

高雄港第一港口沿岸 更新開發暨招商計畫

高雄市政府
都市發展局

規劃範圍

■ 研究範圍

- 高雄港舊港區周邊(旗后、鹽埕及南鼓山地區)

■ 計畫範圍

- 哨船頭地區整體規劃：2.27公頃
- 旗后地區整體規劃：34.3公頃
- 招商基地(裕榮冷凍廠)：0.15公頃
 - 哨船街以南/哨船頭公園以北
 - 第二種商業區(50%、300%)**



第一港口整體發展定位

■ 中高雄發展定位

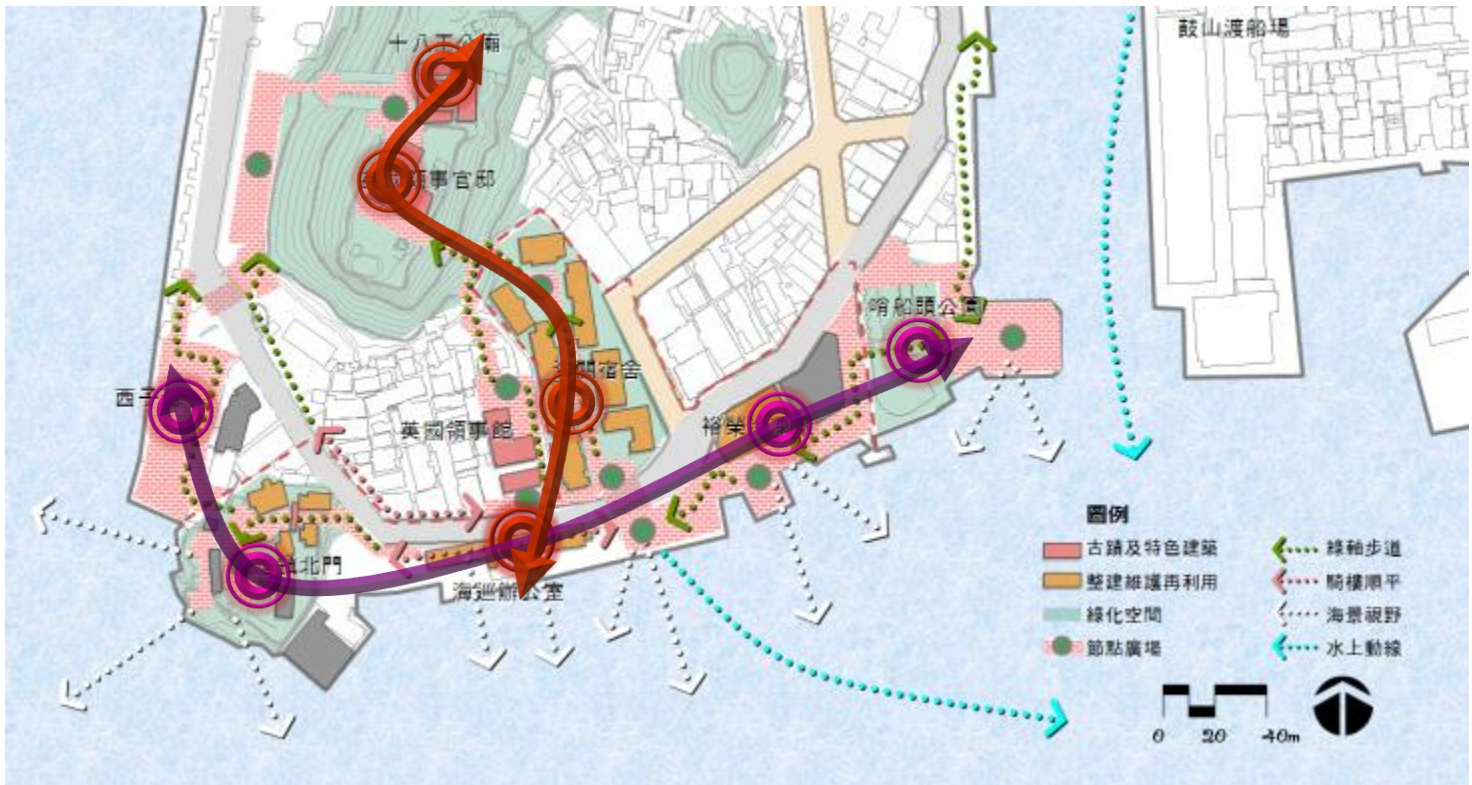
- ▶ 「水岸、文化、休閒」之國際商業核心區
- ▶ 高雄海路出入門戶

■ 一港口發展定位目標

- ▶ 更新港灣機能、擴充地方商業及文化傳播
- ▶ 發展港區觀光，建構國際型水上遊憩休閒港灣



哨船頭地區整體發展系統



■再發展主題特色

- ▶ 基地環境特性的保存與再生——本區洋行與相關港運設施之歷史風貌延續
- ▶ 多元產業使用的創新機能
- ▶ 港灣遊憩的多元模式
 - 利用港灣優勢，新增渡輪航線取代遊覽車接駁觀光遊客

哨船頭更新願景



高雄關更新關聯性工程

■ 拆除海巡署安檢所及港警所建物，港邊設備保留

- ▶ 拆除海巡署安檢所變更機關用地為公園用地
- ▶ 英國領事館及哨船街上的視覺延伸至港內，重新建構與海的聯結

■ 預期效益

- ▶ 重現英國領事館當年的臨海景致
- ▶ 創造較為舒適的人行空間



哨船頭地區土地開發方案 - 雄鎮北門周邊

■ 更新構想

- ▶ 利用周邊植栽及景觀元素，營造整體入口意象
- ▶ 整建再利用周邊日治建築開放為遊客服務節點



■ 預期效益

- ▶ 重塑雄鎮北門之歷史風華，強化人行動線重要景點的一環



旗后地區再發展規劃



旗後地區發展特性——文化與觀光兼具，多閒置公有地

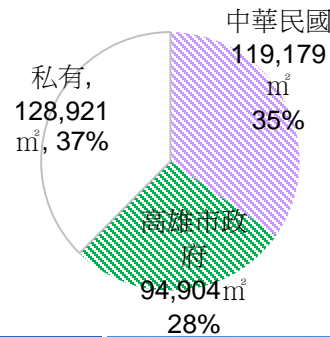
■ 土地使用與建物特性

- 商業使用主要分布廟前路沿街 (餐飲、紀念品)、通山路(鄰里性商業)
- 除廟前路、通山路、大關路沿街外多1、2樓老舊磚造建築群

■ 開放空間及生活節點

■ 土地權屬

- 多處公有空地或建物閒置



旗后地區發展定位

- 旗津區整體更新發展定位為「國際觀光後花園」
- 再發展主題特色



旗后地區發展構想



■ 建構特色活動分區

- ▶ 依分區特色規劃更新開發類型
- ▶ 協助地方產業轉型及多元發展

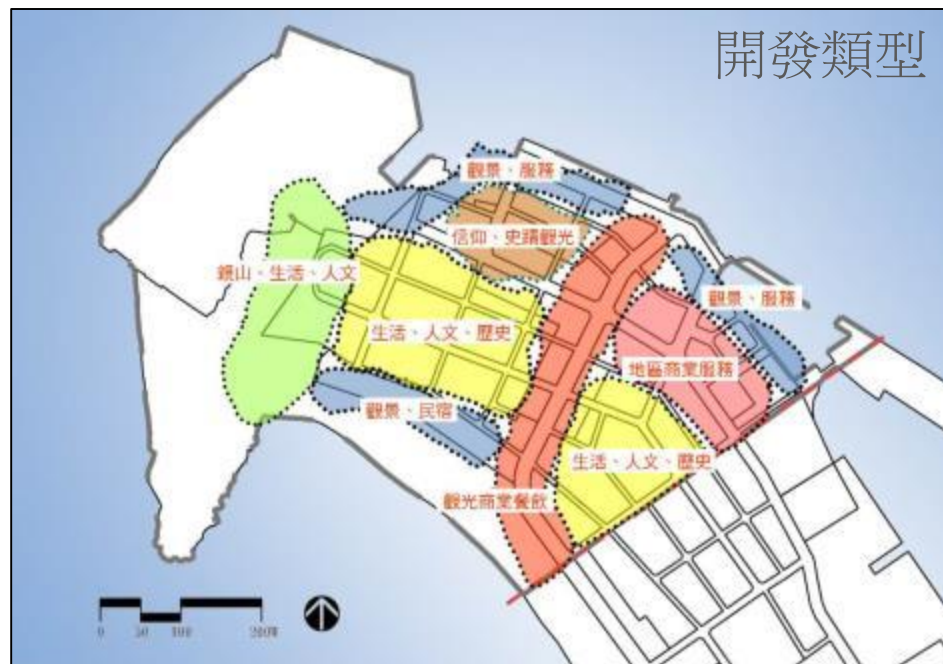


■ 多元觀光動線串連歷史空間

- ▶ 利用水岸優勢加強臨港動線
- ▶ 渡輪、自行車道、人行提供不同觀光體驗



旗后地區發展構想



■ 歷史傳統空間

- ▶ 蜿蜒街巷與廟埕廣場連結空間
- ▶ 發展歷史散步道，串連山、海、港景觀



■ 整合不同開發類型

- ▶ 整合不同使用機能、引進多元產業
- ▶ 因應建築現況、土地權屬及區位特色進行規劃



旗后地區再發展機能分析

■ 公有地與現有市街連結

- ▶ 十字歷史街區屬現況商業觀光主軸及居民生活
- ▶ 公有地開發之環形串聯



■ 引入產業補充地方不足

- ▶ 提升空間機能
- ▶ 協助產業轉型
- ▶ 增加多元產業

■ 整合周邊觀光資源

- ▶ 旗后地區
 - 古蹟、旗后山、海岸公園
- ▶ 中洲地區
 - 漁村聚落：觀光魚市、漁村生活體驗
 - 造船廠區：旗津船舶產業發展



閒置公有土地分析

■ 台機船舶廠周邊(A)

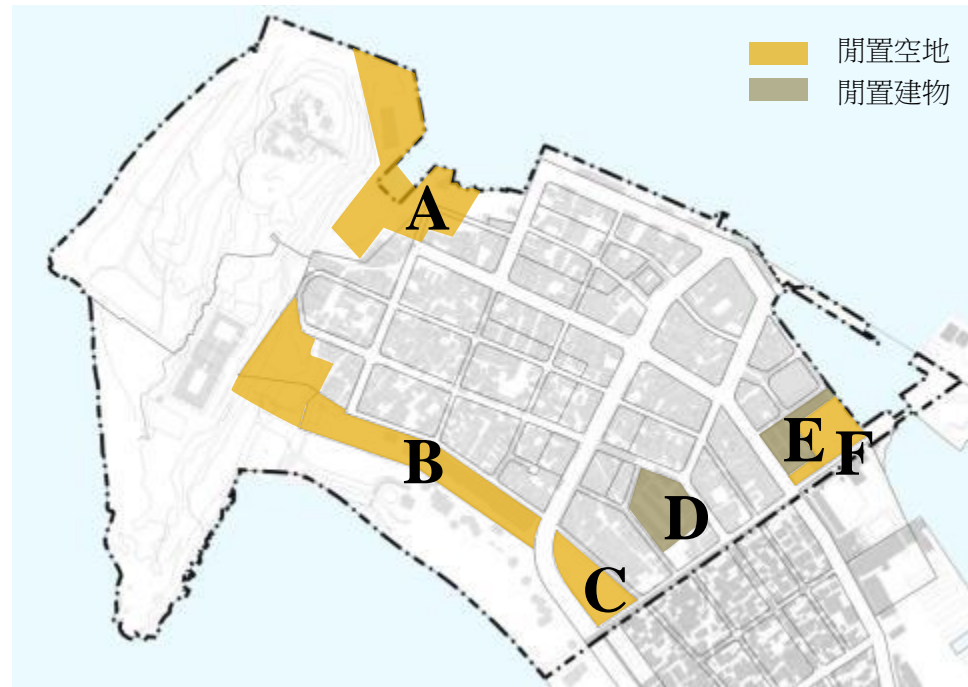
- 港務公司正進行水域填築作業

■ 大關路港務局宿舍(B)

- 土地權屬：中華民國(交通部航港局)
- 僅4戶居住使用中
- 未來無使用需求時移撥予國有財產署

■ 海科大機關用地(E)、高雄海洋科技大學職務宿舍(F)

- 土地權屬：高雄市政府(海科大)
- 機關用地海科大計畫興建國際級船員訓練中心新大樓，宿舍為部分使用



產業引入構想

綜合性購物餐飲商場



濱海移動樂園 水上活動遊憩設施



- 現況商業以地區型、服務地方居民為主(海鮮店、路邊小吃外)
- 缺乏休閒娛樂產業、多元餐飲業(營業時間較晚及停留時間較長的餐飲店)
 - 觀光景點多屬日間行程
 - 103年愛河、旗津及西子灣遊憩區為國人到訪比率最高
 - 遊客人數居高雄市第二

文創工坊



青年旅館/背包客棧



A. 台機船舶廠與周邊港埠用地再利用



古船展示



水岸商場



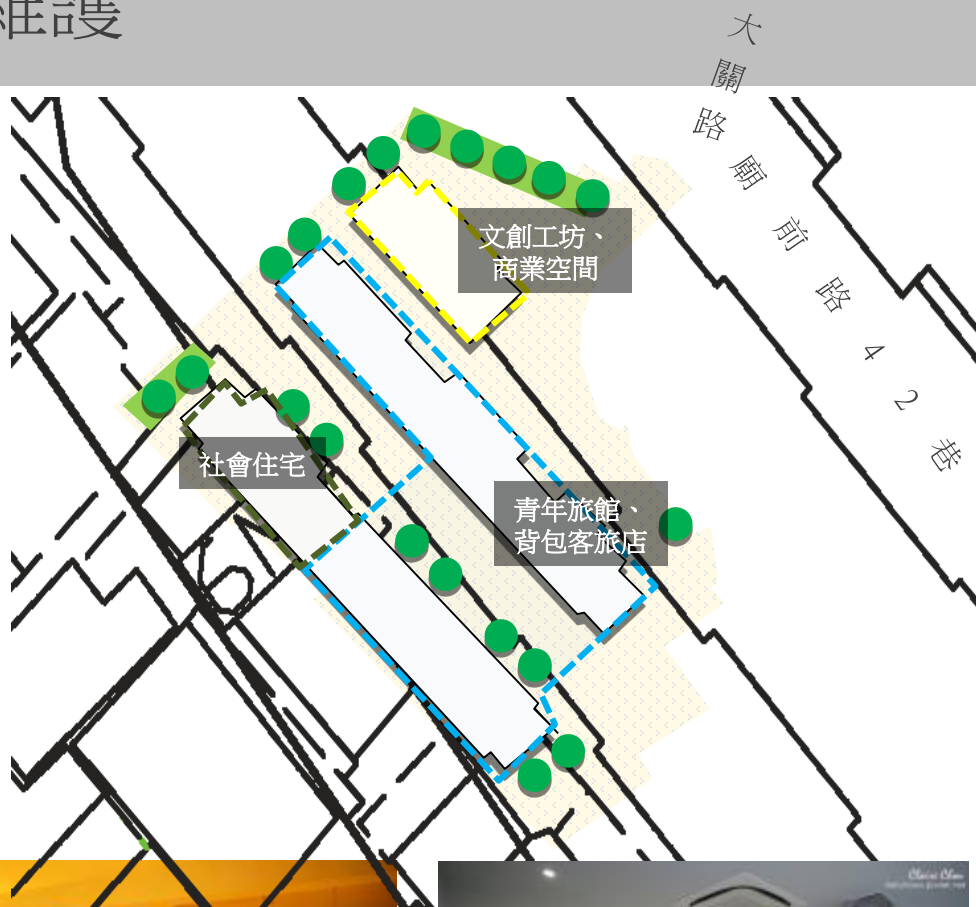
展演廣場移動樂園

B. 高雄港務公司宿舍整建維護

■ 港務宿舍共56戶

- 樓地板面積約3,420平方公尺
- 目前仍有四戶租用中
- 未來無使用需求時移撥予國有財產署

A棟	8戶	文創工坊、商業空間
B棟	24戶	青年旅館、背包客旅店
C棟	24戶	部分青年旅館、部分社會住宅



背包客創意旅店、青年旅館



文創工坊



休憩與展示空間

高雄港務公司宿舍整建維護模擬



未來開發時程建議——哨船頭地區

	計畫名稱	計畫內容
短期計畫 104~106	A. 雄鎮北門周邊環境整理	1. 移除違占建築。2. 周邊景觀綠美化
	B. 裕榮冷凍廠土地再開發與文化遊艇候船室規劃興闢	拆除市有地上建物，規劃為文化遊艇候船室
中期計畫 107~110	C. 哨船頭公園臨海步道改善	配合文化遊艇候船室辦理景觀改善及設備整修
	D. 高雄關職員宿舍更新	1. 整建維護全區建物。2. 閒置空間活化再利用
長期計畫 111~	E. 海巡署安檢所地面層視覺開放	1. 拆除安檢所地面層空間。2. 重現英國領事館臨海景致
	F. 港務公司招待所搬遷	1. 協調港務公司招待所搬遷。2. 開放作為港市館或其他使用



未來開發時程建議—旗后地區

	計畫名稱	計畫內容
短期計畫 104 106	A.高雄港務分公司宿舍再利用	1.整建維護再利用 2.文創工坊、背包客旅店
	B.台機造船廠及周邊港埠用地再開發	1.市府與港務公司合組開發公司 2.商場樂園開發
中期計畫 107 110	C.歷史街區閒置土地與畸零地整理	1.清查閒置土地及畸零地，開放臨時低度使用 2.協調畸零地整併
長期計畫 111 	D. 海洋科技大學職員宿舍及機關用地	1.宿舍拆除、整修圍牆 2.間關用地新建國際級船員訓練中心新大樓

