

中華民國 109 年 10 月

高雄市議會第 3 屆第 4 次定期大會

高雄市政府都市發展局
業務報告

報告人：都市發展局局長 楊欽富

目 錄

壹、目前業務推動情形	2
一、加速土地開發，促進產業發展	2
(一) 加速開發亞洲新灣區	2
(二) 協助新產業園區都計變更	4
(三) 加速公保地解編，還地於民	6
二、協助推動大林蒲遷村	7
三、創新便民措施，提升行政效能	8
(一) 簡政便民-檢討都設規範	8
(二) 研修都市計畫法高雄市施行細則	8
(三) 檢討修訂本市都市更新法規	9
(四) E化服務-都計分區證明隨手查	9
(五) 都計圖資便民查詢優化	10
四、多元住宅輔助，滿足市民需求	11
(一) 住宅補貼照顧弱勢	11
(二) 前金區舊警舍整建社會住宅	11
(三) 推動興建社會住宅	12
(四) 輔導危老屋整維或重建	12
五、營造城鄉發展特色	13
(一) 推動國土計畫，城鄉適性發展	13

（二）「燕巢橫山共創基地」推動地方創生	15
（三）發掘地方特色，營造社區風貌	15
（四）打造旗糖農創園區	16
（五）推動「六龜之心」山城再造	17
貳、未來重點工作	18
參、結語	21

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，將賡續加強輔助推動。

（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」、「農產加工加值」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；洪稻源商號，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！