

劃定高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號
更新地區暨訂定都市更新計畫案

高雄市政府
中華民國 111 年 11 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	劃定高雄市前鎮區獅甲段二小段586地號更新地區暨訂定都市更新計畫案
都市更新計畫法令依據	都市更新條例第8條第1項
擬定都市更新計畫機關	高雄市政府
申請擬定都市更新計畫機關	高雄市政府
本案公開展覽起訖日期	
本案舉辦說明會日期	
人民團體對本計畫之反映意見	
本計畫提交市級都市計畫委員會審核結果	高雄市都市計畫委員會 年 月 日第 次會審議通過。

摘要

案 名：劃定高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號更新地區暨訂
定都市更新計畫案

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍：高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號

計畫面積：1.43 公頃（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 8 條第 1 項

目 錄

壹、緒論.....	1-1
一、計畫緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-2
貳、策略性更新地區計畫範圍.....	2-1
一、更新地區位置.....	2-1
二、更新地區範圍.....	2-2
參、發展現況.....	3-1
一、都市計畫與相關計畫情形.....	3-1
二、土地及建築物使用現況.....	3-5
三、人口發展分析.....	3-17
四、公共設施使用現況.....	3-20
五、交通系統現況.....	3-24
六、土地權屬分析.....	3-34
七、原有社會與經濟關係.....	3-35
八、都市發展課題.....	3-37
肆、計畫基本目標與策略.....	4-1
一、發展目標.....	4-1
二、更新策略.....	4-2
伍、實質再發展概要.....	5-1
一、土地使用計畫構想.....	5-1
二、開發設計構想.....	5-1
三、公共設施改善構想.....	5-4
四、交通運輸系統構想.....	5-5
五、防災、救災空間構想.....	5-6
陸、劃定之必要性與預期效益.....	6-1
一、劃定之必要性.....	6-1
二、預期效益.....	6-1
柒、都市計畫檢討構想.....	7-1
一、更新地區發展定位與構想.....	7-1
二、都市計畫須配合調整之項目.....	7-1
捌、更新單元劃定基準.....	8-1
玖、財務計畫概要.....	9-1
一、可爭取之容積獎勵.....	9-1
二、初步規劃建築設計構想.....	9-1
三、投資經費估算.....	9-1

拾、開發實施構想.....	10-1
一、開發主體.....	10-1
二、開發方式.....	10-1
三、實施者分回房地用途.....	10-1
四、市府分回房地用途.....	10-1
五、設置公益設施.....	10-1
拾壹、計畫年期及實施進度構想.....	11-1
一、計畫作業時程.....	11-1
拾貳、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項.....	12-1
附件一 重大建設認定函.....	附 1-1
附件二 原國宅用地土地容積調配同意函.....	附 2-1

圖目錄

圖 2-1	更新地區位置示意圖	2-1
圖 2-2	更新地區周邊建設區位示意圖	2-2
圖 2-3	更新地區範圍示意圖	2-2
圖 3-1	高雄市空間發展架構示意圖	3-2
圖 3-2	現行前鎮及苓雅部分地區都市計畫細部計畫示意圖	3-3
圖 3-3	都市更新地區土地使用現行都市計畫示意圖	3-5
圖 3-4	更新地區國土利用現況調查成果圖	3-6
圖 3-5	更新地區及周邊建物使用現況分布圖	3-8
圖 3-6	更新地區及周邊建物樓層高度分布圖	3-8
圖 3-7	更新地區及周邊建物結構分布圖	3-9
圖 3-8	更新地區及周邊建物形式分布圖	3-9
圖 3-9	更新地區周邊土地及建築物使用現況圖	3-10
圖 3-10	本案周邊重大建設區位圖	3-12
圖 3-11	高雄市立圖書館總館	3-13
圖 3-12	高雄展覽館	3-14
圖 3-13	高雄軟體科技園區	3-15
圖 3-14	高雄港埠旅運中心	3-15
圖 3-15	高雄流行音樂中心	3-16
圖 3-16	本計畫步行範圍(500m)公共設施分布示意圖	3-21
圖 3-17	周邊公共性服務空間	3-23
圖 3-18	周邊商業性服務空間	3-24
圖 3-19	更新地區周邊交通系統示意圖	3-25
圖 3-20	現況晨、昏峰道路服務水準示意圖	3-29
圖 3-21	計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖	3-30
圖 3-22	計畫範圍周邊停車場用地及停車場分布示意圖	3-33
圖 3-23	計畫範圍周邊路邊停車分布示意圖	3-34
圖 3-24	都市更新地區土地權屬分布示意圖	3-35
圖 3-25	日治時代二萬五千分之一臺灣地形圖	3-36
圖 3-26	高雄市住宅價格季指數趨勢圖	3-37
圖 5-1	計畫發展定位構想示意圖	5-1
圖 5-2	退縮空間設置示意圖	5-2
圖 5-3	開放空間利用構想示意圖	5-4
圖 5-4	交通動線系統說明示意圖	5-6
圖 5-5	防災系統計畫示意圖	5-8
圖 7-1	更新地區現行都市計畫示意圖	7-1
圖 8-1	更新單元範圍示意圖	8-1

表 目 錄

表 3-1 歷年都市計畫一覽表	3-4
表 3-2 更新地區土地使用分區表	3-5
表 3-3 更新地區周邊土地及建物使用現況彙整表	3-11
表 3-4 行政區人口數及占高雄市比例統計表	3-17
表 3-5 各行政區年齡組成統計表	3-17
表 3-6 幼年人口比例統計表	3-18
表 3-7 老年人口比例統計表	3-19
表 3-8 基地鄰近地區公共設施開闢使用情形一覽表	3-20
表 3-9 基地鄰近地區公共性服務空間一覽表	3-22
表 3-10 基地鄰近地區商業性服務空間一覽表	3-23
表 3-11 計畫範圍內都市計畫道路系統綜整表	3-25
表 3-12 路段服務水準評估標準表	3-26
表 3-13 現況基地周邊主要路段服務水準分析表	3-27
表 3-14 路口服務水準評估標準表	3-27
表 3-15 現況晨、昏峰號誌化路口服務水準分析表	3-28
表 3-16 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表	3-30
表 3-17 計畫範圍周邊停車場停車供給綜整表	3-31
表 3-18 基地周圍路邊停車空間調查結果彙整表	3-33
表 3-19 都市更新地區土地權屬表	3-34
表 3-20 現況基地周邊路段服務水準分析表	3-39
表 5-1 更新地區周邊避難據點指定一覽表	5-8
表 11-1 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表	11-1

壹、緒論

一、計畫緣起

高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號土地位於復興三路與啟聖街交會處，並位於亞洲新灣區都會金融商貿核心區及 5G AIoT 創新園區內，臨多功能經貿園區-市立圖書館總館、高雄世貿展覽館、高雄港埠旅運中心、高雄流行音樂中心、環狀輕軌及特貿三等重大建設，在區位上具備整合周邊生活機能與產業生產基地的市場潛力，透過本計畫未來的興建，將能延續復興三路「產、住、商」一體的發展軸帶並融入市府政策目標。

為解決當前國內住房市場高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺等問題，「社會住宅興辦計畫」以擴大政府住宅供給為政策目標；高雄市政府為落實中央政府推動「安心住宅計畫」，依循行政院 111 年核定之「社會住宅興辦計畫（第二次修正核定本）」計畫指導，本市社會住宅興辦戶數以 12,000 戶為目標。社會住宅興辦區位以大眾運輸導向發展、人口密集區及產業發展區周邊為三大選址策略，選址位於獅甲段二小段 580、586 地號作為前鎮亞灣智慧公宅基地，預計採分期分區方式進行開發，第一期基地位於獅甲段二小段 580 地號臨修成南街，採市府自行興建方式，而第二期基地位於獅甲段二小段 586 地號臨復興三路，採公辦都市更新模式興辦社會住宅，兩處基地預計提供 1,600 戶社會住宅。其中獅甲段二小段 586 地號土地即為本計畫範圍，視為 5G AIoT 智慧住宅應用與規範示範場域，以滿足產業發展與居住需求，提供周邊企業員工及有租屋需求民眾與弱勢族群居住空間，配合第一期提供之托嬰、長照等社福設施，給予周圍居住家戶全齡妥善照護。

本計畫依周邊地區產業發展需求，結合社會住宅公益政策的執行，按上位計畫指導原則及配合「社會住宅興辦計畫」之推動政策，依據都市更新條例第八條第一項第四款，以「配合其他重大建設需要辦理都市更新者」劃定策略性更新地區，以都市更新方式辦理開發。

二、法令依據

本更新計畫主要依據都市更新條例第 8 條第 1 項及第 9 條辦理。

(一)都市更新條例第 8 條第 1 項

為落實國家重大住宅政策，行政院核定之社會住宅興辦計畫及國土計畫住宅部門空間發展計畫，以兩階段辦理達成八年（106 至 113 年）興辦 20 萬戶社會住宅為目標。而住宅法第 19、20 條規定主管機關以新建之方式興辦社會住宅，得以公有土地或建築物參與都市更新分回建築物及其基地。

綜整上位計畫與相關法規，本案係為興辦社會住宅建設劃定都市更新地區，且高雄市政府認定本案符合都市更新條例第 8 條之重大發展建設（高市府都發住字第 11103972300 號），本案依都市更新條例第 8 條第 1 項第 4 款：「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者」規定辦理，劃定策略性都市更新地區。

(二)都市更新條例第 9 條

更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。本都市更新計畫之擬定未涉及都市計畫之擬定或變更，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。

貳、策略性更新地區計畫範圍

一、更新地區位置

本更新地區坐落於高雄市前鎮區建隆里，基地臨東西向重要道路復興三路，亦鄰近南北向重要道路成功二路與中華五路，與市中心串聯，具便捷之道路系統，周圍主要設施包含高雄市立圖書館總館、高雄展覽館、港務郵輪旅運中心，以及產業發展集會點，如中鋼企業總部、高雄軟體園區及特貿三基地。大眾運輸方面，距環狀輕軌捷運 C7 站(軟體園區)及 C8 站(高雄展覽館)、捷運紅線獅甲站(R7)及未來高雄捷運都會線(黃線)皆於步行 10 分鐘範圍內，可連結至高雄都會核心區、三多商圈、駁二藝文特區等地區，大眾運輸條件良好。

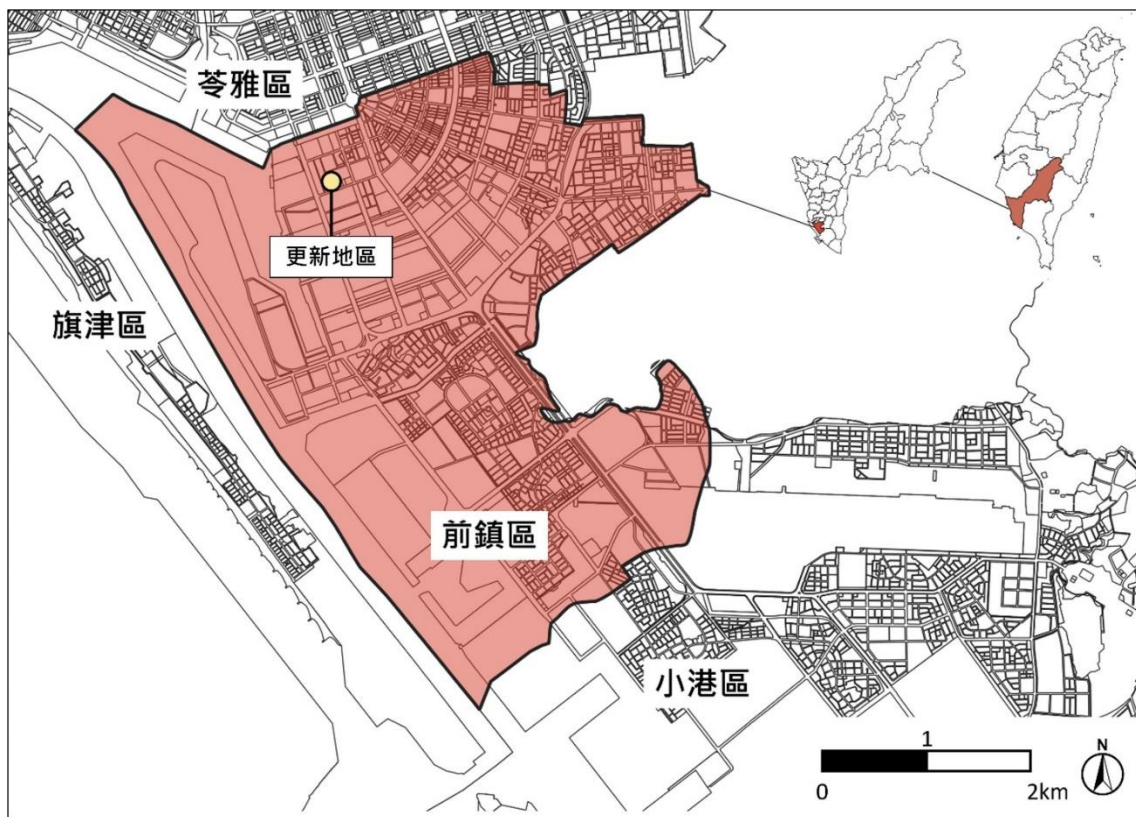


圖 2-1 更新地區位置示意圖

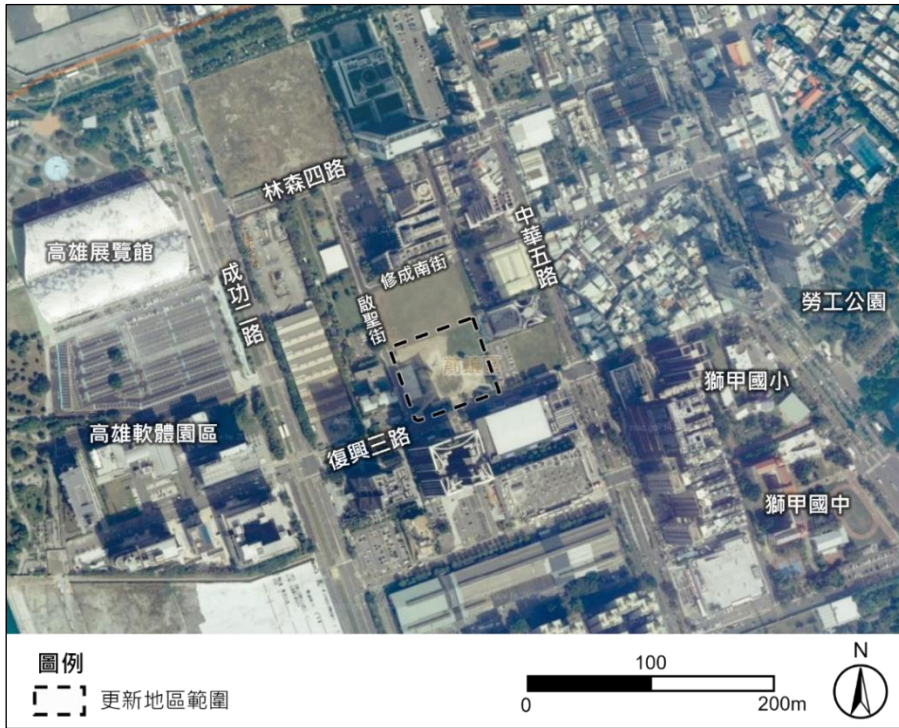


圖 2-2 更新地區周邊建設區位示意圖

二、更新地區範圍

更新地區位於高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號，更新地區位處復興三路與啟聖街所夾之街廓，更新地區範圍南至復興三路，西至啟聖街，東側臨公有停車場，北側臨亞灣公宅一期(市府自辦自建)基地，計畫範圍內土地所有權人為高雄市政府，管理機關為高雄市政府都市發展局，面積合計約 1.43 公頃，計畫範圍示意圖如下所示。

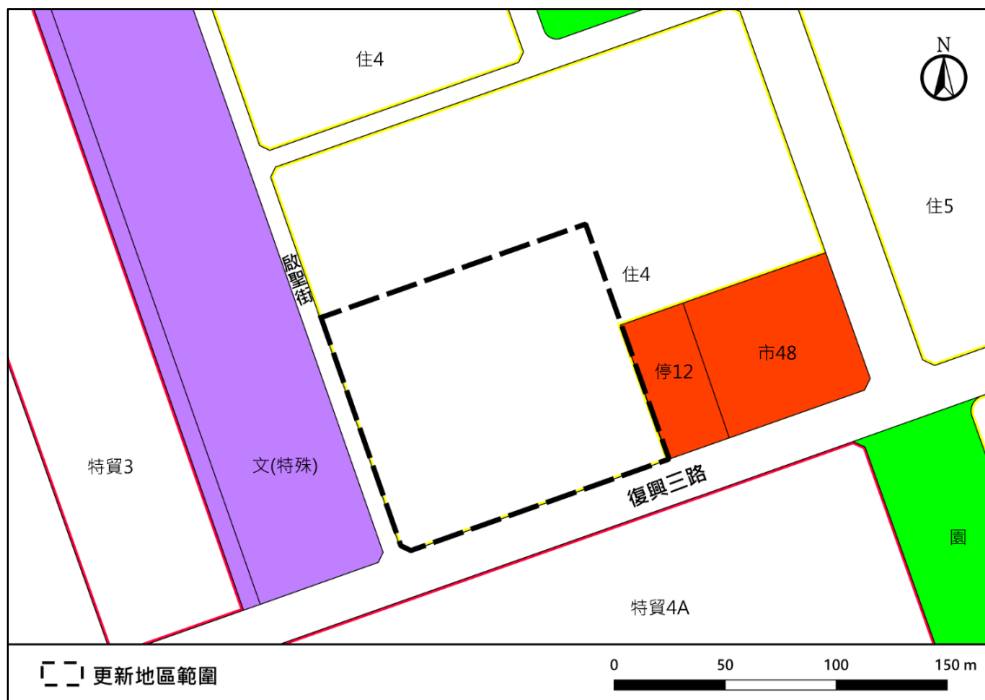


圖 2-3 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫與相關計畫情形

(一)上位及相關計畫

1. 上位指導計畫

(1)社會住宅興辦計畫(第二次修正)

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求面臨困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

依據行政院 106 年 3 月 6 日核定之「社會住宅興辦計畫」，自 106 年至 113 年止，分兩階段辦理社會住宅興辦。第一階段目標於 109 年達成政府直接興建 4 萬戶及包租代管 4 萬戶，合計 8 萬戶；第二階段目標於 113 年達成政府直接興建 12 萬戶(含容積獎勵補充)及包租代管 8 萬戶，合計 20 萬戶。

(2)高雄市國土計畫

高雄市國土計畫係以「大高雄 PLUS」作為高雄市整體發展願景，透過動力城市核、岡山次核心、旗山次核心、地景保育軸、產業升級軸及永續海洋軸等「一核·雙心·三軸」，利用港埠轉運優勢朝多元化轉型，向北與臺南串聯，向南連結屏東。

依據地區地理位置及發展優勢，分為四大策略分區，包括生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心等策略分區。本更新地區位於前鎮區，屬於「經貿都會核心」，近年致力於亞洲新灣區之發展，持續投入多項重大建設與土地開發，提升本市都會核心能量。未來將持續以強化都會區中心都市之區域中心功能，以大眾運輸導向型開發(TOD)，引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。

住宅空間部門計畫部分，未來將鼓勵以都市更新整建或重建、或危險老舊建築之重建方式，改善老舊社區及鐵路地下化、捷運、輕軌沿線等地區居住環境安全與機能。依行政院核定之社會住宅興辦計畫，本市第一階段規劃興建 669 戶社會住宅，截至 109 年底，營運中計有 363 戶。第二階段規劃興建 16 處 8,800 戶社會住宅，其中 13 處約 6,000 戶由內政部興辦。另 3 處約 2,800 戶由高雄市政府興辦。



資料來源:高雄市國土計畫(110年4月)

圖 3-1 高雄市空間發展架構示意圖

2. 相關計畫

(1) 變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案

本更新地區鄰近多功能經貿園區計畫範圍，多功能經貿園區特定區係為配合亞太營運中心政策，並整合經濟部加工出口區轉型發展之倉儲轉運專區計畫、高雄港整體發展計畫，規劃臨港地區土地為高雄多功能經貿園區，以發展製造、海運、倉儲、及相關經貿、休閒等特定目的之特定區計畫。

(2) 捷運黃線

捷運黃線為高雄都會區繼捷運紅線、橘線第三條捷運，規劃採用中運量捷運系統，目前行政院已核定綜合規劃報告，預計

2022 年動工、2028 年完工通車。捷運路線起於烏松神農路，經大埤路、澄清路、本館路、建工路、民族路、民權路迄於三多五路(Y1~Y15)，另由澄清路、國泰路、南京路、五甲路迄於鎮中路(Y16~Y23)。路線總長度為 22.91 公里，設置 1 座高架車站、22 座地下車站與 1 座捷運機廠。其中 Y14 三多商圈站與捷運紅線 R8 站於三多-中山路口交會，距計畫範圍約 800 公尺。

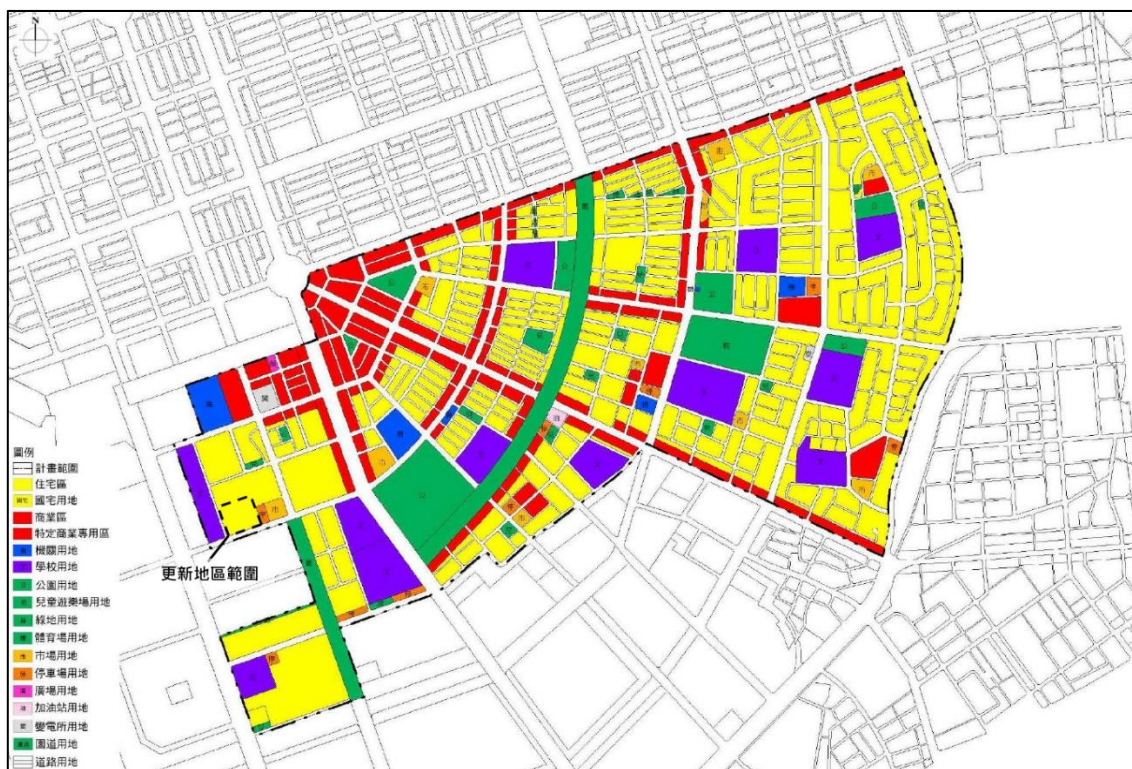
(3)環狀輕軌

環狀輕軌建設目的為強化既有大眾運輸系統整體路網，使紅、橘兩線捷運路網發揮充分效益，並促進沿線整體都市再發展。高雄臨港輕軌路線為一環狀路線，路線總長度為 22.1 公里，設置 38 座車站。第一階段籬仔內站至哈瑪星站為沿舊臺鐵臨港線路廊建造，貫穿亞洲新灣區眾多重大建設，有效服務區內重大建設。第二階段路線壽山公園站至輕軌機廠站，為沿鐵路地下化完工後之鐵路綠廊，經美術館路、大順路、凱旋公園，沿舊台鐵舊臨港線返輕軌機廠。

(二)現行都市計畫

1. 現行都市計畫說明

更新基地現行都市計畫為民國 103 年 5 月 23 日核定實施「變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」(詳圖 3-2 所示)。



資料來源：變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案(103年5月)。

圖 3-2 現行前鎮及苓雅部分地區都市計畫細部計畫示意圖

表 3-1 歷年都市計畫一覽表

項次	都市計畫案名	公告日期	文號
1	高雄市設立工業區	50.12.28	高市府建土字第 57507 號
2	變更唐榮鐵工廠內道路及分區	52.06.15	高市府建土字第 37023 號
3	原都市計畫分區使用檢討	61.01.17	高市府建都字第 148042 號
4	A、楠梓區陸軍油料中心周圍禁建案 B、本市國際機場禁建範圍(68.12.4 高市府工都字第 011114 號)	66.06.06	高市府工都字第 051483 號
5	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫(通盤檢討)案	71.12.30	高市府工都字第 034424 號
6	擬定高雄市君毅正勤眷村及其鄰近地區細部計畫並配合變更主要計畫案	72.10.13	高市府工都字第 027670 號
7	擬定及變更原高雄市都市計畫(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	82.01.15	高市府工都字第 039529 號
8	變更高雄市原都市計畫(前鎮及苓雅部份地區)細部計畫部份國宅用地(獅甲段)為第四種住宅區及公園用地案	95.03.21	高市府都二字第 0950014109 號
9	變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	103.05.23	高市府都發規字第 103319514032 號

資料來源：本計畫調查彙整。

2. 使用分區

本更新地區位於前鎮區獅甲段二小段 586 地號，95 年 3 月 21 日公告「變更高雄市原都市計畫(前鎮及苓雅部份地區)細部計畫部分國宅用地(獅甲段)為第四種住宅區及公園用地案」，因應中央停建國民住宅政策，變更獅甲段二小段 580、585、585-1、586 地號之國宅用地為第四種住宅區及獅甲段二小段 597 地號之國宅用地為公園用地。

依 96 年 5 月 7 日公告之高市都發住字第 0960007433 號，因考量獅甲段二小段 586 地號土地面積寬廣且坵塊方整，故將獅甲段二小段 597 地號原國宅用地容積(5567.6 m²:1325.62 m²*420%)調配至前鎮獅甲段二小段 586 地號土地，即本更新地區坐落土地範圍。

更新地區現行土地使用分區為第四種住宅區，土地使用管制如下表：

表 3-2 更新地區土地使用分區表

地號	土地使用	容積率	建蔽率	面積(平方公尺)	權屬
獅甲段二小段 586 地號	第四種住宅區	300%	50%	14,267.26	高雄市

備註：獅甲段二小段597地號土地面積1325.62m²，原國宅用地容積率420%，容積調配至獅甲段二小段586地號之容積樓地板面積為5567.6m²。



圖 3-3 都市更新地區土地使用現行都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

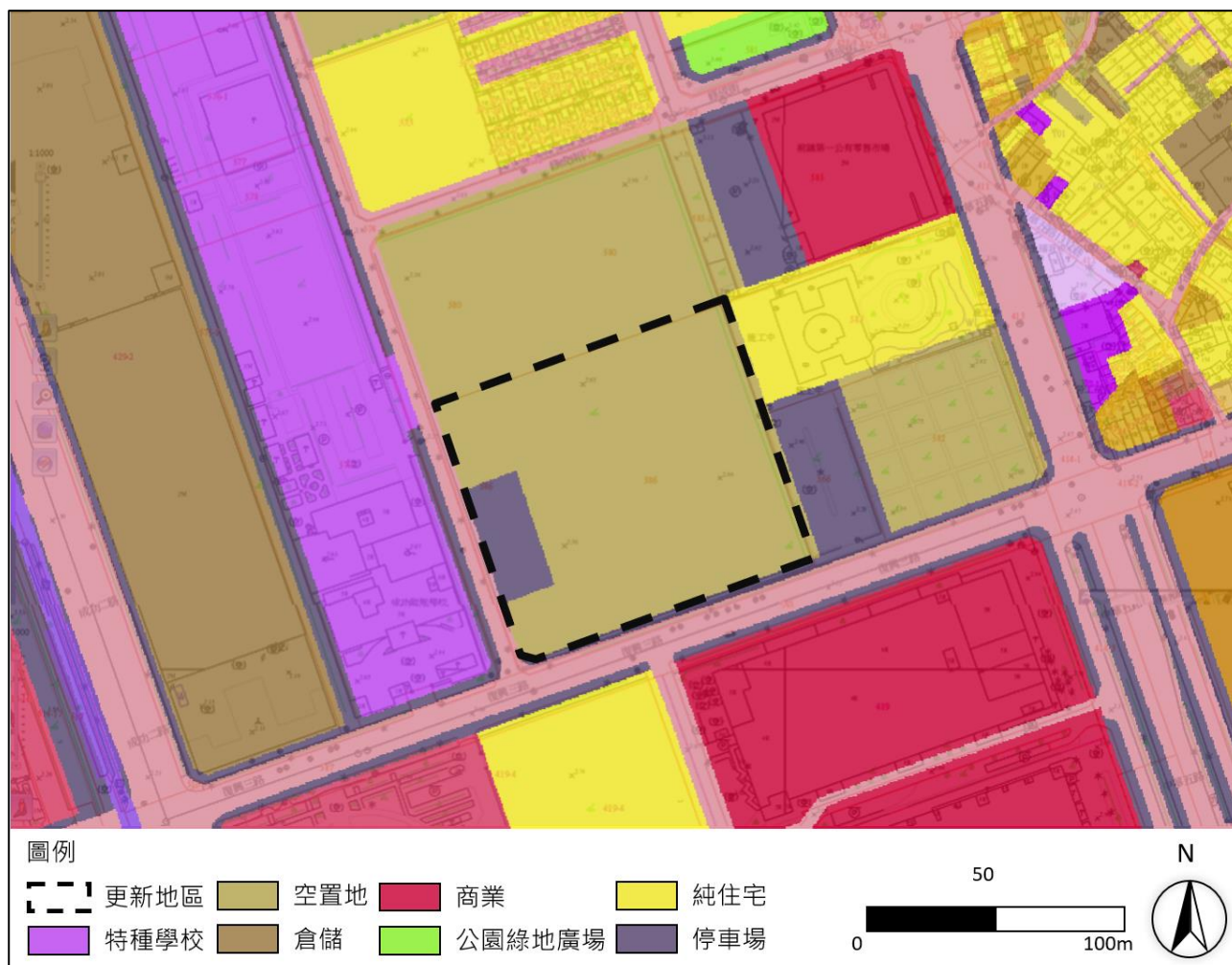
計畫範圍緊鄰多功能經貿園區，鄰近高雄軟體科學園區，周邊地區多已完成市地重劃，本案基地亦屬高雄市第 26 期公辦市地重劃區範圍內，鄰近區域已具備完善之道路系統與公共設施。

本案更新地區位於「高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫」計畫範圍西緣，緊鄰多功能經貿園區，基地周邊多為開發中之土地或辦公大樓、高層住宅等建築，為近年高雄市重大開發案集中之重點發展區域。

計畫範圍西側為高雄市立成功特殊教育學校及甫成功招商之特貿三公辦都市更新基地，與成功路相隔為高雄軟體園區第一期範圍；北側為既有住宅社區，東側設有前鎮第一市場及一棟住宅大樓，中華五路東側以既有住宅聚落為主；南側隔復興路與多功能經貿園區內之商業設施相望，包含辦公機構與區域型商業設施，整體商業機能完整，商業層級兼顧鄰里性至

全市性各級。

計畫範圍南側為復興三路，透過復興三路向西可抵達環狀輕軌科技園區站，向東則可連接捷運紅線獅甲站，由環狀輕軌捷運及紅線捷運可串連各項公共設施、市區及商圈，形塑完整創新產業與生活機能軸帶，提供更新基地良好的交通區位優勢。



資料來源：內政部國土測繪中心111年度國土利用調查成果圖

圖 3-4 更新地區國土利用現況調查成果圖

(一)計畫範圍及周邊土地使用現況（調查日期：民國 111 年 5 月 17 日）

更新地區範圍內無土地改良物，目前土地使用現況為草木植生之空置土地及原提供集盒·KUBIC 貨櫃園區遊客停放汽機車的停車場。更新地區周邊範圍為近年來發展熱絡之區域，隨著重大政策及建設發展，配合多功能經貿園區都市計畫目標之推動，吸引眾多企業插旗進駐。除隨著 5G AIoT 園區計畫、高雄軟體園區建設帶動之商業辦公室發展及隨之而來的企業安家需求牽動住宅房市外，經營百貨零售及量販商場類型之企業亦看好此區未來發展。

本計畫以更新地區為中心向外擴展半徑 500 公尺為調查範圍，本

計畫調查統計範圍內建築使用以商業使用(包含商辦及商場)及純住宅使用占最多數，分別約為統計總面積 45%與 26%；再次則為住商混合使用，多位於道路兩側，約占統計總面積 13%，通常為低層作商業使用、高層作住宅使用。

1. 建物高度

調查範圍內建物樓高以 5 層樓以下居多，約占統計總面積 70%，包含舊建成區之透天、公寓及新建之透天社區；其次為 11~15 層樓大樓，主要位於更新地區內側之獅甲國宅；再次為 26~30 樓大樓，主要分布在中山二路、中華五路、林森四路等主要道路兩側。

2. 建物結構

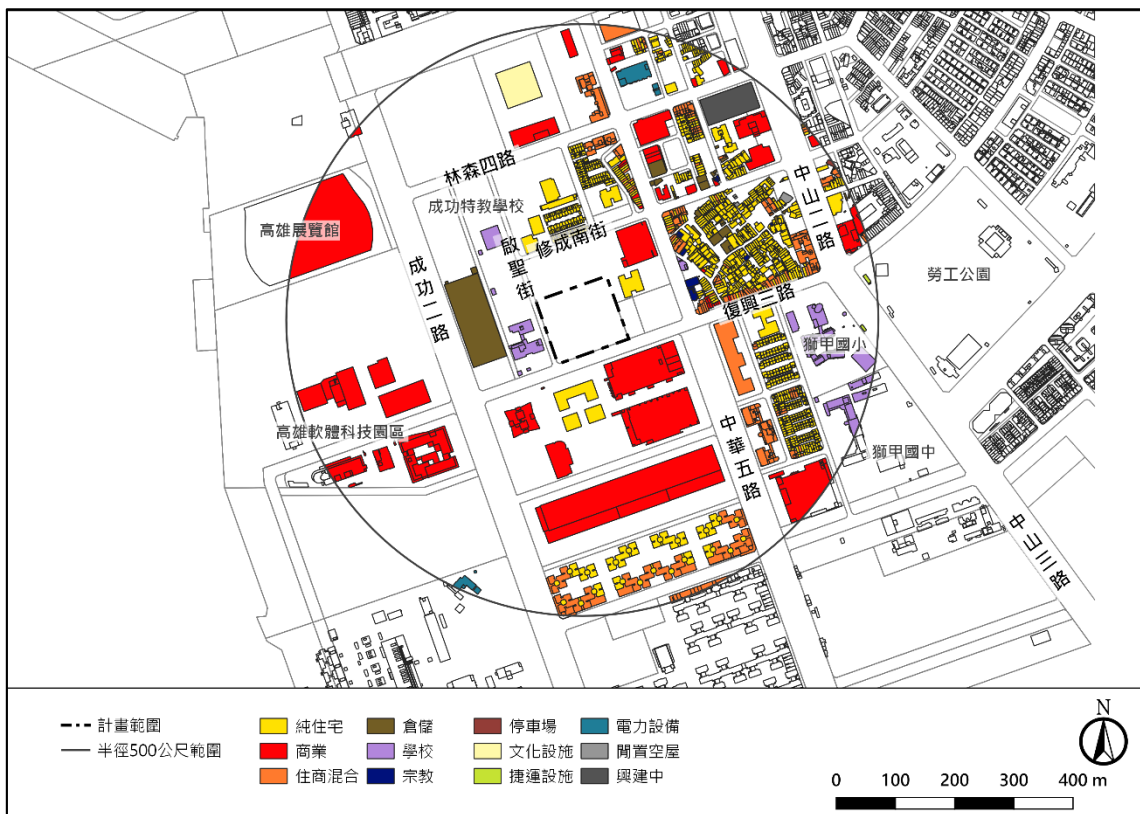
調查範圍內建物結構以鋼筋混凝土為最多，約為統計總面積 78%，其次為鐵皮、金屬構造居多，多作為倉庫或汽車展售使用，約占總面積 20%，另有零星磚造屋分布於舊建成區中。

3. 建物形式

本案建物形式調查以平房、透天、公寓、大樓及公共建築為分類，平房為 1-2 層樓高度之低矮建物；透天為 2-6 層樓高度之獨立個戶；公寓為 7 層樓以下且無電梯之多戶數建築；大樓為 7 層樓以上且有電梯之多戶數建築；公共建築為供公眾使用之建築，包含學校、展覽館、運動場所、勞工局、台電及自來水公司辦公廳舍等。

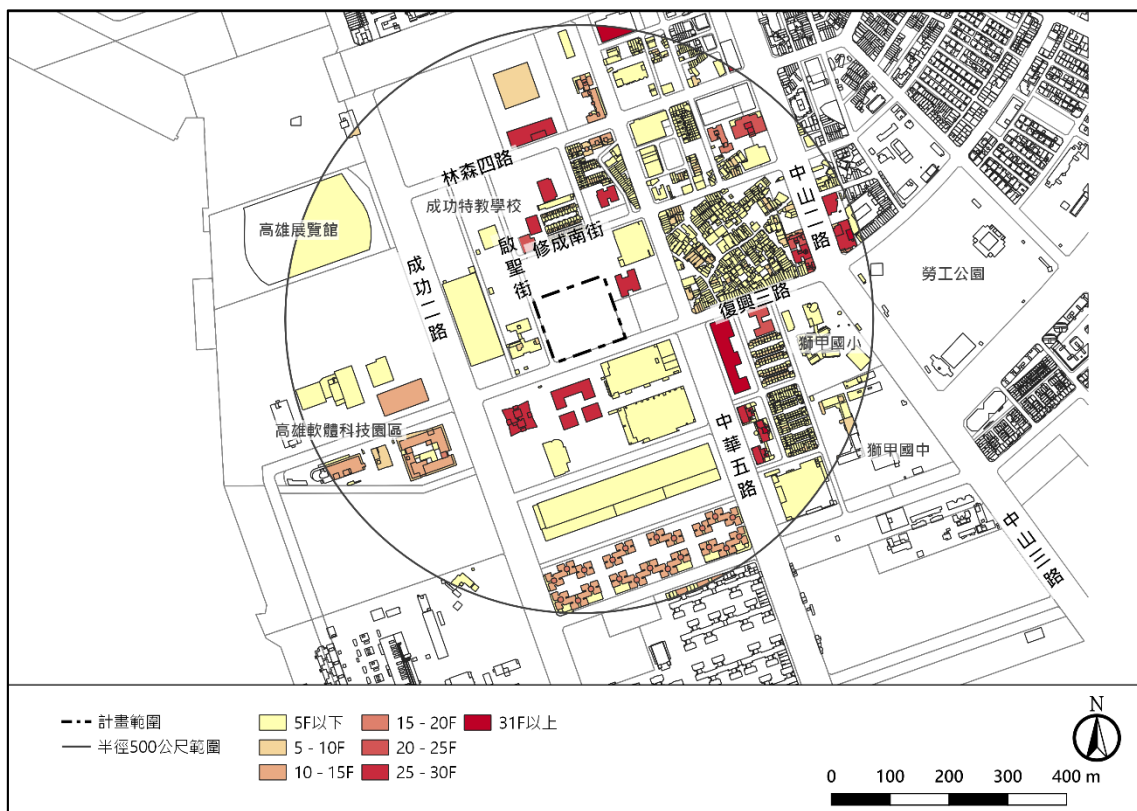
另無法歸類為上述建物形式之建物，以商場、發電廠廠房(辦)，商場為大面積低樓層之倉儲式賣場及購物中心；發電廠廠房(辦)為台電火力發電廠相關設施。

調查範圍內扣除商業建築(包含 IKEA、家樂福、台鋁生活商場)，以大樓形式及透天形式建物居多，分別達統計總面積 30%與 19%。其中大樓多分布在主要道路兩側之 10 年內建案及南側獅甲國宅等，透天主要分布在基地東側之舊建成區及基地北側、西南側新建之透天社區。



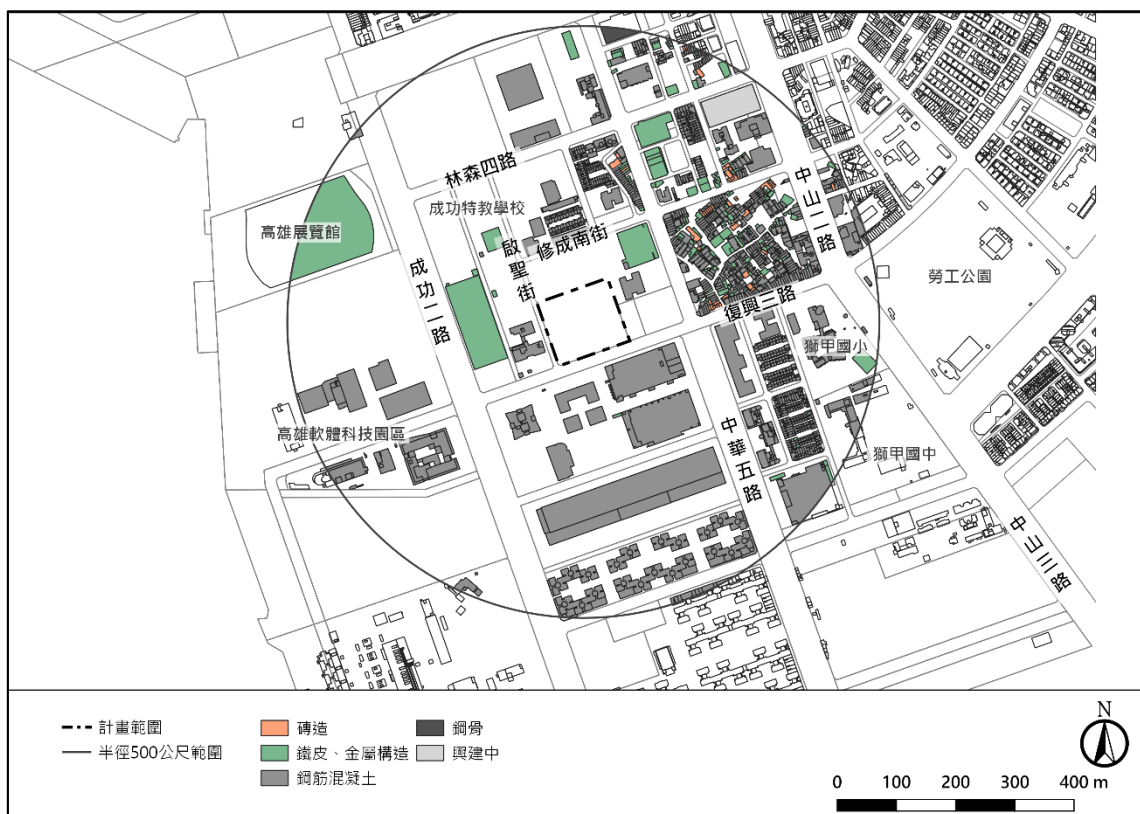
資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國111年5月17日）。

圖 3-5 更新地區及周邊建物使用現況分布圖



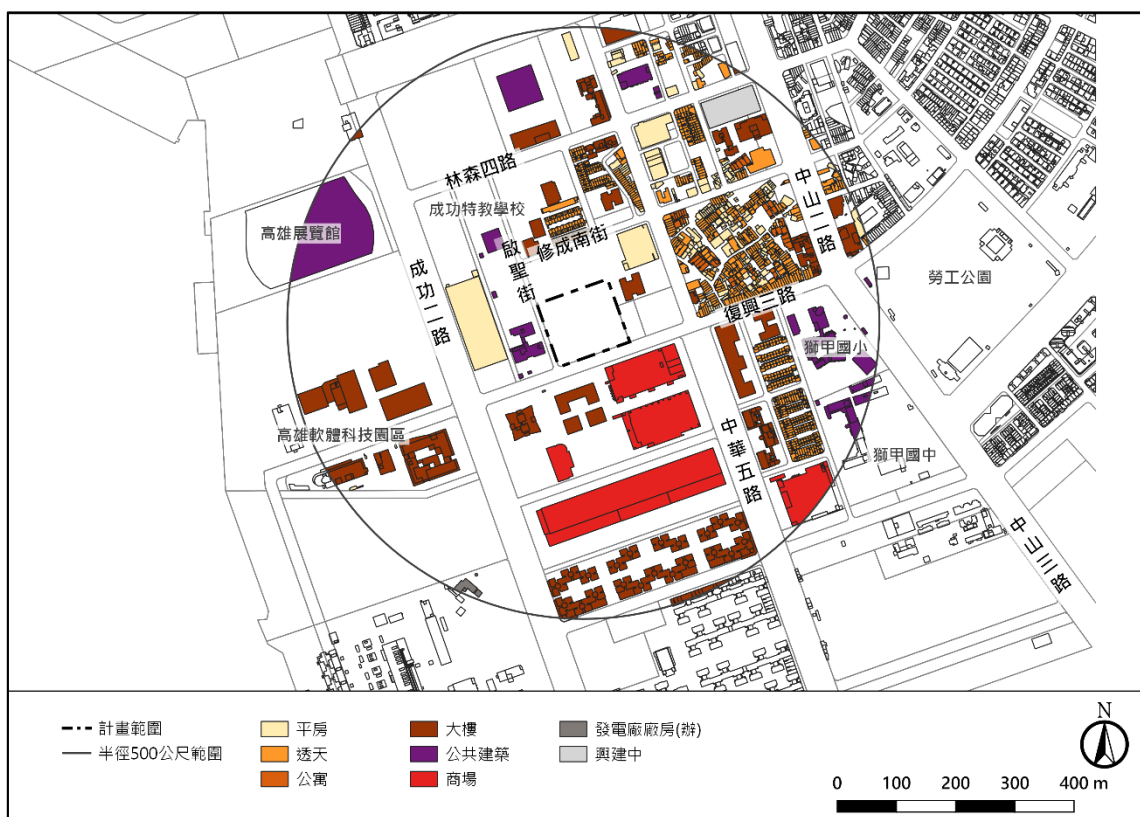
資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國111年5月17日）。

圖 3-6 更新地區及周邊建物樓層高度分布圖



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國111年5月17日）。

圖 3-7 更新地區及周邊建物結構分布圖



資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國111年5月17日）。

圖 3-8 更新地區及周邊建物形式分布圖



圖 3-9 更新地區周邊土地及建築物使用現況圖

表 3-3 更新地區周邊土地及建物使用現況彙整表

類別	面積(m ²)	百分比(%)	
土地使用類別	純住宅使用	54,896.54	25.81
	商業使用	96,209.59	45.23
	住商混合使用	28,070.20	13.20
	學校使用	10,163.93	4.78
	倉儲使用	11,587.09	5.45
	宗教使用	866.71	0.41
	文化設備	3855.78	1.81
	電力設備	2305.01	1.08
	停車場	93.58	0.04
	捷運設施使用	145.78	0.07
	閒置空屋	342.85	0.16
	興建中	4,189.00	1.97
	總計	212,726.06	100.00
樓層別	5F以下	146,486.84	70.24
	6-10F	14,384.88	6.80
	11-15F	20,881.74	10.01
	16-20F	2,738.47	1.31
	21-25F	4,040.34	1.94
	26-30F	15,407.43	7.39
	31F以上	4,597.36	2.20
	總計	208,537.06	100.00
構造別	磚造	2,535.25	1.21
	鐵皮、金屬構造	42,339.63	20.30
	鋼筋混凝土	162,685.36	78.01
	鋼骨	979.82	0.47
	總計	208,537.06	100.00
形式別	平房	28,226.33	13.54
	透天	38,657.50	18.54
	公寓	3,541.17	1.70
	大樓	62,905.21	30.17
	公共建築	30,756.14	14.75
	商場	43,832.06	21.02
	發電廠廠房(辦)	618.65	0.30
	總計	208,537.06	100.00

資料來源：本計畫調查彙整（調查日期：民國111年5月17日）。

註：樓層別、構造別、形式別之統計不含興建中建物。

(二) 周邊重大建設

本案鄰近之多功能經貿園區係為發展製造、海運、倉儲、經貿及休閒等特定目的之特定區計畫，位於高雄港經貿門戶核心區。為帶動老舊工業區轉型與因應船舶大型化趨勢，於高雄港外海透過填海造陸，新闢新式貨櫃碼頭與倉儲物流中心，臨市區之舊港區轉型為提供高雄經貿產業發展腹地之亞洲新灣區。近年為推動舊港灣機能再調整、棕地整治更新，中央與地方政府協力推動多項重大建設，已逐步帶動亞洲新灣區及周邊地區之發展，其中多項重大建設鄰近本更新地區範圍，將提供本更新地區文化、生活、娛樂相關機能服務。



圖 3-10 本案周邊重大建設區位圖

1. 高雄市立圖書館總館

高雄市立圖書館總館位於本基地北側，於 103 年 11 月完工，建築樓高 8 層，及地下 1 層，興建經費 15 億，為高雄使用面積最大之公共圖書館。原高雄市立圖書館總館舊址位於民生二路，99 年 12 月 25 日縣市合併後，因應總館舊址建物老舊，且原建築設計為供社區活動中心使用，僅得提供自修室、期刊報紙閱覽及展演廳，建築結構並未符合建築法規所規定之載重量，故館內無提供藏書及提供書籍借閱服務。

為滿足縣市合併後大高雄市民圖書閱覽，高雄市政府規劃於高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫之機 36 用地，招

標興建新圖書館總館，並由劉培森建築師事務所與竹中工務店團隊獲得第一名。其建築設計為全台最大的懸吊式結構建築，一、二樓為挑高 7.5 公尺的無柱遮蔽式廣場；六樓配置中央杯形景觀中庭，有效引進大量自然光，增強閱讀的舒適性；三~八樓西南側陽台配置景觀陽台，種植樹木以有效遮蔽高雄夏日西曬；頂樓配置空中花園，四面可眺望 85 大樓、高雄港與市區景觀。



資料來源：高雄市立圖書館官網

圖 3-11 高雄市立圖書館總館

2. 高雄展覽館

高雄展覽館位處高雄港水岸，為國內唯一臨海會展中心，高雄展覽館於 102 年 10 月完工，高雄展覽館設置目的為打造高雄成為會議展覽產業重鎮，藉由會展產業形塑樹立高雄形象，帶動高雄地方特色產業，如螺絲業、鋼鐵業與遊艇產業之產業能見度。高雄世貿展覽館會場功能規劃結合會議與展覽兩大功能，並涵蓋餐飲、商業、行政管理等附屬功能之空間。建物外型以海洋波浪為藍本，結合船帆與貝殼的意象，會場展示空間為無柱設計且挑高 27 公尺，室內外可容納大約 1,500 個標準攤位，承載 5 噸的地面層展場，適合船舶及大型機械設備展示，並設有 800 至 2,000 人大型會議室及 40 人小型會議室。



資料來源：高雄展覽館官網

圖 3-12 高雄展覽館

3. 高雄軟體科技園區

高雄軟體科技園區位於基地西側，面積約為 7.9 公頃，園區開發由經濟部加工出口區管理處負責進行開發及管理，園區南北兩區計有八棟廠辦大樓。高雄軟體科技園區設置目的係為配合亞太營運中心之構想，促進高雄地區軟體科技產業之發展，園區重點產業為資訊軟體、數位內容、智慧應用…等，共計有 327 家國內外廠商進駐，目前廠商投資金額已達 194.60 億元，年營業額至少為新台幣 142 億元以上，並創造 7,873 個就業機會。

為擴大南部數位科技產業群聚之規模，並打造亞洲新灣區作為 5G AIoT 研發暨創新試驗場域，加工出口區管理處選定高雄軟體科技園區南側土地，面積 2.45 公頃，啟動高雄軟體園區第二園區開發計畫。園區分為 A、B、C 三大坵塊，預計引入產業為 5G AIOT 產業、電子電信研發產業、數位內容產業、資訊軟體產業、支援服務產業，預計可提升高雄軟體科技園區產值 33 億元，可望創造 1,500 個就業機會。



資料來源：高雄軟體園區資訊服務網

圖 3-13 高雄軟體科技園區

4. 高雄港埠旅運中心

高雄港埠旅運中心坐落於高雄港 19-20 號碼頭，基地交通條件相當便捷，將與高雄環狀輕軌及未來黃線捷運共構。高雄港埠旅運中心由臺灣港務公司高雄分公司斥資興建，以改善高雄港現有旅運設施簡陋，郵輪旅客僅得以棧九庫出、入境；另高雄港各業務單位辦公室分散於港區各處，對於旅客、航商及洽公民眾相當不便，因此規劃興建結合旅運服務、購物消費及高雄港相關部門單位辦公複合功能之旅運中心。

高雄港埠旅運中心設計為地上 15 層、地下 2 層建築，可同時泊靠兩艘 22.5 萬噸大型郵輪，最大旅客服務水準每小時 2000 人。完工後之高雄港埠旅運中心將成為大型觀光郵輪停泊港口，並串聯亞洲新灣區眾多重大建設，作為高雄的國際門戶意象。



資料來源：高雄展覽會議通 Taiwan Kaohsiung MICE

圖 3-14 高雄港埠旅運中心

5. 高雄流行音樂中心

高雄流行音樂中心位於高雄港 11-15 號碼頭，基地所在地前身為真愛碼頭、光榮碼頭，占地約 11.89 公頃。高雄流行音樂中心為文化部委託高雄市政府規劃，並以新型態之「行政法人」模式營運，打造高雄流行音樂中心為在地音樂從業者與流行音樂產業的發展平台，並期許帶動高雄成為亞太流行音樂展演及創作中心，結合高雄港灣景緻，作為高雄觀光休閒遊憩場域。

高雄流行音樂中心基地主體包含四大區域，如海風廣場、音浪塔、鯨魚堤岸、珊瑚礁群。海風廣場為容納 8,000 至 10,000 名觀眾的戶外表演場地、海音館可容納 4,000-6,000 人室內表演空間，補足台灣中型場域不足之缺口。音浪塔的使用空間為配合高雄市政府文化局公告之「高雄流行音樂中心音浪塔影音築港計畫」，扶植青年創業者進駐高雄流行音樂中心，型塑高雄流行音樂中心作為影音內容產業聚落。珊瑚礁群為獨立 2 層樓設計複合型的商業空間，以珊瑚礁造型為意象，可提供體驗、展示及複合型商業空間。鯨魚堤岸及容納 150 至 400 席不等的 6 間小型展演空間主體，目前鯨魚堤岸由 TESL 電競聯盟與 KKBOX 分別進駐 3、5 館。



資料來源：高雄旅遊網

圖 3-15 高雄流行音樂中心

6. 總館共構會展文創會館

總館共構會展文創會館為高雄市立圖書館總館第二期開發區，位於總館基地南側之基地，面積約 6,554 平方公尺，採 BOT 模式依促進民間參與公共建設法引入民間資金投資，總投資金額約新臺幣 40 億元，興建地上 27 樓、地下 6 樓建築。

7. 特貿三公辦都更案

特貿三公辦都更案位於高雄多功能經貿園區核心，鄰近亞洲新灣區周邊重大公共建設，如高雄市立圖書館總館、高雄世貿展覽館、高雄港埠旅運中心…等。土地使用分區為第三種特定經貿核心專用區(簡稱特貿三)，面積約 5.31 公頃，考量市場的胃納量及廠商投資風險劃分為三基地，分別為南基地(北側)、南基地(南側)與北基地，採權利變換模式實施都市更新事業計畫。日前已開標的特貿三公辦都更案，以各基地徵求出之最優申請人預估開發後總價值將超過 1,200 億元，創造至少 4,000 個工作機會。

三、人口發展分析

(一)人口概況分析

綜整更新地區所在之前鎮區與周邊行政區人口統計數據，以鳳山區為高雄市總人口數最多之行政區，前鎮區、苓雅區及小港區分別為第五至第七多的行政區。人口密度方面，四個行政區人口密度皆高於高雄市整體平均，其中苓雅區為高雄市人口第二稠密之行政區。綜上所述，本案基地所在區域屬高雄市人口聚集地區。

表 3-4 行政區人口數及占高雄市比例統計表

行政區	前鎮區	苓雅區	鳳山區	小港區	高雄市
人口數(人)	180,985	162,926	356,210	154,995	2,726,087
占比(%)	6.64	5.98	13.07	5.69	100.00
人口密度(人/km ²)	9,465	19,986	13,312	3,411	924

(二)年齡組成分析

以下就四個行政區及高雄市整體之人口年齡結構組成進行綜合比較分析。四個行政區及高雄市整體皆呈現幼年人口(0~6 歲)及壯年人口(15~64 歲)比例下降、而老年人口(65 歲以上)比例增加之趨勢，且前鎮區與苓雅區之老年人口(65 歲以上)比例皆已超越高雄市整體比例。

表 3-5 各行政區年齡組成統計表

幼年人口(0~6歲)占全區人口比					
行政區	107年12月	108年12月	109年12月	110年12月	111年4月
前鎮區	5.26%	5.01%	4.88%	4.67%	4.57%
苓雅區	4.92%	4.81%	4.80%	4.67%	4.65%
鳳山區	5.99%	5.82%	5.71%	5.53%	5.47%
小港區	6.04%	5.78%	5.62%	5.37%	5.27%
高雄市	5.61%	5.42%	5.33%	5.17%	5.10%
青少年人口(7~14歲)占全區人口比					
行政區	107年12月	108年12月	109年12月	110年12月	111年4月
前鎮區	5.83%	5.89%	5.77%	5.67%	5.68%

苓雅區	5.97%	6.09%	6.12%	6.24%	6.27%
鳳山區	7.05%	7.13%	7.06%	7.08%	7.09%
小港區	6.57%	6.66%	6.59%	6.61%	6.64%
高雄市	6.36%	6.42%	6.36%	6.35%	6.37%
壯年人口(15~64歲)占全區人口比					
行政區	107年12月	108年12月	109年12月	110年12月	111年4月
前鎮區	72.44%	71.75%	71.04%	70.35%	70.08%
苓雅區	69.88%	68.82%	67.76%	66.74%	66.40%
鳳山區	73.63%	72.84%	72.10%	71.35%	71.11%
小港區	75.06%	74.40%	73.70%	72.95%	72.68%
高雄市	73.02%	72.35%	71.63%	70.94%	70.69%
老年人口(65歲以上)占全區人口比					
行政區	107年12月	108年12月	109年12月	110年12月	111年4月
前鎮區	16.47%	17.35%	18.31%	19.31%	19.67%
苓雅區	19.24%	20.27%	21.32%	22.35%	22.69%
鳳山區	13.34%	14.21%	15.13%	16.04%	16.33%
小港區	12.34%	13.16%	14.09%	15.07%	15.41%
高雄市	15.01%	15.81%	16.68%	17.54%	17.84%

資料來源：內政部統計處社會經濟資料統計地圖圖台。

以本基地所在之建隆里與前鎮區、高雄市進行比較，前鎮區幼年人口(0~6歲)比例為4.57%，低於高雄市幼年人口比例；而建隆里幼年人口(0~6歲)比例更低於前二者僅有3.82%，顯示建隆里少子化情形又較前鎮區平均更為顯著。前鎮區老年人口(65歲以上)比例則高於高雄市，建隆里老年人口(65歲以上)比例為21.61%，符合世界衛生組織(WHO)定義之超高齡社會，顯見本基地範圍人口結構老齡化現象相當顯著。

表 3-6 幼年人口比例統計表

時間		107年12月	108年12月	109年12月	110年12月	111年4月
高雄市	總人口數	2,773,533	2,773,198	2,765,932	2,744,691	2,726,087
	0~6歲人口數	155,585	150,272	147,488	141,805	139,073
	幼年人口比例	5.61%	5.42%	5.33%	5.17%	5.10%
前鎮區	總人口數	188,340	187,524	185,828	182,805	180,985
	0~6歲人口數	9,911	9,388	9,070	8,534	8,270
	幼年人口比例	5.26%	5.01%	4.88%	4.67%	4.57%
建隆里	總人口數	1,424	1,389	1,407	1,399	1,388
	0~6歲人口數	74	52	58	53	53
	幼年人口比例	5.20%	3.74%	4.12%	3.79%	3.82%

表 3-7 老年人口比例統計表

時間		107年12月	108年12月	109年12月	110年12月	111年4月
高雄市	65歲以上人口數	155,585	150,272	147,488	141,805	139,073
	總人口數	2,773,533	2,773,198	2,765,932	2,744,691	2,726,087
	老年人口比例	15.01%	15.81%	16.68%	17.54%	17.84%
前鎮區	65歲以上人口數	31,015	32,528	34,016	35,295	35,607
	總人口數	188,340	187,524	185,828	182,805	180,985
	老年人口比例	16.47%	17.35%	18.31%	19.31%	19.67%
建隆里	65歲以上人口數	250	261	288	298	300
	總人口數	1,424	1,389	1,407	1,399	1,388
	老年人口比例	17.56%	18.79%	20.47%	21.30%	21.61%

資料來源：高雄市人口統計要覽。

四、公共設施使用現況

(一)更新地區周邊公共設施

更新地區全區為第四種住宅區，區內無公共設施用地。惟更新地區步行範圍 500 公尺內，共有 20 處公共設施用地，包含 3 處公園用地、1 處兒童遊樂場用地、1 處園道用地、2 處廣場用地、1 處綠地用地、3 處停車場用地、2 處市場用地、1 處機關用地、4 處學校用地與 1 處世貿用地，皆已完成開闢，面積共計 13.32 公頃。機關用地目前為高雄市立圖書館總館，已開闢完成，鄰近區域公共設施開闢與使用情形整理如下表：

表 3-8 基地鄰近地區公共設施開闢使用情形一覽表

名稱	公共設施類型	面積(公頃)	開闢情形	位置與說明
高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫				
公25用地	公園用地	6.91	已開闢	勞工公園
公37用地	公園用地	0.15	已開闢	振興公園
兒13用地	兒童遊樂場用地	0.13	已開闢	基地北側
園道6	園道用地	5.13	已開闢	新光路(星光園道)
廣1用地	廣場用地	0.15	已開闢	文林廣場
綠42用地	綠地用地	0.28	已開闢	中華五路1007巷
停10用地	停車場用地	0.24	已開闢	正勤停車場
停11用地	停車場用地	0.39	已開闢	君毅停車場
停12用地	停車場用地	0.19	已開闢	獅甲停車場
變電所用地	變電所用地	0.60	已開闢	台電西甲變電所
市48用地	市場用地	0.44	未開闢	-
市49用地	市場用地	0.65	已開闢	中山市場
機36用地	機關用地	2.00	已開闢	高雄市立圖書館總館
文42用地	學校用地	3.25	已開闢	獅甲國中
文43用地	學校用地	1.98	已開闢	獅甲國小
文62用地	特殊學校用地	2.08	已開闢	成功特殊教育學校
高雄多功能經貿園區特定區細部計畫				
公1用地	公園用地	6.13	已開闢	新光公園
廣2用地	廣場用地	0.21	已開闢	高雄展覽館東側
文(特殊)	特殊學校用地	0.26	已開闢	成功特殊教育學校
世貿用地	世貿用地	4.50	已開闢	高雄展覽館

資料來源：本計畫調查彙整。

1. 遊憩型與開放空間型公共設施

遊憩型與開放空間型公共設施包含公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，共 7 處，包括「高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫」之「公 25」勞工公園、「公 37」振興公園、「兒 13」兒童遊樂場，「廣 1」文林廣場、「綠 42」綠地與「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫」之「公 1」新光公園、「廣 2」廣場，現況皆已完成開闢。

2. 學校用地

學校用地共 4 處，皆已開闢。包括「高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫」之「文 42」獅甲國中、「文 43」獅甲國小，「文 62」成功特殊教育學校，與「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫」之「文(特殊)」成功特殊教育學校。

3. 其他公共設施

其他公共設施共 9 處，其中包含「高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫」之「園道 6」新光路(星光園道)、「停 10」正勤停車場、「停 11」君毅停車場、「停 12」獅甲停車場、「變電所用地」、「市 49」中山市場、「機 36」高雄市立圖書館總館及「高雄多功能經貿園區特定區細部計畫」之「世貿用地」高雄世貿展覽館，皆已完成開闢；僅「高雄市原都市計畫區（前鎮及苓雅部分地區）細部計畫」之「市 48」市場用地為尚未開闢。

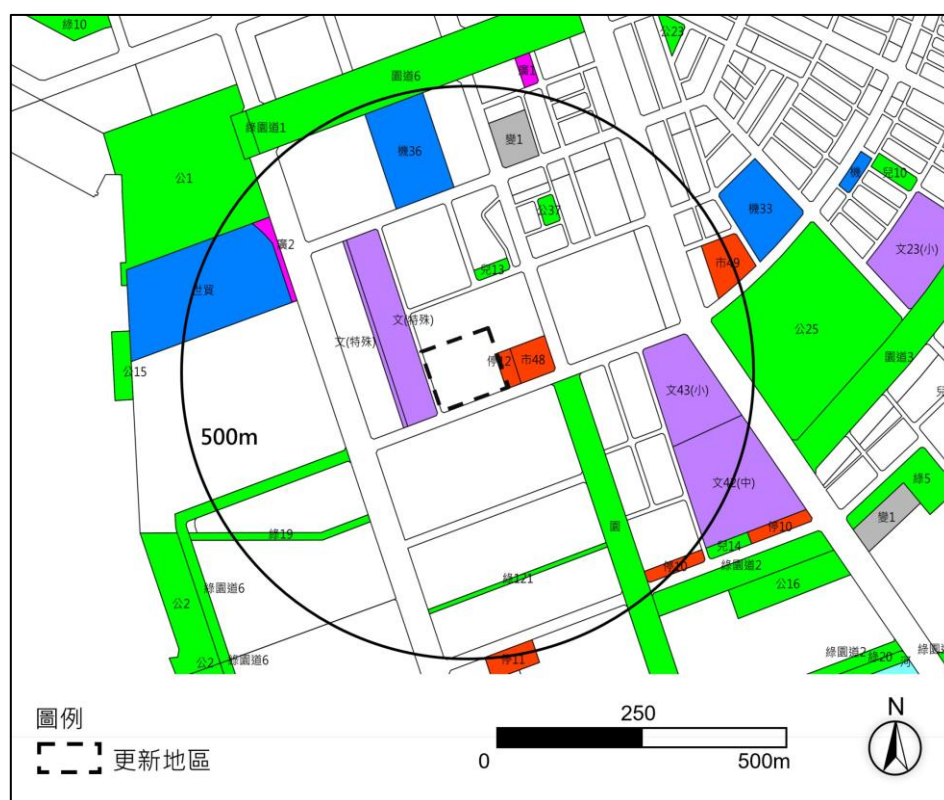


圖 3-16 本計畫步行範圍(500m)公共設施分布示意圖

(二)更新地區周邊設施調查分析

1. 公共設施類型

依據住宅法第 33 條，為增進社會住宅所在地區公共服務品質，主管機關或民間興辦之社會住宅，應保留一定空間供作社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務、幼兒園、青年創業空間、社區活動、文康休閒活動、商業活動、餐飲服務或其他必要附屬設施之用。以下依「社會住宅規劃設計及興建營運管理作業手冊」劃分為兩類設施，社會福利服務、長期照顧服務、身心障礙服務、托育服務及幼兒園等，屬於提供政府使用之設施為公共性服務空間；青年創業空間、商業活動與餐飲服務等，屬於提供民間承租營運設施為商業性服務空間。

2. 周邊地區公共性服務空間調查

針對本計畫基地周邊鄰近地區之公共性服務空間進行調查，調查範圍為距基地 500 公尺範圍內，共有 9 處公共性服務空間，其中包含 4 處提供社會福利服務設施、2 處身心障礙服務設施、3 處幼兒園及 1 處文康休閒活動設施，經調查本基地周邊並無提供托育服務之公共性服務空間，計畫基地周邊鄰近地區之公共性服務空間整理如下表：

表 3-9 基地鄰近地區公共性服務空間一覽表

編號	類型	公共性服務空間名稱
1	社會福利服務	高雄市前鎮區新灣區社區發展協會
2	社會福利服務	高雄市馨心全人關懷協會
3	社會福利服務	高雄市前鎮區亞洲新灣獅甲社區發展協會
4	身心障礙服務	前鎮區家庭托顧
5	身心障礙服務	高雄市脊髓損傷者協會
6	幼兒園	高雄市前鎮區獅甲國民小學附設幼兒園
7	幼兒園	高雄市獅甲非營利幼兒園(委託財團法人高雄市私立復華高級中學辦理)
8	幼兒園	高雄市私立前鎮心心幼兒園
9	文康休閒活動	前鎮區西甲敬老亭

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-17 周邊公共性服務空間分布圖

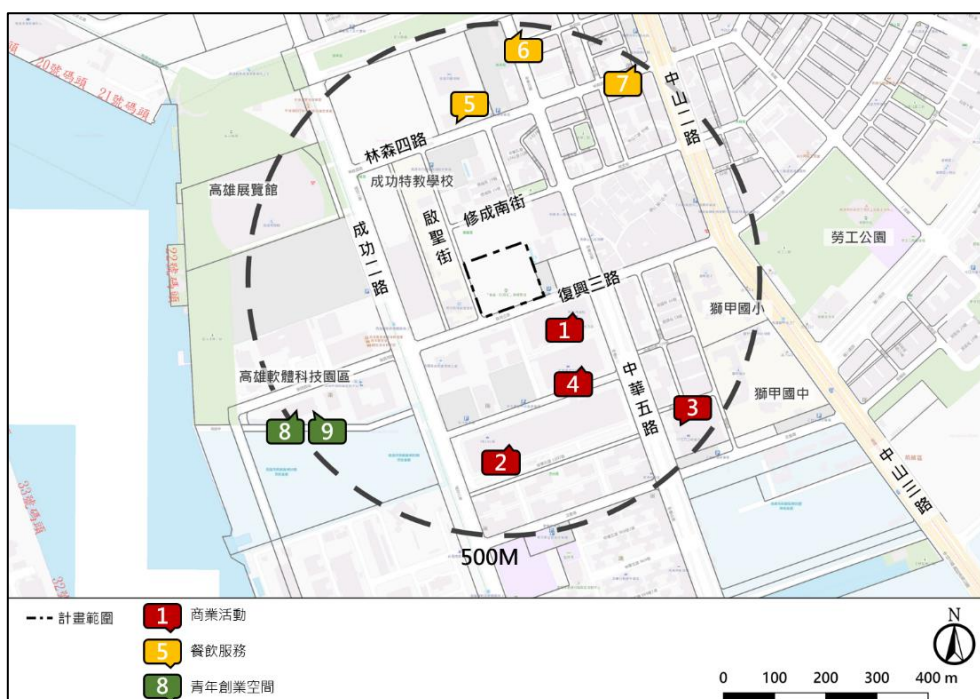
3. 周邊地區商業性服務空間調查

針對本計畫基地周邊鄰近地區之商業性服務空間進行調查，調查範圍為距基地 500 公尺範圍內，共有 4 家商業設施，如 IKEA 宜家家居高雄店、MLD 台鋁、家樂福成功店與 COSTCO 好事多高雄店。另有 3 家大型飯店提供餐飲服務，高雄軟體園區提供 2 處青年創業空間，扶植南部區域資訊軟體新創企業發展，計畫基地周邊鄰近地區之商業性服務空間整理如下表：

表 3-10 基地鄰近地區商業性服務空間一覽表

編號	類型	商業性服務空間名稱
1	商業活動	IKEA 宜家家居高雄店
2	商業活動	MLD 台鋁
3	商業活動	COSTCO 好事多高雄店
4	商業活動	家樂福成功店
5	餐飲服務	承億酒店
6	餐飲服務	高雄洲際酒店
7	餐飲服務	高雄晶英國際行館
8	青年創業空間	高雄軟體育成中心
9	青年創業空間	經濟部工業局南部晶片物聯網智造整合服務基地

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫彙整。

圖 3-18 周邊商業性服務空間分布圖

五、交通系統現況

本計畫範圍西側臨啟聖街，南側以東西向之復興三路與市區串聯，可通往成功二路及中華五路等連結南北高雄之主要道路，交通區位條件優良，以下就計畫範圍周邊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，將道路系統分為聯外道路、主要道路、次要道路及出入道路四種層級，周邊道路綜整表詳見表 3-5，周邊交通系統詳圖 3-10，各層級說明分述如下：

1. 聯外道路

距本計畫範圍東側約 350 公尺之中山路(西部濱海公路)(50m)為聯外道路，其與次要道路復興三路及林森四路相連接，往南可銜接國道 1 號，往北可通往高雄市中心區，為高雄市重要的南北向幹道。

2. 主要道路

新光路(80m)、成功二路(50m)及中華五路(50m)為主要道路，其中，新光路為已開闢完成之東西向園林道路，而成功二路及中華五路往北可抵達三民區，往南可通往多功能經貿園區之最南端。

3. 次要道路

次要道路可提供聯外幹道或主要道路與出入道路間之連繫功能，本案次要道路系統包含復興三路(20m)、林森四路(20m)、修文街

(15m)及修成街(10m)。

4. 出入道路

出入道路為專供兩旁建築物使用者出入之用之寬度 10m 以下道路，本案包括啟聖街及修成南街，兩者皆為 8 公尺計畫道路。

表 3-11 計畫範圍內都市計畫道路系統綜整表

道路層級	道路名稱	計畫寬度(m)
聯外道路	中山路(西部濱海公路)	50
主要道路	新光路	80
	成功二路	50
	中華五路	50
次要道路	復興三路	20
	林森四路	20
	修文街	15
	修成街	10
出入道路	啟聖街	8
	修成南街	8

資料來源：本計畫調查彙整。

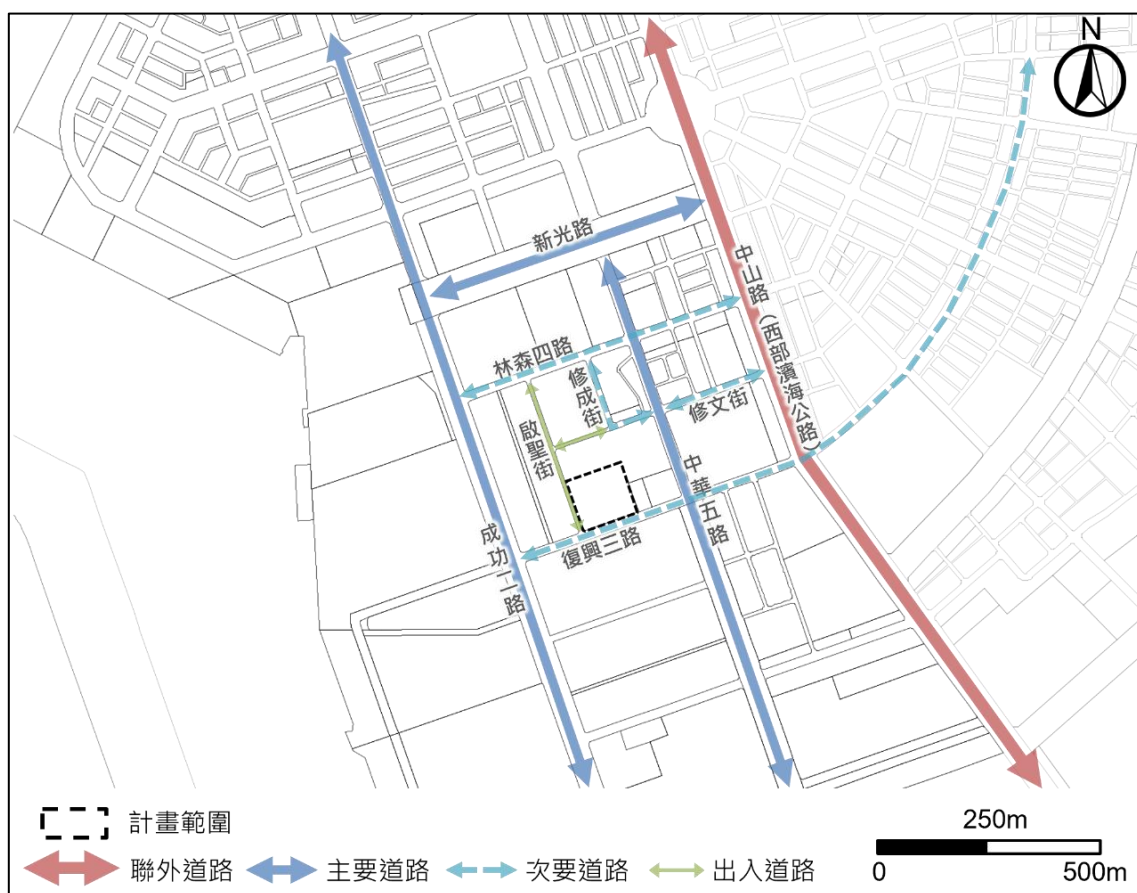


圖 3-19 更新地區周邊交通系統示意圖

(二)道路服務水準

1. 路段服務水準分析

有關路段服務水準分析方法，一般可採用「交通量/容量比(V/C)」及「平均速率/速限比」二種評估方式。根據「2022年臺灣公路容量手冊」對於市區道路服務水準之評估方式，考量市區道路常因交通壅塞，導致交通量與容量之比值未能反應實際道路服務水準(因道路塞車造成通過交通量太低，導致以V/C值評估誤判服務水準為良好)，因此建議以「平均速率/速限比」指標做為市區道路服務水準評估標準。

本案實際調查現況各路段旅行速率，並依據「2022年臺灣公路容量手冊」路段服務水準評估標準，如下表所示，判斷各路段服務水準等級。

表 3-12 路段服務水準評估標準表

服務水準等級	路段服務水準標準	服務水準等級
A	$V/C \leq 0.25$	$\bar{V}/VL \geq 0.80$
B	$0.25 < V/C \leq 0.50$	$0.60 \leq \bar{V}/VL < 0.80$
C	$0.50 < V/C \leq 0.80$	$0.50 \leq \bar{V}/VL < 0.60$
D	$0.80 < V/C \leq 0.90$	$0.40 \leq \bar{V}/VL < 0.50$
E	$0.90 < V/C \leq 1.00$	$0.20 \leq \bar{V}/VL < 0.40$
F	$V/C > 1.00$	$\bar{V}/VL < 0.20$

資料來源：「2022年臺灣公路容量手冊」，交通部運輸研究所，民國111年。

經分析結果顯示，臨計畫範圍之啟聖街為出入道路，路段服務水準為B級；主要道路中華五路路段服務水準為B~C級，而西側成功二路路段服務水準則在C~D級；計畫範圍南北側林森四路及復興三路之路段服務水準可維持在B~C級。有關現況晨、昏峰路段服務水準分析如下表所示。

表 3-13 現況基地周邊主要路段服務水準分析表

道路	路段	速限 (KPH)	方向	晨峰小時			昏峰小時		
				旅行速率 (KPH)	平均速 率/速限	服務水 準	旅行速 率(KPH)	平均速 率/速限	服務水 準
成功二路	海邊路- 林森四路	50或 50以 下	南向	25.6	0.512	C	25.6	0.512	C
			北向	28.2	0.564	C	23.8	0.476	D
	林森四路- 復興三路		南向	24.9	0.498	D	25.8	0.516	C
			北向	25.7	0.514	C	23.6	0.472	D
林森四路	成功二路- 中華五路		東向	30.9	0.618	B	30.3	0.606	B
			西向	30.5	0.610	B	30.5	0.610	B
復興三路	成功二路- 中華五路		東向	29.3	0.586	C	27.8	0.556	C
			西向	28.7	0.574	C	29.5	0.590	C
中華五路	林森四路- 修成街	南向	31.7	0.634	B	31.7	0.634	B	
		北向	37.1	0.742	B	34.4	0.688	B	
	修成街- 復興三路	南向	37.8	0.756	B	37.8	0.756	B	
		北向	33.5	0.670	B	27.6	0.552	C	
啟聖街	林森四路- 復興三路	南向	38.3	0.766	B	38.9	0.778	B	
		北向	35.1	0.702	B	37.7	0.754	B	

資料來源：本計畫調查分析。

2. 路口服務水準分析

為評估周邊號誌化路口服務水準，本計畫輸入路口轉向交通量、道路幾何設計及路口時制計畫等，以交通軟體 THCS 評估現況平日晨、昏峰路口平均延滯秒數，並依據「2022 年臺灣公路容量手冊」路口服務水準評估標準判斷。

分析結果顯示，四個路口服務水準皆可維持 B 級以上。有關路口服務水準評估標準、現況晨、昏峰路口服務水準分析如下表所示。

表 3-14 路口服務水準評估標準表

服務水準	號誌化路口平均停止延滯(秒)
A	$D \leq 15$
B	$15 < D \leq 30$
C	$30 < D \leq 45$
D	$45 < D \leq 60$
E	$60 < D \leq 80$
F	$D > 80$

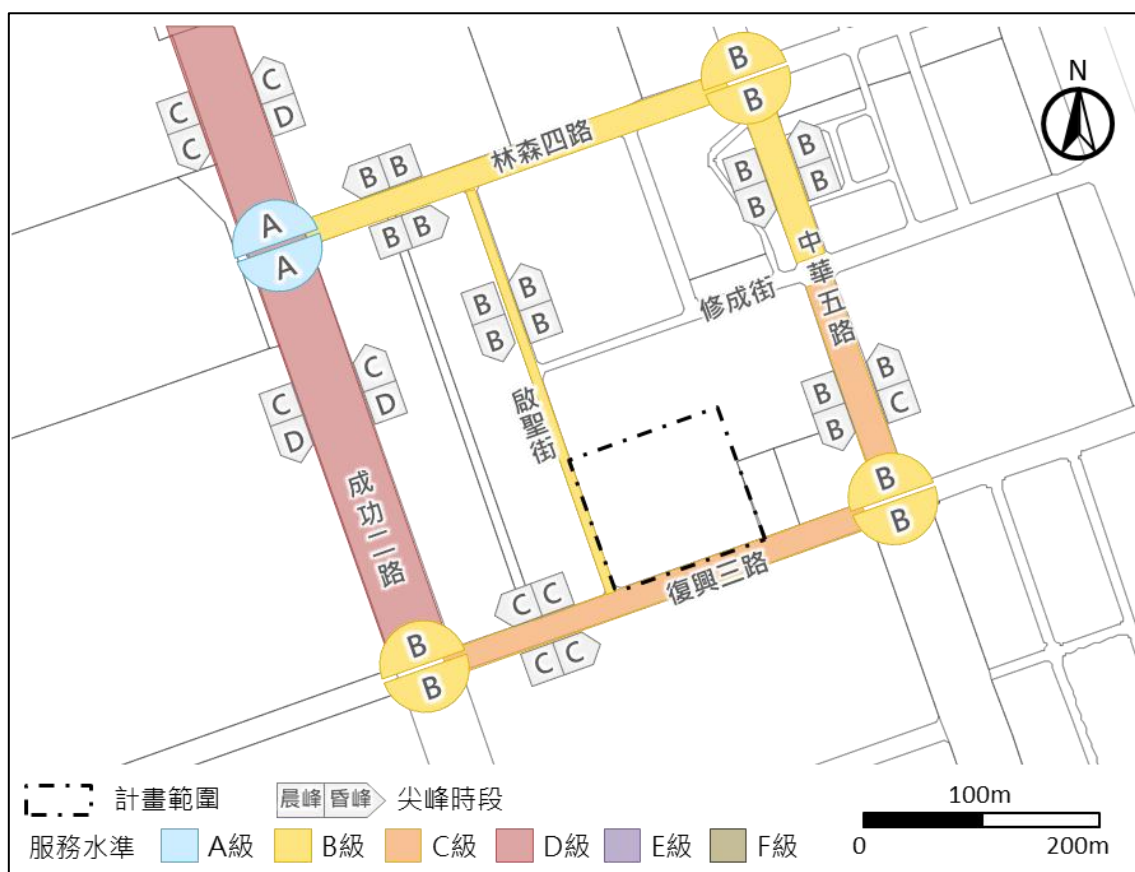
資料來源：「2022年臺灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所，111年。

整體而言，計畫範圍鄰接之復興三路及啟聖街路段路況在車流最多之平日尖峰時段尚屬暢通，路段服務水準分別為 A 與 C 級，而周邊主要道路之服務水準多維持在 B 至 C 級，惟成功二路於昏峰時段落在 D 級；而周邊路口服務水準皆維持 B 級以上。

表 3-15 現況晨、昏峰號誌化路口服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	晨峰小時		昏峰小時			
			平均延滯 (sec/veh)	服務水準	平均延滯 (sec/veh)	服務水準		
成功二路 / 林森四路		東向	-	12.6	A	-	12.3	A
		西向	43.9			43.9		
		北向	9.3			11.8		
		南向	10.5			9.3		
成功二路 / 復興三路		東向	31.4	21.4	B	39.8	24.5	B
		西向	34.9			32.9		
		北向	17.9			21.4		
		南向	20.0			17.5		
中華五路 / 林森四路		東向	29.4	22.8	B	30.6	19	B
		西向	29.7			30		
		北向	10.3			11.8		
		南向	25.2			11.8		
中華五路 / 復興三路		東向	26.8	23.8	B	40.8	29.9	B
		西向	31.2			29.4		
		北向	12.1			13.3		
		南向	26.6			33.9		

資料來源：本計畫調查分析。



資料來源：本案調查彙整。

圖 3-20 現況晨、昏峰道路服務水準示意圖

(三)大眾運輸系統

1. 捷運系統

計畫範圍鄰近高雄捷運紅線、黃線及環狀輕軌三大系統，西側有環狀輕軌捷運之C7站點(軟體園區站)設置，同時鄰近輕軌捷運C8站(高雄展覽館站)、捷運紅線R7(獅甲站)、捷運紅線R8(三多商圈站)以及捷運都會黃線旅運中心站，可連結至高雄都會核心區、駁二藝文特區、成功商圈、三多商圈及夢時代商圈等地區，大眾運輸交通條件良好。

2. 公車及共享單車系統

行經計畫範圍周邊500公尺內之公車站點共計有8處，公車路線計有7條，而共享單車「YouBike 2.0 微笑單車」站點共計15處，相關路線及站點位置資訊詳如下表及下圖所示。綜上所述，本計畫範圍具備良好且完整的大眾運輸生活環境。

3. 人行道路系統

本計畫範圍周邊主要道路及次要道路之路側，如成功二路、中華五路與林森四路皆有設置人行步道；而本基地鄰接道路如啟聖街，於臨成功特殊教育學校路側有設置人行通道，未來基地開發後南側

復興三路與西側啟聖街，應依都市計畫土地使用管制要點留設退縮空間，方便本案基地居民透過人行通道步行至輕軌 C7 站點(軟體園區站)及捷運紅線獅甲站。

表 3-16 計畫範圍周邊大眾運輸系統路線綜整表

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
1	12A、12B、12C	高雄車站	小港站	中山二路站
2	36	高雄車站	前鎮站	中華復興路口站、獅甲國小站
3	70A、70B、70D	前鎮站	長庚紀念醫院	中華復興路口站、獅甲國小站、中華五路站、新光路口(圖書總館)站
4	214	歷史博物館	小港站	中華復興路口站、中華五路站、新光路口(圖書總館)站、圖書總館站
5	168環東幹線	輕軌夢時代站	金獅湖站	軟體園區站、高雄展覽館站
6	紅21	捷運三多商圈站	捷運衛武營站	高雄展覽館站、圖書總館站
7	紅22	圖書總館站	捷運衛武營站	高雄展覽館站、圖書總館站

資料來源：高雄公車動態資訊系統。民國110年5月。



資料來源：高雄公車動態資訊系統。YouBike微笑單車官網。民國111年5月。

圖 3-21 計畫範圍周邊大眾運輸系統分布示意圖

(四)停車供需現況

1. 停車供給

(1)停車場用地與路外停車場

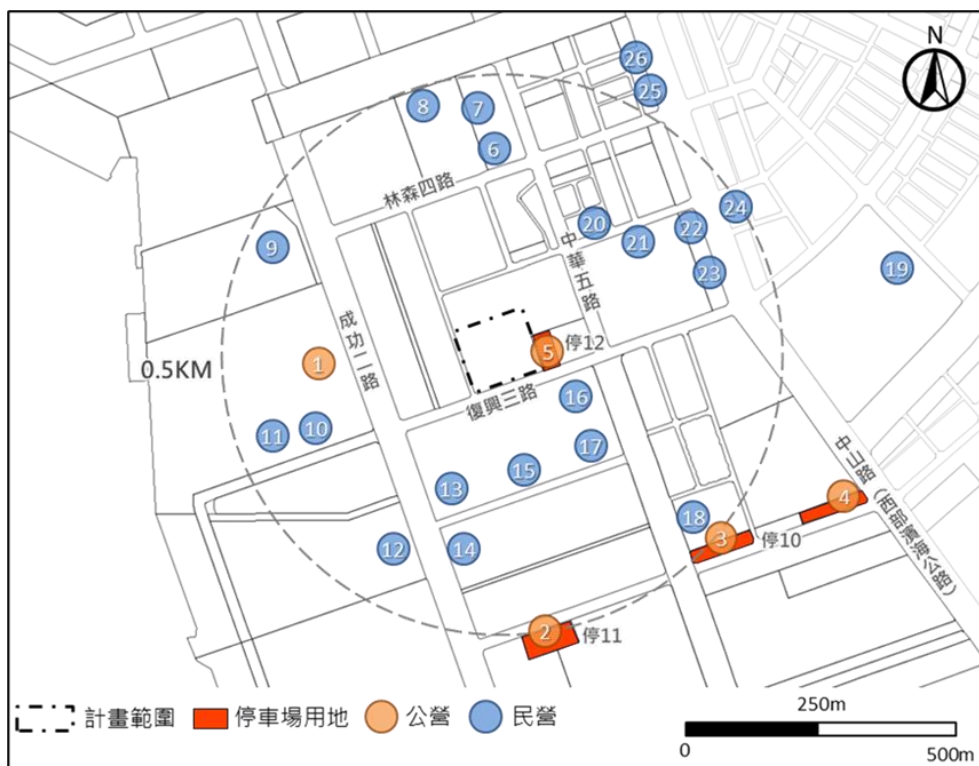
計畫範圍外 500 公尺半徑範圍內共有停車場用地 3 處(前鎮苓雅細部計畫「停 10」、「停 11」、「停 12」用地)，面積共計 0.82 公頃，三者皆已完成開闢，現況分別為正勤停車場、君毅停車場及獅甲停車場。除停車場用地外，500 公尺半徑範圍內尚有 21 處民營停車場，合計 26 處營業中路外停車場，提供共 4,992 個小型車位及 3,013 個機車車位。

表 3-17 計畫範圍周邊停車場停車供給綜整表

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
1	公營	新光停車場	成功路高雄展覽館旁	911	578	汽車 15 元/半小時 機車 15 元/日	平面
2	公營	君毅停車場	正勤路旁(靠近君毅正勤社區)	47	-	計時：30 元/6 小時	平面
3	公營	正勤停車場	中華正勤路口	58	-	計時：15 元/半小時	平面
4	公營	中山正勤停車場	中山正勤路口	63	177	計時：15 元/半小時	平面
5	公營	獅甲停車場	計畫範圍東側	46	17	計時：15 元/半小時	平面
6	民營	實衛中華新光停車場	林森四路近中華五路	93	-	計時：40 元/半小時 當日最高 500 元 月租：3,500 元/月	平面
7	民營	實全中華路停車場	林森四路近中華五路	162	-	計時：40 元/半小時 當日最高 500 元 月租：3,500 元/月	平面
8	民營	高雄總圖停車場	林森四路 189 號	381	764	汽車：30 元/半小時 月租：5,000 元/月 機車：40 元/次 月租：600 元/月	立體
9	民營	高雄展覽館股份有限公司停車場	成功林森路口	402	857	汽車：20 元/半小時 月租：3,000 元/月 機車：30 元/次	立體
10	民營	鴻海高雄園區軟體研發大樓地下停車場	復興四路旁(靠成功二路)	57	-	計時：15 元/半小時 當日最高 240 元	立體
11	民營	智崴集團停車場	復興四路 9 號	57	-	憑體驗中心票根： 計時：第 1 小時免費 25 元/半小時 票根者： 計時：50 元/半小時	平面
12	民營	寶盛成功二路停車場	成功忠勤路口	629	-	計時：40 元/半小時 月租：3,500 元/月	平面
13	民營	鋼堡之星成功停車場	成功忠勤路口	166	-	計時：15 元/半小時 月租：800 元/月	平面

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
14	民營	MLD 停車場	成功忠勤路口	242	513	汽車：50 元/半小時 月租：3,000 元/月 機車：50 元/次 月租：1,500 元/月	平面
15	民營	竑穗中欣停車場	家福成功店西側	194	107	汽車：30 元/半小時 月租：3,000 元/月 機車：30 元/次 月租：500 元/月	平面
16	民營	IKEA 高雄店 地下停車場	中華復興路口	424	-	計時：20 元/半小時	立體
17	民營	家福成功店 停車場	中華五路近忠勤 路	325	-	計時：15 元/小時	立體
18	民營	好市多中華店 停車場	中華正勤路口	509	-	計時：30 元/半小時 當日最高 400 元	立體
19	民營	高雄市立勞工壘 球場停車場	勞工公園臨一德 路側	26	-	計時：15 元/半小時 當日最高 300 元 月租：3,000 元/月	平面
20	民營	振興停車場	修文街 10 號對面	13	-	月租：2,000 元/月	平面
21	民營	停網文林修文 停車場	修文街 40 號旁	11	-	計時：10 元/半小時 每 12 小時最高 80 元	平面
22	民營	停網中山修文 停車場	中山二路 73 號旁	21	-	計時：10 元/半小時 每 12 小時最高 80 元	平面
23	民營	Times 高雄中山 復興停車場	中山二路近復興 三路	25	-	計時：30 元/半小時	平面
24	民營	停網修文街 停車場	中山二路 52 號旁	4	-	計時：15 元/半小時 當日最高 100 元	平面
25	民營	晶英國際行館 停車場	林森中山路口	93	-	計時：50 元/半小時 當日最高 1,500 元	立體
26	民營	嘟嘟房中山新光 站停車場	晶英國際行館北 側	33	-	計時：40 元/半小時 當日最高 500 元 月租：5,000 元/月	平面

資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表(更新至111年1月)。
高雄市政府交通局路外停車場一覽表(民國111年5月)。



資料來源：高雄市合格登記路外民營停車場一覽表(更新至111年1月)。
 高雄市政府交通局路外停車場一覽表(民國111年5月)。

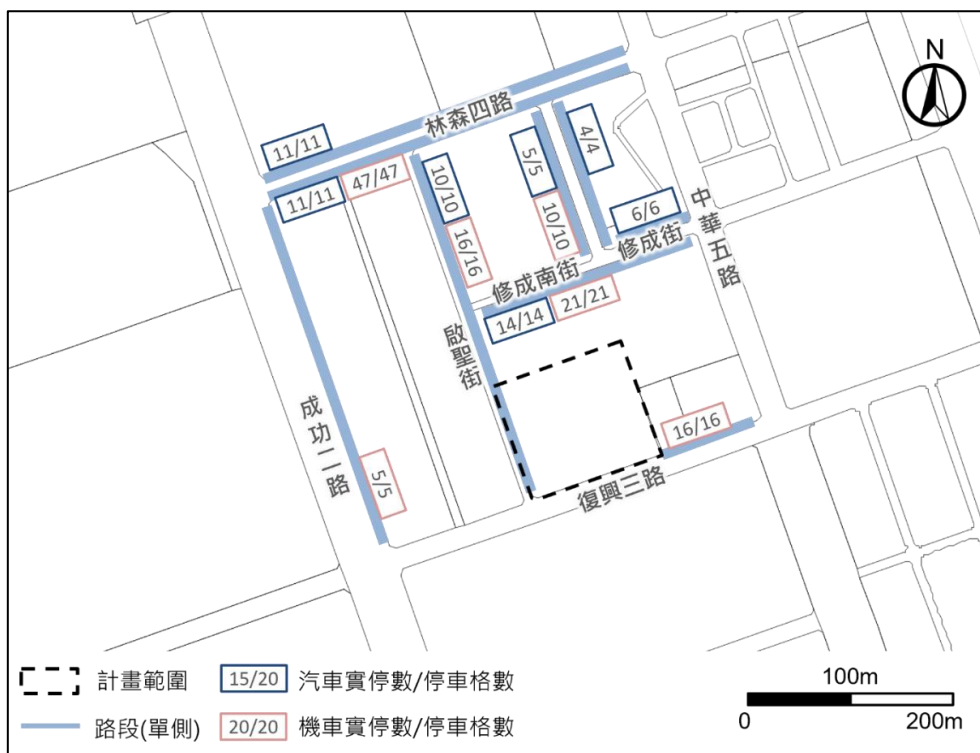
圖 3-22 計畫範圍周邊停車場用地及停車場分布示意圖

(2)路邊停車

本案於民國 111 年 4 月 21 日調查計畫範圍周圍路邊停車空間，其主要分布於計畫範圍北側，包含次要道路之林森四路及出入道路之啟聖街、修成南街兩側，且實際停車輛皆等於停車格數，使用率相當高。

表 3-18 基地周圍路邊停車空間調查結果彙整表

路名	路段	方向	汽車停車格		機車停車格	
			實停	劃設	實停	劃設
林森四路	成功二路-中華五路	南	11	11	47	47
		北	11	11	-	-
復興三路	啟聖街-中華五路	北	-	-	16	16
成功二路	林森四路-復興三路	東	-	-	5	5
啟聖街	林森四路-復興三路	東	10	10	16	16
修成街	林森四路-中華五路	西	5	5	10	10
		東	4	4	-	-
		北	6	6	-	-
修成南街	啟聖街-修成街	南	14	14	21	21



資料來源：本案調查彙整。

圖 3-23 計畫範圍周邊路邊停車分布示意圖

2. 停車空間需求

依據內政部社會經濟資料統計圖台，計畫範圍周圍 500 公尺半徑內，以最小統計區為統計單位，民國 110 年 12 月之戶數共約有 2,033 戶。另依交通部統計查詢網，高雄市 109 年每戶平均擁有自用小客車數為 1.4 輛/戶，推算調查範圍內之停車位需求約為 2,846 輛，基地周圍停車空間供給量已充足，本案基地所需停車空間，得依建築技術規則與高雄市都市設計審議原則等相關法令規定辦理。

六、土地權屬分析

更新地區屬都市計畫第四種住宅區，位於高雄市前鎮區獅甲段二小段 586 地號，計畫範圍內共有 1 筆土地，皆為高雄市所有，土地權屬單純，面積共 14,267.26 平方公尺，土地管理機關為高雄市政府都市發展局。

表 3-19 都市更新地區土地權屬表

行政區	地段	地號	土地面積(m ²)	所有權人	管理機關
前鎮區	獅甲段二小段	586	14,267.26	高雄市	高雄市政府都市發展局

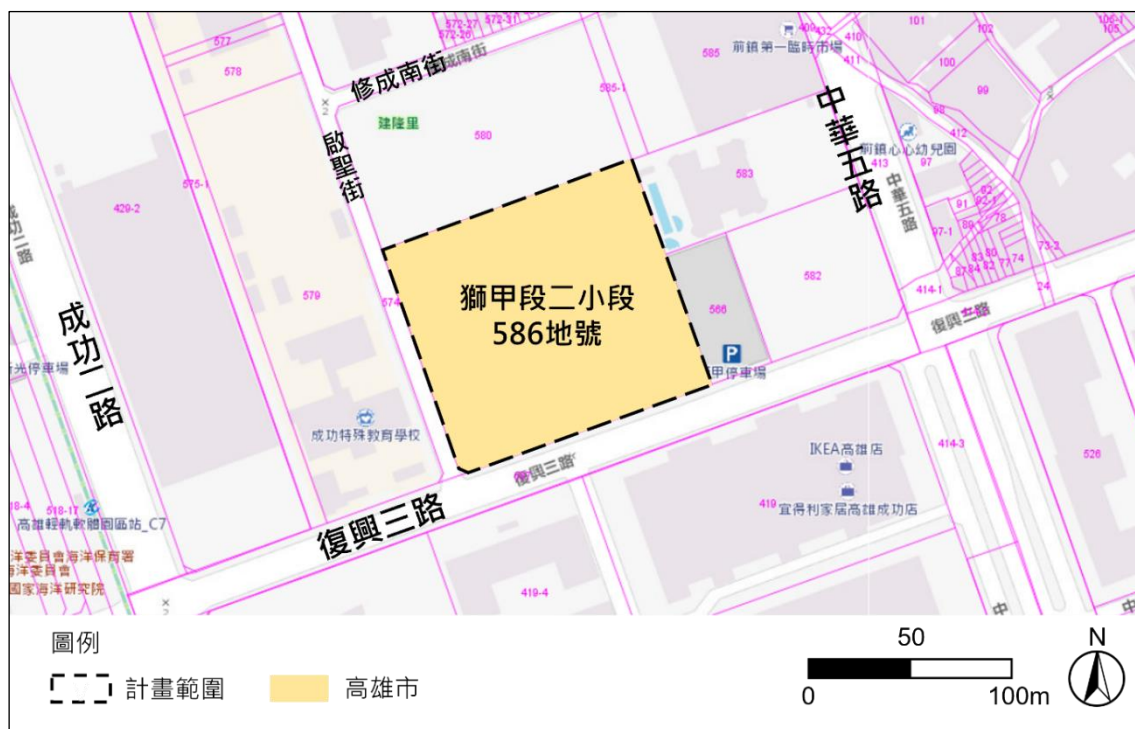


圖 3-24 都市更新地區土地權屬分布示意圖

七、原有社會與經濟關係

本更新地區位於亞洲新灣區之核心，鄰近高雄展覽館、特貿三公辦都更案與高雄市立圖書館總館等重大公共建設。本區域產業發展之歷史脈絡，最初為日治時代將高雄港灣一帶區域開發為工業園區，因其地理位置位於戲獅甲庄，故稱為戲獅甲工業區。戲獅甲地區由農漁村聚落蛻變為工業區，係與高雄港築港工程及日治時代後期的「南進政策」有關，而戲獅甲工業區設置目的為供應軍用物資，故此區域工廠以煉鋁、煉鐵與化學工業一類重工業為主。

由二萬五千分之一臺灣地形圖可見(詳圖 3-25)，台灣總督府將高雄作為南進政策的前哨站，戲獅甲地區有部分區域開發為軍事營區與官軍宿舍，宿舍區大約分布於今日之成功路、新光路、中華路、復興路，大致位於本更新地區範圍。



資料來源：中央研究院高雄百年地圖。

圖 3-25 日治時代二萬五千分之一臺灣地形圖

國民政府來台後，官軍宿舍轉作為 205 兵工廠的員工宿舍區，後因宿舍屋況老舊，故高雄市政府將其範圍列入 69~70 年度國宅興建計畫，君毅、正勤兩眷村居民遷移至新建之君毅正勤國宅社區，而本更新地區係因此緣由轉變為國宅儲備用地。戰後初期除延續接收及恢復原有工廠，戲獅甲工業區對台灣經濟影響最大為塑膠工業的發展，開拓石化產業上下游產業鏈，帶動國內塑膠加工產業興起。但隨高雄重工業產業群聚拓展至臨海工業區、仁大工業區與林園工業區等地，且市區人口持續向都市外圍擴張，原先遠離市區的戲獅甲工業區已緊鄰住宅區，經常因排放汙染事件被周邊居民抗議，故此區域工廠大多已停產。

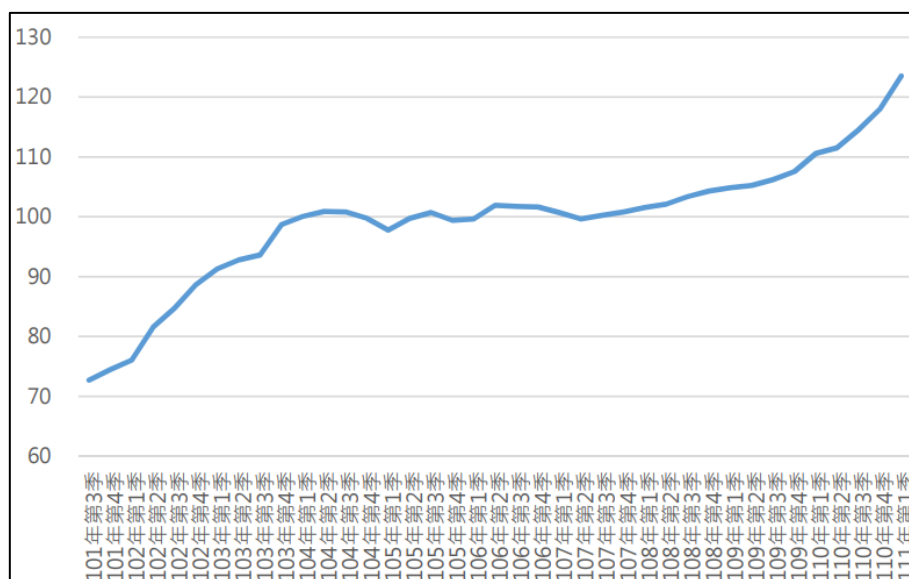
1990 年代後，因應國內產業結構由加工出口製造業轉型為專業諮詢服務業或科技產業，而國際經濟貿易體制朝向自由化趨勢，因此中央政府產生亞太營運中心計畫構想。亞太營運中心包含製造、海運、空運、金融、通信及媒體等六項子計畫，其中以海運轉運中心與當時位居世界前十大貨櫃港的高雄港有密切關聯。為有效運用高雄都會區土地再開發，推動台灣成為亞太營運中心，高雄市政府規劃臨港地區為高雄多功能經貿園區，加速高雄港灣用地及老舊工業區活化轉型。

八、都市發展課題

課題一：近年高雄市房地產價格逐漸上昇，擠壓弱勢族群居住需求

說明：

根據內政部不動產資訊平台住宅價格指數，高雄市住宅價格季指數為 123.54，較去年同季上漲 11.70%，高於全國住宅價格上漲幅度；近年政府推動亞洲新灣區重大建設，亦為帶動區域房地產價格高漲之因素。弱勢族群在住房市場處於不利地位，為落實居住正義，本案社會住宅應考量經濟、社會弱勢者的居住需求。



資料來源：內政部不動產資訊平台。

圖 3-26 高雄市住宅價格季指數趨勢圖

對策：

本案社會住宅除提供部分名額作為企業進駐衍生之就業人口居住需求，與住宅法第 4 條第 2 項提供予經濟或社會弱勢者居住，應配合規劃符合就業人口與弱勢族群生活所需之社會福利與公益設施項目。

課題二：亞洲新灣區重大發展建設將大幅提升租屋需求，惟周邊欠缺符合企業員工需求之住宅

說明：

本更新地區鄰近之亞洲新灣區，近年為高雄市重大開發案的重點發展區域，相關重大建設如 5G AIoT 創新園區、高雄軟體園區二期將創造眾多就業機會，勢必大幅提升亞洲新灣區周邊租屋需求。惟周邊住宅供給以大坪數建案為主，無法滿足企業員工居住需求。

對策：

因應青年就業人口及 5G AIoT 產業員工居住需求，本更新地區內住宅規劃應以適合青年家庭及就業人口居住之小坪數、低總價住宅產品為主。同時應完善本案基地人行動線系統，以利透過大眾運輸通勤，形塑便利快捷、機能完善之通勤住宅社區。

課題三：亞灣智慧公宅開發將引入大量人口，周邊缺乏鄰里商業空間

說明：

亞灣一期(市府自建)與亞灣二期(公辦都更)兩處基地合計將提供約 1,600 戶社會住宅，伴隨居住人口增加將衍生大量商業需求。惟本都市更新範圍周邊商業設施，以大型購物中心為主，如 IKEA 高雄店、家樂福前鎮店、COSTCO 高雄店與夢時代購物中心，缺乏鄰里性商業設施。

對策：

實施者分回住宅一、二樓與市府分回智慧社宅一樓建議配置沿街式商業店鋪，引入一般零售或日常服務業類型之商店。除增加整體更新效益，亦滿足基地與周邊範圍居民生活消費需求，創造住商混合之便利生活機能。

課題四：基地及周邊人口結構老化，企業進駐引入青壯族群，社福設施不足

說明：

基地所在之前鎮區及建隆里屬老人人口比例高的老化結構特性，而周邊產業發展將引入就業人口，規劃應注重因應人口結構的需求。

對策：

社會福利及公益設施項目應優先考量以居住、長照項目為優先配套項目，同時為因應企業進駐之就業人口居住需求，亦可納入育幼托兒、體健項目以符合市民及企業員工生活需求。

課題五：開發後衍生之交通量將影響道路服務水準

說明：

基地南臨復興三路(20 公尺計畫道路)，西臨啟聖街(8 公尺計畫道路)，其中復興三路為高雄市東西向重要幹道，據現況調查交通流量最大之平日尖峰時段之結果，復興三路路段之服務水準落於 C 級，未來基地開發後衍生之交通流量，恐造成交通壅塞影響地區交通服務水準。

表 3-20 現況基地周邊路段服務水準分析表

道路	路段	速限 (KPH)	方向	晨峰小時		昏峰小時	
				旅行速率 (KPH)	服務水準	旅行速率 (KPH)	服務水準
復興三路	成功二路-	50或 50以下	東向	29.3	C	27.8	C
	中華五路		西向	28.7	C	29.5	C
啟聖街	林森四路-		南向	38.3	A	38.9	A
	復興三路		北向	35.1	A	37.7	A

資料來源：本案調查分析。

對策：

1. 避免於重要幹道設置主要進出口，規劃內部通路統一由基地西側道路（啟聖街）進出，減少對現有過境車流的影響。
2. 自基地內退縮車道或迴轉空間，以降低對啟聖街之衝擊。
3. 規劃基地進、離場動線時，可透過劃設地面標線、路口號誌及設置禁止左轉標誌等加強管制，盡可能使汽、機車順向進入，減少迴轉情形，避免影響直行車流。
4. 退縮建築應考量與周邊人行道的串聯性，形塑友善人行空間，方便行人步行至環狀輕軌 C7 站(軟體園區站)與捷運紅線 R7 站(獅甲站)，促進居民優先使用大眾運輸系統，以減少私有交通工具旅次。

肆、計畫基本目標與策略

一、發展目標

更新地區位於高雄亞洲新灣區範圍，為因應多功能經貿園區與 5G AIoT 創新園區發展帶動企業員工移入、青年家庭的居住需求，本案優先運用作社會住宅規劃，透過都市更新地主分配回社會住宅房地，降低自行規劃興建成本，增進本市社會福利機能、服務經貿園區需求，擴大大市社會福利設施服務範圍，透過劃定策略性更新地區並擬定都市更新計畫，整合周邊生活機能與產業生產基地的市場潛力，並配合亞灣智慧公宅的興建計畫，將能延續復興三路「產、住、商」一體的發展軸帶並融入市府政策目標的智慧公宅計畫。

(一)活化公有閒置土地，提升公有財產使用效率

更新地區為 100%公有土地，能透過劃定策略性都市更新地區的方式，有效利用公有土地，降低市府自行規劃興建的成本，且運用公辦都更的方式開發，土地權屬單一，避免都市更新產權爭議問題，配合多功能經貿園區進行開發，同時提升市民生活品質，打造在地安居的優質居住環境。

(二)人才就地安居，達成「5G AIoT 園區企業安家基地」

亞灣創新產業園區為整合科技、經貿與智慧產業發展的產業聚落核心，鄰近多項重大公共建設及土地開發案，包含高雄軟體科技園區、市府與台電合作的特貿三公辦都市更新案，因應 5G AIoT 創新園區之企業陸續進駐與周邊生活機能優越的吸引力，未來員工居住需求將大幅增加，為滿足企業職員在地扎根的居住與購屋需求。

(三)落實居住正義，提供「亞灣智慧公宅」

更新地區緊鄰多功能經貿園區特定區計畫，位處捷運紅線獅甲站與輕軌軟體園區站之間，皆為步行十分鐘可及距離，符合社會住宅以大眾運輸導向、產業發展園區及都市發展用地為選址之原則，且響應亞灣創新產業環境，本案基地以作為高雄智慧社宅示範社區為目標，藉由導入智慧型建築構想與物業管理規劃等智慧建築之設計，提升居住品質並降低市府經營管理成本。

本案住宅規劃給予有需求之青年家庭及住宅法規範之經濟或弱勢族群申請入住，實踐以市民需求為導向的居住正義。

二、更新策略

(一)以都市更新方式活化公有土地

計畫範圍內使用現況為綠地、空地等低度利用情形，未來將透過公辦都市更新促進閒置公有土地活化，進行合理且有效率利用，並可提供高品質生活住宅社區，優化居住環境品質。

(二)考量鄰里需求，提供公益設施與商業機能

本案建築於設計上應以健康、安全與舒適的居住思維為原則，以導入智慧建築設計為目標，並配合住宅社區空間，規劃相關社會福利設施供社區民眾使用；及規劃沿街式商業空間，提供民眾日常生活消費採購，增加地區多元商業服務的使用機能並滿足鄰里供需，營造智慧公宅與周邊住宅共存共榮的高品質居住社區。

(三)結合基地區位優勢，定位「亞灣通勤住宅社區」

配合沿街店鋪發展地區型商業及社福設施的供應形塑便利快捷、機能完善之通勤住宅社區。更新地區產品定位為「亞洲新灣區通勤住宅社區」，並結合周圍輕軌、捷運等大眾運輸交通發展優勢，配合日常生活商業及相關公益設施服務，形塑便利快捷、機能完善之通勤住宅社區。

(四)因應基地條件，調整更新容積獎勵

本案係依「都市更新條例」第 8 條第 4 款規定劃定之策略性更新地區，且依前開第 65 條第 2 項第 3 款規定，獎勵後之容積可達建築基地二倍之基準容積。考量基地周邊已有特貿三都市更新案等重大建設開發，且策略性都市更新地區最高可取得基準容積 100%之容積獎勵，勢必對周邊景觀環境與交通條件產生顯著衝擊。倘本案申請之都市容積獎勵不達上限，基地開發後對周邊環境影響程度將減少，故建議後續視情形調整都市更新建築容積獎勵。

伍、實質再發展概要

一、土地使用計畫構想

依本更新地區周邊地區發展現況、未來發展需求及產業活動為主軸，配合多功能經貿園區與 5G AIoT 創新園區的開發，結合基地周邊原有的商業機能，帶動創新產業發展，再由本計畫補足優質住宅供給，搭配周邊輕軌、捷運等大眾運輸區位優勢，使交通動線與住商機能延伸串連，形塑便利快捷、機能完善之通勤住宅社區，作為都市活動與土地使用再發展構想，促進閒置公有土地開發利用。

更新地區於土地使用原則上不調整現行都市計畫土地使用分區，維持第四種住宅區使用，並採整體規劃方式，打造安全舒適、人本、通用化的住宅環境，並配合多功能經貿園區「5G AIoT」引入就業人口、社會住宅居住人口，設置相應公益設施與鄰里性商業空間，補足地方缺乏的小規模商業活動空間及公益設施服務機能。

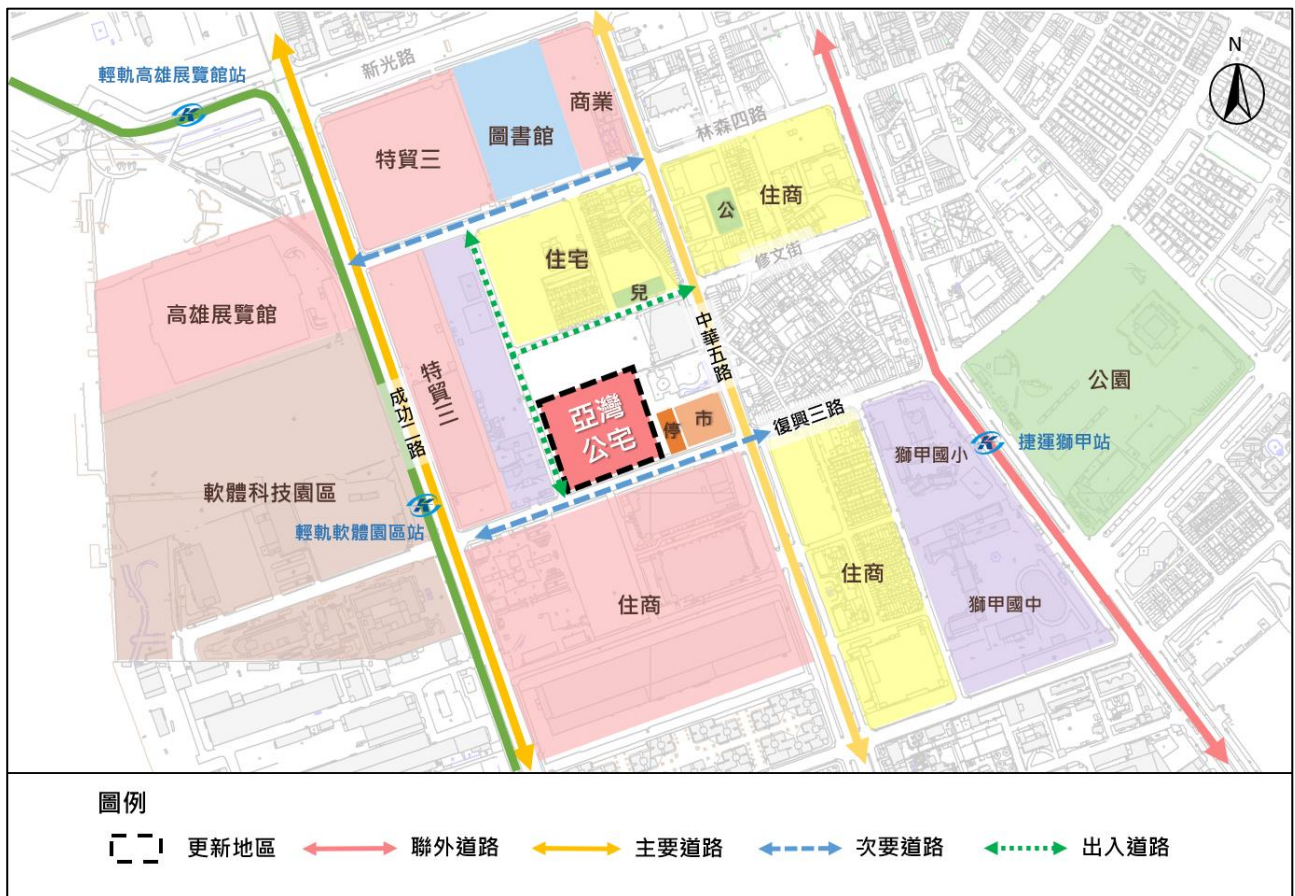


圖 5-1 計畫發展定位構想示意圖

二、開發設計構想

本更新地區之開發設計構想將作為未來規劃設計時之參考依據，除依循都市計畫之都市設計基準條文及相關法規規範外，後續進行更新再開發

時，亦應參考本案開發設計構想辦理規劃設計，並以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

(一)退縮規範

依據「變更高雄市原都市計畫(前鎮及苓雅部份地區)細部計畫部分國宅用地(獅甲段)為第四種住宅區及公園用地案」土地使用分區管制與都市設計，本計畫範圍為臨復興路之住宅區基地，應於臨復興路側之建築退縮 5 公尺，並應予以綠化。

除上述規定外，為配合未來開發，預留開發後住宅區所需之人行空間以及出入空間，基地於啟聖街側向內退縮 4.5 公尺設置車道供車輛通行，並為鼓勵居民及通勤人口步行，建議於更新地區範圍內臨啟聖街之建築至少退縮 5 公尺，並開放供公共空間使用，且該退縮部分不得設置圍牆及側牆，以利銜接復興三路既有人行動線，向北由啟聖街延伸至街廓內部。



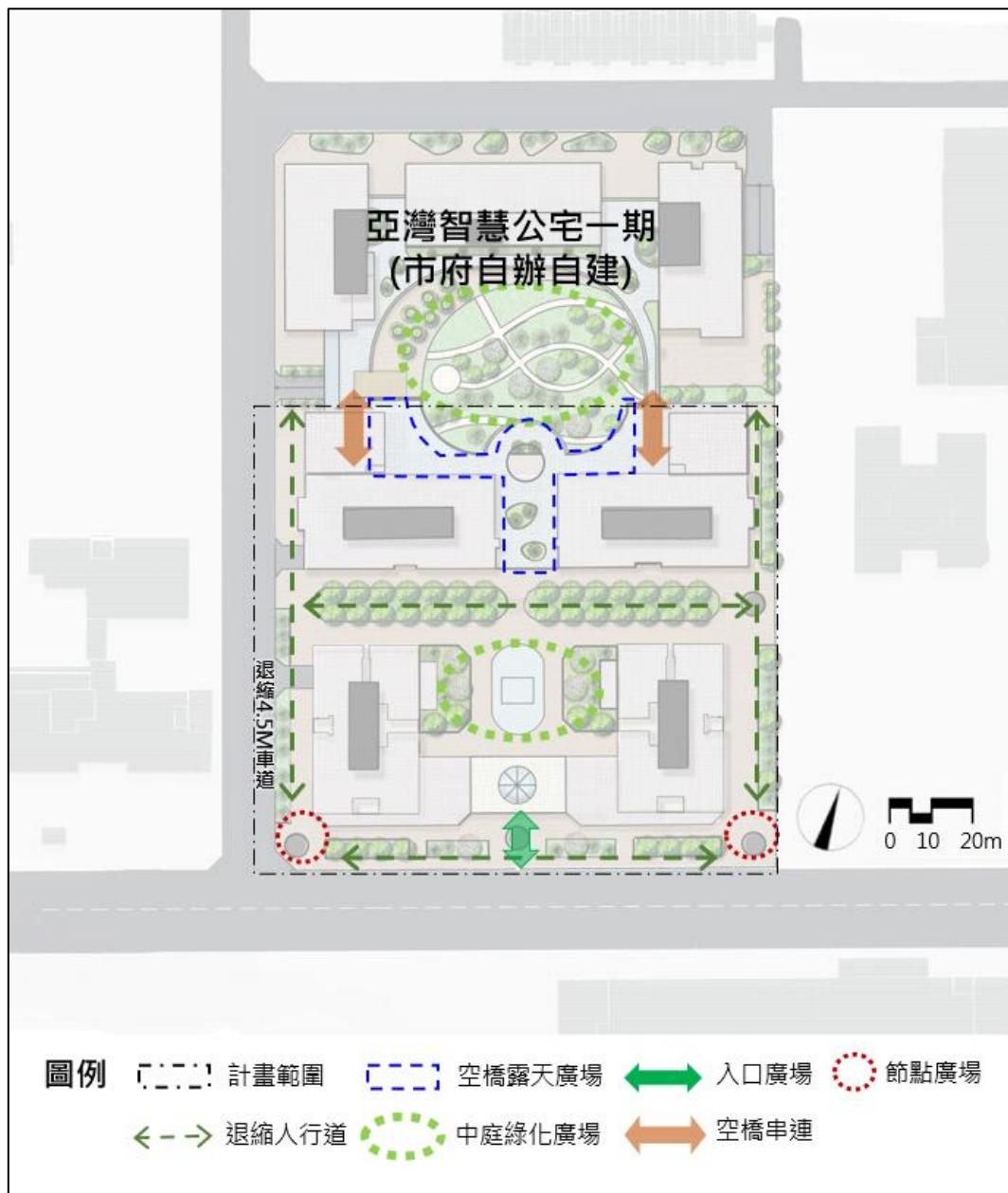
圖 5-2 退縮空間設置示意圖

(二)開放空間利用構想

1. 利用公有地更新退縮留設人行綠軸，同時於重要路口提供必要的節點停留空間，並運用步道系統串連各開放空間。
2. 退縮空間應與公有人行道採友善親近設計，並配合公宅所設置之智慧化指示系統，並與現有公有人行道整合，提升內外部使用效益。
3. 基地於復興三路與啟聖街交會處以及基地東南側臨獅甲停車場處，至少留設 200 平方公尺之交角節點廣場。
4. 復興三路與啟聖街所規定留設之街角廣場應開放供路口退縮人行道連結與停留休憩機能。

(三)建築物配置設計構想

1. 住宅區內建築開發於一樓應盡量留設穿透性廊道，同時留設集中式的大型中庭開放空間，並考量社區戶外休憩與交流機能。
2. 住宅區內部之建築開發考量各設施空間與社區之連結，應於二樓以上創造立體連結之戶外開放空間，強調社區內互動與各設施機能間可及性。
3. 沿復興三路側建築應留設至少長 8 公尺寬 8 公尺的入口廣場連結中庭空間，延伸復興三路視覺綠意，並塑造視覺景觀特色。



註：本規劃構想圖僅供參考示意，不具法定規範效用。

圖 5-3 開放空間利用構想示意圖

三、公共設施改善構想

本更新地區內土地皆屬公有，預計採政府主導推動都市更新模式實施，應依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」及「高雄市都市更新容積獎勵指定之社福利及公益設施項目」，提供全市性及地區性建議設置之社會福利及公益設施。考量亞灣一期(市府自辦自建)已設置幼兒園、日間照護中心、托嬰中心、全齡運動中心與社區照護關懷據點等公益設施，為有效率運用公益設施資源，本案亞灣二期(公辦都更)公益設施建議優先設置社會住宅，以達成社會住宅興辦計畫(第二次修正)高雄市興辦 12,000 戶之目標。

四、交通運輸系統構想

(一)車行交通動線

現行都市計畫以 20 公尺計畫道路為主，更新地區除了臨復興路一側外，也能透過南北向啟聖街之 8 公尺計畫道路連接東西向林森路之 20 公尺計畫道路作為聯外交通動線。考量周邊道路特性並減少更新開發之交通衝擊，車道出入口不應設置於復興三路，且與聯外道路應保持 30 公尺以上距離，以免基地出入需求阻礙原有車流順暢通行。

(二)人行動線

本更新地區距環狀輕軌捷運 C7 站(軟體園區站)約 200 公尺，並鄰近輕軌捷運 C8 站(高雄展覽館站)、捷運紅線 R7 站(獅甲站)及規劃中捷運黃線旅運中心站等，大眾運輸資源豐富。為方便人行動線串聯大眾運輸場站，基地四周皆透過退縮建築空間留設延續性人行步道系統，串聯復興三路既有東西向人行動線，並整合公有人行道與周邊人行空間，連結社區內外之開放空間，以建立友善與安全之人本交通環境。

(三)交通改善措施

1. 啟聖街退縮 4.5 公尺作為道路使用

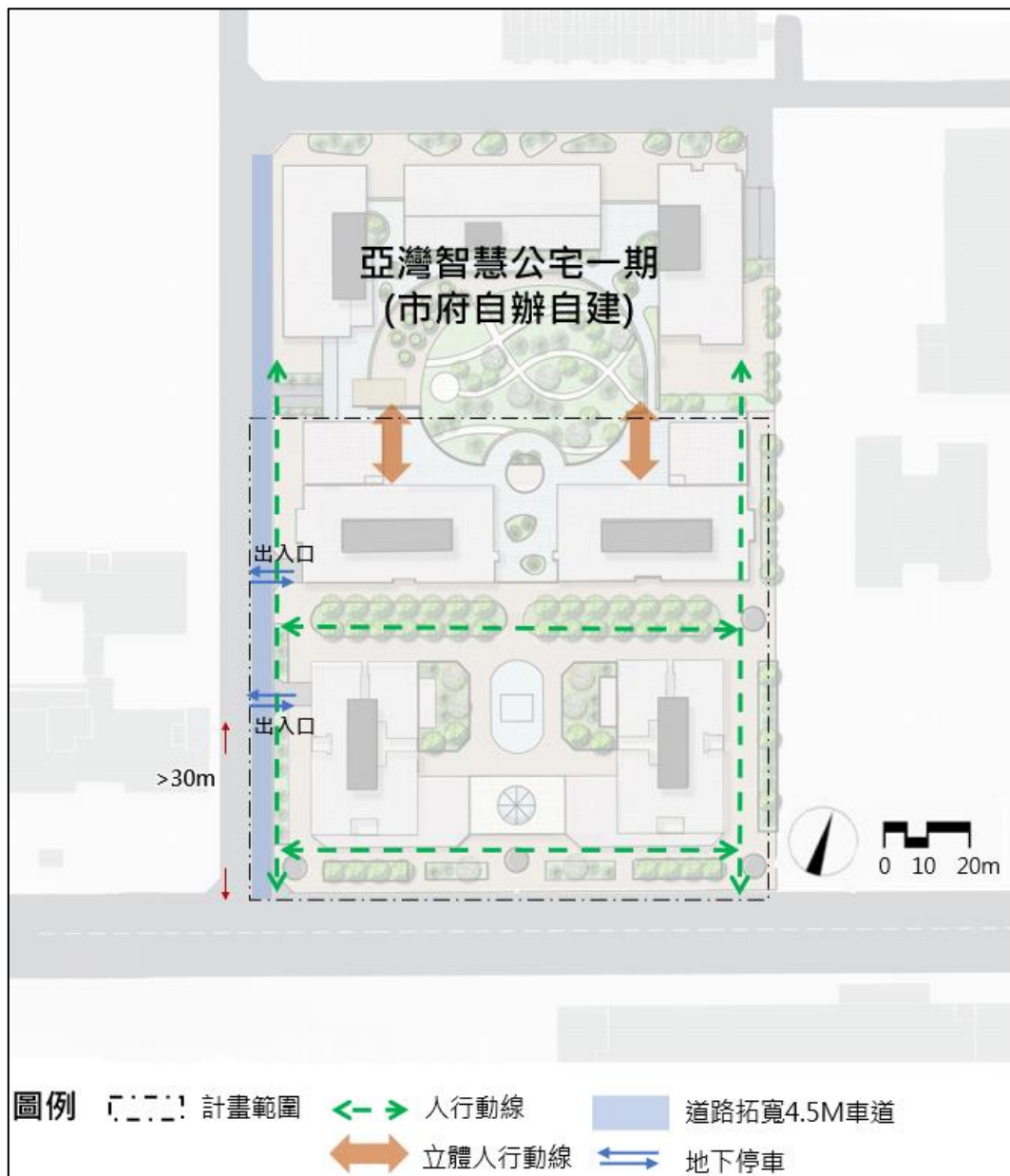
啟聖街為未來更新地區車輛主要出入動線，更新開發後建議自更新地區向內退縮 4.5M，合併原 8 公尺寬的啟聖街為 12.5 公尺寬道路，作為社區出入道路使用，避免本案開發後流量影響啟聖街原有人車通行。

2. 更新地區周邊退縮步行空間

於更新地區南側臨復興三路與西側臨啟聖街處，退縮 5 公尺供留設人行步道，提供較寬敞安全之人行徒步空間，供更新地區內外人行通行使用。

3. 大眾運輸導向減少私有運具使用

更新地區鄰近環狀輕軌 C7 站(軟體園區站)、捷運紅線 R7(獅甲站)，成功二路、中華五路上亦有 6 條公車路線行經，大眾運輸系統便利。未來更新開發應以大眾運輸為導向，集中留設開放空間與退縮人行空間，提供居民與通勤人潮舒適步行環境，以鼓勵居民與通勤人潮利用大眾運輸系統，減少私有運具之使用。



註：本規劃構想圖僅供參考示意，不具法定規範效用。

圖 5-4 交通動線系統說明示意圖

五、防災、救災空間構想

(一) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路(20 公尺寬以上)

以計畫範圍內外路寬 20 公尺以上之主要道路為主，並考量可延續通達高雄市其他行政區之輔助性道路(路寬亦需 20 公尺以上)，緊急道路應可迅速通達區外，並優先保持通暢運輸功能。本計畫以復興三路(20M)為主要緊急救援道路。

2. 救援輸送道路(15 公尺寬以上)

以路寬 15 公尺至 20 公尺道路為主，可迅速作為通達區內消防、

物資支援、人員集合之路徑，故需可聯繫區內各消防據點及避難據點。更新地區周邊僅除復興三路外，僅中華五路、成功三路及林森四路符合道路寬度要求，故救援輸送道路以中華五路、成功二路及林森四路為主。

3. 避難輔助道路(15 公尺寬以下)

主要功能為當救援輸送道路無法到達避難據點時，提供支援之輔助道路，藉以強化避難據點可及性，為確保消防車輛行進暢通及具足夠空間操作消防機具，以路寬 8 公尺至 12 公尺道路為主。本更新地區規劃以西側南北向之啟聖街與北側東西向之修成南街等道路為主。

(二)防災避難空間或據點

1. 緊急避難場所

緊急避難屬個人自發性避難行為，對象為區域內各開放空間，包括空地、公園、道路等等，因時間急迫，無特別指定據點，完全視當時情況隨機應變，包括住宅區的空地及退縮帶空間。

2. 臨時避難場所

指定的對象以現有細部計畫劃設之鄰里公園及兒童遊樂場、廣場、綠地、平面戶外停車場等開放空間為主，本計畫規劃鄰近之「停 12」、「公 37」用地為臨時避難場所。

3. 臨時收容場所

以面積大於 1 公頃(10,000 平方公尺)之區域性公園、全市性公園、主要計畫劃設之體育場所、兒童遊樂場、廣場為主要指定對象，每人平均擁有 1 至 2 平方公尺的避難面積為原則，本計畫規劃以計畫範圍外的「公 25」(勞工公園)用地為臨時收容場所。

4. 中長期收容場所

以學校(中、小學、大專院校)為主要指定對象，另與社教機構、活動中心、政府機關、社會福利及醫療衛生等機構相互配合，本計畫規劃以西側的「文(特殊)」(成功特殊教育學校)用地為中長期收容場所。

表 5-1 更新地區周邊避難據點指定一覽表

	臨時避難場所	臨時收容場所	中、長期收容場所
避難場所	「停12」、「公37」	「公25」(勞工公園)	「文(特殊)」成功特殊教育學校

資料來源：本計畫彙整。

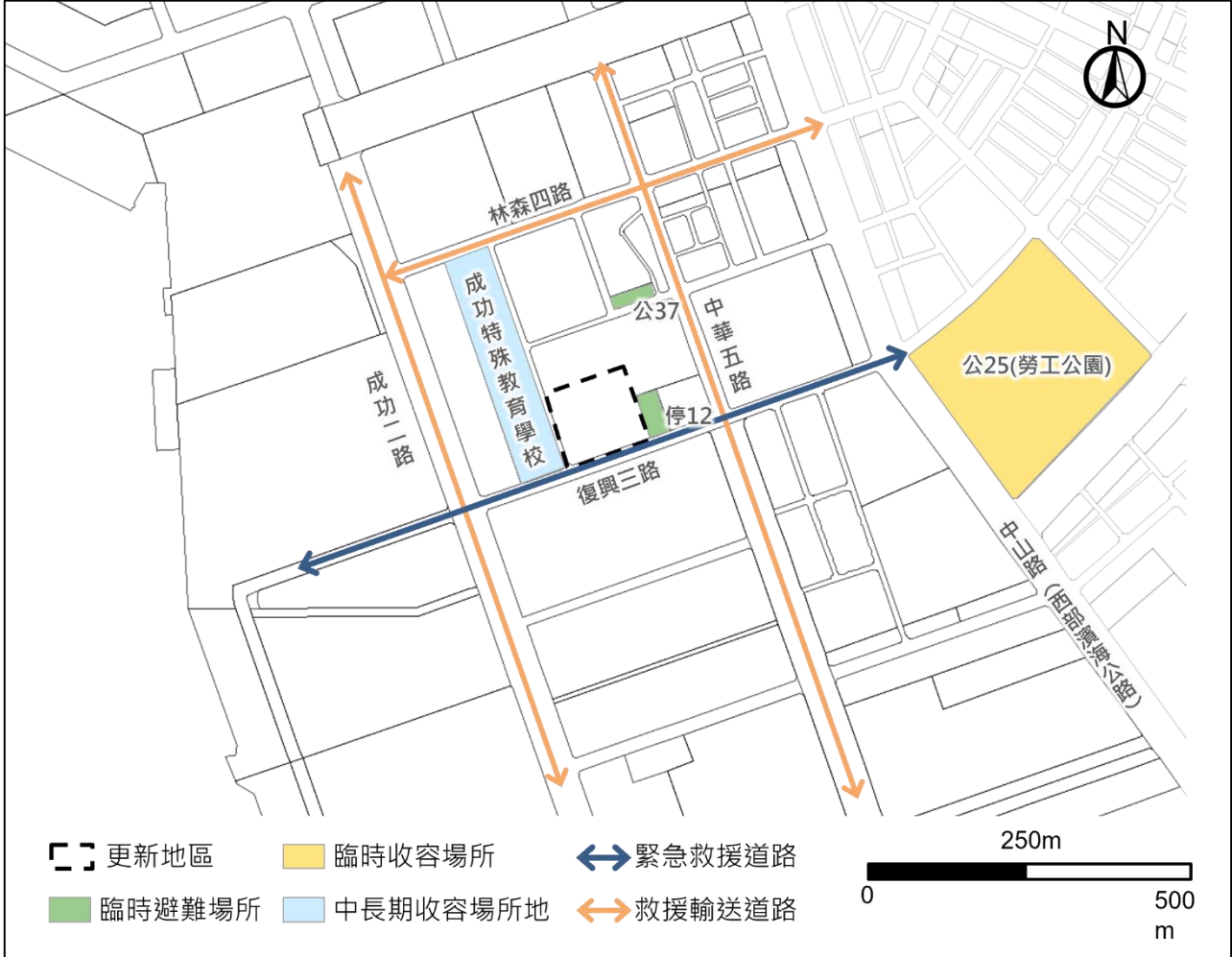


圖 5-5 防災系統計畫示意圖

陸、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

(一)本案符合劃定策略性更新地區法定要件

本案係為配合社會住宅興辦計畫(第二次修正)，達成高雄市興辦12,000戶社會住宅之目標，以公有土地參與公辦都市更新分回社會住宅，且經高市府都發住字第11103972300號認定確屬配合重大發展需要辦理都市更新者，符合「都市更新條例」第8條第1項第4款「其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者」規定可劃定策略性更新地區。

另本計畫鄰近多功能經貿園區「5G AIoT 新創園區」，為本市重要之產業發展地區，配合各項公共設施建設完善與商業土地開發引入產業活動，配套設置社會住宅協助滿足產業配套居住需求，並透過公辦都市更新改善地區環境生活品質，串聯周圍現有道路系統與開放空間系統，實質發揮都市閒置公有土地更新再生之效益。

(二)提供公益設施服務，建構友善宜居城市

配合本市公辦都市更新、政府主導之政策，為彰顯地區公共利益之推動，期望提供周邊鄰里所需之公益設施，強化社區公共服務空間品質，形塑友善宜居的居住環境。

(三)引入居住人口，加速多功能經貿園區開發

多功能經貿園區內眾多重大建設已完工，中央與地方政府引入產業資源將衍生大量產業人口居住需求。本更新地區地理位置鄰近多功能經貿園區，惟現況維持低度利用已久，故欲透過公辦都市更新，就近提供社宅居住資源，滿足企業安家居住需求，以加速多功能經貿園區開發。

(四)配合社會住宅政策，落實居住正義

住宅法第4條規定，主管機關及民間興辦之社會住宅，應以直轄市、縣(市)轄區為計算範圍，提供至少百分之四十以上比率出租予經濟或社會弱勢者。本案將提供一定比率之社會住宅予弱勢族群使用，以落實居住正義並保障弱勢民眾之安家需求。

二、預期效益

(一)充實公益設施與開放空間

配合本市社會住宅政策，透過公辦都市更新容積獎勵，提供社會住宅及其配套公益設施，強化鄰近區域社會福利機能。本案透過留設平面與立體開放空間，將利於連結周邊大眾運輸場站，達成舒適友善

的人車分流動線。

(二)活化閒置公有土地

本更新地區原屬國宅儲備用地，因中央政府政策轉向停建國民住宅，導致長期未有效率運用土地。因應目前住宅政策轉變為興辦只租不售之社會住宅，本案透過公辦都市更新方式，以公有土地參與都市更新分回社會住宅，活化長期間置之公有土地。高雄市政府透過都市更新可取得約 850 戶之社會住宅，全案約可創造 120 億元之經濟效益，滿足公有土地再開發之經濟及公益綜效。

柒、都市計畫檢討構想

一、更新地區發展定位與構想

因應多功能經貿園區與 5G AIoT 創新園區發展，吸引就業人口、青年家庭的居住需求，並滿足住宅法第 4 條之各類經濟或社會弱勢者基本居住需求，計畫於更新地區提供社會住宅，增進本市社會福利機能、服務經貿園區需求，擴大大本市社會福利設施服務範圍，並引入鄰里性商業滿足日常消費需求，補足多功能經貿園區周邊較缺乏之小規模零售及服務業空間，整合周邊生活機能與產業生產基地的市場潛力，並能延續復興三路「產、住、商」一體的發展軸帶。

二、都市計畫須配合調整之項目

本更新地區預計提供公益設施如社會住宅及低樓層商業空間，依「都市計畫法高雄市施行細則」現行都市計畫之第四種住宅區容許使用項目，已符合本更新地區發展構想之各項使用，故無變更土地使用分區或容許使用項目之需求。



圖 7-1 更新地區現行都市計畫示意圖

捌、更新單元劃定基準

更新地區現況土地使用分區為第四種住宅區，全區範圍同屬一筆土地，參考「高雄市都市更新自治條例」規定，考量更新開發財務規模與整體規劃需求，將更新地區全區劃定一個都市更新單元為原則，以前鎮區獅甲段二小段 586 地號土地為單一更新單元，辦理公開評選實施者實施都市更新事業，但情形特殊者並經高雄市都市更新及爭議處理審議委員會通過者不在此限。

更新地區全區指定為更新單元，即前鎮區獅甲段二小段 586 地號土地所在範圍，面積共計 14,267.26 平方公尺，更新單元範圍詳圖 8-1。



資料來源：本計畫繪製。

圖 8-1 更新單元範圍示意圖

玖、財務計畫概要

一、可爭取之容積獎勵

本更新地區得視都市更新事業需要，依「都市更新條例」第 65 條、「都市更新建築容積獎勵辦法」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」申請相關容積獎勵。

依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 7 條可提供相關社會福利或公益設施，因亞灣一期(市府自辦自建)已提供基地所需之社會福利設施，為達成社會住宅興辦計畫(第二次修正)高雄市興辦 12,000 戶社會住宅之目標，以落實經濟弱勢與需求者之居住正義，建議社會福利或公益設施提供項目以社會住宅為主；或呼應本市 5G AIoT 園區之計畫概念，取得綠建築、智慧建築標章。

二、初步規劃建築設計構想

位於本更新地區北側亞灣一期(市府自辦自建)，由市府自辦自建興辦社會住宅；本更新地區之亞灣二期(公辦都更)，因應市府財政負擔，以公有土地參與都市更新分回社會住宅。考量社會住宅整體開發構想，建議高雄市政府分回之社會住宅與亞灣一期(市府自辦自建)集中配置，實施者分回部分可單獨考量並符合周圍住宅市場需求進行設計。

(一)高雄市政府分回社會住宅

市府分回之建築擬定作為社會住宅，與亞灣一期(市府自辦自建)基地整體規劃，建築低樓層建議設置商業店鋪與公共交流空間。

(二)實施者分回住宅

實施者分回部分可視實際需求，開發店鋪住宅或景觀住宅大樓。而經不動產市場評估，建議內部以中小坪之住宅單元做規劃，以符合市場需求。

三、投資經費估算

本計畫投資經費均依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及費用提列總表」提列相關更新開發成本，共同負擔金額約為 120 億元，惟實際金額仍須經過本市都市更新及爭議處理審議會審議後確認。

拾、開發實施構想

一、開發主體

本更新地區依「都市更新條例」第12條，辦理公開評選委託都市更新事業機構為實施者，並依同條例第32條之規定實施都市更新事業。

二、開發方式

本計畫都市更新處理方式為「重建」，更新地區全區指定為更新單元，一次辦理招商實施都市更新事業。

三、實施者分回房地用途

實施者分回房地用途，於符合更新地區現行都市計畫土地使用管制規則規定之容許使用項目內，建議建築物低樓層配置沿街式店鋪，其餘部分得由實施者依需求自行調配規劃。

四、市府分回房地用途

更新地區屬高雄市政府分回房地者，應作為社會住宅使用，並配合鄰近多功能經貿園區發展「5G AIoT 創新園區」之目標，所興建之社會住宅建議至少取得智慧建築「銀級」標章。

五、設置公益設施

更新地區所在前鎮區建隆里人口結構已屬超高齡社會，而計畫範圍500公尺範圍內缺乏長期照護服務設施。另本更新地區緊鄰之多功能經貿園區為本市新興產業聚落核心，未來基地周邊企業員工居住需求將大幅增加，而本案計畫定位為5G AIoT 園區員工安家基地，考量青年就業人口幼兒照護需求，且計畫範圍500公尺範圍內亦缺乏相關托育服務設施。依「高雄市都市更新容積獎勵指定之社會福利及公益設施項目」前鎮區指定之社會福利及公益設施項目包含社會住宅、公共托嬰中心、社區公共托育家園、社區式長期照顧服務機構(日間照顧中心)、健身中心等五項。綜整本更新地區人口結構及產業發展狀態，建議提供高齡與嬰幼兒照護相關社會福利及公益設施。

以亞灣一、二期整體規劃考量下，亞灣一期(市府自辦自建)已設置幼兒園、日間照護中心、托嬰中心、全齡運動中心與社區照護關懷據點等公益設施，可滿足亞灣一、二期基地之社會福利及公益設施需求，以利達成社會住宅興辦計畫(第二次修正)高雄市興辦12,000戶社會住宅目標，並落實社會經濟弱勢之居住正義，故本案亞灣二期(公辦都更)設置之公益設施建議以社會住宅為主。

涉建築量體等內容，後續應依高雄市政府提出之空間需求及設計準則

辦理。捐贈設施用途、規模、設計內容後續仍需經高雄市政府目的事業主管機關核准、取得接管機關同意，並簽訂設施捐贈行政契約。

拾壹、計畫年期及實施進度構想

一、計畫作業時程

本計畫辦理訂定都市更新計畫、劃定都市更新地區及公辦都市更新招商作業時程約 2 年，預計於民國 111 年完成劃定策略性都市更新地區作業，民國 111 年底經主管機關審查通過後，民國 112 年初辦理公辦都市更新招商作業，並接續辦理都市更新事業及權利變換計畫作業程序。

因本計畫更新地區土地為單一所有權人，適用高雄市「都更 168」專案，可簡化都市更新事業及權利變換計畫審議流程，故實施者辦理都市更新事業及權利變換計畫作業時程約 1 年，實施都市更新事業約 5 年，預計於民國 113 年完成都市更新事業及權利變換計畫核定，民國 113 年底開始實施都市更新事業，民國 118 年完成都市更新事業，開發時程共計 5 年，惟實際進度主管機關得視實際狀況酌予調整之。

表 11-1 都市更新事業及權利變換計畫作業時程表

項次	工作項目	111年	112年	113年	114年	115年	116年	117年	118年
1	前置作業階段	■							
2	劃定策略性更新地區作業	■							
3	公辦都市更新招商		■						
4	都市更新事業及權利變換計畫報核及核定		■						
5	都市更新事業實施			■	■	■	■	■	■

拾貳、相關單位配合辦理事項及其他應表明事項

- 一、本案表列數字僅對照參考使用，其形狀大小及位置應依規定範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、本更新地區內建築基地，如涉及都市設計部分，應由都市設計委員會審議通過後，始得申請相關執照或進行施工。
- 三、本更新地區內建築基地之都市更新事業計畫經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過者，得從其計畫內容規定。
- 四、本計畫未規定之事項，悉依現行都市計畫與相關法規規定辦理。

附件一 重大建設認定函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

701037
臺南市東區長榮路1段223號5樓之2

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局住發處
承辦人：侯佩錡
電話：07-3368333#2653
傳真：07-3315197
電子信箱：peggy918@kcg.gov.tw

受文者：新見國際設計規劃顧問有限公司

發文日期：中華民國111年8月30日
發文字號：高市府都發住字第11103972300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「高雄市前鎮區亞灣智慧公宅都市更新案」，經本府審認符合都市更新條例第8條規定之「其它配合重大發展建設需要辦理都市更新者」，請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年8月11日新見發字第11108-09號函。
- 二、「高雄市前鎮區亞灣智慧公宅都市更新案」係配合國家社會住宅興建政策及本市1萬戶社會住宅計畫，並依住宅法第19條第1項第1款及第20條第4款規定辦理，確屬配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

正本：新見國際設計規劃顧問有限公司
副本：高雄市政府都市發展局

市長 陈其远

本案依分層負責規定授權機關首長判發

附件二 原國宅用地土地容積調配同意函

檔 號：
保存年限：

高雄市政府都市發展局 函

副 本

地址：高雄市苓雅區四維3路2號6樓
承辦單位：住宅發展處
聯絡電話：3373530
聯絡人：吳淑妃
機關傳真：3315133

受文者：本局住宅發展處

發文日期：中華民國 96 年 5 月 7 日

發文字號：高市都發住字第

號

速別：普通件

0960007433

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市前鎮區獅甲段2小段597地號原國宅用地土地，變更為公園用地，原容積調配至接受基地同段586地號土地乙案，請查照。

說明：

- 一、依據 市長 96 年 5 月 1 日批示旨揭案由辦理。
- 二、本案獅甲段2小段597地號土地容積率420%，得將變更前之容積（ 5567.6 m^2 ： $1325.62\text{ m}^2 \times 420\%$ ）移轉調配至中華五路西側、復興三路北側之國宅用地所變更之第4種住宅區（獅甲2小段580、585、586地號），案前經本局96年1月30日簽奉 市長批示，將597地號土地容積移轉，至接受基地同段580、586地號土地，並於核算標售地價時，應將獅甲段2小段597地號容積移轉土地價值計入，合先敘明。
- 三、惟經本局再考量本案586地號因面積及幅地寬大、地形區塊方整、鄰近IKEA等，已重簽奉 市長批准，得將597地號容積單獨調配至接受基地同段586地號之土地，其容積調配土地價值亦全數計入，以提高其開發使用價值，刻正由本局權責單位依規定程序處理中，爰本案惠請配合辦理其後續相關事宜。

正本：高雄市政府工務局、高雄市政府工務局養護工程處、高雄市政府工務局建築管理

處、高雄市政府地政處、本局都市開發處、第二科、第三科、第四科
副本：本局局長室、洪副局長室（甲）、洪副局長室（乙）、主任秘書室、總工程司室、
副總工程司室、住宅發展處、會計室

局長 林 欽 榮