高雄市議會第4屆第3次定期大會

高雄市政府都市發展局
業務報告

報告人：局長 吳文彥

中華民國113年3月

目　錄

壹、目前業務推動情形 2
一、都市開發帶動產業轉型 2
（一）辦理本市都市計畫通盤檢討 2
（二）開發北高雄科技廊帶 4
（三）舊高煉廠轉型科技產業園區 5
（四）推動亞灣 2.0 智慧科技創新方案 5
（五）審議本市國土功能分區圖 9
二、都市更新及加速土地活化 10
（一）左營大中民族公辦都更招商 10
（二）民辦公協 3 措施，協助大型社區重建..... 11
（三）都更 168 專案加速審議 12
三、多元住宅政策照顧市民 13
（一）中央地方攜手興辦 18,000 戶社宅維護居住正義..... 13
（二）持續開辦多元住宅補貼方案 15
（三）社會住宅包租代管提供多元居住選擇..... 16
（四）持續推動大林蒲遷村作業 16
四、簡政便民提升行政效能 19
（一）都市設計審議平台全面升級，打造優質智慧化

審議服務..... 19
（二）推動都審收費機制，以提高都審服務品質與效率..... 20
（三）建置都發局地理資訊系統資料倉儲..... 20
五、型塑城鎮特色風貌營造低碳社區環境..... 21
（一）爭取城鎮風貌計畫提升整體景觀及生活空間品質..... 21
（二）協助社區營造低碳環境與在地特色亮點... 22
（三）攜手社區植樹行動 宣導零碳綠生活..... 23
（四）打造燕巢橫山共創基地韌性基盤 24
（五）提升旗糖農創園區量能 24
（六）推動鄉村地區整體規劃 25
貳、未來重點工作 27

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 4 屆第 3 次定期大會，都發局在此向大會報告「目前業務推動情形」及「未來重點工作」，敬請議長、副議長及各位議員惠予支持。

壹、目前業務推動情形

一、都市開發帶動產業轉型

（一）辦理本市都市計畫通盤檢討

因應117年捷運黃線通車，且呼應高雄市國土計畫南部科技產業走廊佈局，鳳山位屬經貿都會核心與產業廊帶重要交界，需重新檢視都市發展定位，依循TOD與永續都市發展趨勢，通盤檢討現行都市計畫內容，配合政策與地方需求，檢討變更為具適宜性之土地使用分區，實踐TOD緊密都市發展導向的核心精神，同時預留未來發展腹地，帶動鳳山地區整體發展及都市再生。鳳山都市計畫第四次通盤檢討已於112年5月3日辦理公告公開徵求意見，目前蒐集地方意見及研擬公展草案中。

大寮近年建設不斷推進，首宗公辦第81期市地重劃即將完工，國道七號

建設於去年 3 月奉行政院核定，屆時大寮將同時坐擁捷運、88 快速道路與國道七號，具備一捷一快一高交通優勢，未來發展可期。為此將著手進行大寮都市計畫通盤檢討，業於 112 年 6 月 13 日辦理公告公開徵求意見，刻研擬公展草案中。

另在兼顧都市發展需要，及維護地主權益的前提下，針對本市非必要性的都市計畫區私有「公共設施保留地」，持續推動 18 個都市計畫區之專案通盤檢討。截至 113 年 1 月 31 日，美濃湖及茄萣、仁武、大寮、原高市地區、澄清湖等、旗山第一階段已發布實施，岡山交流道、美濃等 9 都計區內政部已審定，其餘湖內、新市鎮等 2 處都計區刻於內政部審議中。

（二）開發北高雄科技廊帶

市府刻就中央大南方大發展政策需求、捷運岡山路竹延伸線的建設開發、人口成長的推估、企業住宅需求的土地、地區公共設施需求及民眾意見等進行土地使用的檢討與規劃，強化地區服務機能。

岡山都市計畫變更草案已於 111 年 10 月 12 日經本市都委會第 107 次會議審議通過，112 年內政部都委會分別召開 2 次專案小組會議，俟完成相關資料後即續報內政部都委會審議。

路竹都市計畫第四次通盤檢討已辦理公告公開徵求意見，目前蒐集地方意見及研擬都市計畫草案中，預計今年 3 月底辦理都計草案公開展覽。湖內及茄萣地區已辦理公開徵詢意見，目前蒐集地方意見及研擬都市計畫草案中。

（三）舊高煉廠轉型科技產業園區

配合行政院南部半導體材料產業S廊帶，已於111年4月29日公告實施楠梓產業園區都市計畫，並由經發局辦理晶圓製造產業進駐及園區公共設施開闢等事宜。另於112年4月26日公告發布實施循環經濟材料創新研發專區都市計畫，以銜接楠梓產業園區，形成晶圓製造與材料研發雙園區，成為南部半導體材料「S」廊帶核心。本府未來配合協助南科管理局推動高雄第三園區（楠梓園區）籌設之都市計畫。

（四）推動亞灣2.0智慧科技創新方案

行政院業於112年5月核定升級亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案，市府將基於亞灣2.0計畫，與中央及各國營事業合作，以企業總部、商辦群落或研發訓練，形成產業群聚，促成 IC設計聚落與企業旗艦聚落，並持續發展

區域應用、技術創新、研發加值及人才培育等綜合產業服務。期以亞灣 2.0 智慧科技創新園區，帶動數位與淨零雙軸轉型，成為智慧城市解決方案的輸出聚落。

本局盤整都市規劃、管制與開發相關政策工具，賡續推動政策與辦理業務如下：

1. 以特貿三公辦都更推動城市轉型

特貿三之北基地、南基地南側及南基地北側等三案，皆已完成都市更新事業計畫及權利變換計畫草案，並依都市更新條例完成公聽會及報核等作業；今年將續辦理環評、交評、都審、建照預審及出流管制等程序，辦理相關法定審議事項，基於公共利益、市府權益與開發效益，並兼顧整體品質，持續推動公辦都更開發作業。

特貿三基地以城市複合使用機能（Mixed-Use Project）為原則，辦理公辦都更整體開發，可促進亞灣 2.0 發展企業總部、商辦群落、研發訓練、產業金融、生活零售以及智慧科技與公共服務等機能。未來與高軟園區構築亞灣 2.0 智慧科技創新園區，預計能有效吸引關聯產業進駐，帶動青創與技術人才落腳移住高雄，整體催化城市數位轉型。

2. 中央地方合力推動亞灣 2.0 計畫

依 112 年 5 月行政院核定之亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案，市府已於 113 年 1 月 10 日公告發布實施亞灣 2.0 之都市計畫細部計畫。

細部計畫內容包含促進擴大產業及用地群聚、有序推動國營事業合作招商開發，以及形塑企業旗艦聚落及水岸休憩廊帶等部分。

3. 以市港合作帶動棧庫群轉型活化

市府與港務公司所籌組之高雄港區土地開發公司，已完成開發棧貳庫、大港倉 410、愛河灣遊艇碼頭等棧庫群與碼頭場域，並共同促成愛河灣冬日遊樂園黃色小鴨系列活動。

未來在市港合作模式下，預計 113 上半年，辦理駁二特區旁原港務候工室整建旅店案之試營運作業，並持續進行棧庫群建物修建、基礎設施改善及招商活化等棧庫群水域港灣轉型策略。

4. 辦理多功能通盤檢討帶動城市轉型

市府呼應行政院亞灣 2.0 智慧科技創新園區產業政策指導，以加速亞灣投資開發及產業居住合宜發展為目標，持續辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討作業。

市府已於去年完成都市計畫公開

展覽作業，並已進行兩次專案小組討論，續就產業聚落引進、交通運輸規劃、產住合宜比率、負擔回饋代金，以及使用管制與都市設計等實質變更內容，邀請相關部門與機關單位共同研析，期以有效推動多功能經貿園區通盤檢討，加速城市轉型。

（五）審議本市國土功能分區圖

本市國土功能分區圖（草案）於111年12月26日至112年2月18日辦理公開展覽，期間並舉辦23場公聽會，目前於本市國土計畫審議會審議中，已召開1次大會及6次專案小組會議，預計於今年6月底前提送內政部審議，期於114年4月30日前公告實施。

二、都市更新及加速土地活化

（一）左營大中民族公辦都更招商

位於左營區大中路與民族路口機關用地（機 20），面積 1.8 公頃，市府配合打造南部半導體材料 S 廊帶經濟發展政策，列為企業安家基地之一，市府變更都市計畫為1.4公頃第5種住宅區及 0.4 公頃的公園及廣場用地。採公辦都更權利變換方式開發，住宅區範圍劃設單元 1、2 二塊基地。

經第二次公告招商結果單元一已評選出最優申請人為「尚發營造股份有限公司」，並於去（112）年底與市府完成簽約。依申請人預估總投資金額逾 60 億元，市府可分回住宅樓地板面積超過 7,400 坪，另無償取得公益設施：本府公園處與民族路監控中心約 2,900 坪之辦公空間、約 840 坪公園。

單元二經徵詢回饋意見後，調整招商條件，於112年12月27日重新公告招商，至113年4月24日截止。

（二）民辦公協3措施，協助大型社區重建

大型社區戶數動輒超過百戶，推動都更重建不易，市府以民辦公協方式協助社區，陸續推出三措施，推動迄今，在輔導成立都市更新會方面已有顯著成長，共新增8處，其中3處已核准同意立案，4處核准同意發起人籌組更新會(待召開會員大會中);另 3 處輔導中，10處所有權人數合計超過800人。

三措施包括自110年6月迄今，陸續於慈愛、民族、中興、河濱等社區以及南華商圈內，佈設5處區域型都更工作站，提供專業諮詢，服務範圍涵蓋楠梓等8區；111年3月公告「高雄市政府都市發展局輔導民間自主都市更新

五八八專案作業規定」，協助有意願推動重建的發起人，提供量身定做的專案輔導；112 年 11 月公告「高雄市政府補助都市更新會辦理重建事業先期規劃作業要點」，成立更新會即可申請最高 150 萬元補助，進行事業及權變模擬，舉辦工作坊整合出最大共識。

（三）都更 168 專案加速審議

依都更條例規定，都更工作的推動除須先行擬定事業計畫，取得土地及合法建物所有權人 8 成以上同意外，並且須完成自辦公聽會、公開展覽、公辦公聽會、聽證會及相關審議會通過後，始得實施，因程序繁複且所需整合期程較長，案件往往需時多年。

為精進都更審議工作，本局 111 年起簽報「高雄都更 168 專案」，更新單元內私有土地及合法建物所有權人只要能取得 100%同意且無爭議，即專

案列管，並於實施者報核都更事業及權利變換計畫 6 個月內核發都市更新核定函，報核後 8 個月內核發建照。

為加速已整合都更案件推動，市府均秉遵照或比照「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」審理案件，目前每年皆核定 2 件以上重建案，迄今已核定 6 案，其中 4 案為民間投資案件，規模約 767 戶，投資額超過 110 億元。

三、多元住宅政策照顧市民

（一）中央地方攜手興辦 18,000 戶社宅維護居住正義

社會住宅為國家重大政策，且重點在於照顧全市青年弱勢族群為主，以及其他年齡層為輔，屬於「全齡生活住宅」定位。

本府與內政部及國家住宅及都市更新中心攜手合作興建 18,000 戶社會

住宅，目前規劃戶數達19,882戶（第一階段市府 722 戶+第二階段中央16,817戶、市府2,343戶），未來將配合中央政策提出興建25萬戶社會住宅政策及內政部分配目標，持續滾動評估擴大興建戶數。

第一階段興辦案：本府首座新建型社會住宅「凱旋青樹」提供245戶社宅單元、店鋪及社會局公托中心等優質的社會住宅服務。店鋪部分分別由全聯超市及NGO團體進駐使用，除提供社宅及周邊住戶便利的購物環境外，NGO團體將會開辦學童課後陪讀班、社區長者照護等，進行社區住戶服務。

第二階段興辦案：中央辦理部分，新完工544戶、興建中7,054戶、已決標待開工 6,359 戶、規劃中約 2,710戶；本局辦理部分，包括岡山社會住宅625戶、大寮社會住宅384戶、前鎮亞

灣智慧公宅第一期634戶，均已發包興建中；另亞灣智慧公宅(第二期)規劃700戶，以公辦都更方式辦理，目前已完成劃定更新地區及訂定都市更新計畫及辦理招商前置作業，預計113年5月公告招商。

（二）持續開辦多元住宅補貼方案

本局配合內政部 300 億租金補貼專案及本市囤房稅挹注，協助受理審查，並加碼開辦增額租金補貼、育兒租金補貼、折減社宅租金，以及首購房貸利息補貼等居住協助方案，以落實居住正義。

截至 113 年 1 月底，內政部 300 億租金補貼專案及本府增額租金補貼共核定51,721戶；育兒租金補貼5,251戶；社宅租金折減245戶；首購房貸利息補貼40戶。

（三）社會住宅包租代管提供多元居住選擇

為落實居住正義並健全住宅市場，提升居住品質，本府配合行政院扶植產業、活化及利用現有空屋政策，採社會住宅包租代管獎勵租屋服務事業開發民間住宅出租，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，減輕直接興建社會住宅之財政負擔，本府社會住宅包租代管計畫至 112 年已推行至第四期，截至 113 年 1 月底，此 4 期計畫已媒合 2,565 戶。

（四）持續推動大林蒲遷村作業

本府爭取到行政院同意，將遷村經費從原本的 589.81 億元提高到 800 億元，增加了 210.19 億元。

遷村因涉用地取得、協議價購、拆遷安置與救濟等事項，需要與居民充分

溝通，市府自 110 年 3 月 13 日首場說明會後，於 112 年 2 月 11 日與經濟部召開第 4 次遷村說明會，經由 4 次說明會聽取居民意見，以爭取更好的遷村條件，並參考歷次說明會中居民意見，調整及新增相關措施，提出擬修訂事項。

向中央爭取項目包括放寬私有住商土地一坪換一坪資格、放寬基準日後取得之土地一坪換一坪資格、放寬私有住商區土地單獨分配資格、提高弱勢戶專案救濟金額、提高漁港漁民交通補助金額、提高農民農產物補貼津貼、新增市場攤台救濟、新增居民就業輔導措施、新增救濟弱勢補償措施、調整安置地區公共設施等。此外，並向中央爭取每屋 30 萬元的「促進搬遷獎勵金」、協調內政部同意興建 750 戶社會住宅供無房地遷村戶租住，此外，亦提供鄰近安置地之社會住宅的一定比例，約

1,250 戶，作為主要提供大林蒲遷村戶之專案保留戶選擇，合計 2,000 戶。符合入住資格者（本人、配偶、父母與子女皆無房地的鄉親）前 2~3 年免租金，或選擇另外自行租屋者，可領取每人 10 萬元津貼，及成立「協力造屋平台」提供需新建房屋者之專業服務。

針對大林蒲私有土地與房屋所有權人，本府從今（113）年 2 月底開始，展開至少 63 場遷村方案選擇意願調查，期以 1 對 1 說明遷村補償內容與程序，調查所有權人對各種方案的選擇意向，以接續完成遷村各項準備，期未來的遷村作業能順利進行。同時也促請經濟部儘快完成「可行性規劃」、「環境影響評估」及「都市計畫變更」等產業園區報編作業。

四、簡政便民提升行政效能

（一）都市設計審議平台全面升級，打造優質智慧化審議服務

為提升都市設計審議服務效能與智慧零碳化，於今年 2 月 22 日全面升級都設審議平台，提供更友善的操作介面，包括歷史案件多條件查詢、會議紀錄建置與檢視、報告書快速註記等功能，並優化地理資訊系統套繪查詢。此外，面對淨零碳排挑戰，審議條文已進行全面檢修，預計 113 年完成法制程序。

同時為再精進都審服務品質，積極推進「都市設計審議輔助作業系統」，融入更多智慧化功能。引導使用者輸入相關參數，由系統輔助判定審議地區、審議層級，進一步提升更智慧便捷的審議服務，實現雲端平台智慧化審議目標，此系統預計 113 年完成。

（二）推動都審收費機制，以提高都審服務品質與效率

考量都審改革簡化行政流程、無紙化審議平台設置及審議服務平台更新已大大提升都審服務;為維持都市設計審議品質,並基於使用者付費原則及避免行政資源濫用,預計 113 年推動都審收費制度。

（三）建置都發局地理資訊系統資料倉儲

為強化簡政便民措施,持續更新民眾查詢都市計畫所需資訊,自 101 年上線迄今,提供查詢本市歷次都市計畫公告案件總計 1620 案；另整合 581 項都市計畫相關圖資，112 年已完成「大眾運輸場站容積增量範圍」、「擴大都市計畫地區」及「劃定都市更新地區」等主題分析，輔助業務同仁規劃參考。

為配合民眾需求，113 下半年規劃

更新本局地理資訊系統，開發「都市計畫路寬資訊模組」、「樁位圖」、「地形圖」等圖資；另針對業務人員規劃需求，建置「新開發地區場域模擬系統」，以 3D 模型輔助開發地區空間分析，提升規劃與決策效率。

五、型塑城鎮特色風貌營造低碳社區環境

（一）爭取城鎮風貌計畫提升整體景觀及生活空間品質

內政部於 112 年 7 至 9 月辦理 110-111 年度「城鎮風貌及創生環境營造計畫」執行績效評鑑暨工程督導考核，本市榮獲整體表現「優等」、「柴山冽泉綠廊環境營造計畫」個案工程督導獲全國「前 10 名」、「楠梓區新惠豐社區」榮獲社區規劃師工程維護管理案件全國第 1 名。「柴山冽泉綠廊環境營造計畫」另獲「2023 台灣景觀大獎」公園綠地/公共開放空間類佳作，營造本

市城鎮風貌新亮點。

整合市府相關局、處提案爭取內政部「城鎮風貌及創生環境營造計畫」政策引導型第 5 階段計畫補助，113 年 3 月獲核定補助「113 年高雄市鳳山區歷史城鎮風貌及創生『行城漫旅』綠環境改善 2 期計畫」、「高雄市後勁溪(右昌大橋至興中橋)景觀綠美化工程」、「113 年度高雄市橋頭區公兒 10 開闢工程」、「112 年度高雄市環境景觀總顧問計畫」、「112 年度高雄市社區規劃師駐地輔導計畫」等 5 案，計畫總經費為 2,599 萬 3 千元。

（二）協助社區營造低碳環境與在地特色亮點

透過補助方案引導社區自主關心生活環境之永續發展，協助社區自力環境改造，展現在地特色，建構低碳永續家園。112 年度共核定 19 件社區營造

計畫，全數於112年度完成改造，為本市增加0.56公頃社造亮點。

113 年度社區營造實施計畫已於112年12月15日公告，刻受理社區提案申請，預計新增約20處零碳綠環境及多元整合型之社區公共空間環境改造。

（三）攜手社區植樹行動 宣導零碳綠生活

因應全球減碳生活轉型，112年8月 11 日公告「112 年度高雄市零碳綠生活社區營造計畫」，補助社區進行既有社造點綠色嘉年華植樹活動及社造點綠美化，透過社區環境綠美化及低碳淨零宣導行動，逐步朝2050淨零排放願景邁進。

既有社造點綠色嘉年華植樹活動計核定 35 個社區提案，共計完成 115

株固碳喬木之種植。新增社造點綠美化共核定 9 個提案，預計為本市增加 0.3 公頃社區綠地。

（四）打造燕巢橫山共創基地韌性基盤

秉持 ESG(環境、社會責任、治理)的理念，規劃改善橫山共創基地排水系統及營造景觀草坡滯洪池，期能進一步打造因應氣候變遷調適、綠色循環、友善環境的低碳韌性場域。

（五）提升旗糖農創園區量能

本局與台糖合作持續為「東九道之驛-旗糖農創園區」帶來新能量，112 年為增加園區暴雨時調節水域功能，規劃 3 處兼具生態及景觀遊憩空間的蓄水草坡，來增加園區耐災性，且可提供民眾野餐休憩，另其中一處改造為兼具兒童滑步車體驗場地。園區並獲得 2023 年園冶獎與第 31 屆（2023 年)中

華建築金石獎，迄今已累計獲得 5 座獎項。

112 年舉辦農創世紀音樂季行銷活動，活動兩天約 1 萬人次參與。並於 113 年 1 月舉辦「旗糖農創園區」玩轉騎旗童樂會，吸引許多親子入園遊玩。

今年持續整合市府各機關與進駐廠商、高雄青農微型企業及社區，並適度融合閩客原族群文化，舉辦具有特色主題活動，並行銷宣傳園區發展與東高雄的農創觀光並持續媒合與推動潛在廠商入駐。

（六）推動鄉村地區整體規劃

目前已辦理六龜、永安、大樹等區鄉村地區整體規劃，今年 2 月提送內門、路竹及美濃區聚落規劃向內政部爭取補助經費。其中大樹區去年底辦理啟

動說明會，今年 2 月辦理 3 場議題座談會；另永安區今年 1 月辦理 3 場社區工作坊，廣納民意，瞭解在地需求。

為協助鄉村地區生活、生產、生態環境營造，形塑地方特色風貌，未來透過規劃增加鄉村單元居住及公共設施空間、訂定因地制宜土地使用管制，並進行部門協商，提出實質改善策略。

貳、未來重點工作

為打造高雄成為科技、宜居的幸福魅力城市，逐步擘劃大高雄地區發展願景，本局將持續推動亞洲新灣區2.0 計畫、多功能經貿園區通檢、高煉廠轉型科技園區及開發北高雄科技廊帶，並攜手中央推動興建社會住宅，擴大租金補貼及辦理社宅包租代管，同時也協助民間自主都更及辦理公辦都更，以活化公有資產，另藉由發掘在地資源，營造在地特色亮點。

未來工作重點如下：

一、辦理高雄都市計畫通盤檢討。

二、持續辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫通盤檢討作業。

三、完成原高雄煉油廠都市計畫變更，建構國家半導體S廊帶。

四、持續促成中央、地方及國營事業合作投資，落實推動亞灣 2.0 計畫。

五、協助民間自主都更，以公辦都更活化公有資產。

六、加速規劃及興建社會住宅。

七、持續發掘在地特色，推動社區營造低碳環境。

八、持續辦理大林蒲遷村。

以上報告，敬請議長、副議長及各位議員繼續給予支持與監督，謝謝大家！