

變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫

第四種商業區為公園用地案

高雄市政府

中華民國 111 年 02 月

高雄市變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫第四種商業區為公園用地案	
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	第 27 條第 1 項第 1 款	
變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府	
公 開 座 談 會	依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項 無需辦理座談會	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 展 開 覽	民國 110 年 12 月 6 日起至 111 年 1 月 5 日止，於高雄市政府及前金區公所，並刊登於臺灣導報(12/6、12/7、12/8)及聯合報(12/7、12/8、12/9)周知 3 天。
	公 開 說 明 會	民國 110 年 12 月 23 日下午 14 時 30 分假高雄市鹽埕區公所 11 樓會議室舉辦。
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳人民或團體陳情意見彙整表	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	民國 111 年 1 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 98 次會議審議修正通過

目錄

第一章 緒論.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	2
第三節 計畫位置及範圍.....	3
第二章 現行都市計畫概述	4
第一節 歷次都市計畫變更內容	4
第二節 現行細部計畫概要	5
第三章 發展現況分析	7
第一節 土地使用發展現況.....	7
第二節 公共設施使用現況.....	8
第三節 土地權屬分析.....	10
第四節 交通運輸發展現況.....	12
第四章 計畫構想與規劃原則	14
第一節 計畫構想.....	14
第二節 規劃原則.....	14
第五章 變更計畫內容	15
第一節 變更理由.....	15
第二節 變更內容.....	15
第六章 事業及財務計畫	18
第一節 開發方式與主體.....	18
第二節 財務計畫.....	21
第七章 土地使用分區管制要點	26
附錄一 依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款迅行變更都市計畫認定函	28
附錄二 民國 111 年 1 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 98 次會議紀錄	30

圖目錄

圖 1-1	跨區區段徵收範圍示意圖	2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	3
圖 2-1	現行細部計畫示意圖	5
圖 3-1	土地使用現況示意圖	7
圖 3-2	本計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖	8
圖 3-3	土地權屬分布示意圖	11
圖 3-4	計畫範圍周邊道路系統示意圖	13
圖 3-5	計畫範圍周邊交通系統示意圖	13
圖 4-1	計畫範圍土地改造為公園模擬示意圖	14
圖 5-1	變更內容示意圖	16
圖 5-2	變更後土地使用計畫示意圖	16
圖 6-1	跨區區段徵收範圍示意圖	19
圖 6-2	城中城住戶安置區位示意圖	20

表目錄

表 2-1	都市計畫歷程一覽表	4
表 2-2	計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地一覽表	5
表 2-3	現行都市計畫土地使用分區面積表	6
表 3-1	計畫範圍周邊之公共設施用地開闢概況表	9
表 3-2	鹽埕區公共設施現況服務水準分析表	9
表 3-3	計畫範圍內土地地籍清冊	10
表 5-1	變更內容明細表	15
表 5-2	變更前後土地使用面積對照表	17

表 6-1	區段徵收範圍的土地使用分區/公共設施用地類型及面積...	18
表 6-2	其他部分的土地使用分區/公共設施用地類型及面積.....	21
表 6-3	區段徵收範圍之公共設施用地開闢經費表	23
表 6-4	領取地價補償費分析	24
表 6-5	非區段徵收範圍之公共設施用地開闢經費表	25

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本計畫範圍位於鹽埕區府北路、大有街與瀨南街 270 巷所圍範圍，東側鄰近愛河水域，為「城中城大樓」所在之處。110 年 10 月 14 日高雄城中城大樓大火釀災，該建物經高雄市土木、結構技師與建築師公會聯合鑑定為危樓須立即拆除，市府依法於 110 年 11 月 17 日公告強制拆除，110 年 10 月 14 日高雄城中城大樓大火釀災，該建物經高雄市土木、結構技師與建築師公會聯合鑑定為危樓須立即拆除，市府依法於 110 年 11 月 17 日公告強制拆除。

市府基於憲法第 155 條「人民受非常災害者，國家應予以適當之扶助與救濟」精神，且因舊七賢國中海科中心政策改變將搬遷，故於 110 年 11 月 11 日記者會提出七賢國中舊址與城中城基地，辦理「公益性跨區區段徵收」方案，擬將城中城街廓改建為鄰里公園、面臨城中城大樓周邊第一排建築物亦一併進行牆面整建維護更新，期望成為鹽埕舊市區新生的起點。

有關「公益性跨區區段徵收」方案將城中城原址變更為公園，主要係補充鹽埕區公共設施與開放空間不足之處，以提升公共設施服務水準，為發展密集的舊城區注入綠意休憩空間，復甦區域生活機能。另市府選定距離城中城大樓 400 公尺的七賢國中舊校址東側臨市中一路街廓（約 1.2 公頃），做為區段徵收抵價地的配地及社會住宅基地。社會住宅由國家住都中心投資興建 約 600 戶，並預計引入 1,500 坪社福設施、1,000 坪青年共創空間等公益性設施，除供給前金區、鹽埕區等在地的居民租賃外，同時也優先提供城中城大樓無房屋所有權的住戶租住，以保障相關權益人的居住權及財產權。

經地政局意願調查結果，取得城中城大樓超過 8 成所有權人同意辦理跨區區段徵收後，爰於 110 年 11 月 22 日簽奉市府同意，依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款「因火災遭受損壞時」規定辦理迅行變更（詳附錄一）。



圖1-1 跨區區段徵收範圍示意圖

第二節 法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款規定：「因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時」，辦理都市計畫迅行變更法定程序。

第三節 計畫位置及範圍

本計畫區位於高雄市鹽埕區，並鄰近於愛河，屬於「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內。計畫範圍位於城中城大樓所在之第四種商業區，北界、西界為瀨南街 270 巷，東至府北路，南界為大有街，面積計約 0.28 公頃，詳圖 1-2 所示。



圖1-2 計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

第一節 歷次都市計畫變更內容

本計畫範圍係於 78 年「擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫」時劃設為第四種商業區，此後之計畫皆維持第四種商業區，並未再變動。歷年都市計畫辦理情形整理表 2-1 所示。

表2-1 都市計畫歷程一覽表

項次	公告日期	公告字號	公告案名	相關內容
1	78.03.15	高市府建土字第 005961 號	擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫	鹽埕區都市計畫包含於原高雄市都市計畫地區主要計畫內，於本次通盤檢討辦理擬定細部計畫，本計畫範圍劃設為第四種商業區。
2	88.09.28	高市府工都字第 29184 號	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	維持第四種商業區
3	97.02.22	高市府都二字第 0970009010 號	變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	維持第四種商業區

第二節 現行細部計畫概要

一、計畫年期

依 97 年 2 月 22 日發布之「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」，計畫年期為民國 110 年。

二、計畫人口與居住密度

本計畫範圍不涉及住宅區面積調整，不影響計畫區計畫人口，依「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫書，維持計畫人口為 40,000 人，居住密度為 580 人/公頃。

三、土地使用及公共設施計畫

本計畫範圍於「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」中劃設為第四種商業區。計畫範圍內土地使用分區面積及分布，詳表 2-2 及圖 2-1。

表2-2 計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地一覽表

項目		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	第四種商業區	0.28	100



圖2-1 現行細部計畫示意圖

表2-3 現行都市計畫土地使用分區面積表

使用分區		現行計畫面積	
		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	16.88	12.49
	商業區	47.49	35.15
	小計	64.37	47.65
公共設施用地	學校用地	6.42	4.75
	機關用地	3.68	2.72
	公園用地	4.31	3.19
	市場用地	1.00	0.74
	加油站用地	0.21	0.16
	停車場用地	1.00	0.74
	道路用地	40.75	30.16
	鐵路用地	2.63	1.95
	綠地用地	5.44	4.03
	變電所用地	0.19	0.14
	河道用地	0.65	0.48
	園道用地	4.45	3.29
	小計	70.73	52.35
合計		135.10	100.00

註：整理自 106.8 變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫（兒童遊樂場用地為第三種商業區）案中變更後面積表

四、土地使用分區管制要點

本計畫範圍第四種商業區容許之建蔽率、容積率及其允許使用項目依「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案計畫書」中之規定管制(如下表)，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定管制。

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
第四種商業區	60	630	依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況

本計畫範圍原為一地上 12 層、地下 2 層的城中城住商混合大樓，70 年取得使用執照，大樓 1 至 4 樓為商場、5~6 樓為電影院、7 至 11 樓為辦公室、12 樓為餐廳，地下 1 層作為商場舞廳、地下二層則為防空兼停車空間。該大樓曾為鹽埕區的重要地標，而後隨著高雄的商圈轉移至其他區域，城中城大樓亦逐漸沒落，僅有高樓層仍有居住使用，其餘空間多數皆處於閒置及廢棄狀態。

110 年城中城大火發生後，已明顯影響結構物原有安全性，經高雄市土木技師、結構技師及建築師等三大公會聯合鑑定結果，研判建築結構安全嚴重不足，耐震能力不符現行耐震規範，另維生管線均已毀損不堪使用，建議予以拆除。爰市政府依鑑定結果，按建築法第 81 條及 82 條規定，於 110 年 11 月 17 日公告強制拆除，以維護周遭公共安全。



圖3-1 土地使用現況示意圖

第二節 公共設施使用現況

一、周邊公共設施用地開闢現況

本計畫範圍位於「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」之北側，計畫範圍 500 公尺內之公共設施用地包括：公園、綠地、機關、市場、停車場、園道、鐵路、河道用地等(圖 3-2)，除道路用地(含園道)其餘公共設施用地均已全數開闢，詳如表 3-1 所示。

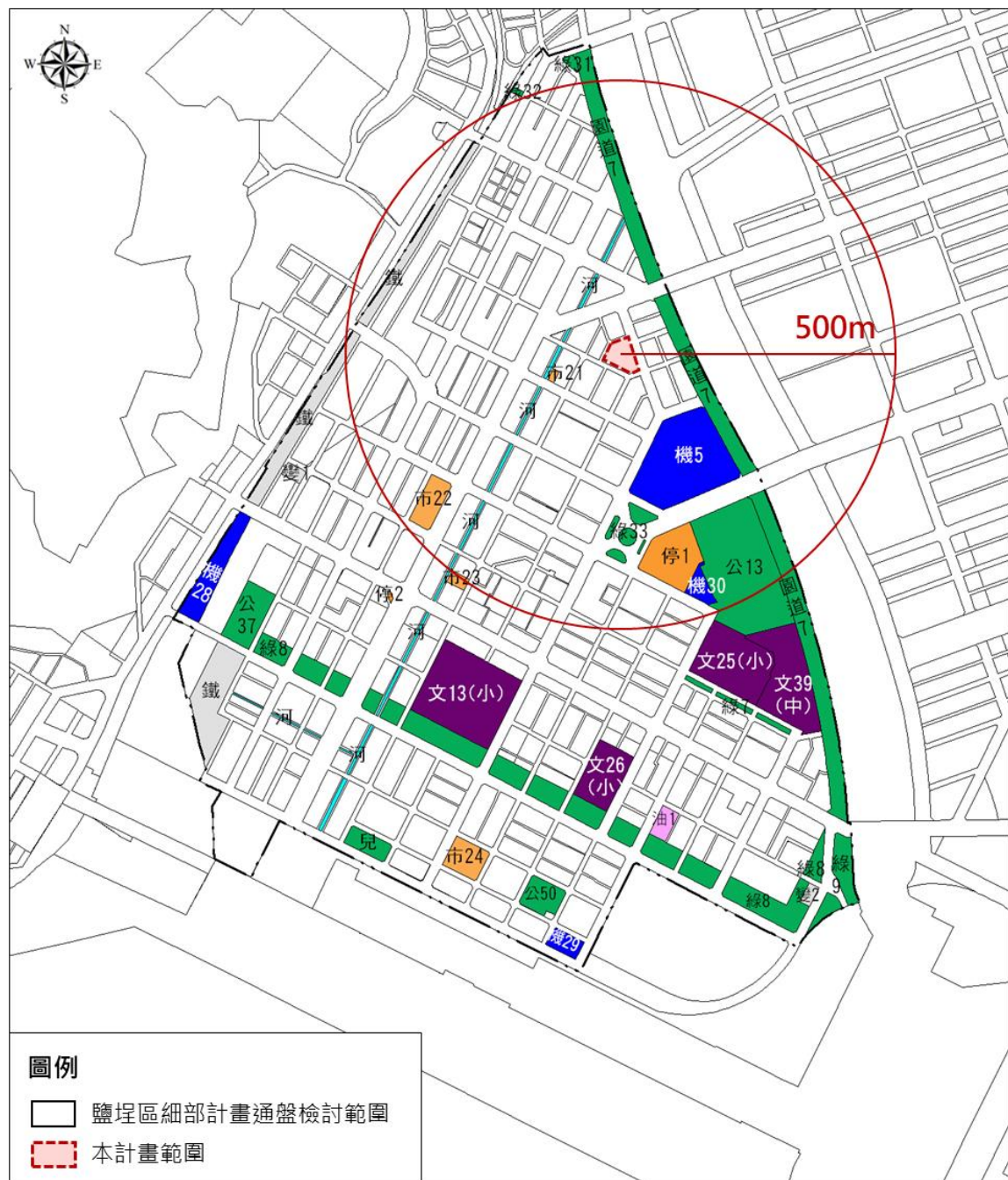


圖3-2 本計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖

資料來源：變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案，經本計畫重新繪製

表3-1 計畫範圍周邊之公共設施用地開闢概況表

公共設施用地			開闢情形			計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)
設施編號		設施名稱	完全	部分	尚未		
公園用地	公 13	高雄仁愛公園	√			3.13	3.13
綠地用地	綠 32		√			0.02	0.02
	綠 33		√			0.56	0.56
機關用地	機 5	市立歷史博物館	√			2.53	2.53
	機 30	區公所行政中心	√			0.22	0.22
市場用地	市 21	鹽埕第二公有市場	√			0.03	0.03
	市 22	鹽埕市場	√			0.40	0.40
	市 23	鹽埕第一公有市場	√			0.10	0.10
停車場	停 1	立體停車場	√			0.99	0.99
道路用地(含園道)			√			60.63	60.63
鐵路用地			√			1.82	1.82
河道用地			√			0.55	0.55

資料來源：變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案

二、公共設施現況服務水準分析

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定公共設施用地劃設標準，檢討鹽埕區公共設施現況服務水準如下表。經研析，鹽埕區公共設施現況服務水準除市場用地外，其餘面積皆不足法定標準，必要時應於區內盤點適當土地增設不足或必要之公共設施用地，以滿足居民基本需求。

表3-2 鹽埕區公共設施現況服務水準分析表

項 目	計畫面積 (公頃)	檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
公園用地	4.24	1.閭鄰公園按閭鄰單位設置，閭鄰公園每一計畫處所最小面積不得小於 0.5 公頃。 2.社區公園每一計畫處所最少設置一處，但在一萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於 4 公頃，人口在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 3.五萬人以下者，0.15 公頃/千人。	6.00	-1.76
市場用地	0.96	零售市場以每一閭鄰單位設置一處為原則。但都市計畫書內述明無須設置者，得免設置。	--	--
停車場用地	1.00	1.一萬人以下，商業區面積 8%為準 2.一萬人至十萬人，商業區面積之 10%為準。	5.04	-4.04

資料來源：變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案，經摘要與本計畫範圍周邊 500 公尺公共設施相關部份

第三節 土地權屬分析

本計畫範圍包含鹽埕區府北段五小段 130 等 14 筆土地，面積合計為 0.28 公頃，範圍內權屬皆為私人土地，土地權屬分布示意詳如表 3-3、圖 3-4 所示。

表3-3 計畫範圍內土地地籍清冊

編號	地段	地號	面積(m ²)	百分比(%)	權屬
1	府北段五小段	130	96	3.48	私有
2	府北段五小段	131	212	7.69	私有
3	府北段五小段	132	313	11.36	私有
4	府北段五小段	133	114	4.14	私有
5	府北段五小段	134	174	6.31	私有
6	府北段五小段	135	119	4.32	私有
7	府北段五小段	136	230	8.35	私有
8	府北段五小段	137	99	3.59	私有
9	府北段五小段	138	371	13.46	私有
10	府北段五小段	139	235	8.53	私有
11	府北段五小段	140	157	5.70	私有
12	府北段五小段	141	79	2.87	私有
13	府北段五小段	142	341	12.37	私有
14	府北段五小段	143	216	7.84	私有
合計			2,756	100.00	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。



圖3-3 土地權屬分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

第四節 交通運輸發展現況

本計畫範圍周邊之道路及大眾運輸系統現況如下說明：

一、道路系統

依據道路特性，將本計畫範圍周邊道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路等三種層級。本計畫範圍交通運輸如圖 3-3 所示。

(一)聯外道路

計畫範圍周邊鄰近聯外道路包括南北向之七賢三路(寬度 30 公尺)，以及東西向之七賢二路(寬度 30 公尺)、中正路(寬度 40 公尺)、大公路(寬度 20 公尺)。往北可銜接至鼓山區，往南可至高雄港、駁二特區，往東則可聯絡至前金、新興等區。

(二)主要道路

主要道路包括南北向大勇路(寬度 20 公尺)及東西向富野路(寬度 18 公尺)，承繫計畫區內主要交通量及銜接聯外道路。

(三)次要道路

次要道路包括南北向之府北路(寬度 20 公尺)、河西路(寬度 10 公尺)、大有街(寬度 10 公尺)。

二、大眾運輸系統

本計畫範圍南側分布有捷運橘線，北側則有高雄環狀輕軌路線經過。本計畫範圍位於輕軌文武聖殿站(C16)與捷運橘線鹽埕埔站(O3)之間，前往該兩站之步行距離分別為 540 公尺(8 分鐘)及 450 公尺(6 分鐘)，大眾運輸堪稱便利，如圖 3-4 所示。



圖3-4 計畫範圍周邊道路系統示意圖



圖3-5 計畫範圍周邊交通系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

第四章 計畫構想與規劃原則

第一節 計畫構想

為於公共安全的優先考量下，重新整理災後整體空間環境，同時保障原住戶及所有權人之居住權及財產權，本計畫範圍將結合「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」，以公益性的跨區區段徵收方式，在七賢國中舊校址東側約 1.2 公頃做為區段徵收抵價地及社宅基地，讓無房無地的住戶可優先安置於社會住宅、有房屋者可以依重建造價領取救濟金，至於土地所有權人則可選擇領取現金或配地在舊七賢國中校址。同時將城中城大樓原址改建為鄰里公園，除為發展密集的鹽埕地區，增添綠意休憩空間外，亦為本計畫範圍周邊居住密度高、缺乏公共開放空間的社區鄰里，提供散步、遊憩、交流或集會的場所，翻轉本區環境品質壅擠的印象，打造為全齡共融之公共休憩空間，復甦區域生活機能，成為舊城區再生發展的新起點。

第二節 規劃原則

- 一、本計畫範圍整體以無障礙通用設計為主，提高社區鄰里可親近性，塑造為全齡共融、安全的休憩空間。
- 二、本計畫範圍以高綠覆率為原則，並導入透水鋪面確保計畫範圍保水通透，打造為充滿綠意、生態友善的永續場域。
- 三、本計畫範圍全區建立友善步行環境，並得以延續串聯至周邊商店街，強化本區與社區間之連結互動性。



圖4-1 計畫範圍土地改造為公園模擬示意圖

第五章 變更計畫內容

第一節 變更理由

- 一、因應城中城大樓現址遭受重大火災事變之嚴重損壞，亟待重新整頓災後空間，並為促進鹽埕舊城區環境再生，透過導入鄰里型公共休憩空間，復甦生活機能，活絡區域發展。
- 二、鹽埕區都市計畫公共設施開放空間合計占計畫面積 7.22%，未達都市計畫法第 45 條公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場占全部計畫面積 10%之規定。藉由調整土地使用分區，補充鹽埕區公共設施與開放空間不足之面積，提升公共設施服務水準。

第二節 變更內容

本計畫範圍變更內容如表 5-1、圖 5-1 所示，變更前後土地使用面積增減對照表如表 5-2。

表5-1 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		變更前		變更後			
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)		
1	鹽埕區府北 段五小段 130 等 14 筆土地	第四種 商業區	0.28	公園 用地	0.28	1.因應城中城大樓現址遭受 重大火災事變之嚴重損 壞，亟待重新整頓災後空 間，並為促進鹽埕舊城區 環境再生，透過導入鄰里 型公共休憩空間，復甦生 活機能，活絡區域發展。 2.現況公共設施及開放空間 未達法定標準，藉由調整 為公園用地，改善區域公 共開放空間不足之困境， 提升生活環境品質。	

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。

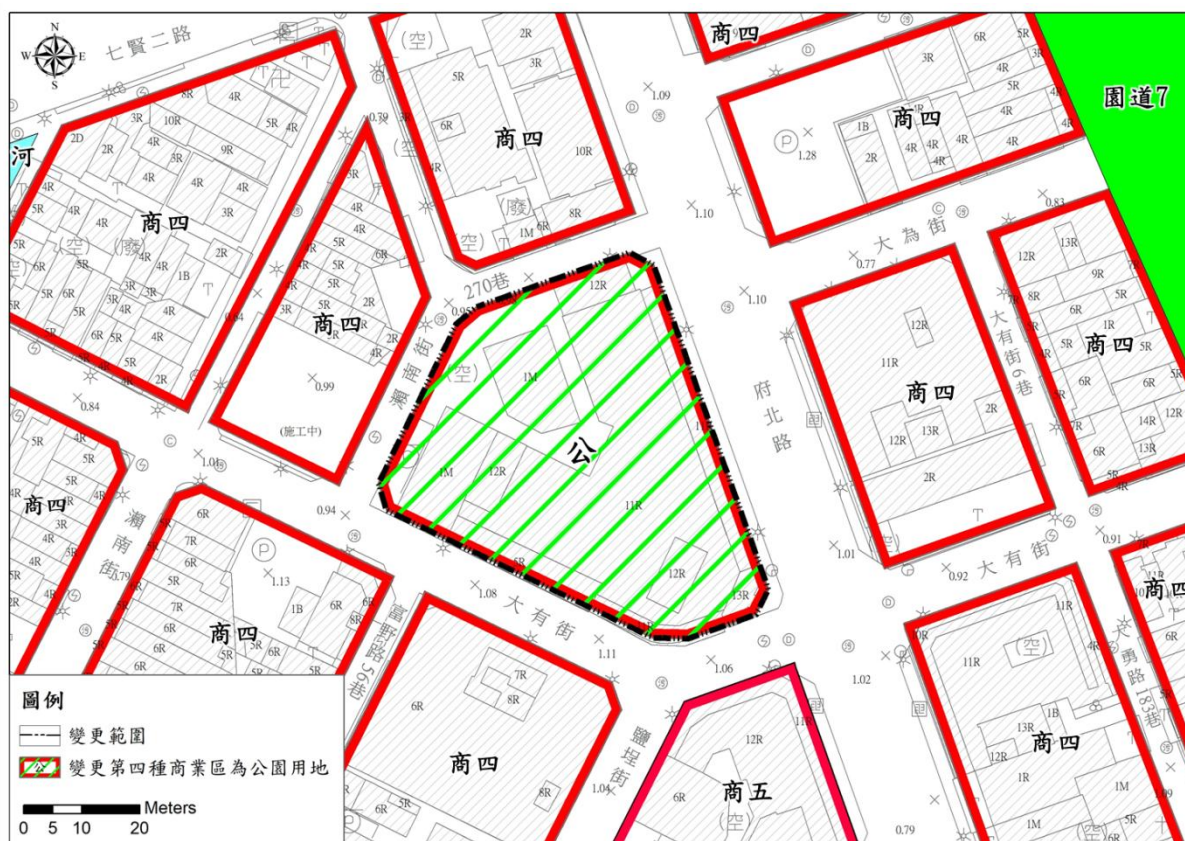


圖5-1 變更內容示意圖



圖5-2 變更後土地使用計畫示意圖

表5-2變更前後土地使用面積對照表

使用分區		現行計畫面積		變更面積 (公頃)	變更後計畫面積	
		面積(公頃)	百分比(%)		面積(公頃)	百分比(%)
土地使用分區	住宅區	16.88	12.49	-	16.88	12.49%
	商業區	47.49	35.15	-0.28	47.21	34.94%
	小計	64.37	47.65	-0.28	64.09	47.44%
公共設施用地	學校用地	6.42	4.75	-	6.42	4.75%
	機關用地	3.68	2.72	-	3.68	2.72%
	公園用地	4.31	3.19	+0.28	4.59	3.40%
	市場用地	1.00	0.74	-	1.00	0.74%
	加油站用地	0.21	0.16	-	0.21	0.16%
	停車場用地	1.00	0.74	-	1.00	0.74%
	道路用地	40.75	30.16	-	40.75	30.16%
	鐵路用地	2.63	1.95	-	2.63	1.95%
	綠地用地	5.44	4.03	-	5.44	4.03%
	變電所用地	0.19	0.14	-	0.19	0.14%
	河道用地	0.65	0.48	-	0.65	0.48%
	園道用地	4.45	3.29	-	4.45	3.29%
	小計	70.73	52.35	+0.28	71.01	52.56%
合計		135.10	100	0.00	135.10	100.00

第六章 事業及財務計畫

本計畫事業及財務計畫涉及跨區區段徵收之內容，引述「高雄市七賢國中與城中城舊址跨區區段徵收可行性評估報告書」。

第一節 開發方式與主體

一、跨區區段徵收

(一)開發方式與主體

跨區區段徵收標的除本計畫範圍之公園用地，還包括「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」之部分第一種產業專用區、第二種產業專用區、部分廣場用地（兼供道路使用），以跨區區段徵收辦理開發。跨區區段徵收開發主體為高雄市政府。

(二)區段徵收實施範圍

跨區區段徵收範圍涵蓋城中城大樓街廓及部分七賢國中舊址，範圍如圖 6-1 所示。

- 1.城中城地區：北、西界為瀨南街 270 巷，東至府北路，南界為大有街，行政轄區屬高雄市鹽埕區。總計面積約為 0.28 公頃。
- 2.部分七賢國中舊址地區：北臨幸福川（河南二路），西接市中路，東至綠地用地，南以賢中街為界，行政轄區屬高雄市前金區。總計面積約為 1.23 公頃。

表6-1 區段徵收範圍的土地使用分區/公共設施用地類型及面積

區段徵收區位	項目	面積(公頃)	百分比(%)
七賢國中舊址地區	第一種產業專用區	0.62	41.06
	第二種產業專用區	0.58	38.41
	廣場用地（兼供道路使用）	0.03	1.99
小計		1.23	81.73
城中城地區	公園用地	0.28	18.54
合計		1.51	100.00

註：表內面積仍應以實際測量地籍分割面積為準。



圖6-1 跨區區段徵收範圍示意圖

(三)土地所有權人權益保障情形

1.土地所有權人領回抵價地比例

依土地徵收條例第 39 條規定，抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則。因情形特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於 40%。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於 45%。本區無曾經農地重劃土地，故考量開發範圍全區整體性、開發目的、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素，爰全區抵價地比例訂為 50%。抵價地實際發還比例應視辦理開發當時主管機關核定之數額為準。

2.安置計畫或救濟計畫擬定情形

(1)城中城大樓房屋救濟

「城中城」大樓傾頹或朽壞危及公共安全，不宜迨至本區段徵收或協議價購程序完竣後再行拆除，爰為保障拆除工程遂行，擬於辦理區段徵收計畫書公告期滿後，按「城中城」

大樓建物保存登記資料，依據高雄市舉辦公共工程拆遷補償救濟自治條例規定之重建單價等發給救濟金。

(2)城中城住戶安置

為保障區段徵收範圍內城中城現有居住戶無屋可居權益，擬於都市計畫劃設之第一種產業專用區，規劃興建社會住宅，優先提供區段徵收範圍內城中城現有住戶承租安置。對於有屋無地的住戶，如有購屋需求，市府亦會協助其向高雄銀行申請低利貸款。

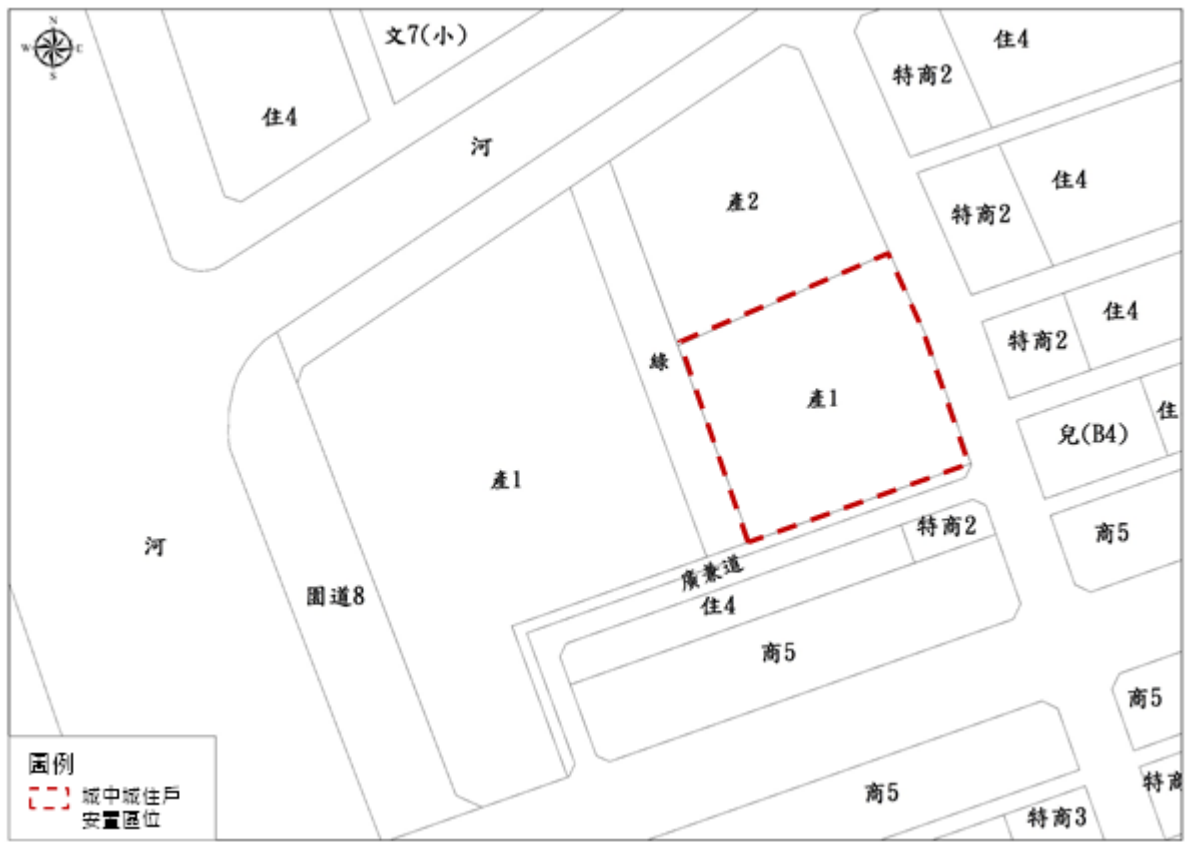


圖6-2 城中城住戶安置區位示意圖

(四)實施進度

跨區區段徵收作業預定進度，自勘選區徵收範圍至財務結算完畢，預計自民國 110 年 11 月至 116 年 11 月，惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收主管機關實際之執行狀況為準。

二、其他部分第一種產業專用區開發方式及主體

由市府、國有財產署或招商開發者依相關規定辦理開發。

表6-2 其他部分的土地使用分區/公共設施用地類型及面積

項目		面積(公頃)	百分比(%)
七賢國中 舊址地區	第一種產業專用區	1.57	85.02
	綠地用地	0.22	11.94
	廣場用地（兼供道路使用）	0.06	3.04
合計		1.85	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。

第二節 財務計畫

有關於跨區區段徵收範圍，包含私有土地及部分公有土地，故跨區區段徵收的土地取得方式及經費依「高雄市七賢國中與城中城舊址跨區區段徵收可行性評估報告書」評估結果辦理。其他非跨區區段徵收範圍的土地為國有土地及市有土地，則無用地取得經費。

一、跨區區段徵收經費概估

（一）開發總費用

1.協議價購地價

依土地徵收條例第 11 條規定，「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。」依目前市價預估協議價購地價之計算約為 151,250 元/m²。

2.地價補償費

依土地徵收條例第 30 條規定，「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，

應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。」依內政部不動產交易實價查詢服務網，調查毗鄰買賣交易價格估算平均市價，進行地價補償費之概算，本案評估地價補償費之計算約為 151,250 元/m²。

3.地上物補償費、遷移費及救濟金

補償費及遷移費部分應依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」等相關規定辦理。惟本區尚未進入實質區段徵收作業程序階段，故補償費、遷移費及救濟金預估約需 10 億 3,339 萬元。

4.公有土地以領回土地方式提供使用

依據土地徵收條例第 43 條第 1 項規定，「區段徵收範圍內之公有土地，管理機關應以作價或領回土地方式撥供該管區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配。但區段徵收前已作為第 44 條第 1 項第 2 款用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。」本案範圍內國有土地約 5195m²預計與七賢國中舊址西側之市有地交換，屆時區段徵收範圍內全部皆為市有地，本案為優先安置城中城大樓無房屋所有權之原住戶供租住，打造安全安心之居住處所，規劃興建社會住宅，故將協調公有土地所有權人皆以領回土地方式辦理。

5.公共設施費用

依據土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項規定，「前項所稱公共設施費用，包括道路、橋樑、溝渠、雨污水下水管道、鄰里公園、廣場、綠地及兒童遊樂場等公共設施之規劃設計費、施工費、材料費、工程管理費、整地費、第 52 條規定應分擔之管線工程費用及其他經主管機關核定必要公共設施之全部或部分費用。……」本區包括公園用地、廣場兼道路用地等之開闢費用，以及拆除費、開發整地費與管線工程、工程管理費等費用，共約 1 億 6,665 萬元。

表6-3 區段徵收範圍之公共設施用地開闢經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費 來源
		徵 收	撥 用	區段 徵收	其 他	補償費	工程費	合計			
廣場用地(兼供道路使用)	0.03			v		0	70.1	160,778.1	高雄 市政府	110 至 112 年	平均 地權 基金
城中城地區-公園用地	0.28			v		149,708	11,000				
合計	0.31					-	-	160,778.1			

註：1. 以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2. 本表所列開闢經費及預計完成期限，得視實際情況酌予調整。

3. 上開工程之拆除費、開發整地費與管線工程、工程管理費等費用約 5,594.9 萬元。

6. 土地整理費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條第 2 項規定，「……所稱土地整理費用，指依其他規定應發給之獎勵金、救濟金、補助費、地籍整理費及其他辦理土地整理必要之行政作業費用。」，其中救濟金已納入地上物補償費及遷移費估算，其他如地籍整理、地上物查估等行政作業費用，估計約 1,543 萬元。

7. 貸款利息：本案尚無須辦理貸款。

8. 區段徵收費用概估

依據前述各項費用合計本區所需之資金需求及財務負擔，其成本主要隨區內土地所有權人選擇以領取現金補償地價之費用多寡而波動，且徵收前協議價購及公有土地作價等，亦直接影響開發總費用總數額，下列以領現比每增加 10% 為一個單元，推估本區之總開發費用，介於 12 億 1,569 萬元～23 億 5,634 萬元間，開發成本分析詳見 04 所示。

表6-4 領取地價補償費分析

領取地價補償費比例	0%	10%	20%	30%	40%	50%
領回抵價地面積(公頃)	0.7542	0.6787	0.6033	0.5279	0.4525	0.3771
剩餘可標售土地面積(公頃)	0.4461	0.5216	0.597	0.6724	0.7478	0.8232
作業費(萬元)	1,543	1,543	1,543	1,543	1,543	1,543
公共設施費用(萬元)	16,665	16,665	16,665	16,665	16,665	16,665
補償費(萬元)	103,339	126,152	148,965	171,778	194,591	217,404
公共設施管理維護費(萬元)	23	23	23	23	23	23
小計(萬元)	121,569	144,382	167,195	190,008	212,821	235,634
利息(萬元)	0	0	0	0	0	0
開發總費用(萬元)	121,569	144,382	167,195	190,008	212,821	235,634
標售總金額(萬元)	161,934	189,341	216,711	244,081	271,451	298,822
淨值(萬元)	40,365	44,958	49,516	54,073	58,630	63,187
開發成本(萬元/m ²)	27.25	27.68	28.01	28.26	28.46	28.62
益本比	1.33	1.31	1.3	1.28	1.28	1.27
IRR	7.39%	6.93%	6.59%	6.33%	6.13%	5.96%
NPV(萬元)	18,657	19,540	20,393	21,246	22,099	22,952

(二) 經費來源

區段徵收業務屬自償性的開發計畫，本區辦理所需之經費由高雄市政府編列預算。

(三) 償債能力（開發盈虧分析）

影響區段徵收盈虧之項目計有土地所有權人領回抵價地比例、土地補償地價、公共設施比例、領取現金比率及開發後配餘地出售價格等因素，其中領取現金比率及開發後配餘地出售價格 2 項現階段僅能概估。本案開發後預期發展提升生活品質、規劃合宜住宅，以整體發展理念串聯愛河周邊景點，活化當地商業及觀光活動機能。假設私有土地所有權人皆領取現金補償，即領取現金補償約 20%，抵價地比例訂於 50%，經周邊市價預估區段徵收後平均售價 363,000 元/m²，本計畫屬政府投資興建，著重於達到財務平衡，而非利潤中心導向，預估財務尚可平衡。

(四) 高雄市城中城暨七賢國中舊址跨區區段徵收可行性評估總結

本計畫綜整區段徵收財務可行性及土地所有權人權益保障、規劃社會住宅安置等面向，於抵價地比例 50%條件下，在整體私有土地所有權人皆領回抵價地及公有土地皆領回土地之條件下，區段徵收後可取得之可供標售土地計有約 0.4461 公頃(約 1349 坪)，財務平衡之平均價格為 272,516 元/m²(90 萬 879 元/坪)，又在整體私有土地所有權人皆領地價補償費及公有土地皆領回土地之假設條件下，區段徵收後可取得之可供標售土地計有約 0.5970 公頃(約 1806 坪)，財務平衡之平均價格為 280,059 元/m²(92 萬 5,815 元/坪)，經查周邊市價約 47.22 萬/坪~138 萬/坪，考量區段徵收後剩餘之可標售之土地使用分區面積比例及周邊市價，本計畫預估以 120 萬元/坪為區段徵收後之平均售地單價，區段徵收之財務計畫應屬可行。

二、其他的公共設施開闢經費

非區段徵收範圍的公共設施用地開闢費用，詳表 6-5 所示。

表6-5 非區段徵收範圍之公共設施用地開闢經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費 來源
		徵 收	撥 用	區段 徵收	其 他	補償費	工程費	合計			
綠地 用地	0.22				v	-	550.2	550.2	高雄市政府或 招商開發者	112 至 115 年	高雄市政府或 招商開發者
廣場用 地(兼 供道路 使用)	0.06				v	-	140.2	140.2	高雄市政府	110 至 112 年	工務預算編列
合計	0.28					-	-	690.40			

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表所列開闢經費及預計完成期限，得視實際情況酌予調整。

第七章 土地使用分區管制要點

本案公園用地建蔽率、容積率悉依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，其餘未規定事項適用相關法令規定。

附錄一

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款迅行變更都市計畫認定函

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

802721

高雄市苓雅區四維三路2號6樓

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局都開處

承辦人：蕭伊庭

電話：07-3368333#3534

傳真：07-3318882

電子信箱：am3943@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年11月22日

發文字號：高市府都發開字第11035362600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

裝

主旨：為辦理「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」及「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫第四種商業區為公園用地案」，經本府認定為因…火災或其他重大事變遭受損壞時，准依都市計畫法第27條第1項第1款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

訂

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府都市發展局(都規科)、高雄市政府都市發展局(都開處)

線

市長 陳其邁

附錄二

民國 111 年 1 月 26 日高雄市都市計畫委員會第 98 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 111 年 1 月 26 日第 98 次會議紀錄

一、時間：111年1月26日（星期三）下午1時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴、趙委員子元、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、陳委員啓仁、史委員茂樟、詹委員達穎、丁委員澈士、張委員淑貞、鄭委員純茂、張委員貴財、吳委員文彥、楊委員欽富(吳瑞川代)、陳委員冠福、張委員淑娟(陳榮輝代)、王委員啓川(請假)、胡委員太山(請假)、劉委員曜華(請假)、鄭委員泰昇(請假)

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、
薛政洋、陳惠美、
陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

交通部公路總局

朱淑珍

財政部國有財產署南區分署

請假

國家住都中心

柯茂榮、李映瑤

高雄市政府經濟發展局

請假

高雄市政府農業局

林蘭欣

高雄市政府工務局(建管處)

邱炤維、馬振福

高雄市政府地政局

李文聖、蔡維倫、
陳志宏、李家瑩

高雄市政府海洋局	黃金聲
高雄市政府教育局	劉靜文、郭嫻如
高雄市政府社會局	劉綉裙
高雄市政府運動發展局	汪小芬、劉培儀
高雄市政府工務局養護工程處	林意翔
高雄市政府工務局新建工程處	傅俊榮、陳柏存
高雄市立七賢國民中學	黃啟賓、鄔惠玲
台灣電力股份有限公司	薛綺文
李勝寶君	未出席
蘇文雄君	未出席
夏日勝君	未出席
潘秀鈺君	潘秀鈺
王信富君	王信富
葉姿蘭君	未出席
張陳春紅君	未出席
李麗莉君	未出席
周克慧君	未出席
王天恩君	未出席
賴阿錦君	未出席
黃文澤君	黃文澤
陳玉華君	未出席
鄭全明君	鄭全明
陳世偉君	陳世偉
潘得福君	潘得福
余泳松君	未出席
熊世武君	未出席
蔡昇平君	未出席
蔡昇泰君	未出席

林貞岑君
彭耀華君
MyOcean 社區
太子敦園大廈
市中企業總部
市中華廈大樓
市中雙橡園大樓
國匯大廈
普賢大樓
蒙娜麗莎大樓
金鑾雅築
高雄市前金區新生里里長
高雄市政府都市發展局

林貞岑
未出席
未出席
吳瑞仁
未出席
未出席
未出席
未出席
未出席
未出席
康文展
王屯電、郁道玲、
王存偉、張哲男、
李柏緯、林海鵬、
唐一凡、李 薇、
陳佳琦

(二) 高雄市議會：

蔡金晏議員服務處

蔡金晏

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

七、審議案件：

第一案：變更高雄市梓官都市計畫（都市計畫圖重製專案通盤
檢討）案

決 議：

本案藉由都市計畫圖重製，提升圖資精度，解決現行都市計

畫與實際現況發展落差等問題，並兼顧計畫之合理性及維護民眾合法權益，除依下列意見修正外，餘照公展草案通過。

(一)有關計畫書第二章現行都市計畫示意圖圖面標示誤繕、公共設施用地計畫漏列道路用地等，請依都市計畫書圖製作要點予以修正。

(二)變更內容綜理表編號 4：變電所用地與道路用地間所夾雜之農業區，考量都市計畫合理性，後續請納入該地區都市計畫通盤檢討評估變更為適當用地。

第二案：變更高雄市都市計畫（鹽埕地區）細部計畫第四種商業區為公園用地案、變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）產業專用區細部計畫案

決 議：

(一)城中城大樓火災後，該建築物經高雄市土木、結構技師與建築師三大公會聯合鑑定為危樓，故依建築法相關規定公告強制拆除。市府採公益性跨區區段徵收方式，將城中城舊址變更為公園用地，並選定距其 400 公尺的七賢國中舊址部分土地，做為區段徵收抵價地配地及社會住宅基地，由國家住都中心投資興建 600 戶社會住宅及 1500 坪社福設施、1000 坪青年共創空間等公益性設施，供前金區、鹽埕區等市區在地的居民租賃，同時也優先提供城中城大樓無房屋所有權的住戶租住，以保障相關權益人的居住權及財產權，爰同意本案變更。

(二)本案除下列內容修正外，餘照公展草案通過。

1. 土地使用分區管制要點部分：

考量七賢國中舊址鄰近愛河，為保持周邊景觀通視性，增訂基地臨市中一路、賢中街、河南二路、河東路等指定建築退縮規範及示意圖(如附圖)，並納入計畫書。

2. 都市設計基準部分：

本案原七賢國中基地全區納入都市設計審議範圍，並依上述土地管制要點及都市設計基準內容予以執行都市設計審議。

3. 請國家住宅及都市更新中心於未來規劃設計及興建社會住宅時，加強與當地民眾溝通。

(三) 公民或團體所提陳情意見，照市府研析意見通過(詳附表一、二)。

附帶建議：

有關七賢國中舊址東南側兒童遊樂場用地(兒 B4)，請工務局養工處配合社會住宅興建期程，與土地所有權人協商後先行一次開闢，並得分年編列土地取得經費，其預算來源以原高雄市主要計畫區之容積移轉代金支應。

附帶決議：

承上，因兒 B4 用地前經納入原市公共設施用地專案通盤檢討案變更，因時空背景改變及考量舊市區較缺乏公園綠地等開放空間，經重新檢討後，有維持兒童遊樂場用地之需要，故同意將其自前述專案通盤檢討案內撤案。

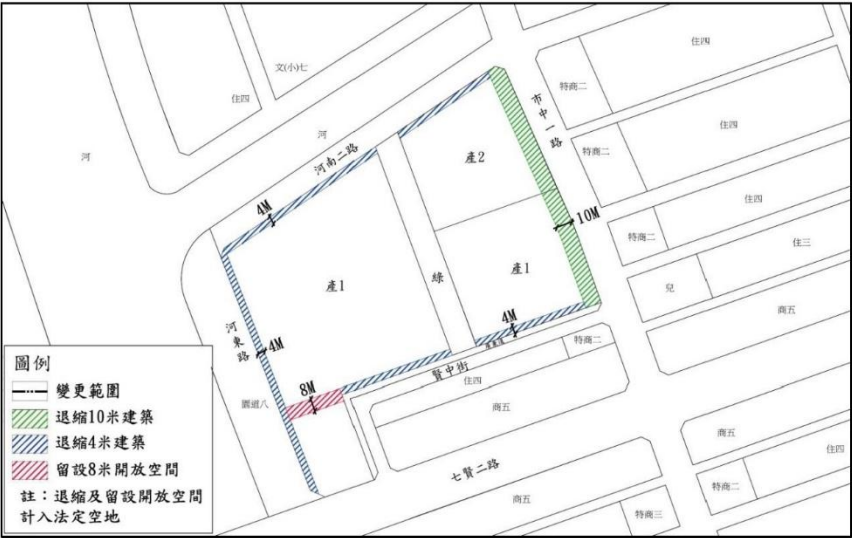
第三案：變更原高雄市主要計畫(楠梓區)部分道路用地為體育場用地(配合楠梓區風雨籃球場興建工程)案

決 議：

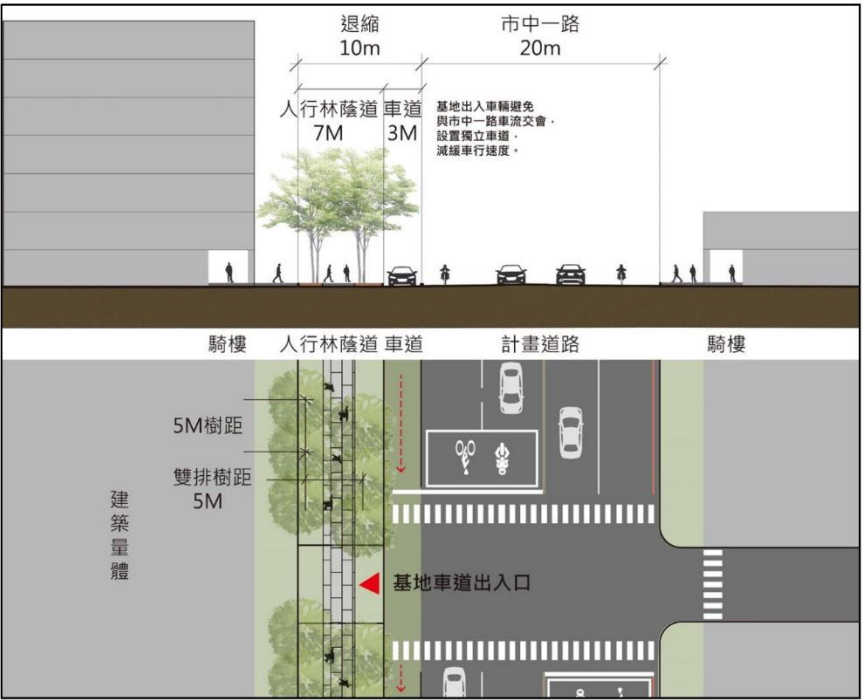
市府為配合中央體育政策，充實與完善全市運動設施，考量北高雄欠缺供青少年使用的風雨籃球場，爰將位於德民路及高楠公路交叉口東北側無使用需求之部分道路用地變更為體育場用地，興建有頂蓋之風雨球場，本案同意照公展草案通過。

八、散會：下午4時30分

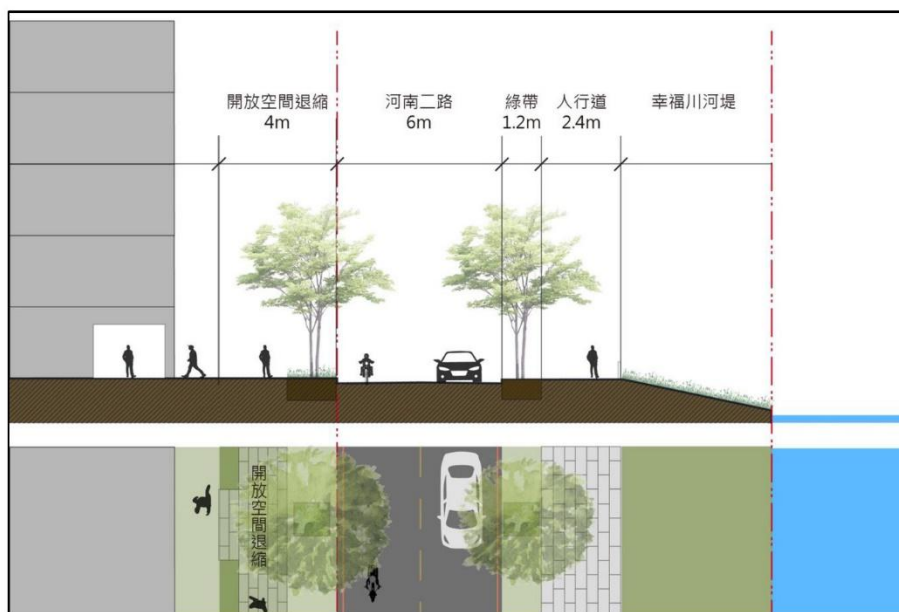
附圖：



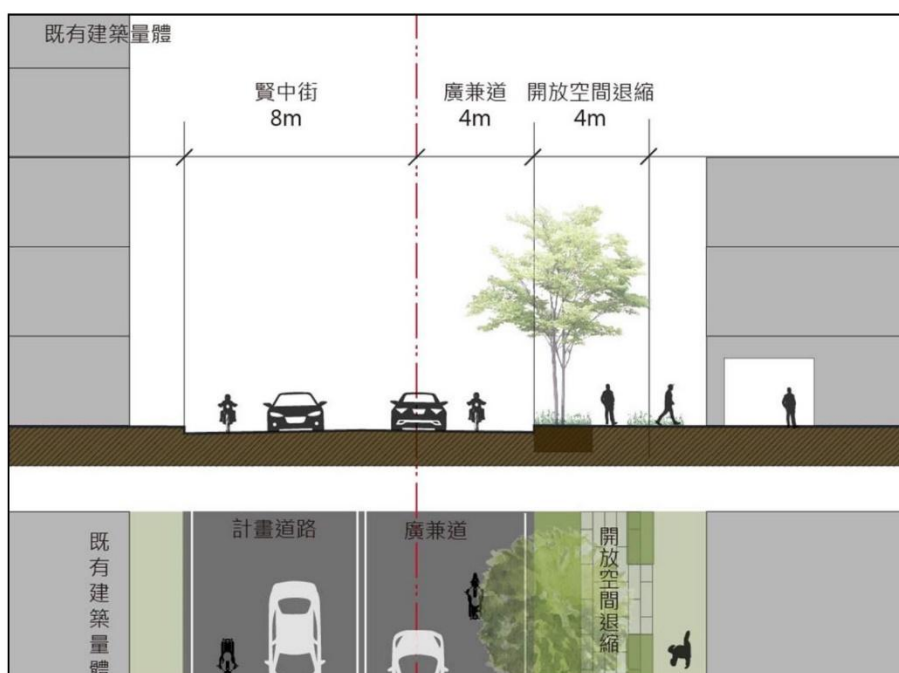
指定建築退縮規範示意圖



市中一路退縮剖面示意圖



河南二路退縮剖面示意圖



賢中街退縮剖面示意圖

附表一、「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫第四種商業區為公園用地案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	李勝寶	1. 原地重建，以房換房，11.4 萬在高市買不到房子。		不予採納。 理由： 1. 110 年 10 月 14 日高雄城中城大樓大火釀災，該建物經高雄市土木、結構技師與建築師公會聯合鑑定為危樓須立即拆除。市府提出七賢國中舊址與城中城基地的「公益性跨區區段徵收」方案，經區段徵收意願調查近 9 成所有權人同意辦理區段徵收。 2. 鹽埕地區都市計畫區現行公園用地劃設僅 4.24 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定公共設施用地劃設標準，未達法定標準 10%，爰本計畫擬變更增加公園用地 0.28 公頃，提升地區環境品質。	照市府研析意見通過。
		2. 租社會住宅何時進住？租金多少？高樓跟樓下有區別嗎？		1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本市出租社宅計 363 戶，目前滿租；另新建三民區凱旋青樹社宅 245 戶，預定今(111)年完工招租，請留意都發局公告資訊。	
2	蘇文雄	1. 舊地重建		不予採納，理由同人陳編號 1，建議內容第 1 點市府研析意見內容。	照市府研析意見通過。
		2. 七賢國中，讓有屋無地的屋主可以換屋。 3. 救濟金可以提高，何時發放？		1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 13 日高市地政發字第 11130066900 函復陳情人，本案房屋救濟金 1 坪 11.4 萬元係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例之重建單價估算，預計於區段徵收公告期滿後辦理救濟金發償。另區段徵收作業為辦理土地開發，無換房之作業，區段徵收範圍內土地所有權人可依土地徵收條例第 40 條規定申領抵償地。	

3	夏日勝	否 決 變 公 園， 原 地 蓋 大 樓。	以屋換屋，以地換地，傾聽城中城心聲。	不予採納，理由同人陳編號1，建議內容第1點市府研析意見內容。	照市府研析意見通過。
4	潘秀鈐	1. 不贊成改建公園。 2. 土地是否可改由政府直接徵收方式辦理？其辦理時程、價格計算為何？ 3. 跨區區段徵收價值如何換算？	1. 鹽埕區綠地已多處而且行政區幅地又小，需要改建成公園嗎？（不贊成建公園） 2. 如果不參與跨區都更，土地直接由政府徵收何時可執行？徵收價格依何為據？期間多久完成？ 3. 如果要參與跨區都更(1)要換房如何換算？(2)要換地可換多少土地？(3)兩邊土地價格如何計算？可換多少坪？ 4. 城中城大樓管理疏失數年前曾求助鼓山區李姓市議員，請求公部門幫助改善，卻被冷語回絕，所以這40幾年所繳納之地價及房屋稅，是否可以做出部份補償。因為完全失去經濟效益，卻又讓自己的大樓變成如此不堪，如果沒有這場大火，恐怕政府還是置之不理。土地是私人所有，政府徵收實不合理，必須合理價格徵收，才是公平之舉。	不予採納，理由同人陳編號1，建議內容第1點市府研析意見內容。 1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 13 日 高 市 地 政 發 字 第 11130067000 號函復陳情人，區段徵收土地補償價格，依土地徵收條例第30條規定，係按照徵收當期之市價補償，該市價將經由地價評議委員會評定。有關區段徵收抵價地總面積，依據同條例第39規定，以徵收土地總面積50%為原則，但不得少於40%。本區抵價地比例，業經本市第27次高雄市政府市地重劃及區段徵收會審議通過為50%；實際領回之面積依同條例第44條規定，按應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算。另區段徵收作業為辦理土地開發，尚無換房之作業，區段徵收範圍內土地所有權人可依土地徵收條例第40條規定申領抵價地。 有關區段徵收作業期程部分，預計於111年3月間辦理協議價購，如協議價購不成，則預計於111年5月區段徵收公告期間內受理土地所有權人申領抵價地，未申領者於公告期滿後發給地價補償費，上開協議價購或申領抵價地作業將於辦理前另函通知台端。	照市府研析意見通過。

5	王信富	請找其他地價較低的徵收地，給屋主購買。	1. 七賢國中地址地價太高，有屋無地者買不起，問題是即使有救濟金(1 坪用 11.4 萬)也無法有住宅。 2. 請找地價較低的徵收地，提供給屋主購買考慮，就算離城中城較遠的徵收地，我們屋主也可考慮。	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 12 日高市地發配字第 11170012700 號函復陳情人，區段徵收範圍內土地所有權人可依土地徵收條例第 40 條規定申領抵價地，如無土地所有權者尚無法申領抵價地。至有關城中城房屋救濟金部分，於區段徵收計畫書公告後以每坪 11.4 萬元之救濟金發放予房屋所有權人。 本案區段徵收係以都市計畫規劃之範圍為準，以七賢國中舊址(東側)作為抵價地街廓，無法以區外土地供土地所有權人申領抵價地。	照市府研析意見通過。
6	葉姿蘭	政府都更城中城為建立公園，將原本舊址遷往七賢國中，但有些地主的土地坪數大多不大，有門檻受限也無法符合條件遷往七賢國中。	1. 我本身是屋主，但我的土地持有坪數，並不符合遷往七賢國中的條件，而土地及建物的補助款定案，卻還是模糊不清，沒有給確切金額、日期及合同。 2. 本人每月卻還在還購買城中城房屋的貸款及利息，卻是被化為平地的結果，很無法接受。求助無門，被強迫政府強硬拆除動作，私人土地所有權人一點權都沒有，完全政府操作一條龍強硬處理，不合理非常不合理。	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 21 日高市地發配字第 11170100700 號函復陳情人，有關區段徵收土地補償價格，依土地徵收條例第 30 條規定係按照徵收當期之市價補償，該市價將經由地價評議委員會評定。建物救濟金則依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例之重建單價估算為 1 坪 11.4 萬元。 有關本案區段徵收相關作業期程，預計於 111 年 3 月間辦理協議價購，協議價購成立後辦理土地移轉及發價，如協議不成則預計於 111 年 6 月區段徵收公告期滿後發給地價補償費。本案建物救濟金亦預定於區段徵收公告期滿後辦理救濟金發價；上開協議價購及救濟金發價作業將於辦理前另函通知台端。	照市府研析意見通過。

7	張陳春紅	1. 維持第四種商業區。	1. 貴府行使城 a 中城大樓都市計畫(鹽埕地區)變更行政程序與憲法第 15 條:「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」規定之合法性確定必是違反法規，其適法的位階和效力應當抵觸憲法。(非常重要啊!) 2. 貴府為辦理城中城大樓公益性跨區區段徵收，進行都市計畫變更將原址變更公園並調整舊七賢國中土地使用。實質上，未符合比例及公平正義原則，無需辦理簡直是浪費公帑。理由很清楚表示，現址城中城大樓距離 50 公尺處外即有愛河親水沿岸公園、歷史博物館、高雄國際會議中心前噴水池公園綠地、228 和平公園、立德球場公園綠地、幸福川河岸休閒步道綠地等多數綠化市政建設，與貴府聲稱「增補鹽埕舊市區公園綠地之不足，提供更優質的開放空間及公共服務，並帶動舊市區更新發展。」之效益過度資源重覆並難	不予採納，理由同人陳編號 1，建議內容第 1 點市府研析意見內容。	照市府研析意見通過。
---	------	--------------	---	-----------------------------------	------------

			以帶動地方經濟發展。建議：採取兩岸雙邊分段規劃(鹽埕、前金地區)維持現狀做法推行，將城中城大樓現地建物危樓拆除，土地使用仍以第 4 種商業區推動民間辦理重建商業綜合大樓，較符合經貿繁榮倍大利益。另考量前金區新生里民社會福利需求規劃舊七賢國中區段都更。	
		2. 專案從優計算救濟金基數，並分階段發放。	3. 貴府違規提前 1 日強制拆除城中城大樓地上建物，貴府亦未有妥善顧慮產權所有人，只顧及週遭住戶先發放 1000 元紅包及耳機，擺出消極作為，可恥!建議專案從優從寬方式重新計算每坪 11.4 萬元拆遷救濟金基數，且優先與房屋所有權人簽署訂定行政契約，以保障人民財產安全。金額發放應列冊分期給予相關人，建議立即首發 40% 頭期金及 30%、30% 分 2 階段尾款，理由是貴府違法擅自拆除人民私有房舍財產在先。	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 21 日高市地發配字第 11170111100 號函復陳情人，有關本案區段徵收作業期程，預計於 111 年 3 月間辦理土地協議價購，如協議價購不成，則預計於 111 年 5 月區段徵收公告期間受理土地所有權人申領抵價地，未申領者於公告期滿後發給地價補償費。至本案建物救濟金 1 坪 11.4 萬元係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例之重建單價估算，預計區段徵收公告期滿後辦理救濟金發價，該救濟金係採一次發放方式辦理。

		3. 舊七賢國中社宅應周詳規劃設計。	貴府 110.12.23 於前金、鹽埕 2 處區公所舉辦說明會，大力表述委由 HURC 出資興建 600 戶社會住宅預定案，變數未知可行，貴府應秉誠信原則實際週詳規劃配租措施。不要淪為「鬼扯」市政府不良形象！	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 已轉知國家住都中心妥善辦理舊七賢國中社宅招租規劃。	
8	李麗莉	城中城位置建議改建為市民運動中心。	市民有一建議提供參考： 城中城位置目前是蓋公園（鹽埕區流浪者值得關懷！擔心為聚集地），如能改建市民運動中心是否適合（市中心無）？不僅可具城市推動健康運動風氣之外，更可使落後的鹽埕吸引更多來此活動，更能使市民把悲傷化為更有意義！	不予採納。 理由： 本府運發局 111 年 1 月 17 日高市運綜字第 11130067300 號函復陳情人，本局以鹽埕國中體育館為基地，規劃整修為「高雄市鹽埕運動中心」（距離城中城位址 5 分鐘車程）；另同時以前金國小活動中心為基地，整修為「高雄市前金運動中心」（距離城中城位址 5 分鐘車程），現已規劃設置運動中心，考量政策及預算資源區域分配之衡平性，將優先考量尚未規劃運動中心之行政區為宜。	照市府研析意見通過。
9	周克慧	鹽埕區城中城大樓除蓋公園外，可另規劃供轄區派出所使用。	鹽埕區城中城大樓於 12/16 將要開始拆除，已有跟副市長陳情，在城中城原址除了蓋公園以外，希望能另規劃 100 到 200 坪空間，給警方建造轄區派出所辦公室使用，若後續有相關說明會議，也請通知民眾參加。	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 鹽埕地區都市計畫區現行公園用地劃設僅 4.24 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定公共設施用地劃設標準，未達法定標準 10%，爰本計畫擬變更增加公園用地 0.28 公頃，提升地區環境品質。	照市府研析意見通過。
10	王天恩	請問依本人持有建物情形，可以領多少救濟金。	請問如果是房屋所有權狀，建物面積是 1247 平方公尺，權利範圍是 84/10000，屬於有房無地者，若以 1 坪 11.4 萬發放的	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 14 日高市地政發字第 11130170100 號函復陳情人，本案房屋救濟金 1 坪 11.4 萬元，係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自	照市府研析意見通過。

			話大約可以領到多少救濟金。	治條例之重建單價估算，依台端所述若以建物面積 1247 平方公尺，所有權持分 84/10000 換算坪數約為 3.17 坪，以坪數乘以重建單價即為救濟金，預計於區段徵收公告期滿後核發，惟實際金額仍以公告當時之登記資料換算為準。	
11	賴阿錦	1. 補助款 11 萬多/坪是否有依附附近地價去計算？ 2. 建物已拆，是否會影響補償依據？	目前聽此說明會似乎是火災應是自我處理，但誰都不想發生此事，補助款似說 1 坪 11 萬多（請問這是否有依此附近的地價去補助呢？）。因此問題雖是人為，但不致於引發如此大的不可以收拾的後果（消防有確實做好嗎？） 我們屋裏雖無人居住，但置於其中的物品也價值不菲，如果即是如此也無所謂，但試問建物已拆，無任何憑證後續的補償，萬一，有任何變動，是否又是泡沫呢？	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 13 日高市地政發字第 11130170200 號函復陳情人，建物救濟金 1 坪 11.4 萬元係依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例之重建單價估算，預計於區段徵收計畫書公告期滿後辦理救濟金發價。本案房屋救濟金發放係依登記簿所載資料為準，城中城建物拆遷不影響區段徵收報核後救濟金發放事宜。	照市府研析意見通過。
12	黃文澤	希望有窗口可以解決我倉庫租金補償及物品損失賠償的問題。	我是店舖大約 6 坪是三角窗，我原本做倉庫可以使用，但目前裏面的東西燒到不可使用，損失那麼多錢也找不到窗口處理，大家互推皮球，我目前都沒有賠償什麼又要拿錢去租去找一個倉庫，這樣合理？ 1. 租金如何補償給我去外面租倉庫使用。 2. 燒到的商品如何求償，可以有一	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府社會局已於 111 年 1 月 7 日向臺端說明該計畫補助對象及審查標準，同日收訖臺端提供之火災燒毀財產明細表、建物所有權謄本、火災證明書及相關照片等資料，社會局將另案審查後通知結果。 3. 本府社會局 111 年 1 月 19 日高市社救助字第 11130584500 號函覆陳情人，臺端所申請之居住地為高雄市鹽埕區府北路 31 號 1 樓，因無法認定實際居住該址，爰提請 1014 城中城火災事故案租屋依親補助案件	照市府研析意見通過。

			個窗口來協助嗎?	審查會決議認定不符。	
13	陳玉華	請社會局提供受災戶更多的補償。	我是城中城的受災戶，有房屋權狀書，今天是都更說明會，就覺得我們有房的、活著的賠的錢，比我們隔壁的一位 50 多歲的殘人剛住幾個月，這次火災死了，她妹妹從北部來領走 400 萬元，而我們活著的人只有 11.4 萬元來給我們，沒有死人賠的多，這個就是不公平。我們是活著，其它很多地方都需要用錢，至今政府都沒有發出讓受災戶有個明確的條文，讓受災戶有合理的解決和安心的答復!! 死掉的人和租屋的，都比我們有房子的賠的多，真的不合理。希望社會局給我們受災戶更多的補償!	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府社會局 111 年 1 月 20 日高市社救助字第 11130602900 號函覆陳情人，本次事故善款分配，依「高雄市社會救助金專戶設置管理及運用作業要點」管理，業經高雄市社會救助金專戶管理會審議通過，善款為專款專用 100% 用在受災民眾。 查臺端符合「高雄市 1014 城中城火災事故慰助實施計畫」、「高雄市 1014 城中城火災事故租屋/依親補助計畫」、「高雄市 1014 城中城火災事故安家計畫」，相關補助款共計 101 萬元，業於 110 年 11 月 17 日陸續匯入臺端指定帳戶，已全數核發完畢。	照市府研析意見通過。
14	鄭全明	租屋補助何時撥款? 可以補助多久?	本人是城中城的住戶受害者，但是我向社會局申請租屋補助金至今並未有下文，而現在房子都要拆了，而我們要在外面租房子需要租金，所以請問貴單位可幫多久呢?	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府社會局 111 年 1 月 20 日高市社救助字第 11130603000 號函覆陳情人，臺端所申請之居住地為高雄市鹽埕區府北路 31 號 10 樓之 20，前經 110 年 11 月 9 日審查會議（1014 城中城火災事故租屋/依親補助案審查會議），經審認不符合。 臺端 110 年 12 月 8 日再提供台灣電力公司繳費證明，社會局列案審查後通知結果。	照市府研析意見通過。
15	陳世偉	是否可以以屋換屋，不	因為大部份屋主年紀已大，領完補償	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局以 111 年 1 月 20	照市府研析意見通過

		要以補償發放方式。	金只能租屋(不足以買房)，本來房子是可以住到養老，但是只能租屋無法住到終老。	日高市地政發字第11130192900號函復陳情人如下： 區段徵收範圍內土地所有權人可依土地徵收條例第40條規定申領抵價地，惟上開規定僅適用於土地所有權人，有關台端所提以屋換屋意見，查區段徵收尚無換房作業程序，本案原城中城建物部分將於區段徵收計畫公告後以1坪11.4萬元發放救濟金方式辦理。	過。
16	潘得福	儘早發放救濟金。	我要以每坪11萬4仟救濟金，做日後的生活補助金。因為我身上沒錢用，所以我希望原地坪市府以市價40萬元價購，我原有8間有門號，又有2坪多的地，8間門牌號：2樓之1、7樓之8、7樓之14、7樓之19、7樓之20、7樓之24、9樓之5、10樓之29，加上公共設施共69坪，我總共有8間，以後蓋好後要在上面租住。我哪裡有錢租住這些，那在我最需要救濟金時，須以一坪11.4萬市價，以鹽埕地價供我們領，要儘快的發給我們那些救濟金。	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局以111年1月20日高市地政發字第1130191300號函復陳情人如下： 有關本案相關區段徵收作業期程，預計於111年3月間辦理協議價購，協議價購成立後辦理土地移轉及發價；如協議不成，則預計於111年6月區段徵收公告期滿後發給地價補償費，本案建物救濟金亦預定於區段徵收公告期滿後辦理救濟金發價。上開協議價購及救濟金發價相關作業，本局將於辦理前另函通知台端。	照市府研析意見通過。
17	彭耀華	撤銷城中城都市計畫變更案。	1. 111年1月7日行政院電子信箱轉高雄市政府工務局局長楊欽富函：行政院院長電子信箱回復函[110059036]稱「有關旨案疑	不予採納，理由同人陳編號1，建議內容第1點市府研析意見內容。	照市府研析意見通過。

			義，業經高雄市土木技師公會聯合高雄市結構工程工業技師公會及高雄市建築師公會等共同建棟{鑑定}結果已不堪使用而有危害公共安全。」云云。 2. 查犯罪人受有最高法院死刑宣判後，尚經最高檢察署檢視，且提非常上訴，就犯罪是否應判死刑，作最後檢視，同一理由適用，即三公會雖認為「鑑定結果已不堪使用而有危害公共安全」者，程序上尚需「詳評」，於詳細評估（最高檢察署提非常上訴至最高法院）認為係瀕危建築物（再判決確認是否應判死刑），始需拆除，請內政部轉高雄市政府糾正，應作詳評。 3. 111 年 1 月 9 日聯合報 B2 版「防震補強，宜蘭首棟社區獲 450 萬元」，則本案高雄城中城以補強方式有何不可以。另高雄市政府 [270-110057038] 稱：本案都市計畫變更草案目前依都市計畫法第 19 條規定，辦理公	
--	--	--	---	--

			開展覽至 111 年 1 月 5 日，如您對本案有任何意見，可於公開展覽期間內」提出意見，陳情人以本函向公展辦理機關表示撤銷「都市計畫變更」案意思，無必要拆除意思。	
--	--	--	---	--

附表二、「變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）產業專用區細部計畫案」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	余泳松	在舊校區蓋了社會住宅後，會影響旁邊產業區的招商，所以社宅不宜蓋在這塊土地。	前金國小對面的社會住宅，面馬路的陽台晒衣服、晒棉被。如果這600戶社宅也是陽台晒衣服、棉被還有廠商願意進駐嗎？	不予採納，理由如下： 1. 本案產業專用區土地使用管制比照商業區規定，查都市計畫法高雄市施行細則商業區規定，得作住宅、社會住宅使用，此為全市通案規定，不宜個案考量另作規定。 2. 本市營運中前金大同社會住宅48戶滿租，其中30戶青年住宅108年招租中籤率僅10%，供不應求，顯示前金區社宅需求缺口很大，另附設店舖6間及本府社會局公營托育服務空間，108年營運狀況良好；另查緊臨大同社會住宅東側1046㎡商業區土地，已於108年8月取得建照，顯示社宅並未影響前金區投資開發。 3. 七賢安居後續將由國家住宅及都市更新中心規劃、設計及發包興建，除了居住機能外，預計結合社會福利及青年創業空間，提供給符合社宅入住條件的市民租住以及在地青年與企業創業辦公使用。 4. 考量社會住宅為國家重大政策，且重點在於照顧全市青年弱勢族群為主，以及其他年齡層為輔，屬於「全齡生活住宅」定位，且有著現代化物業管理的品質，並非只針對城中城住戶，也非刻板印象的50年代平價住宅，而是青年世代成家立業的社會福利，提供年輕人進入社會的基石。 5. 社會住宅未來將引入社福設施、共享青創空間等供鄰里使用，且建築設計會嚴格要求良好品質，相關陽台、水	照市府研析意見通過。

				塔、空調室外機、曬衣空間等設備，後續皆會要求應有適當的視覺遮蔽，以避免造成地區環境景觀影響。 6. 已於 111 年 1 月 6 日、1 月 10 日、1 月 12 日及 1 月 22 日，召開四場願景工作坊，詳實說明社會住宅的機制與案例，釐清居民的疑慮，並獲得出席居民的理解。	
2	熊世武	1. 社會住宅為何不在鹽埕區原地重建?	有沒有調查前金區新生里民意見。	不予採納。 理由： 1. 110 年 10 月 14 日高雄城中城大樓大火釀災，該建物經高雄市土木、結構技師與建築師公會聯合鑑定為危樓須立即拆除。市府提出七賢國中舊址與城中城基地的「公益性跨區區段徵收」方案，經區段徵收意願調查近 9 成所有權人同意辦理區段徵收。 2. 鹽埕地區都市計畫區現行公園用地劃設僅 4.24 公頃，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所規定公共設施用地劃設標準，未達法定標準 10%，爰本計畫擬變更增加公園用地 0.28 公頃，提升地區環境品質。	照市府研析意見通過。
		2. 剩餘的空地，請務必規劃一塊活動綠地。		酌予採納。 理由： 1. 市府都發局已於 111 年 1 月 6 日、1 月 10 日、1 月 12 日及 1 月 22 日召開四場願景工作坊，詳實說明社會住宅的機制與案例，釐清居民的疑慮，獲得出席居民的理解。四次工作坊並針對居民提出之意見收斂彙整，提出回應與替代方案。 2. 本細部計畫變更已劃設 0.22 公頃綠地用地，提供地區居民活動使用。惟為回應新生里民需求，修正計畫於土地使用管制要點	

				增列退縮規定，增加沿市中一路退縮 10 公尺、河南二路、河東路及賢中街各退縮 4 公尺做為開放空間綠化及散步。	
3	蔡昇平	有房屋與土地所有權者，也應優先供租住社會住宅。	上一代造成的麻煩事，應該城中城相關當事人一視同仁來解決。	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 依「住宅法」第 4 條，家庭總收入平均分配全家人口之金額及家庭財產，未超過主管機關公告之一定標準，市府社會局將評估災民優先承租本市社宅。	照市府研析意見通過。
4	蔡昇泰	請讓我們有優先分配土地、住宅、以及優先承租國民住宅的權利。	1. 我們家族是城中城那塊地方原始居民。祖先在城中城那裡已落戶居住數百年之久，歷經原始洪荒、清朝、日本時代、二戰戰火，土地始終有著是祖上土地無法割捨的情懷，所以希望市府能讓我們有優先分配土地、住宅、以及優先承租、國民住宅的權利。 2. 另外據個人認知，城中城那裡當年是王玉雲市長裁定要做市地重劃的，主因是王玉雲在一次看表演時，被藝人的笑話刺激到，才有了想法要重整那裡的環境，這方面有無法令依據？合法嗎？是否可與我說明？ 3. 據家人告知，城中城那裡的土地房屋，我們家都有每年在交地價稅和房屋稅，及其他各項名目的稅，雖然那裡房屋事實上已經荒廢有數十年之久，但我們家裡仍然是每年在交房屋稅及地價稅，就此一點，懇請市府允准我們家族有優先分配土地、	1. 非屬都市計畫變更事項。 2. 本府地政局 111 年 1 月 6 日高市地政發字第 11034996100 號函復，有關蔡君所提優先分配土地，本案將依土地徵收條例第 11 條規定先行辦理協議價購，若協議價購不成，則於區段徵收公告期間內可申領抵價地或發給地價補償費，如經核准申領抵價地則可參加後續抵價地分配作業。至於，優先分配房屋、承租國民住宅部分尚非區段徵收作業部分。另有關城中城原址區域原屬高雄市第 10 期市地重劃範圍，相關重劃作業並已於民國 69 年辦理完成。	照市府研析意見通過。

			房屋及承租國民住宅權。 4. 附上這些年來所教的房屋稅、地價稅影本以資證明，是近期的，更久遠的還要再找看看。		
5	林貞岑	1. 計畫緣起 (P.1) 舊七賢國中自遷校後，乃 107 年科技部「海洋科學研究專區」之用地需求，辦理七賢國中舊校址都市計畫變更，108 年廢止計畫；逕於 110 年 11 月 11 日未經與七賢國中周邊居民說明協商，便記者會提出「公益性跨區區段徵收」方案。 2. 舊七賢國中自 107 年變更海洋產區，爾後 108 年廢止實施，110 年突然宣告公辦都更、預計興建社會住宅 600	1. 跨域區段徵收，這種重大變更，市政府未經周全尋求社會最大共識考量，僅考量城中城居民，試問對於新生里居民的市民福祉的回應為何？本社區公園綠地，真實情況是立德棒球場、園道基本上是穿越道路…等等上管與實際使用是背離，居民看得到用不到。另停車需求，本計畫書 P.29~30 認為本社區停車足夠，未盡實際訪查，現況是停車一位難求…。本社區高齡密度、全齡公共設施服務、國民體健、兒童遊戲、孩童照護等明顯不足，諸如上述內容，本變更計畫未細膩、精準的掌握問題、課題，自高雄市政府行政中心遷移前金區後，城市往東、往北擴延七賢路、市一路等沒落，人口外移、高齡化、公共設施不足等都是問題，過去檢討中，都僅是輕描淡寫，然本次既然為重大變更，更應審慎、謹慎、更具前瞻視野與企圖，擘畫更符合本社區未來發展的願景與目標。 2. 舊七賢國中，從學校變更以海洋研究產業相關建設，到目前應	酌予採納。 理由： 1. 謝謝指教，本細部計畫公園綠地配合修正開發率。區域發展定位納入後續通盤檢討參酌。 2. 細部計畫停車需求調查數據，為本案 110 年 8 月 17 日晚上 7~9 點實際現場調查之結果，後續各開發案也會要求個案停車需求內部化，並透過跟市民溝通，了解地區停車需求狀況。 3. 市府都發局分別於 111 年 1 月 6 日、1 月 10 日、1 月 12 日及 1 月 22 日，召開四場舊七賢國中規劃願景工作坊，廣邀新生里民聽取社區居民意見，並詳實說明社會住宅的機制與案例，釐清居民的疑慮，獲得出席居民的理解。 4. 七賢安居社宅後續將由國家住宅及都市更新中心規劃、設計及發包興建，除了居住機能外，預計結合社會福利及青年創業空間，提供給符合社宅入住條件的市民租住以及在地青年與企業創業辦公使用。 5. 考量社會住宅為國家重大政策，且重點在於照顧全市青年弱勢族群為主，以及其他年齡層為輔，屬於「全齡生活住宅」定位，且有著現代化物業管理的品質，並非只針對城中城住戶，也非刻板印象的 50 年代平價住宅，而是青年世代成家立業的社會福利，提供年輕人進入社會的基石。	照市府研析意見通過。

	戶，政策翻轉依據前後邏輯為何？且報告內容意旨本社區公園綠地開發率100%(兒B4自今仍是閒置狀態)、公設機能完善、停車空間無虞等未符合現況真實情境。 3. P.9 描述本基地周邊公共設施多、生活機能良好。P.34 發展定位，僅為城中城住民安置鋪陳，600 戶社會住宅、日照中心、青創...等等，配合亞洲新灣區海洋產業發展策略，範圍內西側街廓將以整體發展理念串聯等等空洞的描述，活化當地商業及觀光活動機能。高雄	急的社會住宅建設，自 2009 前遷校至今 10 餘年，前後歷任三個市長，承諾各種建設的內容，前後建設允諾差異迥異，與城市整體建設與定位，十分空洞，立論基礎薄弱。107 年變更前後時間僅僅一個月完成，是否有充分的分析基礎、規劃內容、整體發展考量、市民共同參與規劃、資訊透明公開等內容，與本次差不多，非常的粗略草率。然，科技部「國家海洋科技能量建置計畫」變更海洋中心總部辦公室將 111 年 4 月搬離七賢國中舊校區，土地再度閒置，造成這個閒置，應該也是國家政策欠缺周全考量所造成的地方發展傷害?! 3. 本次變更起因城中城重大事件，試問給予市民最大的幸福感，以臺灣專業界精英雲集，應該有更多的選擇和可能性?提供給市民最佳的生活福祉，不會只是換地換房的供需關係。這是二個行政區、二組社會關係、多組社群關係，甚至是河岸雙邊共融發展的未來願景規劃。因此，發展定位，怎麼會只是為城中城安置而規劃，未見任何對於本計畫區的整體完整願景、空間規劃構想、建設落實期程，更長遠的城中心發展總體考量與	6. 市府會透過都市設計審議對社會住宅之建築設計把關，同時要求國家住都中心於施工時，須嚴格要求品質，相關陽台、水塔、空調室外機、曬衣空間等設備，後續皆會要求應有適當的視覺遮蔽，以避免造成地區環境景觀影響，另於設計及施工過程，將與地方召開說明會，讓社區民眾參與，瞭解進度與內容。 7. 經由願景工作坊將居民意見彙整後，大家期望在七賢國中舊校區引入的設施，主要為：社區多功能活動空間(含教室、娛樂、運動空間)、青創空間、托幼、銀髮日照、地下公共停車場以及商店、休閒購物。目前住都中心規劃全齡生活宅空間，預計有 1500 坪社福設施供社區居民使用及 1000 坪青創空間，於低樓層亦可引進小型商店。後續辦理公辦都更時，也會引入相關設施回饋社區。	
--	--	--	---	--

		邁向未來百年城市發展，一個沉睡已久的工業巨人，然這本計畫書看不見對於這個區域任何對未來的整體規劃願景與構想，她在這個城市即將翻轉的發展中，扮演的積極性角色與定位？！	思維呢？當高雄市許多社區的發展，市長屢屢承諾與兌現，如國民運動中心、多元社區中心、兒童遊戲場、社區里民活動中心、社區長照安養等，試問本里社區居民心中感受為何？ 4. 600 戶社會住宅數據依據為何？日照中心、青創空間…等等，這都是住都中心通用化版本，適合這個計畫區嗎？新生里居民期待的幸福生活，跟城中城住民，甚至新來的住民等，對於生活想像必然不同。且產一、產二、社會住宅、區徵抵價地等，一塊完整土地，被切割為四分五裂，中間還劃設一長條百米跑道綠地、配置超高樓層的社會住宅等，產專區由原建蔽率 60%、容積率 490%，擴增為(建蔽率 60%、容積率 490%；建蔽率 60%、容積率 630%)，這些數據與財務計畫的基礎為何，當全世界城市發展的金流，不再仰賴土地房地產思維，這裡面是不是應該有更聰明的經營策略和方法。高雄市城市發展正在劇烈變動，市政府推智慧城市，城市空間難道不應該要有一個更前瞻且展望的遠景，不應該僅僅只是為了解決眼前馬上的問題，然後找一塊公有地立即發布處置?!我們希望也	
--	--	--	--	--

			懇求，市政府重新審慎規劃、細膩調查評估、考量愛河兩岸(案)發展的未來願景，充分邀請市民參與，資訊公開透明，共同擘畫本區域未來可被期待的整體空間規劃，再造老城中心商業與生活活絡，並成為高雄未來明日社區的示範案例。		
--	--	--	---	--	--