

劃定高雄市新興區新興段三小段 234 地號等 26  
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	劃定高雄市新興區新興段三小段 234 地號等 26 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案
都市更新計畫法令依據	都市更新條例第六條第一項第三款
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	高雄市政府都市發展局
本案公開展覽起訖日期	自民國 113 年 4 月 19 日起至 113 年 5 月 18 日止 (刊登民國 113 年 5 月 1 日至 113 年 5 月 3 日台灣新新聞報、民國 113 年 5 月 1 日至 113 年 5 月 3 日民眾日報)
本案舉辦說明日期	民國 113 年 5 月 10 日 (本市新興區公所第一會議室)
人民團體對本計畫之反映意見	無
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民國 113 年 7 月 30 日第 123 次會議審議通過。



案 名：劃定高雄市新興區新興段三小段 234 地號等 26 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：高雄市新興區新興段三小段 234、234-1、234-2、234-3、234-4、  
234-5、234-6、234-7、234-8、234-9、234-10、234-11、234-12、  
234-13、234-14、235、236、237、238、239、240、241、242、243、  
244、245 地號等 26 筆土地

計畫面積：3,195 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
一、計畫緣起 .....	1
二、計畫目的 .....	1
三、法令依據 .....	2
貳、更新地區範圍 .....	3
參、發展現況 .....	5
一、都市計畫情形 .....	5
二、土地及建築物使用現況 .....	5
三、交通系統 .....	7
四、公共設施 .....	11
五、土地權屬概況及建築物權屬 .....	12
六、居民意願 .....	16
七、原有社會、經濟關係 .....	16
八、人文特色及整體景觀 .....	18
肆、基本目標與策略 .....	20
一、現況課題與對策 .....	20
二、發展定位與目標 .....	21
伍、實質再發展概要 .....	23
一、土地利用計畫構想 .....	23
二、公共設施改善計畫構想 .....	25
三、防救災空間構想 .....	25
陸、更新單元劃設基準 .....	28
柒、開發實施構想 .....	29
捌、其他應表明事項 .....	30
附件一 內政部 111 年 3 月 7 日台內營字第 1110803616 號函 .....	31
附件二 台灣糖業股份有限公司高雄區處 112 年 3 月 31 日高土二字第 1120004176 號函 .....	34
附件三 行政院秘書長 111 年 3 月 18 日院臺建長字第 1110006886 號函 ..	35
附件四 內政部 111 年 3 月 29 日台內營字第 1110805412 號函 .....	36
附件五 高雄市政府都市發展局 112 年 8 月 18 日高市都發更字第 11233864200 號函 .....	37
附件六 高雄市政府青年局 113 年 6 月 13 日高市青輔字第 11330357100 號 函 .....	51
附件七 高雄市政府都市計畫委員會第 123 次會議紀錄 .....	52

## 圖目錄

圖 1	中正三路、忠孝一路、球庭路、仁愛一街街廓土地權屬分布示意圖.....	3
圖 2	更新地區範圍示意圖.....	4
圖 3	更新地區土地使用分區示意圖.....	5
圖 4	更新地區現況照片示意圖.....	6
圖 5	更新地區周邊土地使用示意圖.....	7
圖 6	更新地區周邊道路系統示意圖.....	8
圖 7	更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	9
圖 8	更新地區周邊汽車停車供需調查結果示意圖.....	11
圖 9	更新地區公共設施示意圖.....	12
圖 10	更新地區土地權屬示意圖.....	14
圖 11	更新地區土地利用計畫構想示意圖.....	24
圖 12	更新地區都市防災救災系統示意圖.....	27

## 表目錄

表 1	更新地區周邊路外汽車停車場使用狀況表.....	10
表 2	更新地區土地權屬表.....	13
表 3	更新地區土地權屬比例表.....	13
表 4	更新地區建築物權屬表.....	15
表 5	高雄市與新興區、前金區、苓雅區歷年人口成長一覽表.....	17
表 6	高雄市與新興區、前金區、苓雅區工商普查概況一覽表.....	18



## 壹、辦理緣起與目的

### 一、計畫緣起

本更新地區位於高雄市新興區，緊鄰中正三路、忠孝一路、球庭路，鄰近捷運橘線美麗島站及信義國小站，屬高雄市發展成熟之核心商業地區。範圍內包含昔日軍聞社青年日報高雄分社，後因組織搬遷無使用需求，閒置房舍年久失修造成環境窳陋，且有公有地遭占用之情形。

依行政院 109 年 9 月 28 日核定「社會住宅興辦計畫（第一次修正核定本）」及內政部 111 年 3 月 7 日台內營字第 1110803616 號函(詳附件一)，本更新地區內之國有地為國家住宅及都市更新中心(下稱國家住都中心)價購國軍營舍及設施改建基金之土地，因涉地上物、現住戶處理及私有鄰地整合且周圍環境較為窳陋，可採都市更新方式辦理。

另就都市規劃內容更新地區現行計畫為第五種商業區(建蔽率 70%、容積率 840%)，應作高強度之複合式開發，惟現況國有地使用機能單一且強度偏低，周邊私有建物亦多數達更新年期，以致地區發展長期停滯，未能符合都市應有之機能。為提升土地使用效益、提升都市機能、增進公共利益，本計畫以國家住都中心持有之土地為主，並整合周邊私有土地，透過都市更新活化後之公有地，將作合理永續之規劃利用，期望為市中心重新注入再開發的動能。

### 二、計畫目的

配合都市更新開發，活化市中心大型低度利用土地，並整合周邊私有土地，改善周邊環境品質，重新塑造地區都市意象與氛圍，進一步帶動周邊地區再發展。

### 三、法令依據

本更新計畫係依據都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款辦理(略以)：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：「3. 建築物未符合都市應有之機能。」

## 貳、更新地區範圍

更新地區位於中正三路、忠孝一路、球庭路、仁愛一街所圍之街廓，現行計畫為第五種商業區。本計畫於前期整合階段，經台灣糖業股份有限公司高雄區處函文表示，新興區新興段三小段 233、233-1 及 254 地號等 3 筆土地，因皆已完成開發並有廠商進駐營運，爰不同意參與都市更新(詳附件二)；另 246、247 地號私有土地所有權人表示已出資申請危老重建完工，詳圖 1 所示。

綜上所述，考量街廓內國營土地已有合理之利用計畫、部分私有土地已辦理危老重建，本計畫以中正三路、忠孝一路、球庭路、233 地號及 246 地號為界，劃設更新地區範圍包含高雄市新興區新興段三小段 234 地號等 26 筆土地，面積合計 3,195 平方公尺，詳圖 2 所示。

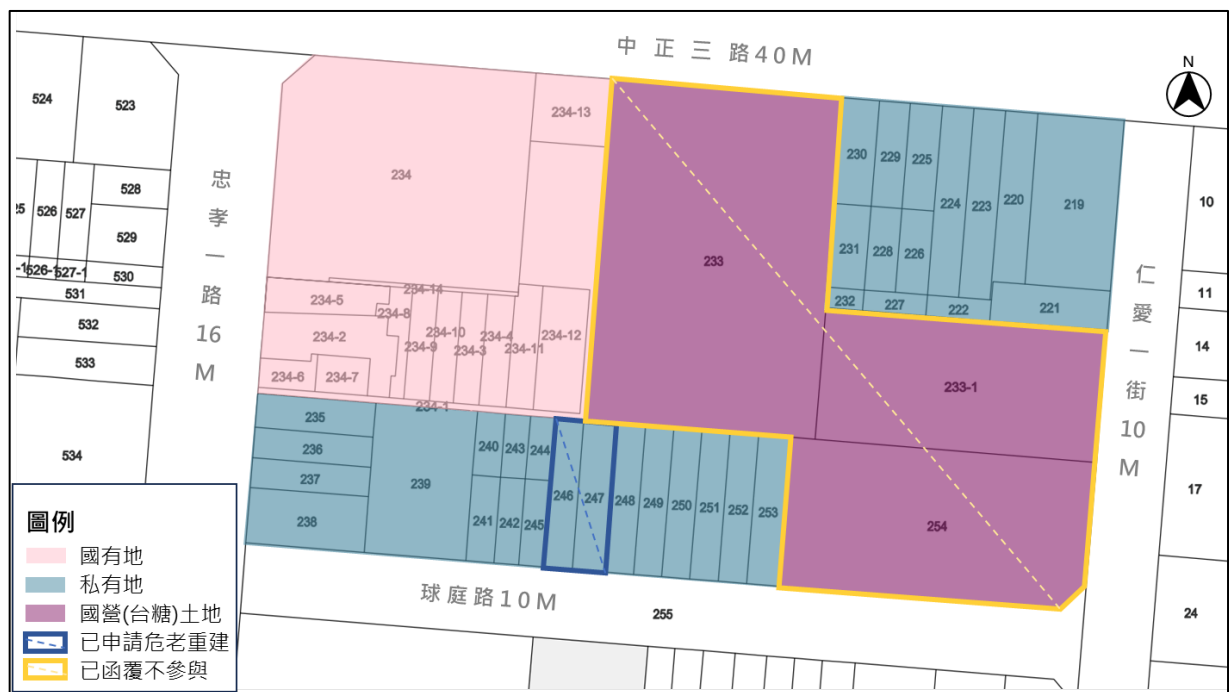


圖 1 中正三路、忠孝一路、球庭路、仁愛一街街廓土地權屬分布示意圖

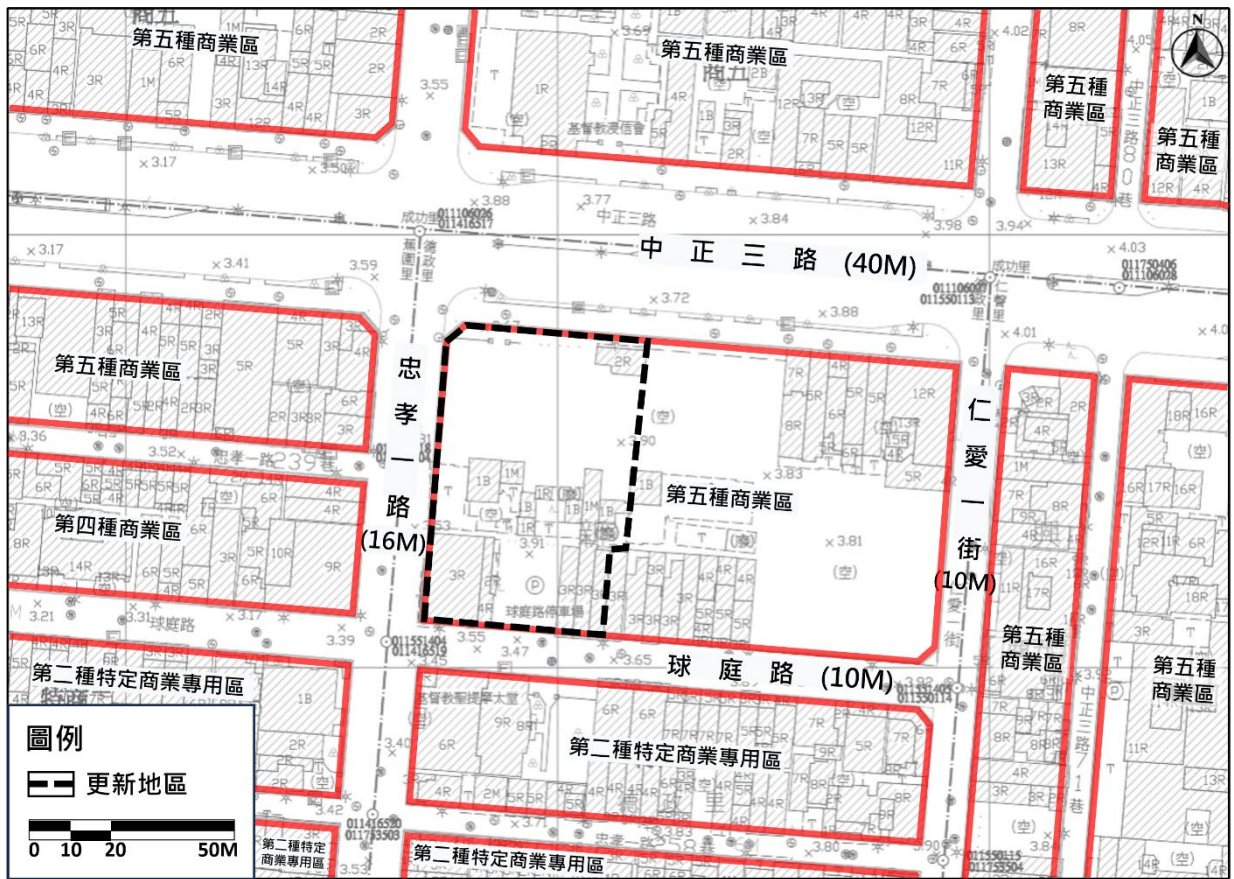


圖 2 更新地區範圍示意圖

## 參、發展現況

### 一、都市計畫情形

更新地區範圍屬「原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫」，土地使用分區為第五種商業區，建蔽率 70%、容積率 840%，詳圖 3 所示。

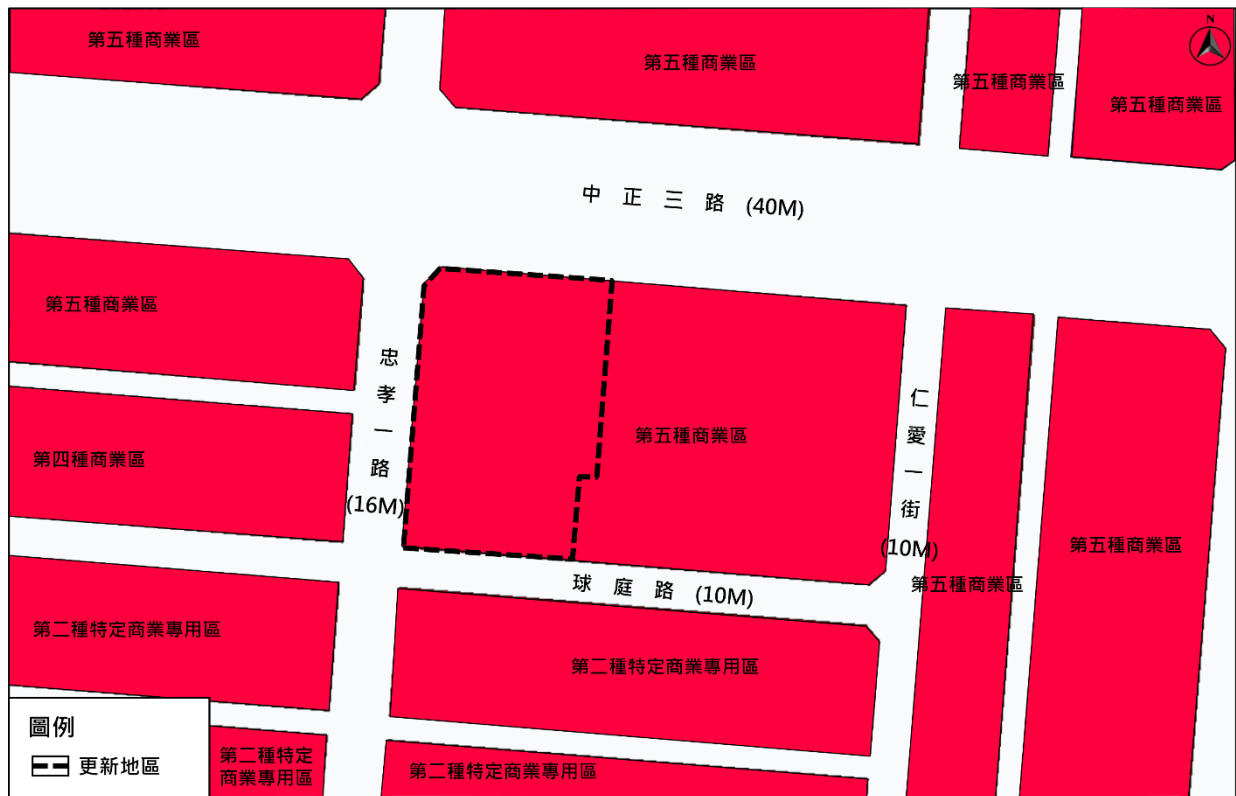


圖 3 更新地區土地使用分區示意圖

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

##### 1. 更新地區使用現況

更新地區範圍內臨中正三路之使用現況為停車場，停車場東北側及南側國有地有占用情況，現況已無住戶；臨忠孝路及球庭路之使用現況為 7 棟透天民宅，樓高 3-4 層，作店面及住宅使用，並有一處空地為停車場，詳圖 4 所示。

## 2. 周邊使用現況

更新地區範圍外東側土地使用現況為台糖公司設定地上權予全聯福利中心使用；東南側土地使用現況以住宅使用為主；周邊商業活動以金融商業、一般零售業、日常服務業為主，以中正三路沿線多為商辦大樓及騎樓店舖較為活絡，往西可接捷運美麗島站、往東連接捷運信義國小站，為高雄市中心主要商業軸帶；忠孝一路沿線多為騎樓店舖，二樓以上多為住宅使用為主；球庭路沿線多為透天純住宅使用，詳圖 5 所示。

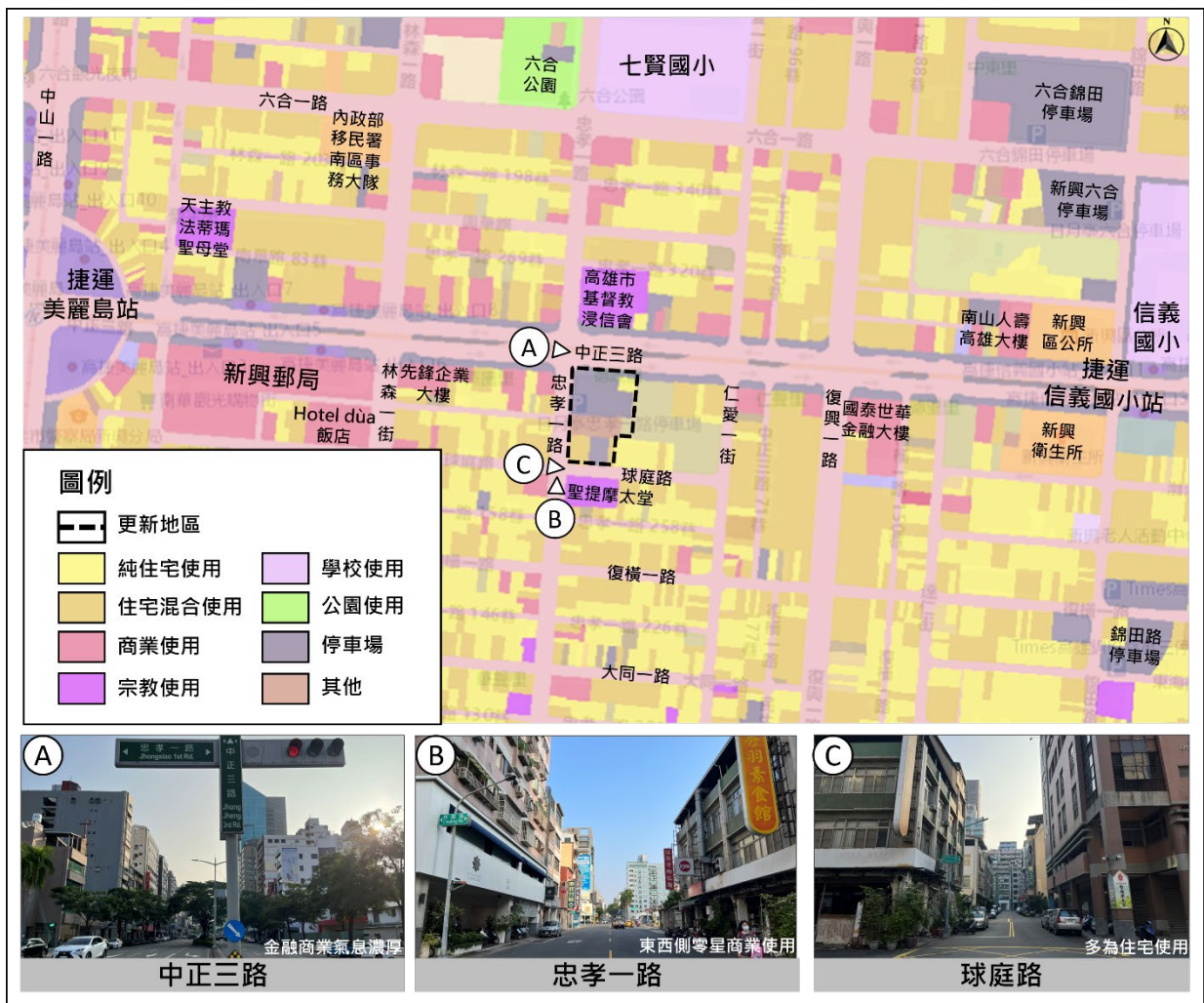
### (二) 建築物使用現況

更新地區範圍內南側私有地共有 7 棟透天建物，係於民國 58 及 62 年興建完成，為地上 3 至 4 層之加強磚造及鋼筋混凝土造建物，建物樓地板面積為 1,554.29 平方公尺，現多為民宅及店舖使用。另範圍內國有地有 11 棟占地上物，建物樓地板面積為 670.81 平方公尺，多為地上 1 層之鋼棚及磚造建物，現均已廢棄無人居住。



資料來源：Google Map，本計畫繪製。

圖 4 更新地區現況照片示意圖



資料來源：國土利用現況調查，本計畫繪製。

圖 5 更新地區周邊土地使用示意圖

### 三、交通系統

#### (一) 道路系統

更新地區南北向主要道路為中山一路(寬度 50 公尺)，向北可連接三民區、省道 1 號及國道 10 號，往南可連接苓雅區、前鎮區；東西向主要道路為中正三路(寬度 40 公尺)，向西可連接前金區、鹽埕區及省道 17 號，往東可連接苓雅區、鳳山區及國道 1 號；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，南北向次要道路為忠孝一路(寬度 16 公尺)、仁愛一街(寬度 10 公尺)、東西向次要道路

為球庭路(寬度 10 公尺)。

## (二) 大眾運輸

更新地區半徑 500 公尺範圍內設有 9 處公共腳踏車 (YouBike2.0) 站點，主要分布於中正三路沿線；範圍內之公車站有 12 處，主要分布於中正三路、復興一路及林森一路沿線，所行經之公車路線計有 21 條，透過以上大眾運輸工具連結鄰近已通車之捷運美麗島站(紅、橘線)及信義國小站(橘線)，可銜接串聯高雄車站、市立文化中心或新崛江商圈等重要景點，交通十分便捷。

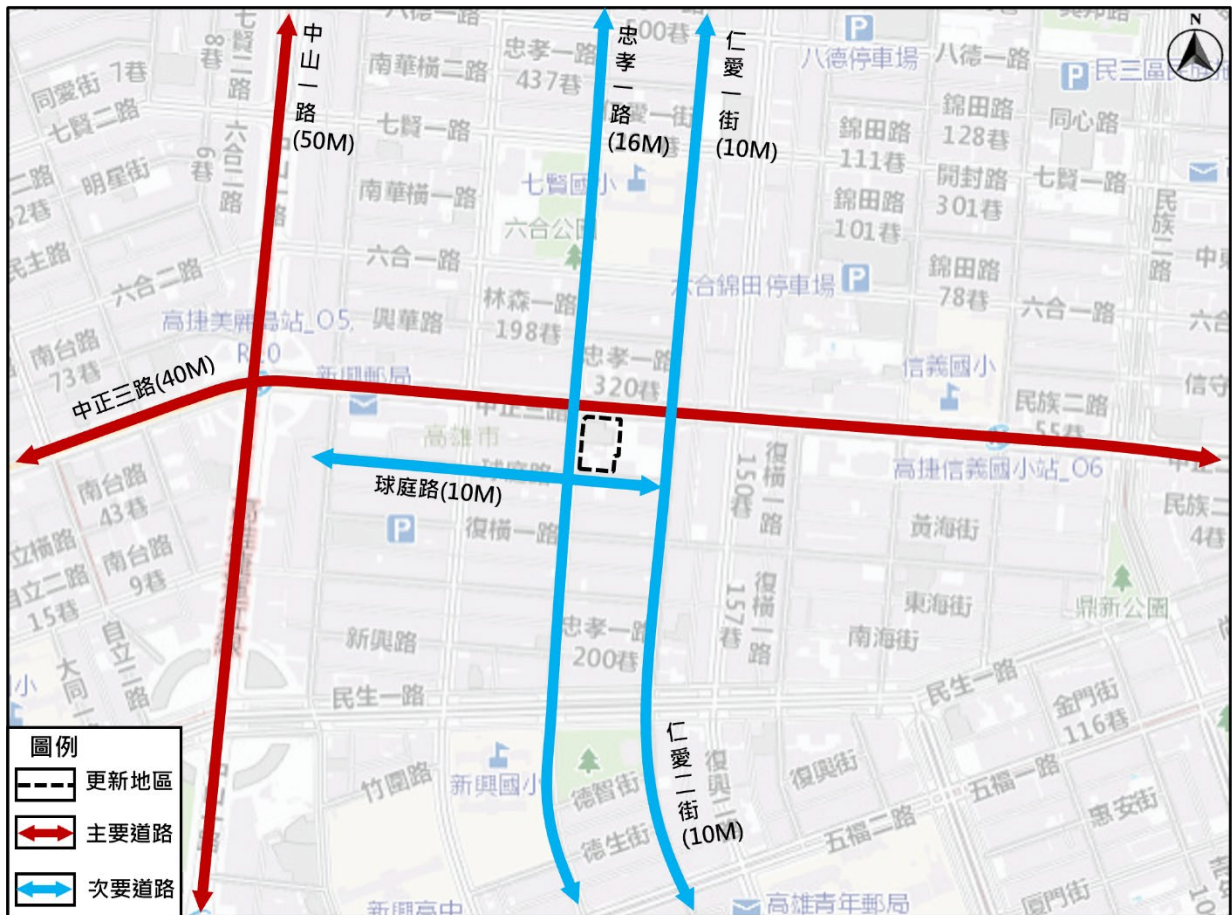


圖 6 更新地區周邊道路系統示意圖





圖 7 更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖

### (三) 停車空間現況

更新地區半徑 500 公尺範圍內共計有 10 處路外停車場，汽車停車位合計 1,223 席，另有汽車路邊停車 274 席。

依高雄市政府交通局公有停車場服務資訊網資料統計結果，距離更新地區步行 5 分鐘距離內之汽車路外停車場及路邊停車路段，尖峰時間供需比值達 88% 以上，其中包括鄰近更新地區之仁愛一街、球庭路、六合一路等路段。

鑒於基地周邊為早期開發之市區，且現況周邊停車需供趨近於飽和，未來基地開發後停車供給數量須滿足自需性停車需求。

表 1 更新地區周邊路外汽車停車場使用狀況表

類型	編號	名稱	停車供給數量	尖峰停車數量	尖峰停車供需比例(%)
路外停車場	1	忠孝一路停車場	40	16	40%
	2	停網球庭路停車場	7	5	71%
	3	杉霖仁愛球庭停車場	32	26	81%
	4	高雄忠孝停車場	568	519	91%
	5	綠力中正錦田停車場	14	9	64%
	6	財稅大樓	131	126	96%
	7	錦田復橫停車場	22	17	77%
	8	Times 高雄復橫南華停車場	181	112	62%
	9	台灣聯通高雄同新停車場	8	3	38%
	10	仁愛第一停車場	21	9	43%
	11	竑穗新興民生停車場	13	8	62%
	12	六和錦田停車場	130	115	88%
	13	日月亭六合停車場	83	75	90%
	14	城市車旅七賢復興站停車場	52	26	50%
		小計		1,223	1,019
路邊停車路段	15	忠孝一路(八德一路至文化路)	96	84	88%
	16	仁愛一街(八德一路至民生一路)	16	14	88%
	17	六合一路(民族二路至中山一路)	79	72	91%
	18	球庭路(文橫一路至仁愛二街)	1	1	100%
	19	民生一路(民族二路至文橫一路)	92	74	80%
	20	林森一路(八德一路至文化路)	94	43	46%
	21	中山一路(河北二路至五福二路)	13	4	31%
	22	復興一路(八德一路至民生一路)	60	53	89%
	23	錦田路(八德一路至民生一路)	8	11	138%
	24	七賢一路(民族二路至中山一路)	91	76	84%
	25	德智街(仁愛二街至忠孝一路)	17	17	100%
	26	開封路(八德一路至中正二路)	27	24	89%
	27	洛陽街(八德一路至六合一路)	2	2	100%
	28	竹圍路(林森一路至文橫一路)	19	24	126%
	29	五福二路(民權一路至中山一路)	42	37	88%
	30	仁愛二街(民生一路至德智街)	5	5	100%
	31	中東街(民族二路至洛陽街)	14	13	93%
	32	中正二路(民族二路至文橫一路)	52	47	90%
	33	復興二路(民生一路至五福二路)	72	68	95%
34	五福一路(光華一路至民權一路)	68	31	46%	

類型	編號	名稱	停車供給數量	尖峰停車數量	尖峰停車供需比例(%)
	小計		274	227	83%
合計			1,497	1,246	83%
距更新地區步行時間 5 分鐘內之路外停車場及路邊停車路段(編號 1-7、15-19)合計			1,098	923	88%

註：資料統計時間為 112 年 12 月 15 日上午 9 時。

資料來源：高雄市政府交通局公有停車場服務資訊網。



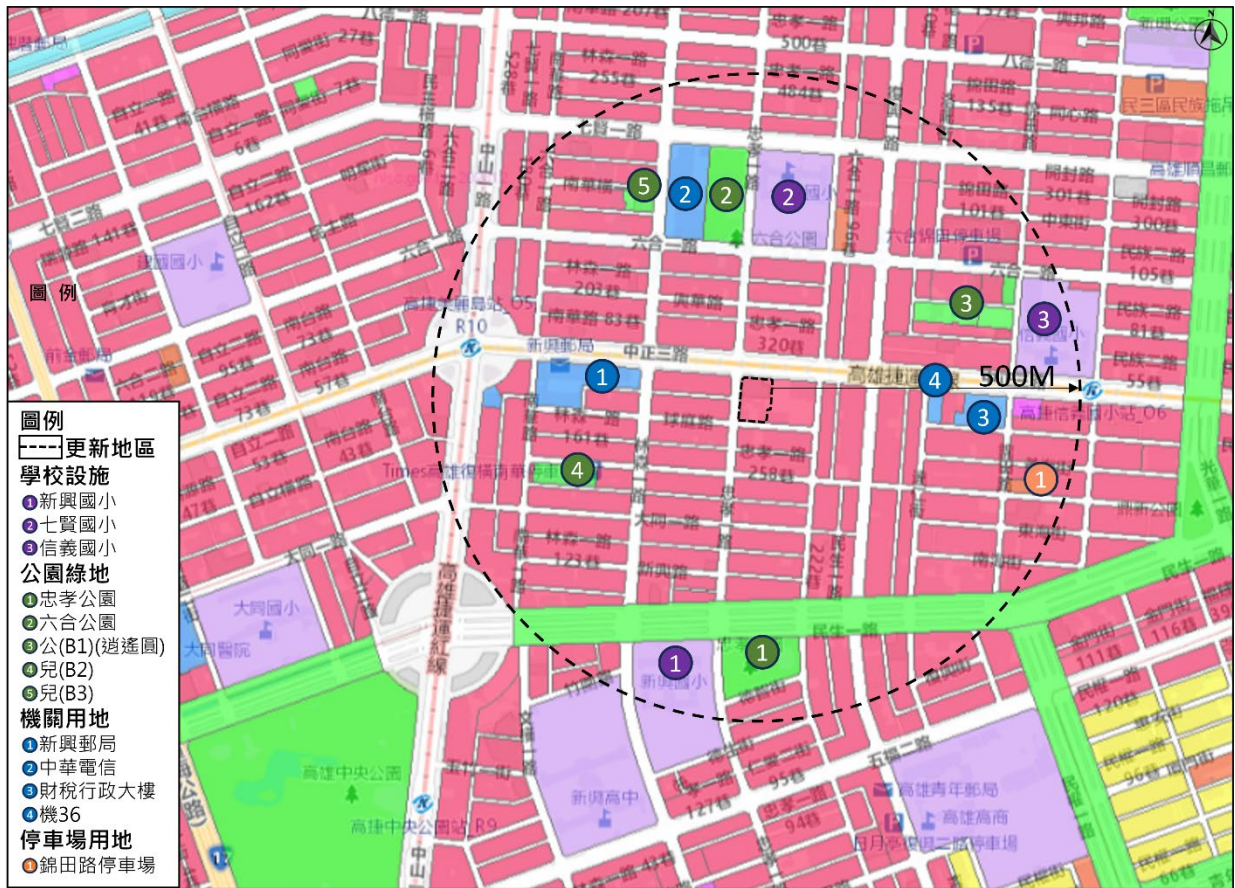
註：資料統計時間為 112 年 12 月 15 日上午 9 時。

資料來源：1.高雄市政府交通局公有停車場服務資訊網。2.本計畫繪製

圖 8 更新地區周邊汽車停車供需調查結果示意圖

#### 四、公共設施

更新地區 500 公尺範圍內之公共設施有學校、公園、機關及停車場用地。學校設施 3 處、公園綠地 5 處、機關設施 4 處、停車場用地 1 處，現況除公(B1)(逍遙園)部分開闢、兒(B2)、兒(B3)尚未開闢外，其餘均已開闢。



資料來源：1.內政部國土測繪圖資服務雲。2.本計畫繪製

圖 9 更新地區公共設施示意圖

## 五、土地權屬概況及建築物權屬

### (一) 土地權屬

更新地區內共計 26 筆土地，面積合計 3,195 平方公尺。其中 15 筆公有土地中，14 筆之管理機關為財政部國有財產署、1 筆為國防部軍備局，公有土地面積為 2,282 平方公尺，約占 71.42%。其餘 11 筆為私人所有，面積為 913 平方公尺，約占 28.58%。詳表 2、表 3 及圖 10 所示。

表 2 更新地區土地權屬表

編號	地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人/管理機關	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )
1	新興區 新興段三小段	234	1,122.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	1,122.00
2		234-1	284.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	284.00
3		234-2	137.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	137.00
4		234-3	58.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	58.00
5		234-4	62.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	62.00
6		234-5	79.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	79.00
7		234-6	35.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	35.00
8		234-7	40.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	40.00
9		234-8	41.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	41.00
10		234-9	58.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	58.00
11		234-10	55.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	55.00
12		234-11	69.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	69.00
13		234-12	119.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	119.00
14		234-13	107.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	107.00
15		234-14	16.00	中華民國/國防部軍備局	1/1	16.00
16		235	83.00	林○旭	1/1	83.00
17		236	73.00	林○美	1/1	73.00
18		237	73.00	林○徵	1/1	73.00
19		238	134.00	林○祥	1/1	134.00
20		239	309.00	江○偉 江○傑	1/2 1/2	154.50 154.50
21		240	37.00	徐○燕	1/1	37.00
22		241	50.00	徐○燕	1/1	50.00
23		242	44.00	黃○香	1/1	44.00
24		243	33.00	黃○香	1/1	33.00
25		244	33.00	郭○勳	1/1	33.00
26		245	44.00	郭○勳	1/1	44.00
合計			3,195.00	-	-	3,195.00

註：表內面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

表 3 更新地區土地權屬比例表

所有權人/管理人		面積(m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
公有	中華民國/財政部國有財產署	2,266.00	70.92
	中華民國/國防部軍備局	16.00	0.50
	小計	2,282.00	71.42
私有	其他私人	913.00	28.58
	小計	913.00	28.58
合計		3,195.00	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積為準。

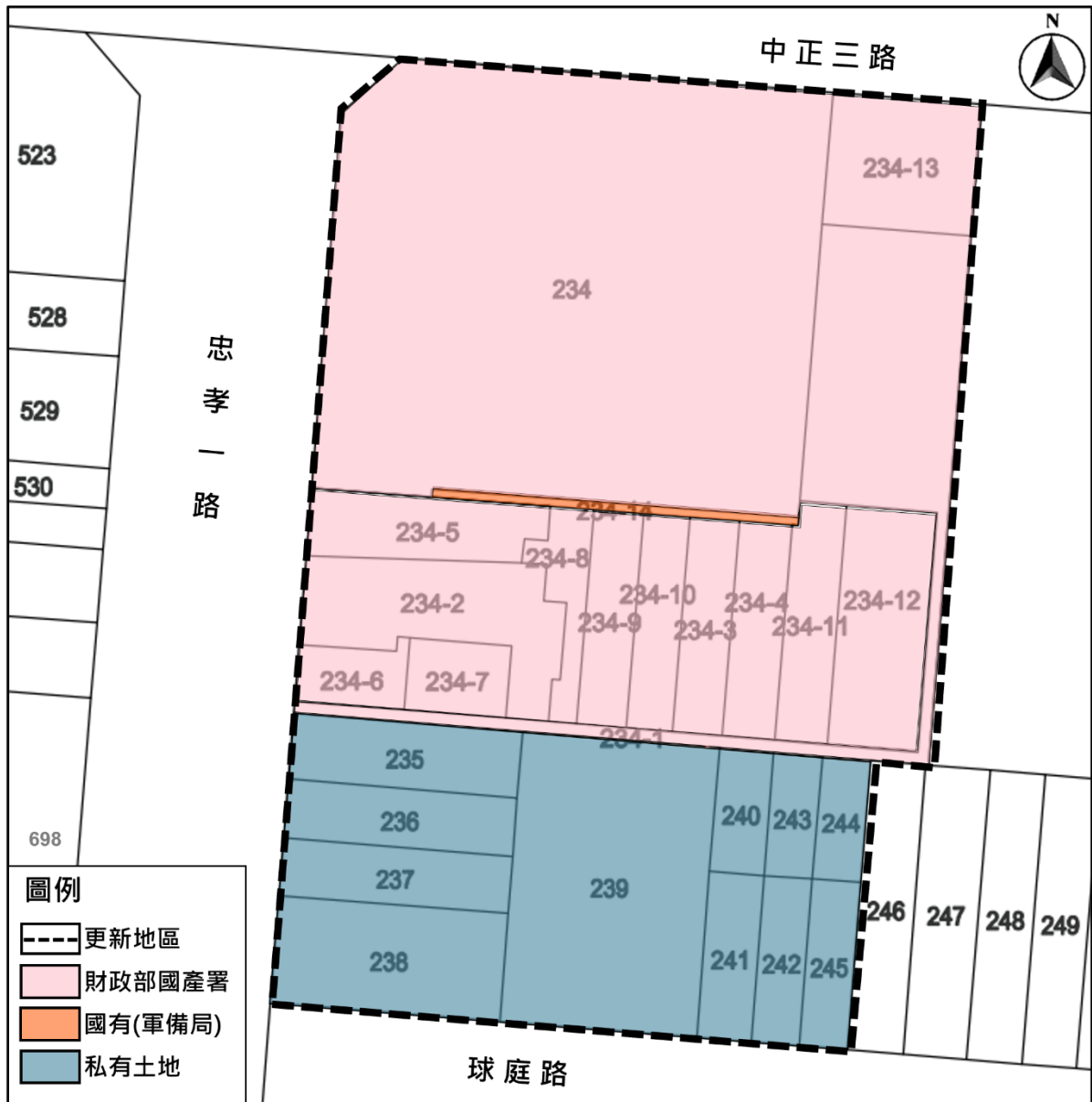


圖 10 更新地區土地權屬示意圖

## (二) 建築物權屬

更新地區內計有高雄市新興段三小段共 18 棟建物，其中為 7 棟建築物有建號，權屬皆為私人所有，坐落建物面積合計 2,225.10 平方公尺。另有 11 棟遭占用建物已由國防部軍備局取得拆屋還地勝訴判決確定，現況占用戶均已遷離，刻正由國防部溝通占用戶拋棄地上物權利。建築物權屬詳表 4 所示。

表 4 更新地區建築物權屬表

編號	建築物門牌	地號	建號	樓層數	主要建材	所有權人	權利範圍	建物面積(m <sup>2</sup> )	建築完成日	使用現況
1	忠孝一路 284 號	234-2 234-5 234-8 234-14	-	1	鋼棚	-	-	129.47	-	閒置
2	忠孝一路 282 號	234-2 234-5	-	1	磚造	-	-	33.32	-	閒置
3	忠孝一路 280 號	234-6 234-7	-	1	鋼棚	-	-	27.79	-	閒置
4	中正三路 101-13 號	234-2 234-8 234-14	-	1	鋼棚	-	-	41.58	-	閒置
5	中正三路 101-12 號	234-9 234-14	-	1	磚造	-	-	60.19	-	閒置
6	中正三路 101-11 號	234-10 234-14	-	1	鋼棚	-	-	57.06	-	閒置
7	中正三路 101-10 號	234-3 234-14	-	1	鋼棚	-	-	60.09	-	閒置
8	中正三路 101-9 號	234-4	-	1	磚造	-	-	62.00	-	閒置
9	中正三路 101-8 號	234-11	-	1	鋼架結構	-	-	61.81	-	閒置
10	中正三路 101-7 號	234-12	-	1	磚造	-	-	73.92	-	閒置
11	中正三路 109 號	234-13	-	2	鋼筋混凝土造	-	-	63.58	-	閒置
12	忠孝一路 278 號	235	637	3	鋼筋混凝土造	林○旭	1/1	178.88	62/01/09	店鋪
13	忠孝一路 276 號	236	638	3	加強磚造	林○美	1/1	185.37	62/01/06	店鋪
14	忠孝一路 274 號	237	639	3	鋼筋混凝土造	林○徵	1/1	185.37	62/01/06	店鋪
15	忠孝一路 272 號	238	750	4	鋼筋混凝土造	林○祥	1/1	391.95	62/01/27	店鋪
16	球庭路 24 之 3 號	240 241	245	3	加強磚造	徐○燕	1/1	209.76	58/08/28	住宅
17	球庭路 24 之 2 號	242 243	1581	3	加強磚造	黃○香	1/1	201.48	58/08/28	住宅
18	球庭路 24 之 1 號	244 245	1450	3	加強磚造	郭○勳	1/1	201.48	58/08/28	住宅
<b>合計</b>								<b>2,225.10</b>		

註 1：表內建築物基本資料係摘錄自建物謄本登載內容；使用現況係本計畫調查。

註 2：編號 1 至編號 11 為占用建物，無謄本資料，爰以「-」符號表示。

## 六、居民意願

更新地區土地所有權屬公有土地之比例約 71.4%，管理機關為財政部國有財產署(共 14 筆)及國防部軍備局(共 1 筆)，前開土地經內政部 111 年 3 月 7 日陳報行政院(詳附件一)、並經行政院秘書長 111 年 3 月 18 日院臺建長字第 1110006886 號函(詳附件三)及內政部 111 年 3 月 29 日台內營字第 1110805412 號函復經陳奉悉在案(詳附件四)，未來國家住都中心將依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 27 條規定價購更新地區內公有土地，並依同法第 3 條規定辦理都市更新業務。

私有地部分，國家住都中心業於 112 年 3 月 16 日召開「高雄青年高分社案」都市更新說明會，並辦理所有權人更新意願調查。更新地區內私有土地共計 11 筆、土地面積 913 平方公尺、所有權人數 9 人，截止 113 年 1 月止，有意願參與都市更新共計 1 人。不同意參與者，主要考量因素為家庭人口眾多，搬遷不易；尚未表態之地主則因未居住於此地，故迄今未能接觸，本案後續將持續溝通整合。

## 七、原有社會、經濟關係

### (一) 地區發展脈絡

更新地區位於高雄市新興區，舊稱大港埔，1941 年高雄車站遷至大港埔，再加上「昭和通」(今中山一路)的開闢後，使得本區得以迅速繁榮發展。戰後取「新興繁榮」之意改名為新興區，並取代鹽埕區成為高雄繁華的商業重鎮。

本區中正三路與中山一路交會處一帶，素來為婚紗、西服、喜餅等相關行業群聚之商圈，南華路及六合路一帶則為傳統市集與夜市，中正三路沿線則有國泰世華金融大樓、南山人壽高雄大樓，亦有多處政府機關單位。

更新地區原屬軍聞社青年日報高雄分社使用，因組織搬遷後無使用需求，部分建築物已拆除，屬低度發展使用。



## (二) 人口發展概況

高雄市截至 112 年總人口數 2,737,941 人，近 5 年平均成長率為-0.26%，而更新地區所在之新興區 112 年總人口數為 49,598 人，近 5 年平均成長率為-0.56%。觀察鄰近之前金區及苓雅區，其人口增減幅度也大致與新興區相似，此一趨勢反映了高雄市中心早期發展區已呈飽和狀態，致使區內人口成長緩慢至微幅減少現象。

表 5 高雄市與新興區、前金區、苓雅區歷年人口成長一覽表

年份	高雄市		新興區		前金區		苓雅區	
	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)	人口數 (人)	成長率 (%)
107	2,773,533	-	51,032	-	26,831	-	169,648	-
108	2,773,198	-0.01	51,014	-0.04	26,879	0.18	168,825	-0.49
109	2,765,932	-0.26	50,490	-1.03	26,668	-0.78	167,280	-0.92
110	2,744,691	-0.77	49,383	-2.19	26,416	-0.94	164,572	-1.62
111	2,728,137	-0.60	49,068	-0.64	26,633	0.82	162,642	-1.17
112	2,737,941	0.36	49,598	1.08	27,098	1.75	163,838	0.74
增減數/ 平均值	-35,592	-0.26	-1,434	-0.56	267	0.20	-5,810	-0.69

資料來源：整理自高雄市政府民政局人口統計查詢網站、統計時間為 107 年 12 月至 112 年 12 月。

## (三) 工商發展概況

以工業及服務業普查結果觀察工商發展概況，高雄市、新興區、前金區及苓雅區均為正成長趨勢，其中新興區近 5 年場所單位數及從業員工數成長率分別為 6.88%及 4.12%，成長趨勢略高於前金區，略低於全市平均值。進一步觀察 110 年廠商家數密度及員工數密度，新興區每平方公里高達 3,554 家及 19,184 人，高於周邊前金區及苓雅區。

表 6 高雄市與新興區、前金區、苓雅區工商普查概況一覽表

行政區	行政區面積 (平方公里)	工業及服務業 普查項目	年度		成長數	成長率	110 年 發展密度
			105 年	110 年			
新興區	1.9764	場所單位數(家)	6,572	7,024	452	6.88%	3,554
		從業員工數(人)	36,416	37,916	1,500	4.12%	19,184
前金區	1.8573	場所單位數(家)	3,511	3,661	150	4.27%	1,971
		從業員工數(人)	22,952	23,062	110	0.48%	12,417
苓雅區	8.1522	場所單位數(家)	15,501	16,598	1,097	7.08%	2,036
		從業員工數(人)	75,985	79,410	3,425	4.51%	9,741
高雄市	2,951.8524	場所單位數(家)	167,230	187,100	19,870	11.88%	63
		從業員工數(人)	964,217	1,051,159	86,942	9.02%	356

資料來源：整理自中華民國統計資訊網站。

## 八、人文特色及整體景觀

### (一) 人文特色

更新地區位於高雄市早期發展區域，周邊教育資源有新興國小、七賢國小、信義國小及新興高等中等；地區產業發展以工商業為主，區內餐飲業、金融機構、公司行號林立，重要商辦地標包括國泰世華金融大樓、國泰人壽中正大樓及維士比大樓，此外另有高雄市財稅行政大樓、新興區行政中心等政府機關單位，因此本區就學、就業、洽公等日間活動可謂交流熱絡。

在休閒娛樂方面，傳統商圈包括六合觀光夜市、新崛江商圈及南華市集，中正三路及周邊巷道內亦有多處居酒屋及異國料理餐廳，滿足地方民眾及觀光旅客之美食、流行商品等消費需求；另透過捷運橘線可抵達文化中心及駁二藝術特區，顯見本區發展成熟且生活機能已趨完備。

### (二) 整體景觀

更新地區所臨接之中正三路，其兩側第一排街廓多規劃為第五種商業區(建蔽率 70%、容積率 840%)，惟因本區屬早期發展區，部分私有土地臨路面寬僅約 5 公尺，多為 5 樓

以下之透天店面使用。坵塊方整之土地多位於街角處，多為10樓以上之住商混合大樓或整棟純商辦建築使用。

中正三路為路寬40公尺之雙線6線道，路權範圍內設有人行步道供民眾通行，搭配沿線矮灌木叢及行道樹綠化，形塑出都市綠帶軸線氛圍。惟因道路兩側多數建築屋齡已逾40年，建物外觀老舊機能亟須提升，部分店面亦長期閒置招租，未能符合中心商業區應有之機能。

為提升地區整體景觀與商圈活絡，高雄市政府於109年提出「高雄表參道計畫」，以時尚都市新空間為概念，推動「一豎六橫」街道改造，透過道路彩繪、騎樓順平、閒置老屋轉型青創空間等環境改造方式，以期重新吸引青年回流市中心、促進商圈活絡再發展。

## 肆、基本目標與策略

經由發展現況分析提出更新地區目前面臨的現況課題與因應對策，進而確立更新地區之未來發展定位與目標，作為後續整體發展規劃構想之遵循依據。

### 一、現況課題與對策

#### (一)課題一：商業區土地低度利用，形成中正路商業發展軸線斷點

##### 1.說明

更新地區位處高雄市商業活絡地帶，距離捷運美麗島站約 300 公尺，惟因本基地土地長期低度利用，無法有效延續中正三路商業發展氛圍；另周邊傳統型態之市場及辦公場所亦已無法滿足現階段商業活動需求，可供開發之腹地有限，都市再開發之動能略顯不足。

##### 2.對策

更新地區應積極掌握其關鍵區位優勢，利用既有大眾運輸系統以及周邊共享式運具(如 Ubike、Gokube、GoShare、iRent 等)，掌握本地區工商發展底蘊，引入商辦、餐飲零售等多樣化活動機能，強化中正路沿街商業發展意象。此外配合國家住宅及都市更新中心營運規劃，設立都更危老諮詢工作站，輔導有需求的民眾及相關業者，並引入相關產業進駐，成為南部地區都市更新網絡節點。

#### (二)課題二：如何呼應表參道計畫，提供吸引青年族群之使用機能

##### 1.說明

更新地區鄰近市府表參道計畫，基地臨路條件優良、大眾運輸可及性高，經市府評估適合作為青年創業養成據點；另依據 112 年 8 月 3 日召開「國家住都中心辦理本市青年高分社等四處公辦都更案提供之公益設施研商會議」會議紀錄(詳附件五)，會中經市府青年局表示有青年活動空間需求。

## 2.對策

本計畫應考量市府或相關局處之需求，更新後建物機能提供部分空間作育成培訓、青年活動使用，打造未來就業人口及知識交流的培育基地，以呼應市府表參道計畫，擴展青年族群活動範圍，引導市中心活動人口回流。

### (三)課題三：開放空間不足，步行環境品質亟需提升

#### 1.說明

更新地區因屬早期發展地區，周邊建物屋齡高且排列密集，建物棟距及開放空間均不足。臨中正三路兩側現況雖已留設退縮人行步道及騎樓地，然仍缺乏可供行人駐足休憩之開放空間，造成周邊鄰里環境擁擠，道路路口景觀視覺狹窄。

#### 2.對策

本計畫藉由都市更新整體規劃，創造建築外部空間的親和力與綠意，透過建築規劃設計手法，集中留設法定空地並向外配置，提供都市休憩空間，降低高層建築之視覺衝擊；另以退縮無遮簷人行道及騎樓地之方式，延續行人動線，提升步行環境品質。

## 二、發展定位與目標

### (一)發展定位：「打造複合型商辦設施、充實地區公共機能」

更新地區位於高雄早期發展成熟區域，交通區位優良，工商發展底蘊深厚，為延續既有商業及辦公場所氛圍，本計畫以「打造複合型商辦設施、充實地區公共機能」為發展定位，期透過都市更新活化公有土地，打造一處可容納就業、青年活動與餐飲零售等多元活動的商辦設施，並藉由基地規劃設計，完善步行環境，提升地區公共環境品質。

## (二) 發展目標

### 1. 串聯既有商業軸帶，引入辦公及餐飲零售複合機能

藉由都市更新活化商業區機能，延續中正路商業軸帶之發展，串聯更新地區因原有老舊建物形成的斷點，更新後預計引入金融、保險、不動產、辦公事務所及各類工商服務業，創造就業機會，活絡地方發展。

為滿足活動人口需求，亦規劃餐飲及生活型零售商店，結合更新後商辦大樓明亮新穎之建築外觀設計，強化中正路都會商辦之發展意象。

### 2. 提供青年活動空間，吸引多元活動人口

本計畫配合市府公益設施需求，為引入多元活動人口，規劃設置青年活動空間，供青年活動、共享辦公、展覽或講座等多元活動使用，期望引導都心人口回流，並與目前市府所推動的表參道計畫相輔相成。

### 3. 形塑步行城市環境，營造友善行人空間

本計畫藉由都市更新整體規劃，在建築規劃設計時整體考量周邊都市休憩空間及人行動線系統，形塑以人為本的步行城市環境，落實都市更新之公益性，創造可供民眾步行、休憩之都市場域。

## 伍、實質再發展概要

為達本更新地區之發展目標，經相關資料研析後，本計畫擬由土地利用、公共設施、交通運輸系統及防災、救災空間等，分別提出規劃構想，為後續都市更新事業計畫擬訂參考依據。

### 一、土地利用計畫構想

#### (一) 土地使用機能

更新地區現行計畫為第五種商業區，更新後未涉及都市計畫土地使用分區變更及強度變更，故有關其法定容積率及土地使用項目，應符合「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」以及都市計畫法高雄市施行細則之相關規定。

本計畫更新後建築為複合型商辦大樓，配合未來不同使用需求之開放性要求，以配置適當之樓層作為區隔。

考量更新地區周邊多為發展小規模低密度之鄰里商業服務型態，為創造本基地鮮明的沿街商業意象，更新後於地面層規劃引入餐飲及生活型零售商店，以支援商辦大樓活動人口需求，並提供鄰里間多元化的生活機能。

更新後由國家住都中心分回之產權，規劃作青年活動、共享辦公室及都更危老諮詢工作站使用，配置以中低樓層之區位為原則。除前述之特定使用外，其餘樓層將配合本區域工商發展及居住需求，規劃作辦公室及住宅使用。

上述內容為初步構想，實際引入機能悉依都市更新事業計畫階段行政協商與書件核定內容為準。

#### (二) 開放空間系統

本計畫為提升建築外部空間親和力，臨中正三路一側規劃4公尺退縮無遮簷人行步道，以銜接周邊既有步道及騎樓

地。法定空地以植栽景觀綠化並結合人行步道，可延續中正三路沿街商業效益，創造吸引行人駐足之休憩空間。

西側及南側則考量周邊既有都市紋理，規劃退縮 4 公尺無遮簷人行道或留設法定騎樓地，有助於街廓內鄰近住戶以安全舒適之步行方式銜接中正三路，並抵達周邊捷運場站。

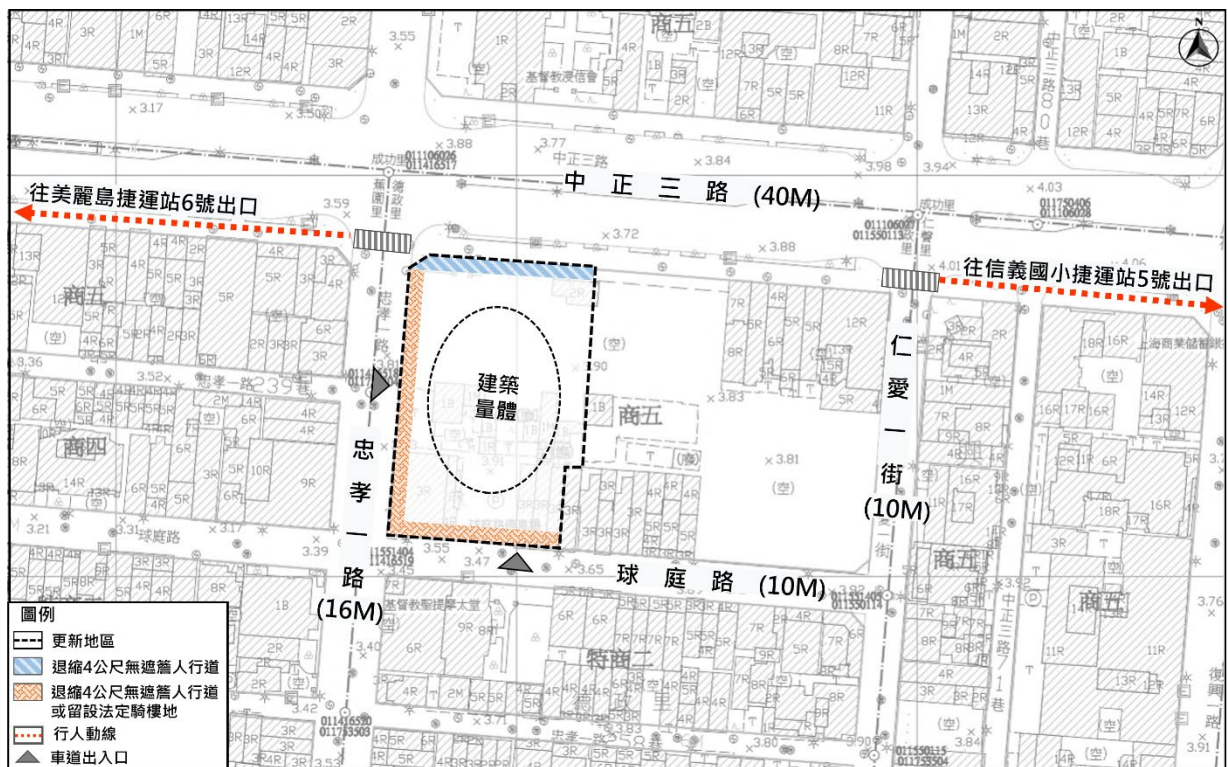
### (三) 交通系統構想

#### 1. 人行動線

為銜接周邊既有退縮人行道及騎樓地，人行動線於中正三路一側進出，以維持步道系統完整性。

#### 2. 車行動線

為減少人、車動線交會所造成之衝擊，規劃 2 處車道出入口，分別設置於西側忠孝一路(16 公尺)及南側球庭路(10 公尺)。



註：實際應以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為準。

圖 11 更新地區土地利用計畫構想示意圖



## 二、公共設施改善計畫構想

本計畫範圍之更新單元若依都市更新建築容積獎勵辦法第七條申請獎勵，須依「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」進行檢討，以提供全市性及地區性建議設置之社會福利及公益設施。

依據 112 年 8 月 3 日高雄市政府都發局召開「國家住都中心辦理本市青年高分社等四處公辦都更案提供之公益設施研商會議」紀錄(詳附件五)及 113 年 6 月 13 日高市青輔字第 11330357100 號函(詳附件六)，青年局表示更新地區有青年活動空間需求，後續將納入規劃設計評估，實際提供公益設施依高雄市政府循行政程序協商與確認內容為準。

## 三、防救災空間構想

### (一) 防災道路系統

#### 1. 緊急救援道路

緊急道路係以路寬 20 公尺以上，並考量可延續通達各區域之主要聯外道路，如計畫地區週邊之中正三路；救援運輸道路主要作為為消防及車輛運送物資至各防災據點為主，以 15 公尺以上計畫道路為主。包括計畫地區西側之忠孝一路。

#### 2. 避難逃生道路

為指定避難場所、防災據點無法直接連接緊急道路，或救援輸送道路時而劃設，道路寬度 8 公尺以上，以地區道路為主。如更新地區南側之球庭路。

### (二) 防災避難據點

#### 1. 避難場所

避難場所之據點，是以收容暫時無法直接進入安全避

難場所之避難人員為主，以鄰近之開放空間進行第一時間之緊急避難，如更新地區東側之信義國小(容納 1,090 人)。

## 2.臨時收容所

此收容所之據點，是以 10,000 平方公尺以上之公園、學校為指定對象，目的為提供大面積的開放空間作為停留場所，待災害穩定至某一程度在進行必要之避難設施，如更新地區北側之七賢國小(容納 1,091 人)。

## 3.中長期收容所

此收容場所為提供災後都市復建完成前，避難生活所需之設施，並且是當地避難人員獲得資訊的場所。因此，以中小學為主，如更新地區東側之信義國小(容納 1,090 人)、北側之七賢國小(容納 1,091 人)、南側之新興國小(容納 1,182 人)。

### (三) 醫療救援場所

醫療據點以離災害發生後，最短時間可達之中、大型醫院為主，指定高雄市立大同醫院為主要急救責任醫院，其距離更新地區約 1.3 公里、車程時間約 5 分鐘。

### (四) 防災指揮據點

#### 1.醫療救援場所

為指揮所及臨時觀哨所。更新地區之消防指揮所為東側之高雄市政府消防局第一中隊暨新興分隊。

#### 2.警察指揮場所

為指揮所中心及情報收集站。更新地區之警察指揮中心為東側高雄市政府警察局新興分局中正三路派出所。

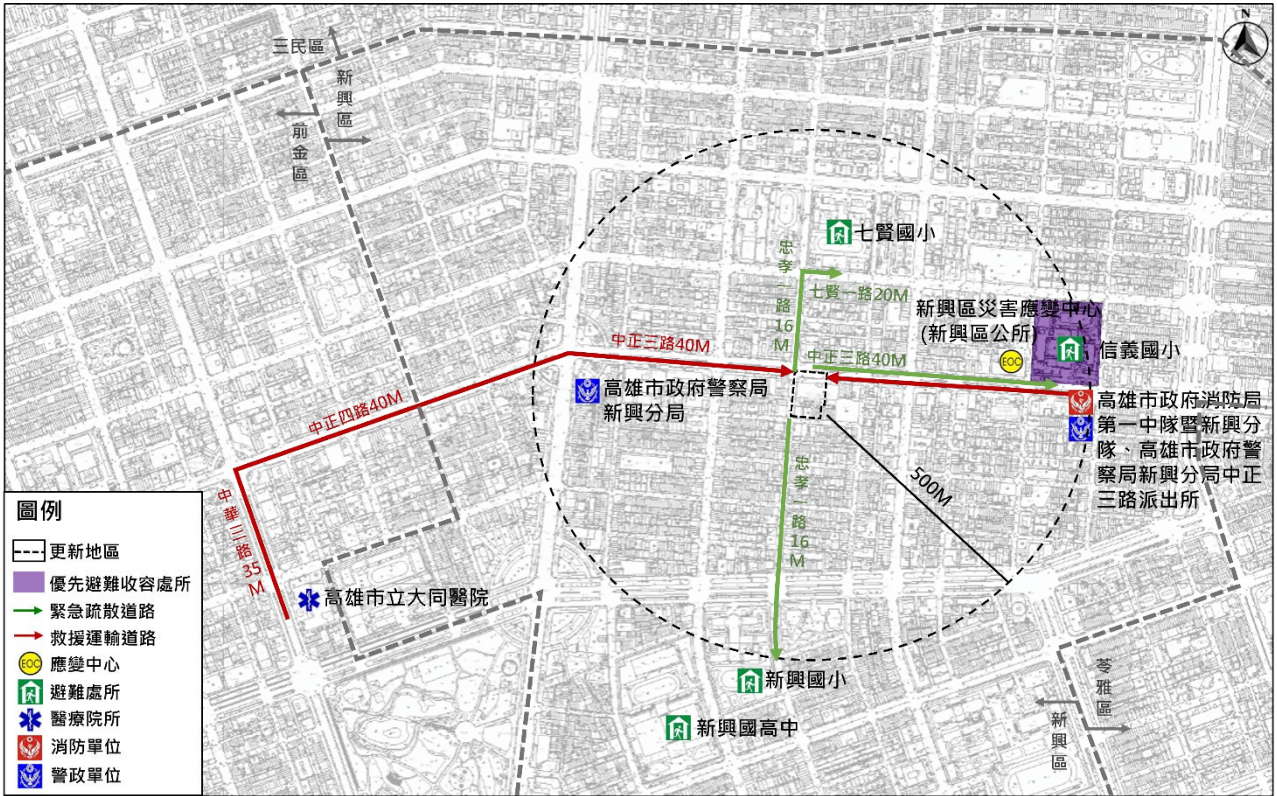


圖 12 更新地區都市防災救災系統示意圖

## 陸、更新單元劃設基準

考量更新地區建築物及公私有土地權屬分布狀況，為使後續開發兼具公辦及民辦之彈性，本更新計畫之更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

- 一、同一街廓內臨接一條計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- 二、同一街廓內臨接二條以上計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
- 三、同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在五百平方公尺以上者。

## 柒、開發實施構想

### 一、開發主體

考量更新地區地主意願及使用現況，更新地區之開發主體應符合下列規定之一，並依都市更新條例第 32 條規定，實施都市更新事業：

- (一)國家住都中心依「國家住宅及都市更新中心設置條例」第 3 條規定，辦理都市更新業務；並依「都市更新條例」第 12 條第 1 項第 2 款規定，後續由本府同意國家住宅及都市更新中心自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者。
- (二)土地及合法建築物所有權人亦得依「都市更新條例」第 22 條，就本案更新單元劃設基準劃定更新單元，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施。

### 二、開發方式

更新地區之都市更新處理方式為「重建」，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理，土地及合法所有權人得依「都市更新條例」第 22 條實施都市更新事業。

## 捌、其他應表明事項

- 一、本更新計畫得依「都市更新條例」第 12 條，列為政府主導都市更新案；或依同法第 22 條，由民間實施者實施都市更新事業。
- 二、更新地區依地籍測量分割為準，如涉及道路用地截角，則剔除於更新地區範圍外，如分割出部分道路用地或可建築土地，則予以排除或納入更新地區範圍。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定辦理。

附件一 內政部 111 年 3 月 7 日 台內營字第 1110803616 號函

抄本

檔 號：  
保存年限：

內政部 函

機關地址：105404 臺北市松山區八德路2段  
342號(營建署)  
聯絡人：蘇玉峰  
聯絡電話：02-87712627  
電子郵件：tonysu@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712639



受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年3月7日  
發文字號：台內營字第1110803616號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明四

主旨：有關國家住宅及都市更新中心依據本部「社會住宅興辦計畫（第一次修正）」向國防部價購營改基金土地1案，請鑒核。

說明：

- 一、依據總統111年2月18日華總一經字第11100016111號令及本部營建署案陳國家住宅及都市更新中心（以下簡稱國家住都中心）111年3月1日住都字第1110003239號函辦理。
- 二、本部前依據鈞院110年1月20日核定之社會住宅興辦計畫（第一次修正），函請國防部於110年2月24日同意國家住都中心按「社會住宅」及「都市更新」兩種預定辦理業務以公告現值分別價購該部22及11處營改基金土地，已明確標註各該土地價購之名義。
- 三、關於總統111年2月18日華總一經字第11100016111號令公布111年度中央政府總預算案審查總報告（修正本）外交及國防委員會二、歲出部分第9款國防部主管2.國防部所屬（含國家安全局）項下第394項決議：「據了解國家住宅及都市更新中心常以興建社會住宅名義，依公告現值向國防部洽購閒置土地。應將這些土地原地蓋社會住宅，不得



訂

線

線

移為他用。」乙項，鑒於部分閒置之國公有土地，常因受限於管理機關缺乏開發專業人才及預算編列不易等因素，難以自行整合開發。國家住都中心之設置，係為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標。前開土地由國家住都中心進行都市更新之整合、投資或擔任實施者，將可促進都市土地有計畫的再開發利用，並可會同地方政府提供地區所需公益性設施；另開發收益亦可挹注社會住宅財務所需，有效提升政策執行效能，減輕政府財政負擔。

四、國家住都中心業配合上開主決議，重新檢視前揭33處營改基金土地中，涉地上物、現住戶處理及私有鄰地整合，且周圍環境較為窳陋，可採都市更新整體規劃發展者，以都市更新方式辦理；無上述情形者，則積極興辦社會住宅（如附件）。

五、綜上，本部評估國家住都中心現行做法仍符合前開立法院主決議及鈞院核定之社會住宅興辦計畫（第一次修正）內容，擬請同意由該中心循「國家住宅及都市更新中心設置條例」規定續向國防部價購，以配合屬重大發展建設之社會住宅以及其財務挹注需要之都市更新，後續若與國防部盤點有其他適宜辦理社會住宅及都市更新之土地，亦循此模式按各該名義逕向國防部辦理價購。

正本：行政院

副本：國防部、國家住宅及都市更新中心、本部部長室、花政務次長室、營建署（都市更新組、國民住宅組）(均含附件)

部長 徐 國 勇



附表 2 國家住宅及都市更新中心價購營改基金土地供都市更新使用

之土地清冊

序號	行政區	名稱	面積(平方公尺)	價購土地標示
8	高雄市三民區	覆鼎金北營區	2,255.00	三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1236、1236-4、1236-5
9	高雄市鳳山區	牛稠埔營區	13,583.00	鳳山區牛潮埔段 274、308、309
10	高雄市新興區	陸軍服務社	3,315.00	新興區大統段二小段 309、310-1、311、311-2
11	高雄市新興區	青年高分社	1,138.00	新興區三小段 234、234-1、234-2、234-3、234-4、234-5、234-6、234-7、234-8、234-9、234-10、234-11、234-12、234-13、234-14

附件二 台灣糖業股份有限公司高雄區處 112 年 3 月 31 日高土二  
字第 1120004176 號函

檔 號：

保存年限：

台灣糖業股份有限公司高雄區處 函

地址：825010高雄市橋頭區糖廠路24號

聯絡人：郭統譽

電話：(07)611-9299 分機321

電子郵件：a03960@taisugar.com.tw

傳真：

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國112年3月31日

發文字號：高土二字第1120004176號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴中心檢附112年3月16日召開「高雄青年高分社案」  
都市更新說明會會議紀錄一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴中心112年3月24日住都字第1120005528號函辦理。
- 二、本次說明會以全街廓土地及所有權人為意願徵詢範圍，包含本區處經管高雄市新興區新興段三小段233、233-1及254地號等3筆土地，因皆已完成開發並有廠商進駐營運，長期作為大型超級市場與停車營業使用，爰不同意參與都更。請納入說明會書面紀錄資料。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：

電 2023/04/06 文  
交 09:50:03 章

裝  
訂  
線



附件三 行政院秘書長 111 年 3 月 18 日院臺建長字第 1110006886 號函

檔 號：

保存年限：

行政院秘書長 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號  
傳真：02-33566920

受文者：內政部

發文日期：中華民國111年3月18日

發文字號：院臺建長字第1110006886號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴部函報有關國家住宅及都市更新中心依據「社會住宅興辦計畫（第一次修正）」向國防部價購營改基金土地一案，經陳奉悉，並請本於權責辦理。

說明：復貴部111年3月7日台內營字第1110803616號報院函。

正本：內政部

副本：國防部

電 2022/03/18 文  
交 14:46:11 章

裝

訂

線



附件四 內政部 111 年 3 月 29 日台內營字第 1110805412 號函

抄本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：105404 臺北市松山區八德路2段  
342號(營建署)

聯絡人：蘇玉峰

聯絡電話：02-87712627

電子郵件：tonysu@cpami.gov.tw

傳真：02-87712639

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國111年3月29日

發文字號：台內營字第1110805412號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴中心依據「社會住宅興辦計畫（第一次修正）」向國防部價購營改基金土地1案，業經行政院秘書長函復經陳奉悉在案，請本於權責與國防部續行辦理。

說明：依據行政院秘書長111年3月18日院臺建長字第1110006886號函及本部111年3月7日台內營字第1110803616號函辦理。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：國防部、本部部長室、花政務次長室、營建署（都市更新組、國民住宅組）

附件五 高雄市政府都市發展局 112 年 8 月 18 日高市都發更字第  
11233864200 號函

檔 號：

保存年限：

高雄市政府都市發展局 函

地址：80203 高雄市 苓雅區 四維三路 2 號 6 樓

承辦單位：都更科

承辦人：涂思菱

電話：(07)3368333 分機 5429

傳真：(07)3313338

電子信箱：nlintu@kcg.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國 112 年 8 月 18 日

發文字號：高市都發更字第 11233864200 號

速別：普通件

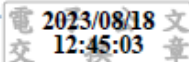
密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄 1 份 (26883\_51601693\_11233864200A0C\_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本局 112 年 8 月 3 日召開「國家住都中心辦理本市青年  
高分社等四處公辦都更案提供之公益設施研商會議」紀錄  
1 份，請查照。

說明：依據本局 112 年 7 月 14 日高市都發更字第 11233176800 號開  
會通知單續辦。

正本：國家住宅及都市更新中心、高雄市政府社會局、高雄市政府衛生局、高雄市政府  
教育局、高雄市政府運動發展局、高雄市政府青年局、高雄市政府民政局、  
高雄市政府經濟發展局、高雄市新興區公所、高雄市三民區公所、高雄市鳳山  
區公所、浩然里辦公處、德政里辦公處

副本：本局都更科 

專案三組 112/08/18



1120017377

國家住都中心辦理本市青年高分社等四處公辦都更案  
提供之公益設施研商會議紀錄

一、會議時間：112年8月3日（星期四）上午10時30分

二、會議地點：本府第六會議室

三、主持人：郭副局長進宗

紀錄：涂恩菱

四、出席單位及人員：

國家住宅及都市更新中心：高偉傑副組長、邱創彥資深規劃師、  
呂岳桐規劃師、胡歲智規劃師

高雄市政府青年局：李慶璿科長

高雄市政府民政局：吳朝陽技士

高雄市政府社會局：鍾翠芬科長

高雄市政府衛生局：何月霞股長

高雄市政府教育局：(未出席)

高雄市政府經濟發展局：王玉芬股長

高雄市政府運動發展局：(請假，提供書面意見)

高雄市政府都市發展局：都更科施旭原科長、林相伯股長

新興區公所：吳玉雲課長

浩然里 張榮源里長

三民區公所：鄭玄明里幹事

鳳山區公所：葉淑敏視導

五、國家住都中心案情說明：略（詳簡報資料）

## 六、與會單位意見：

### (一) 新興區浩然里 張榮源里長

1. 有關本案的開發方式，如實施者係由住都中心擔任還是委外辦理尚未了解，建請住都中心說明。
2. 因應人口高齡化，本區的老福設施、托嬰機構等尚不足敷使用，希望住都中心可納入規劃考量。
3. 本案在興建前的規劃期間，是否可供民眾作停車空間使用（交通局已於今年 5 月交回停車場），另未來除了公益設施外，是否可考量規劃部分停車空間供里民優惠停車。

### (二) 新興區公所

1. 建議本案以社福多功能場所進行規劃，承如張里長所說，本區目前人口約五萬初，老年人口就佔了約一萬五千位，比例非常高，故老人安置的需求量非常大，剛好青年高分社、陸軍服務社兩塊基地當地里長也希望可以規劃為照護老人的場所，而托嬰方面為配合社會局的目標政策，本區也尚未達成，建議社會局提出需求供住都中心規劃。
2. 新興區兩處基地因周邊停車空間非常有限，且現況兩處皆設置為停車場，後續建議住都中心將周邊停車量能納入考量。
3. 建議住都中心也可洽民政局討論規劃里辦公處或可供社區借、租用活動的場地，供社區居民有辦理集會活動空間的場所。

4. 有關本區日照中心目前只有一處，且靠近前金區交界處，建請衛生局考量是否需提供本案新興區兩處日照中心需求，供住都中心納入規劃。

5. 另提供德政里謝國男里長書面意見如附。

### (三) 三民區公所

為因應當地里長、社區居民及老年長輩的需求（如公托、老福設施等），建議以多功能複合性設施考量規劃。

### (四) 鳳山區公所

有關牛稠埔營區位於忠誠里範圍，本區公托、幼兒園目前皆尚有設置需求，另依當地里長建議，為因應社會老年化，日照中心和長照據點也建議納入考量規劃增設。

### (五) 本府運動發展局（請假，提供書面意見）

經查以上四處坐落於發展精華地區，周邊除設有本局規劃之運動中心外，區域內民營健身房數量充足，且鄰近學校運動設施足以提供民眾使用，故本局目前尚無公益設施需求。

### (六) 本府青年局

有關新興區青年高分社、陸軍服務社兩處基地皆位於市中心且交通便利之位置，適合作為青年創業及社團養成之據點，亦可呼應到目前市府所推動的表參道計畫；提供該兩處基地公益設施需求調查表（空間規劃建議、所需面積等）如後附，供住都中心納入後續規劃參考，惟後續因尚有裝潢、營運維護等費用需編列，本局尚需再進行財務評估。



#### (七) 本府民政局

1. 近年來因都市發展不斷擴張及社會人口結構改變，本府對於活動中心的興建不再單純的提供里民聚會使用，而是以幼兒托育、社區關懷站、長青中心、日照等多功能使用，倘當地有規劃興建「綜合福利服務中心」、「國民運動中心」或「社會住宅」等需求時，再爭取附設里活動中心或規劃部分空間供民眾申請使用。
2. 本次會議係以公辦都市更新方式，辦理四處社服資源盤點及公益設施需求討論，本局已先請所涉三區之公所協助評估及了解當地區需求，惠請國家住宅及都市更新中心參酌地方所提意見需求，考量納入本案評估。

#### (八) 本府經濟發展局

本局目前已設立之新創基地計有一處，位於新興區信義國小附近，進駐率約 8 成尚未滿租，此外近期本局也將在 85 大樓上開幕一處新的新創基地，故本案四處基地目前暫無公益設施需求。

#### (九) 本府社會局

1. 本局目前設立老人福利及托嬰機構場域已規劃至 114 年，以本案所在三區分別說明，針對兒少機構，新興區目前鄰近青年高分社、陸軍服務社之已規劃有一至三處，另 112 至 114 年將再增設一處；三民區目前 114 年前將規劃五處成立，目前已成立三處；鳳山區至 115 年已規劃九處公共托嬰場所，目前皆已找好地點陸續籌設中。
2. 針對老人據點設置，新興區現已規劃 7 處 C 級巷弄長照站，覆鼎金北營區距約 10 分鐘內路程內則已規劃有 12 處老人據點、17 處 C 級巷弄長照站，共 29 處老人活動

空間；牛稠埔營區周邊老人據點設有 6 處，長照站 18 處，共 24 處老人活動空間。

3. 如住都中心提供空間供本局設置相關老福、兒少機構，本局樂意配合評估考量，惟因目前開發方式、內容及完工工期尚有很多不確定性因素，本局較無法具體提出需求。

#### (十) 本府衛生局

依衛生福利部政策「一國中學區一日照」，評估本案四處基地日照中心需求說明如下：

1. 覆鼎金北營區：本基地屬龍華國中及鼎金國中學區，周邊已設有 3 間日照中心，籌設中 1 間，推估本區日照需求人口約 257 位，惟目前服務量能僅 174 位，故本處尚有日照中心設置需求（需求面積 500 平方公尺，盡量位於 1 樓且設有 H 類獨立出入口，如 1 樓無法設置也可規劃 10 樓以下），供住都中心納入規劃考量。
2. 青年高分社、陸軍服務社及牛稠埔營區：目前日照中心服務量能尚能滿足需求人數，故此三處無公益設施需求。

#### (十一) 本府都市發展局

1. 有關青年局所提青創據點、社團養成實驗室等空間需求因需求面積較大(300-350 坪)，住都中心亦可考量以擇定適當空間出租給青年局方式，或以合作方式交由第三方營運單位出租管理方式規劃。
2. 如各目的事業主管機關於本次會議中尚無法具體提出公益設施需求，也建請帶回各機關研析討論，並於會後提供給住都中心參考。

## (十二) 國家住都中心

1. 針對張里長所提目前陸軍服務社之停車場，因土地原先為軍方所有，目前正辦理產權過戶程序中，預計於8月底完成過戶後會重新公告招租，並於本案規劃期間繼續開放作為臨時收費停車場使用。
2. 目前本案開發方式採都更權利變換或設定地上權方式尚在評估中，如採都更權變將由本中心擔任實施者主導公辦都更，且產權後續將會由本中心持有。
3. 因本案目前尚在劃定更新地區階段，後續興建完工最快也要118年，各機關先予提出需求及規模方可由本中心盡量配合規劃，另建議以118年以後需求規格供本中心納入整體規劃評估。

## 七、結論：

- (一) 請教育局協助於會議紀錄文到後7日內提供單位意見，俾利旨案之規劃及推進。
- (二) 請國家住都中心先予初步將各目的事業主管機關所提需求納入本案四處基地公益設施空間規劃評估，各機關如會後尚有其他具體需求(如需求面積、空間規劃等)，亦可交由都發局轉達，如住都中心後續尚有公益設施整合需求，都發局將協助再召開第二次會議討論。

## 八、散會：12時00分

國家住宅及都市更新中心辦理本市青年高分社等四處

公辦都更案提供之公益設施研商會議

書面意見表

單位	新興區德政里辦公處	姓名	謝國男里長
電話	07-2115583	住址	新興區德政里復橫一路 191 號

建 議 事 項

埤上本里一直沒有活動文康中心，故希望  
能有個活動中心讓長輩青少年有個活動  
良及習減壓，上班族能安心上班，以利家庭  
和諧，而且輕少青整日手機，沒有讓他們有  
空閒活動，故埤請協建建議設立  
活動中心，照顧長輩及青少年。埤上。

里長 謝國男



## 青年高分社公辦都市更新案

### 公益設施需求調查表

基地	新興段三小段 234 地號等 15 筆土地
需求機關	高雄市政府青年局
進駐項目	青創基地/青年共創空間
設置規範	作為青年創業據點，以青創公司或創業者辦公及共創空間為主，提供商務辦公空間、育成培訓、試驗等服務，以期提升青創業者彼此互動交流，並藉由課程活動與輔導媒合等機制協助串聯青創團隊所需資源，降低青年創業風險。
空間規劃建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營運中心辦公室：營運團隊進駐辦公空間 1 間。</li> <li>2. 閱覽區：服務台、訪客接待、資訊提供與休憩交流區域。</li> <li>3. 商務中心： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 2 人以下微型團隊工作空間：2 間。</li> <li>(2) 3-5 人中型辦公空間：4 間。</li> <li>(3) 6-8 人大型辦公空間：3 間。</li> </ol> </li> <li>4. 共享空間： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 會議室：3-5 人 1 間、6-8 人 1 間，接待訪客、長官、進駐團隊接洽、會議等使用，需隔音佳。</li> <li>(2) 多功能活動空間：至少可容納 60 人，辦理課程、講座、交流聚會等。</li> <li>(3) 茶水間（含用餐區域）。</li> <li>(4) 廁所、空間動線指示。</li> <li>(5) 網路配置。</li> <li>(6) 儲藏室及其他雜物間：1 間，營運團隊營運備品放置。</li> </ol> </li> </ol>
所需面積	約需 300 坪
使用對象	本市青創公司(團隊)或創業者

以上表格可依填報需求增列。

陸軍服務社公辦都市更新案

公益設施需求調查表

基地	大統段二小段 309 地號等 5 筆土地
需求機關	高雄市政府青年局
進駐項目	社團養成實驗室/學校前進社區服務空間
設置規範	提供大專院校或高中職學生及演藝團體練習場地、成果發表空間，另期能藉由雄商相關科系技能，投入青年創意思維，共同扶植在地商圈(南華、新崛江)，如：廣告設計投入商圈行銷、商業經營實習等。
空間規劃建議	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 營運中心辦公室：營運團隊進駐辦公空間 1 間。</li> <li>2. 閱覽區：服務台、訪客接待、資訊提供與休憩交流區域。</li> <li>3. 練習空間： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 舞蹈練習室：2 間。</li> <li>(2) 樂器練習室：2 間。</li> <li>(3) 錄音室：1 間</li> <li>(4) 設計教室：1 間</li> <li>(5) 多功能練習室：1 間。</li> </ol> </li> <li>4. 共享空間： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 小型社團會議室/休息區：3-5 人 2 間</li> <li>(2) 大型社團會議室/休息區：6-10 人 1 間</li> <li>(3) 展演空間/展覽空間：1 間</li> <li>(4) 多功能活動空間：60 人*1 間，辦理課程、講座、交流聚會等。</li> <li>(5) 茶水間(含用餐區域)。</li> <li>(6) 廁所、空間動線指示。</li> <li>(7) 網路配置。</li> <li>(8) 儲藏室及其他雜物間：1 間，營運團隊營運備品放置。</li> </ol> </li> </ol>
所需面積	約需 350 坪
使用對象	本市表演及藝術學生社團

以上表格可依填報需求增列。

國家住都中心辦理本市青年高分社等四處公辦都更案  
提供之公益設施研商會議

簽到表

一、時間：112年8月3日（星期四）上午10時30分

二、地點：本府9樓第六會議室

三、主持人： 郭維宇

紀錄： 涂恩美

四、出席者：

出席單位	職稱	姓名
國家住宅及都市 更新中心	副組長	李修傑
		邱劍亭
		呂宗桐
		胡歲智

出席單位	職稱	姓名
高雄市政府 社會局	科長	鍾翠芬
高雄市政府 衛生局	股長	何月霞
高雄市政府 教育局		
高雄市政府 運動發展局		



出席單位	職稱	姓名
高雄市政府 青年局	科長	李慶瑞
高雄市政府 民政局	技士	吳朝陽
高雄市政府 經濟發展局	股長	王玉芬
高雄市政府 都市發展局	科長 股長	施世安 林松 400

出席單位	職稱	姓名
新興區公所	里長 課長	張莘樺 吳云雲
三民區公所	里幹事	鄭志明
鳳山區公所	視導	李淑敏

附件六 高雄市政府青年局 113 年 6 月 13 日高市青輔字第  
11330357100 號函

檔 號：  
保存年限：

高雄市政府青年局 函

地址：830201高雄市鳳山區光復路2段132號2樓  
承辦單位：創業輔導科  
承辦人：丁鈺珍  
電話：07-7995678分機2388  
傳真：07-7991927  
電子信箱：dujduj@kcg.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年6月13日

發文字號：高市青輔字第11330357100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三(41560\_56170112\_11330357100A0C\_ATTCH1.pdf)

主旨：有關「青年高分社都更案」青創基地設置、「陸軍服務社都更案」社團養成實驗室設置，本局擬變更需求，詳如說明，請查照。

- 一、本局前於112年8月3日國家住宅及都市更新中心辦理本市青年高分社等四處公辦都更案提供之公益設施研商會議提報旨揭青創基地300坪、社團養成實驗室350坪設置需求，並於會上補充因尚有裝潢、營運維護等費用需編列，本局尚需再進行財務評估。
- 二、經重新盤點檢視本局現階段青創輔導相關業務，多數團隊進駐空間需求量較低，爰評估後無新設青創空間需求。另考量社團養成實驗室係供大專院校及高中職學生社團練習場地、成果發表空間，青年高分社位於橋線沿線，爰請貴單位協助取消陸軍服務社需求，並將青年高分社變更需求改為設置200坪社團養成實驗室。
- 三、檢附本局變更「青年高分社公辦都市更新案公益設施需求調查表(社團養成實驗室)」1份。

正本：國家住宅及都市更新中心

副本：高雄市政府都市發展局

電 2024/06/13 文  
交 15:30:02 章

專案三組 113/06/14



附件七 高雄市都市計畫委員會第 123 次會議紀錄

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局區審科

承辦人：陳秀凌

電話：07-3368333分機2564

傳真：07-3363937

電子信箱：slchen@kcg.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國113年8月9日

發文字號：高市府都發審字第11333712900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份(45053\_56960133\_11333712900A0C\_ATTCH1.pdf)

裝

主旨：檢送本府113年7月30日召開高雄市都市計畫委員會第123次會議紀錄1份，請查照。

訂

說明：依據本府113年7月23日高市府都發審字第11333423300號開會通知單及113年7月29日高市府都發審字第11333579900號函辦理。

線

正本：高雄市都市計畫委員會全體委員、國防部軍備局、財政部國有財產署南區分署、農業部農田水利署高雄管理處、高雄市政府地政局、高雄市政府經濟發展局、高雄市政府農業局、高雄市政府交通局、高雄市政府捷運工程局、高雄市政府海洋局、高雄市政府青年局、高雄市政府社會局、高雄市政府教育局、高雄市政府工務局（建管處）、高雄市政府都市發展局（都規科、都更科、綜企科、都設科）、臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司、國家住宅及都市更新中心

副本：市長室、高雄市政府都市發展局（區審科）

電 2024/08/09 文  
交 15:20:03 章

專案三組 113/08/09



1130022965

## 高雄市都市計畫委員會 113 年 7 月 30 日第 123 次會議紀錄

一、時間：113年7月30日（星期二）上午9時30分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴、王委員啓川、陳委員彥仲、賴委員碧瑩、陳委員璋玲、蔡委員厚男、胡委員學彥、鄭委員安廷、張委員秀慈、戴委員佐敏、詹委員達穎、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富(吳瑞川代)、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、陳委員啓仁(請假)、許委員阿雪(請假)、許委員乃丹(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部軍備局	(未出席)
財政部國有財產署南區分署	(未出席)
農業部農田水利署高雄管理處	(請假)
高雄市政府地政局	蔡維倫、藍翊勻
高雄市政府經濟發展局	王宏榮、葉羿宏
高雄市政府農業局	鄭光泰
高雄市政府交通局	黃祖揚
高雄市政府捷運工程局	曾品杰、吳亞庭、 陳春志
高雄市政府海洋局	黃維裕、曾繁華、 楊薇靜、劉軒任
高雄市政府青年局	吳淑慧、李慶瑋

高雄市政府社會局	何秋菊、沈茗名
高雄市政府教育局	歐素雯、薛芳明
高雄市政府工務局(建管處)	趙慶昇
高雄市政府都市發展局	王屯電、陳昌盛、 鄭明書、曾思凱、 王智聖、黃嘉怡、 李季持、翁薇謹、 涂哲豪、陳秀凌、 涂思菱、陳惠美
臺灣港務股份有限公司高雄港務分公司	張展榮、郭光輝、 楊雅婷、徐牧謙、 黃健民、周宛蓉
國家住宅及都市更新中心	洪雙臨、高偉傑、 邱創彥、洪瑜蔚、 劉庭嘉

(二)高雄市政府：無

(三)公民或團體列席人員：無

(四)旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市大坪頂以東地區主要計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討）（RL4、RL5 站）案、擬定高雄市長官邸以東地區細部計畫（配合高雄都會區大眾捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討）（RL4、RL5 站）案

決 議：

(一)本案係依據行政院 111 年 9 月 23 日院臺交字第 1110093850 號「高雄都會區大眾捷運系統小港林園線建設及周邊土

地開發計畫」綜合規劃報告書核定函指示：配合國家住宅政策，請市府於 RL4、RL5、RL6 等站辦理 TOD 及土地開發，以利周邊產業園區之員工可以就近居住及工作。以及參照 112 年 3 月 29 日高雄市都市計畫委員會第 111 次會議決議：「捷運 RL4、RL5 站周邊農業區土地，尊重土地所有權人參與開發之意願，不同意者不予納入本次都市計畫變更及區段徵收範圍，維持農業區。」辦理捷運系統小港林園線周邊土地專案通盤檢討。經召開 3 次專案小組會議及都委會大會討論，獲出席委員表示支持並對所提變更內容充分討論提出具體建議意見。

(二)本案除依下列意見修正外，餘同意依照專案小組建議意見（詳附錄一）通過。

- 1、本案變更主要計畫與擬定細部計畫內容，其區段徵收範圍歷經多次修正調整，同意依本次提會修正內容通過(如附圖一)。
- 2、檢討範圍內尊重土地所有權人參與開發之意願，維持農業區部分，除後續變更應依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，並須俟該計畫區通盤檢討時方能提出細部計畫，且劃設不低於本案之公共設施比例，並以必要之五項公共設施為原則。另為維公平性其變更處理原則，同意依開發方式，辦理如下：
  - (1)倘採區段徵收方式開發，其領回抵價地比例，不得高於本案經內政部核定之抵價地比例。
  - (2)倘採市地重劃方式開發，土地所有權人參加市地重劃扣除依規定折價抵付共同負擔之土地後，分配與土地所有權人之平均比例，不得高於本案經內政部核定之區段徵收抵價地比例。

3、陳情編號 50 案，依第 3 次專案小組建議意見將部分道路納入區段徵收範圍一併辦理開闢，同意所陳地號納入區段徵收範圍，故修正決議內容。

(三)本案與會委員發言要點(詳附錄二)請納入會議紀錄，並授權由提案單位都發局參酌納入計畫書修正相關內容或補充說明，並請交通局及地政局協助確認。

第二案：擴大及擬定原高雄市主要計畫（配合高雄港第四貨櫃中心後線場地擴建工程計畫）案

決 議：

臺灣港務公司為提升高雄港貨櫃裝卸量及轉儲效率，提案將四貨櫃西側非都市土地辦理都市計畫擴大及擬定作業；案經召開 1 次專案小組會議，對所提擬定內容充分討論提出具體建議意見，並經提案單位港務公司修正及補充計畫書資料。本案除依下列意見修正外，其餘同意照本次會議所提內容(規劃配置如附圖二)及專案小組建議意見(詳附錄三)修正通過。

(一)本案考量基地開發後之交通運輸需求為增量，請將路口延滯納入過港隧道進出道路服務水準分析。

(二)另為分散貨櫃及北邊住宅社區車流，請港務公司支持第二過港隧道建設計畫，且該建設規劃推動目的非屬簡報交通改善策略所提為觀光發展需求或供輕軌共構使用而推動，請併同刪除相關文字。

第三案：劃定高雄市新興區新興段三小段 234 地號等 26 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

本案原為原軍聞社青年日報高雄分社，係國防部營改基金土地之一，為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款規定，併同周邊私有建築已達更新年



期之土地劃定為更新地區並訂定都市更新計畫，以挹注社會住宅經費。本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- (一)本案係依行政院109年9月28日核定「社會住宅興辦計畫（第一次修正核定本）」，由國家住宅及都市更新地區將營改基金土地涉及地上物、現住戶處理及私有鄰地整合且周圍環境較為窳陋者，以都市更新方式開發，請納入計畫緣由補充說明。
- (二)請修正法令依據為「都市更新條例第6條第1項第3款」。
- (三)為保留後續都市更新單元範圍及建築規劃設計彈性，土地利用計畫構想之開放空間系統，同意依本次提會刪除法定空地集中留設北側之規定。
- (四)配合市府青年局113年6月13日高市青輔字第11330357100號函，調整提供部分空間作社團養成實驗室使用，同意依本次提會修正實質再發展概要之公共設施改善構想內容。
- (五)有關更新單元劃定基準依據高雄市都市更新自治條例第3條劃定更新單元部分，考量本案係另依都市更新計畫書規定辦理，且為利明確更新單元劃定執行依據，同意依本次提會修正更新單元劃設基準規定。

第四案：劃定高雄市新興區大統段二小段309地號等23筆土地  
都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

本案原為原陸軍服務社，係國防部營改基金土地之一，為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第6條第1項第3款規定，併同周邊私有建築已達更新年期之土地劃定為更新地區並訂定都市更新計畫，以挹注社會住宅經費。本案除依下列意見修正外，其餘照公展草案通過。

- (一)本案係依行政院109年9月28日核定「社會住宅興辦計畫

(第一次修正核定本)」，由國家住宅及都市更新地區將營改基金土地涉及地上物、現住戶處理及私有鄰地整合且周圍環境較為窳陋者，以都市更新方式開發，請將其納入計畫緣由補充說明，並將相關公文納入附件。

(二)請修正法令依據為「都市更新條例第6條第1項第3款」。

(三)為保留後續都市更新單元範圍及建築規劃設計彈性，土地利用計畫構想之人行動線，同意依本次提會修正為「為串聯學生通學動線…，更新地區內留設寬度至少2公尺之延續性人行步道或騎樓，…」，並配合修正圖10圖例。

(四)配合市府青年局113年6月13日高市青輔字第11330357100號函，取消青創空間需求，故同意依本次提會修正實質再發展概要之公共設施改善構想，惟當地居民所需之公共停車空間部分，仍請納入規劃設計評估。

(五)有關更新單元劃定基準依據高雄市都市更新自治條例第3條劃定更新單元部分，考量本案係另依都市更新計畫書規定辦理，且為利明確更新單元劃定執行依據，同意依本次提會修正更新單元劃設基準規定。

第五案：本市岡山區後紅國小育英樓2樓電腦教室空間作社會福利設施(公共托育機構)臨時使用案

決議：

因應少子化，為落實區域福利與在地服務政策，積極營造友善育兒環境，支持家庭生養，同意岡山區後紅國小學校用地部分閒置校舍，依公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款規定作為社會福利設施(托嬰中心)臨時使用；後續請社會局依該辦法第4條規定，擬具相關文件申請核准臨時使用。

七、散會(中午12時)