

## 二十九、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：104 年 4 月 24 日

報告人：局長 李 怡 德

### 壹、前言

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢 貴會第 2 屆第 1 次定期大會開議，怡德奉邀出席報告都市發展各項業務推展情形並聆聽教益，謹代表全體都市發展局同仁對各位議員女士、先生的鼎力支持與匡督策勵，致上誠摯謝忱。

為推動多功能經貿園區開發，本府與國防部多次協商遷移 205 兵工廠，終於在 104 年 1 月 16 日獲行政院核定先期規劃，未來全區 57 公頃土地將轉型為國際金融商貿區，成為亞洲新灣區第二階段旗艦計畫，市府也同步啟動亞洲新灣區內國公營土地及中島前鎮河兩側石化油槽之都計檢討，共同參與港灣水岸及後線土地的整合規劃暨招商開發。

此外，本局協助災後地區房屋受損簡易修繕，於氣爆地區現場勘查了 1,068 戶，協助修繕計 541 戶已全數完工。另為求氣爆區復建路段恢復建築整體風貌，優先以凱旋、三多、一心路等五處共計 68 戶連棟透天作為第一批建築景觀風貌改善示範點，也悉數完工，改造成果居民尚表滿意。

承蒙貴會支持及協助，本局辦理的鼓山公園陸橋及大樹百年舊鐵橋步道的改造案，去年完工後已成為年節觀光旅遊的新興景點，而社區營造清淨家園美濃中圳社區及茂林濁口溪生態保育協會等社區營造案，也獲建築園冶獎的肯定，謹與各先進一同分享。

以下就本局推動業務重點與階段工作成效簡要報告，敬請惠予指正。

### 貳、當前業務重點

#### 一、引導都會健全發展

為引導本市各區適性發展、提升土地使用效能、強化防災及公共設施機能並儲備產經發展腹地，本局積極辦理都市計畫檢討調整。

##### (一)儲備產經發展腹地

##### 1. 推動亞洲新灣區第二期開發

繼亞洲新灣區五大旗艦工程陸續啟動，市府與國防部合作成立「205 廠遷建部市推動專案小組」，促進 205 廠遷移後土地開發活化，並已於 104

年 1 月 16 日獲行政院核定先期規劃推動中。本府亦積極與其他土地管有機關單位合作開發，陸續啟動 79 期重劃區、83 期重劃作業。另為擴大規模增加國際招商誘因、整合資源避免開發內容重複，辦理計畫區內國公有（營）土地檢討，已於今年 2 月 16 日公告公開徵求意見。

### 2. 解除小港航空貨運園區開發限制

小港機場北側 48 公頃航空特倉區為經濟部加工出口區管轄之航空貨運園區，低度利用，閒置多年。為積極帶動海空物流發展，加速活化利用，本局主動協調加工處變更都市計畫，引入彈性開發機制，降低國際海空物流、航太等業者進駐成本。本案 103 年底前已完成都計變更暨劃出經濟部加工區，刻督促台糖公司加速辦理招商開發作業。

### 3. 中油高雄煉油廠區轉型規劃

今年為高煉廠遷廠大限，中油迄今仍未提出遷廠計畫及遷廠後土地使用規劃，亦未向地方積極溝通，本局主動辦理遷廠後土地規劃。經綜整各方意見後，區內未受污染之 55 公頃土地宜調整為「特定產業專用區」，供科技研發、綠能環保、文化創意及產業服務等低污染、高值化產業使用。至於受污染之 172 公頃土地則調整為「特定生態復育保存專用區」，將督促中油加速履行土污整治義務外，未來視除污辦理成效暨產業需求，調整土地使用機能。

### 4. 擴大高雄港自由貿易港區營運範圍

本府與國營港務公司合作，擴增自由貿易港區腹地，該公司申設南星自由貿易港區一期土地 49.21 公頃，已於 103 年 7 月 8 日獲交通部同意增設為自由貿易港區，區內將設置 LME 專區及引入鋼鐵、金屬製品與模具等產業，利用「前店後廠」及「區外加工」模式，發揮自由貿易港區功效。另洲際一期貨櫃中心後線場地暨後方 A5 區用地 26.63 公頃，亦於 103 年 12 月 2 日獲交通部同意增設為自由貿易港區，並於今年 1 月 5 日同意營運許可，已有盛洋德亞太物流公司進駐設廠。

## (二) 國公有土地合作開發

### 1. 岡山大鵬九村原址土地調整開發

原屬空軍眷村的大鵬九村已荒置多年，鄰近的捷運南岡山站、岡山文化中心、劉厝公園、典寶溪滯洪池公園等重大建設皆已完成，此區極具開發潛力，不應任其閒置低度使用。市府爰與國防部合作，劃設必要公共設施及重新調整園道系統，以打造阿公店溪畔高品質住宅環境。本案於今年 2 月 26 日經本市都委會大會審議，續送內政部核定。

### 2. 小港少康營區調整為 10 公頃都會公園

為促進閒置營區土地活化利用，讓小港居民享有更多公園綠地，將原軍方之 23 公頃機關用地變更為商業區與 10 公頃公園用地，全案完成第二次公展程序，於今年 2 月 26 日經本市都委會大會審議，續送內政部核定。

3. 鳳山工協新村細部計畫變更

為加速鳳山地區老舊眷村改造，保存活化國定古蹟，市府與軍方合作推動工協新村改造案（28 公頃），拆除眷舍規劃為中低密度住宅區，拓寬勝利路為 20 米，增設大型公園、市場、停車場等公共設施，以市地重劃開發，透過容積率調節，取得國定古蹟土地產權，全面提升眷村環境品質，預計今年 3 月辦理都市計畫公開展覽。

4. 台鐵高雄機廠變更

為加速災區商業復甦，緊鄰災區 31 公頃台鐵高雄機廠，朝規劃為商業與鐵道公園開發，透過防災公園等設置保留原有鐵道紋理，提供災區優質生活環境並取得部分捷運輕軌路廊土地，目前於本市都委會審議中。

(三)調整閒置公設用地機能

1. 左營國中舊校區變更為觀光發展專用區

為避免公有土地低度使用，配合蓮池潭周邊觀光發展，變更學校用地為觀光發展專用區，活絡地方經濟及提升公有資產價值，全案於 103 年 11 月發布實施。

2. 旗津醫院及行政中心舊址變更為觀光發展專用區

旗津區公所與旗津醫院舊址變更都市計畫為特定觀光發展專用區，將招攬民間企業投資特色旅館及海岸度假村，提升土地利用效能與整體觀光價值，全案於 103 年 12 月發布實施，觀光局正辦理招商前置作業。

3. 凹子底公設用地設置北長青綜合福利服務中心

因應左楠地區老年人口增加，滿足高齡化社會老人多元福利需求，市府活化凹子底低度利用之停車場及市場用地，調整變更土地使用項目得做老人社會服務設施，全案於今年 2 月 26 日市都委會大會審議通過，社會局將接續辦理招商事宜。

(四)營造現代都市生活環境

1. 澄清湖特定區都市計畫通盤檢討

因應澄清湖特定區快速發展，改善八卦寮、九番埤地區淹水問題，辦理本區都市計畫通盤檢討。重點包括修正土地使用管制規定，配合水利分散式滯洪池計畫，變更公 5-3、後港地區及榮總周邊農業區部份公園兼滯洪池用地，並透過區段徵收及市地重劃方式開發。第一階段都市計

畫通盤檢討已於 103 年 10 月發布實施，增加約 14 公頃之公園、綠地、廣場用地。

### 2. 旗美地區都市計畫通盤檢討

為保留旗山老街特有歷史建築文化資產，本次通盤檢討規劃旗山碾米廠為保存區，石拱圈、角樓及旗山火車站所在地劃為廣場用地，全案於本市都委會審議中。另配合美濃故事館及中庄歷史空間景觀改造，劃設廣場及機關用地，檢討私有公共設施保留地，內政部都委會已完成審議，預計今年 4 月發布實施。

### 3. 大樹地區都市計畫通盤檢討

大樹地區有大樹及九曲堂 2 處都市計畫區，為提升九曲堂火車站空間機能，保留具歷史文化意涵建築並活化地方產業，規劃九曲堂火車站北側宿舍群為車站專用區、九曲堂鳳梨罐頭工廠為保存區，於內政部都委會審議中。

### 4. 原高雄市體育場用地通盤檢討

為解決本市體育場用地劃設多年，未能全面徵收影響民衆權益課題，爰將三處體育場用地（凹子底二、世運主場館旁）變為住宅區並劃設必要之公共設施用地，全案於市都委會審議中。

### 5. 鳳山地區都市計畫通盤檢討

因應鳳山人口成長，為促進土地有效利用與生態城市之發展，本次通檢解除閒置未開闢公共設施用地 8.7 公頃，並配合農業生技發展，增加 4.8 公頃產業專用區，增設大型滯洪公園 8.5 公頃，將 25 公頃國定古蹟「原日本海軍鳳山無線電信所」劃設保存區，全案於市都委會審議中。

## 二、氣爆災區景觀改造

經濟發展、產業升級必須以安全為基礎，為打造安全宜居城市、追求市民幸福安定，並協助重建，本局正積極辦理氣爆災區景觀改造。

### (一) 建築景觀改善實施計畫

為重建氣爆區復建路段建築整體風貌，103 年 9 月 19 日公告「高雄市八一石化氣爆道路復建路段建築景觀改善實施計畫」，補助改善受損及老舊建築立面及騎樓空間，第一批改善示範點凱旋、三多、一心路連棟共計 68 戶已於今年 3 月 4 日完工。

### (二) 房屋修復實施計畫

為協助災後地區房屋結構及滲漏水修繕，本局於氣爆地區現場勘查 1,068 戶中，同意由本局協助修繕計 541 戶，已全數完工。災後重建道路工程沿線之房屋結構安全鑑定作業已於 103 年 12 月 17 日全數完成，透天厝部分

407 戶，公寓及大廈部分 488 戶。

### (三)住宅重建實施計畫

為協助災區住宅以都市更新重建，本局於 103 年 11 月 10 日公告劃定氣爆地區為更新地區，至今年 2 月本局於該區辦理 9 處社區都市更新說明會，並整合其中部分社區居民更新意願，已過都市更新法令門檻者，後續辦理規劃設計事宜。

### (四)中石化高雄廠再利用開發

為改善一心一路災區街道景觀，並提供休憩及防災避難空間，選定緊臨一心一路中石化閒置廠區為整體開發地區，檢討現行規劃內容，並協調地主同意採公辦重劃方式開發，全案於今年 3 月 5 日公告公開展覽，刻於本市都委會審議中。

## 三、打造城鎮新風貌

基於生態城市價值理念，透過城鎮跨域規劃及整合推動平台，促進區域資源活化再生，改善城市環境景觀，豐富市民生活內涵。

### (一)區域資源活化再生

#### 1. 大樹百年舊鐵橋蛻變新生

103 年適逢國定古蹟下淡水溪舊鐵橋通車百週年，為展現古蹟新風貌，帶動高屏溪畔觀光發展，將其改造為空中觀景步道，提供市民登橋觀覽 120 公頃壯闊的高屏溪濕地生態美景，於 103 年 9 月完成 用，今年過年期間，吸引不少遊客遙望濕地及日暮美景。

#### 2. 鼓山公園陸橋改造再利用

公園陸橋引道拆除後，將保留原有紅色鋼構拱橋的歷史記憶形貌，並設置兼具遮陽及景觀地標的立體造型膜構，改造為觀景平台，提供民衆居高臨下觀賞高雄港站獨特的 38 股扇形鐵道及週邊山海景觀，於 103 年 9 月完成啓用。

#### 3. 小港大苓中鋼支線變身綠廊道

為改善社區環境景觀，營造市民活動空間，經協調台鐵局釋放閒置的鐵道空間，全長約 1.5 公里，重新規劃設置綠地、自行車道、步道及休閒座椅等。自行車道完成後，將連結高雄公園、空中大學與沿海一路帶狀綠地，形成生態綠廊，有助於提升高雄市社區都市休憩機能發展。全線工程已於 103 年 11 月完工並提供居民使用。

### (二)強化環境景觀品質

#### 1. 清淨家園社區動員

為消除社區閒置與髒亂空地，結合各社團推動「社區環境綠美化風貌營

造計畫」，至 103 年 12 月已累積完成 431 個社造點，面積逾 23 公頃。並獲 6 座建築園冶獎及第五屆健康城市暨高齡友善城市獎之肯定。

2. 二仁溪中下游水岸生活環境營造

為推動二仁溪中下游河段生態復育及生態導覽等活動，以宣導污染整治成果，並結合茄苳舢舨協會等社區及長榮、嘉藥等大專院校，帶動地方發展，今年 5 月完成整體規劃後，將爭取中央補助相關工程經費。

3. 城市節點建築挽面

103 年度共完成 13 棟老屋改造，極力推廣特色建築保留及綠建築改造，9 棟屬綠建築改造，其中 1 棟特別增加立體綠化及採用自動澆灌系統為特色建築，綠蔭可延伸至老屋立面，逐步擴展至沿街立面，達到減緩都市熱島及美化環境功能。

四、提供住宅輔助暨資訊服務

為提升市民居住水準，回應照顧弱勢者居住需求，繼續辦理住宅租金補貼並輔導老舊住宅自主更新。

(一) 租金補貼照顧弱勢

104 年 1 月已核發 103 年度住宅租金補貼 3,465 戶、自購住宅貸款利息補貼 622 戶及修繕住宅貸款利息補貼 123 戶，103 年度總計協助 4,210 戶弱勢家庭滿足居住需求。104 年度住宅補貼預計於 7 月間受理申請。

(二) 鼓勵屋主自主更新

1. 降低小基地更新門檻

為改善都市景觀與防災能力，於都市計畫法高雄市施行細則增訂老舊房屋重建鼓勵措施，地主只要整合建築基地達 500 平方公尺（約 150 坪），即可申請 15% 至 20% 容積獎勵，全案已自 103 年 10 月 23 日發布施行。

2. 輔導屋主辦理整建維護

為鼓勵大樓主動整建，改善市容景觀並增進公共安全，103 年委託專業團隊輔導大樓管委會爭取中央都更基金補助，辦理 18 場民眾說明會及 2 場專業人員講習，並協助 5 個社區獲得中央經費補助 447 萬元，將持續輔導爭取中央經費。

(三) 擴大跨區核發土地使用分區證明

為迅速、正確且便利提供市民都市計畫土地使用分區資訊，開辦跨行政區申辦服務，原高市 11 區、鳳山區、大寮區及彌陀區已完成跨區核發分區證明服務。今年將有田寮等 7 區加入連線跨區服務。

五、未來工作重點

(一) 啟動亞洲新灣區第二階段計畫，加速中島及前鎮河油槽遷移，辦理多功能

- 經貿園區國有、公營事業土地細部計畫檢討，促成土地整合規劃合作開發。
- (二)持續督促中油加速履行高雄煉油廠區土污整治義務，並視未來除污辦理成效暨產業需求，予以調整土地使用機能。
  - (三)辦理橋頭新市鎮後期發展區都市計畫檢討，挹注捷運及聯外道路建設經費並增加產業發展用地，帶動當地發展。
  - (四)變更台鐵高雄機廠都市計畫，提升整體環境品質、促進災區及周邊地區發展，無償取得捷運輕軌路廊需用土地，減輕市府財政負擔。
  - (五)推動三鐵（高鐵、台鐵地下化、輕軌）廊帶周邊場域都市空間再發展規劃，盤整閒置土地加速利用，完成左營、鼓山、美術館特區、鹽埕及凹子底地區都計通檢，營造地區人文及自然特色。
  - (六)推動老屋再生，篩選具有特色老舊建築物，提供內部整修及經營管理經費補助，鼓勵青年進駐創業。
  - (七)協助氣爆災區重建，持續改造氣爆區建築景觀風貌，輔導居民參與挽面。
  - (八)建置三維數位城市立體圖資系統及土地使用分區圖資數位化，完成全市跨區申請核發系統，提升行政效能。
  - (九)執行推動多元安居住宅方案，完成社會住宅試辦計畫可行性評估，減輕本市特殊情形及身分之市民減輕住屋負擔。

#### 參、結語

以上為本局推動業務重點，尚祈指正，謹代表全體都市發展局同仁感謝各位議員女士、先生的鼎力支持，誠摯期盼繼續給予匡督與鼓勵。

敬 祝

各位議員女士、先生 健康愉快  
大 會 圓滿成功