

# 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  
1919  
1930

鐵路通車  
海軍鳳山無線電信所  
指定為國定古蹟  
軍事單位逐處成立，劃設多處軍官宿舍

近代

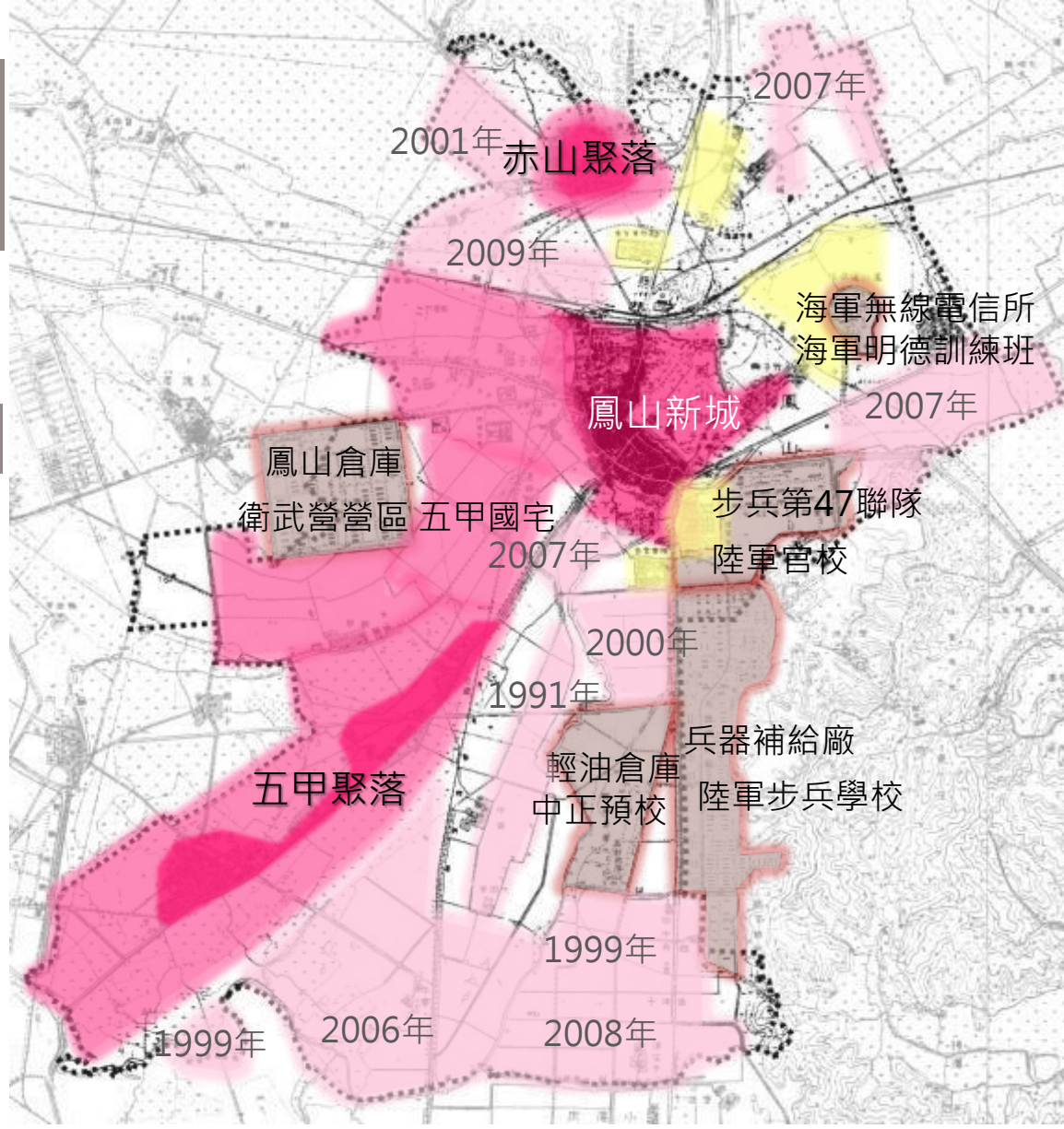
光復後  
1977

軍營易名，並接收原軍官宿舍為眷村  
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

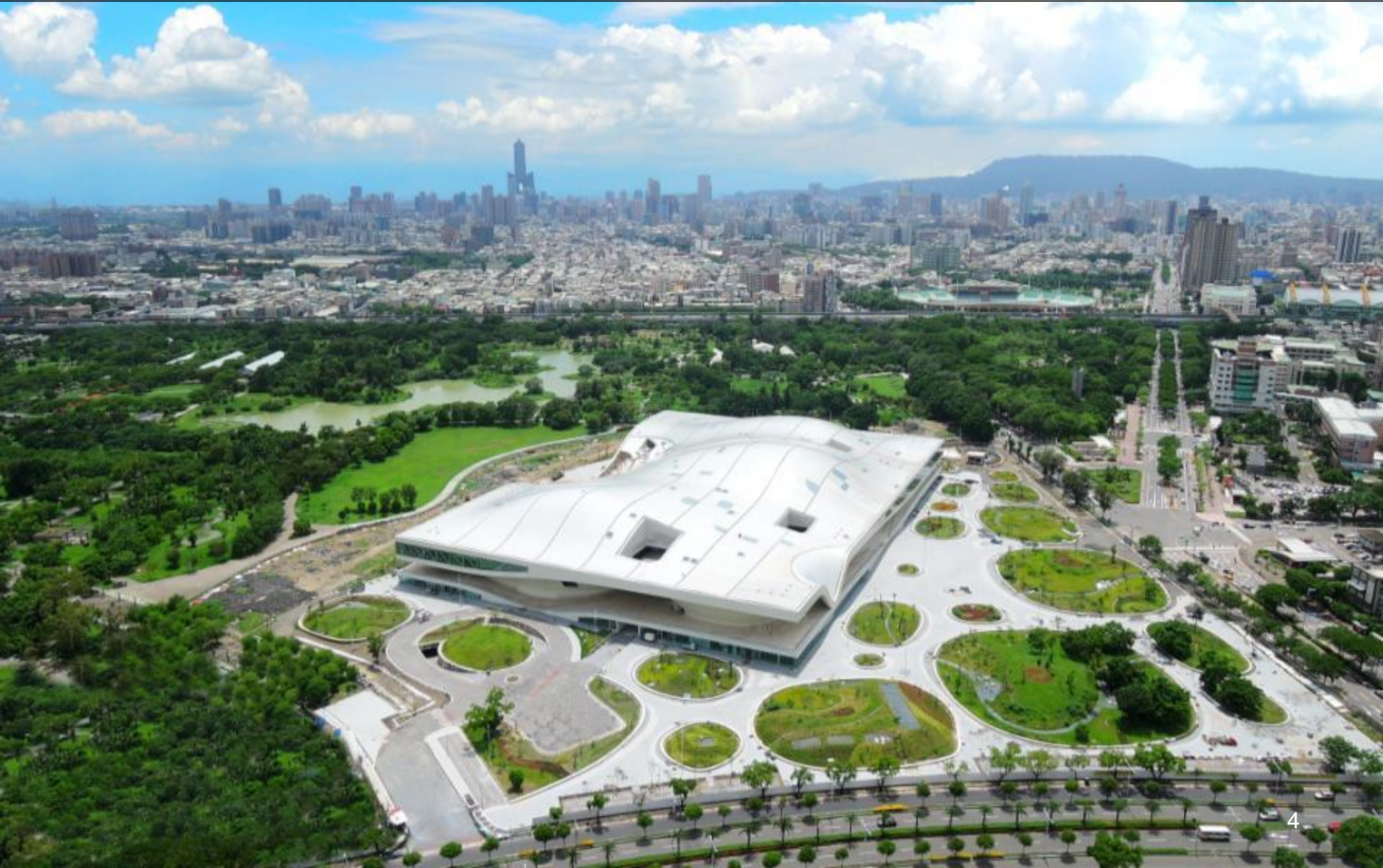
散佈的軍事文化痕跡

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

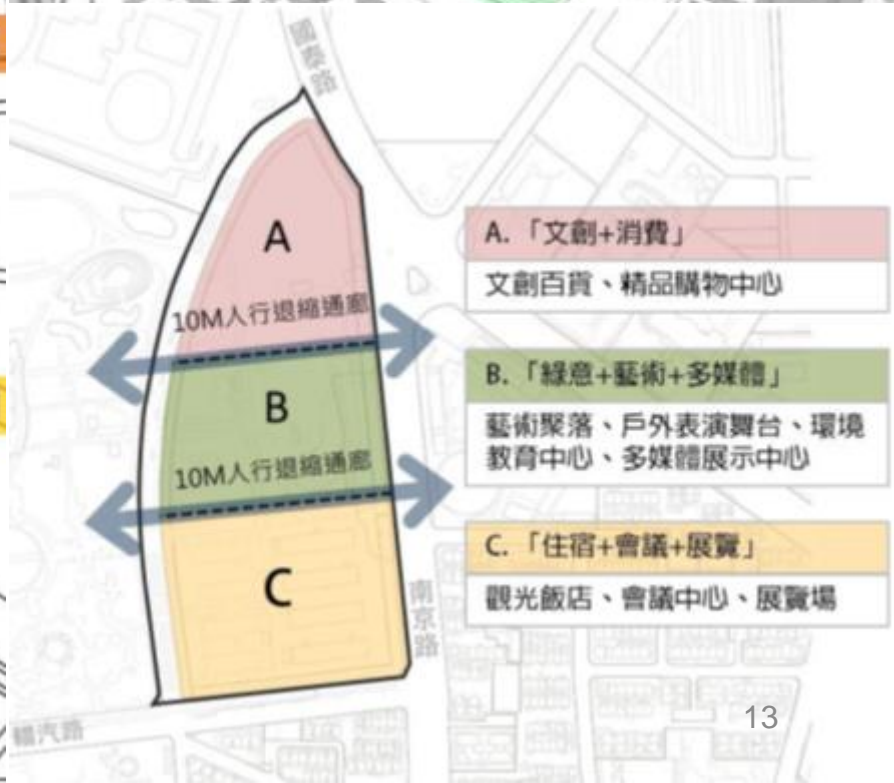
推動衛武營特定休閒商業區開發，塑造鳳山文創與休閒產業新聚落



# 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

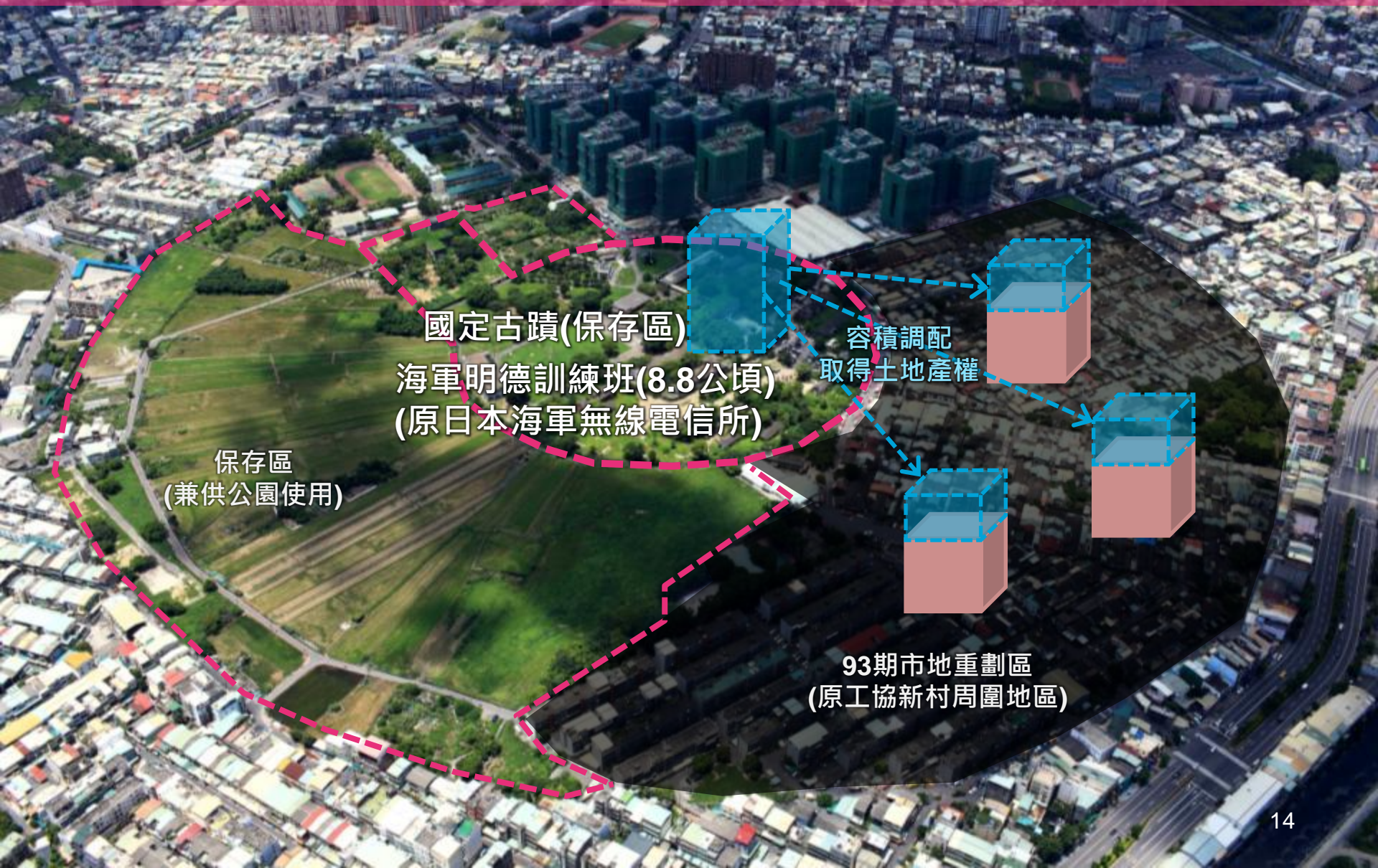
推動衛武營特定休閒商業區開發，塑造鳳山文創與休閒產業新聚落



# 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) <b>勝</b>	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 <b>勝</b>	1/2公設保留地+1/2代金
繳交方式	匯款 <b>勝</b>	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 <b>勝</b>	2階段審查 (送出基地、接收基地)
審議時程	1週 <b>勝</b> <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

C35

凱旋路

環狀輕軌

C36

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

二聖路

# 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
<b>軍</b> 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"><li>• 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</li><li>• 目前軍備局已舉辦公展前之座談會</li></ul>
<b>文</b> 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"><li>• 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</li><li>• 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</li></ul>
<b>軌</b> 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"><li>• 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</li><li>• 目前於市都委會審議中</li></ul>