

高雄市劃定都市更新地區說明書

「高雄市鼓山區哨船頭地區都市更新地區」劃定案

高雄市政府

中華民國九十三年八月

高雄市劃定都市更新地區說明書

案名：「高雄市鼓山區哨船頭地區都市更新地區」劃定案

劃定單位：高雄市政府

劃定範圍與面積：本計畫範圍之北界至安船街及以西地區，南界至海巡署安檢站海岸線邊緣，東界至第一船渠西岸，西界至中山大學社會科學院西側。計畫面積約六·八公頃。(參見附圖一)

類別：劃定

法令依據：都市更新條例第五條、第六條

詳細內容：

壹、辦理緣起與目的

「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，依該條例第五條及第六條規定，直轄縣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，並針對妨害公共安全、公共交通之窳陋建物、及具保存維護價值之建物等，優先劃定更新地區。

哨船頭位於高雄市鼓山區，為高雄市之主要發源地，含豐富之歷史及山海資源，區內有雄鎮北門、前清打狗英國領事館登山古道、高雄水產試驗所等古蹟及具有歷史價值之建築物，亦有壽山、西子灣等自然美麗景緻。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，且公有土地部分閒置、部份長期被佔用，造成公有土地無法發揮效用，及水岸周邊土地使用無法完整釋出供公眾休憩使用等問題，造成此區發展停滯。為此希望透過都市更新方式促成本地區水岸資源有效利用，創造自然休憩體驗的場域，以提升當地環境品質，延續哨船頭公園所結合之水域資源景緻，將水岸空間回歸市民。並妥善規劃利用哨船頭地區之公有土地及引導港區周邊土地有計畫之發展，鼓勵民間投資哨船頭地區開發，以振興地方產業、促進地區發展及增進公共利益。

本案為「高雄國際觀光港旅遊線」規劃之主要據點之一，除有上開自然景觀、歷史古蹟之外，觀光纜車之工程規劃刻正進行當中，爰依據更新條例及上開旅遊線計畫之指導，劃定都市更新地區。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

(一) 本更新地區歷年來都市計畫發布實施計畫名稱及文號

原計畫名稱	發佈日期與文號
高雄市都市計畫及分區計畫	44.05.19 高市府建土字第 24605 號
高雄原都市計畫分區使用通盤檢討	61.01.17 高市府建都字第 148042 號
擴大及變更高雄市鼓山區哨船頭部份為道路機關加油站用地暨旗津區平和段部份為機關用地案	71.05.13 高市府工都字第 11846 號

擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案	77.10.18 高市府工都字第 30067 號
擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案	85.11.01 高市府工都字第 28050 號
變更「高雄市鼓山地區細部計畫」第二次通盤檢討案	88.12.17 高市府工都字第 39216 號

（二）都市計畫現況

本計畫所屬之細部計畫（變更「高雄市鼓山地區細部計畫」第二次通盤檢討案），北至左營區，東至三民區、前金區及鹽埕區，南至旗津區，西至壽山。範圍內之計畫道路含哨船街、蓮海路、安船街、安海街，其中哨船街為主要聯外道路。而使用分區則包含商業區（商二）、住宅區（住三）、公園用地、機關用地（機二十一）及港埠用地等，各種使用分區之面積分列如下表：

使用分區	面積（公頃）
商業區（商二）	一·〇二八六
住宅區（住三）	二·八〇八八
公園用地	〇·六八八五
機關用地（機二十一）	〇·〇七五七
港埠用地	〇·九六七九
道路用地	一·二三〇五

二、土地使用現況

本更新地區使用現況如下：

- （一）沿第一船渠周圍地區為本案計畫區內之主要商業區（商二），僅有零星數棟建築物之地面層為商業使用，其餘地區則為住宅使用。
- （二）第一船渠東南側、哨船街東側為本計畫區之公園用地，目前已開闢為哨船頭公園。
- （三）哨船街及蓮海路以南為本計畫區之機關用地，目前為港務局所使用。

三、建物現況

- （一）建築物樓層數：本案都市更新地區計畫範圍內南區之建築物大多為一至二層樓之建築物，其次為三至五層樓之建築物。
- （二）建築物結構狀況：本計畫範圍內之建築物以「磚造」建築物所佔之比例最高，少數鐵皮加蓋建築物分布其中，哨船街及蓮海路區域少部分為木造建築物，而近幾年內新建之建築物則大多為鋼筋混凝土造之建築。

四、交通系統

本更新地區之交通系統由一聯外道路、二條出入道路及數條巷道所組成。區內道路系統沿壽山之地形而蜿蜒曲折，由聯外道路串聯區內道路系統，並連接鄰近之哈瑪星地區。

- （一）本區內道路系統分為：
 - 1·聯外道路：本計畫範圍內之聯外道路為哨船街及蓮海路，為汽機車進入中山大學之唯一道路，計畫寬度為十公尺。
 - 2·出入道路：除聯外道路外，本區尚由計畫寬度在九·〇九公尺以下之道路

所組成，包括安海街及安船街，主要功能為社區居民之進出聯絡道路。

- (二) 本計畫區內道路之服務水準：本區內計畫道路寬度主要均在二十公尺以內，平日進出以當地居民為主，服務水準尚稱良好，假日則因大量休閒人潮湧入，造成哨船街道路壅塞，哨船街和臨海二路交會口（中山大學涵洞入口處）、中山大學及西子灣等節點更為人、車聚集處，其道路服務水準低落。

五、公共設施現況

本更新地區內計有公園用地之公共設施用地現況之公園用地已開闢為哨船頭公園，目前使用情形良好，特別以傍晚至晚上的使用率更佳。面積約為0.六八八五公頃（參見附圖二）

六、土地權屬概況

本都市更新區內之土地以公有土地所佔比例較高，約佔總面積之七七.一六%，私有土地僅佔總面積之二二.八四%。各項面積及所佔比例分列如下表：

土地權屬		土地面積（公頃）	比例（%）
公有土地	國有地	三.八四六一	五六.三四
	市有地	一.四二一四	二〇.八二
私有土地		一.五五九五	二二.八四
合計		六.八二七〇	一〇〇.〇〇

參、劃定原由

- 一、本區係屬高雄市之水岸地區。依都市更新綱要計畫之都市更新策略中所推動之第一期計畫，係以水岸開發再利用、低度使用公有土地再利用及大眾運輸沿線主要車站周邊地區為優先更新之地區。
- 二、依都市整體開發之考量，將公有土地、水岸發展、交通運輸、國家發展政策共同整合，並配合「挑戰二〇〇八：國家發展重點計畫」（有關觀光客倍增計畫及城鎮地貌改造等發展政策），劃定本更新地區，以串聯既有之土地、設施、資源，並創造觀光休閒新景點與形塑水岸城市特色，為港灣工業城市轉型最有效的示範性做法，同時亦契合本市「海洋首都」之發展主題。
- 三、本區內之建築年代久遠、結構窳陋老舊而非防火構造且鄰棟間隔及開放空間亦不足，有礙公共安全及都市之健全發展。
- 四、本區為高雄港都之門戶意象並具有歷史文化、水岸空間、商業開發等複合機能，扮演都市更新觸媒及都市觀光行銷的角色，值得高雄市政府及民間投入資源開發之旗艦計畫，進而帶動高雄地區之都市更新事業。
- 五、本區大多為大面積之國有土地，因原有使用功能日趨沒落，公有土地呈現低度使用之情況，且部分地區目前為閒置或遭私人佔用，嚴重影響地區之發展。
- 六、本區因漁港功能區逐漸沒落，亟需透過土地開發手段誘導產業轉型，為此在地區整體發展考量下，應善用水岸資源發展休閒觀光等相關之三級產業，再創產業新生命。
- 七、本區聯外道路以十公尺之哨船街為主，沿街面之停車空間佔據大部分的道路用地，人車爭道之問題嚴重。

肆、再發展原則

一、營造觀光休閒性質之港灣水岸空間

利用水岸整體規劃，強化堤岸步道、戲水廣場、觀景區、濱海公園等實質親水活動空間之串聯，藉以提高人行動線之易行性；並塑造「小英國新天地」之文化街區，復甦及活絡經濟產業，提高地區之自明性。

二、喚醒港濱文史資源及都市記憶

除對雄鎮北門、前清打狗英國領事館登山古道、水產試驗所等古蹟及具有歷史價值之建築加以保存外，進一步整合周邊環境，使古蹟或具有歷史價值之建築能發揮活絡地區之功能，並以時間序列的概念串聯各古蹟建物，建立場所的自明性。

三、整合交通運輸服務以建立完整遊憩動線

交通系統以捷運O1站為重心，配合周邊開發計畫，如人行步道系統之佈設、大型開放空間之配合等，確保水岸遊憩活動的交通可及性，以提昇水岸遊憩品質。再者，透過捷運、公車、輕軌電車、觀光街車與渡輪等大眾運輸系統之整合，規劃便捷之轉乘方式與人、車動線，並提供商業服務機能與充足之停車場，健全此地區之交通機能。

四、塑造港灣風情之舊藝廊

為改變舊港區港埠機能，引進休閒、遊憩與觀光等多元化功能，促使老化之港灣空間資源得以重生，產業得以轉型；並以本區之的文化特色、海洋資源、工業藝廊為主題，鼓勵漁港資源的美食創意與工藝創作，提昇本區之工業、生活與休閒的環境品質。

五、兼顧分期分區之需求

為促進本區再開發，透過分期分區實行計畫以確保再開發之願景能逐步實施，作為進行公共建設之依據；並藉由政府之示範效果，引導周邊土地自發性進行都市更新事業。

六、劃分優先實施更新之區域

本更新地區之南側地區，由西子灣、第一船渠所圍塑出之範圍，具豐富之景觀資源，且扼第一船渠之出入口，具哨船頭之入口意象，並包含雄鎮北門、水產試驗所等重要歷史資源。本區之土地屬於公有土地，但現況之海岸線大部分為港務機關圈圍使用、部分為海鮮餐廳、民居所佔用，水岸空間低度使用，造成資源之嚴重浪費，故亟具優先更新之必要。

伍、更新單元劃設

都市更新地區更新單元劃定的原則：

依「高雄市都市更新自治條例」第二條有關劃定都市更新地區之都市更新單元劃定基準辦理。

一、依都市更新條例第十條規定自行劃定單元者，應符合下列基準之一：

(一) 以一完整街廓為原則。

(二) 相連接之土地面積達二千五百平方公尺以上，且基地面積面臨計畫道路境

- 界線之總長度占基地周界長度二分之一以上。
- 二、經政府認定為古蹟或歷史建築之街區，以整建或維護方式實施都市更新，其土地面積應在一千平方公尺以上。
 - 三、都市更新單元內不妨礙整體更新單元之發展機能、建築設計及市容觀瞻，屋齡二十年以下之合法建築物，土地及建築物所有權人無參與更新意願者，經高雄市都市更新審議委員會同意，得不納入更新單元內。
 - 四、都市更新單元不符合第一項規定，但情形特殊有實施更新必要者，經都市更新審議委員會同意，得不受第一項土地面積之限制。

陸、優先改造地區

(一) 哨船頭優先改造地區 A (高雄水產試驗所周圍)

1. 範圍與面積：位於高雄水產試驗所之現址，面積為二，六三八平方公尺。
(參見附圖三)
2. 地區現況：
 - (1) 本區臨哨船街，前半部為水產試驗所之舊址，目前為閒置狀態；後半部則為宿舍區，目前仍有居民使用。
 - (2) 水產試驗所之結構保持尚完整，僅外觀部分損毀；試驗所旁之一層磚造建築物則損毀嚴重。
 - (3) 水產試驗所後方連接前清打狗英國領事館登山古道，已劃定為市定古蹟，可連通至英國領事館。
3. 劃設原由：
 - (1) 公有土地低度利用，形成資源浪費。
 - (2) 水產試驗所建築之歷史、空間特性具再利用之良好條件。
 - (3) 區內部分建築物結構不良、居住環境麻陋、且有公共安全之虞。
 - (4) 需優先開發本區以改善地區公共設施之不足。
 - (5) 引入新的使用機能活化空間使用，以提供地區更新之典範。
4. 使用計畫及權屬：本地區屬於都市計畫住宅用地(住三)，水產試驗所為行政院農委會所有。

所屬地號及土地之相關資料如下表：

地號	公/私有	所有權人	管理機關	面積(m ²)	總面積	使用類型	備註
457-0	公有	中華民國	行政院農委會水產試驗所	950	2638 m ²	建	
457-1	公有	中華民國	行政院農委會水產試驗所	31		建	
457-8	公有	中華民國	行政院農委會水產試驗所	371		建	
457-9	公有	中華民國	行政院農委會水產試驗所	1286		建	

(二) 哨船頭優先改造地區 B (海巡署高雄港第一港口安檢所)

1. 範圍與面積：位於海巡署及港務局檢查哨之現址，面積為 2294 平方公尺。
(參見附圖四)
2. 地區現況：
 - (1) 本區北臨蓮海路，東接哨船頭公園，更新單元範圍內為海巡署之安檢所及港務局之分駐所。
 - (2) 目前因海巡署安檢所及港務局分駐所之使用，四周以圍籬隔離外界，造成哨船頭沿岸步道中斷，無法串聯至西子灣。
3. 劃設原由：

- (1) 臨海面土地不當使用，造成水岸景觀資源之浪費，並形成視覺之阻礙。
- (2) 引入新的使用機能活化檢哨站之使用，並改善周圍環境，串聯哨船頭公園沿岸步道至西子灣地區，塑造完整之水岸休憩空間，並提供地區更新之典範。
- (3) 透過本區之開發，改善哨船頭及西子灣地區服務設施不足問題。
4. 使用計畫及權屬：本區屬於都市計畫之機關用地，為交通部高雄港務局所有。

所屬地號及土地之相關資料如下表：

地號	公/私有	所有權人	管理機關	面積(m ²)	總面積	使用類型	備註
418-0	公有	中華民國	交通部高雄港務局	17	2294m ²	雜	國有土地 70%
419-0	公有	中華民國	交通部高雄港務局	78		雜	
419-2	公有	中華民國	交通部高雄港務局	8		雜	
419-3	公有	中華民國	交通部高雄港務局	1		雜	
419-4	公有	中華民國	交通部高雄港務局	1		雜	
419-6	公有	中華民國	交通部高雄港務局	23		雜	市有土地 2%
420-0	公有	中華民國	交通部高雄港務局	706		雜	
420-1	公有	中華民國	交通部高雄港務局	528		雜	未登錄土 地 28%
420-2	公有	高雄市	高雄市工務局	30		雜	
420-3	公有	中華民國	交通部高雄港務局	250		雜	
420-4	公有	高雄市	高雄市工務局	18		雜	
未登錄	未登錄	未登錄	未登錄	634			未登錄

(三) 哨船頭優先改造地區 C (高雄關稅局宿舍區)

1. 範圍與面積：位於高雄關稅局員工宿舍區之現址，面積為六，九五〇平方公尺。(參見附圖三)
2. 地區現況：
- (1) 關稅局宿舍區面臨哨船街，背側連接壽山之登山步道(現況為廢棄狀態)，目前仍提供關稅局之員工作為宿舍使用。
- (2) 本區內共分九棟公寓，皆為四層樓之鋼筋混凝土造之建築，建築物外觀完整。
3. 劃設原由：
- (1) 居住空間單元狹小，不符居民生活需求。
- (2) 以新的使用機能引入策略性產業，以觸動後續更新計畫。
- (3) 需透過本區之開發改善地區公共設施之不足。
- (4) 為配合地區觀光發展及更新計畫整體發展目標。
- (5) 以公有土地再利用帶動周邊土地發展。
4. 計畫及權屬：本區屬於都市計畫之商業用地(商二)及住宅用地(住三)，為財政部關稅局所有。

所屬地號及土地之相關資料如下表：

地號	公/私有	所有權人	權屬	面積(m ²)	總面積	使用類型	備註
458-0	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	4502	6950 m ²	建	
458-1	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	8		建	

458-2	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	3		建	
458-3	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	16		建	
458-4	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	179		建	
458-5	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	3		建	
458-6	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	2235		建	
460-0	公有	中華民國	財政部高雄關稅局	4		建	

(四) 哨船頭優先改造地區 D (裕榮冷凍廠區)

1. 範圍與面積：位於裕榮冷凍場及統一健康世界之現址，面積為一，五二二平方公尺。(參見附圖五)
2. 地區現況：
 - (1) 本區臨哨船街、高雄港及哨船頭公園，東半部為統一健康世界目前作為餐廳及俱樂部使用；西半部則為裕榮冷凍場，來往裝卸貨物之貨車出入頻繁。
 - (2) 統一健康世界及裕榮冷凍廠皆為五層樓之鋼筋混凝土造建築，冷凍廠建築之立面未做修飾，造型不佳。
 - (3) 裕榮冷凍廠作業空間緊鄰臨海步道，裝卸貨物常佔用部分步道空間。
3. 劃設原由：
 - (1) 臨海面之土地不當使用，造成水岸景觀資源之浪費。
 - (2) 配合其他優先改造地區之開發，本區可考量作為關稅局宿舍六十四戶、水產試驗所三戶居民就近安遷之地點。
 - (3) 單元內之建築物立面造型不佳且量體高大，造成哨船頭地區臨海面視覺之阻礙。
 - (4) 冷凍廠之使用模式與沿岸活動模式十分不協調，且冷凍廠貨物暫放問題亦造成沿海休憩活動之干擾。
 - (5) 引入新的使用機能活化本區空間使用，以提供地區更新之典範。
4. 使用計畫及權屬：本區屬於都市計畫商業用地(商二)，分別為財政部國有財產局、高雄市政府財政局、高雄市工務局、統合開發股份有限公司、及裕榮企業股份有限公司所有。

所屬地號及土地之相關資料如下表：

地號	公/私有	所有權人	管理機關	面積(m ²)	總面積	使用類型	備註
312-2	公有	中華民國	財政部國有財產局	7	1522m ²	建	國有土地 2.89 % 市有土地 26.02 % 私有土地 71.09 %
368-0	私有	統合開發股份有限公司		711		建	
368-1	公有	高雄市	高雄市工務局	8		道	
372-0	私有	裕榮企業股份有限公司		371		建	
374-0	公有	中華民國	財政部國有財產局	37		道	
375-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	27		建	
375-2	公有	高雄市	高雄市工務局	2		建	
376-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	354		建	
376-1	公有	高雄市	高雄市工務局	5		建	

(五) 哨船頭優先改造地區 E (安船街區)

1. 範圍與面積：位於安船街、安海街及哨船街圍塑之街廓，面積為四，四三二平方公尺。(參見附圖六)
2. 地區現況：
 - (1) 本街廓臨哨船街、安船街及安海街，東濱第一船渠，西接壽山，目前主要作為民宅使用。
 - (2) 本地區內共分為三大區，北側及南側區域為二層樓至六層樓之鋼筋混凝土造住宅，中間區域為公有土地，目前為閒置狀態，僅作為堆放機具使用。
3. 劃設原由：
 - (1) 本區位於哨船頭地區之重要入口位置，現況缺乏具地區特色之門戶意象及足夠的緩衝空間。
 - (2) 配合其他優先改造地區之開發，本區可考量作為關稅局宿舍六十四戶、水產試驗所三戶居民就近安遷之地點。
 - (3) 透過本更新單元之開發，可改善地區公共設施(如停車空間)不足之問題。
 - (4) 以本地區中間區段公有土地之再利用，帶動兩側私有土地之發展。
 - (5) 為配合地區觀光發展及更新計畫整體發展目標。
4. 計畫及權屬：本區屬於都市計畫之商業用地(商二)，為財政部國有財產局、高雄市政府財政局、高雄市政府工務局及民間私人所有。
所屬地號及土地之相關資料如下表：

地號	公/私有	所有權人	管理機關	面積(m ²)	總面積	使用類型	備註
219-0	公有	中華民國	財政部國有財產局	51	4432 m ²	道	國有土地 46.93 % 私有土地 33.21 %
224-0	私有	略		132		建	
225-0	私有	略		90		建	
226-0	私有	略		87		建	
227-0	私有	略		4		建	
227-1	私有	略		23		建	
227-2	私有	略		86		建	
234-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	132		建	
235-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	100		建	
236-0	私有	略		112		建	
238-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	156		建	
239-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	27		建	
240-0	私有	略		54		建	
240-1	私有	略		58		建	
242-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	15		建	
243-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	25		建	
244-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	57		建	
245-0	私有	略		56		建	
246-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	38	建		

247-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	41		建	
252-0	公有	中華民國	財政部國有財產局	1525.2		建	
252-1	公有	中華民國	財政部國有財產局	503.8			
253-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	60		建	
253-1	公有	高雄市	高雄市政府工務局	1		建	
253-2	公有	高雄市	高雄市政府財政局	45		建	
253-3	公有	高雄市	高雄市政府財政局	6		建	
260-0	公有	高雄市	高雄市政府工務局	2		建	
263-0	私有	略		215		建	
264-0	私有	略		405		建	
265-0	私有	略		150		建	
266-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	49		建	
267-1	公有	高雄市	高雄市政府財政局	57		建	
269-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	60		建	
270-0	公有	高雄市	高雄市政府財政局	9	建		

(六) 哨船頭優先改造地區 F (中山大學社會科學院周圍)

1. 範圍與面積：位於中山大學社會科學院之現址，面積為六六二平方公尺。

(參見附圖七)

2. 地區現況：

(1) 本區東臨蓮海路，西接西子灣停車場，更新單元範圍內目前有中山大學社會科學院、電訊高塔等地上物。

(2) 本區之地形北低南高，高層差約為二至三公尺。

3. 劃設原由：

(1) 配合「高雄港第一港口跨港觀光纜車計畫」，以中山大學社會科學院為纜車線之支承點，並可結合電訊高塔共構，達成多目標之使用。

(2) 引入新的使用機能活化中山社科院空間之使用，並改善周圍環境，以提供地區更新之典範。

(3) 透過本地區之開發，改善西子灣地區服務設施不足之問題。

4. 使用計畫及權屬：本區屬於都市計畫之港埠用地，為國立中山大學所有。所屬地號及土地之相關資料如下表：

地號	公/私有	所有權人	管理機關	面積(m ²)	總面積	使用類型	備註
423-0	公有	中華民國	國立中山大學	560	662 m ²	建	國有土地 84.6 % 市有土地 15.4 %
424-1	公有	高雄市	國立中山大學	83		雜	
425-0	公有	高雄市	國立中山大學	19		建	

高雄市鼓山區哨船頭地區都市更新地區畫定範圍圖

附圖一 比例尺：1/1000

