

中華民國 111 年 8 月
高雄市議會第 3 屆第 8 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 吳文彥

目 錄

壹、目前業務推動情形.....	2
一、土地開發帶動產業轉型.....	2
(一) 啟動亞洲新灣區 2.0	2
(二) 開發北城高雄科技廊帶.....	6
(三) 辦理本市都市計畫通盤檢討.....	7
(四) 持續推動大林蒲遷村作業.....	8
二、公辦都更及加速土地活化.....	9
(一) 左營機 20 公辦都更招商.....	9
(二) 七賢國中舊校址轉型社宅.....	11
(三) 岡山新行政中心都更開發.....	12
(四) 策略都更培力，輔導民眾自主更新.....	13
三、多元住宅政策照顧市民.....	13
(一) 中央地方攜手興辦萬戶社宅維護居住正義	13
(二) 運用囤房稅擴大租金補貼.....	14
(三) 包租代管提供多元居住選擇.....	15
四、簡政便民提升行政效能.....	15
(一) 啟用都審線上申請系統並同步檢討都設基準	15
(二) 建置都發局地理資訊系統資料倉儲.....	16

(三) 智慧住宅黑客松廣徵青年創意.....	17
五、發掘地方魅力營造特色城鄉.....	18
(一) 協助社區營造特色空間及創意亮點.....	18
(二) 打造山城東九區門戶亮點：旗糖園區二階計畫	19
(三) 推動六龜及永安鄉村地區整體規劃.....	21
貳、未來重點工作.....	21

議長、副議長、各位議員女士、先生：

欣逢市議會第 3 屆第 8 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、土地開發帶動產業轉型

(一) 啟動亞洲新灣區 2.0

亞洲新灣區暨 5G AIoT 產業創新園區係市府推動產業空間升級重要政策，為發揮海空雙港、捷運四線聯外及都會水岸等優勢，以亞灣區為城市轉型主引擎，集結 5G AIoT 產業與企業營運總部投資、人才宜居落地，共同發展新世代知識創新服務場域。

為吸引國際企業營運總部、研發科技大廠進駐亞灣 5G AIoT 創新園區投資，建構亞灣區 2.0，刻由府內機關分工招商，如特貿三、特倉三、黃線 Y15 場站及蓬萊碼頭周邊等土地，輔以都市設計基準如立體連通、開放空間及建築量體退縮等，創造企業總部營運群聚集中發展。

基此本局以都市更新開發及都市計畫通盤檢討等政策工具，賡續辦理主要業務如下：

1. 亞灣之鑰特貿三公辦都更招商

本案係市府與國營事業台電公司合作辦理，分三案招商合計面積 5.3 公頃，於 110 年底擇定最優申請人後，已於 111 年 2 月 8 日、2 月 15 日及 5 月 12 日完成北基地、南基地南側及南基地北側等三案實施契約簽訂，各該實施者刻研擬都市更新事業計畫及權利變換計畫(草案)，預計於 111 年 9 月完成，並需依法辦理公聽會及審議事宜。

特貿三為亞灣 5G AIoT 創新園區首部曲，未來將匯集商、辦、住、零售及產業與公共服務等綜合使用機能(Mixed-Use Project)，並與高雄軟體科技園區交相呼應，共築成為 5G AIoT 創新園區的產業火車頭，吸引企業總

部、青創世代、專業人才及 5G AIoT 關聯產業生態鏈等落腳移居高雄，成為城市轉型創新力量。

2. 臺銀商四土地都更招商評估

臺灣銀行商四土地約 5.25 公頃，係第二件市府與國營事業合作都更招商案，適合金融科技、數位媒體、新創事業、綜合商場及商務飯店等產業進駐，已於今年 4 月中旬提送合作評估方案予臺銀公司審議，如獲允合作，市府將配合於今年完成規劃招商評估作業，預估 112 年上半年公告招商，透過公辦都更兼顧產業投資與公益社福及公共設施等使用服務，以帶動地方整體經濟與就業發展。

3. 推動蓬萊商港碼頭土地轉型開發

蓬萊商港 1-22 號碼頭佔地 32.4 公頃，係亞灣濱海創意門戶，具港口城

市風貌及水岸第一排優勢，在市港合作推動下，高雄港區土地開發公司以分階段辦理棧倉庫群活化，目前完成棧貳庫、浮空劇院生活廣場及大港倉 410 等改造利用，預計 8 月份啟用愛河灣遊艇碼頭，10 月份候工室旅宿開幕，並持續推動第三船渠周邊棧庫群招商、建物改建與基礎設施工程。

4. 啟動亞灣都市計畫通盤檢討

為建構亞灣智慧經貿新灣區，帶動城市新產業、吸引國際頂尖企業總部及科技大廠進駐投資，刻配合部門發展與公共建設，參酌國際港灣城市經驗與 5G AIoT 等關聯產業鏈，完成通盤檢討規劃草案，將透過產官學界專業座談汲取各方意見以參考調整草案，預計今年 11 月份辦理都市計畫公展程序徵詢公民或團體意見。

(二) 開發北城高雄科技廊帶

配合中央推動南部半導體材料產業 S 廊帶，透過捷運岡山路竹延伸線串聯路竹、橋頭科學園區、楠梓科技產業園區、中油高煉廠材料創新研發專區及相關產業園區，其中楠梓產業園區都計案，已於 111 年 4 月 29 日公告實施，續由經發局辦理產業園區開發及晶圓製造產業進駐投資事宜。

循環經濟研發專區都計案，已於今年 6 月 9 日函送修正計畫書予內政部都委會排會審議，預計今年 10 月公告實施後，續由中油投資興建綠能科技研發大樓、材料國際學院及材料研發中心等，將供國家研發機構(如中山科學院)及中油綠能所及其他研發單位進駐。另工務局亦協助開闢園區南路 40 米大道，以銜接楠梓園區，形成晶圓製造與材料研發互補創新園區，成為南部半導

體材料「S」廊帶核心，帶動就業機會及提升產業競爭力。

岡山都市計畫變更草案已於 111 年 3 月 11 日公告公開展覽，湖內及茄萣地區亦在 111 年 2 月 14 日至 3 月 18 日辦理公開徵詢意見，未來將就中央大南方大發展政策需求、捷運岡山路竹延伸線的建設開發、人口成長的推估、企業安家需求的土地、地區公共設施需求及民眾意見等進行土地使用的檢討與規劃，強化地區服務機能。

（三）辦理本市都市計畫通盤檢討

為推動中央南部半導體材料「S」廊帶目標，透過南高雄既有材料與石化產業聚落優勢、循環技術及高值材料生產，承北高雄南接中上游之大社、仁武、大寮、林園、大林蒲為半導體材料、石化聚落，完整南部半導體材料「S」廊帶，並配合南高雄「捷運小港林園線」

將形成之生活圈，構思廊帶之產業、企業安家計畫，以 TOD 導向引導廊帶土地發展，啟動都市計畫檢討，辦理配合捷運小港林園線周邊土地專案通盤檢討，並已於 111 年 2 月 22 日至 3 月 25 日（林園地區）辦理公開徵詢意見。

另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」，持續推動 18 個都市計畫區之專案通盤檢討。截至 111 年 6 月底，美濃湖都計區已發布實施，茄荳、仁武、大寮、澄清湖及美濃都計區內政部已審定，其餘 12 處都計區刻於內政部審議中。

（四）持續推動大林蒲遷村作業

110 年 3 月 13 日首場說明會後，彙整居民所提多項建議，經高市府與經濟部溝通、爭取後，調整及新增相關措施，提出擬修訂事項，包括放寬私有住

商土地一坪換一坪資格、放寬基準日後取得之土地一坪換一坪資格、放寬私有住商區土地單獨分配資格、提高弱勢戶專案救濟金額、提高漁港漁民交通補助金額、提高農民農產物補貼津貼、新增市場攤台救濟、新增居民就業輔導措施、新增救濟弱勢補償措施、調整安置地區公共設施等。

本府將持續在合法、合理的前提下，為大林蒲民眾爭取最佳的補償救濟方案，同時促請經濟部儘快完成「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。

二、公辦都更及加速土地活化

(一) 左營機 20 公辦都更招商

位於左營區大中路與民族路口機關用地（機 20），面積 1.8 公頃，市府配合打造南部半導體材料 S 廊帶經濟

發展政策，列為企業安家基地之一，採公辦都更權利變換方式開發，並變更都市計畫為 1.4 公頃第 5 種住宅區及 0.4 公頃的公園及廣場用地。

111 年 3 月 10 日、16 日分別在高雄及台北舉辦招商座談會，111 年 3 月公告招商徵求實施者。因應新冠肺炎疫情升溫，造成勞動市場動力嚴重不足；國際俄烏戰爭引起物價大幅上漲造成營建成本變動劇烈，影響潛在投資人評估及備標作業期程，延長等標期至 111 年 10 月 4 日。

都更整體開發效益，預估引進民間投資超過 100 億元，除可提供住宅及一樓得做商場(店)或超商(市)服務外，並設置日照中心、身心障礙機構、約 200 戶社會住宅及市府辦公空間等公益設施。

(二) 七賢國中舊校址轉型社宅

社會住宅為國家重大政策，且重點在於照顧全市青年弱勢族群為主，以及其他年齡層為輔，屬於「全齡生活住宅」定位。

七賢國中舊校址東側土地配合市府提出「公益性跨區區段徵收」方案，與城中城原址辦理跨區區段徵收，都市計畫細部計畫已於 111 年 2 月 10 日公告發布實施，刻正辦理區段徵收作業中，七賢國中舊校址東側土地調整為區段徵收抵價地的配地及七賢安居社宅基地。

七賢安居社宅由國家住都中心投資興建約 600 戶，預計引入 1,500 坪社福設施、1,000 坪青年共創空間等公益性設施，供鄰里使用以帶動地區發展。

(三) 岡山新行政中心都更開發

岡山行政中心位處岡山商業發展密集區域，各機關建物多已服務逾 40 年，建物老舊、腹地狹窄且停車不便，市府盤點北高雄產業及地區發展，考量岡山作為產業發展軸帶的核心城鎮，行政中心應擴大服務效能並展現後疫情時代產業發展空間格局，未來將透過跨區公辦都更將現有行政機關搬遷至機 15 用地重建岡山新行政中心，藉此提升服務效能，並釋出舊址更新開發、活絡岡山商業機能，經 110 年 11 月 26 日第 96 次市都委會審議通過，於 111 年 1 月 3 日公告實施「劃定『高雄市岡山區行政中心』更新地區暨訂定都市更新計畫案」，都市計畫變更部分續送內政部都市計畫委員會審議，預計審定後，於 111 年底續辦公開徵求實施者作業。

(四) 策略都更培力，輔導民眾自主更新

本局委託專業建築師團隊成立都市更新輔導團，協助發起人籌組更新會自主辦理都更重建，並以鐵路地下化及捷運輕軌沿線為重點地區，深入社區解說，繼 110 年成立高雄車站東區及中興社區 2 處都市更新工作站，111 年再設置河濱及慈愛社區 2 處區域型工作站，每周定期派駐專業人員提供都更諮詢、申請流程、獎勵措施等服務，逐步引導自主都市更新。

三、多元住宅政策照顧市民

(一) 中央地方攜手興辦萬戶社宅維護居住正義

配合中央 8 年 20 萬戶社會住宅政策，本府與內政部及國家住宅及都市更新中心攜手合作規劃興建 1 萬戶社會住宅，目前中央已動土 2,274 戶、已決

標設計中 2,374 戶、評估與規劃中約 3,500 戶。

本局辦理部分，包括三民新都段 114 戶社宅興建工程已於 110 年 12 月 29 日動土、岡山社會住宅 625 戶業完成基本設計及統包需求文件由本府新工處辦理統包工程發包、大寮社會住宅 406 戶由水利局辦理統包工程發包；前鎮亞灣智慧公宅將分第一期 577 戶自建及第二期 850 戶公辦都更方式辦理，預計 111 年下半年完成統包工程發包及公告招商前置作業。

(二) 運用囤房稅擴大租金補貼

為因應房價及物價上漲，照顧青年及弱勢租屋族群，市府於內政部 111 年度擴大租金補貼專案外，加碼開辦增額租金補貼 1 萬戶，放寬申請資格將家庭成員每人每月平均所得上限提高至最低生活費 3.5 倍(50,467 元)，嘉惠

更多本市青年與育兒家庭，減輕租屋負擔，財源由囤房稅增加之稅收支應，受理申請期間：111年7月18日(星期一)至8月31日(星期三)。

(三) 包租代管提供多元居住選擇

本局於110年9月30日接續開辦社會住宅包租代管第三期計畫，委託民間租賃業者將民間空餘屋轉作社會住宅，媒合有需求的民眾租住，除享有低於市場行情之租金，弱勢戶並有租金補助，讓有租屋需求之青年與弱勢民眾有更多元的居住選擇；截至111年6月底共媒合1,893戶。

四、簡政便民提升行政效能

(一) 啟用都審線上申請系統並同步檢討都設基準

為提升本府都市設計審議行政服務效能及服務品質，本局自111年6

月已建置「都市設計審議案件管理系統」，預計7月正式上線，提供線上申請作業、套印都審申請書、檢核表等相關書件，並能即時追蹤案件進度與歷程，使審議情形公開透明。

另為使都審相關規範更加簡單扼要及明確化，預計下半年提出都市設計基準專案通盤檢討草案，全面檢修57處都審地區設計基準，刪除不合時宜的規定，落實框架式審議機制，讓申請案有設計基準可依循，以加速審查效能並兼顧都市設計品質。

（二）建置都發局地理資訊系統資料倉儲

高雄市都市計畫地理資訊平台提供民眾從電子地圖查詢都市計畫相關資訊，自89年上線迄今，累積瀏覽人次已超過7百萬，去(110)年一年更達49萬瀏覽人次，積極落實行政透明化措施，服務市民。為實現智慧治理效

益，本局賡續於今(111)年度於平台建置地理資訊系統(GIS)資料倉儲。

地理資訊系統資料倉儲係盤點本局各單位都市發展業務之資訊需求，結合產業、人口、房價、交通等空間開放資料(OPEN DATA)，以 2D 及 3D 視覺化 GIS 平台展現，建置具高雄特色之大數據資料倉儲，提供都市開發未來規劃模型之分析及模擬。

(三) 智慧住宅黑客松廣徵青年創意

高雄市都發局今(111)年首度與台北市電腦商業同業公會共同主辦「2022 資料創新應用黑客松」，以「智宅社區新生活應用」為主題，總獎金 30 萬元，共吸引 45 組青創團隊報名，6 月 20 日決選出爐，前三名得獎作品分別為「高雄社宅 GO」、「設宅配方—社會住宅使用機能智慧決策系統」及「智能生活指南」等。

青年是社宅的目標族群，規劃參採各團隊的優點，開發專屬社宅的資訊系統，藉由黑客松競賽，讓年輕人積極參與社宅經營規劃，有效結合大數據5G-AIoT的加值應用，高市社宅並將提供更多青創空間，吸引更多年輕人勇敢創業，期能將社宅產業化、在地化，創造更優質的公共服務，打造永續經營的高雄智慧社宅。

五、發掘地方魅力營造特色城鄉

（一）協助社區營造特色空間及創意亮點

至 110 年本局與社區協力累計完成 550 處社區營造亮點，為持續鼓勵社區動員志工改善生活環境，及維持城鄉亮點，市府提供社區申請新增社造點營造及既有社造點維護之輔導及補助。

111 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，111 年新增社造點申請件數 23 件，已核定 9 案；維護管理 75 件已全數核定。

本市路竹竹東「城市綠洲」、鳳山快樂北門「大陳驛站」2 處社造點獲頒 111 年度「建築園冶獎」殊榮。

（二）打造山城東九區門戶亮點：旗糖園區二階計畫

為強化東高雄的特色產業、行銷地方物產和推廣農創觀光，市府與台糖公司合作，在山城東九區的門戶旗山，把百年歷史的糖廠改造為農創園區，讓自然與文史懷舊並存，本局向經濟部爭取計畫補助，分年進行糖廠建物修繕及景觀改造。保存歷史及循古蹟修復技術修繕，回復了日治初期典型辦公廳舍式樣。園區並分別於 2020 年及 2021 年獲得古蹟歷史修復類與景觀工程類之城市工程品質金質獎。

農創園區服務中心於111年2月開幕，可提供遊客休憩及農創商品展售服務，未來也作為招商服務窗口，以高雄農特產經營為招商形象門面展示，並提供導覽接待服務，農創園區截至111年6月，倉庫店鋪及農產加工區已有5家廠商進駐，持續媒合與推動潛在廠商入駐。透過循環與體驗經濟的推動，並結合休閒農業、串聯附近觀光景點與農業產地，共創區域經濟效益。

本局持續改善旗山溪左岸地景風貌與創生環境，接續旗糖農創園區建設成果，相關硬體建設今年完成。做為東高雄青創農創基地，下半年試營運，結合市府各機關與進駐廠商、高雄青農微型企業及社區，並適度融合閩客原族群文化，舉辦活動，帶動園區發展與東高雄的農創觀光。

(三) 推動六龜及永安鄉村地區整體規劃

配合國土計畫後續推動，針對非都市土地地區，本府於 110 年及 111 年度兩年度均爭取內政部 300 萬元補助經費，分別辦理六龜、永安兩區之鄉村地區整體規劃，透過地區空間資源盤點，以及地方訪談及相關工作坊等方式，了解地方空間發展需求及課題，研擬空間發展綱要計畫，改善鄉村地區公共設施、居住、產業等空間環境。

貳、未來重點工作

本局將持續落實城市轉型產業優先政策，發展亞洲新灣區成為 5G AIoT 創新園區、開發北城高雄科技廊帶，藉由新創產業聚落形成，鼓勵青年返鄉。攜手中央推動興建社會住宅，擴大租金補貼及辦理包租代管，多元照顧市民居住需求。推動公辦都更及加

速土地活化，發掘地方魅力營造特色城鄉，打造高雄成為友善宜居城市。

未來工作重點如下：

- 一、辦理高雄多功能經貿園區特定區都市計畫檢討。
- 二、完成原高雄煉油廠都市計畫變更，建構國家半導體S廊帶。
- 三、加速興建社會住宅。
- 四、持續辦理大林蒲遷村。
- 五、辦理北高雄都市計畫通盤檢討。
- 六、持續推動旗尾地區創生環境改造與營運。
- 七、擬定高雄市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案。
- 八、建置資訊模型於都市規劃設計審議輔助決策系統。

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！