

二十四、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：108 年 10 月 24 日

報告人：局長 林 裕 益

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 3 屆第 2 次定期大會，裕益在此提出業務報告，敬請議長、副議長及各位議員支持與指教。

以下謹就都市發展局「當前業務推動」及「未來重點工作」進行報告。

壹、當前業務推動

一、打造友善投資環境，加速土地開發

(一)高雄多功能經貿園區

高雄多功能經貿園區「國公營土地」佔有 6 成以上，市府必須與國公營企業加強合作，招商引資，才能加速高雄核心港區土地開發，近期規劃推動的開發案包括：

1. 「特貿三」公告招商中

「特貿三」分有南、北兩塊基地，面積共 5.3 公頃，係屬都市更新開發案，採結合「權利變換」、「設定地上權」方式，與台電公司合作招商開發，規劃朝結合企業辦公、觀光娛樂、綜合商場、住宅及會展產業等面向開發，可與高雄展覽館相輔相成，營造成國際會展園區。本案已於 108 年 8 月 15 日公告招商，至 12 月 10 日截止，預期可吸引至少新台幣 265 億元投資，創造約 4,000 個就業機會。

2. 高雄舊港區碼頭土地開發

市府與港務公司合資成立「高雄港區土地開發股份有限公司」，將加強港市合作積極開發 2~10、16~18、21 號碼頭區 32.8 公頃土地。預計今年下半年，先啟動 4-8 號、21 號碼頭棧庫招商，結合高雄港埠旅運中心，發展觀光與休閒遊憩事業，預估招商引資 120 億元以上，創造約 8,000 個就業機會。

3. 獅甲捷運站旁臺銀「商四」土地都市更新開發

臺灣銀行「商四」土地 5.69 公頃，鄰近獅甲捷運站及民權路密集住商聚落，適宜發展綜合商場、商業及住宅等開發，可充實周邊生活機能並提供就業機會。預計明（109）年上半年完成招商可行性評估、下半年啟動

招商作業，預估可創造 4,000 個就業機會。

(二)新設產業園區

1.橋頭科學園區

推動高雄新市鎮後期轉型，並完備整體產業布局，協助中央加速推動科學園區設置（計畫面積 360 公頃，提供產業專用區 185 公頃）。目前都市計畫變更，已於本（108）年 3 月經內政部都委會專案小組審議、6 月完成土徵小組報告。後續俟科技部籌設計畫提報行政院核定後，再提內政部都委會大會審議。

2.仁武產業園區

為發展航太、精密製造產業，打造航太產業聚落，規劃開發仁武產業園區 74 公頃。已於 108 年 3 月 19 日經內政部都委會審議通過主要計畫變更，嗣於 108 年 6 月 21 日本市都委會審議通過擬定細部計畫；環境影響評估也於 108 年 7 月 17 日經環保署審查通過。目前本府經發局業依兩級都委會審議決議，修正主要計畫及細部計畫書圖，續報內政部及本府核定後，即可發布實施。

3.中油楠梓高煉廠轉型研發專區

依據行政院核定之循環經濟推動方案，中油高煉廠未污染土地 76 公頃，將轉型為「循環技術暨材料創新研發專區」，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。市府已與中油公司建立協商平台，並建請該公司加強地方溝通，研提高煉廠「未污染土地」及「右沖宿舍區」整體都市計畫草案，本局將積極協助後續推動事宜。

(三)公設保留地專案通檢

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」，推動 18 個都市計畫區之專案通盤檢討。今（108）年已有 13 個都市計畫區排入本市都委會審議，其中仁武、大寮、茄荳經 108 年 7 月 26 日市都委會審議通過；市都委會接續審議 10 個都計區（包括岡山、湖內、湖內大湖地區、大社、鳥松仁美地區、澄清湖、旗山、美濃、美濃中正湖等）。此外，原高雄市、阿蓮、岡山交流道、高雄新市鎮、鳳山厝等 5 個都市計畫區，也將於今（108）年底辦理公開展覽。

(四)大社工業區降編

依民國 82 年經濟部協調會結論，及 87 年內政部核定之大社都市計畫規定，辦理大社特種工業區變更為乙種工業區，其都市計畫作業目前仍於內政部都委會審議中。

(五)鐵路地下化鳳山段「增額容積」挹注財源

依「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」以鳳山站、正義站為中心，將半徑 800 公尺範圍內住宅、商業、特專區土地，劃定為增額容積地區，提供地主或開發者購買容積。所增加基準容積之 15%至 30%，估計可收益 7.6 億元挹注交通建設經費。

(六)再造大鳳山為東區核心

為展現鳳山新舊共存、多元發展的風貌，以軍地釋出翻轉再生，推動衛武營特定休閒商業區開發、文化資源保存活化，運用都市計畫容積調配至工協新村重劃後土地，將海軍明德訓練班（原日本海軍無線電信所）古蹟活化再利用，轉型為軍事觀光亮點。推動增額容積與輔導都市更新外，透過臺鐵高雄機廠之都市計畫變更，保存現有機廠文化遺跡，同時導入複合性商業活動，以「軍地改造」、「文資活化」、「軌道經濟」三大驅力動能，發展鳳山成為高雄東區核心。

(七)大寮重劃都計審竣

加速大寮眷村 50 公頃重劃區開發，配合內政部重劃計畫書審議意見，辦理細部計畫變更，且為兼顧小基地地主興建透天厝權益，一併檢討退縮規定，該細部計畫已於 108 年 4 月 17 日公告發布實施，接續由本府地政局辦理重劃作業。

二、檢討修訂不合時宜法規，簡政便民

(一)檢討都設及容移規範，縮短行政流程

108 年 2 月完成「高雄市都市設計審議授權範圍規定」檢討修訂，約簡化申請容積移轉之大樓 73%案量，審議時間縮短一半以上；108 年 7 月完成「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」檢討修訂，對於防範雨水淹入地下室所設之「車道頂蓋」，得免適用「退縮距離」規範，都設審議流程也簡化，可縮短約四分之三的作業時間。

(二)研修都市計畫法高雄市施行細則

配合行政院核定之工業區立體化方案，將政府報編工業區於「都市計畫法高雄市施行細則」增訂獎勵容積規定，於 107 年 11 月發布施行。因應台商回流產業用地需求，行政院 108 年 4 月 26 日核定修正工業區立體化方案，放寬適用範圍包括一般工業區，本局刻正配合辦理「都市計畫法高雄市施行細則」研修作業，以鼓勵投資台灣，擴大促進整體經濟發展。

(三)住宅補貼到府服務

為提供市民安居樂業的居住環境及貼心便民服務，今（108）年 7 月 22 日至 8 月 30 日申辦期間，住宅補貼作業，除臨櫃、網路、假日在地服務及郵寄申請等多元申請方式外，為體恤年滿 65 歲，又無家人陪伴的重度身心障礙

者，也有專人「到府收件」，讓長輩免出門，照顧年長者的補貼需求，提供貼心便民服務。

(四)土地分區核證 E 指通

因應民眾買賣不動產、申請建築及申辦各項業務，須申辦「土地使用分區證明」需求，為便民快速申辦、即時取件，推出網路申辦、多元支付措施。目前不僅有高雄市 E 化服務網，可供自然人或工商憑證線上申辦，還提供信用卡、金融卡及手機結合台灣 Pay 行動支付等多元付費服務，民眾線上申辦，15 分鐘即可取件。今（108）年上半年網路申請計有 1,831 件，較去年同期成長近 2 倍之多。

三、多元住宅輔助方案

(一)「老青共居」推三方案，營造世代共好

鼓勵長輩將家人空房間出租給青年，老青世代彼此關照。目前規劃三種共居方案，包括老青分租、老青共幢、老青共居分租認證等。其中，老青分租方案，預定本（108）年底開辦；老青共幢方案也選定前金警察宿舍改建試辦，目前正辦理工程修繕中，預計明（109）年 6 月完工招租。

(二)機 11 社會住宅動工

配合社會住宅政策及鐵路地下化計畫，在精華核心區綠廊帶及新台鐵民族站旁 0.53 公頃機關用地，興建「機 11」社會住宅，今（108）年 5 月 30 日開工，預計 111 年完工，計有 245 戶，規劃 30%提供弱勢、急難救助市民居住，70%提供大學生與年輕受薪戶，搭配社區活動、長輩照顧等多元社會服務。

(三)前金警察宿舍整建社宅

將閒置之前金區警察宿舍重新修繕，提供社會住宅使用，規劃完成 48 戶出租住宅、6 戶商業店面、3 戶育兒保母空間，提供青年家庭及年長者入住，預計明（109）年 6 月完工招租。

(四)住宅補貼照顧弱勢

為輔助弱勢家庭之住宅需求，今（108）年預計住宅租金補貼 10,000 戶、自購住宅貸款利息補貼 532 戶、修繕住宅貸款利息補貼 381 戶，總計輔助至少 10,913 戶弱勢家庭居住需求。

(五)鼓勵危老屋都更整維或危老重建

本局成立都更輔導團，推動都市更新及危險老舊建物重建，並走入社區召開輔導說明會，提供相關法規諮詢。截至 108 年 8 月底，已召開 10 場輔導說明會，今年底以前，將再召開 11 場次；目前已申請整維案 4 件及危老案 11 件，預期送件量將持續成長。

(六) 協調銀行提供市民優惠購屋貸款

為協助市民購屋，本局經與多家金融行庫協商，承高雄銀行同意合作，將以 1.6% 起之優惠貸款利率、貸款年限最長 40 年，減輕市民買屋前期付款壓力，預定本（108）年下半年公告施行。

四、發展城鄉特色

(一) 推動本市國土計畫廣納各方意見

依國土計畫法及「全國國土計畫」指導原則，研擬高雄市國土計畫（草案），按本市各地區土地特性、環境限制及未來發展，界定「適宜發展」與「不適宜發展」地區，劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等四大功能分區，促進本市土地永續發展。規劃過程已召開 15 次機關協調會議，並於旗山、岡山、鳳山及三個原鄉地區舉辦 6 場地方說明會，以及 4 場專家學者及民間公民團體座談會，廣納各界意見。

計畫草案今（108）年 7 月 30 日至 8 月 29 日於本局及全市 38 區公所公開展覽 30 天，公展期間舉辦 7 場公聽會，向民眾說明計畫內容，聽取意見作成紀錄，將彙整提供本市國土計畫審議會參考審議。

(二) 老屋活化，城鄉創生

為促進本市具歷史風貌傳統街區之再造，帶動地方發展，透過補助鼓勵屋主及經營者整修活化老屋，今（108）年上半年完工 3 棟（其中 2 棟營運中），施工中計 2 棟，預計今（108）年底完工。另依文化部私有老建築保存再生計畫，輔導具有歷史、文化、藝術，並保有再生價值潛力的老建築屋主，協助向文化部爭取補助，目前計已輔導 9 案。

(三) 燕巢橫山營區改造「社區共創基地」

為活化閒置之橫山營區，打造本市社造教學實驗所，並提供營區周邊居民活動空間，本案已獲內政部「城鎮之心工程計畫」補助整修改善經費，並於 108 年 6 月完工，預計 9 月開放啟用。

(四) 百年糖廠轉型大旗美產業園區

為帶動大旗美地區特色產業發展，規劃將百年的旗山糖廠，打造為兼具「農業展銷售」、「農創體驗」及「農產加工增值」的複合機能產業園區，已獲經濟部補助經費 1 億 400 萬元，目前已完成紅磚倉庫、延平路門面環境改造，接續辦理辦公室、13 棟倉庫整修及公共場域環境改造工程；另農產加工區，也已通過環境影響評估，將研擬招商文件辦理農產加工招商作業。

(五) 「六龜之心」街區再造

為重振六龜觀光產業，刻進行整修池田屋歷史建築、洪稔源特色老屋，將

轉型為六龜故事館、旅遊資訊站（池田屋）及小農展售中心（洪稔源），並結合六龜歷史街區、特殊地景公園、遺址紀念廣場等特色景點，重振六龜老城區生活圈觀光產業。此外，也以六龜老街街區風貌營造及彩蝶谷生態環境教育場域營造等計畫，獲內政部「城鎮之心工程計畫」同意匡列補助 1.045 億元，工程分兩標（建築及景觀）辦理，已陸續於今（108）年開工，預計明（109）年底完工。

五、成立大林蒲遷村專案辦公室

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計畫」內，該計畫經行政院 108 年 4 月 11 日、6 月 5 日二次召開會議審查，經濟部並於 108 年 7 月 17 日將修正計畫函報行政院，待核定中。

本市府已於 108 年 5 月 31 日成立大林蒲遷村專案辦公室，並由本府各業管機關（都發局、民政局、經發局、工務局、地政局、衛生局、農業局、海洋局、環保局及社會局等 10 處機關）及小港區沿海 6 里的里幹事，輪流派員進駐大林蒲中油康樂活動中心，就近服務居民。

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。後續將促請經濟部完成遷村安置土地協調及經費籌措事宜，本市府協助推動遷村工作。

貳、未來重點工作

- 一、推動多功能經貿園區都市計畫通盤檢討、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，打造多功能經貿都會核心。
- 二、賡續推動公共設施用地專案通盤檢討，兼顧都市發展及私有地主權益，逐步減少公共設施保留地。
- 三、持續打造友善投資環境，配合產業發展需求，辦理都市計畫變更，並檢討不合時宜法規。
- 四、盤點評估城鄉特色區位，加強社區營造工作。
- 五、盤點評估閒置公有土地房舍，修繕轉型社會住宅，協助社會及經濟弱勢。
- 六、持續輔助弱勢族群居住需求，推動多元住宅輔助計畫，協助經濟及社會弱勢，減輕租屋及房貸負擔。
- 七、鼓勵老舊社區都市更新及危老屋重建，提升城市景觀及居住安全。
- 八、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

市政府各單位業務報告（都市發展局）

為振興本市經濟，提升就業機會，都市發展局依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，以促進本市城鄉特色發展，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！