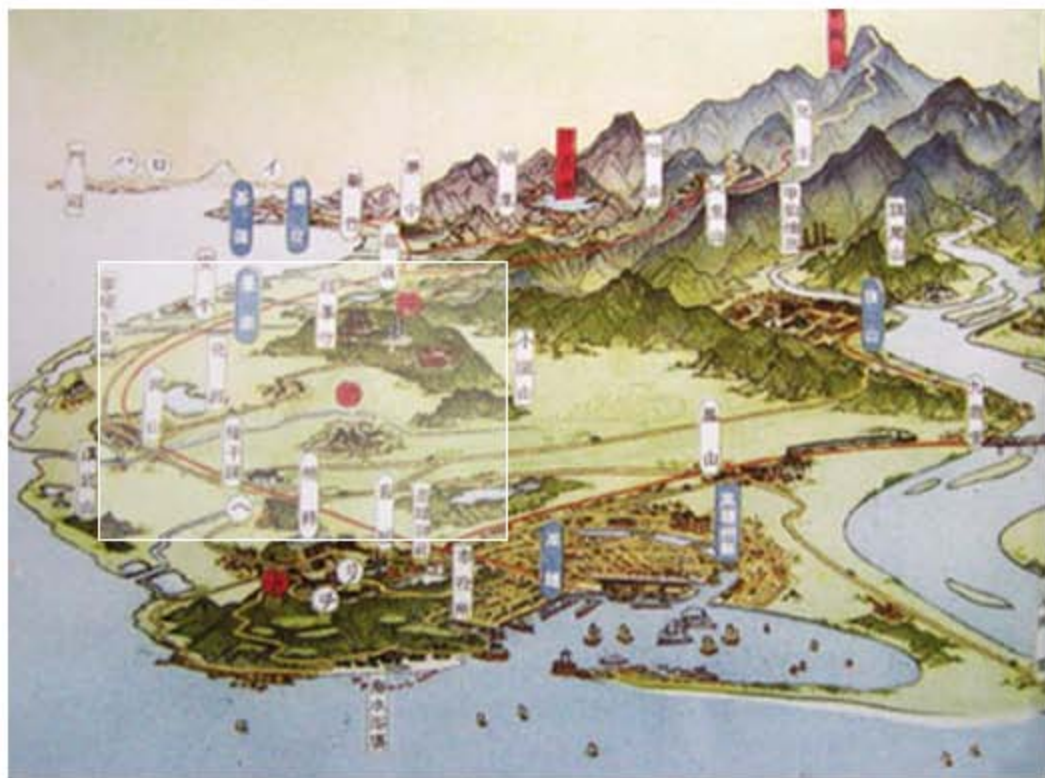


哨船頭更新地區安船街區（含關稅局宿舍區） 暨造街示範區更新計畫



關稅局宿舍區之開發
策略與更新方案確定

陳銘俊建築師事務所

2005年4月

更新緣起與執行目標

0.

更新緣起

■ 哨船頭為高雄市之重要發源地，擁有豐富之歷史及山海資源，但現住宅區建築老舊、違章林立，造成都市景觀及公共安全、公共衛生等問題。

■ 公有土地，因長期閒置且被佔用，土地未能發揮應有之效用。

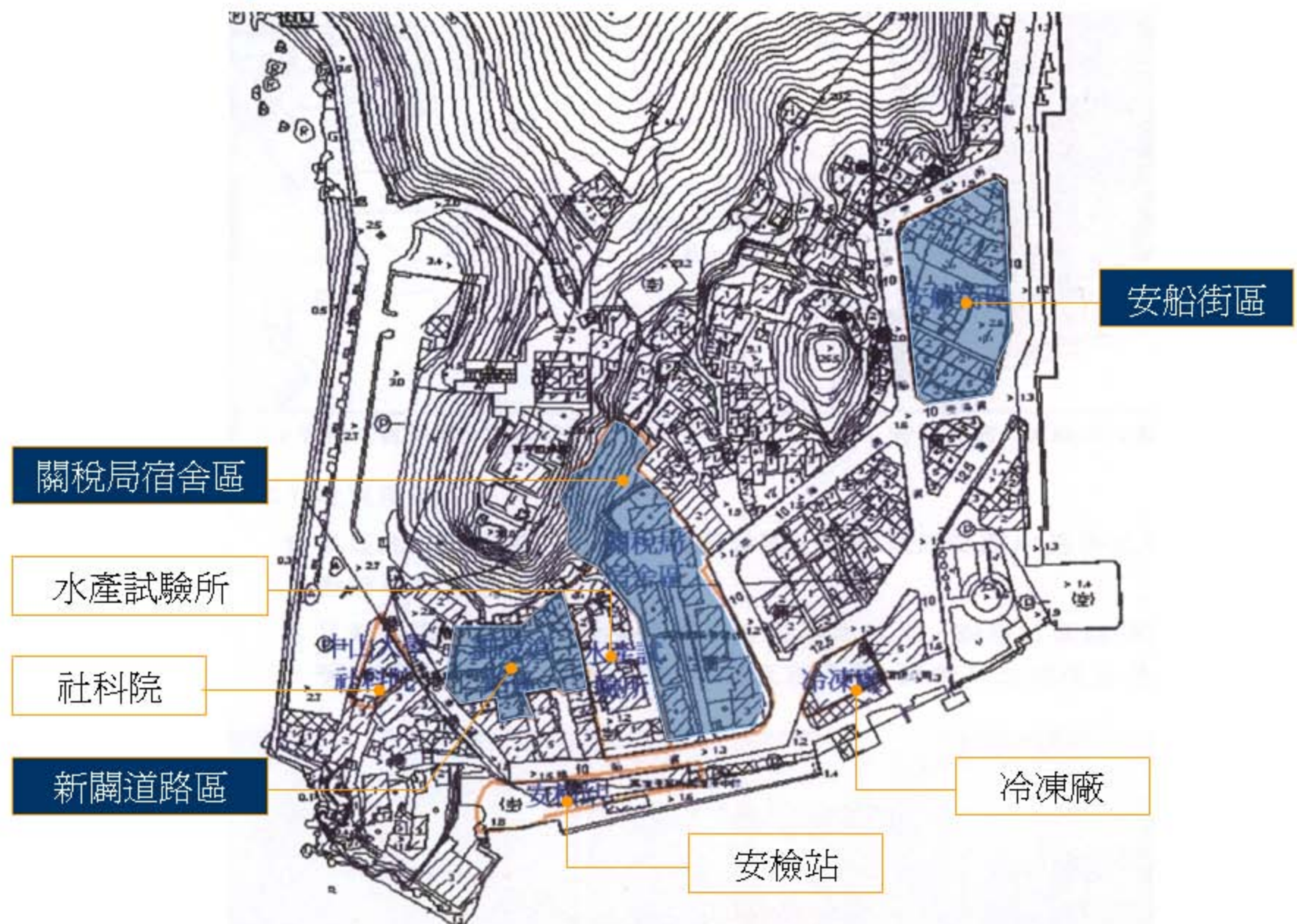
■ 私有土地權複雜，建物窳陋，影響整體地區發展意象。



以機能代謝與新生的觀念，先透過公共政策與公共建設之投入，調整土地機能。

進而帶動週邊區域之公共安全、公共衛生、公共交通等既有存在之社會發展（居住環境）課題進行更新。

先期規劃7更新單元相對位置



本案3更新單元

1.

基地概況
與更新定位



造街示範區

共2460m²
私有2460



安船街區

共4448m²
公有2975
私有1473



關稅局宿舍區

共6916m²
公有6916

合法權利所有者

安船街區 有37筆土地，29位土地所有權者
關稅局宿舍區 有 3筆土地，1位土地所有權者
新關道路區 有 5筆土地，12位土地所有權者

參與意願未徵詢前
將參與分配之土地及建築物所有權人
共**72**筆

	面積 大於40m ²	面積 小於40m ²	有建號者	57年前之 合法建築	違建戶	合計
安船街區	24 筆 (4282m ²)	13筆 (166m ²)	14筆 1813.31m ² 共7 人	11 筆 稅籍面積 747.7 m ²	7筆	69筆
關稅宿舍區	3 筆 (6916m ²)	0筆	11筆 7655.95m ² 共1人	-	-	14筆
新關道路區	2 筆 (2359m ²)	3筆 (101m ²)	6筆 254.82m ² 共11 人	13 筆 稅籍面積 524.8m ²	15筆	39筆



1. 十八王公廟
具豐富的傳說故事



11. 壽山
高雄重要綠色資產



10. 西子灣隧道
可連通中山大學
與一號船渠河岸



9. 海軍軍官宿舍
以咕佬石砌台高基礎
反應臨港的物理環境



2. 英國領事館
二級古蹟/
現有餐飲經營



3. 西子灣海岸
為高雄著名之夕陽觀賞點



4. 壽山古道
市定古蹟/1879年完工
為連接新舊領事館之步道



5. 鎮鎮北門
三級古蹟/
現存砲台城門及牆垣



6. 水產試驗所
歷史建築/
殖民文化建築



7. 哨船頭公園
為地區開放空間
亦為藍色資源駐點



8. 哨船頭水岸
成為風帆停泊區



地區觀光 遊憩資源



O1捷運站



前清英國領事館



水產試驗所



再發展之 可能資源整合

更新發展定位與功能

為配合都市土地使用，及哨船頭在高雄休閒觀光發展的重要，並考量地區分工體系的地位，本更新案將依據聚落之歷史定位，以觀光為發展前提，型塑小英國新天地之歷史氛圍。

單元名稱	發展定位	發展功能
安船街區 (商二)	觀光·轉運·中高 密度水岸 住宅	1、小英國新天地重要入口意象 2、地區旅客資訊服務中心 3、集約式商場與購物街 4、行車轉運中心 5、關稅宿舍區及新關道路區住戶安置
關稅局宿舍區 (商二、住三)	休閒·文 化創意產 業	1、空間活化再利用 2、商務旅館
新關道路區 (住三)	商業街區 ·中低密 度優質住 宅	1、形塑小英國新天地活動街區 2、改善地區交通系統 3、紓解領事館文化圈之商業承載規模

2.

安船街區

- 設置哈瑪星與哨船頭間的轉運接駁站
- 結合轉運功能闢建地下層停車位
- 採商業空間與住宅分離設計
- 地下層可規劃集約式商場或購物街



安船街區方案三權利價值比例

項目		更新前價值或資金	分配比例 (%)
土地 所有 權人	公有	67,369,697	10.04
	私有	37,100,290	5.53
合法建物所有權人		34,488,922	5.14
更新事業機構營建成本		494,159,656	73.67
建物補償費		34,488,922	5.14
搬遷獎金		3,200,000	0.48
小	計	670,807,487	100.00

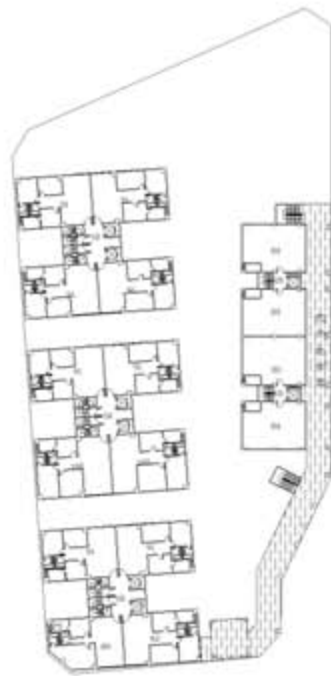
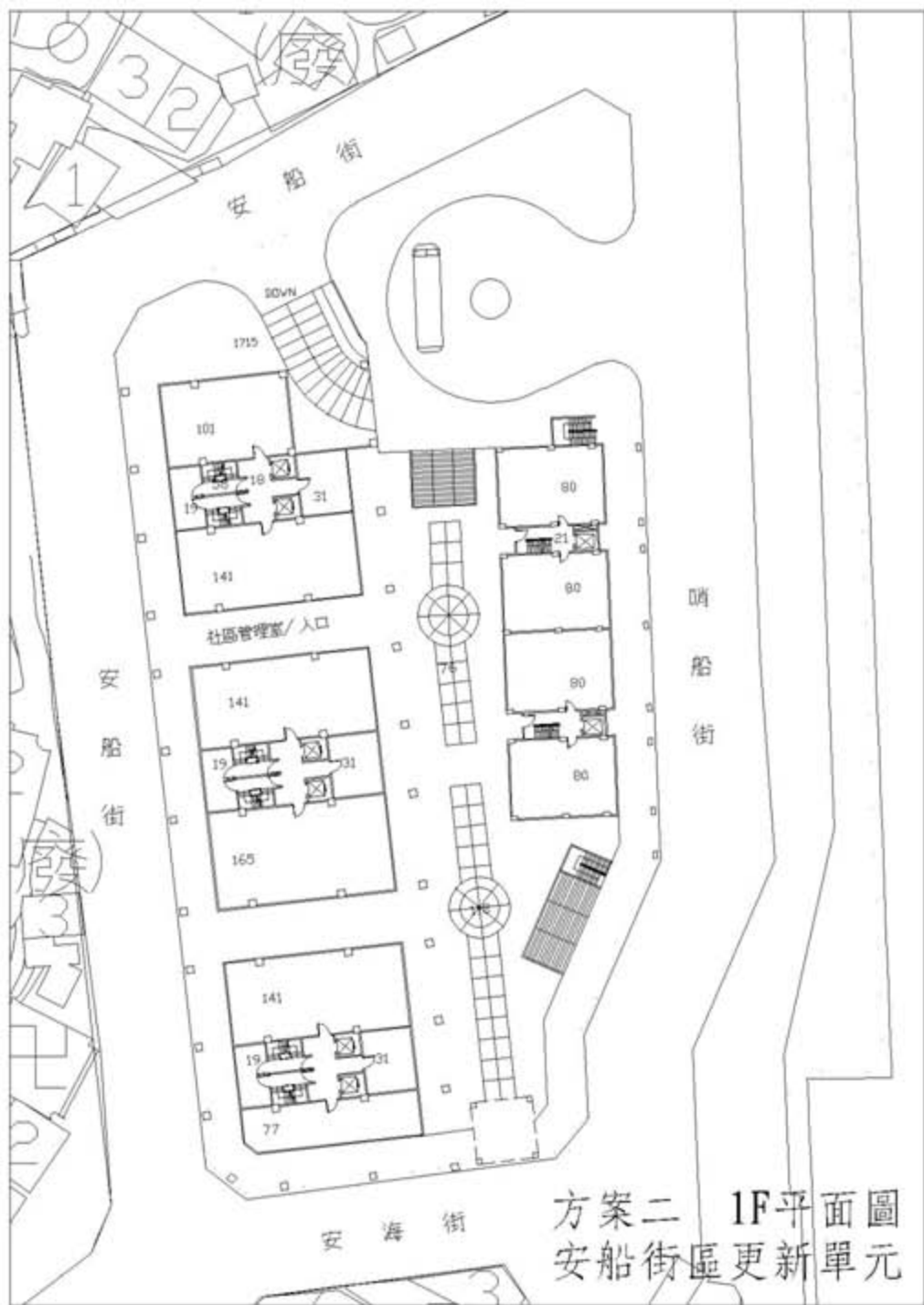
商店18／店鋪住宅22／住宅86戶

便利商店或餐廳189.1坪(共5層)／旅遊資訊展售廳81.7坪(共3層)

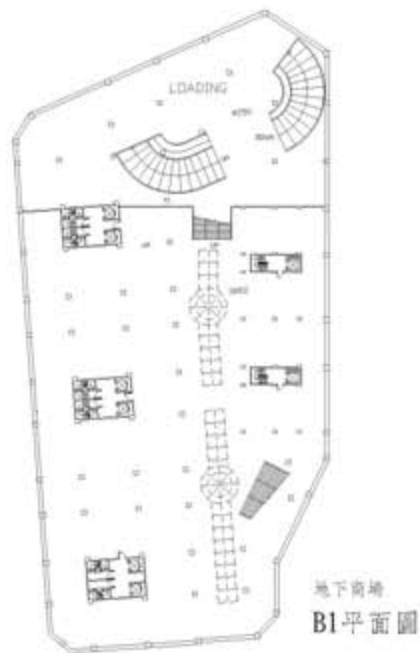
地下超市185.1坪

公用汽車停車73／機車停車91位

私有汽車停車101位



店舖14
住宅12
2F平面圖



安船街區方案二權利價值比例

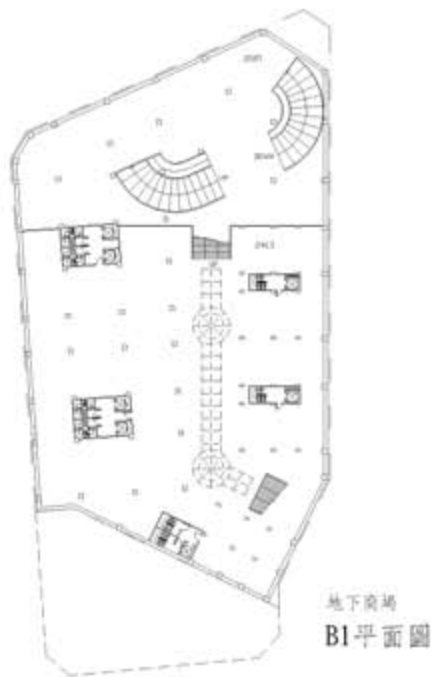
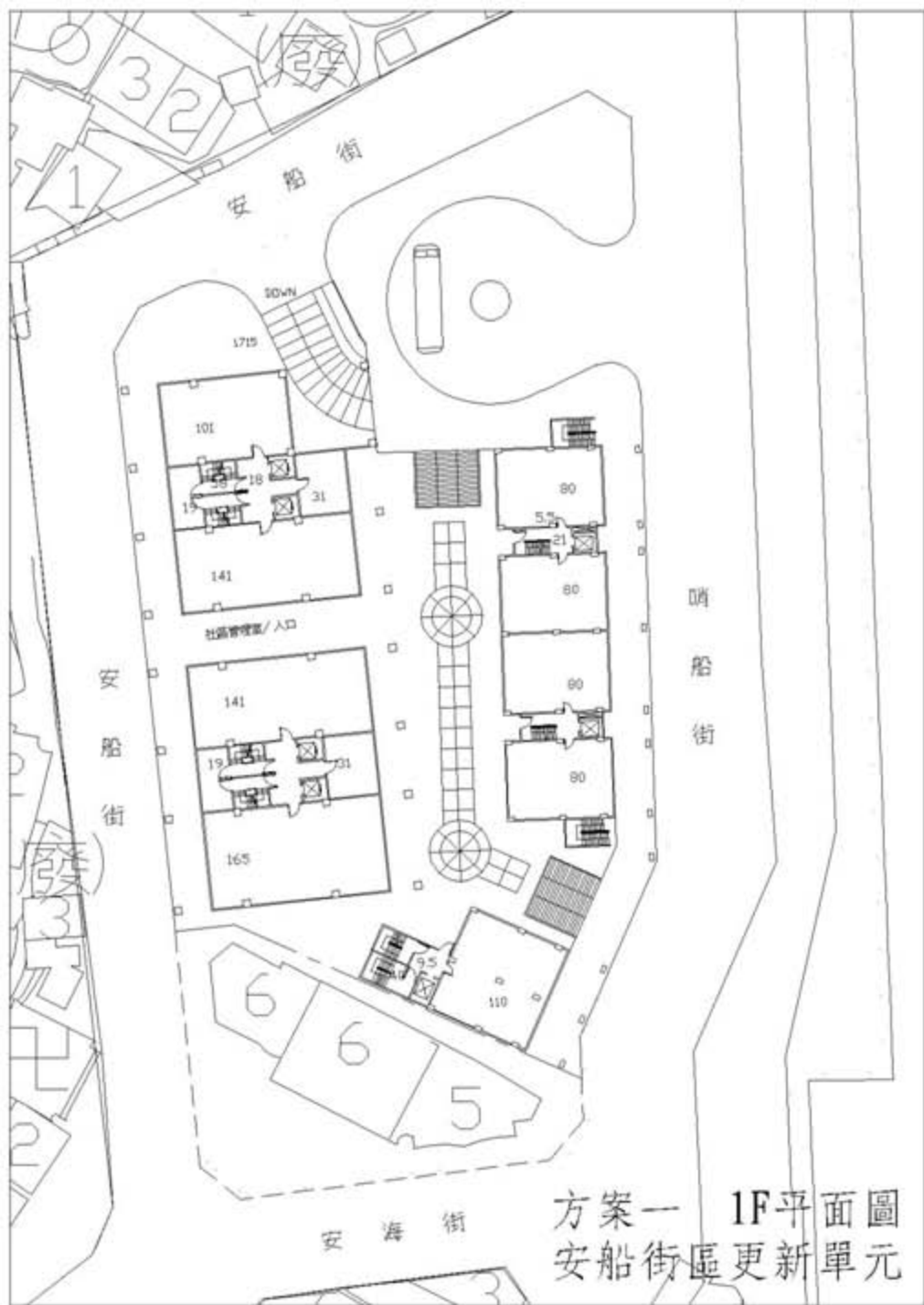
項目		更新前價值或資金	分配比例 (%)
土地所有權人	公有	67,369,697	7.07
	私有	37,100,290	3.89
合法建物所有權人		34,488,922	3.62
更新事業機構營建成本		779,329,029	81.80
建物補償費		34,488,922	3.62
搬遷獎金		3,200,000	0.34
小	計	952,776,860	100.00

商店14／住宅148戶

地下商店932.3坪

公用汽車停車59／機車停車149位

私有汽車停車83位



安船街區方案一權利價值比例

項目		更新前價值或資金	分配比例 (%)
土地所有權人	公有	67,369,697	9.11
	私有	24,032,694	3.25
合法建物所有權人		13,382,091	1.81
更新事業機構營建成本		618,584,152	83.69
拆遷安置費		13,382,091	1.81
搬遷獎金		2,400,000	0.32
小	計	739,150,725	100.00

商店14／住宅111戶

地下商店731.1坪

公用汽車停車52／機車停車119位

私有汽車停車72位

安船街區三設計方案比較

方案別 比較項目	方案一	方案二	方案三
開發方式	部分徵收及拆遷補償	全部徵收及拆遷補償	全部徵收及拆遷補償
開發規模	1.總戶數：125戶 2.總坪數：8229.4	1.總戶數：162戶 2.總坪數：10293.7	1.總戶數：126戶 2.總坪數：6933.5
設施機能	住宅、商店、社區公益空間、超大地下商場(731.1坪)、停車場	住宅、商店、社區公益空間、超大地下商場(932.3坪)、停車場	店舖住宅、商店、住宅、便利商店、餐廳、旅遊資訊中心、停車場
財務分析：開發利潤	-96,182,887	201,418,918	274,956,673
建築配置			

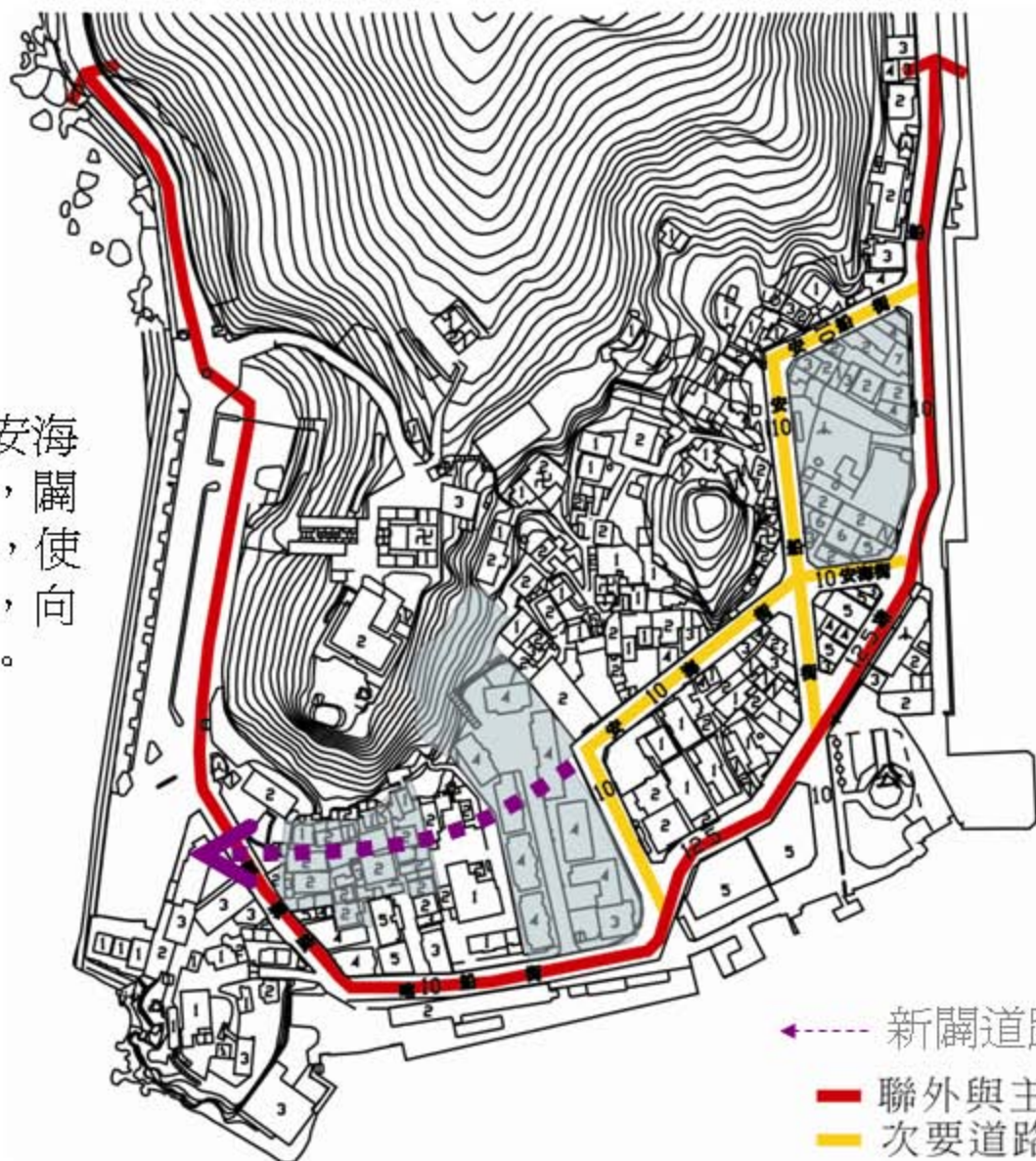
本團隊建議以**方案三**為未來更新計畫之建築依據

紓解交通. 新闢道路

3.

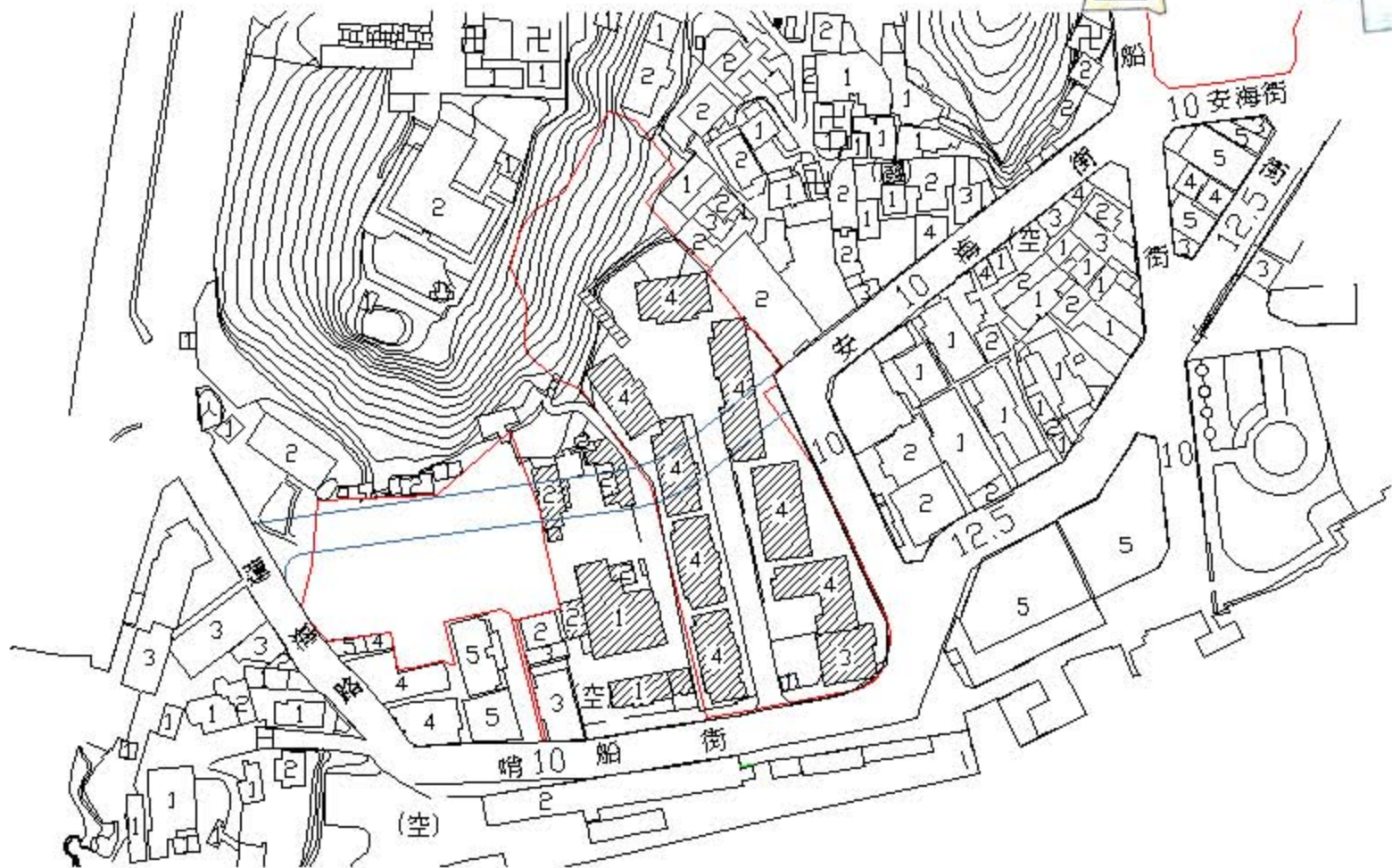
新闢道路區

- 新闢道路將延續安海街之道路方向性，闢設新的10米道路，使向西連接蓮海路，向東與哨船街交合。



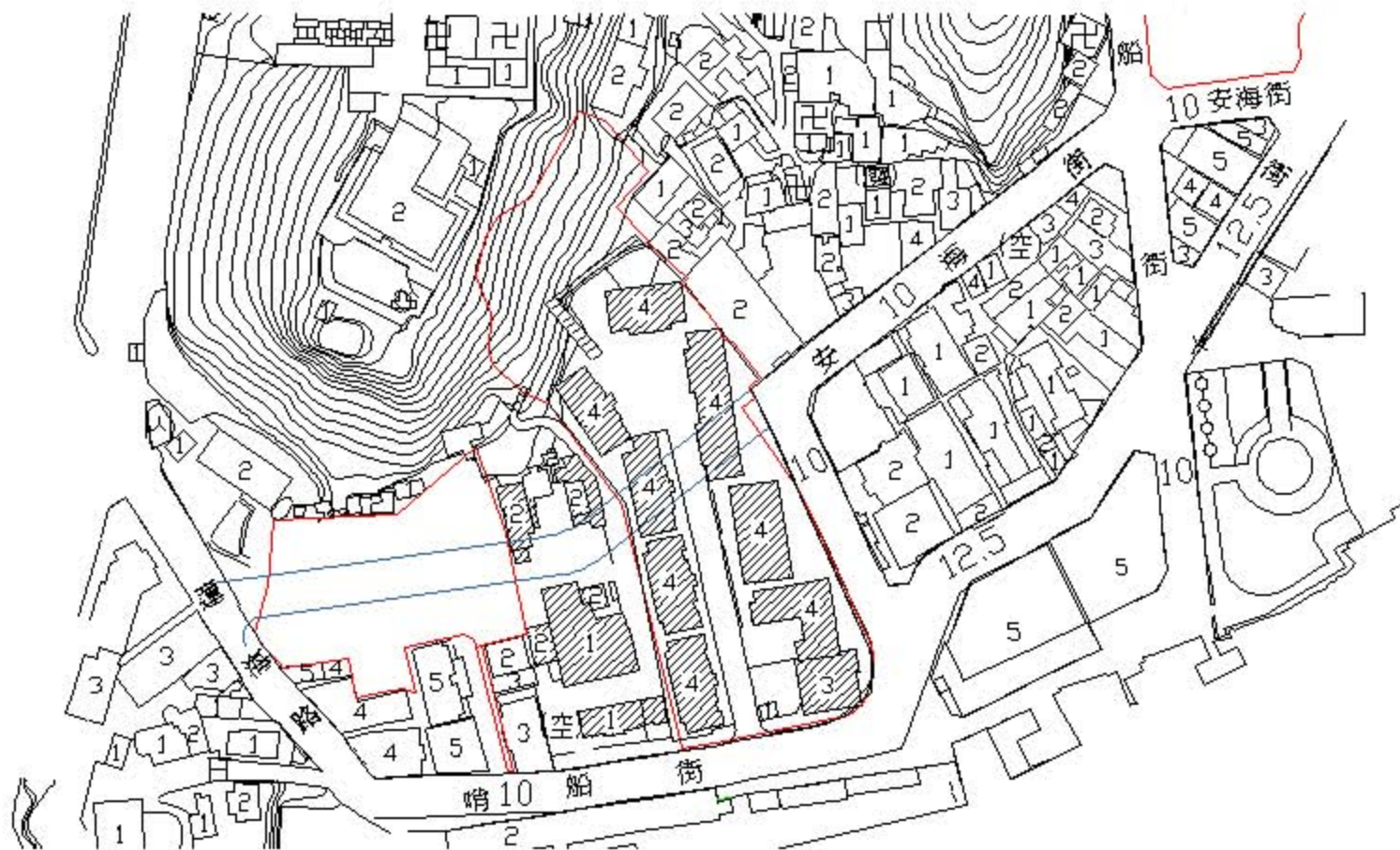
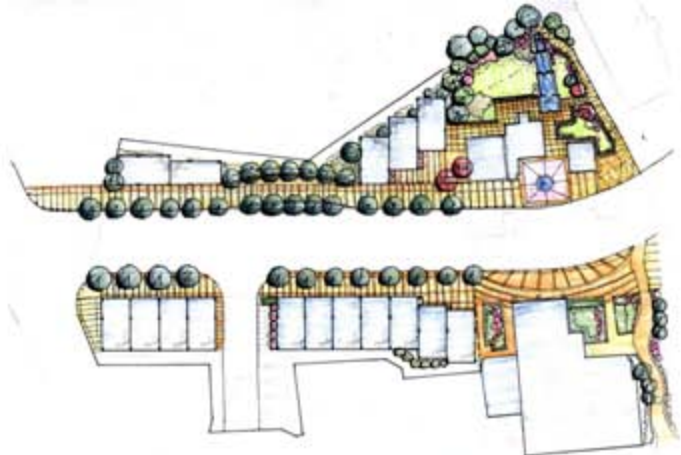
新闢道路位置方案一

道路偏北，可避免對古蹟主體產生壓迫性，並留設有較大且完整的建築腹地。




新闢道路位置方案二

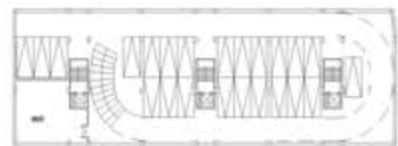
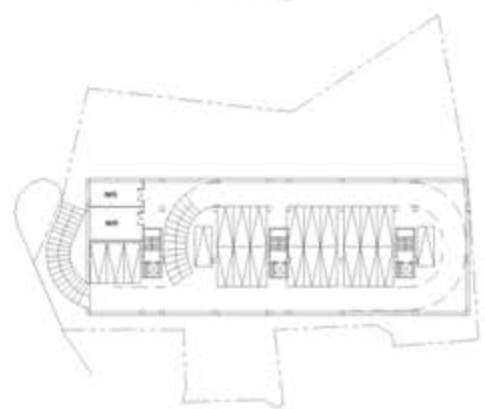
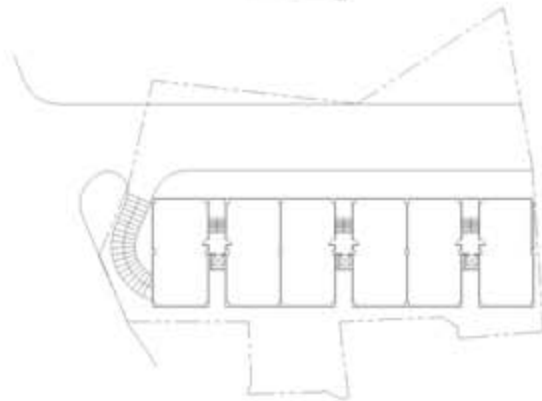
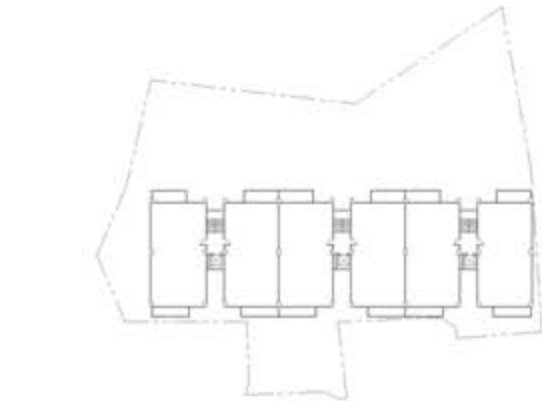
道路偏中，保存區將拆除之建築範圍較少，但將壓迫主體建築。






方案一 

道路開闢面積175.8坪
剩餘畸零地 70.5坪



方案二 

新闢道路區方案一權利價值比例

店鋪住宅15戶 戶外汽車停車15位

項目	更新前價值或資金	分配比例 (%)
私有土地所有權人	50,559,091	39.62
合法建物所有權人	13,496,510	10.58
更新事業機構營建成本	37,895,813	29.70
建物補償費	19,576,510	15.34
搬遷獎金	6,080,000	4.76
小計	127,607,924	100.00

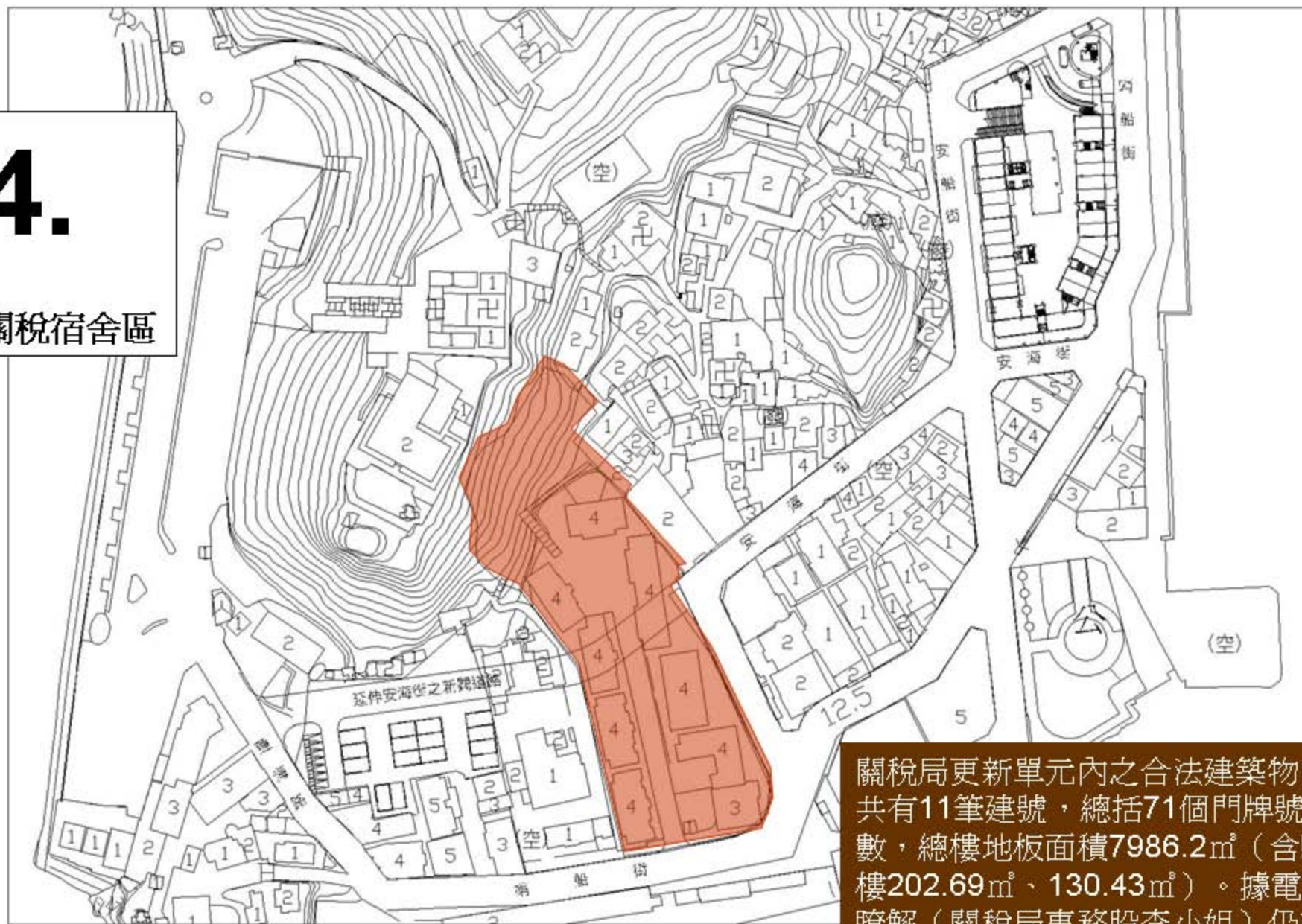
新闢道路區方案二權利價值比例

店鋪6／住宅36戶 汽車停車46位

項目	更新前價值或資金	分配比例 (%)
私有土地所有權人	50,559,091	26.44
合法建物所有權人	13,496,510	7.06
更新事業機構營建成本	107,612,430	56.27
建物補償費	19,576,510	10.24
搬遷獎金	6,080,000	3.18
小計	191,244,541	100.00

4.

關稅宿舍區



關稅局更新單元內之合法建築物：
共有11筆建號，總括71個門牌號碼
數，總樓地板面積7986.2 m^2 （含騎
樓202.69 m^2 、130.43 m^2 ）。據電訪
瞭解（關稅局事務股李小姐）仍有
50~60戶維持使用。

土地撥用成本

地號	基地面積(m ²)	道路經過面積(m ²)	有償撥用面積(m ²)	95年公告土地現值(元)	土地取償現值(元)
0458-0000	4502	約167	約4335	19,663	85,239,105
0458-0004	179	0	179	19,000	3,401,000
0458-0006	2235	約234	約2001	22,667	45,356,667
合計	6916	約401	約6515		133,996,772

建築撥用成本

以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準。關稅局宿舍自82年2月完工迄今已14年，今先以折舊率1.2%計算累積折舊額，經估算關稅局宿舍區建築之限存價值約為106,260,431元。

- 1、約二億四仟之撥用成本，如何辦理權利變換
- 2、欲發展水岸商務旅館，其土地機能是否得宜
- 3、關稅局宿舍區將被計畫道路分割為二
- 4、商務旅館之開發成本由誰支付

未來發展方向	經營管理模式	土地產權處理方式
<p>原關稅局宿舍在建築結構可允許以及具備公有土地的優勢前提之下，建議宜保留該建築物，以閒置空間再利用的手法，規劃為商務或青年旅館。</p>	<p>建議仍採OT或是ROT之模式委託民間經營管理之模式，以充沛的企業能量、靈活的經營手法、有效率的執行手段創造地區活力。</p>	<p>策略一：高雄市政府不價購宿舍區之土地及建物，邀請國有財產局參與都市更新事業之推動</p> <p>策略二：價購土地及補償建物，國有財產局為合法土地與建築之所有權人。</p>

開發時程與方式

原則上本案更新計畫之開發主體應依中央指導方向及執行效益考量，建議利用政府的公權與公信力，結合開發商的執行與經營力，由地方政府協同未來的合作伙伴

（Partners），共同研擬更新事業方案。

而此開發方式方法有一重要特徵，即為民間開發者提供或創造，優質遠景的市場行銷策略。故在操作方式與時程上可就以下方式思量：

- 1、結合安船街區做整體招商，大幅降低開發商之開發風險
- 2、配合道路開闢時程，結合新闢道路區做整體招商，可增加開發商投資新闢道路區的誘因。

5.

討論事項

- 三更新單元之方案確定
- 以水岸商務旅館為關稅局宿舍區之發展定位，並配合道路開闢之目的，協調財政部高雄市關稅局之參與意願與方式。
 - 道路部分原則上是以徵收方式進行開闢
 - 關稅局撥用模式，是以租賃、合建，或其他方式
- 為有效留設建築腹地，及避免道路劃過保存區致使古蹟產生侷促空間等因素，建議新闢道路以北偏為劃設方向，同時並將鄰近零星土地檢討變更為綠地。
 - 都發局內部進行變更可行性檢討
 - 道路徵收與開闢費用之可能財源籌措
- 住三用地於旅館使用時土地使用適宜性
 - 變更為商二