

# 高雄市都市更新地區說明書

案名：劃定高雄市都市更新地區範圍（第一期）案

劃定單位：高雄市政府

劃定範圍與面積：包含高雄市三民、鹽埕、鼓山、苓雅、前鎮區之部分地區。面積約三六五·九二八公頃。  
（如附範圍示意圖）

法令依據：都市更新條例第五條

壹、辦理緣起：

- 一、都市更新條例於民國八十七年十一月十一日公布施行，依該條例第五條規定，直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估；劃定更新地區，並視實際需要分別訂定都市更新計畫。本府爰於民國八十九年完成高雄市實施都市更新綱要計畫，經調查及評估後初步選定本市四十六處都市更新地區，以作為決策參酌。
- 二、按內政部營建署於民國九十一年七月二十二日召開「研商推動都市更新六年示範計畫第二次會議」結論2：「請各地方政府儘速依都市更新條例規定，完成轄內都市更新地區公告及相關法制配套措施。」。而本府已於民國八十九年十一月六日公布施行「高雄市都市更新與都市發展基金收支保管及運用自治條例」、民國九十一年二月十八日公布施行「高雄市都市更新自治條例」；並已設置「高雄市都市更新審議委員會」及「高雄市都市更新與都市發展基金」等配套措施；為推動都市更新，現階段尚需辦理都市更新地區公告事宜。

貳、都市更新發展目標：

- 一、依都市更新條例第一條規定，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，增進公共利益。
- 二、追求全面的都市再生，創造更多的工作機會以改善都市經濟，兼顧人文社群的維繫，引入豐富的文化活動以活化都市。

參、都市更新策略及推動重點都市更新地區：

一、本局八十九年完成之「高雄市實施都市更新綱要計畫」中提出本市都市更新策略為：

(一) 積極發展都市更新觸媒

1. 加速推動重大建設開發
2. 交通節點引導開發
3. 加速水岸更新開發
4. 積極鼓勵市區產業轉型利用
5. 復甦舊市中心

(二) 逐區推動窳陋環境改善

1. 歷史古蹟加強維護整建
2. 舊聚落住宅輔導改善
3. 鼓勵土地權屬整合開發

二、有關綱要計畫初步選定之四十六區都市更新地區，依其空間區位及發展屬性評估，歸納本市更新類型計有水岸更新型、重大建設型、交通樞紐型、產業轉換型、舊市中心復甦型、舊聚落改善型及土地權屬型等七大都市更新類型；並經由評估後建議推動十個地區為重點都市更新地區：鼓鹽水岸地區、高雄車站地區、愛河河岸更新區、玉竹街、哈瑪星舊市區、高雄多功能經貿園區、旗后地區、中都工業區、海光三村及鹽埕舊市區。惟就本市總體資源、中央政策及公私部門意願整體檢討，將分期檢討實施，以免資源錯置，發展時序遭致影響。

肆、劃定原則：

一、依前揭綱要計畫之都市更新策略，經檢討後就都市再開發結合重大建設導向，本市宜就綱要計畫定期檢討並分期推動都市更新，第一階段係考量以水岸再開發利用、低度使用公有土地再利用及大眾運輸沿線主要車站周邊地區為優先。第二階段再就都市防災與促進舊市區再開發利用予以考量。

二、依都市再開發的整體發展考量，就公有土地、水岸發展、交通運輸、國家發展政策共同整合，並配合行政院「挑戰

二〇〇八：國家發展重點計畫」(有關「高雄雙港計畫」及「城鎮地貌改造計畫」等)與設置自由貿易港區之發展政策，擬具本市第一期都市更新地區，以串聯整合既有之土地、設施與資源，並創造觀光休閒新景點與發展水岸城市特色。開發水岸空間不僅可提升環境品質，進而帶動周邊地區的再發展，是港灣工業城市轉型的最有效作法，同時亦契合「海洋城市」為本市發展主題。而公有土地是進行都市更新重要的觸媒，為積極有效利用公有土地的開發來引導民間投資注入更新地區，將透過公有土地資源及水岸特性帶動更新契機。另大眾運輸車站為本市之重要交通樞紐，將其周邊地區開發再利用以促進繁榮發展，更可復甦都市機能，增進公共利益。

三、依上述原則本案衡酌國家發展重點計畫目標與開發可行性，釐訂第一期都市更新地區範圍共劃定四大地區，涵蓋(一)高雄車站更新地區、(二)鼓鹽水岸更新地區、(三)高雄多功能經貿園區更新地區、(四)配合自由貿易港區政策劃定之中油前鎮儲運所及南側唐榮土地所在街廓更新地區，面積約三六五·九二八公頃。有關各劃定地區之詳細說明詳如附表。

附表：

編號	類型	地區位置名稱	面積(公頃)	使用分區	劃定原則及適用條文	現況說明
一	重大建設型	高雄車站更新地區	約一三·七九公頃	商業區、機關用地、廣場用地、道路用地	一、交通運輸重大建設。 二、都市更新條例第七條第一項第三款。	高雄車站為歷史保存建物，其餘為月台及鐵道設施。另車站以東地區以三至五層建物為主。
二	水岸更新	鼓鹽水岸更新地區	約五七·七九公頃	特定文化休閒專用區、商業	一、開發水岸空間。 二、都市更新	主要包含台鐵高雄港站，其為高雄市最早的火車站，且

	新型			區、港埠商業區、交通用地、道路用地、綠地	條例第七條第一項第三款。	曾是台鐵西部幹線南部的端點，具有鐵路軸線端點的時代地景意義；其餘為高雄港務局管有之棧二、棧二之一等舊倉庫、香蕉棚觀海台、港史館、高雄港務局辦公廳舍、海員服務處等建物及台糖所有之港埠商業區，大部分為閒置或低度利用之空間。
三	重大建設型	高雄多功能經貿園區更新地區	約二〇九·六九八公頃	特定文化休閒專用區、特定倉儲轉運專用區、特定經貿核心專用區、甲種工業區、學校用地、公園用地、電信用地、交通用地、廣場停車場用地、綠地、鐵路用地、	一、配合國家發展重點計畫及設置自由貿易港區政策之重大建設。 二、都市更新條例第七條第一項第三款。	多數建物為工業廠房。

				道路用地		
四	重大建設型	中油前鎮儲運所及南側唐榮土地所在街廓更新地區	約八四·六五公頃	甲種工業區、道路用地	一、配合國家發展重點計畫及設置自由貿易港區政策之重大建設。 二、都市更新條例第七條第一項第三款。	中油前鎮儲運所及唐榮廠房。

伍、其他事項：

一、本案依都市更新條例第八條提請本市都市計畫委員會九十一年九月十日第二七七次會議審議之決議：「(一)有關軟體園區及統立整體開發案等已核定之開發範圍請剔除於更新範圍，審議中之中欣整體規劃案，請全部納入更新計畫範圍。不同土地使用分區(如特倉區、特文區)，宜劃分為不同更新單元，高雄車站更新地區請依火車站特定區計畫範圍調整。(二)高雄多功能經貿園區更新範圍，請朝配合國家發展重點計畫暨本市雙港計畫發展目標擴大修正之。(三)計畫說明書請補充劃定原則、適用條文內容，至於法令依據請修訂為都市更新條例第五條。」。

二、本案劃定之第一期都市更新地區，自公告日起適用都市更新條例規定。

劃定高雄市都市更新地區範圍(第一期)示意圖

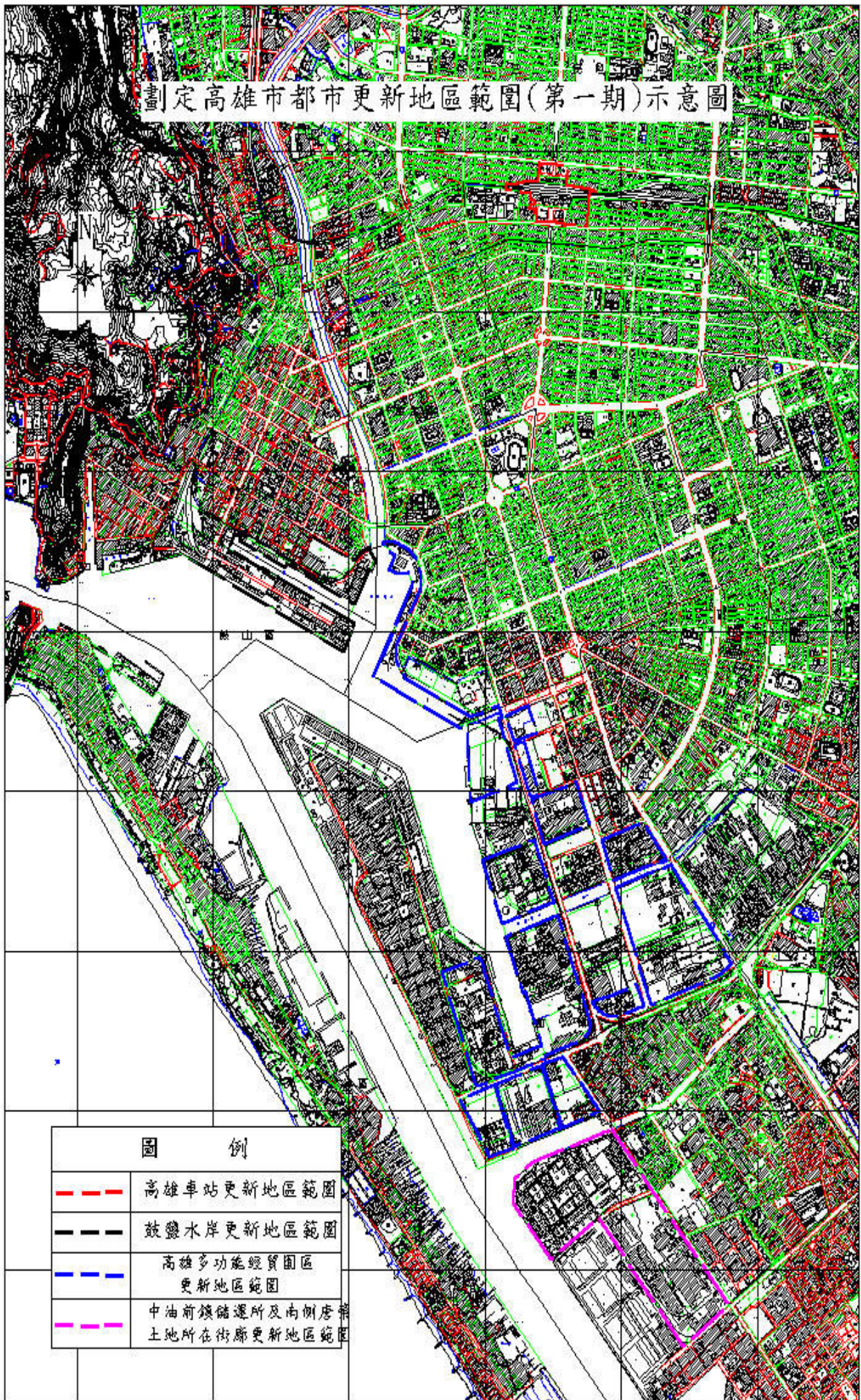






圖 例

	高雄車站更新地區範圍
	鼓鑾水岸更新地區範圍
	高雄多功能經貿園區更新地區範圍
	中油前鎮儲運所及兩側厝寮土地所在街廓更新地區範圍