

# 擬定高雄市苓雅區福河段 698-1 地號等 1 筆土地

## 都市更新事業計畫案

**【核定版】**

都市更新

申請人：京城建設股份有限公司  
都市更新規劃：財團法人都市更新研究發展基金會  
建築設計：群旺建築師事務所  
外觀景觀設計：玫格（MAG日商）設計顧問有限公司

中華民國一〇二年一月

高雄市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:公開展覽 <input type="checkbox"/> B:幹事會審 <input type="checkbox"/> C:審議會審 <input checked="" type="checkbox"/> D:核定				
案名	擬定高雄市苓雅區福河段 698-1 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	高雄市苓雅區福河段 698-1 地號 1 筆土地			
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	商五	法定建蔽率	70%	法定汽車停車位	206 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 128 戶 / 更新後 179 戶	
	基地面積	2,568.00 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	50.18%	實設汽車停車位	223 輛	安置戶數(合法/違章)	53 戶 / 0 戶	
	總樓地板面積	44,466.81 m <sup>2</sup>	法定容積率	840%	法定機車停車位	215 輛	提供公益設施種類、樓層	-	
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	實設容積率	999.99%	實設機車停車位	236 輛	面積	0 m <sup>2</sup>	
	住宅使用容積	24,766.80 m <sup>2</sup>	住宅單元	175 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	-	
	商業使用容積	492.10 m <sup>2</sup>	商業單元	4 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	0 m <sup>2</sup>	
	其它使用容積	公共設施、機電設備	420.96 m <sup>2</sup>	停車空間	0 單元	地下層樓板面積	12,323.10 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	-
	各樓層使用概況	地下層	地下一層用途為停車空間兼防空避難室，地下二至地下六層用途為停車空間			地下開挖規模	79.98%	面積	0 m <sup>2</sup>
地面層與低層部		店鋪、集合住宅、大廳、管理室等			其他			0 m <sup>2</sup>	
標準層		集合住宅			最大樓層數	29 層			
第十層		集合住宅、公共設施、中繼水箱			建築物高度	99.95 M			
適用獎勵類型及獎勵面積	高雄市都市更新自治條例規定	△F0	21,571.20 m <sup>2</sup>	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6 = 2,300.27 m <sup>2</sup> F=△F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6 = 23,871.47 m <sup>2</sup>	適用獎勵類型及獎勵面積	綜合設計放寬規定		開放空間有效面積	723.41 m <sup>2</sup>
		△F1	0 m <sup>2</sup>			獎勵樓地板面積	1,808.53 m <sup>2</sup>		
		△F2	0 m <sup>2</sup>			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	0 部	
		△F3	1,725.70 m <sup>2</sup>				獎勵樓地板面積	0 m <sup>2</sup>	
		△F4	0 m <sup>2</sup>			其他	-	樓地板面積	0 m <sup>2</sup>
		△F5	574.57 m <sup>2</sup>				-	-	-
		△F6	0 m <sup>2</sup>			合計	-	-	-
申請資料	實施者	京城建設股份有限公司			電話	07-7161668			
	地址	高雄市中正一路 120 號 16 樓			傳真	07-7161849			
	建築設計	群旺建築師事務所			電話	07-7155667			
	地址	高雄市苓雅區輔仁路 345 號			傳真	07-7160532			
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註	
	1	更新地區(單元)公告	97 年 05 月 02 日	府都四字第 0970022322 號	9	第一次專案小組會議	101 年 02 月 23 日	高市府都發住字第 10130624100 號	
	2	自辦事業暨權變計畫公聽會	100 年 03 月 31 日	100 京城字第 032 號	10	第二次專案小組會議	101 年 03 月 22 日	高市府都發住字第 10130969600 號	
	3	申請事業暨權變計畫報核	100 年 04 月 29 日	100 京城字第 056 號	11	第三次專案小組會議	101 年 05 月 17 日	高市府都發住字第 10131717200 號	
	4	公開展覽	100 年 7 月 11 日至 100 年 8 月 11 日	高市府四維都發住字第 1000071517 號	12	第二次審議會	101 年 08 月 15 日	高市府都發住字第 10133199800 號	
	5	公辦事業暨權變計畫公聽會	100 年 07 月 20 日	高市府四維都發住字第 1000071517 號	13	第三次審議會	101 年 11 月 08 日	高市府都發住字第 10134406100 號	
	6	召開第一次幹事會	100 年 09 月 08 日	高市府四維都發住字第 1000096564 號					
	7	召開第二次幹事會	100 年 10 月 24 日	高市府四維都發住字第 1000115193 號					
8	審議會	100 年 12 月 29 日	高市府四維都發住字第 1000138003 號						

填表人(申請單位)：京城建設股份有限公司 蓋章處：\_\_\_\_\_ 填表日期：102 年 01 月 09 日

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本案係依高雄市政府於 97 年 5 月 2 日高市府都四字第 0970022322 號函公告劃定之「高雄市苓雅區福河段博愛社會住宅都市更新地區」都市更新計畫案辦理。

本案更新單元內現有建物為民國 55 年所興建，建物屋齡老舊且無電梯設備，居住環境已無法因應老年化社會及現代都市生活的需求，此外，建築物結構、停車空間、防火、耐震多不符現行法規規定，因此極有更新之必要。

本更新單元緊鄰高雄捷運橘線五塊厝站出口，位於 40m 中正一路上，交通位置極佳，加上本更新單元之土地使用分區為第五種商業區，理應可帶來更多的商機與人潮，但土地強度卻未能達到有效利用，更新單元內原有之建築型態與配置已無法滿足因應都市計畫發展所引入的商業活動，極待由更新提供本地區合理之土地使用機能。

本基地內建物構造為 4 層鋼筋混凝土造之公寓住宅，整體屋況呈現老舊窳陋且有朽壞之虞。此外，整體居住環境髒亂不堪，多處陰暗潮濕，衛生條件欠佳，且建物鄰棟棟距不足，消防安全堪慮，以上種種問題顯示，本案基地若予以適度的更新開發，將使居住環境及生活品質獲得改善，而且透過都市更新事業之推動，亦可促進現況土地更有效利用，帶動地區持續發展，創造出一個各方多贏局面。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 19 及 22 條規定辦理都市更新事業計畫。



## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

「高雄市苓雅區福河段博愛社會住宅都市更新地區」位於高雄捷運橘線 O8 車站南端，北以中正一路為界，東以福德三路為界，基地位置位於陳中和先生墓園西側，屬於苓雅區福南里，地號為福河段 698-1 號，計畫面積為 2,568.00 m<sup>2</sup>，其位置及範圍詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

### 二、更新單元範圍

本更新單元依都市更新條例第六條規定，位於高雄市政府於 97 年 5 月 2 日高市府都四字第 0970022322 號函所公告劃定之「高雄市苓雅區福河段博愛社會住宅都市更新地區」內，都市更新計畫案內計畫範圍包括高雄市福河段 698-1 地號等 1 筆土地，面積共計 2,568.00 m<sup>2</sup>。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

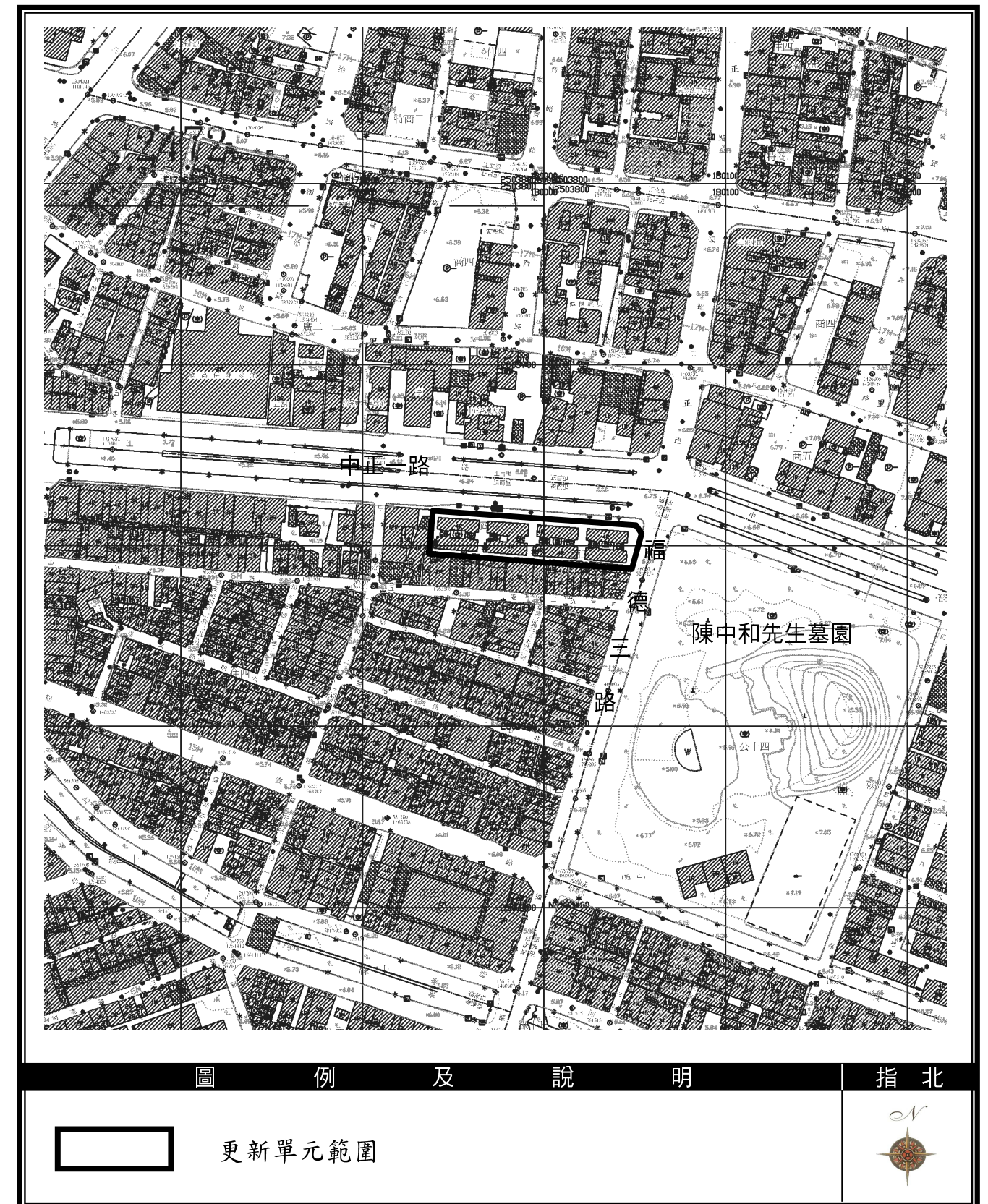


圖 2-1 更新單元位置示意圖 (S: 1/3000)

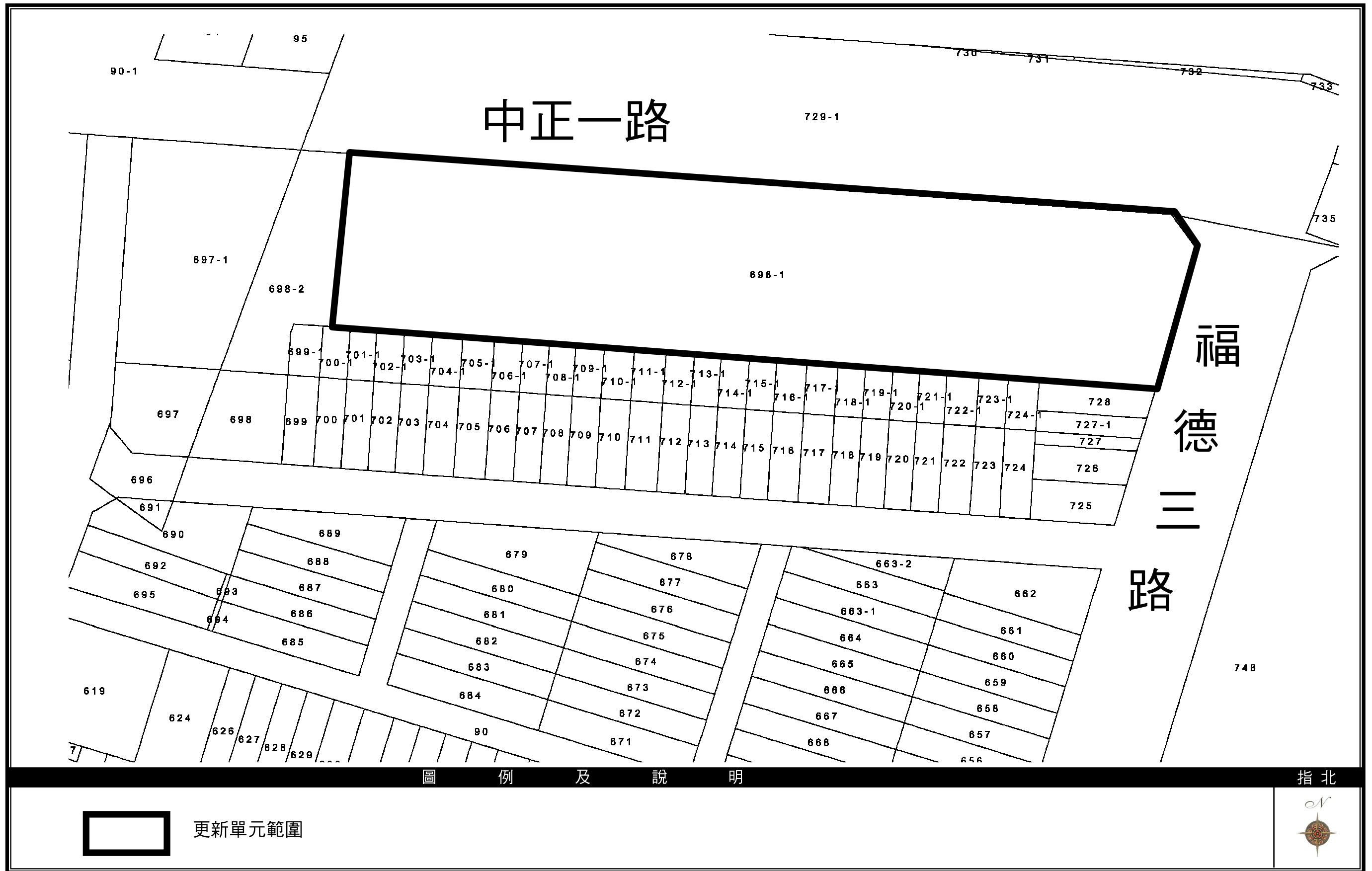


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S : 1/500)



