

劃定高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1235 地號等  
34 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 8 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	劃定高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1235 地號等 34 筆土地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 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	高雄市政府都市發展局
本案公開展覽起訖日期	
本案舉辦說明日期	
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。



案 名：劃定高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1235 地號等 34 筆土地  
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：高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1235、1235-1、1235-2、  
1235-3、1235-4、1235-5、1235-6、1235-7、1236、1236-1、  
1236-2、1236-3、1236-4、1236-5、1237、1237-1、1237-2、  
1237-3、1237-4、1237-5、1237-6、1238、1239、1240、1241、  
1242、1243、1244、1245、1245-1、1246、1246-1、1247、1248  
地號等 34 筆土地

計畫面積：6,423 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.....	1
貳、更新地區範圍.....	2
參、發展現況.....	3
一、都市計畫與相關計畫.....	3
二、周邊都市更新情形分析.....	6
三、土地及建築物使用現況.....	7
四、交通系統.....	10
五、公共設施.....	14
六、土地權屬概況及建築物權屬.....	15
七、地主與居民意願.....	20
八、原有社會、經濟關係.....	23
九、人文特色及整體景觀.....	25
肆、基本目標與策略.....	26
一、現況課題與對策.....	26
二、發展定位與目標.....	28
伍、實質再發展概要.....	29
一、土地利用計畫構想.....	29
二、公共設施改善計畫構想.....	31
三、防災、救災空間構想.....	32
陸、更新單元劃定基準.....	34
柒、開發實施構想.....	35
一、開發主體.....	35
二、開發方式.....	35
捌、其他應表明事項.....	36
附件 1 內政部 111 年 3 月 7 日台內營字第 1110803616 號函.....	38
附件 2 行政院秘書長 111 年 3 月 18 日院臺建長字第 1110006886 號函.....	41
附件 3 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.....	42
附件 4 說明會記錄.....	49

## 圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖.....	2
圖 2	更新地區土地使用分區示意圖.....	3
圖 3	更新地區現況照片示意圖.....	8
圖 4	更新地區周邊土地使用示意圖.....	9
圖 5	計畫區周邊交通系統示意圖.....	10
圖 6	計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖.....	11
圖 7	更新地區周邊汽車停車供需調查結果示意圖.....	13
圖 8	更新地區公共設施示意圖.....	14
圖 9	更新地區土地權屬示意圖.....	17
圖 10	更新地區合法建築物門牌示意圖.....	19
圖 11	更新地區私有土地所有權人意願統計圖.....	22
圖 12	更新地區土地利用計畫構想示意圖.....	30
圖 13	更新地區防災、救災空間構想示意圖.....	33
圖 14	都市更新事業計畫實施流程示意圖.....	37

## 表目錄

表 1	本市都市更新與危老重建相關計畫／政策統整表.....	5
表 2	本市長期照顧與社會住宅相關計畫／政策統整表.....	6
表 3	計畫區周邊停車空間使用狀況統計表.....	12
表 4	更新地區土地權屬表.....	15
表 5	更新地區土地權屬比例表.....	16
表 6	更新地區建築物權屬表.....	18
表 7	地主說明會統計情形.....	21
表 8	居民意願統計表.....	22
表 9	高雄市三民區及更新地區周邊人口 5 年變化統計表.....	24

## 壹、辦理緣起與目的

### 一、計畫緣起

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 1）、行政院秘書長 111 年 3 月 18 日院臺建長字第 1110006886 號函（詳附件 2），覆鼎金北營區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，以都市更新方式開發。

本更新區位於高雄市三民區天祥一路以南、天祥一路 197 巷以東、民族一路 854 巷以北、天祥一路 159 巷以西所圍街廓，鄰近文藻外語大學。範圍包含國防部軍備局原管有覆鼎金北營區土地，及多數已達更新年限之私有建物。後續將由國家住都中心整合周邊公私有土地，期透過公辦都市更新方式改善環境現況課題並提升土地使用效率，增進公共利益。

### 二、計畫目的

為使更新地區內土地符合第四種住宅區使用強度及鼎中商圈周邊土地應有機能，改善天祥一路人行空間不足及動線不連貫課題，將整合周邊已達更新年期之私有建物，以都市更新方式達成都市土地有計畫之再開發利用，帶動鼎中商圈周邊地區再發展。並將周邊高齡長者長期照顧需求納入更新後使用規劃評估，回應地方需求，提升整體都市生活品質。

### 三、法令依據

依都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款：「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：『三、建築物未符合都市應有之機能。』」。本案更新計畫未涉及都市計畫變更，爰依據都市更新條例第 9 條第 1 項：「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...」，並依都市計畫法第 19、23 條規定程序辦理。

## 貳、更新地區範圍

更新地區位於高雄市三民區天祥一路、天祥一路 159 巷、天祥一路 197 巷及民族一路 854 巷之所圍街廓。劃定範圍包含高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 1235 地號等 34 筆土地，面積合計 6,423 平方公尺，詳圖 1 所示。



圖 1 更新地區範圍示意圖

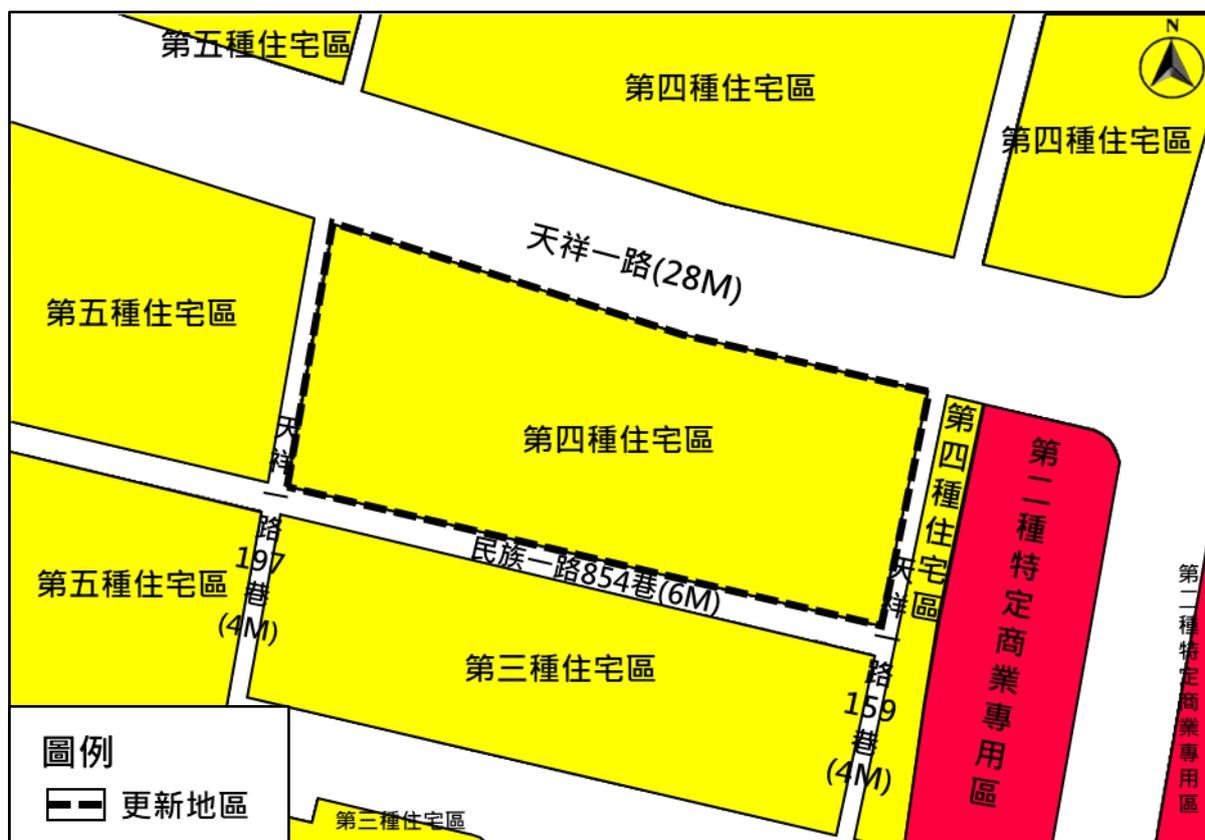
## 參、發展現況

### 一、都市計畫與相關計畫

#### (一) 都市計畫情形

本更新地區位於 109 年 9 月 7 日發布之擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段)案及 107 年 10 月 2 日發布之變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)案範圍內，非屬都市設計審議範圍。

更新地區為第四種住宅區土地(建蔽率 50%、容積率 300%)，依細部計畫土地使用分區管制第 10 條，本計畫區之住宅區與商業區面臨 6 公尺寬以下道路申請建築時，應退縮至總寬度至少 6 公尺以上，退縮部分得計入法定空地，其道路截角均依 6 公尺計畫道路處理。本計畫範圍及周邊地區現行都市計畫詳圖 2 所示。其餘開發規定，依都市計畫相關規定辦理。



資料來源：高雄市都市計畫地理資訊查詢系統

圖 2 更新地區土地使用分區示意圖

## (二) 相關計畫

### 1. 高雄市都市更新政策

為加速民間推動都市更新及危險老舊建物重建，高雄市政府除成立區域型都市更新工作站之外，另有都市更新會第一桶金、168 加速都更重建審議、危老重建補助及 588 輔導專案等相關政策，以鼓勵民間採都更危老方式辦理老舊建築物重建，藉此改善居住環境、提升都市機能，以促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，相關政策內容詳表 1。

### 2. 高雄市推動長期照顧政策

高齡化少子化為我國及本市面臨之趨勢，社會住宅與長照服務需求不斷提升。行政院於 105 年 12 月核定「長照十年計畫 2.0」，本市也響應政策，推動長照資源在地化，透過分區服務並結合當地醫療衛生和社福資源，在各區衛生所設置長照中心分站。為促進長照在地化，高雄市政府積極推動「一國中學區日照中心」的佈建規劃，以均衡日照服務的資源分布。政策詳情如表 2 所示。

### 3. 高雄市推動社會住宅政策

行政院於 106 年 3 月 6 日核定「社會住宅興辦計畫」，目標於 113 年達成政府興建 12 萬戶及包租代管 8 萬戶，共 20 萬戶社會住宅。興辦社會住宅需中央與地方政府通力合作，並仰賴全民支持以加速推動。因應地方財政與人力有限，中央自 110 年起委託國家住都中心推動社會住宅建設。

高雄市響應中央政策，將社會住宅計畫戶數從 1.2 萬戶提高至 1.8 萬戶，並提出三大策略：「人口密集優先」、「配合產業發展」及「大眾運輸導向」，選擇優質區位佈建。此外，為處理跨局處議題，本市首創「高雄市社會住宅推動平台會議」，加強與中央合作，提升社會住宅推動效率。政策詳情如表 2 所示。

表 1 本市都市更新與危老重建相關計畫／政策統整表

相關計畫／政策	內容概要
都市更新會第一桶金	經高雄市政府核准立案之都市更新會，以重建方式實施都市更新事業者，得依規定申請都市更新重建事業先期規劃作業費用補助，每一申請案之總補助金額，最高為新臺幣 150 萬。
168 加速都更重建審議	私有土地及合法建築物所有權人參與都市更新，其同意比率達 100%，且無爭議或人民陳情之都市更新報核案件，高雄市政府都市發展局將依專案列管，並於都市更新事業及權利變換計畫報核後 6 個月內核發都市更新核定函，及報核後 8 個月內核發建築執照，以提高所有權人更新整合誘因。
危老重建補助	領有重建計畫核定函，重建後住宅使用比例達 2/3 以上且土地所有權人非單一法人持有，即符合危老重建計畫書補助申請資格。為增加民眾申請意願，加速危險老舊建築重建，高雄市政府工務局向中央爭取並自行籌措財源，爭取重建計畫每案 5.5 萬元中央補助，再搭配高雄市政府加碼每案最高補貼 6 萬元。
588 輔導專案	為加速推動都市更新，高雄市政府都市發展局受理發起人或都市更新會之專案輔導計畫申請，協助發起人取得 50% 所有權人同意成立都市更新會，並協助都市更新會取得 80% 所有權人同意，爭取中央補助及輔導都市更新事業。私有土地及建築物所有權人超過 7 人發起籌組都市更新會，並設置籌備工作室者，可依規定向高雄市政府申請專案輔導計畫。

資料來源：本計畫彙整。

表 2 本市長期照顧與社會住宅相關計畫／政策統整表

相關計畫／政策	內容概要
長照十年計畫 2.0	為落實在地老化政策，建構以社區為基礎之整合式服務體系，以達成參與單位多元化、發展整合多樣性長照資源、促進長照服務彈性化與據點綿密化、促進就業與培育照顧服務人力等目標，乃以優先擴大居家服務供給量與普及化日間照顧中心為原則，並推動社區整體照顧服務體系。
一國中學區 一日照中心	為均衡日照服務的資源分布，於本市 91 個國中學區都有日照中心，除與民間單位協力合作外，運用校園、社會住宅、活動中心、衛生所等空間設置日照中心，以提高長照資源涵蓋率。
高雄市社會住宅推動 平台會議	自前端土地取得、社會福利設施空間需求盤點、規劃設計到動土興建等各項環節，高雄市政府邀集中央與相關單位定期召開會議研商社會住宅推動事宜，以確保興辦與營管效率及品質。

資料來源：本計畫彙整。

## 二、周邊都市更新情形分析

查內政部國土管理署都市更新入口網，本計畫範圍周邊半徑 500 公尺範圍內無劃定更新地區及重建都市更新事業案。

### 三、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

北側臨天祥一路多為餐飲、零售之商業使用，南側臨民族一路 854 巷則為為 4-5 樓透天住宅及 1 樓倉庫；基地中有一大型閒置土地，未符合都市應有之機能，詳下圖 3。

##### 2. 周邊使用現況

更新地區以北鄰近文藻語文大學，西側為愛河沿岸微笑公園綠帶與水岸廊道，主要幹道天祥一路兩側多為 1 樓沿街式住商混合使用，包含大型速食餐飲、零售商店、餐飲美髮業及機車修理業等地區鄰里性商業為主，提供學生與附近居民餐飲與消費之服務，鄰近更設有聯合里活動中心以及長青村游泳健康中心等提供里民休閒活動之去處，詳圖 4 所示。

#### (二) 建築物使用現況

##### 1. 純住宅使用

更新地區內之純住宅使用建物共 9 棟，集中分布於南側民族一路 854 巷，多為 4~5 樓透天，其中兩棟建物屋齡尚未達到更新年期。

##### 2. 住商使用

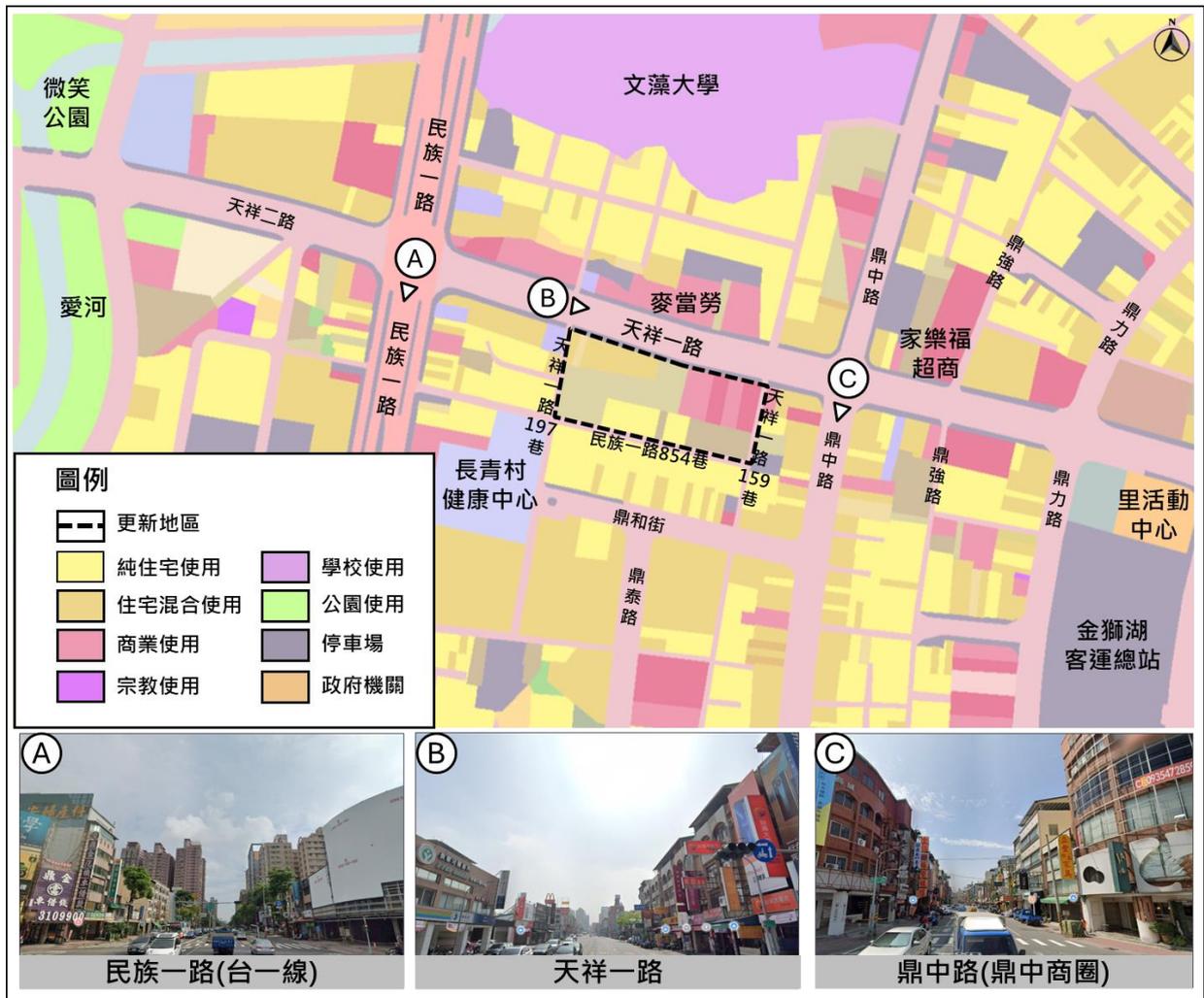
更新地區內住商使之建物共 13 棟，集中分布於西北側之天祥一路與 197 巷口，皆為 4 層樓透天並於 1 樓做商業使用，屋齡皆已逾 35 年。

##### 3. 商業使用或其他

更新地區之東北側臨天祥一路與 159 巷口之建物為 5 間一至二層純商業使用之鐵皮鋼造建物，屋齡已逾 30 年；東南側則為 2 間一層樓鐵皮鋼造建物，似為倉儲使用。



圖 3 更新地區現況照片示意圖



資料來源：國土利用現況調查

圖 4 更新地區周邊土地使用示意圖

#### 四、交通系統

##### (一) 道路系統

更新地區主要道路為民族一路(台1線省道)(40公尺)，為灣子內地區及高雄市各地區北往左楠、岡山、臺南，南往市區與鳳山等南北向主要道路之一；以及東側之鼎力路(28公尺)北往仁武區，往南可通往後驛地區。

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，其中包含南北向鼎中路(21公尺)、鼎強街(21公尺)，以及東西向天祥一路(28公尺)與金鼎路(21公尺)，詳圖5所示。



圖5 計畫區周邊交通系統示意圖

## (二) 大眾運輸系統

更新地區周邊 500 公尺範圍內之公車站有 13 處站點，所行經之公車路線計有 39 條，其中「天祥一路」站為距離更新地區最近之站點，約有 13 條公車路線經過。

YouBike 微笑單車租借站則設有 6 處，「天祥天祥一路 42 巷口」為距離更新地區最近之站點，西側臨近「愛河及蓮池潭自行車道系統」，其起訖點自高雄市區愛河出海口(五福橋)，至蓮池潭環湖自行車道，全長約 24.5 公里，詳圖 6 所示。



圖 6 計畫區周邊大眾運輸系統分布示意圖

### (三) 停車空間現況

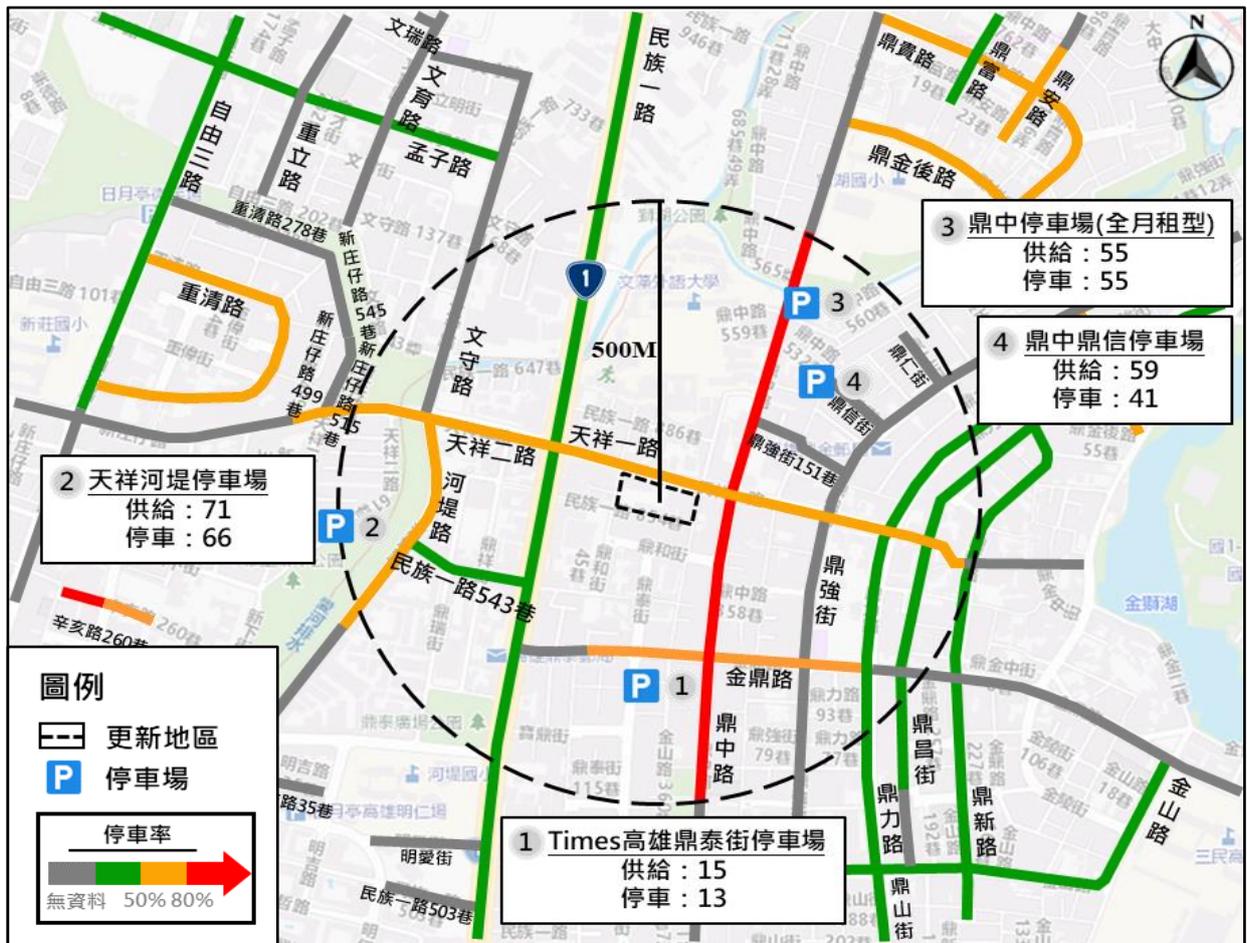
更新地區周邊半徑 500 公尺內開放公眾停放之停車場共 4 處，其中 1 處全月租型停車場，目前已滿租；剩餘 3 處為部分月租及臨停性質。四處停車場合計 200 席車位，尖峰時段使用率約 87.5%；另有汽車路邊停車 198 席，尖峰時段停車率約 80%。以上，依數據顯示更新地區周邊停車空間供給可滿足需求，詳表 2 及圖 7 所示。

表 3 計畫區周邊停車空間使用狀況統計表

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	Times 鼎泰街停車場	15	13	87%
	2	天祥河堤停車場	71	66	93%
	3	鼎中停車場(全月租型)	55	55	100%
	4	鼎中鼎信停車場	59	41	69%
	小計			200	175
路邊停車路段	5	天祥二路(鼎新路至新庄仔路 499 巷)	44	30	68%
	6	鼎中路(鼎中路 603 巷至鼎中路 185 巷)	76	61	80%
	7	金鼎路(金鼎路 404 巷至鼎力路)	8	5	63%
	8	民族一路 543 巷(河堤路至民族一路)	4	2	50%
	9	河堤路(天祥二路至通行橋梁)	66	44	67%
	小計			198	142
合計			398	317	80%

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。



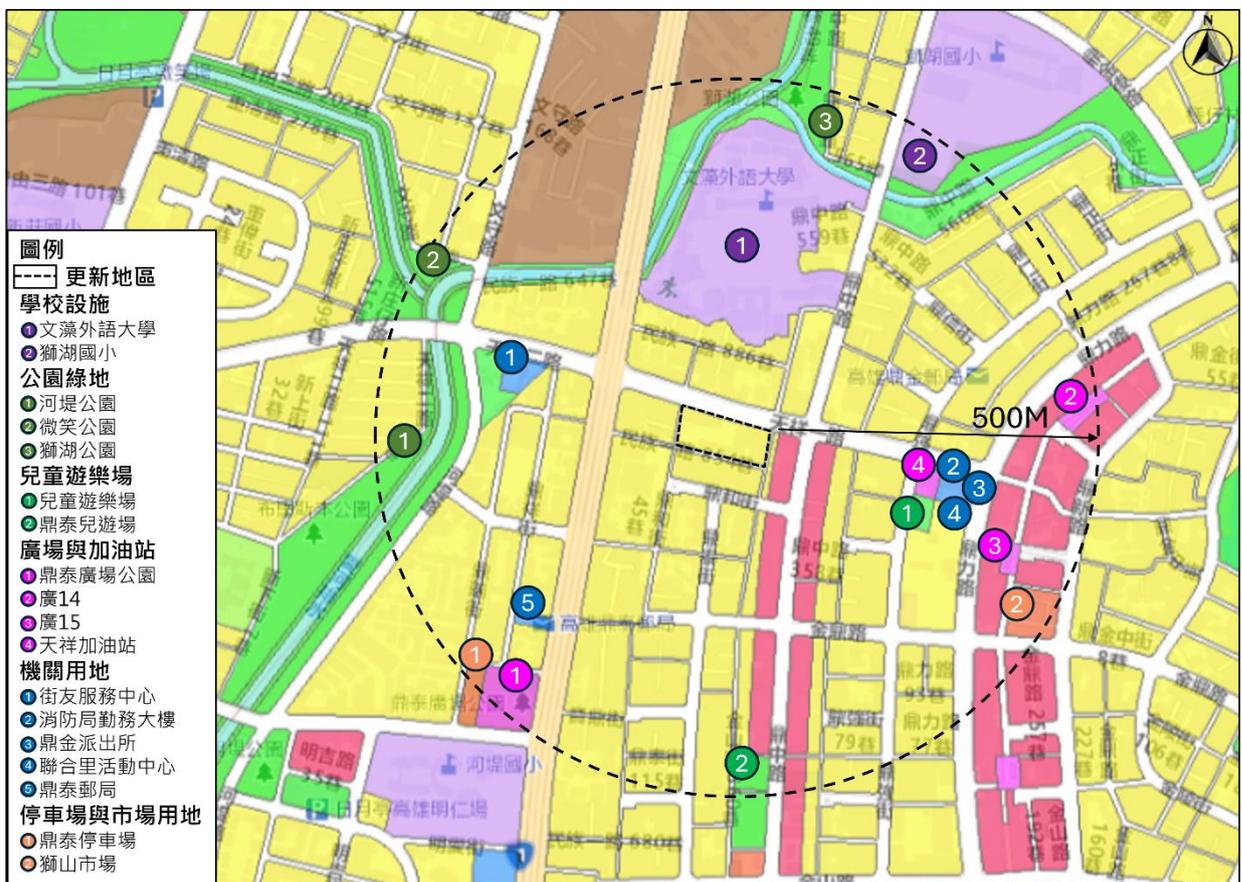
註：資料統計時間為 112 年 12 月 15 日上午 9 時。

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 7 更新地區周邊汽車停車供需調查結果示意圖

## 五、公共設施

計畫範圍 500 公尺範圍內之公共設施有學校、公園、兒遊、廣場、停車場、加油站、市場與機關設施等。學校設施 2 處（文藻外語大學、獅湖國小）；公園綠地 3 處（河堤公園、微笑公園、獅湖公園）；機關設施 5 處（街友服務中心、消防局勤務大樓鼎金消防分隊、鼎金派出所、六里聯合活動中心、鼎泰郵局）；兒童遊樂場用地 2 處（鼎泰兒童遊樂場以及一處未開闢兒童遊樂場用地），廣場用地 3 處（鼎泰廣場公園、廣 14、廣 15），加油站 1 處（天祥加油站），停車場與市場各 1 處（鼎泰停車場與獅山市場），相關分布如下圖。詳下圖 8。



資料來源：1.內政部國土測繪圖資服務雲；2.本計畫繪製。

圖 8 更新地區公共設施示意圖

## 六、土地權屬概況及建築物權屬

### (一) 土地權屬

更新地區內共有 34 筆土地，面積合計 6,423 平方公尺。公有土地共 2 筆，面積合計 127 平方公尺，約占 1.98%，分別屬財政部國有財產署及農業部農田水利署管有土地；私有土地共 32 筆，面積合計 6,296 平方公尺，其中 2 筆私有土地為國家住都中心所有，面積為 2,200 平方公尺，約占 34.25%；其餘 30 筆土地為私人所有，面積總計 4,096 平方公尺，約占 63.77%。詳表 2 及圖 9 所示。

表 4 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	三民區 覆鼎金 段覆鼎 金小段	1235	115.00	宋○○	1/1	115.00
2		1236	2,156.00	國家住宅及都市更新中心	1/1	2,156.00
3		1237	91.00	林○○	1/1	91.00
4		1238	72.00	徐○○	1/1	72.00
5		1239	83.00	王○○	1/3	27.67
				王○○	1/3	27.66
				王○○	1/3	27.67
6		1240	147.00	施○○○	1/1	147.00
7		1241	115.00	劉○○	1/1	115.00
8		1242	739.00	朱○○	1/1	739.00
9		1243	214.00	李○○○	1/1	214.00
10		1244	279.00	陳○○	1/1	279.00
11		1245	165.00	林○○	1/1	165.00
12		1246	49.00	林○○	1/1	49.00
13		1247	192.00	張○○	103/192	103.00
				張○○	89/192	89.00
14		1248	359.00	朱○○	1/1	359.00
15		1235-1	80.00	吳○○	1/1	80.00
16		1235-2	77.00	蔡○○	1/1	77.00
17		1235-3	75.00	林○○	1/1	75.00
18		1235-4	73.00	張○○	1/1	73.00
19		1235-5	71.00	莊○○	1/1	71.00
20		1235-6	69.00	丁○○○	1/1	69.00
21		1235-7	70.00	陳○○○	1/3	23.33
	陳○○			1/3	23.33	
	陳○○			1/6	11.67	
	陳○○			1/6	11.67	
22	1236-1	143.00	劉○○	249/1000	35.61	
			劉○○	249/1000	35.61	
			周○○	502/1000	71.78	
23	1236-2	135.00	郭○○	508/1000	68.58	
			蔡○○	492/1000	66.42	
24	1236-3	73.00	黃○○	1/1	73.00	

表 4 更新地區土地權屬表 (續)

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> )	
25		1236-4	55.00	中華民國/財政部國有財產署	1/1	55.00	
26		1236-5	44.00	國家住宅及都市更新中心	1/1	44.00	
27		1237-1	88.00	張○○	1/1	88.00	
28		1237-2	77.00	黃○○	1/1	77.00	
29		1237-3	77.00	劉○○	1/1	77.00	
30		1237-4	77.00	鍾○○	1/1	77.00	
31		1237-5	77.00	楊○○	1/1	77.00	
32		1237-6	72.00	中華民國/農業部農田水利署	1/1	72.00	
33		1245-1	97.00	林○○	1/1	97.00	
34		1246-1	117.00	張○○	103/117	103.00	
				張○○	14/117	14.00	
總計			6,423.00			6,423.00	

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 5 更新地區土地權屬比例表

權屬	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	55.00	0.86%
	中華民國/農業部農田水利署	72.00	1.12%
	小計	127.00	1.98%
私有	國家住宅及都市更新中心	2,200.00	34.25%
	私人產權	4,096.00	63.77%
	小計	6,296.00	98.02%
總計		<b>6,423.00</b>	<b>100.00%</b>

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 9 更新地區土地權屬示意圖

## (二) 建築物權屬

依建物登記謄本，更新地區內計有高雄市三民區覆鼎金段覆鼎金小段 4471 建號等 25 筆建築物，皆為私人持有，建物總樓地板面積共計 5,835.53 平方公尺，詳表 4 所示。

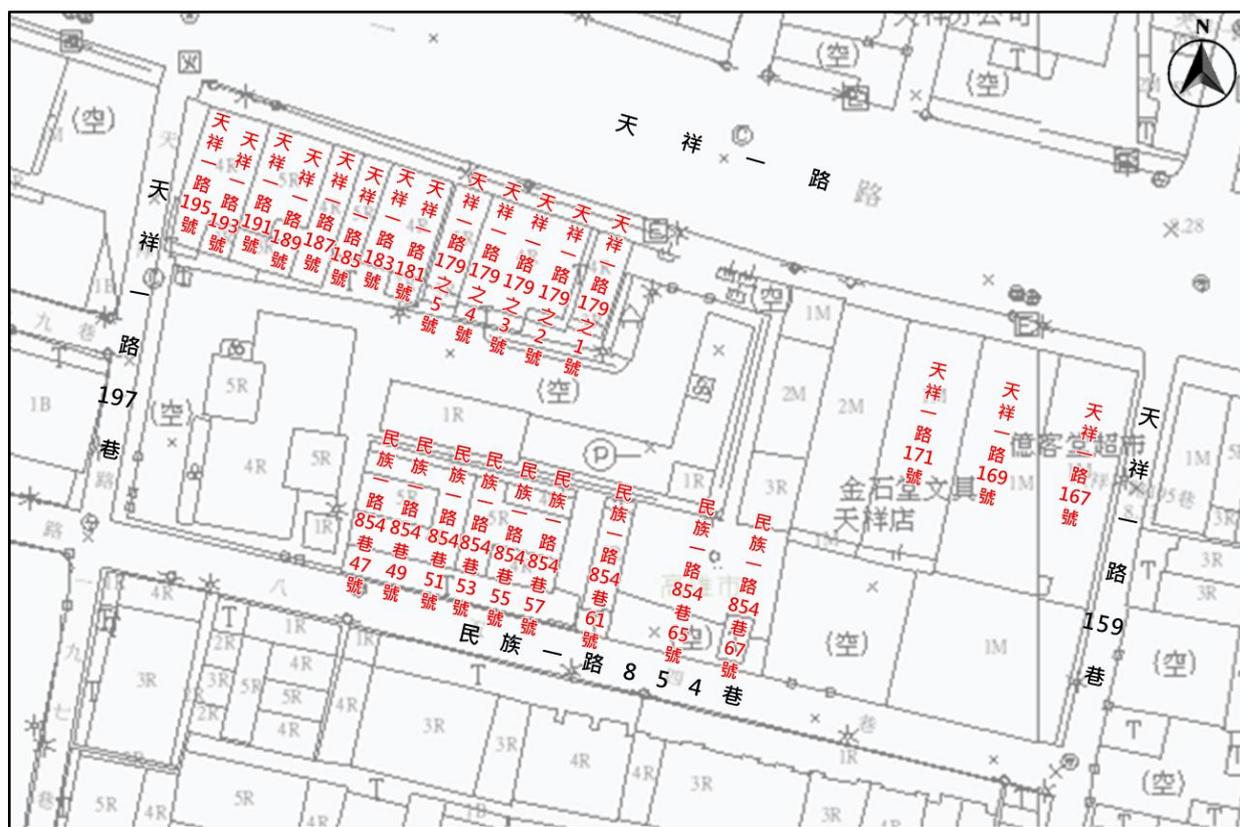
表 6 更新地區建築物權屬表

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	建物樓地板面積(m <sup>2</sup> )	建物完成日	現況使用
1	天祥一路 195 號	1235	4471	4	鋼筋混凝土造	宋○○	1/1	310.49	74/02/15	店鋪
2	天祥一路 193 號	1235-1	4472	4	鋼筋混凝土造	吳○○	1/1	241.13	74/02/15	店鋪
3	天祥一路 191 號	1235-2	4473	4	鋼筋混凝土造	蔡○○	1/1	234.94	74/02/15	店鋪
4	天祥一路 189 號	1235-3	4474	4	鋼筋混凝土造	林○○	1/1	230.15	74/02/15	店鋪
5	天祥一路 187 號	1235-4	4475	4	鋼筋混凝土造	張○○	1/1	226.12	74/02/15	店鋪
6	天祥一路 185 號	1235-5	4476	4	鋼筋混凝土造	莊○○	1/1	221.61	74/02/15	店鋪
7	天祥一路 183 號	1235-6	4477	4	鋼筋混凝土造	丁○○○	1/1	214.71	74/02/15	店鋪
8	天祥一路 181 號	1235-7	4478	4	鋼筋混凝土造	陳○○○	1/3	220.86	74/02/15	店鋪
						陳○○	1/3			
						陳○○	1/6			
						陳○○	1/6			
9	天祥一路 179 之 2 號	1236-1	5357	4	鋼筋混凝土造	周○○	1/1	233.80	75/05/01	店鋪
10	天祥一路 179 之 1 號	1236-1	5359	4	鋼筋混凝土造	劉○○	1/2	214.05	75/05/01	店鋪
						劉○○	1/2			
11	天祥一路 179 之 4 號	1236-2	5356	4	鋼筋混凝土造	郭○○	1/1	216.90	75/05/01	店鋪
12	天祥一路 179 之 3 號	1236-2	5358	4	鋼筋混凝土造	蔡○○	1/1	213.03	75/05/01	店鋪
13	天祥一路 179 之 5 號	1236-3	5353	4	鋼筋混凝土造	黃○○	1/1	235.81	75/05/01	店鋪
14	民族一路 854 巷 47 號	1237	7964	4	鋼筋混凝土造	林○○	1/1	253.58	82/02/09	住宅
15	民族一路 854 巷 49 號	1237-1	7963	4	鋼筋混凝土造	張○○○	1/1	247.64	82/02/09	住宅
16	民族一路 854 巷 51 號	1237-2	7965	4	鋼筋混凝土造	黃○○	1/1	182.65	82/02/09	住宅
17	民族一路 854 巷 53 號	1237-3	7966	4	鋼筋混凝土造	劉○○	1/1	208.86	82/02/09	住宅
18	民族一路 854 巷 55 號	1237-4	7967	4	鋼筋混凝土造	鍾○○	1/1	218.52	82/02/09	住宅

表 6 更新地區建築物權屬表 (續)

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> )	建物完成日	現況使用
19	民族一路 854 巷 57 號	1237-5	7968	4	鋼筋混凝土造	楊○○	1/1	218.52	82/02/09	住宅
20	民族一路 854 巷 61 號	1238	5372	3	鋼筋混凝土造	徐○○	1/1	153.09	75/05/01	住宅
21	民族一路 854 巷 65 號	1240	11209	4	鋼筋混凝土造	施○○○	1/1	339.70	90/11/26	住宅
22	民族一路 854 巷 67 號	1241	12294	5	鋼筋混凝土造	劉○○	1/1	399.78	105/11/08	住宅
23	天祥一路 171 號	1245、 1245-1、 1246	7388	1	鋼造	林○○	1/1	192.12	80/02/13	店鋪
24	天祥一路 169 號	1246-1、 1247	7591	1	鋼造	張○○	1/1	195.71	80/12/16	店鋪
25	天祥一路 167 號	1248	7594	1	鋼造	朱○○	1/1	211.76	80/12/16	店鋪
合計								<b>5,835.53</b>		

註：表內面積僅供參考，實際面積依建物謄本所載面積為準。



資料來源：高雄市門牌電子地圖查詢系統

圖 10 更新地區合法建築物門牌示意圖

## 七、地主與居民意願

### (一) 更新地區土地及合法建物所有權人情形

本更新地區土地及合法建築物所有權人共計 40 位，其中 2 位土地所有權人為公有產權(分別為財政部國有財產署及農業部農田水利署)，1 位為私法人(國家住都中心)，其餘 37 位則為私人。

更新地區內公有土地共計 2 筆，面積合計 127 平方公尺，將依都市更新條例第 46 條第 1 款：「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第 25 條、國有財產法第 7 條、第 28 條、第 53 條、第 66 條、預算法第 25 條、第 26 條、第 86 條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。」規定，參與本次更新。

私有土地共 32 筆，面積合計 6,296 平方公尺，其中 2 筆為國家住都中心所有，面積為 2,200 平方公尺，其餘 30 筆為私人所有，面積共計 4,096 平方公尺。私有合法建物共 25 筆，總樓地板面積合計 5,835.53 平方公尺。私有土地及合法建築物所有權人共計 38 位，其中 1 位為國家住都中心。

## (二) 說明會辦理情形

為徵詢更新地區內土地及建物所有權人意見，國家住都中心業於110年12月29日、12月30日、111年3月23日、3月24日及11月23日分別辦理5場本更新地區範圍地主說明會，並同步進行範圍內私有所有權人參與都市更新意願調查，相關辦理情形詳表5及附件4。

表7 地主說明會統計情形

場次	辦理日期	辦理說明 鄰地範圍	土地/建物所有 權人出席人數	民眾意見重點
一	110/12/29	南北兩側	7	1. 權值估價。 2. 租金補償計算。 3. 選配方式。 4. 建築形態及規劃方式。
二	110/12/30	東側	4	1. 權值估算方式。 2. 選配順序及方式。 3. 租金補貼計算。 4. 建築規劃。
三	111/03/23	南北兩側	8	1. 權值估算方式及數值。 2. 選配順序及方式。
四	111/03/24	東側	5	1. 意願及未來參與。 2. 自行開發可能性。
五	111/11/23	東側	5	1. 意願及未來參與。 2. 建物現況。 3. 權值計算方式。 4. 拜訪及整合建議之提醒。

### (三) 參與意願情形

截至 113 年 7 月止，37 位自然人就參與本案都市更新有意願 2 位、無意願 7 位，未回覆 27 位；另有 1 位土地所有權人因郵件退回尚未能取得其參與意向，待本案更新地區劃定後，將由國家住都中心持續與所有權人溝通確認及整合其參與意願。

表 8 居民意願統計表

意願	人數	人數比例	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積比例	合法建物樓地板面積(m <sup>2</sup> )	合法建物面積比例
有意願	2	5.41%	830	20.27%	253.58	4.35%
未回覆	27	72.97%	2,478	60.50%	4,275.61	73.27%
無意願	7	18.92%	685	16.72%	1,306.34	22.38%
尚未取得聯繫	1	2.70%	103	2.51%	0.00	0.00%
合計	37	100.00%	4,096	100.00%	5,835.53	100.00%

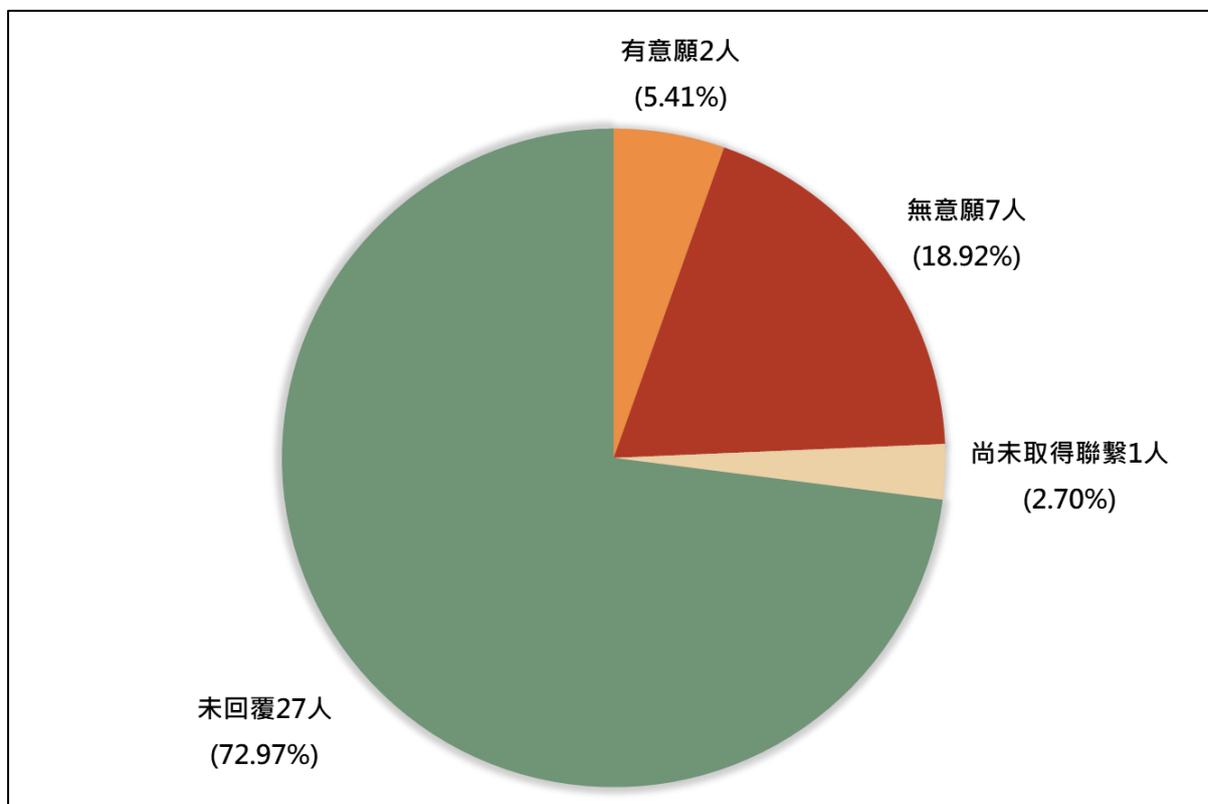


圖 11 更新地區私有土地所有權人意願統計圖

## 八、原有社會、經濟關係

### (一) 地區發展脈絡

本更新計畫範圍位於高雄市三民區灣子內地區，屬高雄市早期發展之聚落，原屬覆鼎金舊部落中心地帶，又以民族路之隔，分為舊、新兩區域，民族路以東（舊）為覆鼎金地區開發中商業區，民族路以西（新）為重劃地區與愛河畔相鄰。

覆鼎金地區早期係以金獅湖一帶為核心發展農業，後期逐漸形成聚落轉型為工業化發展，於實施都市計畫後，結合道路與重劃區之規劃，逐漸成為高雄市重要之居住核心之一。本計畫範圍位於民族路以東範圍，為住商混合之發展區，並位於文藻商圈及鼎中路商圈，商業發展與生活機能活絡，為學生族群與地方主要餐飲與消費之區域。

### (二) 人口發展概況

截至民國 112 年，高雄市總人口數為 2,737,941 人，三民區人口為 331,995 人，佔全市 12.13%，居全市第二位，僅次於鳳山區。近 5 年(民國 107 年至民國 112 年)全市人口成長率為-1.25%，三民區減少約 9,235 人，成長率為-2.71%。

三民區在屬原高雄市發展重心，發展使用現已呈飽和狀態，致使本區人口成長緩慢至衰退現象，惟本更新計畫範圍半徑 1 公里內戶數、總人口及壯年人口近 5 年仍呈正成長，推測係因鄰近河堤社區及巨蛋商圈之機能成熟生活圈，故住宅產品仍具有剛性需求。

表 9 高雄市三民區及更新地區周邊人口 5 年變化統計表

行政區	項目	年度		增減(%)
		107	112	
高雄市	戶數	1,098,892	1,150,775	+4.72%
	人口數	2,772,624	2,737,941	-1.25%
	65 歲以上	411,897	533,533	+29.53%
	40~64 歲	1,084,113	1,092,030	+0.73%
	15~39 歲	943,811	806,092	-14.59%
三民區	戶數	137,118	142,347	+3.81%
	人口數	341,230	331,995	-2.71%
	65 歲以上	50,900	66,478	+30.61%
	40~64 歲	134,241	131,741	-1.86%
	15~39 歲	114,823	96,263	-16.16%
覆鼎金北營區 周邊 1 公里	戶數	6,361	6,861	+7.86%
	人口數	16,686	16,882	+1.17%
	65 歲以上	2,098	2,899	+38.18%
	40~64 歲	6,655	6,784	+1.94%
	15~39 歲	5,789	5,209	-10.02%

資料來源：高雄市政府民政局統計資訊；覆鼎金北營區 1 公里範圍依最小統計區修正，範圍包含鼎力里、鼎中里及部分鼎泰里。

## 九、人文特色及整體景觀

### (一) 人文特色

本區位於覆鼎金舊市區屬人口稠密地區，500 公尺範圍內集聚至少 5 處鄰里公園、廣場以及兒童遊樂場，具多元且完善之公共設施及休憩機能。學區則設有河堤國小、獅湖國小、三民高中以及文藻外語學院，其中文藻外語學院提供國外學生來台就學與交流機會，更附設社區高齡長之樂齡大學，具豐富之教學資源。

本區東側之金獅湖風景區與覆鼎金保安宮，為地方宗教信仰及人文景觀之重要據點。並有 3 處社區發展協會，包含鼎力、鼎西及河堤社區發展協會，致力於推動高雄社區之在地發展，不定期舉辦主題演講、親子互動、節慶活動以及社區關懷等。

### (二) 整體景觀

更新地區位處鼎中商圈，屬早期開發之建成區，除主、次要道路外之巷弄寬度較小，且多無人行步道與開放空間，整體街道空間感較為擁擠。

更新地區北側之天祥一路兩側皆為沿街商業軸線，建物多為屋齡逾 30 年以上之四至五樓之老舊透天(透店)，其一樓為騎樓式商店街型態，包含餐飲、電信、診所、理髮等服務業，二樓以上為住家之住商混合使用；亦有多處獨棟 1-2 樓鐵皮鋼造建物多為零售與餐飲為主，如速食餐飲、生活量販、汽機車維修業等。

## 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：更新地區臨天祥一路之步行環境人車混雜，且行人動線受原軍方營區土地切割，不利商圈發展。

#### 1. 說明

更新地區現況僅天祥一路側設有3公尺寬之人行道與騎樓，惟人行動線受原軍方營區土地切割無法連貫，影響商圈人流移動與聚集，其餘三側則因既有建物與圍牆均沿街廓邊緣興建而未留有人行空間，故人車動線擁擠，街廓整體步行品質不佳。

#### 2. 對策

透過基地退縮及留設連貫之騎樓空間，形成有利人潮來往之商業步行環境，亦將車輛與行人動線之區隔，確保行人順暢與安全，更新後之建築內亦將留設足夠之汽機車停車空間，以避免更新地區內產生之交通成本外部化，影響周邊交通水準或占用步行空間。

(二) 課題二：更新地區及其周邊人口結構呈高齡化發展，社區尚缺乏高齡者照顧與活動空間。

### 1. 說明

依據高雄市政府民政局統計資訊，更新地區所屬之三民區及周邊範圍內之人口結構呈高齡化發展，且逐年提高，依「高雄市112年長照2.0整合型計畫」推估113年更新地區周邊長照需求人數約483人，惟半徑1.5公里內僅4間日間長照中心（核定受託人數共150人），日間照顧空間不足。

### 2. 對策

依據「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」，指定更新地區應提供社區式長期照顧服務機構(日間照顧中心)空間予本府，以提高周邊地區長照服務涵蓋率。

(三) 課題三：更新地區及毗鄰街廓空間擁擠，缺乏小尺度之社區型開放空間。

### 1. 說明

更新地區位處早期發展之建成區域，街廓較無開放空間之整體規劃且建築基地多為個別開發，造成法定空地零星分布無法集中留設，產生更新地區及毗鄰街廓皆缺乏及戶型綠地空間之狀態。

### 2. 對策

透過更新地區內之法定空地集中留設規劃方式，開闢及戶型小型開放綠地，提高與其他街廓間之空間尺度，緩解擁擠之空間景觀。開放綠地亦將供更新地區及鄰近街廓居民休閒遊憩使用，以滿足地區對於開放性公設之需求。

## 二、發展定位與目標

### (一) 發展定位：「串聯商圈步行空間，提升住商環境品質」

更新地區位於鼎中商圈，居住人口眾多且商業活動熱絡，惟因發展較早，現有住商空間已不符合現代生活需求，商圈本應連貫之步行空間亦受到原軍方土地切割而不連續，影響商圈整體發展，更新地區後續將整合公私有土地，進行完整空間使用規劃，串連斷裂的步行廊帶，打造友善行人環境。

同時，更新地區將保留沿天祥一路低樓層之商業使用方式，滿足居民生活需，並因應地區人口老化，計畫提供設置日照中心應對社區之日間照顧需求，期建構適居且舒適的生活環境，同時促進商業發展，使整個地區更加繁榮宜居。

### (二) 發展目標

#### 1. 促進商圈土地資源之合理再利用

更新地區位處北高雄之鼎中商圈及文藻大學生活圈，屬使用強度較高之地區，範圍內土地使用因較早發展漸已不符合地區當前需求，故透過更新將之做有效及充分運用，以提升並帶動地區再發展。

#### 2. 提升沿街商業機能

更新後之建築物將規劃沿街商業店鋪空間，維持天祥一路既有商業機能，並於基地內提供汽、機車停放空間，改善交通成本外部化提升周邊整體交通品質，以及透過沿街退縮手法提供更加友善之人行空間，期引入人流促進整體沿街商業發展。

#### 3. 提供社區所需之社會福利及公益設施項目

因應衛生局所需之日照中心及三民區公所反應之地方需求，提供相關公益設施空間並以多功能複合性設施考量規劃，並擬媒合周邊大專院校，提供大學社會責任計畫（USR）之空間，開創青銀共好、全齡教學之目標。

## 伍、實質再發展概要

為達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之參考依據。

### 一、土地利用計畫構想

#### (一) 土地使用機能

更新地區北側之天祥一路沿街商業軸線與鼎中生活商圈皆屬地方重要消費地點，考量更新地區周邊土地使用型態以及地方生活及消費需求，後續仍將規劃沿街店鋪空間型態，維持當地既有商業服務機能。

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

為使更新地區北側天祥一路之沿街店鋪具良好步行環境與消費空間，故規劃設置可遮蔭避雨之法定騎樓地；西側天祥一路 197 巷現為路寬 4 公尺巷道，考量街道兩側皆無設置人行空間及確保消防救災動線順暢，更新後該側應退縮 4 公尺以上無遮簷人行道並和道路做適當寬度順平，順平部分應維持淨空維持救災車輛行駛空間；更新地區其餘兩側巷道(天祥一路 159 巷及民族一路 854 巷)亦皆無設置人行空間，故退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，打造行人友善環境。

另因更新地區及其毗鄰之四處街廓皆缺乏小型開放空間，故更新後建築物之法定空地應儘量集中留設於南側之民族一路 854 巷一側，為地區提供帶狀綠意環境促進鄰里交流，亦減少駕駛者與行人於街口之視線死角，打造安全交通環境。

更新單元之開放空間配置，如事業計畫範圍因素確有執行困難，致無法符合上開規定開發，經高雄市都市更新及爭議處理審議會(後稱審議會)同意得免依上開規定辦理，並以審議會核定之事業計畫內容為準。

### (三) 交通系統構想

#### 1. 人行動線

更新地區主要人行動線，應為天祥一路之過路或於沿街店鋪消費人流，其將穿越或停留於法定騎樓地或3公尺寬之人行道。另更新後之住宅及日照中心（依法須有獨立出入口）出入動線，應儘量避免與沿街商業動線混雜，影響社區維護管理及居住品質。

#### 2. 車行動線

車道出入口不宜設置於主要道路，且應避免與人行動線交錯。另因更新地區未來將有沿街商業行為及日照中心，預期將產生較頻繁之臨停接送與裝卸貨需求，故可設置迎賓車道（迴車道）使臨停車輛可駛入基地內暫停而不影響道路車流。

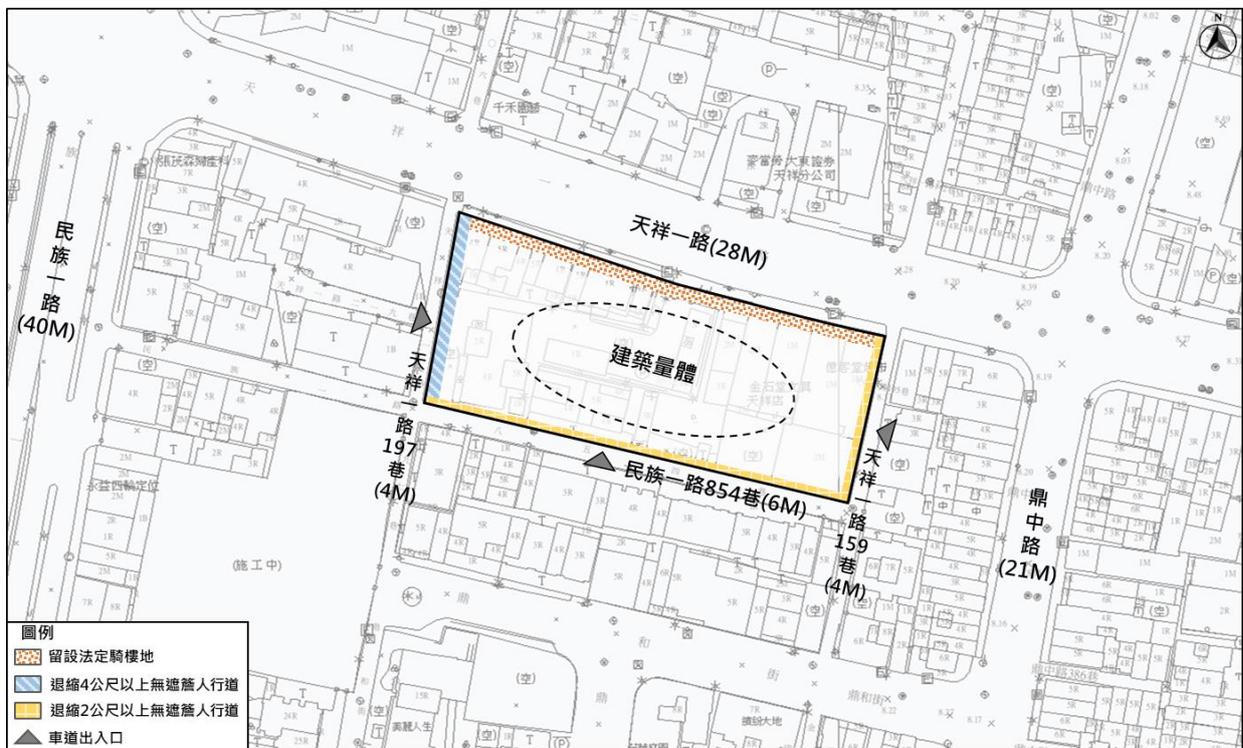


圖 12 更新地區土地利用計畫構想示意圖

## 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，衛生局表示更新地區尚有社區式長照服務機構（日間照顧中心）需求（詳附件 2），後續將納入更新地區之規劃設計評估，實際提供之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、防災、救災空間構想

#### (一) 防災道路系統

##### 1. 緊急救援道路

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，如更新地區周邊之天祥一路、鼎中路為緊急救災道路。

##### 2. 避難逃生道路

更新地區以北側之獅湖公園與獅湖國小，作為避難場所與臨時收容所，避難逃生道路為天祥一路與鼎中路。

#### (二) 防災避難地點

##### 1. 避難場所

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，如更新地區北側之獅湖公園或鼎中、鼎力、鼎西、鼎金、鼎強、鼎盛等六里聯合里活動中心。

##### 2. 臨時收容所

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，如更新地區北側之獅湖國小。

##### 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，故以中小學為主，如更新地區北側之獅湖國小。

### (三) 醫療救援場所

醫療據點指定以離災害發生後，最短時間可達之中、大型醫院為主，指定義大醫療財團法人義大大昌醫院為主要急救責任醫院，其距離更新地區約 1.2 公里，車程時間約 5 分鐘。

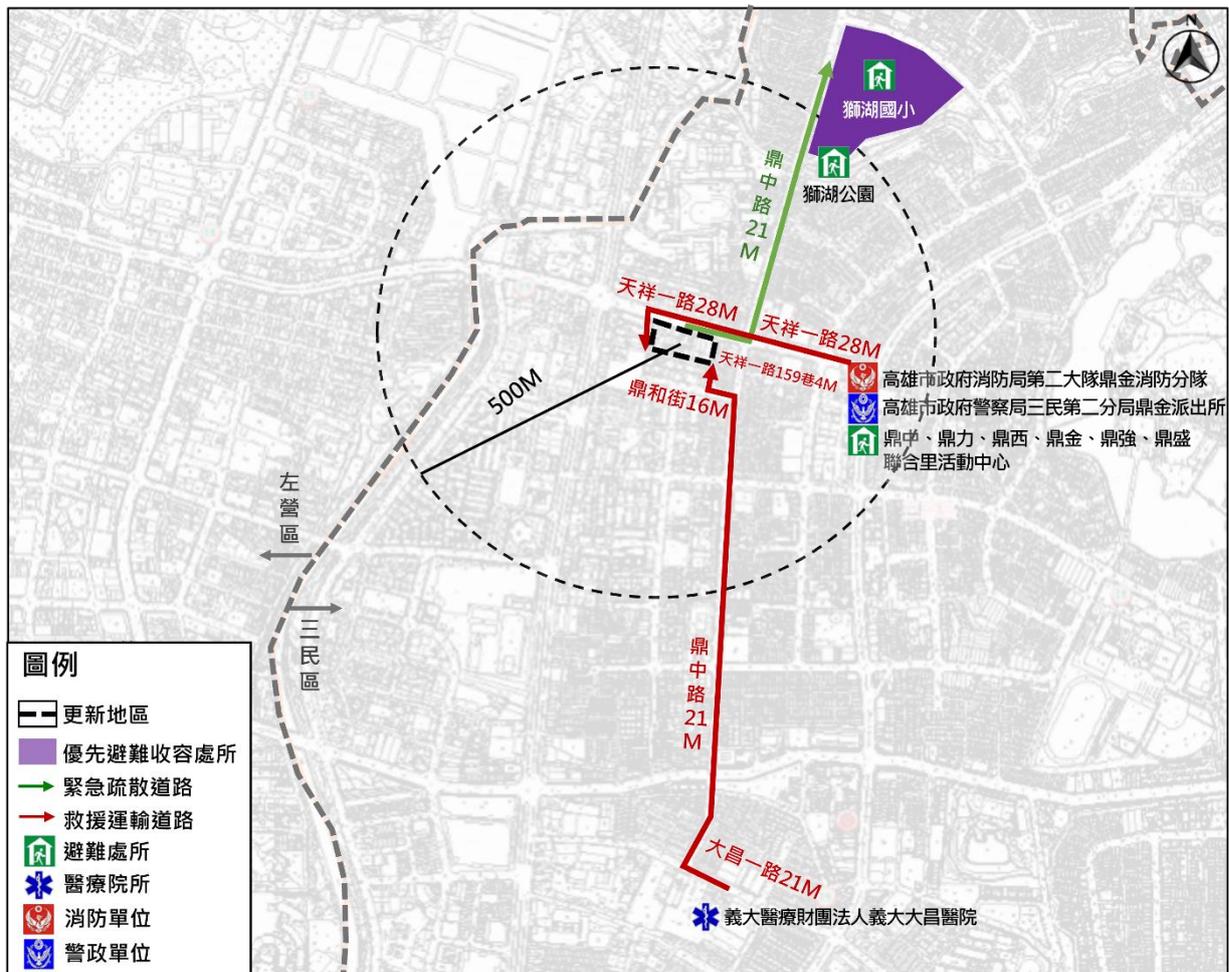
### (四) 防災指揮據點

#### 1. 醫療救援場所

為指揮所及臨時觀哨站。更新地區之消防指揮所為東側之高雄市政府消防局第二大隊鼎金消防分隊。

#### 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之高雄市政府警察局三民第二分局鼎金派出所。



資料來源：1.110 年高雄市三民區地區災害防救計畫；2.本計畫繪製

圖 13 更新地區防災、救災空間構想示意圖

## 陸、更新單元劃定基準

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、完整街廓。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、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。

依本計畫更新單元劃定基準第四條規定劃定更新單元者，實施者報核都市更新事業計畫，完成公展及公聽會後，應由高雄市政府都市更新及爭議處理審議會召開專案小組，並至少邀請 1 名高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會之委員，擔任專家學者，提供景觀諮詢協助審議。

## 柒、開發實施構想

### 一、開發主體

考量更新地區土地及合法建物所有權人意願及使用現況，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」政府主導都市更新第12條第1項第2款規定，後續由高雄市政府同意國家住都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依「都市更新條例」第22條，得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。同意比率之計算依「都市更新條例」第37條第1項第2款第2目規定，經更新單元內私有土地及合法建築物所有權人均超過75%，且其所有土地及合法建築物總樓地板面積均超過75%之同意。

### 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、實施者於本更新地區範圍內擬訂都市更新事業計畫報核，得依內政部 108 年 5 月 15 日發布修正之「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條第 1 項第 1 款規定給予「劃定應實施更新之地區」獎勵容積：
  - (一)「都市更新建築容積獎勵辦法」修正施行日起五年內：基準容積百分之十。
  - (二)前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。
- 三、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。
- 四、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。

五、本更新計畫公告發布實施後，都市更新事業計畫遵照都市更新條例相關規定辦理，如圖 14 所示。

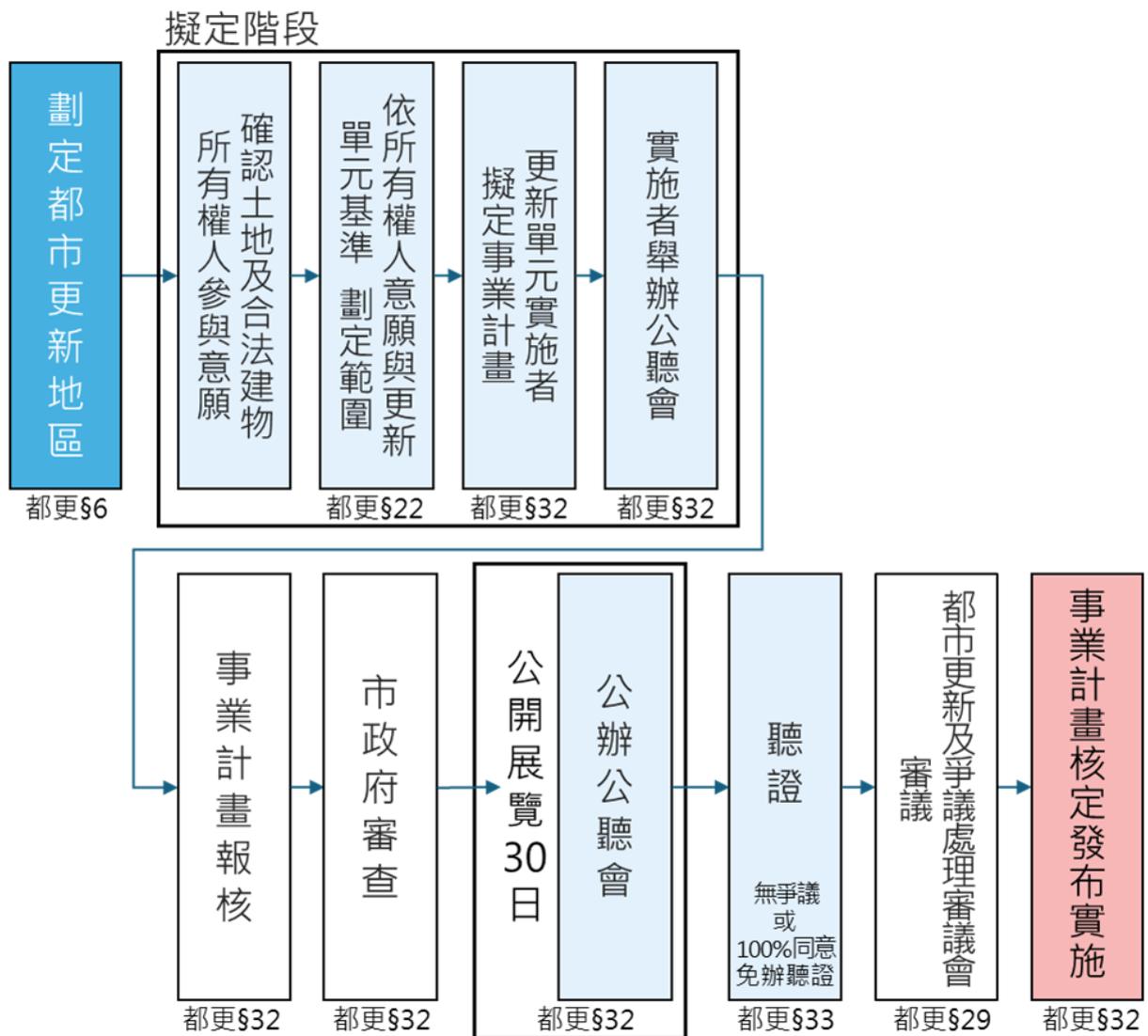


圖 14 都市更新事業計畫實施流程示意圖

# 附件 1 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



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 2 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：

裝

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。

訂

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

線



# 附件 3 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

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：涂恩菱  
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

電 2023/08/18 文  
交 12:45:03 章

裝  
訂  
線

**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**

## 附件 4 說明會記錄

### (場次一) 說明會 (110/12/29)

#### 「高雄市三民區覆鼎金北營區都市更新案」

#### 鄰地地主意願徵詢說明會

#### 會議紀錄

壹、會議時間：民國 110 年 12 月 29 日(星期三) 下午 2 時 00 分

貳、開會地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路 22 號 2 樓)

參、主持人：洪組長雙臨

肆、出(列)席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、綜合討論發言要點(依發言順序)

一、周○○：

(一) 目前提供試算表「更新後應分配權利價值」有包含「額外現金補償」嗎？「額外現金補償」怎麼估算的？

(二) 試算表估價參考的時點為何？後續本案確認估價權值的時點為何？

(三) 原地主參與更新，開發商可以給予更優惠的價格分回房地嗎？

國家住都中心回覆：

(一) 目前提供試算表「更新後應分配權利價值」無包含「額外現金補償」，「額外現金補償」係參照高雄市都市更新共同負擔提列總表，依更新前建物殘值補償「拆遷補償費」、施工年期補償「租金補貼」。

(二) 本次說明會提供試算表，係委託高雄在地「大有不動產估價師聯合事務所」進行估價，估價時點(評定基準日)為 110 年 11 月，最終評定基準日將依都更條例相關規定為事權計畫報核前 6

個月。

- (三) 本案係依都市更新權利變換實施辦法辦理，未來地主更新後分回房地價格均依權利變換計畫所載內容做為雙方找補依據，亦可確保未來進場開發商與本中心及各位地主均為同一標準。

## 二、張○○：

### (一) 建築相關

1. 本案目前總戶數、房型、公設比規劃內容為何？
2. 目前規劃方案，車輛出口方向為天祥一路 197 巷，本區人潮眾多，都市更新後亦帶來居住人口，後續人流、車流該如何規劃？
3. 現在房子都是透天型態，目前規劃社區大樓，是否可以依地主原有房屋型態，規劃成 1 樓商店、2-4 樓住宅型態，且具內梯或樓中樓。
4. 依消防法規定 20 樓高以上需裝設消防灑水頭，將會增加天花板裝修經費及降低樓高等問題，本案建築規劃上如何因應。

### (二) 估價相關

1. 試算表公式的依據為何？試算表更新後店面均價 70 萬/坪，住宅 27 萬/坪，後續依權值先分回更新後店面，剩餘權值分回住宅，住宅部分可能無法分回現在使用坪數，若只剩下 10 坪無法分回一戶，是否還需要自己出錢購買？
2. 後續分回跟現有一樣大面積的店面，持有土地將會變小，是否反應在估價上？
3. 依試算表，租金補貼如何計算？每戶標準是一樣的嗎？是以戶為單位嗎？車位價錢 174 萬是否偏貴，每戶都有車位嗎？如何選配？

### (三) 其他

1. 高雄城中城，市政府提供持有房屋者 11.4 萬/坪救濟金，本案有相關的救濟金嗎？
2. 更新後將有 200 多戶，若開發商賣不掉，會降價拋售嗎？
3. 更新後分回店面，營業的業種有限制嗎？
4. 住都中心作為主辦單位，會收規劃費用嗎？建商、中心、地主三方的角色為何？

#### 國家住都中心回覆：

##### (一) 建築相關

1. 目前規劃方案總戶數約 200 戶，房型係參考附近新社區大樓案例為 40-60 坪(3-4 房)，公設比約 30%。
2. 有關車輛出口方向、更新後人流及車流問題，本案後續事業及權利變換計畫報核後，針對建築規劃設計及交通影響分析將由高雄市政府相關局處把關，以降低對周邊交通環境之影響。
3. 本次說明會將蒐集各鄰地地主建築設計需求，於考量建築可行性下調整修正後與各位地主說明。
4. 查各類場所消防安全設備設置標準第 17 條，11 層以上建築需設置消防灑水頭。若本案後續樓高達 11 層，為確保各住戶之安全，理當依規定辦理。

##### (二) 估價相關

1. 試算表係依都市更新權利變換實施辦法規定，「更新後應分配權利價值」= (總銷售金額-共同負擔)×更新前權利價值比。
2. 鄰地地主得依更新後應分配權利價值進行選配，惟選配後剩餘價值若不足一戶，將進行差額找補，鄰地地主如有特殊需求亦可於符合選配原則情形下提出，本中心可先行預為進行建築模擬及可

行性分析後向各位地主說明。

3. 鄰地地主分回更新後店面，土地持分將變小，但估價師估算之更新後價值均包含房屋及對應土地價值。
4. 租金補貼之計算將依不同使用類型分別給予租金補償，補償計算公式為租金補貼＝合法建物登記面積×周邊市場租金水準×安置期間(更新期間+12個月)。更新後車位價值係由專業估價師依市場行情查估，原則上每戶需配置一車位，先由私有地主挑選，若兩戶以上地主挑選相同車位，會盡可能協助地主協調分配，協調不成，才以抽籤方式決定。

### (三) 其他

1. 本案係為都市更新與城中城開發方式不同，相關補償依都更條例規定，已載明於試算表上，包含「更新後應分配權利價值」、「拆遷補償費」、「租金補貼」。
2. 更新後鄰地地主將依「更新後應分配權利價值」分回房地，開發商則依共同負擔之等價取得房地，開發商取得後房地銷售方式及定價，將取決於市場機制，並不會影響鄰地地主相關權益。
3. 本案土地使用分區為第四種住宅區，不因都市更新而改變，未來允許使用類別應依「高雄市都市計畫土地使用分區管制項目一覽表」規定辦理，本中心將協助整理相關資訊，於下次說明會提供。
4. 本中心後續將以覆鼎金北營區(地號1236、1236-4、1236-5)身分參與公辦更新，並公開評選投資人，於公開評選前蒐集各鄰地地主意見及把關適合之開發商。

### 三、 莊○○：

- (一) 更新前土地價值是怎麼來的？更新前一坪可以換更新後幾坪？  
建議可以模擬分回坪數試算，比較容易瞭解，

(二) 更新後持有土地變小，且需繳社區大樓管理費，將降低參與意願。

**國家住都中心回覆：**

(一) 更新前土地價值係委託高雄在地「大有不動產估價師聯合事務所」依各房地面積、臨路條件、位置等因素進行估價，本中心將協助模擬實際分回坪數試算，於下次說明會提供。

(二) 更新後持有土地變小，但更新後價值將提升；更新後為社區大樓，應依相關規定繳納管理費，並享有公共設施及管理服務。

**四、 王○○**

覆鼎金北營區是公有地，依國產法規定大於 500 <sup>平方</sup>公尺面積之公有地，應該不得標售？

**國家住都中心回覆：**

依本中心設置條例規定，得做都市更新及社會住宅業務，本案係為公辦都更以權利變換方式開發，以達成促進公有土地再利用、復甦都市機能、增進公共利益之宗旨，並非標售公有地。

**陸、 結論：**

(一) 本案目前建築係以全街廓範圍規劃設計，並依目前市場行情進行估價，僅供初步參考，後續仍依鄰地協調結果及各鄰地地主需求調整，並以都市更新事業計畫審議內容為主。

(二) 本中心將依本次會議各鄰地地主意見，模擬可行之建築規劃、實際分回坪數試算、整理天祥一路店面允許使用之業種，預計於明年(111年)2月下旬前函送開會通知單辦理下一場說明會進行說明。

**柒、 散會**

「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(2/5)

- 一、時間：110年12月29日(三)下午2時00分  
 二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)  
 三、出(列)席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
9	陳			
10	陳			
11	陳			
12	劉			
13	劉			
14	周	(周)		
15	郭			
16	蔡			

「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(1/5)

- 一、時間：110年12月29日(三)下午2時00分  
 二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)  
 三、出(列)席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
1	宋			
2	吳			
3	蔡	蔡		
4	林			
5	張	張		
6	莊	莊		
7	丁			
8	陳			

「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(3/5)

- 一、時間：110年12月29日(三)下午2時00分  
 二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)  
 三、出(列)席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
17	黃	黃		
18	林			
19	張			
20	黃			
21	劉			
22	鍾			
23	楊			
24		馮		

**「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(4/5)**

- 一、時間：110年12月29日(三)下午2時00分
- 二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)
- 三、出席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
25	徐 [REDACTED]			
26	王 [REDACTED]			
27	王 [REDACTED]			
28	王 [REDACTED]	王 [REDACTED]	[REDACTED]	
29	施 [REDACTED]			
30	劉 [REDACTED]			



## (場次二) 說明會 (110/12/30)

### 「高雄市三民區覆鼎金北營區都市更新案」

#### 鄰地地主意願徵詢說明會

#### 會議紀錄

壹、會議時間：民國 110 年 12 月 30 日(星期四) 上午 10 時 00 分

貳、開會地點：媚力泊咖啡民族店(高雄市三民區民族一路 636 號)

參、主持人：洪組長雙臨

肆、出(列)席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、綜合討論發言要點

##### 一、鄰地地主發言摘要

- (一) 目前提供試算表「更新前土地價值」及「更新後應分配權利價值」如何估算的？
- (二) 如何選配更新後之產品(店面、住宅)，若更新前非店面地主可以挑選店面嗎？兩戶以上地主挑選更新後相同產品，該如何決定？
- (三) 補貼租金如何估算？
- (四) 更新後北側店面規劃大概一戶幾坪，面寬多少？
- (五) 後續選配更新後之產品，主要會想出租，可以依地主需求改變建築規劃嗎？

##### 二、國家住都中心回覆：

- (一) 本中心係為內政部監督的行政法人機構，故計算方式一律依都市更新條例相關規定公平、公正、公開，請各鄰地地主放心。本中心委託高雄在地「大有不動產估價師聯合事務所」，有關「更新前土地價值」係依各房地面積、臨路條件、位置等因素進行估價。

「更新後應分配權利價值」= (總銷售金額-共同負擔) ×更新前權利價值比。

- (二) 選配原則以公平合理方式進行，更新前原地主得優先分回原位次，故本案更新後店面產品原則上優先以原店面地主選配，若有剩餘店面得可由其他地主選配，若兩戶以上地主挑選相同產品，會盡可能協助地主協調分配，協調不成，才以抽籤方式決定。
- (三) 租金補貼之計算將依不同使用類型分別給予租金補償，補償計算公式為租金補貼=合法建物登記面積×周邊市場租金水準×安置期間(更新期間+12個月)。
- (四) 初步規劃更新後店舖產品約 20-45 坪，面寬約 4-6 公尺，後續視鄰地地主參與意願調整基地範圍及規劃設計，此建築圖面及數據僅供參考，實際應依都市更新事業計畫及權利變換計畫核准圖說為依據。
- (五) 鄰地地主得依選配原則及更新後應分配權利價值內提出建築設計需求，本中心得依需求模擬建築規劃方案，並試算可行性後向地主說明。

#### 陸、結論：

- (一) 本案目前建築係以全街廓範圍規劃設計，並依目前市場行情進行估價，僅供初步參考，後續仍依鄰地協調結果及各鄰地地主需求調整，並以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容為主。
- (二) 考量更新範圍完整性及可行性，本中心將持續真誠磋商各地主更新意願，預計於明年(111年)2月下旬前函送開會通知單辦理下一場說明會。

#### 柒、散會

**「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(1/2)**

一、時間：110年12月30日(四)上午10時00分

二、地點：媚力泊咖啡民族店(高雄市三民區民族一路636號)

三、出席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
1	李 [REDACTED]	李 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	陳 [REDACTED]			
3	張 [REDACTED]	張 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	張 [REDACTED]			
5	張 [REDACTED]			
6	張 [REDACTED]			
7	朱 [REDACTED]	朱 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
8	朱 [REDACTED]	朱 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



## (場次三) 說明會 (111/03/23)

### 「高雄市三民區覆鼎金北管區都市更新案」

#### 鄰地地主意願徵詢說明會

#### 會議紀錄

**壹、會議時間：**111年3月23日(星期三)下午2時

**貳、開會地點：**里民聯合活動中心(左營區立信路22號2樓)

**參、主持人：**洪組長雙臨

**肆、出(列)席單位及人員：**(詳簽到簿)

**伍、主持人說明：**

本中心於去年(110)年12月召開第一次說明會，蒐集各地主意見，本次說明會主要係依地主意見，將更新後北側店面依現況使用店舖面積(謄本登記一層)，調整面寬及深度；另西北側店面，除原方案1樓店面可選擇外，另模擬新方案，1樓店面+2樓(店面後場空間)，2種方案皆可選擇，以滿足各地主(下稱所有權人)更新後使用需求。

**陸、簡報：**(略)

**柒、綜合討論發言要點(依發言順序)**

**一、周○○：**

(一) 新方案為1+2樓店面，北側地主若僅想選1樓店面，那2樓怎麼辦？

(二) 本次建築方案是定案嗎？

(三) 後續地主選配會在原位置嗎？西北側有13戶店面，要如何分配位

置？

- (四) 更新後店面價格大概是 70 萬/坪，原地主買也是 70 萬/坪嗎？
- (五) 本案提供小卡，更新前應分配權利價值是怎麼估的？價值是不是低於市場行情？
- (六) 目前的規劃更新後 1 樓店面 70 幾萬/坪、2 樓店面 35 萬/坪、住宅 20 幾萬/坪，除非店面需使用到 1+2 樓，才有這樣的需求，但現況店面皆僅需要 1 樓，並非所有地主想要的方案。

**國家住都中心回覆：**

- (一) 西北側店面本中心目前模擬 2 種方案(1 樓店面及 1+2 樓店面)，所有權人可依更新後使用需求做選擇，若有其他需求也可提出供本中心評估建築可行性。
- (二) 本次建築方案僅是本中心為讓地主瞭解案情，故先以全街廓為範圍，進行建築模擬及財務試算，後續將依地主參與意願確認公辦都更範圍，並由中心公開評選出資人(開發商)研擬建築方案並確認所有權人需求後，提送事業及權利變換計畫於高雄市政府審議，最終定案仍以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定結果為準。
- (三) 都市更新選配原則，將於公聽會由所有權人與出資人共同協議，依往例原則所有權人得優先選配原位次，故西北側原 13 間店面所有權人得優先選配西北側原位次店面。
- (四) 本案將以權利變換方式實施，故所有權人購買之差額價金計算應以估價師估算更新後單價進行差額找補，並在不影響其他所有

權人為原則下進行超額選配。

(五) 本案更新前後價值係委託專業估價師，依近期周邊案例行情查估目前房地市值，並計算各所有權人更新前權值及比例，惟實際估價數值應以公開評選出資人後，實際進行權利變換計畫核定結果為準。

(六) 1+2樓店面的規劃，係依上次說明會所有權人建議，提供新方案供選擇，若僅需要1樓店面方案，可提出需求，後續將依有意願參與所有權人原位置，於建築可行下進行規劃。

## 二、 疑〇〇：

(一) 依目前小卡內容，地主後續就是分回這些坪數嗎？若店面分回太小，可能會影響到後續出租。

(二) 分配到的坪數有包含公設嗎？公設大概幾%？

(三) 目前房地市值應遠高於簡報內更新前價值，甚至已高於簡報內更新後應分配權利價值，故都更分回試算的效益，沒有明顯的變大，無法吸引地主參與。

## 國家住都中心回覆：

(一) 目前本中心更新後規劃係將北側一樓店鋪大小比照現況店鋪面積(謄本登記一層)作規劃，小卡內分回坪數，則是依各所有權人更新後應分配權利價值，以更新後產品單價進行模擬選配。若各所有權人後續有其他選配需求，在不影響其他所有權人前提下，皆可提出討論。

(二) 小卡內各所有權人模擬選配分配到坪數，皆有包含公設，本案公

設比目前建築模擬試算約為 30%，後續建築仍以都市更新事業計畫及權利變換計畫核定結果為準。

- (三) 本中心財務分回試算，更新前後價值係委託高雄在地「大有不動產估價師聯合事務所」進行估價，估價時點(評定基準日)為 110 年 10 月，最終評定基準日將依都更條例相關規定為事權計畫報核前 6 個月。

### **捌、結論：**

- (一) 各所有權人若參與本次公辦都市更新，經本中心建築模擬及財務試算，皆可提高現況房地價值，所有權人得選擇選配更新後房地，亦可選擇領取更新後應分配權利價值作其他的利用。
- (二) 本中心將依本次說明會各所有權人意見，與估價師討論參考近期案例檢視估價數值之合理性，模擬建築規劃及財務試算，後續再向所有權人說明。
- (三) 請各所有權人勾選意願書後繳回本中心，本中心將依各所有權人意願及建築規劃合理性，預計於今年中確定公辦都更範圍後，提送更新計畫至高雄市政府。

### **玖、散會**

「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(1/5)

- 一、時間：111年03月23日(三)下午2時00分  
二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)  
三、出席(列席)人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
1	宋 [REDACTED]			
2	吳 [REDACTED]	[REDACTED]		[REDACTED]
3	蔡 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	
4	林 [REDACTED]			
5	張 [REDACTED]			
6	莊 [REDACTED]	[REDACTED]		
7	丁 [REDACTED]			
8	陳 [REDACTED]			

7°  
35.8  
36.4

「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(2/5)

- 一、時間：111年03月23日(三)下午2時00分  
二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)  
三、出席(列席)人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
9	陳 [REDACTED]			
10	陳 [REDACTED]			
11	陳 [REDACTED]			
12	劉 [REDACTED]			
13	劉 [REDACTED]			
14	周 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
15	郭 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
16	蔡 [REDACTED]			

26.6  
36.2

「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(3/5)

- 一、時間：111年03月23日(三)下午2時00分  
二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)  
三、出席(列席)人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
17	黃 [REDACTED]	[REDACTED]		
18	林 [REDACTED]			
19	張 [REDACTED]			
20	黃 [REDACTED]			
21	劉 [REDACTED]			
22	鍾 [REDACTED]			
23	楊 [REDACTED]			
24	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	

2.2  
2.4

**「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(4/5)**

- 一、時間：111年03月23日(三)下午2時00分
- 二、地點：里民聯合活動中心(高雄市左營區立信路22號2樓)
- 三、出席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
25	徐 [REDACTED]			
26	王 [REDACTED]			
27	王 [REDACTED]			
28	王 [REDACTED]			
29	施 [REDACTED]	施 [REDACTED]		
30	劉 [REDACTED]			



## (場次四) 說明會 (111/03/24)

### 「高雄市三民區覆鼎金北營區都市更新案」

#### 鄰地地主意願徵詢說明會

#### 會議紀錄

壹、會議時間：111年3月24日(星期四)上午10時

貳、開會地點：鼎中里等六里活動中心(三民區鼎力路125-2號B1)

參、主持人：洪組長雙臨

肆、出(列)席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主持人說明：

本中心於去年(110)年12月召開第一次說明會，蒐集各地主意見，本次說明會主要係依地主意見，將更新後北側店面依現況使用店舖面積(謄本登記一層)，調整面寬及深度；另西北側店面，除原方案1樓店面可選擇外，另模擬新方案，1樓店面+2樓(店面後場空間)，2種方案皆可選擇，以滿足各地主(下稱所有權人)更新後使用需求。

陸、簡報：(略)

柒、綜合討論發言要點

#### 一、張〇〇

依簡報街廓範圍，如果天祥一路中間店面有地主堅決不想要參與，那還可以都更嗎？

國家住都中心回覆：

簡報內建築方案僅是本中心為讓所有權人瞭解案情，故先以全街

廓為範圍，如有部分所有權人堅決不想要參與，以致其他所有權人因無相鄰本基地而無法參與，本中心將會持續磋商溝通，最終仍依所有權人參與意願及建築可行性確認更新範圍。

## 二、朱OO

後續如果地主都不願意無法都更，整合不起來，國防部的土地可以拿出來賣嗎？

### 國家住都中心回覆：

國防部土地係屬公有土地，依國有財產法第 53 條，面積在一千六百五十平方公尺以上者，不得標售。

## 三、張OO

東側地主自己都更會不會比較好，為什麼要跟住都中心一起？一起都更的好處在哪裡？

### 國家住都中心回覆：

東側土地參與本次公辦都更之好處說明如下：

- (一) 依都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條，本案若以全街廓 (6,423m<sup>2</sup>) 為公辦都更範圍，則可額外申請規模獎勵(約 15%)，合計其他獎勵(建築規劃、時程等)預估都更容積獎勵可達上限 50%；若東側土地(2,211m<sup>2</sup>)自辦都更，因未達 3,000m<sup>2</sup>規模，無法申請規模獎勵，預估其他都更容積獎勵(建築規劃、時程等)為 38%，預計獎勵上限減少 12%。
- (二) 本案土地使用分區為住 4、建蔽率 50%，建築需留設 50%法定空地。若東側土地參與本次公辦都更，法定空地得集中留設於

南側，店面及住宅集中留設於北側，將可維持現況店面使用坪數，且本中心得優先讓原所有權人選配分回店面。若東側土地自行開發，需留設 50%法定空地，將大幅縮減現況店面使用坪數。

(三) 若參與本案公辦都更，本中心亦將全權處理前期建築規劃、財務試算、所有權人整合，公開評選具品牌之優質出資人(開發商)，並控管後續更新審議、營造施工等相關流程，可大幅降低重建風險。

#### **四、 李OO**

東側鄰地自己開發跟參與公辦都更，參與公辦都更將讓土地持分變小，影響地主意願。

#### **國家住都中心回覆：**

東側所有權人若自行開發，且採委託興建自行負擔興建成本，土地面積才能維持原有狀態，但仍有同宗基地土地持分的問題。而參與公辦都更因開發後因由出資人出資抵付分回房地，將造成土地面積縮小，惟更新後分回房地價值不受土地影響，且參與本案更新後可由本中心全權處理前期規劃、評選出資人、更新審議至營造施工，請所有權人納入評估。

#### **捌、 結論：**

(一) 本中心將依本次說明會各所有權人意見，試算模擬其他分回方案(含部分更新後權利價值找補現金)，再召開說明會向各所有權

人說明方案內容。

- (二) 請各所有權人勾選意願書後繳回本中心，本中心將依各所有權人意願及建築規劃合理性，預計於今年中確定公辦都更範圍後，提送更新計畫至高雄市政府。

**致、散會**

**「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(1/2)**

一、時間：111年03月24日(四)上午10時00分

二、地點：鼎中里等六里聯合里活動中心(高雄市三民區鼎力路125-2號B1)

三、出席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
1	李 [REDACTED]	李 [REDACTED]		
2	陳 [REDACTED]			
3	張 [REDACTED]			
4	張 [REDACTED]	張 [REDACTED]		
5	張 [REDACTED]	張 [REDACTED]		
6	張 [REDACTED]			
7	朱 [REDACTED]	朱 [REDACTED]		
8	朱 [REDACTED]	朱 [REDACTED]		



## (場次五) 說明會 (111/11/23)

### 「高雄市三民區覆鼎金北營區都市更新案」

#### 東側鄰地地主意願徵詢說明會

#### 會議紀錄

- 壹、會議時間：111 年 11 月 23 日(星期三) 下午 2 時
- 貳、開會地點：MARS 創客(左營區明誠二路 524 號 2 樓)
- 參、主持人：洪組長雙臨
- 肆、出(列)席單位及人員：(詳簽到簿)
- 伍、簡報：(略)
- 陸、綜合討論發言要點

#### 一、張〇〇

- (一) 東側地主如果有人沒意願，整個基地將不完整，這樣就算部分地主有意願，仍然可以參與嗎？住都中心負責規劃的軍方土地是否就會自己辦理都市更新？
- (二) 更新前及更新後的價格是如何估出來的？本次有修正，之後有可能還會再更動嗎？

#### 國家住都中心回覆：

- (一) 目前本中心仍盡量整合北側及東側鄰地地主參與本案，後續將依同意參與本案地主於建築可行性下，確認公辦都更範圍。
- (二) 本案更新前後權利價值係委託高雄在地估價師事務所查估，惟查估內容依價格基準日期、工程造價、更新後房價，將有所

變動，本次提供財務小卡僅供參考，後續仍依事權計畫核定內容為準。

## 二、朱OO

- (一) 臺北房價高且老舊建築多為公寓、華廈才會選擇參與都市更新，但高雄的建築以本案南側鄰地為例，為透天住家型式，儘管屋齡超過 30 年，但屋況仍保持良好，根本不會有意願參與都更，目前模擬方案蓋起來，南側鄰地還可以直接相鄰綠地，更不會有意願參與都更，再請住都中心思考如何策略性的去整合南側地主。
- (二) 建議能以圖面的方式，跟各鄰地地主說明，如果不參與本案，會直接與之後都市更新蓋好的集合住宅相鄰，將會影響到現有的日照、通風、通行等……
- (三) 土地的處置除了維持現狀使用以外，就只剩下轉賣或是自地自建，若選擇參與都市更新，仍可保留現狀使用店面，亦可選擇分回權利金或是分回住宅自住、出租、依資金需求之後轉售等……更具彈性；自地自建還要另外付錢，但若找建商合建我們也不懂如何監督建商，也看不懂施工與這些合約的細節，若由住都中心來幫我們招商，也是在幫我們做這些管理，地主只要有問題就找住都中心，也不用怕他們倒了找不到人。建議住都中心可以用這點去向各地主說明。
- (四) 台積電到高雄設廠議題，影響近期高雄房價，但目前仍不確定設廠進度，以致近期房價有調降趨勢，相信台積電這議題應該

只是短期的效益，房價應該還是會回穩下來。但往後高雄房價的高低是否會影響本案各地主更新後應分配權利價值？

(五) 住都中心目前試算的價值，各地主更新後應分配權利價值是否還有提高的彈性？有些不同意的地主最主要考量還是在分回的價值，利益條件夠的話，相信都有可能突破。

(六) 東側地主大家都在觀望是否要加入，建議住都中心能策略性個別拜訪地主，就不同意的地主個別探詢需求，把大家意見收集好後，於明年召開說明會再和大家討論，那些可行哪些不可行大家來做討論，最後取得共識後調整可行方案。

#### 國家住都中心回覆：

(一) 本次建築模擬規劃係考量現有店面住戶分配需求，故在基地建築率 50%(建築僅能蓋基地面積 50%，剩餘需留設法定空地)情形下保留法地空地於南側。

(二) 後續將配合建築圖面向地主說明開發後量體對於現況鄰地影響，以爭取住戶同意。

(三) 本次會議依上次說明會地主建議，除了幫地主設計得分回原位次與原效益店面外，另提供剩餘更新後權利價值，得依比例彈性選擇分回住宅或權利金等多元分回方案，若有試算需求得致電本中心承辦人邱先生：02-2100-6347。

(四) 本案更新前後權利價值依價格基準日期、工程造價、更新後查估房價，將有所變動，本次提供財務試算小卡僅供參考，後續仍依事權計畫核定內容為準。

(五) 本案公辦都更後續將公開徵求出資人(開發商)，除建築量體設計規劃、工程造價、更新後查估房價，將依價格基準日期有所變動外；本案亦透過公開招標競價機制，若投標出資人(開發商)承諾較低共同負擔比例，將能創造地主更佳之分回條件，且最終全案將由高雄市都更及爭議處理審議會核定，建商承諾以及審議結果兩者取其低為本案最終共同負擔比，故本次提供財務試算小卡僅供參考，後續仍依事權計畫核定內容為準。

(六) 本次說明會係依地主更新意願調整範圍，參照最新高雄市政府公布之工程造價、估價師更新查估房價，模擬建築試算財務後召開，並同步資訊一併提供給地主最新財務試算小卡，後續將依案情配合本次最新試算財務內容個別拜訪地主說明。

#### 柒、結論：

(一) 本中心將參酌本次說明會各地主意見，後續將依案情配合本次最新試算財務內容個別拜訪地主說明。

(二) 請各所有權人勾選意願書後繳回本中心，本中心將依各所有權人意願及建築規劃合理性重新調整本案公辦都更範圍，若有相關問題得聯繫本中心承辦人邱先生：02-2100-6347；或提供書面意見 [dino@hurec.org.tw](mailto:dino@hurec.org.tw)。

#### 捌、散會

**「覆鼎金北營區都市更新案」鄰地地主意願徵詢說明會  
簽到簿(1/2)**

一、時間：111年11月23日(三)下午02時00分

二、地點：MARS 創客-高雄商務辦公會議中心(高雄市左營區明誠二路524號2樓)

三、出席(列)席人員：

編號	姓名	簽名	手機	通訊地址
1	李 [REDACTED]	李 [REDACTED]		
2	陳 [REDACTED]	[REDACTED]		
3	張 [REDACTED] 林 [REDACTED]			
4	張 [REDACTED]			
5	張 [REDACTED]	張 [REDACTED]		
6	張 [REDACTED]			
7	朱 [REDACTED]			
8	朱 [REDACTED]	朱 [REDACTED]		

