

左營洲仔村住宅更新實質規劃

業主

高雄市政府都市發展局

期間

94.01~94.12



專案摘要

工作內容

- 一、深切瞭解洲仔村地區發展背景與人文、生活脈絡，從居民生活的角度及觀點，深入思考實質再發展計畫之落實與執行方式。重新檢討計畫區右側十米計畫道路與新工處新闢九米環潭道路功能，研擬區內計畫道路闢建及安置拆遷牴觸戶可行方案。
- 二、研析洲仔村地區發展潛力及限制，配合鄰近地區之發展現況與都市機能，明確定位計畫區發展方向。並依據進行權利變換試算，重新思考地區開發強度及容積調整，提高民間自辦更新的可能性，從民間參與之觀點評估再開發事業之財務可行性，確實發揮環境改造計畫之效益。
- 三、提出洲仔舊聚落發展願景、開發策略以及實質再發展計畫等；而為評估具再開發潛力之住宅街廓，將進行實質開發計畫之各項相關工作研究，希藉由更新機制擬定及獎勵開發誘因而引導民間自辦都市更新，全區並以漸進方式來逐步改善居住環境品質，未來以為更新之示範區域。
- 四、以土地開發的思惟，以協議合建的精神，逆向的思考，從地主、建商及政府三種面向，不排除其他可行的推動方式，再以都市更新的獎勵補充/鼓勵開發，以舊瓶新裝方式來推動洲仔村的地區發展。
- 五、洲仔村住宅更新實質規劃的主要目標，在完成地區環境的改善及整體景觀，確保公共利益下，從民間參與之觀點評估地區再發展的可行性，公共利益在於蓮池潭周圍地區都市設計對開發基地都市設計要求，而都市更新的可行在於整合洲仔村居民意願與把開發者的誘因引導出來。