

擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）  
細部計畫（配合仁愛河濱商城社區  
都市更新）案  
計畫書

變更機關：高雄市政府  
中華民國112年2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	擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案		
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第17條及第22條		
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		
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 開 展 覽	民國111年3月21日起至111年4月29日止（刊登111年3月23日~25日聯合報及台灣新生報）。	
	公 開 說 明 會	於民國111年3月28日（星期一）下午2時30分假本市鼓山區公所三樓會議室	
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表		
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	市 級	本市都市計畫委員會111年7月27日第104次會議決議：「照案通過」。	

# 目 錄

壹、緒論 .....	1
貳、主要計畫內容摘要 .....	3
參、發展現況分析 .....	7
肆、公共設施及道路動線之檢討分析 .....	11
伍、擬定內容 .....	14
陸、事業及財務計畫 .....	17

附錄一 都市計畫變更同意文件

附錄二 高雄市政府 110 年 11 月 29 日鼓山地區再生計畫工作會議紀錄

附錄三 高雄市政府 110 年 11 月 15 日迅行劃定都市更新地區公告文

附錄四 高雄市都市計畫委員會第 104 次會議紀錄

# 圖目錄

圖 1	計畫範圍示意圖 .....	2
圖 2	現行都市計畫示意圖 .....	4
圖 3	主要計畫變更內容示意圖 .....	6
圖 4	計畫範圍周邊交通運輸現況示意圖 .....	7
圖 5	周邊土地使用現況示意圖 .....	8
圖 6	計畫範圍土地權屬分布示意圖 .....	10
圖 7	配置構想示意圖 .....	11
圖 8	變更前後道路動線對照示意圖 .....	13
圖 9	擬定細部計畫內容示意圖 .....	14
圖 10	擬定細部計畫後都市計畫示意圖 .....	16



## 表目錄

表 1	歷次都市計畫變更歷程綜整表.....	3
表 2	主要計畫變更內容綜理表.....	5
表 3	計畫範圍土地清冊綜整表.....	9
表 4	擬定內容明細表.....	14
表 5	鼓山地區細部計畫擬定前後土地使用計畫對照表.....	15
表 6	事業及財務計畫表.....	17

---

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

仁愛河濱商城社區為高雄市鼓山區逾40年公寓，因建築物地下室結構柱、陽台、外牆受損剝落現象，經高雄市政府邀集高雄市土木技師公會、高雄市結構工程工業技師公會、社團法人高雄市建築師公會等於110年10月28日現場勘查結果，該建築物已朽壞具有危險性而有危害公共安全之虞，應儘速拆除；並已於110年11月1日公告高市工建築使字第04955號使用執照之地上及地下全體建築物結構朽壞有危害公共安全，限期拆除。

高雄市政府為避免重大災害侵損民眾生命財產安全，已於110年11月15日公告迅行劃定都市更新地區，推動仁愛河濱商城社區之都市更新作業，促進地區居民重整家園，仁愛河濱商城社區都市更新事業計畫預計於112年底完成報核。惟仁愛河濱商城社區南臨6公尺寬細部計畫道路（河邊街95巷），東鄰不足8公尺且不等寬之現有巷道（河邊街），通往15公尺河西一路主幹道（細部計畫道路）交會處侷促狹窄有礙交通及消防救災使用，亦不利都更重建，為避免道路寬度不足無法滿足未來都市更新引進之人口、交通及防救災需求，急需新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，預計於113年底開闢完成，完善周邊地區之道路系統，改善社區防救災動線，以維護居住安全，以利促進及加速仁愛河濱商城社區都市更新重建，同時一併調整廢道（河邊街）、整合校地以保持鼓岩國小校地完整性，具急迫性、必要性及公益性。

爰此，基於仁愛河濱商城社區為已公告之危險建築須拆除重建以維公共安全，考量現況道路狹小曲折有礙交通及消防救災使用，為改善社區防救災動線及交通動線，配合主要計畫於鼓岩國小南側學校用地變更為住宅區後，於細部計畫將主要計畫住宅區擬定為道路用地。本案主要計畫業經市府同意依都市計畫法第27條第1項第2款規定，為避免重大災害發生，辦理都市計畫變更（附錄一）。

## 二、法令依據

依都市計畫法第17條及第22條規定辦理。

## 三、計畫位置及範圍

本計畫範圍位於鼓山地區細部計畫之鼓岩國小南側之學校用地，東鄰愛河及河西一路，北鄰鼓岩國小、河邊街，南側臨仁愛河濱商城社區，面積約0.1771公頃，詳如圖1所示。



圖 1 計畫範圍示意圖

## 貳、主要計畫內容摘要

### 一、現行都市計畫

#### (一) 都市計畫辦理歷程

計畫範圍之現行計畫為高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫之學校用地（文4），係於民國44年公告發布實施「高雄市都市計畫及分區計畫」劃設為住宅地區，後續於民國50年「內惟三塊厝鼓岩部份都市計畫」、民國56年「修正都市計畫總圖分區使用」維持住宅地區；於民國61年「原都市計畫分區使用通盤檢討」劃設為學校用地，後續於民國77年「擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案」、民國88年「變更高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討案」、民國98年「變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」維持學校用地，有關本次變更範圍之都市計畫變更歷程詳如表1所示。

表 1 歷次都市計畫變更歷程綜整表

	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016505號	高雄市都市計畫及分區計畫	劃設為住宅地區。
2	024	50.05.09	高市府建土字第027030號	內惟三塊厝鼓岩部份都市計畫	劃設為住宅地區。
3	049	56.02.16	高市府建土字第09084號	修正都市計畫總圖分區使用	維持住宅地區。
4	083	61.01.17	高市府建土字第148042號	原都市計畫分區使用通盤檢討	劃設為學校用地。
5	256	77.10.18	高市府工都字第030067號	擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	維持學校用地。
6	397	88.12.17	高市府工都字第39216號	變更高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討案	維持學校用地。
7	552	98.12.30	高市府都二字第0980076587號	變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案	維持學校用地。

## (二) 現行都市計畫概述

本計畫屬原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫範圍之學校用地（文4），面積約0.1771公頃，西側為園道用地、南側為住宅區，詳如圖2所示。

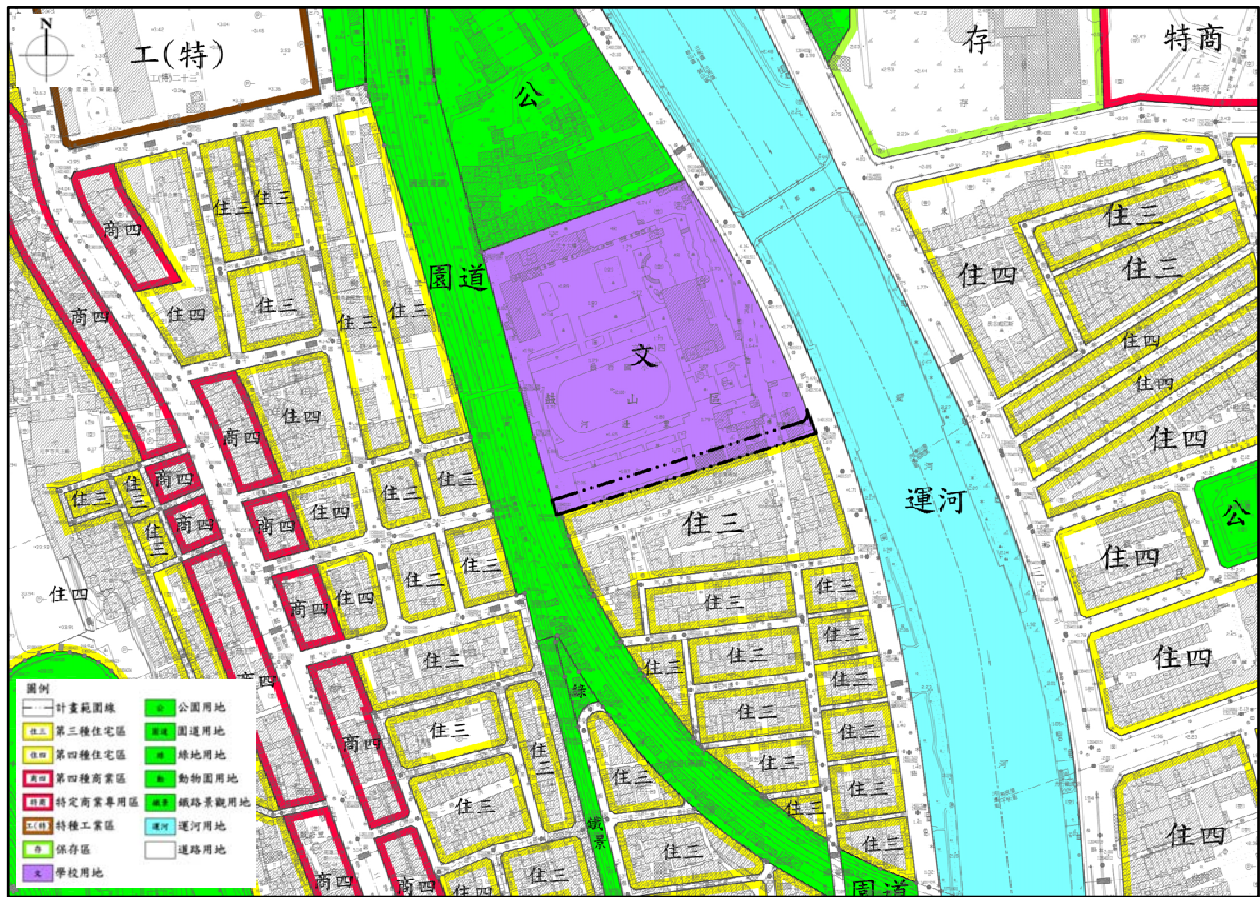


圖 2 現行都市計畫示意圖

## 二、主要計畫變更內容

### (一) 變更原則

為推動仁愛河濱商城社區之都市更新作業，以及避免道路寬度不足無法滿足未來都市更新引進之人口、交通及防救災需求，新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，主要計畫變更學校用地為住宅區（細部計畫為道路用地），改善社區防救災動線，以維護居住安全。

### (二) 變更內容

主要計畫變更0.1771公頃學校用地為住宅區，於細部計畫配合擬定住宅區為道路用地，作為10公尺細部計畫道路。

表 2 主要計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	新計畫 (面積)		
1	部分鼓岩國小學校用地(文4)	學校用地 (0.1771公頃)	住宅區 (0.1771公頃)	<p>1.為保持鼓岩國小校地完整性，配合調整校地範圍</p> <p>(1)鼓岩國小校地長期受8公尺現有巷道(河邊街)分割，另有部分學校用地(文4)作為河邊里活動中心使用，鼓岩國小校地無法完整使用。</p> <p>(2)配合仁愛河濱商城社區都市更新作業，變更部分學校用地作為細部計畫道路，並一併調整廢道(河邊街)、整合校地(遷移河邊里活動中心)等，具公益性。</p> <p>2.配合仁愛河濱商城社區都市更新作業，於學校用地南側新增10公尺細部計畫道路，完善社區防救災動線，以維護居住安全</p> <p>(1)仁愛河濱商城社區於110年11月15日公告迅行劃定都市更新地區，其都市更新計畫預計112年底報核，促進地區居民重整家園。</p> <p>(2)惟該社區南臨6公尺寬計畫道路(河邊街95巷)，東鄰不足8公尺且不等寬之現有巷道(河邊街)，通往15公尺河西一路主幹道(細部計畫道路)交會處侷促狹窄有礙交通及消防救災使用，亦不利都更重建，為避免道路寬度不足無法滿足未來都市更新引進之人口、交通及防救災需求，急需新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，預計於113年底開闢完成，完善周邊地區之道路系統，改善社區防救災動線，以維護居住安全，以利促進及加速仁愛河濱商城社區都市更新重建，具急迫性、必要性及公益性。</p> <p>3.因10公尺計畫道路為細部計畫道路，故應於主要計畫配合鄰近分區變更為住宅區。</p>	

註：實際面積仍以未來分割測量後面積為準。



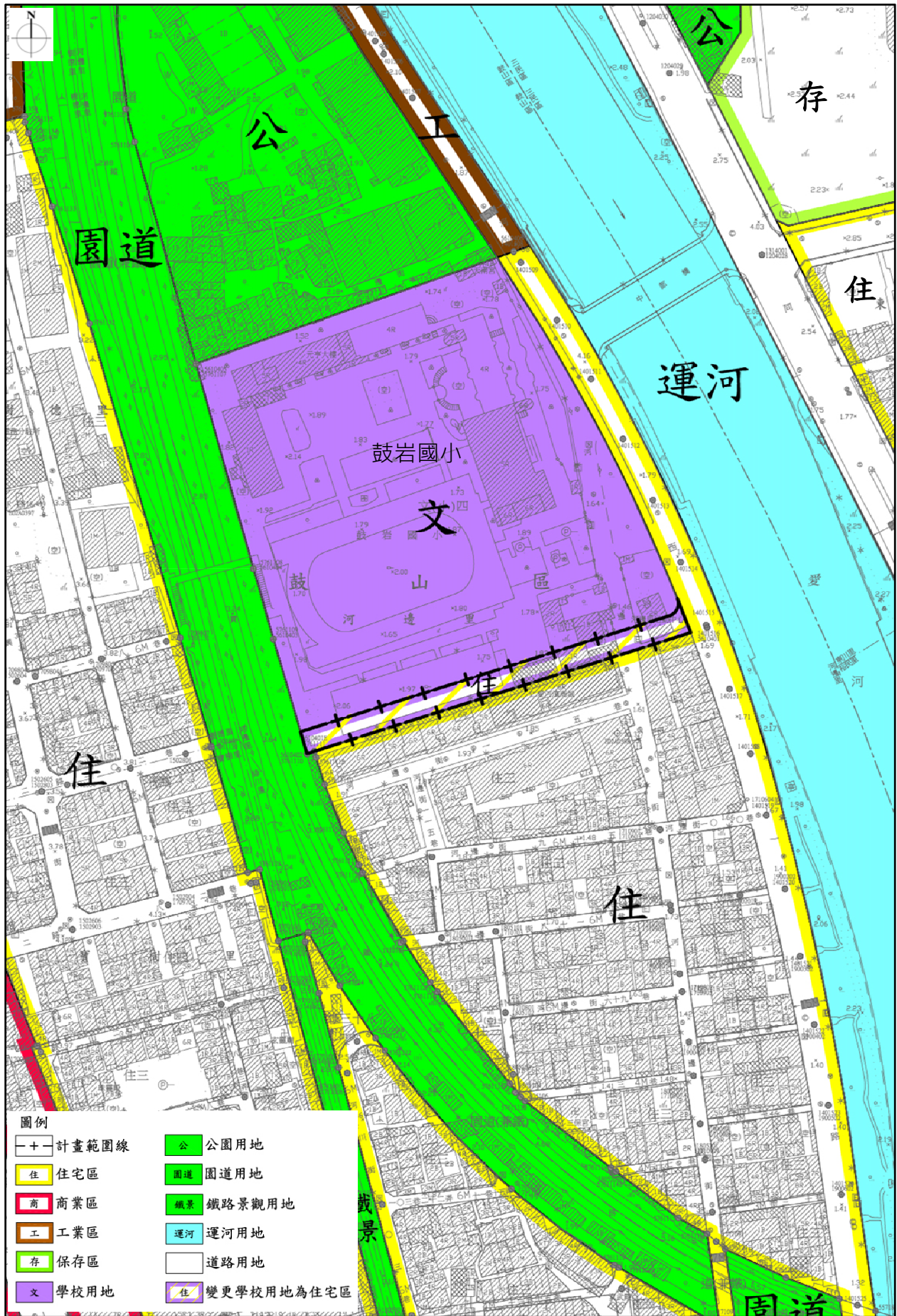


圖 3 主要計畫變更內容示意圖



## 參、發展現況分析

### 一、土地使用現況

計畫範圍北側為鼓岩國小，東鄰河西一路及愛河，南側臨仁愛河濱商城社區，該社區已於110年11月1日公告建築物結構朽壞有危害公共安全，其餘周邊區域多為住宅使用，詳圖4及圖5所示。

### 二、都市更新地區

計畫範圍南側之仁愛河濱商城社區因建築物地下室結構柱、陽台、外牆受損，安全堪慮，已於110年11月15日以高市府都發更字第11035078600號函（附錄三）公告迅行劃定高雄市鼓山區鼓中段一小段47地號等61筆土地為都市更新地區，並已成立都市更新會推動都市更新作業。

### 三、交通運輸現況

計畫範圍周邊以河西一路與河邊街為南北向通道，仁愛河濱商城社區現南臨6公尺寬細部計畫道路（河邊街95巷），東鄰不足8公尺且不等寬之現有巷道（河邊街），通往15公尺河西一路主幹道（細部計畫道路）交會處侷促狹窄有礙交通及消防救災使用，急需新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，詳如圖4及圖5所示。

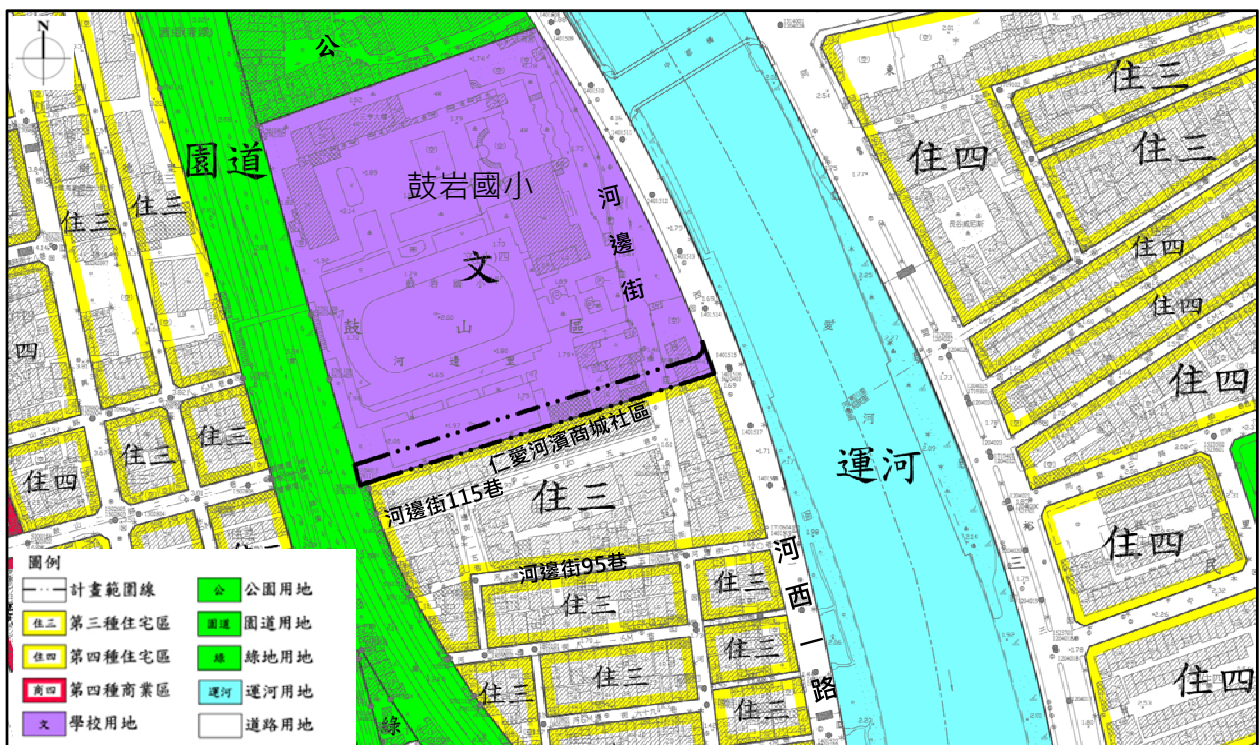


圖 4 計畫範圍周邊交通運輸現況示意圖





圖 5 周邊土地使用現況示意圖

#### 四、土地權屬

本計畫範圍為高雄市鼓山區鼓中段一小段36-3地號等土地，面積共計1,771平方公尺，土地權屬部分為國有土地，面積約為1,669平方公尺，約佔變更範圍94.24%，分別為高雄市鼓山區鼓岩國民小學、高雄市鼓山區公所及國防部政治作戰局管理之土地；部分為市有土地，面積約為91平方公尺，約佔變更範圍5.14%，為高雄市鼓山區鼓岩國民小學管理之土地；私有土地面積約為11平方公尺，佔變更範圍0.62%。有關變更範圍土地權屬分布詳如表3及圖6所示。

表3 計畫範圍土地清冊綜整表

	行政區	地段	地號	變更面積 (平方公尺)	比例 (%)	權屬	管理機關
1	高雄市 鼓山區	鼓中段 一小段	36-3	82	4.63	市有土地	高雄市鼓山區 鼓岩國民小學
2			38	143	8.07	國有土地	高雄市鼓山區 公所
3			39	9	0.51	市有土地	高雄市鼓山區 鼓岩國民小學
4			41	85	4.80	國有土地	高雄市鼓山區 鼓岩國民小學
5			42	217	12.25	國有土地	高雄市鼓山區 鼓岩國民小學
6			42-1	46	2.60	國有土地	國防部政治 作戰局
7			44	1,160	65.50	國有土地	高雄市鼓山區 鼓岩國民小學
8			45-2	18	1.02	國有土地	國防部政治 作戰局
9			67-1	3	0.17	私有土地	
10			68-1	8	0.45	私有土地	
總計				1,771	100.00		

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：本計畫111年3月查詢及整理。

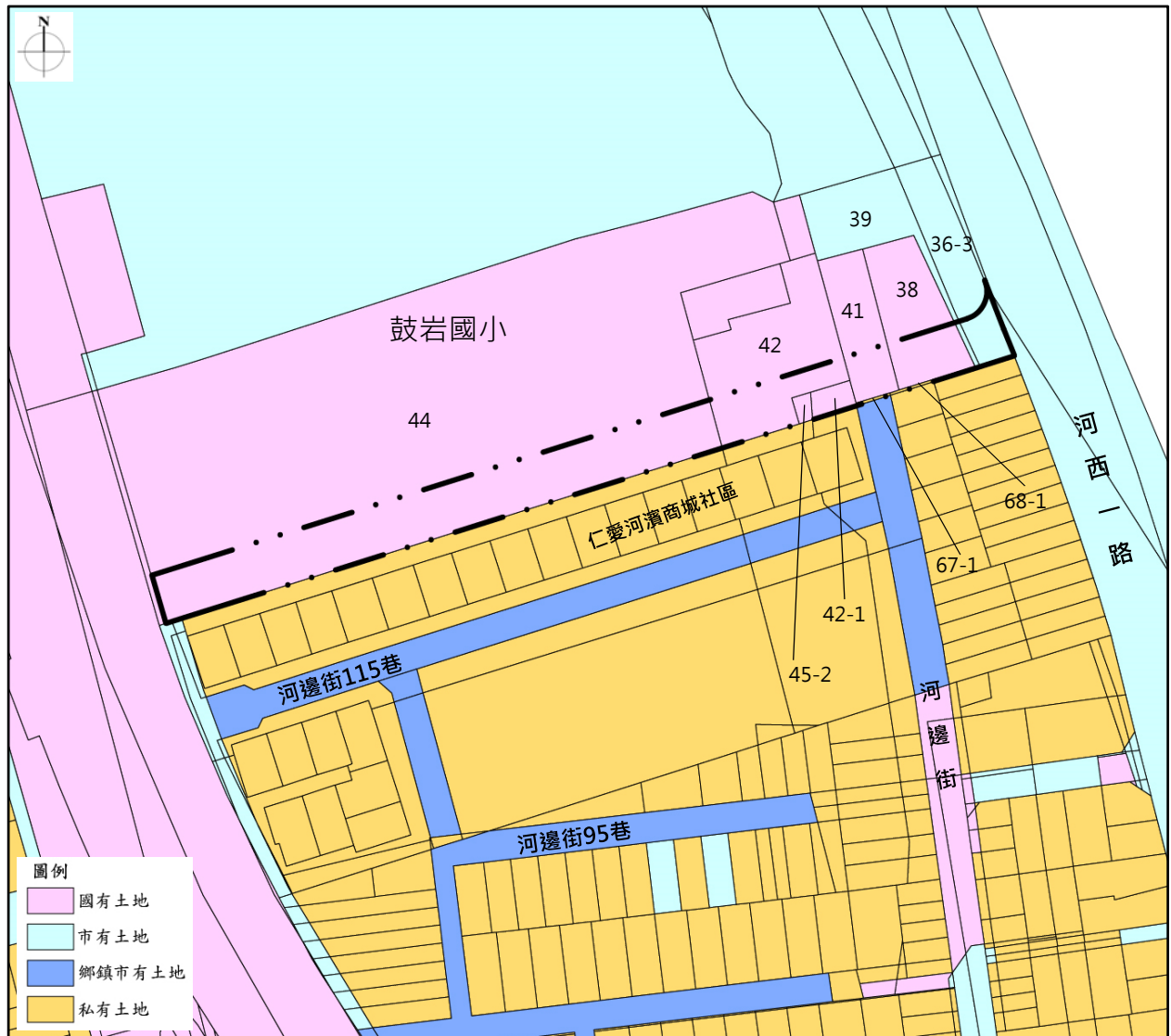


圖 6 計畫範圍土地權屬分布示意圖



## 肆、公共設施及道路動線之檢討分析

### 一、仁愛河濱商城社區配置構想

仁愛河濱商城社區已於110年11月15日公告逕行劃定都市更新地區，其都市更新配置構想擬規劃為地下3層、地上15層之5棟大樓，詳如圖7所示。



圖 7 配置構想示意圖

## 二、變更學校之檢討分析

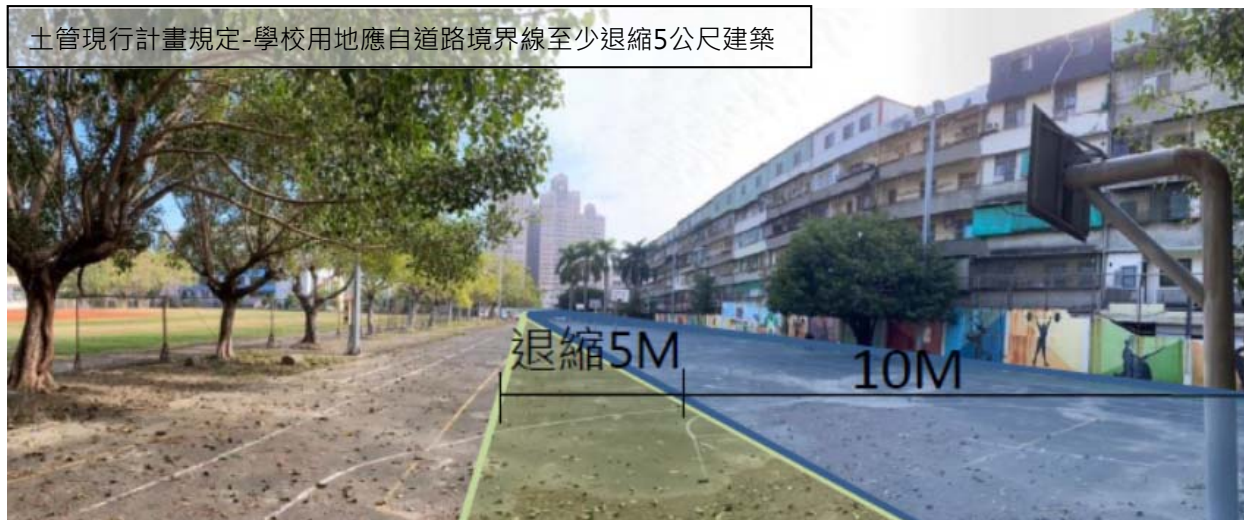
### (一) 學校用地（文4）及變更範圍現況

學校用地（文4）現為鼓岩國小使用，惟仍有部分學校用地（文4）作為河邊街、綠地、河邊里活動中心等使用。變更範圍現作為鼓岩國小籃球場使用、河邊街、河邊里活動中心等使用，詳如圖3所示。

### (二) 檢討分析

1. 本次變更 0.1771 公頃學校用地為道路用地，依教育部之「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，學校用地（文4）面積 2.7829 公頃仍符合上開規定之標準－都市計畫區內 12 班以下國民小學每校面積不得少於 2 公頃。
2. 原位於學校用地（文4）之河邊里活動中心，依 110 年 11 月 29 日鼓山地區再生計畫工作會議紀錄決議-因劃設計畫道路衍生河邊里活動中心遷移問題，以先建後拆為原則，後續請鼓山區公所與更新會協調都市更新事業捐贈公益設施（活動中心）事宜。
3. 8 公尺現有巷道（河邊街）俟 10 公尺細部計畫道路開闢後，依高雄市現有巷道改道或廢止辦法規定辦理巷道廢止程序，以利補充因開闢道路而減少之運動空間。
4. 鼓岩國小校地長期受 8 公尺現有巷道（河邊街）分割，無法完整使用，可透過本次一併調整廢道、整合校地，並補充因開闢道路而減少之運動空間，具公益性。

土管現行計畫規定-學校用地應自道路境界線至少退縮5公尺建築





### 三、變更前後道路動線

變更前計畫範圍東鄰河西一路南北向通道，仁愛河濱商城社區現南臨6公尺寬細部計畫道路（河邊街95巷），東鄰不足8公尺且不等寬之現有巷道（河邊街），通往15公尺河西一路主幹道交會處（細部計畫道路）侷促狹窄有礙交通及消防救災使用，詳如圖6所示。

考量現況道路狹小曲折有礙交通及消防救災使用，為改善社區消防救災動線及交通動線，細部計畫變更鼓岩國小南側學校用地為10公尺寬道路用地，8公尺現有巷道（河邊街）一併調整廢道，調整後道路動線，詳如圖8所示。

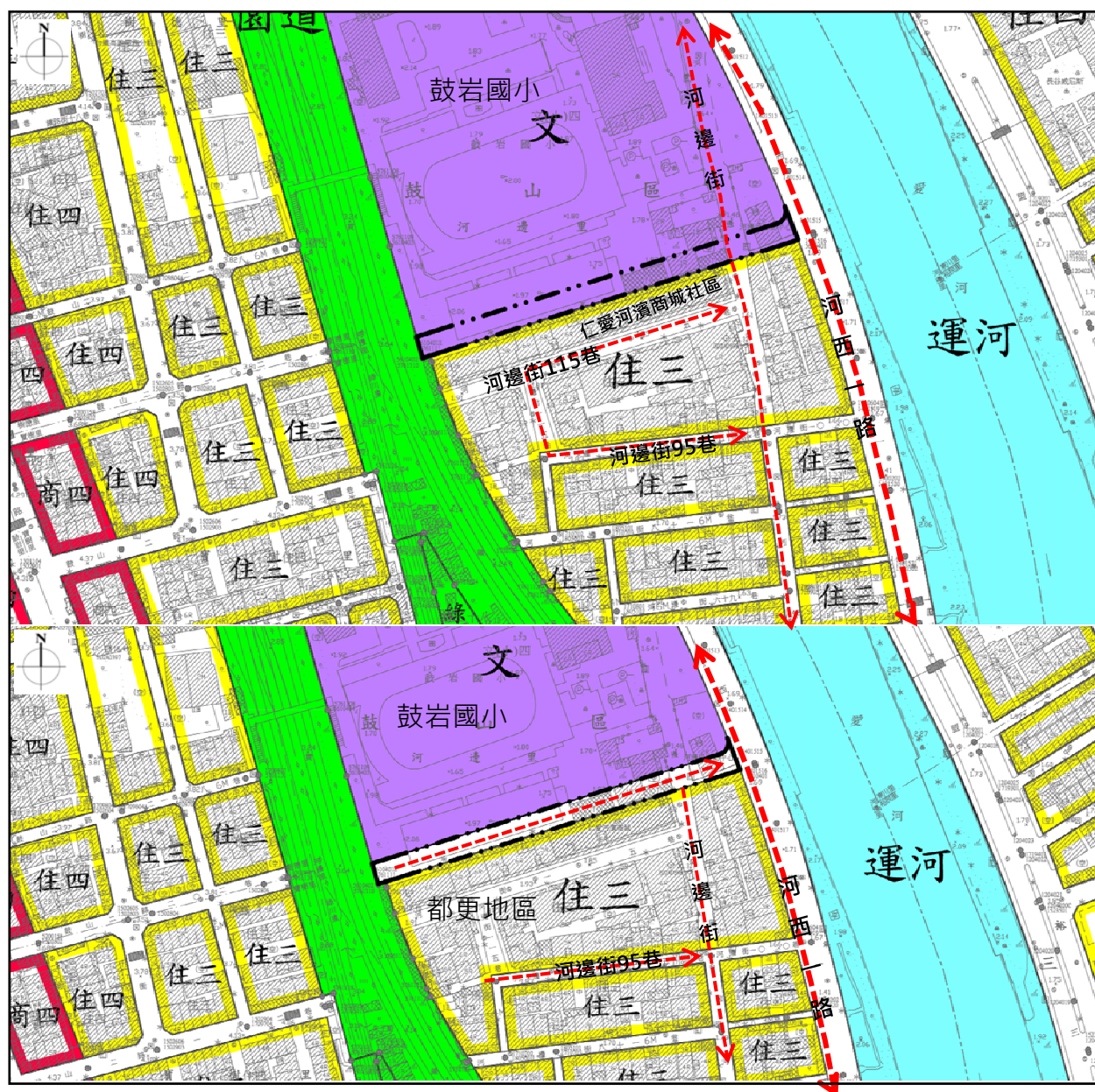


圖 8 變更前後道路動線對照示意圖



## 伍、擬定內容

### 一、擬定原則

為推動仁愛河濱商城社區之都市更新作業，以及避免道路寬度不足無法滿足未來都市更新引進之人口、交通及防救災需求，新增規劃一東西向10公尺細部計畫道路，將主要計畫住宅區擬定為細部計畫道路用地，改善社區防救災動線，以維護居住安全。

### 二、擬定內容

擬定0.1771公頃住宅區為道路用地，劃設為寬度10公尺之細部計畫道路。

表 4 擬定內容明細表

位置	擬定內容	
	使用分區/用地	面積（公頃）
原鼓岩國小側部分學校用地（文4）	道路用地	0.1771

註：實際面積仍以未來分割測量後面積為準。

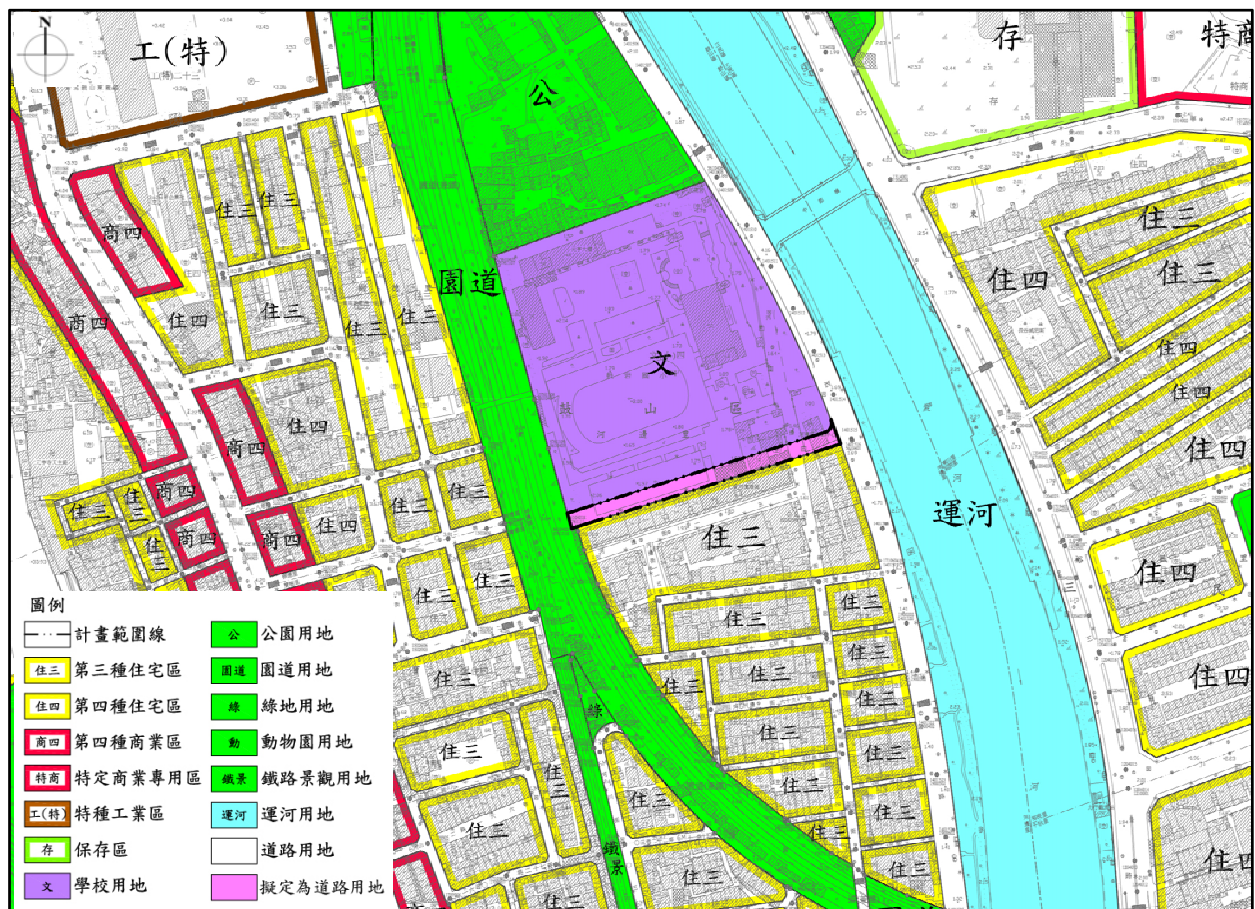


圖 9 擬定細部計畫內容示意圖

### 三、擬定後計畫

鼓山地區細部計畫範圍擬定住宅區為道路用地後，學校用地為19.36公頃（主要計畫變更0.1771公頃學校用地為住宅區），道路用地為77.40公頃（細部計畫擬定0.1771公頃住宅區為道路用地），有關擬定前後土地使用計畫詳如表5及圖10所示。

表5 鼓山地區細部計畫擬定前後土地使用計畫對照表

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	擬定面積 (公頃)	擬定後	
				面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	特定住宅區	3.74	--	3.74	0.94
	第3種住宅區	59.21	--	59.21	14.80
	第4種住宅區	66.23	-	66.23	16.56
	第5種住宅區	26.33	--	26.33	6.58
	小計	155.51	--	155.51	38.88
商業區	第2種商業區	6.42	--	6.42	1.60
	第3種商業區	8.28	--	8.28	2.07
	第4種商業區	13.00	--	13.00	3.25
	小計	27.70	--	27.70	6.92
特定商業 專用區	第2種特定商業專用區	2.98	--	2.98	0.75
	第3種特定商業專用區	6.94	--	6.94	1.73
	小計	9.92	--	9.92	2.48
工業區		33.81	--	33.81	8.45
文教區		2.22	--	2.22	0.56
保存區		0.77	--	0.77	0.19
漁業區		4.38		4.38	1.10
宗教專用區		1.10		1.10	0.28
學校用地		19.54	-0.1771	19.36	4.84
機關用地		3.81	--	3.81	0.95
公園用地		28.45	--	28.45	7.11
市場用地		3.23	--	3.23	0.81
加油站用地		0.35	--	0.35	0.09
停車場用地		0.47	--	0.47	0.12
廣場用地		1.09	--	1.09	0.27
綠地用地		1.84	--	1.84	0.46
公園兼兒童遊樂場用地		0.73		0.73	0.18
兒童遊樂場用地		1.23	--	1.23	0.31
變電所用地		0.10	--	0.10	0.02
河道用地		2.45	--	2.45	0.61
河道用地（兼供鐵路使用）		0.32		0.32	0.08
下水道用地		0.05	--	0.05	0.01
園道用地		1.04	--	1.04	0.26
園道用地（兼供鐵路使用）		20.81		20.81	5.20
道路用地		77.22	+0.1771	77.40	19.35
道路用地（兼供鐵路使用）		0.15		0.15	0.04
鐵路景觀用地		0.84	--	0.84	0.21
交通用地		0.60	--	0.60	0.15
自然公園用地		0.27		0.27	0.07
總計		400.00	0.00	400.00	100.00

註：實際面積仍以未來分割測量後面積為準。



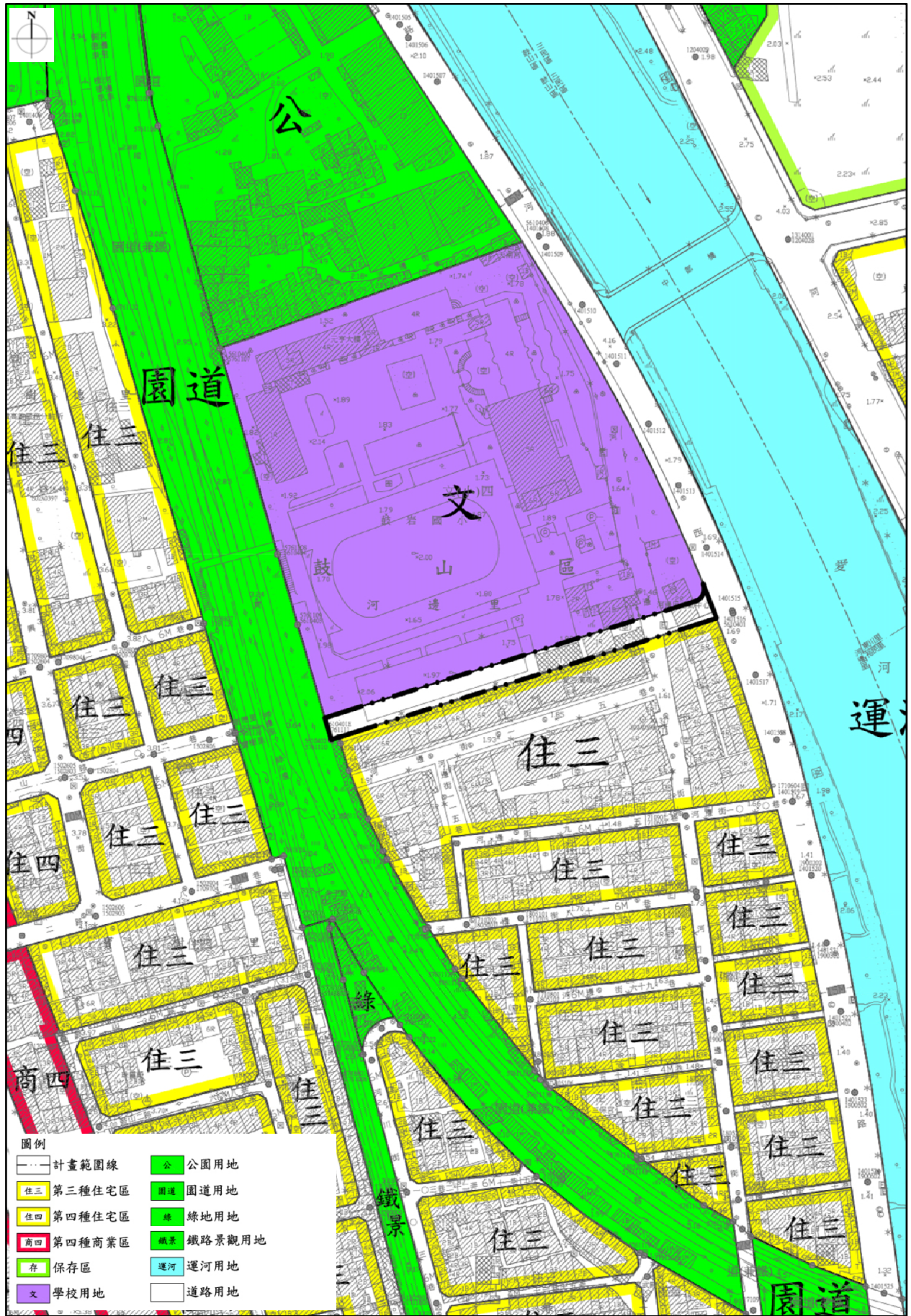


圖 10 擬定細部計畫後都市計畫示意圖

## 陸、事業及財務計畫

本計畫開闢10公尺細部計畫道路（主要計畫變更為住宅區）部分為高雄市鼓山區鼓岩國民小學、高雄市鼓山區公所及國防部政治作戰局管理之國有土地，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」以無償撥用方式辦理。另私有土地以價購或徵收方式辦理，土地取得費用預估約為56萬元，以市府編列經費方式辦理。

另有開闢費用估算為1,980萬元，依高雄市政府110年11月29日鼓山地區再生計畫工作會議決議，以仁愛河濱商城社區之都市更新會自提細部計畫變更容積率之附帶條件繳納回饋代金支用，詳如表6所示。

實施進度部分，仁愛河濱商城社區之都市更新事業計畫案依都市更新條例相關規定辦理，預計於112年底完成報核，10公尺細部計畫道路預計於113年底開闢完成，詳如表6所示。

表 6 事業及財務計畫表

項目	計畫面積 (公頃)		土地取得方式			土地徵購費用 (萬元)	開闢費用 (萬元)	總費用 (萬元)	主辦單位	經費來源	實施進度
			撥用	價購	徵收						
住宅區 (細部計畫為道路用地)	公有	0.1760	√			--	1,980	2,036	高雄市政府	仁愛河濱商城社區都市更新會自提細部變更容積率之附帶條件繳納回饋代金支用	預計113年底開闢完成
	私有	0.0011		√	√	56					

註：土地徵購費用及開闢費用仍以實際價購或徵收、開闢時之費用為準。  
資料來源：高雄市政府。

## 附錄一 都市計畫變更同意文件

發文方式：紙本遞送

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：都市發展局都更科  
承辦人：李毓青  
電話：07-3368333#5429  
傳真：07-3313338  
電子信箱：ym80108@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年2月21日

發文字號：高市府都發更字第11130684600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「高雄市鼓山區鼓岩國小南側校地開闢10公尺計畫道路」案，為避免重大災害發生，本府同意依都市計畫法第27條第1項第2款規定辦理都市計畫變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府工務局、高雄市政府都市發展局（都更科）

市長 陳其邁

附錄二 高雄市政府110年11月29日鼓山地區再生計畫工作  
會議紀錄



---

## 鼓山地區再生計畫第一次工作會議 會議紀錄

- 會議時間：110 年 11 月 29 日下午 2 時 15 分
- 會議地點：本府第二會議室
- 會議主持人：林副市長欽榮
- 出席人員：地政局吳副局長宗明、劉專員文玲、工務局謝正工程司秋分、黃副工程司凱琳、捷運局工程局王副總工程司然興、都市發展局蘇副局長俊傑、唐科長一凡、施科長旭原、李股長薇、林股長相伯、翁副工程司薇謹、李幫工程司毓青（紀錄）
- 副本抄送：市長室

- 
- 一、有關 110 年 11 月 18 日「河濱商城都市計畫變更研商及安置包租代管情形報告會議」決議提出愛河之窗整體策略型都市再生規劃一案，考量案件性質差異，本次決議：河濱商城都更案件後續與鼓岩國小北側台泥、台鐵土地開發案之進度分開執行討論。
  - 二、河濱商城都更及都市計畫變更案建議以下列方式處理：
    - （一）考量河濱商城及園道鄰近地區之住宅區皆為住三、住四，並經都發局初步評估住四容積加 0.5 倍容積獎勵、0.3 倍增額容積及高雄厝免計容積，都更重建後尚符居住需求，爰本案基地範圍容積率倘有變更之必要，以變更為住四(300%)為原則。請更新會分析評估都計變更之必要性、財務效益，自提都計變更案，由都發局協助依都計法第 27 條第 1 項第 2 款為避免重大災害之發生簽辦迅行變更，附帶條件為繳納與樓地板增量市價等值之負擔回饋代金，該筆代金可支用於鼓岩國小南側道路開闢與校地回復費用。
    - （二）鼓岩國小南側變更為道路用地採 8 公尺路寬方案，學校用地依土管規定退縮 5 公尺，由都發局依都市計畫法第 27 條

---

第 1 項第 2 款為避免重大災害之發生簽辦迅行變更，核定後得由前項容積率變更案之更新會繳納負擔回饋代金，支應工務局開闢道路之相關費用。

- (三) 請都發局蘇副局長協助督導本案，並請都發局初步評估都更重建方案，備妥基本配置及量體模擬等圖資，擇期召開會議與河濱商城更新會討論後續執行方式。
- (四) 河邊里活動中心以先建後拆為原則，拆遷期間可供社區居民暫放物品；後續請鼓山區公所與更新會，協調都市更新事業捐贈公益設施（活動中心等）事宜。
- (五) 請工務局及交通局評估鼓岩國小南側 8 公尺道路都計變更後之開闢事宜，以及學校用地範圍內之現有巷道(河邊街約 120 公尺長)廢道及路型調整事宜，俾利校地完整使用。

附錄三 高雄市政府110年11月15日迅行劃定都市更新地區  
公告文



檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府 公告

發文日期：中華民國110年11月15日  
發文字號：高市府都發更字第11035078600號  
附件：



主旨：公告迅行劃定「高雄市鼓山區鼓中段一小段47地號等61筆土地都市更新地區」，並自民國110年11月15日依法發布實施，特此公告周知。

依據：都市更新條例第七條第一項第二款及第九條第二項、本府工務局110年10月28日高市工務建字第11040399800號函及110年11月1日高市工務建字第11040437301號公告。

### 公告事項：

一、公告時間：自民國110年11月16日零時起生效，公告30日。

二、公告地點：

(一)本府都市發展局公告欄及本市鼓山區公所公告欄。

(二)本府都市發展局網站：<https://urban-web.kcg.gov.tw/>  
→「公告專區」→「住宅/都更公告」→「都更訊息」→  
點選本案名。

三、公告內容：迅行劃定「高雄市鼓山區鼓中段一小段47地號等61筆土地都市更新地區」。

四、劃定目的：本都市更新地區因建築物地下室結構柱、陽台、外牆受損，安全堪慮，為避免重大災害侵損民眾生命財產安全，推動都市更新作業，特公告迅行劃定都市更新地區，促進地區居民重整家園。

五、劃定地區：高雄市鼓山區鼓中段一小段47、47-1、47-2、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、71、72、73、74、75、76、77、78、

79、80、80-1、81、82、82-1、82-2、83、84、84-1、85、85-1、86、87、88、89、90、91、92、93、94、94-1、94-2、94-3、94-4、105、106、107、108、95-1、95-2地號等共61筆土地（其中鼓中段一小段47-1、47-2、82-1、82-2、85-1、94-1、95-1地號為園道用地，鼓中段一小段80-1、84-1、94-3、94-4為道路用地），詳如附圖。

六、劃定範圍、面積、更新單元：

(一)範圍：本更新地區位於河邊街115巷二側，其東側臨河邊街(部分臨河邊街81巷)，西側臨輕軌園道，北側臨鼓岩國小，南側臨河邊街95巷(部分臨河邊街81巷)。

(二)面積：8,575.15平方公尺(實際面積仍以土地登記謄本登載為準)。

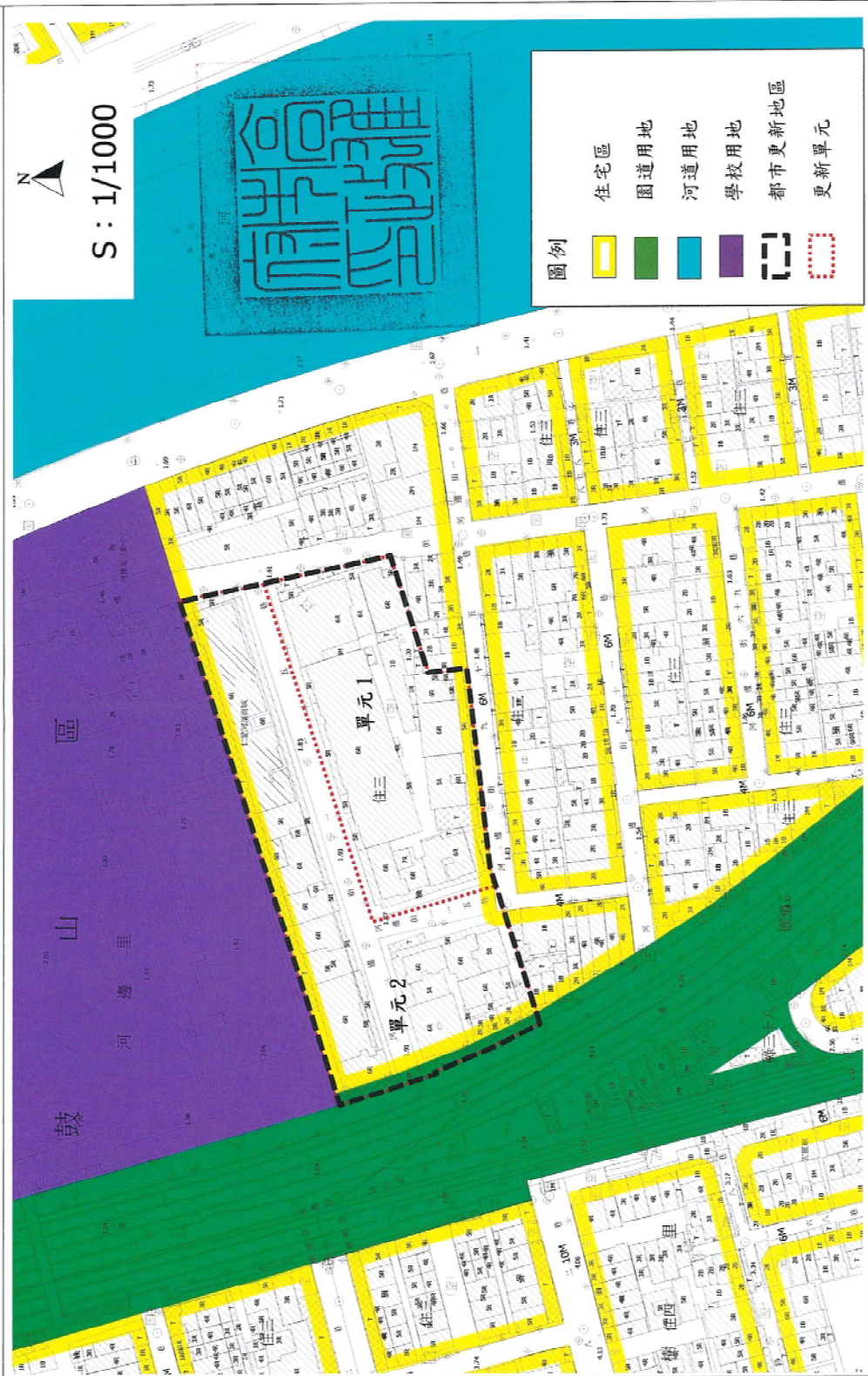
(三)更新單元：本更新地區得全區劃為單一更新單元，或以鼓中段一小段71、72、76、77、78、79、80、80-1、81、105、106、107、108為單元1，其餘範圍為單元2，詳如附圖。

(四)依附圖之更新單元範圍實施之。

市長 陳其遠

公告實施

高雄市鼓山區鼓中一段47地號等61筆土地都市更新地區



附錄四 高雄市都市計畫委員會第104次會議紀錄

## 高雄市都市計畫委員會 111 年 7 月 27 日第 104 次會議紀錄

一、時間：111年7月27日（星期三）下午2時

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：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、胡委員太山、賴委員碧瑩、鄭委員泰昇、鄭委員安廷、黃委員偉茹、史委員茂樟、詹委員達穎、丁委員澈士、張委員淑貞、張委員貴財、陳委員奎宏、吳委員文彥、陳委員冠福、張委員淑娟(蔡耀古代)、王委員啓川(請假)、楊委員欽富(請假)、趙委員子元(請假)、陳委員啓仁(請假)、盧委員圓華(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、  
陳秀凌、陳惠美

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部政治作戰局

(請假)

交通部鐵道局

周良惠、許峻榮、  
余慶豐

高雄市政府交通局

王偉哲、許智詠、  
曾是領、宋秉儒

高雄市政府教育局

李黛華、鍾毓英

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、黃俊翰、  
隋世民、米克寧

高雄市政府文化局

林尚瑛、盧致禎、



高雄市政府地政局	郭瑞麟、謝恒明
高雄市政府工務局	陳志宏
高雄市政府工務局新建工程處	(未出席)
高雄市政府工務局養護工程處	傅俊榮
高雄市政府工務局養護工程處	(未出席)
高雄市政府工務局養護工程處	翁志祥、周彥博
葉光彩君	(請假)
鼓岩里里長方國智君	(請假)
河邊里里長曾茂信君	曾茂信
河濱商城都更會理事長郭麗雯君	郭麗雯、洪明賢、
	柯正雄、柯伯麟
林孟璇君	(請假)
社團法人高雄市打狗文史再興會	陳坤毅
高雄市政府都市發展局	王屯電、施旭原、
	唐一凡、蔡宙蓉、
	林相伯、余政澤

(二) 高雄市議會：

市議員蔡金晏服務處	李建賦
市議員吳益政服務處	陳語捷

(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：變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案及擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案

決 議：

- (一)仁愛河濱商城社區因部份建築物結構朽壞，經建築師、土木技師及結構技師等三大專業公會，鑑定為整體建築耐震力不足、具危險性，市府為避免重大災害影響民眾生命財產安全，於110年11月15日公告迅行劃定都市更新地區，將鑑定為危險建築部份劃為都市更新單元1，並以建築法強制拆除該單元1建築物，俾利推動該社區都市更新作業；賡續辦理本都市計畫變更案，具必要性。
- (二)考量社區周邊道路狹小，為改善社區消防救災及交通動線，加速都市更新作業，將社區北側主要計畫學校用地變更為住宅區，並擬定細部計畫10公尺東西向道路，本案同意照公展草案通過。
- (三)公開展覽期間公民或團體建議意見，依市府研析意見(詳附表一)通過。
- (四)本案與會陳情人、單位及委員發言摘要詳如附錄一。

附帶決議：

為維護鼓岩國小學童受教權及校地完整性，請市府工務局依相關規定辦理河邊街現有巷道廢道程序。

第二案：變更原高雄市主要計畫(凹子底地區)(廣停用地、轉運專用區為商業區)案

決 議：

本案係因應半導體產業S廊帶計畫，台積電進駐原中油高煉廠後，衍生相關企業員工辦公、商業會展、交通轉運等服務性設施需求，爰以「左營高鐵科技之心」為發展定位，規劃左營高鐵站周邊國有土地再開發利用，以公辦都市更新方式引入民間資源開發，並辦理本變更案，原則同意通過。

請依上述緣由修正變更理由，及依下列意見修正外，餘照

---

**附錄一、審議案第一案與會陳情人、單位及委員發言摘要：**

**(一)河邊里曾茂信里長**

- 1、幾十年來，本里對外連接道路僅15公尺河西路及其他狹窄巷道，所以建議本案道路與鼓山街202巷對接，未來可連接河邊里及中都等地區。
- 2、本里原建議道路拓寬為15公尺，但經過考量建議本案道路用地不得小於12公尺，即可向西銜接至台鐵鼓山車站及鼓山路，並向中央申請補助經費，再將車站前6公尺鐵道街拓寬。

**(二)河濱商城都更會郭麗雯理事長**

支持里長所提意見，建議將本案道路定位為區域性交通系統，應拓寬為12公尺。

**(三)河濱商城都更會洪明賢常務理事**

- 1、本案道路用地一定要穿越輕軌路廊與鼓山街202巷對接，方便本里里民連接至鼓山路及台鐵鼓山車站。
- 2、另外鼓岩國小學區包含輕軌園道西邊三個里，家長開車載學童上學都需繞路由興隆路接河邊路，倘本案道路用地可通往鼓山路，鼓岩里及寶樹里學童上學將更加便利。
- 3、聽聞市府對鼓山地區有規劃再生計畫，且未來台鐵局及台灣水泥土地開發後，將興建更多高樓大廈，會有更多學童有通學需求，故建議將本案道路用地不僅只有社區消防救災功能，希望打通東西向道路，提升為區域性交通系統。

**(四)鼓岩國小翁志祥校長**

本校願意配合市府政策，也樂見於校地南側規劃10公尺道路；本校也將依相關規定自道路用地退縮5公尺設置學校圍牆，故學校已向北退縮15公尺，相當於減少2,656平方公尺校地，期盼促成社區及學校共榮。



(五)鼓岩國小家長會周彥博會長

- 1、本案規劃0.18公頃道路用地，再依土地使用分區管制要點規定退縮5公尺設置通學步道使用，校區面積共減少0.26公頃；本案現有可使用面積約1.96公頃，已低於「國民小學及國民中學設施設備基準」國小校地不得少於2公頃之規定，經本案變更後將減少約13%土地，校地僅剩1.7公頃，這將更不符合該規定。
- 2、另住在學校周邊的學童，因捷運輕軌營運後，多以步行通學，僅少數居住較遠之學童由家長開車通勤。

(六)高雄市政府捷運工程局

- 1、本案道路用地如與鼓山二路202巷對接，將於已完工通車之輕軌沿線增設過路段路口，約需1.1億元(包含軟硬體需國外引進)，且施工工期需要1年的時間，勢必影響輕軌運行速度及營運。
- 2、另鼓山路202巷南、北側皆增設2處過路段，供行人通行，故不宜再增設過路段路口。

(七)胡委員太山

計畫書載明校地面積與家長會長所述知學校用地面積相差近1公頃，請詳予釐清。

(八)黃委員偉茹

本案為促成校地完整，新增計畫道路及廢除學校用地內8公尺河邊街既有巷道，建議於變更理由補充論述，鼓岩國小既有、增加及變更後土地面積。

(九)詹委員達穎

計畫書附件說明河濱商城擬由第三種住宅區變更為第四種住宅區，請說明其容積增量負擔回饋代金與本案變更之關係。

(十)史委員茂樟

- 1、本案變更10公尺道路用地僅供社區通行使用，倘拓寬至12公尺，恐會產生穿越性車流，將影響社區進出動線規劃。
- 2、輕軌園道已設計過路段路口，提供周邊東西向連通功能，考量輕軌軌道連續性及周邊交通安全性，不宜再增設過路段。

(十一)張委員貴財

- 1、鼓岩國小校地因愛河及原台鐵鐵路夾雜，對外進出交通系統確實有困難，因本案於都市更新地區北側開闢10公尺道路，將有利於社區人車進出。
- 2、本案尚無道路徵收費用，倘若將河邊里活動中心遷移及輕軌過路段所需經費納入都市更新辦理，該都市更新可能無法開發。
- 3、本案10公尺計畫道路已足供社區進出使用，並將校地完整規劃，可改善校區對外交通系統，提供學童更好的校園環境。

(十二)陳委員奎宏

河濱商城社區既有道路狹小，本案為滿足社區防救災需求，增設10公尺道路已足夠使用，不宜將其定位為穿越性道路。

(十三)鄭委員泰昇

本案變更後除供社區通行使用外，仍應維持校地完整。

(十四)鄭委員安廷

- 1、如本案周邊有穿越性交通使用需求，仍建議以不影響輕軌經營為原則。
- 2、本案變更道路定位供社區消防救災使用，10公尺道路已足夠，倘將道路拓寬為15公尺，對周邊環境不一定事件好事，且校園周邊可能產生違規停車、行人穿越等行為，影響學童通勤安全性。

---

3、支持本案變更後廢除河邊街現有巷道，維持校地完整。

(十五)陳委員冠福

1、鼓岩國小學童以步行通學為主，本案10公尺道路定位供社區道路已足夠，非為穿越性道路。

2、考量輕軌已營運通車，建議不宜再開放汽機車通行穿越軌道。

(十六)張委員淑娟(蔡耀吉代)

本案10公尺道路已足供社區道路通行。

附表一、「變更原高雄市主要計畫（鼓山地區）（部分學校用地為住宅區）（配合仁愛河濱商城社區都市更新）案」、「擬定原高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（配合仁愛河濱商城社區都市更新）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	葉○彩	有關「鼓岩國小南側學校用地變更為道路用地」一案，建議原計畫之開闢位址北移，與鼓山二路 202 巷對接，以加強原鐵道西側鼓岩舊社區之東西向交通聯絡。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原鐵道西側之鼓岩舊社區，長期受限於鐵道阻隔，往返中都地區缺乏東西向之交通動線，必須繞行經興隆路或華安街才能往返中都地區，缺乏便利性，困擾社區居民。</li> <li>2. 春節與清明期間，很多市民會利用東西向的興隆路到元亨寺祭拜祖先，常造成興隆路嚴重塞車，很需要有另外一條東向的道路來分散車流。</li> </ol>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據本府捷運工程局 111 年 5 月 13 日高市捷開字第 11130706500 號函、本府交通局 111 年 5 月 27 日高市交運規字第 11139646400 號函及 111 年 6 月 16 日「仁愛河濱商城社區道路用地都市計畫變更案」公民或團體建議意見說明會結論。</li> <li>2. 本案如變更道路用地後與鼓山二路 202 巷對接，未來施工期間對於輕軌營運安全影響甚鉅。且於已完工之輕軌沿線增設路口，約需 1.1 億經費(包含軟硬體需國外引進)，且施工期程需要 1 年的時間，勢必影響輕軌營運，建議不予穿越輕軌為原則。</li> <li>3. 另道路北移涉及鼓岩國小校地切割，且考量當地整體路網規劃，建議朝向以北邊鐵路街 20 巷做為地區統一東西向跨越輕軌之道路。</li> </ol>	照市府研析意見通過。

2	鼓岩里里 長方國 智里邊 里長曾 茂信河 濱商城 更會都 長郭事 雯黃麗 水洪○ 賢林○ 涵謝○ 琴呂○ 香郭○ 添許○ 為李○ 豪黃○ 和陳○ 演陳○ 聖翁○ 樂黃○ 霖鍾○ 香郭○ 仔蘇○ 雲林○ 珠陳○ 鳳、 林原、 鄭仁、 張雀、 林蘭、 曾綾、 謝玓、 許麗、 謝惠、 謝宸、 許玲、 黃春、 蔡梅、 鄭○ 香、鄭○ 涼、吳○ 遠、葉○ 吟、連○ 貞、朱○ 英、周○ 勳、吳○ 玉、吳○	請求兼顧中央 新建鼓山火車 站，市政府新 建輕軌站，及 捷運局配合輕 軌建設，現正 推動鼓山地區 再生計畫，輔 助台泥公司與 台鐵土地合作 開發案（含愛 河之窩公 園），開發完 成，人車增 加，勢必比照 哈瑪星鼓山國 小操場挖建地 下停車場，實 需調增 2 米， 成為 12 米雙車 道，方便區域 性交通，敬請 採納。	1. 市長 110 年 10 月 30 日率領都發局、 工務局團隊，巡視 河濱商城危樓時， 現場宣示開闢此路 應通過綠廊園道連 通火車、輕軌站、 202 巷、鼓山路， 設紅綠燈及號誌即 可，以利人車、學 生通行。 2. 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款： 「為配合中央、直 轄市重大設施時， 應視實際情況迅行 變更。」之規定， 調寬 12 米雙車 道，解決社區交通 也提升市政區域性 交通，順應民意也 利報中央核可。 3. 鼓山車站、輕軌站 及站前路已通 202 巷至鼓山二路市政 交通大建設已完 成。另捷運局配合 輕軌建設完成，推 動鼓山地區再生計 畫，輔助台泥、台 鐵合作開發案。市 民大眾與旅客盼望 早日開通東西要 道，即鼓岩國小南 側 12 米路連接河 西路、中都大橋及 中都地區，方便區 域交通。	建議未便採納。 理由： 1. 依據本府捷運工程 局 111 年 5 月 16 日高市捷開字第 11130740400 號 函、本府交通局 111 年 5 月 31 日高 市交運規字第 11139649500 號函 及 111 年 6 月 16 日「仁愛河濱商城 社區道路用地都市 計畫變更案」公民 或團體建議意見說 明會結論。 2. 本案如變更道路用 地後與鼓山二路 202 巷對接，未來 施工期間對於輕軌 營運安全影響甚 鉅。且於已完工之 輕軌沿線增設路 口，約需 1.1 億經 費（包含軟硬體需 國外引進），且施 工期程需要 1 年的 時間，勢必影響輕 軌營運，建議不予 穿越輕軌為原則。 3. 另道路北移涉及鼓 岩國小校地切割， 且考量當地整體路 網規劃，建議朝向 以北邊鐵路街 20 巷做為地區統一東 西向跨越輕軌之道 路。 4. 且校方已表達原則 同意，釋出部分校 園用地退縮 5 公尺 通學步道，如再增 設為 12 公尺計畫 道路，將會大量減 少校園用地，並影 響鼓岩國小辦學品 質及學生受教權。 考量整體道路系統	照市府研析 意見通過。
---	---	---	---	--	----------------

<input type="radio"/> 清、吳 <input type="radio"/> 涼、 <input type="radio"/> 慶、 <input type="radio"/> 洋、 <input type="radio"/> 來、 <input type="radio"/> 滄、 <input type="radio"/> 陳、 <input type="radio"/> 月、 <input type="radio"/> 美、 <input type="radio"/> 市、 <input type="radio"/> 笋、 <input type="radio"/> 說、 <input type="radio"/> 瑞、 <input type="radio"/> 女、 <input type="radio"/> 雅、 <input type="radio"/> 友、 <input type="radio"/> 卿、 <input type="radio"/> 蘭			功能規劃，建議配置道路寬度 10 公尺應屬合宜。	
--	--	--	--------------------------	--