

「仁愛河濱商城」是海砂屋危樓。



居民踴躍出席都更會成立大會。



# 揮別海砂屋 鼓山河邊社區官商民合作都更

前副市長李四川(中)深入危樓地下室巡察。



高雄市鼓山區河邊里居民長期居住海砂危樓，近日成立高雄有史以來最大的都市更新會，都發局表態絕對全力支持並加速推動河邊里都更案，以策略性都更地區增加河邊社區的都更獎勵值，讓地主花最少的錢就可以有一個安全的新家。

## 早期興建用料不當形成海砂危樓

河邊里「仁愛河濱商城」位於愛河邊，為屋齡四十年以上的海砂危樓，早期蓋房用水是從愛河抽取地下水，建材中摻入較重的鹽分，導致當時成屋僅十幾年就開始出現鋼筋腐蝕外露，陽台及天花板崩塌、壁癌、外牆裂開等情況發生，尤其地下室屋況更差，樓梯幾乎無法使用，樑柱嚴重龜裂如同廢墟，居住安全面臨嚴重威脅。

高雄市都市更新學會從前年開始協助河邊社區居民辦理都市更新程序，歷經超過一年半的時間終於在去年十二月二日，由高雄市政府都市發展局核准籌組都市更新會，今年四月十七日在鼓山區公所舉辦都市更新會會員成立大會，選

出十九席理事、三席監事，最後由郭麗雯當選理事長、洪明賢榮膺常務監事。郭麗雯表示，我們共同目標是希望改建安全大樓，把我們的家園變的很漂亮，會用最快速度及效率來完成河邊里的都市更新。

## 一般都更七至十年本案五年完成

本都市更新計畫案為鼓中段一小段四十七地號共六十一筆土地，佔地約兩千五百九十三坪，共兩百四十九戶，範圍坐落北至鼓岩國小、南至河邊街九十五巷、東至河邊街、西至工務局鐵路用地，土地使用分區為「第三種住宅區」，建蔽率百分之五十，容積率百分之兩百四十，土地及建物所有權人共兩百八十八人，近千名住戶中也包含租屋族，每月租金約二至三千元，多半是經濟弱勢族群。

為河邊里都更案出力最多的高雄市都市更新會理事長林資雄，一開始了解社區的狀況，就認為事情不能再拖下去，立即率領學會全力投入社區重建，並找來結構技師評估，河邊社區可能耐不住芮氏地震儀五級以上的地震。高雄技師公會也曾到場檢測，發現房屋氬離子超標三十倍之多。

林資雄表示，通常都更時程大概要跑七至十年，但河邊里居民對於里長曾茂信充分信任，才短短兩個月時間，動員繳交的住戶同意書就高達百分之

九十二，效率之高堪稱罕見的奇蹟，順利的話應該有望五年完成都更。

## 變更使用分區增加容積提高誘因

雖然已有投資客進場置產收購，看好該社區未來都更或危老重建潛力，但目前待克服的是因屬住三用地，容積率不高，要一戶換一戶的難度很高，要讓經濟弱勢住戶貼錢都更難度很大，林資雄建議未來可提升誘因，如朝都市計畫地目更新的方向努力，增加容積獎勵，讓開發商願意推動都更危老，才能幫助住戶早日脫離危險的居住環境。

河邊里原本進出動線主要靠台鐵涵洞，加上狹小巷弄多，發展條件有諸多限制，房市交易一向不熱絡，對於多數開發商來說缺乏誘因，近年來少有新建築案開發。但鐵路地下化之後，舊鐵路拆除，涵洞也不復存在，靠愛河一面已有建商興建大樓，里內亦有多處空地委託房仲業代售，只要都更案照進度完成，五年後房價將不可同日而語，河邊里也將鹹魚翻身。

房地產業者指出，目前該地區行情一坪約十萬元，購買一戶三十坪房屋總價三百至四百萬元，估計都更後一坪行情可跳到二十至三十萬元，總價含車位可喊到約九百萬元，房價立馬翻漲達二至三倍，目前有建商看好「錢景」，準備適當時機介入重建市場。

(記者/崔家琪)



有住家二樓陽台整個掉落。