

十八、高雄市政府都市發展局業務報告

日 期：113 年 10 月 29 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 4 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、都市開發結合交通建設帶動產業轉型

（一）辦理本市都市計畫通盤檢討

呼應高雄市國土計畫南部科技產業走廊佈局，及因應 117 年捷運黃線通車，且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，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，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，目前蒐集地方意見及研擬公展草案中。

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 112 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，刻研擬公展草案中。

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 113 年 5 月 31 日，美濃湖及茄萣、仁武、大寮、原高市地區、澄清湖等、旗山第一階段已發布實施，岡山、美濃等 8 都計區內政部已審定，其餘湖內、新市鎮等 3 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、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、113 年內政部都委會召開 4 次專案小組會議，俟完成相關

資料後即續報內政部都委會審議。

路竹都市計畫第四次通盤檢討已於 113 年 6 月底辦理都計草案公開展覽，並於 8 月 1 日召開本市第 1 次專案小組會議。湖內及茄荳地區已辦理公開徵詢意見，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。113 年 8 月 7 日配合新建半導體廠房完成都市計畫變更發布實施。本府未來配合協助南科管理局推動高雄第三園區（楠梓園區）籌設之都市計畫變更程序。

(四)推動亞灣 2.0 智慧科技創新方案

行政院 112 年 5 月核定亞灣 2.0-智慧科技創新園區推動方案，透過中央、市府及國營事業公司共同合作，吸引 IC 設計研發訓練等科技及服務產業群聚，帶動數位與淨零雙軸轉型應用、技術創新與產業人才培育，創造城市新經濟發展。

本局盤整都市規劃開發等相關政策工具，已於今年 1 月完成公告發布實施亞灣 2.0 之都市細部計畫，同時賡續推動特貿三公辦都更、港區轉型開發活化，以及適應產業經濟需求，配合多功能經貿園區都市計畫檢討等作業，其辦理業務說明如下：

1.以特貿三公辦都更共榮亞灣發展

特貿三三處基地已依都市更新條例完成公聽會及法定報核等作業，並同步辦理環境影響評估、交通影響評估、都市設計審議等，預計明年下半年陸續完成相關法定審議事項。

特貿三基於公共利益、地主權益與合適開發規模效益等執行公辦都更整體規劃，進一步與亞灣 2.0 共榮發展，吸引企業總部、商辦群落、研發訓練、科技新創及生活零售等產業進駐，帶動青創或技術人才宜居高雄，同時形塑立體空廊、綠化廣場等都會空間新風貌。

2.以市港合作轉型活化高港棧庫群

市港合作成立高雄港區土地開發公司，已完成棧貳庫、大港倉 I 期、愛河灣遊艇碼頭等場域轉型成果，並於今年 4 月底啟用原港務候工室改建旅店，預計第 4 季時，棧 7-2 庫蛻變為 5G 體感育樂創新示範場域；另大港倉 II 期（倉 4、倉 6）招商完成後，正進行設計酒店籌設中，預計

114 年第 4 季試營運。

3.辦理多功能通盤檢討促進城市轉型

把握亞灣 2.0 智慧科技創新園區產業效應，形塑結合交通水岸公共建設與產業居住合宜發展，目前正進行多功能經貿園區都市計畫通盤檢討作業，並已進行 7 次都委會專案小組會議，預計明年陳報內政部續審。本次檢討重點，如土地使用涵蓋 IC 設計研發及數位應用服務等產業進駐、調整產住合宜比率、建立負擔回饋代金機制等；都市設計呼應淨零城市策略，納入低碳建築節能、綠建築、碳足跡揭露及雨水花園等低衝擊開發設施，以及整體規劃街廓開發通路以供公眾通行及便利交通等。

(五)捷運小港林園線 RL4、RL5 站周邊土地變更審議通過

為引導捷運林園延伸線沿線土地適性發展，提升捷運運量，帶動地區加值發展，主要劃設住宅區，捷運站周邊規劃為商業區；次為打造優質生活環境，規劃公園、綠地等公共設施；另外，配合行政院甫通過「提升社宅用地供給精進措施」，規劃社福專用區，保障當地弱勢族群居住權益；為配合 2050 淨零政策及發展趨勢，亦訂有基地綠化及綠建築相關規定，全案將採區段徵收方式辦理開發。

本案經 113 年 7 月本市都委會第 123 次大會審決通過，將續提報內政部都委會審議。

二、都市更新改善環境景觀

(一)岡山行政中心都更招商

岡山區岡山路與壽天路口之現有公所、警察局岡山分局、消防分隊、戶政事務所、地政事務所及清潔隊等行政機關，遷至前鋒國中東側之機 15 用地，新闢合署新行政中心，提升服務效能。

現址機 1-1 部分，變更都市計畫為 0.63 公頃第三種商業區及 0.38 公頃公共設施用地，採公辦都更權利變換方式開發，未來結合二處廣場一處綠帶，活化帶動老街城區周邊商業發展。

本案跨區公辦都更歷經二次公告招商，113 年 8 月 14 日評選出最優申請人（尚發營造股份有限公司），市府刻正進行議約，預計於今年底前完成簽約。

(二)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。

單元 1 與單元 2 均由「尚發營造股份有限公司」為最優申請人，單位 1 已於去（112）年底完成簽約，單元 2 於 113 年 9 月 27 日辦理簽約典禮。

二單元依申請人預估總投資金額約 125 億元。單元一市府可分回住宅樓地板面積超過 7,400 坪，另無償取得公益設施：本府公園處與民族路監控中心約 2,900 坪之辦公空間、約 840 坪公園；單元二市府可分回住宅樓地板面積超過 4,400 坪，另無償取得公益設施：日照機構、社區型日照中心及社會住宅。

(三)民辦公協 3 措施，協助大型社區重建

大型社區戶數動輒超過百戶，推動都更重建不易，市府以民辦公協方式協助社區，陸續推出三措施，包括：

- 1.於慈愛、民族、中興、河濱等社區以及南華商圈內，佈設 5 處區域型都更工作站，提供專業諮詢。
- 2.公告「高雄市政府補助都市更新會辦理重建事業先期規劃作業要點」，鼓勵社區成立更新會即可申請最高 150 萬元第一桶金補助，進行更新事業及權變計畫模擬，透過舉辦工作坊整合出社區最大共識。
- 3.提出「高雄市政府都市發展局輔導民間自主都市更新五八八專案作業規定」，協助有意推動重建的發起人量身定做的專案輔導，588 專案第一步先徵得 50%所有權人同意，市府協助成立更新會，第二步取得 80%同意，市府協助申請中央預算辦理重建事業，第三步 80%簽署同意書，由更新會自主擬定更新事業計畫，推動重建工作：從組織更新會到辦理都市更新事業的法定程序，市府將全程的陪伴及提供專業法令諮詢服務。

推動迄今，在輔導成立都市更新會方面已有顯著成長，其中 8 處已核准同意立案，1 處核准同意發起人籌組更新會，另 3 處持續輔導中，合計與 12 處社區共同努力協助更新事業推動。

(四)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訂事業計畫，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、工作小組、專案小組、聽證及審議通過後，始得動工興建，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 年起執行「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。

為加速已整合都更案件推動，市府均秉遵照或比照「高雄市政府都市更新一六八專案執行原則」審理案件，目前每年皆核定 2 件以上重建案，110 年迄今已核定 6 案，其中 5 案為民間投資案件，規模約 812 戶，投資額超過 82 億元；1 案為公辦都更案件，規模 546 戶，投資金額超過 21 億。

三、多元住宅政策照顧市民

(一)興辦社宅維護居住正義

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。

本府與內政部及國家住宅及都市更新中心攜手合作興建 2 萬 2 千餘戶社會住宅，目前規劃戶數達 22,075 戶（第一階段市府 722 戶+第二階段中央 18,988 戶、市府 2,365 戶），未來將配合中央政策提出興建 25 萬戶社會住宅政策及內政部分分配目標，持續滾動評估擴大興建戶數。

第一階段興辦案：本府首座新建型社會住宅「凱旋青樹」提供 245 戶社宅單元、店鋪及社會局公托中心等優質的社會住宅服務。店鋪部分分別由全聯超市及 NGO 團體進駐使用，除提供社宅及周邊住戶便利的購物環境外，NGO 團體將會開辦學童課後陪讀班、社區長者照護等，進行社區住戶服務。

第二階段興辦案：中央辦理部分，新完工 643 戶、興建中 9,115 戶、已決標待開工 5,827 戶、規劃中約 3,475 戶；本局辦理部分，包括岡山社會住宅 625 戶、大寮社會住宅 384 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 650 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，已於 113 年 8 月 14 日公告招商，並訂於 9 月 11 及 16 日分別在高雄與台北辦理二場招商說明會。

(二)持續開辦多元住宅補貼方案

本局配合內政部 300 億租金補貼專案及本市國房稅挹注，協助受理審查，並加碼開辦增額租金補貼、育兒租金補貼、折減社宅租金，以及首購房貸利息補貼等居住協助方案，以落實居住正義。

截至 113 年 8 月底，內政部 300 億租金補貼專案及本府增額租金補貼共核定 8 萬餘戶；育兒租金補貼預計 9,140 戶；社宅租金折減 245 戶；首購房貸利息補貼 322 戶。

(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 年已推行至第四期，截至 113 年 8 月底，此 4 期計畫已媒合 3,112 戶。

(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 800 億元，增加了 210.19 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，並向中央爭取每屋 30 萬元的「促進搬遷獎勵金」、協調內政部同意興建 750 戶社會住宅供無房地遷村戶租住，此外，亦提供鄰近安置地之社會住宅的一定比例，約 1,250 戶，作為主要提供大林蒲遷村戶之專案保留戶選擇，合計 2,000 戶。符合入住資格者（本人、配偶、父母與子女皆無房地的鄉親）前 2~3 年免租金，或選擇另外自行租屋者，可領取每人 10 萬元津貼，及成立「協力造屋平台」提供需新建房屋者之專業服務。

針對大林蒲私有土地與房屋所有權人，本府從今（113）年 2 月底開始，展開至少 63 場遷村方案選擇意願調查，期以 1 對 1 說明遷村補償內容與程序，調查所有權人對各種方案的選擇意向，以接續完成遷村各項準備，期未來的遷村作業能順利進行。

113 年 5 月完成方案選擇與意願調查後，市府依民眾新增意見，再向經濟部爭取新增加速搬遷獎勵金、加速重建獎勵金等多項優惠，並於 6 月 22 日召開第 5 次說明會。同時也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)精進都設審議機制，打造便民服務新體驗

因應淨零永續政策，修訂「高雄市都市設計審議原則」，內容聚焦於強化環境友善措施，包括增加透水鋪面、擴大綠覆面積、提供連續性的遮蔭環

境等，目的在為市民營造更舒適、更涼爽的步行環境；透過步行的方式達成目的，進而降低碳排放的產生，以引導都市開發朝向更永續淨零的方向，草案已於今年 8 月通過局務會議審查，賡續辦理法定作業程序，預計在今年下半年函頒施行。

同時為提升都市設計的便利性，將配套推行 LINE 推播通知服務，與修訂後的審議原則相輔相成。申請人可透過 LINE 即時接收案件進度通知，包括掛件受理、會議排程、開會通知及函發會議紀錄等重要資訊，預計 113 年底完成。

(二)啟動都設審議收費機制，以提高都審服務品質與效率

考量都設審議改革簡化行政流程、無紙化審議平台設置及審議服務平台更新已大大提升都審服務；為維持都市設計審議品質，並基於使用者付費原則及避免行政資源濫用，業經市府 113 年 8 月法規會議及市政會議審議通過，後續函請本市議會備查，預計 113 年底前公告施行。

(三)啟動高雄住宅資訊整合平台社宅訊息查詢最便利

提供住宅資訊化管理、資源整合、統計應用分析及社會住宅資料公開等方面給有需求的市民朋友，展示高雄市在住宅發展領域的積極探索和創新成果，提升城市居民的生活品質和促進城市持續發展。

(四)籌設南部第一個住宅及都更中心

113 年 6 月 6 日「高雄市住宅及都市更新中心設置自治條例」經本市議會第 4 屆第 5 次臨時會第 1 次會議決議修正通過，並於 113 年 7 月 4 日發布，預定 114 年第三季掛牌營運，計畫落腳於國際會議中心。

都發局刻正辦理籌備工作，包括母法授權法制作業（如訂定董事監事聘任補聘及解聘辦法、利益迴避準則等）、辦公處所整修，以及招募人才。成立中心初期預計招募 40 位不動產開發、建築設計、景觀、物業管理等專業人才，期望促進都市再發展。

五、區域發展及審議

(一)辦理都市計畫區及非都市計畫區審議

為推動產業建設、配合捷運開發、促進地方發展及保障原住民居住權，本市都委會自 113 年 3 月至 8 月期間，共召開 24 次會議（委員會 5 次、專案小組會議 19 次），合計完成 16 案次之審議，通過重要案件包含：台積電 P3 廠、捷運岡山路竹延伸線 RK2、RK3、RK6 站聯合開發、小港林園延伸線 RL4、RL5 站周邊土地專案通盤檢討、拉瓦克部落異地安置等案。非都審議案件至 113 年 8 月底共召開 4 次會議（大會 2 次、專案小組會議 2 次），通過案件包含：高科路竹園區第七次變更案、田寮、岡山、燕巢

及大社區非都市土地山坡地保育區檢討變更案。

(二)本市國土功能分區圖審議通過

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，經召開 2 次大會及 8 次專案小組會議，並於 113 年 7 月 17 日召開本市國土計畫審議會審議通過，已於 113 年 8 月 7 日報部核定，期於 114 年 4 月 30 日前公告實施。

(三)推動鄉村地區整體規劃

目前已辦理六龜、永安、大樹等區鄉村地區整體規劃，今年 7 月獲內政部補助經費辦理內門、路竹區及美濃中壇地區周邊聚落規劃。為讓地方居民瞭解鄉村地區整體規劃辦理重點，將於下半年度續辦理說明會、工作坊，廣納民意，瞭解在地需求。

為協助鄉村地區生活、生產、生態環境營造，透過議題導向式規劃，形塑地方特色風貌、增加鄉村單元居住及公共設施、訂定因地制宜土地使用管制，並協調部門機關政策資源投入公共建設，提出實質改善策略。

六、型塑城鎮特色風貌營造低碳社區環境

(一)爭取城鎮風貌計畫提升整體景觀及生活空間品質

整合市府相關局、處提案爭取內政部「城鎮風貌及創生環境營造計畫」，113 年 4 月獲核定補助「鳳山區歷史城鎮風貌及創生『行城漫旅』綠環境改善 2 期計畫」、「高雄市後勁溪（右昌大橋至興中橋）景觀綠美化工程」、「高雄市橋頭區公兒 10 開闢工程」、「高雄市環境景觀總顧問計畫」、「高雄市社區規劃師駐地輔導計畫」等 5 案，計畫總經費為 3,572 萬 6 千元。113 年 8 月 7 日本市城鎮風貌計畫共計 6 案獲獎「2024 致敬城鄉魅力大賞」，包含「旗山溪左岸－旗尾地景暨創生環境改造計畫」獲競爭型優等獎、「鼓山高中南段柴山洩泉綠廊環境營造計畫」獲政策引導型優等獎、「高雄市前鎮區興仁公園北側臨水岸步道環境改善工程」獲政策引導型佳作、「高雄市千秋寮之露」及「高雄市古厝農文創展售館」獲社區營造型佳作、本市績效評鑑獲得優等獎。

(二)協助社區營造低碳環境與多元發展場域

透過補助方案及社區規劃師輔導機制協助社區自力參與公共環境改善及多元發展場域，引導社區民眾自主關心生活環境與永續發展，自 100 年推動至今，已完成 611 處社區亮點營造。

阿蓮區崙港社區「古厝農文創展售館」及燕巢區金山社區「千秋寮之露」之社區營造成果，雙雙榮獲 2024 致敬城鄉魅力大賞、燕巢區金山社區亦榮獲 2024 年高雄市社區景觀營造類建築園冶獎。

113 年持續推行社區營造實施計畫,共核定 21 件申請案件，預計 10 月可全數完工。

(三)打造燕巢橫山共創基地韌性基盤

改善橫山共創基地之排水系統及營造微滯洪景觀草坡，打造因應氣候變遷調適、友善環境的低碳韌性場域。

(四)推動旗糖農創園區淨零環境

本局「東九道之驛-旗糖農創園區」，將與台糖公司合作推動淨零環境，在園區倉庫屋頂及南側停車場區設置太陽能光電板。另外預計在今年底舉辦園區淨零互動裝置設計競賽，邀請全國大專院校學生，透過創意設計與實作，推廣淨零碳排與循環材料理念。完成的淨零互動裝置作品，都會放在園區提供民眾趣味互動與遮陰休憩空間使用。

園區將陸續廣植喬木增加遮陰來降低夏季炎熱的溫度。已設置兼具生態、景觀遊憩空間的蓄水草坡，除可增加園區耐災性外，回收的雨水也可提供園區植栽澆灌使用，達到水資源循環再利用目標。

貳、未來重點工作

為接軌全球發展趨勢，落實城市轉型產業優先政策，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及開發北高雄科技廊帶，並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，同時也協助民間自主都更及辦理公辦都更，以活化公有資產，另也藉由發掘在地資源，營造在地特色亮點。

未來本局將繼續致力於淨零碳排、產業轉型、數位轉型與公正轉型，回應當代永續、氣候變遷調適、淨零排放新政策挑戰，逐步打造高雄成為科技、宜居、永續的幸福之都，邁向國際化的港灣城市。

未來工作重點如下：

- 一、辦理高雄都市計畫通盤檢討。
- 二、持續辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫通盤檢討作業。
- 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、持續促成中央、地方及國營事業合作投資，落實推動亞灣 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、持續發掘在地特色，推動社區營造低碳環境。
- 八、持續辦理大林蒲遷村。

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！