

高雄市議會第3屆第5次定期大會 都市發展局業務報告



中華民國110年4月23日

高雄市政府都市發展局
局長 楊欽富

目前業務推動情形

- 壹、都市開發帶動產業轉型
- 貳、多元住宅政策
- 參、便民行政措施提升效能
- 肆、營造城鄉發展特色
- 伍、推動國土計畫，兼顧發展與永續
- 陸、辦理大林蒲遷村，保障大林蒲居民權益



壹

都市開發帶動 產業轉型

- 一、建設亞洲新灣區
- 二、推動鳳山中城計畫
- 三、打造北城高雄科技廊帶
- 四、推動公有土地公辦都更活化資產
- 五、加速公保地解編，活化土地

城市轉型主計畫

- 建設亞洲新灣區
- 推動鳳山中城
- 打造北城科技廊帶
- 共同推動產業轉型，增加就業機會，加速交通建設、改善空污等，奠定三環發展



一、建設亞洲新灣區

- 特貿三案是高雄轉型之鑰，於110年3月30日公告招商，預計8月評選，11月簽約，開發提供5G AIoT產業鏈進駐。
- 為加速亞灣招商引資，刻正辦理都市計畫第三次通盤檢討，預計年中草案公展。
- 舊港區1-22號碼頭土地，去年底已獲都委會同意採分期分區開發，依港市平台決議，續由土開公司招商開發。

濱海創意門戶
匯聚新舊藝文能量

活力水岸櫥窗
打造國際水岸觀光

5G+AIoT創新園區
提供產業創新基地

智慧新城
打造人才宜居環境

智慧科研聚落
加值既有產業群聚



二、推動鳳山中城計畫

- 衛武營為「表演藝術產業核心」，整合捷運橘線與黃線連通國家藝術中心、特商區及國泰重劃區，活化三連棟為藝文聚落先期基地
- 另藉由武昌路及輜汽路串連「設計文創產業核心」，透過台鐵高雄機廠都計檢討，引導發展並活化土地。

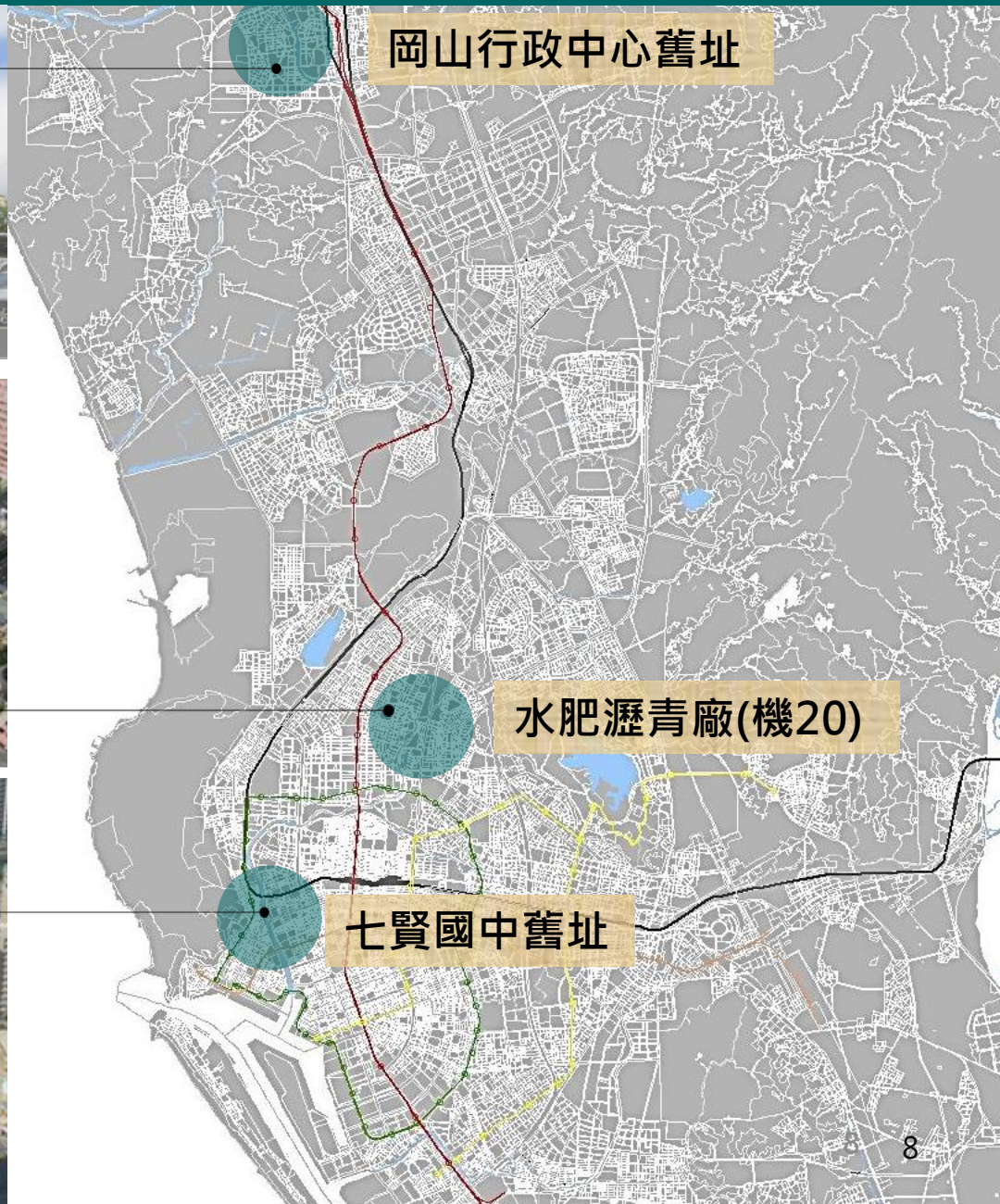


三、打造北城高雄科技廊帶

- 中央、地方合作加速建設楠梓科技產業園區第三園區。
- 高煉廠行政院核定轉型研發專區，預計110年底中科院進駐。
- 高煉廠未污染土地都計草案，已於110年3月促請中油補充修正，俟部市平台確認後，接續協助行政程序。另配合高煉廠轉型，持續與中油磋商右沖宿舍都更可行方案。



四、推動公有土地公辦都更活化資產



岡山行政中心舊址

水肥瀝青廠(機20)

七賢國中舊址

四、推動公有土地公辦都更活化資產

1. 岡山區行政中心舊址(機1-1)

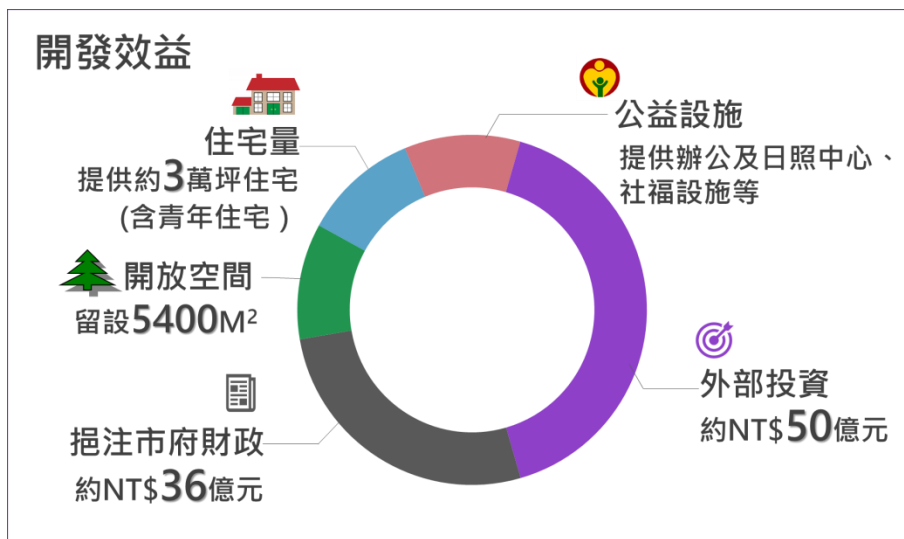
- 面積約1.4公頃，目前有岡山區公所、戶政所、地政所、警察分局等機關使用中。
- 未來預計遷移至岡山區機15用地，原址採公辦都更方式活化公有資產，預估可吸引民間50億元投資。



四、推動公有土地公辦都更活化資產

2.左營水肥瀝青廠(機20)公辦都更

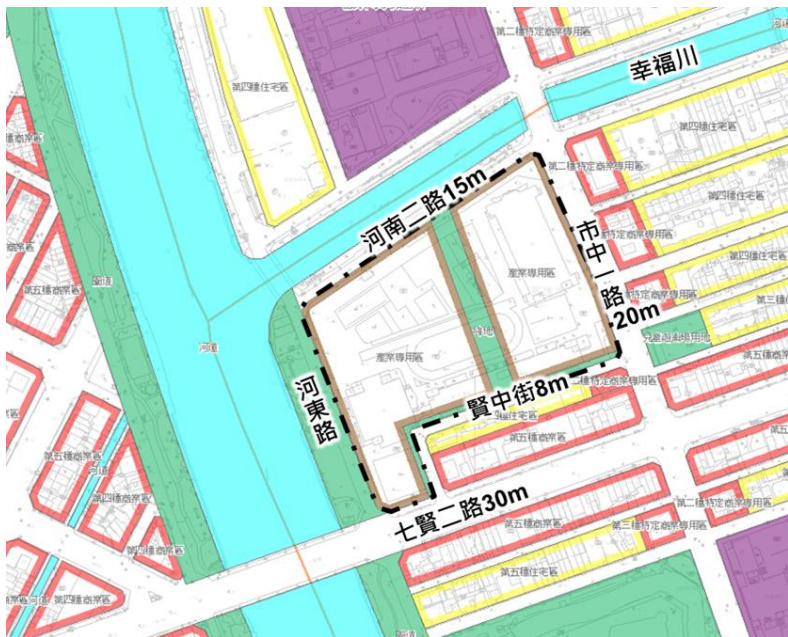
- 面積1.8公頃，採公辦都更權利變換開發並變更都市計畫，提供住宅量及日照、長照、公托等社福設施。
- 開發效益預估可吸引民間50億元投資。



四、推動公有土地公辦都更活化資產

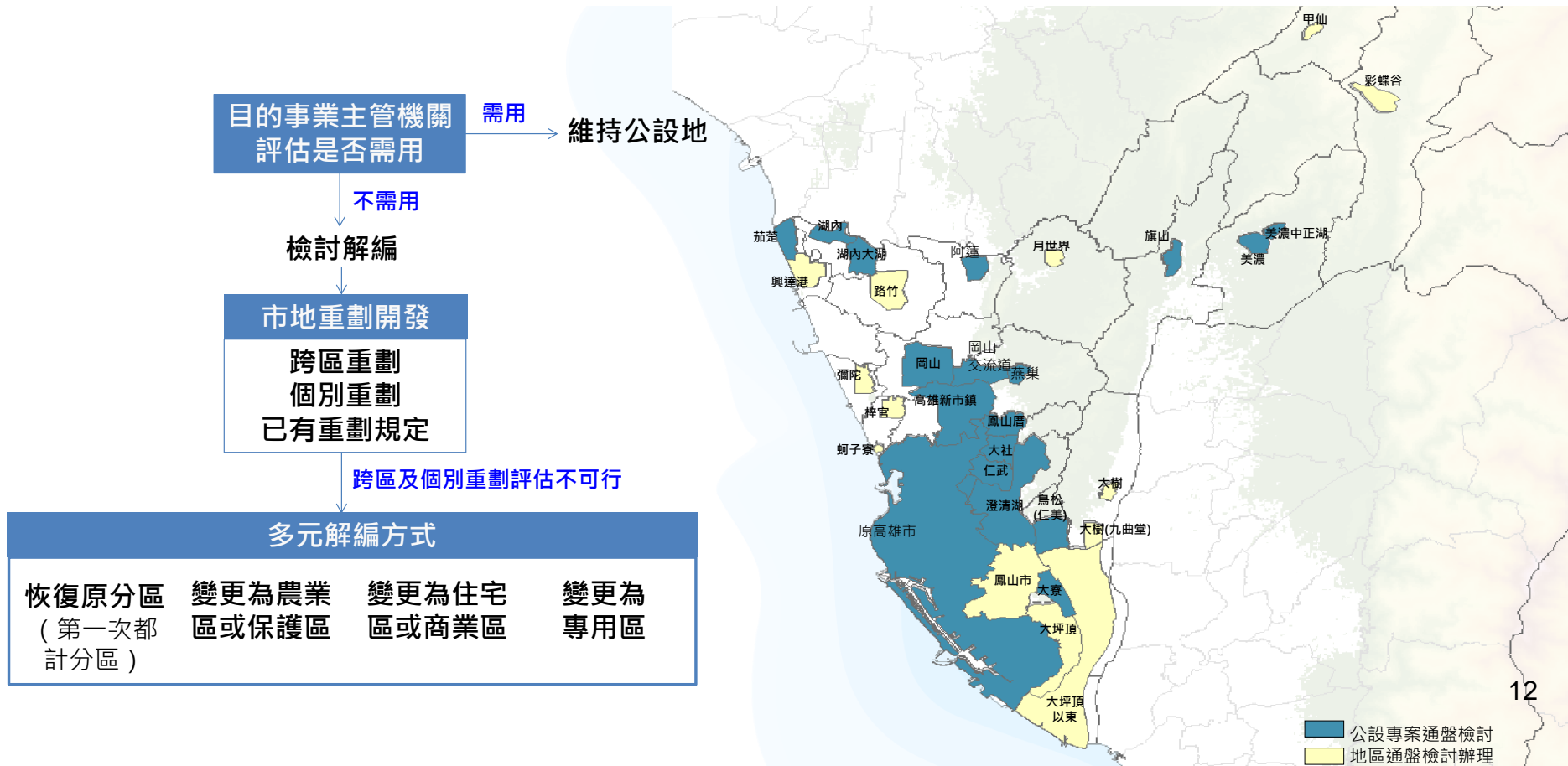
3.前金區七賢國中舊校址公辦都更

- 面積 3.08 公頃，為配合愛河觀光及都市發展政策，活化公有資產及提供社區公益設施。
- 採公辦都更權利變換方式開發，並調整都計細部計畫。
- 開發效益預估可吸引民間 100 億元投資。



五、加速公保地解編、活化土地

- 在兼顧民眾權益與都市發展下，針對18個都市計畫區進行公保地專案通檢。
- 解編面積達97公頃，預計今年底起陸續完成內政部都委會審議，初估可撙節市庫支出約350億元。





貳

多元住宅政策

- 一、加速推動社會住宅興建
- 二、擴大住宅租金補貼
- 三、輔導自主都更或危老重建

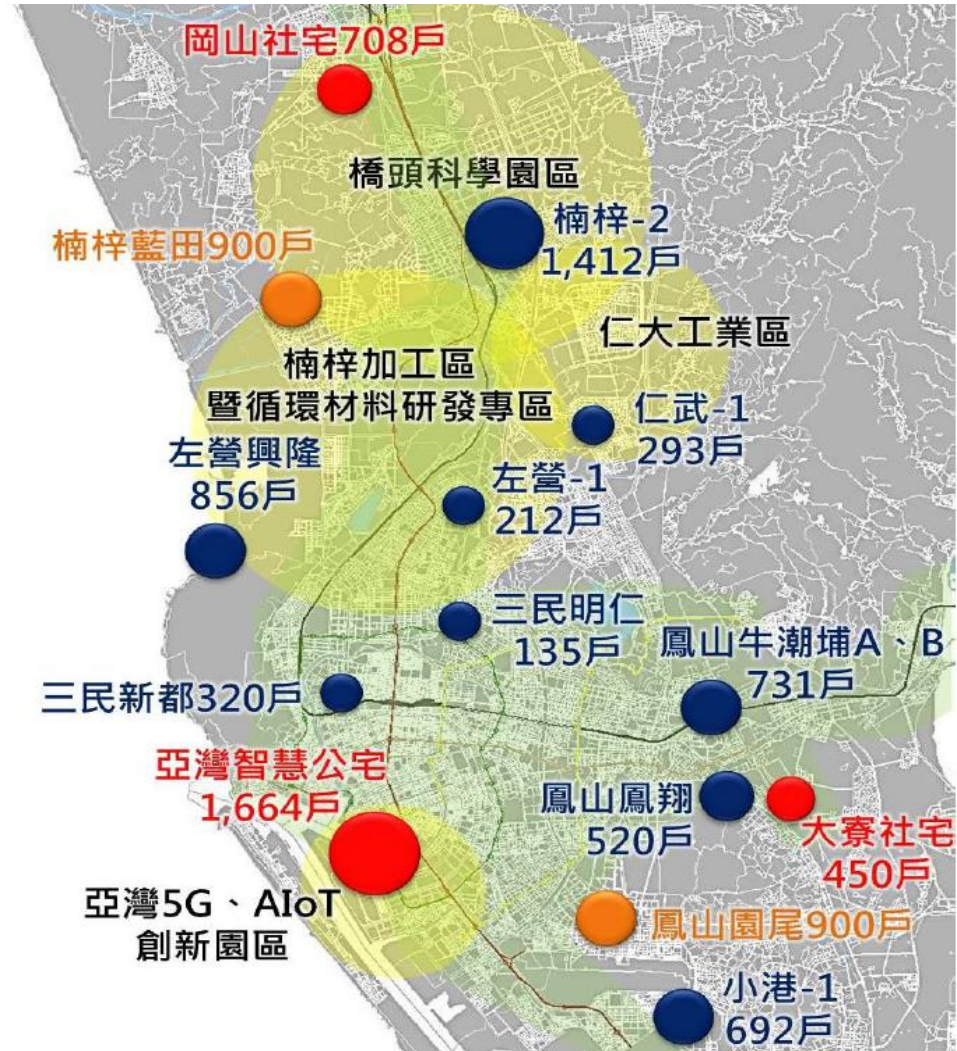
一、加速推動社會住宅興建

■高雄社會住宅興辦目標為8,800戶，中央及市府將共同加速興建。

- 中央興建5,171戶
- 本府興建2,822戶
- 評估中900戶

辦理機關	案名	行政區	面積 (公頃)	戶數
內政部及住都中心	E-楠梓-2	楠梓區	2.3	1,412
	E-仁武-1	仁武區	0.62	293
	E-左營-1	左營區	0.31	212
	高雄興隆	左營區	0.97	856
	高雄新都	三民區	0.43	320
	高雄明仁	三民區	0.19	135
	高雄牛潮埔A	鳳山區	0.46	731
	高雄牛潮埔B	鳳山區	0.6	731
	高雄鳳翔	鳳山區	0.96	520
	E-小港-1	小港區	1.13	692
中央興辦戶數小計				5,171
市府	岡山社宅	岡山區	1.3	708
	大寮社宅	大寮區	1.5	450
	亞灣智慧公宅	前鎮區	2.32	1,664
	本府興辦戶數小計			
評估	楠梓藍田	楠梓區	-	900
	鳳山園尾	鳳山區	-	900
合計興辦戶數				8,893

110.4.19更新



一、加速推動社會住宅興建

■ 本府新規劃之社會住宅

	案名	辦理情形
1	岡山大鵬九村社宅	PCM已於110年4月發包，預定110年8月動土
2	大寮社宅(第一期)	先期規劃中，預定110年底發包統包工程
3	亞灣智慧社宅	先期規劃中



岡山大鵬九村社宅



亞灣智慧公宅



大寮社宅

二、擴大住宅租金補貼

- 109年度住宅補貼已核定14,412戶
 - 租金補貼第1次受理 13,651 戶，第2次受理預計110年5月完成審核（預定2,730戶）
 - 自購住宅貸款利息補貼 644 戶
 - 修繕住宅貸款利息補貼 117 戶
- 持續開辦社會住宅包租代管計畫，迄今1、2期已媒合1,358戶，預定110年7月續推第3期計畫



三、輔導自主都更或危老重建

- 針對老舊建築物，成立專案輔導團，提供法令及提案輔導諮詢，鼓勵自主都更及危老重建。
- 重點輔導大眾運輸系統沿線周邊社區，召開說明會協助民眾提案。





參

便民行政措施 提升效能

- 一、推動高雄都審興革制度
- 二、研修都市計畫法高雄市施行細則
- 三、解決鳳山合法房屋認定及推動再生
- 四、推動都更168方案
- 五、智慧E化-都市計畫地理資訊系統增值運用

一、推動高雄都審興革制度

- 為落實陳其邁市長「產業轉型優先」施政理念，本局全面檢討都市設計審議制度，並於去年11月18日啟動高雄都審興革制度

「高雄都審興革制度」- 5大行動方案

行動一：召開會議週週審

行動二：民間建案速速審

行動三：公共工程高標審

行動四：都設通檢框架審

行動五：雲端平台智慧審

64%
審議工作天縮短

修正前 47天

修正後 17天

高雄都審興革制度
正式啟動記者會



二、研修都市計畫法高雄市施行細則

- 鼓勵老屋保存再發展，具保存再生價值部位「免計建蔽率」
- 工業區設置營運總部可予容積獎勵
- 公有土地供作社會住宅使用者，得提高至法定容積1.5倍
- 總量不變前提下放寬住宅區設置商場店面積限制



高雄市歷史老屋保存與再發展
雙軌政策

全棟保存

受理窗口:文化局
《文化部辦理私有老建
築保存再生計畫補助作
業要點》

修繕補助

鼓勵原樣整體保存

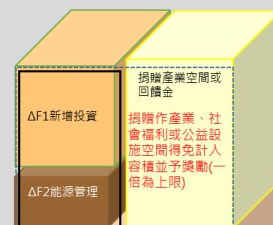
新舊並存

受理窗口:都發局
《高雄市歷史老屋保存
再發展自治條例》

法令鬆綁

提供不願整體保存者發展
誘因，增加部分保存可能

申請人須達申請 $\Delta F1$ 標準方可申請 $\Delta F2$ ，倘
仍有容積需求，亦可以捐贈方式取得獎勵

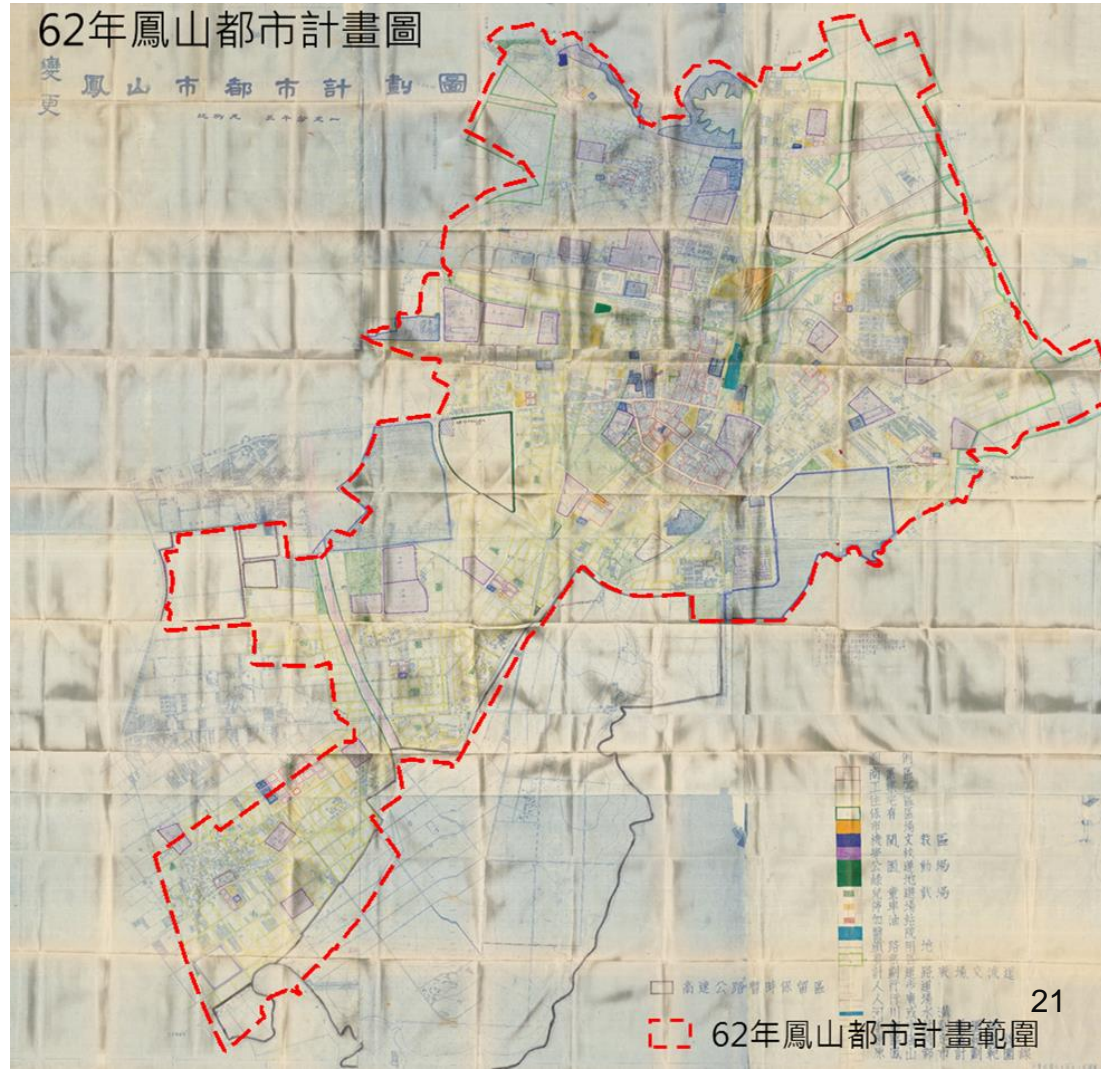


三、解決鳳山合法房屋認定及推動再生

■ 解決鳳山地區老舊建築物合法化，110年2月9日與工務局完成鳳山地區1萬2千棟合法房屋認定解套。

鳳山區都市計畫土地使用分區劃設日期認定原則

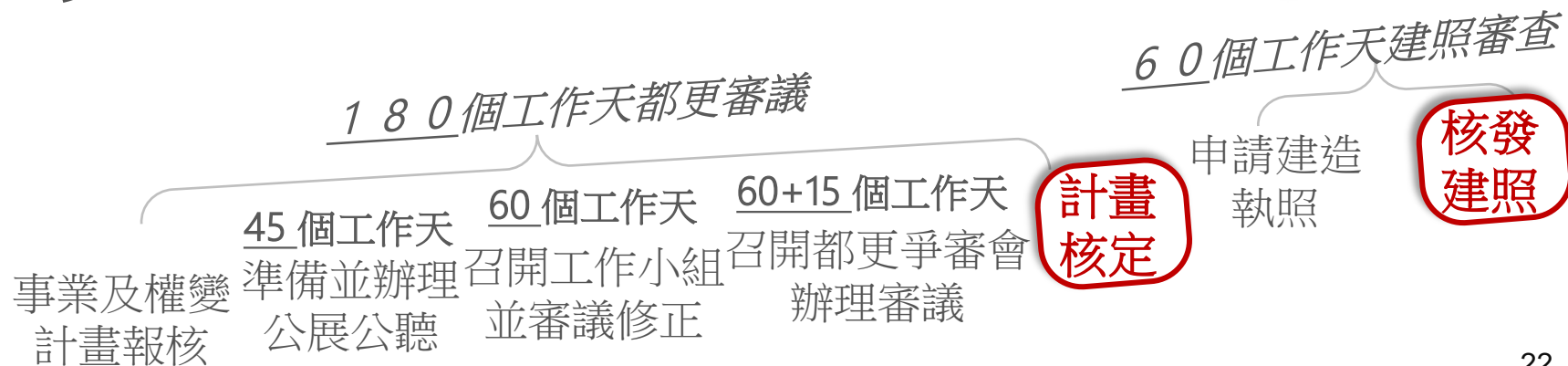
	公共設施用地 劃設日期	住宅區商業 區劃設日期
38年8月15日 鳳山都市計畫第一次發布日期	✓ 依53年地形圖	
62年9月1日 發布實施鳳山都市計畫書圖	✓	✓



四、推動都更168方案

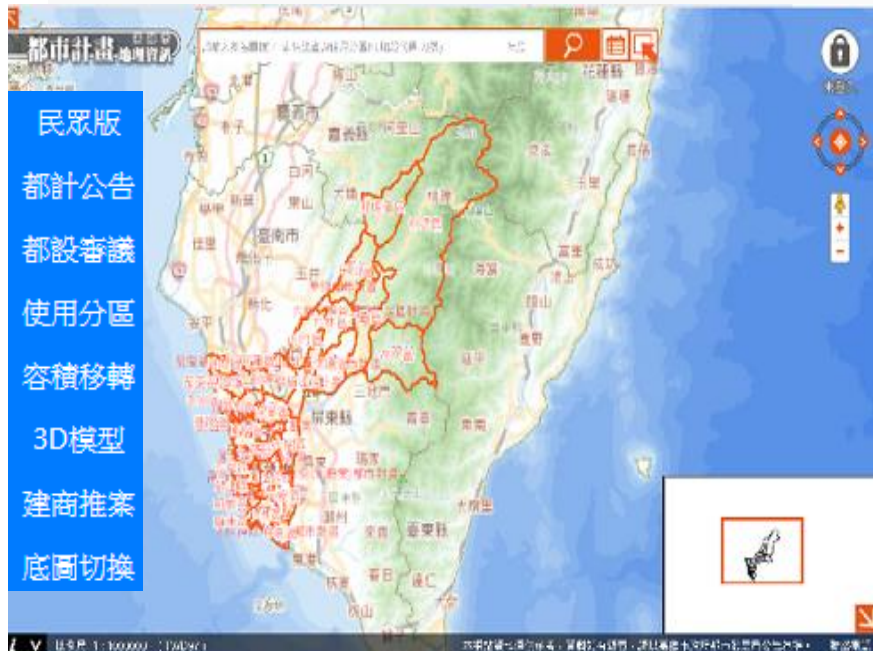
- 針對全體同意無爭議案件，加入都更審議核定程序。

全體所有權人 **100%** 同意且無爭議
實施者報核後 **6** 個月工作天事權核定
實施者報核後 **8** 個月工作天核發建照

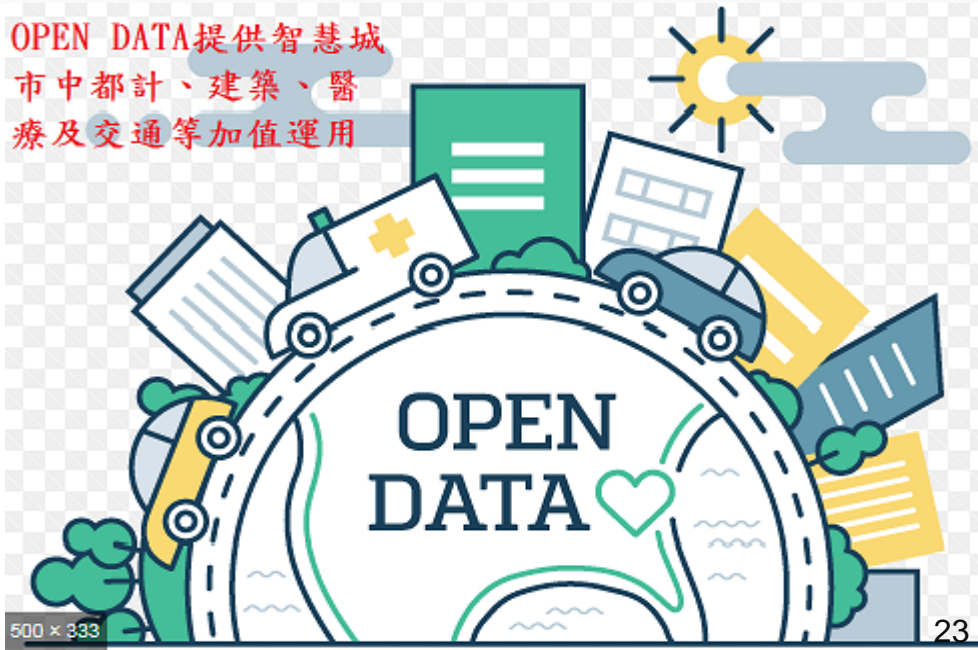


五、智慧E化-都市計畫地理資訊系統加 值運用

- 市民對圖資知的權利，都市計畫公告、都市設計審議及容積移轉案件等業務資訊視覺化地圖查詢。
- 推動智慧城市，開放都計圖資供應平台，提供民眾加值創新。
- 入圍今年IDC(國際數位資訊)亞太智慧城市大獎。



OPEN DATA提供智慧城市
中都計、建築、醫
療及交通等加值運用



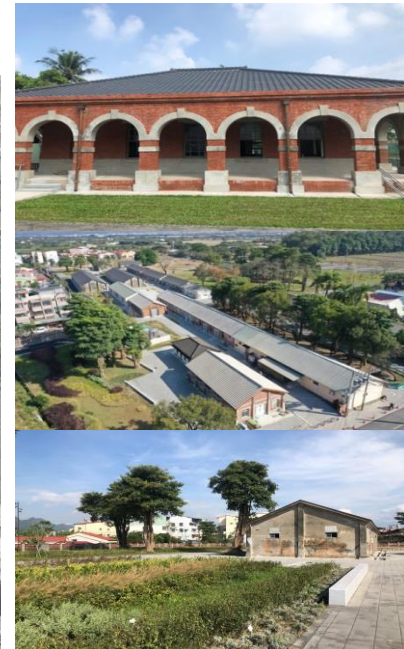
肆

營造城鄉發展特色

- 一. 打造旗糖農創園區
- 二. 「六龜之心」山城再造2.0
- 三. 推動社區自力營造城鄉亮點
- 四. 點亮亞灣夜間照明計畫
- 五. 鐵路地下化綠園道兩側藝術彩繪活動

一、打造旗糖農創園區

- 為強化山城 9 區地方特色產業並活化旗山糖廠，改造為農產加工、觀光、體驗，以農為主的新創場域。
- 為經濟部補助前瞻計畫案。



二、「六龜之心」山城再造2.0

- 六龜係原漢地區農山產交換中心，透過社區營造，為老街增添生態、綠環境及人文觀光題材，打造故事館、小農展售、生態蝶園、祈福廣場，帶動偏鄉創生。



三、推動社區自力營造城鄉亮點

- 活絡都市計畫外圍鄉村地區末梢神經。協助社區美化生活空間，打造創意亮點，進而帶動社區發展。
- 預計今年增加20~25處社區亮點(累計已完成500處)。



四、點亮亞灣夜間照明計畫

- 為強化愛河及港邊夜間照明，提供市民全天候休閒空間，於亞灣軟科二期綠帶範圍內，設置多模式燈光造景，創造綠地活潑氛圍。



五、鐵路地下化綠園道兩側藝術彩繪活動

- 啟動園道兩側建物醫美工程，短期透過創意彩繪微整型，讓原本後巷建物背面變成正面。
- 以園道作為創作藝廊，於商圈及車站節點進行主題式創意彩繪，帶動創意空間多元想像。

規劃中



時間步伐



候鳥返鄉



規劃中





伍

推動國土計畫 兼顧發展與永續

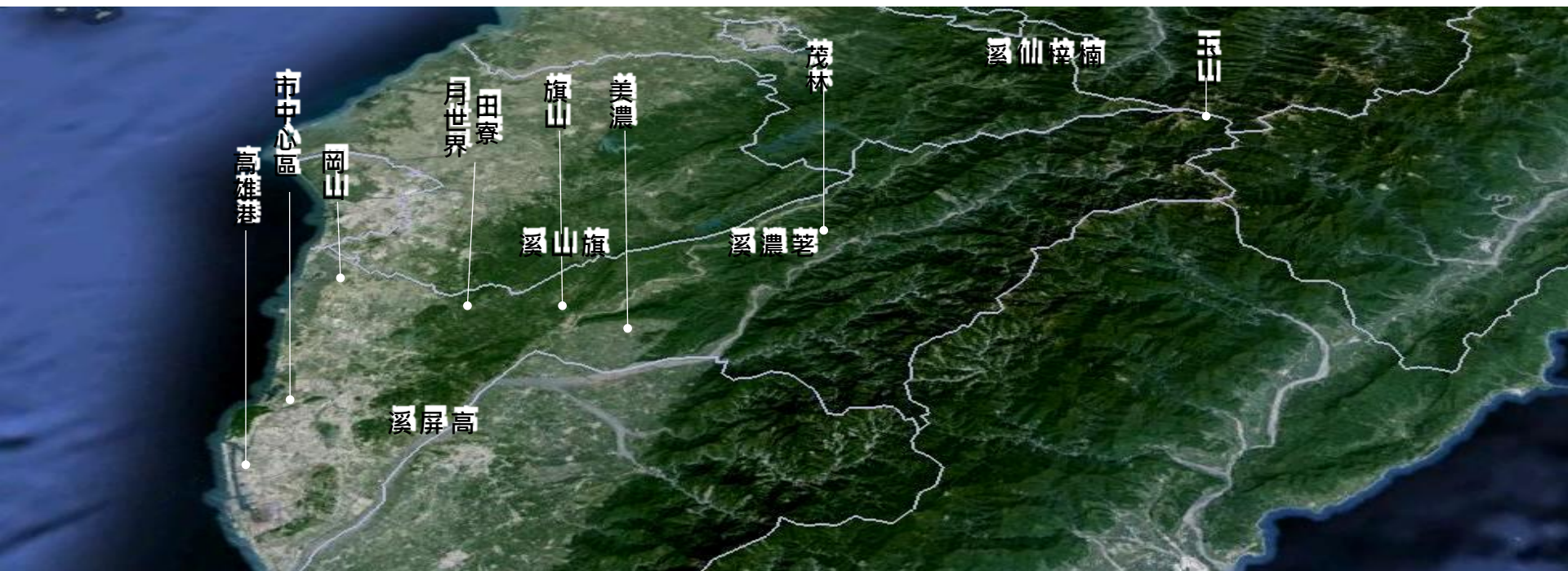
- 一. 高雄城市空間特性
- 二. 整體空間發展架構
- 三. 推動國土計畫，兼顧發展與永續

一、高雄城市空間特性

居住。商業
工業。港口

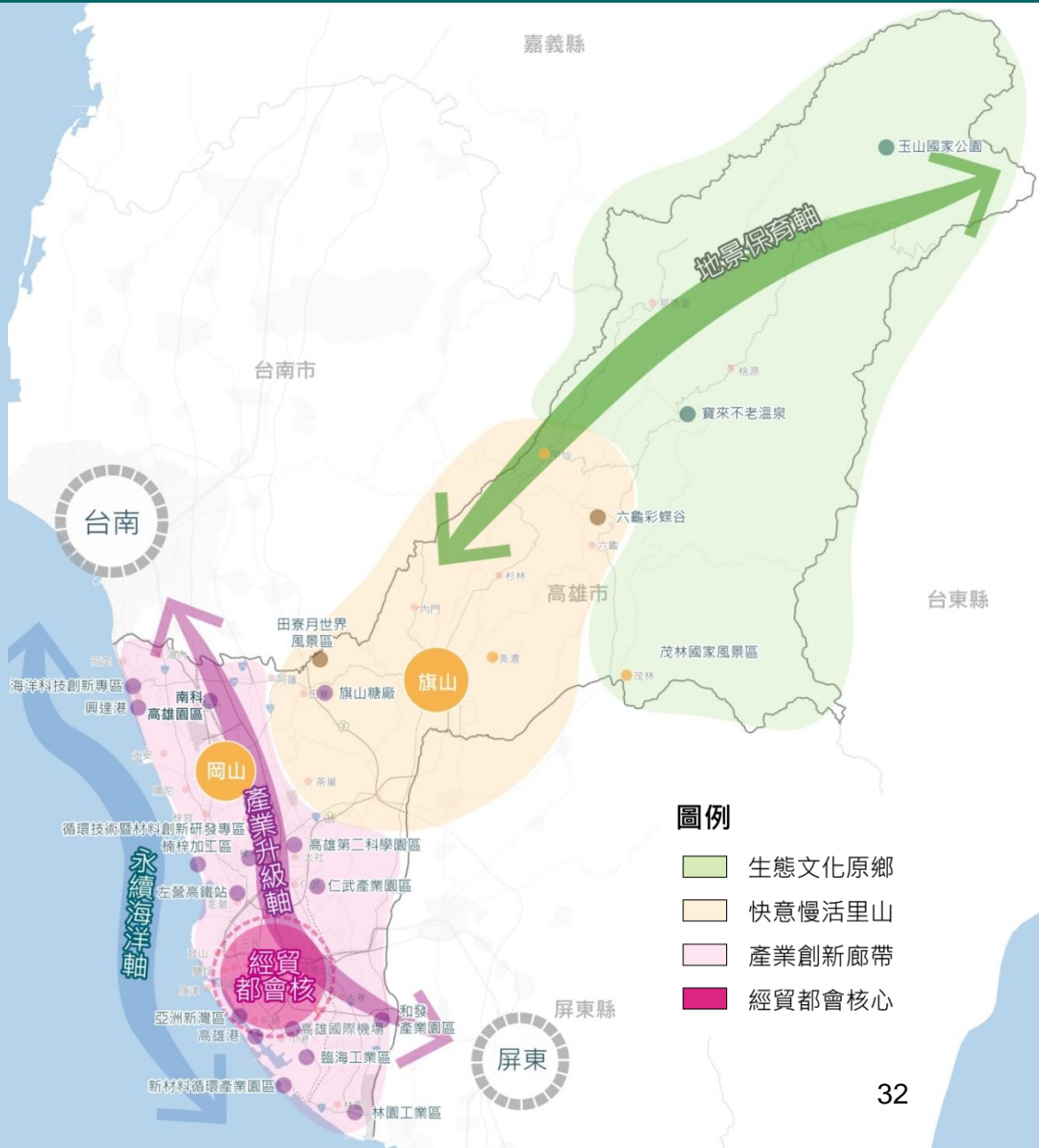
農業。國土保育
居住。觀光休閒

國土保育。原民部落。農業。觀光休閒



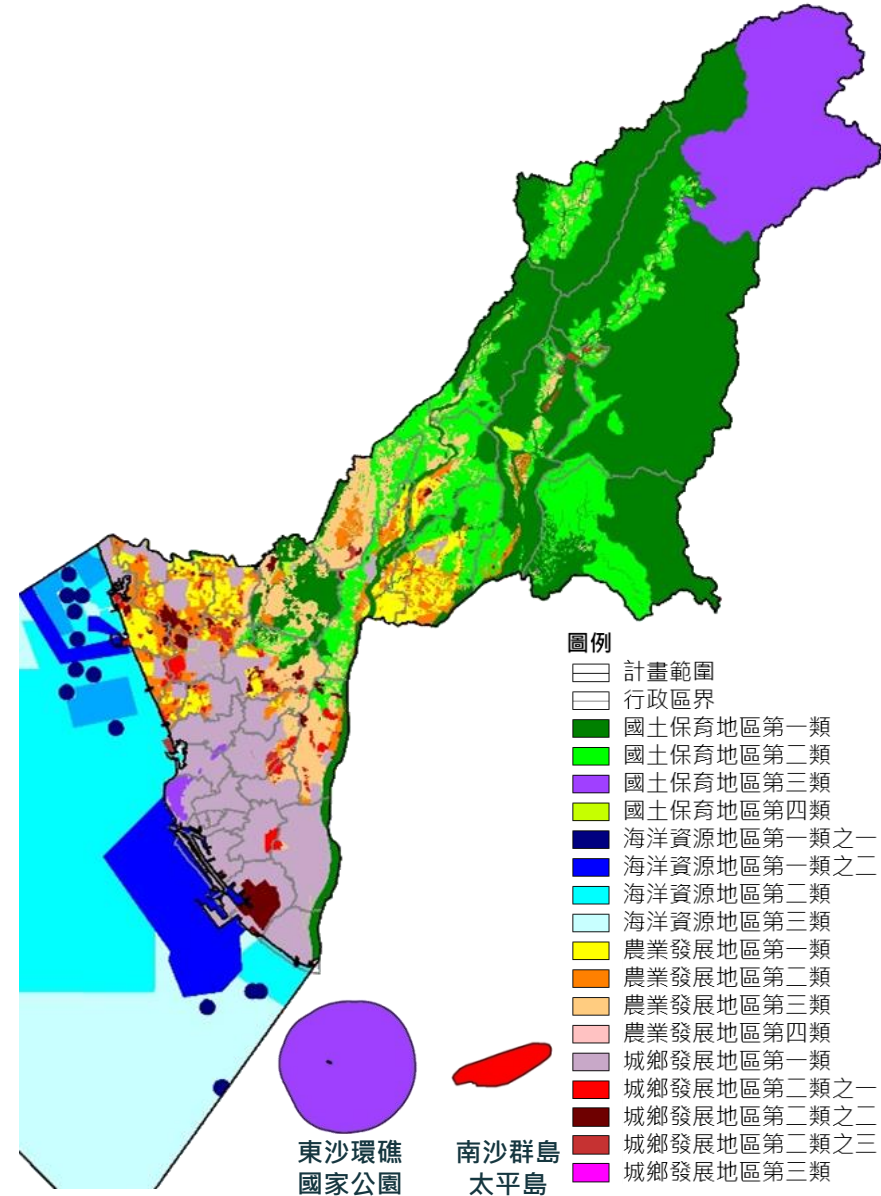
二、整體空間發展架構

- **一核：**
以原市及鳳山為動力核心
- **雙心：**
以岡山、旗山為北、東高雄生活核心
- **三軸：**
地景保育、產業升級及海洋永續三軸
- **四策略分區：**
生態文化原鄉、快意慢活里山、產業創新廊帶及經貿都會核心
四大策略分區



三、推動國土計畫，兼顧發展與永續

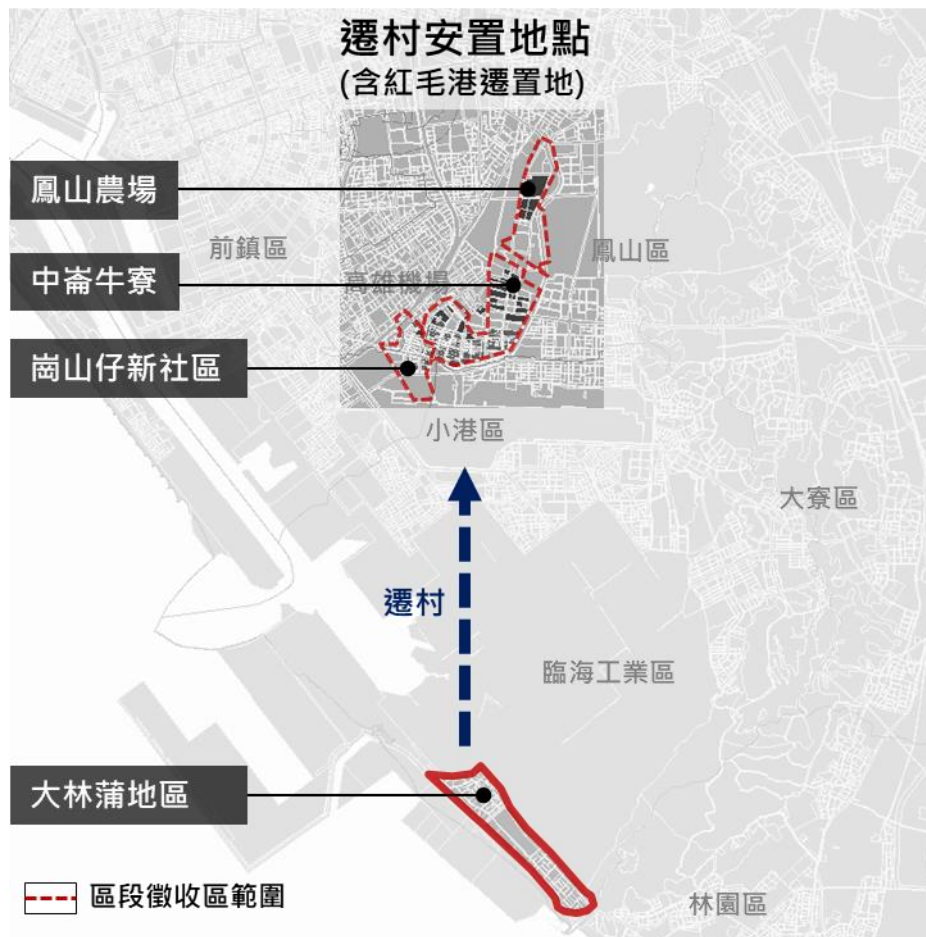
- 規劃國土保育、海洋資源、農業發展、城鄉發展4大功能分區及其分類
- 強化國土保安、維護優良農地、儲備發展腹地、指認未登工廠輔導地區
- 110.4.30公告實施，後續地政局將依其指導，114.4前完成國土功能分區分類劃設



國土功能分區劃設示意圖

辦理大林蒲遷村 保障大林蒲居民權益

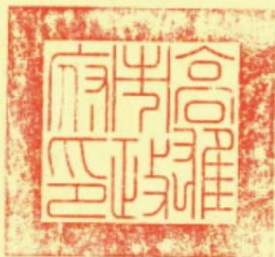
陸



2/5公開遷村計畫書、3/13舉辦首場說明會

中華民國110年2月5日
高市府都發規字第11030566900號公告

新材料循環產業園區申請設置計畫— 大林蒲遷村安置計畫書 (草案)



主辦機關：經濟部
受託機關：高雄市政府
中華民國110年2月

大林蒲遷村安置計畫(草案) 沿海六里民，歡喜換新厝



落實居住公平正義的遷村計畫

大林蒲遷村安置計畫書草案



居住生活權

- 優化居住環境
- 齊備公共設施
- 規劃社會住宅

+



財產權

- 私有住商土地一坪換一坪
- 建物全新重建價格補償
- 私有**非**住商土地從優價購
- 興建安置住宅

+



社會權

- 優化社會安全服務
- 就業、創業協助
- 弱勢居民扶助
- 保有原有鄰里關係

4/10 開設大林蒲服務中心 就近服務鄉親

4 大 服 務

- ① 解說遷村安置計畫書(草案)內容
- ② 試算個人補償救濟金
- ③ 傾聽意見供計畫書修改參考
- ④ 行動不便或個別需求到府解說



未來重點工作

- 一、辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫檢討。
- 二、因應南臺灣產業廊帶，啟動北高雄土地檢討規劃。
- 三、推動TOD、智慧城市及兼顧歷史紋理的發展策略。
- 四、加速興建社會住宅。
- 五、促進公有土地公辦都更活化資產。
- 六、持續辦理大林蒲遷村。



報告完畢