

## 三十、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：108 年 4 月 29 日

報告人：局長 林 裕 益

### 壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 3 屆第 1 次定期大會，裕益在此提出業務報告，敬請議長、副議長及各位議員指教。

都市發展局以本市府「打造高雄全台首富」施政願景，依循首富經濟、務實建設及樂活社會之政策目標，推動各項都市發展業務，以下謹就本局當前業務推動重點及未來重要工作，進行報告，敬請支持與指教。

### 貳、當前業務推動重點

#### 一、鬆綁法規，打造友善投資環境

##### (一)都市設計審議法規鬆綁

本局率先於 108 年 2 月 19 日完成「高雄市都市設計審議授權範圍規定」及「高雄市都市設計審議原則」修訂，可簡化申請容積移轉之大樓 73% 案量，縮短一半以上審議時間；簡化透天 61% 案量，免送都設備查；亦可簡化公共工程 50% 案量，縮短一半以上審議時間。

##### (二)公共設施用地專案通盤檢討

為解決公共設施用地因劃設保留數十年且長期未取得，致影響民眾權益問題，配合中央政策辦理 18 處都市計畫區之公共設施用地專案通盤檢討，第一批（大寮、仁武、岡山、茄萣、湖內、湖內（大湖地區））於 107 年 12 月 28 日完成公開展覽。

##### (三)大社特種工業區降編

辦理大社特種工業區降編為乙種工業區，以加速產業升級及提升環境品質，目前提本市都委會審議中。

##### (四)都市計畫法高雄市施行細則修法

依行政院核定之工業區立體化方案，增訂獎勵容積規定；修正老人福利機構、身心障礙福利機構、機構住宿式長照服務等之設置條件規定；增訂「自然保育設施」及「綠能設施」為農業設施種類，並訂定相關設施之建蔽率，於 107 年 11 月 1 日發布實施。

## 二、資訊公開，簡政便民

### (一)行動支付核發土地使用分區證明

因應民眾買賣不動產、申請建築及申辦各項業務等需求，持續擴充資訊化自動化服務平台，提升土地使用分區資訊及核發證明書服務之效率及品質。107 年已可跨區申請即到即發，並新增手機行動支付 E 化，申請土地使用分區證明服務，只要一支手機，就能隨時隨地申請，付費、核發證明通通一指搞定！

### (二)行政透明網路便民資訊服務

為營造高雄友善投資環境，高市府都發局除啟動 16 項都市計畫行政及審查程序檢討外，更在都發局全球資訊網啟用行政透明化專區，無論是民眾申辦各項服務或企業投資審查，都能透過網路獲得公開透明資訊，落實市府行政透明化的政策目標。

## 三、盤點閒置或低度利用土地

為營造友善投資環境及呼應產業回流覓地需求，於 2 月 20 日初步盤點 50 處約 3,000 公頃適合一二三級產業發展，以及 25 處約 800 公頃儲備中腹地，可供農林漁牧、工業生產及商業服務等業別進一步評估投資高雄。

目前盤點土地資料已於 2 月 21 日提供經發局、農業局、觀光局、財政局媒合投資企業與產業發展土地之參考，增進招商引資之動能，營造高雄成為企業眼中的友善投資城市，讓高雄成為立足南海的「經貿首都」。

## 四、加速土地開發，創造就業與財源

### (一)特貿三合作開發

案地面積 5.3 公頃，為市府與國營事業地主首件合作招商案，將朝結合企業辦公、觀光娛樂、綜合商場、住宅及會展產業等規劃開發，與高雄展覽館形成國際級會展園區，預計 108 年 6 月公告招商，初估將吸引 200 億民間投資，可創造 4,000 個就業機會。

### (二)臺銀商四都更招商

案地面積 5.2 公頃，為市府與國營事業地主第二件合作招商案，適合引進綜合商場、商業及住宅等，充實周邊生活機能與提供就業機會，108 年 5 月委託專業團隊執行招商可行性規劃，預計 109 年上半年獲得台銀董事會同意，109 年下半年公告招商，初估可創造 4,000 個就業機會。

### (三)高雄舊港區碼頭土地開發

為加速舊港區活化開發，本府與港務公司合組成立高雄港區土地開發公司，透過港市合作持續規劃開發 2~10、16~18、21 號碼頭總計 32.8 公頃，今年上半年先啟動 4-8 號、21 號碼頭棧庫招商，結合高雄港埠旅運中心，

發展文創觀光與都會水岸樂園，預計吸引約 120 億元民間投資，初估可創造 3,500 個就業機會。

(四)住宅基金獅甲段土地活化

本局管有之獅甲段二小段 580、586 等二筆市有土地，面積約計 2.32 公頃，考量該地區位於亞洲新灣區，且輕軌第一階段已通車，台鋁 MLD 商場、高雄展覽館等周邊建設已成形，爰 108 年度推動設定地上權招標，以挹注市府財源。

(五)橋頭科學園區

推動高雄新市鎮後期轉型，中央地方攜手合作規劃科學園區，以群聚鄰近關聯產業形成產業走廊，計畫面積 360 公頃，提供 185 公頃產業專用區、17,000 人就業機會、年產值 1,900 億元。於 107 年 12 月 7 日協助內政部辦理都市計畫草案之公開展覽，目前於內政部都委會審議中。

(六)仁武產業園區

促進經濟與產業發展、加速產業轉型高值化，於國道 10 號仁武交流道周邊辦理都市計畫變更，規劃開發 74 公頃仁武產業園區，提供 6,300 人就業機會、年產值 242 億元，經 107 年 5 月 3 日內政部都委會暨土徵審議聯席專案小組審竣，另經 108 年 1 月 19 日土徵小組大會審議通過，續將提部都委會審議。

(七)中油楠梓高煉廠轉型研發專區

107 年 12 月 4 日行政院核定「循環經濟推動方案」，高雄煉油廠非污染土地將轉型為「循環技術暨材料創新研發專區」，面積約計 76 公頃，目前市府已與中油、經濟部籌組推動平台加速進行中，將導入國際材料學院、研發中心及支援設施，帶動廠區轉型發展。

(八)楠梓區中油右沖社會住宅

右沖宿舍區面積約 6.69 公頃，配合經濟部推動高雄煉油廠轉型「循環技術暨材料創新研發專區」及內政部社會住宅政策，本局刻與中油磋商合作開發右沖宿舍，已納府油合作平台討論中，預計年底前獲中油董事會同意後，續行都市計畫及更新事宜。

(九)百年糖廠轉型大旗美產業園區

為促進高雄城鄉均衡發展，深化旗美 9 區地方特色產業，市府與台糖公司合作，規劃活化百年旗山糖廠 8.6 公頃，轉型朝兼具農產展售、觀光、體驗及加工增值等複合機能的創博園區。計畫獲經濟部核定經費補助共 1 億 400 萬元，已完成紅磚倉庫及延平路門面環境改造工程，農產加工區環境影響評估審查通過；接續辦理 14 棟倉庫及辦公室整修與公共場域環境改造作業。

(+)老屋活化挺青創·青年創意助社造

為促進高雄市具歷史風貌之傳統街區再發展，讓城市的記憶得以延續，帶動傳統街區發展，提供青年創業空間，107 年透過市府經費，補助及輔導本市歷史街區老屋活化，共計完成 6 棟，108 年持續透過中央文化部補助經費推動活化工作，預計輔導 3~4 棟。另為善用青年人創意與活力，活絡社區創意動能，107 年舉辦大學生根方案競賽，號召大學生力軍組隊參加社造，共計完成 8 處社區亮點，本府更以「大學生根、深耕社造」獲衛福部第 10 屆健康城市暨高齡友善城市獎；108 年 2 月已啟動競賽活動，預計完成 8 處社區亮點。

五、多元住宅方案

(一)住宅補貼照顧弱勢

為協助弱勢家庭住宅需求，辦理整合住宅補貼（即租屋租金補貼、購屋及修繕貸款利息補貼），107 年度整合住宅補貼核定租金補貼 10,409 戶、自購住宅貸款利息補貼 764 戶及修繕住宅貸款利息補貼 142 戶，總計協助 11,315 戶弱勢家庭滿足居住需求。並賡續按月核發前年度核定戶租金補貼最高 3,200 元共 12 期款，減輕租屋負擔。

(二)推動社會住宅包租代管租屋服務

本市「106 年度社會住宅包租代管試辦補助計畫」與兆基管理顧問股份有限公司及永勝租屋經理股份有限公司等 2 家完成簽約，自 107 年 1 月開辦預計辦理 800 件，截至 108 年 2 月底已完成媒合案件 395 件，房東申請案件數 584 件，房客申請案件數 735 件，達成率 49%。

(三)協調銀行購屋貸款優惠利率

為協助青年購屋及維護居住正義，將調查相關銀行之房屋貸款優惠利率，並貼心推出房貸優惠，協助市民減輕買屋負擔，促進地方發展。

(四)推動世代共好社會住宅

配合中央社會住宅政策，評估本市社會住宅需求及衡酌市府財政狀況後，挑選適宜的國、公有房地規劃興辦社會住宅，並推動老青共居的新型態生活選擇。預計 109 年完成修繕型 48 戶前金警察宿舍、111 年完成新建型 245 戶凱旋青樹共合宅。

(五)鼓勵危老屋主都更整維或危老重建

為持續推動都市更新、危險老舊建物重建工作，市府成立都更及危老輔導團提供相關更新與重建法令諮詢，108 年預計召開 15 場老舊社區都更整維說明會、6 場危險老屋重建法令宣導說明會，希望透過危老屋重建，促進小規模都市更新，並鼓勵老舊社區申請內政部都市更新整建維護補助，修繕

大樓外牆磁磚剝落，提升公共安全並改善居住品質。

(六) 賡續推動五甲國宅回歸作業

五甲國宅社區戶數眾多（共 5,136 戶），社區內有高層建築及五層公寓之建築形態，整合住戶意願難度頗高，爰依其使用執照區分為 14 區塊，分區成立管委會，經多次溝通，已於 107 年 4 月輔導社區大樓 4 區（共 336 戶）及五層公寓 2 區（共 680 戶）正式成立管理委員會，其餘公寓住戶將持續溝通，讓住戶自主管理。

六、大林蒲遷村

經濟部已將大林蒲遷村納入「全國循環產業專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫」，並於 106 年報請行政院核定。107 年 10 月 8 日賴前院長聽取大林蒲遷村專案報告會議，結論：1.請經濟部儘速提報「全國循環產業專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫」報院核定（含遷村預算、用地及規劃等）。2.請經濟部進行產業園區報編作業，並會同高市府持續與當地居民溝通協調，擬定遷村安置計畫，並循程序報院核定，據以執行。

本案目前已進入規劃籌備階段作業，依據遷村意願普查結果及當地弱勢戶居住需求，辦理安置住宅規劃及基本設計，由專業建築師規劃戶數、房型大小及比例、建築內外部空間及共用設備規劃與設計等事項。

本府同步促請經濟部進行並完成遷村安置土地的協調及經費籌措與計畫研擬，以逐步推動遷村工作。

七、高雄市國土計畫

全國國土計畫已於 107 年 4 月 30 日公告實施，依國土計畫法第 45 條規定，本市應於 109 年 4 月 30 日公告實施高雄市國土計畫，並於 111 年 4 月 30 日公告高雄市國土功能分區圖。俟國土功能分區圖公告之日起，區域計畫法不再適用。

本計畫將全市土地依土地特性、環境限制及整體發展需求，劃設國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區、城鄉發展地區四大功能分區，以踐行國土計畫加強國土保育及促進土地有效管理之目的。

規劃過程中已就本市未登記工廠處理、優良農地維護、原住民族土地規劃、未來重大建設推動等議題，召開 9 場機關協調會議、2 場專家學者座談會。本計畫公展前仍會持續召開相關座談會及機關協調會，以整合府內機關與各界意見。

貳、未來重要工作

一、推動多功能經貿園區台電特貿三及台銀商四合作招商開發案，結合高雄展覽

- 館、港埠旅運大樓及市立圖書總館推動會展產業鏈，引進會展產業、知識型服務業、飯店觀光娛樂等，打造多功能經貿核心都會港灣。
- 二、公共設施用地專案通盤檢討，兼顧都市發展計畫，並逐年減少公共設施保留地。
  - 三、加速新市鎮轉型，爭取中央合作開發產業園區，形成產業鏈走廊。
  - 四、整建六龜池田屋及洪稔源歷史老屋，營造六龜老街歷史風貌，建構城區發展軸線，重振六龜老城區生活圈觀光產業。
  - 五、推動只租不售之社會住宅政策，評估閒置空間修繕轉型社宅，提供社會及經濟弱勢、青年市民等多元對象租住，建構老青共居新型態居住選擇，安居社會。
  - 六、協助弱勢族群居住需求，推動住宅租金及利息補貼計畫及包租代管計畫，多元協助經濟及社會弱勢居住方案，減輕租屋及房貸負擔。
  - 七、加速都市更新及危老屋重建，美化老舊市區街道，提升城市景觀及居住安全，帶動週邊繁榮。
  - 八、以「打造高雄、全台首富」之目標，加速推動多功能經貿園區國公營事業土地開發，帶動產業發展，增加就業機會。

#### 參、結語

未來都市發展局，將以產業發展為施政導向，本於服務市民，推動各項興利便民措施，並打造高雄友善投資環境，促進城鄉均衡發展，提升城市競爭力。

以上報告，敬請議長、副議長、各位議員繼續給予支持與指教，謝謝大家。