

二十六、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：112 年 11 月 2 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 2 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)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 緊密都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已於 112 年 5 月 3 日辦理公告公開徵求意見。

大寮近年建設不斷推進，首宗公辦第 81 期市地重劃即將完工，國道七號建設於今年 3 月奉行政院核定，屆時大寮將同時坐擁捷運、88 快速道路與國道七號，具備一捷一快一高交通優勢，未來發展可期。為此將著手進行大寮都市計畫通盤檢討，業於 112 年 6 月 13 日辦理公告公開徵求意見。

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 7 月 31 日，美濃湖及茄荳、仁武、大寮、原高市地區、澄清湖等第一階段已發布實施，岡山交流道、美濃等 6 都計區內政部已審定，其餘湖內等 6 處都計區刻於內政部審議中。

(二)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，並已召開2次專案小組討論。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，預計明年（113年）年初辦理都計草案公開展覽。湖內及茄荳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。

(三)舊高煉廠轉型科技產業園區

配合行政院南部半導體材料產業S廊帶，已於111年4月29日公告實施楠梓產業園區都市計畫，並由經發局辦理晶圓製造產業進駐及園區公共設施開闢等事宜。另於112年4月26日公告發布實施循環經濟材料創新研發專區都市計畫，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。

(四)合力推動亞灣2.0計畫

依循行政院110年5月核定亞灣5G AIoT創新園區推動方案及指導，市府與經濟部、交通部及國營事業等共同合作推動企業旗艦與IC設計聚落，以企業總部、商務辦公或研發訓練型態吸引產業群聚，促成企業集團旗艦中心群聚落腳高雄，發展如區域應用服務、技術創新研發及人才培育等產業。

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，賡續辦理主要業務如下：

1.特貿三公辦都更開發

本案北基地、南基地南側及南基地北側等三案刻由實施者依約研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)，預計年底前完成事權計畫草案，並續依都更條例辦理公聽會及報府審議事宜。

特貿三以城市複合使用機能(Mixed-Use Project)整體開發，促進亞灣2.0發展商辦金融、生活零售及智慧科技產業與公共服務等機能，期與高雄軟體科技園區共築亞灣2.0智慧科技創新園區，吸引企業總部及研訓機構、5G AIoT關聯產業、青創與技術人才落腳移居高雄，帶動城市數位轉型。

2.公告實施亞灣2.0都市細部計畫

依行政院核定亞灣5G AIoT創新園區推動方案，市府於112年4月17日公告實施都市計畫細部計畫，參考國際港灣城市發展經驗，規劃創造水岸複合多元使用機能；同時鼓勵企業投資營運總部及其附屬設施，適度給予容積獎勵，帶動產業投資，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。

3.推動蓬萊商港區倉庫群轉型利用

高雄港區土地開發公司已開發營運包括棧貳庫、大港倉 410、愛河灣遊艇碼頭等場域，至原港務候工室招商整建旅店案，預計至年底完成整建及試營運。未來於市港合作推動下，持續進行棧倉庫群活化招商、建物改建與基礎設施工程。

4.多功能經貿園區都市計畫通盤檢討

呼應行政院亞灣 2.0 智慧科技創新園區產業政策指導及加速亞灣投資開發，多功能經貿園區都市計畫已朝產業居住合宜發展進行通盤檢討，預計下半年辦理公開展覽事宜，以創造整體產業人口發展綜效，帶動城市轉型發展。

(五)審議本市國土功能分區圖

因應國土計畫法上路，本市國土計畫 110 年 4 月 30 日公告實施，接續進行國土功能分區劃設作業。

本市國土功能分區圖（草案）於 111 年 12 月 26 日至 112 年 2 月 18 日辦理公開展覽，期間並舉辦 23 場公聽會，今年 8 月提送本市國土計畫審議會，將於 9 月開始進行審議，期依國土計畫法規定，如期於 114 年 4 月 30 日前全面實施國土計畫。

二、都市更新及加速土地活化

(一)左營大中民族公辦都更招商

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，市府變更都市計畫為 1.4 公頃第 5 種住宅區及 0.4 公頃的公園及廣場用地。採公辦都更權利變換方式開發，住宅區範圍劃設單元 1、2 二塊基地。

經第二次公告招商，單元 1 有一家廠商投標，預計 112 年 9 月召開評選會議評選出最優廠商。單元 1 市府可分回工務局公園處辦公室、共同管道監控室及住宅等，並由實施者開闢北邊公園及廣場用地供鄰近居民使用。預計引入投資規模約 60 億元。

單元 2 因無人投標，已徵詢回饋意見，評估調整招商條件，適時再重新公告招商。

(二)策略都更培力，輔導民眾自主更新

為帶動美麗島捷運站周邊地區開發重建，本局與工務局整合危老與都更輔導能量，於美麗島捷運周邊設立都更危老聯合服務工作站，並於 112 年 6 月 28 日正式揭牌啟用，續與經發局、交通局等機關跨局處協調分工，提出商圈振興及交通改善方案，軟、硬體多管齊下推動，活化既有商圈打造

高雄表參道。

為協助社區自主都更重建，本局共設置 5 處區域型都更工作站，舉辦 14 場次都更教育講習，讓民眾熟捻都更法令及行政程序，並透過「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，逐步推動都更事業，亦委託輔導團隊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。

考量更新會成立後至辦理擬訂都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫過程前期，需有初步規劃方案供更新會會員討論以利意見整合，本局刻研擬補助辦法，協助大型老舊社區得以委外辦理都更先期可行性評估，作為其辦理更新重建之推行動力。

(三)都更 168 專案加速審議

依都更條例規定，都更工作的推動除須先行擬定事業計畫，取得土地及合法建物所有權人 8 成以上同意外，並且須完成自辦公聽會、公開展覽、公辦公聽會、聽證會及相關審議會通過後，始得實施，因程序繁複且所需整合期程較長，案件往往需時多年。

為精進都更審議工作，本局 111 年起簽報「高雄都更 168 專案」，更新單元內私有土地及合法建物所有權人只要能取得 100% 同意且無爭議，即專案列管，並於實施者報核都更事業及權利變換計畫 6 個月內核發都市更新核定函，報核後 8 個月內核發建照。故案件依 168 專案報核，市府立即加速審議，每年皆核定 2 件以上重建案，迄今已核定 6 案。

三、多元住宅政策照顧市民

(一)中央地方攜手興辦 18,000 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 18,000 戶社會住宅為總目標，目前規劃戶數達 16,844 戶（第一階段市府 722 戶+第二階段中央 13,631 戶、市府 2,491 戶），持續滾動檢討中。

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，累計超過 3,500 戶申請，經審查核定 3,411 戶，繼辦理抽籤、看屋、選屋程序後，已於 112 年 7 月 1 日後陸續點交入住，截至 8 月底，現住 209 戶，並持續辦理後補序位遞補。

第二階段興辦案：中央辦理部分，已動土 5,598 戶、已決標設計中 3,616 戶、規劃及發包中約 3,937 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，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 12 月公告招商。

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，預計興建 606 戶社宅。

七賢安居社宅由國家住都中心投資興建，統包工程已於 111 年 12 月 1 日決標，市府於 112 年 8 月 24 日將土地交付國家住都中心，現統包廠商刻正辦理建照申請作業中，預計 117 年中完工。

(二)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。112 年預計囤房稅收入為 3 億元，自 7 月起陸續開辦前項補貼。

(三)社會住宅包租代管提供多元居住選擇

為落實居住正義並健全住宅市場，提升居住品質，本府配合行政院扶植產業、活化及利用現有空屋政策，採社會住宅包租代管獎勵租屋服務事業開發民間住宅出租，提供弱勢家庭及就業、就學青年租屋協助，減輕直接興建社會住宅之財政負擔，本府社會住宅包租代管計畫至 112 年已推行至第三期，第三期計畫共媒合 1,039 戶，執行率 103.9%。預計 112 年 9 月開辦社會住宅包租代管第四期計畫，持續推動社會住宅包租代管。

(四)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 年底及 112 年協調內政部同意於安置地區興建 2 處合計 750 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)升級都市設計審議服務並優化審議條文

為提高都設審議行政服務效能，今年上半年已優化都市設計審議平台，提供友善操作介面，強化歷史案件與地理資訊系統的套繪查詢服務。此外，為使都市設計審議規範更加簡潔扼要及因應淨零碳排，全面檢修審議條文，今年已召開 3 場座談會討論修正草案，預計下半年推動法制程序。同時為再精進都審服務品質，積極辦理「都市設計審議輔助作業系統」，透過使用者輸入相關參數，由系統自動判定是否為都審案、都設審議層級等訊息，提供民眾更智慧便捷的審議服務，全案預計 113 年完成。

(二)建置都發局地理資訊系統資料倉儲

為建構高雄市都市計畫智慧治理基石，本局於去年底辦理地理資訊系統資料倉儲建置案，預計 112 年底前完成。本系統係規劃開發住宅多元政策、捷運聯合開發及都市更新策略等資訊系統，輔助業務同仁規劃參考。本案依業務單位的現況與需求，建立及蒐集基本圖資 581 項，包括都市計畫、地政、戶政、住宅以及工務等，運用於地理資訊系統平台展示「大眾運輸場站容積增量範圍」、「擴大都市計畫地區」及「劃定都市更新地區」等主題，以大數據圖資情境進行分析，落實智慧治理的方法與策略。

(三)建置社會住宅招租及收租系統，提供線上申請、補件及多元支付服務

為利民眾申租社會住宅，本局建置社會住宅線上申請資訊網，提供民眾瀏覽目前營運招租中之社會住宅資訊及書表下載，並可線上提出申請、補件、查詢審查進度及審查結果，節省民眾臨櫃往返時間，並增進資訊處理效率，以利後續管理。

另為因應多元支付趨勢，以便利社宅住戶繳交租金或停車費等有更多選擇，本局已開發社會住宅收租系統，提供銀行、信用卡、ATM 轉帳及四大超商等繳費機制，並自凱旋青樹社宅實施。

五、發掘地方魅力營造特色城鄉

(一)協助社區自力營造在地特色亮點

透過補助方案及社區規劃師輔導機制協助社區自力參與環境改善及營造在地特色，引導社區民眾自主關心生活環境與永續發展，100年推動至今，已完成572處社區亮點營造。

路竹區竹東社區「城市綠洲」及大樹區樣腳社區「綠新樣腳」之社區營造成果，雙雙榮獲2023年第十屆台灣景觀大獎、大樹區九曲庄社區「九菜交響曲」亦榮獲2023年高雄市社區景觀營造類建築園冶獎。

112年持續推行社區營造實施計畫，共核定19件申請案件，預計10月可全數完工。

(二)攜手社區植樹 啟動零碳綠生活

配合市府制定「高雄市淨零城市發展自治條例（草案）」，建立本市永續宜居城市為目標，112年8月公告「高雄市零碳綠生活社區營造計畫」，補助社區進行綠美化環境改造及綠色嘉年華，並攜手42個社區舉辦「2023高雄森呼吸·零碳綠生活」活動，透過植樹綠化行動，協助社區營造在地特色，打造宜居生活環境，建構低碳永續家園。

(三)爭取城鎮風貌計畫提升環境品質

整合市府局、處提案，申請內政部112年城鎮風貌及創生環境營造計畫，政策引導型獲核定補助6案，計畫總經費7,822.4萬元；競爭型獲核定補助2案，計畫總經費7,600萬元，改善本市景觀風貌及空間環境，預計增加綠化面積約20,000平方公尺。

「旗山溪左岸－旗尾地景暨創生環境改造計畫」榮獲2023國家卓越建設獎，「柴山冽泉綠廊環境營造計畫」獲得2023建築園冶獎，營造本市城鎮風貌新亮點。

(四)橫山基地空間整備打造共創平台

燕巢橫山共創基地結合產官學資源，作為產品設計開發、展覽推廣、人才育成、實作培育、社區營造等之永續創價平台。自108年推動至今，已辦理橫山藝術祭、工坊研習、社造講習、主題論壇、培力課程、創意設計商品展示、社區民眾參與等活動，約3萬人次到訪。

橫山共創基地104房舍於今年3月完成空間修繕整備，另112年5月委託臺灣STU設計師協會營運推動「橫山創新服務設計中心」、「橫山工藝聚落六主題工坊」、「高雄綠色永續推動中心」、「橫山小學堂」及社造教學實驗場所。

(五)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。

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 9 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 17 棟，出租 10 棟，持續媒合與推動潛在廠商入駐。

下半年持續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。

農產加工區未來將興建加工廠房作為精緻農業研發及觀光工廠，成為園區主要產業研發核心，同時開放民眾參觀，增加園區觀光效益。另園區東側台糖公司管有 1.2 公頃部分，將以智慧農業（機）作為園區發展主軸，朝向淨零排放作為智慧農業（機）示範場域。同時透過循環與體驗經濟的推動，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。

(六)推動鄉村地區整體規劃

為改善鄉村地區公共設施、居住、產業等發展問題，配合國土計畫推動鄉村地區整體規劃，爭取內政部經費補助，就本市國土計畫指認應優先辦理之 8 處行政區辦理整體規劃。

目前已陸續辦理六龜及永安兩區規劃作業，並將於今年 9 月啟動大樹區規劃，從鄉村地區生活、生產及生態等面向，協助生活環境改善、協調產業需求及維護生態景觀，並形塑鄉村地區特色風貌。

貳、未來重點工作

本局將持續推動亞洲新灣區 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，協助民間自主都更及公辦都更活化公有資產，創造宜居高雄。發展地方創生，營造在地特色亮點，展現魅力高雄。以落實市長 4 大願景－科技、宜居、幸福、魅力高雄，打造高雄成為友善宜居城市。

未來工作重點如下：

- 一、辦理高雄都市計畫通盤檢討。
- 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、中央地方與國營事業共同合作，持續推動亞灣 2.0 計畫。
- 五、協助民間自主都更，以公辦都更活化公有資產。
- 六、加速規劃及興建社會住宅。
- 七、持續推動旗尾地區創生環境改造與營運。
- 八、持續辦理大林蒲遷村。
- 九、建置資訊模型於都市規劃設計審議輔助決策系統。

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！