



擬訂高雄市前鎮區經貿段 三小段3、4及6地號等3筆 土地都市更新事業計畫案 自辦公聽會

2024.05.23

實施者 | 御盟建設股份有限公司

建築規劃 | 羅興華聯合建築師事務所

都更規劃 | 富宇國際開發管理有限公司

簡報大綱

CONTENTS

- 1 更新單元基本資料
- 2 事業計畫說明
- 3 更新效益



■ 都市更新條例

- 依**第22條**及**第32條**規定，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫期間，**應舉辦公聽會**，聽取民眾意見。

■ 都市更新條例施行細則

- 依**第8條**規定，應邀請有關機關(高雄市政府都發局)、學者專家、當地居民代表(里長)、更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內之門牌戶。
- 依**第18條**規定，實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

更新單元基本資料 01

- 更新單元位置及範圍
- 土地及建物權屬
- 更新單元現況
- 與都市計畫之關係
- 更新單元劃定檢討

計畫緣起

連結亞灣2.0廊帶，共同打造高雄企業旗艦聚落

- 適應經濟發展需要：依據行政院「亞灣2.0計畫」，應規劃引入智慧商辦大樓
- 辦理急迫性：呼應重大政策，採都市更新併同都市計畫變更方式，完善基地條件
- 必要性及公益性：規劃適當開放空間及協助開闢公共設施，提升市民生活品質



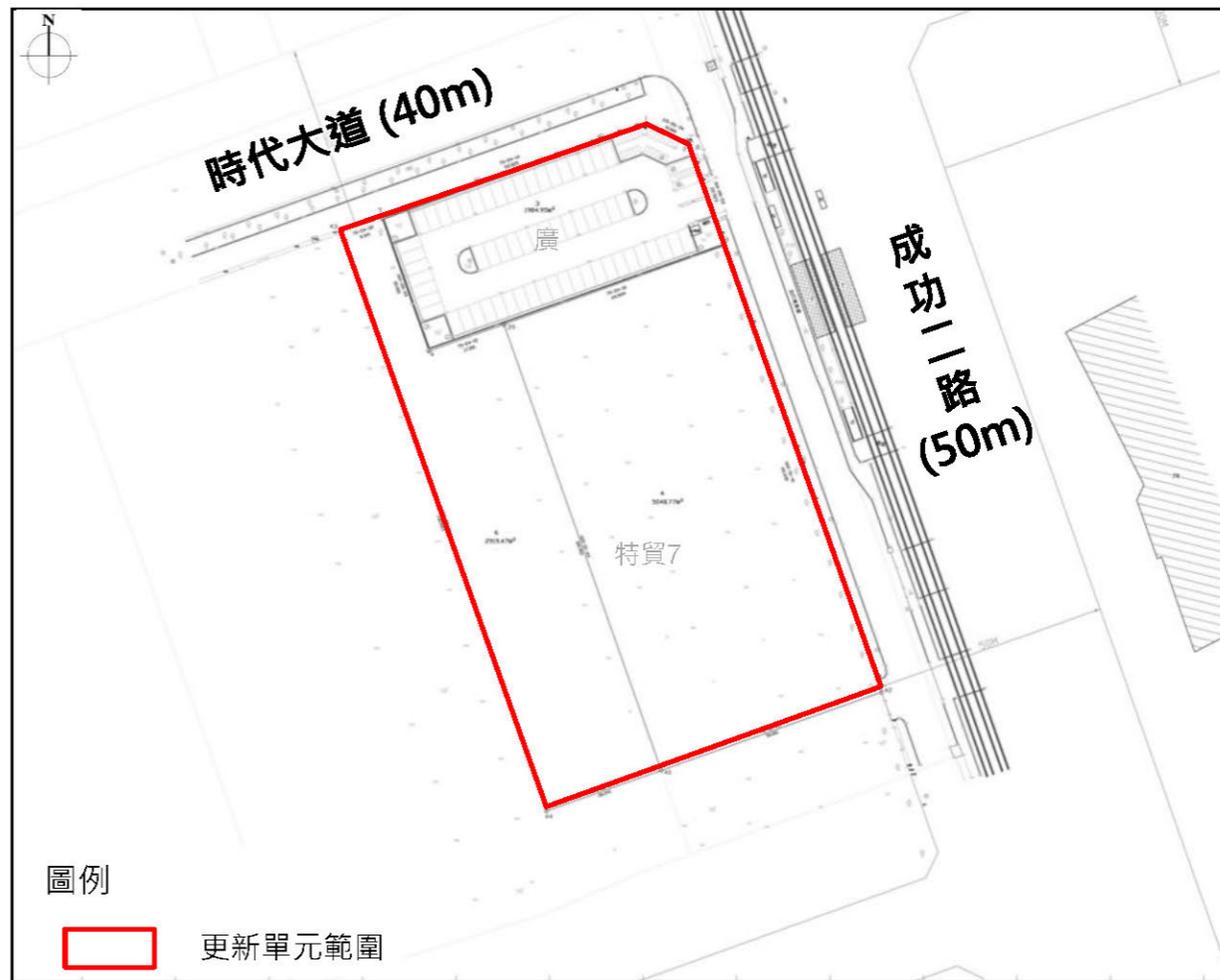
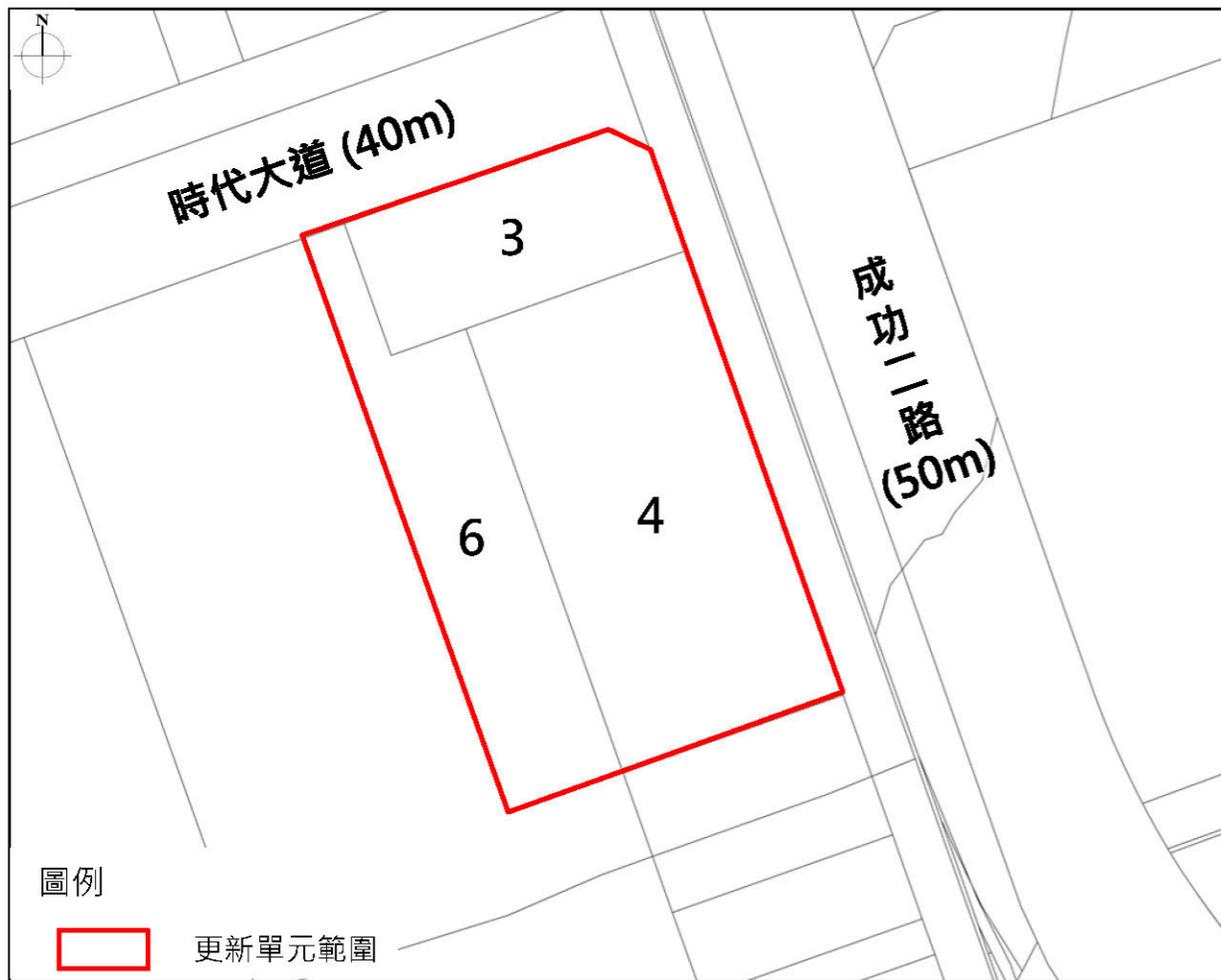
更新單元位置

位於高雄亞洲新灣區，具備產業群聚、海空交通機能等發展優勢



更新單元範圍

- 更新單元範圍：高雄市前鎮區鎮北里，成功二路及時代大道交叉口之街廓
- 更新單元面積：9,953.19m²



土地及建物範圍

■ 土地權屬：

- 前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆
- 私有(特貿7)7,968m²、市有(廣停)1,985m²

■ 合法建築物權屬：本案無地上物

序號	標示部			所有權部			他項權利部	
	地段	地號	面積 (m ²)	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人
1	經貿段三小段	3	1,984.95	高雄市/高雄市政府工務局	1/1	1,984.95	-	-
2		4	5,048.77	邵○○	1/1	5,048.77	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
3		6	2,919.47				最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
總計			9,953.19	-	-	9,953.19	-	-



更新單元現況

更新單元及周邊多為素地，緊鄰夢時代購物中心及輕軌站



1 83期重劃區 (未使用地)



A 輕軌夢時代站



2 成功二路公有停車場(廣停用地)



B 90期重劃區 (未使用地)



3 83期重劃區 (未使用地)



C 夢時代購物中心

與都市計畫之關係

更新單元包含第七種特定經貿核心專用區及廣場停車場用地

■ 現行都市計畫

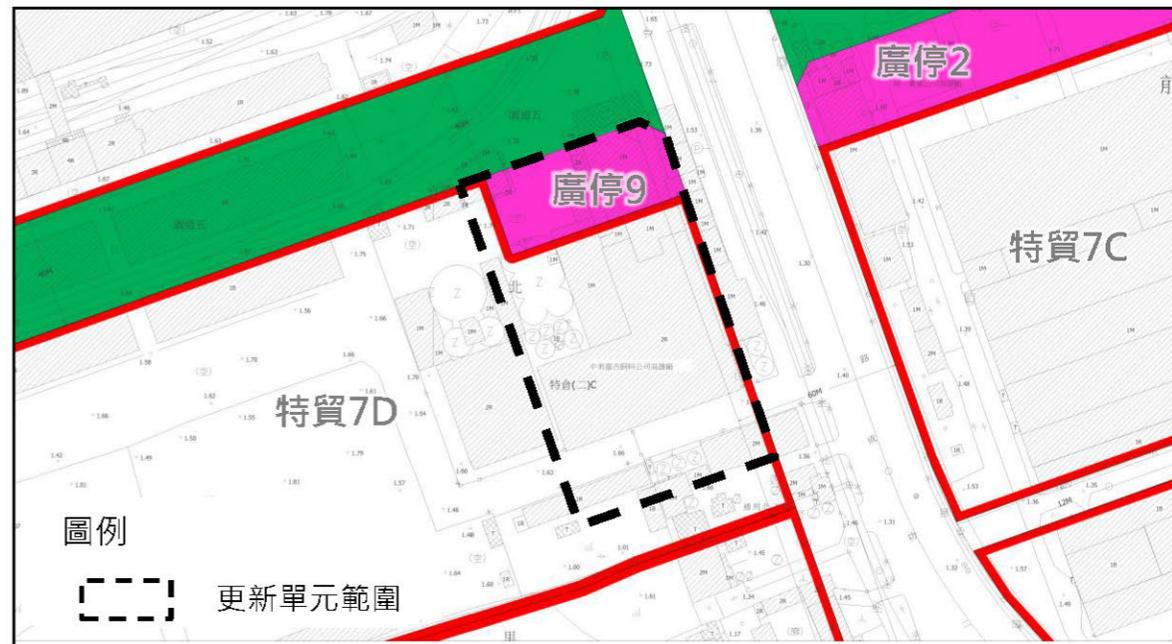
- 變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫 (第二次通盤檢討) (102年)

■ 土地使用

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率	容積率
第七種特定經貿核心專用區	7,968.24	60%	490%
廣場停車場用地	1,984.95	10%	20%

■ 土地容許使用項目

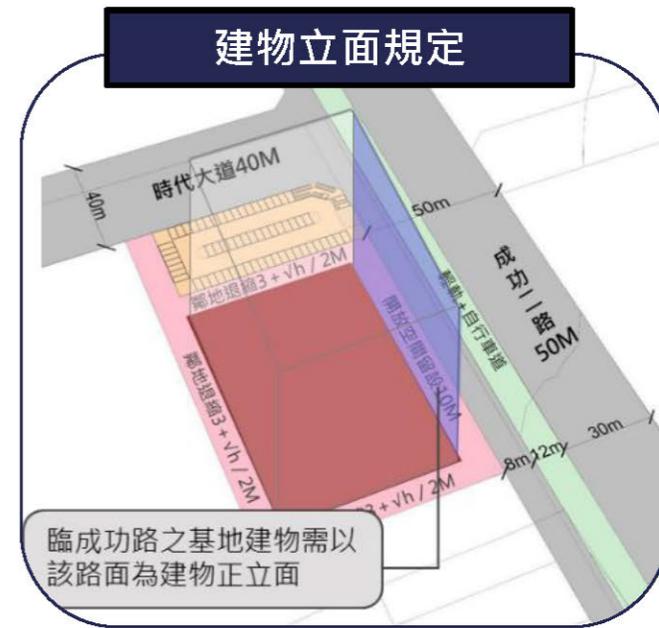
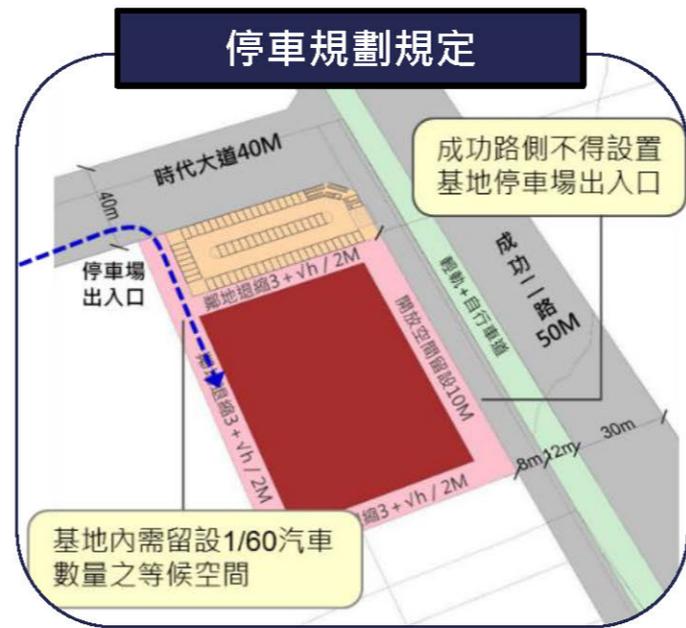
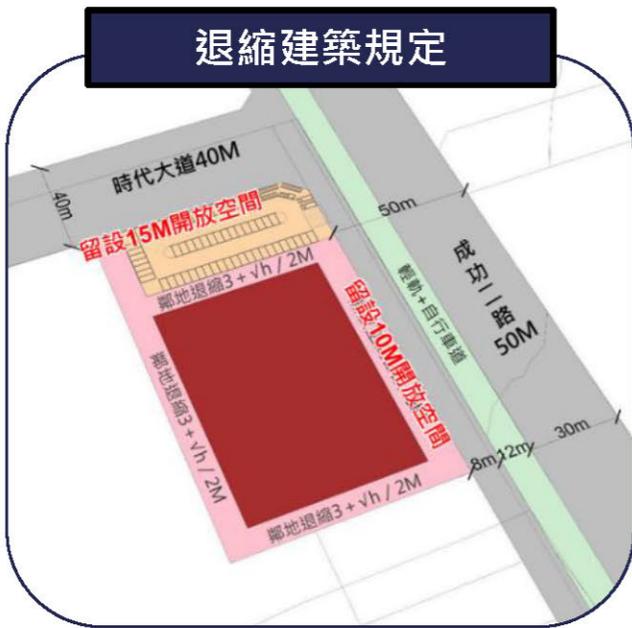
使用情形	項目
允許使用	學前教育設施、社教設施、文康設施、社區遊憩設施、醫療保健服務業、社會福利設施、公共通訊設施、公共安全設施、大型遊憩設施、水岸遊憩設施、公務機關、人民團體、批發業、零售業、綜合零售業、國際貿易業、 餐飲業 、智慧財產權業、陸上、水上、航空及其他運輸業、電信業、 金融、保險及不動產業 、顧問服務業、資訊服務業、廣告業、設計業、電信業務門號代辦業、研究發展服務業、訓練服務業、出版事業、電影事業、廣播電視服務業、藝文業、休閒、娛樂服務業、運動服務業、觀光及旅遊服務業、專門技術服務業、租賃業、 會議中心 、工商展覽中心、 企業營運總部
不允許使用	雙併住宅、多戶住宅、商務住宅、物流加工業、加工出口區設置管理條例所規定之區內事業
條件式允許使用 (應經都設會審查通過後方允許使用)	公用事業設施、倉儲業、世界貿易展覽中心



與都市計畫之關係

更新單元應經都市設計審議

■ 土地使用分區管制及都市設計基準規定



法令依據	土管 第11條/都設 第20條	土管 第12條/都設 第10、14條	都設 第10條
內容說明	<ul style="list-style-type: none"> 應與綠（園道）用地境界線退縮15公尺建築 臨接成功路之建築基地需留設10公尺寬沿街開放空間 其餘建築基地需自基地境界線退縮5公尺建築，並提供該開放空間供公眾使用 	<ul style="list-style-type: none"> 容積樓地板面積每100m²設置一部停車空間 成功路以過境性車流為主，路段上任何區位除基地僅單面臨接上開道路者外非經都設會審議通過不得設置建築基地停車場出入口 停車超過150席以上，基地內需設置1/60汽車數量之等候空間，得計入法定空地 	<ul style="list-style-type: none"> 臨成功路段之建築基地建物需以臨該道路面為建物正立面

與都市計畫之關係

本案依都市更新條例35條，併同辦理細部計畫調整程序

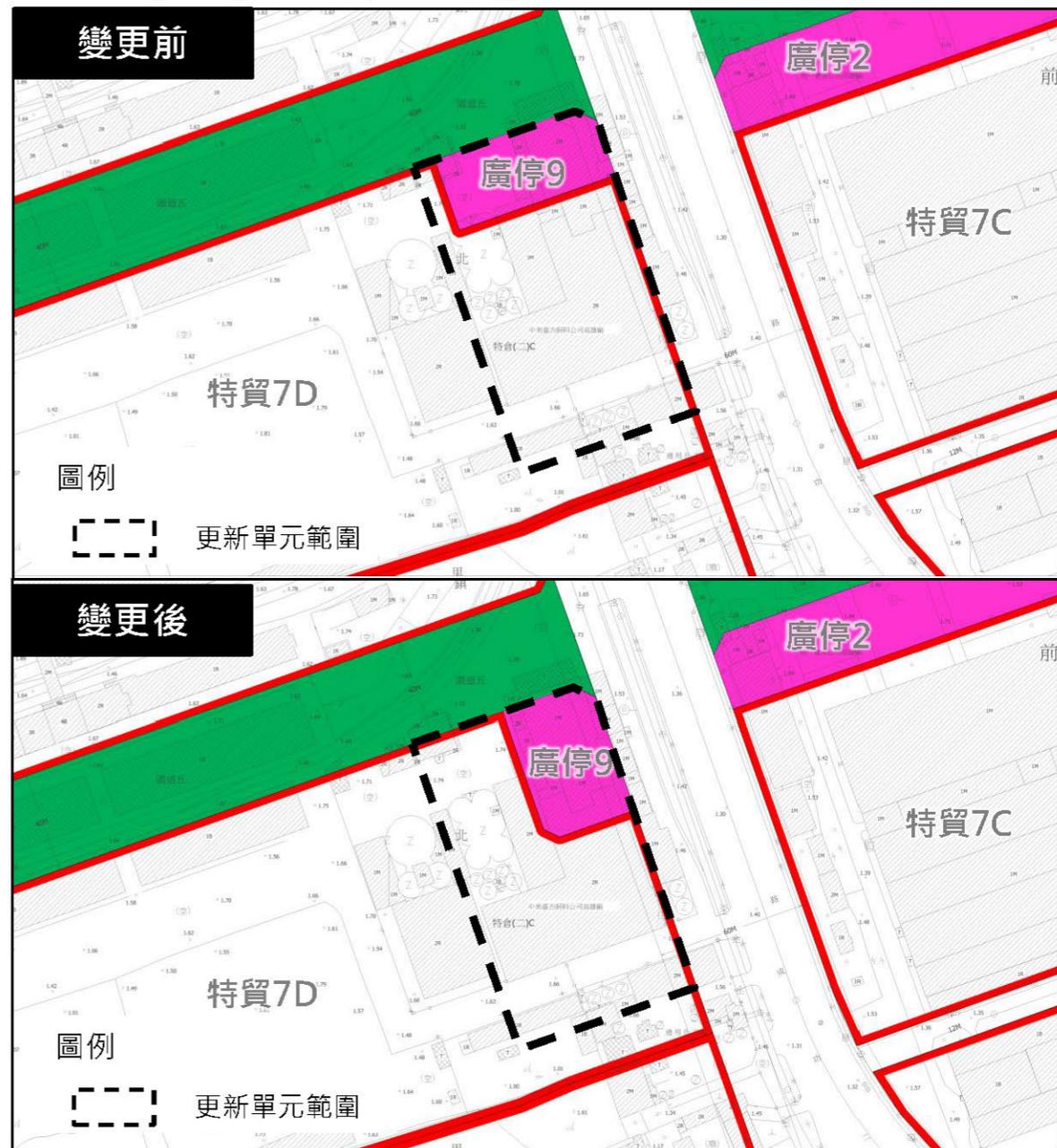
■ 都市計畫變更理由

- 配合高雄5G AIoT相關產業發展所需進駐空間，規劃引入智慧商辦大樓，增加A級辦公空間
- 本計畫基地臨時代大道面寬僅9.3公尺，經查都計土管規定，基地停車場出入口非經都設會審議通過不得設置成功二路側
- 整體規劃設計彈性小，易造成開發後交通問題，故需透過細部計畫調整廣停用地位置，來提高車行安全及土地利用效益

■ 依都市更新條例第35條辦理

- 都市更新事業計畫之擬訂或變更.....僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第32條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更

- 已取得113年2月27日高市經發招字第11331049000號函同意本案辦理個案變更



其它相關規定

增額容積：本基地位輕軌夢時代(C5)站400m範圍內

■ 依據高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點及都市計畫規定

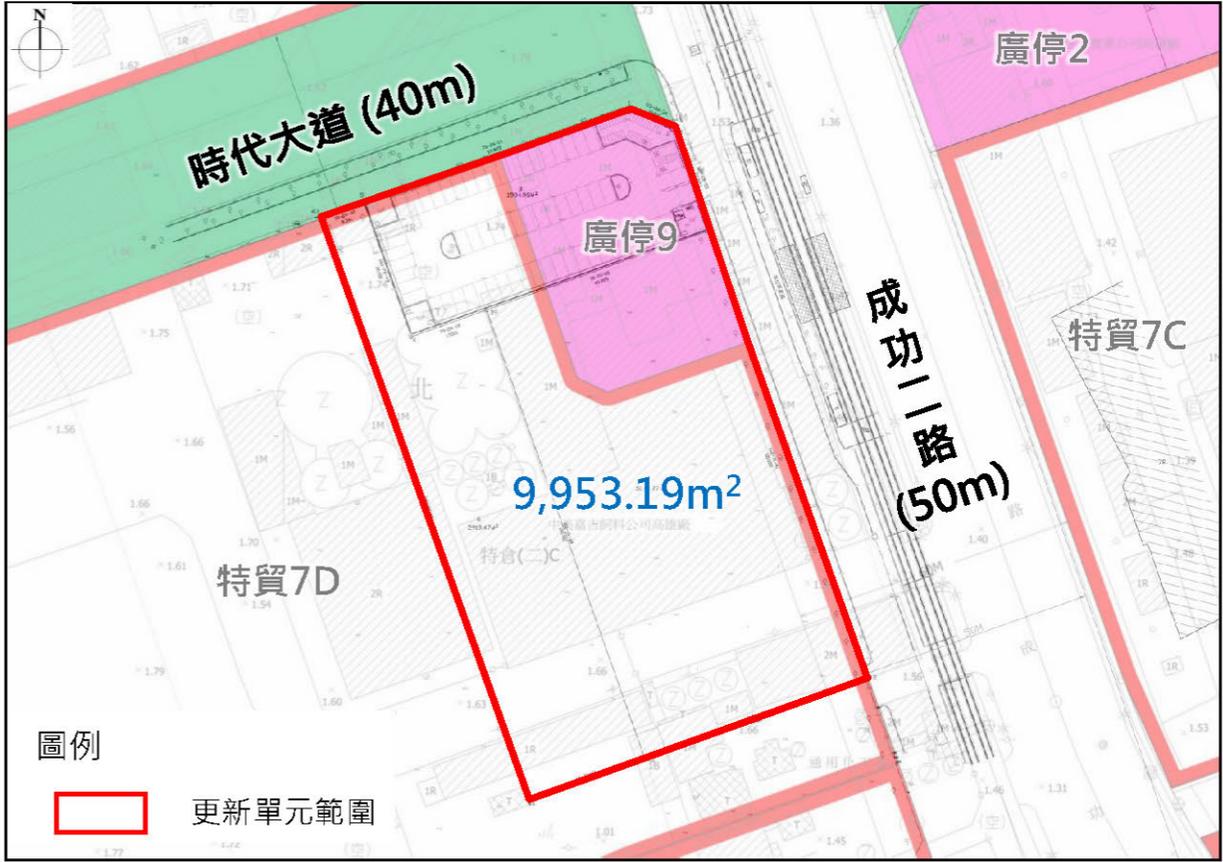
- 本基地可申請增額容積上限為30%
- 實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉
- 建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，且不得超過原基準容積2倍



基地位於更新地區，符合更新單元劃定標準

- 基地位於高雄多功能經貿園區更新地區範圍
- 依「擴大劃定高雄多功能經貿園區及鼓鹽水岸更新地區暨擬定更新計畫書（106.11）」及「高雄市都市更新自治條例」，進行本案更新單元劃定檢討

說明	是否符合規定
<p>高雄市都市更新自治條例 #3</p> <p>同一街廓內<u>臨接一條計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。</u></p>	<p>✓ 臨接時代大道及成功二路二條計畫道路</p> <p>✓ <u>面積9,953.19m²</u></p> <p>✓ 符合規定</p>
<p>高雄市都市更新自治條例 #5</p> <p>依第三條規定自行劃定之更新單元，<u>不得位於非都市發展用地</u></p>	<p>✓ 位於<u>第七種特定經貿核心專用區及廣場停車場用地</u></p> <p>✓ 符合規定</p>



事業計畫說明 02

- 同意比例說明
- 處理方式及其區段劃分
- 區內公共設施興修或改善計畫
- 申請容積獎勵項目及額度
- 土地使用計畫
- 分配與選配原則
- 公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 財務計畫

同意比例說明

- 依都市更新條例第37條第1項第2款規定：「依第二十二條規定辦理者：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」
- 本案已取得**100%**更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權面積之同意比例

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (M ²)	所有權人數 (人)	面積 (M ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	9,953.19	2	0	0
公有 (a)	1,984.95	1	0	0
私有 (b=A-a)	7,968.24	1	0	0
排除總和 (c)	0	0	本案無地上物	
計算總和 (B=b-c)	7,968.24	1		
同意數 (C)	7,968.24	1	0	0
同意比例 (C/B)	100.00%	100.00%	-	=

處理方式及其區段劃分/區內公共設施興修或改善計畫

■ 處理方式及區段劃分

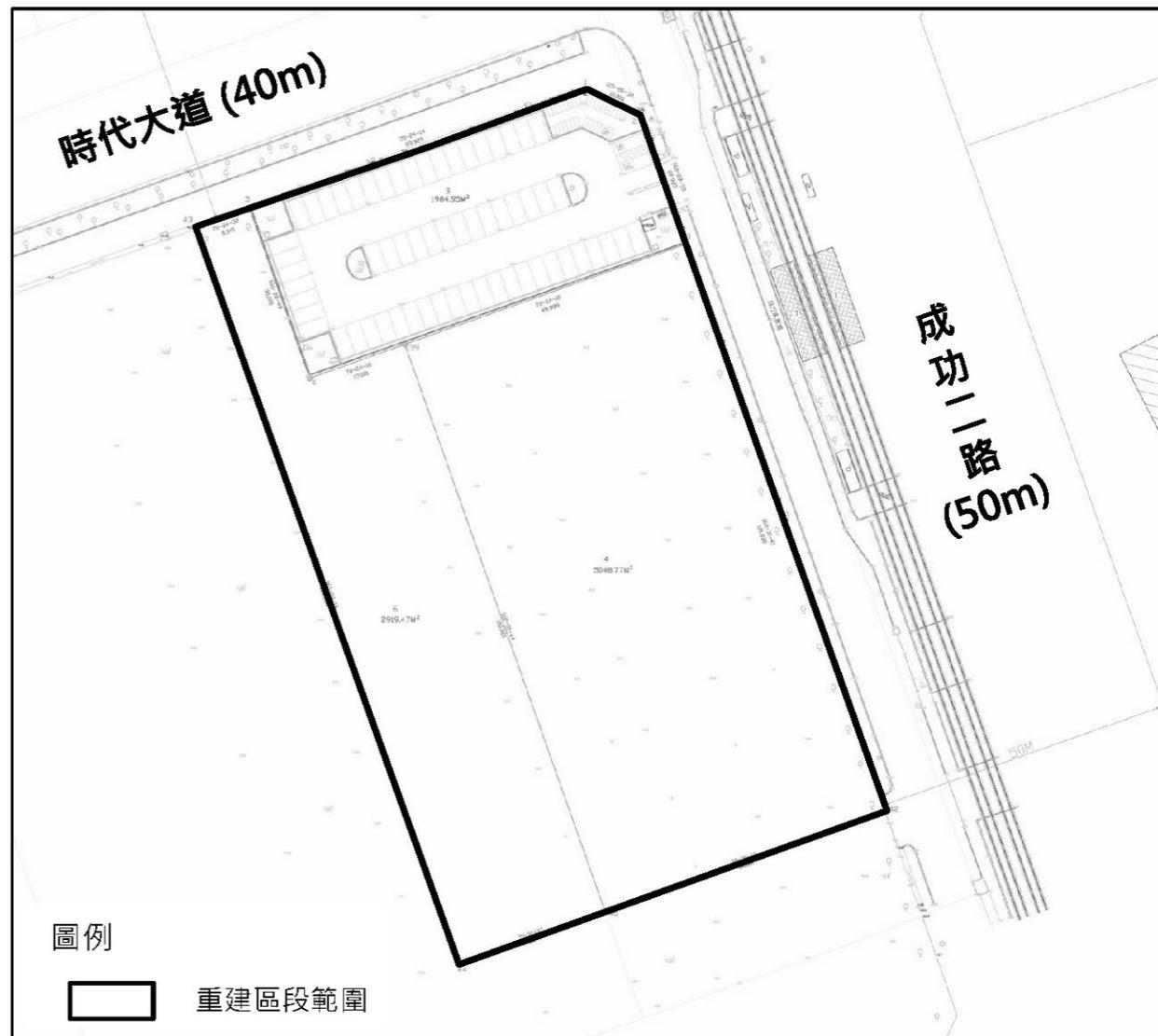
- 本更新單元由御盟建設股份有限公司擔任實施者，以更新單元全區劃設一個重建區段，採重建方式辦理。

■ 實施方式

- 依都市更新條例第43條規定，本案採「權利變換」實施。

■ 區內公共設施興修或改善計畫

- 本案範圍內之廣停9用地，將於都市計畫調整後無償協助開闢。
- 使用面積維持 $1,985.02\text{m}^2$ 、停車位維持機車34輛及汽車63輛，併整體規劃設計增加綠化空間及人行動線串聯。
- 由成功二路作為出入口縮短與輕軌站步行距離，增加轉乘易行性。



申請容積獎勵項目及額度

- 基準容積：39,044.38m²，申請獎勵容積額度(80.00%)：31,235.50m²

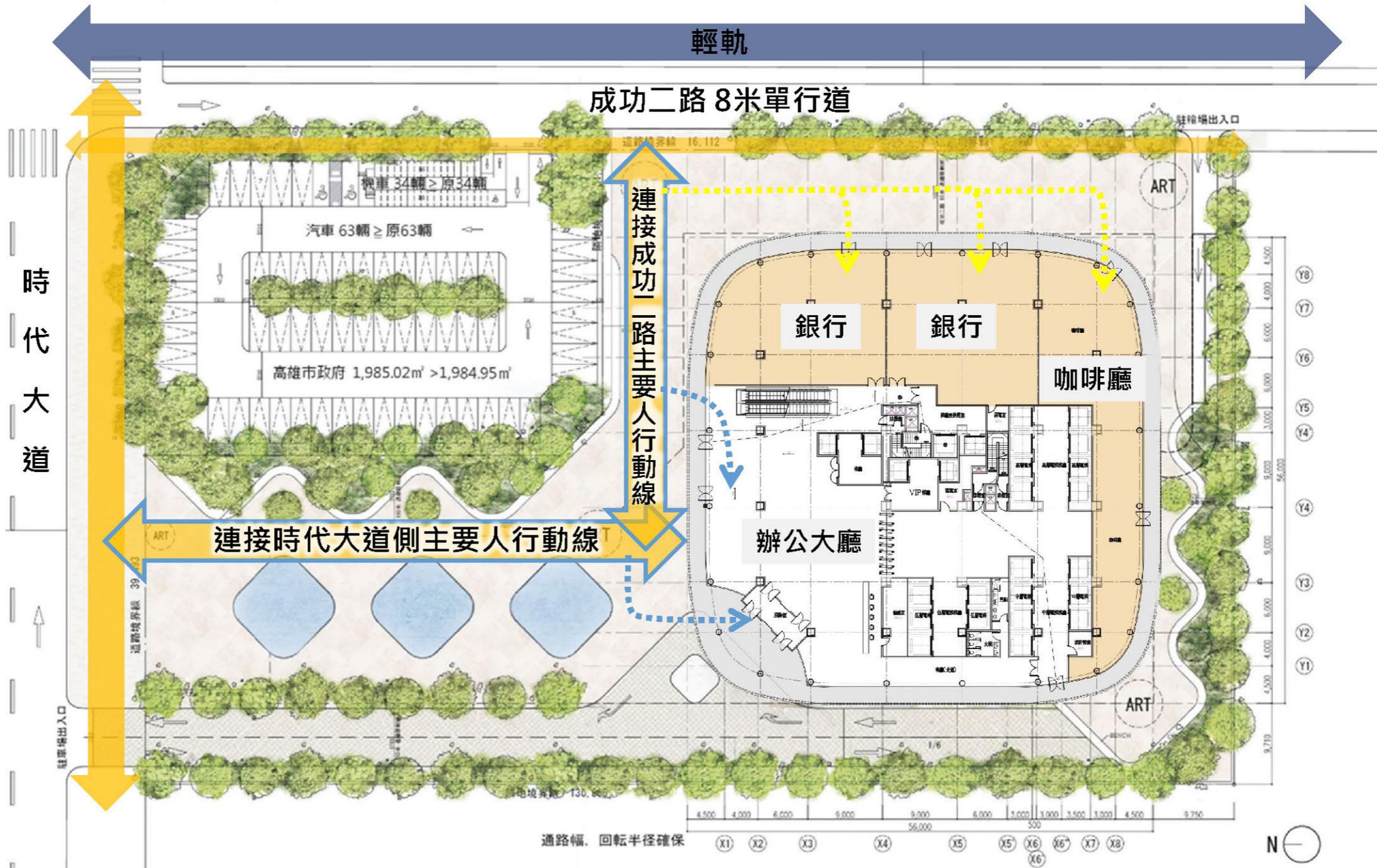
申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
中央都市更新容積獎勵項目		
#10 取得候選綠建築證書(黃金級)	3,123.55	8.00%
#11 取得候選智慧建築證書(黃金級)	3,123.55	8.00%
#14 時程獎勵(更新地區5年內)	3,904.44	10.00%
#15 規模獎勵	7,691.74	19.70%
高雄市都市更新容積獎勵項目		
#5 捐贈經費推動都市更新事業	1,678.91	4.30%
其他容積		
增額容積	11,713.31	30.00%
申請都市更新容積獎勵及增額容積合計	31,235.50	80.00%

註：上表需依高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

建築設計_人車分離、人行動線

考慮未來的整體發展，除延續周邊商業機能，且爭取都市更新與增額容積等獎勵。

本案更新後於成功二路退縮留設人行步道與基地內綠化開放空間，使基地更容易銜接周邊輕軌車站通車人潮與延伸時代大道之人行，**塑造舒適安全的步行空間。**



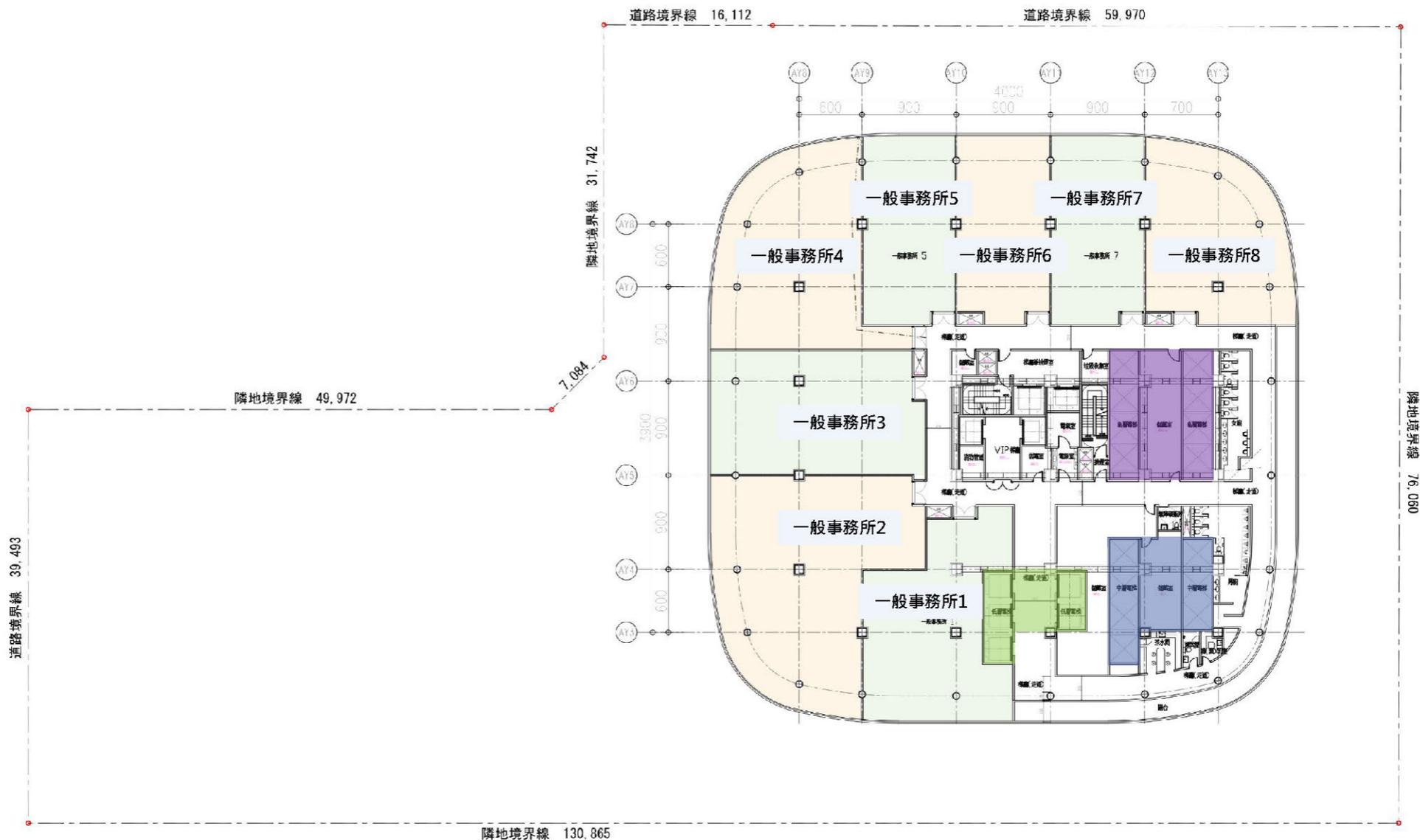
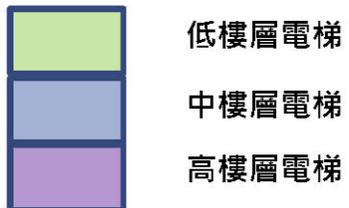
- ↔ 人行主動線
- ⋯↔ 上班人行動線
- ⋯↔ 其他人行動線



景觀廣場配合綠化設計透水性鋪面，達到綠色生態友好性，進出道路檢討無障礙設施，與在色彩上以暖色性為主，營造活潑友善的開放空間。

車道磚減少雨水積聚，提高道路防滑性與耐久性。

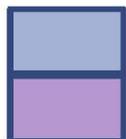
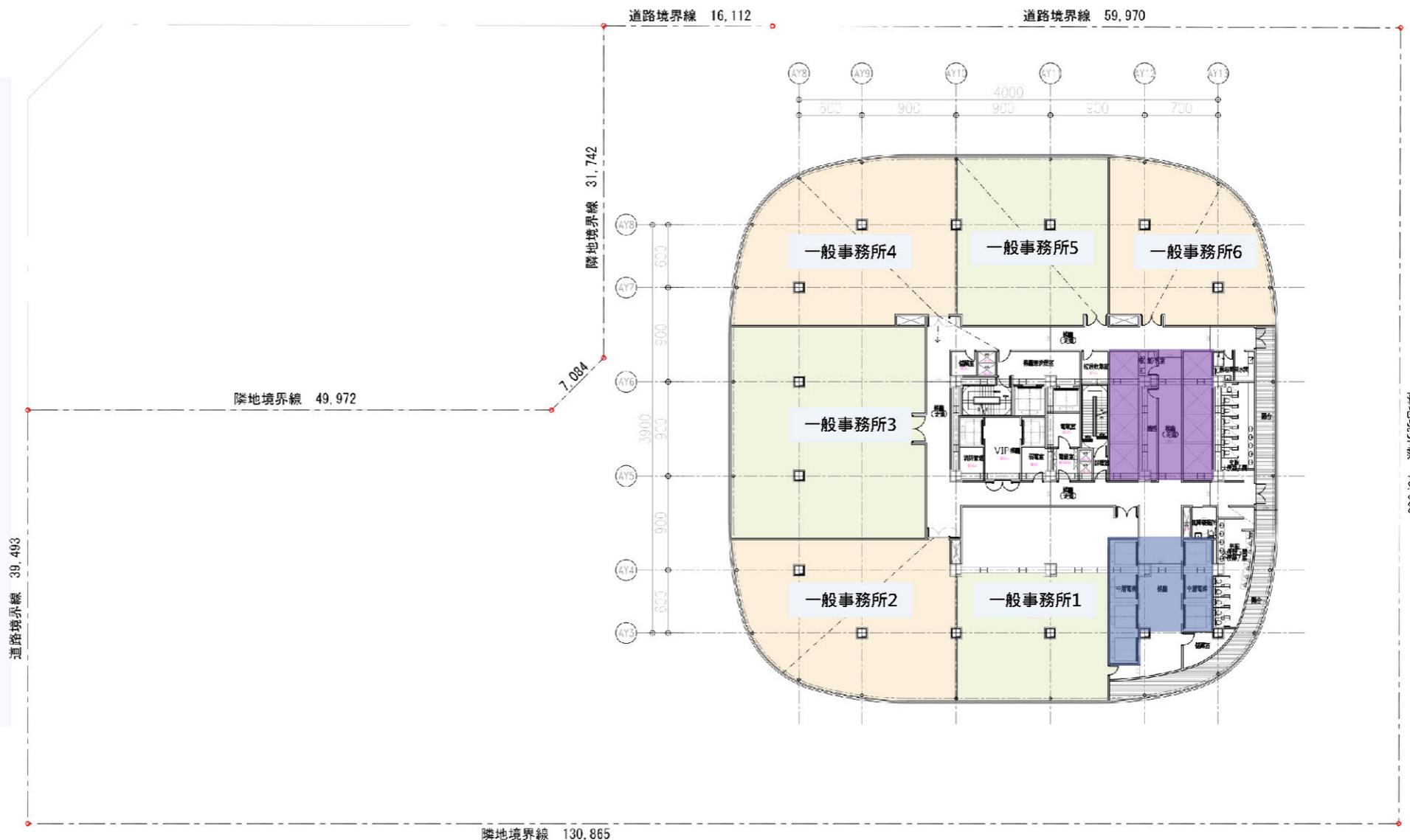
四層至十一層：
採一層8戶及公區(含電
梯間、衛生、機電等相
關空間)，東南側平均配
置8戶，西南角則集中
配置公區。



註：建築設計仍以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

十二層至二十四層：

採一層6戶及公區(含電梯間、衛生、機電等相關空間)，東南側平均配置6戶，西南角則集中配置公區。

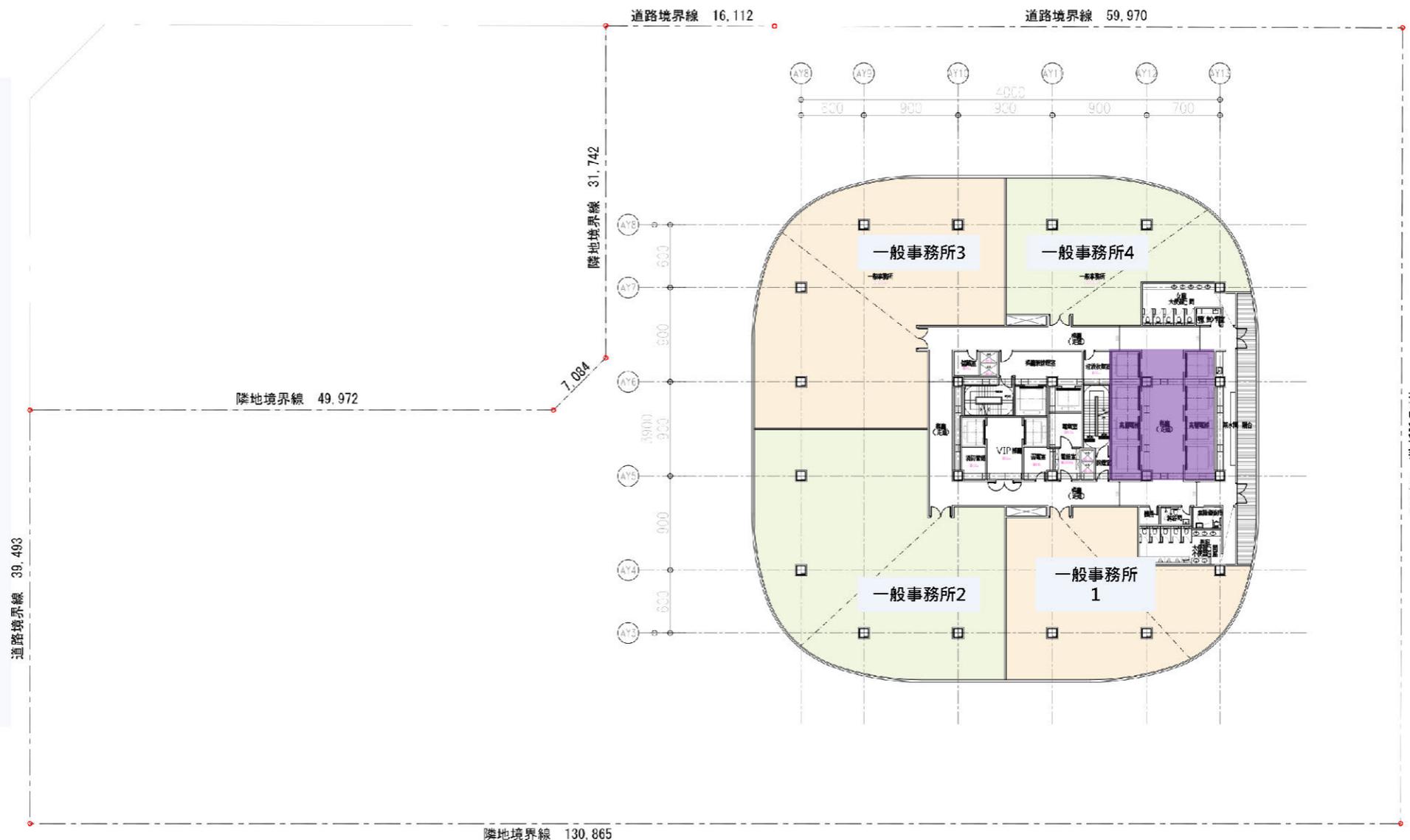


中樓層電梯

高樓層電梯

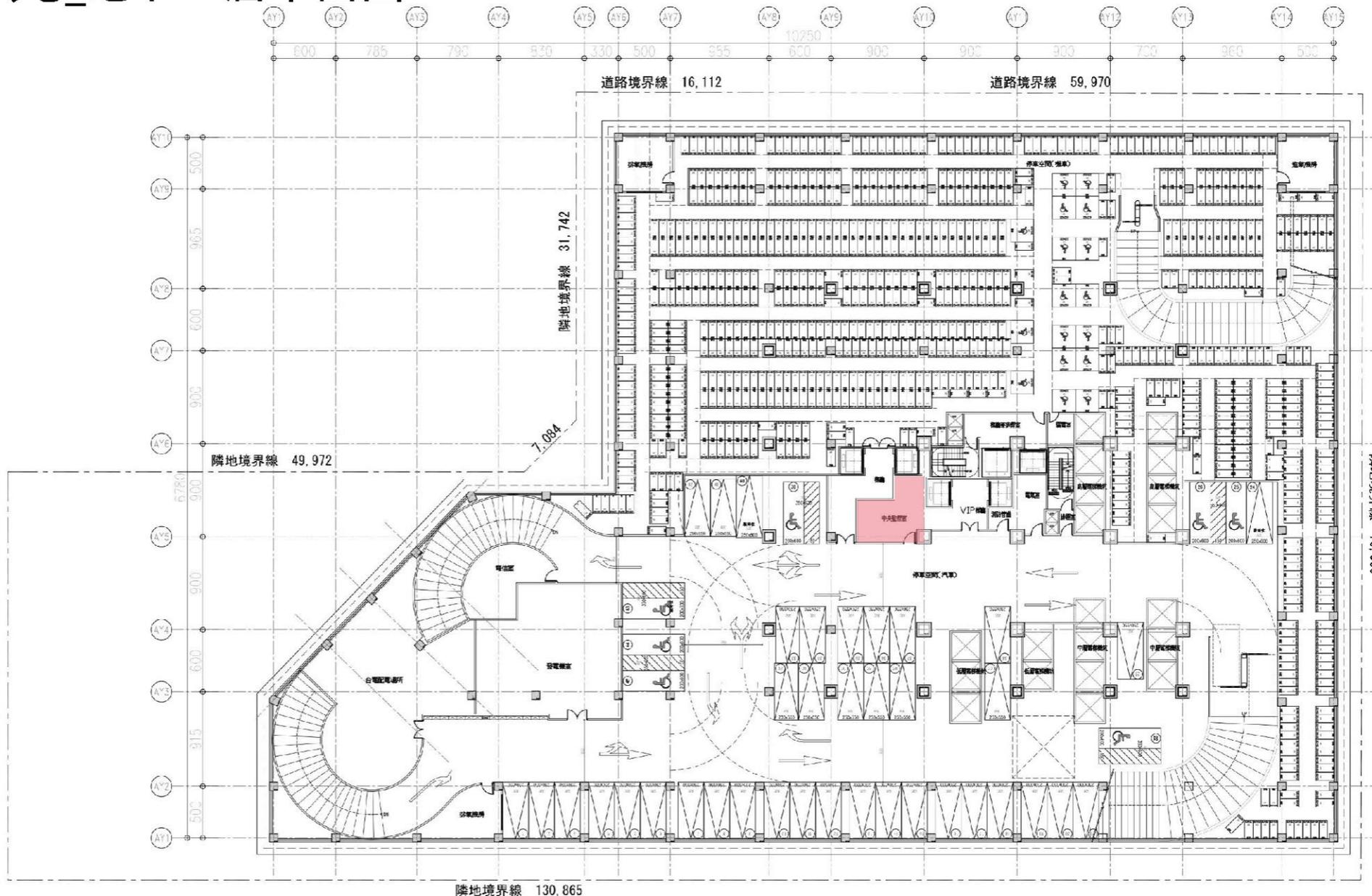
二十五層至三十八層：

採一層4戶及公區(含電梯間、衛生、機電等相關空間)，可配合空間需求調整為2戶。



高樓層電梯

地下室平面單元_地下一層平面圖



地下一層：

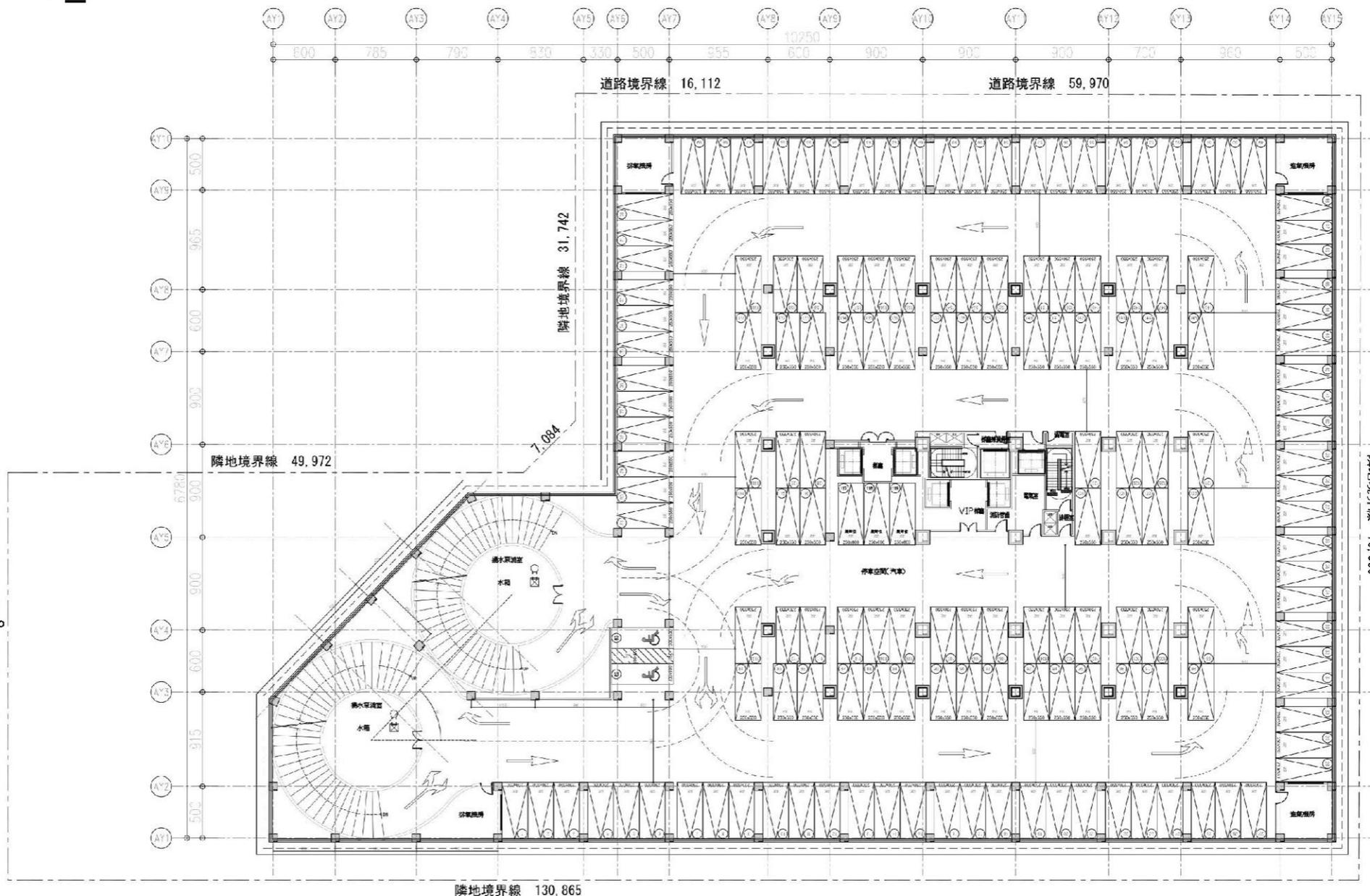
於地下一層設置**防災中心**、**裝卸貨區**、**汽車迎賓**等功能性停車位與**機車車位**提供使用。為避免地面層上下客臨停造成基地內車流壅塞，於此層設置**第二門廳**，供未來車流動線提供彈性空間。

地下室平面單元_地下二至六層平面圖

地下二層至六層：

地下二層至六層設置汽車停車空間兼空避難室與機電機房。

本案開挖地下一層至六層，全案共設機車位843位與汽車車位859輛。



註：建築設計仍以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

建築防災規劃_建築物外部相關防災設計

● 消防車輛救災動線指導原則

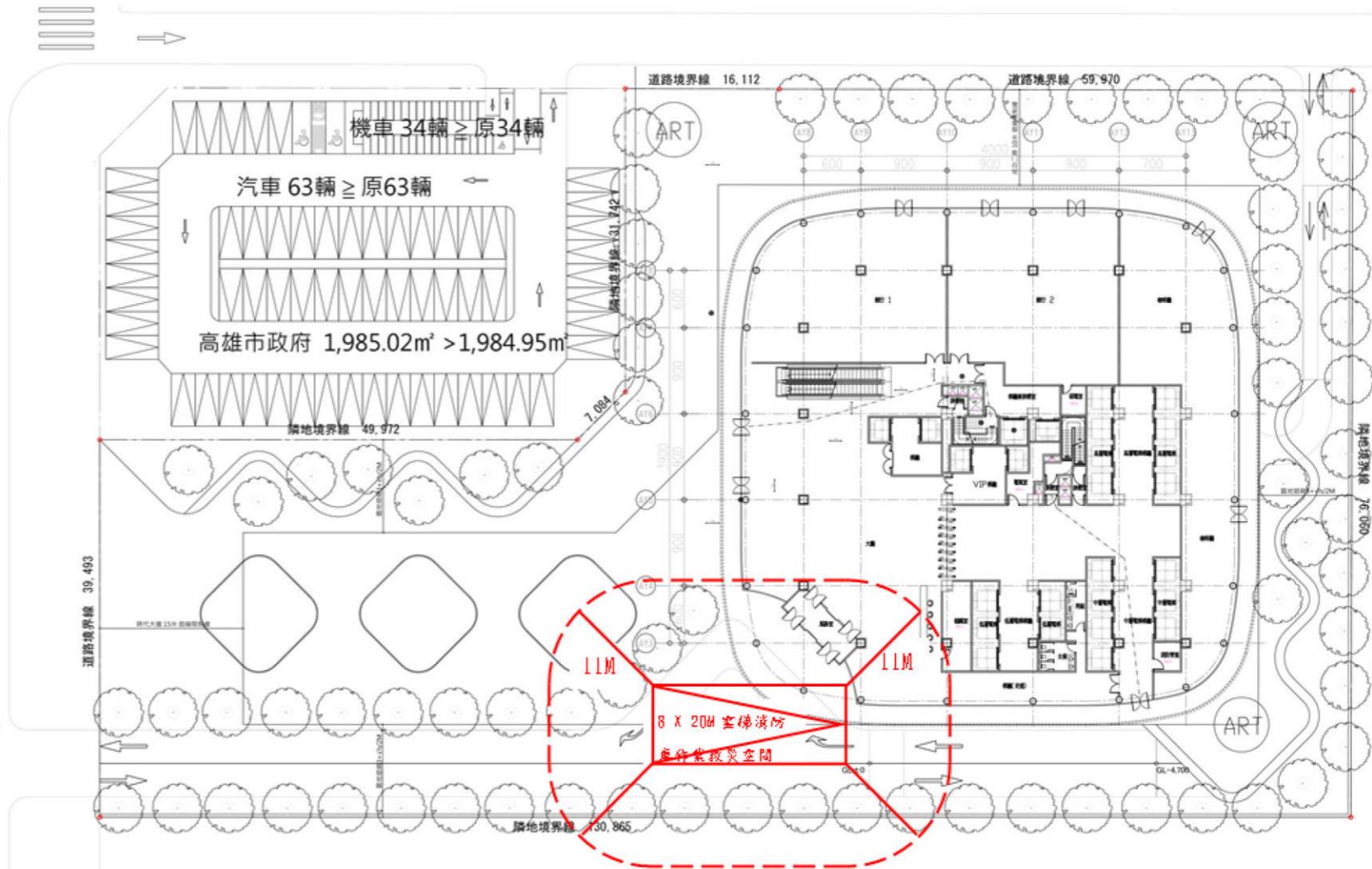
- ✓ 本案臨主要出入口之道路寬度最小為7米，雲梯車操作救災空間上方無突出建築物，符合規定

● 消防車輛救災活動空間

- ✓ 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，本案以建築物西、北側窗戶作為緊急出口，符合規定

● 供雲梯消防車救災活動之空間需求

- ✓ 本案為地上38層之建築量體，依規定最少應設置一處雲梯消防車操作救災空間。實際規劃於基地西側規劃一處8 X 20M，坡度小於5%以，其距離建築物外牆開口皆小於11公尺，符合規定



分配原則與選配原則

■ 本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

1. 實施者與所有權人共同參與分配。由土地所有權人優先選配，若申請分配位置重複時，以公開抽籤方式辦理。
2. 個人應分配價值 = 全體所有權人應分配權利價值 * 個人更新前權利價值比例。
3. 實分配價值 = 選配單元價值 + 選配車位價值。
4. 選配價值不足選配一屋時，其得選擇補足餘額選配一屋，或直接領取差額價金。
5. 實分配價值與應分配價值相差不超過10%為原則。欲超額選配者在不影響其他權利人選配下，由實施者與選配者協商。

公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

- 本案更新單元內3地號之公有土地，面積1,985.02m²，後續依據都市更新條例第51條等相關規定辦理。

財務計畫

- 暫依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」提列
- 本案採權利變換方式辦理，由實施者提供資金並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔
- 初步估算更新後總價值約126.62億元。後續仍需依都市更新條例第50條及都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理。

項目	提列金額(元)	備註
工程費	106億911萬9,748元	➢ 建築設計費、營建費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費等
權利變換費	1,245萬8,000元	➢ 規劃費、地籍整理費等
貸款利息	8億5,879萬2,304元	➢ 三成自有資金七成融資，年利率約2.675%
稅捐	5,107萬4,597元	➢ 印花稅、營業稅等
管理費	3億1,864萬7,332元	➢ 人事行政管理費(3%)
合計	118億5,009萬1,981元	

註：上表內容仍以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

更新效益 03

更新後效益

所有權人

- 改善居住環境及提升安全品質
- 享有都更稅賦減免
- 提升整體土地價值

整體環境

- 協闢廣停用地，提升公設服務量能
- 充實都會機能，創造都會活力
- 強化都市防災機能

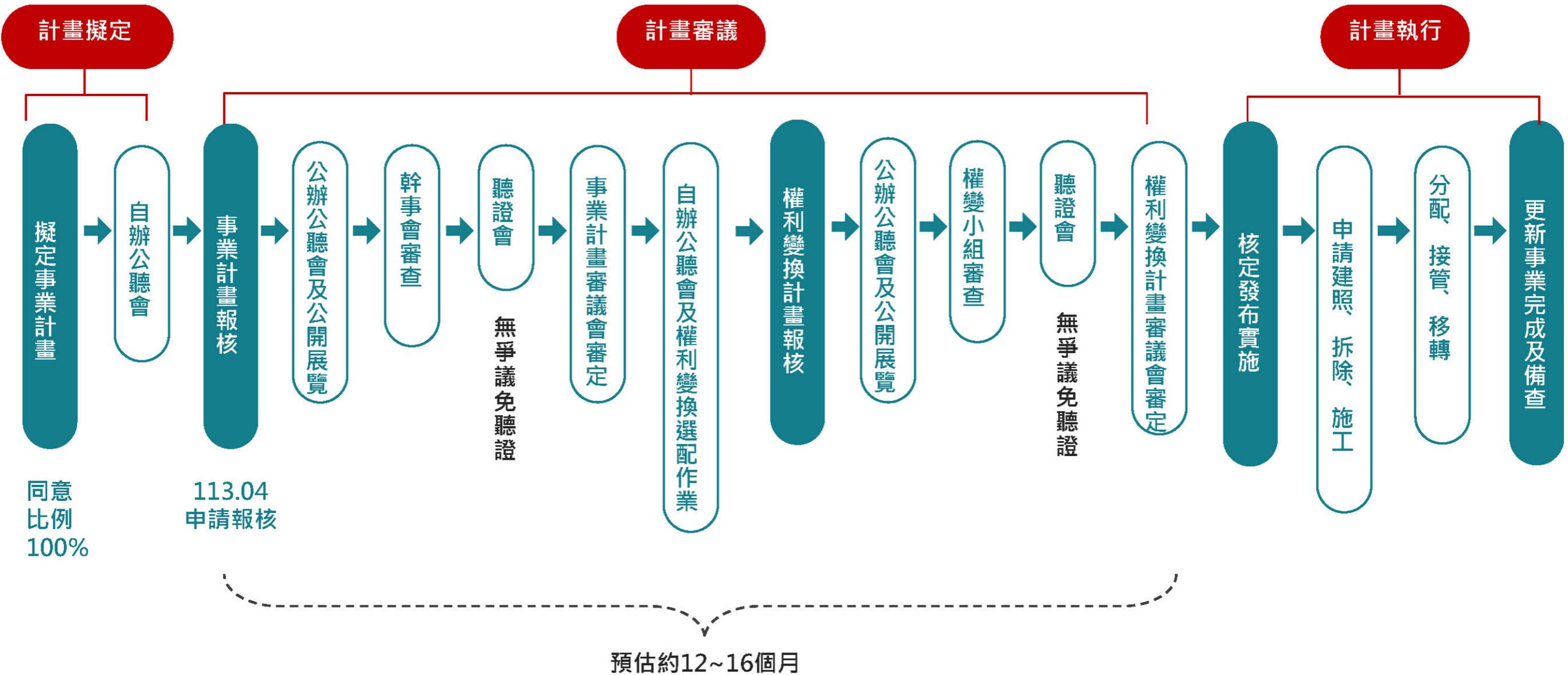
地區居民

- 創造優質生活空間及市容景觀
- 增加人行步道之留設，改善地區之良好步行空間

政府部門

- 改善環境美化市容，提升生活機能
- 帶動營建相關產業，創造就業機會
- 增加政府稅收(營業稅、印花稅)

本案办理流程及預估時程



註：上述時程仍須依實際辦理時程為準。

■ 實施者及規劃團隊

實施者 | 御盟建設股份有限公司

地址：高雄市三民區建國三路111號15樓

電話：(07)287-6789

建築規劃 | 羅興華 / 瀚亞聯合建築師事務所

地址：台北市八德路三段20號11樓之一

電話：(02)2570-8866

都更規劃 | 富宇國際開發管理有限公司

地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之4

電話：(07)269-6068

■ 本案專屬網站及諮詢服務地點

為達都市更新過程透明公開化，將相關計畫內容公開於本案專屬網站，供民眾直接閱覽，且提供諮詢服務地點，供民眾諮詢服務。

專案網站：<https://yuimomgroup.com/pages>

諮詢地點：高雄 御盟建設(高雄市三民區建國三路111號15樓)

高雄 富宇國際(高雄市苓雅區新光路38號25樓之4)

感謝聆聽 簡報結束

THANK YOU

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、相關圖說及財務計畫等實際數值，以高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。

擬訂高雄市前鎮區經貿段三小段3、4及6地號等3筆土地
都市更新事業計畫案