

劃定高雄市大樹區九曲堂鐵路巷宿舍群
都市更新地區暨訂定都市更新計畫案



高雄市政府

中華民國 109 年 06 月

劃定高雄市大樹區九曲堂鐵路巷宿舍群
都市更新地區暨訂定都市更新計畫案

高雄市政府

中華民國 109 年 06 月

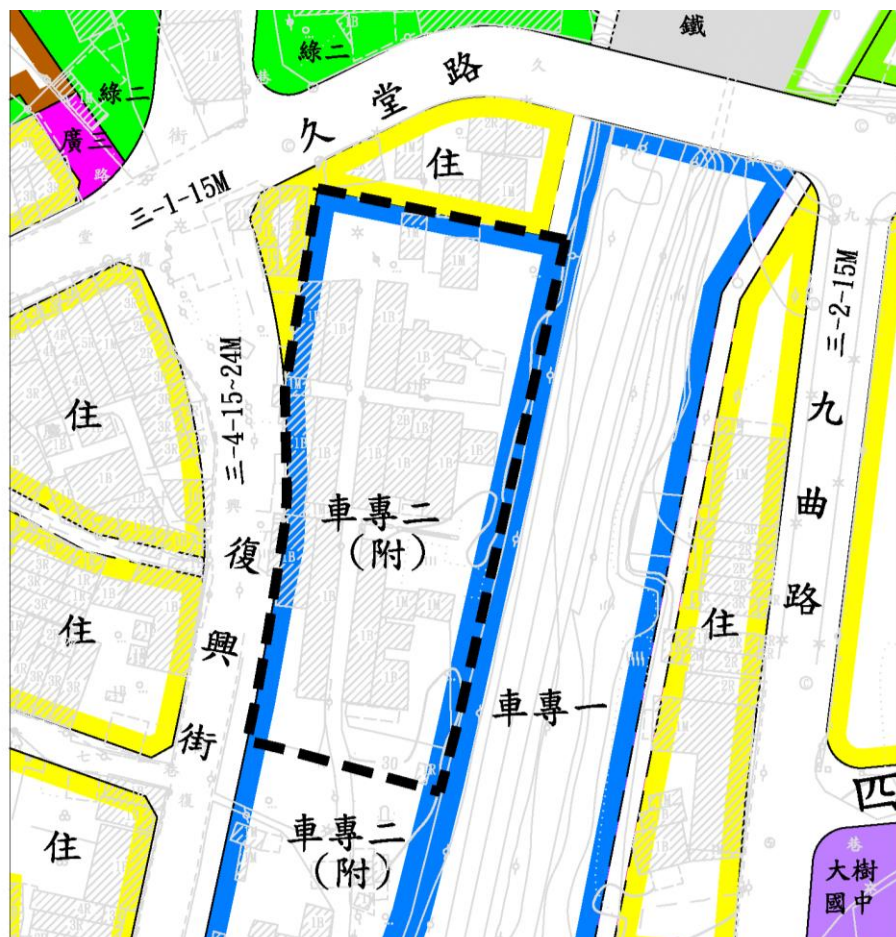
摘要

案名：劃定高雄市大樹區九曲堂鐵路巷宿舍群都市更新地區暨
訂定都市更新計畫案

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍與面積：本次劃定更新地區以高雄市大樹區九曲堂車站北側
鐵路巷宿舍群範圍為主，劃定更新地區總面積約
5,470.84 平方公尺。

法令依據：都市更新條例第 6 條



圖例

--- 更新地區範圍線

住 住宅區

工 工業區

農 農業區

車專一 車站專用區(一)

車專二 車站專用區(二)

文(學) 學校用地

廣 廣場用地

綠 綠地用地

人 人行步道

鐵 鐵路用地

N
比例尺：一千分之一

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、都市更新地區範圍	2
參、發展現況	3
一、 歷史脈絡	3
二、 都市計畫概況	3
三、 土地權屬概況及建築物權屬	4
四、 土地及建築物現況使用現況	6
五、 交通系統	12
六、 公共設施	16
肆、基本目標與策略	17
一、 更新定位	17
二、 都市更新目標	17
三、 都市更新策略	18
伍、實質再發展概要	19
一、 整體發展構想	19
二、 土地使用計畫構想	21
三、 公共設施改善構想	21
四、 交通運輸系統構想	21
五、 防災救災空間構想	23
陸、劃定之更新單元	25
劃定更新單元	25
柒、其他	27
一、實質推動策略	27
二、後續發展建議	27

圖目錄

圖 1 更新地區示意圖	2
圖 2 更新地區土地權屬示意圖	4
圖 3 更新地區建物分布示意圖	6
圖 4 更新地區現況活動特性示意圖	8
圖 5 更新地區建物現況示意圖	12
圖 6 更新地區周邊交通系統示意圖	13
圖 7 更新地區周邊人行動線系統示意圖	14
圖 8 停車場現況	15
圖 9 更新地區周邊空間發展架構圖	20
圖 10 更新地區周邊長期交通系統構想示意圖	22
圖 11 更新地區周邊都市防災避難空間及路線示意圖	24
圖 12 劃定更新單元示意圖	26

表目錄

表 1 更新地區現行都市計畫面積表.....	3
表 2 更新地區土地權屬綜整表.....	4
表 3 建物權屬綜整表.....	5
表 4 宿舍群建物現況照片綜整表.....	9
表 5 更新地區建物樓層綜理表.....	11
表 6 更新地區建物結構綜理表.....	11
表 7 更新地區建物屋齡綜理表.....	12
表 8 九曲堂都市計畫區登記路外民營停車場一覽表.....	15
表 9 公共設施綜整表.....	16

壹、辦理緣起與目的

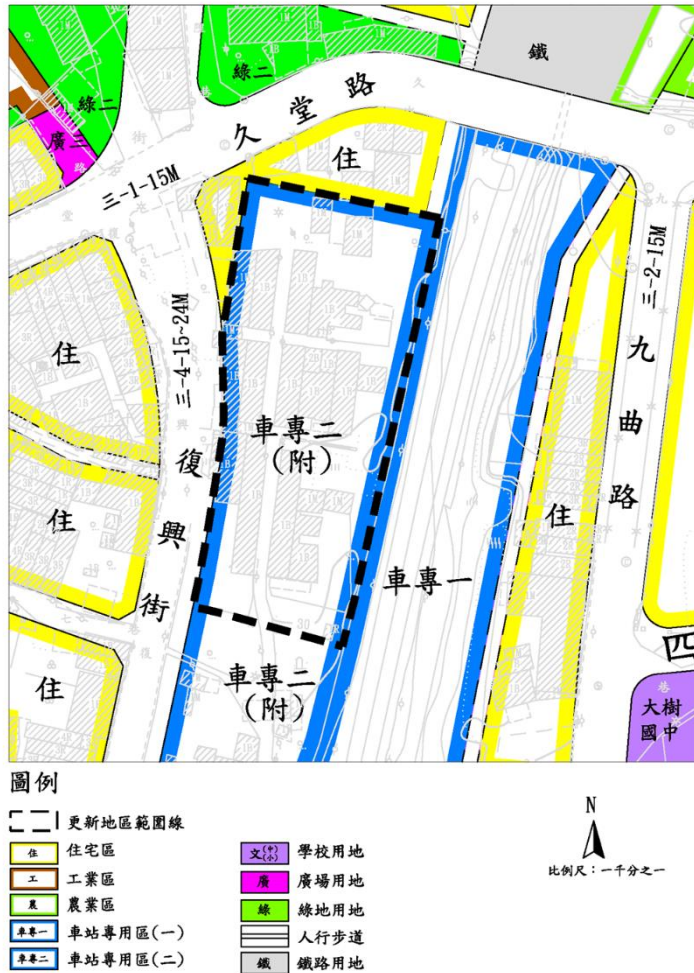
九曲堂車站於 1907 年啟用，為臺灣鐵路管理局屏東線的鐵路車站，屬於三等站，亦為過去臺灣糖業鐵路旗尾線的起點站，見證了早期大樹地區鳳梨產業的興盛，鳳梨罐頭為大樹地區重要的經濟來源，透過鐵路運輸經由高雄港出口的外銷，九曲堂車站周邊屬於早期配合人貨運輸而發展之地區，車站西側臺灣鳳梨工場登錄為歷史建築並開始進行修復，於 2018 年 8 月修繕完成重新開放，成為地方新舊交融重要地標。

然而，因為發展時間較早，車站北側配置鐵路宿舍提供臺鐵員工入住，多為一樓磚造建物，屋齡已逾四十年，為達成改善居住環境與促進土地再開發利用，以本更新計畫指導後續更新事業之推動，保有昔日產業發展脈絡，配合甫修繕完成的臺灣鳳梨工場進行景觀整體規劃，塑造更完善的觀光產業環境，適時進行建物立面修繕及耐震補強，採更細緻的整維手段再造九曲堂車站周邊街區，活化大樹城鄉發展，重塑都市機能。

爰本案依都市更新條例第 6 條規定，考量基地內建築物窳陋且非防火構造，有妨害公共安全之虞，優先劃定為更新地區並訂定都市更新計畫

貳、都市更新地區範圍

本計畫更新地區位於高雄市大樹區，本次劃定更新範圍地區以九曲堂車站北側鐵路巷宿舍群範圍，劃定更新地區總面積約 5,470.84 平方公尺，權屬單純，且鄰近臺灣鳳梨工場及九曲堂車站，交通區位甚佳，極具地方觀光產業發展潛力。



高雄市大樹區地理區位示意



高雄市大樹區區界



圖1 更新地區示意圖

參、發展現況

一、歷史脈絡

大樹地區舊有聚落分布與日治時期糖業發展息息相關，台 29 線與昔時台糖鐵道路線多有重疊。九曲堂車站為臺灣鐵路管理局屏東線的鐵路車站，亦為過去臺灣糖業鐵路旗尾線的起點站，自 1910 年 8 月 20 日開始營運，行經公館、龍目、大樹、洲子、溪埔、田寮、統嶺坑、嶺口、南勝、磅礮坑、溪洲、大山、武鹿、北勢、旗山、旗尾等站，1912 年，鐵道沿伸至美濃竹頭角，聚落大致依各站以及溪流沿岸分布。

二、都市計畫概況

本更新地區位於民國 107 年 2 月發布實施之「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫第二次通盤檢討（第一階段）」之都市計畫範圍內，該都市計畫區東至高屏溪，西至湖底溝以西約 100 至 400 公尺處，南以大樹區為界，北至永豐餘造紙廠以北約 400 公尺處並向東南延伸，斜交縱貫鐵路屏東線為界，計畫面積為 291.33 公頃。

其中變更案第六案，車站專用區（附）變更為車站專用區一、二（附），將歷史建物群及遊憩空間範圍劃為車站專用區（二），以供未來多元發展機能使用，涉及土地使用強度調整部分，則依規定負擔公共設施，並優先以捐贈站區西側未開闢之道路為捐贈標的。其附帶條件為「車專（二）由交通部臺鐵局與高雄市政府合作開發，並應捐贈 9% 之公共設施用地，並以車站周邊未開闢道路為優先負擔捐贈標的。」此附帶條件將做為鐵路巷地區未來高雄市政府與臺鐵局合作開發之上位依據。

更新地區全區均為車站專用區（二），面積 5,470.84 平方公尺，請參見下表：

表 1 更新地區現行都市計畫面積表

土地使用分區	面積（平方公尺）	面積比例（%）
車站專用區(二)	5,470.84	100
小計	5,470.84	100

註：實際面積仍依實際測量為主。

三、土地權屬概況及建築物權屬

(一)土地權屬

更新地區皆屬公有土地，土地權屬狀況單純，管理機關均為交通部臺灣鐵路管理局。

表 2 更新地區土地權屬綜整表

土地權屬 (公/私)	地號	土地面積		備註說明
	九曲段	面積 (平方公尺)	比例 (%)	
公有地	91	4,551	16.82	管理機關為交通部臺灣鐵路管理局
公有地	91-1	919.84	83.18	
小計		5470.84	100%	

註：以實際測量面積為主。



圖例：

- 交通部臺灣鐵路管理局
- 財政部國有財產署
- 國民小學
- 高雄市大樹區公所
- 國民中學
- 高雄市政府工務局
- 高雄市政府水利局
- 高雄市政府交通局
- 高雄市政府財政局
- 私有地

 更新地區範圍

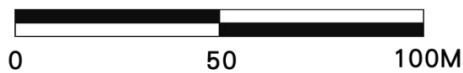


圖2 更新地區土地權屬示意圖

(二)建築物權屬

更新地區之建物產權狀況單純，管理機關為交通部臺灣鐵路管理局，目前有 6 戶員工及眷屬配住戶居住中。

表 3 建物權屬綜整表

門牌號碼	地號	建號	面積	使用執照	建物登記	建物所有權人
鐵路巷 1 號	91	193	109.8	無	有	管理機關 為交通部 臺灣鐵路 管理局
鐵路巷 2 號	91	198	109.8	無	有	
鐵路巷 3 號	91	194	109.8	無	有	
鐵路巷 4 號	91	196	109.8	無	有	
鐵路巷 5 號	91	199	109.8	無	有	
鐵路巷 6 號	91	195	170.69	無	有	
鐵路巷 7 號	91	197	155.29	無	有	

註：宿舍建築係為民國 51 年興建完成，68 年辦理第一次建物登記

(三)土地及建物管理機關意願

臺鐵局已與高雄市政府取得合作開發共識，包括針對鐵路巷宿舍群宿舍群整理及現住戶違建等清理事宜，配合市府整體規劃持續進行。土地及建物管理機關具活化土地，提升空間使用價值意願。

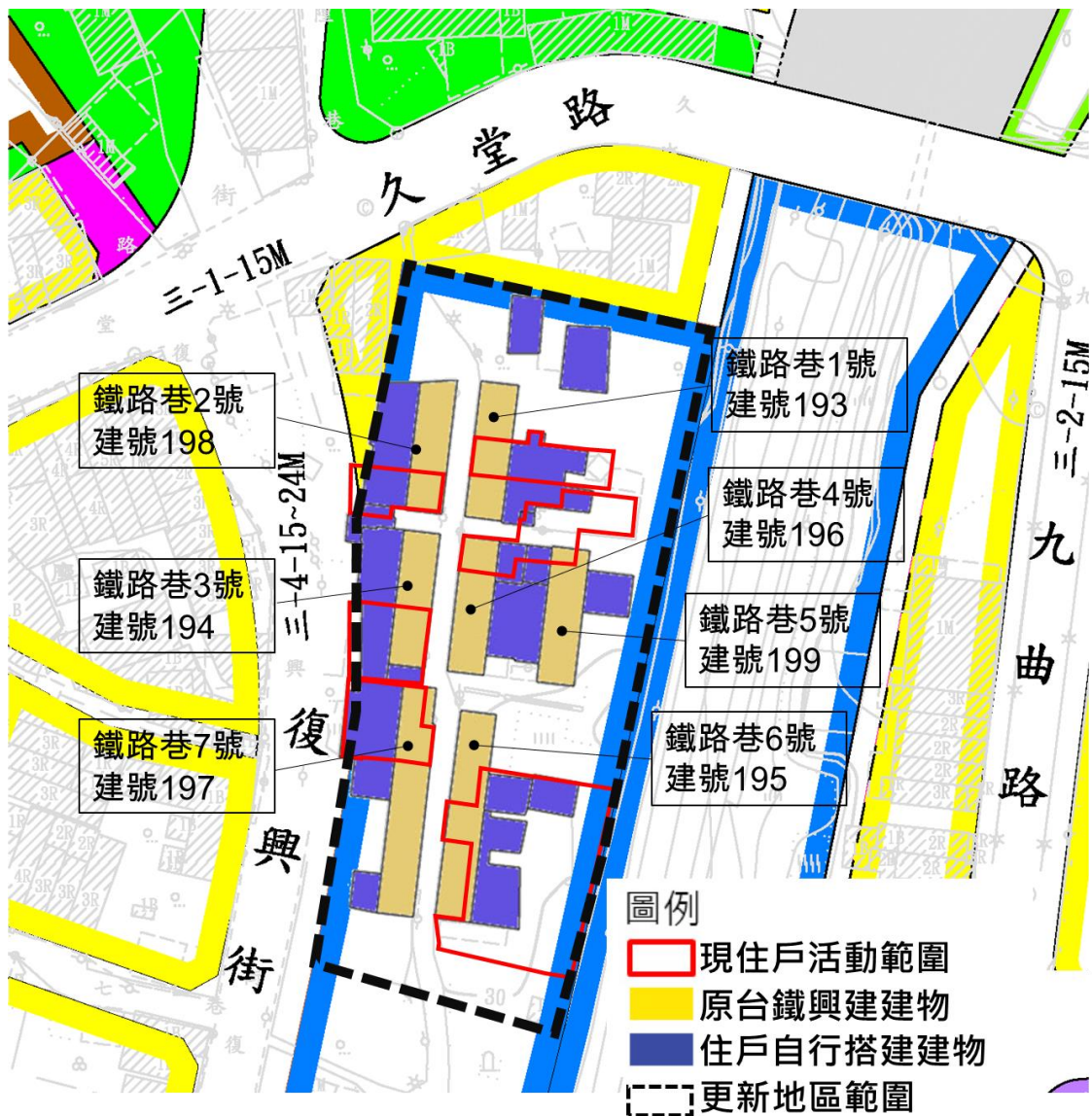


圖3 更新地區建物分布示意圖

四、土地及建築物現況使用現況

(一) 土地使用現況

更新地區周邊土地使用依國土利用調查包括交通使用(鐵路、道路)、建築使用(分為商業、住宅、工業、宗教)、公共使用(社會福利設施)、遊憩使用(文化設施、休閒設施)與森林使用(人工林)及其他空置地等。

更新地區範圍則以住宅使用比例最高(鐵路巷宿舍群),其次為人工林(現況為種植樹木),使用現況較為單純。



九曲堂車站及站前廣場，以計程車與小客車臨停載客為主。



建物修繕後，目前由 NGO 組織經營使用。



車站前臺鐵宿舍與空地，現承租給在地社群。



鐵路巷南側出入口可銜接久堂路



鐵路宿舍群北側出入口緊鄰民宅



臺灣鳳梨工場外觀

(二)現況活動特性

目前宿舍群建築物部分有 6 戶住戶居住，其餘建物因閒置且缺乏修繕，呈現窳陋頹敗待更新之狀態，其現況環境如下圖所示，並請參考後續照片說明。

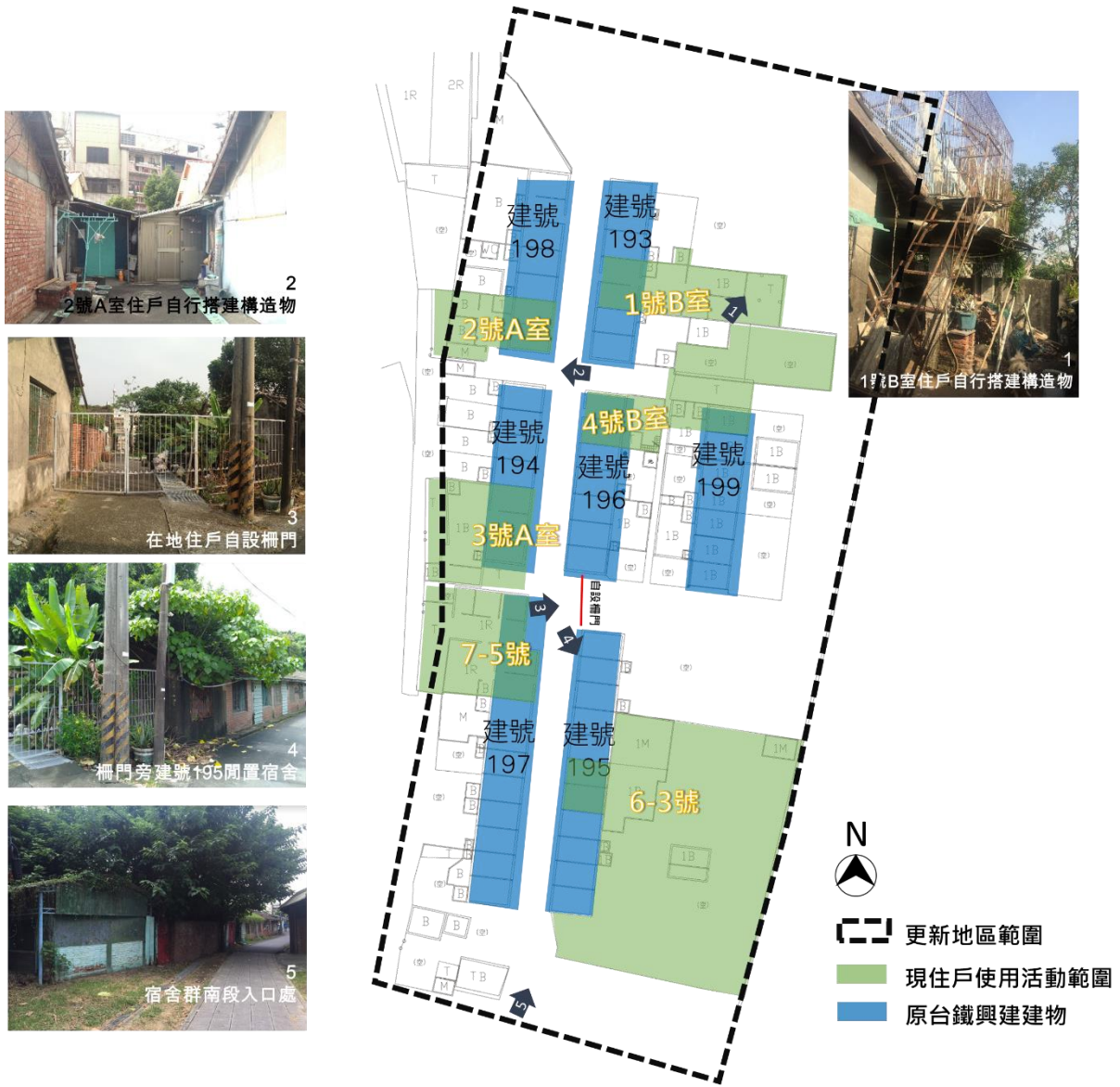







圖4 更新地區現況活動特性示意圖

表 4 宿舍群建物現況照片綜整表

建號	現況說明
193	 <p>位於鐵路巷 1 號，目前有一戶臺鐵員工及眷屬配住戶居住中，旁有民眾自行設置之柵門。</p>
194	 <p>位於鐵路巷 3 號，目前 3 號 A 室有臺鐵員工及眷屬配住戶居住。</p>
195	 <p>位於鐵路巷 6 號，目前 6-3 號有員工及眷屬配住戶居住中(右側為住戶自行搭建之鐵捲門屋面)</p>
195-197	 <p>圖中為建號 195 與建號 196 之間住戶自行設置之柵門</p>
196	 <p>建號 196 號位於鐵路巷 4 號，目前 4 號 B 室有員工及眷屬配住戶居住中，其餘空間閒置中</p>



位於鐵路巷 7 號，靠近南段建築多已閒置已經無人居住，屋況窳陋

197



有員工及眷屬配住戶居住中，且自行增建構造物

198



位於鐵路巷 2 號，目前 2 號 A 室(有貼門聯)有員工及眷屬配住戶居住

199



目前無人管理及使用，空間閒置，整體環境窳陋

(三)建築物現況

1. 建物樓層

更新地區內建築以一樓建築物為主，僅於建號 196 處(鐵路巷 4 號 B 室)有住戶自行增建 2 樓構造物。

表 5 更新地區建物樓層綜理表

樓層	面積 (平方公尺)	面積比例 (%)
1 層樓	2,389.82	98.78%
2 層樓	29.45	1.22%
小計	2,419.27	100%

註：仍須以現況調查測量面積為準

2. 建物結構

建築構造以磚造為主，約占全區比例 88.98%，其餘則為鐵皮構造物，約占 11.02%。本更新地區內宿舍群為七棟建物，皆為地上一層、無地下室之磚造平房建物，外牆含 RC 邊界構材之建築物，屋面為木造，屬磚木平房建築物，隔間平面配置約略為矩型，部分外牆與主結構相聯。經建築物結構耐震詳評，說明宿舍群各棟建物在法規地震力作用下可維持「基本完好」之狀態，惟磚造平房加強柱與圈梁斷面偏小，未能滿足現行耐震規範規定之最小柱斷面之規定與 RC 梁最小鋼筋量規定，且磚牆結構並非皆有加強柱與圈梁，經判定未能有完整加強磚造建物之強度，由於建築物興建年代久遠，既有構材將持續裂化，為求結構安全可定期進行結構檢測並進行建物結構補強。

表 6 更新地區建物結構綜理表

樓層	面積 (平方公尺)	面積比例 (%)
B (磚造)	2,152.72	88.98%
M (鐵皮)	266.55	11.02%
小計	2,419.27	100%

註：仍須以現況調查測量面積為準

3. 建物屋齡

本更新地區內之建物係為早期臺鐵局興建之員工宿舍，民國 51 年興建完成，至 68 年才進行第一次建物登記，如依登記則建物屋齡皆已超過四十年，宿舍群建築物結構耐震詳評結論提及「在維持原用途使用下，更新地區範圍宿舍建築群於正常使用情況下，耐震能力尚無疑慮，建築結構可暫無立即性安全上的疑慮，由於興建年代久遠，老舊建築既有構材劣化，為求

維護宿舍建築群之結構安全，若已有劣化情況，應立即進行構材修繕亦或是以新材料抽換仿作」，更彰顯其更新之必要性。

表 7 更新地區建物屋齡綜理表

樓層	面積 (平方公尺)	面積比例 (%)
屋齡 40 年以上	874.98	36.17%
屋齡未知	1,544.2873	63.83%
小計	2,419.27	100.00%

註：仍須以現況調查測量面積為準

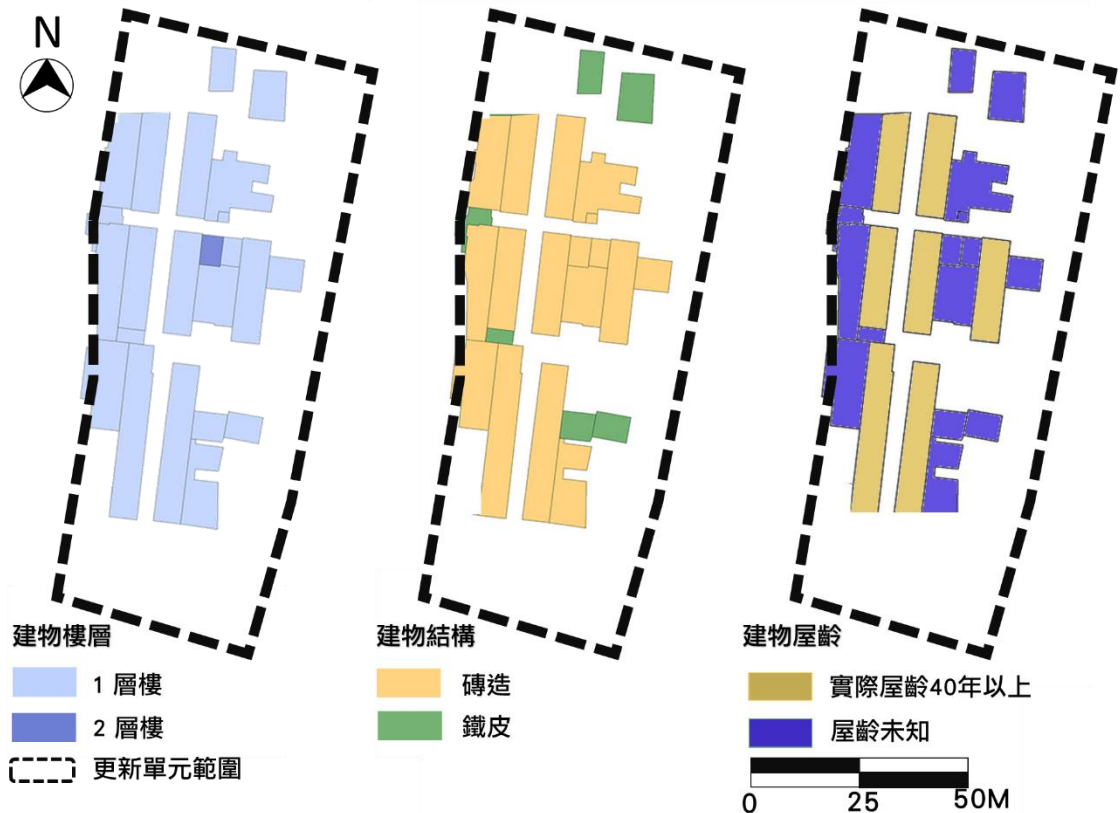


圖5 更新地區建物現況示意圖

由圖 5 可知，更新地區內多為屋齡 40 年以上之磚造一層樓建物。

五、交通系統

(一)道路系統

更新地區周邊主要聯外道路為久堂路，計畫寬度為 15 公尺，連結省道台 29 線；主要道路為 15 公尺（部分 24 公尺）的復興街，向北通往大樹區龍目里，向南連接九曲堂火車站；次要道路為 12 公尺之中興街與建村街，連結九曲堂車站、社區及主要道路。

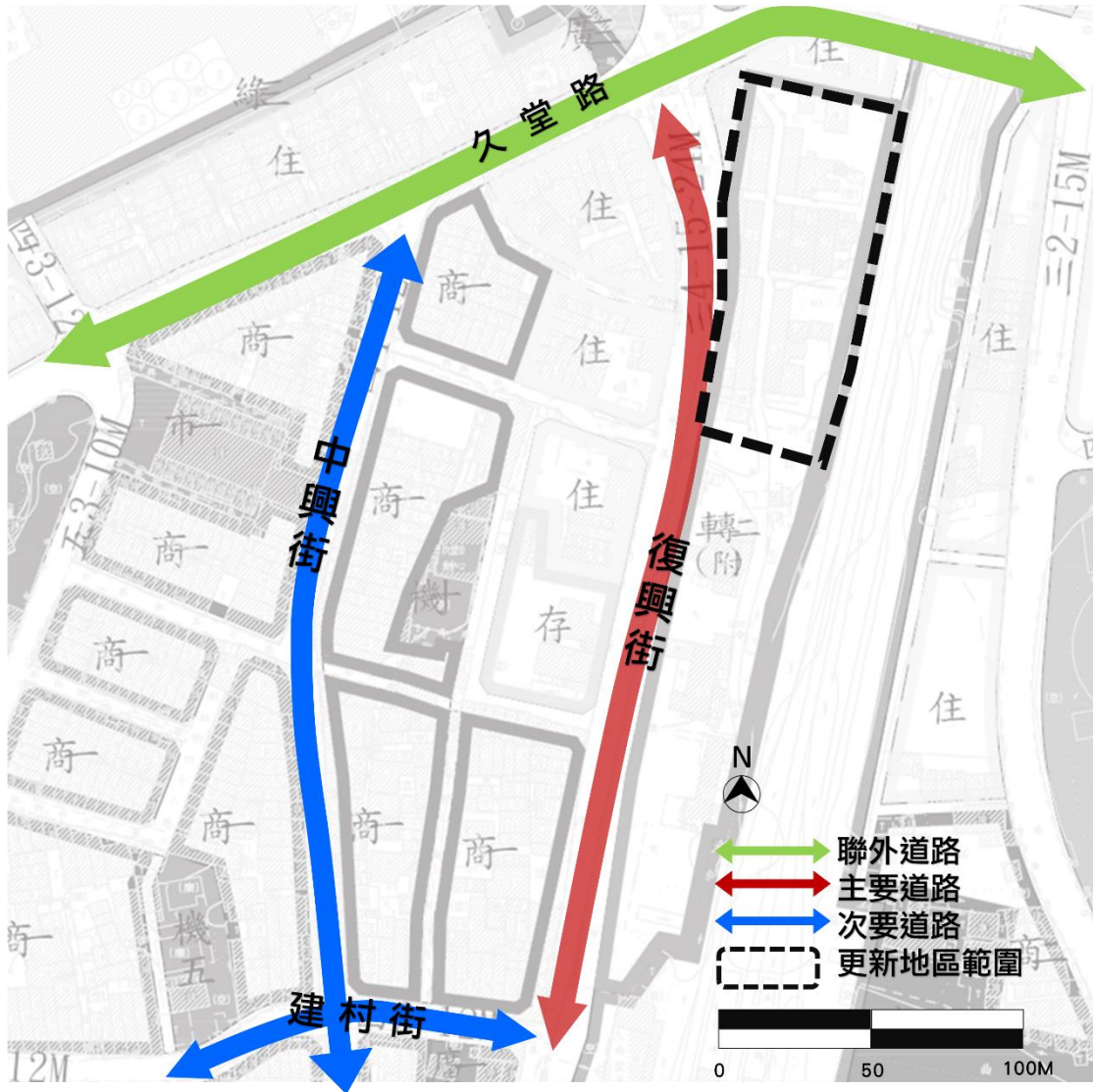


圖6 更新地區周邊交通系統示意圖

(二) 人行動線分析

更新地區周邊地區人行動線可分為兩大類型，其一為生活巷道，以街廓內部為主，作為當地居民進出之道路以及休閒交流使用，以串聯住宅區為主；另一則為商業（觀光）巷道，作為車站與商業設施、觀光景點串聯，提供在地之地域型商業行為與外來遊客選逛休憩使用，以串聯車站及商業區為主。

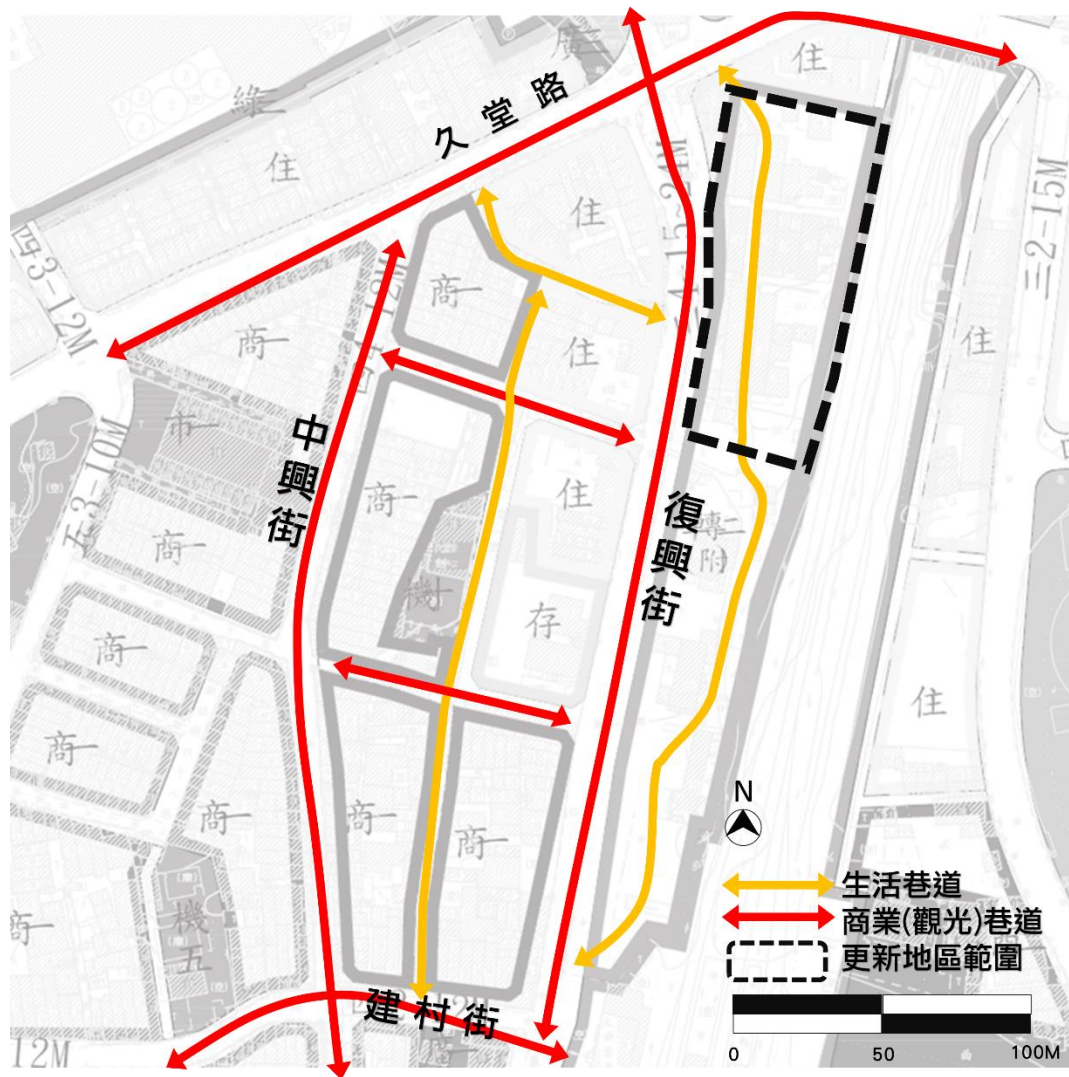


圖7 更新地區周邊人行動線系統示意圖

(三)大眾運輸

九曲堂車站屬三等站，鐵路為本更新地區最重要之大眾運輸系統；在公路運輸部分，九曲堂車站周邊停靠之公車包含 8010 公車、橘線 7（分為 A、B 兩線）與台灣好行的大樹祈福線。

(四)自行車系統

大樹地區已於高屏溪沿岸建置完整自行車道系統，與九曲堂、鳳山形成自行車環線，總里程 35 公里。目前環保局已於舊鐵橋園區及九曲堂車站設置公共腳踏車（City Bike）租借站。

(五)停車設施

九曲堂都市計畫區內僅有一處停車場用地，現況以公有民營的方式經營，面積 0.3 公頃，現況停車位數量為 46 台小型車，另機車部分在九曲堂火車站前有一收費機車停車場，現況數量約可供 90 輛以上機車停放。

公有停車場鄰近九曲堂公有市場及大樹區老人活動中心，上

午時段商業活動熱絡，停車位有供不應求的情況。除目前已劃設的路外停車空間外，大樹（九曲堂地區）都市計畫區內目前尚無設置路邊停車格，惟部份道路劃設白線區域，可供公眾停放，另後站廣場部分亦無劃設停車格，多為附近居民臨時停放。

表 8 九曲堂都市計畫區登記路外民營停車場一覽表

經營型態	形式	名稱	位置	車位數	收費標準	營業時間	經營主體
公有 民營	平面	叭叭房 高雄九 曲堂停 車場	久堂 路、 新社 街口	小型車 46	計次收費： 每次 30 元， 停車逾 6 小 時或跨日則 另計次收費。	24 小 時	誼光國際公 寓大廈管理 維護股份有 限公司

註：更新日期：108.10.06



圖8 停車場現況

六、公共設施

以更新地區周圍 500 公尺為半徑，所鄰接之完整街廓範圍，現行都市計畫包含之公共設施有：市場、停車場、公園、廣場與機關等，上開公共設施均已開闢，部分計畫道路未開闢。

表 9 公共設施綜整表

項目	公共設施用地	面積 (公頃)	土地使用現況	開闢情形	現況公設權屬情形
公園用地	公一	0.76	大樹區立第二圖書館、大樹區老人活動中心	已開闢	高雄市政府工務局、私人
停車場用地	停一	0.29	停車場	已開闢	高雄市政府交通局
市場用地	市一	0.22	九曲堂公有市場	已開闢	高雄市政府經濟發展局、私人
廣場用地	廣一	0.16	空地	已開闢	交通部臺灣鐵路管理局、私人
	廣二	0.53	廣場用地	已開闢	財政部國有財產局
國中	文中	2.96	大樹國中	已開闢	大樹國民中學、財政部國有財產局
國小	文小一	1.96	九曲國小	已開闢	國民小學、財政部國有財產局
綠地	綠	1.99	臨時建物、自行車道	未開闢	高雄市政府工務局、財政部國有財產局
機關用地	機五	0.13	現為荒地	未開闢	私人
	機十	0.08	活動中心	已開闢	高雄市大樹區公所、財政部國有財產局
	機十一	0.18	警察分駐所、消防隊、大樹區衛生所	已開闢	交通部臺灣鐵路管理局、高雄市政府經濟發展局
公用事業用地	用一	0.05	九曲堂自來水廠	已開闢	高雄市政府經濟發展局、高雄市政府水利局
	用二	0.12	台電、中華電信、郵局	已開闢	私人

肆、基本目標與策略

一、更新定位

藉由建築物整建維護地活化再生，帶動在地產業轉型升級，定位為「九曲堂城鄉創生亮點」，說明如下；

(一)以整建維護方式改善住居環境，建構都市應有機能

更新地區範圍內宿舍群建物老舊，整體景觀環境窳陋，透過都市更新機制，達到整頓整體地區環境之目的，加強老舊建物結構、改善居住環境、提升居住安全，進而健全都市活動機能，作為九曲堂地區的示範基地，後續更能鼓勵周邊地區自行申請劃設更新單元。

(二)推展鐵路巷成為地方服務產業據點

本案更新地區位於九曲堂之發展核心，可串聯在地產業，進行商業再開發，建議未來區內之都市更新發展，與臺灣鳳梨工場及既有開放空間建立景觀一致性，適當引入商業活動，帶動地區發展，以生活與文化觀光作為發展主軸，引導周圍的地方服務型產業活動品質提昇。

二、都市更新目標

本計畫更新目標，即以九曲堂火車站做為思考點，並連結在地產業與生活的空間，進行更新地區目標如下：

(一)以公有土地作為示範基地、帶動周邊地區推動更新

本更新地區係九曲堂地區重要的民生活動區域，而高雄市政府文化局於 108 年完成歷史建築臺灣鳳梨工場整修並開放民眾參觀，加上周邊如下淡水溪鐵橋、竹寮取水站、三和瓦窯等豐富的歷史文化景點，說明本更新地區極具文化觀光之發展潛力。

故本案優先以閒置公有土地作為都市更新活化觸媒基地，投入外部資源塑造都更示範場域，進而帶動周邊公、私有土地及老舊社區之都更實施意願，滿足市民對公共設施的服務之公益性及必要性。

(二)串聯地方產業經濟特性

大樹地區與九曲堂周邊具備有農產特色及觀光條件，惟缺少一個強力主軸作為核心串聯，透過都市更新整建維護的手法，改善地方發展條件，結合在地生活空間進行整體規劃，以增加地方產業發展量能。

三、都市更新策略

(一)更新推動方式

為協助臺鐵局改善宿舍群生活環境、街區建築整理及景觀意象，進一步串聯周邊商業場域發展，優先以公有建物實施整建維護，考量都更地區內尚有臺鐵局配住戶居住，為維持其居住權益，全區以維護都市更新地區。

透過都市更新整建維護方式，形塑地方再發展之契機，建立產業文化與觀光服務導向的發展模式，同時改善地區環境，促進周邊老舊社區整合，達成更新再發展的示範效果。

(二)藉由臺鐵宿舍更新活化，結合在地生活記憶

本次更新計畫整體區位以九曲堂車站為核心，先行推動臺鐵宿舍群建築重新修建再利用，提升社區生活與商業機能，並與具在地生活記憶的空間串聯，配合整體城鄉發展，朝向觀光與休閒生活面向適度轉型。

伍、實質再發展概要

一、整體發展構想

本更新地區整體精神期望藉由實體空間的更新活化，帶動地區整體各面向之發展，提升大樹九曲堂地區知自明性，並帶動在地產業活化與空間再生發展，透過鐵道巷的更新活化帶動整體發展之外，考量其歷史文化意涵及未來轉型機能等因素，連同周邊街區併同規劃，分為四大分區，並以兩大軸帶，說明如下：

以本次更新地區範圍做為區域發展主體，規劃出符合在地性、農產創意與旅遊發展，並提升公共設施服務水準，提升九曲堂地區觀光休憩機能，考量社區活動中心可兼具地區民眾需求，以及對外以在地文化脈絡為基底的發展，塑造九曲堂成為以歷史為基底的文化核心示範地。

(一)兩大軸帶

1. 生活產業軸：

中興街為在地一般零售型商業的群聚街道，並連接九曲堂地區唯一的公有市場，街道充滿在地生活感。街上亦保留過去發展的歷史樣貌，建議規劃為具地方特色的人行徒步空間。

2. 慢行樂活軸：

從中興街至鐵道巷有數條寬度不一的路徑，不同於中興街的熱鬧，呈現以生活為重心的街道樣貌與休閒、慢活的在地氛圍，配合小規模、參與式設計的景觀改善手法，可強化地區深度旅遊的豐富性。

(二)功能分區構想

1. 鐵道農創樂活區

為保留過去鐵道巷的生活痕跡以及空間氛圍，以整體性、創意性、在地性為規劃原則，將此區轉變為九曲堂地區重要的產業、觀光遊憩的整合據點，並有效活化公有閒置房產。

2. 文化核心區

此區包括機關用地（活動中心）以及保存區（臺灣鳳梨工場）組成，建議配合臺灣鳳梨工場的整體規劃，整合閒置空間與再利用，創造整體發展效益。

3. 慢活住宅區

此區多為舊建物雜陳地區，主要型態為透天厝，平均樓高為2至4層樓，雖未屬於本次劃定更新範圍，未來建議由土地所有權人或都市更新投資者自行整合提出都市更新計畫。

4. 生活產業街區

中興街南北向貫穿，街上多與生活相關的一般民生服務業，中段緊鄰市場，與九曲堂車站前站復興街，均屬於可透過街道展現出在地生活、文化氛圍，是地區重要的產業中心，未來建議以景觀的方式將街道鋪面、家具等進行整體規劃與設計。

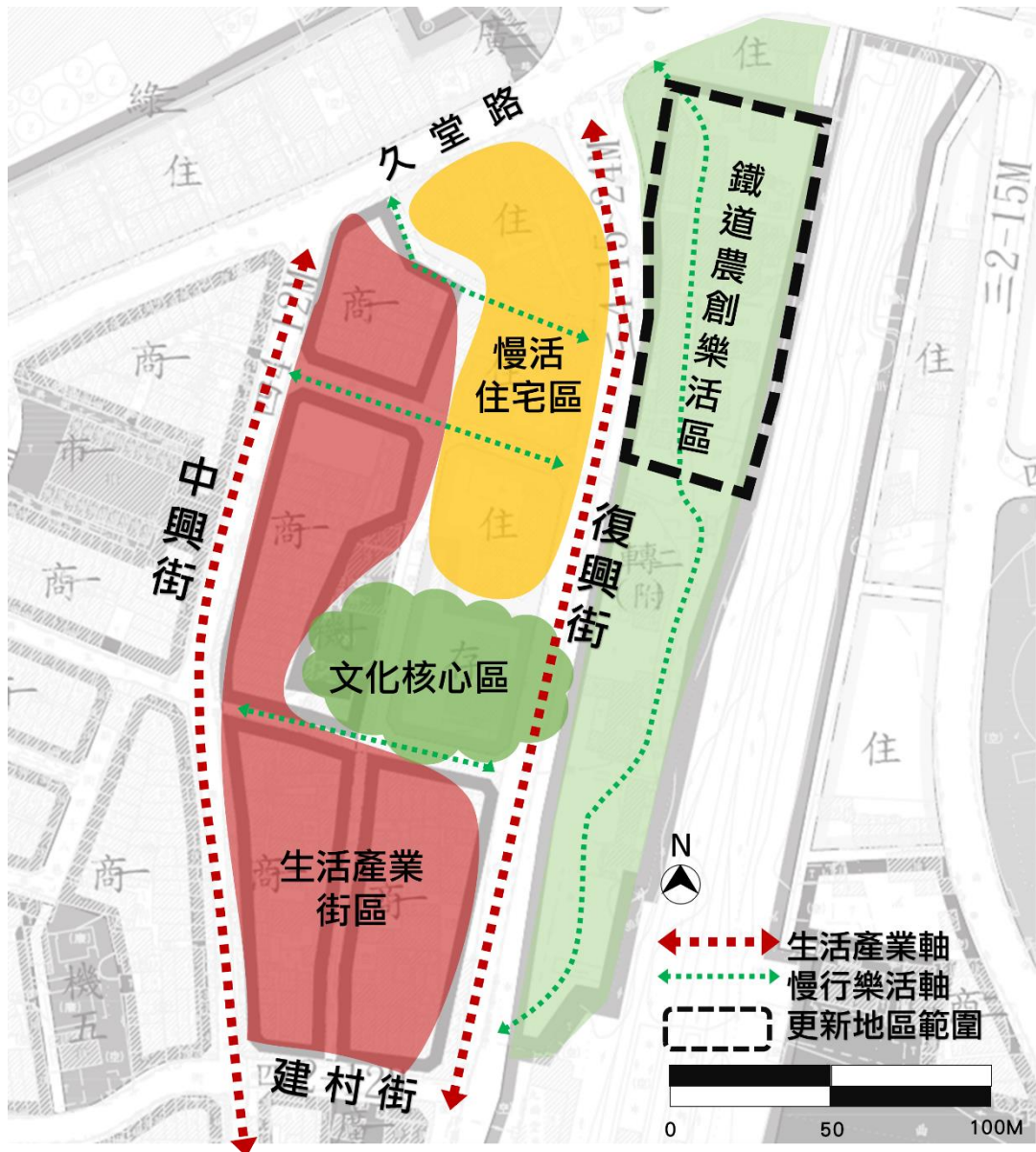


圖9 更新地區周邊空間發展架構圖

二、土地使用計畫構想

九曲堂地區不動產市場熱度未若都會蛋黃區，因此本案以整建維護方式實施都市更新，並以車站專用區係作為示範地區，本階段推行都市更新整建維護，不涉及土地使用分區變更，短期先透過臺鐵局宿舍群建物的修繕再利用，透過地區活化再生方式，創造新的都市改造價值觀，重新定位九曲堂活動機能多樣性，藉以帶動周邊環境之活化再生，加強地區活化、在地發展之整體性。

三、公共設施改善構想

更新地區於前次通盤檢討全區甫變更為車站專用區(二)，且本次都市更新採全區整建維護辦理，亦無需開闢公共設施。

爰建議採「整建維護」手法，進行沿街立面的景觀整理，並將沿線招牌、設施物統一進行設計，以鐵路巷作為示範基地，形塑街道人行動線之整體性與舒適度。

四、交通運輸系統構想

由於更新範圍內僅有一條既有巷道(鐵路巷，以人行為主)，本階段交通運輸系統構想，為考量完整規劃，一併連同周邊地區進行規劃，短期以現有道路鋪面改善以及街道景觀及家具進行規劃與設計，並著重進行簡易綠化或休憩空間改善等，營造出生活巷弄的在地感，中長期則建議考量規劃未來人車共行的慢行道路設計，打造人本慢行道路，提升人行空間的連接性以及完整性。

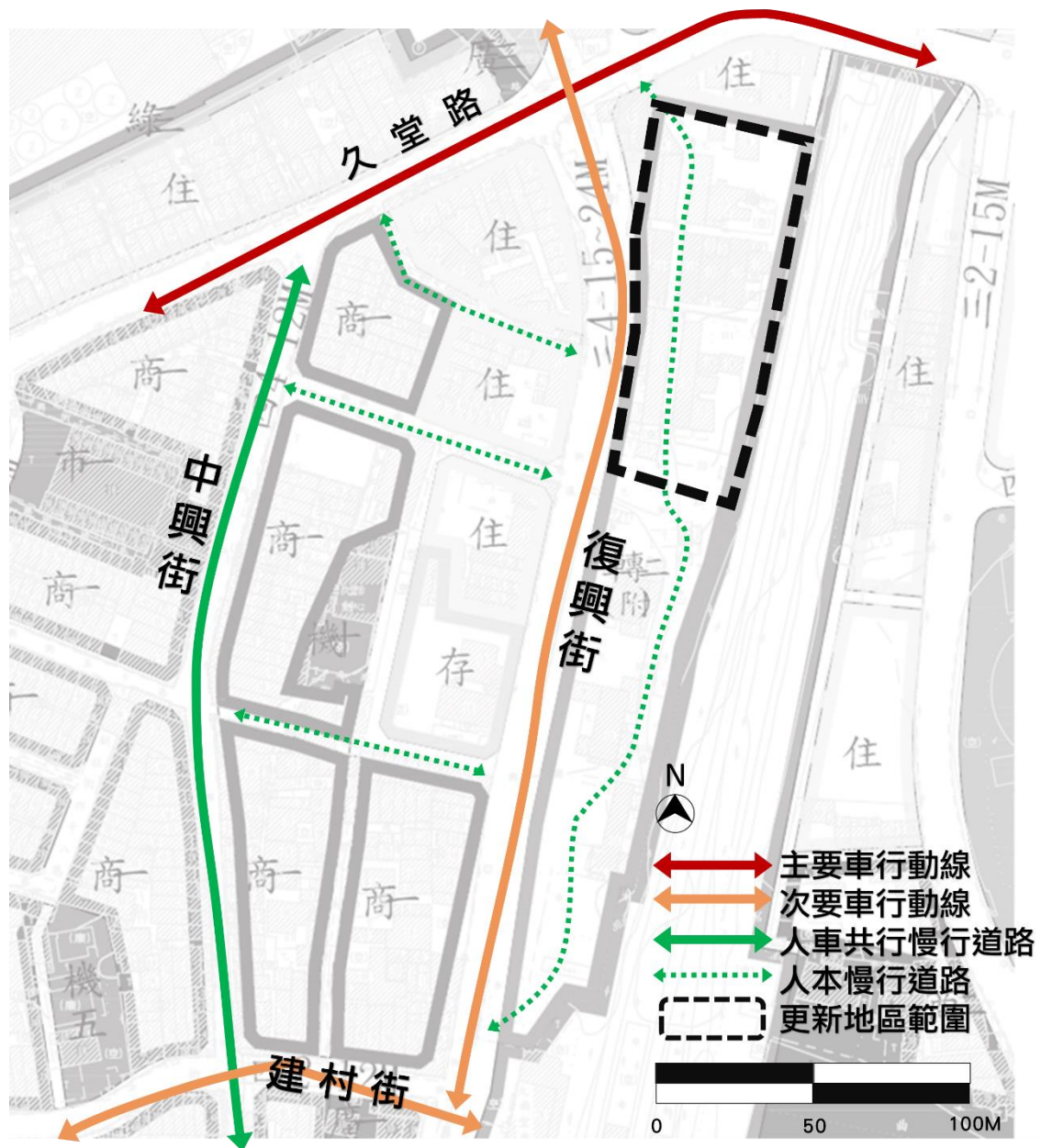


圖10 更新地區周邊長期交通系統構想示意圖

五、防災救災空間構想

本案參考「變更高雄市大樹（九曲堂地區）都市計畫（第二次通盤檢討）案」有關都市防災計畫之部分，將都市防災分成防災避難圈、避難及救災動線、避難據點等三個部分進行檢討，更新地區未被列入防災避難圈範圍，建議配合九曲堂車站住宅區，往復興街與久堂路等連外道路方向進行避難。

（一）避難及救災動線

本更新地區周邊有三條避難及救災路線，分別為緊鄰鐵道巷的復興街、地區主要商業活動的中興街以及久堂路，救災道路之等級，按照案地都市計畫書內進行以下說明。

1. 緊急道路

以計畫區現有路寬 20 米以上之聯外道路為主，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑。

2. 救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20 米之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

3. 避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15 米之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

（二）避難據點

依災害發生性質之差異，避難據點有二階段之設置，除了都市計畫之計畫道路做為緊急避難場所之外，納入鄰近機關用地(現為久堂社區活動中心)為避難空間，設定做為中長期收容場所。

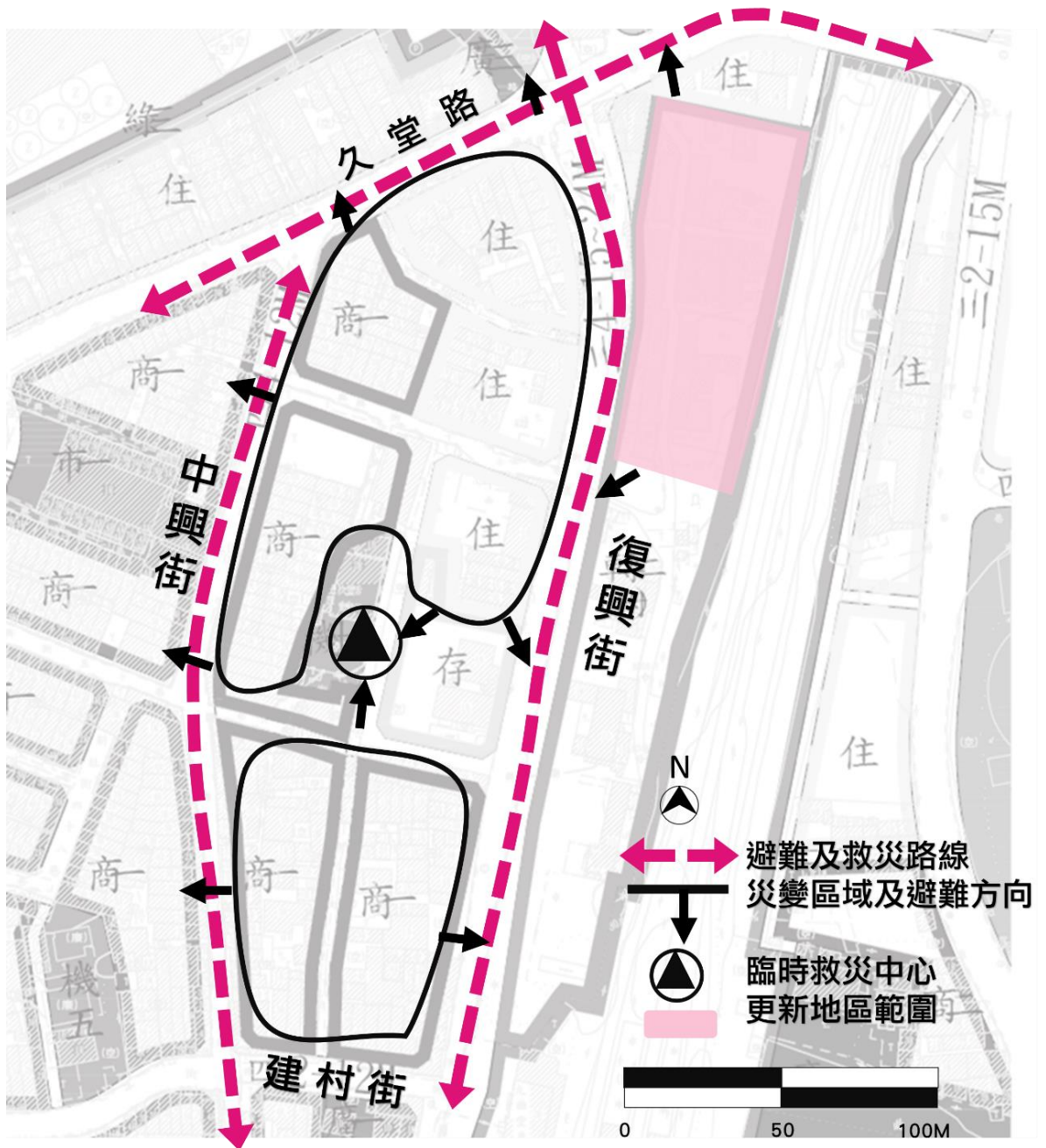


圖11 更新地區周邊都市防災避難空間及路線示意圖

陸、劃定之更新單元

劃定更新單元

(一) 劃定理由

本更新地區內建物多為屋齡 40 年以上之磚造一層樓建物，部分空間因屋頂損毀致該空間無法使用，建物立面多有破損，部分空間門窗嚴重毀損，現況僅以鐵皮浪板遮掩，居住品質低落且景觀不佳，亟待改善。

更新地區鄰近火車站、公車轉運站與在地零售市場，周邊商業活動活絡，區塊完整且權屬單純。

另高雄市政府於 106 年闢建更新單元周邊之鐵道綠園，108 年完成歷史建築泰芳鳳梨罐詰工場(現臺灣鳳梨工場)整修，提供當地居民優質的休閒場所，亦提升大樹九曲堂地區之觀光能量。為有效運用公有地，串連大樹整體觀光軸帶發展，本案期透過都市更新整建維護手法，活化閒置空間，整合周邊產業、文化觀光資源及地區商業活動，進一步帶動地區發展之產業空間。

爰本府依據都市更新條例第 6 條及高雄市都市更新自治條例第 7 條規定，將九曲堂車站北側之鐵路巷宿舍群，劃定都市更新單元並訂定都市更新計畫(如圖 12)，並以整建維護方式實施都市更新。

(二) 實施方式

依都市更新條例第 12 條規定，經劃定或變更應實施更新之地區，直轄市主管機關得自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，或同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

查本更新地區係屬本市大樹(九曲堂地區)都市計畫之車站專用區二，依「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)計畫書」規定，車站專用區(二)附帶條件係由臺鐵局與本府合作開發。

考量更新地區建物及土地管理機關皆為臺鐵局，且已與本府取得合作開發共識，爰依都市更新條例規定，本府得同意臺鐵局自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

另為兼顧案地開發多元性，本府亦可同意其他機關(構)依都市更新相關法規規定實施都市更新事業。

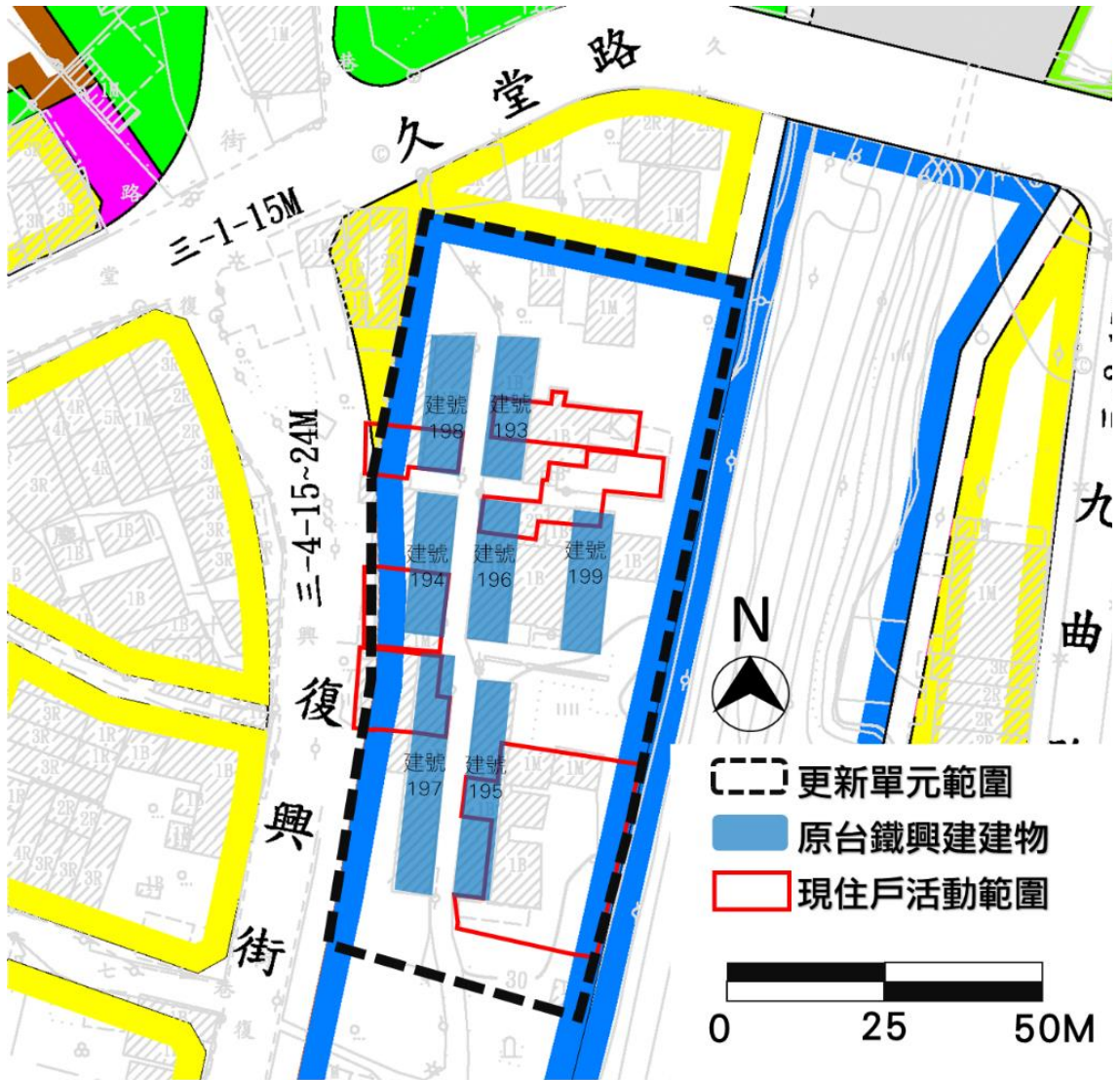


圖12 劃定更新單元示意圖

柒、其他

一、實質推動策略

本更新地區係屬本市大樹(九曲堂地區)都市計畫之車站專用區(二)，依「變更高雄市大樹(九曲堂地區)都市計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)計畫書」規定，車專(二)附帶條件係由臺鐵局與本府合作開發。

臺鐵局具開發意願，且已與本府取得合作開發共識，為協助臺鐵局改善更新地區之生活環境，提高公有土地利用效益，本府已完成更新地區周邊歷史建築修復(臺灣鳳梨工場)及鐵道綠園開闢，並協助辦理都更地區內宿舍群整理及現住戶違建等清理事宜，亦爭取相關經費補助辦理周邊環境改善工程規劃設計作業，增加推動都市更新實施之可行性。

二、後續發展建議

考量更新地區內尚有臺鐵局配住戶居住，基於維護居住權益並兼顧改善都市環境及景觀，增進公共利益，本案更新地區以全區整建維護方式實施。

為進一步活化公有資產，未來臺鐵局得評估都市發展狀況、社會經濟關係及整體景觀等條件，朝連結大眾運輸場站、臺灣鳳梨工場、舊鐵橋濕地公園及周邊商圈之方向發展，按高雄市都市更新自治條例規定之更新單元劃定基準，自行劃定以重建為實施方式之都市更新單元，由本府依相關法規規定協助辦理。