

擬定高雄市苓雅區意誠段776-10地號等2筆土地  
及前金區後金段37地號等1筆土地為優先整建或  
維護更新地區計畫書

高雄市政府

中華民國 111 年 3 月



## 摘要

案名：擬定高雄市苓雅區意誠段776-10地號等2筆土地及前金區後金段37地號等1筆土地為優先整建或維護更新地區計畫

申請人：高雄市政府都市發展局

辦理機關：高雄市政府

計畫範圍與面積：高雄市苓雅區意誠段776-10、776-27地號等2筆土地(國家海景名廈)位於高雄市苓雅區，東接新自強三路，西臨成功二路，南至新光路，北鄰三多四路之街廓範圍，計畫面積1,126平方公尺；高雄市前金區後金段37地號(華國花園大廈)位於高雄市前金區中正四路及成功一路交叉口，建築物東面及南面面臨民宅，北接中正四路，西臨成功一路，計畫面積3,078平方公尺

法令依據：依據都市更新條例第 6 條、第 9 條

## 目 錄

壹、辦理緣起及法令依據.....	1
一、緣起.....	1
二、法令依據.....	1
貳、計畫範圍.....	2
參、發展現況與課題分析.....	3
一、土地及建築物使用現況.....	3
二、土地及建築物權屬概況.....	4
三、課題與對策.....	5
肆、實質再發展概要.....	6
一、基本目標與策略.....	6
二、劃定都市更新地區.....	6
伍、其他應表明事項.....	6

## 圖 目 錄

圖一、本案計畫範圍及位置示意圖.....	2
圖二、國家海景名廈更新地區範圍示意圖.....	7
圖三、華國花園大廈更新地區範圍示意圖.....	7

## 壹、辦理緣起及法令依據

### 一、緣起

華國花園大廈及國家海景名廈為屋齡20年以上之老舊大樓，均有外牆磁磚掉落、空調管線凌亂、突出外牆之鐵窗等違規物需拆除等課題，二大樓前於108、109年分別向內政部營建署申請大樓都市更新整建維護工程補助並爭取提高補助款上限，內政部營建署前於110年11月9日、110年12月20日函請本府參酌中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第6點第2款規定評估將上開大樓劃定為優先以整建或維護方式處理之更新地區，以強化大樓都更整建維護的財務可行性。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第 6 條、第 9 條辦理。

## 貳、計畫範圍

高雄市苓雅區意誠段776-10、776-27地號等2筆土地(國家海景名廈)位於高雄市苓雅區，東接新自強三路，西臨成功二路，南至新光路，北鄰三多四路，計畫面積1,126平方公尺。

高雄市前金區後金段37地號(華國花園大廈) 位於高雄市前金區中正四路及成功一路交叉口，建築物東面及南面面臨民宅，北接中正四路，西臨成功一路，計畫面積3,078平方公尺，如附圖一。



圖一 本案計畫範圍及位置示意圖

## 參、發展現況與課題分析

### 一、土地及建築物使用現況

#### (一)國家海景名廈

國家海景名廈共1棟，21層，地上21層，地下2層，土地使用分區為第五種商業區，其建蔽率70%、容積率840%。其1、2、3樓為商辦使用，4至21層為住宅使用。

#### (二)華國花園大廈

華國花園大廈共2棟，地上18層，地下4層，建物高度58.1公尺，土地使用分區為第五種商業區，其建蔽率70%、容積率840%。其A棟為商辦大樓，店鋪、辦公室、銀行使用；B棟為1至4樓為商辦使用，5樓以上為住宅使用。

## 二、土地及建築物權屬概況

### (一)國家海景名廈

高雄市苓雅區意誠段776-10、776-27地號等2筆土地(國家海景名廈)，總面積共計1,126平方公尺。

國家海景名廈坐落於高雄市苓雅區新光路142號~142號21樓之5，依使用執照登載地面層以上總樓地板面積為10,485.19平方公尺，地面層以下總樓地板面積為1,847.22平方公尺，總樓地板面積共計12,332.41平方公尺。

### (二)華國花園大廈

高雄市前金區後金段37地號等1筆土地，總面積共計3,078平方公尺。

華國花園大廈坐落於高雄市前金區中正四路及成功一路交叉口，分成兩棟，各棟樓地板面積分別為A棟28,354.26平方公尺，B棟為17,183.18平方公尺，合計總樓地板面積為45,537.44平方公尺。

### 三、課題與對策

#### (一)現況課題

國家海景名廈及華國花園大廈為屋齡20年以上之老舊大樓，並均有磁磚剝落、空調管線凌亂、突出外牆之鐵窗等違規物需拆除等課題。

#### (二)解決對策

查中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知第6點第2款-附表三-「都市更新整建或維護實施工程費用補助基準表」補助額度規定，直轄市主管機關指定為優先以整建或維護方式實施更新之更新地區，經執行機關審查同意者，每平方公尺補助上限得由新臺幣800元調高為1,200元。

國家海景名廈因鄰近高雄特貿三公辦都更基地，可成為周邊地區整建維護指標；華國花園大廈位於高雄市前金區鄰近地方法院及高雄市政府警察局，為市中心中央地帶，擁有多個重要地標、政府機關及文教設施，兩宗基地皆屬高樓層建築，若能劃設為優先整建維護更新地區鼓勵老舊大樓辦理都市更新事業，除對都市環境改善具高度指標之意義，並可強化都更財務可行性。

## 肆、實質再發展概要

### 一、基本目標與策略

#### (一)目標

依都市更新條例第一條規定，都市更新係為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益。

#### (二)策略

透過劃設為優先以整建或維護方式處理之都市更新地區，協助大樓爭取中央都市更新基金提高整建維護工程經費補助比率上限，強化社區參與更新誘因，達成改善地區實質居住環境品質之目標。

### 二、都市更新地區劃定

#### (一)劃定原則

為協助本市老舊大樓推動都市更新整建維護，爭取更高額度之中央預算補助，並強化大樓整建維護財務可行性，本市經中央補助機關內政部營建署函請本府評估劃定為更新地區之整維補助申請案件，得劃設為優先以整建或維護方式處理之都市更新地區。

#### (二)更新地區劃設範圍界定

參酌前述劃定原則，將本市苓雅區意誠段776-10、776-27地號等2筆土地、前金區後金段37地號等1筆土地劃設為優先以整建或維護方式處理之都市更新地區，如附圖二、附圖三。

## 伍、其他應表明事項

略。

