

變更高雄市鳳山主要計畫（商業區、
交通用地為捷運開發區）（配合 O13 土
地開發）案

高雄市政府

中華民國 110 年 4 月

變更高雄市鳳山主要計畫（商業區、交通用地為捷運開發區）（配合O3土地開發）案

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄市鳳山主要計畫（商業區、交通用地為捷運開發區）（配合 O13 土地開發）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府捷運工程局	
公開座談會	本案無涉及取得私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第 4 點規定，免辦座談會	
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	
	部 級	

目 錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....	1-01
二、法令依據.....	1-01
三、變更位置與範圍.....	1-02

貳、都市計畫概述

一、歷次都市計畫概述.....	2-01
二、現行都市計畫概述.....	2-02
三、上位計畫.....	2-06
四、周邊相關重大建設.....	2-07

參、實質發展現況

一、周邊土地使用發展現況.....	3-01
二、周邊公共設施用地發展現況.....	3-02
三、土地權屬分析.....	3-04
四、交通運輸系統.....	3-05
五、不動產市場調查.....	3-08

肆、規劃構想

一、發展定位與策略.....	4-01
二、空間規劃構想.....	4-02
三、對地方經濟影響.....	4-03

伍、變更內容

一、變更原則.....	5-01
二、變更內容.....	5-01

陸、實施進度與經費

一、開發方式與實施進度.....	6-01
二、經費來源.....	6-01

柒、其他

附件一、簽准個案變更核可文件

圖目錄

圖 1-3-1	本計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-2-1	鳳山主要計畫土地使用內容示意圖	2-04
圖 2-2-2	計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖	2-05
圖 2-3-1	高雄市國土計畫(草案)空間構想示意圖	2-06
圖 2-3-2	鳳山構想佈局示意圖	2-06
圖 3-1-1	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖	3-01
圖 3-2-1	計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖	3-03
圖 3-3-1	計畫範圍土地權屬示意圖	3-04
圖 3-4-1	計畫範圍周邊交通運輸系統現況示意圖	3-05
圖 3-5-1	近一年高雄捷運周邊電梯大樓買賣行情圖	3-09
圖 3-5-2	計畫範圍周邊推案分布圖	3-10
圖 3-5-3	計畫範圍周邊零售發展示意圖	3-14
圖 3-5-4	計畫範圍周邊旅館分布示意圖	3-16
圖 4-1-1	本計畫發展定位	4-01
圖 4-3-1	O13 站商場及住宅周邊建物模擬圖	4-03
圖 4-3-2	民國 105 年至 109 年鳳山區家戶數及住宅存量變化圖	4-04
圖 5-2-1	變更內容示意圖	5-01

表目錄

表 2-1-1	本計畫區歷次相關都市計畫通盤檢討案綜理表	2-01
表 2-2-1	鳳山主要計畫土地使用面積綜理表	2-02
表 3-2-1	計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地開闢情形綜理表	3-03
表 3-3-1	本計畫範圍土地清冊綜理表	3-04
表 3-4-1	現況道路服務水準綜理表	3-06
表 3-4-2	高雄捷運系統旅客人次統計表	3-06
表 3-4-3	計畫範圍臨近場站（大東站）進出站人次綜理表	3-07
表 3-5-1	近一年高雄捷運周邊電梯大樓行情表	3-08
表 3-5-2	計畫範圍周邊住宅推案一覽表	3-09
表 3-5-3	計畫範圍周邊住宅類型及平均成交單價綜整表	3-10
表 3-5-4	計畫範圍周邊住宅租金行情彙整表	3-11
表 3-5-5	高雄市核心行政區住宅存量統計表	3-13
表 3-5-6	計畫範圍周邊辦公商業大樓平均租金單價綜整表	3-15
表 3-5-7	本計畫範圍周邊旅館基本資料一覽表	3-15
表 4-3-1	民國 105 年至 109 年高雄市與鳳山區家戶數與住宅存量分析表	4-04
表 5-2-1	實質變更內容綜理表	5-01

壹、緒論

一、計畫緣起

為健全本市推動大眾捷運系統土地開發執行機制，積極辦理土地開發暨招商作業，高雄市大眾捷運系統土地開發基金（簡稱土開基金）將捷運建設計畫之自償性財務規劃納入配合市府政策籌措環狀輕軌及紅橘線機電資產提前移轉等272.29億元之費用，自民國101年起逐年以市有地作價投資本基金，透過土地開發效益挹注基金。基於大眾運輸導向發展（TOD, Transit Oriented Development）之精神，透過都市計畫土地使用分區變更為較高強度之住宅區或商業區，並訂定本市大眾捷運系統土地開發相關配套機制，供以土地開發，符合TOD都市發展型態。

本計畫應透過健全大眾捷運土地開發執行機制，依跨域增值公共建設財務規劃為原則，透過O13基地之財務效益評估、招商作業完成土地開發，將場站周邊土地開發效益，提高公共建設開闢自償率，降低政府財政負擔。

本市已研訂大眾捷運系統土地開發相關配套機制，以供辦理各開發區之土地開發，整體符合TOD都市發展型態。進一步透過本計畫依大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，期使各開發案能兼顧地區發展、貼近市場需求，確保開發作業如期如質進行。

高雄市政府捷運工程局已於民國109年6月公告4部高雄市大眾捷運系統土地開發相關法令，期能藉由政府及投資人、地主之合作，結合捷運便利性與兼具公共空間、商業及住宅價值之土開大樓，多元利用土地、並創造具前瞻性之城市樣貌。故本計畫係考量本案南側交通用地土地使用分區與商業區土地使用之差異，為利後續捷運聯合開發招商，變更本計畫範圍土地使用分區為捷運開發區，強化本案招商可行性。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第3款規定：「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理。

三、變更位置與範圍

本計畫區位於鳳山區竹子腳段28、40、42-26及42-27之4筆地號，全區為市有土地，面積約11,909平方公尺，基地東側為大東公園及鳳山溪；西北側為鳳山區公所、衛生所聯合辦公大樓及住宅區；北側鄰近鳳山區第一戶政事務所、高雄市消防局鳳山分隊、警察局鳳山分局及慈恩圖書館等行政機關與休憩場域；南側則鄰捷運O13大東站、鳳山轉運站及大東文化藝術中心等交通轉運與藝文場域。

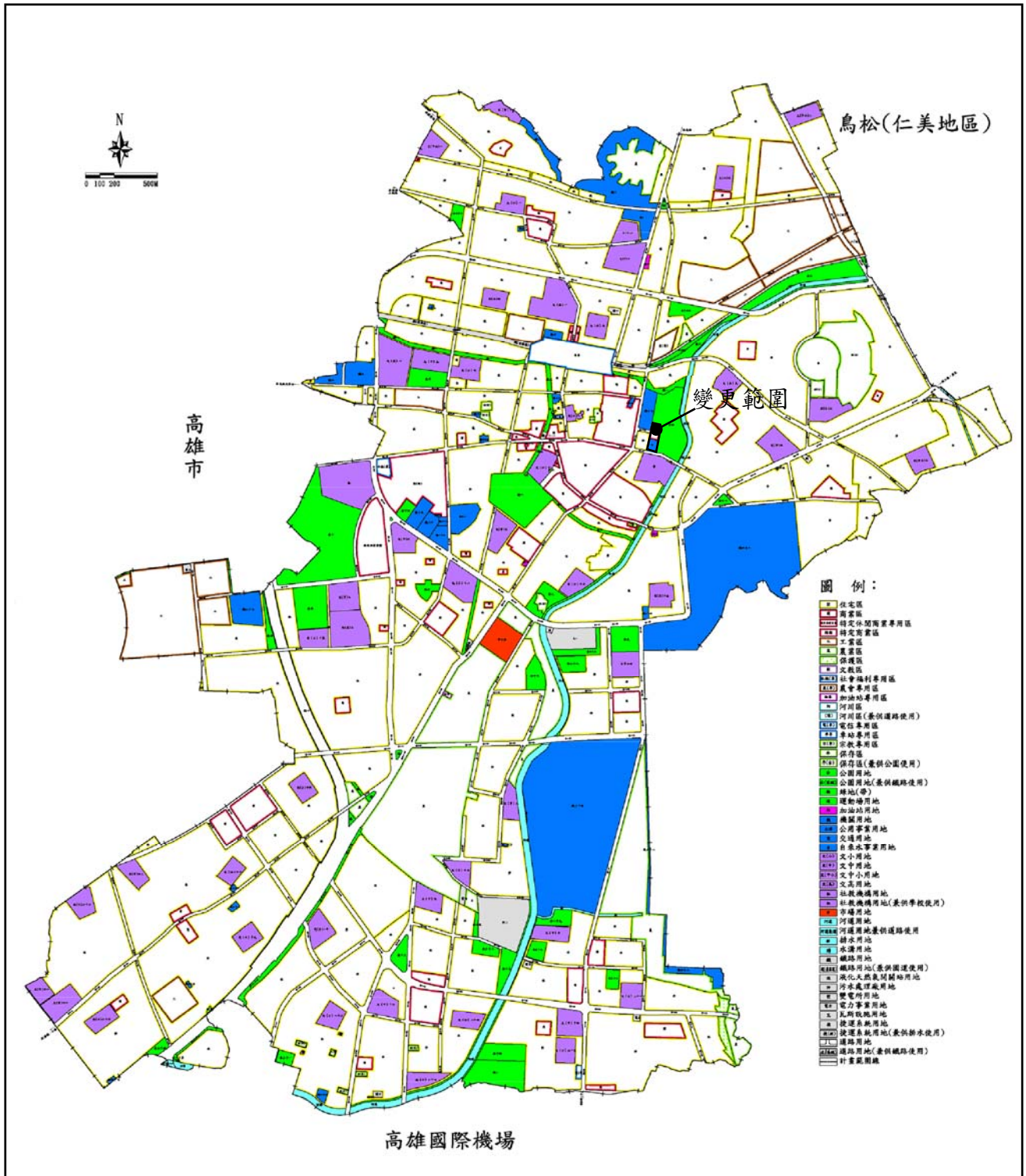


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

貳、都市計畫概述

一、歷次都市計畫概述

本計畫位於鳳山都市計畫範圍，鳳山都市計畫於民國60年由省公共工程局（省住宅及都市發展局前身）代為擬定，並於民國62年9月1日發布實施「鳳山市都市計畫」，於民國80年10月30日公告發布實施第一次通盤檢討，另因應民國91年5月15日都市計畫法之修正，劃分為主要計畫及細部計畫內容，其中「鳳山市主要計畫第二次通盤檢討」案業於民國93年6月30日發布實施在案，另本基地於民國107年開始公告實施主要計畫第三次通盤檢討，與本計畫區相關之歷次都市計畫案詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1 本計畫區歷次相關都市計畫通盤檢討案綜理表

編號	公告發布實施日期	公告字號	案名
1	62.09.01	府建都字71777號	鳳山都市計畫
2	80.10.30	府建都字155380號	變更鳳山都市計畫第一次通盤檢討（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案
3	93.06.29	府建都字0930120910號	變更鳳山市主要計畫（第二次通盤檢討）案
4	107.01.09	高市府都發規字第 1073054301 號	變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）（逕向內政部陳情編號第4案）案
5	107.02.02	高市府都發規字第 10730422801 號	變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案
6	107.09.06	高市府都發規字第 10733243901 號	變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案
7	108.06.04	高市府都發規字第 10832024000 號	變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案

二、現行都市計畫概述

(一) 鳳山都市計畫

「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」於民國108年6月4日公告發布實施，為主要計畫之現行都市計畫內容，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

1. 計畫年期：民國 115 年
2. 計畫面積：2,475.7875 公頃。
3. 計畫人口：計畫人口為 404,000 人，居住密度約為每 164 人/公頃。
4. 土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、特定休閒商業專用區、特定商業區、文教區、保存區、保存區（兼供公園使用）、農會專用區、加油站專用區、農業區、保護區、社會福利專用區、電信專用區、車站專用區、宗教專用區、河川區、河川區兼供道路使用等土地使用分區，詳如表 2-2-1 所示。

5. 公共設施用地計畫

劃設公園用地、公園用地（兼供鐵路使用）、學校用地、運動場用地、綠地帶用地、機關用地、市場用地、瓦斯設施用地、液化天然氣開關站用地、污水處理廠、變電所用地、加油站用地、公用事業用地、水溝用地、河道用地、排水用地、社教機構用地、社教機構用地兼供學校使用、捷運系統用地、捷運系統用地（兼供排水使用）、電力事業用地、鐵路用地、鐵路用地（兼供園道使用）、道路用地、道路用地（兼供鐵路使用）、交通用地、自來水事業用地、河道用地兼供道路使用等公共設施用地，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 鳳山主要計畫土地使用面積綜理表

項目			面積（公頃）	百分比（%）
都市發展用地	土地使用分區	住宅區	1,279.3104	51.67
		商業區	114.9726	4.64
		特定休閒商業區	9.6155	0.39
		特定商業區	0.0960	0.00
		工業區	112.6700	4.55
		文教區	0.1177	0.00
		保存區	9.5308	0.38
		保存區（兼供公園使用）	15.0651	0.61
		農會專用區	2.3564	0.10
		加油站專用區	0.1979	0.01
		社會福利專用區	1.2046	0.05
		電信專用區	0.7187	0.03
		車站專用區	10.8220	0.44
		宗教專用區	3.4083	0.14
		小計	1,560.0860	63.01

表 2-2-1 鳳山主要計畫土地使用面積綜理表（續）

項目			面積（公頃）	百分比（%）
都市發展用地	公共設施使用	文高用地	20.4910	0.83
		文中用地	46.192	1.87
		文中小用地	10.9084	0.44
		文小用地	65.0444	2.63
		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	91.5983	3.70
		公園用地（兼供鐵路使用）	1.2366	0.05
		運動場用地	18.2741	0.74
		綠地（帶）用地	20.3028	0.82
		機關用地	176.9544	7.15
		市場用地（批）	4.9964	0.20
		瓦斯設施用地	4.7881	0.19
		液化天然氣開關站用地	0.1766	0.01
		污水處理廠用地	10.8592	0.44
		變電所用地	1.8888	0.08
		加油站用地	0.5677	0.02
		鐵路用地	3.1435	0.13
		鐵路用地（兼供園道使用）	3.7735	0.15
		道路用地	243.3803	9.83
		道路用地（兼供鐵路使用）	0.5677	0.02
		電力事業用地	0.2254	0.01
		公用事業用地	0.1676	0.01
		捷運系統用地	2.0493	0.08
		捷運系統用地（兼供排水使用）	0.1037	0.00
		水溝用地	1.2191	0.05
		交通用地	0.5610	0.02
		自來水事業用地	0.1846	0.01
		小計	743.9256	30.05
		合計	2,304.0116	93.06
	非都市發展用地	農業區	136.3164	5.51
		保護區	2.3550	0.10
河川區		0.0252	0.00	
排水用地		0.6449	0.03	
河道用地		32.0404	1.29	
河道用地兼供道路使用		0.1947	0.01	
河川區兼供道路使用		0.1993	0.01	
小計		171.7759	6.94	
總計			2,475.7875	100.00

註：表內面積僅供參考使用，實際面積仍以實際分割測量為準。

資料來源：變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案

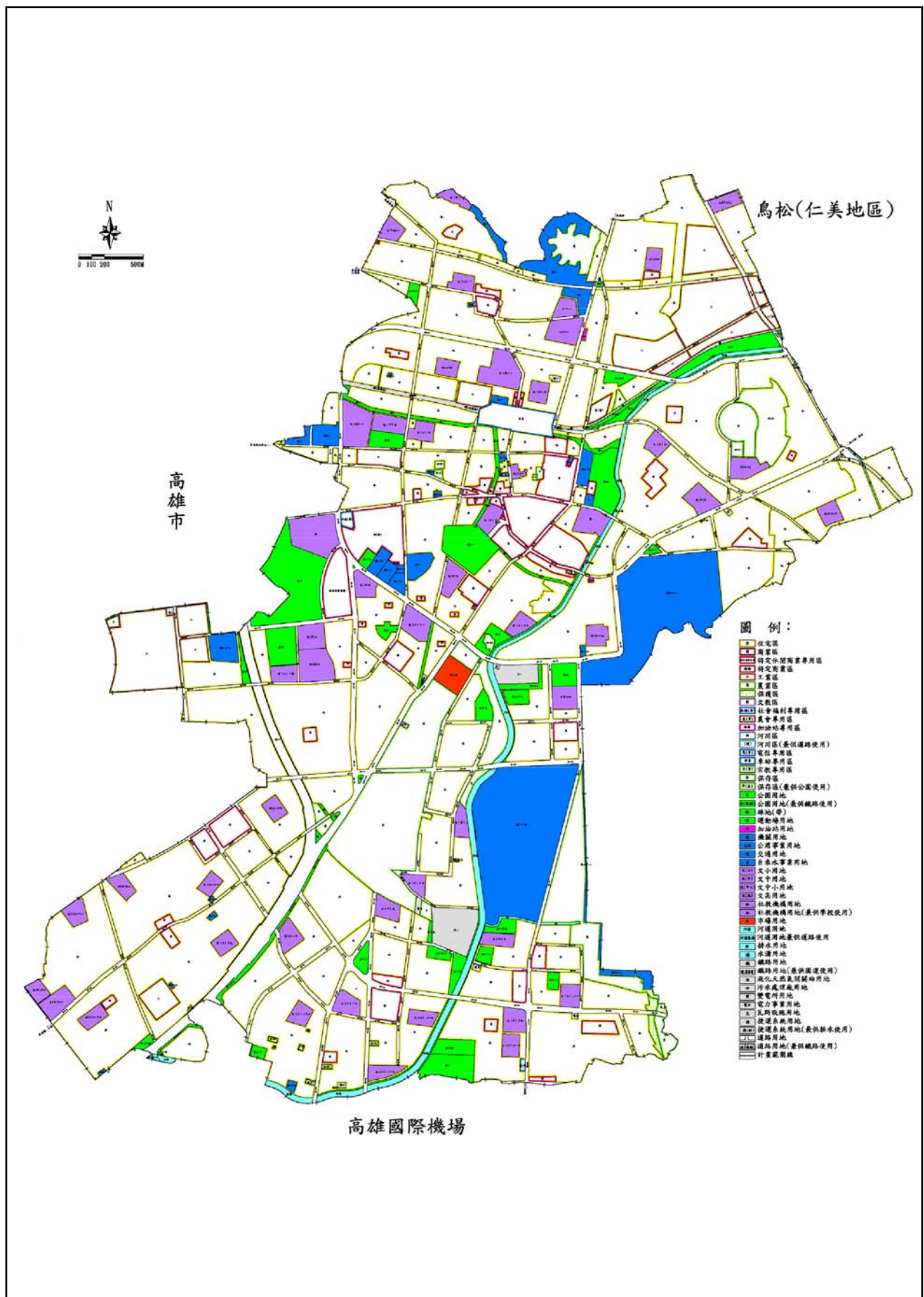


圖 2-2-1 鳳山主要計畫土地使用內容示意圖

(二) 本計畫範圍都市計畫

本計畫範圍內現行都市計畫為商業區及交通用地，面積合計1.19公頃，周邊土地使用規劃以住宅區、商業區、車站專用區、公園用地、機關用地、社教機構用地、學校用地等為主。本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫如圖2-2-2所示。



圖 2-2-2 計畫範圍及周邊地區現行都市計畫示意圖

三、上位計畫

(一) 高雄市國土計畫(草案)

1. 鳳山屬經貿都會核心

依本市國土計畫(草案)空間發展計畫構想,鳳山區屬經貿都會核心區,本分區近年持續投入多項重大建設與土地開發,提升本市都會核心能量,服務範圍涵蓋嘉南及屏東平原,並透過區內的海空雙港與國際接軌,積極推動招商引資計畫。未來將持續以強化都會區中心都市之區域中心功能,以大眾運輸導向型開發(TOD),引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。

2. 對本計畫指導

爰依本市國土計畫政策規劃指導,都會核心區將朝新興商業中心、創造就業機會、提高土地利用效益,土地複合使用及創造就業機會提昇捷運運量發展。而本案以聯合開發模式將捷運場站與商業活動有效結合,提升土地價值並挹注捷運建設之財務。此外,透過聯合開發之整體設計,有計畫的為鳳山地區提供商業與住宅設施,活絡大東文化藝術中心周邊之商業機能,往西與衛武營都會公園串聯為藝文軸帶;往北則可擴大並結合鳳山火車站商圈,與蓬勃發展之高雄火車站商圈共同發揮經貿都會核心之機能。

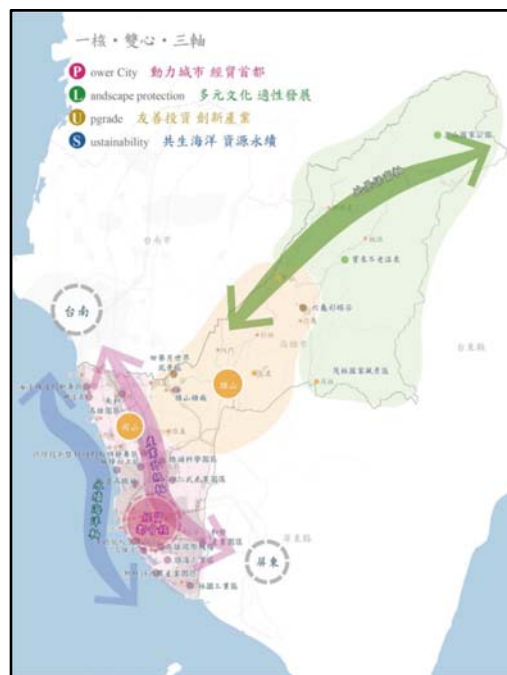


圖 2-3-1 高雄市國土計畫(草案)空間構想示意圖

(二) 變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)

鳳山都市計畫朝向人本、宜居的方向去邁進,並且兼顧計畫區的發展需求,訂定以「宜居城市Eco-FONGSHAN」發展目標

1. 本計畫位於舊城藝文商業區

此區為鳳山於清領時期即發展之舊城區,除本區有多處歷史建築以及古蹟外,後有大東文化藝術中心的設立,故本處文化設施多元,另因早期之發展脈絡即以此為發展重心故商業發展蓬勃,現透過鳳山車站及捷運之大眾運輸串連,將鳳山與周邊區域的連結更為緊密,未來鳳山鐵路地下化後,車站專用區之發展將帶來新的商業發展型態。

2. 對本計畫指導

因應主要計畫指導本區朝藝文商業區之發展,配合未來捷運開發區之整合土地效益,將可促進鳳山商業機能之擴大,有效朝向宜居城市發展。

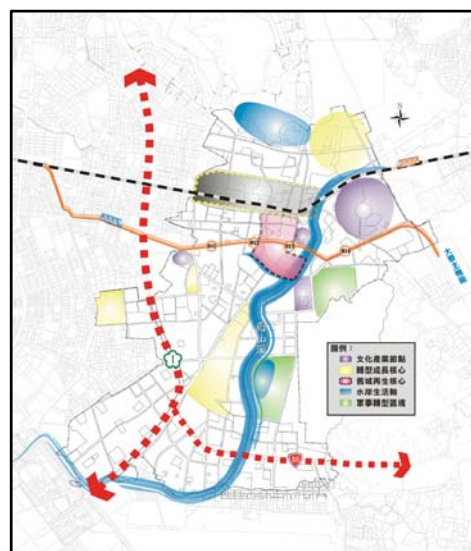


圖 2-3-2 鳳山構想佈局示意圖

四、周邊相關重大建設

（一）大東文化藝術中心

大東文化藝術中心位於基地南側之原大東國小校地，佔地3.04公頃，涵蓋800席多功能演藝廳和半戶外劇場，共有演藝廳、展覽館、藝術教育中心、圖書館等四棟建築，其中圖書館是台灣首座藝術圖書館。

依高雄市政府文化局最新之統計，大東文化藝術中心遊客人次為244,945人次，僅次於駁二藝術特區，為高雄重要之多功能藝術園地，亦為重要之消費商圈。

目前已通車的高雄捷運橘線行經本基地，並設有出入口於計畫基地內，且為本基地周邊最重要的交通設施及最大的人潮進出節點。

（二）鳳山轉運站

鳳山轉運站已於民國102年5月8日啟用，其位於捷運大東站西北側，建置2席公車停靠格位及膜構造候車亭，另包括公車動態資訊系統、太陽能光電設施及降溫噴霧系統，提供無縫隙轉乘及優質候車環境。

鳳山轉運站建造經費約1,800萬新台幣，由高雄市政府交通局管理，與高雄捷運橘線大東站共站，主要服務仁武、林園、五甲、鳥松、大寮、大樹地區，亦有部分幹線公車行駛至此。

轉運站設置以串聯公共運輸系統，透過建置分區轉運樞紐方式，以高雄車站、高鐵左營站為2大主轉運樞紐，鳳山轉運站與岡山、小港、旗山為4大次轉運樞紐串聯公共運輸，以最有效率之運輸縮短區域間之距離，為高雄經濟及基地周邊發展注入動能。

參、實質發展現況

一、周邊土地使用發展現況

本計畫位於高雄市鳳山區，東臨大東公園，北接慈恩紀念館，西側以住商混合使用為主，南側為大東文化藝術中心，土地使用現況為鳳山轉運站及Youbike停靠站。周邊具有學校、住宅和商業各項服務機能，並有鳳山溪流經沿線綠帶提供良好景觀與休憩空間，計畫範圍與周邊土地使用發展現況詳如圖3-1-1所示。

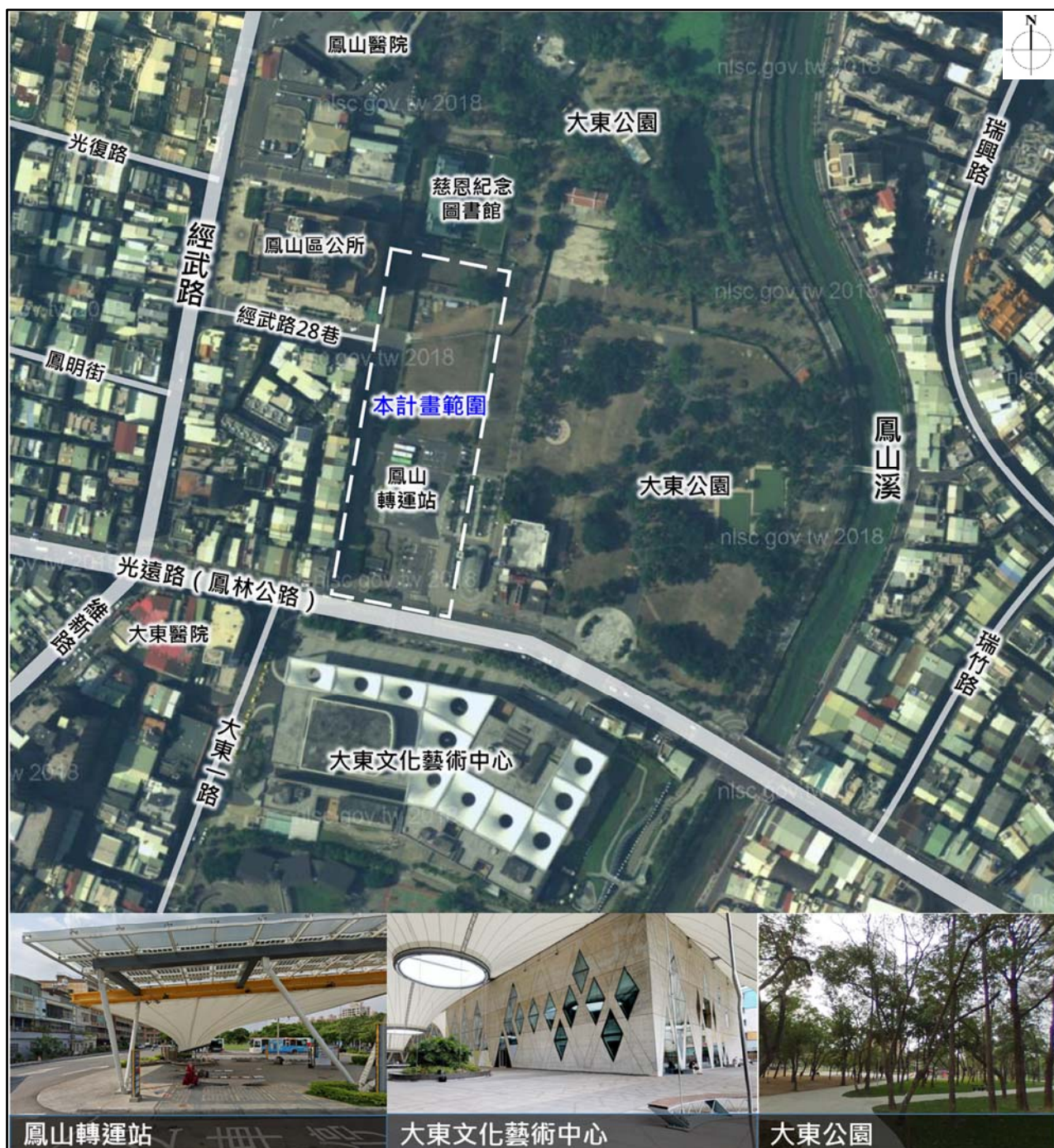


圖 3-1-1 計畫範圍周邊土地使用現況示意圖

二、周邊公共設施用地發展現況

本範圍南側為鳳山都市計畫之交通用地，現況為鳳山轉運站、Youbike站使用；另本計畫範圍周邊500公尺內公共設施用地之開闢情形詳如表3-2-1、圖3-2-1所示，說明如下。

（一）公園用地

計畫範圍周邊500公尺內之公園用地包括公2、公4用地，公4已開闢。

（二）公園用地（兼供鐵路使用）

計畫範圍周邊500公尺內之公園用地（兼供鐵路使用）均已開闢。

（三）綠地用地

計畫範圍周邊500公尺內之綠地用地為綠一用地，已完全開闢。

（四）社教機構用地兼供學校使用

計畫範圍周邊500公尺內之社教機構用地兼供學校使用為大東文化藝術中心、大東國小，均已開闢。

（五）機關用地

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地包括機十七，為鳳山醫院、鳳山區公所、鳳山第一戶政事務所及警察局鳳山分局，均已開闢。

（六）自來水事業用地

計畫範圍周邊500公尺內之自來水事業用地，為台水七區處鳳山服務處，已開闢。

（七）道路用地（兼供鐵路使用）

計畫範圍周邊500公尺內之道路用地（兼供鐵路使用），均已開闢。

（八）道路用地

計畫範圍周邊500公尺內之道路用地，均已開闢。

（九）交通用地

計畫範圍周邊500公尺內之交通用地，均已開闢。

表 3-2-1 計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		使用現況	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
公園用地	公二	未開闢空地	9.4050	0.00	0.00
	公四	大東公園	8.6731	8.6731	100.00
公園用地(兼供鐵路使用)	公(兼鐵)	鐵路地下化	1.2366	1.2366	100.00
綠地用地	綠一	曹公圳	4.7616	4.7616	100.00
機關用地	機十七	鳳山醫院、鳳山區公所、 鳳山第一戶政事務所、警察局鳳山分局	2.4189	2.4189	100.00
社教機構用地 兼供學校使用	社	大東文化藝術中心、大東國小	4.3493	4.3493	100.00
自來水事業用地		台水七區處鳳山服務處	0.1846	0.1846	100.00
交通用地		鳳山轉運站、Youbike 站	0.5610	0.5610	100.00

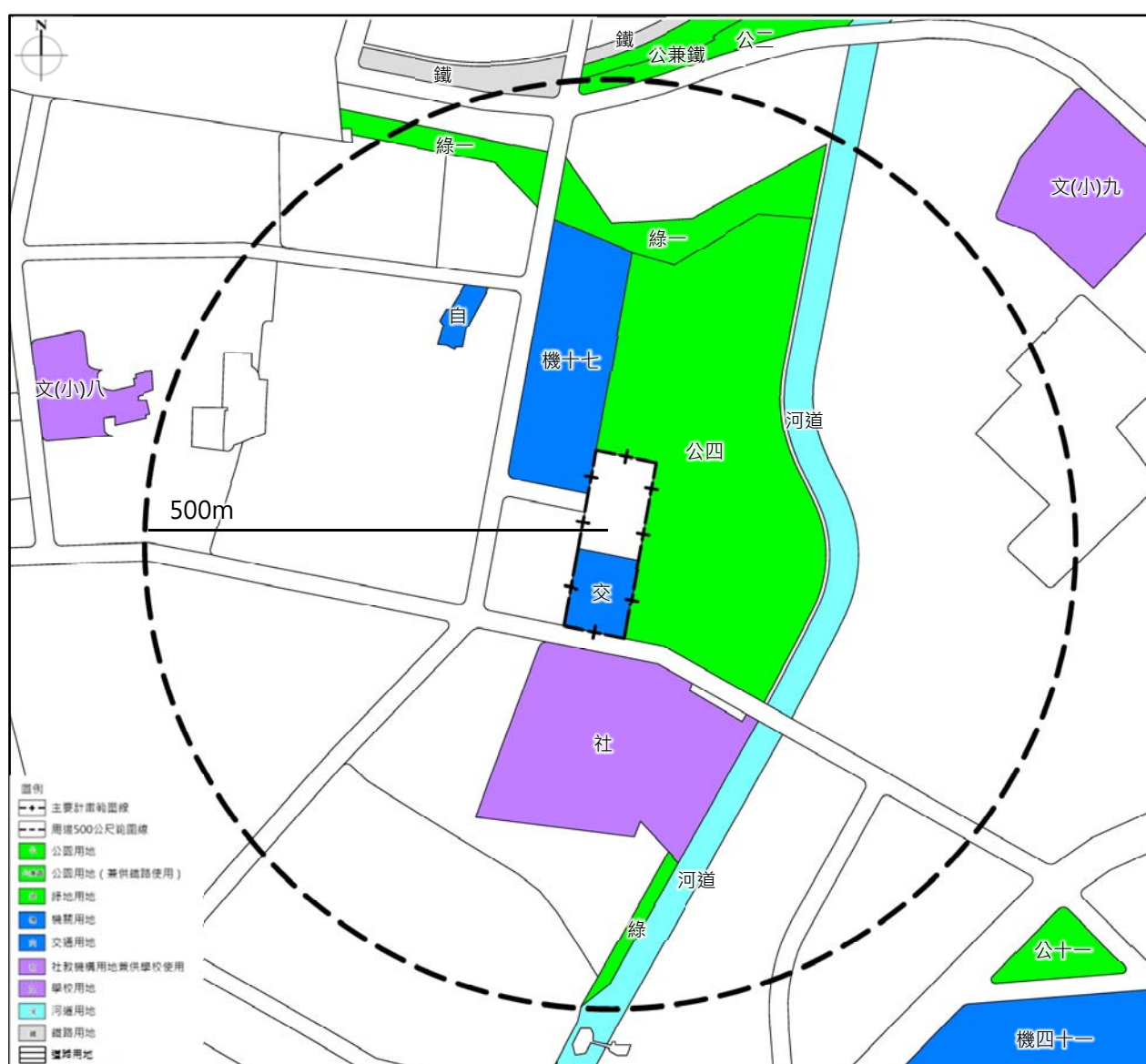


圖 3-2-1 計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖

三、土地權屬分析

本計畫範圍位於鳳山區竹子腳段28、40、42-26、42-27地號等4筆土地，均為市有土地，總面積約11,909平方公尺。其中，約53%為高雄市政府捷運工程局經管，46.65%為高雄市政府交通局管理、0.35%為高雄市政府工務局管理，詳表3-3-1及圖3-3-1所示。

表 3-3-1 本計畫範圍土地清冊綜理表

地段	地號	面積 (m ²)	比例 (%)	所有權人	管理機關
竹子腳段	28	6,312	53.00	高雄市	高雄市政府捷運工程局
	40	5,556	46.65		高雄市政府交通局
	42-26	27	0.23		高雄市政府工務局
	42-27	14	0.12		高雄市政府工務局
合計		11,909	100.00	--	--

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

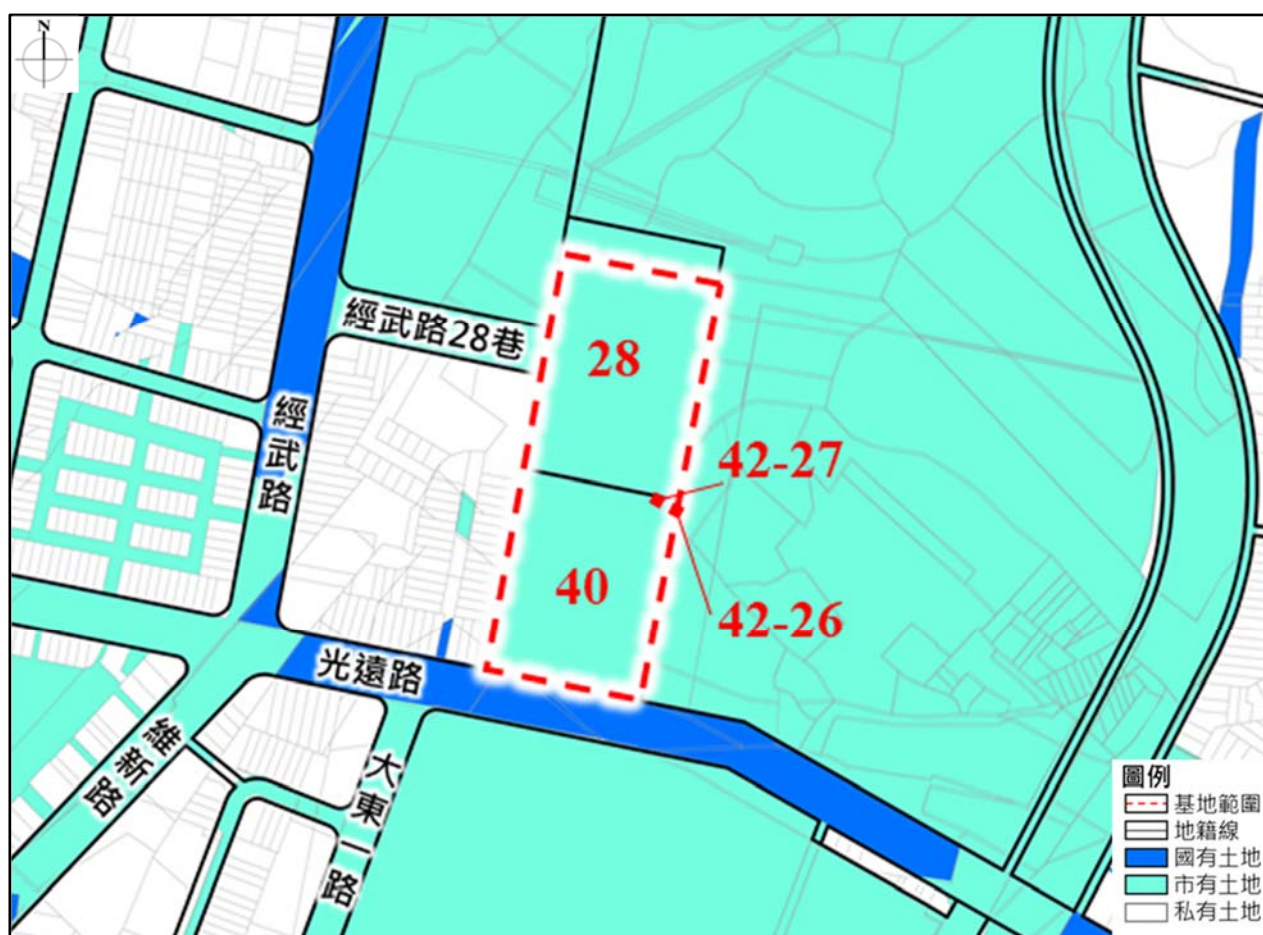


圖 3-3-1 計畫範圍土地權屬示意圖

四、交通運輸系統

(一) 道路系統

1. 聯外幹道

(1) 經武路

路寬20公尺，為雙向三線道，北向有1快車道及1混合車道、南向有1混合車道。往北可通鳥松區及仁武區等地，往南可連接至前鎮區及小港區等地區。

(2) 光遠路

路寬20公尺，為雙向五線道，西向有1快車道、1混合車道及1慢車道、東向有1快車道及1混合車道。往東可達大寮區、林園區及屏東等地，往西則可連自由路接中正交流道，為鳳山區與高雄市區之主要聯絡道路。

2. 主要道路

本基地周邊主要道路經武路28巷（路寬20公尺），為各鄰里單元間之連絡道路，承載區域內主要之交通流量，並與聯外幹道經武路（寬20公尺）銜接。



圖 3-4-1 計畫範圍周邊交通運輸系統現況示意圖

(二) 道路服務水準

依「擬定高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）（配合主要計畫第一階段逕向內政部陳情編號第4案）案」針對基地周邊道路尖峰時段之交通流量調查，經武路道路服務水準為B至D級、光遠路道路服務水準為A至D級、維新路道路服務水準為A至C級，前揭道路平日車流量較多，交通多為壅塞情況，另經武路28巷道路服務狀況良好，現況道路服務水準詳表3-4-1所示。

表 3-4-1 現況道路服務水準綜理表

路名	路段	總車 道數	路寬 (m)	路 型	方 向	道路 容量 C	平日尖峰			假日尖峰		
							尖峰 流量 V	V/C	服務 水準	尖峰 流量 V	V/C	服務 水準
經武路	光遠路至 經武路 28 巷	4	20	雙 向	北向	1,800	1,163	0.65	C	1,025	0.57	B
					南向	1,800	1,530	0.85	D	1,035	0.58	B
經武路	經武路 28 巷至花園街	4	20	雙 向	北向	1,800	1,021	0.57	B	938	0.52	B
					南向	1,800	1,128	0.63	C	1,003	0.56	B
經武路 28 巷	經武路至 基地	4	20	雙 向	東向	1,800	70	0.04	A	102	0.06	A
					西向	1,800	96	0.05	A	60	0.03	A
光遠路	經武路至 鳳山轉運站	4	20	雙 向	東向	1,800	1,218	0.68	C	518	0.29	A
					西向	1,800	1,546	0.86	D	749	0.42	B
光遠路	經武路至 民生路	4	20	雙 向	東向	1,800	1,082	0.60	B	880	0.49	B
					西向	1,800	975	0.54	B	680	0.38	B
維新路	光遠路至 光明路	4	20	雙 向	北向	1,800	568	0.32	A	511	0.28	A
					南向	1,800	1,230	0.68	C	984	0.55	B

(三) 大眾運輸系統

1. 捷運系統

本計畫範圍位於捷運橘線 O13 大東站 1 號出入口西側，依交通部統計資料顯示，高雄捷運旅客人次自民國 98 年至民國 108 年已成長 50.89%，逐年穩定成長。捷運橘線近年受惠於周邊多處藝文活動場域（駁二藝術中心、文化中心、大東文化藝術中心、衛武營文化藝術中心等）之建設蓬勃發展，旅客人次於民國 98 年至 108 年成長 60.26%，較紅線 47.94% 成長幅度高，未來具發展潛力，高雄捷運系統旅客人次統計詳表 3-4-2 所示。

本計畫範圍周邊多為商業及住宅使用，南側之捷運場站大東站，至民國 108 年全年運量達 142 萬人次，成長率達 8.71%，顯示基地周邊具民生消費、居住發展之潛力，進出站人次統計資料詳表 3-4-3 所示。

表 3-4-2 高雄捷運系統旅客人次統計表

年	項目	紅線（人次）	橘線（人次）	旅客總人次
98 年		32,964,284	10,374,364	43,338,648
100 年		37,504,468	12,132,163	49,636,631
102 年		45,927,243	14,779,060	60,706,303
104 年		45,461,132	14,742,362	60,203,494
106 年		48,501,185	15,273,887	63,775,072
108 年		48,767,645	16,626,298	65,393,943
	成長率（%）	47.94%	60.26%	50.89%

表 3-4-3 計畫範圍臨近場站（大東站）進出站人次綜理表

年度	進站人次（次）	出站人次（次）	合計（次）
101	641,638	668,511	1,310,149
102	653,674	676,703	1,330,377
103	674,028	703,852	1,377,880
104	654,358	691,236	1,345,594
105	677,004	711,580	1,388,584
106	699,824	731,664	1,431,488
107	716,337	746,653	1,462,990
108	697,565	726,660	1,424,225
成長率（%）	8.72	8.70	8.71

2. 公車系統

高雄市公車系統中，行經本案基地之公車路線共計 14 條路線，臨近之公車站牌「鳳山轉運站（捷運大東站）」為多條路線之終點與起始站，其營運業者包含高雄客運（共 6 條路線）、統聯客運（共 4 條路線）、義大客運（共 1 條路線）及東南客運（共 3 條路線）。

五、不動產市場調查

(一) 高雄捷運周邊電梯大樓交易狀況

依內政部實價登錄資料，近一年高雄捷運周邊電梯大樓共成交9,129件，平均單價為17.3萬元/坪，其中以凹子底站、巨蛋（三民家商）之平均成交單價最高，分別為23.9萬元/坪及22.9萬元/坪。成交件數則以巨蛋（三民家商）、生態園區、凹子底及信義國小周邊之交易狀況最為熱絡，成交件數為600件至770件之間。

本基地O13站周邊成交價格為19.3萬元/坪，高於全線平均單價17.3萬元/坪，亦高於距本基地兩站內之平均成交單價16.4萬元/坪，顯示本案基地價格具競爭性，詳表3-5-1所示。

表 3-5-1 近一年高雄捷運周邊電梯大樓行情表

與本計畫之距離	站名	平均單價（萬/坪）	成交件數	路線
距本案兩站內	大東	19.3	151	橘線
	鳳山國中	16.2	187	
	大寮(前庄)	11.6	41	
	鳳山	19.2	146	
	鳳山西站(高雄市議會)	15.9	60	
	平均/小計	16.4	585	-
距本案三站以上	南岡山站	11.8	29	紅線
	橋頭火車站	13.5	24	
	橋頭糖廠	11.0	15	
	青埔	16.4	123	
	都會公園	14.1	138	
	後勁	14.2	151	
	楠梓加工區	12.5	129	
	油廠國小(中山大學附中)	13.5	47	
	世運(國家體育園區)	18.1	1	
	左營(高鐵)	19.2	531	
	生態園區	21.3	752	
	巨蛋(三民家商)	22.9	770	
	凹子底	23.9	646	
	後驛(高醫大)	19.8	149	
	高雄車站	18.9	346	
	中央公園	21.7	427	
	三多商圈	20.8	544	
	獅甲(勞工公園)	19.0	487	
	凱旋	17.5	75	
	前鎮高中(五甲)	17.7	69	
	草衙	16.2	28	
	高雄國際機場	12.8	15	
	小港	11.9	76	
	衛武營	15.8	46	橘線
	技擊館	20.2	232	
	五塊厝	21.4	333	
	文化中心	21.9	462	
	信義國小	21.6	605	
	美麗島	18.8	476	橘線、紅線
	市議會(舊址)	19.6	424	橘線、紅線
	鹽埕埔	18.5	193	
	西子灣	18.7	49	
	平均/小計	17.5	8,544	-
平均/總計		17.3	9,129	-

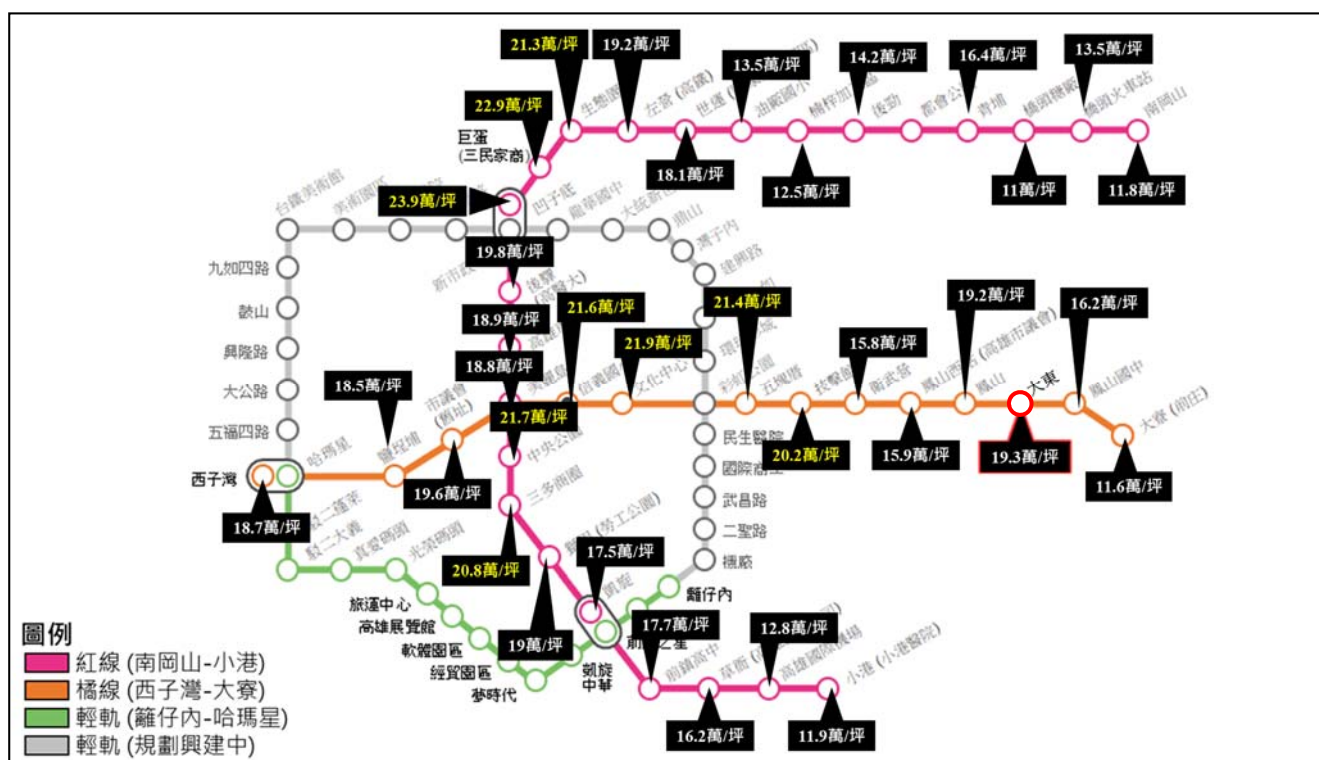


圖 3-5-1 近一年高雄捷運周邊電梯大樓買賣行情圖

(二) 基地周邊住宅發展現況

1. 住宅推案趨勢

計畫範圍位於鳳山區，以其周邊 1 公里及臨近範圍進行市場調查，住宅推案包含興建中之富邦大無疆、大東聚匯及銳揚捷仕堡，新成屋包含鳳山臻邸、遇大東、大東麗緻及祥祥城，多為 20 至 40 坪，以主推二至三房之中小坪數為主，詳表 3-5-2 及圖 3-5-2 所示。

表 3-5-2 計畫範圍周邊住宅推案一覽表

編號	住宅案名	規劃內容	單價 (萬/坪)	時程
1	銳揚捷仕堡	地上 15 層，地下 3 層 (二房/20、30 坪、三房 33、39 坪)	22.0~24.0 萬 / 坪	興建中
2	富邦大無疆	地上 15 層，地下 3 層 (二房/20 坪、三房/33 坪)	23.0~33.0 萬 / 坪	興建中
3	大東聚匯	地上 15 層，地下 2 層 (三房/31.2~40.5 坪)	23.5~29.7 萬 / 坪	興建中
4	遇大東	地上 8 層，地下 1 層 (二房/24 坪、三房/46 坪)	23.0~25.0 萬 / 坪	新成屋
5	大東麗緻	地上 15 層，地下 2 層 (二房/23 坪、三房 35 坪)	22.0~27.0 萬 / 坪	新成屋
6	祥祥城	地上 15 層，地下 3 層 (二房/24 坪、三房/42 坪)	24.014~26.0 萬 / 坪	新成屋
7	鳳山臻邸	地上 9 層，地下 1 層 (二房/32.29 坪、三房/43.6 坪)	23.00.5~26.0 萬/坪	新成屋

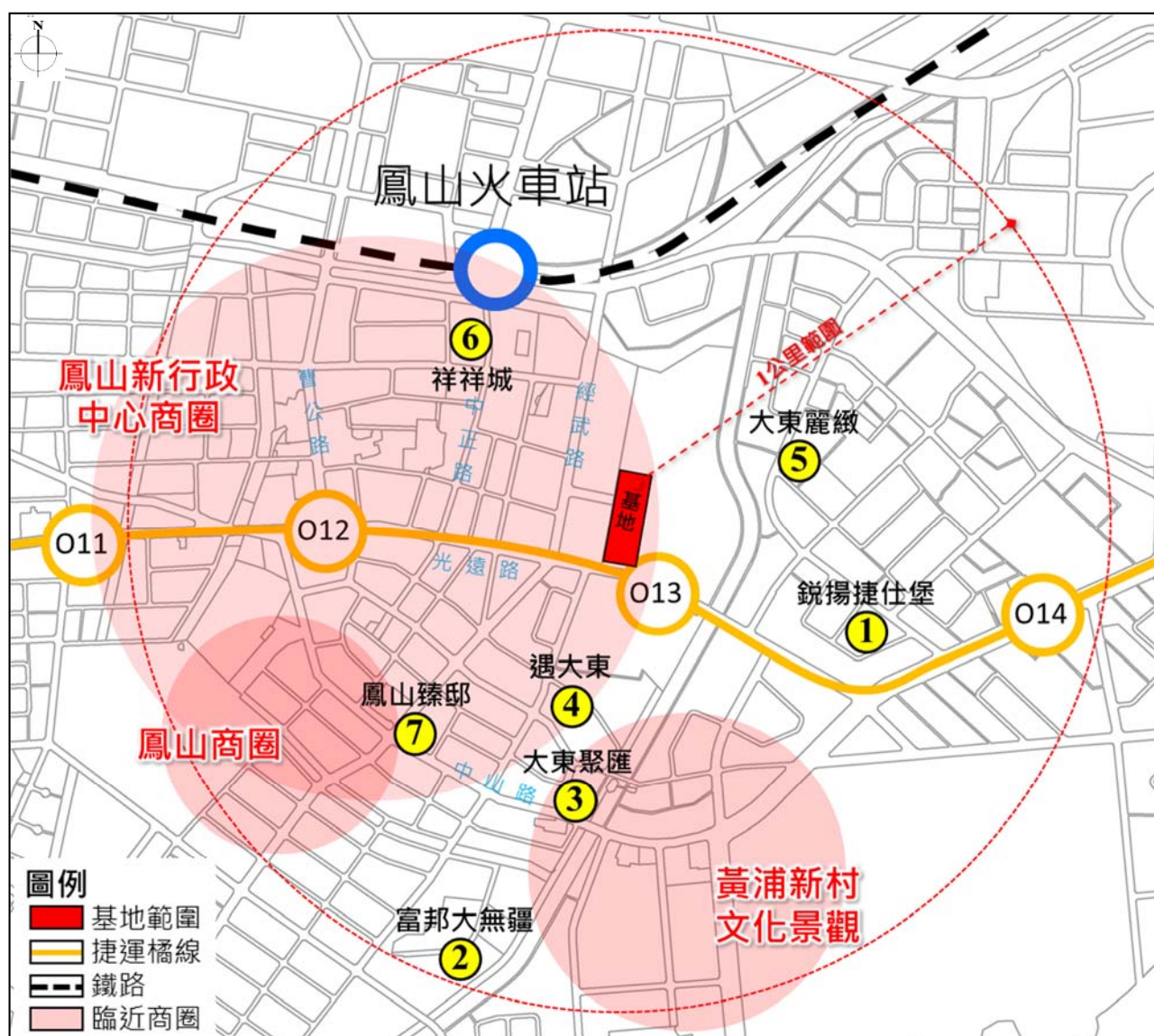


圖 3-5-2 計畫範圍周邊推案分布圖

2. 屋齡 5 年內住宅交易分析

依據內政部不動產實價查詢服務網，民國 108 年 1 月至 109 年 8 月本案基地周圍直徑 2.5 公里內成交物件有 954 筆，其類型及平均成交單價詳表 3-9 所示。就住宅類型而言，本案範圍周邊交易以住宅大樓為主，共 518 件，約占全年交易案件之 54.3%；以平均成交單價而言，透天厝每坪平均單價 20.6 萬元最高，其次為住宅大樓，每坪平均單價約 13.6 萬元。

表 3-5-3 計畫範圍周邊住宅類型及平均成交單價綜整表

類型	件數	比例 (%)	平均成交單價 (萬/坪)
公寓	166	17.4	11.2
透天厝	267	28.0	20.6
住宅大樓	518	54.3	13.6
套房	3	0.3	10.4
合計	954	100.0	14.0

3. 住宅租賃分析

依內政部不動產資訊平台統計資料顯示，108 年 1 月至 109 年 8 月本案周圍直徑 2.5 公里內住宅租賃交易有 64 筆，出租類型以透天厝為最多，共 27 筆，平均租金交易成交價約 1,082 元/坪，平均屋齡為 29.9 年；其次為住宅大樓，共 18 筆，平均租金交易成交價約 453 元/坪，平均屋齡為 35.8 年。租金差異主要受區位、坪數及屋齡所影響，詳表 3-5-4 所示。

表 3-5-4 計畫範圍周邊住宅租金行情彙整表

建物型態	行政區	區段位置或區段門牌	交易日期	總價 (萬元)	單價 (元)	總面積	屋齡
住宅大樓 (11 層含以上有電梯)	鳳山區	中正路 211~240 號	109/6	1.50	571	26.27	0
	鳳山區	鎮東街 1~30 號	109/5	1.50	549	27.32	4
	鳳山區	建國路二段 121~150 號	109/5	1.48	327	45.22	20
	鳳山區	立德街 151~180 號	109/4	2.00	546	36.6	8
	鳳山區	瑞興路 249 巷 1~30 號	109/3	1.30	389	33.4	22
	鳳山區	工協街 31~60 號	109/2	1.70	303	56.19	8
	鳳山區	鎮東街 121~150 號	109/2	1.20	461	26.05	27
	鳳山區	和德街 31~60 號	109/1	1.40	574	24.38	9
	鳳山區	工協街 31~60 號	109/1	1.65	306	53.88	8
	鳳山區	立德街 230 巷 1~30 號	109/1	1.30	562	23.14	22
	鳳山區	立志街 121~150 號	108/9	1.60	344	46.54	24
	鳳山區	立德街 151~180 號	108/8	1.30	564	23.05	8
	鳳山區	光遠路 121 巷 91~120 號	108/8	1.60	649	24.65	6
	鳳山區	鎮東街 61~90 號	108/5	1.50	549	27.32	3
	鳳山區	工協街 31~60 號	108/3	1.50	275	54.51	7
住宅大樓 (11 層含以上有電梯)	鳳山區	瑞興路 249 巷 1~30 號	108/3	1.20	377	31.8	22
	鳳山區	工協街 1~30 號	108/2	1.70	312	54.51	7
	鳳山區	立德街 151~180 號	108/1	1.50	501	29.96	7
	平均	-	-	1.50	453	35.82	12
公寓	鳳山區	瑞興路 422 巷 1~30 號	109/6	0.65	394	16.50	39
	鳳山區	鳳明街 91~119 號	109/4	1.10	578	19.03	41
	鳳山區	鳳明街 91~120 號	109/4	1.10	578	19.03	41
	鳳山區	瑞中街 174 巷 1~30 號	109/4	0.75	231	32.49	31
	鳳山區	開明街 31~60 號	109/4	1.10	382	28.78	42
	鳳山區	新生街一段 61~90 號	109/2	0.55	300	18.36	39
	鳳山區	華泰街 141 巷 1~30 號	109/1	0.80	276	28.99	39
公寓	鳳山區	黃埔路 128 巷 1~30 號	109/1	1.10	514	21.42	40
	鳳山區	明昌街 18 巷 1~30 號	108/12	0.85	289	29.43	32
	鳳山區	安寧街 121~150 號	108/7	0.75	307	24.44	35
	鳳山區	中山東路 41 巷 1~30 號	108/7	0.80	338	23.65	42
	鳳山區	博愛路 211~240 號	108/6	1.40	516	27.15	39
	鳳山區	瑞興路 422 巷 1~30 號	108/6	0.65	394	16.50	38

表 3-5-4 計畫範圍周邊住宅租金行情彙整表（續）

建物型態	行政區	區段位置或區段門牌	交易日期	總價 (萬元)	單價 (元)	總面積	屋齡
公寓	鳳山區	安寧街 61~90 號	108/5	1.00	395	25.30	35
	鳳山區	華明街 31~60 號	108/5	0.80	318	25.17	34
	鳳山區	新生街一段 61~90 號	108/5	0.70	381	18.36	38
	鳳山區	鳳翔新村 1~30 號	108/5	0.80	526	15.20	44
	鳳山區	經武路 196 巷 17 弄 1~30 號	108/2	0.60	308	19.46	39
	鳳山區	樂園街 61~90 號	108/2	1.38	378	36.46	37
	平均	-	-	0.89	390	23.46	38
透天厝	鳳山區	光華路 31~60 號	109/7	2.80	557	50.27	46
	鳳山區	中山路 151~180 號	109/7	14.50	3,418	42.42	48
	鳳山區	王生明路 181~210 號	109/6	4.50	2,093	21.50	51
	鳳山區	立志街 91~120 號	109/5	2.50	657	38.07	40
	鳳山區	中正路 211~240 號	109/5	3.80	979	38.83	57
	鳳山區	中山東路 38 巷 31~60 號	109/3	1.10	406	27.10	48
	鳳山區	中正路 61~90 號	109/3	3.60	1,156	31.13	57
	鳳山區	文和街 1~30 號	109/3	2.50	750	33.34	48
	鳳山區	中山東路 241~270 號	109/3	2.00	579	34.54	47
	鳳山區	中山東路 3 巷 1~30 號	109/3	0.65	280	23.23	51
	鳳山區	光遠路 121~150 號	109/2	1.50	2,513	5.97	40
	鳳山區	瑞大街 52 巷 1~30 號	109/2	1.50	411	36.54	33
	鳳山區	鳳崗路 31~60 號	109/1	0.70	246	28.48	34
	鳳山區	中山西路 61~90 號	108/12	1.60	1,032	15.50	14
	鳳山區	文衡路 1~30 號	108/12	2.60	1,708	15.22	52
	鳳山區	維新路 91~120 號	108/11	3.80	2,115	26.62	38
	鳳山區	光華東路 85 巷 1~30 號	108/11	1.50	462	32.44	35
	鳳山區	經武路 1~30 號	108/11	1.70	946	17.97	52
	鳳山區	光遠路 421~450 號	108/11	9.50	1,843	51.56	49
	鳳山區	文聖街 121~150 號	108/10	0.50	405	12.34	45
	鳳山區	五權路 61~90 號	108/10	3.00	543	55.29	25
	鳳山區	五甲一路 181~210 號	108/5	4.50	981	45.85	48
	鳳山區	文聖街 85 巷 1~30 號	108/4	1.00	424	23.60	46
	鳳山區	自立街 151~180 號	108/3	1.30	314	41.41	44
	鳳山區	光復路一段 61~90 號	108/2	1.50	896	16.74	45
	鳳山區	光復路一段 61~90 號	108/2	1.80	777	23.18	47
	鳳山區	中山路 61~90 號	108/1	5.00	2,729	18.32	30
	平均	-	-	3.00	1,082	29.91	43

4. 住宅供需分析

依高雄市稅捐稽徵處統計資料，至民國 108 年 12 月止，本市核心行政區以 21~30 年之戶數存量占 25.56%為最多，其次為 31~40 年之戶數存量，占 24.65%，顯示現存之住宅屋齡較高，詳表 3-5-5 所示。

本計畫範圍鄰近捷運橘線 O13 站，具有高雄捷運及多條公車路線等大眾運輸構成之交通路網，區位良善且交通便捷，不動產市場未來前景可期，本案商業區可輔以住宅、商業等多元生活機能引進，將能吸引市場購買意願。

表 3-5-5 高雄市核心行政區住宅存量統計表

行政區	10 年內 (戶)	11~20 年 (戶)	21~30 年 (戶)	31~40 年 (戶)	40 年以上 (戶)	總計
鹽埕區	504	701	1,932	5,271	4,471	12,879
鼓山區	9,026	20,412	10,144	11,393	11,999	62,974
左營區	10,495	21,253	33,105	8,794	11,045	84,692
楠梓區	16,477	14,413	19,477	14,511	14,216	79,094
三民區	8,824	14,438	43,405	41,235	34,209	142,111
新興區	2,308	1,767	4,912	10,085	10,254	29,326
前金區	1,745	2,002	3,723	4,440	5,180	17,090
苓雅區	3,939	4,460	12,675	27,885	25,923	74,882
前鎮區	7,080	10,653	20,193	16,857	23,911	78,694
旗津區	266	789	915	2,795	3,332	8,097
總計	83,281	118,457	199,654	192,524	187,241	781,157
各屋齡占比 (%)	10.66%	15.16%	25.56%	24.65%	23.97%	100.00%

(二) 零售市場供需及租售行情調查

1. 零售商圈分析

本計畫範圍位於光遠路捷運 O13 站出入口處，光遠路及鄰近之中山路等以零售商業使用為主，批發零售機能活絡，依國土資訊系統社會經濟統計資料顯示，民國 108 年 12 月距離基地 500 公尺內之批發及零售業共 513 家，此外 O13 場站周邊尚有鳳山新行政中心商圈。

2. 零售業區位分析

捷運 O13 大東站 400 公尺內周邊僅有鳳山公有第二零售市場，而本基地鄰近鳳山中心商業區，如三民路傢俱街、鳳山商圈、鳳凌廣場及公有第一零售市場等。主要地方性商業行為則集中於中山路及維新路上，多為特色美食店家及服飾業者；主題性零售商家有 A+1 精品百貨、寶雅、燦坤 3C、全聯福利中心、屈臣氏及康是美等，提供在地居民日常所需服務，分布位置詳圖 3-5-3 所示。



圖 3-5-3 計畫範圍周邊零售發展示意圖

(三) 辦公市場供需及租售行情調查

1. 本計畫範圍位於鳳山新行政中心商圈，具辦公、交通及消費機能

本案基地鄰近鳳山新行政中心商圈，除具備捷運橘線通過之交通便利因素，周邊亦有高雄市政府鳳山行政中心、勞工保險局高雄市第二辦事處、鳳山地政事務所、財政部高雄國稅局鳳山分局、高雄市議會等公部門辦公空間，且周邊餐飲及零售多已到位，近年大東文化藝術中心之設置更提升區域休閒與消費機能。

2. 本計畫範圍周邊歷年辦公大樓交易，每坪單價約在 7 萬到 11 萬

本案周邊為零售商業及住宅使用，建物樓層以 3 至 5 樓層為主，目前辦公需求以高雄市政府鳳山行政中心等公部門機關為核心。

依內政部不動產資訊平台統計資料顯示，民國 108 年 1 月至 109 年 8 月，本案周邊 2.5 公里辦公商業大樓之租賃交易，平均租金單價約 335 元/坪，平均坪數約 125.47 坪。

表 3-5-6 計畫範圍周邊辦公商業大樓平均租金單價綜整表

行政區	區段位置或區段門牌	交易日期	租賃總價（萬元）	租賃單價（元/坪）	總面積（坪）
鳳山區	大東一路 121~150 號	109/6	3.6	480	75.65
	維新路 121~150 號	108/5	2.5	199	127.53
	維新路 121~150 號	108/3	5.6	325	173.22
平均			3.9	335	125.47

(四) 旅館市場供需及租售行情調查

依臺灣旅宿網查詢資料，本案周邊 500 公尺範圍內多公共設施與機關用地，故並無飯店、旅館或民宿；500 公尺至 1,000 公尺範圍內共計有 6 家一般旅館及 6 家民宿，平均房價約 1,800 至 6,800 元，提供商務及觀光旅客住宿機能，並多集中於鳳山火車站周邊及黃埔新村周邊，需步行 6~8 分鐘至捷運 O13 站，周邊旅館分布位置詳表 3-5-7 及圖 3-5-4 所示。

表 3-5-7 本計畫範圍周邊旅館基本資料一覽表

範圍	編號	名稱	房間數 (間)	定價（元）	設施項目	旅館特色
500 至 1,000 公尺外	1	高雄 NL 概念商旅	22	2,650-6,800	旅館、餐廳、公共休息區、單車及停車場	以年輕創意與藝術元素為設計理念，每間套房擁有各自的主題，提供單人房、雙人房及四人房等房型
	2	金鳳凰商務旅館	47	2,380-3,380	旅館、餐廳及機車停車場	-
	3	麗馨精品商旅	22	4,300-5,400	旅館、餐廳、交誼廳、遊戲區及停車場	採時尚舒適、融入社區特色為理念，結合古城風味設計之主題套房
	4	鳳山 79 號背包客	4	1,800-2,800	旅館及停車場	

表 3-5-7 本計畫範圍周邊旅館基本資料一覽表（續）

範圍	編號	名稱	房間數 (間)	定價 (元)	設施項目	旅館特色
500 至 1,000 公尺 外	5	CandyFloss B&B - Kaohsiung	4	3,200-6,000	旅館、花園、兒 童戲水池、野餐 區及停車場	-
	6	Egg soup House	3	4,200-7,500	旅館、廚房、花 園及公共區域	以日式風格為主題，為 近百年歷史的町屋風格 建築，可體驗榻榻米地 板及日式大通鋪
500 至 1,000 公尺外	7	here sleep 底加睏 眷村民宿	4	980-1,480	旅館、廚房、野 餐區、免費單車 及公共區域	-
	8	高興大旅社	12	400	旅館	-
	9	麗都旅社	20	600	旅館	-
	10	克來大飯店	30	1,350	旅館、早餐廳、 公共空間及單車 停車位	-
	11	眷待期休憩所	3	1,400-1,800	旅館、餐廳、公 共區域及停車場	以眷村舊建築為特色， 體驗獨有眷村文化，提 供雙人套房及包棟服務

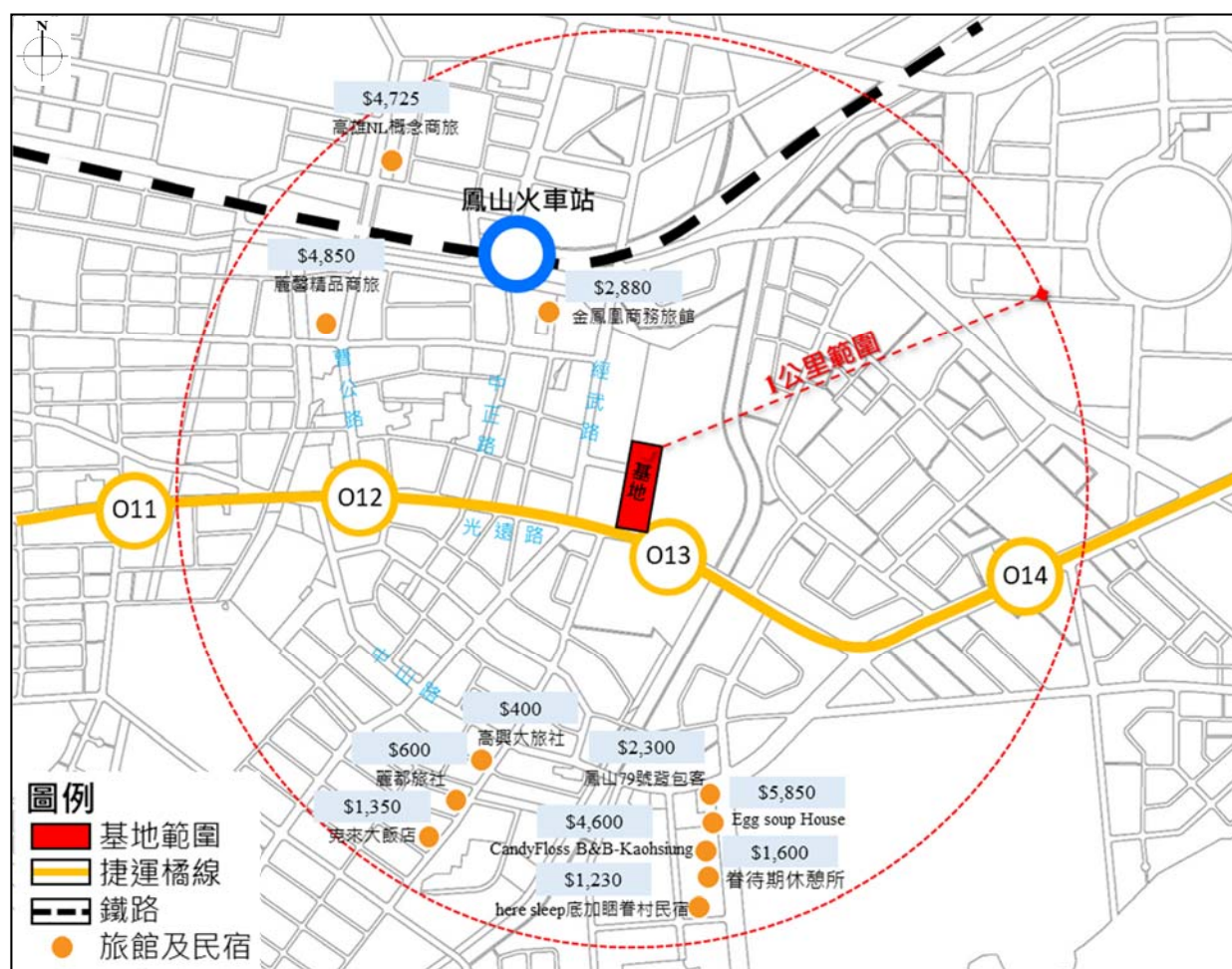


圖 3-5-4 計畫範圍周邊旅館分布示意圖

肆、規劃構想

一、發展定位與策略

本計畫毗鄰高雄捷運橘線O13大東站及大東文化藝術中心，依據鳳山都市計畫內容，該周邊為鳳山為發展成熟之都市，因發展時序較早，故舊市區發展密集，並發展成結合居住、購物、就業、遊憩等多元複合性機能的使用，在集約的土地使用下，過多功能性的土地使用產生相互干擾之影響，使舊市區交通服務機能衰退，故在此影響之下，舊市區的交通必須結合大眾運輸政策來改善，達成大眾運輸導向（TOD）都市成長管理模式之手段。爰此，本計畫之區位極具行政辦公、商業機能及宜居生活發展潛力，擬以「城市綜合體」為發展定位（如圖4-1-1所示）。

本計畫可藉由既有之都市商辦活動機能、便利之大眾運輸系統等優勢發展條件，將以TOD之發展理念，並串聯延伸光遠路及捷運橘線沿線商業辦公廊帶，健全周邊商辦機能及提升高雄捷運車站周邊土地使用效益，發展策略如下：

（一）串聯捷運橘線商辦廊帶，形塑大眾運輸商旅新核心，型塑鳳山區交通節點

本計畫區位可藉由光遠路沿線之商業辦公機能軸與都市發展脈絡相聯繫，並考量周邊街廓商業區土地使用之同質性，擬規劃本計畫區為聯合開發區，並導入大眾運輸導向發展之理念，串聯高雄捷運O13車站，以形塑商業辦公生活核心及活化都市空間，進而創造區域優質商業辦公環境。

（二）串聯周邊藝文休憩及運動空間，加值職住遊憩機能服務

本計畫區緊鄰大東公園、鳳山溪及大東文化藝術中心，景觀，環境品質優異，提供住戶、公眾通行或休憩所需空間，並可提供新型態運動中心，滿足鳳山地區運動需求；低樓層商場引入捷運人潮，結合商務地面層裙樓規劃餐飲零售服務，帶動鳳山商業發展，高樓層則做為辦公空間使用，並可透過捷運設施連通串聯，提供企業戶舒適的轉乘體驗。

（三）健全周邊商辦使用機能與強度，以利街廓整體發展，串聯周邊藝文休憩及運動空間，職住遊憩機能服務升級



圖 4-1-1 本計畫發展定位

二、空間規劃構想

依循本計畫發展定位以串聯光遠路及捷運橘線商辦廊帶，型塑「城市綜合體」，並以「職住遊憩機能服務升級、大眾運輸導向」為發展理念，健全周邊使用機能與強度，以利街廓整體發展，本計畫之空間規劃構想說明如下。

（一）街廓整體發展

本計畫現況為鳳山轉運站使用，考量本基地之整體規劃，未來將協調本計畫區與鳳山轉運站整體規劃利用，並為活化都市土地機能之延續利用，將計畫範圍變更為捷運開發區，以整體發展理念連結鄰近捷運橘線O13站一帶之商業及辦公密集地區，進而成為一緊密發展之整體區域，並配合周邊商辦、餐飲機能，發展商旅服務以活絡當地商業、辦公與居住活動。

（二）與捷運 O13 車站共構

捷運O13車站1號出口位於本計畫範圍東側，依據前述發展策略及大眾運輸導向發展（TOD）理念，於未來開發服務設施時，應可與捷運O13車站共構，於建築物之一樓層設置捷運車站出入口，將本計畫與捷運O13車站緊密結合，並更有效率地串聯街廓內轉運、商場、設施、辦公與居住服務，提供更加便捷的大眾運輸發展機能。

考量O13基地客運及捷運轉乘功能，於南側臨光遠路留設大型迴轉及廣場空間，而北側住店大樓則將主要出入口配置在經武路28巷，將公私領域動線進行分流；另兩棟之間底層商業可藉由空橋串連，提供連貫的消費體驗；停車場進出動線安排，以不影響轉運動線為原則，將停車場出入口置於經武路28巷。

（三）開放空間構想

本案緊鄰大東公園、鳳山溪及大東文化藝術中心，景觀環境品質優異，為提供住戶、公眾通行或休憩所需空間，本案於住店大樓四周留設大型廣場及綠帶空間，透過退縮的方式結合周邊開放空間使用；於臨光遠路側提供客運迴轉空間及廣場空間供轉運旅客使用，並可做為避難緊急使用之空間；人行空間則於主要道路光遠路及轉運出入口側配置人行道，並於基地西側設置退縮人行道，以串聯南北側開放空間。

（四）交通動線規劃

本案優先考量周邊環境，並期望基地動線規劃能適度分流客運及捷運人潮與住戶之車行路線、人行路線。將客運轉運動線規劃在本案南側（臨光遠路）設置主要客運迴轉空間，而一般車行動線則配置於基地西側（臨經武路28巷）通行，以提高動線便捷性並將人車分流，另本基地南北側建築量體可藉由空橋串連，以提供連貫性的商業消費體驗。

三、對地方經濟影響

(一) 商圈效益

本案開發後，東西軸線上將位於由高雄文化中心、衛武營國家藝術文化中心及大東文化藝術中心串起的藝文軸線，南北向則與大東公園及鳳山區公所串接，形成高雄地區的藝術及休閒熱點。在建立區域型商辦中心同時，為此區帶來商場、辦公、居住、休閒遊憩的複合式活動場域。本計畫定位為「商業、宜居、樂活之地方休憩商業中心」，作為鳳山地區商業複合開發示範基地，將為此區帶動新興商圈蓬勃發展。



圖 4-3-1 O13 站商場及住宅周邊建物模擬圖

(二) 住宅存量效益：本案興建完成後，預計引入 1,594 人之居住人次。

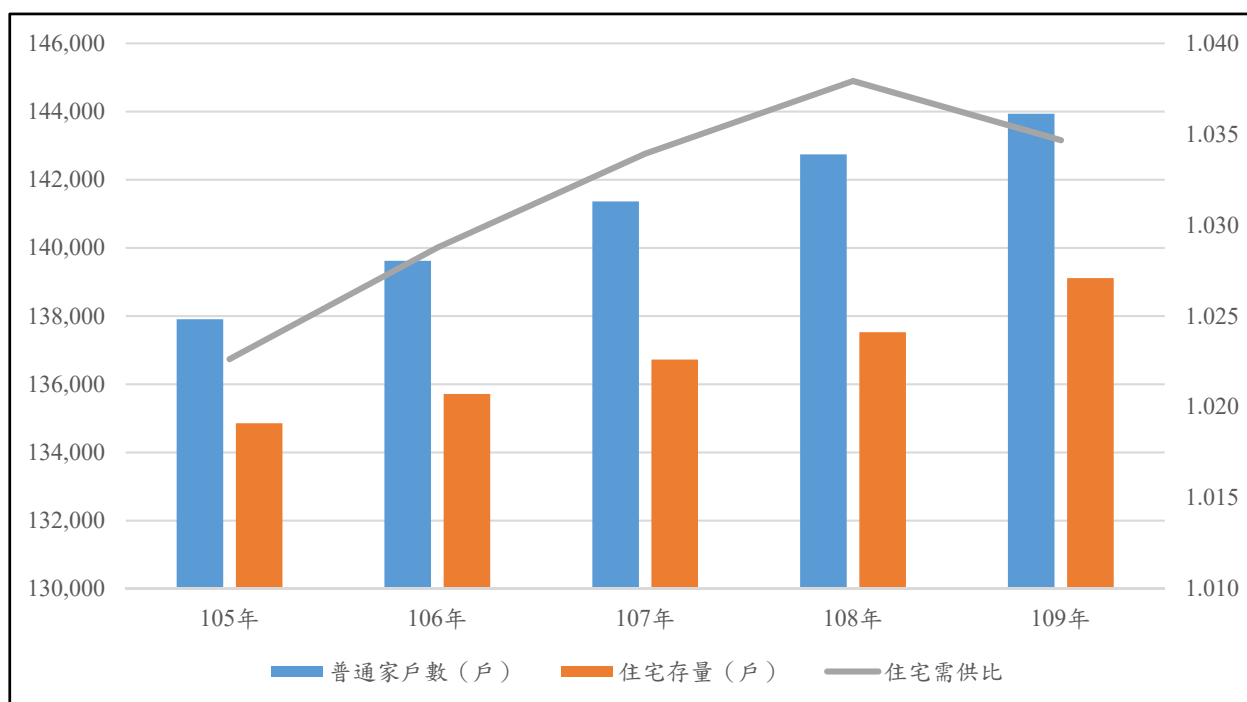
根據內政部不動產資訊平台之統計資訊，綜整鳳山區及高雄市家戶數與住宅存量，高雄市近五年住宅需供比均小於1，呈供過於求之趨勢，且逐年下降；鳳山區近五年住宅需供比皆大於1，顯示鳳山區有引入住宅之必要及其效益，詳表4-3-1及圖4-3-2所示。

本計畫預計提供648戶住宅，以高雄市民國110年平均戶量2.46計算，將可引入1,594居住人次，對於住宅需供比近五年均大於1之鳳山區而言，將可降低此區之住宅需供比、健全房屋市場，並促進周邊都市機能發展。

表 4-3-1 民國 105 年至 109 年高雄市與鳳山區家戶數與住宅存量分析表

年度	高雄市			鳳山區		
	普通家戶數 (戶)	住宅存量 (戶)	住宅需供比	普通家戶數 (戶)	住宅存量 (戶)	住宅需供比
105	975,746	1,066,109	0.915	137,908	134,856	1.023
106	985,837	1,072,711	0.919	139,620	135,715	1.029
107	994,113	1,082,691	0.918	141,364	136,724	1.034
108	1,002,092	1,092,202	0.917	142,745	137,528	1.038
109	1,011,018	1,105,733	0.914	143,937	139,113	1.035
平均	971,927	1,083,889	0.897	136,774	136,787	1.000

資料來源：高雄市政府民政局、內政部不動產資訊平台。



資料來源：高雄市政府民政局、內政部不動產資訊平台。

圖 4-3-2 民國 105 年至 109 年鳳山區家戶數及住宅存量變化圖

伍、變更內容

一、變更原則

- (一) 為強化轉運機能並利後續招商開發提高土地利用效益，以整合土地並利未來鳳山轉運站整體規劃使用，捷運周邊土地以變更為捷運開發區為原則。
- (二) 為促進車站周邊土地發展，整合街廓整體開發，強化發展機能，於細部計畫訂定土地使用分區管制規定。
- (三) 依據鳳山都市計畫變更回饋規定，市有土地變更符合免回饋條件。

二、變更內容

本計畫變更商業區、交通用地為捷運開發區，如表5-2-1及圖5-2-1所示。

表 5-2-1 實質變更內容綜理表

變更位置	變更前		變更後		變更理由	備註
	分區	面積(公頃)	分區	面積(公頃)		
大東捷運站北側	商業區	0.63	捷運開發區	1.19	1. 為整合捷運場站周邊市有非公用土地資源，以土地開發招商促進地區發展，活絡經濟動能。 2. 促進大眾運輸車站周邊土地利用，整合街廓整體機能發展，變更毗鄰捷運橘線大東站之交通用地及商業區為捷運開發區。	未來合併開發時，轉運站得採立體化方式設置。
	交通用地	0.56				

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

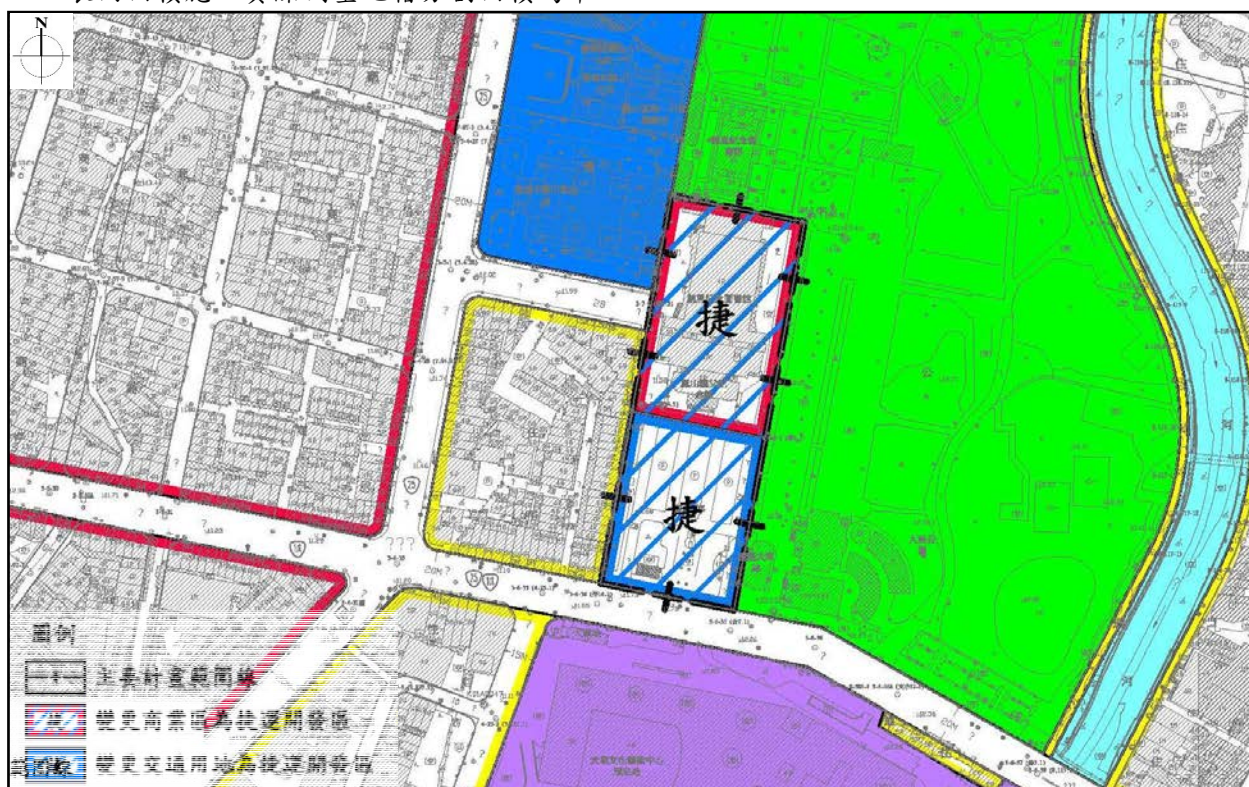


圖 5-2-1 變更內容示意圖

陸、實施進度與經費

一、實施進度

（一）開發方式

本計畫變更為捷運開發區土地，得以大眾捷運法、大眾捷運系統土地開發辦法等方式開發利用。

（二）實施進度

考量本計畫將涉及變更主要計畫及細部計畫之都市計畫程序，以及後續需由高雄市政府辦理開發程序，預計民國115年辦理完成開發。

二、經費來源

本計畫變更為捷運開發區之土地皆為市有土地，無用地取得經費。

柒、其他

本計畫變更後之捷運開發區，應納入都市設計審議地區。其建蔽率、容積率及土地使用管制，依都市計畫法高雄市施行細則及捷運開發區之使用需求訂定辦理之。

本計畫未來合併開發時，轉運站得採立體化方式設置。