

# 捌、都市發展

# 一、綜合企劃

## (一)盤點潛在腹地提供產業投資評估

為營造友善投資環境及呼應產業回流覓地需求，108 年上半年完成盤點 50 處約 3,000 公頃適合一二三級產業發展，以及 25 處約 800 公頃儲備中腹地，可供農林漁牧、工業生產及商業服務等業別進一步評估投資，同時提供經發局、農業局、觀光局、財政局等參考媒合產業投資，營造高雄成為友善投資城市。

## (二)港市合作推動舊港區轉型開發

本府與港務公司合組成立高雄港區土地開發公司，透過港市合作規劃開發 2~10、16~18、21 號碼頭土地，總計 32.8 公頃。預計 108 年下年啟動 4-8 號、21 號碼頭土地招商，吸引約 120 億元民間投資，初估可創造 3,500 個就業機會。

## (三)辦理多功能經貿園區特貿三合作招商

為形塑多功能經貿園區港灣會展及關聯產業落地發展，市府與台電合作辦理特貿三 5.3 公頃土地招商，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開發，盼與高雄展覽館形成國際級會展聚落，108 年 8 月 15 日公告招商，初估將吸引 265 億民間投資，可創造 4,000 個就業機會。

## (四)推動多功能經貿園區商四合作招商

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108年底至109年上半年完成招商可行性評估，預計109年下半年辦理招商作業，初估可創造4,000個就業機會。

#### (五)中油楠梓高雄煉油廠暨右沖宿舍區土地轉型規劃

依據行政院核定之循環經濟推動方案，高煉廠未污染土地76公頃將規劃轉型為「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等。市府已與中油於108年6月3日召開合作推動平台第1次會議，促請中油加快提出高煉廠未污染土地及右沖宿舍區整體都市計畫草案，俾利市府協助後續溝通及審議事宜。

## 二、區域發展暨審議

### (一)都市計畫審議

本市都市計畫委員會上半年，為配合產業發展、公地活化、地方發展及排水防洪，共召開24次會議(委員會4次、專案小組會議20次)，計完成12件審議案，審議通過之重要案件羅列如下：

1. 為促進產業發展，審議通過變更高雄市大社都市計畫(特種工業區附帶條件規定專案通盤檢討)、變更澄清湖特定區計畫(工商綜合專用區、生態綠地為甲種工業區及農業區)、變更高速公路岡山交流道附近特定區主要計畫(正隆燕巢廠北側毗鄰農業區為零星工業區)案、修正「擬定澄清湖特定區計畫(配合高雄市仁武產業園區)細部計畫」等案。
2. 為公有土地活化，審議通過衛生福利部南區兒童之家遷建工程減少(免)設

## 置停車空間案

3. 配合地方發展，審議通過變更大寮都市計畫(鳳林四路以西國軍眷村土地)(配合第 81 期公辦市地重劃修正事業及財務計畫內容)、擬定原高雄市(左營、凹子底、灣子內、崗山仔地區)細部計畫(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討—第二階段))、變更大樹(九曲堂地區)及路竹都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)細部計畫、變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為道路用地)(配合東方路連接路竹科學園區道路開闢工程)等案。
4. 為排水防洪，審議通過變更美濃都市計畫(部分河川區為農業區、學校用地及綠地)(配合竹子門排水改善工程(第二工區)計畫)、變更大寮都市計畫(配合拷潭排水中上游整治工程)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 2 次會議，審議通過裕鐵公司路竹產業園區開發計畫、本市非都市土地使用分區更正案、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、燕巢區正隆紙器產業園區開發計畫(第一次變更)及大井泵浦工業股份有限公司產業園區開發計畫等共計 5 案。

## (三)高雄市國土計畫

全國國土計畫已於 107 年 4 月 30 日公告實施，依國土計畫法第 45 條之規定，本市國土計畫應於 109 年 4 月 30 日前公告實施。本府業依國土計畫法及全國國土計畫所訂相關規定完成規劃作業，針對本市管轄之陸域及海域，

依全國國土計畫國土保育、海洋資源、農業發展及城鄉發展地區等四大國土功能分區及其分類之劃設條件及指導原則，考量土地特性、環境限制及整體發展需要，劃設前述四大國土功能分區，踐行國土計畫加強國土保育及促進土地有效管理之目的，並作為本市空間實質發展及管制之指導計畫。規劃過程中為本市農地維護、未登記工廠處理、原住民族土地劃設、未來觀光建設推動及功能分區劃設等議題，108年上半年，已召開6場機關協調會議、並於原住民行政區那瑪夏、茂林及桃源區召開3場說明會，7月初進行旗山、岡山及鳳山地方說明會，聽取民眾意見修正後，再進行草案之公開展覽作業。

### 三、都市規劃

#### (一)大社工業區降編都市計畫檢討

依據82年經濟部會議承諾及87年內政部核定大社都市計畫規定，本府於107年7月12日辦理專案通盤檢討草案公展30天，經108年3月22日本市都委會審竣，於108年5月2日報內政部審議，刻於內政部都委會專案小組審議

#### (二)配合第二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360公頃，提供185公頃產業專用區，於107年12月7日協助內政部辦理都市計畫草案公開展覽，內政部都委會專案小組已於108年2月至3月審議完竣，俟科技部籌設計畫

報行政院核定後續提內政部都委會大會審議。

### **(三)協助防洪治水用地變更解決水患**

配合水利規劃整治內容檢討變更都市計畫，包括：內政部都委會 108 年 4 月 23 日第 944 次會議審議通過仁武草潭埤地區配合排水滯洪重新檢討土地使用配置與重劃範圍、本市都委會 108 年 4 月 19 日第 74 次會議審議通過美濃竹子門排水改善工程變更案、108 年 6 月 21 日第 75 次會議審議通過大寮拷潭排水改善工程變更案。

### **(四)啟動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，第一批(大寮、仁武、岡山、茄萣、湖內、湖內(大湖地區))及第二批(大社、烏松仁美、澄清湖、燕巢、旗山、美濃、美濃中正湖)分別於 107 年 12 月 28 日、108 年 5 月 17 日完成公開展覽，刻於本市都委會專案小組審議。

### **(五)配合鐵路地下化鳳山計畫辦理增額容積檢討**

為鼓勵大眾運輸場站週邊朝高密度土地使用發展，落實大眾運輸導向發展(TOD)的都市規劃目標並挹注建設財源，於 108 年 4 月已經公告實施鐵路地下化鳳山計畫增額容積都市計畫案及申請許可要點，估計未來可籌措 7.56 億元之價金，做為挹注鐵路地下化之建設經費，同時帶動鳳山沿線地區發展。

### **(六)加速大寮眷村改建及重劃工程辦理都市計畫變更**

為加速大寮眷村重劃開發，故配合內政部審核重劃計畫書意見修正都市計

畫，並兼顧小基地的地主權益，一併檢討放寬退縮樓層的區間規定，本案於108年4月17日公告發布實施。

#### **(七)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，包括配合茄定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，分別於內政部都委會108年6月18日第948次會議、本市都委會108年6月21日第75次會議審議通過。

### **四、都市設計**

#### **(一)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108年1月至6月底共召開11場次會議(委員會5場及幹事會6場)，計完成審議案58件，另完成34件建築師簽證案。

#### **(二)修訂都設審議法規，打造友善投資環境**

於108年2月19日完成「高雄市都市設計審議授權範圍規定」及「高雄市都市設計審議原則」之修訂，以去(107)年受理件數估計，將有73%案件可縮短一半以上的審議時間，並落實建築師簽證制度，營造友善投資環境。

#### **(三)登山35老屋改造計畫**

登山街35號房屋整修作為老屋保存示範基地，前於106年9月開幕。108年度舉辦「大智若漁·哈瑪星近代漁業生活主題展」等都市再生主題展覽，並搭配「滿載宴」以及「哈瑪星故事月」系列活動，成功吸引眾多市民參與。因租約到期，登山35於108年5月初結束現場營運，後續將整理本案

社區參與成果，辦理結案事宜。

#### (四)高雄市鐵路地下化周邊地區都市更新整體計畫案

因應鐵路地下化後的沿線景觀衝擊問題，本案針對台鐵左營站到鳳山站之間，沿線 15.37 公里兩側各約 300 公尺廊帶，總計 812 公頃的街廓，完成調查規劃，並盤點具有都更潛力的老舊社區，將列為優先輔導都更之地區。今年 7 月以後，都發局另協請當地里長徵詢社區意願，結合都更專業輔導團隊，走入社區進行說明會，並提供都更相關法規資訊及補助獎勵措施。

## 五、社區營造

#### (一)推動清淨家園及大學生根社造計畫

本計畫透過實作經費及創作費之補助，鼓勵社區及大專院校學生提案進行閒置空間綠美化及營造在地特色，108 年上半年總計完成 18 件新增社造點核定案及 34 件以前年度之社造成果維護案；另楠梓惠楠及大寮江山等社區營造成果獲得 2019 建築園冶獎肯定，營造品質可作為其它社區借鏡。

#### (二)推動歷史老屋活化 振興傳統街區再造

為促進本市具歷史風貌之傳統街區再造，以帶動地區發展，本府透過補助鼓勵屋主及經營者整修活化老屋，108 年上半年計完工 3 棟(其中 2 棟營運中)，施工中老屋計 2 棟，預計 108 年底陸續完工；另透過文化部私有老建築保存再生計畫，輔導具有歷史、文化、藝術並有保存再生價值潛力之私有老建築屋主向文化部爭取補助，目前計輔導 9 案。

#### (三)燕巢橫山營區共創基地環境改善計畫

為活化運用長期閒置之橫山營區，將之逐步打造為本市社造教學實驗所及周邊面前埔社區居民活動空間，本計畫獲內政部「城鎮之心工程計畫」補助整修改善經費，工程已於 108 年 6 月 17 日完工，目前辦理驗收作業，預計 9 月開放啟用。

#### (四)六龜之心再造計畫

為帶動六龜地方創生，市府以營造特色老街風貌、活化池田屋及洪稠源商號歷史老屋等整合性計畫，為百年山城注入人文、生態及休憩觀光能量，獲內政部城鎮之心工程計畫核定總經費 1.045 億元，未來老街內藉由兩棟歷史老屋之活化，將具備六龜故事館、旅遊資訊站及小農展售中心等服務功能，預計 109 年底完工啟用，每年創造 21 萬觀光人次及 4300 萬經濟產值。

## 六、都市開發

### (一)測設都市計畫樁位加速都市建設

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。至 108 年 6 月已完成變更路竹都市計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)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。至 108 年 6 月已完成路竹、大樹(九曲堂)等 2 個計畫區之書圖重製通檢案市都委會審議及楠梓交流道(鳳山

曆部分)計畫區書圖重製通檢案公開展覽。

### (三)旗糖創新博覽園區

為促進高雄城鄉均衡發展，深化旗美 9 區地方特色產業並活化百年糖廠，市府與台糖公司合作，已規劃糖廠為兼具農業展銷售、農創體驗及農產加工加值等複合機能的創博園區。本計畫業獲經濟部核定經費補助共計 1 億 400 萬元，至 108 年 6 月，已完成紅磚倉庫及延平路門面環境改造工程、農產加工區環境影響評估、另南側倉庫群修繕工程辦理發包作業及景觀環境改善工程之細部設計審查。同時與台糖公司簽訂合作協議書及確定房地租賃契約內容。

### (四)六龜之心再造計畫(第二標工程)

位於六龜老街區的歷史建築池田屋及洪稷源商號老建築，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，為重振六龜觀光產業，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，計畫整修作為六龜故事館與旅遊資訊中心及在地小農展售中心，期盼能將六龜老城區再造，改善生活空間，繁榮地方。本工程於 108 年 3 月 20 日開工，至 108 年 6 月辦理建物修繕。

### (五)大樹舊鐵橋國定古蹟維護

為維持大樹舊鐵橋國定古蹟參觀體驗品質，減少市府預算支出，經爭取文化部「文化資產保存修復及管理維護計畫」補助經費，獲核定計畫總經費 215 萬元(中央補助款 150.5 萬元、本府配合款 64.5 萬元)，辦理設施定期巡檢、定期清潔、鐵軌枕木損壞抽換、橋體漆面保養維護、機電設施檢修

及滅火器、監視設備新增等作業，本計畫已於 107 年 12 月 6 日完成發包簽約，108 年 1-6 月辦理設施定期巡檢等作業。

## 七、住宅發展

### (一)推動老青共居三方案

研擬老青共居三大推動方案，以老青分租計畫鼓勵長輩將家中多餘房間以適宜價格分租予年輕人、以老青共幢計畫提供部分住宅單元，徵選年長者及青年家庭共同入住、以分租認證計畫，確保居住安全、追蹤關懷承租中之長者與學生。老青分租計畫已於 108 年 5 月 14 日獲營建署同意補助，刻正辦理招標作業，預計 108 年下半年推出老青分租計畫，於 109 年接續推動老青共幢及分租認證計畫。

### (二)輔導民眾自行推動都市更新整建維護

為鼓勵民眾自行推動都市更新整建維護，於 107 年度輔導左營區博愛鎮 A 座大樓(128 戶)及觀海大樓(129 戶)獲得規劃經費補助，共補助 98 萬元，另於 108 年 6 月 10 日於本市苓雅區文化白宮大廈辦理社區說明會，並賡續辦理都市更新政策說明會與社區輔導及法令說明會，透過都更方式修繕大樓外牆磁磚剝落並改善都市風貌，提昇公共安全並改善居住品質。

### (三)危老屋整建維護保障居住安全

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 年上半年已陸續辦理 4 場大型說明會、3 場社區小型座談會，吸引近 500 多位民眾及專業人士報名參與，截至今年 6 月已受理 9 案重建計畫，並已核定 6 案。

未來配合都市危險及老舊建築物加速重建條例得放寬住宅區建蔽率規定，預計於今年9月前公告相關放寬作業。

#### **(四) 賡續撥付租屋租金補貼，滿足弱勢家庭居住需求**

辦理整合住宅補貼，107年度共核定10,409戶、自購及修繕住宅貸款利息補貼764戶及142戶，可照護11,315戶弱勢居住需求，租金補貼計12期撥補，已於107年12月撥付第1期款至108年6月止核撥7期。

#### **(五) 協助國宅社區公設維護**

補助本市國宅社區管理委員會辦理外牆磁磚脫落、監視系統更新、建物屋頂滲水修繕等經費，108年度計有學明國宅、富民國宅等9處國宅社區申請公共設施改善補助經費，有效提昇住戶生活品質。

#### **(六) 修繕型社會住宅—前金警察宿舍**

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。修繕工程於108年4月30日開工，預計109年度提供48戶，每戶2房1廳1衛(約14坪)的老青共幢社會住宅。

#### **(七) 高雄首座新建社宅—機11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，預計111年完

工。

#### **(八)落實居住正義提升弱勢家庭居住品質，首辦包租代管補助計畫**

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640件，截至108年6月底已完成媒合案件525件。

#### **(九)大愛永久屋制定出租辦法**

安置八八風災受災戶至今已逾9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，現收回經營之永久屋空屋共15戶（大愛園區14戶、甲仙五里埔1戶），爰依「高雄市市有財產管理自治條例」擬訂，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，預計9月完成立法程序。

## **八、石化氣爆災後重建工作**

#### **(一)住宅修繕(裝修)貸款暨利息補貼計畫**

協助氣爆受災重建受損房屋，提供房屋所有權人修繕貸款利息補貼，以減輕貸款利息負擔，最高貸款額度300萬元。已於104年3月31日截止受理，共受理18戶申請，核貸戶9戶，截至108年6月已全數補貼完畢。

