

十八、高雄市政府都市發展局業務報告

日期：109 年 10 月 27 日

報告人：局長 楊 欽 富

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 3 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、加速土地開發，促進產業發展

(一)加速開發亞洲新灣區

高雄亞洲新灣區佔地 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.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，本局即與台電公司檢討招商方式及條件，以增加投資誘因，待與台電確認後，重啟公告招商。

2.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，由本府籌資自行興建複合型社宅；另將持續與臺銀公司研商都更招商區位與條件。

3.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，本局於今（109）年 3 月啟動第三次通盤檢討公開徵求意見，預計於 12 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。

4.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。

(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。園區面積 262 公頃，其中產業用地 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，未來全力協助中央加速推動。

2.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。

為加速高煉廠土地使用轉型，市府與中油公司於 108 年建立溝通平台，本局協助中油公司研提高煉廠與右沖宿舍區整體都市計畫變更草案，並協助後續都市計畫變更程序。

(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。截至 109 年 8 月底，市都委會已完成 15 區審議，包括烏松（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，目前已達約 59 公頃，後續仍將持續加速辦理。

二、協助推動大林蒲遷村

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。依 109 年 4 月 29 日第 374 次環評大會決議，進入第二階段環評。都發局已於 109 年 8 月草擬遷村計畫書初稿與經濟部研商中，預計於今年下半年到地方召開說明會。

遷村專案辦公室設置要點 109 年 7 月 14 日經市政會議修正通過。本府將全力

配合經濟部上開計畫期程，持續受託代辦大林蒲遷村作業，以期早日改善大林蒲居民的生活。同時也會促請經濟部儘快擬定遷村安置專案計畫，並完成「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。

三、創新便民措施，提升行政效能

(一)簡政便民-檢討都設規範

為協助產業轉型，打造高雄成為有效率及競爭力的城市，爰啟動修訂本市都市設計審議授權規定，新增「簡化委員會」層級。預計約有 95% 之都設地區集合住宅大樓案件，審議總需時間自 3 個月縮短為 2 個半月。

(二)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、109 年 6 月發布施行。另依據行政院 108 年 12 月 17 日核定修正工業區立體化方案，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。

(三)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。本局已召開多場次專家學者座談會並完成草案，預計今（109）年底完成各項法制作業。

(四)E 化服務-都計分區證明隨手查

為提升都市計畫圖資精準度，保障民眾財產權，本局結合地理資訊系統（GIS），已建置完成 25 處都市計畫圖重製及數值化圖資。並推廣行動網路申辦「土地使用分區證明」，15 分鐘取件，多元規費支付方式，省時又省錢。今年上半年案件成長 73%。

為減化網路申辦程序，減免民眾刷卡手續費，接續辦理網路申辦及介面簡化便民等措施，預計今（109）年 10 月底上線。

(五)都計圖資便民查詢優化

為服務民眾查詢高雄市都市計畫相關業務，達成行政透明化目的，本局都市計畫地理資訊系統整合都市計畫公告、都市設計審議及容積移轉申請等業務於電子地圖中，並依使用者及業務功能分類優化入口網頁，民眾可經由網站簡單方便查詢所需資訊，預計明（110）年開發。

四、多元住宅輔助，滿足市民需求

(一)住宅補貼照顧弱勢

為輔助弱勢家庭居住需求，109 年申請輔助住宅補貼總計 17,771 戶。包括住宅租金補貼 16,289 戶、自購住宅貸款利息補貼 1,203 戶、修繕住宅貸款利息補貼 279 戶。

(二)前金區舊警舍整建社會住宅

整建修繕閒置荒廢多年的前金區舊警察宿舍，完成 48 戶出租社會住宅。其中，16 戶提供本市年長者、30 戶提供青年家庭，另 2 戶提供予警消人員。此外一樓規劃商業店鋪 6 戶、社服據點 1 處及育兒保母空間 3 戶，已於今（109）年 5 月完工，經辦理商業店鋪公開標租及社宅公開抽籤、選戶等作業後，皆於 9 月陸續進住。

(三)推動興建社會住宅

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，興建機 11 社會住宅 245 戶，已於 108 年 5 月 30 日動工，預計 111 年完工。另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，規劃新都段社會住宅 114 戶，目前申請建照執照中，預計今（109）年底工程發包。兩案完工後 30%提供經濟或社會弱勢市民居住，70%提供大學生或受薪青年及年輕家庭入住。

(四)輔導危老屋整維或重建

本局委託專業建築師團隊，成立都更危老專業輔導團，輔導民眾自主辦理都市更新及危險老舊房屋重建，深入社區召開輔導說明會，提供都市更新及危老重建之法規說明，以及申請流程、獎勵措施等相關諮詢服務。預計召開至少 30 場次社區說明會，鼓勵社區民眾自主都更、危老屋重建。至今（109）年 8 月底，危險老舊建築重建計畫已受理 60 案，並核准 50 案，案件仍持續成長中。

五、營造城鄉發展特色

(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)「燕巢橫山共創基地」推動地方創生

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（109）年 8 月，已有 16 個單位，2,014 人次申請使用。

(三)發掘地方特色，營造社區風貌

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 8 月已受理 26 件，將廣續加強輔助推動。

(四)打造旗糖農創園區

為促進城鄉均衡發展，強化大旗美地方特色產業，改造旗山糖廠為以「農」為主題，具「農業展售」、「觀光休閒」、「教育體驗」、「農產加工增值」等複合機能的『旗糖農創園區』。並推動異業結盟，結合農業休閒，串聯附近重要觀光景點與農業產地，共創區域經濟效益。

園區採分期開發，已完成紅磚倉庫及入口景觀改善工程；南側景觀改善及倉庫群修繕，將於今（109）年底完工。目前已有 2 家廠商簽約，將配合園區改造進度，持續辦理訪商與招商作業，預計明（110）年開始局部試營運。

(五)推動「六龜之心」山城再造

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；洪稔源商號，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，於 109 年 5 月完工，後續由區公所辦理招商，引入在地特色產業店家進駐，且扮演「六龜說故事的地方」，活化地方

發展。

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，已於 6 月完工啟用。

貳、未來重點工作

- 一、加速推動大林蒲遷村計畫，確保大林蒲居民居住權益。
- 二、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：持續協調國公有（營）事業共同推動亞洲新灣區並加速台電「特貿三」及台銀「商四」等土地開發，創造就業機會。
- 三、辦理「未來高雄城市願景館先期規劃及城市博覽會配合計畫」：配合市府研考會推動高雄城市博覽會計畫，啟動未來高雄城市願景館先期規劃，完成場館設置、群眾智慧參與及多元行銷等評估事宜。
- 四、因應重大軌道建設，啟動容積提升檢討機制：結合 TOD 導引重大軌道場站周邊土地集約發展，今（109）年啟動檢討，包括擴大原縣區臺鐵車站適用容積移轉、提高鐵路地下化園道周邊土地容積。此外將研議提升容積或獎勵容積，以提升開發誘因，檢討容積移轉機制，加速取得公設保留地。
- 五、保存城市發展歷史紋理：對於不具全棟保存可能的歷史老建築，鼓勵屋主依「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，將加速完成相關配套法規修訂，預定今（109）年底受理申請。
- 六、持續評估新（整）建社宅區位：配合本市新創應用及智慧園區等產業發展政策，評估住宅需求，盤點優先興建社會住宅基地合計 12 處，由中央及本府共同辦理規劃，預計可興建逾 6,000 戶社會住宅，滿足弱勢、北漂青年返鄉及外來就業人口居住需求。

參、結語

為貫徹市長施政四大優先，促進產業轉型，增加就業機會，本局將繼續發展亞洲新灣區及各項計畫，並推動均衡城鄉特色，提升高雄城市競爭力，打造高雄成為友善宜居城市。

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！