

擬定高雄市鳳山細部計畫（衛武  
營特定休閒商業專用區）案  
計畫書

擬定機關：高雄市政府  
中華民國一〇八年十二月



高 雄 市 擬 定 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定高雄市鳳山細部計畫（衛武營特定休閒商業專用區）案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條暨第 24 條	
擬定都市計畫機關	高雄市政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	國防部軍備局 財政部國有財產署	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	年 月 日起至 年 月 日止 刊登報紙：
	公開說明會	年 月 日（星期 ） 時 分 地點：
人民及機關團體對本案之反映意見	共計 件，詳見人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審查結果		
備 註		



# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	2
參、計畫位置與範圍 .....	2
<b>第二章 主要計畫概述</b> .....	<b>5</b>
壹、現行計畫內容 .....	5
貳、主要計畫指導 .....	11
<b>第三章 發展現況分析</b> .....	<b>15</b>
壹、自然環境現況 .....	15
貳、社經環境現況 .....	17
參、土地使用現況 .....	23
肆、周邊公共設施現況 .....	24
伍、植栽及景觀文化 .....	27
陸、交通運輸現況 .....	29
陸、土地權屬現況 .....	34
<b>第四章 發展課題與對策</b> .....	<b>37</b>
<b>第五章 規劃目標與構想</b> .....	<b>43</b>
壹、發展定位與計畫目標 .....	43
貳、整體發展構想 .....	45
<b>第六章 實質發展計畫</b> .....	<b>55</b>
壹、計畫範圍及面積 .....	55
貳、計畫年期 .....	55
參、計畫人口及密度 .....	55
肆、土地使用分區計畫 .....	55
伍、地區性公共設施用地 .....	57
陸、道路系統計畫 .....	60
柒、都市防災計畫 .....	62
捌、開發後人口預測 .....	67
玖、開發後交通衝擊分析 .....	70

第七章 事業及財務計畫.....	75
第八章 土地使用分區管制要點與都市設計.....	77
壹、土地使用分區管制要點.....	77
貳、都市設計基準.....	84

**附件**

附件一、108年7月5日「擬定高雄市鳳山細部計畫（衛武營特定  
    休閒商業專用區）案」座談會會議紀錄

附件二、計畫範圍周邊道路交通調查結果說明

## 表 目 錄

表 2-1	變更高雄市鳳山主要計畫 (第三次通盤檢討) (第三階段) 土地使用面積統計表.....	6
表 2-2	97 年鳳山市主要計畫變更案變更內容表 .....	9
表 2-3	97 年鳳山市主要計畫變更案變更前後面積統計表 .....	9
表 3-1	高雄市及鳳山區近 10 年人口統計表.....	17
表 3-2	107 年鳳山區人口年齡層分布統計表 .....	18
表 3-3	高雄市歷年主要觀光遊憩區旅遊人次統計表.....	23
表 3-4	計畫範圍現況交通量與道路服務水準統計表.....	33
表 3-5	計畫範圍土地權屬清冊.....	34
表 5-1	本特定休閒商業專用區建議容許使用項目比例分配表.....	48
表 6-1	計畫人口推估表.....	55
表 6-2	土地使用分區面積表.....	55
表 6-3	避難場所容納人口推估表(高雄市鳳山細部計畫範圍).....	64
表 6-4	核心產業使用類別及就業人口推估彙整表.....	68
表 6-5	活動人口旅次產生估算參數表 (人/100 M <sup>2</sup> ) .....	69
表 6-6	本特定休閒商業專用區衍生活動人口旅次推估統計表.....	69
表 6-7	本計畫運具使用率、乘載率及小客車當量參數參考表.....	70
表 6-8	本計畫平/假日尖峰小時運具分配預測及衍生運具車輛數 表 .....	71
表 6-9	本計畫平/假日尖峰小時衍生車旅次表.....	71
表 6-10	開發前後尖峰小時交通量對照表 (平日) .....	72
表 6-11	開發前後尖峰小時交通量對照表 (假日) .....	73
表 6-12	⊖ -17-20M 道路開闢前後尖峰小時交通量對照表(平日) .....	73
表 6-13	⊖ -17-20M 道路開闢前後尖峰小時交通量對照表(假日) .....	74

# 圖目錄

圖 1-1	計畫範圍示意圖.....	2
圖 1-2	計畫位置示意圖.....	3
圖 2-1	現行都市計畫示意圖.....	10
圖 2-2	鳳山整體空間機能示意圖.....	12
圖 2-3	鳳山發展構想示意圖.....	13
圖 3-1	鳳山地區淹水潛勢分布情形示意圖.....	16
圖 3-2	高雄都會區主要百貨及購物中心分佈示意圖.....	21
圖 3-3	高雄都會區主要觀光旅館分佈示意圖.....	22
圖 3-4	計畫範圍內住宅發展現況示意圖.....	25
圖 3-5	計畫範圍周邊商業發展現況示意圖.....	26
圖 3-6	計畫範圍內土地現況使用示意圖.....	26
圖 3-7	計畫範圍周邊公共設施使用現況示意圖.....	27
圖 3-8	計畫範圍植栽分布示意圖.....	28
圖 3-9	計畫範圍周圍道路系統示意圖.....	32
圖 3-10	計畫範圍土地權屬示意圖.....	35
圖 4-1	計畫區與鄰近地區文化空間發展示意圖.....	37
圖 4-2	計畫區與鄰近地區商業空間發展示意圖.....	38
圖 4-3	計畫區周遭地區商業空間發展示意圖.....	39
圖 4-4	計畫範圍內主要既有樹木植栽分布示意圖.....	40
圖 4-5	⊖ -17-20M 計畫道路開闢後車行動線示意圖.....	42
圖 4-6	⊖ -17-20M 計畫道路開闢路型示意圖.....	42
圖 5-1	人行退縮通廊及分區發展構想示意圖.....	47
圖 5-2	開放空間系統構想示意圖.....	51
圖 5-3	空間發展意象模擬示意圖.....	52
圖 5-4	交通動線規劃構想示意圖.....	53
圖 6-1	土地使用分區示意圖.....	56
圖 6-2	建議配合既有樹木植栽配置開放空間位置示意圖.....	59
圖 6-3	交通系統計畫示意圖.....	61
圖 6-4	防災計畫示意圖.....	66
圖 8-1	建物退縮線示意圖.....	78
圖 8-2	12M 退縮帶示意圖(臨國泰路、南京路部分).....	79
圖 8-3	12M 退縮帶示意圖(臨輜汽路部分).....	79

圖 8-4	12M 退縮帶示意圖(臨衛武營都會公園部分).....	79
圖 8-5	最小建築基地規模示意圖.....	82
圖 8-6	應留設既有樹木植栽範圍示意圖.....	83
圖 8-7	指定留設人行通廊示意圖.....	86



# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

行政院新十大建設計畫針對高雄地區投入了「衛武營國家藝術文化中心」計畫，為政府重大公共投資建設計畫的一環，亦為促進南部地區整體發展的重大投資。此計畫整合衛武營都會公園及加強藝術中心的區域功能定位，期待能透過臺灣未來新藝文藍圖的打造，提升全民生活品質、促進文化藝術、演藝產業發展、強化國際專業競爭力，並累積高雄都會區未來經濟發展與都市環境改造的動能。

衛武營係座落於原高雄市、縣交界的軍用營區，自民國 82 年 6 月 3 日，行政院原則同意衛武營營區改作都會公園使用起，已轉型朝開放空間使用。都市計畫並於 91 年 12 月 19 日將機關用地變更為公園用地、特定休閒商業專用區，為都市空間結構轉型中軍事閒置土地再利用之典範。

衛武營都會公園已於 99 年啟用，而衛武營國家藝術文化中心已於 107 年 10 月 13 日正式開幕，勢將為衛武營特定休閒商業專用區帶來發展契機。因此，依據民國 97 年變更鳳山市主要計畫（部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地）（配合衛武營藝術文化中心設置）案之指導，特定休閒商業專用區應儘速依法另行擬定細部計畫，並詳細規定特定休閒商業專用區使用用途類別等相關管制規定，俾供後續開發建設指導。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 22 條及第 24 條擬定細部計畫。

## 參、計畫位置與範圍

本計畫位於鳳山區行政轄區內西側，即過去衛武營營區內（詳圖 1-1、圖 1-2 所示）。北側鄰衛武營藝術文化中心及中正公園、東側鄰高雄市議會及忠孝國中、南側鄰鳳山運動公園及鳳甲國中與西側衛武營都會公園，為鳳山區主要休閒藝文活動地帶。本計畫之範圍為衛武營都會公園以東，衛武營藝術文化中心以南，東鄰國泰路與南京路，南鄰輜汽路，總面積約為 9.6155 公頃。





圖 1-2 計畫位置示意圖



## 第二章 主要計畫概述

### 壹、現行計畫內容

#### 一、變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)(民國 108 年)

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，北側與烏松仁美地區、澄清湖特定區計畫為鄰，範圍內總計 78 里，本次檢討後將鳳山區與原高雄市計畫區界範圍部分改以道路、河川等天然界線做為區界，檢討後面積 2,475.7875 公頃。

(一) 計畫年期：民國 115 年。

(二) 計畫人口：404,000 人，居住密度為每 164 人/公頃。

(三) 計畫面積：2,475.7875 公頃。

(四) 土地使用分區計畫

民國 108 年「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案」中，都市發展用地佔 93.06%、非都市發展用地佔 6.94%。其中，都市發展用地中各種土地使用分區佔 67.71%、公共設施用地比例為 32.29%。土地使用分區以住宅區 1,279.3104 公頃所佔比例最高，商業區 114.9726 公頃次高。(詳表 2-1 所示)

惟本計畫範圍內現行特定休閒商業專用區及⊖-17-20M 道路位置係於 97 年「變更鳳山市主要計畫(部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地)(配合衛武營藝術文化中心設置)案」中變更，依該計畫書記載變更後特定休閒商業專用區面積為 9.4111 公頃(詳表 2-3 所示)；後於「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案」訂正面積為 9.6155 公頃。

表 2-1 變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)土地使用面積統計表

項目		面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
土地 使用 分區	住 宅 區	1279.3104	51.67	55.53
	商 業 區	114.9726	4.64	4.99
	特 定 休 閒 商 業 專 用 區	9.6155	0.39	0.42
	特 定 商 業 區	0.0960	0.00	0.00
	工 業 區	112.67	4.55	4.89
	文 教 區	0.1177	0.00	0.01
	保 存 區	9.5308	0.38	0.41
	保 存 區 ( 兼 供 公 園 使 用 )	15.0651	0.61	0.65
	農 會 專 用 區	2.3564	0.10	0.10
	加 油 站 專 用 區	0.1979	0.01	0.01
	社 會 福 利 專 用 區	1.2046	0.05	0.05
	電 信 專 用 區	0.7187	0.03	0.03
	車 站 專 用 區	10.8220	0.44	0.47
	宗 教 專 用 區	3.4083	0.14	0.15
小 計	1,560.0860	63.01	67.71	
都 市 發 展 用 地	文 高 用 地	20.491	0.83	0.89
	文 中 用 地	46.192	1.87	2.01
	文 中 小 用 地	10.9084	0.44	0.47
	文 小 用 地	65.0444	2.63	2.82
	社 教 機 構 用 地	9.9218	0.40	0.43
	社 教 機 構 用 地 兼 供 學 校 使 用	4.3493	0.18	0.19
	公 園 用 地	91.5983	3.70	3.98
	公 園 用 地 ( 兼 供 鐵 路 使 用 )	1.2366	0.05	0.05
	運 動 場 用 地	18.2741	0.74	0.79
	綠 地 帶 用 地	20.3028	0.82	0.88
	機 關 用 地	176.9544	7.15	7.68
	市 場 用 地 ( 批 )	4.9964	0.20	0.22
	市 場 用 地	0.0000	0.00	0.00
	瓦 斯 設 施 用 地	4.7881	0.19	0.21
	液 化 天 然 氣 開 關 站 用 地	0.1766	0.01	0.01
	汗 水 處 理 廠 用 地	10.8592	0.44	0.47
	變 電 所 用 地	1.8888	0.08	0.08
加 油 站 用 地	0.5677	0.02	0.03	
鐵 路 用 地	3.1435	0.13	0.14	

表 2-1 變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）土地使用面積統計表（續）

項目		面積(公頃)	估計畫面積百分比(%)	佔都市發展用地百分比(%)
都市發展用地	鐵路用地(兼供園道使用)	3.7735	0.15	0.16
	道路用地	243.3803	9.83	10.56
	道路用地(兼供鐵路使用)	0.5677	0.02	0.03
	電力事業用地	0.2254	0.01	0.01
	公用事業用地	0.1676	0.01	0.01
	捷運系統用地	2.0493	0.08	0.09
	捷運系統用地(兼供排水使用)	0.1037	0.00	0.00
	水溝用地	1.2191	0.05	0.05
	交通用地	0.5610	0.02	0.02
	自來水事業用地	0.1846	0.01	0.01
	小計	743.9256	30.05	32.29
	合計	2304.0116	93.06	100.00
非都市發展用地	農業區	136.3164	5.51	0.00
	保護區	2.355	0.10	0.00
	河川用地	0.0252	0.00	0.00
	排水用地	0.6449	0.03	0.00
	河道用地	32.0404	1.29	0.00
	河道用地兼供道路使用	0.1947	0.01	0.00
	河川區兼供道路使用	0.1993	0.01	0.00
小計	171.7759	6.94	0.00	
總計	2475.7875	100.00	0.00	

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」計畫書（民國 108 年）

二、變更鳳山市主要計畫（部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、道路用地為公園用地；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地）（配合衛武營藝術文化中心設置）案（民國 97 年）

（一）計畫緣起

原都市計畫尚無衛武營藝術文化中心建設計畫，故基於衛武營公園及衛武營藝術文化中心規劃之需要，調整特定休閒商業專用區位置，以提供衛武營藝術文化中心一處合適之

規劃基地，俾利整體規劃作業。

## (二) 變更內容

配合衛武營藝術文化中心設置，調整特定休閒商業專用區、㊟-10-20M 道路位置，變更後特定休閒商業專用區面積為 9.4111 公頃。(詳表 2-2、圖 2-1)

## (三) 變更理由

### 1. 配合衛武營藝術文化中心用地需求

原都市計畫規劃內容無法提供衛武營藝術文化中心最佳規劃方案，為配合全區發展構想妥適調整分區，以妥善處理衛武營藝術文化中心、都會公園、特定休閒商業專用區間介面問題，將衛武營藝術文化中心規劃於東北側近捷運站，以減少交通量並發揮較大效益，因此需調整特定休閒商業專用區及其鄰近出入道路系統，俾利地區整體發展。

### 2. 降低地區交通衝擊

依原計畫內容中㊟-10-25M 道路與北側建國路路口偏移約 50 公尺，未符合交通順暢原則、易造成路口阻塞，且影響行車安全，因此配合特定休閒商業專用區位置調整修正道路系統為現行㊟-10-20M 計畫道路，以降低衛武營藝術文化中心及休閒商業專用區開發後造成交通衝擊。

## (四) 附帶條件說明

1. 應儘速依法另行擬定細部計畫，俾利執行建設。
2. 有關十公頃特定休閒商業專用區之區位、劃設方式及配合鄰近地區之區內道路路形調整方案，經查業已依第一次市縣聯席審查會議決議修正在案，惟其位於三多路與國泰路二處路口，所產生的交通衝擊，應請高雄市、縣政府妥為合作因應解決，並研究將三多路與國泰路二處路口，分別以增闢單

行地下道方式，延伸既有之交通動線，疏導將來可能衍生之過多交通量，並規劃適當之地下停車場予以銜接。

3. 特定休閒商業專用區，應另擬細部計畫再詳細規定其使用用途類別等相關管制規定，以資明確。

4. 本案未來開發時，對於原營區既有樹木植栽及景觀文化資源應妥為規劃保留、維護，並納入細部計畫之土地使用分區管制及都市設計事項，俾利執行。

表 2-2 97 年鳳山市主要計畫變更案變更內容表

位置	變更內容	
	原計畫	新計畫
特定休閒商業專用區 (10.0976 公頃)	特定休閒商業專用區 (9.1338 公頃)	公園用地 (8.7542 公頃)
		道路用地 (0.3796 公頃)
	公園用地 (8.8683 公頃)	特定休閒商業專用區 (8.0567 公頃)
		道路用地 (0.8116 公頃)
	道路用地 (1.6624 公頃)	公園用地 (1.2718 公頃)
		特定休閒商業專用區 (0.3906 公頃)

資料來源：變更鳳山市主要計畫（部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地）（配合衛武營藝術文化中心設置）案計畫書（民國 97 年）

表 2-3 97 年鳳山市主要計畫變更案變更前後面積統計表

項目	原計畫面積(公頃)	變更後增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)
特定休閒商業專用區	10.0976	-9.1338 +8.0567 +0.3906	9.4111

資料來源：變更鳳山市主要計畫（部分公園用地、道路用地為特定休閒商業專用區；部分特定休閒商業專用區、公園用地為道路用地）（配合衛武營藝術文化中心設置）案計畫書（民國 97 年）

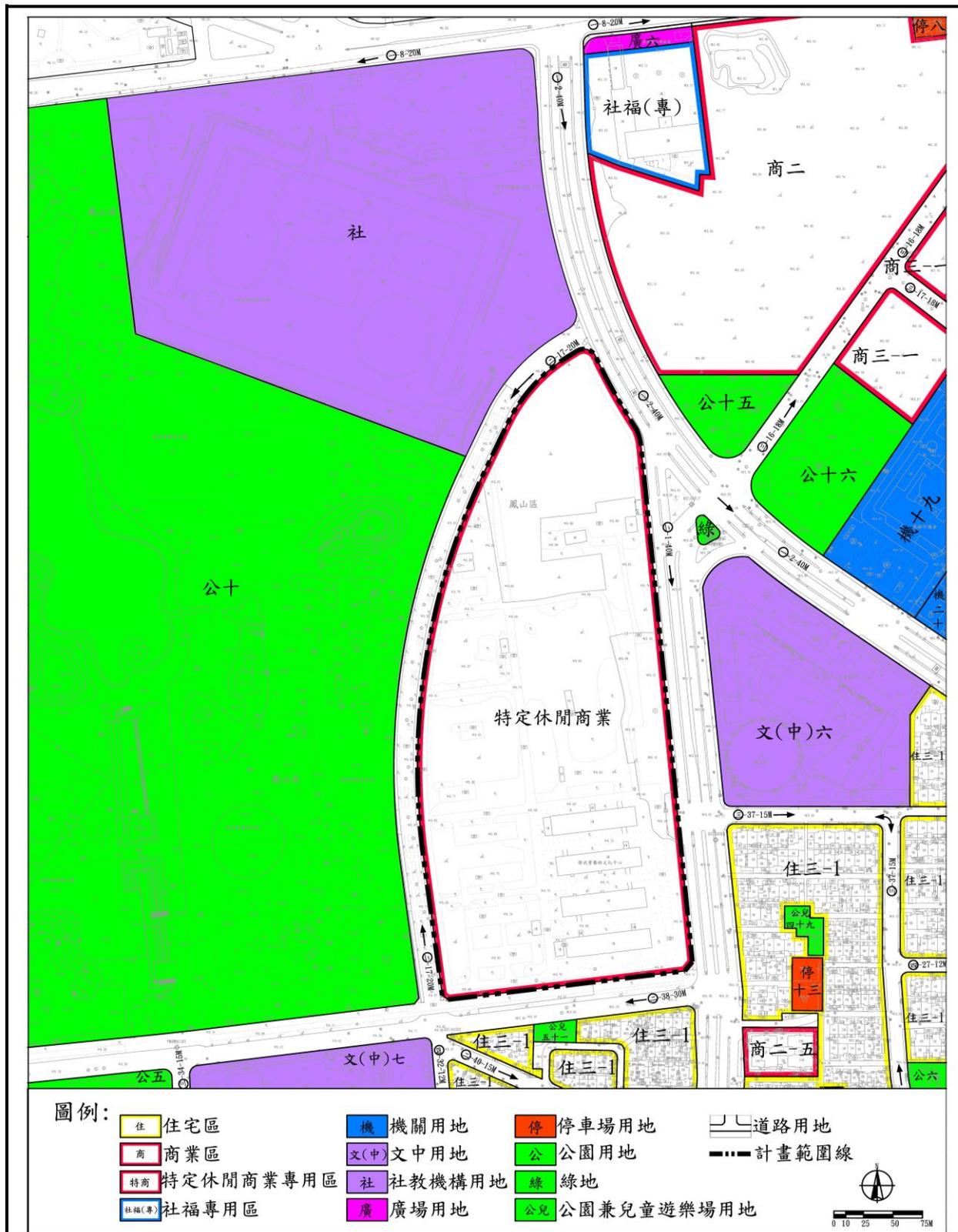


圖 2-1 現行都市計畫示意圖

資料來源：變更鳳山市主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案計畫書(民國 108 年)

## 貳、主要計畫指導

本計畫特定休閒商業專用區為高雄市鳳山主要計畫中載明須另擬細部計畫之範圍，其現行主要計畫為108年6月發布之「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）案」。本計畫係參酌「變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」計畫書內容之發展定位，作後續規劃之指導。

### 一、鳳山地區發展定位

#### （一）高雄市區域計畫草案（102年）之指導

依高雄市區域計畫草案指導，就高雄市整體空間佈局上，鳳山地區應定位為「都會發展核—經貿都會生活區」。

#### （二）變更高雄市鳳山主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案之指導

鳳山地區應發揮位居都會發展核心之優勢，藉近年多處文化建設進駐帶來的契機，利用優越的交通條件以及豐富的觀光遊憩資源，發展成為「高雄核心商業環—都會城市群之高發展潛力城」。

### 二、對本計畫指導

#### （一）空間機能

就文化發展而言，藉衛武營藝術文化中心的設置，將奠定鳳山以文化、居住、商貿為主的發展機能；就商業機能而言，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。（詳圖 2-2）

#### （二）發展構想

考量都市發展政策變動及成長之背景，本計畫範圍之發展構想係以「轉型成長核心」為主軸，藉由公有非公用土地

的釋出，縫補過去封閉且阻隔都市發展之留白地區，並且提供公共設施資源讓民眾使用，對都市成長產生正向影響。

衛武營原為軍事用途，後轉型變更為公園用地，並以都會公園、藝術中心與特定商業區三體共構的方式重新開發。特定休閒商業專用區應配合衛武營藝術文化中心「南部兩廳院」之定位，結合輕軌、捷運系統、捷運場站聯合開發，成為鳳山市新興之休閒娛樂場域。（詳圖 2-3）



圖 2-2 鳳山整體空間機能示意圖

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

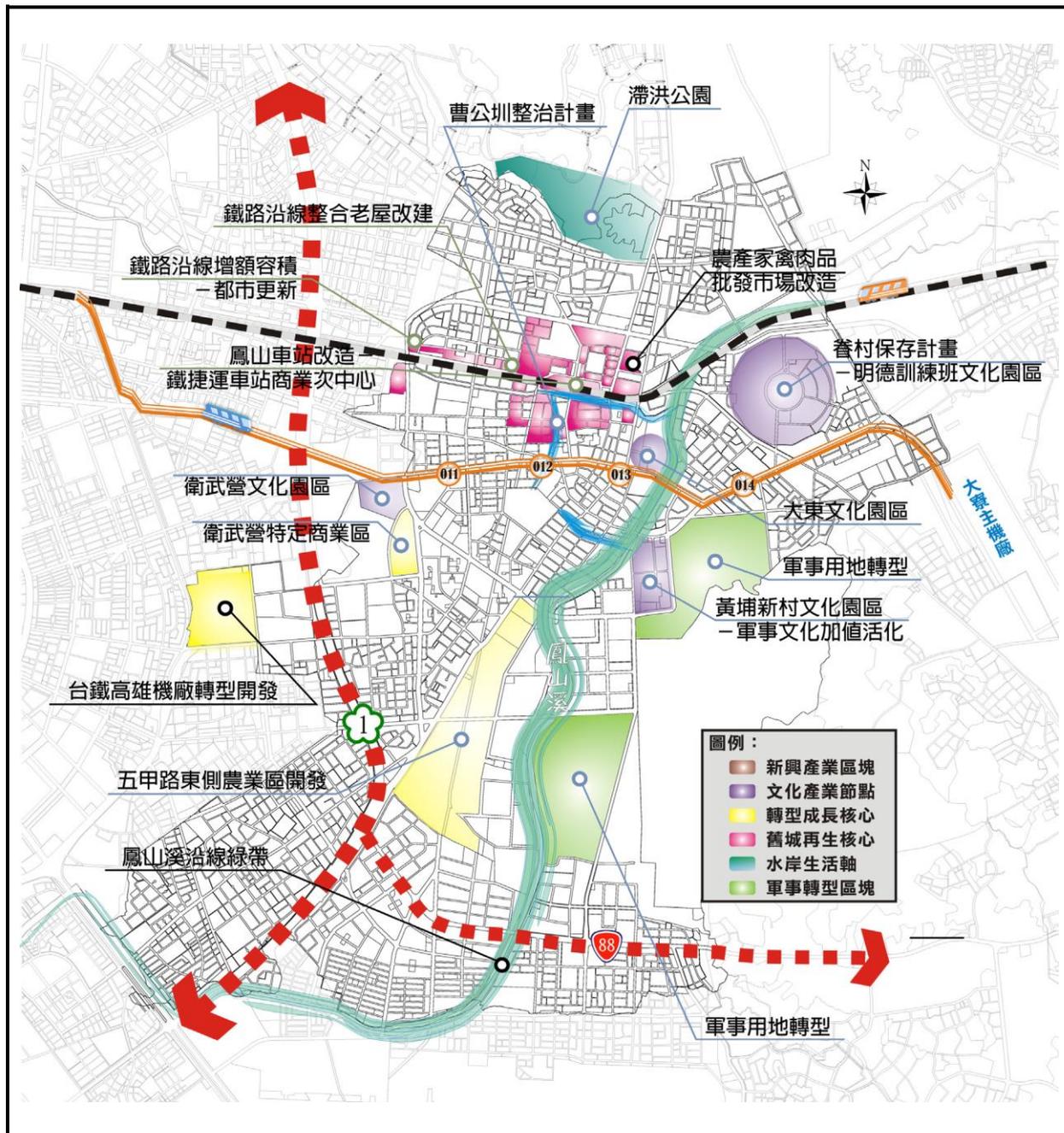


圖 2-3 鳳山發展構想示意圖

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



## 第三章 發展現況分析

### 壹、自然環境現況

#### 一、氣候

氣溫部分，高雄地區位處亞熱帶海洋氣候帶，夏季時間較長，約 200 多日；冬季氣候特徵不明顯，年平均氣溫約 25.5 度，全年以 6、7 月份最為炎熱，氣溫接近 30 度，平均氣溫達攝氏 29 度以上；降雨量部分，本地區每年 10 月起至翌年 4 月天氣乾燥晴朗，雨季為每年 5 月至 9 月，平均年雨量約 1,688.2 公釐，而西南季風及颱風所帶來的強降雨多集中在 8 月；日照時數部分，高雄地區日照時數以 6、7 月為全年高峰，日照時數約 240 小時。11 月至 12 月地日照時數相對較少，日照時數約為 130 小時，日照時數季節分明。

#### 二、地形地勢

鳳山地區原始地勢部分，東側臨接大寮與小港鳳鼻頭丘陵地帶，地勢高低起伏明顯，呈現東北高西北低情形；本計畫範圍鄰近地區衛武營及周邊地形則相對平坦，其西側亦是地勢較為平坦之區域，東、北側地勢較高，南側地形地勢有些許起伏。惟經土地使用活動、整地工程後，地勢高低落差已不明顯。

#### 三、地質土壤

本計畫範圍所在位置高雄市鳳山區，為沖積層覆蓋在較老的以泥岩為主的岩層之上。依照經濟部中央地質調查所資料，計畫範圍附近之地層主要由新第三紀及第四紀碎屑狀沉積岩為主。

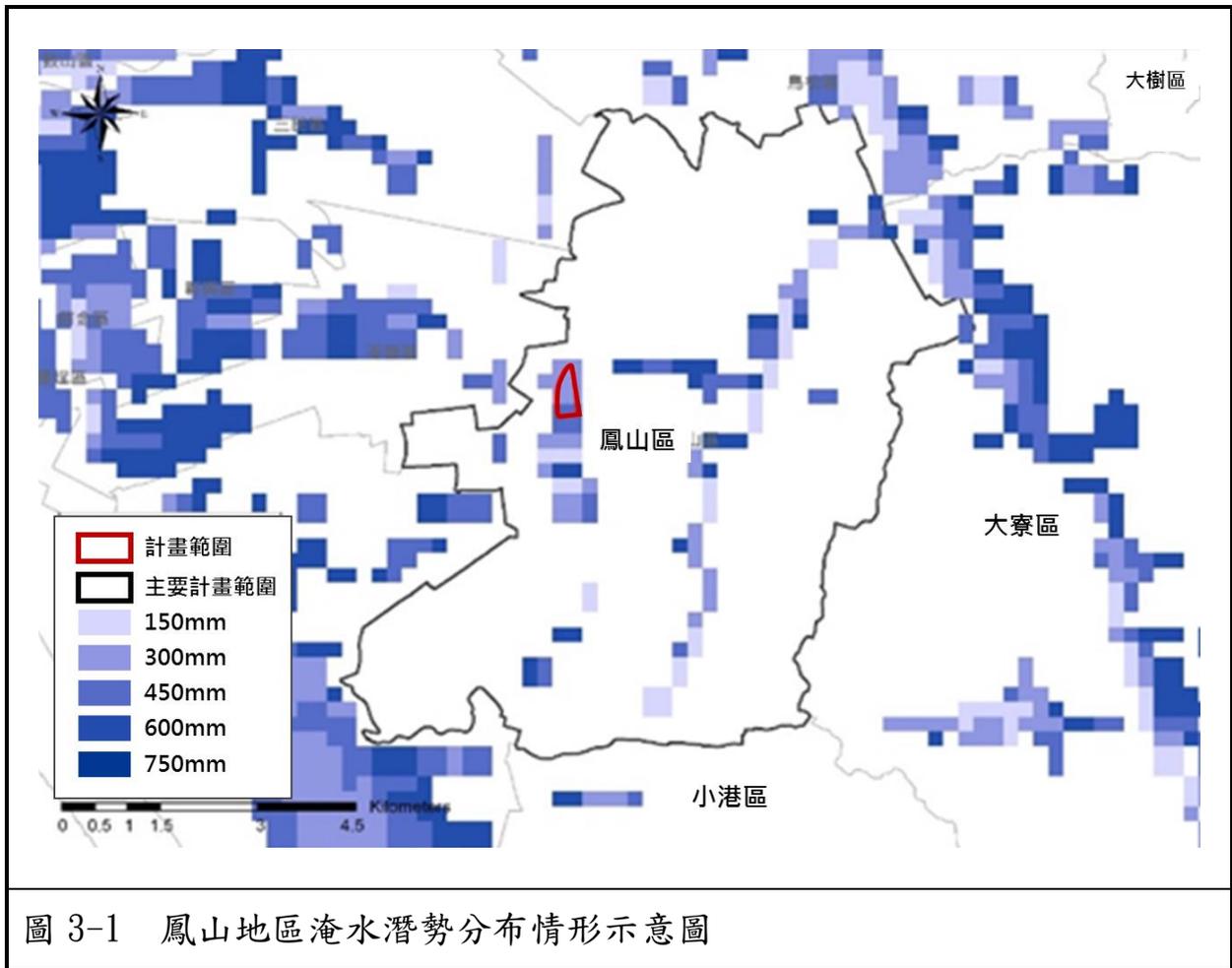
#### 四、水文

鳳山區排水區主流為鳳山溪，支流包含仁美排水、鳳山圳、山仔頂排水、過埤排水、牛寮排水、埕埔排水，共六條，並無排

水主流或支流經過計畫範圍。

### 五、災害潛勢地區

本計畫經全臺活動斷層分析，計畫範圍無活動斷層帶經過，且距離計畫範圍最近的斷層尚有4.5公里，災害風險較低；此外，經淹水潛勢分析結果，計畫範圍全區位於降雨300~450mm模擬之淹水潛勢地區，建議未來應規劃完善的可透水開放空間，避免可能發生之淹水情形。（詳圖 3-1）



## 貳、社經環境現況

### 一、人口

#### (一) 人口成長

由近 10 年人口統計資料顯示，鳳山區人口成長率呈現平穩且逐年微幅成長，於民國 97~107 年間，鳳山區佔全高雄市人口比例自 12.25% 成長至 12.96%，顯示在全高雄市人口成長率逐年下滑的同時，鳳山區仍為高雄市的都市成長主要地區。（詳表 3-1 所示）

表 3-1 高雄市及鳳山區近 10 年人口統計表

年度	高雄市*		鳳山區		佔高雄市比例 (%)
	人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)	
97	2,769,054	0.151	339,240	0.100	12.251
98	2,770,887	0.066	339,952	0.210	12.269
99	2,773,483	0.094	341,120	0.344	12.299
100	2,774,470	0.036	345,346	1.239	12.447
101	2,778,659	0.151	349,816	1.294	12.589
102	2,779,877	0.044	352,574	0.788	12.683
103	2,778,992	-0.032	354,093	0.431	12.742
104	2,778,918	-0.003	356,320	0.629	12.822
105	2,779,371	0.016	357,768	0.406	12.872
106	2,776,912	-0.088	359,120	0.378	12.932
107	2,773,533	-0.122	359,519	0.111	12.962

註：原高雄縣、市已於民國 99 年 12 月 25 日合併改制為高雄市，本表 99 年以前人口統計係原高雄縣、市人口合計後數字。

資料來源：鳳山區第一戶政事務所、鳳山區第二戶政事務所、內政部戶政司

#### (二) 人口結構

鳳山區人口以 15~64 歲最多，共 264,697 人，佔鳳山區總人口數 73.63%，65 歲以上人口共有 47,944 人，扶老比

18.11%。另一方面，鳳山區 15 歲以下人口共 46,878 人，扶幼比 17.71%。顯示目前鳳山區勞動力人口充足。（詳表 3-2 所示）

表 3-2 107 年鳳山區人口年齡層分布統計表

年齡層	人口數（人）	百分比（%）
0~14(歲)	46,878	13.04
15~64(歲)	264,697	73.63
65 歲以上	47,944	13.34
總計	359,519	100%

資料來源：鳳山區第一戶政事務所、鳳山區第二戶政事務所、內政部戶政司

性別結構上，整體而言 107 年鳳山區的男女性別比例為 95.83%，總男性人口數（175,929 人）少於女性人口數（183,590 人）；惟依年齡結構分析，0-14 歲、15-64 歲及 65 歲以上各年齡層的男女比分別為 106.89%、96.67%及 81.98%，顯示鳳山區人口性別比例已有改變為男性人口數高於女性人口數之趨勢。

### （三）人口密度

根據戶政統計資料，鳳山區 107 年底總人口數為 359,519 人，人口密度約 134.35 人/公頃；另計畫範圍位於鳳山區的新強里內，107 年底全里人口數約 6,552 人，人口密度約 67.52 人/公頃。

### （四）教育程度

根據戶政統計資料，鳳山區 107 年底人口的教育程度依所占比例為國小 11.40%、國中 10.34%、高中職 32.28%、大專 39.71%、碩士 5.90%以及博士 0.39%。整體而言，鳳山區之教育程度以大學及大專院校所占比例為最高。

## 二、產業結構

### (一) 一級產業

鳳山區的耕地總面積為 233 公頃，約佔鳳山區土地總面積之 8.71%，其中水田為 135 公頃，佔耕地面積 57.94%，旱田為 98 公頃，佔耕地面積 42.06%。

### (二) 二級產業

依 105 年工商普查結果，鳳山區屬於二級產業的場所單位數為 3,445 家，較 100 年的普查結果 3,070 家，增加 375 家，其中以營建工程業 2,102 家最多，佔 61.02%，製造業次之，共 1,225 家，佔 35.56%。鳳山區的營造業以專門營造業為主，共 1,817 家；製造業中以金屬製品製造業為主，共 284 家。

### (三) 三級產業

依 105 年工商普查結果，鳳山區的三級產業場所單位數為 16,594 家，較 100 年的普查結果 15,082 家，增加 1,512 家，其中以批發及零售業為最多，其次為住宿及餐飲業，再其次為其他服務業，分別佔三級產業場所單位數的 51.60%、14.38%及 13.61%。

## 三、大型商業活動特性分析

考量本計畫中特定休閒商業專用區整體街廓面積較大，因此調查鄰近地區開發面積較大之產業活動，供作為規劃參考。

### (一) 百貨及購物中心

計畫範圍兩公里內並無設立百貨及購物中心，而鄰近區域則有 9 間已營業之百貨與購物中心，經調查統計，其平均基地面積為 11,688.59 平方公尺，平均總樓地板面積為 94,498.30 平方公尺，主要聚集於五福商圈及三多商圈，與

衛武營最接近之百貨為大統和平店，距離約達四公里，而鳳山地區亦缺乏相似層級的百貨或購物中心。(詳圖 3-2 所示)

## (二) 觀光旅館

根據交通部觀光局統計資料顯示，近 10 年高雄國際觀光旅館平均住用率約 69%，從 95 年 68.92%至 104 年成長為 72.20%，其中觀光旅館平均住用率約 67.59%，足見高雄市觀光旅館住用需求逐年提升。

就高雄市主要觀光旅館目前的發展狀況而言，截至 104 年底，高雄國際觀光旅館共計 10 家，一般觀光旅館 1 家(鄰近基地之觀光旅館共 9 家)，其中國際觀光旅館房間數有 3,616 間，一般觀光旅館 250 間，共計 3,866 間。觀光旅館基地面積介於 0.17~3.83 公頃，平均基地面積約 1 公頃。

此外，依交通部星級旅館評鑑要點之星級評分項目，顯示五星級旅館為符合其評分項目(例如：房間空間、住宿設施、是否設置兩間以上之會議廳...等。)較其他星級開發面積大，因此調查計畫範圍周邊之五星級飯店分布及其基地狀況(詳圖 3-3 所示)。鄰近區域內五星級飯店數量為 8 間，且多數分布於愛河周邊，計畫範圍兩公里內則無任何五星級旅館，平均基地面積為 4,856.91 平方公尺，平均總樓地板面積為 68,829.65 平方公尺。

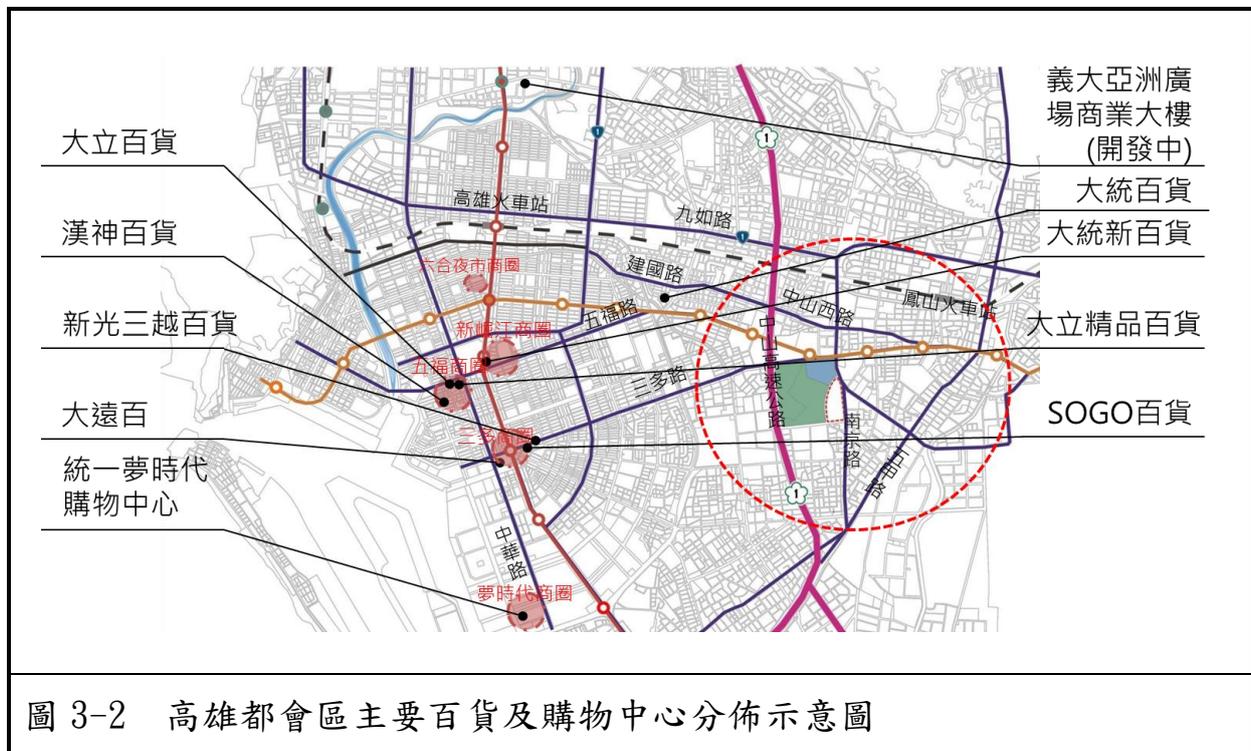
## (三) 衛武營國家藝術文化中心及周邊商業需求

本計畫區西北側緊鄰衛武營國家藝術文化中心，該國家藝術文化中心已於 107 年 10 月 13 日正式啟用，另高雄鐵路地下化開通，至藝術文化中心之交通手段亦增加台鐵的使用(正義站)，隨著藝術文化中心的營運，場館內除提供藝術展演外亦結合鄰近之衛武營都會公園成為新興休閒旅遊據點吸

引人潮前往進而衍生出商業需求，且目前周邊尚未有大面積或較為集中之商業活動發展，因此藉由藝術文化中心位居鳳山區前往市區之要塞位置以及交通便利之優勢，本基地將做為提供武營國家藝術文化中心與周邊地區消費之重要地區。

### (三) 小結

綜合上述百貨、購物中心、觀光旅館以及衛武營國家藝術文化中心營運後對商業使用需求之分析，本特定休閒商業專用區應善用街廓面積較大且完整，鄰近都會公園、藝術文化中心、捷運站、公車轉運站等優勢，以「藝文」為特色主軸，朝藝文展演、國際級觀光住宿、文創精品消費的方向重新定位。除了補足鳳山地區目前所不足的消費、休閒及觀光場域外，也與高雄其他觀光景點、百貨商圈做出不同區隔、獨特的組合，並期望能與高雄橋線西側西子灣、駁二藝文特區相呼應，成為橋線東側的觀光發展起點。



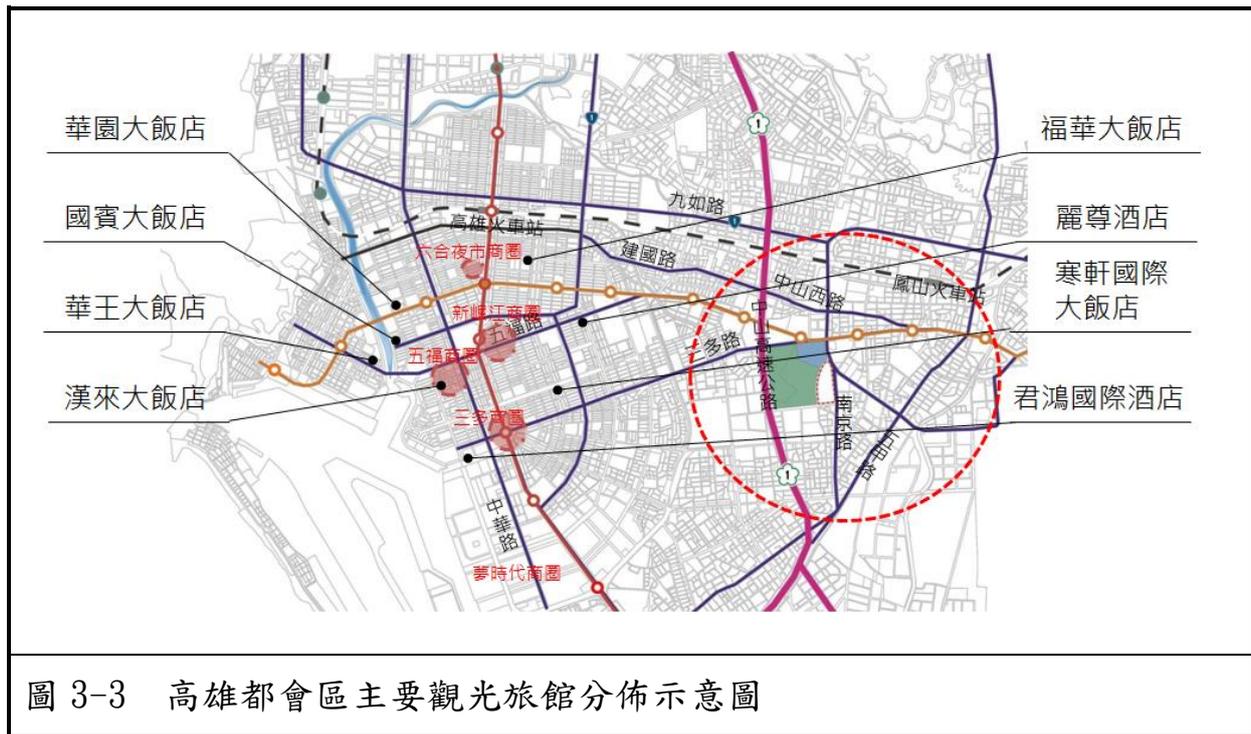


圖 3-3 高雄都會區主要觀光旅館分佈示意圖

#### 四、觀光市場分析

考量本計畫區地處原高雄縣及高雄市交界地區，亦位處捷運橘線文化軸帶結點，同時案地緊鄰衛武營國家藝術文化中心及衛武營都會公園故本案就整體高雄市之觀光市場分析以作為未來本案相關活動內容及使用強度上之參據。

由歷年高雄市主要觀光遊憩區旅遊人次歷年統計，自 98 年至 107 年旅遊人次由 13,055,388 人次增加至 35,727,483 人次，且依其旅遊趨勢呈現逐年上升之現象，雖 103 年、104 年級 106 年有微幅下降之現象，但不影響整體觀光市場之發展趨勢。另衛武營藝國家藝術文化中心自 107 年 10 月 13 日開幕至今已逾 1 年，就其統計入館參觀人數已超過 380 萬人次，其中約 30 萬人次為入館參觀演出，故未來藉由藝術文化中心之吸引力可為本特定休閒商業專用區帶來人潮。

而本案土地使用分區為特定休閒商業專用區，未來配合整體周邊現有資源如衛武營藝術文化中心之人潮吸引力及國泰路以東

商業區發展，成為結合文化與商業之新興觀光據點。

表 3-3 高雄市歷年主要觀光遊憩區旅遊人次統計表

年別	遊客人次 (人次)	上年遊客人次 (人次)	增減數 (人次)	成長率 (%)
98 年	13,055,388	11,122,556	1,932,832	17.38
99 年	13,503,421	13,055,388	448,033	3.43
100 年	17,138,748	13,503,421	3,635,327	26.92
101 年	29,963,817	17,138,748	12,825,069	74.83
102 年	32,486,744	29,963,817	2,522,927	8.42
103 年	31,114,416	32,486,744	-1,372,328	-4.22
104 年	29,872,274	31,114,416	-1,242,142	-3.99
105 年	34,338,596	29,872,274	4,466,322	14.95
106 年	33,436,264	34,338,596	-902,332	-2.63
107 年	35,727,483	33,436,264	2,291,219	6.85

資料來源：高雄市統計年報(107 年)

## 參、土地使用現況

### 一、計畫範圍周邊土地使用現況

本計畫範圍鄰近國道一號高速公路中正交流道以東地區，周圍地區土地使用除住宅區、商業區外，鄰近地區多為公園、學校、以及機關用地。

#### (一) 住宅發展現況

鄰近計畫範圍周邊住宅發展現況以公寓社區佔為多數，其建物型式大多為 3~5 層樓高，同時亦有零星高樓建築使用；另於南邊鄰學校附近之住宅區部分，在建築物使用方面 1 樓多做為商業使用。（詳圖 3-4 所示）

#### (二) 商業發展現況

計畫範圍周邊商業使用主要聚集於鳳山車站附近商業

區、建國路沿街、中正路沿街、武廟附近地區及三多路沿街商業區。建國路、三多路沿街商業活動多以一般零售商業為主要的商業活動類型，三多路商業活動可沿三多路往西延伸至三多商圈，沿路商業活動興盛。另一方面，中正路及武廟附近為鄰近本計畫範圍較大之商業活動區域，商業活動類型眾多。位於計畫範圍東北側有國泰自辦市地重劃地區。（詳圖 3-5 所示）

## 二、計畫範圍內土地使用現況

本次計畫範圍位於鳳山都市計畫範圍內之西側，緊鄰衛武營都會公園。原本做為衛武營藝術文化中心籌備處及藝文表演展覽場使用，隨衛武營藝術文化中心興建完成，該籌備處現已廢除，故計畫範圍內部保留原有展演場用地、停車場、水塔及原籌備處出入口外，其餘空間多為綠地開放空間，供民眾休憩及運動使用。（詳圖 3-6 所示）

## 肆、周邊公共設施現況

### 一、公園用地

本計畫範圍緊臨衛武營都會公園，其面積約 47 公頃，為生態、人文、藝術、觀光等多功能兼具的都會公園；鳳山都市計畫所屬之公十五、公十六、公五（新強公園），以及屬高雄市都市計畫主要計畫之公 27（中正公園）均已開闢。（詳圖 3-7 所示）

### 二、學校及社教用地

計畫範圍附近包括一所國中、兩所國小、及一所完全中學，提供周圍住宅區學生就學需求；北側社教用地為衛武營藝術文化中心，現已興建完成，並於 107 年 10 月 13 日正式啟用。（詳圖 3-7 所示）

### 三、機關及服務設施用地

本計畫範圍鄰近地區有許多機關及服務設施，位於鳳山都市計畫範圍共計有高雄市議會、高雄市東區稅捐稽徵處、以及高雄地方法院鳳山辦公室；位於高雄市主要計畫部分，服務性設施用地為國軍高雄總醫院。（詳圖 3-7 所示）



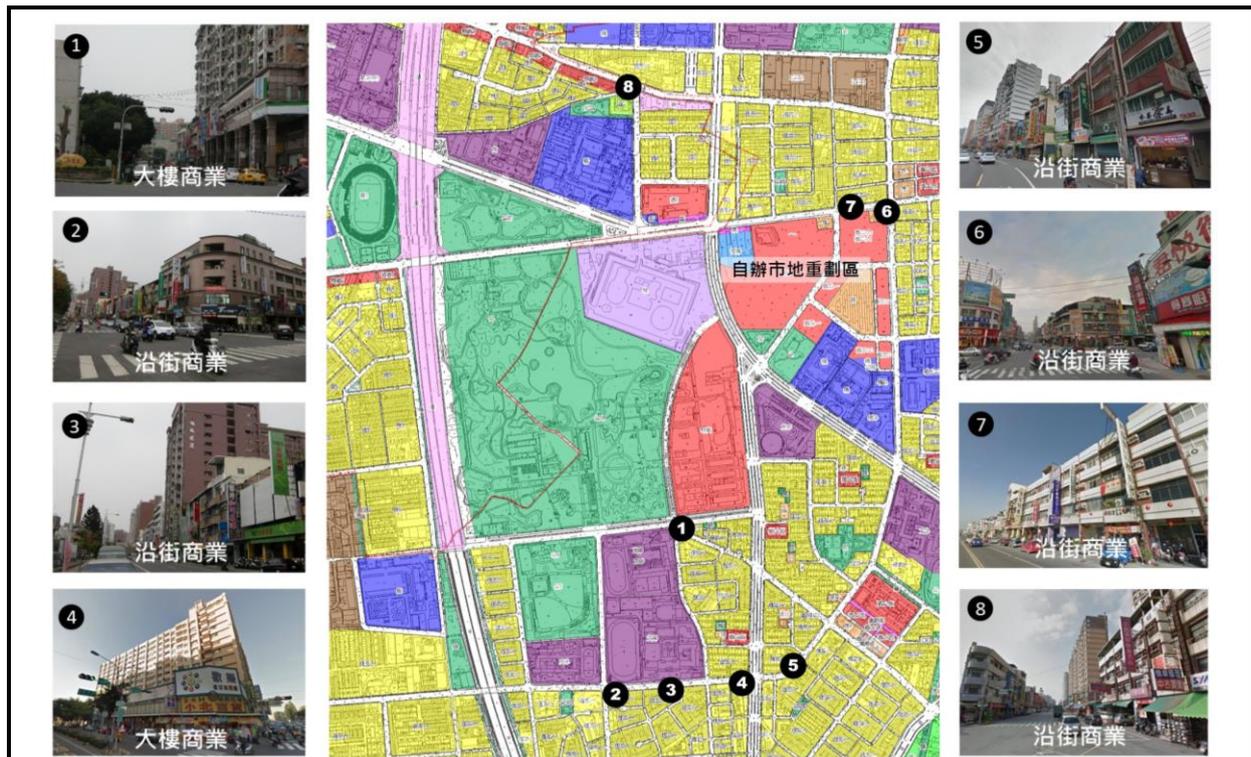


圖 3-5 計畫範圍周邊商業發展現況示意圖



圖 3-6 計畫範圍內土地現況使用示意圖



圖 3-7 計畫範圍周邊公共設施使用現況示意圖

## 伍、植栽及景觀文化

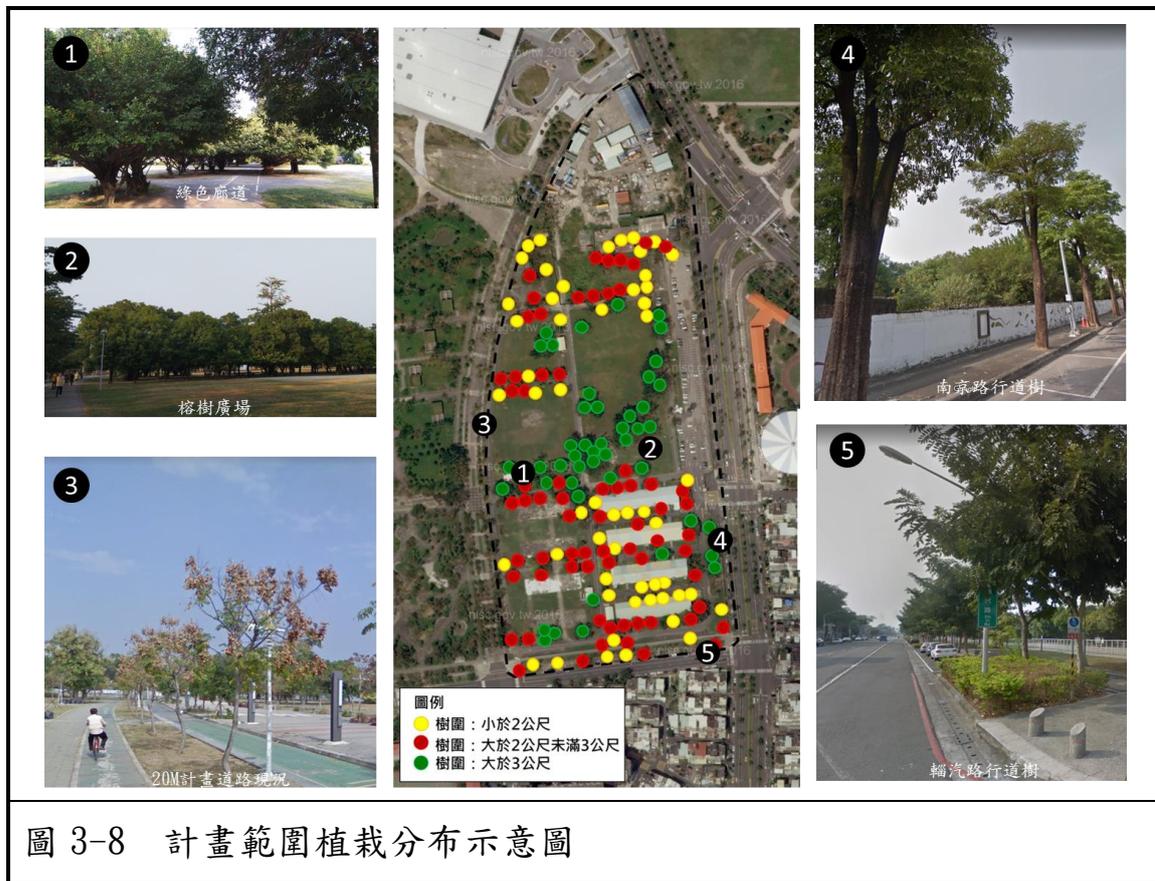
### 一、植栽分布調查

本計畫範圍之土地原為衛武營營區之一部份，其營區內有為數不少之樹木植栽或植物群落，雖範圍內之植栽樹種經查皆非為珍貴老樹等列冊之保存樹種，惟依據 91 年辦理個案變更時期附帶條件規定「對於原營區內既有樹木植栽及景觀文化資源應果和規劃保留、維護，並納入細部計畫之土地使用分區管制及都市設計事項，俾利執行」，爰此針對計畫範圍內之現有之植栽分布進行調查。

經現地查勘結果，計畫區內大型喬木係以垂榕、正榕、美人樹、樟樹、台灣欒樹、苦楝、芒果樹、胭脂樹為主。計畫區側鄰 20M 計畫道路部分栽種黃花鳳鈴木、印度紫檀作為行道樹；南側鄰輜汽路部分植有印度紫檀作為行道樹；東側鄰南京路部分則採栽種黑板樹做為行道樹植栽，並達到隔離馬路之效果。

另除行道樹外，本計畫以計畫區內現有之植栽實地測量樹徑之周長，並依調查結果初步將其劃分為樹圍周長小於 2 公尺、2 公尺

以上未滿3公尺及3公尺以上等類別，以作為後續植栽保留規劃之參考依據。(植栽分布示意圖詳圖 3-8)



## 二、景觀文化調查

有關本計畫區景觀文化資源部分，經初步檢視，計畫區內現況僅存4棟舊有營舍建築，皆已整修完竣，部分建築係供原衛武營藝術文化中心籌備處臨時使用；另依財政部國有財產署於103年11月6日本案工作會議中表示略以：「…文建會於民國94年針對區與內的文化景觀資源已做過相關調查，舊營舍應無保留之必要。…」，故本計畫區內應無具有保存價值之景觀資源。

## 陸、交通運輸現況

### 一、大眾運輸系統

#### (一) 捷運系統

高雄捷運橘線西起高雄市鼓山區之西子灣站，沿中正路往東延伸至鳳山及大寮地區，全線共計 14 處車站，為東西向交通路線；本計畫範圍距離最近之捷運站為捷運橘線衛武營站，距離約 450 公尺，已配合衛武營藝術文化中心設置捷運連通道。

#### (二) 公車系統

本計畫範圍於公車系統搭乘十分便利，依目的地區分主要可分為市區公車及公路客運，其中於計畫範圍周邊道路上市區公車為統聯客運行駛之 11 路（輜汽路上）、88 路區間車（南京路上），其班次間格約 20 分鐘。本計畫範圍之北側為高雄市公車建軍站，屬於大型之公車發車站，亦可以於此站搭乘高雄客運行駛之 87 路，統聯客運行駛之 53A、53B、88 路、88 區間車、捷運接駁公車橘 8、橘 9、橘 10、橘 21，東南客運行駛之 50 路、52 路、248 路、捷運接駁公車橘 7A、7B，以及港都客運所行駛之 70 路，其班次間隔約 10~20 分鐘。另本計畫範圍北側三多路與建軍路交叉口附近上亦有公路客運經過，其路線為高雄客運行駛之 8011 路，主要由高雄火車站至美濃地區，沿途行經鳳山區與旗山區。

#### (三) 鐵路系統

本計畫範圍鄰近之鐵路車站為正義車站，屬臺鐵簡易站，於 107 年 10 月 14 日啟用。車站與本計畫範圍距離約 1.6 公里，步行時間約 20 分鐘，周邊設有公車站，可搭乘市區公車至本計畫範圍

另計畫區東北側範圍距離約 3 公里設有鳳山車站，屬臺鐵二等車站，為通往其他縣市之主要交通工具之一。車站與本計畫範圍距離約 3 公里，步行時間約 40 分鐘，因車站鄰近捷運鳳山站及周邊設有公車站，亦可轉乘捷運橘線或市區公車至本計畫範圍。

#### (四)公共腳踏車

本計畫範圍周邊有 2 處公共腳踏車租賃站，分別為衛武營站及市議會(新址)站，可借用車輛數衛武營站及市議會(新址)站皆為 32 輛，總計 64 輛公共腳踏車可供使用，為未來前往本地之交通選擇之一。

## 二、道路系統

### (一)區域性聯外道路(詳圖 3-8)

#### 1. 國道 1 號

本計畫範圍位於中山高速公路東側，鄰近中正交流道，計畫範圍可經北側三多路往西銜接至國道 1 號；省道臺 1 戊線橫貫本計畫範圍北側，為鳳山地區東西向主要幹道之一，自東往西經鳳山地區中山西路可接苓雅區建國一路至高雄市區。

#### 2. 省道臺 1 戊線

自西往東經鳳山地區中山西路、光遠路、中山東路至大寮地區銜接至臺 1 線，沿線有捷運橘線鳳山站、大東站及鳳山國中站。

#### 3. 縣道 183 線

縣道 183 線位於本計畫範圍東側，為鳳山地區南北向主要道路之一，往北由五甲一路行經經武路、中正路可至澄清湖，更遠可至楠梓區；往南經五甲二路可至前鎮區。

## (二) 主要聯繫道路 (詳圖 3-9)

### 1. 三多一路

三多一路為本計畫範圍北側主要出入聯繫道路，道路路寬約為 30 公尺，往東可經自由路 (⊖-8-20M) 接臺 1 戊線至大寮地區；往西則至高雄市區內之三多商圈。

### 2. 國泰路 (⊖-2-40M)

國泰路為本計畫範圍東側主要聯繫道路之一，道路路寬約為 40 公尺，往北經澄清路可至澄清湖風景區；往南可至大寮地區。

### 3. 南京路 (⊖-1-40M)

南京路為本計畫範圍東側主要聯繫道路之一，道路寬約 40 公尺，往北銜接國泰路；往南可經由臨海路至小港區，並可與 88 號快速道路銜接。

### 4. 自由路 (⊖-8-20M)

自由路為計畫範圍北側主要東西向聯繫道路之一，道路寬約 20 公尺，往西銜接三多一路(30M)至高雄市三多商圈、往東可通往大寮地區。

### 5. 輜汽路 (⊖-38-30M)

輜汽路為計畫範圍南側主要聯繫道路，計畫道路寬約 30 公尺，惟現況路權範圍內約留設 15M 作為人行、自行車道以及植栽綠帶，僅 15M 作為一般車行道路使用。往東可接至南京路，往西則可至苓雅區。

## 6. ⊖-17-20M 計畫道路

⊖-17-20M 道路位於計畫範圍西側，現況未開闢作為一般道路使用，惟緊鄰衛武營都會公園路段均已興闢為人行及自行車行道。依現行主要計畫「變更高雄市鳳山主要計畫(第三次通盤檢討)(第三階段)案計畫書」之指導，⊖-17-20M 道路為本計畫範圍南北向之主要道路，往北可接至國泰路，往南可接至輜汽路。



### (三) 交通現況調查

經交通量調查分析結果，本計畫範圍周邊道路屬於鳳山區通往高雄市區重要之道路，平日主要以通勤為主，因此平日服務水準較假日服務水準差，其中三多一路、國泰路二段及南京路等各路段平均道路服務水準均介於 A~B 級之間，屬於流量普通之等級；另輜汽路路段平均道路服務水準則呈現 A 級屬於流暢狀態。（詳表 3-3 所示）

表 3-4 計畫範圍現況交通量與道路服務水準統計表

路段名稱	容量 (C)	時段	方向	平日			假日		
				交通量 P.C.U	服務水準		交通量 P.C.U	服務水準	
					V/C	級別		V/C	級別
國泰路 (一 -2-40M)	3,800	尖峰 (早)	南	1,891	0.50	B	1,022	0.27	A
			北	1,832	0.48	B	934	0.25	A
		尖峰 (晚)	南	1,575	0.41	B	1,006	0.23	A
			北	1,296	0.34	A	855	0.32	A
南京路 (二 -1-40M)	3,400	尖峰 (早)	南	1,029	0.30	A	557	0.16	A
			北	1,597	0.47	B	585	0.17	A
		尖峰 (晚)	南	1,564	0.34	A	1,089	0.32	A
			北	1,139	0.46	B	782	0.23	A
輜汽路* (二 -38-30M )	1,400	尖峰 (早)	東	282	0.20	A	223	0.16	A
			西	299	0.21	A	166	0.12	A
		尖峰 (晚)	東	284	0.20	A	340	0.24	A
			西	422	0.30	A	264	0.19	A

註 1. 本計畫交通現況調查時間為 108 年 10 月 2 日（平日）及 10 月 6 日（假日）

註 2. 輜汽路為 30 米計畫道路，現況 15 米為人行及自行車道，餘 15 米為已開闢車道。

註 3. 調查時段：平日尖峰時段為 07:30-08:30 及 17:00-18:00。

假日尖峰時段為 10:00-11:00 及 16:00-17:00。

註 4. 服務水準(V/C)=尖峰小時交通量總和/道路容量

註 5. 服務水準等級數與交通性質對照說明如下(資料來源：2011 年台灣公路容量手冊，交通部運輸研究所)：

(1)等級數 A：評估值<0.37，自由車流。

(2)等級數 B：評估值 0.38-0.62，穩定車流(少許延滯)。

- (3)等級數 C：評估值 0.63-0.79，穩定車流(延滯可接受)。
- (4)等級數 D：評估值 0.80-0.91，接近不穩定車流(延滯可忍受)。
- (5)等級數 E：評估值 0.92-1.00，不穩定車流(延滯不可忍受)。
- (6)等級數 F：評估值>1.00，強迫車流(交通已阻塞)。

## 陸、土地權屬現況

本計畫範圍內全區土地座落於高雄市鳳山區內，位處道爺廊段有 46-6 地號等 16 筆土地及新甲段有 23-5 地號等 1 筆土地，合計共 17 筆土地，都市計畫總面積為 9.6155 公頃；惟依土地登記簿面積計算則共約 9.5518 公頃。管理機關為國有財產署（詳表 3-4、圖 3-10 所示）。

表 3-5 計畫範圍土地權屬清冊

鄉鎮市區	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	管理機關	所有權人
鳳山區	道爺廊段	46-6	57,213	財政部 國有財產署	中華民國
		55-2	206		
		57-6	7,395		
		57-8	1,987		
		57-10	12,587		
		57-14	501		
		57-12	19		
		67-1	4,964		
		67-13	1,296		
		67-14	7,969		
		67-15	5		
		67-16	380		
		67-10	410		
		67-11	64		
		67-12	289		
		67-17	11		
		新甲段	23-5		
共計 17 筆土地			95,518	-	-

註：表內面積係依土地謄本登記面積計算。







課題二：縣市合併之後的鳳山地區亟待破除高速公路之屏障，衛武營特商區肩負與原高雄市鄰近商業競合發展關係，應同時提升區域發展優勢及都市發展之角色定位。

對策：

1. 利用特商區的發展延續至鳳山地區，以帶動整體高雄商業活動，促進產業之發展。
2. 藉由交通之便利、區塊完整、基地規模大及土地權屬單純(國有財產署所有)等條件，發展潛力極佳，能延續鳳山商業發展軸帶。
3. 本計畫應配合北側衛武營藝術文化中心的定位-「南部兩廳院」，藉由高雄捷運橘線與文化路線的串連(結合大東文化藝術園區、衛武營藝術文化中心、文化中心、愛河博物館群、港邊文化場館)，創造多點式藝文廊帶，共享文化資源，並發展以「藝文及觀光周邊服務」為主軸的複合性商業空間，向東延續鳳山商業發展軸帶，向西銜接高雄都會核心，成為結合文化、休閒及商業聚集的產業發展環境。
4. 藉由本次擬定細部計畫針對本特定商業專用區，透過土地使用分區管制要點之制定引入相關文化、教育及商業等產業，並訂定各產業使用之比例，以達成結合藝術文化並兼具串聯商業活動之功能。(圖 4-2)

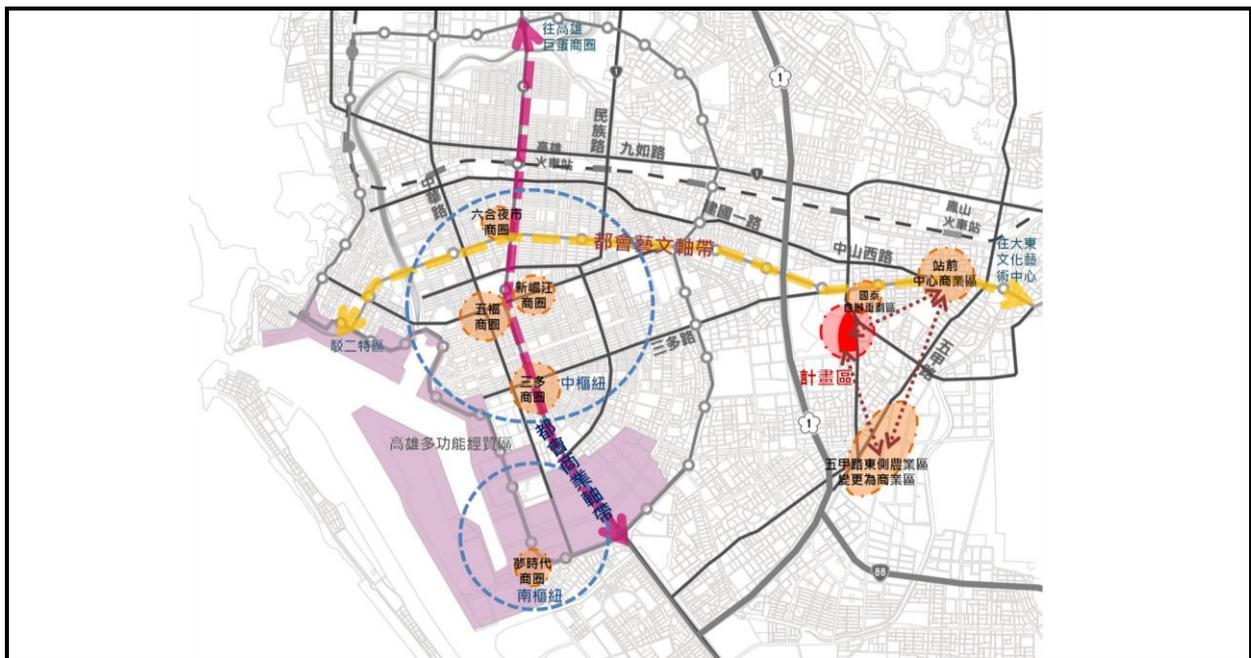


圖 4-2 計畫區與鄰近地區商業空間發展示意圖

課題三：衛武營特定休閒商業專用區未來發展形式深具彈性，同時考量周邊環境影響聚集效應，藉由策略規劃以融合地區環境並引導特定休閒商業專用區之發展。

對策：

1. 尊重原環境紋理為原則，考量配合週邊土地以規劃合宜的土地使用模式，並藉由都市計畫管制規定留設具體之開放空間，創造舒適都市環境。
2. 強調魅力環境的連結及營造，連結藝術文化中心及衛武營都會公園部分留設相對應開放空間，形成綠色景觀軸及開放空間的連結，形塑優質綠色環境及魅力景觀，讓空間、自然、人文三者間能產生對話。
3. 著重整體發展土管規定與都設準則，考量可能導入之活動型態，呼應交通動線系統以及土地發展規模。(圖 4-3)



圖 4-3 計畫區周遭地區商業空間發展示意圖

課題四：計畫範圍內現有多處既有樹木植栽。後續進行實質開發時，應結合衛武營藝術文化中心及都會公園生態環境，考量基地環境紋理特性妥善規劃，確保文化意涵以及綠色環境之紋理。

對策：

1. 計畫範圍內之現有植栽原則上以保育為原則，以維持現有植栽資源與綠色環境。
2. 基地內如有植栽樹群，於開發時應先行徵詢相關單位開發基地內之現有植栽是否應保留等議題後，再行開發。
3. 另藉由本計畫針對現有植栽之分布調查，建議其樹圍周長大約 3 公尺且具有形成整體開放空間或綠色廊道之植栽群落指定留設，以維持綠色環境及提供開放空間使用(詳圖 4-4)。
4. 於指定留設植栽範圍內之開發基地，於土地使用分區管制部分訂定相關法定空間計算及容積獎勵措施，以提高開發者意願。



圖 4-4 計畫範圍內主要既有樹木植栽分布示意圖

課題五：本計畫特定休閒商業專用區西側之⊖-17-20M 計畫道路現況並未開闢作為車道使用。經開發後衍生交通量衝擊評估，本特定休閒商業專用區開發後，尖峰時段交通量分派回計畫範圍鄰接之現況已開闢道路⊖-2-40M（國泰路）、⊖-1-40M（南京路）以及⊖-38-30M（輜汽路）後，對國泰路南北向車道產生明顯交通衝擊，應妥善因應特定休閒商業專用區開發後之交通衝擊。

對策：

1. ⊖-17-20M 計畫道路目前臨國泰路部分做為衛武營藝術文化中心停車場出入口使用其餘作為開放空間，建議未來計畫道路配合本計畫特商區開發開闢為南向單行車道，其道路開闢工程以三車道之南向單行道型式設計，作為本計畫範圍南北向之主要道路，連接⊖-2-40M（國泰路）往南至⊖-38-30M（輜汽路）之交通動線。
2. 透過南向單行之動線規劃，引導離開本計畫範圍之車輛至輜汽路，使本計畫範圍之出入動線明確、符合交通順暢之原則，並避免動線複雜所導致交通阻塞情形。（詳圖 4-5、圖 4-6 所示）。

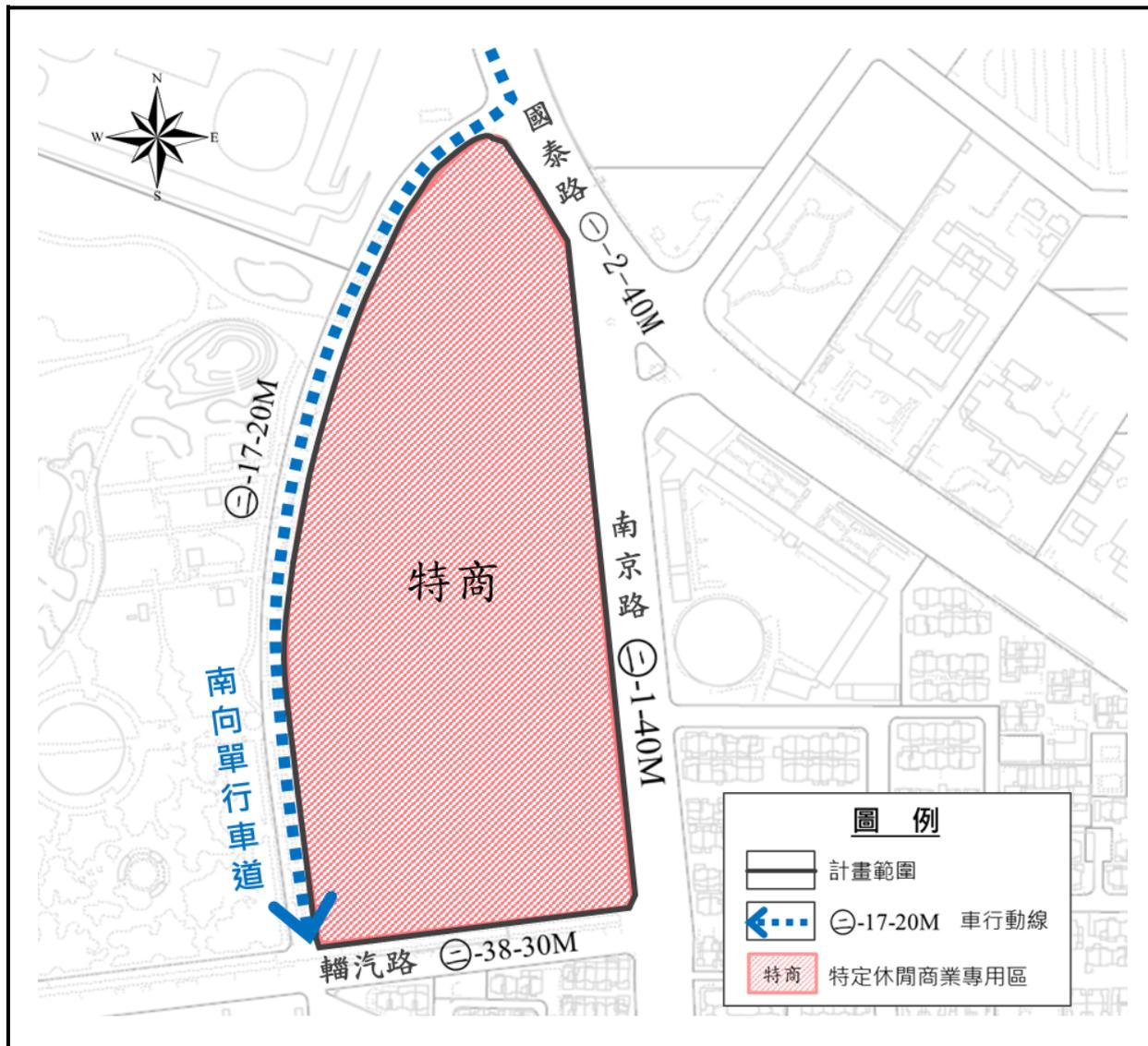


圖 4-5 17-20M 計畫道路開闢後車行動線示意圖

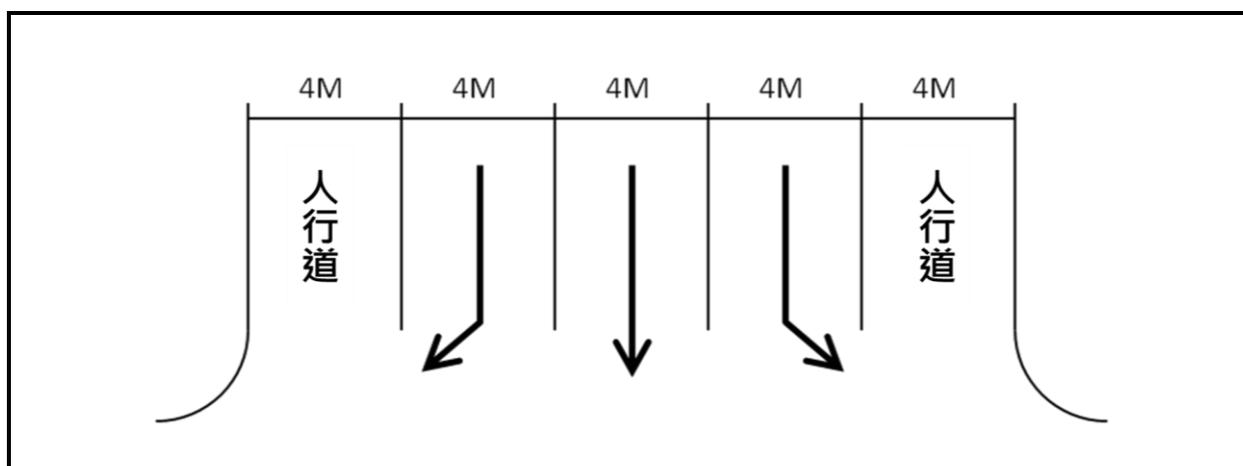


圖 4-6 17-20M 計畫道路開闢路型示意圖

## 第五章 規劃目標與構想

### 壹、發展定位與計畫目標

#### 一、發展定位

依主要計畫指導，特定休閒商業區的設置定位為商業層級較高之核心商業區，並應結合輕軌、捷運系統、捷運場站聯合開發，成為鳳山市新興之休閒娛樂場域。本次細部計畫進一步就特定休閒商業專用區未來發展方向，定位如下：

#### (一) 特定休閒商業專用區定義

本特定休閒商業專用區應結合鄰近衛武營都會公園、衛武營藝文中心等大型公共開放空間之整體風貌，提供休閒、娛樂等周邊服務之商業使用與開發。

#### (二) 特定休閒商業專用區發展定位

從區域發展角度，特定休閒商業專用區應發揮區位優勢，藉由周邊重要交通路網及大眾運輸系統之建置，扮演高雄都會地區中「串聯捷運橘線藝文軸帶，銜接高雄都會核心，延續鳳山商業發展」的重要節點，進而帶動周邊地區發展與再生。

從聚集經濟角度，本特定休閒商業專用區應善用衛武營藝術文化中心「藝文活動」的外溢效果，就其活動性質與需求，發展以「藝文及觀光周邊服務」為主軸的複合性商業空間。藉由複合性商業空間的導入，能與衛武營藝術文化中心共同形塑成為高雄都會區之新興觀光據點，並提供鳳山地區長期缺少的高層級消費場所。

從都市環境角度，本特定休閒商業專用區應以整體開發之視野，有效結合鄰近大型開放空間，就都市景觀、活動串

連以及環境品質提昇作整體規劃，提供遊客及周邊居民完整且連續的舒適環境。

### (三) 特定休閒商業專用區機能

本特定休閒商業專用區所提供的機能，將圍繞以「藝文及觀光周邊服務」為核心，提供豐富且活潑的場所空間，滿足藝文活動所衍生的各類需求。

主要機能應包含有：提供表演團體、觀光人潮的住宿及休閒空間，可朝向國際級觀光飯店、酒店的形式發展；滿足相關會議及展演需求的會展空間、藝文空間；結合藝文特色，發展精品、文創類型的購物中心、百貨；支援服務前述活動的多類型餐飲及視聽娛樂空間。

## 二、計畫目標

本計畫預計達成以下目標：

### (一) 促進都市轉型發展

結合鄰近衛武營都會公園、藝術文化中心整體發展，以帶動鳳山區整體都市發展。

### (二) 土地利用效益

整體規劃開發提高土地利用價值，有效利用閒置土地，以達提升國有財產運用效益，落實「活化資產、創造永續財源」之經營管理目標。

### (三) 社會發展效益

結合藝術文化中心之藝文活動，引入休閒商業及文創產業，增進活化土地之效能，改善都市環境、市容景觀，提供青年文創與商業就業機會。

## 貳、整體發展構想

### 一、規劃原則

#### (一) 串連衛武營地區週邊公共及開放空間

計畫範圍緊鄰衛武營都會公園、藝術文化中心，配合未來特定休閒商業專用區開發所形塑的綠軸及開放空間配置，將可提供完善的休憩機能空間、廣場及藝文展演之空間場所，塑造良好完善之藝文休閒商業生活環境。

#### (二) 意象節點營造

特定休閒商業專用區未來應以串連既有文化設施、公園綠地資源、週邊產業地景，建立衛武營園區的創新環境意象為目標。因此，未來街廓除因應都市設計應有的整體性景觀動線營造外，在主要入口處也應有門戶意象的營造，包括景觀走廊、藝術文化、商業活動發展及空間紋理等之串連，並於適當的分區留設綠色廊道及廣場空間。

#### (三) 土地使用發展原則

特定休閒商業專用區應以「藝文及觀光周邊服務」為主軸，分為「核心產業」及「支援性產業」，依定容許使用項目比例之設定，引導計畫範圍土地使用方向。

#### (四) 交通動線劃設原則

1. 規劃適當之步行動線，以連接計畫範圍周邊之捷運、公車轉乘站，達到計畫範圍以徒步為主來減少車流進出。
2. 以人車分流為主，提供安全性及方便性之人行設施。
3. 未來應藉由⊖-10-20M 計畫道路應配合本細部計畫開發後衍生大量車流湧入調整車道設計引導車流有效疏散。

## 二、規劃構想

### (一) 空間發展構想 (詳圖 5-1 所示)

#### 1. A 區段-「文創+消費」空間

A 區段應服務衛武營藝術文化中心各項藝文活動所吸引之人潮，朝向「文創+消費」的空間經營型態發展，可提供如文創百貨、精品購物中心等高層級消費空間。

#### 2. B 區段-「綠意+多媒體+藝術」空間

B 區段發展應善用既有綠色資源，結合表演藝術、文化展演、多媒體 (影像/聲音) 活動，朝向「綠意+藝術+多媒體」的多層次文化園區型態發展，可提供如藝術聚落、戶外表演舞台、環境教育中心、多媒體展示中心等多層次空間。

#### 3. C 區段-「住宿+會議+展覽」空間

C 區段為滿足觀光住宿、會議展覽需求，應朝向高密度且多元化的「住宿+會議+展覽」複合性空間發展，提供如觀光飯店、會議中心、展覽場等空間。

### (二) 以人行通廊留設劃分發展區段 (詳圖 5-1 所示)

1. 為避免特定休閒商業專用區零星開發情形產生，應至少留設兩條人行空間通廊，使計畫範圍劃分為三個區段，各區段面積介於 2.7 公頃至 3.5 公頃之間以供使用，以利後續整體空間發展定位。
2. 人行通廊可隨著整體需要而採自由線性設置，並配合法定空地、既有植栽與營舍做整體規劃考量。
3. 人行通廊應與鄰近週邊地區出入口銜接，以確保未來可與衛武營都會公園進出之軸線串聯。

4. 考量本特定休閒商業專用區周邊面臨道路之寬度條件，於交通樞紐點之地區容許高強度使用，可引進商業機能較強之活動。

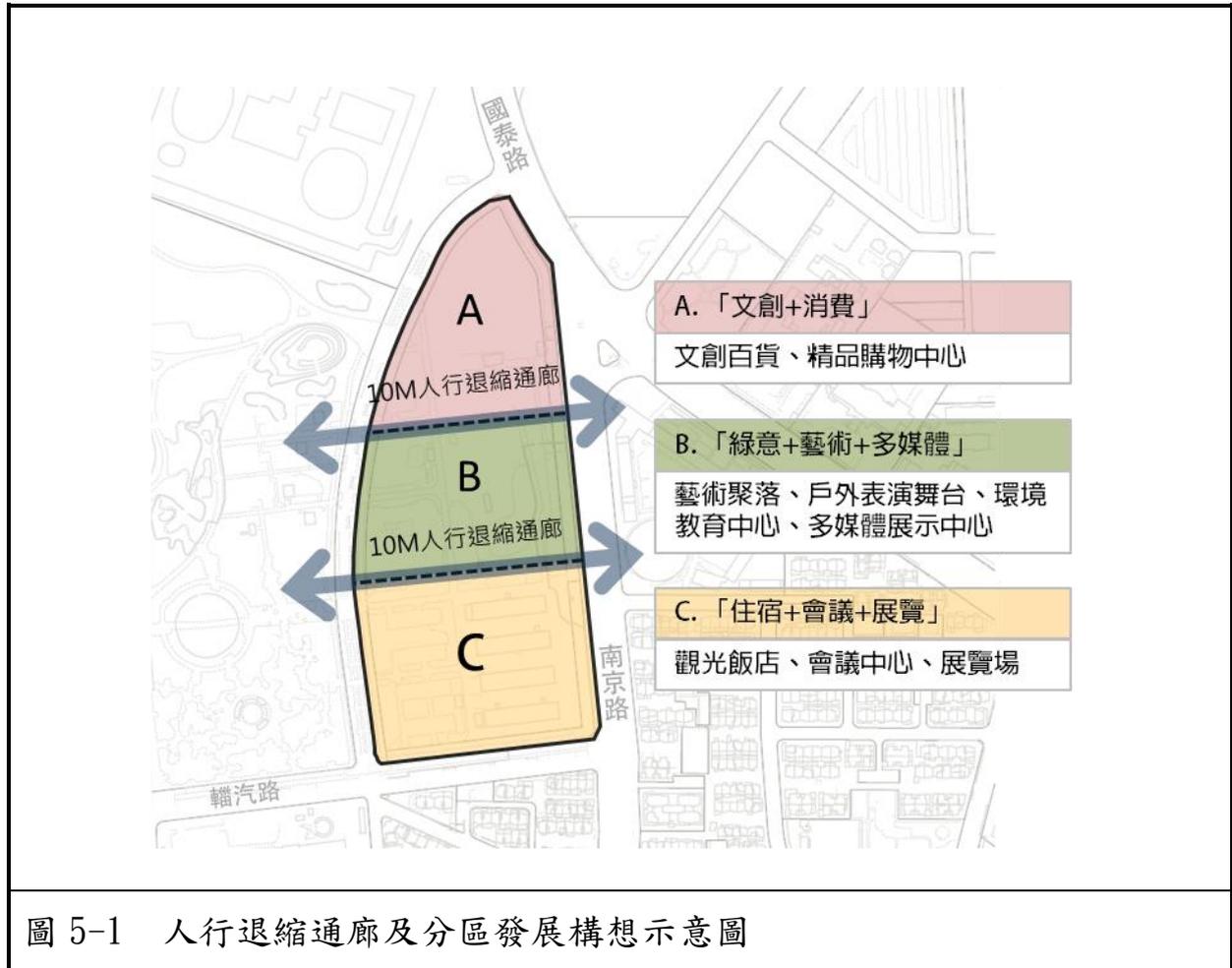


圖 5-1 人行退縮通廊及分區發展構想示意圖

(三) 容許使用項目及所占比例

為營造特定休閒商業專用區整體休閒商業氛圍，本特定休閒商業專用區內可引入的產業內容可分為「核心產業」、「支援性產業及設施」以及「其他」等三大類別，依經濟部公司行號營業項目分類方式羅列。(詳表 5-1 所示)

另本基地將來開發為符合特定休閒商業專用區之發展定位與規劃目標，避免朝向不相容使用，暨考量後續實質開發與執行管理之可行性與彈性；本基地開發後核心產業使用所佔之樓地板面積不得低於總樓地板面積 50%，支援性產業或設施不得高於 40%，其他項目不得高於 10%。惟實際開發如不符前開比例，應提高高雄市都市計畫委員會審議，經審議同意後則不在此限。

表 5-1 本特定休閒商業專用區建議容許使用項目比例分配表

項目	產業類別(註 1)	總樓地板面積比例
核心產業	文化創意產業	不得低於 50%
	運動產業 (包含運動服務業(J8))	
	電影事業(J4)	
	休閒、娛樂服務業(J7)	
	廣播電視業(J5)	
	藝文業(J6)	
	智慧財產權業(F6)	
	資訊服務業(I3)	
	廣告業(I4)、設計業(I5)	
	研究發展服務業(IG)	
	出版事業(J3)	
	觀光及旅遊服務業(J9、含旅館業)	
	會議及展覽服務業(JB)	
	社教設施(圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、	

項目	產業類別(註 1)	總樓地板面積比例
	科學館、陳列館、水族館)	
	文康設施(音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院)	
	零售業(F2)、綜合零售業(F3) (包含百貨超市業、大型購物中心)	
支援性產業 或設施	金融、保險及不動產業(H)	不得高於 40%
	國際貿易業(F4)	
	餐飲業(F5)	
	倉儲業(G8)	
	電信業(G9)	
	郵政業(GA)	
	電信業務門號代辦業(IE)	
	環保服務業(J1)	
	訓練服務業(J2)	
	個人服務業(JA)	
	教育設施	
	醫療保健服務業	
	社會福利設施	
	公用事業設施	
	住宅使用	
批發業(F1)		
其他專業、科學及技術服務業(IZ) (註 2)		
其他	其他經高雄市都市計畫委員會審議通過後同意使用之項目	不得高於 10%
總計		100%

註：1. 產業類別後述代號為經濟部公司行號營業項目代碼。

2. 其他專業科學及技術服務業包含網路認證服務業、人力派遣業、翻譯業…等。

#### (四) 開放空間系統構想 (詳圖 5-2、圖 5-3 所示)

##### 1. 線性開放空間系統

於特定休閒商業專用區範圍邊界沿線，以建築退縮方式留設線性開放空間供人行、自行車通行使用。同時配合衛武營都會公園、衛武營藝術文化中心的整體空間協調性，予以適當景觀綠美化。

##### 2. 面狀開放空間系統

為結合並延續衛武營都會公園、衛武營藝術文化中心等大型公共開放空間系統，依基地條件特性，配合線性開放空間、既有樹木植栽分佈以及重要空間節點，以節點空間營造的手法，留設廣場式開放空間。其配合既有樹木植栽留設開放空間，得列入法定空地計算。

#### (五) 交通動線規劃構想 (詳圖 5-4 所示)

1. 未來計畫範圍西側 $\ominus$ -17-20M 計畫道路作為南向單行車道，藉以引導離開計畫範圍之車輛至輜汽路，使本計畫範圍之出入動線明確，避免動線複雜所導致交通擁塞情形。
2. 計畫範圍內步行動線以環繞各分區為主，並引導至鄰近衛武營都會公園及衛武營藝術文化中心及周邊衛武營捷運站、公車建軍發車站以及附近公車站牌。



圖 5-2 開放空間系統構想示意圖



圖 5-3 空間發展意象模擬示意圖

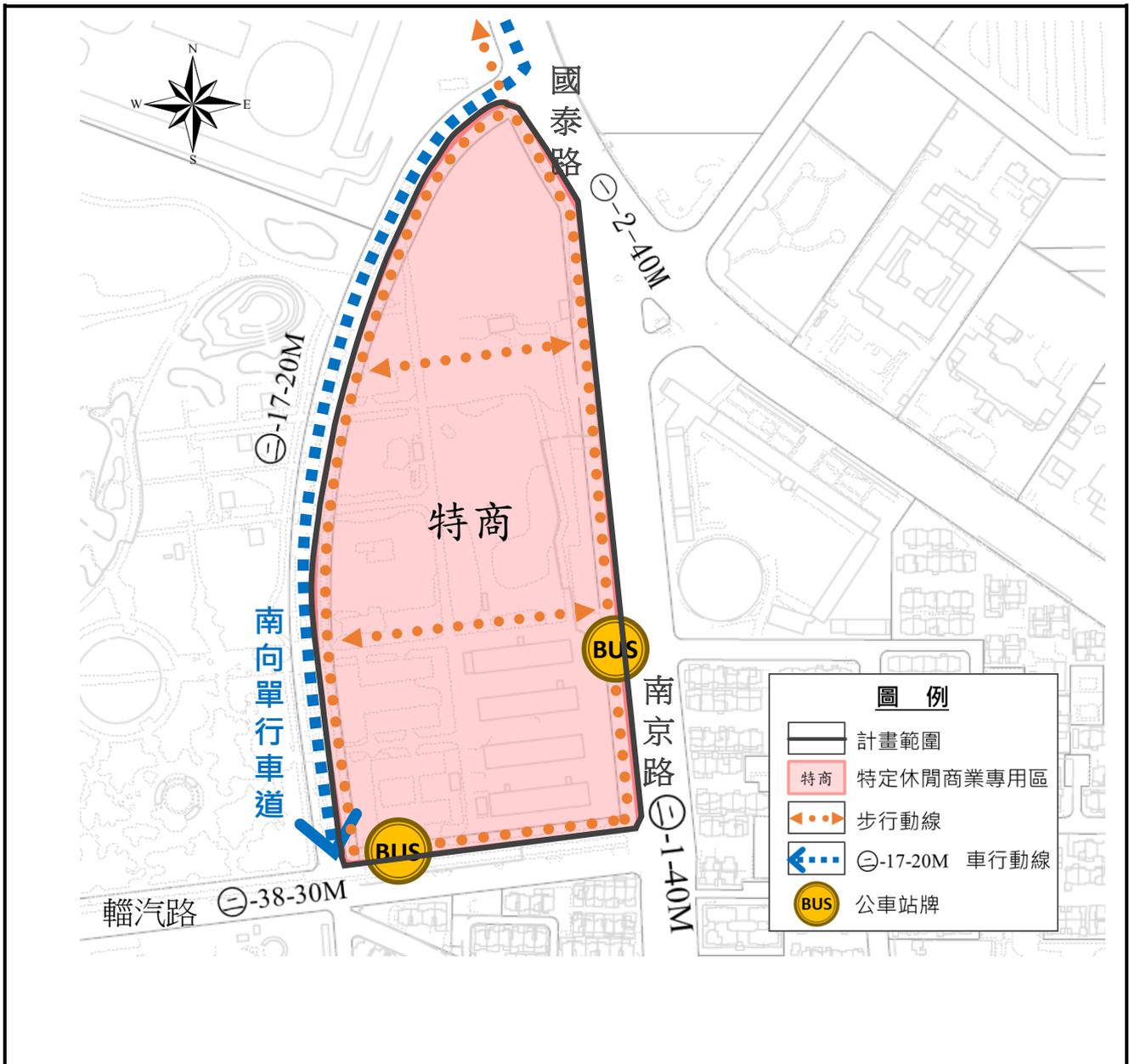


圖 5-4 交通動線規劃構想示意圖



## 第六章 實質發展計畫

### 壹、計畫範圍及面積

本計畫範圍位於衛武營都會公園以東、衛武營藝術文化中心以南、東側鄰接國泰路與南京路、西臨⊖-17-20M 計畫道路、南至輜汽路。計畫範圍總面積約 9.6155 公頃。

### 貳、計畫年期

本計畫年期配合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)，訂為民國 115 年。

### 參、計畫人口及密度

本計畫人口為 2,600 人，居住密度為每公頃 480 人；另以 107 年鳳山區平均家戶量 2.23 人/戶推計，相當於引進約 1,028 戶居住人口。(詳表 6-1 所示)

表 6-1 計畫人口推估表

特定休閒商業專用區面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	供居住樓地板面積(m <sup>2</sup> )	可容納人口數(人)	實際容納居住人口數(人)
(1)	(2)	(3)=(1)*(2)	(4)	(5)=(4)÷50m <sup>2</sup>	(6)=(5)*80%
96,155	420%	403,851	161,540	3,231	2,585

註：1. 供居住樓地板面積=總樓地板面積\*40%=161,540(m<sup>2</sup>)

2. 實際居住人口數為扣除合理空屋率以可容納人口數 80%計算。

### 肆、土地使用分區計畫

一、配合主要計畫土地使用計畫之指導，劃設 1 處特定休閒商業專用區，面積約為 9.6155 公頃。(詳表 6-2、圖 6-1 所示)

表 6-2 土地使用分區面積表

土地使用分區	面積(公頃)	占全區面積(%)
特定休閒商業專用區	9.6155	100.00

註：表內數據係以數值圖檔估算，實際面積仍應以公告發布實施後土地分割測量及土地登記簿載面積為準。

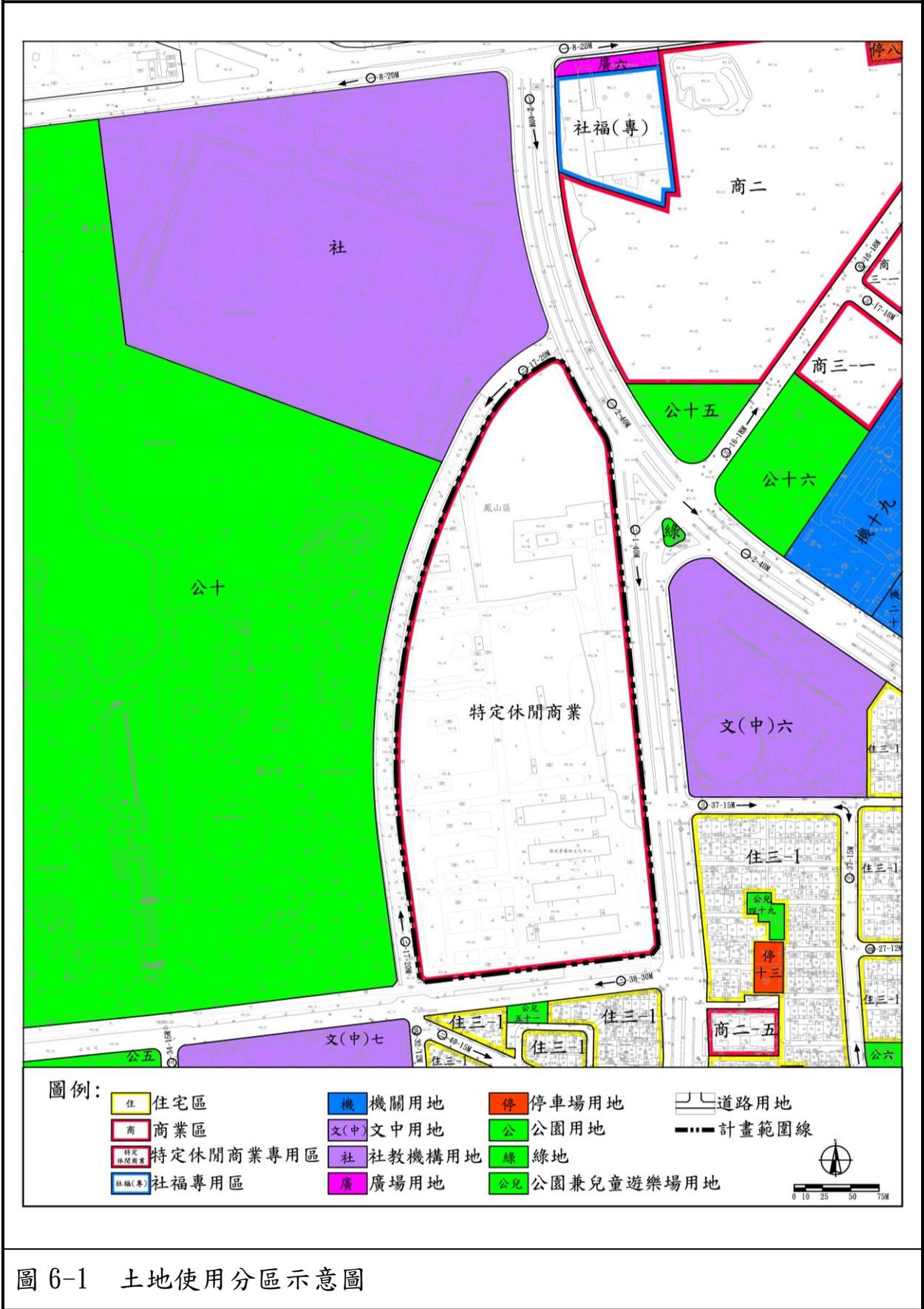


圖 6-1 土地使用分區示意圖

## 二、土地使用分區管制

本計畫範圍 9.6155 公頃由主要計畫劃設為特定休閒商業區，本次擬定維持特定休閒商業區之使用，另避免過度影響視覺景觀暨參考鳳山都市計畫商業區容積設定，本基地容積率訂為 420%，建蔽率 70%。其使用管制均依本計畫所訂之「土地使用分區管制要點」辦理。

## 三、都市設計管制

未來計畫範圍內之建築開發應依本計畫所訂定之「都市設計基準」辦理都市設計審查，相關審議作業程序依據高雄市都市設計審議作業及相關規定辦理。

## 伍、地區性公共設施用地

原衛武營營區係為機關用地(面積 66.6 公頃)，依據 91 年「變更鳳山都市計畫(部分機關用地為公園用地、特定休閒商業專用區、道路用地)案」，同意將衛武營營區改作都會公園使用。同時考量衛武營營區之搬遷及公園建設經費所需，原營區土地劃設 10 公頃土地作為住宅或商業區使用並予以標售，後參酌整體區位及地區特性將前述 10 公頃之土地劃設特定休閒商業專用區，並應另行擬定細部計畫並規定詳細之土地細分、土地使用分區管制及都市設計等。

本地區公共設施用地已於 91 年變更主要計畫時以透過變更機關用地為公園用地(公十)、社教機構用地及道路用地之方式提供，所回饋之公共設施面積佔總變更面積 85.56%。另依「都市計畫細部計畫審議原則」第十一條第四項「主要計畫變更土地使用分區規模達一公頃以上地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地」規定，本案 91 年變更機關用地為公園用地之面積佔總變更面積 61.31%，實已符合法規之規定，故本細部計畫未直接劃設公共設施用地。

惟為配合鄰近衛武營都會公園、藝術文化中心等公共設施的設

置，並延續其服務範圍，提升計畫範圍內環境品質，本計畫以設置開放空間方式串連特定休閒商業專用區、衛武營都會公園與衛武營藝術文化中心（詳圖 6-2 所示），說明如下。

## 一、人行空間

本計畫以都市設計手法要求人行空間須分別自道路境界線退縮 12M 始可建築，其退縮空間做為人行、自行車道；並於土管要點中規範應留設 10M 人行退縮通廊；此外，計畫範圍內的⊖-17-20M 道路，在高雄衛武營都會公園整體規劃中，被定位為藝術文化大道。結合上述人行空間，將可串連特定休閒商業專用區、衛武營公園與衛武營藝文中心的主要步行系統。

## 二、開放空間

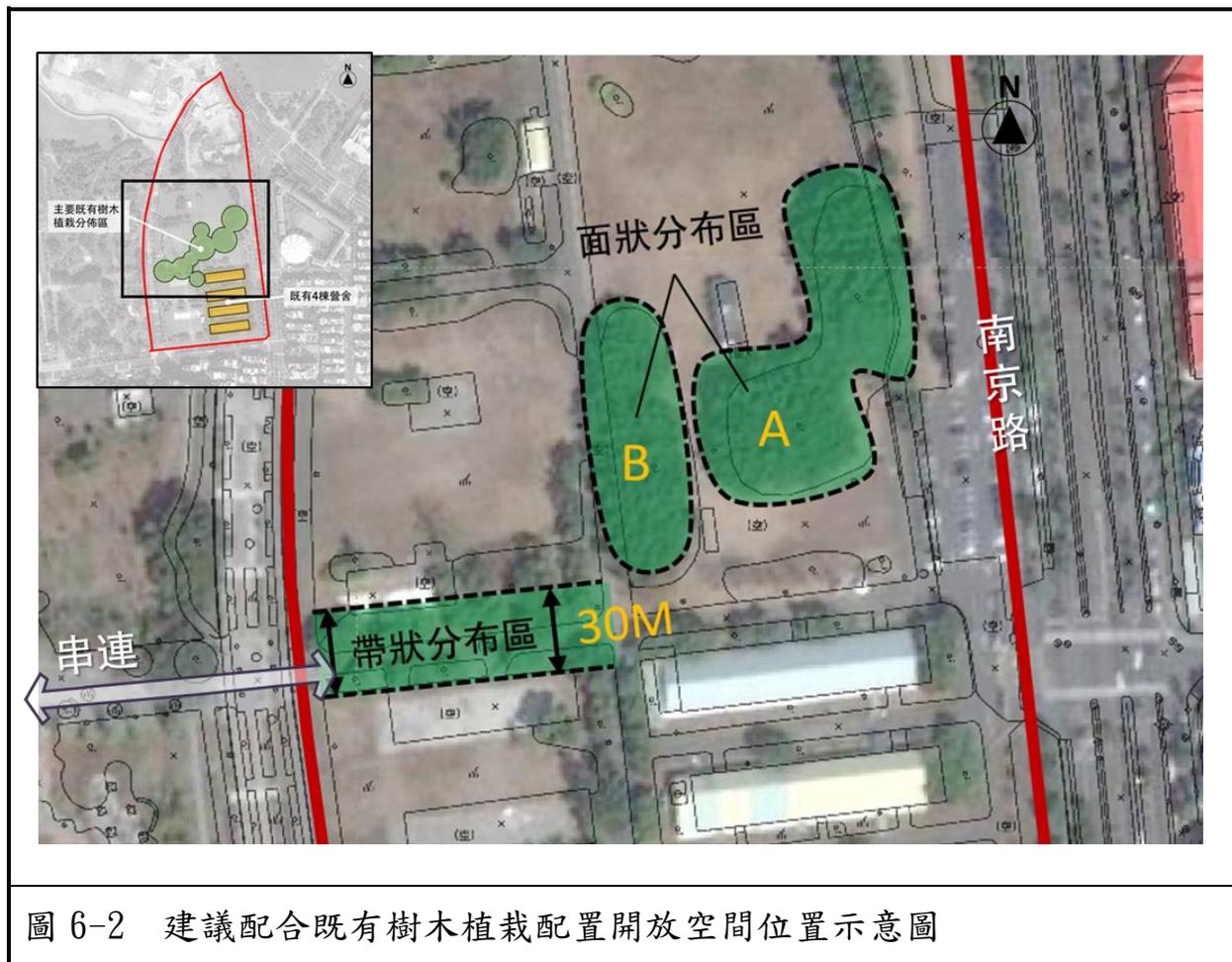
本計畫範圍內既有樹木植栽，主要集中於特定休閒商業專用區中間部分。為維護並善用其綠意盎然之環境舒適性，後續開發得配合既有樹木植栽分佈，納入開放空間整體規劃考量。而其留設開放空間部分，得計入法定空地之計算。（詳圖 6-2 所示）

### （一）面狀保留區

計畫範圍內既有樹木植栽面狀分布主要可分為近南京路側的 A 樹群區、位於特定休閒商業專用區中心的 B 樹群區。後續開發於開放空間規劃配置時得依其分佈特性，妥善整體設計。

### （二）30M 退縮保留帶

計畫範圍內西南側之既有樹木植栽，主要沿原營區內道路兩旁林立，並與衛武營都會公園之樹群串連形成一帶狀綠色隧道。其開放空間留設位置，得以保留原道路沿線左右兩側 30M 範圍內既有樹木植栽為原則，以串連衛武營公園之綠帶空間。



## 陸、道路系統計畫

### 一、聯外道路

#### (一) ⊖-8-20M 道路

現況已開闢（自由路），主要為中西向聯絡道路，往東可通往大寮地區，往西銜接三多路至高雄市區。（詳圖 6-3 所示）

#### (二) ⊖-2-40M 道路

現況已開闢（國泰路），主要為南北向聯外道路之一，往北可至澄清湖，往南至大寮地區。（詳圖 6-3 所示）

#### (三) ⊖-1-40M 道路

現況已開闢（南京路），主要為南北向聯外道路之一，往北可銜接國泰路，往南可至小港地區。（詳圖 6-3 所示）

### 二、主要道路

#### (一) ⊖-38-30M 道路

現況已開闢（輜汽路，車道寬約 15M，臨特定休閒商業專用區與都會公園段留設 15M 人行及自行車行空間與綠帶），為計畫範圍東西向主要道路，往東可接至南京路，往西可往高雄市區。（詳圖 6-3 所示）

#### (二) ⊖-17-20M 計畫道路

計畫區西側 ⊖-17-20M 計畫道路未來依本計畫之建議作為本計畫範圍南北向之主要道路，連接國泰路往南至輜汽路之交通動線。（詳圖 6-3 所示）

### 三、區內步行系統

考量計畫範圍內步行空間安全性及舒適性，本計畫以建築退縮方式留設人行步道，並配合轉乘站（公車站及捷運站），達到計



## 柒、都市防災計畫

依據「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)」計畫書中關於都市防災計畫內容之指導，本計畫範圍域救災避難系統規劃如下(詳圖 6-4 所示)。

「都市防災」旨在防治都市區域可能發生之重大災害為目標，防治程序包括災害預防、災害救援、災後復原三項；防救災工作內容則包括消防、避難救援、衛生醫療、營建及社會救助等等。本計畫依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定針對計畫區之實際發展情況擬定都市防災計畫，以預防都市災害，期能有效防止災害擴大，降低災害造成的損失。

### 一、防(救)災據點

社區內之公園、綠地、兒童遊樂場等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，除可延緩災害之蔓延與二次災害之發生，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能。此外，鳳山都市計畫區內之學校、機關用地，其操場、球場、活動中心等亦具備防災據點之功能，並分別就計畫區臨時避難與中長期收容之公園、綠地與學校等公共開放空間之規模，做簡要說明與評估。

#### (一) 臨時避難中心

##### 1. 公園、綠地、廣場及兒童遊樂場

計畫區內公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場總面積約 190.02 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，各計畫區內公園、綠地、廣場及兒童遊樂場等永久性空地可容納之避難人口約 475,048 人。

依據高雄市鳳山細部計畫現行都市防災計畫之規劃內容，本計畫範圍周邊有公五、公十、公十五、公十六、公四十九、公五十一等公園用地，作為本計畫之臨時避難中心。

## 2. 學校用地

計畫區內之學校用地總面積約 142.69 公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為 4 平方公尺，而學校用地之空地比率以 50%計算，則計畫區內學校用地可容納之避難人口約 178,365 人。

依據高雄市鳳山細部計畫現行都市防災計畫之規劃內容，本計畫範圍周邊有文(高)三、文(中)六、文(中)七及文(小)十五等學校用地，作為本計畫之臨時避難中心。

## 3. 臨時避難空間

公園、綠地、廣場、體育場及兒童遊樂場與學校用地外部空間提供計畫區所能容納避難人口約為 653,413 人，超過本計畫人口 404,000 人，因此計畫區公共開放空間之劃設規模，可符合區內臨時防災避難需求。

本計畫係依據現行計畫指導，配合周邊公園、學校用地之外部空間作為提供本計畫臨時之避難空間。

### (二) 中長期收容場所

中長期收容場所所以高中職、國中與小學為主要規劃對象，政府機關設施、社會福利機構等，為配合指定對象，並以每人 2 平方公尺，可收容 100 人以上之場所為原則。

以學校與機關用地作為中長期收容場所，依高雄市鳳山細部計畫土地使用分區管制要點計畫區內學校用地為高中職使用之容積率 200%、國中(含國中)以下容積 150%以及機關用

地容積率 250%計算，依據內政部建研所有關避難場所每人之樓地板面積 2 平方公尺之規劃標準推估，則計畫區內公共建築可容納之中長期收容人口約為 3,527,005 人，可滿足計畫區內居住人口避難需求。

表 6-3 避難場所容納人口推估表(高雄市鳳山細部計畫範圍)

項目	場所名稱	容納人口(人)
臨時避難場所	公園、綠地、廣場及兒童遊樂場	475,048
	學校用地	178,365
	小計	653,413
中長期收容所	機關用地	2,372,968
	文高用地	204,918
	文中用地	345,983
	文中小用地	81,133
	文小用地	489,384
	社教機構用地兼供學校使用	32,620
	小計	3,527,006

資料來源：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)(民國 106 年)

本計畫周邊有文(高)三、文(中)六、文(中)七及文(小)十五等學校用地，另有機十九、機二十、機二十一、機二十二及機二十三等機關用地，作為本計畫之中長期收容場所。

## 二、防災道路系統

避難及救災動線皆是用以連接災區、救災中心、醫療系統與避難空間等地點之交通動線，由於災害發生時會產生互相干擾情形，因此須適當區隔兩種動線，本特定區防災道路系統之規劃主要係依據道路層級及寬度來劃分，此外，更應視現有道路的地理位置及實質空間條件等，分別賦予其不同之機能。

### (一) 緊急道路

劃定準則以鳳山區現有路寬二十公尺以上道路，並考慮

可延續通達全市各區域之主要輔助道路為第一層級之緊急道路，以為迅速進行救災與執行相關之緊急應變措施，包括建國路、國泰路、黃埔路、中山東路、南京路、張靈甫路、王生明路、五甲一路、瑞隆東路、武慶路、澄清路、鳳林路、仁愛路、鳳南路、鳳松路、青年路、新富路、文衡路、曹公路、八德路、經武路、五權路、自由路、光遠路、凱旋路、五甲二路、五甲三路、自強一路、自強二路。

本計畫緊鄰國泰路、南京路及南側之輜汽路均為，路寬二十公尺以上之道路，為本計畫防災之緊急道路

## (二) 救援輸送道路

劃定準則以鳳山區現有路寬十五公尺至二十公尺道路，為第二層級的救災與避難道路，除做為緊急道路系統的輔助系統外，主供各種救災、救助、救急、輸送之用，包括力行路、鳳仁路、勝利路、瑞興路、瑞竹路、光復路、中山西路、平等路、光華路、中山路、三民路、大東一路、國富路、大明路、武營路、林森路、三誠路、武福一路。

本計畫周邊之大明路、武營路、議會路……等路寬十五公尺至二十公尺道路為本計畫之救援輸送道路。

## (三) 火災延燒防止帶

寬度十五公尺以上之道路具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

本計畫範圍四周均臨十五公尺以上道路，且周邊有公園用地、綠地等公共開放空間作為本計畫之火災延燒防止帶，

## 以延緩災害之蔓延

### 三、防(救)災指揮中心

以現有醫療院所、機關用地、派出所作為救災指揮中心，或於學校、公園等大型開放空間成立臨時性救災指揮中心。

依據高雄市鳳山細部計畫之規畫內容，本計畫周邊之公十(衛武營都會公園)為指定之臨時性救災指揮中心。

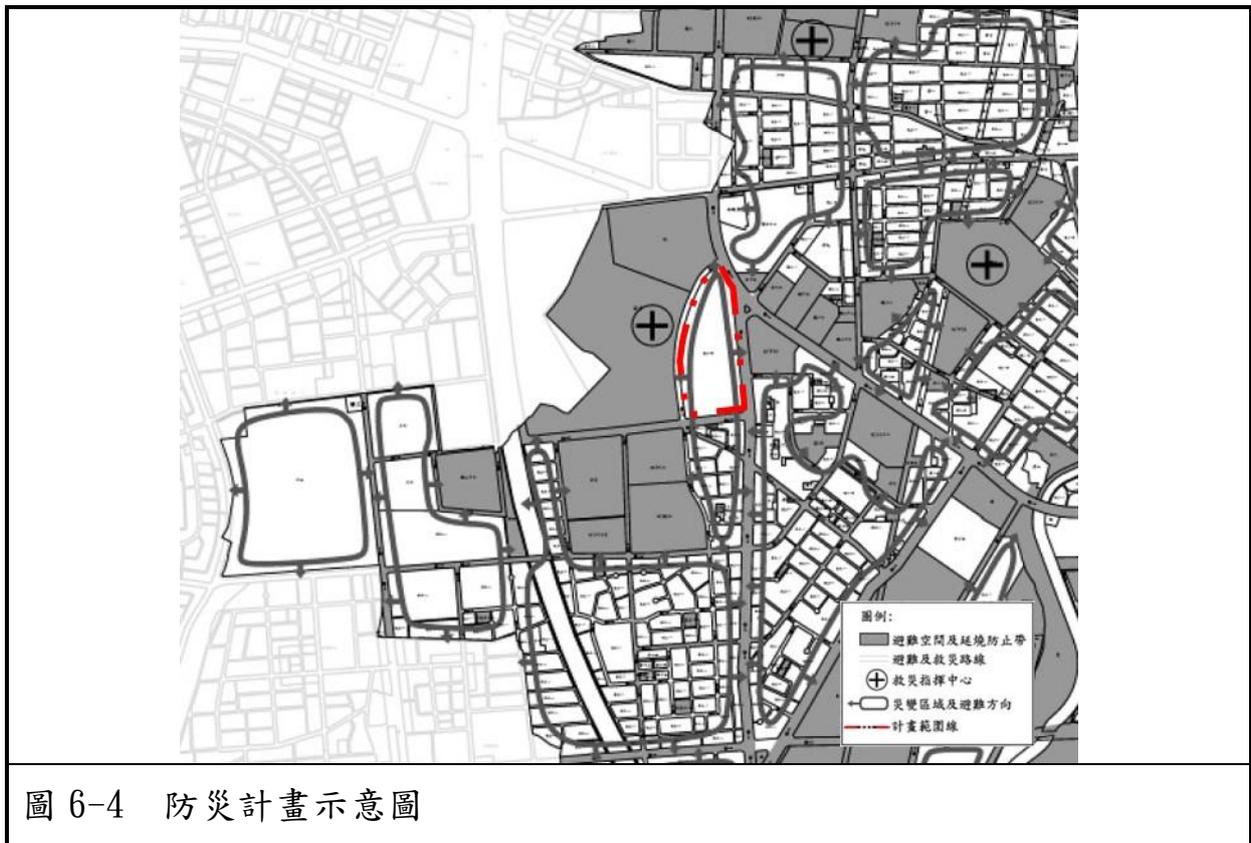


圖 6-4 防災計畫示意圖

資料來源：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)(民國 106 年)

## 捌、開發後人口預測

本特定休閒商業專用區開發後活動類型主要供商業、文化休閒使用。配合本計畫設定之容許使用項目，以下針對開發規模，預測開發後之居住人口以、就業人口數及活動人口數。

### 一、開發規模

本計畫範圍特定休閒商業專用區全區面積約 96,155m<sup>2</sup>，為模擬最大開發量體以供本計畫相關規劃與預測，故以容積率 420%計算，全區可供建築樓地板面積約 403,851m<sup>2</sup>。

### 二、開發後人口預測

#### (一) 居住人口數

##### 1. 主要計畫人均居住面積之指導

依「變更主鳳山市主要計畫（第三次通盤檢討）（第三階段）」指導，主要計畫並未對本計畫範圍特定休閒商業專用區進行人口推派。惟如以計畫人口密度之設定 480 人/公頃及平均住宅區容積率 240%，可推估其設定每人平均居住樓地板面積結果約 50m<sup>2</sup>，可作為本計畫之參考。

$$\frac{\text{每公頃 (10,000m}^2\text{)} \times \text{平均住宅區容積率 (240\%)}}{\text{每公頃人口密度 (480 人)}} = 50 \text{ m}^2/\text{人}$$

##### 2. 本計畫居住人口推估

為模擬計畫人口之最大化，供規劃參考，配合本計畫支援性產業之設定比例，假設開發後作為居住使用達 40%，住宅樓地板面積約 161,540m<sup>2</sup>。本計畫依每人平均居住面積 50m<sup>2</sup>之水準推估可容納人口數，並假設實際居住率為 80%，預測本特定休閒商業專用區居住人口數約 2,600 人。

## (二) 就業人口數

### 1. 營業別

依本特定休閒商業專用區容許使用項目設定，開發後應提供不低於 50% 之樓地板面積作為核心產業使用。為推估就業人口數，假設本計畫核心產業所占比例達 60%，營業項目為：旅館、觀光遊樂設施占 30%、百貨公司 20%、會展空間 5%、藝文活動及展演占 5%。

### 2. 各營業別就業人口密度

參考行政院主計處 95 年工商普查資料，就業人口密度分別為：住宿服務業 0.59 人/100m<sup>2</sup>、綜合商品零售業 1.77 人/100m<sup>2</sup>、會議及展覽服務業 0.70 人/100m<sup>2</sup>、創作及藝術表演業 1.75 人/100m<sup>2</sup>。

### 3. 就業人口推估

依核心產業所占比例推估，核心產業供做營業使用之樓地板面積約為 242,311 m<sup>2</sup> (假設樓地板面積營業比例 80%)，參考各營業項目就業人口密度，經推估本計畫核心產業之總就業人口約 2,100 人。(詳表 6-4)

表 6-4 核心產業使用類別及就業人口推估彙整表

使用類別		比例	營業用面積 (m <sup>2</sup> )	就業人口密度 (人/100 m <sup>2</sup> )	推估人數(人)
核心產業	住宿服務業	30%	121,155	0.59	572
	綜合商品零售業	20%	80,770	1.77	1,144
	會議及展覽服務業	5%	20,193	0.70	113
	創作及藝術表演業	5%	20,193	1.75	283
合計		60%	272,311		2,111

註：營業用面積係依各使用類別樓地板面積之 80% 計算

### 三、活動人口推估

#### (一) 活動人口估算參數

本特定休閒商業專用區衍生活動人口之旅次產生估算參數係引用自內政部營建署「市區道路工程規劃及設計規範之研究」對於平日高雄鳳山地區土地使用別旅次發生率之建議數值，另參考交通部公路總局 103 年度「公路平均每日交通量調查資料表」中鄰近計畫範圍之主要道路（省道台 25 線、台 1 戊線）每日之全日與尖峰小時比例特性後酌予調整。（詳表 4-5）

表 6-5 活動人口旅次產生估算參數表（人/100 m<sup>2</sup>）

使用	旅次類型	平日		假日	
		全日	尖峰小時	全日	尖峰小時
住宅區	進入	21.45	1.29	19.31	1.16
	離開	18.87	1.13	16.98	1.02
商業區	進入	7.30	1.02	13.14	1.84
	離開	8.22	1.15	14.80	2.07

資料來源：1. 市區道路工程規劃及設計規範之研究（92 年）  
2. 公路平均每日交通量調查資料表（103 年）

#### (二) 活動人推估結果

根據開發總樓地板面積計算，並視本特定休閒商業專用區開發後設定之居住、營運特性酌予調整，本特定休閒商業專用區以使用樓地面積推估活動人口如表 4-3 所示，平日尖峰小時進入人口為 3,644 人、離開人口為 3,694 人；假日尖峰小時進入人口為 5,063 人、離開人口為 5,332 人。（詳表 6-6）

表 6-6 本特定休閒商業專用區衍生活動人口旅次推估統計表

旅次 類型	平日		假日	
	全日（人/日）	尖峰（人/時）	全日（人/日）	尖峰（人/時）
進入	41,871	3,644	50,420	5,063
離開	40,320	3,694	50,629	5,332
合計	82,192	7,338	101,049	10,395

## 玖、開發後交通衝擊分析

為評估本特定休閒商業專用區開發後，對鄰近道路所產生之交通衝擊與影響，本計畫以平日、假日之交通量尖峰小時評估⊖-2-40M（國泰路）、⊖-1-40M（南京路）及⊖-38-30M（輜汽路）等計畫道路開發後之道路服務水準。

### 一、衍生交通量推估

#### （一）衍生交通量估算參數

本衍生交通量推估之運具選擇參數係參考交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查」摘要分析成果、「建台水泥原廠區變更環境影響差異分析報告」；另各運具乘載率則參考「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究」；小客車當量係數（P.C.E）參考自交通部運研所「臺灣公路容量手冊」。本計畫另參酌計畫範圍鄰近交通特性（靠近捷運站、計畫範圍週遭步行系統完整）及土地使用特性酌予調整。（詳表 6-7）

表 6-7 本計畫運具使用率、乘載率及小客車當量參數參考表

項目	步行	捷運	腳踏車	機車	計程車	小客車	大客車	其他
使用率(%)	5.00	20.00	3.00	48.00	3.00	15.00	5.00	1.00
乘載率(人/車)	-	-	1.00	1.50	2.50	2.50	25.00	1.50
P.C.E	-	-	0.30	0.30	1.00	1.00	2.00	1.50

資料來源：1. 民眾日常使用運具狀況調查（107 年）

2. 建台水泥原廠區變更環境影響差異分析報告（99 年）

3. 臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究（84 年）

4. 臺灣公路容量手冊（100 年）

#### （二）運具分配預測

根據前述衍生人旅次及運具比率，推估本計畫範圍平/假日尖峰小時各運具分配情形。本計畫平日旅次量為 5,504 人/日、運具量為 3,160 車/日；假日旅次量為 7,796 人/日、運具量為 4,477 車/日。（詳表 6-8 所示）

表 6-8 本計畫平/假日尖峰小時運具分配預測及衍生運具車輛數表

項目	時段	腳踏車	機車	計程車	小客車	大客車	其他	合計
旅次量 (人)	平日	220	3,522	220	1,101	367	73	5,504
	假日	312	4,990	312	1,559	520	104	7,796
運具量 (車)	平日	220	2,348	88	440	15	49	3,160
	假日	312	3,326	125	624	21	69	4,477

資料來源：本計畫整理

### (三) 衍生車旅次推估

依據上述衍生人旅次及各運具衍生車輛數推估，經換算為小汽車單位當量數 (P.C.U) 後，本計畫範圍未來開發完成後假日之衍生交通量如表 4-6 所示。本特定休閒商業專用區尖峰小時衍生車旅次為平日 1,402 PCU 及假日 1,985PCU。

表 6-9 本計畫平/假日尖峰小時衍生車旅次表

時段	腳踏車	機車	計程車	小客車	大客車	其他	合計
平日	66	704	88	440	29	73	1,402
假日	94	998	125	624	42	104	1,985

資料來源：本計畫整理

## 二、開發後交通影響評估

因本計畫特定休閒商業專用區四面臨路，為評估本特定休閒商業專用區開發後衍生車旅次對臨接計畫道路之影響，本計畫以⊖-2-40M (國泰路)、⊖-1-40M (南京路) 以及⊖-38-30M (輜汽路) 為對象 (因⊖-10-20M 計畫道路未開闢完成，故未指派)，分別指派衍生車旅次，進而預測其開發後路段服務水準，評估本計畫交通衝擊情形。

### (一) 道路服務水準

#### 1. 南北向道路

本特定休閒商業專用區平日或假日聯外之南北向道路 (國泰路、南京路) 服務水準，因開發後之交通衝擊，使其

道路服務水準級別自 A~B 級下降至 A~C 級。開發後，本計畫範圍鄰近南北向道路狀況為車多但行駛速率仍屬順暢的車流。尖峰時段對⊖-2-40M 道路（國泰路）及⊖-1-40M 道路（南京路）均有明顯之影響，於平日尖峰時刻道路服務水準由 B 級降至 C 級、假日服務水準則從 A 級降至 B~C 級。

## 2. 東西向道路

開發後平、假日之東西向道路⊖-38-30M（輜汽路）服務水準仍可維持在 A~B 級服務水準，其車流量屬自由車流至穩定車流之間，影響程度較低。

### （二）本計畫開發後交通影響評估結果

經前述分析結果，本計畫範圍開發後尖峰小時衍生交通量雖降低計畫範圍鄰近道路之服務水準，但整體道路狀況尚稱順暢，其對鄰近道路之衝擊情形尚屬合理範圍。（詳表 6-10、表 6-11 所示）。

表 6-10 開發前後尖峰小時交通量對照表（平日）

道路名稱	容量(C)	方向	開發前			開發後		
			交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準
國泰路 (⊖-2-40M)	3,800	南	1,894	0.50	B	2,389	0.63	C
		北	1,832	0.48	B	2,259	0.59	B
南京路 (⊖-1-40M)	3,400	南	1,597	0.47	B	1,751	0.52	B
		北	1,564	0.46	B	1,746	0.51	B
輜汽路* (⊖-38-30M)	1,400	東	284	0.20	A	368	0.26	A
		西	422	0.30	A	478	0.34	A

註：輜汽路現況 15 米為人行及自行車道，餘 15 米已開闢為車道使用。

表 6-11 開發前後尖峰小時交通量對照表（假日）

道路名稱	容量(C)	方向	開發前			開發後		
			交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準
國泰路 (⊖-2-40M)	3,800	南	1,022	0.27	A	1,638	0.43	B
		北	934	0.25	A	1,470	0.39	B
南京路 (⊖-1-40M)	3,400	南	1,089	0.32	A	1,397	0.41	B
		北	782	0.23	A	1,070	0.31	A
輜汽路* (⊖-38-30M)	1,400	東	264	0.19	A	363	0.26	A
		西	340	0.24	A	479	0.34	A

註：輜汽路現況 15 米為人行及自行車道，餘 15 米已開闢為車道使用。

### 三、交通服務改善建議

因本案量體開發後部分路段之道路服務水準下降至 C 級，雖 C 級之道路服務水準仍屬順暢，為考量整體服務水準之提升，建議未來計畫範圍西側之⊖-17-20M 配合本案開發，開闢為南北向之道路。其⊖-17-20M 依建議開闢後服務水準改善如表所示(表 6-12、表 6-13)。

表 6-12 ⊖ -17-20M 道路開闢前後尖峰小時交通量對照表（平日）

道路名稱	容量(C)	方向	開發後 (⊖-17-20M 未開闢)			開發後 (⊖-17-20M 開闢後)		
			交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準
國泰路 (⊖-2-40M)	3,800	南	2,389	0.63	C	2,057	0.54	B
		北	2,259	0.59	B	2,259	0.59	B
南京路 (⊖-1-40M)	3,400	南	1,751	0.52	B	1,648	0.48	B
		北	1,746	0.51	B	1,746	0.51	B
輜汽路* (⊖-38-30M)	1,400	東	368	0.26	A	477	0.34	A
		西	478	0.34	A	587	0.42	B
⊖-17-20M* 計畫道路	1,800	南	-	-	-	217	0.12	A

註 1：輜汽路現況 15 米為人行及自行車道，餘 15 米已開闢為車道使用。

註 2：配合本計畫交通改善策略，⊖-10-20M 計畫道路以 12 米、3 車道之南向單行路型為假設評估。

表 6-13 ⊖ -17-20M 道路開闢前後尖峰小時交通量對照表（假日）

道路名稱	容量(C)	方向	開發後 (⊖-17-20M 未開闢)			開發後 (⊖-17-20M 開闢後)		
			交通量	V/C	服務 水準	交通量	V/C	服務 水準
國泰路 (⊖-2-40M)	3,800	南	1,638	0.49	B	1,227	0.32	A
		北	1,470	0.37	B	1,470	0.39	B
南京路 (⊖-1-40M)	3,400	南	1,397	0.41	A	1,192	0.35	A
		北	1,070	0.31	A	1,070	0.31	A
輜汽路* (⊖-38-30M)	1,400	東	363	0.26	A	517	0.37	A
		西	479	0.34	B	633	0.45	B
⊖-17-20M* 計畫道路	1,800	南	-	-	-	308	0.17	A

註 1：輜汽路現況 15 米為人行及自行車道，餘 15 米已開闢為車道使用。

註 2：配合本計畫交通改善策略，⊖ -17-20M 計畫道路以 12 米、3 車道之南向單行路型為假設評估。

## 第七章 事業及財務計畫

依行政院經建會(現國發會)90年6月22日函附會議紀錄結論，衛武營營區67公頃之土地劃設10公頃住宅或商業區標售後，其中8.7公頃之土地處分所得價款撥入「國軍老舊營舍改建基金」，另1.3公頃處分價款專案作為57公頃公園(公十)興建費用。

然而，為期衛武營都會公園早日開發，內政部已於97、98年分年編列建設經費(7.5億)委託原高雄縣政府開闢，目前管理機關為高雄市政府工務局，並於99年4月完工啟用。

有關本計畫未來將採設定地上權方式辦理，透過公開招商方式徵選地上權開發之實施者，並收取開發權利金、土地租金、營運權利金等相關費用，其設定地上權期間、開發權利金數額、土地租金收取比例及營運權利金收取比例等，依辦理招商時之相關文件所定為準。其所得價款分配比例依行政院98年6月1日同意經建會(現國發會)98年4月30日會商結論辦理，即90%撥入「國防部營改基金」，其餘解繳國庫。



## 第八章 土地使用分區管制要點與都市設計

### 壹、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。
- 二、本特定休閒商業專用區之建蔽率、容積率及容許使用項目等，依本要點規定辦理，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

項目	建蔽率	容積率
特定休閒商業專用區	70%	420%

產業種類	容許使用項目	使用比例
核心產業	文化創意產業、運動產業（包含運動服務業(J8)）、電影事業(J4)、休閒、娛樂服務業(J7)、廣播電視服務業(J5)、藝文業(J6)、智慧財產權業(F6)、資訊服務業(I3)、廣告業(I4)、設計業(I5)、研究發展服務業(IG)、出版事業(J3)、觀光及旅遊服務業(J9、含旅館業)、會議及展覽服務業(JB)、社教設施(圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館、水族館)、文康設施(音樂廳、體育場所、集會場所、文康活動中心、歌劇院、電影院)、零售業(F2)、綜合零售業(F3)（包含百貨超市業、大型購物中心）。	合計不得低於總樓地板面積 50%。
支援性產業或設施	金融、保險及不動產業(H)、國際貿易業(F4)、餐飲業(F5)、倉儲業(G8)、電信業(G9)、郵政業(GA)、電信業務門號代辦業(IE)、環保服務業(J1)、訓練服務業(J2)、個人服務業(JA)、教育設施、醫療保健服務業、社會福利設施、公用事業設施、住宅使用、批發業(F1)、其他專業、科學及	合計不得高於總樓地板面積 40%。

產業種類	容許使用項目	使用比例
	技術服務業(IZ)。	
其他產業或設施	其他經高雄市都市計畫委員會審議通過後同意使用之項目。	合計不得高於總樓地板面積 10%。

三、各產業種類使用比例如不符本要點之規定，應提高雄市都市計畫委員會審議，經審議同意者不在此限。

四、本特定休閒商業專用區開放空間之使用應配合衛武營藝術文化中心以文化、藝術及相關活動之場所為其使用。

五、建築退縮規定特定休閒商業專用區四周臨國泰路、南京路、輜汽路及⊖-17-20M計畫道路側，皆應自道路境界線退縮 12 公尺建築。

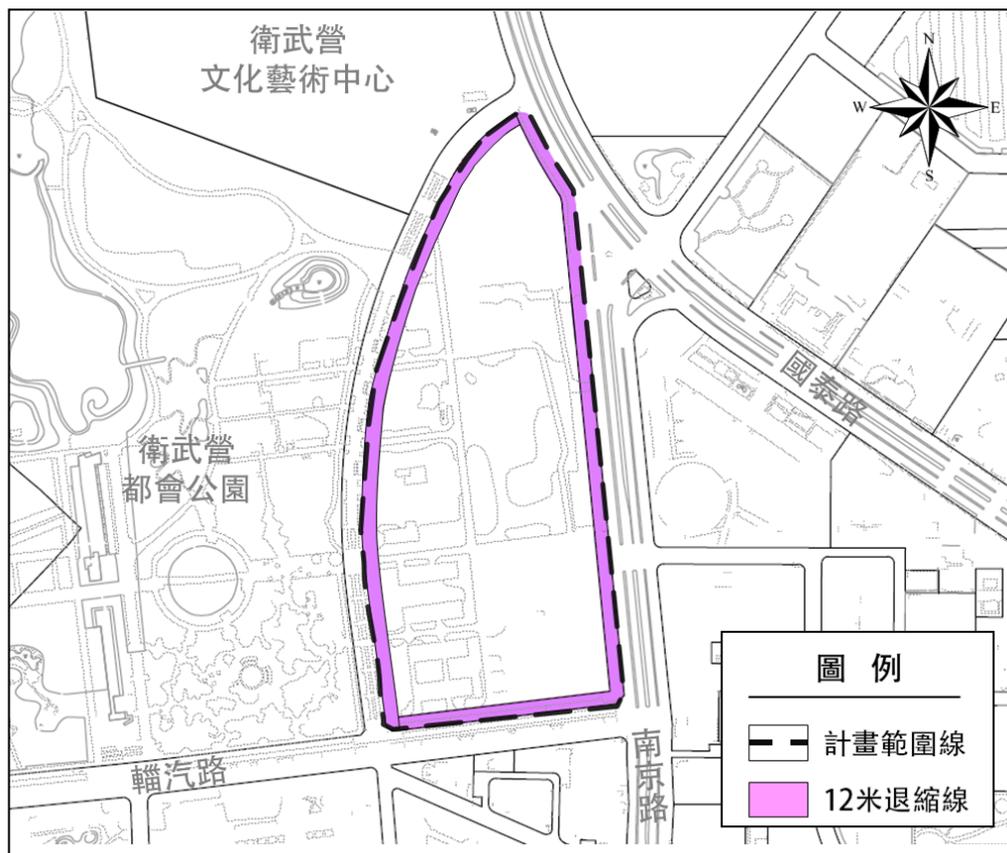


圖 8-1 建物退縮線示意圖

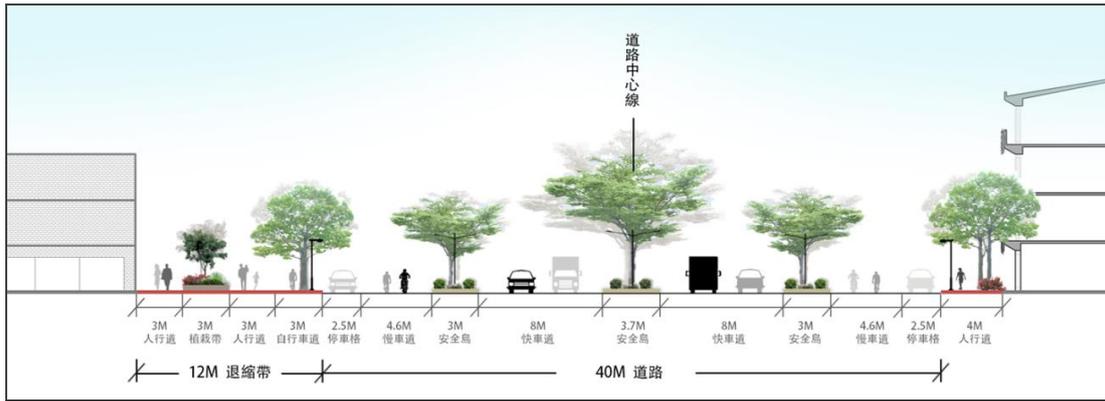


圖 8-2 12M 退縮帶示意圖(臨國泰路、南京路部分)

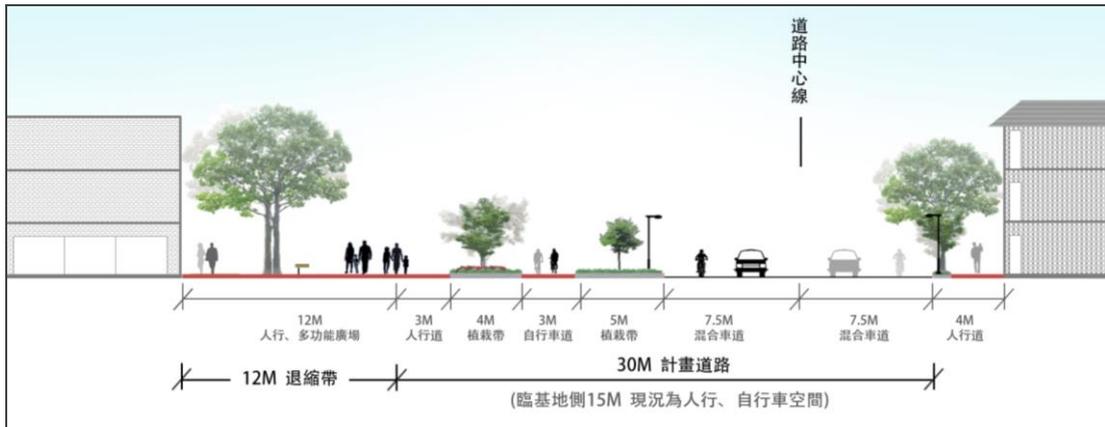


圖 8-3 12M 退縮帶示意圖(臨輜汽路部分)

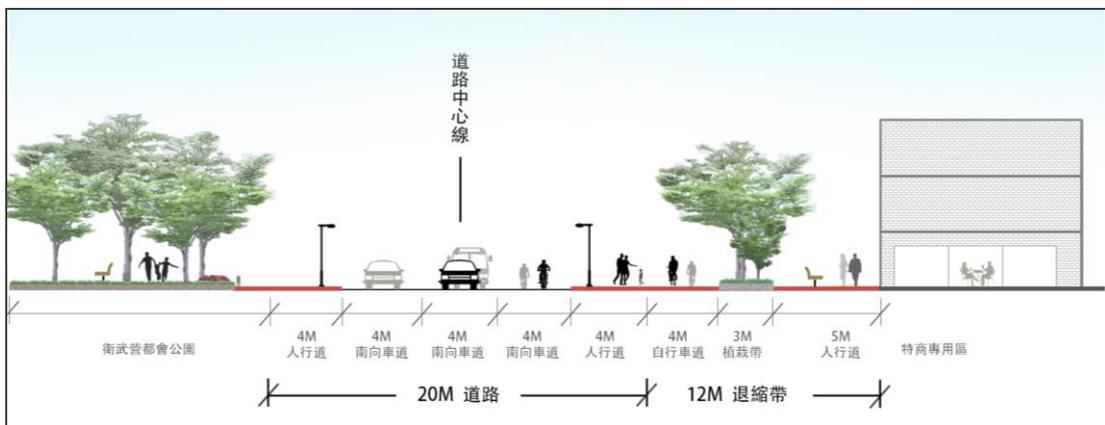


圖 8-4 12M 退縮帶示意圖(臨衛武營都會公園部分)

六、前項建築退縮規定其中自道路境界線退縮之 6 公尺範圍應留設作為人行或自行車通道使用。如有設置圍牆或圍籬之必要者，圍牆或圍籬需自道路境界線至少退縮 6 公尺，且高度不得超過 2.5 公尺；其高度超過 1.2 公尺至 2.5 公尺部分，每面應有 1/2 以上透空面積。

七、退縮建築之空地應適度植栽綠化並配置街道家具，退縮部分應作為人行空間使用，上方不得為任何突出物（如陽臺、遮雨蓬等），但得計入法定空地。

八、本特定休閒商業專用區建築物附設停車空間規定如下表所示：

汽車	
樓地板面積	設置標準
150 平方公尺以下	1 輛
超過 150 平方公尺時，則每增加 150 平方公尺及其零數	1 輛
機車	
樓地板面積	設置標準
120 平方公尺以下	1 輛
超過 120 平方公尺時，則每增加 120 平方公尺及其零數	1 輛

九、本特定休閒商業專用區建築物附設離街裝卸場，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物內商業使用總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上，未達 3,000 平方公尺者，應設置 1 裝卸停車位；建築物內商業使用總樓地板面積達 3,000 平方公尺以上者，每增加 3,000 平方公尺應另增設置 1 裝卸停車位。
- (二) 大貨車裝卸車位得以 2 個標準裝卸車位計算之。
- (三) 裝卸空間不得佔用指定留設之公共開放空間。

十、建築基地最小開發規模

為避免基地過於細分造成都市意象混亂，並促進整體開發，同時考量現有植栽生長群落，模擬各區街廓線與最小基地開發規模界線之劃定建議，開發時得依實際需求調整，惟各宗基地開發規模不得小於 15,000 平方公尺，但經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，不在此限。本特定休閒商業專用區最小基地開發規模界線劃定建議如下：

(一) 南北最小基地開發規模線(AB)

以本特定休閒商業專用區鄰接⊖-1-40M 計畫道路(南京路)與鄰接⊖-38-30M 計畫道路(輜汽路)之分區線兩線延伸交叉點垂直鄰接⊖-38-30M 計畫道路(輜汽路)之分區線作延伸線,取長度 165 米處作為端點(A 點),由 A 點作平行於鄰接⊖-38-30M 計畫道路(輜汽路)之水平線,與鄰接⊖-17-20M 計畫道路之分區線相交為 B 點。此 AB 線段即為本區南北最小基地開發規模界線。(詳附圖 2-5)。

(二) 南北最小基地開發規模線(CD)

以本特定休閒商業專用區鄰接⊖-1-40M 計畫道路(南京路)之分區線與 AB 線段兩線交叉點垂直 AB 線段作延伸線,取長度 200 米處作為端點(C 點),由 C 點作平行於 AB 線段之水平線,與鄰接⊖-38-20M 計畫道路之分區線相交為 D 點。此 CD 線段即為本區南北最小基地開發規模界線。(詳附圖 2-5)。

(三) 東西最小基地開發規模線(EF)

以本特定休閒商業專用區鄰接⊖-38-30M 計畫道路(輜汽路)與鄰接⊖-17-20M 計畫道路之分區線兩線延伸交叉點垂直本區鄰接⊖-17-20M 計畫道路之分區線作延伸線,取長度 95 米處作為端點(E 點),由 E 點作水平於本區鄰接⊖-1-40M 計畫道路(南京路)分區線之水平線,與 CD 線段所交為 F 點。此 EF 線段即為本區東西最小基地開發規模界線。(詳附圖 2-5)



圖 8-5 最小建築基地規模示意圖

十一、為鼓勵建築基地設置公益性設施、實施綠美化及加速開發建設，訂定下列獎勵措施：

- (一) 開發基地內有依本規定應留設之樹木植栽範圍者，其植栽留設面積如大於開發基地面積 20%者，得申請建築容積獎勵，其申請額度以基準容積 5%為上限。規定植栽留設範圍詳圖 8-6。



圖 8-6 應留設既有樹木植栽範圍示意圖

(二) 建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得不計入建築容積計算。但以不超過基地基準容積之 20% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，且捐贈予高雄市政府或鳳山區公所，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經主管機關核准者。

(三) 時程獎勵：為鼓勵本計畫區加速開發建設，建築基地自本細部計畫發布實施當日起 5 年以內申請建造執照者，得經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過後，增加興建樓地板面積，但以不超過基地面積乘以基準容積率之

10%為限；自發布實施當日起第 8 年以內申請建築執照者，給予 5%容積獎勵。

- (四) 規模獎勵：為促進整體開發及營造地區特色，同一宗基地之申請建築開發規模面積達 20,000 平方公尺以上者，給予 5%容積獎勵。

十二、本特定休閒商業專用區開發量體於法定容積外增加之建築容積額度(含容積獎勵及容積移轉)累計上限不得超過法定容積 1.5 倍。

## 貳、都市設計基準

### 一、總論

- (一) 本基準依「都市計畫法高雄市施行細則」第 3 條之規定訂定。
- (二) 本計畫區內之建築申請案，應經都市設計審議。
- (三) 建築基地條件特殊者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會(以下簡稱都設會)審議同意，得不適用本基準全部或一部分之規定。
- (四) 有關都市設計審議作業程序、簡化規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- (五) 為本地區環境之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

### 二、都市設計基準

#### (一) 開放空間管制規定

1. 開放空間應予綠化，且其綠覆率原則不得小於 75%，其檢討計算依「建築基地綠化設計技術規範」相關規定及都設會相關決議事項辦理。

2. 各開發單元留設之公共空間以集中留設、整體規劃設計為原則。另需配置人行通道以串聯其他開發單元，提高開放空間可及性及使用意願。
3. 留設之開放空間入口需明顯標示，以強化入口意象。
4. 本特定休閒商業專用區內留設之開放空間，應配合基地條件，將既有樹木、植栽適當納入整體規劃設計。必要時，得經都設會審議許可後，納入法定空地之計算。

## (二) 人行通道(廊)管制規定

1. 本特定休閒商業專用區與衛武營都會公園連接面，應以建築基地退縮方式或配合公共空間留設連續人行通道，必要時得以設置經主管機關核准之人行空橋連接方式為之。
2. 沿街型開放空間需設置人行通道連接其他類型開放空間，以形成完整人行動線系統。
3. 本特定休閒商業專用區內指定留設寬度 10 公尺以上人行退縮通廊，並應作為鄰近周邊地區出入口（衛武營都會公園）及道路（南京路）之東西向銜接，指定留設位置詳圖 8-7，並得與「應留設之樹木植栽區」整併。
4. 人行通道(廊)應保持與左右鄰地步道之延續性及與相鄰基地高程齊平(惟依法申請之停車場出入口及大型建築物進出引道不在此限)，地面無梯階或阻礙人行之凹凸物，鋪面應平整、防滑、耐壓、透水，且應能與鄰地形成整體感，同時應考量設置供行動不便者使用之斜坡道。
5. 人行通道(廊)鋪面其透水面積須達 1/2 以上為原則，以增加雨水入滲率。



圖 8-7 指定留設人行通廊示意圖

### 三、建築管制計畫

- (一) 本特定休閒商業專用區建築基地之地下室開挖率不宜超過百分之八十，惟針對基地保水及植栽等提出具體對策，經都設會審議通過者，地下室開挖率得酌予提高。
- (二) 建築物主要出入口之垂直上方興建建築物時，其淨高度不得低於 6 公尺其寬度不得少於 20 公尺，並應留設適當進出引道，作為進出之人行及車行，以減緩交通衝擊。
- (三) 本特定休閒商業專用區建築申請案應考量建築物整體節能設計，其設計規範依「建築物節約能源設計技術規範」辦理。

- (四) 建築物附設之各種停車空間、通風口、冷卻塔、空調、視訊、機械、給水、遮陽、雨庇、造型裝飾物等設施，應配合整體建物造型設計，或以遮蔽物美化，以維持都市景觀。
- (五) 本特定休閒商業專用區範圍內之建築物應設置建築物外觀夜間照明，其底層部距地面 6 至 20 公尺範圍內，其夜間照明設計宜考量整體照明設施的亮度、高度、密度及色調和諧效果，以強化整體環境特色。
- (六) 照明設計宜考量建築物使用機能及地區生態需求設計，避免造成環境炫光，影響植物生長及居住舒適性。
- (七) 照明設計以能節省電力及設定時點自動點滅為原則，建築物部分並應提出外觀燈光時段開啟計畫。
- (八) 本特定休閒商業專用區內建築物間得設置人行空橋連接，其寬度以不超過 10 公尺，離地高度不得低於 7 公尺為限。空橋寬度 4 公尺以內部分得不計入建蔽率與容積率。

#### 四、建築物色彩基準

本計畫區之建築物外觀應配合衛武營地區整體意象之表達及考量當地之氣候，顏色宜以淡雅、中明度、中彩度為原則，但入口及特殊之重點部分可採用彩度較高之色彩或質感特殊之建材；外牆色彩應經都設會審議核准後方得施工。

#### 五、建築物造型管制

面對衛武營藝術文化中心側之建築，應考量其造型與開放空間作整體設計；面對衛武營都會公園側之建築，應考量與公園水與綠的景觀作整體設計

#### 六、基地進出動線區位管制規定

- (一) 商場應設置專屬計程車臨停區供商場使用，以避免對交通造成衝擊。基地內汽機車動線，與公有人行空間交會介面處，應留設緩衝距離、設置車阻，進出動線鋪面應與人行通道(廊)

之鋪面不同型式，以區分車行與人行空間，並加裝警示裝置，以提高用路安全。

(二)本計畫區鄰近捷運路線，基地內應規劃清楚的捷運導引設施。

附件一、108年7月5日「擬定高雄市鳳山細部  
計畫(衛武營特定休閒商業專用區)案」  
座談會會議紀錄



檔 號：

保存年限：

## 國防部軍備局 函

地址：台北市中山區北安路409號

承辦人：蔡坤德

電話：02-23116117#637530

受文者：內政部營建署城鄉發展分署

發文日期：中華民國108年7月23日

發文字號：國備工營字第1080009097號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：一、細部計畫案座談會紀錄，紙本，10，頁。二、檢核表，紙本，6，張。(附件1 附件2)

主旨：檢送本局108年7月5日召開「擬定高雄市都市計畫(衛武營特定休閒商業專用區)細部計畫案」座談會會議紀錄及「都市計畫細部計畫審議原則」檢核表各1份，請查照。

說明：依貴府108年5月20日高市府都發規字第10831850300號函辦理。

正本：高雄市政府

副本：內政部營建署城鄉發展分署財政部國有財產署財政部國有財產署南區分署(均含附件，請查照)國防部軍備局工程營產中心國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處(均含附件，請照辦)

局 長 陸軍中將房 茂 宏

電 2019/07/23 文  
交 16:00:00 章

城鄉規劃課



1080006442

# 「擬定高雄市都市計畫（衛武營特定休閒商業專用區） 細部計畫案」座談會

## 【會議紀錄】

### 壹、辦理時間及地點

一、主辦單位：國防部軍備局

二、辦理時間：108年7月5日（星期五）上午10時00分

三、辦理地點：高雄市鳳山區南京路449-1號（原衛武營藝術文化中心籌備處）267棟簡報室

四、主持人：國防部軍備局工程營產中心南部地區工程營產處

中校副處長鄒光德

五、出席單位：詳簽到簿

### 貳、會議議程

09:30~10:00 與會者簽到

10:00~10:20 計畫內容說明

10:00~ 意見交流

### 參、會議討論及發言要點

一、社團法人高雄市野鳥學會 張監事進隆

本案土地內之老樹為榕樹是許多候鳥前來棲息的所在，且本地區又有許多屬保育類之鳥類前來覓食，因此未來在細部規劃時建議將老樹保留並避免過度開發。

二、社團法人高雄市野鳥學會 楊常務理事政卿

（一）衛武營營區開放及衛武營藝術文化中心啟用後吸引取多人潮前來，因本案土地現況提供許多停車空間因而解決停車問題，但未來本特商區開發後在停車通空間恐有不足，建議規劃單位審慎評估。

（二）未來開發量體高度如果過高恐影響往東遠眺大武山之景觀權益，因此是否可限制建築物高度或是建議市政府將本基地徵收保留作為開放空間使用，將商業區集中於市議會附近土地。

### 三、內政部營建署城鄉發展分署南區規劃隊 張隊長逸夫

- (一)本案辦理緣起於 91 年都市計畫主要計畫將本基地變更為特定休閒商業區並規定應另擬細部計畫，後因衛武營藝術文化中心設置需求於 97 年再辦理一次變更成為現行計畫範圍並變更為「特定休閒商業專用區」，故本案係依據主要計畫指導及相關規定擬定細部計畫。
- (二)有關植栽保存議題，於 97 年主要計畫辦理變更時都市計畫委員會已針對現有植栽部分研議保留方式並規定未來擬定細部計畫時納入土地使用分區管制要點及都市設計加以規範，另有關限制建築物高度議題亦可透過土地使用分區管制要點控管，惟實際情形仍須依照都市計畫委員會審議之結果訂之。
- (三)本計畫範圍土地為大面積之公有地且為「特定休閒商業專用區」，因此可利用細部計畫針對地方需求與發展願景擬定相關內容創造地方特色，後續將進入法定審議程序透過都市計畫委員會審議決議訂定合宜之計畫內容。

### 四、李議員雅靜

- (一)衛武營的老樹群在當時營區搬遷整建時有部分已被破壞掉，目前僅剩現在所能看到的部份，因老樹象徵地區的歷史與發展因此未來剩餘老樹應全力保留，且全台灣第一個眷村就在鳳山故建議在規劃時應融入可呼應環境的文化設施而不是單純的商業設施。
- (二)本商業區緊鄰全東南亞最大的兩廳院，建議應朝向特色商圈的方式發展而非一般性生活消費之商業區，以區隔市場及創造地方特色。
- (三)針對建築物高度的部分雖相關法規有所規定，但未來希望整體建築物高度不高於衛武營藝術文化中心，以維持視覺與環境的穿透性。



# 伍、座談會現場照片



# 陸、與會單位簽到簿

## 「擬定高雄市都市計畫(衛武營特定休閒商業專用區) 細部計畫案」座談會 簽到簿

開會時間：108年7月5日(五)上午10時00分

開會地點：高雄市鳳山區南京路449-1號(原衛武營藝術文化中心籌備處)267  
棟簡報室

### ■ 議員(鳳山區)

單位	簽到欄
鍾議員易仲	李國成 秘書
李議員雅靜	李雅靜
林議員智鴻	
劉議員德林	
鄭議員安祿	
黃議員 捷	
陳議員慧文	
張議員漢忠	主任 簡居滿

**「擬定高雄市都市計畫(衛武營特定休閒商業專用區)  
細部計畫案」座談會 簽到簿**

開會時間：108年7月5日(五)上午10時00分

開會地點：高雄市鳳山區南京路449-1號(原衛武營藝術文化中心籌備處)267  
棟簡報室

■ **議員(前金新興苓雅區)**

單位	簽到欄
黃議員紹庭	
黃議員文益	
許議員崑源	
郭議員建盟	
陳議員若翠	
吳議員益政	

「擬定高雄市都市計畫(衛武營特定休閒商業專用區)  
細部計畫案」座談會 簽到簿

■ 國防部軍備局、高雄市政府、區公所及里長辦公處

單位	職稱	簽到欄
國防部軍備局	上校副局長 科長 上校副主任 上校組長	李東昇 康景馨 蔡坤龍 林佳曜 陳俊光 (聘員 蘇毓娟)
高雄市政府	科長 副科長	唐凡 陳智中
鳳山區公所	技士	段梓宇
苓雅區公所		
鳳山區新強里		
鳳山區中和里		楊世君
鳳山區協和里		
鳳山區國隆里	柯權良代	
鳳山區新富里	李金福	
苓雅區福東里		
苓雅區正義里		
苓雅區衛武里		

「擬定高雄市都市計畫(衛武營特定休閒商業專用區)  
細部計畫案」座談會 簽到簿

■ 相關單位與團體

單位	職稱	簽到欄
衛武營都會公園 促進會		
高雄市 綠色協會		
衛武營國家藝術 文化中心	委員	柯榮豐
高雄愛樹人		
社團法人高雄市 野鳥學會	駐專	張進隆
社團法人台灣都市林 健康美化協會		
社團法人高雄市 愛種樹協會		
高雄市蝙蝠保育 協會		
地球公民 基金會		
高雄市公民監督 公僕聯盟		
高雄市舊城 文化協會		
高雄市打狗文史 再興會		
社團法人高雄市勞動生活 教育促進會(鳳山社大)		
規劃單位		李木子、張逸夫 林致明 陳春志







## 附件二、計畫範圍周邊道路交通調查結果



## 附件二、計畫範圍周邊道路交通調查結果說明 (1/6)

為瞭解本計畫範圍周邊重要道路之交通服務狀況，本計畫進行計畫範圍周圍道路之交通流量調查。交通量調查地點分別為三多一路/國泰路二段/澄清路與自由路口、南京路/輜汽路口、南京路（輜汽路/國泰路二段間路段），共3處調查地點，調查時間為平常日（108年10月2日）及假日（108年10月6日）進行上下午尖峰時段交通量調查，調查項目為路口轉向及路段交通量調查。

本次交通調查工作，調查方式為每一路口地點進行平日、假日其尖峰與離峰時段，按流向、車種，每調查15分鐘分別統計所通過之車輛數，車種分類包括機車、小型車、及大型車等三類，調查所得車輛數，並利用各車種小客車當量（Passenger Car Unit, 簡稱P.C.U.）數設定，換算為小客車當量（PCU）。

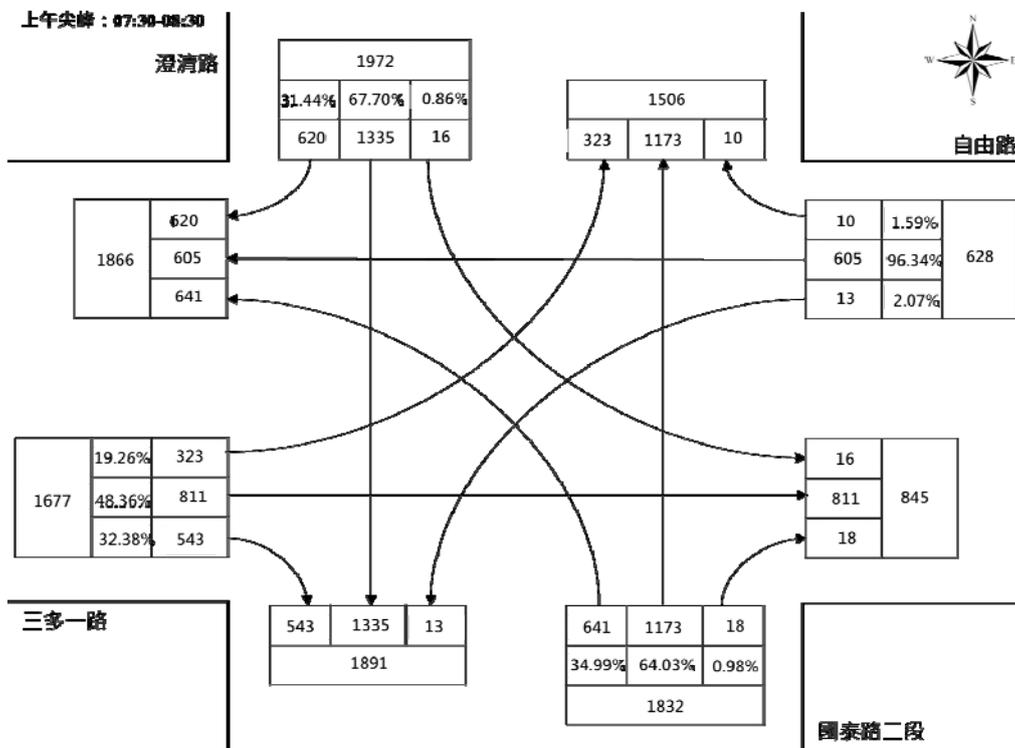
附表 2-1 計畫周邊交通量調查位置一覽表

調查項目	編號	調查地點
路口轉向交通量	W 1	三多一路、國泰路二段、澄清路與自由路口
	W 3	南京路與輜汽路口
路段交通量	W 2	南京路路段（輜汽路至國泰路二段）

附件二、計畫範圍周邊道路交通調查 (2/6)

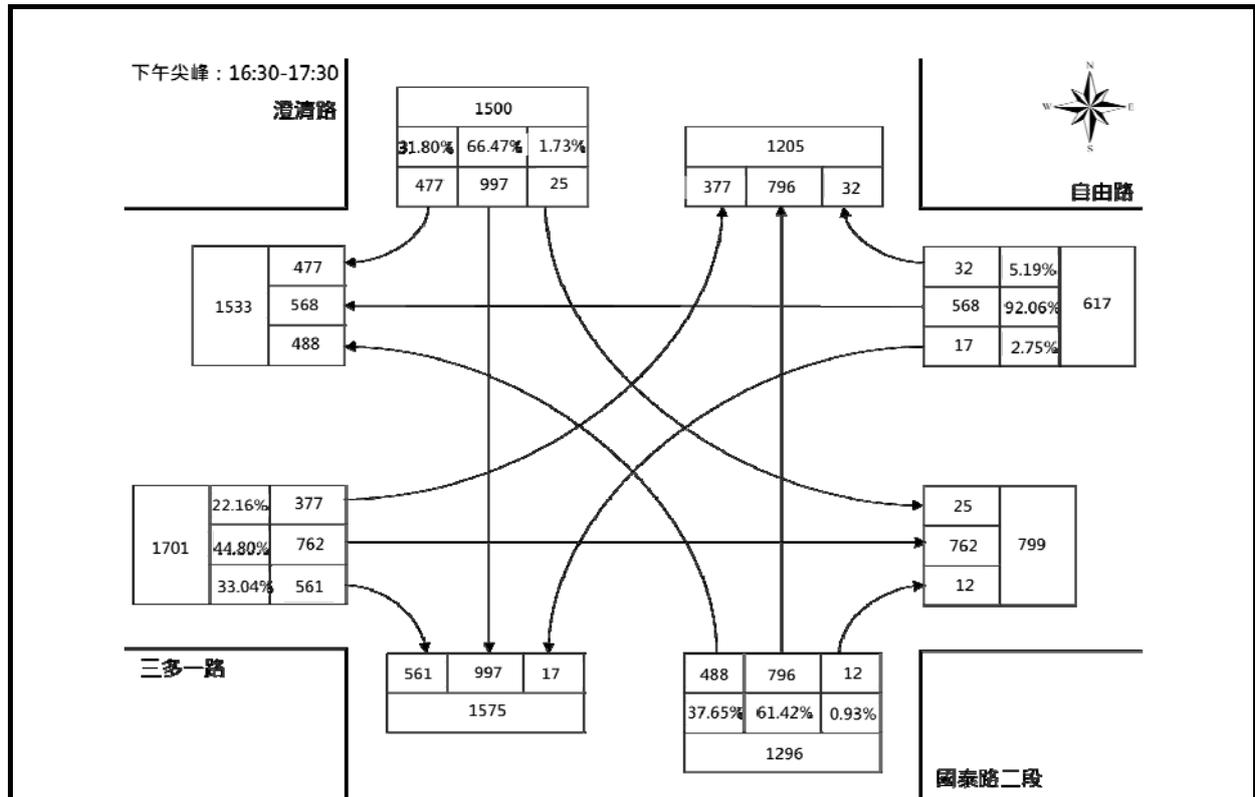


附圖 2-1 周邊道路系統交通量調查點示意圖



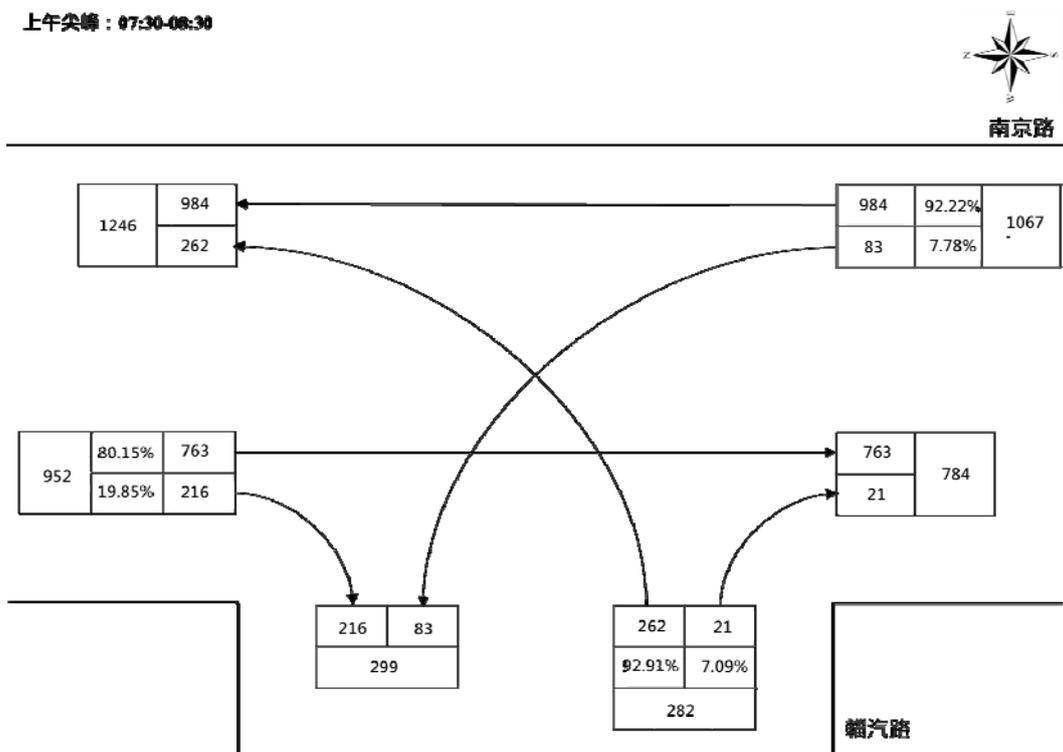
附圖 2-2 W1 平日尖峰交通流量示意圖(0730-0830)

附件二、計畫範圍周邊道路交通調查 (3/6)



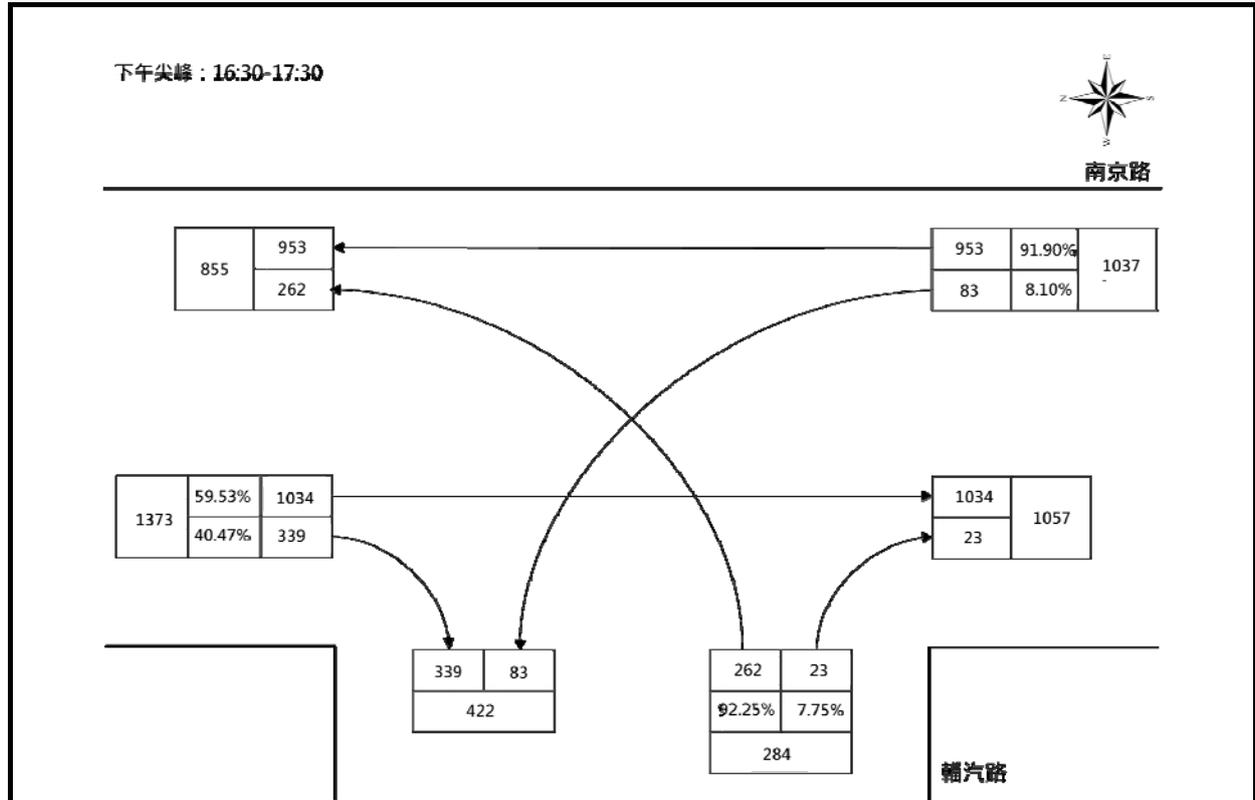
附圖 2-3 W1 平日尖峰交通流量示意圖(1630-1730)

上午尖峰：07:30-08:30

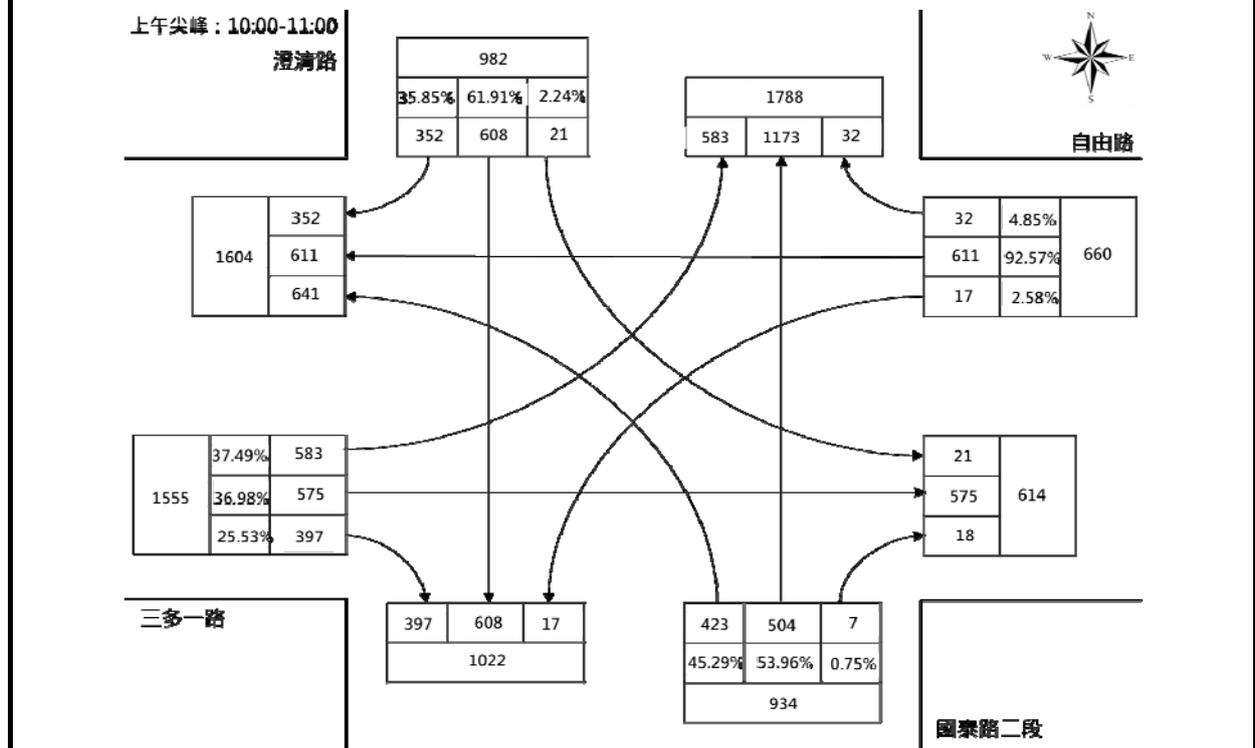


附圖 2-4 W3 平日尖峰交通流量示意圖(0730-0830)

附件二、計畫範圍周邊道路交通調查 (4/6)

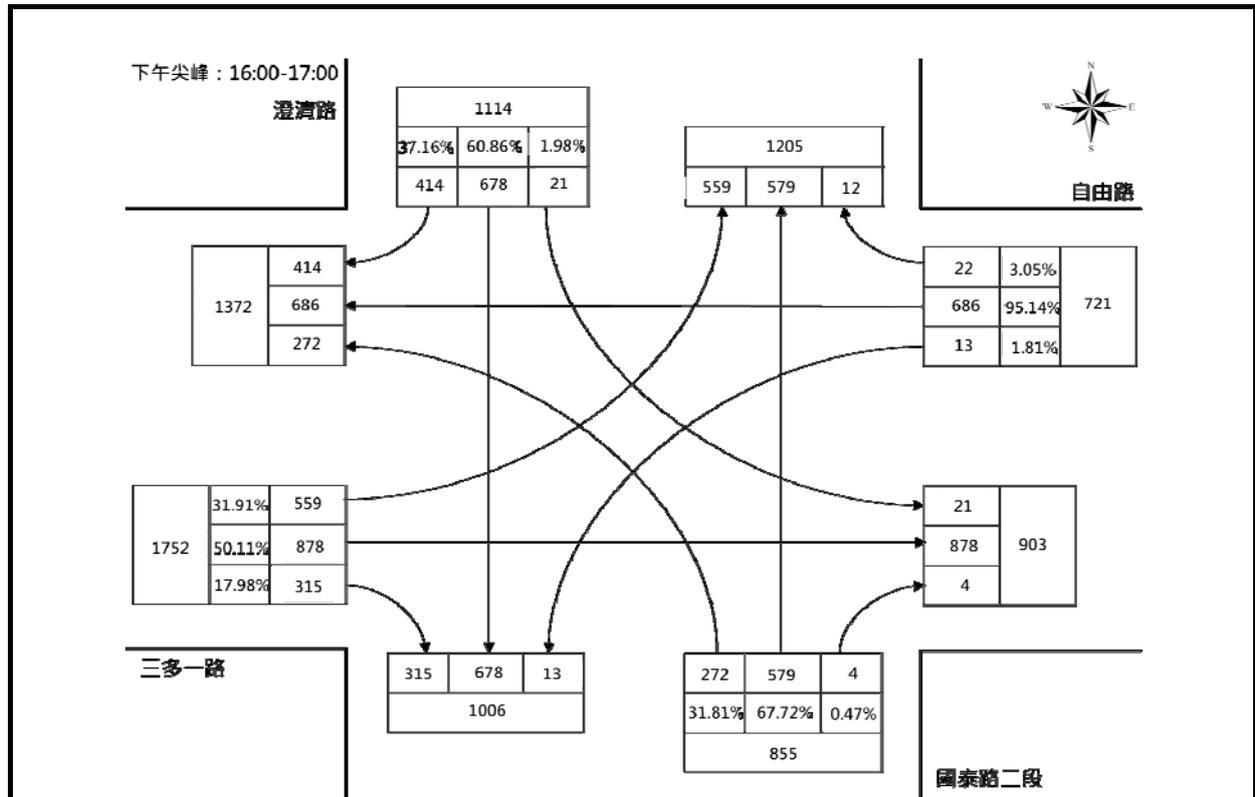


附圖 2-5 W3 平日尖峰交通流量示意圖(1630-1730)



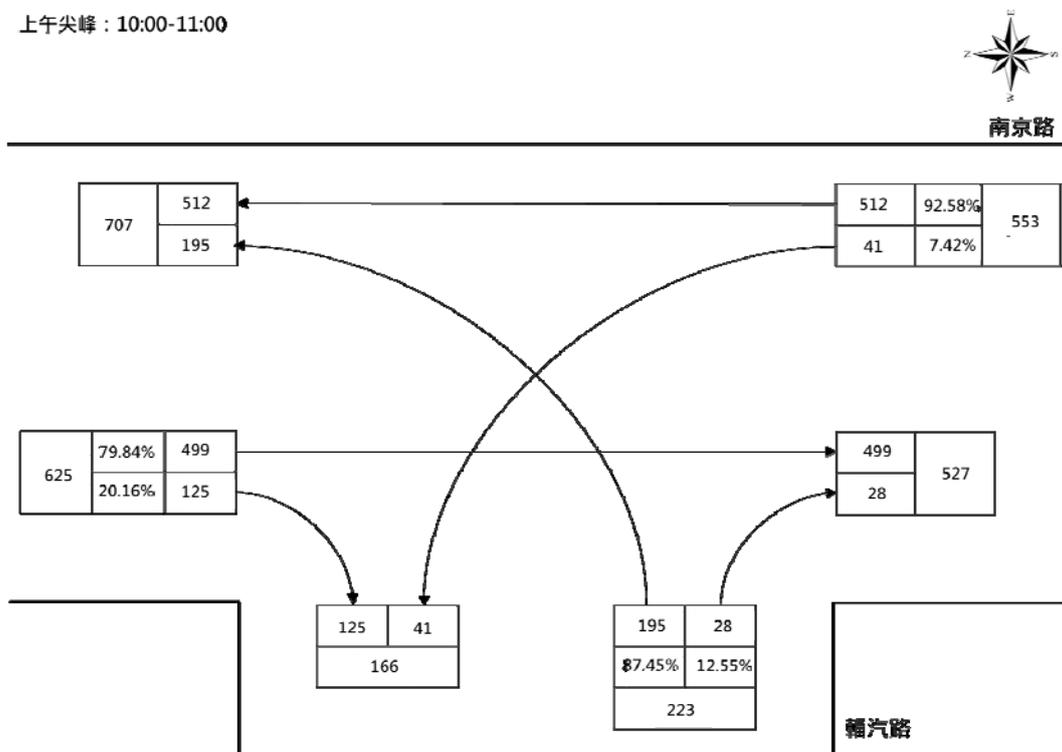
附圖 2-6 W1 假日尖峰交通流量示意圖(1000-1100)

附件二、計畫範圍周邊道路交通調查 (5/6)



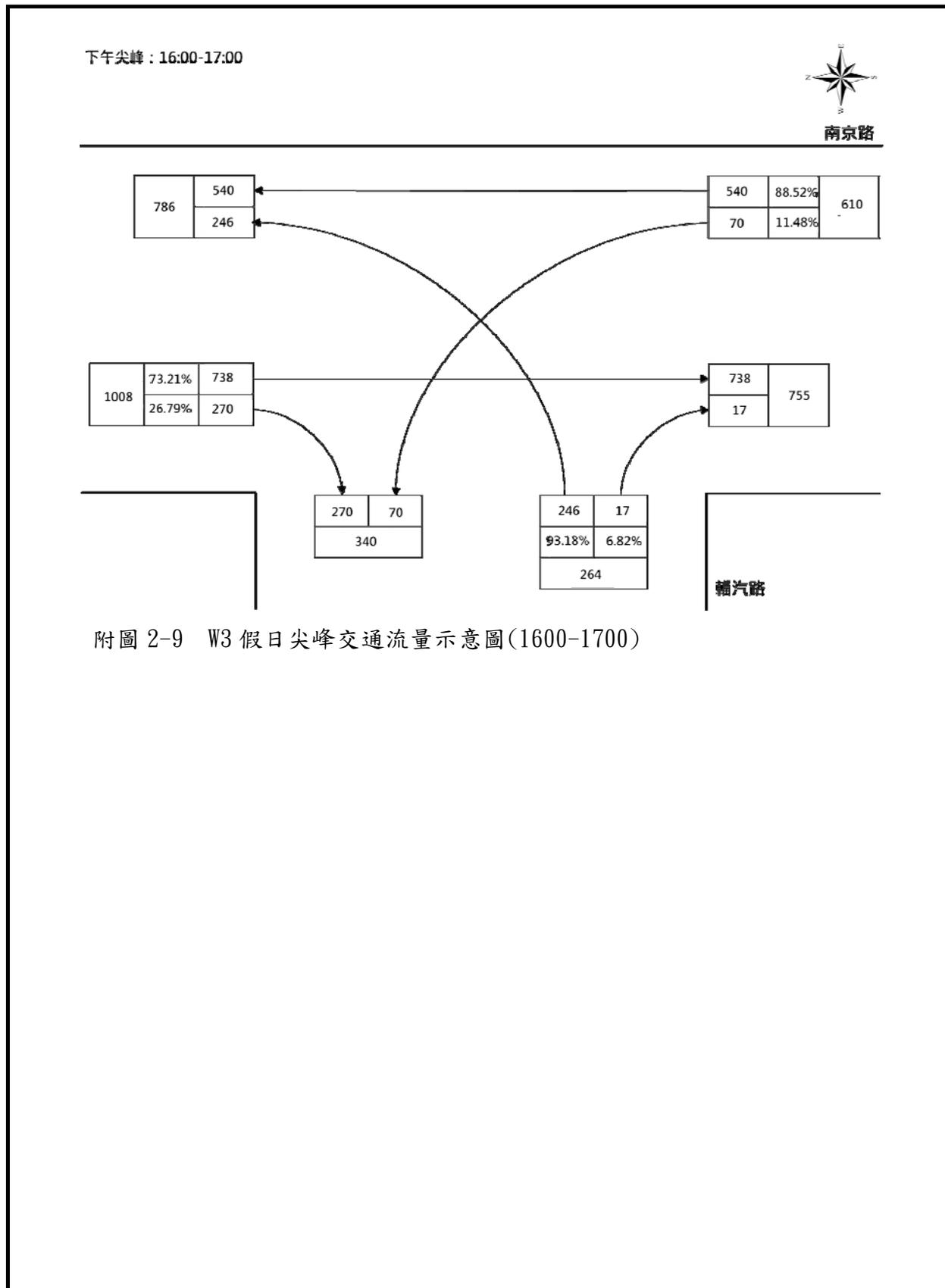
附圖 2-7 W1 假日尖峰交通流量示意圖(1600-1700)

上午尖峰：10:00-11:00



附圖 2-8 W3 假日尖峰交通流量示意圖(1000-1100)

## 附件二、計畫範圍周邊道路交通調查 (6/6)



附圖 2-9 W3 假日尖峰交通流量示意圖(1600-1700)

# 擬定高雄市鳳山細部計畫（衛武營特 定休閒商業專用區）案 計畫書

擬定機關：高雄市政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編定時間：中華民國一〇八年十二月