

十八、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：105 年 5 月 2 日

報告人：局長 李 怡 德

壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第2屆第3次定期大會開議，怡德奉邀出席報告都市發展各項業務推展情形並聆聽教益，謹代表全體都市發展局同仁對各位議員女士、先生的鼎力支持與匡督策勵，致上誠摯謝忱。

推動港灣城市轉型、更新港灣機能、加速活化閒置土地、社區營造及景觀改造等，是本局持續推動的重要工作。

高雄港區與市區緊密連結且擁有大面積、區位絕佳的土地資源，亟待開發，鑑於全球港灣城市競爭激烈及加速整合國公營土地開發招商，市府主動與臺灣港務公司合作，共同出資籌設「高雄港區土地開發公司」，是中央與地方政府實質合作的創舉，打破港務單位成立以來，長達70年港市分治的體制。開發公司預計在今（105）年7月掛牌營運，將專責辦理港區土地規劃、招商開發等業務，並加速啟動亞洲新灣區第二階段旗艦計畫，推動舊港區水岸更新再造、南星自由港區開發。

為加速閒置土地及資產轉型，本局與台電公司的合作，是開創地方政府與國營事業共同推動資產活化，並同時實踐社會住宅公益政策的首例！相對於北部都市競相覓地大量興建社會住宅，我們採取創新、務實與多元的策略，以租用台電公司閒置之員工宿舍，經過簡易修繕後轉化為公共出租住宅，照護有居住需求的市民，不僅讓國家的預算作最有效的運用，更可活化公有閒置資產並帶動社區更新，創造市民、市府和國營事業的三贏局面。

承蒙貴會支持及協助，本局辦理美濃湧泉及旗津舢舨文化保存基地景觀改造案。過往高雄港常見的舢舨可說是旗津海洋文化的代表，透過與交通部及國防部合作，將海軍廢棄的宿舍進行環境改造為明亮寬廣的文化場域，辦理國小學童造船體驗活動，並邀請老師傅傳授造船工法，現已蛻變轉化為保存傳統旗津舢舨工藝的文化基地，為旗津獨有的鄉土文化教學中心，不僅保存傳統技藝並可提振旗津特色文化產業的發展潛力，亦成為社區居民休憩的新去處。

另外在推動清淨家園社區營造部分，路竹頂新社區、橋頭西林社區及大樹大坑社區等清淨家園社區營造成果，今年也獲建築園冶獎肯定，謹與各先進一同分享。

以下為業務重點與階段工作成效簡要報告，敬請惠予指正。

貳、當前業務重點

一、促進產業經濟發展

為儲備產經發展腹地、提升土地使用效能，本局推動市港合作平台，啓動小港航空貨運園區開發等計畫，以促進產業經濟發展。

(一)合組港區土地開發公司

亞洲新灣區計畫是帶動高雄轉型第一步，市府爭取市港合作，歷經十餘年努力，終於有關鍵性的突破，參考馬賽歐洲地中海計畫、漢堡海港新城等案例，提出市港合資港區土地開發公司，已於104年8月7日奉行政院核定，預計今（105）年7月掛牌營運，公司成立後能整合資源、專業及事權，加速港區土地轉型發展。市府亦將促請經濟部所轄國公營事業（如台電、中油等），仿效港市合組公司精神，將新灣區的土地委由市府整體規劃、共同招商，擴大規模增加投資誘因，以國家利益共榮發展。

(二)推動國防部第205廠遷廠開發

在市府與國防部15年的折衝努力，於102年成立205兵工廠部市推動遷建合作平台，終獲行政院於104年1月16日核定遷廠先期規劃及11月2日核定新廠工程需求計畫，雙方並於104年8月達成區段徵收財務計畫共識。市府將全力與國防部合作檢討縮短8年遷建時程，遷廠後現址將朝國際金融商貿發展，吸引國內外資金投入，鼓勵高端產業企業總部進駐，帶動城市發展。

(三)高雄港洲際貨櫃第二期計畫

安全城市是城市治理最基本的企求，前鎮河口兩側石化儲槽是81氣爆源頭，100年3月10日行政院核定之高雄港洲際貨櫃中心第二期工程計畫，除加速推動高雄港朝向全球現代化之貨櫃中心及物流基地邁進，確保亞太地區貨櫃運輸樞紐港地位，同時協助前鎮河口兩側石化油槽業者遷建，市府才安心推動新灣區儲槽周邊土地轉型開發。市府已多次促請交通、經濟兩部應確實遵照核定填海造陸期程及要求公民營業者110年前完成前鎮河口儲槽遷移，儘速給高雄安全的轉型開發環境。洲際貨櫃中心第二期都市計畫變更案，業經104年12月25日市都委會審議通過，於105年1月19日報內政部核定中。

(四)啓動小港航空貨運園區開發

小港機場北側48公頃特倉區自91年劃編為經濟部加工出口區之航空貨運園區，閒置多年未開發；為發揮高雄海空優勢，解除開發限制、降低進駐成本，加速活化利用，市府主動協調行政院同意103年8月7日解編，3個月

完成第一階段29公頃（B、C區）都市計畫變更。去年10月與台糖公司共同辦理B、C區（29公頃）招商說明會，媒合投資開發商機。另A區（12公頃）公辦重劃（第86期）計畫業經內政部104年11月17日審查修正通過，預計108年完成重劃。全區（48公頃）開發完成可創造至少100億年產值，提供至少4,000個就業機會，提升海空運產業競爭力。

(五)中油高雄煉油廠區轉型規劃

本府於104年10月13日函請中油縮短污染整治時程，並於半年內提出遷廠後具體土地利用計畫送本府審查及對外說明；另多次促請經濟部督促中油依院核洲際貨櫃第二期工程計畫，於110年前完成石化油品儲運中心，取代高煉廠半屏山儲運站功能。本局初步規劃將55公頃無污染土地朝調整為「特定產業專用區」轉型高值低污染產業；171公頃污染土地朝調整為「特定生態復育保存專用區」要求中油善盡整治除污責任，該方案將俟中油公司於105年4月提送具體土地利用計畫至府後，再與各方討論及審議。

另市府已於104年8月決議將宏南宏毅宿舍群具保存範圍登錄為文化景觀，將要求中油善盡文史保存及妥適規劃員工安置及維護社區公設。

二、閒置資產活化利用

為提升生活環境，市府與國防部或其他機構合作，就閒置眷舍或土地檢討，經由都市計畫變更活化土地，增加公園等公共設施，保存歷史建築，以打造宜居城市。

(一)五甲台電宿舍轉型公共出租住宅

市府首開先例租用台電公司的鳳山五甲社區員工宿舍，修繕後轉型公共出租住宅，55戶宿舍在台電員工遷出後，僅需簡易整修管線及部分屋內設施即可運用。預計今（105）年6月釋出首批25戶，提供社會局、原民會安置或照護有迫切居住需求的市民租用。

(二)澄清湖特定區文大用地都市計畫變更

配合觀光發展及活化市有土地，辦理文大用地等都市計畫檢討，以提升公有資產價值，開發為樂活全齡度假園區，面積17公頃，於內政部都委會審議中。

(三)都計變更活化土地籌措捷運土地開發基金

為促進整體商業發展，增加開發收益，變更0.13公頃捷運04舊市議會周邊交通及機關用地為商業區，全案於104年12月發布實施；變更0.7公頃文小26學校用地為交通用地，全案於今年2月發布實施；變更1.5公頃文小61學校用地為商業區，於內政部審議中。

(四)城市建築風貌保存新生

為促進具特殊歷史風貌街區活化再生，本局104年度起針對哈瑪星、旗津旗后、岡山平和老街等早期發展地區，提供老屋修繕及營運補助，截至104年12月底已有16案提出申請，核定5案，並有1案已完工啓用。期藉由補助及輔導，保留城市記憶，並發展地方特色，帶動舊街區之再生發展。

(五)旗津舢舨文化保存基地景觀改造

位於旗津區實踐里原海軍技工宿舍，現由中山大學社會系作為跨域學習場域，以傳承傳統造船技藝及活化閒置空間。本局配合公共空間改造，提供社區居民休憩及教學活動場地，已於104年12月完工。

(六)燕巢面前埔「橫山營區」活化

本市燕巢區面前埔社區旁橫山營區1.7公頃土地與房舍多年來閒置荒廢，為促進閒置空間活化再生，本局與社區及高雄學園7校合作，藉以導入大學生為社區發展的新動能，把廢棄營區打造為社區、大學與政府的共同營造基地，目前除了辦理整體規劃及土地取得等作業外，正推出創意競賽活動，徵求設計構想，為農村社區注入新活力。

三、營造宜居城鎮環境

基於生態城市價值理念，透過城鎮跨域規劃及整合推動平台，促進區域資源活化再生，改善城市環境景觀，豐富市民生活內涵。

(一)岡山大鵬九村土地調整開發

佔地27公頃、閒置10年的大鵬九村，在市府與國防部通力合作下重新檢討細部計畫，全案已於104年5月11日發布實施，改採大街廓設計加25米寬中央林蔭大道，創造優質居住環境；也劃設市場與公園，兼顧原有欣欣市場設攤需求與保存醒村歷史建築。大鵬九村第87期公辦重劃計畫業經內政部地政司104年12月28日審查修正通過，預計3年內完成重劃。

(二)小港少康營區調整為10公頃都會公園

為促進閒置營區土地活化利用，讓小港居民享有更多公園綠地，將原軍方23公頃機關用地變更為商業區與10公頃公園用地，主要計畫刻由內政部審議中。

(三)鳳山工協新村細部計畫變更

為加速鳳山地區老舊眷村改造，保存活化國定古蹟，市府與軍方合作推動工協新村改造案（28公頃），拆除眷舍規劃為中低密度住宅區，拓寬勝利路為20米，增設大型公園、市場、停車場等公共設施，以市地重劃開發，透過容積率調節，取得國定古蹟土地產權，全面提升眷村環境品質，全案於今（105）年1月發布實施。

(四)鳳山七老爺地區綠地系統營造

為改善五甲國宅社區5處老舊公園排水不良及不當設施，本府爭取內政部104年度「城鎮風貌型塑整體計畫」補助380萬元，營造當地綠意盎然景觀環境，提供當地居民優質生活空間，已於105年2月26日完工。

(五)清淨家園社區動員

為提升社區環境品質，本局104年補助社區完成46處社造點及22處既有社造點之維護，以作為社區居民休憩活動之公共空間約9.07公頃。本計畫自100年至今推動成果計獲9座社區景觀類建築園冶獎及第五屆健康城市暨高齡友善城市獎。路竹頂新社區、橋頭西林社區及大樹大坑社區等清淨家園社區營造成果，亦獲今（105）年第22屆建築園冶獎肯定。

(六)旗山大樹地區均衡城鄉發展

為推動旗山、大樹地區發展，依中央「均衡城鄉發展推動方案」研提跨部會之整體建設計畫，於104年7月3日獲行政院核定匡列未來四年合計8.5億元之建設經費補助，截至104年12月底，已獲大樹九曲堂車站鐵路巷宿舍群、旗山糖廠產業文化再生及修繕、台灣好行大樹祈福、哈佛快線農村休閒農業體驗、旗山數位沙龍、大樹九曲堂鳳梨工場修復工程等多項計畫經費補助及執行，合計約3,657萬元，未來將持續由各局處辦理各項軟硬體建設，打造旗山、大樹成為高屏溪畔的魅力新廊帶。

(七)美濃國小湧泉水生活景觀改善

透過美濃國小周邊湧泉水資源與校園開放空間之重新營造，並搭配周鄰美濃客家學園等建設，形塑美濃湧泉水文化意象，活化舊聚落閒置空間，並作為學校生態教學場域，已於104年12月完工。

(八)鐵路地下化民衆參與暨景觀改造

配合鐵路地下化預計於106年完成地下結構工程與通車，未來車站將成為新的都市節點，為車站周邊發展與地區生活充分結合，本局針對高雄與鳳山車站辦理公民參與講座、公聽會與工作坊等，以彙集民衆意見作為訂定車站空間設計準則，後續將交由交通部鐵路局及鐵工局做為站區開發建設依據，並檢討鐵路地下化廊帶周邊不同區域之都市發展脈絡，以及其在都市空間縫合後之可能轉型新機能，以回應都市發展需求，創造多元創新的都市發展風貌。

四、提供住宅補助暨資訊服務

為提升市民居住水準，回應照顧弱勢者居住需求，繼續辦理住宅租金補貼並輔導老舊住宅自主更新。

(一)住宅補貼照顧弱勢

104年12月已核發104年度住宅租金補貼9,017戶、自購住宅貸款利息補貼

563戶及修繕住宅貸款利息補貼115戶，104年度總計協助9,695戶弱勢家庭滿足居住需求。另針對0206美濃震災房屋毀損不堪居住之民衆，亦與台南市政府共同向中央爭取，比照莫拉克風災，給予租金補貼及重建、修繕貸款利息補貼。

(二)輔導民衆自主更新

爲鼓勵大樓主動整建，改善市容景觀並增進公共安全，104年委託專業團隊輔導大樓管委會爭取中央都更基金補助，已辦理15場民衆說明會及2場專業人員講習，將持續輔導社區爭取中央經費。

(三)氣爆區建築景觀改善

爲氣爆區復建一心路、三多路、凱旋路等路段恢復建築整體風貌，推動「高雄市八一石化氣爆道路復建路段建築景觀改善實施計畫」，補助改善受損及老舊建築立面與騎樓空間，另考量部份屋主無法即時於期限內申請，於104年9月1日至104年9月30日，再次公告受理補助範圍內之屋主申請。合計有669戶（382棟）提出申請，已完成368棟建築物（共570戶）之建物景觀改善，全案預定8月前完工。

(四)擴大跨區核發土地使用分區證明

爲迅速、精確提供市民申請都市計畫土地使用分區證明，開辦跨行政區申辦服務，至104年12月底已完成原市轄及鳳山、大寮、彌陀、甲仙、田寮、六龜、美濃、燕巢、林園、大樹、阿蓮、大社等共23個行政區跨區核發證明服務。

(五)提供網路便民資訊服務

導入空間資訊技術（GIS）於都市規劃業務，推動都市發展與科技應用之跨域結合。提供簡單、直覺的地圖式便民資訊服務，讓市民運用電腦、手機、平板等行動裝置，透過空間環境條件查詢都市計畫、土地使用分區證明、住宅生活、都市設計等各項都市發展業務資訊。

五、未來工作重點

(一)積極推動亞洲新灣區第二階段計畫，督促經濟部及中油等加速前鎮河二側儲油槽遷移、辦理多功能經貿園區國有（公）營事業土地專案通盤檢討，及優先以高雄展覽館爲核心，協同周邊國營事業合作招商開發，推動港灣再生。

(二)持續促請經濟部督促中油加速履行高雄煉油廠區土污整治，並視未來除污辦理成效暨產業需求，予以調整土地使用機能。

(三)市府與臺灣港務公司合作實質邁進，行政院104年8月7日核定港區土地開發公司投資計畫，預計105年7月合資公司成立後，加速推動舊港區轉型開

發。

- (四)與軍方協商合作，加速辦理工協新村細部計畫檢討，活化及整頓眷村土地，全面提升環境品質，同時帶動文化保存及觀光發展。
- (五)推動三鐵（高鐵、台鐵地下化、輕軌）廊帶周邊場域都市空間再發展規劃，盤整閒置土地加速利用，完成左營、鼓山、美術館特區、鹽埕及凹子底地區都計通檢，營造地區人文及自然特色。
- (六)活化改造燕巢區橫山營區閒置空間，辦理土地撥用及引入創意，作為社區及大學創新活動空間。
- (七)土地使用分區圖資數位化，完成全市跨區申請核發系統，提升行政效能。
- (八)執行推動多元安居住宅方案，完成社會住宅試辦計畫可行性評估，減輕本市特殊情形及身分之市民減輕住屋負擔。