

二十一、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：109 年 6 月 5 日

報告人：局長 林 裕 益

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 3 屆第 3 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、加速土地開發，振興經濟

(一)加速開發高雄多功能經貿園區

高雄多功能經貿園區佔地 590 公頃，尚待開發土地計有 236 公頃，其中大多為國公營事業土地，佔有 68%。近一年來，主要業務推動情形如下：

1.日商大和集團投資開發

該集團看好高雄，於 108 年 3 月購買多功能經貿園區土地，計畫斥資新台幣 60 億元，開發興建高級飯店及住宅。於 108 年 9 月通過都市設計審議，預計今（109）年動工，112 年完工營運。

2.法商迪卡儂旗艦店動工

該集團看中高雄商機與優勢，於 108 年承租中石化 4,000 坪特貿區土地（中華五路、時代大道路口－夢時代購物中心斜對面），計畫投資 4 億元，開發興建大型運動商場，完工後將是全台最大的旗艦店，預計今（109）年底完工營運，至少創造 200 個就業機會。

3.高雄港 2-10、16-18、21 號碼頭開發

本區為高雄港區最精華土地，佔地 32.4 公頃，為港市合資土開公司之經營範圍，其開發計畫已核定，惟依都市計畫規定，尚待中央交通部同意所屬航港局、港務公司與本市府完成三方協議書簽定之後，方能啟動招商開發，後續將持續協調中央加速推動。

4.台電「特貿三」招商開發

台電「特貿三」分有南、北兩塊基地，總面積 5.3 公頃，是市府與台電公司以都市更新合作招商開發。規劃結合企業辦公、觀光娛樂、綜合商場、住宅及會展產業等 5 大面向開發，可與鄰近高雄展覽館相輔相成，營造成國際會展園區。

本案第二次公告招商期間有 11 家領標，截至 109 年 2 月 10 日止未有投標而流標，本局即於 2 月底與台電公司初步研商檢討招商規模與條件，後續持續研議確認後，重啟公告招商。

5. 臺銀「商四」招商開發

臺灣銀行「商四」土地 5.69 公頃，鄰近獅甲捷運站與民權路密集住商聚落，適宜綜合商場、商業及住宅等開發，提供就業機會。本案目前規劃採分期分區招商開發，第一期開發區將依住宅法申撥國產署所有土地，配合都更招商，引進民間資金興辦社會住宅，本期計畫於今年上半年完成招商可行性評估、下半年啟動招商作業。

6. 啟動第三次都市計畫通盤檢討

高雄多功能經貿園區都市計畫，已屆通盤檢討年期，為加速本區開發動能，本局於 108 年 8 月啟動第三次都市計畫檢討規劃，並於今（109）年 3 月公開徵求意見，預計於 8 月完成都市計畫草案。本次檢討方向，將聚焦住宅人口引入、因應新興產業需求、開發獎勵機制等 3 大面向。

(二) 協助新產業園區都計變更

1. 橋頭科學園區

開發單位為科技部南科管理局，目前都市計畫變更，業經內政部都委會 108 年 10 月 29 日審議通過。後續仍須依行政院環保署審議決議，全案須進入二階環評，並附帶決議因開發地鄰近斷層、泥火山、高速鐵路、國道等交通震動，對園區開發可能造成影響，請科技部審慎考量。本區開發有利推動高雄新市鎮後期轉型，以及整體產業的布局。全區基地 360 公頃，可供產業用地 185 公頃，計畫發展半導體、航太、智慧生醫、智慧機械、創新產業等 5 大產業，本局未來仍會全力協助中央加速推動。

2. 仁武產業園區

為發展航太、精密製造產業，打造航太產業聚落，規劃開發仁武產業園區 74 公頃，提供 48 公頃產業用地，並帶動高雄的金屬、機械等傳統產業的轉型與增值。本案都市計畫已於 108 年 9 月 23 日公告發布實施，目前由本市府經發局辦理用地取得及開發作業，預期可創造 6,300 個工作機會，年產值 242 億元。

3. 中油楠梓高煉廠轉型研發專區

行政院 107 年 12 月核定「循環經濟推動方案」，計畫將中油高煉廠未污染土地 76 公頃，轉型為「循環技術暨材料創新研發專區」，導入國際材料學院、研發中心及支援設施，帶動廠區轉型發展。

市府與中油公司於 108 年建立溝通平台，目前雙方已召開 2 次平台會議，市府已促請中油公司儘速研提高煉油廠與右沖宿舍區整體都市計畫變更草案，本局協助後續都計變更事宜。

(三)加速公保地解編，還地於民

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」，推動 18 個都市計畫區之專案通盤檢討。108 年完成 18 個都計區公開展覽，截至 3 月底，市都委會已完成 9 區審議，包括鳥松（仁美地區）、茄苳、仁武、大寮、湖內、湖內（大湖地區）、美濃、美濃中正湖、岡山等，審議通過解編之公設保留地，目前已達 34.12 公頃，後續仍將持續加速辦理。

(四)協助大林蒲遷村

經濟部將大林蒲遷村納入「全國循環產業專區試點暨新材料循環產業園區計畫」，該計畫並經行政院 108 年 10 月 8 日核定。

本市府早在 108 年 5 月 31 日成立大林蒲遷村專案辦公室，並於 109 年 2 月改設於本府四維行政中心 11 樓，將由經濟部工業局及市府都發局、地政局、工務局、民政局等單位派員進駐。

後續本府相關局處將配合經濟部新材料循環產業園區報編進度，協助代辦大林蒲遷村作業。近期已於 109 年 3 月 10 日邀請經濟部、工業局及本府相關局處召開大林蒲遷村專案辦公室第 3 次研商會議，協調各項分工事宜。

二、提升行政效能與便民措施

(一)簡政便民－檢討都設及容移規範

為打造高雄成為友善投資城市，繼 108 年修訂本市都市設計授權範圍規定、審議原則及容積移轉要點，大幅縮短審議時程；今（109）年接續規劃製作「高雄市都市設計審議程序懶人包」，將都設案件行政程序公開透明化，並檢討變更設計規範，修訂不合時宜的規定，預計可再縮短送件時程。

(二)鼓勵老屋改建，放寬住宅區建蔽率

為提供優質的都市環境，以及市民合理的居住空間；同時也為增加建築設計的彈性，及解決老舊建築重建誘因不足等問題。本局於 108 年專案辦理土地使用分區管制通盤檢討，經檢討修訂原高雄市住宅區，興建 5 樓以下之建築基地之建蔽率，放寬至 60%，並於 108 年 12 月 18 日公告發布實施。

(三)研修都市計畫法高雄市施行細則

配合行政院核定「工業區立體化方案」之實施，將政府報編工業區於「都市計畫法高雄市施行細則」增訂獎勵容積規定，於 107 年 11 月發布施行。另依據行政院 108 年 4 月 26 日及 108 年 12 月 17 日核定修正工業區立體化

方案，以及放寬適用範圍包括一般工業區及修正容積獎勵項目及額度。本局配合辦理「都市計畫法高雄市施行細則」研修作業中，以提升企業投資高雄誘因，促進產業發展。

(四)檢討修訂本市都市更新法規

配合中央都更條例修正，本市都更自治法規，有關更新單元劃定基準、容積獎勵、專業估價者選定方式等制度面向，將配合檢討修正。經盤點「高雄市都市更新自治條例」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」等 10 項法規須配合研修。目前本局已完成 6 項草案、並已召開專家學者座談會，預計今（109）年底完成各項法制作業。

(五)E 化服務－都計圖資及分區證明隨手查

為保障民眾財產權，提升都市計畫圖資精準度，本局結合地理資訊系統（GIS），已建置完成 24 區都市計畫圖重製及數值化圖資，提供市民利用手機即可隨手查。此外，也推廣「使用分區 E 指通」，行動網路申辦「土地使用分區證明」，15 分鐘即可取件，並可多元選擇支付方式，既省時又省錢。108 年案件成長 3.23 倍，今（109）年接續將推行網路申辦及介面簡化便民等措施。

三、市民需求為導向，多元住宅輔助

(一)住宅補貼照顧弱勢

為輔助弱勢家庭居住需求，108 年輔助住宅補貼總計 13,015 戶。其中包括住宅租金補貼 10,706 戶、自購住宅貸款利息補貼 725 戶、修繕住宅貸款利息補貼 102 戶、單身青年租金補貼 678 戶、新婚及育兒家庭租金補貼 804 戶。

(二)苓雅區機 11 新建社會住宅

配合社會住宅政策，選定鐵路地下化綠廊帶與台鐵民族站旁 0.53 公頃機關用地，計畫興建機 11 社會住宅共 245 戶，已於 108 年 5 月 30 日動工，預計 111 年完工。規劃完工後 30%提供弱勢及急難救助市民居住，70%提供大學生或受薪青年。

(三)前金區舊警舍整建社會住宅

利用閒置荒廢多年的前金區舊警察宿舍，重新整建修繕，規劃提供老青共居社會住宅使用，預計完成 48 戶出租住宅。其中，16 戶為長青單元、32 戶為青年家庭單元，將提供本市年長者及青年家庭申請入住。另外，也規劃有商業店鋪 6 戶、社服據點 1 處及育兒保母空間 3 戶，預定今（109）年 5 月完工。

(四)三民區中都新建社會住宅

選擇鄰近高雄美術館與凹子底住宅區旁，交通便利的中都重劃區公有土

地，規劃興建社會住宅 114 戶。目前辦理建築工程設計中，預計今（109）年底發包施工。完工後規劃提供本市青年及年輕家庭入住。

(五)「安居高雄」市民首購優惠房貸

為減輕高雄首購市民房貸壓力，本局創全國之先，協調高雄銀行提供新台幣 10 億元貸款、優惠貸款利率 1.6%起、貸款年限最長 40 年的優惠購屋貸款專案。於 108 年 9 月開辦，截至今（109）年 3 月底，已核貸 85 件，總金額達 5.55 億元。

(六)輔導老屋都更整維或重建

本局成立都更專業輔導團，推動都市更新及危險老舊房屋重建，配合住戶方便時間，走入社區召開輔導說明會，提供都更法規及申請程序相關諮詢服務。108 年共召開 31 場輔導說明會，今（109）年也將召開至少 30 場，鼓勵民間自辦都更。

截至目前，受理協助申請整維案補助經費共 2,722 萬餘元；截至今（109）年 2 月底，危老案也受理 41 案，並已核准 28 案，送件仍持續成長中。

(七)老青共居三方案，營造世代共好

為鼓勵本市長輩將家中空房間出租給青年，營造「長青世代彼此關照」的和諧生活環境。本局目前規劃推行「老青分租」、「老青共幢」、「老青共居分租認證」等三種方案。

其中，老青分租方案已於 108 年底開辦；老青共幢方案已選定前金舊警察宿舍改建進行試辦，目前施工修繕中，預計今（109）年 5 月完工後，即可進行招租，提供本市青年及長者申請入住。

(八)輔導五甲國宅社區全數成立管委會

五甲國宅社區 5,136 戶，長期以來，未能成立管理委員會落實自主管理，影響居住生活品質，為協助整合住戶意願，回歸住戶自主管理，本局將全區依各建築物使用執照區分為 14 區，分區協調成立管理委員會。利用晚間派員至社區，歷經召開說明會及區分所有權會議多達 40 場次，直至 108 年 12 月底，已全數輔導成立管理委員會。後續社區公共基金分配，將依住戶規模，按比例提撥給各管委會。

四、發展城鄉特色

(一)推動國土計畫，城鄉適性發展

為促進本市土地的合理利用與永續發展，本局 108 年依國土計畫法及「全國國土計畫」之指導原則，研擬完成高雄市國土計畫草案，按本市各地區土地特性、環境限制及未來發展，界定「適宜發展」與「不適宜發展」地區，並劃設「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及

「城鄉發展地區」等四大功能分區。

為廣納各方意見，本局於草案規劃過程中，即邀請相關機關召開 15 次協調會議，並至旗山、岡山、鳳山及三原鄉地區舉辦 6 場地方說明會，也邀請專家學者及公民團體舉辦 4 場座談會。

計畫草案 108 年 7 月 30 日至 8 月 29 日於全市 38 區公所公開展覽 30 天，公展期間舉辦 8 場公聽會，向民眾說明計畫內容，並聽取意見作成紀錄，彙整提供高雄市國土計畫審議會審議之參考。

高雄市國土計畫審議會，於 108 年 9 月 30 日召開第 1 次大會，向國審會委員報告國土計畫旨意與研擬內容、公開展覽期間人民陳情意見。接續於 108 年 10 月 14 日至 12 月 23 日共召開 8 次專案小組會議，由本市國審會委員就計畫書內容及各項重要議題進行審議，最後於今（109）年 2 月 18 日召開第 2 次大會審議通過，全案於 3 月 2 日函送內政部續辦審議，後續本局配合中央審議，派員列席說明。

(二)保存歷史老屋，發展街區

為鼓勵私有屋主修繕、保存、再活化老建築，本局針對具有歷史資產價值的私有老建築，成立專業輔導團隊協助屋主爭取中央補助經費，並提供施工輔導服務。截至今（109）年 2 月，已獲中央補助有 10 案，另有 8 案輔導中。

另外，為行銷推廣高雄歷史老屋保存與活化，本局盤點已輔導民間整修的成功案例，於 108 年 10 月發行出版《高雄老屋導覽手冊》，行銷介紹「高雄老屋」之美，並將歷史建築修復過程，及文史保存軌跡留下紀錄。

(三)全國首創「燕巢橫山共創基地」

本局創全國之先，將閒置荒廢多年的橫山營區，整建修繕後，轉型成立「橫山共創基地」，提供本市社區、學校、機關辦理培訓、實作或公益活動。基地於 108 年 9 月 22 日啟用，截至今年 3 月，已有 15 個單位 1,592 人次申請使用。

(四)推行社區營造四項輔助

為發展高雄城鄉特色，每年協助社區改善生活環境品質，並發展地方創生事業。108 年推行「社區營造多元輔助方案」，包括社區的綠美化、大學生根、創生、維護管理等四項輔助，成效頗受社區居民好評。

目前已完成 18 處社造亮點，其中有 2 處社區更獲頒「建築園冶獎」殊榮。109 年補助社區營造，截至 3 月已受理 20 多件，將賡續加強輔助推動。

(五)打造大旗美農創園區

為帶動大旗美地區特色產業發展，本局計畫將百年旗山糖廠，打造成為「農

產展售」、「農產加工」及「農創體驗」的產業增值園區。

園區採分期開發，目前已完成紅磚倉庫及入口景觀改善工程；另外，南側景觀改善及倉庫群修繕，也將於今（109）年底完工。農產加工區第一次招商，已有 1 家廠商簽約，後續將配合園區改造進度，持續分期分區辦理招商進駐。

(六)推動「六龜之心」再造計畫

1.整建地方創生地標

池田屋是六龜區僅存的日式歷史建築，屋齡超過 90 年；洪稷源商號，曾是六龜重要的山地特產交易所，見證六龜發展的重要場域。該二處建物修復及環境改善工程，預定今（109）年 5 月完工後，將成為「六龜故事館」，提供旅遊服務及小農展售空間。

2.打造六龜童心蝶園教育園區

六龜區公所周邊日治時期即為地方行政、宗教核心地帶，本局透過由下而上，調整空間紋理，協助地方打造兼具休閒、宜居及生態教育的「六龜童心蝶園教育園區」，區內種植多達 8,500 株多樣蜜源植物，提供蝴蝶棲息與繁殖環境，規劃成為兒童生態教學活動場域，預計 6 月完工啟用。

貳、未來重點工作

- 一、推動「高雄多功能經貿園區特定區」都市計畫第 3 次通盤檢討：與中央國公營事業單位密切合作，加速台電「特貿三」及台銀「商四」等土地開發，創造就業機會。
- 二、加速公共設施用地專案通盤檢討：以兼顧「都市發展」及「私有地主權益」為前提，逐步減少公共設施保留地，落實土地正義。
- 三、加速縣市縫合，啟動 3 項容積檢討放寬：今（109）年全面啟動檢討，包括原縣區臺鐵車站擴大適用容積移轉、提高鐵路地下化園道周邊土地容積、老屋保存再利用免計容積配套措施等。此外也將研議增加容積提升開發誘因，加速取得公共設施保留地。
- 四、推動安居高雄－多元住宅輔助方案：持續盤整既有資產加以活化，並以市民居住需求為導向，推行「六大住宅輔助計畫」。包括：住宅補貼、包租代管、重建整建維護、務實興辦社會住宅、老青共居、安居高雄優惠購屋貸款等，提供市民居住需求全方位服務。
- 五、推動老屋創生，活絡地方產業：鼓勵歷史老屋保存與活化，對於不具全棟保存可能的歷史老建築，屋主可依「高雄市歷史老屋保存再發展自治條例」，採新舊併存方式開發。該自治條例於 108 年 12 月 31 日公布，將加速完成相

關法規修訂及配套措施，預定今（109）年底可受理申請。

六、配合中央審議完成高雄市國土計畫：後續本局將遵循中央核定計畫，協助地政局於 111 年 4 月底完成本市國土功能分區分類之劃設，促進城鄉土地適性利用與永續發展。

參、結語

為振興本市經濟產業，增加就業機會，都市發展局將秉持「興利高雄、服務市民」為施政導向，繼續推動各項興利政策與便民措施，打造高雄成為友善投資的城市，並發展各區城鄉特色，提升高雄城市競爭力。

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！