

劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地
都市更新地區暨訂定都市更新計畫案
計畫書

高雄市政府

中華民國 113 年 9 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	劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區 暨訂定都市更新計畫案
法 令 依 據	都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款
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	高雄市政府捷運工程局
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	

摘要

案 名：劃定高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地都市更新地區暨
訂定都市更新計畫案

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍：高雄市苓雅區五權段 886、886-1、886-2 地號等 3 筆土地

計畫面積：3,452 平方公尺

（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 1 項第 3 款

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.....	1-2
貳、更新地區範圍與面積	2-1
參、發展現況	3-1
一、現行都市計畫內容.....	3-1
二、土地及建築物使用現況.....	3-3
三、土地及建物權屬現況.....	3-5
四、公共設施現況.....	3-7
五、交通系統現況.....	3-9
六、都市發展課題.....	3-19
肆、基本目標與策略	4-1
一、發展目標.....	4-1
二、更新策略.....	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.....	5-2
四、防災、救災空間構想.....	5-3
陸、更新單元劃設基準	6-1
柒、開發實施構想	7-1
一、開發主體.....	7-1
二、開發方式.....	7-1
捌、其他應表明事項	8-1

圖 目 錄

圖 2-1 更新地區範圍示意圖	2-1
圖 3-1 更新地區現行都市計畫示意圖	3-2
圖 3-2 更新地區周邊土地利用現況圖	3-3
圖 3-3 更新地區及其周邊土地使用現況示意圖	3-4
圖 3-4 更新地區建物分布示意圖	3-5
圖 3-5 更新地區土地權屬分布示意圖	3-6
圖 3-6 更新地區周邊公共設施分布示意圖	3-8
圖 3-7 更新地區周邊公共設施開闢情形示意圖	3-9
圖 3-8 捷運 O9 站周邊道路服務水準示意圖	3-11
圖 3-9 更新地區周邊路外停車場分布示意圖	3-16
圖 3-10 更新地區周邊路邊停車情形示意圖	3-18
圖 5-1 更新地區土地再利用計畫構想示意圖	5-1
圖 5-2 更新地區地面層公共設施構想示意圖	5-2
圖 5-3 更新地區動線系統串聯構想示意圖	5-3
圖 5-4 更新地區周邊救援動線與避難據點示意圖	5-4
圖 6-1 更新單元範圍示意圖	6-1

表 目 錄

表 3-1 歷年都市計畫一覽表	3-2
表 3-2 更新地區土地權屬表	3-5
表 3-3 更新地區建物權屬表	3-6
表 3-4 更新地區周邊公共設施開闢使用情形一覽表	3-7
表 3-5 高雄市 113 年 3 月份主要道路平均流量及速率統計表	3-11
表 3-6 更新地區周邊路外停車場彙整表	3-14
表 3-7 更新地區周邊路邊停車情形彙整表	3-17
表 6-1 更新單元範圍表	6-1

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起及目的

本計畫更新地區範圍位於高雄市苓雅區三多二路及和平一路交界處，現況為使用中的高雄市政府環保局苓雅清潔隊辦公室，預計於 113 年底前搬遷他處，未來土地權屬將依程序移撥捷運工程局。

本更新地區所在區域東側有衛武營國家藝術文化中心、南側是轉型中的台鐵高雄機廠，加上西北側高雄市文化中心以及國立高雄師範大學，儼然形成新的東區「藝文三角地帶」，提供舊市中心再發展的契機。

本案區位條件具備整合周邊生活機能與藝文資源的潛力，透過苓雅清潔隊辦公室搬遷後留下的閒置土地的規劃與再發展，不僅能逐步推動環境再造，同時也延續市中心機能達成「藝文學園宜居社區」的願景。

更新地區土地以第四種商業區為主，且周邊住商環境發展成熟，惟土地使用現況為高雄市環保局苓雅清潔隊辦公室，加上範圍內地上 2 至 3 層樓既有建築物呈現老舊情形、屋齡皆超過 50 年，可知建築物已屆臨使用壽命，不符合都市發展所需機能。

為推動苓雅清潔隊搬遷後所留下來之閒置公有土地，同時配合行政院前瞻基礎建設進行中的高雄都會區大眾捷運系統黃線捷運（院臺交字第 1110081780 號）以及高雄環狀輕軌，朝向大眾運輸導向型發展（TOD），本案為達成人本交通及生活機能整合再造之目標，依據都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，辦理劃定更新地區並訂定都市更新計畫，期為地方注入新動能，落實公有閒置土地活化再利用之最佳綜效。

二、法令依據

依據都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款法令辦理。

(一) 都市更新條例第 6 條

有下列各款情形之一者，直轄市、縣(市)主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

本案更新地區內土地使用現況為高雄市政府環保局苓雅清潔隊辦公室，並規劃於 113 年底前搬遷他處，土地及老舊建物將成閒置狀況。

因此可知，前揭地區相較於都市計畫賦予商業區使用之發展強度低，建築物未符合都市應有之機能，符合都更條例第 6 條第 1 項第 3 款之劃定要件；另外，既有建築物老舊，屋齡超過 50 年已屆臨使用壽命，故本案依法辦理劃定更新地區及訂定都市更新計畫。

貳、更新地區範圍與面積

本更新地區位於高雄市苓雅區林德里，為三多二路與和平一路路口交叉之東北角街廓，其範圍南至三多二路、西至和平一路、北至和平一路2巷、東至英明路。劃定更新地區範圍面積合計約 3,452 平方公尺，更新地區範圍詳如圖 2-1 所示。

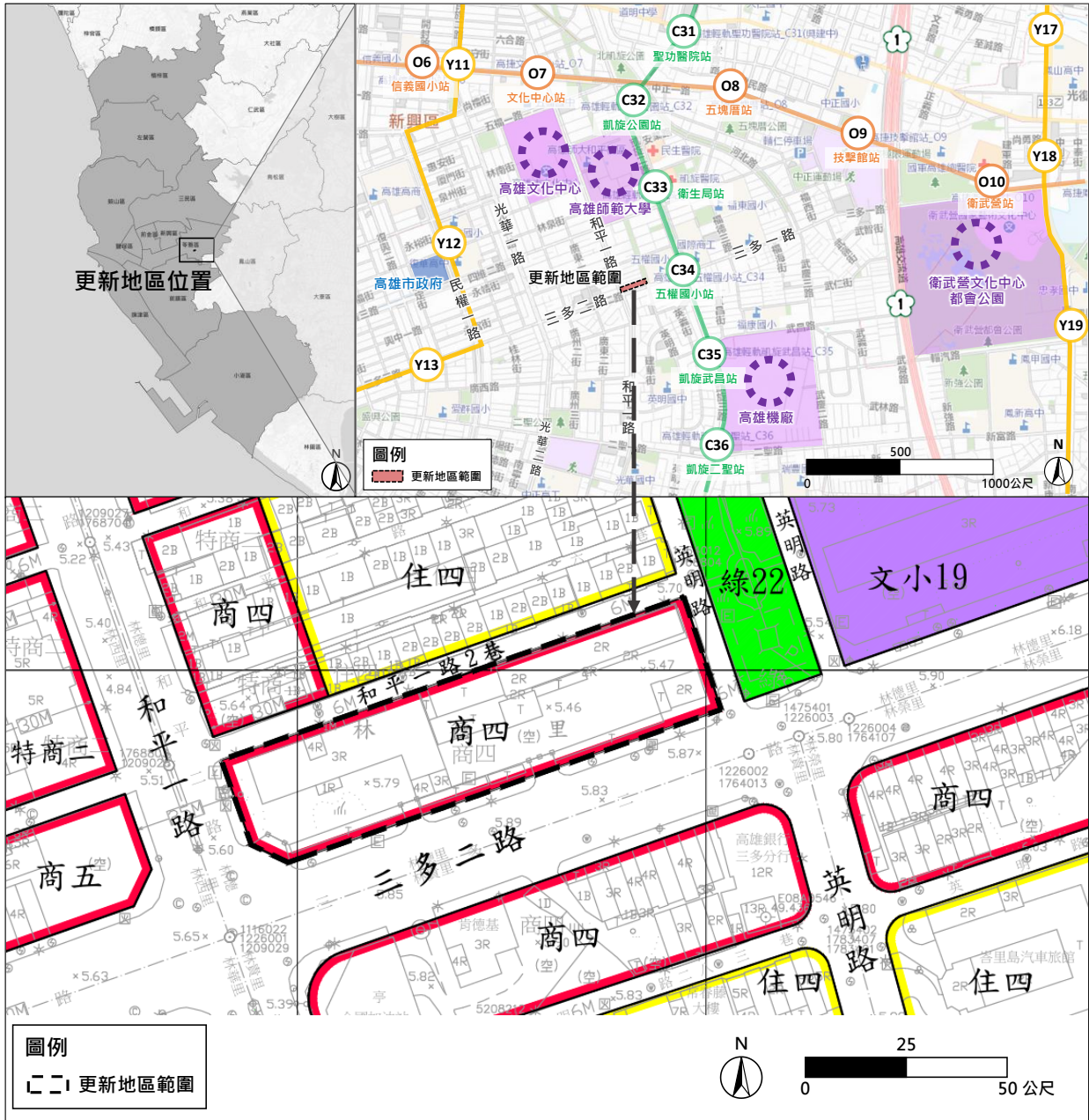


圖 2-1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、現行都市計畫內容

本更新地區位於「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）土地使用計畫

依民國 102 年「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」規定，本更新地區之土地使用分區為第四種商業區。

（二）土地使用分區管制要點

1. 土地使用分區

本更新地區屬第四種商業區，建蔽率 60%、容積率 630%，其容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。

2. 容積獎勵

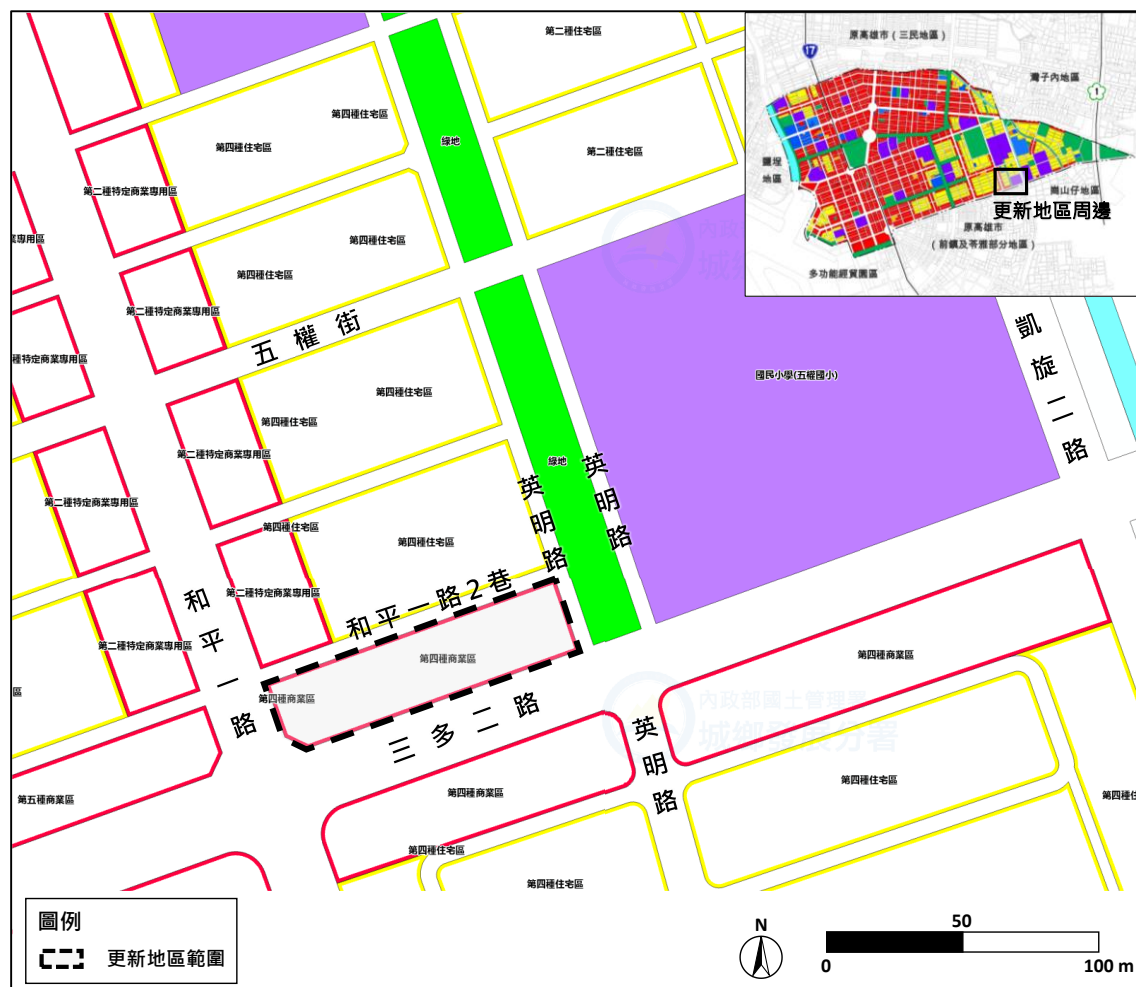
本案建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用本府民國 111 年 11 月 10 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第四次通盤檢討）案」之規定辦理。

3. 增額容積

本案建築基地申請建築，有關增額容積規定得適用本府民國 109 年 12 月 9 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫（灣子內等 12 處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」之規定辦理。

（三）都市設計基準

本更新地區非屬應實施都市設計審議之地區。



資料來源：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

圖 3-1 更新地區現行都市計畫示意圖

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	實施高雄市都市計畫分區計畫	44.05.19	高市府建土字第 14605 號
2	原都市計畫分區使用檢討	61.01.17	高市府建都字第 148042 號
3	A、楠梓區陸軍油料中心周圍禁建案 B、高雄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

資料來源：高雄市都市計畫地理資訊系統（民國 113 年 7 月）

二、土地及建築物使用現況

本更新地區位於高雄市苓雅區林德里，為三多二路與和平一路路口交叉之東北角街廓，其範圍南至三多二路、西至和平一路、北至和平一路2巷、東至英明路。有關土地及建物使用現況內容如下：

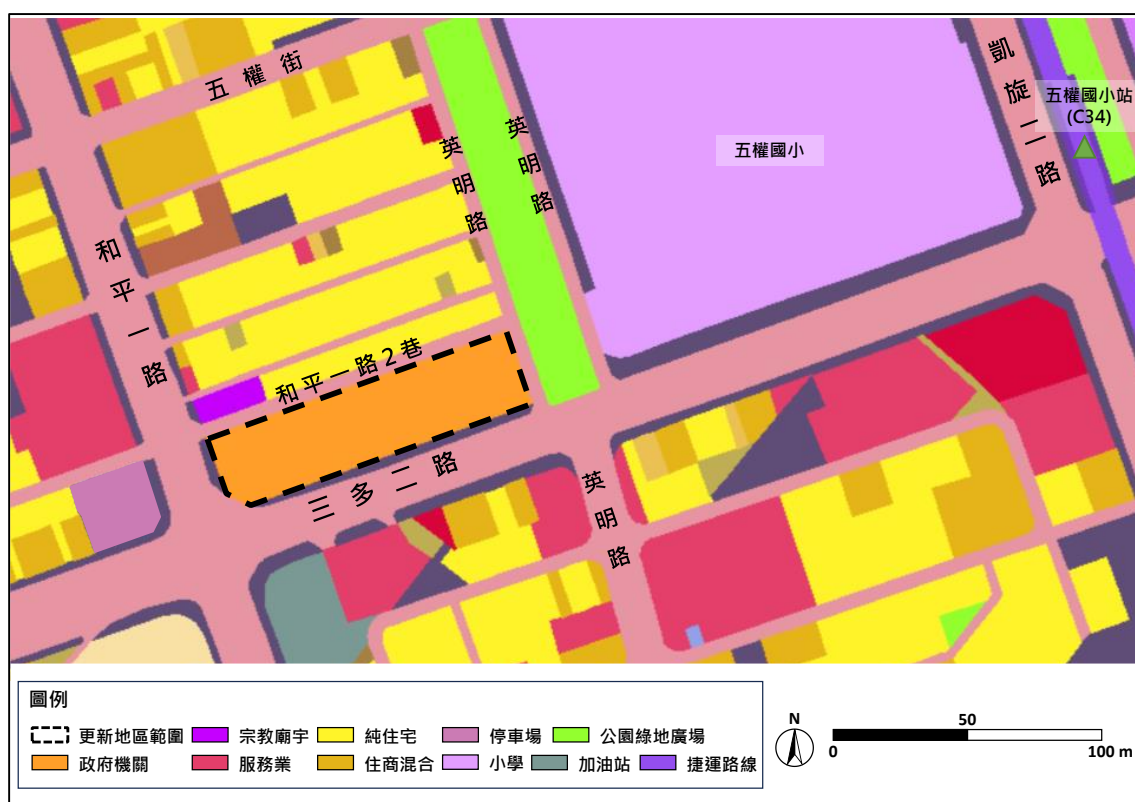
(一) 土地使用現況

1. 更新地區周邊土地使用現況

本更新地區東側為綠 22 公園，再往東鄰近五權國小及輕軌五權國小 (C34) 站；南側周邊多為 3 層樓透天，地面層以餐飲、零售、服務業之鄰里型商業為主；西側則有寒軒大飯店和平分店及其立體停車場；而北側街廓的碼頭二村為舊有宿舍用地，現況多為平房及 2 層樓透天住宅，以及一處地方信仰中心「元龍堂」。使用現況分布情形詳如圖 3-2 及圖 3-3 所示。

2. 更新地區內土地使用現況

本更新地區內土地使用現況為高雄市政府環保局苓雅清潔隊辦公室，預計於 113 年底前搬遷至他處。



資料來源：國土利用現況調查成果及本計畫依現況調整

圖 3-2 更新地區周邊土地利用現況圖

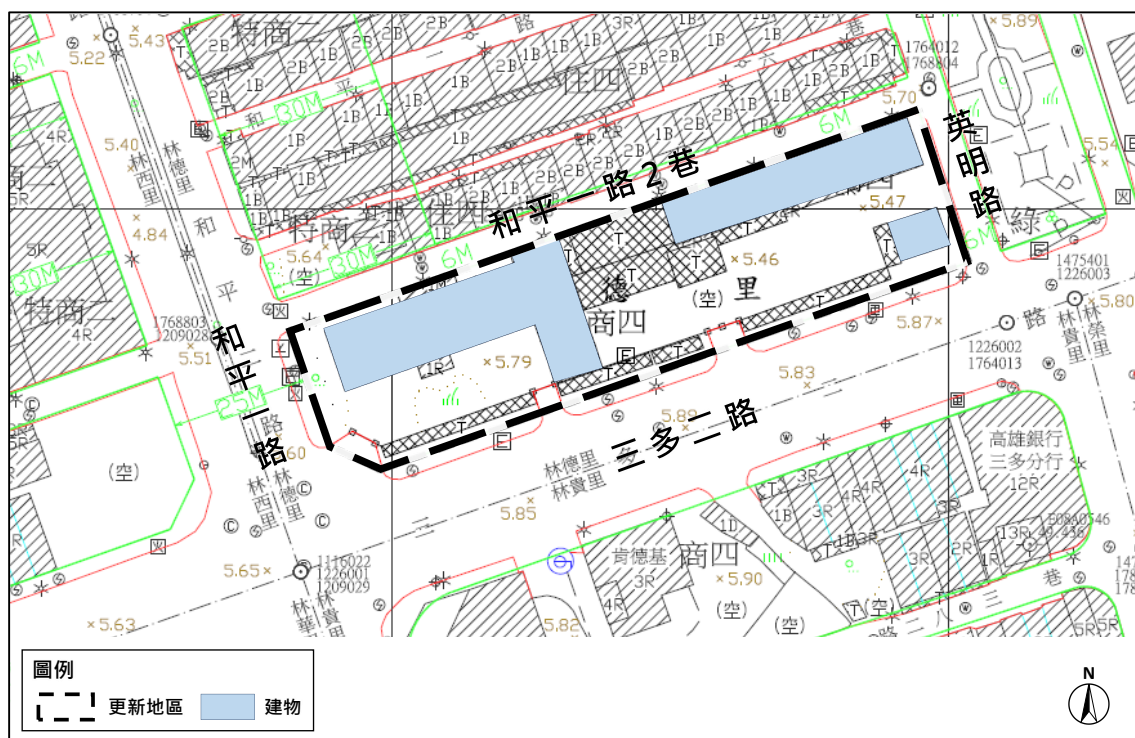


資料來源：本計畫調查彙整

圖 3-3 更新地區及其周邊土地使用現況示意圖

(二) 建築使用現況

本更新地區計有 3 棟建築物，包含東側的高雄市政府環境保護局環境檢驗科 1 棟及西側的苓雅清潔隊辦公室 2 棟，建築面積分別為約 648.03 平方公尺、411.98 平方公尺、64.91 平方公尺，其建築總面積約 1124.92 平方公尺（實際面積依謄本登記面積為準）。建築物樓高均為 2 至 3 層樓，屋齡均超過 50 年，建物呈老舊情形，預計於苓雅清潔隊搬遷後，老舊建物將成閒置狀況。



資料來源：航測地形圖及本計畫調查彙整

圖 3-4 更新地區建物分布示意圖

三、土地及建物權屬現況

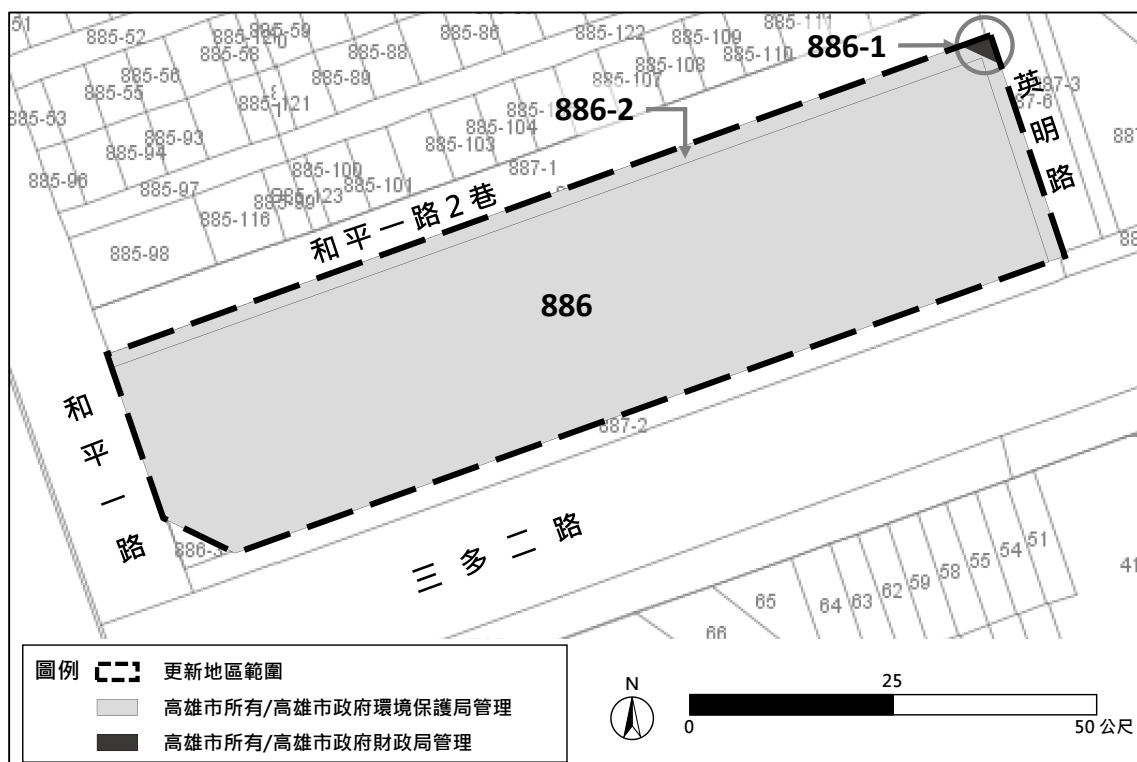
(一) 土地權屬現況

本更新地區坐落於高雄市苓雅區五權段 886 地號等 3 筆土地，土地面積合計為 3,452 平方公尺。範圍內土地權屬均為高雄市所有，土地管理機關為高雄市政府環境保護局及高雄市政府財政局，土地權屬詳如表 3-2 所示。

表 3-2 更新地區土地權屬表

段別	地號	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	比例 (%)
五權段	886	高雄市	高雄市政府環境保護局	3,161	91.57
	886-1		高雄市政府財政局	4	0.12
	886-2		高雄市政府環境保護局	287	8.31
總計			3,452	100.00	

註：實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準



資料來源：高雄市地籍圖資服務網

圖 3-5 更新地區土地權屬分布示意圖

(二) 建築權屬現況

本更新地區內合法建築物位於高雄市苓雅區五權段 426、427、428、433 建號等 4 筆建物，合法建築物總面積共 2,717.44 平方公尺（實際面積依建物登記謄本面積為準）。範圍內建物權屬均為高雄市所有，管理機關為高雄市政府環境保護局，建物權屬詳如表 3-3。

表 3-3 更新地區建物權屬表

段別	建物門牌	坐落地號	建號	總面積 (m ²)	所有權人	管理機關
五權段	三多二路 102 號	886	426	124.42	高雄市	高雄市政府環境保護局
			427	689.12		
			428	1,463.78		
			433	440.12		
總計				2717.44		

註：實際面積依建築測量及謄本登記面積為準

四、公共設施現況

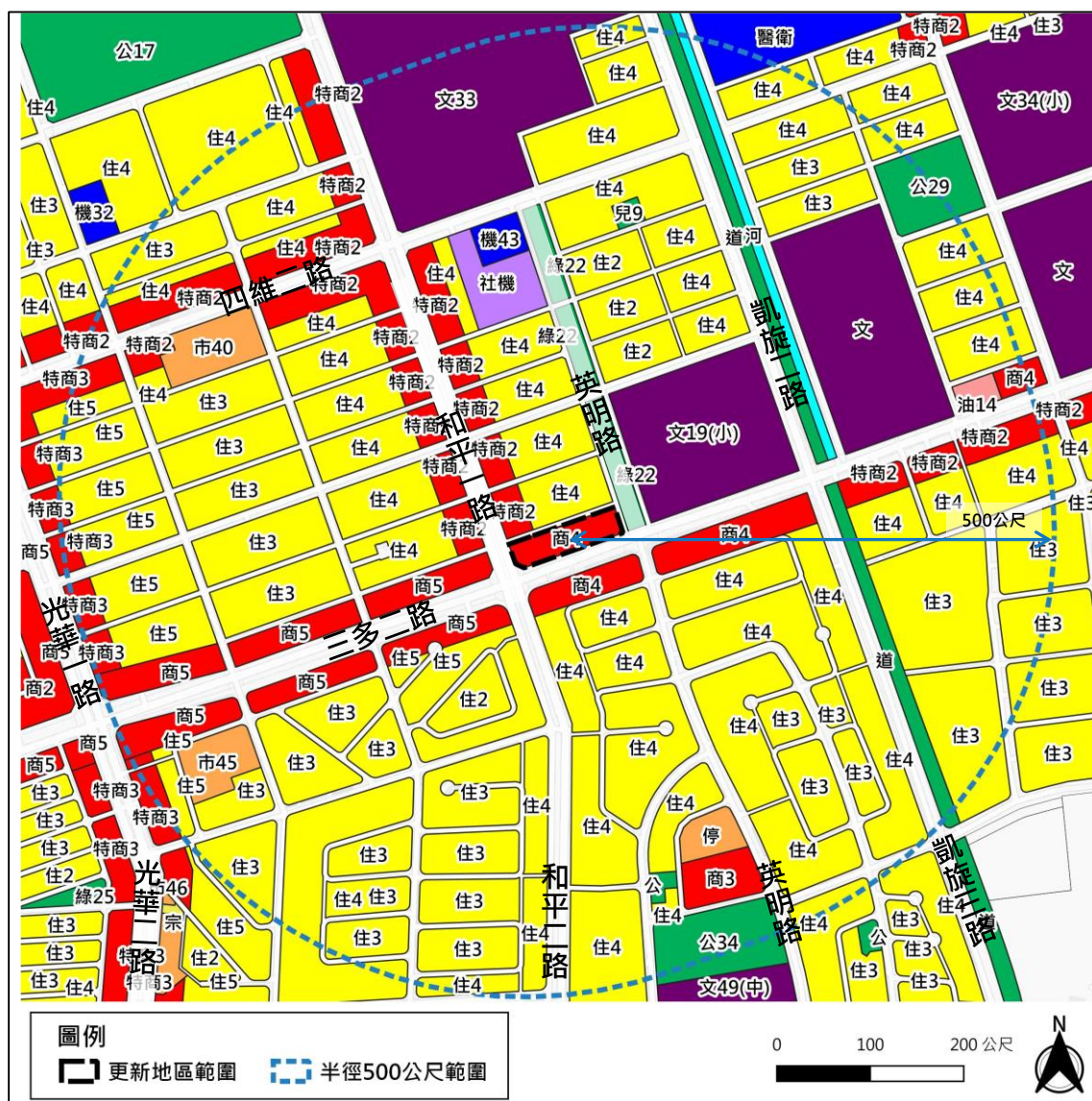
(一) 更新地區周邊公共設施

依「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」及「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」，更新地區周邊步行可及服務範圍 500 公尺半徑內，共有 16 處公共設施，包含：1 處機關用地、3 處學校用地、1 處綠地用地、2 處公園用地、1 處兒童遊樂場用地、2 處市場用地、1 處停車場用地、1 處社教機構用地、1 處醫療衛生用地、1 處加油站用地、1 處河道用地以及 1 處道路用地。

表 3-4 更新地區周邊公共設施開闢使用情形一覽表

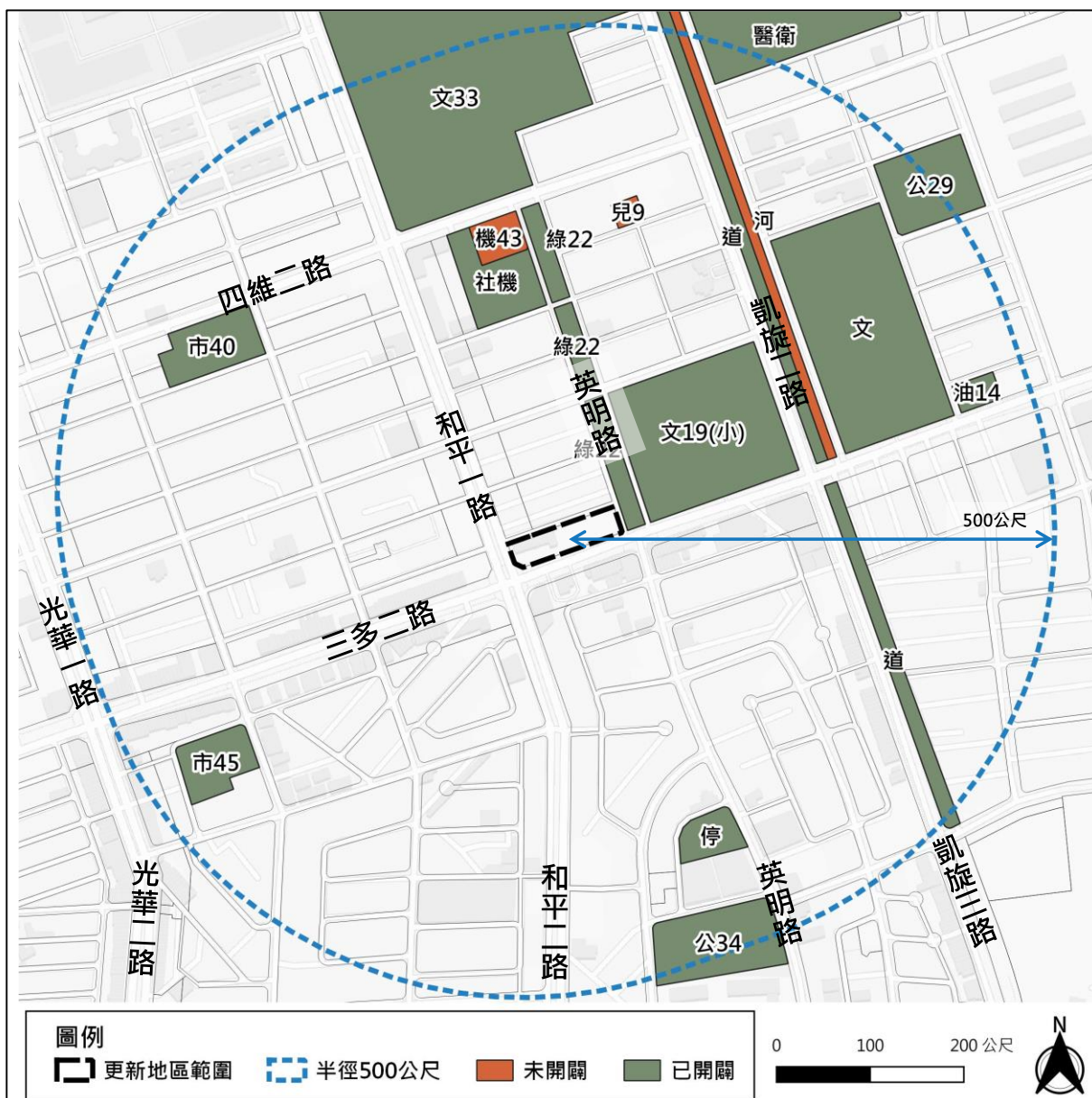
項目	名稱	面積（公頃）	使用現況	開闢情形
機關用地	機 43	0.22	停車場	未開闢
學校用地	文大 31	7.24	高雄師範大學	已開闢
	文小 19	2.42	五權國小	已開闢
	文 33	5.53	師大附中	已開闢
綠地	綠 22	0.80	綠美化公園	已開闢
公園用地	公 29	0.79	林靖公園	已開闢
	公 34	0.95	英明公園	已開闢
兒童遊樂場用地	兒 9	0.08	空地	未開闢
市場用地	市 40	0.57	林德官市場	已開闢
	市 45	0.46	三和市場	已開闢
停車場用地	停	0.28	英明停車場	已開闢
社教機構用地	社機	0.61	長青老人活動中心	已開闢
醫療衛生用地	醫衛	5.69	民生醫院、市立中醫醫院	已開闢
加油站用地	油 14	0.14	中油三多二路站	已開闢
河道用地	河	1.05	綠地	未開闢
道路用地	道	1.93	環狀輕軌	已開闢

資料來源：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



資料來源：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

圖 3-6 更新地區周邊公共設施分布示意圖



資料來源：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

圖 3-7 更新地區周邊公共設施開關情形示意圖

五、交通系統現況

本更新地區西側臨和平一路，南側臨東西向之三多二路，可通往中山二路、中華四路等南北向之聯外道路；大眾運輸系統方面，鄰近環狀輕軌站點，交通區位優良，更新地區周邊道路系統現況說明如下：

（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、次要道路及服務道路四種層級，各層級說明分述如下：

1. 聯外道路

聯外道路為提供過境性交通及計畫區對外聯繫之功能。臨本案南側之三多二路為聯外道路，往西可與中山二路與中華四路等，往東則可連結國道一號。

2. 主要道路

主要道路承攜主要之交通流量，並與聯外道路銜接，本案西側相鄰之和平一路為主要道路，往北可與中正二路等聯外道路、五福二路等主要道路相連。

3. 次要道路

次要道路為提供主要幹道上車輛分散至區內各出入巷道，亦經此匯集至主要幹道，可提供聯外道路或主要道路與出入道路兼之聯繫功能，本案並無與次要道路相鄰。

4. 出入道路

專供道路兩旁之建築物使用者出入，以提供最大的可及性服務為主，包含本案北側及東側之和平一路 22 巷及英明路。

(二) 道路服務水準

根據民國 112 年 7 月「變更原高雄市主要計畫（苓雅區）部分體育場用地（體 2）為捷運開發區及公園用地（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案」計畫內容，主要針對捷運 O9 站鄰近地區之路段服務水準進行分析。

其中「三多一路（福德三路-輔仁路）」路段鄰近本案更新地區，採用交通量/容量比（V/C）及旅行速率二種評估方式，其調查結果為晨、昏峰之東、西向服務水準皆為 C 級；V/C 值介於 0.57~0.67 之間，旅行速率在 25.5~26.5km/h 之間。其路段服務水準詳如圖 3-8 所示。



資料來源：變更原高雄市主要計畫（苓雅區）部分體育場用地（體2）為捷運開發區及公園用地（配合高雄捷運 O9 站土地開發）案

圖 3-8 捷運 O9 站周邊道路服務水準示意圖

經查高雄市交通局「高雄市 113 年 3 月份主要道路最大流量及最低速率統計表（東西向）」，鄰近本更新地區之三多路（福壽-福德）路段，其流量在平假日尖峰時段均維持在 710~848 輛次汽車之間，最低速率則可維持在 41.8~47.3km/h 之間，顯示其服務水準尚佳。

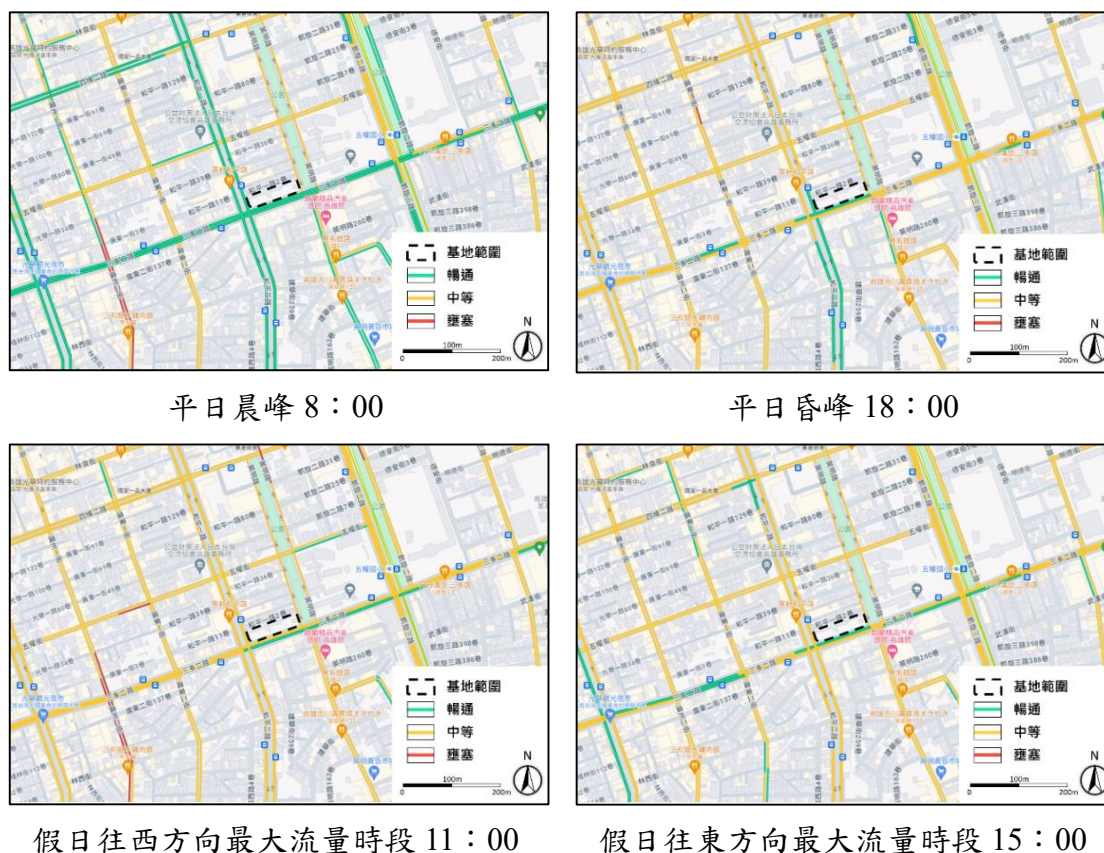
表 3-5 高雄市 113 年 3 月份主要道路平均流量及速率統計表

道路	路段名稱	車道數	方向 (往)	平日				假日	
				晨峰		昏峰		最大流量	最低速率
				平均小時流量	平均速率	平均小時流量	平均速率		
三多路	福壽-福德	1	東	744	45.3	735	41.8	795	42.4
		1	西	717	49	789	47.2	848	45.7

註：流量單位-輛次、速率單位-km/h

資料來源：高雄市交通局高雄市主要道路平均流量及速率統計表

另本團隊初步以 Google 地圖路況查詢，更新地區周邊道路車流狀況均維持在暢通與中等之間，初步判斷，本計畫周邊路況應屬良好，未有壅塞情況。



資料來源：Google 地圖

(三) 停車場供需現況

1. 更新地區周邊路外停車場數量

周邊半徑 800 公尺內總共有 19 處停車場，其中半徑 400 公尺內共有 8 處停車場，編號分別為從 1 至 7 和 19；而 400 公尺至 800 公尺共有 12 處停車場，編號分別為 8 至 18。大多數為高雄市合格登記路外民營停車場，大部分營運 24 小時。

周邊包含設置有充電樁之停車場共有 3 處，分別為英明停車場 1 個、文化中心地下停車場 10 個、福裕公有停車場 2 個，合計提供 14 個充電樁。同時，在 19 處停車場內，扣除高雄市政府社會局長青綜合服務中心停車場，未開放給消費者使用，目前服務對象為設籍本市年滿 60 歲以上長輩，凡有停車需求之設籍本市 60 歲以上長輩皆可申請，以及扣除英明黃昏市場停車場，汽車停車位共有 2300 個停車格，機車停車位共有 355 個停車格。

2.更新地區周邊路外停車場供需現況

周邊半徑 400 公尺內總共有 508 個汽車停車格，98 個機車停車格。依照調查時間 2024 年 07 月 29 日下午 14:30，汽車停車格用量共 428 個，使用率為 84.31%。更新地區半徑 400 公尺內停車供給數量尚可滿足需求。

周邊半徑 400 公尺至 800 公尺內總共有 1792 個汽車停車格，257 個機車停車格。依照調查時間 2024 年 07 月 29 日下午 14:30，汽車停車格用量共 1654 個，使用率為 92.31%。更新地區半徑 400 公尺至 800 公尺內停車供給數量尚可滿足需求。

依照「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」及「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」，本更新地區周邊半徑 800 公尺內共兩處為停車場用地，分別為苓雅英明市場停車場約 2,836 平方公尺，以及前鎮英德停車場約 2,949 平方公尺。其次皆為住宅區設置停車場。有關更新地區周邊停車場及格停車供給現況詳如表 3-6 所示。

表 3-6 更新地區周邊路外停車場彙整表

(單位：輛)

所在位置		容量				收費標準	開闢狀況
		汽車停車格數		機車停車格數			
		供量	用量	供量	用量		
1	潤成和平停車場	49	34	--	--	25 元/半小時	10:30~22:30
2	林德官停車場	228	214	24	--	15 元/半小時	24 小時
3	俾亭凱旋路停車場	111	87	--	--	25 元/半小時，當 日上限 300 元 月租 3,000 元	24 小時
4	俾亭英義街停車場	24	16	--	--	30 元/半小時，當 日上限 300 元 月租 4,500 元	24 小時
5	苓雅英明市場 停車場	96	69	32	--	15 元/半小時	24 小時 充電樁 1 個
6	英明停車場	11	8	42	--	小型車月租 3,000 元 機車月租 1,500 元	24 小時
7	英明黃昏市場 停車場	--	--	--	--	無收費	24 小時
8	寶盛英明路停 車場	47	33	--	--	30 元/小時，當日 上限 500 元 月租 3,500 元	24 小時
9	前鎮英德停車 場	85	54	25	--	20 元/半小時	24 小時
10	源久停車場	21	15	--	--	25 元/半小時 月租 2,200 元	08:00~24:00
11	永固永靖停車 場	78	78	--	--	月租 2,500 元。	24 小時
12	前朕四維福建 停車場	28	23	--	--	30 元/半小時，當 日上限 300 元 每月 4,500 元	24 小時
13	Times 高雄福 建四維停車場	31	22	--	--	50/半小時，當日 上限 300 元	24 小時
14	文化中心地下 停車場	830	581	--	--	15 元/半小時，里 民 2000 元、全日	24 小時 充電樁 10 個

所在位置		容量				收費標準	開闢狀況
		汽車停車格數		機車停車格數			
		供量	用量	供量	用量		
						2700 元、一般日間 1800 元、一般夜間 1800 元	
15	俾亭文化中心東側停車場	141	78	232	--	30 元/小時，平日上限 150 元，假日上限 240 元	06:00~23:00
16	國立高雄師範大學停車場	111	101	--	--	每次 60 元	07:00~17:00
17	高雄凱旋醫院地下停車場	559	556	--	--	20 元/時，當日上限 300 元	24 小時
18	福裕公有停車場	114	114	--	--	30 元/6 小時 月租 2,000 元	24 小時 充電樁 2 個
19	高雄市政府社會局長青綜合服務中心停車場	--	--	--	--	--	--

資料來源：本計畫調查彙整



資料來源：本計畫調查彙整

圖 3-9 更新地區周邊路外停車場分布示意圖

(四) 路邊停車狀況

更新地區周邊路邊停車數量多，依照調查時間 2024 年 07 月 29 日下午 14：30，主要分為兩個部分，西北側路邊停車場使用率較高，一直維持 80%至 100%，相對於東南側使用率約在 50%至 80%左右。依調查分析結果，更新地區周邊停車供給數量尚可滿足需求。

表 3-7 更新地區周邊路邊停車情形彙整表

所在位置		路段	使用率 (%)
1	三多二路	(凱旋二路~民權二路)	100
2	三多二路	(凱旋二路~武慶三路)	50
3	五權街	(凱旋二路~光華一路)	50
4	興中一路	(民權一路~光華一路)	50
5	四維二路	(凱旋二路~民權一路)	80
6	四維一路	(凱旋二路~河南路)	50
7	林泉街	(廣州一街~和平一路)	100
8	武昌路	(凱旋三路~武慶二路)	50
9	同慶路	(和平一路~河南路)	80
10	廣西路	(光華二路~和平二路)	100
11	英德街	(光華二路~和平二路)	50
12	二聖二路	(光華二路~凱旋二路)	50
13	光華一路	(青年一路~三多二路)	100
14	光華二路	(廣西路~二聖二路)	80
15	和平一路	(同慶路~三多二路)	80
16	和平二路	(三多二路~二聖二路)	50
17	英明路	(四維二路~三多二路)	50
18	英明路	(三多二路~二聖一路)	50
19	廣東三街	(廣西路~二聖一路)	50
20	廣州三街	(廣西路~二聖一路)	50
21	廣州一街	(四維二路~青年一路)	80
22	凱旋三路	(同慶路~三多二路)	50
23	凱旋二路	(三多二路~二聖一路)	50

資料來源：本計畫調查彙整

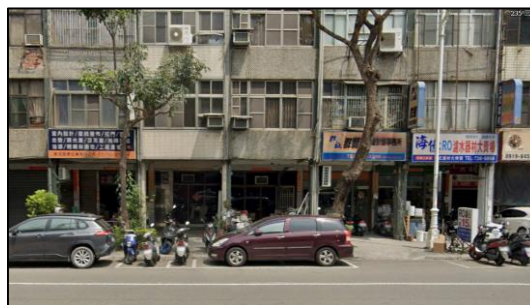


資料來源：本計畫調查彙整

圖 3-10 更新地區周邊路邊停車情形示意圖



五權街路邊停車狀況圖



三多二路路邊停車狀況圖

資料來源：本計畫調查彙整

六、都市發展課題

(一) 實質規劃課題

課題一：苓雅清潔隊搬遷後將呈現閒置狀態，未能符合地區發展機能。

說明：本案更新地區現為高雄市政府環保局苓雅清潔隊辦公室，預計於113年底前搬遷他處，未來土地及老舊建物將成閒置狀況，未能有效利用都市土地。

對策 1.因應更新地區區位鄰近輕軌捷運場站，未來土地權屬將依程序移撥本市捷運工程局，並交由該局進行管理並活化閒置土地。

對策 2.將計畫範圍內土地劃定都市更新地區，並配合行政院前瞻基礎建設進行中的高雄都會區大眾捷運系統黃線捷運（院臺交字第1110081780號）以及高雄環狀輕軌等捷運建設工程，落實大眾運輸導向型發展（TOD），辦理招商規劃，為地方再發展注入新動能，以達成閒置土地活化再利用。

課題二：既有建物老舊、機能不足，影響三多路沿街商業軸線意象。

說明：本案更新地區屬都市計畫商業區。周邊住商環境逐步發展成熟，惟現況為高雄市環保局清潔隊使用，地上2至3層建物屋齡超過50年，漸漸不符合都市發展所需機能，影響沿街商業軸線主題意象。

對策 1.近年高雄市推動公辦都市更新頗具成效，又因本更新地區土地權屬單純，建議以政府主導方式積極推動更新，辦理都更招商推動閒置公有土地再發展。

對策 2.本案更新地區位於高雄市市中心區重要的商業軸帶，為延續三多路整體商業氛圍，評估發展地區型商業，引入日常生活性質之商業活動。

課題三：更新地區街廓深度僅約30公尺，開發量體配置將造成視覺阻隔。

說明：本案更新地區為狹長型街廓，深度僅約30公尺，更新後建築量體配置及面積規模將造成視覺阻隔。

對策 1.藉由不同建築規模設計，錯落配置量體，圍塑出中庭或廣場等公共開放空間，增加視覺穿透性。

對策 2.搭配水景及景觀植栽設計，增加沿街造景多樣性與提昇居住品質。

課題四：更新地區面臨路寬差異大，且相鄰街廓有廟宇，影響更新後車道出入口配置選擇。

說明：更新地區面臨之三多二路為 25 公尺寬計畫道路，而和平一路 2 巷則為 6 公尺寬，道路條件差異大。未來開發後，車道出入口設置位置如何降低對主要車流影響，需謹慎評估及規劃配套措施。

對策 1. 考量引入使用機能，評估合適之車道出入口位置，並與路口保持安全距離。

對策 2. 為避免影響主要車流，建議規劃避車彎或停等車道於北側和平一路 2 巷側。



更新地區南側三多二路現況



更新地區北側和平一路2巷現況及地方廟宇

資料來源：本計畫調查彙整

肆、基本目標與策略

一、發展目標

本計畫更新地區位於「藝文三角地帶」，東側擁有衛武營國家藝術文化中心、南側是轉型中的台鐵高雄機廠，加上西北側擁有高雄市文化中心。同時，本案周邊文教資源豐富，隔壁東側街廓即為五權國小，而周邊半徑1公里內於南側有英明國中、西北側為高雄師範大學。

此外，區位上亦鄰近高雄都會區大眾捷運系統黃線以及環狀輕軌線，配合朝大眾運輸導向型通勤社區發展，並得因應周邊產業就業機會帶動企業員工移入、青年家庭的居住需求，故本案優先規劃為住宅大樓，形塑藝文學園宜居生活社區。

(一) 以 TOD 導向策略與配合藝文生活特性帶動地區發展

本更新地區位於捷運環狀輕軌五權國小站，具備大眾運輸導向型發展優勢，配合「藝文三角地帶」之地區特性，引入生活、商業、社福等其他多元利用需求，塑造優質藝文通勤生活圈。

透過閒置土地更新再發展，提供大眾運輸場站之步行可及範圍內各種都市活動所需，創造緊湊的土地利用型態，強化場站與周邊地區之串聯，打造在地藝文之優質居住環境，並提升市民生活品質。

(二) 連結就業與商圈主題，引入商業機能，延續軸線主題意象

結合就業、就學與生活綜合機能，適度引入地區型或鄰里型商業機能，以延續三多商圈、光華商圈等消費發展的商業氣息。

(三) 評估社福配套設施，完善地方社福機能並實現都更公益

配合本市社會福利設施發展政策，採公辦都更容積獎勵取得公益設施配套，有效提升居住服務品質，完善地方社福公益。

二、更新策略

本計畫依據發展目標，研擬發展策略構想如下：

(一) 結合更新地區區位優勢，發展定位為「藝文學園宜居生活社區」

本更新地區結合鄰近輕軌、捷運等大眾運輸交通之發展優勢，將產品定位為「藝文學園宜居生活社區」。以規劃住宅為優先，並配合發展地區型商業及相關公益設施服務的供應，形塑便利快捷、機能完善之通勤住宅社區。

(二) 適度規劃地面層商業空間，提供民眾日常生活需求

考量三多路商圈是市中心區重要的商業軸帶，為延續商業發展，未來在不影響車行交通的前提下，適度規劃地面層商業活動與節點廣場，增加地區多元商業的服務機能，滿足民眾日常生活消費。

(三) 考量鄰里需求，提供必要性公益設施服務社區

因應引入人口及在地居民生活需求，依「都市更新條例」及本市針對都市更新提供公益設施所訂規範之規定，申請容積獎勵並提供更新地區所欠缺之公益設施。

(四) 土地權屬單純，公辦都更建議採權利變換方式進行

近年高雄市推動公辦都市更新頗具成效，又因本更新地區土地權屬單純，建議以政府主導方式積極推動更新，並採權利變換方式辦理。依「都市更新條例」第3條第7款規定，土地所有權人參與或實施都市更新事業，於實施完成後，依規定得分配更新後土地、建築物或權利金。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

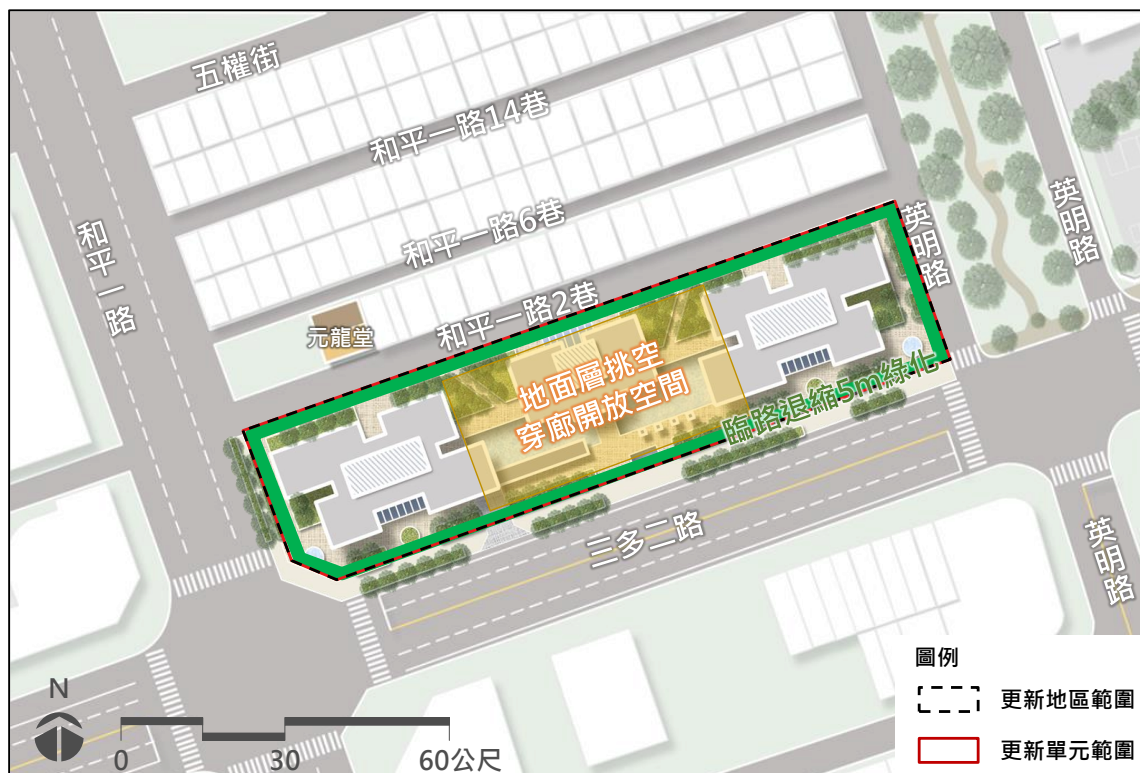
本更新地區整體規劃構想，係基於「藝文學園宜居生活社區」發展定位進行研擬，透過提供高品質住宅大樓、引入複合使用機能、建構宜居生態環境、延續商圈主題意象，以達成藝文學園宜居生活社區之發展構想，土地利用規劃構想重點如下：

(一) 發展優質藝文社區住宅

住宅部分以地區鄰近藝文學區與綠帶的特色，規劃設計優質文教住宅社區環境、提供適當的棟距，以及鄰近休憩場所的生活空間，另外，得因應地區需求提供鄰里型商業空間。

(二) 低樓層採沿街商業規劃，增加民生消費機能

本案土地使用分區第四種商業區，規劃更新後為住宅社區，將衍生基礎民生消費之商業需求，建議於住宅大樓低樓層規劃成商業空間，增加生活消費便利性與更新地區商效，並服務周邊社區居民。



(本示意圖僅為參考示意，不具法定規範效用)

圖 5-1 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

(一) 地面層開放空間連續性設計並運用穿廊串聯更新地區內活動

為避免和平一路 2 巷因更新開發造成街面二側的壓迫感，除退縮人行空間外，集中規劃優質開放空間，利用穿廊方式搭配建築量體。一樓採挑空設計，達成更新地區內中庭空間與沿街視覺向內側延伸穿透的效果。

(二) 整合更新地區節點開放空間，提供主要節點意象

都市更新除了公益設施的提供外，更新地區所塑造的特色開放空間意象亦為形塑更新綜效的重要一環，因此建議於三多二路留設節點廣場，作為人行停留與建築緩衝空間，並設置公共藝術或地標性設施，可強化地區節點意象與城市記憶。



(本示意圖僅為參考示意，不具法定規範效用)

圖 5-2 更新地區地面層公共設施構想示意圖

三、交通運輸系統構想

(一) 更新地區以三多二路主要車行動線，退縮留設臨停避車灣

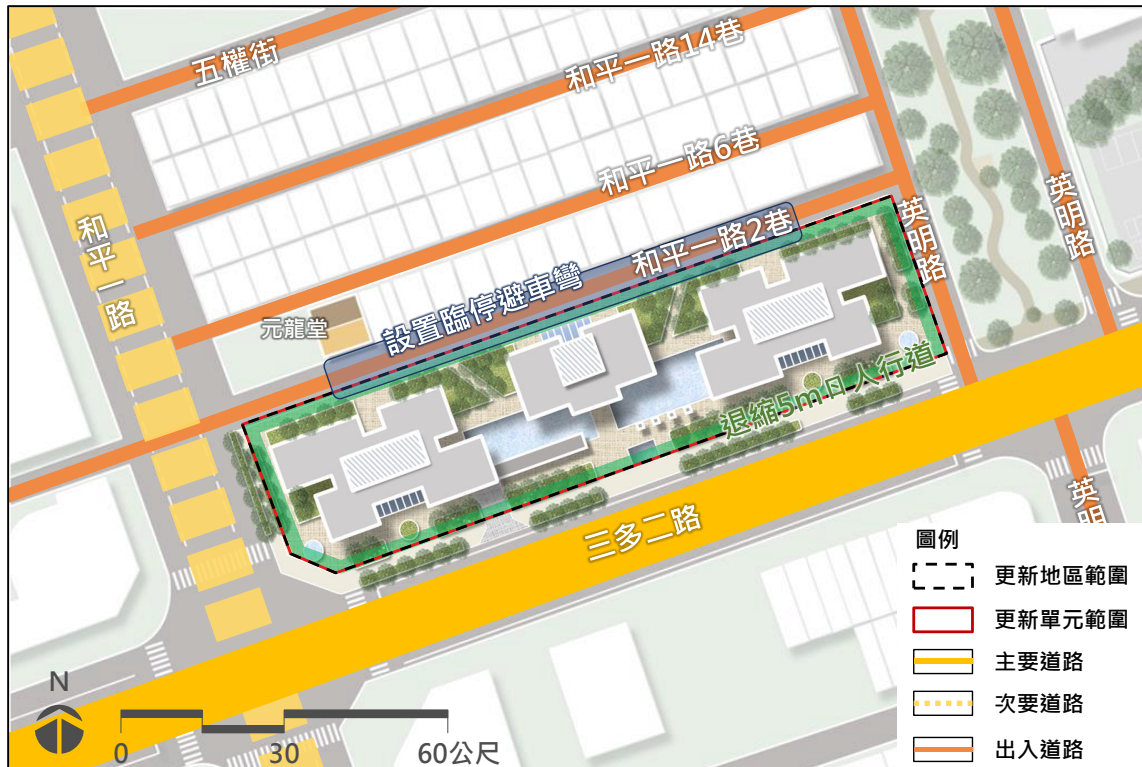
為避免對三多二路與和平一路產生過多衝擊，提供社區便利的臨時上下車空間，建議於和平一路二巷的退縮帶上設置臨停避車灣，方便臨停上下車且避免造成車流回堵。

(二) 更新地區退縮 5 公尺以上，創造地面延續性林蔭人行開放空間

更新地區四周沿街退縮 5 公尺，可緩衝周圍建築的壓迫感，並可創造延續性林蔭人行開放空間，提供優質的人本環境及步行體驗。

(三) 因應住宅需求設置地下車道出入口車行交通動線

更新地區規劃以住宅大樓為主，為避免臨路口過近與後巷交通衝擊，建議地下車道出入口可設置於三多二路離路口較遠處，或是設置於和平一路，並盡量遠離三多路口。



（本示意圖僅為參考示意，不具法定規範效用）

圖 5-3 更新地區動線系統串聯構想示意圖

四、防災、救災空間構想

(一) 緊急聯外及救援運輸動線規劃

本更新地區主要緊急聯外道路為三多二路，往西與和平路及光華路連接，往東與凱旋二路及國道 1 號連接，發生災害時皆可作為區內及周邊主要緊急與救援運輸道路使用。

(二) 防災空間及避難據點規劃

本更新地區東側英明路綠地已開闢，可作為臨時避難場所；附近的「文 19」（高雄市苓雅區五權國民小學）、「文小」（高雄市苓雅區四維國民小學）、「文 34」（高雄市苓雅區福東國民小學）、「文 1」（高雄

市苓雅區福康國民小學)及「文 49(中)」(高雄市立英明國民中學)用地為臨時收容場所；另以西北側的「文 33」(國立高雄師範大學)用地為中長期收容場所，可存放防災設施及物資，於災害發生時供安置所用。

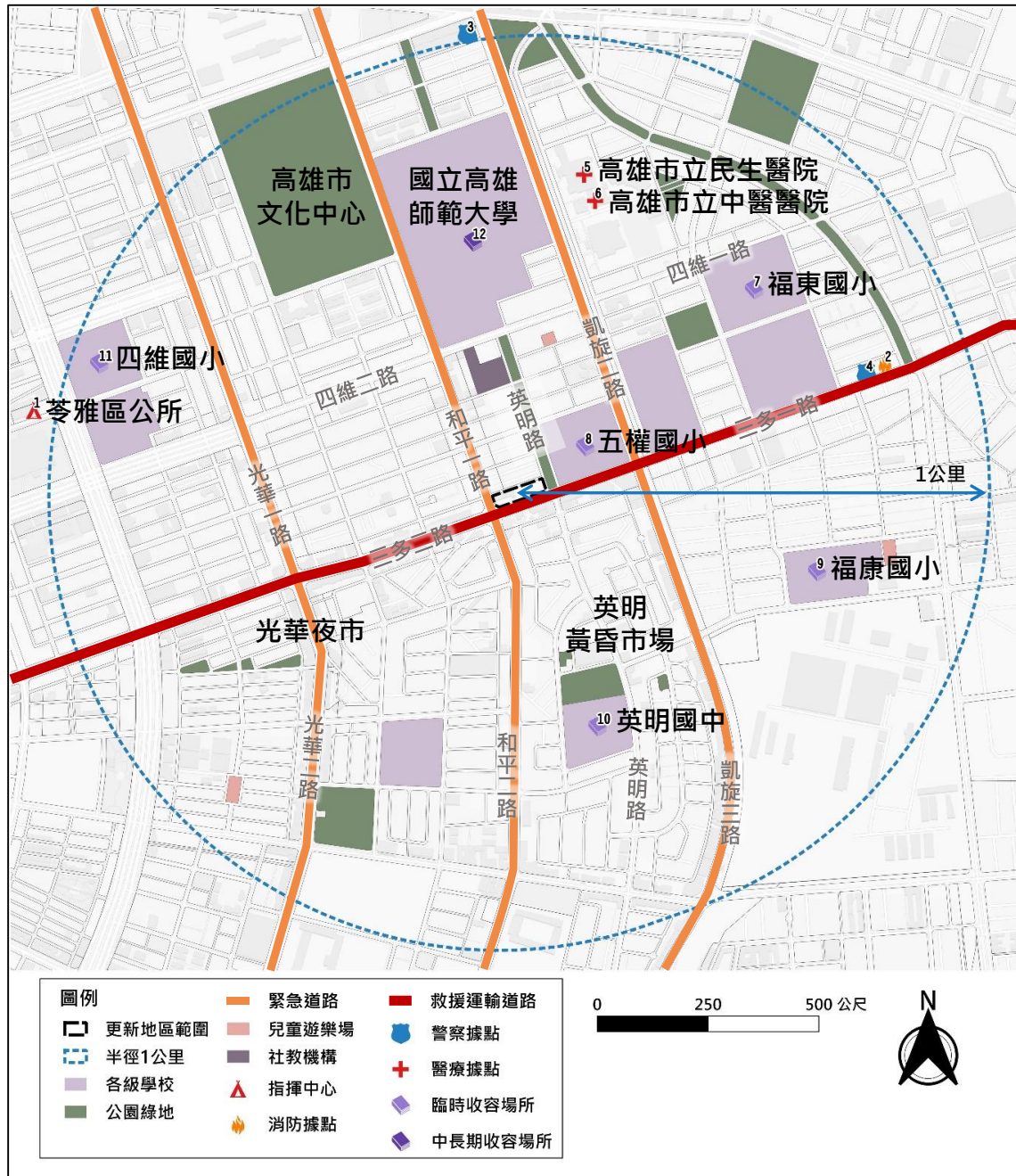


圖 5-4 更新地區周邊救援動線與避難據點示意圖

陸、更新單元劃設基準

本更新地區依「都市更新條例」及「高雄市都市更新自治條例」規定，將全區劃定為一處更新單元，故無另行研擬更新單元劃定基準。

更新單元範圍包含苓雅區五權段 886、886-1、886-2 等三筆地號土地，土地權屬均為高雄市所有，管理機關為高雄市政府環境保護局及高雄市政府財政局。更新單元範圍詳如表 6-1 所示。

另外，更新單元土地總面積約為 3,452 平方公尺、既有建築總面積約為 1,124.92 平方公尺，可估算其建蔽率約 32.59%，大於原法定建蔽率（60%）二分之一，故符合依「高雄市都市更新自治條例」第 4 條規定要件。

表 6-1 更新單元範圍表

單元編號	地號	土地使用分區	所有權人	管理機關	面積 (m ²)	比例 (%)
單元一	886	第四種商業區	高雄市	環境保護局	3,161	91.57
	886-1			財政局	4	0.12
	886-2			環境保護局	287	8.31
總計					3,452	100.00

註：實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準

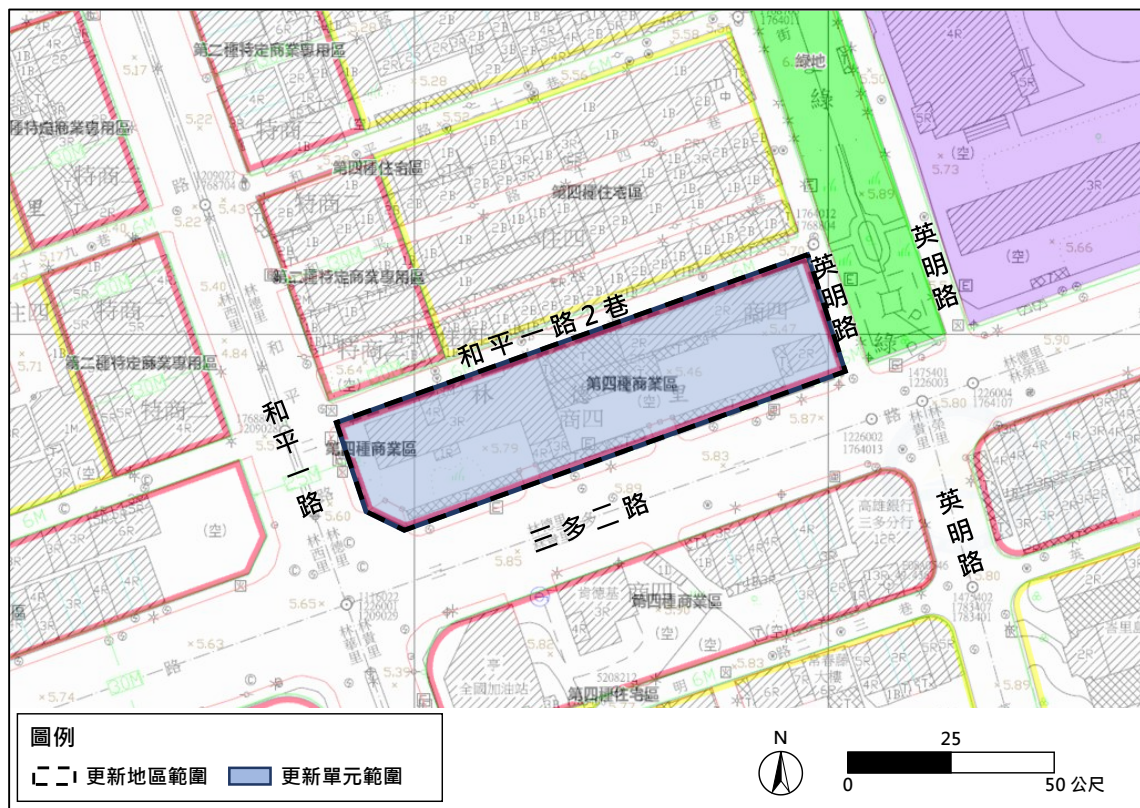


圖 6-1 更新單元範圍示意圖

柒、開發實施構想

一、開發主體

本更新地區開發依據「都市更新條例」第 12 條第 1 項，朝下列方向擇一辦理：

- (一)由高雄市政府公開評選委託實施者
- (二)由高雄市政府同意其他機關(構)自行實施
- (三)由高雄市政府同意其他機關(構)公開評選委託實施者

二、開發方式

本案更新地區採「重建」為都市更新處理方式，全區範圍擬採「權利變換」方式實施。

捌、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、本更新單元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。
- 三、本計畫未規定之事項，悉依現行都市計畫與相關規定辦理。