



高雄都會東區再造

軍地/文資/軌道三策略，發展大鳳山



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

過去-鳳山發展軌跡影響

清朝時期

鳳山新城
五甲聚落
赤山聚落

東福門、東便橋、炮台、鳳儀書院等已指定為市定古蹟

日據時期

1907 鐵路通車

1919 海軍鳳山無線電信所
指定為國定古蹟

1930 軍事單位逐處成立，劃設多處軍官宿舍

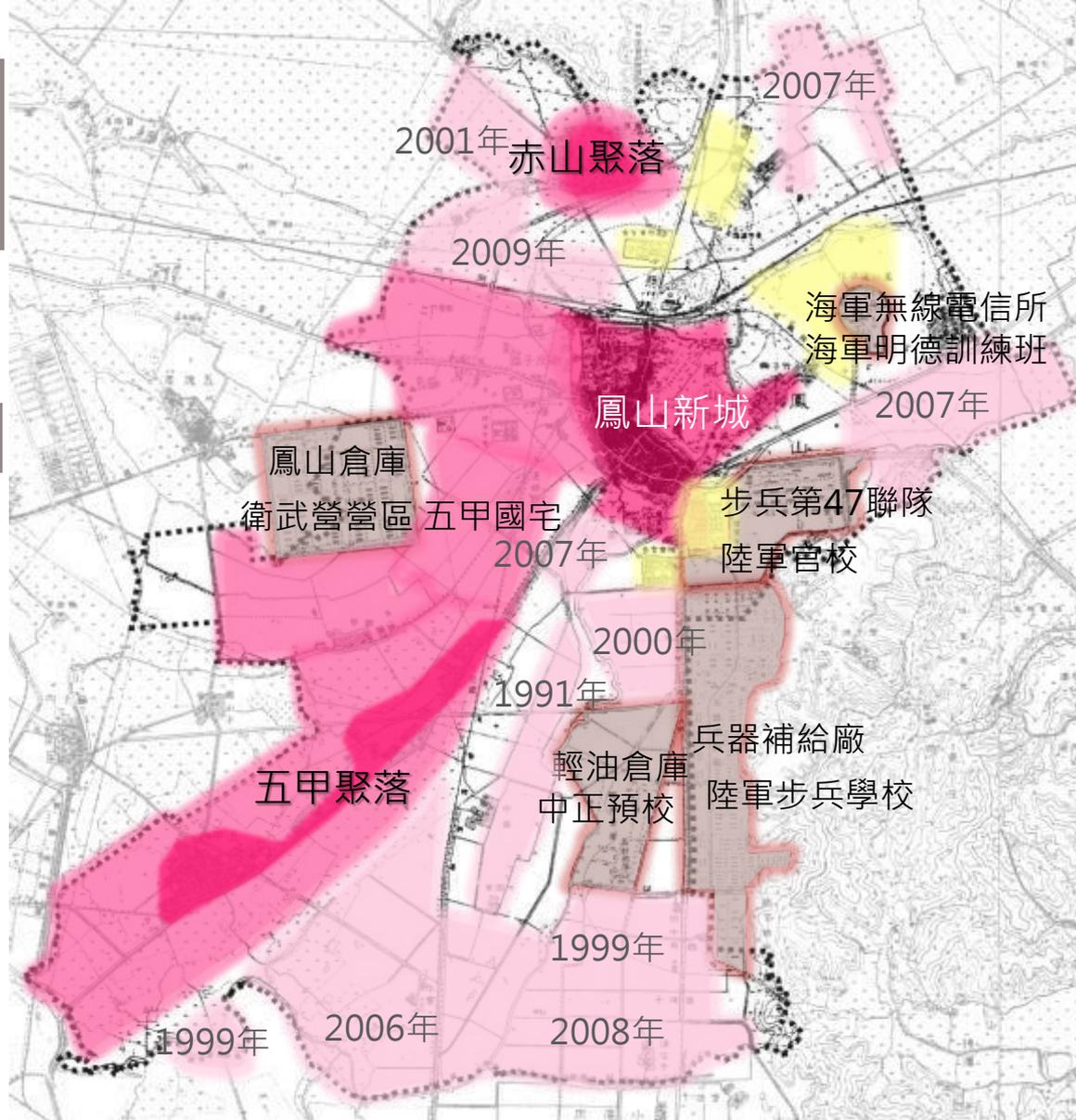
近代

光復後 軍營易名，並接收原軍官宿舍為眷村

1977 五甲國宅開發

發展

1991 因都市逐漸擴張，變更多處農業區及工業區為整體開發區



聚落街區巷道式的住商發展

散佈的軍事文化痕跡

放射狀的道路系統



轉變-鳳山藝術文化新廊帶

衛武營藝術中心、大東文化藝術中心、鳳山縣城古蹟與舊街區



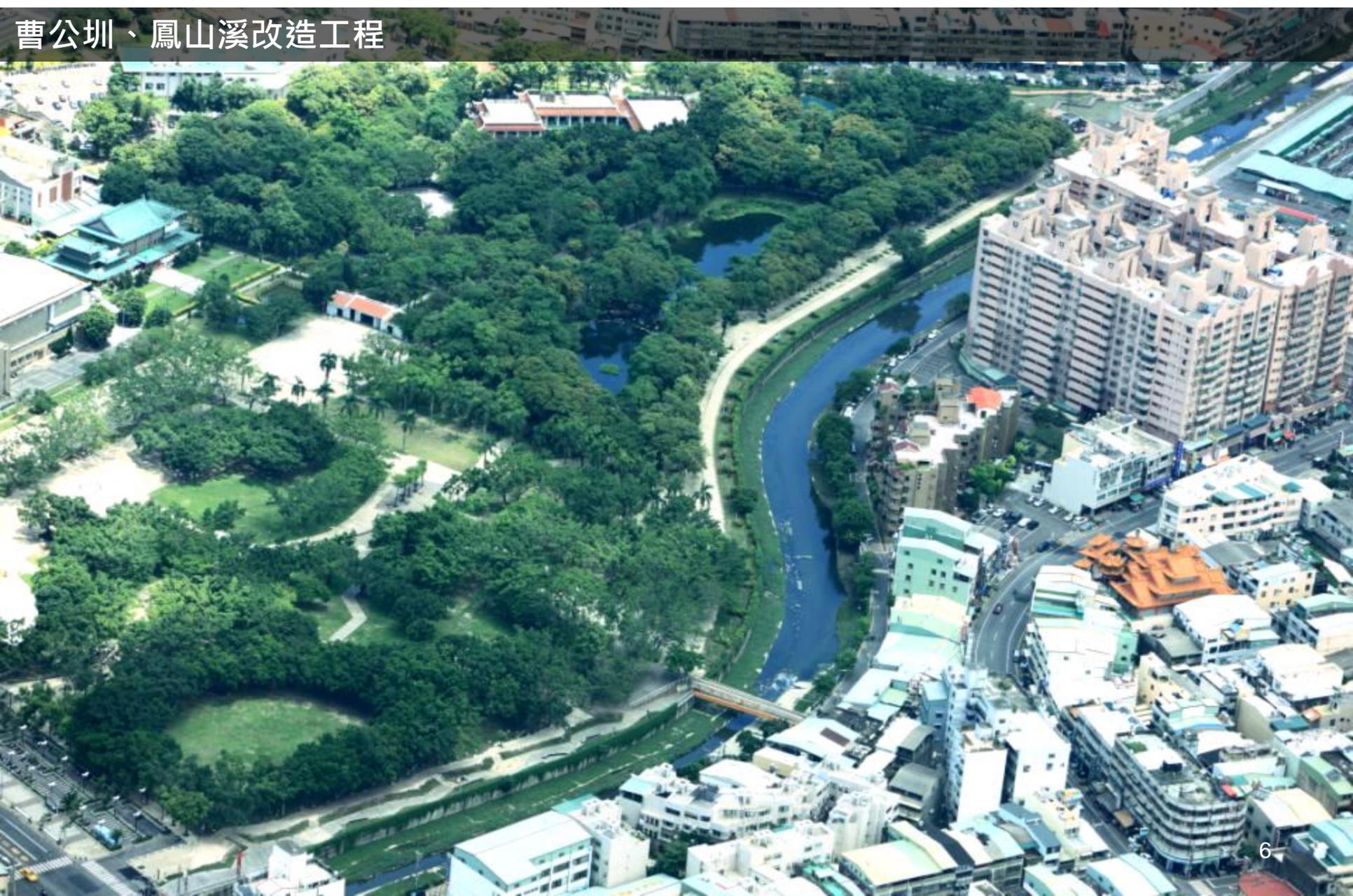
轉變-鳳山藝術文化新廊帶

衛武營藝術中心、大東文化藝術中心、鳳山縣城古蹟與舊街區



轉變-都市親水藍帶空間

曹公圳、鳳山溪改造工程



轉變-交通運輸機能更便捷

捷運橘線、鐵路地下化



鳳山車站

曹公圳

轉變-交通運輸機能更便捷

捷運橘線、鐵路地下化



商業區
(捷運局
大東之星)

捷運橘線
013大東站

轉變-舊市區外圍土地開發

區段徵收、市地重劃區



中崙、牛寮區段徵收區

轉變-民眾參與重現地方文化軌跡

大學生根(太平新村 – 大陳故事館)



大陳故事館改善前空間現況



大陳故事館改善後，內部展示空間模擬

軌道經濟
增值開發

鳳山車站 海軍明德訓練班
工協新村

捷運橘線 太東文創之星

高雄機廠
衛武營
休閒商業區

軍地釋出
翻轉再生

文化資源
保存活化

三大戰略加速大鳳山地區發展

軍地釋出翻轉再生

結合週邊藝文、休閒資源翻轉為催生文創產業發展的舞台

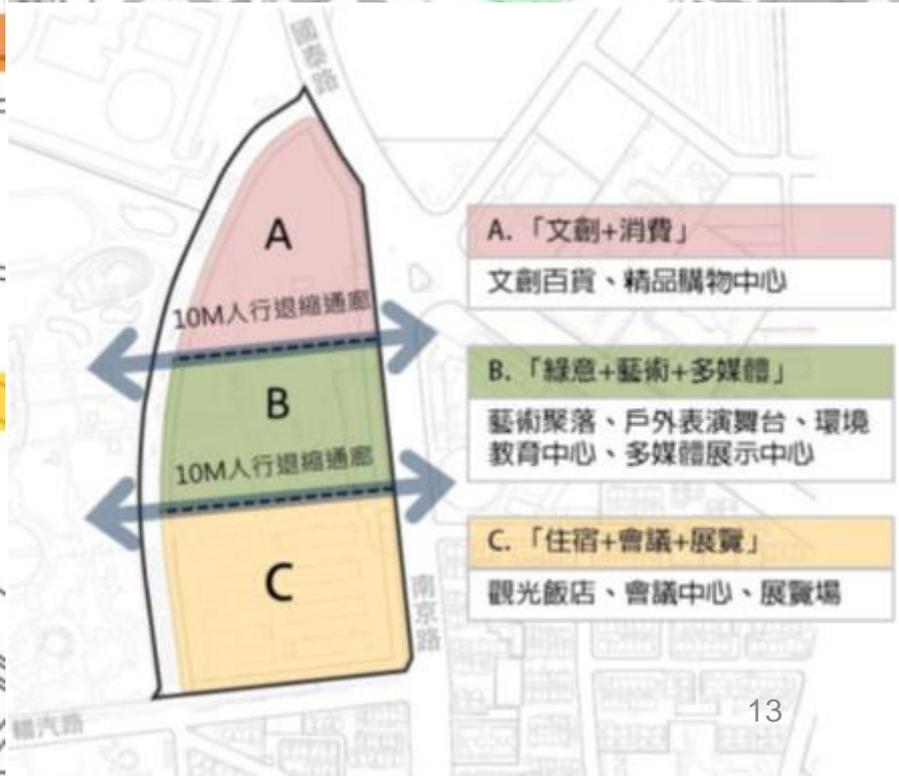
推動衛武營特定休閒商業區開發，塑造鳳山文創與休閒產業新聚落



軍地釋出翻轉再生

結合週邊藝文、休閒資源翻轉為催生文創產業發展的舞台

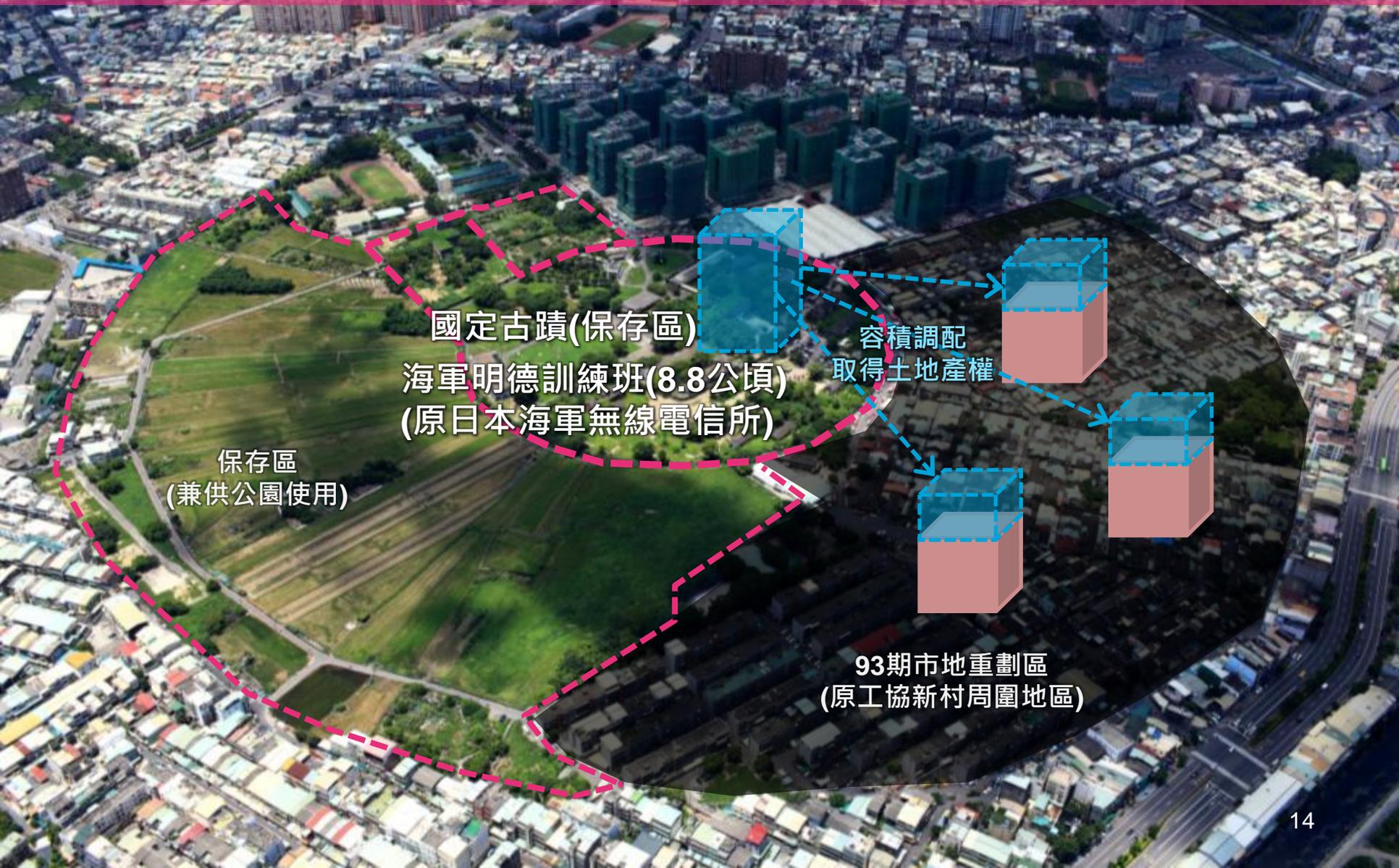
推動衛武營特定休閒商業區開發，塑造鳳山文創與休閒產業新聚落



文化資源保存活化

市府透過容積調配，取得再利用權利

海軍明德訓練班(原日本海軍無線電信所)活化再利用，轉型為軍事觀光亮點



文化資源保存活化

市府透過容積調配，取得再利用權利

海軍明德訓練班(原日本海軍無線電信所)活化再利用，轉型為軍事觀光亮點



文化資源保存活化

從在地視角出發，發掘地方文化特色與價值

大學生根-導入校園師生與在地居民的創意與動能，轉化為社區營造新動能



軌道經濟增值開發

開發誘因再加碼！鼓勵地主及開發者加速投入

鐵路地下化鳳山沿線推行「增額容積」-挹注市庫財源7.6億元

多管齊下 | 相輔相成

盤點潛力都更區位！
11處優先輔導



高雄舊厝翻新！
都更輔導走入社區



開發誘因再加碼！
鳳山計畫增額容積



鳳山計畫

軌道經濟增值開發

開發誘因再加碼！鼓勵地主及開發者加速投入

鐵路地下化鳳山沿線推行「增額容積」-挹注市庫財源7.6億元

園道縫合+公共建設投入+都更輔導+危老重建+TOD增額容積

辦理手續簡便、效率高！

	增額容積	容積移轉
申請作業難易度	填寫簡便申請書 (表格化) 勝	撰寫專業申請書 (含鄰近公設與交通影響分析)
送出標的限制	代金 勝	1/2公設保留地+1/2代金
繳交方式	匯款 勝	取得送出基地所有權(含清理地上物、契約等法律關係)並完成移轉登記予本府、匯款
審查程序複雜度	1次審查 勝	2階段審查 (送出基地、接收基地)
審議時程	1週 勝 <small>受理至通知繳納代金</small>	3-4個月 <small>1.受理公設地作送出基地同意 2.接收基地通知繳納代金</small>



軌道經濟增值開發

31公頃工業區變更為公園、停車場、特文區、住宅區

臺鐵高雄機廠轉型鐵道休閒文化專區，帶動周邊地區共榮發展



衛武營
都會公園

武昌路

一聖路

近50年歷史南臺灣最大車廂維修醫院
將翻轉為大型鐵道公園與休閒文化專區

凱旋路

環狀輕軌

一聖路

C35

C36

軌道經濟增值開發

31公頃工業區變更為公園、停車場、特文區、住宅區

臺鐵高雄機廠轉型鐵道休閒文化專區，帶動周邊地區共榮發展





軍地改造 · 文資活化 · 軌道經濟
三大驅力動能 · 高雄都會核心新東區門戶



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

3大戰略辦理說明

	面積	發展內容	辦理說明
軍 衛武營特定休閒 商業專用區	9.6 公頃	特定休閒商業 專用區 (由軍備局辦理後 續土地開發)	<ul style="list-style-type: none">• 由軍備局擬定細部計畫後，由本局協助辦理都市計畫審議程序• 目前軍備局已舉辦公展前之座談會
文 海軍明德訓練班 (國定古蹟)	8.8 公頃	保存區 (由文化局取得土 地後執行再利用計 畫)	<ul style="list-style-type: none">• 由本府文化局研提容積調配計畫向國防部取得土地產權，本局協助辦理都市計畫審議程序• 目前已完成周邊眷地與古蹟之都市計畫變更程序，待周邊眷地重劃配地完成後，由文化局提案辦理容積調配
軌 台鐵高雄機廠 (工業區變更)	31 公頃	特定文化休閒專用 區、住宅區、公園、 停車場 (由台鐵局辦理後 續土地開發)	<ul style="list-style-type: none">• 由台鐵局研提變更草案，由本局協助辦理都市計畫審議程序• 目前於市都委會審議中