

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
計畫書

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（前金、新興、苓雅地區） 產業專用區細部計畫案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 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 開 展 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 日上午 10 時假 高雄市前金區公所 4 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 現行主要計畫摘要.....	4
第二節 現行細部計畫概要.....	6
第三章 發展現況分析.....	9
第一節 土地使用發展現況.....	9
第二節 公共設施使用現況.....	13
第三節 社福設施現況.....	16
第四節 土地權屬分析.....	20
第五節 交通運輸發展現況.....	22
第六節 歷史都市災害分析.....	31
第四章 發展定位及構想.....	34
第一節 發展定位.....	34
第二節 規劃構想.....	34
第五章 變更內容.....	36
第一節 變更理由.....	36
第二節 變更內容.....	36
第六章 實質發展內容.....	43
第一節 容納人口.....	43
第二節 土地使用及公共設施計畫.....	43
第三節 道路系統計畫.....	45
第四節 都市防災計畫.....	46
第七章 事業及財務計畫.....	48
第一節 開發主體與開發方式.....	48
第二節 財務計畫.....	51
第八章 土地使用分區管制與都市設計基準.....	56

第一節 土地使用分區管制要點	56
第二節 都市設計基準.....	60
附錄一 國家海洋科技能量建置計畫（第三次修正）核定函	61
附錄二 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.....	64
附錄三 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.....	66

圖目錄

圖 1-1	跨區區段徵收範圍示意圖	2
圖 1-2	本計畫範圍示意圖	3
圖 2-1	主要計畫變更內容示意圖	5
圖 2-2	主要計畫變更後示意圖	5
圖 2-3	現行細部計畫示意圖	6
圖 3-1	本計畫範圍現況示意圖	9
圖 3-2	本計畫範圍現況照片	10
圖 3-3	地區周邊相關招商案與建設分布	11
圖 3-4	周邊各局處周邊相關建設及計畫分布圖	12
圖 3-5	本計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖	15
圖 3-6	高雄市社會住宅分布示意圖	17
圖 3-7	本計畫範圍周邊之公共托嬰中心分布示意圖	18
圖 3-8	本計畫範圍周邊長青學苑及日照設施分布示意圖	19
圖 3-9	所有權人分布示意圖	21
圖 3-10	管理機關分布示意圖	21
圖 3-11	本計畫範圍周邊交通系統示意圖	22
圖 3-12	平日計畫範圍周邊道路服務水準示意圖	28
圖 3-13	假日計畫範圍周邊道路服務水準示意圖	28
圖 3-14	本計畫範圍周邊路外停車場分布示意圖	30
圖 3-15	歷年臺灣地區颱風路徑示意圖	31
圖 3-16	本計畫範圍周邊淹水潛勢圖	32
圖 3-17	本計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖	33
圖 4-1	開發構想配置示意圖	35
圖 4-2	都市計畫變更構想與區段徵收配置示意圖	35

圖 5-1	變更內容示意圖	38
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	44
圖 6-2	本計畫範圍交通系統計畫示意圖	45
圖 6-3	防災系統計畫示意圖	47
圖 7-1	跨區區段徵收範圍示意圖	49
圖 7-2	城中城住戶安置區位示意圖	50
圖 8-1	市中一路退縮剖面示意圖	57
圖 8-2	賢中街退縮剖面示意圖	58
圖 8-3	河南二路退縮剖面示意圖	58
圖 8-4	指定建築退縮規範示意圖	59

表目錄

表 2-1	主要計畫變更內容明細表	4
表 2-2	土地使用分區及公共設施用地一覽表	6
表 2-3	事業及財務計畫說明表	7
表 2-4	國有土地變更負擔比例計算表.....	8
表 3-1	招商案開發內容彙整表	11
表 3-2	本計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表.....	14
表 3-3	高雄市社會住宅彙整表	16
表 3-4	本計畫範圍土地清冊綜理表	20
表 3-5	平日路段服務水準評估標準表.....	24
表 3-6	假日路段服務水準評估標準表.....	25
表 3-7	平日現況計畫範圍周邊號誌化路口服務水準評估表	26
表 3-8	假日現況計畫範圍周邊號誌化路口服務水準評估表	27
表 3-9	本計畫範圍周邊路外停車場資訊一覽表	29
表 5-1	變更內容明細表.....	36
表 5-2	土地使用分區管制變更內容綜理表.....	39
表 5-3	都市設計基準變更內容綜理表.....	41
表 6-1	本計畫範圍土地使用分區綜理表.....	44
表 7-1	區段徵收範圍的土地使用分區/公共設施用地類型及面積 ..	48
表 7-2	其他部分的土地使用分區/公共設施用地類型及面積	51
表 7-3	區段徵收範圍之公共設施用地開闢經費表	53
表 7-4	領取地價補償費分析.....	54
表 7-5	非區段徵收範圍之公共設施用地開闢經費表	55

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本府配合行政院 107 年核定之「國家海洋科技能量建置計畫（第二次修正）」，因應科技部「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事宜，將學校用地變更為產業專用區，並擬定細部計畫，業於 107 年 10 月 11 日發布實施。國家實驗研究院台灣海洋科技研究中心（以下簡稱海科中心），亦承租七賢國中舊校區部分土地與建物，做為海科中心總部辦公使用。後因 108 年 11 月 20 日行政院核定「國家海洋科技能量建置計畫（第三次修正）」（詳附錄一），停止於七賢國中舊址新建「海洋科學教育暨展示大樓」及「海洋科技產業創新育成中心」，且海科中心總部辦公室預計於 111 年 4 月前搬離，遷至興達港之「海洋科技產業創新專區」，故本基地將面臨閒置。市府爭取中央補助並於 110 年 7 月起啟動七賢國中舊址規劃。

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鄰里公園，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。另七賢國中舊校址西側臨河東路街廓（約 1.6 公頃）則由市府與國產署合作持續辦理規劃開發。

經地政局區段徵收意願調查結果，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（詳附錄二）。



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

本計畫區位於市中一路、河南二路、河東路與賢中街間，行政轄區屬高雄市前金區。其計畫範圍包含產業專用區及綠地用地，總計面積約為 3.08 公頃，詳圖 1-2 所示。



圖1-2 本計畫範圍示意圖

第二章 現行都市計畫概述

第一節 現行主要計畫摘要

計畫範圍現行主要計畫，依循 107 年 10 月 11 日發布之「變更高雄市主要計畫（前金區）學校用地（文中四十）為產業專用區案」指導原則辦理。

一、變更內容

考量海洋產業相關使用內容及配合本府未來活化利用之政策方向，變更學校用地為產業專用區以供未來相關產業進駐使用，總變更面積計約 3.08 公頃，變更內容明細詳見表 2-1 及圖 2-1、圖 2-2。

表2-1 主要計畫變更內容明細表

變更位置	變更內容				備註
	原計畫	面積 (公頃)	變更後	面積 (公頃)	
七賢國中 舊校地	學校 用地	3.08	產業專 用區	3.08	附帶條件： 細部計畫應劃設不低於變更總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地。

二、實施進度及經費

本計畫範圍細部計畫變更為產業專用區及綠地用地，土地分屬國有土地及市有土地，開發方式得依相關規定及處分方式辦理。



圖2-1 主要計畫變更內容示意圖

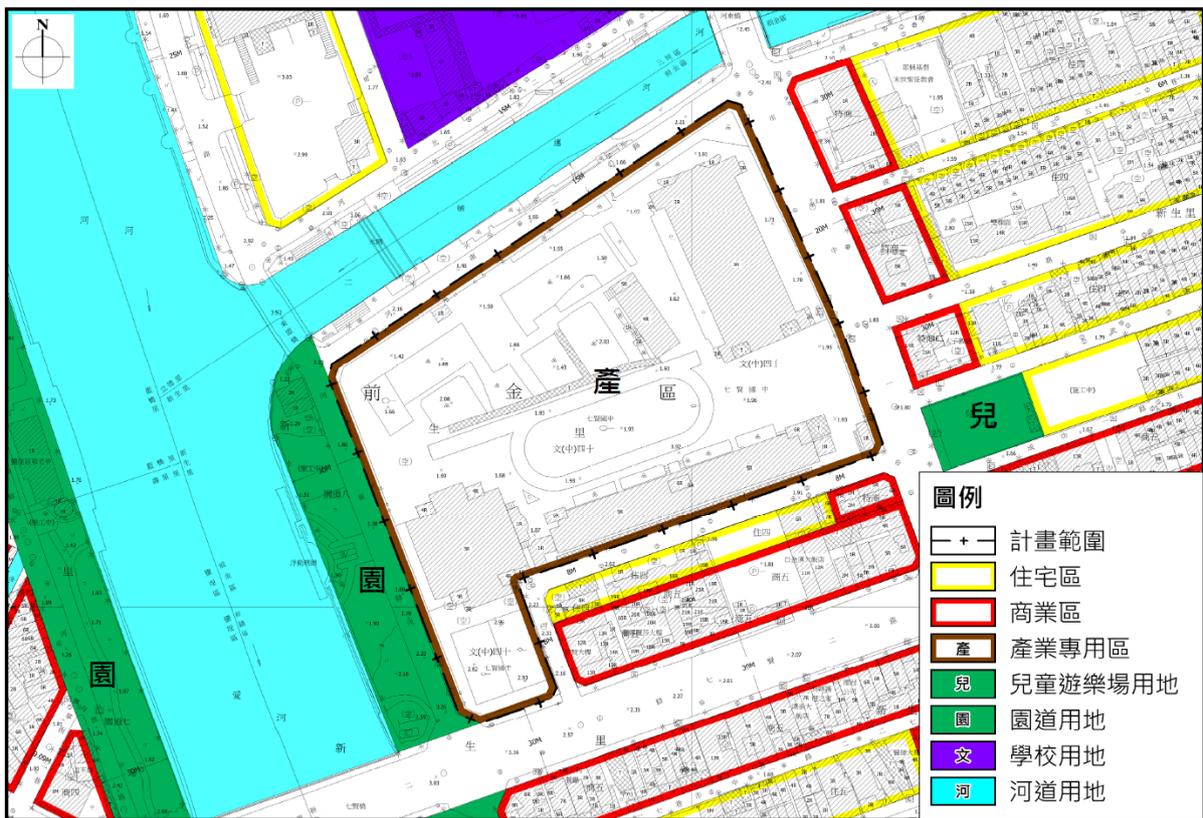


圖2-2 主要計畫變更後示意圖

第二節 現行細部計畫概要

本計畫範圍現行細部計畫為 107 年 10 月 11 日發布之「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）產業專用區（原文中四十）細部計畫案」。

一、土地使用及公共設施計畫

考量周圍市民通行需求及產業專用區運用之彈性，故於計畫區中央劃設 0.31 公頃之綠地用地，供本計畫範圍南北向區隔利用及道路設計之彈性，區內之綠地用地得兼供道路使用。其餘則劃設為 2.77 公頃之產業專用區。本計畫範圍內土地使用分區及公共設施用地之面積及分布，詳表 2-2 及圖 2-3。

表2-2 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	產業專用區	2.77	89.94
公共設施用地	綠地用地	0.31	10.06
合計		3.08	100.00



圖2-3 現行細部計畫示意圖

二、土地使用分區管制與都市設計

(一) 土地使用分區管制要點

1. 本計畫範圍產業專用區容許之建蔽率、容積率如下表所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
產業專用區	60	490	詳第 2 條規定

2. 本計畫「產業專用區」得容許下列使用項目：

- (1) 經科技部同意設置之海洋研究或科技研發相關產業。
- (2) 依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

3. 考量基地內部動線區隔利用及道路設計之彈性，區內之綠地用地得兼供道路使用。

4. 本計畫區內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，但本計畫公告發布實施前之既有建築物不在此限。

(二) 都市設計基準

為創造本計畫區良好之都市景觀及配合幸福川水岸景觀綠美化，本案產業專用區納入都市設計審議範圍。除鄰近河南二路一側退縮地部分應加強植栽綠化外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫及其他法令規定辦理。

三、事業及財務計畫

本計畫土地皆為國有土地及市有土地，無用地取得經費。區內之綠地用地由高雄市政府逐年編列預算開闢，詳表 2-3 所示。

表 2-3 事業及財務計畫說明表

項目	面積 (公頃)	開闢經費 (萬元)			主辦單位	經費來源
		補償費	工程費	合計		
綠地 用地	0.31	-	620	620	高雄市政府	逐年編列預 算辦理

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. 本表開闢經及預定完成期限得視本府財務狀況酌予調整之。

四、都市計畫變更負擔規定

本計畫係變更學校用地為產業專用區，屬類工業區性質，依「擴大及變更原高雄市主要計畫（第一次通盤檢討）（第一階段）案」之變更負擔比例計算標準，比照公共設施用地變更為工業區之負擔比例，規定本計畫變更負擔比例為 32%。

屬國有土地者，經試算須負擔面積約 0.39 公頃，變更後屬國有土地面積為 0.83 公頃，除優先捐贈本計畫內之綠地用地外，不足部分應以本計畫內之產業專用區捐贈予高雄市政府；為增加國有土地負擔回饋位置之彈性，變更負擔回饋得以共有持分方式辦理，詳表 2-4 所示。

表2-4 國有土地變更負擔比例計算表

原分區	變更後分區	國有土地面積（公頃）	變更負擔比例（%）	負擔面積（公頃）	變更後國有土地面積（公頃）
學校用地	產業專用區、綠地用地	1.22	32	0.39	0.83

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

第三章 發展現況分析

第一節 土地使用發展現況

一、土地使用發展現況

本計畫範圍原為七賢國中校地，因市府教育局為平衡北高雄新興社區學齡人口成長壓力進行校區整併遷移，並於105年起由海洋科技中心向七賢國中承租本計畫範圍東側舊校舍，其餘七賢國中校舍建築皆已拆除。惟原預期推動「海洋科學研究專區」計畫因政策終止，目前土地多數處於閒置狀態，且海洋中心總部辦公室預計於111年4月前搬離七賢國中舊校區，將進駐興達港「海洋科技產業創新專區」內。

另周邊土地使用以住宅及商業使用為主，鄰近公共設施多，幸福川以北為河濱國小，七賢二路以南為立德棒球場及前金國中，愛河兩側為綠園道，周邊生活機能良好及環境優美。



圖3-1 本計畫範圍現況示意圖

資料來源：引用農林航測所平台圖資

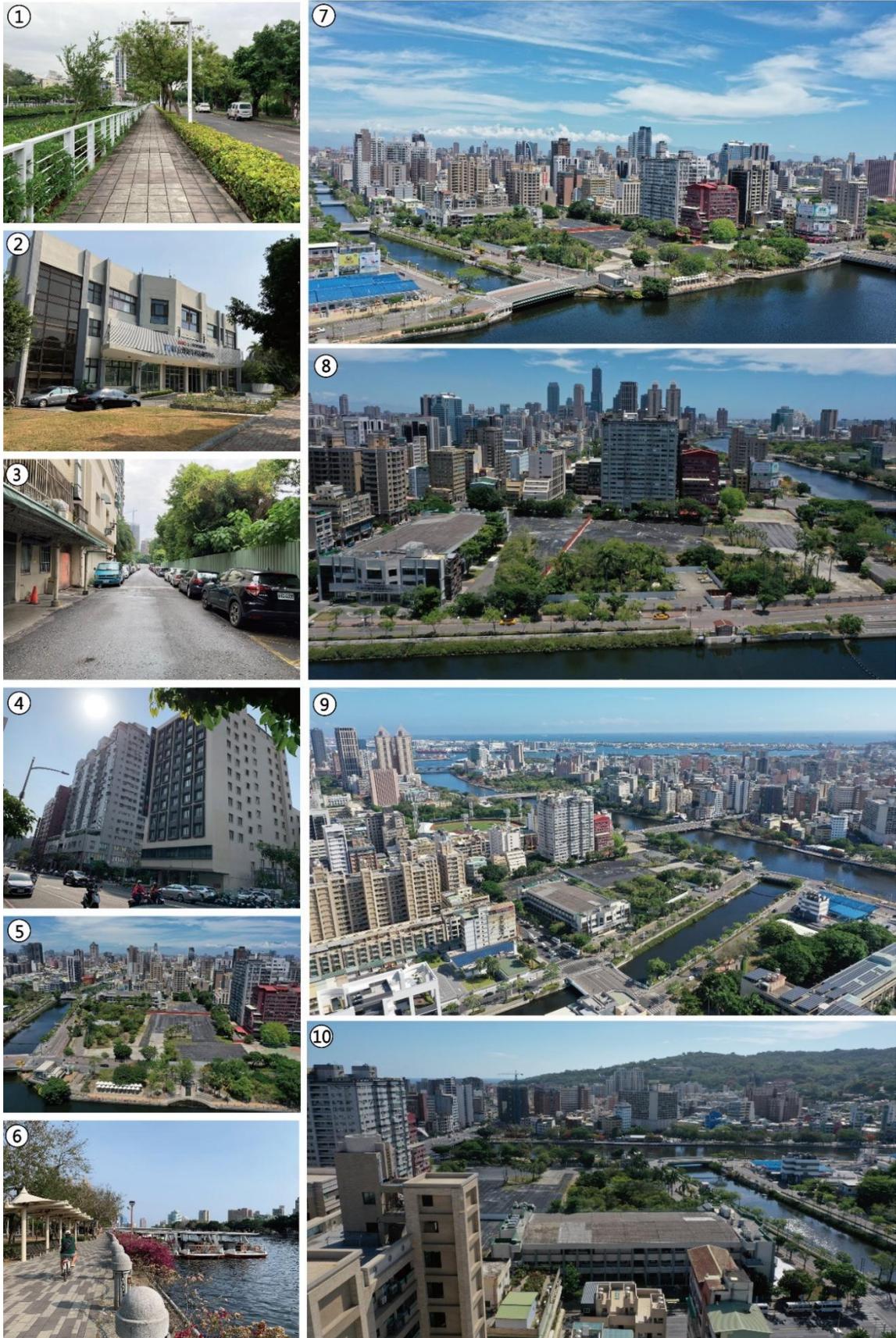


圖3-2 本計畫範圍現況照片

資料來源：本計畫拍攝彙整

二、愛河流域周邊地區相關建設及計畫

本基地臨近愛河與幸福川，檢視愛河中下游地區之相關建設與計畫，陳述如下：

凹子底地區以公共建設及百貨商場為主，愛河口周邊以商業、科技、辦公開發為主，前鎮區以住宅、商業、開發為主，本計畫範圍周邊以運動、文創、商業、科技創新產業為主。考量本計畫範圍位於發展興盛的市中心區，周邊以相當多的商業發展，透過發展以海洋為主題的商業內容，結合愛河活動，有助於減少商業之競合。

表3-1 招商案開發內容彙整表

案名	開發內容
高雄捷運凹子底站旁商業區開發案	商場、健身中心、水族館、電影院、辦公室、旅館
亞灣特貿三土地都更開發案	5G AIOT 創新企業、青創基地、會展、幼托日照、城市設計展館、市民學苑、亞灣智慧公宅
高雄市捷運橘線 o13 站土地開發案	複合式商場、住宅
高雄火車站站東舊宿舍區都市更新事業案	集合住宅、商場

資料來源：本計畫彙整

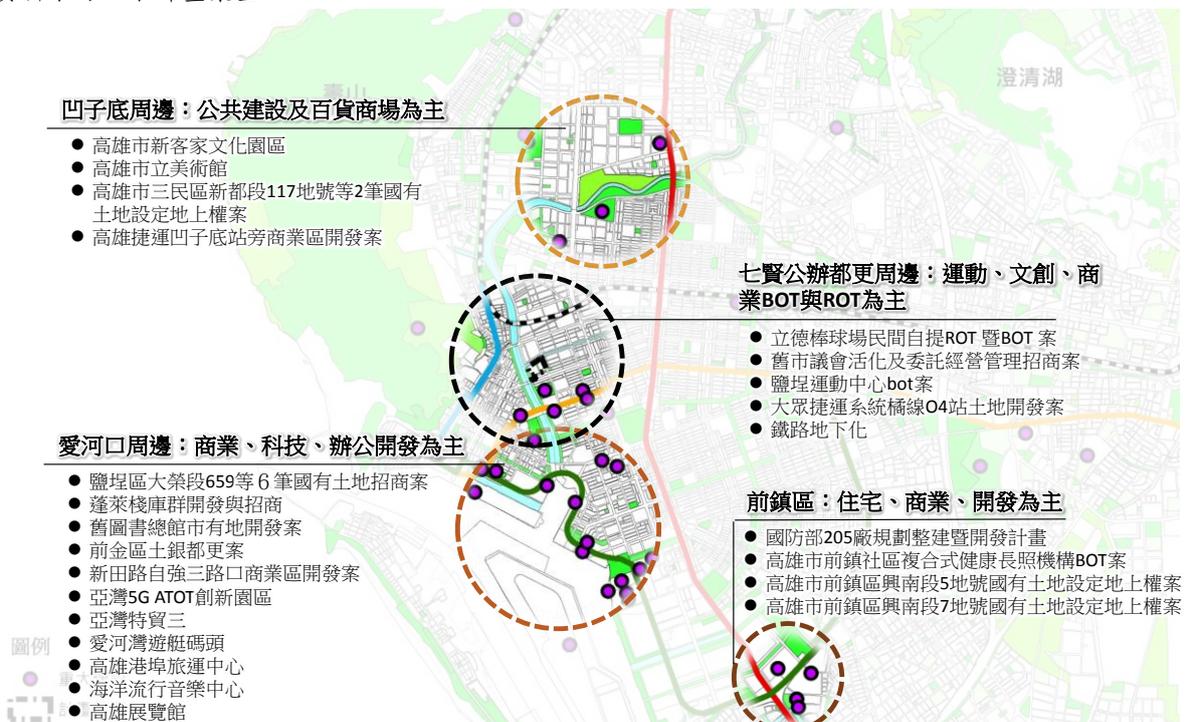
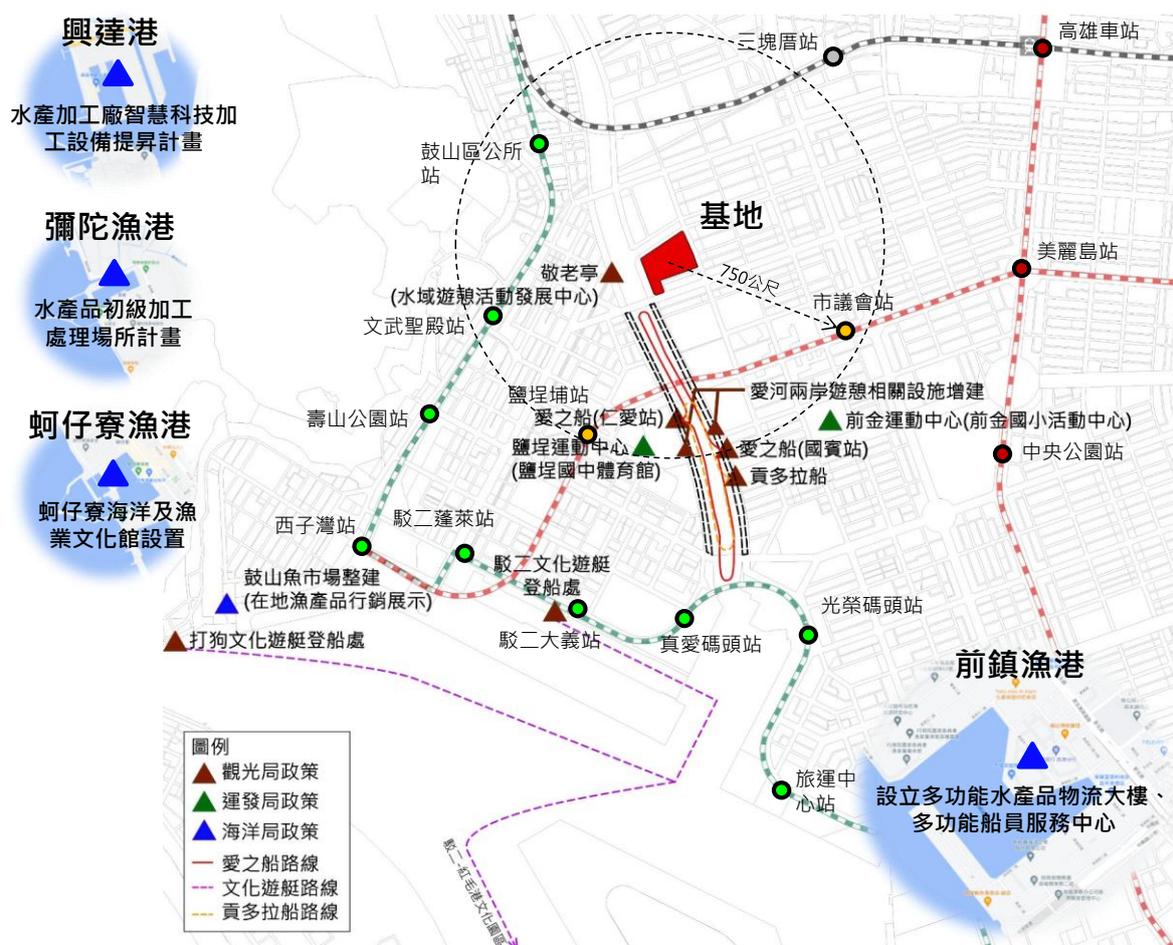


圖3-3 地區周邊相關招商案與建設分布

資料來源：本計畫繪製

本計畫範圍周邊相關建設及計畫，以及跟海洋產業相關建設，以下將相關建設及計畫分為觀光局、運發局、海洋局等三種政策類型說明。

- (一) 觀光局：敬老亭（刻正辦理規劃水域遊憩活動發展中心）、愛河兩岸遊憩相關設施增建計畫、愛之船、貢多拉船、文化遊艇等。
- (二) 運發局：前金運動中心（前金國小活動中心）、鹽埕運動中心（鹽埕國中體育館）等。
- (三) 海洋局：鼓山魚市場整建（在地漁產行銷展示）、蚵仔寮漁港（蚵仔寮海洋及漁業文化館設置）、彌陀漁港（水產品初級加工處理場所計畫）、興達港（水產加工廠智慧科技加工設備提昇計畫）、前鎮漁港（設立多功能水產品物流大樓、多功能船員服務中心）等。



資料來源：本計畫繪製

圖3-4 周邊各局處周邊相關建設及計畫分布圖

第二節 公共設施使用現況

本計畫範圍位於「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」本計畫範圍之西北側，周邊 500 公尺內之公共設施用地包括：公園、兒童遊樂場、綠地、機關、學校、市場、加油站、園道、園道（兼供鐵路使用）、鐵路景觀、河道用地等，有關本計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形詳如表 3-2 所示，說明如下。

一、公園用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內共劃設 3 處公園用地，包括公 9、公 10、公 13 用地，3 處皆已開闢使用，開闢率為 100.00%。

二、兒童遊樂場用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 1 處兒童遊樂場用地，開闢率為 0%。

三、綠地用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 6 處綠地用地，綠 31、綠 32、綠 40 用地、綠 46 用地已開闢使用，綠 45、本計畫範圍綠地用地尚未開闢，開闢率為 66.66%。

四、機關用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 8 處機關用地，機 4、機 5、機 6、機 7、機 9、機 10、機 36、機 41 用地已開闢使用，開闢率為 100%。

五、學校用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內共劃設 3 處學校用地，包括文 5(小)、文 7(小)、文 27(中)用地皆已開闢使用，開闢率為 100%。

六、市場用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 1 處市場用地，開闢率為 100%。

七、加油站用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 1 處加油站用地，已開闢使用，開闢率為 100.00%。

八、園道用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內共劃設 2 處園道用地，皆已開闢使用，開闢率為 100.00%。

九、園道（兼供鐵路使用）用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內共劃設 1 處園道（兼供鐵路使用）用地，已開闢使用，開闢率為 100%。

十、鐵路景觀用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 2 處鐵路景觀用地，皆已開闢使用，開闢率為 100%。

十一、河道用地

本計畫範圍周圍 500 公尺範圍內劃設 2 處河道用地，開闢率為 100%。

表3-2 本計畫範圍周邊之公共設施用地開闢情形綜理表

公共設施用地		土地使用情形	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
公園用地	公 9	交通公園、立德棒球場	3.00	3.00	100
	公 10	10 號公園	0.63	0.63	100
	公 13	仁愛公園	3.20	3.20	100
兒童遊樂場用地	兒 B4	閒置土地	0.13	-	0
綠地用地	綠 31	綠地	0.06	0.06	100
	綠 32	綠地	0.02	0.02	100
	綠 40	鐵道綠地	0.18	0.18	100
	綠 45	鼓山二路 45 巷	0.03	-	0
	綠 46	鐵道綠地	0.07	0.07	100
	綠	閒置(本計畫範圍綠地)	0.31	-	0
機關用地	機 4	自來水公司	0.23	0.23	100
	機 5	市立歷史博物館	2.46	2.46	100
	機 6	台灣銀行	2.38	2.38	100
	機 7	高雄市警察局	1.55	1.55	100
	機 9	高雄地方法院	2.83	2.83	100
	機 10	高雄地檢署第二辦公室	1.29	1.29	100

公共設施用地		土地使用情形	計畫面積 (公頃)	開闢面積 (公頃)	開闢率 (%)
	機 36	台灣電力公司高雄區營業處	2.62	2.62	100
	機 41	調查局高雄市調查處	0.45	0.45	100
學校用地	文 5 (小)	三民國小	2.89	2.89	100
	文 7 (小)	河濱國小	2.80	2.80	100
	文 27 (中)	前金國中	2.29	2.29	100
市場用地	市 8	綠川街市場	0.23	0.23	100
加油站 用地	油 5	中正四路站加油站	0.10	0.10	100
園道用地	園道 7	道路(河西路)、園道	4.45	4.45	100
	園道 8	道路(河東路)、園道	3.76	3.76	100
園道用地 (兼供鐵 路使用)	園道 (兼鐵)	園道	10.69	10.69	100
鐵路景觀 用地	鐵景	交通設施	0.74	0.74	100
	鐵景	舊臨港線鐵道	0.87	0.87	100
河道用地	河	愛河	15.61	15.61	100
	河	河川、溝渠	23.16	23.16	100

資料來源：108 年高雄市公共設施保留地通盤檢討案（公展版）

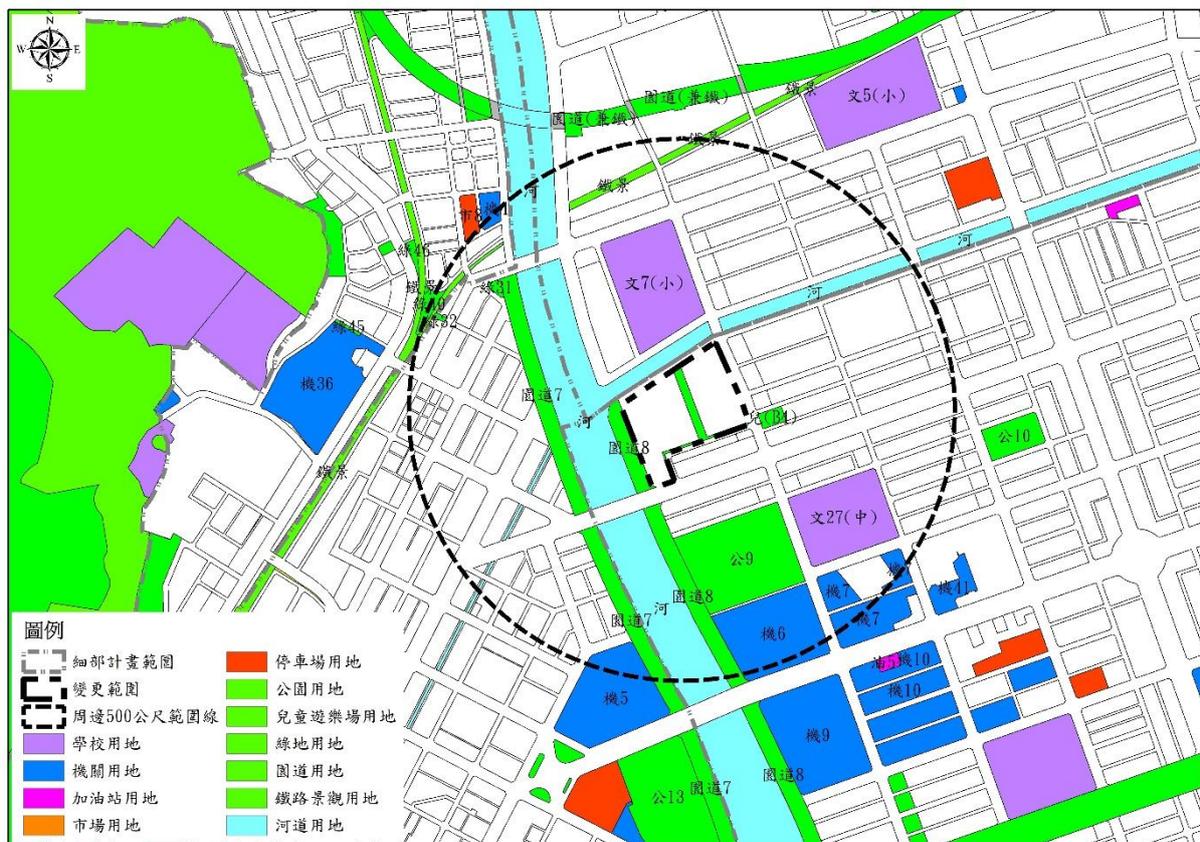


圖3-5 本計畫範圍周邊之公共設施用地示意圖

第三節 社福設施現況

一、社會住宅

2021 年市府與中央預計共同合作興建 10,631 戶社會住宅，中央計畫興建 7,817 戶，市府則加碼興建 2,814 戶。此外配合產業發展及招商引資，選址原則主要針對鄰近產業園區、大眾運輸系統及都市發展地區，提供平價、低廉租金的社會住宅給年輕朋友及弱勢民眾，以留住年輕優秀人才、落實居住正義。前金區社會住宅選址七賢國中舊址，預計興建 600 戶，故社會住宅也為未來發展社福設施的重點項目之一。

表3-3 高雄市社會住宅彙整表

辦理機關	案名	行政區	面積(公頃)	戶數	發包年度
內政部及住都中心	清豐安居	楠梓區	2.31	1,590	110
	仁武安居	仁武區	0.62	340	
	福山安居	左營區	0.31	220	
	崇實安居	左營區	0.97	859	
	美都安居	三民區	0.43	325	
	明仁好室	三民區	0.19	139	
	鳳誠安居	鳳山區	0.46	320	
	鳳松安居	鳳山區	0.6	411	
	鳳翔安居	鳳山區	0.71	440	
	梧州街宿舍	前鎮區	0.19	102	111
	七賢社宅	前金區	0.61	600	
	E-前鎮-1A	前鎮區	2.71	1,762	
	E-小港-2&3	小港區	0.8	509	
	E-新興-1	新興區	0.82	200	
中央興辦戶數小計				7,817	
市府	岡山社宅	岡山區	1.3	764	110
	大寮社宅	大寮區	1.5	450	111
	亞灣社宅(自建)	前鎮區	0.9	1,600	
	亞灣社宅(都更)	前鎮區	1.42		112
本府興辦戶數小計				2,814	
合計				10,631	

資料來源：都發局住宅發展處 110 年 11 月 9 日提供

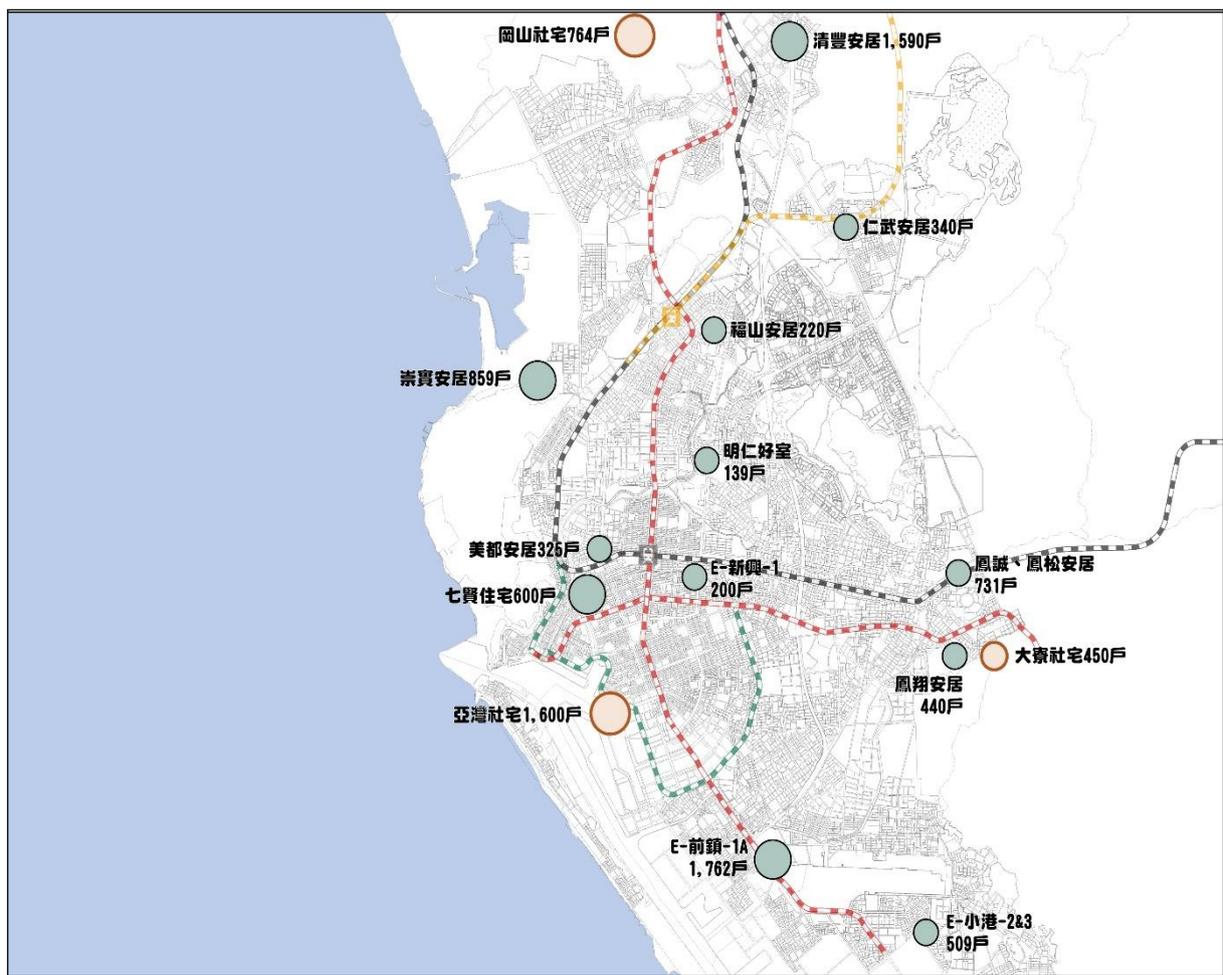


圖3-6 高雄市社會住宅分布示意圖

二、公共托嬰中心

全高雄市 38 個行政區，共有 28 家高雄市立案公共托嬰中心(含社區公共托育家園)，前金區 1 處、鹽埕區 1 處；高雄市立案私立托嬰中心雖有 60 家，但前金區及鹽埕區皆無設立。

扶幼比方面，高雄市扶幼比 14.67，鹽埕區扶幼比 11.27，三民區扶幼比 16.52，前金區扶幼比 11.68，其中以七賢二路南側較高，顯示該區需要社會福利設施，如托嬰、托兒、課後安親班、兒童遊樂場等公共設施。

依 109 年嬰兒出生數，鹽埕區嬰兒出生數約 113 人，三民區嬰兒出生數約 2,161 人，前金區嬰兒出生數約 150 人。地區雖有 5 處公共托嬰中心，考量前金區及鹽埕區 109 年嬰兒出生數約 263 人，故仍有增設公共托嬰中心之需求。

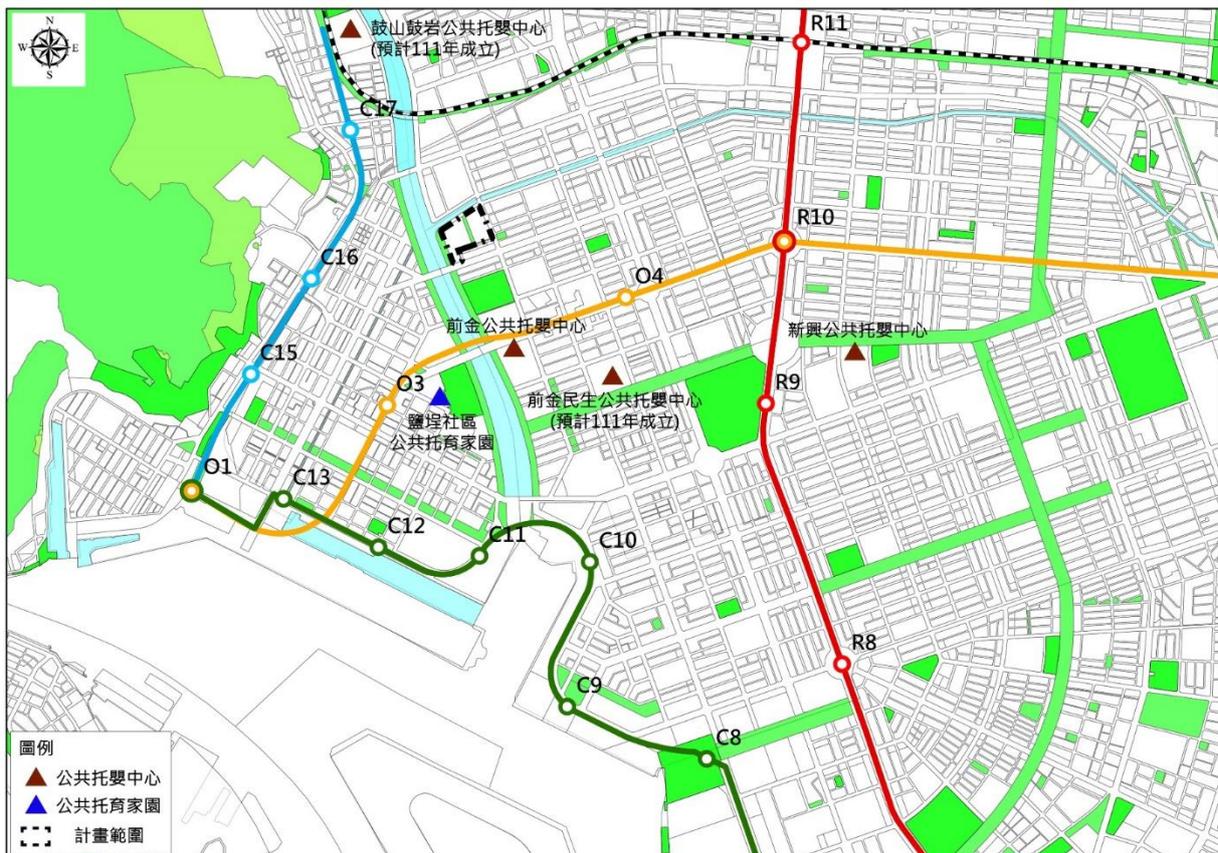


圖3-7 本計畫範圍周邊之公共托嬰中心分布示意圖

資料來源：本計畫繪製，110年10月19日社會局提供

第四節 土地權屬分析

本計畫範圍的土地權屬均為公有土地，高雄市所有面積 1.86 公頃，估計畫總面積 60.27%，以及中華民國所有面積 1.22 公頃，估計畫總面積 39.73%。本計畫範圍土地權屬分布詳如圖 3-9、圖 3-10 及表 3-4 所示。

表3-4 本計畫範圍土地清冊綜理表

編號	段別	地號	土地面積 (m ²)	百分比 (%)	所有權人	管理機關
1	前金段	693	7,613	24.74	高雄市	高雄市政府海洋局
2	前金段	693-3	3,894	12.66	高雄市	高雄市政府海洋局
3	北金段	1074	2,140	6.96	高雄市	高雄市政府海洋局
4	北金段	1074-2	2,914	9.47	高雄市	高雄市政府海洋局
5	前金段	693-2	783	2.55	高雄市	高雄市立七賢國民中學
6	北金段	1074-1	1,199	3.90	高雄市	高雄市立七賢國民中學
小計(市有土地)			18,543	60.27	-	-
7	北金段	1070	2,556	8.31	中華民國	高雄市立七賢國民中學
8	北金段	1070-2	5,195	16.89	中華民國	高雄市立七賢國民中學
9	北金段	1104	3,368	10.95	中華民國	高雄市立七賢國民中學
10	北金段	1070-1	845	2.75	中華民國	高雄市立七賢國民中學
11	北金段	1070-3	40	0.13	中華民國	高雄市立七賢國民中學
12	北金段	1104-2	219	0.71	中華民國	高雄市立七賢國民中學
小計(國有土地)			12,223	39.73	-	-
合計			30,766	100.00		

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

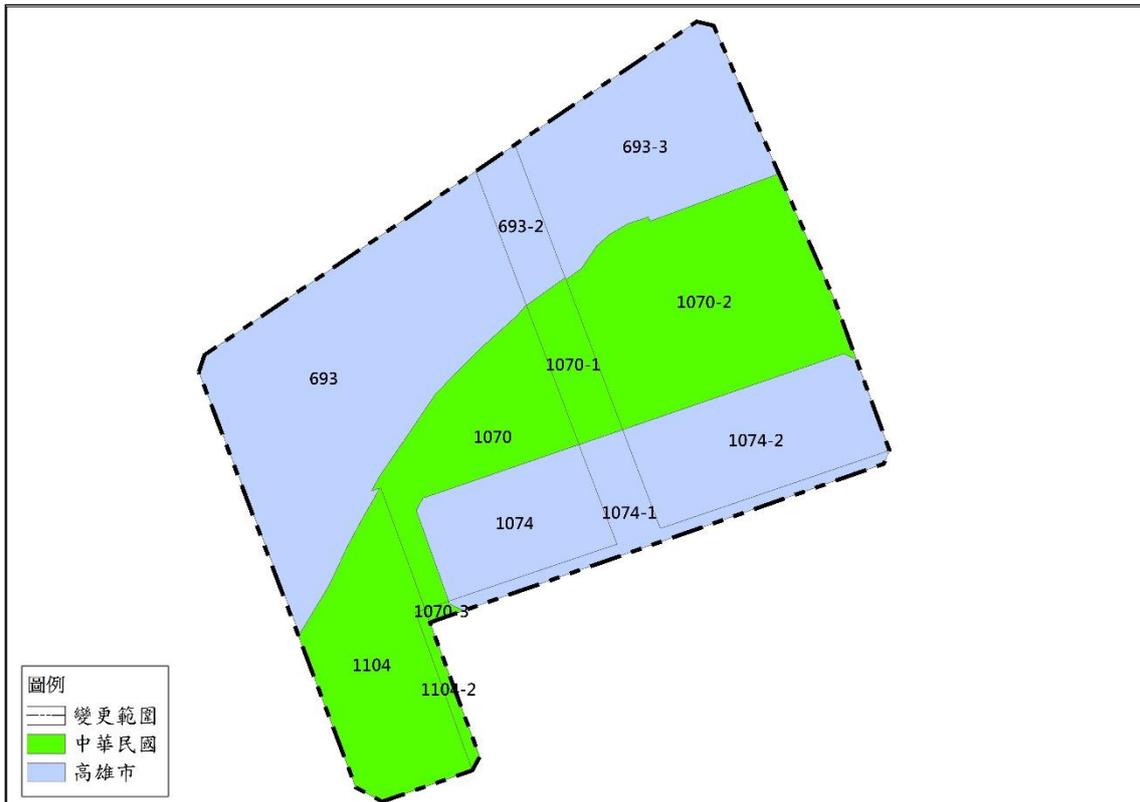


圖3-9 所有權人分布示意圖

資料來源：本計畫繪製



圖3-10 管理機關分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

第五節 交通運輸發展現況

就本計畫範圍周邊之道路及大眾運輸系統現況說明如下。

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。

(一) 聯外道路

本計畫範圍周邊鄰近聯外道路包括南北向之中華三路(台17線)(寬度30公尺)，以及東西向中正四路(寬度40公尺)。

(二) 主要道路

主要道路為南北向之市中一路(寬度20公尺)及東西向之七賢二路(寬度30公尺)，可往東銜接至國道1號；市中一路往北可達三民區、往南銜接中正四路至各地區。

(三) 次要道路

次要道路為南北向之河東路(寬度10公尺)及東西向之河南二路(寬度6公尺)。



圖3-11 本計畫範圍周邊交通系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

二、大眾運輸系統

本計畫範圍步行距離約 850 公尺可至捷運「市議會（舊址）」站 1 號出入口，距離輕軌 C16 站約 1.2 公里，距離台鐵三塊厝站約 1.3 公里，步行時間皆在 15 分鐘左右，便於遊客轉乘大眾運輸工具至市區或他處。並有 56 路、82 路及 168 西等公車路線行經本計畫範圍，大眾運輸堪稱便利。

三、道路服務水準

調查日期為民國 110 年 8 月 12 日（星期四，晴天），調查時段為上午 07:00-09:00 及下午 17:00-19:00，民國 110 年 8 月 15 日（星期日，晴天），調查時段為下午 16:00-18:00。

1. 路段服務水準分析

經分析結果顯示，本計畫範圍南側中正四路為周邊主要道路，平日尖峰小時路段服務水準為 D 級，假日尖峰小時路段服務水準為 C 級，其餘路段尖峰小時路段服務水準多可維持 B~C 級。有關本計畫範圍周邊路段服務水準如表 3-5 及表 3-6 所示。

表3-5 平日路段服務水準評估標準表

道路	路段	速限	方向	容量	平日晨峰小時				平日昏峰小時			
					交通量	V/C	旅行速率	服務水準	交通量	V/C	旅行速率	服務水準
建國三路	中華一路-河東路	50 或 50 以下	往東	930	429	0.46	29.5	C	592	0.64	28.4	C
			往西	930	289	0.31	29.6	C	550	0.59	28.8	C
建國四路	河東路-大公路		往南	930	599	0.64	29.2	C	793	0.85	28.2	C
			往北	930	387	0.42	29.5	C	667	0.72	28.3	C
河南二路	中華一路-市中一路		往東單行	930	34	0.04	34.2	B	60	0.06	33.9	B
			往東	930	32	0.03	34.3	B	48	0.05	33.8	B
	市中一路-河東路		往西	930	5	0.01	34.5	B	7	0.01	34.3	B
七賢二路	中華一路-河東路		往東	1,860	281	0.15	28.8	C	432	0.23	28.2	C
			往西	1,860	379	0.20	28.5	C	567	0.30	28.0	C
	河東路-七賢三路		往東	1,860	260	0.14	28.7	C	423	0.23	28.5	C
			往西	1,860	411	0.22	28.4	C	573	0.31	28.0	C
中正四路	中華一路-河東路		往東	2,400	384	0.16	24.8	D	516	0.22	24.2	D
			往西	2,400	551	0.23	24.5	D	645	0.27	24.1	D
	河東路-大勇路		往東	2,790	334	0.12	24.7	D	463	0.17	24.3	D
		往西	2,790	531	0.19	24.5	D	613	0.22	24.1	D	
同盟三路	力行路-建國三路	往南	2,400	516	0.22	33.3	B	377	0.16	34.2	B	
		往北	2,400	211	0.09	34.5	B	688	0.29	33.2	B	
河東路	建國三路-七賢二路	往南	930	544	0.58	33.8	B	388	0.42	34.3	B	
		往北	930	167	0.18	34.6	B	650	0.70	33.3	B	
	七賢二路-中正四路	往南	930	600	0.65	28.8	C	300	0.32	29.9	C	
		往北	930	205	0.22	29.5	C	716	0.77	28.5	C	
市中一路	建國三路-河南二路	往南	1,860	306	0.16	33.6	B	201	0.11	33.5	B	
		往北	1,860	147	0.08	33.9	B	389	0.21	32.5	B	
	河南二路-中正四路	往南	1,860	312	0.17	33.5	B	201	0.11	33.3	B	
		往北	1,860	161	0.09	34.0	B	408	0.22	32.4	B	

註：1.速率單位為 KPH。
 2.交通量單位為 PCU。
 3.本計畫分析整理。

表3-6 假日路段服務水準評估標準表

道路	路段	速限	方向	容量	假日尖峰小時			
					交通量	V/C	旅行速率	服務水準
建國三路	中華一路-河東路	50 或 50 以下	往東	930	519	0.56	29.2	C
			往西	930	438	0.47	29.4	C
建國四路	河東路-大公路		往南	930	572	0.62	29.0	C
			往北	930	556	0.60	29.2	C
河南二路	中華一路-市中一路		往東單行	930	43	0.05	34.5	B
			往東	930	28	0.03	34.6	B
	市中一路-河東路		往西	930	4	0.00	34.5	B
七賢二路	中華一路-河東路		往東	1,860	472	0.25	28.7	C
			往西	1,860	470	0.25	28.7	C
	河東路-七賢三路		往東	1,860	517	0.28	28.2	C
			往西	1,860	542	0.29	28.4	C
中正四路	中華一路-河東路		往東	2,400	519	0.22	26.2	C
			往西	2,400	524	0.22	26.2	C
	河東路-大勇路		往東	2,790	449	0.16	26.5	C
		往西	2,790	570	0.20	25.8	C	
同盟三路	力行路-建國三路	往南	2,400	421	0.18	33.5	B	
		往北	2,400	399	0.17	34.3	B	
河東路	建國三路-七賢二路	往南	930	436	0.47	33.7	B	
		往北	930	479	0.52	34.2	B	
	七賢二路-中正四路	往南	930	334	0.36	29.2	C	
		往北	930	292	0.31	29.5	C	
市中一路	建國三路-河南二路	往南	1,860	198	0.11	33.5	B	
		往北	1,860	169	0.09	34.2	B	
	河南二路-中正四路	往南	1,860	184	0.10	34.2	B	
		往北	1,860	174	0.09	34.3	B	

註：1.速率單位為 KPH。
 2.交通量單位為 PCU。
 3.本計畫分析整理。

2. 號誌化路口服務水準分析

相關分析結果如表 3-7 及表 3-8 所示。

表3-7 平日現況計畫範圍周邊號誌化路口服務水準評估表

路口名稱	路口圖示	方向	平日晨峰小時		平日昏峰小時			
			平均延滯 (秒)	服務 水準	平均延滯 (秒)	服務 水準		
河東路 / 建國三 路		A	21.0	23.5	B	24.1	28.0	B
		B	20.3			25.2		
		C	25.7			35.5		
		D	23.5			22.3		
河東路 / 七賢二 路		A	15.2	25.7	B	16.7	22.9	B
		B	27.6			32.3		
		C	14.5			15.9		
		D	35.2			29.2		
河東路 / 中正四 路		A	13.8	30.2	C	14.2	39.1	C
		B	50.9			74.9		
		C	12.8			13.3		
		D	52.6			48.7		
市中一 路 / 河南二 路		A	-	15.3	B	-	16.2	B
		B	10.2			12.1		
		C	33.9			34.8		
		D	11.2			10.4		

資料來源：本計畫分析整理。

表3-8 假日現況計畫範圍周邊號誌化路口服務水準評估表

路口名稱	路口圖示	方向	假日尖峰小時		
			平均延滯(秒)	服務水準	
河東路 / 建國三路		A	22.6	23.7	B
		B	24.6		
		C	24.7		
		D	22.6		
河東路 / 七賢二路		A	16.0	22.2	B
		B	29.2		
		C	16.9		
		D	30.9		
河東路 / 中正四路		A	13.6	29.9	B
		B	54.3		
		C	13.2		
		D	51.0		
市中一路 / 河南二路		A	-	12.0	A
		B	10.2		
		C	33.7		
		D	10.4		

資料來源：本計畫分析整理。



圖3-12 平日計畫範圍周邊道路服務水準示意圖



圖3-13 假日計畫範圍周邊道路服務水準示意圖

資料來源：本計畫繪製

四、停車供需現況

本計畫範圍周邊共有 17 處停車場，整體停車使用率為 81%，顯示周邊路外停車場仍有剩餘空間。有關本計畫範圍周邊路外停車場資訊如表 3-9，本計畫範圍周邊路外停車場分布示意圖如圖 3-14 所示。

表3-9 本計畫範圍周邊路外停車場資訊一覽表

	停車場名稱	汽車位（席）	使用率
1	建國同盟停車場第二	140	96%
2	竝穗家樂福愛河停車場	73	96%
3	國際星辰旅館附屬停車場	30	40%
4	Times 高雄三民街停車場	26	69%
5	Times 高雄七賢成功停車場	17	88%
6	統強七賢自強停車場	6	33%
7	汶宏高雄成功站停車場	40	80%
8	東南文化大樓地下室停車場	17	47%
9	寶盛自強路停車場	38	76%
10	寶盛自強路（2）停車場	208	75%
11	新長越自強一路停車場	49	49%
12	寶盛自強路（3）停車場	20	90%
13	舍抄樓蘭七賢河西停車場	21	71%
14	式聖府北大為停車場	50	80%
15	陽端北端街停車場	3	100%
16	優停建國北斗停車場	164	97%
17	高雄富野站	11	73%
	合計	913	81%

註：本計畫調查整理。

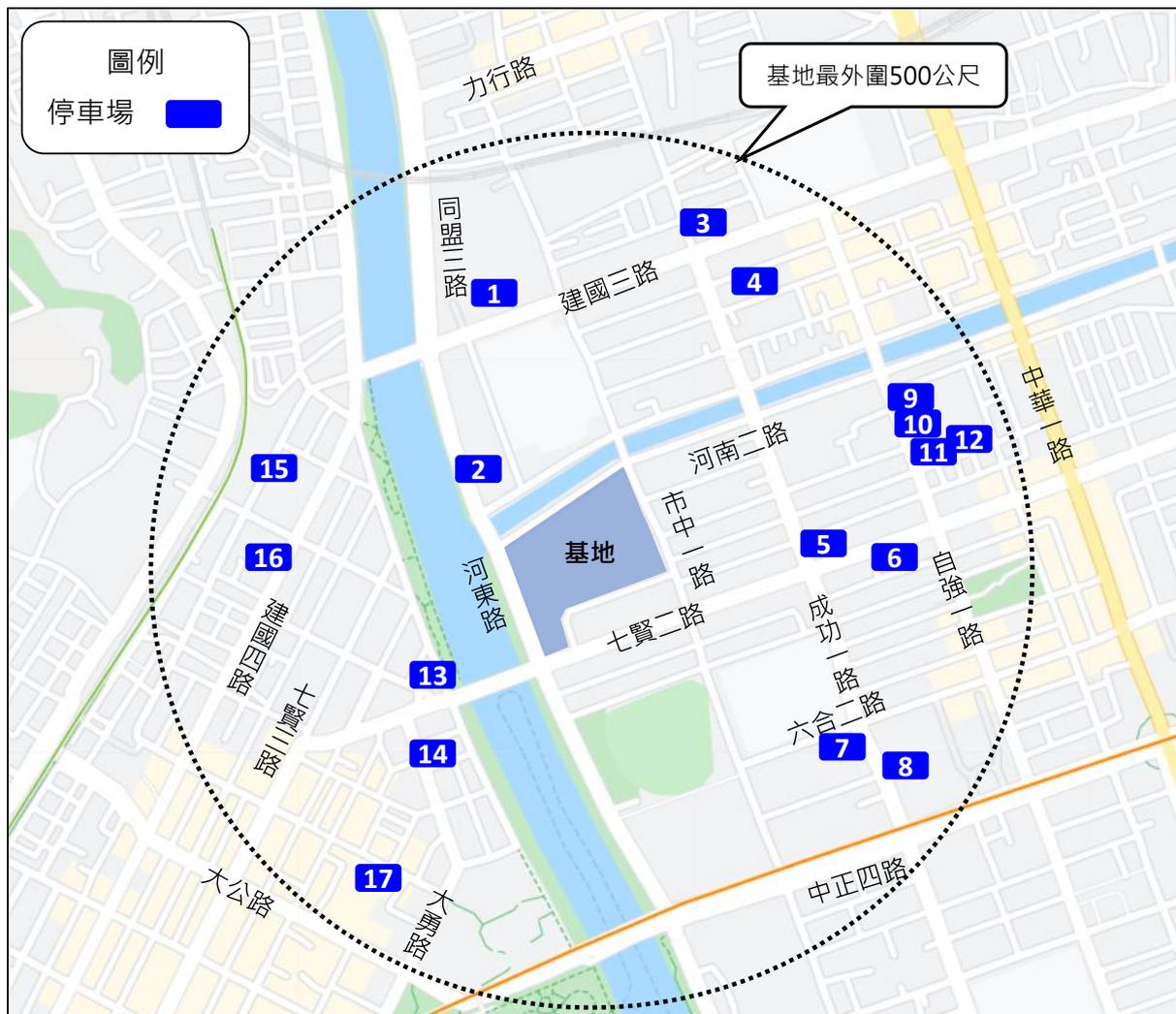


圖3-14 本計畫範圍周邊路外停車場分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

五、小結

現況周邊平日及假日道路服務水準為 B~C 級之間，顯示周邊路段車流通行仍相當順暢；停車場方面，周邊路外停車場使用率 81%，提供約 913 席停車空間，考量周邊路外停車場仍有剩餘空間，顯見現況停車供給量足夠。

第六節 歷史都市災害分析

參照「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，說明本計畫範圍周邊地區之都市災害發生歷史及特性。

一、颱風及豪大雨災害發生歷史

依據中央氣象局資料，歷年來發生臺灣地區之颱風路徑有十種，過去一百多年來對於南部地區較具威脅之颱風總計發生約114次，每年平均發生次數約為1.02次。由於颱風侵襲時，常帶來旺盛之西南氣流，造成豪雨，近年發生之潭美、莫拉克、凡那比颱風造成本市淹水地區數處，淹水原因係颱風暴潮海水倒灌、河川迴水湧高及累計降雨量過高，且淹水地區不分新開發地區及舊部落地區，亦不分地勢高低。

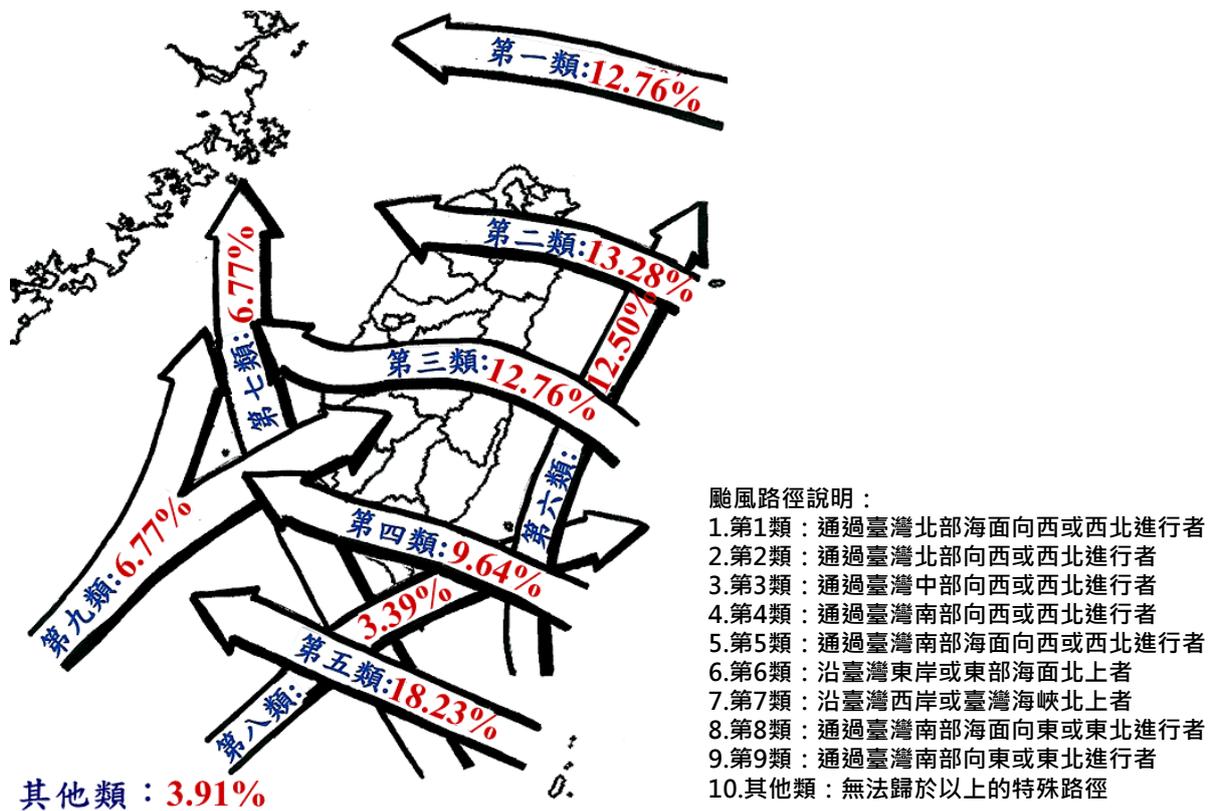


圖3-15 歷年臺灣地區颱風路徑示意圖

資料來源：中央氣象局颱風百問

二、地震

依據中央地質調查所之資料顯示，本計畫範圍無活動斷層經過。然地震之影響僅只於斷層兩側一定範圍，高雄市境內地質斷層包括小岡山斷層、右昌斷層、六龜斷層、仁武斷層、鳳山斷層及旗山斷層等，至今仍有頻繁的地殼活動，故本計畫範圍將地震一併納入因應之。

三、災害潛勢分析

(一) 淹水潛勢地區

以國家災害防救科技中心之高雄市 24 小時降雨量 650 公釐淹水資料進行分析，前金區大部分為 0.5 至 1.0 公尺之淹水潛勢，但幸福川之淹水潛勢具有 3 公尺以上，本計畫範圍周邊僅河南二路側具有 0.5 至 1.0 公尺之淹水潛勢，未來本計畫範圍開發建築應納入設計考量並提出減災計畫，如圖 3-16 所示。

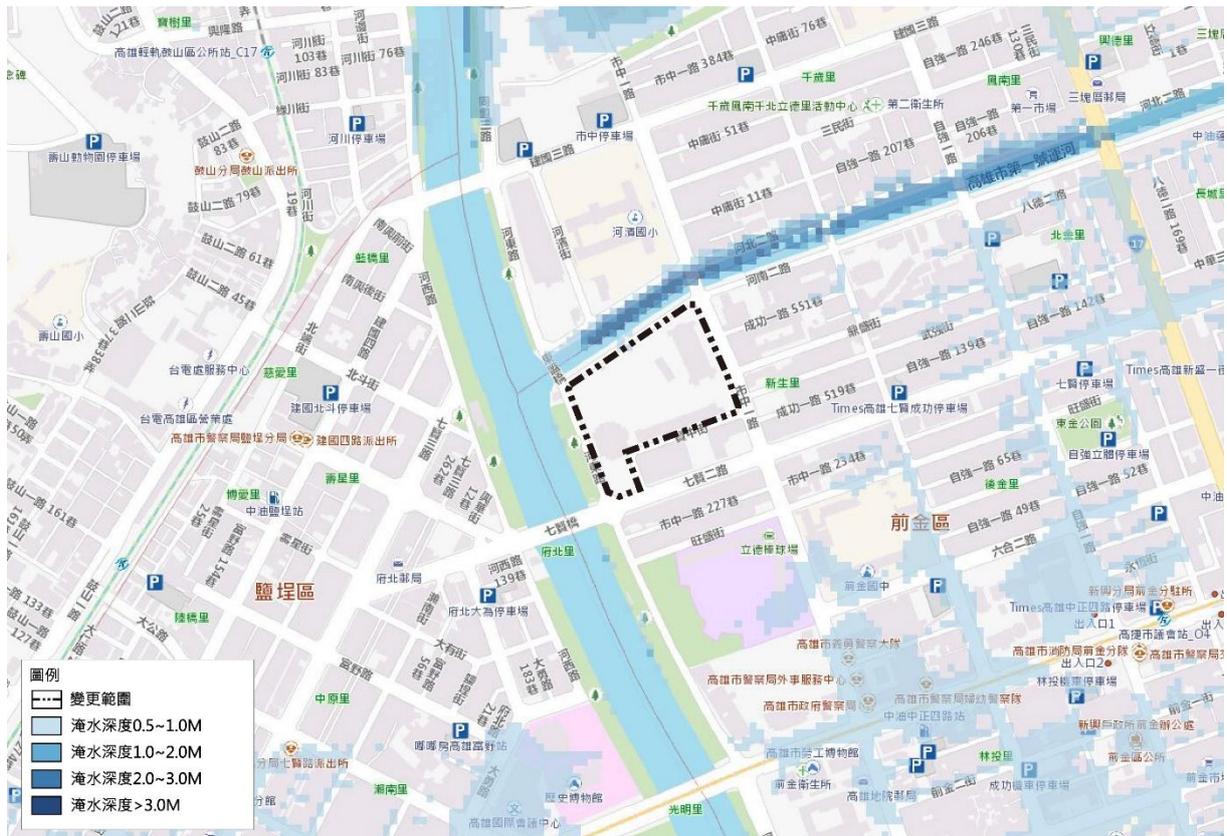


圖3-16 本計畫範圍周邊淹水潛勢圖

資料來源：國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站

(二) 土壤液化潛勢地區

以高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統資料進行分析，前金區大部分屬高度液化潛勢區，本計畫範圍全部屬高度液化潛勢區，未來土地開發建設時需針對土壤液化問題進行評估，並依建築技術規則相關規定辦理，如圖 3-17 所示。



圖3-17 本計畫範圍周邊土壤液化潛勢圖

資料來源：高雄市政府土壤液化潛勢查詢系統

第四章 發展定位及構想

第一節 發展定位

本計畫範圍位於七賢國中舊校址，坐落於愛河河畔，西側為鹽埕舊市區，且可與捷運紅線、橘線、輕軌及東側高雄車站一帶連結。本計畫範圍做為城中城公益性跨區區段徵收的抵價地配地，保障所有權人的財產權；並與國家住宅及都市更新中心合作，在七賢國中舊址興建 600 戶社會住宅，優先供城中城無房屋所有權的住戶租住，保障原住戶的居住權。新建社會住宅臨近幸福川而居，區位環境佳，且設置日照中心、共享青創空間等供鄰里使用，以維持鄰里良好互動。

本計畫範圍面臨愛河與幸福川，在提升都市整體發展的考量下，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愛河周邊景點，活化當地商業及觀光活動機能。

第二節 規劃構想

一、以公益性跨區區段徵收，保障原住戶及所有權人之居住權及財產權

為保障原住戶及所有權人之居住權及財產權，以公益性的跨區區段徵收方式，將城中城街廓改建為公園，而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。

二、興建 600 戶社會住宅，安置城中城住戶，並留住年輕優秀人才、落實居住正義。

城中城的產權相當複雜，土地及建物所有權人共 389 人，其中有地有房者 106 位佔 27%，有地無房者 11 位佔 3%，有房無地者高達 272 位佔 70%。領取救濟金後，如無房屋者，可入住與國家住都中心合作興建 600 戶社會住宅。其餘單元配合高雄市產業發展及招商引資，提供弱勢及青年申請入住，吸引年輕優秀人才，落實居住正義。

三、因應鄰里生活需求，提供日照中心、共享青創空間等社福公益設施

配合地區的發展特性及公益設施需求分析，設置日照中心或公

共托嬰中心等社福設施以供鄰里使用；規劃公共開放空間、健身中心、共享青創空間等，增加公益性設施多元的使用機能，滿足地區民眾的生活需求，間接提升地區生活品質。



圖4-1 開發構想配置示意圖



圖4-2 都市計畫變更構想與區段徵收配置示意圖

第五章 變更內容

第一節 變更理由

- 一、透過公益性的跨區區段徵收方式，保障城中城住戶的居住權及財產權，讓原城中城土地大有權人領取抵價地者，配地於七賢國中舊址土地。另規劃社會住宅除供給前金區、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，並引入日照中心、共享青創空間等社福設施，與周邊鄰里發展緊密連結，實踐社區共好理想。
- 二、配合公益性的跨區區段徵收作業，考量城中城大樓原土地使用分區為第四種商業區容積率為 630%，七賢國中舊址的產業專用區容積率為 490%，為辦理跨區區段徵收有其必要調整土地使用分區及強度，分為第一種產專用區及第二種產專用區。
- 三、近年都市防救災議題漸趨重要，然現況賢中街過於狹小，為提升賢中街救災能力，將臨賢中街側的綠地用地變更為廣場用地（兼供道路使用），得將賢中街拓寬至 12 公尺。
- 四、科技部「國家海洋科技能量建置計畫」變更，原規劃於七賢國中舊址設置「海洋科學研究專區」，停止新建「海洋科學教育暨展示大樓」及「海洋科技產業創新育成中心」，且海洋中心總部辦公室預計於 111 年 4 月前搬離七賢國中舊校區，遷至興達港之「海洋科技產業創新專區」，本基地將面臨閒置。故東側街廓辦理跨區區段徵收、西側街廓依主要計畫指導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。

第二節 變更內容

表5-1 變更內容明細表

編號	計畫位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	七賢國中舊校地東側鄰賢中街	產業專用區(0.62公頃)	第一種產業專用區(0.62公頃)	1. 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於 111 年 4 月搬離七賢國中舊校區，土地再度閒置。 2. 配合公益性的跨區區段	區段徵收範圍

編號	計畫位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
				徵收作業，依使用強度劃分為第一種產業專用區。 3. 規劃興建社會住宅及設置公益設施，保障城中城原住戶的居住權。	
2	七賢國中舊校地東側鄰幸福川	產業專用區(0.58公頃)	第二種產業專用區(0.58公頃)	1. 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於111年4月搬離七賢國中舊校區，土地再度閒置。 2. 配合公益性的跨區區段徵收作業，依使用強度劃分為第二種產業專用區。 3. 規劃為區段徵收抵價地配地位置。	區段徵收範圍
3	七賢國中舊校地西側	產業專用區(1.57公頃)	第一種產業專用區(1.57公頃)	1. 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於111年4月搬離七賢國中舊校區，土地再度閒置。 2. 供未來市府招商開發，維持原有土地使用強度，劃分為第一種產業專用區。	
4	七賢國中舊校地鄰近賢中街之綠地用地東側	綠地用地(0.03公頃)	廣場用地(兼供道路使用)(0.03公頃)	為提升賢中街通行及救災功能，將臨賢中街側的綠地用地變更為廣場用地(兼供道路使用)	區段徵收範圍

編號	計畫位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	七賢國中舊校地鄰近賢中街之綠地用地西側	綠地用地 (0.06 公頃)	廣場用地 (兼供道路使用) (0.06 公頃)	為提升賢中街通行及救災功能，將臨賢中街側的綠地用地變更為廣場用地 (兼供道路使用)	
5	土地使用分區管制要點	詳表 5-2		配合公益性的跨區區段徵收作業，以及未來招商開發作業，調整土地使用分區管制要點及都市設計基準。	
6	都市設計基準	詳表 5-3			

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

表5-2 土地使用分區管制變更內容綜理表

新計畫	原計畫	變更理由																				
<p>第 1 條 本計畫<u>第一種產業專用區</u>、<u>第二種產業專用區</u>容許之建蔽率、容積率如下表所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="165 521 608 1059"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種產業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> <td>詳第 2 條規定</td> </tr> <tr> <td>第二種產業專用區</td> <td>60</td> <td>630</td> <td>詳第 2 條規定</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	第一種產業專用區	60	490	詳第 2 條規定	第二種產業專用區	60	630	詳第 2 條規定	<p>第 1 條 本計畫產業專用區容許之建蔽率、容積率如表 7-1-1 所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。</p> <p>表 7-1-1 產業專用區土地使用分區管制表</p> <table border="1" data-bbox="644 535 1106 790"> <thead> <tr> <th>使用分區名稱</th> <th>建蔽率(%)</th> <th>容積率(%)</th> <th>容許使用項目</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>產業專用區</td> <td>60</td> <td>490</td> <td>詳第 2 條規定</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目	產業專用區	60	490	詳第 2 條規定	<p>配合跨區區段徵收，調整區段徵收配地的使用強度，比照原城中城大樓第四種商業區之使用強度。</p>
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																			
第一種產業專用區	60	490	詳第 2 條規定																			
第二種產業專用區	60	630	詳第 2 條規定																			
使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目																			
產業專用區	60	490	詳第 2 條規定																			
<p>第 2 條 本計畫容許使用項目： 1. <u>第一種產業專用區</u>允許下列之使用。 (1) 經本府目的事業主管機關同意設置之海洋觀光、研究或科技研發相關產業。 (2) 依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。 2. <u>第二種產業專用區</u>允許使用項目，依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。</p>	<p>第 2 條 本計畫「<u>產業專用區</u>」得容許下列使用項目： 1. 經科技部同意設置之海洋研究或科技研發相關產業。 2. 依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為與第二種產業專用區區隔，將原產業專用區，調整為第一種產業專用區。 2. 配合本府愛河周邊地區申請納入指定觀光地區之政策，修正土地使用管制規定。 3. 配合跨區區段徵收，增列第二種產業專用區比照原城中城大樓第四種商業區之允許使用項目。 																				
<p>(刪除)</p>	<p>第 3 條 考量基地內部動線區隔利用及道路設計之彈性，區內之綠地用地得兼供道路使用。</p>	<p>配合臨賢中街的綠地用地變更為廣場(兼供道路使用)，故刪除綠地用地兼道路使用之規範。</p>																				

新計畫	原計畫	變更理由
<p>第 3 條 指定建築退縮開放空間規範</p> <p>1. 本計畫區臨市中一路應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築(詳下圖 8-1)，賢中街廣兼道以北至少退縮 4 公尺建築(詳下圖 8-2)，臨河南二路與河東路應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(詳下圖 8-3)，前述退縮開放空間應供公共使用，得計入法定空地，不得設置圍牆。</p> <p>2. 賢中街西向延伸至河東路應至少留設一處寬度 8 公尺開放空間，以留設人行與視覺通廊。(詳下圖 8-4)，前述退縮開放空間應供公共使用，得計入法定空地，不得設置圍牆。其上方得設置空橋連接建築物，空橋下方淨高至少 4.6 公尺以上。</p>  <p>圖 8-1 市中一路退縮剖面示意圖</p>  <p>圖 8-2 賢中街退縮剖面示意圖</p>	<p>第 4 條 本計畫區內建築物應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 2 公尺，但本計畫公告發布實施前之既有建築物不在此限。</p>	<p>變更理由</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 考量七賢國中舊址鄰近愛河，為保持周邊景觀通視性，修增建築退縮規範，並補充示意圖說明。 2. 為避免本計畫開發後對市中一路的交通產生影響，故提出市中一路 10 米退縮部分，應留設 3 米獨立車道，提供市中一路側建築出入使用。

新計畫	原計畫	變更理由
 <p>圖 8-3 河南二路退縮剖面示意圖</p>  <p>圖 8-4 指定建築退縮規範示意圖</p>		

表5-3 都市設計基準變更內容綜理表

新計畫	原計畫	變更理由
<p><u>第 1 條 為創造本計畫區良好之都市景觀及配合愛河與幸福川水岸景觀綠美化，本計畫全區之建造執照、雜項執照申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築。</u></p>	<p>為創造本計畫區良好之都市景觀及配合幸福川水岸景觀綠美化，<u>本案產業專用區納入都市設計審議範圍。除鄰近河南二路一側退縮地部分應加強植栽綠化外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫及其他法令規定辦理。</u></p>	<p>1. 條次調整。 2. 本次已增列第三條人行道植栽綠化規範及第五條經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定，故刪除河南二路一側退縮地部分應加強植栽綠化外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫及其他法令規定辦理。</p>
<p><u>第 2 條 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。</u></p>	<p>(無)</p>	<p>為利整體都市設計風貌具一致性，本計畫範圍都市設計基準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。</p>
<p><u>第 3 條 本計畫區臨市中路人行道規劃雙排喬木植栽，臨河南二</u></p>	<p>(無)</p>	<p>增訂河東路及市中路人行道植栽綠化</p>

新計畫	原計畫	變更理由
<u>路與河東路側之無遮簷人行道規劃單排喬木植栽，塑造遮蔭空間。</u>		規範，維持水岸地區與主要道路的人行道之舒適性。
<u>第 4 條 本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。</u>	(無)	為利整體建築風貌具一致性，本計畫建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
<u>第 5 條 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。</u>	(無)	為增加本計畫開發的彈性，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
<u>第 6 條 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。</u>		為增加本計畫建築設計的彈性，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

第六章 實質發展內容

第一節 容納人口

參照「高雄市國土計畫」平均每人居住面積為 53 平方公尺，計算第二種產業專用區的容納人口為 700 人。

第二節 土地使用及公共設施計畫

本計畫範圍依據主要計畫之指導，並考量本計畫範圍綠地用地以東，發展為跨區區段徵收之一般住宅與社會住宅使用，輔以日照中心等社福設施、共享青創空間；綠地用地以西，發展以海洋觀光相關產業為主，未來擬招商引進如國際觀光旅館、商場或運動產業等。透過規劃綠地用地加以區隔，將居住與商業觀光分開；且為改善賢中街道路系統及強化救災功能，留設 4 公尺廣兼道，拓寬賢中街道路寬度。本計畫範圍土地使用面積及位置示意圖詳表 6-1 及圖 6-1 所示。

一、土地使用計畫

（一）第一種產業專用區

本計畫範圍劃設第一種產業專用區，主要以海洋觀光、海洋科技研發相關產業、商業發展及社會住宅使用，面積為 2.19 公頃，佔本計畫範圍總面積 71.10%。

（二）第二種產業專用區

考量第二種產業專用區將作為城中城跨區區段徵收抵價地配地，土地使用比照城中城大樓街廓的第四種商業區使用強度及使用項目，本計畫範圍劃設第二種產業專用區，面積為 0.58 公頃，佔本計畫範圍總面積 18.83%。

二、公共設施計畫

根據主要計畫之指導，細部計畫應劃設不低於變更總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場用地。

（一）綠地用地

本計畫範圍劃設一處綠地用地，面積為 0.22 公頃，佔本計畫範圍總面積 7.14%。

(二) 廣場用地 (兼供道路使用)

考量未來社宅基地通行及救災需求，於賢中街北側劃設一處廣場用地 (兼供道路使用)，面積 0.09 公頃，佔本計畫範圍總面積 2.92%。

表6-1 本計畫範圍土地使用分區綜理表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	第一種產業專用區	2.19	71.10
	第二種產業專用區	0.58	18.83
	小計	2.77	89.94
公共設施用地	綠地用地	0.22	7.14
	廣場用地 (兼供道路使用)	0.09	2.92
	小計	0.31	10.06
合計		3.08	100.00

註：表內面積應以實際測量地籍分割面積為準。



圖6-1 變更後土地使用計畫示意圖

第三節 道路系統計畫

一、聯外道路

本計畫範圍周邊鄰近聯外道路包括南北向之中華三路（台 17 線）（寬度 30 公尺），以及東西向中正四路（寬度 40 公尺）。

二、主要道路

主要道路為南北向之市中一路（寬度 20 公尺）及東西向之七賢二路（寬度 30 公尺），可往東銜接至國道 1 號；市中一路往北可達三民區、往南銜接中正四路至各地區。

三、次要道路

次要道路為南北向之河東路（寬度 10 公尺）及東西向之河南二路（寬度 6 公尺）。

四、服務道路

服務道路包含賢中街（寬度 8 公尺），服務道路作為人行及車行共存道路，藉以串連區內及區外開放空間。



圖6-2 本計畫範圍交通系統計畫示意圖

第四節 都市防災計畫

依「都市計畫法定期通盤檢討實施辦法」第6條，分析本計畫範圍周邊地區之都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，並據以擬定都市防災計畫。本次都市防災計畫參照「擬定高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）產業專用區（原文中四十）細部計畫案」之都市防災計畫、「108年前金區地區災害防救計畫」及「擴大及變更高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

一、防災避難空間或據點

（一）災害應變中心：

前金區之災害應變中心，包括高雄市政府警察局及消防局，其中高雄市政府警察局臨近本計畫範圍。

（二）災害避難收容處：

1. 臨時收容所：本計畫範圍綠地用地可作為臨時收容所，以及位於本計畫範圍東南側之中央公園。
2. 中長期收容所：本計畫範圍之中長期收容所為高雄市立前金國民中學及立德棒球場。

二、避難及救災動線

- （一）本計畫範圍之緊急救援道路（20公尺寬以上）為七賢二路與市中一路。
- （二）本計畫範圍之救援輸送道路（15~20公尺寬以上）為河東路與河南二路。
- （三）本計畫範圍之避難輔助道路（8~15公尺寬以下）為賢中街，賢中街也透過本次都市計畫變更拓寬至12公尺。



圖6-3 防災系統計畫示意圖

第七章 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 開發主體與開發方式

一、跨區區段徵收

(一) 開發方式及主體

本計畫範圍東側 1.2 公頃列入跨區區段徵收範圍，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」之公園用地，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，社會住宅興建主體為內政部國家住宅及都市更新中心。

(二) 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 7-1 所示。

1. 城中城地區：北界、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7-1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	81.46
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7-1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。

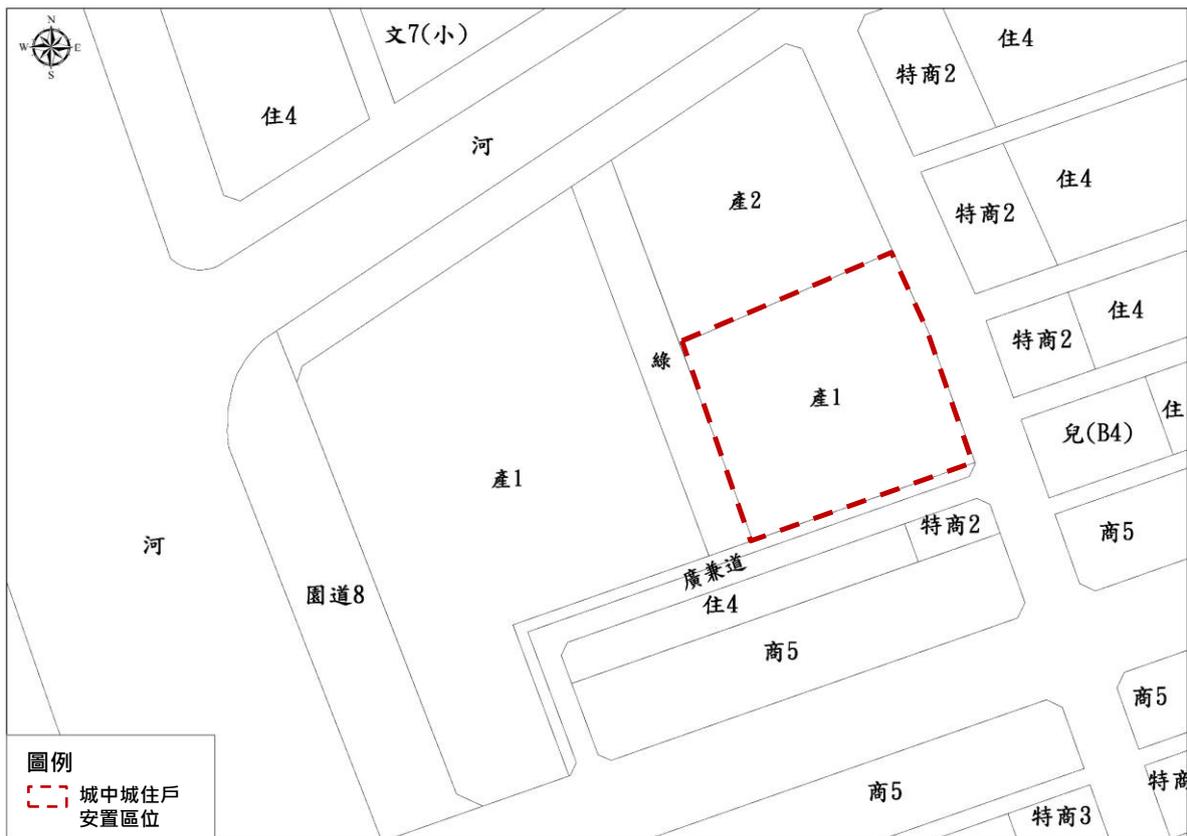


圖7-2 城中城住戶安置區位示意圖

(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7-2 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、兩污水下水管道、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7-3 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，開發成本分析詳見表 7-44 所示。

表7-4 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 7-5 所示。

表7-5 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。

第八章 土地使用分區管制與都市設計基準

第一節 土地使用分區管制要點

第 1 條 本計畫第一種產業專用區、第二種產業專用區容許之建蔽率、容積率如下表所示，其餘未規定者依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。

使用分區名稱	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
第一種產業專用區	60	490	詳第 2 條規定
第二種產業專用區	60	630	詳第 2 條規定

第 2 條 本計畫容許使用項目：

1. 第一種產業專用區允許下列之使用。
 - (1) 經本府目的事業主管機關同意設置之海洋觀光、研究或科技研發相關產業。
 - (2) 依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。
2. 第二種產業專用區允許使用項目，依「都市計畫法高雄市施行細則」中有關商業區之規定辦理。

第 3 條 指定建築退縮開放空間規範

1. 本計畫區臨市中一路應自道路境界線至少退縮 10 公尺建築(詳下圖 8-1)，賢中街廣兼道以北至少退縮 4 公尺建築(詳下圖 8-2)，臨河南二路與河東路應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築(詳下圖 8-3)，前述退縮開放空間應供公共使用，得計入法定空地，不得設置圍牆。
2. 賢中街西向延伸至河東路應至少留設一處寬度 8 公尺開放空間，以留設人行與視覺通廊。(詳下圖 8-4)，前述退縮開放空間應供公共使用，得計入法定空地，不得設置圍牆。其上方得設置空橋連接建築物，空橋下方淨高至少 4.6 公尺以上。

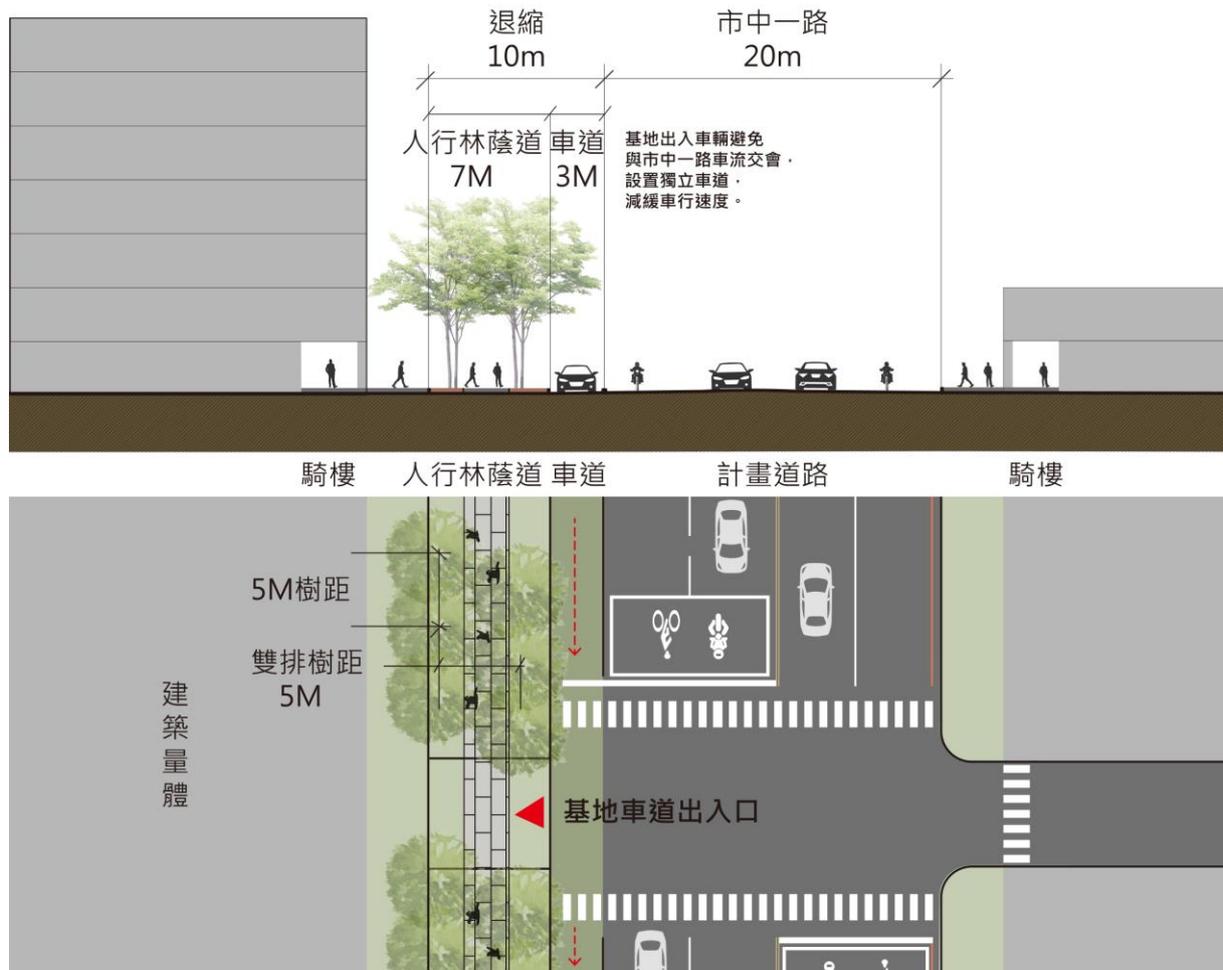


圖8-1 市中一路退縮剖面示意圖

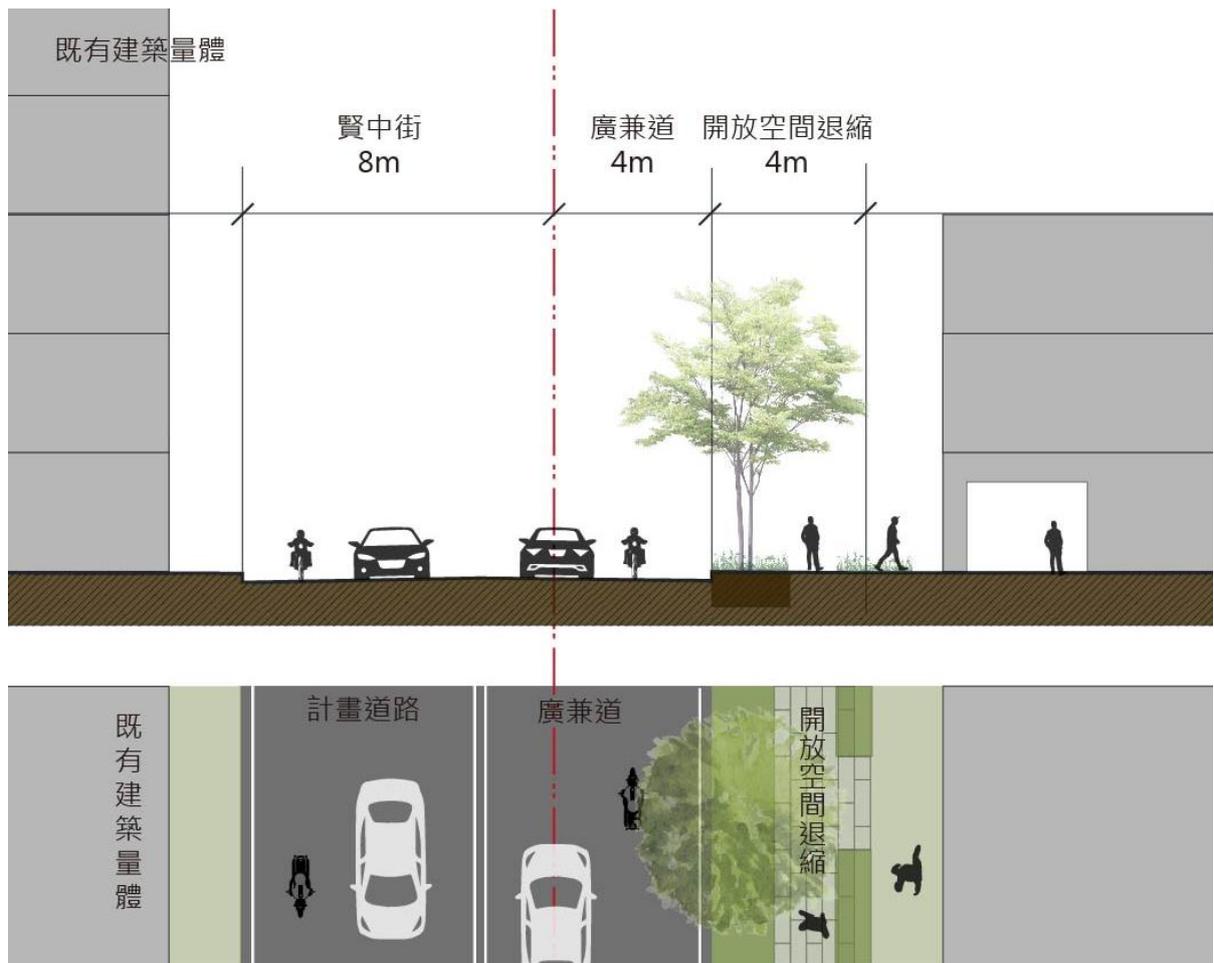


圖8-2 賢中街退縮剖面示意圖

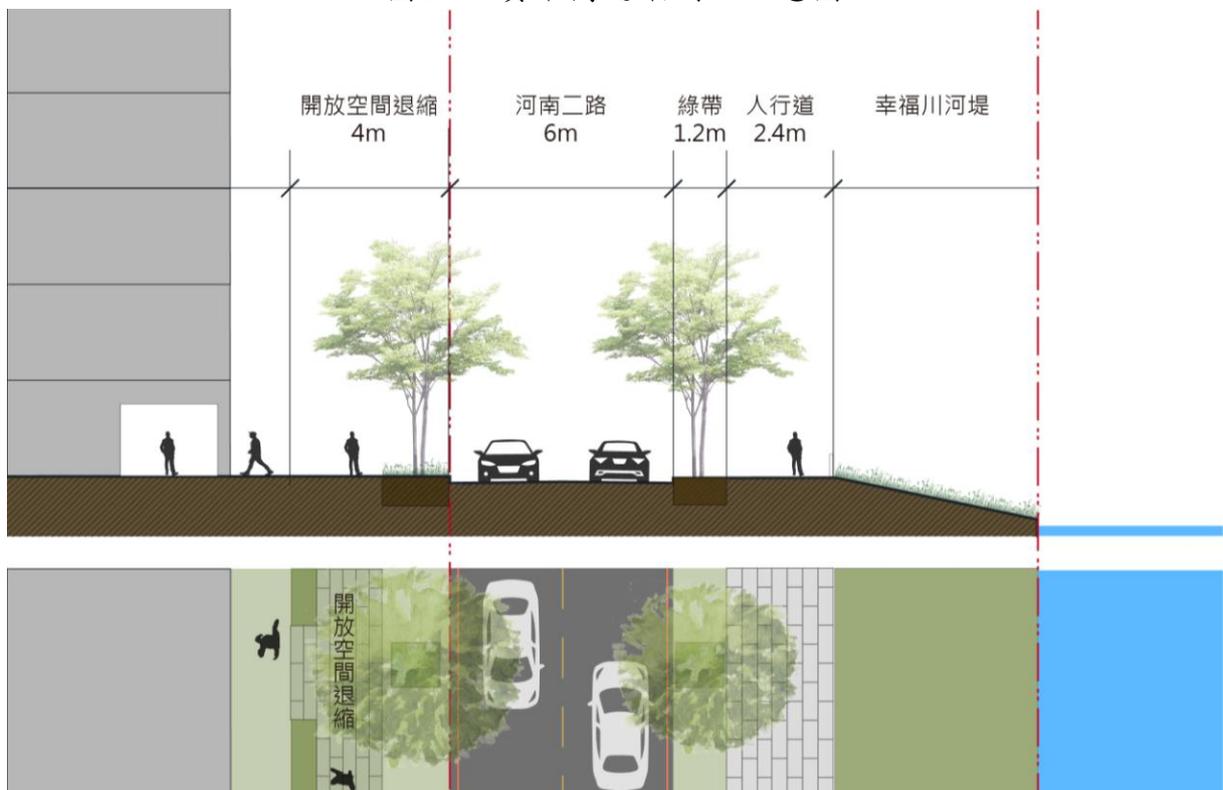


圖8-3 河南二路退縮剖面示意圖

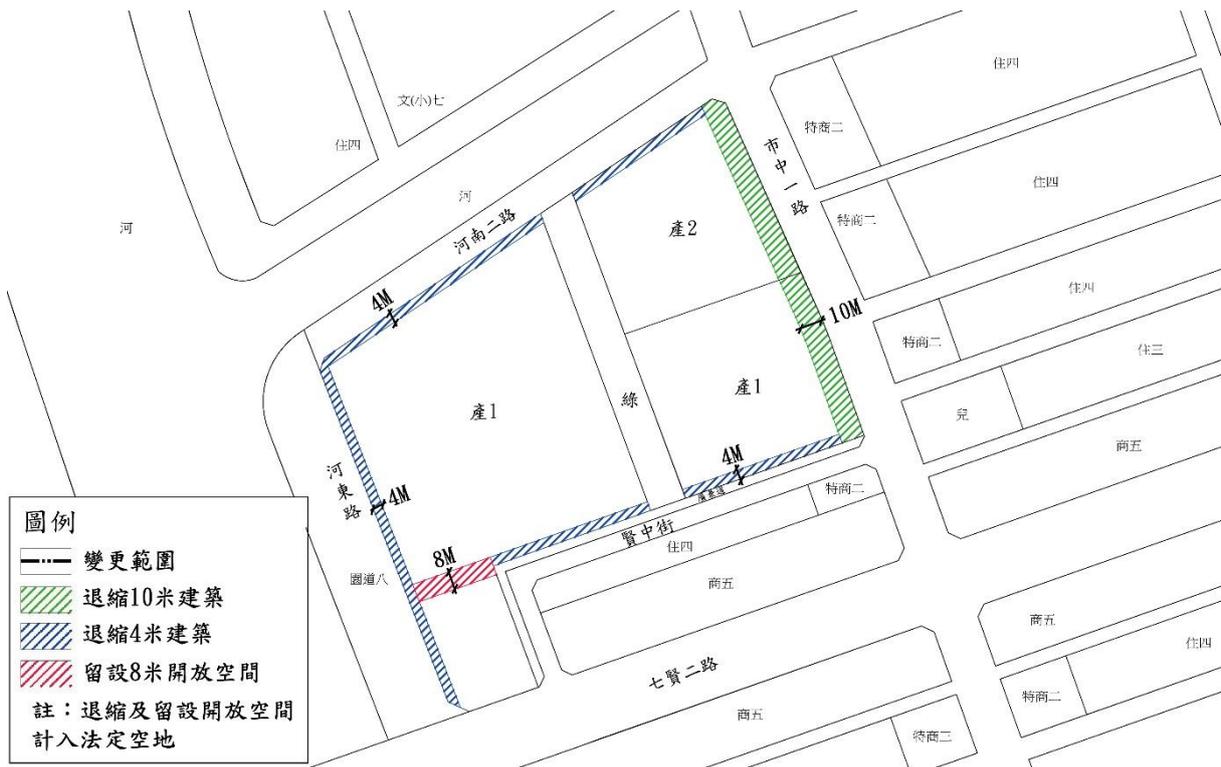


圖8-4 指定建築退縮規範示意圖

第二節 都市設計基準

為落實本計畫範圍之都市規劃、健全地區發展，並塑造獨特之都市意象、提升環境品質，特訂定本都市設計基準。

- 第 1 條 為創造本計畫區良好之都市景觀及配合愛河與幸福川水岸景觀綠美化，本計畫全區之建造執照、雜項執照申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送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）審議通過後，始得申請建築。
- 第 2 條 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。
- 第 3 條 本計畫區臨市中路人行道規劃雙排喬木植栽，臨河南二路與河東路側之無遮簷人行道規劃單排喬木植栽，塑造遮蔭空間。
- 第 4 條 本設計基準若執行有疑義或申請案有益於都市景觀、建築藝術、基地特殊或具環境公益性者，經本市都設會之審查同意，得不適用本都市設計基準全部或一部分之規定。
- 第 5 條 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。

附錄一

國家海洋科技能量建置計畫（第三次修正）核定函

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920
電子信箱：slhsieh@ey.gov.tw

受文者：科技部

發文日期：中華民國108年11月20日
發文字號：院臺科字第1080035962號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文 (1080035962-0-0.pdf)

主旨：所報「國家海洋科技能量建置計畫（第三次修正）」一案，准予依核定本並照說明二至五辦理。

說明：

- 一、復108年8月22日科部前字第1080055704號函。
- 二、鑑於旨揭計畫之海洋科學研究專區（以下簡稱專區）部分用地取得及建置期程尚未確定，且未來專區內可興建用地面積縮減，同意總經費調降為26.318億元，其中科技經費13.606億元、公共建設經費8.552億元、財團法人國家實驗研究院（以下簡稱國研院）專款3.2億元、本院國家科學技術發展基金結存支應0.96億元，計畫期程仍照原核定期程（至108年）辦理。
- 三、本計畫本院歷次均請貴部加速辦理，並儘速依核定面積開發專區，惟仍多次提報縮減專區基地面積規模，規劃與執行效益產生落差，影響核定獲配資源執行效益；且部分項目於用地未確定前即予投入，請查明釐清責任歸屬，並確實檢討計畫擬訂過程中未具周延之緣由。
- 四、為利整體國家財政資源配置有效運用，並將資源優先供重

要政務之用，爾後提報中長程個案計畫前，應先妥為評估
確認可行後再予推動。

五、後續辦理事項：

(一)有關專區建置經費5.87億元，業納編於104至107年度貴
部公務預算，係補助國研院執行，截至108年7月底止已
執行0.938億元，停止辦理項目之經費，請依規定辦理繳
庫事宜。

(二)本計畫擬保留之國有土地（高雄市前金區北金段1070-2
地號等），現仍為高雄市立七賢國民中學經營，請循序
辦理變更為非公用財產後，並責成國研院就實際需用範
圍，依國有財產法相關規定向財政部國有財產署申請承
租，並妥為規劃有效運用。

六、檢附「國家海洋科技能量建置計畫（第三次修正）」（核
定本）1份。

正本：科技部

副本：財政部、經濟部、交通部、國家發展委員會、海洋委員會、行政院公共工程委員
會、行政院主計總處(均含附件)

2019/11/20
19:24
文
章

附錄二

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

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

802721

高雄市苓雅區四維三路2號6樓

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：

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。

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)

市長 陳其遜

附錄三

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

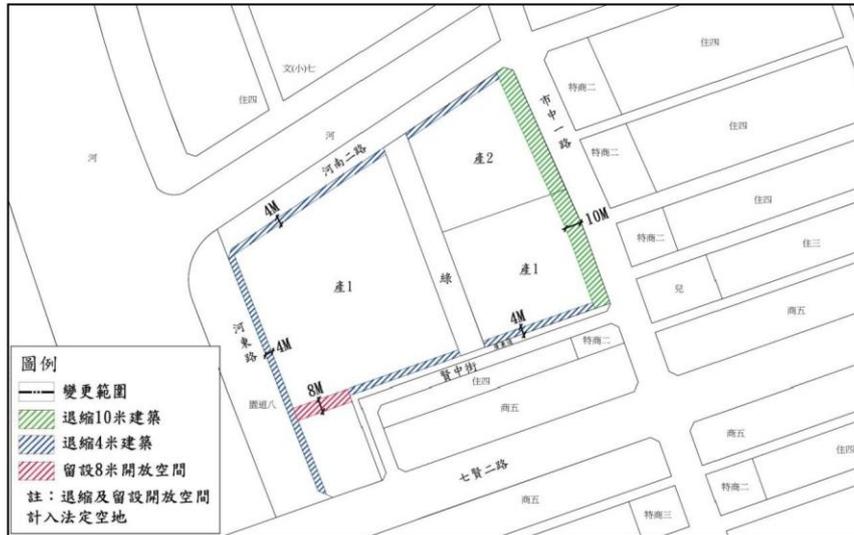
第三案：變更原高雄市主要計畫(楠梓區)部分道路用地為體育場用地(配合楠梓區風雨籃球場興建工程)案

決 議：

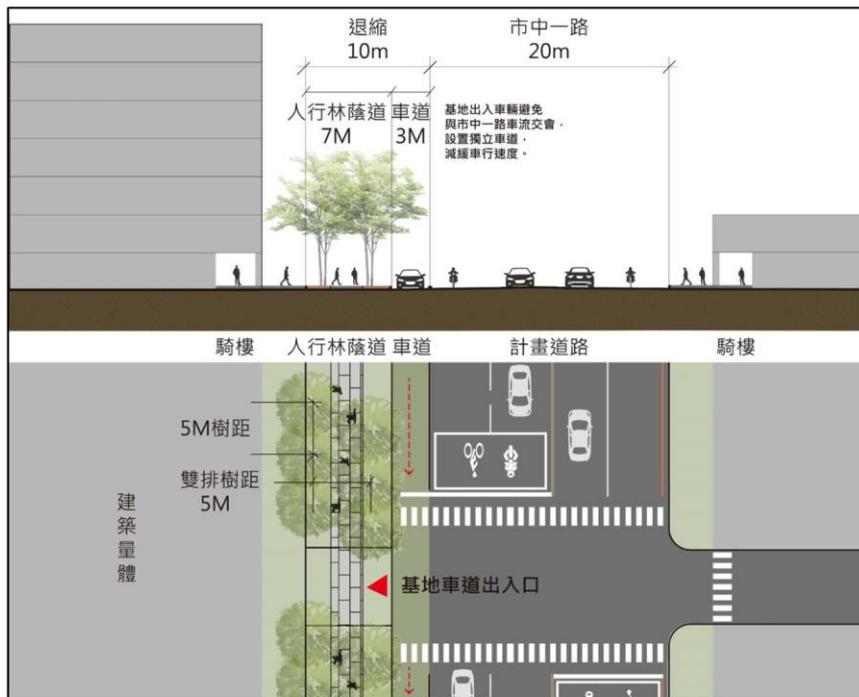
市府為配合中央體育政策，充實與完善全市運動設施，考量北高雄欠缺供青少年使用的風雨籃球場，爰將位於德民路及高楠公路交叉口東北側無使用需求之部分道路用地變更為體育場用地，興建有頂蓋之風雨球場，本案同意照公展草案通過。

八、散會：下午4時30分

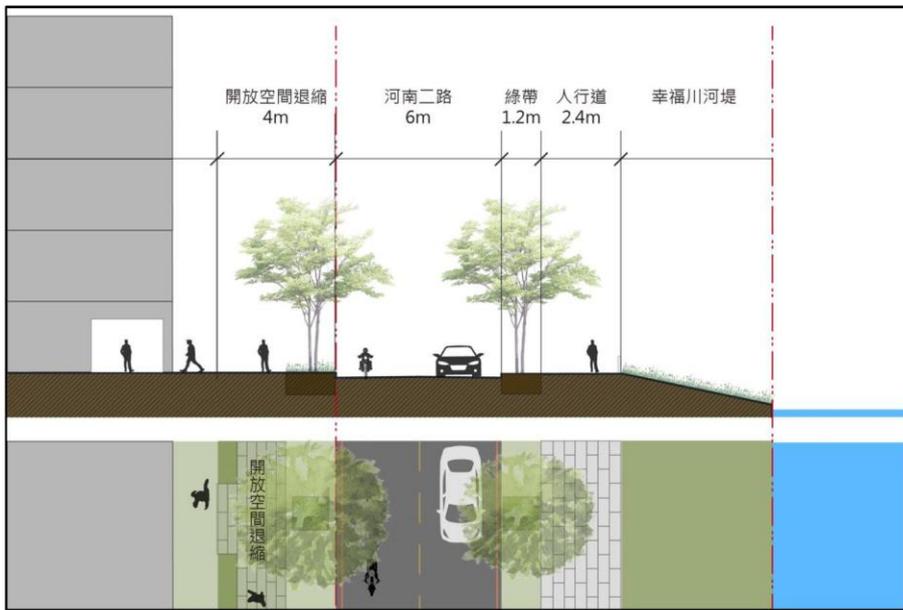
附圖：



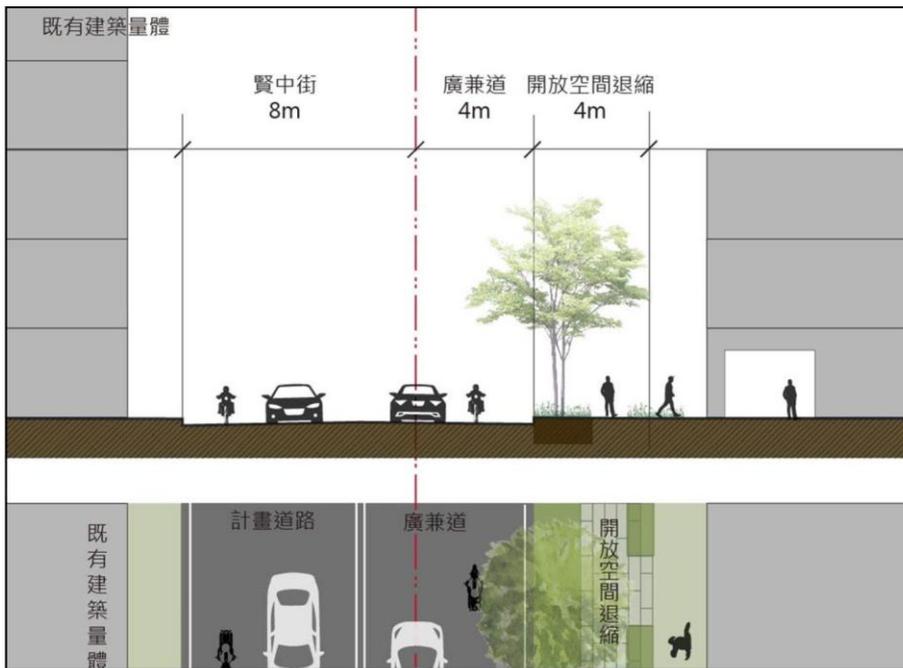
指定建築退縮規範示意圖



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價。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條規定申領抵價地。	

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	潘秀鈺	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。	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。	<ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 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。	<p>1. 貴府行使城市計畫(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!)</p> <p>2. 貴府為辦理城市計畫變更公園園地，將原址變更公園園地，並調整舊市中土地使用。實質上，未符合比例及公平正義原則，無需辦理。直是浪費公帑。理由很清楚表示，現址城市大樓距離 50 公尺外即有愛河親水沿岸公園、歷史博物館、高雄國際會議中心噴水池公園綠地、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，提供周邊居民更優質的開放空間及服務，並帶動市區更新發展。」之效益過度資源重覆並</p>	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	請社會局提供更多受災戶更多的補償。	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

		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。

			<p>義，業經高雄市土木技師公會聯合會、高雄市結構工程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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	
--	--	--	---	--

			<p>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。</p>	
--	--	--	--	--

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？	<p>不予採納，理由如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。

			<p>房屋及承租國民住宅權。</p> <p>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。</p>		
5	林貞岑	<p>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「公益性跨區段徵收」方案。</p> <p>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</p>	<p>1. 跨區段徵收，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...等等土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，自高雄市中心遷移前市區後，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，然本次既為重大變更，更應審慎、謹慎、更具前瞻視野與企圖，擊發更符合本社區未來發展的願景與目標。</p> <p>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</p>	<p>酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	照市府研析意見通過。

	<p>戶，政策翻轉依據前後邏輯為何？且報告內容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。</p> <p>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</p>	<p>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?!</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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住宅空間，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。</p>
--	--	--	--

	<p>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？！</p>	<p>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？</p> <p>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</p>		
--	---	---	--	--

			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。		
--	--	--	---	--	--