

擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發
區）（配合 O13 土地開發）土地使用分
區管制暨都市設計案

高雄市政府

中華民國 110 年 4 月

擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合O3土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案

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	擬定高雄市鳳山細部計畫（捷運開發區）（配合 O13 土地開發）土地使用分區管制暨都市設計案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 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

目 錄

壹、緒論

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

貳、主要計畫內容摘要

- 一、變更原則..... 2-01
- 二、變更內容..... 2-01

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、細部計畫內容

- 一、計畫年期..... 4-01
- 二、計畫人口..... 4-01
- 三、土地使用計畫..... 4-01
- 四、土地使用分區管制要點..... 4-02
- 五、都市設計基準..... 4-02

伍、事業及財務計畫

附件一、簽准個案變更核可文件

圖目錄

圖 1-1	本計畫範圍示意圖	1-02
圖 2-1	變更內容示意圖	2-01
圖 3-1	計畫範圍周邊土地使用現況示意圖	3-01
圖 3-2	計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖	3-03
圖 3-3	計畫範圍土地權屬示意圖	3-04
圖 3-4	計畫範圍周邊交通運輸系統現況示意圖	3-05
圖 3-5	近一年高雄捷運周邊電梯大樓買賣行情圖	3-09
圖 3-6	計畫範圍周邊推案分布圖	3-10
圖 3-7	計畫範圍周邊零售發展示意圖	3-14
圖 3-8	計畫範圍周邊旅館分布示意圖	3-16
圖 3-9	高雄市國土計畫發展區位	3-17
圖 4-1	本計畫範圍細部計畫示意圖	4-01

表目錄

表 2-1	實質變更內容綜理表	2-01
表 3-1	計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表	3-03
表 3-2	本計畫範圍土地清冊綜理表	3-04
表 3-3	現況道路服務水準綜理表	3-06
表 3-4	高雄捷運系統旅客人次統計表	3-06
表 3-5	計畫範圍臨近場站（大東站）進出站人次綜理表	3-07
表 3-6	近一年高雄捷運周邊電梯大樓行情表	3-08
表 3-7	計畫範圍周邊住宅推案一覽表	3-09
表 3-8	計畫範圍周邊住宅類型及平均成交單價綜整表	3-10
表 3-9	計畫範圍周邊住宅租金行情彙整表	3-11
表 3-10	高雄市核心行政區住宅存量統計表	3-13
表 3-11	計畫範圍周邊辦公商業大樓平均租金單價綜整表	3-15
表 3-12	本計畫範圍周邊旅館基本資料一覽表	3-15
表 4-1	本計畫範圍土地使用分區綜理表	4-01
表 4-2	使用強度綜理表	4-02

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。

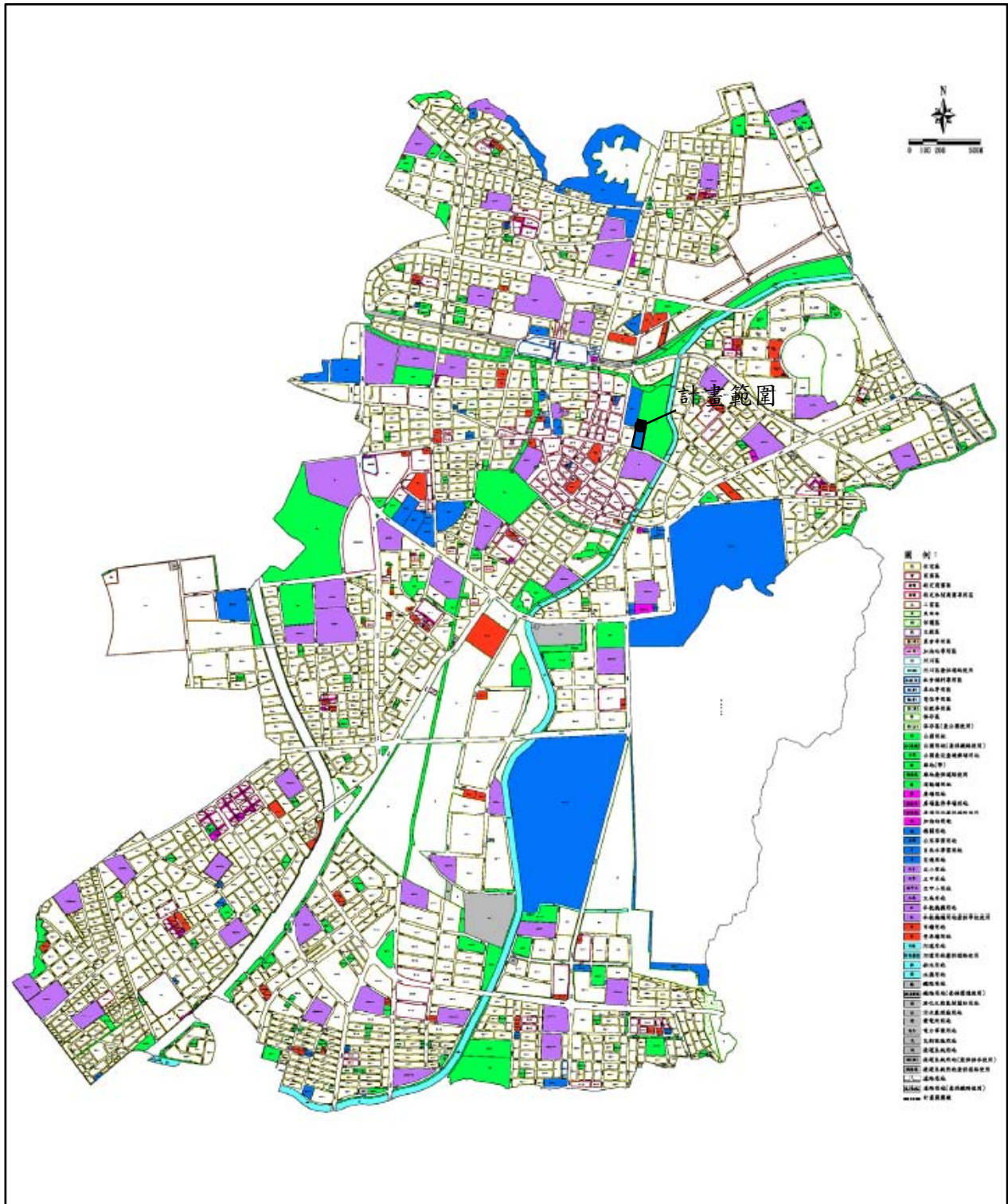
高雄市政府捷運工程局已於民國109年6月公告4部高雄市大眾捷運系統土地開發相關法令，期能藉由政府及投資人、地主之合作，結合捷運便利性與兼具公共空間、商業及住宅價值之土開大樓，多元利用土地、並創造具前瞻性之城市樣貌。為利後續捷運聯合開發招商，依主要計畫變更基地土地使用分區為捷運開發區之指導原則，強化本案招商可行性，本計畫依都市計畫法第17條及第22條規定辦理細部計畫擬定作業。

二、法令依據

依都市計畫法第17條及第22條辦理。

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；西側為鳳山區公所、衛生所聯合辦公大樓及住宅區；北側鄰鳳山區第一戶政事務所、高雄市消防局鳳山分隊、警察局鳳山分局及慈恩圖書館等行政機關與休憩場域；南側則鄰捷運O13大東站、鳳山轉運站及大東文化藝術中心等交通轉運與藝文場域。



貳、主要計畫內容摘要

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2-1及圖2-1所示。

表 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，整合街廓整體機能發展，變更毗鄰捷運橋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。

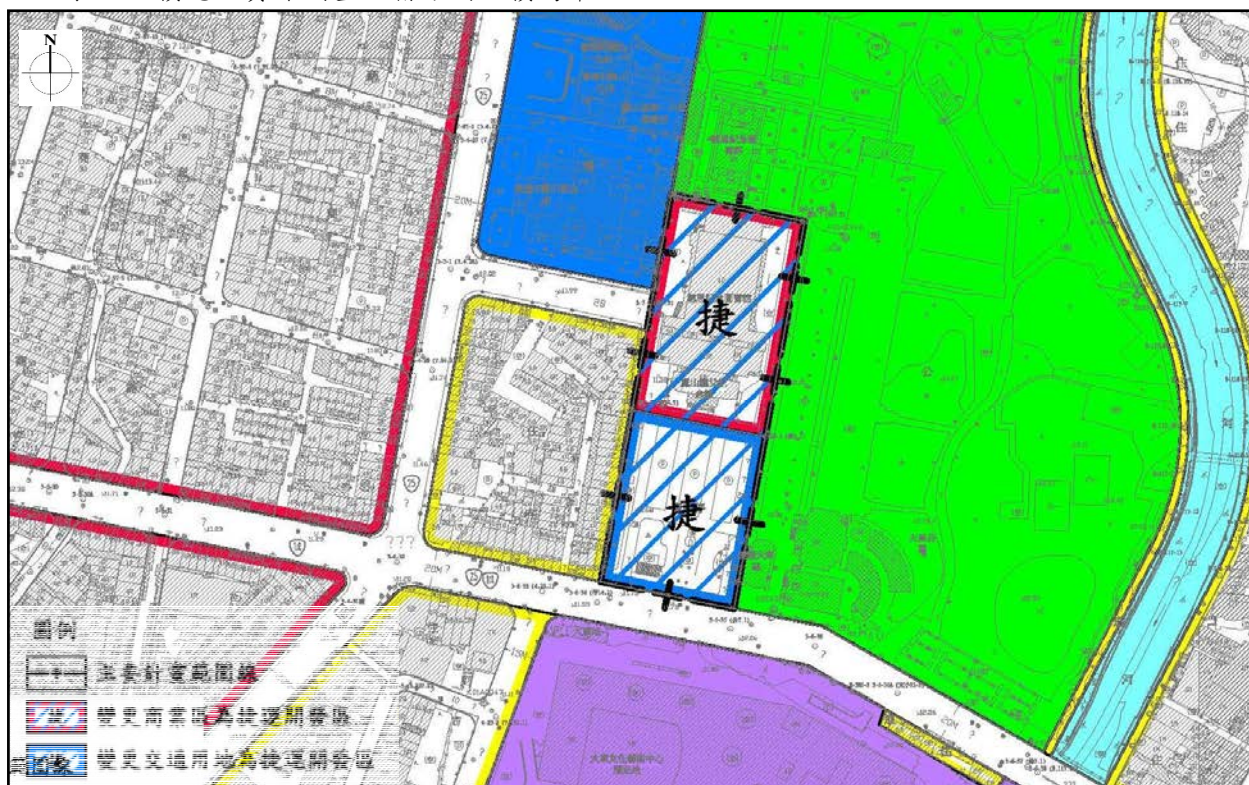


圖 2-1 變更內容示意圖

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所示。



圖 3-1 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

本計畫區位於鳳山主要計畫範圍之東北側，有關本計畫範圍周邊500公尺內公共設施用地之開闢情形詳如表3-1、圖3-2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) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地

計畫範圍周邊500公尺內之鄰里公園兼兒童遊樂場用地包括公（兒）三十三，為瑞興兒童公園，已開闢。

(五) 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。

(六) 機關用地

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地包括機二十八、機十七，為成功派出所、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。

(七) 學校用地

計畫範圍周邊500公尺內之學校用地包括文（小）八、文（小）九，為曹公國小及瑞興國小，均已開闢。

(八) 市場用地

計畫範圍周邊500公尺內之市場用地包括市三十八、市三十九，為第一公有零售市場及第二公有零售市場，均已開闢。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 道路用地

計畫範圍周邊500公尺內之道路用地，均已開闢。

表 3-1 計畫範圍周邊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	公四	大東公園	8.6731	8.6731	100.00
公園用地(兼供鐵路使用)	公(兼鐵)		1.2366	1.2366	100.00
綠地用地	綠一	曹公圳	4.7616	4.7616	100.00
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)三十三	瑞興兒童公園	0.2350	0.2350	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
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	2.3897	2.3897	100.00
市場用地	市三十九	第二公有零售市場	0.7998	0.7998	100.00
廣場用地(兼供道路使用)			0.1428	0.1428	100.00
自來水事業用地	自一	台水七區處鳳山服務處	0.1846	0.1846	100.00

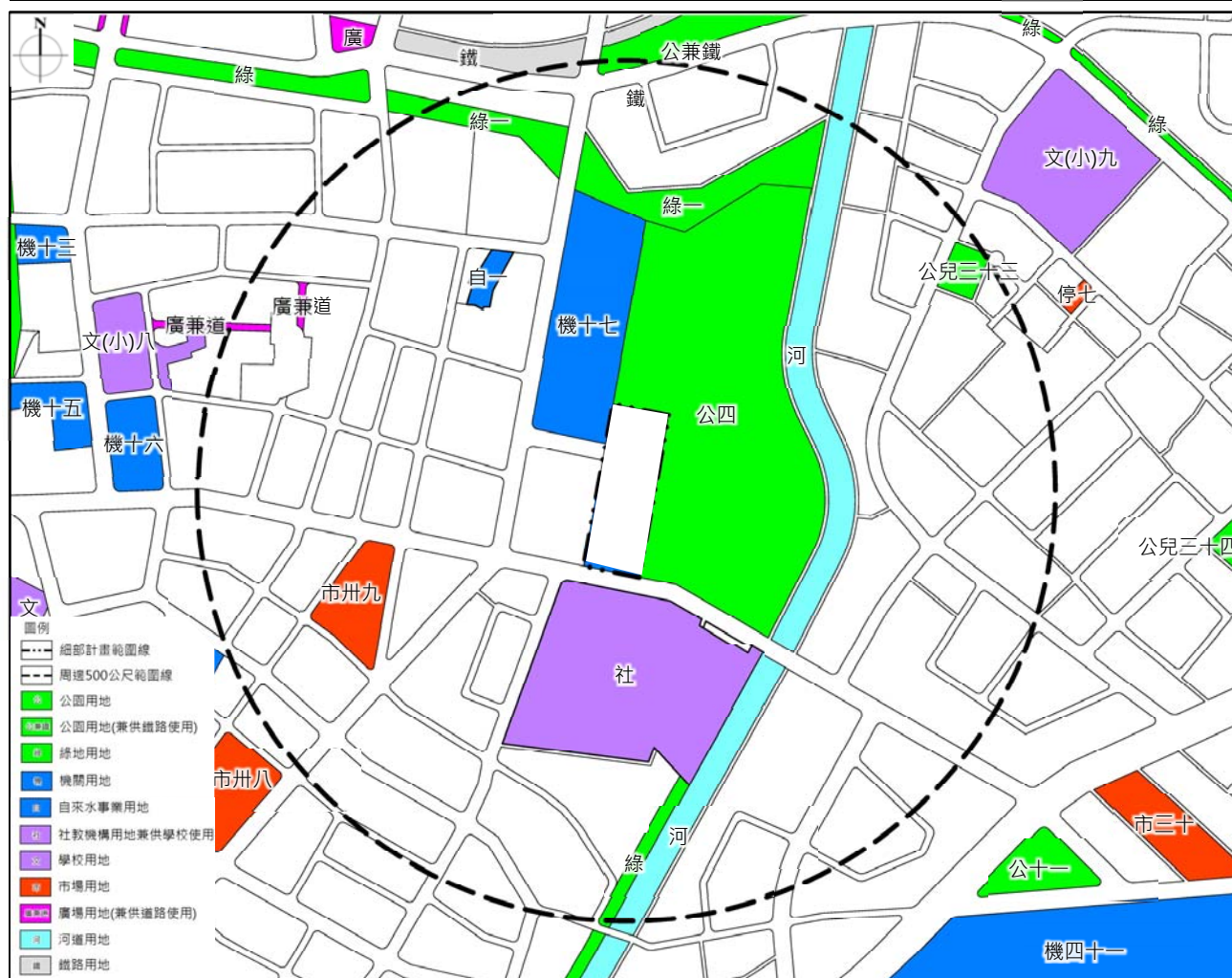


圖 3-2 計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖

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3-2及圖3-3所示。

表 3-2 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。

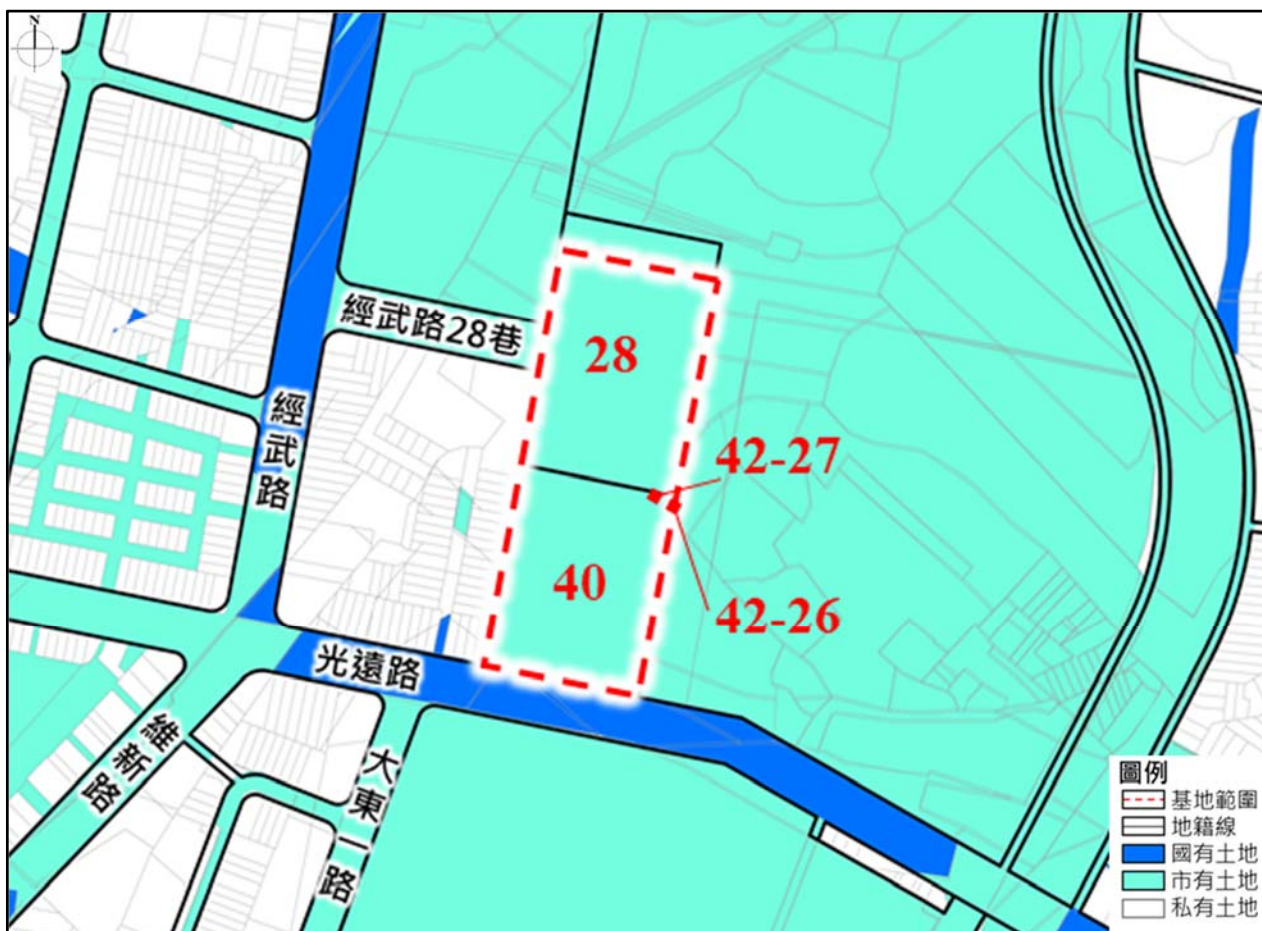


圖 3-3 計畫範圍土地權屬示意圖

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。往北可通烏松區及仁武區等地，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 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3-3所示。

表 3-3 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 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 3-5 所示。

表 3-4 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 3-5 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3-6所示。

表 3-6 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	
	技擊館	20.2	232	
	五塊厝	21.4	333	橘線
	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	-	

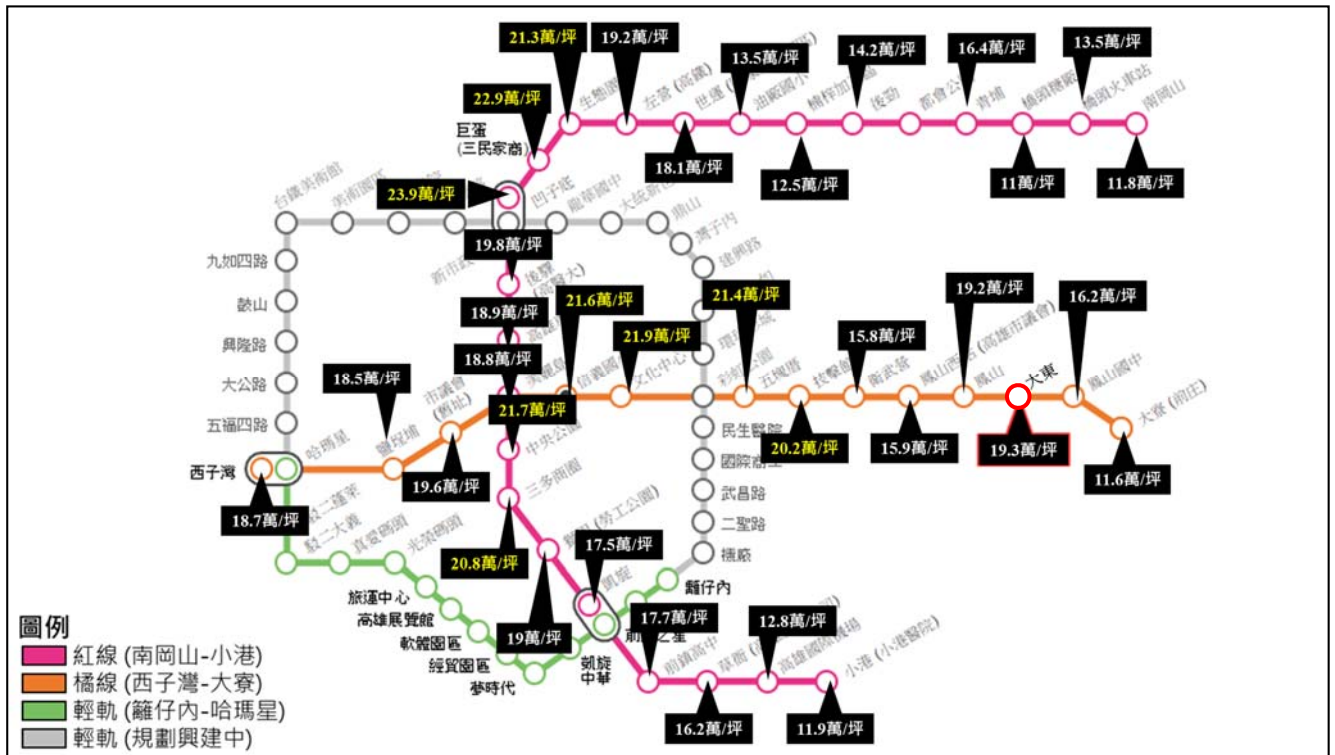


圖 3-5 近一年高雄捷運周邊電梯大樓買賣行情圖

(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 3-7 及圖 3-6 所示。

表 3-7 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)	23.005~26.0 萬/坪	新成屋

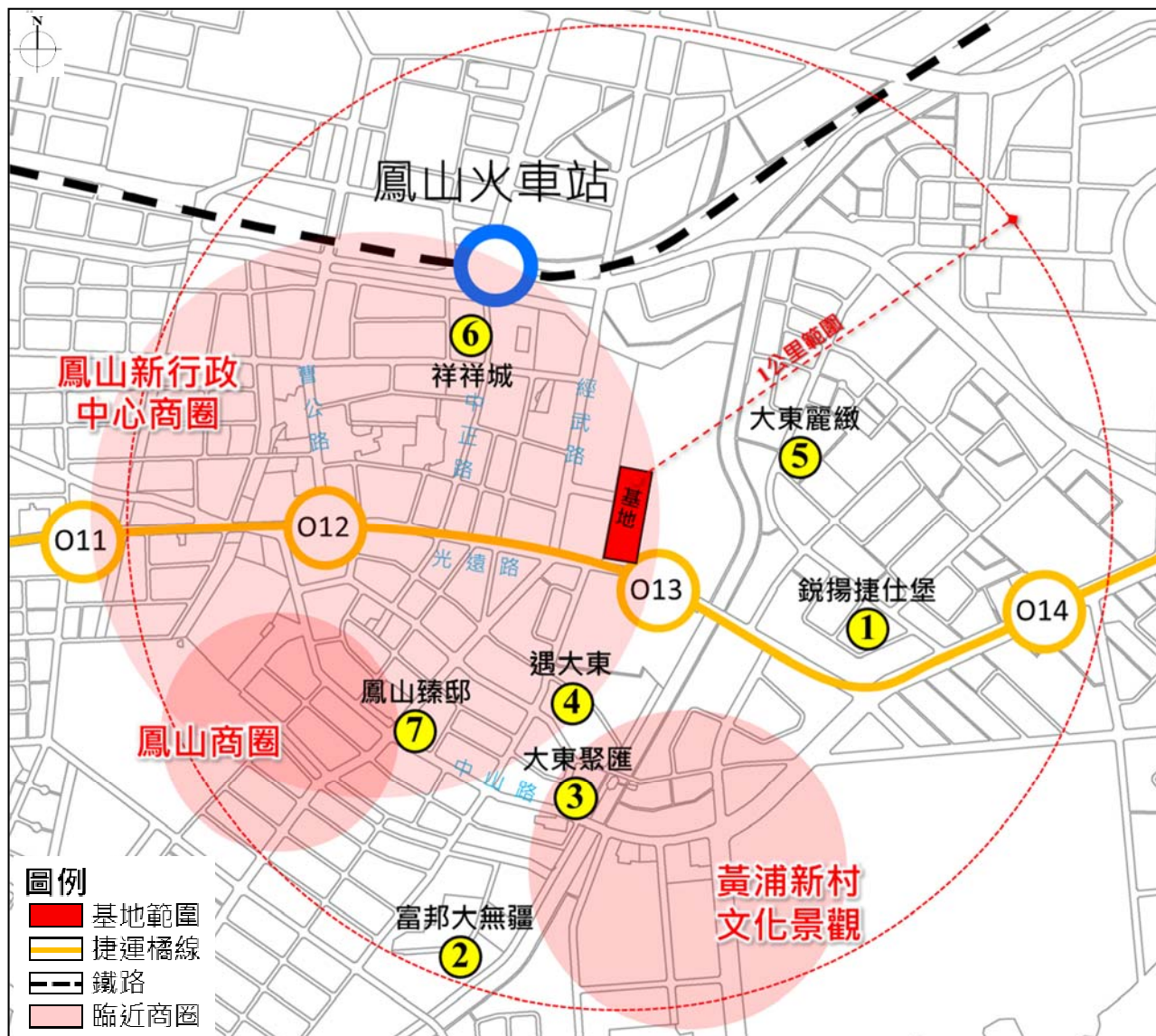


圖 3-6 計畫範圍周邊推案分布圖

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 3-8 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 3-8 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3-9所示。

表 3-9 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

表 3-9 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	瑞興路 422 巷 1~30 號	108/6	0.65	394	16.50	38
	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 3-10 所示。

本案位於捷運橘線 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 3-10 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 3-7 所示。



圖 3-7 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 3-11 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 3-12 及圖 3-8 所示。

表 3-12 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 3-12 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 底加翹眷村民宿	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 3-8 計畫範圍周邊旅館分布示意圖

肆、細部計畫內容

一、計畫年期

配合鳳山都市計畫，訂定計畫年期為115年。

二、計畫人口

現行鳳山都市計畫之計畫人口係依據現況人口成長率、需求面及供給面，再以已開發區每人享有樓地板面積50平方公尺、未開發區每人享有樓地板面積75平方公尺進行預測，計畫人口為404,000人。

本計畫面積為1.19公頃，依主要計畫指導，本計畫以500人作為計畫人口。

三、土地使用計畫

計畫範圍內土地使用分區之面積及分布，詳表4-1及圖4-1所示。

表 4-1 本計畫範圍土地使用分區綜理表

項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區 捷運開發區	1.19	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

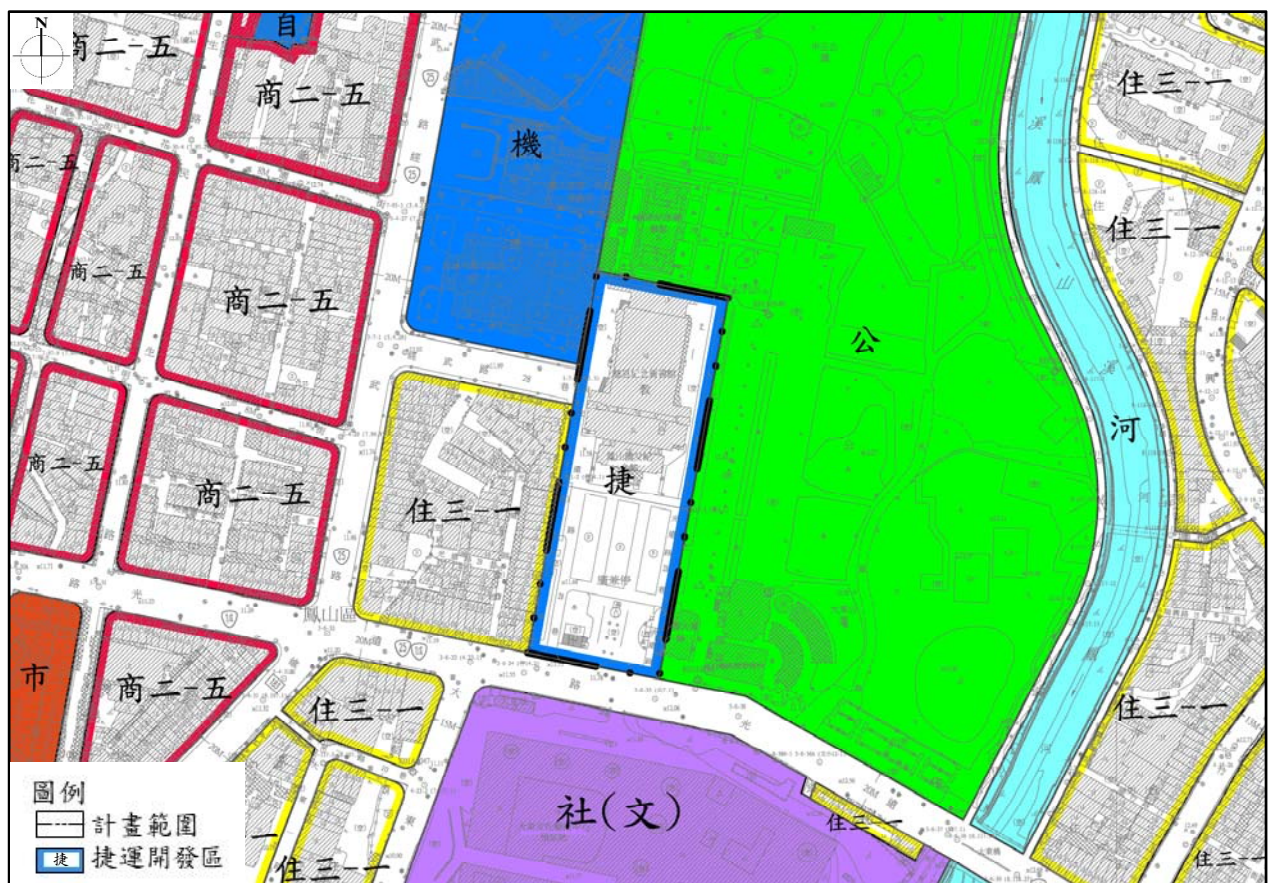


圖 4-1 本計畫範圍細部計畫示意圖

四、土地使用分區管制要點

第一條 本計畫所劃設之捷運開發區係供設置捷運設施（捷運系統地下穿越隧道、車站出入口、緊急出口、通風井等相關設施）之使用，採土地開發方式開發，供捷運設施使用部分不計入容積計算。其土地使用強度依表4-2規定辦理。

表 4-2 使用強度綜理表

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
捷運開發區	70	700

第二條 捷運開發區之使用依「都市計畫法高雄市施行細則」之商業區規定辦理。

第三條 捷運開發區基地法定停車數量得減設，減設數額以百分之三十為原則。另考量基地位於大眾運輸場站，其法定停車數量得經本府交通主管機關審查通過依實際需求配置之。倘因受限基地規模限制而無法依高雄市建造執照預審審議原則規定設置法定停車位，得依大眾捷運法第二十條規定辦理。

第四條 基地南側應自道路境界線退縮4公尺建築及西側應自境界線退縮2公尺建築，其餘法定空地應儘量集中留設。退縮部分得計入法定空地，且不得於退縮範圍內設置圍牆。

第五條 建築基地不分規模應予綠化，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」辦理。

五、都市設計基準

第一條 計畫區內建築物之建造執照申請案，除應符合本都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始可申請建築。

第二條 基地南側自道路境界線退縮4公尺之沿街帶狀開放空間，應設置適量之夜間照明設備。除自建築線留設2公尺無遮簷人行步道供公眾通行外，其餘部分得植栽綠化及設置景觀元素（如燈具、座椅、花台、雕塑、廣告物等）。

第三條 車站各出入口應與開放空間或廣場之設置結合，以舒緩人潮集散，並具明顯、可辨識之意象。

第四條 為避免捷運開發區之汽、機車出入影響道路車流及公共開放空間品質，其汽、機車出入口應集中設置1處為原則。

第五條 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。

第六條 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

伍、事業及財務計畫

一、開發方式與實施進度

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。

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、財務計畫

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。

附件一 簽准個案變更核可文件

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

802721

高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：開發路權科

承辦人：黃世明

電話：07-3368333-2871

傳真：07-3314366

電子信箱：m0321@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年3月23日

發文字號：高市府捷開字第11030298400號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市計畫書

主旨：檢送「變更高雄市鳳山主要計畫（第二之五種商業區、交通用地為捷運開發區）（配合013 土地開發）案」、「擬定鳳山市都市計畫（捷運開發區）細部計畫案」計畫書一份，請查照。

說明：本案依據都市計畫法第27條第1項第3款規定辦理，業於110年3月19日核准辦理個案變更，請續辦都市計畫變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府捷運工程局

市長 陳其邁

110 3 24
都市發展局



11031245400