

擬訂高雄市前鎮區經貿段 三小段4及6地號等2筆土地 都市更新事業計畫案 自辦公聽會

實施者 | 御盟建設股份有限公司

建築規劃 | 羅興華 / 瀚亞聯合建築師事務所

都更規劃 | 富宇國際開發管理有限公司

■ 都市更新條例

- 依第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。

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：規劃適切公共設施及開放空間，改善開發後交通問題



更新單元位置

位於成功二路及時代大道交叉口，周邊使用機能以工業區為主



土地及建物範圍

更新單元共計1位所有權人，100%私有

- 土地權屬：共計2筆土地，1位所有權人、1位他項權利人（100%私有）
- 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	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
2		6	2,919.47		1/1	2,919.47	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司
總計			7,968.24	-	-	7,968.24	-	-



本計畫內容涉及細部計畫變更，依據都市更新條例35條辦理

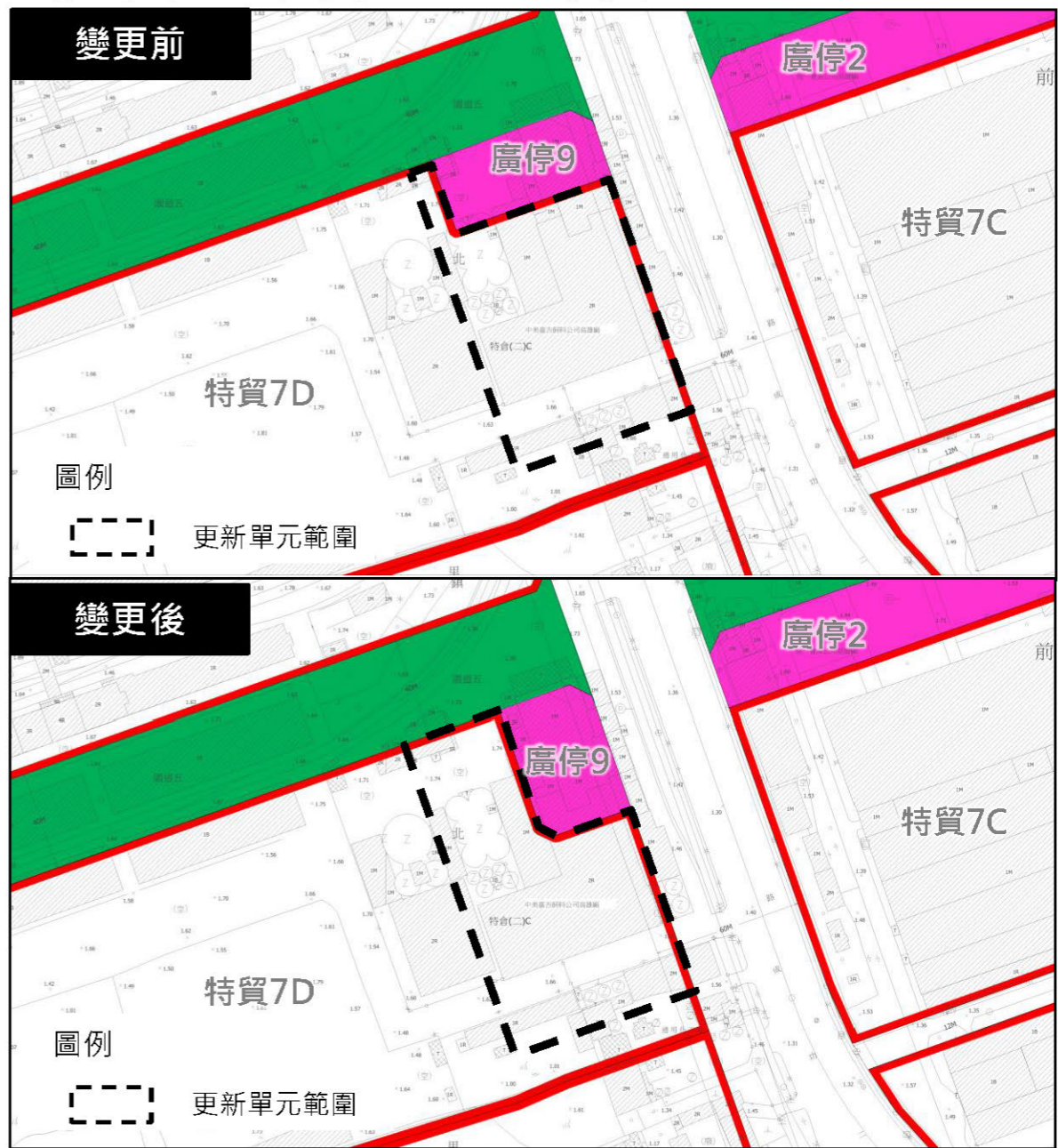
■ 都市計畫變更理由

- 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，經查細部計畫規定，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

註：都市計畫變更仍需依高雄市都市計畫委員會審議通過且核定公告為準。



都市計畫變更

更新單元皆屬於第七種特定經貿核心專用區

■ 都市計畫

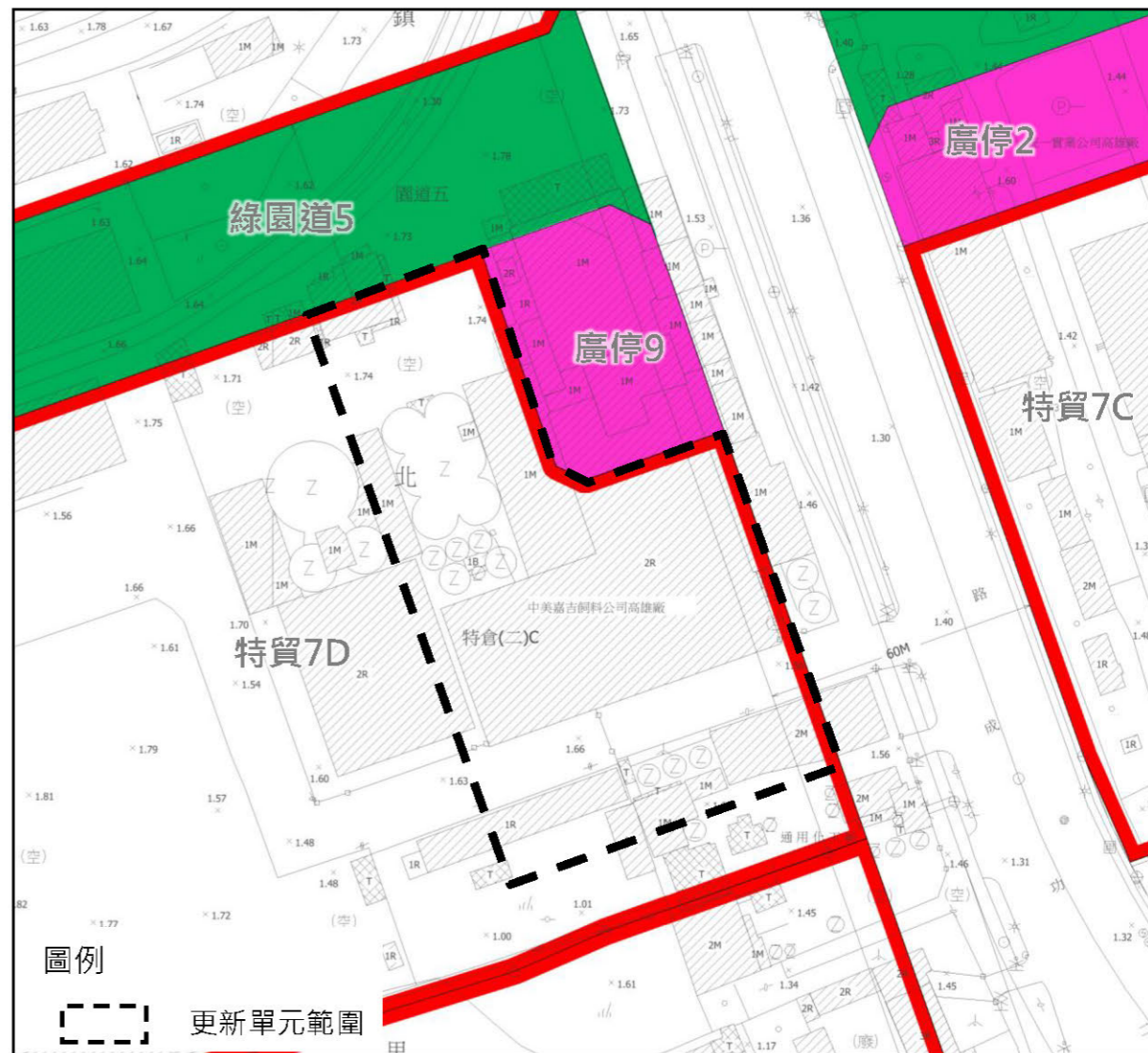
- 變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫部分廣場停車場用地（廣停9）為第七種特定經貿核心專用區（特貿七D）、部分第七種特定經貿核心專用區（特貿七D）為廣場停車場用地（廣停9）案（草案）

■ 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%

■ 土地使用管制

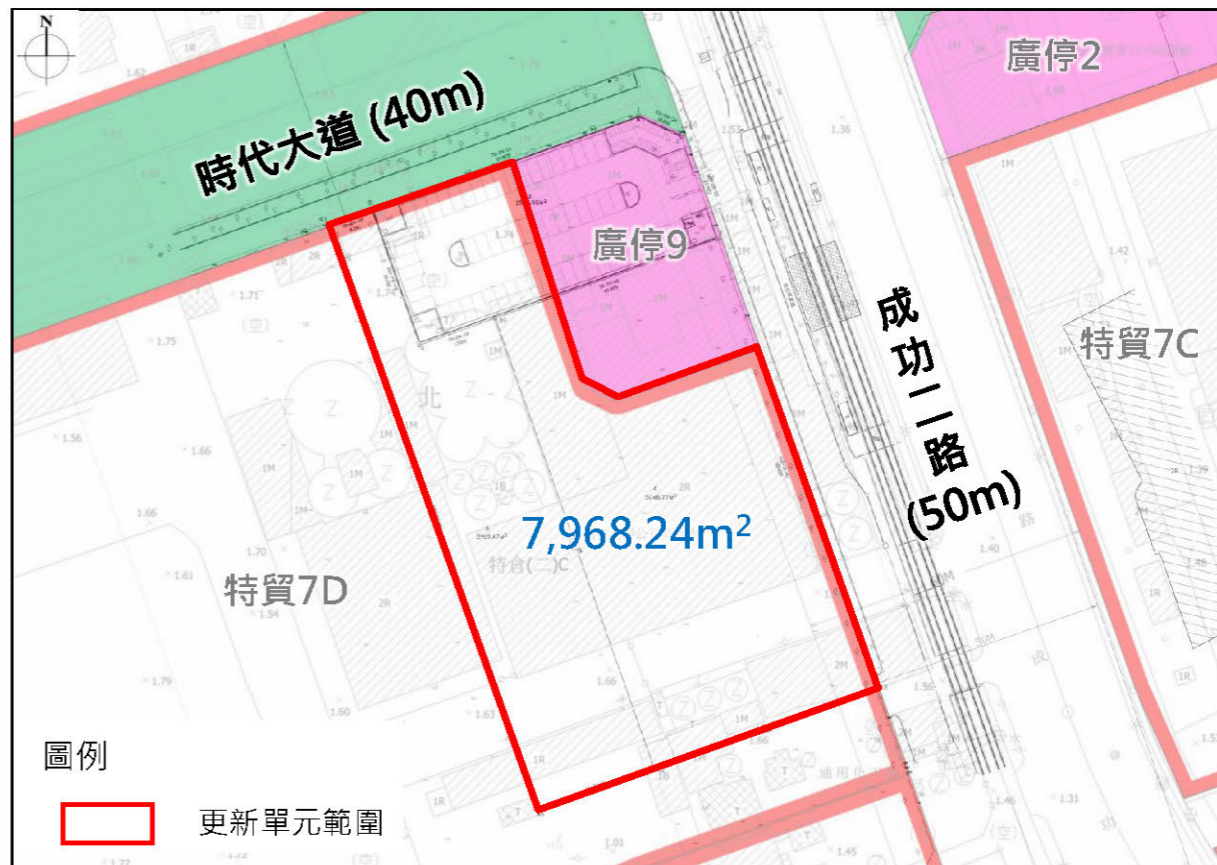
- 依「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫（第二次通盤檢討）（102.6）」案之土地使用分區管制要點與都市設計基準規定辦理



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
高雄市都市更新自治條例 #3 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>	✓ 臨接時代大道及成功二路二條計畫道路 ✓ <u>面積7,968.24m²</u> ✓ 符合規定
高雄市都市更新自治條例 #5 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>	✓ 位於 <u>第七種特定經貿核心專用區</u> ✓ 符合規定



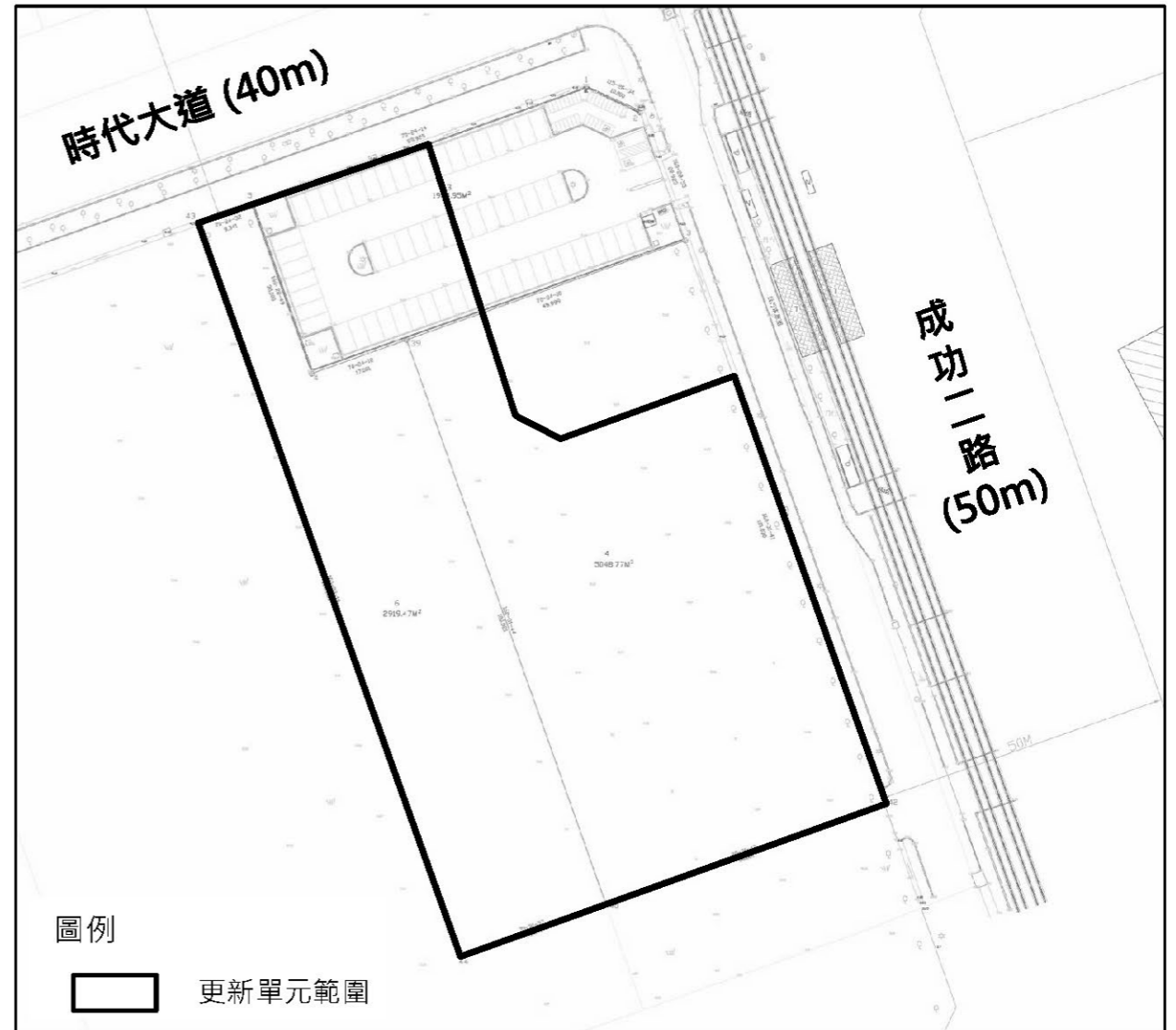
實施方式

■ 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，以全區劃設一個區段，採重建方式辦理。

■ 實施方式

- 依都市更新條例第43條規定，本案經100%全體私有土地及合法建築物所有權人同意，採「協議合建」實施。



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

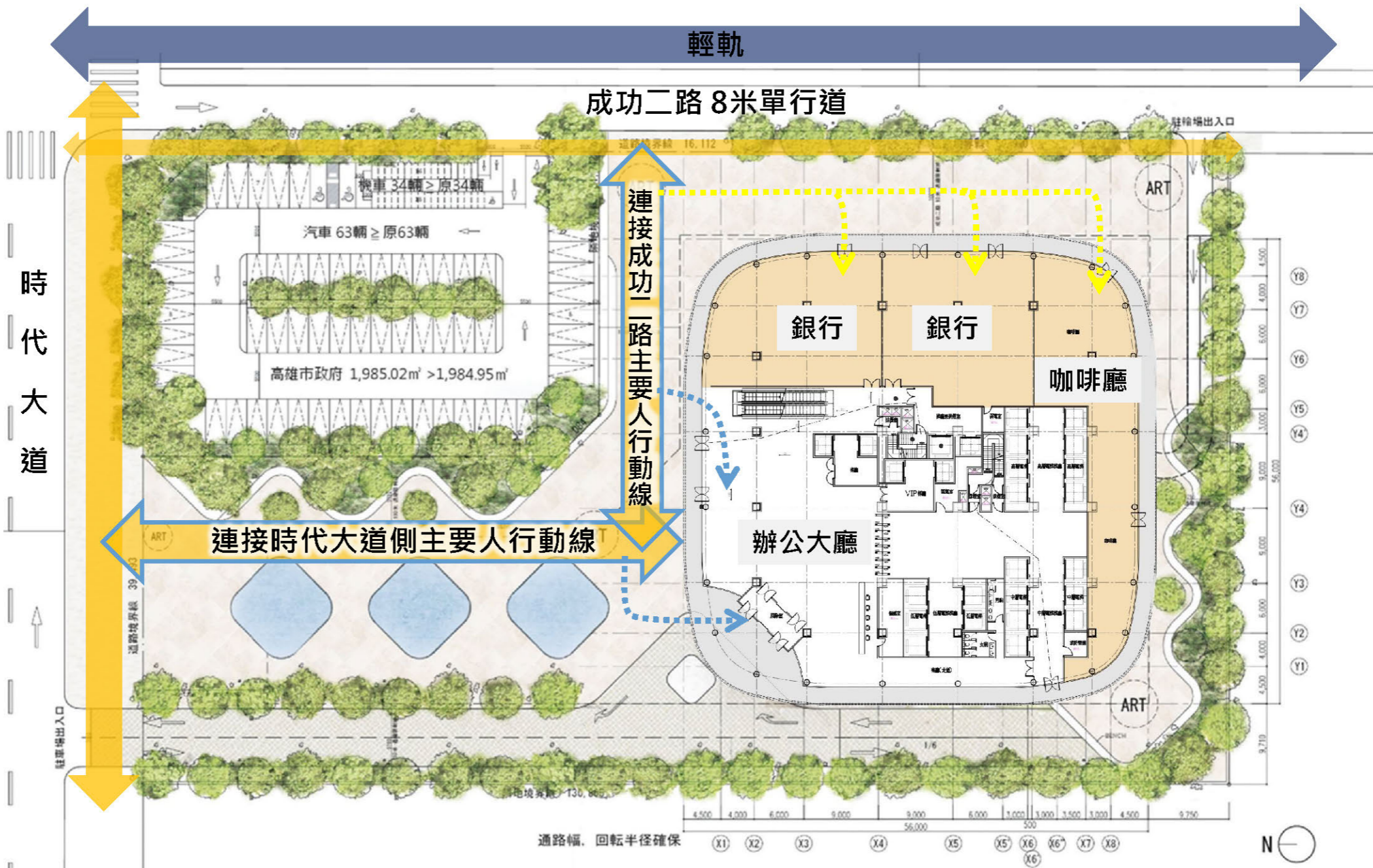
申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
中央都市更新容積獎勵項目		
#10 取得候選綠建築證書(黃金級)	3,123.55	8.00%
#11 取得候選智慧建築證書(黃金級)	3,123.55	8.00%
#14 時程獎勵(更新地區5年內)	3,904.44	10.00%
#15 規模獎勵	7,691.74	19.70%
高雄市都市更新容積獎勵項目		
#5 捐贈經費推動都市更新事業	1,678.91	4.30%
其他容積		
增額容積	11,713.31	30.00%
申請都市更新容積獎勵及增額容積合計	31,235.50	80.00%

建築設計_人車分離、人行動線

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。

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。

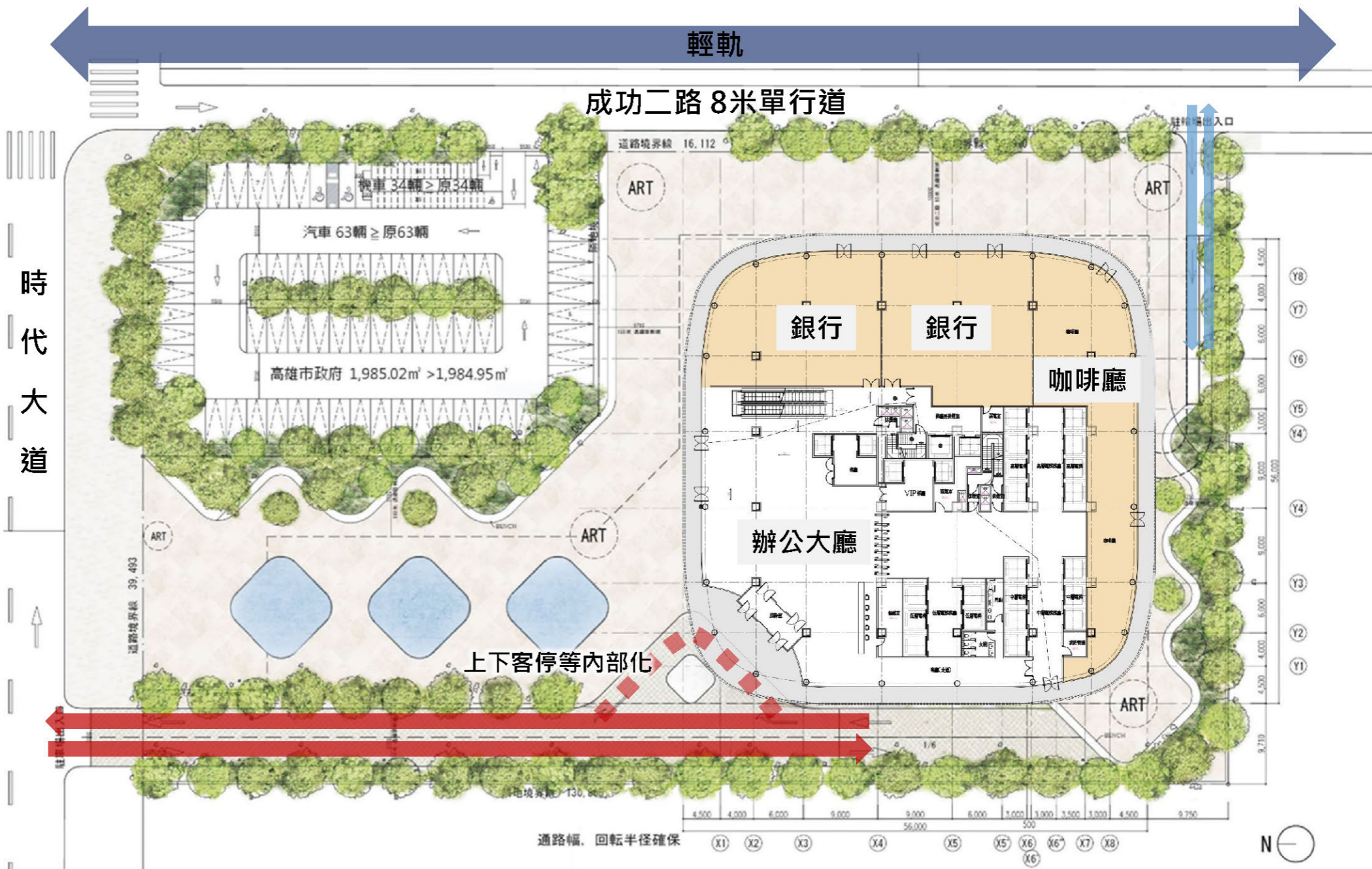


- ↔ 人行主動線
- ↔ 上班人行動線
- ↔ 其他人行動線

建築設計_基地內車行動線

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。

本案東側之成功二路為主要道路，也是輕軌環狀線夢時代站點位置同時連接商業人潮夢時代商圈，故本案規劃上將車道從西側7米路進出，車行動線以時代大道為主，避免對都市造成交通疑慮，也不影響成功二路上往來的人行動線；另外考慮商業與餐飲營運衍伸之停車需求，於地面層設置上下客停等區。

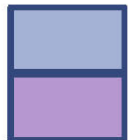
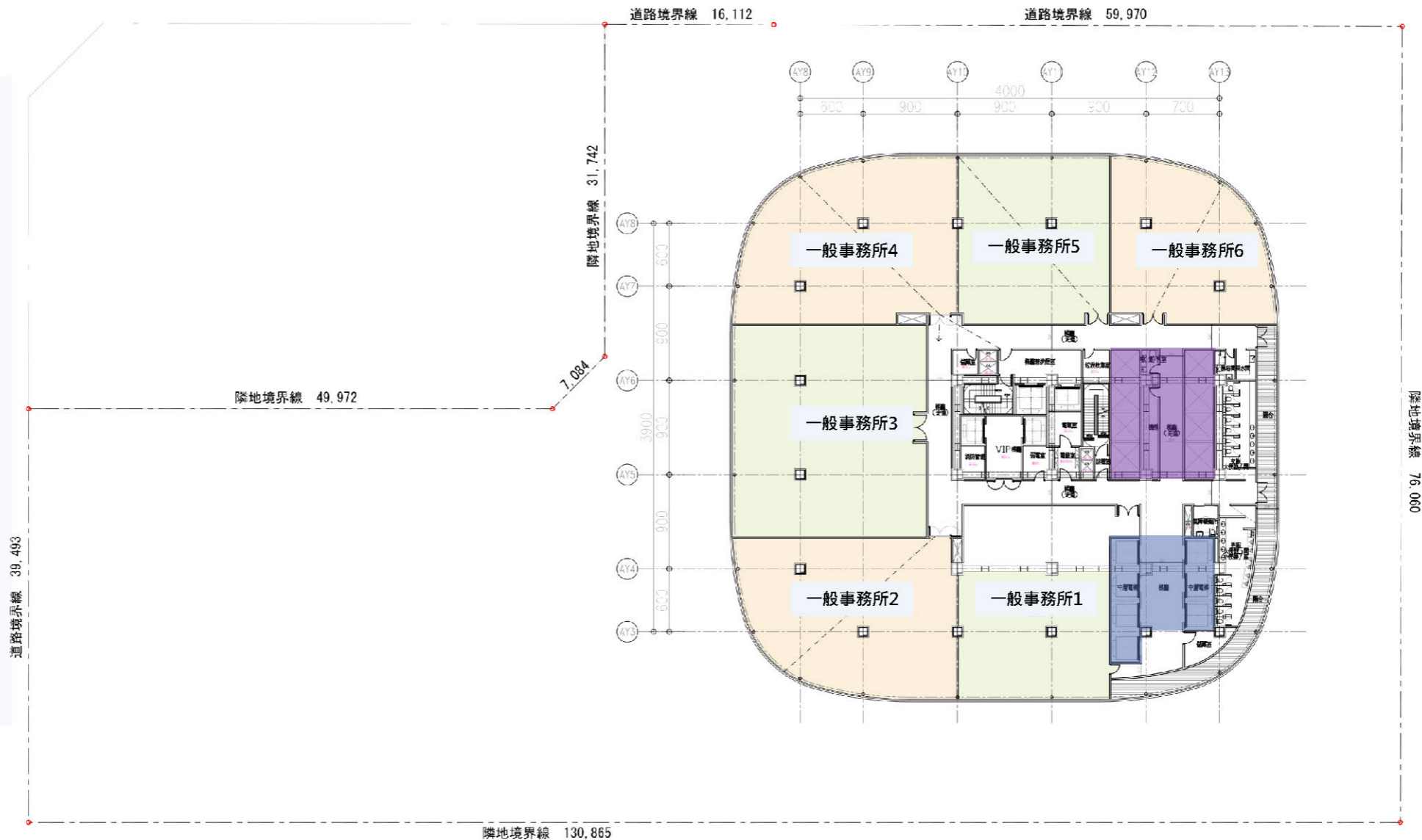


單元平面_中樓層標準層

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

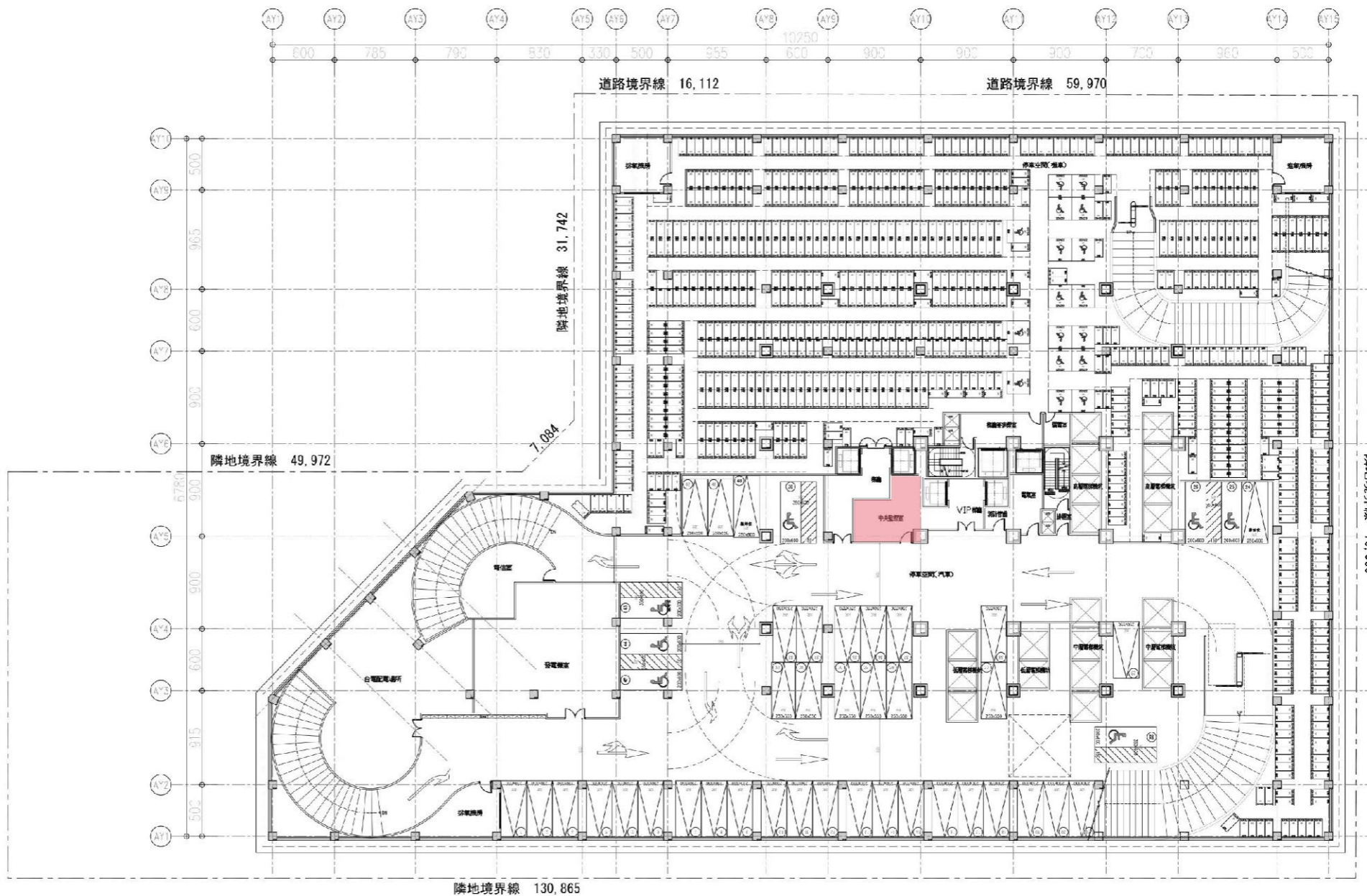
高樓層電梯

地下室平面單元_地下一層平面圖

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。

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。

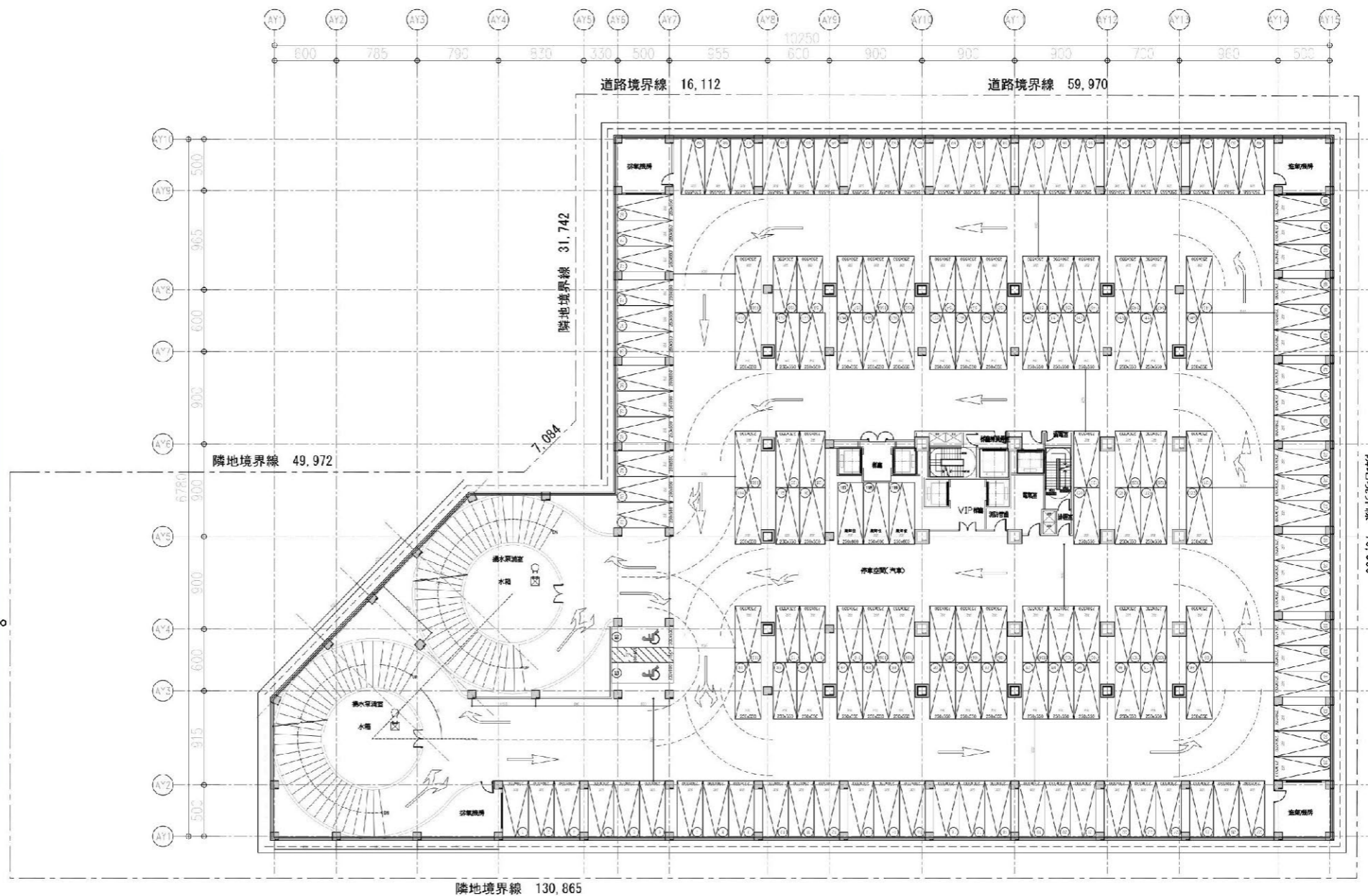


地下室平面單元_地下二至六層平面圖

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。



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
- 本案採協議合建方式辦理，下表數據僅供都更審議參考，實際負擔仍依實施者與所有權人協議內容為準。

項目	備註
工程費	➤ 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	➤ 規劃費、地籍整理費等
貸款利息	➤ 三成自有資金七成融資，年利率約2.675%
稅捐	➤ 印花稅、營業稅等
管理費	➤ 人事行政管理費(3%)
合計	118.51億元

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

- 充實都會機能，創造都會活力
- 強化都市防災機能
- 改善公共安全與公共衛生

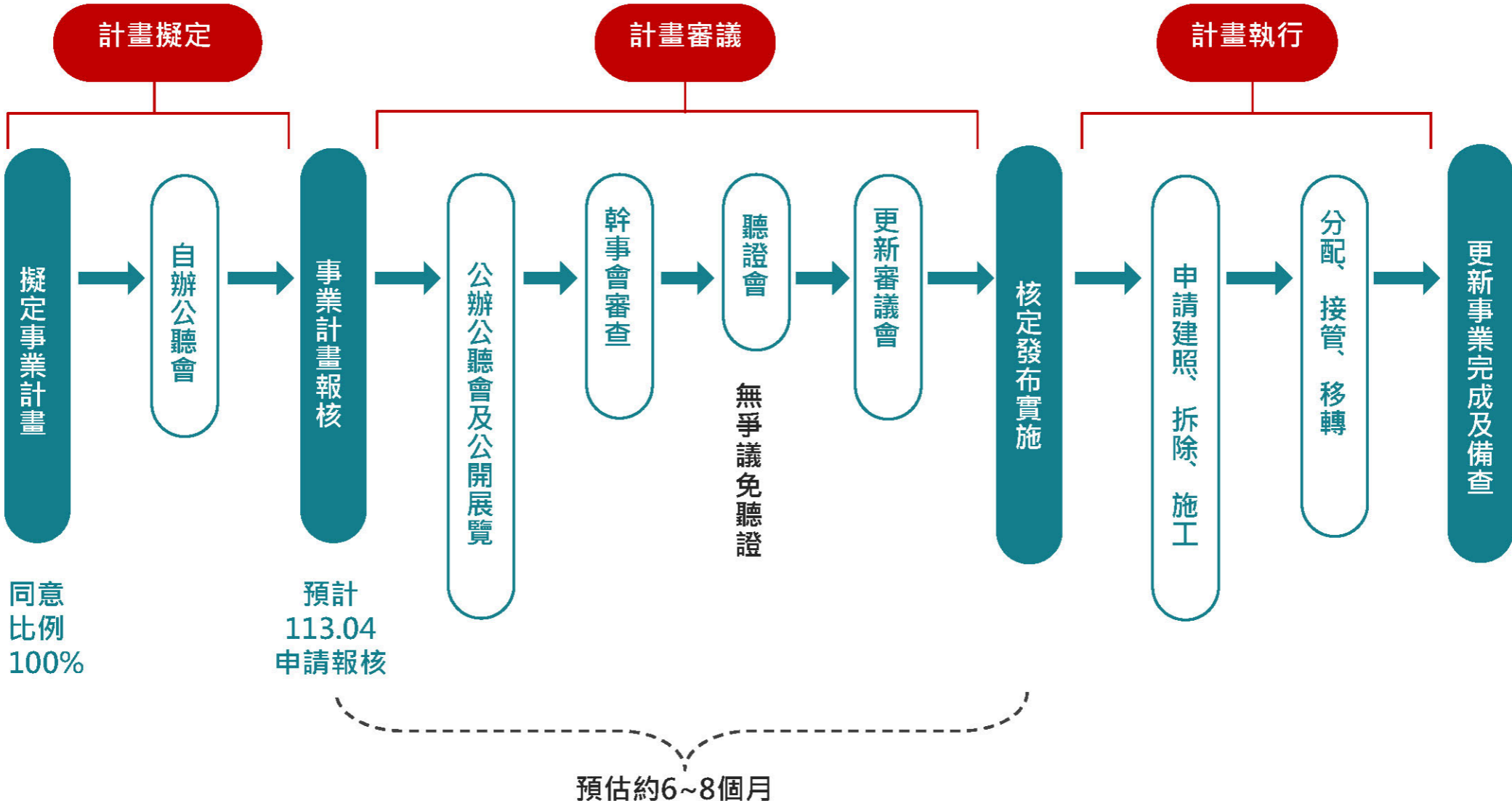
地區居民

- 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
- 帶動營建相關產業發展，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4及6地號等2筆土地
都市更新事業計畫案