

十、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：110年10月13日

報告人：局長 楊欽富

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第3屆第6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)建設亞洲新灣區為城市轉型主引擎

推動亞洲新灣區開發，促進國營事業地主共同參與，以經貿、宜居、產業三環經由海空雙港及捷運的鏈結，形成本市5G AIoT人才、知識、創新等投資發展優勢，打造亞洲新灣區為本市轉型主引擎。本局協助都市更新招商及辦理都市計畫通盤檢討，主要業務推動情形如下：

1.台電特貿三公辦都更招商

台電「特貿三」面積5.3公頃，為南、北兩塊基地，係市府與國營事業台電公司首宗大型都更招商開發，配合5G AIoT創新園區、會展聚落及新創產業等政策，已於今年3月底公告，分三區塊對外招商，透過公辦都更整體規劃，促使民間投資具創新性綜合開發，提供青創世代、5G AIoT創新產業鏈進駐亞灣，吸引專業人才移居高雄，預計今年底完成招商簽約。

2.臺銀商四都更招商可行性評估

臺灣銀行「商四」土地6.65公頃，鄰近獅甲捷運站及民權商圈，適宜金融科技、數位媒體、新創事業、綜合商場及住宅等使用，已完成招商可行性初評，刻與臺銀磋商分期分區合作開發，預估111年初完成都市計畫變更，111年下半年辦理首期招商作業。

3.協助舊港區碼頭土地更新開發

舊港區1-22號碼頭佔地32.4公頃，緊鄰駁二藝文特區、高雄流行音樂中心及港埠旅運大樓，是港灣水岸第一排，採分期分區開發逐步促成碼頭棧倉庫群轉型，今年起由港市合資土開公司推動開發招商及經營，浮空劇院生活廣場已完成啟用，並辦理大港橋、第三船渠周邊棧庫房、高

港候工室改建等，預計 110~111 年陸續對外招商。

4.辦理都市計畫通盤檢討

為因應經貿環境及產業變遷、配合推動 5GAIoT 創新園區及汲取國際港灣城市經驗，刻進行高雄多功能經貿園區都市計畫通盤檢討作業，預計今年底完成都市計畫草案，結合 5G 新創產業應用需求、住商綜合開發及企業安家、研訂開發獎勵機制等面向，建構智慧經貿新灣區，帶動城市轉型。

(二)推動鳳山中城計畫

鳳山中城計畫以「表演藝術產業」（衛武營為核心）、「設計文創產業」（台鐵高雄機廠為核心）二大核心發展。在表演藝術產業核心，活化衛武營公園三連棟建築作為藝文聚落之先期進駐基地，已邀請在地藝術團體及具藝術領域大學進駐設點，並啟動建軍站商業區聯合開發作業，為帶動國泰重劃區開發，已協助台糖公司將建蔽率提高。此外設計文創產業核心，透過台鐵高雄機廠都計檢討等，引導土地適性發展，取得市政儲備土地。

(三)打造北城高雄科技廊帶

市府配合行政院今年 4 月政策宣告高煉廠為半導體材料研發核心，及 107 年循環經濟推動方案設置「材料創新研發專區」，已於今年 8 月 26 日辦理高煉廠未污染土地都市計畫變更公開展覽，以建構南部半導體材料 S 型廊帶，確保關鍵材料自主及帶動北高雄轉型科研新聚落。

配合中央推動南部半導體材料產業 S 廊帶，透過捷運岡山路竹延伸線串聯路竹、橋頭科學園區、楠梓科技產業園區、中油高煉廠材料創新研發專區及相關產業園區，以大眾運輸系統導向進行空間規劃，並以捷運場站為中心，推動聯合開發、周邊土地公辦都更及市地重劃，進行岡山新行政中心規劃、大鵬九村社會住宅興建等重大建設，提供企業安家空間，同時因應岡山機場航高管制放寬之契機，啟動都市計畫檢討，進行容積率調整，強化地區服務機能。

(四)推動公有土地公辦都更活化資產

1.成立都更科，加速推動土地活化

為推動都市更新業務，本局組織編制經議會同意並於今年 6 月成立都市更新科，作為都更案件的專責審議機構並專案列管以提升審議效率；積極盤點本市轄內閒置資產中較具都更潛力標的，加速推動公有土地活化，目前左營機二十、岡山行政中心及舊左營國中等案評估中。

2.左營區機 20 公辦都更

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。原為

市府環保局水肥廠及工務局瀝青廠使用，停止運轉後做為環保局廢棄物處理隊、工務局養工處四維養護大隊辦公使用及放置道路挖管中心監控設備，今年 7 月拆除水肥廠地上物簡易綠美化。

因機 20 基地內建築物及機械設備已不符合都市發展應有之機能，為活化利用市有土地、執行社會福利公益政策及周邊都市發展需求，辦理公辦都更開發及變更都市計畫為住宅區，預定於今年 9 月本市都委會審議。未來開發後，住宅區一樓得做商場（店）或超商（市）服務，並有日照中心（含長輩關懷及課程活動）、身心障礙機構、社會住宅及市府辦公空間等公益設施。

3.前金區七賢國中舊校址公辦都更

位於前金區河東路、河南二路與市中一路的七賢國中舊址，面積 3.08 公頃，舊校舍於 105 年由國家實驗研究院台灣海洋科技研究中心承租使用，因該中心將於 111 年搬離，土地及建物閒置不符合都市發展應有之機能。為配合愛河與港區觀光發展辦理公辦都市更新。

110 年 7 月已爭取到內政部 110 年度都市更新委外規劃補助款 550 萬元，並同步委外辦理都市更新先期規劃、都市計畫變更與都更開發事業招商，目前都市更新先期規劃作業中。

(五)加速公保地解編活化土地

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。截至 110 年 8 月底，美濃湖都計區已發布實施，茄荳、仁武、大寮都計區內政部已審定，其餘 14 處都計區刻於內政部審議中。

二、多元住宅政策照顧市民

(一)擴大推動社會住宅興建

配合中央 8 年 20 萬戶社會住宅政策，依據行政院 110 年 1 月 20 日核定修正之社會住宅興辦計畫，分配本市興建目標為 6,000 戶，另本府再宣布加碼興建 2,800 戶，合計高雄市興建目標達 8,800 戶。

今年度已上網發包的工程案為三民新都段社宅 114 戶，連同正辦理規劃設計的岡山社會住宅 764 戶、前鎮亞灣智慧公宅 1,600 戶、大寮社會住宅 450 戶，合計 4 案約 2,928 戶，並持續挑選適宜基地進行規劃，滾動檢討政策推動方向及彈性調整興辦戶數。

(二)開辦住宅補貼照顧市民

為輔助弱勢家庭居住需求，自 110 年 8 月 2 日至 31 日開辦 110 年度第 1 次住宅補貼受理申請，總計申請戶數 21,870 戶，包括住宅租金補貼 19,192

戶、自購住宅貸款利息補貼 2,217 戶、修繕住宅貸款利息補貼 461 戶，預定今年底完成審核。

(三)因應疫情調降社宅租金及加碼租金補貼

因應嚴重特殊傳染性肺炎本土疫情，並照顧本市市民，全面主動減租社宅住戶 3 成租金、社宅店鋪減收 5 成租金，為期 3 個月，減輕店鋪承租人及社宅住戶之經濟負擔。

另為減輕市民租屋族租金負擔，提出住宅租金補貼加碼紓困補貼，以住宅租金補貼原有補貼金額額外再加碼 1 個月 30%（一次發放），幫助租屋族渡過疫情難關。

三、便民行政措施提升效能

(一)打造都審資訊雲，導入無紙化審議作業

為順應永續低碳趨勢，提升行政效能及服務品質，本局自 110 年 7 月起建置都審資訊無紙化審查平台，結合科技創新應用、簡化服務流程、審議作業公開透明與案件即時追蹤。每年預期可節省 60 萬張 A4 紙張，減少 850 公斤二氧化碳排放量，並縮短文書往返時間，提高都市設計審議效能。

(二)因應商業型態轉變，放寬法令規定

透過研修「都市計畫法高雄市施行細則」打造友善環境，因應目前商業型態的轉變（例如社區型的超市在總量不變的前提下），調整住宅區設置商場（店）或超級市場、飲食店之規定，於 110 年 5 月修正發布。

(三)推動都更 168 方案

本局為加速都市更新審議，提出「高雄都更 168 專案」，更新單元內土地及合法建物所有權人 100% 同意實施都市更新，且全無爭議者，本局將在都市更新事業及權利變換計畫報核送件後 6 個月（180 個工作天）內完成相關行政作業程序，並於更新事業計畫核定後 2 個月內完成建照審查及核發建照，藉著明確精進都更案件的審議時程，提高所有權人更新整合誘因，降低都更審議時間成本，亦增加民間業者的整合意願。

(四)策略輔導自主都更，成立都更工作站

本局委託專業建築師團隊，成立都市更新輔導團，輔導民眾自主都市更新辦理整建維護或重建，並以鐵路地下化及捷運輕軌沿線為重點地區，深入社區解說，於今年 9 月在民族社區成立「高雄車站東區都市更新工作站」，每周三、六派駐專業人員提供都更諮詢、申請流程、獎勵措施等相關便民服務。

四、營造城鄉發展特色

(一)鐵路地下化綠園道兩側藝術彩繪活動

高雄市區鐵路地下化後，地面騰空廊帶開闢為綠園道，為提升周邊景觀環境品質，市府也啟動園道兩側建物醫美工程，短期透過創意彩繪微整型，讓原本後巷建物以嶄新「門面」，成為都市景觀的新亮點。

市府以「策展」的概念，聯合在地藝術家及園道沿線建物屋主，參與建築物彩妝行動，從愛河西岸鼓山區河邊街到鳳山車站，共有 26~28 幅創意彩繪作品，即將在今年 10 月前陸續完成。

(二)推動社區自力營造城鄉亮點

城鄉社區自力改善生活環境已見成效，為持續鼓勵社區動員志工改善生活環境，營造城鄉亮點，110 年度「高雄市社區營造實施計畫」，提供社區申請「綠美化、大學生根、創生及維護」4 類補助，協助營造社區的社團法人、協助發想創意的學生、有經驗想進階思考發展及需維護經費的社區，透過本補助計畫實踐構想，全年增加 22 處社區亮點，及 82 處社區營造點維護補助。

(三)改造旗尾地景暨創生環境

旗尾山與旗山溪沖積而成的平地聚落－旗尾庄，為 19 世紀已經開庄的聚落，日治時期選定旗山溪右岸蕃薯寮作為旗山市街改正計畫，旗尾庄則作為糖廠的腹地，至今其整體發展及生活機能不像旗山市區或美濃市區來得完整。

國道 10 號開通後雖增加觀光及交通便利，惟下交流道進入糖廠及旗尾聚落的環境景觀自明性不夠、人行系統不連貫及部分土地排水不良。雖於 107 年起推動旗山糖廠轉型為農創園區，做為地方創生基地，但僅完成約 4.6 公頃之倉庫整修及綠地、停車場等基礎建設，糖廠周邊與旗尾社區仍隔著圍牆，降低居民入園互動且缺乏基本生活零售與農產消費機能。

為改善旗山溪左岸地景風貌與創生環境，接續旗糖農創園區建設成果，進行糖廠與周邊社區及河堤界面之整體環境整備，串接公共開放空間及水綠環境資源，減少極端氣候造成之乾旱或大雨積水漫流，以提升城鎮風貌及生活空間品質。

(四)「六龜之心」山城再造 2.0

「六龜之心再造計畫」已打造池田屋、洪稊源、蝶園、彩蝶谷等景點及改善舊部落社區街道。二期工程將位於主要道路的圖書分館、六龜國小及警察局，以徒步廣場及騎樓整平方式串接，形成完整的徒步空間，並再增添蝴蝶故事館、福龜觀景平台等景點，為老街增添生態、綠環境及人文觀光題材，全案已於今年 6 月完工。

(五)推動鄉村地區整體規劃

因應國土計畫後續推動，為促進非都市土地鄉村地區永續發展及農村再生，改善鄉村地區公共設施、居住、產業發展，爭取內政部經費補助，優先辦理六龜區鄉村地區整體規劃，盤點地區空間資源，建立空間發展綱要計畫，提出國土功能分區分類檢討及因地制宜土地使用管制。

五、辦理大林蒲遷村，保障居民權益

經濟部將大林蒲遷村納入「全國循環產業專區試點暨新材料循環產業園區計畫」，該計畫並經行政院 108 年 10 月 8 日核定。依 109 年 4 月 29 日第 374 次環評大會決議，進入第二階段環評。

為爭取對居民最有利之遷村條件，本府與經濟部多次會議研商，並與當地里長及議員溝通後，完成「大林蒲遷村安置計畫書（草案）」，已於 110 年 2 月 5 日公開遷村計畫書，3 月 13 日本府與經濟部共同召開第一場計畫草案說明會，市長並親自蒞臨聽取民意與回應民眾意見，表示將盡最大誠意與居民溝通。更於 4 月 10 日起成立遷村服務中心，直接與民眾面對面溝通、說明。大林蒲居民對於遷村安置計畫書（草案）所提意見，刻與經濟部納入修正參考，在合法、合理、合情前提下，協助爭取最優惠的遷村條件。

貳、未來重點工作

一、持續辦理大林蒲遷村

本府將全力配合經濟部新材料循環產業園區報編作業（可行性規劃、環境影響評估及都市計畫變更）的預定期程，持續代辦大林蒲遷村作業，以期早日改善大林蒲居民的生活。未來將再召開說明會與民眾溝通，取得共識後，再送中央核定。同時也會促請經濟部儘快完成產業園區報編作業，以利各項遷村作業正式啟動。

二、辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫檢討

為加速灣區開發及建構 5GAIoT 創新園區，辦理多功能經貿園區特定區都市計畫檢討，調整土地使用管制，增加開發獎勵誘因，吸引國內外企業投資。

三、推動國家半導體 S 廊帶，辦理高煉廠都市計畫變更

配合行政院政策推動南部半導體材料 S 型廊帶及設置材料創新研發專區，分期分區辦理高煉廠都市計畫變更，帶動北高雄轉型科研新聚落。

四、積極加速興建社會住宅

內政部與本府已全面盤點本市轄區內之公有及國營事業土地，經評估篩選出 10 餘處適宜基地，將進行規劃並陸續在 110~112 年間動土興建。將持續挑選適宜基地規劃及滾動調整興辦戶數。

五、岡山行政中心舊址評估公辦都更

透過公辦都更，將岡山機 1-1 和機 15 合併為單一重建單元，引進民間資源興闢岡山新綜合行政中心，並活絡地方核心商業區。目前刻委託規劃顧問團隊辦理都市計畫變更、都市更新招商前置作業。

六、持續推動旗尾地區創生環境改造與營運

向內政部爭取經費補助，全案 7,500 萬元作為改善旗山溪左岸，自地景橋河堤公園到旗山糖廠周邊場域及旗尾聚落之空間環境，解決糖廠基地部分排水、積水問題與建置友善路口與人行步道，提供社區安全與達到韌性及永續特質的創生環境，推動場域維管及營運。

參、結語

本局將依循市長產業優先政策，積極建設亞洲新灣區為城市轉型主引擎，藉由新創產業聚落形成，鼓勵青年返鄉並虹吸 5GAIoT 人才來高雄打拼。針對青年家庭、經濟與社會弱勢族群的基本居住權利，攜手中央推動興建社會住宅，照顧市民居住需求，打造高雄成為友善宜居城市。

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！