

高雄市劃定都市更新地區說明書

「高雄市苓雅區福河段博愛社會住宅都市更新地區」劃定案

高雄市政府

中華民國九十七年

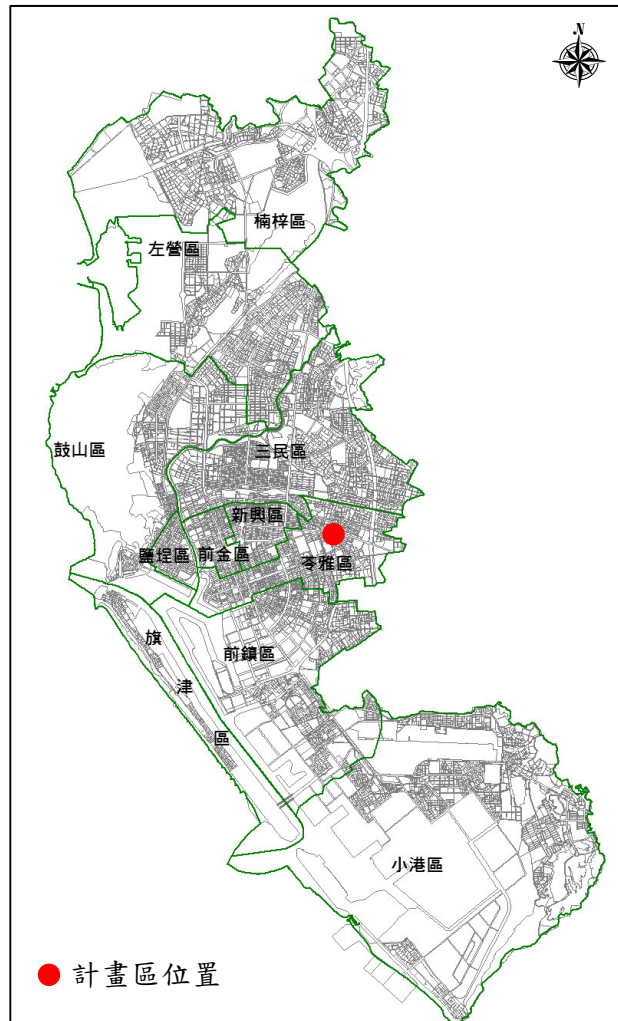
高雄市都市更新地區說明書

案名：「高雄市苓雅區福河段博愛社會住宅都市更新地區」劃定案

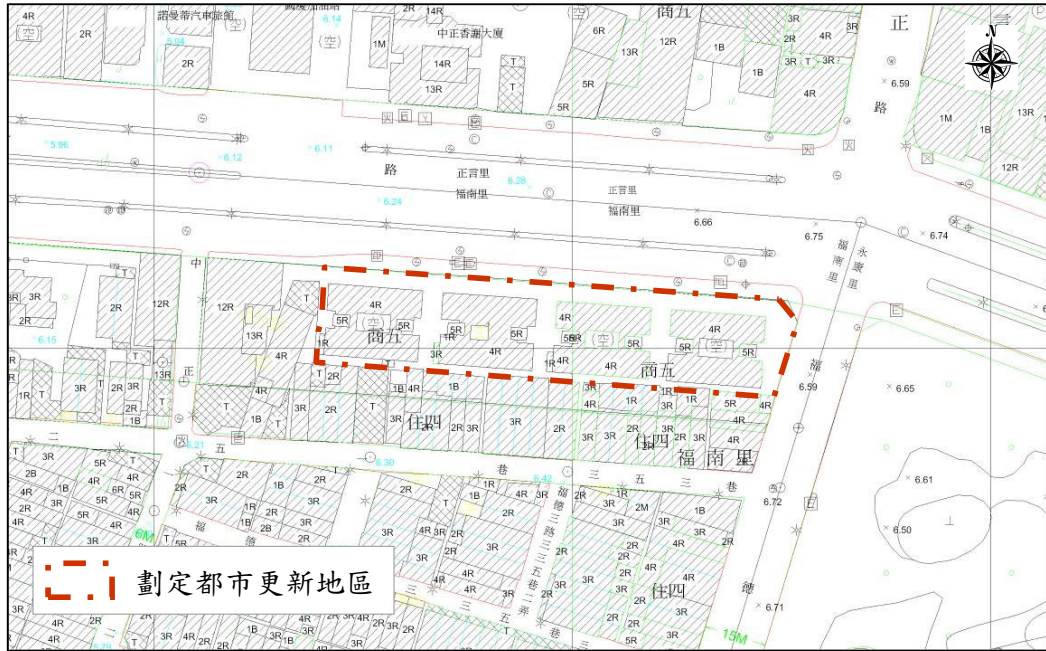
劃定單位：高雄市政府

劃定範圍與面積：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 車站西南端，北以中正一路為界，東以福德三路為界。屬於苓雅區福南里，地號為福河段六九八之一號，計畫面積為二千五百六十八平方公尺。(如圖一、二、三)

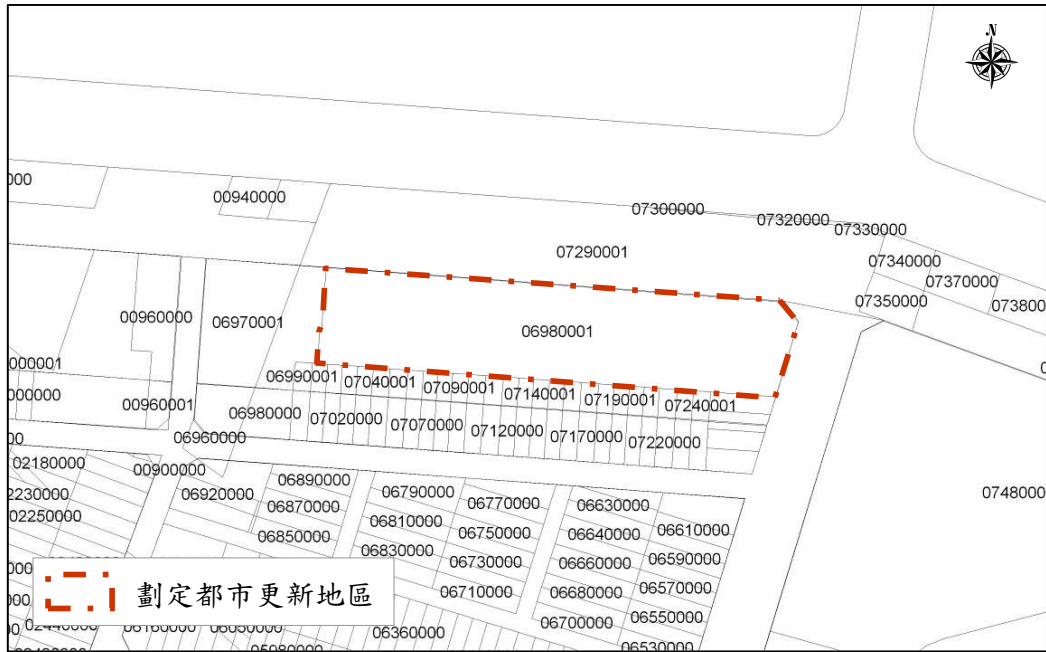
法令依據：都市更新條例第六條



圖一 計畫區位置示意圖



圖二 博愛社會住宅都市更新地區劃定範圍示意圖



圖三 博愛社會住宅都市更新地區地籍示意圖

壹、辦理緣由與目的

博愛社會住宅位於高雄市苓雅區東側，俗稱「五塊厝」部落，目前為苓雅區四個舊部落中，人口最多的地方。

博愛社會住宅為民國五十五年十月間，由當時市政府社會局非依國宅條例興建社區，但現況之住宅建築物老舊破損、居住環境衛生不佳，造成都市景觀及公共安全的問題，居民對社區更新改建莫不引頸期盼(參見附錄二)。

由於博愛社會住宅位於中正、福德路的交叉口，為高雄都會區大眾捷運系統五塊厝站(O8站)所在，未來還規劃輕軌捷運站，交通相當便利，並且基地右側陳中和墓園為本市重要之歷史建築及開放空間。如能透過更新地區及單元劃設、權利變換、更新獎勵等措施，整合複雜且細分之土地及建物所有權人意見，自組更新團體或吸引民間更新機構投資，更新重建為捷運高密度住宅或住商混合大樓，並配合捷運設站退縮建築留設舒適之人行空間，將對住宅環境及都市空間品質的題有很大的助益。

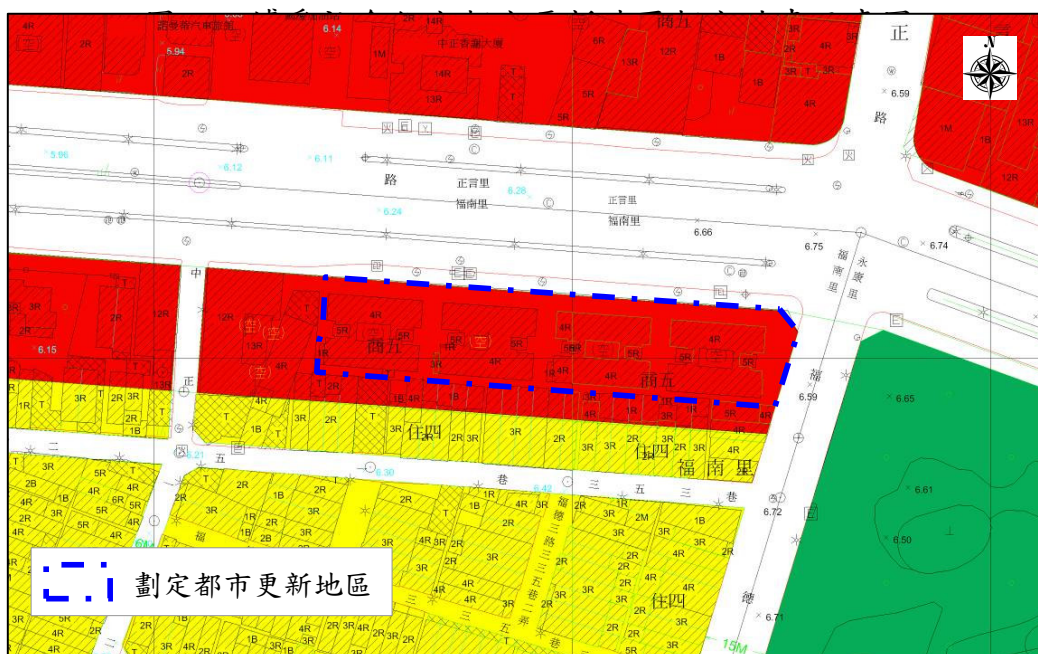
有鑑於此，本市都市更新委員會於民國九十六年十二月十七日會議決議：「原政府早期興建之信義、和平及博愛社區等窳陋地區，依都市更新條例第6條規定，由政府直接劃定都市更新地區，或擬定都市更新計畫，訂定可行之都市更新單元」。故本案依據該條例第六條規定，針對重大建設(高雄捷運系統)周邊地區、窳陋建物、居住環境惡劣，足以妨害市容景觀、公共衛生或社會治安等優先劃定更新地區。

貳、發展現況：

一、都市計畫情形

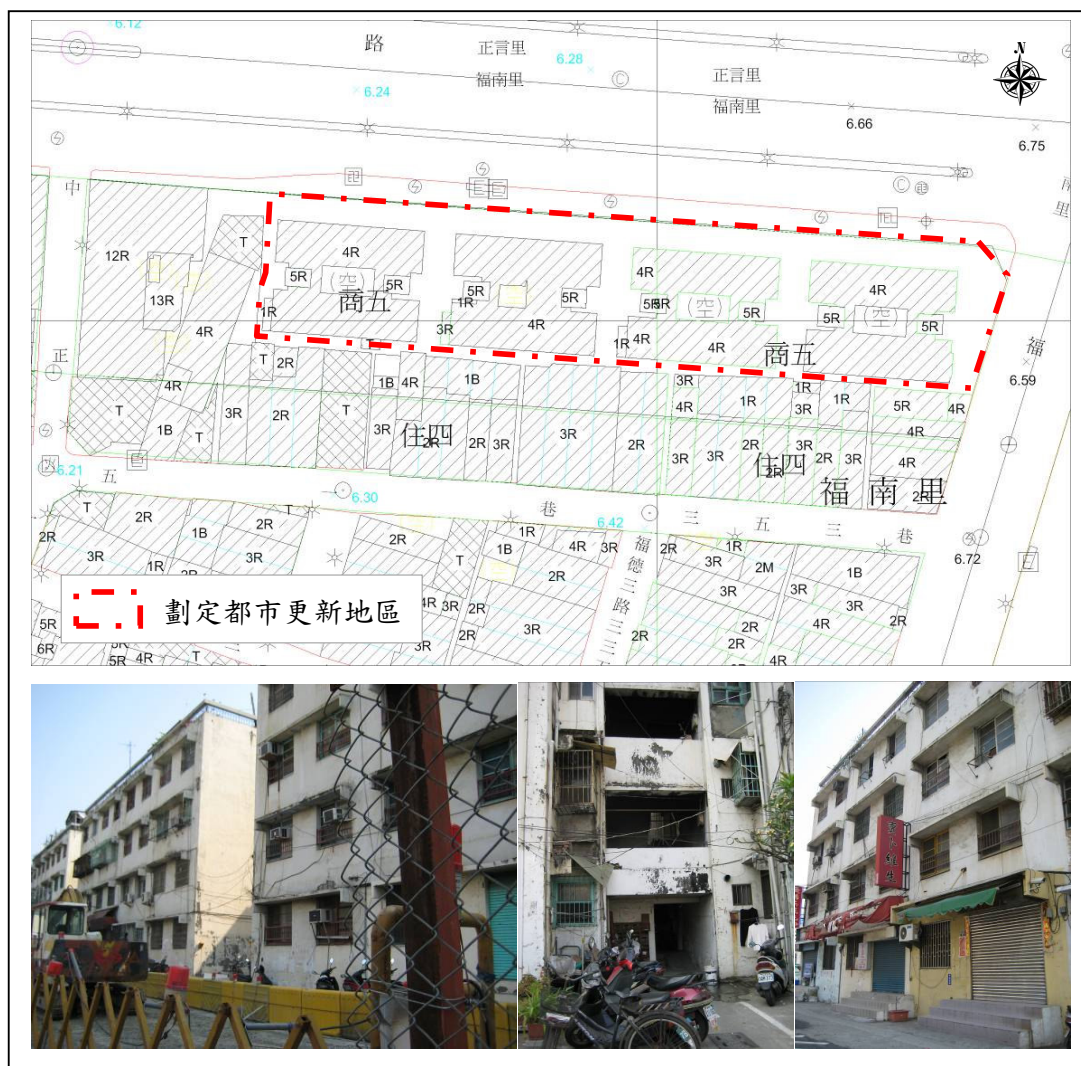
本劃定更新地區屬於原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫區，更新範圍皆為第五種商業區，建蔽率為 70%、容積率為 840%。

本更新地區西側為公園用地（陳中和墓園），南側為商五及住四，西側為商五。（如圖四）



二、土地使用及建築物現況

本更新區共有四棟四層樓鋼筋混凝土造的公寓住宅，均為四十年的老舊建築，為民國五十五年時，由市政府規劃之社會住宅，每戶僅有十坪左右，居住環境相當差。(如圖五)。



圖五 博愛社會住宅都市更新地區土地及建築物使用現況示意圖及照片

三、交通系統



本更新區北側中正一路為四十米聯外幹道、東側福德三路為十五米主要道路。

此外，高雄捷運五塊厝站（O8 站）設站於中正一路及福德三路口，計畫區即緊臨捷運三號出入口。（如圖六）

圖六 高雄捷運五塊厝站（O8 站）車站站體及出入口位置示意圖

四、公共設施

本更新地區內均為商業區並無公共設施用地，而更新地區東側為公園用地（陳中和墓園）。

五、土地及建物權屬概況

本更新地區僅一筆土地，面積二千五百六十八平方公尺，由高雄市及私人等建築所有權人共同持有，依據權利比例，高雄市佔百分之五十點八，私人佔百分之四十九點二。（如表一）。

建物共一百二十八筆，總面積四千四百四十七平方公尺，高雄市佔百分之四十四點三，私人佔百分之五十五點七。（如表二）。

表一 博愛社會住宅都市更新地區土地權屬分析表

土地權屬	面積 (m ²)	比例 (%)
高雄市	1,304	50.8%
私人	1,264	49.2%
合計	2,568	100.0%

表二 博愛社會住宅都市更新地區建物權屬分析表

建物權屬	面積 (m ²)	比例 (%)
高雄市	1,969	44.3%
私人	2,478	55.7%
合計	4,447	100.0%

六、活動現況

博愛社會住宅原規劃一百二十八戶住家，但因為建物老舊，居住環境不佳，目前僅剩下一半左右的住戶。

參、劃定緣由

- 一、本區係屬於原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫區之「居住機能核心區」，且緊臨捷運 O8 車站出入口，具有捷運住宅或商業開發之潛力。
- 二、本區因緊臨捷運 O8 車站、且建築物因年代久遠、居住環境惡劣，影響市容景觀且足以妨害公共衛生或社會治安。從都市再開發整體發展考量，劃定都市更新地區，整合複雜細分的土地及建物權屬關係，並配合重大建設發展，加速老舊社區更新，改善居民生活品質，以期提升環境品質，增進公共利益。

肆、再發展原則

- 一、鼓勵捷運車站地區土地開發
配合大眾運輸導向都市發展（Transit Oriented Development, TOD），鼓勵容積移入捷運車站地區，朝高密度發展、引進社區商業活動，並配合提供開放空間及轉乘設施（停車空間）。
- 二、改善人行環境鼓勵搭乘大眾運輸系統
藉由基地退縮或指定法定空地留設位置方式，建立捷運場站周邊人行動線系統，改善步行環境。
- 三、推動窳陋環境改善
藉由更新重建方式，重新塑造本地區環境，並加強公共安全設施。

附件壹 博愛社會住宅更新地區土地及建物清冊

一、土地清冊

土地清冊									
段號	地號		面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)	權利範圍		所有權人	管理者
	母號	子號				分母	分子		
51	698	1	2568	101641	32449	128	65	高雄市	高雄市政府社會局
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	384	1	私人	—

土地清冊									
段號	地號		面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)	權利範圍		所有權人	管理者
	母號	子號				分母	分子		
51	698	1	2568	101641	25959.2	384	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	384	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	2	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1152	2	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1152	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1152	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1152	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1152	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1152	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	5760	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	5760	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	5760	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	5760	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	5760	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—

土地清冊									
段號	地號		面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)	權利範圍		所有權人	管理者
	母號	子號				分母	分子		
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	1024	8	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	768	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	768	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	768	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	256	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—
51	698	1	2568	101641	25959.2	128	1	私人	—

二、建物清冊

建築物登記清冊											
段號	地號		地上建物建號	總面積 (m ²)	樓層 數	主要建材	建築完 成年份	權利範圍		所有 權人	管理者
	母號	子號						分母	分子		
51	698	1	1772	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1773	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1774	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1775	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1776	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1777	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1778	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1779	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1780	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1781	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1782	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1783	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1783	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1784	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1785	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1786	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1787	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1788	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1789	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1790	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1791	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1791	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1792	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1793	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1794	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1795	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1796	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1797	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1798	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1799	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1800	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1801	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—

建築物登記清冊											
段號	地號		地上建築物建號	總面積 (m ²)	樓層 數	主要建材	建築完 成年份	權利範圍		所有 權人	管理者
	母號	子號						分母	分子		
51	698	1	1802	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1803	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1804	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1805	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1806	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1807	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1809	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1810	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1811	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1812	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1813	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	6	1	私人	—
51	698	1	1813	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	6	1	私人	—
51	698	1	1813	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	6	1	私人	—
51	698	1	1813	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1814	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1815	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1816	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1816	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1817	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1818	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1819	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1820	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1821	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1822	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1823	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1824	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1825	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1826	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1827	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1828	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1829	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1830	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1831	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1832	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—

建築物登記清冊											
段號	地號		地上建築物建號	總面積 (m ²)	樓層 數	主要建材	建築完 成年份	權利範圍		所有 權人	管理者
	母號	子號						分母	分子		
51	698	1	1833	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1834	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1835	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1836	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1837	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1838	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1839	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1840	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1841	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1842	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1843	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1844	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1845	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1846	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1847	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1848	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1849	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1850	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1851	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1852	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1853	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1854	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1855	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1856	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1857	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1858	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1859	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1860	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1861	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1862	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1863	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1864	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1867	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1868	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—

建築物登記清冊											
段號	地號		地上建築物建號	總面積 (m ²)	樓層 數	主要建材	建築完 成年份	權利範圍		所有 權人	管理者
	母號	子號						分母	分子		
51	698	1	1869	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1870	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1871	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1872	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1872	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1873	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1874	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1875	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1876	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1877	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1878	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1879	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1880	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1881	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1882	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1882	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	2	1	私人	—
51	698	1	1883	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1884	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1885	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1886	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1887	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1888	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1889	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1890	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1891	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1892	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1893	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1894	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1895	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1896	35.34	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1897	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1898	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—
51	698	1	1899	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1900	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	私人	—

建築物登記清冊											
段號	地號		地上建 物建號	總面積 (m ²)	樓層 數	主要建材	建築完 成年份	權利範圍		所有 權人	管理者
	母號	子號						分母	分子		
51	698	1	1901	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	1	1	高雄市	高雄市政府
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	9	2	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	9	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	9	2	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	9	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	9	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	9	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	45	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	45	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	45	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	45	1	私人	—
51	698	1	1902	34.97	4	鋼筋混凝土造	57	45	1	私人	—

附件貳 博愛社會住宅居民更新意願調查

因為建物老舊，居住環境品質不佳，博愛社會住宅原一百二十八戶住家，目前僅剩下一半左右的住戶。本案針對現住戶發行 40 份問卷，回收有效問共計 36 份，以下茲就住戶對居住環境滿意度、更新意願及未來發展期望分析如下：

一、住戶對居住環境滿意度

本案藉由都市環境的五個構面：健康、安全、舒適、便利、美觀，設計十一提問項(如附表一所示)，由下表可知，博愛社會住宅居民對於居住環境現況之滿意程度皆為不滿意，尤其是環境整潔乾淨與建築外觀非常不滿意達 94.4%，可見居民對現行環境品質的惡化非常不滿意。

附表一：住戶對居住環境滿意分析表

構面	項目	非常不滿意	不滿意	普通	滿意	非常滿意
健康	環境整潔乾淨	94.4%	2.8%	2.8%	0%	0%
	環境衛生狀況	72.2%	25%	2.8%	0%	0%
安全	建築物的結構	77.8%	16.7%	5.6%	0%	0%
	建築物的設備	58.3%	38.9%	2.8%	0%	0%
舒適	鄰近公共設施	38.9%	47.2%	13.9%	0%	0%
	鄰近生活機能	36.1%	30.6%	33.3%	0%	0%
便利	交通便利	33.3%	33.3%	27.8%	5.6%	0%
	停車空間	58.3%	38.9%	2.8%	0%	0%
	人行空間	63.9%	25%	11.1%	0%	0%
美觀	建築外觀	94.4%	2.8%	2.8%	0%	0%
	植栽綠化	83.3%	13.9%	2.8%	0%	0%

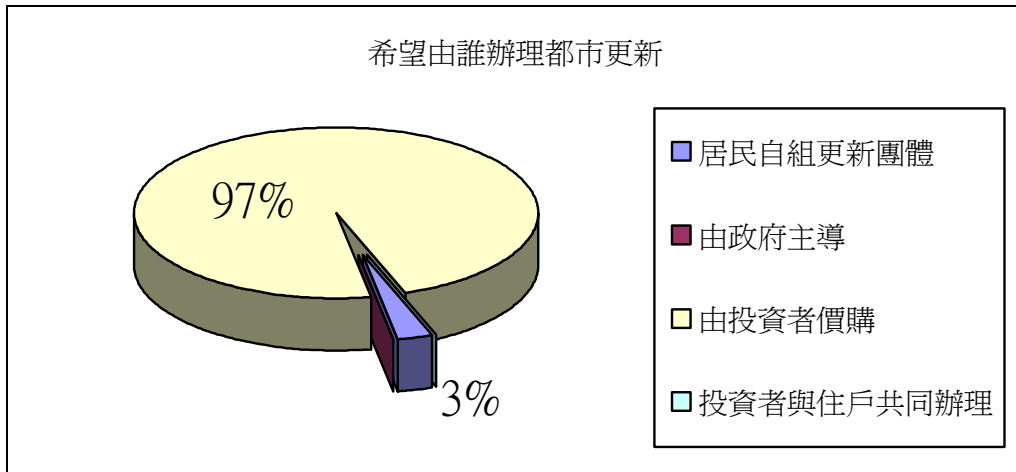
二、更新意願與辦理方式

經由問卷結果，發現博愛社會住宅居民全數都非常願意參與都市更新。且高達 97 居民希望未來由投資者價購後，全權辦理都市更新。請參閱附表二及附圖一：

附表二：居民更新意願分析表

項目	非常願意	願意	普通	不願意	非常不願意
是否願意參與都市更新	100%	0%	0%	0%	0%

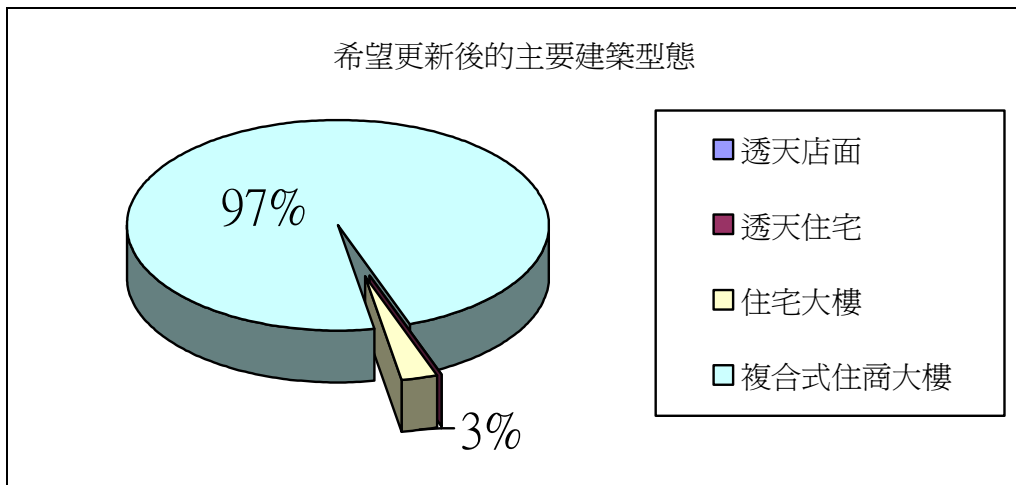
附圖一：居民對更新辦理方式意見分析圖



三、未來發展期望

由受訪的博愛社會住宅居民中有 97% 的比例，希望更新後的主要建築型態為：複合式住商大樓。另外居民亦贊同更新地區未來朝「強化住宅品質」及「著重地區商業機能」發展。除了重視高品質生活環境外，也期待商業機能的提升，進而達到活絡經濟之目的。

附圖(二)：居民期望建物更新後的型態分析



附表(三) 居民對建物更新後的機能期望分析表

項目	非常贊同	贊同	普通	不贊同	非常不贊同
強化住宅品質為主	100%	0%	0%	0%	0%
著重地區商業機能為主	94.4%	5.6%	0%	0%	0%

而居民認為更新後社區環境應增加或改善的設施有：「道路系統」、「停車空間」、「休憩設施」、「街道傢俱」、「建築物安全」、「建築物外觀」、「環境衛生」、「植栽綠化」、「人行道鋪面、騎樓路面高度」、「招牌美化」等，其中附表（四）所示的百分比顯示贊成的比例，由表中可見居民希望擁有更美好、更便利的生活環境的強烈期盼。

附表(四) 居民期望更新後社區應增加或改善的設施分析表

項目	百分比
道路系統	97.2%
停車空間	100%
休憩設施	97.2%
街道傢俱	86.1%
建築物安全	97.2%
建築物外觀	97.2%
環境衛生	94.4%
植栽綠化	83.3%
人行道鋪面、騎樓路面高度	91.7%
招牌美化	91.7%