

劃定高雄市前金區原舊市議會更新地區
暨擬定都市更新計畫案

高雄市政府
中華民國111年5月

| 高 雄 市 擬 定 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表 | | |
|---------------------------------|-----------------------------|--|
| 項 目 | 說 明 | |
| 都市更新計畫名稱 | 劃定高雄市前金區原舊市議會更新地區暨擬定都市更新計畫案 | |
| 法令依據 | 都市更新條例第6條第3、4、5項及第9條 | |
| 辦理單位 | 高雄市政府 | |
| 公開座談會 | | |
| 本案公開展覽起訖日期 | | |
| 本案舉辦說明會日期 | | |
| 人民團體對本案之反映意見 | | |
| 本案提交各級都市計畫委員會審核結果 | 市 級 | |

摘要

案 名：劃定高雄市前金區原舊市議會更新地區暨擬定都市更新計畫案

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍：高雄市前金區後金段1、8-1地號等6筆土地

計畫面積：10,711m²（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準）

法令依據：都市更新條例第6條第3、4、5項及第9條

目 錄

| | |
|------------------------|------------|
| 壹、辦理緣起與目的 | 1-1 |
| 一、計畫緣起及目的 | 1-1 |
| 二、法令依據 | 1-1 |
| 貳、更新地區範圍 | 2-1 |
| 參、發展現況 | 3-1 |
| 一、都市計畫情形 | 3-1 |
| 二、土地及建築物使用現況 | 3-4 |
| 三、交通系統 | 3-7 |
| 四、公共設施 | 3-10 |
| 五、土地權屬概況及建築物權屬 | 3-15 |
| 六、居民意願 | 3-17 |
| 七、原有社會、經濟關係 | 3-17 |
| 八、人文特色及整體景觀 | 3-17 |
| 肆、基本目標與策略 | 4-1 |
| 伍、實質再發展概要 | 5-1 |
| 一、土地利用計畫構想 | 5-1 |
| 二、公共設施改善計畫構想 | 5-2 |
| 三、交通運輸系統構想 | 5-3 |
| 四、防救災空間構想 | 5-4 |
| 陸、其他應表明事項 | 6-1 |

圖目錄

| | | |
|--------|------------------------------------|------|
| 圖 2-1 | 劃定更新地區範圍示意圖 | 2-1 |
| 圖 3-1 | 本更新地區現行都市計畫示意圖 | 3-1 |
| 圖 3-2 | 本更新地區及其周邊土地使用現況示意圖 | 3-4 |
| 圖 3-3 | 本更新地區建物樓層分布示意圖 | 3-5 |
| 圖 3-4 | 本更新地區建物結構分布示意圖 | 3-5 |
| 圖 3-5 | 本更新地區建物屋齡分布示意圖 | 3-6 |
| 圖 3-6 | 道路系統分布示意圖 | 3-7 |
| 圖 3-7 | 大眾運輸系統分布示意圖 | 3-9 |
| 圖 3-8 | 更新地區周邊 1,000 公尺範圍內之公共設施分布示意圖 | 3-14 |
| 圖 3-9 | 更新地區土地權屬分布示意圖 | 3-15 |
| 圖 3-10 | 更新地區建物權屬分布示意圖 | 3-16 |
| 圖 3-11 | 歷史建築範圍示意圖 | 3-17 |
| 圖 5-1 | 本更新地區土地再利用計畫構想示意圖 | 5-1 |
| 圖 5-2 | 本更新地區公共設施改善計畫構想示意圖 | 5-2 |
| 圖 5-3 | 本更新地區交通運輸系統構想示意圖 | 5-3 |
| 圖 5-4 | 本更新地區防救災系統示意圖 | 5-5 |

表目錄

| | | |
|-------|------------------------------------|------|
| 表 3-1 | 本更新地區歷次都市計畫擬定、檢討及變更綜理表 | 3-2 |
| 表 3-2 | 周邊公車系統營運資料彙整表 | 3-8 |
| 表 3-3 | 更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表 | 3-11 |
| 表 3-4 | 更新地區土地權屬綜整表 | 3-15 |
| 表 3-5 | 更新地區建物權屬綜整表 | 3-16 |

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起及目的

本計畫範圍坐落於高雄市中正路上捷運橘線市議會站（O4站）一號出口之第三種商業區，為高雄市舊市議會舊址，南側為110年招商成功之捷運聯合開發基地，交通區位條件優越；再者，本基地位處中高雄地區發展軸線之核心，極具發展潛力。

高雄市舊市議會位於前金區行政區與商業空間匯聚地，於99年12月25日高雄縣市合併改制為「高雄市」後，搬遷會址至鳳山原高雄縣議會，原址見證高雄城市發展，更為地方自治史留下軌跡，具資產活化價值。惟舊市議會於104年高雄市政府教育局搬離後閒置迄今，建築物未符合都市應有之機能，亦未能與重大建設配合，藉此透過捷運出入口TOD契機及保存歷史價值與活化閒置空間，擬透過都市更新方式進行整體空間規劃與改善，引入民間資金與活力，積極活化公有資產，活絡地區經濟。爰此本計畫依都市更新條例第6條第3、4、5項及第9條規定，辦理本次劃定高雄市前金區原舊市議更新地區暨擬定都市更新計畫。

二、法令依據

依都市更新條例第6條第3、4、5項及第9條規定。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於高雄市前金區中正四路及自強一路交叉口，北側與東側多為住宅及沿街商業，南側有華國金融中心大樓與臨時機車停車場、警察局宿舍（已閒置）及前金立體停車場等使用，未來則有高雄市捷運橘線O4站土地開發案之辦公大樓，西側有法務部調查局高雄市調查處及法務部廉政署南部地區調查組等機關。劃定範圍包括高雄市前金區後金段1、8-1地號等6筆土地，面積共計10,711m²，詳圖2-1所示。

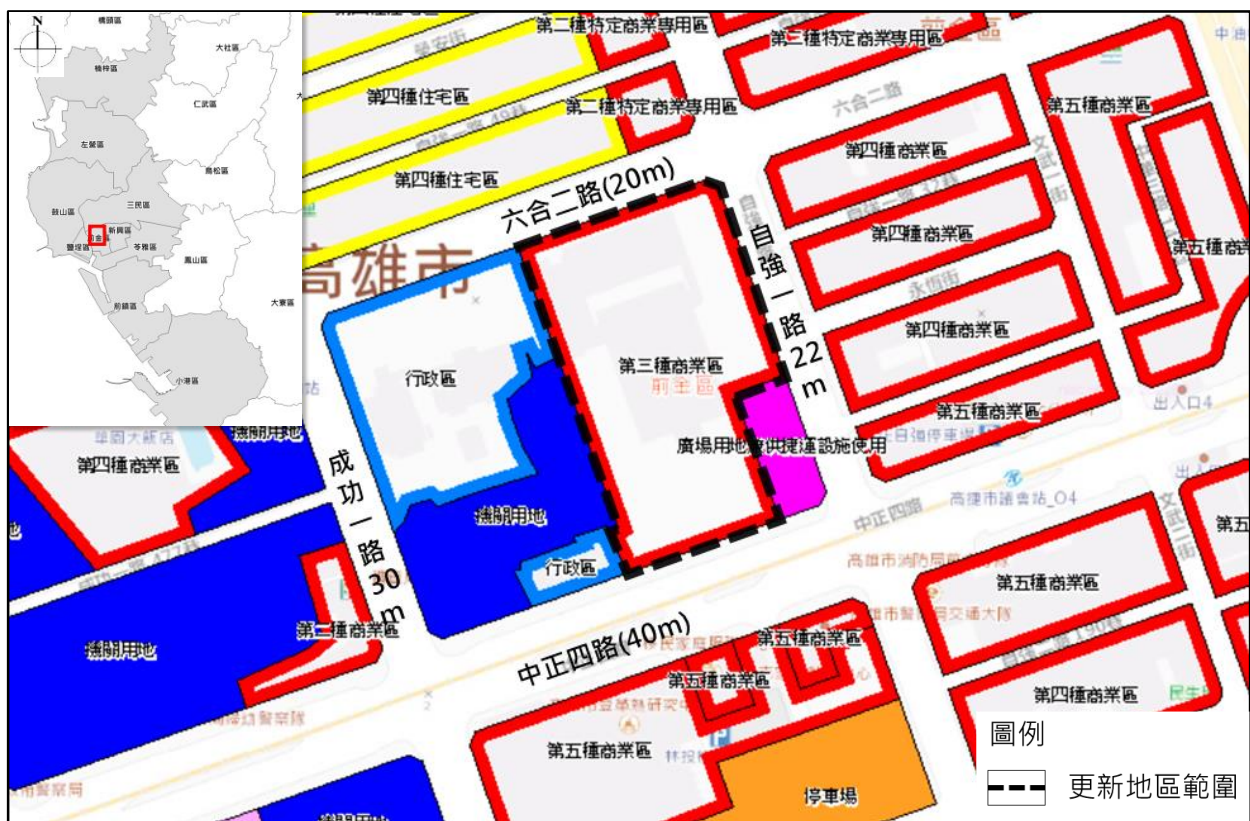


圖 2-1 劃定更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區屬「高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫」範圍，有關都市計畫內容說明如下：

（一）土地使用分區及使用強度

依106年「擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））」案，本更新地區屬第三種商業區，其建蔽率60%、容積率490%，前揭計畫範圍之土地使用分區詳圖3-1所示。

（二）土地使用分區管制

1. 本更新地區屬第三種商業區，其容許使用性質依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。
2. 計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案」之規定辦理。

（三）都市設計基準

本計畫非屬應實施都市設計審議之地區。

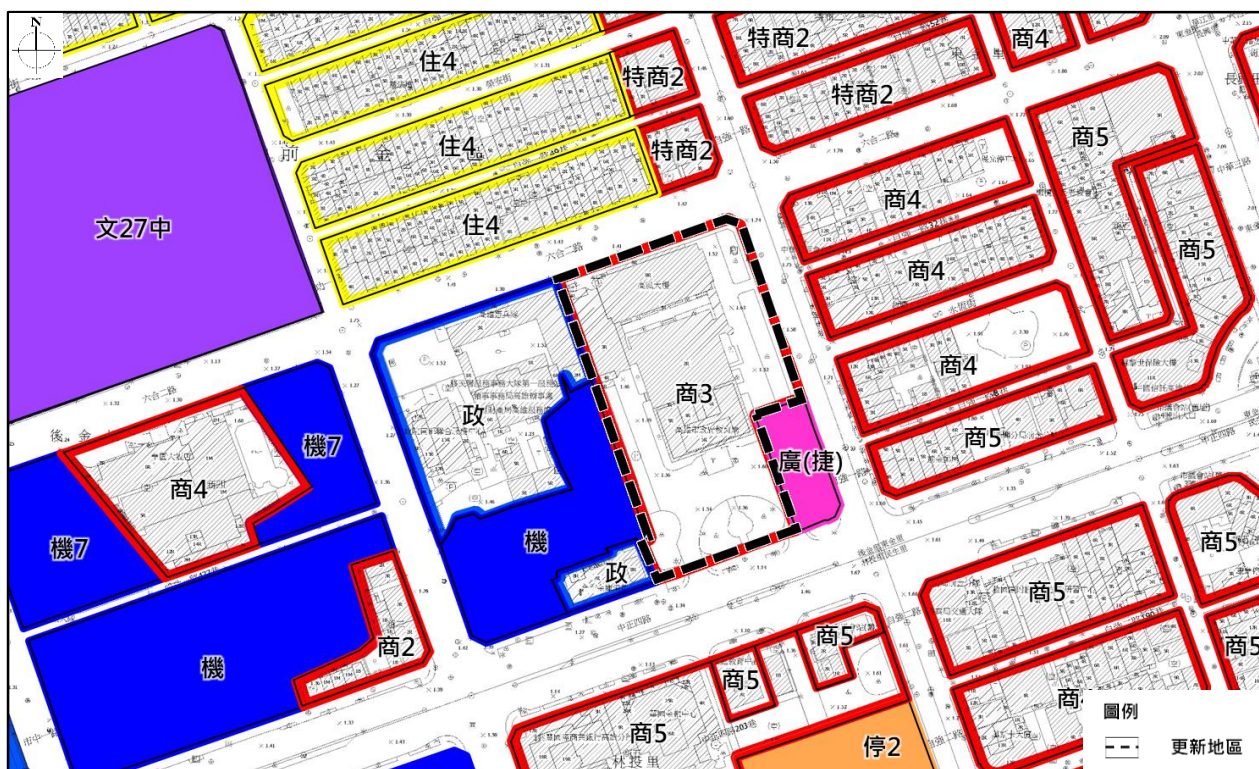


圖 3-1 本更新地區現行都市計畫示意圖

表 3-1 本更新地區歷次都市計畫擬定、檢討及變更綜理表

| 項次 | 編號 | 公告日期 | 公告字號 | 案名 | 相關內容摘要 |
|----|-----|----------|--------------------|--------------------------------------|--|
| 1 | 001 | 44.05.19 | 高市府建土字第14605號 | 實施本市都市計畫分區計畫 | 本案為實施本市都市計畫分區計畫。 |
| 2 | 117 | 65.05.10 | 高市府工都字第033856號 | 本市原都市計畫公共設施保留地通盤檢討變更案 | 該計畫公共設施保留地檢討擬縮減學校、綠地、公園面積，並保留仍必要繼續使用之機關用地、運動場、兒童遊樂場、停車場、污水處理場、學校、綠地、公園部分面積。本計畫基地於此次通盤檢討列為應保留之機關用地。 |
| 3 | 276 | 79.05.02 | 高市府工都字第013869號 | 高雄市都市計畫公共設施用地(民國六十二年九月六日以前公告部份)通盤檢討 | 變更學校用地、機關用地及道路用地為住宅區、行政區、商業區、公園用地、道路用地及園道用地等。本計畫基地(原機8用地)於此次通盤檢討變更為行政區。 |
| 4 | 332 | 82.07.07 | 高市府工都字第019821號 | 變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案 | 高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫通盤檢討，配合實際使用將運河、中正四路及市中二路等加油站及自立路南段等道路納入都市計畫，並配合重劃結果修正都市計畫。 |
| 5 | 357 | 85.11.01 | 高市府工都字第28050號 | 擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案 | 高雄市主要計畫通盤檢討，為本計畫之上位計畫。 |
| 6 | 386 | 87.12.01 | 高市府工都字第40143號 | 實施本市都市計畫分區計畫 | 本案為實施本市都市計畫分區計畫。 |
| 7 | 436 | 91.10.14 | 高市府工都字第0910050355號 | 變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫第二次通盤檢討案 | 1.利用閒置公有土地增設停車場用地，滿足地區發展需求。 2.調整部分土地使用分區及求公共設施用地。 3.修訂土地使用分區管制要點，並將部分地區納入都市設計審議管制地區。 |
| 8 | 480 | 94.11.29 | 高市府都二字第0940056755號 | 變更高雄市都市計畫主要計畫(前金區)部分行政區為機關用地案 | 變更高雄市都市計畫主要計畫(前金區)部分行政區為機關用地，供高雄市調查處擴建及改善辦公廳舍使用，變更面積約0.45公頃。本計畫範圍西側緊鄰此個案變更範圍。 |
| 9 | 512 | 96.10.02 | 高市府都二字第0970038259號 | 變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案 | 1.計畫範圍調整。 2.土地使用分區管制要點修訂，同時修正土地使用分區之容積獎勵規定。 3.擴大都市設計管制範圍及增訂捷運場站周邊公共設施用地設計規劃原則。 4.配合計畫區內公共設施及道路系統之檢討變更，適當調整土地使用分區。 |

表 3-1 本更新地區歷次都市計畫擬定、檢討及變更綜理表（續）

| 項次 | 編號 | 公告日期 | 公告字號 | 案名 | 相關內容摘要 |
|----|-----|-----------|------------------------|---|---|
| 10 | 555 | 99.01.14 | 高市府都二字第 0990002502 號 | 變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分（容積獎勵規定）通盤檢討案 | 1.計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」之規定辦理，停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。 2.額外增加之總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率之 0.3 倍。 3.上述獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起 5 年內。 |
| 11 | 649 | 102.03.19 | 高市府都發規字第 10231208901 號 | 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）並配合變更主要計畫案（主要計畫部分） | 1.變更 0.50 公頃之機 7 用地為商業區。 2.變更 0.07 公頃之機 11 用地為商業區。 3.變更 0.78 公頃之機 29 用地及 0.01 公頃之商業區為醫療衛生用地。 4.變更 0.22 公頃之機 38 用地為 0.08 公頃之商業區及 0.14 公頃之特定商業專用區。 |
| 12 | 661 | 102.06.10 | 高市府都發規字第 10232579301 號 | 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 | 依據主要計畫之規劃調整計畫範圍調整、土地使用分區、土地使用管制要點及都市設計基準。 |
| 13 | 763 | 104.12.11 | 高市府都發規字第 10434901202 號 | 變更高雄市主要計畫（前金區）部分機關用地及交通用地為商業區（配合高雄捷運 O4 站周邊土地整體使用）案 | 計畫範圍位於本計畫南側之機關用地及交通用地，配合本市推動高雄環狀輕軌捷運建設計畫，以跨域增值公共建設財務規劃方案增加財務自償性，變更為商業區，其開發效益將挹注高雄市大眾捷運系統土地開發基金作為環狀輕軌捷運建設費用。 |
| 14 | 824 | 106.09.22 | 高市府都發規字第 10633209200 號 | 擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）計畫書 | 變更計畫範圍為商業區，並規定於細部計畫劃設為第三種商業區，規劃作為可提供休閒、遊憩、商業、住宿、辦公等複合式機能場域，強化地區商業服務機能。 |
| 15 | 825 | 106.09.26 | 高市府都發規字第 10633536902 號 | 擬定原高雄市細部計畫（原公車處金獅湖站、建軍站及舊市議會）（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討—第一階段））案 | 擬定計畫範圍為第三種商業區，臨自強三路側劃設廣場用地兼供捷運設施使用，做為緩衝介面與避難空間。規範圍土地使用分區管制及都市設計基準適用原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫及其他法令規定。 |

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

1. 計畫區周邊土地使用現況

本更新地區東南側緊鄰捷運橘線市議會（舊址）站，南側有商辦大樓及前金立體停車場，西側有法務部調查局高雄市調查處及法務部廉政署南部地區調查組等機關，北側與東側多為住宅及沿街商業。另外本更新地區亦鄰近前金國中以及承攜行旅，周邊發展密集、交通便捷，生活機能完備，現況分布情形詳圖 3-2 所示。

2. 計畫區內土地使用現況

本更新地區內共有 3 棟建築，基地中間為議事廳，目前已登錄為歷史建築，北側臨六合路為高風大樓，西側為員工餐廳，現況均已閒置。



圖 3-2 本更新地區及其周邊土地使用現況示意圖

(二) 建物使用現況

本更新地區計約3棟建物，包含高風大樓、議事廳及員工餐廳。建築物多以4~9層樓鋼筋混凝土造建築物為主，屋齡多為30年以上，建物呈現老舊情形，現況均已閒置。

1. 建物樓層

本更新地區內之建築物以4~9樓之中高樓層為主，4層樓建築共兩棟（約占67%），為議事廳及員工餐廳；9層樓建築共一棟（約占33%），為高風大樓，計畫範圍建物樓層所占比例及分布如圖3-3所示。

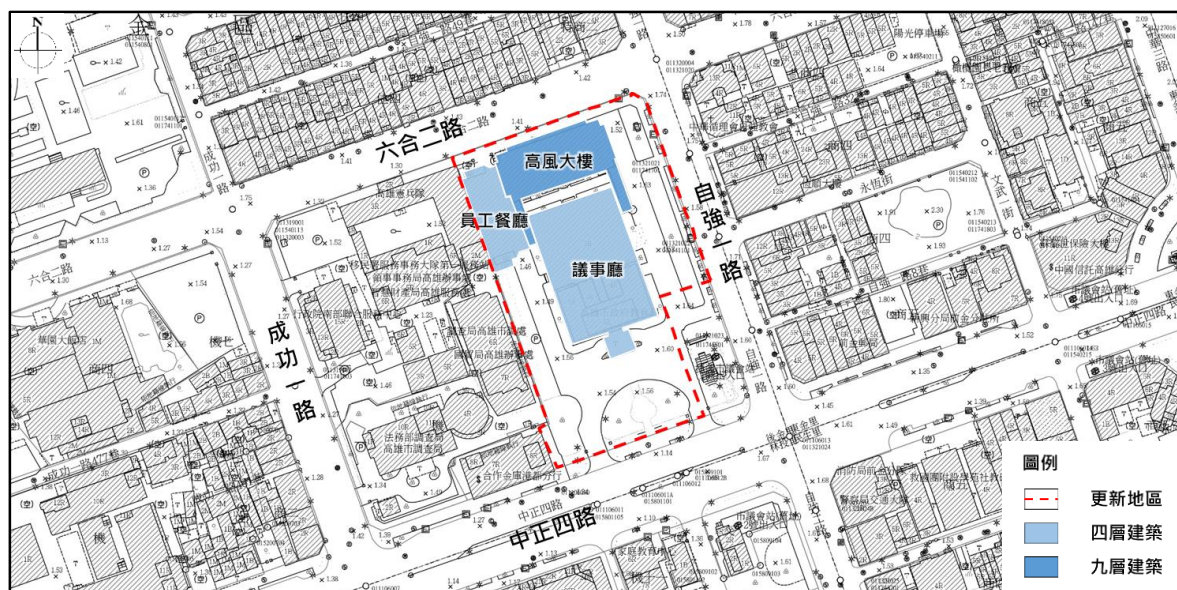


圖 3-3 本更新地區建物樓層分布示意圖

2. 建物結構

本更新地區內之建築物構造皆為鋼筋混凝土造（占100%），計畫範圍建物結構所占比例及分布如圖3-4所示。

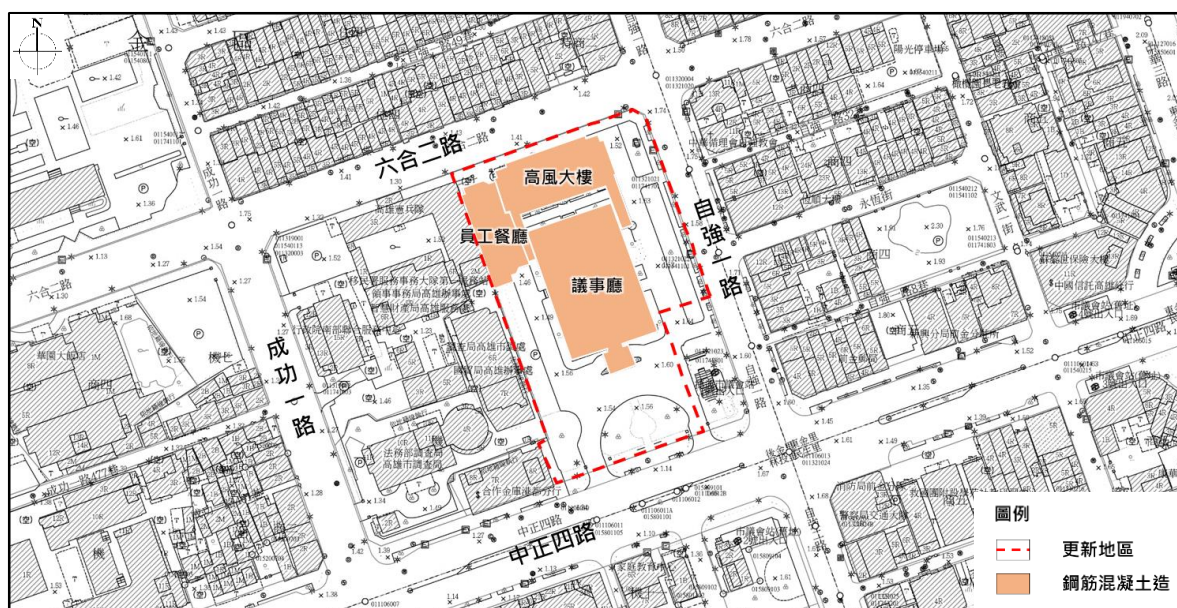


圖 3-4 本更新地區建物結構分布示意圖

3. 建物屋齡

本更新地區內之建築物屋齡均超過 20 年，屋齡 20~29 年建築共一棟（約占 33%），為員工餐廳；30 年以上建築共兩棟（約占 67%），為議事廳及高風大樓，計畫範圍建物屋齡所占比例及分布如圖 3-5 所示。

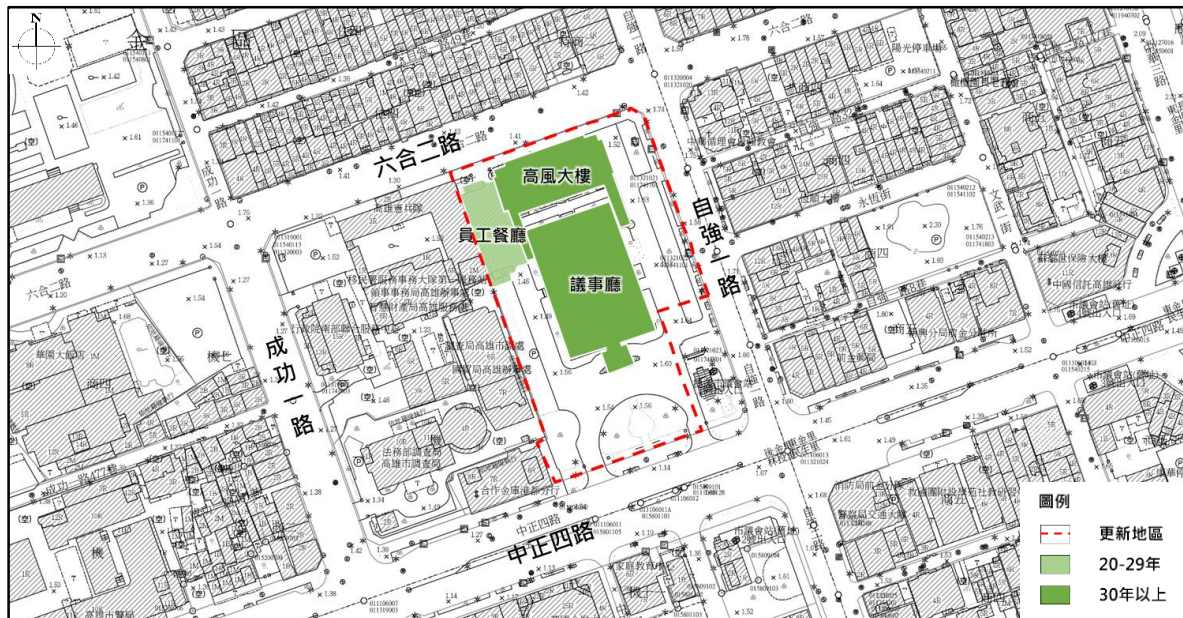


圖 3-5 本更新地區建物屋齡分布示意圖

三、交通系統

(一) 道路系統

本更新地區周邊之道路系統，依其道路特性可歸類為聯外道路及主要道路。聯外道路為中正路，主要道路則為六合二路、自強一路及成功一路，詳圖3-6所示。

1. 聯外道路

中正四路為本更新地區重要聯外幹道，計畫寬度 40 公尺，往東可達鳳山、大寮等地，並藉由中正交流道與高速公路（國道 1 號）銜接，通往南北各地，往西經過愛河後與大公路銜接，可抵鹽埕、鼓山等地區。

2. 主要道路

(1) 六合二路

六合二路為本更新地區主要之東西軸向道路，計畫寬度20公尺，可銜接中山路、中華路及民族路等聯外道路。

(2) 自強一路

自強一路為本更新地區主要之南北軸巷道路，計畫寬度22公尺，可銜接中正路及三多路等聯外道路。

(3) 成功一路

成功一路為本更新地區主要之南北軸巷道路，計畫寬度30公尺，可連接漢神百貨、新光碼頭、高雄多功能經貿園區、高雄夢時代購物中心等地。

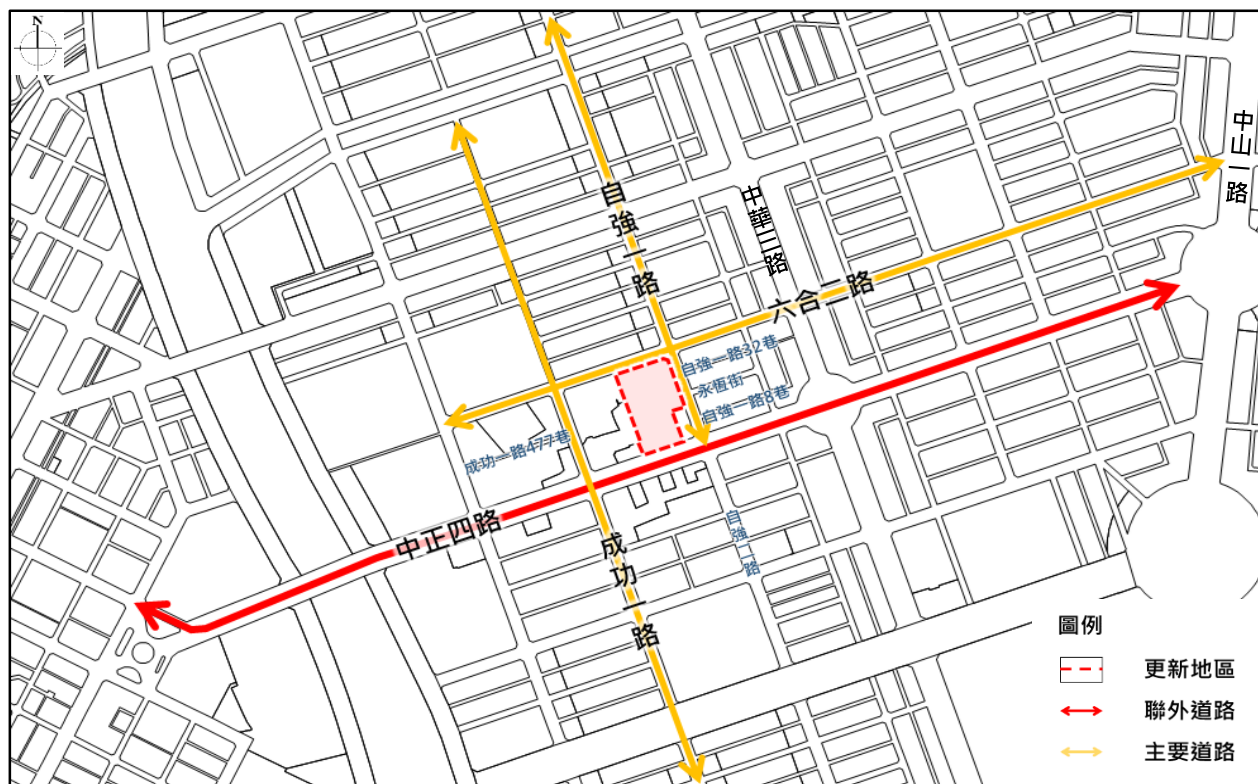


圖 3-6 道路系統分布示意圖

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

可服務本更新地區範圍之公車路線共有 21 條，包括有 5 線幹線公車路線、12 線市區公車、2 線輕軌接駁路線及 2 線公車式小黃等營運類型，各公車路線營運資料詳表 3-2 及圖 3-7 所示。

表 3-2 本更新地區周邊公車系統營運資料彙整表

| 類別 | 路線編號 | 起訖站 | 本計畫周邊站名 | 班距/班次 | 備註 |
|------|----------|-------------|--|-------|------|
| 幹線公車 | 60 覺民幹線 | 捷運鹽埕埔站-烏松夢裡 | 臺灣銀行(健保署)、捷運市議會站、瑞源路口 | 5~30 | 高雄客運 |
| | 77 昌福幹線 | 金獅湖站-歷史博物館 | 臺灣銀行(健保署)、新聞報、前金國小(成功一路) | 10~30 | 漢程客運 |
| | 環狀 168 東 | 金獅湖站-金獅湖站 | 臺灣銀行(健保署)、自強中正路口 | 10~20 | 漢程客運 |
| | 環狀 168 西 | 金獅湖站-金獅湖站 | 臺灣銀行(健保署)、自強中正路口、七賢二路口(自強一路)、成功一路口 | 10~20 | 漢程客運 |
| | 205 中華幹線 | 輕軌夢時代站-加昌站 | 市立中醫醫院(大同醫院)、小圓環、六合二路口 | 15~30 | 港都客運 |
| 市區公車 | 0 南 | 金獅湖站-金獅湖站 | 臺灣銀行(健保署)、捷運市議會站、六合二路口 | 20~50 | 漢程客運 |
| | 0 北 | 金獅湖站-金獅湖站 | 臺灣銀行(健保署)、捷運市議會站、六合二路口、七賢二路口(自強一路)、成功一路口 | 20~50 | 漢程客運 |
| | 25 | 瑞豐站-歷史博物館 | 臺灣銀行(健保署)、高雄地方法院(健保署) | 20-30 | 統聯客運 |
| | 33 | 捷運鹽埕埔站-金獅湖站 | 市立中醫醫院(大同醫院)、小圓環、六合二路口 | 40~60 | 漢程客運 |
| | 56 | 高雄車站-萬壽山橋 | 成功一路口、自強路口 | 60 | 港都客運 |
| | 76 | 金獅湖站-歷史博物館 | 臺灣銀行(健保署)、新聞報、前金國小(成功一路) | 3 班/日 | 漢程客運 |
| | 82 | 瑞豐站-三山國王廟 | 成功一路口、自強路口 | 60 | 漢程客運 |
| | 83 | 高雄火車站-瑞豐站 | 前金國小(自強二路)、自強中正路口、七賢二路口(自強一路)、自強路口 | 20~50 | 統聯客運 |
| | 214 | 小港站-歷史博物館 | 臺灣銀行(健保署)、新聞報、前金國小(成功一路) | 15~30 | 港都客運 |
| | 218 | 高雄車站-加昌站 | 市立中醫醫院(大同醫院)、小圓環、六合二路口 | 15~30 | 港都客運 |
| | 248 | 建軍站-鼓山渡輪站 | 臺灣銀行(健保署)、捷運市議會站、瑞源路口 | 15~60 | 東南客運 |
| | 8001 | 林園站-歷史博物館 | 臺灣銀行(健保署)、捷運市議會站、瑞源路口 | 2 班/日 | 高雄客運 |

表 3-2 周邊公車系統營運資料彙整表 (續)

| 類別 | 路線編號 | 起訖站 | 本計畫周邊站名 | 班距/班次 | 備註 |
|---------------|-------------|------------------|---|-------|-------------|
| 輕軌 接駁 | 綠 1 北 | 香蕉碼頭-捷 運信義國小站 | 前金國小 (成功一路)、新 聞報、自強中正路口、七賢 二路口 (自強一路) | 20-30 | 南臺灣客運 |
| | 綠 1 南 | 香蕉碼頭-捷 運信義國小站 | 前金國小 (成功一路)、新 聞報、自強中正路口、七賢 二路口 (自強一路) | 20-30 | 南臺灣客運 |
| 公車 式小 黃 | 33 公車式小黃 | 捷運鹽埕埔站 -金獅湖站 | 市立中醫醫院 (大同醫 院)、小圓環、六合二路口 | - | 中華衛星大 車隊 |
| | 82 公車式小黃 | 瑞豐站-歷史 博物館 | 成功一路口、自強路口 | - | 中華衛星大 車隊 |

資料來源：1. 高雄市政府交通局；2. 本計畫整理。

2. 捷運系統

本計畫鄰近高雄捷運橘線市議會 (舊址) 站 1 號出口，往東可至美麗島站轉乘紅線，往西可至鹽埕埔站、西子灣站往駁二等景點，具有交通區位上之優勢，依據高雄市政府交通局統計資料顯示，民國 109 年市議會 (舊址) 站之進出站人次均約為 85 萬人。



圖 3-7 大眾運輸系統分布示意圖

四、公共設施

以本更新地區範圍周邊1,000公尺為界，公共設施用地共97.90公頃，已開闢之面積為93.52公頃，開闢率95.53%，大多數公共設施用地皆已開闢，各項公共設施開闢情形統計彙整詳表3-3及圖3-8所示。

(一) 機關用地

劃設機關用地共11處，面積共計約13.41公頃，開闢率80.39%，僅1處尚未開闢，已開闢機關用地分別為臺灣銀行、高雄市警察局、高雄地方法院、高雄地檢署第二辦公室、前金區公所、警察局新興分局、調查局高雄市調查處、警察局三民派出所及高雄國際會議中心使用，尚未開闢部分作為住宅及商業使用。

(二) 學校用地

劃設學校用地共9處，面積共計約17.56公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，分別為建國國小、前金國小、大同國小、高雄女中、前金國中、三民國小、光榮國小及鹽埕國中。

(三) 公園用地

劃設公園用地共6處，面積共計約18.77公頃，開闢率95.90%，計2處尚未開闢，面積約為0.77公頃，分別為臺灣銀行部分土地及城中城大樓。

(四) 綠地用地

劃設綠地用地共3處，面積共計約0.96公頃，開闢率77.08%。僅1處尚未開闢，面積約為0.22公頃，現況為七賢國中舊址。

(五) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地共3處，面積共計約0.56公頃，開闢率0%，皆尚未開闢，現況為閒置地及私人停車場使用。

(六) 市場用地

劃設市場用地共3處，面積共計約1.23公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為前金第一公有市場、自強市場及三民第一市場使用。

(七) 廣場用地兼供捷運設施使用

劃設廣場用地兼供捷運設施使用共1處，面積計約0.12公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為捷運橘線市議會（舊址）1號出口。

(八) 停車場用地

劃設停車場用地共3處，面積共計約1.69公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為合發前金立體停車場、六合夜市停車場以及鹽埕立體停車場使用。

(九) 加油站用地

劃設加油站用地共3處，面積共計約0.32公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為中油中正四路站、中油成功一路站及中油運河南路站使用。

(十) 醫療衛生用地

劃設醫療衛生用地共1處，面積共計約0.79公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為高雄市立聯合醫院大同院區。

(十一) 鐵路景觀用地

劃設鐵路景觀用地共1處，面積共計約0.74公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為公園及步道使用。

(十二) 園道用地

劃設園道用地共4處，面積共計約15.45公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前為民生二路、愛河畔公園及九號園道公園。

(十三) 園道用地（兼供鐵路使用）

劃設園道用地（兼供鐵路使用）共1處，面積共計約6.81公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為台鐵地下化後設置之公園。

(十四) 河道用地

劃設河道用地共2處，面積共計約19.49公頃，開闢率98.97%，僅1處尚未開闢，面積約為0.2公頃，現況為富野路88巷，兩側為透天住宅，另已開闢之河道用地現況為愛河、幸福川。

表 3-3 更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表

| 用地名稱 | 計畫編號 | 計畫面積 (公頃) | 開闢情形 | | | 開闢面積 (公頃) | 開闢率 (%) | 備註 |
|-------------------------|------|--------------|----------|----------|----------|--------------|------------|------------------|
| | | | 完全 開闢 | 部分 開闢 | 尚未 開闢 | | | |
| 高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫 | | | | | | | | |
| 機關 用地 | 機 6 | 2.38 | v | | | 2.38 | 100.00 | 臺灣銀行 |
| | 機 7 | 1.55 | v | | | 1.55 | 100.00 | 高雄市警察局、台灣票據交換所 |
| | 機 9 | 2.83 | v | | | 2.83 | 100.00 | 高雄市前金區衛生所、高雄地方法院 |
| | 機 10 | 1.29 | | v | | 0.63 | 48.84 | 高雄地檢署第二辦公室 |

表 3-3 更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表 (續)

| 用地名稱 | 計畫編號 | 計畫面積 (公頃) | 開闢情形 | | | 開闢面積 (公頃) | 開闢率 (%) | 備註 |
|----------------------------------|-------------|--------------|----------|----------|----------|--------------|------------|-------------------|
| | | | 完全 開闢 | 部分 開闢 | 尚未 開闢 | | | |
| 機關 用地 | 機 12 | 1.39 | | | v | 0.00 | 0.00 | - |
| | 機 13 | 0.69 | | v | | 0.11 | 15.94 | 前金區公所 |
| | 機 37 | 0.09 | v | | | 0.09 | 100.00 | 警察局新興分局 |
| | 機 41 | 0.45 | v | | | 0.45 | 100.00 | 調查局高雄市調查處 |
| 學校 用地 | 文 8 (小) | 1.62 | v | | | 1.62 | 100.00 | 建國國小 |
| | 文 10 (小) | 0.57 | v | | | 0.57 | 100.00 | 前金國小 |
| | 文 11 (小) | 2.71 | v | | | 2.71 | 100.00 | 大同國小 |
| | 文 14 (高) | 1.56 | v | | | 1.56 | 100.00 | 高雄女中 |
| | 文 27 (中) | 2.29 | v | | | 2.29 | 100.00 | 前金國中 |
| 公園 用地 | 公 9 | 3.02 | v | | | 3.02 | 100.00 | 交通公園、立德棒 球場 |
| | 公 10 | 0.63 | v | | | 0.63 | 100.00 | 10 號公園 |
| | 公 15 | 11.22 | v | | | 11.22 | 100.00 | 中央公園 |
| | 公 | 0.49 | | | v | 0.00 | 0.00 | 臺灣銀行部分土地 |
| 綠地 用地 | 綠 | 0.22 | | | v | 0.00 | 0.00 | 七賢國中舊址 |
| 兒童 遊樂 場用 地 | 兒 B1 | 0.11 | | | v | 0.00 | 0.00 | 閒置土地 |
| | 兒 B2 | 0.32 | | | v | 0.00 | 0.00 | 私人停車場 |
| | 兒 B4 | 0.13 | | | v | 0.00 | 0.00 | 閒置土地 |
| 市場 用地 | 市 27 | 0.26 | v | | | 0.26 | 100.00 | 前金第一公有市場 |
| | 市 28 | 0.34 | v | | | 0.34 | 100.00 | 自強市場 |
| 廣場 用地 兼供 捷運 設施 使用 | 廣 (捷) | 0.12 | v | | | 0.12 | 100.00 | 捷運橘線市議會 (舊址) 站 |
| 停車 場用 地 | 停 2 | 0.51 | v | | | 0.51 | 100.00 | 合發前金立體停車 場 |
| | 停 3 | 0.19 | v | | | 0.19 | 100.00 | 六合夜市停車場 |
| 加油 站用 地 | 油 5 | 0.10 | v | | | 0.10 | 100.00 | 中油中正四路站 |
| | 油 6 | 0.08 | v | | | 0.08 | 100.00 | 中油成功一路站 |
| | 油 15 | 0.14 | v | | | 0.14 | 100.00 | 中油運河南路站 |
| 醫療 衛生 用地 | 醫衛 2 | 0.79 | v | | | 0.79 | 100.00 | 高雄市立聯合醫院 大同院區 |

表 3-3 更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表 (續)

| 用地名稱 | 計畫編號 | 計畫面積 (公頃) | 開闢情形 | | | 開闢面積 (公頃) | 開闢率 (%) | 備註 |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------|----------|----------|--------------|------------|---------------------------|
| | | | 完全 開闢 | 部分 開闢 | 尚未 開闢 | | | |
| 園道 用地 | 園道 1 | 6.51 | v | | | 6.51 | 100.00 | 民生二路 |
| | 園道 8 | 3.75 | v | | | 3.75 | 100.00 | 愛河畔公園 |
| | 園道 9 | 0.75 | v | | | 0.75 | 100.00 | 九號園道公園 |
| 河道 用地 | 河 | 19.29 | v | | | 19.29 | 100.00 | 愛河、幸福川 |
| 高雄市都市計畫(三民區)細部計畫 | | | | | | | | |
| 機關 用地 | 機 33 | 0.05 | v | | | 0.05 | 100.00 | 警察局三民派出所 |
| 學校 用地 | 文 5 (小) | 2.89 | v | | | 2.89 | 100.00 | 三民國小 |
| | 文 7 (小) | 2.80 | v | | | 2.80 | 100.00 | 河濱國小 |
| 市場 用地 | 市 18 | 0.63 | v | | | 0.63 | 100.00 | 三民第一市場 |
| 鐵路 景觀 用地 | 鐵景 | 0.74 | v | | | 0.74 | 100.00 | - |
| 園道 用地 (兼 供鐵 路使 用) | 園道 (兼 鐵) | 6.81 | v | | | 6.81 | 100.00 | - |
| 高雄市都市計畫(鹽埕區)細部計畫 | | | | | | | | |
| 機關 用地 | 機 5 | 2.46 | v | | | 2.46 | 100.00 | 高雄市立歷史博物館、高雄國際會議中心、高雄市音樂館 |
| | 機 30 | 0.23 | v | | | 0.23 | 100.00 | 高雄市鹽埕區行政中心 |
| 學校 用地 | 文 25 (小) | 1.51 | v | | | 1.51 | 100.00 | 光榮國小 |
| | 文 39 (中) | 1.61 | v | | | 1.61 | 100.00 | 鹽埕國中 |
| 公園 用地 | 公 13 | 3.13 | v | | | 3.13 | 100.00 | 高雄仁愛公園 |
| | 公 | 0.28 | | | v | 0.00 | 0.00 | 城中城大樓 |
| 綠地 用地 | 綠 7 | 0.18 | v | | | 0.18 | 100.0 | - |
| | 綠 33 | 0.56 | v | | | 0.56 | 100.00 | 鹽埕市民廣場 |
| 停車 場用 地 | 停 1 | 0.99 | v | | | 0.99 | 100.00 | 鹽埕立體停車場 |
| 園道 用地 | 園道 7 | 4.44 | v | | | 4.44 | 100.00 | - |
| 河道 用地 | 河 | 0.20 | | | v | 0.00 | 0.00 | 富野路 88 巷 |



圖 3-8 更新地區周邊 1,000 公尺範圍內之公共設施分布示意圖

五、土地權屬及建築物權屬概況

(一) 土地權屬概況

本更新地區範圍坐落於高雄市前金區後金段1、8-1及9地號等6筆土地，面積共計10,711平方公尺，屬高雄市之土地占5,643平方公尺（約52.68%）、屬中華民國之土地占5,068平方公尺（約47.32%），詳表3-4及圖3-9所示。

表 3-4 更新地區土地權屬綜整表

| 地段 | 地號 | 面積 | | 所有權人 | 管理機關 | 權利範圍 | 持分面積(m ²) | 公告現值(元/m ²) | 公告地價(元/m ²) |
|--------|-------|-----------|-------|----------|----------|--------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | m2 | % | | | | | | |
| 前金區後金段 | 1 | 8,363.00 | 78.08 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 1/2 | 4,272.00 | 49,000 | 19,000 |
| | | | | 高雄市 | 高雄市政府文化局 | 1/2 | 4,091.00 | | |
| | 8-1 | 5.00 | 0.05 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 1/1 | 5.00 | 190,000 | 70,400 |
| | 9 | 875.00 | 8.17 | 高雄市 | 高雄市政府文化局 | 1/1 | 875.00 | 49,000 | 19,000 |
| | 9-1 | 576.00 | 5.38 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 4/6 | 384.00 | 49,000 | 19,000 |
| | | | | 高雄市 | 高雄市政府文化局 | 2/6 | 192.00 | | |
| | 12 | 814.00 | 7.60 | 中華民國 | 財政部國有財產署 | 1/2 | 407.00 | 49,000 | 19,000 |
| 高雄市 | | | | 高雄市政府文化局 | 1/2 | 407.00 | | | |
| 14 | 78.00 | 0.73 | 高雄市 | 高雄市政府文化局 | 1/1 | 78.00 | 49,000 | 19,000 | |
| 小計 | | 10,711.00 | 100 | - | - | - | - | - | - |

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。

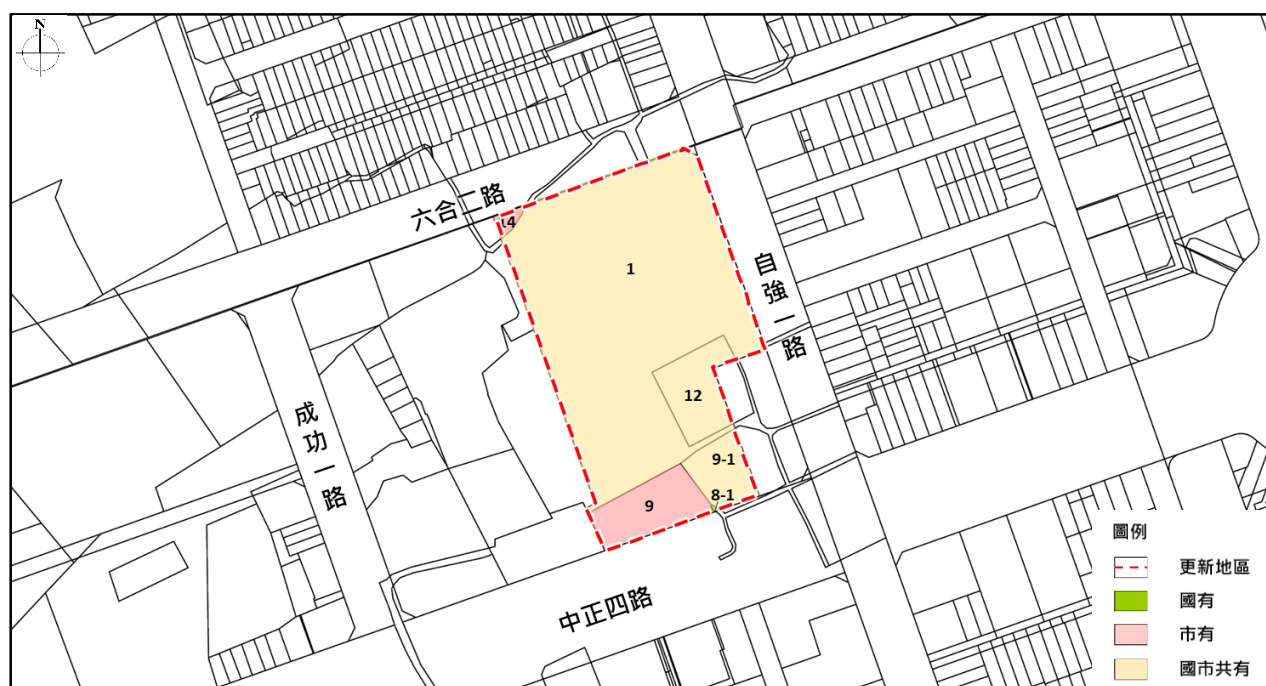


圖 3-9 本更新地區土地權屬分布示意圖

(二) 建物權屬概況

本更新地區範圍內計有3棟建築物，權屬均為高雄市所有，管理者均為高雄市政府文化局，合計面積約16,433.40m²。其中建號643為議事廳，於民國109年依高市府文資字第10931339401號公告登錄歷史建築、建號644為高風大樓、建號1222為員工餐廳，建築物現況均為閒置使用，詳表3-5及圖3-10所示。

表 3-5 更新地區建物權屬綜整表

| 坐落地號 | 建號 | 樓層 | 結構 | 屋齡 | 主建物面積 (m ²) | 附屬建物面積 (m ²) | 權屬 | 管理者 |
|---------|---------|-------|--------|-----|-------------------------|--------------------------|-----|----------|
| 後金段12地號 | 後金段643 | 4F | 鋼筋混凝土造 | 56年 | 5,518.18 | 0 | 高雄市 | 高雄市政府文化局 |
| 後金段1地號 | 後金段644 | 9F/B2 | 鋼筋混凝土造 | 34年 | 8,560.63 | 172.46 | 高雄市 | 高雄市政府文化局 |
| 後金段14地號 | 後金段1222 | 4F/B1 | 鋼筋混凝土造 | 20年 | 2,135.15 | 46.98 | 高雄市 | 高雄市政府文化局 |

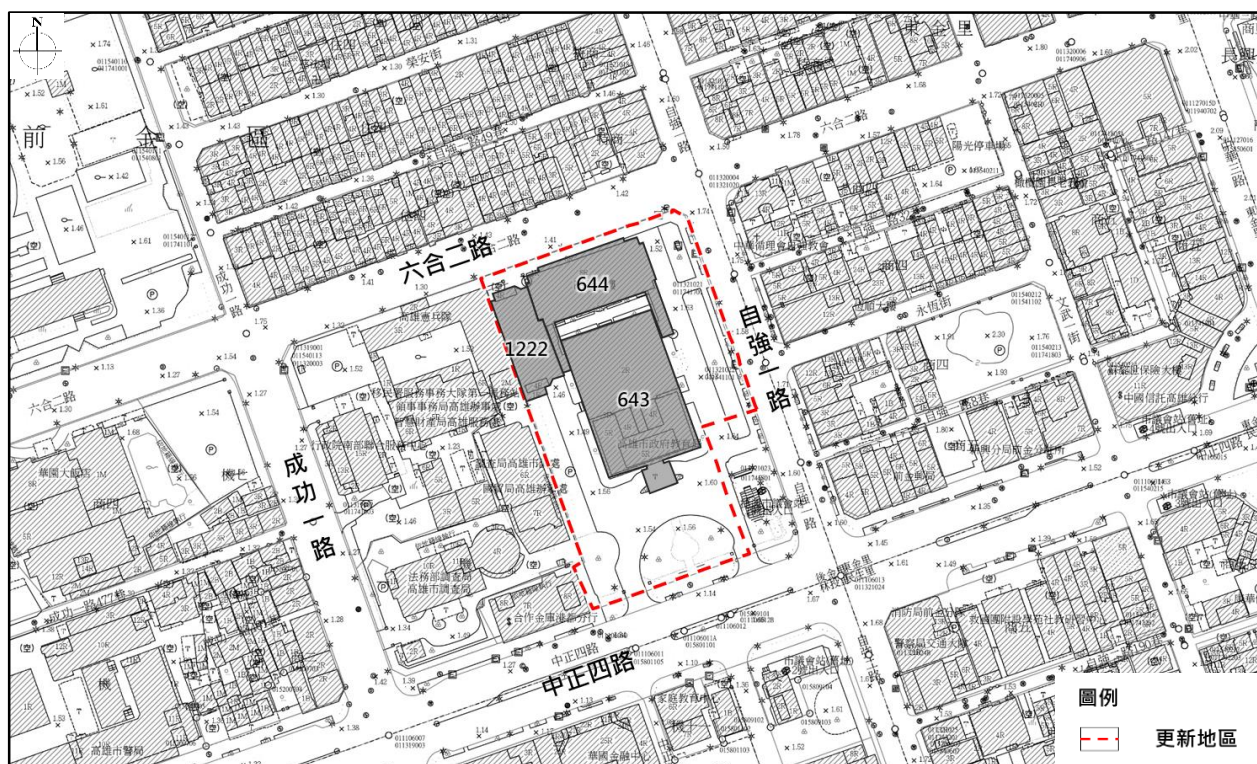


圖 3-10 更新地區建物權屬分布示意圖

六、居民意願

依據都市更新條例第46條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，應一律參加都市更新。本更新地區範圍內皆屬公有土地，並經財政部國有財產署南區分署111年4月6日台財產南改字第11125007040號函原則同意參與本案公辦都市更新，後續將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」辦理。

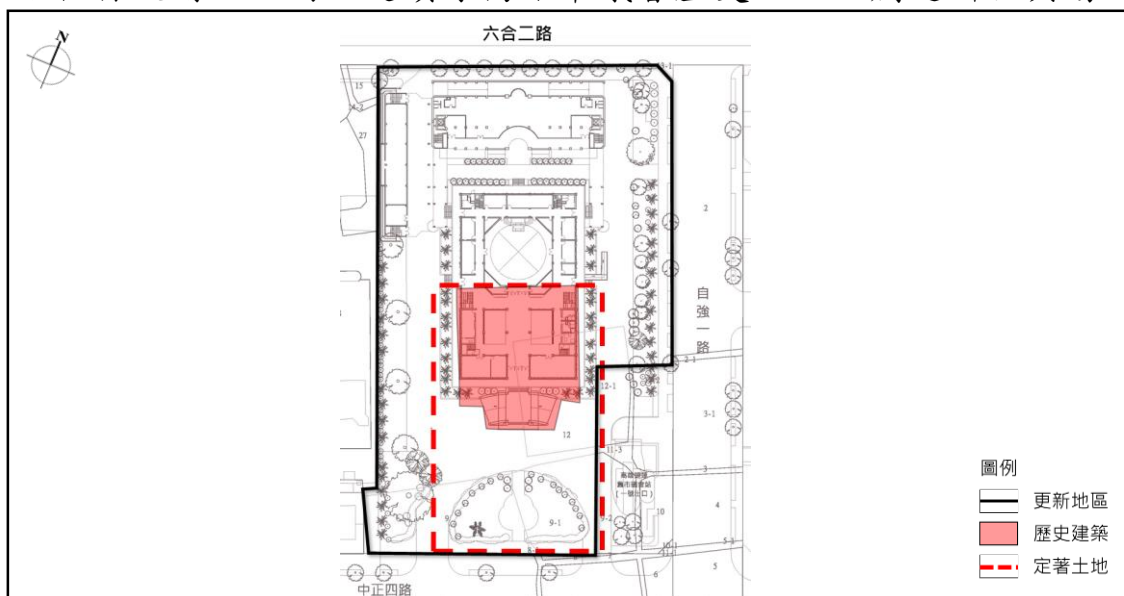
七、原有社會、經濟關係

本更新地區內建物包含有議事廳、高風大樓及員工餐廳等3棟建築物，經現地勘查確認地上物現況與謄本登載相符，範圍內建物均屬高雄市所有（占100%）。

本更新地區皆屬高雄市及國有土地，惟地上物包含有歷史建築，後續應配合本計畫發展目標與策略，透過政府主導都市更新，協商整合各方意見，俾利共同帶動該地區發展。

八、人文特色及整體景觀

本更新地區之建物現況老舊，屋齡多30年以上，構造多以4樓以上之鋼筋混凝土造建築物；另本計畫範圍內643建號之建物於109年依高市府文資字第10931339401號公告登錄歷史建築，並於111年5月26日經高雄市古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群審議會變更其歷史建築本體及定著土地範圍（如圖3-11所示），後續得配合歷史建築保存，研擬更新單元劃定方案，透過新舊融合適度保留歷史建築意象，結合留設開放空間，延續原高雄市議會歷史紋理，創造新公共場域。



資料來源：高雄市政府文化局。

圖 3-11 歷史建築範圍示意圖

肆、基本目標與策略

為掌握本計畫舊市議會公有土地再發展之契機，依據「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）案計畫書」之指導，除歷史建築保存活化，捷運橘線市議會站亦行經本更新地區，生活機能多元，具備T.O.D.發展條件，故發展定位為「南高雄商貿辦公核心」，其發展目標如下：

一、以 T.O.D. 導向策略與都市更新帶動地區發展

本更新地區位於捷運橘線市議會站具備T.O.D.發展優勢，將依循都會金融商貿生活新核心之上位計畫指導，透過閒置空間更新再發展。引入辦公、商業或生活等多元複合機能，提供於大眾運輸場站之步行可及範圍之各種都市活動所需，創造緊湊的土地利用型態，並整體規劃開放空間系統，強化場站與周邊地區之串聯、轉乘便利性，以TOD策略與都市更新帶動地區發展，並改善地區環境。

二、兼顧歷史建築保存提供新舊融合「混合型經濟環境」

本更新地區規劃優質開放空間作為舊市議會歷史建築與新開發量體之融合介面，以延續舊市議會歷史紋理，創造新公共場域。透過歷史建築再利用及新開放量體地面層之商業設施規劃，將可吸引人潮佇進行休閒或消費活動，點亮開放空間及街廓之整體氛圍，兼顧歷史建築保留與商業建築開發。

三、建構以開放空間與人本交通為基盤都市環境

本計畫於都市更新時應綜合考量地區所需之公共機能或公益性服務，並集中規劃開放廣場及綠地空間，延續其人行與開放空間系統，連結周邊大眾運輸場站，完善地區服務機能與規劃，以建構良好都市環境。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

(一) 落實 TOD 都市發展，引入辦公、商業或生活等多元使用型態

為達到本計畫TOD緊湊發展目標，將結合捷運、公車大眾運輸的便利性，透過更新重建方式引入辦公、商業及生活等多元複合都市機能，並透過舊市議會歷史建築保存，與六合路側之新開發量體作為雙地標建築，透過新、舊融合，創造「混合型經濟環境」，具有凝聚舊市區能量，帶動新生商業發展之指標意義。

(二) 配合歷史建築保存，留設大面積開放空間系統及延續舊市議會紋理

本計畫建議集中規劃開放廣場及綠地空間，與歷史建築間亦留設開放空間，並藉由基地境界線退縮綠帶，以延續舊市議會歷史紋理；亦配合高雄市政府需求提供公益性服務設施，提升都市更新之公益性，建構良好都市環境。

(三) 延伸並綠化臨路退縮人行步道，連結周邊大眾運輸場站，提供友善步行空間

本計畫坐擁便利的捷運、公車、共享自行車及道路系統，東南側即捷運橘線市議會站1號出口及公車站牌，為鼓勵民眾使用大眾運輸，規劃於更新地區留設5公尺人行步道，並配合退縮綠化，營造區內良好的都市景觀與舒適的人行步道系統，具體實現綠色交通的都市環境。

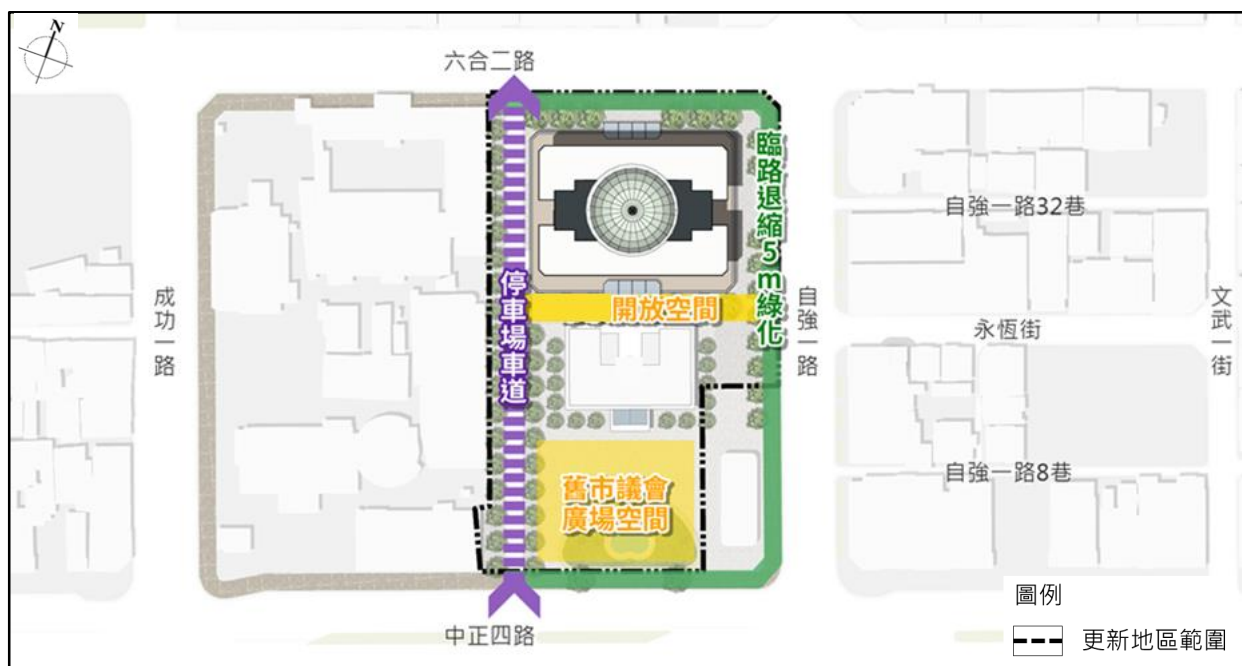


圖 5-1 本更新地區土地再利用計畫構想示意圖

二、公共設施改善計畫構想

本更新地區將保留舊市議會建築造型意象，並集中規劃大型開放綠地空間，新建物與南側舊市議會間亦留設開放空間，規劃優質開放空間作為舊市議會歷史建築與新開發量體之融合介面，兼顧歷史建築保留與新建建築開發。

另為提升本更新地區與周邊地區之公共服務機能，得結合文化、運動及共享空間等多種社會福利設施（仍須視高雄市政府公益設施需求為準），實踐多元族群的融合與照顧，為地區建構優質睦鄰設施。

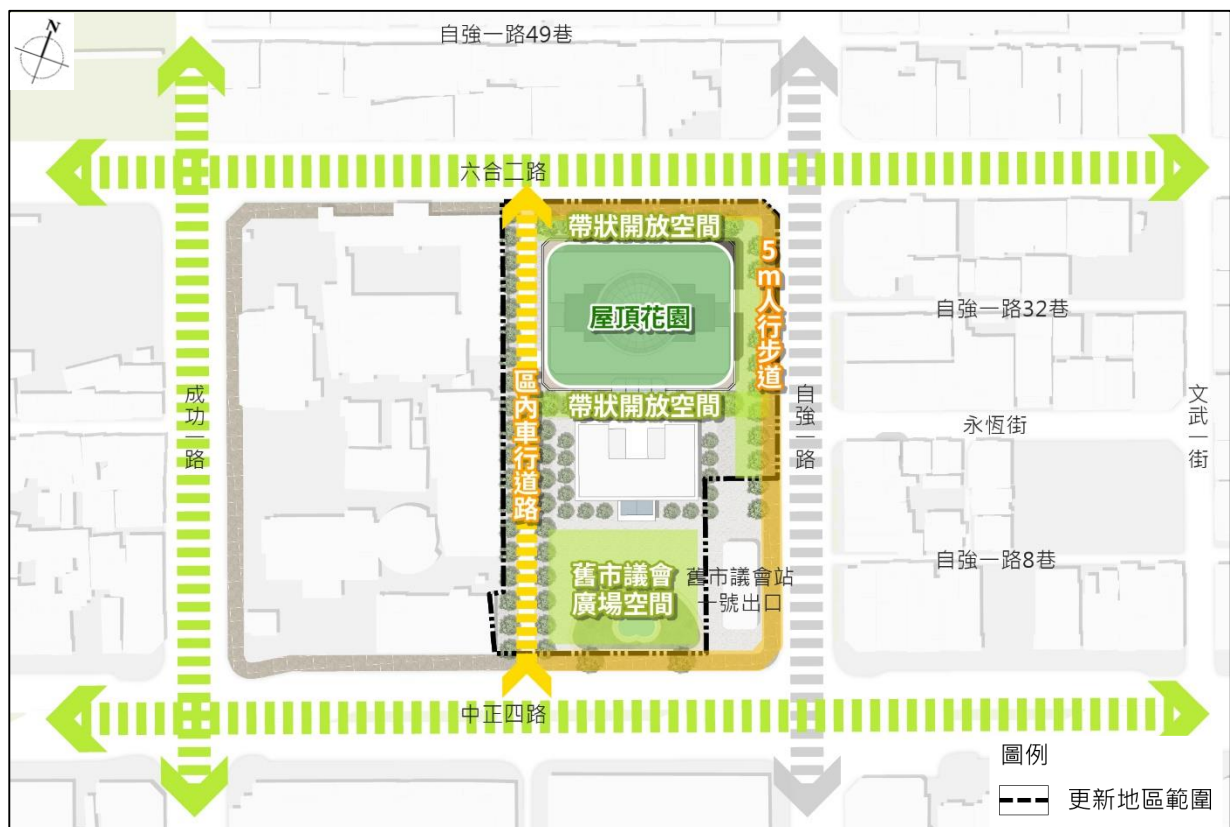


圖 5-2 本更新地區公共設施改善計畫構想示意圖

三、交通運輸系統構想

(一) 基地西側開闢區內南北向車行道路，內化停車場車道空間

考量基地範圍周邊皆為主要道路，為降低交通衝擊，建議未來開發可於基地西側新闢區內南北向車行道路，基地車道入口設置於中正四路、出口設置於六合二路，並規劃單向進出以分散車流，提供充足之停車緩衝等候空間，內化更新地區開發帶來之交通影響。

(二) 透過沿街面退縮留設人行步道空間，強化更新地區與捷運場站之串連

本更新地區與周邊鄰近之捷運、公車及公共自行車等交通站點皆為步行2分鐘內可及範圍，強化本更新地區與捷運站點之串連，規劃打造無間斷之人本步行系統，透過本更新地區四周留設之5公尺寬步行空間以及植栽綠蔭，營造友善綠色步行環境，以有效串聯周邊大眾運輸系統及周邊活動，實現T.O.D發展理念。

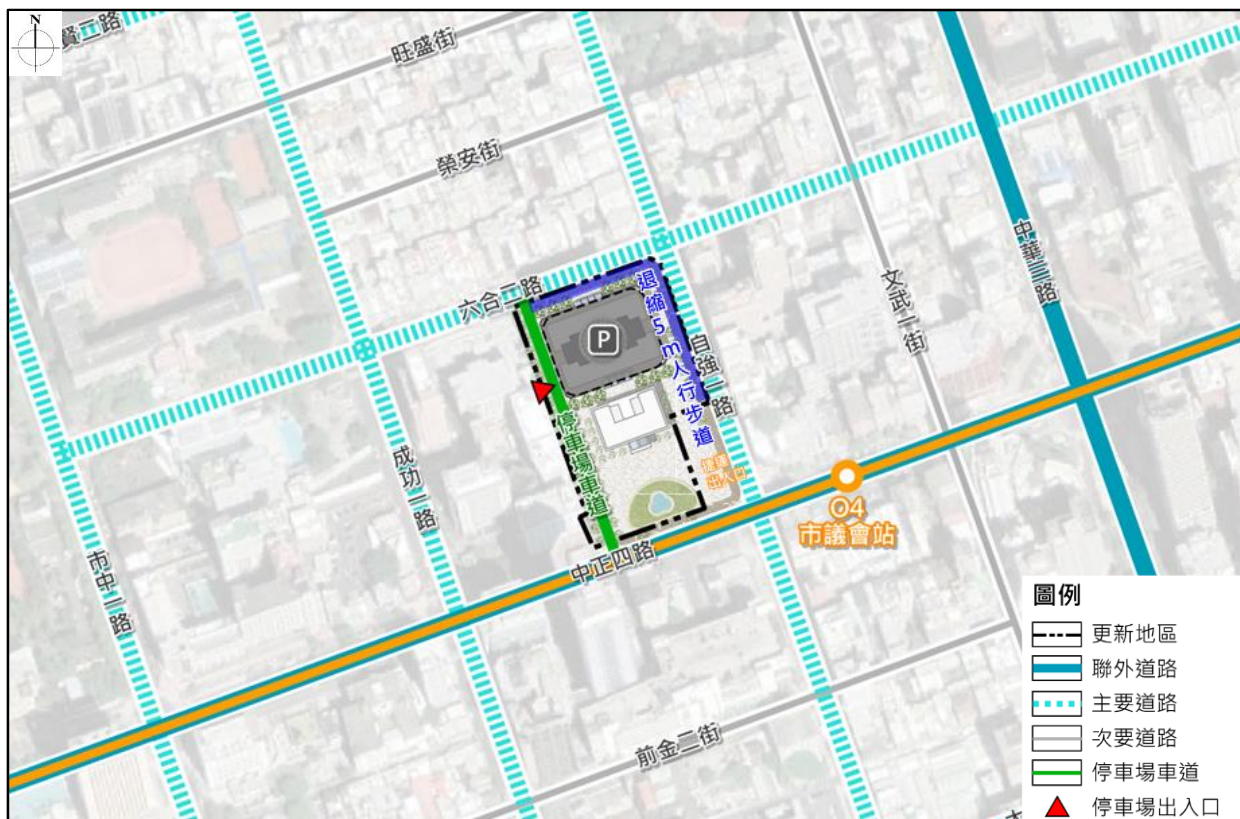


圖 5-3 本更新地區交通運輸系統構想示意圖

四、防救災空間構想

(一) 防災避難空間

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將本計畫劃分為1個近鄰生活圈系統，並就近以區域周邊之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

1. 緊急避難場所

為周邊區域內之開放空間、兒童遊樂場、公園及道路用地等。

2. 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

臨時及中長期收容場所計計畫區周邊之區域公園、全市性公園、體育場所及兒童遊樂場、國民中學、國民小學為主要規劃對象，又以社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構及醫療衛生機構為配合指定對象，除平時可作為地區居民活動空間外，具備緊急避難與防救災之機能。

(二) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路（20公尺以上）

緊急救援道路將以寬度 20 公尺以上之道路為主，為第一層級之緊急救援道路，此道路為災害發生時，首先必須保持暢通之路徑。本計畫基地鄰近地區緊急救援道路東西向的有中正四路、六合二路及七賢二路，南北向的有中華三路、自強二路及市中一路。

2. 救援輸送道路（15公尺以上）

救援輸送道路將以寬度 15 公尺以上之道路為主，並考慮可延續通達計畫區周邊之緊急救援道路為第二層級之救災動線，此道路為災害發生時，救援輸送之路徑。本計畫基地鄰近地區之救援輸送道路為東西向的大同二路及南北向的成功路。

3. 避難輔助道路（12公尺以下）

避難輔助道路將以寬度 12 公尺以下之道路為主，並可延續至緊急救援道路及救援輸送道路，爾後透過緊急救援道路連接至主要聯外道路，屬於第三層級之防災運輸系統。本計畫基地避難輔助道路為榮安街、永恆街、前金二街及生興一巷。

(三) 防止延燒地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

(四) 支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及防止延燒地帶外，尚可利用計畫區內之警察治安據點、消防據點及醫療院所等作為防災支援據點。本計畫基地鄰近之支援據點有高雄市政府警察局、前金派出所、消防局前金分隊、前金區公所、高雄市民防總隊、高雄市憲兵隊及行政院莫拉克颱風災後重建推動委員會等。



圖 5-4 本更新地區防救災系統示意圖

陸、其他應表明事項

本都市更新地區範圍內，兼顧歷史建築保存特殊性及公有土地活化整體性，實施者或土地及合法建築物所有權人，視公告之歷史建築範圍，並符合下列規定之一者，得自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業：

一、完整街廓或都市更新地區全區。

二、同一街廓內臨接道路且土地面積在 1,500 平方公尺以上。

三、同一街廓內臨接二條以上之道路且臨接道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在 1,000 平方公尺以上。

四、符合都市更新條例第 7 條第 1 項各款規定且土地面積在 500 平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其臨接部分邊界得視為街廓邊界。