



擬定高雄市苓雅區林德官段 1135 地號等 2 筆土地

都市更新權利變換計畫案

【核定版】

都市更新

實施者：京城建設股份有限公司

規劃單位：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

中華民國一〇一年十二月

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案之辦理依據高雄市政府於 97 年 5 月 2 日高市府都四字第 0970022324 號函公告之「高雄市苓雅區林德官段和平及信義社會住宅都市更新地區」都市更新劃定案辦理。

本案更新單元內現有建物為民國 60 年高雄市政府所規劃興建，提供予中低收入戶之平價住宅社區。歷經時空變換及產權移轉，現今皆屬私人所有之建物。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、耐震皆不符現行法規規定，因此極有更新的必要。

本更新單元西以 25M 和平一路為界，東以 6M 河南路為界，目前土地使用分區為第四種商業區與第二種住宅區，現況為空屋，但土地強度未能達到有效利用；另因本更新單元鄰近高雄捷運橘線文化中心站，自高雄捷運開通以來，更新單元內原有之建築型態與配置已無法滿足本地之發展，故亟待藉由更新方式提供該地區合理土地使用機能。

本區建物構造為 4 層樓鋼筋混凝土造之公寓住宅，多為小坪數住宅，整體屋況呈現老舊窳陋且有朽壞之虞。此外，本區居住環境髒亂不堪，多處陰暗潮濕，衛生條件欠佳，且棟距不足，消防安全堪慮，以上種種問題顯示，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。

本案於民國 100 年 03 月 21 日舉行事業計畫暨權利變換計畫公聽會，並於民國 100 年 03 月 19 日至 100 年 04 月 18 日辦理選屋分配，今完備相關法定程序及計畫書圖製作，為縮短更新審議時程，依都市更新條例第 29 條規定，由申請人

擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫一併報請主管機關審議核定。

二、法令依據

依據都市更新條例第 10 條、第 19 條送件之法定程序規定、第 22 條達事業計畫送件門檻、第 29 條權利變換計畫與事業計畫一併辦理。

貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區位置

高雄市苓雅區林德官段和平社會住宅都市更新地區位於高雄捷運橘線文化中心站北端，西以和平一路為界，東以河南路為界，屬於苓雅區安祥里，基地包含林德官段 1135、1135-1 地號等 2 筆土地，計畫面積為 2,310.00 m²，其位置及範圍詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、權利變換範圍面積

本更新單元依都市更新條例第 6 條規定，位於高雄市政府於 97 年 5 月 2 日高市府都四字第 0970022324 號函所公告劃定之「高雄市苓雅區林德官段和平及信義社會住宅都市更新地區」劃定案內，本都市更新計畫案內計畫範圍包括高雄市苓雅區林德官段 1135、1135-1 地號等 2 筆土地，面積共計 2,310.00 m²。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。

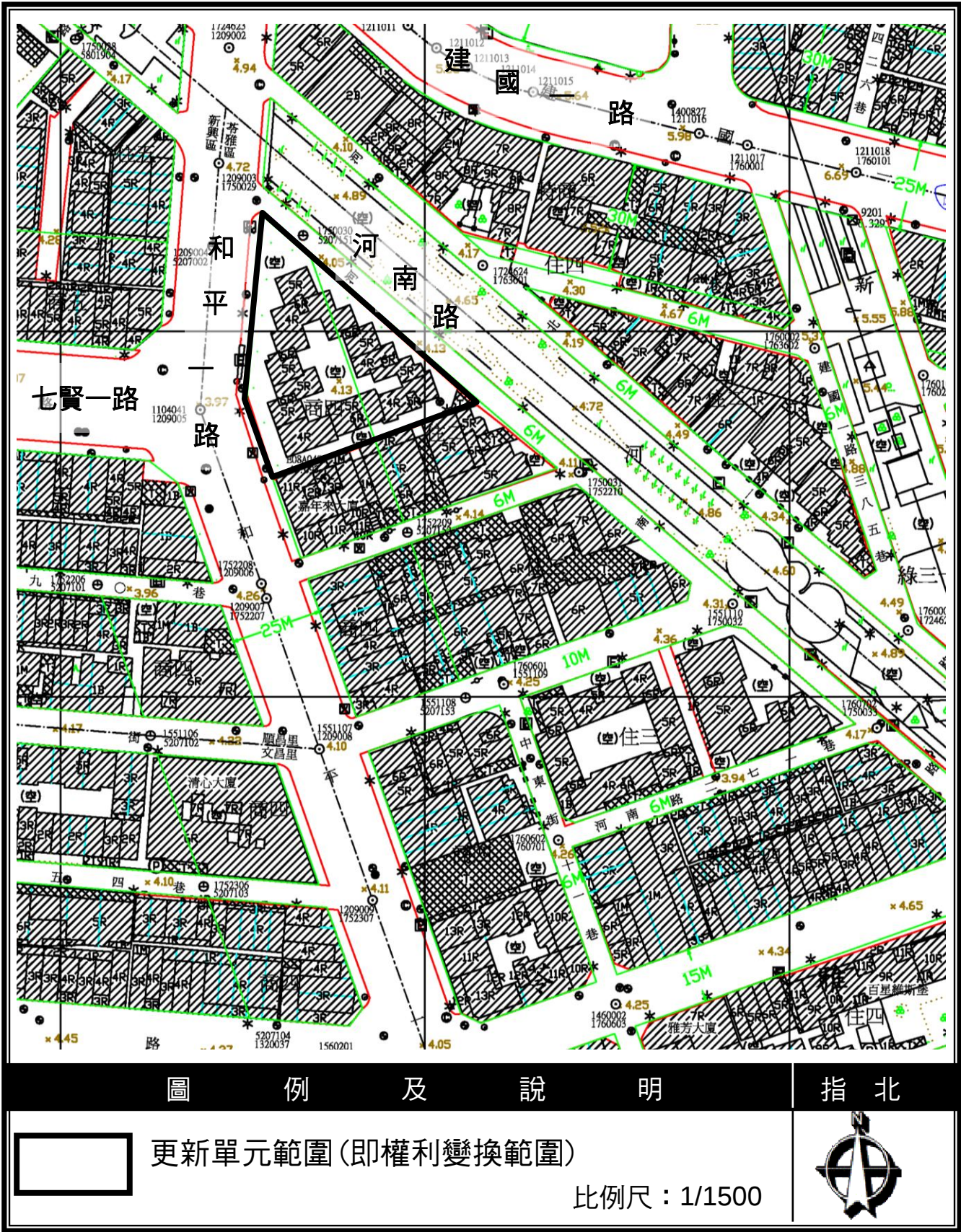


圖 2-1 更新單元位置示意圖

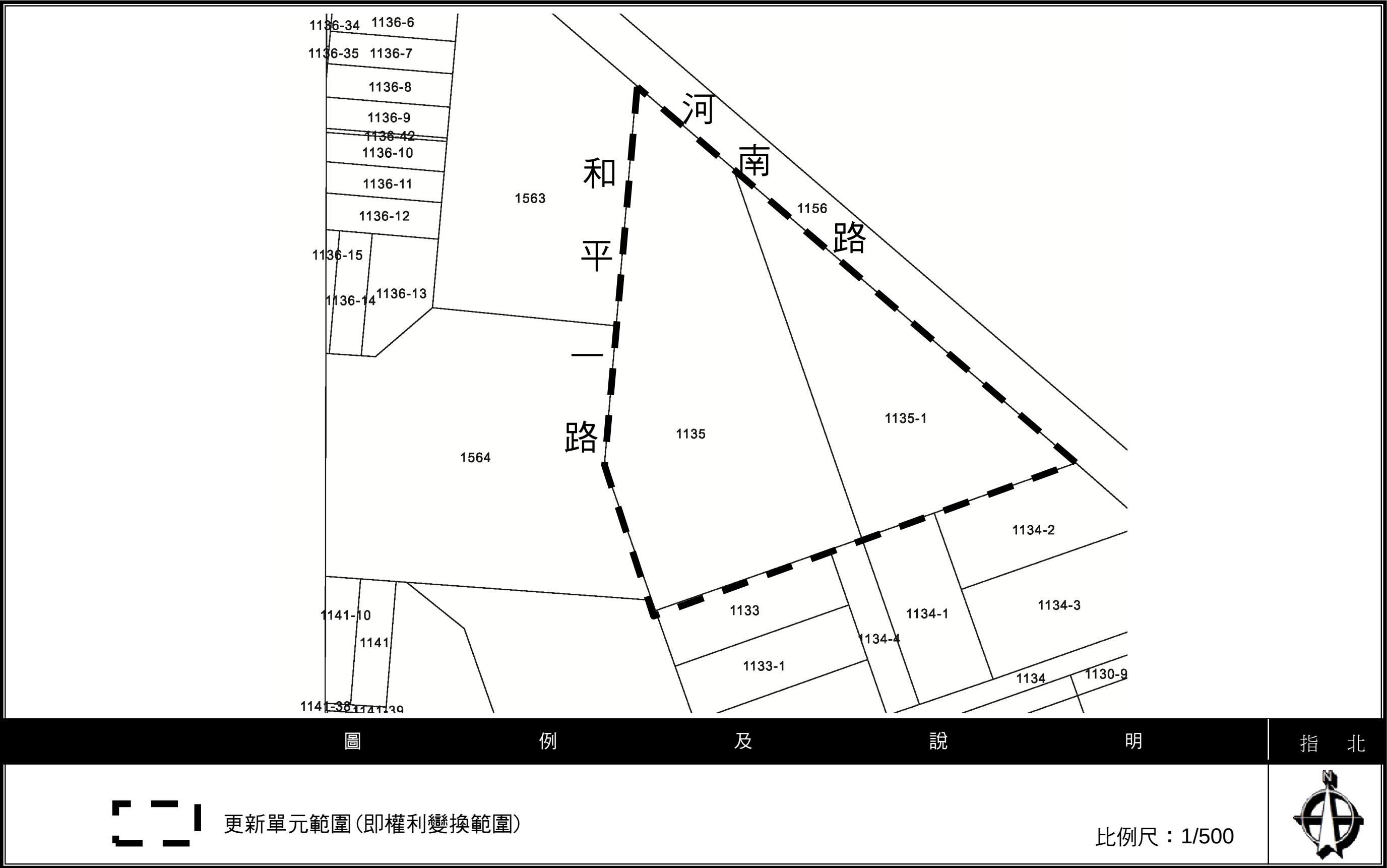


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

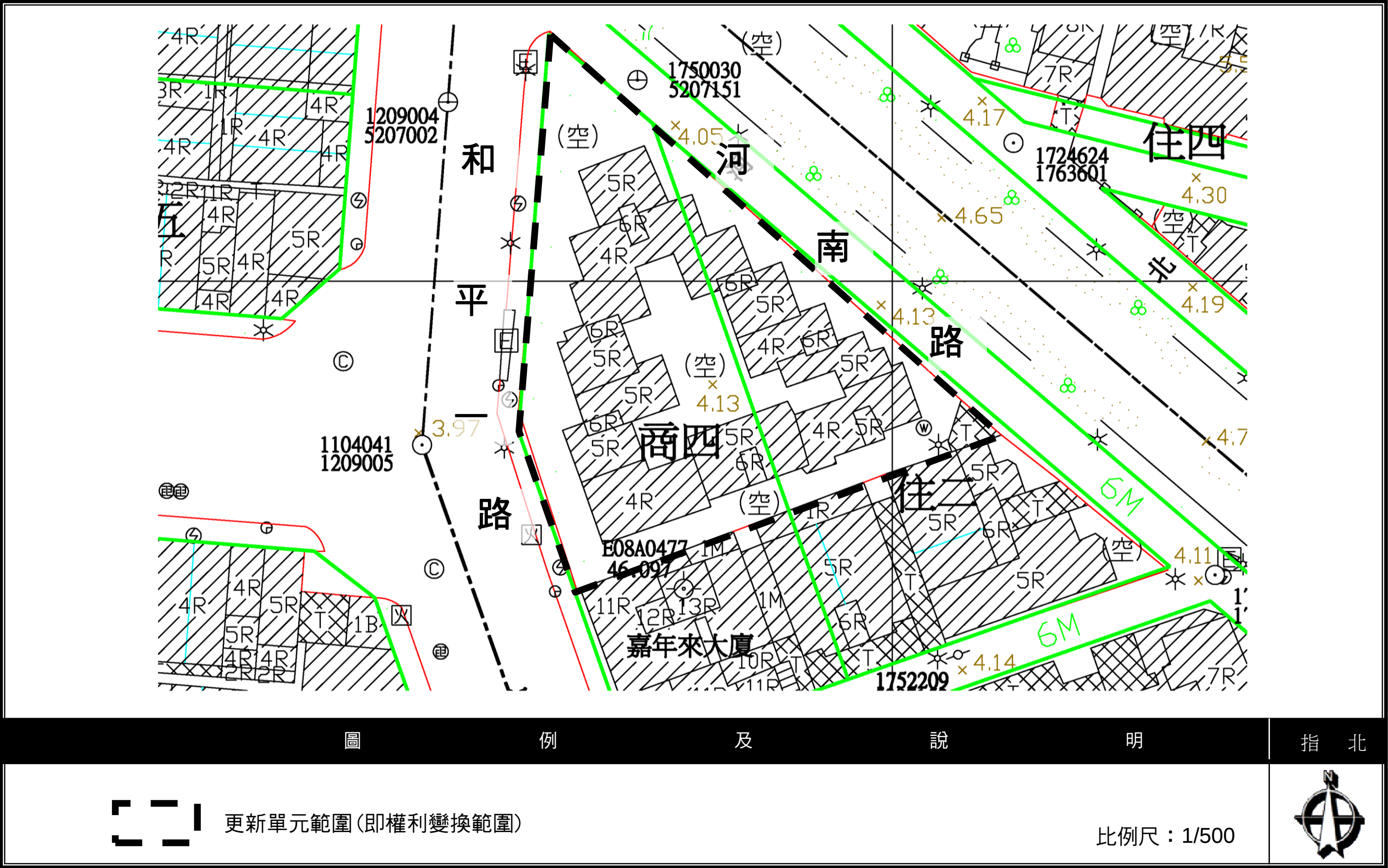


圖 2-3 更新單元地形套繪圖