

十二、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：114 年 4 月 11 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 5 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，刻正蒐集地方意見並研擬公展草案中，預計於 114 年上半年完成草案，續辦理公告公開展覽作業。

左營位於南部半導體產業 S 廊帶之中心位置，承接南部科學園區、楠梓產業園區、仁武及林園等重要發展軸帶。為因應鐵路地下化、新台 17 線道路興闢工程等運輸建設計畫陸續推動，配合都市及產業發展腹地需求，續透過檢討並調整土地使用配置，以提高土地使用效率，帶動整體發展以符合都市需求。為此將著手進行左營都市計畫通盤檢討，於 114 年 1 月 24 日起至 114 年 3 月 5 日辦理公開展覽作業。

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 114 年 1 月 31 日，仁武、大寮、茄萣、岡山、湖內、美濃湖、鳥松仁美、旗山、澄清湖及原市地區等 10 處計畫區已分階段公告發布實施，岡山交流道、燕巢、阿蓮、美濃、湖內（大湖地區）、大社、高雄新市鎮既成發展區等 7 處內政部已審議通過，餘楠梓交流道（鳳山厝）於內政部都委會審議中。

(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 5 次專案小組會議，目前於東側農業區規劃 30 公頃產業用地，配合該區段徵收案的公益性及必要性評估報告，獲內政部土徵小組同意後，都市計畫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，亦規劃 15 公頃產業專用區提供產業使用，業召開 4 次專案小組會議，續由本市都委會審議中。湖內、梓官、彌陀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，面積 29.83 公頃，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，面積 55.49 公頃，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，面積 17.22 公頃。

而面臨全球半導體產業供應鏈轉變、需求及產業製程全球布局，將於楠梓園區第 3 期廠房東側適當範圍辦理擴建，面積約 40.63 公頃，以延續先進製程、發揮產能群聚綜效，已於 114 年 2 月 26 日公告公開展覽。另配合楠梓產業園區轉型，刻辦理楠梓園區聯外道路都市計畫變更案，預計 4 月完成草案後公展。本府未來續配合協助南科管理局推動高雄第三園區（楠梓園區）籌設都市計畫變更程序。

(四)辦理亞灣區通檢促進城市轉型

為打造亞灣區為宜居宜業的智慧淨零城市典範，目前正進行多功能經貿園區都市計畫通盤檢討作業。為前鎮區擴建路以南特倉區開發轉型，市府已於今（114）年 2 月 12 日與地主座談，有關變更甲種工業區建議，需經二級都委會審議，將研提都市計畫不同替代方案，於市都委會專案小組邀請地主共同討論，預計今（114）年 6 月市都委會大會審議，8 月陳報內政部續審。

(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，帶動地區增值發展，提升捷運運量，以住宅區規劃為原則，捷運站周邊則劃設為商業區，並規劃設置公

園、綠地等開放空間，以打造優質的生活環境。

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，並配合 2050 淨零政策及發展趨勢，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，於 113 年 7 月經本市都委會第 123 次大會審決通過，並於 113 年 10 月 30 日提報內政部都委會審議。

二、都市更新改善環境景觀

(一) 16 件公辦都更執行及招商中

因應科技產業進駐高雄，上下游產業群聚帶來的住商需求，市府加速公辦都更推動，同時提升公共行政服務設施效能，帶動城市產業升級，除捷運鳳山國中站周邊都更案外，自市長上任後，已有 8 件公辦都更案成功簽約，包括特貿三 3 處基地、舊市議會、左營高鐵科技之心（商三 AB）、左營機 20（單元 1、2）、岡山行政中心等，將可帶動 1,417 億元投資開發，同時改善周邊公共設施環境（如廣場、停車場、公園等），或提供公益設施回饋服務市民（如里民活動中心、社會住宅、長日照中心等）。

市府目前仍有 7 處公辦都更案刻正招商中，預估可再吸引 443 億元投資，包括左營科技之心（商四）、亞灣智慧公宅、左營眷村（單元 1、2、3）、岡山 87 期重劃區（46、47 地號）等案，將持續推動更多公辦都更計畫，提升高雄城市發展量能，帶動周邊更新開發。

(二) 推動特貿三都更共榮亞灣發展

市府配合亞灣 2.0 計畫，以特貿三 3 處基地吸引企業總部、商辦群落、研發訓練、科技新創及生活零售等產業進駐政策，並兼顧公共利益、地主權益與合適開發規模等整體規劃，同時藉由立體空廊連通、開放空間綠化等，打造都會空間新風貌。

本案目前已依都市更新條例完成公聽會及事權計畫草案報核等作業，並同步辦理環境影響評估、交通影響評估及都市設計審議等，今（114）年上半年將陸續完成相關法定審議事項後，接續辦理動工事宜。

(三) 車專四、五打造車站第一環圈

高雄車站是市中心交通核心樞紐，為提升車站周邊轉運功能及商業發展，市府去（113）年 9 月審議通過高雄車站專用區四、五及部分商四劃定更新地區暨訂定都市更新計畫案。

市府邀台鐵公司合作，透過公辦都更引入複合型商業與辦公功能，營造優質開放空間與人行系統，有效串聯周邊商圈、旅館及民間的開發案，打造「高雄車站前站第一環圈」城市門戶意象；該案於今（114）年 2 月 13 日

舉辦都更招商草案說明會，預訂 3 月底啟動招商、4 月舉辦招商說明會。

(四)輔導 8 處社區成立更新會自主都更，核定 5 件民辦都更案

大型社區戶數動輒超過百戶，推動都更重建不易，過往案例往往耗時數十年，市府以民辦公協方式協助社區，陸續推出四措施，包括：

- 1.成立 5 處區域型工作站駐點服務。
- 2.588 專案輔導協助發起人設工作室、組織更新會及更新事業法定程序。
- 3.推出社區成立更新會可申請最高 150 萬元第一桶金補助，降低社區初期規劃與整合成本。
- 4.舉辦都更專業講習，提升更新會專業能力。

市府自 110 年起每年邀請專家舉辦系列講習，提升更新會成員的專業知識，迄今已辦理 26 場次，多達 979 人次參與，而成立更新會等同跨出最重要一步，市府輔導社區推動都更有成，自 110 年起，除已成功協助 8 處社區成立更新會，且核定 5 件民辦都更案，規模約 1,100 戶，投資額超過 100 億元。

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 9 千餘戶社會住宅，未來將配合中央社會住宅政策及內政部分配目標，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：本市（中央及地方）已完工 1,251 戶、興建中 12,812 戶、已決標待開工 8,630 戶，合計 22,693 戶，加上規劃中 6,582 戶，共計 29,275 戶，其中包括本府自建三民新都段社會住宅、岡山社會住宅、大寮社會住宅、前鎮亞灣智慧公宅第一期，及以公辦都更方式辦理取得社會住宅之左營大中民族公辦都更招商案（機 20）、亞灣智慧公宅（第二期）。

(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囤房稅挹注，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。

統計截至 113 年底，內政部 300 億租金補貼專案及本府增額租金補貼共核定 9 萬餘戶；育兒租金補貼預計 8,452 戶；社宅租金折減 245 戶；首購房貸利息補貼 532 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已推行至第四期，截至 114 年 2 月底，此 4 期計畫共媒合 3,460 戶。

(四)持續推動大林蒲遷村作業

自 113 年 2 月起，本府針對遷村範圍內房地所有權人辦理遷村方案選擇調查，以一對一方式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。截至 113 年 12 月底，已繳回的意願書中，高達 94%同意遷村並選擇方案；而就全部所有權人而言，也已獲八成房地所有權人支持目前的遷村做法。於此同時，經濟部亦已正式啟動新材料園區相關法定程序，於 113 年 4 月 9 日取得內政部同意都市計畫個案變更，並於 113 年 12 月 27 日召開新材料園區二階環評說明會。

市府將積極協助經濟部完成可行性規劃、環境影響評估及都市計畫變更，俾儘早完成新材料園區報編及正式啟動遷村，與鄉親協議價購契約簽訂、辦理土地移轉、拆遷及發價等作業。

四、簡政便民提升行政效能

(一)精進都設審議機制，打造優質便民與淨零環境

為落實淨零城市發展願景，於 114 年 1 月 23 日函頒修正「高雄市政府都市設計審查規範」，透過改善都市綠化空間、打造連續遮蔭空間、提升都市防洪韌性等措施，以建構更友善的淨零環境。

為了提升都市設計的便利性，並同步推出 LINE 查詢功能。申請人可透過 LINE 即時查詢案件進度，包括案件受理、會議安排、開會通知及會議紀錄函發等重要資訊，預計於 114 年中旬全面上線。

(二)實施都審收費機制，確保服務品質與效率

考量都設審議改革簡化行政流程、設置無紙化審議平台、更新審議服務平台，已大幅提升都審服務，為維持審議品質、減少行政資源浪費及使用者付費等原則，於 114 年 1 月 3 日發布實施都設審議收費標準；期望透過使

用者分攤成本，確保都審服務的永續發展，提供更優質、高效的審議服務。

(三)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次會議決議通過。本市住都中心預定今（114）年7月正式掛牌營運，計畫落腳於鹽埕區國際會議中心，目前刻積極辦理籌備作業。

預計中心初期四年（114~117年）優先進行住宅物管人員集訓及住宅環境營造；以及都更輔導、先期規劃及履約管理相關業務。

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，本市都委會自113年9月至114年3月期間，共召開21次會議（委員會4次、專案小組會議17次），合計完成17案次之審議，通過重要案件包含：高雄車站車專四、五及長明派出所、輕軌C34站周邊公有土地、捷運世運站東南側A5、A6第二種商業區及原覆鼎金北營區劃定都市更新地區、捷運黃線Y2、Y4站及大坪頂特定區高71線拓寬工程變更案等案。

非都審議案件自113年9月至114年2月期間，共召開8次會議（大會1次、專案小組會議7次），通過案件包含：隆安扣件產業園區開發計畫案、杉林、旗山、內門、美濃及六龜區非都市土地使用分區檢討變更案。

(二)本市國土功能分區圖內政部審議中

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，經內政部113年11月26日內政部國土計畫審議會專案小組審議，並配合審議意見修正草案，後續將依國土計畫法規定期程持續辦理。

(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（114）年啟動辦理內門、路竹區等區規劃作業。為讓地方居民瞭解鄉村地區整體規劃辦理重點，本局今（114）年度將持續辦理說明會、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

113年8月7日「2024致敬城鄉魅力大賞」本市共6項獲獎，包含整體表現「優等」、「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、「鼓山高中南段柴山洄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。114年2月本府競爭型提案計「三民之心·三民公園全方位改造計畫」乙案，提案總經費為8,000萬元，爭取中央補助6,000萬元、政策引導型提案共計7案，提案總經費為1.065億元，爭取中央補助5,298萬元，提案單位包含都發局、文化局、工務局公園處、觀光局、客委會等5機關。

(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，113年度共核定20件社區營造計畫，全數於113年度完成改造，為本市增加0.77公頃社造亮點。

114年度社區營造實施計畫已於113年11月22日公告，刻受理社區提案申請，預計再新增約20處零碳綠環境及多元整合型之社區公共空間環境改造。

(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，打造微滯洪景觀草坡增加綠地及休閒空間，以因應氣候變遷的低碳韌性場域。

(四)實踐旗糖農創園區淨零環境

為增加「東九道之驛-旗糖農創園區」耐災性及水資源循環再利用，本局於園區設置兼具生態、景觀遊憩功能的蓄水草坡，回收雨水可提供植栽澆灌使用。園區內廣植喬木增加遮陰，降低夏季炎熱的溫度，營造低碳環境。另本局今（114）年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，預計5月舉辦成果發表會，完成的淨零互動裝置作品，會放在園區提供民眾互動與遮陰休憩空間使用。

貳、未來重點工作

為打造高雄成為科技、宜居、永續的幸福之都，逐步邁向國際化的港灣城市，本局將持續協助推動亞洲新灣區 2.0 計畫、多功能經貿園區通檢、舊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，並藉由發掘在地資源，營造在地特色亮點。另因應永續城市發展趨勢，本局也將繼續致力於規劃各項淨零碳排措施，以促進城市轉型。

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、完成舊高雄煉油廠轉型科技產業園區都市計畫變更，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，協助推動亞灣 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！