

劃定高雄市前金區後金段 44 地號等 8 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 114 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	劃定高雄市前金區後金段 44 地號等 8 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案	
擬定更新計畫法令依據	都市更新條例第 6 條第 1 項第 3 款及第 8 條第 1 項第 1 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	高雄市政府捷運局	
公開座談會	本案因無涉及取得私有土地，符合「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第四點第(一)目但書規定，故免辦理座談會。	
本案公開展覽起訖日期	國 114 年 5 月 8 日起至 114 年 6 月 9 日止，並刊登於 114 年起訖日期 5 月 13 日、14 日及 15 日之台灣新新聞報、自由時報。	
本案舉辦說明會日期	114 年 5 月 27 日(星期二)下午 2 時 30 分，本市前金區公所 4 樓會議室。	
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會民國 114 年 7 月 3 日第 133 次會議決議：「修正通過」。

摘要

案 名：劃定高雄市前金區後金段 44 地號等 8 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：高雄市前金區後金段 44、45、46、47、48、49、50、51-1 地號等共計 8 筆土地，土地計畫面積：3,274.00m²（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 款及第 8 條第 1 項第 1 款



目 錄

壹、辦理緣起與目的.....	1-1
一、緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、更新地區範圍.....	2-1
一、位置與範圍.....	2-1
二、計畫範圍內環境概況.....	2-1
參、發展現況.....	3-1
一、都市計畫情形.....	3-1
二、周邊都市更新情況分析.....	3-3
三、土地及建築物使用情況.....	3-4
四、土地權屬概況及建築物權屬.....	3-5
五、交通系統.....	3-6
六、公共設施現況.....	3-7
七、居民意願.....	3-7
八、原有社會、經濟關係.....	3-8
肆、基本目標及策略.....	4-1
一、更新發展定位.....	4-1
二、更新發展目標.....	4-1
三、都市更新推動策略.....	4-2
伍、實質再發展概要.....	5-1
一、整體發展構想及原則.....	5-1
二、土地利用計畫構想.....	5-2
三、開放空間規劃.....	5-2
四、公共設施改善構想.....	5-3
五、交通運輸系統構想.....	5-3
六、都市設計審議地區.....	5-3
陸、劃定之必要性與預期效益.....	6-1
柒、更新單元劃定基準.....	7-1
捌、都市計畫檢討構想.....	8-1

玖、開發實施構想.....	9-1
拾、財務計畫概要.....	10-1
拾壹、計畫年期及實施進度構想.....	11-1
拾貳、相關單位配合辦理事項及其他表明事項.....	12-1
附錄一、高雄市都市計畫委員會 114 年 7 月 3 日第 133 次會議紀錄	
附錄二、臺灣高雄地方法院執行命令	

圖 目 錄

附圖 1	更新地區範圍示意圖.....	2-1
附圖 2	周邊更新地區範圍圖.....	3-3
附圖 3	本計畫範圍內土地及建物使用現況示意圖.....	3-4
附圖 4	原有建築物現況照片.....	3-4
附圖 5	本計畫範圍土地權屬示意圖.....	3-5
附圖 6	本計畫周邊交通系統示意圖.....	3-6
附圖 7	本計畫周邊公共設施示意圖.....	3-7
附圖 8	基地周邊住宅推案示意圖.....	3-10
附圖 9	本計畫預計劃定更新地區範圍圖.....	4-2
附圖 10	產品定位構想示意圖.....	4-3
附圖 11	更新地區車行出入口位置示意圖.....	5-3
附圖 12	更新單元範圍示意圖.....	7-1

表 目 錄

表 1	本計畫範圍土地權屬表.....	3-5
表 2	高雄市及前金區人口成長率表.....	3-8
表 3	近 3 年高雄市及前金區住宅買賣移轉案件彙整表.....	3-8
表 4	基地周邊住宅推案一覽表.....	3-9

壹、辦理緣起與目的

一、緣起

近年高雄市重大建設陸續推動完成，包含鐵路地下化計畫及大眾捷運系統、環狀輕軌建設等；而「前金、新興、苓雅地區」都市計畫區屬於高雄市商業發展重點區域及交通轉運樞紐，於高雄市主要計畫定位為「都會經貿核心」，並有多項重大交通建設交會，期能強化交通轉運與商業機能。

高雄市政府捷運工程局為充實市庫挹注高雄市軌道建設所需及兼顧城市發展與都市更新，推動前金區後金段44地號等8筆市有土地都市更新，將依公辦都市更新相關法令規定，辦理都市更新單元劃分、招商規劃及公開徵求實施者相關作業。

二、法令依據

本計畫基地原為私立幼兒園使用建築物，後經113年3月27日法院判決強制拆除；綜合基地條件評估，本基地符合都市更新條例第6條第1項第3款「建築物未符合都市應有之機能」、第8條第1項第1款「位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內」，並據以研提整體都市更新策略並訂定適宜之更新單元劃定基準，作為後續推動都市更新之指導。

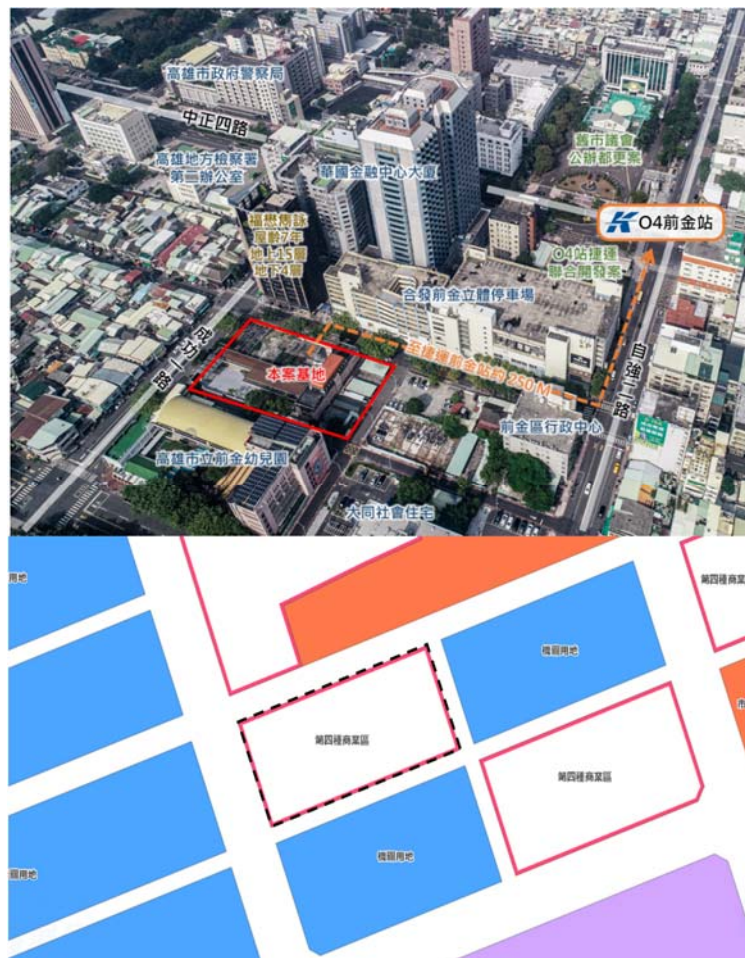
貳、更新地區範圍

一、位置與範圍

本計畫更新範圍位於成功一路、前金二街、自強二路161巷所圍之第四種商業區（建蔽率60%、容積率630%），土地權屬前金區後金段44、45、46、47、48、49、50、51-1地號等8筆高雄市土地，管理機關為高雄市政府捷運工程局，面積3,274m²，約990坪，至橋線O4站約250公尺步行距離。

二、計畫範圍內環境概況

本計畫範圍為成功一路、前金二街及自強二路161巷所圍街廓，距離高雄捷運橋線前金站（O4站）約250公尺，基地東側與北側多現況為辦公大樓及機關使用，南側為高雄市立前金幼兒園，西側則以1~2層樓之住商混合建物為主，更新地區範圍示意圖詳附圖1所示。



資料來源：本計畫整理。

附圖 1 更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

更新地區位屬「高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為第四種商業區，周邊土地使用多為機關用地、商業區、學校用地以及停車場用地。現行都市計畫主要計畫為「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第五階段）案」及「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」，計畫內容概述如後。

（一）高雄市國土計畫（民國 110 年）

1. 計畫概要

透過「一核.雙心.三軸」之構想，向北與台南串聯，向南連結屏東。另本市四大策略分區：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，各分區空間特色定位顯著，未來深化各生活圈機能，亦可強化彼此的分工鏈結。

2. 對本計畫之指導及影響

本計畫位於經貿都會核心，鄰近捷運前金站，因應國土計畫之指導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）引導持續走向更節能、集約及有效率的發展。

（二）擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）案（第五階段）

1. 計畫概要

因應國內產業朝向全球化、資訊化及高科技化之趨勢下，高雄市以既有之國際港都角色與多樣化的都市機能，朝南臺灣海空門戶、都會核心、生態都市、海洋文化及知識經濟等建設目標，建構成南部區域生態及永續發展首要都市。

2. 對本計畫之指導及影響

因應該計畫藉由原高雄市區釋出大型公有與軍方低度使用土地，辦理都市更新、開發都市計畫整體開發區，以落實大眾運輸導向發展（TOD）理念為願景。

3. 土地使用分區

本更新地區現況土地使用分區為第四種商業區，以原高雄市舊市區為經貿核心，發展定位為行政、商務、經貿、居住及轉運功能，應落實 TOD 理念，釋出大眾運輸場站週邊低度使用土地，且應整合市區大面積公有土地評估開發，以及辦理都市更新，提高土地利用效益。

(三) 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」

1. 計畫構想

近年來高雄市發展迅速，各項重大建設計畫亦陸續完工，如高雄捷運、輕軌、高鐵、高雄市區鐵路地下化等，而前金、新興、苓雅地區位於高雄市中心區，為高雄市商業區發展核心地帶，並包含服務全市性之公共空間，如市立文化中心、中央公園、中正體育場等，而根據高雄市主要計畫之發展定位，前金、新興、苓雅地區係以商業空間發展為主軸，透過交通動線之串聯與居住、休閒活動空間之配置，構成完整之全市及區域商業服務核心，以達成「都會金融商貿新核心」之發展願景。

2. 與本計畫關聯

本更新地區及周邊地區定位為「都會金融商貿新核心」，發展定位為行政、商務、經貿、居住及轉運功能，應落實 TOD 理念，釋出大眾運輸場站週邊低度使用土地，且應整合市區大面積公有土地評估開發，以及辦理都市更新，提高土地利用效益。

3. 土地使用分區管制與都市設計基準

本更新地區屬於第四種商業區，建蔽率為 60%、容積率為 630%，其容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理。而其建築基地申請建築，容積獎勵規定得適用市府 99 年 1 月 14 日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定，另外，依據「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」，本計畫範圍非屬都市設計審議地區，惟本計畫基地後續建築規劃設計仍應兼顧都市景觀及藝術美感，以提昇本地區之生活環境品質。

二、周邊都市更新情形分析

本計畫周邊有兩處都市更新案，分別為與本計畫相鄰約80公尺之高雄市政府於民國111年3月依據都市更新條例第6條及第9條公告之「擬定高雄市苓雅區意誠段776-10地號等2筆土地及前金區後金段37地號等1筆土地為優先整建或維護更新地區計畫書」、與本計畫相鄰約250公尺之高雄市政府於民國111年9月依據都市更新條例第6條及第9條公告之「劃定高雄市前金區原舊市議會更新地區暨擬定都市更新計畫案」，其範圍與本計畫範圍位置詳如附圖2。



附圖 2 周邊更新地區範圍圖

三、土地及建物使用現況

(一) 發展現況

本計畫範圍為成功一路、前金二街及自強二路161巷所圍街廓，距高雄捷運橘線前金站（O4站）約250公尺，基地東側與北側多為辦公大樓及機關使用，南側為高雄市立前金幼兒園，西側則以1~2層樓住商混合建物為主。基地原有建物已拆除，現況部分為地上物堆置、本府交通局機車停車場、前金區公所停車場使用，詳附圖3所示。



資料來源：本計畫整理。

附圖 3 本計畫範圍內土地及建物使用現況示意圖

(二) 原有建築物發展歷程

計畫範圍內原有1,267平方公尺之低層建築物，為私立幼兒園使用，由私人向本府財政局租用，惟於105年租用合約結束，未與財政局續訂租約，改列占用，並於113年3月27日，由法院執行拆除（詳附錄二所示）。



資料來源：本計畫整理。

附圖 4 原有建築物現況照片

四、土地權屬概況及建築物權屬

(一) 土地權屬

本計畫範圍包括前金區後金段44、45地號等8筆土地，所有權人100%為高雄市所有，面積合計3,274m²，皆為第四種商業區，詳表1、附圖5所示。

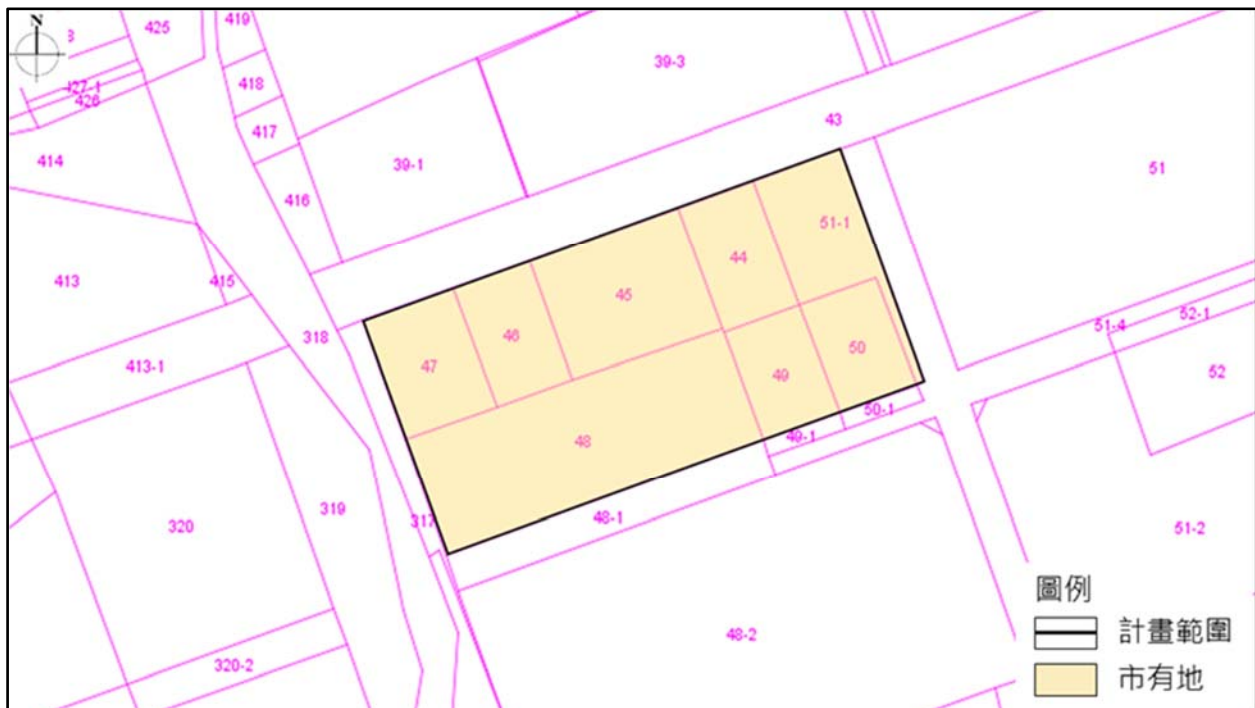
(二) 建築物權屬

本更新地區原有幼兒園私有建物，後因應訴訟事宜經法院三審定讞，法院核發執行命令，於113年3月27日法院執行拆除地上物。

表1 本計畫範圍土地權屬表

行政區	段號	土地權屬	管理機關	地號	面積 (m ²)
高雄市 前金區	後金段	高雄市	高雄市 政府 捷運 工程局	44	279
				45	526
				46	263
				47	320
				48	1,065
				49	239
				50	239
				51-1	343
合計				3,274	

資料來源：本計畫整理。



附圖5 本計畫範圍土地權屬示意圖

五、交通系統

道路系統方面，本計畫範圍西側臨主要道路成功一路（路寬20公尺），北側臨次要道路前金二街（路寬10公尺），東側及南側臨出入道路自強二路161巷（路寬6公尺），屬四面臨路基地。

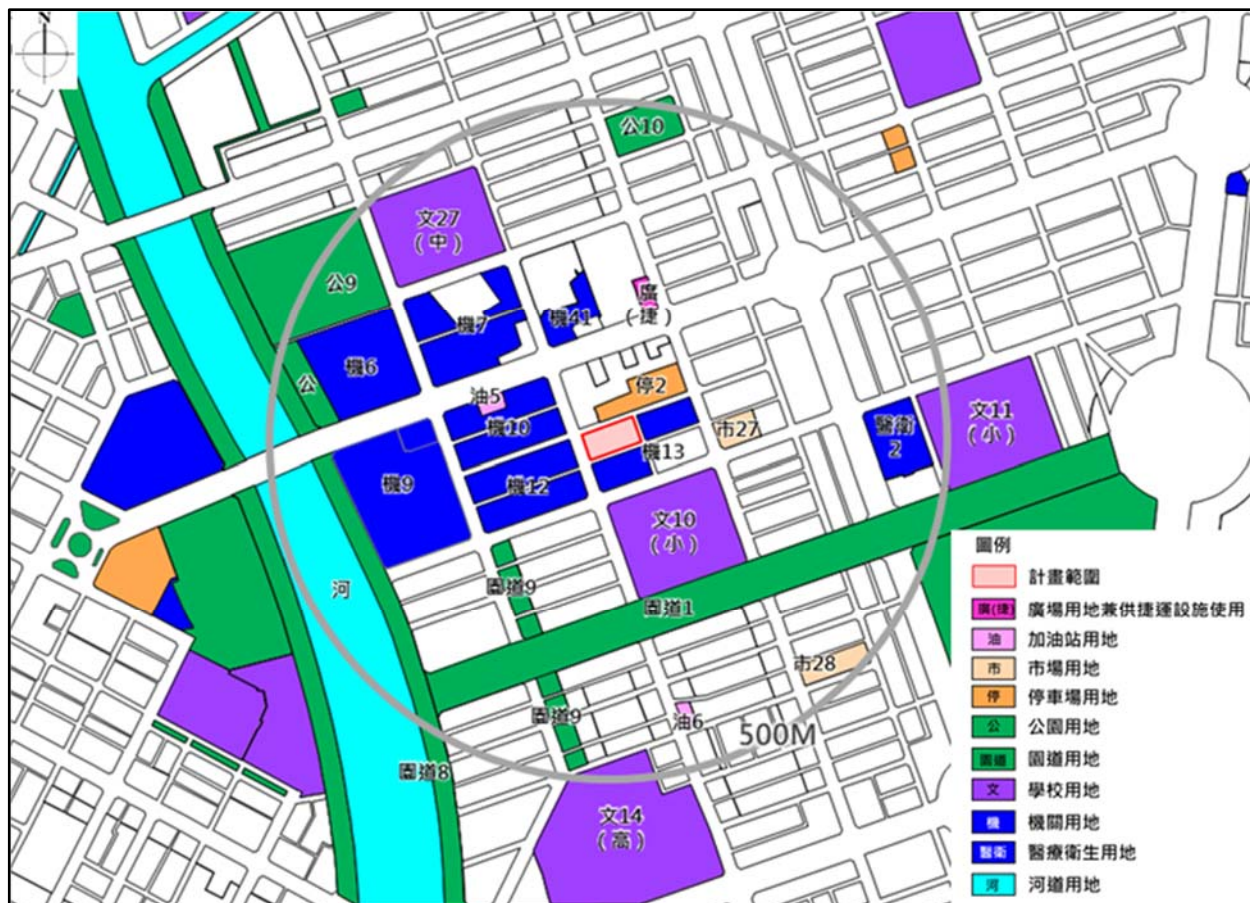
大眾運輸方面，本計畫範圍距離北側之捷運橘線前金站約250公尺，步程約3分鐘，且周邊有多處公車站牌及YouBike自行車站，整體而言，交通系統十分便捷，詳附圖6所示



附圖 6 本計畫周邊交通系統示意圖

六、公共設施現況

本計畫範圍周邊鄰近多項公共設施，包含機關用地、停車場用地、廣場用地兼供捷運設施使用、加油站用地、學校用地、公園用地、園道用地、市場用地、醫療衛生用地以及河道用地，除基地周邊機關用地尚未開闢外，其餘公共設施多已開闢，整體而言，該區域公共設施機能完善，鄰近多所學校、園道及公園，生活機能良好，詳附圖7所示。



附圖 7 本計畫周邊公共設施示意圖

七、居民意願

本更新地區無居民，且土地權屬皆為高雄市政府土地。

八、原有社會、經濟關係

(一) 人口發展概況

高雄市為南部區域主要人口集聚及成長地區，就人口數而言，目前為全國第三大城市，僅次於新北市以及臺中市。截至114年3月底，高雄市設籍人口總計2,728,880人，而前金區人口總計27,349人，近年來全市人口成長率趨緩，有關高雄市及前金區人口成長趨勢，詳表2所示。

表2 高雄市及前金區人口成長率表

年份	地區	高雄市		前金區	
		人口數(人)	成長率(%)	人口數(人)	成長率(%)
108年		2,773,198	-	26,879	-
109年		2,765,932	-2.62	26,668	-7.85
110年		2,744,691	-7.68	26,416	-9.45
111年		2,728,137	-6.03	26,633	8.21
112年		2,737,941	3.59	27,098	17.46
113年		2,731,412	-2.38	27,199	3.73
114年3月		2,728,880	-0.93	27,349	5.51

註：人口成長率=[(當年總人口數-去年總人口數)÷去年總人口數]×1000(%)。
資料來源：高雄市民政局人口統計查詢，本計畫彙整至114年3月止。

(二) 房地產概況

1. 高雄市住宅交易動態：住宅買賣交易量穩定，以33坪內之小坪數為主

依據內政部不動產資訊平台，高雄市113年住宅買賣移轉筆數為13,987筆，近3年買賣移轉筆數皆高於一萬筆，交易量穩定；住宅平均買賣面積在33坪內，呈小坪數趨勢，且住宅交易屋齡有逐年增加趨勢。前金區近年住宅交易成長率高於全市，住宅平均買賣面積在28坪內，且住宅交易屋齡有逐年增加之趨勢，詳表3。

表3 近3年高雄市及前金區住宅買賣移轉案件彙整表

行政區	年度	住宅買賣移轉筆數(筆)	平均買賣面積(坪)	平均買賣屋齡(年)
高雄市	111	14,751	32.58	26.23
	112	12,633	32.18	27.81
	113	13,987	32.74	28.44
	年成長率	-4.50%	-0.91%	4.97%
前金區	111	252	27.61	22.21
	112	243	22.90	22.87
	113	276	26.40	23.98
	年成長率	-1.13%	0.44%	6.88%

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台(114年3月查詢)；2. 本計畫整理。

2. 周邊住宅推案趨勢：多以中、小坪數為主，每坪單價約 39~50 萬元

本計畫周邊 1 公里範圍內屋齡 1 年內住宅新推案，以主推 22~44 坪之中、小坪數為主，近一年房屋均價每坪 39~50 萬元，詳表 4 及附圖 8 所示。

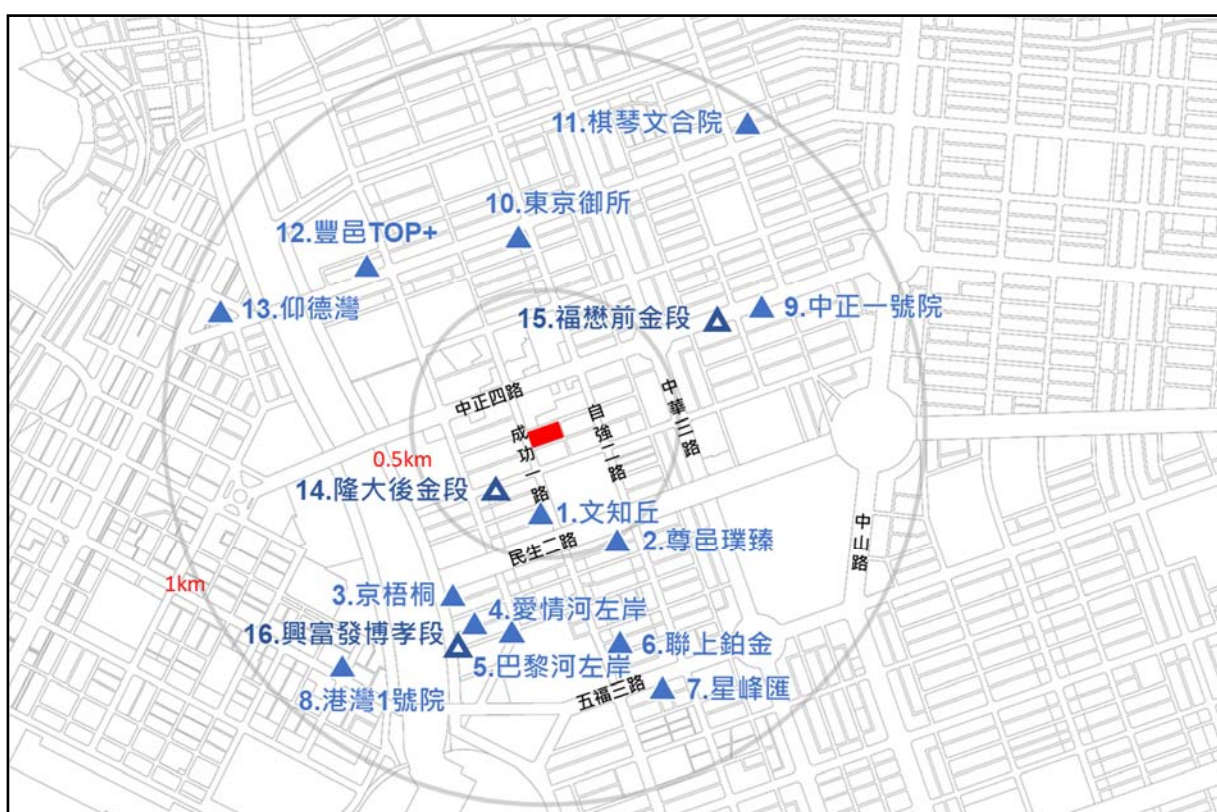
表 4 基地周邊住宅推案一覽表

編號	建案名稱	規劃內容	房型	單價 (萬元/坪)		屋齡
				1 年內均價	歷史最高價	
1	文知丘	B3~13F 住宅大樓	二房/23~37 坪、三房/43 坪	44.42	56.30	預售
2	尊邑璞臻	B3~15F 住宅大樓	三房/31~44 坪	43.17	45.93	預售
3	京梧桐	B5~29F 住宅大樓	開放格局/118、134、139、147 坪	-	61.02	預售
4	愛情河左岸	B6~32F 住店大樓	二房/21~23 坪、三房/36~46 坪	42.01	50.71	預售
5	巴黎河左岸	B6~34F 住宅大樓	二房/22~27 坪、三房/35~38 坪	50.80	65.48	預售
6	聯上鉑金	B6~29F 住宅大樓	三房/38~71 坪、四房/63~73 坪	-	46.71	預售
7	星峰匯	B6~29F 住店大樓	二房/24 坪、三房/34~40 坪、 四房/42 坪	49.52	54.02	預售
8	港灣 1 號院	B6~37F 住店大樓	一房/14~16 坪、二房/17~28 坪、 三房/29~36 坪	50.70	62.11	預售
9	中正一號院	B7~35F 住宅大樓	一房/15~20 坪、二房/19~21 坪、 三房/31~37 坪	43.40	48.04	預售
10	東京御所	B2~15F 住店大樓	二房/20~25 坪、三房/31~54 坪	-	29.78	預售
11	棋琴文合院	B3~15F 住店大樓	二房/17~24 坪、三房/25~32 坪	39.46	46.00	預售
12	豐邑 TOP+	B6~32F 住店大樓	二房/29~35 坪、三房/39~49 坪	48.33	59.14	預售
13	仰德灣	B6~29F 住店大樓	三房/32~58 坪、四房/75 坪	39.55	44.55	1 年
14	隆大後金段	B4~25F 住店大樓	-	-	-	興建中
15	福懋前金段	B6~36F 住宅大樓	-	-	-	興建中

資料來源：1. 樂居網實價登錄 (114年3月查詢)；2. 本計畫整理。

(三) 周邊商業發展評估

本計畫區位依據「高雄市國土計畫」，本計畫位於經貿都會核心，未來因應國土計畫指導，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。另依據「擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」，本計畫是以原高雄市舊市區為經貿核心，發展定位為行政、商務、經貿、居住及轉運功能，其土地使用分區屬第四種商業區，應落實TOD理念，釋出大眾運輸場站週邊低度使用土地，且應整合市區大面積公有土地評估開發，以及辦理都市更新，提高土地利用效益。



資料來源：本計畫整理。

附圖 8 基地周邊住宅推案示意圖

肆、基本目標及策略

一、更新發展定位

(一) 以更新基地帶動舊街區發展，啟動南高雄優質生活社區的驅動引擎

1. 配合捷運O4 站 TOD（大眾運輸導向型發展），打造捷運優質生活宅。
2. 基地鄰近高雄中正路辦公商務廊帶，可沿捷運橘線串聯駁二藝文特區、美麗島商圈、中央公園、六合夜市、文化中心及衛武營國家藝術文化中心等節點。
3. 透過都市新開發量體作為新捷運生活宅，促進前金舊市區小街廓都市紋理界面融合。

(二) 建構以開放空間與人本交通為基盤的都市設計

建構以開放空間與人本交通為基盤的都市設計，以優質開放空間作為新開發量體與周邊街區之融合介面，打造多功能景觀廣場，創造街區亮點。

(三) 結合智慧建築理念，提供高標準的城市建設

1. 導入物聯網（IoT）技術，實現建築內各種設備的互聯互通，例如照明、空調、家電等，讓居住者可以透過智慧型手機或語音控制等方式，輕鬆操控各種設備。
2. 提供客製化的居住體驗，根據居住者的需求和習慣，自動調整建築內的環境參數，打造更舒適的居住空間。
3. 運用智慧化的能源管理系統，監控建築物的能源消耗情況，並進行優化調節，降低能源浪費。
4. 導入綠色建築設計理念，例如太陽能發電、雨水回收等，減少建築物對環境的影響。

二、更新發展目標

(一) 充實市庫挹注高雄市軌道建設所需經費

高雄市政府捷運工程局為充實市庫挹注高雄市軌道建設所需及兼顧城市發展與都市更新，推動「前金區後金段44地號等8筆市有土地都市更新及招商委託專業服務案」，將依公辦都市更新相關法令規定，辦理都市更新單元劃分、招商規劃及公開徵求實施者相關作業。

(二) 積極推進城市發展，以都市更新活化市有資產

以促進捷運建設永續經營及地方活化。委託專業顧問，依大眾捷運系統土地開發辦法等相關法令規定，辦理申請人甄選作業，期使開發案能兼顧地區發展、貼近市場需求，確保開發作業如期如質進行。

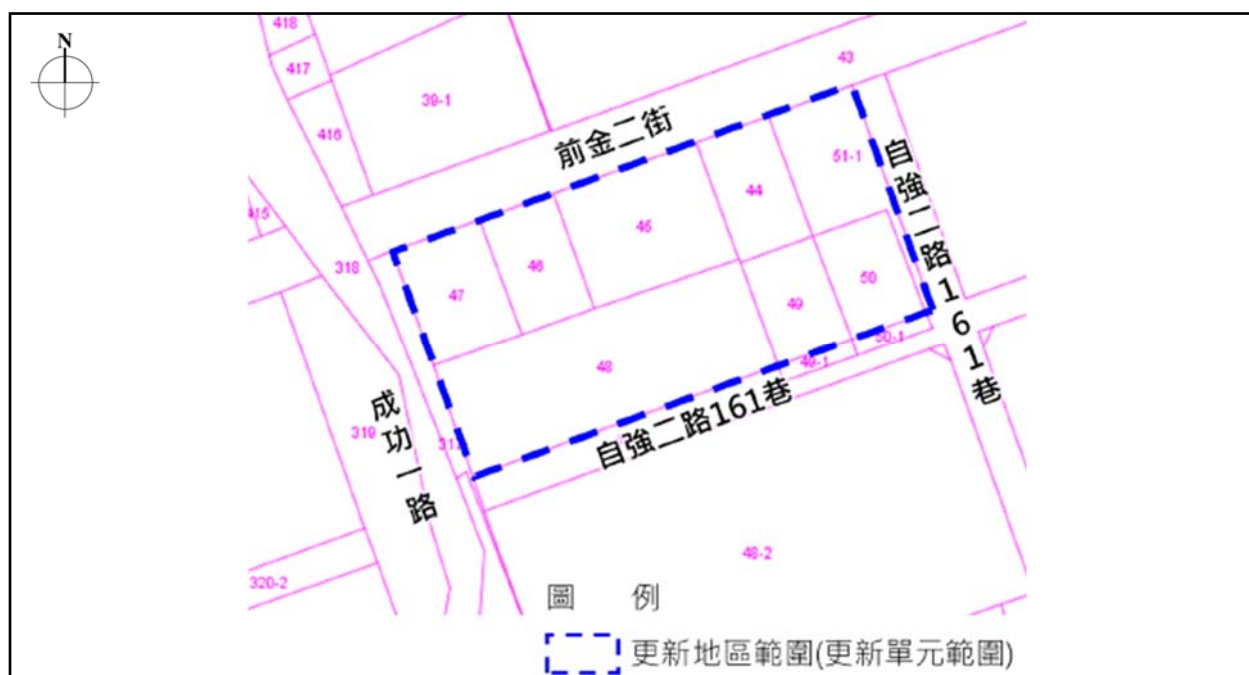
三、都市更新推動策略

依據本計畫定位為O4 捷運優質生活區，以下分析都市更新土地開發模式：

(一) 更新單元劃定：劃設 1 處更新單元，並依都市更新發展需求、財務試算、招商建議等因素規劃各種產品。

1. 法令依據：依都更條例第 9、22 條規定，於更新計畫載明更新單元或其劃定基準。
2. 更新單元劃定原則：更新單元以採獨立開發為原則，但情形特殊並經高雄市都市更新及爭議處理審議會同意者，不在此限。

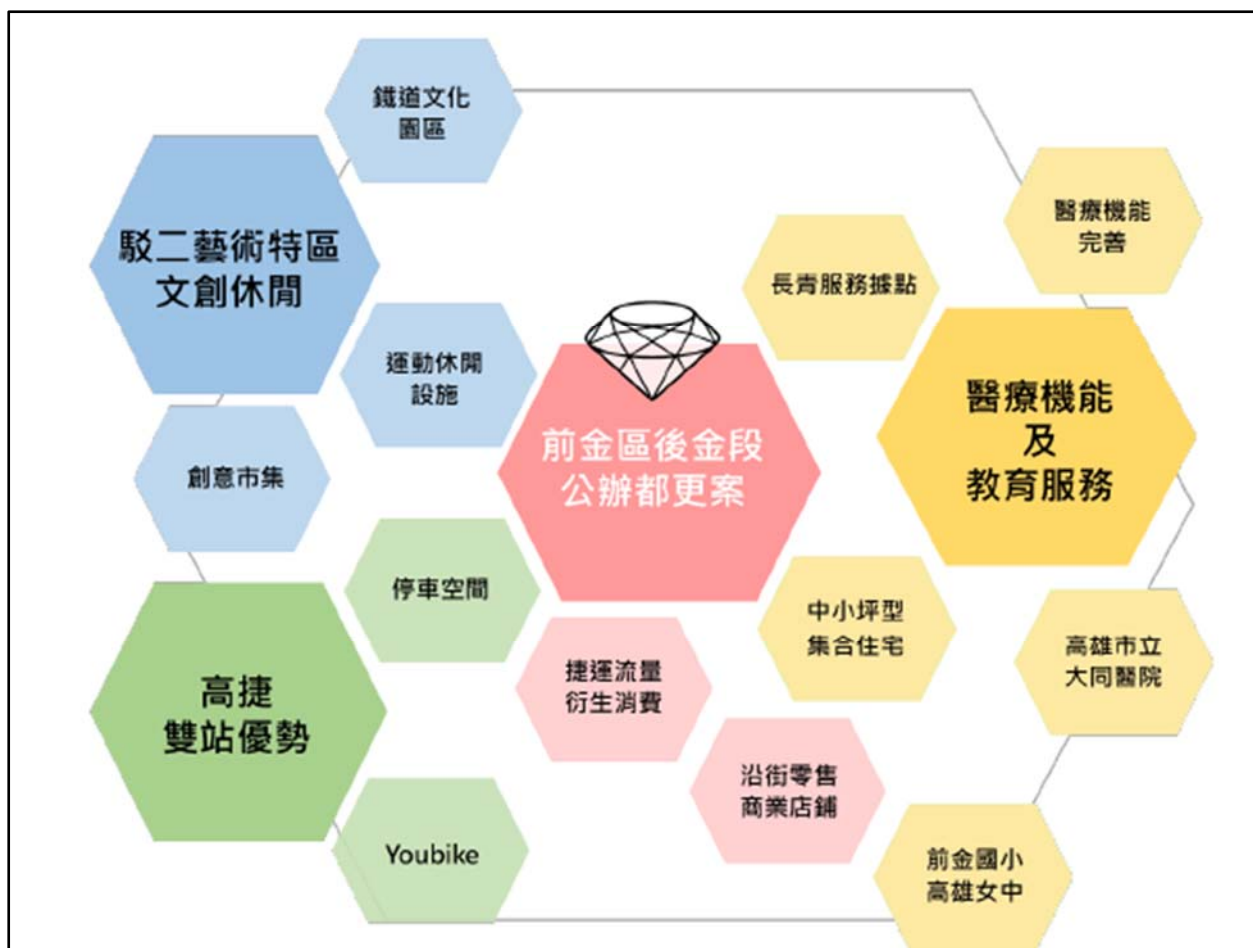
本計畫非屬自行劃定更新單元之範疇，除更新計畫所劃定之優先更新單元外，仍可參酌該條例相關規定，擬定本計畫更新地區之更新單元劃定原則，有關更新地區範圍詳附圖9所示。



附圖 9 本計畫預計劃定更新地區範圍圖

(二) 開發產品定位

延續周邊文教氣息及都會金融商貿易生活新核心發展定位為O4捷運優質生活區，以下綜合市場分析，以本計畫更新單元開發條件，建議產品定位詳附圖10所示。



資料來源：本計畫整理。

附圖 10 產品定位構想示意圖

(三) 容積獎勵檢討：本基地依都市計畫，可申請容積移轉及增額容積，惟基地深度約 40 公尺，為避免開發後影響周邊景觀及交通，本更新地區不得申請增額容積及容積移轉。

伍、實質再發展概要

一、整體發展構想及原則

(一) 引入多元產品，以提升更新後整體地區之發展效益

本計畫基地鄰近橘線舊市議會站，且基地周邊包含高雄市立大同醫院、高雄中央公園、公有前金市場、前金國中小及中國文化大學等，生活機能優良文教氣息濃厚，具規劃住宅及零售產品之潛力，形塑優質居住氛圍。

(二) 招商條件彈性規劃，減緩升息帶來之投資活動低迷之衝擊

近年供料雙漲導致興建成本節節攀升，加上113年央行連續五次升息，總計升息3碼，導致廠商資金成本增加，影響投資活動放緩，降低本計畫投資意願。未來招商條件之設定，建議朝增加招商條件彈性之方向規劃，另外，透過民間自提之規劃方案，可進一步了解市場需求。

(三) 加強防震、排水措施

考量本計畫位處土壤高潛勢地區，後續整地工程應可增加地層抗液化能力，如選用施作地盤改良；或選用適當基礎型式：採用樁基礎、基礎底面加深、基礎外緣以連續壁圍束等，故具工程可行性，另地面層及地下層需加強防水排水等規劃設計，透過排水法、夯實法或固化法等地盤改良並設置必要高度防水閘門。

二、土地利用計畫構想

本更新地區未來開發應依循現行都市計畫區細部計畫所定之土地使用分區管制規定，土地使用分區為第四種商業區，土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，依「都市計畫法高雄市施行細則」之規定辦理，另本計畫區建築基地申請建築，容積獎勵規定得適用市府99年1月14日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定。

三、開放空間規劃

(一) 開放空間

建築規劃理念以低建蔽高樓層、充足棟距，地面層大面積綠地廣場為原則，量體配置上將建物集中配置於東側，亦可避免影響鄰近街廓之日照權，低建蔽率之建物可同時創造大面積的戶外開放空間，創造地面層社區型的綠地廣場，營造具社區自明性之入口意象，建構以人為本之戶外休閒空間，同時強化與周邊環境的連結，增加室內自然通風換氣率，以及戶外行人高度微氣候風速。此外，充足棟距以確保室內空間之通風採光，提升居住品質，獲得健康舒適的室內環境。

(二) 景觀計畫

沿基地南北兩側地界線退縮4公尺之人行步道，並沿街種植帶狀林蔭，除了達到美化整體視覺景觀之效益，亦可調節環境舒適度、減緩地球暖化之溫室效應、淨化空氣品質吸收CO₂ 排放量，有效整合周邊綠色路網與開放空間系統，提供市民舒適、涼爽、遮蔭的步行環境，綠地及植栽以原生物種為主，並採用透水鋪面規劃廣場空間。

(三) 新建築空間規劃

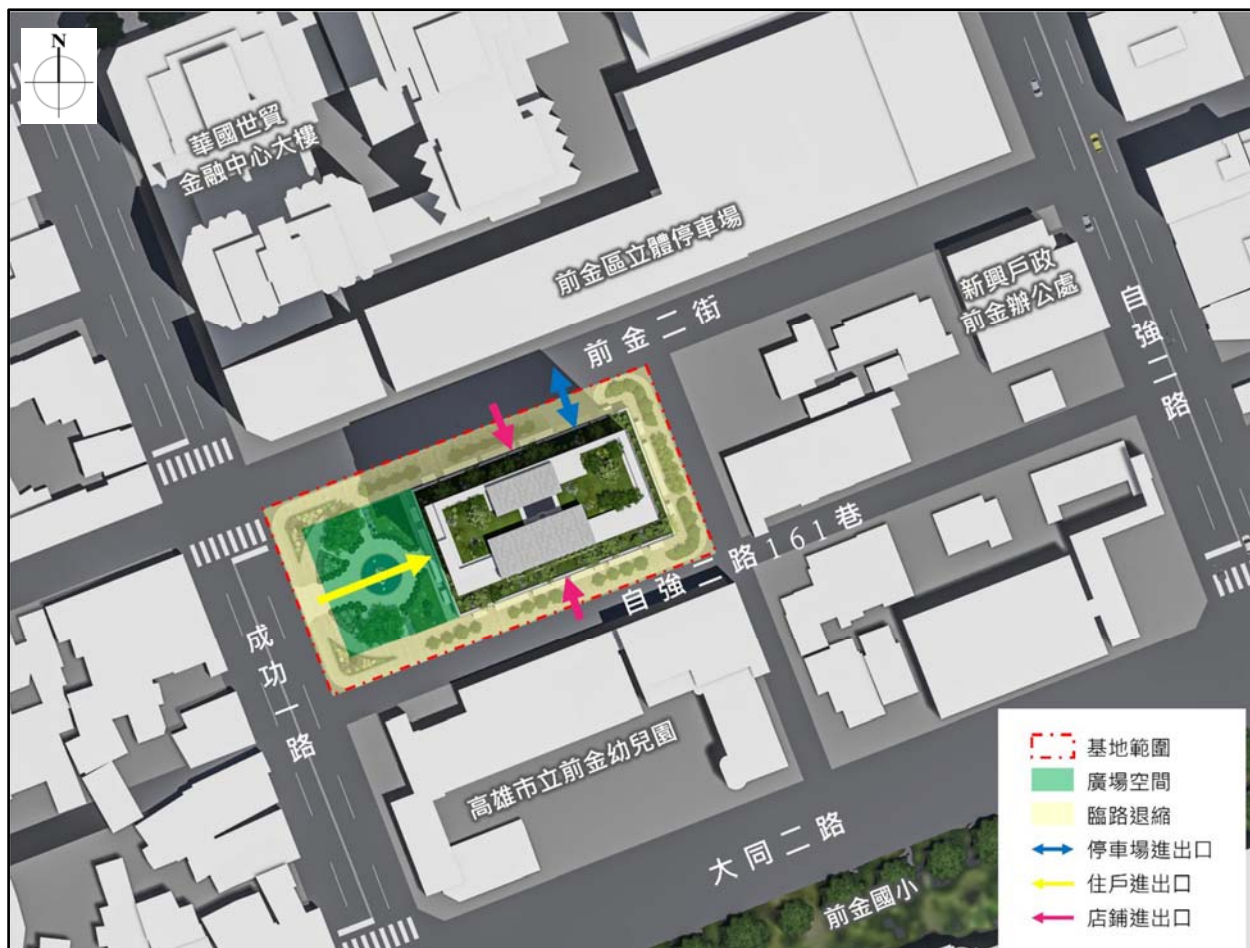
本計畫規劃申請「綠建築」銀級標章，引入綠化、減碳、節能等誘導式建築設計，以增強未來基地整體環境因應極端氣候之容受力，並共同落實減碳義務，體現人與自然融合共生的態度，同時提升建築安全與國民生活品質，朝永續家園發展。此外，為落實政府政策、符合市民期待，規劃引入無障礙設施，提供友善、人性化的居住空間，打造全齡宜居住宅。

四、公共設施改善構想

除基地周邊機關用地尚未開闢外，其餘公共設施多已開闢，整體而言，基地周邊公共設施豐富，鄰近多所學校、園道及公園，生活機能良好，暫無協助興闢公共設施之需求。

五、交通運輸系統構想

- (一) 基地停車場出入口設置於前金二街，雙向進出並提供充足之停車緩衝等候空間，降低開發帶來之交通影響。
- (二) 低樓層為商業空間及公益設施，設置獨立進出口方便經營；高樓層於地面層設有獨立入口門廳，方便管理進出。



資料來源：本計畫整理。

附圖 11 更新地區車行出入口位置示意圖

六、都市設計審議地區

依據「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」，本計畫範圍非屬都市設計審議地區，惟本計畫基地後續建築規劃設計仍應兼顧都市景觀及藝術美感，以提升本地區之生活環境品質。

陸、劃定之必要性與預期效益

一、劃定之必要性

本計畫更新範圍位於成功一路、前金二街、自強二路161巷所圍之第四種商業區，面積3,274m²，約990坪，至橘線O4站僅約250公尺步行距離，位於高雄市主要計畫定位之經貿都會核心，交通轉運便利，符合都市更新條例第六條及第八條，具都更再開發潛力。

本計畫鄰近捷運轉運場站，為捷運優質生活圈內，並為中正路商務廊帶、中都三民居住核心，成功路漢神商業軸之交會處，可沿捷運橘線串聯駁二藝文特區、美麗島商圈、中央公園、六合夜市、文化中心及衛武營國家藝術文化中心等節點，應配合TOD大眾運輸導向型發展，以智慧集合住宅為主力，結合低樓層沿街商店，提供餐飲零售等服務，並融入公益設施，以全齡家庭、小家庭和頂客族為主要客群，打造宜居、樂活、健康且永續的居住環境，促進區域的整體提升，期待以更新基地帶動舊街區發展，啟動南高雄優質生活社區驅動引擎。

二、預期效益

藉由都市更新，配合本計畫優越之地理條件，以TOD發展策略鏈結周邊土地價值，達到重塑都市景觀、提升土地使用效能、健全都市機能及更新地區綠建築示範更新效果，並充實市庫挹注高雄市軌道建設所需經費，積極推進城市發展，以都市更新手法活化市有資產。

柒、更新單元劃定基準

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。

本計畫更新範圍位於成功一路、前金二街、自強二路161巷所圍之第四種商業區（建蔽率60%、容積率630%），土地權屬前金區後金段44、45、46、47、48、49、50、51-1地號等8筆皆為高雄市土地，管理機關為高雄市政府捷運工程局，面積3,274m²，約990坪。



附圖 12 更新單元範圍示意圖

捌、都市計畫檢討構想

本案無涉及都市計畫檢討。

玖、開發實施構想

本更新單元預計採公辦都市更新方式辦理招商開發，都市更新事業開發方案初步規劃如下：

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

本計畫都市更新地區採「重建」為都市更新處理方式，並依都市更新條例第43條規定辦理，原則採「權利變換」方式實施之。

拾、財務計畫概要

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，共同負擔金額經過高雄市都市更新及爭議處理審議會審議後確認。

拾壹、計畫年期及實施進度構想

考量相關辦理機關之招商量能與第四種商業區開發進度，本更新地區擬定同時，機關單位得先行啟動招商前置規劃作業。相關作業及開發期程，將配合主辦機關辦理進度酌予滾動式調整。

拾貳、相關單位配合辦理事項及其他表明事項

- 一、本計畫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、本計畫未規定事項，依現行都市計畫與相關法規規定辦理。

附錄一 高雄市都市計畫委員會 114 年 7 月 3 日第
133 次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 114 年 7 月 3 日 第 133 次 會議紀錄

一、時間：114年7月3日（星期四）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、陳委員彥仲、白委員金安、蔡委員厚男、林委員漢良、戴委員佐敏、張委員慈佳、許委員阿雪、羅委員必達、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟、陳委員勁甫(請假)、鄭委員泰昇(請假)、賴委員碧瑩(請假)、張委員淑貞(請假)、李委員子璋(請假)、簡委員仔貞(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

交通部高速公路局

陳宏仁、楊慕泉、
謝孟承、高冠雄、
陳峙樺

國家科學及技術委員會南部科學園區管理局

賴袂鎰、蔡仲苓、
吳俊逸、郭豐銘

高雄市政府經濟發展局

林廖嘉宏、陳亮志

高雄市政府交通局

邱昱溶、陳文玲、
黃祖揚、黃荷婷

高雄市政府地政局

吳志賢

高雄市政府工務局新建工程處

黃麟達、黃紹華

高雄市政府捷運工程局

曾品杰、林琬純、
羅時屏

高雄市政府都市發展局

王屯電、郭進宗、
陳昌盛、鄭明書、
胡怡騫、薛政洋、
王智聖、林志鴻、
陳秀凌、黃泰維、
林海宸、蔣佩穎、
陳惠美

(二)公民或團體陳情人

台灣糖業股份有限公司高雄區處
沈麗貞君、林義陽君、陳炳文君、
陳冠州君、陳以書君、陳許若芬君、
林義龍君、陳建宇君
台灣中油股份有限公司

邱毓茗
林義陽、陳冠州、
陳炳文、陳室宜代、
陳奕禎代、呂英宗代
曾建穎、廖承韋、
沈櫻、廖小惠、
林金暉

(三)高雄市議會

高雄市議員李雅芬服務處

秦鴻志

(四)公民或團體列席人員：無

(五)旁聽登記發言人員

高雄市議員李雅芬服務處

秦鴻志

六、審議案件：

第一案：變更原高雄市主要計畫（配合高雄第三（楠梓）園區聯
外交通整體計畫）案、變更高雄市仁武都市計畫（配合
高雄第三（楠梓）園區聯外交通整體計畫）案

決 議：

- (一) 本案係為配合高雄(楠梓)園區計畫之開發，經行政院於 113 年 4 月 24 日核定「高雄第三(楠梓)園區聯外交通整體計畫」，增設國道 1 號新增匝道及園區聯絡道路，並依據內政部 114 年 3 月 20 日內授國都字第 1140011373 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理用地都市計畫變更作業，以強化未來楠梓園區營運後之聯外交通及區域整體路網規劃，經委員會充分討論與會委員表示支持。
- (二) 本案經與會委員討論後，除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。
- 1、變更原高雄市主要計畫及仁武都市計畫實施進度與經費章節，請依行政院 113 年 4 月 24 日院臺科字第 1131009285 號同意函，就有關工項、各機關之分工及經費說明修正計畫書內容。
 - 2、實施進度及經費明細表除依提案內容修正(面積欄分列為公有、私有、增列備註土地同意使用及租用等相關說明)，以利後續辦理土地取得外，並請於主辦單位欄就土地取得及工程執行之分工負責情形分開列項。
 - 3、請補充高雄第三(楠梓)園區聯外交通有關南下交通路網之相關論述。
- (三) 公開展覽期間公民或團體建議意見，除依下列意見辦理外，其餘依市府研析意見通過(詳如後附表一)。
- 1、地下管線為民生與工業用氣管線，後續倘辦理遷移施工時應優先以市民安全及使用便利之需求妥為辦理。
 - 2、仁武都市計畫中油公司天然氣加氣站前因該路段重車密集，且目前埋設之輸氣管線為民生及工業用氣主幹線，應有較高之安全係數，有關管道遷移方式及配合施工部分，請高公局再行與中油公司協商，另建議中油公司考量於本次一

併規劃及施作該重要輸氣管線之備援系統。

- 3、本案經檢討倘需辦理管線遷移，請市府配合協助後續有關排氣切換作業之協調事宜。

第二案：變更原高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(配合苓雅區林德官公有眷舍及周邊都市更新計畫)案、變更高雄市苓雅區林德官公有眷舍及周邊更新地區暨變更都市更新計畫案

決議：

- (一) 本案係市府為活化林德官公有眷舍土地，以公辦都市更新開發方式引導地區再發展，及為提供周邊公共設施服務需求，將市有部分第四種住宅區及第五種商業區以容積調配方式辦理變更，故依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款規定辦理都市計畫變更作業，本會原則同意。
- (二) 案經召開 1 次專案小組會議，針對容積調配原則、變更內容修正、陳情案、擴大都市更新地區及都市更新計畫等充分討論提出具體建議意見。本案除依下列意見修正外，其餘同意依專案小組建議意見修正後計畫書通過。
 - 1、細部計畫書有關容積調配前後價值估算部分，原註記「以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準」，惟本案已依本年度當期公告土地現值辦理估算，該註記予以刪除
 - 2、細部計畫變更內容明細表之變更理由部分，請補充說明本案係容積調配後之第三種住宅區變更為第四之一種住宅區，容積率由 240%調整為 326%；另本案目的為活化公有土地，與淨零減碳政策無直接關聯，予以刪除相關說明。
 - 3、本次提會於細部計畫事業及財務計畫，增訂廣場、綠地用地土地取得方式備註內容。

第三案：劃定高雄市前金區後金段 44 地號等 8 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

決 議：

- (一) 本案鄰近捷運橘線 04 站，市府結合 TOD 大眾運輸導向，為促進土地有效利用，提升都市機能，依都市更新條例第 8 條第 1 項第 1 款規定，劃定為都市更新地區並訂定都市更新計畫，以挹注軌道建設經費。除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。
- (二) 有關提會增列法令依據乙節，因既有幼兒園建築物於 84 年使用，惟 113 年 3 月 27 日依法院執行命令先行拆除地上物，故考量原有建築物使用年限，尚符都市新條例第 6 條第 1 項第 3 款建築物未符合都市應有機能之條件，同意增列。
- (三) 有關都發局初核意見所提公展計畫書內容誤繕部分，請提案單位更正，並授權都發局檢核確認。

七、散會(下午 4 時 35 分)

附錄二 臺灣高雄地方法院執行命令



臺灣高雄地方法院執行命令

地 址：高雄市新興區中正三路25號9、10樓
傳 真：07-2226610
承 辦 人：強股書記官
聯絡方式：(07)



受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國113年2月16日
發文字號：雄院國111司執強字第54319號
送別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：本院定於113年3月27日上午9時30分執行拆除如說明二執行標的，並將土地交還債權人。

說明：

- 一、依強制執行法第124條第1項規定辦理。
- 二、本院111年度司執字第54319號債權人高雄市政府與債務人李○淳(即李○三即李○年之繼承人)、李○華(即李○三即李○年之繼承人)、俞○清間拆屋還地強制執行事件，債權人聲請依臺灣高雄地方法院106年度重訴字第277號判決主文第1、2項所載內容【被告李○年應將坐落於高雄市前金區後金段四四、四八、四九、五十地號土地上之如附圖所示編號A1、編號A2、編號A3、編號A4、編號A5部分之地上物及圍牆拆除，並返還土地予原告。被告俞○清應將坐落於高雄市前金區後金段五十地號土地上之如附圖所示編號B1、B2部分之地上物及圍牆拆除，並返還土地予原告。】執行。
- 三、債務人應到場等候。如未到場或避不見面，執行程序不因而停止。如已於執行期日前自動履行，應向本院陳報。
- 四、債權人應事先以電話與本院執行人員聯絡會合地點，或於現場等候。
- 五、債權人應拍攝本院執行命令張貼於不動產所在地之照片，並於執行期日前將該照片送院，且務必於當日備妥搬遷及拆除所需之人力器具，及準備貯存債務人物品之場所。如未備妥上開準備事項，本院即停止執行。

★六、本件因拆除範圍較廣，原則依債權人112年1月30日陳報之拆除計畫進行，此拆除計畫已於期前112年3月7日函知兩造，且與執行期日已有相當之等待期間，故認兩造就拆除方案應達成共識。

正本：債權人 高雄市政府

設高雄市苓雅區四維三路2號
 法定代理人 陳其邁 住高雄市苓雅區四維三路2號
 代理人 劉○峰 住高雄市三民區三德西街○號
 電話：07-286○○○○
 債務人 李○厚(即李○三即李○年之繼承人)
 住新北市樹林區三福街○號
 債務人 李○華(即李○三即李○年之繼承人)
 住新北市樹林區三福街○號
 債務人 俞○清 住高雄市前金區自強二路○巷○號
 身分證統一編號：E1006○○○○號
 承租人 馳○科技股份有限公司
 設高雄市苓雅區青年一路○○○號
 居高雄市前金區自強二路○巷○號
 居高雄市前金區前金二街○號
 居高雄市鼓山區明華路○號(樓之○租約地址)
 法定代理人 康○昇 住高雄市苓雅區青年一路○○○號(原真之○戶)
 居高雄市前金區自強二路○巷○號
 居高雄市前金區前金二街○號
 居高雄市鼓山區明華路○號(樓之○租約地址)
 承租人 張○龍 住新北市永和區保福路一段○號

副本：

民事執行處

附表：

111年司執字054319號 財產所有人：高雄市								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	高雄市	前金區	後金		44	279.00	1分之1	

(續上頁)

	備考							
2	高雄市	前金區	後金		48	1065.00	1分之1	
	備考							
3	高雄市	前金區	後金		49	239.00	1分之1	
	備考							
4	高雄市	前金區	後金		50	239.00	1分之1	
	備考							

司 法 官 陳 宜 君
事 務 官

高雄市鹽埕地政事務所土地複丈成果圖

106 臺地 0773

