

變更高雄市鳳山細部計畫（國泰自辦市地重劃區第二種商業區-華泰段 11
地號等 4 筆地號）土地使用分區管制要點（建蔽率規定）案
計畫書

高雄市政府

中華民國 110 年 6 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（國泰自辦市地重劃區第二種商業區-華泰段 11 地號等 4 筆地號）土地使用分區管制要點(建蔽率規定)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	台灣糖業股份有限公司	
本案舉辦座談 會日期	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，免辦理座談會。	
本案公開展覽 起訖日期		
本案舉辦說明 會日期		
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.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫位置與範圍.....	2
貳、計畫概述	3
一、都市計畫變更歷程.....	3
二、現行細部計畫概述.....	4
三、相關計畫與重大建設.....	7
參、發展現況分析	11
一、土地使用現況.....	11
二、周邊公共設施現況.....	12
三、交通運輸現況.....	13
四、土地權屬.....	14
肆、商業設施發展需求分析	15
一、國內商業區土地開發案例分析.....	15
二、高雄市整體商業發展分析.....	18
三、鳳山商業發展分析.....	21
伍、規劃構想	23
一、發展願景.....	23
二、規劃構想.....	23
三、空間配置構想.....	24
四、預期效益.....	26
陸、變更內容	27
一、檢討變更原則.....	27
二、檢討變更內容.....	27
柒、變更後計畫	28
附件 符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」認定文件	29

【圖目錄】

圖 1	整體周邊區位發展示意圖	1
圖 2	計畫範圍示意圖	2
圖 3	現行計畫土地使用分區示意圖	6
圖 4	高雄空間發展定位及商業區發展構想示意圖	7
圖 5	鳳山整體空間機能示意圖	9
圖 6	相關計畫及重大建設分布示意圖	10
圖 7	計畫區使用現況圖	11
圖 8	本計畫周邊公共設施用地示意圖	12
圖 9	大眾運輸系統及周邊停車場位置示意圖	13
圖 10	變更計畫位置及範圍示意圖	14
圖 11	高雄市整體商業發展分析示意圖	20
圖 12	高雄市主要行政區人口數排名圖	22
圖 13	空間配置構想示意圖	25
圖 14	空間配置構想立面圖	25

【表目錄】

表 1	都市計畫歷次發布實施案件彙整表	3
表 2	各商業區建蔽率、容積率及容許使用項目彙整表	5
表 3	現行細部計畫土地使用分區面積表	5
表 4	相關計畫與重大建設彙整表	10
表 5	基地周邊公共設施用地現況彙整表	12
表 6	土地權屬及面積彙整表	14
表 7	中南部主要百貨業者商業區強度彙整表	17
表 8	高雄大型商業設施發展現況彙整表	19
表 9	土地使用分區管制要點變更內容綜理表	27
表 10	變更後土地使用分區管制要點表	28

壹、緒論

一、計畫緣起

國泰自辦重劃區係於 92 年高雄縣政府核定公告，於 99 年重劃工程完成，全區除部分公共設施用地外其餘均為商業區，台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖)重劃區範圍內所屬土地共約 8.68 公頃。本計畫範圍，土地位於鳳山商業新核心地區，有橘線 O11 捷運站雙出口、鄰近衛武營國家藝術文化中心及橘線 O10 站，未來捷運黃線 Y18 站亦將連接本基地，故基地之開發後續將帶動鳳山區域商業及高雄市之經濟發展。

本計畫區域型商業核心的開發為東高雄發展指標，配合高雄市政府促進經濟發展的施政方向，積極透過土地開發，引入區域規模的大型商業設施。冀望藉由創造友善投資環境，吸引企業投資高雄，並帶動鳳山地區繁榮發展。

惟台糖前於 109 年賡續辦理多場本區土地招商說明會，潛在投資者反映因本區開發金額龐大，現行都市計畫之規定過於僵化，建蔽率偏低，影響規劃設計彈性，無法合適商業空間基本需求，以致影響其投資高雄之意願。因此，藉由調整都市計畫之方式，增加部分商業區土地開發之彈性，及早活化土地資源，並帶動高雄市整體發展。

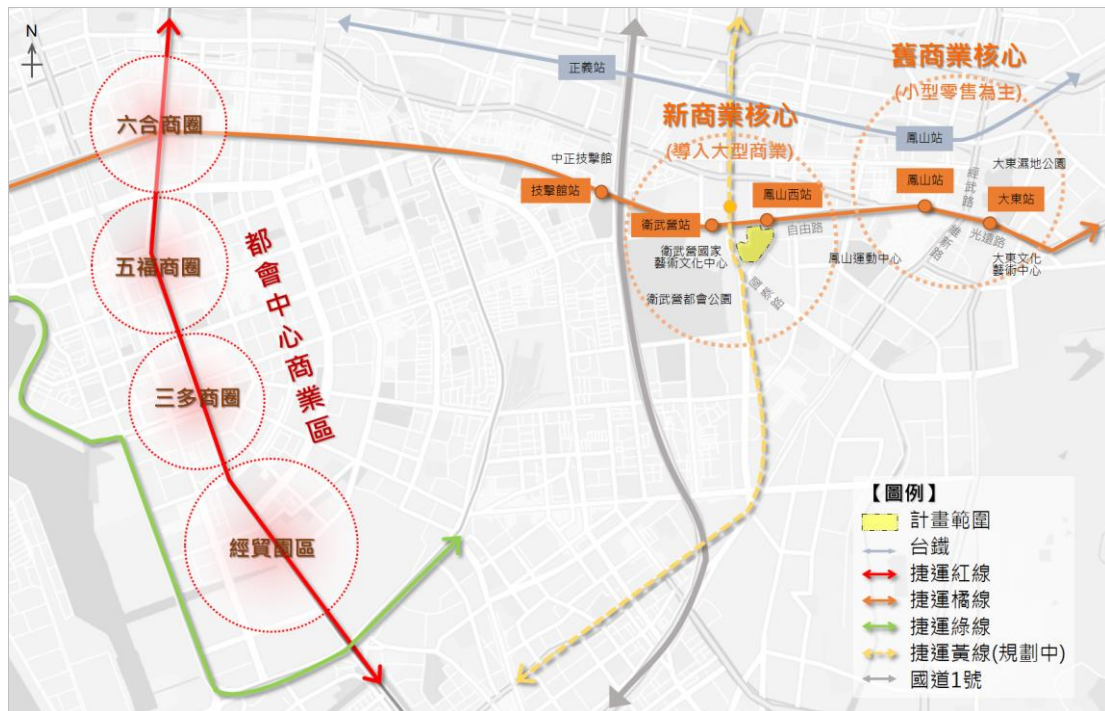


圖1 整體周邊區位發展示意圖

二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理個案變更。

三、計畫位置與範圍

本計畫範圍位於高雄市鳳山區國泰路二段和自由路鄰接處，土地使用分區為第二種商業區(建蔽率 50%、容積率 300%)，範圍為台灣糖業股份有限公司權屬之鳳山區華泰段 11、14、15 及 17 地號等 4 筆土地，計畫面積總計 63,761.09 平方公尺（實際面積仍應以地籍資料為準），詳如圖 2 所示。

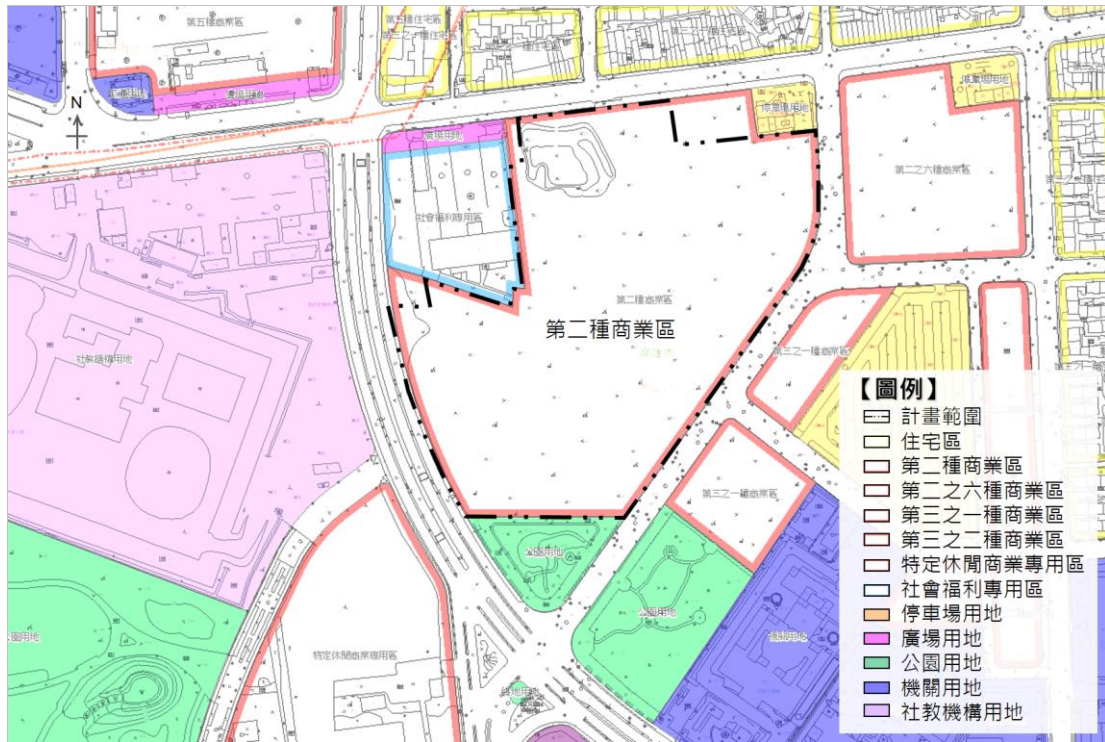


圖2 計畫範圍示意圖

貳、計畫概述

一、都市計畫變更歷程

本計畫區原係屬工業區，於 88 年「擬定鳳山都市計畫(原工業區、綠地變更為商業區、機關用地)細部計畫案」變更為商業區之土地，92 年核准實施「高雄市鳳山區國泰自辦市地重劃區」範圍及公告重劃計畫書，99 年重劃工程完竣。

依 106 年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)」，惟考量實質重劃作業執行難以將本街廓配予單一地主，為維持原規劃意旨並促進土地開發之考量，調整第二種商業區之規範內容，其土地權屬為台糖之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。彙整本計畫相關歷年都市計畫歷程，如表 1 所示。

表1 都市計畫歷次發布實施案件彙整表

編號	計畫名稱	公告日期	公告字號
1	擬定鳳山都市計畫(原工業區、綠地變更為商業區、機關用地)細部計畫案	88.03.02	府建都字 27885 號
2	變更鳳山市主要計畫(第二次通盤檢討)案	93.06.29	府建都字 0930120910 號
3	變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案	94.10.31	府建都字 0940237666 號
4	變更鳳山市都市計畫細部計畫土地使用分區管制部分(屋頂設置太陽光電設施)通盤檢討案	101.08.03	高市府都發規字第 10133062700 號
5	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)	105.05.06	高市府都發規字第 10531508902 號
6	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第二階段)	106.03.06	高市府都發規字第 10630650402 號
7	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第三階段)	106.05.04	高市府都發規字第 10631462302 號
8	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	107.01.09	高市都發規字第 1073054301 號
9	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	107.02.02	高市都發規字第 10730422801 號
10	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第二階段)案	107.09.06	高市府都發規字第 10733243901 號
11	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)	107.12.24	高市府都發規字第 10734749800 號
12	變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案	108.06.04	高市府都發規字第 10832024000 號
13	擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段後續應辦理事項續一(鳳山段大老衙小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)	108.06.28	高市府都發規字第 10832315100 號

資料來源：本計畫整理

二、現行細部計畫概述

依 108 年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）（後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」，現行計畫概述如下：

（一）計畫範圍及面積

計畫範圍包含全鳳山地區都市計畫地區，計畫面積 2,474.7875 公頃。

（二）計畫年期、人口與居住密度

計畫年期為民國 115 年。計畫人口依現況人口成長率，配合細部計畫引進人口暨前次通盤檢討計畫人口數，訂為 404,000 人。

（三）土地使用計畫

現行計畫之土地使用分區共計 14 類，包含住宅區、商業區、特定商業區、工業區、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、特定休閒商業專用區、社會福利專用區、電信專用區、車站專用區及宗教專用區，詳如表 3 及圖 3 所示。

（四）公共設施計畫

現行計畫之公共設施用地共計 35 類，包含文高用地、文中用地、文中小用地、文小用地、社教機構用地、社教機構用地兼供學校使用、公園用地、公園用地(兼供鐵路使用)、綠地帶用地、綠地兼供道路使用及鄰里公園兼兒童遊樂場用地等，詳如表 3 及圖 3 所示。

（五）事業及財務計畫

公共設施項目及編號包含廣兼停二、廣兼停二十、公兒九、停十八及道路用地，面積計 0.4560 公頃，以市地重劃方式進行。

（六）土地使用分區管制及都市設計

依 107 年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）」，變更重點包含調整部分車站專用區範圍及管制內容、增列交通用地管制內容、配合土地使用分區管制要點調整相關管制內容、圖資及

內容誤植修正。各商業區建蔽率、容積率及容許使用項目等，詳如表 2 所示。

表2 各商業區建蔽率、容積率及容許使用項目彙整表

項目		建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註	
土地 使用 分區	商業區	第二種	50	300		第二種商業區(原屬「擬定鳳山都市計畫(原工業區、綠地變更為商業區、機關用地)細部計畫案」之商一街廓)範圍內，依市地重劃配地登記完竣時，其土地權屬為台灣糖業股份有限公司之土地應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。
		第二之一種	80	330		
		第二之二種	70	350		
		第二之三種	80	350		
		第二之四種	70	480		
		第二之五種	70	420		
		第二之六種	50	450		
		第三之一種	60	540		
	第三之二種	60	600			
		特定商業區	60	490	依都市計畫法高雄市施行細則「商業區」管制，惟不得作住宅、酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業等使用。	

資料來源：107 年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)」

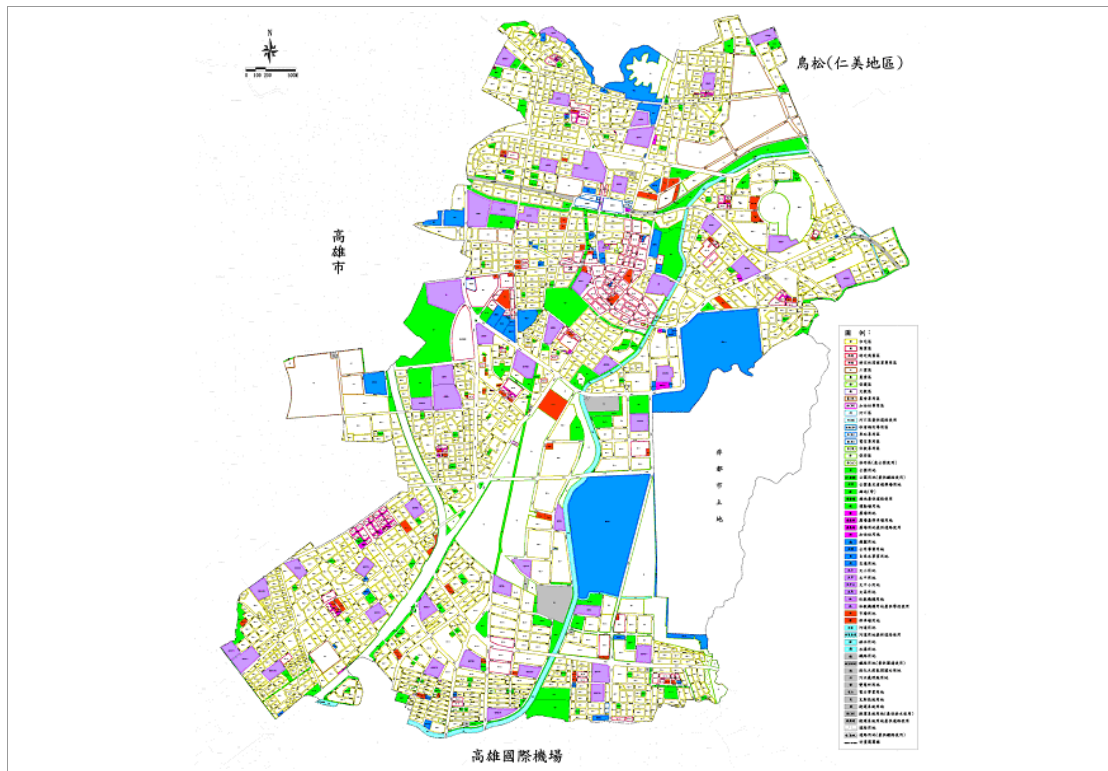
表3 現行細部計畫土地使用分區面積表

項目		通檢後面積(公頃)	估計畫面積比例(%)	
都市發展 用地	土地使用 分區	住宅區	1002.2858	40.48
		商業區	91.0436	3.68
		特定商業區	0.0965	0.00
		工業區	112.0987	4.53
		文教區	0.1200	0.00
		保存區	9.5301	0.38
		保存區(兼供公園使用)	16.1525	0.65
		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	5.8645	0.24
		宗教專用區	3.4083	0.14
		小計	1254.4754	50.67
	公共設施 用地	文高用地	20.4918	0.83
		文中用地	46.1919	1.87
		文中小用地	10.8177	0.44
		文小用地	65.0085	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	102.0895	4.12
		公園用地(兼供鐵路使用)	1.2366	0.05
		綠地帶用地	28.9462	1.17
		綠地兼供道路使用	0.4334	0.02
		鄰里公園兼兒童遊樂場用地	27.8766	1.13
		運動場用地	18.2735	0.74
		廣場用地	0.6277	0.03
		廣場兼停車場用地	2.6942	0.11
		廣場用地兼供道路使用	2.9796	0.12
停車場用地	8.7420	0.35		
市場用地	17.9337	0.72		
機關用地	182.9544	7.39		

項目		通檢後面積(公頃)	估計畫面積比例(%)
	變電所用地	1.8872	0.08
	污水處理廠用地	10.8592	0.44
	加油站用地	0.5676	0.02
	鐵路用地	3.2288	0.13
	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)	471.9598	19.06
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.3647	0.01
	捷運系統用地	2.0483	0.08
	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	0.1676	0.01
	電力事業用地	0.2254	0.01
	瓦斯設施用地	4.7881	0.19
	液化天然氣開關站用地	0.1766	0.01
	自來水事業用地	0.1846	0.01
	水溝用地	1.2191	0.05
	交通用地	0.5610	0.02
	小計	1053.6847	42.56
合計	2308.1601	93.21	
非都市發展用地	農業區	132.3084	5.34
	保護區	2.3550	0.10
	河川區	0.0252	0.00
	河川區兼供道路使用	0.1993	0.01
	河川用地	0.0000	0.00
	運河	0.0000	0.00
	河道用地	31.9381	1.29
	河道用地兼供道路使用	0.1947	0.01
	排水用地	0.6067	0.02
小計	167.6274	6.77	
總計	2475.7875	100	

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量地籍分割面積為準。

資料來源：108年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老街小段34-8等地號)、續四、續五、續六案)」



資料來源：108年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老街小段34-8等地號)、續四、續五、續六案)」

圖3 現行計畫土地使用分區示意圖

三、相關計畫與重大建設

(一) 原高雄市主要計畫

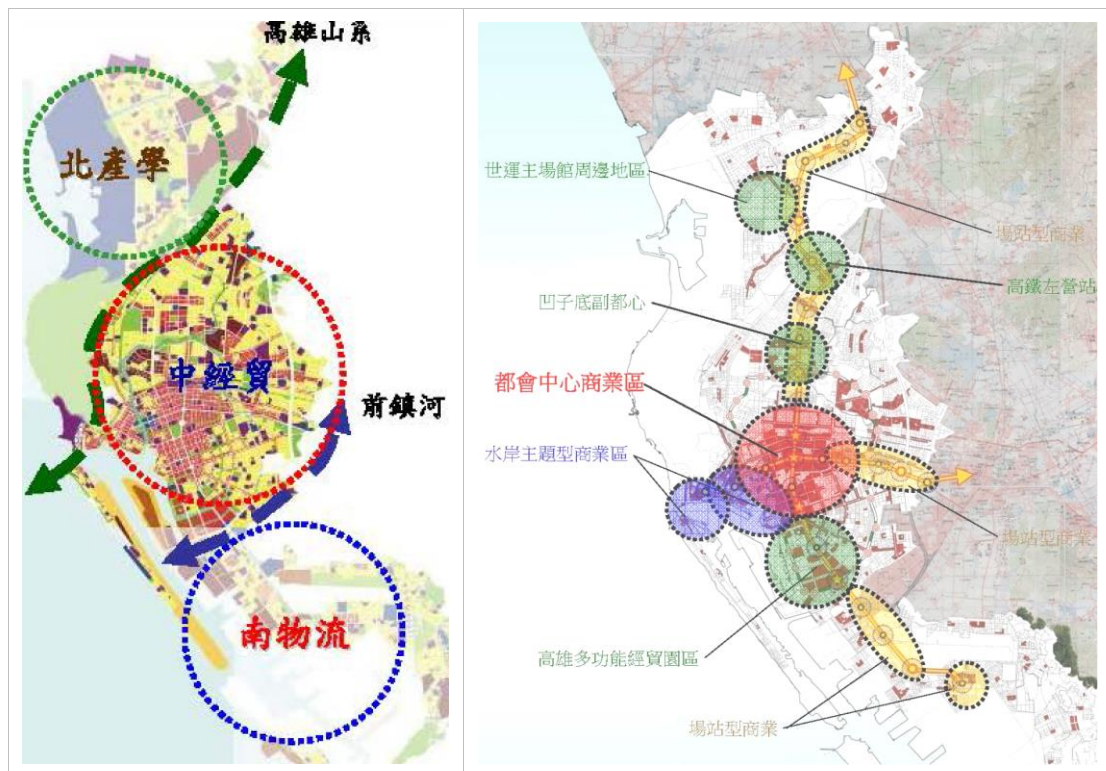
依 106 年「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」相關指導性內容，整體發展構想建構北產學、中經貿及南物流的空間發展結構，詳如圖 4 所示。

1. 都市發展定位

- (1) 北高雄：文化、休閒、體育產學生活城。
- (2) 中高雄：都會金融商貿生活新核心。
- (3) 南高雄：運籌機能複合產學中心。

2. TOD 大眾運輸導向的商業發展層級

- (1) 都會中心商業區：都會經濟貿易生活區。
- (2) 全市性商業區：副都心型商業區(凹子底副都心、高雄多功能經貿園區)。
- (3) 水岸主題型商業區、場站型商業區。
- (4) 鄰里性商業區、社區性商業區、帶狀路線商業區。



資料來源：106 年「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」

圖4 高雄空間發展定位及商業區發展構想示意圖

(二) 鳳山主要計畫

依 107 年「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」, 相關指導性摘要如下:

1. 發展潛力與限制

(1) 發展優勢: 居都會發展核心地位

鳳山位於高雄的東部, 為高雄市東部最重要的發展核心。與原高雄市發展關係密切, 發展應朝向商業、行政、住宅、以及運輸等多功能之城市, 此外鳳山擁有高強度的工商業發展、以及高度人口聚集, 因此也具備高度的經濟活動能力。

(2) 發展限制: 市中心使用強度密集且使用單元細瑣

今日的舊市中心演變成使用強度密集而使用單元細瑣的情形。土地及建物切割為細小的單元, 關係人眾多。目前的舊市中心臨界飽和亦無法有所突破發展, 呈現逐漸停滯老化, 公部門及私部門亦難以活絡舊市中心區域。

2. 發展契機

(1) 重大建設之設立帶動鳳山成為新興文化城

鳳山現有大東文化藝術中心、衛武營都會公園, 而衛武營藝術文化中心即將啟動, 並且結合了大眾運輸的便利性, 帶動了新興文化的起飛。

(2) 以 TOD 導向規劃, 創造人行為主的都市空間

目前高雄捷運於鳳山境內擁有衛武營站、鳳山西站、鳳山站、大東站、鳳山國中站等站, 捷運輕軌鳳山線連接鳳山南北向交通; 而台鐵地下化後, 提供了鳳山都市空間結構朝向 TOD 理念發展的最佳基石。

(3) 新潛力點開發, 提升商業層級, 打造優質居住環境

目前鳳山區內有四處新興的發展點, 分別為車站專用區、五甲路東側新興商業區、工協新村改造、臨衛武營之特種工業區周邊。現況的鳳山

區之商業層級仍處於鄰里商業性質，少有大型商場、百貨之設置，因此這四區發展將提升鳳山地區現有商業層級，突破現有商業型態發展。

3. 整體空間機能

(1) 舊城藝文商業區

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。

(2) 核心商業區

未來配合衛武營藝術文化中心設立，且鄰近捷運站、國泰重劃區等，特定休閒商業區的設置將定位為商業層級較高之核心商業區。

(3) 國際藝文中心

衛武營藝術文化中心的設置位處鳳山及原高雄市之交界，將奠定鳳山以文化、居住、商貿為主的發展機能。



資料來源：107年「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」

圖5 鳳山整體空間機能示意圖

(三) 相關計畫及重大建設

本計畫基地在主要計畫規劃的空間機能屬鳳山商業核心地區，近年來有衛武營國家藝術文化中心、衛武營都會公園、大東藝術文化中心、台鐵鐵路地下化、高雄捷運黃線規劃及鳳山國民運動中心等相關計畫及重大建設的投入，帶動本計畫區與周邊區域的整體發展，相關計畫與重大建設彙整如表 4 和圖 6 所示。

表4 相關計畫與重大建設彙整表

計畫名稱	與本計畫相關之內容
衛武營國家藝術文化中心	92 年衛武營變更為公園用地，成為新十大建設的項目之一，99 年開始動工，107 年啟用，為臺灣最大的國際級藝術表演中心，為目前鳳山地區最具發展潛力點的地帶。
衛武營都會公園	與衛武營國家藝術文化中心共構，面積 47 公頃的大型自然生態公園，為東高雄生態環境、人文藝術及休閒遊憩的場域。
大東文化藝術中心	藝術中心包含演藝廳、展覽館、藝術教育中心及半戶外劇場、圖書館及半戶外劇場，面積 4.3 公頃。鄰接鳳山溪、大東公園，整體為鳳山居民重要藝文與休閒活動的場域。
高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫	鐵路地下化後地面騰空廊帶，都市計畫變更為園道。整體規劃有綠廊、水廊、自行車道、道路及共同管道等，透過都市紋理縫合呈現城市新風貌。
交通系統建設計畫	1. 捷運紅線與橘線 捷運紅線與橘線，為串連高雄居住、工作、商業發展之重要大眾運輸路網。其中，捷運橘線鄰近本計畫區站點為衛武營站（010）與鳳山西站（011），為串聯高雄東西向重要匯集之地。 2. 捷運黃線 捷運黃線目前尚在規劃中，捷運黃線將行經本計畫區西側，緊鄰 Y18 站，與橘線交會區位將成為高雄市重要都市發展契機。
鳳山國民運動中心	108 年啟用，結合周邊共構高雄市鳳山運動園區，包含鳳山體育館、田徑場、羽球館、游泳池及溜冰場等。

資料來源：本計畫整理



圖6 相關計畫及重大建設分布示意圖

參、發展現況分析

一、土地使用現況

本計畫基地西側為衛武營國家藝術文化中心及都會公園，東側為國泰青年停車場，南接公園至高雄市議會、地方法院及稅捐稽徵處，北接自由路往東串聯鳳山舊商業核心。

國泰自辦重劃區自工程完竣迄今，區內商業區土地仍尚未開發。本計畫基地亦為待開發的大面積商業區，現況為寬廣的空地，且並無其他短期使用，使用現況如圖 7 所示。



圖7 計畫區使用現況圖

二、周邊公共設施現況

本計畫基地周邊主要公共設施用地，包含社教機構用地、機關用地、公用事業用地、公園用地、停車場用地及廣場用地等，周邊公共設施用地開闢及使用現況如表 5 所示，分布情形如圖 8 所示。

表5 基地周邊公共設施用地現況彙整表

項次	公共設施用地		計畫面積(公頃)	開闢情形	備註
1	社教機構用地		9.9218	已開闢	衛武營國家藝術文化中心
2	公園用地	公十	24.0333	已開闢	衛武營都會公園
3	公園用地*		17.86	已開闢	衛武營都會公園
4	學校用地	文(中)六	2.8856	已開闢	忠孝國中
5	機關用地	機十二	3.3644	已開闢	台灣電力公司鳳山區營業處
6	機關用地	機十九	2.0293	已開闢	高雄市議會
7	機關用地	機二十	1.6038	已開闢	高雄市東區稅捐稽徵處
8	機關用地	機二十一	0.1015	未開闢	
9	機關用地	機二十二	0.3839	已開闢	法務部調查局高雄市調查處鳳山辦公室
10	機關用地	機二十三	1.5294	已開闢	高雄地方法院
11	公用事業用地	公用四	0.0676	未開闢	
12	公園用地	公十六	1.1568	已開闢	
13	公園用地	公十五	0.5013	已開闢	
14	停車場用地	停九	1.7318	已開闢	國泰青年停車場
15	停車場用地	停八	0.3235	已開闢	捷運橘線鳳山西站出入口
16	停車場用地	停八		已開闢	捷運橘線鳳山西站出入口
17	廣場用地	廣六	0.1204	已開闢	捷運黃線 Y18 站預設出入口

*註：屬原高雄市主要計畫範圍

資料來源：108 年「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫(第三次通盤檢討)案(第四階段)(後續應辦理事項續一(鳳山段大老街小段 34-8 等地號)、續四、續五、續六案)」、95 年「變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」



圖8 本計畫周邊公共設施用地示意圖

三、交通運輸現況

本計畫基地北臨自由路，為連接高雄市區東西向串連的主要道路，同時為捷運橘線路線，西側連接南北向國泰路，為未來捷運黃線的規劃路線。配合衛武營國家藝術文化中心的觀光發展，未來透過便捷道路系統與雙捷運路線交會樞紐點，整體串聯就業、居住與休閒遊憩機能，後續也將因應 TOD 發展趨勢，促進商業區土地的開發契機。

(一) 道路系統

基地周邊鄰接自由路為 20 公尺計畫道路(往西連接中正一路與三多一路)；國泰路二段為 40 公尺計畫道路(往北連接澄清路)；議會路為 18 公尺計畫道路。

(二) 大眾運輸系統

基地鄰接高雄捷運橘線 O11 鳳山西站(高雄市議會)及未來捷運黃線 Y18 站，並緊鄰捷運橘線 O10 衛武營站，如圖 9 所示。

(三) 停車空間

基地周邊停車空間主要包含衛武營國家藝術文化中心地下停車場(汽車 495 格)、國泰青年停車場(汽車 514 格)與衛武營都會公園北區停車場等，如圖 9 所示。



圖9 大眾運輸系統及周邊停車場位置示意圖

四、土地權屬

本計畫土地為台灣糖業股份有限公司所有之鳳山區華泰段 11、14、15 及 17 地號等 4 筆土地，面積總計 63,761.09 平方公尺（實際面積仍應以地籍資料為準），土地使用分區、權屬及面積詳表 6 所示，位置詳圖 10 所示。

表6 土地權屬及面積彙整表

使用分區	行政區	地段	地號	面積（平方公尺）	所有權人
第二種 商業區	鳳山區	華泰段 1451	11	4,153.53	台灣糖業 股份有限公司
			14	27,141.97	
			15	27,368.47	
			17	5,097.12	
合計				63,761.09	-

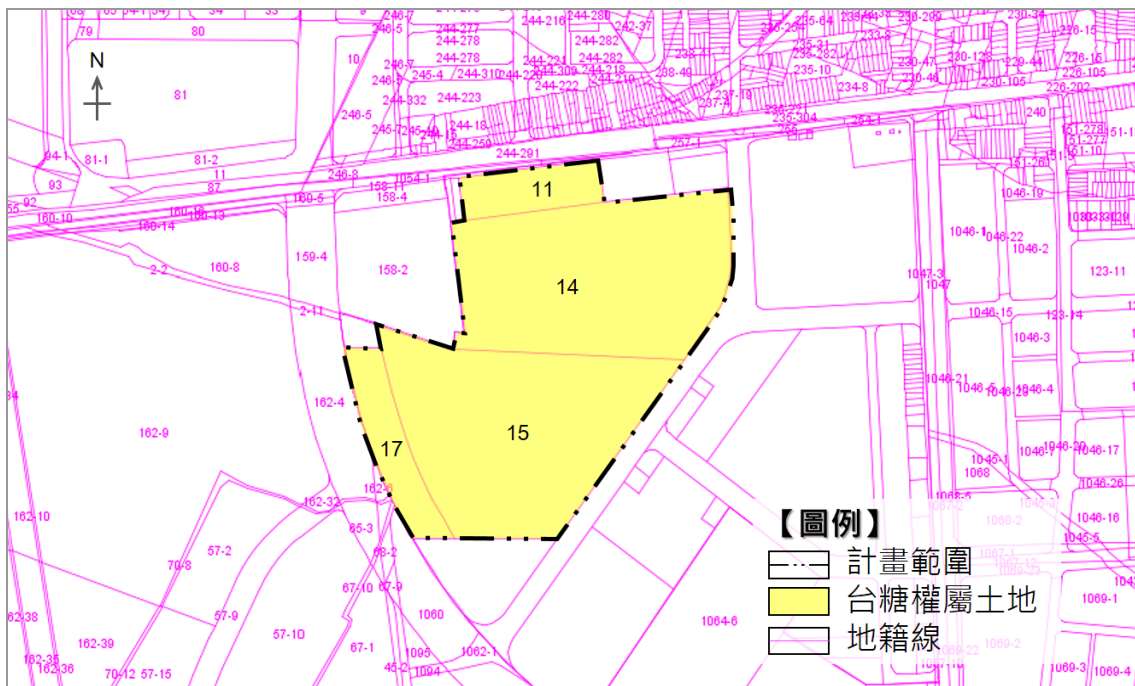


圖10 變更計畫位置及範圍示意圖

肆、商業設施發展需求分析

一、國內商業區土地開發案例分析

研析國內大型商業設施發展核心，一種以高強度、高樓層發展之大型購物中心，屬較傳統百貨業者；另一種，以高建蔽率、大面積、低樓層發展，結合周邊大型開放空間與休憩娛樂設施之綜合購物中心為目前發展趨勢。案例類型分析如下：

(一) 高強度、高樓層發展之大型購物中心

1. 台中新光三越中港店：地上 14 層、地下 6 層之大型百貨購物中心(建蔽率 60%、容積率 650%)，位居台中市七期重劃區精華地段，國際精品店群聚設櫃，為全台單店營業額最高的百貨公司。
2. 台南新光三越新天地本館：地上 9 層、地下 6 層之大型百貨購物中心，為台南市百貨商場重要領頭指標。
3. 高雄大遠百：地上 17 層、地下 5 層之大型百貨購物中心，為三多商圈重要地標，發展歷史較早。
4. 高雄漢神成功本店：地上 8 層、地下 7 層之大型購物中心，為高雄市國際精品品牌主要進駐商場。



台中新光三越中港店

資料來源：www.skm.com.tw



台南新光三越新天地

資料來源：www.skm.com.tw



高雄漢神百貨成功店

資料來源：www.hanshin.com.tw



高雄大遠百

資料來源：www.feds.com.tw

(二) 佔地規模大、低樓層發展之綜合購物中心

- 1.桃園華泰名品城：結合周邊大眾運輸系統，創造休閒購物的生活體驗，帶動購物、娛樂、觀光休閒產業的發展，成為地方重要的區域型商業設施聚集重鎮。

美式露天低密度購物商場，商場樓地板面積約161,850m²，目前約266家店舖。整體基地面積約220,015m²，屬高鐵特定區劃設之產業專用區，基地內另有商務、旅館、水族館及影城等複合性商業空間的投資建設。



資料來源：travel.tycg.gov.tw/

- 2.台中 MITSUI OUTLET PARK 台中港：結合海港特色規劃大規模平面式建築，結合娛樂體驗引入摩天輪、海景露臺、恆溫雪場、Outlet 商場及兒童遊樂設施。

以海洋為概念結合娛樂體驗的複合性商場。第一、二期基地面積約180,000m²，樓地板面積約73,000m²，屬港埠專用區內之觀光遊憩商業區，目前約170家店舖。第二期商場，預計111年開幕，增加50家店舖。



資料來源：www.mitsuifudosan.co.jp/tw/

- 3.台中三井 LaLaPort：延續大眾運輸空間發展契機，規劃綜合商場臨接周邊湖濱生態的文化地景特色，豐富台中市東區在地生活之全新複合性購物商城。

結合在地水岸特色的親子複合式商場。整體基地面積約43,000m²，樓地板面積約197,000m²，屬第三之一種商業區，整體規劃約270家店舖，預計111年開幕。



資料來源：www.mitsuifudosan.co.jp/tw/

(三) 商業空間需求規模

高樓層發展之大型購物中心，一般以爭取國際精品品牌進駐為主要招商對象，再者滿足彩妝、餐飲、服飾及影城等生活需求。另外，低樓層發展之綜合購物中心，往往以購物結合運動休閒、藝術文化、生活遊憩等多元娛樂綜合空間，作為商場特色。

彙整中南部主要一般百貨業者，考量商業開發對於商業區土地使用強度之基本需求。原則上容積率至少300%以上，若容積較低者，則建蔽率至少達70%，才有辦法滿足基本商業空間的需求，詳表7所示。

表7 中南部主要百貨業者商業區強度彙整表

地區	商業設施	土地使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)
台中	SOGO 百貨	第二種商業區	70	350
	金典綠園道	第三種商業區	70	420
	大魯閣新時代	第二種商業區	70	350
	台中港三井 OUTLET	港埠專用區 (觀光遊憩商業區)	70	420
	台中三井 lalaport	第三之一種商業區	70	420
台南	新光三越新天地	商業區 商四(1)	80	320
	新光三越中山店	商業區 商四(1)	80	320
	台南 FOCUS 時尚流行館	商業區 商四(1)	80	320
	台南三井 lalaport	商業區	70	240
高雄	漢神百貨本館	第五種商業區	70	840
	高雄大遠百	第五種商業區	70	840
	高雄新光三越多店	第五種商業區	70	840
	遠東 SOGO 高雄店	第五種商業區	70	840
	大立百貨	第五種商業區	70	840

資料來源：本計畫整理

二、高雄市整體商業發展分析

(一) 高雄市整體發展

依 106 年「擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」及 107 年「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」發展定位如下：

1. 高雄都市發展定位

- (1) 北高雄：文化、休閒、體育產學生活城。
- (2) 中高雄：都會金融商貿生活新核心。
- (3) 南高雄：運籌機能複合產學中心。

2. 透過都市計畫縫合，東高雄商業機能具有發展新商業核心、國際藝文中心及場站型商業的功能，塑造東高雄門戶商業核心新聚落的價值。

(二) 受限土地與社經發展條件，高雄市大型商業設施沿捷運紅線，密集聚集在凹子底副都心與經貿園區周邊，惟在同類商業設施上的供給，已趨飽和，詳如表 8 及圖 11 所示。高雄大型商業設施以百貨業為大宗，業者家數眾多且區位鄰近品牌競爭激烈，其中以漢神巨蛋為高雄百貨發展的標竿，各主要聚集區位發展現況如下：

1. 南岡山站商圈：透過結合高捷南岡山站周邊大面積土地的開發契機，引入秀泰生活、影城、KTV、健身中心及國際品牌大型街邊店等，提供北高雄長期欠缺多元一體的複合性大型購物設施。
2. 左營高鐵商圈：高鐵、台鐵、高捷共構的複合性大型商場，以 Global Mall 新左營車站、新光三越左營店及彩虹市集為主體，提供高旅次購物、餐飲、商務、展演、轉運及停車等需求。
3. 巨蛋商圈：隨著重劃區及工十土地的變更開發，提供凹子底地區新興發展的高生活品質及商場消費的稀有土地資源。商業以高雄巨蛋開發案為中心，帶動周邊大型商業設施的發展，包含好市多北高雄大順店、義享天地、悅誠廣場以及未來富邦凹子底開發案，為

目前高雄市整體商業發展最重要的都市核心。

- 4.三多商圈：配合駁二藝術特區、流行音樂中心、圖書館總館、光榮碼頭、港埠旅運中心、新光碼頭、高雄展覽館及捷運綠線等重大建設的陸續開發完成。以大遠百為中心，連結新光三越三多店與 SOGO 百貨，串聯夢時代商圈。
- 5.夢時代商圈：以統一夢時代為中心，連結家樂福成功店、好市多高雄中華店、IKEA 宜家家居、MLD 台鋁生活商場及迪卡儂旗艦店。
- 6.Outlet 型購物商場：目前僅地處較郊區的義大世界購物廣場為高雄主要 Outlet 型消費商場，及未來新光三越的 SKM park(原大魯閣草衙道)。

(三) 商業市場除了提供不同類型的商業設施外，許多同類競爭門檻高。高雄大型商業設施為了吸引各客層類型的需求，打造自己的空間特色，紛紛結合住宿、餐飲、商辦、休閒娛樂等產業或者連結周邊重大建設開發，朝複合式發展趨勢。

(四) 高雄市區土地資源昂貴且大面積商業素地稀少，往往需配合相關重大建設開發契機(如巨蛋體育場、左營三鐵共構車站、大眾運輸系統等)，或者評估重劃區及產業轉型變更後釋出待開發的商業區土地。

表8 高雄大型商業設施發展現況彙整表

類型	商業設施	複合式特色
百貨業	漢神百貨(本館、巨蛋店)、統一夢時代、新光三越(左營店、三多店、彩虹市集、SKM park)、大遠百、義享天地、義大世界購物廣場、SOGO 百貨、大立百貨、悅誠廣場、MLD 台鋁生活商場、Global Mall 新左營車站、富邦四子底開發案、秀泰三塊厝開發案及岡山樂購站前廣場開發案等。	<ol style="list-style-type: none"> a. 結合住宿及餐飲業：觀光飯店、主題式餐廳及宴會館等。 b. 結合休閒娛樂設施：書屋、影城、遊戲場、遊樂園、賽車場、展演空間及運動中心等。 c. 結合商務空間。 d. 結合相關政府土地開發案或公共建設的複合式空間開發。
大型零售、量販	Costco 好市多(高雄中華店、北高雄大順店)	會員制倉儲式、結合各種生活百貨。

類型	商業設施	複合式特色
	IKEA 宜家家居	傢俱結合室內設計與餐飲空間。
	迪卡儂旗艦店、迪卡儂量販型(鳳山店、楠梓店)	運動用品結合運動空間體驗。
	家樂福(鼎山店、楠梓店、新楠店、光華店、愛河店、澄清店、成功店、五甲店、鳳山店)及大潤發鳳山店等。	民生消費結合主體餐飲、運動用品等店面。

資料來源：本計畫整理



圖11 高雄市整體商業發展分析示意圖

三、鳳山商業發展分析

(一) 重大建設的開發，有助於鳳山新興地區的發展。

重大建設的開發攸關地方的繁榮與發展，在衛武營國家藝術中心及大東文化藝術中心的聚焦下，鳳山將成為當代藝術與文化交流的新興文化城，藉由地方獨特的藝文核心價值來行銷高雄市，不僅容易吸引觀光人潮，也有助於增進地方經濟發展。衛武營周邊核心商業區，適合發展便利性高之廣域目的型集客商業設施，落實 TOD 導向發展場站型商業。並透過未來捷運黃線的開發規劃，結合衛武營周邊整體城市發展願景，將成為新潛力商業開發亮點地帶。

(二) 鳳山舊城商業區土地零碎細瑣，捷運橘線周邊相對商業動能較薄弱。

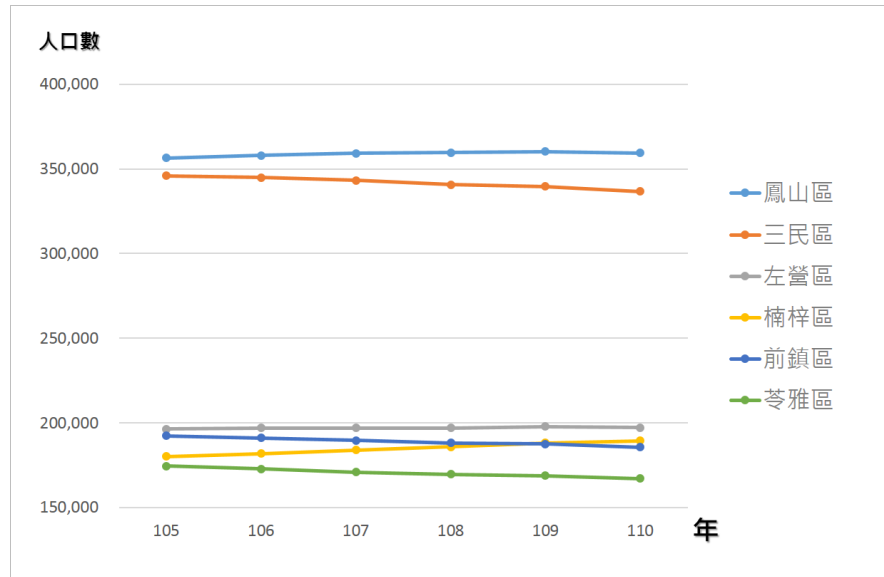
高雄都市成長以 TOD 大眾運輸為發展導向，大型商業設施聚集於南北向捷運紅線，周邊社會及經濟條件相對優勢，土地開發條件也較多機會。鳳山舊城商業區雖位處捷運橘線要道及高雄市都會核心東側，惟都市成長受限於舊市區發展歷史悠久，土地零碎細瑣，大型商業設施活動一直無發展機會。

(三) 鳳山區為高雄市人口數最多的行政區，卻仍無大型商業設施有投資意願。

鳳山舊城商業區集中於光遠路與精武路(維新路)兩側，土地使用分區多屬商二-五(建蔽率 70%、容積率 420%)，普遍環境較老舊及土地空間狹小，商業活動主要為住商混合的機能街邊店，以小型零售業、餐飲業為大宗。另外，較大型商業型態僅家樂福及大潤發兩間量販業者，土地使用均為乙種工業區(建蔽率 70%、容積率 210%)。

鳳山區長期居高雄市副都心角色，為人口數最多的行政區，民眾應有最多購物消費需求，詳圖 12 所示。惟舊城商業區土地條件難以吸引大型商業設施投資開

發，多數居民仍前往都會中心商業區購物。若透過提高本基地建築物強度，土地開發條件與舊商業區相比才較有誘因吸引大型商業設施投資開發，也可望紓解鳳山舊市區大型商業發展受限的壓力。



資料來源：高雄市政府民政局-統計資訊(<https://cabu.kcg.gov.tw/Web/>)/本計畫整理

圖12 高雄市主要行政區人口數排名圖

(四) 鳳山多元消費的活動場域貧乏，商業型態以地方一般民生消費為導向。

鳳山現況商業型態以滿足一般民生消費需求的零售及餐飲業為導向，較大型商業設施，僅家樂福和大潤發進駐，詳如表 8 及圖 11 所示。長期缺乏大型購物中心、百貨商場及遊憩等多樣性產業。大型商業設施實際開發需求，朝向購物結合飯店、會議、文創、娛樂等遊憩多元一體的多樣性商業活動，同時也滿足鳳山地區多面向購物消費的實際需求。

伍、規劃構想

一、發展願景

依主要計畫指導「區域共榮」的發展願景，衛武營國家藝術文化中心周邊定位屬商業層級較高之核心商業區，本計畫未來將規劃引入指標型商業設施，透過捷運路網的串聯帶動鳳山整體區域的都市發展，作為「東高雄門戶商業核心新聚落」。

- (一) 塑造鳳山新商業核心地區，導引鳳山區域型商業設施的投資發展，建立高雄東區門戶意象。
- (二) 落實 TOD 大眾運輸發展導向，結合鳳山藝文特質提升整體都市空間機能，帶動東高雄休閒娛樂的觀光發展。

二、規劃構想

- (一) 配合衛武營國家藝術文化中心的發展，並結合 TOD 大眾運輸導向發展契機，塑造東高雄新商業核心區域。

衛武營國家藝術文化中心的商業空間甚小，鄰近周邊也無大型商業設施，本計畫以衛武營為中心，作為提供滿足衛武營商業空間活動的腹地。區內有捷運橘線 O11 站、鄰近橘線 O10 站，未來捷運黃線 Y18 站亦將連結本基地，作為捷運黃線、橘線匯集交會地，區位條件優良。為鳳山近年難得能吸引大型商業設施投資的都市發展機會，透過落實 TOD 大眾運輸導向的都市成長價值，本基地具有發展成東高雄新商業核心之契機，帶動鳳山產業蓬勃發展。

- (二) 因應都市計畫限制增加基地開發建築彈性，滿足都市經濟發展動能之區域。

本基地依土管規定應純做商業使用，並需整體規劃設計提送都市設計審議後得分期建築。依台糖招商及訪商回饋結果，部分潛在投資廠商同時反映本案現行都市計畫規定建蔽率偏低，導致基地配置及建築設計缺乏彈性調整空間，且基本商業需求空間不足，影響廠商投資意願。

研析中南部大型商業設施開發對於土地使用強度的基本需求，土地條件原則上容積率至少需 300% 以上，若容積率較低者，則建蔽率至少達 70%，始能滿足基本商業空間需求。鑑此，在實務開發上，本基地土地發展條件無法滿足基本的商業空間，本基地純商業設施開發建蔽率應有彈性酌予放寬，才有機會吸引潛在投資廠商。

- (三) 提高建蔽率以滿足基地複合式開發之實際需求，導入鳳山多樣性大型商業設施。

原建蔽率 50% 情況，在低建蔽率與較低容積率的土地條件下，僅較能單一吸引需地面積較大的大型量販及零售產業等。若酌予放寬建蔽率至 70%，除較原方案更利於引入較多面向商業活動外，更能滿足目前鳳山所欠缺多元一體的大型商業設施實際開發需求。多元結合觀光飯店、會議、文創、商辦、娛樂、影城等遊憩產業，滿足基地複合式開發需求，以利進駐大型購物中心、百貨商場及遊憩等產業。

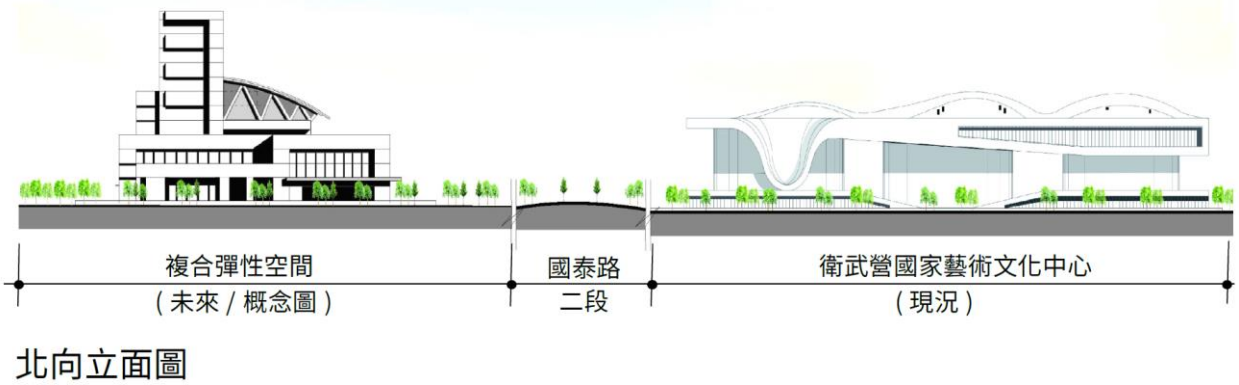
三、空間配置構想

基地位居高雄捷運橘線與黃線樞紐要道，且緊鄰衛武營國家藝術文化中心，為未來鳳山商業發展之核心區位，開發應串連周邊重大建設及捷運路網。

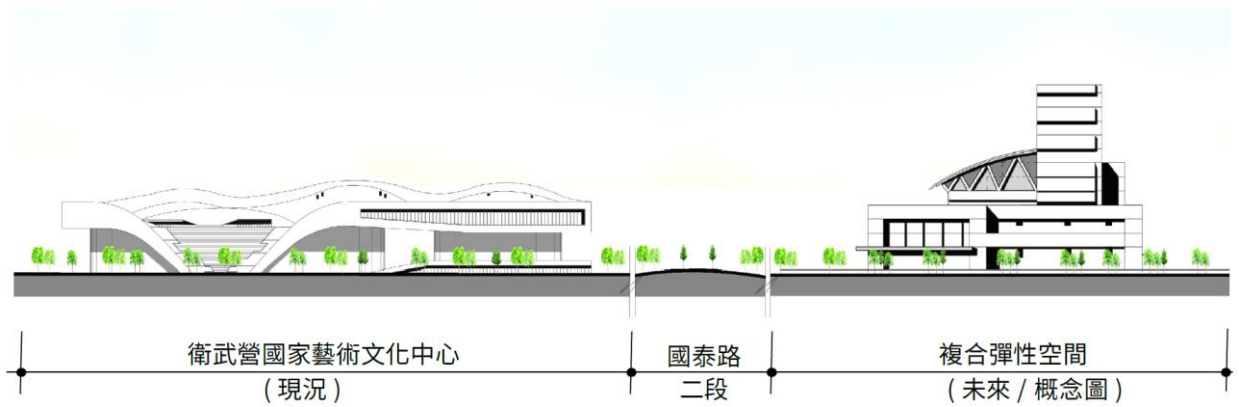
- (一) 維護衛武營國家藝術文化中心景觀軸線：隨著衛武營國際化的觀光發展，將帶動鳳山成為新興文化城，基地應緊密結合衛武營天際線與表演藝術景觀軸線。
- (二) 加強與捷運路網連結：配合未來捷運黃線的開發，預留串聯本基地的空間規劃，結合周邊大眾運輸系統，創造地方嶄新休閒購物的生活體驗。
- (三) 提供空間及建築規劃彈性：在開發強度不變前提下（不增加樓地板面積及開發影響），放寬本基地建蔽率至 70%，滿足多元商業空間發展需求和彈性，加速活化土地資源，積極導入「觀光、休閒、遊憩」之產業鏈，建構多元一體的大型商業設施。



圖13 空間配置構想示意圖



北向立面圖



南向立面圖

圖14 空間配置構想立面圖

四、預期效益

(一) 促進高雄市鳳山區整體經濟發展

未來透過土地開發後，將成為重劃區開發之典範，帶動周邊商業發展、創造就業機會並成為鳳山新商圈聚落，創造鳳山產業的區域加值效應。

(二) 創造複合性商業機能活動場域

1. 滿足基本商業空間的需求：在容積率維持前提下，建蔽率放寬至 70%，滿足較多業者的基本空間需求，創造友善投資環境，吸引企業投資高雄。
2. 滿足多元商業空間的彈性：現在大型商業設施朝向結合表演藝術、運動休閒、生活遊憩等多元空間發展的特色，打造複合性商業空間，提供都市藝文兼觀光吸引力，有利打造鳳山地區商業活動場域的自明性。

陸、變更內容

一、檢討變更原則

- (一) 考量現況鳳山區商業層級仍處於鄰里商業性質，依主要計畫指導，衛武營周邊屬商業層級較高之地區，為使本計畫區成為鳳山未來商業核心及落實 TOD 發展導向，應調高建蔽率以利突破現有商業型態限制。
- (二) 參酌商業空間基本發展需求，建蔽率調整為 70% 較具有規劃彈性和開發契機，以利吸引層級較多元的商業活動型態，滿足地方缺乏大型商業設施需求。

二、檢討變更內容

由前述各項有關本計畫區實質發展分析，並考量計畫本質為促進土地開發及高雄市商業發展現況，本次檢討變更內容彙整如表 9 所示。

表9 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

編號	位置	原計畫	變更後計畫	變更理由	備註
一	鳳山區華泰段 11、14、15、17 地號	第二種商業區 建蔽率 50% 容積率 300%	第二種商業區 (註) 建蔽率 70% 容積率 300%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫位於鳳山商業核心地區，透過 TOD 大眾運輸導向的都市發展契機，建構衛武營國家藝術文化中心及未來捷運黃線的整合發展，創造東高雄門戶商業核心新聚落的價值。 2. 為突破鳳山現有商業型態限制，參酌商業空間基本發展需求，提升商業層級。 3. 滿足複合式實際開發彈性，友善投資環境，促進鳳山導入多元性大型商業設施，帶動鳳山區經濟活動的發展。 	註： <ol style="list-style-type: none"> 1. 鳳山區華泰段 11、14、15、17 地號土地，建蔽率 70%、容積率 300%。 2. 應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。

柒、變更後計畫

本次變更針對第二種商業區建蔽率調整，變更後土地使用分區管制要點內容如下，餘悉依 108 年 6 月公告之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段後續應辦理事項續一（鳳山段大老衙小段 34-8 等地號）、續四、續五、續六案）」及 107 年 12 月公告之「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第三次通盤檢討）案（第四階段）」計畫書規定辦理。

表10 變更後土地使用分區管制要點表

項目			建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目	備註
土地 使用 分區	商業區	第二種 (註)	70	300		註： 1. 鳳山區華泰段 11、14、15、17 地號土地，建蔽率 70%、容積率 300%。 2. 應純做商業使用，並整體規劃設計提送本市都市設計審議後得分期建築。

附件 符合「都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款」認定文件

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號
承辦單位：經濟發展局
承辦人：林品吟
電話：07-3368333#3359
傳真：07-5360611
電子信箱：sw116117@kcg.gov.tw

受文者：台灣糖業股份有限公司高雄區處

發文日期：中華民國110年4月26日
發文字號：高市府經招字第11032098300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處檢送「申請變更高雄市鳳山細部計畫(國泰自辦市地重劃區第二種商業區-華泰段11地號等4筆地號)」土地使用管制說明書1案，尚屬都市計畫法第27條第1項第3款範疇，請貴處據以辦理後續變更事宜，請查照。

說明：復貴處110年4月14日高土開二字第1105003817號函。

正本：台灣糖業股份有限公司高雄區處
副本：高雄市政府都市發展局、經濟發展局

市長  陳其邁