

# 捌、都市發展

## 一、綜合企劃

### (一) 市港合作開發舊港區土地

高雄港 2~10、16~18、21 號碼頭土地，總計 32.4 公頃，刻由本府與港務公司合資成立高雄港區土地開發公司推動開發中，目前已完成工區開發計畫，並俟開發協議書簽訂後，即可啟動 4-8 號、21 號碼頭招商，初估吸引約 120 億元民間投資，創造 8,000 個就業機會。

### (二) 持續辦理多功能經貿園區台電特貿三土地招商

台電特貿三土地 5.3 公頃，可朝結合企業辦公、觀光娛樂、綜合商場、住宅及會展產業等方向發展，形塑多功能經貿園區港灣會展及關聯產業落地發展，並與高雄展覽館形成國際級會展聚落。案於 108 年 8 月 15 日至 109 年 2 月 10 日公告招商未果，業重新檢討招商條件，預計 110 年重新招商。

### (三) 推動多功能經貿園區台銀商四土地招商

臺灣銀行商四土地 5.69 公頃，鄰近獅甲捷運站及民權路密集住商

聚落，適宜引入綜合商場、商業及住宅等項目開發，充實周邊生活機能與提供就業機會，預計 109 年底完成招商可行性評估，110 年上半年辦理第一期開發區招商作業。

#### (四) 協助中油高雄煉油廠轉型研發專區

依據行政院 107 年 12 月 4 日核定高煉廠未污染土地 76 公頃轉型「循環技術暨材料創新研發專區」，規劃導入材料國際學院、材料創新研發中心、中油綠能所及支援等設施等。目前經濟部刻偕同中油研擬都市計畫變更草案中；另查立法院經濟委員會亦於 109 年 5 月 21 日考察決請中油速提草案，屆時本府再依法協助都市計畫變更事宜。

## 二、區域發展暨審議

### (一) 都市計畫審議

為改善交通安全、公共設施用地還地於民、排水防洪，本市都市計畫委員會共召開 25 次會議(委員會 3 次、專案小組會議 22 次)，計完成 10 件審議案，審議通過之重要案件羅列如下：

1. 改善交通安全，審議通過左營環潭路路型調整案。
2. 公共設施用地還地於民，審議通過燕巢、大社、旗山、阿蓮、

高速公路岡山交流道及楠梓交流道（鳳山厝部分）附近特定區、澄清湖特定區、澄清湖特定區（觀音山、觀音湖）細部計畫等 8 處公共設施用地專案通盤檢討案，解決市民土地長期被劃為公設保留地又無法利用之困境。

3. 排水防洪，審議通過湖內區大湖地區 L 幹線雨水下水道及抽水站工程案。

## （二）非都市土地開發許可審議

本市非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組上半年，共召開 3 次會議，審議通過本市非都市土地第一次劃定各種使用分區及編定各種使用地類別案、本市非都市土地使用分區修正案、南六公司產業園區開發計畫第一次變更等共計 3 案。

## （三）審議高雄市國土計畫

高雄市國土計畫已於 108 年完成草案，並公開展覽及辦理 8 場公聽會，向民眾說明計畫內容，聽取意見作成紀錄後，彙整提供本市國土計畫審議會參考審議。

本市國土計畫審議會召開 8 次專案小組會議，就計畫書內容及各項重要議題進行審議。109 年 2 月 18 日召開第 2 次大會審議通過，3 月 2 日函送內政部審議。經 3 月 24 日內政部國審會專案小組會

議審議，並於8月5日經大會審議修正通過，預計於110年4月公告實施。

### 三、都市規劃

#### (一) 配合橋頭科學園區辦理都市計畫變更

為推動高雄新市鎮後期轉型設置高雄科學園區擴區規劃增設橋頭第二園區，以群聚鄰近關聯產業形成產業走廊，計畫面積355公頃，提供185公頃產業專用區供科學園區使用。內政部都委會108年10月29日第956次會議審議通過並決議辦理第二次公展，本府已協助於109年3月20日完成，俟科技部完成環評後，內政部方可核定都市計畫。

#### (二) 降低水患協助防洪治水用地變更

配合水利規劃整治內容檢討變更都市計畫，包括配合美濃湖排水渠道整建工程已於109年5月6日公告發布實施、湖內（大湖地區）L幹線雨水下水道及抽水站工程案業經本市都市計畫委員會第83次會議審議通過，俟修正書圖後報請內政部審議。

#### (三) 辦理公共設施用地專案通盤檢討

為妥善解決公共設施用地因劃設保留數十年且長期未取得，致影

響民眾權益問題，配合中央政策辦理 18 處都市計畫區之公共設施用地專案通盤檢討，其中 2 計畫區（楠梓鳳山厝、原高市地區）尚於市都委會審議中，餘計畫區分別於 108 年 7 月至 109 年 4 月經市都委會審竣，其中 10 個計畫區（仁武、大寮、茄萣、湖內、湖內大湖地區、岡山、美濃、美濃中正湖、鳥松仁美地區、高雄新市鎮既成發展區）已報內政部審議。

（四）配合衛武營藝文發展，擬定特定休閒商業專用區細部計畫

透過都市計畫擬訂，推動衛武營特定休閒商業區開發，將往昔籠罩著神秘面紗的軍事基地，翻轉為催生文創產業發展的舞台，打造複合性文創及商業空間，已於 108 年 12 月辦理公告公開展覽，並於 109 年 3 月 6 日、5 月 6 日召開 2 次本市都委會專案小組會議與現勘。

（五）檢討整體開發區，促進土地有效利用

為積極落實都市計畫整體開發地區實施之公平原則，針對大社都市計畫尚未完成都市計畫程序或開闢困難之 4 處附帶條件地區變更案進行本次專案通盤檢討，已於 108 年 12 月 16 日起辦理公告公開展覽，並分別於 109 年 4 月 9 日及 109 年 6 月 1 日召開本案本市都委會第 1 次及第 2 次專案小組會議。美濃都市計畫 6 處附帶條件

地區專案通盤檢討已於109年6月17日辦理公開展覽。

#### (六) 完備交通路網辦理計畫道路變更

為建構整體交通路網系統並改善瓶頸路段壅塞問題，包括配合茄苳與湖內外環道路建構及湖內東方路連接路竹科學園區道路開闢工程辦理變更都市計畫，已於109年3月3日公告發布實施。另配合林園清水岩（清水寺旁）路段改善開闢工程都市計畫變更案，已於109年6月4日辦理公開展覽。

### 四、都市設計

本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議業務

本市都市設計審議委員會109年1月至6月底共召開20場次會議（委員會8場及幹事會12場），計完成審議案73件，另完成13件建築師簽證案。

### 五、社區營造

#### (一) 鼓勵社區動員志工改善生活環境品質，展現在地特色

「109年度高雄市社區營造實施計畫」以多元輔助方案補助實作經費，協助社區改善生活環境品質，展現在地特色，109年上半年已

核 12 件新增社造點及 84 件維護案，審理中計 27 件；另大樹樣腳及阿蓮崙港社區營造作品獲得 2020 建築園冶獎肯定，營造品質可作為其它社區借鏡。

## （二）六龜之心再造及延伸計畫

為推動六龜創生計畫，本府獲營建署補助辦理「六龜之心再造計畫」(1.045 億)及「六龜之心歷史場域及老街景觀改造計畫」(4000 萬)，以六龜舊聚落及歷史紋理脈絡為核心，建構山城發展軸線，「六龜之心再造計畫」完成池田屋、洪稻源歷史老屋之整修，以及將天滿宮遺址、雅儷鄉長紀念碑及老街紋理整合串連，活化成歷史徒步街道，該計畫已於今(109)年 6 月完工；另擴大延伸之「六龜之心歷史場域及老街景觀改造計畫」目前施工中，預定年底完工。

## （三）完備「高雄市歷史老屋保存再發展自治條例」辦理機制

為妥善保存本市具歷史價值之歷史老屋，促進歷史文化空間活化，增進都市與經濟發展，「高雄市歷史老屋保存再發展自治條例」經高雄市議會第 3 屆第 2 次定期大會第 54 次會議決議制定通過，條例中配套應訂之「委員會設置要點」及「審查作業要點」，分於 109 年 5 月 12 日及 20 日函頒，後續俟「都市計畫法高雄市施行細則」配套修法作業完成後，預計 110 年 1 月開始受理申請。

## 六、都市開發

### (一) 辦理都市計畫樁位測設，加速都市開發建設

為促使都市建設順利推動並加速完成，依都市計畫發布或公共工程或防洪工程等需求，辦理都市計畫樁測設。109年6月已完成擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）（第五階段）案等19案之樁位測定作業。

### (二) 都市計畫書圖重製暨整合應用計畫

為提升都市計畫圖精度、解決原紙圖不易保存及伸縮變形，維護民眾合法權益，辦理都市計畫書圖重製專案通檢。109年6月已完成大樹都計發布實施、烏松(仁美地區)都計疑義研商、梓官及興達港漁業特定區等2處都計區工作計畫書、高速公路楠梓交流道特定區計畫(鳳山厝部分)報內政部都委會核定等工作項目。

### (三) 旗糖農創博覽園區開發工程暨招商

為促進城鄉均衡發展，強化大旗美地方特色產業，活化改造百年旗山糖廠，提供作為東高雄地區農產加工用地，及轉型為兼具農業展銷售、觀光、體驗及加工加值等複合機能的產業園區。本計畫業獲經濟部核定經費補助共計1億400萬元。至109年6月辦理倉庫群

及景觀（含公共設施）改善工程。另招商部分已完成紅磚倉庫及農產加工區 2051-191 地號土地之標租。

#### （四）六龜之心再造計畫第二標工程(古厝修復)

為促進城鄉發展，打造在地特色亮點，高市府推動「六龜之心」山城再造計畫，以「針灸療法」活絡地方。位於六龜老街區的歷史建築池田屋及洪稔源商號老建築，日據時期分別為旅館用途及當地重要的漢民與原住民物品交易所。為營造城鄉特色，刺激活絡地方產業脈絡，獲內政部城鎮之心工程計畫核定總經費 5,059 萬元（中央補助款 4,036 萬元、本府配合款 1,023 萬元）辦理修繕，再現昔日先民「物品交易站」故事，提供作為地方創生據點，活化老街社區。本工程於 108 年 3 月 20 日開工，已於 109 年 5 月 12 日完工。

#### （五）大樹舊鐵橋國定古蹟維護

大樹舊鐵橋屬國定古蹟，為使古蹟永續保存並維持民眾參觀品質，前於 108 年持續爭取文化部「文化資產保存維護計畫」補助經費，於 108 年 9 月獲核定計畫總經費 215 萬 7,500 元（中央補助款 151 萬 250 元、本府配合款 64 萬 7,250 元），辦理 109 年度舊鐵橋維護業務，截至 109 年 6 月止完成橋體(樑)清潔、設備維修並汰換 79

支破損之鐵軌枕木，並持續辦理相關設施及環境維護作業。

#### (六) 容積移轉執行成效

為解決公設保留地及財政問題，本府實施都市計畫容積移轉，於102年7月起規定容積移轉申請案件之移入容積，須以一半繳納代金及一半捐贈公設保留地來執行。109年6月已核發17件容積移轉許可證明，取得2.13億元容積移轉代金及4,691.98平方公尺之公共設施保留地。前開2.13億元容積移轉代金亦專款專用於取得公共設施保留地，市府可減少編列土地徵收費用，減輕公務預算負擔，並保障部分未徵收之公共設施保留地地主之財產權，降低民怨。

### 七、住宅發展

#### (一) 修繕前金警察宿舍轉作老青共居大同社會住宅

為實現市府照顧青年、關懷長輩、營造世代共好之政策，藉由修繕閒置「前金區舊警察宿舍」，轉作公共出租住宅使用，提供符合一定條件的年長者與青年家庭申請入住，打造「混齡共幢」、「世代共好」的居住環境，每戶2房1廳1衛(約14坪)。修繕工程已於109年5月13日竣工，並於109年6月1日公告招租，109年7月1

日開始受理，共有 30 戶青年家庭戶、2 戶警消戶、16 戶長青戶等共 48 戶提供市民申請。7 月 14 日截止受理後，計有 334 戶申請，於 8 月 19 日完成選屋順位公開抽籤，預計於 9 月 3 日辦理中籤戶選屋及簽約。

## (二) 興建南台首座新建社宅—機 11 機關用地社會住宅

配合中央社會住宅政策及高雄鐵路地下化計畫，在高雄精華核心區綠廊帶及新台鐵民族通勤站旁 0.53 公頃機關用地，委託知名國際麥肯諾建築師事務所規劃設計打造「機 11 社會住宅」，採大面積綠化空間，提供社福、社區教室、共享廚房等共享空間，108 年 5 月 30 日工程開工，至 109 年 6 月底工程進度達 21.5%，預計 111 年完工。

## (三) 協助高雄人購高雄宅，開辦安居高雄優惠購屋房貸專案

協調高雄銀行提供優惠購屋貸款(總額度新台幣 10 億元)，利率為 1.32%起，貸款期間最長 40 年、寬限期最長 5 年。108 年 9 月 11 日開辦至今，已核准 134 戶，共計核准貸款金額計新台幣 8 億 1,307 萬 6,000 元。

## (四) 輔導老舊建物透過都市更新整建維護，改善居住環境及都市景觀

為鼓勵民眾自行推動都市更新整建維護，於 108 年度輔導前金區華

國花園大廈(138戶)獲得規劃設計費補助新台幣98萬元整，岡山區富麗大廈(164戶)及三民區鑽石雙星大樓(174戶)工程經費補助共新台幣2,624萬3,240元整；另108年下半年辦理都市更新政策說明會與社區輔導及法令說明會共10場，透過整維方式修繕大樓外牆磁磚剝落並改善都市風貌，提升公共安全並改善居住品質；109上半年度因疫情關係暫緩辦理說明會，預計於109年9月後依地方需求陸續辦理說明會及專業講習，俾鼓勵並輔導民眾自行推動都市更新整建維護。

#### (五) 輔導危老屋重建改善居住安全

為鼓勵老舊危險建物加速重建以改善市民居住環境安全，於108年已陸續辦理6場大型說明會、15場社區小型座談會，吸引近1,000多位民眾及專業人士報名參與，109上半年度因疫情關係暫緩辦理說明會，預計於109年9月後依地方需求陸續辦理說明會及專業講習，俾鼓勵老舊危險建物加速重建。截至109年6月已受理56案危險老舊建物重建計畫，並已核定46案。

#### (六) 透過住宅補貼及單青婚育租金補貼，持續照護青年及弱勢家庭居住需求

108年度核定住宅租金補貼10,706戶、自購及修繕住宅貸款利息補

貼 725 戶及 102 戶，可照護 11,533 戶弱勢居住需求，並陸續於 108 年 12 月至 109 年 3 月撥付租金補貼第 1 期款，預計核撥 12 期；另 108 年首辦單身青年及新婚育兒租金補貼核定單身青年租金補貼 676 戶、新婚育兒家庭租金補貼 804 戶，可照護 1,480 戶青年居住需求，已於 108 年 11 月撥付第 1 期款，預計核撥 12 期。

(七) 賡續推動包租代管第二期計畫，協助居住弱勢家庭覓得新窩

本市「106 年度社會住宅包租代管試辦補助計畫」於 106 年 12 月 29 日與得標廠商兆基管理顧問股份有限公司及永勝租屋經理股份有限公司等 2 家完成簽約，自 107 年 1 月開辦預計目標 870 件，截至 109 年 6 月下旬已完成媒合案件 624 件；另第二期社會住宅包租代管計畫於 108 年 12 月 13 日完成簽約，預計目標 1,200 戶，由得標廠商兆基管理顧問股份有限公司進行租屋媒合，截至 109 年 6 月已完成媒合案件 178 件，以落實有居住需求者之協助。

(八) 賡續推動大愛永久屋空屋開放承租，解決安置戶居住空間不足問題

永久屋安置八八風災受災戶至今已 10 年，部分安置戶反映室內空間已有不敷居住之情事，希望市府開放空屋供其居住。依營建署函示，市府收回莫拉克風災之永久屋屬當地政府之財產，爰依「高雄市市有財產管理自治條例」規定擬定「莫拉克空屋出租計

畫」公告招租永久屋空屋，以原莫拉克風災安置戶、安置對象及其直系卑親屬為招租對象，分別於 108 年 9 月、109 年 4 月公告，合計共釋出 21 戶永久屋空屋，各承租戶皆已訂約陸續進住。