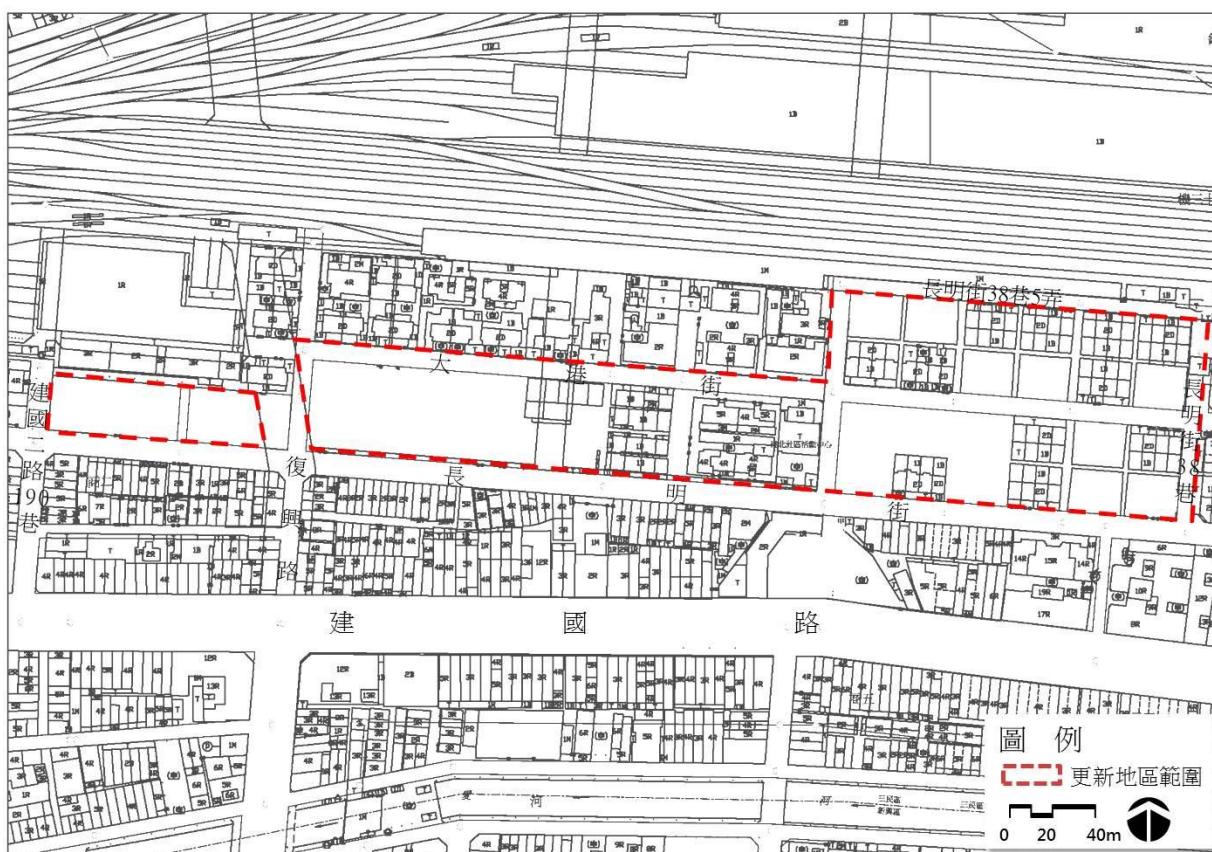


高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區劃定案



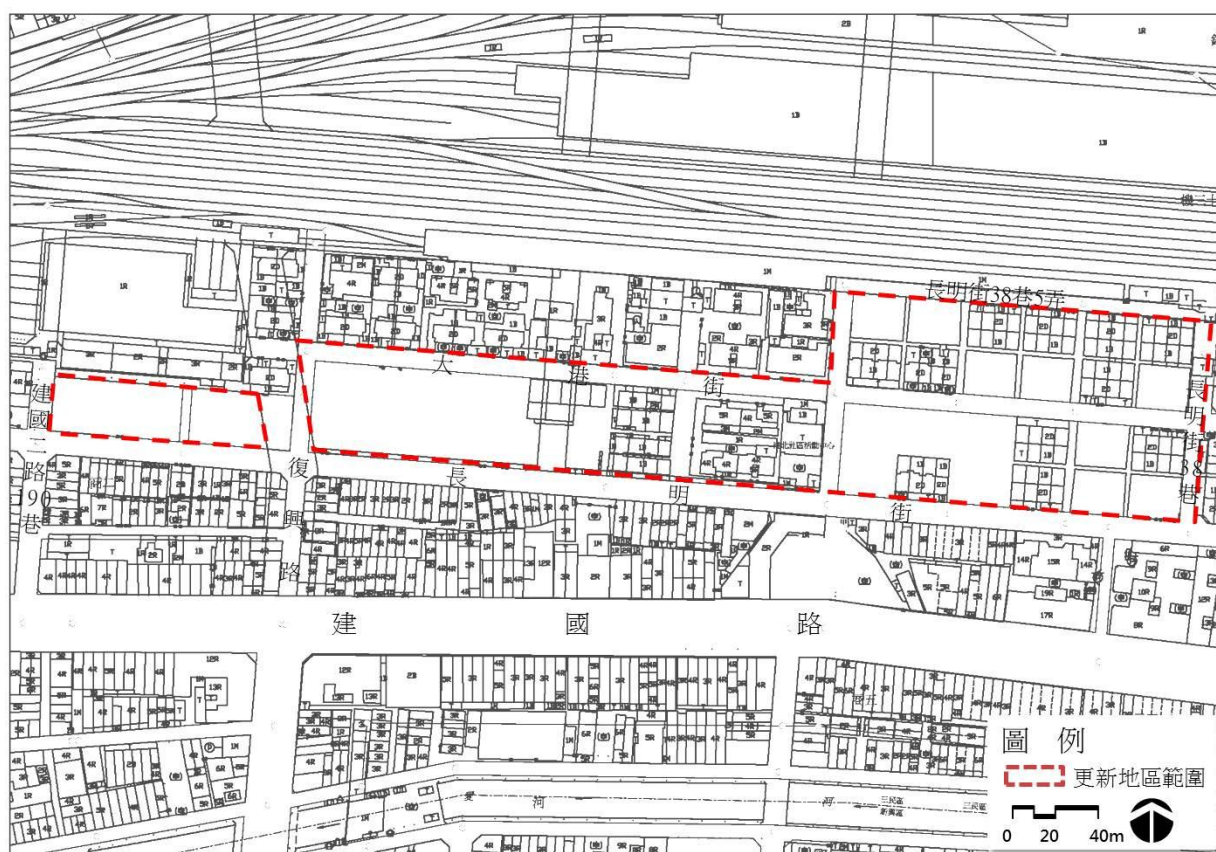
高雄市政府
中華民國 101 年 07 月

案名：高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區劃定案

劃定單位：高雄市政府

劃定範圍與面積：本案劃定範圍位於高雄市三民區，東至長明街 38 巷，南臨長明街，西臨建國二路 190 巷，北接大港街及長明街 38 巷 5 弄，不包括「變更高雄市都市計畫主要/細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫）案」所涵蓋之道路用地，計畫面積約 27,745 m²。

法令依據：依據都市更新條例第 6 條



臺鐵站東宿舍都市更新地區劃定範圍示意圖

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
一、緣起與目的	1
二、計畫範圍	1
貳、發展現況	2
一、都市計畫現況	2
二、土地及建物使用現況	3
三、交通系統	16
四、公共設施	20
五、土地權屬概況及建築物權屬	23
六、居民意願	25
參、劃定緣由	25
一、改善目前建築頹敗閒置狀況、健全都市機能	25
二、連結站區及站東地區創造整體開發複合商業中心	25
三、創造鐵路地下化園道周邊綠建築示範更新效果	25
四、改善地區商業環境，帶動地區商業復甦	25
肆、再發展原則	26
一、後續依更新事業計畫之需，調整變更都市計畫內容，創造符合未來需求更新基地	26
二、引入主題式設施，創造地區產業再造機會	26
三、強化與鏈結都市商業機能	26
四、開發建築需考量景觀綠化	26
附件一 高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區土地及建物清冊	27
附件二 「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」開發方式示意圖	29
附件三 臺鐵站東宿舍更新地區土地權屬分布圖—A3版錯誤！尚未定義	

表目錄

表一	臺鐵站東宿舍區土地使用現況面積綜理表.....	4
表二	臺鐵站東宿舍更新地區建築物現況面積綜理表.....	6
表三	尚未拆除之宿舍建物現況.....	8
表四	更新範圍北側地區建物現況.....	12
表五	臺鐵站東宿舍更新地區周邊公共設施開闢情形綜理表.....	21
表六	土地權屬比例表.....	24
表七	建築物權屬比例表.....	24

圖目錄

圖一	臺鐵站東宿舍地區範圍示意圖	1
圖二	高雄通勤場站示意圖	3
圖三	臺鐵站東宿舍區現行都市計畫示意圖	3
圖四	臺鐵站東宿舍更新地區現有宿舍住戶分布圖	4
圖五	臺鐵站東宿舍更新地區現況環境發展示意圖	5
圖六	臺鐵站東宿舍更新地區土地使用現況圖	7
圖七	臺鐵站東宿舍更新地區建築現況圖	7
圖八	尚未拆除之宿舍建物分佈圖	11
圖九	更新範圍北側地區建物分佈圖	15
圖十	臺鐵站東宿舍更新地區交通系統分級示意圖	17
圖十一	臺鐵站東宿舍更新地區公車路線示意圖	17
圖十二	臺鐵站東宿舍更新地區人行動線系統示意圖	19
圖十三	臺鐵站東宿舍更新地區停車設施分布示意圖	19
圖十四	臺鐵站東宿舍更新地區公共設施分布示意圖	22
圖十五	臺鐵站東宿舍更新地區土地權屬分布圖	24

壹、辦理緣起與目的

一、緣起與目的

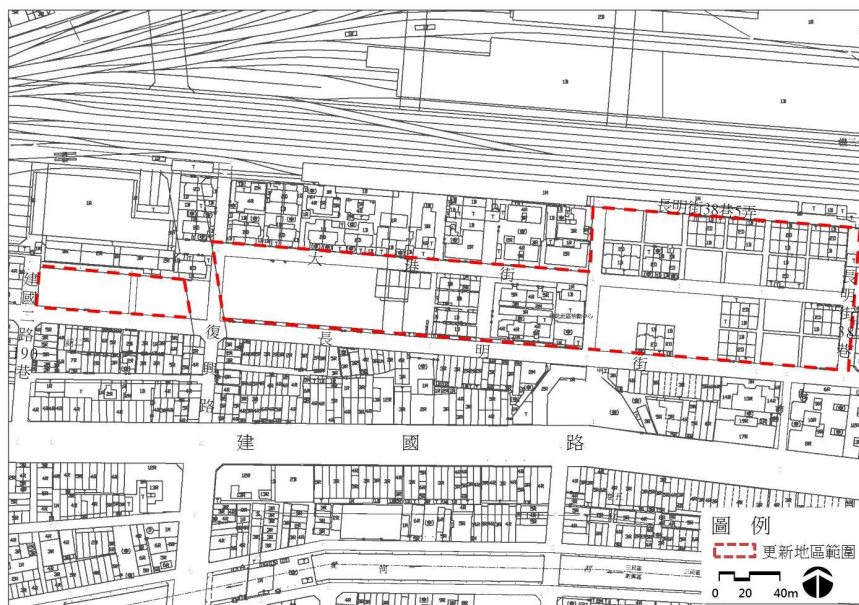
臺鐵站東宿舍更新地區位於建國路與臺灣鐵路管理局(以下簡稱臺鐵局)高雄調車場鐵路用地之狹長街廓內，原本做為臺鐵局之員工宿舍及餐廳，目前其地上物部份拆除做為地下化工程假設設施、工務所及停車場之使用，其餘尚有零星餐飲業及部分現住戶居住，但多數宿舍居民已配合搬遷，剩餘約 26 棟 (29 戶) 建築物有住戶居住。

本更新地區鄰近高雄市鐵路地下化工程周邊土地，鐵路地下化後之新生地如何與周邊土地進行縫合，是影響基地未來發展定位與建設契機之重要課題。基地鄰近建國及長明商圈，所提供的 3C 資訊、成衣批發及補教業等商業活動，凸顯出基地現況環境的不適宜；有鑑於基地之周邊重大建設影響與現況環境的差異，故應劃定更新地區，推動更新計畫，將可帶動地區發展、改善生活環境。

故本案依據都市更新條例第六條規定，考量基地內建築物未符合都市應有之機能、亦未能與重大建設配合，故優先劃定為更新地區。

二、計畫範圍

臺鐵站東宿舍更新地區位於高雄市三民區，臺鐵高雄站、建國路與民族路之間，範圍東起長明街 38 巷，西至建國二路 190 巷，北自大港街及長明街 38 巷 5 弄為界，南以長明街為界，不包括「擬定高雄市都市計畫主要/細部計畫(配合交通部「臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫」案)所涵蓋之道路用地，計畫面積約 27,745 m²。



圖一 臺鐵站東宿舍地區範圍示意圖

貳、發展現況

一、都市計畫現況

本更新地區位於 91 年 8 月發布實施「變更高雄市原都市計畫區(三民區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」之都市計畫區內，現況都市計畫內容，說明如下：

(一) 計畫範圍：

計畫範圍北側及西側瀕臨愛河，東以愛河支流及六號公園為界，南至河北路及鐵路，面積約 607.58 公頃，本計畫範圍為高雄市之交通樞紐，鄰近臺鐵高雄車站、高雄捷運車站，以及市公車、國光客運車站等。

(二) 計畫構想

本計畫區未來發展以提供良好之商業中心及居住用地為目標，透過都市中心之建設(車站特定區)、主要都市軸線特色之建立(博愛—中山路、中華路、九如路)、既有工業區轉型再開發(中都地區)、愛河河濱藍、綠帶系統之結合等，強化居住，區域商業、交通轉運及休憩等機能，建設本計畫區成為優質都會生活園區。

(三) 本劃定案都市計畫內容

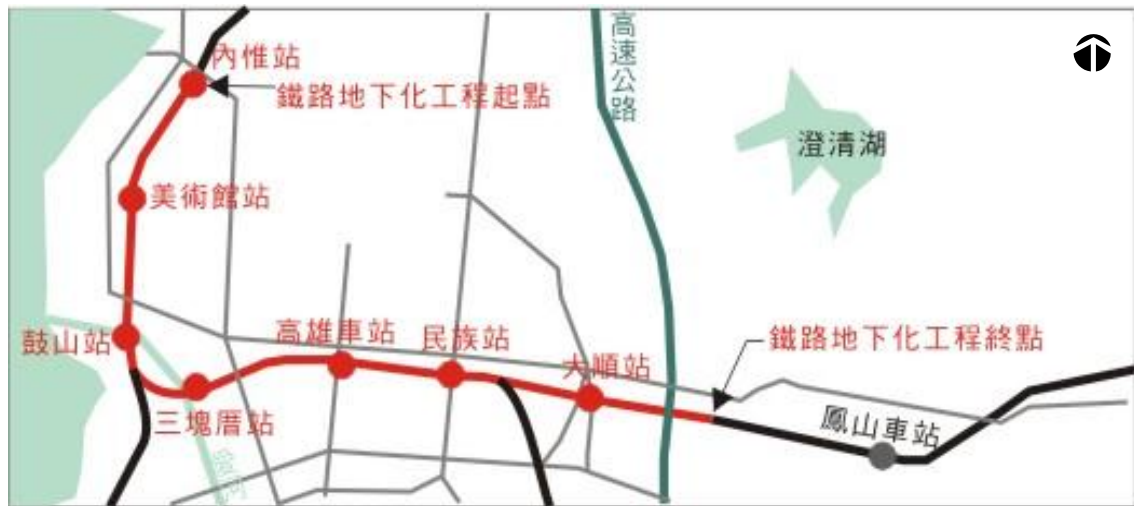
此計畫乃為本更新地區之現行都市計畫，並將本更新地區及其周邊環境(九如路以南)定位為都市發展核心區，藉由運輸中心之發展趨向，將使本更新地區轉化為高雄都會出入之重要門戶，故本案未來須建構優質之商務環境與宜人之消費場所，藉以引導商業消費活動發展與專業街道特色之形塑，帶動地區的發展。

1.總面積：27,745 m²

2.土地使用分區：第二種特定商業專用區；面積 22,916 m²

3.公共設施用地：道路用地；面積 4,829 m²

4.土地開發強度：建蔽率 50%；容積率 300%



圖二 臺鐵鐵路地下化高雄通勤場站示意圖

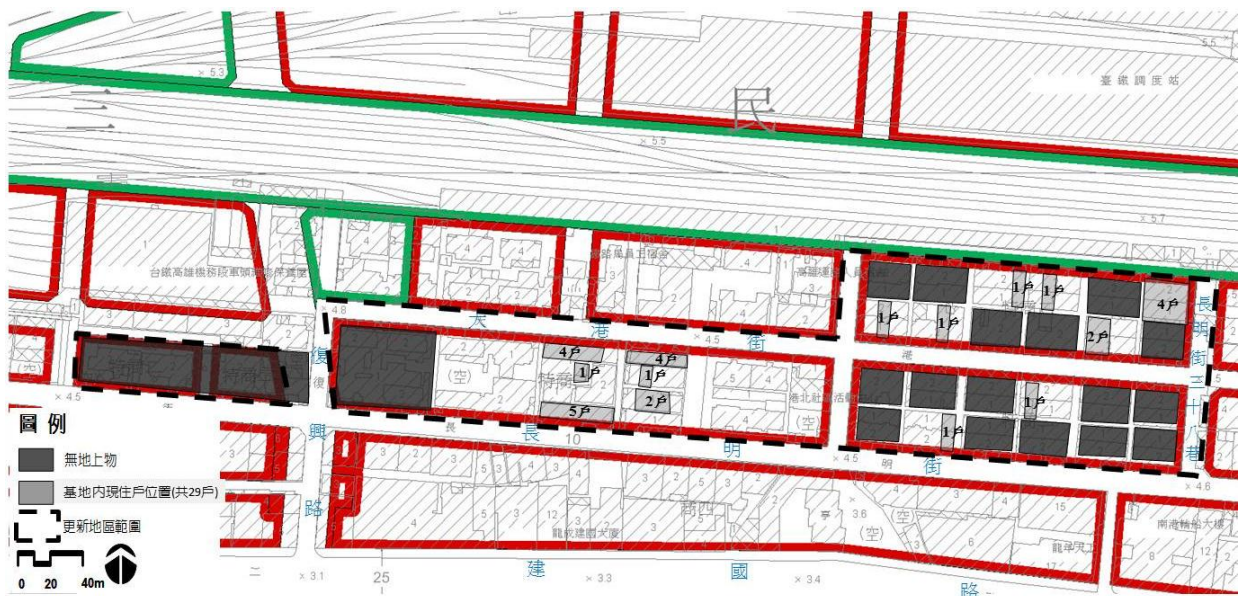


圖三 臺鐵站東宿舍區現行都市計畫示意圖

二、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新地區屬高雄火車站周邊商業區，為高雄舊市區主要商圈發展核心，參考地面層建築物使用情形可知，更新地區之土地使用以分散於基地內之閒置空地(佔約 29.51%)，以及位處復興路左右兩側之停車場(佔約 28.29%)為主，其次為長明街 38 巷及樂群公寓處之住宅(佔約 23.44%)及道路使用(佔約 17.40%)，而商業使用所佔面積最少(佔約 1.36%)。經現地訪查，目前區內尚有 30 戶現住戶，其分布位置如圖四。



註：調查日期為101年3月27日

圖四 臺鐵站東宿舍更新地區現有宿舍住戶分布圖

表一 臺鐵站東宿舍區土地使用現況面積綜理表

使用性質	面積 (平方公尺)	百分比
住宅使用	6,503	23.44%
商業使用	377	1.36%
停車場使用	7,849	28.29%
道路使用	4,829	17.40%
空置	8,188	29.51%
總計	27,745	100.00%

(二)現況活動特性

臺鐵站東宿舍更新地區，位於高雄市建國路與臺鐵局高雄調車場鐵路用地之狹長街廓內。街廓大小約為 40x150 公尺，主要巷道約 8 至 10 公尺。

目前更新地區部份地上物已拆除，做為臨時工人宿舍或停車場使用，並有零星餐飲業及公寓住宅(樂群公寓)位於其中，且該宿舍因多年閒置缺乏修繕，已呈現窳陋頹敗待更新之狀態。其現況環境如圖五所示。



註：調查日期為101年3月27日

圖五 臺鐵站東宿舍更新地區現況環境發展示意圖

(三)建築物使用現況

1.建物高度

本更新地區以 2 樓以下之建築物所佔面積比例最高 (91.59%)，三樓以上之高層建築較為少見(區內僅樂群公寓四樓建物較高)，可見土地低度利用之問題。建物樓層統計及分佈詳見表二及圖七所示。

2.建物結構

本更新地區以磚造之建築物所佔面積比例 84.17% 為最高，其次為鋼筋混凝土造之建築物面積佔 11.96%，因閒置缺乏修繕，建築呈現老舊破損的外觀，衍生防災之耐震與防火之疑慮。建物結構統計及分佈詳見表二及圖七所示。

3.建物屋齡

本更新地區內之建物係為早期台鐵局興建之員工宿舍，其多為無登記之建物，另有登記之建物屋齡皆已超過 38 年，並呈現老舊之狀況，彰顯其更新之必要性。

表二 臺鐵站東宿舍更新地區建築物現況面積綜理表

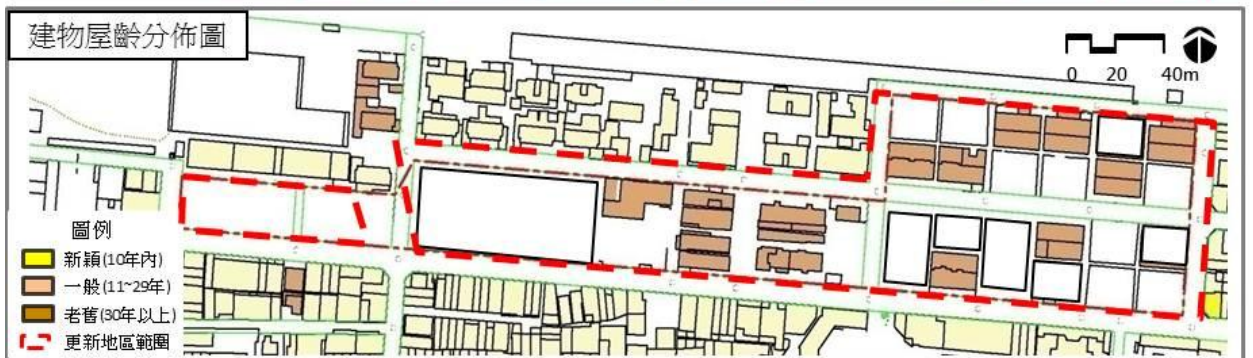
樓層數		數量(棟)	百分比	面積 (m ²)	百分比
建築樓高	2 樓以下	42	95.45%	5,730.90	91.59%
	3~5 樓	2	4.55%	525.97	8.41%
	總計	44	100.00%	6,256.87	100.00%
建築構造		數量(棟)	百分比	面積 (m ²)	百分比
建築構造	RC 造	3	6.82%	748.20	11.96%
	磚造	39	88.64%	5,266.67	84.17%
	金屬造	1	2.27%	144.03	2.30%
	木造	1	2.27%	97.97	1.57%
	總計	44	100.00%	6,256.87	100.00%
建物屋齡		數量(棟)	百分比	面積 (m ²)	百分比
建物屋齡	新穎(10 年內)	0	0.00%	0	0.00%
	一般(11~29 年)	0	0.00%	0	0.00%
	老舊(30 年以上)	3	6.82%	562.27	8.99%
	未登記建物完成年份	41	93.18%	5,694.60	91.01%
	總計	44	100.00%	6,256.87	100.00%

註：建物屋齡主要以建築於近十年之建物判斷為新穎建物；建築於民國 69 年以前則為老舊建物，其他則歸類為一般建物。



註：調查日期為101年3月27日

圖六 臺鐵站東宿舍更新地區土地使用現況圖






註：調查日期為101年3月27日



圖七 臺鐵站東宿舍更新地區建築現況圖




4.尚未拆除之宿舍建物

臺鐵站東宿舍更新地區內多為早期臺鐵局之員工宿舍及餐廳，其員工宿舍多已拆除，僅剩部分建築仍有住戶居住，其尚未拆除之宿舍建物現況詳如表三及圖八：

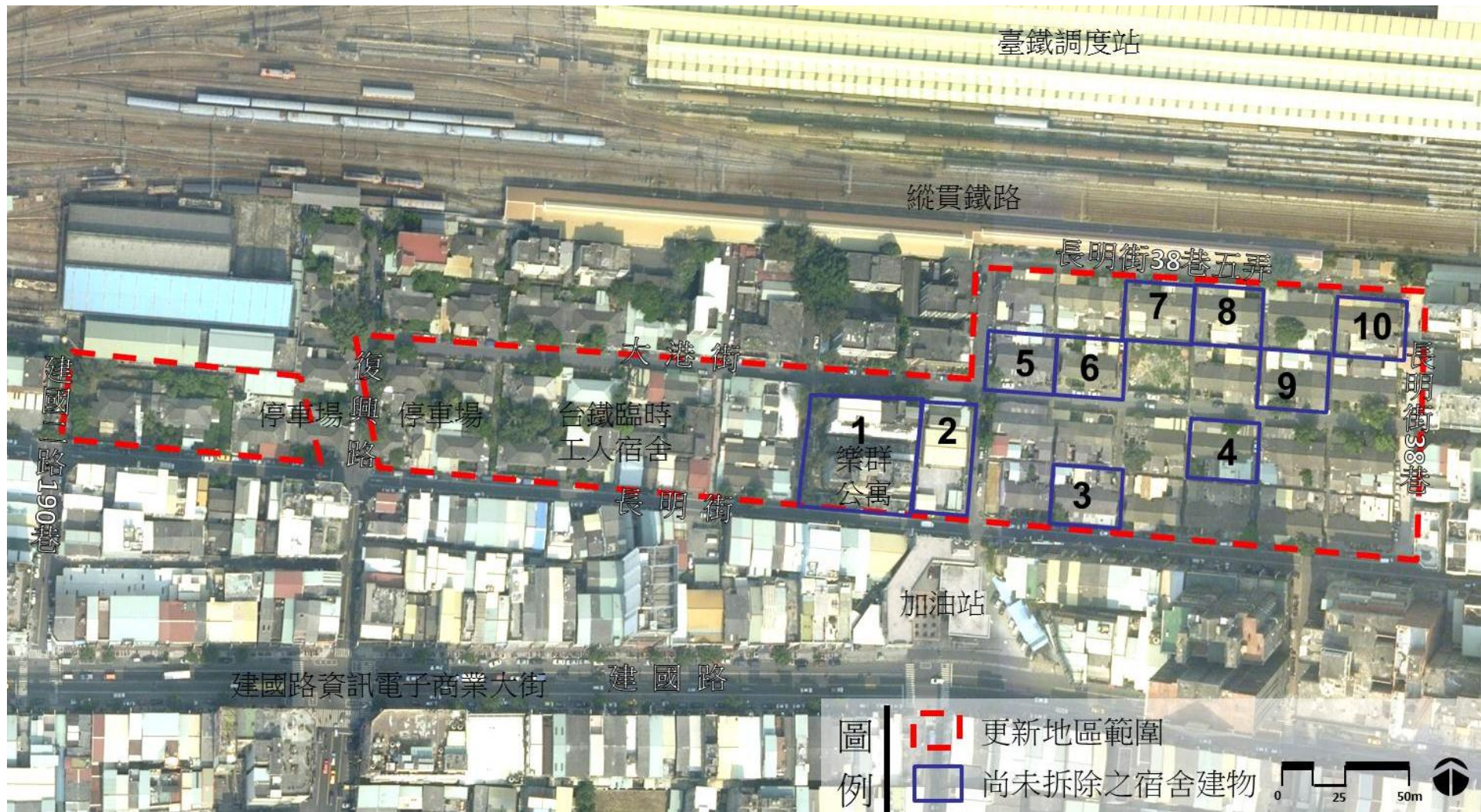
表三 尚未拆除之宿舍建物現況

建物編號	現況	照片
1	位處於長明街及大港街上，主結構為鋼筋混凝土，係民國 59 年所興建之樂群公寓，樓高四層，外牆斑駁脫落，現況無人居住。	
2	位處於長明街上，主結構為磚木造，前為港北社區之活動中心，其外牆斑駁、屋頂局部塌陷，房屋內部髒亂，現況已無人使用。	
3	位處於長明街上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，主建物前後皆已自行增建，該棟建物計有 4 戶，目前僅剩 1 戶住戶。	

4	<p>位處於大港街上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，因住戶已自行修繕房屋，故其建築外觀保存尚屬完整，該棟建物計有 4 戶，目前僅剩 1 戶住戶。</p>	
5	<p>位處於大港街上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，建築外觀破舊，屋頂局部塌陷，該棟建物計有 3 戶，目前僅剩 1 戶住戶。</p>	
6	<p>位處於大港街上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，外觀以鐵皮圍籬，該棟建物計有 4 戶，現況已無人居住。</p>	
7	<p>位處於長明街 38 巷 5 弄上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，主建物前後皆已自行增建及修繕，故其建築外觀保存尚屬完整，該棟建物計有 4 戶，目前僅剩 1 戶住戶。</p>	

8	<p>位處於長明街 38 巷 5 弄上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，主建物前後皆已自行增建及修繕，故其建築外觀保存尚屬完整，該棟建物計有 4 戶，目前僅剩 1 戶住戶。</p>	
9	<p>位處於大港街上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，主建物前後多已自行增建及修繕，故其建築外觀保存尚屬完整，該棟建物計有 4 戶，目前尚有 2 戶住戶。</p>	
10	<p>位處於長明街 38 巷 5 弄上，主結構為磚木造，為一層樓之老舊建物，主建物前後皆已自行增建及修繕，故其建築外觀保存尚屬完整，該棟建物計有 4 戶，4 戶皆有住戶。</p>	

註：調查日期為101年3月27日



註：調查日期為101年3月27日


圖八 尚未拆除之宿舍建物分佈圖




5.更新範圍北側地區現況.

更新範圍北側地區係屬「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」之計畫範圍，依都市計畫其開發方式除學校用地（高雄中學）變更為道路用地部分以撥用取得用地外，其餘土地均納入一整體開發區，以市地重劃方式辦理開發，目前現況係供臺鐵員工餐廳及宿舍等使用，其建物現況詳如表四及圖九：

表四 更新範圍北側地區建物現況

建物 編號	現況	照片
1	位處於長明街 38 巷 5 弄上，主結構為鋼筋混凝土，樓高三層，現況為臺鐵局高雄運務行車人員宿舍使用。	
2	位處於大港街上，主結構為加強磚造，係民國 58 年興建之建物，樓高二層，現況為臺鐵局員工餐廳。	

3	位處於鐵路旁，主結構為磚造，樓高一層，現況廢置，無人居住。	
4	位處於大港街上，主結構為鋼筋混凝土，係民國 67 年所興建之宿舍，樓高四層，現況為臺鐵局員工單身宿舍。	
5	位處於鐵路旁，係為磚造及鐵皮所搭建之建物，樓高一層，現況廢置，無人居住。	
6	位處於大港街上，主結構為加強磚造，係民國 51 年所興建之員工宿舍，樓高二層，現況已無人居住。	

7	<p>位處於大港街上，主結構為加強磚造，係民國 57 年所興建之宿舍，樓高三層，現況仍做為臺鐵局員工宿舍使用。</p>	
8	<p>位處於大港街上，係為鐵皮搭建，現況由中華工程承租使用中。</p>	
9	<p>位處於復興一路上，主結構為鋼筋混凝土，係民國 62 年所興建之宿舍，樓高四層，現況仍做為臺鐵局員工宿舍使用。</p>	

註：調查日期為101年3月27日



註：調查日期為101年3月27日

圖九 更新範圍北側地區建物分佈圖

三、交通系統

(一)道路系統

將本更新地區及周邊之道路系統加以分級，依其道路特性可大致歸類為以下三類：主要聯外道路、次要道路與社區生活道路等。如圖十所示。

1.主要聯外道路：

本更新地區主要以建國路與民族路作為跨區聯外道路。另民族路為 60 公尺園道，往北可聯接至左營、楠梓區，往南則可通往小港區；建國路為 25 公尺之東西向道路，往西可聯接至鹽埕、西子灣等海港觀光區域，往東則可通往鳳山區。

2.次要道路：

為本更新地區對外連接聯外道路的主要路徑，路寬約 7 公尺，本更新地區之次要道路計有南北向復興路，以及東西向之長明街與大港街等三條。

3.社區生活道路：

作為更新地區內建築基地之出入道路，路寬約 6 公尺左右，本更新地區之社區生活道路計有東西向之長明街 38 巷 5 弄，以及南北向之長明街 38 巷與建國二路 190 巷等三條。

(二)大眾運輸系統分析

本更新地區鄰近高雄火車站，具有便捷之大眾運輸系統，其鐵路、公共汽車，以及高雄捷運系統皆匯集於此。

1.鐵路系統：

更新地區鄰近高雄火車站，鐵路地下化後即位於高雄火車站與民族通勤站間之交通便捷之處，可藉由地下通連道連接鐵路園道周邊地區與本更新地區。

2.捷運系統：

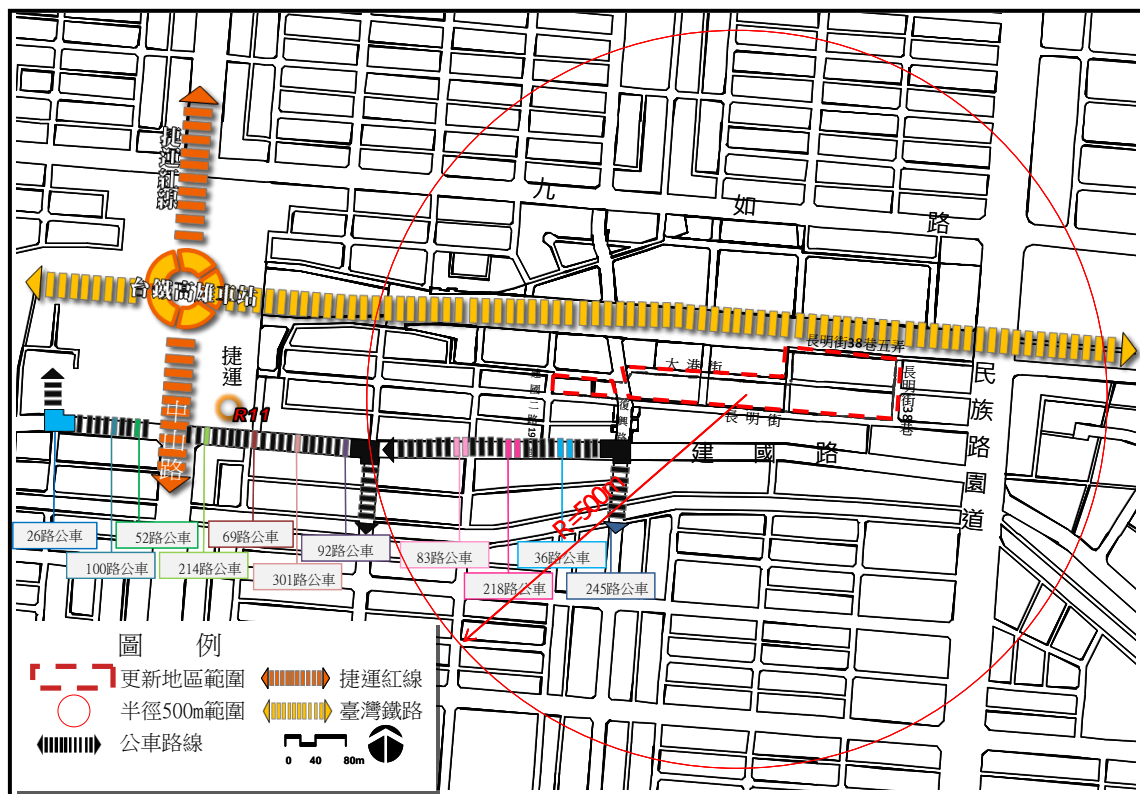
更新地區離捷運紅線 R11 站（高雄車站）步行距離約 500 公尺左右，鐵路地下化後可藉由地下通道連接園道與本更新地區。

3.公車系統：

由高雄火車站轉運總站發車與行經之公車共計有 11 條路線，主要以經由七賢二路轉林森一路銜接建國路，以及七賢二路轉復興一路兩條路線為主，為匯集大高雄地區的主要動脈之一。詳細路線如圖十一所示。



圖十 臺鐵站東宿舍更新地區交通系統分級示意圖



圖十一 臺鐵站東宿舍更新地區公車路線示意圖

(三)現況人行動線分析

本更新地區內現有人行動線為既有巷弄，巷弄混和空間以建築與建築間通道為主，為人車共用的道路，部分路段無法行駛車輛，並多以連鎖磚為道路鋪面。

(四)停車設施分析

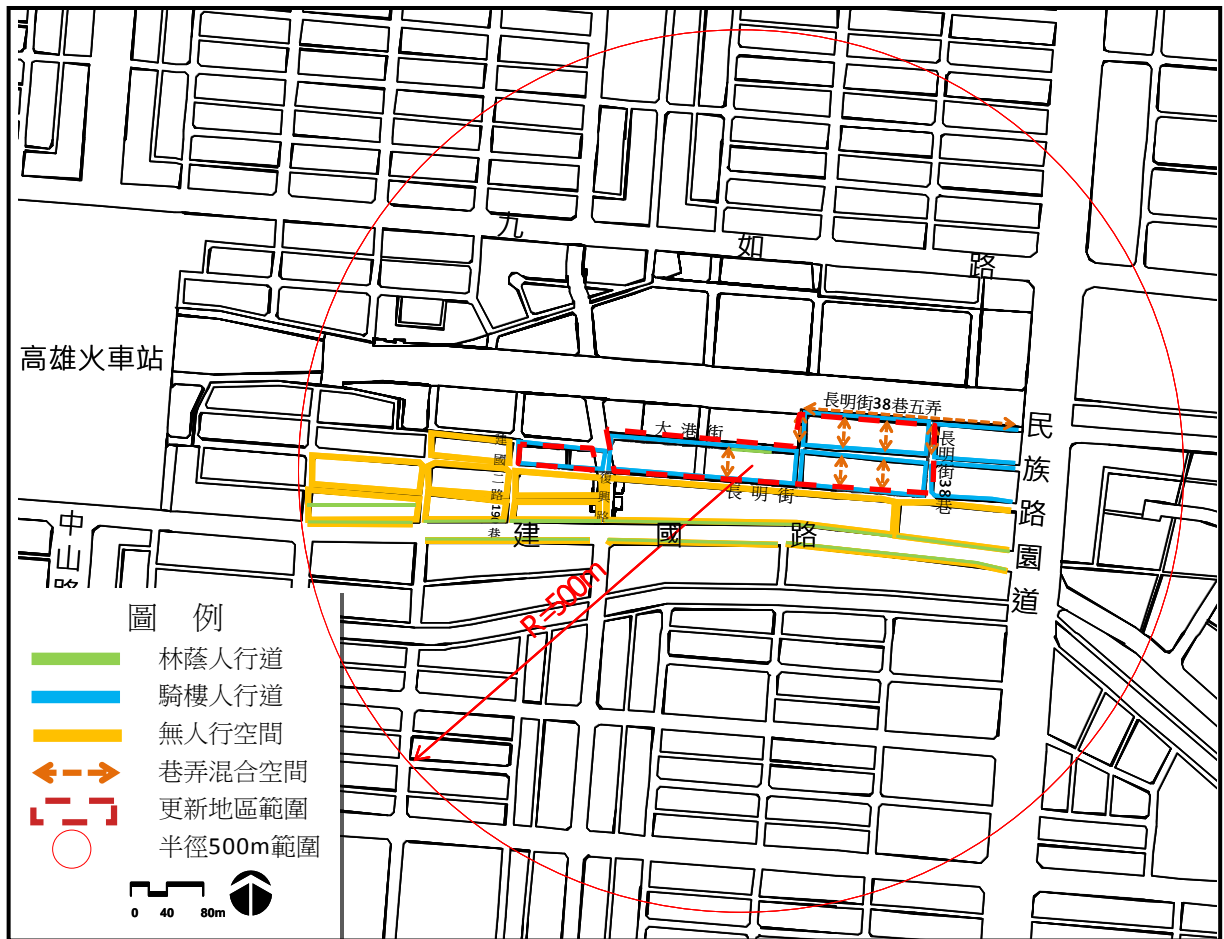
本更新地區停車設施以路外停車為主，集中分布於復興路兩側，共計有兩處，屬收費停車場，調查整理如以下說明：

- 1.公有收費停車場：位於復興一路與長明街口（大港段六小段 494-6、494-13、494-14、494-15、494-16、494-25、660-0），面積約 2,583 m²，為鐵路局委託外標之收費停車場，其汽車容量為 66 格。
- 2.私有收費停車場：位於復興一路與長明街口，現鐵路局臨時工人宿舍旁，其汽車容量為 40 格。

(五)綜合分析

民族路與建國路為高雄市主要交通幹道再加上高雄火車站與捷運等大型轉運節點，在此匯集大量通勤與外來觀光旅次，交通需求頗鉅，未來鐵路地下化後於基地北方即將劃設 50 公尺之園道系統，除可紓緩建國路大量車流量，亦提供都市縫合的契機。

本更新地區鄰近建國商圈，該處提供 3C 資訊、成衣批發、商務旅店、補教業等皆在此匯集，其人行空間與停車需求皆為本地區首要課題。



圖十二 臺鐵站東宿舍更新地區人行動線系統示意圖



圖十三 臺鐵站東宿舍更新地區停車設施分布示意圖

四、公共設施

(一)公共設施開闢現況

以臺鐵站東宿舍更新地區之周圍 500 公尺為半徑，所臨接之完整街廓範圍，其包含之公共設施計有：市場、停車場、機關用地、社教機構及廣場等各一處；園道用地二處；道路用地三處；公園五處。其分佈如圖十四所示，開闢狀況與現況說明如下：

1.市場用地：

「建興市場」位於建國路與建國二路 190 巷交叉口，提供附近居民日常民生用品、蔬菜、水果等消費需求。

2.停車場用地：

位於更新地區南側之民族路旁，已開闢完成。

3.機關用地：

高雄火車站，鐵路地下化後為重要交通鏈結與生態休閒廊帶，地面層提供火車站體與林蔭園道滿足休閒、生態、交通之需求；地下層除有鐵軌隧道更提供商業逛選需求，由平面活動連結至立體空間的活動，帶動地方發展，提高生活品質。

4.公園及園道用地：

公園用地共有五處，一處為德智里公園，位於更新地區北側；另一處為新興公園，位於更新地區南側，目前兩處皆已開闢完成，其餘三處尚未開闢。園道則為民族路，為 60 公尺之林蔭道路，鐵路地下化後，亦開闢為 50 公尺之園道，顯現其區位的優勢與重要性。

5.社教用地：

位於新興公園之南側，目前為籃球場使用，尚未開闢完成。

6.廣場用地：

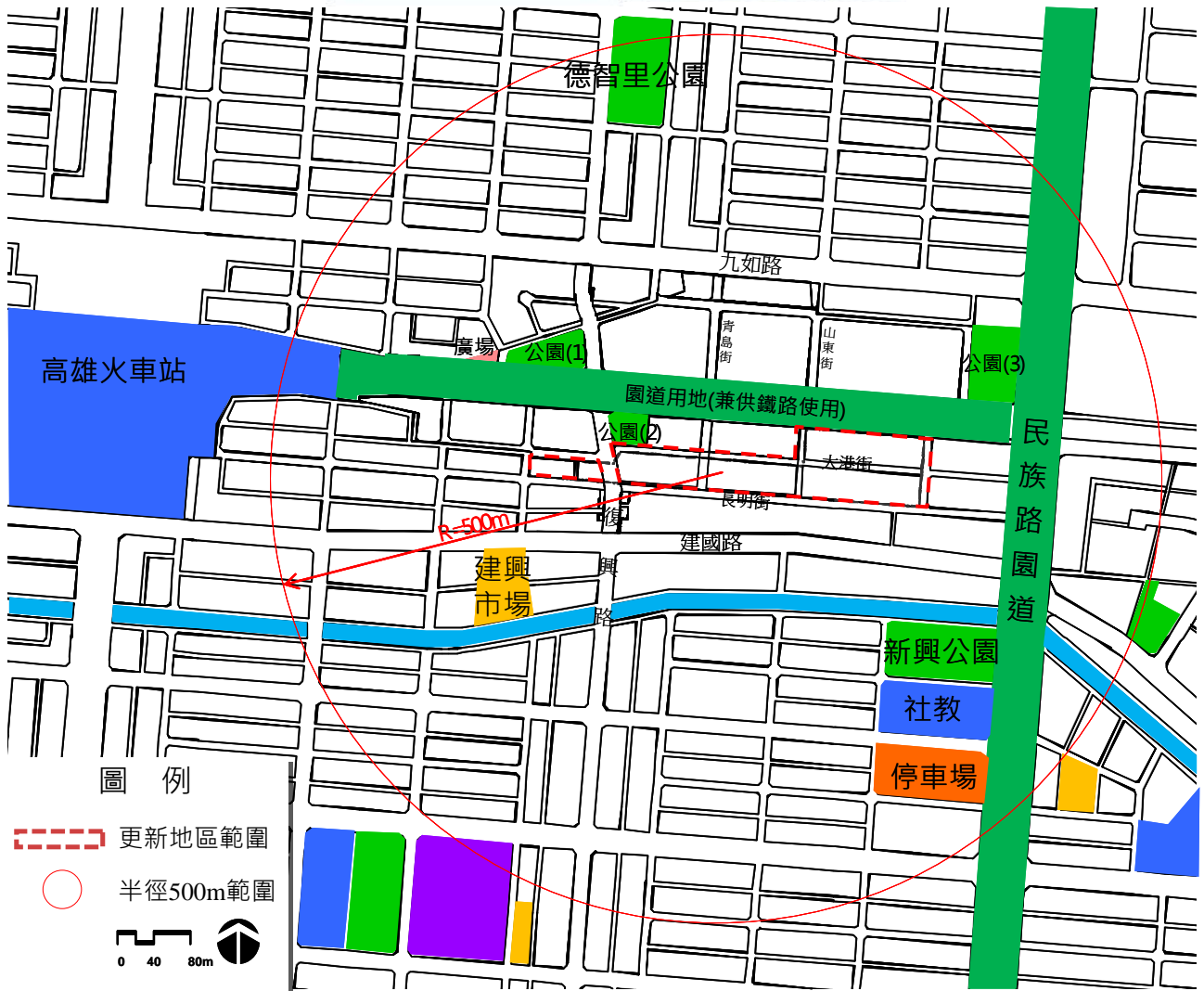
位於地下化後園道旁，目前為車站調車場使用，尚未開闢完成。

表五 臺鐵站東宿舍更新地區周邊公共設施開闢情形綜理表

公共設施用地		開闢情形			計畫面積 (公頃)	已開闢面積 (公頃)	開闢率	
設施編號	設施名稱	完全	部份	尚未				
公園用地	公 5	德智里公園	✓			0.97	0.97	100%
	公 43	新興公園	✓			0.92	0.92	100%
	--	未開闢公園(1)			✓	0.33	-0.33	0%
	--	未開闢公園(2)			✓	0.19	-0.19	0%
	--	未開闢公園(3)			✓	0.58	-0.58	0%
市場	市 19	建興市場	✓			0.52	0.52	100%
社教用地	--	新興公園旁			✓	0.81	-0.81	0%
停車場用地	--	民族路旁	✓			0.81	0.81	100%
園道	--	民族路部分路段	✓			3.86	3.86	100%
	--	地下化後園道(兼供鐵路使用)			✓	4.30	-4.30	0%
廣場用地	--	地下化後園道旁			✓	0.04	-0.04	0%
道路用地	--	計畫區內三處	✓			0.18	0.18	100%
總 計						13.51	7.26	53.7%

註：1.資料來源：本計畫調查彙整。

2.以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。



圖十四 臺鐵站東宿舍更新地區公共設施分布示意圖

(二)公共設施需求檢討

本更新地區位處高雄市中心商業帶，商業區劃分密集細小，南北又受鐵路交通之阻隔其鄰近大型開放空間與停車問題略顯重要。鐵路地下化後，雖提供公園綠地不足的改善機會，但實質環境空間仍須加以整合重新劃分，日後於基地規劃應注意以下所列之參考依據：

1.目前周邊缺乏大型公共設施

經市中心地區公共設施之區位指認，可知大型公共空間主要位於左營地區（蓮池潭、生態園區及原生植物園）、中都地區（中都溼地、中都磚窯廠與愛河沿岸）以及科工館周邊，本更新地區周邊較缺乏主要大型公共設施。因此進行規劃時必須考量當地居民與外來旅次人口之需求，但後續鐵路地下化完工後，周邊可增加園道、公園及廣場用地等公共設施，以提供良好生活品質與加強高雄市之門戶意象。

2.提倡 TOD 導向發展願景

配合高雄車站、高雄捷運站體之兩鐵共構之規劃，引入大眾運輸發展導向之理念，建立本更新地區為人本、綠活之大眾運輸節點，提升整體生活環境品質，並形塑高雄市市中心商業區之都市意象。設置大型公園綠地、休閒開放空間，並與綠帶廊道結合，藉以產生舒適的人行空間及連結完善之自行車系統，以減少私人運具旅次產生。

五、土地權屬概況及建築物權屬

(一)土地權屬

依地籍資料調查顯示，臺鐵站東宿舍更新地區之土地持有狀況單純，皆屬公有土地；大部分土地主要為交通部臺灣鐵路管理局管有，約佔 96.03%，另外長明段地號 282-1 之土地為財政部國有財產局管有，約佔 2.59%，其餘則為高雄市政府工務局管有，約佔 1.38%。

表六 土地權屬比例表

管理機關	面積 (m ²)	百分比	土地地號
交通部臺灣鐵路管理局	26,644	96.03%	長明段 98-0、99-0、100-0、100-1、101-0、102-0、104-0、105-0、106-0、106-2、106-4、239-0、282-0、282-2、283-0、284-0、289-0、290-0，以及大港段六小段 494-6、494-13、494-14、494-15、494-16、494-20，合計 24 筆。
財政部國有財產局	718	2.59%	長明段 282-1，合計 1 筆。
高雄市政府工務局	383	1.38%	長明段 103-1，合計 1 筆。
總計	27,745	100.00%	26 筆



圖十五 臺鐵站東宿舍更新地區土地權屬分布圖

(二)建築物權屬

依地籍資料調查顯示，建築物均為臺鐵局所有，持有狀況單純。

表七 建築物權屬比例表

管理機關	面積 (m ²)	百分比	座落土地地號	建物建號
交通部臺灣鐵路管理局	2,247.46	70.14%	長明段 98-0，合計 1 筆。	178-0、380-0、381-0、383-0、548-0、549-0、550-0、551-0、552-0、553-0、554-0、555-0、556-0、557-0、558-0、559-0、560-0、561-0、562-0、563-0、564-0、565-0、566-0、567-0、568-0、569-0、570-0、571-0、572-0、573-0、574-0、575-0、576-0、577-0、578-0、579-0，合計 36 筆。
	352.69	11.01%	長明段 99-0，合計 1 筆。	171-0、175-0、185-0、260-0，合計 4 筆。
	604.20	18.86%	長明段 284-0，合計 1 筆。	379-0，合計 1 筆。
總計	3,204.35	100.00%	3 筆	41 筆

六、居民意願

更新地區內土地主要為臺鐵局所管有，其中尚有 282-1 及 103-1 等地號之土地，管理機關分別為財政部國有財產局與高雄市政府工務局，皆為公部門所有之土地，土地持有狀況單純，大部分宿舍住戶已搬遷，僅剩餘 29 戶尚未搬遷，目前交通部臺灣鐵路管理局亦辦理剩餘住戶搬遷事宜中。

參、劃定緣由

一、改善目前建築頹敗閒置狀況、健全都市機能

鐵路地下化之發展軸心需具備良好的轉運及商業活動之機能，區內目前為大量的閒置用地以及未拆除的老舊宿舍，低度利用地區阻斷了都市活動的延續，期透過整體環境整頓再發展，整合周圍都市活動，使此區以及周邊環境之都市機能得以健全。

二、連結站區及站東地區創造整體開發複合商業中心

本更新地區配合高雄市鐵路地下化相關工程，並考量與周邊環境發展之連結，其整體規劃以多元之高強度商業發展為主。

三、創造鐵路地下化園道周邊綠建築示範更新效果

更新地區周邊具有大眾運輸系統交會之優勢，鐵路地下化後之土地可塑造新的都市軸線，未來將引入大量人潮，更新地區內建築應配合提供沿街綠軸、屋頂綠化、牆面綠化、地表水體留設等實質手法落實綠建築理念，順應永續、生態都市之需求，塑造綠化公共環境，達到公有土地作為更新觸媒以及示範性的效果。

四、改善地區商業環境，帶動地區商業復甦

更新地區鄰近高雄市電腦街、成衣街、音響街、皮鞋街、服飾批發街、南北貨批發街等特色商店街聚集，未來更新後提供聚集人潮以及活動舉辦之腹地，並配合實質環境的改善，整合南北商街、串連建國商圈，發揮商業聚集效益、提供地區商業復甦的契機。

肆、再發展原則

臺鐵站東宿舍更新地區鄰近高雄車站，未來配合鐵路地下化及周圍市地重劃工程完工後，將依都市計畫開發內容，與前述發展定位及都市更新目標，訂定再發展原則，以作為後續推動之依據。

一、後續可依更新事業計畫之需，調整變更都市計畫內容

本更新地區位處街廓內部，街廓深度僅 40 至 50 公尺深，未來鐵路地下化後，基地將面臨 50 公尺寬之園道，於實際開發階段，可透過都市更新事業計畫配合變更細部計畫內容，整併及擴大都市更新單元，使面臨園道之街廓深度加寬，以符合未來站區周邊商業發展型態之規模需求。

二、引入主題式設施，創造地區產業再造機會

更新地區緊鄰高雄市主要 3C 產業之建國路商圈，但由於建國路商圈未有足夠的大型 3C 展銷空間，因此逐漸流失其客源，故於本更新地區可提供 3C 主題式設施，增加整體特色產業之集客力，創造地區產業再造機會。

三、強化與鏈結都市商業機能

本更新地區土地權屬單純，主要為臺鐵局所有，緊臨「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』）案（第二階段：站區及站東）」範圍旁，鐵路地下化完成後，更新願景可期。因此建議可朝連結兩個特色商圈為面狀商圈方向發展，短期建議可作為特色商圈的聚集廣場，長期可以電腦商業與商辦及商旅等商業開發為主。

四、開發建築需考量景觀綠化

未來建築興建可配合鄰近街廓走向，建築量體儘量採南北向配置，並可於基地重要開口處種植誘鳥誘蝶之植栽，創造舒適及豐富之景觀。並以屋頂綠化、沿重要街道牆面綠化、種植植栽，增加綠環境。沿街鋪面採用高透水性材質以調節基地保水及防洪效果。

附件一 高雄市三民區臺鐵站東宿舍更新地區土地及建物清冊

(一) 土地清冊

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)	公告現值 (元/m ²)	公告地價 (元/m ²)	備註
長明段	98-0	1,563.45	中華民國/交通部台灣鐵路管理局	100/100	1,563.45	43,540	15,905	
	99-0	3,958.09		100/100	3,958.09	43,636	15,977	
	100-0	2,051.79		100/100	2,051.79	44,615	17,041	
	100-1	17.07		100/100	17.07	49,000	0	
	101-0	139.59		100/100	139.59	41,450	15,125	
	102-0	48.59		100/100	48.59	39,000	12,500	
	103-1	383.41	中華民國/高雄市政府工務局	100/100	148.38	42,619	0	
	104-0	101.98	中華民國/交通部台灣鐵路管理局	100/100	101.98	43,804	17,647	
	105-0	11.81		100/100	11.81	46,000	20,000	
	106-0	1,318.52		100/100	1,318.52	39,000	12,500	
	106-2	47.45		100/100	47.45	47,761	20,000	部分
	106-4	317.66		100/100	317.66	43,913	16,185	
	239-0	0.52		100/100	0.52	49,000	20,000	
	282-0	5,912.29	100/100	5,912.29	43,542	15,907		
	282-1	717.89	中華民國/財政部國有財產局	100/100	717.89	43,542	15,907	
	282-2	317.41	中華民國/交通部台灣鐵路管理局	100/100	317.41	43,542	15,907	
	283-0	317.42		100/100	317.42	39,000	12,500	
	284-0	319.93		100/100	319.93	39,000	12,500	
289-0	5,969.73	100/100		5,969.73	39,000	12,500		
290-0	1,904.17	100/100		1,904.17	39,945	12,835		
大港段六小段	494-6	1,399		中華民國/交通部台灣鐵路管理局	100/100	1,399	48,191	21,402
494-13	761	100/100	761		48,580	22,019		
494-14	7	100/100	7		51,000	24,000		
494-15	87	100/100	87		48,191	21,402		
494-16	23	100/100	23		48,191	21,402		
494-20	48.75	100/100	48.75		46,512	0	部分	
合計	--	27,744.52	--	--	27,744.52	--	--	

註：1.資料來源:本計畫調查彙整。

2.以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。

(二)建物清冊

地段	地號	建號	總面積 (m ²)	所有權人/管理人	樓層數	主要建材	建物完成年份	備註
長明段	98-0	178	113.71	中華民國/交通部台灣鐵路管理局	1	木造	未知	
		380	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		381	75.86		1	加強磚造	59.05.21	
		383	52.36		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		548	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		549	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		550	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		551	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		552	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		553	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		554	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		555	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		556	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		557	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		558	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		559	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		560	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		561	46.53		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		562	47.94		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		563	229.38		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		564	50.82		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		565	50.82		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		566	52.36		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		567	52.36		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		568	50.82		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		569	50.82		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		570	52.36		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		571	52.36		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		572	50.82		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
		573	50.82		4	鋼筋混凝土	59.05.21	
	574	52.36	4	鋼筋混凝土	59.05.21			
	575	52.36	4	鋼筋混凝土	59.05.21			
	576	50.82	4	鋼筋混凝土	59.05.21			
	577	50.82	4	鋼筋混凝土	59.05.21			
	578	52.36	4	鋼筋混凝土	59.05.21			
	579	247.31	4	鋼筋混凝土	59.05.21			
	282-1	-	717.89	中華民國/財政部國有財產局	1	磚木造	未知	註 1
	99-0	171	140.36	中華民國/交通部台灣鐵路管理局	1	磚造	未知	
		175	140.36		1	磚造	未知	
		185	35.67		1	磚造	未知	
		260	36.30		1	加強磚造	51.04.25	
	284	379	604.20	中華民國/交通部台灣鐵路管理局	1	加強磚造	58.07.23	

註：1.282-1 地號無建號，地址為：高雄市三民區大港街 89 號。

2.資料來源:本計畫調查彙整。

3.以上數據僅供統計參考用，實際面積以現地分割測量為準。

附件二 「擬定高雄市都市計畫細部計畫（配合交通部「臺鐵捷運化—高雄市區鐵路地下化計畫」）案（第二階段：站區及站東）」開發方式示意圖



