

二十四、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：104 年 10 月 27 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 2 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。

市府提出與港務公司合組港區土地開發公司構想，今（104）年 8 月 7 日獲得行政院同意，雙方合資籌設「高雄港區土地開發公司」計畫，專責辦理港區土地規劃、招商開發等業務，象徵中央與地方攜手邁入「市港共治」的嶄新里程碑！預計明（105）年 7 月掛牌營運。

市府已啓動亞洲新灣區第二階段旗艦計畫，在市港合作平台下，持續推動舊港區水岸更新再造，加速南星自由港區開發，催生哈瑪星轉運中心，合作推動郵輪觀光。未來 205 兵工廠遷移後，全區 57 公頃土地轉型為國際金融商貿區，並整合世貿展覽館周邊國公有（營）土地，合作規劃招商，擴大規模增加招商誘因，吸引國際企業進駐。

此外，為追求城鄉均衡發展，本局向中央爭取年餘的「均衡城鄉發展推動方案」，亦獲 8.5 億元建設經費補助，未來四年市府將注資旗山老街排水整治、旗尾糖廠再造、大樹九曲堂老宿舍活化等軟硬體建設，打造旗山、大樹成為高屏溪畔的魅力新廊帶。

以下就本局推動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)推動市港合作平台

為促成市港雙方深入溝通與積極合作，展現最佳行政資源與專業整合效能，共同致力舊港區水岸更新再造與亞洲新灣區的建設，市府已於今（104）年 5 月 4 日由許副市長與港務公司張董事長共同主持成立市港合作平台，

雙方輪流主辦，截至 8 月底已召開兩次平台會議，達成合組港區土地開發公司、規劃哈瑪星轉運中心、加速港埠旅運大樓興建、協助南星自由港區開發及共同合作郵輪觀光等項目。

(二)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，終有關鍵性突破，參考馬賽歐洲地中海計畫、漢堡海港新城等案，提出市港合資港區土地開發公司，已於今年 8 月 7 日奉行政院核定，年底將成立專案辦公室，預計明年 7 月掛牌營運，成立後能整合資源、專業及事權，加速港區土地轉型發展。市府亦將督促公民營業者依院核計畫於 110 年完成前鎮河石化儲槽遷移，及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。

(三)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，終獲行政院於今（104）年 1 月 16 日核定遷廠計畫，目前雙方已於今年 8 月達成區段徵收財務計畫共識，新廠工程需求計畫刻報院核定中。市府將全力與國防部合作縮短遷建時程，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。

(四)推動高雄國際機場 2035 整體規劃

高雄是全台唯一擁有海空雙港城市，城市與海港已有突破性合作模式，亦希望與空港積極合作。在市府與民意催動下，交通部民航局於今（104）年 6 月啟動「高雄國際機場 2035 年整體規劃」，市府團隊將全程參與並充分表達地方期待，於今年 9 月 17 日市府率員與民航局座談，希望可從高雄與海空雙港、南部區域、全國、亞太與全球趨勢，強化高雄國際機場定位及發展，調整部分限制，並以機場園區兼顧城市安全概念，帶動航空城區發展，再創南方經濟，提升國家整體競爭力。

(五)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 90 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。另台糖今年 8 月 21 日同意加入 A 區（12 公頃）公辦重劃（第 86 期），預計 108 年完成重劃。全區（48 公頃）預計可創造 227 億年產值，提供 12,000 個就業機會，提

升海空運產業競爭力。

(六)中油高雄煉油廠區轉型規劃

今年年底就是中油五輕遷廠的期限，市府已多次要求中油儘速提出詳細計畫與市民討論，及應負起企業責任儘速清理污染，年底前打開圍牆開放無污染的公園綠地供民衆使用。針對遷廠後轉型利用，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，該方案將與各方討論及審議。另市府已於今年 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。

(七)推動茄苳興達港海洋觀光發展

為活化利用興達港豐富多元海洋資源，帶動經濟、觀光發展，配合本府海洋局以 BOT 方式引進民間投資開發，辦理興達港漁業特定區計畫之通盤檢討，規劃增設 52 公頃產業專用區、漁業專用區及乙種工業區等供漁業、觀光休閒及船舶製造、7 公頃觀光遊憩區等，以發展海洋觀光產業，全案於內政部都委會審議中。

(八)策動亞洲新灣區國際行銷

為提升國際港灣城市能見度，行銷亞洲新灣區各項招商開發計畫，截至今（104）年 8 月已接待來自美國洛杉磯、法國馬賽市、韓國釜山市等國際港灣城市參訪團，造訪各項旗艦計畫基地，透過實地導覽解說，行銷市政建設成果；後續將有主導西班牙薩拉戈薩市政中心區更新計畫團隊拜訪本市，交流分享本市重要城市規劃案例；本局接待前述專業人士及機關團體參訪，已有百餘人次，除擴大國際城市行銷效益，亦能同步拓展城市交流範疇，持續蓄積亞洲新灣區發展能量。

二、營造宜居生活環境

為提升生活環境，市府與國防部或其他機構合作，就閒置眷村或土地檢討，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)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，全案已於今（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；市府已同步啟動大鵬九村第 87 期公辦重劃作業，預計 3 年內完成重劃。另為將中央林蔭大道延伸至

岡山南路，創造地區良好交通動線與環境品質，亦配合變更主要計畫，調整部分用地為園林道用地，已於今年 8 月 10 日報內政部核定。

(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，將原軍方之 23 公頃機關用地變更為商業區與 10 公頃公園用地，全案完成第二次公展程序，於今年 2 月 26 日經本市都委會大會審議通過，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，目前於本市都委會審議中。

(四)中石化高雄廠再利用開發

為改善一心一路災區街道景觀，並提供休憩及防災避難空間，選定緊臨一心一路中石化閒置廠區為整體開發地區，檢討現行規劃內容，並協調地主同意採公辦重劃方式開發，全案於今年 3 月 5 日公告公開展覽，刻於本市都委會審議中。

(五)凹子底公設用地設置北長青綜合福利服務中心

因應左楠地區老年人口增加，滿足高齡化社會老人多元福利需求，市府活化凹子底低度利用之停車場及市場用地，調整變更土地使用項目得做老人社會服務設施，全案於今年 2 月 26 日市都委會大會審議通過，社會局將接續辦理招商事宜。

(六)大樹地區都市計畫通盤檢討

大樹地區有大樹及九曲堂 2 處都市計畫區，為提升九曲堂火車站空間機能，保留具歷史文化意涵建築並活化地方產業，規劃九曲堂火車站北側宿舍群為車站專用區、九曲堂鳳梨罐頭工廠為保存區，於內政部都委會審議中。

(七)鳳山地區都市計畫通盤檢討

因應鳳山人口成長，為促進土地有效利用與生態城市之發展，本次通檢解除閒置未開闢公共設施用地 8.7 公頃，並配合農業生技發展，增加 4.8 公頃產業專用區，增設大型公園 8.5 公頃，將 25 公頃國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」劃設保存區，全案於市都委會審議中。

(八)旗美地區都市計畫通盤檢討

為保留旗山老街特有歷史建築文化資產，本次通盤檢討規劃旗山碾米廠、天后宮為保存區，石拱圈、角樓及旗山火車站所在地劃為廣場用地，全案於本市都委會審議中。另配合美濃故事館及中庄歷史空間景觀改造，劃設廣場及機關用地，檢討私有公共設施保留地，內政部都委會已完成審議，已於今年 4 月發布實施。

(九)林園排水系統都市計畫檢討變更

為防範大寮地區每逢大雨洪水宣洩不及而造成溢淹的情形，依經濟部核定的區域排水林園排水系統規劃報告之整治渠段進行都計變更，俾保障居民生命財產安全，以增進居住環境安全。全案業經內政部都委會 104 年 6 月 30 日審議通過。

(十)茄苳海岸三期工程個案變更

為加強保護自然海岸地區，就目前僅餘 1.95 公里尚未完成規劃海岸防護設施之茄苳海岸線辦理海岸防護改善工程，可提供海岸防治，促進公有土地合理利用、提升整體環境品質。全案於市都委會審議中。

三、落實城鎮均衡發展

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)推動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，業於 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，未來將續由各局處辦理旗山老街排水整治、旗尾糖廠再造、大樹九曲堂老宿舍活化等軟硬體建設，打造旗山、大樹成為高屏溪畔的魅力新廊帶。

(二)清淨家園社區動員

為提升社區環境品質，本局自 100 年起補助社區辦理「清淨家園社區營造」計畫，至 104 年 8 月已累積完成 474 個社造點，面積逾 24 公頃，並獲 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之肯定。

(三)城市建築風貌保存新生

為促進具特殊歷史建築風貌街區活化再生，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，目前已有 12 案提出申請並審核中，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。

(四)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。另本局亦正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，並創造多元創新的都市發展風貌。

(五)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，經提報內政部 104 年度第二階段「城鎮風貌型塑整體計畫」核定補助本案 380 萬元，預定 9 月工程發包，104 年底前完工。完工後可營造當地綠意盎然景觀環境，提供當地居民優質生活空間。

(六)旗津舢舨文化保存基地景觀改造

本基地位於旗津區實踐里原海軍技工宿舍，現由中山大學社會系及高雄海洋科技大學等校作為跨域學習「社會創新基地」，以傳承傳統造船技藝及閒置空活化利用，並由本局配合外部空間改造，改善閒置窳陋環境，提供社區居民休憩場所及教學活動場地，預定 104 年 10 月完工。

(七)美濃國小湧泉水生活景觀改善

本工程係以美濃國小為核心，將周邊湧泉水資源融合校園綠地友善空間，營造生態濕地、綠廊及客家聚落文化特色，並與周邊中庄歷史生活文化園區結合，形成遊憩串遊新景點，預定 104 年 11 月完工。

(八)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土地與房舍多年來閒置荒廢，經與社區及高雄學園 7 校會勘研商，預定作為社區與高雄學園創意共學基地，除可作為學園季等校際活動實體空間，並可與社區互動，帶動社區創新研發能量。現辦理整體規劃及土地取得等作業，預定 105 年 3 月完成先期規劃。

四、提供住宅輔助暨資訊服務

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 1 月已核發 103 年度住宅租金補貼 3,465 戶、自購住宅貸款利息補貼 622 戶及修繕住宅貸款利息補貼 123 戶，103 年度總計協助 4,210 戶弱勢家庭滿足居住需求。104 年度住宅補貼於 7 月 20 日開辦至 8 月 28 日截止受理，預計有 9,835 戶弱勢家庭可受惠。

(二)鼓勵屋主自主更新

為鼓勵大樓主動整建，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 5 場民衆說明會及 1 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

為氣爆區復建一心路、三多路、凱旋路等路段恢復建築整體風貌，103 年 9 月 19 日公告「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，已完成 336 棟建築物（共 529 戶）之建物景觀改善。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。

(四)氣爆區住宅更新重建

為協助災區住宅以都市更新重建，本局於 103 年 11 月 10 日劃定氣爆地區為更新地區，辦理 9 處社區都市更新說明會，輔導民間自主成立都市更新會。現有 4 處基地所有權人過半數同意參與重建型都市更新，其中凱旋三路 1 處基地（林聖段 366 地號）已於 7 月 26 日成立更新會，其餘 3 處刻辦理籌備更新會中。

(五)擴大跨區核發土地使用分區證明

為迅速、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 6 月底已完成原市轄及鳳山、大寮、彌陀、甲仙、田寮、六龜、美濃等共 18 個行政區跨區核發證明服務。

(六)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。並提供簡單、直覺的地圖式便民資訊服務，讓市民可以使用電腦、手機、平板等各種裝置，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)啓動亞洲新灣區第二階段計畫，加速前鎮河二側儲油槽遷移，辦理多功能經貿園區國有、公營事業土地細部計畫檢討，促成土地整合規劃合作開發。

(二)持續督促中油加速履行高雄煉油廠區土污整治義務，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 月成立。

(四)辦理公共設施專案通盤檢討，進行「公共設施用地檢討、公有土地整合利用及都市計畫區整併」等三大面向作業，以期健全都市發展，有效提升土地效益及挹注財政。

- (五)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。
- (六)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。
- (七)推動老屋再生，篩選具有特色老舊建築物，提供內部整修及經營管理經費補助，鼓勵青年進駐創業。
- (八)協助氣爆災區重建，持續改造氣爆區建築景觀風貌。
- (九)建置三維數位城市立體圖資系統及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。
- (十)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。

參、結語

以上為本局推動業務重點，尚祈指正，謹代表全體都市發展局同仁感謝各位議員女士、先生的鼎力支持，誠摯期盼繼續給予匡督與鼓勵。

敬 祝

各位議員女士、先生 健康愉快
大 會 圓滿成功