

高雄市劃定都市更新地區說明書

「高雄市旗津區旗汕段都市更新地區」劃定案

高雄市政府

中華民國九十三年十二月

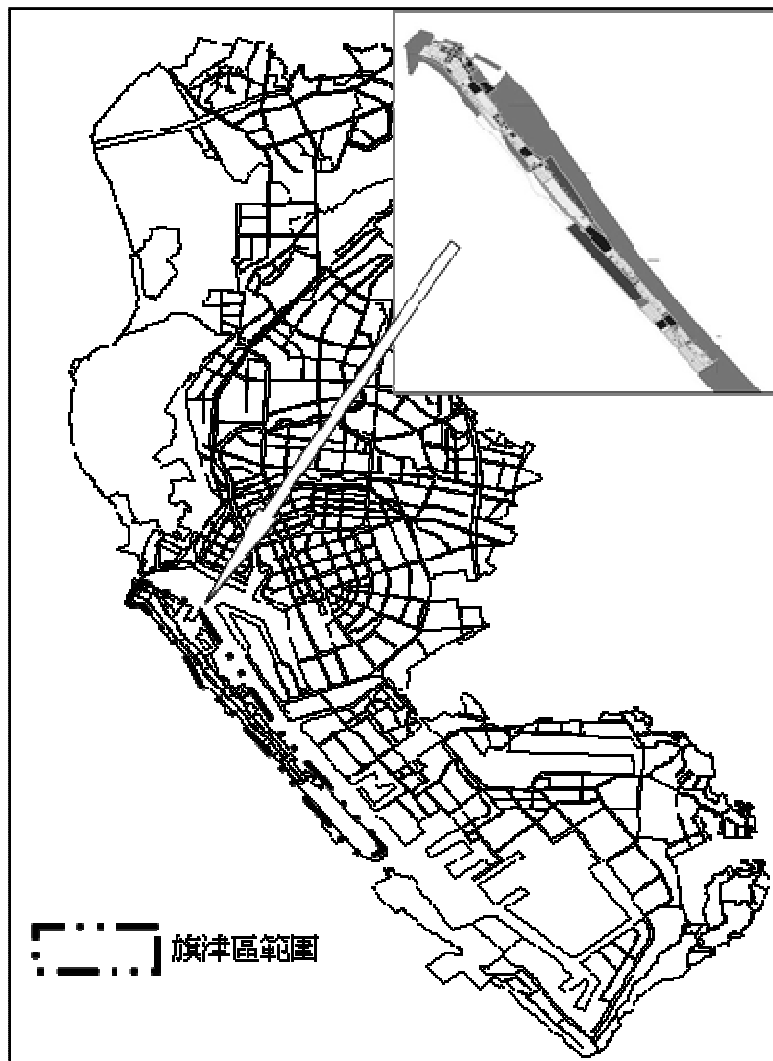
高雄市都市更新地區說明書

案名：「高雄市旗津區旗汕段都市更新地區」劃定案

劃定單位：高雄市政府

劃定範圍與面積：高雄市旗津區旗汕段都市更新地區位於旗津島上，北界至中洲三路二九七巷，南界至文一用地，東界至中洲三路，西界至旗津三路，含括旗津區復興里及北汕里，計畫面積約一·五六一三公頃。(如圖一、二)

法令依據：都市更新條例第五條



圖一 旗津區範圍示意圖



圖二 高雄市旗津區旗汕段都市更新地區劃定範圍示意圖

壹、辦理緣由與目的

近年來高雄市全力朝海洋首都願景邁進，城市發展主軸策略以成為亞太海運中心推動，因此市區及港埠週邊地區陸續進行重大建設（包括高雄港埠整體開發計畫、高雄港舊港區再開發計畫規劃），旗津區位於本市最西側的臨海港埠區，與市區隔著高雄港區，且為本市早期發展地區，因此擁有迥異於市區的文化歷史資產，在本局力倡「愛河塞納河化，旗津夏威夷化」下，發展策略係將旗津島定位為結合目前古蹟、海岸線及地方產業推展為觀光休閒區域，而在未來高雄捷運、環港渡輪、跨港觀光纜車、自行車道等興建完成，將湧入更多人潮旅遊，因此為永續發展旗津觀光產業，本府現已逐步進行改善旗津區環境景觀及加強週邊設施，九十二年本局進行旗津水岸住宅更新規劃及旗津上竹里漁港週邊景觀地景地貌環境景觀改善規劃設計，並於中洲國小舊校舍成立都市更新工作室，以教育宣導推動都市更新。

都市更新條例於民國八十七年十一月十一日公告發布實施，依該條例第五條規定，直轄市主管機關應就都市發展狀況、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，並針對窳陋建物妨害公共安全、公共交通、及具保存維護建物等優先劃定更新地區。

本府八十九年完成之「高雄市實施都市更新綱要計畫」中提出本市都市更新策略之一：逐區推動窳陋環境改善，輔導舊聚落住宅改善及鼓勵土地權屬整合開發；而公有土地是進行都市更新的首要觸媒，因此為積極有效利用公有土地的再開發以引導住戶或民間投入都市更新意願，本府考量旗津區旗汕段全區大部分國有土地之老舊地區，且位於造船廠週邊，環境景觀雜亂，因此計畫透過公有土地資源及旗津水岸特性帶動旗津區更新契機，經與國防部協議同意提供旗汕段十六筆土地，其所座落為東側完整四個街廓，另其西側兩個完整街廓分別為國防部及財政部所管有之國有土地，為本次劃定都市更新地區範圍，並計畫於國防部所權管之東側兩個街廓（其內違建戶因僅有兩戶），將先行興建住宅以提升地區居住品質，並進而帶動鄰近街廓住戶參與更新之意願。

貳、發展現況：

本地區位於高雄市旗津區，含有豐富之歷史資源及高雄港內、外豐富的天然資源漁蝦、蟳蟹、蚵蛤、螺貝。也曾是高雄市人口最多、發展最早，人才輩出之「人文薈萃」的地區。同時，也是高雄市最早擁有西醫診所、禮拜堂（旗後教會）、公有學校（打狗第一公學校）、媽祖廟（天后宮）、酒樓（福聚樓）、商行（順和棧、新泰記、新義福、新義和.....）、「漁人採捕之所」及具有「市街」形態商貿之地。從都市發展觀點來說，可說是高雄市的發源地；在發展史上也有著「以啟山林」舉足輕重的份量。但現況之住宅區建築物老舊破損、違章林立，造成都市景觀及公共安全的問題，有礙旗津海岸整體視覺景觀，而公有土地長期被佔用，以致公有土地無法發揮效用及旗津海岸周邊土地使用等問題，造成此區發展停滯。

一、都市計畫情形

本劃定更新地區範圍皆為住宅區，緊鄰中洲三路之四個街廓（以旗汕段三三五地號、三三四地號、三四四地號、三五六地號為主）皆為第三種住宅區，而緊鄰旗津三路之二個街廓，三三六地號、三三七地號、三三八地號街廓及三四三、三四一、三四〇街廓為第四種住宅區（附圖三）。

本更新地區北側為機關用地，南側為文一預定地（皆尚未開闢），東側為港埠用地，西側為旗津海岸公園。

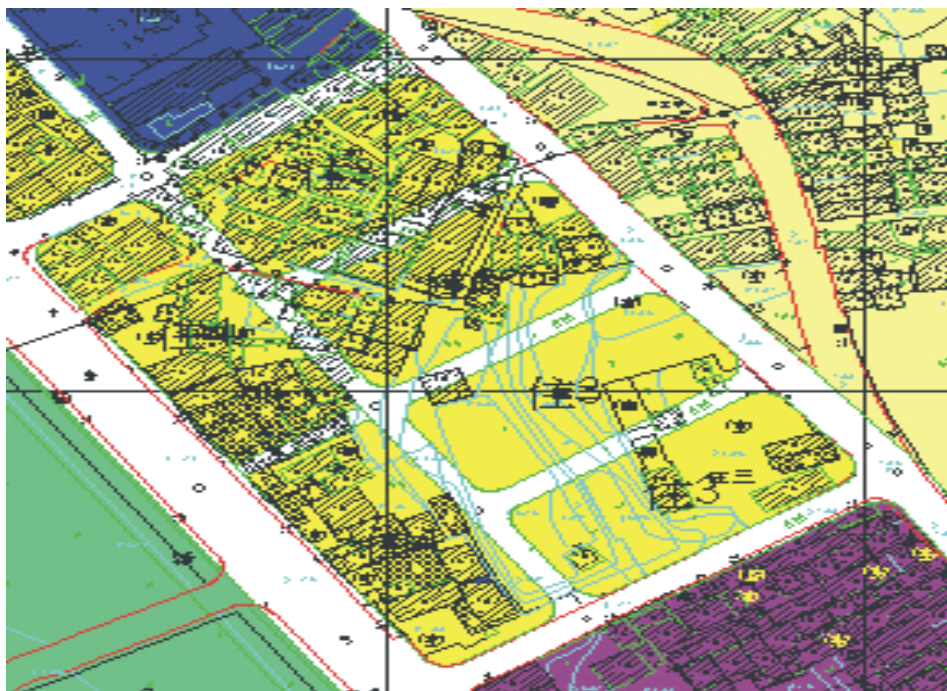


圖三 旗汕段都市計畫圖

二、土地使用及建築物現況

本更新區目前的建築物分布型態以磚造及加強磚造建築為主，並有些許老舊合院式建築，建築物主要分布於北側及西側，南側僅為零星分布，多為未開發低度使用土地(附圖四)。

更新區東北側有大規模的造船廠緊鄰，大型吊掛機具造成景觀上嚴重的衝擊。



圖四 旗汕段土地及建築物使用現況

三、交通系統

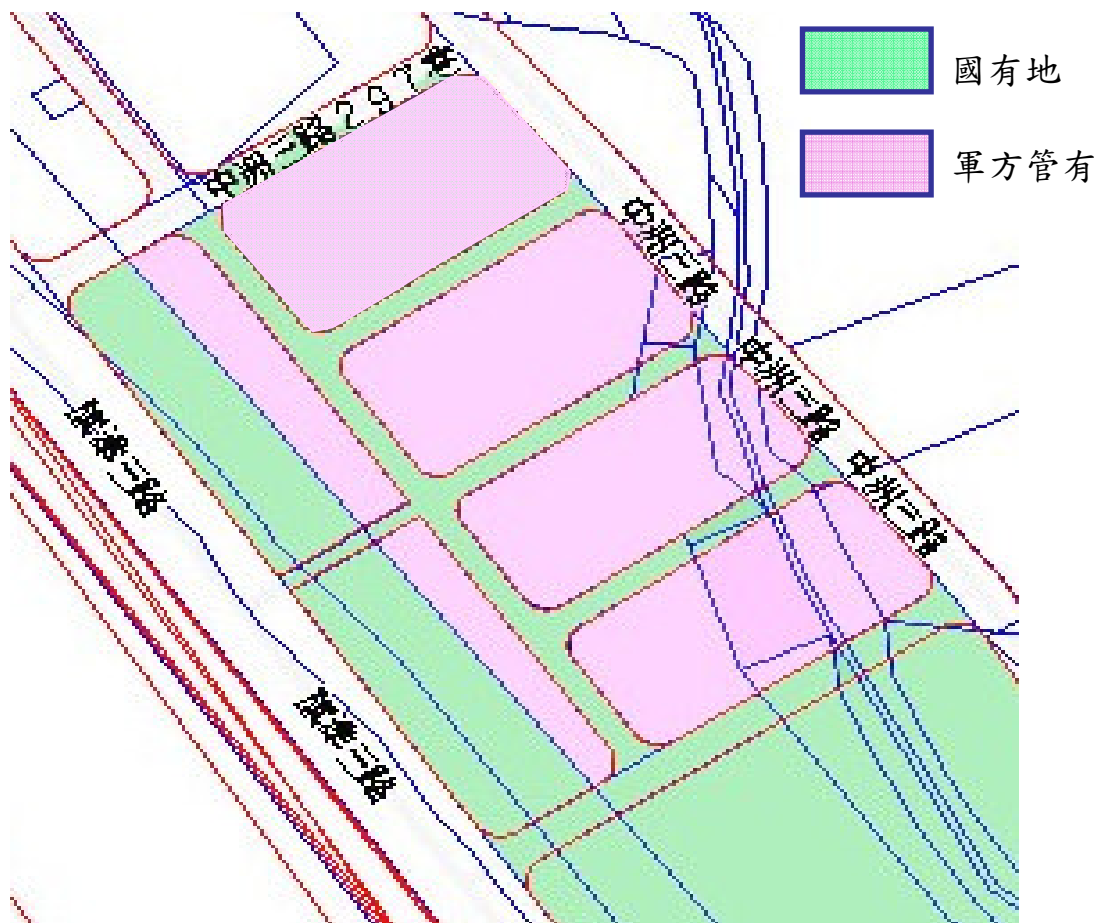
本更新區西側旗津三路為二十米聯外道路、東側中洲三路為十米出入道路、北側中洲三路二九七巷及南側道路皆為八米出入道路，未來計畫興建之跨港觀光纜車第二期將於旗津海岸公園設置一站，纜車橫貫本更新地區跨越高雄港區至中島加工區再至新光碼頭銜接捷運 R8 站。

四、公共設施

本更新地區公共設施用地僅為道路用地，並無休閒式公共設施，而更新地區西側為旗津海岸公園，南側為文一用地，尚未開闢。

五、土地權屬概況

本更新地區全為國有土地，東側四個街廓為國防部管有，西側二個街廓則為國防部及財政部管有，因此計畫透過公有土地的再開發運用，進行本區之更新（附圖五）。



圖五 旗汕段土地權屬

六、活動現況

目前區內人口外移，僅以住宅活動為主，鄰近港埗地區則受噪音及景觀影響甚大，區內商業活動主要集中在旗津三路兩側，提供鄰里性商業服務。

參、劃定緣由

- 一、從都市再開發整體發展考量，劃定都市更新地區，以串聯整合既有公有之土地、設施與資源，並創造水岸自然生活空間及親水社區之特色，以期提升環境品質，進而帶動周邊地區的再發展，又可與旗津海岸公園、高雄跨海觀光纜車重要設施結合促進旗津地區繁榮發展，逐步復甦都市機能，增進公共利益。
- 二、劃定都市更新第區範圍如附圖二，其面積約為一·五六一三公頃。

肆、分期分區開發策略：

本府依都市更新策略並就該範圍依其空間區位評估，分期推動都市更新，第一期係考量空置土地（旗汕段三四四、三五六等二街廓）低度使用公有土地（違章較少）優先，計畫興建住宅以安置旗汕段三三四、三三五、三三六、三四三等四街廓住戶。

第二期再就旗汕段三三四、三三五、三三六、三四三等四街廓進行更新規劃設計、可行性評估、意願調查、研擬都市計畫變更，計畫道路路型調整等，再提案都市計畫委員會審議（附圖六）。



圖六 旗汕段分期分區開發策略

伍、再發展原則

一、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。

二、營造觀光休閒性質之水岸親水社區。

依本地區鄰近海岸特性，開發中低密度水岸住宅，並留設開放空間與海岸帶串聯。

三、劃分優先實施更新之區域。

以產權單純，違章建築少之街廓優先實施更新以帶動周圍街廓參與更新意願。

四、整合運輸系統以建立完整休憩動線。

將區內人行步道系統與海岸公園串接，並調整中洲三路二九七巷路型。

陸、其他

一、旗汕段更新地區基本資料

旗汕地區更新面積

地段	地號	面積m ²	權屬管理者	備註
旗汕	335-0	2240	國防部海軍總司令部	有違佔戶
旗汕	334-0	2187	國防部總政治作戰局	有違佔戶
旗汕	332-0	106	國防部總政治作戰局	有違佔戶
旗汕	333-0	16	國防部總政治作戰局	有違佔戶
旗汕	344-0	1679	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	349-0	94	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	350-0	121	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	351-0	57	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	352-0	161	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	356-0	936	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	357-0	88	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	358-0	2	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	359-0	352	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	360-0	56	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	361-0	314	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	365-0	337	國防部總政治作戰局	空置有雜物
旗汕	336-0	968	國防部總政治作戰局	有違佔戶
旗汕	337-0	1200	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	337-1	15	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	337-2	38	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	338-0	132	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	338-1	52	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	338-2	13	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	338-3	13	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	340-0	336	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	340-1	201	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	340-2	25	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	341-0	541	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	341-1	245	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	341-2	58	財政部國有財產局	有違佔戶
旗汕	343-0	659	財政部國有財產局	有違佔戶

二、旗汕段現況照片





三、本案劃定之都市更新地區，自公告日起適用都市更新條例
規定。

劃定高雄市旗津區旗汕段都市更新地區畫定範圍圖

比列尺:1/1000

