

六、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：111 年 3 月 25 日

報告人：局長 吳文彥

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 3 屆第 7 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、土地開發帶動產業轉型

(一)發展亞洲新灣區

亞洲新灣區暨 5G AIoT 產業創新園區係市府重要施政方向，刻由府內機關分工辦理，並持續與中央部會合作推動。因應部門計畫需求，以亞灣區為轉型城市主引擎，憑藉海空雙港、捷運四線聯外及灣區都會等優勢，集結 5G AIoT 關聯產業投資、人才宜居落地，共同發展新世代知識創新服務。爰此本局以都市更新開發及都市計畫通盤檢討等政策工具，廣續辦理主要業務如下：

1.亞灣之鑰特貿三公辦都更招商

本案面積 5.3 公頃，係市府與國營事業台電公司首宗大型都更招商，三塊基地已於 110 年 11 月中公告最優申請人，續於今年 2 月中旬分別完成北基地及南基地南側兩案實施契約簽訂，另南基地北側預計今年 4 月完成簽約。

本案為亞灣 5G AIoT 創新園區首部曲，未來開發後將匯集商、辦、住、零售及產業與公共服務等綜合使用機能（Mixed-Use Project），並與經濟部高雄軟體科技園區交相呼應，共築成為行政院大南方計畫及 5G AIoT 創新園區的產業火車頭，吸引青創世代、專業人才及 5G AIoT 關聯產業生態鏈等落腳移居高雄，發揮城市轉型創新量能。

2.臺銀商四暨市有土地都更招商評估

臺灣銀行商四及周邊市有土地合計約 6.65 公頃，係第二件市府與國營事業合作都更招商案，已於今年 1 月中旬提送合作評估方案予臺銀內部審議中，如獲允合作，市府將配合於今年完成整體規劃及都市計畫變更，預估 112 年上半年公告招商。本案適宜金融科技、數位媒體、新創事業、

綜合商場及商務飯店等產業進駐，同時能兼顧公益社福設施、公共服務設施等使用，帶動地方整體經濟與就業發展。

3.推動蓬萊商港碼頭土地轉型開發

蓬萊商港 1-22 號碼頭係亞灣濱海創意門戶場域，佔地 32.4 公頃，具水岸一排與港口風貌獨特性，市府及臺灣港務公司共同協助港區土地開發公司以分階段辦理棧倉庫群活化，今已完成棧貳庫、浮空劇院生活廣場、候工室招商及大港倉 410 等，續推動第三船渠周邊棧庫群建築改建與管線修繕工程中，預計 111 年起陸續對外招商。

4.啟動亞灣都市計畫通盤檢討

為建構亞灣智慧經貿新灣區，帶動城市新產業、新開發與新動能，刻配合部門發展與公共建設，參酌國際港灣城市經驗與 5G AIoT 等關聯產業鏈，完成通盤檢討規劃草案，預計今年上半年與產官學界座談修正調整草案，下半年辦理都市計畫行政程序。

(二)打造鳳山中城計畫

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)開發北城高雄科技廊帶

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，並已分別於 110 年 8 月 20 日至 9 月 22 日（岡山及路竹地區）及 111 年 2 月 14 日至 3 月 18 日（湖內及茄苳地區）辦理公開徵詢意見，未來將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、企業安家需求的土地、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。

(四)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 111 年 2 月底，美濃湖都計區已發布實施，茄荳、仁武、大寮、澄清湖及美濃都計區內政部已審定，其餘 12 處都計區刻於內政部審議中。

二、公民參與推動都更及願景工作坊

(一)左營機 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，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，採公辦都更權利變換方式開發，並經 110 年 9 月 17 日本市都委會及 110 年 12 月 21 日內政部都委會審議通過，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。

111 年 1 月 15 日及 1 月 17 日分別在高雄及台北舉辦招商座談會，111 年 3 月公告招商徵求實施者。

都更整體開發效益，預估引進民間投資超過 100 億元，除可提供住宅及一樓得做商場（店）或超商（市）服務外，並設置日照中心（含長輩關懷及課程活動）、身心障礙機構、約 110 戶社會住宅及市府辦公空間等公益設施（約 5,000 坪）。

(二)七賢國中舊校址公辦都更

因應城中城大樓火災，市府提出「公益性跨區區段徵收」方案，經地政局區段徵收意願調查，取得城中城大樓超過 8 成所有權人同意辦理跨區區段徵收，本局依都市計畫法第 27 條第 1 項第 1 款「因火災遭受損壞時」規定，啟動都市計畫迅行變更，城中城原址變更為公園，並與七賢國中舊校址東側臨市中一路街廓，做為區段徵收抵價地的配地及社會住宅基地。為傾聽民意及與地方充分溝通，本局至前金區新生里共舉辦了 4 場願景工作坊，經由社區居民廣泛參加，創立了良好的公民參與典範，藉由民眾參與過程，共同尋求都市計畫雙贏的方案，兼顧政府政策推動及社區居民的需求。

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。七賢安居社宅已確定由國家住都中心投資興建約 600 戶，除供給前金區、鹽埕區等在地的居民租賃外，同時也優先提供城中城大樓無房屋所有權的住戶租住，以保障相關權益人的居住權及財產權，預計引入 1,500 坪社福設施、1,000 坪青年共創空間等公益性設施，供鄰里使用以帶動地區發展。

另七賢國中舊校址西側臨河東路街廓則由市府與國產署合作持續辦理規劃開發。

(三)岡山行政中心跨區公辦都更

岡山行政中心位處岡山商業發展密集區域，各機關建物多已服務逾 40 年，建物老舊、腹地狹窄且停車不便，市府盤點北高雄產業及地區發展，考量岡山作為產業發展軸帶的核心城鎮，行政中心應擴大服務效能並展現後疫情時代產業發展空間格局，未來將透過跨區公辦都更將現有行政機關搬遷至機 15 用地重建岡山新行政中心，藉此提升服務效能，並釋出舊址更新重建、活絡岡山商業機能，已於 110 年 10 月 4 日完成劃定更新地區，將持續依規定辦理都市計畫變更，預定 111 年中公告招商公開徵求實施者辦理公辦都市更新。

(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，繼 110 年成立高雄車站東區及中興社區 2 處都市更新工作站，111 年再設置河濱及慈愛社區 2 處區域型工作站，每周定期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。

三、多元住宅政策照顧市民

(一)與中央合作興辦 1 萬戶社會住宅

配合中央 8 年 20 萬戶社會住宅政策，本府與內政部及國家住宅及都市更新中心協調，將本市第二階段（110-113 年）社會住宅規劃興建目標戶數由原 8,800 戶擴大辦理至 10,000 戶，其中中央興辦 7,200 戶、地方興辦 2,800 戶，合計 1 萬戶。

本局辦理部分，包括三民新都段 114 戶社宅興建工程已於 110 年 12 月 29 日動土、岡山社會住宅 710 戶業完成基本設計及統包需求文件由本府新工處辦理統包工程發包、大寮社會住宅 450 戶及前鎮亞灣智慧公宅 1,600 戶業完成先期規劃，其中大寮社會住宅由水利局辦理後續統包工程發包；前鎮亞灣智慧公宅將分第一期 750 戶自建及第二期 850 戶公辦都更方式辦理，預計 111 年完成統包工程發包及公告招商作業。

(二)開辦住宅補貼及擴大青年租金補貼

110 年度住宅補貼已於 110 年 8 月 2 日至 8 月 31 日開辦，受理民眾申請後業於 110 年 12 月底完成審核，計核定租金補貼(第 1 次受理)16,441 戶(含中央增額戶)、自購及修繕住宅貸款利息補貼 915 戶及 171 戶，可照護 17,527 戶弱勢居住需求。

另為擴大照顧青年族群，本府研議額外放寬申請租金補貼者自有住宅持有條件及家庭成員每人每月平均所得上限提高為最低生活費 3 倍，並提高青

年申請戶評點之租金補貼方案，財源由囤房稅增加之稅收支應，預估可增約 10,000 戶補助名額，將自本市房屋稅徵收自治條例修法通過後辦理。

(三)持續辦理社會住宅包租代管計畫

本局於 110 年 9 月 30 日接續開辦社會住宅包租代管第三期計畫，委託民間租賃業者將民間空餘屋轉作社會住宅，媒合有需求的民眾租住（包括城中城受災戶及河濱商城拆遷戶等），截至 110 年 12 月底，全部共媒合 1,518 戶。

四、便民行政措施提升效能

(一)都審興革縮短流程及審議無紙化

為因應環境永續發展，提升行政服務效能，本局自 109 年底啟動「都審興革制度」，推動委員會簡化程序，將提送委員會案件分級審議，上路一年以來，民間建案平均可縮短至少 36% 以上的審議時程，大幅提升都審的行政效率。

另因應後疫情時代，自 110 年 7 月起推動「都市設計視訊審議及無紙化」作業，並已於同年 12 月完成無紙化會議環境建置。無紙化制度實施以來，已節省相當於 30 萬 A3 紙張、約 250 萬文書印製費用，及減少 400 公斤二氧化碳排放量，同時可縮短文書往返時間，加上視訊審議的線上會議，兼顧防疫的同時亦能提高審議效能。

(二)地理資訊系統資料倉儲建置運用

為打造高雄智慧城市，引領城市治理創新發展，本局於今 111 年度建置地理資訊系統資料倉儲運用案，期以都市計畫為核心，結合跨領域、跨部門之 OpenDATA 及 OpenGIS 雲端資料，透過大數據 GIS 技術，在產業、人口、房價、環保、文化及交通等面向，以正確即時之資料驅動，進行都市規劃的合理統計、分析、預測及模擬。

五、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

配合鐵路地下化後地面騰空廊帶轉變為綠園道的整體景觀，市府啟動「高雄綠境－城市醫美行動」，聯合 14 位在地藝術家及綠園道沿線建物屋主，參與建築物外牆彩妝行動，從愛河西岸鼓山區河邊街到鳳山區鳳松路 2 巷，共有 28 幅主題式創意畫作及 50 棟建物外牆面簡易彩繪，已全數完成，讓原本後巷建物以嶄新「門面」，成為都市景觀的新亮點。

(二)推動社區自力營造城鄉亮點

持續鼓勵社區動員志工改善生活環境，營造及維持城鄉亮點，市府提供社區申請新增社造點營造及既有社造點維護之輔導及補助。

110 年度共計增加 23 處社區亮點（累計已完成 550 處），維護補助 73 個

社區。111 年度徵求社區提案已開跑，4 月 30 日截止後，將辦理審查作業。

(三)旗糖改造暨旗尾地景與創生環境

為塑造農創園區為田園式產業基地，讓自然與文史懷舊並存，本局向經濟部爭取計畫補助，分年進行糖廠建物修繕及景觀改造。保存歷史及循古蹟修復技術修繕，回復了日治初期典型辦公廳舍式樣。園區並分別於 2020 年及 2021 年獲得古蹟歷史修復類與景觀工程類之城市工程品質金質獎。農創園區服務中心於 111 年 2 月開幕，可提供遊客休憩及農創商品展售服務，未來也作為招商服務窗口，以高雄農特產經營為招商形象門面展示，並提供導覽接待服務，持續媒合與推動潛在廠商入駐。透過循環與體驗經濟的推動，並結合休閒農業、串聯附近觀光景點與農業產地，共創區域經濟效益。

本局持續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)啟動六龜區鄉村地區整體規劃

配合國土計畫後續推動，針對非都市土地地區，本府 110 年爭取內政部 300 萬元補助經費，優先辦理六龜區鄉村地區整體規劃，作為示範計畫。除盤點地區空間資源，並將陸續透過地方訪談及相關工作坊等方式，了解地方空間發展需求及課題，研擬空間發展綱要計畫，改善鄉村地區公共設施、居住、產業等空間環境。

貳、未來重點工作

本局將持續落實城市轉型產業優先政策，發展亞洲新灣區成為 5G AIoT 創新園區、開發北城高雄科技廊帶及打造鳳山中城計畫，藉由新創產業聚落形成，鼓勵青年返鄉。攜手中央推動興建社會住宅，照顧市民居住需求。公民參與推動都市更新及願景工作坊，營造城鄉發展特色，打造高雄成為友善宜居城市。

未來工作重點如下：

- 一、辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫檢討
- 二、完成原高雄煉油廠都市計畫變更，建構國家半導體 S 廊帶
- 三、加速興建社會住宅
- 四、持續辦理大林蒲遷村
- 五、岡山行政中心舊址評估公辦都更
- 六、持續推動旗尾地區創生環境改造與營運

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！