



# 變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案、 擬定及變更高雄市鳳山細部計畫 （第四次通盤檢討）案

## 公開徵求意見座談會

5月26日(星期五)下午6時30分假大東文化藝術中心演講廳

5月29日(星期一)下午6時30分假鳳山區二甲里活動中心

5月30日(星期二)下午6時30分假鳳山區五甲社區活動中心

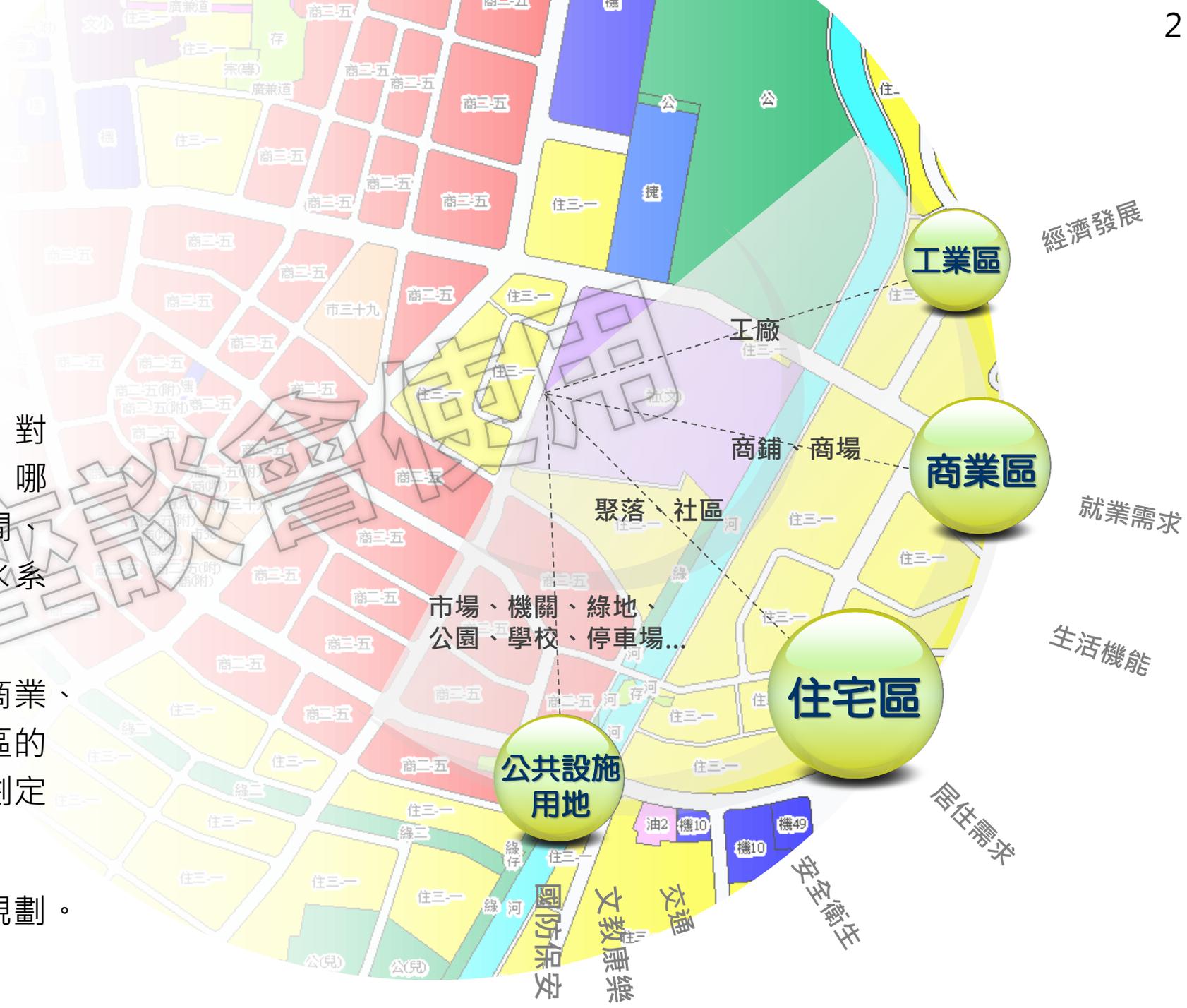
5月31日(星期三)下午6時30分假鳳山區文德里活動中心

# 【都市計畫是什麼？】

都市計畫就是針對土地現況的分析，對未來發展的預測，去配置哪邊住人、哪邊發展產業、哪邊設置休憩娛樂空間、學校、機關，還有規劃道路、排水系統...等。

都市計畫圖裡面常看到劃定住宅、商業、工業等使用分區，還會因為每個地區的土地使用需求不同，再視實際情況劃定其他使用區域或特定專用區。

就是把都市發展的需求落實在土地規劃。

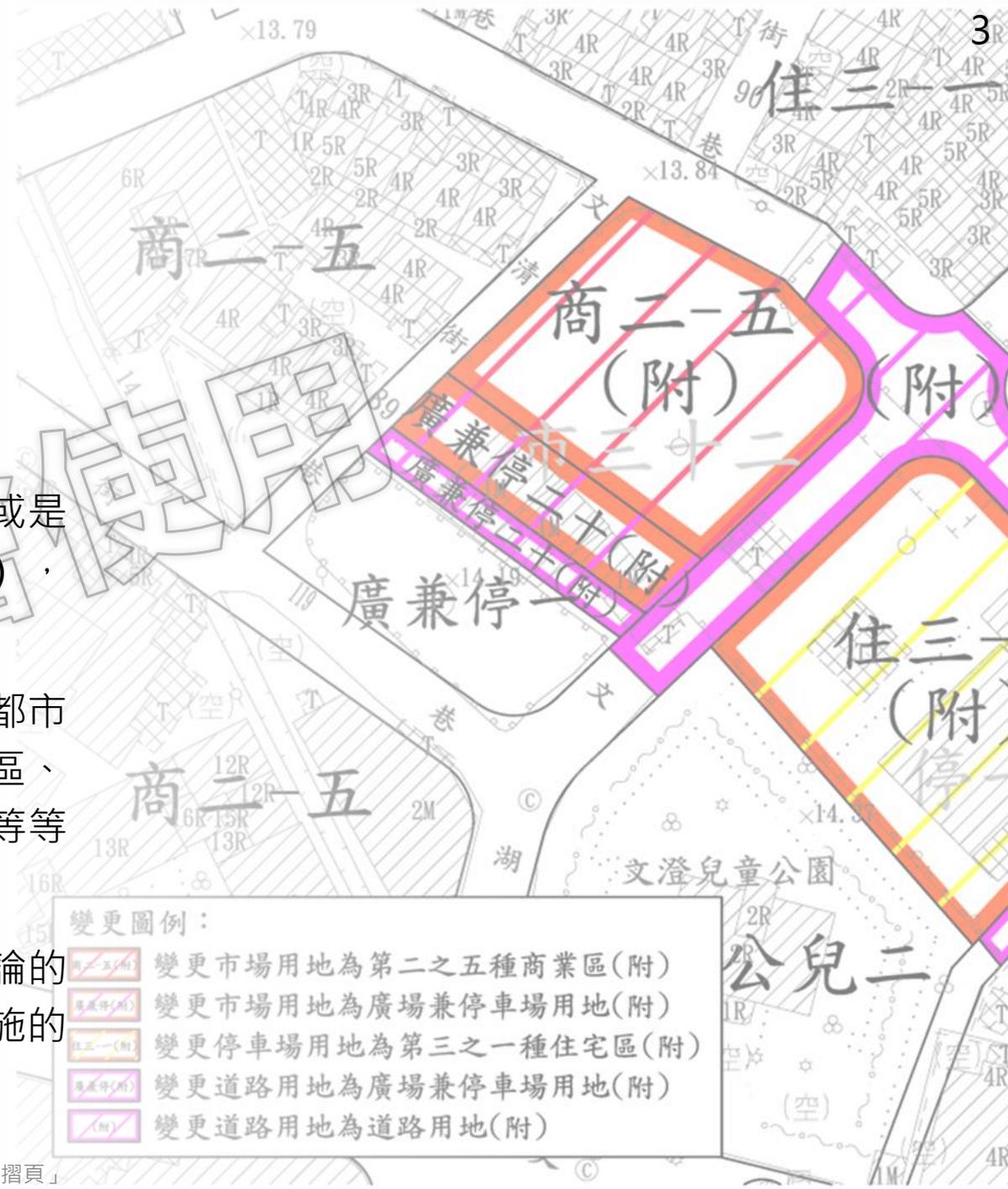


## 【什麼是都市計畫變更？】

當原本的都市規劃已經不合用了(如：少子化後學校閒置)，或是為了因應新的挑戰(如：捷運開通、氣候變遷、高齡化社會)，就需要改變原本的都市計畫，將公共資源重新配置與調整。

透過都市計畫通盤檢討或是個案變更(迅行變更)，可以處理都市計畫中不再合用而需改變的地方。包括土地使用分區(商業區、住宅區...)、建築的容積率(蓋多少量)、建蔽率(基地蓋多滿)等等的規範。

每案都市計畫的規劃目標和變更內容都不盡相同，可能討論的議題包括交通規劃(路線、路寬、捷運站出入口...)、公共設施的配置、都市景觀、土地的使用等等，類型相當多樣。



# 【如何查詢所在地的都市計畫內容?】

<https://urban-web.kcg.gov.tw/>

網站導覽 | 回首頁 | English | 常見問答 | 雙語詞彙 | 意見信箱 | 返回舊版 | 員工專區

**高雄市政府都市發展局**  
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

機關介紹 ▾ 便民服務 ▾ 都市計畫專區 ▾ 業務導覽 ▾ 法令規章 ▾ 公告專區 市政新聞

業務專區

- 都市更新
- 社區營造
- 都市設計
- 都市規劃
- 區域發展及審議
- 綜合企劃
- 都市開發
- 住宅發展

都市計畫地理資訊



點選

公告專區	新聞稿	最新消息	人事徵才
公告「變更岡山都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)...	112年 05-17	獎勵容積、設置平台、租金補助三大戰略作法推動亞灣2...	112年 05-25
公告發布實施本市都市計畫「變更原高雄市主要計畫道路用...	112年 05-17	漫遊旗糖農創園區 享受假日親子時光	112年 05-19
公告第二次公開展覽本市都市計畫「變更高速公路岡山交流...	112年 05-15	旗津錦繡老屋翻新 電話預約免費參觀	112年 05-16
公告「112年度高雄市苓雅區凱旋青樹社會住宅招租」選...	112年 05-10	為使民眾對反詐議題產生共鳴，營造全民齊心反詐氛圍	112年 05-01
【徵才公告】委任第5職等或薦任第6職等至第7職等土木...	112年 05-19	【2023總統盃黑客松】徵件活動至5/31，詳見「總...	112年 04-27

查看更多

### 系統畫面功能介紹

都市計畫地理資訊系統

**1** 快速查詢關鍵字及使用分區，亦可點選日曆，查詢年度。

**3** 工具列表，提供街景、全景、量測、列印等功能。

**4**

定位查詢 功能表 圖層列表 登入系統

- 2**
- 公告案查詢
  - 分區查詢
  - 住宅專區
  - 不動產交易實價
  - 土地使用分區
  - 都市計畫
  - 綜合查詢
  - 住宅資訊圖層
  - 圖資供應開放平台

**2** 主功能列表，提供多項查詢功能，選單可收縮。

**3**

**4**

定位查詢：系統提供 9 種定位查詢的方法。

功能表：可開啟工具列與道路資訊查詢功能。

圖層列表：已開啟及可開啟圖層皆由此處查看。

登入系統：含兩種登入方式，並有系統使用說明。

**6** 提供10種底圖供使用者切換，可透過底圖透明度功能調整底圖顯示效果。

**7**

鷹眼圖，可點選右下箭頭縮起。

**5** 比例尺及 XY 坐標資料

**5** 比例尺 1:500000 TWD97 X: 223800.78 Y: 2551275.76

公告案查詢

土地使用分區查詢

住宅

不動產交易實價

1.點選「土地使用分區查詢」

住宅資訊圖層

圖資供應開放平台



分區查詢

行政區	鳳山區
地段	竹子腳段
地號	13-124

查詢

2.輸入地段號

查詢結果

鳳山區竹子腳段13-124

3.點選「查詢結果地號」

4.顯示分區查詢結果

- 公告案查詢
- 土地使用分區查詢
- 住宅專區
  - 不動產交易實價
  - 都市計畫
  - 綜合查詢
  - 住宅資訊圖層
- 圖資供應開放平台

The screenshot shows a map interface with several key elements:

- Map:** Displays various zoning areas such as '第二之五種商業區' (Type 2-5 Commercial Zone) and '第三之一種住宅區' (Type 3-1 Residential Zone). Landmarks like '鳳山醫院' (Fengshan Hospital) and '鳳山轉運站' (Fengshan Transfer Station) are visible.
- Search Overlay (定位查詢):** A central panel with dropdown menus for '門牌' (Address), '行政區' (Administrative Area), '街路段' (Street Segment), and '巷' (Lane). It includes a '查詢' (Search) button and a disclaimer: '本定位結果僅供參考用途，不得作為任何形式證明或主...，請特別注意！' (This location result is for reference only and should not be used as any form of proof or main... please pay special attention!).
- Search Results (查詢結果):** A list of search results on the right, with '鳳山區經武路30號' (No. 30, Jingwu Road, Fengshan District) highlighted in blue.
- Map Interaction:** A red pin is placed on the map at the location of No. 30, Jingwu Road.

1.點選「定位查詢」

3.選取門牌地址

2.輸入門牌地址或

4.顯示定位結果

# 公開徵求意見作業

## ■ 法令依據：

- 都市計畫法第26條
- 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條
- 都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第3條

## ■ 公告徵詢意見時間：民國112年5月3日起至112年6月5日止

## ■ 公告徵詢意見地點：

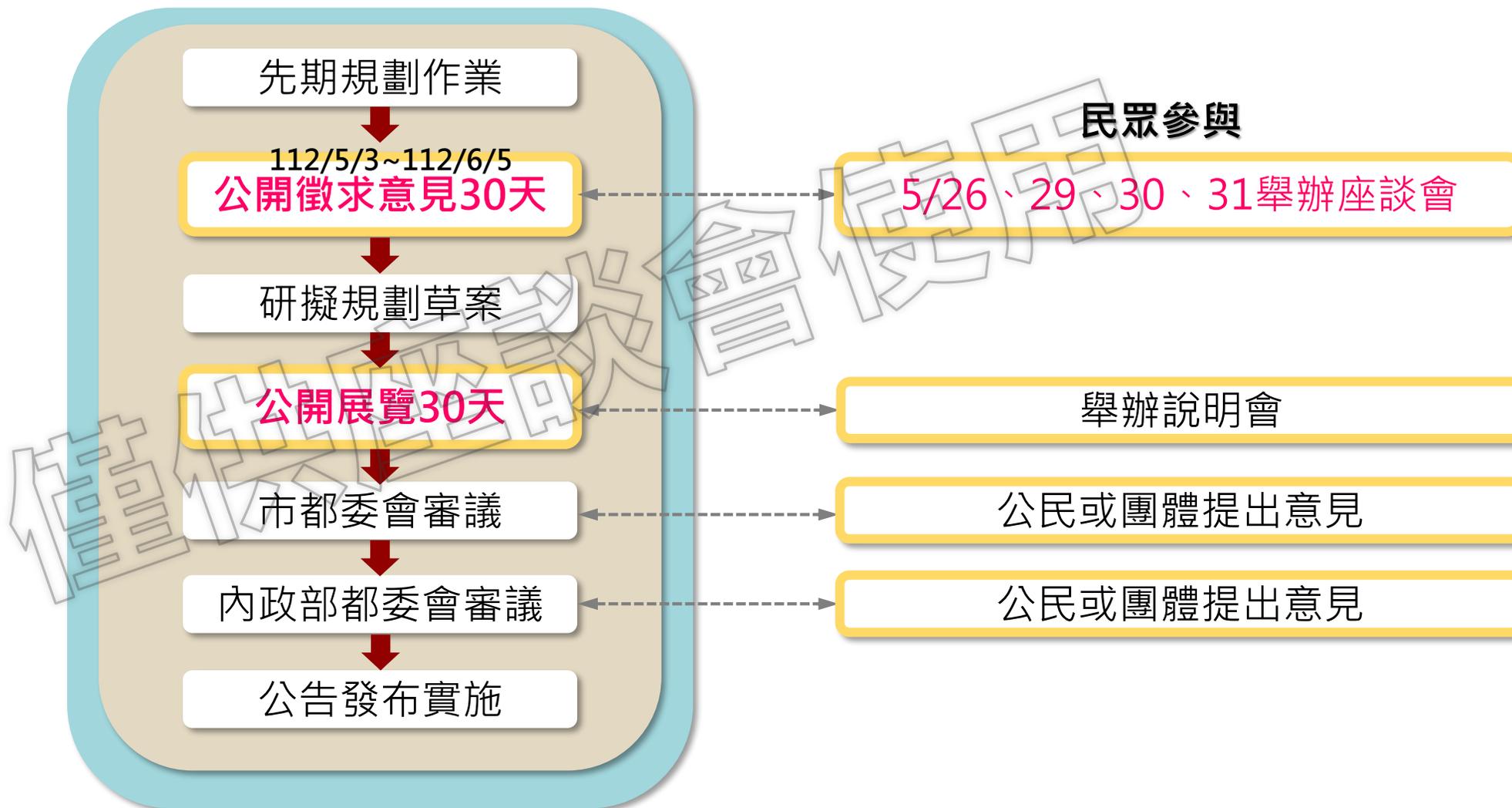
- 本府都市發展局都市計畫公告欄
- 本市鳳山區公所公告欄
- 本府都市發展局網站：<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開徵求意見」→點選本計畫案名

## ■ 公告內容：以下都市計畫區之公開徵求意見表、公開徵求意見書及現行計畫範圍示意圖各一份

- 變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案
- 擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案



# 都市計畫通盤檢討程序



公開徵求意見

# 公民或團體提出意見方式

## ■ 公開徵求意見期間任何公民或團體如有意見

- 請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址。
- 向本府都市發展局提出，俾供辦理通盤檢討時納入本案參考。
- 未能參加座談會者，歡迎會後至高雄市政府都市發展局網站<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開徵求意見」→點選本計畫案名

## ■ 郵寄受理單位

- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

## ■ 傳真：07-3315079

## ■ 電子郵件：urban@kcg.gov.tw



以電子郵件方式傳送意見書

公民或團體對「變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」  
公告公開徵求意見期間公民或團體意見書

編號	
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：

電話：

蓋章

地址：

中華民國 年 月 日



# 計畫背景

## 呼應國土計畫S廊帶佈局及鳳山中城空間戰略，研擬都市發展策略並檢討提升土地效益

### ● 大南方大發展南臺灣發展計畫

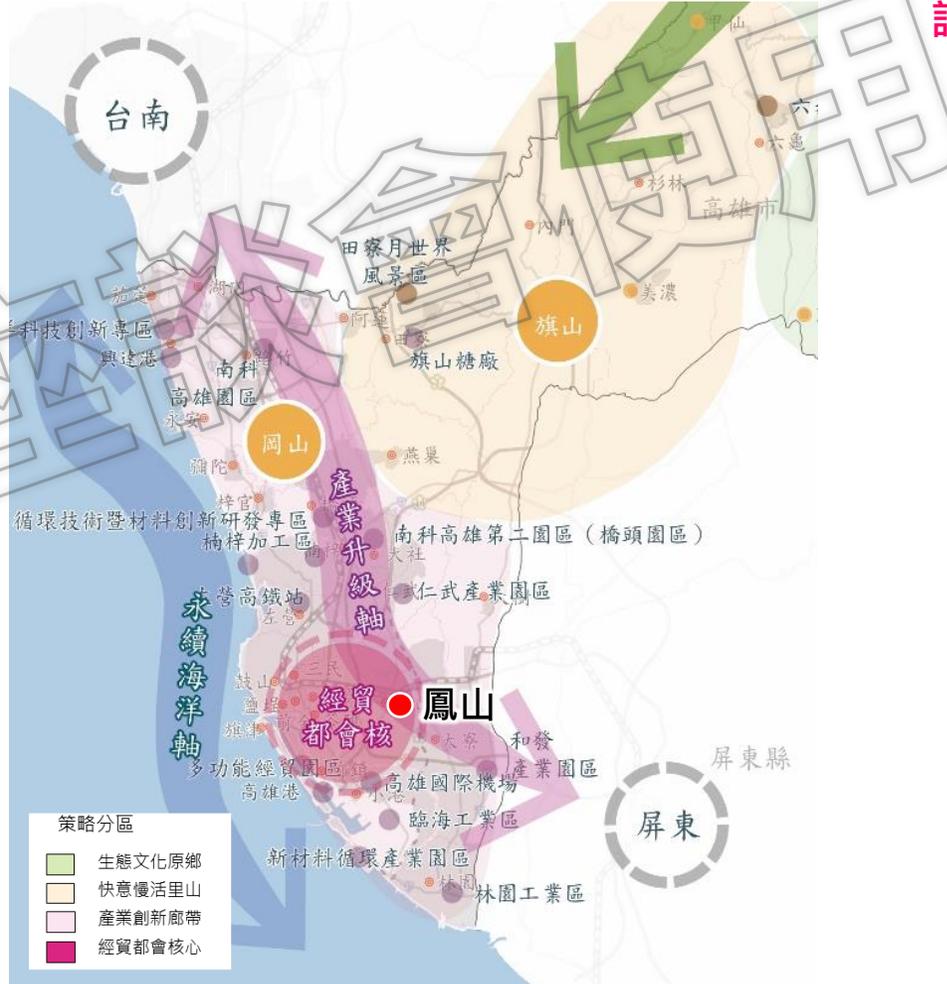
- 配合**半導體S廊帶及捷運建設**
- 提升產業及生活機能，預留發展腹地

### ■ 高雄市國土計畫

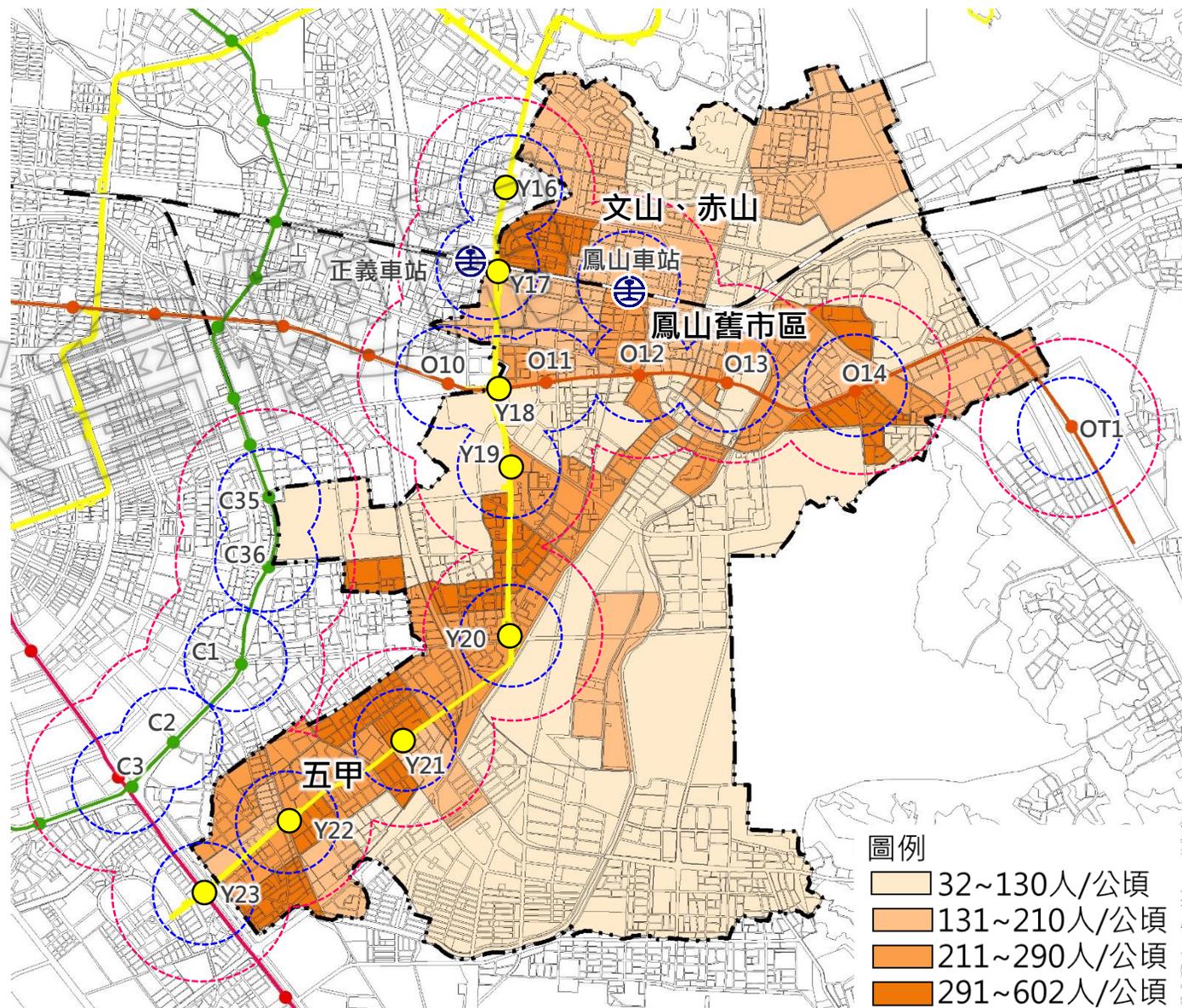
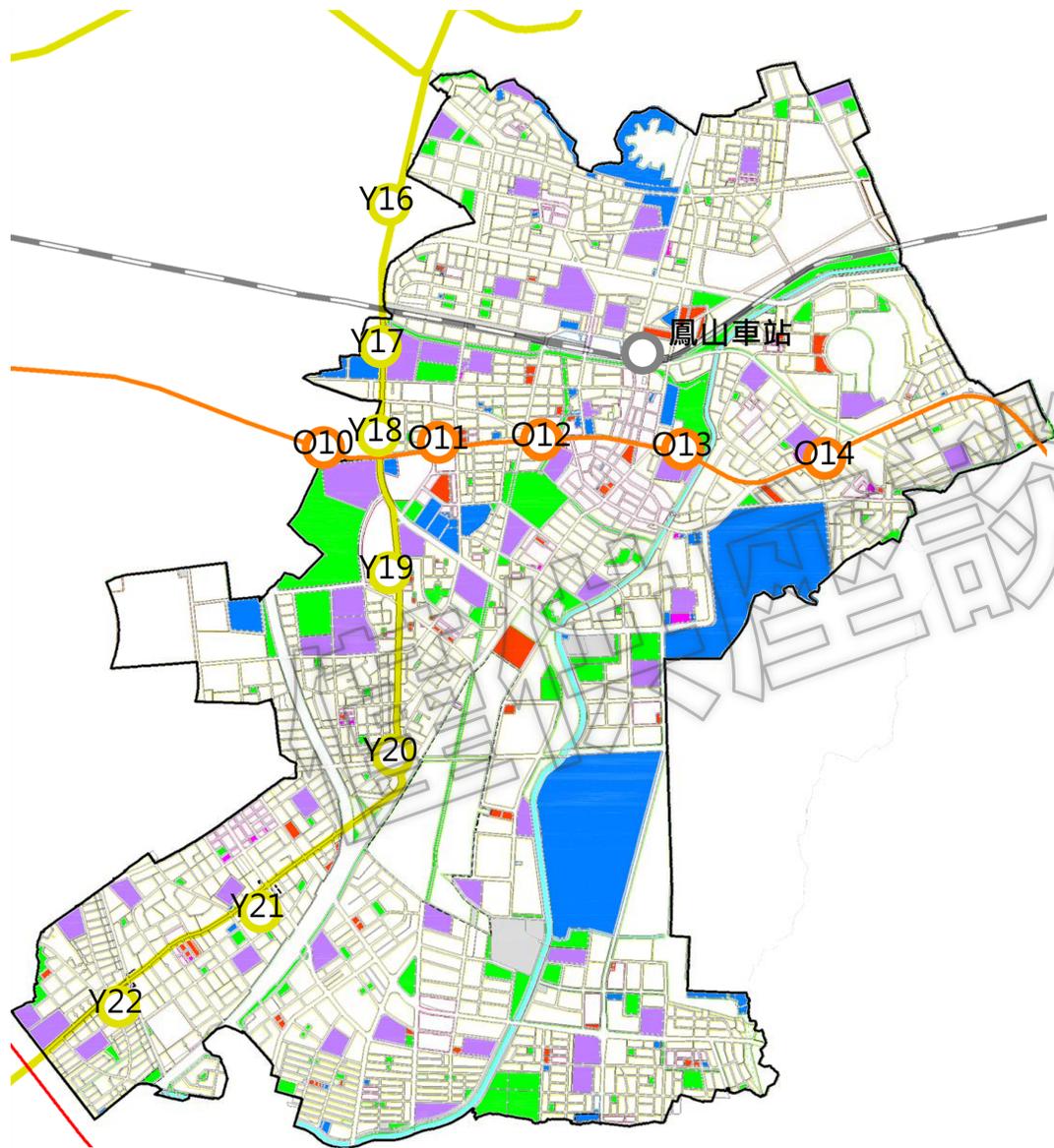
- 空間定位：經貿都會核
- **TOD導向開發**，促進土地集約發展

### ■ 2050高雄城市發展願景綱要計畫

- 空間戰略：**一心、二軸、三城區**
- **鳳山中城** - 以台鐵機廠及衛武營，打造**設計文創產業及表演藝術產業雙核心**



# 因應117年捷運黃線通車，檢討鳳山都市計畫轉型為TOD城市



# 以赤山文山、鳳山車站及五甲地區為主要生活區，近年投入大型公共建設具發展潛力



1. 工業區



2. 赤山文山生活區



3. 鳳山車站及周邊



4. 原海軍鳳山無線電信所



5. 大東文化中心及周邊



6. 鳳儀書院及周邊



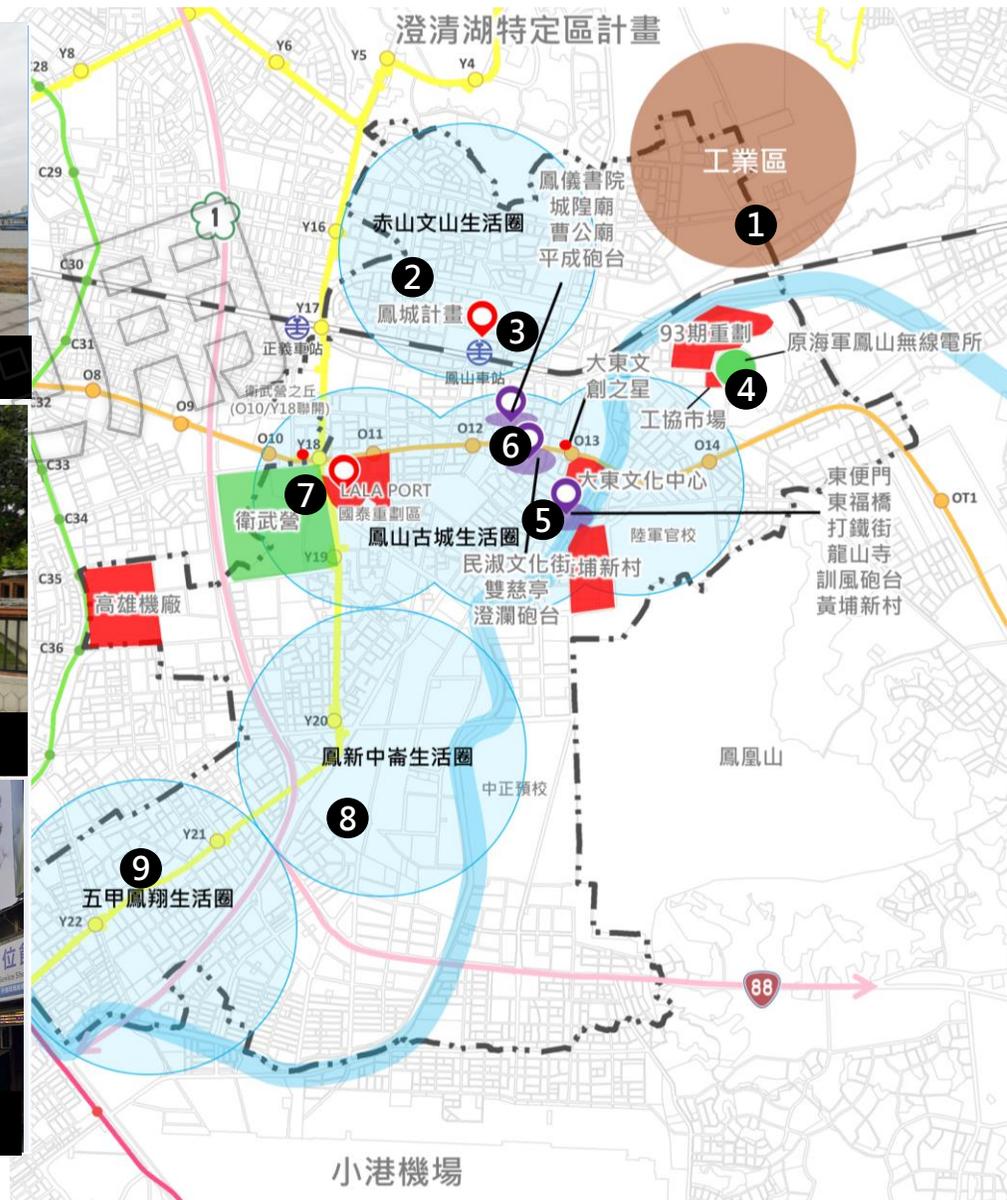
7. 衛武營、國泰重劃區



8. 中崙地區



9. 五甲地區



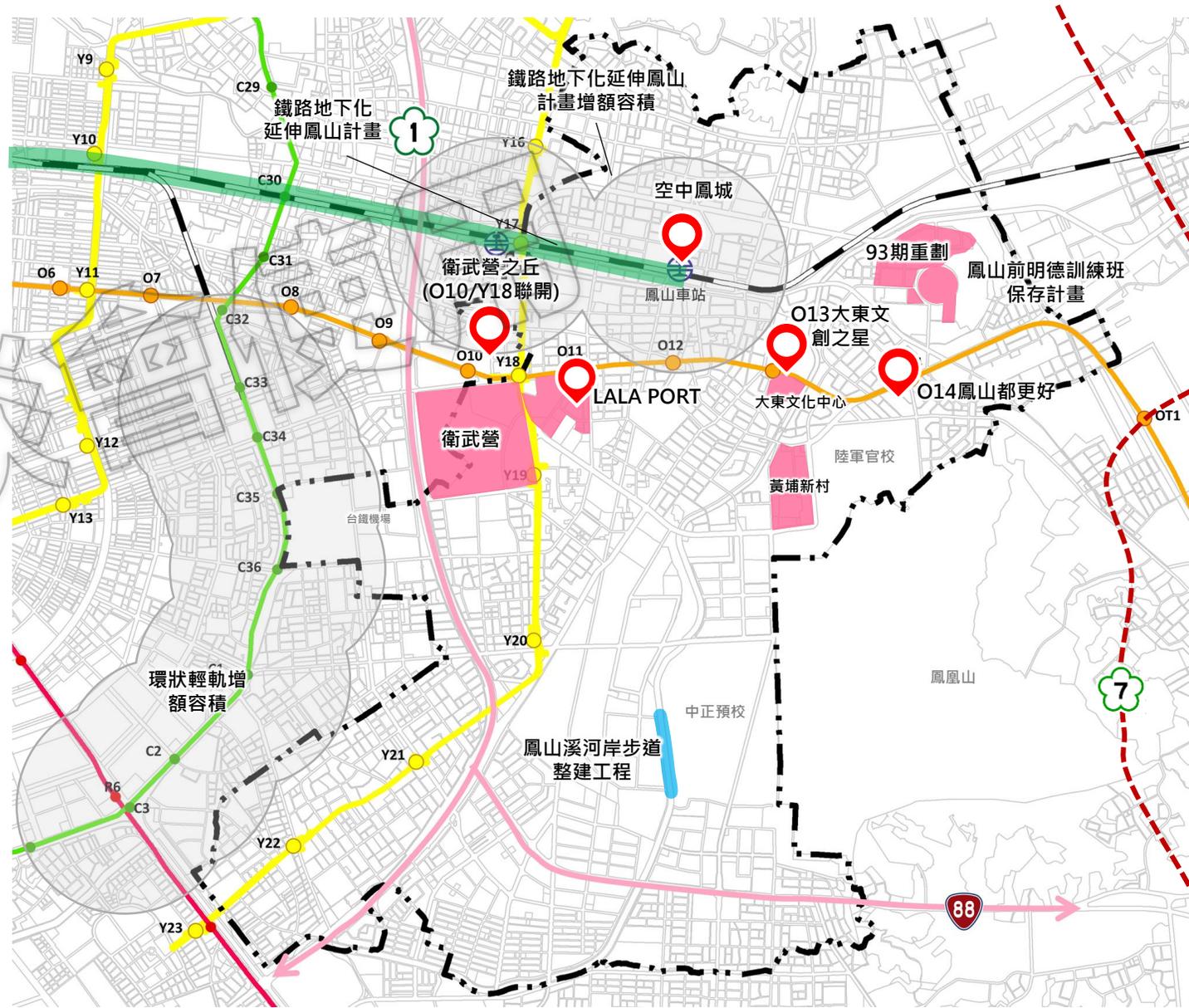
# 軌道及重大投資建設投入，帶動鳳山轉型契機

## 軌道經濟+增額容積： 帶動TOD開發

1. 台鐵地下化
2. 捷運黃線
3. 捷運橘線
4. 環狀輕軌

## 公地再生+重大投資： 轉型宜居中城

- |              |                    |
|--------------|--------------------|
| 1. 衛武營       | 5. O14鳳山都更好        |
| 2. 空中鳳城      | 6. 鳳山溪河岸步道<br>整建工程 |
| 3. 93期重劃區    | 7. 國道7號            |
| 4. O13大東文創之星 |                    |



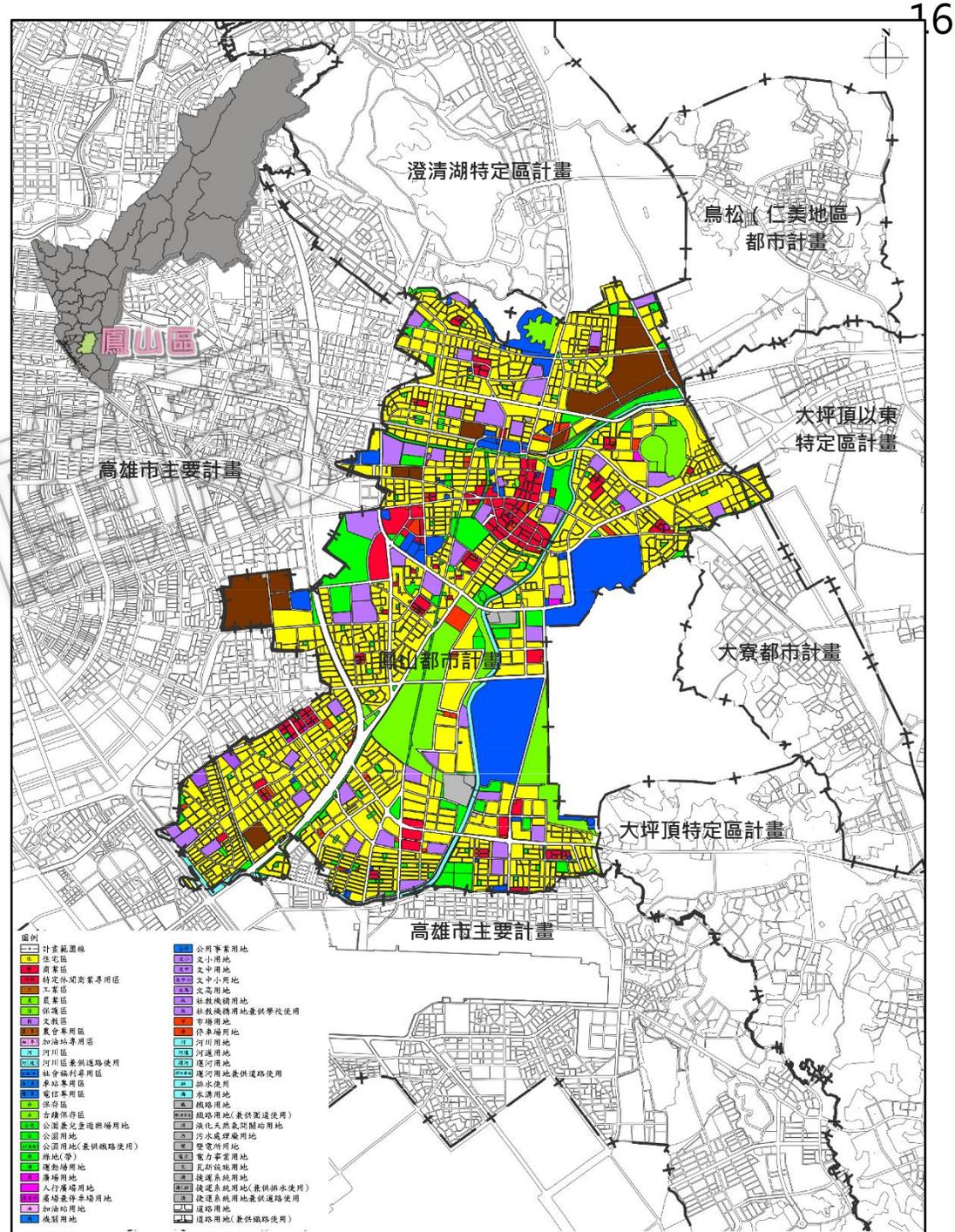
# 計畫範圍

## ■ 範圍邊界

本計畫範圍包括鳳山區全區都市計畫範圍，西、南側與高雄市主要計畫為界，東側鄰接大寮、大坪頂以東地區都市計畫，北側與鳥松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰。

## ■ 涵蓋區域

範圍內涉及鎮北里、過埤里與文福里等總計76里，面積約2,476公頃。





# 現行細部計畫 公共設施用地

■ 藍綠帶：鳳山溪、曹公圳、鐵路地下化綠園道

■ 整體公共設施開闢率約**82.11%**



■ 開放空間（含公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂用地等）

■ 面積：185公頃



■ （文小、文中、文中小）學校用地

■ 面積：122公頃

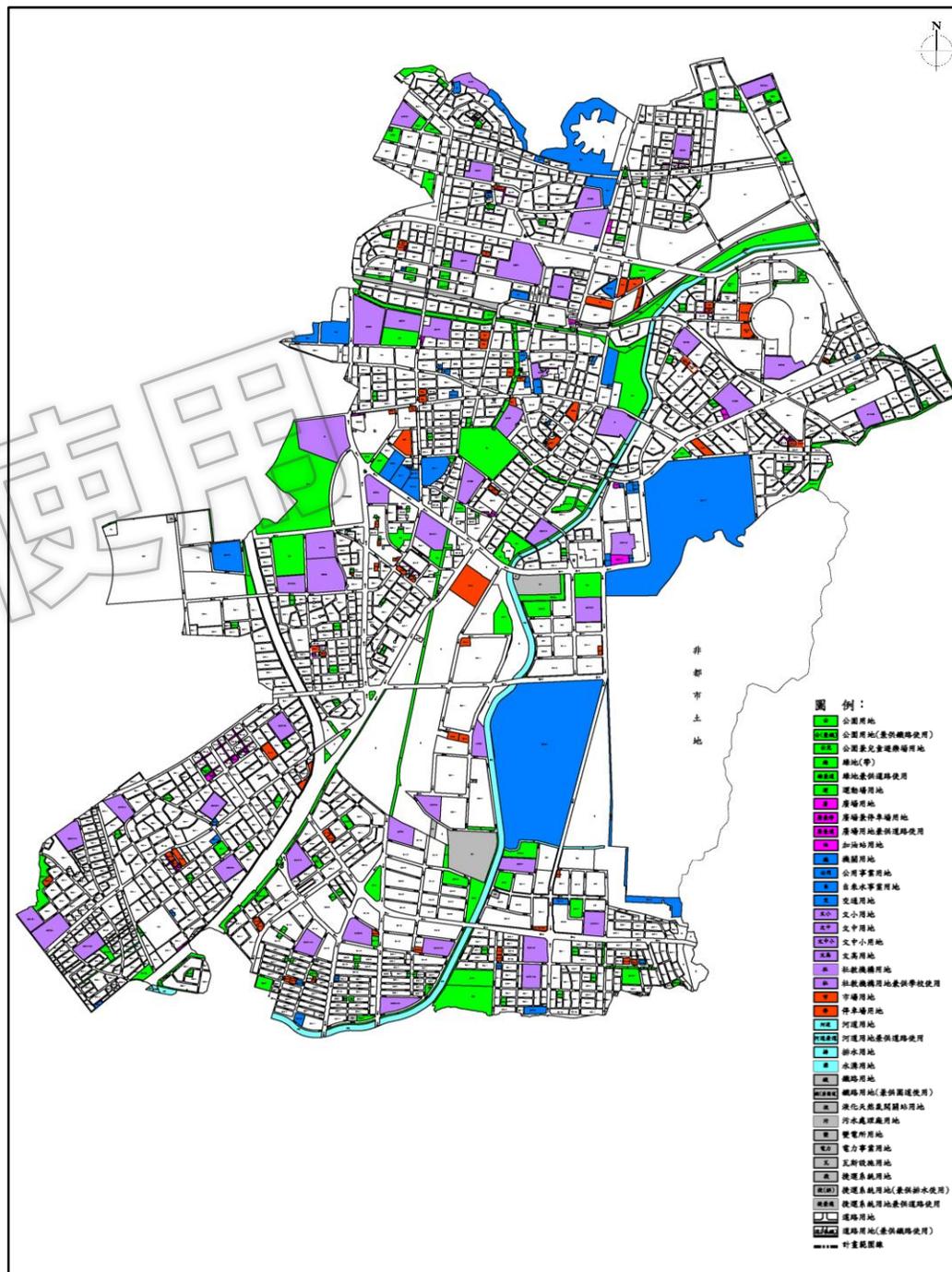
■ 開闢率：66.70%



■ 停車場用地

■ 面積：9公頃

■ 開闢率：63.00%



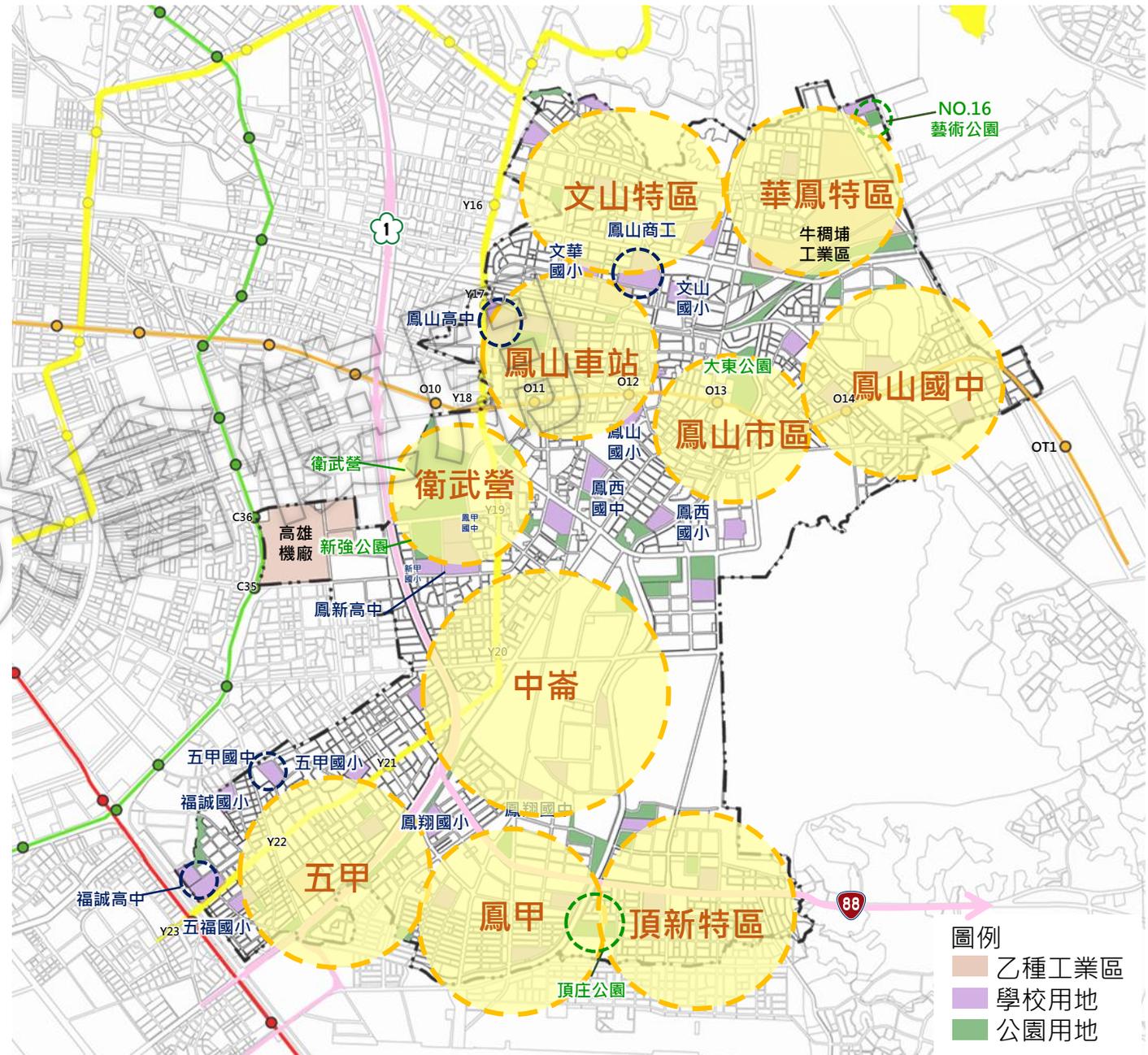
# 都市計畫概況

## ■ 聚落型態：10大生活圈

- 生活聚落：文山特區、華鳳特區、鳳山國中、中崙、鳳甲、頂新特區
- 商業聚落：鳳山車站、鳳山市區、衛武營、五甲

## ■ 台鐵鳳山站與捷運橘線沿線，為鳳山區行政與商業核心

- 中心商業：集中於台鐵車站與捷運橘線沿線
- 沿街商業：五甲一二路沿街
- 公園、學校開闢情形
  - 公園用地：共劃設42處，**已開闢25處** (衛武營、新強公園、大東公園等)
  - 公園兼兒童遊樂場用地：共劃設100處，**已開闢67處**
  - 學校用地：共劃設48處，**已開闢35處** (鳳山高中、鳳新高中、福誠高中、五甲國中等)



# 都市計畫概況 | 捷運黃線Y19 – Y22站沿線概況



高雄港

亞洲新灣區

捷運開發區 (研議中)

前鎮區

Y14

壽山國家自然公園

Y12

苓雅區

捷運開發區 (研議中)

Y20

新興區

Y10

三民區

Y09

衛武營藝文中心

Y19

捷運開發區 (審議中)

Y18

LaLaport 預定地

鳳山區

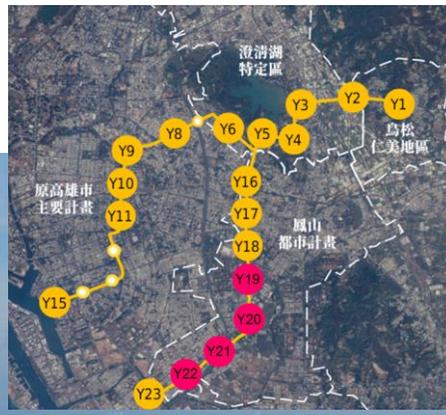
中崙農業區 (經發局刻正研擬產業園區方案)

鳳山區

五甲路

南京路

興樞路



Y18站捷運開發區之都市計畫草案刻正辦理都委會審議  
 Y20、Y21站捷運局刻正研擬捷運開發區方案  
 捷運開發區之規劃內容以經都委會審議通過後公告實施都市計畫書圖為準

# 本次通盤檢討重點

軌道  
經濟



+

產業  
經濟



+

公地  
再生



## 變更/新增TOD發展腹地

- 中崙農業區、市中心乙種工業區
- 依都更條例於軌道沿線劃定都更地區

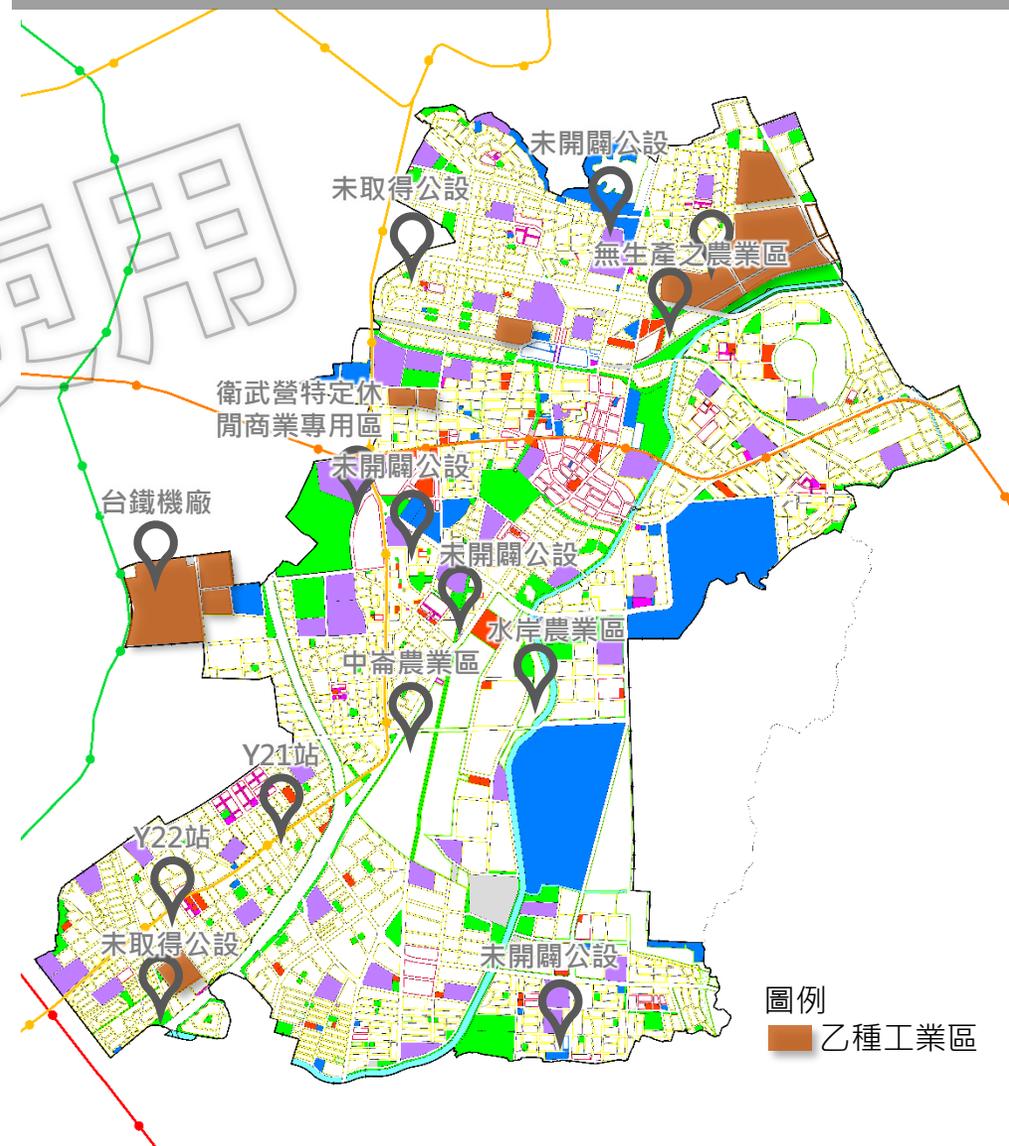
## 產業支援發展腹地

- 依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」研議特定工廠專用區檢討原則及都計農業區變更方案
- 牛稠埔工業區

## 公有土地及公設用地再生

- 依據公設專通檢討公保地
- 檢討公共設施服務水準
- 曹公圳沿線土地使用規劃
- 閒置公有土地變更為適當分區

空間布局



圖例  
乙種工業區

# 公民或團體提出意見方式

## ■ 公開徵求意見期間任何公民或團體如有意見

- 請依參考格式填妥敘明內容、理由並附具位置略圖，載明姓名或名稱及通聯地址。
- 向本府都市發展局提出，俾供辦理通盤檢討時納入本案參考。
- 未能參加座談會者，歡迎會後至高雄市政府都市發展局網站<http://urban-web.kcg.gov.tw>→「都市計畫專區」→「都市計畫公告」→「公告公開徵求意見」→點選本計畫案名

## ■ 郵寄受理單位

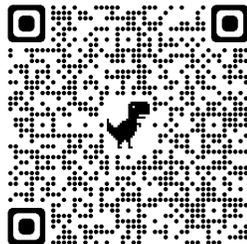
- 高雄市政府都市發展局
- 地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓

## ■ 傳真：07-3315079

## ■ 電子郵件：urban@kcg.gov.tw



以電子郵件方式傳送意見書



書圖下載

公民或團體對「變更高雄市鳳山主要計畫（第四次通盤檢討）案」、「擬定及變更高雄市鳳山細部計畫（第四次通盤檢討）案」

公告公開徵詢意見期間公民或團體意見書

編號	
陳情位置	1.土地標示： 段（小段） 地號 2.門牌號： 路（街） 段（弄） 巷 號
陳情理由	
建議事項	
備註	

申請人或其代表：

電話：

蓋章

地址：

中華民國 年 月 日



簡報結束·敬請指教