



# 大樹九曲堂車站鐵路巷宿舍群及周邊 場域都市更新先期規劃與招商計畫

區位

範圍

整體發展構想

優先更新地區土地權屬

優先更新地區使用現況

優先更新地區開發策略

經費預估





區位

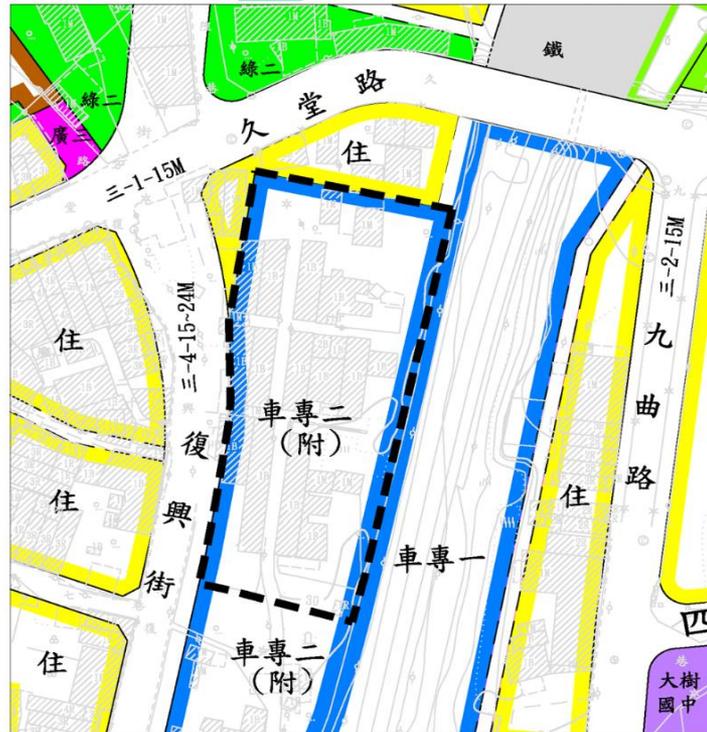
九曲堂：曾為高雄內山及屏東平原物資運送的轉運中心





# 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。



圖例

- 更新地區範圍線
- 住宅區
- 工業區
- 農業區
- 車站專用區(一)
- 車站專用區(二)
- 學校用地
- 廣場用地
- 綠地用地
- 人行步道
- 鐵路用地



高雄市大樹區地理區位示意



高雄市大樹區區界





## 整體發展構想

考量與大眾運輸場站之連結性、開放空間品質與公有土地閒置情形等面向，提出下列四處策略發展建議地區。

1. 鐵道沿線及舊鐵橋再發展地區
2. 九曲堂車站站前再發展地區
3. 生態社區示範地區
4. 九曲堂後站再發展地區

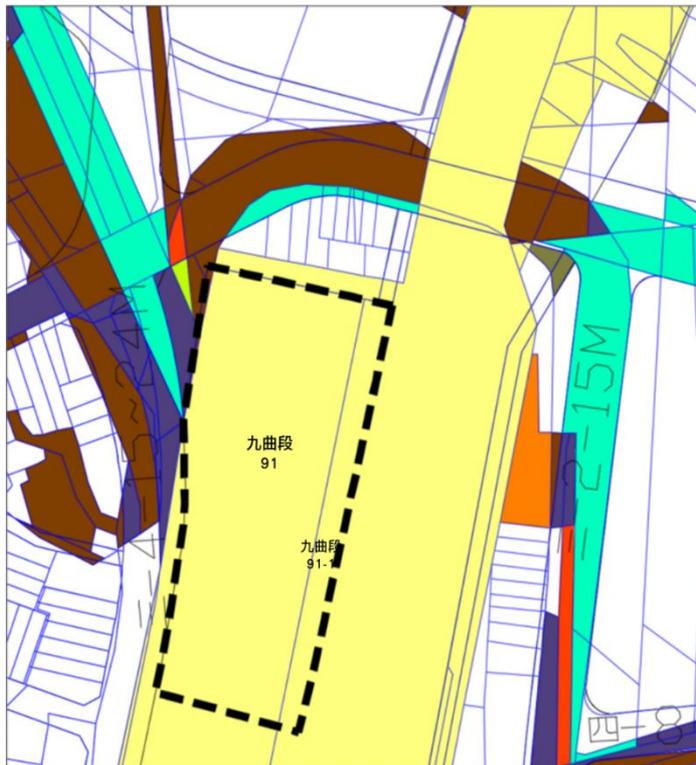
針對四處策略發展建議地區分別提出空間資源串連系統建議、產業發展及開發模式分析及效益評估，並擬定短中長期發展計畫。



策略發展建議地區圖



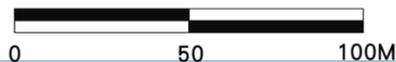
## 優先更新地區土地權屬



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

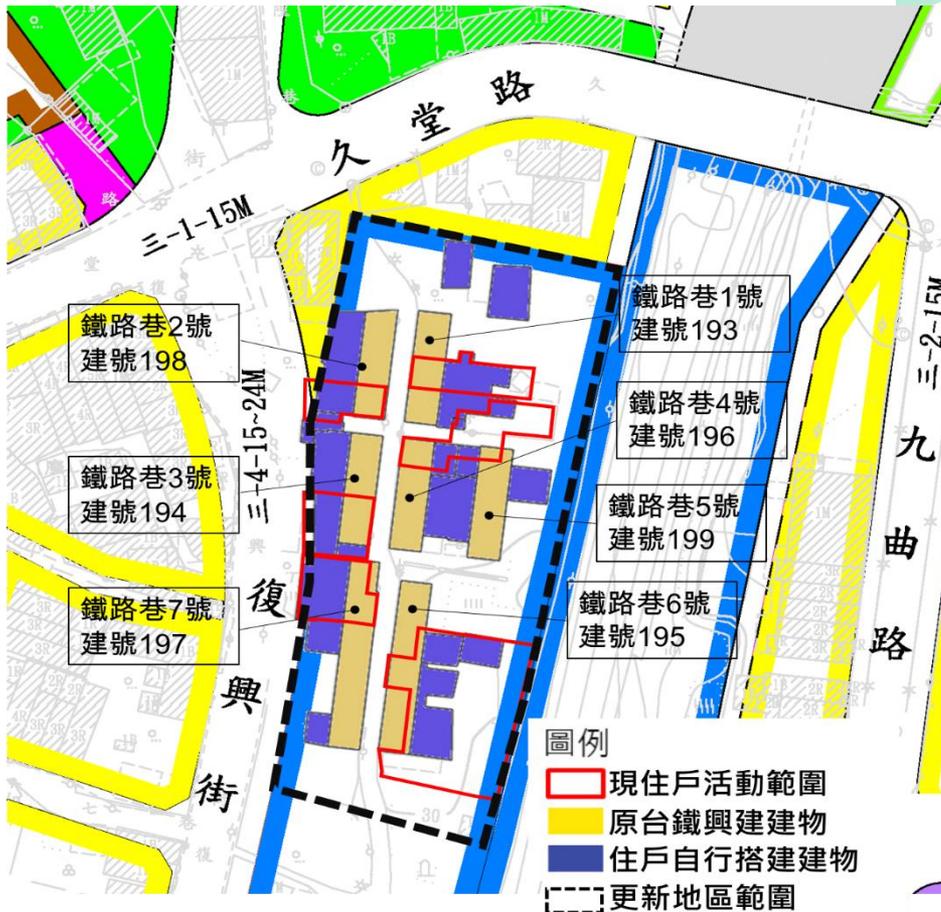


- 更新地區皆屬公有土地，土地權屬狀況單純
- 管理機關均為交通部臺灣鐵路管理局。

土地權屬	地號	土地面積		備註說明
	九曲段	面積 (m <sup>2</sup> )	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
	91-1	919.84	83.18	
小計		5470.84	100%	



## 優先更新地區使用現況



- 更新地區範圍則以住宅使用比例為主(鐵路巷宿舍群)，使用現況較為單純。



## 優先更新地區開發策略

- 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。
- 考量更新地區建物及土地皆為臺鐵局經營，且已與本府取得合作開發共識並於109年6月3日同意本府所擬本案都更計畫書，爰依都更條例第12條規定，除由本府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，亦得同意臺鐵局實施都更事業。
- 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，亦將爭取相關經費補助辦理周邊環境改善工程規劃設計作業。
- 本府亦同步結合專業空間活化團隊，辦理案地空間活化再利用相關活動與工作坊，於109年11月完成3處閒置空間活化，具都市更新之效，有效改善空間使用機能。



經費預估