高雄縣政府

鳳山車站專用區都市更新計畫
先期規劃案

城都國際開發規劃管理顧問有限公司

INNOVATION STRATEGIC CONSULTING EXECUTION

URBANET CONSULTANTS, URBAN PLANNING + INCOME PROPERTY INVESTMENT STUDY + DEVELOPMENT MANAGEMENT

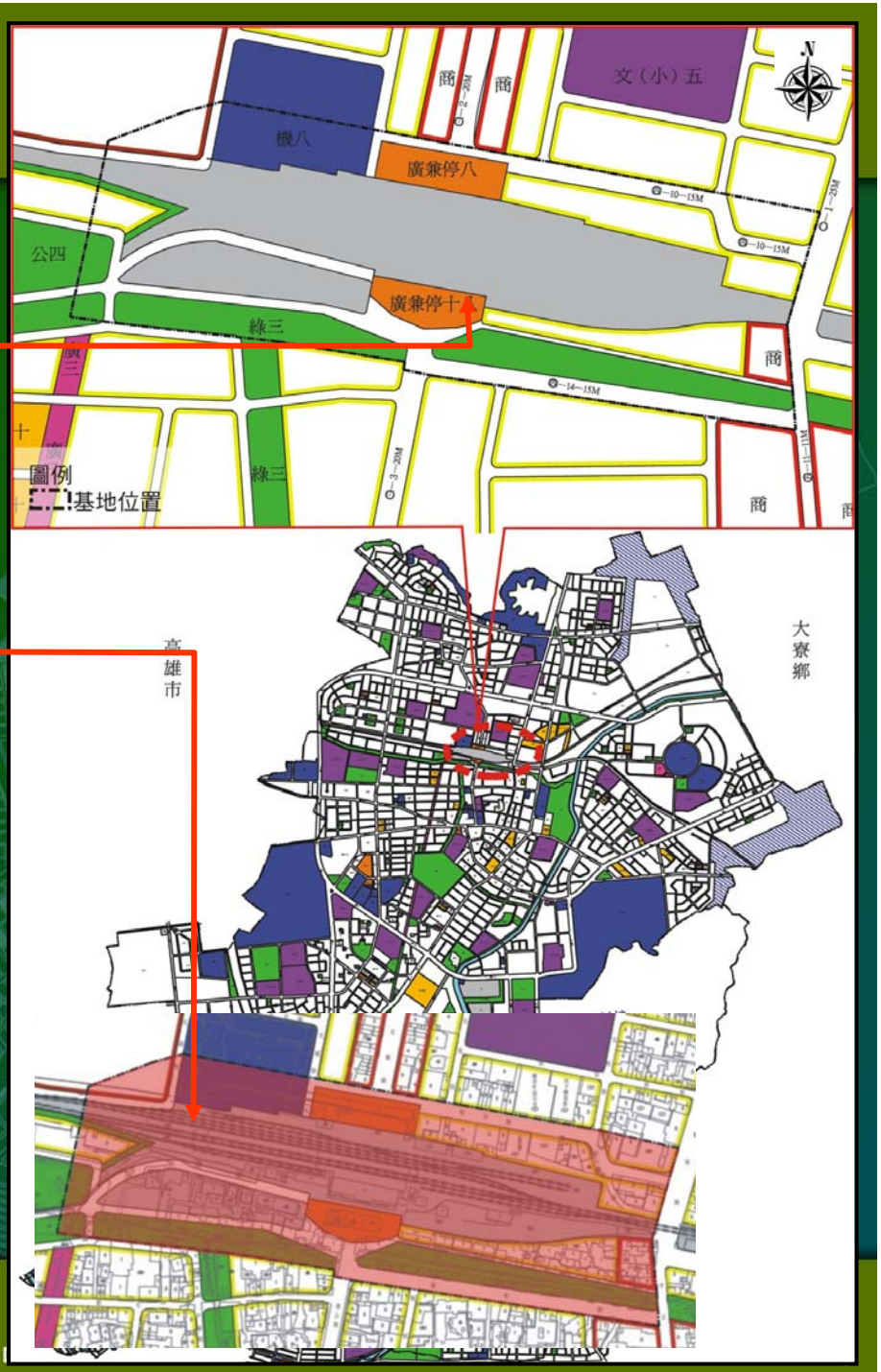
中華民國96年04月19日

內容大綱

- 規劃範圍與更新地區調查
- 整體發展定位與構想
- 再發展方案研擬
- 最適方案實質規劃
- 更新實施期程
- 更新效益
- 請求裁定事項

規劃範圍

- 計畫範圍—約11.15公頃
- 現行都市計畫分區
  - 商業區、住宅區、鐵路用地、機關用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、道路用地
- 擬變更分區：**車站專用區**
  - 都市計畫審議進度
    - 第二次通盤檢討時，配合高雄都會區鐵路地下化之規劃變更分區
    - 主要計畫現已有條件通過內政部都委會審議（待細部計畫擬定時一併核定）
  - 規劃要件：依據縣都委會第577次會議決議
    - 以市地重劃方式開發
    - 最低公設比例不得低於35%
    - 必要時得以都市更新方式辦理

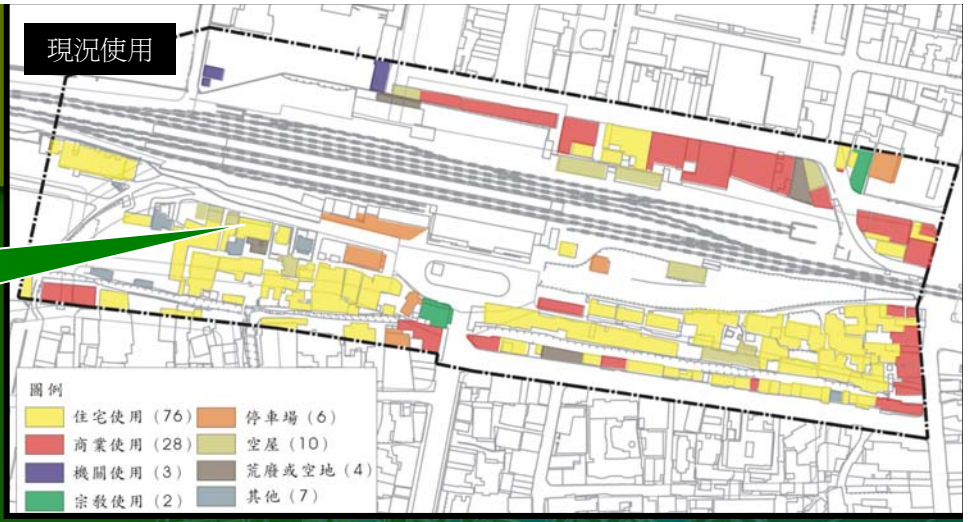


都市更新範圍地上物調查

現況使用：以住宅爲主(55.8%)
站前地區住戶多爲違建戶

建物構造：以磚造或加強磚造爲主(69.12%)
多分佈於站前且相當密集

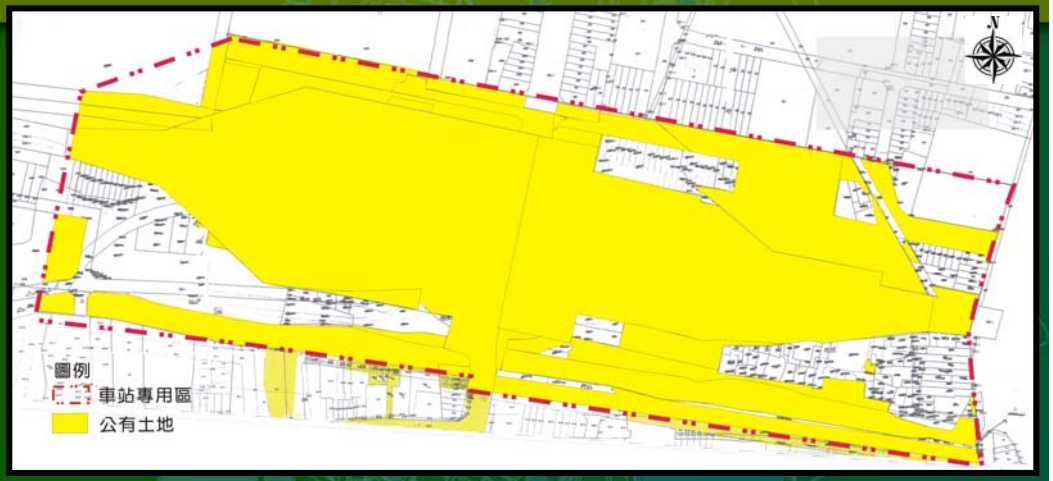
屋齡：多屬15年以上老舊建物(51.47%)
多分佈於站前且相當密集



鳳山車站專用區現況圖

都市更新範圍權屬分析

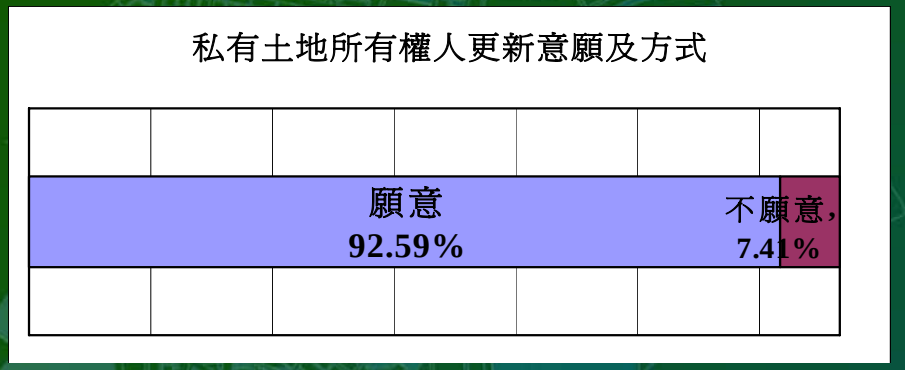
- 土地總面積約計11.15公頃
  - 公有土地總面積：**8.58公頃 (76.93%)**
    - 主要爲台灣鐵路管理局土地
  - 私有土地總面積：**2.57公頃 (23.07%)**
    - 私有土地所有權人眾多，且均爲小地主

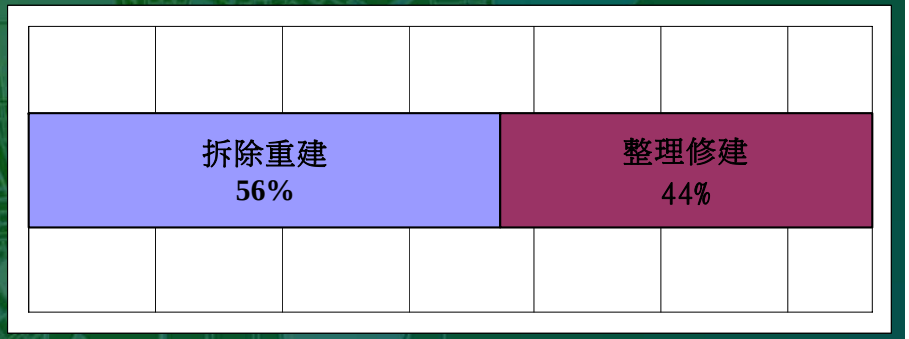


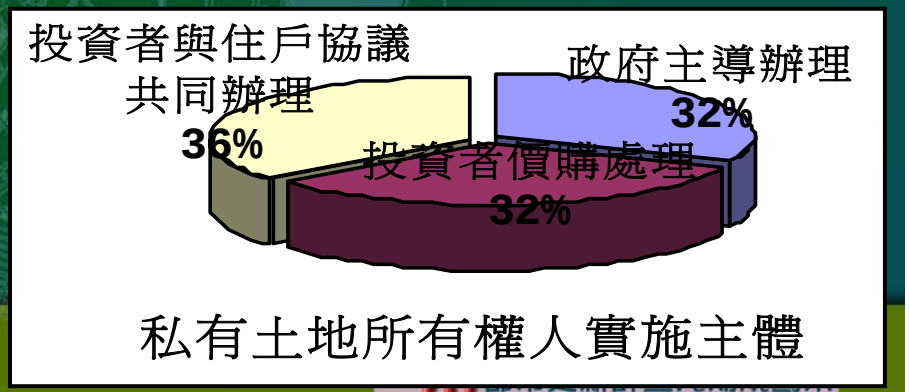
土地權屬		面積（公頃）	比例（%）
公有土地	鳳山市公所	1.4548	13.04
	財政部國有財產局	0.3481	3.12
	交通部鐵路管理局	5.6362	50.51
	國防部後備司令部	0.2007	1.80
	高雄縣農會	0.1517	1.36
	台灣省高雄農田水利會	0.7935	7.11
	小計	8.5850	76.93
私有土地（地主**129**人）		2.5740	23.07
合計		11.1590	100.00

都市更新意願調查

- 考量現況居民七成以上爲違建戶，更新意願調查結果以土地所有權人爲主
- 土地所有權人更新意願與方式
  - 超過九成以上願意實施都市更新
  - 更新方式以拆除重建爲主
- 更新實施主體
  - 以投資者與住戶共同辦理







整體發展定位與構想

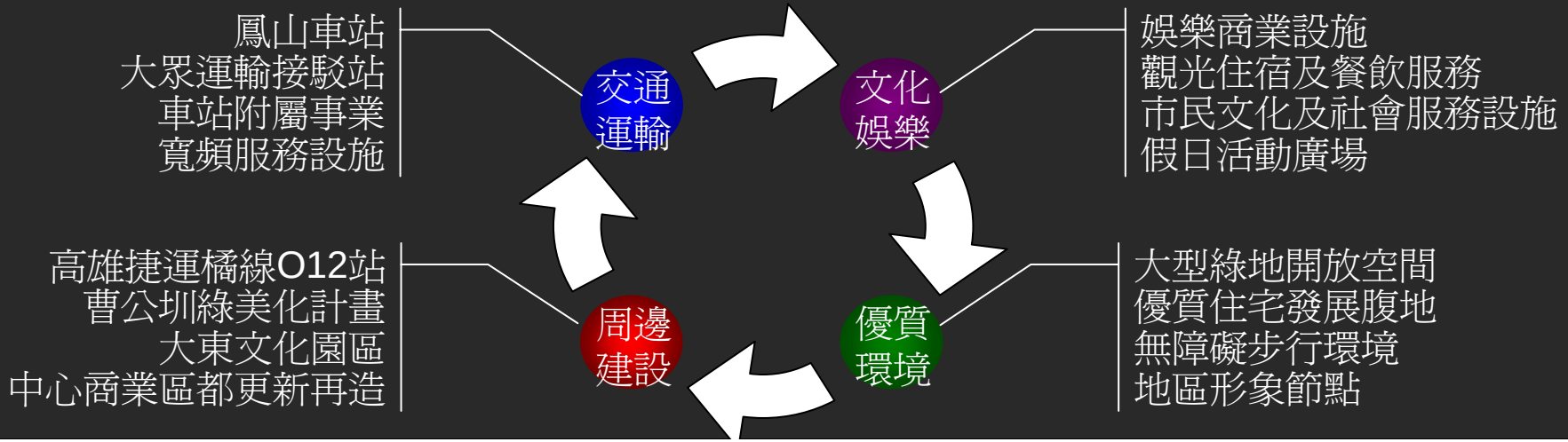
- 整體發展定位
- 地區再發展構想

整體發展定位－SMART永續活力休閒城區

規劃理念

- Sustaintial 永續 ☐ 永續發展地區之自然與人文資源
- Mobility 機動 ☐ 以大眾運輸系統提高地區交通機動性
- Active 活力 ☐ 引入文化娛樂設施展現地區活力
- Recreation休閒 ☐ 創造公共娛樂空間滿足市民休閒需求
- Transform 轉化 ☐ 透過空間更新再發展轉化舊車站生機

永續活力休閒城區



再發展方案研擬

- 高架化方案
- 地塹化方案
- 地下化方案

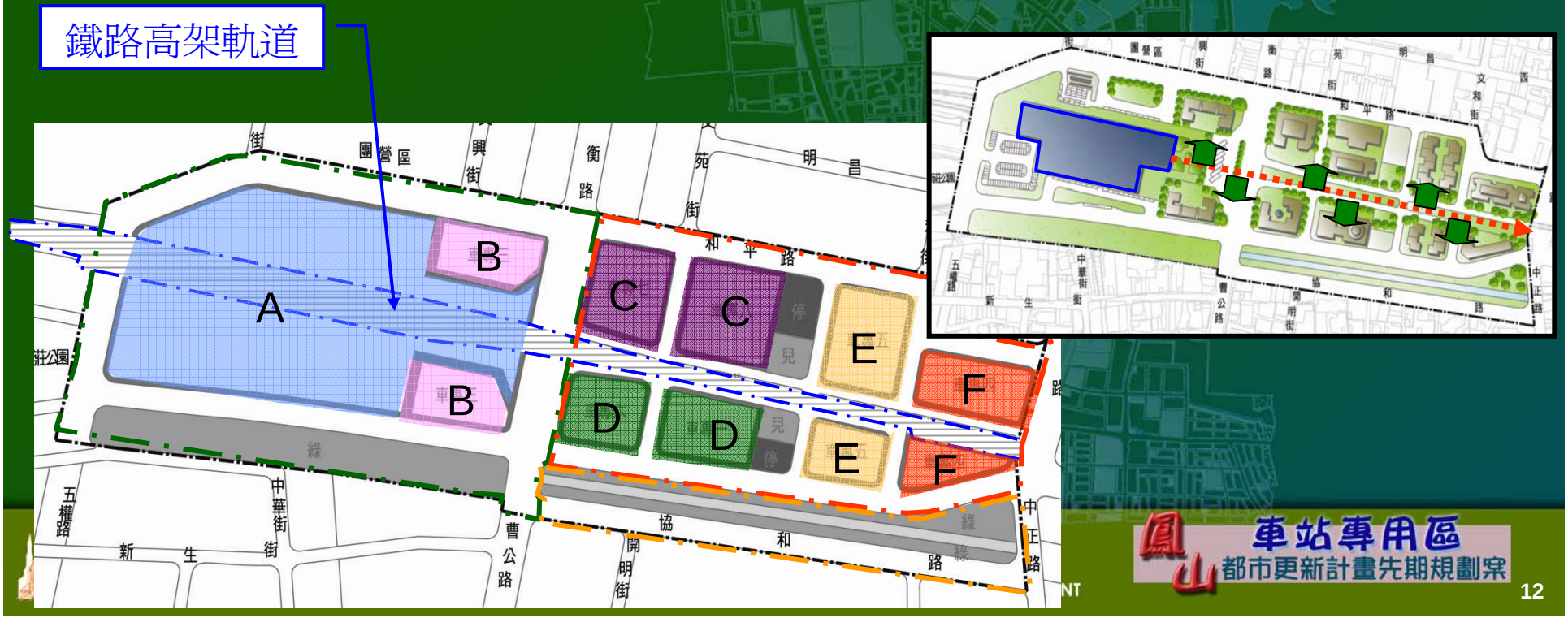
再發展方案研擬－方案規劃條件分析

- 考量台鐵立體化形式對更新地區之影響 參考觀交局鳳山車站鐵路立體化可行性評估報告
  - 工程條件面
    - 高架化需考慮落柱對地區道路的阻斷性
    - 地塹及地下化需考量軌道上方承重
  - 空間發展面：高架鐵路將造成土地發展之不連續性
  - 視覺景觀面：地塹及地下化工程對地區視覺景觀發展較有利

車站立體化型式		高架化	地塹化	地下化
工程條件		軌頂高程：8.2M 高架下道路需考量落柱間距	軌頂高程：-7.4M 軌道上方地面承載不宜過重	軌頂高程：-10.5M 軌道上方地面淨空，但使用負載仍不宜過重
空間發展	空間連續性	不具連續性	具連續性	具連續性
	永久軌道上方土地發展強度	低度	低度	中度
視覺景觀		阻斷性高	開闊	開闊
規劃重點		1.降低高架軌道對周邊地區之壓迫感 2.落柱點與道路規劃路線、寬度應相互配合 3.軌道沿線應有適當景觀美化措施	1.加強新生地區與車站站體間之聯繫 2.軌道上方土地盡量以低度利用爲主，但引入活動及景觀仍應維持完整連續性 3.應凸顯地區視覺軸線以強調地區自明性	

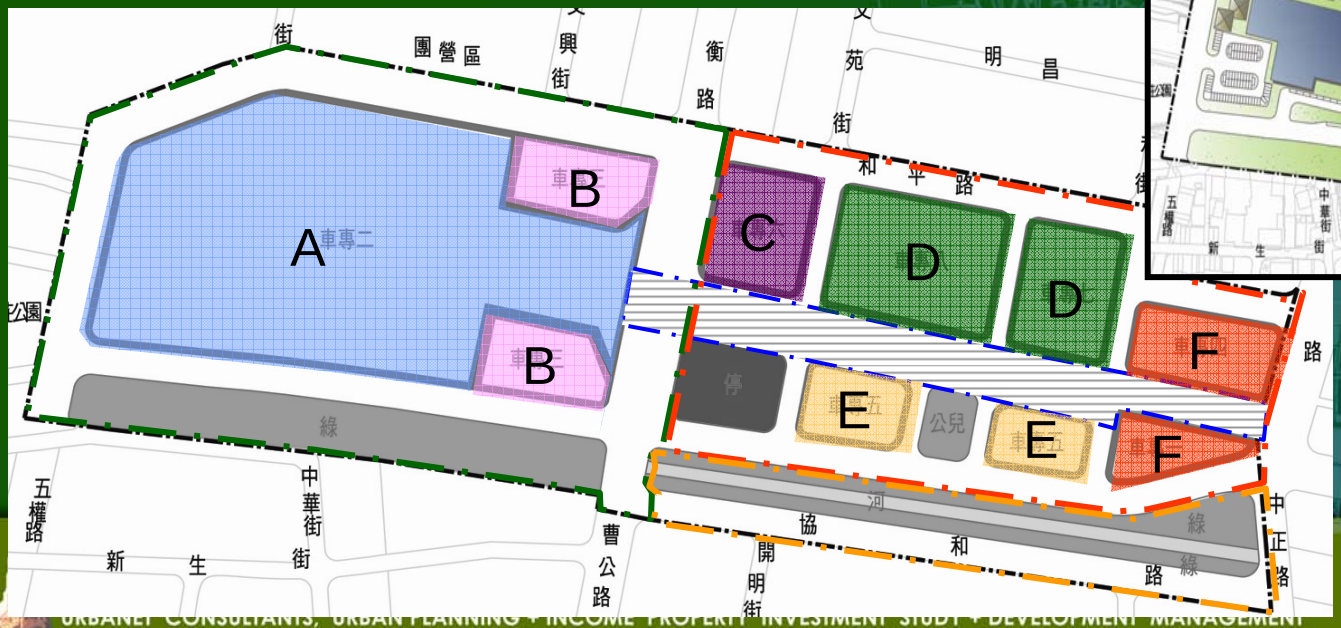
再發展方案研擬－高架化方案

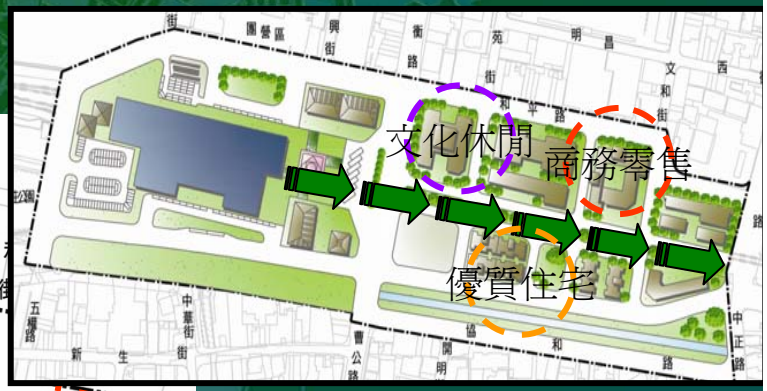
- 再發展構想：以高架鐵路設施爲切割介面，並沿線退縮綠帶
  - 鳳山車站地區（曹公路—文橫路段以西）
    - A單元：高架車站站體・周邊轉運服務設施
    - B單元：車站附屬事業設施
  - 鐵路立體化後新生地區（曹公路—文橫路段以東）
    - C單元：文化・零售商業機能
    - D單元：辦公・零售商業機能・休閒娛樂機能
    - E單元：住宅機能
    - F單元：住宅・零售商業機能



再發展方案研擬－地塹化方案

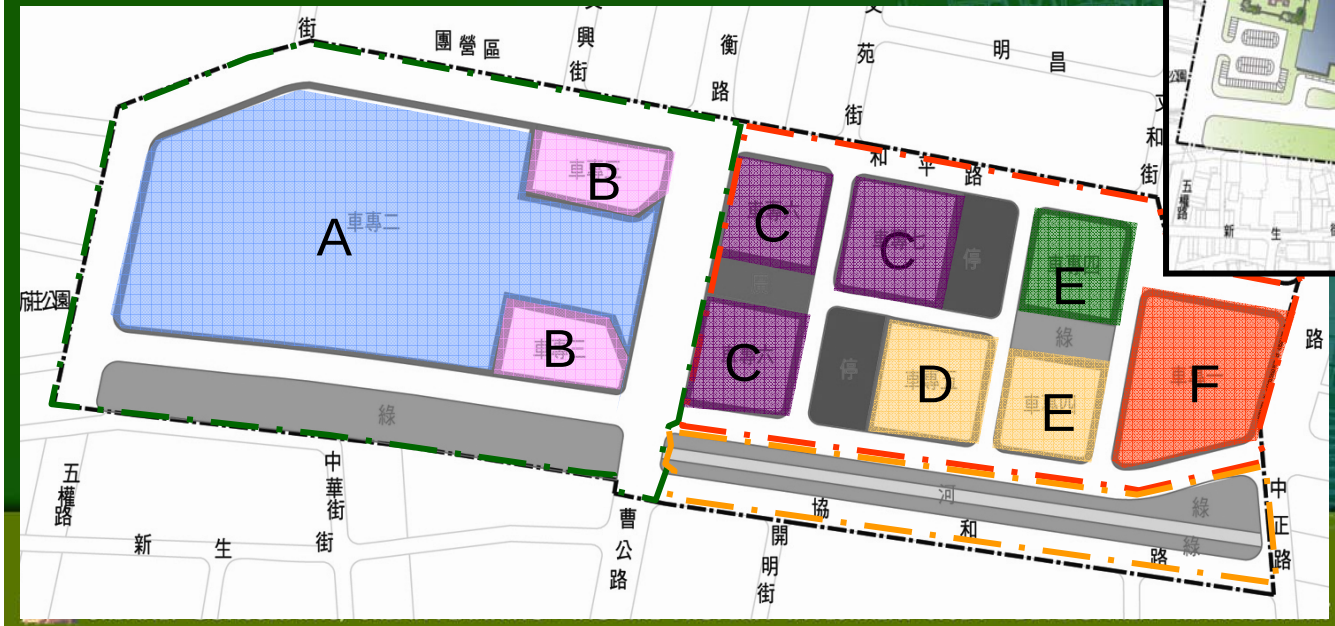
- 再發展構想：軌道上方土地留設帶狀園道、串連複合空間
  - 鳳山車站地區（曹公路—文橫路段以西）
    - A單元：地塹站體・周邊轉運服務設施
    - B單元：車站附屬事業設施
  - 鐵路立體化後新生地區（曹公路—文橫路段以東）
    - C單元：文化・零售商業機能
    - D單元：辦公・零售商業・休閒娛樂機能
    - E單元：住宅機能
    - F單元：住宅・零售商業機能

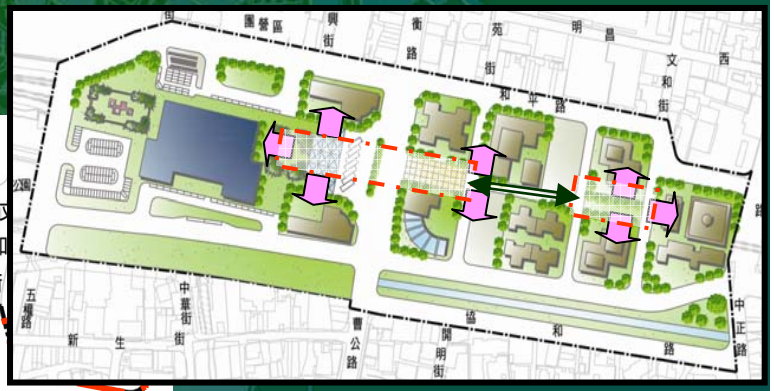




再發展方案研擬－地下化方案

- 再發展構想：新生土地整合使用、形塑廣場意象
  - 鳳山車站地區（曹公路—文橫路段以西）
    - A單元：地下站體・周邊轉運服務設施
    - B單元：車站附屬事業設施
  - 鐵路立體化後新生地區（曹公路—文橫路段以東）
    - C單元：文化休閒・辦公・零售商業機能
    - D單元：住宅機能
    - E單元：辦公・住宅機能
    - F單元：住宅・零售商業機能





車站專用區
都市更新計畫先期規劃案

都市更新實施方式：市地重劃

- 本地區牽涉鳳山車站立體化工程，建議以重建方式辦理都市更新
- 重建區段土地之實施條件
  - 權利變換：經問卷調查，本案土地私有面積規模及開發內容較不適宜權利變換
  - 協議合建：願意參與重建之權利人百分比低於協議合建法定門檻
  - 區段徵收及徵收：實施經費高達3.1億元，造成政府財務負擔
  - 市地重劃
    - 依據縣都委會第577次會議決議，本區採市地重劃方式辦理
    - 本區可分配土地比例約55%，符合配地門檻且可由民間自辦

依據都委會決議，建議以市地重劃方式實施都市更新

	本計畫區
產權比例	產權單純，以公有土地為主
車站立體化後土地使用	車站及軌道所需土地：於「鳳山車站鐵路立體化可行性研究」中評估應以單純車站使用為主 其他地區：可建築用地及河道、公共設施用地
實施經費	約3.1億元（不含鐵路立體化工程費用）
預計可參與分配權利或土地比例	可分配土地比例：約55%
更新推動時程急迫性	較急迫：經建會預計事業計畫及招商於97年度編列預算推動
有無配合推動之重大建設	鳳山車站鐵路立體化、曹公圳綠美化

市地重劃財務評估結果

- 三方案皆具可行性(惟考量私有地主納入重劃共同負擔)
  - 三方案重劃負擔比例皆大於平均地權條例規定之上限**45%**

項目	高架化	地塹化	地下化
公共設施用地負擔比例(%)	40.24	41.10	40.88
費用負擔比例(%)	8.04	7.43	7.13
費用負擔(億元)	2.97	2.96	2.94
重劃後平均地價(坪/萬元)	12.96	14.00	14.50
重劃總負擔比例(%)	48.30	48.53	48.01

- 以方案三總負擔比例最低(48.01%)
  - 方案三所需負擔之工程費總額相較其他二方案低
  - 方案三之重劃後平均地價較高
  - 公共設施用地負擔比例：均滿足縣都委會最低公設應大於**35%**之決議

整體評估結果—以地下化方案爲最適方案

- 本計畫整體評估結果—建議地下化方案爲最適方案
  - 地下化：未來可配合銜接高雄市鐵路地下化計畫、財務及規劃面整體評估效益最高，建議以地下化爲最佳方案
  - 高架化：施工期程較短，投入立體化工程費用最少，但較無法形成良好之都市景觀
  - 地塹化：市地重劃財務或工程費用方面評估均不及其他二案
- 政策面：確認以地下化方案執行
  - 依據**95.11.7** 觀光交通局「鳳山車站鐵路立體化可行性研究」期末審查會議縣長決議事項
    - 將「地下化」及「高架化」兩個方案併陳至行政院進行裁示
  - **95.11.21** 行政院院長裁示：採地下化方案進行

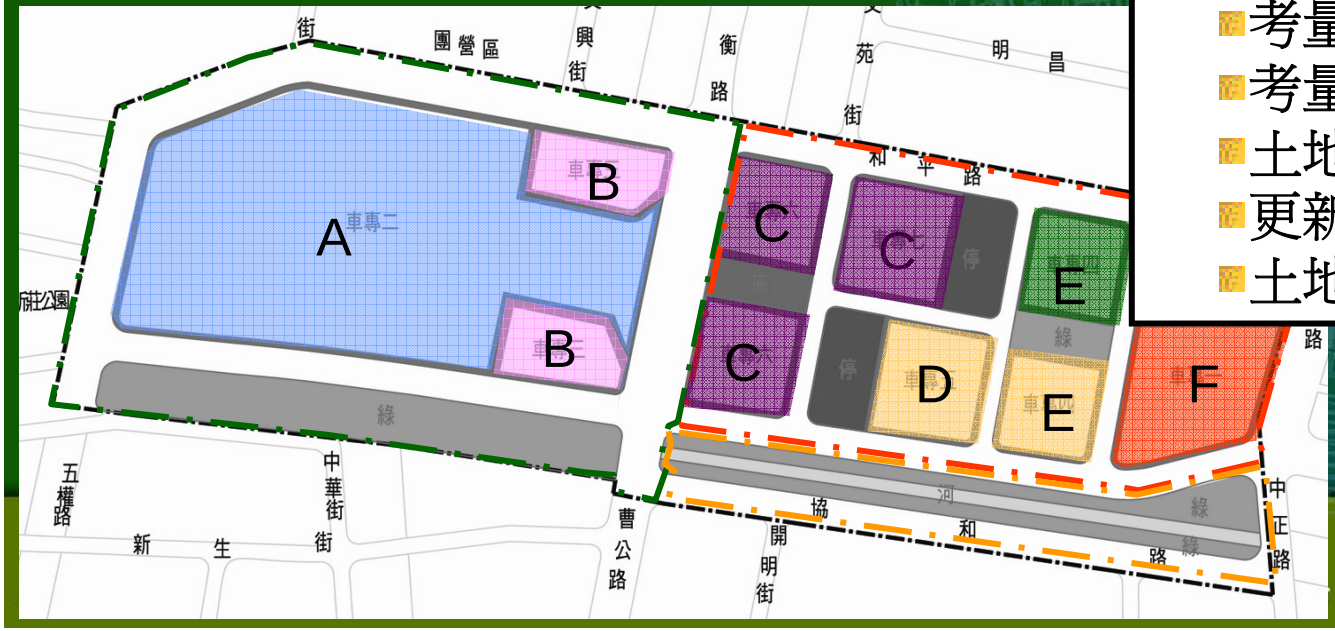
本案以地下化方案爲最適規劃方案

最適方案實質規畫

- 更新單元劃設及引入活動機能
- 土地使用計畫
- 道路及交通系統規劃
- 開放空間及景觀系統規劃

更新地區範圍及單元劃定

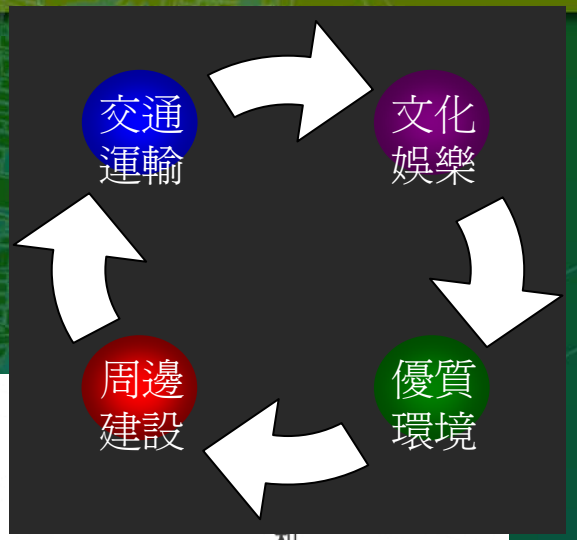
- 劃定都市更新範圍：依據都市更新條例第6、7條、都市更新作業手冊規定並參酌現況分析
  - 配合地方之重大建設：配合鳳山車站鐵路立體化規劃調整更新範圍
  - 考量建物更新需求：建物構造窳陋及屋齡老舊者優先納入更新範圍
  - 考量都市計畫調整更新範圍：
    - 現況使用與都市計畫不符者優先納入
    - 與鄰接土地使用屬性不符者優先納入
- 劃定都市更新單元：依據都市更新條例施行細則及高雄縣都市更新單元劃定基準

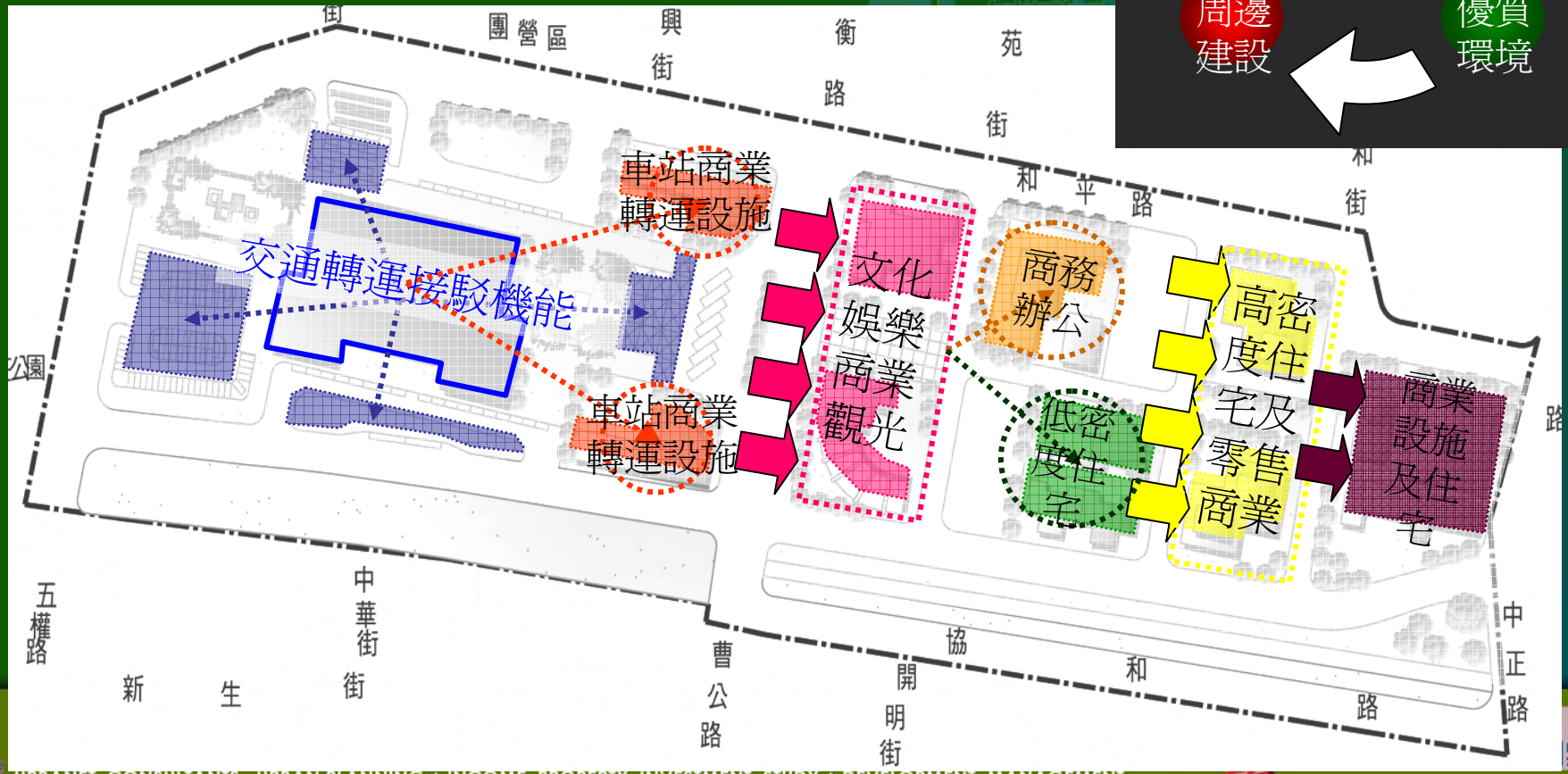


- 以大街廓整體開發原則
- 考量鄰近街廓之路網連續性
- 考量基地內部既有河道溝渠
- 土地規模在2000m²以上
- 更新單元應鄰接計畫道路
- 土地權屬整合具易行性

鳳山 車站專用區 都市更新計畫先期規劃案

地下化方案活動機能引入構想

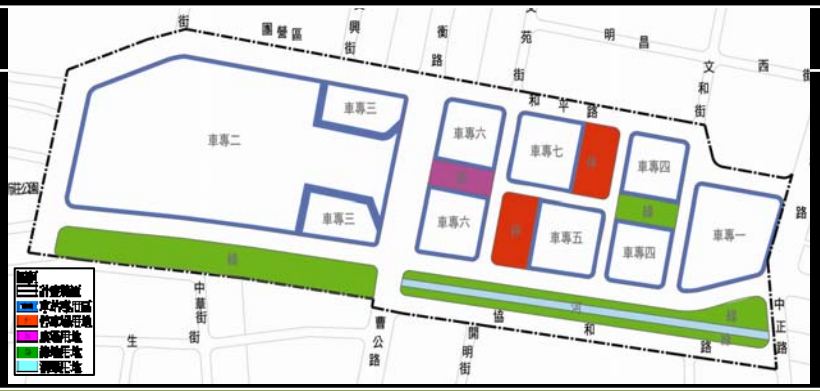




地下化方案計畫實質規劃 土地使用計畫

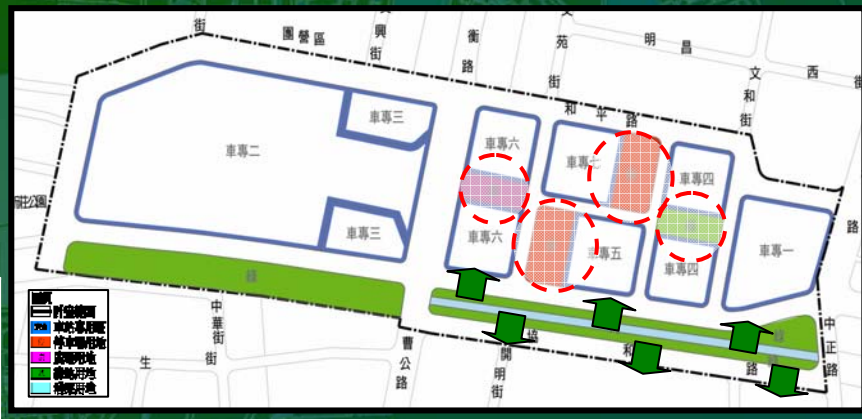
- 土地使用計畫
  - 擬定細部計畫並規定車站專用區內各區塊主要土地使用性質
    - ➢ 可充分配合車站轉運機能引入不同使用主題
    - ➢ 有效控制發展強度以形塑都市景觀

土地使用分區		計畫面積 (m^2)	百分比 (%)	建蔽率/容積率	建議發展主題
車站專用區	車專一	5,698.00	5.21	40/240	以住宅、一般零售業、餐飲業爲主
	車專二	27,919.00	25.52	50/250	專供台鐵車站、交通轉乘區、計程車招呼站、停車場等設施使用
	車專三	4,747.65	4.34	50/250	以車站附屬事業設施、零售餐飲服務、民營運輸服務業爲主
	車專四	5,157.90	4.72	50/300	以高密度住宅、商務住宅、綜合商品零售業、餐飲業爲主
	車專五	3,241.00	2.96	60/240	以中低密度住宅社區、社區服務、鄰里消費商業活動爲主
	車專六	5,593.81	5.11	60/490	以文化公益設施、行政機關、百貨商場、休閒餐飲及零售業爲主
	車專七	3,287.80	3.01	70/420	以商業辦公、金融商貿服務、商務住宅及觀光旅館爲主
停車場用地		3,524.95	3.22	80/960	
廣場用地		1079.00	0.99		
綠地用地		12,804.10	11.71		
溝渠用地		1,985.70	1.82		
道路用地		34,351.09	31.40		
總計		109,390.00	100.00		



地下化方案計畫內容公共設施

- 公共設施計畫：優先考量市區發展需求及引入活動
  - 需求設施類別
    - 引入商業活動：需滿足停車需求
    - 引入住宅機能：需考量社區道路、開放空間及綠地
    - 配合曹公圳整治：需沿線退縮綠帶
  - 公共設施劃設量滿足法定需求
    - 依計畫區可容納人口檢討：**1,566**人
    - 公共設施劃設量檢討

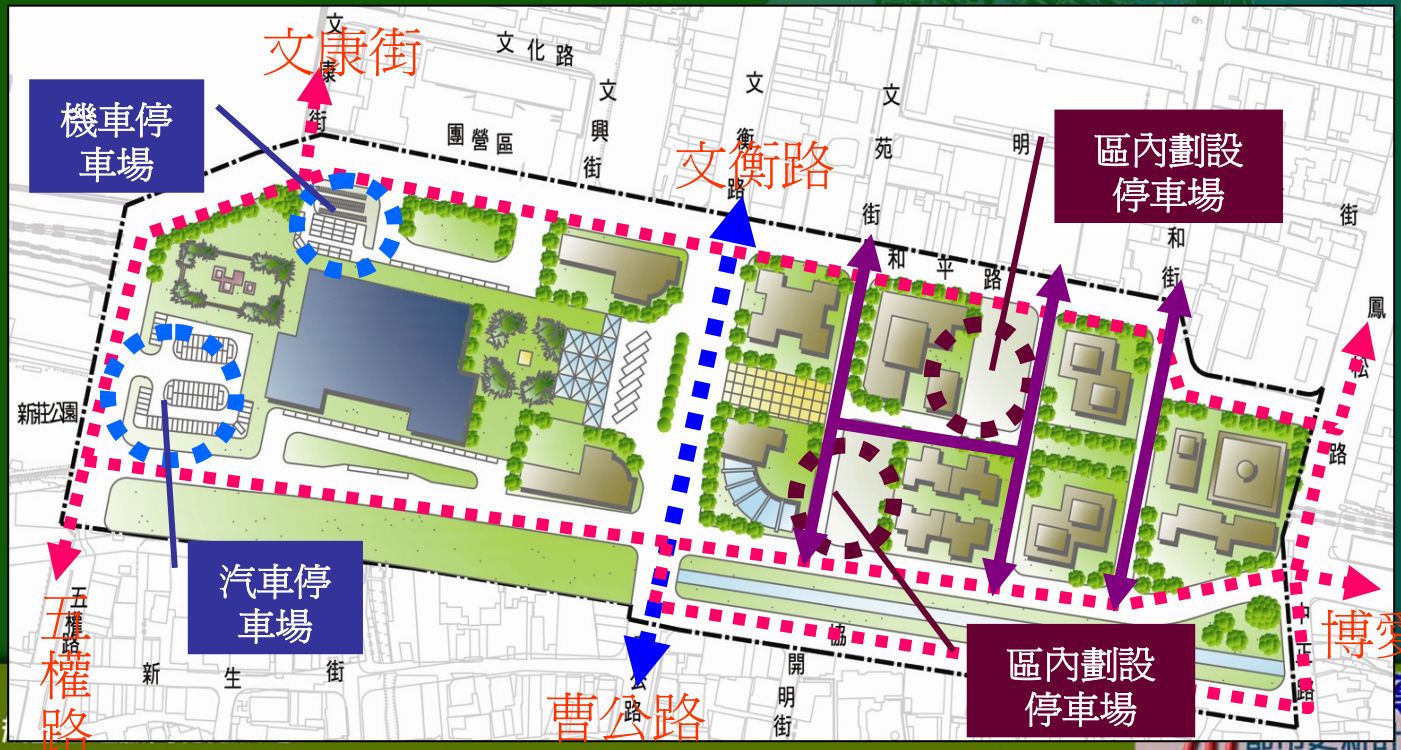


公共設施	計畫面積(m^2)	備註
停車場用地	3,524.95	立體多目標使用
廣場用地	1,079.00	站前廣場
綠地用地	12,804.10	站前綠帶及曹公圳綠化設施帶
溝渠用地	1,985.70	曹公圳綠美化
道路用地	34,351.09	--
總計	53,744.84	--

公共設施	規劃面積(m^2)	檢討標準	需求面積(m^2)
停車場用地	33,839.52	商業區面積*8%+計畫人口*汽車持有率(20%)*停車位面積(30 m^2)	11,614.09
開放空間	13,883.10	不低於計畫面積之10%	10,939.00
公園綠地	12,804.10	不低於0.5公頃	5,000.00

地下化方案計畫實質規劃 道路系統與停車規劃

- 道路系統計畫
  - 車站周邊：配合鳳山車站鐵路立體化可行性研究之路網規劃
    - 站前道路：東西向15米計畫道路銜接至東側博愛路、西側五權路及文康街
    - 站區東側道路：南北向30米計畫道路銜接至南側市中心區、O12捷運站
  - 車站東側新生地
    - 社區道路：10米計畫道路銜接社區內與區外文苑街、文和街及曹公圳藍帶
- 停車空間規劃

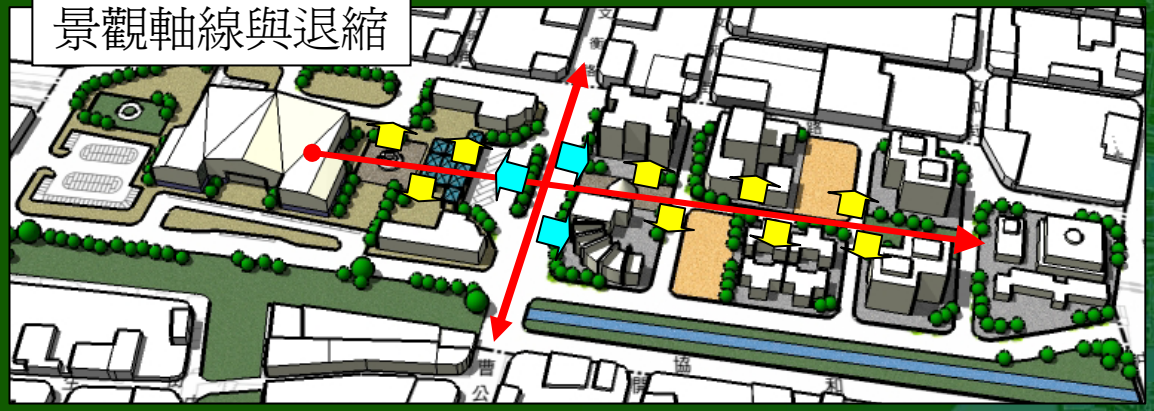


地下化方案計畫實質規劃開放空間

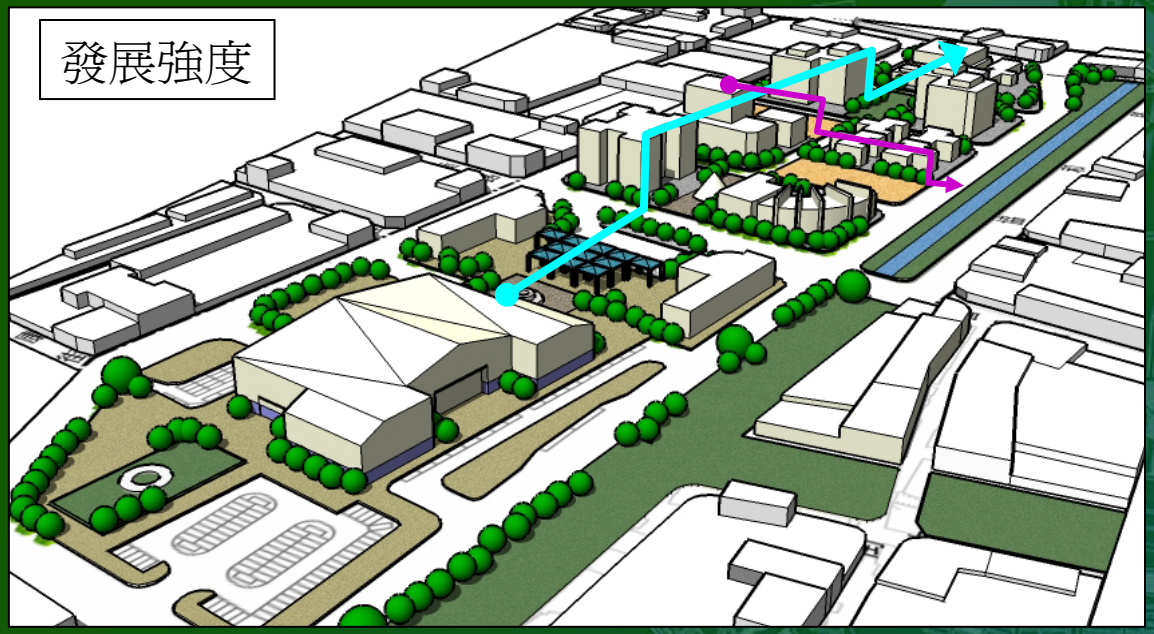
- 開放空間系統
  - 點的美化：透過綠地及建物開放空間形成綠化節點
  - 線的串連
    - 以曹公路兩側退縮綠帶形塑30米站區景觀大道
    - 以新生地點狀開放空間之串連延伸景觀軸線
    - 配合曹公圳景觀藍帶之美化保存增加空間豐富性
  - 面的呈現：透過都市設計管制呈現車站站區新風貌

地下化方案開發後量體景觀示意圖

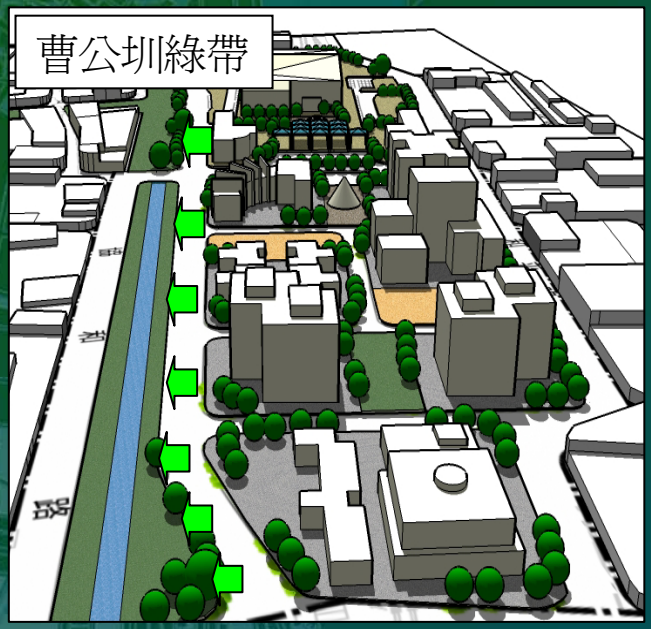
景觀軸線與退縮



發展強度

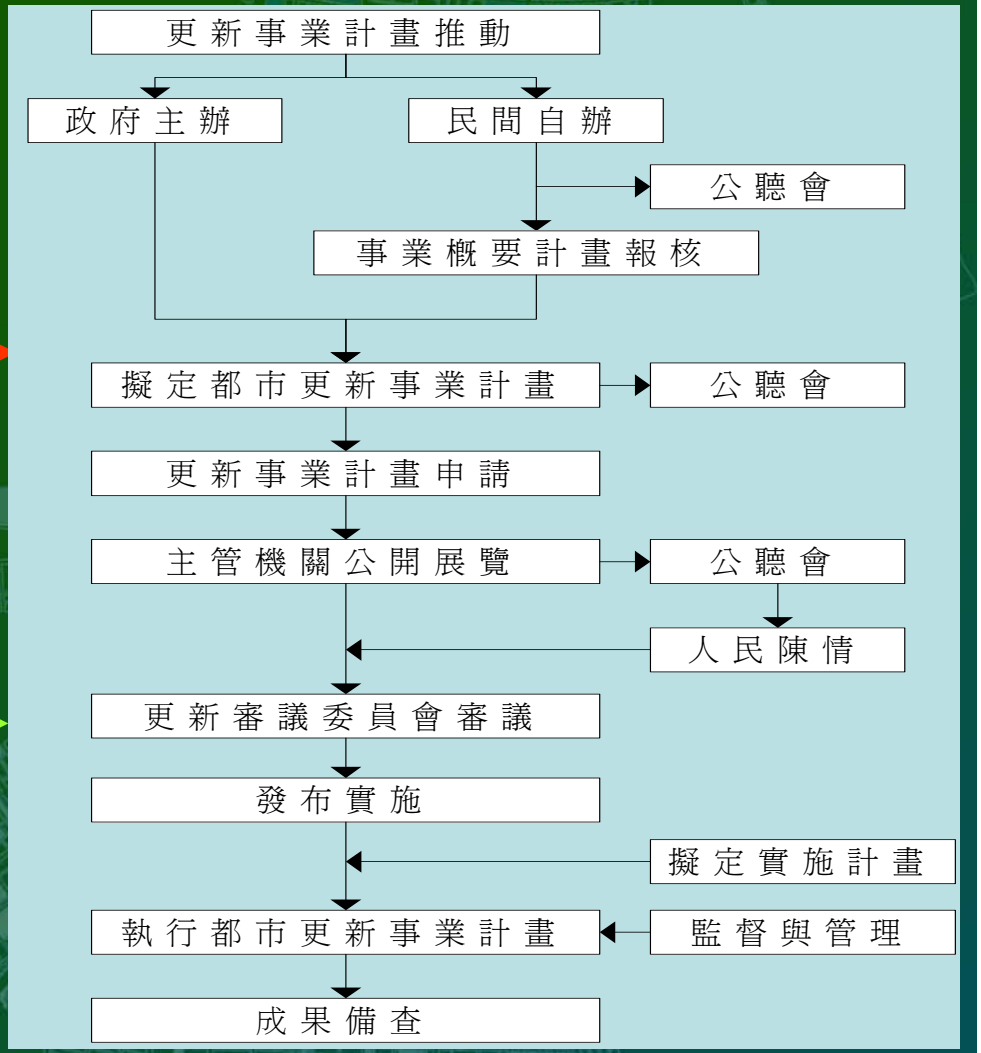


曹公圳綠帶



都市更新實施期程：共計約7年

- 完成可行性評估後之都市更新後續推動程序
  - 都市計畫變更程序：約6個月
    - 主要計畫已經內政部都委會核備
    - 依據本案規劃擬定細部計畫送縣都委會審議
  - 土地取得及施工：約6年（含台鐵地下化工程）
    - 配合台鐵鳳山車站鐵路立體化工程進度辦理市地重劃作業
  - 擬定都市更新事業計畫：約1年
    - 擬定更新事業概要並報核
    - 擬定都市更新事業計畫並送都市更新審議委員會審議
    - 實施都市更新作業
  - 進行都市更新理念之宣導
    - 舉辦地區說明會及座談會
    - 發送宣傳小冊或折頁
    - 透過網際網路宣導

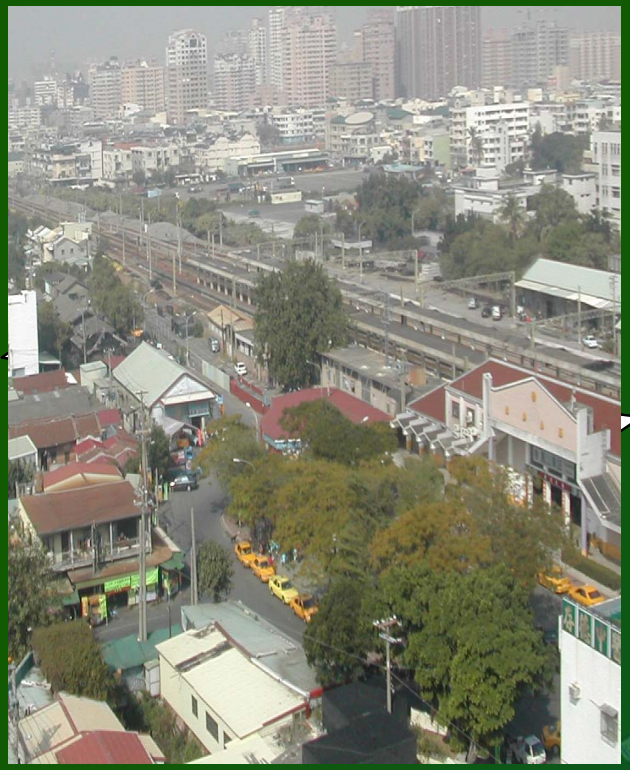


都市更新效益

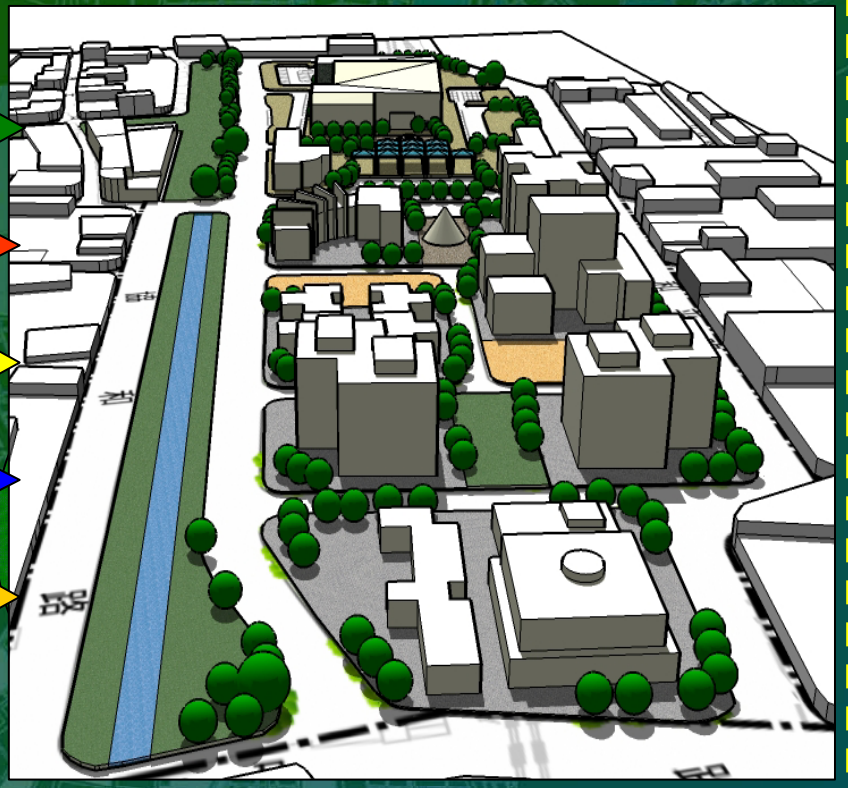
多功能站區機能規劃

都市更新手段

SMART永續活力休閒城區



- Sustaintial 永續
- Mobility 機動
- Active 活力
- Recreation休閒
- Transform 轉化



請求裁定事項

- 辦理都市計畫變更程序
  - 主要計畫變更已經內政部都委會附帶條件審議通過，現應擬定細部計畫並交由高雄縣都委會審議通過後，併同主要計畫送內政部都委會審議。
- 鳳山車站鐵路立體化工程
  - 本案牽涉鳳山車站及鐵路立體化工程之施作，建請協調台鐵儘速確認地下化工程之實施時程及經費來源，以利後續開發及招商作業。
- 協助取得曹公圳綠美化工程用地
  - 依據都更條例施行細則第**14**條規定，本計畫需配合負擔曹公圳綠美化之公共設施興修（總長度約**50M**），建請中央補助相關工程經費，經費概估約**5,950**萬元。

簡報結束　敬請指教

地下化方案計畫實質規劃

發展機能	容許使用類別	車專一	車專二	車專三	車專四	車專五	車專六	車專七
住宅	獨戶住宅、連棟住宅	○	×	×	○	○	○	○
	多戶住宅、商務住宅	○			○	○	○	○
教育	學前教育設施	○			○	○	○	○
文化娛樂	社教設施(圖書館、社會教育館、藝術館、博物館、科學館、陳列館)	○			○	○	○	○
	文康設施(音樂廳、集會場所、文康活動中心、劇場)	○	○	○	○	○	○	○
	文化、運動及休閒服務業	○	×	×	○	×	○	○
辦公商務	專業、科學及技術服務業	×	×	×	○	×	○	○
	不動產及租賃業		×	×	○	×	○	○
	金融及保險業		×	×	×	×	○	○
	會議及展覽服務業		×	×	×	×	○	○
零售商業	零售業	○	×	○	○	○	○	○
	餐飲業、便利商店業	○		○	○	○	○	○
	百貨公司業	○		○	×	×	○	○
	超級市場業及其他綜合零售業	○	×	×	○	×	○	○
旅遊運輸	旅行業	○	○	○	×	×	×	○
	陸上運輸業	×	○	○	×			×
	觀光旅館業	○	×	×	○			○
	停車場經營業	○	○	○	○			○
服務設施	社區遊憩、福利及通訊設施	○	×	○	○	○	○	○
	社區安全設施	○	○	○	○	○	○	○
行政服務	公用事業設施	○	○	○	○	○	○	○
	公務機關	×	○	○	×	×	○	○

低密度住宅、零售商業服務

高密度住宅、辦公商務、零售商業服務

零售商業服務

旅遊運輸服務

文化娛樂、辦公商務、零售商業服務

地區再發展構想1

- 導入文化活動、活絡站區機能
  - 導入休閒文化活動、活絡站區土地機能
  - 提供公益目的之設施空間、增加土地開發之社會效益
- 創造優質空間、提升居住品質
  - 透過更新計畫推動之契機，提供舊市區發展腹地
  - 留設大片開放空間及景觀設施，形塑優質生活環境

商圈徒步區

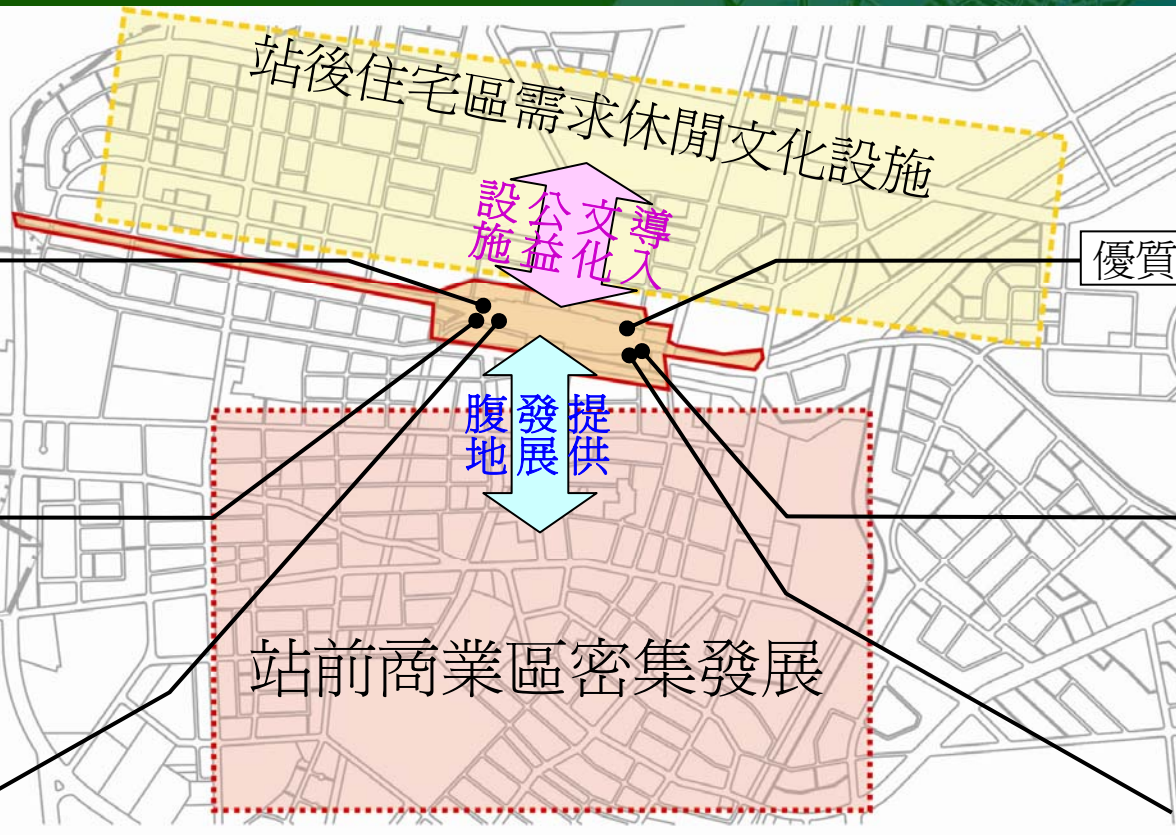
藝文展覽設施

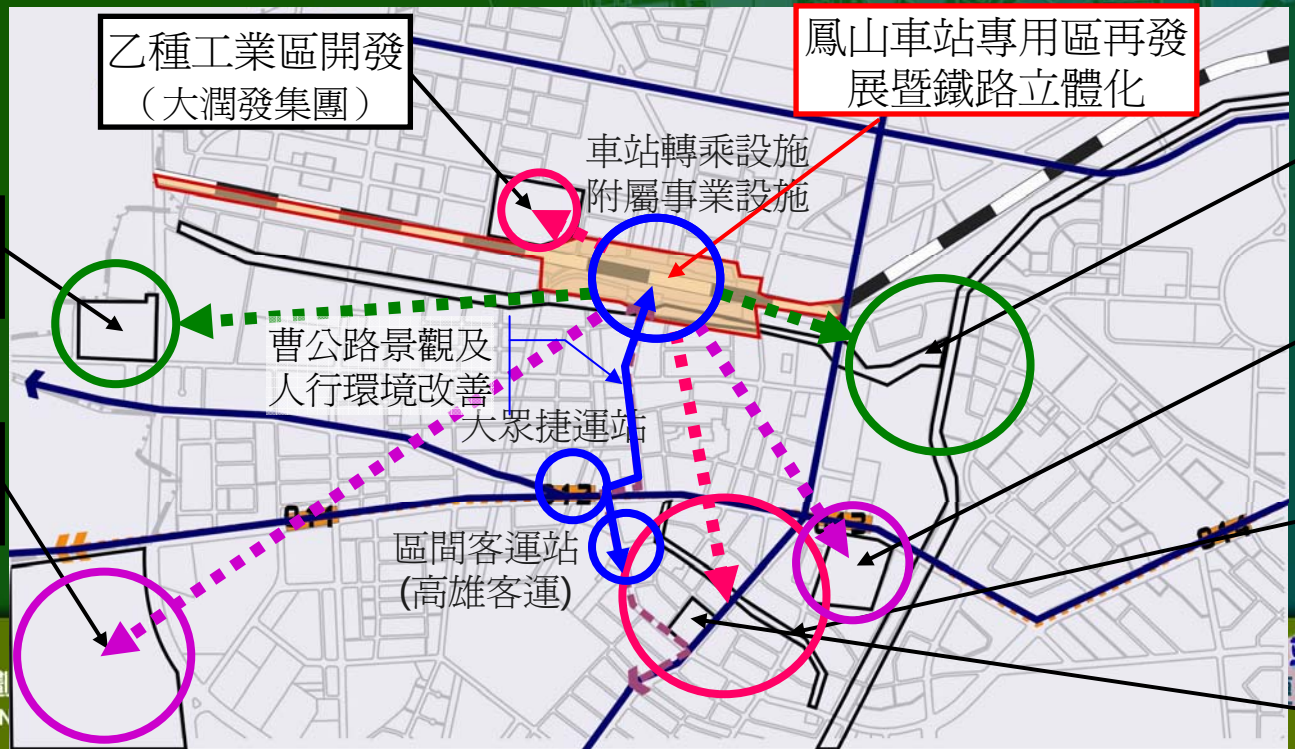
人行步道

優質商業及住宅環境

景觀廣場設施

休閒商務飯店



地區再發展構想2

- 聯合周邊建設、促進地區發展
  - 整合周邊建設，形塑地區發展機能
    - ➢ 休閒商業：乙工開發、市中心商業區更新
    - ➢ 文化娛樂：衛武營、大東文化園區
    - ➢ 空間景觀：曹公圳綠美化、縣府用地再發展
- 人本運輸環境、掌握交通效益
  - 以人本概念規劃舒適便捷之交通轉運空間
  - 掌握交通衍生效益提供多樣土地使用、有效活化土地