

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 11 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	自民國 110 年 4 月 30 日起至 110 年 6 月 1 日止，並刊登於 110 年 4 月 30 日至 5 月 2 日之民眾日報、110 年 5 月 1 日至 5 月 3 日之中華日報。
	公 開 說 明 會	民國 110 年 5 月 19 日（本市鳳山區公所）
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	高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日第 94 次會議決議：「修正通過」。
	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、計畫預期效益.....	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

附件二、高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日第 94 次會議 紀錄

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 5-2-1	變更內容示意圖	5-02

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 3-4-4	109 年計畫範圍公車車站運量綜理表	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 5-2-1	實質變更內容綜理表	5-01

壹、緒論

一、計畫緣起

鳳山區為原高雄縣行政中心，具有優越的政經地位。藉由在捷運橘線、中正路與建國路等交通大動脈與高雄市中心區形成密切連結之基礎上，強化自身住宅生活品質與公共服務機能，疏解高雄市中心區過度擁擠的居住環境，並提升商業層級以滿足自身生活所需外，也滿足大寮區與鳥松區之需求，豐富的自然與人文景觀資源，能提供市民優質的休閒觀光軸線；故鳳山主要計畫將鳳山發展成為高雄核心商業環-都會城市群之高發展潛力城。

本計畫毗鄰高雄捷運橘線O13大東站，未來將以本計畫之捷運開發區作為鏈結鳳山區公所、大東藝術文化中心之樞紐角色，以交通樞紐結合歷史紋理與政經空間爬梳新的都市空間機能，作為鳳山發展潛力點。

為健全本市推動大眾捷運系統土地開發執行機制，市府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，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，同時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。

本計畫應透過前述執行機制，依跨域加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，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。

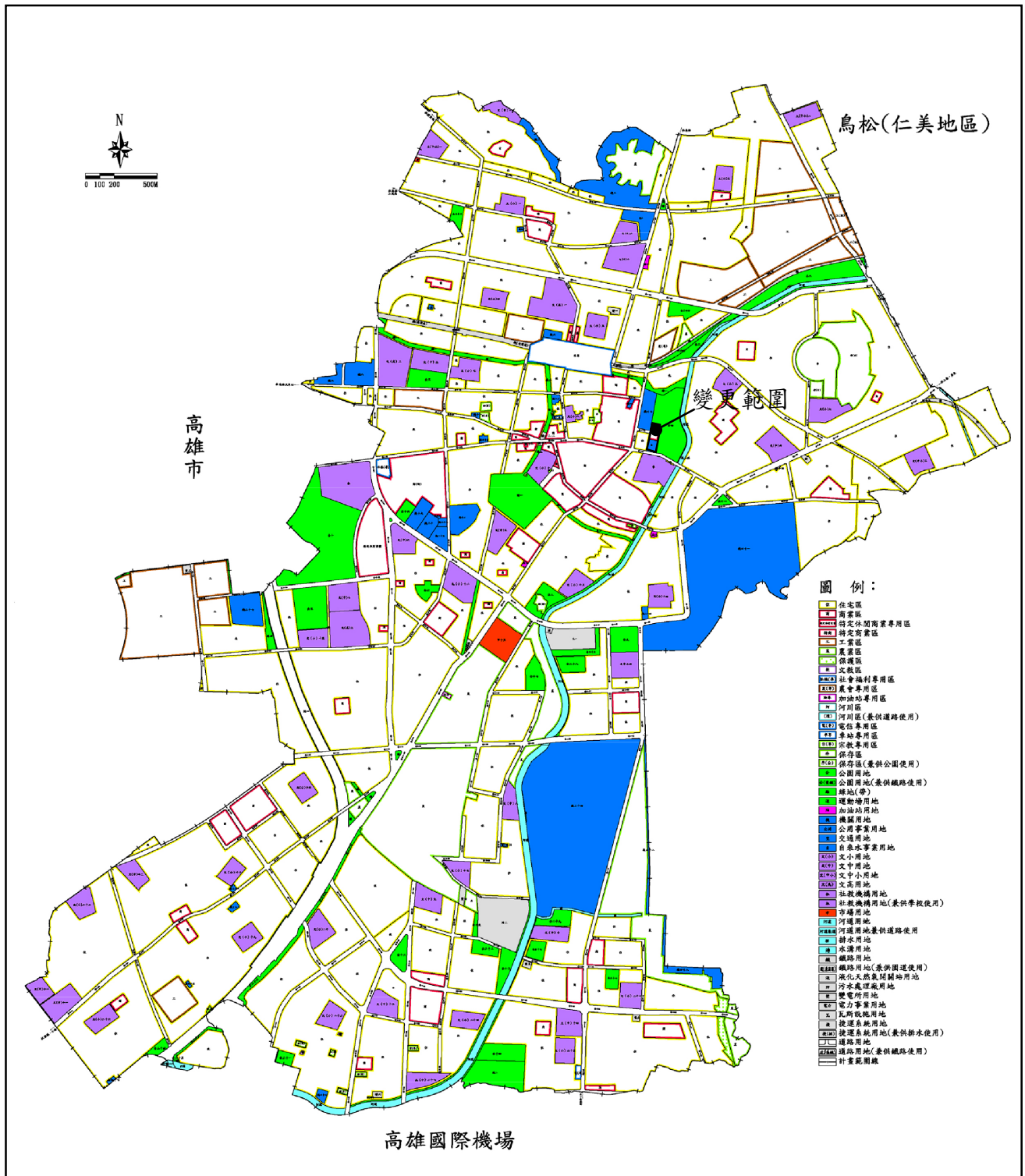


圖 1-3-1 本計畫範圍示意圖

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內，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，並於民國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
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

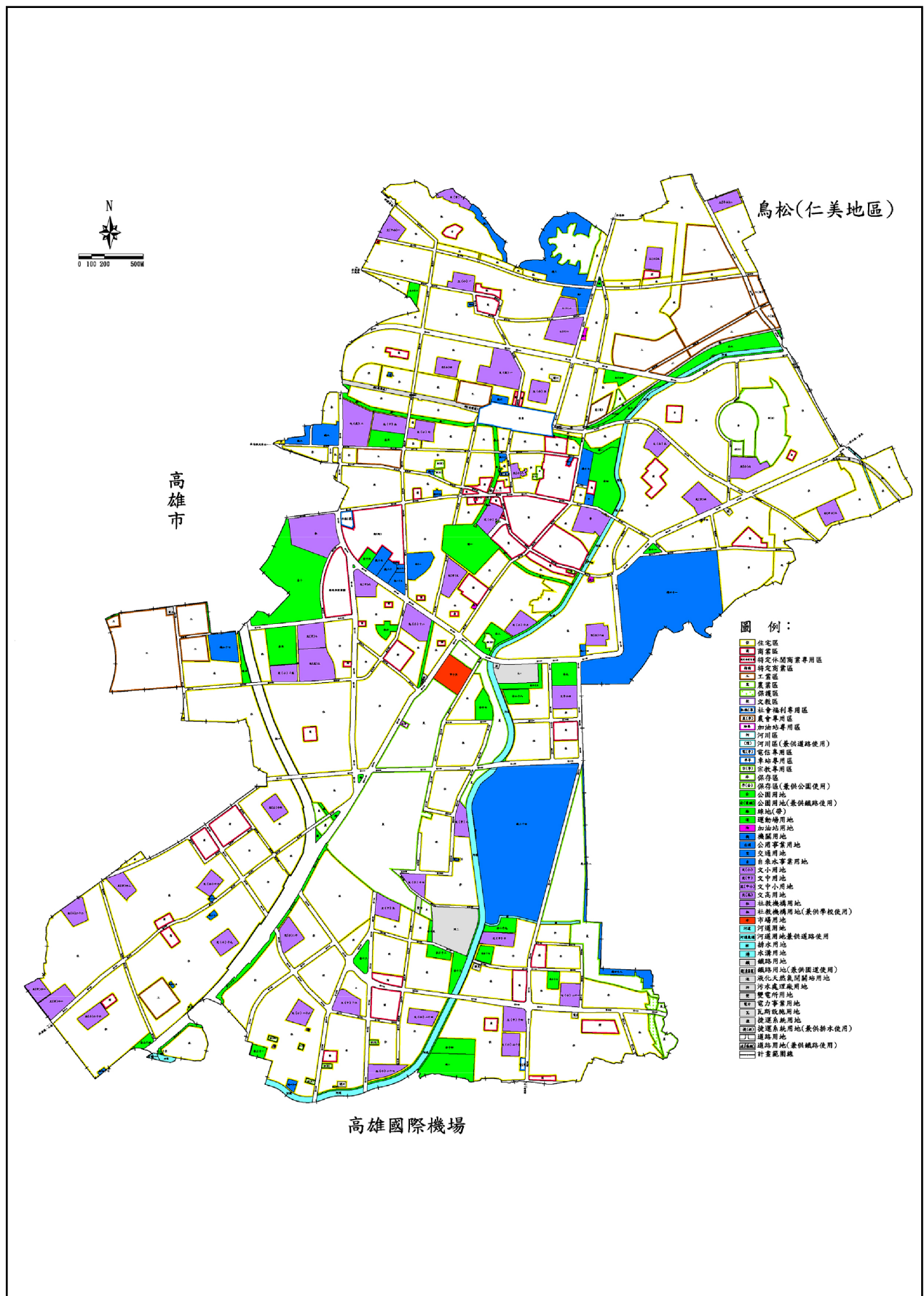


圖 2-2-1 鳳山主要計畫土地使用內容示意圖

(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

1. 鳳山屬經貿都會核心

依本市國土計畫空間發展計畫構想，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。

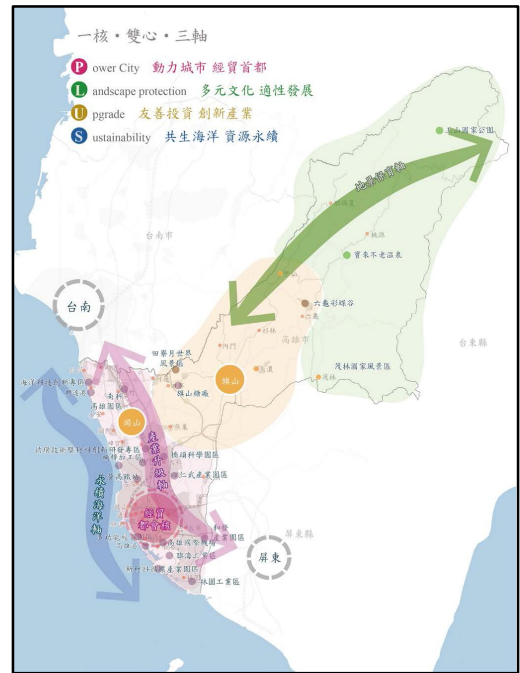


圖 2-3-1 高雄市國土計畫空間構想示意圖

(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。

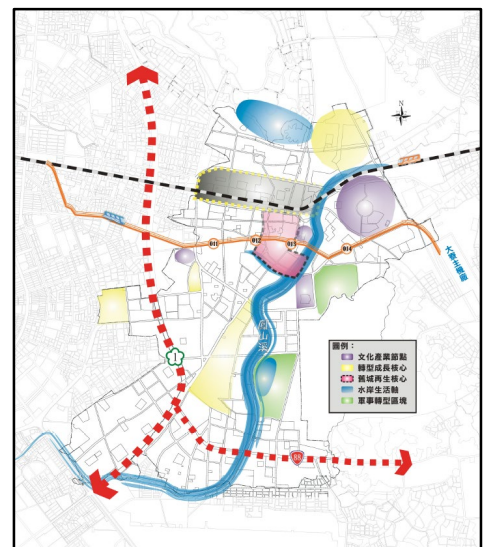


圖 2-3-2 鳳山構想佈局示意圖

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，其中圖書館是臺灣首座藝術圖書館。

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。

目前已通車之高雄捷運橘線行經本計畫範圍，並設有出入口於本計畫範圍內，且為本計畫範圍周邊最重要之交通設施及最大人潮進出節點。

（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1,800萬元，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；另與本計畫範圍最具相關為鳳山區公所，未來可透過本計畫開發串連大東文化中心與區公所，強化周邊行政、藝文服務機能。

（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

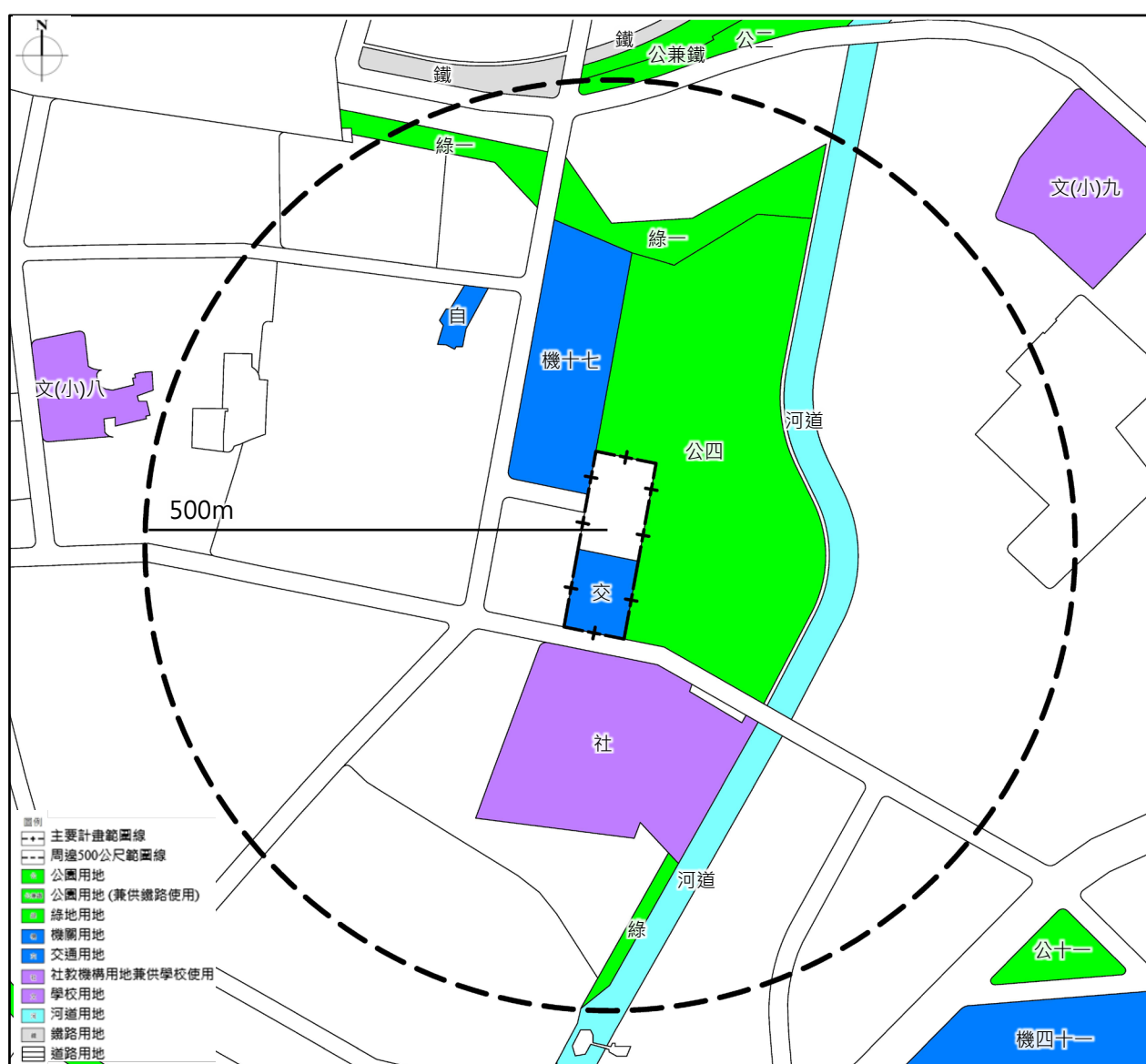


圖 3-2-1 計畫範圍周邊 500m 之公共設施用地示意圖

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。

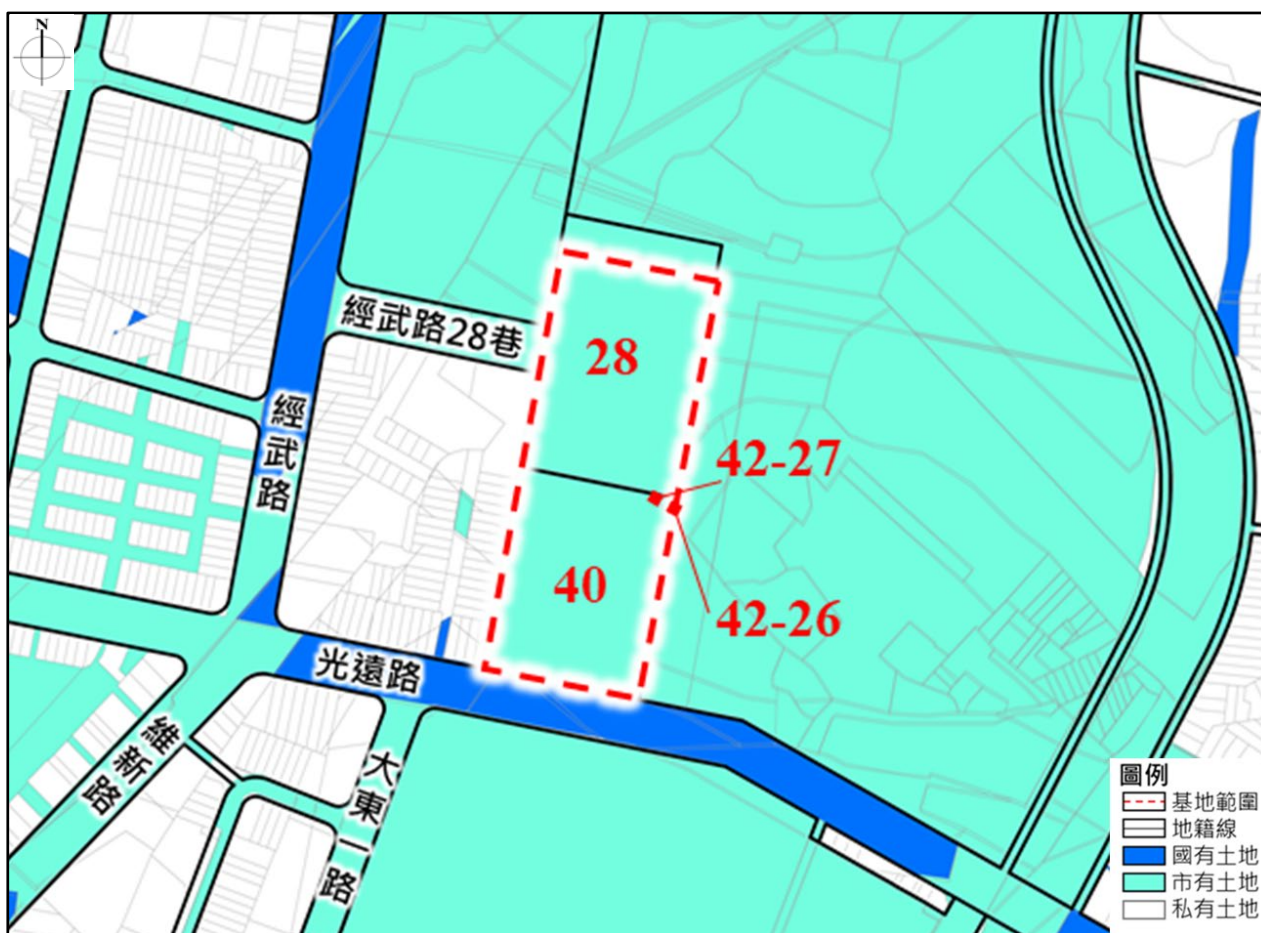


圖 3-3-1 計畫範圍土地權屬示意圖

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，東向有1快車道、1混合車道及1慢車道。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

本計畫範圍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。

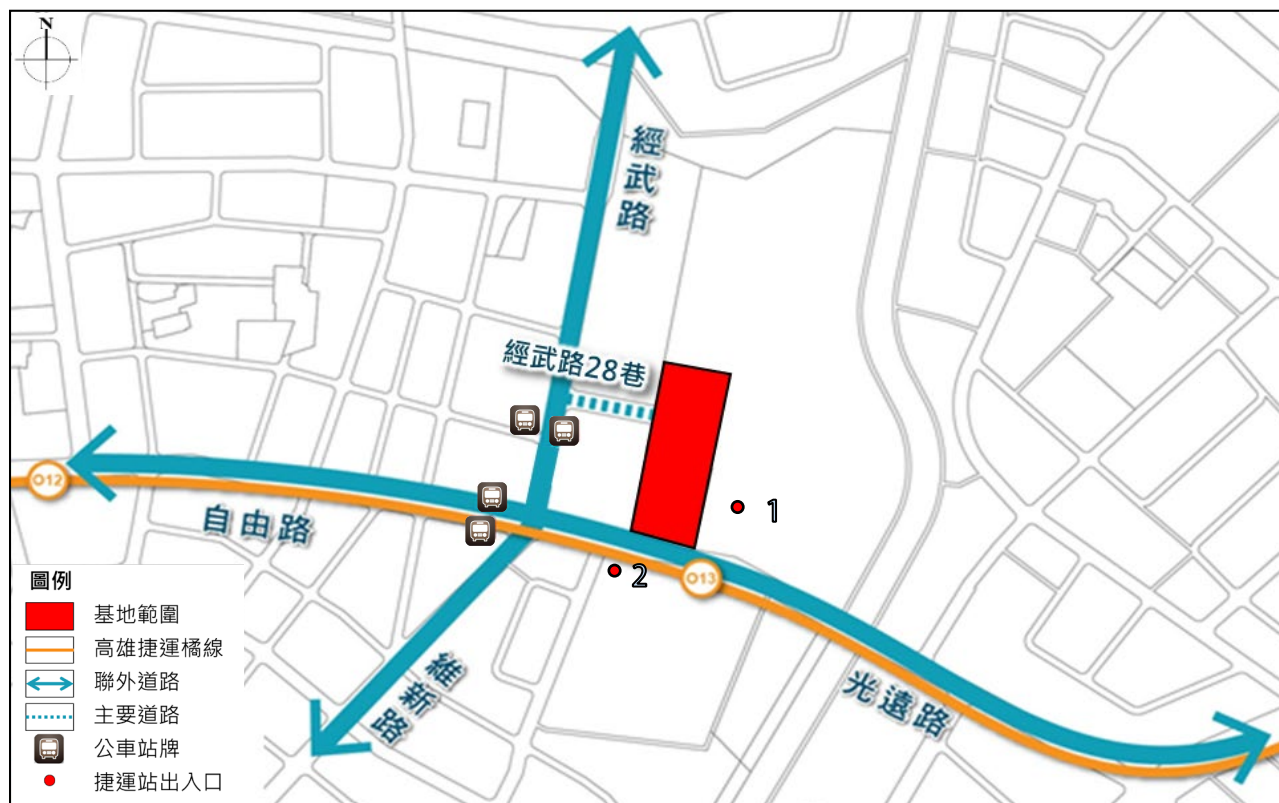


圖 3-4-1 計畫範圍周邊交通運輸系統現況示意圖

（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」針對計畫範圍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	3	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 計畫範圍	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	5	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%，顯示計畫範圍周邊具民生消費、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

根據高雄市政府交通局統計資料，高雄市公車系統中，行經計畫範圍之公車路線共計 13 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 5 條路線）、統聯客運（共 3 條路線）、義大客運（共 1 條路線）、東南客運（共 3 條路線）以及港都客運（共 1 條路線），109 年公車站總運量為 2,098,711 人次，平均每車次約 20 人次，詳如表 3-4-4 所示。

表 3-4-4 109 年計畫範圍公車車站運量綜理表

月份	行車次數（次）	客運人次（次）	
		實數	平均每車次
1	8,770	203,825	23.24
2	8,520	149,242	17.52
3	9,219	171,000	18.55
4	8,980	151,225	16.84
5	9,296	165,461	17.80
6	8,935	169,572	18.98
7	8,935	169,572	18.98
8	9,071	175,623	19.36
9	8,413	184,527	21.93
10	8,318	182,950	22.00
11	7,947	182,607	22.98
12	8,213	193,107	23.51
總計	104,617	2,098,711	20.06

資料來源：高雄市政府交通局統計資訊服務網。

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。

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，亦高於距本計畫範圍兩站內之平均成交單價16.4萬元/坪，顯示計畫範圍價格具競爭性，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
距計畫範圍兩站內	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	-
距計畫範圍三站以上	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

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

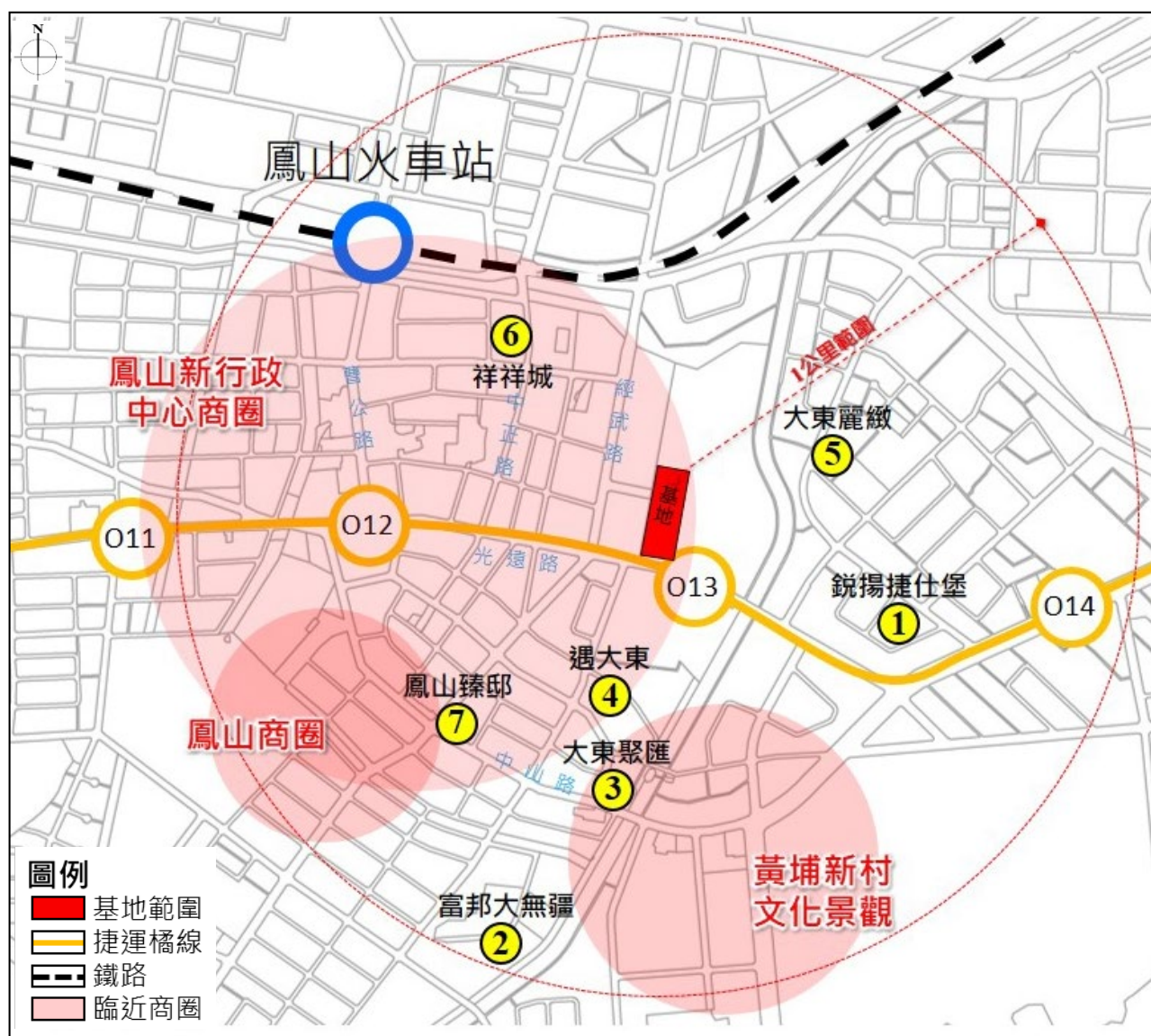


圖 3-5-2 計畫範圍周邊推案分布圖

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 月本計畫範圍周圍直徑 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，計畫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 月計畫範圍周圍直徑 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，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 月距離計畫範圍 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，而本計畫範圍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

計畫範圍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

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，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，計畫範圍周邊 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

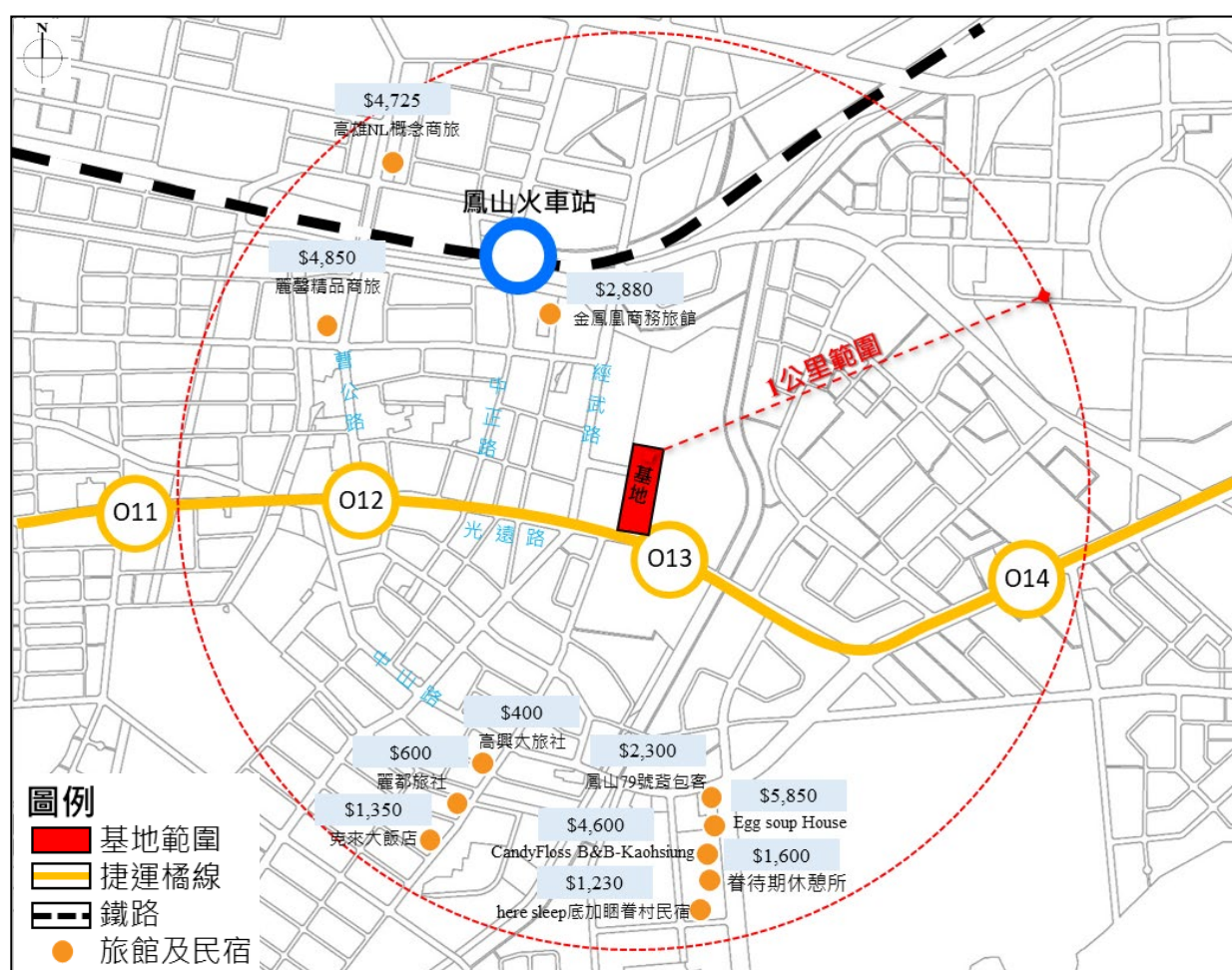


圖 3-5-4 計畫範圍周邊旅館分布示意圖

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地區，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，以TOD之發展理念，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）作為鏈結鳳山區公所、大東文化藝術中心之樞紐，未來開發應透過立體連通方式互相串聯，並優先規劃公益性設施及青創空間使用

本計畫區緊鄰鳳山區公所、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、休憩及辦公所需空間，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，並優先規劃供長照、日照等公益性設施及青創空間使用，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「鏈結鳳山區公所、大東藝術文化中心之樞紐（HUB）」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

本案基地緊鄰捷運橘線O13(大東)站、大東公園、鳳山區公所及大東文化藝術中心，為配合市府積極推動大眾運輸導向發展及活化公有土地政策，主要計畫將商業區及交通用地變更為捷運開發區，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、計畫預期效益

- (一) 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，吸引人潮，帶動周邊經濟發展

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「城市綜合體」，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。

- (二) 串聯東西向藝文軸線

捷運橘線O13站為鳳山地區區位優良地區，除了本身就位於捷運橘線藝文軸線，往西可至文化中心、西子灣、駁二藝文特區等藝文場域，基地東側臨9公頃大東公園，為長約10公里藝文廊道。

- (三) 銜接南北向生活機能

捷運O13站土地整合變更為捷運開發區，主要為強化大眾運輸車站周邊土地利用，南北向可連結以連結鳳山區公所、大東藝術文化中心以及增加公共服務設施，提升地區公共服務機能更貼近城市發展趨勢。

- (四) 引入民間投資，創造就業機會，並創造公有非公用土地價值，適度挹注市府財政

因應捷運聯合開發以為捷運開發策略之一，透過捷運聯合開發以公私夥伴關係，引入民間資金投入捷運土地開發，為O13周邊地區創造一站式軌道經濟，帶動區域繁榮發展及都市機能優化。

- (五) 提升大眾運輸搭乘率，降低私人運具使用

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。

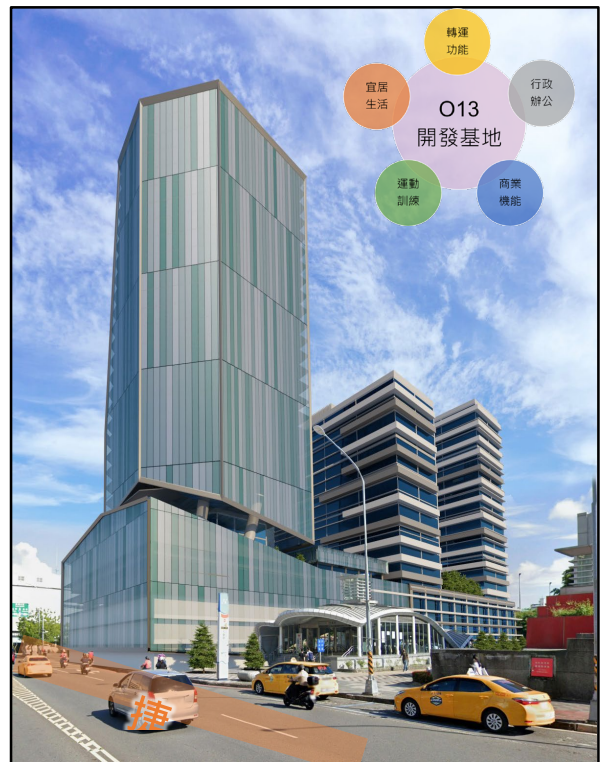


圖 4-3-1 O13 站商場及住宅周邊建物模擬示意圖

伍、變更內容

一、變更原則

- (一) 以 TOD 發展理念，提升捷運周邊土地使用效益，作為鏈結鳳山區公所、大東文化藝術中心之樞紐。
- (二) 本計畫範圍鄰接大東公園、大東藝術文化中心以及鳳山區公所，為集休憩、文化、藝術及行政核心為一體之區位，配合市府健全大眾運輸導向發展及活化公有土地政策，整合土地與強化轉運機能，以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。
- (三) 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及都市設計規定。
- (四) 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. 因應高雄地區捷運路網逐步成形，捷運/輕軌站周邊將因應實踐大眾運輸導向發展之生活模式，為高雄帶來新的城市翻轉契機；故本計畫以 TOD 發展理念，提升捷運周邊土地使用效益，作為鏈結鳳山區公所、大東文化藝術中心之樞紐。 2. O13 捷運場站具有多樣性市有土地資源，本次變更以做為周邊休憩、文化、藝文及行政之機能整合與強化發展契機，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，為地方創造更多元且複合發展空間，未來以開發招商活絡經濟動能。	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。

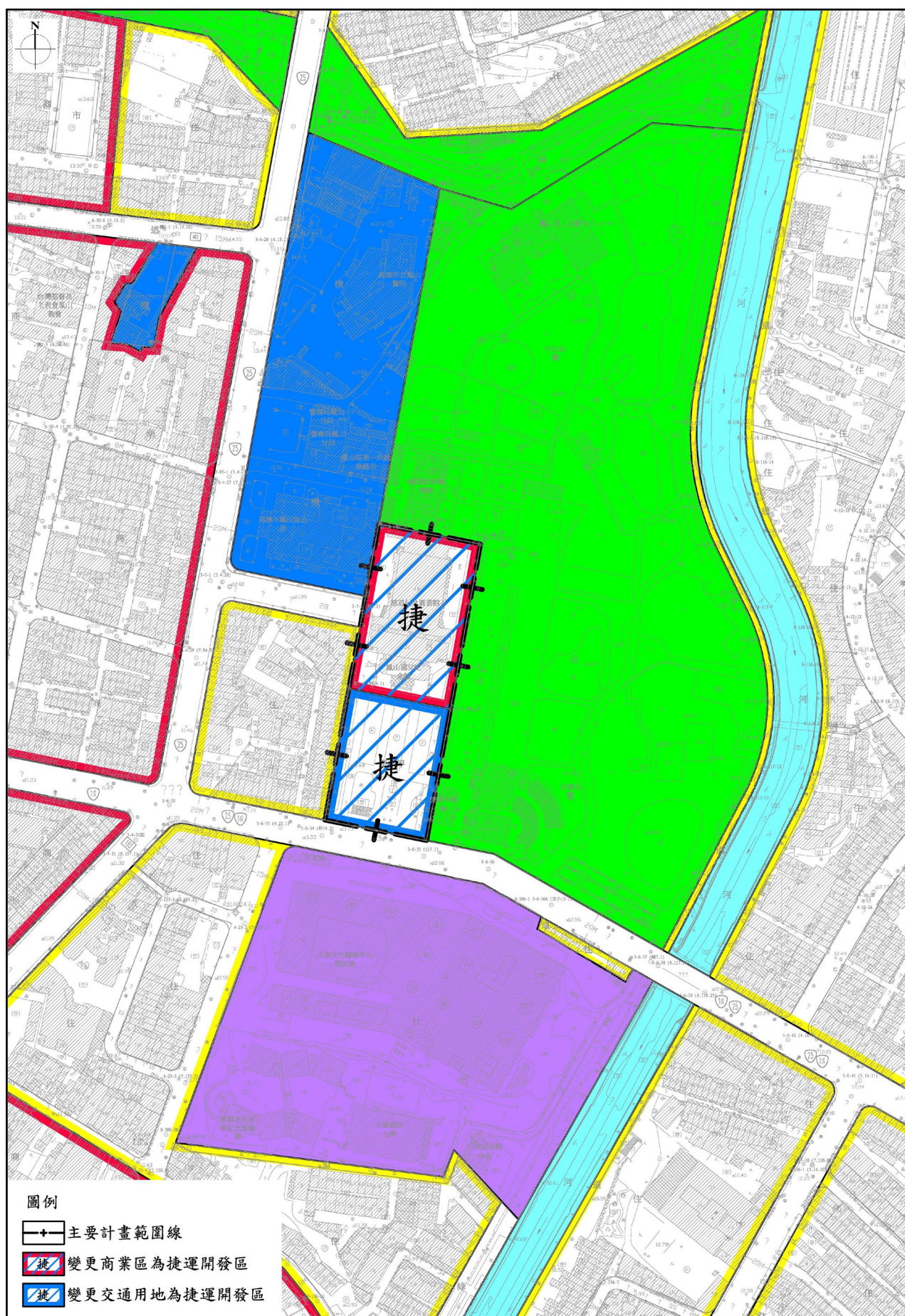


圖 5-2-1 變更內容示意圖

陸、實施進度與經費

一、實施進度

(一) 開發方式

本計畫變更後為捷運開發區土地，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。

附件一 簽准個案變更核可文件

高雄市政府 函

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：高雄市政府捷運工程局

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

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

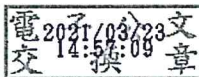
附件：都市計畫書

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



附件二 高雄市都市計畫委員會110年9月17日第94次
會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 110 年 9 月 17 日第 94 次會議紀錄

一、時間：110年9月17日（星期五）上午9時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮(上午11時20分後主席因公務離席改由
王委員啓川代理) 紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

楊副主任委員明州(請假)、王委員啓川、劉委員玉山、胡
委員太山、賴委員碧瑩、陳委員冠位、趙委員子元、劉委員
曜華、盧委員圓華、賴委員文泰、史委員茂樟、汪委員碧芬、
蔡委員厚男、陳委員彥仲、鄭委員純茂、楊委員欽富(王屯
電代)、蘇委員志勳(吳瑞川代)、廖委員泰翔(林玉霞代)、蔡
委員長展(張世傑代)、吳委員文彥(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
薛政洋、陳盈儒、
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署

請假

交通部臺灣鐵路管理局

劉睿紘、葉韋廷、
洪佩好

交通部高速公路局

井浩

高雄市政府水利局

張蘊鉸、曾于真、
沈政泓

高雄市政府農業局

林蘭欣

高雄市政府交通局	劉力銘
高雄市政府捷運工程局	吳嘉昌、王然興、 林淼基
高雄市政府地政局	劉恩秀
高雄市政府環境保護局	許錦春
高雄市政府工務局	傅昭睿
高雄市政府工務局新建工程處	游高杰、高文淵
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
高雄市立高雄高級中學	龔俊旭
中華電信股份有限公司	陳佐瑋、王子豪
李育忠君	李育忠
黃強賢君等 8 人	黃強賢
林欽展君	未出席
蘇劉玉琴君	蘇劉玉琴
薛朝源君	未出席
高雄市政府都市發展局	唐一凡、郝道玲、 施旭原、邵月鳳、 王亮文、王存偉、 林志鴻、李季持、 李宜庭、翁薇謹、 李柏緯、陳智帆、 李毓青、林相伯

(二)高雄市政府：無

(三)公民或團體列席人員：

泰誠發展營造(股)公司	林鶴城、王勇智
-------------	---------

七、審議案件：

第一案：變更梓官都市計畫(部分農業區為抽水站用地)(配合潭子底抽水站治理工程)案

決 議：

- (一)為解決潭子底排水匯流至典寶溪出口處現況因抽排水能力不足，豪大雨時易造成地區淹水之問題，潭子底抽水站用地變更有其必要性。
- (二)考量都市計畫的合理性及基地的完整性，本案除將毗鄰國產署管有之同安段 5 地號一併納入，變更為抽水站用地並配合修正計畫書圖相關內容外，餘照公展草案通過。

第二案：變更原高雄市主要計畫(部分商業區為學校(文高)用地)(配合建國三路 46 巷計畫道路拓寬工程)案

決 議：

- (一)建國三路 46 巷原擬配合高雄車站區發展規劃 12 公尺計畫道路，作為市區公車進出之動線，經考量地方民意及社區交通安全，加以站西路、站東路陸續開闢，經交通局重新檢視評估，已取消該路段公車行駛動線，且為維持高雄中學校地之完整性與歷史記憶，同時兼顧該巷道住戶之寧適與安全，爰依道路現況寬度調整為 8.5 公尺，本案照公展草案通過。
- (二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表一)。

附帶建議：

有關地方民眾反應道路斷面設計、規劃單行道等事項，請工務局新工處及交通局納為後續規劃參考並加強與地方民眾溝通協調。

第三案：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 013 土地開發) 案、擬定高雄市鳳山
細部計畫(捷運開發區) (配合 013 土地開發) 土地
使用分區管制暨都市設計案

決 議：

本案基地緊鄰捷運橘線 013(大東)站、大東公園、鳳山區公所及大東文化藝術中心，為配合市府積極推動大眾運輸導向發展及活化公有土地政策，主要計畫將商業區及交通用地變更為捷運開發區，並擬定細部計畫。本案業經召開專案小組會議討論作成建議意見，除下列意見納入計畫書修正並加強變更之整體性論述外，餘照專案小組建議意見(詳附錄一)通過。

(一)本案基地應作為鏈結鳳山區公所、大東文化藝術中心之樞紐，未來開發應透過立體連通方式互相串聯，並請交通局再行評估鳳山轉運站留設必要性，供捷運局招商開發之參考。

(二)為與大東公園人行空間串接，基地南側除通風井等捷運設施外應退縮 8 公尺建築，作為光遠路與基地開發緩衝空間及人行使用；基地西側留設適當通路及退縮建築，除連通光遠路及經武路 28 巷外，並與毗鄰住宅區保持適當緩衝距離。

(三)考量周邊地區仍有公共服務需求，本案基地部分低樓層空間，請捷運局於招商開發時，應優先規劃供長照、日照等公益性設施及青創空間使用。

(四)公展計畫書內容誤繕部分，如現況交通使用情形、零售業區位分析、計畫預期效益等，請提案單位檢核更正，並請都發局詳予檢核。

附帶建議：

有關本案後續招商開發方式及內容，應先提市府促參推動

委員會討論。

【附錄一】專案小組建議意見：

本案除下列意見外，餘照公展草案通過。

(一)主要計畫部分：

本案基地緊鄰捷運橘線大東站，為配合 TOD 發展及活化公有土地，強化車站周邊土地發展機能及招商開發提高土地利用效益，同意主要計畫由商業區及交通用地變更為捷運開發區。

(二)細部計畫部分：

1. 土地使用分區管制部分：

- (1)本基地現行土地使用分區為第二種商業區及交通用地，其容積率分別為420%及400%，變更後容積率訂為700%；考量變更後仍適用容積移轉、開放空間容積獎勵及大眾捷運系統土地開發辦法等增量容積，開發後建築量體可觀，故參酌原高雄市商業區劃設標準，臨20公尺計畫道路者劃設為第四種商業區之規定，將容積率修正為630%。
- (2)第一條與第二條順序對調，並修正內容為：「第二條本計畫所劃設之捷運開發區，供捷運設施使用部分(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)不計入容積計算。…」。
- (3)第三條規定減設法定停車空間數量部分，為使規定更為明確及容易執行，修正為：「考量基地位於大眾運輸場站，捷運開發區基地法定停車位數量如經本府交通主管機關審查通過者，得依實際需求設置之，惟其減設數額不得大於百分之三十。」

2. 都市設計基準：

- (1)本基地西側緊鄰住宅區，為維持其採光、日照及景觀等權益，應自基地境界線適度退縮建築。

(2)考量光遠路現況道路較易壅塞，且未來開發將結合鳳山轉運站、商場及住宅等使用，為避免影響周邊道路交通，本案基地住宅及商業使用之出入口原則不得設置於光遠路，但如經建築物交通影響評估審議會或都市設計及土地開發許可審議委員會審議同意者不在此限。

(3)除依上述意見修正都市設計基準外，其餘刪除後回歸本市都市設計審議原則之通案性規定，並請提案單位與都發局討論後修正。

第四案：變更原高雄市主要計畫(左營區)機關用地(機 20)為住宅區（配合機 20 公辦都更土地開發）案、擬定原高雄市（凹子底地區）住宅區（原機 20）細部計畫暨劃定都市更新地區案

決 議：

(一)機 20 用地原為鄰避性設施，考量周邊具有醫療、文教及休憩資源，生活機能完整，且鄰近國道 10 號民族路交流道，為土地資產活化利用，變更為住宅區，提供日照中心等公益性設施及社會住宅，藉由公辦都市更新招商開發，帶動地方發展，本案同意劃定為都市更新地區，變更計畫內容除下列意見納入計畫書修正外，餘照公展草案通過。

1. 考量目前以雙薪家庭為主，有關社會住宅機車停車位設置部分，至少應為 1 戶 1.2 個以上，並儘量規劃集中留設。
2. 公園用地未來規劃開闢地下停車場，建議規劃可與南邊一般住宅及社會住宅共構設計，並納入都市更新計畫考量。
3. 本案未來辦理公辦都市更新開發，提供日照中心等社會福利設施與社會住宅使用，請強化本案變更公益性論述。
4. 公展計畫書內容誤繕部分，授權提案單位於本案報內政部核定前，詳予檢核更正。

(二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表二)。

第五案：訂定高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區都市更新計畫案

決 議：

(一)本案 101 年已依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，惟區內土地低度利用，無法與高雄車站及鐵路地下化軸線翻轉後的都市空間相呼應。本次擬定都市更新計畫，以青年通勤宅、打造長明街表參道、滿足停車需求、後疫情新生活空間典範四大發展原則，並以全區劃為單一都市更新單元為原則，採重建方式辦理都市更新，本案照公展草案通過。

(二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表三)。

第六案：變更高雄市茄萣細部計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案

決 議：

(一)本案主要計畫於 110 年 5 月 11 日經內政部都委會第 990 次會議審議通過，因涉及細部計畫內容變更爰提會配合修正，本案依提案內容通過。

(二)公民或團體所提陳情意見，依市府研析意見通過(詳附表四)。

八、散會：中午12時30分。