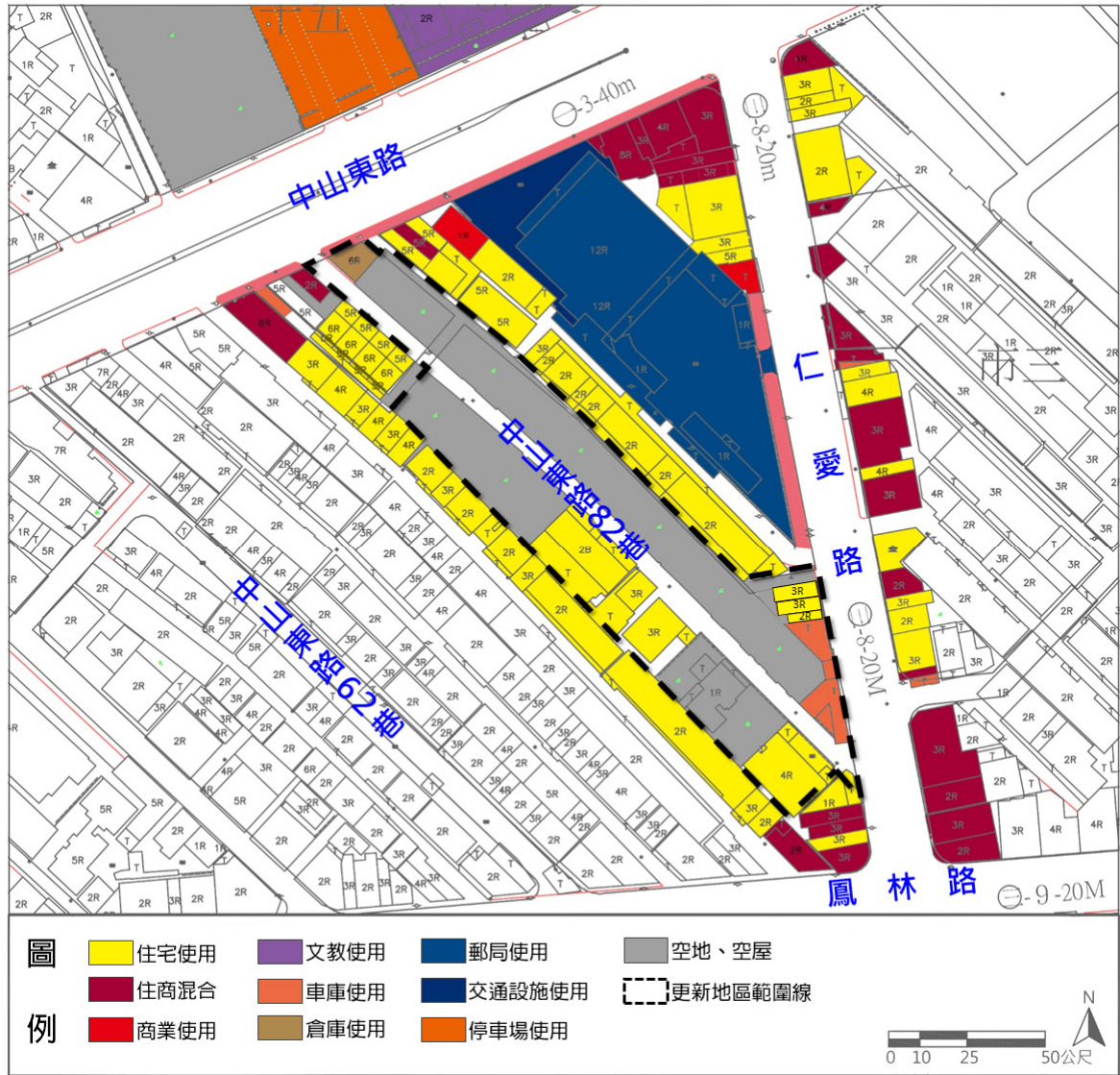


圖6 土地使用現況示意圖

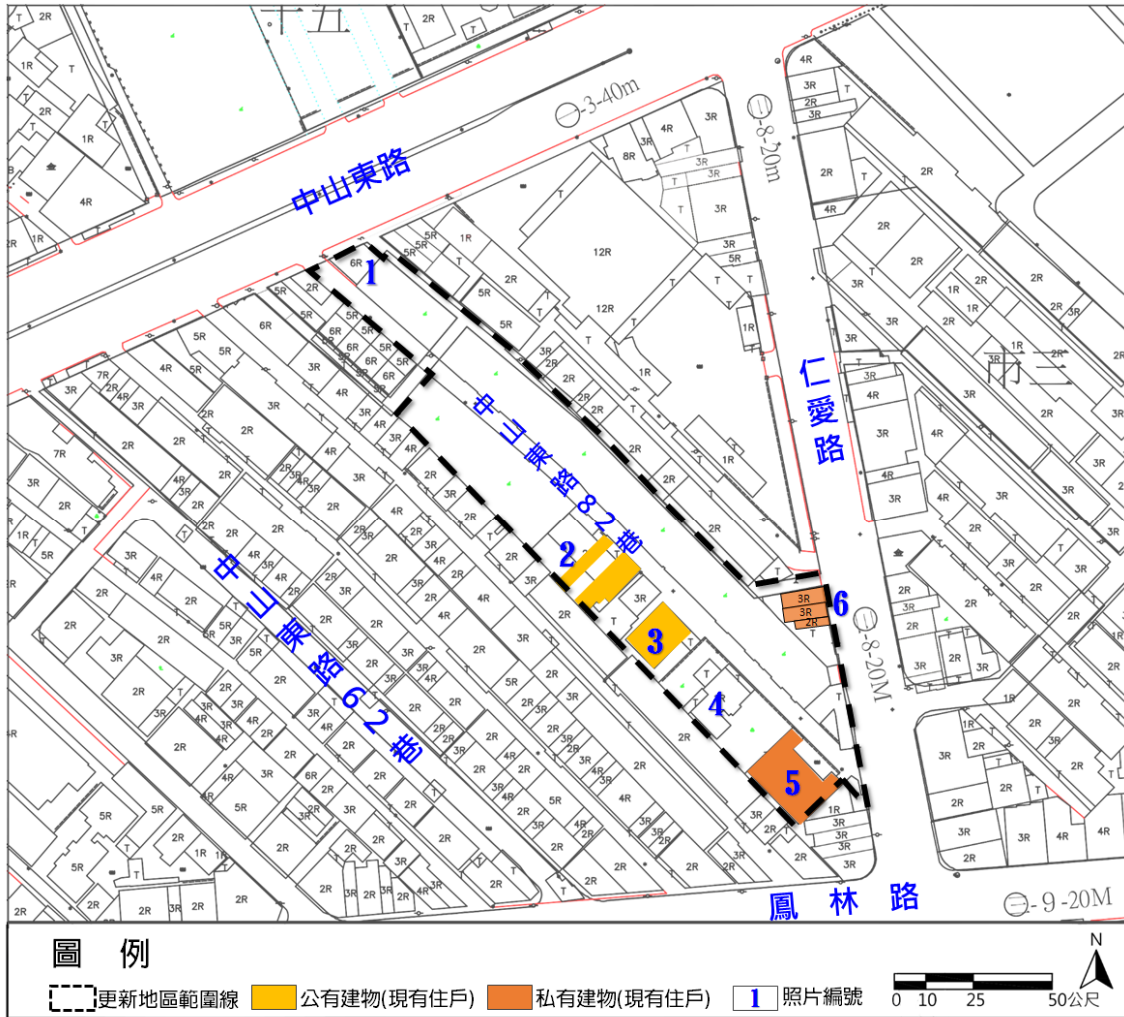


圖7 建物現況使用照片示意圖

表 3 更新地區內建物現況使用照片綜整表

編號	現況概述	示意照片
1	<p>位於更新地區北側入口、面臨中山東路之稅捐稽徵處倉庫，樓高 5 層樓，現況空置。</p>	
2	<p>更新地區尚未拆除之透天公有宿舍，樓高 2 層樓，仍有 4 戶眷戶使用中。</p>	
3	<p>更新地區內替代役宿舍，樓高 3 層樓。</p>	
4	<p>更新地區內之長官宿舍，為 1 層樓磚造平房，院落空間完整，現況為閒置空屋。</p>	

編號	現況概述	示意照片
5	更新地區內南側公寓，樓高4層樓，現況為純住宅使用。	
6	更新地區內面臨仁愛路三棟私人透天建物，樓高3層樓，現況為純住宅使用。	

資料來源：本案調查彙整，調查日期105年3月。

二、交通系統

(一)更新地區周邊道路系統

依據道路對外聯絡特性，更新地區周邊道路系統可分為主要聯外道路、次要聯絡道路及鄰里生活巷道三種層級，更新地區周邊現況交通系統詳見圖8、主要服務動線現況詳見圖9、道路幾何特性詳見表4，相關說明如下所述：

1. 主要聯外道路

更新地區以東西向中山東路(40m)為主要聯通區外之道路，可向東通往屏東市，向西聯絡高雄市區(苓雅、前鎮區)。

2. 次要聯絡道路

次要聯絡道路為南北向仁愛路(20m)及東西向鳳林路(20m)，仁愛路可轉接鳳林路至大寮區、陸軍官校。

3. 鄰里生活巷道

更新地區周邊細部計畫道路為鄰里生活巷道，大部份

皆未開闢完成，路寬約 4 米，道路寬度狹窄、出入較為不便。

(1)更新地區內現有巷道

更新地區內現有一條既成道路，為中山東路 82 巷、非屬計畫道路，路寬約為 5~6 米，服務原稅務新村住戶之進出使用。

(2)更新地區外現有巷道

包括更新地區周邊之仁愛路 17 巷(6 米寬)、中山東路 76 巷(4 米寬)等，皆為西北-東南方向之道路，路寬約為 4~5 米。

4. 未開闢之計畫道路(寬度 4 米)

更新地區包含部分計畫道路，參考圖 8 及圖 9，以下分為緊鄰更新地區東側之 A 段計畫道路及緊鄰更新地區西側之 B 段說明：

(1)A 段—緊鄰更新地區東側範圍之計畫道路

部分計畫道路緊鄰更新地區東側範圍(位於更新地區範圍外)之私有土地現為住宅使用，部分已開闢的計畫道路連接至中山東路，作為住戶平時出入使用；除竹子腳段 261-29 地號土地屬高雄市所有外，其餘為私人土地(土地權屬情形詳見四、土地權屬概況及建築物權屬)，開闢較為困難；越靠近仁愛路口，現況私有建物距離計畫道路邊界之距離越窄(1.2~2 米)，現況示意照片詳見圖 10。

(2)B 段—緊鄰更新地區西側範圍之計畫道路

部分計畫道路緊鄰更新地區西側範圍，計畫道路寬度為 4 米、形狀呈現 L 型，道路範圍內包括 4 棟新建之私人透天住宅(位於更新地區範圍外)，現況示意照片詳見圖 11。

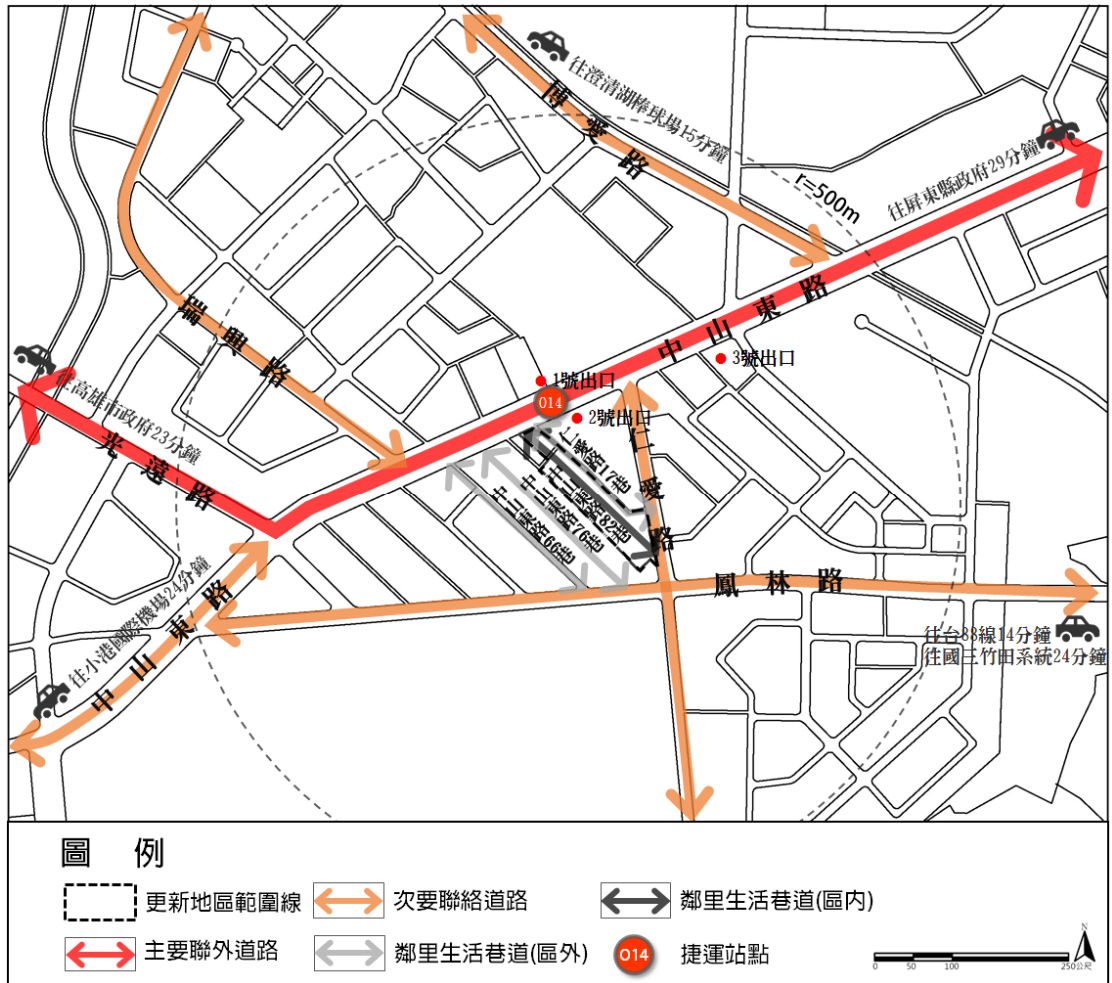


圖8 更新地區周邊交通系統現況示意圖

表4 更新地區周邊道路幾何特性一覽表

位置	道路名稱	路段	車道分隔	方向	快車道數	慢車道寬度(m)	停車位寬(m)
更新地區外	中山東路	仁愛路-光遠路	中央分隔島	向西	3	4.5	0
		仁愛路-誠德街		向東	3	6	2
		中山東路 82 巷-仁愛路			3	6	2
		鳳林路-中山東路 82 巷			3	6	2
	仁愛路	中山東路-中山東路 82 巷	標線分隔	向北	1	2	0
				向南	1	2	0
		鳳林路-中山東路 82 巷		向北	1	2	0
				向南	1	2	0
	鳳林路	中山東路	標線分隔	向西	1	6	0
		仁愛路		向東	1	6	2.5
更新地區內	中山東路 82 巷	中山東路-仁愛路	無標線	向北	0	6	0
			向南				

資料來源：本案調查彙整，調查日期 105 年 3 月。

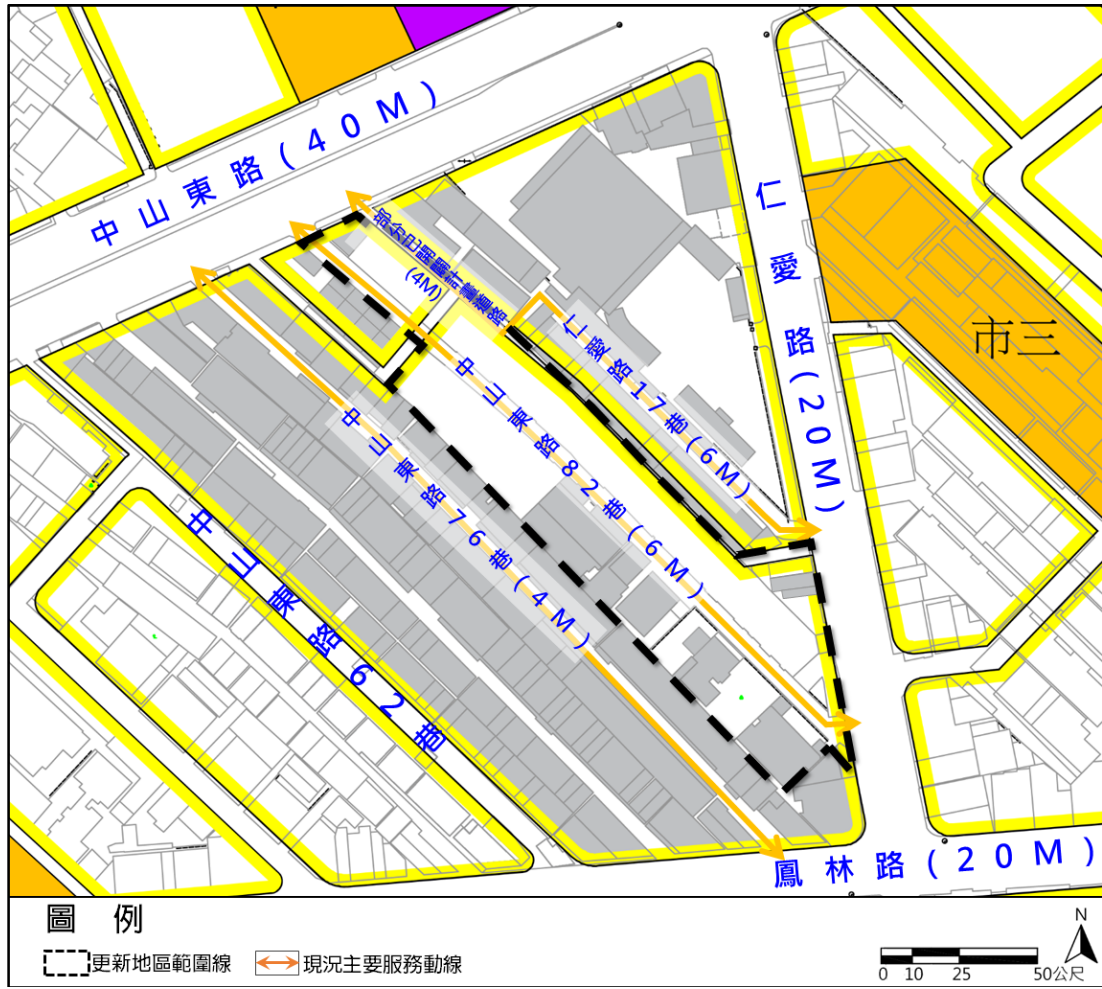


圖9 更新地區周邊現況主要服務動線示意圖

未開闢計畫道路-A段

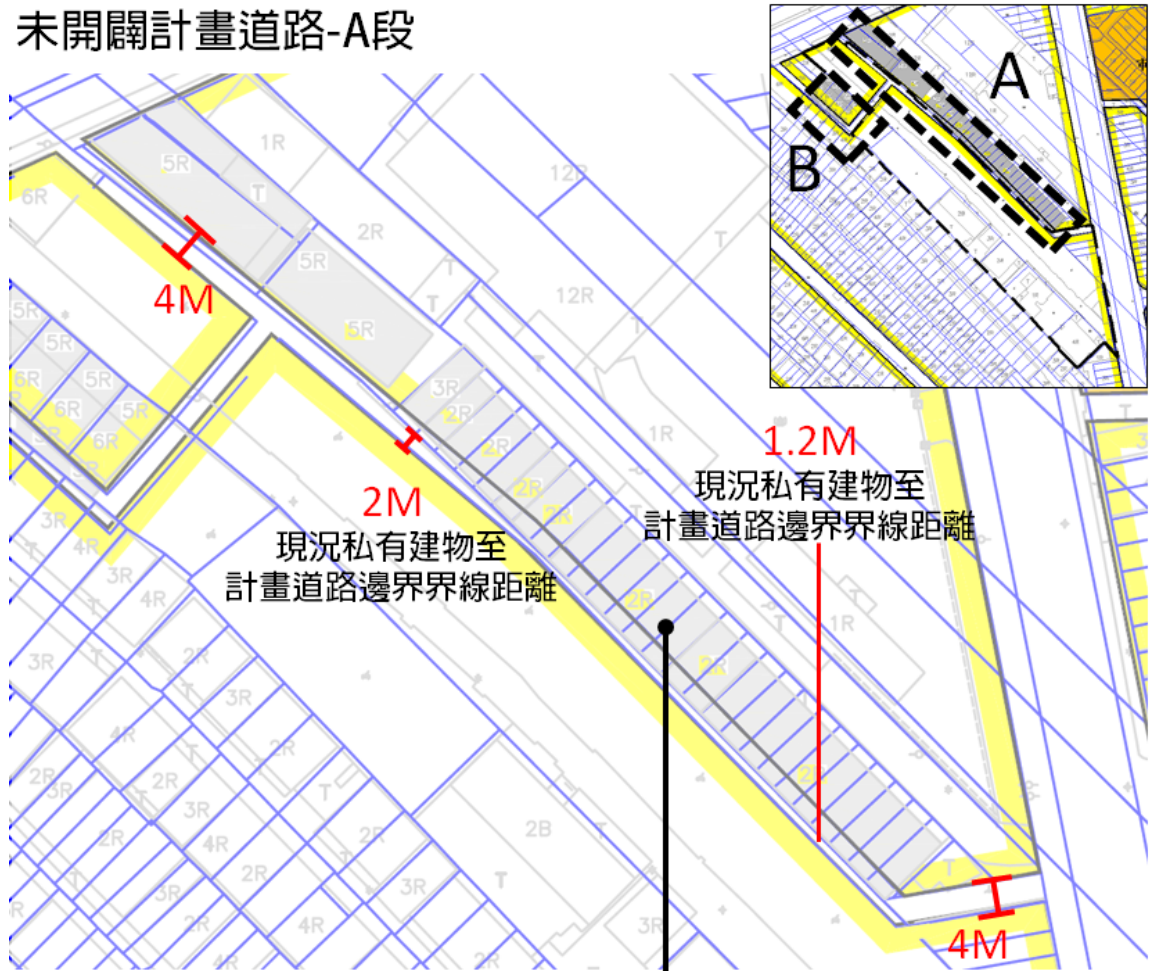


圖10 更新地區周邊未開闢之計畫道路(A段)現況示意照片

未開闢計畫道路-B段

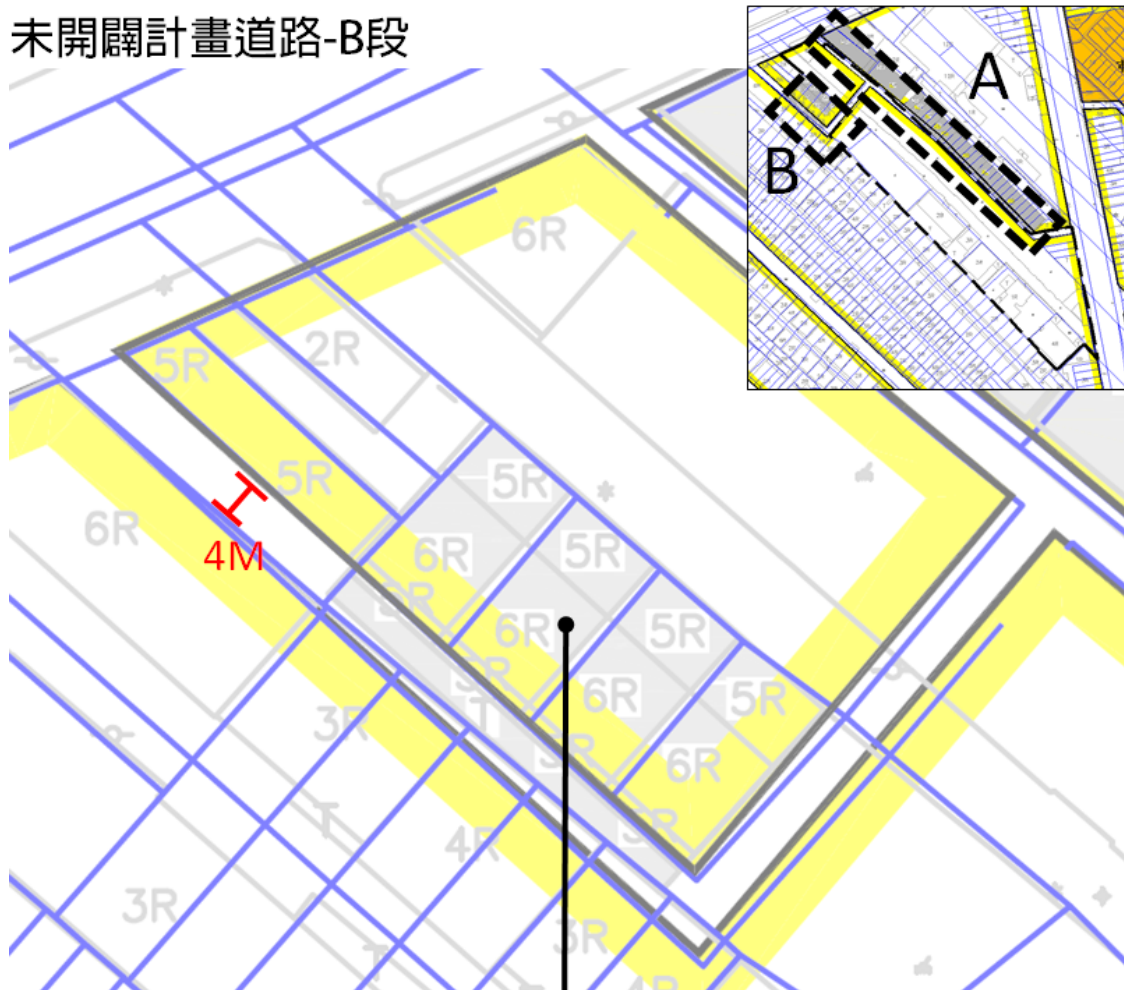


圖11 更新地區周邊未開闢之計畫道路(B段)現況示意照片

(二)大眾運輸系統

更新地區周邊大眾運輸系統以公車及捷運為主，分別說明如下：

1. 捷運系統

現有高雄捷運橘線行經更新地區北側，並設有「鳳山國中站」兩處出口，分別位於中山東路兩側。由高雄市政府交通局統計資料顯示，捷運鳳山國中站出入人數每日平均運量約 3,400 人次左右，主要出入本站多為鳳山國中師生，其次為周邊社區居民。近三年，總運量(人次)成長率約為 3.5%，緩慢穩定成長。

2. 公車系統

更新地區周邊共有 3 站，有 6 路公車行經，更新地區周邊公車系統現況示意圖詳見圖 12，路線分別說明如下：

(1)橘 9 路公車

由統聯客運營運，起建軍站(捷運衛武營站)迄林園區公所，行經輔英科大、大寮區公所、林園高中，於更新地區周邊設有兩停靠站捷運鳳山國中站及黃埔四村站。

(2)橘 10 路公車

由統聯客運營運，起建軍站(捷運衛武營站)迄鳳山轉運站，分 A、B 線，A 線行經鳳山商工、鳳山行政中心、瑞進路，B 線行經鳳山商工、鳳山行政中心、勝利路，於更新地區周邊設有一停靠站捷運鳳山國中站。

(3)橘 11 路公車

由高雄客運營運，起林園站迄林建軍站(捷運衛武營站)，行經鳳山捷運站、鳳山轉運站(捷運大東站)、輔英科大、大寮區公所、林園高中，於更新地區周邊設有三停靠站：捷運鳳山國中站、仁愛路站及黃埔四村站。

(4)8001 路公車

由高雄客運營運，起大公路站迄林園站，行經高雄市政府(四維行政中心)、國立高雄師範大學(和平校區)、鳳山捷運站、鳳山站、輔英科大、大寮區、

林園區公所，於更新地區周邊設有三停靠站：捷運鳳山國中站、仁愛路站及黃埔四村站。

(5)8010 路公車

由高雄客運營運，起高雄站迄旗山北站，行經高雄車站、道明中學、高雄市政府(鳳山行政中心)、鳳山高中、鳳山站、鳳山捷運站、佛光山、旗山轉運站，於更新地區周邊設有一停靠站捷運鳳山國中站。

(6)8010 路區間公車

由高雄客運營運，起鳳山轉運站迄旗山北站，行經鳳山站、佛光山、旗山轉運站，於更新地區周邊設有一停靠站捷運鳳山國中站。

3. 自行車系統

目前尚無自行車道行經更新地區；惟距離 600 公尺範圍內可連結鳳山自行車道系統，可通往工協新村、海風社區公園及鳳山溪、曹公圳沿岸自行車道。

(三)停車空間

1. 路邊停車格供需現況

仁愛路道路配置上並無劃設停車格，現況皆為路邊臨時停車；中山東路近更新地區兩側有公共設施鳳山國中、郵局和捷運站，路邊汽車停靠需求皆已超過配置供給，反映日後更新開發應考量汽機車停車需求之議題。

2. 路外停車格供需現況

更新地區周邊路外停車場共計三處，其中位於鳳林路之停車場為私人經營，主要服務對象為附近居民，其餘兩處位中山東路上鳳山國中捷運站，為公有停車場，皆無劃設汽車停車格。

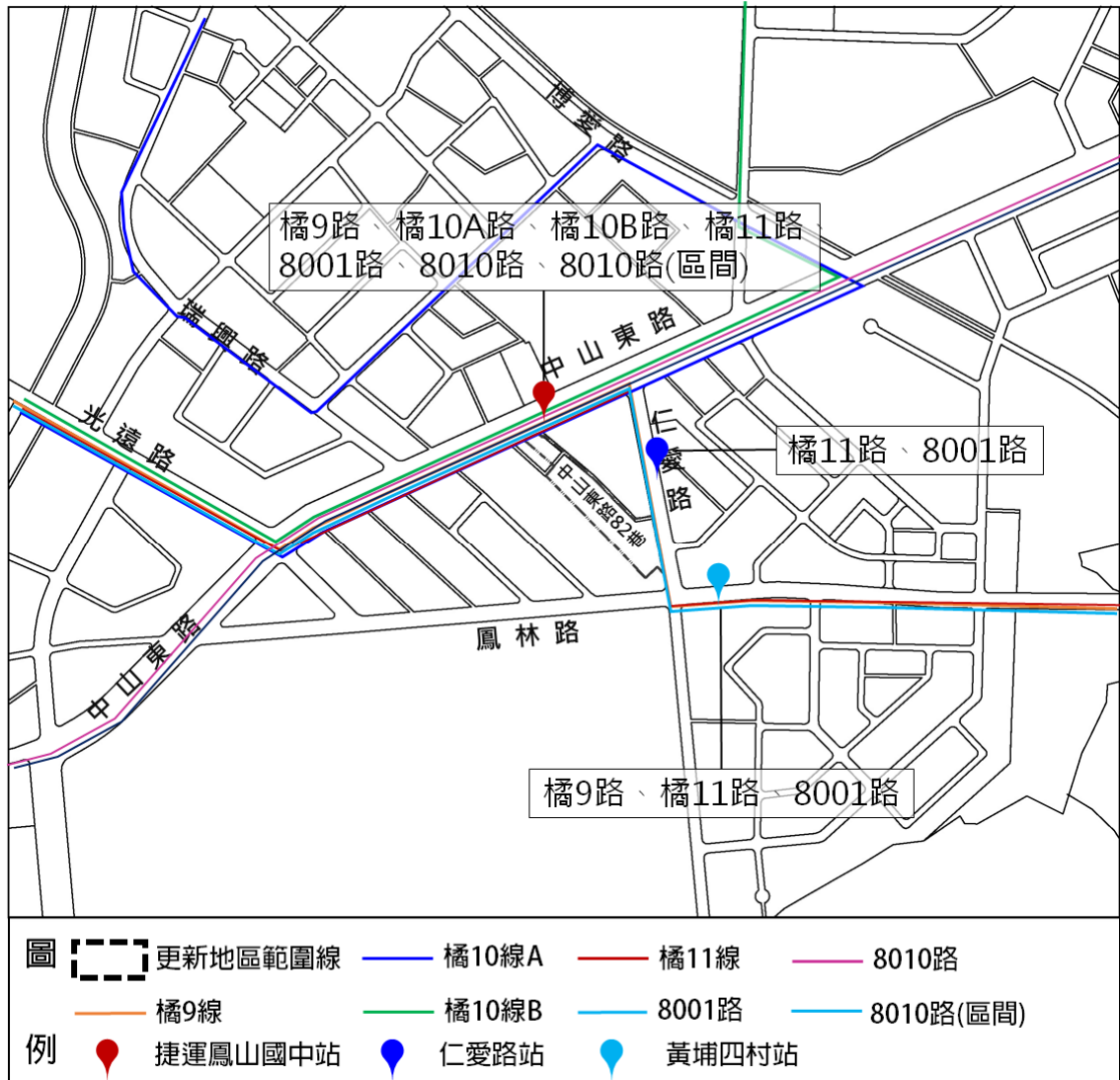


圖12 更新地區周邊公車系統現況示意圖

(四)更新後交通影響評估

1. 相關參數設定

依土地使用型態及開發內容推估未來開發後於全日與尖峰小時所衍生之人旅次，再由運具分配率、乘載率等參數將人旅次轉換為車旅次，預測未來開發對道路系統所帶來之交通影響衝擊。綜合相關研究報告，並參酌更新地區特性調整，依表 5 之參數計算更新地區尖峰小時總衍生人旅次數約為 1,106 人。

目前高雄市區主要使用之運具為機車與汽車，然由於本計畫區鄰近捷運、輕軌車站，對各旅次目的別之運具使用比例將有不同之影響。目前高雄市旅次主要運具以使用機車者比例最高，佔 63.8%，其次為使用小型車之旅次，佔 17.4%，使用自行車者佔 9.3%，使用大眾運輸者佔 8.2%。參考高雄環狀輕軌捷運建設之設政策設定運具使用比例進行計算，如表 5 所示。另依據最新之「自用小客車使用狀況調查報告」（交通部統計處，102 年 10 月）統計結果顯示，高雄市自用小客車每次乘坐人數平均約為 2.40 人；機車與自行車部份，參考「高雄市立圖書館總館新建工程交通影響評估報告」調查之結果，機車每次乘坐人數平均約為 1.18 人。

表 5 更新地區尖峰小時總衍生人旅次數概算表

開發類型	使用類別(m ²)				總計
	商業	衍生人旅次量(1.89人/100m ²)	住宅	衍生人旅次量(3.34人/100m ²)	
住商大樓	54,56.93	約 103 人	30,033.90	約 1,003 人	約 1,106 人

資料來源：本案推估彙整。

表 6 高雄市旅次使用運具分佈及承載率設定綜整表

主要運具別	比例	承載率
小型車	17.4%	2.40
機車	63.8%	1.18
自行車	9.3%	1.18
大眾運輸	8.2%	—
其他	1.2%	—

資料來源：高雄都會區家戶旅次訪問調查與旅次特性分析報告書，高雄市政府交通局(98.06)、102 年自用小客車使用狀況調查報告。

2. 更新地區衍生交通量推估

更新地區衍生車旅次依類別計算，分別為住宅將衍生 73 輛小汽車、543 輛機車，PCU 為 345 輛(小汽車當量)；商業店鋪將衍生 8 輛小汽車、56 輛機車，PCU 為 36 輛(小汽車當量)。總產生旅次為 381 輛(小汽車當量)。更新地區開發目標年之平日及假日的昏峰道路服務水準如表 8 所示，開發後服務水準變動不大，除鳳林路外其服務水準位於 A~C 級之間，尚屬可接受範圍，另中山東路部分路段於昏峰時表現較差呈現 D~E 級。

表 7 更新地區衍生車旅次及小客車當量核算表

使用類別	平日		
	小型車	機車	PCU
住宅	73	543	345
商業	8	56	36
總計	81	629	381

資料來源：本案推估彙整。

表 8 更新地區開發目標年之平日晨、昏峰道路服務水準推估表

道路名稱	路段	車道分隔	方向	路段容量	原交通量(晨峰)	轉向比	衍生交通量	原交通量(昏峰)	轉向比	衍生交通量	V/C(晨峰)	V/C(昏峰)	服務水準變化(晨峰)	服務水準變化(昏峰)
中山東路 82 巷	中山東路-仁愛路	無標線	向北	600	12	77.42%	295	4	40.00%	152	0.512	0.261	A→B	A→A
			向南		4	22.58%	86	6	60.00%	229	0.149	0.391	A→A	A→B
中山東路	仁愛路-光遠路	中央分隔	向西	4800	1,708	58.00%	427	2,528	71.81%	612	0.445	0.654	A→B	B→C
	仁愛路-誠德街		向東	4700	1,268	42.00%	1,632	1,944	28.19%	1,498	0.617	0.732	A→C	B→D
	中山東路 82 巷-仁愛路				1,408	100.00%	1,703	1,980	100.00%	2,132	0.662	0.875	A→C	B→E
	瑞興路-中山東路 82 巷				1,420	0.00%	-	1,994	0.00%	-	0.302	0.424	A→A	B→B
仁愛路	中山東路-中山東路 82 巷	標線分隔			向北	1200	220	40.00%	34	242	20.00%	46	0.212	0.240
			向南	180	5.00%		114	364	9.01%	237	0.245	0.501	A→A	A→B
	鳳林路-中山東路 82 巷		向北	392	0.00%		-	202	0.00%	-	0.327	0.168	A→A	A→A
			向南	310	60.00%		163	412	80.00%	415	0.395	0.689	A→B	A→C
鳳林路	中山東路-仁愛路	標線分隔	向西	2000	1,844	15.28%	25	1,142	14.61%	61	0.934	0.601	E→E	C→C
	中山東路-仁愛路		向東	1500	1,890	52.08%	85	1,178	46.07%	191	1.317	0.913	F→F	E→E

資料來源：本案推估彙整。

三、公共設施

更新地區周邊 500 公尺範圍內共劃設有文教用地 2 處、捷運交通用地 2 處、機關用地 1 處、市場用地 3 處、廣(停)2 處、公(兒)2 處、公園 1 處、廣場 1 處等，更新地區周邊公共設施分布區位詳圖 13 所示，開闢情形詳表 9 所示。

(一)開放空間

更新地區周邊 1 處公園用地及 2 處鄰里公園兼兒童遊樂場用地皆已開闢，包括更新地區北側之瑞竹兒童公園、西邊之黃埔公園以及東南側的杭州公園。另外，更新地區北側及東側各有 1 處廣場兼停車場用地(北側已開闢，東側未開闢)，而與東側廣停用地相鄰之另一廣場用地尚未開闢。

(二)文化設施

於更新地區 500 公尺範圍內計 2 處文教用地，文(中)四(鳳山國中)、文(小)六(中正國小)皆位於更新地區北側，已完全開闢。

(三)服務設施

1. 機關用地

機關用地計 1 處，為更新地區南側之陸軍官校。

2. 市場用地

市場用地共計 3 處，更新地區東側(臨廣停用地)之市場用地尚未開闢，其餘東側(緊鄰仁愛路)及西側之市場用地皆已開闢，其中緊鄰仁愛路之仁愛零售市場現況已停用。

3. 捷運交通用地

更新地區 500 公尺範圍內計 3 處捷運交通用地，皆位於更新地區北側，分別為捷運橘線鳳山國中站 1 號、2 號、3 號出口。

表 9 更新地區周邊公共設施開闢率分析表

公共設施		面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
公園用地	公十一	0.58	0.58	100.00	黃埔公園
公園兼兒	公兒三十四	0.27	0.27	100.00	瑞竹兒童公園

公共設施		面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
童遊樂場 用地	公兒四十六	0.21	0.21	100.00	杭州公園
廣場兼停 車場用地	廣(停)十一	0.08	0.08	0.00	--
	廣(停)十	0.26	0.26	100.00	--
	廣(停)二十九	0.16	0.16	0.00	--
文教用地	文(中)四	3.79	3.79	100.00	鳳山國中
	文(小)六	4.09	4.09	100.00	中正國中
機關用地	機十四	59.48	59.48	100.00	陸軍軍官學校
市場用地	市十二	0.61	0.61	100.00	仁愛零售市場
	市三十	0.88	0.88	100.00	--
	市三十一	0.15	0.15	0.00	--
捷運系統用地		0.28	0.28	100.00	--

資料來源：本案調查彙整，調查日期 105 年 3 月。

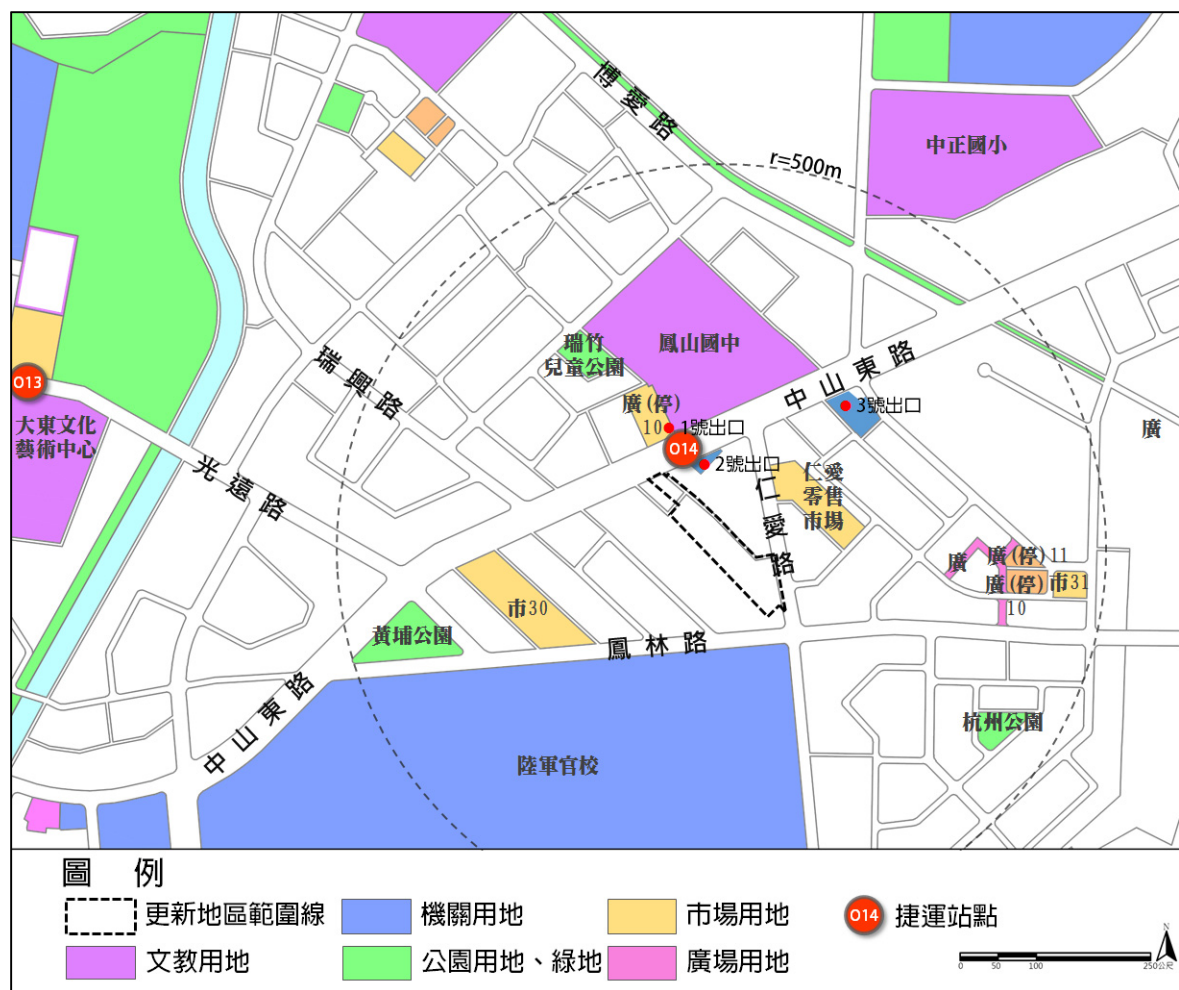


圖 13 更新地區周邊公共設施分佈示意圖

四、土地權屬概況及建築物權屬

更新地區內總計 15 筆地號與 20 筆建號，土地總面積約 8,843 平方公尺，其中主要以公有土地為主，佔約 89.46%、私有土地佔 10.54%，更新地區土地權屬情形詳見表 10、11。

(一)土地權屬

1. 更新地區內土地權屬情形

(1)公有土地

更新地區內之國有土地包括竹子腳段 202-13、260-01、260-27、260-22 及 260-23 地號共 5 筆土地，面積計約 2,979 平方公尺；市有土地包括竹子腳 261-28、261-29、291-30、261-04 地號共 4 筆土地，面積計約 4,932 平方公尺。公有土地面積總計約 7,911 平方公尺；更新地區內土地涉及之管理機關包括高雄市稅捐稽徵處、高雄市政府工務局、高雄市政府財政局、財政部國有財產署以及財政部賦稅署，共五處管理機關，以高雄市稅捐稽徵處所管之土地為最多，約 5,693 平方公尺，占更新地區總面積之 64.4%。

(2)私有土地

更新地區內之私有土地包括竹子腳段 260-07、262-08、262-07、262-06、262-72、262-09 地號共六筆土地，面積計約 932 平方公尺，涉及 22 個土地所有權人。私有土地占更新地區總面積之 10.54%。

表 10 更新地區土地權屬綜整表

所有權人	管理機關(者)	面積(m ²)	所占比例(%)
高雄市	高雄市稅捐稽徵處	4,541	51.35%
高雄市	高雄市政府工務局	361	4.08%
高雄市	高雄市政府財政局	30	0.34%
市地市管(1)		4,932	55.77%
中華民國	財政部國有財產署	231	2.61%
中華民國	財政部賦稅署與國有財產署(共同持分)	1,596	18.05%
國地國管(2)		1,827	20.66%
中華民國	高雄市稅捐稽徵處	1,152	13.03%
國地市管(3)		1,152	13.03%
公有土地(1)+(2)+(3)		7,911	89.46%
私有	私有地主	932	10.54%
總計		8,843	100.00%

資料來源：本案調查彙整。

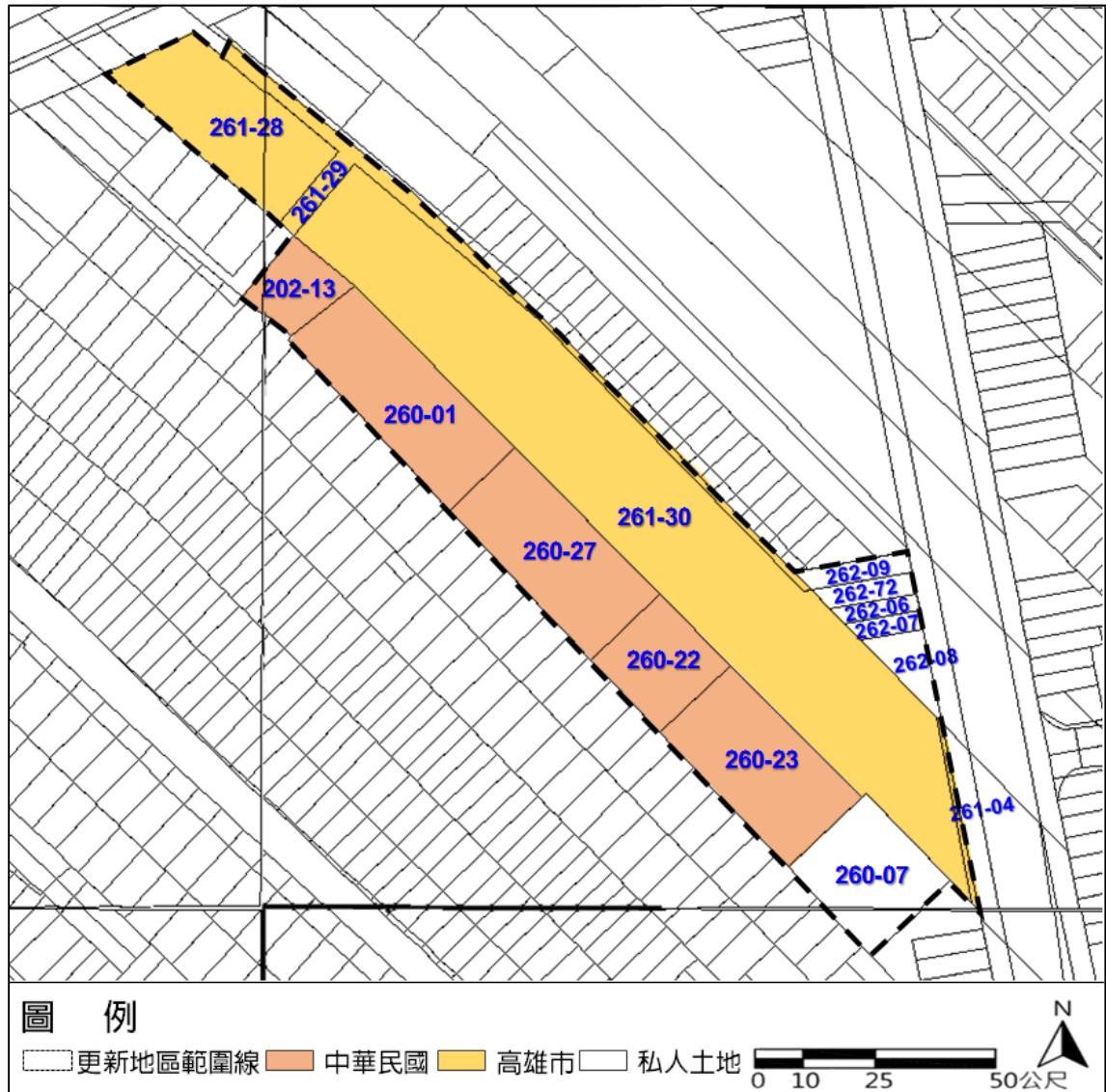


圖14 更新地區內土地權屬分佈圖

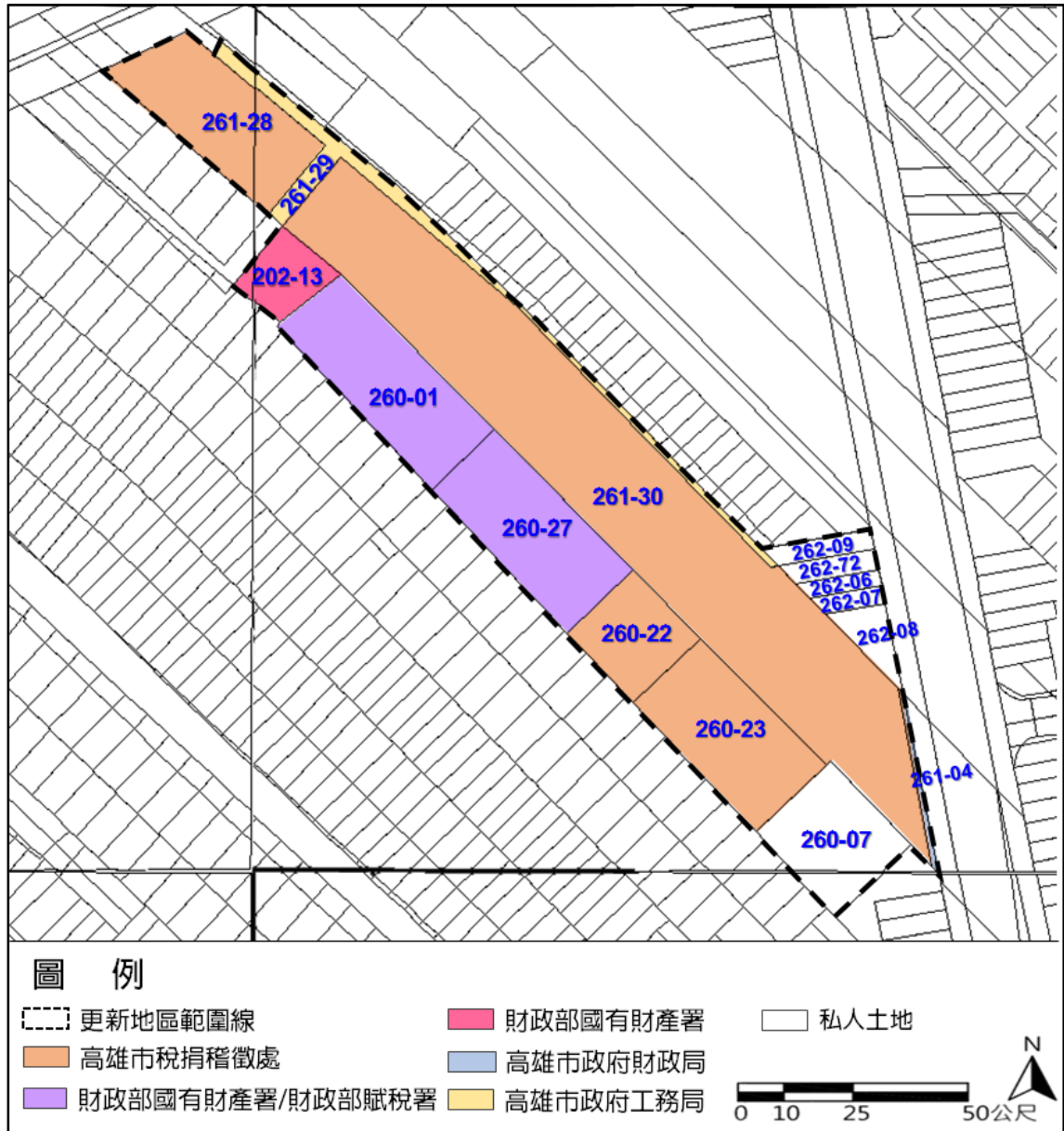


圖15 更新地區內土地管理機關分佈圖

表 11 更新地區土地權屬清冊

地段	地號	所有權人	管理機關(者)	面積 (m ²)	土地持分	公告現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)
竹子腳	261-28	高雄市	高雄市稅捐稽徵處	780	全部	55,709	16,540
	261-29	高雄市	高雄市政府工務局	361	全部	37,499	9,948
	261-30	高雄市	高雄市稅捐稽徵處	3,761	全部	38,837	9,784
	261-04	高雄市	高雄市政府財政局	30	全部	53,000	12,600
	202-13	中華民國	財政部國有財產署	231	全部	35,900	9,200
	260-01	中華民國	財政部賦稅署	823	4844/10000	35,900	9,200
			財政部國有財產署		5156/10000		
	260-27	中華民國	財政部賦稅署	773	4844/10000	35,900	9,200
			財政部國有財產署		5156/10000		
	260-22	中華民國	高雄市稅捐稽徵處	391	全部	35,900	9,200
	260-23	中華民國	高雄市稅捐稽徵處	761	全部	35,900	9,200
	260-07	私人	楊(26)	527	1/16	35,900	9,200
			陳(11)		1/16		
			陳(21)		1/16		
			周(28)		1/16		
			趙(13)		1/16		
			蔡(29)		1/16		
			趙(06)		1/16		
			吳(24)		1/16		
			黃(09)		1/16		
			蔡(30)		1/16		
			孫(05)		1/16		
			鄭(16)		1/16		
許(12)			1/16				
李(18)			1/16				
張(22)	1/16						
劉(03)	1/16						
262-08	私人	伍(01)	119	全部	53,000	12,600	
262-07	私人	施(01)	50	全部	53,000	12,600	
262-06	私人	唐(03)	60	1/2	53,000	12,600	
		唐(04)		1/2			
262-72	私人	施(01)	77	全部	51,668	12,335	
262-09	私人	王(01)	99	全部	49,545	11,913	
公有				7,911	--	351,531,907 元	90,937,834 元
私人				932	--	311,592,216 元	81,074,852 元
總計				8,843	--	39,939,691 元	9,862,982 元

資料來源：本案調查彙整，公告現值、公告地價年期為 105 年 1 月。

2. 變更範圍內土地權屬情形

變更範圍內涉及四筆土地，包括公有土地地竹子腳段 261-28、261-29、261-30 三筆土地，私有土地部分包括 262-08 地號土地，變更範圍內各筆地號涉及之面積詳見下表 12。

表 12 變更範圍內土地權屬清冊

地段	地號	所有權人	管理機關(者)	面積(m ²)	土地持分
竹子腳	261-28	高雄市	高雄市稅捐稽徵處	152.27	全部
	261-29	高雄市	高雄市政府工務局	38.09	全部
	261-30	高雄市	高雄市稅捐稽徵處	866.53	全部
	262-08	私人	伍(01)	71.81	全部
總計				1,128.70	--

(二)建築物權屬

1. 公有建物

包括位於竹子腳段之 5337-00(位於 261-28 地號)、529-00(位於 260-27 地號)、5463-00(位於 260-22 地號)、4443-00(位於 260-23 地號)計四筆建號，其中 5337-00(倉庫)及 5463-00(替代役宿舍)兩筆建號為中華民國所有、管理機關為高雄市稅捐稽徵處；529-00(眷舍)及 4443-00(處長宿舍)兩筆建號為高雄市所有、管理機關為高雄市稅捐稽徵處。建物權屬清冊詳見表 13

2. 私有建物

私有建號總計 18 筆，包括位於竹子腳段 260-07 地號的 2111-00~2115-00、2141-00~2143-00、2145-00、2169-00~2171-00、2180-00、2210-00、2213-00、2221-00 計 16 筆建號(公寓)，及更新地區東南側位於 262-06 地號之 3758-00 建號(仁愛路 13 號)、位於 262-72 地號之 3744-00 建號(仁愛路 15 號)。建物權屬清冊詳見表 11。

臨仁愛路側之三幢透天建物，其中位於仁愛路 13 號南側之透天建物，經查未辦建物保存登記，係為仁愛路 15 號興建後出租予他人，非合法建物。

表 13 更新地區案建物權屬清冊

地段	地號	建號	面積 (m ²)	所有 權人	管理機關 (者)	建物門牌(高雄市鳳山區)	構造別	完成日期
竹子腳	261-28	5337-00	605.14	中華民國	高雄市稅捐稽徵處	中山東路 80 之 1 號	鋼筋混凝土造	75.11.14
	260-27	529-00	482.01	高雄市政府	高雄市稅捐稽徵處	中山東路 82 巷 46、47、48、49、50、51、52 號 (53、54 號未辦保存登記)	加強磚造	59.5.25
	260-22	5463-00	754.11	中華民國	高雄市稅捐稽徵處	中山東路 82 巷 54 之 1 號	鋼筋混凝土造	71.8.26
	260-23	4443-00	113.10	高雄市政府	高雄市稅捐稽徵處	中山東路 82 巷 55 號	加強磚造	61.11.8
	260-07	2111-00	81.25	私人	楊(26)	中山東路 82 巷 63 號	加強磚造	65.5.12
		2112-00	81.25		陳(11)	中山東路 82 巷 63 之 2 號	加強磚造	65.5.12
		2113-00	79.83		陳(21)	中山東路 82 巷 61 號	加強磚造	65.5.12
		2114-00	79.83		周(28)	中山東路 82 巷 59 之 1 號	加強磚造	65.5.12
		2115-00	81.25		趙(13)	中山東路 82 巷 57 之 1 號	加強磚造	65.5.12
		2141-00	81.25		蔡(29)	中山東路 82 巷 63 之 3 號	加強磚造	65.5.12
		2142-00	81.25		趙(06)	中山東路 82 巷 57 之 3 號	加強磚造	65.5.12
		2143-00	79.83		吳(24)	中山東路 82 巷 59 號	加強磚造	65.5.12
		2145-00	81.25		黃(09)	中山東路 82 巷 63 之 1 號	加強磚造	65.5.12
		2169-00	79.83		蔡(30)	中山東路 82 巷 59 之 3 號	加強磚造	65.5.12
		2170-00	81.25		孫(05)	中山東路 82 巷 57 之 2 號	加強磚造	65.5.12
		2171-00	79.83		鄭(16)	中山東路 82 巷 61 之 2 號	加強磚造	65.5.12
		2180-00	79.83		許(12)	中山東路 82 巷 59 號	加強磚造	65.5.12
		2210-00	79.83		李(18)	中山東路 82 巷 59 之 2 號	加強磚造	65.5.12
	2213-00	79.83	張(22)	中山東路 82 巷 61 之 1 號	加強磚造	65.5.12		
	2221-00	81.25	劉(03)	中山東路 82 巷 57 號	加強磚造	65.5.12		
	262-06	3758-00	119.10	私人	唐(02)	仁愛路 13 號	鋼筋混凝土造	70.4.3
唐(03)					仁愛路 13 號			
262-72	3744-00	115.60	私人	施(01)	仁愛路 15 號	加強磚造	61.4.15	

資料來源：本案調查彙整。

第三章 更新計畫規劃構想

第一節 計畫基本目標與策略

一、落實大眾運輸導向發展理念，活化都市閒置空間

更新地區緊鄰高雄捷運鳳山國中站及省道支線上，往市中心及屏東地區交通便捷，具備通勤住宅發展效用。應以以場站(Station)及節點(Node)發展範圍，於捷運車站周邊地區發展高密度集合住宅，並建立舒適步行及腳踏車行空間，落實大眾運輸導向發展之理念。

配合大眾運輸導向(T.O.D)的發展理念，藉由多元使用的發展與豐富活動的引入，來支持大眾運輸工具的使用率，藉此來活絡發展周邊地區，在空間的規劃設置上應強調多元化尺度的街道廣場空間設計、多變化的建築造型語彙、避免單調呆版的空間設計元素，藉以達到活絡空間吸引使用者之目的。

二、結合公共設施與藍、綠資源，營造舒適生活環境

更新地區周邊包括黃埔陸軍軍官學校及鳳山溪，藍綠資源豐富，公共設施服務機能完善、環境幽靜，具發展觀景住宅之潛力，與周邊開放空間建立緊密的連結關係。住宅產品型態適合結合通勤住宅、景觀精品住宅、智慧型住宅、綠色節能建築等，提供安全便利、健康舒適的居家環境。

三、強化人行路網系統，串連地方性商業活動與場站空間

區內可適當引進鄰里性生活商業於地面層服務消費需求，配合人行空間網絡連接，建立空間自明性與營造人性化尺度的商業空間發展主軸。

四、引入行政機能與藝文氛圍，提升再發展之契機

配合周邊文教設施及公部門行政需求，適當引進辦公廳舍及藝文設施之機能，並透過文創連鎖效應，融入社區展演設施及藝文空間，提升再利用價值，創造更新開發的實質效應。

第二節 實質再發展原則

更新地區適合大眾運輸村的發展理念，強調以車站為交通轉運中心及地區生活機能的服務核心，爰此，更新計畫針對開放空間節點、交通動線系統等相關項目，訂定實質再發展原則，作為後續推動之依據。

一、開放空間規劃

(一)開放空間節點

為維持都市景觀通透性，主要開放空間節點規劃於更新地區兩端臨中山東路及仁愛路側，分別留設街角廣場；配合建築規劃，於大樓出入口留設多處小型開放空間，提供舒適的人行活動與休憩空間，結合北側之綠帶廣場作為人行視覺端景，打造以行人為本的開放空間，有利步行銜接大眾運輸的使用。

(二)景觀植栽計畫

沿建築物周邊應配置植栽帶並環繞人行空間，同時設置街道家具，提供居民休憩與停留的人行通道。考量視覺美感及空間層次外，建議選配原生樹種或適合當地土壤及氣候、移植容易且生長快速且適應性強之喬木先行栽植，以改善微氣候；植栽群落以複層式為主要配置方式，形塑不同形式與立體平面等不同層次的開放空間，以產生多樣性的視覺景觀變化。

(三)夜間照明計畫

更新地區指定留設之公共開放空間，應設置中低光源之照明設施，建築物低層部入口處、建築物面前廣場及開放空間，應特別加強其夜間照明設計。

二、整體交通系統計畫

(一)人行及自行車動線系統

1. 人行步道

建築基地四周應留設 2 公尺以上人行步道，予以大量綠化，提供充足遮蔭與照明，創造舒適的步行空間，串聯中山東路人行步道，通往捷運鳳山國中站，提升民眾步行意願及大眾運輸使用率，提升都市更新公益性。

2. 公共自行車租賃站

配合政策需求，於北側臨中山東路之法定空地，保留公共自行車租賃站建置空間，以提升民眾使用公共大眾運輸工具轉乘、使用效率，提升本案都市更新公益性。

(二) 車行動線系統

1. 主要動線及出入口設置

依高雄市都市更新自治條例第 11 條，廢止現有巷道，拓寬現有細部計畫道路為 8~10 米，作為更新地區主要車行動線，供汽機車雙向通行。基地內汽車出入口設置道路交叉口距離不得小於 10 公尺。

2. 車行動線介面

沿道路配置植栽帶、環繞人行空間，並設置公共藝術與街道家具提供休憩與停留的都市場所，提高社區居住隱密性並增加人行空間安全性。

三、土地使用活動型態

土地使用活動型態以 TOD 大眾運輸導向之住宅大樓為主，地面層可適當引入商業活動，滿足鄰里購物需求；留設北側狹長土地為作為法定空地，並加以綠化，型塑、延伸整體視覺穿透性，更新地區土地使用配置系統示意圖詳見圖 17。

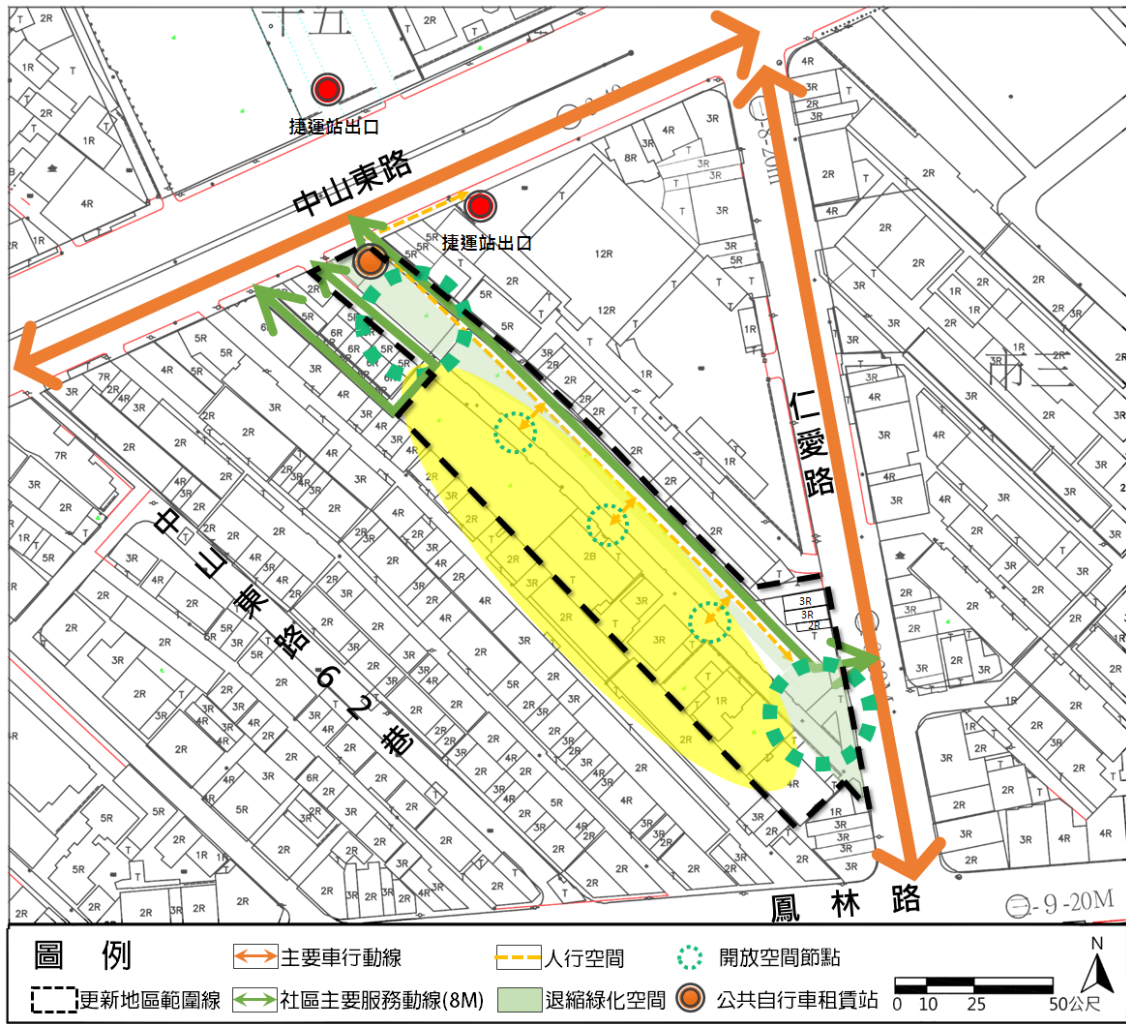


圖16 更新地區開放空間及交通系統發展構想示意圖

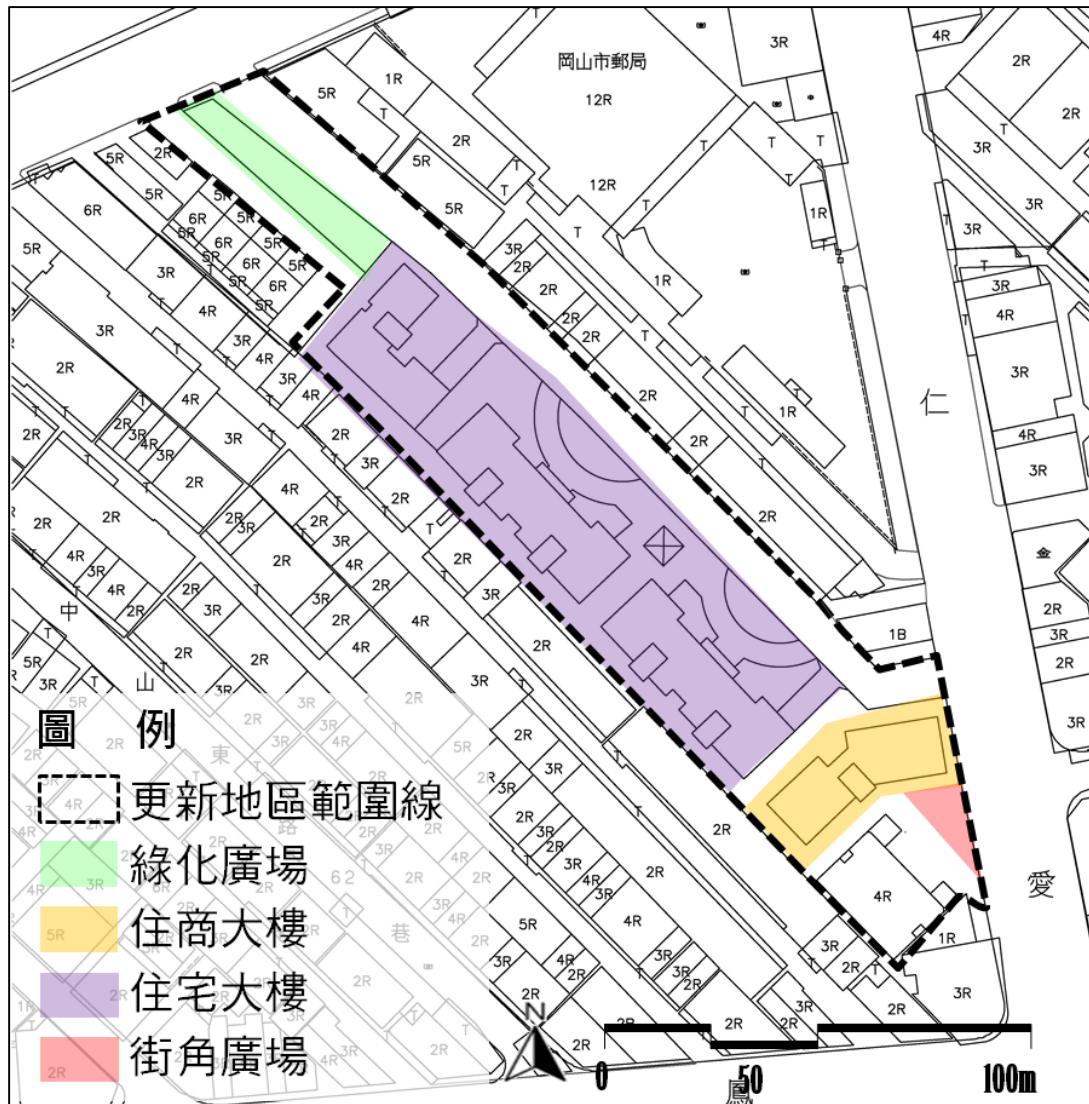


圖17 更新地區土地使用配置系統示意圖



圖18 更新地區建築3D模擬配置示意圖

第四章 變更計畫內容

本案變更內容變一，屬於市有土地，依據「擴大及變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」分區變更負擔比例規定，都市計畫使用分區變更者，其土地屬高雄市市有土地者，則免負擔。變二範圍內除竹子腳段 262-08 地號土地(第三之一種住宅區變更為道路用地)之外，其餘為高雄市有土地(涉及竹子腳段 261-28、261-29、261-30 地號土地)，私有土地部分(竹子腳 262-08 地號土地)透過都市更新方式取得公共設施道路用地，後續於權利變換產權登記階段，將登記為高雄市所有。

表 14 本案變更內容對照表

編號	變更內容		變更理由	備註
	原計畫	新計畫		
一	道路用地 (38.09 m ²)	第三之一種 住宅區 (38.09 m ²)	1. 都市計畫道路系統與現況街巷紋理不相符，且部分計畫道路用地範圍與既有建物重疊，目前尚未徵收開闢，影響更新地區動線服務完整性。 2. 更新地區範圍東側及北側原都市計畫道路原計畫寬度僅 4 米，會車不易，考量更新地區之完整性及整體動線順暢性，並配合「高雄捷運鳳山國中站周邊更新地區」，以調整路型並拓寬計畫道路，以強化整體更新地區之規模完整性。 3. 拓寬原 4 米細部計畫道路為 8-10 米，作為更新地區主要交通動線，以供汽機車雙向通行。	1. 變更範圍為竹子腳段 261-29 地號 (部份)。 2. 為高雄市有土地，依規定免負擔變更回饋。 1. 變更範圍為竹子腳段 261-28(部份)、261-30 (部份)、262-08(部份)地號三筆土地。 2. 私有土地(竹子腳段 262-08 地號土地)採都市更新權利變換方式取得道路用地，將登記為高雄市所有。
二	第三之一種 住宅區 (1,065.37 m ²)	道路用地 (1,065.37 m ²)		

註：本表係依數值圖面量估，其面積應依實際測量地籍分割之面積為準。

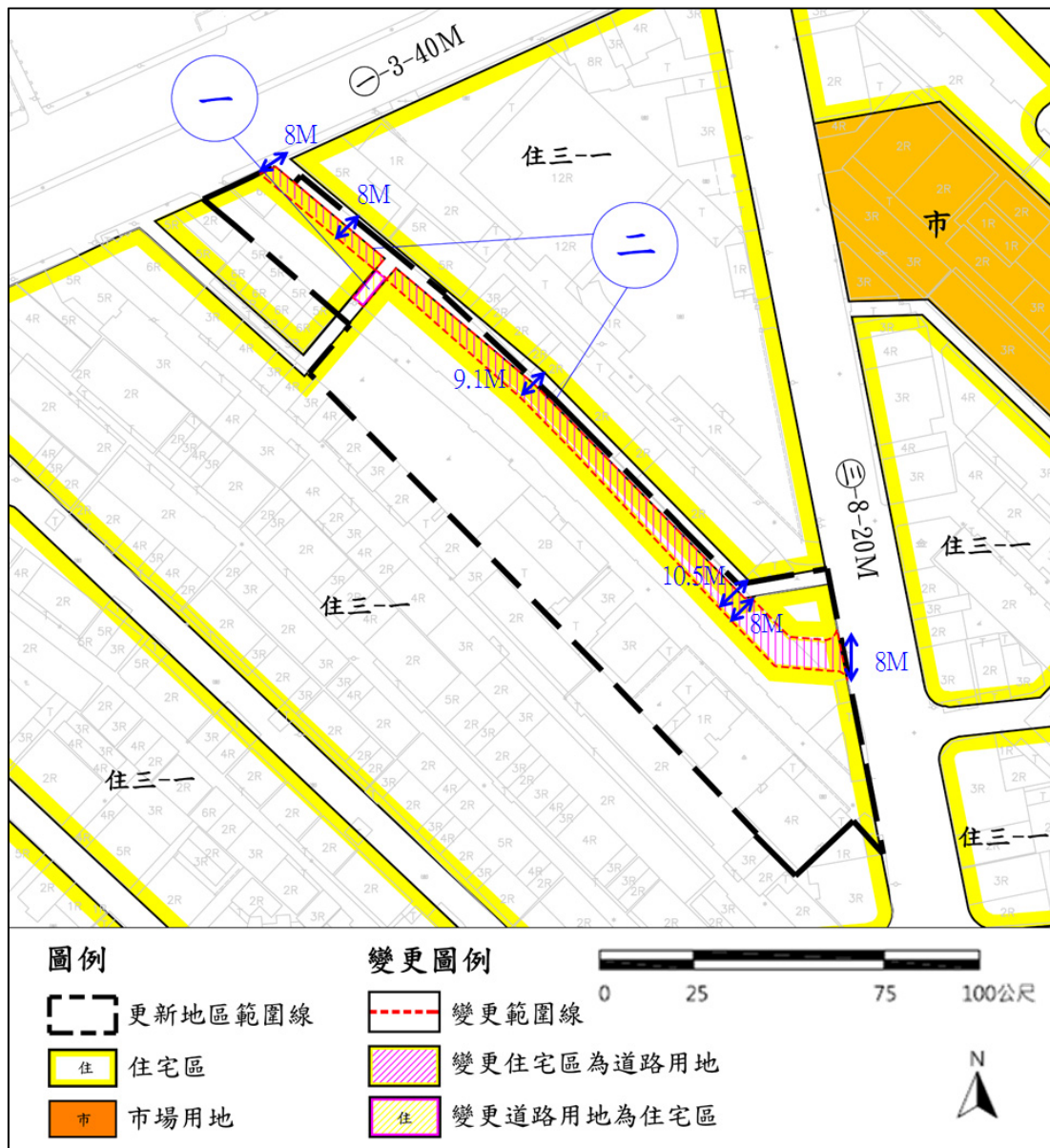


圖19 本案變更內容示意圖(寬度標示)

第五章 檢討後計畫內容

第一節 土地使用計畫

經過本案變更，更新地區內住宅區面積減少 1,027.28 平方公尺，總計約為 7,355.72 平方公尺；道路用地面積增加 1,027.28 平方公尺，總計約為 1,487.28 平方公尺。

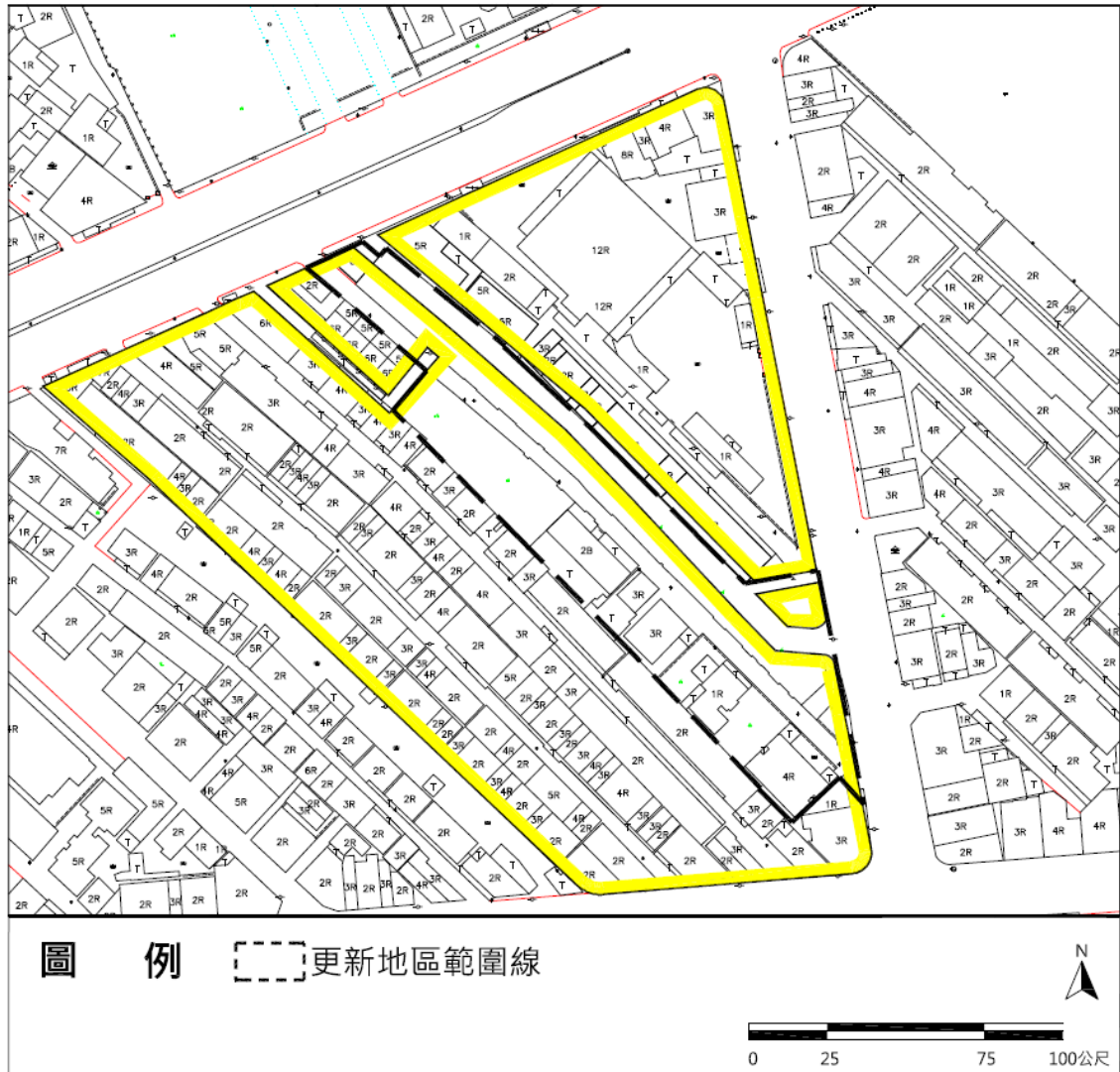


圖20 本案變更後內容示意圖

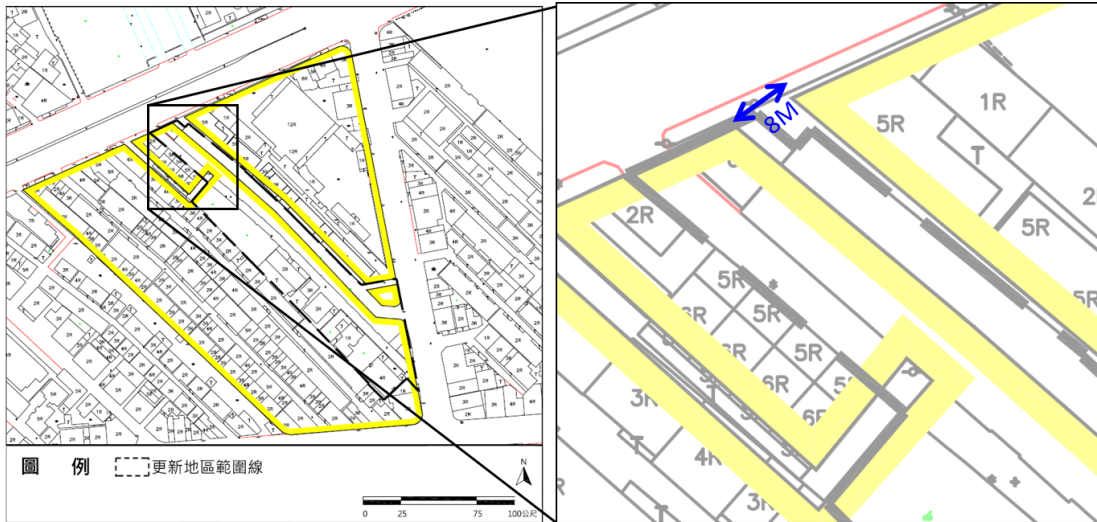


圖21 本案變更後內容示意圖-計畫道路寬度(前段)

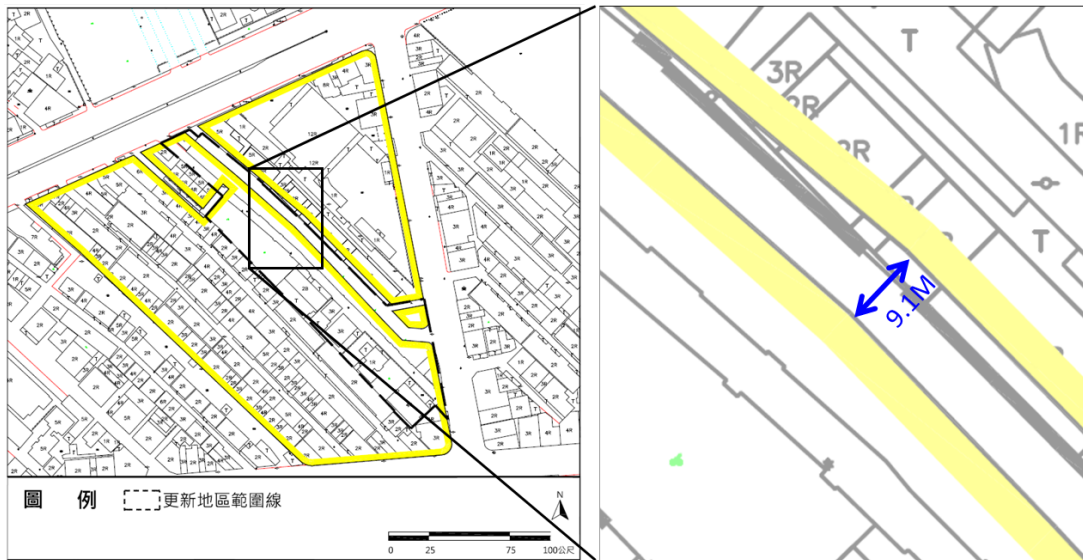


圖22 本案變更後內容示意圖-計畫道路寬度(中段)

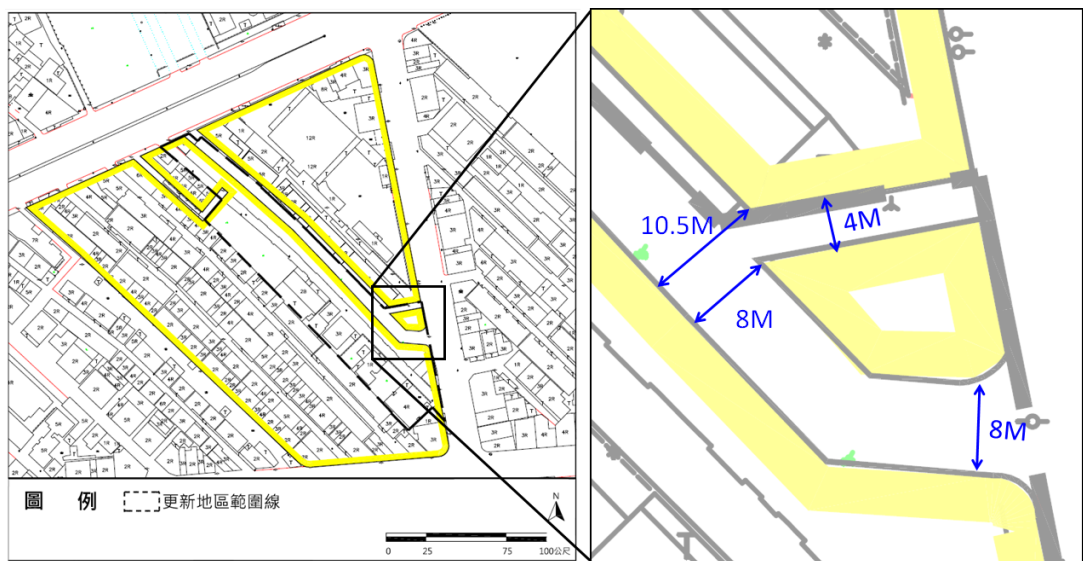


圖23 本案變更後內容示意圖-計畫道路寬度(後段)

表 15 更新地區變更後土地使用分區及公共設施用地面積統計表

項目			變更前 面積 (m ²)	變更後 面積 (m ²)	增加/減 少面積 (m ²)	變更前 百分比 (%)	變更後 百分比 (%)	增加/減 少百分比 (%)
都市 發展 用地	土地 使用 分區	第三之一種 住宅區	8,383	7,355.72	-1,027.28	94.80	83.18	-11.62
	公共 設施 用地	道路用地	460	1,487.28	+1,027.28	5.20	16.82	+11.62

第二節 交通系統計畫

拓寬原 4 米細部計畫道路為 8~10 米，作為更新地區主要交通動線，以供汽機車雙向通行。

更新地區範圍內存有既成巷道(中山東路 82 巷)，將更新地區南北向切割為狹長型基地，造成後續建築規劃方案受限，除藉由都市計畫變更拓寬計畫道路外，應配合廢止現有巷道，提升地區交通動脈服務便捷性，強化整體規劃完整性與連貫性。現有巷道(中山東路 82 巷)廢止或改道計畫應於後續都市更新事業計畫之土地使用計畫中說明，待後續都市更新事業計畫審議通過後，依高雄市都市更新自治條例第 11 條：「都市更新事業計畫範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地且鄰近計畫道路已經開闢或另有其他道路可供公眾通行者，得經審議會審議通過後予以廢止或改道」辦理中山東路 82 巷廢止作業。

第三節 都市防災系統規劃

「都市防災」旨在防治都市區域可能發生之重大災害為目標，防治程序包括災害預防、災害救援、災後復原三項；防救災工作內容則包括消防、避難救援、衛生醫療、營建及社會救助等等。依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定針對計畫區之實際發展情況擬定都市防災計畫，以預防都市災害，期能有效防止災害擴大，降低災害造成的損失。

一、防(救)災據點

社區內之公園、綠地、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，除可延緩災害之蔓延與二次災害之發生，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能。以更新地區空曠場域空間為主，並須遠離危險性設施。

若建築物受災損狀況嚴重，有長期安置需求時，更新地區周邊以廣(停)15、鳳山國中、陸軍軍官學校為之。防(救)災據點詳如圖 24。

二、防(救)災路線

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統與避難空間等地點之交通動線，由於災害發生時會產生互相干擾情形，因此須適當區隔兩種動線，計畫區防災道路系統之規劃主要係依據道路層級及寬度來劃分，此外，更應視現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能。防災動線詳如圖 24。

(一) 緊急道路

以現有路寬二十公尺以上道路，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路為第一層級之緊急道路，以為迅速進行救災與執行相關之緊急應變措施，更新地區周邊中山東路、仁愛路及鳳林路。

(二) 避難動線

主要避難動線應遠離危險性設施(如加油站、煤氣行、變電所)，以更新地區周邊現有路寬八公尺以上道路，為第二層級的救災與避難道路。

(三) 延燒防止帶

寬度 6 公尺以上之道路具延緩災害之蔓延之功能，因此

藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

更新地區位於巷弄之內，建議可於植栽樹種選用耐火樹種，如：楊梅、木荷、青剛櫟、烏心石等，且多數結有果實，兼具防災、景觀、生態(誘蝶引鳥)之功能。

三、防(救)災指揮中心

以現有醫療院所、機關用地、派出所作為救災指揮中心，或於學校、公園等大型開放空間成立臨時性救災指揮中心。更新地區周邊以鳳山國中為鄰近之防(救)災指揮中心。

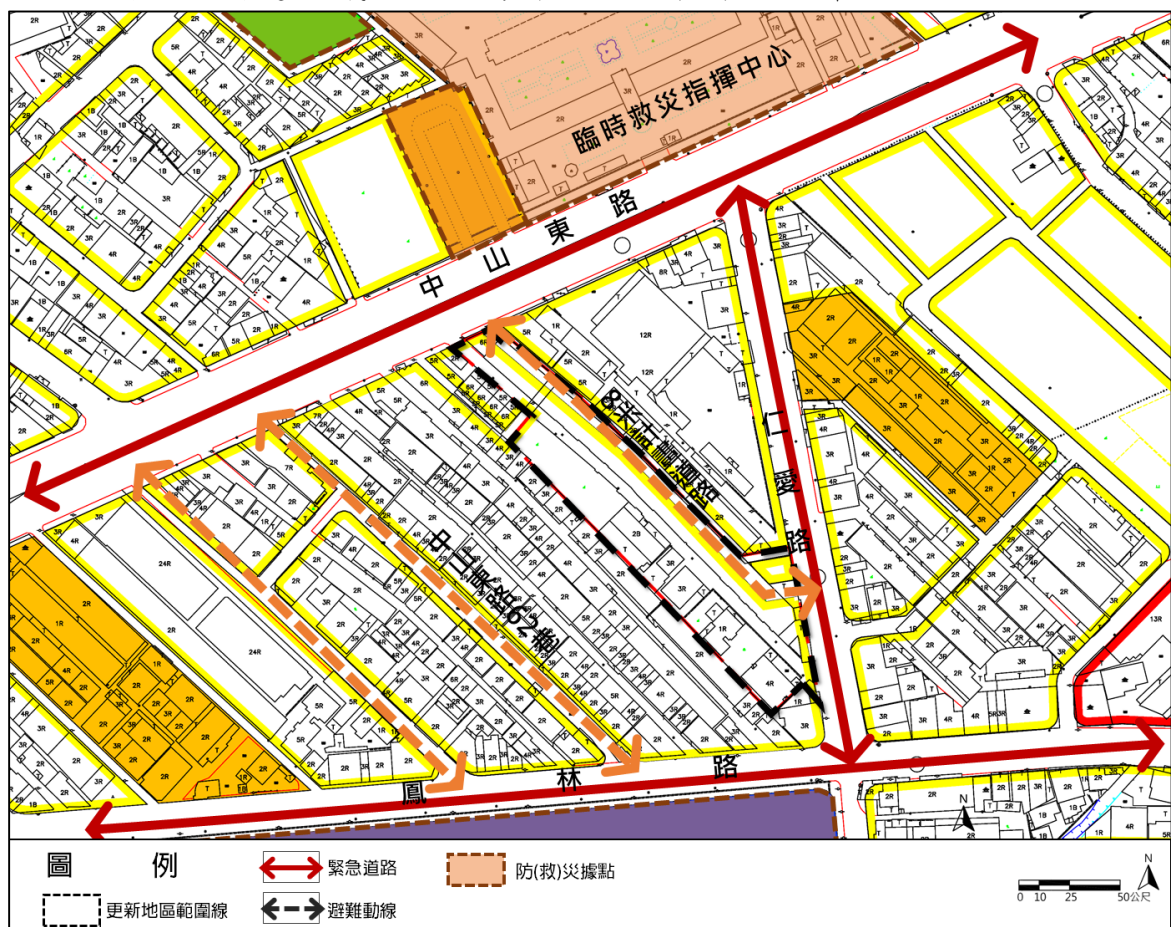


圖24 本案防救災動線系統示意圖

第六章 事業及財務計畫

本案財務計畫將與都市更新事業一併辦理，依據都市更新條例第 30 條及依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條，變更計畫道路位置部分由實施者負責開闢，道路用地開闢所需工程費用納入權利變換共同負擔項目中，並納入都市更新建築容積獎勵爭取項目，以達更新事業計畫推動之公益性目標。私有地部分則整合納入更新事業計畫，依權利價值參與權利變換分配。

表 16 公共設施開闢費用一覽表

項目 用地 別	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費 (元)	主辦 單位	預定完 成期限 會計年 度	經費來源
		徵 購	市 地 重 劃	區 段 徵 收	其 他				
道路 用地	0.1027				○	4,108,000	實施 者	106-109	1. 配合都市更新事業計畫辦理用地取得及開闢。 2. 由實施者先行支應，地主以權利變換折價抵付共同負擔。

註：本表係依數值圖面量估，其面積應依實際測量地籍分割之面積為準。