

## 三十一、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：112 年 5 月 19 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 4 屆第 1 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) 啟動亞洲新灣區 2.0

為吸引國際企業營運總部、研發科技大廠等產業進駐亞灣 5G AIoT 創新園區投資，市府依據行政院核定之亞灣 5G AIoT 創新園區推動方案指導，啟動亞灣 2.0 計畫，由副市長層級整合經發、捷運、地政、財政、都發等機關分工辦理，並與經濟部、交通部及國營事業地主共同推動，以集結 5G AIoT 產業鏈與企業集團旗艦中心聚落，吸引產業就業及技術人才落腳高雄，成為新世代知識創新服務場域與新南向戰略基地。

基此，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. 亞灣特貿三公辦都更案

本案係市府與國營事業台電公司合作辦理，已於去年完成北基地、南基地南側及南基地北側等三案實施契約簽訂，各該實施者刻研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫（草案），預計於今年底完成，並續依都更條例辦理公聽會及報府審議事宜。

特貿三係亞灣 5G AIoT 創新園區首件招商成功投資案，未來將匯集商、辦、住、零售及產業與公共服務等綜合使用機能（Mixed-Use Project），並與高雄軟體科技園區交相呼應，共築成為 5G AIoT 創新園區的產業火車頭，吸引企業總部、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，成為城市轉型創新力量。

##### 2. 配合亞灣 2.0 啟動都市計畫變更

依據行政院亞灣 5G AIoT 創新園區推動方案及亞灣 2.0 產業招商發展調整細部計畫，如因應企業及人才進駐，特貿區住宅比例適度放寬；為鼓

勵企業投資營運總部及其附屬設施與發展本市策略性產業，適度給予容積獎勵；在臨水岸公園及 85 米退縮帶等，以開放多元使用項目，促進整體使用效益。另以都市設計立體通廊系統及夜間照明規範，營造日夜間水岸遊憩環境。本案已於市都委會審議中，預計通過後續辦理公告發布實施作業。

3.推動蓬萊商港碼頭倉庫群轉型利用

在市港合作推動下，高雄港區土地開發公司採分期辦理棧倉庫群活化招商、建物改建與基礎設施工程，其中棧貳庫及大港倉 410 等場域均已完成營運中，另於 111 年 8 月啟用愛河灣遊艇碼頭，可結合水域發展休閒活動。目前進行原高雄港務候工室整建工程，預計年底前完成整建及旅店開幕營運。

4.辦理多功能經貿園區都市計畫通盤檢討

本案參酌亞灣 2.0 都市計畫細部計畫土地使用管制與都市設計基準，因應產業開發需求、產住合宜發展比重、水岸公園開放多元使用等，邀集公民或團體座談蒐集相關意見，以納供檢討規劃參考，於彙整意見後預計 112 年下半年辦理多功能經貿園區通盤檢討草案公開展覽事宜，創造整體產業人口發展綜效，建構高雄成為產業新南向戰略基地。

(二)舊高煉廠轉型科技產業園區

配合中央推動南部半導體材料產業 S 廊帶，楠梓產業園區都計案已於 111 年 4 月 29 日公告實施，並由經發局辦理產業園區公共設施開闢及晶圓製造產業進駐投資事宜。

另循環經濟材料創新研發專區都市計畫案，已於 112 年 3 月下旬函送主要計畫書圖予內政部核定中，預計 4 月併同細部計畫書圖公告發布實施。目前工務局已協助中油公司規劃研發專區園區南路 40 米大道，以銜接楠梓產業園區，形成晶圓製造與材料研發雙園區，成為南部半導體材料「S」廊帶核心，帶動就業機會及產業競爭力。

(三)開發北高雄科技廊帶

市府刻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、企業住宅需求的土地、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。

岡山都市計畫變更草案已於 111 年 10 月 12 日經本市都委會第 107 次會議審議通過，112 年 2 月 21 日報內政部審議。

路竹都市計畫第四次通盤檢討已辦理公告公開徵求意見，目前蒐集地方意見及研擬都市計畫草案中，預計 7~8 月辦理都計草案公開展覽。湖內及

茄萣地區於去年辦理公開徵詢意見，目前蒐集地方意見及研擬都市計畫草案中。

(四)辦理本市都市計畫通盤檢討

因應 117 年捷運黃線通車，且呼應高雄市國土計畫南部科技產業走廊佈局，鳳山位屬經貿都會核心與產業廊帶重要交界，需重新檢視都市發展定位，依循 TOD 與永續都市發展趨勢，通盤檢討現行都市計畫內容，配合政策與地方需求，檢討變更為具適宜性之土地使用分區，實踐 TOD 緊密城市發展導向的核心精神，同時預留未來發展腹地，帶動鳳山地區整體發展及都市再生。鳳山都市計畫第四次通盤檢討於 112 年 4 月辦理公告公開徵詢意見。

另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」，持續推動 18 個都市計畫區之專案通盤檢討。截至 112 年 3 月 29 日，美濃湖及茄萣、仁武、大寮、原高市地區等第一階段已發布實施，澄清湖、岡山交流道、美濃等 6 都計區內政部已審定，其餘湖內等 7 處都計區刻於內政部審議中。

(五) 2050 高雄城市發展願景規劃

為呼應淨零碳排、數位轉型等政策，都發局於 111 年 11 月中旬至 112 年 4 月 18 日止，於衛武營三連棟 S 棟完成高雄好市百年製造展覽，彙整展出高雄城市發展願景想像、市政建設成果及過往至少 40 場次公民參與工作坊等成果，累計參觀人次超過五千人次。

透過本次實驗性展場與相關座談論壇等，讓市民、專家及團體等共同書寫願景、價值與想像等各種可能性，呈現相關倡議或市政建議，從中彙整可能的機關整合計畫，提供市政分工推動參考。

二、都市更新及加速土地活化

(一)左營機 20 公辦都更招商

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 3 月公告招商徵求實施者，惟因新冠肺炎疫情及國際情勢，造成勞動市場動力不足、物價上漲等因素，造成無人投標。

112 年重新檢討招商條件，訂於 4 月中旬重新公告招商徵求實施者，等標期至 8 月中旬截止。

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、身心障礙機構、約 180 戶社會住宅及市府辦公空間等公益設施。

(二)岡山新行政中心都更開發

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，腹地狹窄、停車不便，市府盤點北高雄產業及地區發展，預定將現有行政機關搬遷至機 15 用地，現址則更新重建，活絡岡山商業機能。

新行政中心未來將有區公所、戶政事務所、地政事務所、消防分隊、警察分局及清潔隊合署進駐，並規劃公托等公益性服務設施，市府已於 111 年公告實施「劃定『高雄市岡山區行政中心』更新地區暨訂定都市更新計畫案」，現址都市計畫變更則經 111 年 8 月 30 日內政部都市計畫委員會審議通過，細部計畫 111 年 11 月 2 日市都委會審議通過，刻辦理兩基地跨區都更公告招商前置作業，於 112 年 4 月公告招商。

(三)策略都更培力，輔導民眾自主更新

為協助社區自主都更重建，本局除陸續設立 4 處區域型都更工作站，舉辦 10 場次都更教育講習，讓民眾熟捻都更法令及行政程序外，並透過 111 年公布「輔導民間自主都市更新 588 專案作業規定」，以重點投入輔導能量，協助所有權人多數有重建意願的老舊社區，成立都市更新會法人組織，並逐步推動都更事業，社區只要有 7 位所有權人發起，並覓得籌備工作室，即可向本局申請專案，輔導團隊將與發起人共同研商專屬輔導計畫，協助事項包括圖資解說、種子培訓、協助任務分工、專業諮詢等；目前本市已有 4 個社區成立都市更新會，分別分布於新興、鼓山、苓雅、鹽埕等，期對於帶動老舊社區都更重建起到示範效果。

三、多元住宅政策照顧市民

(一)中央地方攜手興辦 15,000 戶社宅維護居住正義

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。

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攜手合作規劃，以興建 15,000 戶社會住宅為總目標（第一階段市府 722 戶+第二階段中央 9,408 戶、市府 2,491 戶、評估擴大新增中 2,379 戶，合計 15,000 戶）。

第一階段興辦案：凱旋青樹於 111 年 11 月 29 日完工、112 年 2 月 7 日至 3 月 1 日受理申請，超過 3,500 戶申請書件，預定 4 月完成資格審查；三民新都段社宅 114 戶持續興建中。

第二階段興辦案：中央辦理部分，已動土 5,254 戶、已決標設計中 1,803

戶、評估與規劃中約 2,351 戶；本局辦理部分，包括岡山社會住宅 625 戶、大寮社會住宅 382 戶、前鎮亞灣智慧公宅第一期 634 戶，均已發包興建中；另亞灣智慧公宅（第二期）規劃 850 戶、左營機 20 規劃約 180 戶，以公辦都更方式辦理，目前已完成劃定更新地區及訂定都市更新計畫及辦理招商前置作業，預計 112 年 8 月公告招商。

(二)七賢國中舊校址轉型社宅

七賢國中舊校址東側土地配合市府「公益性跨區區段徵收」方案，與城中城原址辦理跨區區段徵收，七賢國中舊校址東南側土地將作為七賢安居社宅基地。

七賢安居社宅由國家住都中心投資，統包工程已於 111 年 12 月 1 日決標，將興建 606 戶社宅，附屬設施包含托嬰中心、日照中心、體適能休閒空間、社區全齡運動中心、兒少據點、收出養資源服務中心、長青學苑、青創空間、店鋪，完善的社福及公共服務空間將帶動地區發展及提升居住品質。

(三)運用囤房稅擴大租金補貼

透過課徵囤房稅以消弭長期房地產投資效益凌駕於居住效用之功能錯置，遏止炒房投機行為，並促使多屋族釋出閒置房屋，以增加房屋供給量、降低空屋率，囤房稅收全數用於增額租金補貼、育兒租金補貼、折減社宅租金，以及首購房貸利息補貼，以落實居住正義。

(四)社會住宅包租代管提供多元居住選擇

本局社會住宅包租代管第三期計畫已於 110 年 9 月 30 日開辦，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，除享有低於市場行情之租金，弱勢戶並有租金補助，讓有租屋需求之青年與弱勢民眾有更多元的居住選擇，截至 112 年 2 月底共媒合 942 戶，執行率 94.2%。預計 112 年 6 月開辦社會住宅包租代管第四期計畫，持續推動社會住宅政策。

(五)持續推動大林蒲遷村作業

本府爭取到行政院同意，將遷村經費從原本的 589.81 億元提高到 694.31 億元，增加了 104.5 億元。

遷村因涉用地取得、協議價購、拆遷安置與救濟等事項，需要與居民充分溝通，市府自 110 年 3 月 13 日首場說明會後，於 112 年 2 月 11 日與經濟部召開第 4 次遷村說明會，經由 4 次說明會聽取居民意見，以爭取更好的遷村條件，並參考歷次說明會中居民意見，調整及新增相關措施，提出擬修訂事項。

向中央爭取項目包括放寬私有住商土地一坪換一坪資格、放寬基準日後取得之土地一坪換一坪資格、放寬私有住商區土地單獨分配資格、提高弱勢

戶專案救濟金額、提高漁港漁民交通補助金額、提高農民農產物補貼津貼、新增市場攤台救濟、新增居民就業輔導措施、新增救濟弱勢補償措施、調整安置地區公共設施等。此外，並於 111 年底協調內政部同意於安置地區興建 500 戶社宅，優先照顧大林蒲無房無地遷村弱勢戶。

本府將持續在合法、合理的前提下，為大林蒲民眾爭取最佳的補償救濟方案，同時促請經濟部儘快完成「可行性規劃」、「環境影響評估」及「都市計畫變更」等產業園區報編作業。

#### 四、簡政便民提升行政效能

##### (一)擬定本市大眾運輸導向開發許可計畫並全面檢修都設基準

為引導捷運黃線場站周邊地區邁向大眾運輸導向發展，提供市民清楚、簡要、具開發效益之增額獎勵機制，並回饋提供充足公共及公益設施，預計年底提出細部計畫公展草案予都委會審議，以實緊密城市發展。

此外，都市設計審議原則及設計基準中與現行法規標準不一、產生執行疑義之處，將全面進行檢修，使規範更加簡單扼要及明確化，預計下半年提送至都委會審議，以提升行政效能及服務品質，打造宏觀創新的都市風貌。

##### (二)建置都發局地理資訊系統資料倉儲

為實現智慧城市智慧治理效益，本局於去年底辦理地理資訊系統（GIS）資料倉儲建置案，預計 112 年底完成。

地理資訊系統係盤點本局都市發展業務之查詢、統計及決策需求，納入參考都市計畫、地政、戶政、住宅、工務等空間開放資料，進行大眾運輸場站容積增量、擴大都市計畫及都市更新地區等模擬，建構有效都市分析治理模型，以 2D 及 3D 視覺化 GIS 平台展現。

為建置具唯一性及正確性之標準都市計畫圖資，研擬 GIS 資料倉儲 4 年先期規劃，包含短期現有業務系統擴充（都市更新案件管考、非都審議資訊、路寬資訊等）、中期整合型發展（業務專案管理大數據）等，以推動本局未來都市計畫智慧化治理目標。

#### 五、發掘地方魅力營造特色城鄉

##### (一)協助社區營造特色空間及創意亮點

為鼓勵社區及區公所自主關心生活環境與永續發展，市府提供社區營造補助方案。自 100 年至 111 年，計有美濃、路竹、鳳山、旗山、大樹、岡山…等 33 個行政區協助社區提出申請，累計完成 572 處社區亮點營造。

111 年社區營造成果，路竹區竹東社區「城市綠洲」及大樹區樣腳社區「綠新樣腳」，雙雙榮獲第十屆台灣景觀大獎。

112 年持續推行社區營造實施計畫，共計 19 件申請案件，已全數於 3 月完

成審查。

(二) 燕巢橫山共創基地空間整備與綠色創生 331 行動計畫

獲國發會補助之計畫，總經費 625 萬元，辦理燕巢橫山共創基地 1 棟房舍修繕工程，於 3 月底完工。修繕後之房舍以委託營運方式，作為推動綠色美學與循環經濟價值的產品設計與人才培訓場域，以型塑橫山工藝微聚落。

(三) 打造山城東九區門戶亮點：旗糖園區二階計畫

為強化東高雄的特色產業、行銷地方物產和推廣農創觀光，市府與台糖公司合作，在山城東九區的門戶旗山，把百年歷史的糖廠改造為農創園區，讓自然與文史懷舊並存。園區分別於 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，更於 2022 年獲得國家卓越建設獎。農創園區服務中心於 111 年 2 月開幕，提供遊客休憩及農創商品展售服務，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。農創園區截至 112 年 3 月，農產加工區 6 筆土地皆已完成出租，出租率 100%；倉庫店鋪部分，本局 17 棟，出租 9 棟，台糖公司 12 棟，出租 9 棟，出租率約 62%，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。

本局預計 112 年上半年度完成旗糖農創園區整合行銷準備工作，同步於上半年度尋求行銷廠商協助策劃活動及營運規劃與執行。

並於下半年整合市府各機關與進駐廠商、高雄青農微型企業及社區，並適度融合閩客原族群文化，舉辦活動，並行銷宣傳園區發展與東高雄的農創觀光。未來將以智慧農業（機）做為園區發展主軸，期於東高雄農友們創成新的生活型態，成為在地有感農創園區。

(四) 推動鄉村地區整體規劃

配合國土計畫後續推動，針對非都市土地地區，爭取內政部經費補助，辦理六龜、永安、大樹三區之鄉村地區整體規劃。透過人口、居住、產業、交通、公共設施及土地利用等分析，盤點空間既有資源，並輔以地方訪談、座談、工作坊等方式，了解空間發展需求及課題，研擬發展綱要計畫，調整國土功能分區分類，改善鄉村地區生活環境。

貳、未來重點工作

本局將持續落實市長 4 大願景-科技、宜居、幸福、魅力高雄。啟動亞洲新灣區 2.0 計畫、多功能經貿園區通檢、高煉廠轉型科技園區、開發北城高雄科技廊帶，打造科技高雄，鼓勵青年返鄉。攜手中央推動興建社會住宅，擴大租金補

貼及辦理社宅包租代管，推動公辦都更及加速土地活化，創造宜居高雄。發掘地方魅力營造特色城鄉，展現魅力高雄。

未來工作重點如下：

- 一、配合市府亞灣 2.0 計畫，完成都市計畫細部計畫調整事宜。
- 二、辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫檢討及公展作業。
- 三、完成原高雄煉油廠都市計畫變更，建構國家半導體 S 廊帶。
- 四、加速規劃及興建社會住宅。
- 五、持續辦理大林蒲遷村。
- 六、辦理北高雄都市計畫通盤檢討。
- 七、建置資訊模型於都市規劃設計審議輔助決策系統。
- 八、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！